



Σχέδιο Περιοχής

ΚΕΝΤΡΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ



ΕΓΚΡΙΜΕΝΟ 2017



ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

ΤΟΥ

Κέντρου της Λευκωσίας

ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΕΝΤΡΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ ΕΓΚΡΙΜΕΝΟ 2017

ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Το Σχέδιο του Κέντρου της Λευκωσίας αποτελεί Σχέδιο Ανάπτυξης σύμφωνα με τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο 90/70 και τις μεταγενέστερες τροποποιήσεις του. Η αρχική μελέτη του Σχεδίου Περιοχής της Κεντρικής Περιοχής Λευκωσίας εκπονήθηκε από τους ιδιώτες συμβούλους SKM Colin Buchanan στους οποίους ανατέθηκε από την ενδιαφερόμενη Τοπική Αρχή, το Δήμο Λευκωσίας. 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 περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας. Το Πολεοδομικό Συμβούλιο ενέκρινε το παρόν Σχέδιο Περιοχής αφού επέφερε στην ανωτέρω μελέτη τις κατά την κρίση του αναγκαίες τροποποιήσεις.

Η νομική ισχύς του Σχεδίου Περιοχής

Το Σχέδιο Περιοχής ως νομικό έγγραφο, αποτελεί μέρος του Τοπικού Σχεδίου 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 προτεραιότητες που τίθενται στο Τοπικό Σχέδιο και εξειδικεύει συγκεκριμένες πολιτικές και προτεραιότητες με στόχο να κατευθύνει τις δράσεις του δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα. Όπου γίνεται αναφορά σε σύνδεση με το Τοπικό Σχέδιο η σύνδεση αυτή γίνεται σε σχέση με το Τοπικό Σχέδιο που βρίσκεται σε ισχύ.

Ποιοι είναι οι ειδικοί στόχοι

Το Σχέδιο Περιοχής έχει ετοιμαστεί αναγνωρίζοντας πλήρως ότι η αλλαγή της Πολεοδομικής Πολιτικής από μόνη της δεν αρκεί για την επανάκαμψη της ζωικότητας του Κέντρου και την πεποίθηση ότι θα αντιμετωπιστούν κάποιες από τις σημερινές αδυναμίες του. Για το λόγο αυτό η Έκθεση Πολιτικής του Σχεδίου Περιοχής συνοδεύεται και υποστηρίζεται από:

- Ολόκληρη τη δέσμη των δράσεων, πρωτοβουλιών και αλλαγών, τις πηγές χρηματοδότησης και τους μηχανισμούς για την υλοποίηση των απαιτούμενων αλλαγών που συνοδεύουν το Σχέδιο Περιοχής.
- Περιλαμβάνει μέτρα ελέγχου και παρεμβάσεις στο χώρο και αποτελεί εργαλείο υλοποίησης έργων με βάση την κυβερνητική πολιτική.

Το Σχέδιο Περιοχής Λευκωσίας δημοσιεύεται με βάση τις πρόνοιες των εδαφίων 2 και 3 του άρθρου 18 του περί πολεοδομίας και χωροταξίας νομού. (με βάση τα εδάφια (8) και (9) του άρθρου 18 του περί Πολεοδομίας Νόμου.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΜΕΡΟΣ Α Γενικό Πλαίσιο	11
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1:	
ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	12
1.1. Χαρακτηριστικά της περιοχής μελέτης	12
1.2 Αποτίμηση της υφιστάμενης κατάστασης και των βασικών προβλημάτων της περιοχής	13
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2:	
ΑΝΑΓΚΑΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΠΛΑΙΣΙΟ ΕΤΟΙΜΑΣΙΑΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΗΣ	16
2.1 Ανάγκη ετοιμασίας Σχεδίου Περιοχής.....	16
2.2 Πλαίσιο Ετοιμασίας του Σχεδίου Περιοχής.....	17
ΜΕΡΟΣ Β Όραμα-Στρατηγική	21
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3:	
ΟΡΑΜΑ ΓΙΑ ΤΟ ΚΕΝΤΡΟ	22
3.1 Προοπτικές.....	22
3.2 Προγραμματισμός για ανάκαμψη του Κέντρου	22
3.3 Τι είδους πόλη φιλοδοξούμε να δημιουργήσουμε;	24
3.4. Χαρακτηριστικά που διαφοροποιούν το Κέντρο από τις άλλες περιοχές και το καθιστούν μοναδικό	25
3.5. Στρατηγικοί πυλώνες του Σχεδίου Περιοχής	25
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4:	
ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΓΙΑ ΤΟ ΚΕΝΤΡΟ	26
4.1. Στρατηγική Αναζωογόνησης.....	26
4.2. Η Χωροταξική Στρατηγική	28
4.3. Η Στρατηγική Υποδομών.....	29
4.4. Κινητήριες Δυνάμεις Αναζωογόνησης	31
4.5 Η προσέγγιση του Σχεδίου Περιοχής	34
4.6 Ειδική Ζώνη Αναζωογόνησης	35
ΜΕΡΟΣ Γ Γενικές Πολιτικές	37
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5:	
ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ	38
5.1 Οικιστική Πολιτική	39

ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΕΝΤΡΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ ΕΓΚΡΙΜΕΝΟ 2017

5.1.1 Πλαίσιο Οικιστικής Πολιτικής.....	39
5.1.2 Προτεινόμενες πολιτικές.....	40
5.2 Πολιτική Εμπορικής Ανάπτυξης	41
5.2.1 Πλαίσιο Εμπορικής Ανάπτυξης	41
5.2.2 Πολιτική Γραφειακών και Μεικτών Αναπτύξεων	43
5.2.3 Πολιτική Αναπτύξεων Λιανικού Εμπορίου Προτεινόμενες Πολιτικές	44
5.3 Πολιτική Διατήρησης	46
5.3.1 Πλαίσιο Πολιτικής.....	46
5.3.2 Προτεινόμενες Πολιτικές	47
5.4 Πολιτική Αναπτύξεων Ψυχαγωγίας/Φιλοξενίας	48
5.4.1 Πλαίσιο της Πολιτικής Ανάπτυξης Ψυχαγωγικών Χρήσεων	48
5.4.2 Προτεινόμενες Πολιτικές	49
5.5 Εκπαιδευτική και Πολιτιστική Ανάπτυξη	49
5.5.1 Πλαίσιο Εκπαιδευτικής και Πολιτιστικής Ανάπτυξης	49
5.6 Πολιτική Ανοικτών και Δημόσιων Χώρων	50
5.6.1 Πλαίσιο των Ανοικτών και Δημόσιων Χώρων.....	50
5.6.2 Προτεινόμενες Πολιτικές	53
5.7 Πολιτική Υποδομών-Διαχείρισης Κυκλοφορίας (ΠΚ).....	54
5.7.1 Το Πλαίσιο Πολιτικής για Διαχείριση της Κυκλοφορίας	54
5.7.2 Προτεινόμενες Πολιτικές για Διαχείριση της Κυκλοφορίας	57
5.8 Πολιτική στάθμευσης (Π.Σ)	58
5.8.1 Πλαίσιο Πολιτικής για Διαχείριση της Στάθμευσης	58
5.8.2 Προτεινόμενες Πολιτικές για Νέα Διαχείριση της Στάθμευσης.....	63
5.8.3 Άμεσοι Στόχοι σχετικά με τη διαχείριση κυκλοφορίας και στάθμευσης	64
ΜΕΡΟΣ Δ ΣΧΕΔΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ.....	65
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6:	
ΓΕΝΙΚΗ ΑΠΟΨΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	66
6.1 Συνθετικά Στοιχεία του Σχεδίου Περιοχής	66
6.2 Ο Ρόλος της Κάθε επί Μέρους Περιοχής στην Ανάπτυξη του Κέντρου.....	69
6.2.1 Η περιτειχισμένη πόλη ως ιστορικό κέντρο	70
6.2.2 Πυρήνας της Εμπορικής Ζώνης	71
6.2.3 Εμπορικές ζώνες στην περιτειχισμένη πόλη	72
6.2.4 Εμπορικές ζώνες εκτός τειχών	73
6.2.5 Ζώνες Κατοικίας Κα	75
6.2.6 Ειδικό Χώροι	75
6.3 Ικανότητα Ανάπτυξης	76

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7:	
ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΚΑΤΑ ΖΩΝΗ	78
7.1 Πυρήνας Ζώνης Εμπορικής Ανάπτυξης στην Περιτειχισμένη Πόλη (ΠΕΖ-εν)	80
7.2 Ζώνες Εμπορικής Ανάπτυξης (ΕΖ-εν) στην Περιτειχισμένη πόλη.....	87
7.3 Ζώνες Κατοικίας (Κα-α) στην Περιτειχισμένη Πόλη.....	91
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8:	
ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΚΑΤΑ ΖΩΝΗ- Εκτός Τειχών Κεντρική Περιοχή	101
8.1 Πυρήνας Εμπορικής Ζώνης (ΠΕΖ)- Εκτός Τειχών	102
8.2 Κεντρική Εμπορική Ζώνη (ΕΖ-κ) - Εκτός Τειχών.....	111
8.3 Δυτική Εμπορική Περιοχή (ΕΖ-δ) - Εκτός Τειχών	116
8.4 Ανατολική Εμπορική Ζώνη (ΕΖ-α)- Έκτος Τειχών	124
8.5 Οικιστική Ζώνη (Κα).....	130
8.6 Νοτιοανατολικό όριο του Αστικού Κέντρου	137
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9:	
Η ΝΕΑ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΣΤΙΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΠΟΥ ΣΥΝΘΕΤΟΥΝ ΤΟ ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΑΙ ΟΙ ΑΛΛΑΓΕΣ ΠΟΥ ΠΡΟΫΠΟΘΕΤΕΙ	146
9.1 Διαφοροποιήσεις στην παραχώρηση δικαιωμάτων ανάπτυξης με διακριτική ευχέρεια της Αρχής	146
9.2 Αλλαγές στις πολεοδομικές ζώνες και στην πολιτική κινητικότητας.....	149
ΜΕΡΟΣ Ε Έργα Αναμόρφωσης	155
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10:	
ΕΡΓΑ ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΗΣ	156
Ένταξη Συνοπτικών Κατευθυντήριων Πλαισίων Ανάπτυξης	156
10.1. Έργο Αξιοποίησης των Ενετικών τειχών.....	157
10.2. Έργο Συνοικίας Δημιουργικών Επιχειρήσεων	164
10.3. Έργο Ανάπλασης Εμπορικού Τριγώνου	169
10.4. Συνοπτικά Κατευθυντήρια Πλαίσια Ανάπτυξης	172
ΜΕΡΟΣ ΣΤ Υλοποίηση Σχεδίου	187
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ	193
ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑΤΑ (Συμπεριλαμβάνονται Πρόνοιες & Παραρτήματα του Τοπικού Σχεδίου)..	207

ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΕΝΤΡΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ ΕΓΚΡΙΜΕΝΟ 2017

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΧΕΔΙΩΝ

Σχέδιο 1: Περιοχή Μελέτης.....	12
Σχέδιο 2: Περιοχές Εμπορικών Δραστηριοτήτων	15
Σχέδιο 3:Στρατηγικοί Στόχοι.....	24
Σχέδιο 4: Στρατηγικοί Πυλώνες.....	25
Σχέδιο 5: Λειτουργική - Χωρική Δομή	27
Σχέδιο 6: Διάγραμμα Χωροταξικής Στρατηγικής.....	29
Σχέδιο 7: Διάγραμμα Στρατηγικής Υποδομών.....	30
Σχέδιο 8: Κινητήριοι οδηγοί εφαρμογής του Σχεδίου Περιοχής.....	31
Σχέδιο 9: Αρχιτεκτονική Κληρονομιά.....	47
Σχέδιο 10: Δίκτυο Πρασίνου.....	52
Σχέδιο 11: Κυκλοφοριακό/Στάθμευση.....	59
Σχέδιο 12: Πολιτική Στάθμευσης.....	62
Σχέδιο 13:Πολεοδομικές Ζώνες.....	67
Σχέδιο 14: Διάγραμμα Χωροταξικής Στρατηγικής.....	69
Σχέδιο 15:Σχηματική Απεικόνιση Ικανότητας Ανάπτυξης.....	77
Σχέδιο 16:Πολεοδομικές Ζώνες Περιτειχισμένης Πόλης.....	79
Σχέδιο 17:Πολεοδομικές Ζώνες Κεντρικής Περιοχής Εκτός Τειχών.....	101
Σχέδιο 18:Χωροθέτηση των Έργων Αναμόρφωσης.....	156
Σχέδιο 19: Ενιαία Αξιοποίηση των Ενετικών Τειχών.....	162
Σχέδιο 20: Ρυθμιστικό Σχέδιο Συνοικίας Δημοιουργικών Επιχειρήσεων.....	167
Σχέδιο 21: Ρυθμιστικό Σχέδιο Ανάπλασης Εμπορικού Τριγώνου.....	171
Σχέδιο 22: Περιοχές Ειδικού Σχεδιασμού.....	172
Σχέδιο 23: Συνοπτικό Κατευθυντήριο Πλαίσιο Ανάπτυξης /Βιοτεχνικό Συγκρότημα	178
Σχέδιο 24: Συνοπτικό Κατευθ.Πλαίσιο Ανάπτυξης Βιοτεχνική Περιοχή Ανατολικά της Πύλης.....	184
Σχέδιο 25: Ιεράρχηση Έργων Αναβάθμισης	189

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΛΑΙΣΙΩΝ -ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ

Πλαίσιο 1:Χαρακτηριστικά των πολιτικών	38
Πλαίσιο 2: Κυκλοφοριακή Διαχείριση.....	55
Πλαίσιο 3: Ικανότητα Ανάπτυξης του Εμπορικού Πυρήνα (ΠΕΖ).....	72
Πλαίσιο 4: Ικανότητα ανάπτυξης στις εμπορικές ζώνες (ΕΖ).....	74
Πλαίσιο 5: Ικανότητα ανάπτυξης στις ζώνες κατοικίας (Κα).....	75

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 1: Υφιστάμενοι και προτεινόμενοι Χώροι Στάθμευσης	61
Πίνακας 2: Συνοπτικός πίνακας ικανότητας αύξησης πληθυσμού και απασχόλησης.....	76
Πίνακας 3: Περιτειχισμένη πόλη: Χρήσεις γής κατά ζώνη.....	96
Πίνακας 4: Περιτειχισμένη πόλη: Πολεοδομικές Ζώνες (ΠΕΖ-εν).....	97
Πίνακας 5: Περιτειχισμένη πόλη: Πολεοδομικές Ζώνες (ΕΖ-εν).	98
Πίνακας 6: Περιτειχισμένη πόλη: Πολεοδομικές Ζώνες (Κα-α).....	99
Πίνακας 7: Χρήσεις γής κατά ζώνη εκτός τειχών	138
Πίνακας 8: Αστικό Κέντρο εκτός τειχών :Χρήσεις γής-Πολεοδομικές ζώνες Πυρήνα (ΠΕΖ).....	140
Πίνακας 9: Αστικό Κέντρο εκτός τειχών :Χρήσεις γής-Πολεοδομικές ζώνες (ΕΖ-κ).....	141
Πίνακας 10: Αστικό Κέντρο εκτός τειχών :Χρήσεις γής-Πολεοδομικές ζώνες (ΕΖ-δ).....	142
Πίνακας 11: Αστικό Κέντρο εκτός τειχών :Χρήσεις γής-Πολεοδομικές ζώνες (ΕΖ-α).....	143
Πίνακας 12: Αστικό Κέντρο εκτός τειχών :Χρήσεις γής-Πολεοδομικές ζώνες (Κα).....	144
Πίνακας 13:Συνοπτικοί πίνακες πολεοδομικών ζωνών Σχεδίου Περιοχής.....	145
Πίνακας 14: Συνοπτική παρουσίαση κινήτρων.....	147
Πίνακας 15: Συντελεστές ανάπτυξης των ζωνών που εμπίπτουν στο Σχέδιο Περιοχής.....	176





ΜΕΡΟΣ Α

Γενικό Πλαίσιο

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

1.1. Χαρακτηριστικά της περιοχής μελέτης

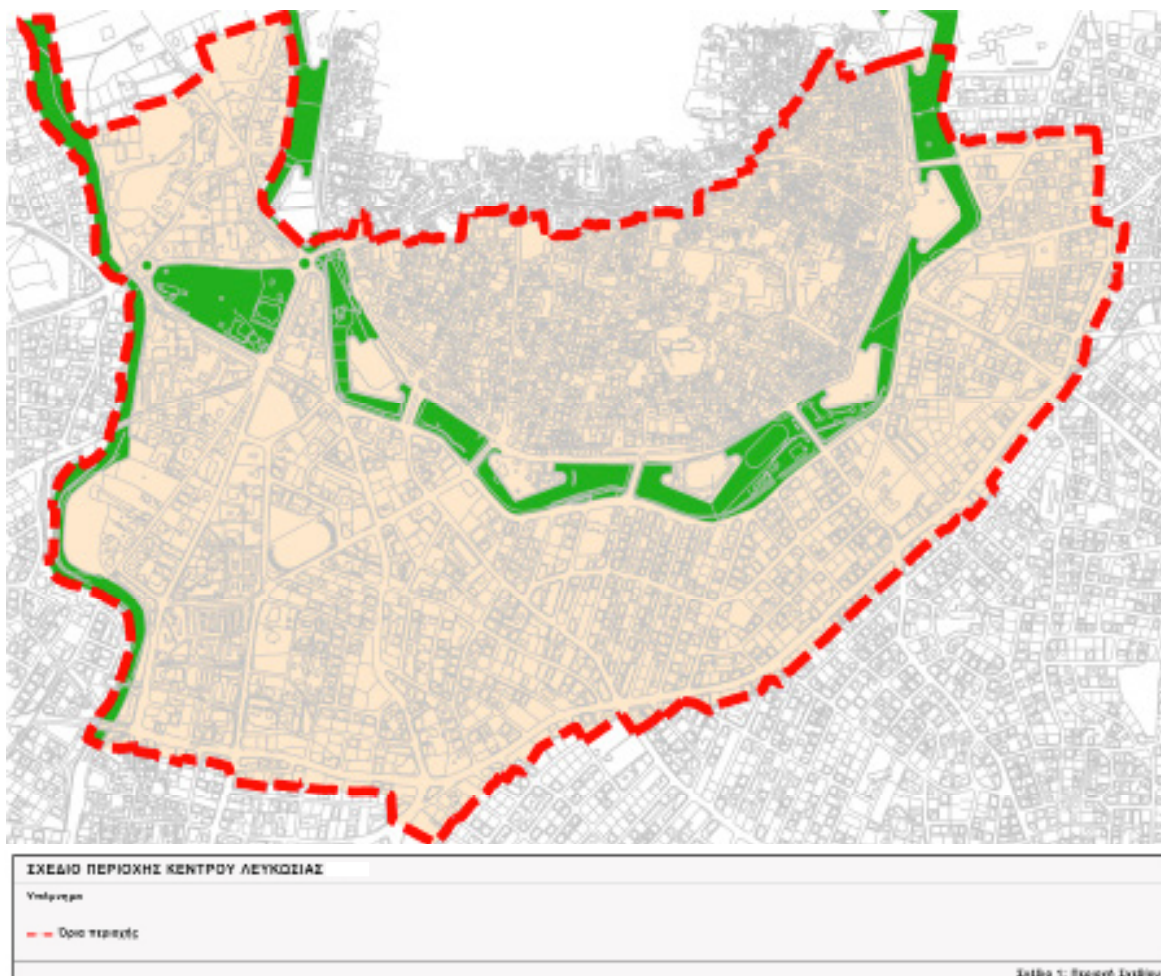
Η Κεντρική Περιοχή Λευκωσίας στην αντίληψη του κοινού θεωρείται η καρδιά της πόλης. Το ελεύθερο τμήμα της που ευρίσκεται υπό τον έλεγχο της Κυπριακής Δημοκρατίας είναι μια συμπαγής περιοχή εμβαδού 3 km² και αποτελεί τον πυρήνα των διοικητικών, χρηματοοικονομικών, γραφειακών και εμπορικών λειτουργιών της πρωτεύουσας.

Η περιοχή αυτή είναι η έδρα των Υπουργείων, των Δικαστηρίων, της Βουλής των Αντιπροσώπων και άλλων διοικητικών κτιρίων μεγάλης σημασίας, που προσδίδουν στο Κέντρο το γόητρο της πρωτεύουσας όλης της νήσου. Διαθέτει επίσης πολυάριθμα κέντρα σημαντικών κοινωνικών και κυρίως πολιτιστικών διευκολύνσεων που θα πρέπει να αξιολογηθούν ως πλεονεκτήματα και να αξιοποιηθούν ως η κινητήριος δύναμη για την προώθηση της Αναζωογόνησης.

Η κεντρικότητα και η ζωντάνια της περιοχής υποβιβάστηκαν σοβαρά από την ύπαρξη της νεκρής ζώνης η οποία διαχωρίζει κοινωνικά και χωρικά τις κοινότητες που ζουν στην πόλη και εμποδίζει τη λειτουργία της ως μίας ενιαίας οντότητας.

Η Κεντρική Περιοχή παρουσιάζει σήμερα τέσσερις διαφορετικές υπό περιοχές:

- Το μοναδικό μνημειακό συγκρότημα των Ενετικών τειχών του 16^{ου} αιώνα, το οποίο αποτέλεσε το πρότυπο οχυρωματικής τέχνης για πολλά άλλα αμυντικά έργα που κατασκευάστηκαν στις Ενετικές κτήσεις από το 16^ο αιώνα και μετά.



- Την περιτειχισμένη πόλη που αντανακλά στον αστικό της ιστό το αμάλαμα των διαφορετικών πολιτισμών που διαμόρφωσαν τη μοναδική ταυτότητα όλου του νησιού.
- Το σύγχρονο εμπορικό κέντρο που περιβάλλει τα τείχη.
- Το νοτιοδυτικό διοικητικό και πολιτιστικό άξονα που εξελίσσεται παράλληλα με τον ποταμό Πεδιαίο και αποτελεί ιστορικά την πρώτη επέκταση της πόλης εκτός τειχών.

Οι περιοχές αυτές παρουσιάζουν τη δική τους ταυτότητα και χρειάζονται ιδιαίτερη αντιμετώπιση στην κατεύθυνση ανάπτυξης και σχεδιασμού τους, έτσι ώστε η κάθε μία να έχει ένα σημαντικό ρόλο στην ανάπτυξη του Κέντρου και όλες μαζί σε συνέργεια να λειτουργήσουν κάτω από μία ενιαία ολοκληρωμένη στρατηγική.

1.2 Αποτίμηση της υφιστάμενης κατάστασης και των βασικών προβλημάτων της περιοχής

Πριν από τον προσδιορισμό μιας Στρατηγικής για την Αναζωογόνηση του Κέντρου, κρίνεται σημαντική η αποτίμηση των βασικών λόγων που οδήγησαν στην παρούσα υποβάθμιση της Κεντρικής Περιοχής, η οποία παρά το μοναδικό χαρακτήρα της, πάσχει από έλλειψη ζωτικότητας και δυναμισμού σε σύγκριση με άλλες περιοχές της Λευκωσίας και με άλλες πόλεις της Κύπρου.

Είναι ευρέως αποδεκτό ότι συγκεκριμένες πρωτοβουλίες αναζωογόνησης στο κέντρο υπήρξαν επιτυχείς από μόνες τους, αλλά παρά το γεγονός ότι υλοποιήθηκαν σε ευημερούσες δεκαετίες, απέτυχαν να δημιουργήσουν το «momentum» που χρειαζόταν για να επιτευχθεί συνεχής διαδικασία αναζωογόνησης. Πολλά από τα πολεοδομικά προβλήματα της περιοχής αποτελούν συνθήματα των αστικών κέντρων, ενώ άλλα συνδέονται με τις ιδιαίτερες συνθήκες της Λευκωσίας και προκύπτουν από τους τοπικούς πολιτικούς, και κοινωνικό-οικονομικούς παράγοντες, τη δομή της ιδιοκτησίας και της αγοράς γης, καθώς και τις γραφειοκρατικές διαδικασίες που ισχύουν για τη ρύθμιση της ανάπτυξης.

Οι συνέπειες της διχοτόμησης της πόλης

Η παρακμή του Αστικού Κέντρου και της Λευκωσίας γενικά άρχισε με τη διχοτόμηση της, και κατοχή σημαντικού τμήματος της πόλης, γεγονός που προκάλεσε βαθιές υλικές και συναισθηματικές ουλές, πάγωμα των επενδύσεων και τελικά περιθωριοποίηση της περιοχής που γειτνιάζει με τη νεκρή ζώνη, η οποία κάποτε ήταν το επίκεντρο δραστηριοτήτων της πόλης.

Προφανώς, οι αστικές συνοικίες κατά μήκος της νεκρής ζώνης αποτελούν τις πλέον ευάλωτες από πολεοδομική, κοινωνική και οικονομική άποψη. Οι μειωμένοι δείκτες σαν σύνολο θα έπρεπε να έχουν πείσει για την υποβάθμιση της πόλης και να υποδεικνύουν για την άμεση ανάγκη υιοθέτησης ειδικών μέτρων πολιτικής για την αναζωογόνηση της.

Πληθυσμός και Κοινωνική δομή

Η Κεντρική Περιοχή υποφέρει από φθίνουσα δημογραφική δομή. Ο μόνιμος πληθυσμός παρουσιάζει συνολική πτώση με σημαντικές απώλειες στον πληθυσμό του Αστικού Κέντρου εκτός των τειχών που μειώθηκε σε σχέση με τη δεκαετία του 1970 κατά 50%. Κάποια μικρή αύξηση παρατηρείται στην παλιά πόλη σαν αποτέλεσμα των κινήτρων του Προγράμματος Αναζωογόνησης, του Σχεδίου Διατήρησης και κύρια της προσέλευσης των οικονομικών μεταναστών που εγκαταστάθηκαν εκεί λόγω των χαμηλών ενοικίων και διαβιούν σε χαμηλής ποιότητας κτίσματα. Αυτή η δημογραφική δομή δεν είναι ευνοϊκή για την ανάπτυξη του Κέντρου της πόλης όπου παρατηρείται υποβάθμιση του κτιστού περιβάλλοντος και γήρανση του πληθυσμού.

Προβλήματα υποβάθμισης του κτιστού περιβάλλοντος.

Στην εντός των τειχών πόλη, αλλά και στο Αστικό Κέντρο περιμετρικά των τειχών, υπάρχει μεγάλος αριθμός εγκαταλειμμένων ασυντήρητων οικοδομών, αναξιοποίητων κενών τεμαχίων και γερασμένων κτιρίων.

Η Περιτειχισμένη Πόλη είναι μια μοναδική ιστορική περιοχή, και διαθέτει ένα ευρύ φάσμα μνημείων και κτιρίων εξαιρετικής αρχιτεκτονικής ή περιβαλλοντικής αξίας και ένα συνεκτικό και ομοιογενή αστικό ιστό που στο σύνολο του αποτελεί διεθνές δείγμα πολιτιστικής κληρονομιάς.

Παρά το γεγονός πως υλοποιήθηκαν αρκετά έργα από το δημόσιο τομέα και θεσπίστηκαν κατά καιρούς σχέδια οικονομικών κινήτρων, οι τάσεις αποδυνάμωσης των περιοχών του Κέντρου που εφάπτονται με τη διαχωριστική γραμμή δεν φαίνεται να ανατρέπονται με γρήγορο ρυθμό, ενώ η ιδιωτική πρωτοβουλία δεν κινητοποιήθηκε στο βαθμό που αναμενόταν.

Ο αρχιτεκτονικός πλούτος και τα μνημεία χάνονται μέσα στο υποβαθμισμένο δομημένο περιβάλλον και πολλές φορές καταπονούνται από την εκμετάλλευσή τους με ακατάλληλες χρήσεις. Πέραν από τον μεγάλο αριθμό διατηρητέων οικοδομών που συνεχίζουν να βρίσκονται σε άσχημη κτιριολογική κατάσταση στο ελεύθερο τμήμα του ιστορικού κέντρου, υπάρχει και ένα οικοδομικό απόθεμα 265 οικοδομών εντός της νεκρής ζώνης που χρήζει ειδικής αντιμετώπισης.

Στο Αστικό Κέντρο υπάρχουν πολλά γερασμένα κτίρια. Οι προσπάθειες ανάπτυξης τείνουν να είναι διάσπαρτες και να αφορούν μεμονωμένες ιδιοκτησίες εν μέσω ενός γενικά φτωχού κτιστού περιβάλλοντος που μειώνει την αξία της κάθε επιμέρους επένδυσης. Η εικόνα των δημόσιων χώρων, ιδιαίτερα των πεζοδρομίων, είναι πολύ φτωχή. Υπάρχει κατακερματισμός λόγω των εισόδων προς τους χώρους στάθμευσης, με συχνές εναλλαγές και κακή κατάσταση των επιφανειών και των διαφόρων επιπέδων των δημόσιων χώρων.

Ο Άξονας Δημόσιας Διοίκησης και Πολιτισμού κατά μήκος του Πεδιαίου Ποταμού, συγκεντρώνει αξιόλογα ιδιωτικά και δημόσια κτίρια αλλά ο χώρος είναι διάσπαρτος από προσωρινές βοηθητικές κατασκευές, πρόχειρες επεκτάσεις για τη στέγαση δημόσιων λειτουργιών που δεν προγραμματίστηκαν έγκαιρα και δημόσιους χώρους που δεν αρμόζουν στο περιβάλλον σημαντικών κρατικών υπηρεσιών.

Οι προμαχώνες και η τάφος των Ενετικών Τειχών συνθέτουν ένα αστικό χαρακτηριστικό που θα μπορούσε να αξιοποιηθεί ως το κύριο στοιχείο προβολής της πόλης, αλλά προς το παρόν είναι πολύ υποτιμημένο. Η περίμετρος του μνημείου είναι κατειλημμένη από μία ανάμειξη χρήσεων πολλές από τις οποίες είναι ακατάλληλες και συσσωρεύτηκαν σταδιακά εκεί αφού είναι ο μόνος διαθέσιμος κενός χώρος για την επίλυση μιας σειράς λειτουργικών αναγκών της πόλης, όπως στάθμευσης και αθλητικών εγκαταστάσεων. Ένας φαρδύς και φορτωμένος σε όγκο κυκλοφορίας δρόμος, περιβάλλει την τάφο, αποκόπτοντας την από την υπόλοιπη πόλη. Η ανάπτυξη στην πλευρά των κτηρίων απέναντι από τους προμαχώνες και την τάφο είναι υποβαθμισμένη. Ένα περιβάλλον συχνά ασυνάρτητο, με πολλές κενές εμπορικές μονάδες και φτωχούς δημόσιους χώρους.

Χρήσεις γης

Οι εκτεταμένες περιοχές μικτών χρήσεων στην παλιά πόλη δεν λειτούργησαν όπως αναμενόταν. Σε πολλές περιπτώσεις οδήγησαν σε αντικρουόμενες δραστηριότητες και σε επηρεασμό των ανέσεων με αποτέλεσμα ο οικιστικός χαρακτήρας πολλών περιοχών του ιστορικού κέντρου να έχει αλλοιωθεί, ενώ πολλές αξιόλογες αρχιτεκτονικά οικοδομές υποβαθμίστηκαν από ασυμβίβαστες χρήσεις εργαστηρίων και αποθηκών.

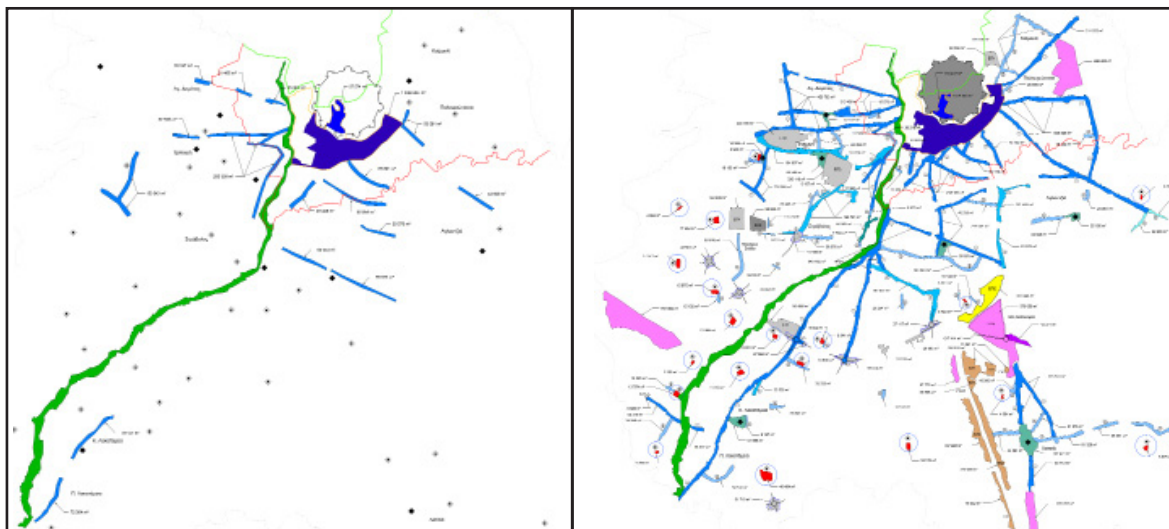
Κατά τα τελευταία τρία χρόνια έκαναν την εμφάνιση τους στην περπειρισμένη πόλη και κυρίως στην περιοχή των πεζοδρόμων διάφορες νέες δραστηριότητες σε τομείς υψηλής καταναλωτικής ζήτησης όπως καφετέριες, εστιατόρια, κλπ.

Η σημαντική αύξηση χώρων αναψυχής συνέβαλε στην επισκεψιμότητα της περιοχής και στη δημιουργία θέσεων απασχόλησης, αλλά η μαζικότητα με την οποία επιβλήθηκε δημιούργησε προβλήματα που δεν ήταν εύκολο να αντιμετωπιστούν έγκαιρα όπως οι ανάγκες σε χώρους στάθμευσης, οι επιβαρύνσεις σε κτίρια αρχιτεκτονικής αξίας, οι επιδράσεις στις ανέσεις των κατοίκων που παρέμειναν στην περιοχή.

Η περιοχή της λεωφόρου Μακαρίου, που άλλοτε συγκέντρωνε μεγάλη εμπορική και οικονομική δραστηριότητα, παρουσιάζει στο παρόν στάδιο πολύ ανησυχητικές φθίνουσες τάσεις. Σε έρευνα που ολοκληρώθηκε πρόσφατα παρατηρείται στο Αστικό Κέντρο εκτός τειχών ένα πολύ υψηλό ποσοστό κενών υποστατικών που στέγαζαν άλλοτε οικονομικές δραστηριότητες καθώς και πολλές κενές οικιστικές μονάδες.

Σοβαρές Εμπορικές Επιπτώσεις από την ανάπτυξη στην περιφέρεια

Είναι φανερό ότι ο διασκορπισμός της ανάπτυξης της πόλης ως σύνολο, με τη συνεχώς αυξανόμενη επέκταση εμπορικών ζωνών χωρίς να συνοδεύεται από αντίστοιχη αύξηση του αγοραστικού κοινού είχε και έχει καταστρεπτικές επιπτώσεις για την οικονομική βάση του Αστικού Εμπορικού Κέντρου. Η Κεντρική Περιοχή υποφέρει από τον έντονο ανταγωνισμό των περιφερειακών εμπορικών αναπτύξεων που υπερτερούν σε διευκολύνσεις, αλλά και από την έλλειψη ολοκληρωμένης πολιτικής ανταπόδοσης ποιοτικών προνομίων στο Κέντρο ώστε να βοηθήσουν να διατηρήσει το ρόλο του με την αναβάθμιση των υποδομών, τη βελτίωση του οδικού δικτύου, την προώθηση δημόσιων μέσων συγκοινωνίας, την ορθολογιστική κατανομή και χωροθέτηση σημαντικών δημόσιων λειτουργιών, καθώς και την ενθάρρυνση επενδύσεων του ιδιωτικού και δημόσιου τομέα.



ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΕΝΤΡΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ
 Εμπορικές ζώνες 1990
 Εμπορικές ζώνες 2013
 Κλίμακα: 1:15000 Ηλεκτρονική Ολοκλήρωση 2010 Ια.Συλλέκτης: 08 Σελίδα 2: Ποσοτική Εμπορικών Δραστηριοτήτων

Αδυναμίες θεσμικού πλαισίου / Γραφειοκρατικές Διαδικασίες

Πολλά από τα προβλήματα που αντιμετωπίζει το Κέντρο δεν μπορούν να αντιμετωπιστούν ικανοποιητικά γιατί δεν υπάρχει το νομοθετικό πλαίσιο και αν υπάρχει χρειάζεται εκσυγχρονισμό. Για παράδειγμα το άρθρο 15(α) του Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, κεφάλαιο 96

που αφορά τις ετοιμόρροπες οικοδομές πολλές από τις οποίες κατέστησαν επικίνδυνες τόσο για τους χρήστες τους όσο και τους διερχόμενους, τις διαδικασίες έκδοσης αδειών που αποτελούν ανασταλτικό παράγοντα για την ανάπτυξη αφού είναι πολύπλοκες και χρονοβόρες για τις περισσότερες επενδύσεις, τον Περί Ενοικιοστασίου Νόμο του (23/1983) του οποίου οι πρόνοιες χρειάζεται να επανεξεταστούν έτσι ώστε η εφαρμογή τους να μη λειτουργεί ανασταλτικά στην προσπάθεια αποκατάστασης και επανάχρησης των οικοδομών.

Οι Προκλήσεις της Αναζωογόνησης

Κατά τις τελευταίες δεκαετίες, οι κεντρικές περιοχές της πόλης δεν επωφελήθηκαν από την έκρηξη της αγοράς γης και ιδιοκτησιών όπως συνέβηκε σε άλλα τμήματα της μητροπολιτικής Λευκωσίας και γενικά στην Κύπρο

Η πτώση της ανάπτυξης στο Κέντρο παρατηρείται από τις αρχές της δεκαετίας του 1960 και επιδεινώθηκε μετά το 1974 όπου ολοένα και περισσότερα τμήματα της Κεντρικής Περιοχής ταυτίστηκαν με την πολιτική και οικονομική αβεβαιότητα, την υποβάθμιση των υποδομών της ποιότητας των οικοδομών και το αίσθημα επικινδυνότητας γενικά.

Η περίοδος αυτή συνέπεσε με την άνοδο της οικοδομικής ανάπτυξης και αυτό τροφοδότησε μια πρωτοφανή αύξηση επενδύσεων στην ανάπτυξη τεμαχίων γης στην περιφέρεια της πόλης που πρόσφεραν ψηλή απόδοση και οικονομικά οφέλη, με αποτέλεσμα την αστικοποίησης περί-αστικών περιοχών. Αυτές οι τάσεις, σε συνδυασμό με τη διχοτόμηση της πόλης, αποδείχθηκαν καταστροφικές, εγκαινιάζοντας μια πορεία φυγής πληθυσμού και θέσεων εργασίας εκτός της Κεντρικής Περιοχής και την συνεπακόλουθη περιθωριοποίηση των περιοχών της Παλιάς Πόλης και των στοιχείων της πολιτιστικής κληρονομιάς.

Αυτό που είναι πλέον προφανές είναι ότι οι αδυναμίες στην Περιοχή αυτή επηρέασαν και συνεχίζουν να επηρεάζουν το σύνολο της πόλης, όπου οι νέες περιοχές εμπορικής και άλλης ανάπτυξης προσελκύουν επενδύσεις και πληθυσμό και ανταγωνίζονται την Κεντρική Περιοχή. Παρόλα αυτά δεν μπορούν να αποτελέσουν αυτοδύναμα κέντρα υπηρεσιών και πολιτιστικής ανάπτυξης σε εθνικό και διεθνές επίπεδο χωρίς τις απαραίτητες διασυνδέσεις με το 'προεξάρχον' Αστικό Εμπορικό Κέντρο. Ακόμη και η παροχή σύγχρονων υποδομών και μεταφορών θα ήταν αδύνατη χωρίς την ισχυρή ζήτηση από την Κεντρική Περιοχή. Η αναζωογόνηση και η οικονομική επιτυχία του Κέντρου είναι μια επιτακτική και αναγκαία κινητήρια δύναμη για την ανάπτυξη και την επιτυχία της πρωτεύουσας ως σύνολο.

Η συνεχής επέκταση του οδικού δικτύου και των υποδομών, καθώς και οι πρόνοιες και ρυθμίσεις της πολεοδομικής πολιτικής είναι καλύτερα προσαρμοσμένες στις ανάγκες ανάπτυξης πρόσφατων υποδιαίρεσεων γης με αποτέλεσμα να προσφέρονται ευνοϊκότερες συνθήκες ανάπτυξης και περισσότερα πλεονεκτήματα στην περιφέρεια. Σε αντίθεση με την Κεντρική Περιοχή που αντιμετωπίζει ιδιαίτερους περιορισμούς λόγω των στενών δρόμων, των ακανόνιστων ή μικρών τεμαχίων, των πολύπλοκων σχέσεων ιδιοκτησίας, των ψηλών αξιών γης, κλπ.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2:

ΑΝΑΓΚΑΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΠΛΑΙΣΙΟ ΕΤΟΙΜΑΣΙΑΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

2.1 Ανάγκη ετοιμασίας Σχεδίου Περιοχής

Η ανάγκη ετοιμασίας Σχεδίου Περιοχής προέκυψε από τη δυσμενή κατάσταση που αντιμετωπίζει σήμερα το Κέντρο της Πρωτεύουσας, το οποίο παρουσιάζει σοβαρή μείωση δραστηριοτήτων, πληθώρα γερασμένων οικοδομών, κενών εμπορικών υποστατικών, αναξιοποίητων οικοδομικών τεμαχίων και γενικά αδυναμία στην προσέλκυση επενδύσεων.

Διαπιστώθηκε πως ενώ οι διατυπωμένοι στόχοι του Τοπικού Σχεδίου για το Κέντρο της πόλης το καθορίζουν ως το 'προεξάρχον επίκεντρο δραστηριοτήτων της Λευκωσίας, της Επαρχίας Λευκωσίας και ολόκληρης της Κύπρου' στην εφαρμογή του όχι μόνο δεν έγινε δυνατόν να πραγματοποιηθούν αυτές οι αρχές, αλλά καταστρατηγήθηκαν πλήρως.

Το Τοπικό Σχέδιο υιοθετεί μια ευρεία προοπτική της ανάπτυξη της πόλης και δεν εστιάζει λόγω της φύσης του στην αντιμετώπιση των πολύμορφων και σύνθετων παραγόντων που λειτουργούν περιοριστικά στην προοπτική Αναζωογόνησης του Κέντρου.

Κρίθηκε λοιπόν ότι επιβαλλόταν η αλλαγή κλίμακας πολεοδομικού σχεδιασμού σε επίπεδο Σχεδίου Περιοχής το οποίο στοχεύει να δώσει μία ολοκληρωμένη στρατηγική με επικέντρωση στην ιδιαιτερότητα της Κεντρικής Περιοχής και να προτείνει συντονισμένες και ολοκληρωμένες προτάσεις για καθοδήγηση των δημόσιων και ιδιωτικών φορέων σε μια προοπτική χρόνου μεγαλύτερη των 20 ετών.

2.2 Πλαίσιο Ετοιμασίας του Σχεδίου Περιοχής

Η ετοιμασία του Σχεδίου Περιοχής έγινε στα πλαίσια του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας, της δικινοτικής μελέτης «New Vision», του Ολοκληρωμένου Σχεδίου Κινητικότητας (ΟΣΚΛ) και με βάση τις απόψεις που προέκυψαν μετά από πλατιά διαβούλευση με το κοινό.

Ο Δήμος Λευκωσίας είχε πάντοτε τη πεποίθηση ότι είναι ουσιαστικός παράγοντας η διατήρηση των προϋποθέσεων αντιμετώπισης της μοιρασμένης Κεντρικής Περιοχής ως μιας οντότητας.

Γ' αυτο το λόγο έγιναν διαχρονικά προσπάθειες να αναπτυχθεί ένας κοινώς αποδεκτός πολεοδομικός σχεδιασμός, τέτοιος που να αντιμετωπίζει τα υπάρχοντα προβλήματα της πόλης αλλά συγχρόνως να είναι ευέλικτος ώστε να διασφαλίσει την ενιαία λειτουργία της εάν το επιτρέψουν οι πολιτικές συνθήκες

Από τα τέλη της δεκαετίας του 1970 τέθηκαν με πρωτοβουλία του Δήμου Λευκωσίας και του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως οι προϋποθέσεις για δικινοτικό πολεοδομικό σχεδιασμό με τη συνεργασία των δύο κοινοτήτων της πόλης κάτω από το συντονισμό και την οικονομική ενίσχυση του Προγράμματος Ανάπτυξης των Ηνωμένων Εθνών (UNDP).

Στα πλαίσια αυτής της συνεργασίας, το Ενιαίο Ρυθμιστικό Σχέδιο Λευκωσίας ετοίμασε το 1984 το "master plan for the metropolitan area of Nicosia" που είχε σαν κατευθυντήριο άξονα την αναγκαιότητα για συγκεντρωμένη και συμπαγή ανάπτυξη και αποτέλεσε τη βάση για το Τοπικό Σχέδιο του 1990, ενώ το 1985 επικεντρώθηκε στη σε βάθος μελέτη της Κεντρικής Περιοχής Λευκωσίας "Area Scheme for the city centre". Στα πλαίσια αυτής της φάσης σχεδιασμού έγινε η επεξεργασία εικοσαετούς προγράμματος έργων προτεραιότητας, τα οποία υλοποιήθηκαν μεταξύ του 1986-2003, σε στρατηγικά σημεία της εντός των τειχών πόλης και στις δύο πλευρές της νεκρής ζώνης, με χρηματοδότηση από προ-ενταξιακά κονδύλια της Ευρωπαϊκής Ένωσης και του Οργανισμού των Ηνωμένων Πολιτειών για Διεθνή Ανάπτυξη (USAID).

Το 2005 διεξήχθη η δικινοτική μελέτη για κοινή Στρατηγική Πολεοδομικής Ανάπτυξης του Κέντρου η οποία κάλυψε ολόκληρη την κεντρική περιοχή της πόλης, τόσο το ελεύθερο όσο και το κατεχόμενο τμήμα και διενεργήθηκε από ομάδα συμβούλων από τις δύο κοινότητες. Η μελέτη αυτή κατέληξε στον καθορισμό Στρατηγικής Αναζωογόνησης μέσω της αξιοποίησης της Πολιτιστικής Κληρονομιάς

Αυτό το μοντέλο ανάπτυξης επιδιώκει την προβολή αλλά και την αξιοποίηση των αναπτυξιακών δυνατοτήτων της πολιτιστικής κληρονομιάς της πόλης, με σκοπό την προσέλκυση συμβατών δραστηριοτήτων, όπως της ανώτερης εκπαίδευσης, της έρευνας, και του ποιοτικού τουρισμού, ως υπόβαθρο και προπομπό για τη στήριξη όλων των υπόλοιπων δραστηριοτήτων που σήμερα υστερούν στο Κέντρο.

Οι προτάσεις συζητήθηκαν σε δικοινοτικά εργαστήρια στα πλαίσια της διαδικασίας συμμετοχής του κοινού και αξιολογήθηκαν από ένα Διεθνές Συμβουλευτικό Πάνελ με τη συμμετοχή πολεοδόμων από το Βερολίνο, την Ιερουσαλήμ το Λίβερπουλ και το πανεπιστήμιο της Οξφόρδης.

Η μελέτη αυτή συμφωνήθηκε να αποτελέσει τη βάση για την εκπόνηση Σχεδίου Περιοχής με στόχο την υιοθέτηση ολοκληρωμένης στρατηγικής που θα ρυθμίζει την ανάπτυξη του Κέντρου στα πλαίσια της πολιτικής ανάπτυξης ολόκληρης της Λευκωσίας ως μίας οντότητας και το οποίο θα τύχει παράλληλης εφαρμογής στις δύο κοινότητες.

Το Σχέδιο Περιοχής βασίστηκε επίσης στη φιλοσοφία και στις πρόνοιες του Ολοκληρωμένου Σχεδίου Κινητικότητας Λευκωσίας (ΟΣΚΛ) που ετοιμάστηκε από εμπειρογνώμονες τους οποίους εργοδότησε το Υπουργείο Συγκοινωνιών και Έργων.

Στο Σχέδιο Περιοχής υιοθετούνται μια σειρά μέτρων που προνοεί το ΟΣΚΛ, τα οποία αφορούν τη διαχείριση κυκλοφορίας, πολιτικές προσβασιμότητας και στάθμευσης ώστε να προωθηθεί η επίτευξη αειφόρου κινητικότητας με τη χρήση δημόσιων συγκοινωνιών, αρχές ποδηλατοκίνησης και πεζοκίνησης ως τις καταλληλότερες μορφές διακίνησης για το Αστικό Κέντρο.

Βασικό πλαίσιο για το Σχέδιο Περιοχής αποτελεί η γενική φιλοσοφία του Τοπικού Σχεδίου και ο επαναπροσδιορισμός του ρόλου του Κέντρου στα πλαίσια της μητροπολιτικής Λευκωσίας.

Κατά τις τελευταίες δεκαετίες, η Κεντρική Περιοχή δεν ακολούθησε παράλληλη πορεία με τη γενική αναβάθμιση και ανάπτυξη της υπόλοιπης αστικής περιοχής της πόλης και της Κύπρου ως σύνολο. Το μερίδιο που κατέχει σήμερα η περιοχή στην πληθυσμιακή αύξηση, στην απασχόληση και στην προσέλκυση επενδύσεων είναι πάρα πολύ μικρό για να διατηρήσει το ρόλο και την υπόσταση της στο μέλλον, γεγονός που μπορεί τελικά να αποτελέσει και την αιτία αποδυνάμωσης ολόκληρης της αστικής περιοχής.

Σε αυτό το πλαίσιο, δημιουργήθηκε η ανάγκη διεξαγωγής μίας λεπτομερούς μελέτης και προγραμματισμού της ανάπτυξης μέσα από το Σχέδιο Περιοχής ώστε να καθοριστούν οι συγκεκριμένες πρόνοιες πολιτικής, οι δράσεις και τα εργαλεία για την πραγματοποίηση των στόχων που διακηρύσσει το Τοπικό Σχέδιο για το Κέντρο.

2.3 Διαδικασία Εκπόνησης του Σχεδίου

Συμμετοχική Διαδικασία:

Από την έναρξη της διαδικασίας καθορισμού του μελλοντικού μοντέλου ανάπτυξης για τη Κεντρική Περιοχή έγινε οργανωμένη προσπάθεια πλατιάς συμμετοχής του κοινού μέσω ανοικτών συνελεύσεων, οργανωμένων διαβουλεύσεων με ενδιαφερόμενα μέρη, εργαστήρια ανταλλαγής απόψεων και διοργάνωση δημόσιας ακρόασης. Διεξήχθη επίσης ενημέρωση και διερεύνηση της γνώμης του κοινού από ειδική ομάδα επικοινωνίας.

Η όλη προσπάθεια εκτεταμένων διαβουλεύσεων στόχευε στο να γίνουν κατανοητές οι προσδοκίες των πολιτών για την ανάπτυξη του Κέντρου και να εξασφαλιστεί η στήριξη τους για την προτεινόμενη Στρατηγική.

Στα πλαίσια της ετοιμασίας του Σχεδίου Περιοχής έτυχαν επεξεργασίας τα πιο κάτω θέματα:

- Αξιολογήθηκαν οι λόγοι υποβάθμισης του Κέντρου της πρωτεύουσας το οποίο παρά τα διαχρονικά του προβλήματα με κύριο μεγάλο πλήγμα αυτό του διαχωρισμού και της κατοχής, διαθέτει πολύ σημαντικές δυνατότητες και πλεονεκτήματα τα οποία ωστόσο δεν στάθηκαν ικανά να το βοηθήσουν να πάρει έστω κάποιο μερίδιο της σημαντικής ανάπτυξης και των επενδύσεων που διοχετεύθηκαν κατά τις δύο τελευταίες δεκαετίες στην ευρύτερη αστική περιφέρεια.

- Διεξήχθη λεπτομερής αξιολόγηση όλων των δυνατοτήτων και ευκαιριών που διαθέτει η Κεντρική Περιοχή και μέσω ενός γόνιμου διαλόγου με οργανωμένα σύνολα καθορίστηκε μια ενοποιημένη στρατηγική ανάπτυξης που περιλαμβάνει πρόνοιες και μηχανισμούς οι οποίοι εμβαθύνουν και εξειδικεύουν το Τοπικό Σχέδιο με σκοπό να ενισχύσουν την ανταγωνιστικότητα και ελκυστικότητα του Κέντρου.
- Περιλαμβάνει πρόνοιες, μέτρα, κίνητρα και εργαλεία ενεργού πολεοδομικής παρέμβασης που θα υλοποιήσουν τη στρατηγική, θα προσελκύσουν επενδύσεις και θα ανεβάσουν ποσοτικά και ποιοτικά την εμπορικότητα της περιοχής.
- Περιλαμβάνει μέτρα βελτίωσης της κινητικότητας και της ικανότητας υλοποίησης παρεμβάσεων και μέτρα προστασίας οικιστικών συνοικιών ώστε να συγκρατήσει η περιοχή τους υφιστάμενους κατοίκους και να προσελκύσει νέους.
- Το σχέδιο καταλήγει στον καθορισμό βελτιωτικών έργων προτεραιότητας που θα αναμορφώσουν περιοχές κλειδιά και θα λειτουργήσουν ως μαγνήτες για την αναζωογόνηση. Καθορίστηκαν επίσης ζώνες που χρήζουν ενιαίου σχεδιασμού και ετοιμάστηκαν καθοδηγητικά πλαίσια για την ανάπτυξη επιλεγμένων συμπλεγμάτων οικοδομών που προσφέρουν σημαντικές δυνατότητες ανάπτυξης.





ΜΕΡΟΣ Β

Όραμα-Στρατηγική

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΟΡΑΜΑ ΓΙΑ ΤΟ ΚΕΝΤΡΟ

3.1 Προοπτικές

Η Κεντρική Περιοχή παρά τη διαίρεση της, που τονίζεται από την έντονη παρουσία της νεκρής ζώνης, διατηρεί όλα τα χωροταξικά χαρακτηριστικά ενός σχετικά πυκνό-δομημένου κέντρου πολλαπλών δραστηριοτήτων με σημαντική πολιτική, πολιτιστική και οικονομική σημασία, που της παρέχουν τις πιο κάτω προοπτικές για ανάπτυξη:

- Είναι η κεντρική περιοχή της Πρωτεύουσας με δυνατότητες διεθνούς προβολής. Είναι έδρα των Υπουργείων, της Βουλής των Αντιπροσώπων, των Δικαστικών κτιρίων, των δημόσιων υπηρεσιών και γενικά όλων των οργανισμών εθνικής σημασίας.
- Το σχετικά μικρό μέγεθος της Κεντρικής Περιοχής διευκολύνει τη λειτουργική συνέργεια και συνύπαρξη εμπορικών, επαγγελματικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, καθώς και τις οικονομίες κλίμακας που προκύπτουν από τη χωρική συγκέντρωση αλληλοεπηρεζόμενων χρήσεων.
- Η συμπαγής δομή της περιοχής δημιουργεί τις προϋποθέσεις για άμεσες θετικές επιπτώσεις στην ποιότητα της ζωής σε περίπτωση συγκέντρωσης αστικών έργων υποδομής, αντί να χωροθετούνται διάσπαρτα σε διάφορα σημεία της πόλης.
- Η μοναδική ιστορική και πολιτιστική αξία της Παλιάς Πόλης και των μοναδικών Ενετικών Τειχών που την περιβάλλουν, παρέχουν ισχυρή ταυτότητα ιστορικού χώρου, η οποία δεν μπορεί να επαναληφθεί ή να αναπαραχθεί σε περιστασιακές περιοχές της πόλης και αυτό προσδίδει δυνατότητες προώθησης της στρατηγικής αναζωογόνησης μέσω της αξιοποίησης της πολιτιστικής κληρονομιάς.
- Η πολυετής επένδυση σε πολιτιστικές υποδομές και πολιτιστικές δραστηριότητες τόσο σε τοπικό επίπεδο όσο και σε διεθνείς συνεργασίες αποτελεί τη βάση για κατοχύρωση της κεντρικής περιοχής ως πολιτιστική πρωτεύουσα διαρκείας.
- Ο συνεχώς αυξανόμενος ρόλος των κρατικών και ιδιωτικών πανεπιστημίων και η συγκέντρωση ακαδημαϊκών κέντρων στην παλιά πόλη, παρέχουν δυνατότητες δημιουργικής συνέργειας και συνεργασίας που θα λειτουργήσουν σαν η κινητήριος δύναμη προσέλκυσης ενδιαφέροντος στη διαδικασία της αναζωογόνησης.

Αυτά τα πλεονεκτήματα που διαθέτει η Κεντρική Περιοχή, της εγγύτητας λειτουργιών και της πολιτιστικής κληρονομιάς, προσδίδουν προφανή οφέλη τα οποία είναι εξαιρετικής σημασίας για την κοινή δημόσια και ιδιωτική προσπάθεια αναζωογόνησης ενός ισχυρού Κέντρου, που θα αποτελεί βασικό στοιχείο στην προώθηση της ανάπτυξης όλης της αστικής περιοχής και θα είναι αντιπροσωπευτικό του συνόλου της χώρας.

3.2 Προγραμματισμός για ανάκαμψη του Κέντρου

Η αξιοποίηση των πιο πάνω ευκαιριών μπορεί να επιτευχθεί σε βάθος χρόνου με διαδοχικά βήματα αφού διασαφηνιστούν μέσω του εγγράφου πολιτικής τα πιο κάτω σημαντικά θέματα: Αναγκαιότητα ξεκάθαρης συναντίληψης μεταξύ όλων των ενδιαφερομένων μερών για το είδος της πόλης που επιθυμούν για το μέλλον. Η επιλογή αυτή θα καθοδηγείται από ένα Όραμα και μία Στρατηγική για το πως θα πρέπει να αναπτυχθεί το Κέντρο της Λευκωσίας, θέτοντας αλληλένδετους στρατηγικούς πυλώνες και συγκεκριμένους ποσοτικούς και ποιοτικούς στόχους.

- Επιλογή κινητήριων και δράσεων που χρειάζεται να ενεργοποιηθούν ώστε να ηγηθούν της προσπάθειας αναζωογόνησης.
- Καθορισμός πολιτικών ανά τομέα ανάπτυξης.
- Συναντίληψη όλων των εμπλεκόμενων φορέων για το τι θεωρείται απαραίτητο να επιτευχθεί για το Κέντρο της πόλης.

Το Σχέδιο Περιοχής του Κέντρου της Λευκωσίας θα παρέχει με σαφήνεια τις πολιτικές για την περιοχή. Αυτό θα βοηθήσει το Δημοτικό Συμβούλιο, τις θεματικές Επιτροπές του Δ.Σ και τις Δημόσιες υπηρεσίες όπου παίρνονται οι αποφάσεις, ώστε να αναπτυχθούν κοινοί ξεκάθαροι στόχοι για την αξιοποίηση των δυνατοτήτων της Περιοχής.

Έτσι θα διασφαλιστεί ότι οι παρεμβάσεις του δημόσιου τομέα θα είναι επικεντρωμένες, σταθερές και προσανατολισμένες προς την επίτευξη των κοινών φιλόδοξων στόχων, για ένα πιο δυναμικό Κέντρο και κατά συνέπεια μια καλύτερη πόλη. Αυτό θα είναι επίσης το Όραμα όλων των ενδιαφερομένων κατοίκων, εργαζομένων, οργανωμένων ομάδων και πιθανών επενδυτών που εμπλέκονται ή που μπορεί να εμπλακούν στη ζωή και ανάπτυξη της Κεντρικής Περιοχής.

Σχέδιο Ανάπτυξης και πρόνοιες ανά ζώνη

Καθορίζονται οι στόχοι ανάπτυξης για κάθε υπό περιοχή ανάλογα με τις δυνατότητες που έχει για αξιοποίηση, ανάλογα με τις ιδιομορφίες της, την εικόνα του κτιστού και φυσικού περιβάλλοντος που πρέπει να αποκτήσει, την ποιότητα ζωής που όλοι προσδοκούν να αναπτύξει και γενικά το ρόλο που μπορεί να διαδραματίσει για την ανάπτυξη του Κέντρου.

Εργαλεία για την σταδιακή εφαρμογή της στρατηγικής

Το Σχέδιο Περιοχής ως έγγραφο πολιτικής θα εφαρμοστεί μέσω:

-Της πολιτικής ανά ζώνη η οποία θα πρέπει να ρυθμίζει τις αποφάσεις της Πολεοδομικής Αρχής και τον πολεοδομικό έλεγχο.

-Της υλοποίησης επιλεγμένων έργων αναμόρφωσης

-Ενός Επιχειρησιακού Σχεδίου Δράσεων στο οποίο θα περιλαμβάνονται οι ενέργειες που θα πρέπει να γίνουν και το χρονοδιάγραμμα υλοποίησής τους.

Το έγγραφο πολιτικής του Σχεδίου Παροχής θα τροποποιεί τις πολιτικές του Τοπικού Σχεδίου για τη συγκεκριμένη περιοχή.

3.3 Τι είδους πόλη φιλοδοξούμε να δημιουργήσουμε;

Το Σχέδιο Περιοχής στοχεύει στην ανάπτυξη ενός καλά οργανωμένου και λειτουργικού Κέντρου, ικανού να αποτελέσει την κινητήρια δύναμη που θα οδηγήσει την ανάπτυξη και την προβολή ολόκληρης της Πόλης αφού είναι το κέντρο της πρωτεύουσας που αντιπροσωπεύει την Κύπρο στην Ευρώπη, την περιοχή της Μέσης Ανατολής και γενικά τη διεθνή κοινότητα.

ΤΟ ΟΡΑΜΑ

Στρατηγικός Στόχος:

Να επαναπροσδιοριστεί η μορφή ανάπτυξης του Αστικού Κέντρου της Λευκωσίας και να εξελιχθεί σε Πολυλειτουργικό Κέντρο Υπηρεσιών και Δραστηριοτήτων παρέχοντας συνδυασμό στόχων ανάπτυξης σε ένα μόνο προορισμό:

- ✓ Διοικητικό Κέντρο της Πρωτεύουσας και όλης της Κύπρου
- ✓ Επίκεντρο προσφοράς δημόσιων και ιδιωτικών υπηρεσιών
- ✓ Ανταγωνιστικό Κέντρο Οικονομικών Δραστηριοτήτων
- ✓ Υπερτοπικό κέντρο πολιτισμού και πυρήνας καλλιτεχνικών δραστηριοτήτων
- ✓ Επιλεκτικός χώρος κατοικίας
- ✓ Πόλος κοινωνικής συναναστροφής και δημιουργικής απασχόλησης
- ✓ Ελκυστικός προορισμός για έξοδο, διασκέδαση και αναψυχή



Σχέδιο 3: Στρατηγικοί Στόχοι

Η περιτειχισμένη πόλη είναι το συγκριτικό πλεονέκτημα της Λευκωσίας :

Η αξιοποίηση και προβολή της πολιτιστική κληρονομιάς που περικλείεται σε αυτήν θα λειτουργήσει ως η κινητήριος δύναμη προσέλκυσης ενδιαφέροντος στη διαδικασία της αναζωογόνησης ολόκληρης της Κεντρικής Περιοχής.

3.4. Χαρακτηριστικά που διαφοροποιούν το Κέντρο από τις άλλες περιοχές και το καθιστούν μοναδικό

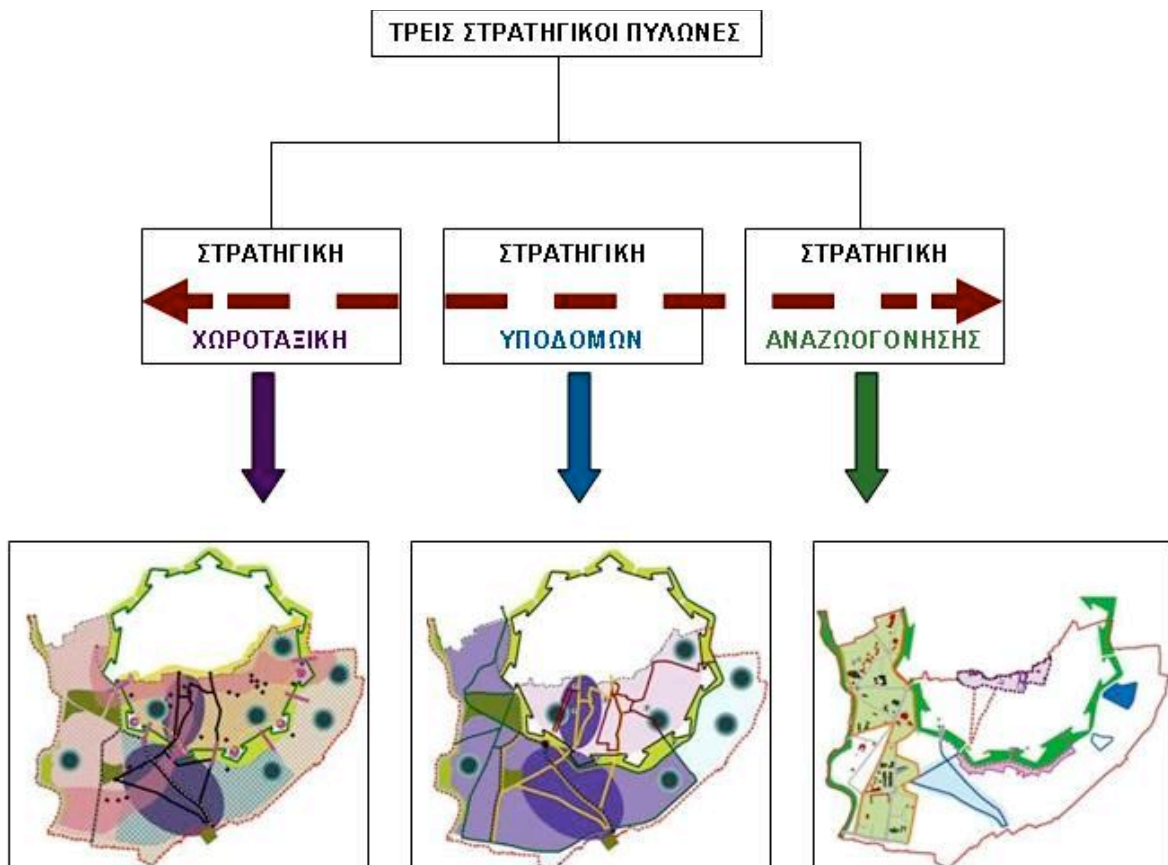
Τα στοιχεία που αναμένεται ότι θα προσδώσουν στην Κεντρική Περιοχή μοναδικότητα και θα τη διαφοροποιήσουν από άλλες περιοχές είναι τα ακόλουθα:

- ✓ Η συγκέντρωση πολλαπλών δραστηριοτήτων σε περιορισμένης έκτασης χώρο,
- ✓ Η προσβασιμότητα και η δυνατότητα διακίνησης σε όλη την περιοχή με δημόσια μέσα κυκλοφορίας, ποδήλατο, πεζοκίνηση,
- ✓ Το ψηλό επίπεδο αστικού σχεδιασμού που προγραμματίζεται για τους δημόσιους χώρους,
- ✓ Η προστασία των ανέσεων και η διασφάλιση της ποιότητας ζωής όπως αρμόζει σε μία πρωτεύουσα,
- ✓ Το ζωντανό ιστορικό περιβάλλον της παλιάς πόλης και η ανθρώπινη κλίμακα του
- ✓ Ο συνδυασμός των πιο πάνω ευκαιριών σε ένα μόνο προορισμό, θα καταστήσουν το Κέντρο σε ένα χώρο συναρπαστικό που θα προσελκύει το κοινό

3.5. Στρατηγικοί πυλώνες του Σχεδίου Περιοχής

Το Σχέδιο Περιοχής του Κέντρου της Λευκωσίας βασίζεται σε τρεις εξίσου σημαντικούς Στρατηγικούς Πυλώνες :

Της Χωροταξικής Πολιτικής, Στρατηγικής Υποδομών και Στρατηγικής Αναζωογόνησης. Αυτοί οι τρεις στρατηγικοί στόχοι από κοινού θα καθοδηγήσουν τη διαμόρφωση των πολιτικών του Σχεδίου οι οποίες είναι απαραίτητες για την επίτευξη του «Οράματος» για το Κέντρο



Σχέδιο 4: Στρατηγικοί Πυλώνες

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΓΙΑ ΤΟ ΚΕΝΤΡΟ

4.1. Στρατηγική Αναζωογόνησης

Υποδεικνύει τη γενική κατεύθυνση προς την οποία θα πρέπει να κινηθεί η ανάπτυξη της Κεντρικής Περιοχής στο μέλλον για να επανακτήσει τη ζωτικότητα της. Αυτή στηρίζεται στην πρόταση της μελέτης “New Vision” για Στρατηγική Αναζωογόνησης μέσω της Αξιοποίησης της Πολιτιστικής Κληρονομιάς.

Περιλαμβάνει τους πιο κάτω σημαντικούς στόχους:

Ποιοτικοί Στόχοι

- ο Προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς της Λευκωσίας που αποτελεί το συγκριτικό της πλεονέκτημα έναντι των υπόλοιπων πόλεων:
 - ως το αγαθό που θα πρέπει να μεταφερθεί στις επόμενες γενιές,
 - ως το μέσο για την προβολή της πόλης,
 - ως την κινητήριο δύναμη προσέλκυσης ενδιαφέροντος στη διαδικασία της αναζωογόνησης.
- ο Συστηματική αξιοποίηση της πολιτιστικής κληρονομιάς για την προσέλκυση ντόπιων και ξένων επισκεπτών και πελατειακού κοινού για την προσέλκυση δημιουργικών επιχειρήσεων ,για τη στέγαση νέων κατοίκων , την προσέλκυση νέων καινοτόμων επαγγελματικών κατηγοριών και αύξηση της πολιτιστικής υποδομής. Επιλεκτική στοχοθετημένη διάθεση αξιόλογων κτισμάτων πολιτιστικής αξίας που μπορούν να στεγάσουν και να προσδώσουν γρήγορο σε σημαντικές λειτουργίες στον τομέα της ανώτερης εκπαίδευσης, της έρευνας και του πολιτισμού.
- ο Διακήρυξη της περιτειχισμένης πόλης ως «Ειδικής Περιοχής Αναζωογόνησης» και καθορισμός δράσεων που θα στοχεύουν στην καλύτερη αξιοποίηση της πολιτιστικής κληρονομιάς,

Ποσοτικοί Στόχοι

- ο Την ενίσχυση της οικονομίας με την αύξηση του αριθμού των θέσεων εργασίας στην Κεντρική Περιοχή στο συνολικό επίπεδο των 50.000, ή 400.000- 500,000 τετραγωνικών μέτρων νέας ανάπτυξης. Ο στόχος αυτός μπορεί να επιτευχθεί με τη διευκόλυνση των γραφειακών αναπτύξεων και τη συγκράτηση των κυβερνητικών υπηρεσιών στο Κέντρο.
- ο Την επανάκτηση του επιπέδου πληθυσμού της δεκαετίας του 1970: με αύξηση κατά 2,500- 3,000 νέων μόνιμων κατοίκων μέσω της αξιοποίησης του υφιστάμενου διαθέσιμου κτιριακού αποθέματος στην Παλιά Πόλη, και αύξηση περίπου ακόμη 3,000 στο Αστικό Κέντρο έξω από τα Τείχη.

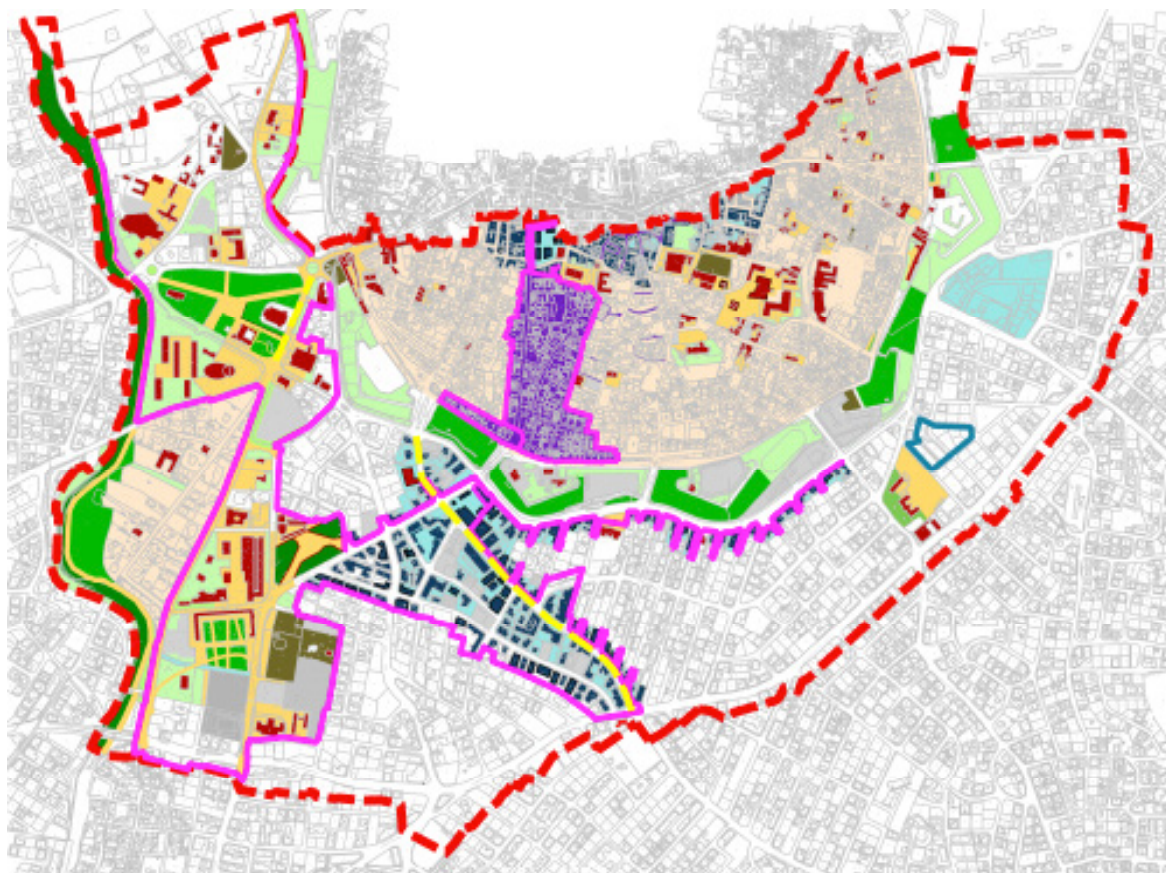
ΔΡΑΣΕΙΣ ΑΝΑΖΩΟΓΟΝΗΣΗΣ

Για την προώθηση της Στρατηγικής Αναζωογόνησης προτείνονται οι πιο κάτω δράσεις:

- ο Διαβουλεύσεις με τα αρμόδια υπουργεία για διατήρηση των Κυβερνητικών υπηρεσιών που προσδίδουν γρήγορο στο Κέντρο,
- ο Διαβουλεύσεις για επίσπευση έργων του δημοσίου όπως η ανάπλαση του παλαιού ΓΣΠ, προκήρυξη του Διαγωνισμού για το νέο Κυπριακό Μουσείο, επισκευή του Δημοτικού Θεάτρου,

ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΕΝΤΡΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ ΕΓΚΡΙΜΕΝΟ 2017

- ο Προκήρυξη πανευρωπαϊκού διαγωνισμού για την ανάπτυξη του άξονα κατά μήκος του Πεδιαίου με στόχο την προβολή του διοικητικού και πολιτιστικού του ρόλου και μεγιστοποίηση της αξιοποίησης της κρατικής γης,
- ο Ετοιμασία ρυθμιστικού σχεδίου που θα προτείνει τρόπους σύνδεσης και αξιοποίησης των υφιστάμενων διοικητικών και πολιτιστικών χρήσεων μεταξύ τους, θα προτείνει ενίσχυση της υποδομής, σχεδιασμό ελκυστικών ανοικτών χώρων που θα περιβάλλουν τα δημόσια κτίρια, δημιουργία δικτύου πρασίνου που θα διευκολύνει ευχάριστα τη διαδρομή μεταξύ των χώρων αυτών.
- ο Βελτίωση της εικόνας των δημοσίων χώρων με έργα ψηλής ποιότητας σχεδιασμού (Πλατεία Ελευθερίας, αξιοποίηση του Δημοτικού κήπου, ανάπτυξη των περιμετρικών τόξων των τειχών, ανάπτυξη του εμπορικού τριγώνου.
- ο Δημιουργία νέων πολιτιστικών πόλων, όπως μουσική σκηνή, εκθεσιακοί χώροι κλπ,
- ο Αξιοποίηση υφιστάμενων εκπαιδευτηρίων για προσέλκυση πανεπιστημιακών σχολών και ερευνητικών κέντρων,
- ο Δημιουργία συνεχούς δικτύου πρασίνου κατά μήκος του Πεδιαίου, του Δημοτικού κήπου και της τάφρου, με νέα αντίληψη διαχείρισης που θα τα συνδέει με τον αστικό ιστό και την καθημερινή ζωή των πολιτών.
- ο Στέγαση δημιουργικών καινοτόμων εργαστηρίων με την ανάπτυξη της Συνοικίας Δημιουργικών Επιχειρήσεων σε επιλεγμένη «Ζώνη Ειδικού Σχεδιασμού»,
- ο Επίσπευση γενικότερων θεμάτων που επηρεάζουν την αναζωογόνηση όπως θεσμοθέτηση ελέγχου της στατικής επάρκειας γερασμένων οικοδομών, εξαίρεση των διατηρητέων κτισμάτων από το ενοικιοστάσιο, επίσπευση καθορισμού νέων κινήτρων Αναζωογόνησης κλπ



ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΕΝΤΡΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ			
Σημεία αναφοράς (Κρατικά, Υπερμετα/Εδαφικά κτίρια)	Περιοχή αναδιοργάνωσης/ανακαίνισης	Αρχιτεκτονικά πάρκα	Ειδική Εξέλιξη Αναδιοργάνωσης
Ανακαταχθέντες ή να περιβάλλουν δημόσιων κτιρίων	Πάρκο	Χώροι στάθμευσης	Περιοχή νέου αστικού σχεδιασμού
Περιοχή παιδευτικών	Δημόσιος χώρος πρασίνου		Αξία

Σχίσμα 8: Αρχιτεκτονική - Πολεοδομική

4.2. Η Χωροταξική Στρατηγική

Η Χωροταξική Στρατηγική στοχεύει στην ενίσχυση του ιδιαίτερου ρόλου και των λειτουργιών που αποδίδονται σε κάθε μια από τις περιοχές που συνθέτουν το Κέντρο.

(1) Πυρήνας της Εμπορικής Περιοχής:

Θα λειτουργεί ως το επίκεντρο των υπηρεσιών μεγάλης σημασίας της πρωτεύουσας.

Σε αυτόν θα πρέπει να επιτευχθεί πυκνότητα και συσπείρωση πολλών και ποικίλων δραστηριοτήτων, αναβάθμιση των υποδομών για διευκόλυνση της λειτουργίας των μέσων δημόσιας διακίνησης και υψηλής ποιότητας αστικός σχεδιασμός των δημόσιων χώρων.

Επιδιώκεται επίσης η δημιουργία έργων που θα λειτουργήσουν ως μαγνήτες, ώστε να εξελιχθεί η Κεντρική Περιοχή ως το επίκεντρο υπηρεσιών υψηλής σημασίας για την πόλη αλλά και την Κύπρο.

(2) Οι εμπορικές περιοχές

Αντιμετωπίζονται ενιαία, λαμβάνοντας όμως υπόψη τις ιδιαιτερότητες του χαρακτήρα τους ανάλογα με τη μορφολογία τους, τη δυνατότητα κυκλοφοριακής προσπέλασης, την ικανότητα ανάπτυξης που διαθέτουν και το ρόλο που μπορούν να διαδραματίσουν.

Αυτή η προσέγγιση θα δημιουργήσει τελικά μια Κεντρική Περιοχή που θα είναι λειτουργικά ολοκληρωμένη αλλά με διαφοροποιήσεις ανάλογα με τις τοπικές ιδιομορφίες, πράγμα που θα προσφέρει ποικιλομορφία και περισσότερες επιλογές στο αγοραστικό κοινό.

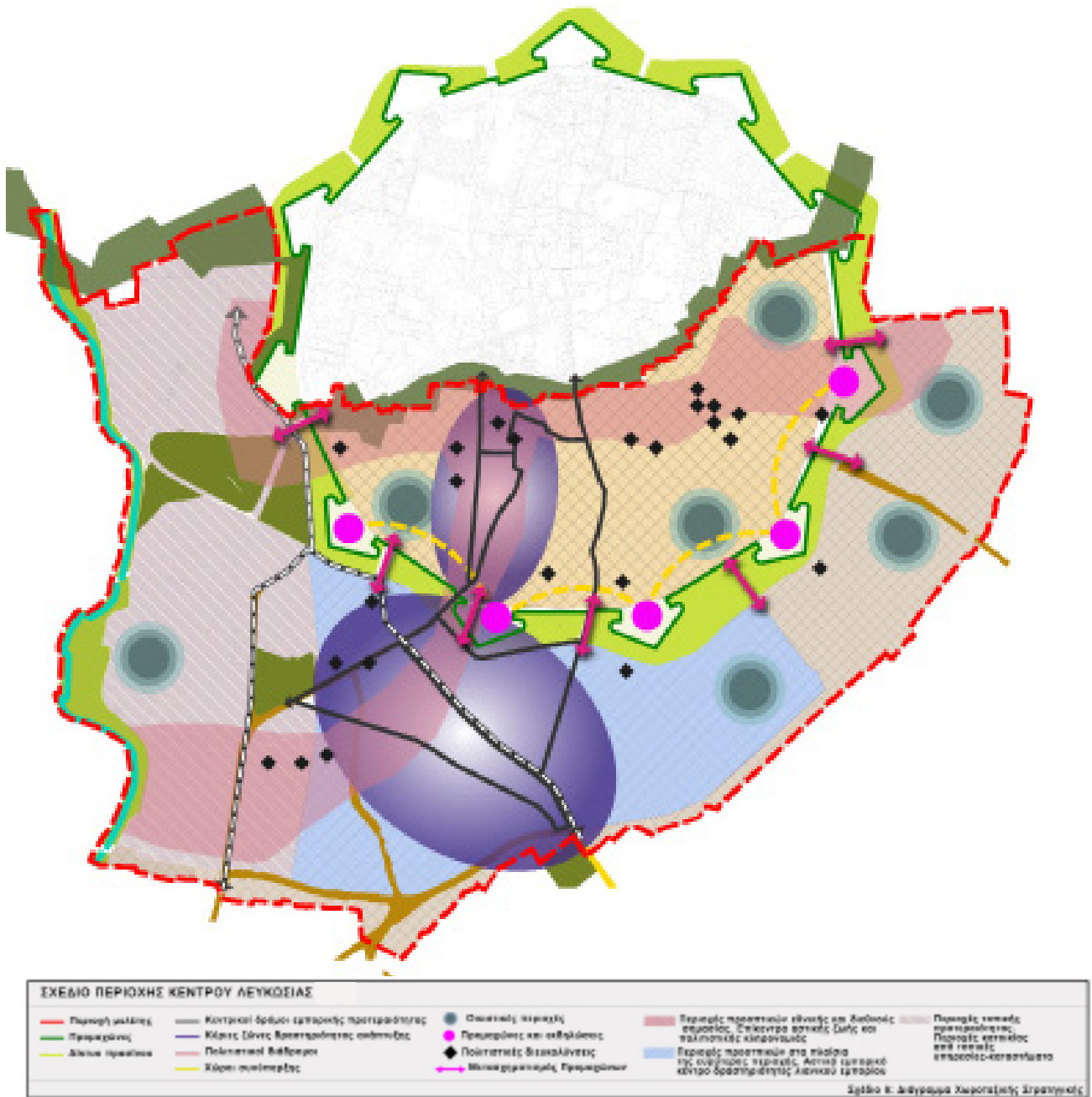
- Η δυτική εμπορική περιοχή που εξελίσσεται παράλληλα του Πεδιαίου ποταμού, συγκεντρώνει ήδη δημόσιες (civic) λειτουργίες και χώρους πολιτιστικών δραστηριοτήτων, διαθέτει την απαραίτητη κρατική γη και τον αξιόλογο αρχιτεκτονικό χαρακτήρα που υποστηρίζουν την ανάπτυξη της ως διοικητικό και πολιτιστικό άξονα.
- Η κεντρική εμπορική περιοχή διαθέτει στοιχεία αρχιτεκτονικής του μοντέρνου κινήματος και έχει ένα ιδιόμορφο αστικό ιστό με περιορισμένα μεγέθη οικοπέδων και δρόμων που προσφέρονται για μεσαίου μεγέθους ανάπτυξη και με στόχο μια ποιοτική διαφορετικότητα και μοναδικότητα, όσον αφορά το λιανικό εμπόριο, την προσέλκυση επαγγελματικών γραφείων, πολιτιστικών λειτουργιών και ήπιας αναψυχής.
- Η ανατολική εμπορική περιοχή διαθέτει αναξιοποίητα τεμάχια και “ακαταστασία” χρήσεων και δομημένου περιβάλλοντος. Διαθέτει τις δυνατότητες για να φιλοξενήσει το μεγαλύτερο ίσως μερίδιο της νέας οικιστικής ανάπτυξης σε συνδυασμό με τις απαραίτητες διευκολύνσεις εμπορίου και υπηρεσιών.

Στην εντός των τειχών πόλη υπάρχουν τρεις ζώνες μόνο :

Ο πυρήνας εμπορικής ανάπτυξης που περιορίζεται κατά μήκος των πεζοδρόμων και σε τμήμα κατά μήκος των τειχών, όπου παρέχεται δυνατότητα όλων των χρήσεων.

Οι Εμπορικές ζώνες στην εντός των Τειχών πόλη είναι πολύ μικρές σε έκταση και έχουν το βασικό ρόλο της δημιουργίας ενός θύλακα ενδιαμέσου χώρου προστασίας και μείωσης της όχλησης μεταξύ των κατοικημένων περιοχών και του πυρήνα της εμπορικής ζώνης.

Καθορίζονται επίσης αμιγείς οικιστικές περιοχές στις οποίες η ποιότητα της ζωή πρέπει να βελτιωθεί και προστατευθεί, με την επιβολή αυστηρού ελέγχου χρήσεων και κυκλοφορίας οχημάτων για τη διασφάλιση των ανέσεων των κατοίκων.



4.3. Η Στρατηγική Υποδομών

Η νέα Στρατηγική υποδομών προτείνει μια σαφή διαφοροποίηση από την τρέχουσα προσέγγιση της εξάρτησης από το ιδιωτικό αυτοκίνητο. Η υφιστάμενη πολιτική δεν μπορεί να εξυπηρετήσει την επιδιωκόμενη αναζωογόνηση και εντατικοποίηση των δραστηριοτήτων στο Κέντρο, αφού οι υφιστάμενοι δρόμοι δεν μπορούν να προσφέρουν κατ' εξακολούθηση πρόσθετη ικανότητα για να ανταποκριθούν στην αύξηση των αναγκών.

ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΕΝΤΡΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ ΕΓΚΡΙΜΕΝΟ 2017

Επομένως προωθείται μια στρατηγική κινητικότητας διαφορετική που θα μετατρέψει το οδικό δίκτυο και τις συνήθειες μετακίνησης, έτσι ώστε να μπορέσει η Κεντρική Περιοχή να λειτουργήσει πιο αποτελεσματικά. Συγκεκριμένα, προτείνεται μια ορθολογιστική στρατηγική κινητικότητας, η οποία βασίζεται στην προσφορά πολλών επιλογών και εστιάζει στη μετακίνηση με δημόσιες μεταφορές υψηλής ταχύτητας και ποιότητας εξυπηρέτησης σε μονοδρομοποιήσεις, λεωφοριολωρίδες, μικρά λεωφορεία, ποδηλατολωρίδες, διευκολύνσεις πεζοκίνησης, πρόνοιες προσβασιμότητας και νέα πολιτική στάθμευσης.

Η επένδυση στη βελτίωση των υποδομών και στον εκσυγχρονισμό των μέσων δημόσιας διακίνησης θα προγραμματιστεί σε πλήρη συνάρτηση με τις χωροταξικές πολιτικές και με τρόπο που να οδηγήσει στην πολιτική Αναζωογόνησης



ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΕΝΤΡΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ					
— Πανοική μελέτη	— — Διατεταγμένες δρόμοι	— Κίονες διαδρομής ασφαλμένων πεζοδρομικών οδών	— Λεωφόροι	Ⓜ Χώροι στάθμευσης	Ⓜ Σημαντικές περιοχές
— Πλατείες	— — Δρόμοι πρωταρχικής σημασίας	— — Επαγγελματίες δρόμοι	— — Βιοτικές ζώνες ανέσεις		
		— — Δίκτυο πρασίνου			

Επίπεδο 1: Διάγραμμα Στρατηγικής Υποδομών

4.4. Κινητήριες Δυνάμεις Αναζωογόνησης

Για την ανατροπή των τάσεων υποβάθμισης, το Σχέδιο Περιοχής προσδιορίζει μια σειρά από «Οδηγούς-κινητήριες δυνάμεις», οι οποίες θα λειτουργήσουν σα μοχλοί ανάπτυξης.

Η ενεργοποίηση αυτών των οδηγών έχει σαν στόχο την εφαρμογή 'βήμα προς βήμα' του Σχεδίου κατά τη διάρκεια των επόμενων δύο δεκαετιών και για την επιτυχία τους χρειάζεται η συνεργασία της τοπικής αρχής, των αρμοδίων υπηρεσιών του κράτους και όλων των υπολοίπων ενδιαφερομένων μερών.



Σχέδιο 3: Κινητήρια οδοί, εφαρμογής του Σχεδίου Περιοχής

ΟΔΗΓΟΣ 1: ΕΠΙΛΟΓΗ ΦΟΡΕΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Για την υλοποίηση των « καθορισμένων συγκεκριμένων στόχων» του εγκεκριμένου Σχεδίου Περιοχής, απαιτείται η ενεργοποίηση ενός φορέα που θα διαθέτει την ικανότητα και θα έχει την εντολή να επικεντρωθεί σε αυτό το σκοπό.

Οι αρμοδιότητες του θα περιλαμβάνουν θέματα διευκόλυνσης των διαδικασιών ανάπτυξης, προώθηση έργων υποδομής, σχεδιασμός και υλοποίηση έργων που αποτελούν «κλειδιά» για την πόλη.

Σαν τέτοιος φορέας υλοποίησης μπορεί να επιλεγεί η υφιστάμενη Εταιρεία «Δήμος Λευκωσίας Δημόσιες Επιχειρήσεις ΛΤΔ» η οποία ανήκει αποκλειστικά στο Δήμο. Αυτή μπορεί να στελεχωθεί με μία δημιουργική και ισχυρή ομάδα και θα λειτουργεί ως ένα γραφείο διαχείρισης και προώθησης της ανάπτυξης με αντικείμενο τα έργα και τις δράσεις που αφορούν την Κεντρική Περιοχή.

Η εντολή της Εταιρείας και του κλιμακίου που την στελεχώνει θα επικεντρώνεται αναλυτικά στα πιο κάτω:

- ο Προγραμματισμένες δράσεις για την υλοποίηση αναπτυξιακών έργων, για βελτίωση των υποδομών (μεταφορές, πληροφορική, κλπ.), σύμφωνα με τις αποφάσεις πολιτικής του Δήμου.
- ο Εφαρμογή των δράσεων που καθορίζονται στο Επιχειρησιακό Σχέδιο Επενδύσεων, είτε μέσω της κατευθείαν άμεσης υλοποίησης έργων ή μέσω της συμφωνίας που θα διέπει τις ιδιωτικές αναπτύξεις στα πλαίσια της παραχώρησης του αναθεωρημένου πακέτου κινήτρων.
- ο Ενεργός και θετική διευκόλυνση υλοποίησης των έργων που καθορίζονται ως "Μαγνήτες" και προγραμματίζονται στον Πυρήνα της Ζώνης Εμπορικής Ανάπτυξης (ΖΕΠ).

- ο Αναθεώρηση και σταδιακές αναβαθμίσεις σε συγκεκριμένους τομείς εξυπηρέτησης του πολίτη, για παράδειγμα στον τομέα διαχείρισης των χώρων στάθμευσης και συλλογής σκουβάλων ώστε να βελτιωθεί σταδιακά η Κεντρική Περιοχή.
- ο Παροχή ενημέρωσης και διευκόλυνσης που θα προσφέρεται σε εταιρείες και ανεξάρτητους επιχειρηματίες σχετικά με τις διαδικασίες που απαιτούνται για την εξασφάλιση των απαραίτητων αδειών, τα ισχύοντα πακέτα κινήτρων κλπ.

Ο Φορέας υλοποίησης των προνοιών του Σχεδίου μπορεί να υποστηρίζεται από Συμβουλευτικό Σώμα στο οποίο να εκπροσωπούνται οι σημαντικότεροι φορείς που εμπλέκονται στην ανάπτυξη και την κοινωνική ζωή της Πρωτεύουσας. Το σώμα αυτό θα λειτουργεί και ως μοχλός πίεσης για την προώθηση των στόχων της Εταιρείας σχετικά με το Κέντρο.

Το Σχέδιο Περιοχής συνοδεύεται από συμβουλευτικό Επιχειρησιακό Σχέδιο Επενδύσεων με καθορισμένο χρονοδιάγραμμα δράσεων, το οποίο στοχεύει να καθοδηγήσει το Δήμο στην υλοποίηση των στόχων που προτείνονται.

ΟΔΗΓΟΣ 2: ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΣΥΓΚΟΙΝΩΝΙΕΣ

Το κέντρο της πόλης χρειάζεται ένα αποτελεσματικό σύστημα δημόσιων συγκοινωνιών για να στηρίξει την προτεινόμενη αύξηση της πυκνότητας ανάπτυξης. Κατά συνέπεια εκτιμάται ότι αυτό δεν μπορεί να αφηθεί να επιτευχθεί σταδιακά, αλλά απαιτείται άμεση διαφοροποίηση της ποιότητας και της ικανότητας των μεταφορών.

Οι πολιτικές του Σχεδίου Περιοχής προβλέπουν ότι θα λειτουργήσουν βραχυπρόθεσμα οι υπηρεσίες ενός συστήματος λεωφορείων υψηλής ποιότητας που ήδη έχουν αποκτηθεί ώστε να αποτελέσει τον καταλύτη για την ανάπτυξη σημαντικών δρόμων, να επιτρέψει μια πολιτική μείωσης των αναγκών στάθμευσης και αύξηση της πυκνότητας .



Παράλληλα διερευνάται ως πιο μακροπρόθεσμη λύση η εισαγωγή τραμ για το οποίο έχει διεξαχθεί Μελέτη Τεχνικής Σκοπιμότητας που αποδεικνύει τη βιωσιμότητα του μέσου αυτού . Το Τραμ, όταν θα λειτουργήσει θα συνδέει σε πρώτη φάση τα προάστια με το εμπορικό πυρήνα κατά μήκος των Λεωφόρων Μακαρίου / Δημοσθένη Σεβέρη και θα συμβάλει στις συνδέσεις με το δίκτυο λεωφορείων του Κέντρου.

Η πρόταση του Σχεδίου Περιοχής για μελλοντική προέκταση της διαδρομής του προς το Λήδρα Πάλας θα δώσει στην δυτική περιοχή αυτή ένα ανταγωνιστικό πλεονέκτημα και μια «νέα όψη», αλλάζοντας την αναπτυξιακή δυναμική του δυτικού άκρου του Αστικού Κέντρου, δημιουργώντας προοπτικές για νέες επενδύσεις που θα συνάδουν με τις δημόσιες και πολιτιστικές χρήσεις

Μακροπρόθεσμα, μια πρόσθετη σύνδεση LRT προς τη Λάρνακα και το Διεθνές Αεροδρόμιο θα παρέχει στο κέντρο της πρωτεύουσας μία επιπρόσθετη υποδομή για να αναπτυχθεί.

ΟΔΗΓΟΣ 3: ΠΟΙΟΤΙΚΗ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΧΩΡΩΝ ΚΑΙ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ

ΕΡΓΩΝ ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΗΣ

Το κέντρο της πόλης έχει ένα μάλλον φτωχό αστικό περιβάλλον, το οποίο είναι ανεπαρκές για μια Ευρωπαϊκή Πρωτεύουσα και επηρεάζει σοβαρά την οικονομία και την προσέλκυση των πολιτών και γενικά των επισκεπτών για να την απολαύσουν. Οι εμπορικοί δρόμοι δεν έχουν σκίαση και τα πεζοδρόμια είναι γεμάτα εμπόδια και δύσκολες διασταυρώσεις. Τα πάρκα και γενικά το πράσινο στους δημόσιους χώρους είναι υποβαθμισμένα τόσο από άποψη σχεδιασμού όσο και από άποψη συντήρησης. Ακόμη και σημαντικοί προορισμοί στο κέντρο της πόλης είναι απομονωμένοι και δυσπρόσιτοι, με αποτέλεσμα να χάνεται το βασικό πλεονέκτημα εγγύτητας που προσφέρει η χωρική οργάνωση της Κεντρικής Περιοχής.

Ένα πρόγραμμα αναπλάσεων σε επιλεγμένους δημόσιους χώρους με παρεμβάσεις και αναμορφώσεις υψηλής ποιότητας σχεδιασμού, αναπόφευκτα θα οδηγήσει σε αύξηση των επισκεπτών και παράταση της διάρκειας παραμονής τους στην περιοχή. Αυτά τα έργα, σε συνδυασμό με τη μείωση των μετακινήσεων με ιδιωτικά αυτοκίνητα, δημιουργούν τα απαραίτητα δεδομένα για την υποστήριξη των τοπικών επιχειρήσεων, την προσέλκυση νέων κατοίκων και την επίτευξη του Οράματος για την πόλη.

Τα προτεινόμενα Έργα Αναμόρφωσης σε στρατηγικά επιλεγμένες περιοχές περιλαμβάνουν:

- ο Έργο αξιοποίησης της Τάφρου και των Προμαχώνων

Η Τάφρος και οι Προμαχώνες είναι ως σύνολο ένα μοναδικό αστικό χαρακτηριστικό στοιχείο της πόλης και πρέπει να αξιοποιηθεί ως το επίκεντρο της κοινωνικής και πολιτιστικής ζωής. Η Τάφρος παρέχει τεράστιες δυνατότητες διαμόρφωσης ενός αξιόλογου πράσινου ανοικτού χώρου που θα προσδώσει στην Κεντρική Περιοχή της Λευκωσίας το υψηλότερο επίπεδο δημόσιου ανοικτού χώρου ανά κάτοικο, σε σχέση με άλλες πόλεις της Μεσογείου, ενώ το εσωτερικό και εξωτερικό περίγραμμα της Τάφρου και των Προμαχώνων μπορεί να δημιουργήσει μία «διπλή διαδρομή περιπάτου» που θα αποτελέσει τον πυρήνα της κοινωνικής ζωής και αναψυχής για εξυπηρέτηση επισκεπτών από την πόλη, την Κύπρο, αλλά και από άλλες χώρες.

- ο Έργο: Συνοικία Δημιουργικών Επιχειρήσεων

Ο στόχος της συνοικίας είναι να λειτουργήσει ως καταλύτης και να αποτελέσει το επίκεντρο συγκέντρωσης καλλιτεχνών και ατόμων που ασχολούνται με δημιουργικές επιχειρήσεις στην καρδιά της εντός των Τειχών Πόλης κατά μήκος της νεκρής ζώνης. Στοχεύει να συμβάλει στην ενεργοποίηση της οικονομίας της περιοχής, και να ενισχύσει τις υπάρχουσες επιχειρήσεις, τα εργαστήρια χειροτεχνίας και τις άλλες καινοτόμες δημιουργικές δραστηριότητες. Σταδιακά θα βοηθήσει στην αποκατάσταση ερειπωμένων από το χρόνο οικοδομών που με την επαναχρησιμοποίησή τους θα προσελκύσουν επισκέπτες βαθύτερα στην εντός των Τειχών πόλη, σε μικρή απόσταση από τις οδούς Λήδρας και Ονασαγόρου, την Πύλη Αμμοχώστου και την συνοικία πολιτιστικού ενδιαφέροντος που αναπτύχθηκε στην ανατολική περιοχή της Πόλης. Το έργο αυτό προσφέρει προοπτικές σύνδεσης με αντίστοιχο έργο στο κατεχόμενο τμήμα της πόλης,

- ο Έργο Ανάπλασης Εμπορικού Τριγώνου

Το έργο αυτό είναι συμπληρωματικό και συνδεδεμένο με την εφαρμογή του συστήματος δημόσιων μεταφορών / Τραμ και στοχεύει στη βελτίωση της ελκυστικότητας των λεωφόρων Μακαρίου, Ευαγόρου και της οδού Στασικράτους, που θα δώσουν μια νέα ώθηση στον πυρήνα της περιοχής λιανικού εμπορίου της πόλης και θα βοηθήσουν στην ανασυγκρότηση της περιοχής ώστε να αντιμετωπίσει την υφιστάμενη κρίση και τον ανταγωνισμό από τα νέα εμπορικά κέντρα σύνθετου τύπου που δημιουργήθηκαν στην περιφέρεια της πόλης.

ΟΔΗΓΟΣ 4: ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΚΡΑΤΙΚΗΣ ΓΗΣ

Στο κέντρο υπάρχει μεγάλης έκτασης αναξιοποίητη κρατική γη αλλά και προγραμματισμένα κυβερνητικά έργα, των οποίων η προώθηση και επίσπευση θα σταθεροποιήσουν στην περιοχή την έδρα των σημαντικών κρατικών υπηρεσιών, θα προσδώσουν μεγάλη αίγλη στο κέντρο και θα ενθαρρύνουν επενδύσεις του ιδιωτικού τομέα.

4.5 Η προσέγγιση του Σχεδίου Περιοχής

Για την επίτευξη μιας αλλαγής στις τάσεις ανάπτυξης της πόλης, κρίθηκαν αναγκαίες πολιτικές περισσότερο εξειδικευμένες και προσαρμοσμένες στα δεδομένα και τις ιδιαιτερότητες της Κεντρικής Περιοχής, όπως για παράδειγμα τα χαρακτηριστικά των οικοπέδων, τα πολύπλοκα θέματα ιδιοκτησίας, το κόστος της ανάπτυξης, της κυκλοφοριακή συμφόρησης και άλλα.

Οι προτάσεις του Σχεδίου Περιοχής για νέες πολεοδομικές ζώνες, για υποδομές και έργα αναμόρφωσης θα γίνουν το όχημα για επίτευξη νέας ζωτικότητας στην Κεντρική Περιοχή έτσι ώστε σταδιακά να ενδυναμώσουν την ικανότητα της για ανάπτυξη και ανάκτηση του μεριδίου πληθυσμού στα πλαίσια της μητροπολιτικής Λευκωσίας.

Το Σχέδιο Περιοχής προτείνει και υποστηρίζει μια δυναμική προσπάθεια οργάνωσης και ανασυγκρότησης μιας 'ισχυρής ατζέντας' για την ανάπτυξη, με ιδιαίτερη επικέντρωση στην ενίσχυση της στέγασης και της απασχόλησης στην εντός των Τειχών πόλη, καθώς επίσης και ουσιαστική βιώσιμη ανάπτυξη έξω από τα Τείχη, για να διεκδικήσει ένα μεγαλύτερο μερίδιο από την συνολική προβλεπόμενη ανάπτυξη της ευρύτερης αστικής περιοχής.

Για να επιτευχθεί αυτό είναι απαραίτητο να περιοριστούν οι παράγοντες που επηρεάζουν αρνητικά την ανάπτυξη και την αναζωογόνηση, μέσα από την απλοποίηση ζωνών, την ευελιξία των διαδικασιών ελέγχου της ανάπτυξης και την επένδυση σε υποδομές.

Οι πολιτικές χρήσης γης που προτείνονται θα εξασφαλίσουν την προστασία και προώθηση της οικιστικής ανάπτυξης στις υφιστάμενες περιοχές κατοικίας, με στόχο την αύξηση της ικανότητας προσέλκυσης νέου πληθυσμού. Στην εντός των Τειχών πόλη από μόνο του το υφιστάμενο διαθέσιμο απόθεμα οικοδομών θα μπορούσε να προσφέρει αύξηση κατά 50% στη στεγαστική δυνατότητα, δηλαδή για τουλάχιστον 2,000 - 2,500 νέους κατοίκους, φέρνοντας τον πληθυσμό της εντός των Τειχών πόλης, περίπου στο επίπεδο που είχε στις αρχές της δεκαετίας του 1970.

Εκτός των Τειχών υπάρχει επαρκής χωρητικότητα από νέες ή ανακαινιζόμενες οικιστικές μονάδες, για αύξηση του πληθυσμού για επιπλέον 4,000 - 5,000 νέα άτομα. Η αύξηση του πληθυσμού θα αυξήσει το καταναλωτικό κοινό της περιοχής, θα αναζωογονήσει το υπάρχον απόθεμα κατοικιών στις συνοικίες εντός και εκτός των Τειχών της πόλης, μετατρέποντας τις σταδιακά από ασήμαντες απομονωμένες περιοχές, με ανάμεικτες ακατάλληλες χρήσεις και διαμπερείς διακινήσεις κυκλοφορίας, σε ελκυστικούς χώρους διαμονής για ένα πολύ ευρύτερο φάσμα ανθρώπων.

Η αύξηση του πληθυσμού υποστηρίζεται από πολιτικές χρήσεων γης που συμβάλλουν στην εδραίωση και αύξηση του μεριδίου της ανάπτυξης καταστημάτων και γραφείων, καθώς και την ανάπτυξη νυχτερινής διασκέδασης και ευρύτερα της οικονομίας στον κεντρικό πυρήνα, δίνοντας νέα ώθηση στο «εμπορικό τρίγωνο» γύρω από τη Μακαρίου, Ευαγόρου και Στασικράτους. Η Κεντρική Περιοχή παρέχει στο παρόν στάδιο περίπου 24-25,000 θέσεις εργασίας, αριθμός που έχει παραμείνει σχετικά σταθερός κατά τη διάρκεια των τελευταίων δεκαετιών. Νέες επενδύσεις θα διπλασιάσουν τον αριθμό σε 47,000-50,000 θέσεις εργασίας στον Πυρήνα της Εμπορικής Ζώνης. Αυτό θα δημιουργήσει νέες συνέργειες με τις γειτονικές περιοχές στα ανατολικά προς Άγιο Αντώνιο και προς τα δυτικά προς την περιοχή των διοικητικών χρήσεων κοντά στη Βουλή των Αντιπροσώπων και τα Δικαστήρια.

Το Σχέδιο Περιοχής υποστηρίζει έντονα μια αλλαγή προς τη βιώσιμη κινητικότητα με βάση τη δημόσια συγκοινωνία, την πεζοκίνηση, την ποδηλασία, την προοδευτική μείωση της εξάρτησης από τις μετακινήσεις με αυτοκίνητο. Δεν υπάρχει καμία εναλλακτική προσέγγιση που να μπορεί να υποστηρίξει καλύτερα την ανάπτυξη στην Κεντρική Περιοχή. Για το σκοπό αυτό, οι πολιτικές που αφορούν τις μεταφορές και υποδομές στοχεύουν στην ευκολότερη και ασφαλέστερη κινητικότητα και στους οργανωμένους χώρους στάθμευσης, στη βελτίωση των δρόμων, των δημόσιων χώρων και των χώρων πρασίνου. Αυτό με τη σειρά του θα δημιουργήσει τις προϋποθέσεις για την ενίσχυση της πυκνότητας της ανάπτυξης, προσελκύοντας νέες επενδύσεις και οικονομικές δραστηριότητες.

4.6: Ειδική Ζώνη Αναζωογόνησης

Στο Κέντρο της Πρωτεύουσας επικρατούν ιδιαίτερες συνθήκες που εμποδίζουν την αποτελεσματική λειτουργία της αγοράς γης και των ακινήτων. Η ιστορική παράδοση, η πολιτιστική κληρονομιά και η κλίμακα της, αποτελούν ανεκτίμητα πλεονεκτήματα για τη μελλοντική ανάπτυξη, αλλά συγχρόνως αναχαιτίζουν τις γρήγορες αλλαγές και προσαρμογές. Η αναζωογόνηση της πρωτεύουσας είναι ένα 'αναπτυξιακό κεφάλαιο' του οποίου η αξιοποίηση πρέπει να αποτελέσει ένα γενικότερο εθνικό στόχο, γιατί δεν μπορεί να επιτευχθεί με μεμονωμένα εργαλεία σχεδιασμού ή μεμονωμένα προγράμματα ή επενδύσεις σε συγκεκριμένα τεμάχια ή κτίρια.

Η εντός των Τειχών πόλη πρέπει να θεωρηθεί ως 'δημόσιο αγαθό': ως ένα ενιαίο σύνολο, το οποίο έχει εγγενή και ουσιαστική αξία, ως ένα πολιτιστικό και κοινωνικό αγαθό που όλοι οι άνθρωποι της Κύπρου και το ευρύτερο κοινό απολαμβάνουν και επισκέπτονται. Αν αφεθεί να καταστραφεί, θα ήταν μια απώλεια για την Κύπρο, αλλά και πολύ πιο πέρα για την Ευρωπαϊκή πολιτιστική κληρονομιά. Δεν εντάχθηκε ακόμη στον κατάλογο παγκόσμιας κληρονομιάς, αλλά είναι εξίσου σημαντική με πολλές άλλες κηρυγμένες από την UNESCO περιτειχισμένες πόλεις. Περιοχές 'δημόσιας κληρονομιάς' με ισχυρά συλλογικά χαρακτηριστικά όπως η εντός των Τειχών πόλη, υποστηρίζονται σε εθνικό και διεθνές επίπεδο, με πολλαπλούς τρόπους.

Το Κέντρο της πόλης έξω από τα Τείχη έχει πολλά αξιολογικά κτίρια αντιπροσωπευτικά δείγματα διαφόρων αρχιτεκτονικών στυλ που είναι αδύνατο να ανακαινιστούν χωρίς αναθεώρηση της ισχύουσας νομοθεσίας ενοικιοστασίου ή των φοροαπαλλαγών που θα ενθαρρύνουν την αποκατάστασή τους.

Στην εντός των Τειχών πόλη η κινητικότητα και το ανελαστικό παραδοσιακό οδικό δίκτυο όπως και η διακοπή των δρόμων από τη νεκρή ζώνη, είναι ιδιαίτερα δύσκολοι παράγοντες που επιβάλλουν διαφορετική προσέγγιση από αυτή που χρησιμοποιείται σε άλλες περιοχές. Χρειάζεται νέα αντιμετώπιση βασισμένη στην πεζοκίνηση και σε μέσα διακίνησης προσαρμοσμένα στην διαφορετικότητα της.

Είναι σημαντικό να αναγνωρισθεί ότι το Σχέδιο Περιοχής δεν μπορεί, από μόνο του να αναλύσει και να επιλύσει όλα αυτά τα αλληλένδετα θέματα. Η εθνική πολιτική και νομοθεσία θα πρέπει να δώσουν στο Αστικό Κέντρο της μοιρασμένης πρωτεύουσας την αναμενόμενη υπόσταση και καθεστώς της «Ειδικής Ζώνης Αναζωογόνησης», αναγνωρίζοντας τόσο την εθνική σημασία της περιοχής, όσο και τις μοναδικές προκλήσεις που αντιμετωπίζει. Το αυθαίρετο όριο του κατεχόμενου τμήματος προσδιορίζει τη διακοπή της περιοχής μελέτης του Σχεδίου Περιοχής και το εμποδίζει να αντιμετωπίσει την πόλη ως ένα Ενιαίο σύνολο.

Τίθενται οι πιο κάτω Στόχοι:

- Η σταδιακή μετρίαση των επιπτώσεων της νεκρής ζώνης, μέσω νέων διαβάσεων,
- Ανάπτυξη της δυνατότητας για αξιοποίηση γης και οικοδομών που βρίσκονται σε δημόσια διαχείριση,
- Αύξηση του μεριδίου της εθνικής χρηματοδότησης για σκοπούς αναζωογόνησης του κέντρου και των βασικών υποδομών του,
- Διευκόλυνση της αποκατάστασης των υφιστάμενων εγκαταλειμμένων περιουσιών, μέσω πολεοδομικών και οικονομικών κινήτρων ,
- Αναβάθμιση ιστορικών περιοχών με τη χρήση ευρωπαϊκών κονδυλίων,
- Ενθάρρυνση της ανάπτυξης κενών ή ελλιπώς χρησιμοποιούμενων οικοδομών,
- Αναθεώρηση του Ελέγχου Ενοικιάσεων (ενοικιοστασίου) με αντάλλαγμα την ανακαίνιση τους σε τακτό χρονικό διάστημα,
- Επίσπευση των νομοθετικών ρυθμίσεων για υποχρεωτική τακτή συντήρηση για διασφάλιση της στατικής επάρκειας , γερασμένων ή διατηρητέων οικοδομών που βρίσκονται σε κεντρικές Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα
- Μια πιο ελαστική προσέγγιση για την ανακαίνιση των διατηρητέων οικοδομών και την προστασία των Αρχαιοτήτων, για διασφάλιση της κληρονομιάς χωρίς αρνητικές συνέπειες για τους επενδυτές,
- Πρόσθετες εξουσίες για την παρακολούθηση και προώθηση σημαντικών αναπτύξεων, επενδυτικών ευκαιριών και εξελίξεων.



ΜΕΡΟΣ Γ

Γενικές Πολιτικές

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: **ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ**

Πλαίσιο 1 - Χαρακτηριστικά των πολιτικών

Το Σχέδιο Περιοχής υιοθετεί μια Ενεργό Πολεοδομική Προσέγγιση, με στόχο να δώσει στην Πολεοδομική Αρχή ισχυρότερο ρόλο στη διαχείριση της πόλης, αντί να περιορίζεται μόνο στο να ρυθμίζει την ανάπτυξη μέσω του πολεοδομικού ελέγχου. Ως εκ τούτου οι πολιτικές του Σχεδίου Περιοχής δίνουν μεγαλύτερη έμφαση στις πιο κάτω ενέργειες που πρέπει να αναλαμβάνονται για την επίτευξη των στόχων του και την απλούστευση των διαδικασιών.

1. Καθορισμός του συνόλου της Κεντρικής Περιοχής (εκτός από τις Οικιστικές Ζώνες) ως Ζώνης Εμπορικής Ανάπτυξης με κοινούς στόχους αναφοράς,
2. Προβολή ισχυρού αναπτυξιακού οράματος και καθορισμός πολεοδομικής προσέγγισης προς διευκόλυνση της ανάπτυξης, ως ένα σαφές μέσο για την επιτάχυνση της,
3. Εστίαση στις δημόσιες παρεμβάσεις και στην αναγκαιότητα να υλοποιηθεί ένα πρόγραμμα αναβάθμισης των υποδομών όπως και υλοποίησης των τριών «Έργων αναμόρφωσης» για τρεις σημαντικές επιλεγμένες περιοχές Ειδικού Σχεδιασμού του Κέντρου,
4. Επέκταση των Οικιστικών Ζωνών στην εντός των Τειχών πόλη για τη δημιουργία γειτονιών με προστατευόμενες ανέσεις κατοικίας και επίτευξη του στόχου με ειδικά μέτρα μετρίασης του κυκλοφοριακού φόρτου περιορισμού οχημάτων γειτονικών αναπτύξεων,
5. Παραχώρηση πολεοδομικών κινήτρων για αύξηση της προσφοράς κατοικιών και κίνητρα για δημιουργία προσιτών μονάδων που προτείνεται να διατίθενται μέσω ΚΟΑΓ,
6. Συγκέντρωση μεγάλων εμπορικών αναπτύξεων σε όλη την περιοχή του Πυρήνα της Εμπορικής Ζώνης, διαφοροποιώντας την προσέγγιση επιλογής αξόνων εμπορικής δραστηριότητας, ώστε να δοθεί δυνατότητα αξιοποίησης όλων των κενών οικοπέδων της περιοχής και μεγιστοποίησης των πλεονεκτημάτων της συγκέντρωσης και συνέργειας χρήσεων σε συμπαγή χώρο,
7. Συγκέντρωση των χρήσεων θορυβώδους αναψυχής μόνο στον Πυρήνα της Εμπορικής Περιοχής, για μεγιστοποίηση της προσέλκυσης πελατών λόγω της συγκέντρωσης και τους και παράλληλη απομάκρυνση τους από τις οικιστικές περιοχές για περιορισμό της όχλησης που προκαλούν,
8. Δυνατότητα αύξησης δικαιωμάτων ανάπτυξης σε περιπτώσεις που απαιτείται για δημιουργία βιώσιμων επενδύσεων. Θα καταβάλλεται αντιστάθμισμα, το οποίο θα κατατίθεται στο Ταμείο Υποδομών και Αναζωογόνησης του Κέντρου. Οι πόροι του Ταμείου θα χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για τη βελτίωση του δημόσιου περιβάλλοντος του Αστικού Κέντρου με βάση χάρτη που καθορίζει τις ανάγκες.
9. Εστίαση στην προγραμματισμένη αναβάθμιση των υφιστάμενων δημόσιων ανοιχτών χώρων και χώρων πρασίνου για δημιουργία συνεχόμενου δικτύου αντί της παροχή διάσπαρτων μικρών "πλατειών" ως μέρος των ιδιωτικών αναπτύξεων.
10. Έμφαση στην ολοκληρωμένη και βιώσιμη κινητικότητα, δίνοντας προτεραιότητα στο δίκτυο δημόσιων συγκοινωνιών που θα λειτουργεί ως η σπονδυλική στήλη της αύξησης της πυκνότητας και της οικονομικής δραστηριότητας στο Κέντρο της πόλης. Υιοθέτηση μιας ολοκληρωμένης προσέγγισης δημιουργίας και διαχείρισης στάθμευσης αυτοκινήτων και εξυπηρέτηση της από κατάλληλες υποδομές.

