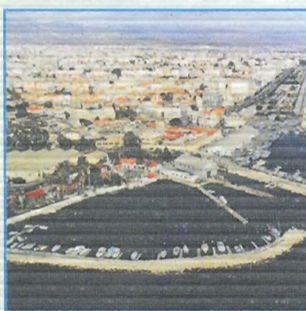
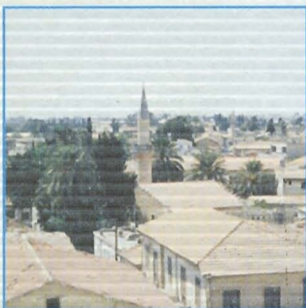


ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΡΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ



# ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΕΝΤΡΟΥ ΛΕΜΕΣΟΥ

# ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΕΝΤΡΟΥ ΛΕΜΕΣΟΥ

ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΡΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

ΛΕΥΚΩΣΙΑ 2002

---

Το Σχέδιο Περιοχής Κέντρου Λεμεσού αποτελεί Σχέδιο Ανάπτυξης όπως ορίζεται στον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο 90/72 και στις μεταγενέστερες τροποποιήσεις του. Το Σχέδιο εκπονήθηκε σύμφωνα με τις πρόνοιες των Άρθρων 10, 11 και 13 του Νόμου, αφού λήφθηκαν οι απόψεις του Κοινού Συμβουλίου, που συστάθηκε με βάση τις πρόνοιες των Άρθρων 12 και 18 του Νόμου.

Το Σχέδιο Περιοχής Κέντρου Λεμεσού δημοσιεύεται με βάση τις πρόνοιες των εδαφίων 2 και 3 του άρθρου 18 του Νόμου.

---

«Η μοναδικότητα του αστικού κέντρου έγκειται στο γεγονός ότι δεν υπάρχει μέθοδος αναπαραγωγής σχέσεων και συσχετισμών που έχουν δημιουργηθεί σ' αυτό ιστορικά. Σίγουρα το κέντρο δεν το αποτιμάς μόνο οικονομικά αλλά και με αξίες κοινωνικές, ιστορικές, πολιτισμικές, που δεν αναπαράγονται».

Τυπώθηκε στο Τυπογραφείο της Κυπριακής Δημοκρατίας  
Λευκωσία, 2002

---

Τιμή: £ 15,00

## ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

<b>ΜΕΡΟΣ</b>	<b>A: ΘΕΩΡΗΤΙΚΟ ΥΠΟΒΑΘΡΟ</b>	<b>ΣΕΛ.</b>
<b>Κεφ. 1</b>	<b>Θεωρητικό Υπόβαθρο για τον Σχεδιασμό του Κέντρου των Πόλεων.....</b>	<b>1</b>
	1.1. Έννοια και Ανάγκη Σχεδιασμού του Κέντρου των Πόλεων .....	1
	1.2. Ευρωπαϊκές και Διεθνείς Προσεγγίσεις Σχεδιασμού.....	2
	1.3. Εργαλεία Διαμόρφωσης του Χώρου .....	3
<b>ΜΕΡΟΣ</b>	<b>B: ΕΙΣΑΓΩΓΗ – ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ / ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ / ΣΤΟΧΟΙ</b>	
<b>Κεφ. 2</b>	<b>Εισαγωγή .....</b>	<b>5</b>
	2.1. Λόγοι Ετοιμασίας του Σχεδίου .....	5
	2.2. Το Σχέδιο ως Νομικό Έγγραφο .....	5
	2.3. Δομή του Εγγράφου .....	6
	2.4. Περιοχή Μελέτης .....	6
	2.5. Προσέγγιση Σχεδιασμού .....	7
<b>Κεφ. 3</b>	<b>Προβλήματα, Στρατηγική και Στόχοι .....</b>	<b>9</b>
	3.1. Εξέλιξη/Δομή της Κεντρικής Περιοχής και της Περιοχής του Σχεδίου .....	9
	3.2. Προβλήματα Ανάπτυξης .....	10
	3.3. Γενική Στρατηγική και Στόχοι .....	11

**ΜΕΡΟΣ Γ: ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ – ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑ – ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ – ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ – ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΚΑΙ ΧΩΡΙΚΗ ΔΟΜΗ**

<b>Κεφ. 4</b>	<b>Χρήσεις Γης</b> .....	15
	4.1 Γενική Θεώρηση .....	15
	4.2 Στόχοι Πολιτικής .....	16
	4.3 Γενική Κατανομή Χρήσεων Γης .....	17
	4.4 Πολιτική Εμπορικής Ανάπτυξης, Γραφείων και άλλων Κεντρικών Λειτουργιών – Εμπορικές Περιοχές/Αξονες...	18
	4.5 Πολιτική Οικιστικής Ανάπτυξης .....	23
	4.6 Πολιτική Τουριστικής Ανάπτυξης – Περιοχές Τουρισμού/Οικιστικής Ανάπτυξης .....	24
	4.7 Πολιτική Βιοτεχνικής και Αποθηκευτικής Ανάπτυξης – Βιοτεχνική Περιοχή/Πάρκο .....	25
	4.8 Πολιτική Διευκολύνσεων Αναψυχής/Ψυχαγωγίας .....	27
	4.9 Πολιτική Πολιτιστικών Διευκολύνσεων/Υποδομής .....	29
	4.10 Πολιτική Δημόσιων Ανοικτών Χώρων, Περιβάλλον και Αθλητισμός .....	30
	4.11 Πολιτική Διευκόλυνσης Αλλαγής Χρήσης .....	33
	4.12 Πολιτική Ενιαίων Αναπτύξεων και Συνοπτικά Πολεοδομικά Προγράμματα .....	34
<b>Κεφ. 5</b>	<b>Κυκλοφορία, Μεταφορές και Στάθμευση</b> .....	39
	5.1 Γενική Θεώρηση .....	39
	5.2 Στόχοι Πολιτικής .....	40
	5.3 Πολιτική Κυκλοφορίας, Μεταφορών και Στάθμευσης .....	40

<b>Κεφ. 6</b>	<b>Διατήρηση–Αναβίωση Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς ....</b>	<b>45</b>
	6.1 Γενική Θεώρηση .....	45
	6.2 Στόχοι Πολιτικής .....	46
	6.3 Πολιτική Διατήρησης – Αναβίωση Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς .....	47
<b>Κεφ. 7</b>	<b>Πυκνότητα Ανάπτυξης - Πολεοδομικές Ζώνες .....</b>	<b>53</b>
	7.1 Γενική Θεώρηση .....	53
	7.2 Στόχοι Πολιτικής .....	54
	7.3 Πολιτική Πυκνότητας Ανάπτυξης .....	55
<b>Κεφ. 8</b>	<b>Λειτουργική και Χωρική Δομή .....</b>	<b>61</b>
	8.1 Γενική Θεώρηση .....	61
	8.2 Στόχοι Πολιτικής .....	62
	8.3 Πολιτική Λειτουργικής και Χωρικής Δομής .....	63
<b>ΜΕΡΟΣ Δ:</b>	<b>ΜΕΤΡΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ – ΕΡΓΑ / ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΕΣ</b>	
<b>Κεφ. 9</b>	<b>Μέτρα Εφαρμογής .....</b>	<b>75</b>
	9.1 Γενική Θεώρηση .....	75
	9.2 Στόχοι Μέτρων Εφαρμογής .....	75
	9.3 Ανάλυση Μέτρων Εφαρμογής .....	76
<b>Κεφ. 10</b>	<b>Ιεράρχηση Έργων – Προτεραιότητες και Χρονοδιάγραμμα .....</b>	<b>81</b>
	10.1 Γενική Θεώρηση .....	81
	10.2 Στόχοι Ιεράρχησης και Χρονοδιαγράμματος Έργων ...	82
	10.3 Έργα και Φάσεις Υλοποίησης .....	82

## **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ**

- ΣΤ Κατευθυντήριες Γραμμές για την Προστασία του Ιστορικού Χαρακτήρα**
  - 1. Διατηρητέες Οικοδομές**
  - 2. Νέες Οικοδομές στον Πυρήνα της ΠΕΧ**
  - 3. Νέες Οικοδομές ή Προσθήκες σε Παραδοσιακές Γειτονιές Δευτερεύουσας Σημασίας**
  - 4. Νέες Οικοδομές στις Υπόλοιπες Περιοχές της ΠΕΧ**
- Ζ. Μερική Αναθεώρηση Ρυμοτομιών**
- Η. Ευρετήριο Κτηματικών Σχεδίων**

Τα Παραρτήματα Α, Β, Γ, Δ και Ε του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού και όλες οι πολιτικές του για τις οποίες γίνεται ειδική αναφορά στο παρόν Σχέδιο αποτελούν μέρος του Σχεδίου Περιοχής. Παράλληλα, το Σχέδιο Περιοχής υιοθετεί τις πολιτικές των Κεφαλαίων 10, 11, 17, 18, 23 και 24 του Τοπικού Σχεδίου ως έχουν.



## ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΧΕΔΙΩΝ

Τα ακόλουθα σχέδια αποτελούν πρόνοιες και αναπόσπαστο μέρος του παρόντος Σχεδίου Περιοχής και διατίθενται προς επιθεώρηση από το κοινό, στα Γραφεία του Δήμου Λεμεσού, της Επαρχιακής Διοίκησης Λεμεσού, και στα Γραφεία του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως (Επαρχιακό Γραφείο Λεμεσού και Κεντρικά Γραφεία στη Λευκωσία).

1.	Χρήσεις Γης	}	Κλ. 1:2500
2.	Κυκλοφορία, Μεταφορές και Στάθμευση		
3.	Διατήρηση		
4.	Πολεοδομικές Ζώνες		
5.	Λειτουργική και Χωρική Δομή		
6.	Ιεράρχηση Έργων		
7.	Ρυμοτομίες		
8.	Ευρετήριο Κτηματικών Σχεδίων		

Τα έξι πρώτα σχέδια υπάρχουν ένθετα, σε σμίκρυνση, στο Προσάρτημα Σχεδίων του παρόντος τεύχους, ενώ τα υπόλοιπα δύο στα Παραρτήματα Ζ και Η.

Στα μεγαλύτερης κλίμακας (1:1000) κτηματολογικά σχέδια φαίνονται με ακρίβεια οι πρόνοιες του Σχεδίου Περιοχής όσον αφορά τα ακόλουθα:

- ❖ Πολεοδομικές Ζώνες.
- ❖ Όριο της Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα (περιλαμβάνονται ο Πυρήνας της Π.Ε.Χ., οι Παραδοσιακές Γειτονιές Δευτερεύουσας Σημασίας και η Ελεγχόμενη Περιοχή).
- ❖ Όριο της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής (περιλαμβάνεται ο Πυρήνας της Κ.Ε.Π.) και της Δευτερεύουσας Εμπορικής Περιοχής.

## **ΜΕΡΟΣ Α: ΘΕΩΡΗΤΙΚΟ ΥΠΟΒΑΘΡΟ**

### **1. ΘΕΩΡΗΤΙΚΟ ΥΠΟΒΑΘΡΟ ΓΙΑ ΤΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ ΤΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΤΩΝ ΠΟΛΕΩΝ**

#### **1.1 Έννοια και Ανάγκη Σχεδιασμού του Κέντρου των Πόλεων**

- 1.1.1 Το κέντρο κάθε πόλης δεν αποτελεί μόνο το γεωγραφικό της πυρήνα, όπου αποτυπώνεται η ιστορική της εξέλιξη, αλλά ταυτόχρονα ένα λειτουργικά πολυδύναμο χώρο, με ξεχωριστό συμβολισμό και μοναδικές ιδιότητες όπως η αστική συνοχή, η οικονομική δραστηριότητα, η αναγνωσιμότητα, η κοινωνική επαφή, και η σχέση του ατόμου με την κοινότητα. Πρόκειται λοιπόν για ένα χώρο μοναδικό, γνωστό σε όλους τους κατοίκους της πόλης. Ο χώρος αυτός χρήζει προσοχής όχι μόνο λόγω του χαρακτήρα και περιεχομένου του, αλλά και λόγω της σχέσης και επίδρασης του στα υπόλοιπα μέρη του αστικού συστήματος.
- 1.1.2 Η ολοκληρωμένη προσέγγιση ανασυγκρότησης και εξωραϊσμού του κέντρου των πόλεων, ο λεπτομερής του σχεδιασμός και η συνεχής αναβάθμιση και εκσυγχρονισμός του, δεν αποτέλεσαν στην Κύπρο προτεραιότητα. Αυτό συμβαίνει κυρίως λόγω της πίεσης για αστικές επεκτάσεις που μονοπωλούν τον πολεοδομικό σχεδιασμό, και της κανονιστικής / ρυθμιστικής προσέγγισης των Τοπικών Σχεδίων. Στη Λεμεσό, όπως και σε άλλες πόλεις, η απουσία ενός ενιαίου και εξειδικευμένου σχεδιασμού του κέντρου συντελεί στην υποβάθμιση και τον περιορισμό της ανταγωνιστικότητας του, διαταράσσοντας κατ' επέκταση και την ίδια την ισορροπία της πόλης.
- 1.1.3 Συχνά διαπιστώνονται αυξανόμενες τάσεις εγκατάλειψης του κέντρου και εγκατάστασης στην περιφέρεια, αύξησης των δρομολογίων και καταπολέμησης της αρχής της λειτουργικής και φυσικής συνοχής του αστικού χώρου, που υπονομεύουν τη Γενική Στρατηγική των Τοπικών Σχεδίων για συμπαγή και ενοποιημένη ανάπτυξη. Προκύπτει συνεπώς ανάγκη για συντονισμό μεταξύ στρατηγικής και εργαλείων εφαρμογής με σκοπό την ανάκτηση του βασικότερου αυτού χώρου του αστικού οργανισμού.
- 1.1.4 Επιβάλλεται λοιπόν η αλλαγή κλίμακας σχεδιασμού, σε μεγαλύτερη λεπτομέρεια, από το Τοπικό Σχέδιο στο Σχέδιο Περιοχής, ώστε το κέντρο να αντιμετωπιστεί χωριστά αλλά και σε συνδυασμό με την υπόλοιπη πόλη, λαμβάνοντας υπόψη τις δικές του ιδιομορφίες και ανάγκες, και εισάγοντας μέτρα και εργαλεία ποιοτικής βελτίωσης και ενεργού πολεοδομικής παρέμβασης. Μόνο με αυτό τον τρόπο το κέντρο μπορεί να συνεχίσει να διαδραματίζει το ρόλο του «μαγνήτη» και να αποκατασταθεί η σχέση μεταξύ στρατηγικής και υλοποίησης μέτρων πολιτικής από τα ανώτερα επίπεδα σχεδιασμού προς τα κατώτερα.

## **1.2 Ευρωπαϊκές και Διεθνείς Προσεγγίσεις Σχεδιασμού**

1.2.1 Όσον αφορά τις ευρωπαϊκές τάσεις στο σχεδιασμό πόλεων και των κέντρων τους και την αιφόρο ανάπτυξή τους, σημειώνεται ότι πέραν των πολιτικών συνοχής και των περιβαλλοντικών πολιτικών, δεν υπάρχει για το θέμα αυτό οποιοδήποτε Κοινοτικό κεκτημένο, καθ' ότι η πολεοδομία και η χωροταξία έχουν διατηρηθεί ως περιοχές αποκλειστικής ευθύνης των Κρατών Μελών. Υπάρχουν ωστόσο πρωτοβουλίες, δράσεις και προσεγγίσεις που διαμορφώνονται σε Κοινοτικό επίπεδο από τα ίδια τα Κράτη Μέλη, σε συνεργασία με την Ευρωπαϊκή Ένωση, και εφαρμόζονται από αυτά σύμφωνα με την αρχή της επικουρικότητας. Τέτοιες πρωτοβουλίες, δράσεις και προσεγγίσεις δεν περιορίζονται μόνο στο στενό πλαίσιο της φυσικής ανάπτυξης και του περιβάλλοντος των πόλεων αλλά επεκτείνονται και σε οικονομικά και κοινωνικά θέματα που είναι άρρηκτα συνδεδεμένα. Γιατί για να είναι μια πόλη βιώσιμη πρέπει να χαρακτηρίζεται από άρτιο περιβάλλον, από εύρωστη οικονομία και από κοινωνική ευημερία.

1.2.2 Σήμερα, αντίθετα με παλαιότερες προσεγγίσεις, υποστηρίζονται ολοένα και περισσότερο οι αρχές της αξιοποίησης του υφιστάμενου οικοδομικού και περιβαλλοντικού αποθέματος των πόλεων και της επιστροφής στα κέντρα, οι οποίες υιοθετούνται από την Ευρωπαϊκή Ένωση για αντιμετώπιση της κρίσης των πόλεων και του προβλήματος ανάπτυξης των αστικών ζωνών. Η δημοσίευση από την Κοινότητα του «Πράσινου Βιβλίου για το Αστικό Περιβάλλον» καθώς και της Έκθεσης «Βιώσιμες Πόλεις», καταγράφει ως συγκλίνουσες κατευθύνσεις αιφόρου ανάπτυξης για τα κέντρα των πόλεων:

- (α) την αποκατάσταση της λειτουργικής τους σχέσης με τις υπόλοιπες αστικές περιοχές (αξιοποίηση, οργάνωσή τους), επιδιώκοντας την αστική συνοχή και αποφεύγοντας τις συνεχείς επεκτάσεις των πόλεων,
- (β) την αξιοποίηση της κληρονομιάς και των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών και δυνατοτήτων τους, που καθιστούν τους χώρους αυτούς πλεονεκτικότερους από άλλους,
- (γ) την ενθάρρυνση του πολυλειτουργικού τους χαρακτήρα, δεδομένου ότι αποτελούν τους πλέον σύνθετους και πολυδύναμους χώρους που εξυπηρετούν ευρύτερες αστικές περιφέρειες,
- (δ) τη βελτίωση της προσπελασιμότητάς τους, ενθαρρύνοντας την απεξάρτηση από το ιδιωτικό αυτοκίνητο και δίδοντας σταδιακά έμφαση σε μέσα διακίνησης φιλικά προς το περιβάλλον, και
- (ε) την ένταξη του τουρισμού, της αναψυχής και του πολιτισμού στον πολεοδομικό σχεδιασμό, πάνω σε μακροπρόθεσμη βάση και σε συνάρτηση με το περιβάλλον, ούτως ώστε να μην δημιουργούνται προβλήματα στο μέλλον χάριν κάποιων πρόσκαιρων ωφελημάτων.

1.2.3 Η πιο πρόσφατη και ευρύτερης σημασίας συνεισφορά της Ευρωπαϊκής Ένωσης σε θέματα αστικής ανάπτυξης προκύπτει από τη μελέτη γνωστής ως ESDP (European Spatial Development Perspective). Η μελέτη αυτή, αποβλέπει σε μια ισορροπημένη και βιώσιμη ανάπτυξη του Ευρωπαϊκού χώρου στο σύνολό του και πέραν εθνικών συνόρων. Βασικοί της στόχοι είναι η οικονομική και η κοινωνική συνοχή και η δρομολόγηση Κοινοτικών πολιτικών χωροταξικού περιεχομένου. Όσον αφορά ιδιαίτερα τις πόλεις, η μελέτη αυτή καταλήγει τις ακόλουθες σημαντικές κατευθύνσεις:

- (α) Ενθάρρυνση της ισορροπημένης ανάπτυξης ομάδων πόλεων, σύμφωνα με την αρχή της πολυκεντρικότητας, ούτως ώστε να αποφεύγεται η παραπέρα δημιουργία μεγαλουπόλεων και αχανών αστικοποιημένων περιοχών.
- (β) Εξειδίκευση του ρόλου/ταυτότητας των πολυκέντρων, βελτιώνοντας την οικονομική βάση, το περιβάλλον και τις υποδομές των πόλεων και δίδοντας παράλληλα έμφαση σε θέματα περιβάλλοντος και προσπελασιμότητας.
- (γ) Προώθηση δικτύων και συνεργασιών μεταξύ πόλεων και ενδυνάμωση των συνδέσεών τους με τα διεθνή, εθνικά, περιφερειακά και τοπικά δίκτυα κυκλοφορίας.
- (δ) Δημιουργία μιας νέας σχέσης μεταξύ πόλης και υπαίθρου, αποδίδοντας στην τελευταία νέους ρόλους, πέραν εκείνου της γεωργικής παραγωγής, και στοχεύοντας στην ενίσχυση λειτουργικών περιφερειών.

### **1.3 Εργαλεία Διαμόρφωσης του Χώρου**

1.3.1 Η φυσική δομή και κατ' επέκταση ο αστικός σχεδιασμός μπορεί να στηριχθεί σε πέντε κυρίως χωροδομικά στοιχεία τα οποία λειτουργούν ως εργαλεία οργάνωσης και σχεδιασμού, ως ακολούθως:

Άξονες: είναι οι αγωγοί μέσα στους οποίους κινείται ο παρατηρητής, όπως οι δρόμοι, οι πεζόδρομοι κλπ καθώς και οι οπτικές συνδέσεις σημείων και χώρων (πχ. ο παραλιακός δρόμος, η οδός Ανεξαρτησίας, η οδός Αγίου Ανδρέου κ.α).

Όρια: είναι τα γραμμικά στοιχεία που λειτουργούν ως διαχωριστικές γραμμές / σύνορα μεταξύ δύο ενοτήτων όπως ακτές, συμπαγείς όγκοι κτιρίων, ψηλοί τοίχοι κλπ (πχ. η θάλασσα, το παραλιακό μέτωπο κ.α).

Περιοχές: είναι τμήματα της πόλης που παρουσιάζουν κοινά χαρακτηριστικά και ομοιομορφία στο είδος / ύψος κτιρίων, στις χρήσεις κλπ (πχ η συνοικία της Αγίας Τριάδας, χώροι συγκέντρωσης δημοσίων κτιρίων παρά το Δημαρχείο κ.α).

Κόμβοι: είναι σημεία της πόλης που κατέχουν στρατηγική θέση και λειτουργούν ως πυρήνες δραστηριότητας όπως οδικές συμβολές, πλατείες κλπ (πχ. ο Πεντάδρομος, ο κόμβος Αγίου Νικολάου/Δικαστηρίων, η πλατεία Ηρώων κ.α.).

Σημεία αναφοράς: είναι σημαντικά σημεία της πόλης, ιστορικού περιεχομένου ή μορφολογικής / τοπογραφικής σημασίας που αποτελούν στοιχεία προσανατολισμού και σήμανσης για την πόλη (πχ το Κάστρο, το Δημαρχείο, το Ντεπόζιτο, Εκκλησίες, Τζαμιά κ.α).

## **ΜΕΡΟΣ Β: ΕΙΣΑΓΩΓΗ – ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ / ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ / ΣΤΟΧΟΙ**

### **2. ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

#### **2.1 Λόγοι Ετοιμασίας του Σχεδίου**

- 2.1.1 Η εκπόνηση του παρόντος Σχεδίου εντάσσεται στην ευρύτερη πολιτική για σταδιακό λεπτομερή σχεδιασμό περιοχών ειδικού ενδιαφέροντος. Η πολιτική αυτή θέτει ως προτεραιότητα τη μελέτη και τον προγραμματισμό της ανάπτυξης των κέντρων των πόλεων που αποτελούν χώρους μοναδικούς και στρατηγικής σημασίας για τα αστικά συγκροτήματα, οι οποίοι όμως συνήθως αντιμετωπίζουν σοβαρά προβλήματα ανταγωνισμού, κυκλοφορίας, υποβάθμισης, κ.α.
- 2.1.2 Στην περίπτωση της Λεμεσού, η ανάγκη αλλαγής κλίμακας σχεδιασμού για εκπόνηση μιας λεπτομερέστερης μελέτης, προέκυψε από την αδυναμία ικανοποίησης των πολεοδομικών στόχων του Τοπικού Σχεδίου για το κέντρο της πόλης, αλλά και από την ανάγκη υιοθέτησης ενεργότερων εργαλείων και μέτρων πολεοδομικής παρέμβασης.
- 2.1.3 Το Σχέδιο αποτελεί παράλληλα επιδίωξη και του Δήμου Λεμεσού που επιζητά την αναζωογόνηση και σωστή αξιοποίηση του κέντρου της Λεμεσού. Ήδη ο Δήμος προωθεί ορισμένα επί μέρους έργα στην περιοχή, που αναμένεται να αποτελέσουν σημαντικούς πόλους έλξης και εστίες νέων δραστηριοτήτων. Τα έργα αυτά, λόγω της θέσης και της σημασίας τους, χρήζουν αντιμετώπισης και σύνδεσης μέσα από ένα ενιαίο κι ολοκληρωμένο σχεδιασμό.
- 2.1.4 Ο σχεδιασμός αυτός απαντά και σε σχετική δέσμευση του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού [παράγραφοι 7.2.8 και 22.4(α)] όπου καταγράφεται η ανάγκη ετοιμασίας λεπτομερών προτάσεων για την Κεντρική Εμπορική Περιοχή και το ευρύτερο αστικό κέντρο.

#### **2.2 Το Σχέδιο ως Νομικό Έγγραφο**

- 2.2.1 Το Σχέδιο Περιοχής Κέντρου Λεμεσού ως νομικό έγγραφο, αποτελεί μέρος του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού σύμφωνα με τις πρόνοιες του Άρθρου 13 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου. Σε περίπτωση σύγκρουσης μεταξύ των διατάξεων των δύο Σχεδίων, υπερισχύουν οι πρόνοιες του Σχεδίου Περιοχής. Το Σχέδιο συνάδει με τους βασικούς στόχους και τις προτεραιότητες που τίθενται στο Τοπικό Σχέδιο και εξειδικεύει συγκεκριμένες πολιτικές και προτεραιότητες με στόχο να κατευθύνει τις δράσεις του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα.
- 2.2.2 Όπου στο παρόν Σχέδιο γίνεται αναφορά ή σύνδεση με το Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού, η αναφορά ή η σύνδεση αυτή γίνεται σε σχέση με το εκάστοτε σε ισχύ Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού.
- 2.2.3. Το Σχέδιο Περιοχής περιλαμβάνει μέτρα ελέγχου και παρεμβάσεις στο χώρο και αποτελεί εργαλείο υλοποίησης έργων, με βάση την κυβερνητική πολιτική (προτεραιότητες, προϋπολογισμός κράτους, κλπ).

## **2.3 Δομή του Εγγράφου**

- 2.3.1 Το Σχέδιο Περιοχής συμπληρώνει το Τοπικό Σχέδιο και συνιστά από μόνο του ένα αυτοτελές Σχέδιο Ανάπτυξης με όλα τα συνθετικά του στοιχεία. Το Σχέδιο καταγράφει τις πολιτικές του Τοπικού Σχεδίου που υιοθετεί, ενώ επεκτείνεται με τη διατύπωση πολιτικής εκεί όπου διαφοροποιείται από το Τοπικό Σχέδιο.
- 2.3.2 Το Σχέδιο Περιοχής παρουσιάζεται υπό μορφή κειμένου και συνοδευτικών σχεδίων. Το κείμενο, με βάση τα περιεχόμενα του Σχεδίου, χωρίζεται στα ακόλουθα βασικά μέρη και στα παραρτήματα.
- (α) Θεωρητικό Υπόβαθρο.
  - (β) Εισαγωγή-Προβλήματα / Στρατηγική / Στόχοι.
  - (γ) Χρήσεις Γης – Κυκλοφορία – Διατήρηση – Πυκνότητα Ανάπτυξης – Λειτουργική και Χωρική Δομή.
  - (δ) Μέτρα Εφαρμογής - Έργα και Προτεραιότητες.

## **2.4 Περιοχή Μελέτης**

- 2.4.1 Η κεντρική περιοχή Λεμεσού αποτελεί το γεωγραφικό χώρο μεταξύ της Λεωφόρου Μακαρίου Γ΄ και της θάλασσας, και διαχωρίζεται σε δύο σαφή τμήματα: το τμήμα μεταξύ της Λεωφόρου Μακαρίου Γ΄ και των οδών Γλάδστωνος/Ναυαρίνου, και το τμήμα μεταξύ των πιο πάνω οδών και της θάλασσας. Ως περιοχή του Σχεδίου, επιλέγηκε ωστόσο το νότιο της τμήμα που εκτείνεται μεταξύ παραλίας και των οδών Γλάδστωνος/Ναυαρίνου (από τον εναέριο μέχρι και την παλιά τουρκοκυπριακή συνοικία), που αποτελεί βασικά το συμπαγές κέντρο της πόλης και το γεωγραφικό και λειτουργικό της πυρήνα, όπου συγκεντρώνεται το μεγαλύτερο ποσοστό των υπηρεσιών και δραστηριοτήτων και παρουσιάζονται τα σημαντικότερα προβλήματα που χρήζουν άμεσης αντιμετώπισης.
- 2.4.2 Η περιοχή του Σχεδίου αποτέλεσε αντικείμενο επισκόπησης/αποτύπωσης χρήσεων και ειδικής Κυκλοφοριακής Μελέτης, ενώ παράλληλα διάφορα επί μέρους σημεία της μελετήθηκαν από ομάδες πανεπιστημίων και ξένους εμπειρογνώμονες, με αποτέλεσμα να παρέχεται στο Σχέδιο Περιοχής βοηθητικό υλικό αλλά και συγκεκριμένες επί μέρους προτάσεις (Σχέδιο Παλιάς Γειτονιάς, Ακτή Ολυμπίων κλπ.).
- 2.4.3 Η περιοχή του Σχεδίου θα αναφέρεται στη συνέχεια και ως κέντρο της πόλης ή ως κέντρο της Λεμεσού.

## **2.5 Προσέγγιση Σχεδιασμού**

2.5.1 Η μεθοδολογική προσέγγιση για την ετοιμασία του Σχεδίου υπήρξε ευέλικτη και σ' αυτήν υιοθετήθηκαν σύγχρονοι τρόποι ενημέρωσης και δημόσιας συμμετοχής. Την ομάδα μελέτης αποτελούσαν το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως και ο Δήμος Λεμεσού. Παράλληλα, κατά τις φάσεις του σχεδιασμού, επιδιώχθηκε συχνή και έγκαιρη ενημέρωση και ανταλλαγή απόψεων με άλλους ενδιαφερόμενους φορείς με στόχο το σωστό προσανατολισμό της μελέτης και τη συνεχή επαναξιολόγηση και βελτίωσή της.

2.5.2 Ο σχεδιασμός του κέντρου της Λεμεσού αποσκοπεί στα ακόλουθα:

- (α) Στη διαμόρφωση λεπτομερέστερης πολιτικής αναφορικά με την κατανομή και πυκνότητα των χρήσεων γης και στην υιοθέτηση εξειδικευμένου πλαισίου μέτρων για τη λειτουργική και χωρική οργάνωση της περιοχής.
- (β) Στην ενεργότερη προστασία, συντήρηση και αναβίωση της αρχιτεκτονικής/ιστορικής κληρονομιάς και στην υιοθέτηση μιας κυκλοφοριακής πολιτικής που να σέβεται τον παραδοσιακό αστικό ιστό και να βελτιώνει την προσπελασιμότητα.
- (γ) Στον προγραμματισμό και ιεράρχηση σειράς επενδυτικών έργων/σχεδίων του δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα, σε συγκεκριμένα σημεία του κέντρου, τα οποία αναμένεται να έχουν μια συνολική και δυναμική επίδραση στην περιοχή.
- (δ) Στη μελέτη και προώθηση δέσμης μέτρων και κινήτρων, φυσικών και οικονομικών, που είναι δυνατό να διευκολύνουν την υλοποίηση των στόχων του Σχεδίου σε συνδυασμό με τα υφιστάμενα μέσα ελέγχου και κανονισμούς.
- (ε) Στον καθορισμό υποτομών λεπτομερούς σχεδιασμού με βάση το χαρακτήρα, τα προβλήματα και τις προοπτικές ανάπτυξης του κάθε υποτομέα, ώστε αυτοί να τύχουν παραπέρα επεξεργασίας στο μέλλον.





### **3. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ, ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΚΑΙ ΣΤΟΧΟΙ**

#### **3.1 Εξέλιξη/Δομή της Κεντρικής Περιοχής και της Περιοχής του Σχεδίου**

- 3.1.1 Μέχρι λίγα χρόνια πριν την Ανεξαρτησία, η πόλη της Λεμεσού περιοριζόταν μόνο στο χώρο που περικλείεται μεταξύ της Λεωφ. Μακαρίου Γ΄ και της θάλασσας. Έτσι εξηγείται η σημασία της κεντρικής περιοχής που λειτουργεί ως κέντρο εξυπηρέτησης ολόκληρης της Επαρχίας, περιλαμβάνοντας ταυτόχρονα όλα τα επί μέρους στοιχεία που συνθέτουν μια πόλη. Περαιτέρω, η σταδιακή εξέλιξη της περιοχής αυτής με έμφαση στο εμπόριο και τις υπηρεσίες, είχε ως αποτέλεσμα την εξειδίκευση της λειτουργίας ορισμένων τμημάτων της.
- 3.1.2 Μεγάλο ενδιαφέρον συγκεντρώνει ο συμπαγής οικισμός που εκτείνεται από τη θάλασσα μέχρι τις οδούς Γλάδστωνος/Ναυαρίνου και που αποτελεί το κέντρο της πόλης (περιοχή του Σχεδίου). Αυτός συμπίπτει σ΄ έκταση με την πόλη της Λεμεσού λίγο πριν το Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο και περιλαμβάνει όλες τις παραδοσιακές αστικές λειτουργίες. Χαρακτηριστικό της περιοχής είναι η συνεχής δόμηση με τους στενούς δρόμους αλλά και η φυσική υποβάθμιση σημαντικών τμημάτων της.
- 3.1.3 Η αστική δομή της κεντρικής περιοχής ακολουθεί κατά κανόνα το «ακτινωτό» πρότυπο. Ξεκινώντας από την περιοχή του λιμανιού, του κάστρου και της τουρκοκυπριακής συνοικίας, η πόλη επεκτάθηκε σε πρώτο στάδιο ανατολικά, κατά μήκος της παραλίας και στην άμεση ενδοχώρα μέχρι την οδό Ανεξαρτησίας. Αυτός ο κάθετος προς την παραλία δρόμος που συνδέει το κέντρο με τα προάστια, αποτέλεσε τον κύριο άξονα επέκτασης της πόλης προς την ενδοχώρα. Η επέκταση αυτή συντελέστηκε μόνο μετά το Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο με την κατασκευή του πρώτου παρακαμπτηρίου (Λεωφόρος Μακαρίου Γ΄). Οι ακτινωτοί δρόμοι και οι περιοχές μεταξύ τους, αναπτύχθηκαν με σημαντική καθυστέρηση, ενώ τμήματα των περιοχών αυτών παραμένουν κενά μέχρι σήμερα. Η παραπέρα επέκταση της πόλης ανατολικά, υπό μορφή παραλιακής τουριστικής ανάπτυξης, εντατικοποιήθηκε μόνο κατά την τελευταία εικοσαετία λόγω και της καθυστέρησης που παρατηρήθηκε στην επέκταση του ορίου υδατοπρομήθειας.
- 3.1.4 Τα πιο πάνω εξηγούν τις βασικές τομές που υπάρχουν στη δομή και στη λειτουργία της περιοχής του Σχεδίου. Πρώτη είναι η διαφοροποίηση μεταξύ δυτικών και ανατολικών περιοχών που συναρτάται με την υποβάθμιση και τη σχετική εγκατάλειψη του τομέα της τουρκοκυπριακής συνοικίας, των παλιών βιομηχανιών και των άλλων φτωχότερων αστικών συνοικιών που βρίσκονται στα δυτικά. Η δεύτερη, είναι εκείνη της οδού Ανεξαρτησίας που ορίζει την αλλαγή κατεύθυνσης της αστικής επέκτασης προς την ενδοχώρα. Η τρίτη, είναι οριζόντια (οδοί Γλάδστωνος/Ναυαρίνου) και χωρίζει το συμπαγή οικισμό από την υπόλοιπη κεντρική περιοχή, όπου ο αστικός χαρακτήρας και οι αναπτυξιακές τάσεις είναι σαφώς διαφορετικές.

### 3.2 Προβλήματα Ανάπτυξης

3.2.1 Τα σημαντικότερα προβλήματα που αντιμετωπίζει η περιοχή του Σχεδίου, είναι αποτέλεσμα του συνδυασμού των ακόλουθων τριών κυρίως παραγόντων:

- (α) Η μεγάλη σε έκταση και γεωγραφικά ανεξέλεγκτη επέκταση της πόλης, με ταυτόχρονη εξάρτησή της για κάθε είδους διευκολύνσεις, από το κέντρο.
- (β) Η απουσία ολοκληρωμένου σχεδιασμού ή έργων ενδυνάμωσης / εξωραϊσμού του κέντρου, που επιτείνει τα προβλήματα λειτουργίας του.
- (γ) Η σταδιακή φυσική και λειτουργική υποβάθμιση της περιοχής που είναι συνάρτηση της μη ανανέωσης ή εκσυγχρονισμού, και των περιορισμένων προοπτικών απόδοσης των νέων ιδιωτικών επενδύσεων.

3.2.2 Τα κύρια προβλήματα ανάπτυξης της περιοχής του Σχεδίου είναι τα ακόλουθα:

- (α) Ανταγωνισμός από άλλες περιοχές. Ο ανταγωνισμός από άλλες περιοχές, εμπορικές, τουριστικές κλπ. επηρεάζει τη βιωσιμότητα του κέντρου
- (β) Προβλήματα αστικής δομής και συμβολισμού. Η έλλειψη χωροδομικής οργάνωσης, προβολής και συμβολισμού του κέντρου επηρεάζουν την ενότητα, αναγνωσιμότητα και αστική φυσιογνωμία του χώρου.
- (γ) Προβλήματα δομημένου περιβάλλοντος. Η φυσική υποβάθμιση του κέντρου, η αρχιτεκτονική ανομοιογένεια και η μη επιτυχής ένταξη νέων κτιρίων μειώνουν την ποιότητα του δομημένου περιβάλλοντος και την αισθητική συνοχή του χώρου.
- (δ) Φθορά αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Η φθορά και εξαφάνιση αξιόλογων κτιρίων παραδοσιακής αρχιτεκτονικής περιορίζουν τις δυνατότητες προβολής του κέντρου και διακόπτουν την ιστορική του συνέχεια.
- (ε) Εγκατάλειψη τμημάτων της περιοχής. Η εγκατάλειψη τμημάτων της περιοχής δημιουργεί κενά στην αποδοτική οργάνωσή της και συμβάλλει γενικά στο μαρασμό της.
- (στ) Προβλήματα κυκλοφορίας. Το περιορισμένο σε χωρητικότητα ακτινωτό οδικό δίκτυο και η ανεπάρκεια συναφών διευκολύνσεων, όπως είναι οι χώροι στάθμευσης, οι πεζόδρομοι και τα δημόσια μέσα μεταφοράς, μειώνουν την προσπελασιμότητα της περιοχής και δημιουργούν κυκλοφοριακή συμφόρηση.
- (ζ) Σύγκρουση ή εκτοπισμός χρήσεων γης. Η συνύπαρξη ασυμβίβαστων χρήσεων γης και η ανεξέλεγκτη επέκταση των εμπορικών

δραστηριοτήτων δημιουργούν προβλήματα υπολειτουργίας της περιοχής και εκτοπίζουν σταδιακά τις παραδοσιακές χρήσεις.

- (η) Αδύνατες κεντρικές λειτουργίες. Η μη ανανέωση των κεντρικών λειτουργιών και η απουσία εναλλακτικών πόλων έλξης, ψυχαγωγικών, πολιτιστικών και άλλων, επιτείνουν τον ανταγωνισμό και περιορίζουν το χρόνο λειτουργίας του κέντρου.
- (θ) Αξονική επέκταση του κέντρου. Η αξονική επέκταση της εμπορικής δραστηριότητας πέραν του πυρήνα της πόλης εξασθενίζει το κέντρο, φορτίζει άσκοπα την γύρω του περιοχή και αντιστρατεύεται τη δημιουργία Τοπικών Εμπορικών Κέντρων εκεί όπου αυτά χρειάζονται.
- (ι) Αποκοπή της περιοχής από τη θάλασσα. Η φυσική και οπτική αποκοπή του κέντρου από τη θάλασσα περιορίζει τις δυνατότητες ορθολογικού σχεδιασμού και αξιοποίησης του σε σχέση με τον παραλιακό χώρο.
- (κ) Προβλήματα από το λιμάνι και τις βιομηχανίες. Η ύπαρξη του παλιού λιμανιού και των βιομηχανιών σε στρατηγικά σημεία της παραλίας παρεμποδίζει την επέκταση του κέντρου προς νότο και δύση και δημιουργεί προβλήματα λειτουργίας, κυκλοφορίας, ρύπανσης και αισθητικής υποβάθμισης.
- (λ) Έλλειψη βασικής υποδομής. Η έλλειψη βασικών έργων υποδομής όπως η μη ολοκλήρωση του κεντρικού συστήματος λυμάτων και όμβριων, η απουσία πεζοδρομίων κ.α., μειώνει το επίπεδο εξυπηρέτησης και άνεσης που προσφέρει η περιοχή.

### **3.3 Γενική Στρατηγική και Στόχοι**

3.3.1 Η γενική πολεοδομική στρατηγική του Σχεδίου είναι η ανασυγκρότηση, αναβάθμιση και βιώσιμη ανάπτυξη του κέντρου της Λεμεσού σ' ένα ενιαίο πολυσύνθετο χώρο που θα αποτελείται από λειτουργικά επιμέρους περιοχές, θα συνιστά το πρωταρχικό κέντρο εμπορίου και παροχής υπηρεσιών, και θα διατηρεί το δικό του συμβολισμό και χαρακτήρα.