Το Κεφάλαιο αυτό περιλαμβάνει τις γενικές πολιτικές που εφαρμόζονται στο σύνολο της Κεντρικής Περιοχής. Αυτές είναι αλληλένδετες και αποτελούν ένα συνεκτικό σύνολο και επομένως θα πρέπει να εξετάζονται σε συνδυασμό μεταξύ τους και όχι μεμονωμένα. Καθορίζονται οι πιο κάτω πολιτικές:

- Πολιτική Οικιστικής Ανάπτυξης - Στέγαση
- Πολιτική Εμπορικής Ανάπτυξης
- Πολιτική Γραφειακής Ανάπτυξης
- Πολιτική Διατήρησης
- Πολιτική Ψυχαγωγίας - Διασκέδασης
- Πολιτική Πολιτιστικής Ανάπτυξης και Εκπαίδευσης
- Πολιτική Ανοικτών Χώρων
- Πολιτική Υποδομών και Διαχείρισης Κυκλοφορίας
- Πολιτική Στάθμευσης

5.1 ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

5.1.1 Πλαίσιο Οικιστικής Πολιτικής

Η στέγαση έχει τριπλό ρόλο στη διαδικασία αναζωογόνησης:

Ως χώρος διαμονής για τον υφιστάμενο και μελλοντικό πληθυσμό, ως οικονομικό περιουσιακό στοιχείο στην αγορά ακινήτων και ως οικοδομές που αποτελούν μέρος του αστικού χαρακτήρα και του περιβάλλοντος των διαφόρων περιοχών. Για την επίτευξη του στόχου της αύξησης του πληθυσμού, απαιτείται η αναβάθμιση ολόκληρου του οικιστικού περιβάλλοντος, η αύξηση των διαθέσιμων οικιστικών μονάδων και ενθάρρυνση ώστε ένα μεγάλο μέρος του υφιστάμενου αποθέματος κενών ή γερασμένων κατοικιών να αποκατασταθεί για να καταστεί κατάλληλο για επανάχρηση στον τομέα της προσφοράς νέας στέγης. Στην κεντρική περιοχή ως σύνολο, υπάρχει επαρκές απόθεμα κατοικιών όλων των τύπων και μεγεθών, για να προσελκύσει και να ικανοποιήσει τις ανάγκες αυξημένου πληθυσμού διαφόρων ομάδων και ηλικιών και με ποικίλες προτιμήσεις.

Σε ορισμένες περιοχές, η στέγαση απαιτεί συντήρηση διατηρητέων, σε άλλες ανακαίνιση υφιστάμενων οικοδομών και σε κάποιες άλλες νέες αναπτύξεις. Η εντός των Τειχών πόλη περιλαμβάνει ένα απόθεμα παραδοσιακών κατοικιών με ιδιαίτερο χαρακτήρα, δομή και περιβάλλον που εξυπηρετεί ένα ιδιαίτερο τρόπο ζωής (μικρά δωμάτια, περιορισμένους χώρους και κήπους, περιορισμένες ευκαιρίες στάθμευσης αυτοκινήτων, κλπ). Η αποκατάσταση των κατοικιών, λόγω του χαρακτήρα της περιοχής, μπορεί να προϋποθέτει περισσότερη δαπάνη και γραφειοκρατικές διαδικασίες. Τα τελευταία χρόνια υπάρχει αυξημένο ενδιαφέρον για αποκαταστάσεις, παρόλα αυτά η ιδιωτική πρωτοβουλία εξακολουθεί να είναι περιορισμένη σε αριθμούς, καθώς δεν υπάρχουν διαθέσιμες ευέλικτες διαδικασίες χρηματοδότησης.

Έξω από τα Τείχη, οι ψηλές τιμές της γης δημιουργούν προβλήματα οικονομικής προσιτότητας για τη στέγαση οικογενειών μεσαίου και χαμηλού εισοδήματος, ενώ το παλιό υφιστάμενο οικιστικό απόθεμα σταδιακά υποβαθμίζεται σε ποιότητα αφού οι τιμές των ενοικίων παραμένουν σταθερές. Οι περισσότερες οικιστικές μονάδες που κατασκευάζονται και διατίθενται σήμερα, εξυπηρετούν την αγορά πολυτελών κατοικιών, που έχουν περιορισμένη προοπτική περαιτέρω ανάπτυξης. Οι ανατολικές περιοχές του Κέντρου έξω από τα Τείχη, προσφέρουν μοναδικές ευκαιρίες οικιστικής ανάπτυξης, επιλογές τύπων οικιστικών μονάδων και ανέσεων για τη δημιουργία περιοχών κατοικίας υψηλής ποιότητας.

Προτεραιότητες

- α) Αποκατάσταση του οικιστικού αποθέματος και αναζωογόνηση του γενικού περιβάλλοντος των οικιστικών περιοχών έτσι ώστε να δημιουργηθούν ζώνες κατοικίας ψηλών προδιαγραφών, που θα προσφέρουν ελκυστικές συνθήκες διαμονής σε όλες τις ηλικιακές ομάδες και για ένα ευρύ κοινωνικό φάσμα,
- β) Αύξηση της διάθεσης οικιστικών μονάδων τόσο στην παλιά πόλη όσο και στις περιοχές εκτός των τειχών, ώστε να επιτευχθεί ουσιαστική αύξηση του πληθυσμού,
- γ) Τόνωση του ενδιαφέροντος των ιδιοκτητών για την αποκατάσταση και επαναχρησιμοποίηση των υφιστάμενων κατοικιών στην εντός των Τειχών πόλη, στοχεύοντας κυρίως στην προσέλκυση νεαρών ζευγαριών για τον εμπλουτισμό της κοινωνικής δομής.
- δ) Υποστήριξη για τη δημιουργία χρηματοοικονομικών εργαλείων που θα διευκολύνουν την επιδιόρθωση / αποκατάσταση των διατηρητέων κτιρίων και των άλλων παλαιών κενών κατοικιών. Στόχος είναι η αντιμετώπιση του προβλήματος των γερασμένων κτιρίων που υπάρχουν σε διάφορες περιοχές του κέντρου εκτός των τειχών.
- ε) Προώθηση μέτρων που διευκολύνουν την οικονομική προσιτότητα των νέων κατοικιών από τις μεσαίες και χαμηλές εισοδηματικές ομάδες κυρίως στις περιοχές έξω από τα Τείχη, όπου οι τιμές των οικοδομικών τεμαχίων είναι ψηλές.
- στ) Επιβολή αποτελεσματικού ελέγχου των ακατάλληλων χρήσεων και περιορισμός της διαμπερούς κυκλοφορίας μέσα και γύρω από τις οικιστικές ζώνες, έτσι ώστε να μην υποβαθμίζονται οι ανέσεις των κατοίκων,
- ζ) Βελτίωση της ποιότητας των υποδομών περιλαμβανομένων των υποδομών διακίνησης και κοινωνικών διευκολύνσεων για να καταστήσουν την Κεντρική Περιοχή ελκυστική και επιθυμητή επιλογή στέγασης,
- η) Παροχή συνθηκών και προϋποθέσεων για άνετη κινητικότητα και προσβασιμότητα κυρίως με βιώσιμους τρόπους μεταφοράς και διακίνησης.

5.1.2 Προτεινόμενες πολιτικές

ΟΙΠ 1 – Η οικιστική ανάπτυξη επιτρέπεται και ενθαρρύνεται σε όλες τις περιοχές του Κέντρου.

ΟΙΠ 2 - Η αύξηση του πληθυσμού, η βελτίωση του οικιστικού περιβάλλοντος και η ποιότητα των ανέσεων αποτελούν βασικούς στόχους του Σχεδίου γι' αυτό προτείνεται η δημιουργία αμιγώς οικιστικών περιοχών.

Στις οικιστικές ζώνες που χαρακτηρίζονται ως τέτοιες στο Σχέδιο Ανάπτυξης, δεν θα επιτρέπονται άλλες χρήσεις εκτός από την οικιστική, με εξαίρεση μικρής κλίμακας καταστημάτων ή κοινοτικών και πολιτιστικών υπηρεσιών σε καθορισμένους δρόμους για τοπική εξυπηρέτηση.

ΟΙΠ 3 - Στους ιδιοκτήτες των διατηρητέων κτιρίων θα συνεχίσουν να παραχωρούνται τα βελτιωμένα κίνητρα διατήρησης που παραχωρεί το κράτος, καθώς και διευκολύνσεις για να ενθαρρυνθούν να αποκαταστήσουν τις περιουσίες τους, να προβούν σε περαιτέρω επενδύσεις, για να συμβάλουν στην προσέλκυση νέων κατοίκων και την επαναφορά του πληθυσμού της περιτειχισμένης πόλης σχεδόν μέχρι την πλήρη φέρουσα ικανότητα της περιοχής.

ΟΙΠ4 - Η διαδικασία παραχώρησης των οικονομικών επιχορηγήσεων έχει βελτιωθεί, ενώ η διαδικασία πώλησης δικαιωμάτων ανάπτυξης χρειάζεται και αυτή διευκόλυνση διαδικασιών ώστε να προωθηθεί στο μέγιστο βαθμό το θέμα αποκατάστασης οικοδομών.

Προτείνεται η μεταφορά δικαιωμάτων ανάπτυξης να είναι δυνατή και για κτίρια προγενέστερα του 1960 ώστε να ενθαρρυνθεί και να γίνει κατορθωτή η επισκευή τους.

Η υλοποίηση του μέτρου αυτού, το οποίο θα βοηθήσει στην αποκατάσταση των γερασμένων κτιρίων απαιτεί περαιτέρω νομοτεχνική επεξεργασία.

ΟΙΠ 5 - Εκτός των καθορισμένων Οικιστικών Ζωνών, θα ενθαρρύνεται η εντατικοποίηση της οικιστικής ανάπτυξης περιλαμβανομένης και της προσιτής στέγης, και σε εμπορικές ζώνες μέσω νέων πολεοδομικών κινήτρων που αφορούν τις νέες αναπτύξεις, αλλά και την αποκατάσταση υφιστάμενων κατοικιών.

ΟΙΠ 6 – Η αύξηση της προσφοράς κατοικιών και η βελτίωση της προσιτότητας της στέγασης είναι πολύ σημαντικά θέματα για την αναζωογόνηση του Κέντρου. Η αύξηση του συντελεστή δόμησης για οικιστικές αναπτύξεις εντός των εμπορικών ζωνών, συνδέεται με την επιδίωξη αύξησης της οικιστικής ανάπτυξης και περιλαμβάνει πρόνοιες για την παροχή προσιτών οικιστικών μονάδων. Κίνητρα παραχωρούνται για νέες αναπτύξεις αλλά και για επανάχρηση υφιστάμενων κτιρίων. Η εφαρμογή της πολιτικής για προσιτή στέγαση και η διάθεση σε επιλέξιμους δικαιούχους αγοραστές θα γίνεται μέσω ενός δημόσιου οργανισμού, όπως ο Κυπριακός Οργανισμός Ανάπτυξης Γης.

ΟΙΠ7 – Οι προσιτές οικονομικά μονάδες πρέπει να είναι ανάμεικτες με τις ιδιοκτησίες στην ελεύθερη αγορά, χωρίς να είναι διακριτές από την εξωτερική όψη, για να μην δημιουργούνται θύλακες ομάδων χαμηλού εισοδήματος.

ΟΙΠ 8 – Το σύστημα διάθεσης χώρων στάθμευσης για τους κατοίκους στις αμιγώς οικιστικές περιοχές της εντός των Τειχών πόλης (Κα-α) θα τυγχάνει διαχείρισης από ένα ειδικό σύστημα αδειών, που θα παρέχει πρόσβαση μόνο στους κατοίκους σε καθορισμένους χώρους στάθμευσης στο δρόμο. (residents' parking). Αιτήσεις που θα αφορούν ανακαίνιση/αποκατάσταση υφιστάμενων οικοδομών για σκοπούς δημιουργίας οικιστικών μονάδων ακόμη και σε περιοχές έξω από τα Τείχη, δεν θα αποθαρρύνονται από πρόσθετες απαιτήσεις στάθμευσης.

ΟΙΠ 9 – Οι αναπτύξεις στις οικιστικές ζώνες θα πρέπει να ανταποκρίνονται στο καθοδηγητικό πλαίσιο αστικού σχεδιασμού και στις ανάγκες που προδιαγράφονται για τους δημόσιους χώρους σύμφωνα με τις προτεινόμενες πολιτικές του Σχεδίου Περιοχής για κάθε ζώνη, έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η συνεχής βελτίωση των συνθηκών διαμονής και ο εμπλουτισμός των δημόσιων χώρων.

ΟΙΠ 10 - Στη περίπτωση προσωρινών αδειών για ασύμβατες χρήσεις σε οικιστικές ζώνες, οι οποίες βρίσκονται σε ισχύ, δεν θα παρατείνονται μετά την εφαρμογή του Σχεδίου εάν διαπιστωθεί ότι παρατηρείται έλλειψη συμμόρφωσης στους όρους άδειας, και δεν θα μπορούν πλέον να υποβάλουν αίτηση για εξασφάλιση πολεοδομικής ή άλλης άδειας .

5.2 ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

5.2.1 Πλαίσιο Εμπορικής Ανάπτυξης

Η Κεντρική Περιοχή φιλοδοξεί να αποτελέσει και πάλι ένα δυναμικό κέντρο επενδύσεων, εμπορίου και υπηρεσιών. Για να γίνει αυτό θα πρέπει να ανακτήσει τον κεντρικό της ρόλο και να παρέχει υπηρεσίες σε ένα πληθυσμό πέραν από τα όριά της, σε ολόκληρη την Επαρχία Λευκωσίας και πολύ πιο πέρα από αυτήν. Η εμπορική ανάπτυξη, η οποία περιλαμβάνει τις χρήσεις γραφείων και του λιανικού εμπορίου, αποτελεί πρωταρχικό δείκτη της αξιολόγησης της οικονομικής επίδοσης και μια σημαντική κινητήρια δύναμη της απενεργοποίησης της αγοράς ακινήτων.

Η δραστηριότητα λιανικού εμπορίου και οι γραφειακές αναπτύξεις στην Κεντρική Περιοχή έχουν μειωθεί λόγω του ανταγωνισμού από τα εμπορικά κέντρα και τους άξονες δραστηριότητας που δημιουργήθηκαν στην περιφέρεια, όπου η γη είναι φθηνότερη και η ανάπτυξη της ευκολότερη, ενώ το Κέντρο έχει αποτύχει να ενισχύσει τα δικά του μοναδικά χαρακτηριστικά και πλεονεκτήματα της κεντρικότητας, της ιστορίας του και των οικονομικών δυνατοτήτων που παρέχει η χωρική συνάθροιση χρήσεων και η λειτουργική αλληλοσυμπλήρωση μεταξύ τους.

Στην Κεντρική Περιοχή, το εμπόριο αναπτύχθηκε με ένα τρόπο διάσπαρτο προς όλες σχεδόν τις κατευθύνσεις σε μια μεγάλη περιοχή και σε γραμμική κυρίως διάταξη κατά μήκος των αξόνων

δραστηριότητας, με αποτέλεσμα τη μείωση των πλεονεκτημάτων που θα μπορούσε να έχει λόγω της εγγύτητας, της συνέργειας και του δυναμισμού της συγκέντρωσης πολλών εμπορικών χρήσεων στον ίδιο χώρο.

Παράλληλα, η περιορισμένη επένδυση σε ότι αφορά έργα αναβάθμισης της ποιότητας των δημόσιων χώρων και διευκόλυνσης της διακίνησης πεζών, οδηγεί σε επιπλέον παράπλευρες αρνητικές επιπτώσεις στην αγοραστική εμπειρία και την ελκυστικότητα του Κέντρου και δυσχεραίνουν την προσπάθεια ανταγωνισμού του με τα καλύτερα διαχειριζόμενα σύνθετα εμπορικά κέντρα που βρίσκονται στην περιφέρεια. Σε πολλά σημεία του Αστικού Εμπορικού Κέντρου, οι περιοχές λιανικού εμπορίου είναι κατακερματισμένες και χωρίς δυναμική ταυτότητα.

Η συνέχεια του εμπορικού μετώπου, διακόπτεται από μεγάλα κενά μεταξύ των κτιρίων και κακά διαμορφωμένα ενδιάμεσα περάσματα ,ενώ υπάρχουν καταστήματα διάσπαρτα μεταξύ κενών τεμαχίων και άλλων χρήσεων. Όλα αυτά δημιουργούν μια αρνητική εντύπωση της εμπορικής ανάπτυξης στο κοινό. Επιπλέον, μια τέτοια κατανομή ανάπτυξης δημιουργεί διάφορες επιπτώσεις όπως εξάρτηση από τη χρήση αυτοκινήτου, κυκλοφοριακή συμφόρηση σε ώρες αιχμής, σύγκρουση με την κυκλοφορία πεζών και αύξηση του ποσοστού γης που καταλαμβάνουν οι διάσπαρτοι χώροι στάθμευσης. Επιπρόσθετα οι υφιστάμενοι από παλιά οικοδομικοί κανονισμοί δεν ανταποκρίνονται στις ιδιαιτερότητες και τη μορφολογία των διαφόρων περιοχών και επομένως δεν ενθαρρύνουν τη διαφορετικότητα στο σχεδιασμό.

Η εμπορική ανάπτυξη πρέπει να αυξηθεί ποσοτικά και ποιοτικά, να βελτιωθεί η προσφορά επιλογών και να ρυθμιστεί στο χώρο σε συνάρτηση με την κινητικότητα, τη μορφολογία του δομημένου περιβάλλοντος, και το σχεδιασμό των ανοιχτών δημόσιων χώρων.

Το Κέντρο για να εξελιχθεί σε ένα ισχυρό πυρήνα υπηρεσιών και επίκεντρο επενδυτικού ενδιαφέροντος, θα πρέπει να προσελκύσει ένα μεγάλο ποσοστό των γραφειακών αναπτύξεων από την ευρύτερη περιοχή Λευκωσίας που θα πρέπει να χωροθετηθούν στον πυρήνα της εμπορικής ζώνης ΠΕΖ εκτός και ΠΕΖ-εν εντός των τειχών . Με την εγκατάστασή τους στον Πυρήνα της Ζώνης Εμπορικής Ανάπτυξης θα επωφεληθούν από τη συνάθροιση, τη συγκέντρωση, την εγγύτητα και την αλληλοϋποστήριξη ανάμεσα σε κοινές υπηρεσίες που θα προσφέρει ο χώρος αυτός.

Γραφεία δημόσιων υπηρεσιών αλλά και άλλες δημόσιες λειτουργίες πρέπει να χωροθετηθούν σαν πολεοδομική επιλογή στην Κεντρική Περιοχή, κάνοντας χρήση της διαθέσιμης κυβερνητικής γης. Έχοντας σαν στόχο την προσέλκυση νέων επενδύσεων πίσω στην Κεντρική Περιοχή, θα πρέπει να προωθείται οργανωμένα η αποκατάσταση και επαναχρησιμοποίηση των υφιστάμενων υποστατικών καθώς και η δημιουργία νέων εμπορικών μονάδων. Ταυτόχρονα όμως η ανάπτυξη αυτή θα πρέπει να πλαισιώνεται από νέες επιδιώξεις για διασφάλιση της ποιότητας ,του χαρακτήρα και της λειτουργικότητας των χώρων αυτών. Επομένως για την επιτυχία όλων αυτών των στόχων απαιτείται η επανεξέταση ορισμένων μέτρων πολιτικής. Έχει υπολογιστεί ότι με την αποκατάσταση παλαιών κτιρίων, τη διατήρηση κτιρίων πολιτιστικής κληρονομιάς και την ανέγερση νέων οικοδομών σε κενά οικοπέδα, μπορεί να αυξηθεί η αναπτυξιακή ικανότητα της πόλης κατά περίπου 400,000 τετραγωνικά μέτρα νέων γραφειακών χώρων στα επόμενα 20 χρόνια.

Προτεραιότητες

- α) Αύξηση των αναπτύξεων λιανικού εμπορίου και γραφείων για προώθηση της οικονομικής ανάπτυξης, αύξηση της απασχόλησης και της ζωτικότητας του, προκειμένου να επιτευχθεί ο στόχος της ανάδειξης μιας δυναμικής Πρωτεύουσας ως Κέντρο παροχής υπηρεσιών,
- β) Συγκέντρωση μεγάλων επιχειρήσεων λιανικού εμπορίου και γραφείων στον καθορισμένο «Πυρήνα της Εμπορικής Ζώνης (ΠΕΖ)» για να φιλοξενήσει μέσα στα επόμενα 15-20 χρόνια περίπου το 50% του συνόλου αυτών των αναπτύξεων στο Κέντρο,
- γ) Βελτίωση των διαθέσιμων πολεοδομικών κινήτρων για την ενθάρρυνση νέων επενδύσεων στην Κεντρική Περιοχή και προσδιορισμός μηχανισμών για αύξηση και ενεργοποίηση των αναπτυξιακών ευκαιριών κατά προτεραιότητα στον καθορισμένο «Πυρήνα Εμπορικής Ζώνης»(ΠΕΖ),
- δ) Προτεραιότητα στη βελτίωση των υποδομών στον «Πυρήνα Εμπορικής Ζώνης»(ΠΕΖ) για να του δοθεί ώθηση ως η προνομιακή περιοχή προσέλκυσης επενδύσεων,
- ε) Επίτευξη συνεχούς εμπορικού μετώπου, με την αύξηση της κάλυψης του ισόγειου και την ενίσχυση της δραστηριότητας του λιανικού εμπορίου στα ισόγεια,
- στ) Διαφοροποίηση της εμπορικής και γραφειακής ανάπτυξης ανάμεσα στις διάφορες περιοχές του Κέντρου για να παρέχεται διεύρυνση επιλογών στους επισκέπτες και καταναλωτές,
- ζ) Ενθάρρυνση μιας κουλτούρας διατήρησης, αποκατάστασης, επαναχρησιμοποίησης και συντήρησης των υφιστάμενων ακινήτων, ειδικά εκείνων που παρουσιάζουν σημαντική αξία για την πολιτιστική κληρονομιά της πόλης,
- η) Αναβάθμιση της ποιότητας πεζοδρομίων, εισόδων κτιρίων, χώρων πρασίνου και άλλων στοιχείων του δημόσιου ανοικτού χώρου,
- θ) Δημιουργία συνθηκών ασφαλούς-ευχάριστης κινητικότητας και προσβασιμότητας και ενεργοποίηση των δημόσιων χώρων για ενίσχυση της εμπειρίας της πεζοκίνησης
- ι) Εγκαθίδρυση ενός καλά διαχειριζόμενου συστήματος στάθμευσης που θα υποστηρίζει τις εμπορικές δραστηριότητες και θα προωθήει τη σταδιακή μετάβαση προς βιώσιμους τρόπους μεταφοράς.

5.2.2 Πολιτική Γραφειακών και Μεικτών Αναπτύξεων

Προτεινόμενες πολιτικές

ΓΑ 1 – Η γραφειακή ανάπτυξη θα επιτρέπεται σε όλες τις περιοχές του Κέντρου εκτός από τις αμιγώς Οικιστικές Ζώνες. Στους Δρόμους Μικτών Χρήσεων εντός των αμιγώς οικιστικών περιοχών θα επιτρέπονται γραφεία της τάξης των 50 τ.μ.

ΓΑ 2 - Δικαιώματα ανάπτυξης γραφείων και μικτών εμπορικών αναπτύξεων καθορίζονται στις πολιτικές κατά ζώνη ανάπτυξης και θα παραμείνουν αμετάβλητα για όλη τη διάρκεια της περιόδου ισχύος του Σχεδίου Περιοχής. Ωστόσο εντός του Πυρήνα Εμπορικής Ζώνης (ΠΕΖ), εάν ο βασικός συντελεστής και αυτός που συνυπολογίζεται από τα πολεοδομικά κίνητρα δεν διασφαλίζουν τη βιωσιμότητα της ανάπτυξης, τότε μπορεί να εξεταστεί από την Πολεοδομική Αρχή η παραχώρηση επιπλέον δικαιωμάτων ανάπτυξης με αντιστάθμισμα τη συνεισφορά στο «Ταμείο Υποδομής και Αναζωογόνησης του Κέντρου», το οποίο θα χρησιμοποιείται για εργασίες αναβάθμισης των δημόσιων χώρων της Κεντρικής Περιοχής που υποδεικνύονται σε χάρτη ο οποίος επισυνάπτεται στο Σχέδιο Περιοχής.

Επιπλέον διευκολύνσεις ανάπτυξης περιλαμβάνουν:

--Δυνατότητα συνένωσης οικοπέδων σε όλα τα τμήματα / Ζώνες Εμπορικής Ανάπτυξης, εκτός από περιπτώσεις που αυτή αλλοιώνει το χαρακτήρα του αστικού ιστού ή τη μορφολογία της περιοχής. Η ενοποίηση τεμαχίων συνοδεύεται από πρόσθετα δικαιώματα ανάπτυξης μόνο σε περίπτωση που θα γίνουν επεμβάσεις για επίτευξη συνεχούς εμπορικού μετώπου.

--Μείωση της ελάχιστης απαιτούμενης απόστασης από τα σύνορα του τεμαχίου εντός της ζώνης του Πυρήνα Εμπορικής Ζώνης εκτός τειχών (ΠΕΖ) και αυξημένο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης σε όλες τις Εμπορικές Ζώνες εκτός τειχών (ΕΖ) .

--Αύξηση του επιτρεπόμενου ύψους, και καθεστώς ελεύθερου ορίου στο ύψος κτιρίων στη Ζώνη που καθορίζεται σαν «Πυρήνας της Ζώνης Εμπορική Ανάπτυξης (ΠΕΖ)» έξω από τα Τείχη.

--Ο τρόπος ικανοποίησης των απαιτήσεων σε χώρους στάθμευσης στις Εμπορικές Ζώνες επαφίεται στην επιλογή των ιδιοκτητών του χώρου ανάπτυξης με την κατασκευή υπόγειων στο τεμάχιο ή την ενοικίαση ή την εξαγορά.

--Δεν θα απαιτούνται χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων για την ανάπτυξη γραφείων στην εντός των Τειχών πόλη,

ΓΑ 3—Η Αποκατάσταση, επανάχρηση υφιστάμενων κτιρίων θα επωφελείται από τις ίδιες διευκολύνσεις όπως οι νέες αναπτύξεις. Η μετατροπή κτιρίων σε γραφεία στην Εμπορική Ζώνη της εντός των Τειχών πόλης θα ενθαρρύνεται και θα έχει διευκολύνσεις σχετικά με τις απαιτήσεις στάθμευσης,

ΓΑ 4 -Οι μικτές εμπορικές αναπτύξεις σε κτίρια που περιλαμβάνουν οικιστικά διαμερίσματα επιτρέπονται σε όλες τις Εμπορικές Ζώνες για αύξηση της προσφοράς οικιστικών μονάδων στην Κεντρική Περιοχή,

ΓΑ 5 – Η πολυμορφία της ανάπτυξης γραφείων ενθαρρύνεται, ιδιαίτερα ως αντανάκλαση της διαφορετικής μορφολογίας των Ζωνών Εμπορικής Ανάπτυξης, στη βάση των σχετικών πολεοδομικών παραμέτρων και του καθοδηγητικού πλαισίου σχεδιασμού που περιγράφονται στις πολιτικές που καθορίζονται για κάθε Ζώνη του Σχεδίου Ανάπτυξης,

ΓΑ 6 – Τα συστήματα Μαζικών Μεταφορών, όπως το Τραμ, λεωφορεία ταχείας διακίνησης (Light Rail Transit (BRT / LRT) θα υποστηρίζονται με ιδιαίτερη έμφαση ως μέσα για ενίσχυση των επενδύσεων στις εμπορικές περιοχές ως επίσης και για τη μείωση των αναγκών στάθμευσης. Ωστόσο, το σύστημα που θα επιλεγεί, θα πρέπει να συνδυαστεί με δραστικές βελτιωτικές επεμβάσεις στους δημόσιους χώρους, έτσι ώστε να διασφαλιστεί η εύκολη και άνετη διακίνηση των πεζών κατά μήκος των εμπορικών δρόμων.

ΓΑ7 – Διακινήσεις με βιώσιμους τρόπους μεταφοράς (Μέσα Μαζικής Μεταφοράς, πεζοκίνηση και ποδηλασία) ενθαρρύνονται για την εξυπηρέτηση των γραφειακών αναπτύξεων. Μελέτες Κυκλοφοριακής Διακίνησης θα απαιτούνται για όλες τις αναπτύξεις γραφείων μεγέθους πάνω από 2,000 τ.μ. Οι χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων θα περιορίζονται σταδιακά ανάλογα με την πρόοδο στην διαθεσιμότητα και λειτουργία εναλλακτικών λύσεων μετακίνησης αντί του ιδιωτικού αυτοκινήτου.

ΓΑ 8 - Βελτιώσεις δημόσιων χώρων θα γίνουν κατά προτεραιότητα στον 'Πυρήνα της Ζώνης Εμπορικής Ανάπτυξης' και κατά μήκος των εμπορικών δρόμων

5.2.3 Πολιτική Αναπτύξεων Λιανικού Εμπορίου Προτεινόμενες Πολιτικές

ΠΛΕ1 – Η εμπορική ανάπτυξη λιανικού εμπορίου πρέπει να συγκεντρωθεί σε μικρότερη, πιο ελκυστική και αποδοτική περιοχή στον «Πυρήνα της Εμπορικής Ζώνης» προκειμένου να ανταγωνιστεί με τις νέες αναπτύξεις στα σύνθετα εμπορικά κέντρα της περιφέρειας και να ανταποκριθεί αποτελεσματικά στην οικονομική κρίση αυτής της δεκαετίας. Ένας συγκεντρωμένος εμπορικός πυρήνας σε καθορισμένη εμπορική περιοχή υψηλής ποιότητας σχεδιασμού γύρω από σχετικά μικρό αριθμό προνομιακών εμπορικών δρόμων θα αποτελέσει τον κύριο πόλο έλξης και ψηλής ποιότητας εμπορικό προορισμό με καταναλωτές από ολόκληρη την πόλη και την ευρύτερη περιοχή. Στην υπόλοιπη εμπορική περιοχή θα παρέχονται εμπορικές υπηρεσίες για εξυπηρέτηση της τοπικής αγοράς, με αυξημένο

πλέον πληθυσμό. Στις οικιστικές ζώνες, κατά μήκος των καθορισμένων Δρόμων Μεικτών Χρήσεων, θα επιτρέπονται μικρής κλίμακας εγκαταστάσεις λιανικού εμπορίου για εξυπηρέτηση των κατοίκων και των περαστικών.

ΠΛΕ2 - Όλοι οι τύποι αναπτύξεων λιανικού εμπορίου επιτρέπονται στον «Πυρήνα της Εμπορικής Ζώνης» (ΠΕΖ) εκτός τειχών, με την επιφύλαξη συμμόρφωσης με τις οδηγίες σχεδιασμού (βλ. Πολιτικές Ζωνών), συμπεριλαμβανομένων των μεγάλων μονάδων και των πολυώροφων εμπορικών αναπτύξεων. Η περιοχή αυτή θα είναι το επίκεντρο των επενδύσεων και έργων προτεραιότητας στο τομέα των μεταφορών και της αναβάθμισης δημόσιων χώρων. Οι αναπτύξεις στη Ζώνη αυτή θα απολαμβάνουν τις πιο κάτω διευκολύνσεις:

- Άσκηση διακριτικής εξουσίας χορήγησης επιπλέον δικαιωμάτων ανάπτυξης από την Πολεοδομική Αρχή, έναντι αντισταθμίματος, στα βελτιωτικά έργα του άμεσου χώρου της Κεντρικής Περιοχής (π.χ. δημόσιοι χώροι στάθμευσης, αναβαθμίσεις σε δημόσιους χώρους πρασίνου, πλατείες κλπ.)
- Αντικαθίσταται η σποραδική δημιουργία δημόσιων χώρων στάθμευσης εντός των ιδιωτικών οικοπέδων για σκοπούς αύξησης του συντελεστή, με εξαγορά τους, με σκοπό τη δημιουργία οργανωμένων δημόσιων κοινόχρηστων χώρων στάθμευσης σε μεγάλους χώρους δημόσιας ιδιοκτησίας.
- Αυξημένο ποσοστό κάλυψης τεμαχίου για εξασφάλιση μεγαλύτερης εμπορικής πρόσοψης στο ισόγειο (βλέπε Πολιτική Ζωνών)
- Τοποθέτηση της πρόσοψης στην οικοδομική γραμμή για εξασφάλιση συνεχούς εμπορικού μετώπου
- Ενθάρρυνση της χρήσης μεσοπατωμάτων και ενδιάμεσων ορόφων για τη δημιουργία πολυώροφων καταστημάτων για την επίτευξη μεγαλύτερων εμπορικών μονάδων σε μικρού ή μεσαίου μεγέθους οικόπεδα.

Οι ανακαινίσεις καταστημάτων εμπορικής χρήσης μπορούν να επωφεληθούν από τις πιο πάνω διευκολύνσεις, για παράδειγμα, με την αντικατάσταση των χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων που είχαν στο ισόγειο με νέες χρήσεις εάν εξασφαλίσουν χώρους στάθμευσης με εξαγορά ή ενοικίαση από γειτονικούς δημόσιους χώρους.

ΠΛΕ3 - Το κτιστό και φυσικό περιβάλλον του εμπορικού τριγώνου των Λεωφόρων Μακαρίου-Ευαγόρου και οδού Στασικράτους όπως και των ενδιάμεσων οδών θα επανασχεδιαστεί ώστε να γίνει ελκυστικό με στόχο να εξελιχθεί ως ο πρωταρχικής σημασίας χώρος λιανικού εμπορίου με δραστηριότητες που θα εξυπηρετούνται από τα Μέσα Μαζικής Μεταφοράς.

Ο πυρήνας της εμπορικής περιοχής στην εντός των Τειχών πόλη (ΠΕΖ-εν) θα βελτιωθεί ως χώρος διακίνησης και εμπορικής δραστηριότητας και θα δημιουργηθούν νέες πεζοδρομημένες περιοχές. Οι περιμετρικές λεωφόροι κατά μήκος της Τάφρου όπως οι Λεωφόροι Ομήρου, Στασίνου και Σαλαμίνας θα επανασχεδιαστούν για καλύτερη ενσωμάτωση και διασύνδεση των παλαιών και των σύγχρονων τμημάτων της Κεντρικής Περιοχής, ώστε να γίνουν το επίκεντρο συνεύρεσης δραστηριότητας και αναψυχής.

ΠΛΕ4 – Η αποκατάσταση/ανακαίνιση υφιστάμενων κτιρίων και η επαναχρησιμοποίηση τους για εμπορικές χρήσεις στους εμπορικούς δρόμους, καθώς και η αποκατάσταση διατηρητέων κτιρίων στον Πυρήνα της Εμπορικής Ζώνης (ΠΕΖ-εν), θα απαλλάσσονται από τις απαιτήσεις για χώρους στάθμευσης.

ΠΛΕ5 – Στον Πυρήνα (ΠΕΖ), δεν υπάρχουν περιορισμοί στο εμβαδό των αναπτύξεων λιανικού εμπορίου, στο νότιο περίγυρο του αστικού Κέντρου οι αναπτύξεις λιανικού εμπορίου θα έχουν μέγιστο εμβαδόν μέχρι 2,000 τ.μ μεικτής επιφάνειας δαπέδου και σε όλες τις άλλες Εμπορικές Ζώνες (ΕΖ εκτός τειχών) θα έχουν μέγιστο εμβαδόν μέχρι 1,000 τ.μ μεικτής επιφάνειας δαπέδου. Όλες οι μονάδες θα πρέπει να αποτελούν μέρος ενός κτιρίου με άλλες χρήσεις και θα πρέπει να συμμορφωθούν με τη μορφολογία του περιβάλλοντος χώρου (βλέπε Πολιτικές Ζωνών).

Αυτό θα βοηθήσει στη διαφοροποίηση και στην εξασφάλιση ποικιλομορφίας των αναπτύξεων λιανικού εμπορίου στο σύνολο της Κεντρικής Περιοχής. Απαιτήσεις στάθμευσης για εξυπηρέτηση αναπτύξεων λιανικού εμπορίου θα ποικίλουν ανάλογα με τη Ζώνη.

ΠΛΕ6 - Σε εμπορικές περιοχές, προτεραιότητα πρόσβασης θα δοθεί στα δημόσια μέσα μεταφοράς έναντι του ιδιωτικού αυτοκινήτου. Οι χώροι στάθμευσης πρέπει να παρέχονται, κατά προτίμηση, σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων, με τέτοια διαχείριση και τιμές για να ενθαρρύνουν πιο βιώσιμους τρόπους και συνήθειες διακινήσεων για ψώνια. Εξαιρετικής ποιότητας εγκαταστάσεις και διευκολύνσεις για ποδηλάτες και πεζούς θα παρέχονται σε όλους τους Εμπορικούς και Μεικτών Χρήσεων Δρόμους για βελτιστοποίηση της ασφάλειας, των ανέσεων και της ποιότητας.

5.3 ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗΣ

5.3.1 Πλαίσιο Πολιτικής

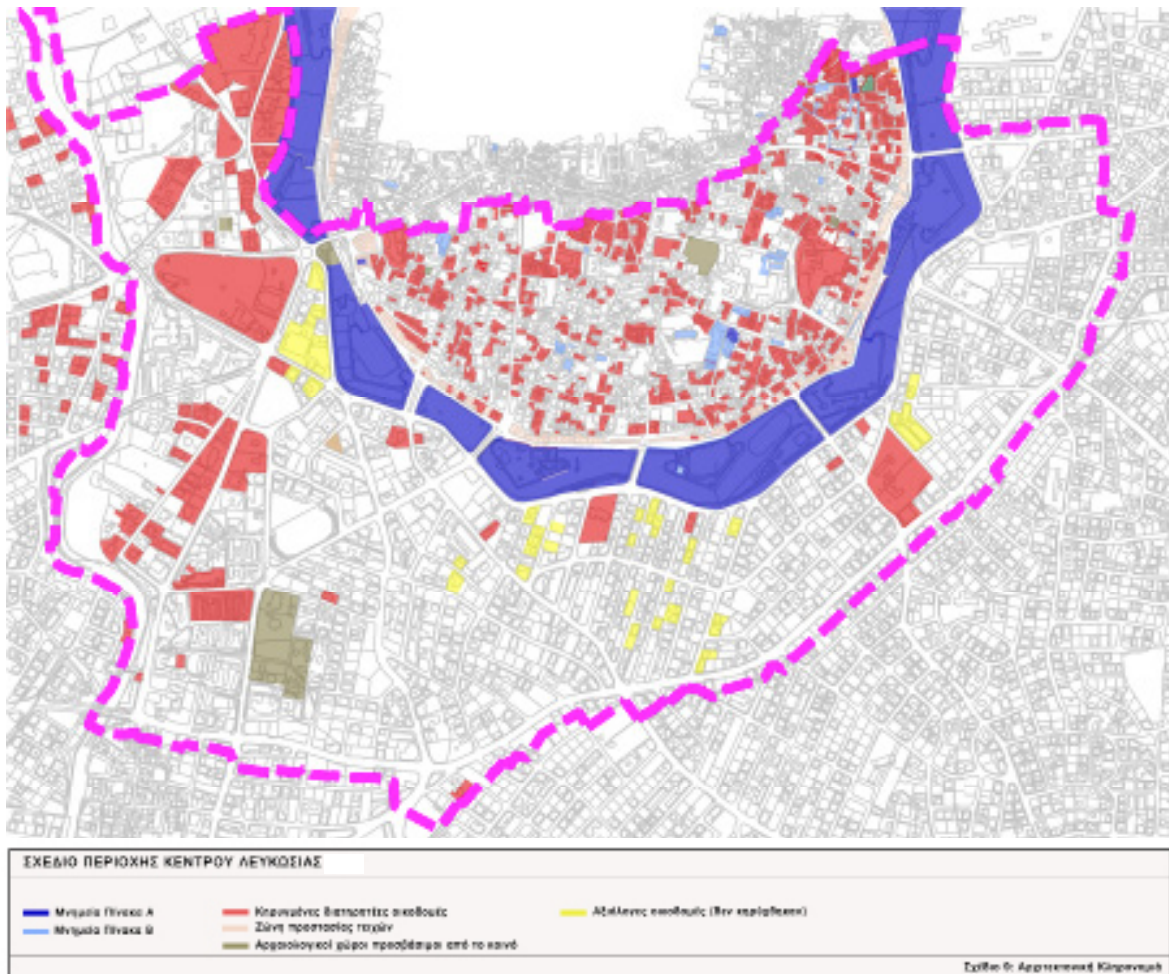
Η διατήρηση της αστικής κληρονομιάς της Λευκωσίας ως συνολικό σύστημα μνημείων, κτιρίων, χώρων και πολεοδομικού ιστού, έχει καταστεί αντικείμενο πολιτικής δέσμευσης τόσο από τις αρμόδιες υπηρεσίες του κράτους, όσο και από το Δήμο Λευκωσίας. Ακόμα και στη βάση αυτής της πολιτικής, η αρχιτεκτονική κληρονομιά εξακολουθεί να απειλείται από ανάρμοστες χρήσεις και τις νέες αναπτύξεις που κάποιες φορές προκαλούν ή υποσκελίζουν με την κλίμακα ή τις μορφές τους τον παραδοσιακό χώρο. Η Κεντρική Περιοχή Λευκωσίας λόγω του ότι αποτελεί τον πρώτο πυρήνα ανάπτυξης της πόλης συγκεντρώνει μεγάλο πλούτο αστικής πολιτιστικής κληρονομιάς στοιχείο που αποτελεί το ουσιαστικό συγκριτικό πλεονέκτημα της πόλης. Το σημαντικότερο τμήμα της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της Λευκωσίας, είναι σε μεγάλο βαθμό συγκεντρωμένο στην εντός των Τειχών πόλη η οποία αποτελεί το αμάλγαμα πολλών αιώνων ιστορίας αλλά και σε τμήματα της Κεντρικής Περιοχής έξω από τα τείχη, που αντιπροσωπεύουν νεότερες αλλά πολύ σημαντικές φάσεις της εξέλιξης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της πόλης. Παρά τις πολύ μεγάλες προσπάθειες που έγιναν τα τελευταία χρόνια για ενημέρωση σχετικά με τη σημασία της διατήρησης, ακόμη δεν έγινε πλήρως αντιληπτή η κοινωνική και οικονομική αξία της διατήρησης, ενώ παρουσιάζεται περιορισμένο ενδιαφέρον από την πλευρά των επενδυτών για την αξιοποίηση της.

Προτεραιότητες

(α) Να δοθεί μεγαλύτερη σημασία στην διατήρηση και του συνόλου της πολιτιστικής κληρονομιάς τόσο για την εγγενή αξία της όσο και για τη δυναμική που μπορεί να προσδώσει στην αναζωογόνηση της πόλης εάν αξιοποιηθεί και προβληθεί σωστά και δημιουργικά ως η μοναδική ταυτότητα πολιτισμού και ιστορικής μνήμης που προσδίδει στο κέντρο της πόλης.

(β) Να διασφαλιστεί ότι ο χαρακτήρας, η κλίμακα και η εικόνα των Περιοχών Διατήρησης θα ενισχυθούν σταδιακά, και ότι όλα τα κτίρια θα θεωρηθούν ως βασικοί συνθετικά στοιχεία της ιδιαιτερότητας των περιοχών αυτών, ακόμη και αν δεν είναι κηρυγμένα διατηρητέα.

γ) Να προστατευθούν τα κτίρια που αντιπροσωπεύουν την εξέλιξη της σύγχρονης αρχιτεκτονική της πόλης, διευκολύνοντας την αποκατάσταση/ανακαίνιση όλων των ιδιοκτησιών του Κέντρου που κτίστηκαν πριν το 1960 (προγενέστερων της Ανεξαρτησία), αλλά και μεταγενέστερα, που κρίνονται ως αντιπροσωπευτικά δείγματα των αρχιτεκτονικών κινήματων που επηρέασαν την πόλη.



5.3.2 Προτεινόμενες Πολιτικές

ΠΔ1 - Οι υφιστάμενες προστατευόμενες περιοχές του Κέντρου, που εμπεριέχουν αρχιτεκτονική κληρονομιά, δηλαδή – η εντός των Τειχών πόλη, η περιοχή της οδού Γλάδστωνος-Βύρωνος και η περιοχή Λήδρα Πάλας, παραμένουν στο Σχέδιο Περιοχής όπως αυτές προσδιορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο.

Στο Ιστορικό Κέντρο και στις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα, ο πολεοδομικός και αρχιτεκτονικός ιστός, η ποιότητα του αυθεντικού σκηνικού του δρόμου, ο χαρακτήρας των δραστηριοτήτων, καθώς επίσης και τα μεμονωμένα κτίρια, θεωρούνται όλα μαζί ένα σημαντικό μέρος του χαρακτήρα της περιοχής που πρέπει να προστατευθεί.

ΠΔ2 - Στις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ) δεν επιτρέπεται να κατεδαφιστεί κτίριο, να αλλοιωθεί η οικοδομική γραμμή και ο χαρακτήρας τους ή να γίνουν σημαντικές αλλαγές στις συνήθεις χρήσεις γης, χωρίς λεπτομερή μελέτη του χαρακτήρα της περιοχής και επιβεβαίωση ότι το προτεινόμενο έργο δεν προκαλεί ανεπανόρθωτη ζημία στην ποιότητα και στα βασικά χαρακτηριστικά της περιοχής. Οποιαδήποτε αντικατάσταση κτιρίων ή ανάπλαση δρόμων και δημόσιων χώρων, θα πρέπει να σχεδιαστεί με τρόπο που θα ενισχύσει τον χαρακτήρα, την κλίμακα και τη μορφολογία που επικρατεί στην περιοχή.

ΠΔ3 - Στις πρόνοιες που περιλαμβάνει το Σχέδιο Περιοχής για κάθε ζώνη περιλαμβάνεται καθοδηγητικό πλαίσιο για προστασία του αρχιτεκτονικού χαρακτήρα και του πολεοδομικού ιστού των Περιοχών Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ) και του ιστορικού κέντρου.

ΠΔ4 – Αποκαταστάσεις/ανακαινίσεις κατοικιών και / ή μετατροπές κτιρίων για σκοπούς στέγασης ή χρήσης γραφείων, θα είναι δυνατόν να υπερβαίνουν την μέγιστη κάλυψη κατά 10%, εφόσον δικαιολογείται από τις σύγχρονες ανάγκες της νέας χρήσης και από τεκμηριωμένη πολεοδομική και αρχιτεκτονική μελέτη που αποδεικνύει ότι δεν θα υπάρχουν αρνητικές επιπτώσεις στις γειτονικές ιδιοκτησίες και στις ανέσεις των κατοίκων.

ΠΔ5 -Παραχωρήται δικαίωμα μεταφοράς συντελεστή δόμησης από οικοδομές που κτίστηκαν πριν το 1960 (προ της Ανεξαρτησίας) αλλά και μεταγενέστερα ως κίνητρο για την προώθηση της αποκατάστασης/ανακαίνισης τους. Αυτό θα ισχύει για υφιστάμενες οικοδομές που αντιπροσωπεύουν αρχιτεκτονικά κινήματα που επηρέασαν την πόλη

ΠΔ6- Εξετάζονται από την Πολεοδομική Αρχή τρόποι διευκόλυνσης της διαδικασίας μεταφοράς δικαιωμάτων ανάπτυξης μέσω ενημέρωσης που θα παρέχεται μεταξύ των ιδιοκτητών διατηρητέων οικοδομών και πιθανών «δεκτών» στην Κεντρική Περιοχή .

ΠΔ7 - Όλοι οι άλλοι περιορισμοί ανάπτυξης, οι κατευθυντήριες οδηγίες και τα πλεονεκτήματα που αποδίδει το Τοπικό Σχέδιο για τις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα παραμένουν τα ίδια. (ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ απο Τ. Σχέδιο)

5.4 ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΝ ΨΥΧΑΓΩΓΙΑΣ /ΦΙΛΟΞΕΝΙΑΣ

5.4.1 Πλαίσιο της Πολιτικής Ανάπτυξης Ψυχαγωγικών Χρήσεων

Για τους σκοπούς του παρόντος Σχεδίου Περιοχής, ο όρος ψυχαγωγία περιλαμβάνει όλα τα είδη των χρήσεων γης HORECA (ξενοδοχεία, εστιατόρια, καφετέριες, κινηματογράφους, αίθουσες μουσικής, νυχτερινά κέντρα, ταβέρνες, κλπ).

Οι εγκαταστάσεις ψυχαγωγίας επιτρέπονται σε καθορισμένες ζώνες με τρόπο που να μην επηρεάζουν αρνητικά τους κατοίκους. Καφετέριες, εστιατόρια, καθώς και όλα τα είδη των αναπτύξεων / μονάδων ψυχαγωγίας αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των υπηρεσιών που αναμένεται να υπάρχουν σε ένα Κέντρο Εξυπηρέτησης με περιφερειακή εμβέλεια.

Στο Τοπικό Σχέδιο οι χρήσεις 'νυχτερινής οικονομίας' επιτρέπονταν σε περιοχές μεικτών χρήσεων έξω από την περιοχή του Πυρήνα της Εμπορικής Ζώνης. Σε πολλές περιπτώσεις οι χρήσεις αυτές έχουν ήδη συγκεντρωθεί ή παρεισφρήσει κοντά ή μέσα σε κατοικημένες περιοχές και συνιστούν απειλή για τις ανέσεις κατοίκησης. Οι περιορισμοί που δοκιμάστηκαν στο παρελθόν βασισμένοι στο ωράριο, τη χρήση ή όχι μουσικής, υπήρξαν ανεπαρκείς για τη προστασία γειτονικών χρήσεων

Προτεραιότητες

α) Αύξηση της ανάπτυξης και δραστηριότητας αναψυχής στην Κεντρική Περιοχή προστατεύοντας παράλληλα τις οικιστικές περιοχές και τις ανέσεις σε αυτές από τις επιπτώσεις των ψυχαγωγικών χρήσεων (ηχορύπανση, οσμές, κυκλοφοριακή συμφόρηση παράνομη στάθμευση, συμπεριφορά επισκεπτών, κλπ).

β) Ενθάρρυνση χωροθέτησης των αναπτύξεων ψυχαγωγίας μεγάλης κλίμακας στον Πυρήνα της Εμπορικής Ζώνης εκτός τειχών (ΠΕΖ), κατά μήκος του εξωτερικού δακτυλίου της Τάφρου, κατά μήκος του εσωτερικού δακτύλιου επί των τειχών όπου δεν εφάπτεται σε αμιγώς οικιστικές περιοχές (Κα-α), στον άξονα πεζοδρόμων και στις υπόλοιπες περιοχές της περιτειχισμένης πόλης που ανήκουν στη ζώνη ΠΕΖ -εν. Σε λεπτομέρεια γίνεται αναφορά στα κεφάλαια που αφορούν τη κάθε ζώνη ξεχωριστά.

γ) Αυτές οι επιλεγμένες περιοχές συγκέντρωσης έντονης δραστηριότητας αναψυχής και νυχτερινής ζωής αναμένεται να διαδραματίσουν ένα σημαντικό ρόλο στη ζωή της πόλης στο σύνολό της, εξυπηρετούμενες και εμπλουτισμένες από κατάλληλες υποδομές και δημόσιους χώρους.

δ) Ενθάρρυνση δημιουργίας χρήσεων ήπιας αναψυχής με περιορισμένο ωράριο κοντά σε προορισμούς χώρων πολιτιστικής κληρονομιάς.

από το θόρυβο και την αναστάτωση που προκαλείται από τη διακίνηση αυτοκινήτων και τους επισκέπτες των υποστατικών. Η Πολιτική Αναψυχής που καθορίζεται στο Σχέδιο Περιοχής στοχεύει στην προώθηση της ψυχαγωγίας σαν ένα θετικό στοιχείο που θα συνεισφέρει στην αναζωογόνηση εάν και εφόσον τέτοιες χρήσεις θα βρίσκονται στην κατάλληλη και καθορισμένη ζώνη, μαζί με ένα σύμπλεγμα τέτοιων χρήσεων για επίτευξη οικονομίων κλίμακας και προσφοράς επιλογής στους επισκέπτες.

5.4.2 Προτεινόμενες πολιτικές

ΠΑΨ 1 - Όλοι οι τύποι των αναπτύξεων ψυχαγωγίας επιτρέπονται μόνο στον Πυρήνα της Εμπορικής Ζώνης (ΠΕΖ -εν) εντός και (ΠΕΖ) εκτός τειχών, στην περιοχή του περιμετρικού δρόμου εξωτερικά της Τάφρου κατά μήκος των Λ. Ομήρου / Στασίου / Σαλαμίνας, όπως και στον εσωτερικό δακτύλιο των τειχών εντός της Παλιάς Πόλης. Αυτή η πολιτική δεν θα ισχύει στα σημεία που αυτοί οι δύο δακτύλιοι εφάπτονται οικιστικών περιοχών (Κα) εκτός τειχών και (Κα-α) εντός τειχών.

ΠΑΨ 2 – Αναπτύξεις Φιλοξενίας (ξενοδοχεία και ξενώνες, συμπεριλαμβανομένων και συναφών με τη ψυχαγωγία αναπτύξεων λιανικού εμπορίου) επιτρέπονται στον Πυρήνα της Εμπορικής Ζώνης, (ΠΕΖ), στις Εμπορικές Ζώνες (ΕΖ) και κατά μήκος εμπορικών δρόμων, της περιοχής της Τάφρου και των Προμαχώνων.

ΠΑΨ 3- Σε δρόμους μικτών χρήσεων εντός των οικιστικών ζωνών της περιτειχισμένης πόλης, στην Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα Κα και συγκεκριμένα στις οδούς Χίλωνος -Βύρωνος και σε δρόμους επί των τειχών που εφάπτονται σε οικιστικές περιοχές, θα επιτρέπονται μόνο μικρά αστικά ποιοτικά ξενοδοχεία και ξενώνες, χωρίς χώρους εξωτερικής εστίασης. Το ίδιο θα ισχύει και στις Εμπορικές ζώνες, όπου υπάρχει συγκέντρωση κατοικιών σε γειτνίαση της ανάπτυξης.

ΠΑΨ 4 – Στις Ζώνες Εμπορικής Ανάπτυξης επιτρέπονται μικρής κλίμακας, τοπικού χαρακτήρα καφετέριες και εστιατόρια χωρίς μουσική στους υπαίθριους χώρους και δεδομένου πως είναι προσβάσιμες με τα πόδια από τους μεγάλους δημόσιους χώρους στάθμευσης

ΠΑΨ 5 - Στις περιοχές όπου επιτρέπονται χρήσεις ψυχαγωγίας, σε περίπτωση ανακαίνισης και επανάχρησης κτιρίων αρχιτεκτονικής κληρονομιάς για τις χρήσεις αυτές, δεν θα απαιτούνται εντός του τεμαχίου επιπλέον χώροι στάθμευσης από την αρχική άδεια της οικοδομής. Ωστόσο, σε περίπτωση αναπτύξεων για τις οποίες με βάση το Τοπικό Σχέδιο απαιτούν πέραν των 3 θέσεων στάθμευσης για επισκέπτες, θα απαιτείται ή εξαγορά αυτών των χώρων ή ενοικίαση τους από οργανωμένο κοινόχρηστο χώρο.

5.5 ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

5.5.1 Πλαίσιο Εκπαιδευτικής και Πολιτιστικής Ανάπτυξης

Εκπαιδευτικές εγκαταστάσεις και μεγάλα πολιτιστικά ιδρύματα τείνουν τα τελευταία χρόνια να εγκαθιδρύνονται σε χώρους εκτός Κεντρικής Περιοχής και εκτός πόλης ορισμένες φορές, λόγω της ανάγκης εξασφάλισης εύκολης προσβασιμότητας και στάθμευσης αυτοκινήτων σε μεγάλες εκτάσεις, στερώντας έτσι από το Κέντρο τη δραστηριότητα αυτή και την παρουσία νεολαίας.

Για την προσέλκυση Πανεπιστημιακών σχολών ή ερευνητικών κέντρων στην Κεντρική Περιοχή και ιδιαίτερα στην εντός των Τειχών πόλη, η πρόκληση είναι να διασφαλιστεί η διάθεση γης ακινήτων που θα μπορούν να εξυπηρετούνται από άλλα μέσα εκτός από το ιδιωτικό αυτοκίνητο, και ανάλογες ανάγκες για στάθμευση. Για παράδειγμα οργάνωση εξυπηρέτησης της περιτειχισμένης πόλης με μικρά λεωφορεία, ποδηλατοδρόμους, πεζοκίνηση κλπ.

Η προσέλκυση εγκαταστάσεων ανώτερης εκπαίδευσης και η αξιοποίηση των υφιστάμενων και των μελλοντικών πολιτιστικών χώρων αποτελούν σημαντικούς στόχους, έτσι ώστε οι πολιτιστικές δραστηριότητες να ταυτιστούν με τη καθημερινότητα της ζωής του Κέντρου και να αποτελέσουν το χαρακτηριστικό του στοιχείο που θα το καταστήσει γνωστό στην Κύπρο και το εξωτερικό.

ΕΠ 1 – Επιτρέπεται και ενθαρρύνεται η χωροθέτηση σχολών τριτοβάθμιας εκπαίδευσης σε όλες τις Ζώνες εκτός των αμιγώς Οικιστικών, αξιοποιώντας όλα τα διαθέσιμα δικαιώματα διακριτικής παραχώρησης ανάπτυξης σύμφωνα με τις πολιτικές που ισχύουν για την κάθε Ζώνη.

Στους δρόμους μικτών χρήσεων εντός των οικιστικών περιοχών θα επιτρέπονται.

ΕΠ 2 – Διευκόλυνση της επανάχρησης υφιστάμενων παλαιών κτιρίων στην εντός των Τειχών πόλη, για στέγαση ιδρυμάτων τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, με την απαλλαγή από την υποχρέωση παροχής χώρων στάθμευσης και με την επιτάχυνση των διαδικασιών έγκρισης / αδειοδότησης, εφόσον συμμορφώνονται με όλες τις κατάλληλες πολιτικές και τους κανονισμούς που εφαρμόζονται στην εν λόγω περιοχή.

ΕΠ 3 - Κοινόχρηστοι δημόσιοι χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων θα δημιουργούνται στην περιφέρεια της εντός των Τειχών πόλης, για εξυπηρέτηση των αναγκών των εκπαιδευτικών χρήσεων, καθώς και των άλλων συναφών χρήσεων.

ΕΠ4 - Παρακολούθηση κάθε 5 χρόνια της αύξηση του πληθυσμού και των αναγκών στον τομέα της εκπαίδευσης για διασφάλιση ότι η αύξηση του πληθυσμού θα συνοδεύεται από την παροχή των απαραίτητων εκπαιδευτικών εγκαταστάσεων.

Προτεραιότητες

- α) Προσέλκυση λειτουργιών ανώτερης εκπαίδευσης, έρευνας και πολιτισμού εντός ή πλησίον της περιτειχισμένης πόλης,
- β) Παροχή διευκολύνσεων στην ανάπτυξη εκπαιδευτικών εγκαταστάσεων που θα μπορούν να διαδραματίσουν σημαντικό ρόλο στη ζωή της πόλης στο σύνολό της, εμπλουτισμένων με την κατάλληλη υποδομή και με βελτιωμένους δημόσιους χώρους
- γ) Ενθάρρυνση αξιοποίησης κτιρίων πολιτιστικής κληρονομιάς για στέγαση εκπαιδευτικών χρήσεων στην Κεντρική Περιοχή,
- δ) Πραγματοποίηση επενδύσεων σε σύγχρονα μέσα μαζικής μεταφοράς και διαχείριση της κυκλοφορίας για την παροχή εναλλακτικών λύσεων διακίνησης που θα εξυπηρετούν αυξημένες εκπαιδευτικές και πολιτιστικές δραστηριότητες χωρίς την ανάγκη για τη δημιουργία μεγάλων χώρων στάθμευσης,
- ε) Κινητοποίηση του ενδιαφέροντος των ιδιοκτητών για την αποκατάσταση και την επαναχρησιμοποίηση των υφιστάμενων οικοδομών στην εντός των Τειχών πόλη για τις ανάγκες των φοιτητών, καλλιτεχνών και άλλων δημιουργικών επαγγελματιών.

5.6 ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΑΝΟΙΚΤΩΝ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΧΩΡΩΝ

5.6.1 Πλαίσιο των Ανοικτών και Δημόσιων Χώρων

Οι ανοιχτοί χώροι είναι σημαντικά στοιχεία της χωροταξικής οργάνωσης της Κεντρικής Περιοχής. Η κατανομή, το μέγεθος και η ποιότητα των ανοικτών δημόσιων χώρων προσδιορίζουν όχι μόνο την πυκνότητα και την ικανότητα της περιοχής για ανάπτυξη, αλλά και τις προσλαμβάνουσες των ανθρώπων για την ελκυστικότητα μιας περιοχής και την επιθυμία τους να ζήσουν ή να εργαστούν εκεί.

Προς το παρόν, οι Κεντρικές Περιοχές διαθέτουν ένα σημαντικό ψηλό ποσοστό ανοικτών χώρων που υπερβαίνει τα 10τ.μ ανά κάτοικο(γραμμικός άξονας Πεδιαίου ποταμού, Δημοτικός Κήπος και Τάφος). Δυστυχώς, οι περισσότεροι από αυτούς τους χώρους δεν είναι συνδεδεμένοι μεταξύ τους,

ή βρίσκονται σε κακή κατάσταση ή γενικά εκλαμβάνονται ως άβολοι για χρήση.

Πολλές αστικές πλατείες ή ανοικτοί χώροι στην πόλη είναι εξίσου 'αφιλόξενοι' λόγω της έλλειψης καθισμάτων, σκιερών χώρων ή απλά επειδή δεν έχουν αξιοποιηθεί σωστά. Το βασικό πρόβλημα, επομένως, φαίνεται να είναι περισσότερο η ποιότητα τους παρά η έκτασή τους και πρέπει να δοθεί προτεραιότητα στη βελτίωση των υφιστάμενων χώρων, πριν από τη δημιουργία νέων.

Υπάρχουν υπό εξέλιξη αρκετά υπό κατασκευή ή προγραμματισμένα έργα, που αφορούν βελτίωση ανοιχτών δημόσιων χώρων έξω από την περιτειχισμένη πόλη, τα οποία θα αποτελέσουν κομβικά σημεία και θα αναβαθμίσουν την ποιότητα του φυσικού περιβάλλοντος στο Κέντρο της Λευκωσίας, όπως: η Πλατεία Ελευθερίας, η ανάπτυξη του χώρου του παλαιού ΓΣΠ, ο περιβάλλον χώρος της εκκλησίας του Αγίου Σπυρίδωνα. Αυτά θα πρέπει να γίνουν μέρος ενός ευρύτερου δικτύου ανοικτών χώρων.

Άλλοι δημόσιοι χώροι - δρόμοι, θύλακες χώρων μεταξύ κτιρίων (πεζοδρόμια, χώροι πρόσβασης, χώροι υποχώρησης κτιρίων από σύνορα τεμαχίων, κ.λπ.), αναμένεται να διαδραματίσουν ένα πολύ σημαντικό ρόλο στην εικόνα της πόλης και στην εξυπηρέτηση του κοινού σε υπαίθριους χώρους, με το να είναι τακτοποιημένοι, καθαροί, πράσινοι και φιλόξενοι. Πρέπει επίσης μέσω της χρήσης των κατάλληλων υλικών και ειδών φύτευσης να συμβάλλουν στη μείωση της απορρόφησης και εκπομπής θερμικής ενέργειας και στην αύξηση της βιοποικιλότητας της πόλης για 'δροσερά πεζοδρόμια'.

Μικροί και διάσπαρτοι ανοικτοί χώροι που προέκυψαν από τις πρόνοιες του πολεοδομικού σχεδιασμού, δεν παρέχουν πραγματικά αξιόλογους ανοιχτούς χώρους για τους ανθρώπους και τις δραστηριότητές τους, ούτε προσθέτουν αξία στις εφαιπόμενες ή παρακείμενες εμπορικές, οικιστικές ή ψυχαγωγικές χρήσεις.

Ο σκοπός αυτός εξυπηρετείται καλύτερα από τα προτεινόμενα 'έργα αναμόρφωσης'



Προτεραιότητες

α) Βελτίωση της ποιότητας (εμφάνισης, διαπερατότητας, εξοπλισμού και ασφάλειας) των υφιστάμενων πάρκων και κήπων ως προτεραιότητα.

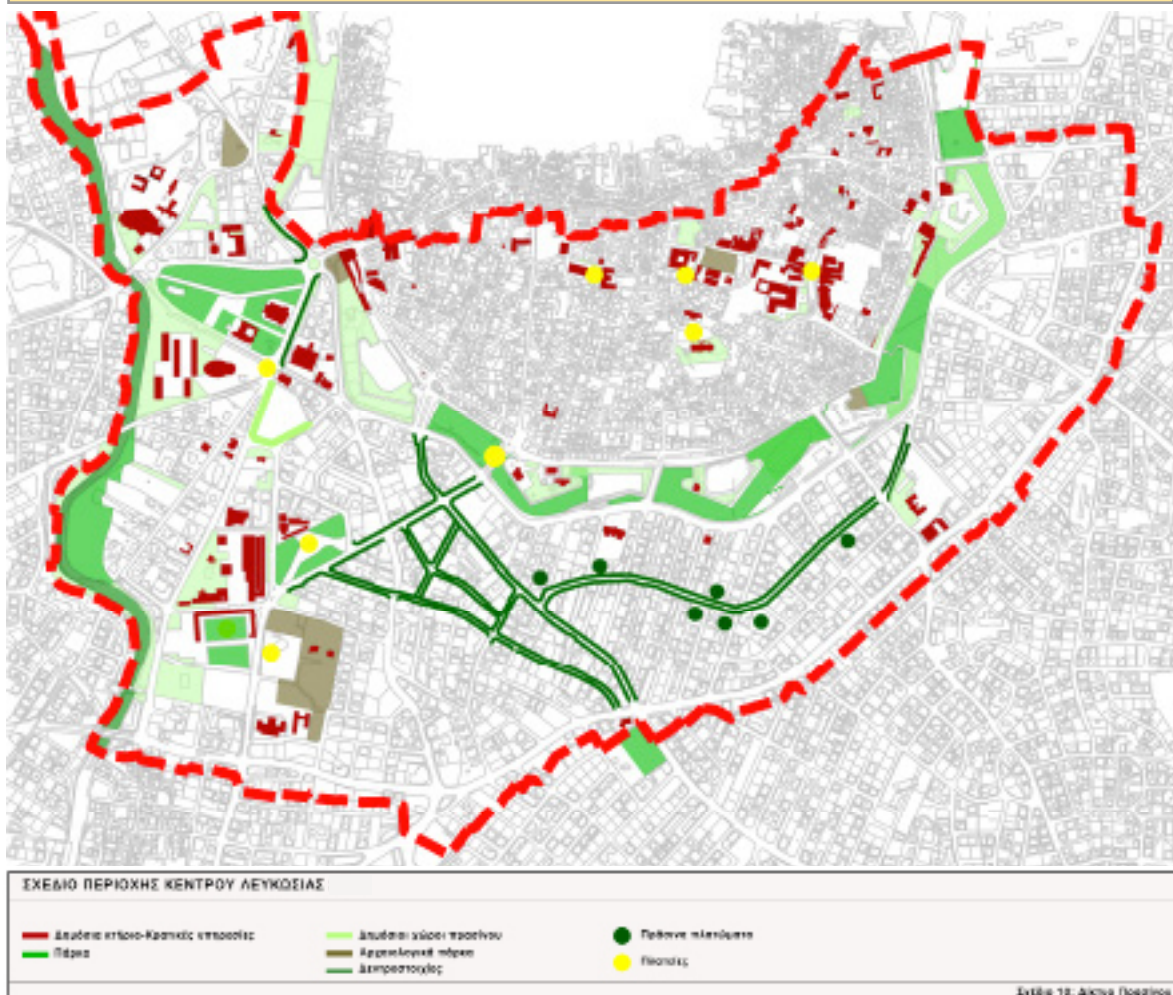
β) Ενιαίος σχεδιασμός για τη δημιουργία δικτύου πρασίνου στους δρόμους και στους ανοιχτούς δημόσιους χώρους για σύνδεση των κύριων προορισμών δημόσιων διοικητικών κτιρίων και των πολιτιστικών λειτουργιών στα δυτικά του Αστικού Κέντρου. Το δίκτυο θα συνδεθεί με τον Πεδιαίο και την τάφρο για να επεκταθεί και να συνδέσει το κέντρο με τα ανώτερα εκπαιδευτικά ιδρύματα της πόλης.

γ) Προώθηση της δημιουργίας μικρού αριθμού αλλά ουσιαστικής σημασίας ανοικτών δημόσιων χώρων, συντονισμένων μεταξύ τους , παρά πολλών, διάσπαρτων ανοιγμάτων μικρής κλίμακας σε ιδιωτικούς χώρους.

δ) Πρόνοια για προοδευτική ανανέωση της επίστρωσης του οδοστρώματος των δρόμων και δενδροφύτευσης ,όπως και αύξηση φύτευσης πρασίνου στους ενδιάμεσους και στους ιδιωτικούς χώρους ώστε να συμβάλλουν σε ένα πιο βιώσιμο, δροσερό και ελκυστικό αστικό περιβάλλον.

ε) Εισαγωγή θυλάκων πρασίνου και παιδότοπων σε κατοικημένες περιοχές όπου ο πληθυσμός αναμένεται να αυξηθεί.

στ) Προτεραιότητα στη χρήση ενδημικών φυτών και επιλογές φύτευσης πλούσιας βιοποικιλότητας, η οποία απαιτεί περιορισμένη άρδευση μετά την τοποθέτησή τους. Να επιβεβαιώνεται πως θα είναι εύκολη η διατήρησή τους με σύστημα άρδευσης που θα βασίζεται κατά προτίμηση μόνο στο ανακυκλούμενο νερό.



5.6.2 Προτεινόμενες Πολιτικές

ΠΑΧ 1 – Καθορισμός προτεραιοτήτων για αναβάθμιση και διασύνδεση μεταξύ υφιστάμενων δημόσιων χώρων για την επίτευξη ενός ενιαίου και συνεχούς δικτύου ψηλής ποιότητας πράσινων και φιλόξενων ανοιχτών χώρων.

ΠΑΧ 2 – Υιοθέτηση μιας ολοκληρωμένης προσέγγισης για τη μελλοντική χρήση του χώρου της Τάφρου ως ενιαίου πράσινου ιστορικού χώρου, που θα προσφέρει θέαση στα Ενετικά Τείχη, καθώς και ευκαιρία για ανέμελη αναψυχή και υπαίθριες δραστηριότητες.

ΠΑΧ 3 - Παρακολούθηση της αύξησης του πληθυσμού για να διασφαλιστεί ότι θα διατίθεται το ελάχιστο πρότυπο του 1 εκταρίου / 1,000 πληθυσμού (10 τ.μ ανά άτομο) χρησιμοποίησιμου πράσινου χώρου. Να παρέχεται τουλάχιστον 1 τ.μ / άτομο σε πάρκα γειτονιάς και χώρους παιχνιδιού σε μια ακτίνα 300 μ που αντιστοιχεί σε απόσταση που αναμένεται να διανύει με τα πόδια ένα παιδί.

ΠΑΧ 4 – Δημιουργία πάρκων γειτονιάς όπου υπάρχει ανάγκη με εξασφάλιση χώρων στα πλαίσια των ρυθμιστικών σχεδίων των μεγάλων αναπτύξεων. Αυτό μπορεί να συμφωνηθεί με αντάλλαγμα δικαιωμάτων ανάπτυξης με διακριτική ευχέρεια, σύμφωνα με τις πολιτικές των Ζωνών και δεδομένου ότι θα είναι προσβάσιμα για το κοινό.

ΠΑΧ 5 –Μαζική αναβάθμιση των όψεων των δρόμων στον Πυρήνα της Εμπορικής Ζώνης (ΠΕΖ), μπορεί να εξασφαλίζεται σαν αντιστάθμισμα της διακριτικής παροχής επιπλέον δικαιωμάτων ανάπτυξης σύμφωνα με τις πολιτικές των Ζωνών και το σχέδιο εφαρμογής του Σχεδίου Περιοχής.

ΠΑΧ 6 –Ενθάρρυνση της διαμόρφωσης χώρων πρασίνου σε τμήματα κενών οικοπέδων για προσωρινή ή μόνιμη χρήση.

ΠΑΧ 7 –Προγραμματισμός βελτίωσης της όψης των δρόμων, είτε με μαζική αναβάθμιση στα πλαίσια συγκεκριμένων μεγάλων έργων που προτείνονται ή σταδιακά με μικρής κλίμακας συντηρήσεις και βελτιώσεις. Οι κατευθύνσεις σχεδιασμού που περιλαμβάνονται στην πολιτική για την κάθε ζώνη, όπως και το Κατευθυντήριο Εγχειρίδιο Σχεδιασμού Δημόσιων Χώρων θα εφαρμόζονται σε όλο το πρόγραμμα συντήρησης, επισκευής και ανακαίνισης δρόμων.

ΠΑΧ 8 – Οι προσόψεις οικοδομών ή κενών χώρων πρέπει να είναι συγυρισμένες, καθαρές, απαλλαγμένες από περιττά αντικείμενα (συμπεριλαμβανομένων των κάδων σκουπιδιών και των μηχανολογικών εξοπλισμών) και να διαθέτουν πράσινο οπουδήποτε αυτό είναι δυνατό. Δεν επιτρέπονται κενά διαστήματα όψεων απεριποίητα χωρίς σχεδιασμό κατά μήκος των δρόμων.

ΠΑΧ 9 – Δημιουργία μίας διαδρομής πρασίνου που θα συνδέει ένα δίκτυο υφιστάμενων και μελλοντικών πολιτιστικών δραστηριοτήτων και χώρων αναψυχής που υπάρχουν στο δυτικό τμήμα του Κέντρου, με το δημοτικό κήπο, πάρκα, την τάφρο και μικρότερους χώρους πρασίνου εντός των τειχών.

ΠΑΧ 10 – Δένδρα και άλλα φυτά που χρησιμοποιούνται στους δημόσιους δρόμους, ανοικτούς χώρους και ιδιωτικές αυλές πρέπει να αποτελούνται από ενδημικά φυτά ή ποικιλίες που υπάρχουν για χρόνια στο νησί και έχουν εγκλιματιστεί στο Κυπριακό περιβάλλον, όπως και συστήματα βλάστησης πλούσιας βιοποικιλίας. Θα επιτρέπονται μόνο συστήματα άρδευσης κατά προτίμηση όπου είναι δυνατόν με χρήση ανακυκλούμενου νερού.



5.7 ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΩΝ-ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ (ΠΚ)

5.7.1 Το Πλαίσιο Πολιτικής για Διαχείριση της Κυκλοφορίας

Μια επιτυχημένη και ευημερούσα Κεντρική Περιοχή θα προσδώσει σημαντικά οφέλη για το σύνολο της ευρύτερης περιοχής της Λευκωσίας, από την άποψη της οικονομικής αποδοτικότητας, της προσβασιμότητας, της βελτίωσης της ποιότητας ζωής και της συνολικής ικανότητας της πολιτικής μεταφορών.

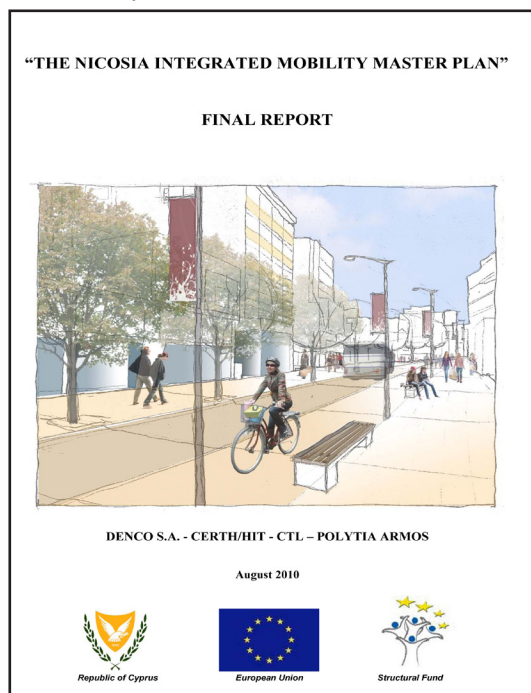
Η διαμόρφωση της πολιτικής για τις υποδομές έχει ως κεντρική αρχή τη δημιουργία ενός βιώσιμου και ολοκληρωμένου συστήματος μεταφορών για υποστήριξη μιας πιο δυναμικής, πιο οργανωμένης και δομημένης συμπαγούς πόλης.

Η πολιτική για τις Υποδομές, τη διαχείριση κυκλοφοριακού και της στάθμευσης, σχετίζονται με πολλές από τις λεπτομερείς συστάσεις που αναφέρονται στη Μελέτη Ολοκληρωμένου Σχεδίου Κινητικότητας Λευκωσίας (ΟΣΚΛ) (Nicosia Integrated Mobility Master Plan), που διεξήγαγε με τους συμβούλους του το Υπουργείο Συγκοινωνιών και Έργων και με τη συνεργασία των Δήμων. Οι πολιτικές του Σχεδίου Περιοχής ενσωματώνουν επίσης τις προσεγγίσεις του Σχεδίου Κινητικότητας για τις όψεις των δρόμων, όπως περιγράφονται στο σχετικό Κατευθυντήριο Εγχειρίδιο Σχεδιασμού Δημόσιων Χώρων της Λευκωσίας, το οποίο θα πρέπει επίσης να χρησιμοποιηθεί ως οδηγός για τα μέτρα βελτίωσης των δρόμων.

Παρά την ονομασία της, η πολιτική Υποδομής δεν αφορά κατά κύριο λόγο την κατασκευή νέου οδικού δικτύου, αλλά την αποτελεσματική διαχείριση των υφιστάμενων δρόμων που θα συμπληρώνεται από νέες επενδύσεις σε σύγχρονα Μέσα Μαζικής Μεταφοράς.

Όλα αυτά τα θέματα έτυχαν χειρισμού από τη μελέτη του Ολοκληρωμένου Σχεδίου Κινητικότητας Λευκωσίας (ΟΣΚΛ), λαμβάνοντας υπόψη την Ευρωπαϊκή πολιτική για βιώσιμη κινητικότητα. Καθορίστηκε η μονοδρομοποίηση των πρωταρχικών αξόνων της Κεντρικής Περιοχής, σαν το μέτρο διευκόλυνσης διακίνησης των μέσων μαζικών μεταφορών.

Το Σχέδιο Περιοχής υιοθέτησε από το ΟΣΚΛ το σύστημα διαχείρισης της κυκλοφορίας στη συγκεκριμένη περιοχή, άλλες συνδυασμένες και αλληλοσυμπληρούμενες πολιτικές, όπως μονοδρομοποιήσεις, λεωφοριολωρίδες, δρομολόγηση μικρών λεωφορείων για εξυπηρέτηση του Κέντρου, σύστημα ταχείας διαδρομής, κλπ. που μεθοδικά θα οδηγήσουν στην επικράτηση των δημόσιων μεταφορών. Αυτό το σύστημα μπορεί να αποτελέσει τη ραχοκοκαλιά ενός αποδοτικού δικτύου διακίνησης δίνοντας ώθηση σε νέες ευκαιρίες επένδυσης, ένα νέο ανταγωνιστικό πλεονέκτημα και μια «νέα όψη» στην περιοχή του Αστικού Κέντρου.



Πλαίσιο 2– Κυκλοφοριακή Διαχείριση

Ο μέχρι τώρα χειρισμός του θέματος βασιζόταν στην υπόθεση της «πρόβλεψης και προσφοράς», σύμφωνα με την οποία με βάση τους προβλεπόμενους αριθμούς και διακινήσεις οχημάτων, ο ρόλος του πολεοδομικού σχεδιασμού ήταν η παροχή της οδικής υποδομής και του ρυθμού ανάπτυξης για εξυπηρέτηση αυτής της ανάγκης.

Η προσέγγιση αυτή ταιριάζει σε μια διαρκώς διευρυνόμενη πόλη και οδηγεί παράλληλα σε αύξηση της κυκλοφοριακής συμφόρησης και σε περιορισμό της ανάπτυξης της Κεντρικής Περιοχής. Συγχρόνως ευνοεί την ανάπτυξη και επενδύσεις στην επέκταση της ικανότητας του οδικού δικτύου στις παρυφές της πόλης, σε βάρος του Κέντρου.

Αυτή η προσέγγιση παρουσιάζει επιπλέον τις εξής αδυναμίες:

Οικονομικά αναποτελεσματικούς ρυθμούς χρήσης γης, δαπανηρές απαιτήσεις υποδομής και αύξηση των ιδιωτικών δαπανών μεταφοράς λόγω των ολοένα αυξανόμενων αποστάσεων διαδρομής,

Αρνητικές οικονομικές, κοινωνικές και περιβαλλοντικές επιπτώσεις από την επέκταση των πόλεων και του αριθμού των αυτοκινήτων ως την κυρίαρχη μορφή της ανάπτυξης και των χρήσεων γης,

Δημιουργία ενός περιβάλλοντος στο οποίο κυριαρχεί το αυτοκίνητο με τα ανάλογα μειονεκτήματα που επιφέρει στην υποβάθμιση της ποιότητας ζωής, στον κοινωνικό αποκλεισμό, και στην αρνητική επίδραση στη δημόσια υγεία.

Το Σχέδιο Περιοχής του Κέντρου της Λευκωσίας υιοθετεί και προτείνει μια σημαντική αλλαγή κουλτούρας στην πολιτική μεταφορών, σταθερά επικεντρωμένη στη στρατηγική διαχείρισης της ζήτησης μαζικών μέσων μεταφοράς.

Η υιοθέτηση των αρχών διαχείρισης της ζήτησης διευκολύνει τη σταδιακή μετατροπή του Κέντρου της πόλης σε ένα χώρο όπου η πυκνότητα της ανάπτυξης και η έντονη εμπορική δραστηριότητα δεν περιορίζονται από την ικανότητα των δρόμων και χώρων στάθμευσης, καθώς οι βιώσιμοι τρόποι μεταφοράς θα είναι ο κανόνας και όχι η εξαίρεση.

Οι αρχές διαχείρισης της ζήτησης αποκλείουν οποιαδήποτε περαιτέρω ανάγκη για αύξηση της κυκλοφοριακής ικανότητας των δρόμων στο Κέντρο της πόλης, είτε με διαπλατύνσεις δρόμων ή με διαβάθμιση διαχωρισμού τροχιών στους κόμβους κυκλοφορίας. Η παροχή και η διαχείριση της στάθμευσης θα γίνεται με τρόπο που να υποστηρίζει την καλή ποιότητα του αστικού περιβάλλοντος και την επιλογή των τρόπων μεταφοράς.

Προτεραιότητες

(α) Εισαγωγή ενός συστήματος Τραμ ή λεωφορείων ταχείας κίνησης και συχνής διέλευσης για τη βελτίωση της πρόσβασης στην Κεντρική Περιοχή, γεγονός που θα εξυπηρετεί την ταχεία διακίνηση και τη βιώσιμη κινητικότητα.

β) Διαχείριση της στάθμευσης στην Κεντρική Περιοχή με ισορροπημένο τρόπο, αυξάνοντας σταδιακά το συνολικό ποσοστό των χώρων στάθμευσης που θα βρίσκονται υπό τη διαχείριση του Δήμου Λευκωσίας πάνω σε οργανωμένη βάση.

γ) Βελτίωση της ποιότητας του περιβάλλοντος για ενθάρρυνση της πεζοκίνησης στην Κεντρική Περιοχή, μέσω της δημιουργίας ενός λειτουργικού, ασφαλούς, συνεχούς και εξαιρετικά προσιτού δικτύου διαδρομής πεζών χωρίς εμπόδια και ακαταστασία.

δ) Υιοθέτηση των καθοδηγητικών αρχών σχεδιασμού δρόμων, έτσι που να βελτιώνουν την συγκράτηση νερού, να προωθούν την ανάπτυξη δέντρων και βλάστησης για σκίαση και μείωση της συγκέντρωσης και εκπομπής θερμότητας.

ε) Ανάπτυξη ολοκληρωμένου και ασφαλούς δικτύου ποδηλατολωρίδων στην Κεντρική Περιοχή καθώς και υποστηρικτικών πολιτικών συμπεριλαμβανομένης της πρόνοιας για ασφαλή στάθμευση ποδηλάτων.

στ) Παροχή υπηρεσιών υψηλής συχνότητας μικρών λεωφορείων που να συνδέουν την εντός των Τειχών πόλη με την υπόλοιπη Κεντρική Περιοχή και να ενθαρρύνουν το συνδυασμό και συνέργεια όλων των δημόσιων υπηρεσιών μεταφοράς, με την παροχή διευκολύνσεων εναλλαγής δρομολογίων, την ενσωμάτωση εγκαταστάσεων για παροχή πληροφοριών και έκδοση εισιτηρίων.

ζ) Διαχείριση της χρήσης του περιορισμένου οδικού χώρου με μια ισορροπημένη προσέγγιση, η οποία θα δίνει προτεραιότητα στους βιώσιμους τρόπους μεταφοράς, διασφαλίζοντας ταυτόχρονα ένα επαρκές επίπεδο εξυπηρέτησης και πρόσβασης στους χώρους εργασίας που βρίσκονται κατά μήκος του δικτύου.

η) Προώθηση της σταδιακής μείωσης της πρόσβασης ιδιωτικών αυτοκινήτων στην εντός των Τειχών πόλη και προστασία όλων των οικιστικών περιοχών από διαμπερή κυκλοφορία.

θ) Βελτίωση της οδικής ασφάλειας για όλους τους χρήστες του δημόσιου χώρου, ιδίως των ευάλωτων χρηστών, μέσω της μείωσης της ταχύτητας κυκλοφορίας σε αστικές περιοχές.

ι) Βελτίωση της ποιότητας του αέρα στην Κεντρική Περιοχή και μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου που σχετίζονται με την κυκλοφορία.

κ) Διατήρηση της πρόσβασης για τα οχήματα έκτακτης ανάγκης σε όλη την Κεντρική Περιοχή.

5.7.2 Προτεινόμενες Πολιτικές για Διαχείριση της Κυκλοφορίας

ΠΚ 1 - Ένα σύστημα λεωφορείων ταχείας και συχνής διέλευσης θα δρομολογηθεί κατά μήκος του πρωτεύοντος δικτύου της Κεντρικής Περιοχής της Λευκωσίας με τη Λεωφόρο Μακαρίου ως πρώτη προτεραιότητα του προγράμματος επενδύσεων. Το σύστημα αυτό που στο μέλλον μπορεί να αντικατασταθεί μερικώς με το τραμ, θα πρέπει να έχει σαν κοινό σημείο εναλλαγής την Πλατεία Σολωμού, με διαδρομή από Μακαρίου προς την οδό Παλαμά, Γ. Αυξεντίου και Σεβέρη με κατεύθυνση προς το Στρόβολο. Στις μελλοντικές υπό μελέτη διαδρομές θα πρέπει να εξεταστεί η δυνατότητα της κατεύθυνσης του Λήδρα Πάλας, ώστε να αφήνονται οι προϋποθέσεις για μελλοντική επέκταση εάν υπάρξουν οι κατάλληλες συνθήκες. Αυτό το σύστημα δημόσιων μεταφορών θα μειώσει τις μετακινήσεις με ιδιωτικά αυτοκίνητα και θα δώσει ώθηση στην ανάπτυξη των επενδύσεων στις εμπορικές περιοχές του Κέντρου της πόλης. Οι διαδρομές αυτές ορίζονται ως το Πρωταρχικό Δημόσιο Δίκτυο Συγκοινωνιών.

ΠΚ 2 - Το Πρωταρχικό Δημόσιο Δίκτυο Συγκοινωνιών πρέπει να συνοδεύεται από πλήρη ανάπτυξη των δημόσιων χώρων, για τη διευκόλυνση της κίνησης των πεζών και τη δημιουργία ευανάγνωστης και ελκυστικής εικόνας στις στάσεις και τους χώρους εναλλαγής. Πέρα από τη διασφάλιση κίνησης σε αυτές τις διαδρομές, είναι πολύ σημαντική η διασφάλιση εύκολης πρόσβασης σε όλες τις ιδιοκτησίες που περιβάλλουν αυτές τις διαδρομές.

ΠΚ 3 - Το Πρωταρχικό Δημόσιο Δίκτυο Συγκοινωνιών θα πρέπει να σχεδιαστεί έτσι ώστε να δώσει προτεραιότητα στην κίνηση των δημόσιων μέσων μεταφορών υψηλής ποιότητας, με το μέγιστο δυνατό διαχωρισμό από την κυκλοφοριακή συμφόρηση και με αμφίδρομη διακίνηση όπου είναι δυνατόν ώστε να βελτιωθεί η αναγνωσιμότητα του δικτύου. Θα πρέπει να διευκολύνεται η πρόσβαση στο δίκτυο δημόσιων συγκοινωνιών μέσω της υψηλής ποιότητας διαβάσεων πεζών και χώρων αναμονής των επιβατών.

ΠΚ 4 - Ως θέμα αρχής, δεν θα παρέχεται στάθμευση κατά μήκος των δρόμων που εντάσσονται στο Πρωταρχικό Δίκτυο Δημόσιων Συγκοινωνιών. Διευκολύνσεις εξυπηρέτησης θα παρέχονται όπου δεν επηρεάζουν τη λειτουργία δημόσιων μεταφορών, είτε σε εκτός δρόμου εγκαταστάσεις είτε σε ειδικούς κόλπους σε δρόμους εξυπηρέτησης.

ΠΚ 5 - Θα πρέπει να υπάρξουν συνέργειες και συνδυασμοί χρήσης μεταξύ διαφόρων μέσων δημόσιων συγκοινωνιών. Για να επιτευχθεί αυτός ο στόχος χρειάζεται καλή διαχείριση των σημείων εναλλαγής, δρομολόγηση μικρών λεωφορείων συχνής διακίνησης και δημιουργία έξυπνων λύσεων εισιτηρίων που θα ισχύουν για συνδυασμένη χρήση δημόσιων μέσων διακίνησης.

ΠΚ 6 - Ο σχεδιασμός όλων των δρόμων στην Κεντρική Περιοχή θα προωθεί μια λειτουργική ισορροπία μεταξύ πεζών, ποδηλατιστών και οχημάτων σύμφωνα με τις αρχές του καθοδηγητικού εγχειριδίου σχεδιασμού δημόσιων δρόμων. Η συμμόρφωση με τα γεωμετρικά πρότυπα σχεδιασμού για αστικούς δρόμους στην Κύπρο δεν είναι απαραίτητη για δρόμους με ταχύτητα μικρότερη των 50 χμ / ώρα.

ΠΚ 7 - Όλες οι περιοχές του Κέντρου θα πρέπει να είναι προσβάσιμες μέσω ενός οργανωμένου και καλά διαχειριζόμενου δικτύου ποδηλατοδρόμων.

ΠΚ 8 - Οι δημόσιοι χώροι στάθμευσης ποδηλάτων πρέπει να παρέχονται σε τακτά διαστήματα, (σε αποστάσεις 50-100μέτρων) σε όλους τους εμπορικούς δρόμους όπου υπάρχει χώρος χωρίς να εμποδίζεται η κίνηση πεζών.

ΠΚ 9- Η διατήρηση της πρόνοιας συστήματος ενοικίασης ποδηλάτων, μπορεί να ενθαρρύνει τον κόσμο να χρησιμοποιεί το μέσο αυτό για μικρές αποστάσεις στο κέντρο.

ΠΚ 10 - Όλοι οι δρόμοι θα πρέπει να διαθέτουν συνεχή πεζοδρόμια, ασφαλή και κατάλληλα φωτισμένα. Θα πρέπει να υπάρχει μια συνεχής ζώνη αστικού εξοπλισμού και παράλληλα ένας αρκετά πλατύς και άνετος χώρος για πεζοκίνηση, που θα περιλαμβάνει ασφαλή και ελεύθερα σημεία διέλευσης σε όλες τις διασταυρώσεις. Σε χαρακτηριστικές περιοχές, όπου οι δρόμοι είναι σχεδιασμένοι με μία κοινόχρηστη συνεπίπεδη επιφάνεια χωρίς πεζοδρόμια, οι πεζοί πρέπει να έχουν προτεραιότητα σε

σχέση με τα οχήματα.

ΠΚ 11 - Δρόμοι με εμπορικές προσόψεις θα σχεδιάζονται έτσι ώστε να εξυπηρετούν τη διακίνηση με όλους τους τρόπους και όλες τις ανάγκες των εμπορικών χρήσεων γης. Οι μέγιστες ταχύτητες θα είναι 30 χλμ / ώρα για να διευκολύνεται η κυκλοφορία των πεζών. Οι δημόσιοι χώροι θα είναι οργανωμένοι και καθαροί, με επαρκή σκίαση ώστε να προωθείται η δραστηριότητα στο ύπαιθρο. Οι κόλποι εξυπηρέτησης και οι χώροι βραχυπρόθεσμης στάθμευσης μπορούν να δημιουργούνται στο δρόμο, όπου υπάρχει διαθέσιμος χώρος. Η διατήρηση της ικανότητας κίνησης σε αυτές τις διαδρομές είναι τοποθετείται σε χαμηλότερη προτεραιότητα σε σχέση με την ανάγκη διασφάλισης πρόσβασης σε όλα τα υποστατικά και ακίνητα.

ΠΚ 12 –Η Διαχείριση δρόμων στις περιοχές κατοικίας θα προγραμματίζεται με γνώμονα την ελαχιστοποίηση της διερχόμενης διαμπερούς κυκλοφορίας και μεγιστοποίηση των ανέσεων των κατοίκων με τη χρήση μέσων ήπιας κυκλοφορίας.

Σημαντικά ζητήματα που πρέπει να ληφθούν υπόψη κατά το σχεδιασμό των δρόμων σε περιοχές κατοικίας περιλαμβάνουν την παροχή διευκολύνσεων γειτονιάς (π.χ. εγκαταστάσεις ανακύκλωσης, υπαίθρια καθίσματα και χώροι όπου τα παιδιά μπορούν να παίξουν με ασφάλεια), βλάστηση και δέντρα για σκιές και βιώσιμο σύστημα απορροής όμβριων.

ΠΚ13 –Όλες οι αναπτύξεις πρέπει να διασφαλίζουν ότι τα απορρίμματα τους μπορούν να αποθηκεύονται εντός του ιδιωτικού οικοπέδου . Τα σκουπίδια και οι μεγάλοι κινητοί κάλαθοι (sulo) δεν πρέπει να τοποθετούνται στα πεζοδρόμια και να ενοχλούν τη διακίνηση πεζών ούτε και να προκαλούν οσμορύπανση.

ΠΚ14 - Όλες οι γραφειακές (και εκπαιδευτικές) αναπτύξεις στην Κεντρική Περιοχή με μεγαλύτερο μέγεθος από 2,000 τμ θα υποβάλλουν Σχέδιο Διακίνησης στην Πολεοδομική Αρχή για έγκριση. Σχέδιο Διακίνησης μπορεί να απαιτείται να υποβάλλεται και από άλλες αναπτύξεις όπου μπορεί να επιτευχθεί μείωση στις απαιτήσεις στάθμευσης εάν δικαιολογηθεί από την εφαρμογή συμπληρωματικών μέτρων για ενθάρρυνση της διακίνησης με εναλλακτικούς τρόπους.

ΠΚ15 - Όλοι οι οργανισμοί του δημόσιου τομέα στην Κεντρική Περιοχή , οι οποίοι απασχολούν περισσότερα από 50 άτομα θα πρέπει να υποβάλλουν Σχέδια Διακίνησης και να παρακολουθείται η πρόοδος τους με στόχο την επίτευξη μείωσης των μετακινήσεων πληρότητας ενός μόνο ατόμου ανά αυτοκίνητο.

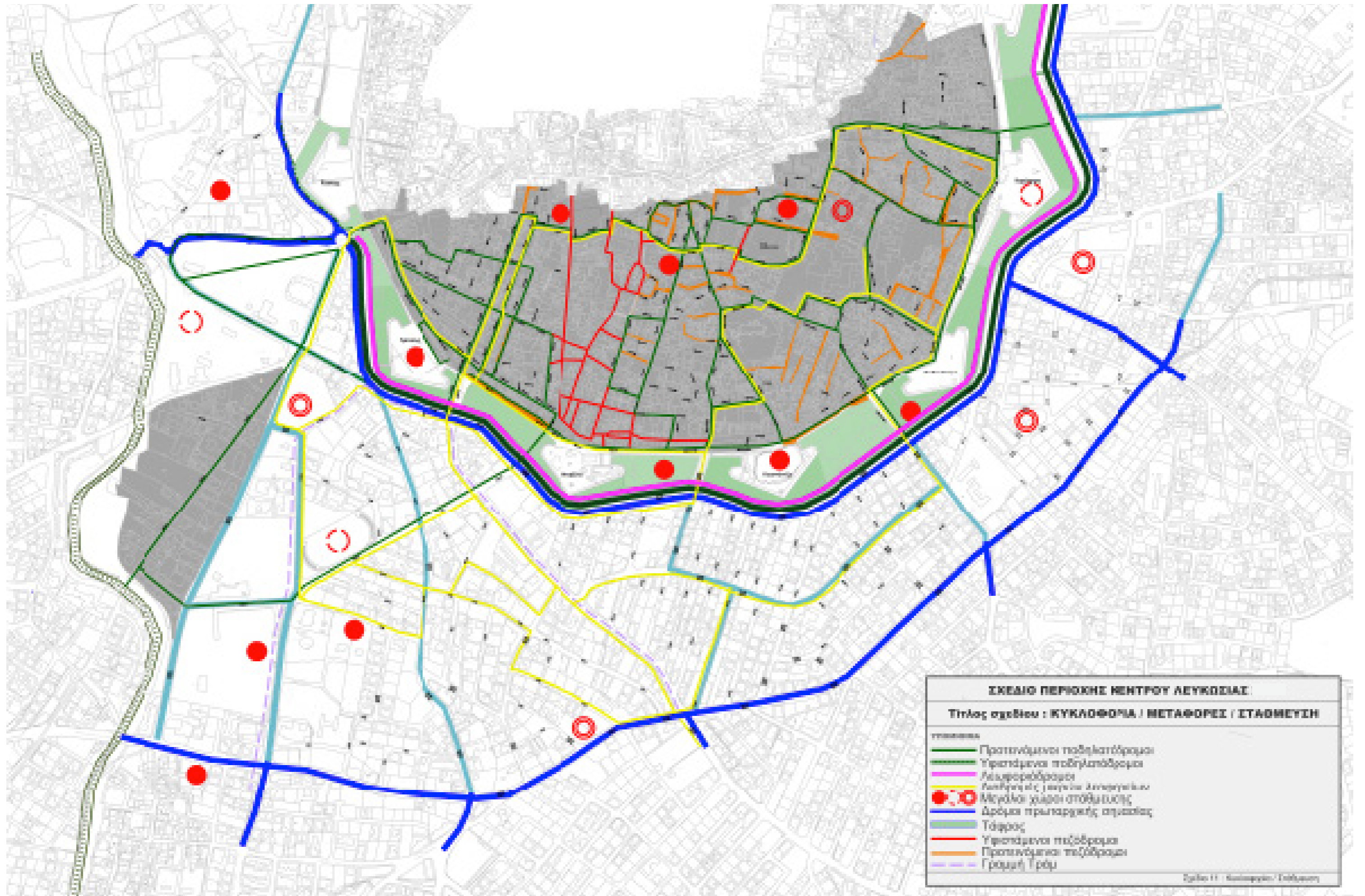
ΠΚ16 – Δίκτυο πόλης WiFi θα πρέπει να δημιουργηθεί κατά προτεραιότητα στον Πυρήνα της Εμπορικής Ζώνης (ΠΕΖ) και σταδιακά να παρέχεται σε όλο το Κέντρο. Συμμετοχικές υπηρεσίες βασισμένες στο διαδίκτυο θα πρέπει να ενθαρρύνονται, όπως (πληροφορίες λεωφορείων, πληροφορίες για εκδηλώσεις, διαφημίσεις, πολιτιστικά και άλλα δρώμενα, πωλήσεις και προώθησης προϊόντων, κ.λπ.).

5.8 ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ (Π.Σ)

5.8.1 Πλαίσιο Πολιτικής για Διαχείριση της Στάθμευσης

Βασικός στόχος του Σχεδίου Περιοχής είναι η σταδιακή μείωση της χρήσης του αυτοκινήτου και η επακόλουθη μείωση της ζήτησης για στάθμευση στη Κεντρική Περιοχή, ως αποτέλεσμα της δημιουργίας ελκυστικών και αξιόπιστων Μέσων Μαζικής Μεταφοράς. Λόγω της σταδιακής επίτευξης ενός τέτοιου στόχου, κρίνεται αναγκαίος ο καθορισμός ενδιάμεσων λύσεων διαχείρισης του προβλήματος στάθμευσης.

Διαπιστώνεται πως η χρήση πολλών και διάσπαρτων κενών οικοπέδων ως χώρων στάθμευσης, διαλύει τον πολεοδομικό ιστό. Στην περίπτωση της παλιάς πόλης αυτά τα κενά τεμάχια διασπούν την συνέχεια της δόμησης και δεν επιλύουν ουσιαστικά το πρόβλημα στάθμευσης, αφού πλείστα από αυτά τα τεμάχια είναι ιδιαίτερα μικρού μεγέθους. Στην εκτός των τειχών περιοχή του κέντρου, τα κενά ιδιωτικά τεμάχια που χρησιμοποιούνται με ή χωρίς άδεια για στάθμευση είναι επιθυμητό σταδιακά να χρησιμοποιηθούν για οικοδομική ανάπτυξη.



ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΕΝΤΡΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ ΕΓΚΡΙΜΕΝΟ 2017

Επομένως χρειάζεται νέα διαχείριση των χώρων στάθμευσης και θα πρέπει να ξεκινήσει άμεσα από την περιτειχισμένη πόλη και να κινηθεί προς τα έξω.

Προτεραιότητες

α) Σταδιακή μείωση και τελικά η αντικατάσταση των μικρών και διάσπαρτων ιδιωτικών χώρων στάθμευσης και δημιουργία οργανωμένων χώρων μεγάλου σχετικά μεγέθους και ικανότητας σε επιλεγμένα στρατηγικά σημεία σε λίγες καλά εξυπηρετούμενες τοποθεσίες της Κεντρικής Περιοχής.

β) Λειτουργία των δημόσιων χώρων υπό τη διαχείριση του Δήμου Λευκωσίας ή σε συνεργασία με τον ιδιωτικό τομέα.

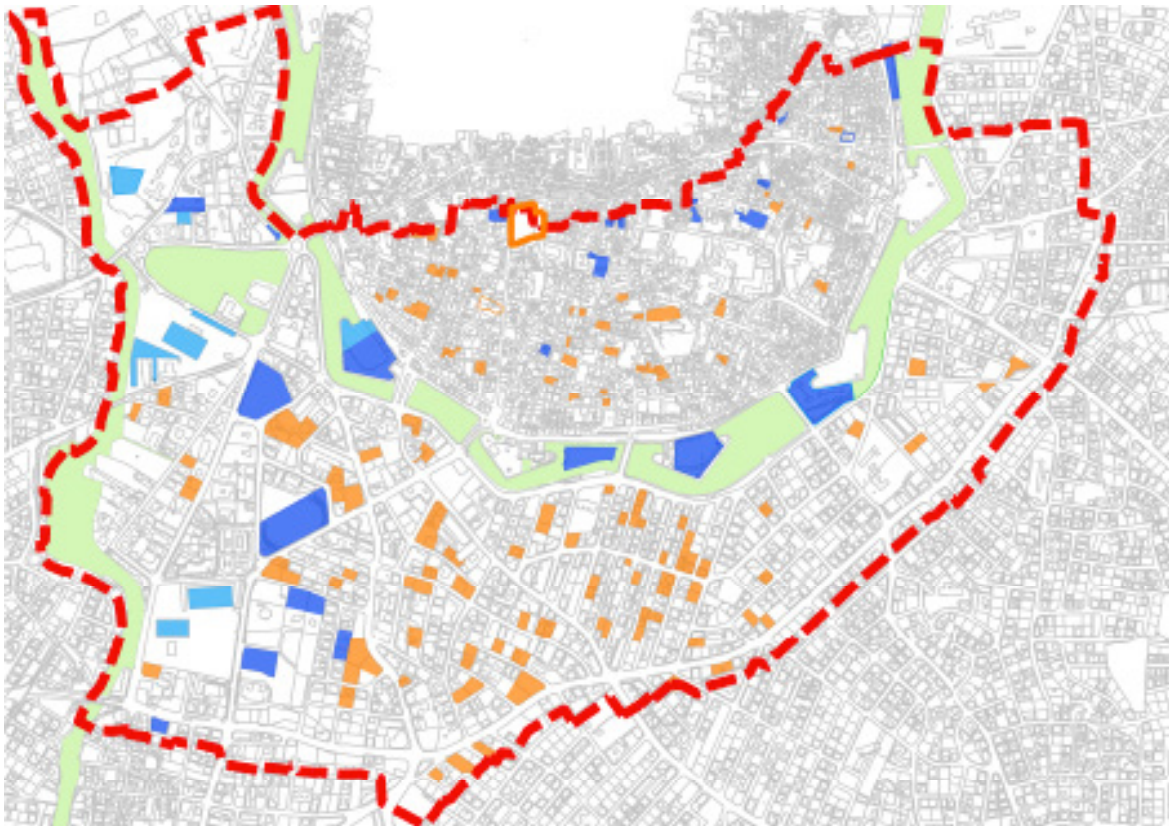
γ) Αυστηρός έλεγχος για αποφυγή παράνομης στάθμευσης ώστε να διασφαλιστεί η χρήση των πεζοδρομίων για τους πεζούς και να καταστεί δυνατή η σωστή διαχείριση των χώρων στάθμευσης.

δ) Παραχώρηση προτεραιότητας βραχυπρόθεσμης στάθμευσης για το αγοραστικό κοινό και όχι για μακροχρόνια στάθμευση των ιδιοκτητών και εργαζομένων στους χώρους στάθμευσης των εμπορικών ζωνών.

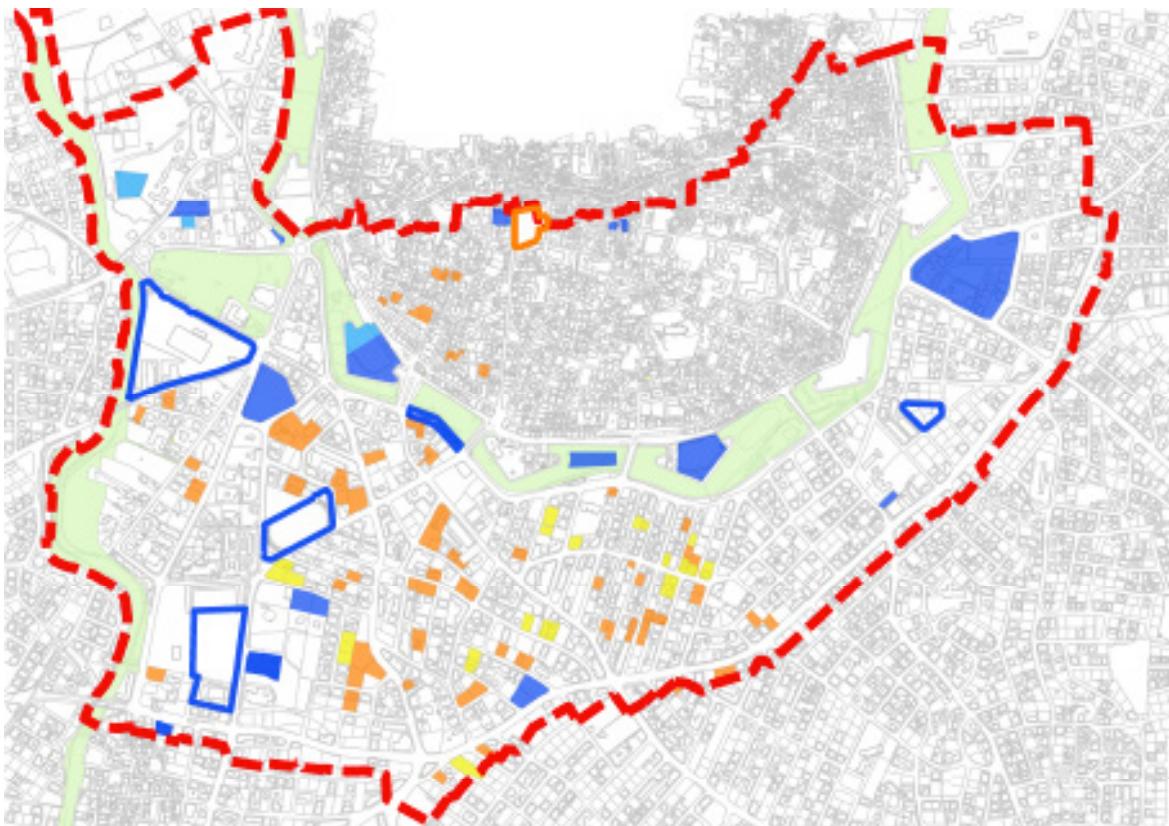
Πίνακας 1:Υφιστάμενοι και προτεινόμενοι χώροι στάθμευσης

Δυνατότητες Υφιστάμενων Χώρων Στάθμευσης	ΕΝΤΟΣ ΤΕΙΧΩΝ	ΕΚΤΟΣ ΤΕΙΧΩΝ
Δημόσιοι χώροι στάθμευσης σε γη δημόσιας ιδιοκτησίας ή ιδρυμάτων(Εκκλησιών, Σχολείων)	1440	1201
Χώροι στάθμευσης δημόσιας χρήσεις σε Ιδιωτικά τεμάχια	625	3921
Μακροπρόθεσμοι Στόχοι	ΕΝΤΟΣ ΤΕΙΧΩΝ	ΕΚΤΟΣ ΤΕΙΧΩΝ
Δημόσιοι χώροι στάθμευσης σε γη δημόσιας ιδιοκτησίας ή ιδρυμάτων(Εκκλησιών, Σχολείων)	2167	3386
Χώροι στάθμευσης δημόσιας χρήσεις σε Ιδιωτικά τεμάχια	373	1730

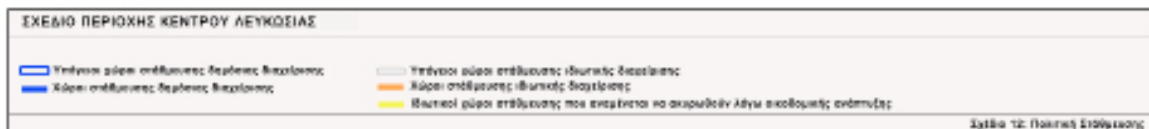
ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΕΝΤΡΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ ΕΓΚΡΙΜΕΝΟ 2017



Υφιστάμενοι χώροι στάθμευσης



Μακροπρόθεσμος προγραμματισμός στάθμευσης



5.8.2 Προτεινόμενες Πολιτικές για Νέα Διαχείριση της Στάθμευσης

ΠΣ 1 - Εφαρμογή «Ελεγχόμενης Ζώνης Στάθμευσης» στην εντός των Τειχών πόλη. Θα παρέχονται στους κατοίκους καθορισμένοι και διαμορφωμένοι θύλακες στάθμευσης στο δρόμο, ενώ οι ανάγκες στάθμευσης για τους επισκέπτες και τις άλλες χρήσεις θα εξυπηρετούνται με τους υφιστάμενους οργανωμένους κοινόχρηστους χώρους στάθμευσης στην περιτειχισμένη πόλη και σε άλλες εγκαταστάσεις έξω από τα Τείχη.

ΠΣ 2– Δημιουργία νέων οργανωμένων και κοινόχρηστων χώρων στάθμευσης στα σημεία που αναφέρονται στο Σχέδιο βελτίωσης δημόσιων χώρων με χρηματοδότηση απο το Ταμείο Υποδομών και Αναζωογόνησης (ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3)

ΠΚ 3 – Καθορισμός από το Δήμο Λευκωσίας των τελών στάθμευσης για τους μεγάλους δημόσιους χώρους στάθμευσης στην Κεντρική Περιοχή (τουλάχιστον 4.000 θέσεων) με στόχο τη βελτίωση της λειτουργίας των χώρων με ψηλή ζήτηση, ενθαρρύνοντας σε αυτούς την αύξηση της εναλλαγής και αποθαρρύνοντας τη στάθμευση μακράς ή ολόημερης διάρκειας.

ΠΣ4- Ανάγκη σταδιακής αύξησης χώρων στάθμευσης της τάξης των 2.000 νέων θέσεων εκτός δρόμου με βάση τους προτεινόμενους συντελεστές για το Αστικό Εμπορικό Κέντρο. Αυτοί μπορούν να εξασφαλιστούν προσωρινά ως επιφανειακοί, με το πρόγραμμα συνεργασίας που εφαρμόζεται μεταξύ Δήμου και ιδιοκτητών κενών τεμαχίων και μακροπρόθεσμα με την κατασκευή υπόγειων ή υπέργειων χώρων στάθμευσης δημόσιας χρήσης από ιδιώτες επενδυτές μέσω των κινήτρων που προτείνονται, ή με στρατηγικό επενδυτή σε επιλεγμένους χώρους δημόσιας ιδιοκτησίας .

ΠΣ5--Καθορισμός απόστασης ακτίνας περίπου 300μ των οργανωμένων χώρων στάθμευσης (μακράς και βραχείας στάθμευσης) από αναπτύξεις που χρησιμοποιούνται από το κοινό . Σε περιπτώσεις που αυτό δεν είναι εφικτό λόγω μη διάθεσης χώρων, η απόσταση μπορεί να φθάσει σε μέγιστο 500 μέτρων δεδομένου ότι θα τηρούνται όλες οι προϋποθέσεις ασφαλούς διακίνησης, για παράδειγμα να βρίσκονται στην ίδια πλευρά του δρόμου για να αποφεύγονται οι διασταυρώσεις.

ΠΣ6--Αύξηση των τελών στάθμευσης στους οργανωμένους χώρους και καθορισμός τους σε συνάρτηση με τις ανάγκες. Ψηλότερα τέλη στις ώρες αιχμής κατά τη διάρκεια της ημέρας για ενθάρρυνση της γρήγορης εναλλαξιμότητας και χαμηλότερα τέλη ή ακόμη και δωρεάν κατά τις βραδινές ώρες για εξυπηρέτηση πολιτιστικών εκδηλώσεων.

ΠΣ7--Αυστηρή επιβολή όλων των προνοιών για αποθάρρυνση της παράνομης στάθμευσης. Μόνο έτσι θα υποστηριχθεί η βιωσιμότητα των δημόσιων μεταφορών και η σωστή διαχείριση των χώρων στάθμευσης.

ΠΣ8--Διατήρηση των υφιστάμενων θυλάκων στάθμευσης στο δρόμο για βραχυπρόθεσμη στάθμευση, μόνο για εξυπηρέτηση των επισκεπτών και πελατών.

ΠΣ9--Τροποποίηση των κινήτρων για δημιουργία δημόσιων χώρων στάθμευσης για εξασφάλιση αύξησης συντελεστή. Οι επενδυτές αντί να κατασκευάζουν σε υπόγεια κάτω από τη δική τους οικοδομή δημόσιους χώρους στάθμευσης, θα δικαιούνται να τους εξαγοράζουν για να κατασκευαστούν από την Πολεοδομική Αρχή σε επιλεγμένα σημεία.

ΠΣ10--Δημιουργία υπόγειων χώρων στάθμευσης κάτω από επιλεγμένα τμήματα των περιμετρικών δρόμων των τειχών και του περιμετρικού δακτυλίου του Αστικού Κέντρου. Στην περίπτωση αυτή, το Δημόσιο σε συνεργασία με τις Αρχές Κοινής Ωφελείας θα πρέπει να καλύψουν το κόστος μετακίνησης των υπόγειων υποδομών που βρίσκονται κάτω από τους δρόμους, καθώς και την αντιστήριξη των πλευρικών τοιχωμάτων.