3.3.2 Οι κεντρικοί στόχοι του Σχεδίου Περιοχής είναι η ενδυνάμωση των χρήσεων, ο εκσυγχρονισμός, η ποιοτική/αισθητική αναβάθμιση και η αναβίωση του κέντρου της πόλης. Αναλυτικότερα οι στόχοι αυτοί, είναι οι ακόλουθοι:

- (α) Η διατήρηση της μονοπολικότητας του αστικού συγκροτήματος αναφορικά με τις κεντρικές λειτουργίες (εμπορικές, διοικητικές, ψυχαγωγικές) που έχουν μια μοναδικότητα και απευθύνονται στο σύνολο των κατοίκων της πόλης και περιφέρειας, διασφαλίζοντας με τον τρόπο αυτό την αποκλειστικότητα και ανταγωνιστικότητα του κέντρου.
- (β) Η ποιοτική ενδυνάμωση και εξειδίκευση των προσφερόμενων εμπορικών και άλλων διευκολύνσεων και η εισαγωγή νέων

δραστηριοτήτων (πολιτιστικών, ψυχαγωγικών κ.α.) ή στοιχείων που θα προσελκύουν το ενδιαφέρον και θα επιτρέπουν τη λειτουργία της περιοχής ως «ζωντανού» χώρου, σε 24ωρη βάση.

- (γ) Ο διαχωρισμός των ασυμβίβαστων χρήσεων και η διατήρηση ομοιογενών χαρακτηριστικών τμημάτων του κέντρου, που αποτελούν επιθυμητές λειτουργίες υποστήριξης, όπως είναι εκείνη της κατοικίας.
- (δ) Η κυκλοφοριακή αποσυμφόρηση της περιοχής και η δημιουργία της κατάλληλης υποδομής για εναλλακτικούς τρόπους διακίνησης, που δυνατόν να βοηθήσουν στη δημιουργία νέων ευκαιριών οργάνωσης των κεντρικών λειτουργιών.
- (ε) Η συμπλήρωση και ο εκσυγχρονισμός της βασικής υποδομής της περιοχής ώστε αυτή να μπορεί να ανταποκριθεί στον αναβαθμισμένο ρόλο της, ικανοποιώντας τις απαιτήσεις ασφάλειας, υγείας και άνεσης των κατοίκων και των χρηστών
- (στ) Ο σωστός αστικός σχεδιασμός που θα αποβλέπει στην ανάπτυξη της περιοχής, στη συνοχή και σωστή σήμανσή της, καθώς και στη δημιουργία χώρων ειδικού ενδιαφέροντος που πρέπει να χαρακτηρίζουν το κέντρο μιας πόλης.
- (ζ) Ο ενεργός πολεοδομικός προγραμματισμός για αξιοποίηση περιοχών στρατηγικής σημασίας που είτε είναι υποβαθμισμένες, είτε βρίσκονται σε εγκατάλειψη και προσφέρονται για την αναζωογόνηση της περιοχής.
- (η) Η εισαγωγή εξειδικευμένων κατευθυντήριων γραμμών για την προστασία του ιστορικού χαρακτήρα της περιοχής που θα αποβλέπουν στη σωστή ένταξη των νέων αναπτύξεων στην περιοχή πέραν των όσων προβλέπονται γενικά στις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα.
- (θ) Η εισαγωγή εξειδικευμένων κινήτρων που θα υποβοηθούν την συντήρηση / αποκατάσταση διατηρητέων οικοδομών.
- (ι) Η καθοδήγηση των βασικότερων κεντρικών λειτουργιών σε μια συμπαγή περιοχή του αστικού κέντρου, ώστε να επιτραπεί η αποδοτικότερη οργάνωση και σήμανση τους και να οριστικοποιηθεί ο προορισμός και λειτουργία των υπόλοιπων υποτομέων της περιοχής.
- (κ) Η αποκατάσταση της λειτουργικής σχέσης του κέντρου της Λεμεσού με τη θάλασσα, αξιοποιώντας ευκαιρίες που απομένουν, χωρίς ωστόσο να παραβλάπτονται γενικότερες αρχές σχεδιασμού που διέπουν το σύνολο της πόλης.

- (λ) Ο εξωραϊσμός και η αξιοποίηση του ευρύτερου χώρου του παλιού λιμανιού, με τη δημιουργία ενός πολυδύναμου πόλου μαρίνας και ψαρολίμανου σε συνδυασμό με άλλες δραστηριότητες προς όφελος του συνόλου της πόλης.



**ΜΕΡΟΣ Γ: ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ – ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑ – ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ –  
ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ – ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΚΑΙ  
ΧΩΡΙΚΗ ΔΟΜΗ**

**4. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ**

**4.1 Γενική Θεώρηση**

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

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

4.1.3 Η περιοχή του Σχεδίου συγκεντρώνει τη συντριπτική πλειοψηφία των δημόσιων και ιδιωτικών υπηρεσιών. Τα δημόσια κτίρια (Διοικητήριο, Αστυνομία, κλπ.) παρέμειναν και επεκτάθηκαν στους αρχικούς κεντρικούς τους χώρους. Η κατανομή των υπόλοιπων υπηρεσιών διατηρεί την κεντροβαρικότητά της, παρόλο που πρόσφατα παρατηρείται κάποια τάση αποκέντρωσης, κυρίως Επαρχιακών Γραφείων και σχολείων. Τέτοιες είναι και οι περιπτώσεις νέων κοινωνικών υπηρεσιών και γραφείων ήπιας μορφής (φροντιστηρίων, ινστιτούτων, ιατρείων κλπ.) που επιλέγουν να εγκαθίστανται στις οικιστικές περιοχές βορειότερα προσδίδοντας σ' αυτές ένα νέο προορισμό.

4.1.4 Γειτονίες κατοικίας διατηρούνται τόσο μέσα στο συμπαγή οικισμό όσο και στην περιοχή που τον περιβάλλει. Ορισμένες τέτοιες γειτονίες διατήρησαν την ομοιογένειά τους και μπορούν να αποτελέσουν, ως έχουν, αναπόσπαστο μέρος της οργάνωσης του κέντρου της πόλης. Χαρακτηριστική είναι και η ύπαρξη δύο ιστορικών (ή παραδοσιακών) οικιστικών πυρήνων δυτικά και ανατολικά του συμπαγούς οικισμού, που παραμένουν υποβαθμισμένοι και περιορίζουν την παραπέρα επέκταση της εμπορικής δραστηριότητας προς τις κατευθύνσεις αυτές.



4.1.5 Τα βασικά προβλήματα από την κατανομή των χρήσεων γης στην περιοχή του Σχεδίου είναι τα ακόλουθα:

- (α) Η πολυδιάσπαση, η υποτονικότητα και η μη ανανέωση / εκσυγχρονισμός της εμπορικής δραστηριότητας σε συνδυασμό με την τάση επέκτασης της κατά μήκος βασικών οδικών αξόνων ή σε άλλες περιοχές που ανταγωνίζονται το κέντρο.
- (β) Η τάση αποκέντρωσης διαφόρων χρήσεων που ιστορικά ανήκαν στο κέντρο, ιδιαίτερα των δημόσιων υπηρεσιών και των σχολείων εξαιτίας των λειτουργικών προβλημάτων που αντιμετωπίζουν (πρόσβασης, επέκτασης κλπ.)
- (γ) Η απρογραμμάτιστη ανάμειξη χρήσεων και ιδιαίτερα η εγκατάσταση οχληρών χρήσεων σε περιοχές με αναπτύξεις ήπιας μορφής, η απουσία οποιασδήποτε πολιτικής προώθησης επιθυμητών χρήσεων, η λειτουργική ανομοιογένεια και η απουσία ταυτότητας.
- (δ) Η παραμέληση και η μη αξιοποίηση συγκεκριμένων χώρων που παρουσιάζουν ειδικό πολεοδομικό ενδιαφέρον λόγω μεγέθους ή και χωροθέτησης, και οι οποίοι δημιουργούν κενά ή ασυνέχεια στον αστικό ιστό.
- (ε) Η σχετική έλλειψη διαμορφωμένων ελεύθερων χώρων ψυχαγωγίας, άθλησης και πρασίνου καθώς και χρήσεων πολιτιστικών, αναψυχής και τουρισμού που θα ενίσχυαν την ανταγωνιστικότητα του κέντρου έναντι τουριστικών ή άλλων περιοχών.

## 4.2 Στόχοι Πολιτικής

4.2.1 Πολιτική του Σχεδίου σ'ότι αφορά την κατανομή και οργάνωση των χρήσεων γης είναι:

- (α) Η συγκέντρωση, ενοποίηση και ιεράρχηση της εμπορικής δραστηριότητας σε συμπαγείς περιοχές για σκοπούς αποδοτικότερης οργάνωσης, εξυπηρέτησης, ποιοτικής αναβάθμισης και σήμανσής τους, καθώς και η προστασία / αναβάθμιση βασικών πόλων έλξης (παλιό λιμάνι, αγορά κλπ.).
- (β) Η ενδυνάμωση της περιοχής ως διοικητικού κέντρου και κέντρου παροχής υπηρεσιών ολόκληρου του αστικού συγκροτήματος αλλά και η όσο το δυνατό καλύτερη εξυπηρέτηση του τοπικού πληθυσμού με υπηρεσίες καθημερινής ανάγκης.
- (γ) Η διατήρηση του πολυλειτουργικού και μεικτού χαρακτήρα της περιοχής, αποφεύγοντας όσο το δυνατό τον αυστηρό διαχωρισμό της σε ζώνες χρήσεων και η εξασφάλιση κάποιων πιο εξειδικευμένων περιοχών κατοικίας, βιοτεχνίας, αναψυχής, τουρισμού και πολιτιστικών δραστηριοτήτων.

- (δ) Η ενεργός και αποτελεσματική ενθάρρυνση κατάλληλων αναπτύξεων σε στρατηγικά σημεία της περιοχής που παραμένουν αναξιοποίητα, μέσα από εξειδικευμένα πολεοδομικά προγράμματα ή πρόνοιες για ενιαίες αναπτύξεις.
- (ε) Η δημιουργία δικτύου διαμορφωμένων χώρων παθητικής ή και ενεργού αναψυχής που θα βοηθήσουν στην αναβάθμιση και οργάνωση του κέντρου εξυπηρετώντας ταυτόχρονα και τον τοπικό πληθυσμό.

#### **4.3 Γενική Κατανομή Χρήσεων Γης**

Οι κυριότερες χρήσεις στο κέντρο της πόλης θα επιτρέπονται σε διάφορες μεικτές ή αμιγείς περιοχές, ως ακολούθως:

- (α) Μεικτές περιοχές εμπορικής δραστηριότητας. Με βάση την αρχή της πολυλειτουργικότητας, στις περιοχές εμπορικής δραστηριότητας, επιτρέπεται ένα ευρύ φάσμα συμβατών χρήσεων με στόχο την ενίσχυση των κεντρικών λειτουργιών και την εξυπηρέτηση του τοπικού πληθυσμού. Στις περιοχές αυτές θα μπορούν να συνυπάρχουν οι εμπορικές χρήσεις με την οικιστική, τις πολιτιστικές, τις χρήσεις αναψυχής, τα γραφεία και τις βιοτεχνικές αναπτύξεις, ανάλογα με την περίπτωση.

Ως τέτοιες μεικτές περιοχές εμπορικής δραστηριότητας, καθορίζονται η Κεντρική Εμπορική Περιοχή (ΚΕΠ) και ο Πυρήνας της, η Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή, οι περιοχές Τοπικού Εμπορίου/Διευκολύνσεων και οι Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι.

- (β) Ευρύτερη περιοχή μαρίνας/ψαρολίμανου: Στην παραλιακή αυτή περιοχή που βρίσκεται νοτιοδυτικά του κέντρου της πόλης, θα επιτρέπονται διευκολύνσεις εξυπηρέτησης σκαφών, τουριστικές, εμπορικές και πολιτιστικές καθώς και χρήσεις αναψυχής / ψυχαγωγίας. Η περιοχή θα αποτελεί ταυτόχρονα την είσοδο της πόλης από την θάλασσα και ένα χώρο εκτόνωσης του κέντρου, προσπελάσιμο στο ευρύτερο κοινό.
- (γ) Περιοχές Τουρισμού και Οικιστικής Ανάπτυξης: Στις περιοχές Τουρισμού και Οικιστικής Ανάπτυξης, λόγω του χαρακτήρα και της θέσης τους, θα συνυπάρχουν τουριστικές και οικιστικές χρήσεις. Οι περιοχές αυτές χωροθετούνται βορειοανατολικά της ΚΕΠ, στην ευρύτερη περιοχή του Δημοτικού Κήπου και της Ακτής Ολυμπίων.
- (δ) Αμιγείς περιοχές υπό μορφή νησίδων εξειδικευμένων χρήσεων (δημόσιων κτιρίων / υπηρεσιών, κατοικίας, βιοτεχνίας και σχολείων). Οι αμιγείς αυτές περιοχές προβλέπονται σε ολόκληρη την περιοχή του Σχεδίου με σκοπό να εξυπηρετήσουν μεμονωμένα συγκεκριμένες χρήσεις, να τις προστατεύσουν ή ακόμη και να τις απομονώσουν από άλλες γειτονικές, εξαιτίας της οχληρίας που δημιουργούν.

#### **4.4 Πολιτική Εμπορικής Ανάπτυξης, Γραφείων και άλλων Κεντρικών Λειτουργιών – Εμπορικές Περιοχές/Άξονες (Σχέδιο με αρ. 1)**

4.4.1 Η πολιτική του Σχεδίου στον τομέα αυτό συνάδει με τους βασικούς στόχους και τις επιδιώξεις του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού. Το Σχέδιο Περιοχής εξειδικεύει τις γενικότερες αναφορές του Τοπικού Σχεδίου με συγκεκριμένες λεπτομερείς προτάσεις για το κέντρο της πόλης, όπως αναφέρεται στη συνέχεια. Εξακολουθούν να ισχύουν οι σχετικές πρόνοιες πολιτικής του Τοπικού Σχεδίου (βλ. τις παρ. 7.2.1, 7.2.2, 7.2.3, 7.3.1, 7.3.2, 7.4.1, 7.5.1, 7.6.6, 7.6.7 και 7.6.8).

##### **Ιεράρχηση Εμπορικών Περιοχών/Άξόνων**

(βλ. επίσης Βοηθητικό Πίνακα Καταγραφής Βασικών Επιτρεπόμενων Χρήσεων σε Εμπορικές Περιοχές/Άξονες στη σελ. 37 ο οποίος διαβάζεται με το κείμενο πολιτικής).

4.4.2 **Κεντρική Εμπορική Περιοχή και Πυρήνας ΚΕΠ:** Η Κεντρική Εμπορική Περιοχή Λεμεσού αποτελείται βασικά από το παραδοσιακό εμπορικό κέντρο της πόλης (Πυρήνας) και τις μεταγενέστερες αξονικές επεκτάσεις του στον άμεσο περίγυρο (από την παλιά Τουρκοκυπριακή συνοικία μέχρι και τις οδούς Καραϊσκάκη/Κάνθερ) καθώς και τις δύο συμπαγείς εμπορικές περιοχές του Πεντάδρομου και της Πλατείας Ηρώων.

4.4.3 Ο ιδιαίτερος χαρακτήρας της ΚΕΠ οφείλεται στην ποικιλία των στοιχείων που περιλαμβάνει, όπως οι παραδοσιακοί εμπορικοί δρόμοι με τις ειδικές χρήσεις τους (ιδιαίτερα η οδός Αγίου Ανδρέου, η περιοχή του Κάστρου και του παλιού λιμανιού, και η περιοχή της Δημοτικής Αγοράς), το παραλιακό μέτωπο με την επίχωση και τα ανοίγματα προς τη θάλασσα, οι παλιές γειτονιές και πλατείες, τα αξιόλογα παραδοσιακά κτίρια, οι νεότερες περιοχές εμπορίου και γραφείων και οι κάποιοι θύλακες πρασίνου.

4.4.4 Ο Πυρήνας της ΚΕΠ συμπίπτει με το συμπαγές τμήμα της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής και βρίσκεται στην ανώτατη βαθμίδα της πυραμίδας εμπορικών περιοχών/άξόνων. Αυτός εκτείνεται από τον προτεινόμενο παρακαμπτήριο δρόμο του Κάστρου μέχρι τις αποθήκες Σολωμονίδη και από τη θάλασσα μέχρι και τη Δημοτική Αγορά και τους εμπορικούς άξονες Ανεξαρτησίας, Ελλάδος και Ελευθερίας.

4.4.5 Στην ΚΕΠ, συμπεριλαμβανομένου του Πυρήνα της, επιτρέπεται η ανάμειξη ευρύτατου φάσματος χρήσεων, νοουμένου ότι αυτές είναι συμβατές μεταξύ τους. Θα επιτρέπονται γενικά εμπορικές αναπτύξεις διαφόρων τύπων με έμφαση στους πιο εξειδικευμένους τύπους λιανικού εμπορίου, εμπορικά συγκροτήματα (Πολυκαταστήματα, Υπεραγορές, Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα και Εμπορικά Συγκροτήματα Σύνθετου Τύπου) γραφεία, πολιτιστικές / διοικητικές διευκολύνσεις/υπηρεσίες, ξενοδοχεία, διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας και βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β και Γ (σύμφωνα με τις πρόνοιες των σχετικών κεφαλαίων του Σχεδίου Περιοχής). Στις περιοχές της ΚΕΠ που καθορίζονται ως Περιοχές Εμπορίου / Πολιτιστικών Δραστηριοτήτων / Αναψυχής, τα Πολυκαταστήματα, οι Υπεραγορές, τα Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα και τα Εμπορικά Συγκροτήματα Σύνθετου Τύπου δεν θα επιτρέπονται.

Στην ΚΕΠ θα ενθαρρύνεται επίσης και η οικιστική χρήση ώστε να αποφευχθεί ο εκτοπισμός του μόνιμου πληθυσμού από το κέντρο της πόλης.

4.4.6 Ο Πυρήνας της ΚΕΠ θα έχει προτεραιότητα έναντι της υπόλοιπης Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής στα ακόλουθα, που αφορούν την μορφή του εμπορίου, την κατανομή των κεντρικών λειτουργιών και γενικότερα την οργάνωση του χώρου:

- (α) Στη χωροθέτηση υπηρεσιών δημόσιας διοίκησης και δημόσιας ωφελείας, πολιτιστικών διευκολύνσεων κεντρικής σημασίας και άλλων συμπληρωματικών κεντρικών λειτουργιών.
- (β) Στην κατανομή του πιο εξειδικευμένου και ποιοτικού λιανικού εμπορίου σε ομοειδείς ενότητες, σε συνδυασμό με διευκολύνσεις αναψυχής / ψυχαγωγίας, τουριστικές αναπτύξεις και άλλες επιθυμητές χρήσεις, προς ενίσχυση του πολυλειτουργικού χαρακτήρα της περιοχής.
- (γ) Στην ενθάρρυνση του διαχωρισμού ασυμβίβαστων χρήσεων, τύπου εργαστηρίων και μεγάλων αποθηκών, ώστε να αξιοποιηθεί αποδοτικότερα ο χώρος εμπορικά και στη διευκόλυνση αλλαγής χρήσης υφιστάμενων μη επιθυμητών αναπτύξεων στην περιοχή.
- (δ) Στην ενεργό διατήρηση και αναβίωση παραδοσιακών οικοδομών και χώρων, με απόδοση σ' αυτούς σύγχρονων λειτουργιών και χρήσεων, που θα αναζωογονήσουν την περιοχή και θα αναβαθμίσουν την ταυτότητά της.
- (ε) Στην εφαρμογή μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης για αποδοτικότερη οργάνωση του χώρου και εξασφάλιση συνθηκών άνετης πρόσβασης και διακίνησης, με έμφαση στον πεζό, στο ποδήλατο και στο λεωφορείο, αποθαρρύνοντας ταυτόχρονα τη διαμπερή οχηματική κίνηση.

Σημειώνεται ότι οι πρόνοιες για χωροθέτηση εμπορικών ή άλλων κεντρικών λειτουργιών στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή θα ερμηνεύονται ότι αναφέρονται στις περιοχές της ΚΕΠ όπως αυτές φαίνονται στο Σχέδιο Χρήσεων Γης (εξαιρούνται δηλαδή οι ενδιάμεσες περιοχές οικιστικής ανάπτυξης, δημόσιων κτιρίων / υπηρεσιών, σχολείων και η προτεινόμενη Βιοτεχνική Περιοχή).

4.4.7 **Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή:** Αυτή αναπτύχθηκε στην περιοχή γύρω από τα νέα Δικαστήρια και τον εκεί κυκλοφοριακό κόμβο. Στην περιοχή αυτή οι χρήσεις γης και τα μέτρα ρύθμισης της ανάπτυξης θα είναι παρόμοια με αυτά που ισχύουν για τους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι όπως περιγράφονται πιο κάτω, συμπεριλαμβανομένων όμως των υπηρεσιών δημόσιας διοίκησης/δημόσιας ωφελείας και των πολιτιστικών διευκολύνσεων που δεν προβλέπονται σ' αυτούς.

4.4.8 **Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι:** Οι Άξονες αυτοί αποτελούν γραμμικές εμπορικές συγκεντρώσεις κατά μήκος των τμημάτων κύριων

δρόμων που συνδέουν την ΚΕΠ με τη Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή (τμήματα οδών Γλάδστωνος και Αγίου Ανδρέου) καθώς και κατά μήκος του βόρειου μετώπου της παραλιακής λεωφόρου που βρίσκεται εκτός ΚΕΠ.

4.4.9 Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι θα επιτρέπονται γενικά διάφοροι τύποι εμπορικών αναπτύξεων (περιλαμβανομένων και εκείνων καθημερινής χρήσης), γραφεία, διάφορες υπηρεσίες, διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας, πολιτιστικές διευκολύνσεις, βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β και Γ και κατοικίες, εφόσον δεν διασπάται η εμπορική συνέχεια όπου αυτή είναι επιθυμητή. Στον αντίστοιχο Άξονα του παραλιακού μετώπου θα επιτρέπονται επίσης και ξενοδοχεία. Σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι δεν επιτρέπονται Πολυκαταστήματα, Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα, Εμπορικές Αναπτύξεις Σύνθετου Τύπου, υπηρεσίες δημόσιας διοίκησης και δημόσιας ωφέλειας και πολιτιστικές διευκολύνσεις που έχουν κεντρική σημασία και μεγάλη σφαίρα επιρροής (εξαίρεση αποτελεί η περιοχή Εμπορίου / Πολιτιστικών Δραστηριοτήτων / Αναψυχής, από την οδό Βύρωνος μέχρι και τη Δημοτική Βιβλιοθήκη, όπου οι πιο πάνω πολιτιστικές διευκολύνσεις θα επιτρέπονται). Βασικά κριτήρια για την εξέταση αιτήσεων για τύπους εμπορικής ανάπτυξης σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι θα είναι η ικανοποίηση των σχετικών αναγκών του τοπικού πληθυσμού, η μη αποδυνάμωση της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής καθώς και ο τύπος, ο χαρακτήρας και η κλίμακα της υφιστάμενης εμπορικής ανάπτυξης κατά μήκος του Άξονα.

4.4.10 **Περιοχές Τοπικού Εμπορίου / Διευκολύνσεων:** Οι περιοχές Τοπικού Εμπορίου / Διευκολύνσεων αποτελούν συνεχείς ή συμπαγείς χώρους εμπορικής ανάπτυξης κατά μήκος δευτερευόντων δρόμων, ή σε δευτερεύουσες εμπορικές περιοχές του κέντρου. Η τάση για χωροθέτηση οχληρών χρήσεων στις περιοχές αυτές (όπως κέντρα αναψυχής, εμπορικά συγκροτήματα) δημιουργεί σημαντική επιβάρυνση στις συνορεύουσες οικιστικές περιοχές. Για σκοπούς απάμβλυνσης του πιο πάνω προβλήματος, το Σχέδιο περιλαμβάνει λεπτομερή πολιτική χωροθέτησης χρήσεων αναψυχής/ψυχαγωγίας σε τέτοιες περιοχές (παράγραφοι 4.8.6 και 4.8.7), ενώ για εμπορικές χρήσεις και άλλες υπηρεσίες θα ισχύουν τα ακόλουθα:

- (α) Θα επιτρέπεται η χωροθέτηση εμπορικών χρήσεων που λόγω φύσης και κλίμακας παρέχουν καθημερινές εξυπηρετήσεις στον πληθυσμό των οικιστικών περιοχών (π.χ. μικρά καταστήματα τροφίμων, φαρμακεία, μικρά βιβλιοπωλεία και χαρτοπωλεία, μικρά καταστήματα ειδών ένδυσης και υπόδησης, video-clubs, κουρεία και κομμωτήρια, φωτογραφεία, ανθοπωλεία κ.ο.κ.). Δεν θα επιτρέπονται Πολυκαταστήματα, Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα και Εμπορικές Αναπτύξεις Σύνθετου Τύπου, ενώ θα επιτρέπονται μικρές Υπεραγορές σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 4.4.13.
- (β) Εξαιρούνται από τις πρόνοιες της υποπαραγράφου (α) πιο πάνω, οι περιοχές Τοπικού Εμπορίου/Διευκολύνσεων των οδών Μπουμπουλίνας/Ανδρούτσου και Ειρήνης/Ενώσεως όπου:

- (i) για την πρώτη θα επιτρέπονται μόνο εμπορικοί εκθεσιακοί χώροι με ελάχιστο εμβαδό ισογείου της τάξης των 150τ.μ. σε συνδυασμό με μικρότερες μονάδες λιανικού εμπορίου σε κάθε επιμέρους ανάπτυξη, και
  - (ii) για τη δεύτερη θα επιτρέπονται μόνο τύποι λιανικού εμπορίου που θα αφορούν την πώληση ειδών τέχνης και χειροτεχνίας.
- (γ) Θα επιτρέπονται μικρής κλίμακας γραφεία (σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 4.4.18), γυμναστήρια, χοροδιδασκαλία, νηπιαγωγεία και βρεφονηπιακοί σταθμοί, φροντιστήρια, ιατρεία, κλινικές, στέγες ηλικιωμένων ή άλλες χρήσεις κοινοτικής οργάνωσης και υποδομής και βιοτεχνικές αναπτύξεις κατηγορίας Γ (σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 4.7.4), όταν κρίνεται ότι δεν μειώνουν ουσιαδώς τις ανέσεις των περιοίκων.
- (δ) Κατά κανόνα, οι επιμέρους αναπτύξεις σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχή Τοπικού Εμπορίου/Διευκολύνσεων, θα πρέπει να περιλαμβάνουν σε σημαντικό ποσοστό και οικιστικές χρήσεις, ιδιαίτερα στους ανώτερους ορόφους.

4.4.11 **Χωροθετική πολιτική εμπορικών συγκροτημάτων:** Λόγω του χαρακτήρα και της μικροκλίμακας της χωροδομής του κέντρου της πόλης αλλά και της μορφής του εμπορίου στην περιοχή, η χωροθέτηση εμπορικών συγκροτημάτων θα πρέπει να γίνεται λαμβανομένων υπόψη του μεγέθους τους και των τυχόν αρνητικών συνεπειών που μπορεί αυτά να δημιουργούν στο χώρο. Για τους πιο πάνω λόγους, στο Σχέδιο προωθείται επιλεκτική χωροθέτηση Πολυκαταστημάτων, Οργανωμένων Εμπορικών Κέντρων, Υπεραγορών και Εμπορικών Αναπτύξεων Σύνθετου Τύπου σε διάφορες εμπορικές περιοχές/άξονες του κέντρου, περιορίζοντας σε κάθε περίπτωση το μέγιστο επιτρεπόμενο μέγεθός τους. Παράλληλη επιδίωξη του Σχεδίου είναι η όσο το δυνατό αποτελεσματικότερη καθοδήγηση τέτοιων αναπτύξεων σε περιοχές της ΚΕΠ και του πυρήνα της, ώστε να μην τις ανταγωνίζονται άλλες περιοχές του κέντρου.

4.4.12 Τα Πολυκαταστήματα, τα Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα και τα Εμπορικά Συγκροτήματα Σύνθετου Τύπου θα χωροθετούνται μόνο στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και στον Πυρήνα της ΚΕΠ με μεικτή επιφάνεια οικοδομής μέχρι 5.000τ.μ. και μέχρι 3.000τ.μ. αντίστοιχα. Εξαιρούνται οι περιοχές Εμπορίου / Πολιτιστικών Δραστηριοτήτων / Αναψυχής όπου τα πιο πάνω εμπορικά συγκροτήματα δεν θα επιτρέπονται.

4.4.13 Υπεραγορές τροφίμων θα επιτρέπονται σε όλες τις εμπορικές περιοχές/άξονες του κέντρου της πόλης με μεικτή επιφάνεια οικοδομής μέχρι 500τ.μ. στις περιοχές Τοπικού Εμπορίου/Διευκολύνσεων, μέχρι 3.000τ.μ. στον Πυρήνα της ΚΕΠ και μέχρι 5.000τ.μ. στην υπόλοιπη Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στη Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι. Οι Υπεραγορές για άλλους τύπους προϊόντων θα επιτρέπονται σε όλες τις εμπορικές περιοχές/άξονες του κέντρου, με

εξαίρεση τις περιοχές Εμπορίου / Πολιτιστικών Δραστηριοτήτων / Αναψυχής και τις περιοχές Τοπικού Εμπορίου Διευκολύνσεων. Οι επιτρεπόμενες μεικτές επιφάνειες οικοδομής για τις χρήσεις αυτές θα είναι μέχρι 1500τ.μ. στον Πυρήνα της ΚΕΠ και μέχρι 2.500τ.μ. στην υπόλοιπη Κεντρική Εμπορική Περιοχή αντίστοιχα. Σε όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις θα πρέπει να πληρούνται οι προϋποθέσεις που περιγράφονται στην παράγραφο 7.6.6 του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού.

**4.4.14 Διείσδυση εμπορικών χρήσεων:** Η διείσδυση εμπορικών χρήσεων, από εμπορικές περιοχές/άξονες στους συνορεύοντες πίσω χώρους, θα επιτρέπεται σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 7.5.1 του Τοπικού Σχεδίου, νοουμένου ότι:

- (α) το ποσοστό κάλυψης του μέρους της ανάπτυξης που εμπίπτει σε Οικιστική Ζώνη θα μειώνεται κατά 50%,
- (β) το ανώτατο ύψος και ο μέγιστος αριθμός ορόφων στην Οικιστική Ζώνη θα είναι ίσα με εκείνα της Εμπορικής Ζώνης, και
- (γ) οι χώροι στάθμευσης της ανάπτυξης γενικά θα είναι κατά 20% περισσότεροι των καθοριζόμενων στα σχετικά πρότυπα.

**4.4.15 Μη συμπλήρωση εμπορικότητας κατά μήκος τμημάτων δρόμων που απόκτησαν εμπορικό χαρακτήρα:** Η συμπλήρωση της εμπορικότητας εκτός καθορισμένων εμπορικών περιοχών/αξόνων δεν θα επιτρέπεται, λόγω της επιδίωξης του Σχεδίου να προστατεύσει τον τοπικό χαρακτήρα και χρήσεις και να συγκεντρώσει την εμπορική ανάπτυξη στους προκαθορισμένους χώρους.

**4.4.16 Μη χωροθέτηση μικρών καταστημάτων καθημερινής εξυπηρέτησης σε οικιστικές περιοχές (corner shops):** Τα μικρά καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης σε οικιστικές περιοχές δεν θα επιτρέπονται, λόγω της μεγάλης σημασίας που αποδίδει το Σχέδιο Περιοχής στην προστασία του αμιγούς χαρακτήρα των περιοχών αυτών αλλά και λόγω της εξυπηρέτησης τους από τις καθορισμένες εμπορικές περιοχές/άξονες που βρίσκονται σε μικρή απόσταση.

**4.4.17 Γραφεία και υπηρεσίες δημόσιας διοίκησης/δημόσιας ωφέλειας:** Έχοντας υπόψη ότι τα γραφεία αποτελούν βασικά στοιχεία αστικής οργάνωσης, με ιδιαιτερότητες όσον αφορά τα λειτουργικά τους χαρακτηριστικά και τα κριτήρια χωροθέτησης, το Σχέδιο τα αντιμετωπίζει ως ξεχωριστή κατηγορία χρήσεων. Η ειδική αυτή αντιμετώπιση προκύπτει και από το γεγονός ότι τα γραφεία, ως χώροι διοικητικής δραστηριότητας (υπηρεσίες δημόσιας διοίκησης/δημόσιας ωφέλειας), αποτελούν βασικό συστατικό των κεντρικών λειτουργιών της πόλης και ως εκ τούτου η χωροθέτησή τους στην περιοχή του Σχεδίου θα ενθαρρύνεται.

**4.4.18 Πολιτική του Σχεδίου στον τομέα αυτό είναι όπως οι γραφειακές αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας ή σημασίας, που προβλέπεται ότι θα παρέχουν υπηρεσίες στο σύνολο της πόλης ή και περιφέρειας, επιτρέπονται κατά κύριο λόγο στην**

Κεντρική και Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή και κατά δεύτερο λόγο στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι. Ειδικά όσον αφορά τις υπηρεσίες δημόσιας διοίκησης/δημόσιας ωφέλειας που εξυπηρετούν την πόλη ή και την περιφέρεια, αυτές θα επιτρέπονται κυρίως στον Πυρήνα της ΚΕΠ και τοπικά στους ευρύτερους χώρους της Επαρχιακής Διοίκησης και του παλιού Νοσοκομείου που καθορίζονται στο Σχέδιο Χρήσεων Γης ως χώροι Δημόσιων Κτιρίων και Υπηρεσιών. Υπηρεσίες δημόσιας διοίκησης / δημόσιας ωφέλειας με αστική ή και περιφερειακή εμβέλεια, είναι δυνατό να επιτραπούν και στην υπόλοιπη Κεντρική Εμπορική Περιοχή, εφόσον η χωροθέτηση τους στις πιο πάνω περιοχές προτεραιότητας κρίνεται εξ' αντικειμένου αδύνατη ή πολύ δύσκολη λόγω έλλειψης κατάλληλου χώρου ή άλλων λειτουργικών δυσκολιών. Στις περιοχές Τοπικού Εμπορίου/Διευκολύνσεων θα επιτρέπονται μικρής κλίμακας γραφεία και θα εφαρμόζονται τα κριτήρια και οι προϋποθέσεις που περιγράφονται στις παραγράφους 4.4.10 (γ) και 4.4.10(δ).

- 4.4.19 Σε περιοχές κατοικίας είναι δυνατό να επιτραπούν μικρά γραφεία (μια μονάδα γραφείου σε κάθε ανάπτυξη σε τεμάχιο μεγέθους περίπου 300τ.μ.) με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 100τ.μ., που θα χρησιμοποιούνται ως επαγγελματική στέγη του ιδιοκτήτη του τεμαχίου στο οποίο θα ανεγερθούν. Ως τύποι γραφείων τα οποία μπορούν να επιτραπούν σε περιοχές κατοικίας αναφέρονται ενδεικτικά τα ιατρεία διαφόρων ειδικοτήτων, δικηγορικά, τεχνικά ή αρχιτεκτονικά γραφεία κ.ο.κ.

#### **4.5 Πολιτική Οικιστικής Ανάπτυξης**

- 4.5.1 Η πολιτική του Σχεδίου στον τομέα αυτό συνάδει με τους βασικούς στόχους και επιδιώξεις του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού. Το Σχέδιο Περιοχής εξειδικεύει τις γενικότερες αναφορές του Τοπικού Σχεδίου με συγκεκριμένες λεπτομερείς προτάσεις για το κέντρο της πόλης όπως αναφέρεται στη συνέχεια. Εξακολουθούν να ισχύουν οι σχετικές πρόνοιες πολιτικής του Τοπικού Σχεδίου (βλ. τις παρ. 6.5.1, 6.6.1 και 6.6.2).

- 4.5.2 **Περιοχές όπου επιτρέπεται οικιστική ανάπτυξη:** Οικιστική ανάπτυξη στο κέντρο της πόλης επιτρέπεται κατά κανόνα στις ακόλουθες περιοχές:

- (α) Στις καθορισμένες στο Σχέδιο Χρήσεων Γης περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης και περιοχές Τουρισμού και Οικιστικής Ανάπτυξης, οι οποίες σημειώνονται με το κωδικό χαρακτηριστικό Πα και Κα στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών.
- (β) Σε όλες τις βαθμίδες εμπορικών περιοχών/αξόνων (Κεντρική και Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή, Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι και περιοχές Τοπικού Εμπορίου/Διευκολύνσεων), νοουμένου ότι δεν θα διασπάται σε ουσιαστικό βαθμό η συνέχεια της εμπορικής χρήσης στο επίπεδο ισογείου εκεί όπου είναι επιθυμητή.

- 4.5.3 Στη Βιοτεχνική Ζώνη δεν θα επιτρέπεται οικιστική ανάπτυξη.



**4.5.4 Άλλες χρήσεις εντός περιοχών Οικιστικής Ανάπτυξης:** Η κατοικία ορίζεται ως η επικρατούσα χρήση στις περιοχές κατοικίας. Έχοντας υπόψη τη βασική επιδίωξη για προστασία και μη διάβρωση των περιοχών αυτών, πολιτική του Σχεδίου είναι να περιορίσει τις άλλες επιτρεπόμενες χρήσεις. Το Σχέδιο Περιοχής αποδέχεται ως μόνη άλλη επιτρεπόμενη χρήση στις περιοχές αυτές εκείνη των γραφείων εφόσον ικανοποιούνται τα ακόλουθα:

- (α) Αφορά μικρά μεμονωμένα γραφεία με εμβαδόν της τάξης των 100τ.μ. σε κάθε τεμάχιο σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 4.4.19.
- (β) Η ανάπτυξη γραφείων προκύπτει ως αποτέλεσμα αλλαγής χρήσης υφιστάμενης βιομηχανίας, βιοτεχνίας ή αποθήκης σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 4.11.2, νοουμένου ότι δεν δημιουργείται οποιαδήποτε επιβάρυνση ή μείωση των ανέσεων σε γειτονικές ιδιοκτησίες λόγω του όγκου κυκλοφορίας που ελκύεται.
- (γ) Πληρούνται πλήρως τα πρότυπα παροχής χώρων στάθμευσης για γραφειακή χρήση. Στην περίπτωση που αυτό είναι αντικειμενικά ανέφικτο θα λαμβάνεται υπόψη η ύπαρξη στην πλησίον περιοχή δημόσιων ή άλλων ιδιωτικών χώρων στάθμευσης και θα επιτρέπεται η εξαγορά των χώρων στάθμευσης που θα απαιτούνται.

#### **4.6 Πολιτική Τουριστικής Ανάπτυξης - Περιοχές Τουρισμού / Οικιστικής Ανάπτυξης**

**4.6.1 Η πολιτική του Σχεδίου στον τομέα αυτό συνάδει με τους βασικούς στόχους και επιδιώξεις του Τοπικού Σχεδίου. Το Σχέδιο Περιοχής εξειδικεύει τις γενικότερες αναφορές του Τοπικού Σχεδίου με συγκεκριμένες λεπτομερείς προτάσεις για το κέντρο της πόλης, όπως αναφέρεται στη συνέχεια. Εξακολουθούν να ισχύουν οι σχετικές πρόνοιες πολιτικής του Τοπικού Σχεδίου (Βλ. τις παρ. 9.4.1, 9.5.1, 9.6.1, 9.7.1, 9.8.1, 9.10.1, 9.10.2 και 9.11.1)**

**4.6.2 Περιοχές όπου επιτρέπεται τουριστική ανάπτυξη:** Τουριστική ανάπτυξη στο κέντρο της πόλης δυνατό να επιτρέπεται στις ακόλουθες περιοχές:

- (α) Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή.
- (β) Στις περιοχές εκατέρωθεν του Δημοτικού Κήπου που καθορίζονται στο Σχέδιο Χρήσεων Γης ως περιοχές Τουρισμού και Οικιστικής Ανάπτυξης.
- (γ) Στον Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι του παραλιακού μετώπου.

**4.6.3 Χωροθετική πολιτική τουριστικής ανάπτυξης:** Στις περιοχές που αναφέρονται στην προηγούμενη παράγραφο 4.6.2 δυνατό να χωροθετούνται ξενοδοχεία, νοουμένου ότι τηρούνται τα ακόλουθα:

- (α) Η ανάπτυξη συνάδει με τους στόχους και τις επιδιώξεις της Τουριστικής Πολιτικής, σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμου.

- (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) Διασφαλίζονται συνθήκες ασφαλούς και άνετης κυκλοφορίας, όπως και οι αναγκαίοι χώροι στάθμευσης.
- (δ) Ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης είναι τα αντίστοιχα που ισχύουν για οικιστική ανάπτυξη.

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

#### **4.7 Πολιτική Βιοτεχνικής και Αποθηκευτικής Ανάπτυξης – Βιοτεχνική Περιοχή/Πάρκο**

4.7.1 Η πολιτική του Σχεδίου στον τομέα αυτό συνάδει με τους βασικούς στόχους και τις επιδιώξεις του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού. Το Σχέδιο Περιοχής εξειδικεύει τις γενικότερες αναφορές του Τοπικού Σχεδίου με συγκεκριμένες λεπτομερείς προτάσεις για το κέντρο της πόλης, όπως αναφέρεται στη συνέχεια. Εξακολουθούν να ισχύουν οι σχετικές πρόνοιες πολιτικής του Τοπικού Σχεδίου (βλ. τις παρ. 8.2.1, 8.2.2, 8.2.3, 8.2.4, 8.3.11, 8.4.1, 8.4.2 και 8.4.3) και δεν ισχύουν οι πρόνοιες των παραγράφων 8.6.1, 8.6.2, 8.6.3 και 8.6.4 στο βαθμό που αφορούν το τμήμα της παραλιακής περιοχής μεταξύ παλιού και νέου λιμανιού που εμπίπτει στο Σχέδιο Περιοχής.

4.7.2 **Βιοτεχνική Ζώνη Κατηγορίας Β:** Το Σχέδιο προνοεί για μείωση της έκτασης της Βιοτεχνικής Ζώνης Κατηγορίας Β του κέντρου Λεμεσού, στο χώρο μεταξύ του ποταμού Γαρύλλη και του προτεινόμενου δυτικού παρακαμπτηρίου του Κάστρου. Στόχος επίσης του Σχεδίου είναι η ίδρυση Βιοτεχνικής Περιοχής στο χώρο που καθορίζεται ως Βιοτεχνική Ζώνη, ώστε να μπορέσει να αναπτυχθεί ενιαία και προγραμματισμένα υπό μορφή Βιοτεχνικού Πάρκου.

4.7.3 **Χωροθέτηση βιοτεχνικών αναπτύξεων Κατηγορίας Β:** Οι Βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β είναι δυνατό να χωροθετούνται ως ακολούθως:

- (α) Στη Βιοτεχνική Ζώνη Κατηγορίας Β.
- (β) Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή (εκτός Πυρήνα της ΚΕΠ), στη Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, εφόσον η βιοτεχνική ανάπτυξη έχει εμβαδό μέχρι 100τ.μ., δεν επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις της περιοχής και δεν επηρεάζει τις συνθήκες λειτουργίας της πρωτεύουσας χρήσης.

4.7.4 **Χωροθέτηση βιοτεχνικών αναπτύξεων Κατηγορίας Γ:** Οι Βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Γ είναι δυνατό να χωροθετούνται ως ακολούθως:

- (α) Στη Βιοτεχνική Ζώνη Κατηγορίας Β.

- (β) Στις εμπορικές περιοχές/άξονες που περιγράφονται στην παράγραφο 4.7.3 (β) πιο πάνω, νοουμένου ότι θα έχουν καλυμμένο εμβαδό 200τ.μ. και θα αφορούν ένα ή περισσότερους από τους ακόλουθους τύπους: ζαχαροπλαστέιο, αρτοποιείο, βιοτεχνία παραγωγής ειδών ένδυσης, υπόδησης και κεντημάτων, συναρμολόγησης και επισκευής ηλεκτρικών ειδών, φωτογραφικό εργαστήριο, χημικό, μικροβιολογικό και οδοντοτεχνικό εργαστήριο και καθαριστήριο ρούχων κλειστού συστήματος.
- (γ) Στον Πυρήνα της ΚΕΠ και στις περιοχές Τοπικού Εμπορίου/Διευκολύνσεων, εφόσον η βιοτεχνική ανάπτυξη έχει εμβαδό μέχρι 100τ.μ., αφορά τους τύπους που περιγράφονται στην υποπαράγραφο (β) πιο πάνω και η προτιθέμενη ανάπτυξη εξυπηρετεί τοπικές ανάγκες, δεν επηρεάζει αρνητικά τις ανέσεις των περιοίκων, λειτουργεί και ως πρατήριο λιανικής πώλησης, διαθέτει προθήκη έκθεσης των προϊόντων που παράγονται από τη βιοτεχνία και διαθέτει διευκολύνσεις για φορτοεκφορτώσεις και αποθήκευση υλικών.

**4.7.5 Χωροθέτηση αποθηκευτικής ανάπτυξης:** Μικρές και λειτουργικά αυτοτελείς αποθήκες είναι δυνατό να χωροθετούνται ως ακολούθως:

- (α) Στη Βιοτεχνική Ζώνη Κατηγορίας Β με ανώτατο καλυμμένο εμβαδό 150τ.μ.
- (β) Στην Κεντρική και στη Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, νοουμένου ότι η αποθηκευτική ανάπτυξη έχει εμβαδό μέχρι της τάξης των 100τ.μ.

Νοείται ότι οι πιο πάνω μικρές αποθήκες θα επιτρέπονται μόνο εφόσον τα υλικά που θα αποθηκεύονται δεν θα προκαλούν οχληρία (θόρυβο, σκόνης, 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 υποβαθμίζουν το περιβάλλον γενικά.

**4.7.6 Πολιτική διαχωρισμού ασυμβίβαστων χρήσεων βιοτεχνιών και αποθηκών:** Βασική πρόνοια του Σχεδίου Περιοχής είναι ο διαχωρισμός των ασυμβίβαστων χρήσεων, τύπου βιοτεχνικών αναπτύξεων Κατηγορίας Α και Β και μεγάλων αποθηκών από περιοχές Τοπικού Εμπορίου/Διευκολύνσεων και από περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης. Για τον σκοπό αυτό το Σχέδιο δεν επιτρέπει έστω και μικρές επεκτάσεις σε υφιστάμενες τέτοιες αναπτύξεις στις πιο πάνω περιοχές και προτείνει την ενεργοποίηση του «Σχεδίου Παροχής Κυβερνητικών Χορηγιών για Μετακίνηση Βιοτεχνιών – Εργαστηρίων σε Βιοτεχνικές Περιοχές των Δήμων», καθώς και την κατά προτεραιότητα μεταστέγαση βιοτεχνιών του κέντρου της πόλης στη Βιοτεχνική Ζώνη (προτεινόμενη Βιοτεχνική Περιοχή).

**4.7.7** Η καθοριζόμενη στο Σχέδιο Χρήσεων Γης περιοχή Εμπορίου και Εργαστηρίων, η οποία έχει σε μεγάλο βαθμό αναπτυχθεί με βιοτεχνίες και

αποθήκες και τμήμα της αποτελούσε μέχρι πρόσφατα Βιοτεχνική Ζώνη, δεν αναμένεται να αλλάξει σύντομα χρήση. Για το λόγο αυτό, το Σχέδιο αποδέχεται βραχυπρόθεσμα και μεσοπρόθεσμα την εκεί παραμονή βιοτεχνικών αναπτύξεων κατηγορίας Β και Γ, άσχετα τύπου και μεγέθους, με δυνατότητα μόνο περιορισμένων προσθηκών και μετατροπών σύμφωνα με τις Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής.

- 4.7.8 Κατ' ανάλογο τρόπο και οι μεγάλες αποθήκες που βρίσκονται στον Πυρήνα της ΚΕΠ, στις περιοχές Τοπικού Εμπορίου/Διευκολύνσεων και σε περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης, δεν θα δικαιούνται οποιασδήποτε επέκτασης, εκτός και αν εμπíπτουν στην περιοχή Εμπορίου και Εργαστηρίων οπότεν και θα ισχύουν οι πρόνοιες της προηγούμενης παραγράφου 4.7.7.

#### **4.8 Πολιτική Διευκολύνσεων Αναψυχής/Ψυχαγωγίας**

- 4.8.1 Η πολιτική του Σχεδίου στον τομέα αυτό συνάδει με τους βασικούς στόχους και επιδιώξεις του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού. Το Σχέδιο Περιοχής εξειδικεύει τις γενικότερες αναφορές του Τοπικού Σχεδίου με συγκεκριμένες λεπτομερείς προτάσεις για το κέντρο της πόλης, όπως αναφέρεται στη συνέχεια. Εξακολουθούν να ισχύουν οι σχετικές πρόνοιες πολιτικής του Τοπικού Σχεδίου (βλ. τις παρ. 12.5.4, 12.5.5, 12.5.6, 12.5.7, 12.5.19, 12.5.20, 12.5.21 και 12.5.22).

- 4.8.2 **Χωροθετική πολιτική διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας:** Αναπτύξεις που στεγάζουν επιχειρήσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας, οι οποίες κατά κανόνα δημιουργούν τις σημαντικότερες επιβαρύνσεις στη φιλοξενούσα περιοχή από άποψη ηχορύπανσης και προσέλευση κυκλοφορίας, όπως για παράδειγμα οι μπουραρίες, οι δισκοθήκες, τα μουσικοχορευτικά κέντρα, τα καμπαρέ, τα εστιατόρια με μουσική και οι κινηματογράφοι, πρέπει να χωροθετούνται σε επιλεγμένες περιοχές και να ικανοποιούν συγκεκριμένα κριτήρια και προϋποθέσεις.

- 4.8.3 Οι περιοχές όπου οι πιο πάνω αναπτύξεις αναψυχής/ψυχαγωγίας μπορούν να επιτρέπονται είναι οι ακόλουθες:

(α) Πυρήνας της ΚΕΠ. Στην περιοχή του Κάστρου, ειδικά, τέτοιες αναπτύξεις θα επιτρέπονται κατ' εξαίρεση, εφόσον τηρούνται αυστηρά οι προϋποθέσεις (α), (β) και (γ) της παραγράφου 4.8.4.

(β) Υπόλοιπη Κεντρική Εμπορική Περιοχή. Στην περιοχή της Πλατείας Ηρώων, ειδικά (περιοχή Εμπορίου / Πολιτιστικών Δραστηριοτήτων / Αναψυχής), αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου θα επιτρέπονται κατ' εξαίρεση εφόσον τηρούνται αυστηρά οι προϋποθέσεις της παραγράφου 4.8.4, ενώ θα εξαιρούνται πλήρως τα μουσικοχορευτικά κέντρα και τα καμπαρέ. Στην περιοχή της ΚΕΠ που καλύπτει το ανατολικό τμήμα της οδού Αγίου Ανδρέου και τον ευρύτερο χώρο της Δημοτικής Βιβλιοθήκης (περιοχή Εμπορίου / Πολιτιστικών Δραστηριοτήτων / Αναψυχής), αναπτύξεις του τύπου αυτού δεν θα επιτρέπονται:

(γ) Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή.

(δ) Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι.

Νοείται ότι σε περιπτώσεις όπου μελετούνται αιτήσεις κατ' εξαίρεση, όπως περιγράφεται στο (α) και (β) πιο πάνω, πριν τη λήψη οποιασδήποτε απόφασης, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλευτεί με τον Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

4.8.4 Σε όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις, κατά την εξέταση 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 γεινιάζει με περιοχές όπου η επικρατούσα χρήση είναι ευαίσθητη σε ρύπανση αυτής της μορφής (π.χ. γεινίαση με Οικιστική Ζώνη), η Πολεοδομική Αρχή θα διαφυλάσσει πρώτιστα τις ανέσεις της γειτονικής επικρατούσας χρήσης. Θα λαμβάνεται επίσης υπόψη το ενδεχόμενο εποχιακής αύξησης της ηχητικής ρύπανσης (π.χ. μουσική με εξοπλισμό ενίσχυσης του ήχου σε εξωτερικό χώρο κατά τους καλοκαιρινούς μήνες).

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

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

4.8.5 Σε όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις θα πρέπει επίσης να τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις προς αποφυγή ή μετριασμό της ηχορύπανσης:

(α) Δημιουργία δισκοθηκών και καμπαρέ μόνο σε υπόγειους χώρους, νοουμένου ότι διασφαλίζονται πλήρως όλες οι αναγκαίες συνθήκες ασφάλειας και πυρασφάλειας.

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

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

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

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

4.8.6 Άλλοι ηπιότεροι τύποι αναπτύξεων αναψυχής/ψυχαγωγίας, όπως για παράδειγμα καφενεία, εστιατόρια χωρίς μουσική, λέσχες, κέντρα νεότητας, αθλητικοί σύλλογοι κ.ο.κ., είναι δυνατό να χωροθετούνται σε όλες τις εμπορικές περιοχές/άξονες του Σχεδίου Περιοχής, νοουμένου ότι θα λαμβάνονται υπόψη τα κριτήρια (β) και (γ) της παραγράφου 4.8.4

4.8.7 Τόσο για οχληρές όσο και για ηπιότερες αναπτύξεις αναψυχής/ψυχαγωγίας θα πρέπει να εφαρμόζονται τα ακόλουθα μέτρα:

(α) Μέτρα προς επίτευξη της αρχιτεκτονικής συνοχής της περιοχής

(i) Διατήρηση των προσόψεων των παραδοσιακών ή/και διατηρητέων κτιρίων.

(ii) Αυστηρή ρύθμιση των επιγραφών και χρωμάτων.

(iii) Διατήρηση του εσωτερικού και εξωτερικού των παραδοσιακών ή/και διατηρητέων οικοδομών, με επουσιώδεις μόνο διαφοροποιήσεις εκεί όπου είναι αναγκαίο.

(β) Μέτρα κυκλοφορίας και στάθμευσης

(i) Διασφάλιση χώρων στάθμευσης εργαζομένων και πελατών σε ενιαίους χώρους.

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

#### **4.9 Πολιτική Πολιτιστικών Διευκολύνσεων/Υποδομής**

4.9.1 Η πολιτική του Σχεδίου στον τομέα αυτό συνάδει με τους βασικούς στόχους και τις επιδιώξεις του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού. Το Σχέδιο Περιοχής εξειδικεύει τις γενικότερες αναφορές του Τοπικού Σχεδίου με συγκεκριμένες λεπτομερείς προτάσεις για το κέντρο της πόλης, όπως αναφέρονται στη συνέχεια. Εξακολουθούν να ισχύουν οι σχετικές πρόνοιες πολιτικής του Τοπικού Σχεδίου (βλ. τις παρ. 12.6.1 και 12.6.3).

4.9.2 **Χωροθετική πολιτική πολιτιστικών διευκολύνσεων:** Η πολιτιστική υποδομή (μουσεία, βιβλιοθήκες, χώροι εκθέσεων, πολιτιστικά κέντρα κ.ο.κ.) λόγω περιεχομένου και σημασίας, πρέπει να αποτελεί μέρος των κεντρικών λειτουργιών της πόλης και μπορεί να συμβάλει στην ενίσχυση της ακτινοβολίας και της ελκυστικότητας του κέντρου της πόλης. Ως εκ τούτου το Σχέδιο προβλέπει τη χωροθέτηση των πολιτιστικών διευκολύνσεων ως ακολούθως:

- (α) Στον Πυρήνα της ΚΕΠ και στα τμήματα της υπόλοιπης Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής που καθορίζονται στο Σχέδιο Χρήσεων Γης ως περιοχές Εμπορίου/Πολιτιστικών Δραστηριοτήτων/Αναψυχής, με έμφαση στις πολιτιστικές διευκολύνσεις κεντρικής σημασίας και με σφαίρα επιρροής το σύνολο της πόλης ή και της περιφέρειας.
- (β) Στο τμήμα του παραλιακού μετώπου, από την οδό Βύρωνος μέχρι και την Δημοτική Πινακοθήκη, που επίσης καθορίζεται ως περιοχή Εμπορίου/Πολιτιστικών Δραστηριοτήτων/Αναψυχής, όπου θα ισχύει η πολιτική της υποπαραγράφου (α) πιο πάνω.
- (γ) Στην υπόλοιπη Κεντρική Εμπορική Περιοχή και στη Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή όσον αφορά μόνο πολιτιστικές διευκολύνσεις που προωθούνται από τον ιδιωτικό τομέα. Πολιτιστικές διευκολύνσεις κεντρικής σημασίας και με σφαίρα επιρροής το σύνολο της πόλης ή/και περιφέρειας, είναι δυνατό να επιτραπούν επίσης, εφόσον η χωροθέτηση τους στις περιοχές (α) και (β) πιο πάνω κρίνεται εξ' αντικειμένου αδύνατη ή πολύ δύσκολη λόγω έλλειψης κατάλληλου χώρου ή άλλων λειτουργικών δυσκολιών.

**4.9.3 Πολιτική επαναχρησιμοποίησης κενών κτιρίων για πολιτιστικούς σκοπούς:** Λόγω της σχετικής έλλειψης χώρου στο κέντρο της πόλης και έχοντας υπόψη τα δημόσια κτίρια που εγκαταλείφθηκαν ή πρόκειται να εγκαταλειφθούν (Κτηματολόγιο, Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων και Ταχυδρομείο, Οικεία Έπαρχου, Γραφείο Εισπράξεως Φόρων, κ.ο.κ.), προβλέπεται η επαναχρησιμοποίησή τους, κυρίως ως πολιτιστικών χώρων, ώστε να ανακτήσει η πόλη την πολιτιστική της ταυτότητα. Πολιτική του Σχεδίου στον τομέα αυτό είναι η ομαδοποίηση τέτοιων κτιρίων κάτω από ένα θεματολόγιο, σε συνδυασμό με προτεινόμενες δραστηριότητες στους γύρω ανοικτούς τους χώρους (πολιτική παραγράφου 8.3.7). Οι ενότητες αυτές συμπληρώνουν άλλες υφιστάμενες (Ριάλτο και Πλατεία Ηρώων, Παττίχειο κ.ο.κ.), δημιουργώντας σημεία αναφοράς και δραστηριότητας που περιγράφονται στο Κεφάλαιο Λειτουργικής και Χωρικής Δομής.

#### **4.10 Πολιτική Δημόσιων Ανοικτών Χώρων, Περιβάλλον και Αθλητισμός**

- 4.10.1 Η πολιτική του Σχεδίου στον τομέα αυτό συνάδει με τους βασικούς στόχους και τις επιδιώξεις του Τοπικού Σχεδίου. Το Σχέδιο εξειδικεύει τις γενικότερες αναφορές του Τοπικού Σχεδίου με συγκεκριμένες λεπτομερείς προτάσεις για το κέντρο της πόλης, όπως αναφέρονται στη συνέχεια. Εξακολουθούν να ισχύουν οι σχετικές πρόνοιες πολιτικής του Τοπικού Σχεδίου (βλ. παρ. 12.2.1, 12.2.2., 12.2.3, 12.3.1., 12.3.2 (β), 12.3.2 (γ), 12.3.5, 12.3.7, 12.3.8, 12.3.9, 12.3.10, 12.4.1, 12.4.2, 12.4.3 και 12.4.4).
- 4.10.2 Η σημασία του περιβάλλοντος και των διάφορων οργανωμένων και μη δημόσιων ανοικτών χώρων στο κέντρο της πόλης είναι καθοριστικής σημασίας σε μια ήδη δομημένη σε μεγάλο βαθμό περιοχή. Η σωστή διαχείριση των στοιχείων αυτών και η αποδοτική αξιοποίηση/αναβάθμιση τους αποτελούν βασικό παράγοντα βιωσιμότητας και προσελκυστικότητας του κέντρου. Αντισταθμίζουν τα προβλήματα ψηλής πυκνότητας,

κυκλοφορίας κλπ, που αντιμετωπίζει η περιοχή και βοηθούν στη βελτίωση της ποιότητας ζωής. Αποτελούν κοινόχρηστους χώρους για την εξυπηρέτηση του συνόλου του πληθυσμού και στοιχεία ανάγνωσης και προβολής της εικόνας της πόλης για τον επισκέπτη. Οι ανοικτοί δημόσιοι χώροι βοηθούν συνολικά και αθροιστικά στην περιβαλλοντική αναβάθμιση του κέντρου της πόλης και αποτελούν τους βασικούς χώρους κοινωνικής επαφής, συλλογικών εκδηλώσεων, αυθόρμητων επιλογών, προέκτασης διαφόρων δραστηριοτήτων κλπ, που σε μια πυκνοδομημένη περιοχή αποκτούν ιδιαίζουσα σημασία.

**4.10.3 Πολιτική δημόσιων ανοικτών χώρων:** Πολιτική του Σχεδίου στον τομέα αυτό είναι η όσο το δυνατό αποτελεσματικότερη και έγκαιρη διαχείριση, διαμόρφωση/οργάνωση και σύνδεση των χώρων αυτών, ώστε να αποτελούν αναπόσπαστο και ουσιαστικό μέρος του σχεδιασμού. Με βάση αυτή την πολιτική προβλέπονται συγκεκριμένα τα ακόλουθα:

- (α) Διεύρυνση του συστήματος ανοικτών δημόσιων χώρων, με καθορισμό νέων τέτοιων χώρων που κρίνονται σημαντικοί λόγω έκτασης και θέσης.
- (β) Απόδοση σ' αυτούς συγκεκριμένων χρήσεων ή δραστηριοτήτων στους εν λόγω χώρους, ώστε να διαδραματίζουν ένα σημαντικό ρόλο στην περιοχή (εκδηλώσεις, παιδότοποι κλπ).
- (γ) Προώθηση της διαμόρφωσής τους μέσα από διάφορες διαδικασίες και ιεράρχηση προτεραιοτήτων, ώστε να μπορούν οι χώροι αυτοί να προσφέρουν το επιθυμητό αποτέλεσμα.
- (δ) Διασφάλιση της διαμπερότητας των κινήσεων για πεζούς και ποδηλάτες και σύνδεση των χώρων μέσα από ένα ολοκληρωμένο δίκτυο πεζόδρομων και ποδηλατοδρόμων.
- (ε) Αξιοποίηση του αστικού ελεύθερου χώρου/πλατείας, που προκύπτει ως ένα σημαντικό χωροδομικό στοιχείο αλλά και ως προέκταση της κοινωνικής ζωής της πόλης.

**4.10.4 Βασικοί δημόσιοι ανοικτοί χώροι:** Οι βασικότεροι υφιστάμενοι αλλά και προτεινόμενοι προς διαμόρφωση ανοικτοί δημόσιοι χώροι της περιοχής του Σχεδίου είναι οι ακόλουθοι:

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



αναδιαμόρφωσή του. Στόχος της διαμόρφωσης αυτής θα είναι η δημιουργία διάφορων υπαίθριων αθλητικών διευκολύνσεων με βοηθητικές εγκαταστάσεις, δίδοντας έμφαση στο πράσινο και την τοπιοτέχνηση.

- (γ) Ο παιδότοπος πίσω από το ΓΣΟ που προνοείται στο Σχέδιο Περιοχής, προς δημιουργία ενός οργανωμένου παιδικού πάρκου, που να προσφέρει διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας για παιδιά (παιγνίδια, τεχνητά έργα κλπ) με εκτεταμένη τοπιοτέχνηση και αξιοποίηση του υφιστάμενου πρασίνου. Η σημασία του χώρου είναι μεγάλη, τόσο για συμπλήρωση των οργανωμένων υπαίθριων χώρων παθητικής αναψυχής και άθλησης στην περιοχή, όσο και για σύνδεση διάφορων πορειών πεζών και ποδηλάτων που προνοούνται στο Σχέδιο.
- (δ) Η Ακτή Ολυμπίων που αποτελεί το ανατολικό παραλιακό τμήμα της περιοχής, το οποίο γενικά παραμένει στη φυσική του μορφή. Λόγω θέσης και σημασίας στο αστικό σύστημα, προωθείται ήδη ο ελεύθερος και ευέλικτος σχεδιασμός του σε συνδυασμό με την προγραμματισμένη βελτίωση του παραλιακού δρόμου, δίδοντας έμφαση σε υπαίθριες διαμορφώσεις, τοπιοτέχνηση και πολύ στοιχειώδεις διευκολύνσεις για τους χρήστες της παραλίας. Το τμήμα της διαμόρφωσης μπροστά από το Δημοτικό Κήπο και το ΓΣΟ θα χρησιμεύει και για προέκταση των δραστηριοτήτων τους προς τη θάλασσα.
- (ε) Η επίχωση που αποτελεί συνέχεια της Ακτής Ολυμπίων μπροστά από το κυρίως κέντρο μέχρι το παλιό λιμάνι. Η αξιοποίηση του χώρου αυτού έχει ήδη γίνει σε μεγάλο βαθμό, ενώ μέσα από το Σχέδιο προβλέπεται η ολοκλήρωση της με τη δημιουργία υπερυψωμένου πεζόδρομου προς τη θάλασσα, ποδηλατοδρόμου καθ' όλο το μήκος, ενός επιπλέον χώρου στάθμευσης και διαμόρφωση/χρησιμοποίηση των κενών τμημάτων που παραμένουν ανεκμετάλλευτα (σ' αυτά προνοούνται κάποιες δραστηριότητες / εγκαταστάσεις κατά τον αρχικό σχεδιασμό). Η επίχωση θα συνδεθεί με την υπόλοιπη πόλη με διάφορες προσβάσεις και διαμορφώσεις επί του παραλιακού δρόμου.
- (στ) Η κοίτη του ποταμού Γαρούλλη που θα τοπιοτεχνηθεί κατάλληλα και θα λειτουργεί ως γραμμικό πάρκο. Η κοίτη που προεκτείνεται προς τις βόρειες περιοχές του αστικού συγκροτήματος, αποτελεί βασική σύνδεση του κέντρου με τις περιοχές αυτές για πεζούς και ποδηλάτες. Συνδέει παράλληλα διάφορους χώρους του κέντρου με την παλιά Τουρκοκυπριακή συνοικία και παρεμβάλλεται μεταξύ του χώρου του παλιού λιμανιού και εκείνου της μαρίνας. Οι συνδέσεις αυτές, η τοπιοτέχνηση, η διαμπερότητα του χώρου και η διασφάλιση κάποιων οπτικών φυγών προς τη θάλασσα αποτελούν βασικές παραμέτρους σχεδιασμού που θα ληφθούν υπόψη.
- (ζ) Το παιδικό πάρκο μεταξύ ποταμού και Αγίου Μάμα αποσκοπεί στην παροχή δυνατοτήτων αναψυχής/ψυχαγωγίας για τις νεαρές ηλικίες, ως

προέκταση και του γραμμικού πάρκου του ποταμού. Ο χώρος αυτός που βρίσκεται στην παλιά Τουρκοκυπριακή συνοικία, με τη δημιουργία παιδικής χαράς και την κατάλληλη τοπιοτέχνηση, θα αποτελέσει ένα πόλο έλξης σε μια γενικά υποβαθμισμένη περιοχή.

- (η) Το πάρκο μπροστά από το Arnaut Jami, στην προέκταση της οδού Ναυαρίνου και μετά το γεφύρι των Τεσσάρων Φαναριών, αποσκοπεί στην ανάδειξη του τζαμιού και στη δημιουργία μιας στάσης ξεκούρασης για τους διερχόμενους. Γι' αυτό προβλέπεται κατάλληλη τοπιοτέχνηση με χαμηλή βλάστηση και περιορισμένους καθιστικούς χώρους.
- (θ) Ο τριγωνικός χώρος πρασίνου στη διασταύρωση των οδών Ismet Pasha και Bayasit (παλαιό Τουρκικό κοιμητήριο) θα διαφυλαχθεί με τις ελάχιστες δυνατές επεμβάσεις. Η αισθητική αναβάθμιση του χώρου και η ένταξη του στο κεντρικό αυτό σημείο της πόλης, θα μελετηθούν με ευαισθησία, χωρίς να επηρεάζεται ή υποβαθμίζεται με οποιοδήποτε τρόπο η αρχική του χρήση.

**4.10.5 Ο ρόλος του αστικού ελεύθερου χώρου και της πλατείας:** Ο μη δομημένος αυτός χώρος του αστικού ιστού αποκτά μέσα από το Σχέδιο συγκεκριμένο ρόλο και προορισμό. Ο πρώτος βασικός του ρόλος είναι εκείνος της διακίνησης, με ιδιαίτερη έμφαση στους πεζούς και ποδηλάτες. Ο δεύτερος βασικός ρόλος είναι εκείνος της σήμανσης και ανάδειξης κάποιων μνημείων, τα οποία πρέπει να είναι ορατά από απόσταση. Ο τρίτος ρόλος και ίσως ο σημαντικότερος, είναι εκείνος της πλατείας, ως χώρου συγκεντρώσεων/εκδηλώσεων, υπαίθριων δραστηριοτήτων (υπαίθρια αγορά/έκθεση, προέκταση παρακείμενων καφενείων κλπ) και στάσης/ξεκούρασης. Όλοι αυτοί οι ρόλοι αναλύονται στα διάφορα κεφάλαια του Σχεδίου και ειδικότερα σ' εκείνα της Κυκλοφορίας και της Λειτουργικής και Χωρικής Δομής. Στο Σχέδιο καθορίζονται ως χώροι υπαίθριας αγοράς/έκθεσης η Πλατεία Ηρώων, η Πλατεία Γρηγόρη Αυξεντίου μπροστά από το Διοικητήριο, η πλατεία του Κάστρου και οι κενοί χώροι της επίχωσης που προβλέπεται να διαμορφωθούν.

#### **4.11 Πολιτική Διευκόλυνσης Αλλαγής Χρήσης**

**4.11.1 Η πολιτική του Σχεδίου υιοθετεί τις Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής του Τοπικού Σχεδίου όσον αφορά την αλλαγή χρήσης καθώς και τις σχετικές πρόνοιες των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Γενικών Διαταγμάτων Αναπτύξεως του 1990 και 1996.**

**4.11.2** Λαμβάνοντας υπόψη την ανάμειξη ασυμβίβαστων χρήσεων στο κέντρο της πόλης, την ανάγκη απόδοσης νέων/σύγχρονων χρήσεων σε συγκεκριμένους χώρους καθώς και την επιδίωξη διασφάλισης κατάλληλου περιβάλλοντος κατοικίας, το Σχέδιο επεκτείνει τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου στα ακόλουθα:

- (α) Επιτρέπεται αλλαγή χρήσης από μια κατηγορία χρήσεων σε άλλη, στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- (i) Αλλαγή χρήσης σε οικιστική ή και γραφειακή οποιασδήποτε υφιστάμενης αδειούχας βιομηχανικής, βιοτεχνικής ή αποθηκευτικής ανάπτυξης που βρίσκεται σε περιοχή κατοικίας ή σε περιοχή Τοπικού Εμπορίου/Διευκολύνσεων.
  - (ii) Αλλαγή χρήσης σε εμπορική, γραφειακή ή και οικιστική, οποιασδήποτε αδειούχας βιομηχανικής, βιοτεχνικής ή αποθηκευτικής ανάπτυξης που βρίσκεται εντός της Κεντρικής ή της Δευτερεύουσας Εμπορικής Περιοχής.
- (β) Οι ανωτέρω πρόνοιες ισχύουν ακόμη και σε περίπτωση που σε υφιστάμενη ανάπτυξη έγιναν προσθηκομετατροπές χωρίς έγκριση, νοουμένου ότι αυτές θα μπορούσαν να εγκριθούν με βάση τις πρόνοιες του Σχεδίου και δεν δημιουργούν αισθητικό πρόβλημα ή επηρεάζουν τις ανέσεις άλλων ιδιοκτησιών.

Νοείται ότι η ανωτέρω πολιτική θα εφαρμόζεται εφόσον ικανοποιούνται οι απαιτήσεις σε χώρους στάθμευσης για τη νέα χρήση και δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής και οι προοπτικές μελλοντικής ανάπτυξής της.

#### **4.12 Πολιτική Ενιαίων αναπτύξεων και Συνοπτικά Πολεοδομικά Προγράμματα**

4.12.1 Στο Σχέδιο Περιοχής προβλέπεται η ενιαία ανάπτυξη ορισμένων στρατηγικών χώρων του κέντρου, προσδίδοντας τους συγκεκριμένες και πιο εξειδικευμένες/σύγχρονες χρήσεις. Η προσέγγιση αυτή γίνεται μέσα από μια σύντομη περιγραφή του ρόλου και του περιεχομένου κάθε συγκεκριμένου τέτοιου χώρου στο Κεφάλαιο Λειτουργικής και Χωρικής Δομής του Σχεδίου (παράγραφος 8.3.7.) και η οποία θεωρείται ως συνοπτικό πολεοδομικό πρόγραμμα. Η ειδική έμφαση στον τρόπο ανάπτυξης των σημαντικών αυτών χώρων (plan led approach), κρίθηκε ως ο καταλληλότερος τρόπος αξιοποίησης των ιδιαίτερων τους δεδομένων και προοπτικών.

4.12.2 Η προώθηση ενιαίων αναπτύξεων στην περιοχή, διευκολύνεται από το ιδιοκτησιακό καθεστώς μεγάλων χώρων (ανήκουν σε ένα ιδιοκτήτη ή οργανισμό, αποτελούν T/K ιδιοκτησίες, προωθείται ήδη η ανάπτυξη τους για ένα συγκεκριμένο σκοπό κ.ο.κ.) το οποίο επιτρέπει την ολοκληρωμένη αντιμετώπιση τους σύμφωνα με προκαθορισμένο πρόγραμμα. Ως τέτοιοι σημαντικοί σ' έκταση χώροι, που θα μπορούσαν δυνητικά να αναπτυχθούν κατά τρόπο ενιαίο (σχετική είναι και η πολιτική της παραγράφου 7.3.3.), είναι οι ακόλουθοι:

- (α) Ο ευρύτερος χώρος της μαρίνας και του ψαρολίμανου.
- (β) Οι ενότητες T/K ιδιοκτησιών στην ομώνυμη συνοικία.
- (γ) Η προτεινόμενη Βιοτεχνική Περιοχή.

- (δ) Η Ακτή Ολυμπίων.
- (ε) Η μεγάλη ιδιωτική ιδιοκτησία που βρίσκεται ανατολικά της οδού Καραϊσκάκη.
- (στ) Ο ευρύτερος χώρος του ΓΣΟ.
- (ζ) Η μεγάλη ιδιωτική ιδιοκτησία που βρίσκεται ανατολικά της οδού Βύρωνος.
- (η) Η μεγάλη ιδιοκτησία του Δήμου παρά τον εναέριο (πρώην ίδρυμα Άγιος Στέφανος).

4.12.3 Ανάλογο πρόγραμμα περιέχεται στο Σχέδιο και για άλλους μικρότερους βασικά χώρους που είναι ιδιωτικές ή δημόσιες ιδιοκτησίες, οι οποίες προσφέρονται λόγω θέσης να στεγάσουν συγκεκριμένες αστικές λειτουργίες (κυβερνητικά κτίρια που κενώθηκαν ή αναμένεται να κενωθούν, εργοστάσια Κουβά, εμπορικός εκθεσιακός χώρος/αποθήκες Σολωμονίδη, χαρουπόμυλος δυτικά του Κάστρου κ.ο.κ.)

4.12.4 Το συνοπτικό πολεοδομικό πρόγραμμα είναι γενικά καθοδηγητικό και προσφέρει υπαλλακτικό τρόπο αξιοποίησης συγκεκριμένων χώρων, ανεξάρτητα από τις χρήσεις που μπορούν να επιτραπούν με βάση τις υπόλοιπες πρόνοιες (πολιτικές ανά τομέα ανάπτυξης) του παρόντος Κεφαλαίου. Νοείται ότι, σε κάθε περίπτωση μη υιοθέτησης του συνοπτικού πολεοδομικού προγράμματος (παράγραφος 8.3.7), η ανάπτυξη θα διέπεται από τις υπόλοιπες πρόνοιες χρήσεων γης του Σχεδίου.



**ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ ΒΑΣΙΚΩΝ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΣΕ ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ / ΑΞΟΝΕΣ**  
(για σκοπούς Ελέγχου Ανάπτυξης ισχύει η πολιτική του κειμένου)

	ΧΡΗΣΕΙΣ	ΠΥΡΗΝΑΣ ΚΕΠ	ΥΠΟΛΟΙΠΗ ΚΕΠ	ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΥΣΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ	ΑΞΟΝΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ Ι	ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΤΟΠΙΚΟΥ ΕΜΠΟΡΙΟΥ / ΔΙΕΥΚΟΛΥΣΕΩΝ
1.	<b>ΕΜΠΟΡΙΟ</b>	Πλήρες φάσμα εμπορικών αναπτύξεων με ειδική έμφαση στους πιο εξειδικευμένους και ποιοτικούς τύπους λιανικού εμπορίου.  Εμπορικά Συγκροτήματα, (Πολυκαταστήματα, Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα, Υπεραγορές και Εμπορικές Αναπτύξεις Σύνθετου Τύπου) μεγέθους μέχρι 3000τ.μ. μεικτής επιφάνειας οικοδομής. Για Υπεραγορές άλλων προϊόντων από τρόφιμα, το πιο πάνω μέγεθος θα είναι μέχρι 1500τ.μ.	Πλήρες φάσμα εμπορικών αναπτύξεων με έμφαση στους εξειδικευμένους τύπους λιανικού εμπορίου.  Εμπορικά συγκροτήματα (Πολυκαταστήματα, Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα, Υπεραγορές και Εμπορικές Αναπτύξεις Σύνθετου Τύπου) μεγέθους μέχρι 5000τ.μ. μεικτής επιφάνειας οικοδομής. Για υπεραγορές άλλων προϊόντων από τρόφιμα, το πιο πάνω μέγεθος θα είναι μέχρι 2500τ.μ. Εμπορικά συγκροτήματα δεν επιτρέπονται στις περιοχές Εμπορίου / Πολιτιστικών Δραστηριοτήτων / Αναψυχής.	Διάφοροι τύποι εμπορικών αναπτύξεων.  Υπεραγορές μέχρι μεγέθους μέχρι 5000τ.μ. μεικτής επιφάνειας οικοδομής για πώληση τροφίμων και μέχρι 2500τ.μ. για άλλους τύπους προϊόντων.	Διάφοροι τύποι εμπορικών αναπτύξεων.  Υπεραγορές μεγέθους μέχρι 5000τ.μ. μεικτής επιφάνειας οικοδομής για πώληση τροφίμων και μέχρι 2500τ.μ. για άλλους τύπους προϊόντων.  Υπεραγορές δεν επιτρέπονται στην περιοχή Εμπορίου / Πολιτιστικών Δραστηριοτήτων / Αναψυχής.	Τοπικό εμπόριο για εξυπηρέτηση των οικιστικών περιοχών (π.χ. μικρά καταστήματα τροφίμων, φαρμακεία, μικρά βιβλιοπωλεία, χαρτοπωλεία, μικρά καταστήματα ειδών ένδυσης / υπόδησης, video-clubs, κούρεα / κομμωτήρια, φωτογραφεία, ανθοπωλεία, καφενεία).  Υπεραγορές τροφίμων με μεικτή επιφάνεια οικοδομής μέχρι 500τ.μ. για πώληση τροφίμων.
2.	<b>ΓΡΑΦΕΙΑ</b>  <b>ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ / ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΩΦΕΛΕΙΑΣ</b>	Όλοι οι τύποι γραφείων με ειδική έμφαση σε εκείνους μεγάλης κλίμακας ή σημασίας που εξυπηρετούν την πόλη ή/και την περιφέρεια.  Υπηρεσίες Δημόσιας διοίκησης / δημόσιας ωφέλειας με έμφαση σε εκείνους που εξυπηρετούν την πόλη ή και την περιφέρεια.	Όλοι οι τύποι γραφείων με ειδική έμφαση σε εκείνους μεγάλης κλίμακας ή σημασίας που εξυπηρετούν την πόλη ή/και την περιφέρεια.  Υπηρεσίες δημόσιας διοίκησης / δημόσιας ωφέλειας τοπικής σημασίας. Τέτοιες Υπηρεσίες με αστική ή και περιφερειακή εμβέλεια επιτρέπονται μόνο όταν η χωροθέτησή τους στον πυρήνα της ΚΕΠ και στις περιοχές του παλιού Νοσοκομείου και της Επαρχιακής Διοίκησης είναι αδύνατη ή πολύ δύσκολη.	Όλοι οι τύποι γραφείων με ειδική έμφαση σε εκείνους μεγάλης κλίμακας ή σημασίας που εξυπηρετούν την πόλη ή/ και την περιφέρεια.  Υπηρεσίες Δημόσιας διοίκησης / δημόσιας ωφέλειας τοπικής σημασίας.	Όλοι οι τύποι γραφείων με έμφαση σε εκείνους μεγάλης κλίμακας ή σημασίας που εξυπηρετούν την πόλη ή/και την περιφέρεια.	Μικρής κλίμακας γραφεία.
3.	<b>ΒΙΟΤΕΧΝΙΕΣ</b>  <b>ΑΠΟΘΗΚΕΣ</b>	Οι πιο ήπιες βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Γ με εμβαδόν μέχρι 100τ.μ.  Αποθήκες με εμβαδόν μέχρι 100τ.μ.	Βιοτεχνικές αναπτύξεις κατηγορίας Β με εμβαδόν μέχρι 100τ.μ.  Βιοτεχνικές αναπτύξεις κατηγορίας Γ με εμβαδόν μέχρι 200τ.μ.  Αποθήκες με εμβαδόν μέχρι 100τ.μ.	Βιοτεχνικές αναπτύξεις κατηγορίας Β με εμβαδόν μέχρι 100τ.μ.  Βιοτεχνικές αναπτύξεις κατηγορίας Γ με εμβαδόν μέχρι 200τ.μ.  Αποθήκες με εμβαδόν μέχρι 100τ.μ.	Βιοτεχνικές αναπτύξεις κατηγορίας Β με εμβαδόν μέχρι 100τ.μ.  Βιοτεχνικές αναπτύξεις κατηγορίας Γ με εμβαδόν μέχρι 200τ.μ.  Αποθήκες με εμβαδόν μέχρι 100τ.μ.	Οι πιο ήπιες βιοτεχνικές αναπτύξεις κατηγορίας Γ με εμβαδόν μέχρι 100τ.μ.
4.	<b>ΑΝΑΨΥΧΗ / ΨΥΧΑΓΩΓΙΑ</b>	Οχληρές διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας συνήθους μορφής (κατ' εξαίρεση στην περιοχή του κάστρου).  Ήπιες διευκολύνσεις αναψυχής / ψυχαγωγίας συνήθους μορφής.	Οχληρές διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας συνήθους μορφής εκτός από τις περιοχές: - της πλατείας Ηρώων όπου εξαιρούνται τα μουσικοχορευτικά κέντρα και τα καμπαρέ ενώ οι υπόλοιπες τέτοιες διευκολύνσεις επιτρέπονται κατ' εξαίρεση. - του ανατολικού τμήματος Αγίου Ανδρέου/Δημοτικής Βιβλιοθήκης όπου δεν επιτρέπονται.  Ήπιες διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας συνήθους μορφής.	Οχληρές διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας συνήθους μορφής.  Ήπιες διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας συνήθους μορφής.	Οχληρές διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας συνήθους μορφής.  Ήπιες διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας συνήθους μορφής.	Ήπιες διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας συνήθους μορφής.
5.	<b>ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΕΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ</b>	Πολιτιστικές διευκολύνσεις με έμφαση σε εκείνες κεντρικής σημασίας και με σφαίρα επιρροής το σύνολο της πόλης ή και της περιφέρειας.	Πολιτιστικές διευκολύνσεις τοπικής σημασίας που προωθούνται από τον ιδιωτικό τομέα. Τέτοιες διευκολύνσεις με σφαίρα επιρροής το σύνολο της πόλης ή και της περιφέρειας επιτρέπονται μόνο όταν η χωροθέτησή τους στις περιοχές Εμπορίου/ Πολιτιστικών Δραστηριοτήτων / Αναψυχής είναι αδύνατη ή πολύ δύσκολη.	Πολιτιστικές διευκολύνσεις τοπικής σημασίας που προωθούνται από τον ιδιωτικό τομέα.	Πολιτιστικές διευκολύνσεις με έμφαση σε εκείνες κεντρικής σημασίας και με σφαίρα επιρροής το σύνολο της πόλης ή και της περιφέρειας, επιτρέπονται μόνο τοπικά στην περιοχή Εμπορίου / Πολιτιστικών Δραστηριοτήτων/Αναψυχής που καλύπτει τμήμα του Παραλιακού Άξονα Δραστηριότητας.	
6.	<b>ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ</b>	Ξενοδοχεία.	Ξενοδοχεία.		Ξενοδοχεία μόνο στον παραλιακό Άξονα Δραστηριότητας.	
6.	<b>ΚΑΤΟΙΚΙΑ</b>	Νοούμενο ότι δεν θα διασπάται ουσιαστικά η εμπορική συνέχεια στο ισόγειο, εκεί όπου είναι επιθυμητή.	Νοούμενο ότι δεν θα διασπάται ουσιαστικά η εμπορική συνέχεια στο ισόγειο, εκεί όπου είναι επιθυμητή.	Νοούμενο ότι δεν θα διασπάται ουσιαστικά η εμπορική συνέχεια στο ισόγειο, εκεί όπου είναι επιθυμητή.	Νοούμενο ότι δεν θα διασπάται ουσιαστικά η εμπορική συνέχεια στο ισόγειο, εκεί όπου είναι επιθυμητή.	Νοούμενο ότι δεν θα διασπάται ουσιαστικά η εμπορική συνέχεια στο ισόγειο, εκεί όπου είναι επιθυμητή.