ΠΣ11--Πρώθηση δημιουργίας πολυώροφων υπέργειων οργανωμένων χώρων στάθμευσης από το δημόσιο τομέα σε επιλεγμένα σημεία για εξυπηρέτηση των αναγκών των δημόσιων υπηρεσιών αλλά και της εμπορικής δραστηριότητας του κέντρου.

ΠΣ12--Σταδιακή κατάργηση της στάθμευσης σε περιβάλλον μνημειακών χώρων μετά την ολοκλήρωση των απαραίτητων οργανωμένων υπέργειων και υπόγειων χώρων στάθμευσης που θα καλύψουν τις ανάγκες της Κεντρικής Περιοχής.

ΠΣ13- Ενθάρρυνση της στάθμευσης στο δρόμο σε ειδικά σχεδιασμένους κόλπους στις Οικιστικές Ζώνες έξω από την περιτειχισμένη πόλη, όπου αυτό συμβάλλει στην εξασφάλιση ήπιας κυκλοφορίας.

5.8.3 Άμεσοι Στόχοι σχετικά με τη διαχείριση κυκλοφορίας και στάθμευσης

Περιτειχισμένη πόλη: Η προσέγγιση του νέου σχεδίου διαχείρισης περιλαμβάνει: μέτρα μείωσης της εισόδου των ιδιωτικών αυτοκινήτων, επέκταση του σχεδίου πεζοδρομοποίησης, πρόγραμμα διάθεσης καρτών για παρόδια στάθμευση στους κατοίκους, περιορισμό των χώρων στάθμευσης στους υφιστάμενους μεγάλους χώρους, εξυπηρέτησης με ταξί και συχνής συχνότητας δίκτυο μικρών λεωφορείων.

Αστικό Κέντρο εκτός τειχών: Προώθηση της διακίνησης με δημόσια μέσα συγκοινωνίας, προοδευτική μείωση των εμπορικών ιδιωτικών ανοικτών χώρων στάθμευσης, μείωση της εξάρτησης από το ιδιωτικό αυτοκίνητο, περιορισμός της πολύωρης στάθμευσης των εργαζομένων και υπαλλήλων, αφήνοντας χώρο για τους κατοίκους και επισκέπτες, εισαγωγή λεωφορειοδρόμων και ποδηλατοδρόμων.





ΜΕΡΟΣ Δ

ΣΧΕΔΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΣΧΕΔΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: ΓΕΝΙΚΗ ΑΠΟΨΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

6.1 Συνθετικά Στοιχεία του Σχεδίου Περιοχής

Το σύνολο των ζωνών της Περιοχής θα συμβάλουν στην προώθηση του κοινού αναπτυξιακού στόχου που είναι η δημιουργία ενός Δυναμικού Κέντρου Υπηρεσιών της Πρωτεύουσας.

Παρόλα αυτά, η κάθε επιμέρους περιοχή έχει διαφορετικά χωρικά, κυκλοφοριακά, αναπτυξιακά πλεονεκτήματα και δυνατότητες υποδομής για εξυπηρέτηση χρήσεων γης.

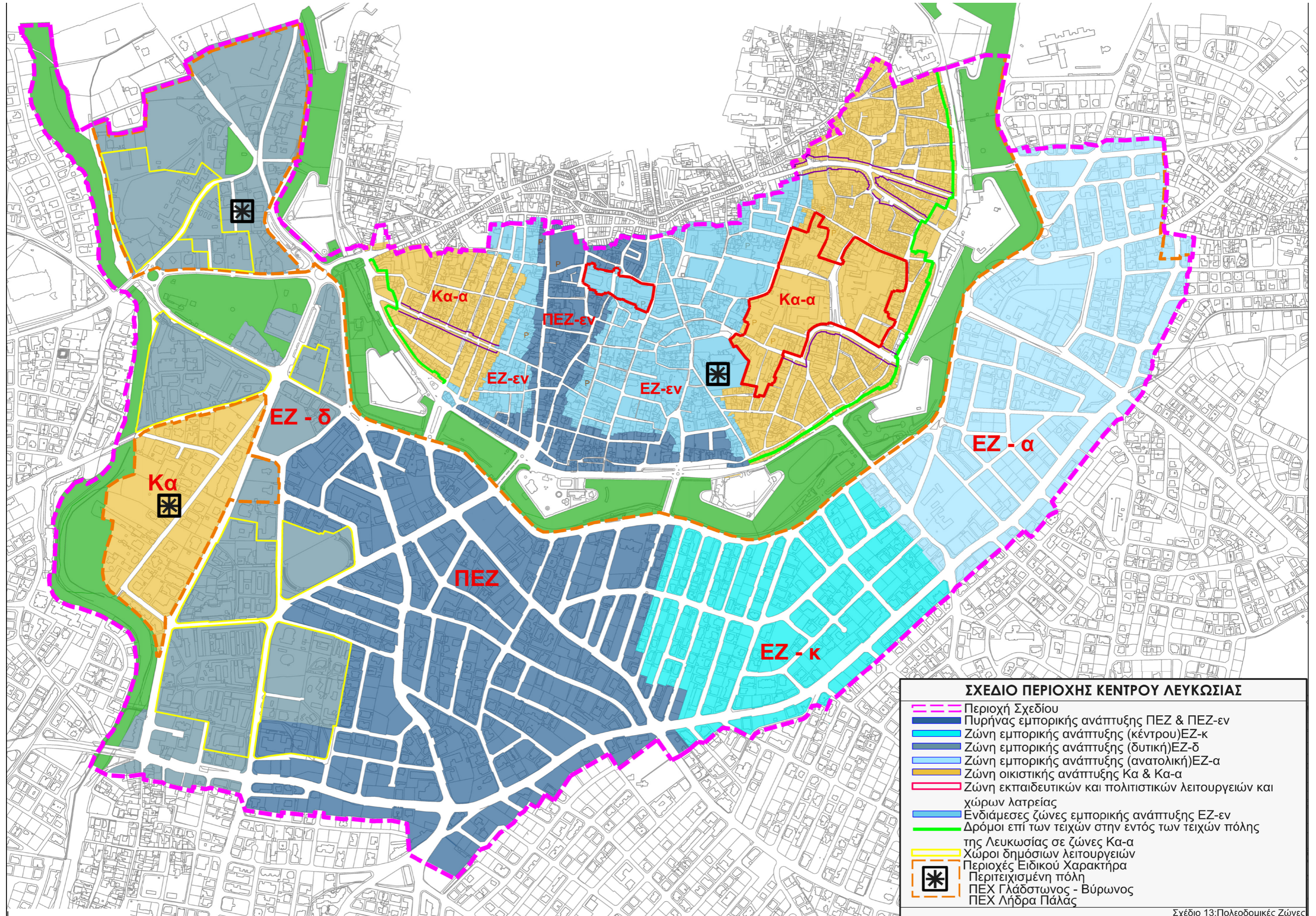
Οι Επιμέρους Περιοχές προέκυψαν από την αξιολόγηση του συνδυασμού των πιο κάτω χαρακτηριστικών:

- ο Τις ιδιαιτερότητες του κτιστού και φυσικού περιβάλλοντος : δομή, αστικός ιστός μορφολογία και τυπολογία οικοδομών, χαρακτήρας δημόσιων χώρων,
- ο Τις κοινωνικό-οικονομικές πτυχές (πληθυσμός ,ηλικίες, οικογενειακή κατάσταση , τύπος απασχόλησης, ιδιοκτησιακό καθεστώς ,
- ο Τα λειτουργικά θέματα χρήσεις γης ,σε συνάρτηση με τις διαθέσιμες υποδομές, κοινοτικές διευκολύνσεις, οδικό δίκτυο, μεταφορές.

Σε συνάρτηση με τις ιδιαιτερότητες της κάθε περιοχής καθορίστηκαν ειδικές αναπτυξιακές πολιτικές και προτεραιότητες, ενώ στο σύνολο της περιοχής διακρίνονται τρεις βασικές ζώνες ανάπτυξης.

Πυρήνας Εμπορικής Ανάπτυξης ΠΕΖ και ΠΕΖ-εν	Ζώνες Εμπορικής Ανάπτυξης (ΕΖ και ΕΖ-εν)	Ζώνες Οικιστικής Ανάπτυξης (Κα και Κα-α)





ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΕΝΤΡΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ

- Περιοχή Σχεδίου
- Πυρήνας εμπορικής ανάπτυξης ΠΕΖ & ΠΕΖ-εν
- Ζώνη εμπορικής ανάπτυξης (κέντρο) ΕΖ-κ
- Ζώνη εμπορικής ανάπτυξης (δυτική) ΕΖ-δ
- Ζώνη εμπορικής ανάπτυξης (ανατολική) ΕΖ-α
- Ζώνη οικιστικής ανάπτυξης Κα & Κα-α
- Ζώνη εκπαιδευτικών και πολιτιστικών λειτουργιών και χώρων λατρείας
- Ενδιάμεσες ζώνες εμπορικής ανάπτυξης ΕΖ-εν
- Δρόμοι επί των τειχών στην εντός των τειχών πόλη της Λευκωσίας σε ζώνες Κα-α
- Χώροι δημόσιων λειτουργιών
- ✱ Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα
- ✱ Περιτειχισμένη πόλη
- ✱ ΠΕΧ Γλάδωνος - Βύρωνος
- ✱ ΠΕΧ Λήδρα Πάλας

Σχέδιο 13: Πολεοδομικές Ζώνες

ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΕΝΤΡΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ ΕΓΚΡΙΜΕΝΟ 2017

6.2 Ο Ρόλος της Κάθε επί Μέρους Περιοχής στην Ανάπτυξη του Κέντρου

Από την ανάλυση όλων των πολυδιάστατων χαρακτηριστικών που περιγράφηκαν πιο πάνω, προέκυψαν για κάθε επί μέρους περιοχή, οι προκλήσεις και ευκαιρίες ανάπτυξης που παρουσιάζει και ο ρόλος που η κάθε μία μπορεί να διαδραματίσει στην στρατηγική για την Αναζωογόνηση του Κέντρου .



Σχέδιο 14: Διάγραμμα Χωροταξικής Στρατηγικής

6.2.1 Η περιτειχισμένη πόλη ως ιστορικό κέντρο

Η περιτειχισμένη πόλη με την ιστορική, πολιτιστική και αρχιτεκτονική της αξία, αποτελεί το μεγάλο συγκριτικό πλεονέκτημα της Κεντρικής Περιοχής αλλά και της πόλης γενικά και μπορεί να αξιοποιηθεί πολύ πιο ουσιαστικά για την αναζωογόνηση του Κέντρου από ότι έγινε μέχρι τώρα.

Ο πολεοδομικός ιστός και η αρχιτεκτονική της περιτειχισμένης πόλης αντανακλούν την ανάμιξη των διαφορετικών πολιτισμών που πέρασαν από την Κύπρο και χρησιμοποίησαν τη Λευκωσία ως διοικητικό τους κέντρο κατά τη διάρκεια των δέκα αιώνων της λειτουργίας της ως πρωτεύουσας.

Κατά τη διάρκεια αυτής της μακράς ιστορικής περιόδου, ανέπτυξε έντονο αστικό χαρακτήρα, και περιλαμβάνει μερικά από τα ωραιότερα δείγματα της βυζαντινής, μεσαιωνικής γοθικής αρχιτεκτονικής, ενετικά πρότυπα οχυρά, οθωμανικά δημόσια κτίρια, διοικητικά κτίρια βρετανικής αποικιακής αρχιτεκτονικής και πλήθος παραδοσιακών οικοδομών που την κατατάσσουν επάξια ανάμεσα στα σπάνια δείγματα της διεθνούς πολιτιστικής κληρονομιάς.

Μέσα από τον αστικό της ιστό, τη δομή της, την αρχιτεκτονική της και τον ιδιαίτερο της χαρακτήρα η περιτειχισμένη πόλη αντιπροσωπεύει την ιστορία της Κύπρου και αποτελεί το μόνο διατηρημένο αστικό ιστορικό κέντρο στο νησί.

Στρατηγικοί στόχοι για την περιτειχισμένη πόλη:

- Αναγνώριση της εντός των Τειχών πόλης ως 'δημόσιο πολιτιστικό και οικονομικό αγαθό που θα πρέπει να αποκτήσει καθεστώς «Ειδικής Ζώνης Αναζωογόνησης», αναγνωρίζοντας την εθνική σημασία της περιοχής, και τις μοναδικές προκλήσεις που αντιμετωπίζει,
- Προβολή του αρχιτεκτονικού χαρακτήρα της περιτειχισμένης πόλης ως το ιδιαίτερο χαρακτηριστικό του Κέντρου ως το συγκριτικό του πλεονέκτημα,
- Επανάχρηση του πολύτιμου αποθέματος ιστορικών μνημείων και παραδοσιακών οικοδομών για τη στέγαση πολιτιστικών λειτουργιών, καλλιτεχνικών στούντιο, ιδρυμάτων ανώτερης εκπαίδευσης και ερευνητικών κέντρων,
- Ενθάρρυνση μικρών αστικών ξενοδοχείων και λειτουργιών ποιοτικού τουρισμού και επαγγελματικών επιχειρήσεων, για μετακίνηση τους στην παλιά πόλη,
- Εξεύρεση χώρου εργασίας και μηχανισμού στήριξης των μικρών και μεσαίων επαγγελματικών και δημιουργικών επιχειρήσεων για προσέλκυση τους στο ιστορικό κέντρο,
- Απλούστευση των κινήτρων και διαδικασιών για την ενίσχυση του τομέα αποκατάστασης και επανάχρησης υφιστάμενων κτιρίων,
- Προστασία της χρήσης της κατοικίας αφού η αναζωογόνηση δεν μπορεί να επιτευχθεί χωρίς κατοίκους.
- Καλύτερος διαχωρισμός ζωνών και συντονισμός χρήσεων γης και υποδομών.
- Αποκατάσταση οικοδομών και σχεδιασμός με σεβασμό στην ταυτότητα και τον ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό χαρακτήρα της περιοχής

6.2.2 Πυρήνας της Εμπορικής Ζώνης

Στόχοι:

- ✓ Η περιοχή προορίζεται να λειτουργήσει ως μαγνήτης υπηρεσιών υψηλής σημασίας και απόδοσης. Για να εξασφαλίσει την δυνατότητα αυτή και την απαιτούμενη οργάνωση, θα της δοθεί προτεραιότητα στην προώθηση μέτρων και στην υλοποίηση επεμβάσεων και έργων αναμόρφωσης.
- ✓ Συγκέντρωση, εντατικοποίηση και ποικιλία αναπτύξεων για εξυπηρέτηση κεντρικών υπηρεσιών του συνόλου του αστικού συμπλέγματος και όλης της Κύπρου.

Ο Πυρήνας της Εμπορικής Ζώνης (ΠΕΖ), προορίζεται να αποτελέσει στο μέλλον ένα διακριτό πυρήνα, ως το προεξάρχον κέντρο εμπορίου, γραφείων και υπηρεσιών με απήχηση σε όλη την επαρχία Λευκωσίας και την Κύπρο.

Κυρίαρχος συνοπτικός στόχος για τη Ζώνη αυτή είναι η δημιουργία ενός συμπαγούς, ενιαίου, ζωτικού και ανταγωνιστικού Εμπορικού Κέντρου, με υψηλή πυκνότητα ανάπτυξης, ελκυστικούς δημόσιους χώρους και αστικό περιβάλλον, εξαιρετικής ποιότητας και σύνθεσης οικοδομών, με αποτελεσματικές και σύγχρονες υποδομές και σύστημα δημόσιων μέσων κυκλοφορίας.

Το Σχέδιο Περιοχής στοχεύει σε αυτή την ζώνη να συγκεντρωθεί το μεγαλύτερο ποσοστό δυναμικών αναπτύξεων. Όσον αφορά τη μορφολογία, ο στόχος είναι να επιτευχθεί ένας ορίζοντας σημαντικών οικοδομικών αναπτύξεων εκτός τειχών, ενώ στην αντίστοιχη ζώνη εντός τειχών μια πλήρως συντηρημένη και ζωντανή, πυκνή σε χρήσεις περιοχή.

Ο Συντελεστής δόμησης και τα κίνητρα επιδιώκουν μια υψηλή πυκνότητα συμπαγούς ανάπτυξης ικανή να προσελκύσει και να επικεντρώσει τη μάζα των επιχειρηματικών, εμπορικών και ψυχαγωγικών αναπτύξεων. Αυτές θα συνδράμουν στη δημιουργία μιας βιώσιμης, ζωντανής συσσώρευσης σημαντικών δραστηριοτήτων έτσι ώστε η περιοχή αυτή να είναι σε θέση να φέρει γρήγορα αποτελέσματα προς ικανοποίηση των στόχων για οικονομική και κοινωνική αναζωογόνηση του Κέντρου και του συνόλου της πόλης.

Καθώς οποιαδήποτε στρατηγική που βασίζεται στο αυτοκίνητο δεν μπορεί να υποστηρίξει την αύξηση της πυκνότητας χωρίς συμφόρηση, προτείνεται ένα αποτελεσματικό σε προγραμματισμό σύστημα δημόσιων συγκοινωνιών, καθώς και διευκολύνσεων για πεζοκίνηση και ποδηλατοκίνηση, Ένα σύγχρονο σύστημα διακίνησης όπως τραμ / λεωφορειακή σύνδεση υψηλής ταχύτητας ή άλλο μέσο με τα ίδια χαρακτηριστικά θα πρέπει να εξυπηρετούν την περιοχή μέσω της Λεωφόρου Μακαρίου, Ομήρου, Γ. Αυξεντίου και Δημοσθένη Σεβέρη και να αποτελέσουν τον καταλύτη για επενδύσεις και οικονομική ανάπτυξη. Αυτό το σύστημα συγκοινωνίας θα υποστηρίξει την αναζωογόνηση αφού θα αναδείξει τα συγκριτικά πλεονεκτήματα της αυξημένης πρόσβασης και κινητικότητας.

Επομένως οι επί μέρους στόχοι και ανάλογες δράσεις συνοψίζονται στα πιο κάτω:

- Προσέλκυση μεγάλης ποικιλίας δραστηριοτήτων σε εγγύτητα χώρου,
- Αύξηση δόμησης και συντελεστή κάλυψης ώστε να εξασφαλιστεί περισσότερη ανάπτυξη και συνεχές εμπορικό μέτωπο,
- Συγκέντρωση μέσω κινήτρων, καταστημάτων αποκλειστικών προϊόντων που δεν διατίθενται στα τοπικά κέντρα ή άξονες,
- Ψηλή ποιότητα σχεδιασμού των δημόσιων ανοικτών χώρων, με στόχο να γίνουν ελκυστικοί για το αγοραστικό κοινό, να διευκολύνουν τη διακίνηση των δημοσίων μέσων μεταφοράς και να βελτιώσουν την προσβασιμότητα της περιοχής,
- Δημιουργία «ορίζοντα» του κτιστού περιβάλλοντος με την προσέλκυση δειγμάτων σύγχρονης αρχιτεκτονικής εξαιρετικής ποιότητας σχεδιασμού και κατασκευής.

Οι πιο πάνω στόχοι θα επιτευχθούν με το να δοθεί προτεραιότητα στο χώρο αυτό σε όλους τους τομείς, όπως υποδομές, σύγχρονα μέσα κυκλοφορίας και έργα ανάπλασης, ώστε με δράσεις άμεσης εφαρμογής να δημιουργηθεί ένα ελκυστικό αστικό περιβάλλον που θα οδηγήσει στην οικονομική και κοινωνική αναζωογόνηση του ευρύτερου Κέντρου.

Πλαίσιο 3- Ικανότητα ανάπτυξης του Πυρήνα της Εμπορικής Ζώνης (ΠΕΖ)

Αυτή η περιοχή εξακολουθεί να έχει σημαντική ικανότητα ανάπτυξης. Μπορεί να υποθεθεί ότι, κατά τα επόμενα 20-30 χρόνια:

- 80% των 90,000 τμ κενής γης θα αναπτυχθεί που ισοδυναμούν με 250,000-300,000 τμ μεικτού δομήσιμου εμβαδού, με ένα μέσο συντελεστή δόμησης 4.0:1.

-Περίπου 10% των κτιρίων με περιορισμένη εμπορική ζωή θα μπορούσε να ανοικοδομηθεί.

Η ικανότητα ανάπτυξης αυτής της ζώνης, στα επόμενα 20 χρόνια, θα μπορούσε να είναι αρκετή για να προσφέρει το 40-50% της επιθυμητής πρόσθετης απασχόλησης στην Κεντρική Περιοχή. Αυτή ισοδυναμεί με 10,000-15,000 πρόσθετες θέσεις εργασίας (σήμερα υπάρχουν 20,000 θέσεις εργασίας) και δυνητικά 1,000 νέους κάτοικους.

Η ευρεία Ζώνη Εμπορικής Ανάπτυξης έχει ως στόχο να παρέχει πιο γενικές και ποικίλες αστικές χρήσεις και κατοικίες σε ένα μέσης δόμησης συμπαγές περιβάλλον. Ψηλής έντασης χρήσεις αναψυχής, όπως κέντρα διασκέδασης με μουσική ή μεγάλης κλίμακας εμπορικές αλυσίδες θα περιορίζονται στον πυρήνα και όχι στις ΕΖ.

Οι Εμπορικές ζώνες που καλύπτουν το μεγαλύτερο μέρος της Περιοχής του Σχεδίου εκτός τειχών, έχουν ως στόχο να ενθαρρύνουν την ποικιλομορφία της ανάπτυξης και την εμπορική διαφορετικότητα, τη βελτίωση των δημόσιων χώρων, την κατοικία, τις διάφορες μορφές πολιτιστικών δραστηριοτήτων, γραφειακές αναπτύξεις, ήπιους χώρους αναψυχής και λιανικό εμπόριο, που θα συμπληρώνουν τις υπηρεσίες του Πυρήνα Εμπορικής ζώνης (ΠΕΖ).

Όσον αφορά τη μορφή της δόμησης, η αύξηση της πυκνότητας και η συμπαγής ανάπτυξη θα πρέπει να γίνονται σύμφωνα με την υπάρχουσα κλίμακα και χαρακτήρα που επικρατεί στην κάθε ζώνη, αντί να επιβάλλεται μια ξένη προς την περιοχή εικόνα. Κατά συνέπεια, η εμπορική περιοχή χωρίζεται σε μια σειρά από ζώνες με διαφορετικές παραμέτρους και οδηγίες σχεδιασμού ώστε να αντικατοπτρίζεται η ποικιλομορφία των υφιστάμενων υπό-περιοχών. Αυτή η προσέγγιση θα δημιουργήσει τελικά μια Κεντρική Περιοχή που θα είναι λειτουργικά ολοκληρωμένη αλλά με διαφοροποιήσεις ανάλογα με τις τοπικές της ιδιαιτερότητες.

6.2.3 Εμπορικές Ζώνες στην Περιτειχισμένη πόλη

Οι εμπορικές ζώνες στην εντός των Τειχών πόλη, (ΕΖ-εν) περιβάλλουν αριστερά και δεξιά τους πεζόδρομους και είναι πολύ μικρές σε έκταση. Ο βασικός τους ρόλος είναι η δημιουργία ενός θύλακα ενδιάμεσου χώρου προστασίας μεταξύ των κατοικημένων περιοχών και του πυρήνα της εμπορικής ζώνης.

Στις ζώνες αυτές θα επιτρέπονται ηπιότερες χρήσεις από ότι στον πυρήνα, όπως η στέγαση επαγγελματικών γραφείων, πολιτιστικών κέντρων, κοινοτικών υπηρεσιών, δημιουργικών επαγγελματιών, λιανικού εμπορίου, μικρών χώρων περιορισμένης εστίασης, ήπιας ψυχαγωγείας χωρίς μουσική.

6.2.4 Εμπορικές Ζώνες Εκτός Τειχών

Δυτική Εμπορική ζώνη EZ-δ

Στόχοι:

- ✓ Ο δυτικός άξονας του Κέντρου που εκτείνεται παράλληλα του Πεδιαίου, προορίζεται να αναπτυχθεί ως το διοικητικό κέντρο της πρωτεύουσας, το επίκεντρο της δημόσιας ζωής και των μεγάλων πολιτιστικών κέντρων με εθνική εμβέλεια και προβολή.
- ✓ Επομένως χρειάζεται να γίνει αποδοτικότερη αξιοποίηση του αποθέματος γης για αυξημένη ανάπτυξη και συμβολή στην πραγμάτωση των πιο πάνω στόχων

Η ζώνη αυτή, χαρακτηρίζεται από μεγάλες περιοχές ανοιχτών δημόσιων χώρων και από την έντονη παρουσία διοικητικών και πολιτιστικών κτιρίων. Οι δημόσιες λειτουργίες και οι μεγάλοι ανοιχτοί χώροι πρασίνου αποτελούν χαρακτηριστικό γνώρισμα της εικόνας και της λειτουργίας σε μία Πρωτεύουσα, αλλά θα πρέπει να ενσωματωθούν καλύτερα στο χωροταξικό πλαίσιο και τον πολεοδομικό ιστό της Κεντρικής Περιοχής, έτσι ώστε να γίνουν μέρος της καθημερινής ζωής των πολιτών και των επισκεπτών.

Κεντρική Εμπορική ζώνη EZ-κ

Στόχοι:

- ✓ Η κεντρική εμπορική ζώνη (EZ-κ) εκτός τειχών, προορίζεται για εγκατάσταση κεντρικών εμπορικών δραστηριοτήτων με πολεοδομικό πλαίσιο οδηγιών για μεσαία κλίμακα και ένταση ανάπτυξης σύμφωνα με την μορφολογία της .
- ✓ Διαφοροποίηση σε ήπια ανάπτυξη σε σύγκριση με την παρακείμενη περιοχή του Πυρήνα για αύξηση της ποικιλίας των επιλογών εμπορικών και γραφειακών αναπτύξεων.

Η κεντρική εμπορική ζώνη (EZ-κ), που εφάπτεται δεξιά του πυρήνα, είναι σχετικά μικρή σε έκταση αλλά πολύ χαρακτηριστική από πλευράς φυσιογνωμίας: Διαθέτει μικρά σε βάθος οικοπέδα και μια γραμμική οργάνωση των οικοδομικών τετραγώνων τα οποία είναι στενά και επιμήκη, τοποθετημένα κάθετα προς τα τείχη.

Παρουσιάζει μια διαφορετική μορφολογία σε σχέση με τις άλλες Εμπορικές Ζώνες, με ένα μείγμα αναπτύξεων κατοικίας, γραφείων και καταστημάτων σε μια συμπαγή αστική μορφή μεσαίας κλίμακας. Στην περιοχή σώζονται αξιόλογες μονοκατοικίες του μοντέρνου κινήματος και νεοκλασικές οικοδομές, διάσπαρτες μεταξύ σύγχρονων κτιρίων, συνθέτοντας ένα αστικό περιβάλλον το οποίο λόγω του περιορισμένου μεγέθους των οικοδομικών τεμαχίων αποκλείει την ένταξη πολύ μεγάλης κλίμακας κτιρίων για στέγαση πολυεθνικών επιχειρήσεων και καταστημάτων διεθνών αλυσίδων.

Ο στόχος εδώ είναι να αξιοποιηθεί η μορφολογία της μεσαίας κλίμακας για τη δημιουργία μιας ξεχωριστής εμπορικής περιοχής, με μικρότερα και πιο ποικιλόμορφα καταστήματα για στέγαση επιχειρήσεων που απαιτούν μεσαίου μεγέθους μονάδες με κάποια ιδιαιτερότητα: μικρά ή ανεξάρτητα καταστήματα λιανικού εμπορίου, μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις και επαγγελματικά γραφεία που ενσωματώνονται με μέσης δόμησης κτίρια και αστικά διαμερίσματα.

Ανατολική Εμπορική ζώνη EZ-α

Στόχοι:

- ✓ Αναβάθμιση των ευκαιριών ανάπτυξης για ενίσχυση της σημασίας της περιοχής και ουσιαστική ένταξη της ως αναπόσπαστο ζωτικό τμήμα της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής .
- ✓ Παράλληλη ενίσχυση της οικιστικής ανάπτυξης και αύξηση του οικιστικού αποθέματος και του

πληθυσμού.

Η Ανατολική Εμπορική Ζώνη χαρακτηρίζεται από ένα μίγμα αναπτύξεων οικιστικών, εμπορικών και γραφειακών προσφέροντας ευκαιρίες για την παροχή στέγης και αύξηση της πυκνότητας. Σε αυτό συμβάλλει η «όψη» της περιοχής επί της Λεωφόρου Σαλαμίνας, κατά μήκος της Τάφρου των Ενετικών τειχών και η εγγύτητα της προς τις ανατολικές συνοικίες της περιτειχισμένης πόλης. Αυτή η περιοχή όπου οι τιμές της γης είναι χαμηλότερες από ότι σε οποιοδήποτε άλλο μέρος του Αστικού Κέντρου, αναμένεται να φιλοξενήσει το μεγαλύτερο ίσως μερίδιο της νέας οικιστικής ανάπτυξης σε συνδυασμό με τις απαραίτητες διευκολύνσεις εμπορίου και υπηρεσιών για να συμπληρώσει τις λειτουργίες της Κεντρικής Περιοχής στο σύνολό της.

Νοτιοανατολικό όριο Αστικού Κέντρου

Το νοτιοανατολικό όριο του Αστικού Κέντρου συμπίπτει με τον άξονα των Λεωφόρων Γρίβα Διγενή , Σπύρου Κυπριανού και Διγενή Ακρίτα. Βρίσκεται και αναπτύσσεται κατά μήκος μιας μεγάλης και πολυσύχναστης οδικής αρτηρίας με ένα μείγμα κατοικιών, εμπορικών και γραφειακών αναπτύξεων που προσφέρουν ευκαιρίες για αύξηση της πυκνότητας αξιοποιώντας το προνόμιο της διερχόμενης κυκλοφορίας. Ο στόχος είναι η ενθάρρυνση της βελτίωσης του αστικού χαρακτήρα της λεωφόρου και ενίσχυση της εικόνας του δρόμου.

Πλαίσιο 4 - Ικανότητα Ανάπτυξης στις Εμπορικές Ζώνες ΕΖ

Η Εμπορική Ζώνη περιλαμβάνει πολύ ετερογενείς περιοχές όσον αφορά την κλίμακα και την ικανότητα ανάπτυξης της, αλλά έχει ως σύνολο μεγάλες δυνατότητες.

-Το νότιο άκρο της Εμπορικής Ζώνης καλύπτει περίπου 60.000τ.μ και διαθέτει 80 κενά οικόπεδα. Εάν αναπτυχθεί το 80% από αυτά, με συντελεστή 3,00:1, θα απέδιδε 140,000τ.μ ανάπτυξης, που δημιουργεί 500-600 οικιστικές μονάδες (δηλαδή θα μπορούσαν να στεγαστούν πλέον των 1,200 κατοίκων) και να δημιουργηθεί δυνατότητα για 1,500-2,000 θέσεις εργασίας.

-Η δυτική Εμπορική Ζώνη έχει πάνω από 53.000τ.μ άκτιστης γης , μέρος της οποίας έχει ήδη δεσμευτεί για μεγάλες δημόσιες αναπτύξεις, όπως το νέο κτίριο της Βουλής, το Κυπριακό Μουσείο κλπ, ενώ κάποια τεμάχια δεν είναι προσιτά για την ώρα λόγω της ύπαρξης της νεκρής ζώνης.

-Το σύνολο της Εμπορικής Ζώνης έχει μεγάλες δυνατότητες αποκατάστασης των υφιστάμενων κτιρίων και των πολλών εγκαταλειμμένων χώρων με τις χαμηλού κόστους χρήσεις που θα μπορούσαν δυνητικά να αξιοποιηθούν :περίπου 220 οικόπεδα στην ανατολική ζώνη και στο νότιο όριο του Αστικού Κέντρου έχουν χαμηλό συντελεστή δόμησης, για ένα σύνολο των 150.000τ.μ γης. Ακόμη και εάν αναπτυχθεί πλήρως μόνο το ένα τρίτο αυτής της γης, θα δημιουργούσε κατοικίες για 1,000 άτομα και 1,000-1500 θέσεις εργασίας.

Η ικανότητα της ανάπτυξης αυτής της περιοχής, κατά τη διάρκεια των επόμενων 20 ετών, θα μπορούσε να παρέχει το μεγαλύτερο αριθμό επιθυμητών κατοικιών, για 4.000 νέους κατοίκους και ένα ποσοστό των επιθυμητών χώρων απασχόλησης στο κέντρο που ισοδυναμεί με περίπου 8.000 νέες θέσεις εργασίας.

6.2.5 Ζώνες Κατοικίας Κα

Αν και η οικιστική χρήση επιτρέπεται και ενθαρρύνεται σε όλες τις ζώνες, οι καθορισμένες Ζώνες Κατοικίας Κα) στην εκτός των τειχών πόλη αποσκοπούν στη δημιουργία γειτονιών στην καρδιά της Κεντρικής Περιοχής με τη μέγιστη δυνατή προστασία των ανέσεων των κατοίκων τους.

Οι αμιγείς Ζώνες Κατοικίας (Κα-α) στην περιτειχισμένη πόλη θα προσφέρουν συντηρημένες, ανακαινισμένες και νέες κατοικίες, σε ένα ελκυστικό, ασφαλές και ήσυχο περιβάλλον διαβίωσης. Θα προστατεύονται από την περιττή διαμπερή κυκλοφορία αυτοκινήτων, από λειτουργίες που προκαλούν ψηλή επισκεψιμότητα και ανάγκες στάθμευσης και από οποιαδήποτε άλλη χρήση που προκαλεί ηχορύπανση ή οσμορύπανση.

Πλαίσιο 5 - Ικανότητα Ανάπτυξης στις ζώνες κατοικίας Κα και Κα-α

Υπολογίζεται ότι η πλειοψηφία των οικιστικών μονάδων στην περιτειχισμένη πόλη βρίσκονται σε περιοχές κατοικίας (Κα-α). Σε περίπτωση αποκατάστασης και επανάχρησης όλων των οικιστικών μονάδων που βρίσκονται σε αυτές τις τρεις περιοχές, μπορούν να στεγαστούν στο Κέντρο της πόλης κάπου 2,000 επιπλέον κάτοικοι. Αυτός ο αριθμός αντιστοιχεί στο 30% του επιπλέον πληθυσμού που είναι επιθυμητό να προσελκύσει η Κεντρική Περιοχή.

Το πιο πάνω οικοδομικό απόθεμα αντιστοιχεί στην αποκατάσταση 700 περίπου μονάδων επιπρόσθετα από την ανέγερση νέων κατοικιών.

6.2.6 Ειδικό Χώρο

Στο ευρύτερο πλαίσιο των Ζωνών Ανάπτυξης που περιγράφονται παραπάνω, υπάρχουν μερικές περιοχές που έχουν ένα πιο συγκεκριμένο ρόλο και σκοπό, οι οποίες σε ορισμένες περιπτώσεις απαιτούν ειδική μεταχείριση και πολιτικές.:

- Δρόμοι Μικτών Χρήσεων εντός των οικιστικών περιοχών
Αυτοί είναι κύριοι δρόμοι εύκολα προσβάσιμοι εντός των περιοχών κατοικίας, στους οποίους χωροθετούνται κοινοτικές υπηρεσίες και μικρά καταστήματα, όπως μπακάλικα, κομμωτήρια, φαρμακεία κλπ, για εξυπηρέτηση του τοπικού πληθυσμού. Οι επιτρεπόμενες χρήσεις και οι οδηγίες σχεδιασμού για τις περιοχές αυτές παρέχονται στις πολιτικές των Οικιστικών Ζωνών. (Βλέπε Κεφάλαιο 7: Πολιτική κατά Ζώνη).
- Περιμετρικοί δρόμοι επί των τειχών εντός των οικιστικών περιοχών
Σε αυτούς θα επιτρέπονται επιλεγμένες χρήσεις που δεν θα ενοχλούν τις ανέσεις των εφαιπτόμενων κατοικιών αλλά θα αξιοποιούν τα ειδικά προνόμια που προσφέρει η χωροθέτησή τους επί των τειχών.
- Ζώνη με πολιτιστικές, διοικητικές, εκπαιδευτικές συμπεριλαμβανόμενης και ανώτερης εκπαίδευσης και θρησκευτικές δραστηριότητες εντός της οικιστικής ζώνης (Κα-α)
Η περιοχή της Αρχιεπισκοπής στην περιτειχισμένη πόλη είναι φορτισμένη ιστορικά και συγκεντρώνει πολλά μνημεία, χώρους λατρείας, πολιτιστικές και εκπαιδευτικές χρήσεις. Στην περιοχή αυτή παρέχονται οι διευκολύνσεις που απαιτούνται για προσέλκυση ντόπιων και ξένων επισκεπτών.
Τάφος και Προμαχώνες – Αυτό το ιστορικό μνημείο χρήζει πολύ προσεκτικής αξιοποίησης ώστε να αποτελέσει τον κατεξοχή χώρο σύνδεσης της περιτειχισμένης πόλης με όλες τις ζώνες ανάπτυξης του σύγχρονου κέντρου που την περιβάλλει.

Διαθέτει επίσης όλες τις δυνατότητες να εξελιχθεί ως ένα μοναδικό ιστορικό περιβάλλον που θα αποτελεί προορισμό ψυχαγωγίας και κοινωνικής συναναστροφής. Για τους λόγους αυτούς ενταχθηκε στις περιοχές που χρήζουν ειδικού σχεδιασμού.

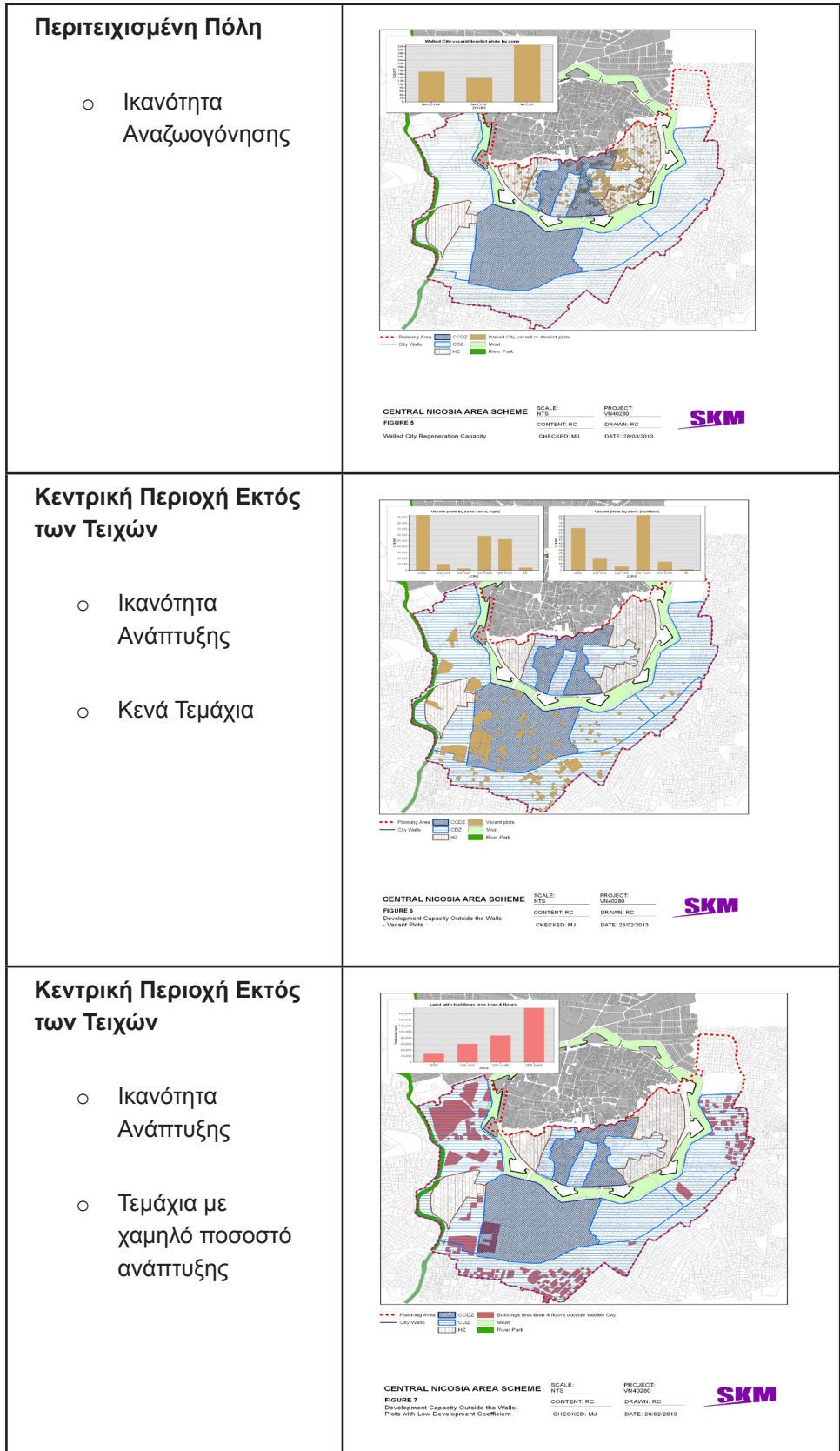
6.3 Ικανότητα Ανάπτυξης

Πιο κάτω παρουσιάζεται μια εκτίμηση της ικανότητας σε πληθυσμιακή ανάπτυξη και απασχόλησης στην Κεντρική Περιοχή σε στάδιο πέραν του μέσου χρονικού ορίζοντα του Σχεδίου (2020+). Αυτή η εκτίμηση βασίζεται στην πιθανή προσφορά γης για ανάπτυξη και αύξηση της πυκνότητας ανάπτυξης μέσω της ανοικοδόμησης κενών τεμαχίων και της αποκατάστασης υφιστάμενων κτιρίων. Οι υπολογισμοί γίνονται για να τεκμηριωθεί η προοπτική του στόχου του Σχεδίου Περιοχής για αύξηση του πληθυσμού και της απασχόλησης στην Κεντρική Περιοχή, και να αποδείξει τη δυνατότητα της να προσφέρει χώρο για ένα μεγαλύτερο μερίδιο της αύξησης που αναμένεται στην αστική περιοχή της Λευκωσίας σύμφωνα με τις εκτιμήσεις του Σχεδίου.

Πίνακας 2 - Συνοπτικός πίνακας Ικανότητας αύξησης Πληθυσμού και Απασχόλησης

Περιοχή	Πρόσθετες Οικιστικές Μονάδες	Πρόσθετος Πληθυσμός	Νέα Απασχόληση (GFA- m ²)	Πρόσθετες θέσεις εργασίας
ΕΝΤΟΣ ΤΕΙΧΩΝ				
Οικιστικές Ζώνες (Κα-α) Περιτειχισμένης Πόλης	330 ανακαινισμένες οικιστικές μονάδες	800-900		
Εμπορικές Ζώνες (ΕΖ-εν) και Πυρήνας (ΠΕΖ-εν) Περιτειχισμένης Πόλης	50 ανακαινισμένες οικιστικές μονάδες	100-150	250 επιχειρήσεις σε ανακαινισμένες υφιστάμενες οικοδομές	600
ΕΚΤΟΣ ΤΕΙΧΩΝ				
Πυρήνας (ΠΕ Ζ) εκτός τειχών	400 νέες μονάδες	1000	250,000-300,000 επιχειρήσεις σε νέες οικοδομές σε κενά τεμάχια	10-15,000
			100,000 σε ανακατασκευασμένες οικοδομές	5,000
Κεντρική ΕΖ-κ	50 νέες μονάδες	100-150	32,000	1,000-1,500
Ανατολική ΕΖ-α	50 νέες μονάδες	100-150	32,000	1,000-1,500
	100-200 μονάδες από ανακατασκευασμένες οικοδομές	200-300	20,000 από ανακατασκευασμένες οικοδομές	1,000
Δυτική ΕΖ-δ	30-50 νέες μονάδες	100-150	80,000 50% από κενά τεμάχια + έργα ανάπτυξης	1,600 (50 τμ/ θέση εργασίας)
	100 μονάδες από ανακατασκευασμένες οικοδομές	200-300	20,000 από ανακατασκευασμένες οικοδομές	1,000
Νότιο όριο	500-600 νέες μονάδες	1,200-1,500	40,000	2,000
	150 από ανακατασκευασμένες οικοδομές	300-400	10,000 από ανακατασκευασμένες οικοδομές	500
Σύνολο	1,750-2,000 μονάδες	4,500-6,000	620,000-675,000	23,700-30,000
Υφιστάμενο (2011)		+ 6,200		+24,000
Σύνολο (Μακροπρόθεσμα)		10,000-13,000		47,000-55,000

Βασίσθηκε στις παραδοχές: ότι 80% της κενής γης θα οικοδομηθεί ,το 30% των κτιρίων με χαμηλή πυκνότητα θα ανοικοδομηθούν, 20τ.μ/θέση εργασίας κατά μέσο όρο, 200τ.μ κατά μέσο όρο εμβαδόν οικιστικής μονάδας με 2.5-3.0 άτομα ανά νοικοκυριό.



Σχέδιο 15: Σχηματική Απεικόνιση Ικανότητας Ανάπτυξης

ΣΧΕΔΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΚΑΤΑ ΖΩΝΗ

Εισαγωγή: Καθορισμός Νέας Δομής Ζωνών

Το Σχέδιο Περιοχής της Κεντρικής Περιοχής Λευκωσίας προτείνει μια σειρά από σημαντικές αλλαγές στον τρόπο παρουσίασης των προνοιών που ισχύουν για κάθε ζώνη, με στόχο να δημιουργήσει ένα σαφές και ολοκληρωμένο πλαίσιο για κάθε μια από αυτές.

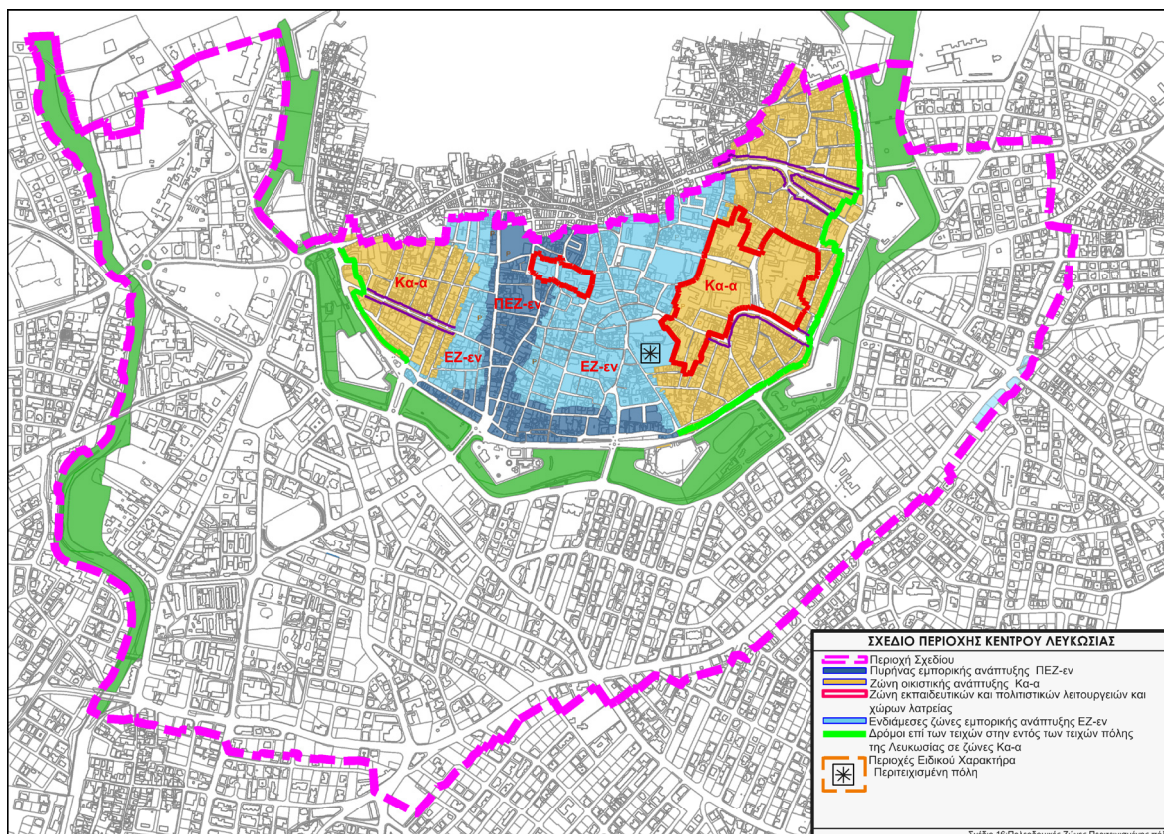
Ο τρόπος που περιγράφεται πιο κάτω αναμένεται να αποτελέσει το πλαίσιο στόχων για λήψη αποφάσεων πολιτικής για κάθε περιοχή, να καθοδηγήσει την άσκηση πολεοδομικού ελέγχου και να διευκολύνει τους μελετητές για την προετοιμασία προτάσεων για αναπτύξεις στην Κεντρική Περιοχή .

Οι πρόνοιες για κάθε ζώνη περιλαμβάνουν;

- Προτεραιότητες ανάπτυξης για την περιοχή ,ώστε να επιτευχθεί ο ρόλος της στον κοινό αναπτυξιακό στόχο για το κέντρο,
- Α: Κανονιστικές Ποσοτικές Παράμετροι Ανάπτυξης (Χρήσεις γης, αποστάσεις από τα σύνορα του τεμαχίου, συντελεστής δόμησης, κάλυψη , ύψος οικοδομών, απαιτήσεις σε στάθμευση, μέτρα προώθησης και διευκόλυνσης της ανάπτυξης,
- Β: Ένταξη ποιοτικών παραμέτρων διαχείρισης της ανάπτυξης κατάλληλων για τις συγκεκριμένες συνθήκες, δεδομένα αλλά και επιδιώξεις για την κάθε Ζώνη, προκειμένου να διασφαλιστεί η ποιότητα ,οι δυνατότητες της για ανάπτυξη, η φέρουσα δυνατότητα για κυκλοφορία,(Διαχείριση Κυκλοφορίας, Στάθμευσης, Τροφοδοσίας κλπ),
- Γ: Εισαγωγή ποιοτικών παραμέτρων αστικού σχεδιασμού για κάθε ζώνη, όσον αφορά το σχεδιασμό δημόσιων χώρων, δρόμων πλατειών, πλατωμάτων για εναρμόνιση τους στο περιβάλλον και στον αστικό ιστό της περιοχής,
- Δ: Πλαίσιο για την προστασία του κτιστού περιβάλλοντος με στόχο τη προστασία του ιδιαίτερου χαρακτήρα της κάθε περιοχής (διατηρητέες οικοδομές, ένταξη νέων κτιρίων)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7: ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΚΑΤΑ ΖΩΝΗ

Περιτειχισμένη Πόλη

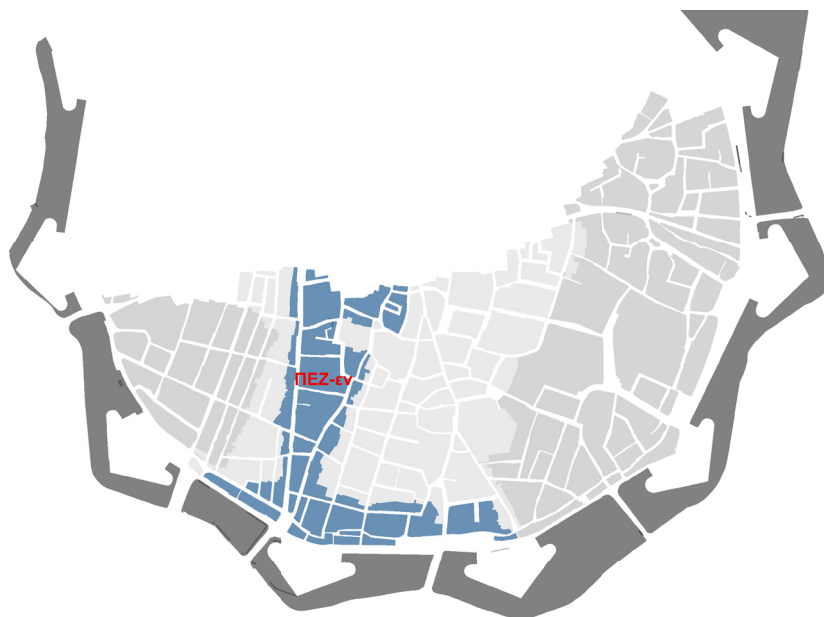


Η περιτειχισμένη πόλη είναι Προστατευόμενη Περιοχή Πολιτιστικής Κληρονομιάς και έχει ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τα οποία απαιτούν ειδική αντιμετώπιση. Το Σχέδιο Περιοχής προτείνει την ανάγκη, πέραν της ιδιότητας της ως Προστατευόμενης περιοχής, να αναγνωριστεί και ως 'Ειδική Ζώνη Αναζωογόνησης', τονίζοντας ότι ο πολεοδομικός σχεδιασμός και οι ρυθμίσεις του χρειάζονται περαιτέρω ενίσχυση με δράσεις και κοινωνικό-οικονομικά εργαλεία που να εξασφαλίζουν μια ολοκληρωμένη πολιτική αναζωογόνησης.

Για την εφαρμογή αυτής της ενιαίας παρέμβασης πέρα από τον πολεοδομικό σχεδιασμό απαιτούνται δράσεις πολιτικής που επηρεάζουν την Αναζωογόνηση, όπως:

Την αναγνώριση από διεθνείς οργανισμούς της πολιτιστικής κληρονομιάς που εμπεριέχει ως σύνολο το ιστορικό κέντρο, θέματα διαχείρισης των κοινόκτητων ιδιοκτησιών, τρόπους αντιμετώπισης των γερασμένων κτιρίων, φορολογικές ρυθμίσεις, πηγές χρηματοδότησης και τρόπους συνεργασίας δημόσιου – ιδιωτικού τομέα, άρση των γραφειοκρατικών περιορισμών για την επιτάχυνση των επενδύσεων, επιβολή προστασίας των ανέσεων των κατοίκων στις ζώνες κατοικίας από τις χρήσεις αναψυχής .

7.1 Πυρήνας Ζώνης Εμπορικής Ανάπτυξης Περιτειχισμένης Πόλης ΠΕΖ-εν



Προτεραιότητες:

- α) Προώθηση της μελλοντικής ενοποίησης της πόλης με ανάλογο σχεδιασμό ώστε να διατηρούνται οι προϋποθέσεις για μελλοντική λειτουργία της ως μιας οντότητας,
- β) Ελεύθερη ανάπτυξη μεγάλου εύρους χρήσεων δεδομένου ότι δεν υπερβαίνουν την κλίμακα της περιοχής και τη δυνατότητα των υποδομών για να τις εξυπηρετήσουν,
- γ) Ενθάρρυνση με κίνητρα του εμπλουτισμού της εμπορικότητας της περιοχής, με ένα εύρος επιχειρήσεων, εμπορικών και αναψυχής, που δεν θα περιορίζονται μόνο σε αναπτύξεις εστίασης,
- δ) Εφαρμογή πλαισίου αισθητικής αναβάθμισης για τις βιτρίνες των όψεων, για τα συστήματα σκίασης, τις επιγραφές των καταστημάτων και τον εξοπλισμό υπαίθριας εστίασης,
- ε) Εφαρμογή αυστηρού πλαισίου τήρησης ωραρίου λειτουργίας και μέτρων για αποφυγή ηχορύπανσης και οσμορύπανσης των χώρων αναψυχής στις γειτονικές χρήσεις,
- στ) Επέκταση των πεζοδρόμων και δημιουργία ζωνών προτεραιότητας πεζών,
- η) Θέσπιση αυστηρότερων μέτρων διαχείρισης των αναγκών των επιχειρήσεων σε στάθμευση. Βραχυπρόθεσμη στάθμευση του αγοραστικού κοινού στους χώρους στάθμευσης των πεζοδρόμων και όχι στάθμευση μακράς διάρκειας από τους εργαζομένους και τους επιχειρηματίες της περιοχής.
- θ) Προώθηση της διακίνησης με τα μικρά λεωφορεία, τα οποία θα συνδέουν την παλιά πόλη με τους μεγάλους χώρους στάθμευσης εκτός τειχών και τις κύριες διαδρομές των αστικών λεωφορείων.

ανάπτυξη μπορεί να λειτουργήσει χωρίς παρόδια ή επί του τεμαχίου στάθμευση .

A: ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΕΣ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

A1: Χρήσεις Γης:

--Επιτρέπονται όλες οι χρήσεις που αναφέρονται στον Πίνακα 3 στο τέλος του κεφαλαίου, εφόσον μπορούν να ενταχθούν στον πολεοδομικό ιστό, να εναρμονίζονται στον ιδιαίτερο χαρακτήρα της περιοχής και να ικανοποιούν τις απαιτήσεις πρόσβασης σύμφωνα με τις κατευθυντήριες αρχές που αφορούν τη ζώνη.

--Επιτρέπονται όλες οι χρήσεις ψυχαγωγίας με μουσική ή χωρίς, εφόσον τηρούνται οι περιορισμοί που αφορούν τις ώρες λειτουργίας, έντασης ήχου και πρόσβασης, για σκοπούς προστασίας των ανέσεων των κατοίκων της περιοχής.

--Εργαστήρια όλων των ειδών και αποθήκες επιτρέπονται μόνο στην περιοχή Δημιουργικών Επιχειρήσεων.

A2: Αποστάσεις από τα σύνορα τεμαχίου

--Δεν απαιτούνται προκαθορισμένες αποστάσεις. Οι οικοδομές θα ακολουθούν την επικρατούσα οικοδομική γραμμή.

A3: Συντελεστής Δόμησης:

--1.80:1 (μέγιστος)

A4: Κάλυψη:

--Μέχρι 70%(μέγιστη)

A5: Ύψος:

--Ελάχιστος αριθμός 2 ορόφων νέες οικοδομές,

--Μέγιστος αριθμός 3 ορόφων νέες οικοδομές.

A6: Απαιτήσεις στάθμευσης:

--Για σκοπούς ενθάρρυνσης της επιδιόρθωσης των οικοδομών της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, δεν θα απαιτούνται χώροι στάθμευσης για νέες επιτρεπόμενες αναπτύξεις που θα στεγάζονται σε διατηρητέες οικοδομές ή οικοδομές που αποτελούν αντιπροσωπευτικά δείγματα των αρχιτεκτονικών κινημάτων που επηρέασαν την αρχιτεκτονική της πόλης δεδομένου πως θα γίνει η αποκατάσταση /ανακαίνιση τους ,

--Δεν θα απαιτούνται χώροι στάθμευσης για νέες επιτρεπόμενες αναπτύξεις που θα στεγαστούν σε ορόφους υφιστάμενων οικοδομών που θα ανακαινιστούν.

--Όλες οι επιτρεπόμενες εμπορικές χρήσεις θα πρέπει να τεκμηριώσουν ότι το προσωπικό τους και οι επισκέπτες

θα χρησιμοποιούν οργανωμένους χώρους στάθμευσης για δημόσια χρήση και ότι

--Όλες οι νέες εμπορικές χρήσεις έχουν τη δυνατότητα να εξαγοράζουν τους αναγκαίους χώρους στάθμευσης και να εξυπηρετούνται από μόνιμα οργανωμένους κοινόχρηστους χώρους που θα κατασκευάζονται σε επιλεγμένα σημεία.

--Χώρος στάθμευσης για ιδιωτική χρήση επί του τεμαχίου της ανάπτυξης θα επιτρέπεται εφόσον θα υπάρχει δυνατότητα εισόδου εκτός του πεζοδρόμου και θα είναι αποδεκτή η οπτική επίδραση της εισόδου του αυτοκινήτου στην πρόσοψη της ανάπτυξης.

--Για αναπτύξεις πέραν των πέντε μονάδων θα απαιτείται η παροχή ενός χώρου στάθμευσης ποδηλάτου για κάθε μονάδα σε ασφαλές κοινόχρηστο χώρο.

A7: Προώθηση και Διευκόλυνση της Ανάπτυξης

-Προτεραιότητα

εξέτασης αιτήσεων για αναπτύξεις που αφορούν διατηρητέες οικοδομές και αυτές που αποτελούν αντιπροσωπευτικά δείγματα των κινήματων που επηρέασαν την αρχιτεκτονική της πόλης. Επίσης η Πολεοδομική Αρχή θα παρέχει κάθε διευκόλυνση, μέσω ενημέρωσης, για τη διαδικασία μεταφοράς συντελεστή.

--Αύξηση της κάλυψης μέχρι 10% όταν κρίνεται απαραίτητη για διευκόλυνση ευαίσθητων προσαρμογών και προσθηκών για ικανοποίηση σύγχρονων αναγκών.

--Δυνητική προσθήκη ορόφου σε τεμάχια όπου οι παρακείμενες οικοδομές διαθέτουν πέραν των τριών ορόφων και δεν θα δημιουργηθεί αισθητικό πρόβλημα. Σε περίπτωση τέταρτου ορόφου, αυτός θα τοποθετείται σε υποχώρηση από την οικοδομική γραμμή.

--Υφιστάμενα κτίρια που θα έχει ευχέρεια να κρίνει η Πολεοδομική Αρχή ότι παρουσιάζουν αξιόλογη μορφολογία ή είναι αντιπροσωπευτικά των αρχιτεκτονικών κινήματων που πέρασαν από τη πόλη, θα δικαιούνται μεταφερόμενα δικαιώματα ανάπτυξης σε περίπτωση αποκατάστασης / ανακαίνισης τους, όπως εφαρμόζεται στις Διατηρητέες Οικοδομές. Η πρόνοια αφορά οικοδομές που κατασκευάστηκαν πριν την Ανεξαρτησία αλλά και μεταγενέστερες εαν ανταποκρίνονται στα πιο πάνω κριτήρια.

B.ΔΙΑΧΕΙΡΗΣΗ



--Προτείνεται ως μέγιστη ταχύτητα 20km/h.

--Η γενική πρόσβαση της κυκλοφορίας στη Ζώνη ΠΕΖ -εν θα περιορίζεται στις διαδρομές που υποδεικνύονται στο Σχέδιο 11

--Στο υπόλοιπο οδικό δίκτυο θα επιτρέπεται μόνο η διακίνηση πεζών.

--Τροχιοδρόμηση δικτύου μικρών λεωφορείων συχνής διακίνησης για σύνδεση της Παλιάς Πόλης με το ευρύτερο δίκτυο δημόσιων συγκοινωνιών στο Αστικό Κέντρο, τις στάσεις εναλλαγής, το παλαιό ΓΣΠ και το σταθμό της Πλατείας Σολωμού.

--Η εξυπηρέτηση και τροφοδοσία όλων των εμπορικών οδών θα γίνεται στους θύλακες των δρόμων και σε καθορισμένο ωράριο από το Δήμο Λευκωσίας.

B2: Στάθμευση

--Οι υφιστάμενοι δημόσιοι χώροι στάθμευσης θα διατηρηθούν για βραχυπρόθεσμη στάθμευση μόνο για εξυπηρέτηση των αναγκών των καταναλωτών και των επισκεπτών.

--Η εξυπηρέτηση των κατοίκων για στάθμευση (residents parking) θα γίνεται σε καθορισμένους θύλακες στους δρόμους της γειτονιάς τους. Θα εφαρμόζεται για το σκοπό αυτό το σύστημα αδειών με κάρτες, το οποίο θα δίνεται μόνο στους κατοίκους,

B3: Εξυπηρέτηση και τροφοδοσία:

--Εξυπηρέτηση / τροφοδοσία θα διεξάγονται στους καθορισμένους από το Δήμο χώρους εξυπηρέτησης, εκτός ωρών αιχμής.

--Η συστηματική περισυλλογή σκουβάλων και απορριμμάτων θα γίνεται με σχέδιο διαχείρισης του Τμήματος Καθαριότητας του Δήμου ώστε να μην υπάρχουν σκουπίδια και άλλα αντικείμενα στο δρόμο και να μην επηρεάζεται η εμπορική και ψυχαγωγική δραστηριότητα.

ανάγκης θα διατηρείται ανά πάσα στιγμή, ακόμη και αν αυτό θα είναι σε βάρος του οδοστρώματος όπου διεξάγεται εμπορική ή πολιτιστική δραστηριότητα.

B4:Βελτίωση Εμπορικής Δραστηριότητας:

--Δημιουργία ομάδας ενημέρωσης για θέματα που σχετίζονται με έκδοση αδειών, διαθέσιμων κινήτρων ,συντελεστών ανάπτυξης , επιτρεπόμενων χρήσεων διαδικασιών διατηρητέων , ρυμοτομιών κλπ

--Αυξημένη αξιοποίηση των εμπορικών δρόμων με την αδειοδότηση προσωρινής χρήσης για σκοπούς εμπορικών συναλλαγών ,για δραστηριότητες και εκδηλώσεις που προσθέτουν στη ζωτικότητα και την τόνωση της τοπικής οικονομίας και της ελκυστικότητας της περιοχής.

(Γ) ΠΛΑΙΣΙΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΧΩΡΩΝ

Γ1: Δημόσιοι Χώροι

--Η ανάπλαση των δημόσιων χώρων θα βασίζεται στο στόχο δημιουργίας περιβάλλοντος φιλικού στον πεζό, με τη χρήση φυσικών υλικών επίστρωσης υψηλής ποιότητας, με κριτήριο επιλογής την αντοχή, τη συμβατότητα με το χαρακτήρα της περιοχής και τη χαμηλή συσσώρευση και εκπομπή θερμότητας.

--Θα γίνεται χρήση απλών και ανθεκτικών επίπλων και σημάτων στους δρόμους για να εναρμονίζονται με τον παραδοσιακό χαρακτήρα του δρόμου.

--Η χωροδιάταξη των δρόμων, των επίπλων και των σημάτων θα επιδιώκει το σύγρισμα και ελαχιστοποίηση της οπτικής ακαταστασίας.

--Ο οδικός φωτισμός θα περιορίζεται στον άκρως απαραίτητο και θα τοποθετείται όπου είναι δυνατόν επί των κτιρίων.

Θα εφαρμόζεται η μελέτη φωτισμού που ετοιμάστηκε από ειδικούς συμβούλους για την εντός των τειχών πόλη.

--Θα παρέχονται στους πρωτεύοντες εμπορικούς δρόμους όλες οι απαραίτητες υπηρεσίες κοινής ωφελείας (τουαλέτες, κάδοι για σκουπίδια και ανακύκλωση.

Τυχόν πρόσθετες εγκαταστάσεις (πίνακες

ενημέρωσης, διαφημιστικές πινακίδες κλπ.) θα εντάσσονται στην γενική προσέγγιση του σχεδιασμού για την ανάπτυξη του δρόμου.

--Η διακριτική σήμανση, ο φωτισμός και τα έπιπλα του δρόμου να προσδιορίζονται και να ταυτίζονται με την Περιοχή Τεχνών και Δημιουργικών Επιχειρήσεων της εντός των Τειχών πόλης (Κεφάλαιο 10.2).

--Εφαρμογή του νέου Καθοδηγητικού Εγχειριδίου σχεδιασμού Δημόσιων Χώρων και Δρόμων της Λευκωσίας, το οποίο περιλαμβάνει εξειδικευμένες λύσεις για κάθε περίπτωση.

--Χρήση ενδημικών ή τοπικά προσαρμοσμένων φυτών με πλούσια βιοποικιλότητα στις φυτεύσεις.

Γ2: Πεζοδρομοποιημένοι Εμπορικοί Δρόμοι:

--Ενιαίος σχεδιασμός με όλα τα επιμέρους στοιχεία (πλακόστρωτα, αστικός εξοπλισμός, σκιάσεις, φωτισμός, εξοπλισμός υπαίθριας εστίασης)

--Όλες οι επιφάνειες επίστρωσης να είναι από φυσικό υλικό εξαιρετικής ποιότητας

--Στις αναπλάσεις, οι δρόμοι θα αντιμετωπίζονται ως ένα σύμπλεγμα επί μέρους χώρων που συνθέτουν ένα σύνολο, έτσι ώστε να τονίζονται και να προβάλλονται όλα τα στοιχεία της περιοχής όπως σημαντικά κτίρια και αστικός εξοπλισμός, αντί να σχεδιάζεται ένας, ένας δρόμος ως γραμμικό στοιχείο,

--Συντήρηση και προβολή των όψεων των κτιρίων

--Υπογειοποίηση καλωδίων υποδομών

--Αφαίρεση των διάσπαρτων πινακίδων, κατάλληλη ανακατασκευή τους σε ομάδες και σωστή τοποθέτηση τους

--Εισαγωγή μικρής κλίμακας κόμβων και πλατωμάτων συνάντησης, με καθίσματα ως περιστασιακά χαρακτηριστικά στο χώρο.

--Διατήρηση ζώνης κυκλοφορίας πεζών πλάτους τουλάχιστον 3μ σε όλες τις ώρες, χωρίς εξωτερικά τραπεζάκια και έπιπλα. Η ζώνη αυτή πρέπει να είναι διαθέσιμη ανά πάσα στιγμή για χρήση από τις υπηρεσίες έκτακτης ανάγκης.

--Δενδροφύτευση και τοποθέτηση συστημάτων σκίασης (τεντόπανα, πέργκολες και άλλα συστήματα σκίασης) θα πρέπει να είναι μόνιμα ή να εφαρμόζονται κατά τη διάρκεια της περιόδου Μαΐου-Οκτωβρίου.

--Άλλα πειραματικά και πιλοτικά συστήματα

βιοκλιματικού σχεδιασμού, όπως ψύξης δημόσιων πεζοδρομίων και χώρων θα μπορούσαν να εφαρμοστούν σε επιλεγμένες θέσεις.

Γ3: Δρόμοι Γενικής Κυκλοφορίας και Λεωφορειόδρομοι:

--Στους δρόμους του πυρήνα παρά τη στενότητα τους λόγω των περιορισμών της παλιάς πόλης, θα πρέπει να εξασφαλίζεται όσο το δυνατόν μεγαλύτερο πλάτος πεζοδρομίου μετά τον καθορισμό της λωρίδας του οδοστρώματος.

--Περιορισμένη στάθμευση στο δρόμο και καθορισμός χώρων φορτοεκφόρτωσης

--Η Ζώνη αστικού εξοπλισμού του δρόμου θα είναι συνδυασμένη με το χώρο στάθμευσης ποδηλάτων.

--Ελαχιστοποίηση της χρήσης των περιοριστικών πασσάλων.

--Περιστασιακή δενδροφύτευση, όπου είναι δυνατόν σε πλατώματα και γωνιές χώρων, αποφεύγοντας τις τυπικές ρυθμίσεις ή γραμμικές διατάξεις.

Γ4: Τοπικοί Δρόμοι Πρόσβασης:

--Ανακατασκευή των δρόμων με βάση τις αρχές σχεδιασμού για ενιαίο κοινόχρηστο χώρο (shared space) και με πρόνοιες να κλείνουν για περιορισμό της διαμπερούς κυκλοφορίας.

--Καθορισμός θέσεων στάθμευσης στο δρόμο για τους κατοίκους και τα άτομα με ειδικές ανάγκες (Οι θέσεις θα είναι σηματοδοτημένες και θα χρησιμοποιούνται με άδειες/ κάρτες).

--Περιστασιακή φύτευση δέντρων σε όλα τα πλατώματα και φύτευση συνδυασμένη με προσόψεις κτιρίων, σε γλάστρες αναρριχητικά, συμπεριλαμβανομένης της δημιουργίας και άλλων σκιάσεων.

--Ένταξη απλών καθισμάτων ως μέρος της προέκτασης του υπαίθριου χώρου των σπιτιών.

Γ5: Πλατείες:

--Διαμόρφωση μικρής κλίμακας δημόσιων πλατειών σε σχέση με τα κυριότερα δημόσια και θρησκευτικά κτίρια, όπως η Πλατεία Φανερωμένης.

--Ο σχεδιασμός να είναι γραμμικός και απλός και να προβάλλει τα κτίρια και τα αξιόλογα χαρακτηριστικά της πολιτιστικής κληρονομιάς.

Πολύπλοκα και ιδιόρρυθμα σχέδια θα πρέπει

να αποφεύγονται.

-- Να χρησιμοποιούνται μόνο φυσικά υλικά επίστρωσης .

--Ο φωτισμός προβολής των κτιρίων, η δένδροφύτευση, τα καθίσματα και οι καλλιτεχνικές δημιουργίες δημόσιου χώρου να ενσωματώνονται σε ένα ολοκληρωμένο σχεδιασμό.

Γ6:Μικροί διαμορφωμένοι χώροι

(Σε διευρύνσεις οδών ή ενδιάμεσους χώρους)

-- Οι μικροί αυτοί χώροι να είναι εφοδιασμένοι με εξοπλισμό για τη διευκόλυνση υπαίθριων δραστηριοτήτων, πολιτιστικών εκδηλώσεων, συναθροίσεων, κλπ.

--Δένδροφύτευση και εξοπλισμός όπως καθίσματα, τοποθέτηση πάγκων, ηλεκτρική παροχή , σύστημα ψύξης προϊόντων, νερό για καθαρισμό, κλπ.

(Δ) ΠΛΑΙΣΙΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΚΤΙΣΤΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Δ1: Κτίρια Πολιτιστικής Κληρονομιάς :

--Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται διατηρητέες οικοδομές ή άλλα κτίρια προγενέστερα και μεταγενέστερα της Ανεξαρτησίας που αντιπροσωπεύουν κινήματα αρχιτεκτονικής που επηρέασαν την πόλη. Όλες οι εργασίες επισκευής, αποκατάστασης και ανακαίνησης των κτιρίων αυτών πρέπει να γίνονται σύμφωνα με τις πρόνοιες του εγχειρίδιου του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και του σχετικού πλαισίου που εγκρίθηκε από το Δημοτικό Συμβούλιο για διατήρηση της αρχιτεκτονικής μας κληρονομιάς.

--Η αποκατάσταση του δομικού συστήματος των οικοδομών θα πρέπει να είναι σύμφωνη με τα παραδοσιακά συστήματα και υλικά από τα οποία είναι κατασκευασμένες. Τυχόν σύγχρονες παρεμβάσεις που θα κριθούν απαραίτητες, πρέπει να είναι αναγνωρίσιμες και συμβατές.



--Υλικά προσόψεων, τελειώματα και λεπτομέρειες να είναι συμβατά με τα υφιστάμενα.

--Οι προσόψεις και τα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά στον πυρήνα χρειάζεται να επισκευάζονται τακτικά. Να αφαιρούνται πρόσφατες προσθήκες που δεν συνάδουν με τον αρχιτεκτονικό χαρακτήρα, συμπεριλαμβανομένων των φανταχτερών πινακίδων, των μεταλλικών ρολών, μεταλλικά πανέλα προστασίας παραθύρων και βιτρινών.

--Στις εσωτερικές ανακαινίσεις επιτρέπεται η χρησιμοποίηση σύγχρονων υλικών και παρεμβάσεων συμβατών με τους σύγχρονους τρόπους ζωής, εφόσον και όπου αυτά δεν καταστρέφουν ή μειώνουν την αρχιτεκτονική αξία των παραδοσιακών κτιρίων.

Δ2: Άλλες Υφιστάμενες Οικοδομές:

--Οι επισκευές στις προσόψεις θα γίνονται με σεβασμό στην αρχική τυπολογία και μορφολογία των κτιρίων και το χαρακτήρα του δρόμου.

Τυχόν επεκτάσεις σε υφιστάμενες οικοδομές, πρέπει να εντάσσονται πλήρως στη γενική εικόνα του δρόμου και παλαιότερες προσθήκες που ζημιώνουν το χαρακτήρα της οικοδομής να αφαιρούνται.

Νέες Αναπτύξεις:

Δ3: Κλίμακα και ύψος των αναπτύξεων

--Οι νέες αναπτύξεις σε περιοχές ειδικού χαρακτήρα θα πρέπει να ενσωματώνονται στον υφιστάμενο αστικό ιστό με τρόπο που να διατηρούν την κλίμακα και το ύψος του περιβάλλοντος.

--Σε περίπτωση συνένωσης οικοπέδων για μεγάλης κλίμακας αναπτύξεις, ο σχεδιασμός πρέπει να αναπαράγει την κλίμακα και το ύψος του χαρακτήρα του δρόμου μέσα από την ανάλυση και διαφοροποίηση των αρχιτεκτονικών όγκων και στοιχείων, έτσι ώστε η κλίμακα των αρχικών οικοπέδων να διατηρείται.

--Η χωροθέτηση και η κλίμακα των γύρω κτιρίων πρέπει να γίνονται σεβαστά. Τα νέα κτίρια πρέπει να τοποθετούνται σε συνεχή πρόσοψη κατά μήκος της οικοδομικής γραμμής.

Δ4: Αρχιτεκτονική

--Τα νέα κτίρια θα πρέπει να εντάσσονται στο περιβάλλον και να σέβονται τον υφιστάμενο χαρακτήρα του δρόμου αντί να στοχεύουν στο να μονοπωλούν το ενδιαφέρον, εκτός σε περιπτώσεις δημόσιων κτιρίων.

--Να ενθαρρύνεται η σύγχρονη αρχιτεκτονική η οποία μπορεί να υιοθετήσει αρχές της αρχιτεκτονικής της περιοχής αλλά επ' ουδενί τρόπο δεν πρέπει να περιέχει στοιχεία απομίμησης της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής.

--Ο σχεδιασμός των προσόψεων, τα είδη των ανοιγμάτων, η γραμμές διαχωρισμού των επιπέδων, η κορυφογραμμή της οροφής και οι αρχιτεκτονικές λεπτομέρειες να διασφαλίζουν ότι ο ιστός και χαρακτήρας του δρόμου θα γίνουν σεβαστά και θα εκτιμηθούν ως σύνολο.

--Σύγχρονα υλικά και λεπτομέρειες να επιτρέπονται σε νέες αναπτύξεις

--Οι τυπολογίες των νέων κτιρίων θα ενθαρρύνεται να ανταποκρίνονται στις σύγχρονες ανάγκες και τις προσδοκίες των χρηστών για το σύγχρονο τρόπο ζωής είτε πρόκειται για είναι εμπορικά κτήρια ή αφορούν κατοικίες.

--Θα επιτρέπεται περιορισμένη κατασκευή χώρων στάθμευσης στο τεμάχιο της οικοδομής στις περιπτώσεις όπου είναι δυνατόν, χωρίς να επηρεάζεται η αρχιτεκτονική του κτηρίου.

--Να γίνεται παροχή χώρων αποθήκευσης στερεών αποβλήτων και ανακύκλωσης απορριμμάτων εντός του οικοπέδου

--Να μην επιτρέπονται μεγάλης κλίμακας χώροι στάθμευσης που θα είναι ορατοί από τους κεντρικούς δρόμους.

Οι χώροι στάθμευσης θα περιλαμβάνουν υποχρεωτική δημιουργία εσοχής αναμονής των αυτοκινήτων και περίφραξη καλά σχεδιασμένη σε ρολό ή σιδεριές.

Δ5: Γενικό Καθοδηγητικό Πλαίσιο

--Οι υπηρεσίες υποδομών και μηχανολογικού εξοπλισμού όπως (δορυφορικά πιάτα, μονάδες κλιματισμού, ηλιακοί συλλέκτες, κλπ.) να είναι διακριτικά τοποθετημένα ώστε να μην είναι ορατά από το δρόμο.

--Οι σηματοδοτήσεις και επιγραφές πρέπει να σχεδιάζονται με ευαισθησία όσον αφορά το μέγεθος, το υλικό, το χρώμα και την τοποθέτηση στην πρόσοψη.

--Ο σχεδιασμός του παθητικού κλιματικού σχεδιασμού και η χρήση σύγχρονων τεχνολογιών να ενσωματώνονται με τέτοιο τρόπο ώστε να μη μειώνουν την αισθητική εκτίμησή της τυπολογίας του κτιρίου ή του περιβάλλοντος του δρόμου.

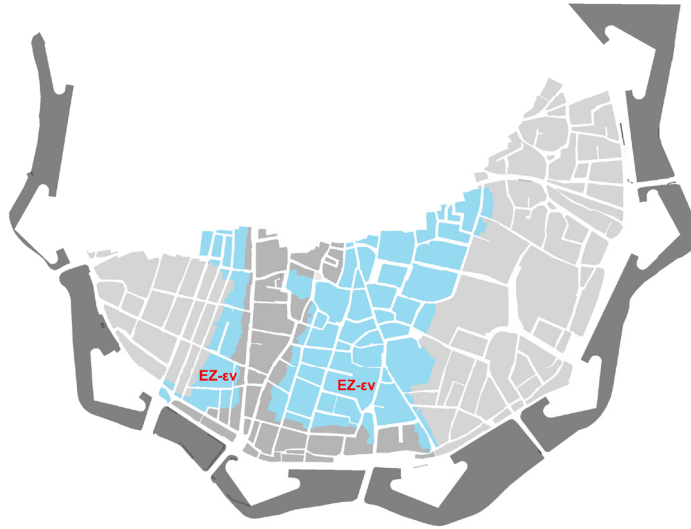
--Να ενθαρρύνονται τα συστήματα ενεργειακής απόδοσης και οι έξυπνες τεχνολογίες για κατοικίες σε όλα τα έργα συντήρησης και αποκατάστασης .

--Ο σχεδιασμός παθητικών συστημάτων κλιματισμού και η χρήση σύγχρονων υλικών και λεπτομερειών να ενθαρρύνονται.

--Να μην επιτρέπεται η τοποθέτηση σε αυλές θορυβωδών στοιχείων εξοπλισμού (συμπεριλαμβανομένων των αεραγωγών, αποσμητήρων ή μονάδων κλιματισμού) τα οποία μπορεί να επηρεάσουν τις ανέσεις των κατοίκων των παρακείμενων ιδιοκτησιών.



7.2 :Ζώνες Εμπορικής Ανάπτυξης (EZ -εν) στην Περιτειχισμένη πόλη



Προτεραιότητες:

- α) Δημιουργία μεταβατικής περιοχής μεταξύ του Πυρήνα της Εμπορικής Ζώνης (ΠΕΖ-εν) στον οποίο εντάσσονται θορυβώδεις χρήσεις ψυχαγωγίας που προσελκύουν πολλούς επισκέπτες και των αμιγώς Οικιστικών Ζωνών (Κα-α).
- β) Ενθάρρυνση μέσω κινήτρων για προσέλκυση υπηρεσιών, επαγγελματικών γραφείων, πολιτιστικών κέντρων ,κοινοτικών υπηρεσιών, επιχειρήσεων δημιουργικών επαγγελμάτων, χρήσεων που θα δημιουργήσουν τις αντίστοιχες αναπτύξεις λιανικού εμπορίου και θα προσδώσουν διαφοροποιημένο είδος εμπορίου στην περιοχή, καθώς και ήπιες χρήσεις αναψυχής.
- γ) Πρόληψη και ανατροπή στο μέτρο του δυνατού ασυμβίβαστων χρήσεων γης: εκείνων που παράγουν αυξημένη κυκλοφορία , θόρυβο, οσμές και προσελκύουν πολλούς επισκέπτες.
- δ) Υιοθέτηση ενός πιο δυναμικού προγράμματος αποκατάστασης κτιρίων διατηρητέων ή μη, προκειμένου να μεγιστοποιηθεί η στεγαστική και εμπορική χωρητικότητα της περιοχής συμβάλλοντας έτσι στη δημιουργία συνθηκών αύξησης πληθυσμού και θέσεων εργασίας.
- ε) Αξιοποίηση και προβολή των βιοκλιματικών χαρακτηριστικών των παραδοσιακών κτισμάτων της εντός των τειχών πόλης τα οποία εξασφαλίζουν συνθήκες θερμικής άνεσης .
- στ) Βελτίωση της ποιότητας του περιβάλλοντος των δρόμων και των υπαίθριων χώρων για ενίσχυση της δυνατότητας τους να στεγάσουν περισσότερες δραστηριότητες, για βελτίωση της ποιότητας ζωής και για τη δημιουργία πρόσθετης αξίας από την οποία θα επωφεληθούν τόσο οι κάτοικοι όσο και οι επισκέπτες.
- ζ) Ενθάρρυνση κουλτούρας πεζοκίνησης και ποδηλατοκίνησης και περιορισμό στη πρόσβασης αυτοκινήτων μόνο σε καθορισμένες διαδρομές κυκλοφορίας.
- η) Διαχείριση κυκλοφοριακής διακίνησης και στάθμευσης με τρόπο ώστε να εξυπηρετείται κατά προτεραιότητα η χρήση της κατοικίας.

**A. ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΕΣ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ****A1: Χρήσεις Γης:**

--Οι Εμπορικές Ζώνες στην εντός των Τειχών πόλη χρησιμεύουν ως ενδιάμεσες ανάμεσα στις κατοικημένες γειτονιές και τις περιοχές με θορυβώδεις νυχτερινές χρήσεις, καθώς επίσης για την προστασία των μεικτών περιοχών όπου συνυπάρχουν μικρές επιχειρήσεις και κατοικίες.

--Επιτρέπονται οι χρήσεις που αναφέρονται στον πίνακα 3 . Δηλαδή μεικτές χρήσεις με εξαίρεση βιομηχανικές οικοδομές, και ανεξάρτητες αποθήκες, εργαστήρια, και θορυβώδη κέντρα διασκέδασης μεγάλης κλίμακας με μουσική.Επιτρέπονται μόνο χρήσεις ήπιας αναψυχής χωρίς μουσική.

--Ενθαρρύνεται συνδυασμός επαγγελματικών γραφείων, χώρων πολιτιστικών εκδηλώσεων, δημιουργικών καλλιτεχνικών εργαστηρίων, καταστημάτων (με καθαρό εμβαδόν χώρου πωλήσεων κάτω των 500τ.μ) ,ήπιες χρήσεις αναψυχής χωρίς μουσική και κατοικίες.

--Οι επιτρεπόμενες χρήσεις φαίνονται στον πίνακα 3 , καθορισμού χρήσεων ανά ζώνη

A2: Αποστάσεις από σύνορα τεμαχίου :

Δεν απαιτούνται καθορισμένες αποστάσεις από το σύνορο. Όλα τα κτίρια πρέπει να ευθυγραμμίζονται με την επικρατούσα οικοδομική γραμμή.

A3: Συντελεστής Δόμησης:

1.60:1. Μέγιστος

A4: Κάλυψη:

Μέχρι 70% Μέγιστη

A5: Ύψος:

--Μέχρι 2 ορόφους όπου γεινιάζει με διατηρητέες οικοδομές

--Μέγιστος αριθμός ορόφων 3 για τις υπόλοιπες περιπτώσεις

A6:Απαιτήσεις στάθμευσης:

--Για σκοπούς ενθάρρυνσης της αποκατάστασης , ανακαίνισης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, δεν θα απαιτούνται χώροι στάθμευσης για νέες επιτρεπόμενες αναπτύξεις που θα στεγάζονται σε διατηρητέες οικοδομές ή οικοδομές που ανεγέρθηκαν πριν την ανεξαρτησία 1960, και μεταγενέστερες δεδομένου πως αποτελούν αντιπροσωπευτικά δείγματα των κινήματων αρχιτεκτονικής που επηρέασαν την πόλη.

--Δεν απαιτούνται χώροι στάθμευσης για τις νέες επιτρεπόμενες αναπτύξεις που θα στεγαστούν στους ορόφους υφιστάμενων οικοδομών που θα ανακαινιστούν.

--Όλες οι επιτρεπόμενες εμπορικές χρήσεις θα πρέπει να αποδείξουν ότι το προσωπικό τους και οι επισκέπτες θα χρησιμοποιούν τους μόνιμα οργανωμένους χώρους στάθμευσης,

Καθώς επίσης και ότι η ανάπτυξη μπορεί να λειτουργήσει χωρίς καμία παρόδια ή επί του τεμαχίου στάθμευση .

--Όλες οι νέες εμπορικές χρήσεις μπορούν να εξαγοράζουν χώρους στάθμευσης .

--Χώροι στάθμευσης για ιδιωτική χρήση επί του τεμαχίου της ανάπτυξης θα επιτρέπονται εφόσον θα είναι αποδεκτή η οπτική επίδραση της χωροθέτησης τους και της εισόδου της ανάπτυξης στην πρόσοψη.

--Για αναπτύξεις πέραν των πέντε μονάδων θα απαιτείται η παροχή ενός χώρου στάθμευσης ποδηλάτου για κάθε μονάδα σε ασφαλές κοινόχρηστο χώρο.

**A7:Προώθηση και Διευκόλυνση της
Ανάπτυξης**

Υφιστάμενα κτίρια που θα έχει ευχέρεια να κρίνει η Πολεοδομική Αρχή ότι παρουσιάζουν αξιόλογη μορφολογία ή είναι αντιπροσωπευτικά των αρχιτεκτονικών κινήματων που πέρασαν από τη πόλη, θα δικαιούνται μεταφερόμενα δικαιώματα ανάπτυξης σε περίπτωση αποκατάστασης / ανακαίνισης τους, όπως εφαρμόζεται στις Διατηρητέες Οικοδομές. Αυτές οι οικοδομές μπορεί να είναι κτίσματα πρό της Ανεξαρτησίας (1960) ή μεταγενέστερα εάν ανταποκρίνονται στα πιο πάνω κριτήρια.

Αύξηση της κάλυψης μέχρι 10% για διευκόλυνση ευαίσθητων προσαρμογών και προσθηκών για εξυπηρέτηση σύγχρονων αναγκών .



ελαχιστοποίηση της οπτικής ακαταστασίας.

--Ο οδικός φωτισμός να τοποθετείται κατά το πλείστον επί των κτιρίων και να εφαρμόζεται η μελέτη που έγινε από ειδικούς για την περριεχισμένη πόλη.

--Εφαρμογή του καθοδηγητικού Εγχειριδίου για Σχεδιασμό των Δημόσιων Δρόμων που ετοιμάστηκε για τη Λευκωσία με εξειδικευμένες για κάθε περίπτωση λύσεις σχεδιασμού.

--Για τη φύτευση συστήνεται η χρήση ενδημικών ή τοπικά προσαρμοσμένων φυτών με πλούσια βιοποικιλότητα.

Γ2: Δρόμοι Γενικής Κυκλοφορίας και Λεωφορείων:

--Παρά τη στενότητα των δρόμων της περριεχισμένης πόλης, θα πρέπει να γίνεται κάθε δυνατή προσπάθεια κατασκευής άνετων πεζοδρομίων.

--Περιορισμένη στάθμευση στο δρόμο και καθορισμός χώρων φορτοεκφόρτωσης

--Συνδυασμός της ζώνης αστικού εξοπλισμού του δρόμου με το χώρο στάθμευσης ποδηλάτων.

--Ελαχιστοποίηση της χρήσης περιοριστικών πασσάλων όπου είναι απολύτως απαραίτητο.

--Περιστασιακή δένδροφύτευση, όπου είναι δυνατόν σε πλατώματα και γωνιές χώρων, αποφεύγοντας τις τυπικές ρυθμίσεις ή γραμμικές διατάξεις.

Γ3: Τοπικοί Δρόμοι Πρόσβασης:

--Ανακατασκευή των δρόμων με βάση τις αρχές σχεδιασμού για ενιαίο κοινόχρηστο χώρο (shared space) και με πρόνοιες για περιορισμό της διαμπερούς κυκλοφορίας.

--Καθορισμός θέσεων στάθμευσης στο δρόμο για τους κατοίκους και τα άτομα με ειδικές ανάγκες (Οι θέσεις θα είναι σηματοδοτημένες και θα χρησιμοποιούνται με άδειες/ κάρτες).

--Περιστασιακή φύτευση δέντρων σε όλα τα πλατώματα και φύτευση συνδυασμένη με προσόψεις κτιρίων, σε γλάστρες αναρριχητικά για τη δημιουργία σκιάσεων.

--Ένταξη περιστασιακών απλών καθισμάτων ως μέρος της προέκτασης των υπαίθριων χώρων των σπιτιών.

Γ4: Πλατείες:

Γ) ΟΔΗΓΙΕΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Γ1: Δημόσιοι Χώροι:

--Όλοι οι δημόσιοι χώροι να σχεδιάζονται με στόχο τη δημιουργία φιλικού περιβάλλοντος για το πεζό, με υλικά επίστρωσης υψηλής ποιότητας και με κριτήρια επιλογής την αντοχή, τη συμβατότητα με το χαρακτήρα της περιοχής και τη χαμηλή απορρόφηση και εκπομπή θερμότητας.

--Χρήση απλού και ανθεκτικού αστικού εξοπλισμού και περιορισμένων απλών σημάνσεων που να ταιριάζουν με τον παραδοσιακό χαρακτήρα του περιβάλλοντος του δρόμου.

--Η χωροδιάταξη των δρόμων, των επίπλων και των σημάνσεων θα επιδιώκει την

--Διαμόρφωση δημόσιων πλατειών μικρής κλίμακας σε άμεση σχέση με τα κυριότερα δημόσια και θρησκευτικά κτίρια, όπως το Νέο Δημαρχείο, Σχολείο Φανερωμένης, μεγάλοι ναοί, κλπ.

--Σχεδιασμός γραμμικός και απλός που θα προβάλλει τα κτίρια και τα χαρακτηριστικά της πολιτιστικής κληρονομιάς. Πολύπλοκα και ιδιόρρυθμα σχέδια θα πρέπει να αποφεύγονται.

--Χρησιμοποίηση αποκλειστικά και μόνο ανθεκτικών φυσικών υλικών επίστρωσης για την ανάπτυξη δημόσιων χώρων.

--Ενσωμάτωση σε ένα ενιαίο ολοκληρωμένο σχεδιασμό όλων των στοιχείων της πλατείας, όπως ο αρχιτεκτονικός φωτισμός, η δένδροφύτευση, τα καθίσματα και οι καλλιτεχνικές δημιουργίες που θα τοποθετηθούν στο δημόσιο χώρο.

G5: Μικρά διαμορφωμένα πλατώματα

(Σε διευρύνσεις οδών ή ενδιάμεσους χώρους)

--Να είναι εφοδιασμένα με εξοπλισμό για τη διευκόλυνση υπαίθριων δραστηριοτήτων, όπως αγορές, εμπορικές ή πολιτιστικές δραστηριότητες στο δρόμο, συναθροίσεις, κλπ.

--Ενσωμάτωση σε ενιαίο σχεδιασμό όλων

(Δ) ΠΛΑΙΣΙΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΚΤΙΣΤΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Δ. Κτίρια:

Αξιοποίηση των αξιόλογων βιοκλιματικών χαρακτηριστικών που διαθέτει η παραδοσιακή αρχιτεκτονική της περιτειχισμένης πόλης, υιοθετώντας στο σχεδιασμό συστήματα εξοικονόμησης ενέργειας και πρακτικές χαμηλών εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα.

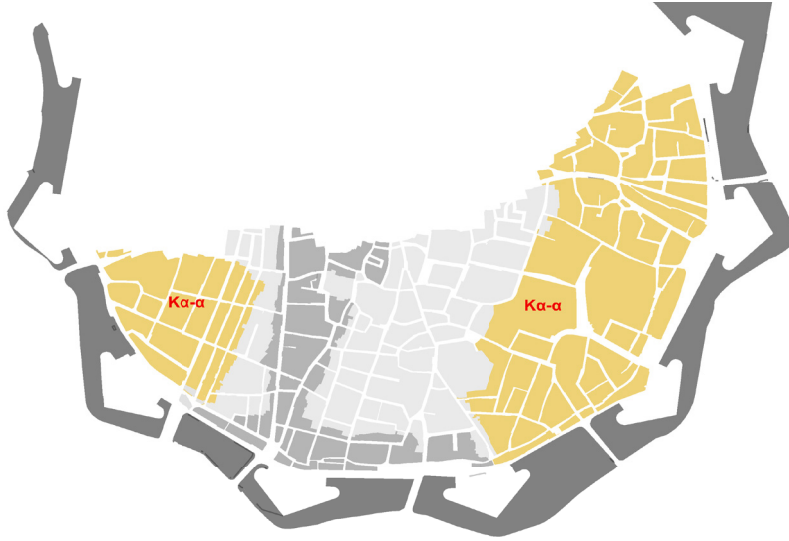
ΟΣΟΝ ΑΦΟΡΑ ΤΙΣ ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ ΙΣΧΥΕΙ ΓΙΑ ΤΗ ΖΩΝΗ ΑΥΤΗ ΤΟ ΙΔΙΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΠΟΥ ΠΕΡΙΓΡΑΦΕΤΑΙ ΣΤΗΝ ΠΑΡΑΓΡΑΦΟ Δ ΤΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ 7.1

(Πλαίσιο για την προστασία του κτιστού περιβάλλοντος)



Ενιαία, κοινόχρηστη επιφάνεια δρόμου με αστικό εξοπλισμό σε γραμμική διάταξη

7.3 Ζώνες Κατοικίας (Κα-α) στην Περιτειχισμένη Πόλη



Προτεραιότητες

- α) Συνεχής προώθηση της μελλοντικής ενοποίησης της πόλης και απάβλυνση των αρνητικών επιπτώσεων που προκαλεί η ύπαρξη της νεκρής ζώνης,
- β) Επίτευξη ψηλής ποιότητας οικιστικού περιβάλλοντος προστατευμένου από οχληρές χρήσεις και δυσμενείς περιβαλλοντικές συνθήκες,
- γ) Προστασία των ανέσεων των υφιστάμενων ομάδων κατοίκων και των νέων που επιλέγουν για διαμονή το κοινωνικό και φυσικό περιβάλλον της περιτειχισμένης πόλης,
- δ) Βελτίωση των κοινωνικών υπηρεσιών για την υποστήριξη της οικιστικής ανάπτυξης, προσβάσιμες χωρίς αυτοκίνητο, όπως ιατρικό κέντρο, φαρμακείο, σχολείο, παιδικής χαράς κλπ ,
- ε) Διευκόλυνση και επιτάχυνση του προγράμματος αποκατάστασης οικοδομών ,μέσω κινήτρων όχι μόνο των διατηρητέων κτιρίων αλλά και αυτών που κατασκευάστηκαν πριν το 1960 προκειμένου να αυξηθούν οι ευκαιρίες στέγασης για νέο πληθυσμό,
- στ) Ενεργός ενθάρρυνση της αποκατάστασης των οικοδομών που ανήκουν ή τυγχάνουν διαχείρισης από το δημόσιο, όπως και των οικοδομών που ανήκουν σε ιδρύματα ή εκκλησιές,
- ζ) Αποτελεσματική διαχείριση μέσω δημόσιων οργανισμών παροχής κατοικίας για δημιουργία κοινωνικά και οικονομικά προσιτής στέγης και ενθάρρυνση προσέλκυσης νέων κατοίκων, όλων των κοινωνικών ομάδων,
- η) Διατήρηση και αξιοποίηση της βιοκλιματικής αξίας των παραδοσιακών οικοδομών ενθαρρύνοντας τη χρήση συστημάτων εξοικονόμησης ενέργειας και πρακτικών χαμηλών εκπομπών σε άνθρακα,
- θ) Βελτίωση της περιβαλλοντικής ποιότητας και του σχεδιασμού των δρόμων, των πλατωμάτων και ενδιάμεσων χώρων για αποθάρρυνση της χρήσης του αυτοκινήτου και δημιουργία κοινωνικού περιβάλλοντος όπου οι κάτοικοι και οι επισκέπτες θα μπορούν να απολαύσουν την υπαίθρια κοινωνική συνάθροιση και επικοινωνία,
- ι) Διαχείριση της κυκλοφορίας για περιορισμό της διείσδυσης αυτοκινήτων των επισκεπτών επιτρέποντας ωστόσο τη διακίνηση για τους ντόπιους κατοίκους και την πρόσβαση σε μέσα έκτακτης ανάγκης,
- κ) Εισαγωγή ελεγχόμενης στάθμευσης με κάρτα για του κατοίκους με τρόπο που θα αποκλείεται η στάθμευση για μη οικιστικές χρήσεις
- λ) Ανάκληση όλων των αδειών σε μη συμμορφούμενες αναπτύξεις που ενοχλούν τις ανέσεις των κατοίκων.



A: ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΕΣ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

A1.1: Χρήσεις Γης:

--Οικιστική ανάπτυξη εναρμονισμένη με το διαθέσιμο υφιστάμενο οικιστικό απόθεμα και τον πολεοδομικό ιστό.

--Μικρής κλίμακας χώροι εργαστηρίων στούντιο για δημιουργία και παρουσίαση έργων τέχνης θα επιτρέπονται μόνο εφόσον αποτελούν οργανικό τμήμα της κατοικίας του καλλιτέχνη.

--Χρήσεις αναψυχής, και οποιαδήποτε άλλη δραστηριότητα που θα προκαλεί θόρυβο, οσμορύπανση, διέλευση και στάθμευση επιπρόσθετων αυτοκινήτων δεν θα επιτρέπονται.

--Οι εξωτερικές σημάνσεις να περιορίζονται σε μια απλή πινακίδα.

A1.2: Στους καθορισμένους δρόμους μικτών χρήσεων εντός οικιστικών περιοχών

ΕΠΙΤΡΕΠΟΝΤΑΙ:

--Οι επιτρεπόμενες χρήσεις της παραγρ.Α1.1

--Εγκαταστάσεις φροντίδας παιδιών,

--Μικρής κλίμακας μονάδες ιατρικής φροντίδας,

--Μικρά στούντιο τέχνης, που δεν θα υπερβαίνουν το μέγεθος μιας μικρής μονάδας,

--Καταστήματα μικρής κλίμακας καθημερινής εξυπηρέτησης των κατοίκων όπως παντοπωλεία, χαρτοπωλεία, κομμωτήρια, φαρμακεία, και άλλα της τάξης των 50 τ.μ σε χώρο πώλησης, (μέγεθος ενδεικτικό και όχι δεσμευτικό)

Σημειώνεται ότι υφιστάμενα καταστήματα που υπερβαίνουν αυτό το μέγεθος και τηρούν τους όρους αδείας τους παραμένουν.

Σημειώνεται επίσης ότι η Πολεοδομική Αρχή θα έχει την ευχέρεια να αξιολογήσει κατ' αξία τις υποβληθείσες αιτήσεις και σε περίπτωση πολύ επιθυμητών χρήσεων να επιτρέψει μεγαλύτερο εμβαδό καταστήματος.

--Μικρά ποιοτικά Αστικά Ξενοδοχεία με εξυπηρέτηση πρωινού και διαμονής όχι πέραν των 18-20 κλινών.

Τα ξενοδοχεία δεν θα διαθέτουν υπαίθρια εξυπηρέτηση για φαγητό ούτε και αποκλειστικούς χώρους στάθμευσης.

Σημειώνεται ότι επί των δρόμων μικτών χρήσεων, σε περίπτωση ένταξης κατοικιών, φροντίδας παιδιών και για αστικά ξενοδοχεία η χρήση θα εφαρμόζεται σε βάθος του πρώτου οικοπέδου,

Δεν Επιτρέπονται:

--Οι χώροι αναψυχής και εστίασης από μόνοι τους ή ως μέρος οποιασδήποτε επιτρεπόμενης χρήσης.

A1.3: Περιοχή Τάφρου και Προμαχώνων

--Όλες οι πιο πάνω χρήσεις

--Τα αστικά ξενοδοχεία αν έχουν τη δυνατότητα στο τεμάχιο, θα δημιουργούν υπαίθρια εστίαση όχι προς την περιοχή κατοικίας αλλά προς τα τείχη και θα λειτουργούν χωρίς μουσική,

--Σε επιλεγμένα σημεία που δεν περιβάλλονται με κατοικίες, θα επιτρέπονται μικρής κλίμακας χρήσεις αναψυχής (καφενείο, σνακ μπαρ) χωρίς μουσική,

--Θα απαγορεύεται η χρήση των πίσω αυλών προς τις οικιστικές περιοχές ως αποθήκες,

--Οι κύριες εισοδοί των αναπτύξεων πλην κατοικίας θα είναι επί των τειχών.

Η περιοχή εφαρμογής θα είναι η ίδια με την παράγραφο Α1.2

A1.4: Προυπάρχουσες μη επιτρεπόμενες χρήσεις

--Οι υφιστάμενες χρήσεις οι οποίες με το νέο Σχέδιο Περιοχής δεν θα μπορούσαν να χωροθετηθούν, θα επιτηρούνται κατά πόσο τηρούν τους όρους της ισχύουσας άδειας τους και αν όχι αυτή θα ανακαλείται.

--Σε περίπτωση που για αυτά τα υποστατικά αυτά υποβληθεί αίτηση στην Πολεοδομική Αρχή, θα γίνεται προσπάθεια για τη μετατροπή της σε μια επιτρεπόμενη για την περιοχή χρήση .ή θα χορηγείται προσωρινή άδεια διάρκειας ενός έτους.

--Όλες οι υφιστάμενες προσωρινές άδειες χρήσεων που δεν θα επιτρέπονται πλέον από το Σχέδιο Περιοχής ,θα μπορούν να ανανεωθούν μόνο μετά από επιβεβαίωση ότι δεν ενοχλούν τις ανέσεις της οικιστικής περιοχής ,

--Προσωρινή άδεια θα ανακαλείται εάν υποβληθούν καταγγελίες παραπόνων από τα νοικοκυριά της περιοχής για ενόχληση των ανέσεων τους.

--Ακύρωση του χώρου στάθμευσης που δόθηκε στο δρόμο σε περίπτωση που το ακίνητο χρησιμοποιείται για μη επιτρεπόμενη χρήση.

A1.4 Περιοχή εντός κόκκινου πλαισίου: χρήσεις λατρείας, διοικητικές χρήσεις, πολιτιστικές λειτουργίες, ανώτερα εκπαιδευτικά ιδρύματα, ερευνητικά κέντρα, μικρά καταλύματα ποιοτικού τουρισμού, μικρα καταστήματα σουβενίρ και ήπιοι χώροι αναψυχής χωρίς μουσικής μόνο ως μέρος της λειτουργίας και του ωραρίου των κύριων χρήσεων που περιγράφονται σε αυτή την παράγραφο. μουσείων .

Το μέγεθος των αναπτύξεων θα πρέπει να εναρμονίζεται με τις δυνατότητες της κλίμακας της περιοχής.

A2:Αποστάσεις από τα σύνορα τεμαχίου

--Δεν απαιτείται σταθερή απόσταση και οπισθοχώρηση του κτιρίου από το δρόμο. Όλα τα κτίρια πρέπει να ευθυγραμμίζονται με τη επικρατούσα οικοδομική γραμμή

A3: Συντελεστής Δόμησης:

--1.40:1 Μέγιστος

A4: Κάλυψη

-- 70%. Μέγιστη

A5 :Ύψος

--Μέχρι δυο ορόφους

A6: Απαιτήσεις στάθμευσης

-- Θα διατεθούν χώροι στάθμευσης για τους κατοίκους κατά μήκος του δρόμου, βάσει ενός συστήματος αδειών με κάρτα.

--Δεν θα απαιτούνται χώροι στάθμευσης για νέες επιτρεπόμενες αναπτύξεις που θα στεγάζονται σε υφιστάμενες οικοδομές οι οποίες θα αποκατασταθούν/ανακαινισθούν

--Οι νέες εμπορικές αναπτύξεις στους δρόμους μεικτών χρήσεων των περιοχών κατοικίας, για να εξασφαλίσουν άδεια θα πρέπει να αποδείξουν ότι μπορούν να εξυπηρετούνται σε μόνιμα οργανωμένους κοινόχρηστους χώρους στάθμευσης, χωρίς να απαιτείται η δημιουργία νέου ιδιωτικού χώρου στάθμευσης.

--Η χωροθέτηση και λειτουργία ιδιωτικού χώρου στάθμευσης στο τεμάχιο της ανάπτυξης θα επιτρέπεται εφόσον θα είναι αποδεκτή η επέμβαση για τη δημιουργία του στην πρόσοψη της οικοδομής.

--Για αναπτύξεις πέραν των πέντε μονάδων απαιτείται η παροχή ενός χώρου στάθμευσης ποδηλάτου ανά μονάδα σε ασφαλή κοινόχρηστο χώρο .

A7:Προώθηση και Διευκόλυνση της Ανάπτυξης

Υφιστάμενα κτίρια που θα έχει ευχέρεια να κρίνει η Πολεοδομική Αρχή ότι παρουσιάζουν αξιόλογη μορφολογία ή είναι αντιπροσωπευτικά των αρχιτεκτονικών κινημάτων που πέρασαν από τη πόλη, θα δικαιούνται μεταφερόμενα δικαιώματα ανάπτυξης σε περίπτωση αποκατάστασης τους, όπως εφαρμόζεται στις Διατηρητέες Οικοδομές

--Αύξηση της κάλυψης μέχρι 10% για διευκόλυνση ευαίσθητων προσαρμογών και προσθηκών για εξυπηρέτηση σύγχρονων αναγκών .

--Διεκδίκηση πρόσθετων κινήτρων στη βάση της ανάγκης αναγνώρισης της Παλ. Πόλης ως «Ειδικής Ζώνης Αναζωογόνησης».

B: ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ

B1: Κυκλοφορία:

--Προτείνεται ως μέγιστη ταχύτητα 15 χιλιόμετρα την ώρα .

--Η γενική πρόσβαση κυκλοφορίας στις Ζώνες Κατοικίας Κα, να περιορίζεται στις διαδρομές που αναγράφονται στο Σχέδιο 11.

--Στους υπόλοιπους δρόμους θα επιτρέπεται μόνο τοπική διακίνηση για σκοπούς πρόσβασης στις κατοικίες υιοθετώντας όπου είναι δυνατόν διπλής κατεύθυνσης κυκλοφορία.

--Σημειακό κλείσιμο του δρόμου (Cul-de-sac) θα εφαρμόζεται για να αποθαρρύνεται ανεπιθύμητη διαμπερή κυκλοφορία.

Να γίνεται διαβούλευση με τους κατοίκους για τα σημεία στα οποία θα γίνονται οι ρυθμίσεις.

--Θα λειτουργήσει ψηλής συχνότητας δρομολόγιο μικρών λεωφορείων που θα συνδέει την εντός των Τειχών πόλη με το ευρύτερο δίκτυο δημόσιων μέσων διακίνησης στο Αστικό Κέντρο εκτός τειχών.

--Δεν θα γίνουν θύλακες φορτοεκφόρτωσης για να εξυπηρετούν άλλες χρήσεις εκτός από την κατοικία.

B2:Στάθμευση:

--Χώροι στάθμευσης για εμπορικές χρήσεις θα προνοούνται μόνο στους δρόμους μικτών χρήσεων και επί των τειχών εάν υπάρχει δυνατότητα.

--Επιπρόσθετοι οργανωμένοι χώροι στάθμευσης για δημόσια χρήση και εξυπηρέτηση των εμπορικών χρήσεων και δημόσιων δραστηριοτήτων θα εντοπιστούν και θα χωροθετηθούν στην ανατολική περιοχή του Κέντρου έξω από τα Τείχη.

--Χώροι στάθμευσης για τους κατοίκους θα προβλέπονται σε καθορισμένους θύλακες κατά μήκος των δρόμων της οικιστικής περιοχής. Για την παραχώρηση τους θα εφαρμόζεται το σύστημα της αδειοδότησης με το μέγιστο αριθμό αδειών να καθορίζεται ανάλογα με τη χωρητικότητα των θυλάκων. Δεύτερη άδεια σε μονάδα κατοικίας θα εγκρίνεται ως παραχώρηση σε προσωρινή βραχυπρόθεσμη βάση εφόσον έχουν ικανοποιηθεί πρώτα οι ανάγκες όλων των κατοίκων για την πρώτη σειρά αδειών στην καθορισμένη ζώνη.

B3: Εξυπηρέτηση και τροφοδοσία:

--Η συντήρηση και συλλογή των σκυβάλων θα πρέπει να γίνεται με την μεγαλύτερη δυνατή

ελαχιστοποίηση του επηρεασμού των ανέσεων των κατοίκων.

--Η δυνατότητα πρόσβασης οχημάτων έκτακτης ανάγκης θα διατηρείται ανά πάσα στιγμή.

(Γ) ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΓΡΑΜΜΕΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Γ1: Δημόσιοι Χώροι:

--Όλοι οι δημόσιοι χώροι θα σχεδιάζονται με στόχο να δημιουργηθεί ένα φιλικό περιβάλλον για τον πεζό, με φυσικά υλικά επίστρωσης ψηλής ποιότητας και με κριτήριο επιλογής την αντοχή, την ευκολία στη συντήρηση, την συμβατότητα με το χαρακτήρα της περιοχής και τη χαμηλή συμβολή στην συγκράτηση και εκπομπή θερμικής ενέργειας

--Χρήση απλού και ανθεκτικού αστικού εξοπλισμού και σημάτων για να ταιριάζουν με τον παραδοσιακό χαρακτήρα του περιβάλλοντος του δρόμου.

--Ο σχεδιασμός διαμόρφωσης των δρόμων, της διάταξης των επίπλων και των σημάτων θα επιδιώκει την ελαχιστοποίηση της οπτικής ακαταστασίας.

--Ο οδικός φωτισμός θα είναι ο άκρως απαραίτητος θα τοποθετείται όπου είναι δυνατόν επί των κτιρίων και θα βασίζεται στην μελέτη φωτισμού της περιτειχισμένης πόλης που ετοιμάστηκε από ειδικούς συμβούλους.

--Οι δημόσιοι χώροι θα σχεδιάζονται για ησυχία και ιδιωτικότητα. Να μην εισάγονται νέες πλατείες ή κήποι στον υφιστάμενο παραδοσιακό συμπαγή ιστό των δρόμων.

--Εφαρμογή του Καθοδηγητικού Εγχειριδίου για Σχεδιασμό των Δημόσιων Δρόμων που ετοιμάστηκε για τη Λευκωσία με εξειδικευμένες για κάθε περίπτωση λύσεις σχεδιασμού.

--Χρήση ενδημικών ή προσαρμοσμένων τοπικά φυτών με πλούσια βιοποικιλότητα.

Γ2:Δρόμοι Γενικής Κυκλοφορίας Μικτών Χρήσεων και διακίνησης Λεωφορείων:

--Παρά τη δυσκολία που υπάρχει στην κυκλοφορία λόγω της στενότητας στην περιτειχισμένη πόλη, Θα πρέπει να δημιουργούνται πεζοδρόμια στον εναπομείναντα χώρο αφού καθοριστεί το πλάτος οδοστρώματος της λωρίδας κυκλοφορίας.

--Περιορισμένη στάθμευση στο δρόμο και καθορισμός χώρων φορτοεκφόρτωσης μόνο για τις κατοικίες.

--Η ζώνη αστικού εξοπλισμού του δρόμου θα ενσωματώνει και χώρους στάθμευσης ποδηλάτων.

--Ελαχιστοποίηση της χρήσης των περιοριστικών πασσάλων .

--Δενδροφύτευση, όπου είναι δυνατόν σε θύλακες και γωνιές χώρων, αποφεύγοντας τις τυπικές ρυθμίσεις ή γραμμικές διατάξεις.

Γ3: Τοπικοί Δρόμοι Πρόσβασης:

--Ανακατασκευή της επιφάνειας του δρόμο ως ενιαίο κοινόχρηστο οδόστρωμα «shared space» με πρόνοια να κλείνει ώστε να παρεμποδίζεται η διαμπερή κυκλοφορία.

--Καθορισμός των θέσεων στο δρόμο που θα ορίζονται για τη στάθμευση των κατοίκων και των ατόμων με ειδικές ανάγκες (οι οποίοι θα πρέπει να χρησιμοποιούνται με ειδική άδεια).

--Φύτευση δέντρων σε πλατώματα δρόμων και σε συνδυασμό με τις προσόψεις κτιρίων, με χρήση γλαστρών και αναρριχητικών για τη δημιουργία σκιάσεων.

--Ένταξη απλών καθισμάτων ως μέρος των υπαίθριων χώρων στην προέκταση των σπιτιών.

Γ4: Μικροί διαμορφωμένοι χώροι

(Διευρύνσεις οδών ή ενδιάμεσοι χώροι)

--Να είναι εφοδιασμένοι με εξοπλισμό για τη διευκόλυνση δραστηριοτήτων των κατοίκων όπως χώροι παιχνιδιού, συναθροίσεων, κλπ.

--Εξοπλισμός για διευκόλυνση κοινών δραστηριοτήτων των κατοίκων ,με τοποθέτηση καθισμάτων, πάγκων, ηλεκτρική παροχή, σύστημα για ψύξη προϊόντων, νερό για καθαρισμό, κλπ. Όλα να είναι ενσωματωμένα στο δημόσιο χώρο.

(Δ) ΠΛΑΙΣΙΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΚΤΙΣΤΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΩΣ

Κτήρια :Βλέπε Ζώνη (ΠΕΖ -εν) Εντός Τειχών
Πλήρης αξιοποίηση των βιοκλιματικών χαρακτηριστικών της τοπικής παραδοσιακής αρχιτεκτονικής της περιτειχισμένης πόλης υιοθετώντας στο σχεδιασμό συστήματα εξοικονόμησης ενέργειας .