## 5. ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑ, ΜΕΤΑΦΟΡΕΣ ΚΑΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗ

### 5.1 Γενική Θεώρηση

- 5.1.1 Η περιοχή του Σχεδίου αποτελεί σημαντικό πόλο έλξης με σφαίρα επιρροής ολόκληρη την περιφέρεια και προσελκύει πολυάριθμες διακινήσεις ιδιωτικών οχημάτων, λεωφορείων και πεζών. Η συγκέντρωση μεγάλου αριθμού λειτουργιών και υπηρεσιών και η σύγκλιση του οδικού δικτύου, χωρίς οποιεσδήποτε σημαντικές βελτιώσεις ή επεκτάσεις, έχουν δημιουργήσει σοβαρά κυκλοφοριακά προβλήματα στην περιοχή.
- 5.1.2 Το κέντρο της πόλης εξυπηρετείται, κατά κανόνα, από στενούς δρόμους περιορισμένης χωρητικότητας, αρκετοί από τους οποίους λειτουργούν και ως εμπορικοί άξονες, γεγονός που μειώνει παραπέρα την κυκλοφοριακή τους ικανότητα. Οι κύριες οδικές αρτηρίες περιμετρικής κυκλοφορίας που συμπληρώνουν το ακτινωτό δίκτυο είναι η παραλιακή λεωφόρος, οι παράλληλοι της, οδοί Ναυαρίνου / Γλάδστωνος και η παρακαμπτήριος Λεωφόρος Μακαρίου Γ'. Αυτές δεν μπορούν να αποσυμφορήσουν επαρκώς το κέντρο της Λεμεσού γιατί εξυπηρετούν ταυτόχρονα και τις ευρύτερες κυκλοφοριακές ανάγκες ολόκληρου του αστικού συγκροτήματος.
- 5.1.3 Η προβληματική διάρθρωση του οδικού δικτύου συνοδεύεται από την αυξημένη τάση χρήσης του ιδιωτικού αυτοκινήτου, το χαμηλό επίπεδο εξυπηρέτησης των αστικών συγκοινωνιών και τις σημαντικές ελλείψεις σε υποδομή (χώροι στάθμευσης, πεζοδρόμια, πεζόδρομοι κλπ.). Ο συνδυασμός των πιο πάνω επιτείνει το κυκλοφοριακό πρόβλημα με κύρια χαρακτηριστικά τη συμφόρηση της τροχαίας κίνησης, τα οδικά δυστυχήματα, την παράνομη στάθμευση και τη μόλυνση του περιβάλλοντος.
- 5.1.4 Οι πιο πάνω διαπιστώσεις οδηγούν στην αναζήτηση σφαιρικής και σύνθετης αντιμετώπισης του κυκλοφοριακού προβλήματος που, λόγω προχωρημένου βαθμού ανάπτυξης της περιοχής, πρέπει να βασίζεται στη σωστή αξιοποίηση του υφιστάμενου οδικού δικτύου μέσα σε ρεαλιστικά οικονομικά, κοινωνικά και περιβαλλοντικά πλαίσια.
- 5.1.5 Από τα πιο πάνω προκύπτει ότι τα κύρια προβλήματα στον τομέα της κυκλοφορίας, των μεταφορών και της στάθμευσης είναι:
- (α) Η αδυναμία της περιοχής να εξυπηρετεί μονοσήμαντα το αυτοκίνητο λόγω της περιορισμένης χωρητικότητας των υφιστάμενων δρόμων.
  - (β) Η ελλιπής διάρθρωση και η μη ιεράρχηση του οδικού δικτύου καθώς και η κακή ρύθμιση ορισμένων βασικών κόμβων.
  - (γ) Η σταδιακή μετατροπή όλων των κύριων και δευτερευόντων δρόμων σε άξονες εμπορικής δραστηριότητας.
  - (δ) Η έλλειψη βασικής υποδομής τόσο για τα οχήματα όσο και για τους πεζούς (χώροι στάθμευσης, πεζόδρομοι, πεζοδρόμια κλπ.).



- (ε) Το υποβαθμισμένο σύστημα δημόσιων μεταφορών και η σύγκλιση όλων των διαδρομών στο κέντρο της πόλης.

## **5.2 Στόχοι Πολιτικής**

5.2.1 Οι στόχοι του Σχεδίου στον τομέα αυτό είναι οι ακόλουθοι:

- (α) Ουσιαστική βελτίωση της προσιτότητας της περιοχής δίδοντας έμφαση στην εύκολη πρόσβαση λεωφορείων και πεζών και διαχωρίζοντας κατά το δυνατό τη διακίνηση πεζών και οχημάτων.
- (β) Συμπλήρωση και σαφής ιεράρχηση του οδικού δικτύου με τρόπο ώστε να υπάρχει αποτελεσματική διοχέτευση της κυκλοφορίας στους επιλεγμένους κύριους άξονες.
- (γ) Εφαρμογή μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης και ύφεσης που θα εξασφαλίζουν περιμετρική κυκλοφορία οχημάτων, χώρους στάθμευσης, συμπαγείς πεζοδρομημένες περιοχές και διασφάλιση του οικιστικού χαρακτήρα ορισμένων γειτονιών.
- (δ) Ανασυγκρότηση του δικτύου δημοσίων μεταφορών με τρόπο που να μη συγκρούεται με άλλους τρόπους διακίνησης και να εξυπηρετεί όλη την έκταση του κέντρου της πόλης.

## **5.3 Πολιτική Κυκλοφορίας, Μεταφορών και Στάθμευσης (Σχέδιο με αρ. 2)**

5.3.1 Η πολιτική του Σχεδίου στον τομέα αυτό, συνάδει με τους βασικούς στόχους και τις προτεραιότητες του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού. Το Σχέδιο Περιοχής εξειδικεύει τις γενικότερες αναφορές του Τοπικού Σχεδίου με συγκεκριμένες και λεπτομερείς προτάσεις για το κέντρο της πόλης, όπως αναφέρεται στη συνέχεια. Εξακολουθούν να ισχύουν οι σχετικές πρόνοιες πολιτικής του Τοπικού Σχεδίου (βλ. τις παρ. 5.2.1, 5.2.2, 5.2.4, 5.2.5, 5.2.6 και 5.6.5).

5.3.2 **Συμπλήρωση οδικού δικτύου:** Όσον αφορά τη συμπλήρωση του οδικού δικτύου προτείνονται συγκεκριμένες επεμβάσεις / επεκτάσεις με έμφαση στους περιμετρικούς δρόμους του κέντρου της πόλης και του εμπορικού πυρήνα ως ακολούθως:

- (α) Βελτίωση της σύνδεσης της Παραλιακής Λεωφόρου με τη Λεωφόρο Φραγκλίνου Ρούσβελτ κατά τρόπο που να αυξάνεται σημαντικά η κυκλοφοριακή ικανότητα της κύριας αυτής οδικής αρτηρίας αναβαθμίζοντας το υφιστάμενο διχάλι εκατέρωθεν της αστικής νησίδας. Σε κατοπινό στάδιο και εφόσον οι κυκλοφοριακές ανάγκες το απαιτούν, θα επαναξιολογηθούν εναλλακτικοί τρόποι σύνδεσης, περιλαμβανομένης και της απευθείας υπόγειας σύνδεσης.
- (β) Σύνδεση της οδού Γιαν Σιμπέλιους με την οδό Φίλιου Ζαννέτου ώστε να αποτελούν βασικές εξόδους από το κέντρο.
- (γ) Κατασκευή του παρακαμπτηρίου δρόμου του Κάστρου.

- (δ) Διάνοιξη της οδού Αθηνών και ένωσή της με την οδό Ελλάδος.
- (ε) Σύνδεση της οδού Χρυσορογιατίσσης με την οδό Αθηνών διαμέσου της οδού Ελένης Παλαιολογίνας.
- (στ) Σύνδεση της οδού Hacı Hasan με την οδό Mescit.
- (ζ) Σύνδεση της οδού Γιάγκου Ποταμίτη (πρώην Ρομαί Ρολάν) με την οδό Ιφιγενείας μέσα από το χώρο του Γραφείου Εισπράξεως Φόρων.
- (η) Διάνοιξη και συμπλήρωση του οδικού δικτύου στην περιοχή της μαρίνας (διάνοιξη οδού Ακταίας με κάθετη κατάληξη επί της Λεωφόρου Φραγκλίνου Ρούσβελτ και συμπλήρωση εσωτερικού συλλεκτηρίου δρόμου μαρίνας).

**5.3.3 Ιεράρχηση του οδικού δικτύου:** Για σκοπούς ιεράρχησης του οδικού δικτύου προτείνονται τα ακόλουθα ώστε να διευκολυνθεί η υλοποίηση των υπόλοιπων μέτρων της κυκλοφοριακής πολιτικής και να βελτιωθεί η προσπελασιμότητα της περιοχής:

- (α) Ουσιαστική αναβάθμιση των περιμετρικών κύριων αξόνων (Γλάδστωνος, Παραλιακή Λεωφόρος κλπ.) σε δρόμους πρωταρχικής σημασίας για διοχέτευση του μεγαλύτερου μέρους της κυκλοφορίας σ' αυτούς και δυνατές συνδέσεις των οδών Γλάδστωνος/Ναυαρίνου με τη Λεωφόρο Μακαρίου Γ', που αποτελεί το βασικό παρακαμπτήριο υπερτοπικής σημασίας της κεντρικής περιοχής Λεμεσού.
- (β) Συμπλήρωση της εσωτερικής περιμετρικής κυκλοφορίας γύρω από τον εμπορικό πυρήνα, με ορισμένους βασικούς δευτερεύοντες δρόμους (Ελλάδος, Ελευθερίας, Αθηνών, Αγίου Ανδρέου, προτεινόμενος παρακαμπτήριο Κάστρου, Ανεξαρτησίας κλπ.).
- (γ) Εξασφάλιση των βασικών συνδέσεων μεταξύ των υποπεριοχών του κέντρου, με το δευτερεύον οδικό δίκτυο (Μ. Αλεξάνδρου, Ζήνωνος, Ειρήνης / Ενώσεως, Κλεοπάτρας, Στασίνου κλπ.).
- (δ) Εξυπηρέτηση των αναγκών της γειτονιάς με το οδικό δίκτυο τοπικής σημασίας, το οποίο προτείνεται να διαμορφωθεί και μονοδρομηθεί κατάλληλα.

Έχοντας υπόψη την κυκλοφοριακή αλλά και την εμπορική σημασία των δρόμων πρωταρχικής σημασίας και των βασικών δρόμων δευτερεύουσας σημασίας, κατά την επιβολή όρων σε Πολεοδομικές Άδειες, πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι ειδικές απαιτήσεις για αυξημένους χώρους στάθμευσης και άνετη και ασφαλή στάθμευση των χρηστών, για διευκολύνσεις φορτοεκφορτώσεων, για είσοδο και έξοδο οχημάτων και για αποθάρρυνση της παράνομης στάθμευσης στο οδόστρωμα.

- 5.3.4 **Κυκλοφοριακή διαχείριση / ύφεση:** Η κυκλοφοριακή διαχείριση / ύφεση αποτελεί το καταλληλότερο μέτρο πολιτικής για το κέντρο της πόλης έναντι του ιδιωτικού αυτοκινήτου, εξαιτίας των στενών δρόμων που υπάρχουν, του οικονομικού, κοινωνικού και περιβαλλοντικού κόστους ενδεχομένων διαπλατυνσεων και της ανάγκης διαφύλαξης του χαρακτήρα της περιοχής. Τα μέτρα αυτά αναμένεται επίσης ότι θα συμβάλουν θετικά στην προσπάθεια αναπροσαρμογής των προτεραιοτήτων στα μέσα κυκλοφορίας προς όφελος των πιο ήπιων μορφών διακίνησης που είναι εκείνες των λεωφορείων, των πεζών και των ποδηλάτων.
- 5.3.5 Τα μέτρα κυκλοφοριακής διαχείρισης που προτείνονται περιλαμβάνουν μονοδρομήσεις τόσο των περιμετρικών όσο και εσωτερικών βασικών δρόμων του κέντρου, περιορισμό των προσβάσεων σε κύριους δρόμους, πεζοδρομήσεις συμπαγών περιοχών, έλεγχο και αυστηρή αστυνόμευση της στάθμευσης και λωρίδες αποκλειστικής κυκλοφορίας λεωφορείων. Ουσιαστικό μέτρο κυκλοφοριακής διαχείρισης αποτελεί και η σωστή και ομοιόμορφη σήμανση εισόδου/εξόδου και τρόπου διακίνησης στην περιοχή, ώστε να μην δημιουργούνται άσκοπες κινήσεις και κυκλοφοριακή συμφόρηση (πινακίδες κατευθύνσεων, ονομασίες οδών κλπ.).
- 5.3.6 Τα μέτρα κυκλοφοριακής ύφεσης εφαρμόζονται βασικά στις ανατολικές οικιστικές περιοχές για μείωση των ταχυτήτων, απόδοση προτεραιότητας στους πεζούς και στα ποδήλατα και εξυπηρέτηση των αναγκών της γειτονιάς και όχι της διερχόμενης κυκλοφορίας. Τα μέτρα αυτά παρέχουν τη δυνατότητα εισαγωγής ειδικών διαμορφώσεων στους δρόμους όπως είναι οι τοπιοτεχνήσεις, κυρτώματα οδοστρώματος κ.ά.
- 5.3.7 **Δημόσια Μέσα Μεταφοράς:** Η πολιτική αναβάθμισης του υφιστάμενου συστήματος δημόσιων μεταφορών προκύπτει άμεσα από τη στρατηγική περιορισμού της εξάρτησης από το ιδιωτικό αυτοκίνητο. Η εξυπηρέτηση ψηλού επιπέδου που θα καταστήσει τις δημόσιες μεταφορές ανταγωνιστικές πρέπει να στηρίζεται σε παράγοντες όπως είναι ο χρόνος, η μορφή και η συχνότητα των δρομολογίων, το οικονομικό κόστος, η άνεση, η ασφάλεια, η συνέπεια και η παροχή συναφών διευκολύνσεων, όπως είναι οι διαμορφωμένες στάσεις, τα σημεία πληροφόρησης κ.ο.κ.
- 5.3.8 Για ενθάρρυνση της διακίνησης του κοινού με τις δημόσιες μεταφορές προς και μέσα στο κέντρο της πόλης, το Σχέδιο προβλέπει τα ακόλουθα συγκεκριμένα μέτρα:
- (α) Εισαγωγή δύο νέων δρομολογίων για λεωφορεία μικρού μεγέθους (mini-buses) που θα συνδέουν τον εμπορικό πυρήνα με περιοχές κατοικίας και χώρους στάθμευσης που βρίσκονται στην περίμετρό του.
  - (β) Δημιουργία κεντρικού χώρου κατάληξης (depot) των αγροτικών και αστικών λεωφορείων σε περιοχή εκτός κέντρου, παρά την οδό Λεοντίου Α΄, και διαμόρφωση του κεντρικού σταθμού αστικών λεωφορείων στο χώρο της δημοτικής αγοράς.

- (γ) Εισαγωγή ειδικών λωρίδων κυκλοφορίας για αστικά λεωφορεία με προτεραιότητα την οδό Λεοντιου Α΄, την παραλιακή Λεωφόρο και τις οδούς Γλάδστωνος, Ανεξαρτησίας, Ειρήνης και Ενώσεως.

5.3.9 **Δίκτυο διακίνησης πεζών και ποδηλάτων:** Για ενθάρρυνση της διακίνησης πεζών προβλέπεται ένα πλήρες και συνεχές δίκτυο χώρων (περιοχών, δρόμων, πλατειών) απαλλαγμένων από τροχαία κυκλοφορία, δρόμων με προτεραιότητα στους πεζούς, και δρόμων με πλατιά πεζοδρόμια που να συνδέουν τα σημεία δραστηριότητας και αναφοράς του κέντρου. Η σημαντικότερη ίσως πεζοδρομημένη περιοχή είναι εκείνη του Κάστρου, η οποία επεκτείνεται μέχρι και το παλιό λιμάνι (ψαρολίμανο). Αυτή όπως και άλλες πεζοδρομημένες περιοχές του Σχεδίου θα προσφέρει διευκολύνσεις για φορτοεκφορτώσεις και ειδικές ρυθμίσεις για πρόσβαση σε σημαντικές υπηρεσίες. Ο σημαντικότερος πεζόδρομος είναι εκείνος της παραλιακής promenade που συνδέει την Ακτή Ολυμπίων με την οδό Ακταίας, μέσα από την επίχωση και τον χώρο του ψαρολίμανου και της μαρίνας.

5.3.10 Όσον αφορά τους ποδηλάτες, προβλέπεται ένα ολοκληρωμένο και ιεραρχημένο δίκτυο ποδηλατοδρόμων τόσο περιμετρικά του κέντρου όσο και διαμέσου του, συνδέοντας βασικά σημεία αναφοράς και δραστηριότητας. Το δίκτυο ποδηλατοδρόμων προέκυψε μέσα από ειδική μελέτη για ολόκληρο το αστικό συγκρότημα Λεμεσού, σύμφωνα με την οποία οι βασικότεροι ποδηλατοδρόμοι συμβάλλουν στο κέντρο της πόλης. Βασική πρόνοια του Σχεδίου είναι η δημιουργία ειδικής λωρίδας ποδηλάτων σε ορισμένους βασικούς δρόμους. Προτεραιότητα για τέτοια λωρίδα θα δοθεί στην παραλιακή λεωφόρο ώστε το κέντρο να συνδέεται με τις υπόλοιπες παραλιακές περιοχές της πόλης.

5.3.11 Σημειώνεται ότι ένας από τους μελλοντικούς κυκλοφοριακούς στόχους είναι και η σταδιακή πεζοδρόμηση της οδού Ανεξαρτησίας, ώστε να αποτελέσει ένα βασικό «κανάλι» για τους πεζούς, σε συνάρτηση με την πρωτεύουσα της εμπορική χρήση. Το μέτρο αυτό αναμένεται να δρομολογηθεί όταν οι συνθήκες το επιτρέψουν και αφού τεθούν σε εφαρμογή οι πλείστες από τις πρόνοιες του παρόντος κεφαλαίου.

5.3.12 **Στάθμευση:** Η σοβαρή έλλειψη χώρων στάθμευσης επισημαίνεται και στην Κυκλοφοριακή Μελέτη Λεμεσού όπου συστήνεται η εξεύρεση 3500 επιπρόσθετων τέτοιων χώρων στην περιοχή του Σχεδίου. Σε περίπτωση που δεν επιδιωχθεί η ικανοποίηση αυτών των αναγκών, θα επιδεινωθεί σοβαρά το κυκλοφοριακό πρόβλημα του κέντρου της πόλης, θα ενθαρρυνθεί η παράνομη στάθμευση και θα επηρεαστεί η βιωσιμότητα του εμπορικού κέντρου.

5.3.13 Πολιτική του Σχεδίου στον τομέα αυτό είναι η παροχή διευκολύνσεων για διάφορες μορφές στάθμευσης στην περιοχή ως ακολούθως:

- (i) Υλοποίηση μέρους των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης σε περιμετρικά σημεία της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής ώστε να λειτουργούν σε συνδυασμό και με τα δρομολόγια των λεωφορείων (park and ride).

- (ii) Εντοπισμός και δημιουργία σε κατάλληλες θέσεις διαφόρων νέων χώρων στάθμευσης εντός του κέντρου, (σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 5.3.15) πέραν εκείνων κατά μήκος του οδοστρώματος (on street parking), για βραχύχρονη εξυπηρέτηση των επισκεπτών (short-stay). Τέτοιοι χώροι στάθμευσης είναι εκείνοι παρά το Ριάλτο, στην περιοχή δυτικά του Κάστρου κ.ά.
- (iii) Αύξηση της χωρητικότητας υφιστάμενων χώρων στάθμευσης (Συντάγματος και Δημοτικής Αγοράς) μετά και την ολοκλήρωση του πολυώροφου τέτοιου χώρου επί της οδού Σαλαμίνας.
- (iv) Παροχή ειδικών διευκολύνσεων για στάθμευση στις οικιστικές περιοχές του κέντρου προς εξυπηρέτηση των μόνιμων κατοίκων της περιοχής.
- (v) Εξασφάλιση ικανοποιητικών χώρων στάθμευσης για εξειδικευμένες χρήσεις που προσελκύουν κόσμο, όπως είναι οι δημόσιες υπηρεσίες, η αναψυχή ψυχαγωγία, οι πολιτιστικές δραστηριότητες.

5.3.14 Σε συνδυασμό με τα πιο πάνω θα εφαρμόζεται πρόγραμμα ελέγχου και αυστηρής αστυνόμευσης της στάθμευσης σε ολόκληρο το κέντρο της πόλης. Αυτό αναμένεται να απαμβλύνει το πρόβλημα κυκλοφορίας που οφείλεται σε μεγάλο βαθμό και στην παράνομη στάθμευση, ενώ παράλληλα θα βελτιώσει τη βιωσιμότητα των επενδύσεων σε δημόσιους χώρους στάθμευσης.

5.3.15 Η εφαρμογή του ισχύοντος πλαισίου κινήτρων για τη δημιουργία δημόσιων χώρων στάθμευσης στο κέντρο της πόλης (Σχέδιο Παροχής Κινήτρων για τη Δημιουργία Δημόσιων Χώρων Στάθμευσης), αναμένεται να υποβοηθήσει σημαντικά την υλοποίηση των προνοιών του Σχεδίου στον τομέα αυτό. Έχοντας υπόψη τα πιο πάνω και τις αναγκαίες προτεραιότητες, το Σχέδιο Περιοχής ενθαρρύνει σε πρώτο στάδιο την υλοποίηση των χώρων στάθμευσης που καθορίζονται σε ιδιωτικά τεμάχια στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και στους ενδιάμεσους χώρους. Στη διαδικασία αυτή θα δοθεί η απαιτούμενη ευελιξία και θα υπάρξει η αναγκαία συνεργασία με τους επηρεαζόμενους ιδιοκτήτες ούτως ώστε να μπορούν να δημιουργηθούν δημόσιοι χώροι στάθμευσης και από τον ιδιωτικό τομέα αξιοποιώντας τα σχετικά κίνητρα (παράγραφος 7.3.4)

5.3.16 Όσον αφορά τις δεσμευτικές ρυμοτομίες το Σχέδιο Περιοχής παρέχει τη δυνατότητα για μερική αναθεώρηση τους σε συγκεκριμένες περιπτώσεις (παράγραφος 6.3.7 (β) και Παράρτημα Ζ).

## 6. ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ - ΑΝΑΒΙΩΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ

### 6.1 Γενική Θεώρηση

- 6.1.1 Το θέμα της αναβίωσης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και του υφιστάμενου παραδοσιακού αποθέματος των πόλεων αποτελεί πλέον συμφωνημένη και εφαρμοσμένη πολιτική της Ευρωπαϊκής Ένωσης που θα πρέπει να διαπνέει τον αστικό σχεδιασμό. Το αντικείμενο της διατήρησης σχετίζεται επίσης έμμεσα και με την περιβαλλοντική διαχείριση και τη βιωσιμότητα της ανάπτυξης των πόλεων σύμφωνα με τις αρχές της αειφορίας. Με βάση το πιο πάνω σκεπτικό, η διατήρηση αποκτά διατομεακό χαρακτήρα και συναρτάται με τις χρήσεις γης, την κυκλοφορία και τις Πολεοδομικές Ζώνες στο κέντρο της πόλης.
- 6.1.2 Παρά το γεγονός ότι στη Λεμεσό έχουν ήδη κηρυχθεί κτίρια διατηρητέα σε διάφορες φάσεις και χρονικές περιόδους και ισχύουν για αυτά τα κίνητρα και το συναφές πλαίσιο πολιτικής του Τοπικού Σχεδίου, δεν έχει επιτευχθεί το επιθυμητό αποτέλεσμα στο χώρο. Αυτό οφείλεται σε γενικότερα θεσμικά και διαδικαστικά προβλήματα της διατήρησης αλλά και σε ειδικά προβλήματα που αδρανοποιούν σε κάποιο βαθμό την πλήρη εφαρμογή αυτής της πολιτικής στη Λεμεσό.
- 6.1.3 Το γεγονός ότι η Λεμεσός, όπως όλες οι άλλες πόλεις, συγκεντρώνει στο κέντρο της το μεγαλύτερο απόθεμα αξιόλογων κτιρίων αστικής παραδοσιακής αρχιτεκτονικής, προσδίδει στο κεφάλαιο αυτό του Σχεδίου Περιοχής ιδιαίτερη σημασία. Το δεδομένο αυτό δημιουργεί ιδιαίτερα για την περιοχή του Σχεδίου την ανάγκη για σωστή διασύνδεση της διατήρησης με τα υπόλοιπα κεφάλαια του σχεδιασμού και για αναθεώρηση της Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα (Π.Ε.Χ.) (σ' αυτήν πρέπει να συμπεριληφθούν και παραδοσιακές γειτονιές δευτερεύουσας σημασίας που χρήζουν ειδικής αντιμετώπισης αντί της κήρυξης κτιρίων σε διατηρητέα). Απαιτείται επίσης η εισαγωγή πρακτικών κατευθυντήριων γραμμών τόσο για τη συντήρηση διατηρητέων οικοδομών, όσο και για τη σωστή ένταξη νέων οικοδομών στο κέντρο της πόλης. Τέλος, το κεφάλαιο αυτό πρέπει να διαλαμβάνει περαιτέρω κίνητρα προς τους ιδιοκτήτες ώστε η εφαρμογή της πολιτικής της διατήρησης να διευκολύνεται, προς ικανοποίηση του ιδιωτικού αλλά και του ευρύτερου δημόσιου συμφέροντος.
- 6.1.4 Η δυνατότητα καθοδήγησης της ένταξης νέων οικοδομών στο χώρο σε συνδυασμό με τη δυνατότητα αλλαγής χρήσης διατηρητέων / παραδοσιακών οικοδομών, προσδίδουν ένα δυναμικό χαρακτήρα στην πολιτική της διατήρησης, διευρύνοντας αισθητά το πεδίο της (αναβίωση, αρχιτεκτονική συνοχή, κλπ.). Χάριν αυτής της προσέγγισης, αναμένεται να αποκατασταθεί μεσοπρόθεσμα η φυσική / ιστορική ενότητα και συνέχεια του χώρου ώστε να γίνει αναγνώσιμος και ελκυστικός.
- 6.1.5 Τα ειδικά προβλήματα που εντοπίζονται στον τομέα της διατήρησης και αναβίωσης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς στη Λεμεσό είναι τα ακόλουθα:

- (α) Η μη προαγωγή της ιδέας της ολοκληρωμένης διατήρησης που να λαμβάνει υπόψη τις άλλες συνισταμένες / τομείς σχεδιασμού της περιοχής.
- (β) Η αποσπασματική και μεμονωμένη κήρυξη διατηρητέων οικοδομών, γεγονός που απαιτεί τη διασύνδεσή τους με τις παραδοσιακές και δευτερεύουσας σημασίας περιοχές εντός της Π.Ε.Χ.
- (γ) Η απουσία εξειδικευμένων, σαφών και πρακτικών κατευθυντήριων γραμμών για διατηρητέες και για νέες οικοδομές εντός της περιοχής ειδικού χαρακτήρα.
- (δ) Η σχετική έλλειψη αποτελεσματικών και προσαρμοσμένων με την περιοχή κινήτρων προς τους ιδιώτες, τα οποία θα τους ενθάρρυναν στην ενεργοποίηση της διαδικασίας διατήρησης.
- (ε) Η σύγκρουση που υπάρχει μεταξύ συντελεστών δόμησης και υψών οικοδομών τόσο στην Π.Ε.Χ., όσο και σε τμήματα που γειτνιάζουν με αυτή, και το ασυμβίβαστο μεταξύ διατήρησης και ρυμοτομιών σε συγκεκριμένα σημεία κέντρου.
- (στ) Η έλλειψη παρακολούθησης και ελέγχου της ανάπτυξης με αποτέλεσμα οι παράνομες ή λανθασμένες οικοδομικές εργασίες να αλλοιώνουν σταδιακά και σε μεγάλο βαθμό το χαρακτήρα του κέντρου.
- (ζ) Η απουσία δημόσιων έργων υποδομής στην Π.Ε.Χ. τα οποία θα μπορούσαν να στηρίξουν και να ενθαρρύνουν την αναβίωση της περιοχής αυτής.

## **6.2 Στόχοι Πολιτικής**

6.2.1 Οι στόχοι του Σχεδίου στον τομέα αυτό είναι οι ακόλουθοι:

- (α) Η προαγωγή της φιλοσοφίας και της ιδέας της ολοκληρωμένης διατήρησης (integrated conservation) με τη σωστή διασύνδεση της διατήρησης με τους άλλους τομείς του αστικού σχεδιασμού.
- (β) Η επέκταση / αναπροσαρμογή της Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα ώστε να συμπεριληφθούν ομοιόμορφες περιβαλλοντικές / αστικές ενότητες, λαμβάνοντας υπόψη και το σύνολο των διατηρητέων οικοδομών.
- (γ) Η εισαγωγή ειδικής πολιτικής για διαχείριση παραδοσιακών γειτονιών δευτερεύουσας σημασίας, αντί της κήρυξής τους σε διατηρητέες.
- (δ) Η εισαγωγή πρακτικών κατευθυντήριων γραμμών τόσο για τη διατήρηση, όσο και τη σωστή ένταξη νέων οικοδομών στο κέντρο της πόλης, συμπεριλαμβανομένων και κατευθυντήριων γραμμών για διαφημίσεις και μηχανολογικές εγκαταστάσεις.

- (ε) Η εισαγωγή εξειδικευμένων κινήτρων προς τους ιδιώτες για σκοπούς ενθάρρυνσής τους προς τη διατήρηση.
- (στ) Η αναπροσαρμογή των συντελεστών δόμησης, των υψών και των ρυμοτομιών ώστε αυτά να είναι συμβατά με το πνεύμα, αρχές και επιδιώξεις της διατήρησης.
- (ζ) Η εισαγωγή κατάλληλων εργαλείων ελέγχου και διαχείρισης της ανάπτυξης εντός της Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα.

### **6.3 Πολιτική Διατήρησης - Αναβίωσης Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς (Σχέδιο με αρ. 3)**

6.3.1 Η πολιτική του Σχεδίου στον τομέα αυτό συνάδει με τους βασικούς στόχους και τις προτεραιότητες του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού. Το Σχέδιο Περιοχής εξειδικεύει τις γενικότερες αναφορές του Τοπικού Σχεδίου, με συγκεκριμένες και λεπτομερείς προτάσεις για το κέντρο της πόλης, όπως αναφέρεται στη συνέχεια. Εξακολουθούν να ισχύουν οι σχετικές πρόνοιες πολιτικής του Τοπικού Σχεδίου (βλ. τις παρ. 14.4(α), (β), (γ), (δ), (ε) και 15.7 (ε), (η) καθώς και την παρ.1 του Παραρτήματος Ε αναφορικά με την Π.Ε.Χ.). Λεπτομερείς κατευθυντήριες γραμμές για διατηρητέες οικοδομές εντός Π.Ε.Χ. καθορίζονται στο Παράρτημα ΣΤ.

6.3.2 **Εντοπισμός ομοιογενών οικοδομικών συνόλων με βάση την ιστορική εξέλιξη του κέντρου:** Η ιστορική εξέλιξη της πόλης μέχρι το β΄ παγκόσμιο πόλεμο (που επικεντρώνεται στο κέντρο της Λεμεσού), με βάση χαρτογραφικά, ιστορικά και αναγνωρίσιμα επιτόπου αρχιτεκτονικά στοιχεία, θα μπορούσε να χωριστεί σε διάφορες περιόδους. Λόγω όμως της διαστρωμάτωσης των περιόδων αυτών στον ίδιο χώρο, αλλά και των εκτεταμένων και ανεξέλεγκτων επεμβάσεων των τελευταίων δεκαετιών, δύσκολα εντοπίζονται σήμερα ομοιογενή οικοδομικά σύνολα.

Οι πιο χαρακτηριστικές ιστορικές περίοδοι που άφησαν τα ίχνη τους στο χώρο μέχρι σήμερα είναι οι ακόλουθες:

#### **(α) Προ-Οθωμανική περίοδος (500-1571)**

Η πόλη κατά την περίοδο αυτή κάλυπτε σε έκταση το κεντρικό τμήμα του παραδοσιακού πυρήνα που εκτείνεται πίσω από τον παραλιακό δρόμο μέχρι και τις οδούς Αγκύρας και Αγίου Ανδρέου και από την οδό Κουμανταρίας στα ανατολικά μέχρι και το Κάστρο και την οδό Βασιλίσσης στα δυτικά.

Στον αρχικό πυρήνα, με το συμπαγή πολεοδομικό ιστό, εντοπίζονται χαρακτηριστικά μεμονωμένα κτίσματα ή και άλλα κατάλοιπα της περιόδου, όπως είναι κάποια στοιχεία και χώροι του Κάστρου, τμήματα τοιχοποιίας και πλακόστρωσης στα λουτρά Εσκή, αξιόλογα ευρήματα παλαιοχριστιανικής εκκλησίας σε παλιό γοτθικό κτίσμα που ανακαλύφθηκε κάτω από το Τζαμί Κεπίρ και άλλα κτίσματα κυρίως επί των οδών Ζικ Ζακ, Γενεθλίου Μιτέλα, Λουτρών, Ριχάρδου / Βερεγγαρίας, Βικτωρίας και Τζιαμί (οικία Φώτη Κιννή, αρχοντικό



Χρυσοστομίδη κλπ.). Πλείστα από τα πιο πάνω στοιχεία κηρύχθηκαν σε αρχαία μνημεία από το Τμήμα Αρχαιοτήτων.

(β) Οθωμανική Περίοδος (1573-1878)

Οι αστικές επεκτάσεις της περιόδου αυτής σημειώθηκαν βασικά στα ανατολικά, και σε γραμμική μορφή, μεταξύ της οδού Αγίου Ανδρέου και του παραλιακού δρόμου, μέχρι το ύψος της Αγίας Τριάδας αλλά και πέραν από αυτή μέχρι την παραλιακή Ρωμαιοκαθολική εκκλησία. Οι επεκτάσεις στα δυτικά είναι πολύ περιορισμένες και αξονικές, και εντοπίζονται στο δυτικό τμήμα της οδού Αγκύρας και κατά μήκος των οδών Gazi Pasa, Bayazit και Mescit. Περί τα τέλη της περιόδου της Τουρκοκρατίας και στις αρχές της Αγγλοκρατίας ο πρώτος αυτός πυρήνας της πόλης επεκτείνεται ελαφρά και προς βορρά για να καλύψει τα νότια τμήματα των οδών Ελλάδος και Ειρήνης.

Χαρακτηριστικά δείγματα της περιόδου αυτής που διασώζονται μέχρι σήμερα είναι σειρά κτιρίων στην οδό Αγκύρας και τα γνωστά σοκκάκια της περιοχής, που καθορίζουν και την αρχή της τουρκογειτονιάς. Άλλες οικοδομικές ενότητες που εντοπίζονται είναι επίσης τα εργαστήρια στις οδούς Ειρήνης, Μπαγιάκ, Τζαμί, Μιτέλα και στην αρχή της οδού Αγίου Ανδρέου καθώς και άλλα κτίρια στην παλιά τουρκοκυπριακή συνοικία.

(γ) Περίοδος Αγγλοκρατίας (1878-1960)

Επεκτάσεις της πόλης κατά την περίοδο αυτή εντοπίζονται κυρίως στην ενδοχώρα, ως συνέχεια του ήδη δομημένου παραλιακού μετώπου. Σε πρώτο στάδιο κατά μήκος των οδών Ειρήνης, Ελλάδος, Ελευθερίας και Ανεξαρτησίας, και σε δεύτερο στάδιο στις ενδιάμεσες οικιστικές περιοχές, όπως είναι η Μαραθευτογειτονιά, οι γειτονιές της Πλατείας Ηρώων και Αγίας Τριάδας και το Σιναχώρι. Νότια προς τη θάλασσα δημιουργήθηκαν οι αποθήκες Λανίτη, Τρακασόλ, Λιμανιού καθώς και εκείνες του αστικού τετραγώνου “Τάλιας και Θουκής” ενώ κατεδαφίζονται οι οικοδομές νότια και κατά μήκος του παραλιακού δρόμου.

Παράλληλα δημιουργήθηκαν σε απόσταση και ασύνδετες αναπτύξεις που προσέλκυαν ορισμένες μεμονωμένες κατοικίες, όπως για παράδειγμα το Κομεσαριάτο (διοίκηση στρατού) στην ενδοχώρα όπου βρίσκεται σήμερα το παλιό Νοσοκομείο, η Αστυνομία και το Ταχυδρομείο. Πιο κεντρικά δημιουργήθηκαν τα παλιά δικαστήρια και το νεώτερο Νοσοκομείο (σήμερα Επαρχιακή Διοίκηση), τα νεοκλασσικά κτίρια των σχολείων (σήμερα Κτηματολόγιο) και το σχολαρχείο (στον απέναντι χώρο στάθμευσης), το Δημαρχείο και η οικία Ρωσσίδη που μετατρέπεται αργότερα σε κεντρικό Ταχυδρομείο της πόλης. Περί τα τέλη της περιόδου αυτής και ειδικότερα στο διάστημα του μεσοπολέμου, γίνονται οικιστικές επεκτάσεις βόρεια της Γλάδστωνος, με ελεύθερη πλέον δόμηση καθώς και εκείνη στην

περιοχή της Τζιαμούδας, ενώ εμπλουτίζεται το παραλιακό μέτωπο και εμπορικοποιείται η πόλη.

Χαρακτηριστικά της περιόδου αυτής, είναι τα δύο συστήματα δόμησης, το συνεχές για τις κεντρικότερες περιοχές και το πανταχόθεν ελεύθερο για τις νεώτερες και εκτός κέντρου γειτονίες. Η πόλη αποκτά πλέον τα μνημειακά κτίρια Διοίκησης (π.χ. το πρώην Νοσοκομείο) που διατηρούνται μέχρι σήμερα και τα οποία συνδυάζουν με μεγάλη επιτυχία στοιχεία της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής και μορφολογίας που προσδίδουν σε αυτά μια κλασσικίζουσα μορφή. Πέραν των κτισμάτων αποικιοκρατικού χαρακτήρα, την περίοδο αυτή την χαρακτηρίζουν ο νεοκλασικισμός και ο εκλεκτικισμός της αρχιτεκτονικής και η συχνή υιοθέτηση στοιχείων επτανησιακής και ιταλικής προέλευσης. Αξιόλογα ωστόσο παραμένουν κτίρια επώνυμων δημιουργών όπως του αρχιτέκτονα Βόνδα (κτίρια τριγώνου Σχίζα και αρχοντικά Παττίχη και Ιακωβίδη) με έντονη διακοσμητική διάθεση και στοιχεία νεομπάροκ καθώς και του Τραχανά (κατοικία Γ. Ρωσσίδη και αρχοντικό Π. Παυλίδη). Δημιουργούνται τέλος τα πρώτα τριώροφα στην πόλη, που εμφανίζεται πλέον κεραμοσκεπή, καθώς και κτίρια με στοιχεία του μοντέρνου κινήματος.

6.3.3 Από την πιο πάνω ιστορική εξέλιξη προκύπτει ότι οι υποτομείς σχεδιασμού που καθορίζονται με βάση και άλλα κριτήρια στο Κεφάλαιο Λειτουργικής και Χωρικής Δομής επαληθεύονται και από το κεφάλαιο της Διατήρησης. Χαρακτηριστικό αυτής της επικάλυψης, είναι το γεγονός ότι ο πυρήνας της Κ.Ε.Π., δυτικά της οδού Ανεξαρτησίας, αποτελεί ταυτόχρονα και το ιστορικό παραδοσιακό κέντρο της πόλης όπου συγκεντρώνονται τα πιο αξιόλογα κτίσματα που διασώζονται μέχρι σήμερα. Ανάλογες συγκεντρώσεις αξιόλογων οικοδομών εντοπίζονται και στις παραδοσιακές οικιστικές γειτονίες της πόλης, που καθορίζονται ως υποτομείς κατοικίας προς υποστήριξη του πυρήνα της Κ.Ε.Π., και κατά μήκος της ανατολικής προέκτασης της οδού Αγίου Ανδρέου, τα αντίστοιχα τμήματα της οποίας εντάσσονται στους πιο πάνω υποτομείς.

6.3.4 **Διατηρητέες Οικοδομές και Αρχαία Μνημεία:** Η δημοσίευση Διαταγμάτων Διατήρησης για οικοδομές και ομάδες οικοδομών άρχισε από το 1982 για το ιστορικό κέντρο της Λεμεσού και σήμερα έχει ολοκληρωθεί, ενώ η κήρυξη οικοδομών σε Αρχαία Μνημεία από το Τμήμα Αρχαιοτήτων έγινε με δύο δημοσιεύσεις (1935 και 1987). Παράλληλα ορισμένες μεμονωμένες οικοδομές κηρύσσονται ως διατηρητέες με αίτηση των ιδιοκτητών τους.