Προσεκτική συντήρηση οικοδομών παραδοσιακής αρχιτεκτονικής



Τοπικός δρόμος πρόσβασης με κοινής χρήσης οδόστρωμα



Δρόμος μεικτών χρήσεων σε οικιστική περιοχή με θέσεις στάθμευσης

ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΕΝΤΡΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ ΕΓΚΡΙΜΕΝΟ 2017

Πίνακας 3 - ΠΕΡΙΤΕΙΧΙΣΜΕΝΗ ΠΟΛΗ -Χρήσεις Γης κατά Ζώνη

ΧΡΗΣΕΙΣ	ΠΥΡΗΝΑΣ	ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΖΩΝΗ	ΑΜΙΓΕΙΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ (Κα-α)			
	ΠΕΖ-εV	ΕΖ-εV	Περιοχ. κατοικ. Κα-α	Περιοχή εντός κοκινου πλαισίου στην Κα-α	Δρόμοι μεικτών χρήσεων εντός Κα-α	Δρόμοι τειχών εν τός Κα-α
Οικιστική ανάπτυξη	√	√	√	√	√	√
Πολυκαταστήματα, υπεραγορές μ.κ	√	---	---	---	---	---
Οργανωμένα Εμπορικά κέντρα	√	---	---	---	---	---
Αναπτύξεις λιανικού εμπορίου	√	√	---	---	---	---
Καταστήματα εξυπηρέτησης γειτονιάς	√	√	---	Σε δρόμο μικτών χρήσεων	√	√
Μεγάλης κλίμακας γραφεία /εταιρείες	√	√	---	---	---	---
Επιχειρήσεις ειδικών υπηρεσιών (εκτός πρακτορείων)	√	---	---	---	---	---
Γραφεία όλων των ειδών	√	√	---	μόνο ως μέρος των κύριων λειτουργιών	---	---
Μεγάλα πολιτιστικά ιδρύματα και εγκαταστάσεις (Μουσεία, κονσέρτα, θέατρα, πινακοθήκες ,εκθεσιακοί χώροι	√	√	---	√ ανάλογη κλίμακα	Μικρής κλίμακας χωρίς καφετέρια	Μικρής κλίμακας χωρίς καφετέρια
Μικρές Γκαλερί, Εργαστ. Καλλιτεχνών	√	√	μονο ενσωμ. με την κατοικία	√ ανάλογα με τη κλίμακα της περιοχής	√	√
Εκπαιδευτικά ιδρύματα (Πανεπιστημιακές Σχολές και σχετικές εγκαταστάσεις)	√	√	---	√ ανάλογα με τη κλίμακα της περιοχής	√ Μικρής κλίμακας εάν υπάρχει κοντά κοινόχρηστος χ.σ	√ μικρής κλίμακας
Φροντιστήρια διδασκαλίας τέχνης, μουσικής	√	√	---	√ Μικρής κλίμακας	√ Μικρής κλίμακας εάν υπάρχει κοντά κοινόχρηστος χ.σ	√ μικρής κλίμακας
Κλινικές ημερήσιας φροντίδας	---	√	---	---	---	---
Ξενοδοχεία	Αστικά ξενοδοχεία	Μικρά Αστικά	---	√ Μικρά Αστικά χωρίς υπ. εστίαση	Μικρά Αστικά χωρίς υπαίθρια εστίαση	Μικρά Αστικά
Ξενώνες και φοιτητικές εστίες	√	√	√	√	√	√
Κινηματογράφοι	√	---	---	---	---	---
Κινηματογράφοι μικροί μίας σκηνής	√	√	---	---	---	---
Νυκτερινά Μουσικοχορευτικά κέντρα	√	---	---	---	---	---
Μουσικές αίθουσες	√	---	---	---	---	---
Δισκοθήκες	√	---	---	---	---	---
Στούντιο Γυμναστικής (με προσωπικό γυμναστή)	√	√	---	---	---	---
Σχολές γυμναστικής, χορού	√	√	---	---	---	---
Μπυραρίες / μπαρ με ποτά	√	---	---	---	---	---
Εστιατόρια , καφετέριες , ταβέρνες, Σνακ μπαρ, καφεενεία	√	ήπιοι χωρ. αναψυχής χωρίς μουσική	---	Μόνο ως μέρος και ωραριο μουσειών στη ζώνη με κόκκινο περίγραμμα	---	Σε ειδικά σημεία που εξηγούνται στη ζώνη
Λέσχες /σωματεία	√	---	---	---	---	---
Εργαστήρια παραγωγής & πώλησης παραδ. προϊόντων, Ζαχαροπλαστεία, φούρνοι, επαγγελματικά εργαστήρια	√	√	---	---	---	---
Οργανωμένοι κοινοχρ. χώροι στάθμευσης	√	√	---	---	---	√

ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΕΝΤΡΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ ΕΓΚΡΙΜΕΝΟ 2017

Πίνακας 4 :Περιτειχισμένη πόλη: Χρήσεις γης-πολεοδομικές ζώνες (ΠΕΖ-εν)

Α		ΠΕΡΙΤΕΙΧΙΣΜΕΝΗ ΠΟΛΗ - Πυρήνας Εμπορικής Ζώνης (ΠΕΖ-εν)
ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	ΠΡΟΝΟΙΕΣ	
A1	Χρήσεις Γης	Οικιστική ανάπτυξη, πολυκαταστήματα, υπεραγορές , οργανωμένα εμπορικά κέντρα, αναπτύξεις λιανικού εμπορίου, καταστήματα εξυπηρέτησης γειτονιάς, μεγάλης κλίμακας γραφεία /εταιρείες, επιχειρήσεις ειδικών υπηρεσιών (εκτός πρακτορείων), γραφεία όλων των ειδών , μεγάλα πολιτιστικά ιδρύματα και εγκαταστάσεις (μουσεία, αίθουσες κονσέρτου, θεάτρου, πινακοθήκες εκθεσιακοί χώροι, μικρές γκαλερί , εργαστήρια καλλιτεχνών, εκπαιδευτικά ιδρύματα (πανεπιστημιακές σχολές και σχετικές εγκαταστάσεις), φροντιστήρια διδασκαλίας τέχνης και μουσικής, αστικά ξενοδοχεία, ξενώνες και φοιτητικές εστίες, κινηματογράφοι, κινηματογράφοι μικροί μίας σκηνής, νυκτερινά μουσικοχορευτικά κέντρα, μουσικές αίθουσες, δισκοθήκες, στούντιο γυμναστικής (με προσωπικό γυμναστή), σχολές γυμναστικής, χορού, Μπυραρίες / μπαρ με ποτά, Εστιατόρια , καφετέριες , Ταβέρνα Σνακ μπαρ, καφεενεία, λέσχες /σωματεία, εργαστήρια παραγωγής και πώλησης παραδοσιακών προϊόντων, ζαχαροπλαστεία, φούρνοι, επαγγελματικά εργαστήρια (οδοντοτεχνίτες, μικροβιολόγοι, κλπ),οργανωμένοι κοινόχρηστοι χώροι στάθμευσης.
A2	Αποστάσεις από σύνορα	Συνεχής δόμηση: Δεν απαιτούνται καθορισμένες αποστάσεις από το σύνορο. Όλα τα κτίρια πρέπει να ευθυγραμμίζονται με την επικρατούσα οικοδομική γραμμή
A3	Συντελεστής Δόμησης	1,80 : Με δυνατότητα μεταφοράς δικαιωμάτων ανάπτυξης και για αποκατάσταση οικοδομών που αντιπροσωπεύουν κινήματα αρχιτεκτονικής που επηρέασαν την πόλη.Οικοδομές που κτίστηκαν πριν και μετά την ανεξαρτησία.
A4	Κάλυψη	Μέχρι 70 % --Δυνατότητα αύξησης της κάλυψης μέχρι 10% για διευκόλυνση της ανάπτυξης και την ικανοποίηση σύγχρονων αναγκών
A5	Αριθμός ορόφων, Ύψος	-- <u>Διατηρητέες οικοδομές:</u> Η κυρίως οικοδομή παραμένει ως έχει . Σε περίπτωση επέκτασης, θα ρυθμίζεται σε ύψος ανάλογα με το άμεσο περιβάλλον, --Για νέες αναπτύξεις ελάχιστος αριθμός ορόφων 2 και μέγιστος 3 Όπου οι παρακείμενες οικοδομές είναι πέραν των 3 ορόφων μπορεί να υπάρξει η ευχέρεια για προσθήκη ορόφου ,νοουμένου ότι δεν θα δημιουργηθεί αισθητικό πρόβλημα. Σε τέτοια περίπτωση ο 4 ^{ος} όροφος θα τοποθετείται σε υποχώρηση.
	Απαιτήσεις σε Χώρους Στάθμευσης	--Για σκοπούς ενθάρρυνσης της επιδιόρθωσης παραδοσιακών κτισμάτων, δεν θα απαιτούνται χώροι στάθμευσης για νέες επιτρεπόμενες αναπτύξεις που θα στεγάζονται σε διατηρητέες οικοδομές, ή οικοδομές που ανεγέρθηκαν πριν την Ανεξαρτησία 1960, και μεταγενέστερες δεδομένου πως είναι αντιπροσωπευτικές των κινήματων αρχιτεκτονικής που επηρέασαν την πόλη και δεδομένου πως θα γίνει η αποκατάσταση/ ανακαίνιση τους , --Δεν θα απαιτούνται χώροι στάθμευσης για νέες επιτρεπόμενες αναπτύξεις που θα στεγαστούν σε ορόφους υφιστάμενων οικοδομών που θα ανακαινιστούν /αποκατασταθούν. --Χώρος στάθμευσης για ιδιωτική χρήση στο τεμάχιο της ανάπτυξης, θα εγκρίνεται εφόσον είναι αποδεκτός ο τρόπος ένταξης του και δεν δημιουργεί πρόβλημα στην όψη της οικοδομής, --Σε αιτήσεις για εμπορικές αναπτύξεις ή αναψυχή, θα πρέπει να τεκμηριώνεται ότι το προσωπικό τους μπορεί να εξυπηρετείται σε μόνιμα οργανωμένους κοινόχρηστους χώρους στάθμευσης περιμετρικά των τειχών και ότι η ανάπτυξη μπορεί να λειτουργεί χωρίς παρόδια ή επί του τεμαχίου στάθμευση, --Όλες οι νέες εμπορικές χρήσεις έχουν τη δυνατότητα να εξαγοράζουν τους αναγκαίους χώρους στάθμευσης και να εξυπηρετούνται από μόνιμα οργανωμένους κοινόχρηστους χώρους που θα κατασκευάζονται σε επιλεγμένα σημεία. --Οι υφιστάμενοι οργανωμένοι χώροι στάθμευσης εντός των τειχών θα χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για εξυπηρέτηση των πελατών , καταναλωτών και επισκεπτών. Επομένως θα λειτουργούν μόνο για βραχυπρόθεσμη στάθμευση, --Για αναπτύξεις πέραν των πέντε μονάδων θα απαιτείται η παροχή ενός χώρου στάθμευσης ποδηλάτου για κάθε μονάδα σε ασφαλές κοινόχρηστο χώρο, --Η εξυπηρέτηση και τροφοδοσία όλων των εμπορικών οδών θα διεξάγεται σε καθορισμένους χώρους εξυπηρέτησης και σε ώρες εκτός αιχμής. Για απαιτήσεις στάθμευσης θα ισχύουν οι εκάστοτε εντολές του Υπουργού Εσωτερικών και οι πολιτικές του Δημοτικού Συμβουλίου.

ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΕΝΤΡΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ ΕΓΚΡΙΜΕΝΟ 2017

Πίνακας 5 :Περιτειχισμένη πόλη: Χρήσεις γης-πολεοδομικές ζώνες (EZ - εν)

B		ΠΕΡΙΤΕΙΧΙΣΜΕΝΗ ΠΟΛΗ-Εμπορικές Ζώνες (EZ-εν)
	ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	ΠΡΟΝΟΙΕΣ
B1	Χρήσεις Γης	Οικιστική ανάπτυξη, αναπτύξεις λιανικού εμπορίου, καταστήματα εξυπηρέτησης γειτονιάς, μεγάλης κλίμακας γραφεία /εταιρείες , γραφεία όλων των ειδών , μεγάλα πολιτιστικά ιδρύματα και εγκαταστάσεις (μουσεία, αίθουσες κονσέρτου, θεάτρου, πινακοθήκες, εκθεσιακοί χώροι, μικρές γκαλερί , εργαστήρια καλλιτεχνών, εκπαιδευτικά ιδρύματα (πανεπιστημιακές σχολές και σχετικές εγκαταστάσεις), φροντιστήρια διδασκαλίας τέχνης και μουσικής, κλινικές ημερήσιας φροντίδας, μικρά αστικά ξενοδοχεία, ξενώνες και φοιτητικές εστίες, κινηματογράφοι μικροί μίας σκηνής, στούντιο γυμναστικής (με προσωπικό γυμναστή), σχολές γυμναστικής και χορού ,ήπιοι χώροι αναψυχής χωρίς μουσική, όπως εστιατόρια, καφετέριες, σνάκ μπάρς, καφενεία, εργαστήρια παραγωγής και πώλησης παραδοσιακών προϊόντων, ζαχαροπλασεία, φούρνοι, μικρά επαγγελματικά εργαστήρια (οδοντοτεχνίτες, μικροβιολόγοι, κλπ), χώροι στάθμευσης
B2	Αποστάσεις από σύνορα	Σύστημα συνεχούς δόμησης: Δεν απαιτούνται καθορισμένες αποστάσεις από το σύνορο. Όλα τα κτίρια πρέπει να ευθυγραμμίζονται με την επικρατούσα οικοδομική γραμμή
B3	Συντελεστής Δόμησης	1,60 : 1 Με δυνατότητα μεταφοράς δικαιωμάτων ανάπτυξης και για αποκατάσταση /ανακαίνιση οικοδομών που αντιπροσωπεύουν κινήματα αρχιτεκτονικής που επηρέασαν την πόλη.Θα αφορούν οικοδομές που κτίστηκαν πριν και μετά την ανεξαρτησία.
B4	Κάλυψη	Μέχρι 70 % Δυνατότητα αύξησης της κάλυψης μέχρι 10% για διευκόλυνση της ανάπτυξης και ικανοποίηση σύγχρονων αναγκών
B5	Ύψος	<u>Σε περίπτωση διατηρητέων οικοδομών</u> Το κυρίως κτίριο θα παραμένει στο υφιστάμενο ύψος του ενώ η επέκταση εάν γίνει θα πάρει άδεια ανάλογα με τα ύψη που ισχύουν στο άμεσο περιβάλλον της . <u>Για νέες αναπτύξεις:</u> --Μέχρι 2 ορόφους όπου γειτνιάζει με διατηρητέες οικοδομές --Μέγιστος αριθμός ορόφων 3 για τις υπόλοιπες περιπτώσεις Δυνητική προσθήκη ορόφου σε εξαιρετικές μεμονωμένες περιπτώσεις όπου οι παρακείμενες οικοδομές είναι πέραν των τριών ορόφων. Σε τέτοια περίπτωση ο τέταρτος όροφος θα τοποθετείται σε υποχώρηση.
B6	Απαιτήσεις σε Χώρους Στάθμευσης	--Για σκοπούς ενθάρρυνσης επιδιόρθωσης κτισμάτων αρχιτεκτονικής κληρονομιάς , δεν θα απαιτούνται χώροι στάθμευσης για αναπτύξεις που θα στεγάζονται σε διατηρητέες οικοδομές ή οικοδομές που είναι αντιπροσωπευτικές κινήματων αρχιτεκτονικής, προ και μετα του 1960. --Δεν απαιτούνται χώροι στάθμευσης για τις νέες επιτρεπόμενες αναπτύξεις που θα στεγαστούν στους ορόφους υφιστάμενων οικοδομών που θα ανακαινιστούν/αποκατασταθούν. --Χώροι στάθμευσης για ιδιωτική χρήση στο τεμάχιο της ανάπτυξης θα εγκρίνονται εφόσον είναι αποδεκτός ο τρόπος ένταξης τους στο τεμάχιο και δεν δημιουργείται πρόβλημα στην όψη της οικοδομής. --Αιτήσεις για εμπορικές αναπτύξεις, θα πρέπει να τεκμηριώνουν ότι το προσωπικό τους μπορεί να εξυπηρετείται σε κοινόχρηστους οργανωμένους χώρους στάθμευσης περιμετρικά των τειχών και ότι η ανάπτυξη μπορεί να λειτουργεί χωρίς παρόδια ή επί του τεμαχίου στάθμευση, --Όλες οι νέες εμπορικές χρήσεις έχουν τη δυνατότητα να εξαγοράζουν τους αναγκαίους χώρους στάθμευσης και να εξυπηρετούνται από μόνιμα οργανωμένους κοινόχρηστους χώρους που θα κατασκευάζονται σε επιλεγμένα σημεία. Η εξαγορά θα γίνεται με βάση το ποσό ανά χώρο όπως καθορίζεται σε εντολή του Υπουργού. --Οι υφιστάμενοι οργανωμένοι χώροι στάθμευσης εντός των τειχών θα χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για εξυπηρέτηση των πελατών , καταναλωτών και επισκεπτών. Για αυτό θα λειτουργούν μόνο για βραχυπρόθεσμη στάθμευση. --Για αναπτύξεις πέραν των πέντε μονάδων θα απαιτείται η παροχή ενός χώρου στάθμευσης ποδηλάτου για κάθε μονάδα σε ασφαλές κοινόχρηστο χώρο. Για τις απαιτήσεις στάθμευσης θα ισχύουν οι εκάστοτε εντολές του Υπουργού Εσωτερικών και οι πολιτικές του Δημοτικού Συμβουλίου.

ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΕΝΤΡΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ ΕΓΚΡΙΜΕΝΟ 2017

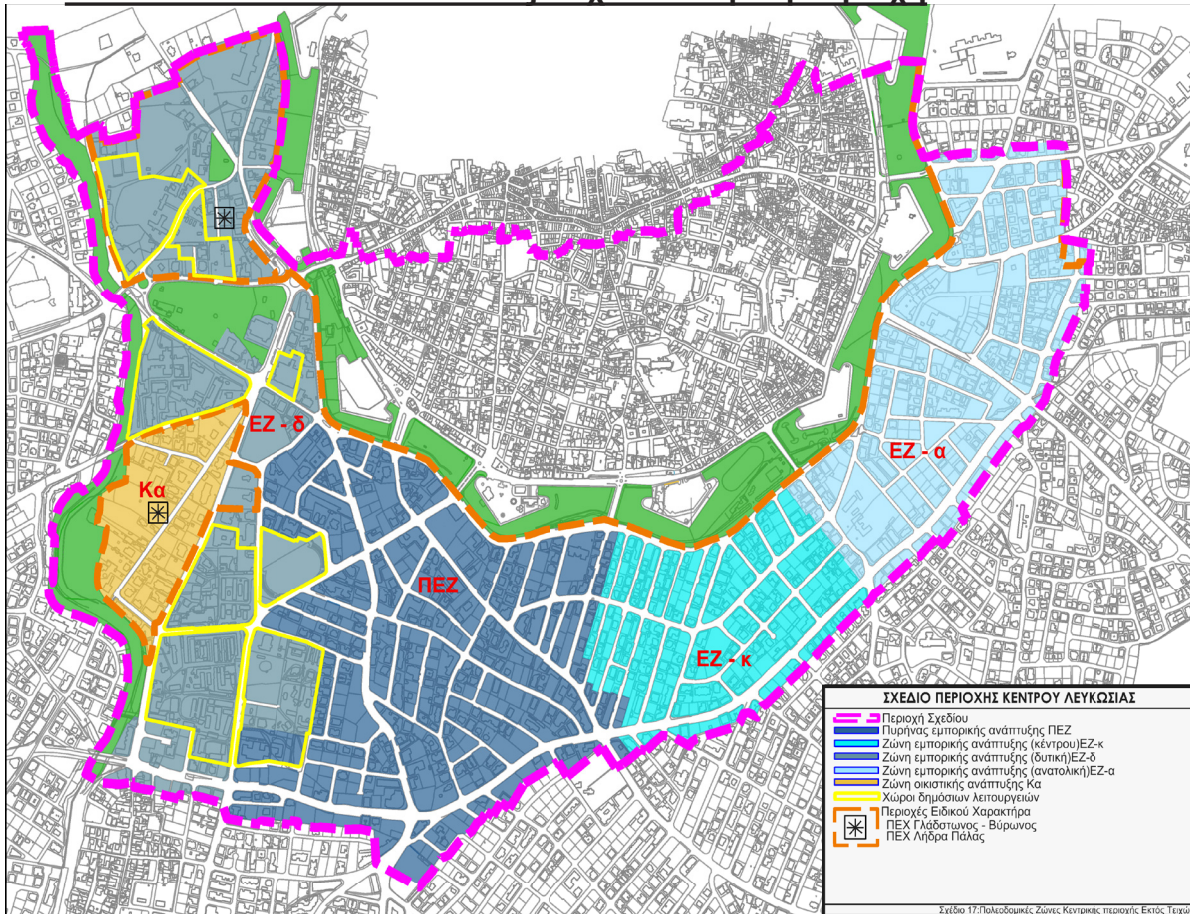
Πίνακας 6 :Περιτειχισμένη πόλη: Χρήσεις γης-πολεοδομικές ζώνες (Κα-α)

Γ		1. ΠΕΡΙΤΕΙΧΙΣΜΕΝΗ ΠΟΛΗ-Περιοχές Κατοικίας (Κα-α)
	ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	ΠΡΟΝΟΙΕΣ
G1	Χρήσεις Γης	<p><u>Αμιγώς οικιστική περιοχή</u> Οικιστική ανάπτυξη, ξενώνες, φοιτητικές εστίες και μικρής κλίμακας χώροι εργαστηρίων στούντιο για δημιουργία και παρουσίαση έργων τέχνης μόνο εφόσον αποτελούν οργανικό τμήμα της κατοικίας του καλλιτέχνη.</p> <p><u>Μικτοί δρόμοι εντός αμιγώς οικιστικών περιοχών:</u> Οικιστική ανάπτυξη, μικρά καταστήματα εξυπηρέτησης γειτονιάς, μικρής κλίμακας πολιτιστικά ιδρύματα χωρίς καφετέρια, μικρές γκαλερί, μικρά εργαστήρια καλλιτεχνών ,μικρής κλίμακας εκπαιδευτικά ιδρύματα και πανεπιστημιακές Σχολές , μικρής κλίμακας φροντιστήρια, μικρά αστικά ξενοδοχεία χωρίς υπαίθρια εστίαση, ξενώνες και φοιτητικές εστίες, εγκαταστάσεις φροντίδας παιδιών και μικρής κλίμακας μονάδες ιατρικής φροντίδας.</p> <p>-- Οι πιο πάνω χρήσεις εκτός από την κατοικία , και τα καταστήματα επιπέδου γειτονιάς θα εγκρίνονται δεδομένου πως υπάρχει κοντά κοινόχρηστος χώρος στάθμευσης,</p> <p><u>Δρόμοι επί των τειχών εντός Κα-α</u> Οικιστική ανάπτυξη, μικρά καταστήματα εξυπηρέτησης γειτονιάς, μικρής κλίμακας πολιτιστικά ιδρύματα χωρίς καφετέρια, μικρές γκαλερί, εργαστήρια καλλιτεχνών εκπαιδευτικά ιδρύματα, πανεπιστημιακές Σχολές , ερευνητικά κέντρα, μικρής κλίμακας φροντιστήρια, ξενώνες και φοιτητικές εστίες, μικρά αστικά ξενοδοχεία. Αυτή θα μπορεί να επιτραπεί εάν το τεμάχιο στο οποίο βρίσκεται η ανάπτυξη έχει τη δυνατότητα να δημιουργηθεί υπαίθρια εστίαση όχι προς τα πίσω προς την περιοχή κατοικίας αλλά προς τα τείχη και θα λειτουργεί χωρίς μουσική,</p> <p>-- Οι πιο πάνω χρήσεις εκτός από την κατοικία και τα καταστήματα επιπέδου γειτονιάς θα εγκρίνονται δεδομένου πως υπάρχει κοντά κοινόχρηστος χώρος στάθμευσης,</p> <p>-Θα υπάρχει η δυνατότητα ενταξης καφετειών και σνάκ μπαρ χωρίς μουσική μόνο σε καθορισμένα σημεία που δεν γειτνιάζουν με κατοικίες</p> <p>Περιοχή εντός κόκκινου πλαισίου: χρήσεις λατρείας, διοικητικές χρήσεις, πολιτιστικές λειτουργίες, ανώτερα εκπαιδευτικά ιδρύματα, ερευνητικά κέντρα, μικρά καταλύματα ποιοτικού τουρισμού, μικρα καταστήματα σουβενίρ και ήπιοι χώροι αναψυχής χωρίς μουσική θα επιτρέπονται μόνο εαν αποτελούν μέρος της λειτουργίας και του ωραρίου των κύριων χρήσεων που περιγραφθηκαν σε αυτή την παράγραφο.</p> <p>Το μέγεθος των αναπτύξεων θα πρέπει να εναρμονίζεται με τις δυνατότητες της κλίμακας της περιοχής.</p> <p>Σε καθορισμένους δρόμους μικτών χρήσεων κατοικία που υπάρχουν στην περιγραμμενη περιοχή με κόκκινο πλαίσιο θα επιτρεπονται οσα επιτρεπει η ζώνη μικτων δρόμων.</p>
G2	Αποστάσεις από σύνορα	Δεν απαιτείται σταθερή απόσταση / οπισθοχώρηση. Όλα τα κτίρια πρέπει να ευθυγραμμίζονται με τη επικρατούσα οικοδομική γραμμή
G3	Συντελεστής Δόμησης	Μέγιστος 1,40 : 1 Με δυνατότητα μεταφοράς δικαιωμάτων ανάπτυξης και για αποκατάσταση /ανακαίνιση οικοδομών που αντιπροσωπεύουν κινηματα αρχιτεκτονικής που επηρέασαν την πόλη.Θα αφορούν οικοδομές που κτίστηκαν πριν και μετα την ανεξαρτησία (1960).
G4	Κάλυψη	Μέχρι 70% Δυνατότητα αύξησης της κάλυψης μέχρι 10% για διευκόλυνση της ανάπτυξης και ικανοποίηση σύγχρονων αναγκών
G5	Ύψος	Μέχρι 2 ορόφους
G6	Απαιτήσεις σε χώρους στάθμευσης 1.	<p>--Για σκοπούς ενθάρρυνσης επιδιόρθωσης παραδοσιακών κτισμάτων, δεν θα απαιτούνται χώροι στάθμευσης για αναπτύξεις που θα στεγάζονται σε διατηρητέες οικοδομές ή οικοδομές που είναι αντιπροσωπευτικές κινήμάτων αρχιτεκτονικής, προ και μετα του 1960.</p> <p>--Οι νέες εμπορικές αναπτύξεις στους δρόμους μεικτών χρήσεων των περιοχών κατοικίας, για να εξασφαλίσουν άδεια θα πρέπει να αποδείξουν ότι μπορούν να εξυπηρετούνται σε μόνιμα οργανωμένους κοινόχρηστους χώρους στάθμευσης, χωρίς να απαιτείται η δημιουργία νέου ιδιωτικού χώρου στάθμευσης .</p> <p>--Οι οργανωμένοι χώροι στάθμευσης για εξυπηρέτηση των υφιστάμενων εμπορικών χρήσεων που θα παραμείνουν ως αδειούχες στις οικιστικές περιοχές, θα πρέπει σταδιακά να μετακινηθούν περιμετρικά και εκτός των τειχών και όχι μέσα στις γειτονιές,</p> <p>--Η εξυπηρέτηση των κατοίκων για στάθμευση (residents' parking) θα γίνεται σε καθορισμένους θύλακες στο δρόμο. Θα εφαρμόζεται για το σκοπό αυτό το σύστημα αδειών με κάρτες στα πρότυπα που εφαρμόστηκε πιλοτικά στη Χρυσалиνιώτισσα,</p> <p>--Δεύτερη άδεια στάθμευσης σε μονάδα κατοικίας θα εγκρίνεται ως παραχώρηση σε προσωρινή βραχυπρόθεσμη βάση, εφόσον έχουν ικανοποιηθεί οι ανάγκες των κατοίκων για την πρώτη σειρά αδειών στην καθορισμένη ζώνη.</p>



ΣΧΕΔΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

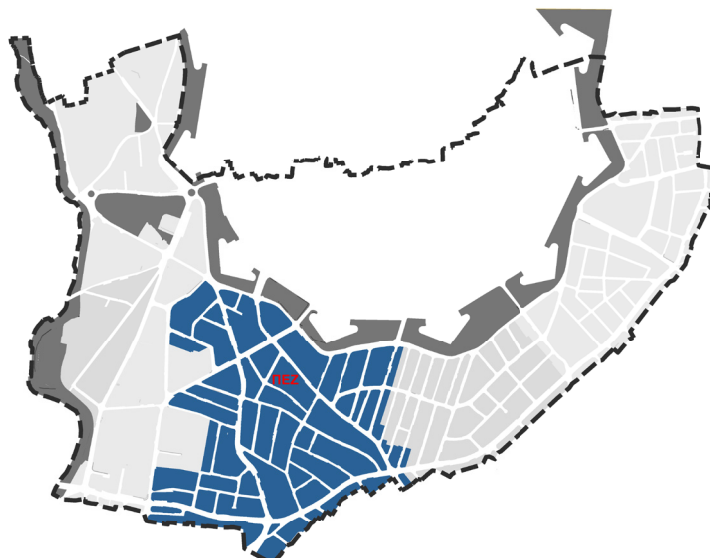
**ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8:
ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΚΑΤΑ ΖΩΝΗ- Εκτός Τειχών Κεντρική Περιοχή**



Το σύνολο των ζωνών της Περιοχής θα συμβάλλουν στην προώθηση του κοινού αναπτυξιακού στόχου που είναι η δημιουργία ενός δυναμικού Κέντρου Υπηρεσιών της Πρωτεύουσας.

Παρόλα αυτά, η κάθε επιμέρους περιοχή έχει διαφορετικά χωρικά, κυκλοφοριακά, αναπτυξιακά πλεονεκτήματα και δυνατότητες υποδομής για εξυπηρέτηση χρήσεων γης.

Κατά συνέπεια η εμπορική Ζώνη (ΕΖ) χωρίζεται σε μια σειρά από υπό-περιοχές για τις οποίες προτείνονται διαφορετικές πολιτικές και προτεραιότητες ανάπτυξης, όπως και παράμετροι και οδηγίες σχεδιασμού, ώστε να αντικατοπτρίζεται η ποικιλομορφία των υφιστάμενων υπό-περιοχών. Αυτή η προσέγγιση θα δημιουργήσει τελικά μια Κεντρική Περιοχή που θα είναι λειτουργικά ολοκληρωμένη αλλά με διαφοροποιήσεις ανάλογα με τις τοπικές ιδιομορφίες.

8.1 Πυρήνας Εμπορικής Ζώνης (ΠΕΖ)- Εκτός Τειχών**Προτεραιότητες**

- α) Συγκέντρωση μεγάλης ποικιλίας δραστηριοτήτων και υπηρεσιών στον Πυρήνα της Εμπορικής ζώνης, ώστε να επιτευχθεί συνεκτική και συμπαγής ανάπτυξη σε σύντομο χρονικό διάστημα. Στον πυρήνα δίνεται προτεραιότητα παροχής πολεοδομικών κινήτρων, αναβάθμισης υποδομών, προώθησης μέσω μαζικής διακίνησης και υλοποίησης έργων αναμόρφωσης.
- β) Διαμόρφωση εμπορικών δρόμων υψηλής ποιότητας σχεδιασμού, με μεγαλύτερη εμπορική επιφάνεια στο ισόγειο και ευθυγράμμιση των κτιρίων με την επικρατούσα οικοδομική γραμμή για την επίτευξη συνεχούς εμπορικού μετώπου.
- γ) Διαφοροποίηση της «εικόνας» του Πυρήνα μέσω ανακαινίσεων και ανέγερσης νέων κτιρίων εξαιρετικής αρχιτεκτονικής ποιότητας ώστε να αποκτήσει η περιοχή ένα ξεχωριστό 'ορίζοντα'.
- δ) Εστίαση σε «σημεία μαγνήτες», τα οποία επελέγησαν ως χώροι ειδικού σχεδιασμού. Σε αυτούς αποδίδονται κίνητρα και προγραμματίζονται αναπλάσεις που στοχεύουν στη βελτίωση της ελκυστικότητας τους για προσέλκυση καταστημάτων υψηλής ποιότητας αποκλειστικών προϊόντων που δεν διατίθενται σε άλλες εμπορικές περιοχές της πόλης.
- ε) Προώθηση ποικιλίας γραφειακών αναπτύξεων για τη στέγαση μεγάλης κλίμακας εταιρικών μονάδων καθώς και επιχειρήσεων παροχής υπηρεσιών.
- στ) Συγκράτηση των γραφείων των δημόσιων υπηρεσιών στο Κέντρο και προσπάθεια να επανέλθουν στην περιοχή όσα είχαν μετακινηθεί, ώστε να ενισχυθεί ο διοικητικός της ρόλος.
- ζ) Προώθηση της εφαρμογής γρήγορου συστήματος μεταφοράς επιβατών τύπου τραμ ή λεωφορείων ταχείας διέλευσης, τα οποία θα διευκολύνουν την προσβασιμότητα της περιοχής, γεγονός που θα αποτελέσει πλεονέκτημα στη διαδικασία αναζωογόνησης.
- η) Δημιουργία υποδομών για διευκόλυνση της πεζοκίνησης και ποδηλατοκίνησης.
- θ) Ενθάρρυνση και διευκόλυνση της αξιοποίησης των κενών οικοπέδων.
- ι) Κίνητρα για διευκόλυνση της αποκατάστασης των γερασμένων κτιρίων. Επίσπευση του νομοσχεδίου για τακτή παρακολούθηση της στατικής επάρκειας και ασφάλειας των οικοδομών.
- κ) Δημιουργία οργανωμένων δημόσιων χώρων στάθμευσης.
- λ) Αναθεώρηση και βελτίωση της πρακτικής συλλογής σκουβάλων ώστε να εξασφαλιστεί η καθαριότητα των εμπορικών οδών.
- μ) Ενεργός συμμετοχή της Πολεοδομικής Αρχής στη σωστή διαχείριση του εμπορικού περιβάλλοντος του Πυρήνα ώστε να επιτευχθεί η προσέλκυση νέων επενδύσεων και επισκεπτών.

**(A) ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΕΣ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**

A1:Χρήσεις Γης

--Επιτρέπονται όλες οι χρήσεις γης που αναφέρονται στο Πίνακα 7.

--Επιτρέπονται όλοι οι τύποι χρήσεων ψυχαγωγίας με την προϋπόθεση ότι θα ακολουθούνται οι καθορισμένοι περιορισμοί του ωραρίου λειτουργίας, μουσικής και πρόσβασης, για προστασία των ανέσεων γενικά. Δεν επιτρέπονται εργαστήρια, χώροι παραγωγής και αποθήκες.

A2: Αποστάσεις από σύνορα τεμαχίου

--Όλα τα κτίρια θα ευθυγραμμίζονται με την επικρατούσα οικοδομική γραμμή. Η συνεχής πρόσοψη επιτρέπεται από το ισόγειο μέχρι και τον τέταρτο όροφο. Οι αναπτύξεις στην ΠΕΖ θα πρέπει να είναι υψηλής ενεργειακής απόδοσης και υψηλής αρχιτεκτονικής αξίας. Για τη διασφάλιση της ορθής δημιουργίας του ενιαίου μετώπου θα λαμβάνεται υπόψη κατά τη διαδικασία εξέτασης των αιτήσεων πολεοδομικής και οικοδομικής άδειας, η άποψη της συμβουλευτικής Επιτροπής Αισθητικού Ελέγχου.

Στα πλευρικά όρια δεν καθορίζεται υποχρεωτική απόσταση, ενώ καθορίζεται ελάχιστη οπισθοχώρηση 5 μέτρων από το πίσω όριο. Η Πολεοδομική Αρχή θα έχει την ευελιξία να δεχθεί διαφοροποιήσεις στην απόσταση αυτή, λόγω αναγκών στον προσανατολισμό ή την αρχιτεκτονική σύνθεση, εάν κρίνει ότι μπορεί να εξασφαλιστούν με τον τρόπο αυτό εξίσου σωστές αρχιτεκτονικές λύσεις.

A3:Συνένωση/ Διαμόρφωση οικοπέδων:

--Η ενοποίηση οικοπέδων επιτρέπεται χωρίς περαιτέρω περιορισμούς όσον αφορά την κάλυψη ή τις αποστάσεις.

--Η συνένωση αυλών και πρόσβαση για σκοπούς διάφορων διευκολύνσεων και πυρασφάλειας μεταξύ οικοπέδων θα επιτρέπεται και θα ενθαρρύνεται.

Μπορεί να επιτευχθεί ευκολότερα συμφωνία για κοινή πρόσβαση στις πίσω αυλές παρά για ενοποίηση των τεμαχίων και αυτό αποβαίνει προς το συμφέρον όλων των γειτονικών αναπτύξεων. Ιδιαίτερα για τα μεγάλα αστικά οικοδομικά τεμάχια θα αποτελεί μεγάλο πλεονέκτημα για τους ιδιοκτήτες γειτονικών αναπτύξεων η αξιοποίηση αυτής της ευκαιρίας.

A4: Συντελεστής Δόμησης:

--Ο Βασικός Συντελεστής Δόμησης θα είναι 2,50:1 με δυνατότητα αύξησης μέσω των κινήτρων.

Σε περίπτωση ανάγκης για σκοπούς βιωσιμότητας επιπλέον συντελεστή πέραν αυτού που συμποσούται μέσω των κινήτρων, τότε ο ιδιοκτήτης έχει τη δυνατότητα να το εξασφαλίσει με ειδική συμφωνία με την Πολεοδομική Αρχή, καταβάλλοντας αντιστάθμισμα στο Ταμείο Υποδομής και Αναζωογόνησης για τη βελτίωση του δημόσιου περιβάλλοντος της Κεντρικής Περιοχής.

Σε περίπτωση που οι πρώτες ιδιοκτησίες στη νότια πλευρά της λεωφόρου Σπύρου Κυπριανού θα αναπτυχθούν ενιαία με ιδιοκτησίες που εφάπτονται σε αυτές και ευρίσκονται εκτός Κέντρου, τότε θα ισχύουν και για αυτές ο ίδιος συντελεστής και η ίδια χρήση.

A5: Κάλυψη

Μέχρι 70% Από το ισόγειο μέχρι και τον τέταρτο όροφο.

Μέχρι 60% στους πιο πάνω ορόφους.

A6: Ύψος

Ανάλογα με το συντελεστή που θα εξασφαλιστεί.

--Αναπτύξεις που θα ξεπερνούν τους 8 ορόφους ή Συντελεστή Δόμησης πέραν των 4.50:1 ,θα πρέπει να υποβάλουν τεκμηρίωση ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις περιοίκων όσον αφορά την ιδιωτικότητα, τον εξαιρισμό, ηλιασμό, τη σκίαση και την κυκλοφοριακή διακίνηση.

A7:Απαιτήσεις στάθμευσης:

--Η αριθμός των χώρων στάθμευσης για τους οποίους θα γίνει πρόνοια εντός του ιδιωτικού χώρου επαφίεται σε αυτόν που κάνει την ανάπτυξη.

--Σε περίπτωση που η διάθεση θέσεων στάθμευσης στο χώρο της ανάπτυξης είναι ελλιπής σε σχέση με τον αριθμό που απαιτείται από το Τοπικό Σχέδιο, οι υπολειπόμενοι χώροι θα παρέχονται εκτός της ανάπτυξης με μακροχρόνια συμφωνία ενοικίασης σε μόνιμα οργανωμένους κοινόχρηστους χώρους στάθμευσης ή θα εξαγοράζονται.

--Στην περίπτωση νέων οικιστικών μονάδων, αυτές θα πρέπει να προνοούν χώρους στάθμευσης στο χώρο της ανάπτυξης για ικανοποίηση των αναγκών των ενοίκων τους,

--Στην περίπτωση νέων επιτρεπόμενων αναπτύξεων που θα στεγαστούν σε υφιστάμενες οικοδομές που θα ανακαινιστούν /αποκατασταθούν, δεν θα ζητούνται επιπλέον χώροι στάθμευσης από όσους προνοούσε η αρχική άδεια της οικοδομής.

--Στις εμπορικές αναπτύξεις, η παροχή χώρων στάθμευσης εντός του ιδιωτικού χώρου θα περιορίζεται σε 2 θέσεις ανά μονάδα.

--Αναπτύξεις πάνω από 1,000 τμ μεικτής επιφάνειας να παρέχουν 1 χώρο στάθμευσης ποδηλάτου για κάθε 120 τμ σε ασφαλή κοινόχρηστο χώρο ή ένα χώρο ανά οικιστική μονάδα.

--Εμπορικές αναπτύξεις άνω των 4,000 τμ μεικτής επιφάνειας και αναπτύξεις δημόσιου τομέα, κάθε είδους, πρέπει να υποβάλλουν Σχέδιο Διακίνησης και να παρακολουθούν την εξέλιξη του. Αυτό θα αποδεικνύει την προσπάθεια που καταβλήθηκε για αύξηση των μετακινήσεων με βιώσιμα μέσα διακίνησης.

--Μείωση των απαιτήσεων σε χώρους στάθμευσης για αναπτύξεις για τις οποίες θα υποβληθούν αιτήσεις εντός 6 μηνών από την έναρξη κατασκευής υποδομών για τη



λειτουργία των Μαζικών Μέσων Διακίνησης κατά μήκος του Πρωταρχικού Δικτύου Δημόσιων Συγκοινωνιών: Οι αναπτύξεις θα πρέπει να βρίσκονται σε ακτίνα 300-500μ. από τις εν λόγω υποδομές

Στην περίπτωση αυτή οι απαιτήσεις στάθμευσης θα μειώνονται στο 60% των απαιτήσεων του Τοπικού Σχεδίου .

A7: Μέτρα Διευκόλυνσης της Ανάπτυξης

-- Πέραν από το βασικό συντελεστή και αυτόν που μπορεί να εξασφαλιστεί με την αξιοποίηση των κινήτρων, υπάρχει η δυνατότητα παραχώρησης επιπλέον συντελεστή εάν τεκμηριωθεί ότι αυτό είναι απαραίτητο για τη βιωσιμότητα της ανάπτυξης. Η διαδικασία αυτή θα γίνεται μέσω ειδικής συμφωνίας με την Πολεοδομική Αρχή, καταβάλλοντας ανταποδοτικά τέλη για την κατασκευή βελτιωτικών έργων στην Κεντρική Περιοχή.

--Η παραχώρηση επιπλέον συντελεστή μέσω της διάθεσης πλατειών και δημόσιων χώρων στάθμευσης δεν θα γίνεται πλέον με κατασκευή τους στο ιδιωτικό τεμάχιο, αλλά με την εξαγορά τους .

--Απόδοση των κινήτρων σε όλη την επιφάνεια της Κεντρικής Περιοχής και όχι μόνο σε επιλεγμένους δρόμους

--Τοποθέτηση της πρόσοψης κατά μήκος της επικρατούσας οικοδομικής γραμμής και αύξηση της κάλυψης ώστε να δημιουργείται συνεχές εμπορικό μέτωπο,

--Υλοποίηση έργων αναμόρφωσης σε «Ζώνες Ειδικού Σχεδιασμού» που θα λειτουργήσουν σαν μαγνήτες ανάπτυξης

-- Υφιστάμενα κτίρια που θα έχει ευχέρεια να κρίνει η Πολεοδομική Αρχή ότι παρουσιάζουν αξιόλογη μορφολογία ή είναι αντιπροσωπευτικά των αρχιτεκτονικών κινημάτων που πέρασαν από τη πόλη, θα δικαιούνται μεταφερόμενα δικαιώματα ανάπτυξης σε περίπτωση αποκατάστασης τους, όπως εφαρμόζεται στις Διατηρητέες Οικοδομές. Προτεραιότητα θα έχουν οι παλιές οικοδομές που κατασκευάστηκαν πριν το 1960 χωρίς να αποκλείονται και μεταγενέστερες εάν ανταποκρίνονται στα πιο πάνω κριτήρια.

B: ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ

B1: Κυκλοφορία και Δημόσιες Μεταφορές:

- Συστήνεται μέγιστη ταχύτητα 50km/h.
- Στον Πυρήνα της Εμπορικής Ζώνης (ΠΕΖ), θα δοθεί προτεραιότητα στα Μέσα Μαζικής Μεταφοράς, στο ποδήλατο και στις διευκολύνσεις για τους πεζούς, και αυτά θα υπερτερούν έναντι της χρήσης του αυτοκινήτου.
- Υιοθέτηση ολοκληρωμένης στρατηγικής για την κινητικότητα.
- Τα δρομολόγια των συστημάτων διέλευσης τραμ ή λεωφορείων θα προστατεύονται από κάθε εμπόδιο ή κυκλοφοριακές απαιτήσεις.
- Ψηλής απόδοσης και ψηλής συχνότητας λεωφορεία ή τραμ θα διέρχονται κατά προτεραιότητα δια μέσου των λεωφόρων Μακαρίου, Ομήρου, Αυξεντίου, Σεβέρη.
- Οι εργασίες συντήρησης οικοδομών φορτοεκφορτώσεις και παραδόσεις αντικειμένων σε όλους τους εμπορικούς δρόμους θα γίνονται σε θύλακες που θα κατασκευαστούν κατά προτίμηση σε δρόμους εξυπηρέτησης εκτός των κύριων αξόνων. Η χρήση των θυλάκων εξυπηρέτησης στον ίδιο το δρόμο θα είναι περιορισμένη και περιορισμένης χρονικής διάρκειας.

B2: Στάθμευση

- Οι υφιστάμενοι χώροι στάθμευσης στο δρόμο, να διατηρηθούν για προσφορά βραχυπρόθεσμης στάθμευσης μόνο για εξυπηρέτηση πελατών και επισκεπτών.
- Οι υπόλοιποι εκτός δρόμου χώροι στάθμευσης, (μακράς και βραχείας διάρκειας), καθορίζονται για κοινόχρηστη χρήση για να καλύψουν ανάγκες της περιοχής σε απόσταση ακτίνας περίπου 300μ. Σε περιπτώσεις που αυτό δεν είναι εφικτό λόγω μη διάθεσης χώρων, η απόσταση μπορεί να φθάνει σε μέγιστη ακτίνα 500μ. δεδομένου ότι θα τηρούνται όλες οι προϋποθέσεις ασφαλούς διακίνησης στην ίδια πλευρά του δρόμου, χωρίς διασταυρώσεις.
- Η στάθμευση στην Τάφρο θα περιοριστεί σταδιακά όταν εντοπιστούν πρώτα εναλλακτικές δυνατότητες και δημιουργηθούν αλλού επαρκείς διαθέσιμοι χώροι στάθμευσης.
- Τα τέλη στάθμευσης θα πρέπει να είναι κλιμακωτά, ανάλογα με την ώρα χρήσης του χώρου και τη διάρκεια στάθμευσης, ώστε να επιτυγχάνεται ενθάρρυνση ψηλής εμπορικής επισκεψιμότητας και εναλλαξιμότητας στη χρήση των διαθέσιμων χώρων στάθμευσης

κατά τη διάρκεια της ημέρας και ενίσχυση των δραστηριοτήτων αναψυχής και θεάματος κατά τις βραδινές ώρες.

--Αυστηρή εφαρμογή κανονισμών για την αντιμετώπιση της παράνομης στάθμευσης, μέτρο το οποίο θα βοηθήσει και στην εύρυθμη λειτουργία των χώρων στάθμευσης για δημόσια χρήση.

B3: Εξυπηρέτηση και τροφοδοσία

--Οι εργασίες συντήρησης θα πρέπει να περιορίζονται σε ειδικές περιοχές εξυπηρέτησης και να διεξάγονται χρονικά σε περιορισμένους χρόνους εκτός ωρών αιχμής και εμπορικής δραστηριότητας.

--Γενικά, η εξυπηρέτηση των εμπορικών δραστηριοτήτων που βρίσκονται στο Πρωτεύον Δίκτυο Δημόσιων Συγκοινωνιών θα πρέπει να γίνεται εκτός του δρόμου, σε καθορισμένους θύλακες εξυπηρέτησης κατά προτίμηση σε παράδρομους.

Επίσης θα πρέπει να προγραμματίζεται σε προκαθορισμένες ώρες, σε συγχρονισμό με τη λειτουργία των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς για την αποφυγή παρεμβολών.

--Για όλες τις νέες εμπορικές αναπτύξεις πέραν των 2,000 τμ θα απαιτείται πρόνοια για διευθέτηση της εξυπηρέτησης φορτοεκφόρτωσης εκτός δρόμου.

--Η συλλογή σκουβάλων θα πρέπει να γίνεται με τρόπο που να ελαχιστοποιείται η συσσώρευση τους, έτσι ώστε να μην μένουν εκτεθειμένα στους δημόσιους χώρους και στις εμπορικές οδούς επηρεάζοντας αρνητικά την εμπορικότητα της περιοχής και τις βραδινές δραστηριότητες.



B4: Διαχείριση Βελτίωση Εμπορικής

Δραστηριότητας:

--Εξασφάλιση επαγγελματικών υπηρεσιών για την ορθότερη διαχείριση των εμπορικών περιοχών και την αναβάθμιση της ελκυστικότητας του περιβάλλοντος τους με λουλούδια, καθίσματα ,σκιάσεις, όπως και για θέματα καθαριότητας στάθμευσης, διοργάνωσης εκδηλώσεων και προβολής.

--Εντατική αξιοποίηση του χώρου με την αδειοδότηση προσωρινής χρήσης για σκοπούς εμπορικών συναλλαγών (πωλήσεις στους δρόμους, θεματικά φεστιβάλ κλπ) και δραστηριότητες / εκδηλώσεις που προσθέσουν στη ζωτικότητα και την τόνωση της τοπικής οικονομίας και της ελκυστικότητας της περιοχής.

(Γ) ΟΔΗΓΙΕΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Γ1: Δημόσιοι χώροι

--Η διεύρυνση των δρόμων εις βάρος των πεζοδρομίων και της επικρατούσας οικοδομικής γραμμής , δεν επιτρέπεται, εκτός από εξαιρετικές περιπτώσεις για τη διευκόλυνση μέσων δημόσιας διακίνησης όπως το τραμ ή τα λεωφορεία.

--Η τοποθέτηση του κτιρίου σε σχέση με το όριο του οικοπέδου θα αντιστοιχεί με την επικρατούσα οικοδομική γραμμή του κάθε δρόμου.

--Ο ιδιωτικός χώρος που προκύπτει από την υποχώρηση της οικοδομής μαζί με το δημόσιο πεζοδρόμιο θα σχεδιάζονται ως ενιαίος χώρος

--Το δημόσιο και ιδιωτικό πεζοδρόμιο θα τυγχάνουν κοινής διαχείρισης ,θα έχουν οπτική ενότητα και θα σηματοδοτείται το ιδιοκτησιακό τους καθεστώς με διακριτικό τρόπο. Τα δύο πεζοδρόμια θα επιστρώνονται με το ίδιο υλικό υψηλής ποιότητας, το οποίο θα έχει ως κριτήριο επιλογής την αντοχή, την εύκολη συντήρηση και τη χαμηλή συμβολή του στη μείωση συσσώρευσης/ αντανάκλασης θερμότητας.

--Χρήση απλών και ανθεκτικών επίπλων και σημάτων στο δρόμο, διαταγμένα γραμμικά, σε μία ενιαία ζώνη αστικού εξοπλισμού, με σαφή διαχωρισμό έτσι ώστε να παραμένει το κυρίως πεζοδρόμιο ελεύθερο για τους πεζούς απαλλαγμένο από διάφορα αντικείμενα και κατασκευές.

--Η δενδροφύτευση και ο αστικός σχεδιασμός θα αποτελέσουν το βασικό στοιχείο της ανάπτυξης, έτσι ώστε να αποκτήσει συνοχή και οργάνωση ο χώρος και κλιματική άνεση.

Οι ποδηλατικές διαδρομές θα πρέπει να διαχωρίζονται σαφώς από τα πεζοδρόμια.

--Δεν θα επιτρέπεται η στάθμευση πάνω στα πεζοδρόμια ή στους χώρους υποχώρησης των κτιρίων εκτός αν το ζητήσει για ειδικούς σοβαρούς λόγους κάποιος ιδιοκτήτης.

--Εφαρμογή του «Καθοδηγητικού Εγχειριδίου για το Σχεδιασμό Δημόσιων Πεζοδρομίων, Οδοστρώματος και Δημόσιων Χώρων» που ετοιμάστηκε για τη Λευκωσία με εξειδικευμένες για κάθε περίπτωση λύσεις σχεδιασμού.

--Χρήση ενδημικών ή τοπικά προσαρμοσμένων φυτών με πλούσια βιοποικιλότητα.



Γ2:Κύριοι εμπορικοί δρόμοι:

--Η περιοχή των Λεωφόρων Μακαρίου, Ευαγόρου και Στασικράτους ,όπως και όλοι οι ενδιάμεσοι ή εφαπτόμενοι δρόμοι, σχεδιάστηκαν σύμφωνα με το πιο πάνω καθοδηγητικό πλαίσιο και τις προδιαγραφές που προτείνονται στο Σχέδιο Περιοχής: Έργο Αναμόρφωσης3 (Ζώνη Ειδικού Σχεδιασμού)

--Στο σχεδιασμό εμπορικών δρόμων όλες οι λωρίδες πρέπει να είναι συνεχείς με τουλάχιστον 3μ καθαρό πλάτος χωρίς εξωτερικές πινακίδες, έπιπλα, δέντρα και άλλα εμπόδια

--Τα υλικά επίστρωσης ,φωτισμού και αστικού εξοπλισμού να είναι εξαιρετικής ποιότητας και να έχουν σχεδιαστεί με ενιαίο τρόπο ως ένα σύνολο επιμέρους στοιχείων που έχουν ρόλο να αναδεικνύουν τα σημαντικά κτίρια.

--Οι ζώνες επίπλων να περιλαμβάνουν καθίσματα, φωτιστικά, δενδροστοιχίες, διαφημιστικές στήλες, καλάθους αχρήστων

--Δενδροφυτεύσεις και συστήματα σκίασης θα πρέπει να είναι εγκατεστημένα είτε μόνιμα είτε κατά τη διάρκεια της περιόδου Μαΐου-Οκτωβρίου.

--Άλλα πιλοτικά κλιματικά συστήματα, όπως για δροσισμό της επιφάνειας των πεζοδρομίων και άλλων δημόσιων χώρων, θα μπορούσε να εφαρμοστούν σε επιλεγμένους χώρους.

--Όλοι οι εμπορικοί κάδοι να καλυφθούν οπτικά και να είναι αθάτοι.

--Όπου είναι δυνατόν να δημιουργηθούν χώροι βασικών διευκολύνσεων για εξυπηρέτηση του κοινού και να περιλαμβάνουν δημόσιες τουαλέτες, σημεία περισυλλογής σκουπιδιών, κάδους ανακύκλωσης, σημεία πληροφόρησης, κλπ.

Γ3: Δρόμοι Γενικής Κυκλοφορίας και Λεωφορείων

--Θα πρέπει να υπάρχουν πεζοδρόμια και στις δύο πλευρές του δρόμου με βάση το Καθοδηγητικό Εγχειρίδιο ,πλάτους τουλάχιστον 1 μέτρου ελεύθερου από έπιπλα και άλλο εξοπλισμό.

Γενικά θα πρέπει να εξασφαλισθεί όσο το δυνατόν μεγαλύτερο πλάτος μετά που θα έχει καθοριστεί το πλάτος του οδοστρώματος.

--Περιορισμένη στάθμευση στο δρόμο και καθορισμός θυλάκων φορτοεκφόρτωσης

--Ζώνη αστικού εξοπλισμού δρόμου, συνδυασμένη με το χώρο στάθμευσης ποδηλάτων.

--Ελαχιστοποίηση της χρήσης των περιοριστικών πασσάλων .

--Δενδροφύτευση, όπου είναι δυνατόν σε πλατώματα και γωνίες χώρων. Οι τυπικές ρυθμίσεις ή γραμμικές διατάξεις δένδρων πρέπει να περιοριστούν μόνο στους κύριους δρόμους.

Γ4: Τοπικοί Δρόμοι Πρόσβασης

--Να χρησιμοποιούνται επιλεγμένα φυσικά υλικά επίστρωσης επιφανειών που συμβάλλουν στη χαμηλή απορρόφηση και εκπομπή θερμότητας.

--Εντοπισμός όλων των κατάλληλων θέσεων για καλά οργανωμένο δίκτυο θυλάκων στάθμευσης στο δρόμο με μετρητές .

--Περιστασιακή φύτευση δέντρων, όπως και φύτευση συνδυασμένη με τις προσόψεις των κτιρίων , (σε γλάστρες και αναρριχητικά φυτά).

Γ5: Πλατείες

--Διαφοροποιείται η κατασκευή πλατειών σε ιδιωτικά τεμάχια ως αντιστάθμισμα για επιπλέον συντελεστή, αφού με τον τρόπο αυτό οι πλατείες ήσαν πολύ μικρές και δημιουργούνταν διάσπαρτα και σποραδικά. Με το Σχέδιο Περιοχής οι επενδυτές θα συνεισφέρουν ως αντιστάθμισμα για επιπλέον συντελεστή την εξαγορά του δικαιώματος πλατείας .Το αντιστάθμισμα θα κατατίθεται στο Ταμείο Υποδομών και Αναζωογόνηση και οι πλατείες θα δημιουργούνται από το Δημόσιο σε επιλεγμένα κατάλληλα σημεία της πόλης .

--Ο σχεδιασμός των χώρων θα είναι εξαιρετικά υψηλής ποιότητας προκειμένου να γίνει εμφανής η αλλαγή που αποκτά η εικόνα του Κέντρου της πόλης και να αναδειχθούν οι παρακείμενες αναπτύξεις.

--Τα υπερβολικά φορτωμένα και περίπλοκα σχέδια θα πρέπει να αποφεύγονται.

--Να χρησιμοποιούνται μόνο φυσικά υλικά επίστρωσης.

--Ο αρχιτεκτονικός φωτισμός, η φύτευση δένδρων, καθιστικά και έργα τέχνης δημόσιου χώρου θα πρέπει να ενσωματώνονται στο πλαίσιο ενός ολοκληρωμένου σχεδιασμού.

--Να γίνεται πρόνοια δημιουργίας χώρων δημόσιων διευκολύνσεων όπου είναι δυνατόν. Αυτές θα πρέπει να περιλαμβάνουν δημόσιες τουαλέτες, πρόνοιες παροχής ηλεκτρικού ρεύματος, υδροδότησης για τη διοργάνωση εκδηλώσεων και υπαίθριων αγορών.

--Οι μικροί δημόσιοι χώροι πρέπει να είναι εφοδιασμένοι με εξοπλισμό για τη διευκόλυνση δημόσιων χρήσεων όπως: πάγκοι ή κιόσκια, καθιστικά, σημεία συνάντησης, ηλεκτρική παροχή για μικρές εκδηλώσεις, κλπ.

Γ6: Πάρκα και Κήποι

--Βελτίωση της οπτικής σύνδεσης και των προσβάσεων σε κήπους και πάρκα από τις περιβάλλουσες αστικές περιοχές με την αύξηση του αριθμού των εισόδων, την άρση ή τη μείωση των αφιλόξενων περιφράξεων και τη κατασκευή άνετων πυλών εισόδου, τη δημιουργία καφενείων με καθιστικούς χώρους και παιδότοπους για την προσέλκυση επισκεπτών.

--Χρήση ενδημικών και τοπικά προσαρμοσμένων φυτών, με χαμηλές απαιτήσεις άρδευσης και τοπιοτέχνησης με πορώδεις / ευέλικτες επιφάνειες.

(Δ) ΠΛΑΙΣΙΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΚΤΙΣΤΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Δ1: Υφιστάμενα Κτίρια

--Αποκατάσταση, συντήρηση και επανάχρηση των υφιστάμενων κτιρίων με υιοθέτηση υλικών και μορφών που εναρμονίζονται με την αρχική αρχιτεκτονική του κτίσματος.

--Στις εσωτερικές ανακαινίσεις μπορούν να χρησιμοποιούνται νέα υλικά, τεχνολογίες και διευκολύνσεις συμβατές με το σύγχρονο τρόπο ζωής, εφόσον αυτά δεν καταστρέφουν ή αναιρούν την αξία κάποιας αξιολογής ή διατηρητέας οικοδομής.

--Όλες οι επεκτάσεις και προσθήκες να ενσωματώνονται ικανοποιητικά με την υφιστάμενη μορφολογία και να σέβονται την τυπολογία και τις αναλογίες του αρχικού κτιρίου.

--Τα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά των προσόψεων να ανακαινίζονται με τρόπο που να σέβονται την αρχική μορφολογία του κτιρίου και το γενικό χαρακτήρα του δρόμου. Οι μεταγενέστερες προσθήκες εάν εντάχθηκαν αρμονικά στο κτίριο ή στο γενικό προφίλ του δρόμου μπορούν να παραμείνουν, διαφορετικά να αφαιρούνται.

--Οι υπηρεσίες που αφορούν τις οικοδομές, οι υποδομές και όλος ο ηλεκτρομηχανολογικός εξοπλισμός όπως (δορυφορικά πιάτα, μονάδες κλιματισμού, ηλιακοί συλλέκτες, κλπ.) να μην είναι ορατά από το δρόμο.

--Οι πινακίδες στις προσόψεις πρέπει να

σχεδιάζονται με ευαισθησία όσον αφορά το μέγεθος, το υλικό, το χρώμα και την τοποθέτηση στη πρόσοψη.

--Ο βιοκλιματικός σχεδιασμός και η χρήση σύγχρονων υλικών και κατασκευαστικών λεπτομερειών να ενσωματώνονται με τέτοιο τρόπο ώστε να μη μειώνουν και αναιρούν την αισθητική αντίληψη της τυπολογίας του κτιρίου ή του αστικού ιστού.

--Να ενθαρρύνεται η χρήση συστημάτων ενεργειακής απόδοσης και η χρήση έξυπνων τεχνολογιών. Συστήνεται επίσης η προώθηση της χρήσης πράσινων δωματίων με στόχο την εξοικονόμηση ενέργειας και την αύξηση του πρασίνου.

--Να μην επιτρέπεται η τοποθέτηση θορυβωδών στοιχείων μηχανολογικού εξοπλισμού σε αυλές, όπως (αεραγωγοί, αποσμητήρες ή μονάδες κλιματισμού) τα οποία μπορεί να επηρεάσουν τις ανέσεις των παρακείμενων ιδιοκτησιών.

Δ2: Νέες Αναπτύξεις-Διατήρηση της κλίμακας

--Νέες αναπτύξεις, διαφορετικής κλίμακας και σχεδιασμού μπορούν να δημιουργήσουν ένα ενδιαφέρον σύγχρονο κέντρο πυκνά δομημένο.

--Όλες οι αιτήσεις νέων κτιρίων θα πρέπει να είναι πλήρεις και σε ποιοτικό σχεδιασμό, συμβάλλοντας στη δημιουργία συναρπαστικού ορίζοντα, και στη δημιουργία περιβάλλοντος ανθρώπινης κλίμακας στο ισόγειο χώρο ώστε να είναι ελκυστικοί για τους πεζούς.

--Στην ένταξη ψηλών κτιρίων, πρέπει να τεκμηριώνεται πως η χωροθέτηση τους δεν θα επηρεάζει αρνητικά την ιδιωτική ζωή, τον αερισμό και τον ηλιασμό των παρακείμενων τεμαχίων.

--Οι αναπτύξεις στην ΠΕΖ θα πρέπει να είναι υψηλής ενεργειακής απόδοσης και υψηλής αρχιτεκτονικής αξίας. Για τη διασφάλιση των πιο πάνω και την ορθή δημιουργία του ενιαίου μετώπου θα λαμβάνεται υπόψη κατά τη διαδικασία εξέτασης των αιτήσεων για πολεοδομική και οικοδομική άδεια, η άποψη της συμβουλευτικής Επιτροπής Αισθητικού Ελέγχου.

--Σε περίπτωση ενοποίησης τεμαχίων για τη δημιουργία μεγάλων αναπτύξεων πρέπει να αναπαράγεται με το σπάσιμο των όγκων και μορφών η προϋπάρχουσα δομή, ώστε οπτικά να διατηρείται η αρχική κλίμακα.

--Να μην τοποθετούνται ή να είναι ορατοί από το δρόμο τυφλοί μονολιθικοί τοίχοι μεγαλύτερου συνεχούς πλάτους των 8μ.

--Πρέπει να τηρείται η επικρατούσα οικοδομική γραμμή. Δεν χρειάζονται επιπρόσθετες υποχωρήσεις των κτιρίων άλλα το ιδιωτικό πεζοδρόμιο θα πρέπει να ενοποιείται με το δημόσιο ,λειτουργικά και αισθητικά.

Δ3:Αρχιτεκτονική Νέων Κτιρίων

--Τα νέα κτίρια κατά μήκος των εμπορικών δρόμων θα πρέπει να σχεδιάζονται με ισόγειο σε ενεργό εμπορική χρήση καταστήματος ή γραφείου και σε ύψος που θα μπορούσε να ενσωματώσει ημιώροφο.

Οι προσόψεις των καταστημάτων θα πρέπει να είναι συνεχείς με ένα ύψος που να αντιστοιχεί σε τέσσερις ορόφους πριν υποχωρήσει.

Σημειώνεται ότι στις νέες οικοδομές εάν το μεσοπάτωμα θα χρησιμοποιείται ως εμπορικός, γραφειακός ή χώρος οποιασδήποτε άλλης κύριας χρήσης, θα πρέπει να έχει το σωστό ύψος (ελάχιστο 2.60) χωρίς να υπολογίζεται στο μέγιστο αριθμό ορόφων αλλά θα μετρά στο συντελεστή δόμησης.

Στις υφιστάμενες οικοδομές, σε περίπτωση αίτησης χρήσης του μεσοπατώματος για κύρια χρήση , το δικαίωμα θα εξαγοράζεται. θα είναι στη διακριτική ευχέρεια της Πολεοδομικής Αρχής να το αξιολογήσει και να το αποδεχτεί δεδομένου πως θα υπάρχει ως ελάχιστο ύψος το 2,40

--Μεγάλες σύγχρονες εμπορικές αναπτύξεις και σύνθετα εμπορικά κέντρα θα ήταν καλό να σχεδιάζονται με «εξωστρέφεια» προς το δρόμο, με τη μορφή ενιαίων στεγασμένων στοών ανοικτών και φιλόξενων παρά σαν κλειστοί στραμμένοι προς τα μέσα χώροι.

-- Ο αστικός ιστός και η κλίμακα με τα μικρά επαναλαμβανόμενα οικόπεδα πρέπει να διατηρείται ,ενώ τυφλοί και μονολιθικοί τοίχοι μεγαλύτερου πλάτους των 8μ δεν θα πρέπει να είναι ορατοί από το δρόμο.

--Δεν θα επιτρέπονται κτίρια σε ψευδοσύλ ή σε απομίμηση της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής.

--Ο σχεδιασμός των όψεων, οι τύποι ανοιγμάτων, η κορυφογραμμές και γενικά οι κατασκευαστικές λεπτομέρειες πρέπει να διασφαλίζουν ότι η μορφολογία των κτιρίων όπως και η γενική άποψη των δρόμων θα παρουσιάζουν ποικιλία και ενδιαφέρον. Οι

μονολιθικές επικαλύψεις των προσόψεων των κτιρίων δεν θεωρούνται πως προσδίδουν ενδιαφέρον.

--Συστήνονται συστήματα βιοκλιματικού σχεδιασμού, όπως (παθητικός αερισμός, διάδρομοι αερισμού, σκίαστρα).

--Κοινόχρηστες προσβάσεις σε βοηθητικούς χώρους και αυλές στην πίσω πλευρά των οικοδομών, όπως και κοινές προσβάσεις πυρόσβεσης θα ενθαρρύνονται.

--Δεν επιτρέπονται «pilotis».

Δ4:Κτιριακή υποδομή, κατασκευή /υλικά

--Διακριτική ένταξη όλων των υπηρεσιών , των υποδομών και όλου τού εξοπλισμού, όπως (δορυφορικά πιάτα, μονάδες κλιματισμού, ηλιακοί συλλέκτες, κλπ.), ώστε να μην είναι ορατά από το δρόμο.

--Ανάγκη για ευαίσθητο σχεδιασμό και χρήση σημάτων και πινακίδων σε ότι αφορά το μέγεθος, τα υλικά το χρώμα, και την τοποθέτηση τους στην πρόσοψη κτιρίων.

--Ενθάρρυνση του παθητικού κλιματικού σχεδιασμού, των συστημάτων ενεργειακής απόδοσης και των έξυπνων τεχνολογικών εφαρμογών στην κατοικία.

--Οι είσοδοι από το επίπεδο του ισόγειου προς τους υπόγειους χώρους στάθμευσης να έχουν όσο το δυνατόν λιγότερο εμφανή οπτική επίδραση στο κτίριο και στο δρόμο.

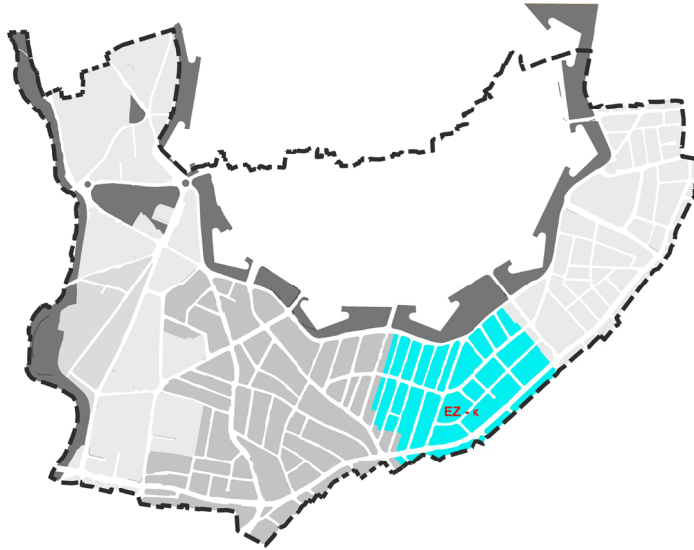
--Απόκρυψη των σημείων που περνούν υπηρεσίες. Παροχή χώρων αποθήκευσης των στερεών αποβλήτων, όπως και κάδων απορριμμάτων και ανακύκλωσης.





Σύγχρονη αρχιτεκτονική στον πυρήνα του αστικού κέντρου

8.2 Κεντρική Εμπορική Ζώνη (ΕΖ-κ) - Εκτός Τειχών (Περιοχή Στασάνδρου -Πινδάρου)



Η περιοχή βρίσκεται ανατολικά του Πυρήνα της Ζώνης Εμπορικής Ανάπτυξης (ΠΕΖ) και χαρακτηρίζεται από ένα συνεχές επαναλαμβανόμενο πλέγμα σχετικά μικρών οικοπέδων. Η τακτή γεωμετρία του δικτύου των δρόμων και η κλίμακα μεσαίου μεγέθους οικοπέδων με στενούς δρόμους, αναπόφευκτα θα συνεχίσει να οδηγεί σε ένα διαφορετικό χαρακτήρα με πιο περιορισμένες δυνατότητες ένταξης μεγάλων αναπτύξεων από ότι στην υπόλοιπη εκτός τειχών Κεντρική Περιοχή. Αυτός ο ιδιαίτερος χαρακτήρας ταιριάζει καλύτερα για αναπτύξεις μέσης πυκνότητας και ύψους και αποτελεί μια πολύ θετική και πολύτιμη διαφοροποίηση του αστικού ιστού του Κέντρου που πρέπει να ενισχυθεί με το κατάλληλο καθοδηγητικό πλαίσιο για να αξιοποιηθούν η κλίμακα και τα μορφολογικά στοιχεία της περιοχής

Προτεραιότητες

- α) Διατήρηση μιας Εμπορικής Ζώνης μεσαίου ύψους και πυκνότητας με ένα ξεχωριστό και διακριτικό δίκτυο δρόμων και ανάπτυξης.
- β) Ενθάρρυνση για στέγαση εμπορικών και επαγγελματικών υπηρεσιών υψηλής ποιότητας, ανάμεικτες με κατοικίες που μπορούν να έχουν ζήτηση από επαγγελματίες εργαζόμενους στην περιοχή, ώστε να αποτελέσει ελκυστική εναλλακτική λύση σε σύγκριση με το γειτονικό Πυρήνα της Εμπορικής Ζώνης.
- γ) Δημιουργία δρόμων σε 'ανθρώπινη κλίμακα', με δέντρα και μικρούς καθιστικούς χώρους, αναγκαίες διευκολύνσεις για πεζοκίνηση, για περιδιάβαση και πρόσβαση σε υπηρεσίες καθώς και αποτελεσματική παροχή στάθμευσης.
- δ) Διευκόλυνση της αποκατάστασης αντιπροσωπευτικών δειγμάτων οικοδομών του μοντέρνου κινήματος και νεοκλασικών κτισμάτων, με την κήρυξη μικρών πυρήνων που συγκετρώνουν τις β πιο αξιόλογες.
- ε) Ενθάρρυνση της ανάπτυξης και αξιοποίηση των κενών οικοπέδων και των γερασμένων κτιρίων.
- στ) Αποφυγή υπερβολών, πολύπλοκων βαρυφορτωμένων οικοδομών με στόχο τον εντυπωσιασμό είτε σε κλίμακα, όγκο ή μορφή, έτσι ώστε να διασφαλιστεί ότι η ζώνη θα παραμείνει ελκυστική και κομψή στο σύνολό της.
- ζ) Δημιουργία ομάδας σε συνεργασία με άλλα ενδιαφερόμενα μέρη που θα διαχειρίζεται την λειτουργία των εμπορικών ζωνών, θα παρέχει ενημέρωση για τις ευκαιρίες που υπάρχουν και θα δίνει διευκολύνσεις με στόχο την προσέλκυση επιχειρήσεων και επενδύσεων, αύξηση διακίνησης επισκεπτών /πελατών και προώθηση της περιοχής.

**(A) ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΕΣ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**

A1: Χρήσεις Γης

--Επιτρέπονται όλες οι χρήσεις που καταγράφονται κάτω από την Ζώνη (EZ-κ) στο Πίνακα 7

--Χρήσεις ψυχαγωγίας χωρίς μουσική επιτρέπονται εφόσον θα συμμορφώνονται με τους γενικούς περιορισμούς των ωρών λειτουργίας για προστασία των ανέσεων στην περιοχή. Συστήνεται η χωροθέτηση τους κατά προτίμηση επί των συλλεκτήριων δρόμων, όπως Στασάνδρου, Πινδάρου. Δεν συστήνεται η χωροθέτηση χώρων αναψυχής στους δρόμους πρωταρχικής σημασίας.

--Όλες οι αναπτύξεις ψυχαγωγίας επιτρέπονται στον εξωτερικό δακτύλιο περιμετρικά της περιοχής της Τάφρου εκτός από σημεία που γειτνιάζουν άμεσα με συγκέντρωση οικιών.

Σε χώρους αναψυχής μόνο επι της περιμέτρου των τειχών η Πολεοδομική Αρχη θα έχει την ευχέρεια να αποδεκτεί μουσική δεδομένου ότι διασφαλίζεται πως δεν επηρεάζονται ανέσεις κατοίκων.

--Εργαστήρια, ανεξάρτητοι χώροι παραγωγής και αποθήκες δεν επιτρέπονται.

A2: Αποστάσεις από τα όρια του τεμαχίου

--Οι αποστάσεις από το μπροστινό και τα πλευρικά όρια του οικοπέδου θα είναι τουλάχιστον πλάτους 3μ.

--Η απόσταση από το πίσω όριο θα είναι τουλάχιστον βάθους 5 μέτρων.

Η Πολεοδομική Αρχή θα έχει την ευελιξία να δεχθεί διαφοροποιήσεις στην απόσταση αυτή, λόγω αναγκών στον προσανατολισμό η την αρχιτεκτονική σύνθεση, εαν κρίνει ότι μπορεί να εξασφαλιστούν με τον τρόπο αυτό εξίσου σωστές αρχιτεκτονικές λύσεις .

A3: Ενοποίηση τεμαχίων

Δεν θα υπάρχει κίνητρο για τη συνένωση τεμαχίων γιατί δεν ενθαρρύνεται ώστε να μη διαφοροποιηθεί ο χαρακτήρας της περιοχής. Αντίθετα, η συνένωση αυλών και οι κοινές προσβάσεις πυρασφάλειας μεταξύ οικοπέδων επιτρέπεται και ενθαρρύνονται.

A4: Συντελεστής Δόμησης:

Βασικός Συντελεστής Δόμησης 2.00:1

Με την αξιοποίηση των κινήτρων ο συντελεστής δόμησης είναι δυνατόν να αυξηθεί με διακριτική ευχέρεια μέχρι το 2.70:1 σε όλη την έκταση της Ζώνης EZ-κ και όχι μόνο στους κύριους άξονες,

Σε περίπτωση μεγάλων οικοπέδων πέραν των 1000τ.μ ,που βρίσκονται σε δρόμους με πλάτος τουλάχιστον 14 μέτρων, ο συντελεστής δόμησης με την αξιοποίηση των κινήτρων είναι δυνατόν να αυξηθεί με διακριτική ευχέρεια της Πολεοδομικής Αρχης μέχρι το μέγιστο όριο του 4.50:1 υπο τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

-Θα τηρήται το αυξημένο ποσοστό κάλυψης 0.60:1 στους πρώτους 4 ορόφους

-Τα κτήρια θα έχουν ανώτατο αρ. ορόφων 10

-Θα πρέπει να αποδεικνύεται ότι τα κτήρια δεν θα ενοχλούν τις ανέσεις των χρηστών των γειτονικών αναπτύξεων

Μόνο το 20-25% των οικοπέδων θα μπορούσαν να επωφεληθούν από το συντελεστή 4.50:1. Εξαντλώντας όλη την κάλυψη για μεγιστοποίηση του συντελεστή

δημιουργούνται ογκώδη κτίρια . Σε αντίθεση ο συντελεστής 2,70:1 που ανταποκρίνεται στη μεγάλη πλειοψηφία των οικοδομικών τεμαχίων της περιοχής μπορεί να παράξει καλύτερη αρχιτεκτονική σύνθεση και ένταξη κτιρίων στο περιβάλλον. (Βλέπε Παράρτημα 2)

A5: Κάλυψη

Μέχρι 60%.

A6: Ύψος

Το ύψος δεν πρέπει να ξεπερνά τα 6 επίπεδα
--Αυτός ο όρος είναι σημαντικός, ώστε τα μικρά τεμάχια που αποτελούν την πλειοψηφία των κενών οικοπέδων στην περιοχή και τα οποία δεν έχουν τη δυνατότητα μεγάλων αναπτύξεων, να μην εγκλωβιστούν μεταξύ κάποιων ψηλότερων με τρόπο που να πάψουν να είναι ελκυστικά.

A7: Απαιτήσεις στάθμευσης

--Η δημιουργία ιδιωτικών χώρων στάθμευσης στο τεμάχιο θα επαφίεται στον αιτητή /ιδιοκτήτη της ανάπτυξης. Η κατασκευή τους επιτρέπεται εφόσον θα μπορούν να κατασκευαστούν κατά προτίμηση υπόγεια, ή υπέργεια χωρίς να είναι ορατοί από το δρόμο.

--Σε περίπτωση αναπτύξεων εκτός οικιστικής χρήσης που η διάθεση θέσεων στάθμευσης στο χώρο της ανάπτυξης είναι ελλιπής σε σχέση με τον αριθμό που απαιτείται από το Τοπικό Σχέδιο, οι υπολειπόμενοι χώροι θα παρέχονται εκτός της ανάπτυξης με μακροχρόνια συμφωνία ενοικίασης σε μόνιμα οργανωμένους κοινόχρηστους χώρους στάθμευσης ή θα εξαγοράζονται.

--Για επιτρεπόμενες αναπτύξεις που θα

στεγαστούν σε υφιστάμενα κτίρια που θα ανακαινιστούν/ αποκατασταθούν, δεν θα απαιτούνται επιπλέον θέσεις στάθμευσης από αυτές που διαθέτουν με βάση τους όρους της αρχικής άδειας οικοδομής.

--Δεν θα υπάρχει στάθμευση για πελάτες των επιχειρήσεων κατά μήκος του δρόμου.

--Όλες οι νέες οικιστικές αναπτύξεις θα παρέχουν χώρους στάθμευσης στο χώρο της ανάπτυξης για ικανοποίηση των αναγκών των ενοίκων.

--Αναπτύξεις πάνω από 1,000 τμ μεικτής επιφάνειας θα παρέχουν 1 χώρο στάθμευσης ποδηλάτου για κάθε 120 τμ σε ασφαλή κοινόχρηστο χώρο ή ένα χώρο ανά οικιστική μονάδα.

--Εμπορικές αναπτύξεις άνω των 4,000 τμ μεικτής επιφάνειας και αναπτύξεις δημόσιου τομέα, κάθε είδους, θα ετοιμάζουν και θα υποβάλλουν Σχέδιο Διακίνησης για να αποδείξουν τις προσπάθειες που έγιναν για την αύξηση των διακινήσεων με βιώσιμα μέσα διακίνησης.

--Μείωση των απαιτήσεων σε χώρους στάθμευσης στο 60% από αυτό που καθορίζει το Τοπικό Σχέδιο, για αναπτύξεις οι οποίες θα συμπληρωθούν 6 μήνες πριν από την έναρξη λειτουργίας των Μαζικών Μέσων Διακίνησης κατά μήκος του Πρωταρχικού Δικτύου Δημόσιων Συγκοινωνιών.

Πρώθηση και Διευκόλυνση της Ανάπτυξης:

--Διακριτική αύξηση συντελεστή μέσω κινήτρων με μέγιστο όριο 2,70:1. Υπάρχει δυνατότητα στα τεμάχια πέραν των 1000τμ να φθάσει μέχρι 3,30:1

--Θα υπάρχει επίσης η δυνατότητα αύξησης επιπέδων με διακριτική ευχέρεια μέχρι μέγιστο των 8 ορόφων. Σε τέτοια περίπτωση οι επιπλέον ορόφοι θα υποχωρήσουν σε σχέση με την πρόσοψη έτσι ώστε να μην είναι ορατοί από τα τείχη και τους προμαχώνες.

___Υφιστάμενα κτίρια που θα έχει ευχέρεια να κρίνει η Πολεοδομική Αρχή ότι παρουσιάζουν αξιόλογη μορφολογία ή είναι αντιπροσωπευτικά των αρχιτεκτονικών κινήματων που πέρασαν από τη πόλη, θα δικαιούνται μεταφερόμενα δικαιώματα ανάπτυξης σε περίπτωση ανακαίνισης / αποκατάστασης τους, όπως εφαρμόζεται στις Διατηρητέες Οικοδομές.

Προτεραιότητα θα έχουν οι παλιές οικοδομές που κατασκευάστηκαν πριν το 1960 πριν την Ανεξαρτησία αλλά και μεταγενέστερες εάν ανταποκρίνονται στα πιο πάνω κριτήρια.

(Β)ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ

Ισχύει το ίδιο με αυτό που προτείνεται για τον Πυρήνα της Ζώνης Εμπορικής Ανάπτυξης (ΠΕΖ) – Παράγραφος 5.1

(Γ) ΟΔΗΓΙΕΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Γ1: Δημόσιοι Χώροι:

--Η διεύρυνση του οδοστρώματος σε βάρος του πλάτους του πεζοδρομίου ή της επικρατούσας οικοδομικής γραμμής δεν θα επιτρέπεται .

--Ανακατασκευή και ενοποίηση όλων των ιδιωτικών και δημόσιων πεζοδρομίων σε ένα ενιαίο χώρο. Θα επιλέγονται υψηλής ποιότητας υλικά επίστρωσης για ανθεκτικότητα, εύκολη συντήρηση και συμβολή του υλικού στη μείωση συσσώρευσης και αντανάκλασης θερμότητας.

-- Χρήση απλών και ανθεκτικών επίπλων και σημάνσεων τοποθετημένων σε ένα ενοποιημένο χώρο 'ζώνης αστικού εξοπλισμού' που θα διαχωρίζεται από την απρόσκοπτη διαδρομή του πεζοδρομίου το οποίο θα πρέπει να είναι εντελώς ελεύθερο και απαλλαγμένο από κατασκευές.

--Η δένδροφύτευση και τοπιοτέχνηση θα αποτελούν βασικό και κύριο στοιχείο της αναβάθμισης και αναδιοργάνωσης των δημόσιων χώρων, ούτως ώστε να επιτευχθεί συνοχή, χωρική οργάνωση και ευχάριστες κλιματικές συνθήκες.

--Παρόδια στάθμευση θα επιτρέπεται μόνο σε καθορισμένους θύλακες.

--Οι ποδηλατικές διαδρομές να διαχωρίζονται από τις διαβάσεις πεζών.

--Δεν θα επιτρέπεται η στάθμευση στο πεζοδρόμιο ή στον κενό χώρο μπροστά από την οικοδομή.

--Εφαρμογή του Καθοδηγητικού Εγχειριδίου Σχεδιασμού Δημόσιων Οδών στη Λευκωσία.

--Χρήση ενδημικών ή τοπικά προσαρμοσμένων φυτών με πλούσια βιοποικιλότητα.

Γ2:Στασάνδρου / Πινδάρου / Στασίνου:

--Η Λεωφόρος Στασίνου είναι δρόμος προτεραιότητας και η βελτίωση της θα σχεδιαστεί στο πλαίσιο του Σχεδίου Αναμόρφωσης.(Κεφ.10)

--Κατασκευή πεζοδρομίων στις δυο πλευρές του δρόμου σύμφωνα με το Κατευθυντήριο Εγχειρίδιο. Προσπάθεια διασφάλισης όσο το δυνατόν μεγαλύτερου διαθέσιμου χώρου για πεζούς αφού πρώτα καθοριστεί το πλάτος του οδοστρώματος.

--Περιορισμένοι χώροι για στάθμευση και φορτοεκφόρτωση κατά μήκος των δρόμων.

--Δημιουργία ζώνης αστικού εξοπλισμού σε συνδυασμό με δένδρα και πρόνοια στάθμευσης ποδηλάτων.

--Μείωση της χρήσης μικρών περιοριστικών πασσάλων.

Γ3: Άλλοι δρόμοι

--Χρήση υλικών για μείωση συσσώρευσης και αντανάκλασης θερμότητας: 'δροσερά πεζοδρόμια'.

--Παρεμπόδιση διαμπερούς κυκλοφορίας.

--Εντοπισμός των κατάλληλων σημείων στους δρόμους για καθορισμό καλά οργανωμένων χώρων στάθμευσης (με μετρητές).

--Δενδροφύτευση όπου είναι δυνατόν, σε επιλεγμένα πλατώματα, σε συνδυασμό με τις προσόψεις, σε χώρους που προέκυψαν από υποχώρηση των κτιρίων από το όριο του ιδιωτικού τεμαχίου.

Γ4: Τάφος, πάρκα και κήποι:

--Δημιουργία νέων άνετων πεζοδρομίων που θα προκύψουν από διαπλάτυση των υφιστάμενων μετά τη μείωση του αριθμού των λωρίδων κυκλοφορίας στη Στασίου. Τα πεζοδρόμια θα έχουν σκίαση με συνεχή μεγάλης κλίμακας δενδροφύτευση κατά μήκος της Τάφρου.

--Βελτίωση της σύνδεσης των αστικών περιοχών με τους υφιστάμενους κήπους και πάρκα.

Αυτό μπορεί να επιτευχθεί με αύξηση του αριθμού των εισόδων, την άρση ή τη μείωση των αφιλόξενων περιφράξεων και την εισαγωγή άνετων εισόδων.

Αυτό μπορεί να επιτευχθεί και με τη δημιουργία μικρών καφενείων, καθιστικών και παιδότοπων που θα προσελκύουν τους επισκέπτες.

--Χρήση ενδημικών και τοπικά προσαρμοσμένων φυτών, μη απαιτητικής άρδευσης και τοπιοτέχνηση με πορώδεις / ευέλικτες σκληρές επιφάνειες.

--Τοποθέτηση εξοπλισμού για διευκόλυνση πιθανών δημόσιων δραστηριοτήτων: δένδρα και σκιασμένοι χώροι, καθίσματα,

κίσκια, χώροι συνάντησης, παροχή ηλεκτρισμού και νερού για διοργάνωση μικρών εκδηλώσεων.

Δ) ΠΛΑΙΣΙΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΚΤΙΣΤΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Δ1:Υφιστάμενες Οικοδομές

--Η αποκατάσταση, συντήρηση και επανάχρηση των υφιστάμενων κτιρίων θα γίνεται με την χρήση υλικών και χαρακτηριστικών πρόσοψης που εναρμονίζονται με το αρχικό αρχιτεκτονικό τους στυλ.

--Η χρήση νέων υλικών, τεχνολογιών και διαρρυθμίσεων κατά τη διάρκεια των ανακαινίσεων στο εσωτερικό των οικοδομών, θα πρέπει να είναι συμβατή με το σύγχρονο τρόπο ζωής, εφόσον αυτό δεν καταστρέφει ή αναιρεί την αξία κάποιου αξιόλογου ή διατηρητέου κτιρίου.

--Όλες οι επεκτάσεις και προσθήκες να ενσωματώνονται ικανοποιητικά με την πρόσοψη και να σέβονται τη μορφολογία, την τυπολογία και τις αναλογίες του αρχικού κτιρίου,

--Τα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά των προσόψεων να ανακαινίζονται με τρόπο που να σέβονται την τυπολογία και μορφολογία του κτιρίου όπως επίσης και του περιβάλλοντος του δρόμου. Οι μεταγενέστερες προσθήκες στις προσόψεις που εναρμονίζονται στο χαρακτήρα του δρόμου να διατηρούνται. Σε αντίθετη περίπτωση να αφαιρούνται.

--Τα συστήματα υπηρεσιών των οικοδομών, οι υποδομές και όλος ο ηλεκτρομηχανολογικός εξοπλισμός όπως (δορυφορικά πιάτα, μονάδες κλιματισμού, ηλιακοί συλλέκτες, κλπ.) να εντάσσονται διακριτικά και να μην είναι ορατά από το δρόμο.

--Οι πινακίδες των κτιρίων πρέπει να σχεδιάζονται με ευαισθησία όσον αφορά το μέγεθος, το υλικό, το χρώμα και την τοποθέτηση στη πρόσοψη.

--Ο βιοκλιματικός σχεδιασμός, όπως και η χρήση σύγχρονων υλικών και κατασκευαστικών λεπτομερειών να ενσωματώνονται με τέτοιο τρόπο ώστε να μη μειώνουν την αισθητική αντίληψη του κτιρίου ή της συνολικής εικόνας του δρόμου.

--Να ενθαρρύνεται σε όλα τα έργα αποκατάστασης η ένταξη συστημάτων ενεργειακής απόδοσης και οι έξυπνες

τεχνολογίες εφαρμογής σε κατοικίες, Συστήνεται επίσης η προώθηση της χρήσης πράσινων δωματίων με στόχο την εξοικονόμηση ενέργειας και την αύξηση του πρασίνου.

--Να μην επιτρέπεται η τοποθέτηση θορυβωδών στοιχείων εξοπλισμού σε αυλές ,όπως των αεραγωγών, αποσμητήρων ή μονάδων κλιματισμού, τα οποία μπορεί να επηρεάσουν τις ανέσεις των παρακείμενων ιδιοκτησιών.

Δ2: Νέες Αναπτύξεις

Δ2.1 Κλίμακα και ύψος ανάπτυξης

--Οι νέες αναπτύξεις θα πρέπει να εντάσσονται στον υφιστάμενο αστικό ιστό με τέτοιο τρόπο που να διατηρείται η κλίμακα και η δομή του περιβάλλοντος του δρόμου.

--Οι ελεύθεροι χώροι που προήλθαν από υποχωρήσεις κτιρίων και βρίσκονται σε δημόσια χρήση να επιστρώνονται με το ίδιο υλικό, όπως και τα δημόσια πεζοδρόμια, ώστε να υπάρχει ενιαία αντίληψη του χώρου.

--Οι ιδιωτικοί ελεύθεροι χώροι να φυτεύονται με ποικιλία κατάλληλων φυτών.

Δ2.2: Αρχιτεκτονική

--Τα νέα κτίρια πρέπει να σχεδιάζονται με βασικό στόχο να εναρμονίζονται και να αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του περιβάλλοντος των δρόμων στους οποίους θα ενταχθούν. Αυτά που θα ήταν καλό να διαφοροποιηθούν για να αποτελέσουν σημεία αναφοράς με την αρχιτεκτονική τους, είναι τα κτίρια δημόσιας χρήσης,

--Νέα κτίρια κατά μήκος της τάφρου θα πρέπει να σχεδιάζονται με το ισόγειο για ενεργό εμπορική ή γραφειακή χρήση είτε για αναψυχή σε περιπτώσεις που δεν συνορεύουν με κατοικίες. Το ύψος του ισογείου πρέπει να έχει τη δυνατότητα να ενσωματώσει ημιώροφο. Σημειώνεται ότι στις νέες οικοδομές εάν το μεσοπάτωμα θα χρησιμοποιείται ως εμπορικός, γραφειακός ή χώρος οποιασδήποτε άλλης κύριας χρήσης, θα πρέπει να έχει το σωστό ύψος (ελάχιστο 2.60) χωρίς να υπολογίζεται στο μέγιστο αριθμό ορόφων αλλά θα μετρά στο συντελεστή δόμησης.

Στις υφιστάμενες οικοδομές, σε περίπτωση αίτησης χρήσης του μεσοπατώματος για κύρια χρήση , το δικαίωμα θα εξαγοράζεται. Θα είναι στη διακριτική ευχέρεια της Πολεοδομικής

Αρχής να το αξιολογήσει και να το αποδεχτεί δεδομένου πως θα υπάρχει ως ελάχιστο ύψος το 2,40.

Κατά μήκος της τάφρου τα κτίρια πρέπει να ακολουθούν μία κοινή ή κατά προσέγγιση κοινή οικοδομική γραμμή.

--Μεγάλοι ενιαίοι εμπορικοί χώροι για δημιουργία σύνθετων εμπορικών κέντρων στην ΕΖ-κ δεν μπορούν να ενταχθούν λόγω της κλίμακας της περιοχής.

--Κατά μήκος των τειχών δεν θα επιτρέπονται κτίρια φλύαρης αρχιτεκτονικής η απομιμήσεις παραδοσιακής αρχιτεκτονικής ή στοιχείων της.

--Ο σχεδιασμός των προσόψεων, των τύπων των παραθύρων και θυρών, της κορυφογραμμής των οροφών και γενικά των λεπτομερειών να διασφαλίζει ότι το σκηνικό του δρόμου και ο αστικός ιστός θα παρουσιάζουν ποικιλία και ενδιαφέρον.

--Μαζικές επικαλύψεις προσόψεων με διάφορα μονολιθικά υλικά δεν θεωρείται ότι παρέχουν επαρκή ποικιλία και ενδιαφέρον.

--Βιοκλιματικά χαρακτηριστικά όπως παθητικός εξαερισμός ,σκιάσεις, κλπ. θα ενθαρρύνονται ιδιαίτερα.

--Κοινή πρόσβαση σε εισόδους υπηρεσιών, στις πίσω αυλές και κοινές προσβάσεις πυρασφάλειας θα ενθαρρύνονται.

--Η χρήση 'pilotis' απαγορεύεται.

Δ2.3 Κτιριακή υποδομή, κατασκευές και υλικά:

--Όλος ο εξοπλισμός (δορυφορικά πιάτα, μονάδες κλιματισμού, ηλιακοί συλλέκτες,) να μην είναι ορατός από το δρόμο,

--Ανάγκη για ευαίσθητο σχεδιασμό και χρήση των πινακίδων σε ότι αφορά το μέγεθος, τα υλικά, το χρώμα, και την τοποθέτηση στην πρόσοψη.

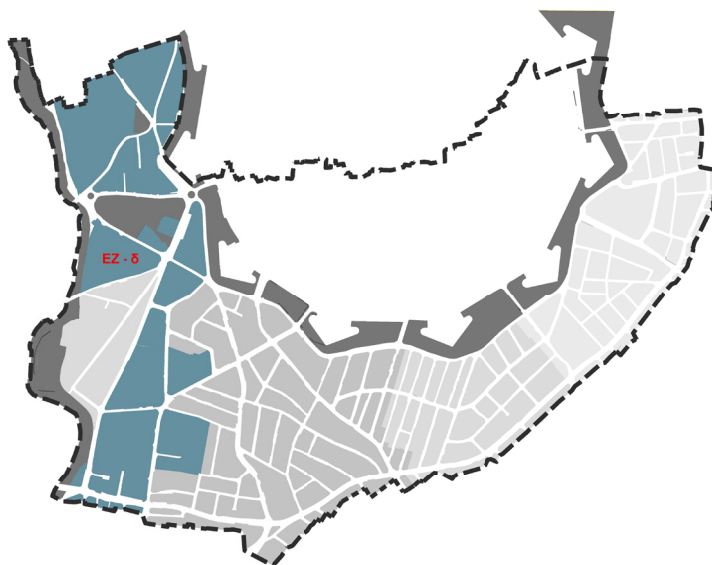
--Να ενθαρρύνεται ο παθητικός κλιματικός σχεδιασμός, στα συστήματα ενεργειακής απόδοσης ,

--Οι είσοδοι των χώρων στάθμευσης να έχουν όσο το δυνατόν χαμηλότερη οπτική επίδραση στο κτίριο και το δρόμο.

--Απόκρυψη όλων των μηχανολογικών εγκαταστάσεων των κτιρίων.

--Να παρέχονται χώροι αποθήκευσης των στερεών αποβλήτων, κάδοι απορριμμάτων και ανακύκλωσης.

8.3 Δυτική Εμπορική Περιοχή (EZ-δ) - Εκτός Τειχών (Άξονας Δημόσιων Υπηρεσιών και Πολιτιστικών Λειτουργιών)



Η ζώνη εκτείνεται παράλληλα με τον ποταμό Πεδιαίο, από τη λεωφόρο Γρίβα Διγενή μέχρι το Λήδρα Πάλας. Συγκεντρώνει πολλά Υπουργεία, το κτίριο της Βουλής των Αντιπροσώπων, τα Δικαστήρια, Δημόσιες Υπηρεσίες, τους χώρους υφιστάμενων και προβλεπόμενων πολιτιστικών εγκαταστάσεων, το Κρατικό Θέατρο, το χώρο ανέγερσης του Κυπριακού Μουσείου, το Δημοτικό θέατρο κλπ. Οι ανοικτοί και τοπιοτεχνημένοι χώροι και οι δημόσιες χρήσεις, συμπεριλαμβανομένου μεγάλου ποσοστού κενών τεμαχίων και κτιρίων κρατικής ιδιοκτησίας, δίνουν στο χώρο τη δυνατότητα ανάπτυξης του ως αστικό πολιτιστικό κέντρο, εθνικής και διεθνούς σημασίας και ενδιαφέροντος. Η ζώνη καταλήγει στην περιοχή Λήδρα Πάλας, η οποία μπορεί να αποκτήσει ένα ιδιαίτερο ρόλο στην πόλη ιδιαίτερα σε περίπτωση επίλυσης του Κυπριακού.

Προτεραιότητες

- α) Συγκέντρωση και ενσωμάτωση χρήσεων που αναδεικνύουν τη Λευκωσία ως Πρωτεύουσα και την καθιστούν ευρύτερα γνωστή στο Μεσογειακό και Ευρωπαϊκό χώρο.
- β) Προώθηση παρεμβάσεων που θα στοχεύουν στην ενοποίηση των υφιστάμενων και προγραμματισμένων διοικητικών και πολιτιστικών κτιρίων, τα οποία έχουν σχεδιαστεί μεμονωμένα μέσω αρχιτεκτονικών διαγωνισμών και σήμερα αποτελούν 'διακριτές' μονάδες του αστικού ιστού.
- γ) Έμφαση στην ενίσχυση του χαρακτήρα της περιοχής με το σχεδιασμό δημόσιων ανοικτών χώρων με αξιόλογη ποιοτικά παρουσία, που θα προβάλλουν τα διοικητικά και πολιτιστικά κτίρια.
- δ) Προώθηση της υλοποίησης δημόσιων κτιρίων που αποτελούν το αποτέλεσμα αρχιτεκτονικών διαγωνισμών.
- ε) Μεγιστοποίηση της αξιοποίησης των κρατικών τεμαχίων και των δημοσίων κτιρίων με στόχο να ενταθούν δραστηριότητες για προσέλκυση νέων χρήσεων
- στ) Προσωρινή αξιοποίηση κενών ιδιοκτησιών κρατικής διαχείρισης,
- ζ) Σχεδιασμός πράσινης διαδρομής για την ενοποίηση των πάρκων και των χώρων πρασίνου συνδέοντας την με τα δημόσια κτίρια που αποτελούν ορόσημα,
- η) Μείωση της κυκλοφοριακής συμφόρησης και ενίσχυση των δημόσιων μέσων διακίνησης μέσω του Ολοκληρωμένου Σχεδίου Κινητικότητας που να αποθαρρύνει τη χρήση του ιδιωτικού αυτοκινήτου.

**(A) ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΕΣ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**

A1: Χρήσεις Γης

--Επιτρέπονται όλες οι χρήσεις που καταγράφονται κάτω από την Ζώνη(EZ-δ) στο Πίνακα 7

--Να ενθαρρύνεται η χωροθέτηση Δημόσιων και πολιτιστικών χρήσεων στην περιοχή αυτή.

--Χρήσεις λιανικού εμπορίου και καφετέριες μπορούν να χωροθετούνται στο ισόγειο ως μέρος μεγάλων δημόσιων και πολιτιστικών αναπτύξεων, με όψη προς τις πλατείες και γενικά τους ανοικτούς δημόσιους χώρους για χρήση από το κοινό,

--Καφετεριες, εστιατόρια και σνακ μπαρσ χωρίς μουσική επιτρέπονται στη ζώνη

--Στην περιοχή των Τειχών και Προμαχώνων που εντάσσεται στη ζώνη αυτή, υπάρχει η δυνατότητα μουσικής σε χώρους αναψυχής δεδομένου πώς δεν θα υπάρχει γειτνίαση με μεγάλη συγκέντρωση οικιών.

Η χωροθέτηση χώρων αναψυχής δεν συστήνεται στους δρόμους πρωταρχικής σημασίας.

--Εργαστήρια, ανεξάρτητοι χώροι παραγωγής και αποθήκες δεν επιτρέπονται.

A2: Αποστάσεις από τα όρια τεμαχίου

--Οι αποστάσεις από το μπροστινό και τα πλευρικά όρια του οικοπέδου να είναι τουλάχιστον 3μ πλάτος.

--Ελάχιστη απόσταση από το πίσω όριο 5μ.

Η Πολεοδομική Αρχή θα έχει την ευελιξία να δεχθεί διαφοροποιήσεις στην απόσταση αυτή, λόγω αναγκών στον προσανατολισμό η την αρχιτεκτονική σύνθεση, εάν κρίνει ότι μπορεί να εξασφαλιστούν με τον τρόπο αυτό εξίσου σωστές αρχιτεκτονικές λύσεις .

A3: Ενοποίηση τεμαχίων

--Επιτρέπεται η συνένωση τεμαχίων.

--Η συνένωση αυλών και κοινές προσβάσεις για σκοπούς πυρασφάλειας μεταξύ οικοπέδων επιτρέπεται και ενθαρρύνεται,

A4:Συντελεστής Δόμησης:

Βασικός Συντελεστής Δόμησης 2.00:1

Με την αξιοποίηση των κινήτρων ο συντελεστής δόμησης είναι δυνατόν να αυξηθεί μέχρι το 4.50:1

A5:Κάλυψη

Μέχρι 60%

A6: Ύψος

Μέχρι 8 ορόφους.

A7: Απαιτήσεις στάθμευσης:

Η παροχή χώρων στάθμευσης στο τεμάχιο της ανάπτυξης είναι αποδεκτή δεδομένου πως είναι δυνατόν να χωροθετηθούν κατά προτίμηση σε σε υπόγειο χώρο ή υπέργεια χωρίς να είναι ορατοί από το δρόμο.

--Σε περίπτωση μειωμένης διάθεσης χώρων στάθμευσης στο χώρο της ανάπτυξης σε σχέση με τον αριθμό που απαιτείται από το Τοπικό Σχέδιο, οι υπολειπόμενοι χώροι μπορούν να παρέχονται με μακροχρόνια συμφωνία ενοικίασης εκτός της ανάπτυξης

σε μόνιμα οργανωμένο κοινόχρηστο χώρο στάθμευσης σε κοντινή απόσταση (300-500μ) ή να εξαγοράζονται.

--Για όλες τις επιτρεπόμενες αναπτύξεις που θα ενταχθούν σε υφιστάμενα κτίρια που θα ανακαινιστούν/αποκατασταθούν, δεν θα ζητούνται επιπλέον χώροι στάθμευσης από όσους απαιτήθηκαν στην αρχική άδεια της οικοδομής.

--Αναπτύξεις πάνω από 1,000 τμ μεικτής χρήσης να παρέχουν 1 θέση στάθμευσης ποδηλάτου για κάθε 120 τμ ή μία θέση ανά οικιστική μονάδα σε ασφαλή κοινόχρηστο χώρο.

--Εμπορικές αναπτύξεις άνω των 4,000 τμ μεικτών χρήσεων και αναπτύξεις δημόσιου τομέα, κάθε είδους θα πρέπει να υποβάλλουν Σχέδιο Διακίνησης για να αποδείξουν τις προσπάθειες που καταβλήθηκαν για την αύξηση των μετακινήσεων με βιώσιμα μέσα διακίνησης.

--Μείωση των απαιτήσεων σε χώρους στάθμευσης στο 60% από αυτό που καθορίζει το Τοπικό Σχέδιο, για αναπτύξεις οι οποίες θα συμπληρωθούν 6 μήνες πριν από την έναρξη λειτουργίας των Μαζικών Μέσων Διακίνησης κατά μήκος του Πρωταρχικού Δικτύου Δημόσιων Συγκοινωνιών.



Σύγχρονη αρχιτεκτονική σε δημόσια κτίρια

A8: Προώθηση και Διευκόλυνση της

Ανάπτυξης

--Διακριτική αύξηση του συντελεστή δόμησης μέχρι 4,50:1, όπως περιγράφεται στο σχετικό κεφάλαιο

--Διακριτική αύξηση επιπρόσθετων 2 επιπέδων μέχρι μέγιστο 10, θα παραχωρούνται δεδομένου πως θα υποχωρήσουν προς τα πίσω από την πρόσοψη, έτσι ώστε να μην είναι ορατά από τα τείχη, τους προμαχώνες και την πλευρά του ποταμού. Θα παραχωρείται δεδομένου πως θα πιστοποιηθεί ότι δεν επηρεάζονται θέματα ιδιωτικότητας, αερισμού και ηλιασμού των παρακείμενων τεμαχίων. Σε περίπτωση επιπλέον ορόφων θα υπάρχει καταβολή αντισταθμιστικών για τη βελτίωση δημόσιων χώρων στο Κέντρο.

___ Υφιστάμενα κτίρια που θα έχει ευχέρεια να κρίνει η Πολεοδομική Αρχή ότι παρουσιάζουν αξιόλογη μορφολογία ή είναι αντιπροσωπευτικά των αρχιτεκτονικών κινημάτων που πέρασαν από τη πόλη, θα δικαιούνται μεταφερόμενα δικαιώματα ανάπτυξης σε περίπτωση αποκατάστασης τους, όπως εφαρμόζεται στις Διατηρητέες Οικοδομές. Προτεραιότητα θα έχουν οι παλιές οικοδομές που κατασκευάστηκαν πριν την Ανεξαρτησία, το 1960 και μεταγενέστερες εάν ανταποκρίνονται στα πιο πάνω κριτήρια.

B: ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ

B1:Κυκλοφορία

--Γίνεται εισήγηση μέγιστης ταχύτητας 50km/h
--Στη Ζώνη αυτή θα δοθεί προτεραιότητα στα Μέσα Μαζικής Μεταφοράς, στο ποδήλατο και στις διευκολύνσεις για πεζοκίνηση παρά στη χρήση του αυτοκινήτου.

--Τα δρομολόγια του τραμ ή των άλλων συστημάτων Μαζικής Μεταφοράς θα προστατεύονται και θα τους δίνεται προτεραιότητα στις διασταυρώσεις και στις απαιτήσεις άλλων μέσων κυκλοφορίας .

--Το σύστημα Μαζικής Μεταφοράς υψηλής συχνότητας και ταχύτητας διαδρομής θα πρέπει να εφαρμοστεί κατά προτεραιότητα κατά μήκος του Πρωταρχικού Δικτύου

Δημόσιων Συγκοινωνιών (Δια μέσω των λεωφόρων Μακαρίου, Ομήρου, Αυξεντίου και Σεβέρη, ενώ θα πρέπει να μελετηθεί δυνατότητα επέκτασης του και προς το Λήδρα Πάλας).

--Υιοθέτηση του Ολοκληρωμένου Σχεδίου Κινητικότητας Λευκωσίας (ΟΣΚΛ).

--Οι δραστηριότητες συντήρησης και τροφοδοσίας στους εμπορικούς δρόμους πρέπει να είναι περιορισμένης χρονικής διάρκειας και σε καθορισμένους χώρους εξυπηρέτηση εκτός του κύριου οδικού δικτύου.

B2:Στάθμευση:

--Οι υφιστάμενοι θύλακες στάθμευσης στο δρόμο να διατηρηθούν για βραχυπρόθεσμη στάθμευση μόνο για εξυπηρέτηση των επισκεπτών και πελατών.

--Πρόσθετοι εκτός δρόμου χώροι στάθμευσης έχουν ήδη προγραμματιστεί να κατασκευαστούν στο χώρο του παλιού ΓΣΠ.

--Πρόσθετοι κοινόχρηστοι χώροι στάθμευσης χωροθετήθηκαν επίσης εκτός τειχών στην περιοχή της Πύλης Πάφου.

--Τα τέλη στάθμευσης πρέπει να καθορίζονται σε συνάρτηση με τις ανάγκες κατά τη διάρκεια της ημέρας. Δηλαδή ψηλότερα στις ώρες αιχμής για ενθάρρυνση γρήγορης εναλλαγής και μεγαλύτερης εξυπηρέτηση. Χαμηλότερα τέλη, ή ακόμη και δωρεάν, κατά τις βραδινές ώρες για εξυπηρέτηση πολιτιστικών εκδηλώσεων.

--Αυστηρή επιβολή όλων των προνοιών για αποθάρρυνση της παράνομης στάθμευσης.

B3:Εξυπηρέτηση και τροφοδοσία:

--Οι εργασίες συντήρησης θα πρέπει να περιορίζονται σε ειδικές περιοχές εξυπηρέτησης και να διεξάγονται χρονικά για περιορισμένη διάρκεια εκτός ωρών αιχμής και εμπορικής δραστηριότητας.

--Γενικά, η εξυπηρέτηση των εμπορικών δραστηριοτήτων στο Πρωτεύον Δίκτυο Δημόσιων Συγκοινωνιών θα πρέπει να γίνεται εκτός του κύριου δρόμου, σε καθορισμένους θύλακες εξυπηρέτησης σε παράδρομους και σε προκαθορισμένες ώρες ώστε να αποφεύγονται παρεμβολές στη λειτουργία των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.

--Για όλες τις νέες εμπορικές αναπτύξεις πάνω από 2,000 τετραγωνικά μέτρα θα απαιτείται πρόνοια για παροχή εξυπηρέτησης εκτός δρόμου.

--Η συλλογή σκυβάλων θα πρέπει να γίνεται με τρόπο που θα ελαχιστοποιείται η παρουσία τους στο δρόμο και ο επηρεασμός της εμπορικής δραστηριότητας ή των βραδινών δραστηριοτήτων αναψυχής και εκδηλώσεων. Αυτό μπορεί να επιτευχθεί με ειδικό σχεδιασμό σκυβαλαποθηκών ή με τροποποίηση της νομοθεσίας για είσοδο των συνεργείων συλλογής σκυβάλων εντός της ιδιωτικής ιδιοκτησίας.

--Η πρόσβαση οχημάτων έκτακτης ανάγκης να διατηρείται ανά πάσα στιγμή έστω και σε βάρος του χώρου διεξαγωγής εμπορικών δραστηριοτήτων ή άλλων εκδηλώσεων.

B4: Προσωρινές Χρήσεις:

--Προσωρινές χρήσεις θα μπορούσαν να δοθούν σε οικόπεδα μεγέθους πάνω από 600τμ μέχρι το στάδιο της τελικής μόνιμης τους ανάπτυξης. Σε τέτοια περίπτωση η Πολεοδομική Αρχή θα έχει τη δυνατότητα να ζητήσει αντιστάθμισμα ώστε να υλοποιηθούν από το δημόσιο έργα αναβάθμισης της περιοχής όπως χώροι πρασίνου, ζώνες για πεζούς κλπ.

(Γ) ΟΔΗΓΙΕΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Γ1: Δημόσιοι Χώροι:

--Η διεύρυνση του οδοστρώματος σε βάρος του πεζοδρομίου ή της επικρατούσας οικοδομικής γραμμής δεν επιτρέπεται εκτός σε εξαιρετικές περιπτώσεις.

--Ανακατασκευή και ενοποίηση των ιδιωτικών χώρων που προήλθαν από υποχωρήσεις κτιρίων σε ένα ενιαίο χώρο με το δημόσιο πεζοδρόμιο.

--Επιλογή ψηλής ποιότητας υλικών επίστρωσης για δημόσιους χώρους για σκοπούς εξασφάλισης ανθεκτικότητας, εύκολης συντήρησης και χαμηλής συμβολής στη συσσώρευση και αντανάκλαση θερμότητας.

--Χρήση απλών και ανθεκτικών επίπλων, και άλλων διευκολύνσεων τοποθετημένων σε ένα ενοποιημένο χώρο 'ζώνη αστικού εξοπλισμού' που θα διαχωρίζεται από την απρόσκοπτη διακίνηση στο πεζοδρόμιο.

--Η δένδροφύτευση και τοπιοτέχνηση να αποτελούν βασικό και κύριο χαρακτηριστικό στοιχείο της αναβάθμισης και αναδιοργάνωσης των δημόσιων χώρων με στόχο την επίτευξη συνοχής, χωρικής οργάνωσης και ευχάριστων

κλιματικών συνθηκών.

--Η παρόδια στάθμευση θα επιτρέπεται μόνο σε καθορισμένους θύλακες.

--Οι ποδηλατικές διαδρομές θα πρέπει πάντα να διαχωρίζονται από τις διαβάσεις πεζών.

--Δεν επιτρέπεται η στάθμευση στο πεζοδρόμιο ή στον κενό χώρο που δημιουργείται από την υποχώρηση του κτιρίου (ιδιωτικό πεζοδρόμιο).

--Εφαρμογή του «Καθοδηγητικού Εγχειριδίου για το Σχεδιασμό των Δρόμων και Δημόσιων Χώρων» της Λευκωσίας.

--Χρήση ενδημικών δένδρων ή τοπικά προσαρμοσμένων φυτών με πλούσια βιοποικιλότητα

Γ2: Κύριοι δρόμοι

--Πεζοδρόμια πρέπει να δημιουργούνται και στις δύο πλευρές του δρόμου όσο πιο πλατιά γίνεται αφού πρώτα αφαιρεθεί το αναγκαίο πλάτος για τον καθορισμό του οδοστρώματος (Ανάπλαση σύμφωνα με το Εγχειρίδιο).

--Καθορισμός ζώνης Αστικού Εξοπλισμού σε συγκεκριμένη και οργανωμένη διάταξη η οποία θα περιλαμβάνει δένδροστοιχία και χώρους στάθμευσης ποδηλάτων.

--Ελαχιστοποίηση της χρήσης των περιοριστικών πασσάλων

--Οι χώροι στάθμευσης και οι θύλακες φορτοεκφόρτωσης θα είναι περιορισμένοι και μόνο σε καθορισμένους χώρους.

--Οργανωμένα και ευδιάκριτη σήμανση όλων των κυβερνητικών υπηρεσιών και των κτιρίων δημόσιας χρήσης .

Η τοποθέτηση πινακίδων σήμανσης πρέπει να γίνεται τόσο στους γύρω δρόμους όπως και επί των κτιρίων.

Γ3: Άλλοι δρόμοι και πολιτιστικές διαδρομές

--Απόδοση διακριτικής «ταυτότητας δρόμου» κατά μήκος των πολιτιστικών διαδρομών, χρησιμοποιώντας για κάθε διαδρομή χαρακτηριστική φύτευση, συγκεκριμένο τύπο καθίσματος, όπως και τύπο πληροφοριακής πινακίδας για ενημέρωση επισκεπτών.

--Εντοπισμός κατάλληλων σημείων για καλά οργανωμένους χώρους στάθμευσης επί του δρόμου με καθορισμένους χρήστες .

--Δένδροφύτευση σε επιλεγμένους χώρους οι οποίοι ωστόσο να συνδυάζονται με τις προσόψεις και τους ελεύθερους χώρους μπροστά από τα κτίρια.

Πλατείες– Πάρκα –Χώροι Στάθμευσης

Πρωθείται διαφοροποίηση της φιλοσοφίας δημιουργίας των χώρων αυτών. Αντί να εξασφαλίζονται διάσπαρτα και σποραδικά σε ιδιωτικές μεγάλες αναπτύξεις μέσω των πολεοδομικών κινήτρων, προτείνεται η δημιουργία τους από το Δήμο σε επιλεγμένα κατάλληλα σημεία του Κέντρου, από το Ταμείο Υποδομών και Αναζωογόνησης που θα αφορά αποκλειστικά το Κέντρο και στο οποίο θα κατατίθενται έσοδα από ανταποδοτικά τέλη τα οποία θα καταβάλλονται στα πλαίσια των προνοιών του Σχεδίου.

Γ.4:Δημιουργία δικτύου πρασίνου κατά μήκος του Πεδιαίου ποταμού - του Δημοτικού Κήπου και της Τάφρου

--Δημιουργία ενός συνεχούς δικτύου πεζόδρομου, ποδηλατοδρόμου μέσω χώρων πρασίνου που θα προωθηθεί ως ο βασικός συνδετικός άξονας αυτής της ζώνης.

--Δημιουργία πολιτιστικής διαδρομής η οποία να συνδέσει τα υφιστάμενα και προτεινόμενα πολιτιστικά πάρκα με τους ανοικτούς χώρους που έχουν ιστορική σημασία, όπως πάρκα της τάφρου, του Λήδρα Πάλας και των τειχών (πύλη Πάφου).

--Βελτιωμένο περιβάλλον και προσβάσεις σε κήπους και πάρκα από τις γύρω αστικές περιοχές, αφαιρώντας φράκτες, εισάγοντας νέες πύλες, καθιστικούς χώρους, χώρους παιχνιδιών και λειτουργία μικρών καφενείων για να γίνει η διαδρομή πιο ελκυστική στους επισκέπτες.

--Χρήση ενδημικών φυτών περιορισμένης ανάγκης ποτίσματος, με υψηλή αξία βιοποικιλίας .Οι επιφάνειες να καλυφθούν με πορώδες ευέλικτο υλικό.

--Συνεχής οργανωμένη δενδροφύτευση με συγκεκριμένο τύπο δένδρου για τη δημιουργία οπτικής ενότητας. Στον κάθε δρόμο στην περιοχή αυτή να δοθεί με τη φύτευση ένας συγκεκριμένος χαρακτήρας.

Γ5:Πλατείες

--Δημιουργία δημόσιων πλατειών σε σχέση με σημεία αναφοράς.

--Ανάπλαση χώρων εξαιρετικής ποιότητας σχεδιασμού ώστε να γίνει εμφανής η πρόθεση για διαφοροποίηση της εικόνας του Κέντρου της πόλης και των παρακείμενων σημαντικών δημόσιων κτιρίων.



--Αποφυγή των φορτωμένων φλύαρων αναπλάσεων και αρχιτεκτονικών λύσεων.

--Χρησιμοποίηση αποκλειστικά φυσικών υλικών επίστρωσης για τη διαμόρφωση ανοικτών χώρων. -- Ενιαίος σχεδιασμός που θα ενσωματώνει το φωτισμό κτιρίων, τη δένδροφύτευση, τα καθίσματα, την τοποθέτηση έργων τέχνης .

-- Πρόνοιες δημόσιων διευκολύνσεων που πρέπει να περιλαμβάνουν χώρους υγιεινής, πρόνοιες για νερό και ρεύμα για να καθίσταται δυνατή η διοργάνωση εκθέσεων, εκδηλώσεων/ θεματικών ανοικτών αγορών.

Γ6: Πλατώματα και άλλοι ενδιάμεσοι χώροι

--Να διευκολυνθεί η χρήση των δημόσιων χώρων με τη τοποθέτηση καθισμάτων, σκιάστρων, δένδροφυτεύσεων και φωτισμού.

--Μικρά καταστήματα, μικρά καφεενεδάκια με υπαίθρια εστίαση, δεδομένου πως αυτό δεν θα επηρεάσει αρνητικά τις ανέσεις των υπολοίπων επισκεπτών και την αρχιτεκτονική ποιότητα του χώρου.

(Δ) ΠΛΑΙΣΙΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΚΤΙΣΤΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Δ1: Υφιστάμενες Οικοδομές

--Κατά την αποκατάσταση, συντήρηση και επανάχρηση των υφιστάμενων κτιρίων θα πρέπει να χρησιμοποιούνται υλικά και μορφολογίες που εναρμονίζονται με την αρχική αρχιτεκτονική του κτιρίου

--Στις ανακαινίσεις στο εσωτερικό των οικοδομών μπορούν να χρησιμοποιούνται σύγχρονα υλικά και επεμβάσεις που θα τα προσαρμόσουν στο σύγχρονο τρόπο ζωής, εφόσον αυτό δεν καταστρέφει ή αναιρεί την αξία διατηρητέων ή άλλων αξιόλογων κτιρίων.

--Όλες οι επεκτάσεις και προσθήκες πρέπει να ενσωματώνονται ικανοποιητικά με την τυπολογία και τις αναλογίες του αρχικού κτιρίου, να δηλώνουν το χρόνο κατασκευής τους, να σέβονται τη μορφολογία όπως και το χαρακτήρα του περιβάλλοντος.

--Τα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά των προσόψεων να ανακαινίζονται με τρόπο που να γίνεται σεβαστή η μορφολογία του κτιρίου και η γενική μορφή του δρόμου.

--Όλες οι μεταγενέστερες προσθήκες στην πρόσοψη θα αξιολογούνται κατά πόσο εντάσσονται στο περιβάλλον του

δρόμου ή το αλλοιώνουν και το μειώνουν. Στην περίπτωση αυτή θα αφαιρούνται.

--Ο μηχανολογικός ή άλλος εξοπλισμός των οικοδομών (δορυφορικά πιάτα, μονάδες κλιματισμού, ηλιακοί συλλέκτες, κλπ.) να εντάσσονται διακριτικά και να μην είναι ορατά από το δρόμο.

--Οι πινακίδες και επιγραφές πρέπει να σχεδιάζονται με ευαισθησία όσον αφορά το μέγεθος, το υλικό, το χρώμα και την τοποθέτηση στη πρόσοψη.

--Ο σχεδιασμός του παθητικού κλιματικού σχεδιασμού και η χρήση των σύγχρονων υλικών και λεπτομερειών να ενσωματώνονται με τέτοιο τρόπο ώστε να μην αποκρύβεται ούτε να αλλοιώνεται η αισθητική αντίληψη της μορφολογίας του κτιρίου ή η γενική αντίληψη του δρόμου.

--Να ενθαρρύνονται σε όλα τα έργα αποκατάστασης τα συστήματα ενεργειακής απόδοσης και οι έξυπνες τεχνολογίες εφαρμόσιμες σε κατοικίες. Συστήνεται επίσης η προώθηση της χρήσης πράσινων δωματίων με στόχο την εξοικονόμηση ενέργειας και την αύξηση του πρασίνου.

--Να μην επιτρέπεται σε αυλές και γενικά ανοικτούς χώρους η τοποθέτηση εξοπλισμού που μπορεί να προκαλεί ηχορύπανση (συμπεριλαμβανομένων των αεραγωγών, αποσμητήρων ή μονάδων κλιματισμού) οι οποίοι μπορεί να επηρεάσουν τις ανέσεις των παρακείμενων ιδιοκτησιών.

Δ2: Νέες Αναπτύξεις

Δ2.1: Κλίμακα και μορφές των αναπτύξεων

--Οι νέες αναπτύξεις να εντάσσονται στον υφιστάμενο πολεοδομικό ιστό και το δομημένο περιβάλλον κατά τρόπο που να προωθείται η ενότητα του χώρου και του χαρακτήρα της περιοχής.

--Οι ελεύθεροι χώροι μπροστά από τις οικοδομές όπως είναι τα ιδιωτικά πεζοδρόμια, να ενσωματώνονται με τα δημόσια, τόσο λειτουργικά όσο και αισθητικά, ενώ ο ιδιωτικός χώρος που θα παραμένει περιφραγμένος να φυτεύεται με ποικιλία φυτών χαρακτηριστικών της περιοχής.

--Να αποφεύγονται οι εκτεταμένες τυφλές προσόψεις και τα κενά ανοίγματα, τύπου ψεύτικα παράθυρα.

Δ2.2: Αρχιτεκτονική

--Τα νέα κτίρια θα πρέπει να σχεδιάζονται με στόχο την αρμονία με το υφιστάμενο πλαίσιο και να συμβάλλουν στη συνολική αναβάθμιση του αστικού τοπίου και του περιβάλλοντος του δρόμου παρά να επιδιώκεται η δημιουργία ανεξάρτητων οπτικά κομβικών σημείων ή μεμονωμένων σημείων ενδιαφέροντος.

--Τα νέα δημόσια κτίρια στην περιοχή αυτή πρέπει να έχουν δυναμική παρουσία, να αποτελούν σημεία αναφοράς με σημαντικές οπτικές φυγές από τους δημόσιους χώρους που τα περιβάλλουν, έτσι ώστε όλα μαζί να αποτελούν ένα συλλογικό και ολοκληρωμένο αστικό δίκτυο.

--Οι δημόσιες πλατείες και κήποι να περιλαμβάνουν δραστηριότητες (καφετέριες εστιατόρια, κέντρα επισκεπτών) με απευθείας πρόσβαση από το δρόμο. Καταστήματα και χώροι αναψυχής με εσωστρεφή προσανατολισμό πρέπει να αποφεύγονται.

--Νέα κτίρια κατά μήκος της Τάφρου θα πρέπει να σχεδιάζονται με «ενεργά» ισόγεια με εμπορικές και γραφειακές χρήσεις σε ύψος που θα μπορούσε να ενσωματώσει ημιώροφο. Σημειώνεται ότι στις νέες οικοδομές εάν το μεσοπάτωμα θα χρησιμοποιείται ως εμπορικός, γραφειακός ή χώρος οποιασδήποτε άλλης κύριας χρήσης, θα πρέπει να έχει το σωστό ύψος (ελάχιστο 2.60) χωρίς να υπολογίζεται στο μέγιστο αριθμό ορόφων αλλά θα μετρά στο συντελεστή δόμησης.

Στις υφιστάμενες οικοδομές, σε περίπτωση αίτησης χρήσης του μεσοπατώματος για κύρια χρήση, το δικαίωμα θα εξαγοράζεται. Θα είναι στη διακριτική ευχέρεια της Πολεοδομικής Αρχής να το αποδεχτεί δεδομένου πως θα υπάρχει ως ελάχιστο ύψος το 2,40.

Οι προσόψεις αυτές με τα ισόγεια σε πλήρη λειτουργία, θα πρέπει να σχηματίζουν μια συνεχόμενη ευθεία οικοδομική γραμμή.

--Μεγάλες επιφάνειες σύγχρονων σύνθετων εμπορικών χώρων λιανικού εμπορίου δεν θα μπορούν να ενταχθούν στη ζώνη αυτή.

--Κτίρια με μιμητικά στοιχεία και αντιγραφή παραδοσιακών χαρακτηριστικών θα αποθαρρύνονται.

--Ο σχεδιασμός των προσόψεων, των τύπων των ανοιγμάτων, της κορυφογραμμής των οροφών και γενικά των λεπτομερειών να είναι τέτοιος που να διασφαλίζεται ότι ο αστικός ιστός και το περιβάλλον του δρόμου θα παρουσιάζουν ποικιλία και ενδιαφέρον.

--Κτίρια καλυμμένα με ενιαία πανέλα επενδύσεων δεν θεωρούνται από μόνα τους ότι παρέχουν επαρκή ποικιλία και ενδιαφέρον.

--Βιοκλιματικά χαρακτηριστικά (παθητικός εξαερισμός σκιάσεις, κλπ. θα ενθαρρύνονται ιδιαίτερα.

-- Η δημιουργία κοινών προσβάσεων εισόδων υπηρεσιών από τις πίσω αυλές και κοινές προσβάσεις πυρασφάλειας θα ενθαρρύνονται.

--Η χρήση 'pilotis' δεν γίνεται αποδεκτή



Δ2.3: Κτιριακή υποδομή, κατασκευή και υλικά

- Ο μηχανολογικός εξοπλισμός των οικοδομών (κομπρεσόροι, ηλιακοί συλλέκτες, δορυφορικά πιάτα, μονάδες κλιματισμού, κλπ.) να εντάσσονται διακριτικά χωρίς να είναι ορατά από το δρόμο.
- Ανάγκη για ευαίσθητο σχεδιασμό και χρήση πινακίδων και επιγραφών σχετικά με το μέγεθος τους, τα υλικά, το χρώμα, και την τοποθέτηση στην πρόσοψη.
- Να ενθαρρύνεται ο παθητικός κλιματικός σχεδιασμός, τα συστήματα ενεργειακής απόδοσης και οι έξυπνες τεχνολογικές εφαρμογές στην κατοικία.
- Οι είσοδοι των χώρων στάθμευσης να έχουν όσο το δυνατόν χαμηλότερη οπτική επίδραση στο κτίριο και στο δρόμο.
- Απόκρυψη και έλεγχος των περιοχών εξυπηρέτησης στερεών αποβλήτων ,όπως και των κάδων.



Σύγχρονη αρχιτεκτονική σε δημόσια κτίρια

8.4 Ανατολική Εμπορική Ζώνη (EZ-α)- Έκτος Τειχών Περιοχή Αγίου Αντωνίου



Η περιοχή ανατολικά του κέντρου εκτείνεται από την παλιά αγορά Αγίου Αντωνίου μέχρι τη Λεωφόρο Λάρνακας. Είναι ανομοιογενής, με αναπτύξεις ποικίλης πυκνότητας, με μια σειρά από ασύμβατες χρήσεις, με την ύπαρξη ασυγύριστων γερασμένων βιομηχανικών κτιρίων και δημοσίων χώρων χωρίς ενδιαφέρον. Γενικά η εξέλιξη της βρίσκεται σε μεταβατικό στάδιο και αποτυγχάνει να προβάλει το χαρακτήρα και την ποιότητα που θα ήταν κατάλληλα για μια περιοχή που αποτελεί μέρος του Κέντρου. Παρόλα αυτά παρουσιάζει διάφορες προοπτικές και δυνατότητες για ανάπτυξη λόγω των κενών διαθέσιμων τεμαχίων και οικοδομών, των σχετικά μεγάλων και ευρύχωρων δρόμων και των δυνατοτήτων ανοικοδόμησης μεγάλης κλίμακας. Η περιοχή γειτνιάζει επίσης με την Τάφρο και τα Τείχη, χωροθέτηση που επίσης της προσδίδει σημαντικά πλεονεκτήματα.

Προτεραιότητες

- α) Βελτίωση του κτιστού περιβάλλοντος και των δημοσίων χώρων και αύξηση της πυκνότητας, έτσι ώστε η περιοχή να διαδραματίσει ένα πιο σημαντικό ρόλο στο Κέντρο της πόλης.
- β) Δημιουργία μιας σημαντικής ανάπτυξης 'μαγνήτη' και μιας σημαντικής χρήσης δημόσιου προορισμού στο ανατολικό άκρο της Τάφρου και των Προμαχώνων.
- γ) Βελτίωση της σύνδεσης της με το κέντρο εκτός τειχών και την περιτειχισμένη πόλη, με μέσα μαζικής μεταφοράς αλλά και με πεζόδρομους / ποδηλατοδρόμους κατά μήκος της τάφρου, ώστε να ενισχυθεί η ενσωμάτωση της στην υπόλοιπη Κεντρική Περιοχή.
- δ) Προώθηση αυτής της περιοχής ως μιας ελκυστικής και περιζήτητης κεντρικής περιοχής κατοικίας, προκειμένου να αυξηθεί η προσφορά οικιστικών μονάδων και η ποικιλία τύπων κατοικίας, μέρος των οποίων θα πρέπει να είναι προσιτές σε διάφορες κατηγορίες οικογενειών.
- ε) Ενθάρρυνση μέσω πολεοδομικών κινήτρων για τη δημιουργία νέων αναπτύξεων (κυρίως οικιστικών), με την αξιοποίηση κενών οικοπέδων, την επαναχρησιμοποίηση παλιών βιομηχανικών χώρων και κτιρίων για την επίτευξη μιας πιο συμπαγούς Κεντρικής Περιοχής.
- στ) Ενίσχυση της περιοχής στο σύνολο της με κοινοτικές υπηρεσίες, ελκυστικούς δρόμους, πάρκα γειτονιάς, και χώρους απασχόλησης για όλες τις ηλικίες που θα προσδώσουν προστιθέμενη αξία στις ανέσεις κατοίκησης στην περιοχή.

(A) ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΕΣ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ

ΑΝΑΠΤΥΞΗ

A1:Χρήσεις:

Επιτρέπονται όλες οι χρήσεις που καταγράφονται κάτω από την Ζώνη αυτή (EZ-α) στο Πίνακα 7)

--Ψυχαγωγικές χρήσεις χωρίς μουσική επιτρέπεται να χωροθετούνται μόνο κατά μήκος των κύριων συλλεκτήριων δρόμων.

Η χωροθετηση χώρων αναψυχής δεν συστήνεται στους δρόμους πρωταρχικής σημασίας.

--Στην περιοχή των Τειχών και Προμαχώνων επιτρέπονται όλες οι ψυχαγωγικές χρήσεις διασκέδασης χωρίς μουσική, εκτός από τα σημεία που γειτνιάζουν με κατοικίες.

--Εργαστήρια, ανεξάρτητοι χώροι παραγωγής και αποθήκες δεν επιτρέπονται.

A2: Υφιστάμενες μη συμμορφούμενες χρήσεις γης:

--Σε όλες τις μη συμμορφούμενες προβληματικές χρήσεις που δεν είναι αδειούχες, πρέπει να χορηγηθεί προσωρινή άδεια υπό όρους, με την προϋπόθεση ότι οποιαδήποτε μελλοντική αναπτυξιακή δραστηριότητα θα πρέπει να εξασφαλίσει τη συγκατάθεση του Δήμου. Αυτή η διαδικασία θα δώσει το έναυσμα για τη μετατροπή του κτιρίου σε μια επιτρεπόμενη χρήση, ή τη χορήγηση προσωρινής άδειας διάρκειας 1 έτους,

--Αυστηρή εφαρμογή όλων των περιορισμών της σχετικής άδειας ,

--Ακύρωση των χώρων στάθμευσης στο δρόμο που χρησιμοποιούνται από οικοδομή που λειτουργεί χωρίς τις απαραίτητες άδειες.

A3:Αποστάσεις από σύνορα τεμαχίου

--Οι μπροστινές και πλευρικές αποστάσεις από τα όρια να είναι τουλάχιστον 3μ πλάτος. Ελάχιστη υποχώρηση 5 μέτρων στο πίσω μέρος. Η Πολεοδομική Αρχή θα έχει την ευελιξία να δεχθεί διαφοροποιήσεις στην απόσταση αυτή, λόγω αναγκών στον προσανατολισμό η την αρχιτεκτονική σύνθεση, εάν κρίνει ότι μπορεί να εξασφαλιστούν με τον τρόπο αυτό εξίσου σωστές αρχιτεκτονικές λύσεις .

A4:Ενοποίηση τεμαχίων

--Επιτρέπεται η συνένωση τεμαχίων.

--Επιτρέπεται επίσης η συνένωση αυλών και πρόσβαση πυρασφάλειας μεταξύ οικόπεδων.

A5:Συντελεστής Δόμησης

--Βασικός Συντελεστής Δόμησης 2,00:1

--Με την αξιοποίηση των κινήτρων ο συντελεστής δόμησης είναι δυνατόν να αυξηθεί μέχρι το 4.50:1

A6:Κάλυψη

Μέχρι 60%.

A7:Ύψος

Μέχρι 8 ορόφους.

A8: Απαιτήσεις στάθμευσης

-- Ο αριθμός των χώρων στάθμευσης που θα προταθούν εντός του τεμαχίου της ανάπτυξης θα επαφίεται στον αιτητή /ιδιοκτήτη. Η κατασκευή τους θα είναι αποδεκτή εφόσον μπορούν να χωροθετηθούν κατά προτίμηση σε υπόγειο χώρο, ή υπέργεια υπό τον όρο να μην είναι ορατοί από το δρόμο.

--Σε περίπτωση μη ικανοποίησης των χώρων στάθμευσης εντός του οικοπέδου σε σχέση με τον αριθμό που απαιτείται από το Τοπικό Σχέδιο, οι υπολειπόμενοι χώροι μπορούν να παρέχονται εκτός της ανάπτυξης με μακροχρόνια συμφωνία ενοικίασης σε μόνιμα οργανωμένο κοινόχρηστο χώρο στάθμευσης ή μπορούν να εξαγοράζονται.

--Για οικιστική χρήση θα απαιτείται 1 χώρος στάθμευσης για κάθε μονάδα, για κατοικίες κάτω του εμβαδού των 300τ.μ και μέγιστο 2 χώρων στάθμευσης για κατοικίες μεγαλύτερες των 301 τ. μ.

--Για τις επιτρεπόμενες αναπτύξεις που θα ενταχθούν σε υφιστάμενες οικοδομές μετά την ανακαίνιση / αποκατάσταση τους, δεν θα απαιτούνται επιπλέον χώροι στάθμευσης από αυτούς που προνοούσε η αρχική άδεια του κτιρίου.

--Αναπτύξεις πάνω από 1,000 τμ μεικτής χρήσης να παρέχουν 1 χώρο στάθμευσης ποδηλάτου για κάθε 120 τμ ή ένα χώρο ανά οικιστική μονάδα σε ασφαλή κοινόχρηστο χώρο.

--Για όλες τις χρήσεις εκτός από κατοικία θα γίνεται μείωση στο 80% των απαιτήσεων σε χώρους στάθμευσης που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο για αναπτύξεις οι οποίες θα ολοκληρωθούν 6 μήνες πριν την έναρξη κατασκευής υποδομών για τη λειτουργία των Μαζικών Μέσων Διακίνησης κατά μήκος του Πρωταρχικού Δικτύου Δημόσιων Συγκοινωνιών.

--Εμπορικές αναπτύξεις άνω των 2,000 τμ μεικτής επιφάνειας και αναπτύξεις δημόσιου τομέα κάθε είδους, θα πρέπει να υποβάλλουν

Σχέδιο Διακίνησης για να αποδείξουν τις προσπάθειες που καταβλήθηκαν για την αύξηση των μετακινήσεων με βιώσιμα μέσα διακίνησης.

A8: Προώθηση και Διευκόλυνση της

Ανάπτυξης:

--Διακριτική αύξηση του Συντελεστή Δόμησης μέχρι 4.50:1 μπορεί να χορηγηθεί από την Πολεοδομική Αρχή με βάση τα κίνητρα . Στην περιοχή αυτή θα προωθείται μαζί με το εμπόριο η κατοικία.

-- Δυνατότητα 2 επιπρόσθετων επιπέδων με μέγιστο τους 10 ορόφους που θα παραχωρείται με διακριτική ευχέρεια από την Πολεοδομική Αρχή, δεδομένου ότι δεν επηρεάζονται θέματα ιδιωτικότητας, αερισμού και ηλιασμού των παρακείμενων τεμαχίων. Σε περίπτωση παραχώρησης πέραν των 8 ορόφων, οι επόμενοι 1 ή 2 θα τοποθετούνται σε υποχώρηση σε σχέση με την πρόσοψη, έτσι ώστε να μην είναι ορατοί από τα τείχη και τους προμαχώνες.

--Εντοπισμός έργων που θα λειτουργήσουν ως «μαγνήτες» ανάπτυξης. Έχουν εντοπιστεί δύο βιοτεχνικά συγκροτήματα τα οποία μπορούν να παίξουν αυτό το ρόλο. Για τα έργα αυτά θα ακολουθηθούν γρήγορες διαδικασίες και κίνητρα για τη δημιουργία ενιαίων αναπτύξεων που θα περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων προσιτές οικιστικές μονάδες, δημόσιους χώρους στάθμευσης και ανοικτούς δημόσιους χώρους.

Ύφιστάμενα κτηρια που θα έχει ευχέρεια να κρίνει η Πολεοδομική Αρχή ότι παρουσιάζουν αξιόλογη μορφολογία ή είναι αντιπροσωπευτικά των αρχιτεκτονικών κινημάτων που πέρασαν από τη πόλη, θα δικαιούνται μεταφερόμενα δικαιώματα ανάπτυξης σε περίπτωση αποκατάστασης τους, όπως εφαρμόζεται στις Διατηρητέες Οικοδομές.

Προτεραιότητα θα έχουν οι παλιές οικοδομές που κατασκευάστηκαν πριν την Ανεξαρτησία το 1960, και μεταγενέστερες εάν ανταποκρίνονται στα πιο πάνω κριτήρια.

(B)ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ

B1:Κυκλοφορία:

--Αποτελούν προτεραιότητα οι απαραίτητοι

σχεδιασμοί ώστε η Ζώνη αυτή να εξυπηρετείται από τα Μέσα Μαζικής Μεταφοράς και να διευκολύνεται η χρήση ποδηλάτου και πεζών παρά ιδιωτικού αυτοκινήτου.

-- Καθορίζεται επίσης ως προτεραιότητα η δρομολόγηση μέσων Μαζικής Μεταφοράς μεγάλης συχνότητας (μικρών λεωφορείων) στην περίμετρο της τάφρου, η οποία αποτελεί μέρος του Πρωταρχικού Δικτύου Δημόσιων Συγκοινωνιών.

-- Οι διαδρομές των λεωφορείων θα πρέπει να διευκολυνθούν και να προστατευτούν από τις πιέσεις κυκλοφορίας του ιδιωτικού αυτοκινήτου.

--Προτείνεται ως μέγιστη ταχύτητα 50 χλμ/ώρα

--Οι δραστηριότητες συντήρησης και τροφοδοσίας για όλες τις νέες αναπτύξεις, σε όλους τους εμπορικούς δρόμους, θα είναι περιορισμένης χρονικής διάρκειας και θα γίνονται σε ειδικούς θύλακες εξυπηρέτησης εκτός των κύριων δρόμων.

B2: Στάθμευση:

--Οι υφιστάμενοι χώροι στάθμευσης στο δρόμο θα διατηρηθούν για βραχυπρόθεσμη στάθμευση μόνο για εξυπηρέτηση των επισκεπτών και πελατών.

--Πρόσθετοι χώροι στάθμευσης εκτός δρόμου θα μπορούσαν να προγραμματιστούν στο χώρο παρά την αγορά Αγίου Αντωνίου.

--Επιπρόσθετοι δημόσιοι χώροι στάθμευσης για βραχυπρόθεσμη και μακροπρόθεσμη παραμονή, μπορούν επίσης να δημιουργηθούν εκτός του κύριου δρόμου σε απόσταση 300μ από τη Τάφρο. Αυτοί μπορούν να εξασφαλιστούν με το πρόγραμμα συνεργασίας Δήμου και ιδιοκτητών των κενών τεμαχίων.

--Η στάθμευση στο χώρο της Τάφρου θα περιοριστεί σταδιακά και θα καταργηθεί όταν ολοκληρωθούν οι εναλλακτικοί χώροι σύμφωνα με τη στρατηγική στάθμευσης και λειτουργήσουν ικανοποιητικά τα μέσα δημόσιων μεταφορών.

--Τα τέλη στάθμευσης να καθορίζονται σε συνάρτηση με τις ανάγκες κατά τη διάρκεια της ημέρας, ψηλότερα στις ώρες αιχμής για ενθάρρυνση γρήγορης εναλλαγής και μεγαλύτερης εξυπηρέτησης. Χαμηλότερα τέλη, ή ακόμη και δωρεάν, κατά τις βραδινές ώρες για εξυπηρέτηση πολιτιστικών εκδηλώσεων.

--Δεν θα προνοούνται δημόσιοι χώροι για τους κατοίκους νέων αναπτύξεων αφού αυτοί θα

πρέπει να εξυπηρετούνται από χώρους

στάθμευσης που θα πρέπει να προνοούνται εντός του τεμαχίου.

--Αυστηρή επιβολή όλων των προνοιών για παράνομη στάθμευση.

B3: Εξυπηρέτηση και τροφοδοσία

--Οι εργασίες συντήρησης θα πρέπει να περιορίζονται μόνο σε ειδικές περιοχές εξυπηρέτησης και να διεξάγονται χρονικά σε περιορισμένη διάρκεια εκτός ωρών αιχμής και εμπορικής δραστηριότητας.

--Γενικά, η εξυπηρέτηση των εμπορικών δραστηριοτήτων κατά μήκος του καθορισμένου Πρωτεύοντος Δικτύου Δημόσιων Συγκοινωνιών θα πρέπει να γίνεται εκτός του κύριου δρόμου, σε καθορισμένους θύλακες εξυπηρέτησης σε παράδρομους ή σε συγχρονισμό για την αποφυγή παρεμβολών στη λειτουργία των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.

--Για όλες τις νέες εμπορικές αναπτύξεις πάνω από 2,000 τμ θα απαιτείται να δεικνύεται πρόνοια χώρων για παροχή εξυπηρέτησης τροφοδοσίας εκτός των δημόσιων δρόμων.

--Η συλλογή απορριμμάτων θα πρέπει να γίνεται με τρόπο που θα ελαχιστοποιείται η παρουσία αποβλήτων στο δρόμο και επηρεασμός της εμπορικής δραστηριότητας ή των χρήσεων αναψυχής και των εκδηλώσεων κατά τις βραδινές ώρες.

--Η πρόσβαση οχημάτων έκτακτης ανάγκης θα διασφαλίζεται ανά πάσα στιγμή έστω και αν αυτό θα αποβεί σε βάρος του χώρου διεξαγωγής εμπορικών δραστηριοτήτων ή άλλων εκδηλώσεων.

(Γ) ΟΔΗΓΙΕΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Γ1: Δημόσιοι Χώροι

--Η διεύρυνση του οδοστρώματος σε βάρος του πλάτους του πεζοδρομίου ή της επικρατούσας οικοδομικής γραμμής δεν επιτρέπεται εκτός σε εξαιρετικές περιπτώσεις για έργα που αφορούν το γραμμή ταχείας διέλευσης ή για τη διευκόλυνση διακίνησης των λεωφορείων.

--Η ρύθμιση της απόστασης της ανάπτυξης από το οδικό σύνορο / όριο τεμαχίου να αντιστοιχεί στην υφιστάμενη επικρατούσα τοπική οικοδομική γραμμή.

--Ανακατασκευή και ενοποίηση του χώρου μπροστά από τις οικοδομές που αποτελείται από το ιδιωτικό και δημόσιο πεζοδρόμιο, έτσι ώστε να δημιουργείται ενιαία διαμορφωμένος χώρος επιστρωμένος με το

ίδιο υλικό.

--Επιλογή υψηλής ποιότητας υλικών επίστρωσης με κριτήρια την ανθεκτικότητα, την ευκολία συντήρησης και τη χαμηλή συμβολή τους στη μείωση συσσώρευσης και αντανάκλασης θερμότητας.

--Χρησιμοποίηση απλών και ανθεκτικών επίπλων, σημάτων, κάδων απορριμμάτων δημόσιου φωτισμού και άλλων διευκολύνσεων, που πρέπει να είναι τοποθετημένα σε ένα ενοποιημένο χώρο που θα αποτελεί τη 'ζώνη αστικού εξοπλισμού'.

Αυτός θα διαχωρίζεται από την απρόσκοπτη διαδρομή του πεζοδρομίου.

--Η δενδροφύτευση και τοπιοτέχνηση θα αποτελούν βασικό και κύριο στοιχείο της αναβάθμισης και αναδιοργάνωσης των δημόσιων χώρων, ώστε να επιτυγχάνεται συνοχή, χωρική οργάνωση και ευχάριστες κλιματικές συνθήκες.

--Παρόδια στάθμευση θα επιτρέπεται μόνο σε καθορισμένους θύλακες.

--Οι ποδηλατικές διαδρομές θα διαχωρίζονται από τις διαδρομές πεζών.

--Δεν επιτρέπεται η στάθμευση στο πεζοδρόμιο ή στον κενό χώρο μπροστά από την οικοδομή.

--Εφαρμογή του «Καθοδηγητικού Εγχειριδίου για το Σχεδιασμό Δρόμων και Δημόσιων Χώρων» στη Λευκωσία.

--Χρήση ενδημικών φυτών ή τοπικά προσαρμοσμένων δένδρων με πλούσια βιοποικιλότητα.

Γ2: Κύριοι δρόμοι

--Πεζοδρόμια πρέπει να δημιουργούνται και στις δύο πλευρές του δρόμου όσο πιο πλατιά γίνεται αφού πρώτα αφαιρεθεί το αναγκαίο πλάτος που καθορίζεται για το οδόστρωμα στο καθοδηγητικό Εγχειρίδιο.

--Οι χώροι στάθμευσης και θύλακες φορτοεκφόρτωσης θα επιτρέπονται μόνο σε καθορισμένους χώρους.

--Να καθορίζεται ζώνη Αστικού Εξοπλισμού σε συγκεκριμένη και οργανωμένη διάταξη με δένδρα και χώρους στάθμευσης ποδηλάτων.

--Θα επιτρέπεται με μέτρο η χρήση των περιοριστικών πασσάλων όπου είναι απαραίτητο.

Γ3: Άλλοι δρόμοι

--Χρήση κατάλληλων υλικών στα πεζοδρόμια για μείωση της μεγάλης συσσώρευσης και αντανάκλασης θερμότητας. Χρήση υλικών για

«δροσερά πεζοδρόμια».

--Δενδροφύτευση σε επιλεγμένους χώρους , ακόμα και μικρές γωνιές και πλατώματα οι οποίοι ωστόσο να συνδυάζονται με τις προσόψεις και τους ελεύθερους χώρους μπροστά από τα κτίρια. _

--Δημιουργία ποδηλατοδιαδρομών όπου αυτό είναι εφικτό.

Πλατείες –Πάρκα –Χώροι Στάθμευσης

Πρωτεύεται διαφοροποίηση της φιλοσοφίας δημιουργίας των πλατειών και χ.στάθμευσης. Οι χώροι αυτοί δεν θα κατασκευάζονται από τους αιτητές μέσω των πολεοδομικών κινήτρων στα ιδιωτικά τους τεμάχια, διάσπαρτα και σποραδικά.

Αντίθετα, προτείνεται η δημιουργία τους σε επιλεγμένους δημόσιους χώρους και οι επενδυτές θα συνεισφέρουν στην κατασκευή τους με ανταποδοτικά τέλη έναντι αύξησης στο συντελεστή που θα εξασφαλίζουν.

Γ4:Τάφρος, Πάρκα και Χώροι Πρασίνου:

--Δημιουργία πλατειών πεζοδρομίων και μεγάλης κλίμακας δενδροφύτευση κατά μήκος της Τάφρου (Λ. Σαλαμίνας) σύμφωνα με το Έργο Αναμόρφωσης (Βλέπε Κεφάλαιο 10)

--Ένα συνεχές δίκτυο πεζοδρομίων, ποδηλατοδρόμων και χώρων πρασίνου γύρω από την τάφρο, θα αποτελέσουν τα κύρια συνεκτικά στοιχεία αυτής της ζώνης.

--Βελτίωση της πρόσβασης σε κήπους και πάρκα από τις διάφορες αστικές περιοχές, με την αύξηση του αριθμού των εισόδων, την άρση ή τη μείωση των αφιλόξενων περιφράξεων και την εισαγωγή διευκολύνσεων με μικρά καφέ, καθιστικά και χώρους δραστηριοτήτων που θα προσελκύσουν επισκέπτες.

--Δημιουργία διαφόρων χώρων παιγνιδιών για παιδιά και τη νεολαία

--Χρήση ενδημικών φυτών, και τοπικά προσαρμοσμένων δένδρων χαμηλής ανάγκης άρδευσης και τοπιοτέχνηση με πορώδεις και ευέλικτες επιφάνειες.

--Ενθάρρυνση δημιουργίας δημόσιων χώρων στις προσόψεις κτηρίων η διαπλατύνσεις δρόμων για δημιουργία μικρών σκιερών χώρων συνάντησης, με πέργολες, δένδρα, κίσκια ,έργα τέχνης καθιστικά.

(Δ) ΠΛΑΙΣΙΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΚΤΙΣΤΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Δ1: Υφιστάμενες Οικοδομές

-- Σε περίπτωση αποκατάστασης, συντήρησης και επανάχρησης των υφιστάμενων κτιρίων να υιοθετούνται υλικά πρόσοψης και χαρακτηριστικά που εναρμονίζονται με την αρχική μορφή και στυλ των οικοδομών.

--Στις εσωτερικές ανακαινίσεις μπορούν να χρησιμοποιούνται σύγχρονα υλικά και παρεμβάσεις που να εξυπηρετούν το σύγχρονο τρόπο ζωής, Εννοείται πως πρέπει να είναι τέτοια που να μην καταστρέφουν ή αναιρούν την αξία κτιρίου πολιτιστικής ή άλλης κληρονομιάς, καθώς και διατηρητέων κτιρίων.

--Όλες οι επεκτάσεις και προσθήκες να ενσωματώνονται ικανοποιητικά με την πρόσοψη και να σέβονται τη μορφολογία,τις αναλογίες και την αρχιτεκτονική του αρχικού κτιρίου

--Τα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά των προσόψεων να ανακαινίζονται με τρόπο που να γίνεται σεβαστή η αρχική μορφολογία και τυπολογία του κτιρίου και το περιβάλλον του δρόμου.

-- Όλες οι μεταγενέστερες προσθήκες στις



εντάσσονται στο αρχικό στυλ της οικοδομής και στην εικόνα του δρόμου και εάν θεωρηθεί ότι καταστρέφουν το χαρακτήρα του να αφαιρούνται.

--Οι μηχανολογικές διευκολύνσεις των οικοδομών, και ο εξοπλισμός (δορυφορικά πιάτα, μονάδες κλιματισμού, ηλιακοί συλλέκτες, κλπ.) να εντάσσονται διακριτικά και να μην είναι ορατά από το δρόμο.

--Οι πινακίδες πρέπει να σχεδιάζονται με ευαισθησία όσον αφορά το μέγεθος, το υλικό, το χρώμα και την τοποθέτηση στην πρόσοψη.

--Ο σχεδιασμός του παθητικού κλιματικού συστήματος και η χρήση των σύγχρονων υλικών και λεπτομερειών να ενσωματώνονται με τέτοιο τρόπο ώστε να μην μειώνεται αισθητικά η αρχική μορφή του κτιρίου η να αποκρύβεται η αντίληψη του αστικού ιστού.

--Να ενθαρρύνονται σε όλα τα έργα αποκατάστασης τα συστήματα ενεργειακής απόδοσης και οι έξυπνες τεχνολογίες που είναι εφαρμόσιμες στις κατοικίες.

--Να μην επιτρέπεται σε αυλές ,η τοποθέτηση θορυβωδών στοιχείων και εξοπλισμού (συμπεριλαμβανομένων των αεραγωγών, αποσμητήρων ή μονάδων κλιματισμού) τα οποία μπορούν να επηρεάσουν τις ανέσεις των παρακείμενων ιδιοκτησιών.

Δ2: Νέες Ανάπτυξης

Δ2.1 Κλίμακα και ύψος ανάπτυξης

--Οι νέες αναπτύξεις να εντάσσονται στον υφιστάμενο πολεοδομικό ιστό και στο κτιστό περιβάλλον με τρόπο που να διατηρείται η ενότητα του χώρου και του χαρακτήρα της περιοχής.

Οι εμπορικές όψεις των οικοδομών να δημιουργούν μια συνεχή ευθυγραμμισμένη οικοδομική γραμμή η οποία δεν θα παρουσιάζει συχνές διακοπές.

--Σημειώνεται ότι στις νέες οικοδομές εάν το μεσοπάτωμα θα χρησιμοποιείται ως χώρος κύριας χρήσης, θα πρέπει να έχει το σωστό ύψος (ελάχιστο 2.60) χωρίς να υπολογίζεται στο μέγιστο αριθμό ορόφων αλλά θα μετρά στο συντελεστή δόμησης.

Στις υφιστάμενες οικοδομές, σε περίπτωση αίτησης χρήσης του μεσοπατώματος για κύρια χρήση , το δικαίωμα θα εξαγοράζεται. Θα είναι στη διακριτική ευχέρεια της Πολεοδομικής Αρχής να το αποδεχτεί δεδομένου πως θα

υπάρχει ως ελάχιστο ύψος το 2,40.

--Να αποθαρρύνονται κτίρια με φορτωμένη φλύαρη αρχιτεκτονική ή που μιμούνται χαρακτηριστικά στοιχεία παραδοσιακών οικοδομών.

--Ο σχεδιασμός των προσόψεων, των τύπων των παραθύρων, της γραμμής των οροφών και γενικά των λεπτομερειών να διασφαλίζουν ότι ο αστικός ιστός και το σκηνικό του δρόμου θα παρουσιάζουν ποικιλία και ενδιαφέρον. Η απλή μονολιθική επένδυση με ενιαία πετάσματα διαφόρων υλικών δεν θεωρείται γενικά ότι παρέχει ποικιλία και ενδιαφέρον.

--Βιοκλιματικά χαρακτηριστικά όπως παθητικός αερισμός σκιάσεις, κλπ. θα ενθαρρύνονται ιδιαίτερα. Συστήνεται επίσης η προώθηση της χρήσης πράσινων δωματίων με στόχο την εξοικονόμηση ενέργειας και την αύξηση του πρασίνου.

--θα ενθαρρύνονται κοινές προσβάσεις σε εισόδους υπηρεσιών στο πίσω μέρος των οικοδομών και σε αυλές, όπως και οι κοινές προσβάσεις πυρασφάλειας.

--Η 'pilotis' για δημιουργία χώρων στάθμευσης, απαγορεύεται στην πρόσοψη των οικοδομών.

Δ2.3:Κτιριακή υποδομή, κατασκευή και υλικά:

--Οι υπηρεσίες των οικοδομών, όπως ο μηχανολογικός εξοπλισμός (δορυφορικά πιάτα, μονάδες κλιματισμού, ηλιακοί συλλέκτες, κλπ.) να εντάσσονται διακριτικά.

Επίσης θα πρέπει να αποκρύβονται από την οπτική επαφή από το δρόμο.

--Ανάγκη για ευαίσθητο σχεδιασμό και χρήση σημάτων και επιγραφών σε ότι αφορά το μέγεθος, τα υλικά το χρώμα, και την τοποθέτηση τους στην πρόσοψη.

--Να ενθαρρύνεται ο παθητικός κλιματικός σχεδιασμός, τα συστήματα ενεργειακής απόδοσης και οι έξυπνες τεχνολογικές εφαρμογές στις κατοικίες και άλλες οικοδομές.

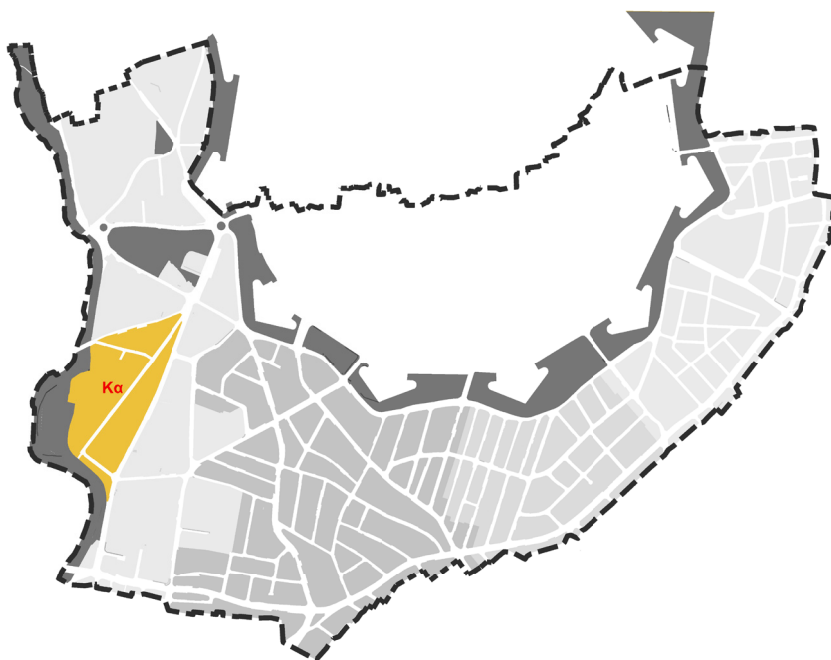
--Οι προσβάσεις των εισόδων προς τους χώρους στάθμευσης να έχουν όσο το δυνατόν χαμηλότερη οπτική επίδραση στο κτίριο και στο δρόμο.

--Απόκρυψη και έλεγχος των περιοχών εξυπηρέτησης

--Να παρέχονται χώροι ειδικά σχεδιασμένοι για αποθήκευση των στερεών αποβλήτων, κάδοι απορριμμάτων και ανακύκλωσης, έτσι ώστε να αποφεύγεται η οσμορύπανση και να

8.5 Οικιστική Ζώνη (Κα)

Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα Γλάδστωνος- Βύρωνος



Προτεραιότητες

α) Επίτευξη ψηλής ποιότητας οικιστικού περιβάλλοντος, προστατευμένου από την διείσδυση άλλων χρήσεων που θα επηρεάσουν αρνητικά τις ανέσεις των κατοίκων και τις περιβαλλοντικές συνθήκες της περιοχής..

β) Επίδειξη σεβασμού και προστασίας στον υφιστάμενο οικιστικό ιστό, με ενθάρρυνση των μεμονωμένων αποκαταστάσεων οικοδομών αντί των επεμβάσεων μεγάλης κλίμακας

γ) Πρόνοια κοινοτικών υπηρεσιών για υποστήριξη της οικιστικής χρήσης (μικρά καταστήματα γειτονιάς σχολεία, παιδοκομικοί σταθμοί, νηπιαγωγεία κλπ) σε παρακείμενη εύκολα προσβάσιμη περιοχή.

δ) Βελτίωση της περιβαλλοντικής ποιότητας των οδών και αποθάρρυνση της χρήσης αυτοκινήτου ώστε να δημιουργηθούν ασφαλείς και ελκυστικές συνθήκες για πεζοκίνηση και χρήση ποδηλάτου.

ε) Συνεχής συντήρηση του γραμμικού πάρκου του Πεδιαίου Ποταμού, ώστε να διατηρηθεί ως ο βασικός πράσινος πνεύμονας για την πόλη.

στ) Εισαγωγή ελεγχόμενης στάθμευσης για του κατοίκους που θα αποκλείει τη στάθμευση για μη οικιστικές χρήσεις

ζ) Ανάκληση όλων των προσωρινών αδειών σε μη συμμορφούμενες χρήσεις που ενοχλούν τις ανέσεις των κατοίκων.

θ) Διευκόλυνση των ιδιοκτητών για ενθάρρυνση μαζικής αποκατάστασης των διατηρητέων και προστασία του ιδιαίτερου χαρακτήρα της περιοχής που είναι το μεγάλο ποσοστό ανοικτού πράσινου χώρου περιμετρικά από κάθε οικοδομή.

**A: ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΕΣ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**

A1: Χρήσεις Γης:

Επιτρέπονται όλες οι χρήσεις που αναφέρονται κάτω από τη Ζώνη Κα στον Πίνακα 7

--Επιτρέπονται οικιστικές αναπτύξεις.

--Επαγγελματικά γραφεία μπορούν να τοποθετηθούν μόνο επί των οδών Βύρωνος και Χίλωνος.

--Μικρής κλίμακας πολιτιστικές χρήσεις, και εκπαιδευτικά ιδρύματα εφόσον δεν ενοχλούν τις ανέσεις της κατοικίας, εναρμονίζονται με την κλίμακα και χαρακτήρα της περιοχής και δεδομένου πως υπάρχει δυνατότητα διαχείρισης των κυκλοφοριακών αναγκών που θα προκαλέσουν θα επιτρέπονται μόνο στις οδούς Βύρωνος -Χίλωνος.

--Πολιτιστικές και εκπαιδευτικές χρήσεις που προυπήρχαν του Σχεδίου Περιοχής παραμένουν εφόσον τηρούν τουε όρους αδείας τους

--Μικρής κλίμακας καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης της γειτονιάς όπως παντοπωλείο, περίπτερο, χαρτοπωλείο, φαρμακείο και άλλα που δεν θα υπερβαίνουν σε εμβαδό τα 50 τμ μπορούν να τοποθετηθούν επί των οδών Βύρωνος και Χίλωνος.

--Ποιοτικά Αστικά Ξενοδοχεία με δυναμικότητα μέχρι 20 κλίνες χωρίς τη χρήση εξωτερικού χώρου εστίασης ,στις οδούς Βύρωνος ,Χίλωνος

--Δεν επιτρέπεται η δραστηριότητα βραδινής ψυχαγωγίας ως μέρος οποιασδήποτε επιτρεπόμενης χρήσης.

Οι υφιστάμενες μη επιτρεπόμενες χρήσεις γης:

--Οι υφιστάμενες μη επιτρεπόμενες χρήσεις, θα παραμείνουν εφόσον έχουν άδεια και τηρούν τους όρους αδείας τους. Αν όχι θα παραχωρηθεί προσωρινή άδεια ενός έτους και εάν πάλι δεν συμμορφώνεται θα αποσυρθεί η άδεια.

Εάν παραστεί ανάγκη οποιασδήποτε αναπτυξιακής δραστηριότητας που θα απαιτείται η συγκατάθεση της Πολεοδομικής Αρχής, αυτό θα χρησιμοποιηθεί ως έναυσμα για μετατροπή του υποστατικού σε νέα επιτρεπόμενη χρήση γης.

--Αυστηρή εφαρμογή όλων των όρων και

περιορισμών που είχαν τεθεί.

--Απαγόρευση στάθμευσης σε θύλακες του δρόμου ενόσω στο υποστατικό λειτουργεί μη επιτρεπόμενη χρήση.

A2:Αποστάσεις από τα όρια του τεμαχίου

Στην πρόσοψη και στις πλευρικές όψεις η απόσταση από τα όρια του οικοπέδου πρέπει να είναι τουλάχιστον πλάτους 3 μέτρων.

Από το πίσω όριο η ελάχιστη απόσταση θα είναι 5μ.

A3:Ενοποίηση τεμαχίων

Δεν επιτρέπεται η συνένωση τεμαχίων.

Θα ενθαρρύνεται όμως η κοινή πρόσβαση για σκοπούς πυρασφάλειας μεταξύ των αυλών των οικόπεδων.

A4: Συντελεστής Δόμησης

Μέγιστος Συντελεστής Δόμησης 1.40:1.

A5: Κάλυψη

Μέχρι 50%.

A6: Ύψος

Μέχρι 3 ορόφους.

A7:Απαιτήσεις στάθμευσης:

--Η πρόνοια χώρων στάθμευσης θα γίνεται αποκλειστικά εντός των ορίων του οικοπέδου.

--Ο αριθμός χώρων στάθμευσης εντός του τεμαχίου θα επαφίεται στην επιλογή του ιδιοκτήτη εφόσον υπάρχει η δυνατότητα χωροθέτησης τους στο υπόγειο της οικοδομής ή υπέργεια σε χώρο μή ορατό από το δρόμο.

--Για αναπτύξεις που θα αφορούν νέα επιτρεπόμενη χρήση σε υφιστάμενη οικοδομή, δεν θα απαιτούνται επιπλέον χώροι στάθμευσης από όσους ζητήθηκαν με βάση την αρχική άδεια.

--Οι απαιτήσεις για οικιστική χρήση να περιορίζονται σε 1 χώρο στάθμευσης για κάθε μονάδα μεγέθους μέχρι 300 τ.μ και 2 χώρους στάθμευσης για κάθε μονάδα μεγέθους πέραν των 301 τ.μ.

--Όλοι οι αιτητές νέων εμπορικών/γραφειακών αναπτύξεων θα επιβεβαιώνουν ότι το προσωπικό και οι επισκέπτες τους μπορούν να εξυπηρετηθούν από χώρους στάθμευσης που θα δημιουργηθούν στο χώρο της ανάπτυξης, σε διαθέσιμους καθορισμένους χώρους στο δρόμο ή σε κοντινούς οργανωμένους κοινόχρηστους χώρους στάθμευσης.

--Η χωροθέτηση ιδιωτικών χ. στάθμευσης στο τεμάχιο της ανάπτυξης επιτρέπεται εφόσον θεωρηθούν από πλευράς αισθητικού ελέγχου αποδεκτά και δεδομένου πως η είσοδος προς το χώρο δεν έχει αρνητική οπτική επίπτωση στην πρόσοψη της οικοδομής.

--Αναπτύξεις πέραν των πέντε μονάδων να παρέχουν ένα χώρο στάθμευσης ποδηλάτου για κάθε μονάδα σε ασφαλές κοινόχρηστο χώρο.

Διευκόλυνση της Ανάπτυξης:

--Διακριτική παραχώρηση πρόσθετου ορόφου σε περίπτωση όπου η πλειονότητα των παρακείμενων οικοδομών είναι πέραν των τριών ορόφων. Ο τέταρτος όροφος αν παραχωρηθεί θα πρέπει να υποχωρεί σε σχέση με τη πρόσοψη.

Ύφιστάμενα κτίρια που θα έχει ευχέρεια να κρίνει η Πολεοδομική Αρχή ότι παρουσιάζουν αξιόλογη μορφολογία ή είναι αντιπροσωπευτικά των αρχιτεκτονικών κινήματων που πέρασαν από την πόλη, θα δικαιούνται μεταφερόμενα δικαιώματα ανάπτυξης σε περίπτωση αποκατάστασης τους, όπως εφαρμόζεται στις Διατηρητέες Οικοδομές

Αφορά τις παλιές οικοδομές που κατασκευάστηκαν πριν την Ανεξαρτησία το 1960 και μεταγενέστερες εάν ανταποκρίνονται στα πιο πάνω κριτήρια.

B: ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ

B1: Κυκλοφορία

--Προτεραιότητα στη Ζώνη αυτή θα δοθεί στα Μέσα Μαζικής Μεταφοράς, στο ποδήλατο και στη διευκόλυνση των πεζών παρά στη διευκόλυνση διακίνησης του αυτοκινήτου.

--Η μέγιστη ταχύτητα θα είναι 30 χλμ/ώρα.

--Οι δραστηριότητες συντήρησης και τροφοδοσίας σε όλους τους δρόμους και σε όλες τις νέες αναπτύξεις θα είναι περιορισμένης χρονικής διάρκειας και θα γίνονται σε ειδικούς θύλακες εξυπηρέτησης εκτός του κύριου δρόμου.

B2: Στάθμευση

--Η στάθμευση στο δρόμο θα οργανωθεί σε συγκεκριμένους θύλακες με καθορισμένες θέσεις.

--Αυστηρή επιβολή όλων των προνοιών για παράνομη στάθμευση.

B3: Εξυπηρέτηση και τροφοδοσία

--Η στάθμευση για συντηρήσεις ,τροφοδοσία και εξυπηρέτηση θα περιορίζεται σε ειδικά καθορισμένους χώρους και θα έχει περιορισμένη διάρκεια και καθορισμένες ώρες ώστε να μην ενοχλούνται οι κάτοικοι.

--Για όλες τις νέες αναπτύξεις πάνω από 2,000 τ.μ θα απαιτείται να δεικνύεται πρόνοια για παροχή εξυπηρέτησης εκτός δρόμου.

--Η συλλογή αποβλήτων θα πρέπει να γίνεται με τρόπο που θα ελαχιστοποιείται η παρουσία αποβλήτων στο δρόμο και επηρεασμός των ανέσεων.

--Η πρόσβαση οχημάτων έκτακτης ανάγκης να διασφαλίζεται ανά πάσα στιγμή.

(Γ) ΚΑΘΟΔΗΓΗΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Γ1: Δημόσιοι Χώροι

Η διεύρυνση του οδοστρώματος σε βάρος του πεζοδρομίου ή της επικρατούσας οικοδομικής γραμμής δεν επιτρέπεται.

--Η λωρίδα απόστασης της οικοδομής από το μπροστινό όριο του οικοπέδου πρέπει να διατηρείται πράσινη με δένδρα και διαμορφωμένη σε κήπο σύμφωνα με το χαρακτήρα της περιοχής.

--Η επίστρωση των πεζοδρομίων θα γίνεται με υλικά υψηλής ανθεκτικότητας, εύκολης συντήρησης και με δυνατότητα χαμηλής συγκράτησης και εκπομπής θερμότητας.

--Να χρησιμοποιηθούν απλά και ανθεκτικά έπιπλα και σημάνσεις τοποθετημένα σε ένα ενοποιημένο χώρο αστικού εξοπλισμού.

--Η δενδροφύτευση και τοπιοτέχνηση να αποτελούν βασικό και κύριο χαρακτηριστικό στοιχείο της βελτίωσης και αναδιοργάνωσης των δημόσιων χώρων για να δημιουργήσουν συνοχή, χωρική οργάνωση και ευχάριστες κλιματικές συνθήκες.

--Η παρόδια στάθμευση θα επιτρέπεται μόνο σε καθορισμένους θύλακες.

--Οι ποδηλατικές διαδρομές θα διαχωρίζονται από τις διαβάσεις πεζών.

--Δεν επιτρέπεται η στάθμευση στο πεζοδρόμιο ή στον κενό χώρο μπροστά από την οικοδομή.

--Εφαρμογή του «Καθοδηγητικού Εγχειριδίου για το Σχεδιασμό των Δρόμων και Δημόσιων Χώρων» της Λευκωσίας.

--Χρήση ενδημικών φυτών ή και δένδρων τοπικά προσαρμοσμένων με πλούσια βιοποικιλότητα.

Γ2: Κύριοι δρόμοι

--Πεζοδρόμια πρέπει να δημιουργούνται και στις δύο πλευρές του δρόμου όσο πιο πλατιά γίνεται αφού πρώτα αφαιρεθεί το αναγκαίο πλάτος για τον καθορισμό του οδοστρώματος (Ανάπλαση σύμφωνα με το Καθοδηγητικό Εγχειρίδιο).

--Περιορισμένοι χώροι στάθμευσης κατά μήκος του δρόμου σε καθορισμένους θύλακες μόνο.

--Να καθορίζεται ζώνη αστικού εξοπλισμού σε συγκεκριμένη και οργανωμένη διάταξη, σε συνδυασμό με δενδροστοιχία και ποδηλατοστάσια.

--Ελαχιστοποίηση της χρήσης των περιοριστικών πασσάλων

Γ3: Άλλοι δρόμοι

--Χρήση κατάλληλων υλικών στα πεζοδρόμια για μείωση της απορρόφησης και εκπομπής θερμότητας (δροσερά πεζοδρόμια).

--Αποφυγή διαδρομών αυτοκινήτων διαμπερούς κυκλοφορίας.

--Εντοπισμός όλων των πιθανών χώρων για δημιουργία καλά οργανωμένων χώρων στάθμευσης επί του δρόμου με καθορισμένους χρήστες τους κατοίκους.

--Δενδροφύτευση σε επιλεγμένους χώρους οι οποίοι ωστόσο να συνδυάζονται με τις προσόψεις και τους χώρους μπροστά από τα κτίρια.

(Δ) ΠΛΑΙΣΙΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΚΤΙΣΤΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Δ1:Κτίρια Πολιτιστικής Κληρονομιάς

--Κτίρια πολιτιστικής κληρονομιάς μπορεί να είναι είτε διατηρητέες οικοδομές ή άλλα κτίρια προγενέστερα του 1960 και μεταγενέστερα που αντιπροσωπεύουν κινήματα αρχιτεκτονικής που επηρέασαν την πόλη. Όλες οι εργασίες αποκατάστασης πρέπει να γίνονται με βάση το Εγχειρίδιο για Διατηρητέες Οικοδομές που ετοιμάστηκε από το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου για τις διατηρητέες οικοδομές που επισυνάπτεται ως Προσάρτημα και το σχετικό καθοδηγητικό πλαίσιο που εγκρίθηκε από το Δήμο ως Πολεοδομική Αρχή.

--Η συντήρηση του δομικού συστήματος να είναι σύμφωνη με τις παραδοσιακές τεχνικές που χρησιμοποιήθηκαν στην οικοδομή και με συμβατά υλικά. Όπου είναι απαραίτητο να γίνουν σύγχρονες παρεμβάσεις αυτές θα πρέπει να είναι εμφανείς.

--Τα υλικά προσόψεων, τα τελειώματα και οι λεπτομέρειες να εναρμονίζονται με τα υφιστάμενα.

--Η πρόσοψη και τα αρχιτεκτονικά της χαρακτηριστικά πρέπει να αποκαθίστανται.

--Μεταγενέστερες προσθήκες που κρίνεται ότι καταστρέφουν τον αρχιτεκτονικό χαρακτήρα



της οικοδομής να αφαιρούνται.

--Διασωληνώσεις και μηχανολογικός εξοπλισμός των οικοδομών όπως (δορυφορικά πιάτα, μονάδες κλιματισμού, ηλιακοί συλλέκτες, κλπ.) θα πρέπει να εντάσσονται διακριτικά και να μην είναι ορατά από το δρόμο.

--Σημάνσεις και επιγραφές πρέπει να σχεδιάζονται με ευαισθησία όσον αφορά το μέγεθος, το υλικό, το χρώμα και την τοποθέτηση τους στην πρόσοψη.

--Ο σχεδιασμός του παθητικού κλιματικού σχεδιασμού και η χρήση των σύγχρονων υλικών και τεχνολογιών να ενσωματώνονται με τέτοιο τρόπο ώστε να μην κρύβουν και υποβαθμίζουν την αισθητική αντίληψη της μορφολογίας του κτιρίου ή του συνολικού περιβάλλοντος του δρόμου.

--Να ενθαρρύνεται σε όλα τα έργα αποκατάστασης η χρήση συστημάτων ενεργειακής απόδοσης και έξυπνες τεχνολογίες για οικιστικές αναπτύξεις.

--Σε εσωτερικές ανακαινίσεις να επιτρέπεται η χρησιμοποίηση σύγχρονων υλικών και διευκολύνσεων συμβατών με τους σύγχρονους τρόπους ζωής, εφόσον αυτά δεν καταστρέφουν ή μειώνουν την αξία της αρχιτεκτονικής των κτιρίων.

--Να μην επιτρέπεται η τοποθέτηση σε αυλές θορυβωδών στοιχείων εξοπλισμού (συμπεριλαμβανομένων των αεραγωγών, αποσμητήρων ή μονάδων κλιματισμού) τα οποία μπορεί να επηρεάσουν τις ανέσεις των κατοίκων των παρακείμενων ιδιοκτησιών.

Δ2: Άλλες Υφιστάμενες Οικοδομές

Η αποκατάσταση των αρχιτεκτονικών χαρακτηριστικών της πρόσοψης να γίνεται με τρόπο που να σέβεται τη μορφολογία του κτιρίου και το γενικό χαρακτήρα της περιοχής. Όλες οι σύγχρονες προσθήκες της πρόσοψης να εντάσσονται σωστά στο περιβάλλον του δρόμου.

--Όλες οι παλαιότερες προσθήκες σε περίπτωση που κρίνεται ότι αλλοιώνουν το χαρακτήρα της οικοδομής και δεν συνάδουν με αυτό να αφαιρούνται.

--Οι υποδομές, οι διασωληνώσεις και ο μηχανολογικός εξοπλισμός, για παράδειγμα, δορυφορικά πιάτα, μονάδες κλιματισμού, ηλιακοί συλλέκτες, κλπ να τοποθετούνται

διακριτικά ώστε να μην είναι ορατά από το δρόμο.

--Οι πινακίδες πρέπει να σχεδιάζονται με ευαισθησία όσον αφορά το μέγεθος, το υλικό, το χρώμα και την τοποθέτηση τους.

--Ο σχεδιασμός του παθητικού κλιματικού σχεδιασμού και η χρήση των σύγχρονων υλικών και τεχνολογιών να ενσωματώνονται με τέτοιο τρόπο ώστε να μη μειώνεται η αισθητική αντίληψη της μορφής του κτιρίου ή του

περιβάλλοντος του δρόμου στο σύνολο του.

--Να ενθαρρύνονται σε όλα τα έργα αποκατάστασης τα συστήματα ενεργειακής απόδοσης και οι έξυπνες τεχνολογίες για οικίες.

--Να μην επιτρέπεται η τοποθέτηση σε αυλές θορυβωδών στοιχείων εξοπλισμού (συμπεριλαμβανομένων των αεραγωγών, αποσμητήρων ή μονάδων κλιματισμού) τα οποία μπορεί να επηρεάσουν τις ανέσεις των



Δ3: Νέες Αναπτύξεις

Δ3.1 Κλίμακα και ύψος αναπτύξεων

--Στην περιοχή αυτή επιτρέπονται μόνο μέσου μεγέθους και χαμηλά κτίρια.

--Οι νέες αναπτύξεις να εντάσσονται στον υφιστάμενο πολεοδομικό και αρχιτεκτονικό ιστό με τρόπο που να διαφυλάσσεται η ενότητα του χώρου και του χαρακτήρα της περιοχής.

--Να γίνεται σεβαστή η διάταξη των κτιρίων και η κλίμακα των παρακείμενων οικοδομών.

--Στην περιοχή αυτή θα πρέπει να διατηρηθεί η ψηλή αναλογία ελεύθερου χώρου σε σχέση με το κτιστό. Οι ιδιωτικοί ελεύθεροι χώροι περιμετρικά των οικοδομών να φυτεύονται με ποικιλία κατάλληλων κυπριακών φυτών.

Δ3.2 Αρχιτεκτονική

--Τα νέα κτίρια θα πρέπει να σχεδιάζονται στα πλαίσια της κλίμακας και των αρχών του υφιστάμενου χαρακτήρα της περιοχής και να

συμβάλλουν στη συνολική αναβάθμιση του αστικού τοπίου και του περιβάλλοντος του

δρόμου παρά να σχεδιάζονται με μόνο στόχο να αποτελέσουν τα ίδια έντονα οπτικά κομβικά σημεία, εκτός αν πρόκειται για κτίρια δημόσιας χρήσης.

--Να ενθαρρύνεται η σύγχρονη αρχιτεκτονική ως μία ολοκληρωμένη άποψη ,δεδομένου πως θα εντάσσεται στις αρχές που διέπουν το χαρακτήρα του περιβάλλοντος παρά να γίνεται απομίμηση της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής

--Ο σχεδιασμός των προσόψεων, των τύπων των ανοιγμάτων, της γραμμής των οροφών και γενικά των λεπτομερειών να διασφαλίζει την αντίληψη του δρόμου ως μία ενότητα.

--Σύγχρονα υλικά και κατασκευαστικές λεπτομέρειες είναι αποδεκτά στην περιοχή.

--Ενθαρρύνεται η εφαρμογή σύγχρονης αρχιτεκτονικής καθώς και τυπολογιών οι οποίες εξυπηρετούν τις σύγχρονες απαιτήσεις και τρόπους ζωής.

--Νέες οικοδομές με την πίσω πλευρά προς τον Πεδιαίο Ποταμό μπορούν να χωροθετούν ουσιαστικούς χρήσιμους χώρους προς την πλευρά αυτή, για αξιοποίηση του πράσινου άξονα. --Μεγάλες επιφάνειες σύγχρονων εμπορικών χώρων λιανικού εμπορίου δεν επιτρέπονται.

--Θα ενθαρρύνονται κοινές προσβάσεις υπηρεσιών προς τις πίσω αυλές όπως και προσβάσεις πυρασφάλειας.

--Η 'pilotis' δεν γίνεται αποδεκτή στους ή ισόγειους χώρους στάθμευσης.

Δ3.3 Κτιριακή υποδομή, κατασκευή και υλικά

--Οι υπηρεσίες των οικοδομών και όλος ο μηχανολογικός και άλλος εξοπλισμός, για παράδειγμα δορυφορικά πιάτα, μονάδες κλιματισμού, ηλιακοί συλλέκτες, κλπ. να εντάσσονται διακριτικά και να μην είναι ορατά από το δρόμο.

--Ανάγκη για ευαίσθητο σχεδιασμό σημάτων και πινακίδων σε ότι αφορά το μέγεθος, τα υλικά κατασκευής ,το χρώμα, και την τοποθέτηση στην πρόσοψη.

--Να ενθαρρύνεται ο παθητικός κλιματικός σχεδιασμός, τα συστήματα ενεργειακής απόδοσης και οι έξυπνες τεχνολογικές εφαρμογές στις κατοικίες.

--Οι είσοδοι των χώρων στάθμευσης να έχουν όσο το δυνατόν λιγότερη οπτική επίδραση στο κτίριο και στο δρόμο.

--Απόκρυψη και έλεγχος των χώρων εξυπηρέτησης.

--Να παρέχονται πολύ διακριτικά ενταγμένοι χώροι αποθήκευσης των στερεών αποβλήτων, κάδοι απορριμμάτων και ανακύκλωσης.



Διατηρητέες οικοδομές στην περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα Βύρωνος - Γλάδστωνος



Ένταξη νέων οικοδομών στην Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα Βύρωνος – Γλάδστωνος

8.6 Νότιοανατολικό όριο του Αστικού Κέντρου

Λεωφόροι Γρίβα Διγενή /Σπύρου Κυπριανού και Διγενή Ακρίτα

Οι λεωφόροι Γρίβα Διγενή, Σπύρου Κυπριανού και Διγενή Ακρίτα περιβάλλουν την Κεντρική Περιοχή και παρά το γεγονός ότι αποτελούν κυκλοφοριακό άξονα πρωταρχικής σημασίας ,επιβαρύνονται ακόμη περισσότερο με τις υφιστάμενες χρήσεις οι οποίες λόγω του τρόπου λειτουργίας τους προκαλούν συχνές στάσεις και επικίνδυνες επαναστροφές όπως φούρνοι, καταστήματα έτοιμων φαγητών, πρακτορεία στοιχημάτων. Με το παρόν Σχέδιο Περιοχής ,ανεξάρτητα με τη ζώνη στην οποία θα ανήκουν οι τρεις λεωφόροι θα απαγορεύονται οι συγκεκριμένες χρήσεις.

Η περιοχή νότια των περιμετρικών λεωφόρων βρίσκεται μεταξύ του Κέντρου και των οικιστικών ζωνών που το περιβάλλουν και παρουσιάζει ένα μεταβατικό στάδιο ανάπτυξης . Παρουσιάζει επίσης ένα μεγάλο αριθμό κενών οικοπέδων, ένα συνδυασμό ανομοιομορφων οικοδομών μέτριας κλίμακας προς υψηλή δόμηση και περιλαμβάνει ανάμειξη κατοικία και αναπτύξεων λιανικού εμπορίου και αναψυχής στα ισόγεια των κεντρικών δρόμων. Η περιοχή δεν έχει ακόμη αναπτύξει μια συνεκτική αστική εικόνα και δεν εντάχθηκε στο Κέντρο. Παρόλα αυτά εφάπτεται σε αυτό και διαθέτει δυνατότητες για βελτίωση. Επομένως κρίθηκε χρήσιμο να καθοριστούν κάποιοι βασικοί στόχοι για την ανάπτυξη της.

Προτεραιότητες

α) Αισθητική βελτίωση του σκηνικού των λεωφόρων που περιβάλλουν την Κεντρική Περιοχή, μέσω της αφαίρεσης των πινακίδων, των μηχανολογικών εξοπλισμών, της ενοποίησης των προσόψεων των καταστημάτων, περιφράξεις των κενών τεμαχίων.

β) Ενίσχυση της εμφάνισης, της πυκνότητας και της έντασης των χρήσεων γης στην περιοχή που περιβάλλει εξωτερικά τις περιμετρικές λεωφόρους, ώστε να παρουσιάζεται μια καλύτερη εικόνα της ανάπτυξης του ίδιου του Κέντρου .

γ) Έγκαιρη οργάνωση της ανάπτυξης της περιοχής που εφάπτεται νοτιοανατολικά στο Κέντρο, με την αξιοποίηση κενών οικοπέδων, την επανάχρηση ανενεργών βιομηχανικών χώρων και αποκατάσταση παλιών κτιρίων για δημιουργία μιας πιο συμπαγούς και συνεκτικής Περιοχής.



Πίνακας 7 - Χρήσεις Γης κατά Ζώνη- Εκτός Τειχών

ΧΡΗΣΕΙΣ	ΠΥΡΗΝΑΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΠΕΖ	ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΖΩΝΗ ΕΖ-κεντρική	ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΖΩΝΗ ΕΖ-δυτική	ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΖΩΝΗ ΕΖ-ανατολική	Ζώνη κατοικίας ΠΕΧ
Οικιστική ανάπτυξη	√	√	√	√	√
Μεγάλες εμπορικές αναπτύξεις αλυσίδων	√	---	---	---	---
Εμπορικά κέντρα σύνθετου τύπου υπεραγορές	√	Μόνο στη Νότια περίμετρο	---	√	---
Όλων των ειδών αναπτύξεις λιανικού εμπορίου	√	√	√	√	Εξυπ.γειτονιάς μονο Χείλωνος, Βύρωνος
Μεγάλης κλίμακας γραφεία πολυεθνικές εταιρείες	√	√	√	√	---
Γραφεία	√	√	√	√	√ Μόνο στις οδούς Χείλωνος ,Βύρωνος
Μεγάλα πολιτιστικά ιδρύματα και εγκαταστάσεις (Μουσεία, αίθουσες κονσέρτου, θεάτρου, πινακοθήκες Εκθεσιακοί χώροι	√	√	√	√	√ Μικρής κλίμακας , Μόνο στις οδούς Χείλωνος ,Βύρωνος
Γκαλερί μικρής κλίμακας , Εργαστήρια Καλλιτεχνών	√	√	√	√	√ Μόνο στις οδούς Χείλωνος, Βύρωνος
Εκπαιδευτικά ιδρύματα (Πανεπιστημιακών Σχολών και σχετικές εγκαταστάσεις)	√	√	√	√	√ Μικρής κλίμακας μόνο Χείλωνος Βύρωνος
Φροντιστήρια στούντιο διδασκαλίας τέχνης, μουσικής	√	√	√	√	√ Μόνο Χείλωνος, Βύρωνος
Κλινικές ημερήσιας φροντίδας	√	√	√	√	---
Ξενοδοχεία	√	√	√	√	√ Μικρά Χείλωνος, Βύρωνος
Ξενώνες και φοιτητικές εστίες	√	√	√	√	√ Μικρά Χείλωνος,Βύρωνος
Κινηματογράφοι	√	Μόνο στην περίμετρο	√	√	---
Κινηματογράφοι μικροί μίας σκηνής	√	√	√	√	---
Λέσχες	√	---	---	---	---
Νυκτερινά Μουσικοχορευτικά κέντρα	√	Μόνο στην περίμετρο όπου δεν συνορεύει με συγκεντρωση οικιών	Στην περίμετρο όπου δεν συνορεύει με συγκεντρωση οικιών	Στην περίμετρο όπου δεν συνορεύει με συγκεντρωση οικιών	---
Δισκοθήκες	√	---	---	---	---
Αίθουσες υποδοχής και εκδηλώσεων	√	---	---	---	---

ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΕΝΤΡΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ ΕΓΚΡΙΜΕΝΟ 2017

Μπυραρίες / μπαρ με ποτά	√	---	---	---	---
Εστιατόρια ,ταβέρνες, καφετέριες, σνακ μπαρ με μουσική	√	Χωρίς μουσική επιτρέπονται σε όλη την περιοχή (κατα προτίμηση στους συλλεκτήριους δρόμους) Η Πολ. Αρχή μπορεί να αποδεκτεί μουσική μόνο στη περιμετρο των τειχών σε χώρους όπου δεν υπάρχει συνάθριση οικιών	Χωρίς μουσική σε όλη την περιοχή Η Πολ. Αρχή μπορεί να αποδεκτεί μουσική μόνο στη περιμετρο των τειχών σε χώρους όπου δεν υπάρχει μεγάλη συνάθριση οικιών	Οι χρήσεις αυτές επιτρέπονται μόνο κατα μήκος των κύριων συλλεκτήριων δρόμων και θα είναι χωρίς μουσική Στη περιμετρο των τειχών δυναται να δοθουν μόνο χωρίς μουσική δεδομένου πως δεν υπάρχει συνάθριση οικιών	---
Καφενεία	√	√	√	√	---
Στούντιο προσωπικής εκγύμνασης,	√	√	√	√	Βύρωνος,,Χίλωνος
Σχολές γυμναστικής και χορού	√	√	---	√	---
Εργαστήρια Γ παραγωγής και πώλησης παραδ. προϊόντων, Ζαχαροπλαστεία, φούρνοι	√	√	---	√	---
Μικρά επαγγελματικά εργαστήρια (οδοντοτεχνίτες, μικροβιολόγοι, κλπ)	√	√	---	√	---
Χώροι και εγκαταστάσεις στάθμευσης	√	√	√	√	---

Περίμετρος τειχών όπου δεν συνορεύει με οικιστική περιοχή

Πίνακας 8: Αστικό Κέντρο Εκτός των τειχών: Χρήσεις Γης - Πολεοδομικές Ζώνες (ΠΕΖ)

A		ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΚΤΟΣ ΤΕΙΧΩΝ: Πυρήνας Εμπορικής Ζώνης (ΠΕΖ)
	ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	ΠΡΟΝΟΙΕΣ
A1	Χρήσεις Γης	Οικιστική ανάπτυξη, μεγάλες εμπορικές αναπτύξεις αλυσίδων, εμπορικά κέντρα σύνθετου τύπου, υπεραγορές, όλων των ειδών αναπτύξεις λιανικού εμπορίου, μεγάλης κλίμακας γραφεία, πολυεθνικές εταιρείες, γραφεία όλων των ειδών, μεγάλα πολιτιστικά ιδρύματα και εγκαταστάσεις (μουσεία, αίθουσες κονσέρτου, θεάτρου, πινακοθήκες, εκθεσιακοί χώροι, γκαλερί μικρής κλίμακας, εργαστήρια καλλιτεχνών, εκπαιδευτικά ιδρύματα (πανεπιστημιακές σχολές και σχετικές εγκαταστάσεις), φροντιστήρια, στούντιο διδασκαλίας π.χ τέχνης, μουσικής, κλινικές ημερήσιας φροντίδας, ξενοδοχεία, ξενώνες και φοιτητικές εστίες, κινηματογράφοι, μικροί μίας σκηνής, λέσχες, νυκτερινά μουσικοχορευτικά κέντρα, δισκοθήκες, αίθουσες υποδοχής και εκδηλώσεων, μπιραρίες, μπαρ με ποτά, εστιατόρια, ταβέρνες, καφετέριες, σνακ μπαρ με μουσική, καφενεία, στούντιο προσωπικής εκγύμνασης, σχολές γυμναστικής και χορού, εργαστήρια Γ: παραγωγής και πώλησης παραδοσιακών προϊόντων, ζαχαροπλαστική, φούρνοι, μικρά επαγγελματικά εργαστήρια (οδοντοτεχνίτες, μικροβιολόγοι, κλπ), Χώροι και εγκαταστάσεις στάθμευσης.
A2	Αποστάσεις από σύνορα	Δεν απαιτείται τήρηση απόστασης από το οδικό σύνορο. Η πρόσοψη των προτεινόμενων κτιρίων μέχρι τον τέταρτο όροφο δύναται να ευθυγραμμιστεί με την επικρατούσα οικοδομική γραμμή. Δεν υπάρχει υποχρεωτική απόσταση στα πλευρικά όρια. Στο πίσω όριο πρέπει να υπάρχει ελάχιστη απόσταση 5μέτρων. Η Πολεοδομική Αρχή θα έχει την ευελιξία να δεχθεί διαφοροποιήσεις στην απόσταση, λόγω αναγκών στον προσανατολισμό ή την αρχιτεκτονική σύνθεση, εάν κρίνει ότι μπορεί να εξασφαλιστούν με τον τρόπο αυτό εξίσου καλές αρχιτεκτονικές λύσεις.
A3	Συντελεστής Δόμησης	Βασικός συντελεστής δόμησης 2,50 : 1. Με διακριτική ευχέρεια υπάρχει δυνατότητα αύξησης μέσω των κινήτρων. Επιπρόσθετα των κινήτρων για σκοπούς βιωσιμότητας δίδεται η δυνατότητα εξασφάλισης περαιτέρω αύξησης συντελεστή μέσω συμφωνίας με την Πολεοδομική Αρχή και με καταβολή αντισταθμιστικών μέτρων. Αυτά καταβάλλονται στο Ταμείο Υποδομών και Αναζωογόνησης, το οποίο θα χρησιμοποιείται για έργα αναβάθμισης του δημόσιου περιβάλλοντος της Κεντρικής Περιοχής.
A4	Συντελεστής Κάλυψης	<ul style="list-style-type: none"> ο μέχρι 70 % από το ισόγειο μέχρι και τον τέταρτο όροφο ο μέχρι 60 % για τους υπόλοιπους
A5	Ύψος	--Ανάλογα με τον συντελεστή δόμησης που θα εξασφαλιστεί. --Αναπτύξεις που θα ξεπερνούν τους 8 ορόφους ή με συντελεστή δόμησης πέραν του 4,50 : 1 θα πρέπει να υποβάλουν έκθεση τεκμηρίωσης ότι δεν θα επηρεάζουν τις ανέσεις παρακείμενων ιδιοκτησιών.
A6	Απαιτήσεις σε χώρους στάθμευσης	<p>---Ο αριθμός των χώρων στάθμευσης που θα κατασκευαστούν στο τεμάχιο της ανάπτυξης, κατά προτίμηση στο υπόγειο, αποτελεί επιλογή του ιδιοκτήτη</p> <p>--Σε περίπτωση που οι χώροι στάθμευσης εντός του τεμαχίου θα είναι λιγότεροι σε αριθμό από αυτούς που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο, οι υπολειπόμενοι θα παρέχονται με εξαγορά ή κατασκευή σε παρακείμενο οργανωμένο χώρο στάθμευσης σε απόσταση από 300 μέχρι 500μ.</p> <p>--Όλες οι νέες οικιστικές αναπτύξεις θα πρέπει να παρέχουν τους αναγκαίους χώρους στάθμευσης στο χώρο της ανάπτυξης για ικανοποίηση των αναγκών των ενοίκων</p> <p>--Για επιτρεπόμενες αναπτύξεις που θα στεγαστούν σε υφιστάμενη οικοδομή που θα ανακαινιστεί/ αποκατασταθεί, δεν θα απαιτούνται επιπλέον χώροι στάθμευσης από όσους απαιτούντο με την αρχική άδεια του κτιρίου.</p> <p>-- Σε εμπορικές αναπτύξεις / καταστήματα δε θα μπορούν να χωροθετούνται πέραν των 2 χώρων στάθμευσης ανά μονάδα εντός του οικοπέδου της ανάπτυξης για πελάτες.</p> <p>--Αναπτύξεις πέραν 1,000 τμ μεικτής επιφάνειας να παρέχουν 1 χώρο στάθμευσης ποδηλάτου για κάθε 120 τμ επιφάνειας σε ασφαλή κοινόχρηστο χώρο και ένα χώρο ανά οικιστική μονάδα.</p> <p>--Εμπορικές και γραφειακές αναπτύξεις, καθώς και αναπτύξεις δημόσιου τομέα, άνω των 4,000 τμ. μεικτής επιφάνειας πρέπει να υποβάλλουν Σχέδιο Διακίνησης που θα δείχνει το πρόγραμμα τους για αύξηση των διακινήσεων με Μέσα Μαζικής Διακίνησης</p> <p>--Μείωση των απαιτήσεων σε χώρους στάθμευσης στο 60% από αυτό που καθορίζει το Τοπικό Σχέδιο, για αναπτύξεις οι οποίες θα συμπληρωθούν 6 μήνες πριν από την έναρξη λειτουργίας των Μαζικών Μέσων Διακίνησης κατά μήκος του Πρωταρχικού Δικτύου Δημόσιων Συγκοινωνιών.</p>

Πίνακας 9: Αστικό Κέντρο Εκτός των τειχών: Χρήσεις Γης - Πολεοδομικές Ζώνες (ΕΖ -κ)

		ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΖΩΝΗ (ΕΖ – κ) (Περιοχή Στασάνδρου – Πινδάρου)
B1	Χρήσεις Γης	<p>Οικιστική ανάπτυξη, Εμπορικά κέντρα σύνθετου τύπου υπεραγορές (μόνο στη νότια περίμετρο της ζώνης) , όλων των ειδών αναπτύξεις λιανικού εμπορίου, μεγάλης κλίμακας γραφεία πολυεθνικές εταιρείες, γραφεία όλων των ειδών , μεγάλα πολιτιστικά ιδρύματα και εγκαταστάσεις (Μουσεία, αίθουσες κονσέρτου, θεάτρου, πινακοθήκες Εκθεσιακοί χώροι, γκαλερί μικρής κλίμακας , εργαστήρια καλλιτεχνών, εκπαιδευτικά ιδρύματα (Πανεπιστημιακές Σχολές και σχετικές εγκαταστάσεις), φροντιστήρια στούντιο διδασκαλίας τέχνης, μουσικής, κλινικές ημερήσιας φροντίδας, ξενοδοχεία, ξενώνες και φοιτητικές εστίες, κινηματογράφοι (·μόνο στην περίμετρο των τειχών όπου δεν συνορεύει με οικιστική περιοχή), κινηματογράφοι μικροί μίας σκηνής μόνο στην περίμετρο της ζώνης , νυκτερινά μουσικοχορευτικά κέντρα(·μόνο στην περίμετρο των τειχών όπου δεν συνορεύει με οικιστική περιοχή) , Εστιατόρια ,ταβέρνες, καφετέριες, σνακ μπαρ χωρίς μουσική σε όλη την περιοχή κατα προτίμηση επι των βασικών συλλεκτήριων δρόμων και δεδομένου πως μπορούν να ικανοποιηθούν οι πρόνοιες στάθμευσης του Σχεδίου Περιοχής.</p> <p>Εστιατόρια ,ταβέρνες, καφετέριες ,σνάκ μπαρ χωροθετούνται και στην περίμετρο των τειχών όπου μπορεί να δοθεί και εγκριση μουσικής εαν δεν υπάρχει μεγάλη συσσόρευση οικιών.</p> <p>Καφενεία ,Στούντιο προσωπικής εκγύμνασης, Σχολές γυμναστικής και χορού,</p> <p>Εργαστήρια Γ :παραγωγής και πώλησης παραδοσιακών προϊόντων, Ζαχαροπλαστεία, φούρνοι, Μικρά επαγγελματικά εργαστήρια (οδοντοτεχνίτες, μικροβιολόγοι, κλπ), Χώροι και εγκαταστάσεις στάθμευσης.</p>
B2	Αποστάσεις από σύνορα	<p>-Τουλάχιστον 3μ από το οδικό και πλαϊνά όρια του τεμαχίου</p> <p>-Τουλάχιστον 5μ από το πίσω όριο. Η Πολεοδομική Αρχή θα έχει την ευελιξία να δεχθεί διαφοροποιήσεις στην απόσταση, λόγω αναγκών στον προσανατολισμό η την αρχιτεκτονική σύνθεση, εάν κρίνει ότι μπορεί να εξασφαλιστούν με τον τρόπο αυτό εξίσου καλές αρχιτεκτονικές λύσεις</p>
B3	Συντελεστής Δόμησης	<p>- Βασικός συντελεστής δόμησης 2,00 : 1</p> <p>- Με την αξιοποίηση των κινήτρων ο συντελεστής δύναται να αυξηθεί μέχρι 2,70 : 1 σε όλη τη ζώνη και όχι μόνο σε άξονες.</p> <p>Σε περίπτωση μεγάλων οικοπέδων πέραν των 1000τ.μ ,που βρίσκονται σε δρόμους με πλάτος τουλάχιστον 14 μέτρων, ο συντελεστής δόμησης με την αξιοποίηση των κινήτρων είναι δυνατόν να αυξηθεί με διακριτική ευχαιρεία της πολεοδομικής αρχης μεχρι το μέγιστο όριο του 4.50:1 υπο τις ακόλουθες προϋποθέσεις:</p> <p>-Θα τηρήται το αυξημένο ποσοστό κάλυψης 0.60:1 στους πρώτους 4 ορόφους</p> <p>-Τα κτήρια θα έχουν ανώτατο αρ. ορόφων 10</p> <p>-Θα πρέπει να αποδεικνύεται ότι τα κτηρια δεν θα ενοχλούν τις ανέσεις των χρηστών των γειτονικών αναπτύξεων</p>
B4	Συντ.Κάλυψης	Μέχρι 60 %
B5	Ύψος	<p>--Μέχρι 6 ορόφους</p> <p>--Δυνατότητα αύξησης του αριθμού ορόφων με την αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης</p> <p>--Σε περίπτωση παραχώρησης πέραν των 6 ορόφων με διακριτική ευχέρεια (Μέγιστο μέχρι 8), οι επιπλέον όροφοι θα πρέπει να τεθούν σε οπισθοχώρηση</p>
B6	Απαιτήσεις σε χώρους στάθμευσης	<p>-Ο αριθμός των χώρων στάθμευσης που θα κατασκευαστούν στο τεμάχιο της ανάπτυξης, κατά προτίμηση στο υπόγειο, αποτελεί επιλογή του ιδιοκτήτη --Σε περίπτωση που οι χώροι στάθμευσης εντός του τεμαχίου θα είναι λιγότεροι σε αριθμό από αυτούς που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο, οι υπολειπόμενοι θα παρέχονται με εξαγορά ή μακροχρόνια ενοικίαση σε μόνιμα οργανωμένο κοινόχρηστο χώρο στάθμευσης σε απόσταση από 300μ μέχρι 500μ.</p> <p>-Όλες οι νέες οικιστικές αναπτύξεις θα πρέπει να παρέχουν τους αναγκαίους χώρους στάθμευσης στο χώρο της ανάπτυξης για ικανοποίηση των αναγκών των ενοίκων</p> <p>-Για επιτρεπόμενες αναπτύξεις που θα στεγαστούν σε υφιστάμενη οικοδομή που θα ανακαινιστεί / αποκατασταθεί, δεν θα απαιτούνται επιπλέον χώροι στάθμευσης από όσους απαιτούντο με την αρχική άδεια της οικοδομής.</p> <p>-Σε εμπορικές αναπτύξεις / καταστήματα δε θα μπορούν να χωροθετούνται πέραν των 2 χώρων στάθμευσης ανά μονάδα εντός του οικοπέδου της ανάπτυξης για πελάτες.</p> <p>-Αναπτύξεις πέραν 1,000 τμ μεικτής επιφάνειας να παρέχουν 1 χώρο στάθμευσης ποδηλάτου για κάθε 120 τμ επιφάνειας σε ασφαλή κοινόχρηστο χώρο και ένα χώρο ανά οικιστική μονάδα.</p> <p>-Εμπορικές και γραφειακές αναπτύξεις, καθώς και αναπτύξεις δημόσιου τομέα, άνω των 4,000 τμ. μεικτής επιφάνειας πρέπει να υποβάλλουν Σχέδιο Διακίνησης που θα δείχνει το πρόγραμμα τους για αύξηση των διακινήσεων με Μέσα Μαζικής Διακίνησης</p> <p>-Μείωση των απαιτήσεων σε χώρους στάθμευσης στο 60% από αυτό που καθορίζει το Τοπικό Σχέδιο, για αναπτύξεις οι οποίες θα συμπληρωθούν 6 μήνες πριν από την έναρξη λειτουργίας των Μαζικών Μέσων Διακίνησης κατά μήκος του Πρωταρχικού Δικτύου Δημόσιων Συγκοινωνιών</p>

Πίνακας 10: Αστικό Κέντρο Εκτός των τειχών: Χρήσεις Γης - Πολεοδομικές Ζώνες (ΕΖ - δ)

Γ		ΔΥΤΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ (ΕΖ – δ) (Αξονας Δημοσίων Υπηρεσιών και Πολιτιστικών Λειτουργιών)
Γ1	Χρήσεις Γης	<p>Οικιστική ανάπτυξη, όλων των ειδών αναπτύξεις λιανικού εμπορίου, μεγάλης κλίμακας γραφεία πολυεθνικές εταιρείες, γραφεία όλων των ειδών , μεγάλα πολιτιστικά ιδρύματα και εγκαταστάσεις (Μουσεία, αίθουσες κονσέρτου, θεάτρου, πινακοθήκες Εκθεσιακοί χώροι, γκαλερί μικρής κλίμακας , εργαστήρια καλλιτεχνών, εκπαιδευτικά ιδρύματα (Πανεπιστημιακές Σχολές και σχετικές εγκαταστάσεις), φροντιστήρια στούντιο διδασκαλίας τέχνης, μουσικής, κλινικές ημερήσιας φροντίδας, ξενοδοχεία, ξενώνες και φοιτητικές εστίες, κινηματογράφοι, μικροί μίας σκηνής, ,</p> <p>Εστιατόρια ,ταβέρνες, καφετέριες, σνακ μπαρ χωρίς μουσική επιτρέπονται στη ζώνη εαν μπορούν να ικανοποιηθούν οι πρόνοιες στάθμευσης του Σχεδίου Περιοχής . Εστιατόρια ,ταβέρνες, καφετέριες, σνακ μπαρ με μουσική, θα επιτρέπονται μόνο στην περίμετρο των τειχών όπου δεν συνορεύουν με μεγάλη συγκέντρωση οικιών, καφεενία ,στούντιο προσωπικής εκγύμνασης, χώροι και εγκαταστάσεις στάθμευσης</p>
Γ2	Αποστάσεις από σύνορα	<p>Τουλάχιστον 3μ από το οδικό και πλαϊνά όρια του τεμαχίου και τουλάχιστον 5μ από το πίσω όριο Η Πολεοδομική Αρχή θα έχει την ευελιξία να δεχθεί διαφοροποιήσεις στην απόσταση, λόγω αναγκών στον προσανατολισμό η την αρχιτεκτονική σύνθεση, εάν κρίνει ότι μπορεί να εξασφαλιστούν με τον τρόπο αυτό εξίσου καλές αρχιτεκτονικές λύσεις</p>
Γ3	Συντελεστής Δόμησης	<p>--Βασικός συντελεστής δόμησης 2,00 : 1 --Με την αξιοποίηση των προτεινόμενων κινήτρων ο συντελεστής δύναται να αυξηθεί μέχρι 4,50</p>
Γ4	Συντελεστής Κάλυψης	<p>Μέγιστος μέχρι 60%</p>
Γ5	Ύψος	<p>-- Μέχρι 8 ορόφους --Διακριτική παραχώρηση μέχρι 2 πρόσθετων ορόφων δεδομένου πως δεν θα επηρεάζονται θέματα ιδιωτικότητας ,ηλιασμού αερισμού παρακείμενων τεμαχίων. Σε περίπτωση παραχώρησης θα τοποθετούνται σε υποχώρηση σε σχέση με την πρόσοψη.</p>
Γ6	Απαιτήσεις σε χώρους στάθμευσης	<p>--Ο αριθμός των χώρων στάθμευσης που θα κατασκευαστεί στο τεμάχιο της ανάπτυξης, κατά προτίμηση στο υπόγειο, αποτελεί επιλογή του ιδιοκτήτη.</p> <p>--Σε περίπτωση που οι χώροι στάθμευσης εντός του τεμαχίου θα είναι λιγότεροι σε αριθμό από αυτούς που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο, οι υπολειπόμενοι θα παρέχονται με εξαγορά ή με μακροχρόνια συμφωνία ενοικίασης σε μόνιμα οργανωμένο κοινόχρηστο χώρο στάθμευσης σε απόσταση από 300 μέχρι 500μ.</p> <p>--Όλες οι νέες οικιστικές αναπτύξεις θα πρέπει να παρέχουν τους αναγκαίους χώρους στάθμευσης στο χώρο της ανάπτυξης για ικανοποίηση των αναγκών των ενοίκων</p> <p>--Για επιτρεπόμενες αναπτύξεις που αφορούν επανάχρηση υφιστάμενης οικοδομής η οποία θα ανακαινιστεί/ αποκατασταθεί δεν θα απαιτούνται επιπλέον χώροι στάθμευσης από όσους απαιτούντο με την αρχική άδεια</p> <p>-- Σε εμπορικές αναπτύξεις / καταστήματα δε θα μπορούν να χωροθετούνται πέραν των 2 χώρων στάθμευσης ανά μονάδα εντός του οικοπέδου της ανάπτυξης για πελάτες.</p> <p>--Αναπτύξεις πέραν 1,000 τμ μεικτής επιφάνειας να παρέχουν 1 χώρο στάθμευσης ποδηλάτου για κάθε 120 τμ επιφάνειας σε ασφαλή κοινόχρηστο χώρο και ένα χώρο ανά οικιστική μονάδα.</p> <p>--Εμπορικές και γραφειακές αναπτύξεις, καθώς και αναπτύξεις δημόσιου τομέα, άνω των 4,000 τμ. μεικτής επιφάνειας πρέπει να υποβάλλουν Σχέδιο Διακίνησης που θα δείχνει το πρόγραμμα τους για αύξηση των διακινήσεων με Μέσα Μαζικής Διακίνησης</p> <p>--Μείωση των απαιτήσεων σε χώρους στάθμευσης στο 60% από αυτό που καθορίζει το Τοπικό Σχέδιο, για αναπτύξεις οι οποίες θα συμπληρωθούν 6 μήνες πριν από την έναρξη λειτουργίας των Μαζικών Μέσων Διακίνησης κατά μήκος του Πρωταρχικού Δικτύου Δημόσιων Συγκοινωνιών</p>

Πίνακας 11: Αστικό Κέντρο Εκτός των τειχών: Χρήσεις Γης - Πολεοδομικές Ζώνες (ΕΖ - α)

Δ		ΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ (ΕΖ – α) (Περιοχή Αγίου Αντώνιου)
Δ1	Χρήσεις Γης	Οικιστική ανάπτυξη, εμπορικά κέντρα σύνθετου τύπου υπεραγορές, όλων των ειδών αναπτύξεις λιανικού εμπορίου, μεγάλης κλίμακας γραφεία πολυεθνικές εταιρείες, γραφεία όλων των ειδών , μεγάλα πολιτιστικά ιδρύματα και εγκαταστάσεις (Μουσεία, αίθουσες κονσέρτου, θεάτρου, πινακοθήκες εκθεσιακοί χώροι, γκαλερί μικρής κλίμακας , εργαστήρια καλλιτεχνών, εκπαιδευτικά ιδρύματα (Πανεπιστημιακές Σχολές και σχετικές εγκαταστάσεις), φροντιστήρια στούντιο διδασκαλίας τέχνης, μουσικής, κλινικές ημερήσιας φροντίδας, ξενοδοχεία, ξενώνες και φοιτητικές εστίες, κινηματογράφοι, κινηματογράφοι μικροί μίας σκηνής, Εστιατόρια ,ταβέρνες, καφετέριες, σνακ μπαρ χωρίς μουσική επιτρέπονται μόνο στους κύριους συλλεκτήριους δρόμους δεδομένου πως μπορούν να ικανοποιηθούν οι πρόνοιες στάθμευσης του Σχεδίου Περιοχής . Εστιατόρια ,ταβέρνες, καφετέριες, σνακ μπαρ χωρίς μουσική, δύνανται να επιτραπούν στην περίμετρο των τειχών δεδομένου πως δεν συνορεύουν με συγκέντρωση οικιών, καφενεία ,στούντιο προσωπικής εκγύμνασης, σχολές γυμναστικής και χορού, Εργαστήρια Γ παραγωγής και πώλησης παραδοσιακών προϊόντων, ζαχαροπλαστική, φούρνοι , μικρά επαγγελματικά εργαστήρια (οδοντοτεχνίτες, μικροβιολόγοι, κλπ), χώροι και εγκαταστάσεις στάθμευσης
Δ2	Αποστάσεις από σύνορα	--Τουλάχιστον 3μ από το οδικό σύνορο και τα πλαϊνά όρια του τεμαχίου και τουλάχιστον 5μ από το πίσω όριο του τεμαχίου. Η Πολεοδομική Αρχή θα έχει την ευελιξία να δεχθεί διαφοροποιήσεις στην απόσταση, λόγω αναγκών στον προσανατολισμό ή την αρχιτεκτονική σύνθεση, εάν κρίνει ότι μπορεί να εξασφαλιστούν με τον τρόπο αυτό εξίσου καλές αρχιτεκτονικές λύσεις
Δ3	Συντελεστής Δόμησης	--Βασικός Συντελεστής Δόμησης 2,00:1 -- Αύξηση του Συντελεστή Δόμησης μέχρι 4.50:1 μπορεί να χορηγηθεί με διακριτική ευχέρεια από την Πολεοδομική Αρχή με βάση τα κίνητρα που προβλέπονται και περιγράφονται στο αντίστοιχο κεφάλαιο.
Δ4	Συντελεστής Κάλυψης	Μέχρι 60%.
Δ5	Ύψος	-Μέχρι 8 ορόφους -- Δυνατότητα επιπρόσθετων μέχρι 2 επίπεδων με μέγιστο τους 10 ορόφους που θα παραχωρείται με διακριτική ευχέρεια από την Πολεοδομική Αρχή, δεδομένου ότι δεν επηρεάζονται θέματα ιδιωτικότητας, αερισμού και ηλιασμού των παρακείμενων τεμαχίων. Σε περίπτωση παραχώρησης πέραν των 8 ορόφων, οι επόμενοι 1 ή 2 θα τοποθετούνται σε υποχώρηση σε σχέση με την πρόσοψη, έτσι ώστε να μην είναι ορατοί από τα τείχη και τους προμαχώνες.
Δ6	Απαιτήσεις σε χώρους στάθμευσης	---Ο αριθμός των χώρων στάθμευσης που θα κατασκευαστούν στο τεμάχιο της ανάπτυξης, κατά προτίμηση στο υπόγειο, αποτελεί επιλογή του ιδιοκτήτη --Σε περίπτωση που οι χώροι στάθμευσης εντός του τεμαχίου θα είναι λιγότεροι σε αριθμό από αυτούς που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο, οι υπολειπόμενοι θα παρέχονται με εξαγορά ή με μακροχρόνια συμφωνία ενοικίασης σε μόνιμα οργανωμένο κοινόχρηστο χώρο στάθμευσης σε απόσταση από 300 μέχρι 500μ. --Όλες οι νέες οικιστικές αναπτύξεις θα πρέπει να παρέχουν τους αναγκαίους χώρους στάθμευσης στο χώρο της ανάπτυξης για ικανοποίηση των αναγκών των ενοίκων, με 1 χώρο για κάθε μονάδα κάτω των 300τ.μ και 2 χώρους για κάθε μονάδα άνω των 301 τ.μ. --Για επιτρεπόμενες αναπτύξεις που αφορούν επανάχρηση υφιστάμενης οικοδομής που θα ανακαινιστεί/αποκατασταθεί , δεν θα ζητηθούν επιπλέον χώροι στάθμευσης από όσους απαιτούντο με την αρχική άδεια - Σε εμπορικές αναπτύξεις / καταστήματα δε θα μπορούν να χωροθετούνται πέραν των 2 χώρων στάθμευσης ανά μονάδα εντός του οικοπέδου της ανάπτυξης για πελάτες. --Αναπτύξεις πέραν 1,000 τμ μεικτής επιφάνειας να παρέχουν 1 χώρο στάθμευσης ποδηλάτου για κάθε 120 τμ επιφάνειας σε ασφαλή κοινόχρηστο χώρο και ένα χώρο ανά οικιστική μονάδα. --Για όλες τις χρήσεις εκτός από κατοικία θα γίνεται μείωση στο 80% των απαιτήσεων σε χώρους στάθμευσης που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο για αναπτύξεις οι οποίες θα ολοκληρωθούν 6 μήνες πριν την έναρξη κατασκευής υποδομών για τη λειτουργία των Μαζικών Μέσων Διακίνησης κατά μήκος του Πρωταρχικού Δικτύου Δημόσιων Συγκοινωνιών. --Εμπορικές και γραφειακές αναπτύξεις, καθώς και αναπτύξεις δημόσιου τομέα, άνω των 2,000 τμ. μεικτής επιφάνειας πρέπει να υποβάλλουν Σχέδιο Διακίνησης που θα δείχνει τον πρόγραμμα τους για αύξηση των διακινήσεων με Μέσα Μαζικής Διακίνησης.

Πίνακας 12: Αστικό Κέντρο Εκτός των τειχών: Χρήσεις Γης - Πολεοδομικές Ζώνες (Κα)

Ε		ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΙΔΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ ΓΛΑΔΣΤΩΝΟΣ ΒΥΡΩΝΟΣ-Κα
Ε1	Χρήσεις Γης	<p>--Επιτρέπονται οικιστικές αναπτύξεις.</p> <p>-Γραφεία δμπορούν να χωροθετούνται στις οδους Χίλωνος και Βύρωνος, μικρής κλίμακας πολιτιστικές χρήσεις, και εκπαιδευτικά ιδρύματα μόνο στις οδούς Χίλωνος και Βύρωνος εφόσον δεν ενοχλούν τις ανέσεις της κατοικίας εφόσον εναρμονίζονται με την κλίμακα και χαρακτήρα της περιοχής και δεδομένου πως υπάρχει δυνατότητα διαχείρισης των κυκλοφοριακών αναγκών που θα προκαλέσουν. Όσα υπήρχαν πριν το Σχέδιο Περιοχής παραμένουν εφόσον έχουν άδεια και τηρούν τους όρους της.</p> <p>--Μικρής κλίμακας γραφεία και καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης της γειτονιάς όπως παντοπωλείο, περίπτερο, χαρτοπωλείο, φαρμακείο και στούντιο προσωπικής εκγύμνασης που δεν θα υπερβαίνουν σε εμβαδό τα 50 τμ μπορούν να τοποθετηθούν επί των οδών Βύρωνος και Χίλωνος.</p> <p>--Ποιοτικά Αστικά Ξενοδοχεία με δυναμικότητα μέχρι 20 κλίνες χωρίς τη χρήση εξωτερικού χώρου εστίασης στις οδούς Βύρωνος και Χίλωνος.</p>
Ε2	Αποστάσεις από σύνορα	Τουλάχιστον 3μ από το οδικό σύνορο και τα πλαϊνά όρια του τεμαχίου και τουλάχιστον 5μ από το πίσω σύνορο.
Ε3	Συντελεστής Δόμησης	Μέγιστος συντελεστής δόμησης 1,40 : 1
Ε4	Κάλυψη	Μέχρι 50%
Ε5	Ύψος	<p>--Μέχρι 3 ορόφους</p> <p>--Διακριτική παραχώρηση πρόσθετου ορόφου σε περίπτωση όπου η πλειονότητα των παρακείμενων οικοδομών είναι πέραν των τριών ορόφων. Ο τέταρτος όροφος αν παραχωρηθεί θα πρέπει να υποχωρεί σε σχέση με τη πρόσοψη.</p>
Ε6	Απαιτήσεις σε χώρους στάθμευσης	<p>--Οι χώροι στάθμευσης θα είναι εντός των ορίων του οικοπέδου</p> <p>--Ο αριθμός των χώρων στάθμευσης επαφίεται στην επιλογή του ιδιοκτήτη εφόσον θα χωροθετούνται στο υπόγειο της οικοδομής.</p> <p>--Για όλες τις επιτρεπόμενες αναπτύξεις που αφορούν αποκατάσταση και επανάχρηση υφιστάμενης οικοδομής δεν θα απαιτούνται επιπλέον χώροι στάθμευσης από όσους απαιτούντο με την αρχική άδεια.</p> <p>-Οι απαιτήσεις για οικιστική χρήση να περιορίζονται σε 1 χ. στάθμευσης για κάθε μονάδα μεγέθους μέχρι 300 τ.μ και 2 χώρους στάθμευσης για κάθε μονάδα μεγέθους πέραν των 301 τ.μ.</p> <p>--Όλοι οι αιτητές νέων εμπορικών αναπτύξεων να επιβεβαιώνουν ότι το προσωπικό και οι επισκέπτες τους μπορούν να εξυπηρετηθούν: από χώρους στάθμευσης που θα δημιουργηθούν στο χώρο της ανάπτυξης, σε διαθέσιμους καθορισμένους χώρους στο δρόμο ή σε κοντινούς μόνιμα οργανωμένους κοινόχρηστους χώρους στάθμευσης.</p> <p>--Η στάθμευση στο δρόμο θα γίνεται σε καθορισμένους θύλακες και θέσεις</p> <p>--Η χωροθέτηση ιδιωτικών χ. στάθμευσης στο τεμάχιο της ανάπτυξης επιτρέπεται εφόσον θεωρηθούν από πλευράς αισθητικού ελέγχου αποδεκτά και δεδομένου πως η είσοδος προς το χώρο δεν έχει αρνητική οπτική επίπτωση στην πρόσοψη της οικοδομής.</p> <p>--Αναπτύξεις πέραν των πέντε μονάδων θα παρέχουν ένα χώρο στάθμευσης ποδηλάτου για κάθε μονάδα σε ασφαλές κοινόχρηστο χώρο</p>

Πίνακας 13: Συνοπτικοί Πίνακες Πολεοδομικών Ζωνών Σχεδίου Περιοχής

13α. Περιτειχισμένη Πόλη

ΕΝΤΟΣ ΤΕΙΧΩΝ	Συντελεστής Δόμησης	Συνολικός Συντελεστής Δόμησης (Διακριτική Ε)	Ποσοστό Κάλυψης	Αριθμός ορόφων	Ανώτατο ύψος
Πυρήνας Εμπορικής Ανάπτυξης (ΠΕΖ-εν)	1.80:1	-----	70%	2 ελάχιστος 3 μέγιστος	8.00 / 11,50
Ενδιάμεση Ζώνη Εμπορικής Ανάπτυξης (ΕΖ - εν)	1.60:1	-----	70%	2 σε γεινίαση με διατηρητέα Μέχρι 3 αλλού	8.00 σε γεινίαση με διατηρητέα 11,50 αλλού
Ζώνη οικιστικής Ανάπτυξης (Κα - α)	1.40:1	-----	70%	Μέχρι 2 όροφοι	Μέγιστο 8,00 μ.
	Ζώνη εκκλησιαστικών ,εκπαιδευτικών ,πολιτιστικών λειτουργιών	-----	70%	Μέχρι 2 όροφοι	Μέγιστο 8,00 μ.

13β. Κεντρική Περιοχή Εκτός των Τειχών

ΕΚΤΟΣ ΤΕΙΧΩΝ	Συντελεστής Δόμησης	Συνολικός Συντελεστής Δόμησης (Διακριτική Ε)	Ποσοστό Κάλυψης	Αριθμός ορόφων	Ανώτατο ύψος
Πυρήνας Εμπορικής Ανάπτυξης (ΠΕΖ)	2.50:1	Αύξηση με κίνητρα και ειδική συμφωνία	Μέχρι 70% απο το ισόγειο μέχρι και τον τέταρτο όροφο Μέχρι 60% για τους επόμενους	Ανάλογα με το συντελεστή	Ανάλογα με το συντελεστή
Εμπορική Ζώνη (Κεντρική) ΕΖ-κ	2.00:1	2.70:1 4.50:1για τεμάχια (ανω των1000τ.μ), υπο προϋποθέσεις (Βλέπε Κεφ.8.2)	60%	6 όροφοι	24,00
Εμπορική Ζώνη (δυτική) ΕΖ-δ	2.00 :1	4.50:1	60%	8 όροφοι	31,00
Εμπορική Ζώνη (ανατολική) ΕΖ-α	2.00 :1	4.50:1	60%	8 όροφοι	31,00
Ζώνη Οικιστικής Ανάπτυξης Κα	1.40 :1	-----	Μέχρι 50%	3 όροφοι 4 ^{ος} σε ειδικές περιπτώσεις	10,00

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9: Η ΝΕΑ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΣΤΙΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΠΟΥ ΣΥΝΘΕΤΟΥΝ ΤΟ ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΑΙ ΟΙ ΑΛΛΑΓΕΣ ΠΟΥ ΠΡΟΫΠΟΘΕΤΕΙ

9. 1 Διαφοροποιήσεις στην παραχώρηση δικαιωμάτων ανάπτυξης με διακριτική ευχέρεια της Αρχής

Το Σχέδιο Περιοχής δίνει μεγάλη σημασία στη δέσμη κινήτρων που παρέχονται για υποβοήθηση της ανάπτυξης, ενθαρρύνοντας έτσι νέες επενδύσεις.

Οι αλλαγές που έχουν εισαχθεί στο πακέτο των κινήτρων, αποσκοπούν στην επίτευξη μεγαλύτερης ωφέλειας και απλούστευση στις διαδικασίες. Ειδικότερα, οι αλλαγές αυτές θα διευκολύνουν την ανάπτυξη με τη μείωση του κόστους και χρόνου διαχείρισης έργων για τους επενδυτές, προσδίδοντας μεγαλύτερη ευελιξία στην ανταπόκριση της αγοράς στην ανάπτυξη του Κέντρου.

Τα κίνητρα επιτρέπουν ψηλότερη πυκνότητα, με αντιστάθμισμα τη δυνατότητα αναβάθμισης του δημόσιου χώρου, γεγονός που θα προσδώσει μεγαλύτερη προβολή στο σύνολο των αναπτύξεων. Τροποποιούνται κάποια κίνητρα, έτσι ώστε οι ιδιοκτήτες και οι επενδυτές να προσφέρουν αντιστάθμισμα των προνομίων που παίρνουν. Αυτό θα κατατίθεται σε ειδικό ταμείο «Υποδομών και Αναζωογόνησης του Κέντρου» της Τοπικής/Πολεοδομικής Αρχής που παραχωρεί την άδεια, ώστε να κατασκευαστούν σε δημόσιους χώρους τα έργα που δεικνύονται στο χάρτη που επισυνάπτεται στο παράρτημα 4. Σε αυτά περιλαμβάνονται πάρκα, πλατείες, αναβάθμιση πεζοδρομίων, χώροι στάθμευσης, δενδροφυτεύσεις, αστικός εξοπλισμός, χώροι δημόσιων εκδηλώσεων κλπ. Με τον τρόπο αυτό η Πολεοδομική Αρχή θα αποκτήσει τη δυνατότητα προγραμματισμού της βελτίωσης των δημόσιων χώρων σε επιλεγμένα σημεία του Κέντρου. Το πιο πάνω σκεπτικό εφαρμόζεται στο κίνητρο εξαγοράς δημόσιων χώρων στάθμευσης και πλατειών στα οποία θα ισχύει η ίδια αύξηση του συντελεστή αλλά διαφοροποιούνται ως εξής: Αντί της υφιστάμενης πρακτικής που προνοεί τη δημιουργία των χώρων αυτών εντός του οικοπέδου της αιτούμενης ανάπτυξης, θα εξαγοράζεται η δημιουργία τους και η αρμόδια Τοπική Αρχή θα τους κατασκευάζει σε χώρους δημόσιας ιδιοκτησίας.

Αυτές οι διαφοροποιήσεις θα συμβάλουν στο δημόσιο όφελος, αφού δεν θα αναμένεται η σποραδική κατασκευή χώρων στάθμευσης σε διάσπαρτους χώρους μέσα στην πόλη, αλλά σε στοχευμένους χώρους μεγάλης κλίμακας σε επιλεγμένες περιοχές, όπου υπάρχει ανάγκη και όπου θα λειτουργούν σωστά.

Παράλληλα η διαφοροποίηση αυτή θα διευκολύνει τους αιτητές αναπτύξεων αφού θα αποφεύγεται το σημαντικό επιπλέον κόστος της κατασκευής λόγω των σχετικά μικρών εμβαδών των τεμαχίων που προϋποθέτει μεγάλο αριθμό υπογείων και θα επιλυθεί η επιφύλαξη για θέματα ασφάλειας που εκφράστηκε από ιδιωτικές επιχειρήσεις στο να στεγάζουν δημόσια στάθμευση στο υπόγειο των κεντρικών τους γραφείων. Το κόστος εξαγοράς θα ρυθμίζεται με σχετική πολιτική από την πολεοδομική αρχή και τον Υπουργό.

Ιδιαίτερη σημασία επίσης αποδίδεται σε κίνητρα που θα συμβάλουν στο στόχο αύξησης του πληθυσμού που διαμένει στο Κέντρο.

Ενισχύεται το κίνητρο με αύξηση του ποσοστού πρόσθετου συντελεστή σε αντάλλαγμα πιο ουσιαστικής οικιστικής ανάπτυξης.

Αυτό γίνεται αφενός μεν για να ενθαρρυνθεί η δημιουργία περισσότερων οικιστικών μονάδων στο Κέντρο, αλλά συγχρόνως για να αποφευχθούν τα προβλήματα που δημιουργούνταν με τη συνύπαρξη γραφείων και μικρού ποσοστού οικιστικής ανάπτυξης στην ίδια οικοδομή, όπου υπήρχε σύγκρουση

μεταξύ χρηστών, ανάγκη ξεχωριστών εισόδων, ξεχωριστών κλιμακοστασίων και δυσκολίες στον επιμερισμό εξόδων συντήρησης.