6.3.5 **Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα και Παραδοσιακές Γειτονίες δευτερεύουσας σημασίας:** Με τη δημοσίευση των πιο πάνω διαταγμάτων διατήρησης αλλά και με την κήρυξη Αρχαίων Μνημείων καλύφθηκε η πλειοψηφία των σημαντικότερων ιστορικών και παραδοσιακών κτισμάτων του κέντρου της πόλης. Πέραν της προστασίας των μεμονωμένων κτιρίων, η πολιτική του Σχεδίου προνοεί για:

(α) Καθορισμό πολιτικής για διαχείριση παραδοσιακών γειτονιών δευτερεύουσας σημασίας όπου οι οικοδομές έχουν περισσότερο

περιβαλλοντική παρά άλλη αξία. Τέτοιες ομάδες κτιρίων είναι η “Μαραθευτογειτονιά” επί των οδών Μαραθώνος και Θερμοπυλών και η ανατολική γειτονιά Σιναχωρίου που βρίσκεται μεταξύ των οδών Καραϊσκάκη - Κάνθηρ και του Γ.Σ.Ο.

- (β) Επέκταση της Π.Ε.Χ. ώστε να συμπεριλάβει όλες τις πιο πάνω αναφερόμενες περιοχές αλλά και εισαγωγή μιας πιο λεπτομερούς επεξεργασμένης πολιτικής που θα ισχύει σ’αυτήν. Σκοπός αυτής της διαβαθμισμένης πολιτικής είναι να καλύψει με αυστηρότερες πρόνοιες τα τμήματα της Π.Ε.Χ. που έχουν μεγαλύτερη πυκνότητα διατηρητέων οικοδομών και να εισάξει ειδική πολιτική για παραδοσιακές γειτονιές δευτερεύουσας σημασίας.

#### 6.3.6 Κατευθυντήριες γραμμές για επεμβάσεις σε οικοδομές και για ανέγερση νέων οικοδομών (διατηρητέων, περιβαλλοντικής σημασίας και νέων):

Με στόχο να προσδιορισθούν εξειδικευμένες κατευθυντήριες γραμμές σε σχέση με τα κτίρια που συνθέτουν το ιστορικό κέντρο, αυτά χωρίζονται στις ακόλουθες κατηγορίες:

- (α) Διατηρητέες οικοδομές: είναι οι οικοδομές με αξιόλογο ιστορικό / παραδοσιακό χαρακτήρα, για τις οποίες έχει δημοσιευτεί Διάταγμα Διατήρησης σύμφωνα με τις πρόνοιες του Νόμου περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας.
- (β) Νέα κτίσματα - Προσθήκες: είναι οι οικοδομές / προσθήκες που ανεγείρονται.
  - (i) στον πυρήνα της Π.Ε.Χ.
  - (ii) στις παραδοσιακές γειτονιές δευτερεύουσας σημασίας
  - (iii) στις άλλες περιοχές της Π.Ε.Χ.

Οι κατευθυντήριες γραμμές για τις επεμβάσεις στις διάφορες οικοδομές και για την ανέγερση νέων οικοδομών, αναφέρονται στο συνημμένο Παράρτημα ΣΤ.

6.3.7 **Κίνητρα**: Τα αρχικά κίνητρα προς τους ιδιώτες για σκοπούς διατήρησης (χρηματοδοτικά, φορολογικά, απαλλαγή από ενοικιοστάσιο και μεταφορά συντελεστή δόμησης) δεν κατάφεραν να ενεργοποιήσουν στον επιθυμητό βαθμό την πολιτική διατήρησης στο κέντρο της πόλης. Με τα νέα κίνητρα που εισήχθησαν στις αρχές του 2000 καθώς και την σχετική τροποποίηση του Νόμου Περί Ενοικιοστασίου, το ενδιαφέρον των ιδιωτών έχει αυξηθεί σημαντικά. Παραμένουν ωστόσο κάποια παραπέρα περιθώρια διευκόλυνσης / ενθάρρυνσης της διαδικασίας διατήρησης που συνοψίζονται πιο κάτω:

- (α) Ενεργός διατήρηση, Συμβουλευτική / Συντονιστική Υπηρεσία και παροχή τεχνικής και άλλης βοήθειας: Το συγκεκριμένο κίνητρο διαλαμβάνει την πληροφόρηση και την προσφορά τεχνικής ή άλλης βοήθειας προς τους ιδιοκτήτες ακινήτων στην Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα από μια Συμβουλευτική / Συντονιστική Υπηρεσία, η οποία

προτείνεται να συσταθεί για το σκοπό αυτό από το Δήμο. Η ανωτέρω Υπηρεσία, που πρέπει να είναι στελεχωμένη με εξειδικευμένα πρόσωπα, θα έχει μεταξύ άλλων τις ακόλουθες βασικές ευθύνες:

- (i) Ενημέρωση ιδιωτών (ιδιοκτητών, μελετητών, επενδυτών) για τις πρόνοιες του Σχεδίου Περιοχής όσον αφορά τη διατήρηση και την παροχή λεπτομερούς πληροφόρησης σε σχέση με τις διαδικασίες που απαιτούνται για διάφορους τύπους ανάπτυξης και τα προβλεπόμενα κίνητρα. Η ενημέρωση θα γίνεται τόσο μέσω του εξειδικευμένου προσωπικού όσον και με ενημερωτικά φυλλάδια που θα ετοιμάζονται για το σκοπό αυτό.
  - (ii) Παροχή τεχνικών συμβουλών προς τους μελετητές για την ετοιμασία των απαιτούμενων προδιαγραφών, σε περιπτώσεις αιτήσεων για ανάπτυξη διατηρητέων ή άλλων οικοδομών αλλά και σε περιπτώσεις άμεσων επεμβάσεων.
  - (iii) Προσπάθεια όπως δίδεται προτεραιότητα στην επίσπευση των απαιτούμενων διαδικασιών εξασφάλιση αδειών / εγκρίσεων που αφορούν την Π.Ε.Χ.
  - (iv) Παρακολούθηση / έλεγχος οποιασδήποτε οικοδομικής εργασίας και μετατροπής στην Π.Ε.Χ. ώστε να διασφαλίζεται έγκαιρα η ορθή και νόμιμη επέμβαση.
  - (v) Διατήρηση ταμείου / κονδυλίου για άμεσες επεμβάσεις στήριξης ή αποκατάστασης διατηρητέων οικοδομών ή αρχαίων μνημείων (είτε μέσω κλιμακίου του Δήμου είτε μέσω του ιδιωτικού τομέα).
  - (vi) Προσέγγιση επενδυτών και οργανισμών για χρηματοδότηση ή προώθηση συγκεκριμένων έργων ή για ενίσχυση του ταμείου της.
  - (vii) Διερεύνηση της ιδέας της ενεργού διατήρησης, δηλαδή της ανάληψης από την ίδια ή από τον ιδιωτικό ή δημόσιο τομέα έργων υποδομής στην Π.Ε.Χ. Σ' αυτά τα πλαίσια θα μπορούσε να μελετηθεί η δυνατότητα χρησιμοποίησης του συστήματος του revolving fund, που αποτελεί μέθοδο αγοράς, συντήρησης και πώλησης διατηρητέων οικοδομών, ως μια επαναλαμβανόμενη διαδικασία. Θα μπορούσε επίσης να μελετηθεί η δυνατότητα χρησιμοποίησης των «συμβολαίων επικαρπίας» για ανάληψη της διαχείρισης τέτοιων κτιρίων από ιδιωτικούς ή δημόσιους οργανισμούς, ως ενός συστήματος ενοικιαγοράς.
- (β) Επιστροφή χώρου που παραχωρήθηκε για σκοπούς ρυμοτομίας: Σε δρόμους που θα πεζοδρομηθούν και σε περιοχές κυκλοφοριακής ύφεσης, είναι δυνατό, χώρος που παραχωρήθηκε για σκοπούς

ρυμοτομίας, να επιστραφεί στους ιδιοκτήτες των επηρεαζόμενων τεμαχίων (Παράρτημα Ζ). Το κίνητρο αυτό αποσκοπεί στην επανεξέταση των δεσμευτικών ρυμοτομιών με στόχο την αποκατάσταση του ιστορικού ιστού και χαρακτήρα της πόλης. Η εξέταση της κάθε περίπτωσης θα γίνεται, κατ' αξία, ύστερα από αίτηση του ιδιοκτήτη του επηρεαζόμενου τεμαχίου και αφού:

- (i) μελετηθούν όλα τα δεδομένα και χαρακτηριστικά του συγκεκριμένου δρόμου, και
- (ii) η προτεινόμενη αρχιτεκτονική λύση αποκαθιστά στο μεγαλύτερο δυνατό βαθμό τον ιστορικό ιστό και χαρακτήρα του συγκεκριμένου δρόμου.

Οποιαδήποτε επιστροφή δημόσιου χώρου στην αρχική ιδιοκτησία θα γίνεται με βάση τις νενομισμένες διαδικασίες και με εξαγορά από τον ιδιοκτήτη της αξίας του χώρου που επιστρέφεται, όπως αυτή θα εκτιμηθεί από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

- (γ) Ευελιξία στην αλλαγή χρήσης: Η αλλαγή χρήσης των διατηρητέων οικοδομών διέπεται ήδη από τις πρόνοιες και την πολιτική χρήσεων του Σχεδίου Περιοχής και από τις κατευθυντήριες γραμμές όσον αφορά τις επιτρεπόμενες επεμβάσεις. Για σκοπούς όμως ενθάρρυνσης της συντήρησης τέτοιων οικοδομών μέσω της αλλαγής χρήσης, θα ισχύουν τα ακόλουθα εξειδικευμένα κίνητρα:
  - (i) Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα: Μείωση των απαιτήσεων ή και εξαγορά χώρων στάθμευσης με βάση συγκεκριμένη πολιτική η οποία θα συμφωνηθεί μεταξύ Δήμου Λεμεσού και Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και θα λάβει υπόψη τους στόχους και επιδιώξεις του Σχεδίου Περιοχής.
  - (ii) Κεντρική Εμπορική Περιοχή: Δυνατότητα στέγασης παντός είδους πολιτιστικών, διοικητικών και άλλων συναφών λειτουργιών.
  - (iii) Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης: Αποδοχή των χρήσεων γραφείων και οικοτεχνίας.

## 7. ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ - ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ

### 7.1 Γενική Θεώρηση

- 7.1.1 Η πυκνότητα της ανάπτυξης και ο επιτρεπόμενος όγκος ρυθμίζονται με βάση τις πρόνοιες των Πολεοδομικών Ζωνών που αφορούν το συντελεστή δόμησης, το ποσοστό κάλυψης και το ύψος των οικοδομών. Αυτές οι παράμετροι συμβάλλουν ουσιαστικά στη χωροδομική οργάνωση, προσαρμόζοντας τους οικοδομικούς όγκους στον αστικό χώρο. Παράλληλα, αποτελούν εργαλεία λειτουργικής οργάνωσης της πόλης γιατί προσδιορίζουν την ένταση συγκέντρωσης των δραστηριοτήτων και του πληθυσμού (πυκνότητα). Οι Πολεοδομικές Ζώνες δεν συναρτούνται μόνο με την εικόνα και τη σήμανση της περιοχής αλλά και με θέματα ποιότητας ζωής.
- 7.1.2 Η δυνατότητα ανέγερσης μεγάλων οικοδομικών όγκων και ψηλών πυκνοτήτων στον παραδοσιακό πυρήνα της Λεμεσού που αποτελεί τον ιστορικό ιστό της πόλης, δημιούργησε σοβαρές αντιφάσεις με τη φιλοσοφία και τους στόχους της πολιτικής της διατήρησης. Παραδοσιακές ισόγειες, διώροφες μέχρι και τριώροφες οικοδομές συνορεύουν με πολυκατοικίες, ενώ το μεγαλύτερο μέρος του ιστορικού πυρήνα διαχωρίζεται από το παραλιακό μέτωπο με ένα τείχος πολυώροφων κτιρίων. Η τάση για πλήρη εκμετάλλευση των καθορισμένων συντελεστών δόμησης και των επιτρεπόμενων υψών οικοδομών έχει ως αποτέλεσμα τις κατεδαφίσεις αξιόλογων κτιρίων πριν την έκδοση των διαταγμάτων διατήρησης και υπονομεύει την πολιτική της διατήρησης.
- 7.1.3 Οι Πολεοδομικές Ζώνες, ως εργαλεία σχεδιασμού και σήμανσης του κέντρου, παρέχουν τη δυνατότητα επίτευξης των στόχων του Σχεδίου σε συνδυασμό με άλλα εργαλεία ενεργού πολεοδομίας. Παράλληλα, προσφέρουν τη δυνατότητα μέσα από τον καθορισμό της έντασης και της πυκνότητας της ανάπτυξης να προσελκύσουν δραστηριότητες στο κέντρο της πόλης, το οποίο υπόκειται στον ανταγωνισμό άλλων αστικών περιοχών που είναι ευκολότερα προσπελάσιμες. Ενόψει των πιο πάνω, η αναπροσαρμογή των Πολεοδομικών Ζωνών στο κέντρο της Λεμεσού, θα πρέπει να επιτυγχάνει τη χρυσή αυτή τομή μεταξύ διατήρησης, σήμανσης και λειτουργικής αναβάθμισης ενός χώρου, που είναι στο μέγιστο του βαθμό δομημένος.
- 7.1.4 Τα βασικά προβλήματα που προκύπτουν από τους συσχετισμούς και τις πρόνοιες των Πολεοδομικών Ζωνών στο κέντρο της πόλης είναι τα ακόλουθα.
- (α) Ο εγκλωβισμός τμημάτων του παραδοσιακού ιστού στο εσωτερικό περιοχών / αξόνων που χαρακτηρίζονται από ιδιαίτερα ψηλές πυκνότητες ανάπτυξης, και οικοδομικούς όγκους σημαντικής κλίμακας.
  - (β) Οι έντονες μεταπτώσεις μεταξύ επί μέρους Πολεοδομικών Ζωνών, ιδίως στα όρια μεταξύ Ζωνών και η έλλειψη ομαλής διαβάθμισής τους στο σύνολο της περιοχής.

- (γ) Οι σημαντικές διαφορές μεταξύ του παραδοσιακού συστήματος δόμησης (μέχρι τριώροφη οικοδομή σε συνεχή δόμηση) και του σύγχρονου (πολυώροφα κτίρια σε πανταχόθεν ελεύθερη δόμηση), γεγονός που συντελεί στην ασυνέχεια του συνόλου.
- (δ) Η φυσική αποκοπή του σημαντικότερου τμήματος του ιστορικού πυρήνα από τη θάλασσα εξαιτίας της δημιουργίας σειράς πολυώροφων κτισμάτων κατά μήκος του παραλιακού μετώπου.
- (ε) Η απουσία δομημένης διάρθρωσης των Πολεοδομικών Ζωνών ώστε αυτές να συμβάλουν στη σήμανση και ανάγνωση του αστικού κέντρου.
- (στ) Η τάση της καθ' ύψος, παρά της οριζόντιας, ανάπτυξης των Πολεοδομικών Ζωνών σε περιοχές / άξονες εμπορικής δραστηριότητας.

## **7.2 Στόχοι Πολιτικής**

7.2.1 Οι στόχοι που αναμένεται ότι θα επιτευχθούν με την εφαρμογή των Πολεοδομικών Ζωνών που προβλέπονται στο Σχέδιο, είναι οι ακόλουθοι:

- (α) Η τοπική μείωση των ψηλών συντελεστών ανάπτυξης, ούτως ώστε να επιτευχθεί εξισορρόπηση και ορθότερη διαβάθμιση μεταξύ τους.
- (β) Η προσαρμογή των επιτρεπόμενων οικοδομικών όγκων με τη κλίμακα των υφιστάμενων συμπαγών παραδοσιακών / διατηρητέων περιοχών.
- (γ) Η εξασφάλιση περισσότερων ανοιγμάτων προς τη θάλασσα σε σημεία / περιοχές ειδικού ενδιαφέροντος κατά μήκος του παραλιακού μετώπου.
- (δ) Η αξιοποίηση των δυνατοτήτων που παρέχουν οι Πολεοδομικές Ζώνες για τη βελτίωση στη σήμανση / συμβολισμό και ανάγνωση της περιοχής του κέντρου της πόλης.
- (ε) Η επέκταση των περιοχών / αξόνων εμπορικής δραστηριότητας ούτως ώστε να αυξηθούν οι δυνατότητες οριζόντιας οργάνωσης / επέκτασης του εμπορικού κέντρου παρά κατακόρυφης ανάπτυξης του.
- (στ) Η χρησιμοποίηση της αύξησης του συντελεστή δόμησης ως εργαλείου/κινήτρου προσέλκυσης συγκεκριμένων επιθυμητών αναπτύξεων στο κέντρο της πόλης.

### **7.3 Πολιτική Πυκνότητας Ανάπτυξης (Σχέδιο με αρ. 4)**

7.3.1 Η πολιτική του Σχεδίου στον τομέα αυτό, συνάδει με τους βασικούς στόχους και τις προτεραιότητες του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού. Το Σχέδιο Περιοχής εισάγει κίνητρα για προσέλκυση συγκεκριμένων επιθυμητών αναπτύξεων και ενιαίων αναπτύξεων και εξειδικεύει τις πρόνοιες του «Σχεδίου Παροχής Κινήτρων για τη Δημιουργία Δημόσιων Χώρων Στάθμευσης» και του μεταφερόμενου συντελεστή δόμησης διατηρητέων οικοδομών, όπως αναφέρεται στην συνέχεια. Εξακολουθούν να ισχύουν οι σχετικές πρόνοιες πολιτικής του Τοπικού Σχεδίου (βλ. τις παρ. 21.2, 21.7 και 21.8).

7.3.2 **Αύξηση του συντελεστή δόμησης σε συνδυασμό με άλλα κίνητρα για προσέλκυση επιθυμητών αναπτύξεων στην ΚΕΠ:** Το Σχέδιο προνοεί τα ακόλουθα:

(α) Εμπορικά συγκροτήματα με ωφέλιμο εμβαδόν άνω των 250τ.μ. (σύμφωνα με τις πρόνοιες των παραγράφων 4.4.11, 4.4.12 και 4.4.13), υπηρεσίες δημόσιας διοίκησης / δημόσιας ωφέλειας που εξυπηρετούν την πόλη ή και την περιφέρεια και κεντρικά ή περιφερειακά γραφεία τραπεζικών, ασφαλιστικών και ναυτιλιακών οργανισμών (σύμφωνα με τις πρόνοιες των παραγράφων 4.4.17 και 4.4.18), πολιτιστικών διευκολύνσεις με σφαίρα επιρροής την πόλη ή και περιφέρεια (σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 4.9.2) και κινηματογράφοι.

Για προσέλκυση των πιο πάνω αναπτύξεων τα πολεοδομικά κίνητρα μπορεί να αφορούν τα ακόλουθα:

- (i) Αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης με την προσθήκη συντελεστή 0,20: 1.
- (ii) Αύξηση του επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων κατά ένα, σε σχέση με τον καθοριζόμενο στην αντίστοιχη Ζώνη.
- (iii) Αύξηση του επιτρεπόμενου ύψους των οικοδομών, σε σχέση με το καθορισμένο στην αντίστοιχη Ζώνη.
- (iv) Μείωση της ελάχιστης απόστασης των οικοδομών από τα σύνορα του τεμαχίου ή και της απόστασης των ίδιων των οικοδομών μεταξύ τους.
- (v) Μείωση των απαιτήσεων ή και εξαγορά χώρων στάθμευσης με βάση συγκεκριμένη πολιτική η οποία θα συμφωνηθεί μεταξύ Δήμου Λεμεσού και Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και η οποία θα λάβει υπόψη τους στόχους και επιδιώξεις του Σχεδίου Περιοχής.

Η χορήγηση των πιο πάνω κινήτρων θα γίνεται εφόσον η ανάπτυξη είναι υψηλής αισθητικής και ποιοτικής στάθμης και προσφέρει



δημόσιους χώρους όπως αίθρια, στοές, τοπιοτεχνημένους χώρους, πλατείες κλπ.

Σε περίπτωση που δεν επηρεάζονται οι ανέσεις παρακείμενων ιδιοκτησιών και χρήσεων, με ιδιαίτερη έμφαση στις διατηρητέες οικοδομές, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να μειώσει ή να μην παραχωρήσει τον επιπρόσθετο συντελεστή δόμησης.

Σε περίπτωση χορήγησης Πολεοδομικής Άδειας που περιλαμβάνει αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης, το ήμισυ της αύξησης (οποιαδήποτε κι αν είναι αυτή)θα παραχωρείται χωρίς επιβάρυνση και το υπόλοιπο ήμισυ αυτής θα αντισταθμίζεται με ίσης αξίας τεμάχιο γης (τεμάχιο δότη) το οποίο βρίσκεται μέσα στα όρια του Δήμου Λεμεσού ή με μεταφορά συντελεστή δόμησης ίσης αξίας από διατηρητέα οικοδομή, με βάση τις νενομισμένες διαδικασίες. Και στις δύο πιο πάνω περιπτώσεις η εκτίμηση θα γίνεται ή θα επιβεβαιώνεται από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας πριν την χορήγηση της Πολεοδομικής Άδειας.

Νοείται ότι, όταν οι πιο πάνω τρόποι αντισταθμίσεως δεν μπορούν να εφαρμοστούν σε συγκεκριμένη περίπτωση, το αναλογούν χρηματικό ποσό της υπέρβασης θα κατατίθεται πριν την χορήγηση της άδειας σε Ειδικό Ταμείο Υλοποίησης Έργων που θα δημιουργηθεί από το Δήμο Λεμεσού και το οποίο θα χρησιμοποιείται αποκλειστικά για έργα υποδομής στο κέντρο της πόλης. Τέτοια έργα υποδομής θεωρούνται τα ακόλουθα:

- Έργα βελτίωσης του οδικού δικτύου, περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού στην εγγύς περιοχή.
- Δημόσιοι Χώροι πρασίνου, οργανωμένα πάρκα και παιδότοποι.
- Πεζόδρομοι και ποδηλατοδρόμοι.
- Έργα κοινοτικής υποδομής και υπηρεσιών.

Σε περίπτωση αίτησης για χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας η οποία περιλαμβάνει αύξηση του συντελεστή δόμησης ή αύξηση του αριθμού ορόφων, θα δημοσιεύεται, ταυτόχρονα με την κατάθεση της σχετικής αίτησης για την ανάπτυξη, γνωστοποίηση κατά τον τύπο που θα οριστεί από τον Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και την Τοπική Αρχή και θα αναρτάται προς τούτο αντίγραφο της Γνωστοποίησης στα Γραφεία της Πολεοδομικής Αρχής. Η απόφαση της Πολεοδομικής Αρχής αναρτάται κατά τον ίδιο τρόπο και δημοσιεύεται σε δύο ημερήσιες εφημερίδες μέσα σ' ένα μήνα από την ημερομηνία λήψης της απόφασης.

(β) Πρωώθηση και υλοποίηση επιθυμητών, αναγκαίων και προβλεπόμενων από το Σχέδιο Περιοχής έργων υποδομής: Με σκοπό την επίτευξη του πιο πάνω στόχου, αναπτύξεις πέραν των αναφερόμενων στην παράγραφο 7.3.2 (α) πιο πάνω μπορούν, όπου ζητείται και δικαιολογείται επαρκώς, να χρησιμοποιήσουν τα ακόλουθα κίνητρα:

- (i) Αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης με την προσθήκη συντελεστή 0,20: 1.
- (ii) Αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων κατά ένα, σε σχέση με τον καθοριζόμενο στην αντίστοιχη Ζώνη.
- (iii) Αύξηση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους των οικοδομών σε σχέση με το καθοριζόμενο στην αντίστοιχη Ζώνη.
- (iv) Μείωση της ελάχιστης απόστασης οικοδομών από τα σύνορα του τεμαχίου ή και της απόστασης των ίδιων των οικοδομών μεταξύ τους.
- (v) Αλλαγή χρήσης με βάση τις πρόνοιες και στόχους του Σχεδίου Περιοχής.

Η χορήγηση των πιο πάνω κινήτρων θα γίνεται εφόσον η ανάπτυξη είναι υψηλής αισθητικής και ποιοτικής στάθμης.

Σε περίπτωση που επηρεάζονται οι ανέσεις παρακείμενων ιδιοκτησιών και χρήσεων, με ιδιαίτερη έμφαση στις διατηρητέες οικοδομές, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να μειώσει ή να μην παραχωρήσει τον επιπρόσθετο συντελεστή δόμησης.

Σε περίπτωση χορήγησης Πολεοδομικής Άδειας, το αναλογούν χρηματικό ποσό της υπέρβασης θα κατατίθεται προηγουμένως σε Ειδικό Ταμείο Υλοποίησης Έργων που θα δημιουργηθεί από τον Δήμο Λεμεσού και το οποίο θα χρησιμοποιείται αποκλειστικά για έργα υποδομής στο κέντρο της πόλης. Η εκτίμηση θα γίνεται ή θα επιβεβαιώνεται από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας πριν την χορήγηση της Πολεοδομικής άδειας. Τέτοια έργα υποδομής θεωρούνται τα ακόλουθα:

- Έργα βελτίωσης του οδικού δικτύου, περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού στην εγγύς περιοχή.
- Δημόσιοι χώροι πρασίνου, οργανωμένα πάρκα και παιδότοποι.
- Πεζόδρομοι και ποδηλατοδρόμοι.
- Έργα κοινοτικής υποδομής και υπηρεσιών.

Σε περίπτωση αίτησης για χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας η οποία περιλαμβάνει αύξηση του συντελεστή δόμησης ή αύξηση του αριθμού ορόφων, θα δημοσιεύεται, ταυτόχρονα με την κατάθεση της σχετικής αίτησης για την ανάπτυξη, γνωστοποίηση κατά τον τύπο που θα οριστεί από τον Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και την Τοπική Αρχή και θα αναρτάται προς τούτο αντίγραφο της Γνωστοποίησης στα Γραφεία της Πολεοδομικής Αρχής. Η απόφαση της Πολεοδομικής Αρχής αναρτάται κατά τον ίδιο τρόπο και δημοσιεύεται σε δύο ημερήσιες εφημερίδες μέσα σ' ένα μήνα από την ημερομηνία λήψης της απόφασης.

- (γ) Αναπτύξεις σε μεγάλα τεμάχια: Για εμπορικές ή και γραφειακές αναπτύξεις, θα επιτρέπεται αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης με την προσθήκη συντελεστή 0,10: 1, όταν:
- (i) το τεμάχιο της ανάπτυξης έχει εμβαδό 1000τ.μ. τουλάχιστον, και
  - (ii) η ανάπτυξη περιλαμβάνει πολιτιστικές διευκολύνσεις ή και οικιστική χρήση, σε ποσοστό της τάξης του 50% επί του συνόλου του δομήσιμου εμβαδού.

Η χορήγηση του πιο πάνω κινήτρου θα γίνεται εφόσον η ανάπτυξη είναι ψηλής αισθητικής και ποιοτικής στάθμης.

Σε περίπτωση που επηρεάζονται οι ανέσεις των παρακείμενων ιδιοκτησιών και χρήσεων, με ιδιαίτερη έμφαση στις διατηρητέες οικοδομές, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να μειώσει ή να μην παραχωρήσει τον επιπρόσθετο συντελεστή δόμησης.

**7.3.3 Αύξηση του συντελεστή δόμησης για ενιαίες αναπτύξεις που ορίζονται στο Σχέδιο:** Στο Σχέδιο Περιοχής καθορίζονται χώροι για ενιαίες αναπτύξεις σε κατάλληλα σημεία του κέντρου (παράγραφοι 4.12.2, 4.12.4 και 8.3.7). Για ιδιωτικές αναπτύξεις στα καθορισμένα τεμάχια, θα επιτρέπεται αύξηση του συντελεστή δόμησης με την προσθήκη συντελεστή 0,10: 1, νοουμένου ότι πληρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η ανάπτυξη υιοθετεί το συνοπτικό πολεοδομικό πρόγραμμα που περιλαμβάνεται στο Σχέδιο.
- (β) Οι χώροι στάθμευσης της ανάπτυξης είναι κατά 30% περισσότεροι των απαιτούμενων με βάση τα σχετικά πρότυπα.
- (γ) Η ανάπτυξη είναι ψηλής αισθητικής και ποιοτικής στάθμης.
- (δ) Δεν επηρεάζονται ουσιωδώς οι ανέσεις παρακείμενων ιδιοκτησιών και χρήσεων, με ιδιαίτερη έμφαση στις διατηρητέες οικοδομές. Σε περίπτωση επηρεασμού των ανέσεων, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να μειώσει ή να μην παραχωρήσει τον επιπρόσθετο συντελεστή δόμησης.

- 7.3.4 **Αύξηση του συντελεστή δόμησης για δημιουργία δημόσιων χώρων στάθμευσης:** Στην Περιοχή του Σχεδίου ισχύουν τα κίνητρα που διατίθενται για τη δημιουργία δημόσιων χώρων στάθμευσης εφόσον τηρούνται γενικά οι προϋποθέσεις (γ) και (δ) της προηγούμενης παραγράφου. Ειδικά όσον αφορά την Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα, το Σχέδιο Παροχής Κινήτρων θα εφαρμόζεται αποκλειστικά στις περιπτώσεις που προκύπτει αριθμός ορόφων κατά ένα περισσότερος του καθοριζόμενου αριθμού.
- 7.3.5 **Αύξηση του μεταφερόμενου συντελεστή δόμησης διατηρητέων οικοδομών:** Για σκοπούς ενθάρρυνσης της διατήρησης και αναβίωσης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς καθορίζεται ότι, σε περίπτωση μεταφοράς συντελεστή δόμησης από διατηρητέα οικοδομή, θα υπολογίζεται ο συντελεστής δόμησης που είχε η συγκεκριμένη οικοδομή κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Σχεδίου. Η παρούσα αποσκοπεί στην αποτροπή ενδεχόμενου επηρεασμού των κινήτρων που παρέχονται σε διατηρητέες οικοδομές από πρόνοιες του Σχεδίου Περιοχής.
- 7.3.6 **Άλλες πρόνοιες:** Η αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης, σύμφωνα με τις πρόνοιες των παραγράφων 7.3.2, 7.3.3 και 7.3.4 πιο πάνω, δεν θα εφαρμόζεται στις ακόλουθες περιπτώσεις:
- (α) Η ανάπτυξη έχει ήδη εξαντλήσει το συντελεστή δόμησης που ισχύει στην περιοχή της, επαυξημένο κατά τον επιπρόσθετο συντελεστή δόμησης που παρέχεται ως κίνητρο.
  - (β) Η ανάπτυξη έχει ήδη εξαντλήσει την προνοούμενη αύξηση, με βάση Πολεοδομική Άδεια που χορηγήθηκε κατά παρέκκλιση των προνοιών του Σχεδίου.
  - (γ) Η ανάπτυξη έχει ήδη αξιοποιήσει το κίνητρο για δημιουργία δημόσιων χώρων στάθμευσης, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 7.3.4, εξαντλώντας την προβλεπόμενη αύξηση.
- 7.3.7 Σε περίπτωση που κατά τη χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας πρόκειται να δοθούν τα κίνητρα που αναφέρονται στις παραγράφους 7.3.2, 7.3.3 και 7.3.4 πιο πάνω, θα απαιτείται η εκ των προτέρων σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ή του Δήμου Λεμεσού, σε περίπτωση που Πολεοδομική Αρχή είναι ο Δήμος Λεμεσού ή ο Διευθυντής Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως αντίστοιχα.



## 8. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΚΑΙ ΧΩΡΙΚΗ ΔΟΜΗ

### 8.1 Γενική Θεώρηση

- 8.1.1 Στο κέντρο της Λεμεσού οι διάφοροι πόλοι δραστηριότητας είναι ασύνδετοι και δεν υπάρχουν σταθερά σημεία αναφοράς και ανάγνωσης της περιοχής. Η ουσιαστική έλλειψη λειτουργικής και χωρικής οργάνωσης μειώνει τη σημασία ορισμένων αξιόλογων χώρων, ενώ αφαιρεί από το σύνολο τη δυναμική και το χαρακτήρα που είναι τυπικά γνωρίσματα κάθε κέντρου πόλεως.
- 8.1.2 Προκύπτει συνεπώς η ανάγκη ενίσχυσης ορισμένων τέτοιων λειτουργικών πόλων δραστηριότητας και δημιουργίας νέων, με τρόπο ώστε να ενδυναμωθούν και προβληθούν τα στρατηγικά σημεία της περιοχής και να επιτευχθεί σωστή σχέση μεταξύ τους. Παράλληλα, ενδείκνυται η υποδιαίρεση της περιοχής σε λειτουργικές ενότητες (υποτομείς), η καθεμιά από τις οποίες μπορεί να τύχει σταδιακά στο μέλλον λεπτομερούς επεξεργασίας. Τέλος, επιβάλλεται η ενίσχυση των σημείων αναφοράς και εντοπισμού του κέντρου που θα το κάνουν να ξεχωρίζει και να προβάλλεται.
- 8.1.3 Ως πόλοι δραστηριότητας ή αναφοράς στο κέντρο της Λεμεσού λειτουργούν διάφορες εμπορικές περιοχές ή άξονες (Δημοτική αγορά, οδός Αγίου Ανδρέου, οδός Αθηνών κλπ.), σημαντικά δημόσια κτίρια/υπηρεσίες (Δημαρχείο, Επαρχιακή Διοίκηση, Αστυνομία κλπ.), οι βασικοί οδικοί κόμβοι (πεντάδρομος, Αγίου Νικολάου/Δικαστηρίων κλπ.), Εκκλησίες, το Κάστρο και άλλα. Παράλληλα, ορισμένοι κύριοι δρόμοι που περιβάλλουν ή διασχίζουν την περιοχή (παραλιακή λεωφόρος, οδοί Γλάδστωνος, Μακαρίου, Φραγκλίνου Ρούσβελτ, Ανεξαρτησίας κλπ.) αποτελούν άξονες ή όρια προσδιορισμού του κέντρου.
- 8.1.4 Η προσπάθεια για χωροδομική και λειτουργική οργάνωση της περιοχής του Σχεδίου δεν περιορίζεται μόνο στο δημόσιο χώρο, τον κατ' εξοχή χώρο της κοινότητας, αλλά και στον ιδιωτικό, σε περίπτωση που αυτός είναι καθοριστικός για την οργάνωση του συνόλου. Ο τρόπος διαμόρφωσης και το περιεχόμενο κάθε τέτοιου χώρου συντίθενται σ' ένα είδος συνοπτικού πολεοδομικού προγράμματος με στοιχεία αστικού σχεδιασμού (urban design guidelines).
- 8.1.5 Ως συνδεδετικός ιστός των ανωτέρω χώρων θα λειτουργεί το δίκτυο πεζόδρομων που θα εξυπηρετεί τους πεζούς (ανάλογες είναι και οι πρόνοιες για ποδηλατοδρόμους στο Κεφάλαιο Κυκλοφορία, Μεταφορών και Στάθμευσης και στο Σχέδιο με αρ. 2). Στις διάφορες πορείες που ο πεζός έχει να επιλέξει δίδεται έμφαση στη δημιουργία εικόνων, εντυπώσεων και χρήσεων που θα σμικρύνουν ψυχολογικά τις αποστάσεις μέσω της εναλλαγής.
- 8.1.6 Τα προβλήματα λειτουργικής και χωρικής δομής του κέντρου της πόλης, αφορούν γενικά την υποβάθμιση του δημόσιου χώρου, και μπορούν να συνοψισθούν στα ακόλουθα σημεία:

- (α) Έλλειψη προσδιορισμού και σαφούς σήμανσης του κέντρου με καθορισμένα σημεία αναφοράς και εμφανείς ενότητες χρήσεων, και οπτική και λειτουργική αποκοπή του από τη θάλασσα.
- (β) Υποτονικότητα, υπολειτουργία και εγκατάλειψη υφιστάμενων πόλων δραστηριότητας και έλλειψη ανάλογων νέων τέτοιων πυρήνων δραστηριότητας σε στρατηγικά σημεία της πόλης.
- (γ) Απουσία χωροδομικής και λειτουργικής συνοχής λόγω των αποσπασματικών προσεγγίσεων και της ελλιπούς σύνδεσης μεταξύ των διαφόρων πόλων δραστηριότητας / σημείων αναφοράς.
- (δ) Υποβάθμιση του στρατηγικής σημασίας δημόσιου χώρου, απουσία διαμορφώσεων για τους πεζούς και ποδηλάτες και πλήρης απόδοση του στο αυτοκίνητο.
- (ε) Αρχιτεκτονική ανομοιογένεια (προσόψεις, ύψη, κτιριακοί όγκοι, οικοδομική γραμμή κλπ.) που επιδρά αρνητικά τόσο στην εικόνα, όσο και στην ανάγνωση της περιοχής του Σχεδίου.

## **8.2 Στόχοι Πολιτικής**

### 8.2.1 Στόχοι του Σχεδίου στον τομέα αυτό είναι:

- (α) Καθορισμός λειτουργικών ενοτήτων (υποτομέων) του κέντρου της πόλης που θα μπορούσαν να σχεδιαστούν σε μεγαλύτερη λεπτομέρεια ανεξάρτητα.
- (β) Προσδιορισμός και ενδυνάμωση των σταθερών στοιχείων οργάνωσης και σήμανσης του κέντρου της πόλης.
- (γ) Τόνωση υφιστάμενων αξιόλογων πόλων δραστηριότητας, τμημάτων του κέντρου ή και σημείων αναφοράς που θα πρόσφεραν διαρθρωτικές βελτιώσεις, μέσω ενεργού πολεοδομικής παρέμβασης.
- (δ) Απόκτηση ή αλλαγή χρήσης υφιστάμενων κτιρίων και υποβαθμισμένων στρατηγικών χώρων για δημιουργία του επιθυμητού λειτουργικού πλέγματος στο αστικό κέντρο.
- (ε) Ενδυνάμωση σχέσεων μεταξύ των διάφορων υποτομέων ή πόλων δραστηριότητας ώστε η περιοχή να λειτουργεί ως ένα ενιαίο και οργανικό σύνολο (συμπεριλαμβανομένης και της παραλίας).
- (στ) Προγραμματισμός έργων με έμφαση στο δημόσιο χώρο και στις ανάγκες των πεζών και προαγωγή των ανέσεων, της αισθητικής και της ασφάλειας στο χώρο.

### **8.3 Πολιτική Λειτουργικής και Χωρικής Δομής (Σχέδιο με αρ. 5)**

- 8.3.1 **Οι υποτομείς σχεδιασμού** που προκύπτουν τόσο από τις χρήσεις γης όσο και από το κυκλοφοριακό είναι ο πυρήνας της ΚΕΠ, η ευρύτερη περιοχή μαρίνας/ψαρολίμανου, η περιοχή της Αστυνομίας και των τριών οδικών κόμβων (Πεντάδρομου, Τζιαμούδας και Ναυαρίνου / Ελευθερίας), οι τρεις περιοχές κατοικίας που παρεμβάλλονται (περιοχές υποστήριξης εμπορικού πυρήνα), η δευτερεύουσα εμπορική περιοχή (κόμβος Αγίου Νικολάου / Δικαστηρίων), οι δυο υποβαθμισμένοι οικιστικοί πυρήνες (παλιά Τουρκοκυπριακή συνοικία και ανατολική γειτονιά μεταξύ Καραϊσκάκη / Κάνθερ και ΓΣΟ) και η περιοχή Δημοτικού Κήπου – ΓΣΟ (περιοχή οικιστικού – τουριστικού προορισμού).
- 8.3.2 **Ως σταθερά στοιχεία οργάνωσης και σήμανσης του κέντρου** θα λειτουργούν οι οδικοί κόμβοι (Δικαστηρίων, Πεντάδρομου, Τζιαμούδας, Ναυαρίνου / Ελευθερίας και Φραγκλίνου Ρούσβελτ / Djelal Bayar) που χρήζουν αναβάθμισης για να ορίσουν τα βόρεια σύνορα του κέντρου. Ανάλογο χειρισμού τυγχάνουν και τα σημεία εισόδου των οδών Ανεξαρτησίας και Κάνθερ από την παραλία. Μέσα στο ίδιο πνεύμα θα αναβαθμισθούν οι κύριοι οδικοί άξονες (συμπεριλαμβανομένων των οδών Ανεξαρτησίας και Αθηνών) που θα αποτελούν, μαζί με τα υπόλοιπα σταθερά στοιχεία, το «σκελετό» οργάνωσης και αναφοράς του κέντρου.
- 8.3.3 Επιπρόσθετα των υφιστάμενων σημείων αναφοράς / δραστηριότητας (Κάστρο, Δημαρχείο, Δημοτική Αγορά, Πλατεία Ηρώων κλπ.), επιδιώκεται η δημιουργία νέων πόλων δραστηριότητας σε συγκεκριμένα στρατηγικά σημεία του κέντρου, τόσο στην παραλία όσο και στην άμεση ενδοχώρα, που αποσκοπούν στη δημιουργία λειτουργικών και οπτικών συνδέσεων μεταξύ τους.
- 8.3.4 Ως πόλοι αναφοράς / δραστηριότητας κατά μήκος της παραλίας θα λειτουργούν το ψαρολίμανο και η μαρίνα (που συνδέονται άμεσα με την περιοχή του Κάστρου), οι πόλοι της επίχωσης που προβλέπονται απέναντι από την κατάληξη των οδών Ανεξαρτησίας και Καραϊσκάκη / Κάνθερ καθώς οι χώροι μπροστά από το ΓΣΟ, το Δημοτικό Κήπο και το δημοτικό χώρο του εναερίου (στη συμβολή Μακαρίου και Παραλιακής Λεωφόρου). Ως νέοι πόλοι στην άμεση ενδοχώρα αναφέρονται η εκατέρωθεν κατάληξη της οδού Αθηνών (περιοχές Καθολικής και αποθηκών Σολωμονίδη αντίστοιχα) και ο χαρουπόμυλος δίπλα από το Κάστρο. Αξίζει να σημειωθεί ότι η σημαντικότερη συγκέντρωση και σχέση τέτοιων σημείων προβλέπεται γύρω από το χώρο του Κάστρου που αποτελεί τον κύριο συνδετικό κρίκο μεταξύ εμπορικού πυρήνα και παραλίας.
- 8.3.5 **Ο καθορισμός διαδρομών για πεζούς** αποτελεί τη βάση για σύνδεση των διάφορων υποτομέων σχεδιασμού του κέντρου. Στο Σχέδιο προνοούνται διαδρομές από τα ανατολικά προς δυσμάς, αλλά οι περισσότερες είναι κάθετες προς την παραλία. Η διαμόρφωση του πιο πάνω δικτύου θα προωθηθεί είτε με πλήρεις πεζοδρομήσεις είτε με ελεγχόμενη συνύπαρξη πεζών και αυτοκινήτου (πλακόστρωτος δρόμος – πεζόδρομος ή δρόμος με πλατιά πεζοδρόμια).



8.3.6 Οι πιο πάνω παράλληλες προς τη θάλασσα πορείες επεκτείνονται από την παλιά Τουρκοκυπριακή συνοικία μέχρι και την ιδιοκτησία του Δήμου στον εναέριο διασχίζοντας τον Πυρήνα της ΚΕΠ. Κατά ανάλογο τρόπο οι περισσότερες κάθετες πορείες που διεισδύουν στον Πυρήνα συνδέουν επιμέρους περιοχές με τη θάλασσα και με τα δύο βασικότερα σημεία της ενδοχώρας, τον Πεντάδρομο και την περιοχή Αστυνομίας. Οι υπόλοιπες κάθετες πορείες εξυπηρετούν τις εκατέρωθεν του πυρήνα περιοχές, βασικότερες από τις οποίες είναι εκείνες του ποταμού Γαρύλλη, του πρώην χώρου MOBIL – Αγίας Τριάδας – Πλατείας Ηρώων, του Γ.Σ.Ο. – χώρου Φυτίδου – εργοστασίων Κουβά και του Δημοτικού Κήπου – χώρου Μουσείου / Δικαστηρίων / ΠΑΣΥΔΥ – Αργακιού Βαθιάς πίσω από τις Καλογριές.

8.3.7 **Η λειτουργία και ο τρόπος ανάπτυξης των διαφόρων σημείων αναφοράς ή των στρατηγικών χώρων** που συνδέονται με τις διαδρομές για πεζούς, συναρτούνται με το χαρακτήρα της γειτονιάς στην οποία ανήκουν. Ο χαρακτήρας κάθε χώρου ενισχύεται και προβάλλεται εντονότερα ώστε να τονιστεί η ιδιαιτερότητά του. Το συνοπτικό πολεοδομικό πρόγραμμα που περιγράφει τα λειτουργικά και χωροδρομικά στοιχεία για καθένα από τα σημεία ενδιαφέροντος, με βάση τον αντίστοιχο Υποτομέα Σχεδιασμού, είναι το ακόλουθο:

(α) Περιοχή Πυρήνα Κ.Ε.Π. (παραδοσιακό εμπορικό κέντρο της πόλης):

#### Α' Δημοτική Αγορά

Αποκατάσταση και εκσυγχρονισμός της Δημοτικής Αγοράς και διαμόρφωση (πλακόστρωση, ηλεκτροφωτισμός κλπ) των πλατειών που βρίσκονται βόρεια και νότια της για σκοπούς υπαίθριων αγορών ή προέκτασης της λειτουργίας των γύρω καφενείων.

#### Πλατεία Διοικητηρίου

Δημιουργία επιμήκους πλατείας μπροστά από το Διοικητήριο με τρόπο ώστε να εξυπηρετεί διάφορες εκδηλώσεις και μαζικές συγκεντρώσεις αλλά και να αποτελεί επέκταση του πλατιού πεζοδρομίου της οδού Ανεξαρτησίας και σημείο κατάληξης των πεζών από την πλατεία Ηρώων.

#### Χώρος στάθμευσης της οδού Θεμιστοκλέους

Δημιουργία πολυώροφου (υπόγειου και σε ορόφους) χώρου στάθμευσης στο χώρο πίσω από το E & S με είσοδο μέσω υπόγειας ράμπας από την οδό Αθηνών και την αυλή του πρώην Επαρχιακού Κτηματολογίου. Το ισόγειο του χώρου στάθμευσης θα μπορούσε να λειτουργήσει ως εμπορικό συγκρότημα με υπαίθρια λαϊκή αγορά νοτίως. Το υπόλοιπο τμήμα του τεμαχίου, μέχρι την οδό Θεμιστοκλέους, θα στεγάσει τον κεντρικό διαμετακομιστικό σταθμό αστικών λεωφορείων.

### Επαρχιακό Κτηματολόγιο

Ένταξη του ευρύτερου χώρου του πρώην Επαρχιακού Κτηματολογίου στο πλέγμα νέων δημόσιων χρήσεων, ενόψει και της μετακίνησης της εν λόγω Υπηρεσίας. Λόγω της γειτνίασης με τον κεντρικό σταθμό λεωφορείων και της εύκολης προσπελασιμότητας, ο χώρος αυτός θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί ως κέντρο πληροφόρησης, ή ακόμη για τη στέγαση του Πανεπιστημίου Εφαρμοσμένων Επιστημών και Τεχνών.

### Πλατεία και κτίρια Δημαρχείου / Ταχυδρομείου / Γραφείου Εισπράξεων Φόρων

Διαμόρφωση πλατείας (χώρος πολιτιστικών εκδηλώσεων, αναψυχής κλπ) μεταξύ των τριών δημόσιων κτιρίων, του Δημαρχείου, του παλιού Ταχυδρομείου / Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων και του Γραφείου Εισπράξεως Φόρων (παλιά Δικαστήρια) και σύνδεση της με τα υπόλοιπα σημεία του κέντρου. Στον όροφο του Ταχυδρομείου μπορούν να φιλοξενηθούν εκδηλώσεις και εκθέσεις, ενώ το Γραφείο Εισπράξεως Φόρων προσφέρεται για τη στέγαση κάποιας σχολής του Πανεπιστημίου Εφαρμοσμένων Επιστημών και Τεχνών ή πολιτιστικής χρήσης.

### Κτίριο στη συμβολή των οδών Ιφιγενείας και Θέμιδος

Με βάση και τη συμφωνία μεταξύ Δήμου, Εταιρείας Cyprus Estates Ltd και Κυπριακού Μουσείου Θεάτρου, το διατηρητέο αυτό κτίριο προβλέπεται να διαμορφωθεί σε Θεατρικό Μουσείο.

### Πλατεία Αγίας Νάπας

Διαμόρφωση της πλατείας Αγίας Νάπας και σύνδεσή της με την οδό Αγίου Ανδρέου όσο και με την παραλιακή λεωφόρο. Η δεύτερη αυτή ένωση επιτυγχάνεται μέσω νέας υπερυψωμένης πλατείας νότια του ναού και την κατασκευή κτιρίων εκατέρωθεν που θα έχουν εσωτερικά στραμμένες τις προσόψεις τους και μεσοτοιχίες με τα πλευρινά κτίσματα.

### Άγιος Αντρόνικος

Εξωραϊσμός του χώρου γύρω από την εκκλησία του Αγίου Αντρονίκου και σαφής σύνδεση του με την οδό Αγίου Ανδρέου.

### Εμπορικός Εκθεσιακός Χώρος / αποθήκες Σολωμονίδη

Αλλαγή χρήσης ορισμένων υποστατικών των αποθηκών Σολωμονίδη ώστε να συνάδουν με τον υφιστάμενο ψυχαγωγικό χαρακτήρα της συγκεκριμένης γειτονιάς, κατά τρόπο που να αποφεύγονται ωστόσο ανεπιθύμητες επιπτώσεις στην περιοχή (οχληρία, συμφόρηση κλπ.) Συγκεκριμένα, ο εμπορικός εκθεσιακός

χώρος μπορεί να μετατραπεί σε καφεστιατόριο ή να παραμείνει ως στεγασμένος χώρος για χρήσεις αναψυχής ή για άλλες εκδηλώσεις σε συνδυασμό με τη μικρή πλατεία που προβλέπεται στο σημείο αυτό.

### Κάστρο και πλατεία

Εξωραϊσμός της πλατείας του Κάστρου με πλακόστρωση, κατάλληλο φωτισμό, αποκατάσταση των όψεων των γύρω κτιρίων και σωστή προβολή του Κάστρου μέσα από το πράσινο που το περιβάλλει. Ο χώρος αυτός θα χρησιμεύει για πολιτιστικές εκδηλώσεις και ψυχαγωγία και θα αποτελέσει το συνδυαστικό κρίκο μεταξύ εμπορικού πυρήνα, παλιού λιμανιού και ευρύτερης περιοχής Τρακασόλ.

### Β' Δημοτική Αγορά και Περιοχή Ζικ-Ζακ

Αξιοποίηση της παλιάς αγοράς τη πόλης, ανατολικά του Κάστρου, ως χώρου εκδηλώσεων ή εξειδικευμένων αγορών και αναβίωση του ευρύτερου της χώρου με βάση συγκεκριμένο πρόγραμμα. Προτείνεται συντήρηση των οικοδομών, πεζοδρομήσεις και ανάδειξη της παραδοσιακής παλιάς γειτονιάς της πόλης με χρήσεις ψυχαγωγίας, εμπορίου και άλλες.

### Χαρουπόμυλος

Ενιαία αξιοποίηση/αναβίωση του κτιρίου του χαρουπόμυλου δυτικά της πλατείας του Κάστρου με σύγχρονες πολιτιστικές λειτουργίες, ανάδειξη της αρχιτεκτονικής του και διασφάλιση σύνδεσης της πλατείας με τον πίσω χώρο στάθμευσης για τους πεζούς.

### Αστική νησίδα «Τάλιας και Θουκής» και οικοδομικό τετράγωνο οινοβιομηχανίας Χατζηπαύλου

Για την αστική νησίδα «Τάλιας και Θουκής» και το οικοδομικό τετράγωνο της οινοβιομηχανίας Χατζηπαύλου (Περιοχή Ειδικού Προγράμματος Ανάπτυξης στο Σχέδιο Χρήσεων Γης), που συνδέουν τους χώρους της μαρίνας και του ψαρολίμανου με την περιοχή του Κάστρου και ενώνουν την παραλιακή λεωφόρο με τη Λεωφόρο Φραγκλίνου Ρούσβελτ, θα πρέπει να ετοιμαστεί σε εύλογο χρονικό διάστημα ειδικό πρόγραμμα ανάπτυξης και ρυθμιστικό σχέδιο που να προβλέπουν ενιαία αξιοποίηση. Στο χώρο αυτό δεν θα επιτρέπεται οποιαδήποτε ανάπτυξη μέχρις ότου ετοιμαστεί το εν λόγω πρόγραμμα και σχέδιο από το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως σε συνεργασία με το Δήμο Λεμεσού, όταν θα είναι γνωστά τα πλαίσια ανάπτυξης της μαρίνας και του ψαρολίμανου. Ο συντελεστής δόμησης το ποσοστό κάλυψης, ο αριθμός ορόφων και οι χρήσεις που θα επιτραπούν θα διαμορφωθούν αφού ληφθούν συνολικά υπόψη τα αντίστοιχα που

ισχύουν στην περιβάλλουσα περιοχή, δηλαδή στη μαρίνα, στο ψαρολίμανο και στον ευρύτερο χώρο του Κάστρου.

#### Αστικός σχεδιασμός

Αστικός σχεδιασμός της περιοχής μεταξύ της εκκλησίας της Καθολικής και της οδού Αγίου Ανδρέου, ώστε να αποτελεί τη σωστή κατάληξη της οδού Αθηνών και να συνδέει χωρικά και οπτικά την εκκλησία με την Jamí Kerir. Προτείνεται πλακόστρωση της πλατείας της Καθολικής, αναδιαμόρφωση του πρασίνου, δημιουργία πεζοδρομίων κατά μήκος του πρώτου τμήματος της οδού Ελλάδος και πλακόστρωση του υπόλοιπου μέχρι την οδό Αγίου Ανδρέου.

Αστικός σχεδιασμός στο χώρο των αποθηκών και του εμπορικού εκθεσιακού χώρου Σολωμονίδη ώστε να αναβαθμιστεί η συμβολή των οδών Αγίου Ανδρέου και Αθηνών, να επιτευχθεί η σωστή σύνδεση με την οδό Ελένης Παλαιολογίνας και να λειτουργήσει ως σημείο αναφοράς της πόλης.

#### Εξωραϊσμός των προσόψεων σε βασικούς εμπορικούς δρόμους

Εξωραϊσμός των όψεων των οδών Ανεξαρτησίας και Αθηνών και συντήρηση όλων των όψεων των παλιών κτιρίων κατά μήκος της οδού Αγίου Ανδρέου.

#### Εκτεταμένες πεζοδρομήσεις

Μεγάλες πεζοδρομημένες ενότητες που θα συνδέουν την περιοχή του Κάστρου με το Παλιό Λιμάνι καθώς και με τη Α' Δημοτική Αγορά.

### (β) Ευρύτερη περιοχή μαρίνας/ψαρολίμανου:

#### Περιοχή μαρίνας

Για το χώρο της μαρίνας έχει ετοιμαστεί ένα ολοκληρωμένο πολεοδομικό πρόγραμμα το οποίο θα αποτελέσει τη βάση στην προκήρυξη προσφορών για ανάληψη του έργου από ιδιώτη επενδυτή με το σύστημα Β.Ο.Τ. Προβλέπεται, ανάμεσα σ' άλλα, η προσφορά βασικών λειτουργιών μαρίνας (γραφεία ελέγχου / διοίκησης, στάθμευση σκαφών/οχημάτων, εργαστήρια/αποθήκες) καθώς και συγκεκριμένες επιπρόσθετες χρήσεις για σκοπούς προσέλκυσης επενδυτών (ξενοδοχείο, μικρό εμπορικό κέντρο, εστιατόριο, αξιοποίηση «Τρακασολ» για πολιτιστικούς σκοπούς, ενυδρείο κλπ). Ο χώρος θα έχει άμεση σχέση με τη θάλασσα, θα εξυπηρετεί και τους κατοίκους και χρήστες του κέντρου της πόλης, θα συνδυάζει σημαντικούς ελεύθερους χώρους και θα είναι προσπελάσιμος στο ευρύτερο κοινό.

Τα υπόλοιπα τμήματα που γεινιάζουν με το χώρο της μαρίνας (βόρεια μέχρι τη Λεωφόρο Φραγκλίνου Ρούσβελτ και δυτικά μέχρι το Κεραμείο Λεμεσού) που είναι εξ' ίσου σημαντικά για το κέντρο της πόλης, καθορίζονται στο Σχέδιο Χρήσεων Γης ως Περιοχές Ειδικού Προγράμματος Ανάπτυξης. Σ' αυτά δεν θα επιτρέπεται οποιαδήποτε ανάπτυξη μέχρις ότου ετοιμαστεί ειδικό πρόγραμμα ανάπτυξης με πρόνοιες που να συνάδουν και να μην ανταγωνίζονται την μαρίνα και το παραδοσιακό εμπορικό κέντρο της πόλης. Το πρόγραμμα αυτό θα ετοιμαστεί από το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως σε συνεργασία με το Δήμο Λεμεσού, όταν οριστικοποιηθεί και εγκριθεί η πρόταση του προσφοροδότη που θα επιλεγεί για τη μαρίνα και τα αναπτυξιακά της δεδομένα θα είναι γνωστά. Ο συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης και ο αριθμός ορόφων θα είναι τα αντίστοιχα που ισχύουν για το χώρο της μαρίνας.

#### Χώρος Παλιού Λιμανιού / Ψαρολίμανου

Για το χώρο του Παλιού Λιμανιού έχει ήδη ξεκινήσει διαδικασία για την ενιαία αξιοποίησή του, διατηρώντας τη δυνατότητα προώθησης του έργου με τη μέθοδο του Β.Ο.Τ. Η ανάπτυξη του ως ψαρολίμανου θα πρέπει να είναι συμβατή και λειτουργικά συνδεδεμένη με τις χρήσεις της μαρίνας και την ευρύτερη περιοχή του Κάστρου, ούτως ώστε να υπάρχει μια αλληλοσυμπλήρωση δραστηριοτήτων και λειτουργιών στον ευρύτερο χώρο.

#### Αστικός σχεδιασμός

Αστικός σχεδιασμός του ανατολικού τμήματος της περιοχής της μαρίνας που περιλαμβάνει και το κτίριο Τρακασόλ, ώστε να διασφαλιστεί η φυσική και οπτική σύνδεση με την πίσω περιοχή, το γραμμικό πάρκο του ποταμού και τον εμπορικό πυρήνα μέσω της περιοχής του Κάστρου.

- (γ) Παλιά Τουρκοκυπριακή συνοικία (υποβαθμισμένος οικιστικός πυρήνας και Βιοτεχνική Περιοχή):

#### Βιοτεχνική Περιοχή/Πάρκο

Δημιουργία Βιοτεχνικής Περιοχής / Πάρκου στο χώρο της καθορισμένης Βιοτεχνικής Ζώνης, η οποία να περιλαμβάνει κατάλληλα υποστατικά και εκτενή τοπιοτέχνηση προς εξυπηρέτηση των αναγκών του κέντρου της πόλης (θα πρέπει να προηγηθεί απόφαση για ίδρυση της Βιοτεχνικής Περιοχής).

### Ενιαίες οικιστικές αναπτύξεις

Ενιαίες αναπτύξεις σε διάφορους κενούς χώρους της περιοχής για προώθηση ολοκληρωμένων στεγαστικών προγραμμάτων, δημιουργία έργων υποδομής ή για άλλες παρεμφερείς αστικές λειτουργίες.

### Γραμμικό πάρκο ποταμού

Διαμόρφωση του τμήματος του ποταμού Γαρύλλη από τη θάλασσα μέχρι τη Β΄ Τεχνική Σχολή σε γραμμικό πάρκο με ποδηλατόδρομο και πεζόδρομο.

### Διαμόρφωση εξωτερικών χώρων ναών και τεμενών

Διαμόρφωση του χώρου γύρω από το Jami Jedid.

Μετατροπή σε πάρκο του χώρου μπροστά από το Jami Arnaut Mesjid.

Δημιουργία παιδικής χαράς στον ανοικτό χώρο που βρίσκεται μεταξύ της εκκλησίας του Αγίου Μάμαντος και του ποταμού.

### Χώρος παλιού Τ/Κ κοιμητηρίου

Εξωραϊσμός / τοπιοτέχνηση του τριγωνικού χώρου πρασίνου που βρίσκεται στη διασταύρωση των οδών Ismet Pasha και Bayazit.

### Χώρος παλιού κινηματογράφου

Τοπική πεζοδρόμηση και ενθάρρυνση εμπορικών και άλλων δραστηριοτήτων στην περιοχή του παλιού κινηματογράφου που προβλέπεται να αξιοποιηθεί.

### Πλατεία πηγαδιού

Συντήρηση του παλιού πηγαδιού επί της οδού Gazi Pasha, διαμόρφωση του γύρω χώρου και εξωραϊσμός των προσόψεων των κτιρίων.

- (δ) Περιοχή τριών οδικών κόμβων και χώρου παλιού Νοσοκομείου και Αστυνομίας (περιοχή οδικής εξυπηρέτησης και διευκολύνσεων εμπορικού πυρήνα):

### Χώρος παλιού Νοσοκομείου και Αστυνομίας

Αξιοποίηση του χώρου των δημόσιων κτιρίων στην περιοχή του παλιού Νοσοκομείου, με τη στέγαση επιπρόσθετων δημοσίων υπηρεσιών και Επαρχιακών Γραφείων. Εξέταση της δυνατότητας

χρησιμοποίησης του χώρου και για σκοπούς του Πανεπιστημίου Εφαρμοσμένων Επιστημών και Τεχνών, σε περίπτωση που ετοιμαστεί συγκεκριμένο κτιριολογικό πρόγραμμα. Διαμόρφωση για χρήση από το κοινό του ανοικτού χώρου μεταξύ των κτιρίων και της οδού Γλάδστωνος.

#### Χώρος Υδατόπυργου

Διαμόρφωση του ευρύτερου χώρου του Υδατόπυργου σε συνδυασμό με κέντρο πληροφόρησης/έκθεσης και άλλες παρεμφερείς διευκολύνσεις.

#### Γ' Αστική Σχολή

Επέκταση του δημοτικού σχολείου νότια της Τεχνικής Σχολής.

#### Εξωραϊσμός πλατείας Τζιαμούδας

Διαμόρφωση του κόμβου της Τζιαμούδας και της εκεί μικρής πλατείας καθώς και αποκατάσταση των όψεων των γύρω κτιρίων.

#### Αστικός σχεδιασμός

Αστικός σχεδιασμός τμήματος της περιοχής που βρίσκεται απέναντι και νότια της Αστυνομίας ώστε να συνδεθεί οπτικά και λειτουργικά η περιοχή Αστυνομίας με τον εμπορικό πυρήνα μέσα από το χώρο του Υδατόπυργου.

- (ε) Ανατολική περιοχή κατοικίας για υποστήριξη εμπορικού πυρήνα (παραδοσιακή οικιστική γειτονιά μεταξύ οδών Καραϊσκάκη/Κάνθερ και Ανεξαρτησίας):

#### Πλατεία Ηρώων

Φυσική και λειτουργική αναβάθμιση του χώρου της Πλατείας Ηρώων. Αυτή περιλαμβάνει αποκατάσταση των προσόψεων των κτιρίων της Πλατείας, διαμόρφωση των ανοικτών ελεύθερων χωρών, δημιουργία έργων υποδομής, ενδυνάμωση των πολιτιστικών δραστηριοτήτων (σε σχέση με την επαναλειτουργία του ΡΙΑΛΤΟ) και χρήσεων αναψυχής (εστιατορίων, καφετειών, καφετεριών κλπ) και περιορισμός των επιπτώσεων από ήδη υφιστάμενες ασυμβίβαστες και οχληρές λειτουργίες (ρύθμιση των διαφημιστικών πινακίδων εξωτερικά των οικοδομών, αυστηρός περιορισμός της μουσικής εσωτερικά των κτιρίων και αναβάθμιση των προσόψεων κατά τρόπο που να συνάδει με τον ευρύτερο χαρακτήρα της Πλατείας, μέσα στα πλαίσια της χορήγησης αδειών λειτουργίας). Ο ανοικτός χώρος της Πλατείας που έχει ήδη διαμορφωθεί, θα μπορούσε να χρησιμεύσει για υπαίθριες εκθέσεις καλλιτεχνών, για πολιτιστικές εκδηλώσεις, αλλά και για προέκταση των γύρω δραστηριοτήτων αναψυχής / ψυχαγωγίας ήπιας μορφής.

### Πλατεία Αγίας Τριάδας

Αναδιοργάνωση του πράσινου στο χώρο της Αγίας Τριάδος και περιορισμός στη διακίνηση οχημάτων γύρω απ' αυτόν δίδοντας προτεραιότητα στους διερχόμενους πεζούς. Τα πιο πάνω μέτρα σε συνδυασμό με τη μικροκλίμακα των γύρω κατοικιών θα συντείνουν στην ανάδειξη της αρχιτεκτονικής και της κλίμακας του ναού.

### Χώρος πρώην πρατηρίου MOBIL μέχρι την οδό Αγίου Ανδρέου

Δημιουργία πλατείας στο χώρο του τέως πρατηρίου MOBIL που βρίσκεται στο παραλιακό μέτωπο, ώστε να προβληθούν τα αξιόλογα νεοκλασικά κτίσματα που την περιβάλλουν και να δημιουργηθεί άνοιγμα προς τη θάλασσα. Προτείνεται επίσης αναβάθμιση της περιοχής που βρίσκεται μεταξύ της πιο πάνω πλατείας και της οδού Αγίου Ανδρέου με εκτεταμένες πεζοδρομήσεις, διατήρηση των εκεί αξιόλογων οικοδομών και δημιουργία χώρων εμπορικού / ψυχαγωγικού χαρακτήρα στο νότιο μέρος.

### Πλατεία Δημοτικής Βιβλιοθήκης

Φυσική αναβάθμιση της πλατείας της Δημοτικής Βιβλιοθήκης και εξωραϊσμός των όψεων των γύρω κτιρίων.

### Μέτρα κυκλοφοριακής ύφεσης

Μέτρα κυκλοφοριακής ύφεσης στις αμιγείς περιοχές κατοικίας που βρίσκονται ανατολικά της Αγίας Τριάδας ώστε να διατηρηθεί ο φυσικός και λειτουργικός χαρακτήρας της γειτονιάς.

- (στ) Ανατολική γειτονιά μεταξύ Καραϊσκάκη / Κάνθερ και Γ.Σ.Ο.  
(υποβαθμισμένος οικιστικός πυρήνας):

### Εργοστάσια Κουβά

Αναζωογόνηση της περιοχής με την αξιοποίηση / αναβίωση των δύο εγκαταλειμμένων εργοστασίων Κουβά και τη μετατροπή τους σε χώρους εκθέσεων ή εργαστήρια τεχνών (χειροτεχνίας, ζωγραφικής, μουσικής, γλυπτικής, χορού, κλπ) από ιδιώτες ή από το δημόσιο. Δυνατότητα συνδυασμού των πιο πάνω χρήσεων με γραφειακούς χώρους.

### Μικρές πλατείες

Δημιουργία δύο μικρών πλατειών, μιας μεταξύ των δύο εργοστασίων και άλλης στο σημείο κατάληξης των πορειών των πεζών από το κέντρο της πόλης. Οι δύο αυτοί χώροι θα συνδέονται



τόσο με την ενιαία ανάπτυξη του Γ.Σ.Ο. όσο και με το αστικό κέντρο μέσω της Δημοτικής Βιβλιοθήκης ή της Πλατείας Ηρώων.

#### Μεγάλη ιδιοκτησία ανατολικά της Δημοτικής Βιβλιοθήκης

Πρόνοια για ενιαία ανάπτυξη του μεγάλου τεμαχίου που βρίσκεται μεταξύ Δημοτικής βιβλιοθήκης και των προτεινόμενων εργαστηρίων τεχνών λόγω του μεγέθους του και τη σημασίας του στη σύνδεση των πιο πάνω χώρων. Η ανάπτυξη θα πρέπει να προβλέπει υποχρεωτικά περάσματα, συναφείς λειτουργίες (πολιτιστικές, εμπορικές, οικιστικές) και χώρο στάθμευσης για τις ευρύτερες ανάγκες της περιοχής.

#### Μέτρα κυκλοφοριακής ύφεσης

Μέτρα κυκλοφοριακής ύφεσης στο μεγαλύτερο μέρος του υποτομέα, για σκοπούς διαφύλαξης του οικιστικού χαρακτήρα της γειτονιάς και αποφυγής της διαμπερούς κυκλοφορίας. Διασφάλιση των λειτουργικών και οπτικών συνδέσεων με τη θάλασσα σε συνδυασμό με μέτρα φυσικής αναβάθμισης της περιοχής.

- (ζ) Περιοχή Δημοτικού Κήπου – Γ.Σ.Ο (Τομέας πολυτελούς κατοικίας, τουρισμού και αναψυχής):

#### Δημοτικός Χώρος στον εναέριο

Ενιαία ανάπτυξη του δημοτικού χώρου στον εναέριο με έμφαση σε κοινόχρηστες λειτουργίες που θα εξυπηρετούν κυρίως το κέντρο της πόλης και τη συνορεύουσα τουριστική περιοχή (π.χ. σύγχρονο μέγαρο μουσικής, συνεδριακό κέντρο κ.ο.κ) οποιαδήποτε εμπορική ανάπτυξη δεν θα πρέπει να είναι σε βαθμό που να επηρεάζει τις βασικές κοινόχρηστες χρήσεις / λειτουργίες. Στο χώρο θα πρέπει να γίνει πρόβλεψη για δημιουργία μεγάλου χώρου στάθμευσης για εξυπηρέτηση της γύρω περιοχής και της παραλίας.

#### Μεγάλη ιδιοκτησία ανατολικά του Δημοτικού Κήπου

Ενιαία ανάπτυξη της μεγάλης ιδιοκτησίας στα ανατολικά του Δημοτικού Κήπου που θα περιλαμβάνει τους αναγκαίους πεζόδρομους για σύνδεση με τη θάλασσα και τις υπόλοιπες περιοχές του Σχεδίου, σημαντικό αριθμό δημόσιων χώρων στάθμευσης για εξυπηρέτηση της παραλίας και χρήσεις υποστήριξης του κέντρου και της συγκεκριμένης περιοχής (τουριστική, πολιτιστική, εμπορική και οικιστική).

#### Χώρος Γ.Σ.Ο

Ενιαία ανάπτυξη του πρώην χώρου του Γ.Σ.Ο. (έμφαση στο πράσινο και την τοπιοτέχνηση) με τη δημιουργία ανοικτών χώρων για αθλοπαιδεΐες και των απαραίτητων γι' αυτούς βοηθητικών

εγκαταστάσεων και διευκολύνσεων (χώροι στάθμευσης, υποδοχής, αποδυτήρια κλπ).

#### Μεγάλη ιδιοκτησία πίσω από Γ.Σ.Ο

Διαμόρφωση του χώρου πίσω από το Γ.Σ.Ο. σε παιδικό πάρκο αξιοποιώντας το υφιστάμενο πράσινο. Ο χώρος μπορεί να περιλαμβάνει παιδικά παιχνίδια και τεχνητά έργα για τα παιδιά και να συνδέεται άμεσα τόσο με την ενιαία ανάπτυξη του Γ.Σ.Ο. όσο και με το Δημοτικό Κήπο.

#### Ακτή Ολυμπίων

Διαμόρφωση του παραλιακού μετώπου από το τέρμα της επίχωσης μέχρι τον εναέριο και πέραν αυτού (Ακτή Ολυμπίων). Αυτή μπορεί να περιλαμβάνει και μερική διαπλάτυνση της παραλίας μπροστά από το Δημόσιο Κήπο και το χώρο του Γ.Σ.Ο. Η πιο πάνω διαμόρφωση θα αποβλέπει στην παροχή υπαίθριων και άλλων διευκολύνσεων ενεργού και παθητικής αναψυχής προς τους λουόμενους καθώς και προέκταση δραστηριοτήτων του Κήπου και του Γ.Σ.Ο. μέχρι τη θάλασσα.

- (η) Περιοχή κόμβου Αγίου Νικολάου / Δικαστηρίων (Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή):

#### Πλατεία Δικαστηρίων / Μουσείων

Διαμόρφωση ενιαίας πλατείας που θα ενώνει τα κτίρια των Δικαστηρίων του Αρχαιολογικού Μουσείου και της πρώην οικίας Έπαρχου και θα αποτελεί τη βόρεια κατάληξη της οδού Λόρδου Βύρωνος. Συγκεκριμένα η πρώην οικία Έπαρχου θα μπορούσε να συνδεθεί με την πλατεία, αποκτώντας κάποια μουσειακή χρήση (Ιστορικό Μουσείο, Αρχείο Λεμεσού, επέκταση Αρχαιολογικού Μουσείου, Μουσείο Φυσικής Ιστορίας κλπ). Τα σημεία εισόδου στην πόλη, από τον κυκλικό κόμβο στις οδούς Γρίβα Διγενή και Λόρδου Βύρωνος, πρέπει να σημανθούν κατάλληλα.

### **8.3.8 Η πολιτική προαγωγής των ανέσεων, της αισθητικής και της ασφάλειας στο χώρο** διέπεται από τις ακόλουθες αρχές ποιοτικού σχεδιασμού:

- (α) Αποκατάσταση της αρχιτεκτονικής ομοιογένειας ώστε να ανακτηθεί η φυσική ενότητα και συνέχεια του χώρου με:
- (i) ενοποιημένο επανασχεδιασμό των προσόψεων των κτιρίων κατά μήκος των βασικότερων δρόμων, ούτως ώστε να προκύψει ένα καθοδηγητικό πλαίσιο για νέες οικοδομές ή για ανακαίνιση υφισταμένων.

- (ii) πιστή εφαρμογή των κατευθυντήριων γραμμών για την προστασία του ιστορικού χαρακτήρα της περιοχής του Σχεδίου, και
  - (iii) ενθάρρυνση του καλού σχεδιασμού, των κατάλληλων / ανθεκτικών υλικών και γενικότερα των ποιοτικών αναπτύξεων μέσα από την Επιτροπή Αισθητικού Ελέγχου.
- (β) Προαγωγή καλού αστικού σχεδιασμού που αφορά τη γενικότερη εικόνα του κέντρου, την αλληλεπίδραση διαφόρων αναπτύξεων και τη σωστή αναλογία μεταξύ δομημένου και ελεύθερου χώρου, μέσω της εφαρμογής των ακόλουθων μέτρων:
- (i) Συσχέτιση των επιμέρους αναπτύξεων με τις συνορεύουσες ιδιοκτησίες αλλά και με τις ευρύτερες επιδιώξεις του αστικού σχεδιασμού (σημεία αναφοράς, οπτικές φυγές κλπ.).
  - (ii) Δημιουργία ανοικτών ελεύθερων χώρων κατάλληλου μεγέθους και σωστά συνδεδεμένων μεταξύ τους, ώστε να διασφαλίζεται η ανθρώπινη κλίμακα και να προστατεύεται και εμπλουτίζεται το πράσινο.
  - (iii) Γρήγορη και ορθή αξιοποίηση των κενών τεμαχίων ώστε να αποτελούν μέρος και συνέχεια του όλου σχεδιασμού.
  - (iv) Ολοκληρωμένο/ομοιόμορφο σχεδιασμό δρόμων, συναρτώντας θέματα διακίνησης με θέματα πρόσβασης, τοπιοτέχνησης, φωτισμού, διαφημίσεων κλπ.
- (γ) Ανέσεις και ασφάλεια στο χώρο, ώστε η περιοχή να προσελκύει τον επισκέπτη και εκτός περιόδων αιχμής με:
- (i) υιοθέτηση κατάλληλων διαμορφώσεων στους ανοικτούς ελεύθερους χώρους (υποδομές, επίπλωση, τοπιοτέχνηση, φωτισμός, διευκολύνσεις για αναπήρους κλπ.), ώστε να αποτελούν πραγματικούς και ασφαλείς πόλους έλξης και δραστηριότητας,
  - (ii) δημιουργία, σε κάθε περίπτωση, συνεχούς υποδομής για διακίνηση πεζών και ποδηλάτων, επιδιώκοντας παράλληλα λύσεις στοάς και αίθρια στις επιμέρους αναπτύξεις, και
  - (iii) εξασφάλιση ελκυστικών και ασφαλών χώρων στάθμευσης που θα συνδέονται με πεζόδρομους, δίδοντας άμεσα πρόσβαση σε εμπορικές περιοχές/άξονες.

## ΜΕΡΟΣ Δ: ΜΕΤΡΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ – ΕΡΓΑ / ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΕΣ

### 9. ΜΕΤΡΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

#### 9.1 Γενική Θεώρηση

9.1.1 Έχοντας υπόψη ότι το αστικό κέντρο αποτελεί στοιχείο που συμβάλλει στην αιεφόρο ανάπτυξη ολόκληρης της πόλης, οι πρόνοιες του Σχεδίου Περιοχής πρέπει να διασφαλίζουν μεταξύ άλλων, τη ζωτικότητα και τη βιωσιμότητά του (πόσο ζωντανό είναι σε διάφορες περιόδους, και πόσο ικανό είναι να προσελκύει επενδύσεις), ώστε να εξακολουθήσει να διαδραματίζει το στρατηγικό του ρόλο, ως χώρος ιστορικού ενδιαφέροντος, αναφοράς, αστικής συνοχής και υπερτοπικής εξυπηρέτησης. Η ζωτικότητα και η βιωσιμότητα του αστικού κέντρου εξαρτώνται από τους ακόλουθους σημαντικούς παράγοντες: τις δράσεις ενεργού πολεοδομίας, τη βελτίωση της προσελκυστικότητας, την αναβάθμιση των ανέσεων / αισθητικής / ασφάλειας και τη βελτίωση της προσπελασιμότητας.

9.1.2 Οι σύνθετες λειτουργίες και η αλληλεπίδραση διάφορων δεδομένων (φυσικών, οικονομικών, κοινωνικών, θεσμικών κ.ά.), στο χώρο του αστικού κέντρου αλλά και εκτός αυτού, επηρεάζουν τη ζωτικότητα και τη βιωσιμότητά του. Επιβάλλεται συνεπώς μια πολυδιάστατη / διατομεακή προσέγγιση ενεργού πολεοδομίας και εξειδικευμένων στρατηγικών που να μην περιορίζεται στα κανονιστικά μέτρα καθοδήγησης της ανάπτυξης (ζώνες, χρήσεις και οδικό δίκτυο) που περιλαμβάνονται στο Σχέδιο Ανάπτυξης του ευρύτερου αστικού συγκροτήματος (Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού). Η προσέγγιση αυτή πρέπει να είναι σε δύο κατευθύνσεις: να αντιμετωπίζει τον ανταγωνισμό από τις εκτός κέντρου εμπορικές και άλλες συναφείς αναπτύξεις (που σε μεγάλο βαθμό πρέπει να γίνει μέσα και από τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου), και να ανακόπτει την υποβάθμιση / παραμέληση του ζωτικού αυτού χώρου για ολόκληρη την πόλη.

#### 9.2 Στόχοι Μέτρων Εφαρμογής

9.2.1 Με απώτερο στόχο τη διατήρηση της ζωτικότητας και της βιωσιμότητας του κέντρου της πόλης, μπορούν να υιοθετηθούν συγκεκριμένα μέτρα που εμπίπτουν στις εξής κατηγορίες: δράσεις ενεργού πολεοδομίας, και στρατηγικές για βελτίωση της προσελκυστικότητας / των ανέσεων / αισθητικής / ασφάλειας και της προσπελασιμότητας στο χώρο. Η πρώτη ομάδα μέτρων (δράσεις), που περιγράφεται στη συνέχεια, αφορά ουσιαστικά συνδυασμό οικονομικών και διαχειριστικών μέτρων αλλά και κινήτρων προς τους ιδιώτες ώστε να διευκολυνθεί η προσπάθεια αναβάθμισης του κέντρου της Λεμεσού, και είναι σύνθετου χαρακτήρα. Η δεύτερη ομάδα μέτρων, εκείνη των στρατηγικών, αφορά φυσικά, λειτουργικά και άλλα μέτρα που συναρτώνται άμεσα με το σχεδιασμό της περιοχής και απορρέουν από τα επιμέρους θέματα (Χρήσεις Γης, Κυκλοφορία, Διατήρηση, Πολεοδομικές Ζώνες και Λειτουργική / Χωρική Δομή), που έχουν ήδη καλυφθεί στα αντίστοιχα κεφάλαια του Σχεδίου Περιοχής και έχουν περιληφθεί στις επιμέρους πολιτικές.

9.2.2 Οι επιμέρους στόχοι του Σχεδίου στον τομέα αυτό είναι οι ακόλουθοι:

- (α) Δυναμική και συλλογική εμπλοκή στο έργο αναβάθμισης του κέντρου της Λεμεσού, που πρέπει να αποτελεί κοινή προσπάθεια.
- (β) Εξασφάλιση άμεσων και ικανοποιητικών αποτελεσμάτων ώστε να αναβαθμιστεί το ενδιαφέρον για την περιοχή.
- (γ) Διασφάλιση της διαχρονικότητας, της συνέχειας και της παρακολούθησης / επαναξιολόγησης της όλης προσπάθειας.
- (δ) Συνδυασμός μέτρων ώστε να μπορέσουν, σε συνέργεια, να επιφέρουν τα επιθυμητά αποτελέσματα.