Πίνακας 14: Συνοπτική Παρουσίαση Κινήτρων

ΚΙΝΗΤΡΑ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΗΣ																							
<p>Συνένωση Τεμαχίων 10% αύξηση στο Βασικό Συντελεστή Δόμησης, στην περίπτωση συνένωσης τεμαχίων και υφιστάμενων κτιρίων υπό τον όρο ότι θα χρησιμοποιηθεί στην πρόσοψη για την εξασφάλιση συνεχούς εμπορικού μετώπου που είναι επιθυμητό να επιτευχθεί στο εμπορικό κέντρο. Στις περιπτώσεις αυτές, θα λαμβάνεται υπόψη κατά τη διαδικασία εξέτασης των αιτήσεων για πολεοδομική και οικοδομική άδεια, η άποψη της συμβουλευτικής Επιτροπής Αισθητικού Ελέγχου.</p>																							
<p>Εξαγορά δημόσιων χώρων στάθμευσης Μέχρι 70% αύξηση του βασικού Συντελεστή Δόμησης με εξαγορά των δημόσιων χώρων στάθμευσης. Ο αιτητής αντί να κατασκευάζει τους δημόσιους χώρους στάθμευσης στο δικό του τεμάχιο, θα τους εξαγοράζει καταβάλλοντας αντισταθμιστικό τέλος στο Ταμείο Υποδομών και Αναζωογόνησης της Πολεοδομικής Αρχής ώστε να κατασκευαστούν δημόσιοι χώροι στάθμευσης σε επιλεγμένους χώρους δημόσιας ιδιοκτησίας στο Αστικό Κέντρο. Τα έσοδα θα κατατίθενται στο Ειδικό Ταμείο Υποδομών και Αναζωογόνησης του Δήμου για έργα αναβάθμισης στο Κέντρο. Το κόστος ανά θέση θα καθορίζεται από το Δήμο σε συνεργασία με το Υπουργείο Εσωτερικών και θα αναθεωρείται σε τακτά διαστήματα.</p>																							
<p>Εξαγορά δημόσιων ανοικτών χώρων -πλατεία Μέχρι 0.70:1 πρόσθετος Συντελεστή Δόμησης με εξαγορά . Ο αιτητής αντί να κατασκευάζει την πλατεία στο δικό του τεμάχιο θα εξαγοράζει την κατασκευή έργων ανάπλασης δημόσιων ανοικτών χώρων ώστε η πολεοδομική αρχή να μπορεί να τους κατασκευάσει σε επιλεγμένα σημεία και ικανοποιητικής κλίμακας χώρους δημόσιας ιδιοκτησίας . Οι χώροι αυτοί θα είναι συγκεκριμένοι και θα βρίσκονται εντός της Κεντρικής Περιοχής . Τα έσοδα θα κατατίθενται στο Ταμείο Υποδομών και Αναζωογόνησης του Δήμου για έργα αναβάθμισης στο Κέντρο. Το κόστος ανά τετραγωνικό θα καθορίζεται από την Πολεοδομική Αρχή σε συνεργασία με το Υπουργείο Εσωτερικών και θα αναθεωρείται σε τακτά διαστήματα. Απο Διατηρητέες οικοδομές: Μέρος του κινήτρου αύξησης του συντελεστή δόμησης ,που καθορίζεται στο 20%, θα πρέπει να προέρχεται απο μεταφορά συντελεστή δόμησης απο διατηρητέα οικοδομή με βάση τις πρόνοιες του περι Διατηρητέων οικοδομών νόμου.</p>																							
<p>Κίνητρο για προσέλκυση Επιθυμητών Αναπτύξεων Για σκοπούς ενίσχυσης του Κέντρου με επιθυμητές αναπτύξεις ,θα αυξάνεται ο Συντελεστής Δόμησης κλιμακωτά για οικοπέδα που ευρίσκονται στην Περιοχή και ξεπερνούν το μέγεθος τεμαχίου 500τ.μ.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Εμβαδόν ιδιοκτησίας ίσο ή μεγαλύτερο από:</th> <th>Αύξηση Συντελεστή Δόμησης</th> <th rowspan="9">Στο διαφοροποιημένο κίνητρο προστίθεται νέα κλίμακα μεταξύ 500-1000τ.μ που θα παίρνει αύξηση συντελεστή 0.30 :1. Η προσθήκη αυτή γίνεται διότι είναι εξαιρετικά μικρός ο αριθμός οικοπέδων στο κέντρο που ξεπερνά το μέγεθος αυτό.</th> </tr> <tr> <th>τ.μ</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>500</td> <td>0,30:1</td> </tr> <tr> <td>1.000</td> <td>0,70:1</td> </tr> <tr> <td>1.500</td> <td>1,00:1</td> </tr> <tr> <td>2.000</td> <td>1,30:1</td> </tr> <tr> <td>2.500</td> <td>1,60:1</td> </tr> <tr> <td>3.000</td> <td>1,90:1</td> </tr> <tr> <td>3.500</td> <td>2,20:1</td> </tr> <tr> <td>4.000</td> <td>2,50:1</td> </tr> </tbody> </table>			Εμβαδόν ιδιοκτησίας ίσο ή μεγαλύτερο από:	Αύξηση Συντελεστή Δόμησης	Στο διαφοροποιημένο κίνητρο προστίθεται νέα κλίμακα μεταξύ 500-1000τ.μ που θα παίρνει αύξηση συντελεστή 0.30 :1. Η προσθήκη αυτή γίνεται διότι είναι εξαιρετικά μικρός ο αριθμός οικοπέδων στο κέντρο που ξεπερνά το μέγεθος αυτό.	τ.μ		500	0,30:1	1.000	0,70:1	1.500	1,00:1	2.000	1,30:1	2.500	1,60:1	3.000	1,90:1	3.500	2,20:1	4.000	2,50:1
Εμβαδόν ιδιοκτησίας ίσο ή μεγαλύτερο από:	Αύξηση Συντελεστή Δόμησης	Στο διαφοροποιημένο κίνητρο προστίθεται νέα κλίμακα μεταξύ 500-1000τ.μ που θα παίρνει αύξηση συντελεστή 0.30 :1. Η προσθήκη αυτή γίνεται διότι είναι εξαιρετικά μικρός ο αριθμός οικοπέδων στο κέντρο που ξεπερνά το μέγεθος αυτό.																					
τ.μ																							
500	0,30:1																						
1.000	0,70:1																						
1.500	1,00:1																						
2.000	1,30:1																						
2.500	1,60:1																						
3.000	1,90:1																						
3.500	2,20:1																						
4.000	2,50:1																						
<p>Επιθυμητές αναπτύξεις: -Γραφεία και διοικητικές λειτουργίες, κρατικών ,ημικρατικών οργανισμών, τοπικής αυτοδιοίκησης ,ευρύτερου δημόσιου τομέα. -Γραφεία δημόσιων και ιδιωτικών υπηρεσιών:,όπως και υπηρεσίες κοινής οφελείας -Εμπορικές και επιχειρηματικές δραστηριότητες, εμπορικά καταστήματα, γραφεία ενιαίων επιχειρήσεων -Πολιτιστικές λειτουργίες: γραφεία διοργάνωσης πολιτιστικών εκδηλώσεων,θέατρα ,πολιτιστικά κέντρα, αίθουσες εκδηλώσεων -Εκπαιδευτικά ιδρύματα όλων των βαθμίδων, ερευνητικά κέντρα, εκπαιδευτικές διευκολύνσεις -Χώροι κοινωνική συναναστροφής: κεντρα κοινωνικών εκδηλώσεων ,χώροι απασχόλησης νέων -Διευκολύνσεις αναψυχής και φιλοξενίας, συμπλέγματα κινηματογράφων , ξενοδοχεία, χώροι αναψυχής</p>																							

<p>Μεικτές Αναπτύξεις</p> <p>--Διακριτική παραχώρηση 50% πρόσθετου δικαιώματος ανάπτυξης για αποκλειστικά οικιστική ανάπτυξη (πάνω από το ισόγειο που μπορεί να φιλοξενεί με το πατάρι εμπορική χρήση) στις Εμπορικές Ζώνες(ΕΖ).</p> <p>--Διακριτική παροχή 100% πρόσθετων δικαιωμάτων ανάπτυξης σε αναπτύξεις που θα είναι αποκλειστικά οικιστικές εάν 20% των μονάδων θα είναι σε προσιτές τιμές (κοινωνική στέγη). Το κίνητρο αυτό θα είναι σε ισχύ στις Εμπορικές Ζώνες (ΕΖ) εκτός τειχών αλλά δεν θα εφαρμόζεται στην περιοχή του πυρήνα εμπορικής ανάπτυξης (ΠΕΖ).</p> <p>Η διαδικασία αυτή θα τυγχάνει χειρισμού από αρμόδιο φορέα διαχείρισης του δημόσιου τομέα σύμφωνα με Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών για τη Προσφορά Κοινωνικής Στέγης.</p>
<p>Κίνητρα για τη δημιουργία δημόσιων χώρων στάθμευσης από ιδιώτες</p> <p>-Διακριτική παραχώρηση 50% πρόσθετου δικαιώματος ανάπτυξης για αναπτύξεις στις ζώνες ΕΖ που θα αφορούν τη δημιουργία δημόσιων χώρων στάθμευσης υπόγεια ή υπέργεια του ισόγειου το οποίο μπορεί να φιλοξενεί με το πατάρι εμπορική χρήση. Ελάχιστος αριθμός χώρων στάθμευσης για 120 οχήματα.</p> <p>--Διακριτική παραχώρηση 100% πρόσθετων δικαιωμάτων ανάπτυξης σε περίπτωση αναπτύξεων που θα αφορούν αποκλειστικά δημόσιους χώρους στάθμευσης με χωρητικότητα πέραν των 240 θέσεων οχημάτων.</p> <p>Το παρόν κίνητρο θα ισχύει για περίοδο 4 ετών από την ημερομηνία δημοσίευσης του Σχεδίου Περιοχής</p>
<p>Κίνητρα Διατηρητέων Οικοδομών</p> <p>Παραμένουν ως έχουν με την τελευταία τους τροποποίηση. Περί Διατηρητέων Οικοδομών Νόμος με τα διατάγματα (ΚΔΠ 88/2015 και 89/2015)</p> <p>Υποσημείωση : Εξετάζονται τρόποι καλύτερης ενημέρωσης και γενικά διευκόλυνσης της διαδικασίας μεταφοράς δικαιωμάτων ανάπτυξης</p>
<p>Κίνητρο που παραχωρήθηκε με απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου (75.172) για σκοπούς ανάκαμψης της αναπτυξιακής δραστηριότητας στην Κύπρο</p> <p>Αφορά αύξηση του συντελεστή δόμησης κατά 0,30:1 για σημαντικές αναπτύξεις στις Εμπορικές Ζώνες στην εκτός των τειχών περιοχή του Κέντρου.</p> <p>Το κίνητρο αυτό θα αφορά στρατηγικής σημασίας αναπτύξεις που θα παρουσιάζουν ειδικό ή ευρύ φάσμα χρήσεων τέτοιο που θα προσφέρει πολεοδομικά, οικονομικά και κοινωνικά οφέλη και αντιστάθμισμα στην άμεση και ευρύτερη περιοχή τους και θα χαρακτηρίζονται από καινοτομία και υψηλά επίπεδα αρχιτεκτονικής και χωροταξικής σύνθεσης.</p>
<p>Κίνητρα για «Γερασμένα Κτίρια»: Κίνητρο μεταφοράς συντελεστή</p> <p>Υφιστάμενα κτίρια που θα έχει ευχέρεια να κρίνει η Πολεοδομική Αρχή ότι παρουσιάζουν αξιόλογη μορφολογία ή είναι αντιπροσωπευτικά των αρχιτεκτονικών κινήματων που πέρασαν από τη πόλη, θα δικαιούνται μεταφερόμενα δικαιώματα ανάπτυξης σε περίπτωση αποκατάστασης τους, όπως εφαρμόζεται στις Διατηρητέες Οικοδομές</p> <p>Οι παλιές αξιόλογες οικοδομές που κατασκευάστηκαν πριν την Ανεξαρτησία, το 1960, αλλά και μεταγενέστερες εάν ανταποκρίνονται στα πιο πάνω κριτήρια. Το κίνητρο θα παραχωρείται σε περιπτώσεις που θα γίνεται επιδιόρθωση/ αποκατάσταση /ανακαίνιση της οικοδομής με βάση τις απαραίτητες άδειες ώστε να προβάλλεται η αρχική τους αρχιτεκτονική, να διασφαλίζεται η στατική επάρκεια, να εκσυγχρονίζεται η ηλεκτρολογική εγκατάσταση, και να εντάσσονται σύγχρονες πρόνοιες εξοικονόμησης ενέργειας όπου είναι δυνατόν χωρίς να αλλειώνεται η μορφή.</p> <p>Η περιοχή δέκτης για το μεταφερόμενο συντελεστή που περιγράφεται σε αυτό το κίνητρο θα είναι τα Δημοτικά Όρια Λευκωσίας.</p>

Κίνητρα σε “Γερασμένα κτίρια”: Κίνητρο διατήρησης του αρχικού συντελεστή της ανάπτυξης

Σε περίπτωση κατεδάφισης γερασμένων κτιρίων και ανακατασκευής τους εντός τεσσάρων ετών , θα διατηρούν τον συντελεστή που είχαν πριν την κατεδάφιση τους

Κίνητρα σε “Γερασμένα κτίρια”: Κίνητρο μείωσης απαιτήσεων σε χώρους στάθμευσης

-Σε αναπτύξεις που θα αφορούν ριζική αποκατάσταση /ανακαίνιση και επανάχρηση υφιστάμενων οικοδομών, δεν θα απαιτούνται χώροι στάθμευσης εάν αυτές ευρίσκονται στην περιτειχισμένη πόλη.
-Σε αναπτύξεις που θα αφορούν ριζική αποκατάσταση/ ανακαίνιση και επανάχρηση σε υφιστάμενες οικοδομές στο Κέντρο εκτός των Τειχών, δεν θα απαιτούνται περισσότεροι χώροι στάθμευσης από όσους είχαν απαιτηθεί με την αρχική άδεια της οικοδομής

Δυνατότητα αύξησης δικαιωμάτων ανάπτυξης στον Πυρήνα της Εμπορικής Ζώνης

Δυνατότητα επιπλέον αύξησης της δόμησης για ενίσχυση της ανάπτυξης. Στον Πυρήνα της Εμπορικής Ζώνης δεν θα υπάρχει ανώτατο όριο συντελεστή.(οροφή).

Επομένως οι αιτούμενες αναπτύξεις θα μπορούν να εξασφαλίζουν το βασικό συντελεστή και αυτον που προκύπτει απο την αξιοποίηση των κινήτρων. Σε περίπτωση που υπάρχει ανάγκη επιπλέον συντελεστή για να καταστεί βιώσιμη η ανάπτυξη, αυτή θα εξασφαλίζεται με ειδική συμφωνία με την Πολεοδομική Αρχή και θα καταβάλλεται αντιστάθμισμα στο Ταμείο Υποδομών και Αναζωογόνησης του Κέντρου που θα χρησιμοποιείται για τη βελτίωση του δημόσιου περιβάλλοντος του Αστικού Κέντρου με βάση σχέδιο συγκεκριμένων έργων. (Βλέπε Παράρτημα 4) Το κόστος ανά τετραγωνικό μέτρο δομήσιμου εμβαδού θα καθορίζεται από την Πολεοδομική Αρχή σε συνεργασία με το Υπουργείο Εσωτερικών (Τμήμα Κτηματολογίου) και θα αναθεωρείται σε τακτά διαστήματα.

Κίνητρα σε περιοχές που εκτελούνται υποδομές για μέσα μαζικής διακίνησης

Μείωση των απαιτήσεων σε χώρους στάθμευσης που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο για αναπτύξεις για τις οποίες θα υποβληθούν αιτήσεις εντός 6 μηνών από την έναρξη κατασκευής υποδομών για τη λειτουργία των Μαζικών Μέσων Διακίνησης κατά μήκος του Πρωταρχικού Δικτύου Δημόσιων Συγκοινωνιών: Οι αναπτύξεις θα πρέπει να βρίσκονται σε ακτίνα 300μ. από τις εν λόγω υποδομές
--Οι απαιτήσεις σε στάθμευση για εμπορικές χρήσεις θα μειώνονται στο 60% των απαιτήσεων του Τοπικού Σχεδίου (Στην ανατολική Εμπορική Ζώνη η μείωση θα φθάνει το 80%).
--Απαιτήσεις σε στάθμευση για κατοικίες να περιορίζονται στον ένα χώρο στάθμευσης ανά μονάδα κατοικίας

9.2 Αλλαγές στις πολεοδομικές ζώνες και στην πολιτική κινητικότητας

Το Σχέδιο Περιοχής της Κεντρικής Περιοχής Λευκωσίας προτείνει μια σειρά από σημαντικές αλλαγές στην Πολεοδομική Πολιτική για την περιοχή, με σκοπό να διατυπωθεί και να διασφαλιστεί ο καθορισμός ενός σαφούς επικεντρωμένου πλαισίου που θα οδηγήσει σταδιακά προς την υλοποίηση του προτεινόμενου οράματος. Αυτή η νέα προσέγγιση στις πολιτικές που συνθέτουν το Σχέδιο Περιοχής προϋποθέτει μια σειρά από σημαντικές αλλαγές που αναφέρονται πιο κάτω:

-- 1). Αύξηση ανάπτυξης:

Αύξηση των δικαιωμάτων ανάπτυξης, με στόχο να επιτευχθεί η επιδιωκόμενη εντατικοποίηση των δραστηριοτήτων και προσέλκυση επενδύσεων, ανεξάρτητα από τις συνεχιζόμενες αναπτύξεις και επεκτάσεις στην περιφέρεια που ανταγωνίζονται το Κέντρο.

Οι προτάσεις αύξησης της πυκνότητας στο Κέντρο, συνοδεύονται από προτάσεις για αναβαθμισμένα μέσα κινητικότητας και πρόσβασης για υποστήριξη αυτής της πολιτικής.

--2. Αύξηση της Κάλυψης

Αυξάνεται η κάλυψη σε όλες τις Εμπορικές Ζώνες της Κεντρικής Περιοχής με μέγιστο το 60%. Στη Ζώνη του Κεντρικού Πυρήνα (ΠΕΖ) εκτός τειχών, δίνεται αύξηση στο συντελεστή κάλυψης μέ 70% για το ισόγειο μέχρι και τον τέταρτο όροφο, ενώ στα υπόλοιπα επίπεδα θα υποχωρούν προς τα μέσα με μέγιστο το 60%. Η αύξηση κάλυψης, θα ενισχύσει την ελκυστικότητα του πυρήνα για επενδύσεις, ενώ συγχρόνως θα συμβάλει στη δημιουργία συνεχούς εμπορικού μετώπου σαν στοιχείο αστικού σχεδιασμού που προσθέτει στον αστικό χαρακτήρα και στη ζωτικότητα της

περιοχής.

--3. Απλοποίηση του Σχεδίου Ζωνών

Συνένωση των υφιστάμενων, σε 3 κύριες Ζώνες εκτός τειχών, στον (Πυρήνα Εμπορικής Ζώνης (ΠΕΖ), τις Εμπορικές Ζώνες(ΕΖ) και τη Ζώνη Κατοικίας Κα) με αντίστοιχες ζώνες στην περιτειχισμένη πόλη. Σε κάθε μία από αυτές αποδόθηκε συγκεκριμένος ρόλος που θα διαδραματίσει για την ανάπτυξη του Κέντρου. Αυτό θα δημιουργήσει μια πιο ξεκάθαρη εικόνα των προθέσεων και προοπτικών ανάπτυξης και ευκολότερη ανάγνωση των στόχων του Σχεδίου από τους ενδιαφερόμενους ιδιοκτήτες , επενδυτές και το κοινό.

--4. Επικέντρωση της ανάπτυξης στον Πυρήνα του Κέντρου

Επικέντρωση των προσπαθειών προσέλκυσης ανάπτυξης στον Πυρήνα Εμπορικής Ζώνης (ΠΕΖ) ώστε να εξελιχθεί σε ισχυρό πολυλειτουργικό κέντρο με ορατά αποτελέσματα σε σύντομο διάστημα. Ο Πυρήνας της Εμπορικής Ζώνης αναμένεται να λειτουργήσει σαν προπομπός ανάπτυξης για ολόκληρο το Κέντρο και για αυτό θα δοθεί προτεραιότητα υλοποίησης σε όλες τις δράσεις που τον αφορούν: Θα υποστηριχθεί με αύξηση της δόμησης, θα δοθεί προτεραιότητα στη βελτίωση των υποδομών, στην προώθηση των θεμάτων βιώσιμης κινητικότητας, στη δημιουργία λεωφορειοδρόμων, δημόσιων χώρων στάθμευσης και στην υλοποίηση των έργων αναμόρφωσης.

--5. Ενεργοποίηση της αναξιοποίητης γης

Επέκταση της περιοχής εφαρμογής των πολεοδομικών κινήτρων από επιλεγμένους άξονες σε όλο το εμβαδόν των περιοχών των εμπορικών ζωνών. Έτσι δημιουργούνται συνθήκες ενεργοποίησης όλων των κενών διαθέσιμων χώρων και όχι μόνο αυτών που βρίσκονται κατά μήκος κύριων οδικών αρτηριών.

Με τον τρόπο αυτό θα μεγιστοποιηθεί η αξιοποίηση του πολύ μεγάλου αριθμού κενών οικοπέδων που βρίσκονται διάσπαρτα παντού και θα δημιουργηθεί ένα ξεχωριστό πολεοδομικό αποτέλεσμα συσπειρωμένου και συμπαγούς Κέντρου.

--6. Διαφοροποίηση των εμπορικών περιοχών ανάλογα με τις ιδιομορφίες τους

Δημιουργία ιδιαίτερου χαρακτήρα για όλες τις υπό-περιοχές της Εμπορικής Ζώνης, ανάλογα με τις χωρικές δυνατότητες ανάπτυξης που διαθέτουν και τις ιδιομορφίες τους, γεγονός που θα αξιοποιήσει το χαρακτήρα και τις ιδιαιτερότητες της κάθε μιας. Αυτή η ποικιλομορφία θα βοηθήσει στην προβολή τους και θα δώσει εναλλακτικές επιλογές στο αγοραστικό κοινό.

--7. Προστασία της χρήσης κατοικίας

Προστασία της οικιστικής χρήσης για ικανοποίηση του σημαντικού στόχου συγκράτησης του πληθυσμού και προσέλκυσης νέου, που βασίζεται στην αρχή πως η ύπαρξη κατοίκων είναι θεμελιώδης προϋπόθεση της συνεχούς διαδικασίας αναζωογόνησης.

Για να επιτευχθεί αυτό, δημιουργούνται αμιγείς οικιστικές ζώνες στην περιτειχισμένη πόλη, στις οποίες μόνο οικιστική ανάπτυξη επιτρέπεται, ενώ γίνεται πρόνοια ένταξης μικρών καταστημάτων καθημερινής εξυπηρέτησης σε καθορισμένους δρόμους μεικτών χρήσεων.

--8. Ενδιάμεσες Εμπορικές Ζώνες

Εισαγωγή της έννοιας των ενδιάμεσων ήπιων εμπορικών ζωνών στην παλιά πόλη, οι οποίες θα διαχωρίζουν τις έντονες θορυβώδεις δραστηριότητες του εμπορικού πυρήνα από τις αμιγώς οικιστικές περιοχές. Με αυτό τον τρόπο θα ενισχυθούν και θα συγκεντρωθούν οι εμπορικές και ψυχαγωγικές αναπτύξεις στον πυρήνα και παράλληλα θα διασφαλιστεί ότι δεν θα υπάρχουν θορυβώδεις χρήσεις και όγκος διερχόμενων αυτοκινήτων στις περιοχές που γειτνιάζουν με τις αμιγείς περιοχές κατοικίας.

--9. Σαφής οριοθέτηση οχληρών χρήσεων

Σαφής οριοθέτηση των περιοχών όπου οι χρήσεις φιλοξενίας, βραδινής ψυχαγωγίας και διασκέδασης μπορούν να αναπτυχθούν και να δημιουργήσουν μια συναρπαστική νυχτερινή ζωή και προορισμό οικονομικής σημασίας.

--10. Ουσιαστική Ενσωμάτωση όλων των υποπεριοχών της Κεντρικής Περιοχής

Οι δυο πλευρικές περιοχές εκτός τειχών, ενισχύονται για να ενσωματωθούν πιο ουσιαστικά στο Κέντρο. Το δυτικό άκρο της κεντρικής περιοχής κατά μήκος του Πεδιαίου προτείνεται να αναπτυχθεί και να προβληθεί ως ο κύριος άξονας διοικητικών και πολιτιστικών λειτουργιών του Κέντρου δίνοντας του αυξημένο συντελεστή δόμησης για να αποκτήσει τις δυνατότητες να στεγάσει τις λειτουργίες αυτές. Τα δικαιώματα ανάπτυξης ενισχύονται και στην ανατολική πτέρυγα της Κεντρικής Περιοχής (κατά μήκος της Λ. Σαλαμίνας προς Παλλουριώτισσα) αναβαθμίζοντας και ενισχύοντας τις προοπτικές της για να λειτουργήσει ως ζωτικό τμήμα της Κεντρικής Περιοχής και να διαδραματίσει ενεργότερο ρόλο ιδιαίτερα στην αύξηση του πληθυσμού και της απασχόλησης.

--11. Πολιτική βιώσιμης και ολοκληρωμένης κινητικότητας

Αλλαγή στην έμφαση της πολιτικής για την κυκλοφορία και τη στάθμευση, με στόχο τη μείωση χρήσης του ιδιωτικού αυτοκινήτου. Προωθείται σε όλους τους τομείς η πολιτική και οι πρόνοιες του Ολοκληρωμένου Σχεδίου Κινητικότητας της Λευκωσίας (ΟΣΚΛ). Σε αυτό θα βοηθήσει η ενιαία αντιμετώπιση του κυκλοφοριακού, της στάθμευσης και της ανάπτυξη γης, συνδέοντας τις νέες ευκαιρίες ανάπτυξης με τις βασικές προσπάθειες που τροχοδρομήθηκαν στις μεταφορές (μικρά λεωφορεία, τραμ ή άλλα μέσα μαζικής μεταφοράς). Δίνεται επίσης ιδιαίτερη έμφαση στις διευκολύνσεις για πεζοκίνηση, για τη διακίνηση των μέσων μαζικής μεταφοράς, για ποδηλασία, για την ελεγχόμενη πρόσβαση αυτοκινήτου και στην ελεγχόμενη στάθμευση όπου αυτή θα βασίζεται στη φέρουσα ικανότητα της κάθε περιοχής.

--12. Μείωση της ζήτησης για στάθμευση, γενικά, με την εισαγωγή ΜΜΔ

Με την άμεση εισαγωγή μέτρων προώθησης των Μέσων Μαζικής Διακίνησης μειώνεται η ζήτηση για στάθμευση και διευκολύνεται η προώθηση της σταδιακής ανάπτυξης οργανωμένων χώρων στάθμευσης για δημόσια χρήση.

--13) Καθορισμός ζωνών ειδικού σχεδιασμού

Υλοποίηση Έργων Αναμόρφωσης και εισαγωγή Συνοπτικών Κατευθυντήριων Πλαισίων Ανάπτυξης (planning briefs) για καθορισμένες και επιλεγμένες περιοχές, που θα αλλάξουν την εικόνα και τη χωροταξική οργάνωση της Κεντρικής Περιοχής, βοηθώντας την να είναι πιο ανταγωνιστική στην προσέλκυση επιλεγμένων επενδύσεων, έχοντας μοναδικά ποιοτικά χαρακτηριστικά σε εθνική και σε ευρύτερη κλίμακα.

--14. Εισαγωγή Ποιοτικών Παραμέτρων Ανάπτυξης (design guidelines)

Ένταξη πλαισίου αρχών αστικού σχεδιασμού για κάθε ζώνη, προκειμένου να διασφαλιστεί ότι η ανάπτυξη θα είναι καλύτερα ενσωματωμένη στον ιστό, στο χαρακτήρα και τις λειτουργίες της πόλης και της συγκεκριμένης περιοχής, έτσι ώστε οι μοναδικές ιδιότητες του Κέντρου της Λευκωσίας σταδιακά να προβάλλονται προσελκύνοντας κατοίκους, αγοραστικό κοινό και επισκέπτες.

--15. Ευέλικτος μηχανισμός για εφαρμογή των προνοιών του Σχεδίου Περιοχής

Για τον σκοπό αυτό προτείνεται η ανάθεση στην εταιρεία του Δήμου, (Δήμος Λευκωσίας Δημόσιες Επιχειρήσεις ΛΤΔ), να αναλάβει και να επικεντρωθεί στην υλοποίηση των δράσεων και των έργων που προτείνονται από το Σχέδιο Περιοχής.

--16. Κήρυξη της Παλιάς Πόλης σε «Ειδική Περιοχή Αναζωογόνησης»

Η περιτειχισμένη πόλη αντιμετωπίζει ιδιαίτερα δυσμενείς συνθήκες που προκύπτουν από το διαχωρισμό της, έτσι που την καθιστούν το συμβολικό επίκεντρο του εθνικού μας προβλήματος. Παράλληλα περικλείει μια πλούσια πολιτιστική κληρονομιά που αντικατοπτρίζει την ιστορική εξέλιξη όλης της Κύπρου και επομένως θα πρέπει να αντιμετωπιστεί ως εθνικό αγαθό.

Και τα δύο αυτά δεδομένα οδηγούν στην άποψη ότι η αναζωογόνηση της δεν μπορεί να επιτευχθεί εάν δεν τύχει ειδικής διαχείρισης από το κράτος ώστε να ξεπεραστούν οι αντικειμενικά δύσκολοι περιοριστικοί παράγοντες που αντιμετωπίζει, οι οποίοι δεν είναι συγκρίσιμοι με άλλες περιοχές της Κύπρου.

Για το λόγο αυτό προτείνεται η κήρυξη της Παλιάς Πόλης ως «Ειδική Περιοχή Αναζωογόνησης», τέτοια που θα παρέχει τη δυνατότητα λήψης ειδικών μέτρων και προώθησης ειδικής πολιτικής «ad hoc» που θα συμβάλουν αποτελεσματικά στην αναζωογόνηση της.

--17. Δημιουργία Ταμείου Υποδομών και Αναζωογόνησης Κέντρου Πόλης

Δημιουργείται Ταμείο για το Κέντρο της πόλης με στόχο την διαμόρφωση δημόσιων ανοικτών χώρων, τη δημιουργία χώρων στάθμευσης, τον εκσυγχρονισμό των υποδομών, την τοποθέτηση αστικού εξοπλισμού και γενικά την αναβάθμιση της ποιότητας των δημόσιων χώρων. Το Ταμείο αυτό θα έχει σαν περιοχή παρέμβασης το Κέντρο της Πόλης και συγκεκριμένο πρόγραμμα δράσεων το οποίο θα αφορά μόνο το κέντρο . Οι πόροι θα προέρχονται από τις πρόνοιες εξαγοράς/ αντισταθμίσεως των κινήτρων (Βλέπε Παράρτημα 4).

--18. Προκαταρκτική Πολεοδομική Άδεια

Για ενιαίες σύνθετες αναπτύξεις υπάρχει δυνατότητα υποβολής αίτησης Προκαταρκτικής Πολεοδομικής Άδειας(Πρ.Α) , η οποία θα αφορά το ρυθμιστικό σχεδιασμό σε επίπεδο οικοδομικού τετραγώνου και τεμαχίων που γειτνιάζουν και βρίσκονται εκτός αυτού, στην ίδια πλευρά του δρόμου ή και απέναντι. Αίτηση Προκαταρκτικής Άδειας μπορεί να υποβληθεί και από συνεργαζόμενους ιδιοκτήτες οι οποίοι επιθυμούν να εξετάσουν από κοινού την ανάπτυξη των γειτονικών τεμαχίων τους. Η Προκαταρκτική Άδεια θα περιλαμβάνει το βασικό χωροταξικό σχέδιο, τους όγκους, συνολικά εμβαδά ανά όγκο, την κυκλοφοριακή ρύθμιση και τη στάθμευση.

Έργα Στρατηγικής Σημασίας που προέκυψαν από Πανευρωπαϊκούς Αρχιτεκτονικούς Διαγωνισμούς



Έργο ανάπλασης Πλατείας Ελευθερίας και περιβάλλοντα χώρου



Έργο ανάπλασης περιοχής παλαιού ΓΣΠ



ΜΕΡΟΣ Ε

Έργα Αναμόρφωσης

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10: ΕΡΓΑ ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΗΣ ΕΝΤΑΞΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΩΝ ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΩΝ ΠΛΑΙΣΙΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

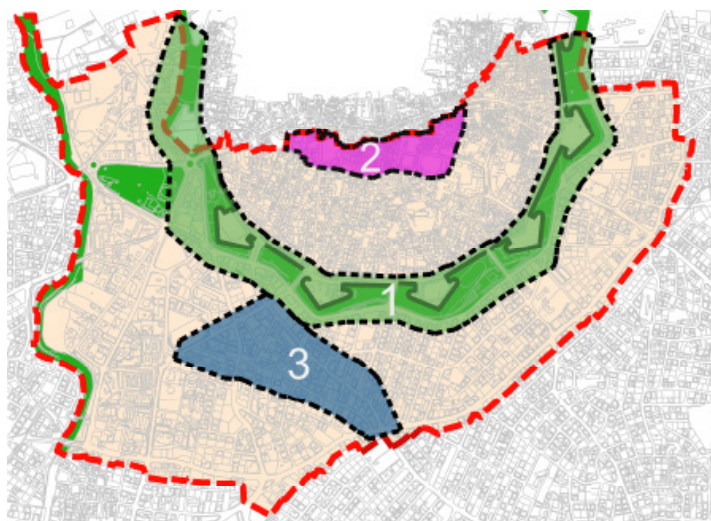
Στα πλαίσια της ετοιμασίας του Σχεδίου Περιοχής της Κεντρικής Περιοχής Λευκωσίας, έχουν εντοπιστεί στρατηγικοί χώροι οι οποίοι προσφέρουν σημαντικές δυνατότητες ανάπτυξης και αυτοί επελέγησαν για την υλοποίηση έργων προτεραιότητας. Το κάθε ένα από αυτά τα έργα θα συμβάλει στην αναβάθμιση της εικόνας της Κεντρικής Περιοχής και στην επανατοποθέτηση της σε νέο πλαίσιο ανάπτυξης σαν Πολυλειτουργικό Κέντρο. Αναμένεται ότι τα επιλεγμένα έργα θα λειτουργήσουν σαν σημαντικοί πόλοι έλξης, που θα εξελίξουν το Κέντρο σαν ένα σημαντικό προορισμό και θα προσελκύσουν επισκέπτες από την πόλη, την Κύπρο και τον ευρύτερο Μεσογειακό χώρο.

Το κάθε έργο από αυτά θα αντιμετωπιστεί με ένα ενιαίο και ολοκληρωμένο σχεδιασμό και θα υλοποιηθεί ανάλογα με τη χρηματοδότηση, ώστε να αναβαθμίζεται σταδιακά η περιοχή. Κάποια από τα έργα θα υλοποιηθούν άμεσα σαν δημόσιες παρεμβάσεις, για άλλες σημαντικές περιοχές επισυνάπτεται πολεοδομικό πλαίσιο προκήρυξης πανευρωπαϊκών αρχιτεκτονικών διαγωνισμών ιδεών, και για άλλα που αφορούν ιδιωτικούς χώρους δίδονται συνοπτικά κατευθυντήρια πλαίσια ως οδηγοί των ευκαιριών ανάπτυξης.

Κάποια έργα βρίσκονται ήδη σε εξέλιξη, αλλά ενσωματώνονται μέσα στο πλαίσιο της συνολικής Χωρικής Στρατηγικής του Σχεδίου Περιοχής για να μπορούν να έχουν κοινό πλαίσιο και προγραμματισμό.

Τα Έργα Αναμόρφωσης μπορούν να ηγηθούν της προσπάθειας αναζωογόνησης με τους έξι τρόπους:

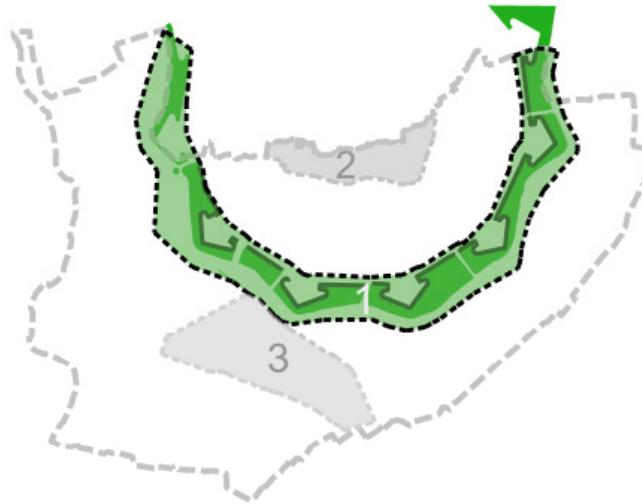
- ο Να δημιουργήσουν μια εικόνα πολύ ισχυρότερης εμβέλειας και να προβάλουν το Κέντρο και την πόλη γενικά, τονίζοντας τα χαρακτηριστικά που είναι μοναδικά και ξεχωριστά γι' αυτή,
- ο Να αποτελέσουν σημεία στόχευσης για πρόσθετες επενδύσεις και κατά συνέπεια να δώσουν την αναγκαία τόνωση της ανάπτυξης σε συνάρτηση πληθυσμού και απασχόλησης,
- ο Να προσελκύσουν επισκέπτες και διάφορες δραστηριότητες, ενισχύοντας τη φήμη της Κεντρικής Λευκωσίας ως μιας ζωντανής περιοχής για να έλθει να ζήσει, να εργαστεί ή να επισκεφθεί κάποιος,
- ο Να υποστηρίξουν την παροχή αποτελεσματικών και σύγχρονων υποδομών, ιδιαίτερα για την εξυπηρέτηση της ολοκληρωμένης κινητικότητας.



Σχέδιο 18 : Χωροθέτηση των Έργων Αναμόρφωσης

10.1: Έργο Αξιοποίησης των Ενετικών Τειχών

10.1.1 Στόχος



Το οχυρωματικό σύμπλεγμα των Ενετικών Τειχών είναι ένα μοναδικό και πολύ θεαματικό τμήμα της αστικής μνημειακής αρχιτεκτονικής της Κύπρου. Ωστόσο, είναι κατακερματισμένο και υποβαθμισμένο, με μια σειρά από διαφορετικές χρήσεις και προσεγγίσεις σχεδιασμού που υπονομεύουν τη συνολική αξιοποίηση αυτού του εντυπωσιακού ορόσημου που διαθέτει η πόλη.

Επομένως ο βασικός στόχος είναι να λειτουργήσει το μνημείο και το περιβάλλον του ως το σύμβολο του Κέντρου της Πόλης.

Η περιοχή του έργου περιλαμβάνει : Το Ενετικό τείχος με τους προμαχώνες και την τάφρο που το περιβάλλει, τον εξωτερικό δακτύλιο των Τειχών που ξεκινά από την Πύλη Πάφου και εκτείνεται μέχρι την πλατεία Σολωμού, τις Λεωφόρους Ομήρου , Στασίνου ,Σαλαμίνας και καταλήγει στον κήπο της Χρυσανιιώτισσας, τον εσωτερικό δρόμο επί των τειχών κατά μήκος των οδών Ρηγαίνης , Κωστάκη Παντελίδη , Παλαιολόγου και λεωφόρου Φωκά.

Το έργο αυτό αφορά την προστασία και ανάπλαση του συνόλου του μνημείου των Ενετικών Τειχών και τη σταδιακή αποκατάσταση του σημαντικού ρόλου του ως ενός ενιαίου χαρακτηριστικού στοιχείου της πόλης. Το τείχος έχει μία συνεχή παρουσία σε μεγάλο τμήμα του Κέντρου και μπορεί να λειτουργήσει σαν ο σημαντικότερος προσορισμός για περίπατο και κοινωνική συναναστροφή των πολιτών.

Παρόμοιο διεθνές έργο είναι η αξιοποίηση του περιβάλλοντος των τειχών της πόλης Λούκα της Ιταλίας που μπορεί να αποτελέσει πρότυπο, για τον ανοιχτό πράσινο χώρο που δημιουργήθηκε, την αποκατάσταση των Τειχών και γενικά ως ολοκληρωμένο έργο στο οποίο φιλοξενούνται ποικίλες δραστηριότητες που προσελκύουν μεγάλη μερίδα των κατοίκων της πόλης και ξένων επισκεπτών.

10.1.2 Προσέγγιση Σχεδιασμού και αξιοποίησης

Ο στόχος που περιγράφηκε πιο πάνω είναι σύνθετος και μεγάλης κλίμακας και χρειάζεται λεπτομερή προγραμματισμό. Παρόλα αυτά ο σχεδιασμός του θα πρέπει να ολοκληρωθεί στο σύνολο του ως ένα ενιαίο ρυθμιστικό το οποίο θα υλοποιηθεί κατά φάσεις. Για την παρακολούθηση του προγράμματος αυτού συστάθηκε από το 2014 ομάδα Διαχείρισης με τη συμμετοχή του Τμήματος Αρχαιοτήτων, του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, του Δήμου Λευκωσίας και του Ινστιτούτου Κύπρου.

Λόγω της σημαντικότητας και του ρόλου των τειχών στην πόλη και ειδικά στο Κέντρο, κρίνεται αναγκαία η προκήρυξη αρχιτεκτονικού διαγωνισμού ώστε να δοθεί η δυνατότητα σε πολλούς μελετητές σε πανευρωπαϊκό επίπεδο να δώσουν προτάσεις ιδεών για την αξιοποίηση του.

10.1.3 ΣΥΝΟΠΤΙΚΟ ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΕΝΕΤΙΚΩΝ ΤΕΙΧΩΝ

Σκοπός του κατευθυντήριου πλαισίου (planning brief)

Ο βασικός σκοπός του έργου είναι η προστασία και αξιοποίηση της τάφρου και των προμαχώνων των Ενετικών τειχών

Το παρόν κατευθυντήριο πολεοδομικό πλαίσιο, ετοιμάστηκε ώστε να καθοριστούν οι στόχοι ενός πανευρωπαϊκού αρχιτεκτονικού διαγωνισμού ιδεών για τη σωστή ένταξη του μνημείου στη ζωή της πόλης με τρόπο που να προστατεύεται και να διατηρείται, αλλά συγχρόνως να αξιοποιείται και να προβάλλεται διεθνώς.

Επί μέρους Στόχοι

Το ζητούμενο από τον αρχιτεκτονικό διαγωνισμό είναι να αξιοποιηθεί για την καθημερινή ζωή των πολιτών το σημαντικότερο μνημείο της πόλης, χωρίς όμως να αλλοιωθεί ο χαρακτήρας του καθ' οποιοδήποτε τρόπο. Οι προτάσεις αναμένεται να περιλαμβάνουν:

- ο Ρυθμιστικό σχέδιο για σύνδεση του μνημείου με τις λειτουργίες του Κέντρου που το περιβάλλει. Η εργασία αυτή θα αφορά όλα τα στοιχεία που το συνθέτουν, δηλαδή την τάφρο, προμαχώνες, το τείχος, την αντίταφρο και τη ζώνη προστασίας.
- ο Το επίκεντρο του διαγωνισμού θα είναι το χαμηλό επίπεδο της τάφρου για το οποίο θα πρέπει να δοθούν εμπειριστατωμένες προτάσεις αξιοποίησης, όπως και προτάσεις προστασίας της αντιτάφρου και του τείχους.

Διαδικασία έκδοσης του καθοδηγητικού πλαισίου.

Το καθοδηγητικό πλαίσιο που αφορά το συγκρότημα των Ενετικών τειχών βασίζεται στην μελέτη που διεξάχθηκε στα πλαίσια της ετοιμασίας του Σχεδίου Περιοχής και στις απόψεις του κοινού και των ενδιαφερομένων φορέων όπως εκφράστηκαν στη συμμετοχική διαδικασία που ακολουθήθηκε κατά την ετοιμασία του Σχεδίου.

Το καθοδηγητικό πλαίσιο είναι συμπληρωματικό έγγραφο για τις πρόνοιες που αφορούν την ζώνη αυτή στο παρόν Σχέδιο Περιοχής.

Πληροφορίες σχετικά με την περιοχή

Φυσικά χαρακτηριστικά της περιοχής.

Ο χώρος περιβάλλει το ιστορικό κέντρο και το διαχωρίζει από το Αστικό Κέντρο. Ο δρόμος επί των τειχών, οι προμαχώνες και ο δρόμος περιμετρικά της τάφρου βρίσκονται στο ίδιο επίπεδο με την πόλη, ενώ το επίπεδο της τάφρου είναι χαμηλότερο κατά 7-9 μέτρα.

Ιστορική βάση / Χαρακτήρας Περιοχής

Τα τείχη της Λευκωσίας, που σώζονται μέχρι σήμερα, κατασκευάστηκαν από τους Ενετούς μεταξύ του 1567-1570 για να ενδυναμώσουν την αμυντική ικανότητα της πόλης. Για την κατασκευή νέων τειχών κατεδαφίστηκαν τα παλαιότερης τεχνολογίας μεσαιωνικά τείχη και τμήμα της μεσαιωνικής πόλης.

Τα ενετικά τείχη σχεδιάστηκαν από τον γνωστό μηχανικό οχυρωματικών έργων της Βενετίας Giulio Savorgnano, και αξιολογήθηκαν από τους ειδικούς της εποχής ως μοναδικά και αντιπροσωπευτικά του εκσυγχρονισμού της οχυρωματικής τέχνης της Αναγέννησης και των καινοτόμων αλλαγών που παρουσίαζαν για την αντιμετώπιση των νέων πυροβόλων όπλων, ενώ παράλληλα επεξεργάζονταν τη γεωμετρία της «ιδανικής πόλης».

Τα τείχη της Λευκωσίας αποτέλεσαν το πρότυπο πολλών μεταγενέστερων τειχών στις κτίσεις της Βενετίας ,με χαρακτηριστικό παράδειγμα τα τείχη της πόλης της Palmanova.

Διατάγματα προστασίας οικοδομών και περιοχών

Λόγω της πολύ αξιόλογης αρχιτεκτονικής του, και της ιστορίας του, το μνημείο κατατάγηκε στη λίστα προστασίας με βάση τον περί Αρχαιοτήτων Νόμο, σαν Αρχαίο Μνημείο Πρώτου Πίνακα.

Σαν αναπόσπαστο στοιχείο του μνημείου, ανήκουν στον Πίνακα Α προστασίας και οι πύλες των Ενετικών τειχών εκ των οποίων η σημαντικότερη Πύλη Αμμοχώστου έχει συντηρηθεί και λειτουργεί από το 1982 ως το Πολιτιστικό Κέντρο του Δήμου Λευκωσίας , η πύλη Πάφου έχει επίσης συντηρηθεί χωρίς ακόμη να αξιοποιηθεί λειτουργικά, ενώ η Πύλη της Κερύνειας αποκόπηκε παλαιότερα από τα πλευρικά της κτίσματα.

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς

Τα αρχαία μνημεία κηρύσσονται από το Υπουργικό Συμβούλιο με σύσταση του Διευθυντή Αρχαιοτήτων και κατατάσσονται σε πίνακα . Τα σημαντικότερα μνημεία όπως αυτό ανήκουν στον Πρώτο Πίνακα και αποτελούν ιδιοκτησία του δημοσίου, οπότε και η συντήρηση και διαχείριση τους αναλαμβάνεται από το κράτος.

Τμήματα της τάφρου και των προμαχώνων έχουν μισθωθεί κατά καιρούς σε διάφορους οργανισμούς όπως στο Δήμο Λευκωσίας, στη Σχολική Εφορεία , σε αθλητικούς συλλόγους, στον Οργανισμό Νεολαίας κλπ για καθορισμένες χρονικές περιόδους και για καθορισμένες χρήσεις.

Οποιαδήποτε εργασία προγραμματιστεί στο χώρο θα πρέπει να τύχει της έγκρισης του Τμήματος Αρχαιοτήτων το οποίο έχει τον πλήρη έλεγχο των επεμβάσεων και την κυριότητα του χώρου.

Άξονες διακίνησης και εξυπηρέτησης

Η περιοχή των τειχών περιβάλλεται από δρόμους πρωταρχικής σημασίας στην εξωτερική περίμετρο, (λεωφόροι Ομήρου, Στασίνου, Σαλαμίνος),με βεβαρημένο κυκλοφοριακό όγκο αφού αποτελούν το βασικό δακτύλιο μετακίνησης από και προς τα ανατολικά και δυτικά προάστια την πόλης. Η τάφρος τέμνεται κάθετα από γέφυρες πρόσβασης από και προς την παλιά πόλη, που συνδέουν τις περιμετρικές λεωφόρους με το δρόμο επί των τειχών ο οποίος συχνά χρησιμοποιείται για διαμπερή κυκλοφορία.

Στην πλατεία Σολωμού λειτουργεί ο μεταβιβαστικός σταθμός λεωφορείων που διασφαλίζει την προσιτότητα της περιοχής των τειχών και της παλιάς πόλης από τις αστικές περιοχές της Λευκωσίας, αλλά και από τις άλλες πόλεις της Κύπρου, αφού αποτελεί την αφετηρία και των υπεραστικών λεωφορείων.

Λειτουργίες εντός και στο περιβάλλον της περιοχής.

Κατά μήκος των τειχών χωροθετήθηκαν ευκαιριακά διάφορες χρήσεις, αφού η τάφρος και οι προμαχώνες αποτελούσαν για χρόνια το μόνο ανοικτό «διαθέσιμο» δημόσιο χώρο στο Κέντρο της πόλης. Τέτοιες χρήσεις είναι γήπεδα αντισφαίρισης , γήπεδα ποδοσφαίρου , μεγάλοι χώροι σταθμεύσεις, πάρκα, φεστιβαλικοί χώροι κλπ. Οι χρήσεις που λειτουργούν στην εσωτερική περίμετρο των τειχών είναι: ξενοδοχειακές αναπτύξεις προς τα δυτικά, δραστηριότητες λιανικού εμπορίου στις κεντρικές περιοχές και στα ανατολικά οικιστικές περιοχές και χώροι αναψυχής. Στον εξωτερικό περίγυρο των τειχών εφάπτονται κατά κύριο λόγο οικονομικές δραστηριότητες με συγκέντρωση γραφειακών και εμπορικών δραστηριοτήτων.

Υπηρεσίες κοινής ωφελείας

Το περιβάλλον των τειχών καλύπτεται ικανοποιητικά από όλες τις υπηρεσίες κοινής ωφελείας, κάποιες από τις οποίες έχουν εγκαταστήσει στην περιοχή αυτή τους υποσταθμούς τους για εξυπηρέτηση της παλιάς πόλης. Με την ευκαιρία πρόσφατων έργων, έγιναν συνολικές αναβαθμίσεις των δικτύων των υπηρεσιών.

Περιορισμοί Ανάπτυξης

Από τους βασικούς περιοριστικούς παράγοντες της ανάπτυξης είναι οι συσσωρευμένες ακατάλληλης χρήσεις που έχουν χωροθετηθεί μέσα στην τάφρο και στους προμαχώνες. Η απομάκρυνση τους θα χρειαστεί προγραμματισμό γιατί κάποιες από αυτές εξυπηρετούν άμεσα την πόλη και η μετακίνηση τους θα χρειαστεί να γίνει σταδιακά.

Άλλος περιοριστικός παράγοντας είναι οι μακροπρόθεσμες μισθώσεις που έγιναν κατά καιρούς σε οργανισμούς, οι οποίες μπορεί να προκαλέσουν τη μη διαθεσιμότητα τμημάτων του χώρου με αποτέλεσμα να μη μπορεί να εφαρμοστεί ένας ενιαίος σχεδιασμός.

Επιπρόσθετα η μεγάλη ιστορική σημασία του μνημείου και οι αρχές συντηρήσεις θα απαιτούν εξαιρετικά ευαίσθητες παρεμβάσεις και θα περιορίζουν την έκταση των προτεινόμενων κατασκευών.

Θεσμικό Πλαίσιο Παρέμβασης

Οποιαδήποτε πρόταση παρέμβασης στο χώρο διέπεται από τις πρόνοιες του Περί Αρχαιοτήτων Νόμου και χρειάζεται να τύχει της έγκρισης του Τμήματος Αρχαιοτήτων. Επίσης θα πρέπει να τηρούνται όλες οι αρχές προστασίας και συντήρησης που διακηρύσσουν οι Διεθνείς Χάρτες προστασίας μνημείων και πολιτιστικής κληρονομιάς που υπέγραψε η Κυπριακή Δημοκρατία.

Όσον αφορά το πολεοδομικό πλαίσιο για τη ζώνη των τειχών θα ισχύουν οι πρόνοιες του Σχεδίου περιοχής .

Πλαίσιο Πολιτικής για τη μελλοντική αξιοποίηση των τειχών

Από τον Αρχιτεκτονικό Διαγωνισμό αναμένονται τα πιο κάτω:

α) Σχηματική πρόταση ιδεών για ρυθμιστικό σχέδιο προστασίας ,αξιοποίησης και διαχείρισης του συγκροτήματος του μνημείου που θα καλύπτει το χώρο της τάφρου, των προμαχώνων ,της αντιτάφρου, και των περιμετρικών δρόμων ως ένα σύνολο.

Η πρόθεση του σχεδιασμού είναι να αναδειχθεί και να εννοποιηθεί η δομή του μνημείου. Θα πρέπει επομένως να αρθούν σταδιακά βάση ενός σχεδίου διαχείρισης ο κατακερματισμός και οι διάφορες διαχρονικές αυθόρμητες επεμβάσεις που έγιναν μέσα στην τάφρο και πάνω στους προμαχώνες , ενώ ταυτόχρονα να ενθαρρυνθούν δραστηριότητες και επενδύσεις κατά μήκος των δύο εφαπτόμενων δρόμων /δακτυλίων.

Στο ρυθμιστικό θα περιλαμβάνονται τα πιο κάτω θέματα με αναφορές στο σύνολο ή σε συγκεκριμένα τμήματα του μνημείου:

- ο Προτάσεις προστασίας και προβολής του μνημείου σε τοπικό και διεθνές επίπεδο
- ο Προτάσεις σταδιακής απομάκρυνσης ακατάλληλων χρήσεων
- ο Προτάσεις νέων χρήσεων στους χώρους του συγκροτήματος του μνημείου, που θα το συνδέουν με τις λειτουργίες της πόλης χωρίς να το επηρεάζουν αρνητικά καθ' οποιονδήποτε τρόπο.
- ο Προτάσεις απάβλυνσης του κυκλοφοριακού με τρόπο που το μνημείο να συνενώνει αντί να

λειτουργεί απομονωτικά μεταξύ του αστικού κέντρου εξωτερικά των τειχών και της παλιάς πόλης.

- ο Σταδιακή, μεσοπρόθεσμη και μακροπρόθεσμη, μετακίνηση των χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων και λεωφορείων σε άλλες παρακείμενες περιοχές.

Αυτό θα γίνει κατορθωτό μετά τη δημιουργία δημόσιων χώρων σε επιλεγμένους χώρους κάτω από τους περιμετρικούς δρόμους, κάτω από το παλαιό ΓΣΠ και άλλους μεγάλους δημόσιους χώρους και αφού λειτουργήσουν ικανοποιητικά τα μέσα μαζικής διακίνησης που προγραμματίζονται όπως τα μικρά λεωφορεία, τραμ κλπ

β) Ανάπλαση του επιπέδου της τάφρου η οποία αποτελεί το επίκεντρο του διαγωνισμού.

Ο στόχος είναι σταδιακά να εξελιχτεί η τάφρος ως ο σημαντικότερος προορισμός ελεύθερων δραστηριοτήτων για χρήση από όλους τους κατοίκους και τους επισκέπτες της πόλης.

Ο σχεδιασμός ανάπλασης πρέπει να προνοεί:

--Αποκατάσταση της συνέχειας της τάφρου σε ένα ενιαίο δακτύλιο που θα περιβάλλει το τείχος και θα επιτρέπει τη συνεχή διακίνηση πεζών στο χαμηλό επίπεδο όπως ήταν αρχικά πριν κατασκευαστούν στις αρχές του 20^{ου} αιώνα οι μπαζωμένες γέφυρες.

--Διευκολύνσεις ώστε η τάφρος να εξελιχτεί σε ένα μεγάλο ανοιχτό χώρο ανάπαυσης, ψυχαγωγίας, διοργάνωσης πολιτιστικών και άλλων υπαίθριων θεματικών εκδηλώσεων, ανοικτών εκθέσεων και διεθνούς κύρους φεστιβάλ.

--Μικρής κλίμακας διακριτικές και αναστρέψιμες διευκολύνσεις για συνάθροιση, ανάπαυση και εκδηλώσεις ,για να προσθέσουν ενδιαφέρον και δραστηριότητα στον ανοιχτό δημόσιο χώρο.

-- Σε περίπτωση απόλυτα αναγκαίων μικρής κλίμακας κτιστών διευκολύνσεων, αυτές μπορούν να κατασκευαστούν μόνο κάτω από το περιμετρικό πεζοδρόμιο των λεωφόρων που περιβάλλουν την τάφρο , και μόνο όπου δεν σώζεται το αυθεντικό πρηνές της αντιτάφρου.

--Κλειστοί χώροι με ανάλαφρο και οπτικά διαμπερή σχεδιασμό μπορούν επίσης να κατασκευαστούν κάτω από τις υφιστάμενες γέφυρες, δεδομένου πως αυτές θα επανασχεδιαστούν. Τέτοιοι χώροι μπορούν να χρησιμοποιηθούν για πολιτιστικές ή εκπαιδευτικές δραστηριότητες σε συνάρτηση με άλλα κτίρια στο περιβάλλον των τειχών.

-- Στη τάφρο στα πλαίσια ενός ολοκληρωμένου σχεδιασμού μπορούν να ενσωματωθούν κάποιες από τις αθλοπαιδιές που δεν απαιτούν περιφράξεις και οικοδομές.

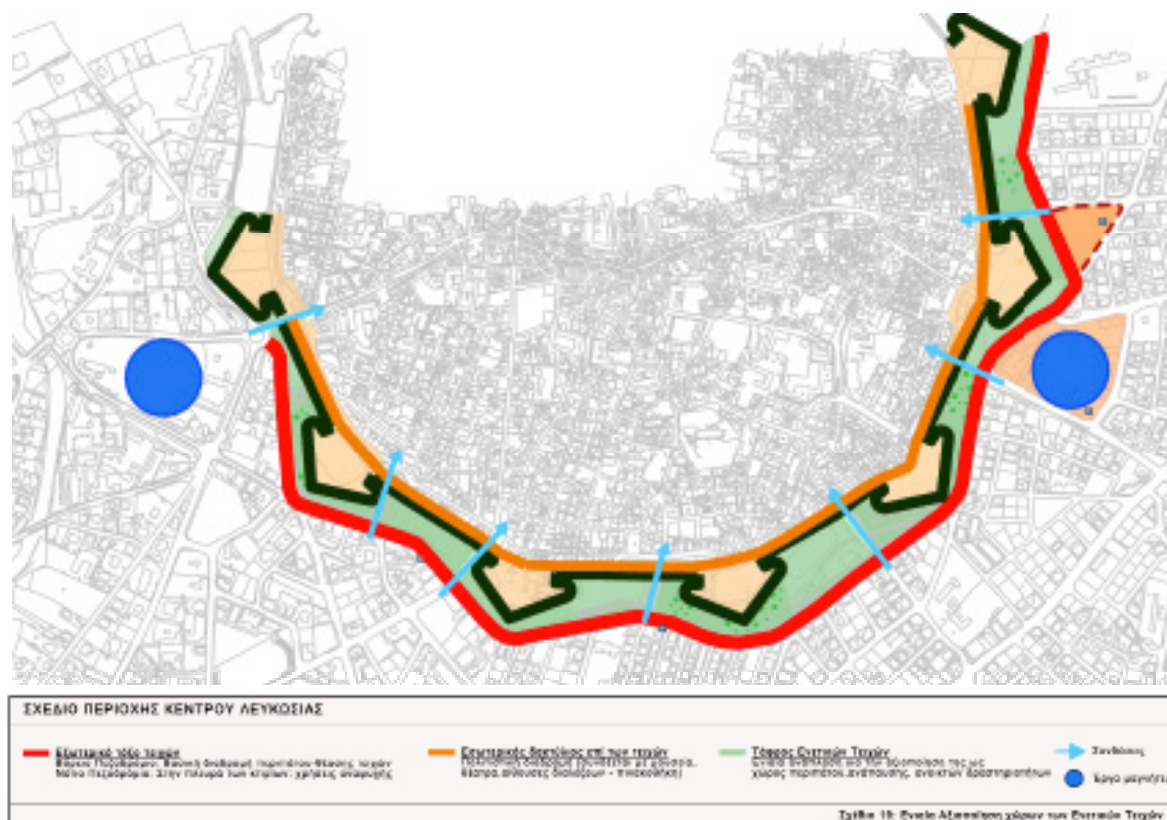
--Το μεγαλύτερο ποσοστό ελεύθερης επιφάνειας της τάφρου θα διαμορφωθεί σε χώρο πρασίνου

-- Να δοθούν λύσεις για συνεχή και διακριτικό φωτισμό των Τειχών.

(γ) Επίπεδο προμαχώνων και περιμετρικών δακτυλίων.

--Χρήση όλων των Προμαχώνων για πολιτιστικές και κοινωνικές δραστηριότητες, με κοινό θέμα, σαν ένα «περιδέραιο» διαφορετικών αλλά συνδυασμένων προορισμών. Θα δημιουργηθούν συνθήκες αξιοποίησης της θέας που προσφέρεται από τις παραφές των Προμαχώνων.

--Μικτή προτεραιότητα κυκλοφορίας (διαδρομή μέσω δημόσιων μεταφορών και ποδηλάτων) με αργή ταχύτητα και συχνές διαβάσεις πεζών κατά μήκος του εξωτερικού δακτυλίου μεταξύ των λεωφόρων Ομήρου και Σαλαμίνας.



Πλαίσιο 6: Συνθετικά Στοιχεία του Έργου αξιοποίησης Ενετικών Τειχών

--Δημιουργία τριών διαφορετικών αλλά συγχρόνως παράλληλων και συμπληρωματικών περιπάτων στο συγκρότημα των τειχών:

- ο **Εσωτερικός Δακτύλιος:** Διαδρομή πεζών κατά μήκος του δρόμου επί των τειχών, με προσανατολισμό τον πολιτισμό. Θα συνδυαστεί με επισκέψεις σε μουσεία και σε κτίρια πολιτιστικού ενδιαφέροντος που βρίσκονται στην περιοχή, όπου διοργανώνονται εκθέσεις, θεατρικές και μουσικές εκδηλώσεις, όπως στην Καστελιώτισσα, το Παλλάς, το Λεβέντειο Δημοτικό Μουσείο, την Αχιλλείο Βιβλιοθήκη, το Πολυδύναμο κέντρο, την Πύλη Αμμοχώστου, την αίθουσα Μελίνας Μερκούρη.
- ο **Επίπεδο Τάφρου:** Διαδρομή για ποδηλασία, τρέξιμο, περπάτημα, ξεκούραση και παρακολούθηση περιοδικών εκδηλώσεων ανοικτού χώρου, συναυλιών, εκθέσεων, αθλητικών γεγονότων, φεστιβάλ
- ο **Εξωτερικός Δακτύλιος:** Διαδρομή κατά μήκος του περιμετρικού δρόμου που περιβάλλει την τάφρο. Προσφέρεται υπέροχη θέα προς τα τείχη και υπάρχει δυνατότητα λειτουργίας χώρων αναψυχής και νυχτερινής διασκέδασης στην πλευρά των κτιρίων.



Υλικό Βάσης

Ο διαγωνισμός θα βασιστεί σε ολοκληρωμένη αποτύπωση του μνημείου και της περιοχής των Ενετικών Τειχών. Επίσης θα βασιστεί σε δεδομένα καταγραφής των υφιστάμενων χρήσεων και των πρόχειρων κατασκευών και στις πρόνοιες του Σχέδιο του Κέντρου της Λευκωσίας στο οποίο περιγράφεται η στρατηγική ανάπτυξης για το Κέντρο της Πόλης και περιέχονται ειδικές πρόνοιες για τα τείχη .

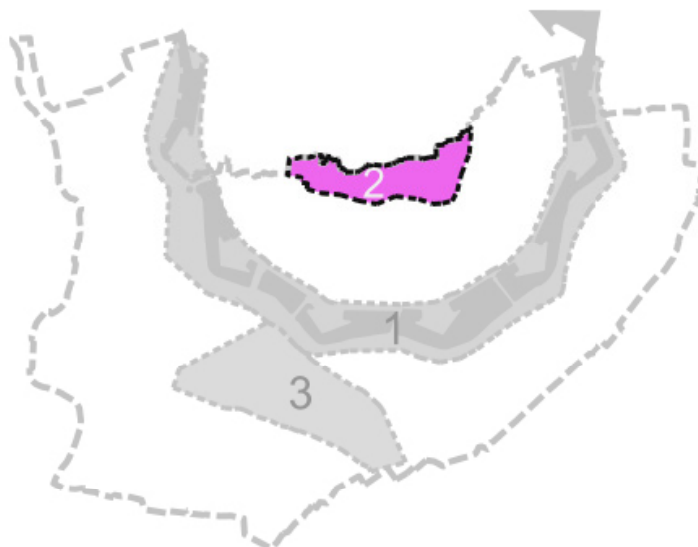
Αξιοποίηση του κατευθυντήριου πλαισίου

Το κατευθυντήριο πλαίσιο που ετοιμάστηκε μπορεί να αξιοποιηθεί από τη διατμηματική ομάδα που ασχολείται με την προστασία και αξιοποίηση των τειχών, ως πρόταση για πανευρωπαϊκό αρχιτεκτονικό διαγωνισμό. Η πρόταση πρέπει να υποβληθεί στο Υπουργείο Συγκοινωνιών και Έργων , αρμόδιο για τα αρχαία μνημεία, ώστε να προωθηθεί στο Υπουργικό Συμβούλιο για έγκριση .

Το σχέδιο που θα προκύψει ως το γενικό ρυθμιστικό του χώρου, θα αποτελεί τη βάση για οποιαδήποτε μελλοντική ολοκληρωμένη ή τμηματική επέμβαση .

10.1.3 Υλοποίηση

Στο παρόν στάδιο προγραμματίζεται ως δημόσια επέμβαση η ανάπλαση τμήματος του εξωτερικού τόξου περιμετρικά της τάφρου, από την πλατεία Σολωμού μέχρι την γέφυρα Κολοκάση, το οποίο συνδέεται άμεσα λειτουργικά με την περιοχή ανάπτυξης του εμπορικού τριγώνου και την πλατεία Ελευθερίας.

10.2 Έργο Αναμόρφωσης 2: Συνοικία Δημιουργικών Επιχειρήσεων**10.2.1: Στόχοι και Προτεραιότητες**

Το Έργο έχει στόχο να δημιουργήσει ένα νέο προορισμό στην καρδιά της εντός των Τειχών πόλης και να τον καταστήσει κομβικό σημείο αναφοράς για δημιουργικές επιχειρήσεις, παραδοσιακών και σύγχρονων τεχνών, χώρους καλλιτεχνικής δημιουργίας και καινοτόμων επιχειρήσεων. Η περιοχή περικλείεται μεταξύ του Δημοτικού Κέντρου Τεχνών στα ανατολικά και την οδό Λήδρας στα δυτικά, με δυνατότητες στο μέλλον επέκτασης μέχρι την οδό Ελευθερίας.

Το τμήμα της πόλης που προτείνεται να εξελιχθεί στο μέλλον ως Περιοχή Τεχνών και Δημιουργικών Επιχειρήσεων είναι σήμερα μια σχετικά απρόσιτη και υποβαθμισμένη περιοχή του ιστορικού Κέντρου κατά μήκος της διαχωριστικής γραμμής. Γειτνιάζει με την περιοχή στην οποία έγιναν πρόσφατα και συνεχίζουν αναπτυξιακά έργα και αναπλάσεις, όπως η Παλιά Ηλεκτρική, το Νέο Δημαρχείο, το θέατρο πόλης. Η πρόταση αναμένεται να συμβάλει στην αναζωογόνηση της περιοχής, αξιοποιώντας τις ευκαιρίες ανάπτυξης των κενών ή υπό-χρησιμοποιούμενων παλιών εργαστηριακών χώρων. Η εισαγωγή ενός τέτοιου 'θέματος ανάπτυξης' θα αυξήσει το ενδιαφέρον των ιδιοκτητών και θα θεωρηθεί ως επενδυτική ευκαιρία.

Η περιοχή αποτελείται κυρίως από παραδοσιακές οικοδομές ενός ή δυο ορόφων που κτίστηκαν ως επί το πλείστον στις αρχές του 20^{ου} αιώνα, με λίγα διατηρητέα κτίρια καθώς και οικοδομές με ιδιαίτερα ξεχωριστό χαρακτήρα που καταγράφουν την 'ιστορία της ελαφριάς βιοτεχνίας στην παλιά πόλη.

Τα περισσότερα καταλύματα είναι κενά και ανήκουν σε μεγάλης κλίμακας ιδιοκτησίες, πράγμα που δημιουργεί την ευκαιρία για μια συνολική προσέγγιση σχεδιασμού και υλοποίησης νέων προγραμμάτων.

Ως πρότυπα αυτής της μορφής ανάπτυξης θα μπορούσαν να θεωρηθούν : η συνοικία των κοσμηματοπωλών στο Μπέρμιγχαμ, όπου η Τοπική Αρχή ενεργά προβαίνει σε ενοικίαση χώρων σε επίλεκτους επαγγελματίες και μικρές επιχειρήσεις ως μέρος ενός ολοκληρωμένου σχεδίου αναβάθμισης. Το έργο Spitalfields του Λονδίνου, όπου μικρές παραδοσιακές ιδιοκτησίες με περιορισμένη αξία αγοράς κοντά στο εμπορικό κέντρο της πόλης, νοικιάστηκαν από οίκους μόδας, αξεσουάρ και γραφικών τεχνών που παράγουν προϊόντα τέχνης τα οποία πωλούνται στις ίδιες τις εγκαταστάσεις παραγωγής.

10.2.2: Αξιοποίηση ευκαιριών

Το έργο βασίζεται στη χρήση κενών αναξιοποίητων μονάδων με χαμηλά ενοίκια, τα οποία όταν αποκατασταθούν μπορούν να αποτελέσουν ένα από τα σημαντικότερα 'περιουσιακά στοιχεία' της παλιάς πόλης. Αυτά τα εγκαταλειμμένα κτίσματα θα χρησιμοποιηθούν για τη δημιουργία στούντιο, στέγαση νεοσύστατων επιχειρήσεων για νέους που ενδιαφέρονται να παράγουν τέχνη και να δραστηριοποιηθούν στο χώρο της βιοτεχνίας και κυρίως καινοτόμες δραστηριότητες. Θα δημιουργηθούν επίσης εκθεσιακοί χώροι, αίθουσες για πολιτιστικές και καλλιτεχνικές εκδηλώσεις

Παράλληλα θα διατίθενται οικονομικά κίνητρα για την ίδρυση επιχειρήσεων και την κάλυψη των απαραίτητων αναγκών της ανακαίνισης των υποστατικών.

Ο Δήμος στην προσπάθειά του να παρέμβει δυναμικά στην στήριξη της νεανικής επιχειρηματικότητας, προγραμματίζει την υλοποίηση επιχειρηματικών κέντρων σε ανακαινισμένα κτιριακά συγκροτήματα στην καρδιά της περιοχής, ώστε να διευκολύνει στην έναρξη αυτού του προγράμματος.

Την ίδια στιγμή θα δημιουργηθεί γόνιμο έδαφος για εξελικτική αναζωογόνηση με νέες δραστηριότητες οι οποίες στο σύνολο τους θα φέρουν ζωντάνια τόσο από πολιτιστικής όσο και από οικονομικής πλευράς.

Το Σχέδιο προτείνει μια προσέγγιση βασισμένη στην αξιοποίηση των πιο κάτω προσφερόμενων ευκαιριών οι οποίες εάν ενεργοποιηθούν αποτελεσματικά μπορούν να στηρίξουν τους σύνθετους σκοπούς του έργου:

--Το ανέπαφο δίκτυο των παραδοσιακών δρόμων που υπάρχει, τα παραδοσιακά κτίρια και οι ανοικτοί χώροι, μπορούν να φιλοξενήσουν οργανωμένες και αυθόρμητες δραστηριότητες, εφόσον η διακίνηση των αυτοκινήτων θα περιοριστεί.

--Μια σειρά από ανοιχτούς χώρους δημόσιας ιδιοκτησίας θα φιλοξενήσουν εκδηλώσεις ή προσωρινές μικρής κλίμακας εμπορικές δραστηριότητες.

--Υπάρχουν επίσης διάσπαρτα κενά τεμάχια στην περιοχή που θα διαμορφωθούν σαν χώροι στάθμευσης ενώ προς αυτό το σκοπό θα βοηθήσει και η γεινίαση της περιοχής με τον υπόγειο χώρο στάθμευσης κάτω από την αυλή του σχολείου της Φανερωμένης.

--Ακίνητα ιδιοκτησίας διαφόρων ιδρυμάτων που παραμένουν κενά ή ανεπαρκώς χρησιμοποιημένα, μπορούν να προσελκύσουν προσωρινές ή μόνιμες χρήσεις για να εξυπηρετήσουν νέες καινοτόμες δραστηριότητες εφόσον προσφερθούν σε προσιτά ενοίκια για συγκεκριμένο συμφωνημένο χρονικό διάστημα, για παράδειγμα για 5 χρόνια.

--Κτίρια δημόσια, όπως η Αγορά μπορούν να γίνουν καταλύτες του προγράμματος και σημαντικοί προορισμοί από μόνα τους αν προσαρμοστούν και επαναχρησιμοποιηθούν για να στεγάσουν καινοτόμα κέντρα δημιουργικών δραστηριοτήτων.

-- Υπάρχουν ήδη υφιστάμενα ιδρύματα εγκατεστημένα στην περιοχή, όπως το Κέντρο Τεχνών, η Σχολή Αρχιτεκτόνων του Πανεπιστημίου Κύπρου, κλπ., τα οποία μπορούν να αποτελέσουν μέρος ενός τοπικού κοινοτικού πλαισίου στήριξης, παράλληλα με την έμπρακτη βοήθεια του Δήμου και τη δέσμευση του για την πολιτιστική αναζωογόνηση της Λευκωσίας.

10.2.3: Προγραμματισμός και Οδηγίες Σχεδιασμού

Το έργο αυτό αφορά περισσότερο την προώθηση και διευκόλυνση μικρών παρεμβάσεων. Η ίδια η περιοχή με τα στενά δρομάκια και τον παραδοσιακό βιοτεχνικό χαρακτήρα είναι ήδη ένα δυνατό στοιχείο επαρκές ως βάση ανάπτυξης. Για την υλοποίηση του πρέπει να ληφθούν υπόψη τα ακόλουθα:

--Τροποποιήσεις που γίνονται στις πολεοδομικές ζώνες για διατήρηση των υφιστάμενων μικρών βιοτεχνιών και την ενθάρρυνση νέων μικρής παραγωγής καθώς και επιχειρήσεων λιανικού εμπορίου. (Σχέδιο Ανάπτυξης για την εντός των Τειχών πόλη ΠΕΖ, και ΕΖ).

--Σχεδιασμός διακριτικών πινακίδων σήμανσης για τις επιχειρήσεις που σχετίζονται με την προσωπική εξυπηρέτηση και πρωτοβουλία.

--Δημιουργία διαδικτυακής ιστοσελίδας πληροφόρησης , σήμανσης και ενημερωτικά φυλλάδια για την προώθηση, υποστήριξη της παραγωγής και του εμπορίου της περιοχής και για την ενθάρρυνση επισκεπτών.

--Εξασφάλιση αδειών ή ακόμη και προτροπή των αρμοδίων αρχών για οργάνωση 'υπαίθριων εκδηλώσεων και εκθέσεων προϊόντων,' όπου επιχειρήσεις μπορούν να τοποθετήσουν και εκθέσουν προϊόντα έξω στο δρόμο.

10.2.4: Προτάσεις ανάπλασης έργου

Πλαίσιο 7: Συνθετικά στοιχεία του έργου της συνοικίας δημιουργικών επιχειρήσεων

--Δημιουργία εσωτερικής διαδρομής πεζών, ως το εστιακό σημείο που θα συνδέει όλα τα δημιουργικά εργαστήρια μεταξύ τους αλλά και με την περιοχή των πεζοδρόμων και της Πύλης Αμμοχώστου, χωρίς να χρειάζεται να παρεμβάλλεται στη διαδρομή διακίνησης των αυτοκινήτων.

--Παραχώρηση διευκολύνσεων αποκατάστασης στις ιδιοκτησίες μεγάλης κλίμακας οι οποίες μπορούν να παρέχουν χώρους για στέγαση δημιουργικών δραστηριοτήτων με ιδιαίτερες απαιτήσεις σε χωρητικότητα και λειτουργία.

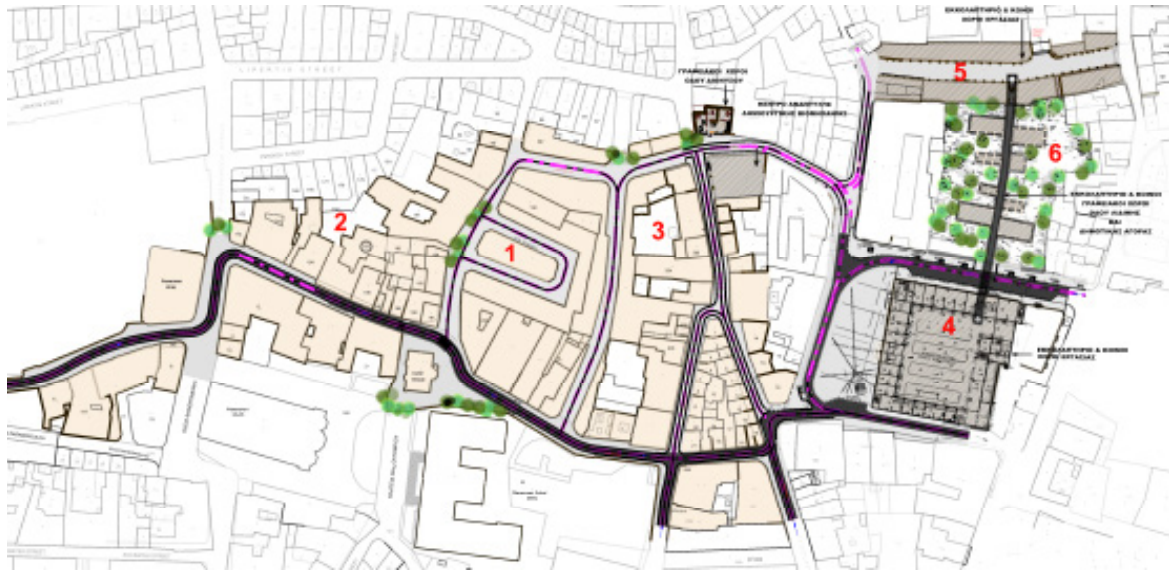
--Παραχώρηση κινήτρων για τη συμμετοχή των υφιστάμενων δημιουργικών καινοτόμων δραστηριοτήτων και άλλων μικροεπιχειρηματιών στην αναβάθμιση και τη διαμόρφωση της περιοχής αυτής.

--Διευκόλυνση της επαναχρησιμοποίησης δημόσιων κτιρίων συμπεριλαμβανομένης της Δημοτικής Αγοράς, τα οποία θα λειτουργήσουν ως μαγνήτες για την πραγματοποίηση του προγράμματος.

--Ανάπλαση του παραδοσιακού κτιστού περιβάλλοντος της περιοχής και ενίσχυση των υποδομών

Δρόμοι

Οι δρόμοι Αρτέμιδος, Πυγμαλίωνος, Λεύκωνος, Διονύσου , Ισαακίου Κομνηνού ,κινούνται από δυτικά στα ανατολικά κατά μήκος της νεκρής ζώνης. Η προγραμματισμένη δρομολόγηση των μικρών λεωφορείων μπορεί να εξυπηρετήσει τη σύνδεση της συνοικίας αυτής με την υπόλοιπη Κεντρική Περιοχή και τους χώρους στάθμευσης εκτός τειχών. Οι κυκλοφοριακές ανάγκες πρέπει να περιοριστούν μόνο στη διακίνηση του λεωφορείου. Κανένας από τους δρόμους δεν προορίζεται για διαμπερή κυκλοφορία οχημάτων, ενώ δημιουργείται μια εσωτερική διαδρομή πεζών διαμέσου των οδών Ιούς, Λιπέρτη, Ασκληπιού, Υψηλάντη, Διονυσίου, Ληδίνης, Τεμπών που αποτελούν ένα πολύ ενδιαφέρον σύνολο συνδέσεων χώρων, γειτονιών και κτιρίων και σχηματίζουν διαδρομή πεζοκίνησης .



Σχέδιο 20: Ρυθμιστικό Σχέδιο Συνοικίας Δημιουργικών Επιχειρήσεων

Η δευτεροβάθμια σύνδεση πεζών είναι δυνατή μέσω ιδιωτικών χώρων και στοών, η οποία εφόσον δημιουργηθεί, μπορεί να εμπλουτίσει την εμπειρία του επισκέπτη και να ενεργοποιήσει περισσότερους χώρους για κοινωνικές συναλλαγές, συναθροίσεις και δραστηριότητες.

Ιδιοκτησία 1: Ενιαίο βιοτεχνικό συγκρότημα στην οδό Ασκληπιού

Οι δυνατότητες του συγκροτήματος αυτού μπορούν να αποτελέσουν ένα προορισμό ορόσημο. Σήμερα όλα τα καταστήματα είναι ανεπαρκώς χρησιμοποιημένα, ή στεγάζουν ακατάλληλες για την περιοχή χρήσεις με παράνομα υπόστεγα που καταλαμβάνουν χώρο στο δρόμο.

Η τυπολογία του είναι μοναδική και έχει τη δυνατότητα να προσφέρει χώρο για ποικιλία νέων δραστηριοτήτων. Μια σειρά από καταστήματα στην οδό Χριστοφίδη έχουν ήδη λειτουργήσει σε αυτό το πλαίσιο και υπάρχει ένα προφανές ενδιαφέρον για μικρές γκαλερί, εκθέσεις και άλλες συναφείς δραστηριότητες.

Ιδιοκτησία 2: Καταστήματα εκκλησιαστικού ιδρύματος

Η αποκατάσταση των αξιόλογων αυτών οικοδομών για να χρησιμοποιηθούν ως καταστήματα και στούντιο μπορεί να εξασφαλίσει πρόσβαση μέσω των οδών Ασκληπιού και Λεύκωνος με τις πίσω αυλές να δημιουργούν μια ενδιαφέρουσα συνένωση χώρων. Η ενιαία ιδιοκτησία των καταστημάτων μπορεί να καταστήσει δυνατή την υλοποίηση της ανακαίνισης, τον εκσυγχρονισμό των υφιστάμενων εργαστηρίων σε καταστήματα, εργαστήρια, γκαλερί, εκπαιδευτικό κέντρο και χώρους για υπαίθριες εμπορικές εκδηλώσεις και φεστιβάλ.

Ιδιοκτησία 3: Κενοί χώροι στην οδό Τρικούπη

Υπάρχουν δύο σχετικά μεγάλα οικοπέδα που χρησιμοποιούνται ως χώροι στάθμευσης. Με μια απλή επέμβαση στον ανοικτό χώρο και παροχή υπηρεσιών κοινής ωφελείας μπορούν να γίνουν ζωτικοί εξωτερικοί χώροι για να φιλοξενήσουν όχι μόνο στάθμευση κατά τις εργάσιμες ώρες αλλά και μικρής κλίμακας δρώμενα, εμπορικές και άλλες δραστηριότητες κατά τις απογευματινές και βράδυνες ώρες.

Ιδιοκτησία 4: Δημοτική Αγορά

Το κτίριο της αγοράς είναι ένα από τα σημαντικότερα στην περιοχή και υπολειτουργεί .

Θα μπορούσε να αποκατασταθεί και να χρησιμοποιηθεί σαν οργανωμένο κέντρο για νεοφυείς επιχειρήσεις οι οποίες μπορούν να αξιοποιήσουν το χώρο στην παρούσα του μορφή ή ακόμη και με προσεκτικές ενδιαφέρουσες αναστρέψιμες παρεμβάσεις.



Ιδιοκτησία 5: Ενιαία ιδιοκτησία μεταξύ των οδών Αλκιβιάδους και Επτανήσου

Η ενιαία ιδιοκτησία που βρίσκεται μεταξύ των δύο οδών διαθέτει τις δυνατότητες για παρόμοιες χρήσεις όπως γραφεία δημιουργικών επιχειρήσεων ή μικρές βιοτεχνίες και μπορεί να αποτελέσει τον πυρήνα του όλου προγράμματος.

Ιδιοκτησία 6: Κενός χώρος απέναντι από την αγορά

Ο μεγάλος κενός χώρος στα βόρεια από την Δημοτική Αγορά μπορεί να αξιοποιηθεί ως καταλύτης για την ανάπτυξη του προγράμματος σε σύντομο χρονικό διάστημα.

Η κενή αυτή ιδιοκτησία λόγω της μεγάλης της έκτασης θα μπορούσε να φιλοξενήσει μία νέα ενιαία ανάπτυξη. Η τυπολογία του χώρου και η κλίμακα του προσφέρουν δυνατότητες σχεδιασμού νέου συγκροτήματος το οποίο θα συνδέει τις δραστηριότητες που θα ενταχθούν στο κτίριο της αγοράς με αυτές που θα ενταχθούν στον δρόμο που βρίσκεται μεταξύ Επτανήσου και Αλκιβιάδους.

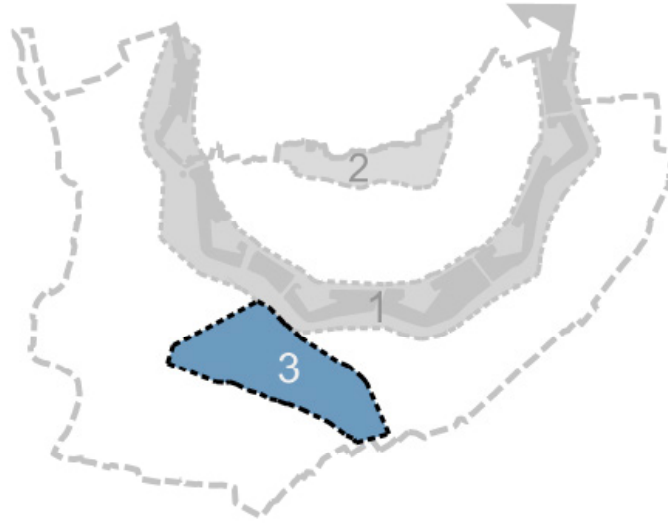
10.2.5: Υλοποίηση

Το έργο θα υλοποιηθεί ως δημόσια επέμβαση με συγχρηματοδότηση των Διαρθρωτικών ταμείων και της Κυπριακής Δημοκρατίας, ενώ στο τομέα της διαχείρισης θα χρησιμοποιηθεί η εμπειρία παρόμοιων προγραμμάτων εταιρών του Δήμου σε Ευρωπαϊκά προγράμματα.



10.3: Έργο Αναμόρφωσης 3:

Ανάπλαση Εμπορικού Τριγώνου: Μακαρίου–Στασικράτους–Ευαγόρου)



10.3.1: Στόχοι και Προτεραιότητες

Το έργο αυτό αποσκοπεί στην ανάπτυξη του Πυρήνα της Εμπορικής Ζώνης (ΠΕΖ) ως ένα πολυλειτουργικό κέντρο δημιουργώντας μια νέα εμπειρία, όπου μαζί με το λιανικό εμπόριο θα προσφέρει ένα συνδυασμό διευκολύνσεων που χρειάζεται σήμερα το κοινό.

Η περιοχή αυτή θα ενισχύσει την ανταγωνιστικότητα της πόλης και χρειάζεται να διαφοροποιηθεί μέσω της ποιότητας του περιβάλλοντος της και του τρόπου λειτουργίας της από την πληθώρα των άλλων εμπορικών κέντρων.

Το υπάρχον εμπορικό τρίγωνο έξω από τα τείχη, υπήρξε στο παρελθόν σημαντικός εμπορικός πυρήνας και έχει τη δυνατότητα να μετεξελιχθεί σε ένα προορισμό με πολλαπλούς ρόλους, ο οποίος σε συνδυασμό με την αναβάθμιση του περιβάλλοντος του εξελιχθεί σε ένα χώρο συναρπαστικό που θα προσελκύει το κοινό.

Μπορεί να συγκεντρώσει ξανά μια εντυπωσιακή συλλογή ψηλής ποιότητας εμπορικών ειδών λιανικού εμπορίου, όπως (είδη ένδυσης και υπόδησης, είδη σχεδιαστών, κοσμήματα, κλπ), γραφεία εταιρειών και χώρους αναψυχής.

Ωστόσο, η σημερινή όψη των δημόσιων χώρων δεν παρουσιάζει την ποιότητα που θα έπρεπε να έχει ανάλογα με το είδος των καταστημάτων και γραφείων που φιλοξενεί: Είναι ένας κατακερματισμένος χώρος, με πεζοδρόμια γεμάτα εμπόδια όλων των ειδών, χωρίς σκιά και χωρίς καθίσματα, με μεγάλα κενά ενδιάμεσα των κτιρίων, στα οποία συναθροίζονται κάδοι, άχρηστα αντικείμενα τεχνικός εξοπλισμός, κλπ.

Είναι φανερό ότι η αγορά σε αυτή την περιοχή αγωνίζεται με δυσκολία να αντεπεξέλθει στον ανταγωνισμό. Αυτό έχει συμβεί στα κέντρα πολλών πόλεων μεσαίου μεγέθους που είχαν να ανταγωνιστούν με εμπορικά κέντρα σύνθετου τύπου της περιφέρειας. Στην περιοχή του τριγώνου, το πρόβλημα έχει επιδεινωθεί λόγω της οικονομικής κρίσης και της δημιουργίας μεγάλων σύνθετων αναπτύξεων στην περιφέρεια της πόλης.

Η περιοχή αυτή αποτελεί το επίκεντρο της Ζώνης του Εμπορικού Πυρήνα (ΠΕΖ), στην οποία η εδραίωση των επιχειρήσεων, οι εμπορικές δραστηριότητες και η αύξηση των εντατικών χρήσεων προβλέπεται να συμβάλουν στην αναζωογόνηση και στην αυξημένη δραστηριότητα της Κεντρικής Περιοχής.

Στην αναζήτηση των σωστών δράσεων που θα καταστήσουν το εμπορικό τρίγωνο οικονομικά πιο ενεργό, είναι σημαντικό να ληφθεί υπόψη και η εμπειρία των άλλων χωρών.

Μπορούν να ληφθούν παραδείγματα από άλλα αστικά κέντρα όπου έγιναν ποιοτικές παρεμβάσεις με τη δημιουργία μητροπολιτικών έργων και αστικού σχεδιασμού. Όπου επίσης αξιοποιήθηκαν επιλεγμένα τοπικά χαρακτηριστικά για να τονίσουν τα συγκριτικά τους πλεονεκτήματα και να προβάλλουν τις δραστηριότητες τους, όπως έγινε στη Βηρυτό και Βαρκελώνη, οι οποίες αποτελούν καλά παραδείγματα ζωντανών κέντρων πόλεων. Σε άλλες εμπορικές πόλεις ένα από τα συνθετικά στοιχεία που συνέβαλαν ήταν και η ένταξη και λειτουργία του Τραμ σε περιοχές ψηλής εμπορικής δραστηριότητας.

10.3.2: Προγραμματισμός / Οδηγίες σχεδιασμού

Συνθετικά στοιχεία του έργου

- ο Να δημιουργήσει αστικό εμπορικό περιβάλλον, εξαιρετικά ψηλού επιπέδου σχεδιασμού συγκρίσιμο με αυτά άλλων μητροπόλεων.
- ο Να αναπτύξει την περιοχή της οδού Στασικράτους και της Λεωφόρου Μακαρίου σαν το αδιαμφισβήτητο επίκεντρο της αγοράς της πόλης, όπως σε ανάλογες περιπτώσεις άλλων Ευρωπαϊκών πόλεων,
- ο Να προσελκύσει καταστήματα αξιώσεων μέσω μίας ανάπλασης ψηλού σχεδιασμού.
- ο Να βελτιώσει σημαντικά την προσβασιμότητα και την άνετη διακίνηση των πεζών που επισκέπτονται στον ελεύθερο χρόνο τους την περιοχή για ψώνια.
- ο Να μειώσει την κυριαρχία του αυτοκινήτου και να προωθή σταθερά την ψηλή ποιότητα δημόσιων μεταφορών ως εναλλακτική λύση.
- ο Να εισαγάγει σύγχρονα συστήματα, όπως WiFi με διαδίκτυο TiCL και παρόμοιες εφαρμογές ως μέσο προσέλκυσης και προβολής των δραστηριοτήτων που διοργανώνονται στην Κεντρική Περιοχή της πόλης.

Και οι τρεις δρόμοι του τριγώνου έχουν διαφορετική αισθητική και κλίμακα. Η προσέγγιση του σχεδιασμού θα πρέπει να αξιοποιήσει στο μέγιστο δυνατό βαθμό την ιδιαιτερότητα του κάθε δρόμου:

Η Λεωφόρος Μακαρίου θα είναι ο κύριος διάδρομος διέλευσης του Τραμ, η των λεωφορείων και αυτό συμβαίνει διότι οι διαβάσεις πεζών και πεζοδρομίων δεν μπορούν να διαπλατυνθούν και η κυκλοφορία δεν μπορεί να αρθεί.

Ο δρόμος αυτός θα είναι τόσο σημαντικός ώστε θα απαιτήσει μια γενική βελτίωση οδοστρώματος, εξοπλισμού αλλά και εικόνας, πρόσοψη με πρόσοψη συμπεριλαμβανομένου του φωτισμού, των δέντροστοιχιών, των διαβάσεων πεζών χωρίς εμπόδια. Το Τραμ θα πρέπει να χρησιμοποιείται ως ισχυρό στοιχείο μιας προσπάθειας «προβολής της πόλης» με διακριτικά στέγαστρα και άλλα υποστηρικτικά στοιχεία σήμανσης, κλπ.

Η οδός Στασικράτους έχει όμορφες αναλογίες αστικού δρόμου, ακανόνιστο σχήμα και περιλαμβάνει μια υπέροχη συλλογή καταστημάτων ψηλής μόδας. Ο δρόμος πρέπει να επαναπροσδιοριστεί για να μεγιστοποιήσει τους χώρους που διατίθενται για τους πεζούς ενώ θα επιτρέπεται μόνο περιορισμένη και αργή κυκλοφορία αυτοκινήτων. Θα πρέπει να αξιοποιηθεί η ευκαιρία για εξασφάλιση σκιάς χρησιμοποιώντας ειδικά χαρακτηριστικά στοιχεία, όπως τεντόπανα και δικτυώματα. Ασυνήθιστα ή φορητά έπιπλα θα μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν για να τονίσουν τη μοναδική για την πόλη αξία αυτού του δρόμου. Όλα τα εκτεθειμένα στοιχεία εξοπλισμού και δοχεία απορριμμάτων θα πρέπει να αποκρύπτονται διακριτικά. Οστόσο θα πρέπει να ενθαρρυνθεί ο εντοπισμός ελκυστικών προσωρινών χρήσεων των κενών χώρων.

Η Λεωφόρος Ευαγόρου έχει ένα ευρύ οδόστρωμα και ψηλά δέντρα. Θα είναι η δεύτερη γραμμή προτεραιότητας για την διαδρομή του Τραμ όταν θα υλοποιηθεί. Οι βελτιώσεις θα πρέπει να

περιλαμβάνουν φωτισμό, καθίσματα και δημιουργία ανοικτών χώρων. Και πάλιν, το Τραμ θα πρέπει να χρησιμοποιείται ως 'δημιουργός εικόνα' καθιστώντας το ως ένα επιπρόσθετο χαρακτηριστικό παρόμοιο με αυτό της λεωφόρου Μακαρίου.

Όλες οι ευκαιρίες για τη μείωση της συσσώρευσης και εκπομπής θερμότητας θα πρέπει να διερευνηθούν. Αυτό περιλαμβάνει τη χρήση κατάλληλων υλικών «δροσερού πεζοδρομίου», όπως και διπλά τζάμια στις βιτρίνες, χώρους σκίασης, εφαρμογές εξοικονόμησης ενέργειας, δωρεάν Wi-Fi κλπ.

10.3.3: Νέες δυνατότητες Ανάπτυξης

Το έργο Αναμόρφωσης του Εμπορικού Τριγώνου παρέχει τη δυνατότητα δημιουργίας αναπτύξεων τύπου «μαγνήτη» σε διαθέσιμους χώρους μεγάλων ιδιοκτησιών που βρίσκονται στην περιοχή και αποτελούν από μόνοι τους αυτοτελή οικοδομικά τετράγωνα

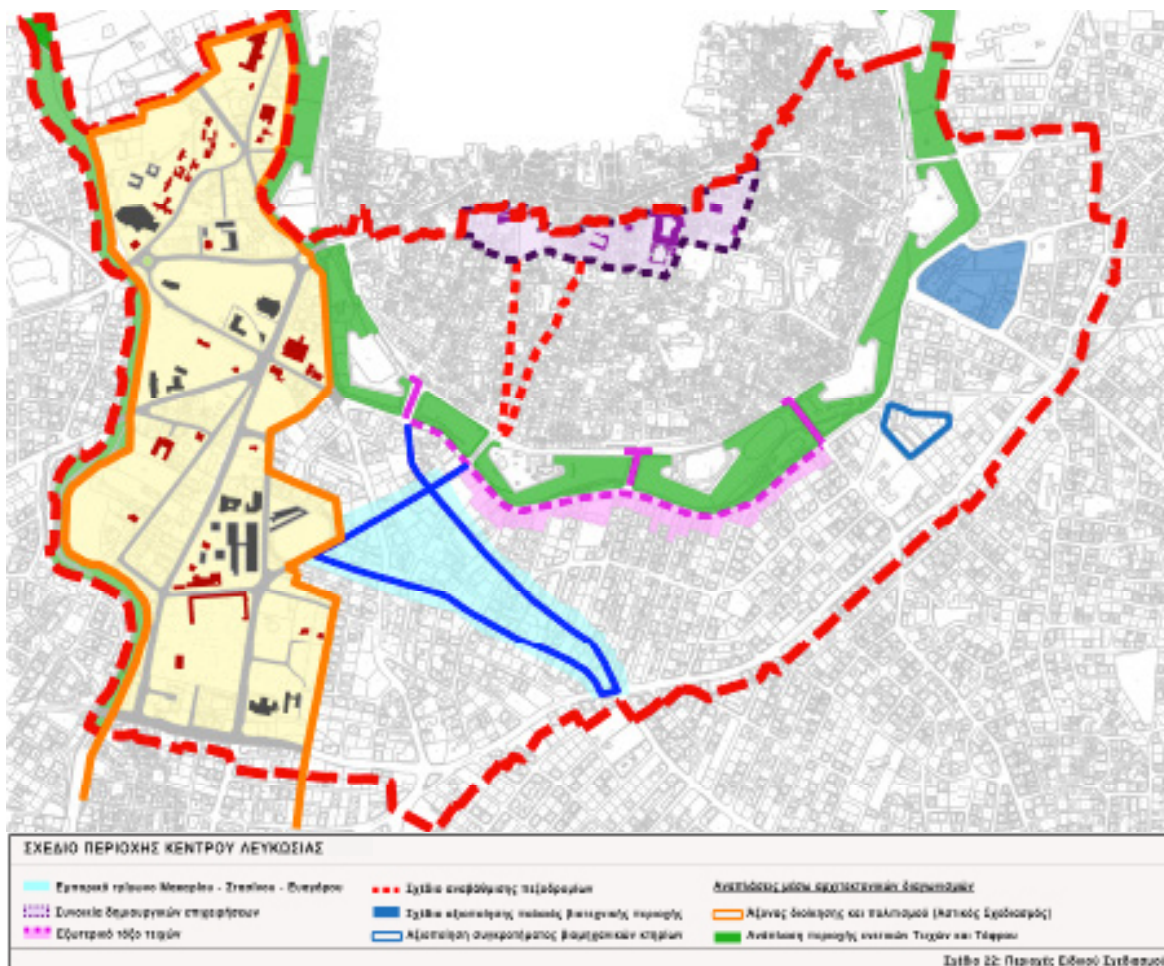


Σχέδιο 21: Ρυθμιστικό Σχέδιο Ανάπλασης Εμπορικού Τριγώνου



10.4: ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΑ ΠΛΑΙΣΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Τα τρία έργα αναμόρφωσης θα ολοκληρωθούν στην προγραμματική περίοδο 2014-2020 εκτός από την ανάπλαση της περιοχής των τειχών που λόγω πολύ μεγάλης κλίμακας θα υλοποιηθεί τμήμα του εξωτερικού τόξου ενώ θα προκηρυχθεί σε πανευρωπαϊκό διαγωνισμό η ετοιμασία του «ρυθμιστικού σχεδίου αξιοποίησης της τάφρου και προμαχώνων των Ενετικών Τειχών», με βάση Συνοπτικό Κατευθυντήριο Πλαίσιο Ανάπτυξης.



Επιπρόσθετα έχουν ετοιμαστεί τα πιο κάτω συνοπτικά κατευθυντήρια πλαίσια για άλλες τρεις περιοχές του κέντρου οι οποίες προσφέρουν ευκαιρίες ανάπτυξης και μπορούν να φιλοξενήσουν σημαντικές λειτουργίες για το κέντρο.

10.4.1 ΣΥΝΟΠΤΙΚΟ ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΗΣ ΖΩΝΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ

Σκοπός του κατευθυντήριου πλαισίου

Το κατευθυντήριο πολεοδομικό πλαίσιο ανάπτυξης για τον άξονα Διοίκησης και Πολιτισμού του Κέντρου, κρίθηκε αναγκαίο ώστε να καθοριστούν οι στόχοι ενός πανευρωπαϊκού αρχιτεκτονικού διαγωνισμού ιδεών για την ανάπλαση της περιοχής αυτής που αναμένεται να προσδώσει την αίγλη που χαρακτηρίζει την υπεροχή της πρωτεύουσας ως έδρας της διοίκησης του Κράτους.

Επί μέρους Στόχοι

Το ζητούμενο από τον Διαγωνισμό θα είναι να αντιμετωπιστεί η περιοχή που εκτείνεται από το Προεδρικό Μέγαρο μέχρι το Λήδρα Πάλας παράλληλα με τον Πεδιαίο ποταμό, ως ένας ενιαίος άξονας

που θα πρέπει να αποκτήσει το ρόλο αλλά και την εικόνα του χώρου που συγκεντρώνει τις κρατικές υπηρεσίες και την υποδομή για πολιτιστικές λειτουργίες υπερτοπικής σημασίας. Οι προτάσεις θα πρέπει να περιλαμβάνουν:

- ο Πρόταση χωροθέτησης των δημόσιων λειτουργιών. Η εργασία αυτή θα βασιστεί στα δεδομένα που θα ετοιμαστούν εκ των προτέρων και θα αφορούν αξιολόγηση της κτηριακής υποδομής που χρειάζεται και επαναξιολόγηση των έργων που προγραμματίζονται στην περιοχή.
- ο Σχέδιο ενοποίησης των δημόσιων χώρων που περιβάλλουν υφιστάμενες ή προγραμματισμένες κρατικές υπηρεσίες και δημόσια κτήρια.
- ο Σύνδεση του άξονα διοίκησης και πολιτισμού με τις ζώνες που τον περιβάλλουν.

Διαδικασία έκδοσης του καθοδηγητικού πλαισίου.

Το καθοδηγητικό πλαίσιο που αφορά τη Ζώνη Διοίκησης και Πολιτισμού βασίζεται στην μελέτη που διεξάχθηκε στα πλαίσια της ετοιμασίας του Σχεδίου Περιοχής και στις απόψεις του κοινού και των ενδιαφερομένων φορέων όπως εκφράστηκαν κατά τη συμμετοχική διαδικασία που ακολουθήθηκε κατά την ετοιμασία του Σχεδίου. Το καθοδηγητικό πλαίσιο είναι συμπληρωματικό έγγραφο για τις πρόνοιες που αφορούν την ζώνη ΕΖ-δ, κεφάλαιο 8.3 στο παρόν Σχέδιο Περιοχής.

Πληροφορίες σχετικά με την περιοχή

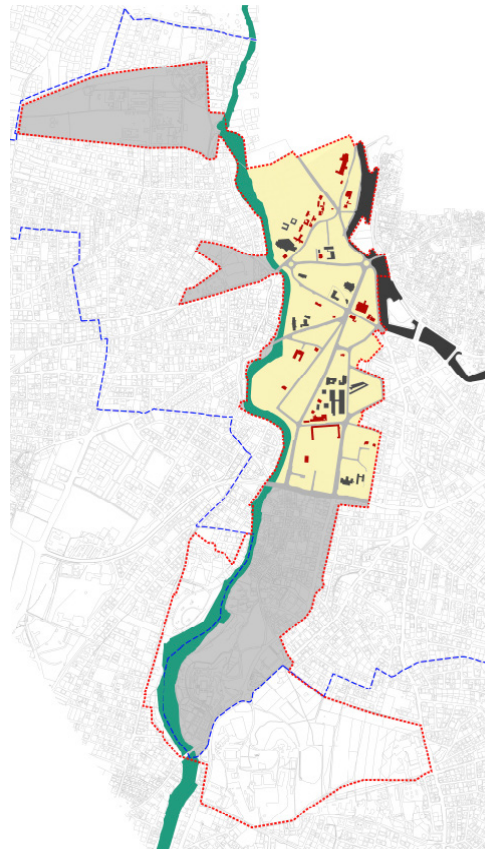
Φυσικά χαρακτηριστικά της περιοχής.

Ο άξονας αναπτύσσεται παράλληλα του Πεδαιάου ποταμού, περικλείει το Δημοτικό κήπο και σε τμήμα του εφάπτεται της τάφρου. Επομένως γειτνιάζει με τους κατεχοχόν χώρους πρασίνου της πρωτεύουσας, που του προσδίδουν ιδιαίτερα ευχάριστη περιβαλλοντική μικροκλίμακα. Η θέση του στα δυτικά, σε τοπογραφικό επίπεδο ελαφρώς ψηλότερο από τις υπόλοιπες περιοχές του Κέντρου, του προσδίδει προνομιακή θέση όσον αφορά της συνθήκης διαβίωσης κυρίως κατά τους καλοκαιρινούς μήνες.

Ιστορική βάση / Χαρακτήρας Περιοχής

Στην περιοχή αυτή έγινε η πρώτη κτηριακή επέκταση εκτός της περιτειχισμένης πόλης επί αποικιοκρατίας, λόγω των καλών περιβαλλοντικών συνθηκών της, της ύπαρξης μεγάλων εκτάσεων κρατικής γης και της εγγύτητας της με το ιστορικό κέντρο.

Ως αποτέλεσμα αυτής της πρώτης ανάπτυξης εκτός τειχών από τις αρχές του 20^{ου} αιώνα, η περιοχή συσώρευσε διοικητικά κτήρια αποικιοκρατικής αρχιτεκτονικής και μία ιδιαίτερα σημαντική αστική οικιστική περιοχή κατά μήκος των λεωφόρων Βύρωνος –Γλάδστωνος η οποία κηρύχθηκε ως Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα, όπως επίσης και η περιοχή του Λήδρα Πάλας, οι οποίες συγκεντρώνουν αξιολογα δείγματα αποικιακής και νεοκλασικής αρχιτεκτονικής, οικοδομές του μοντέρνου κινήματος και σύγχρονη αρχιτεκτονική.



Περιοχή Ενιάιου Σχεδιασμού

Διατάγματα προστασίας οικοδομών και περιοχών

Η αρχιτεκτονική κληρονομία που εμπεριέχει ο Άξονας Διοίκησης και Πολιτισμού προστατεύεται με την έκδοση διαταγμάτων κήρυξης διατηρητέων οικοδομών και με το χαρακτηρισμό των περιοχών στις οποίες βρίσκεται ως Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ).

Στις δυο ΠΕΧ που εντάσσονται στον άξονα, έχουν ήδη κηρυχτεί ως διατηρητέα 48 κτίσματα. Η αποκατάσταση των κτιρίων αυτών, όπως και οποιαδήποτε νέα οικοδομική επέμβαση στην περιοχή, περνά από τον έλεγχο της Επιτροπής Αισθητικού Ελέγχου της Πολεοδομικής Αρχής. Βασικό χαρακτηριστικό του κτιστού περιβάλλοντος της περιοχής, είναι το μεγάλο εμβαδόν των κήπων που περιβάλλουν τις οικοδομές.

Επιπρόσθετα των περιοχών και οικοδομών που προστατεύονται μέσω των προνοιών του περί πολεοδομίας Νόμου, υπάρχουν στη ζώνη αυτή εκτεταμένοι ανασκαφικοί χώροι που προστατεύονται με τον Περί Αρχαιοτήτων Νόμο.

Άξονες διακίνησης και εξυπηρέτησης

Η περιοχή έχει πολύ καλή κυκλοφοριακή εξυπηρέτηση. Την τέμνει κάθετα ο περιμετρικός δακτύλιος του Αστικού Κέντρου, η Λεωφόρος Γρίβα Διγενή και οι λεωφόροι Νεχρού και Κινύρα. Πλευρικά εξυπηρετείται από άξονα πρωταρχικής σημασίας, τις λεωφόρους Δ. Σεβέρη και Αυξεντίου ενώ τη διαπερνά η λεωφόρος Βύρωνος. Επίσης θα συνδέεται άμεσα με τα πανεπιστήμια, μέσω των ποδηλατοδρόμων που θα περνούν από τον Πεδιαίο, την οδό Γλάδστωνος, το Δημοτικό Κήπο και τη λεωφόρο Μάρκου Δράκου. Επιπρόσθετα ένα από τα προτερήματα της περιοχής είναι η άμεση εγγύτητα της με το Αστικό Κέντρο και την περιτειχισμένη πόλη, χώροι προσίτοι με πεζή διακίνηση. Η πρόσβαση των πολιτών στη ζώνη αυτή θα διευκολυνθεί ακόμη περισσότερο με τη δρομολόγηση των μικρών λεωφορείων ενώ πιο μακροπρόθεσμα από το τραμ το οποίο θα τρέχει κατά μήκος του ανατολικού ορίου του άξονα.

Λειτουργίες εντός και στο περιβάλλον της περιοχής.

Ο άξονας στον ευρύτερο του χώρο περιλαμβάνει το Προεδρικό Μέγαρο, το Υπουργείο Εξωτερικών, το κτίριο του Γραφείου Τύπου και Πληροφοριών, τα κτίρια της Νομικής Υπηρεσίας της Δημοκρατίας, την Επιτροπή Προστασίας Δικαιωμάτων του Παιδιού, το Γραφείο του Επιτρόπου Προστασίας Δεδομένων Προσωπικού Χαρακτήρα, τις Πρεσβείες της Αυστρίας, Γαλλίας, Ολλανδίας, Γερμανίας, Τσεχίας Ιρλανδίας, Ισραήλ, τη Ρυθμιστική Αρχή Ενέργειας Κύπρου, τον Ερυθρό Σταυρό, τα σχολεία και νηπιαγωγεία των Αγίων Ομολογητών και το Πολιτιστικό Κέντρο και Βιβλιοθήκη του παραδοσιακού πυρήνα.

Στο Τμήμα του διοικητικού άξονα που εμπίπτει στην περιοχή του Σχεδίου Περιοχής, στεγάζονται το Εμπορικό Βιομηχανικό Επιμελητήριο Κύπρου (ΕΒΕΛ), η Ελεγκτική Υπηρεσία, η Υπηρεσία Χορηγιών και Επιδομάτων, οι πρεσβείες της Γεωργίας και Ελβετίας, το Υπουργείο Εσωτερικών, το Υπουργείο Οικονομικών, το Θέατρο του ΘΟΚ, η Συνεργατική Κεντρική Τράπεζα, το Γραφείο Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και η Αντιπροσωπία της Ευρωπαϊκής Ένωσης, το Αμερικανό-Κυπριακό Αρχαιολογικό Ερευνητικό Ινστιτούτο, το Υπουργείο Εργασίας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων, το Ίδρυμα Αναστασίου Λεβέντη, η Μονάδα Αρχαιολογίας του Πανεπιστημίου Κύπρου, η Αμερικανική Ακαδημία, η Πρεσβεία της Ελλάδος, ο Δημοτικός Κήπος, το Κινηματοθέατρο Παλλάς, το Πολιτιστικό Κέντρο Καστελιώτισσας, το Δημαρχείο Κερύνειας, το Γερμανικό Πολιτιστικό Κέντρο, το Κέντρο Επιστημονικών Ερευνών, το Τμήμα Αρχείου Πληθυσμού και Μετανάστευσης, το Γραφείο Επιτρόπου Διοικήσεως, το Τμήμα Αρχαιοτήτων, το Επαρχιακό Γραφείο Εργασίας, η Βουλή των Αντιπροσώπων, το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, το Ανώτατο Δικαστήριο, το Επαρχιακό Δικαστήριο, η Λεβέντειος Πινακοθήκη, Γραφεία Ειρηνευτικής Δύναμης Ηνωμένων Εθνών και το Σπίτι της Συνεργασίας.

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς

Η περιοχή περιλαμβάνει μεγάλες εκτάσεις κρατικής γης, τεμάχια μισθωμένα στο Δήμο ή σε άλλους οργανισμούς, ιδιοκτησίες ξένων πρεσβειών, ιδιοκτησίες ιδρυμάτων και ημικρατικών οργανισμών. Επίσης λόγω του πολυπολιτισμικού χαρακτήρα της περιοχής για πολλούς αιώνες, υπάρχουν ιδιοκτησίες εκκλησιών και διαφόρων κοινωφελών ιδρυμάτων, όπως της Ελληνικής Ευαγγελικής Εκκλησίας, της Αγγλικανικής Εκκλησίας, της Παναγίας των Χαρίτων των Μαρωνιτών, της Ρωμαιοκαθολικής Εκκλησίας του Τιμίου Σταυρού κλπ.

Υπηρεσίες κοινής ωφελείας

Η περιοχή εξυπηρετείται ικανοποιητικά από τις υπηρεσίες κοινής ωφελείας όσον αφορά τις σημερινές της χρήσεις. Με την προτεινόμενη αύξηση της συγκέντρωσης των διοικητικών και πολιτιστικών χρήσεων στο μέλλον, θα πρέπει να γίνει πρόνοια ενισχυμένης ικανότητας δικτύων κυρίως των υπηρεσιών τηλεπικοινωνιών και παροχής ηλεκτρισμού, ενώ θα πρέπει να καλυφθεί ικανοποιητικά με τις υπηρεσίες αυτές και η περιοχή Λήδρα Πάλας

Περιορισμοί Ανάπτυξης

Οι πιθανοί περιορισμοί ανάπτυξης που θα πρέπει να ληφθούν υπόψη είναι:

--Οι μνημονιακές υποχρεώσεις για αποκρατικοποιήσεις που αφορούν κάποια τεμάχια κρατικής ιδιοκτησίας.

--Οι περιορισμοί ανάπτυξης τεμαχίων που βρίσκονται στη διαχείριση αλλά όχι στην ιδιοκτησία του Κράτους ή του Δήμου.

--Η αποδέσμευση κρατικών τεμαχίων από μισθώσεις ή χρήσεις που εγκρίθηκαν στο παρελθόν.

--Οι περιορισμοί ανάπτυξης που επιβάλλουν οι πρόνοιες για τις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα και τις διατηρητέες οικοδομές, όπως και οι απαγορεύσεις επεμβάσεων σε αρχαιολογικούς χώρους που επιβάλλει ο περί αρχαιοτήτων νόμος.

--Η πιθανή ανεύρεση νέων αρχαιοτήτων στην περιοχή

--Η σύσταση του εδάφους και η υδρολογική στάθμη στο υπέδαφος των περιοχών που εφάπτονται του Πεδιαίου.

Θεσμικό πλαίσιο που διέπει την ανάπτυξη της περιοχής

Για το σκοπό ανάπτυξης του άξονα διοίκησης και πολιτισμού θα ισχύει η ενότητα του κεφαλαίου 8.3 του Σχεδίου Περιοχής.

Για τις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα και τις διατηρητέες οικοδομές θα ισχύουν οι λεπτομερείς πρόνοιες της ζώνης ΕΖ-δ και ζώνης Κα εκτός τειχών, και ειδικά το κεφάλαιο Δ που αφορά το πλαίσιο για την προστασία του κτιστού περιβάλλοντος. Θα ισχύουν επίσης όσες από τις πρόνοιες του Παραρτήματος Γ του Τοπικού Σχεδίου αφορούν την Κεντρική Περιοχή, και τα κίνητρα περί διατηρητέων οικοδομών.

Για τις περιοχές όπου βρίσκονται αρχαιολογικοί χώροι και για το τμήμα της περιοχής που εφάπτεται των τειχών, θα ισχύουν οι πρόνοιες του περί Αρχαιοτήτων νόμου.

Όσον αφορά τους συντελεστές ανάπτυξης, για το τμήμα του άξονα που περικλείεται μεταξύ του Πεδιαίου ποταμού, της λεωφόρου Γρίβα Διγενή στα νότια, του Λήδρα Πάλας στα βόρεια θα ισχύουν οι συντελεστές ανάπτυξης των ζωνών ΕΖ-δ και Κα της εκτός τειχών περιοχής του Κέντρου.