### 9.3 Ανάλυση Μέτρων Εφαρμογής

#### 9.3.1 **Δράσεις Ενεργού Πολεοδομίας:**

- (α) Ειδικός Φορέας προώθησης των προνοιών του Σχεδίου: Δημιουργία ειδικού φορέα υπό την προεδρία του Δήμου, που θα πρέπει να συσταθεί μέσα σε τρεις μήνες από την ημερομηνία δημοσίευσης του Σχεδίου Περιοχής, στον οποίο θα συμμετέχουν ως μέλη εκπρόσωποι του ΕΒΕΛ, της ΠΟΒΕΚ, του ΕΤΕΚ, του ΚΟΤ, του Τμήματος Δημοσίων Έργων, του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και του Έπαρχου Λεμεσού με σκοπό:
  - (i) να συμβουλεύει το Δήμο Λεμεσού πάνω σε όλα τα θέματα τα οποία αναφέρονται στη συνέχεια και να συνεργάζεται με τις διάφορες του υπηρεσίες, συμπεριλαμβανομένης και της Συμβουλευτικής/Συντονιστικής Υπηρεσίας Διατήρησης που προβλέπεται στο Σχέδιο Περιοχής, και
  - (ii) να λαμβάνει πρωτοβουλίες και να εκπονεί μελέτες και αναλύσεις τις οποίες να υποβάλλει στο Δημοτικό Συμβούλιο ή σε άλλους φορείς επιδιώκοντας την προώθηση των στόχων, έργων και προτεραιοτήτων που καθορίζονται στο Σχέδιο.
- (β) Νέες δομές διαχείρισης: Προώθηση νέων φορέων και τρόπων διαχείρισης / ανάπτυξης / διαφήμισης του χώρου με:
  - (i) δημιουργία δημοτικής εταιρείας ιδιωτικού δικαίου για σκοπό προώθησης έργων υποδομής αλλά και αναπτύξεων στο κέντρο της πόλης,
  - (ii) ενθάρρυνση από τον Δήμο της δημιουργίας ομάδων προβολής/προστασίας δρόμων ή γειτονιών με εμπλοκή ιδιωτών και τοπικών επιχειρήσεων,

- (iii) συνεργασία του Δήμου με φορείς μαζικών μέσων μεταφοράς ώστε αυτά να μπορέσουν να ανταγωνιστούν ισότιμα το ιδιωτικό αυτοκίνητο (π.χ. δωρεάν εισιτήρια για διακίνηση εντός κέντρου),
  - (iv) ετοιμασία από το Δήμο σε συνεργασία με κρατικούς φορείς, προγραμμάτων δράσης και προϋπολογισμών, βραχυπρόθεσμων, μεσοπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων με στόχο την υιοθέτηση χρονοδιαγράμματος υλοποίησης προνοιών του Σχεδίου,
  - (v) συνεχή παρακολούθηση από τις υπηρεσίες του Δήμου και καταγραφή αλλαγών στο χώρο, ούτως ώστε να υποβάλλονται έγκαιρα εισηγήσεις τόσο για την πρόληψη τυχόν αρνητικών τάσεων υποβάθμισης της περιοχής όσο και για εκμετάλλευση ευκαιριών που δημιουργούνται διαχρονικά,
  - (iv) παραγωγή από την Τοπική Αρχή, σε συνεργασία με άλλους δημόσιους και ιδιωτικούς φορείς, διαφημιστικού υλικού και εκθέσεων για το αστικό κέντρο καθώς και προγραμματισμό οργανωμένων επισκέψεων στο χώρο, και
  - (vii) μελέτη, έρευνα και ετοιμασία εισηγήσεων από το Δήμο για την αναδιάρθρωση του ωραρίου λειτουργίας των καταστημάτων και λεωφορείων με στόχο την αποσυμφόρηση της κυκλοφορίας και την καλύτερη εξυπηρέτηση του κοινού, οι οποίες να συζητηθούν με όλους τους φορείς και να προωθηθούν προς υλοποίηση.
- (γ) Μέτρα οικονομικής στήριξης: Επαύξηση των οικονομικών πόρων για χρηματοδότηση έργων στο αστικό κέντρο (από τον ευρύτερο δημόσιο τομέα, τους χρηματοδοτικούς οργανισμούς και τους ιδιώτες), όπως:
- (i) απόδοση προτεραιότητας στον κρατικό και δημοτικό προϋπολογισμό για εκτέλεση έργων στο κέντρο της πόλης,
  - (ii) εξασφάλιση από το Δήμο χρηματοδότησης μέσω διεθνών οργανισμών και ειδικότερα από την Ευρωπαϊκή Ένωση,
  - (iii) ενθάρρυνση επενδύσεων χρηματοδοτικών οργανισμών και άλλων φορέων του ιδιωτικού τομέα με την προώθηση ενιαίων αναπτύξεων, πολεοδομικών προγραμμάτων (planning briefs και έργων με την μέθοδο της αυτοχρηματοδότησης B.O.T),
  - (i) υιοθέτηση από το Δήμο μειωμένων τελών λειτουργίας για ορισμένα επαγγελματικά υποστατικά τα οποία κρίνονται επιθυμητά για το αστικό κέντρο (διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας, πολιτιστικές κλπ),

- (v) διοργάνωση εκδηλώσεων στην περιοχή που θα προσφέρουν εισόδημα και οικονομικό όφελος για κάλυψη έργων στο κέντρο της πόλης, και
  - (i) ενοικίαση, όπου κρίνεται κατάλληλο και επιθυμητό, δημόσιων χώρων για υπαίθριες δραστηριότητες, μόνιμες ή περιοδικές.
- (δ) Προγραμματισμός συγκεκριμένων αναπτύξεων: Μελέτη και υλοποίηση πιλοτικών σχεδίων και αναπτύξεων σε χώρους κλειδιά μέσω της διαδικασίας της ενεργού πολεοδομίας περιλαμβανομένης:
  - (i) της παραπέρα ιεράρχησης εκ μέρους του Δήμου στρατηγικών χώρων ή εγκαταλειμμένων ή υπολειπουμένων κτιρίων και της συμπλήρωσης των αναπτυξιακών σεναρίων / προγραμμάτων (planning briefs),
  - (ii) της ανάληψης αξιολογών έργων από τον ευρύτερο δημόσιο τομέα για σκοπούς ενθάρρυνσης και παραδειγματισμού,
  - (iii) της ενθάρρυνσης εκ μέρους της Τοπικής Αρχής της πολυδιάστατης προσέγγισης και των καινοτόμων / ευφάνταστων / ποιοτικών λύσεων για αναπτύξεις εντός κέντρου,
  - (iv) της εμπλοκής του Δήμου σε κοινοπραξίες για έργα ή της ενθάρρυνσης κοινοπραξιών μεταξύ ιδιωτών, συμπεριλαμβανομένων και μέτρων μακροχρόνιας ενοικιαγοράς, άδειας χρήσης ή αγοράς και πώλησης στη συνέχεια ενός αναβαθμισμένου προϊόντος, και
  - (v) της προώθησης και εφαρμογής πολεοδομικών κινήτρων με στόχο την προσέλκυση επιθυμητών αναπτύξεων στο κέντρο της πόλης, εξασφαλίζοντας ταυτόχρονα ικανοποιητικά αντισταθμίσματα.
- (ε) Κίνητρα προς ιδιώτες: Παροχή κινήτρων / διευκολύνσεων στον ιδιωτικό τομέα με στόχο την αναζωογόνηση και αναβάθμιση του κέντρου της πόλης, όπως:
  - (i) επιτάχυνση των διαδικασιών Πολεοδομικού Ελέγχου,
  - (ii) ενεργός συμμετοχή του Δήμου στην προαγωγή της διατήρησης με τεχνική υποστήριξη από τη Συμβουλευτική / Συντονιστική Υπηρεσία Διατήρησης,
  - (iii) διεύρυνση των δυνατοτήτων αλλαγής χρήσης και διευκόλυνση στην ενεργοποίηση κενών υποστατικών / τεμαχίων, ώστε η περιοχή να εκσυγχρονίζεται με γρήγορους ρυθμούς,

- (ii) δυνατότητα μερικής αναθεώρησης ρυμοτομιών σε περιοχές που θα πεζοδρομηθούν, σε περιοχές κυκλοφοριακής ύφεσης και αλλού, κάτω από συγκεκριμένες προϋποθέσεις και κριτήρια,
- (v) αξιοποίηση του κινήτρου αύξησης του συντελεστή δόμησης για προσέλκυση συγκεκριμένων επιθυμητών και ενιαίων αναπτύξεων στην περιοχή, και
- (vi) προώθηση της επανεκτίμησης των αξιών των ακινήτων στο κέντρο της πόλης, με σκοπό το δικαιότερο οικονομικό συσχετισμό με άλλες περιοχές, διευκολύνοντας έτσι τις ανταλλαγές, τη μεταφορά συντελεστή δόμηση κλπ.





## 10. ΙΕΡΑΡΧΗΣΗ ΕΡΓΩΝ - ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΕΣ ΚΑΙ ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ

### 10.1 Γενική Θεώρηση

- 10.1.1 Η αποτελεσματική εφαρμογή ενός σχεδίου συναρτάται άμεσα με το χρόνο υλοποίησης των προνοιών του. Ιδιαίτερα στην περίπτωση ενός Σχεδίου Περιοχής για το κέντρο μιας πόλης, όπου αναμένονται άμεσα αποτελέσματα και όπου οι αλλαγές στο χώρο γίνονται με γοργούς ρυθμούς, τα προβλεπόμενα έργα θα πρέπει να ιεραρχούνται και να υλοποιούνται σύμφωνα με προτεραιότητες και σαφή χρονοδιαγράμματα. Τυχόν αποτυχία στην υλοποίηση έργων δημιουργεί καθυστέρηση ή αναβολή των πρωτοβουλιών που ακολουθούν, και επιτείνει δραστικά τις διεργασίες υποβάθμισης και φθοράς του ζωτικού για το αστικό συγκρότημα χώρου του κέντρου της πόλης. Το επακόλουθο αίσθημα ανασφάλειας στις επενδύσεις αυξάνει με γοργούς ρυθμούς τις διαφορές αλλά και τον ανταγωνισμό μεταξύ κέντρου και περιφέρειας, καταστρατηγώντας έτσι την ίδια τη στρατηγική του Σχεδίου.
- 10.1.2 Η ιεράρχηση των έργων σύμφωνα με το επιθυμητό αποτέλεσμα, και η διαδοχή και διασύνδεσή τους στο χώρο, διαμορφώνουν τις προτεραιότητες και φάσεις υλοποίησης. Ο χρόνος υλοποίησης κάθε φάσης συνιστά το χρονοδιάγραμμα εφαρμογής του όλου προγράμματος. Το αποτέλεσμα είναι συνάρτηση πολλών παραγόντων, όπως η σωστή επιλογή και διαδοχή των φάσεων, η έγκαιρη πρόβλεψη και διαθεσιμότητα των δαπανών, αλλά και η παρακολούθηση και συντονισμός του προγράμματος που απαιτεί αποτελεσματικές δομές διαχείρισης. Στην περίπτωση αυτή πρωταγωνιστικό ρόλο συντονιστή στην προώθηση των έργων του προγράμματος αποτελεί ο Δήμος Λεμεσού που θα πρέπει να ηγείται και των περισσότερων δράσεων ενεργού πολεοδομίας.
- 10.1.3 Ο προγραμματισμός ενός έργου προϋποθέτει πέραν από τις ίδιες τις κατασκευές, σειρά προεργασιών όπως είναι οι απαλλοτριώσεις (π.χ. σε περίπτωση διάνοιξης δρόμων), η εξασφάλιση της σύμφωνης γνώμης των ιδιοκτητών / ενοίκων (π.χ. σε περίπτωση πεζοδρόμησης) κλπ. Παράλληλα, αρκετά από τα έργα συνεπάγονται την αλλαγή χρήσης ορισμένων οικοδομών ή την κατάργηση κάποιων αυθαιρεσιών, χωρίς αυτό κατ'ανάγκη να εξυπακούει κατασκευές αλλά περισσότερο εξωραϊσμούς. Τονίζεται ότι η διασύνδεση κάποιων έργων κρίνεται συχνά αναγκαία λόγω της φύσης τους όπως π.χ. η πεζοδρόμηση η οποία συναρτάται άμεσα με την εξεύρεση εναλλακτικών καναλιών ροής οχημάτων. Όλα τα πιο πάνω πρέπει να λαμβάνονται υπόψη στην ιεράρχηση, περιγραφή και διαδοχή των έργων που προγραμματίζονται στην περιοχή. Τέλος διευκρινίζεται ότι σκοπός του Σχεδίου Περιοχής δεν είναι να ετοιμάσει λεπτομερείς προτάσεις για διαμορφώσεις, αλλά να ετοιμάσει ένα υπόβαθρο (θεσμικό, διαδικαστικό, λειτουργικό) και ένα πρόγραμμα εξέλιξης των έργων στον χώρο. Υπό την έννοια αυτή αρκετά από τα έργα θα είναι δυνατό να ανατεθούν μεμονωμένα σε τρίτους διασφαλίζοντας ωστόσο τη συνοχή και λογική του συνόλου.

## **10.2 Στόχοι Ιεράρχησης και Χρονοδιαγράμματος Έργων**

10.2.1 Οι στόχοι του Σχεδίου στον τομέα αυτό συνοψίζονται ως ακολούθως:

- (α) Ολοκλήρωση των έργων που προβλέπονται στο Σχέδιο σε τακτό χρονικό διάστημα ώστε να επιφέρουν το επιθυμητό αποτέλεσμα και να συντρέχουν χρονικά με πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου για το αστικό συγκρότημα.
- (β) Διασφάλιση ανεξάρτητων και συμπληρωματικών φάσεων εφαρμογής ώστε να υπάρξει σταδιακή υλοποίηση χωρίς να δημιουργείται αναστάτωση στο χώρο.
- (γ) Συνδυασμός έργων όσο είναι δυνατό στον ίδιο τομέα του κέντρου της πόλης ώστε οι επεμβάσεις να είναι ολοκληρωμένες και να προάγουν το αίσθημα της πλήρους εμπλοκής του δημοσίου.
- (δ) Προετοιμασία των έργων που θα γίνουν στο κέντρο προωθώντας εμπρόθεσμα τις αναγκαίες προεργασίες για την εφαρμογή τους.
- (ε) Καταμερισμός των έργων ώστε να μπορούν να υλοποιούνται σύμφωνα με τους διαθέσιμους πόρους και με τρόπο που να διασφαλίζεται η σωστή παρακολούθηση και διαχείρισή τους.

## **10.3 Έργα και Φάσεις Υλοποίησης (Σχέδιο με αρ. 6)**

10.3.1 Το Σχέδιο Περιοχής Κέντρου Λεμεσού τίθεται πάνω σε μεσοπρόθεσμη βάση και χωρίζεται σε τρεις διαδοχικές φάσεις υλοποίησης. Οι τρεις αυτές φάσεις κατασκευής έργων, στοχεύουν να καλύψουν διαδοχικά την προετοιμασία στην εκπόνηση έργων, την εκτέλεση έργων κυρίως στον Πυρήνα της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής (που αποτελεί το επίκεντρο του Σχεδίου) και την εκτέλεση των συμπληρωματικών έργων στην περίμετρο του Πυρήνα της ΚΕΠ ως αναπόσπαστου μέρους του όλου σχεδιασμού.

10.3.2 Η χρονική διάρκεια και το περιεχόμενο της κάθε φάσης πρέπει να στηρίζεται βασικά στο γεγονός ότι κάθε μια από αυτές προετοιμάζει το έδαφος για την επόμενη. Προσφέρεται ωστόσο η ευελιξία αλλαγής φάσης υλοποίησης για κάποια έργα, όταν γι' αυτά έχει γίνει η αναγκαία προετοιμασία και δεν προκύπτει οποιοδήποτε λειτουργικό ή άλλο πρόβλημα από την κατασκευή τους. Η Γ' φάση συγκεντρώνει αρκετά έργα εκτός του πυρήνα της ΚΕΠ, τα οποία ακόμα και αν δεν υλοποιηθούν στο σύνολό τους, δεν θα επηρεάσουν σε σημαντικό βαθμό την έκβαση του όλου αναπτυξιακού προγράμματος. Η επιτυχία του όλου αναπτυξιακού προγράμματος θα εξαρτηθεί από την έγκαιρη υλοποίηση των σημαντικότερων έργων όπως είναι η μαρίνα και το ψαρολίμανο, ο εξωραϊσμός της περιοχής του Κάστρου, η διαμόρφωση της Ακτήs Ολυμπίων κλπ.

### 10.3.3 Α΄ φάση - Προετοιμασία για την εκπόνηση έργων και εκτέλεση ορισμένων στοιχειωδών διαμορφώσεων ως ακολούθως:

#### (α) Απαλλοτριώσεις

##### (i) Για κυκλοφοριακούς σκοπούς:

- Τμήματα των τεμαχίων που βρίσκονται μεταξύ παλιού Λιμανιού και Κάστρου ώστε να λειτουργεί απρόσκοπτα η σύνδεση της παραλιακής Λεωφόρου με τη Λεωφόρο Φραγκλίνου Ρούσβελτ υπό μορφή διχαλιού.
- Τμήματα των οικοπέδων για σύνδεση του παραλιακού δρόμου με την οδό Ελευθερίας (δυτικός παρακαμπτήριος Κάστρου).
- Γη που χρειάζεται για τη δυτική σύνδεση του κέντρου της πόλης (σύνδεση των φώτων Συμιλλίδη και της Οδού Ζιάν Σιμπέλιους με την οδό Φίλιου Ζαννέτου).
- Τμήμα του ακάλυπτου χώρου του κινηματογράφου Γιορδαμλή για σκοπούς ένωσης της οδού Χρυσορογιατίσσης με την οδό Ελένης Παλαιολογίνας.
- Τμήμα του χώρου των παλιών Δικαστηρίων που απαιτείται για την οδική σύνθεση των οδών Γιάγκου Ποταμίτη – Ιφιγενείας.
- Γη, που απαιτείται για σύνδεση της οδού Haci Hasan με την οδό Mescit.
- Όλα τα ιδιωτικά τεμάχια τα οποία προορίζονται για χώρους στάθμευσης εντός του πυρήνα της ΚΕΠ, εκτός και αν αξιοποιηθούν για σκοπούς του Σχεδίου από τον ιδιωτικό τομέα.
- Τμήματα των τεμαχίων που βρίσκονται εκατέρωθεν του Δημόσιου Κήπου και τα οποία προορίζονται για δημιουργία ενιαίων χώρων στάθμευσης προς εξυπηρέτηση της Ακτής Ολυμπίων, εκτός και αν αξιοποιηθούν για σκοπούς του Σχεδίου από τον ιδιωτικό τομέα.

##### (ii) Για διαμορφώσεις χώρων:

- Τεμάχια ανατολικά του Υδατόπυργου.

- (β) Πλαίσιο / όροι ανάπτυξης συγκεκριμένων τεμαχίων
- (i) Ευρύτερη περιοχή Κάστρου: ετοιμασία προγράμματος, διαγωνισμού για εξωραϊσμό και αναβίωση του χώρου.
  - (ii) Χώρος μαρίνας: ετοιμασία προγράμματος προκήρυξης προσφορών για προώθηση του έργου με τη μέθοδο Β.Ο.Τ.
  - (iii) Χώρος Παλιού λιμανιού: ετοιμασία προγράμματος ενιαίας ανάπτυξης ψαρολίμανου μέσα από διαγωνισμό και δυνατότητα προώθησης του έργου με τη μέθοδο Β.Ο.Τ.
  - (iv) Χώρος πίσω από Ε & Σ: ετοιμασία μελέτης για δημιουργία σταθμού λεωφορείων, εμπορικού συγκροτήματος και χώρων στάθμευσης.
  - (v) Παραλιακό τεμάχιο μεταξύ Αγίας Νάπας και παραλιακής λεωφόρου: διασφάλιση υπερυψωμένης πλατείας και οπτικής επαφής μεταξύ παραλίας - Ναού συμπτύσσοντας την ανάπτυξη στα εκατέρωθεν όρια του τεμαχίου.
  - (vi) Τεμάχιο μεταξύ Δημοτικής Βιβλιοθήκης και παλιών εργοστασίων Κουβά: διασφάλιση περάσματος για τους πεζούς που θα ενώνει τους δύο προαναφερθέντες χώρους.
  - (vii) Παραλιακό τεμάχιο στην προέκταση της οδού Σαλαμίνας: διασφάλιση περάσματος για πεζούς που θα ενώνει την παραλιακή λεωφόρο.
  - (viii) Χώρος του ΓΣΟ: προκήρυξη διαγωνισμού για ενιαία ανάπτυξη και διαμόρφωση του χώρου.
  - (ix) Βιοτεχνική Περιοχή/Πάρκο: ενιαίος σχεδιασμός της καθοριζόμενης στο Σχέδιο Βιοτεχνικής Ζώνης, ώστε να μπορεί να εξελιχθεί σε Βιοτεχνική Περιοχή όταν ληφθεί η σχετική απόφαση.
  - (x) Μεγάλη ιδιοκτησία ανατολικά του Δημοτικού Κήπου: διασφάλιση δρόμων και πεζόδρομων.
  - (xi) Ακτή Ολυμπίων: ετοιμασία ρυθμιστικού σχεδίου διαμόρφωσης της περιοχής (Πολεοδομικό Έργο).
  - (xii) Δημοτικός χώρος εναέριου: συγκεκριμενοποίηση αναπτυξιακού προγράμματος.

(γ) Κυκλοφοριακά έργα - Ποδηλατόδρομοι

- (i) Βελτίωση της σύνδεσης της παραλιακής λεωφόρου με την Λεωφ. Φρ. Ρούσβελτ, υπό μορφή διχάλιου,, (νησίδα Τάλιας και Θουκής) και διεύρυνση του δρόμου στα δυτικά.
- (ii) Διάνοιξη της οδού Αθηνών και σύνδεσή της με την οδό Ελλάδος.
- (iii) Κατασκευή του δυτικού παρακαμπτηρίου του Κάστρου (ένωση παραλιακού δρόμου με οδό Ελευθερίας).
- (iv) Κατασκευή του μεγάλου χώρου στάθμευσης επί της Λεωφόρου Συντάγματος.
- (v) Κατασκευή του κυκλοφοριακού κόμβου του Πενταδρόμου.
- (vi) Κατασκευή των δύο χώρων στάθμευσης εκατέρωθεν του Δημοτικού Κήπου.
- (vii) Κατασκευή του συλλεκτήριου δρόμου της Μαρίνας.
- (viii) Κατασκευή του βασικού δικτύου ποδηλατοδρόμων (παραλιακός και κατά μήκος ποταμού Γαρύλλη).

(δ) Πεζοδρομήσεις, πλακοστρώσεις, πλατιά πεζοδρόμια και πλατείες

- (i) Συμπλήρωση της πλακόστρωσης των οδών Αγίου Ανδρέου και Αγκύρας από την διασταύρωση με την οδό Ελένης Παλαιολογίνας μέχρι την προβλεπόμενη οδική σύνδεση μεταξύ του παραλιακού δρόμου και της οδού Ελευθερίας και ενεργοποίηση των κινήτρων της διατήρησης.
- (ii) Πλακόστρωση των πλατειών Αγίας Νάπας και ενοποίηση της βόρειας πλατείας με την οδό Αγίου Ανδρέου, καθώς και διαμόρφωση της νότιας πλατείας προς τη θάλασσα.
- (iii) Πεζοδρόμηση / πλακόστρωση των δρόμων από την Αγία Νάπα μέχρι το Κάστρο συμπεριλαμβανομένων όλων των δρόμων γύρω από το Κάστρο και της οδού Βερεγγάριας. Ενεργοποίηση των κινήτρων της διατήρησης.
- (iv) Διαμόρφωση των δύο πλατειών βόρεια και νότια της Δημοτικής Αγοράς στα πλαίσια και της συντήρησης του κτιρίου της αγοράς.
- (v) Διαμόρφωση του ευρύτερου χώρου του Υδατόπυργου.
- (vi) Πεζοδρόμηση των οδών Αγίου Νεοφύτου και Σπάρτης που ενώνουν την οδό Ελλάδος με την οδό Σαριπόλου.

- (vii) Διαμόρφωση / πλακόστρωση της πλατείας Ηρώων και των δρόμων που την συνδέουν με την οδό Ανεξαρτησίας.
  - (viii) Διαμόρφωση / πλακόστρωση της πλατείας Γρηγόρη Αυξεντίου μπροστά από το Διοικητήριο.
  - (ix) Κατασκευή υπερυψωμένου πεζοδρόμου κατά μήκος της επίχωσης προς τη θάλασσα και σύνδεση του με την ενδοχώρα.
  - (x) Διάνοιξη της στοάς που ενώνει τον Άγιο Ανδρόνικο με τον οδό Αγ. Ανδρέου και πλακόστρωση του χώρου μέχρι τη θάλασσα.
  - (xi) Πεζοδρόμηση / πλακόστρωση της οδού Δημοσθένη Χατζηπαύλου.
- (ε) Νέα Κτίρια – Κατασκευές και Διαμορφώσεις ανοικτών χώρων
- (i) Κατασκευή της Μαρίνας από ιδιώτη επενδυτή με το σύστημα Β.Ο.Τ.
  - (ii) Υλοποίηση της πρότασης του διαγωνισμού για ενιαία αξιοποίηση του χώρου του Ψαρολίμανου.
  - (iii) Υλοποίηση πρότασης του διαγωνισμού για αξιοποίηση του ευρύτερου χώρου του ΓΣΟ, με πρόνοια για σύνδεση του με το Δημόσιο Κήπο.
  - (iv) Υλοποίηση του έργου διαμόρφωσης της Ακτής Ολυμπίων, ταυτόχρονα με τη βελτίωση της εκεί Παραλιακής Λεωφόρου.
- (στ) Συντηρήσεις και αναβιώσεις κτιρίων
- (i) Συντήρηση του Υδατόπυργου και δυνατότητα αξιοποίησης της διπλανής οικοδομής σε συνδυασμό με τη διαμόρφωση του γύρω του χώρου.
  - (ii) Συντήρηση του διατηρητέου κτιρίου στη συμβολή των οδών Ιφιγενείας και Θέμιδος και διαμόρφωσή του σε Θεατρικό Μουσείο.

#### 10.3.4 Β΄ φάση - Εκτέλεση βασικών έργων εντός του πυρήνα της ΚΕΠ ως ακολούθως:

##### (α) Απαλλοτριώσεις:

##### (i) Για κυκλοφοριακούς σκοπούς:

- τα υπόλοιπα ιδιωτικά οικόπεδα που προορίζονται για χώρους στάθμευσης εκτός του πυρήνα της ΚΕΠ (εκτός και αν αξιοποιηθούν για σκοπούς του Σχεδίου από τον ιδιωτικό τομέα), και

- τμήματα τεμαχίων που επηρεάζονται από το σχέδιο προέκτασης της οδού Ακταίας.
- (ii) Για διαμορφώσεις χώρων:
- οικόπεδο πίσω από ΓΣΟ για σκοπούς διαμόρφωσής του σε παιδικό πάρκο,
  - πρώην πρατήριο MOBIL στο παραλιακό μέτωπο για μετατροπή του σε πλατεία, και
  - αυλή πίσω από τον Άγιο Μάμα μέχρι τον ποταμό για σκοπούς μετατροπής της σε παιδική χαρά.
- (iii) Για αλλαγή χρήσης υφιστάμενων κτιρίων:
- εγκαταλειμμένα εργοστάσια Κουβά για σκοπούς αλλαγής χρήσης (εργαστήρια τεχνών ή χώρος εκθέσεων σε συνδυασμό με γραφεία), εκτός και αν αξιοποιηθούν για τους ίδιους σκοπούς από τον ιδιωτικό τομέα.
- (iv) Για ανέγερση νέων μονάδων:
- χώρος της καθοριζόμενης Βιοτεχνικής Ζώνης που προορίζεται για δημιουργία Βιοτεχνικής Περιοχής / Πάρκου, νοουμένου ότι αποφασιστεί τελικά η ίδρυση της Περιοχής, και
  - οικόπεδα στην παλιά Τ/Κ συνοικία για σκοπούς προώθησης ολοκληρωμένων στεγαστικών προγραμμάτων από το δημόσιο για κάλυψη αναγκών της περιοχής σε κατοικίες.
- (β) Κυκλοφοριακά Έργα - Ποδηλατοδρόμοι
- (i) Κατασκευή των δύο μεγάλων χώρων στάθμευσης στη Δημοτική Αγορά (μαζί με τον εκεί κεντρικό σταθμό αστικών λεωφορείων και το εμπορικό συγκρότημα πίσω από το E & S) και στη Λεωφόρο Συντάγματος καθώς και των υπόλοιπων χώρων στάθμευσης που προβλέπονται εντός του Πυρήνα της ΚΕΠ.
- (ii) Κατασκευή του κεντρικού διαμετακομιστικού σταθμού αστικών λεωφορείων επί της οδού Ανδρέα Θεμιστοκλέους.
- (iii) Υλοποίηση της δυτικής σύνδεσης του κέντρου Λεμεσού με τα φώτα Συμιλλίδη (σύνδεση των οδών Ζιάν Σιμπέλιους και Φίλιου Ζαννέτου).
- (iv) Υλοποίηση της οδικής σύνδεσης των οδών Γιάγκου Ποταμίτη και Ιφιγενείας μέσα από τον χώρο του Γραφείου Εισπράξεως Φόρων.
- (v) Ένωση της οδού Χρυσορογιατίσσης με την οδό Ελένης Παλαιολογίνας μέσα από τον ακάλυπτο χώρο του κινηματογράφου Γιορδαμλή.



- (vi) Κατασκευή της σύνδεσης των οδών Haci Hasan και Mescit.
  - (vii) Εφαρμογή του νέου συστήματος κυκλοφορίας που προβλέπεται στο Σχέδιο (ιεράρχηση δρόμων, περιμετρική κυκλοφορία, μονοδρομήσεις κλπ.).
  - (viii) Κατασκευή του δευτερεύοντος δικτύου ποδηλατοδρόμων εντός του Πυρήνα της ΚΕΠ.
- (γ) Πεζοδρομήσεις, πλακοστρώσεις, πλατιά πεζοδρόμια και πλατείες
- (i) Πεζοδρόμηση / πλακόστρωση των δρόμων γύρω από τα κτίρια του Δημαρχείου, Ταχυδρομείου και τα παλιά Δικαστήρια (τώρα Γραφεία Εισπράξεως Φόρων), όπως επίσης και των οδών Αρχ. Κυπριανού και Τοσίτσα για σύνδεση της περιοχής με την οδό Αγίου Ανδρέου και κατ'επέκταση με τη θάλασσα.
  - (ii) Διαμόρφωση όλων των κενών και ανεκμετάλλευτων χώρων πάνω στην επίχωση.
  - (iii) Πεζοδρόμηση όλων των δρόμων γύρω από τη Δημοτική Αγορά (οδοί Σαριπόλου, Γενναδίου και Θεμιστοκλέους) και διαμόρφωση του χώρου πίσω από την ΕΣΕΛ σε υπαίθρια λαϊκή αγορά.
  - (v) Διαμόρφωση πλατιών πεζοδρομίων κατά μήκος του βόρειου τμήματος της οδού Ανεξαρτησίας, όπως προβλέπεται στο Σχέδιο.
  - (vi) Πλακόστρωση των τμημάτων των οδών Ειρήνης, Βικτωρίας και Ελλάδος που προβλέπονται στο Σχέδιο και πεζοδρόμηση των εκατέρωθέν τους περασμάτων.
  - (vii) Διαμόρφωση της Πλατείας Καθολικής και αστικός σχεδιασμός του νότιου τμήματος της οδού Ελλάδος.
- (δ) Συντηρήσεις και αναβιώσεις κτιρίων:
- (i) Συντήρηση και μερική αλλαγή χρήσης του κτιρίου του παλιού Ταχυδρομείου και Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων (χώρος εκδηλώσεων / εκθέσεων στον όροφο).
  - (ii) Αλλαγή χρήσης του κτιρίου των παλιών Δικαστηρίων (τώρα Γραφείο Είσπραξης Φόρων) σε σχολή του Πανεπιστημίου ή κάποια πολιτιστική χρήση.
  - (iii) Συντήρηση του παλιού κτιρίου του Τρακασόλ και μετατροπή του σε Ναυτικό Μουσείο ή άλλο πολιτιστικό / εκθεσιακό χώρο.

### 10.3.5 Γ΄ φάση - Εκτέλεση ορισμένων συμπληρωματικών έργων στην περίμετρο του πυρήνα της ΚΕΠ ως ακολούθως:

#### (α) Κυκλοφοριακά έργα - Ποδηλατοδρόμοι:

- (i) Επαναξιολόγηση των κυκλοφοριακών αναγκών στην περιοχή της αστικής νησίδας «Τάλιας και Θουκίης» και εφαρμογή εναλλακτικού τρόπου οδικής σύνδεσης αν αυτό απαιτηθεί.
- (ii) Έναρξη υλοποίησης των προβλεπόμενων χώρων στάθμευσης εκτός πυρήνα της ΚΕΠ (πλην εκείνων στο Δημοτικό Κήπο που ανήκουν στην 1<sup>η</sup> Φάση).
- (iii) Επαναδιαμόρφωση του κυκλοφοριακού κόμβου στην περιοχή του κυκλικού κόμβου των Δικαστηρίων με βάση τα νέα δεδομένα.
- (iv) Εφαρμογή μέτρων κυκλοφοριακής ύφεσης στις περιοχές κατοικίας όπως αυτές προβλέπονται στο Σχέδιο.
- (v) Κατασκευή της προέκτασης της οδού Ακταίας που καταλήγει επί της Λεωφόρου Φραγκλίνου Ρούσβελτ.
- (vi) Κατασκευή του δευτερεύοντος δικτύου ποδηλατοδρόμων εκτός του Πυρήνα της ΚΕΠ.

#### (β) Πεζοδρομήσεις, πλακοστρώσεις, πλατιά πεζοδρόμια και πλατείες

- (i) Πεζοδρομήσεις όλων των δρόμων που προτείνονται στο Σχέδιο από την πλατεία Ηρώων μέχρι την Αγία Τριάδα, την περιοχή Σολωμονίδη και το πρώην πρατήριο της MOBIL στην παραλία (διάνοιξη της στοάς που ενώνει την οδό Αγ. Ανδρέου με τον παραλιακό δρόμο στο σημείο διασταύρωσης με την οδό Ελένης Παλαιολογίνας).
- (ii) Διαμόρφωση πλατιών πεζοδρομίων κατά μήκος των οδών Ανδρέα Δρουσιώτη και Στασίνου και των ανατολικών τμημάτων των οδών Αγίου Ανδρέου και Αθηνών και πλακοστρώσεις των υπόλοιπων δρόμων που προτείνονται για πεζούς και αυτοκίνητα.
- (iii) Πεζοδρομήσεις στην ευρύτερη περιοχή του Δημοτικού Κήπου καθώς επίσης και στο χώρο του παλιών εργοστασίων Κουβά, συμπεριλαμβανομένης και διαμόρφωσης της πλατείας μεταξύ των εργοστασίων.
- (iv) Πεζοδρομήσεις των οδών Ismet Pasa, Gazi Pasa και Mescit στην παλιά T/K συνοικία καθώς και του δυτικού τμήματος της οδού Αγκύρας και διαμόρφωση της πλατείας του πηγαδιού.

- (v) Διαμόρφωση των πλατιών πεζοδρομίων κατά μήκος της οδού Βύρωνος και δημιουργία της ενιαίας πλατείας των Δικαστηρίων και του Αρχαιολογικού Μουσείου σε συνδυασμό με τον υπαίθριο χώρο της πρώην οικίας Επάρχου.
  - (vi) Διαμόρφωση της πλατείας που προτείνεται μεταξύ των κτιρίων της Αστυνομίας, του νέου Ταχυδρομείου, της Τεχνικής Σχολής και της Οδού Γλάδστωνος.
  - (vii) Διαμόρφωση της μικρής πλατείας της Τζιαμούδας.
- (γ) Συντηρήσεις και αναβιώσεις κτιρίων:
- (i) Συντήρηση της πρώην οικίας Έπαρχου και αλλαγή της χρήσης της σε Ιστορικό Μουσείο και Αρχείο της πόλης, Μουσείο Φυσικής Ιστορίας ή άλλο μουσειακό χώρο.
  - (ii) Συντήρηση των εργοστασίων Κουβά και μετατροπή τους σε εργαστήρια τεχνών ή χώρο εκθέσεων, σε συνδυασμό με γραφεία.
  - (iii) Συντήρηση του παλιού Τ/Κ κινηματογράφου στην ομώνυμη συνοικία και επαναλειτουργία του ως κινηματογράφου.
- (δ) Νέα κτίρια - κατασκευές και διαμορφώσεις ανοικτών χώρων
- (i) Δημιουργία της Βιοτεχνικής Περιοχής / Πάρκου στο χώρο της καθοριζόμενης στο Σχέδιο Βιοτεχνικής Ζώνης, εφόσον προωθηθούν όλες οι αναγκαίες διαδικασίες.
  - (ii) Ανέγερση νέων οικιστικών μονάδων στους χώρους ενιαίας ανάπτυξης της παλιάς Τ/Κ συνοικίας (μια τέτοια ενιαία οικιστική ανάπτυξη έχει ήδη πραγματοποιηθεί).
  - (iii) Προώθηση ενιαίων αναπτύξεων στους χώρους που προβλέπονται στο Σχέδιο ανατολικά του κέντρου (ιδιοκτησία Συκοπετρίτη, ιδιοκτησία Παυλίδη και ιδιοκτησία Δημαρχείου στον εναέριο).
  - (iv) Διαμόρφωση του πάρκου μπροστά από το Arnaut Jami.
  - (v) Διαμόρφωση του τριγωνικού χώρου πρασίνου που βρίσκεται στη διασταύρωση των οδών Ismet Pasha και Bayasit.
  - (vi) Διαμόρφωση του ποταμού Βαθιά σε γραμμικό πάρκο σε συνδυασμό με την αυλή πίσω από τον Άγιο Μάμα που θα γίνει παιδική χαρά.
  - (vii) Διαμόρφωση του χώρου πίσω από το ΓΣΟ σε παιδικό πάρκο, αξιοποιώντας το υφιστάμενο πράσινο.

## **ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ ΣΧΕΔΙΩΝ**

**Σχ. 1. Χρήσεις Γης**

**Σχ. 2 Κυκλοφορία, Μεταφορές  
και Στάθμευση**

**Σχ. 3 Διατήρηση**

**Σχ. 4 Πολεοδομικές Ζώνες**

**Σχ. 5 Λειτουργική και Χωρική Δομή**

**Σχ. 6 Ιεράρχηση Έργων**

## **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΣΤ**

**Κατευθυντήριες Γραμμές  
για την προστασία του  
ιστορικού χαρακτήρα**

## **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΣΤ**

### **1. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ**

#### **1.1 Γενική Θεώρηση**

Για τις επεμβάσεις σε διατηρητέες οικοδομές, υιοθετούνται συγκεκριμένες αρχές οι οποίες αποτελούν το υπόβαθρο για τις κατευθυντήριες γραμμές που ακολουθούν. Οι αρχές αυτές στοχεύουν στην αποκατάσταση των διατηρητέων οικοδομών και περιγράφονται πιο κάτω.

#### **1.2 Αποκατάσταση / Ορισμός και Αρχές**

Αποκατάσταση είναι η διαδικασία με την οποία καθίσταται δυνατή η επαναχρησιμοποίηση μιας ιστορικής οικοδομής, μέσα από συντήρηση / επιδιόρθωση, μετατροπές και προσθήκες, διατηρώντας όλα τα χαρακτηριστικά που προσδιορίζουν την ιστορική, πολιτιστική ή αρχιτεκτονική αξία της οικοδομής. Ως αρχές αποκατάστασης αναφέρονται οι εξής:

- (i) Ο ιστορικός / παραδοσιακός χαρακτήρας της οικοδομής θα διατηρείται και θα στεγάζει τις ιστορικές χρήσεις ή νέα χρήση, η οποία θα απαιτεί στο μικρότερο δυνατό βαθμό αλλαγή των χαρακτηριστικών μορφολογικών, τυπολογικών και άλλων ιδιόμορφων γνωρισμάτων της οικοδομής.
- (ii) Κάθε οικοδομή θα αποτελεί αναφορά της εποχής που ανεγέρθηκε, του τόπου και της ιστορικής χρήσης της. Μετατροπές που δίνουν λανθασμένες πληροφορίες για την ιστορική εξέλιξη της οικοδομής, όπως η ατεκμηρίωτη προσθήκη ιστορικών στοιχείων ή στοιχείων που προέρχονται από άλλες ιστορικές οικοδομές, δεν θα επιτρέπονται.
- (iii) Μετατροπές που έγιναν παλαιότερα στην οικοδομή και που αποτελούν μέρος της ιστορικής εξέλιξης της οικοδομής, θα διατηρούνται.
- (iv) Τα χαρακτηριστικά υλικά, “τελειώματα” ή δείγματα κατασκευαστικής δεξιοτεχνίας που χαρακτηρίζουν την οικοδομή, θα διατηρούνται.
- (v) Τα αυθεντικά στοιχεία που έχουν φθαρεί, θα επιδιορθώνονται / συντηρούνται, αντί να αντικαθίστανται.
- (vi) Η χημική, μηχανική ή άλλη επεξεργασία υλικών ή μορφών, όπου χρειάζεται, θα γίνεται με όσο το δυνατό ηπιότερα μέσα. Επεξεργασία που μπορεί να προκαλέσει φθορά σε παραδοσιακά υλικά / μορφές πρέπει να αποφεύγεται.
- (vii) Οι νέες προσθήκες, εξωτερικές μετατροπές ή κατασκευαστικές επεμβάσεις θα ξεχωρίζουν από το παλιό και θα συνάδουν με τα παραδοσιακά υλικά και χαρακτηριστικά, σε μέγεθος, κλίμακα και αναλογίες, ώστε να προστατεύεται η ακεραιότητα της οικοδομής και του μικροπεριβάλλοντός της.

### 1.3 Κατευθυντήριες Γραμμές για Μορφολογία

- (i) Πέτρινα στοιχεία: Τα πέτρινα πλαίσια των προσόψεων θα καθαρίζονται από βαφές και επιχρίσματα ώστε η πέτρα να αποκαλυφθεί. Όπου χρειάζεται, τα πέτρινα στοιχεία θα επιδιορθώνονται με φαρασάνι, ενώ τα πολύ φθαρμένα τμήματα τους θα αντικαθίστανται με την ίδια πέτρα κατάλληλα λαξευμένη. Σε καμία περίπτωση να βάφονται ή επιχρίζονται τα πέτρινα πλαίσια. Με τον ίδιο τρόπο θα καθαρίζονται και θα συντηρούνται και άλλα πέτρινα στοιχεία (βάση, ψευδοκίονες,γωνιόλιθοι, γείσα κλπ.)
- (ii) Πέτρινη τοιχοποιία: Η πέτρινη τοιχοποιία θα παραμένει εμφανής εκεί όπου κτίστηκε με ορθογωνισμένη λαξευμένη πέτρα. Στην περίπτωση που οι πέτρες είναι αλάξευτες είναι καλύτερα να επιχρίζεται η τοιχοποιία, εκτός αν αυτή ήταν ανέκαθεν εμφανής.
- (iii) Ανοίγματα: Τα χαρακτηριστικά ανοίγματα στην πρόσοψη είναι κατά κανόνα αυστηρά διατεταγμένα και θα πρέπει να διατηρούνται ως έχουν ή να αποκαθίστανται στην αρχική τους μορφή. Είναι δυνατό να γίνουν αποδεκτές αλλαγές στα ανοίγματα στο πίσω μέρος της οικοδομής όπου η μορφολογική σύνθεση δεν είναι συνήθως τόσο αυστηρή, όσο στις προσόψεις. Στα νέα ανοίγματα θα τηρούνται οι βασικές αναλογίες των υφιστάμενων ανοιγμάτων, εκτός όπου υπάρχει ολοκληρωμένη εναλλακτική αρχιτεκτονική πρόταση.
- (iv) Κουφώματα: Τα χαρακτηριστικά κουφώματα στην πρόσοψη δεν θα αλλοιώνονται ή θα αποκαθίστανται στην αρχική τους μορφή. Νέα κουφώματα απλής μορφής σε οικοδομές με εμπορική χρήση στο ισόγειο (όπως χοντρό γυαλί χωρίς πλαίσια) είναι αποδεκτά. Στο πίσω τμήμα της οικοδομής προς την αυλή η αλλαγή κουφωμάτων είναι αποδεκτή φτάνει να αποτελεί ολοκληρωμένη αρχιτεκτονική πρόταση. (σε αντίθεση με την πρόχειρη ή τυχαία χρήση νεώτερων κουφωμάτων).
- (v) Στέγη: Η μορφή της στέγης του κύριου όγκου της οικοδομής πρέπει να διατηρείται ως έχει. Να διατηρούνται η κλίση, οι λεπτομέρειες απόληξης / καρκανιού, πλαϊνών κροδωμάτων και υλικού κάλυψης.  
  
Η μορφή της στέγης σε ενδεχόμενες προσθήκες εξαρτάται από τα συγκεκριμένα δεδομένα (ύψος, όγκος προσθήκης, θέση σε σχέση με διατηρητέα οικοδομή, κλπ.). Είναι αποδεκτές τόσο οι κεκλιμένες στέγες, όσο και οι επίπεδες πλάκες, νοουμένου ότι δεν θα δημιουργούν μορφολογικά προβλήματα, ιδιαίτερα στα σημεία ένωσης με την υφιστάμενη οικοδομή.
- (iv) Περιτείχισμα, Σιδεριές κλπ.: Εξειδικευμένα μορφολογικά στοιχεία όπως περιτειχίσματα, καγκελόπορτες, σιδεριές, σιδερένια μπαλκόνια κλπ. πρέπει να διατηρούνται ως έχουν ή να αποκαθίστανται στην αρχική τους μορφή.

## 1.4 Τυπολογία

Μέσα από την αναγνώριση της τυπολογίας διαφόρων διατηρητέων οικοδομών, διαπιστώνονται οι βασικές χωρικές σχέσεις που τις χαρακτηρίζουν. Η διατήρηση των σχέσεων αυτών αποτελεί ουσιαστικό παράγοντα για τη σωστή αποκατάσταση των διατηρητέων οικοδομών. Στην περιοχή του Σχεδίου έχουν εντοπιστεί τέσσερις συχνοί τύποι παραδοσιακών οικοδομών, οι οποίοι συναντώνται σε διάφορες παραλλαγές. Στη συνέχεια περιγράφονται οι βασικές σχέσεις που χρησιμεύουν για την οργάνωση του χώρου στον κάθε τύπο, οι οποίες σε κάθε επέμβαση θα πρέπει να διατηρούνται και να αποτελούν τη βάση για την επέμβαση. Η ανάλυση αυτή δεν είναι εξαντλητική αλλά υποβοηθά μια πρώτη αναγνώριση της τυπολογίας.

### (i) ΤΥΠΟΣ 1 - Ισόγεια οικοδομή / κατοικία

Ο τύπος αυτός συναντάται κυρίως στους δύο υποτομείς ανατολικά του πυρήνα της ΚΕΠ (ανατολική γειτονιά μεταξύ Καραϊσκάκη - Κάνθερ και Γ.Σ.Ο. και γειτονιά μεταξύ Καραϊσκάκη - Κάνθερ και Ανεξαρτησίας), που είναι παραδοσιακά οικιστικές περιοχές. Σταθερά χαρακτηριστικά του τύπου αυτού είναι η συνεχής δόμηση, η χωροθέτηση του κύριου όγκου της οικοδομής πάνω στο όριο του δρόμου, η εσωτερική αυλή, ο διαμπερής ηλιακός που αποτελεί το κύριο στοιχείο οργάνωσης της κάτοψης, η διάταξη των εσωτερικών χώρων (κεντρικός ηλιακός με δωμάτια εκατέρωθεν) και η επέκταση του ενός από τους δύο χώρους που πλαισιώνουν τον ηλιακό, προς την αυλή, με αποτέλεσμα τη δημιουργία σχήματος "Γ". Σε σχέση με τον τύπο αυτό εμφανίζονται διάφορες παραλλαγές, όπως: η ύπαρξη στενών υπαίθριων και πλάγιων περασμάτων που συνδέουν περαιτέρω το δρόμο με την εσωτερική αυλή, η ύπαρξη ημιυπαίθριων χώρων (υπόστεγων) στην συνέχεια του ηλιακού ή σε σχήμα "Γ" κατά μήκος της οικοδομής, διαφοροποίηση στις αναλογίες και τα μεγέθη του ηλιακού και των εκατέρωθεν του χώρων, χώρισμα του ηλιακού με χαρακτηριστική τζαμόπορτα κ.α.

### (ii) ΤΥΠΟΣ 2 - Ισόγεια οικοδομή - καταστήματα / εργαστήρια:

Ο τύπος αυτός συναντάται κυρίως γύρω από το Κάστρο στην οδό Αγίου Ανδρέου και στον πυρήνα της ΚΕΠ. Σταθερά χαρακτηριστικά του είναι η συνεχής δόμηση και η κατά σειρά τοποθέτηση των μονάδων (καταστήματα / εργαστήρια) κατά μήκος του δρόμου.

### (iii) ΤΥΠΟΣ 3 – Διώροφη οικοδομή - κατοικία

Ο τύπος αυτός συναντάται περισσότερο στις παραδοσιακές οικιστικές περιοχές και μεμονωμένα στον πυρήνα της ΚΕΠ. Τα σταθερά χαρακτηριστικά του είναι η συνεχής δόμηση, η χωροθέτηση του κεντρικού κτιριακού όγκου στο όριο του δρόμου, η ύπαρξη του ηλιακού ως κεντρικού οργανωτικού στοιχείου της κάτοψης. Νέα στοιχεία αποτελούν η επέκταση της κατοικίας στον όροφο, η ύπαρξη σκάλας προς τον όροφο, συνήθως σε άμεση σχέση με τον ηλιακό, ορισμένες φορές η διμερής διάταξη (δωμάτια μόνο προς τη μια πλευρά του



ηλιακού) και ο εξώστης που προβάλλει πάνω από το δρόμο. Η αυλή εμφανίζεται και σε πλάγια θέση ως προς το δρόμο και σε αυτή μπορεί να υπάρχει υπαίθρια σκάλα προς τον όροφο.

(iv) ΤΥΠΟΣ 4 - Διώροφη οικοδομή: καταστήματα / εργαστήρια στο ισόγειο, κατοικία στον όροφο

Ο τύπος αυτός είναι ιδιαίτερα συνήθης στον εμπορικό πυρήνα της ΚΕΠ. Σταθερά χαρακτηριστικά του είναι η συνεχής δόμηση και ο κάθετος διαχωρισμός των χρήσεων. Στο ισόγειο οι επαναλαμβανόμενες μονάδες των καταστημάτων / εργαστηρίων διατάσσονται σε σειρά, ακολουθώντας το σχήμα και το μέγεθος του τεμαχίου. Στον όροφο ο κεντρικός ηλιακός οργανώνει την κάτοψη κατά τρόπο ανάλογο με εκείνο της ισόγειας κατοικίας, με τριμερή δηλαδή διάταξη των χώρων, ανάπτυξη των κύριων χώρων στα όρια του δρόμου και τους βοηθητικούς χώρους πίσω. Σημαντική είναι η σχέση της σκάλας με το δρόμο και στη συνέχεια με τον κεντρικό ηλιακό στον όροφο. Από τον ηλιακό, ο εξώστης προς το δρόμο ενισχύει περαιτέρω τη σχέση αυτή.

Οι παραλλαγές του τύπου αυτού αφορούν κυρίως την ύπαρξη αυλής, τη θέση της σκάλας (εσωτερική απ' ευθείας από το δρόμο, από πλαϊνό πέρασμα, υπαίθρια μέσω αυλής), και την ανάπτυξη στον όροφο (αν καταλαμβάνεται ολόκληρο το ισόγειο, αν αναπτύσσεται σε σχήμα "Γ" δημιουργώντας δώμα στο δρόμο κλπ.). Παραλλαγές προκύπτουν επίσης από τη θέση του τεμαχίου ανάλογα με το αν αυτό είναι γωνιακό (εσωτερική οργάνωση με τη δημιουργία δευτερεύοντα άξονα) ή πανταχόθεν ελεύθερο (τεμάχιο / κόμβος) κ.ο.κ.

## 1.5 Κατευθυντήριες Γραμμές για την Τυπολογία:

### 1.5.1 Εσωτερικές μετατροπές:

- (i) Ενοποίηση χώρων: Η ανάγκη για ενοποίηση χώρων στο εσωτερικό μιας διατηρητέας οικοδομής μπορεί να ικανοποιηθεί με την κατεδάφιση μεσότοιχων. Όταν οι μεσότοιχοι είναι κεντρικοί, η θέση τους θα πρέπει να σηματοδοτείται (π.χ. είτε με αλλαγή υλικού στο πάτωμα στη θέση του μεσότοιχου, είτε καθ' ύψος με σιδηροδοκούς, ή ακόμη με άλλο στοιχείο όπως είναι ένα κτιστό έπιπλο κλπ.). Όταν οι μεσότοιχοι είναι δευτερεύοντες και δεν ορίζουν τις βασικές σχέσεις στο χώρο, η σηματοδότησή τους δεν είναι απαραίτητη.
- (ii) Εσωτερική σύνδεση χώρων: Η εσωτερική σύνδεση χώρων διατηρητέας οικοδομής που αρχικά επικοινωνούσαν μόνο υπαίθρια είναι αποδεκτή. Είναι προτιμότερο η σύνδεση αυτή να γίνεται μέσα στο υφιστάμενο κέλυφος εκεί όπου τα μεγέθη το επιτρέπουν. Η προσθήκη εξωτερικού συνδετικού κτιριακού όγκου πρέπει γενικά να αποφεύγεται γιατί καταργεί την αμεσότητα στη σχέση ηλιακού - αυλής και συγκρούεται συχνά με άλλα στοιχεία της οικοδομής (π.χ. καμάρα στο τέρμα του ηλιακού, στέγες κύριου και βοηθητικού όγκου κλπ.)

- (iii) Προσθήκη βοηθητικών χώρων: Η προσθήκη νέων βοηθητικών χώρων θα πρέπει να διατηρεί την ισορροπία της σχέσης μεταξύ κύριων και βοηθητικών χώρων, δηλαδή τη χωροθέτηση των κύριων χώρων κατά μήκος του οδικού συνόρου και των βοηθητικών (κουζίνα, μπάνια, κλπ.) στο εσωτερικό ή στην αυλή. Οποιαδήποτε τέτοια προσθήκη δεν πρέπει να αλλοιώνει τις βασικές σχέσεις που λειτουργούν στο χώρο (διαμπερότητα ηλιακού, άμεση σχέση μεταξύ σκάλας και ηλιακού κλπ.).

#### 1.5.2 Κατευθυντήριες γραμμές για εξωτερικές μετατροπές:

- (i) Προσθήκη κτιριακών όγκων: Η προσθήκη νέων τμημάτων θα πρέπει να σέβεται την υφιστάμενη τυπολογία στο μεγαλύτερο δυνατό βαθμό. Η προσθήκη σε ισόγεια κατοικία μπορεί να αφορά την επέκταση του σκέλους του σχήματος “Γ” στην αυλή και την επέκταση της υπάρχουσας στέγης πάνω από αυτή ή την προσθήκη υπόστεγου χώρου κλπ. Δεν θα γίνονται αποδεκτές προσθήκες που καταργούν τη διαμπερότητα του ηλιακού ή τη σχέση ηλιακού - αυλής κλπ. Η προσθήκη τμήματος στο ισόγειο ή σε όροφο δεν πρέπει να αλλοιώνει τον κύριο κτιριακό όγκο ή να καθιστά αναγκαία αλλαγή της μορφής της στέγης ή της κλίμακας του. Τροποποίηση του βοηθητικού όγκου, όπου υπάρχει, μπορεί να γίνει αποδεκτή.
- (ii) Κατεδαφίσεις: Η κατεδάφιση τμημάτων διατηρητέας οικοδομής επιτρέπεται μόνο όταν τα μέρη αυτά αποτελούν καθαρά νεώτερες αταίριαστες επεμβάσεις όσον αφορά τις βασικές χωρικές σχέσεις (π.χ. υπόστεγα με πλάκες / κολώνες από μπετόν που αναιρούν τη διαμπερότητα του ηλιακού κ.ο.κ.) ή βρίσκονται σε επικίνδυνη στατική κατάσταση.
- (iii) Επιδιόρθωση: Τα περισσότερα ανοίγματα διατηρητέων οικοδομών όπου στεγάζονται εμπορικές χρήσεις ή μικρά εργαστήρια έχουν υποστεί αλλοιώσεις. Κάθε επέμβαση αποκατάστασης πρέπει να προβλέπει την επαναφορά της αρχικής μορφής του ανοίγματος και την αποκατάσταση της σωστής σχέσης κενού / πλήρους (ανοίγματος / τοιχοποιίας). Όσον αφορά τα κουφώματα αυτά θα μπορούσαν να προσαρμοστούν ανάλογα με τη χρήση της οικοδομής.
- (iv) Διαφημιστικές πινακίδες / μηχανολογικές εγκαταστάσεις - ισχύουν οι αντίστοιχες πρόνοιες xi και xii της παραγράφου 2.2.1 του παρόντος Παραρτήματος.



## **2. ΝΕΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ ΣΤΟΝ ΠΥΡΗΝΑ ΤΗΣ ΠΕΧ**

### **2.1 Γενική Προσέγγιση**

Στο επίπεδο της ένταξης νέων κτισμάτων στο ιστορικό κέντρο της Λεμεσού είναι προφανές ότι σε πολλές περιπτώσεις το ζητούμενο δεν περιορίζεται στον κατάλληλο τρόπο εισαγωγής ενός σύγχρονου στοιχείου σε ένα ομοιογενές παραδοσιακό σύνολο. Πρόσθετα προς τις υφιστάμενες ιστορικές διαστρωματώσεις, στην περιοχή του ιστορικού κέντρου υπάρχουν ολόκληροι δρόμοι (π.χ. οδοί Ανεξαρτησίας, Στασίνου κλπ.) αλλά και πολλές μεμονωμένες οικοδομές που αποτελούν νεώτερα κτίρια / σύνολα. Στις περισσότερες περιπτώσεις οι νεώτερες αυτές οικοδομές έχουν ανεγερθεί χωρίς να λάβουν καθόλου υπόψη το χαρακτήρα του ιστορικού κέντρου με την ευρύτερη έννοια - δηλαδή της συνέχειας της δομής του χώρου - και για το λόγο αυτό προκαλούν αταξία και δημιουργούν ασυνέχειες στη δομή και οργάνωση του χώρου.

Η πολιτική για την ένταξη των νέων κτισμάτων στο κέντρο αποσκοπεί στην αποκατάσταση της ενότητας και της συνέχειας του χώρου όπως και στο δέσιμο κάθε οικοδομής με το μικροπεριβάλλον της και οι κατευθυντήριες γραμμές έχουν καταρτισθεί για την επίτευξη αυτού του στόχου. Πέραν των γραμμών αυτών κάθε μελετητής πρέπει να λαμβάνει υπόψη του και τον χαρακτήρα στην περιοχή όπου προτείνεται η ανάπτυξη (π.χ. ενότητα οδού Ειρήνης, περιοχή Αγίας Τριάδας, τουρκοκυπριακή συνοικία, περιοχή Κάστρου κ.ο.κ.), το χαρακτήρα του δρόμου (κλίμακα δρόμου, κυκλοφορία / πεζόδρομος, αν ανήκει σε πλατεία κλπ.), τα άμεσα γειτονικά κτίσματα (νεώτερα κτίρια ή εξαιρετικά παραδείγματα παραδοσιακής αρχιτεκτονικής) και φυσικά τα χαρακτηριστικά του ίδιου του τεμαχίου (σχήμα, μέγεθος, οπτικές φυγές, κλπ.).

### **2.2 Κατευθυντήριες γραμμές για Ένταξη Νέων Κτισμάτων στον Πυρήνα ΠΕΧ**

2.2.1 Ο βαθμός στον οποίο τα νέα κτίρια μπορούν να ενταχθούν στο ιστορικό κέντρο (ΠΕΧ) συναρτάται άμεσα με τις Πολεοδομικές Ζώνες που ισχύουν στην περιοχή. Ο επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων μαζί με τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης καθορίζει την κλίμακα των νέων κτιρίων, και το βαθμό που αυτή μπορεί να συνάδει με την κλίμακα των παραδοσιακών περιοχών. Οι συσχετισμοί αυτοί αποτελούν απαραίτητες προϋποθέσεις ώστε η ένταξη των νέων κτιρίων στον ιστορικό ιστό να είναι πραγματικά αποτελεσματική και συνιστούν τη βάση για όλες τις κατευθυντήριες γραμμές που ακολουθούν (βλέπε Κεφάλαιο Πολεοδομικών Ζωνών).

(i) Συσχετισμός υψών: Το συνολικό και τα επιμέρους ύψη κάθε νέας οικοδομής θα πρέπει να συσχετίζονται με τα ύψη των γειτονικών παραδοσιακών / διατηρητέων οικοδομών. Ως επιμέρους βασικά ύψη θεωρούνται το ύψος ισογείου (και σε σχέση με το δρόμο), το ύψος ορόφων και η απόληξη στέγης (καρκάνι) ή πλάκας. Η κατασκευή παταριών, όταν αυτά δεν μπορούν να ενσωματωθούν μέσα στα πιο πάνω πλαίσια, δεν θα επιτρέπεται.

(ii) Συνεχής Δόμηση: Η συνεχής δόμηση αποτελεί ουσιώδη παράμετρο διατήρησης του χαρακτήρα του ιστορικού κέντρου και θα εφαρμόζεται

σε όλη την Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα. Εξαίρεση αποτελούν ορισμένα σημεία του ιστού στα οποία ιστορικά αναπτύχθηκαν κτίρια με το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα και στα οποία δεν θα εφαρμόζεται η συνεχής δόμηση.

- (iii) Τήρηση οικοδομικής γραμμής στο δρόμο: Ενώ στην περιοχή του ιστορικού κέντρου ήδη εφαρμόζεται το σύστημα συνεχούς δόμησης, λόγω της αποσπασματικής εφαρμογής των ρυμοτομιών, η συνέχεια της δόμησης δεν εκφράζεται στην οικοδομική γραμμή κατά μήκος του δρόμου. Έτσι συχνά παρατηρείται ασυνέχεια στους κύριους οικοδομικούς όγκους αλλά και στα υπόλοιπα στοιχεία, όπως προεξέχοντα μπαλκόνια, πρόβολοι κλπ. Με την μερική αναθεώρηση αριθμού ρυμοτομιών, το πρόβλημα θα σταματήσει να αναπαράγεται και κάθε νέα οικοδομή θα μπορεί να αποτελεί οργανική συνέχεια των γειτονικών κτιρίων επιτυγχάνοντας συνεχή οικοδομική γραμμή κατά μήκος του δρόμου. Από τη γραμμή αυτή θα μπορούν να προεξέχουν τυχόν μπαλκόνια, μικροί πρόβολοι, καρκάνια κλπ.
- (iv) Ανοίγματα: Σε πολλές οικοδομές παρατηρείται αλλοίωση των ανοιγμάτων, ιδιαίτερα στο ισόγειο, για τη δημιουργία βιτρινών μεγαλύτερου μεγέθους, την τοποθέτηση διάφορων πινακίδων και διαφημίσεων, μηχανολογικών εγκαταστάσεων, τεντών κλπ. Τα προβλήματα από την αλλοίωση των ανοιγμάτων θεωρούνται εύκολα ανατρέψιμα και οι βελτιώσεις που μπορεί να επιτευχθούν στο ιστορικό κέντρο με τις επεμβάσεις αυτές, είναι ουσιαστικές.

Για οποιαδήποτε οικοδομική εργασία σε σχέση με τη δημιουργία βιτρινών, την τοποθέτηση διάφορων πινακίδων, επενδύσεις προσόψεων κλπ. πρέπει να εξασφαλίζονται εκ των προτέρων οι αναγκαίες εγκρίσεις από το Δήμο Λεμεσού, αφού υποβληθούν σχετικά σχέδια. Ειδικότερα δεν θα επιτρέπονται επενδύσεις ή κατασκευές οι οποίες αλλοιώνουν τα ανοίγματα (ή που αλλοιώνουν άλλα αρχιτεκτονικά στοιχεία όπως προβόλους πάνω από ανοίγματα, φεγγίτες, μπαλκόνια κλπ.). Οι τέντες ηλιοπροστασίας πρέπει να τοποθετούνται χωρίς να αλλοιώνουν τα ανοίγματα και όταν τοποθετούνται στην οικοδομή πρέπει να συμβάλλουν στη δημιουργία μορφολογικά ενιαίου συνόλου, λαμβάνοντας υπόψη και τα γειτονικά κτίσματα.

- (v) Μικροκλίμακα του χώρου: Σε νέες αναπτύξεις σε τεμάχια μεγάλου μεγέθους ή σε ενοποιημένα τεμάχια θα πρέπει να καταβάλλεται προσπάθεια να τηρείται η μικροκλίμακα του χώρου.

Η μικροκλίμακα του χώρου προστατεύεται με το διαχωρισμό των βασικών οικοδομικών όγκων ή την παρεμβολή ενδιάμεσων στοιχείων (όπως χαμηλότεροι όγκοι, διαφορετικά επεξεργασμένοι κλπ.). Η διαφοροποίηση των κτιριακών όγκων θα πρέπει να είναι ουσιαστική (τρισδιάστατη) και όχι μόνο επιδερμική.

Επιπρόσθετα, η επεξεργασία της όψης, πρέπει να συνυπάρχει με τη διαφοροποίηση των κτιριακών όγκων και να συμβάλλει στη διατήρηση της μικροκλίμακας.

Ένα παράδειγμα αποτελούν τα κτίρια της εποχής του μεσοπολέμου, τα οποία διαφέρουν μορφολογικά από τις παραδοσιακές οικοδομές αλλά γενικά εντάσσονται με επιτυχία στον παραδοσιακό ιστό επειδή επαναλαμβάνουν τους προϋπάρχοντες κανόνες αναφορικά με τον αριθμό ορόφων, την συνεχή οικοδομική γραμμή, το συσχετισμό υψομέτρων και τη μικροκλίμακα των όγκων και όψεων.

- (vi) Χρήση ψευδοπαραδοσιακών στοιχείων: Η μίμηση παραδοσιακών μορφολογικών στοιχείων με αταίριαστα υλικά σε λάθος κλίμακα ή μέγεθος ή η αντιγραφή στοιχείων σε σωστή μορφή προς δημιουργία σχέσεων που δεν υπήρχαν παραδοσιακά ή κατασκευών χωρίς νόημα (π.χ. μπετονένια φουρούσια, ψεύτικοι γωνιόλιθοι κλπ.) και που δίνουν εντελώς λανθασμένα μηνύματα και πληροφορίες για την παραδοσιακή αρχιτεκτονική δεν θα επιτρέπονται.
- (vii) Συνεχόμενοι πρόβολοι / μπαλκόνια: Το στοιχείο των συνεχόμενων καθ'όλο μήκος της πρόσοψης προβόλων που στηρίζονται σε προεξέχοντα δοκάρια και επαναλαμβάνεται ανά όροφο, διασπά τη συνέχεια της οικοδομικής γραμμής του παραδοσιακού ιστού και πρέπει να αποφεύγεται.  
  
Κατά κανόνα συστήνεται η διαφύλαξη / τήρηση της συνέχειας της τοιχοποιίας στις όψεις. Προεξέχοντα στοιχεία με τη μορφή μεμονωμένων προβόλων ή άλλων στοιχείων (μικρών ρυθμικών μπαλκονιών με ενδιάμεσα κενά αντί συνεχόμενων), είναι δυνατό να επιτραπούν νοουμένου ότι η τοιχοποιία θα αποτελεί το όριο του δρόμου.
- (viii) Καθετότητα: Στα παραδοσιακά κτίσματα κυριαρχεί γενικά η καθετότητα στους όγκους και στην επεξεργασία των όψεων (ύψη ορόφων, ανοίγματα). Γενικά, είναι επιθυμητή η τήρηση ανάλογης καθετότητας σε νέες αναπτύξεις που αποτελούν απλές συμβατικές οικοδομές (π.χ. στις αναλογίες των μαγαζόπορτων μιας νέας κατασκευής απλής μορφής που γειτνιάζει με ανάλογα αλληπάλληλα παραδοσιακά κτίρια με εμπορική χρήση, ή στις σχέσεις των ανοιγμάτων ή άλλων στοιχείων μεταξύ τους στον κάθετο άξονα κλπ.)
- (ix) Οριζόντιες ζώνες: Πρέπει να αποφεύγονται όψεις κτιρίων που αποτελούνται αποκλειστικά από συνεχόμενες οριζόντιες λωρίδες από μπετονένια ή άλλα στοιχεία ή ανοίγματα διατεταγμένα στη σειρά και τα οποία επαναλαμβάνονται σε κάθε όροφο.

Τυχόν οριζόντια στοιχεία θα πρέπει να διακόπτονται με ενδιάμεσα κενά ή άλλα στοιχεία ώστε να τονίζεται ο κάθετος άξονας.

- (x) Χώροι στάθμευσης: Η πρακτική της χρήσης κενών οικοπέδων μέσα στον πυρήνα της ΠΕΧ ως χώρων στάθμευσης είναι αποδεκτή ως προσωρινή διευθέτηση υπό την προϋπόθεση πως θα γίνονται ορισμένες στοιχειώδεις εργασίες για τη σηματοδότηση του οδικού συνόρου. Οι εργασίες αυτές μπορεί να περιλαμβάνουν την ανέγερση ψηλού περιτειχίσματος (της τάξης των 2 μ. περίπου) ή την τοποθέτηση τυποποιημένων ή ειδικά σχεδιασμένων στοιχείων (πανέλλων) εξωτερικού χώρου κλπ. κατά μήκος του οδικού συνόρου.
- (xi) Διαφημιστικές πινακίδες: Η θέση, το μέγεθος, η μορφή και το υλικό των διαφημιστικών πινακίδων θα δείχνονται στα σχέδια που υποβάλλονται για εξασφάλιση Πολεοδομικής Άδειας, σε σχέση με ανέγερση, επιδιόρθωση, προσθήκη ή αλλαγή χρήσης οικοδομής. Ειδικότερα θα ισχύουν τα ακόλουθα:
- Απαγορεύονται οι φωτεινές / αντανακλαστικές πινακίδες, πινακίδες με κινούμενα γράμματα και πινακίδες τύπου "luxalon".
  - Οποιαδήποτε διαφημιστική πινακίδα πρέπει να τοποθετείται διακριτικά σε οικοδομή, να αποτελεί αναπόσπαστο μέρος και να μην αλλοιώνει τα αρχιτεκτονικά ή μορφολογικά της χαρακτηριστικά. Το μέγεθος της πινακίδας πρέπει να είναι ανάλογο με τα ανοίγματα σε ύψος και πλάτος.
  - Καμιά διαφημιστική πινακίδα θα τοποθετείται στην οροφή, στέγη ή άλλο σημείο στην οικοδομή εκτός από την πρόσοψη χωρίς να έχει γίνει ειδικός σχεδιασμός που θα εγκριθεί από την Πολεοδομική Αρχή.
  - Καμιά διαφημιστική πινακίδα θα τοποθετείται στον ελεύθερο χώρο γύρω από την οικοδομή.
  - Οι επιγραφές σε διαφημιστική πινακίδα θα αναφέρουν χωρίς υπερβολές τα απαραίτητα αναγκαία και θα γράφονται στην ελληνική (εκτός λέξεις πατέντας) και δευτερευόντως σε άλλη γλώσσα.
- (xii) Μηχανολογικές εγκαταστάσεις: 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, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να θέσει ως επιφυλαχθέν θέμα στην Πολεοδομική Άδεια την υποβολή σχεδίων που να δείχνουν τις εγκαταστάσεις αυτές σε μεταγενέστερο στάδιο. Πρόσθετα, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτήσει τα ακόλουθα:
- Τη διακριτική τοποθέτηση μηχανολογικών ή άλλων εγκαταστάσεων, όπως τα ντεπόζιτα νερού, τα φουγάρα, οι συσκευές κλιματισμού (θα απαιτείται ειδικός σχεδιασμός για κτίρια γραφείων, καταστημάτων και για τουριστικές εγκαταστάσεις), οι αντένες και οι δορυφορικοί δίσκοι (μια κοινή αντένα ή δίσκος για πολυκατοικίες ή πολυόροφες ή πολυόροφες οικοδομές) κλπ. Τέτοια στοιχεία δεν θα τοποθετούνται τυχαία

στην πρόσοψη ή τις οροφές των οικοδομών αλλά θα εντάσσονται στην αισθητική του συνόλου της ανάπτυξης. Ιδιαίτερη σημασία θα δίνεται στα χρώματα ή τις επιγραφές των εγκαταστάσεων.

- Τη διακριτική τοποθέτηση ηλιακών θερμοσιφώνων. Τα ντεπόζιτα κρύου νερού και ο κύλινδρος ζεστού νερού θα πρέπει να αποκρύπτονται (είτε σε κενό χώρο στη στέγη, πάνω από σέντε κλπ. ή σε χαμηλό σημείο σε αυλή), οι δε ηλιακοί συλλέκτες να ακολουθούν όσο το δυνατό την κλίση της στέγης.

2.2.2 Οι πιο πάνω πρόνοιες πρέπει να εφαρμόζονται γενικά σε συμβατικές κατασκευές / λύσεις ώστε να αποφεύγονται οι τυχαίες επεμβάσεις. Ευελιξία στην εφαρμογή τους (εξαιρουμένων των προνοιών για διαφημιστικές πινακίδες / μηχανολογικές εγκαταστάσεις) μπορεί κατ'εξαίρεση να επιτραπεί στις περιπτώσεις εκείνες όπου προτείνεται εναλλακτική αρχιτεκτονική προσέγγιση με τεκμηριωμένη και ολοκληρωμένη μελέτη.





### **3. ΝΕΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ Η ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ ΣΕ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΕΣ ΓΕΙΤΟΝΙΕΣ ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΥΣΑΣ ΣΗΜΑΣΙΑΣ**

#### **3.1 Προσέγγιση**

Ως οικοδομές σε παραδοσιακές γειτονίες δευτερεύουσας σημασίας θεωρούνται οι παραδοσιακές οικοδομές που συγκροτούν ένα χαρακτηριστικό σύνολο, όσον αφορά το χωροδομικό ιστό, την κλίμακα κλπ., αλλά ως ανεξάρτητες μονάδες δεν έχουν ιδιαίτερα ή αξιόλογα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά και δεν γειτνιάζουν με διατηρητέες οικοδομές, ώστε να θεωρηθούν ως κτίρια συνοδείας.

Σε τέτοιες γειτονίες η κατεδάφιση μιας παραδοσιακής οικοδομής είναι δυνατή (αφού εξασφαλισθεί αναγκαία άδεια) εφόσον αυτή δεν είναι διατηρητέα, με την προϋπόθεση πως στη θέση της θα ανεγείρεται νέα οικοδομή που θα υιοθετεί τις τυπικές χωρικές σχέσεις της περιοχής. Το ίδιο ισχύει για προσθήκες / μετατροπές σε υφιστάμενες οικοδομές που θα πρέπει να τηρούν τις πιο κάτω κατευθυντήριες γραμμές.

Σημειώνεται πως δεν θα εξετάζονται αιτήσεις για κατεδάφιση παραδοσιακής οικοδομής που δεν συνοδεύονται από σχέδια για την προτεινόμενη οικοδομή. Το μέτρο αυτό αποσκοπεί στη διασφάλιση της διατήρησης του χαρακτήρα των γειτονιών αυτών με την αποτροπή των εκτεταμένων κατεδαφίσεων.

#### **3.2 Κατευθυντήριες Γραμμές**

Οι κατευθυντήριες γραμμές που περιγράφονται στην παράγραφο 2.2.1 του παρόντος Παραρτήματος για τα νέα κτίσματα στην ΠΕΧ ισχύουν γενικά και για τις πιο πάνω γειτονίες.

Επιπρόσθετα, λόγω της σημαντικής ομοιογένειας που υπάρχει τόσο αρχιτεκτονικά όσο και λειτουργικά (κατά κύριο λόγο οικιστική χρήση), επισημαίνονται οι ακόλουθες αρχές:

- (i) Οργάνωση κάτοψης: Θα πρέπει να υιοθετούνται οι βασικές χωρικές σχέσεις των γειτονιών αυτών που συνοψίζονται στα ακόλουθα: συνεχής δόμηση, ύπαρξη μεταβατικών / ημιυπαίθριων χώρων (όπως οι εσωτερικές αυλές, τα πλαϊνά περάσματα, οι καλυμμένοι υπαίθριοι χώροι σε σχέση με αυλή κλπ.), σχέση μεταξύ εσωτερικού και εξωτερικού χώρου, και σχέση οικοδομών με το δρόμο.
- (ii) Σύνθεση / κλίμακα οικοδομικών όγκων: Γενικά, οι κύριοι οικοδομικοί όγκοι θα χωροθετούνται στο μπροστινό τμήμα του τεμαχίου και χαμηλότεροι όγκοι είναι δυνατό να αναπτύσσονται κατά μήκος του πλαϊνού ορίου στο πίσω τμήμα του τεμαχίου (συνήθως αυλή). Γενικά πρέπει να τηρείται η κλίμακα της γειτονιάς στη διαμόρφωση των κτιριακών όγκων κάθε νέας οικοδομής ή προσθήκης.
- (iii) Στέγασση: Η στέγασση θα είναι αυτή που επικρατεί στην περιοχή. Όπου θα χρησιμοποιηθεί κεκλιμένη στέγη, με κεραμίδι, η μορφή και το σχήμα

της πρέπει να είναι απλά (συνήθως απλή, δίριχτη, με μικρές κλίσεις 12-15°). Βοηθητικές κατασκευές στην αυλή στεγάζονται συνήθως με μονόριχτη (προς την αυλή) στέγη, χαμηλότερου ύψους. Όπου χρησιμοποιείται συμβατική κατασκευή, οι λεπτομέρειες (καρκάνι, κροδώματα) να τηρούν τη μορφή που χαρακτηρίζει τη γειτονιά. Η στέγαση με επίπεδες πλάκες από μπετόν είναι αποδεκτή νοουμένου ότι οι πλάκες θα συσχετίζονται με τα γειτονικά υψόμετρα κεκλιμένων στεγών και δεν θα συγκρούονται με αυτά.

(iv) Χώροι Στάθμευσης

- (α) Σε Οικοδομή για ιδιωτική χρήση: Οι χώροι στάθμευσης δεν πρέπει να διακόπτουν τη συνεχή δόμηση κατά μήκος του οδικού συνόρου αλλά να εντάσσονται σε αυτή. Δεν θα επιτρέπεται η δημιουργία κενού χώρου μέχρι τη γειτονική οικοδομή, αλλά θα πρέπει ο χώρος στάθμευσης να αποτελεί μέρος του οικοδομικού όγκου, με ψηλό περιτείχισμα προς το δρόμο (της τάξης των 2 μ.) και γκαραζόπορτα.
- (β) Σε ανοιχτά οικόπεδα: Ισχύει η αντίστοιχη πρόνοια που περιγράφεται στην παράγραφο 2.2.1(χ) του παρόντος Παραρτήματος.

#### **4. ΝΕΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΤΗΣ ΠΕΧ**

Στην ΠΕΧ συμπεριλήφθηκαν και περιοχές στις οποίες δεν υπάρχει αξιόλογος τοπικός χαρακτήρας παρόλο που χωρικά περιλαμβάνονται σε αυτή (π.χ. οδός Ανεξαρτησίας). Σε τέτοιες περιοχές η Πολεοδομική Αρχή θα έχει τη διακριτική ευχέρεια να εφαρμόζει ευέλικτα τις πρόνοιες για νέα κτίσματα που περιγράφονται πιο πάνω, ανάλογα με το χαρακτήρα και τις αλλαγές που επήλθαν σε μια περιοχή. Σε αυτές τις περιοχές, καθώς και στις περιοχές εκτός ΠΕΧ, θα εξακολουθούν ωστόσο να ισχύουν οι γενικότερες “Κατευθυντήριες Γραμμές Σχετικά με την Αισθητική και Ποιοτική Βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος” (Παράρτημα Ε του Σχεδίου).

## **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ζ**

### **Μερική Αναθεώρηση Ρυμοτομιών**

## **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ζ**

### **1. ΜΕΡΙΚΗ ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΡΥΜΟΤΟΜΙΩΝ**

#### **1.1 Γενική Θεώρηση**

1.1.1 Στο ιστορικό κέντρο της πόλης ισχύουν εκτεταμένες δεσμευτικές ρυμοτομίες οι οποίες συγκρούονται με το σκεπτικό και την πολιτική της διατήρησης τόσο σε σχέση με τις επιμέρους διατηρητέες οικοδομές όσο και σε σχέση με το χωροδομικό ιστό. Το θέμα της επιμέρους εφαρμογής ή μη της δεσμευτικής ρυμοτομίας εκεί όπου υφίστανται διατηρητέες οικοδομές έχει ήδη επιλυθεί με σχετική γνωμάτευση από τον Γενικό Εισαγγελέα, με βάση την οποία διευκρινίζεται ότι, η νομοθεσία η οποία διέπει τον καθορισμό οικοδομών ως διατηρητέων υπερσχύει οποιουδήποτε σχεδίου δεσμευτικής ρυμοτομίας, το οποίο δημοσιεύθηκε με το Άρθρο 12 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου και το οποίο τυχόν τις επηρεάζει. Το πρόβλημα ωστόσο εντοπίζεται στη διατήρηση της συνολικής δομής του παραδοσιακού ιστού, λόγω του ότι δεν υπήρξε μέχρι σήμερα συγκροτημένη πολιτική όσον αφορά αφενός τις διαπλάτυνσεις δρόμων για σκοπούς κυκλοφορίας, και αφετέρου την ανάγκη για διατήρηση, εκεί όπου παρατηρείται ιδιαίτερη συγκέντρωση διατηρητέων οικοδομών ή όπου ο χαρακτήρας του δρόμου γενικά το απαιτεί.

1.1.2 Από τις προτάσεις του Σχεδίου Περιοχής για την κυκλοφορία, προκύπτει σαφώς το συμπέρασμα πως πολλές από τις μέχρι σήμερα δεσμευτικές ρυμοτομίες δεν εξυπηρετούν κυκλοφοριακά, ενώ η ευρεία ρυμοτόμηση όλου του ιστορικού ιστού δεν συνάδει πλέον με τις σύγχρονες πολεοδομικές αντιλήψεις. Συγκεκριμένα, οι δεσμευτικές ρυμοτομίες υφίστανται σε περιοχές όπου προτείνεται κυκλοφοριακή ύφεση (περιοχές κατοικίας ανατολικά της Αγίας Τριάδος και ανατολικά της οδού Καραϊσκάκη / Κάνθερ), καθώς και σε περιοχές όπου προτείνεται πλήρης πεζοδρόμηση (περιοχή γύρω από την Αγορά, το Δημοτικό Μέγαρο, την εκκλησία της Αγίας Νάπας κλπ.). Στα πιο πάνω προστίθενται και περιοχές όπου δεσμευτικές ρυμοτομίες καθίστανται ανενεργές λόγω της ύπαρξης μεγάλου αριθμού διατηρητέων οικοδομών (π.χ. καθόλο το μήκος της οδού Ειρήνης, περιοχή Αγοράς, Αγίας Τριάδος, Κάστρου κλπ.).

#### **1.2 Πολιτική Μερικής Αναθεώρησης Ρυμοτομιών (Σχέδιο με αρ. 7)**

1.2.1 Σχετικά με το θέμα αυτό, το Σχέδιο Περιοχής προβλέπει τα ακόλουθα:

- (α) Επιστροφή χώρου που παραχωρήθηκε για σκοπούς ρυμοτομίας στις προτεινόμενες προς πεζοδρόμηση περιοχές και στις περιοχές κυκλοφοριακής ύφεσης, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 6.3.7 (β) του Κεφαλαίου Διατήρησης – Αναβίωσης Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς.
- (β) Μη εφαρμογή της δεσμευτικής ρυμοτομίας στις περιπτώσεις διατηρητέων οικοδομών.

Νοείται ότι μέρος της δεσμευτικής ρυμοτομίας, που επηρεάζει περιτείχισμα ή ελεύθερο ανοικτό χώρο γύρω από διατηρητέα οικοδομή, δύναται να εφαρμόζεται δεδομένου ότι αυτό είναι απαραίτητο για κυκλοφοριακούς λόγους και δεν επηρεάζει καθ' οιονδήποτε τρόπο το κτίριο ή δεν αλλοιώνει ουσιαστικά την τυπολογία και μορφολογία του συνόλου.

- (γ) Διατήρηση των υπόλοιπων δεσμευτικών ρυμοτομιών οι οποίες θα εξετάζονται και αξιολογούνται για κάθε δρόμο χωριστά και με βάση τη διαχείριση του οδικού δικτύου.

Η επανεξέταση/αναπροσαρμογή των πιο πάνω ρυμοτομιών θα πρέπει να γίνει με βάση μια ολοκληρωμένη αξιολόγηση, λαμβάνοντας υπόψη τα συνολικά δεδομένα της περιοχής ή και σταδιακά, για συγκεκριμένο δρόμο ή τμήμα δρόμου στη φάση υποβολής ανά δρόμο συγκεκριμένων αιτήσεων οι οποίες και θα κρίνονται κατ' αξίαν.

Νοείται ότι, σε κάθε στάδιο της επανεξέτασης ρυμοτομιών, θα επιδιώκεται γενικά η διαφύλαξη του αυθεντικού / ιστορικού χαρακτήρα του κάθε δρόμου, ιδιαίτερα στις περιπτώσεις όπου ο δρόμος αυτός δεν αποτελεί μέρος του πρωταρχικής και δευτερεύουσας σημασίας οδικού δικτύου.





## **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Η**

### **Ευρετήριο Κτηματικών Σχεδίων**