Οι περιοχές που θα περιλαμβάνονται επίσης στο Διαγωνισμό αλλά δε βρίσκονται εντός της περιοχής του Κέντρου είναι οι (Δα1, Αα1, Αα6, Αα7, Πα9, Κα3), και για αυτές θα ισχύουν οι συντελεστές του Τοπικού Σχεδίου.

Πίνακας 15

	Συντελεστής Δόμησης	Συνολικός Συντ. Δόμησης (Διακριτική Ε)	Ποσοστό Κάλυψης	Αριθμός ορόφων	Ανώτατο ύψος
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΖΩΝΩΝ ΠΟΥ ΕΜΠΙΠΤΟΥΝ ΣΤΟ ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ					
EZ-δ	2.00 :1	4.50:1	60%	8 όροφοι	31,00
Κα	1.40 to 1	-----	Μέχρι 50%	3 όροφοι, 4ος σε ειδικές περιπτώσεις	10,00
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΖΩΝΩΝ ΠΟΥ ΕΜΠΙΠΤΟΥΝ ΣΤΟ ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ					
Δα1	0,005:1	---	0,005:1	1	5,50
Αα6	1,00:1	---	0,30:1	----	----
Αα1	0,20:1	---	0,20:1	3	----
Αα7	1,00:1	---	0,40:1	3	10,00
Πα9	1,20:1	---	0,70:1	2	7,00
Κα3	1,40:1	---	0,50:1	4	17/14,30

Πλαίσιο Πολιτικής για τη μελλοντική ανάπτυξη του Άξονα Διοίκησης και πολιτισμού

Η ανάπτυξη στη ζώνη EZ-δ Διοίκησης και Πολιτισμού, πρέπει να ανταποκρίνεται στο γενικό στόχο ανάπτυξης της περιοχής που είναι η δημιουργία ενός άξονα σημαντικών αστικών λειτουργιών που θα τονίζουν τη σημασία του Κέντρου της πρωτεύουσας, θα αφήνουν δυνατότητες μελλοντικής προέκτασης προς το κατεχόμενο τμήμα της πόλης και θα την καθιστούν σταδιακά ευρύτερα γνωστή στο Μεσογειακό και Ευρωπαϊκό χώρο.

Για επίτευξη του στόχου αυτού, χρειάζεται να πραγματοποιηθεί η συγκέντρωση των κεντρικών διοικητικών γραφείων των υπουργείων, των κρατικών υπηρεσιών και των ευρύτερων λειτουργιών του δημοσίου τομέα, όπως και η χωροθέτηση και παροχή υπηρεσιών σε Ευρωπαϊκούς οργανισμούς, πρεσβείες Ευρωπαϊκών και άλλων χωρών.

Υπουργεία, κρατικές υπηρεσίες και ημικρατικοί οργανισμοί που βρίσκονται διασκορπισμένα σε όλη την πόλη, χρειάζεται να επαναξιολογηθεί η χωροθέτησή τους και να ενταχθούν στον Άξονα Διοίκησης και Πολιτισμού. Αυτό θα βοηθήσει τα μέγιστα στη διαχείρισή τους, στην εξοικονόμηση κρατικών πόρων, στη μεταξύ τους συνέργεια και διευκόλυνση της επισκεψιμότητάς τους από τους πολίτες

Ο χώρος περιλαμβάνει ήδη αξιόλογα διοικητικά κτίρια ιστορικής σημασίας τα οποία στεγάζουν υπουργεία και άλλες δημόσιες υπηρεσίες, όπως στη περίπτωση του Υπουργείου Εσωτερικών και των Δικαστηρίων. Αυτά χρειάζεται να αποκατασταθούν και να επεκταθούν με σωστό προγραμματισμό, και όχι αποσπασματικά, για να ικανοποιήσουν τις σύγχρονες ανάγκες των υπηρεσιών τους ώστε να σταθεροποιηθεί η παραμονή τους στην περιοχή.

Συγχρόνως θα πρέπει να ληφθούν τελικές αποφάσεις για την υλοποίηση έργων που προέκυψαν από αρχιτεκτονικούς διαγωνισμούς, για παράδειγμα το κτίριο της Βουλής των Αντιπροσώπων και η Ανάπλαση του παλαιού ΓΣΠ.

Όπως αυτά έτσι και τα υπόλοιπα δημόσια κτίρια που θα ενταχθούν στην περιοχή θα πρέπει να είναι αντιπροσωπευτικά της εποχής τους και να προκύψουν από αρχιτεκτονικούς διαγωνισμούς, διασφαλίζοντας ότι πιο δημιουργικό και ευφάνταστο στην μορφολογία και την λειτουργικότητα τους, πράγμα που θα τους προσδώσει σύγχρονη και δυναμική παρουσία.

Ο πανευρωπαϊκός διαγωνισμός που θα έχει το παρόν κατευθυντήριο πλαίσιο θα πρέπει να εστιάσει ιδιαίτερα στον αστικό σχεδιασμό του χώρου, ο οποίος αναμένεται να είναι ψηλών προδιαγραφών, με στόχο τη ανάδειξη των δημόσιων κτιρίων και την ενοποίηση των υφιστάμενων και προγραμματισμένων διοικητικών και πολιτιστικών κτιρίων. Αυτά θα πρέπει να αποτελούν σημεία αναφοράς με σημαντικές οπτικές φυγές από τους δημόσιους χώρους που θα τα περιβάλλουν, έτσι ώστε όλα μαζί να αποτελούν ένα συνεκτικό και ολοκληρωμένο αστικό δίκτυο.

Στις προτάσεις που θα υποβληθούν θα πρέπει να δοθεί έμφαση στην ενίσχυση του χαρακτήρα της περιοχής, με το σχεδιασμό δημόσιων ανοικτών χώρων, αστικού εξοπλισμού υψηλής ποιότητας και ενισχυμένου με έργα τέχνης με αξιόλογη ποιοτική παρουσία, που θα προβάλλουν τα διοικητικά και πολιτιστικά κτίρια προσδίδοντας τους την αίγλη που απαιτείται για το διοικητικό κέντρο της πρωτεύουσας και όλης της Κύπρου.

Η εξυπηρέτηση των υπηρεσιών αυτών μπορεί να διευκολυνθεί με τη δρομολόγηση των δεκατριών λεωφορείων που θα συνδέονται με τις υπεραστικές και αστικές συγκοινωνίες αλλά και με τους υπέργειους ανοικτούς χώρους στάθμευσης που διαμορφώνονται στην περιοχή οι οποίοι μπορούν να πολλαπλασιάσουν το δυναμικό τους με την κατασκευή υπόγειων χώρων. Εξάλλου η διακίνηση στο Κέντρο πέρα από τα μικρά λεωφορεία θα ενσωματώσει και τις υπόλοιπες προτάσεις του Ολοκληρωμένου Σχεδίου Κινητικότητας (ΟΣΚΛ) με τις μονοδρομοποιήσεις βασικών αξόνων, τις λεωφοριολωρίδες, τους ποδηλατοδρόμους και όλες τις πρόνοιες που στηρίζουν τη βιώσιμη κινητικότητα.

Στην περιοχή υπάρχουν επίσης μεγάλης κλίμακας αρχαιολογικοί χώροι οι οποίοι θα πρέπει να αξιοποιηθούν ως αρχαιολογικά πάρκα, γεγονός που θα προσδώσει μεγάλη αίγλη στο Κέντρο αφού το συγκριτικό πλεονέκτημα του είναι η πολιτιστική κληρονομία που εμπεριέχει η οποία αντιπροσωπεύει την ιστορία όλης της Κύπρου.

Παράλληλα με τον προγραμματισμό της μεσοπρόθεσμης και μακροπρόθεσμης μεγιστοποίησης της αξιοποίησης των κρατικών τεμαχίων και των δημοσίων κτιρίων με στόχο να ενταθούν δραστηριότητες για προσέλκυση νέων χρήσεων, μπορεί να γίνει προσωρινή ένταξη των κενών ιδιοκτησιών κρατικής διαχείρισης στην επίλυση των άμεσων αναγκών της πόλης.

Αξιοποίηση του κατευθυντήριου πλαισίου

Το κατευθυντήριο πλαίσιο που ετοιμάστηκε μπορεί να αξιοποιηθεί από την Πολεοδομική Αρχή ως πρόταση προς το Πολεοδομικό Συμβούλιο και το Υπουργείο Εσωτερικών ώστε να προωθηθεί στο Υπουργικό ως πρόταση για πανευρωπαϊκό αρχιτεκτονικό διαγωνισμό. Το σχέδιο που θα προκύψει θα υιοθετηθεί ως το γενικό ρυθμιστικό της περιοχής το οποίο θα αποτελεί τη βάση για οποιαδήποτε οικοδομική ανάπτυξη ή ανάπτυξη του δημόσιου χώρου.

10.4.2 ΣΥΝΟΠΤΙΚΟ ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΠΑΛΑΙΟΥ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ

Σκοπός του Κατευθυντήριου Πλαισίου

Το κατευθυντήριο πλαίσιο ετοιμάζεται για να δοθεί κατεύθυνση στην αξιοποίηση ενός παλιού συγκροτήματος βιομηχανικών κτιρίων και μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως βάση για την ετοιμασία υποβολής «Περιγράμματος Σχεδίου Ανάπτυξης» στην Πολεοδομική Αρχή.

Ο λόγος που επιλέγεται το συγκεκριμένο συγκρότημα για την ετοιμασία καθοδηγητικού πλαισίου είναι οι σημαντικές δυνατότητες για ανάπτυξη που παρουσιάζει λόγω των πιο κάτω χαρακτηριστικών:

-- Ενδιαφέρουσα αρχιτεκτονική στα πρότυπα της ευρωπαϊκής βιομηχανικής αρχιτεκτονικής του μοντέρνου κινήματος που αναπτύχθηκε στην Ευρώπη κατά τις πρώτες δεκαετίες του 20^{ου} αιώνα.

- Προνομιούχα Χωροθέτηση στην Κεντρική Περιοχή κοντά στην περίμετρο των τειχών
- Μεγάλης κλίμακας κτίρια με πολλές δυνατότητες ανάπτυξης

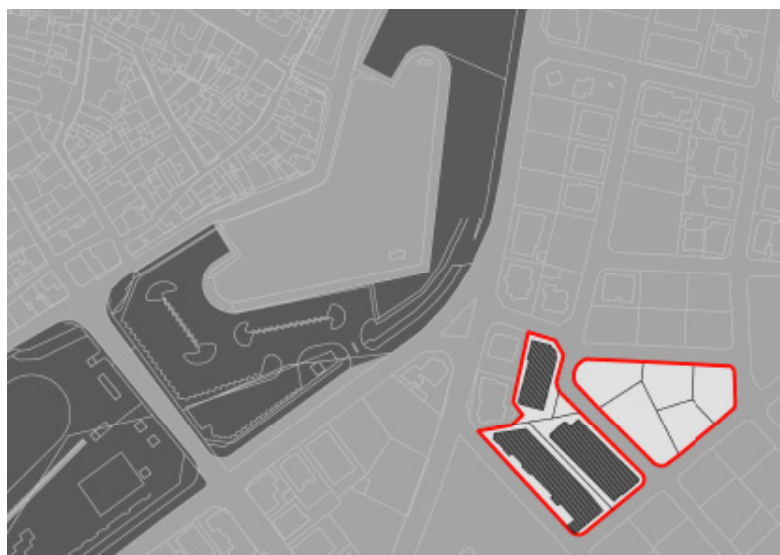
Επί μέρους Στόχοι

Η ετοιμασία ενός περιγράμματος ανάπτυξης για το σύνολο των κτιρίων και των κενών τεμαχίων που ανήκουν στην ίδια ιδιοκτησία.

Η διερεύνηση λειτουργιών μεγάλης κλίμακας με προτεραιότητα την τριτοβάθμια εκπαίδευση, πολιτιστικές χρήσεις, θέματα καινοτομίας και επιχειρηματικότητας, αστικό ξενοδοχείο.

Οι πιο πάνω χρήσεις οι οποίες είναι επιθυμητές για το Κέντρο της Πόλης θα πρέπει να διερευνηθούν από μόνες τους ή σε συνδυασμό ανάλογα με τους χώρους που προσφέρει το συγκρότημα των κτιρίων και ανάλογα με τη ζήτηση στέγασης που υπάρχει.

Για την τελική επιλογή χρήσεων θα πρέπει να ληφθεί υπόψη η δυνατότητα συνέργειας με άλλες σχετικές χρήσεις στην ευρύτερη περιοχή.



Σχέδιο 23: Συνοπτικό Κατευθυντήριο Πλαίσιο Ανάπτυξης -Βιοτεχνικό Συγκρότημα

Διαδικασία έκδοσης του καθοδηγητικού πλαισίου.

Το καθοδηγητικό πλαίσιο παρέχει κατεύθυνση ανάπτυξης σε μεγάλη αναξιοποίητη κενή ιδιοκτησία. Οι προτάσεις που περιέχει βασίζονται στην μελέτη που διεξήχθη στα πλαίσια της ετοιμασίας του Σχεδίου Περιοχής και στις απόψεις του κοινού και των ενδιαφερομένων φορέων όπως εκφράστηκαν στη συμμετοχική διαδικασία που ακολουθήθηκε κατά την ετοιμασία του Σχεδίου.

Το καθοδηγητικό πλαίσιο είναι συμπληρωματικό έγγραφο για τις πρόνοιες που αφορούν την ζώνη (ΕΖ-α) στο παρόν Σχέδιο Περιοχής.

Πληροφορίες σχετικά με την περιοχή

Φυσικά χαρακτηριστικά της περιοχής.

Το συγκρότημα βρίσκεται στο ανατολικό τμήμα του Κέντρου της πόλης σε μία περιοχή μεικτής ανάπτυξης τόσο σε δόμηση, όσο και σε χρήσεις, όπου οι μονοκατοικίες εναλλάσσονται με αποθήκες και πολυκατοικίες με καταστήματα στα ισόγεια, γραφεία και διαμερίσματα στους πάνω ορόφους.

Πέρα από την έλλειψη συνοχής η περιοχή χαρακτηρίζεται και από τους φτωχούς δημόσιους χώρους.

Το νέο Σχέδιο προωθεί την ενδυνάμωση της με συντελεστές ανάπτυξης και κίνητρα τέτοια που της παρέχουν την ώθηση να ενταχθεί δυναμικά στην Κεντρική Περιοχή.

Ιστορική βάση / Χαρακτήρας Περιοχής

Το κτίριο σχεδιάστηκε από τον αρχιτέκτονα Ευάγγελο Καρκαμήτσα στα πρότυπα του μοντέρνου κινήματος που επικρατούσε στην Ευρώπη γύρω στο '30 και γενικά στις πρώτες δεκαετίες του 20 αιώνα.

Το κίνημα βρήκε και στην Κύπρο τους υποστηρικτές του με τους πρώτους πρωτοπόρους αρχιτέκτονες που σπούδασαν στο εξωτερικό.

Η αρχιτεκτονική του νεωτερισμού είναι εμφανής στις καθαρές λιτές γραμμές της μορφής του κτιριακού συγκροτήματος αλλά και στα υλικά που χρησιμοποιήθηκαν.

Διατάγματα προστασία οικοδομών και περιοχών

Το κτιριακό συγκρότημα παρά τη σημασία του ως ένα από τα λίγα αντιπροσωπευτικά κτίσματα του μοντέρνου κινήματος δεν έχει κηρυχτεί ακόμη σαν διατηρητέο, αλλά χαρακτηρίστηκε ως ένα από τα πιο σημαντικά στην αξιολόγηση που έγινε για τις οικοδομές της Κεντρικής Περιοχής εκτός των τειχών. Στο Κέντρο υπάρχουν και άλλα μεμονωμένα κτίσματα του μοντέρνου κινήματος η νεοκλασικά, αλλά είναι διασκορπισμένα χωρίς να συνθέτουν ένα ομοιογενή χαρακτήρα περιοχής.

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς

Το συγκρότημα είναι ιδιωτικό κληρονομικό .

Άξονες διακίνησης και εξυπηρέτησης

Η περιοχή μελέτης βρίσκεται μεταξύ δύο οδικών αξόνων πρωταρχικής σημασίας, τη λεωφόρο Γρίβα Διγενή που περιβάλλει την Κεντρική Περιοχή της πόλης και του περιμετρικού δακτυλίου των τειχών. Κατά μήκος της λεωφόρου Σαλαμίνας θα περνά και ο ποδηλατόδρομος που θα συνδέει τα πέντε πανεπιστήμια της Λευκωσίας και βρίσκεται στα εγκεκριμένα έργα για υλοποίηση.

Λειτουργίες εντός και στο περιβάλλον της περιοχής.

Στο άμεσο περιβάλλον της οικοδομής υπάρχει το δημοτικό σχολείο του Αγίου Αντωνίου, η Αγορά Αγίου Αντωνίου, και ανάμεικτες χρήσεις λιανικού εμπορίου, γραφεία και κατοικίες.

Στην ευρύτερη περιοχή βρίσκεται το Πολυκέντρο Νεολαίας Εκάλη που διαχειρίζεται ο Οργανισμός Νεολαίας Κύπρου ,η τάφος των Ενετικών τειχών , η περιοχή της Αρχιεπισκοπής και της Πύλης Αμμοχώστου.

Υπηρεσίες κοινής ωφελείας

Η περιοχή μελέτης εξυπηρετείται από όλες τις υπηρεσίες κοινής ωφελείας όπως όλη η Κεντρική Περιοχή. Η ηλεκτρική ενέργεια και το τηλεπικοινωνιακό δίκτυο που θα απαιτηθούν ειδικά για τα κτήρια του συγκροτήματος θα διευκρινιστούν μετά τον καθορισμό της μορφής ανάπτυξης που θα στεγάσουν.

Περιοριστικοί παράγοντες

Ο σημαντικότερος περιοριστικός παράγοντας στο παρόν στάδιο έχει να κάνει με την ολοκλήρωση των διαδικασιών διαχείρισης της ιδιοκτησίας.

Σε επόμενο στάδιο και όταν γίνει εφικτή η μελέτη του κτιρίου ενδέχεται να διαφανούν θέματα αντοχών και διευθέτησης μηχανημάτων και αντικειμένων που τυχόν θα υπάρχουν στο χώρο από την αρχική χρήση του κτιρίου.

Θεσμικό Πλαίσιο Παρέμβασης Η μελλοντική ανάπτυξη θα υπόκειται στις πρόνοιες του Σχεδίου Περιοχής και συγκεκριμένα του κεφαλαίου 8.4 που αφορά την Ανατολική Εμπορική Περιοχή (EZ-α).

Σε περίπτωση κήρυξης του συγκροτήματος ως διατηρητέου θα ισχύουν οι σχετικοί κανονισμοί και τα κίνητρα διατήρησης. Επιπλέον σε περίπτωση ένταξης σχολής τριτοβάθμιας εκπαίδευσης θα υπάρχουν οι απαιτήσεις του Υπουργείου Παιδείας του Πανεπιστημίου και η ανάγκη έκδοσης άδειας από το Τμήμα Πολεοδομίας και οικήσεως.

Πλαίσιο Πολιτικής για τη μελλοντική αξιοποίηση

Για την ετοιμασία του «Περιγράμματος Σχεδίου Ανάπτυξης» πρέπει να εξεταστεί κατά σειρά προτεραιότητας ,η χρήση με την πιο πιθανή ζήτηση μεταξύ πανεπιστημιακής σχολής, καινοτόμου επιχειρηματικού κέντρου , πολιτιστικού κέντρου ,αστικού ξενοδοχείου η συνδυασμός κάποιων από αυτές.

Για την επιβεβαίωση της επιλογής χρήσης μπορεί να γίνουν διαβουλεύσεις με το Δήμο Λευκωσίας ως Πολεοδομική Αρχή και το Πανεπιστήμιο Κύπρου.

Το κτίριο ως βιομηχανικό, διαθέτει τους απαραίτητους χώρους και την ευελιξία να αποκατασταθεί ώστε να δημιουργηθούν οι απαραίτητοι χώροι και να ενταχθούν σε αυτό όλες οι σύγχρονες υποδομές και εξοπλισμός για να προσαρμοστεί σε μια από τις πιο πάνω χρήσεις, χωρίς να υπάρχουν σοβαρά απαγορευτικά προβλήματα σχετικά με την τυπολογία του .

Είναι σημαντικό επίσης να γίνει στατική αναβάθμιση του κτιρίου και παρεμβάσεις για να καταστεί αντισεισμικό χωρίς να αλλοιωθεί η μορφολογία του.

Συστήνεται επίσης στους μελλοντικούς μελετητές της ανάπτυξης η ένταξη φωτοβολταϊκών και γενικά προνοιών βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής.

Η διαμόρφωση των ανοικτών χώρων που ανήκουν στην ιδιοκτησία μπορούν να αξιοποιηθούν για την διασφάλιση αυτονομίας στη στάθμευση ή να αξιοποιηθούν σε συνδυασμό με την δημιουργία επιπλέον χώρων διδασκαλίας εάν αυτό κριθεί απαραίτητο.

Υλικό Βάσης

Για το χώρο μπορεί να δοθεί τοπογραφικό με την κυκλοφοριακή ρύθμιση και τα μεγέθη των υφιστάμενων τεμαχίων και οικοδομών.

Αξιοποίηση του κατευθυντήριου πλαισίου

Το παρόν συνοπτικό κατευθυντήριο πλαίσιο ανάπτυξης ετοιμάστηκε για να θέσει τους προβληματισμούς σχετικά με τις επιθυμητές χρήσεις στον χώρο και να συμβάλει στην ετοιμασία αίτησης εκ μέρους των διαχειριστών για προκαταρκτικές απόψεις ή για Προκαταρκτική Πολεοδομική Άδεια «out line planning permission».

10.4.3 ΣΥΝΟΠΤΙΚΟ ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥ ΕΝΙΑΙΟΥ ΧΩΡΟΥ ΤΗΣ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗΣ ΖΩΝΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ ΤΗΣ ΠΥΛΗΣ ΑΜΜΟΧΩΣΤΟΥ

Σκοπός του Κατευθυντήριου Πλαισίου

Το συνοπτικό κατευθυντήριο πλαίσιο ετοιμάστηκε για να διερευνηθούν οι δυνατότητες αξιοποίησης αυτού του ενιαίου μεγάλης κλίμακας χώρου με βάση ένα μοντέλο ανάπτυξης εντελώς διαφορετικό από ότι υφίσταται μέχρι σήμερα.

Ο συγκεκριμένος χώρος επιλέγηκε για τους εξής λόγους :

--Κρίνεται εντελώς ακατάλληλος ο τρόπος εκμετάλλευσης του σαν βιοτεχνική αυτοσχέδια περιοχή στην άμεση εγγύτητα των τειχών και έξω από τη σημαντικότερη Πύλη του μνημείου, και ειδικά με

τον τρόπο που λειτουργεί σαν ένα ασυγύριστο περιβάλλον με ακαλαίσθητες πρόχειρες κατασκευές

--Ο χώρος λόγω της σημαντικότητας της χωροθέτησης και της μεγάλης κλίμακας του, μπορεί να φιλοξενήσει μία από τις πλέον επιθυμητές δραστηριότητες για την ανάπτυξη του Κέντρου, σε συνεργασία με τα γειτονικά μνημεία και δημόσιες λειτουργίες.

Επί μέρους Στόχοι

-- Πρώτος: Προγραμματισμός οργανωμένης μετακίνησης των βιοτεχνικών χρήσεων.

Σε πρώτο στάδιο θα πρέπει να κατεδαφιστούν τα υποστατικά που φάνηκε ότι είναι κενά από την πρόσφατη καταγραφή και σε δεύτερο στάδιο όσα λειτουργούν, να μεταφερθούν ομαδικά σε καθορισμένη βιοτεχνική ή βιομηχανική περιοχή. Αυτό μπορεί να γίνει κατορθωτό εάν η μετακίνηση γίνει ομαδικά στον ίδιο χώρο που θα τυγχάνει της διαχείρισης του κράτους.

--Δεύτερος: Διερεύνηση της καταλληλότερης χρήσης μεταξύ των επιθυμητών στη περιοχή, ή του συνδυασμού τους με προτεραιότητα την τριτοβάθμια εκπαίδευση και θέματα καινοτομίας και επιχειρηματικότητας.

Διαδικασία έκδοσης του καθοδηγητικού πλαισίου.

Το καθοδηγητικό πλαίσιο παρέχει κατεύθυνση ανάπτυξης σε μεγάλη αναξιοποίητη κενή ιδιοκτησία. Οι προτάσεις που περιέχει βασίζονται στην μελέτη που διεξήχθη στα πλαίσια της ετοιμασίας του Σχεδίου Περιοχής και στις απόψεις του κοινού και των ενδιαφερομένων φορέων όπως εκφράστηκαν κατά τη συμμετοχική διαδικασία που ακολουθήθηκε κατά την ετοιμασία του Σχεδίου.

Το καθοδηγητικό πλαίσιο είναι συμπληρωματικό έγγραφο για τις πρόνοιες που αφορούν την ζώνη (EZ-α) στο παρόν Σχέδιο Περιοχής.

Πληροφορίες σχετικά με την περιοχή

Φυσικά χαρακτηριστικά της περιοχής.

Το τεμάχιο μελέτης βρίσκεται αμέσως στα ανατολικά των τειχών και περικλείεται μεταξύ τριών περιμετρικών δρόμων.

Η περιοχή μελέτης εντάσσεται στην ανατολική εμπορική ζώνη EZ-α, σε μία περιοχή μεικτής ανάπτυξης τόσο σε δόμηση, όσο και σε χρήσεις, όπου οι μονοκατοικίες εναλλάσσονται με καταστήματα και ελαφριού τύπου βιοτεχνίες. Πέρα από την έλλειψη συνοχής, η περιοχή χαρακτηρίζεται και από τους φτωχούς δημόσιους χώρους, ιδιαίτερα στο περιβάλλον του υπό συζήτηση τεμαχίου περιμετρικά του οποίου δεν υπάρχουν καν πεζοδρόμια. Το νέο Σχέδιο ενδυναμώνει τη ζώνη αυτή με συντελεστές ανάπτυξης και κίνητρα, τέτοια που της παρέχουν την ώθηση να ενταχθεί δυναμικά στο Κέντρο.

Ιστορική βάση / Χαρακτήρας Περιοχής

Το τεμάχιο φαίνεται από τα παλαιά χωρομετρικά να αποτελούσε συνέχεια, σε υπερυψωμένο επίπεδο των τόπων που περιέβαλλαν την τάφρο στα ανατολικά και αποκόπηκε από αυτούς με τη χάραξη του περιμετρικού δρόμου των τειχών.

Σε κάποια παλαιότερη περίοδο τμήμα του χρησιμοποιήθηκε ως κοιμητήριο ενώ αργότερα πάνω του οικοδομήθηκαν πρόχειρα βιοτεχνικά υποστατικά και σταθμοί βενζίνης.

Διατάγματα προστασίας οικοδομών και περιοχών

Στον χώρο δεν υπάρχει τίποτα κηρυγμένο ως διατηρητέο παρά το γεγονός ότι οι δημόσιες κατοικίες που συνορεύουν με το τεμάχιο παρουσιάζουν ενδιαφέρον.

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς

Το τεμάχιο στο παρόν στάδιο βρίσκεται υπό τη διαχείριση της Επαρχιακής Διοίκησης. Αποτελεί θρησκευτική ιδιοκτησία, την εποπτεία της οποίας έχει ειδικό Συμβούλιο.

Άξονες διακίνησης και εξυπηρέτησης

Η περιοχή μελέτης βρίσκεται μεταξύ δύο παράλληλων δρόμων πρωταρχικής σημασίας, της λεωφόρου Σαλαμίνας και της λεωφόρου Διγενή Ακρίτα που περιβάλλει τη Κεντρική Περιοχή. Κατά μήκος της λεωφόρου Σαλαμίνας θα διέρχεται ο ποδηλατόδρομος που θα συνδέει τα πέντε πανεπιστήμια της Λευκωσίας, έργο που εγκρίθηκε για υλοποίηση.

Πέρα από τους δρόμους πρωταρχικής σημασίας, το τεμάχιο περιβάλλεται και από τη λεωφόρο Λάρνακας και την οδό Σόλωνα Μιχαηλίδη.

Λειτουργίες εντός και στο περιβάλλον της περιοχής.

Στο άμεσο περιβάλλον του τεμαχίου βρίσκεται ένας πολύ σημαντικός πυρήνας δημόσιων λειτουργιών: είναι το πάρκο της τάφρου, η Πύλη Αμμοχώστου που λειτουργεί σαν το Πολιτιστικό Κέντρο του Δήμου και η αίθουσα Μελίνα Μερκούρη. Σε πολύ μικρή απόσταση βρίσκεται επίσης το Πολυδύναμο Δημοτικό Κέντρο κοινωνικών υπηρεσιών και θα αρχίσει πολύ σύντομα η αποκατάσταση οικοδομής για στέγαση της Κρατικής Πινακοθήκης Σύγχρονης Κυπριακής Τέχνης.

Στην ευρύτερη περιοχή εκτός τειχών βρίσκεται το Πολυκέντρο Νεολαίας Εκάλη, του Οργανισμού Νεολαίας Κύπρου και το Πολυδύναμο Πολιτιστικό κέντρο της Παλαιάς Αγοράς της Παλλουριώτισσας.

Στο ίδιο το τεμάχιο έγινε επίσης λεπτομερής καταγραφή των υφιστάμενων δραστηριοτήτων και πρόχειρων υποστατικών, και φάνηκε ότι στεγάζονται ξυλεμπορικά, καταστήματα πώλησης ειδών οικοδομής, μηχανικοί επισκευής αυτοκινήτων, κλπ

Υπηρεσίες κοινής ωφέλειας

Η περιοχή της μελέτης έχει τη δυνατότητα να εξυπηρετείται από όλες τις υπηρεσίες κοινής ωφέλειας όπως όλη η Κεντρική Περιοχή. Η ηλεκτρική ενέργεια και το τηλεπικοινωνιακό δίκτυο που θα απαιτηθούν ειδικά για τα κτίρια του συγκροτήματος θα διευκρινιστούν μετά τον καθορισμό της μορφής ανάπτυξης που θα στεγάσουν.

Περιοριστικοί παράγοντες

Ο σημαντικότερος περιοριστικός παράγοντας στο παρόν στάδιο έχει να κάνει με τη διαχείριση της ιδιοκτησίας και το τρόπο παραχώρησης της σε κάποιο οργανισμό για την ανάπτυξη της.

Άλλος σημαντικός περιοριστικός παράγοντας είναι η εξεύρεση χώρου μετακίνησης των βιοτεχνιών που υπάρχουν στο χώρο και η διαβούλευση με τους βιοτέχνες για να μετακινηθούν.

Επίσης ευαίσθητη είναι και η διερεύνηση του υπεδάφους πριν το σχεδιασμό νέας ανάπτυξης.

Θεσμικό Πλαίσιο Παρέμβασης

Η μελλοντική ανάπτυξη θα υπόκειται στις πρόνοιες του Σχεδίου Περιοχής και συγκεκριμένα του κεφαλαίου 8.4 που αφορά την Ανατολική Εμπορική Περιοχή (EZ-α).

Σε περίπτωση νέων μισθώσεων θα χρειαστεί να γίνουν οι αιτήσεις στον τωρινό διαχειριστή της γης και σε περίπτωση νέων κατασκευών θα χρειαστεί προηγουμένως να γίνουν οι απαραίτητες διερευνήσεις του υπεδάφους.

Επιπλέον σε περίπτωση ένταξης τριτοβάθμιας εκπαίδευσης θα υπάρχουν οι απαιτήσεις του Υπουργείου Παιδείας, του Πανεπιστημίου και η ανάγκη έκδοσης άδειας από το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως.

Πλαίσιο Πολιτικής για τη μελλοντική αξιοποίηση του τεμαχίου ως μαγνήτη ανάπτυξης

Ο χώρος λόγω του μεγέθους του και της άμεσης γεινίασης του με σημαντικές δημόσιες λειτουργίες προορίζεται από το Σχέδιο Περιοχής να φιλοξενήσει μία χρήση «μαγνήτη» για την ανάπτυξη του Κέντρου.

Ποια θα είναι αυτή η χρήση, θα εξαρτηθεί από τη λύση που θα βρεθεί για γρήγορη μετακίνηση των βιοτεχνιών και από τη δυνατότητα ανέγερσης οικοδομών στο χώρο. Αυτό θα πρέπει να τύχει άμεσης διερεύνησης τόσο ως θέμα θεσμικό λόγο του ιδιοκτησιακού καθεστώτος αλλά και λόγω των προηγούμενων χρήσεων.

Για την επιβεβαίωση της επιλογής χρήσης μπορεί να γίνουν διαβουλεύσεις με το Δήμο Λευκωσίας ως Πολεοδομική Αρχή, την Επαρχιακή Διοίκηση, το Πανεπιστήμιο Κύπρου το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως.

Για την ετοιμασία του «Περιγράμματος Σχεδίου Ανάπτυξης» πρέπει να εξεταστεί κατά σειρά προτεραιότητας η χρήση με την πιο πιθανή ζήτηση μεταξύ πανεπιστημιακής σχολής, καινοτόμου επιχειρηματικού κέντρου, ή και πολιτιστικής λειτουργίας.

Η κάθε μία από αυτές θα πρέπει να κριθεί επίσης από τις πιθανές συνέργειες που μπορεί να εξασφαλίσει με τις γειτονικές υπάρχουσες δραστηριότητες και τους πιθανούς τρόπους σύνδεσης και αλληλοεξυπηρέτησης τους.

Η διαμόρφωση των ανοικτών χώρων που ανήκουν στην ιδιοκτησία μπορούν να αξιοποιηθούν για τη δημιουργία αυτονομίας στη στάθμευση ή ακόμη και εξυπηρέτηση των γειτονικών πολιτιστικών δραστηριοτήτων.

Υλικό Βάσης

Για το χώρο μπορεί να δοθεί τοπογραφικό σχέδιο με την κυκλοφοριακή ρύθμιση και τα μεγέθη των υφιστάμενων τεμαχίων.

Μπορεί επίσης να δοθεί καταγραφή των υφιστάμενων χρήσεων και χωροθέτηση των υφιστάμενων υποστατικών.

Αξιοποίηση του κατευθυντήριου πλαισίου

Το παρόν συνοπτικό κατευθυντήριο πλαίσιο ανάπτυξης ετοιμάστηκε για να θέσει τους προβληματισμούς σχετικά με τις επιθυμητές χρήσεις στον χώρο και να συμβάλει στην ετοιμασία αίτησης εκ μέρους των διαχειριστών για προκαταρκτικές απόψεις ή για Προκαταρκτική Πολεοδομική Άδεια.

Βιοτεχνική Ζώνη Ανατολικά της Πύλης Αμμοχώστου



Αποτύπωση υφιστάμενων πρόχειρων κτισμάτων



Αποτύπωση υφιστάμενων χρήσεων

Σχέδιο 24: Βιοτεχνική Περιοχή Ανατολικά της Πύλης Αμμοχώστου

Αντιμετώπιση της πολεοδομικής αρχής σε μεγάλης κλίμακας αναπτύξεις οικοδομικών τετραγώνων

Διευκολύνσεις που θα παρέχονται σε αναπτύξεις μαγνήτες από την Πολεοδομική Αρχή

- Ταχύρυθμη έκδοση προκαταρκτικής πολεοδομικής άδειας ρυθμιστικού σχεδίου.
- Το ρυθμιστικό σχέδιο θα αφορά ενιαίες αναπτύξεις επιπέδου οικοδομικού τετραγώνου με ιδιοκτησίες μεγάλης κλίμακας(4.000 τμ). Για τις αναπτύξεις αυτές η νομοποίηση τεμαχίων δεν είναι απαραίτητη, καθώς διαφορετικά τεμάχια μπορούν να συνδυαστούν από διαφορετικούς επενδυτές, αλλά να αποτελούν μέρος του ίδιου ρυθμιστικού σχεδίου.
- Σε αυτές θα δίνεται προτεραιότητα όσον θα αφορά την έκδοση πολεοδομικών και οικοδομικών αδειών.
- Διευκόλυνση και υποστήριξη για την επίλυση διαδικαστικών ζητημάτων, και διευκόλυνση στις διαβουλεύσεις με τις διάφορες υπηρεσίες κοινής ωφελείας όπως η Πυροσβεστική, ο ΚΟΤ κλπ που εμπλέκονται στην ολοκλήρωση του ελέγχου
- Σύσταση χορήγησης επιπλέον συντελεστή δόμησης από το βασικό και τον συντελεστή που προκύπτει από την αξιοποίηση των κινήτρων ,ώστε να καθίστανται βιώσιμες οι αναπτύξεις. Σε τέτοια περίπτωση θα υπογράφεται συμφωνία μεταξύ του αιτητή και της Πολεοδομικής Αρχής και με αντιστάθμισμα που θα αφορά αναβαθμίσεις δημόσιων χώρων της περιοχής.
- Αύξηση του συντελεστή κάλυψης σε 70% σε όλο το τεμάχιο για ολοκληρωμένη ανάπτυξη με συνεχές εμπορικό μέτωπο τουλάχιστον για τους τέσσερεις πρώτους ορόφους
- Κοινόχρηστη πρόσβαση πυρασφάλειας και οχημάτων έκτακτης ανάγκης μεταξύ γειτονικών τεμαχίων,

Απαιτήσεις της Πολεοδομικής Αρχής ώστε να διευκολύνει την Ανάπτυξη:

- Δέσμευση από τους ιδιώτες να ξεκινήσουν την υλοποίηση της ανάπτυξης εντός 2 ετών από την έκδοση των αδειών.
- Χρήσεις γης:
Ελάχιστο 25% για μικτή λιανική χρήση (με εξαίρεση τις χρήσεις HORECA)
Ελάχιστο ποσοστό 5% για πολιτιστικές και εκπαιδευτικές χρήσεις
- Παροχή ενός μεγάλου οργανωμένου χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων (300 θέσεων τουλάχιστον) . Ο χώρος στάθμευσης μπορεί να αποτελεί μέρος της ανάπτυξης, είτε ως αυτόνομο κτίριο είτε στο υπόγειο με ανεξάρτητη πρόσβαση. Τα τέλη θα καθορίζονται στο πλαίσιο των οικονομικών δεδομένων του έργου.
- Η δημιουργία ιδιωτικού χώρου στάθμευσης στο χώρο του τεμαχίου αφήνεται στη διακριτική ευχέρεια του επενδυτή και δεν θα πρέπει να είναι ορατός από το δρόμο.
- Λειτουργικές προσόψεις επί των κεντρικών δρόμων
- Διαμπερείς χώροι για ελεύθερη πρόσβαση του κοινού
- Βελτίωση των δρόμων και των ανοικτών χώρων σύμφωνα με το σχεδιασμό όλου του Έργου Αναμόρφωσης που προβλέπει υψηλής ποιότητας σχεδιασμούς στους εσωτερικούς χώρους.
- Αναμόρφωσης και υψηλής ποιότητας σχεδιασμός των εσωτερικών χώρων.



ΜΕΡΟΣ ΣΤ

Υλοποίηση Σχεδίου

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11:

ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Ο προγραμματισμός της εφαρμογής του Σχεδίου Περιοχής είναι ένα εργαλείο προετοιμασίας για το μέλλον. Συντονίζει τις προσπάθειες που πρέπει να ακολουθήσει ο Δήμος, το Δημοτικό Συμβούλιο, οι Επιτροπές του Δημοτικού Συμβουλίου και η υπηρεσία, ανάλογα με την ιδιαίτερη ιδιότητα που κατέχουν, ώστε να προχωρήσει η διαδικασία προς την επιτυχία της Στρατηγικής που καθορίστηκε.

Για την επίτευξη της αναβάθμισης του Κέντρου χρειάζεται μια διαρκής διαδικασία που προχωρεί βήμα προς βήμα, εξασφαλίζοντας ότι οι πρωτοβουλίες όλων συμβάλλουν προς την κατεύθυνση ενός κοινού στόχου αντί να στρέφονται τυχαία προς διάφορες κατευθύνσεις.

Η υλοποίηση του Σχεδίου θα εξαρτηθεί από την ικανότητα του Δήμου να εισαγάγει αλλαγές. Αυτή η ικανότητα και το είδος της αλλαγής που προβλέπεται εκτείνονται πέρα από την τρέχουσα πρακτική της συμβατικής ρύθμιση των χρήσεων γης και της υλοποίησης συγκεκριμένων έργων για τα οποία εξασφαλίστηκε χρηματοδότηση.

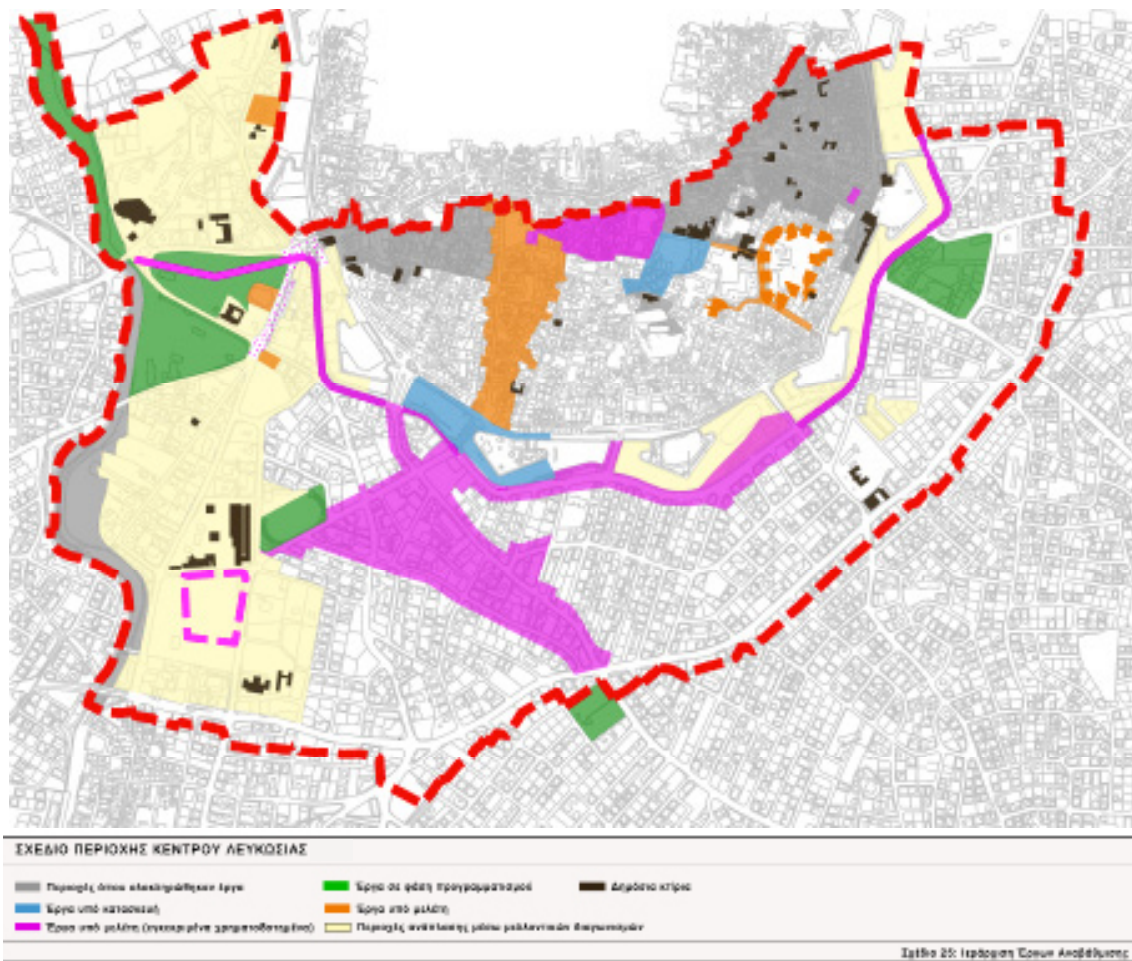
Οι νέες πολιτικές που προτείνονται είναι αναγκαίες για να οδηγήσουν σε νέες διαφορετικές μορφές ανάπτυξης που θα συνθέτουν την αναζωογόνηση και ανταγωνιστικότητα της Κεντρικής Περιοχής της Λευκωσίας. Για αυτό χρειάζεται να δοθεί προσοχή στα ακόλουθα:

- ο Στη διαθεσιμότητα πόρων για επενδύσεις και επεμβάσεις
- ο Στην εξασφάλιση ενός ισχυρότερου θεσμικού πλαισίου για την υλοποίηση δράσεων. (Προτάσεις τροποποίησης ενοικιοστασίου, δικαίωμα άμεσης παρέμβαση σε παράνομες επεμβάσεις, κανονισμοί τακτής συντήρησης οικοδομών κλπ). Στην ανάληψη πρωτοβουλιών αστικού σχεδιασμού για διαμόρφωση ζωτικών χώρων για τους ανθρώπους και τις επιχειρήσεις.
- ο Στη σταδιακή εφαρμογή έργων και μέτρων πολιτικής μέσα στο πλαίσιο μιας συνεχούς διαδικασίας σχεδιασμού υποστηριζόμενης από ένα Πρόγραμμα Βελτίωσης Υποδομών και δημοσίων χώρων στη Κεντρική Περιοχή.

Η υιοθέτηση του Σχεδίου Περιοχής θα έχει ως αποτέλεσμα την ενεργοποίηση όλων των προτεινόμενων πολιτικών και Ζωνών. Το νέο πλαίσιο πολιτικής που προτείνεται από το Σχέδιο Περιοχής περιλαμβάνει προτάσεις στρατηγικής για την ολοκληρωμένη συνέργεια των υποδομών, των κυκλοφοριακών ρυθμίσεων και των χρήσεων γης προς το συμφέρον της Κεντρικής Περιοχής.

Οι προτάσεις αυτές, ωστόσο, είναι πέραν από το πεδίο του κανονιστικού πολεοδομικού ελέγχου και απαιτούν συντονισμό με τις δράσεις άλλων φορέων και υπηρεσιών όπως το Τμήμα Δημοσίων Έργων, το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως κλπ.

Το Σχέδιο Εφαρμογής προβαίνει επίσης στις πιο κάτω συστάσεις για τη βελτίωση της διαχείρισης της Κεντρικής Περιοχής, για προώθηση εκδηλώσεων, προβολής και παρεμβάσεων. Αυτά είναι έξω από το άμεσο πεδίο δράσης του φυσικού σχεδιασμού αλλά αποτελούν ουσιαστικό συστατικό της οικονομικής και κοινωνικής αναζωογόνησης και της επανάκτησης της ανταγωνιστικότητας που είναι σημαντικές πτυχές του αντικειμένου αυτού του Σχεδίου.



Κεφάλαιο 11.1 : Διαδικασία Εφαρμογής των Δράσεων του Σχεδίου

Μεταβατική περίοδος

Οι προτεινόμενες αλλαγές περιλαμβάνουν ένα διαφορετικό και πιο ευέλικτο πλαίσιο κατανομής Διακριτικής Αύξησης Δικαιωμάτων Ανάπτυξης. Αυτό αφορά κυρίως ζώνες ανάπτυξης, συντελεστές, τα κίνητρα και τις πολιτικές που τα αφορούν. Είναι σημαντικό να υπάρξει μια μεταβατική περίοδος, με ένα περιορισμένο χρονικό διάστημα από την έκδοση άδειας, κατά την οποία η Πολεοδομική Άδεια θα μπορεί ακόμη να λειτουργεί στο πλαίσιο των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου που σχετίζονται με το θέμα αυτό. Έργα τα οποία έχουν εξασφαλίσει τις άδειες τους με το προηγούμενο σχέδιο ανάπτυξης, αλλά δεν κατασκευάστηκαν, θα μπορούν να διατηρήσουν τις άδειες τους, εκτός εάν περιλαμβάνουν μη συμμορφούμενες χρήσεις και ευρίσκονται στις περιοχές που με βάση το Σχέδιο Περιοχής μετατρέπονται σε αμιγώς οικιστικές. Σε τέτοια περίπτωση μπορεί να εκδοθεί μόνο προσωρινή ετήσια άδεια.

Θεσμικό / Ιδρυματικό Πλαίσιο

Το Σχέδιο Περιοχής προτείνει αλλαγές οι οποίες μπορούν να υλοποιηθούν πιο αποτελεσματικά με ένα βελτιωμένο θεσμικό σχήμα, ενόψει των στόχων που πρέπει να επιτευχθούν. Για αυτό το σκοπό προτείνεται η δημιουργία ενός φορέα υλοποίησης με όραμα και ικανότητες να εφαρμόσει το Σχέδιο Περιοχής, να αναλάβει την προβολή της πολιτικής που υιοθετήθηκε από το Δημοτικό Συμβούλιο και την υλοποίηση των έργων που καθορίζονται ως προτεραιότητα.

Κρίνεται ως εφικτή η ενεργοποίηση του υφιστάμενου φορέα 'Δήμος Λευκωσίας, Δημόσιες Επιχειρήσεις ΛΤΔ'. Ο φορέας αυτός ανήκει αποκλειστικά στο Δήμο Λευκωσίας και μπορεί να

δραστηριοποιηθεί με υφιστάμενο προσωπικό ,να συγκεντρώσει πόρους από διάφορες πηγές χρηματοδότησης και να υλοποιήσει έργα, πράγμα που έκανε από την ίδρυση του. Το Συμβούλιο της Εταιρείας αποτελείται από μέλη του Δημοτικού Συμβουλίου. Ωστόσο υπάρχει η δυνατότητα να εξασφαλίσει τη στήριξη συμβουλευτικής ομάδας από εκπροσώπους φορέων που έχουν σχέση με τα προβλήματα της πόλης και συμμερίζονται τους στόχους του Δήμου. Οι αλλαγές αυτές απαιτούν λήψη αποφάσεων στο τοπικό επίπεδο και εμπίπτουν στο πλαίσιο υφιστάμενων αρμοδιοτήτων.

Το Σχέδιο Εφαρμογής που ετοιμάστηκε, (ένα ξεχωριστό έγγραφο το οποίο συνοδεύει το παρόν Σχέδιο Περιοχής), παρέχει στην αρμόδια αρχή ένα προγραμματισμό, ένα «οδικό χάρτη» ,βήμα προς βήμα, για επίτευξη της Στρατηγικής και του Οράματος για τη Κεντρική Περιοχή Λευκωσίας. Θα χρειαστεί χρόνος και απαιτείται προγραμματισμένη συνεχής προσπάθεια , αλλά περισσότερο από οτιδήποτε άλλο, η επιτυχία της εφαρμογής του Σχεδίου απαιτεί άμεση δράση και δέσμευση του Δήμου ότι υπάρχει η ετοιμότητα για υλοποίηση του Σχεδίου και δημιουργία νέας δυναμικής για την ανάπτυξη. Αυτό είναι ουσιώδες για τους επενδυτές ώστε να κινητοποιηθούν για αξιοποίηση των ευκαιριών που δημιουργούνται από το Σχέδιο Περιοχής. Οι άμεσες δράσεις αναλύονται πιο κάτω:

Πρώτο Στάδιο Εκκίνησης

Απαιτούνται αλλαγές στη διαχείριση της ανάπτυξης, καθώς και δεσμεύσεις που να δείχνουν σαφώς ότι ο Δήμος προωθεί τη διαδικασία αναζωογόνησης και την καθοδηγεί με συγκεκριμένες δράσεις.

--Ενεργοποίηση της Εταιρείας 'Δήμος Λευκωσίας Δημόσιες Επιχειρήσεις ΛΤΔ': ένα γραφείο / με όραμα με ικανότητα να εφαρμόσει τη στρατηγική του Σχεδίου Περιοχής όπως την υιοθέτησε το Δημοτικό Συμβούλιο. Η ομάδα που θα αναλάβει να στελεχώσει το γραφείο εφαρμογής θα προκύψει εσωτερικά από το υφιστάμενο προσωπικό και πόρους της Εταιρείας.

--Δημιουργία ενός ολοκληρωμένου και ευέλικτου Ταμείου Υποδομής και Αναζωογόνησης του Κέντρου με σκοπό να συνενώνει όλους τους διαθέσιμους πόρους από διάφορες πηγές για την αναβάθμιση των δημόσιων χώρων στο Κέντρο. (Παράρτημα 4)

--Απλούστευση ευελιξία και εκσυγχρονισμός των πολιτικών που θέσπισε το Δημοτικό Συμβούλιο για τα διάφορα θέματα που αφορούν το Κέντρο, έτσι ώστε να εναρμονίζονται με τις πρόνοιες του Σχεδίου Περιοχής.

--Παρεμβάσεις για αύξηση των δημόσιων επενδύσεων σε διοικητικά κτίρια, υπηρεσίες και πολιτιστικούς χώρους στην περιοχή του Κέντρου της Πόλης.

Βραχυπρόθεσμες και μεσοπρόθεσμες δράσεις

--Πρώθηση των μελετών και ωρίμανση των έργων που χαρακτηρίστηκαν ως «Μαγνήτες Ανάπτυξης» ,

--Μελέτες βιωσιμότητας νέων έργων,

--Ενίσχυση των αποφάσεων που λήφθηκαν ήδη από το Δημοτικό Συμβούλιο και αφορούν την κινητικότητα , για πεζοδρομοποιήσεις και εφαρμογή των διαδρομών με τα μικρά λεωφορεία.

--Απομάκρυνση εμποδίων και άσχετων αντικειμένων από τα πεζοδρόμια των κεντρικών Λεωφόρων Μακαρίου και Στασίνου,

--Νέα διαχείριση του προβλήματος της στάθμευσης στην εντός των Τειχών πόλη,

--Νέα διαχείριση στάθμευσης αυτοκινήτων στο Αστικό Κέντρο – λειτουργία υφιστάμενων χώρων και εντοπισμός νέων.

--Συγκρότηση ομάδας προβολής και υποστήριξης των στόχων της Εταιρείας.

--Καθορισμός και ετοιμασία του πλαισίου διαχείρισης για τα μικρά λεωφορεία.

--Προετοιμασία ρυθμιστικών σχεδίων και στη συνέχεια λεπτομερής σχεδιασμός για τις πρώτες φάσεις των Έργων Ανάπλασης,

- Επαναξιολόγηση των πολιτιστικών υποδομών στο Κέντρο
- Υλοποίηση έργων που προέκυψαν από διαγωνισμούς όπως την ανάπτυξη του ΓΣΠ
- Αναβάθμιση της περιοχής Πύλης Πάφου και της περιοχής της αγοράς του παλιού Δημαρχείου στα σημεία που εφάπτονται με τη νεκρή ζώνη.
- Δημιουργία πολιτιστικών διαδρομών και θεματικών χώρων που θα λειτουργούν ως 'πολιτιστικά μονοπάτια' μεταξύ των πλούσιων σε ποιότητα πολιτιστικών διευκολύνσεων της Κεντρικής Περιοχής.
- Πρώθηση των νομοθετικών προτάσεων που εκκρεμούν για άρση συνθηκών που λειτουργούν περιοριστικά προς την προσπάθεια της αναζωογόνησης.

Δράσεις Μακροπρόθεσμης Εφαρμογής

Κοιτώντας μακροπρόθεσμα, το πρόγραμμα δράσεων για την επίτευξη του οράματος της Αναζωογόνησης του Κέντρου της Λευκωσίας, φαίνεται πως είναι αλληλένδετο με την οικονομική ανάκαμψη της πόλης.

Οι πιο κάτω ενέργειες είναι αλληλένδετες και απαραίτητες για την μακροπρόθεσμη βιώσιμη και συνεχή επιτυχία της πόλης.

α. Ολοκληρωμένο σχέδιο δράσης για διευκόλυνση της στάθμευσης

Αυτό είναι απαραίτητο για να μειωθεί η τεράστια έκταση γης που καταλαμβάνει η στάθμευση αυτοκινήτων στο κέντρο της πόλης και να επιταχυνθεί η απελευθέρωση τεμαχίων για νέα παραγωγική ανάπτυξη. Μέχρι τα τέλη του 2018, ο Δήμος θα πρέπει να ελέγχει και να ρυθμίζει περίπου 4,000 θέσεις στάθμευσης (από την παρούσα κατάσταση των 1,400). Αυτοί οι χώροι αναμένεται να δημιουργηθούν υπέργεια ή και σε υπόγεια σε επιλεγμένα μεγάλα τεμάχια γης δημόσιας ιδιοκτησίας, όπως το ΓΣΠ αλλά ακόμη και κάτω από τμήματα σε περιμετρικούς δρόμους. Η παράνομη στάθμευση και η μακράς διάρκειας στάθμευση από τους εργαζόμενους θα πρέπει να μειωθεί, αρχίζοντας από την περιτειχισμένη πόλη προς τα έξω. Συγχρόνως θα πρέπει να βελτιωθούν οι δημόσιες συγκοινωνίες.

β. Μείωση της κυκλοφοριακής συμφόρησης και παροχή ολοκληρωμένων επιλογών κινητικότητας

Όπως όλα τα ιστορικά κέντρα των πόλεων, η Κεντρική Περιοχή Λευκωσίας δεν μπορεί να δημιουργήσει ένα οδικό σύστημα που να ανταποκρίνεται στις μετακινήσεις του ιδιωτικού αυτοκινήτου, ικανό να εξυπηρετήσει και να «αντέξει» την επιθυμητή αύξηση της πυκνότητας και της ανάπτυξης που επιδιώκεται για οικονομικούς, κοινωνικούς και πολεοδομικούς λόγους. Ο θόρυβος, η κυκλοφοριακή συμφόρηση και οι δυσάρεστες συνθήκες για τους πεζούς, ήδη επηρεάζουν αρνητικά την εμπορικότητα του Κέντρου της πόλης. Η κινητικότητα μπορεί να διασφαλιστεί μόνο με την άμεση δρομολόγηση των μικρών λεωφορείων που αγοράστηκαν, την κατασκευή των εγκεκριμένων ποδηλατοδρόμων και ενθάρρυνση της πεζοκίνησης για τις περισσότερες μικρές διαδρομές.

γ. Βελτίωση του οδικού δικτύου και των ανοιχτών δημόσιων χώρων

Δρόμοι και κήποι είναι συχνά και σε πολλές περιοχές του Κέντρου άχαροι και επιζήμιοι για την εικόνα που θα έπρεπε να παρουσιάζει η πόλη ως μια Ευρωπαϊκή Πρωτεύουσα. Θα πρέπει να αρχίσει η υλοποίηση των προτεινόμενων Έργων Αναμόρφωσης και να λειτουργήσει το Ταμείο για τη συντήρηση των δρόμων και πεζοδρομίων ώστε να βελτιωθεί σταδιακά η εικόνα του δημόσιου περιβάλλοντος και να επιτευχθεί το ποσοστό των 10τ.μ ανοιχτού χώρου ανά άτομο που αποτελεί ένα από τα ψηλότερα στην περιοχή της Μεσογείου.

δ. Βελτίωση της στέγασης στην εντός των Τειχών πόλη

Ο εκσυγχρονισμός της πολιτικής στέγασης στην περιτειχισμένη πόλη χρειάζεται να στηριχθεί από τις πολιτικές του Σχεδίου Περιοχής, από τα οικιστικά κίνητρα για τις περιοχές του Προγράμματος Αναζωογόνησης και από τα εκσυγχρονισμένα κίνητρα των διατηρητέων οικοδομών. Σε αυτά μπορεί να συμβάλει η υπηρεσία της Εταιρείας Δήμος Λευκωσίας Δημόσιες Επιχειρήσεις Λτδ με την παροχή ενημέρωσης σχετικά με την πρόσβαση σε πόρους και τη διαδικασία εξασφάλισης των απαραίτητων εγκρίσεων.

ε. Προώθηση της πολιτιστικής ανάπτυξης και εκδηλώσεων

Ποιοτικές πολιτιστικές δραστηριότητες έχουν ήδη αναπτυχθεί σε μεγάλο βαθμό στο Κέντρο της πόλης και θα ενισχυθούν περαιτέρω με την ενδυνάμωση της πολιτιστικής υποδομής, με το Νέο Θέατρο του ΘΟΚ, την Πινακοθήκη Λεβέντη, το προγραμματισμένο νέο Κυπριακό Μουσείο την Κρατική Πινακοθήκη, την αποκατάσταση του Δημοτικού Θεάτρου κλπ.

Ωστόσο, πρέπει να γίνουν περισσότερα για την ενίσχυση της δραστηριότητας των υφιστάμενων δημοτικών υπηρεσιών για την υποστήριξη της ανάπτυξης της πολιτιστικής δραστηριότητας στο καθημερινό επίπεδο των γειτονιών και κοινοτήτων.



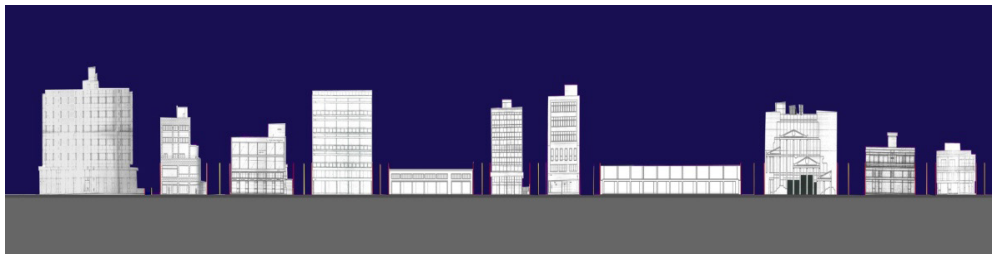
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1

ΝΕΕΣ ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΣΤΟΝ ΠΥΡΗΝΑ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ-ΖΩΝΗ ΠΕΖ

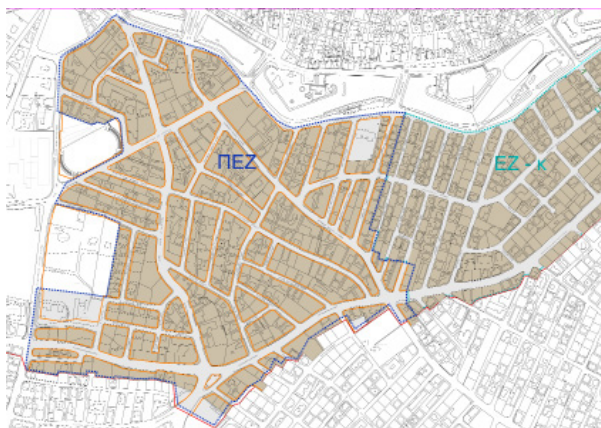
Τεχνικές διευκρινίσεις των προνοιών :

Χάραξης Συνεχούς Οικοδομικής Γραμμής-Κοινή χρήση πίσω αυλής



Στόχοι

- Κτίρια ευθυγραμμισμένα στην πρόσοψη με την επικρατούσα οικοδομική γραμμή για τη δημιουργία ελκυστικού εμπορικού μετώπου και αντιμετώπιση των ακαλαίσθητων κενών χώρων μεταξύ των κτηρίων
- Ευελιξία στις αποστάσεις από τα πλευρικά όρια
- Απόσταση 5m από το πίσω όριο
- Κάλυψη μέχρι 70% από το ισόγειο μέχρι και τον 4ο ορόφο. Ο ψηλός συντελεστής κάλυψης παρέχει βιώσιμο εμβαδόν ισογείου για λιανικό εμπόριο
- Κάλυψη μέχρι 60% για τους επόμενους ορόφους
- Συντελεστής 2.5:1 + κίνητρα + επιπλέον συμφωνία
- Εφαρμογή κινήτρων με εφαρμογή σε όλη την επιφάνεια του πυρήνα και όχι μόνο στους κύριους άξονες



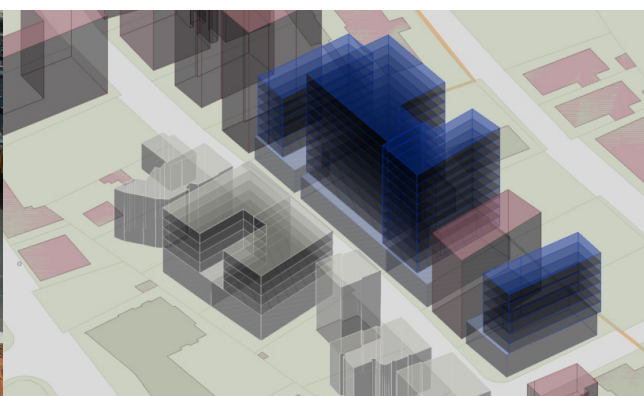
Τήρηση της επικρατούσας οικοδομικής γραμμής στις προσόψεις



Κίνητρα σε όλη την επιφάνεια του πυρήνα



Κοινή πρόσβαση σε πίσω αυλές



Επίτευξη συνεχούς εμπορικού μετώπου

ΟΡΙΣΜΟΣ ΕΠΙΚΡΑΤΟΥΣΑΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΓΡΑΜΜΗΣ:

Είναι η συνεχής γραμμή που συνδέει τη πλειοψηφία των προσόψεων των κτηρίων στο επίπεδο του δρόμου ,έτσι ώστε να δημιουργείται μία συνεχής οπτική αντίληψη του δρόμου.



Παράγοντες που εξετάστηκαν και λήφθηκαν υπόψη στον καθορισμό της συνεχούς οικοδομικής γραμμής

- 1, Η γραμμή εφαρμόζεται παντού στον Πυρήνα Εμπορικής Ζώνης (ΠΕΖ), εκτός από τα σημεία που κρίνεται ότι δημιουργεί σοβαρό εμπόδιο στη διακίνηση των πεζών
- 2, Θα επιτρέπει την ρύθμιση της ευθείας πορείας του τραμ, όπως έχει προσδιοριστεί από τους συμβούλους
- 3, Θα επιτρέπει την υλοποίηση των ρυθμίσεων αναβάθμισης του οδικού δικτύου του εμπορικού τριγώνου

Σε περιπτώσεις όπου δεν μπορεί να προσδιοριστεί οικοδομική γραμμή λόγω κενών οικοπέδων.

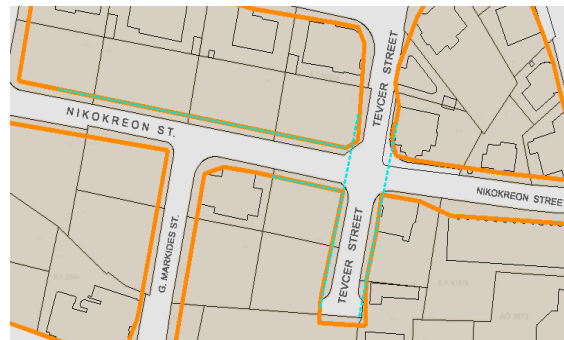
Τότε:

1. Στους κεντρικούς δρόμους η γραμμή καθορίζεται στα 5m από το υπάρχον κράσπεδο του υφιστάμενου πεζοδρομίου
 2. Στους πλευρικούς δρόμους (παράδρομους) η γραμμή έχει καθορίζεται στα 3m από το υπάρχον κράσπεδο του υφιστάμενου πεζοδρομίου
- Με τις μελλοντικές ευθυγραμμίσεις των κράσπεδων θα αυξηθούν περαιτέρω τα πεζοδρόμια.

Σε περιπτώσεις όπου δεν μπορεί να προσδιοριστεί οικοδομική γραμμή λόγω στενών δρόμων.

Τότε:

- Στους στενούς δρόμους όπου δεν υπάρχει καθορισμένο πεζοδρόμιο, η οικοδομική γραμμή τοποθετήθηκε στα 7.5m από το κέντρο του δρόμου.
- Στους στενούς δρόμους όπου δεν υπάρχει καθορισμένο πεζοδρόμιο, η οικοδομική γραμμή τοποθετήθηκε στα 7.5m από το κέντρο του δρόμου

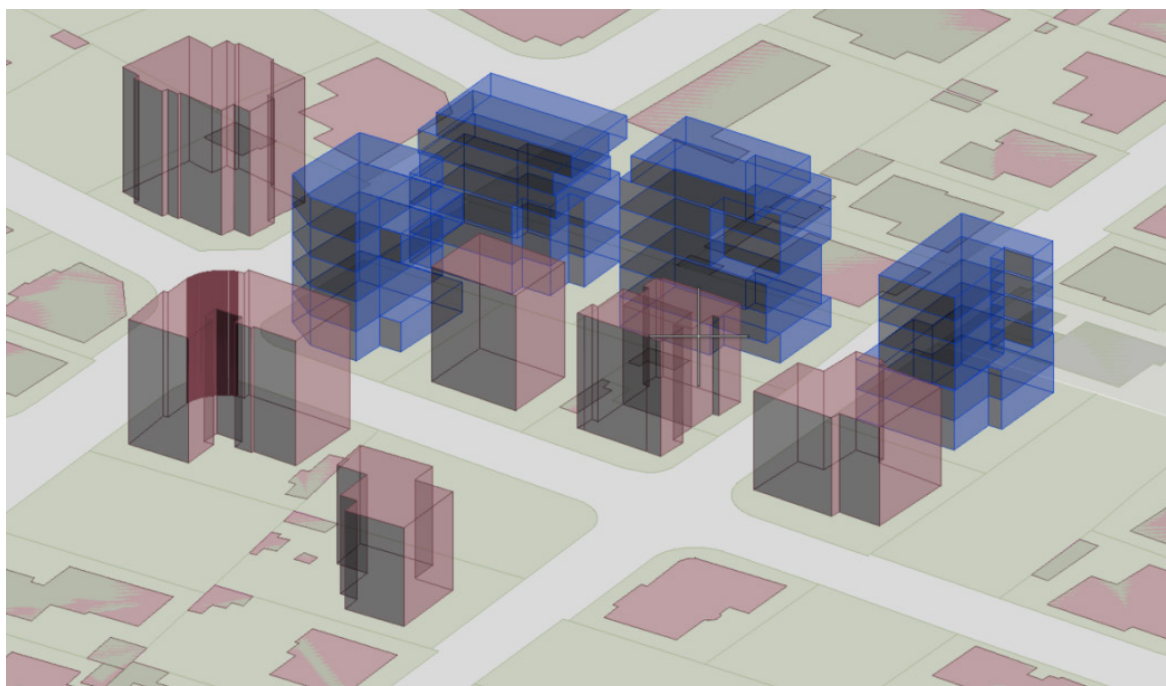
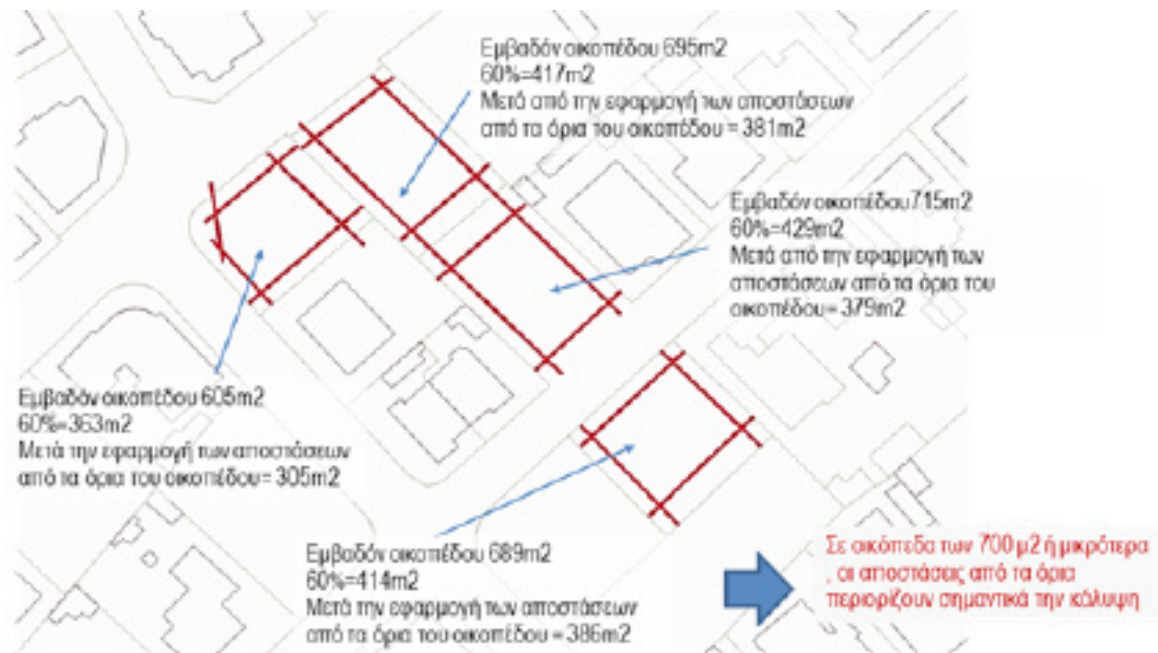


- Γραμμή υφιστάμενου κρασπέδου πεζοδρομίου
- - - Οπισθοχώρηση Πεζοδρομίου

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2

ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΖΩΝΗ (ΕΖ-κ)– ΑΣΚΗΣΕΙΣ

Υπολογισμός του μέγιστου Συντελεστή Δόμησης με μέγιστο αριθμό ορόφων 6

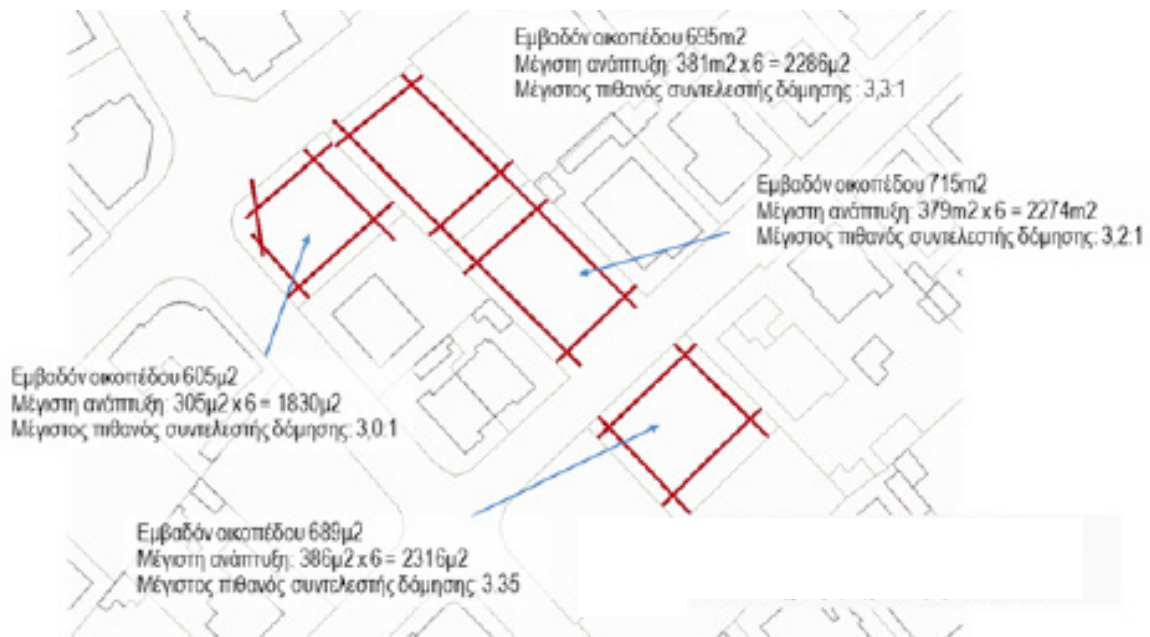


Ασκήσεις κάλυψης 60%

Εμπορική Ζώνη (ΕΖ-κ)

Μέγιστη αξιοποίηση με 6 ορόφους και χαμηλότερο συντελεστή δόμησης 2,7:1
Διευκολύνεται καλύτερη αρχιτεκτονική σύνθεση και ένταξη κτηρίων στο περιβάλλον

■ Υφιστάμενες οικοδομές
■ Κτίρια με συντελεστή 2,7:1 και 6 ορόφους



Άσκησεις με ύψος κτιρίων 6 ορόφων

Μέγιστη αξιοποίηση με 6 ορόφους με συντελεστή δόμησης μεγαλύτερο του 2,7:1 (για σκοπούς άσκησης 3,30:1)
Με αυτή την επιλογή μπορεί να προκύψουν ογκώδη κτήρια

- Υφιστάμενες οικοδομές
- Κτίρια με συντελεστή μεγαλύτερο του 2,7:1

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3

ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΓΙΑ ΙΔΙΩΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΣΕ ΚΑΘΕ ΖΩΝΗ- ΠΕΡΙΤΕΙΧΙΣΜΕΝΗ ΠΟΛΗ

Πυρήνας της Ζώνης Εμπορικής Ανάπτυξης (ΠΕΖ - εν)	Ζώνη Εμπορικής Ανάπτυξης (ΕΖ -εν)	Οικιστικές Ζώνες (Κα - α)
<p>Για σκοπούς ενθάρρυνσης της επανάχρησης_δεν θα απαιτούνται χώροι στάθμευσης για αναπτύξεις που θα στεγάζονται σε συντηρημένες / ανακαινισμένες υφιστάμενες οικοδομές και που θα αποκαθίστανται .</p> <p>Χώροι στάθμευσης για ιδιωτική χρήση στο τεμάχιο της ανάπτυξης θα εγκρίνονται εφόσον η χωροθέτηση τους θα έχει αποδεκτή οπτική επίδραση στην πρόσοψη και είσοδο της ανάπτυξης.</p> <p>Αιτήσεις για εμπορικές αναπτύξεις η αναψυχής, θα πρέπει να τεκμηριώνουν ότι το προσωπικό τους μπορεί να εξυπηρετείται σε κοινόχρηστους οργανωμένους χώρους στάθμευσης περιμετρικά των τειχών. Αν αυτό δεν είναι δυνατόν θα πρέπει να αποδεικνύεται ότι η ανάπτυξη μπορεί να λειτουργεί χωρίς παρόδια ή επί του τεμαχίου στάθμευση</p> <p>Οι υφιστάμενοι οργανωμένοι χώροι στάθμευσης εντός των τειχών θα διατηρηθούν για βραχυπρόθεσμη στάθμευση μόνο για εξυπηρέτηση των αναγκών των καταναλωτών και των επισκεπτών</p> <p>Όλες οι νέες εμπορικές χρήσεις μπορούν να εξαγοράζουν χώρους στάθμευσης και να χρησιμοποιούν τους κοινόχρηστους οργανωμένους χώρους.</p> <p>Για αναπτύξεις πέραν των πέντε μονάδων θα απαιτείται η παροχή ενός χώρου στάθμευσης ποδηλάτου για κάθε μονάδα σε ασφαλές κοινόχρηστο χώρο.</p> <p>Η εξυπηρέτηση και τροφοδοσία όλων των εμπορικών οδών θα διεξάγεται σε καθορισμένους χώρους εξυπηρέτησης και ώρες εκτός αιχμής.</p>	<p>Για σκοπούς ενθάρρυνσης της επανάχρησης_δεν θα απαιτούνται χώροι στάθμευσης για τις αναπτύξεις που θα στεγάζονται σε υφιστάμενες οικοδομές συντηρημένες / ανακαινισμένες και που θα αποκαθίστανται.</p> <p>Χώροι στάθμευσης για ιδιωτική χρήση επί του τεμαχίου της ανάπτυξης θα εγκρίνονται εφόσον θα είναι αποδεκτή η οπτική επίδραση της χωροθέτησης τους στην πρόσοψη και είσοδο της ανάπτυξης.</p> <p>Αιτήσεις για επιτρεπόμενες εμπορικές χρήσεις θα πρέπει να τεκμηριώνουν ότι το προσωπικό τους και οι επισκέπτες μπορούν να εξυπηρετούνται σε κοινόχρηστους οργανωμένους χώρους στάθμευσης και αν αυτό δεν είναι δυνατόν ότι η ανάπτυξη μπορεί να λειτουργήσει χωρίς παρόδια ή επί του τεμαχίου στάθμευση.</p> <p>Όλες οι νέες εμπορικές χρήσεις μπορούν να εξαγοράζουν χώρους στάθμευσης και να χρησιμοποιούν τους κοινόχρηστους οργανωμένους χώρους.</p> <p>Για αναπτύξεις πέραν των πέντε μονάδων θα απαιτείται η παροχή ενός χώρου στάθμευσης ποδηλάτου για κάθε μονάδα σε ασφαλές κοινόχρηστο χώρο.</p>	<p>--Οι οργανωμένοι χώροι στάθμευσης για εξυπηρέτηση όλων υφιστάμενων εμπορικών χρήσεων θα παραμείνουν στις οικιστικές περιοχές, θα πρέπει σταδιακά να μετακινηθούν περιμετρικά και εκτός των τειχών και όχι μέσα στις γειτονίες</p> <p>--Η εξυπηρέτηση των κατοίκων για στάθμευση (residents' parking) θα γίνεται σε καθορισμένους θύλακες στο δρόμο. Θα εφαρμόζεται για το σκοπό αυτό το σύστημα αδειών / καρτών στα πρότυπα που εφαρμόστηκε πιλοτικά στη Χρυσалиνιώτισσα</p> <p>--Δεύτερη άδεια στάθμευσης σε μονάδα κατοικίας θα εγκρίνεται ως παραχώρηση σε προσωρινή βραχυπρόθεσμη βάση εφόσον έχουν ικανοποιηθεί οι ανάγκες των κατοίκων για την πρώτη σειρά αδειών στην καθορισμένη ζώνη.</p>

ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΕΝΤΡΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ ΕΓΚΡΙΜΕΝΟ 2017

ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΓΙΑ ΙΔΙΩΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΣΤΙΣ ΖΩΝΕΣ ΕΚΤΟΣ ΤΩΝ ΤΕΙΧΩΝ		
Πυρήνας Εμπορικής Ζώνης (ΠΕΖ) Δυτική Εμπορική Ζώνη (ΕΖ-δ) Ανατολική Εμπορική Ζώνη (ΕΖ-α)	Ανατολική Εμπορική Ζώνη (ΕΖ- α)	Ζώνη Κατοικίας (Κα)
Ο αριθμός των χώρων στάθμευσης που θα κατασκευαστούν στο τεμάχιο της ανάπτυξης, κατά προτίμηση στο υπόγειο, επαφίεται σε αυτόν που κάνει την ανάπτυξη	Ο αριθμός των χώρων στάθμευσης που θα κατασκευαστούν στο τεμάχιο της ανάπτυξης, κατά προτίμηση στο υπόγειο, αποτελεί επιλογή του ιδιοκτήτη	Οι χ.σ θα είναι εντός του οικοπέδου και ο αριθμός τους επαφίεται στον ιδιοκτήτη εφόσον χωροθετούνται στο υπόγειο της οικοδομής. Υπέργεια μπορούν να τοποθετηθούν εάν είναι αποδεκτά από αισθητικής πλευράς
Σε περίπτωση που οι χώροι στάθμευσης εντός του τεμαχίου είναι λιγότεροι από αυτούς που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο, οι υπόλοιποι θα παρέχονται εκτός της ανάπτυξης με μακροχρόνια συμφωνία ενοικίασης σε μόνιμα οργανωμένους κοινόχρηστους χώρους στάθμευσης σε απόσταση από 300 μέχρι 500μ ή θα εξαγοράζονται	Σε περίπτωση που οι χώροι στάθμευσης εντός του τεμαχίου θα είναι λιγότεροι σε αριθμό από όσους καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο, οι υπολειπόμενοι θα παρέχονται με εξαγορά ή με μακροχρόνια συμφωνία ενοικίασης σε μόνιμα οργανωμένο κοινόχρηστο χώρο στάθμευσης σε απόσταση από 300 μέχρι 500μ.	Όλοι οι αιτητές νέων εμπορικών αναπτύξεων να επιβεβαιώνουν ότι το προσωπικό και οι επισκέπτες τους μπορούν να εξυπηρετηθούν: από χ.σ στο χώρο της ανάπτυξης, σε διαθέσιμους καθορισμένους χώρους στο δρόμο ή σε κοντινούς μόνιμα οργανωμένους κοινόχρηστους χ.σ
Όλες οι νέες οικιστικές αναπτύξεις θα πρέπει να παρέχουν τους αναγκαίους χώρους στάθμευσης στο χώρο της ανάπτυξης για ικανοποίηση των αναγκών των ενοίκων τους με 1 χώρο για κάθε μονάδα κάτω των 300τ.μ και 2 χώρους για κάθε μονάδα άνω των 301 τ.μ.	Όλες οι νέες οικιστικές αναπτύξεις θα πρέπει να παρέχουν τους αναγκαίους χώρους στάθμευσης στο χώρο της ανάπτυξης για ικανοποίηση των αναγκών των ενοίκων, με 1 χώρο για κάθε μονάδα κάτω των 300τ.μ και 2 χώρους για κάθε μονάδα άνω των 301 τ.μ.	Οι απαιτήσεις για οικιστική χρήση να περιορίζονται σε 1 χ.σ για κάθε μονάδα μεγέθους μέχρι 300 τ.μ και 2 χώρους στάθμευσης για κάθε μονάδα μεγέθους πέραν των 301 τ.μ.
Για επιτρεπόμενες αναπτύξεις που θα στεγαστούν σε υφιστάμενη οικοδομή που θα ανακαινιστεί/ αποκατασταθεί, δεν θα απαιτούνται επιπλέον χώροι στάθμευσης από όσους προνοούσε η αρχική άδεια του κτηρίου.	Για επιτρεπόμενες αναπτύξεις που αφορούν επανάχρηση υφιστάμενης οικοδομής που ανακαινίζεται, δεν θα ζητηθούν επιπλέον χώροι στάθμευσης από όσους προνοούσε αρχική άδεια	Για τις επιτρεπόμενες αναπτύξεις που αφορούν ανακαίνιση/ αποκατάσταση και επανάχρηση υφιστάμενης οικοδομής δεν απαιτούνται επιπλέον χ.σ από όσους προνοούσε η αρχική άδεια.
Σε εμπορικές αναπτύξεις / καταστήματα, δεν θα χωροθετηθούν πέραν των δύο θέσεων για πελάτες ανά μονάδα εντός του οικοπέδου της ανάπτυξης.	Σε εμπορικές αναπτύξεις / καταστήματα, δεν θα χωροθετηθούν πέραν των δύο θέσεων για πελάτες ανά μονάδα εντός του οικοπέδου της ανάπτυξης.	
Αναπτύξεις πέραν 1,000 τμ μεικτής επιφάνειας να παρέχουν 1 χώρο στάθμευσης ποδηλάτου για κάθε 120 τμ επιφάνειας σε ασφαλή κοινόχρηστο χώρο και ένα χώρο ανά οικιστική μονάδα.	Αναπτύξεις πέραν 1,000 τμ μεικτής επιφάνειας να παρέχουν 1 χώρο στάθμευσης ποδηλάτου για κάθε 120 τμ επιφάνειας σε ασφαλή κοινόχρηστο χώρο και ένα χώρο ανά οικιστική μονάδα	Αναπτύξεις πέραν των πέντε μονάδων θα παρέχουν ένα χ.σ ποδηλάτου για κάθε μονάδα σε ασφαλές κοινόχρηστο χώρο
Εμπορικές αναπτύξεις άνω των 4,000 τμ μεικτής επιφάνειας και αναπτύξεις δημόσιου τομέα κάθε είδους, πρέπει να υποβάλλουν Σχέδιο Διακίνησης και να παρακολουθούν την εξέλιξη του. Αυτό θα αποδεικνύει την προσπάθεια που καταβλήθηκε για αύξηση μετακινήσεων με μέσα μαζικής διακίνησης.	Εμπορικές και γραφειακές αναπτύξεις, καθώς και αναπτύξεις δημόσιου τομέα, άνω των 2,000 τμ. μεικτής επιφάνειας πρέπει να υποβάλλουν Σχέδιο Διακίνησης του πρόγραμμα τους για αύξηση των διακινήσεων με Μέσα Μαζικής Διακίνησης	
Μείωση των απαιτήσεων σε χ.σ στάθμευσης στο 60% από αυτό που καθορίζει το Τοπικό Σχέδιο, για εμπορικές αναπτύξεις οι οποίες θα συμπληρωθούν 6 μήνες πριν από την έναρξη λειτουργίας των Μαζικών Μέσων Διακίνησης κατά μήκος του Πρωταρχικού Δικτύου Δημόσιων Συγκοινωνιών Οι αναπτύξεις θα πρέπει να βρίσκονται σε ακτίνα 300-500μ. από τις εν λόγω υποδομές	Μείωση των απαιτήσεων σε χ.σ στο 80% από όσους καθορίζει το Τοπικό Σχέδιο, για αναπτύξεις οι οποίες θα συμπληρωθούν 6 μήνες πριν ±±±την έναρξη λειτουργίας των Μαζικών Μέσων Διακίνησης κατά μήκος του Πρωταρχικού Δικτύου Δημόσιων Συγκοινωνιών Οι αναπτύξεις θα πρέπει να βρίσκονται σε ακτίνα 300-500μ. από τις εν λόγω υποδομές	

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 4

ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΤΑΜΕΙΟΥ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΖΩΟΓΟΝΗΣΗΣ ΤΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ

1. Η ανάγκη δημιουργίας Ταμείου

Στα πλαίσια του Σχεδίου Περιοχής έχουν καθοριστεί στρατηγικά επιλεγμένα έργα αναμόρφωσης. Αυτά τα έργα αναμένεται να αποτελέσουν πόλους έλξης για την ανάπτυξη της πόλης.

Πέρα από τα έργα αυτά, υπάρχουν ανάγκες συνεχούς βελτίωσης και συντήρησης των υποδομών και δημόσιων χώρων της πόλης, οι οποίοι είναι πολύ υποβαθμισμένοι, σε βαθμό που υποβιβάζουν και τις ιδιωτικές αναπτύξεις που γίνονται στο περιβάλλον τους.

Για την υλοποίηση αυτών των αναβαθμίσεων, προτείνεται η δημιουργία Ταμείου Υποδομών και Αναζωογόνησης για το Κέντρο της Πόλης. Το Ταμείο θα έχει σαν μόνο χώρο παρέμβασης, τα όρια του Σχεδίου Περιοχής και θα καλύπτει το συγκεκριμένο πρόγραμμα δράσεων που δεικνύονται στο χάρτη που επισυνάπτεται.

Στις εργασίες που θα καλύπτει το Ταμείο περιλαμβάνονται, η διαμόρφωση και αναβάθμιση δημόσιων ανοικτών χώρων, η δημιουργία χώρων στάθμευσης, η αγορά και τοποθέτηση αστικού εξοπλισμού, ο εκσυγχρονισμός των υποδομών και γενικά η αναβάθμιση της ποιότητας των δημόσιων χώρων.

2. Πηγή Πόρων

Στο ειδικό Ταμείο θα κατατίθενται οι πόροι που θα προκύπτουν από τις πρόνοιες εξαγοράς/ αντισταθμίματος των κινήτρων, αλλά και από άλλες πηγές, όπως περιγράφεται πιο κάτω:

- (α) Τα χρηματικά ποσά που θα καταβάλλονται από αιτητές αναπτύξεων στην περιοχή ως ανταποδοτικά για την παραχώρηση από την Πολεοδομική Αρχή επιπλέον δικαιωμάτων ανάπτυξης, με βάση τις πρόνοιες του Σχεδίου Περιοχής.
- (β) Τυχόν χορηγίες, δωρεές ή δανειοδοτήσεις από άλλες πηγές για σκοπούς αναβάθμισης δημόσιων χώρων στην περιοχή του Αστικού Κέντρου.
- (γ) Τους πόρους που θα προκύπτουν από τη διαχείριση της λειτουργίας διευκολύνσεων που ενδεχομένως υπάρχουν στους δημόσιους χώρους.

2. Πηγές από Ανταποδοτικά τέλη

1. Εξαγορά των Δημόσιων Χώρων Στάθμευσης

Επιτρέπεται η εξαγορά του δικαιώματος δημιουργίας δημόσιων χώρων στάθμευσης ως ανταπόδοση για αύξηση της δόμησης, αντί της υφιστάμενης πρακτικής που προνοεί τη δημιουργία των χώρων αυτών εντός των ιδιωτικών τεμαχίων. Με αυτό τον τρόπο θα βοηθηθεί η κατασκευή δημόσιων μεγάλων χώρων στάθμευσης σε επιλεγμένες περιοχές όπου υπάρχει ανάγκη και όπου θα λειτουργούν σωστά σε συνδυασμό με την διαχείριση του κυκλοφοριακού. Αυτή η λύση θα εξυπηρετεί καλύτερα το Κέντρο, αντί να αναμένεται η σποραδική κατασκευή χώρων στάθμευσης σε μικρά υπόγεια μεμονωμένων ιδιωτικών αναπτύξεων σε διάσπαρτους χώρους μέσα στην πόλη.

Παράλληλα η διαφοροποίηση αυτή θα διευκολύνει τους αιτητές αναπτύξεων αφού θα αποφεύγονται οι χρονοβόρες διαπραγματεύσεις με την Πολεοδομική Αρχή, θα αποφεύγεται το σημαντικό επιπλέον κόστος της κατασκευής, λόγω των σχετικά μικρών εμβαδών των τεμαχίων που προϋποθέτει μεγάλο αριθμό υπογείων και θα επιλυθεί η επιφύλαξη για θέματα ασφάλειας που εξέφρασαν ιδιωτικές επιχειρήσεις στο να στεγάζονται σε οικοδομές με δημόσια στάθμευση στο υπόγειο.

2. Εξαγορά της Δημιουργίας Πλατείας

Επιτρέπεται η εξαγορά του δικαιώματος δημιουργίας μικρών πλατειών ως ανταπόδοση για αύξηση της δόμησης, αντί της υφιστάμενης πρακτικής που προνοεί τη δημιουργία των χώρων αυτών εντός των ιδιωτικών τεμαχίων. Με τον τρόπο αυτό θα δοθεί η δυνατότητα δημιουργίας νέων ή αναβάθμισης υφιστάμενων δημόσιων χώρων μεγάλης κλίμακας σε επιλεγμένους χώρους, αντί να αναμένεται η δημιουργία μικρών και διασκορπισμένων ανοιγμάτων εντός των ιδιωτικών τεμαχίων τα οποία σταδιακά διαφοροποιούνται και εντάσσονται στις χρήσεις της οικοδομής.

3. Δυνατότητα αύξησης δικαιωμάτων ανάπτυξης

Η δυνατότητα αύξησης της δόμησης για ενίσχυση της ανάπτυξης μπορεί να εξασφαλιστεί με την αξιοποίηση των κινήτρων. Στον Πυρήνα της Εμπορικής Ζώνης δεν θα υπάρχει ανώτατο όριο (οροφή). Σε περίπτωση που προκύπτει ανάγκη επιπλέον συντελεστή για να καταστεί βιώσιμη η ανάπτυξη, αυτή θα εξασφαλίζεται με ειδική συμφωνία με την Πολεοδομική Αρχή και θα καταβάλλεται αντιστάθμισμα σε ταμείο που θα δημιουργηθεί για τη βελτίωση του δημόσιου περιβάλλοντος του Αστικού Κέντρου με βάση κατάλογο συγκεκριμένων έργων.

Συνοπτικά, το τροποποιημένο σύστημα για την Κατανομή των Διακριτικών Συντελεστών Ανάπτυξης, στοχεύει στην επίτευξη των ακόλουθων:

- Αφήνει ευέλικτη την κατανομή των Διακριτικών Συντελεστών Ανάπτυξης, εντός των παραμέτρων και των οδηγιών αστικού σχεδιασμού που καθορίζονται από το Σχέδιο Περιοχής.
- Συνεισφέρει σε έργα με πραγματική δημόσια αξία και όφελος έξω από το οικόπεδο (και όχι μέσα σε αυτό).
- Επιτυγχάνει χαμηλότερο κόστος ανά επιπλέον τετραγωνικό μέτρο δόμησης.
- Αποδίδουν όφελος στους ιδιοκτήτες με τη δημιουργία βελτιωτικών έργων στους δημόσιους χώρους που περιβάλλουν την ανάπτυξη τους.
- Παρέχουν το μηχανισμό για την παροχή μεγαλύτερων και ολοκληρωμένων έργων ή κοινής υποδομής σε επιλεγμένα σημεία που θα κάνουν τη διαφορά στην εικόνα της Κεντρικής Περιοχής.

5.3 Μηχανισμός Εξαγοράς

Με τη σύμφωνη γνώμη του αιτητή, η απόφαση της Πολεοδομικής Αρχής σε σχέση με το θέμα θα καταγράφεται ως όρος στην πολεοδομική άδεια που θα χορηγείται και θα κατοχυρώνεται με την υπογραφή Συμφωνίας μεταξύ της Πολεοδομικής Αρχής στην οποία έχουν εκχωρηθεί οι σχετικές εξουσίες και του ιδιοκτήτη του τεμαχίου, σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 43 του Νόμου περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας

Η Συμφωνία στην οποία θα περιλαμβάνεται και το ποσό της εξαγοράς, θα υπογράφεται πριν τη χορήγηση της αιτούμενης πολεοδομικής άδειας. Το κόστος ανά δημόσιο χώρο στάθμευσης, εξαγοράς πλατείας και ανά τετραγωνικό μέτρο δομήσιμου εμβαδού επιπλέον συντελεστή, θα καθορίζεται από την Πολεοδομική Αρχή σε συνεργασία με το Υπουργείο Εσωτερικών (Τμήμα Κτηματολογίου) και θα αναθεωρείται σε τακτά διαστήματα.

Για το δομήσιμο εμβαδόν θα χρησιμοποιηθούν ως βάση οι γενικές εκτιμήσεις αξίας δομήσιμου εμβαδού ανα τ.μ κτιρίου κατα περιοχή και χρήση που ετοίμασε το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

Ο ιδιοκτήτης του τεμαχίου για το οποίο έχει υποβληθεί αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας ο οποίος σε γραπτή συμφωνία με την Πολεοδομική Αρχή επιθυμεί να εφαρμόσει το θεσμό της εξαγοράς των δημόσιων χώρων στάθμευσης, ή της πλατείας ή να εξασφαλίσει αυξημένα δικαιώματα ανάπτυξης, θα πρέπει να καταβάλει το αντιστάθμισμα στο Ταμείο Υποδομής και Αναζωογόνησης πριν την έκδοση της άδειας οικοδομής.

5.4 Διαχείριση Του Ταμείου Υποδομών και Αναζωογόνησης Κέντρου της Πόλης

Οι πόροι του Ειδικού Ταμείου δεν θα κατακρατούνται σε ανενεργό κατάσταση, αλλά θα χρησιμοποιούνται αποκλειστικά και ενεργά για τη χρηματοδότηση της δαπάνης για τη διαμόρφωση, αναβάθμιση και συντήρηση των υφιστάμενων δημόσιων χώρων οι οποίοι θα χρησιμοποιούνται προς όφελος της τοπικής κοινότητας, ή/και για τη διαμόρφωση/τοπιστέχνηση όσων χώρων αποκτηθούν με τους πόρους του Ειδικού Ταμείου Εξαγοράς μετά την εφαρμογή του θεσμού της εξαγοράς ή/και άλλων χώρων που παραχωρήθηκαν ή παραχωρούνται στο δημόσιο για σκοπούς ανοικτού δημόσιου χώρου. Η οικεία Αρμόδια Αρχή θα διαχειρίζεται το Ειδικό Ταμείο Υποδομών και Αναζωογόνησης του Κέντρου.

Το Ταμείο αυτό θα ελέγχεται από το Γενικό Ελεγκτή της Δημοκρατίας όπως οι υπόλοιποι λογαριασμοί του Δήμου.

5.5 Χωροθέτηση των ανοικτών δημόσιων χώρων που θα αποκτούνται με τους πόρους του Ταμείου

Εάν παραστεί ανάγκη απόκτησης χώρου (με αγορά ή απαλλοτρίωση) με δαπάνη πόρων από το Ειδικό Ταμείο, θα επιλέγονται από την Αρμόδια Αρχή με βάση την πολιτική και τις προτεραιότητες που θα καθορίζονται στο ισχύον Σχέδιο Ανάπτυξης, αφού ληφθούν επίσης υπόψη οι σχετικές ανάγκες της τοπικής κοινότητας και θα πρέπει απαραίτητα να ευρίσκονται εντός της περιοχής του Αστικού Κέντρου όπως αυτή ορίζεται από το Σχέδιο Περιοχής από την οποία

προέρχονται οι πόροι του Ταμείου.

Γενικά καθορίζεται πως οι χώροι αυτοί πρέπει να είναι κατάλληλοι και ικανοποιητικοί από άποψη μεγέθους, σχήματος, χωροθέτησης και γεωμορφολογικών χαρακτηριστικών.

Η Αρμόδια Τοπική Αρχή θα διαβουλευτεί με την οικεία Πολεοδομική Αρχή (αν οι δύο Αρχές θα είναι διαφορετικές) για την επιλογή των χώρων που πρόκειται να αποκτηθούν με τους πόρους του Ειδικού Ταμείου και θα εξασφαλίζεται η συναίνεση του Υπουργού Εσωτερικών.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 5

ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ ΑΠΟ ΠΑΛΙΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ ΠΟΥ ΔΕΝ ΕΙΝΑΙ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΕΣ ΑΛΛΑ ΠΑΡΟΥΣΙΑΖΟΥΝ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝ ΓΙΑ ΤΟ ΚΤΙΣΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΤΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ

Το κίνητρο προτείνεται με στόχο την αποκατάσταση και επανάχρηση παλιών κτηρίων στο Κέντρο για τα οποία δεν υπάρχει η δυνατότητα να κατεδαφιστούν και να ανακατασκευαστούν.

Αφορά υφιστάμενα κτήρια που παρουσιάζουν ενδιαφέρον και προσθέτουν αξία στο κτιστό περιβάλλον ,για τα οποία θα κρίνει η Πολεοδομική Αρχή ότι παρουσιάζουν αξιόλογη μορφολογία ή είναι αντιπροσωπευτικά των αρχιτεκτονικών κινήματων που πέρασαν από την πόλη. Η μεταφορά αναπτυξιακών δικαιωμάτων από τα κτίρια αυτά θα μπορεί να γίνει σε περίπτωση συνολικής τους αποκατάστασης , όπως εφαρμόζεται στις Διατηρητέες Οικοδομές

Προτεραιότητα θα έχουν οι παλιές οικοδομές που κατασκευάστηκαν πριν το 1960 χωρίς να αποκλείονται και μεταγενέστερες εάν ανταποκρίνονται στα πιο πάνω κριτήρια. Το κίνητρο θα παραχωρείται σε περιπτώσεις που θα γίνεται ριζική αποκατάσταση με βάση τις απαραίτητες άδειες ώστε να αποκαθίσταται η αρχική της αρχιτεκτονική, η στατική επάρκεια, να εκσυγχρονίζει , ικανοποιητικά ηλεκτρικά φορτία και να παρέχει σύγχρονες πρόνοιες εξοικονόμησης ενέργειας.

Η μεταφορά του υπολειπόμενου συντελεστή δόμησης θα ακολουθεί την ίδια διαδικασία που εφαρμόζεται για τη μεταφορά υπολειπόμενου συντελεστή δόμησης στις διατηρητέες οικοδομές (Ο ΠΕΡΙ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΝΟΜΟΣ (ΝΟΜΟΙ 240(Ι) ΤΟΥ 2002, 37(Ι) ΤΟΥ 2014 ΚΑΙ 47(Ι) ΤΟΥ 2014) και τα σχετικά διατάγματα.

1.Τα αναπτυξιακά δικαιώματα μιας ιδιοκτησίας που προκύπτουν με βάση τις ισχύουσες ζώνες, δεν θα χάνονται εάν αυτή αποκατασταθεί και επαναχρησιμοποιηθεί ως έχει και όπως κατασκευάστηκε με την αρχική της άδεια. Ο ιδιοκτήτης θα μπορεί να μεταφέρει και να πωλήσει τον υπολειπόμενο συντελεστή δόμησης σε άλλες οικοδομές που βρίσκονται στα όρια του Δήμου Λευκωσίας που εμπίπτουν σε περιοχές – δέκτες όπως καθορίστηκαν σύμφωνα με το σχετικό Διάταγμα των Διατηρητέων οικοδομών. Η μεταφορά του υπολειπόμενου συντελεστή δόμησης μπορεί να γίνει οποτεδήποτε στη ζωή του κτιρίου, με την προϋπόθεση ότι θα έχει ολοκληρωθεί η ριζική αποκατάσταση του με βάση εγκεκριμένων αδειών από την Πολεοδομική Αρχή τόσο όσον αφορά τις κατασκευαστικές εργασίες όσο και τη χρήση του.

2.Ως οικοδομές δέκτες μπορεί να είναι αυτές που εντάσσονται στην

Το Αστικό Εμπορικό Κέντρο, οι Κεντρικές και δευτερεύουσες Εμπορικές Περιοχές του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας,εντός δημοτικών ορίων του Δήμου Λευκωσίας, με αύξηση της τάξης του 25% του ισχύοντος συντελεστή δόμησης.

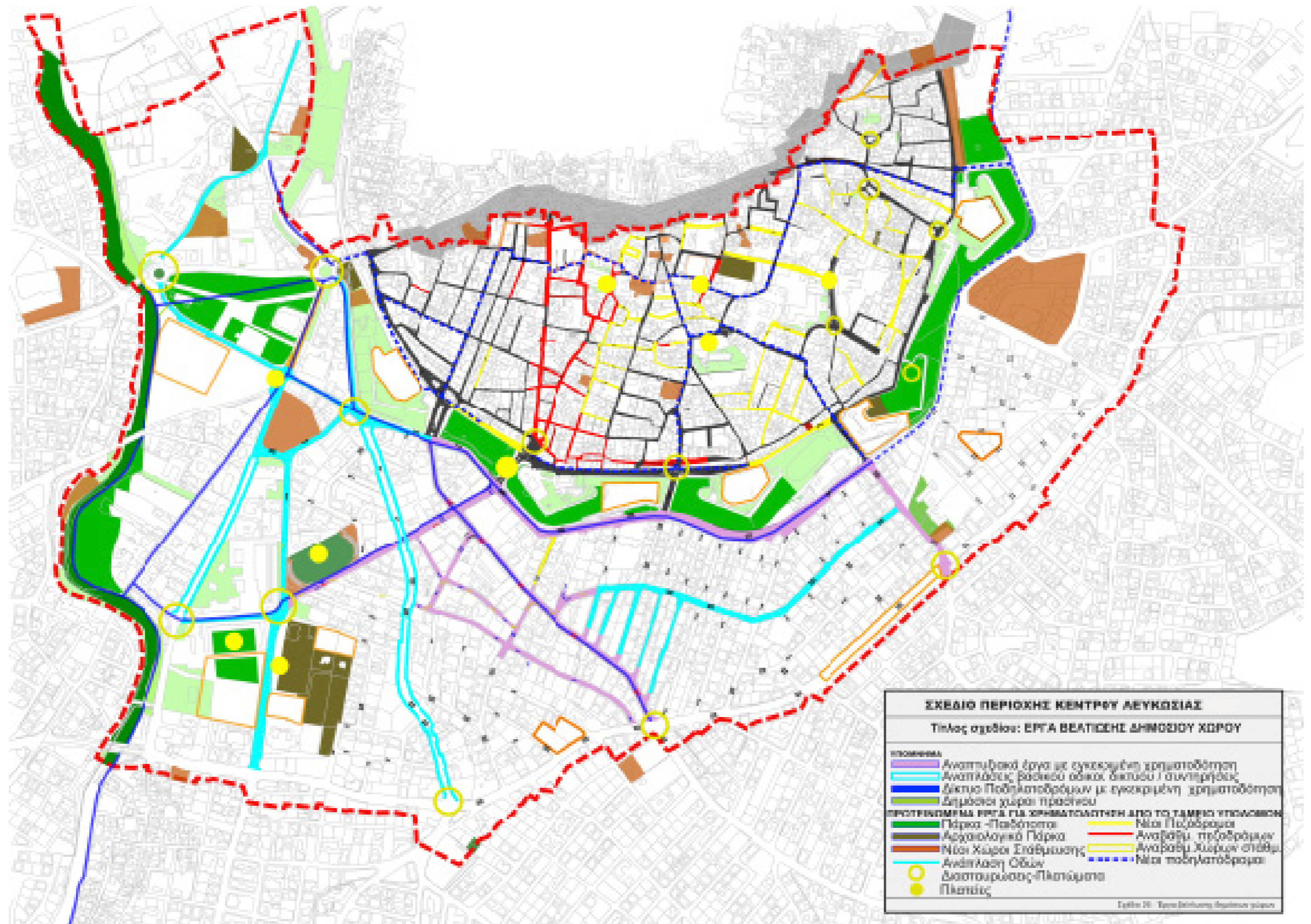
Οι Ζώνες Δημόσιων και άλλων Αστικών Χρήσεων , Μικτές Ζώνες Κατοικίας και Γραφείων , τα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και οι Άξονες Εμπορικής Δραστηριότητας όλων των Κατηγοριών του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας,εντός δημοτικών ορίων του Δήμου Λευκωσίας, με αύξηση της τάξης του 20% του ισχύοντος συντελεστή δόμησης.

Μικτές Βιομηχανικές Ζώνες / Ζώνες Οικονομικών Δραστηριοτήτων, Ειδικές Περιοχές και Ζώνες Ειδικών Χρήσεων του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας,εντός δημοτικών ορίων του Δήμου Λευκωσίας, με αύξηση της τάξης του 15% του ισχύοντος συντελεστή δόμησης.

Οικιστικές Ζώνες του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας,εντός δημοτικών ορίων του Δήμου Λευκωσίας με αύξηση μέχρι και 10% περίπου του ισχύοντος συντελεστή δόμησης για Ζώνες με συντελεστή μικρότερο του 0,60:1 και 5% περίπου για Ζώνες με συντελεστή ίσο ή μεγαλύτερο του 0.60:1 σε περίπτωση που η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι δεν επηρεάζονται αρνητικά οι ανέσεις των παρακείμενων ιδιοκτησιών. Εξαιρέση αποτελεί η περίπτωση που ο ιδιοκτήτης της οικοδομής δότη και δέκτη είναι ο ίδιος, οπότε η αύξηση είναι της τάξης του 20% του ισχύοντος συντελεστή δόμησης.

ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΕΝΤΡΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ ΕΓΚΡΙΜΕΝΟ 2017

3. Δεν επιτρέπεται η μεταφορά συντελεστή δόμησης σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα και σε Ιστορικές Παραδοσιακές Περιοχές, όπως ορίζονται στα Σχέδια Ανάπτυξης, καθώς και σε Ελεγχόμενες Περιοχές, όπως καθορίζονται με βάση το Νόμο περί Αρχαιοτήτων, εκτός σε τμήματα τους που ενδέχεται να υποδειχθούν σε Σχέδια Ανάπτυξης.
4. Η μεταφορά υπολειπόμενου συντελεστή δόμησης ισχύει για όλες της υφιστάμενες οικοδομές μεγάλης ηλικίας του Κέντρου Λευκωσίας που κατα προτίμηση κτίστηκαν προ του 1960 χωρίς να αποκλείονται και νεότερες εάν κρίνει η Πολεοδομική Αρχή ότι προσθέτουν αξία στο κτιστό περιβάλλον με την αρχιτεκτονική τους και εάν έγινε η ολοκληρωμένη αποκατάστασή τους.
5. Σε περίπτωση που η χρήση του μεταφερόμενου εμβαδού από το τεμάχιο Δέκτης απαιτεί και αύξηση του επιτρεπόμενου αριθμού των ορόφων, η αρχιτεκτονική/πολεοδομική επίλυση του θέματος θα εξετάζεται από την Πολεοδομική Αρχή μέσα στα πλαίσια της χορήγησης πολεοδομικής άδειας, με στόχο να μην επηρεάζονται οι ανέσεις των παρακείμενων ιδιοκτησιών.
6. Σε περίπτωση που τεμάχια Δότη ή Δέκτη έχουν περισσότερους από ένα ιδιοκτήτη, είναι δυνατό οι ιδιοκτήτες όλοι μαζί να ασκήσουν το κίνητρο της μεταφοράς συντελεστή δόμησης και χωρίς να αλλάζει το εγκεκριμένο μερίδιο της ιδιοκτησίας.
7. Σε περιπτώσεις όπου στα Σχέδια Ανάπτυξης ή/και σε ειδικές προς τούτο Αποφάσεις του Υπουργικού Συμβουλίου, προβλέπονται δυνατότητες αύξησης του συντελεστή δόμησης, χωρίς ειδική διαφορετική αναφορά, τότε είναι δυνατό η αύξηση αυτή, μέχρι των ορίων που επιτρέπουν οι εκάστοτε πολιτικές, να υλοποιηθεί με μεταφορά συντελεστή δόμησης από διατηρητέα οικοδομή





ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑΤΑ

ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ

ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΥ ΣΥΝΕΧΙΖΟΥΝ ΝΑ ΙΣΧΥΟΥΝ

Επισυνάπτονται όσες πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας 2012 και των Παραρτημάτων του, θα ισχύουν για την Κεντρική Περιοχή όπως και οι Εντολές που εκάστοτε εκδίδονται από τον Υπουργό Εσωτερικών με βάση το άρθρο 6 του Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.

Σε περίπτωση σύγκρουσης των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου με αυτές του Σχεδίου Περιοχής, θα υπερισχύει το δεύτερο.

ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ 2012

1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΓΟΡΑ ΓΗΣ

Αντικαθίσταται από τις πρόνοιες του Σχεδίου Περιοχής

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3. ΒΑΣΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Αντικαθίσταται από τις πρόνοιες του Σχεδίου Περιοχής

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4. Η ΛΕΥΚΩΣΙΑ ΩΣ ΔΙΑΙΡΕΜΕΝΗ ΠΟΛΗ

Αντικαθίσταται από τις πρόνοιες του Σχεδίου Περιοχής

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5. ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ

Αντικαθίσταται από τις πρόνοιες του Σχεδίου Περιοχής

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6. ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ-ΒΙΩΣΙΜΗ ΚΙΝΗΤΙΚΟΤΗΤΑ

Αντικαθίσταται από τις πρόνοιες του Σχεδίου Περιοχής

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ-ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Αντικαθίσταται από τις πρόνοιες του Σχεδίου Περιοχής

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Αντικαθίσταται από τις πρόνοιες του Σχεδίου Περιοχής

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9. ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ

Έτυχε λεπτομερούς επεξεργασίας για κάθε ζώνη στο Σχέδιο Περιοχής.

Διατηρούνται από το Τοπικό Σχέδιο οι πιο κάτω παράγραφοι

9.3 Αρχιτεκτονική και Πολεοδομική Κληρονομιά

9.3.1 Οι περιοχές στις οποίες υπάρχουν σε σημαντική συχνότητα οικοδομές ή άλλα ανθρωποποίητα στοιχεία κοινωνικού, ιστορικού, αρχαιολογικού, αρχιτεκτονικού, πολεοδομικού ή άλλου ενδιαφέροντος, ή περιοχές με ιδιαίτερα αξιόλογο φυσικό περιβάλλον, καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο ως Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ). Ως ΠΕΧ καθορίζονται η Περιτειχισμένη Πόλη, η περιοχή που γειτνιάζει με το ξενοδοχείο «Λήδρα Πάλας», η περιοχή των οδών Βύρωνος και Γλάδστωνος, η περιοχή της οδού Μετοχίου και τμήμα της ενορίας Αγίου Ανδρέα, οι ιστορικοί πυρήνες των Αγίων Ομολογητών, Καϊμακλίου, Παλλουριώτισσας, Έγκωμης, Στροβόλου, Αγλαντζιάς και Αγίου Δομετίου, καθώς και οι Ελεγχόμενες Περιοχές με βάση τον περί Αρχαιοτήτων Νόμο.

9.5 Μέτρα Πολιτικής για τη διαφύλαξη της Πολιτιστικής Κληρονομιάς

(δ) Η εφαρμογή της δέσμης οικονομικών κινήτρων που στοχεύει στην ενθάρρυνση της διατήρησης και επαναχρησιμοποίησης των διατηρητέων οικοδομών και αρχαίων μνημείων. Η δέσμη οικονομικών κινήτρων για τα Αρχαία Μνημεία Δεύτερου Πίνακα παρέχεται μέσω του Τμήματος Αρχαιοτήτων, και αφορά χρηματοδοτικά και φορολογικά κίνητρα, ενώ η δέσμη οικονομικών κινήτρων για τις διατηρητέες οικοδομές, παρέχεται μέσω του Τμήματος Πολεοδομίας

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

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΙΟΤΙΚΗ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Αντικαθίσταται από τις πρόνοιες του Σχεδίου Περιοχής

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11 – ΑΣΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ

Αντικαθίσταται από τις πρόνοιες του Σχεδίου Περιοχής

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 12 – ΠΕΡΙΤΕΙΧΙΣΜΕΝΗ ΠΟΛΗ

Αντικαθίσταται από τις πρόνοιες του Σχεδίου Περιοχής

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 13 - ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗ

Ισχύει η παράγραφος 13.6 Κοινωνική Στέγη

13.6.1 Στους βασικούς στόχους του Τοπικού Σχεδίου περιλαμβάνεται η δημιουργία συνθηκών για την προσέλκυση και άλλων φορέων, πέραν του ευρύτερου δημόσιου τομέα, στην παραγωγή κοινωνικής κατοικίας.

13.6.2 Η Πολεοδομική Αρχή δύναται σε περίπτωση υποβολής αίτησης για τη δημιουργία ενιαίας οικιστικής ανάπτυξης, να διασφαλίσει τη διάθεση ενός ποσοστού των οικιστικών μονάδων για χρήση ως οικονομικά προσιτές οικιστικές μονάδες, σε αρμόδιους για στεγαστική πολιτική φορείς με την υπογραφή συμφωνίας με βάση το άρθρο 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.

13.6.3 Κατά κανόνα, η πρόνοια θα αφορά όλες τις οικιστικές περιοχές του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας και σε περίπτωση υποβολής αίτησης για τη δημιουργία ενιαίου οικιστικού συγκροτήματος (δηλαδή αμιγούς οικιστικής ανάπτυξης υψηλής τεχνικής και αισθητικής στάθμης που έχει ενιαία σύνθεση, προσαρμόζεται λειτουργικά στον χώρο, και διαθέτει οργανωμένους χώρους στάθμευσης, καθώς και οργανωμένους ιδιωτικούς ελεύθερους χώρους), η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέψει αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης σε ποσοστό της τάξης του 25% του καθορισμένου, εφόσον ισχύουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις

(α) Η αίτηση αφορά ενιαία οικιστική ανάπτυξη σε τέσσερα ή περισσότερα οικόπεδα κανονικού, ανάλογα με την περιοχή, εμβαδού, ή σε οικόπεδο ανάλογου μεγέθους, κατά προτίμηση σε γειτνίαση με δημόσιες λειτουργίες ή κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, χωρίς να αποκλείονται και άλλες περιοχές, αλλά όχι εντός ή σε περιοχή εφαπτόμενη με Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα.

(β) Στην ανάπτυξη ενσωματώνεται ένας ελάχιστος αριθμός οικιστικών μονάδων, που υπολογίζεται σύμφωνα με τον Πίνακα 13.1.

(γ) Θα διασφαλίζεται ο απαιτούμενος αριθμός χώρων στάθμευσης, ο οποίος προβλέπεται στα σχετικά πρότυπα.

(δ) Οι οικονομικά προσιτές οικιστικές μονάδες θα διατίθενται εντός της συγκεκριμένης ανάπτυξης ώστε να επιτυγχάνεται ανάμειξη του τύπου των οικιστικών μονάδων. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, οι οποίες θα πρέπει να τεκμηριωθούν, είναι δυνατή η διάθεση των οικονομικά προσιτών οικιστικών μονάδων εκτός της συγκεκριμένης ανάπτυξης, σε άλλο τεμάχιο που θα υποδειχθεί εντός της ίδιας ή γειτονικής περιβαλλοντικής περιοχής.

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

(στ) Οι οικονομικά προσιτές οικιστικές μονάδες ενσωματώνονται στην ανάπτυξη οργανικά και αρμονικά και δεν διαφέρουν, εξωτερικά τουλάχιστον, από τις υπόλοιπες οικιστικές μονάδες από πλευράς σχεδιασμού, ποιότητας κατασκευής και υλικών.

Ο Υπουργός Εσωτερικών είναι δυνατόν να εκδώσει Εντολή για τη ρύθμιση και λειτουργία του θεσμού της κοινωνικής στέγης.

13.8 Εμβαδά, Ανάμειξη Τύπων και Υποδιαίρεση Οικιστικών Μονάδων

13.8.1 Για σκοπούς διασφάλισης ικανοποιητικών επιπέδων πυκνότητας κατοίκησης, η Πολεοδομική Αρχή θα καθοδηγείται κατά τον πολεοδομικό έλεγχο για οικιστικές αναπτύξεις από τον Πίνακα 13.2 Ωφέλιμα Εμβαδά Οικιστικών Μονάδων, ο οποίος καθορίζει ενδεικτικά τα ελάχιστα επιθυμητά εμβαδά για διάφορους τύπους οικιστικής ανάπτυξης.

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

13.8.3 Τα πιο κάτω εμβαδά δυνατό να μην εφαρμόζονται σε περίπτωση ανάπτυξης που αφορά μέχρι τέσσερις οικιστικές μονάδες επί της ακινήτου ιδιοκτησίας.

13.8.4 Για σκοπούς λελογισμένης ευελιξίας στον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό πολυκατοικιών με οικιστικά διαμερίσματα ή άλλης οργανωμένης οικιστικής ανάπτυξης, σε δικαιολογημένες περιπτώσεις μόνο, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει όπως περιορισμένο ποσοστό του συνολικού αριθμού των μονάδων έχει ωφέλιμο εμβαδόν μέχρι και κατά 10% μικρότερο του καθοριζόμενου στον Πίνακα 13.2

13.8.5 Η Πολεοδομική Αρχή θα επιδιώκει τη λειτουργία διαφορετικών τύπων οικιστικών μονάδων, προκειμένου να ενισχυθεί η κοινωνική ανάμειξη και να διασφαλισθεί η μορφολογική ποικιλία, η ποιότητα και η χρήση της ανάπτυξης για οικιστικούς σκοπούς. Για σκοπούς επίτευξης του πιο πάνω στόχου, ο αριθμός των στούντιο κάθε ενιαίας οικιστικής ανάπτυξης πέραν των πέντε οικιστικών μονάδων δεν θα ξεπερνά το 25%. Η πρόνοια αυτή είναι δυνατόν να μην εφαρμόζεται στις ιδιοκτησίες που εφάπτονται άμεσα στη Νεκρή Ζώνη.

13.8.6 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει την υποδιαίρεση μεγάλων οικιστικών μονάδων σε μικρότερες, νοουμένου ότι κατά την κρίση της η υποδιαίρεση δεν θα υποβαθμίσει τις ανέσεις διαβίωσης των μελλοντικών ενοίκων των μικρότερων μονάδων, δεν θα επηρεασθούν αρνητικά οι πυκνότητες χρήσης γης στη συγκεκριμένη περιοχή, δεν θα δημιουργηθούν προβλήματα στάθμευσης και δεν θα προκληθεί υπερβολική φόρτιση του τοπικού οδικού δικτύου.

13.8.7 Για σκοπούς αύξησης των ευκαιριών στέγασης φοιτητών σε περιοχές σε ακτίνα μέχρι της τάξης των 1000 μέτρων από νόμιμα υφιστάμενες σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, και σε ακτίνα μέχρι της τάξης των 2.000 μέτρων από τον χώρο ανέγερσης της Πανεπιστημιούπολης στην Αγλαντζιά, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να μειώσει κατά 20% τα πρότυπα που περιλαμβάνονται στον πίνακα

13.2, για αριθμό οικιστικών μονάδων που δεν υπερβαίνει το 50% του συνολικού αριθμού των μονάδων της ανάπτυξης, που αποδεδειγμένα αφορά οικοδομή για στέγαση φοιτητών.

Πίνακας 13.2 :Ωφέλιμα Εμβαδά Οικιστικών Μονάδων

ΤΥΠΟΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΑΣΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ (Εμβαδόν σε τετραγωνικά μέτρα)
Στούντιο	30
Ενός δωματίου	45
Δύο δωματίων	65
Τριών δωματίων	85

13.8.8 Στο ωφέλιμο εμβαδόν οικιστικών μονάδων δεν υπολογίζεται το εμβαδόν κοινόχρηστων κλιμακοστασίων, ανελκυστήρων και εισόδων, και το εμβαδόν εξωστών και καλυμμένων ή μη βεραντών. Σημειώνεται ότι ως δωμάτιο θεωρείται οποιοσδήποτε εσωτερικός χώρος με εξαίρεση το χώρο εισόδου/υποδοχής, τη σαλοτραπεζαρία, την κουζίνα, τους διαδρόμους και τους χώρους υγιεινής.

13.18 Φοιτητικές Εστίες

13.18.1 Η ανάγκη καθορισμού ολοκληρωμένης χωροθετικής πολιτικής για οργανωμένες φοιτητικές εστίες, που αποτελούν ανάπτυξη ειδικού τύπου, έχει καταστεί ιδιαίτερα επιτακτική τα τελευταία χρόνια με τη λειτουργία και επέκταση αριθμού ιδιωτικών σχολών τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, καθώς και με την προώθηση των έργων στην Πανεπιστημιούπολη στην Αγλαντζιά. Πρόνοιες για φοιτητικές εστίες ειδικά για την περιοχή του Πανεπιστημίου Κύπρου, περιλαμβάνονται στο Κεφάλαιο 37 Ειδικές Πρόνοιες για την Περιοχή του Πανεπιστημίου Κύπρου.

13.18.2 Βασικός στόχος της χωροθετικής πολιτικής για την ανέγερση φοιτητικών εστιών είναι η ομαλή ένταξη και λειτουργία της ειδικής αυτής χρήσης στις διάφορες αστικές περιοχές, για ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών των φοιτητών/σπουδαστών, αλλά και για τη διασφάλιση των ανέσεων του μόνιμου πληθυσμού της κάθε περιοχής στην οποία εντάσσεται η ανωτέρω χρήση. Ιδιαίτερη προσοχή θα αποδίδεται στη διασπορά των φοιτητικών εστιών στον αστικό ιστό, καθώς και στην παροχή κινήτρων στις πλέον κατάλληλες για την ανάπτυξη περιοχές/ζώνες, με στόχους τη διασφάλιση επαρκών ευκαιριών ποιοτικής στέγασης και την αποφυγή προβλημάτων που δημιουργούνται συχνά με την υπερσυγκέντρωση τέτοιων χρήσεων.

ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΕΝΤΡΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ ΕΓΚΡΙΜΕΝΟ 2017

13.18.3 Ως φοιτητική εστία ορίζεται η ανάπτυξη στην οποία διαμένουν φοιτητές/σπουδαστές αναγνωρισμένης σχολής τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, και στην οποία περιλαμβάνονται χώρος υποδοχής/ θυρωρείο, κοινόχρηστη κουζίνα, καθιστικό/ αναγνωστήριο, και γυμναστήριο/χώρος παιγνιδιών, με βάση τα πρότυπα που θα καθορίζονται σε σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.

13.18.4 Ανάπτυξη που αφορά την ανέγερση φοιτητικής εστίας επιτρέπεται σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν στις ακόλουθες περιοχές του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας

- (i) στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο,
- (ii) στην Περιτειχισμένη Πόλη,
- (άλλες περιοχές εκτός του Κέντρου)

13.18.5 Δεν αφορά την Περιοχή του Σχεδίου Περιοχής

13.18.6 Το ελάχιστο εμβαδόν ιδιοκτησίας σε περιπτώσεις ανέγερσης φοιτητικής εστίας διαφοροποιείται ανάλογα με την περιοχή στην οποία εμπίπτει η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία, ως ακολούθως :

(α) Στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, στην Περιτειχισμένη Πόλη, και τους ιστορικούς πυρήνες των προαστίων δεν καθορίζεται ελάχιστο εμβαδόν ιδιοκτησίας.

(β), (γ) , (δ) Πρόνοιες που δεν αφορούν την Περιοχή του Σχεδίου Περιοχής

13.18.7 Κριτήρια: Σε όλες ανεξάρτητα τις περιπτώσεις, κατά την εξέταση αιτήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη τα πιο κάτω:

(α) Την ένταξη της προτεινόμενης ανάπτυξης στον χαρακτήρα και κλίμακα της περιοχής. Ανάλογα με την περίπτωση, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να θέσει όρους που αφορούν τη μείωση του αριθμού των προτεινόμενων μονάδων, για ελαχιστοποίηση των ενδεχόμενων αρνητικών επιπτώσεων σε παρακείμενες ιδιοκτησίες.

(β) Την επιβάρυνση του οδικού δικτύου, και τις ανάγκες σε χώρους στάθμευσης.

(γ) Το αθροιστικό αποτέλεσμα από την υλοποίηση αναπτύξεων του αναφερόμενου τύπου στην ευρύτερη περιοχή στην οποία εμπίπτει η προτεινόμενη ανάπτυξη.

(δ) Τα ιδιαίτερα δεδομένα της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, όπως γεινίαση με χώρους πρασίνου, πεζόδρομο, γεινίαση με δημόσιες χρήσεις, δίκτυο ποδηλατοδρόμων, κ.λπ.

13.18.8 Για διασφάλιση ορθής ένταξης της οικοδομής στην περιοχή, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί τα ακόλουθα:

(α) Το ποσοστό κάλυψης μειώνεται κατά 0,05:1 στις περιπτώσεις όπου η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία εμπίπτει σε περιοχή που καθορίζεται ποσοστό κάλυψης από 0,40:1 μέχρι 0,50:1, ώστε να παρέχονται δυνατότητες για ορθότερη ένταξη της οικοδομής στο τεμάχιο, να εξασφαλίζονται τοπιοτεχνημένοι χώροι για αναβάθμιση της ποιότητας της ανάπτυξης καθώς και της ευρύτερης περιοχής, και να διασφαλίζονται οι ανέσεις των περιοίκων.

Νοείται ότι η παρούσα πρόνοια δεν εφαρμόζεται σε περίπτωση χωροθέτησης φοιτητικής εστίας στην Περιτειχισμένη Πόλη, στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, στους ιστορικούς πυρήνες των προαστίων, και σε ιδιοκτησίες σε Οικιστικές Ζώνες οι οποίες εφάπτονται άμεσα με τη γραμμή κατάπαυσης του πυρός.

(β) Αυξημένη απόσταση από τα σύνορα (τουλάχιστον 5 μέτρα όπου είναι εφικτό), εκτός του οδικού συνόρου, ώστε να διασφαλίζεται η χωροδιάταξη της οικοδομής σε άνετους τοπιοτεχνημένους χώρους, και να αποφεύγεται ο επηρεασμός των περιοίκων.

13.18.9 Για ενθάρρυνση ανέγερσης φοιτητικών εστιών στις επιτρεπόμενες περιοχές, ισχύουν οι ακόλουθες αυξήσεις του συντελεστή δόμησης (συνοπτικός Πίνακας 13.3 στο τέλος της\ παρούσας παραγράφου), εφόσον κρίνεται από την Πολεοδομική Αρχή ότι δεν δημιουργούνται οποιεσδήποτε δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις των περιοίκων ή στη φυσιογνωμία και χαρακτήρα της περιοχής.

(α) Σε περίπτωση ανάπτυξης που αφορά φοιτητική εστία σε ιδιοκτησία στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, ο συντελεστής δόμησης της ανάπτυξης είναι δυνατό να αυξάνεται μέχρι 0,30:1.

(β) Δεν αφορά την Περιοχή του Σχεδίου Περιοχής

(γ) Δεν αφορά την Περιοχή του Σχεδίου Περιοχής

(δ) Σε περίπτωση ανάπτυξης που αφορά φοιτητική εστία σε ιδιοκτησία σε περιοχή που εφάπτεται της γραμμής

ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΕΝΤΡΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ ΕΓΚΡΙΜΕΝΟ 2017

κατάπαυσης του πυρός, ο συντελεστής δόμησης της ανάπτυξης είναι δυνατό να αυξάνεται μέχρι 0,10:1.

(ε) Δεν αφορά την Περιοχή του Σχεδίου Περιοχής

Νοείται ότι η παρούσα πρόνοια για αύξηση του συντελεστή δόμησης δεν εφαρμόζεται σε τεμάχια που εμπίπτουν στην Περιτειχισμένη Πόλη ή σε Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα εντός του Αστικού Κέντρου, στους ιστορικούς πυρήνες των προαστίων, ή σε άλλες Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα.

13.18.10 Για σκοπούς ορθότερης λειτουργίας αναπτύξεων που αφορούν φοιτητικές εστίες, απαιτείται η συμπερίληψη των χώρων που αναφέρονται στην παράγραφο 13.18.3, καθώς και η υιοθέτηση των κτιριολογικών και άλλων προτύπων που θα περιέχονται σε σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών, καθώς και στους περί Οδών και Οικοδομών (Τροποποιητικούς) Κανονισμούς σε σχέση με τις συνθήκες πρόσβασης της οικοδομής από αναπήρους. Νοείται ότι οι προαναφερόμενοι Κανονισμοί θα εφαρμόζονται στον μεγαλύτερο δυνατό βαθμό στις περιπτώσεις υφιστάμενων οικοδομών στην Περιτειχισμένη Πόλη, όπου η πλήρης εφαρμογή τους είναι ανέφικτη, και κατ' οικονομία στις περιπτώσεις υφιστάμενων οικοδομών σε άλλες επιτρεπόμενες περιοχές.

Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτήσει αυξημένους χώρους στάθμευσης από τους καθοριζόμενους στη σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών, για διασφάλιση των ανέσεων των περιοίκων και της κυκλοφοριακής ικανότητας του δρόμου που εξυπηρετεί την ανάπτυξη.

Νοείται ότι η πρόνοια αυτή δεν θα ισχύει σε περίπτωση χωροθέτησης φοιτητικής εστίας στην Περιτειχισμένη Πόλη, όπου η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μειώσει ή να μην απαιτήσει τους καθοριζόμενους χώρους στάθμευσης, εάν διαπιστώνεται αντικειμενική δυσκολία για την ικανοποίηση των σχετικών προτύπων, καθώς και σε ιστορικούς πυρήνες των προαστίων, όπου η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να μειώσει τα καθορισμένα πρότυπα.

13.18.12 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μην υπολογίσει στον συντελεστή δόμησης το εμβαδόν βοηθητικών και υποστηρικτικών προς την ανάπτυξη χώρων όπως κουζίνας, αποθηκών, γυμναστηρίου, κ.ο.κ., νοούμενου ότι οι χώροι αυτοί χωροθετούνται στο υπόγειο ή υπόστεγο της οικοδομής.

13.18.13 Για σκοπούς αύξησης των ευκαιριών στέγασης φοιτητών σε περιοχές σε ακτίνα μέχρι της τάξης των 1.000 μέτρων από νόμιμα υφιστάμενες ιδιωτικές σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης και σε ακτίνα μέχρι της τάξης των 2.000 μέτρων από τον χώρο ανέγερσης της Πανεπιστημιούπολης στην Αγλαντζιά, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μειώσει κατά 20% τα πρότυπα που περιλαμβάνονται στον Πίνακα 13.3, για αριθμό οικιστικών μονάδων που δεν υπερβαίνει το 50% του συνολικού αριθμού των μονάδων ανάπτυξης που αποδεδειγμένα αφορά οικοδομή για στέγαση φοιτητών.

13.18.14 Δεν αφορά την Περιοχή του Σχεδίου Περιοχής

Πίνακας 13.3 Περιοχές Χωροθέτησης Φοιτητικών Εστιών

ΠΕΡΙΟΧΕΣ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ (τ.μ)	ΑΥΞΗΣΗ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ
Αστικό Κέντρο	Δεν Καθορίζεται	0,30:1
Περιτειχισμένη Πόλη Ιστορικοί Πυρήνες	Δεν Καθορίζεται	Καμία

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 14. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑ

14.5 Κατηγορίες Εμπορικών Δραστηριοτήτων

14.5.1 Οι διάφορες κατηγορίες εμπορικών δραστηριοτήτων διαφοροποιούνται, μεταξύ άλλων, από τον τύπο και την ομοιογένεια των προϊόντων που διακινούν, την κλίμακα τους, και την εξυπηρέτηση που παρέχουν στις διάφορες ομάδες του αστικού πληθυσμού. Η χωροθετική πολιτική για κάθε κατηγορία και τύπο εμπορικής δραστηριότητας διαφοροποιείται ανάλογα, ώστε να διασφαλίζεται η επίτευξη των τεθέντων στόχων.

14.5.2 Όσον αφορά τη γραφειακή ανάπτυξη, στο Τοπικό Σχέδιο γραφεία αναγνωρίζονται ως οι χώροι στέγασης του τριτογενούς τομέα της τοπικής οικονομικής δραστηριότητας και αντιμετωπίζονται ως απαραίτητα στοιχεία της αστικής οργάνωσης και ως εξειδικευμένη κατηγορία χρήσεων, λόγω των ιδιοτεροτήτων που παρουσιάζουν στο επίπεδο των λειτουργικών τους χαρακτηριστικών.

14.5.3 Οι ακόλουθοι ορισμοί, πέραν των ορισμών «Κατάστημα» και «Γραφείο», που περιέχονται στο Παράρτημα Α Ερμηνεία Όρων που χρησιμοποιούνται στο Τοπικό Σχέδιο, αποτελούν βασική καθοδήγηση για τον καθορισμό του τύπου και

ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΕΝΤΡΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ ΕΓΚΡΙΜΕΝΟ 2017

κατηγορίας εμπορικής δραστηριότητας, και συνεπώς τον καθορισμό ανάλογης χωροθετικής πολιτικής.

14.5.3.1 Κατάστημα: όπως ορίζεται στο Παράρτημα Α.

14.5.3.2 Κατάστημα Καθημερινής Εξυπηρέτησης: σημαίνει κάθε οικοδομή ή άλλη ακίνητη ιδιοκτησία που χρησιμοποιείται για λιανικό εμπόριο ή λιανική πώληση αγαθών, καθώς και παροχή υπηρεσιών, που είναι απαραίτητα για την καθημερινή/τακτική εξυπηρέτηση παρακείμενων οικιστικών ή άλλων περιοχών (π.χ. κατάστημα τροφίμων και άλλων προϊόντων οικιακής χρήσης, κουρείο ή κομμωτήριο, ινστιτούτο αισθητικής, φαρμακείο, βιβλιοπωλείο -χαρτοπωλείο, ανθοπωλείο, υποκατάστημα και περίπτερο), με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 250 τ.μ.

14.5.3.3 Εκθεσιακός Χώρος: σημαίνει κάθε οικοδομή ή άλλη ακίνητη ιδιοκτησία που χρησιμοποιείται για λιανικό εμπόριο ή λιανική πώληση αγαθών που δεν είναι απαραίτητα για καθημερινή/τακτική εξυπηρέτηση του πληθυσμού, και όπου ο συνολικός αριθμός οχημάτων και η συχνότητα των διακινήσεων που προσελκύει η ανάπτυξη, ιδιαίτερα συγκριτικά με την εμπορική επιφάνεια, είναι σχετικά περιορισμένοι. Η επιχείρηση είναι δυνατόν να αφορά αντιπροσωπευτές αυτοκινήτων, ποδηλάτων, μοτοσικλετών και σκαφών, γεωργικών οχημάτων και μηχανικού εξοπλισμού, εκθέσεις επίπλων, ειδών υγιεινής και κεραμικών, κουρτινών και χαλιών, φωτιστικών, ειδών οικιακού εξοπλισμού, κ.ά., σύμφωνα με τον Πίνακα 14.1. Σημειώνεται ότι ο πίνακας είναι ενδεικτικός, και δεν δεσμεύει την απόφαση της Πολεοδομικής Αρχής σε οποιαδήποτε αίτηση.

Πίνακας 14.1 Ενδεικτικός Κατάλογος Εκθεσιακός Χώρος
Μηχανοκίνητα οχήματα
Εξαρτήματα μηχανοκίνητων οχημάτων
Ηλεκτρονικοί υπολογιστές
Τηλεπικοινωνιακός εξοπλισμός
Εξοπλισμός ήχου και εικόνας
Ηλεκτρικές οικιακές συσκευές και άλλος οικιακός εξοπλισμός
Σιδηρικά, χρώματα, τζάμια, κλειδαριές, εργαλεία, καθρέπτες, είδη υγιεινής και επενδύσεις δαπέδου και τοίχου
Ξυλεία και άλλα οικοδομικά υλικά
Χαλιά ,κουρτίνες, ταπετσαρίες και επενδύσεις δαπέδου
Οικιακά και γραφειακά έπιπλα
Φωτιστικά είδη
Μουσικά όργανα
Ιατρικά και ορθοπεδικά είδη
Εμπόριο ζώων και πουλιών συντροφιάς

14.5.3.4 Πολυκατάστημα :Σημαίνει το ενιαίο από κτηριολογική και λειτουργική άποψη υπερκατάστημα στο οποίο στεγάζεται επιχείρηση λιανικού εμπορίου υπό ενιαία διαχείριση, όπου διατίθενται κατά κανόνα προϊόντα ευρείας ποικιλίας, χωρίς ωστόσο να υπάρχει εξειδίκευση σε οποιοδήποτε τύπο προϊόντος. Σε πολυκατάστημα είναι δυνατή η χωροθέτηση υπεραγοράς, νοουμένου ότι το εμβαδόν του χώρου πωλήσεων δεν υπερβαίνει τα 1.500 τ.μ.

14.5.3.5 Υπεραγορά: σημαίνει το λειτουργικά και κτηριολογικά ενιαίο υπερκατάστημα όπου στεγάζεται επιχείρηση λιανικού εμπορίου που αφορά την πώληση τροφίμων και άλλων προϊόντων οικιακής χρήσης.

14.5.3.6 Οργανωμένο Εμπορικό Κέντρο: σημαίνει κτιριακό συγκρότημα στο οποίο συστεγάζονται μονάδες λιανικού εμπορίου που είναι λειτουργικά ή επιχειρηματικά ανεξάρτητες, ανεξαρτήτως του συνολικού αριθμού και του μεγέθους τους, ή τη διαχείριση και ιδιοκτησία του συγκροτήματος, και στο οποίο είναι δυνατόν να στεγάζεται και υπερκατάστημα, υπεραγορά ή πολυκατάστημα, καθώς και περιορισμένης κλίμακας διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας, όπως καφετερίες και εστιατόρια.

14.5.3.7 Υπερκατάστημα: θεωρείται το κατάστημα, το Πολυκατάστημα, το Οργανωμένο Εμπορικό Κέντρο ή η Υπεραγορά, με μεικτό εμβαδόν μεγαλύτερο από 750 τ.μ.

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

14.5.3.9 Γραφείο: όπως ορίζεται στο Παράρτημα Α.

14.5.3.10 Επιχείρηση Ειδικών Υπηρεσιών: σημαίνει κάθε οικοδομή ή άλλη ακίνητη ιδιοκτησία που χρησιμοποιείται για εργασία

σε σχέση με σταθμό οχημάτων ταξί, σταθμό μεταφοράς δεμάτων ή ενοικίασης αυτοκινήτων, ή επιχείρηση στοιχημάτων.

14.7.1.5 Καταστήματα Καθημερινής Εξυπηρέτησης σε Οικιστικές Ζώνες.

Η χωροθέτηση Καταστήματος Καθημερινής Εξυπηρέτησης σε Οικιστική Ζώνη επιτρέπεται εφόσον έχει μέγιστο ωφέλιμο εμβαδόν της τάξης των 50 τ.μ., και νοουμένου ότι η ανάπτυξη βρίσκεται σε κύριο ή δευτερεύον οδικό δίκτυο, και σε απόσταση μεγαλύτερη της τάξης των 300 μέτρων από καθορισμένη περιοχή ή άξονα εμπορικής δραστηριότητας, ή και σε μικρότερη απόσταση, και εφόσον η Πολεοδομική Αρχή εκτιμήσει ότι η κατανομή των εμπορικών περιοχών και αξόνων, ή/και η κατανομή των επιμέρους αναπτύξεων στις περιοχές αυτές, δημιουργεί ελλείψεις στην επαρκή εξυπηρέτηση του πληθυσμού. Η χορήγηση της πολεοδομικής άδειας πρέπει να δικαιολογείται από το μέγεθος του τοπικού πληθυσμού, και σε καμία περίπτωση δεν θα επιτρέπεται να επηρεασθούν δυσμενώς οι ανέσεις των περιοίκων, ή να επηρεασθεί αρνητικά η βιωσιμότητα και ελκυστικότητα των καθορισμένων περιοχών εμπορικής ανάπτυξης λόγω του αριθμού, της κλίμακας ή του τύπου των ανωτέρω καταστημάτων.

14.7.1.6 Μικρά Περίπτερα σε Οικιστικές Ζώνες

Σε ότι αφορά την ειδική κατηγορία Καταστήματος Καθημερινής Εξυπηρέτησης, αυτή των μικρών περιπτέρων, η χωροθέτηση μικρού περιπτέρου σε Οικιστική Ζώνη είναι δυνατόν να επιτραπεί ανεξάρτητα από την απόσταση από καθορισμένη περιοχή/άξονα εμπορικής

δραστηριότητας, αφού ληφθεί υπόψη η αναγκαιότητα της λειτουργίας του για την εξυπηρέτηση του τοπικού πληθυσμού, και εφόσον η ανάπτυξη έχει μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 25 τ.μ. (συμπεριλαμβανομένων και των υγειονομικών διευκολύνσεων), και νοουμένου ότι αφορά την πώληση ειδών πρώτης ανάγκης μόνον.

14.7.5 Χωροθετική Πολιτική για Υπεραγορές

14.7.5.1 Η χωροθέτηση Υπεραγορών επιτρέπεται εντός του Αστικού Εμπορικό Κέντρου, σε Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα και σε Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι του Τοπικού Σχεδίου, με μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 3.000 τ.μ-

14.7.7.6 Γραφεία σε Οικιστικές Ζώνες

Με στόχο την αναβάθμιση των περιοχών κατοικίας σε βιώσιμες φυσικές και κοινωνικές ενότητες, καθώς και για τη βέλτιστη δυνατή εξυπηρέτηση του τοπικού πληθυσμού, σε Οικιστικές Ζώνες που βρίσκονται κατά μήκος δρόμων δευτερεύουσας σημασίας, είναι δυνατή η χωροθέτηση μικρής κλίμακας γραφείων, όπως π.χ. δικηγορικών, λογιστικών ή αρχιτεκτονικών γραφείων, με μέγιστο εμβαδόν της τάξης 130 τ.μ., σε συνδυασμό με την κατοικία του ιδιοκτήτη του τεμαχίου, και νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις των περιοίκων. Νοείται ότι η εγγραφή ανεξάρτητου τίτλου ιδιοκτησίας για το μέρος της ανάπτυξης που αφορά τη γραφειακή ανάπτυξη δεν είναι δυνατή.

Η χωροθέτηση γραφείων, μεγαλύτερου εμβαδού από το προαναφερόμενο, επιτρέπεται σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν σε Οικιστική Ζώνη και εφάπτονται καθορισμένου δρόμου πρωταρχικής σημασίας, με την πολιτική που περιγράφεται στο Κεφάλαιο Περιοχές Κατοικίας και Στέγαση.

* Το Σχέδιο Περιοχής έχει την ακόλουθη πρόνοια: «Μελέτες Κυκλοφοριακής Διακίνησης θα απαιτούνται για όλες τις αναπτύξεις γραφείων μεγέθους πάνω από 2,000 τμ».

* (Στο Σχέδιο Περιοχής τίθεται η ακόλουθη πρόνοια : Στον πυρήνα Εμπορικής Ανάπτυξης (ΠΕΖ) υπάρχει ελεύθερη δυνατότητα μεγέθους εμπορικών αναπτύξεων .Στις υπόλοιπες Εμπορικές Ζώνες (ΕΖ), οι αναπτύξεις λιανικού εμπορίου θα έχουν μέγιστο εμβαδόν μέχρι 2,000 τμ μεικτής επιφάνειας δαπέδου. Όλες οι μονάδες θα πρέπει να αποτελούν μέρος ενός κτιρίου με άλλες χρήσεις και θα πρέπει να συμμορφωθούν με την τοπική μορφολογία (βλέπε Πολιτικές Ζωνών). Αυτό θα βοηθήσει στη διαφοροποίηση και στην εξασφάλιση ποικιλομορφίας των αναπτύξεων λιανικού εμπορίου στο σύνολο της Κεντρικής Περιοχής. Απαιτήσεις στάθμευσης για εξυπηρέτηση αναπτύξεων λιανικού εμπορίου θα ποικίλουν ανάλογα με τη Ζώνη (βλέπε Πολιτικές Ζωνών)». (βλ. ΠΛΕ5))

Σε ειδικές περιπτώσεις που για λόγους βιωσιμότητας της ανάπτυξης απαιτείται και στις Εμπορικές Ζώνες εκτός του Πυρήνα εμβαδόν μεγαλύτερο από 2000τ.μ, αυτό μπορεί να εξεταστεί από την Πολεοδομική Αρχή δεδομένου πως θα είναι πλήρως τεκμηριωμένο και δεν θα ξεπερνά συνολικά το εμβαδόν των 3000 τ.μ.

14.10.5 Καταστήματα Πώλησης Ερωτικών Ειδών

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

14.10.5.2 Καταστήματα αυτού του τύπου μπορούν να επιτρέπονται στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο και σε Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, εφόσον χωροθετούνται κατά προτίμηση μέσα σε στοά πολυκαταστήματος και όχι σε περίοπτη θέση, δεν

διαθέτουν εξωτερικές διαφημίσεις, φωτογραφίες, κ.λπ., και μεταξύ του εσωτερικού του καταστήματος και της εξωτερικής εισόδου παρεμβάλλεται προθάλαμος για σκοπούς οπτικής απομόνωσης.

14.10.5.3 Ανεξάρτητα των προνοιών του Γενικού Διατάγματος Ανάπτυξης, για τη δημιουργία καταστημάτων πώλησης ερωτικών ειδών θα απαιτείται η χορήγηση πολεοδομικής άδειας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 15.ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΠΡΑΤΗΡΙΩΝ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΕΙΔΩΝ

15.1 Γενικά

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

15.1.2 Στο Τοπικό Σχέδιο, η χωροθετική πολιτική για την ανέγερση πρατηρίων πετρελαιοειδών και οι σχετικές προϋποθέσεις για τη λειτουργία τέτοιας ανάπτυξης, αποσκοπούν στην ενίσχυση του αισθήματος ασφάλειας σε σχέση με τις αποστάσεις από περιοχές κατοικίας και άλλες ευαίσθητες χρήσεις, ενώ διασφαλίζεται η επάρκεια της παροχής της αναφερόμενης διευκόλυνσης.

15.2 Χωροθέτηση Πρατηρίων Πετρελαιοειδών

15.2.1 Η πολιτική χωροθέτησης πρατηρίων πετρελαιοειδών στηρίζεται στην αρχή ότι η σχετική διευκόλυνση πρέπει να παρέχεται πάνω στους κύριους άξονες διακίνησης των οχημάτων και με τέτοιο τρόπο ώστε να ελαχιστοποιούνται τυχόν δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις γειτονικών χρήσεων και του περιβάλλοντος της περιοχής γενικότερα.

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

(α) Σε ιδιοκτησίες που βρίσκονται κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, και οι οποίες εμπίπτουν, ή εμπίπτουν μερικώς, σε Άξονα Δραστηριότητας ή Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο (ΠΕΚ).

(β) Σε εξαιρετικές περιπτώσεις κατά μήκος βασικών συλλεκτήριων δρόμων που συμπίπτουν με Άξονες Δραστηριότητας ή Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα (ΠΕΚ), νοουμένου ότι κριθεί ότι η περιοχή δεν εξυπηρετείται επαρκώς από άλλα πρατήρια πετρελαιοειδών.

15.2.3 Νοείται ότι στην περίπτωση (β) πιο πάνω, πρατήρια πετρελαιοειδών κατά μήκος του ίδιου δρόμου, δεν είναι δυνατόν να χωροθετούνται σε απόσταση μικρότερη των 1.000 μ. μεταξύ τους.

15.3 Άλλες Χρήσεις σε πρατήριο πετρελαιοειδών

15.3.1 Άλλες χρήσεις που είναι δυνατό να συμπεριληφθούν σε πρατήριο πετρελαιοειδών είναι αποκλειστικά αυτές οι οποίες προβλέπονται στον περί Ρυθμίσεως Πρατηρίων Πετρελαιοειδών Νόμο και τους σχετικούς Κανονισμούς.

Νοείται ότι οποιαδήποτε χρήση, η οποία ταυτόχρονα εμπίπτει στον ορισμό της Βιοτεχνικής Ανάπτυξης Κατηγορίας Γ, θα έχει μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ., δεν θα επηρεάζει αρνητικά τις ανέσεις των περιοίκων, και θα διεξάγεται αποκλειστικά εντός εσωτερικών χώρων.

15.3.2 Νοείται επίσης ότι η άλλη χρήση είναι δυνατόν να επιτρέπεται εφόσον δεν δημιουργεί κινδύνους στην οδική ασφάλεια, δεν δυσχεραίνει τη λειτουργία του δρόμου, δεν δημιουργεί οχλήσεις, και δεν επηρεάζει αρνητικά τις ανέσεις παρακείμενων ιδιοκτησιών.

15.4 Βασικές Προϋποθέσεις

15.4.1 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει τη χωροθέτηση πρατηρίου πετρελαιοειδών, και των ακόλουθων βοηθητικών για τη λειτουργία του πρατηρίου χρήσεων, σε όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις, νοουμένου ότι:

(α) Η λειτουργία του θεωρείται αναγκαία για την εξυπηρέτηση της τροχαίας κυκλοφορίας της ευρύτερης περιοχής.

(β) Δεν δημιουργούνται κίνδυνοι στην οδική ασφάλεια ή ουσιώδεις δυσλειτουργίες στην οδική κυκλοφορία.

(γ) Δεν δημιουργείται όχληση και επηρεασμός των ανέσεων παρακείμενων ιδιοκτησιών ή υφιστάμενων χρήσεων.

(δ) Δεν εμπίπτει σε καθορισμένη Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα.

(ε) Η χωροδιάταξη της ανάπτυξης, ο τρόπος λειτουργίας και η εγκατάσταση συμπληρωματικών χρήσεων, θα είναι

τέτοια ώστε να μην επηρεάζονται οι ανέσεις παρακείμενων ή γειτονικών οικιστικών ή τουριστικών αναπτύξεων, άλλων ευαίσθητων αναπτύξεων, ή και ιδιοκτησιών.

(στ) Η απόσταση μεταξύ του πλησιέστερου σημείου του κρίσιμου χώρου της ανάπτυξης (του κέντρου της νησίδας των αντλιών ή των φρεατίων της δεξαμενής καύσιμου ή της προβολής του στομίου του σωλήνα εξαερώσεως) και υφιστάμενων αναπτύξεων που λειτουργούν ως χώροι λατρείας, νοσοκομεία, κλινικές, κέντρα απασχόλησης και διημέρευσης ατόμων τρίτης ηλικίας, ξενοδοχεία, κινηματογράφοι, ή άλλοι παρόμοιοι χώροι συνάθροισης πληθυσμού, νηπιαγωγεία και εκπαιδευτήρια όλων των βαθμίδων (εξαιρουμένων των μικρών φροντιστηρίων), θα είναι ίση ή μεγαλύτερη των 200 μέτρων.

Νοείται ότι δεν θα επιτρέπεται η χωροθέτηση οποιασδήποτε από τις αναπτύξεις που αναφέρονται πιο πάνω, σε περίπτωση στην οποία αυτή προτείνεται να χωροθετηθεί σε απόσταση μικρότερη των 200 μ. (υπολογιζόμενη ως αναφέρεται πιο πάνω) από υφιστάμενο πρατήριο πετρελαιοειδών.

15.4.2 Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για χωροθέτηση πρατηρίου πετρελαιοειδών σε ιδιοκτησία που γεινιάζει με Οικιστική Ζώνη, οποιαδήποτε δραστηριότητα σχετίζεται με το πρατήριο πετρελαιοειδών, περιλαμβανομένης και της διακίνησης οχημάτων, και σε απόσταση τουλάχιστον 8,00 μ. από το σύνορο με την Οικιστική Ζώνη, θα διεξάγεται σε χώρο κλειστού τύπου.

Ο χώρος θα τοπιοτεχνείται κατάλληλα με δενδροφύτευση, ηχοπετάσματα και οπτικά πετάσματα κατάλληλου ύψους, κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, ώστε να μην επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις της οικιστικής περιοχής. Σε αυτές τις περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να μην επιτρέψει τη συμπερίληψη σε πρατήριο πετρελαιοειδών, άλλων χρήσεων, έστω και αν αυτές προβλέπονται από τον περί Ρυθμίσεως Πρατηρίων Πετρελαιοειδών Νόμο και τους σχετικούς Κανονισμούς.

15.5 Άλλες Πρόνοιες

15.5.1 Κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας για ανέγερση πρατηρίου πετρελαιοειδών, η Πολεοδομική Αρχή θα διασφαλίζει με κατάλληλους όρους τον μη δυσμενή επηρεασμό των ανέσεων της περιοχής και ιδιαίτερα παρακείμενων λειτουργιών και χρήσεων, ιδιαίτερα όταν πρατήρια πετρελαιοειδών χωροθετούνται σε δρόμους δευτερεύουσας σημασίας, καθώς και σε δρόμους όπου η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία δεν συμπίπτει με Άξονα Δραστηριότητας, στο σύνολο της ή μερικώς. Τέτοιοι όροι πιθανόν να περιλαμβάνουν πυκνή περιμετρική δενδροφύτευση, τοπιοτέχνηση κατά μήκος του οδικού συνόρου, μεγαλύτερες από τις απαιτούμενες αποστάσεις από τα σύνορα, κ.ο.κ.

15.5.2 Αιτήσεις για εκσυγχρονισμό και περιβαλλοντική αναβάθμιση ή/και αναβάθμιση της ασφάλειας υφιστάμενων πρατηρίων πετρελαιοειδών, ή/και για την βελτίωση των υφιστάμενων υποδομών, μπορεί να αντιμετωπίζονται θετικά, έστω και εάν δεν τηρούνται πλήρως οι προϋποθέσεις της επιφύλαξης της προηγούμενης παραγράφου. Σε περιπτώσεις, ωστόσο, που αίτηση αφορά την αύξηση της χωρητικότητας υφιστάμενου πρατηρίου πετρελαιοειδών, ή την προσθήκη νέων διευκολύνσεων (π.χ. πλυντήριο ή λιπαντήριο), η πρόνοια αυτή θα τυχάνει πλήρους εφαρμογής.

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

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 16. ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΣ

16.11 Χωροθετική Πολιτική για Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Γ

16.11.1 Οι βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Γ επιτρέπεται να χωροθετούνται σε Βιοτεχνικές Ζώνες και Περιοχές Κατηγορίας Β και Γ. Οι προαναφερόμενες αναπτύξεις είναι δυνατόν να επιτραπούν στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, με μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ. περίπου.

Διευκρινίζεται ότι στην περιοχή του Σχεδίου Περιοχής οι Βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Γ με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ που μπορούν να χωροθετηθούν είναι οι ακόλουθες: ζαχαροπλαστεία, αρτοποιεία, βιοτεχνίες παραγωγής ειδών ένδυσης, υπόδησης και κεντημάτων, εργαστήρια συναρμολόγησης και επισκευής ηλεκτρικών ειδών, φωτογραφεία, εργαστήρια χημικών, μικροβιολογικών και οδοντοτεχνικών τεχνών, καθαριστήρια ρούχων, αργυροχοεία, εργαστήρια αγγειοπλαστικής, βιβλιοδεσίας, ταπεσαρίας επίπλων, κορνιζοποιείο, τυπογραφείο, κυτοποιείο, εργαστήριο κατασκευής στρωμάτων, παπλωμάτων μαξιλαριών, εργαστήριο κατασκευής και επιδιόρθωσης μουσικών οργάνων, κατασκευής ιατρικών και αθλητικών οργάνων και συσκευών, εργαστηρίων παραδοσιακής χειροτεχνίας και παρομοίων βιοτεχνιών, δεν επηρεάζουν αρνητικά τις ανέσεις των περιοίκων.

Βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Γ με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ

Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει επίσης τη χωροθέτηση συνεργείων επισκευών μηχανοκίνητων οχημάτων Κατηγορίας Γ, καθώς και Μ.Ο.Τ., εφόσον η ανάπτυξη, έχει μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ., και δεν

επηρεάζει αρνητικά τις ανέσεις των περιοίκων, και η επιχείρηση διεξάγεται αποκλειστικά εντός εσωτερικών χώρων.

16.11.2 Δεν αφορά την Περιοχή του Σχεδίου Περιοχής

16.11.3 Δεν αφορά την Περιοχή του Σχεδίου Περιοχής

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 17. ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ

Χωροθέτηση Εκπαιδευτηρίων

Η χωροθετική πολιτική για εκπαιδευτήρια όλων των βαθμίδων, συμπεριλαμβανομένης της τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, περιγράφεται στη συνέχεια. Για ανάπτυξη που αφορά εκπαιδευτήριο και φροντιστήριο επιτρέπεται η εφαρμογή της πολιτικής για διείσδυση από Εμπορική Ζώνη σε άλλη Ζώνη Ανάπτυξης, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου Συντελεστής Δόμησης και Πυκνότητα Ανάπτυξης.

Τα πρότυπα εμβαδά των γηπέδων για ανάπτυξη περιγράφονται στο Παράρτημα Δ Πρόνοιες για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα του Τοπικού Σχεδίου, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά. Στην παράγραφο 17.10 του παρόντος Κεφαλαίου, περιλαμβάνονται οι βασικές προϋποθέσεις που πρέπει να πληρούνται για τη χωροθέτηση που αφορά εκπαιδευτήρια όλων των βαθμίδων.

17.5.1 Χωροθέτηση Νηπιαγωγείων

17.5.1.1 Τα δημόσια και τα ιδιωτικά νηπιαγωγεία είναι ενδεδειγμένο να χωροθετούνται μέσα σε περιοχές κατοικίας, νοουμένου ότι τηρούνται στον μέγιστο βαθμό τα σχετικά πρότυπα που περιγράφονται πιο κάτω, και εφόσον κατά κανόνα ο χώρος διαθέτει προσπέλαση από δευτερεύουσες οδικές αρτηρίες και βασικούς συλλεκτήριους δρόμους.

17.5.1.2 Κάθε νηπιαγωγείο υπολογίζεται ότι εξυπηρετεί περιοχές κατοικίας ακτίνας 300-500 μέτρων περίπου και πληθυσμό 600 ατόμων περίπου. Είναι προτιμητέο όπως τα νηπιαγωγεία γειτνιάζουν με δημοτικά σχολεία και δημόσιους ανοικτούς χώρους, ώστε να διαμορφώνονται συνθήκες άνετης πρόσβασης σε αυτά, να περιορίζονται οι οχηματικές κινήσεις και να διασφαλίζονται υψηλού επιπέδου οικιστικές ανέσεις και ποιότητα περιβάλλοντος.

17.5.1.3 Νηπιαγωγεία είναι δυνατό να επιτρέπονται και σε σημαντικά κέντρα απασχόλησης, όπως για παράδειγμα σε περιοχές που καθορίζονται για εμπορικές δραστηριότητες (Αστικό Εμπορικό Κέντρο, Περιφερειακά και Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και III), ή σε κατάλληλα επιλεγμένους χώρους σε Βιομηχανικές Ζώνες ή Περιοχές, νοουμένου ότι θα διασφαλίζεται κατά απόλυτο τρόπο η ασφάλεια και υγεία των μαθητών. Νηπιαγωγεία είναι επίσης δυνατόν να χωροθετηθούν στην Ειδική Περιοχή Εισόδου ΕΠΕ, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 23.

17.5.1.4 Βρεφονηπιακοί και Παιδοκομικοί Σταθμοί, για τους οποίους έχει αρμοδιότητα το Τμήμα Υπηρεσιών Κοινωνικής Ευημερίας, θα επιτρέπονται στους χώρους που καθορίζονται για τη χωροθέτηση νηπιαγωγείων. Σε ότι αφορά τα πρότυπα μεγέθη για αναπτύξεις αυτού του τύπου, θα ισχύουν τα καθοριζόμενα στον περί Παίδων Νόμο (Κεφ. 352) και στους σχετικούς Κανονισμούς. Σε περίπτωση ανάπτυξης που περιλαμβάνει νηπιαγωγείο και βρεφονηπιακό/παιδοκομικό σταθμό, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλευεται σε σχέση με το απαιτούμενο εμβαδόν γηπέδου με τα αρμόδια Υπουργεία.

17.5.1.5 Στις περιπτώσεις χωροθέτησης νηπιαγωγείου σε ιδιοκτησία σε πυκνοκατοικημένη περιοχή πυρηνά, το εμβαδόν γηπέδου που καθορίζεται με βάση τις πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου και του Παραρτήματος Δ είναι δυνατό να μειωθεί, με τη σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Παιδείας και Πολιτισμού.

17.5.2 Χωροθέτηση Σχολείων Στοιχειώδους Εκπαίδευσης

17.5.2.1 Σχολεία Στοιχειώδους Εκπαίδευσης χωροθετούνται κατά κύριο λόγο στους χώρους που καθορίζονται για τον σκοπό αυτό στους Χάρτες Χρήσης Γης και Πολεοδομικών Ζωνών του Τοπικού Σχεδίου με τον κωδικό Αα4 (Ζώνη Δημόσιων και Άλλων Αστικών Χρήσεων).

17.5.2.2 Τα δημόσια Δημοτικά Σχολεία λειτουργούν ως ουσιαστικές μονάδες κοινωνικής και χωροδομικής οργάνωσης των περιοχών κατοικίας, και κάθε δημόσιο Δημοτικό Σχολείο υπολογίζεται ότι εξυπηρετεί περιοχές κατοικίας ακτίνας 800-1.000 μέτρων περίπου και πληθυσμό της τάξης των 3.000 ατόμων. Όπου είναι εφικτό, τα δημόσια Δημοτικά Σχολεία είναι σκόπιμο να συνδυάζονται, χωροδομικά με δημόσιους ανοικτούς χώρους. Τα δημόσια Δημοτικά Σχολεία θα χωροθετούνται κατά μήκος δευτερεύοντος οδικού δικτύου, ή κατ' εξαίρεση σε δευτερεύουσες οδικές αρτηρίες, νοουμένου ότι θα διασφαλίζεται κατά απόλυτο τρόπο η ασφάλεια και υγεία των μαθητών. Τα Δημοτικά Σχολεία θα πρέπει να συνδέονται με τις γύρω αστικές περιοχές με κατάλληλο δίκτυο πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων.

17.5.2.3 Πέραν των καθορισμένων χώρων, η ανέγερση δημόσιων Δημοτικών Σχολείων είναι δυνατόν να επιτραπεί και σε άλλες κατάλληλες περιοχές, σε περιπτώσεις όπου οι καθορισμένοι χώροι αυτοί έχουν καταληφθεί από ιδιωτικό εκπαιδευτήριο, έχοντας υπόψη τα κριτήρια της προηγούμενης παραγράφου, και νοουμένου ότι τηρούνται οι βασικές προϋποθέσεις του παρόντος Κεφαλαίου.

17.5.2.4 Τα ιδιωτικά Δημοτικά Σχολεία κατά κύριο λόγο λειτουργούν σε επίπεδο πόλης, και όχι συνοικίας, και κατ' επέκταση, οι περιοχές επιρροής και εξυπηρέτησης τους είναι μεγαλύτερες από αυτές των δημοσίων σχολείων της ίδιας βαθμίδας. Ως εκ τούτου, η χωροθέτηση τους θα επιτρέπεται στους ακόλουθους χώρους, νοουμένου ότι τηρούνται οι βασικές προϋποθέσεις του παρόντος Κεφαλαίου:

(α) Στους καθορισμένους χώρους που δείχνονται στους Χάρτες Χρήσης Γης και Πολεοδομικών Ζωνών του Τοπικού Σχεδίου με τον κωδικό Αα4 (Ζώνη Δημόσιων και Άλλων Αστικών Χρήσεων).

(β) Στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο και κατά μήκος Αξόνων Εμπορικής Δραστηριότητας Κατηγορίας I και III.

(γ) Σε Οικιστικές Ζώνες ή Ζώνες Κατοικίας και Γραφείων κατά μήκος του πρωτεύοντος και δευτερεύοντος οδικού δικτύου.

(δ) (ε) (στ) Πρόνοιες που δεν αφορούν την Περιοχή του Σχεδίου Περιοχής

17.5.3 Χωροθέτηση Σχολείων Μέσης Εκπαίδευσης

17.5.3.1 Σχολεία Μέσης Εκπαίδευσης χωροθετούνται κατά κύριο λόγο στους χώρους που καθορίζονται για τον σκοπό αυτό στους Χάρτες Χρήσης Γης και Πολεοδομικών Ζωνών του Τοπικού Σχεδίου με τον κωδικό Αα4 (Ζώνη Δημόσιων και Άλλων Αστικών Χρήσεων).

17.5.3.2 Τα δημόσια σχολεία Μέσης Εκπαίδευσης χωροθετούνται, κατά κύριο λόγο, στις περιοχές κατοικίας τις οποίες εξυπηρετούν, και κάθε δημόσιο Γυμνάσιο υπολογίζεται να εξυπηρετεί περιοχές ακτίνας 1.500 μέτρων περίπου και πληθυσμό της τάξης των 5.000 μέχρι 10.000 ατόμων.

17.5.3.3 Όπου είναι εφικτό, τα δημόσια Γυμνάσια είναι σκόπιμο να συνδυάζονται με δημόσιους ανοικτούς χώρους. Τα δημόσια Γυμνάσια θα χωροθετούνται κατά μήκος του δευτερεύοντος, τουλάχιστον, οδικού δικτύου. Χώροι που δεν είναι κεντρικοί στις περιοχές που εξυπηρετούν πρέπει να προσφέρουν απαραίτητα πολύ καλή προσπέλαση. Τα Γυμνάσια θα πρέπει να συνδέονται με τις γύρω αστικές περιοχές με κατάλληλο δίκτυο πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων, και να εξυπηρετούνται από Μέσα Μαζικής Μεταφοράς.

17.5.3.4 Πέραν των καθορισμένων χώρων, η ανέγερση δημοσίων σχολείων Μέσης Εκπαίδευσης είναι δυνατόν να επιτραπεί και σε άλλες κατάλληλες περιοχές, σε περιπτώσεις όπου οι καθορισμένοι αυτοί χώροι έχουν καταληφθεί από ιδιωτικό εκπαιδευτήριο, έχοντας υπόψη τα κριτήρια της προηγούμενης παραγράφου και νοουμένου ότι τηρούνται οι βασικές προϋποθέσεις του παρόντος Κεφαλαίου.

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

(α) Στους καθορισμένους χώρους που δεικνύονται στους Χάρτες Χρήσης Γης και Πολεοδομικών Ζωνών του Τοπικού Σχεδίου με τον κωδικό Αα4(Ζώνη Δημόσιων και Άλλων Αστικών Χρήσεων).

(β) το Αστικό Εμπορικό Κέντρο και κατά μήκος Αξόνων Εμπορικής Δραστηριότητας Κατηγορίας I και III.

(γ),(δ), (ε), (στ) Πρόνοιες που δεν αφορούν την Περιοχή του Σχεδίου Περιοχής

17.5.4 Χωροθέτηση Σχολών τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης

17.5.4.1 Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης θα χωροθετούνται εντός των καθορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης, και θα έχουν άνετες συνθήκες προσπέλασης από τους αυτοκινητόδρομους καθώς και δρόμους πρωταρχικής σημασίας.

17.5.4.2 Η χωροθέτηση Σχολών Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης επιτρέπεται στους ακόλουθους χώρους, νοουμένου ότι τηρούνται οι βασικές προϋποθέσεις του παρόντος Κεφαλαίου:

(α) Στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, στα Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I,II και IV.

β), (γ) ,(δ) , (ε), (στ), Πρόνοιες που δεν αφορούν την Περιοχή του Σχεδίου Περιοχής

17.5.4.2 Ο καθορισμός συγκεκριμένων προτύπων μεγέθους για Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης είναι δύσκολος, λόγω της ποικιλίας του τύπου και των αναγκών των σχολών, ανάλογα και με το εκπαιδευτικό τους πρόγραμμα. Τα πρότυπα που περιέχονται στο Παράρτημα Δ αποτελούν το γενικό πλαίσιο απαιτήσεων για τέτοιες σχολές. Οι απαιτήσεις για εμβαδόν ακάλυπτων και τοπιοτεχνημένων χώρων, καθώς και οι απαιτούμενες για αθλοπαιδιές, είναι δυνατόν να μειωθούν για Ιδιωτικές Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης, σε σχέση με τις δημόσιες, σύμφωνα με τα όσα αναφέρονται στην παράγραφο 3 του Παραρτήματος Δ του Τοπικού Σχεδίου. Για Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης με ανάγκες που προκύπτουν από το

ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΕΝΤΡΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ ΕΓΚΡΙΜΕΝΟ 2017

παρεχόμενο πρόγραμμα σπουδών, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μειώσει παραπέρα τις απαιτήσεις για ακάλυπτους χώρους, τοπιοτεχνημένο χώρο, διευκολύνσεις για αθλοπαιδιές και κλειστή αίθουσα πολλαπλών χρήσεων, ανάλογα με το πρόγραμμα της κάθε Σχολής, με τη σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Παιδείας και Πολιτισμού.

17.5.4.3 Η χωροθετική πολιτική και οι προϋποθέσεις σε σχέση με την ανέγερση φοιτητικών εστιών συναρτημένες με σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης περιγράφεται στο Κεφάλαιο 13.

17.6 Φροντιστήρια και Ινστιτούτα

17.6.1 Φροντιστήρια και Ινστιτούτα, περιλαμβανομένων και σχολών μπαλέτου και χορού καθώς και ωδείων, αποτελούν χρήσεις που εξυπηρετούν καθημερινά τις ανάγκες μεγάλου μέρους του πληθυσμού.

17.6.1 Φροντιστήρια και Ινστιτούτα, είναι δυνατόν να χωροθετούνται στις ακόλουθες περιοχές, υπό τις βασικές προϋποθέσεις του παρόντος Κεφαλαίου:

(α) Στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, στα Περιφερειακά και Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I.

(β),(γ),(δ),(ε),(στ),(ζ), Πρόνοιες που δεν αφορούν την Περιοχή του Σχεδίου Περιοχής

17.6.2 Φροντιστήρια και Ινστιτούτα με μέγιστο συνολικό εμβαδόν της τάξης των 20 τ.μ. (στο οποίο περιλαμβάνεται το εμβαδόν των χώρων διδασκαλίας και των βοηθητικών χώρων), είναι δυνατό να επιτρέπονται σε Οικιστικές Ζώνες οι οποίες εξυπηρετούνται από το τοπικό οδικό δίκτυο, νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις και οι κυκλοφοριακές συνθήκες της οικιστικής περιοχής. Νοείται ότι θα πληρούνται οι προϋποθέσεις που καθορίζει το αρμόδιο Υπουργείο για ίδρυση και λειτουργία τέτοιων αναπτύξεων.

Σύμφωνα με το Σχέδιο Περιοχής, η πρόνοια αυτή θα ισχύει για τους καθορισμένους δρόμους μεικτών χρήσεων των οικιστικών περιοχών της περιειχισμένης πόλης.

17.6.3 Μικρής κλίμακας φροντιστήρια με μέγιστο συνολικό εμβαδόν της τάξης των 130 τ.μ., είναι δυνατό να επιτρέπονται σε περιοχές κατοικίας, οι οποίες πρέπει να εξυπηρετούνται επαρκώς από το δευτερεύον, τουλάχιστον, οδικό δίκτυο. Κατά τη μελέτη σχετικών αιτήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη τον ενδεχόμενο επηρεασμό των ανέσεων, των κυκλοφοριακών δεδομένων καθώς και τις τυχόν συνθήκες συγκέντρωσης παρόμοιων τέτοιων χρήσεων στην περιοχή και τον συγκεκριμένο δρόμο, ώστε να αποφευχθούν οι σχετικές δυσμενείς επιπτώσεις.

17.7 Ειδικές Σχολές

17.7.1 Γενικά η Πολεοδομική Αρχή θα εξετάζει αιτήσεις για Ειδικές Σχολές, όπως για παράδειγμα σχολές όλων των βαθμίδων για άτομα με ειδικές ανάγκες, ανάλογα με τον τύπο και τις ανάγκες της κάθε περίπτωσης, σε συνεννόηση με τις αρμόδιες κυβερνητικές υπηρεσίες.

17.7.2 Οι Ειδικές Σχολές πρέπει να διαθέτουν περιβάλλον υψηλής ποιότητας και άνετη προσπέλαση, έτσι ώστε να μπορούν να εξυπηρετήσουν ευρύτερες περιοχές. Η έκταση γηπέδου που απαιτείται για κάθε περίπτωση θα καθορίζεται από τις ανάγκες και τα χαρακτηριστικά της, ενώ το περιβάλλον υφιστάμενων σχολών του τύπου αυτού πρέπει να προστατευθεί και αναβαθμισθεί.

17.8 Συντελεστής Δόμησης

17.8.1 Σε ιδιοκτησίες όπου θα ανεγερθεί εκπαιδευτήριο στοιχειώδους, μέσης ή τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, καθώς και σε τεμάχια που δεσμεύθηκαν ή θα δεσμευθούν από μεγάλης κλίμακας διαχωρισμούς οικοπέδων για τη χωροθέτηση ανάπτυξης που αφορά στοιχειώδη ή μέση εκπαίδευση, θα ισχύουν οι ακόλουθοι όροι δόμησης, ανεξάρτητα από τις γενικότερες πρόνοιες των Ζωνών:

(α) Σε Οικιστική Ζώνη, ο συντελεστής δόμησης της ανάπτυξης μειώνεται στο 70% του καθορισμένου συντελεστή δόμησης της Ζώνης, ενώ το ποσοστό κάλυψης δεν πρέπει να υπερβαίνει το 0,30:1 και ο αριθμός ορόφων τους τρεις.

Σε περίπτωση που ο συντελεστής δόμησης της Πολεοδομικής Ζώνης είναι μικρότερος από 0,50:1, ο συντελεστής δόμησης της ανάπτυξης είναι αυτός της Ζώνης

(β) Σε Εμπορική Ζώνη ή Περιοχή, ο συντελεστής δόμησης της ανάπτυξης είναι αυτός της Ζώνης.

(γ) Εκτός Περιοχής Ανάπτυξης, ο ανώτατος συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης και ο ανώτατος αριθμός ορόφων θα είναι όπως καθορίζονται στην Πολεοδομική Ζώνη, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά.

17.9 Επέκταση Υφιστάμενων Εκπαιδευτηρίων

Σε περίπτωση νόμιμα υφιστάμενων εκπαιδευτηρίων όλων των βαθμίδων (Στοιχειώδους, Μέσης και Τριτοβάθμιας), τα οποία

δεν πληρούν τα πρότυπα έκτασης γηπέδου που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν, σε συνεννόηση με το Υπουργείο Παιδείας και Πολιτισμού ή άλλη αρμόδια κυβερνητική υπηρεσία, να επιτρέψει περιορισμένες επεκτάσεις, νοουμένου ότι πληρούνται οι βασικές προϋποθέσεις (εκτός των προτύπων έκτασης), καθώς και οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

(α) Οι επεκτάσεις αξιολογούνται ως απόλυτα απαραίτητες για τη βιωσιμότητα ή την αναβάθμιση της λειτουργίας του εκπαιδευτηρίου ή για την καλύτερη εξυπηρέτηση των αναγκών της περιοχής, χωρίς να αυξάνουν τον αριθμό των μαθητών.

(β) Η ολική κυβική χωρητικότητα των προσθηκών στην οικοδομή δεν θα υπερβαίνει το 10% της κυβικής χωρητικότητας της υφιστάμενης με βάση σχετική άδεια χωρητικότητας την οποία είχε η οικοδομή κατά την 1/12/1990.

17.10 Βασικές Προϋποθέσεις για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα

Εκπαιδευτήριο οποιασδήποτε βαθμίδας θα πρέπει να πληροί τις ακόλουθες προϋποθέσεις

(α) Να τηρεί τα πρότυπα έκτασης που καθορίζονται στο Παράρτημα Δ (Πρότυπα για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα) του Τοπικού Σχεδίου, εκτός όπου προβλέπεται διαφορετικά.

(β) Να διαθέτει άνετη και ασφαλή προσπέλαση και ικανοποιητικό χώρο για την κυκλοφορία και τη διακίνηση οχημάτων μέσα στο γήπεδο του σχολείου, όπου κρίνεται αναγκαίο.

(γ) Να προβλέπονται άνετες και ασφαλείς διευθετήσεις για την επιβίβαση και αποβίβαση των μαθητών και να διαθέτει επαρκείς χώρους στάθμευσης, σύμφωνα με τα πρότυπα που ισχύουν.

(δ) Να μη δημιουργεί κυκλοφοριακά προβλήματα ούτε κινδύνους οδικών ατυχημάτων.

(ε) Να μην προκαλεί δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις παραπλησίων ιδιοκτησιών και εγκαταστάσεων, αλλά ούτε το ίδιο να επηρεάζεται αρνητικά από παρακείμενες χρήσεις.

(στ) Να πληροί υψηλού επιπέδου αποδεκτά πρότυπα χωροδιάταξης, αρχιτεκτονικού σχεδιασμού και τοπιοτέχνησης.

(Το Σχέδιο Περιοχής προνοεί: «Όλες οι γραφειακές (και εκπαιδευτικές) αναπτύξεις στην Κεντρική Περιοχή με μεγαλύτερο μέγεθος από 2.000 τμ θα υποβάλλουν Σχέδιο Διακίνησης στην Πολεοδομική Αρχή για έγκριση. Σχέδιο Διακίνησης μπορεί να απαιτείται να υποβάλλεται και από άλλες αναπτύξεις όπου μπορεί να επιτευχθεί μείωση στις απαιτήσεις στάθμευσης εάν δικαιολογηθεί από την εφαρμογή συμπληρωματικών μέτρων για ενθάρρυνση της διακίνησης με εναλλακτικούς τρόπους.»)

17.11 Αποδέσμευση Καθορισμένων Χώρων για Ανέγερση Εκπαιδευτηρίων

17.11.1 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να χορηγήσει πολεοδομική άδεια για άλλη ανάπτυξη, εκτός του εκπαιδευτηρίου, σύμφωνα με τις πρόνοιες της συννορεύουσας χαμηλότερης Οικιστικής Ζώνης, σε τεμάχιο το οποίο καθορίζεται ως χώρος για ανέγερση εκπαιδευτηρίου, νοουμένου ότι με βάση τον ευρύτερο εκπαιδευτικό Προγραμματισμό και μετά την ολοκλήρωση της σχετικής διαδικασίας επανεξέτασης καθορισμένου χώρου για ανέγερση εκπαιδευτηρίου από ειδική επιτροπή, η οποία θα αποτελείται από εκπροσώπους των Γενικών Διευθυντών των Υπουργείων Εσωτερικών, Οικονομικών και Παιδείας και Πολιτισμού, και του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικίσσεως, διαπιστωθεί ότι ο χώρος αυτός δεν είναι αναγκαίος για την ανέγερση δημόσιου εκπαιδευτηρίου.

17.11.2 Στις περιπτώσεις νόμιμα υφιστάμενων ιδιωτικών Σχολών Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης κατά 10%, πέραν της δυνατής αύξησης της κυβικής χωρητικότητας της ανάπτυξης που καθορίζεται στο Παράρτημα Β, ώστε να δοθεί περαιτέρω δυνατότητα για επεκτάσεις που αφορούν μεταξύ άλλων και μονάδες διαμονής φοιτητών. Νοείται ότι η παρούσα πρόνοια εφαρμόζεται για αναπτύξεις που υφίστανται νόμιμα κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Σχεδίου.

17.11.3 Στις περιπτώσεις ανέγερσης νέων ιδιωτικών Σχολών Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης εντός των Περιοχών Ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να αυξήσει τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης που καθορίζεται στην προηγούμενη παράγραφο κατά 0,20:1, εφόσον στην ανάπτυξη συμπεριλαμβάνονται διευκολύνσεις για διαμονή για τουλάχιστον 30% του συνολικού αριθμού των φοιτητών.

17.11.4 Σε σχέση με ιδιοκτησία που τμήμα της επηρεάζεται από χώρο καθορισμένο ως κατάλληλο για ανέγερση εκπαιδευτηρίου και η πολιτική της Κυβέρνησης είναι η απόκτηση του χώρου για σκοπούς ανέγερσης δημόσιου εκπαιδευτηρίου, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη μεταφορά ποσοστού του δομήσιμου εμβαδού που αναλογεί στο τμήμα που επηρεάζεται από τον συγκεκριμένο καθορισμό, νοουμένου ότι, κατά την κρίση της, δεν δημιουργούνται συνθήκες υπερανάπτυξης στην περιοχή. Νοείται ότι το μεταφερόμενο δομήσιμο εμβαδόν θα υπολογίζεται από την Πολεοδομική Αρχή κατά περίπτωση και δεν θα υπερβαίνει το 20% του εκάστοτε ισχύοντος συντελεστή δόμησης για κάθε προκύπτον οικόπεδο στο μη επηρεαζόμενο τμήμα της ιδιοκτησίας.

17.12 Εφαρμογή

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

(α) Την εξασφάλιση επαρκούς γης για σχολεία σε περιπτώσεις εξέτασης αιτήσεων για διαχωρισμούς οικοπέδων μεγάλης κλίμακας ή σε ενιαίες αναπτύξεις, νοουμένου ότι κάτι τέτοιο κρίνεται απαραίτητο αφού προηγηθεί διαβούλευση με το Υπουργείο Παιδείας και Πολιτισμού.

(β) Την εξασφάλιση επαρκούς γης για δημόσια σχολεία μέσω της εφαρμογής σχεδίου αστικού αναδασμού ή/και της εφαρμογής των προνοιών για μεταφορά αναπτυξιακών δικαιωμάτων, εφόσον θεσπιστούν οι αναγκαίες νομοθεσίες.

Το Σχέδιο Περιοχής διαφυλάσσει τις θέσεις που υποδεικνύει το Τοπικό Σχέδιο για Εκπαιδευτικούς σκοπούς, χωρίς καθορισμό του επιπέδου του σχολείου ώστε να υπάρχει ευελιξία και να χρησιμοποιηθούν ανάλογα με τις ανάγκες της πόλης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 18.ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ

18.5 Χωροθετική Πολιτική για Νοσηλευτήρια, Κλινικές, Διαγνωστικά και άλλα Ιατρικά Κέντρα και Ιατρεία

18.5.1 Νοσηλευτήρια, Κλινικές, Διαγνωστικά και άλλα Ιατρικά Κέντρα και Ιατρεία είναι δυνατόν να χωροθετούνται στις ακόλουθες περιοχές, υπό τις βασικές προϋποθέσεις του παρόντος Κεφαλαίου:

(α) Στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, στα Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I,II και IV.

(β),(γ),(δ),(ε),(στ) Πρόνοιες που δεν αφορούν την Περιοχή του Σχεδίου Περιοχής

. 18.5.2 Πρόνοια που δεν αφορούν την Περιοχή του Σχεδίου Περιοχής

18.6 Χωροθετική Πολιτική για Μικρά Ιδιωτικά Ιατρεία

18.6.1- 18.6.4 Πρόνοιες που δεν έχουν εφαρμογή στην περιοχή του Σχεδίου Περιοχής

18.7 Βασικές Προϋποθέσεις για Χωροθέτηση Ιδιωτικών Κλινικών

Κατά την εξέταση σχετικών αιτήσεων, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλεύεται σχετικά με το αρμόδιο Υπουργείο Υγείας.

Η Πολεοδομική Αρχή θα αποδίδει ιδιαίτερη σημασία στη διασφάλιση ικανοποιητικών χώρων στάθμευσης, από άποψη αριθμού και λειτουργίας ώστε να μην επιβαρύνεται η πρωτεύουσα χρήση των συγκεκριμένων περιοχών και οι ανέσεις των περιοίκων.

18.8 Άλλες Υπηρεσίες Κοινοτικής Υποδομής

18.8.1 Άλλοι τύποι υπηρεσιών κοινωνικής μέριμνας και κοινοτικής υποδομής, όπως για παράδειγμα στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης και διημέρευσης ατόμων τρίτης ηλικίας, κέντρα νεότητας, κ.ο.κ. θα επιτρέπονται, στις εμπορικές περιοχές καθώς και σε περιοχές κατοικίας, κατά προτίμηση σε συλλεκτήριους δρόμους ή κοντά σε δημόσιους χώρους πρασίνου, νοουμένου ότι δεν θα προκαλούνται κυκλοφοριακά, λειτουργικά ή περιβαλλοντικά προβλήματα και δεν επηρεάζονται οι ανέσεις των περιοίκων. Η Πολεοδομική Αρχή θα μεριμνά για αυξημένες αποστάσεις από γειτονικές ιδιοκτησίες, ή/και για σχετική οπτική και ηχητική απομόνωση, με την επιβολή κατάλληλων όρων.

18.9 Βρεφονηπιακοί και Παιδοκομικοί Σταθμοί

Βρεφονηπιακοί και παιδοκομικοί σταθμοί, για τους οποίους έχει αρμοδιότητα το Τμήμα Υπηρεσιών Κοινωνικής Ευημερίας, θα επιτρέπονται στους χώρους που καθορίζονται για τη χωροθέτηση νηπιαγωγείων στο Κεφάλαιο 17. Σε ότι αφορά τα πρότυπα μεγέθη για αναπτύξεις αυτού του τύπου, θα ισχύουν τα καθοριζόμενα στον περί Παιδιών Νόμο (Κεφ. 352) και στους σχετικούς Κανονισμούς.

18.10 Κριτήρια Εξέτασης Αιτήσεων :Αιτήσεις για χωροθέτηση των διευκολύνσεων που περιγράφονται στο παρόν Κεφάλαιο θα εξετάζονται λαμβάνοντας υπόψη τα ακόλουθα κριτήρια:

(α) Τις ανάγκες της τοπικής κοινότητας και τη δυνατότητα εύκολης και ασφαλούς προσπέλασης από αυτή.

(β) Το ενδεχόμενο υπερβολικής κυκλοφοριακής φόρτισης ή επηρεασμού των ανέσεων των παρακείμενων περιοχών κατοικίας, καθώς και την ύπαρξη επαρκούς και ασφαλούς πρόσβασης για οχήματα και ικανοποιητικών χώρων στάθμευσης μέσα στην υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία.

(γ) Το επίπεδο κτιριακού και περιβαλλοντικού σχεδιασμού.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 19.ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ

19.5 Χωροθετική Πολιτική για Κλειστές Αθλητικές Διευκολύνσεις

19.5.1 Η χωροθέτηση διευκολύνσεων άθλησης και εκγύμνασης που αφορούν κλειστούς χώρους είναι δυνατή, ανάλογα με την κλίμακα και την ακτίνα επιρροής και εξυπηρέτησης τους, στις ακόλουθες περιοχές :

(α) Στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, στα Περιφερειακά και Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και στους Αξονες Δραστηριότητας όλων των Κατηγοριών.

(β),(γ),(δ),(ε),(στ),(ζ) Πρόνοιες που δεν αφορούν την Περιοχή του Σχεδίου Περιοχής

19.6 Χωροθετική Πολιτική για Ανοικτές Αθλητικές Διευκολύνσεις

19.6.1 Δεν έχει εφαρμογή στην περιοχή του Σχεδίου Περιοχής

19.6.2 Ανοικτές Διευκολύνσεις Άθλησης Μικρής Κλίμακας

19.6.2.1 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να εξετάσει το ενδεχόμενο χορήγησης προσωρινής πολεοδομικής άδειας, διάρκειας ισχύος των πέντε ετών (με δικαίωμα ανανέωσης εφόσον δεν προκύψουν συνθήκες επηρεασμού των ανέσεων της περιοχής), σε περιοχή εντός Ορίου Ανάπτυξης, για την κατασκευή μικρών ανοικτών αθλητικών διευκολύνσεων που να αφορούν είτε ένα μίνι γήπεδο ποδοσφαίρου μόνο, ή μέχρι δύο γήπεδα καλαθόσφαιρας, πετόσφαιρας, χειροσφαίρισης ή αντισφαίρισης και παρόμοιων, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις, και νοουμένου ότι η Πολεοδομική Αρχή διαπιστώσει ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις περιοίκων:

(α) Η ιδιοκτησία θα βρίσκεται κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας.

(β) Το τεμάχιο θα έχει ελάχιστο ωφέλιμο εμβαδόν, αφαιρούμενων όλων των δεσμεύσεων, τουλάχιστον 4.000 τ.μ.

(γ) Η απόσταση των επιμέρους αθλητικών διευκολύνσεων θα είναι τουλάχιστον 10,00 μέτρα από τα σύνορα.

(δ) Η/οι οικοδομή/ές των υποστηρικτικών εγκαταστάσεων (αποδυτήρια, χώροι υγιεινής, γραφείο/ιατρείο, αποθήκες και μικρό περίπτερο/αναψυκτήριο) θα έχουν συνολικό μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ., και θα απέχουν τουλάχιστον 5,00 μ. από τα σύνορα, εκτός το μικρό περίπτερο/αναψυκτήριο, που πρέπει να είναι τουλάχιστον 10,00 μ. Νοείται ότι σε περίπτωση που ο συγκεκριμένος τύπος αθλητικής διευκόλυνσης χωροθετείται σε περιοχές όπου δεν αναμένεται να επηρεαστούν οι ανέσεις περιοίκων, η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να μειώνει ανάλογα το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν του τεμαχίου και την ελάχιστη απόσταση των διευκολύνσεων και των υποστηρικτικών τους εγκαταστάσεων από τα σύνορα του τεμαχίου.

19.6.2.2 Μεμονωμένα μίνι γήπεδα ποδοσφαίρου δυνατό να χωροθετηθούν κατά προτεραιότητα στις καθορισμένες Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σε ιδιοκτησία εμβαδού της τάξης των 2.000 τ.μ. τουλάχιστον, χωρίς να αποτελούν μέρος Οργανωμένου Αθλητικού Κέντρου Μεγάλης Κλίμακας, νοουμένου ότι πληρούνται οι βασικές προϋποθέσεις, η ανάπτυξη απέχει τουλάχιστον 10,00 μ. από τα όρια του τεμαχίου, και οι κλειστές υποστηρικτικές εγκαταστάσεις (αποδυτήρια, χώροι υγιεινής, μικρό γραφείο, μικρό ιατρείο, μικρή αποθήκη και μικρό περίπτερο) είναι ισόγειες, και το συνολικό εμβαδόν τους δεν θα υπερβαίνει τα 200 τ.μ.

19.6.2.3 Σε περιοχές πυρήνων όπου υπάρχει έλλειψη τέτοιων διευκολύνσεων αθλητισμού, είναι δυνατό να επιτραπεί κατά εξαίρεση ανάπτυξη σε τεμάχια που παρεμβάλλονται μεταξύ και εφάπτονται Εμπορικών Περιοχών και Αξόνων Εμπορικής Δραστηριότητας, νοουμένου ότι δεν διασπάται η συνεχής δόμηση του πυρήνα, και με την προϋπόθεση ότι το ποσοστό κάλυψης και ο συντελεστής δόμησης της ανάπτυξης δεν υπερβαίνουν το 0,60:1.

19.7 Υποστηρικτικές Χρήσεις και Παρεμπόμπουσες Κλειστές Αθλητικές Διευκολύνσεις σε Ανοικτές Αθλητικές

Διευκολύνσεις

Ανεξάρτητα από τα πιο πάνω, σε αναπτύξεις ανοικτών αθλητικών διευκολύνσεων είναι δυνατό να συνυπάρχουν κτιριακές εγκαταστάσεις, νοουμένου ότι οι αθλητικές διευκολύνσεις δεν εμπόπτουν σε Ζώνες Προστασίας Δα, ως ακολούθως

(α) Υποστηρικτικές χρήσεις (αποδυτήρια, χώροι υγιεινής, μικρό γραφείο, μικρό ιατρείο, μικρή αποθήκη και μικρό περίπτερο), οι οποίες θα είναι ισόγειες με μέγιστο ύψος οικοδομής τα 5,00 μέτρα και το μεικτό εμβαδόν δεν θα υπερβαίνει το 10% του επιτρεπόμενου δομήσιμου εμβαδού, ή τα 200 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δυο είναι μικρότερο.

(β) Παρεμπόμπουσες κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις, οι οποίες μαζί με τις υποστηρικτικές χρήσεις δεν θα υπερβαίνουν τους συντελεστές ανάπτυξης της Πολεοδομικής Ζώνης στις περιπτώσεις ανάπτυξης εκτός Ορίου Ανάπτυξης.

Σε περιπτώσεις που η ανοικτή αθλητική διευκόλυνση βρίσκεται εντός Ορίου Ανάπτυξης, τότε ο μέγιστος συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης για τις παρεμπόμπουσες κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις και τις υποστηρικτικές χρήσεις θα είναι της τάξης του 50% των αντίστοιχων επιτρεπόμενων στην Πολεοδομική Ζώνη, χωρίς όμως να υπερβαίνουν το 0,40:1 και 0,25:1, αντίστοιχα. Νοείται ότι και στις δύο πιο πάνω περιπτώσεις, οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 20,00 μ. από τα σύνορα.

19.8 Βασικές Προϋποθέσεις

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

(α) Η ανάπτυξη θα εντάσσεται σωστά στο περιβάλλον, θα προσαρμόζεται στη φυσιογνωμία και στον χαρακτήρα της περιοχής, δεν θα δημιουργεί δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις των περιοίκων, και δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τη δημόσια υγεία και τους φυσικούς πόρους.

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

(γ) Όπου κρίνεται αναγκαίο θα απαιτείται η ηχομόνωση των αθλητικών διευκολύνσεων με ηχοπετάσματα, τα οποία θα απέχουν τουλάχιστον 5,00 μ. από τα σύνορα. Ιδιαίτερα σε περιπτώσεις όπου η ανάπτυξη εμπίπτει ή γειτνιάζει με περιοχή όπου η επικρατούσα χρήση είναι ευαίσθητη στην ηχορύπανση (π.χ. Οικιστική ή άλλη Ζώνη όπου επιτρέπεται η οικιστική ανάπτυξη), η Πολεοδομική Αρχή θα διαφυλάσσει πρώτιστα τις ανέσεις της γειτονικής επικρατούσας χρήσης, και θα απαιτεί ειδική ηχομόνωση των κλειστών εγκαταστάσεων της ανάπτυξης.

(δ) Όπου είναι εφικτό η ανάπτυξη θα συνδυάζεται με δημόσιους χώρους πρασίνου ή άλλους δημόσιους ανοικτούς χώρους, καθώς και εκπαιδευτικά ιδρύματα.

(ε) Θα δημιουργούνται υψηλής ποιότητας τοπιοτεχνημένοι χώροι πρασίνου, ιδιαίτερα στην περίμετρο της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, όπου το ελάχιστο πλάτος περιμετρικής λωρίδας θα είναι 5,00 μ., και θα φυτεύεται με πυκνό και ψηλό ράσινιο.

(στ) Η ανάπτυξη θα ικανοποιεί λειτουργικές ανάγκες της Τοπικής Αρχής μέσα στην οποία θα ενταχθεί και θα είναι υψηλής αισθητικής και ποιοτικής στάθμης.

(ζ) Η Πολεοδομική Αρχή θα εξασφαλίζει, όπου είναι εφικτό, απομονωτική λωρίδα πρασίνου μεταξύ του τεμαχίου και του δρόμου πρωταρχικής σημασίας, ώστε, ανάλογα με την περίπτωση, η πρόσβαση προς τον αναφερόμενο δρόμο να αποτρέπεται ή να επιτρέπεται από ελεγχόμενες εισόδους/εξόδους.

(η) Σε περίπτωση όπου οι αθλητικές διευκολύνσεις θα διαθέτουν φωτισμό για νυκτερινή λειτουργία, η Πολεοδομική Αρχή θα εξετάζει το ενδεχόμενο επηρεασμού των ανέσεων της περιοχής, επιτρέποντας τον εν λόγω φωτισμό εφόσον είναι προηγμένης τεχνολογίας και χαμηλής έντασης, ή όταν αυτός αποκρύπτεται λόγω χωροθέτησης και τοπογραφίας της ανάπτυξης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 20.ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΑΣ

20.5 -20.6-20.7 Αντικαθίστανται από τις πρόνοιες του Σχεδίου Περιοχής

20.8 Αυτοτελείς Αίθουσες Δεξιώσεων

20.8.1 Οι αυτοτελείς Αίθουσες Δεξιώσεων αποτελούν ειδικό τύπο ανάπτυξης αναψυχής και ψυχαγωγίας, δεδομένου ότι είναι δυνατόν να δημιουργούν προβλήματα διαφόρων μορφών όταν αυτές χωροθετούνται μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης, αλλά και αλλού λόγω του μεγέθους τους και του μεγάλου αριθμού επισκεπτών/χρηστών που προσελκύουν. Στην αναφερόμενη κατηγορία δεν περιλαμβάνονται τα μουσικοχορευτικά κέντρα ή οποιαδήποτε άλλη κατηγορία κέντρων αναψυχής που ενσωματώνονται σε αναπτύξεις που διέπονται από τις πρόνοιες της περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νομοθεσίας.

Νοείται ότι καμιά τέτοιου τύπου ανάπτυξη δεν μπορεί να χρησιμοποιείται ως αυτοτελής Αίθουσα Δεξιώσεων χωρίς την εξασφάλιση της αναγκαίας Πολεοδομικής Άδειας.

20.8.2 Πρόνοιες που δεν αφορούν την Περιοχή του Σχεδίου Περιοχής

20.9 Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχανωνίας

20.9.1 Οι Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας που λειτουργούν πάνω σε εμπορική βάση, προορισμό έχουν να προσφέρουν εναλλακτικές μορφές παθητικής ή ενεργού ψυχαγωγίας με στόχο την εξυπηρέτηση ευρύτερων οικιστικών ή άλλων περιοχών του Τοπικού Σχεδίου.

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

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

2010.1 Θεματικά Πάρκα

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

- (α) Η ένταξη της ανάπτυξης σε άνετους και κατάλληλα διαμορφωμένους/τοπιοτεχνημένους υπαίθριους χώρους που θα καταλαμβάνουν σημαντικό ποσοστό του γηπέδου της ανάπτυξης, συμβάλλοντας στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος.
- (β) Η οργάνωση της ανάπτυξης με ενιαίο και συνεχή τρόπο γύρω από ένα ή περισσότερα συγκεκριμένα θέματα, όπως για παράδειγμα η οικολογία, διάφορες πτυχές της τοπικής παράδοσης, η αναπαράσταση ιστορικών γεγονότων ή περιόδων, κ.ο.κ.
- (γ) Η υψηλή ποιότητα σχεδιασμού, κατασκευών και τοπιοτέχνησης των υπαίθριων χώρων της ανάπτυξης.
- (δ) Η λειτουργία του συνόλου της επιχείρησης/ανάπτυξης ή του σημαντικότερου ποσοστού των στοιχείων που τη συνθέτουν με βάση την εφάπαξ καταβολή ενός αντιτίμου εισόδου.

20.12 Διαβουλευσεις με τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού

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

20.13 Βασικές Προϋποθέσεις

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

- (α) Όταν η προτεινόμενη ανάπτυξη γεινιάζει με περιοχή όπου η επικρατούσα χρήση είναι ευαίσθητη, η Πολεοδομική Αρχή θα διαφυλάσσει πρώτιστα τις ανέσεις της γειτονικής επικρατούσας χρήσης.
- (β) Το αναμενόμενο επίπεδο ηχητικής ρύπανσης σε βάρος γειτονικών χρήσεων και λειτουργιών. Σε περιπτώσεις όπου η προτεινόμενη ανάπτυξη γεινιάζει με περιοχές όπου η επικρατούσα χρήση είναι ευαίσθητη σε ρύπανση αυτής της μορφής (π.χ. γεινίαση με Οικιστική Ζώνη), η Πολεοδομική Αρχή θα διαφυλάσσει πρώτιστα τις ανέσεις της γειτονικής επικρατούσας χρήσης. Θα λαμβάνεται επίσης σοβαρά υπόψη το ενδεχόμενο εποχιακής αύξησης της ηχητικής ρύπανσης (π.χ. μουσική με εξοπλισμό ενίσχυσης του ήχου σε εξωτερικό χώρο κατά τους καλοκαιρινούς μήνες). Είναι δυνατόν να απαιτούνται ειδικές κατασκευές ηχομόνωσης στην οικοδομή.
- (γ) Ενδεχόμενα προβλήματα όχλησης από υπερβολική αύξηση της τροχαίας κυκλοφορίας. Η Πολεοδομική Αρχή θα πρέπει να αξιολογεί την επάρκεια των παρεχόμενων χώρων στάθμευσης, ιδιαίτερα όταν η κύρια προσπέλαση προς την προτιθέμενη ανάπτυξη διέρχεται από οικιστική περιοχή ή η ανάπτυξη εφάπτεται σε κύριους δρόμους. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί περισσότερους χώρους στάθμευσης από τους καθοριζόμενους, σε περιπτώσεις όπου κρίνεται ότι το είδος και το μέγεθος της ανάπτυξης είναι τέτοιο που αναμένεται ότι θα προσελκύει μεγάλο αριθμό χρηστών/επισκεπτών, ιδιαίτερα σε περιπτώσεις αιθουσών δεξιώσεων, μουσικοχορευτικών κέντρων

και μεγάλο μεγέθους εστιατορίων. Σε περιπτώσεις όπου κρίνεται απαραίτητο λόγω της κλίμακας και την έντασης της ανάπτυξης, θα απαιτείται η διεξαγωγή μελέτης κυκλοφοριακών επιπτώσεων.

(δ) Για την απάμβλυνση τυχόν προβλημάτων που ενδέχεται να προκύπτουν από τη χωροθέτηση αναπτύξεων αναψυχής και ψυχαγωγίας μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί την τήρηση ικανοποιητικής απόστασης μεταξύ των χώρων άσκησης των κύριων ή/και των βοηθητικών δραστηριοτήτων της ανάπτυξης (π.χ. οικοδομή, υπαίθριοι χώροι εστίασης ή συγκέντρωσης, χώροι στάθμευσης και διάδρομοι διακίνησης οχημάτων, κ.ο.κ.) και των ορίων του τεμαχίου.

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

(στ) Στις περιπτώσεις που χωροθετείται κοντά στα Αρχαία Μνημεία και κτίρια θρησκευτικής λατρείας, δεν θα πρέπει να προσβάλλεται ο χαρακτήρας τους και να επηρεάζεται η λειτουργία τους.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 21. ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ

21.5 Χωροθετική Πολιτική για Πολιτιστική Υποδομή

Η πολιτιστική υποδομή αποτελεί μέρος του ιστού και της λειτουργίας της πόλης. Οι κεντρικές πολιτιστικές χρήσεις, και ιδιαίτερα εκείνες με σφαίρα επιρροής το σύνολο της πόλης ή/ και του κρατικού χώρου, θα πρέπει να χωροθετούνται στο Αστικό Κέντρο, σύμφωνα με τις πρόνοιες του οικείου Κεφαλαίου, εφόσον αναμένεται ότι οι χρήσεις αυτές θα συμβάλουν

στην ενίσχυση της ακτινοβολίας και της ελκυστικότητας του Κέντρου και της ενιαίας ταυτότητας του αστικού συγκροτήματος.

Παράλληλα, οι πολιτιστικές εγκαταστάσεις είναι σκόπιμο να χωροθετούνται σε χώρους που είναι κεντρικοί, από λειτουργική άποψη κυρίως, και σε υποπεριοχές του αστικού συγκροτήματος ανάλογα με την ακτίνα επιρροής τους, και σε συσχέτιση με άλλες κύριες λειτουργίες. Οι χώροι πρέπει να εξυπηρετούνται επαρκώς από το δευτερεύον τουλάχιστον

οδικό δίκτυο, τις δημόσιες συγκοινωνίες και τα δίκτυα ποδηλατοδρόμων και πεζοδρόμων. Αναπτύξεις που στεγάζουν πολιτιστικές δραστηριότητες είναι δυνατό να χωροθετούνται, ανάλογα με την κλίμακα και τον τύπο της δραστηριότητας

(α) Στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο

21.6 Χωροθετική Πολιτική για ανέγερση και Τοποθέτηση Μνημείων σε Ανοικτούς Χώρους

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

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

(α) Τον βαθμό προβολής του μνημείου.

(β) Τις σχετικές λειτουργικές ανάγκες.

(γ) Την ένταξη στον χώρο και το φυσικό περιβάλλον.

21.6.3 Σε κατάλληλες περιπτώσεις και κατόπιν διαβούλευσης με την Τοπική Αρχή, η Πολεοδομική Αρχή θα ενθαρρύνει την ενσωμάτωση παρεμβάσεων τέχνης σε δημόσιους ανοικτούς χώρους (πάρκα, πλατείες, κόμβους, κ.ά.), ώστε να προβάλλεται ο σύγχρονος πολιτισμός και να αναβαθμίζεται ο αστικός χώρος.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 22. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

22.5 Περιοχές Τουριστικής Ανάπτυξης

Η τουριστική ανάπτυξη ενθαρρύνεται γενικά μέσα στο Όριο Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου.

Ειδικότερα, όσον αφορά τη χωροθέτηση ξενοδοχείων, η Πολεοδομική Αρχή, αφού διαβουλευθεί με τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού, μπορεί να επιτρέπει ξενοδοχεία στις πιο κάτω περιοχές

(α) Στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο.

(β) Στο σύνολο της Περιτειχισμένης Πόλης, νοουμένου ότι η ανάπτυξη θα αφορά αστικά ξενοδοχεία δυναμικότητας 15 έως 80 δωματίων.

(γ) Στις Ζώνες Δημόσιων και Άλλων Αστικών Χρήσεων, συμπεριλαμβανομένης της καθορισμένης περιοχής του Πολυλειτουργικού Κέντρου Περιοχής Δικαστηρίων.

22.6 Συντελεστές Ανάπτυξης

22.6.1 Ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης για την ανέγερση τουριστικής ανάπτυξης θα είναι της τάξης των αντίστοιχων επιτρεπόμενων από την καθορισμένη Ζώνη Ανάπτυξης ή τη σχετική πολιτική, χωρίς όμως ο συντελεστής δόμησης να υπερβαίνει το 70% του καθορισμένου συντελεστή δόμησης σε περίπτωση χωροθέτησης σε Οικιστική Ζώνη.

22.6.3 Η Πολεοδομική Αρχή, λαμβάνοντας υπόψη τον χαρακτήρα της περιοχής και άλλες πολεοδομικές παραμέτρους, μπορεί να απαιτήσει μείωση των πιο πάνω συντελεστών ανάπτυξης, καθώς επίσης και του ανώτατου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων και ύψους που καθορίζονται στην πολεοδομική ζώνη στην οποία εμπίπτει η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία.

22.7 Τουριστική Αξιοποίηση Παραδοσιακών και Διατηρητέων Οικοδομών

22.7.1 Η Πολεοδομική Αρχή θα ενθαρρύνει ιδιαίτερα τη χωροθέτηση τουριστικών καταλυμάτων σε παραδοσιακές ή διατηρητέες οικοδομές, νοουμένου ότι οποιοσδήποτε προσθήκες/μετατροπές που κρίνεται αναγκαίο να πραγματοποιηθούν θα είναι περιορισμένης έκτασης, θα έχουν στόχο την εύρυθμη λειτουργία του αυθεντικού μέρους της οικοδομής, θα εντάσσονται στο χαρακτήρα του και δεν θα προκαλούν σοβαρή αλλοίωση στον όγκο και την αρχιτεκτονική του. Για τη διασφάλιση των αναγκαίων χώρων στάθμευσης θα λαμβάνονται υπόψη οι πρόνοιες των σχετικών προτύπων, ιδιαίτερα σε σχέση με τη μείωση απαιτήσεων.

22.7.2 Σημειώνεται ότι οι διατηρητέες οικοδομές διέπονται από το άρθρο 38 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου και τους σχετικούς Κανονισμούς, ενώ οι παραδοσιακές οικοδομές από τον περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμο και τους σχετικούς Κανονισμούς.

22.8 Προσθήκες -Μετατροπές σε Τουριστικές Αναπτύξεις

22.8.1 Προσθήκη ή μετατροπή σε τουριστική μονάδα που υφίσταται νόμιμα(έχει ανεγερθεί με βάση τις απαιτούμενες άδειες -πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής και διαθέτει κατάταξη από τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού), ή που μπορεί να αδειοδοτηθεί (πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής) με βάση τις ισχύουσες πολιτικές, είναι δυνατό να επιτραπεί όταν βρίσκεται σε περιοχή όπου επιτρέπεται τουριστική ανάπτυξη, στις ακόλουθες ανεξάρτητες περιπτώσεις (εξαιρούνται τα τουριστικά διαμερίσματα για τα οποία θα ισχύουν τα πιο κάτω, με εξαίρεση την παράγραφο (β), που θα ισχύει μόνο όταν οι προσθήκες/μετατροπές αφορούν βελτιώσεις τέτοιων μονάδων χωρίς να αυξάνεται η δυναμικότητα -αριθμός κλινών):

(α) Υπάρχει ανεξάντλητο εμβαδόν εντός του αρχικού τεμαχίου, τηρουμένων των μεγεθών που απαιτούνται από την ισχύουσα περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νομοθεσία και των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου αναφορικά με τους όρους δόμησης (συντελεστή δόμησης, ποσοστό κάλυψης, αριθμό ορόφων και ύψος οικοδομών).

(β) Σε περίπτωση τουριστικής μονάδας της οποίας το εγκριμένο συνολικό δομήσιμο εμβαδόν, όπως αυτό υπολογίστηκε κατά τη χορήγηση της σχετικής άδειας, υπερβαίνει το δομήσιμο εμβαδό που επιτρέπεται με βάση τον συντελεστή δόμησης της ισχύουσας πολεοδομικής ζώνης, θα επιτρέπεται η προσθήκη εμβαδού που αναλογεί στο εμβαδόν των χώρων που εξαιρούνται του υπολογισμού του συντελεστή δόμησης (εξαιρουμένων των χώρων που δεν είχαν υπολογισθεί κατά την αδειοδότηση), νοουμένου ότι δεν δημιουργείται υπέρβαση στο επιτρεπόμενο από την ισχύουσα ζώνη ποσοστό κάλυψης, ή και η προσθήκη γίνεται με καθ' ύψος επέκταση της εγκριμένης οικοδομής μέχρι δύο ορόφους.

γ) Σε περίπτωση προσθήκης τεμαχίου σε αδειοδοτημένη ανάπτυξη, για σκοπούς επέκτασης υφιστάμενης τουριστικής μονάδας που υπερβαίνει τον συντελεστή δόμησης της ισχύουσας σήμερα πολεοδομικής ζώνης, η προσθήκη θα αντιπροσωπεύει το σύνολο του συντελεστή δόμησης του νέου τεμαχίου και μπορεί να τοποθετηθεί σε οποιοδήποτε σημείο της ανάπτυξης.

Νοείται ότι η υφιστάμενη μονάδα και ο χώρος επέκτασης εμπίπτουν σε περιοχή όπου επιτρέπεται η τουριστική ανάπτυξη.

Νοείται ότι οι πιο πάνω προσθήκες/μετατροπές δεν επηρεάζουν δυσμενώς ή παραβιάζουν την εύλογη χρήση παρακείμενης ιδιοκτησίας ή της περιοχής ως σύνολο.

Νοείται επίσης, ότι τηρούνται στο βαθμό που είναι δυνατό, όλες οι υπόλοιπες πρόνοιες που ισχύουν κατά την ημερομηνία χορήγησης της νέας πολεοδομικής άδειας.

Νοείται τέλος, ότι έχουν παραχωρηθεί στο δημόσιο όλες οι δεσμεύσεις που επιβλήθηκαν με βάση τις οποίες υλοποιήθηκε η ανάπτυξη.

22.9 Τουρισμός Υγείας

Στα πλαίσια προώθησης της Κύπρου ως Κέντρου Παροχής Ιατρικών Υπηρεσιών και έχοντας υπόψη τους δύο άξονες του Τουρισμού Υγείας, τον Ιατρικό Τουρισμό και τον Τουρισμό Ευεξίας, στο Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας προνοούνται τα ακόλουθα:

ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΕΝΤΡΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ ΕΓΚΡΙΜΕΝΟ 2017

(α) Αξιοποίηση της υφιστάμενης ξενοδοχειακής τουριστικής υποδομής, με την ανάπτυξη/επέκταση των υπηρεσιών και εγκαταστάσεων του τουρισμού ευεξίας σε υφιστάμενα ξενοδοχεία και τουριστικά καταλύματα, καθώς και την προώθηση νέων τουριστικών μονάδων με εμπλουτιστικά έργα. Για τον σκοπό αυτό, ποσοστό τέτοιων εμπλουτιστικών έργων σε υφιστάμενες τουριστικές μονάδες είναι δυνατό να υπερβαίνει τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης.

(β) Συμπερίληψη ξενοδοχειακής ανάπτυξης ως υποστηρικτικής ιδιωτικού νοσοκομείου ή διαγνωστικού κέντρου ουσιώδους κλίμακας σε περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, ή ως συμπληρωματικής Ενοποιημένης Ανάπτυξης Μεγάλων και Σύνθετων Αστικών Χρήσεων, σύμφωνα με τις πρόνοιες των οικείων Κεφαλαίων.

Τέτοια ανάπτυξη είναι δυνατό να επιτραπεί νοουμένου ότι η κλίμακα της θα είναι ανάλογη του μεγέθους της κύριας χρήσης, αφού συναξιολογηθεί η δυνατότητα εξυπηρέτησης του νοσηλευτηρίου ή διαγνωστικού κέντρου από υφιστάμενες ξενοδοχειακές αναπτύξεις, σε λειτουργική απόσταση από το νοσηλευτήριο ή το διαγνωστικό κέντρο.

22.10 Εμπλουτιστικά Έργα σε Τουριστικές Μονάδες

22.10.1 Εμπλουτιστικά έργα σε τουριστικές μονάδες αφορούν πρόσθετες υπηρεσίες αναψυχής και ψυχαγωγίας και άλλες επιθυμητές υπηρεσίες σε ξενοδοχεία και τουριστικά καταλύματα από αυτές που απαιτούνται με βάση την περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νομοθεσία, που δυνατόν να επιτραπούν εντός του γηπέδου του ξενοδοχείου/τουριστικού καταλύματος, νοουμένου ότι ικανοποιούν τις ακόλουθες προϋποθέσεις και κριτήρια:

(α) Συμβάλλουν στη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος, στην προσέλκυση ειδικής πελατείας, στην απάμβλυνση της εποχικότητας, στην προβολή της πολιτιστικής κληρονομιάς, της παράδοσης, κ.ο.κ.

(β) Παρέχουν υπηρεσίες αναψυχής και ψυχαγωγίας και άλλες επιθυμητές υπηρεσίες που συνδυάζονται κατά τον καλύτερο τρόπο με το ξενοδοχείο/τουριστικό κατάλυμα, διασφαλίζοντας υψηλή ποιότητα κατασκευών και τοπιοτεχνημένου περιβάλλοντος.

(γ) Χωροθετούνται σωστά και εντάσσονται σε άνετους και κατάλληλα διαμορφωμένους υπαίθριους χώρους που θα συμβάλλουν στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος.

(δ) Θα κρίνονται από την Πολεοδομική Αρχή κατά αξία με βάση το περιεχόμενο, την οργάνωση, τη λειτουργία και τη χωροθέτηση του έργου, αφού εξασφαλισθούν οι θετικές απόψεις του Κυπριακού Οργανισμού Τουρισμού.

(ε) Εξειδικευμένα/θεματικά εστιατόρια, επιπρόσθετα του κυρίως εστιατορίου του καταλύματος, ή και εστιατόριο όταν αυτό δεν απαιτείται με βάση τον περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμο.

22.10.2 Τα εμπλουτιστικά έργα τέτοιων τουριστικών μονάδων και οι επιμέρους χώροι τους μπορούν να αφορούν τα ακόλουθα:

(α) Συνεδριακά κέντρα, μικρότερες αίθουσες συνεδρίων για εξυπηρέτηση ομάδων τουριστικών μονάδων, και εξειδικευμένοι εκθεσιακοί χώροι.

(β) Κέντρα αποκατάστασης/αποθεραπείας/φυσιοθεραπείας, κέντρα ευεξίας (υδατοθεραπείας κ.ο.κ.).

(γ) Ολοκληρωμένα αθλητικά συγκροτήματα, στάδια, κολυμβητήρια, κλειστά γυμναστήρια, καθώς και άλλες μεγάλες υποδομές προπονητικού/αθλητικού χαρακτήρα.

(δ) Μουσεία, εκθεσιακοί χώροι, χώροι πολιτιστικών εκδηλώσεων, χώροι παραγωγής/γευσιγνωσίας παραδοσιακών προϊόντων, και εξειδικευμένα θεματικά πάρκα.

22.11 Κίνητρα για Εμπλουτιστικά Έργα σε Τουριστικές Μονάδες

22.11.1 Δικαιούχοι των πιο πάνω κινήτρων είναι ξενοδοχεία και τουριστικά καταλύματα που πληρούν τις πιο κάτω προϋποθέσεις

(α) Αποτελούν νόμιμα υφιστάμενες τουριστικές μονάδες (έχουν ανεγερθεί με βάση τις απαιτούμενες άδειες και έχουν άδεια λειτουργίας από τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού).

(β) Αποτελούν τουριστικές μονάδες που μπορούν να αδειοδοτηθούν εφόσον χρησιμοποιήσουν τα κίνητρα που περιγράφονται στην παρούσα παράγραφο, τις πρόνοιες της σχετικής Εντολής του Υπουργού Εσωτερικών αναφορικά με τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης, τις πρόνοιες της παραγράφου 4 του Παραρτήματος Β, καθώς και οποιοσδήποτε άλλες ισχύουσες πολιτικές.

(γ) Αποτελούν νέες τουριστικές μονάδες με βάση τις πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου.

22.11.2 Τα κίνητρα προβλέπουν όπως σε περίπτωση εμπλουτιστικών έργων που περιγράφονται στην παράγραφο 22.10.2, είναι δυνατόν να προστεθεί δομήσιμο εμβαδόν στην τουριστική μονάδα μέχρι ποσοστού 5% του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της ισχύουσας πολεοδομικής ζώνης για τον συγκεκριμένο τύπο τουριστικού καταλύματος. Για υφιστάμενες τουριστικές μονάδες, στα εμπλουτιστικά έργα περιλαμβάνονται και προσθηκομετατροπές σε δωμάτια για δημιουργία οικογενειακών δωματίων, σουΐτων και δωματίων για φιλοξενία προσώπων με ειδικές ανάγκες.

22.12 Άλλες Πρόνοιες

22.12.1 Αποφάσεις Υπουργικού Συμβουλίου: Η Πολεοδομική Αρχή θα εξετάζει αιτήσεις για τουριστική ανάπτυξη με βάση τις πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου και λαμβάνοντας υπόψη ως ουσιώδη παράγοντα τις εκάστοτε Αποφάσεις του Υπουργικού Συμβουλίου για ρύθμιση της τουριστικής ανάπτυξης, σύμφωνα με το άρθρο 5Α του περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμου.

22.12.2 Διαβουλεύσεις με τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού: Για όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις, όταν η Πολεοδομική Αρχή ασκεί την διακριτική της ευχέρεια, θα λαμβάνει υπόψη τις απόψεις του Κυπριακού Οργανισμού Τουρισμού πριν τη λήψη απόφασης.

22.12.3 Πιστοποιητικό Καταλληλότητας Γηπέδου: Κατά την υποβολή αίτησης για τουριστική ανάπτυξη πρέπει να υποβάλλεται στην Πολεοδομική Αρχή Πιστοποιητικό Καταλληλότητας Γηπέδου, το οποίο προνοείται στην περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νομοθεσία, και εκδίδεται από τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού, και του οποίου η χορήγηση συναρτάται και με θέματα πρόσβασης, εμβαδού και διαστάσεων του γηπέδου της ανάπτυξης.

22.13 Βασικές Προϋποθέσεις

Στις πιο πάνω περιοχές είναι δυνατό να επιτρέπεται η τουριστική ανάπτυξη νοουμένου ότι:

- (α) Η ανάπτυξη θα συνάδει με τους στόχους και τις επιδιώξεις της τουριστικής πολιτικής του κράτους.
- (β) Η κλίμακα και ο χαρακτήρας της ανάπτυξης συνάδουν με τον χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία της περιοχής και προσαρμόζονται στο άμεσο και ευρύτερο αστικό περιβάλλον, και δεν δημιουργούνται δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις των παρακείμενων περιοχών και χρήσεων
- (γ) Η ανάπτυξη θα συμβάλει στην αναζωογόνηση κυρίως του Αστικού Εμπορικού Κέντρου και θα αναβαθμίζει την ελκυστικότητα του.
- (δ) Δεν ισχύει για την περιοχή του Σχεδίου Περιοχής

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 29. ΧΩΡΟΙ ΛΑΤΡΕΙΑΣ

29.1 Γενικά

19.1.1 Οι χώροι λατρείας οποιουδήποτε θρησκευάματος αποτελούν συστατικά στοιχεία της αστικής οργάνωσης και λειτουργίας, και ανάλογα με την περίπτωση μπορεί να εξυπηρετούν επιμέρους αστικές περιοχές ή το σύνολο του αστικού συγκροτήματος.

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

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

29.2 Χωροθετική Πολιτική

29.2.1 Χώροι Λατρείας είναι δυνατό να επιτρέπονται στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, στα Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι.

29.2.2 – 29.2.3 Πρόνοιες που δεν αφορούν την Περιοχή του Σχεδίου Περιοχής

29.3 Άλλες Πρόνοιες

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

29.3.2 Κατά τη μελέτη αίτησης ανέγερση χώρου λατρείας θα εξασφαλίζονται οι απόψεις της Τοπικής Αρχής και της Ειδικής Επιτροπής Αισθητικού Ελέγχου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 32. ΚΥΡΙΕΣ ΑΣΤΙΚΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ

32.1 Γενικά

Οι πιο κάτω κύριες αστικές λειτουργίες αποτελούν βασικές χρήσεις με εμβέλεια και ακτινοβολία για το σύνολο της περιοχής Λευκωσίας, και αναμένεται να συμβάλουν καθοριστικά στη διαμόρφωση και ορθολογική ανάπτυξη του αστικού χώρου της πρωτεύουσας.

32.2 Πολιτική για τις Ζώνες Δημόσιων και Άλλων Αστικών Χρήσεων και Περιοχές Χωροθέτησης Κρατικών Υπηρεσιών

32.2.1 Ζώνες Δημόσιων και Άλλων Αστικών Χρήσεων.

Στις Ζώνες Δημόσιων και Άλλων Αστικών Χρήσεων που καθορίζονται στον Χάρτη Πολεοδομικών Ζωνών με τον κωδικό Αα, (Αντιστοιχεί στη ζώνη ΕΖ-δ του Σχεδίου Περιοχής) είναι δυνατή η ανέγερση δημόσιων εκπαιδευτηρίων, γραφείων του δημόσιου και ευρύτερου δημόσιου τομέα, ξενοδοχείων, εμπορικών αναπτύξεων, οικιστικών μονάδων, πολιτιστικών διευκολύνσεων, κ.ο.κ., με βάση τους καθορισμένους συντελεστές ανάπτυξης και παραμέτρους που αναφέρονται στο Σχέδιο.

32.2.2 Κυβερνητικά Γραφεία και Υπηρεσίες

Η χωροθέτηση των Γραφείων διαφόρων Υπουργείων, Τμημάτων ή Υπηρεσιών του ευρύτερου δημόσιου ή ημικρατικού τομέα έχει εξαιρετικά μεγάλη σημασία για την οργάνωση και τη λειτουργία της ευρύτερης περιοχής Λευκωσίας και συναρτάται άμεσα με πολλά άλλα θέματα πολεοδομικής οργάνωσης. Τα κυβερνητικά γραφεία που αφορούν βασικές κρατικές λειτουργίες θα χωροθετούνται κατά προτεραιότητα με βάση το Σχέδιο 6 Στρατηγικό Σχέδιο Χωροθέτησης Κύριων Αστικών Λειτουργιών, με στόχο τον μακροπρόθεσμο προγραμματισμό για τη χωροθέτηση Υπουργείων και άλλων κύριων κρατικών υπηρεσιών. Γενικά, τα Γραφεία του δημόσιου και ημικρατικού τομέα δημιουργούν θετικά αποτελέσματα στις περιοχές που τα φιλοξενούν, αλλά ταυτόχρονα δημιουργούν επιβαρύνσεις κάτω από ορισμένες προϋποθέσεις. Για τον λόγο αυτό, κατά την αξιολόγηση εναλλακτικών επιλογών αναφορικά με τη χωροθέτηση τέτοιων Γραφείων θα λαμβάνονται σοβαρά υπόψη τα ακόλουθα κριτήρια:

- (α) Η συμβατότητα του προτιθέμενου χώρου με τη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου και τις πρόνοιες που ισχύουν σε κάθε περιοχή.
- (β) Η προσπελασιμότητα του προτιθέμενου χώρου (σχέση με το οδικό δίκτυο πρωταρχικής σημασίας, ενδεχόμενο επιβάρυνσης τοπικού οδικού δικτύου, ειδικές διευθετήσεις πρόσβασης, κ.ο.κ.).
- (γ) Δυνατότητες διασφάλισης επαρκών χώρων στάθμευσης για τους εργαζομένους και τους αναμενόμενους επισκέπτες (με συνυπολογισμό της πολλαπλής χρήσης των χώρων στάθμευσης και της πολιτικής ενθάρρυνσης των εργαζομένων για διακίνηση με τις δημόσιες συγκοινωνίες).
- (δ) Η δυνατότητα εξυπηρέτησης του προτιθέμενου χώρου από τις δημόσιες συγκοινωνίες, με βάση την επιδιωκόμενη ενθάρρυνση για επωφελή χρήση αυτών των μέσων διακίνησης.
- (ε) Η δυνατότητα ή/και αναγκαιότητα χρησιμοποίησης του προτιθέμενου χώρου για τη χωροθέτηση άλλων χρήσεων.
- (στ) Οι μεσοπρόθεσμες επιπτώσεις σε άλλες γειτονικές χρήσεις, ιδιαίτερα όταν η φιλοξενούσα περιοχή καθορίζεται ως Οικιστική Ζώνη.
- (ζ) Άλλα κριτήρια που αναφέρονται στη γεωμορφολογία της περιοχής και τις εδαφομηχανικές αντοχές του προτιθέμενου χώρου.

(Το Σχέδιο Περιοχής προτείνει την προκήρυξη αρχιτεκτονικού διαγωνισμού για την ανάπτυξη του Άξονα Διοίκησης και Πολιτισμού που αντιστοιχεί στην Περιοχή του Σχεδίου 6 του Τοπικού Σχεδίου)

33. ΥΠΟΔΟΜΕΣ

33.1 Γενικά

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

και της αναβάθμισης των ανέσεων, των συνθηκών ζωής και του επιπέδου εξυπηρέτησης του πληθυσμού.

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

33.2 Καθορισμός των Έργων Υποδομής Στα έργα υποδομής περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων, οι ακόλουθοι τύποι ανάπτυξης:

(α) Αναπτύξεις που αφορούν στα δίκτυα υποδομής, όπως δίκτυα σταθμοί και υποσταθμοί μεταφοράς και διανομής ηλεκτρικής ενέργειας διαφόρων τύπων, τηλεπικοινωνιακοί σταθμοί και σταθμοί ραδιοεπικοινωνιών, σταθμοί πληροφορικής και τα δίκτυά τους, υδρευτικά και αρδευτικά έργα και δίκτυα, μονάδες αφαλάτωσης νερού, εγκαταστάσεις παραγωγής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές (φωτοβολταϊκά, ηλιοθερμικά, αιολικά πάρκα, κ.λπ.), και άλλες παρόμοιες εγκαταστάσεις.

(β) Αναπτύξεις που συναρτούνται με τις συγκοινωνίες και τις μεταφορές (οδικά δίκτυα διαφόρων επιπέδων, με τασυστατικά τους στοιχεία, πεζόδρομοι και ποδηλατόδρομοι, αεροδρόμια, λιμάνια, μαρίνες, και άλλες παρόμοιες εγκαταστάσεις).

(γ) Βελτιωτικά έργα, όπως έργα προστασίας της παραλίας, αγκυροβολεία, αποβάθρες, υδατοφράκτες, εγγειοβελτιωτικά, αντιδιαβρωτικά και αποστραγγιστικά έργα, έργα απορροής όμβριων υδάτων, και άλλα παρόμοια, με τις σχετικές τους εγκαταστάσεις.

(δ) Αναπτύξεις που συναρτώνται με τη διαχείριση αποβλήτων διαφόρων τύπων και κατηγοριών (αποχετευτικά δίκτυα και τα συστατικά τους στοιχεία, εγκαταστάσεις διαλογής, επεξεργασίας και ολοκληρωμένης διαχείρισης στερεών αστικών αποβλήτων, σταθμοί επεξεργασίας αστικών λυμάτων, κέντρο διαχείρισης επικίνδυνων αποβλήτων, καθώς και άλλες παρόμοιες αναπτύξεις).

33.3 Προβλήματα σε σχέση με Υποδομές

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

(α) Την έλλειψη σχεδιασμού σε εθνικό επίπεδο, λόγω της μη εφαρμογής του Σχεδίου για την Νήσο.

(β) Την αδυναμία ή και την καθυστέρηση παροχής ή/και διαμόρφωσης σε αποδεκτά επίπεδα των αναγκαίων υποδομών για τις διάφορες επί μέρους χρήσεις και για ορθολογικά σύγχρονη διαχείριση αποβλήτων αστικής διασποράς.

(γ) Την καταπόνηση του περιβάλλοντος.

(δ) Το γεγονός της λειψυδρίας, η οποία δημιουργεί, μεταξύ άλλων, ανάγκες για υλοποίηση ακόμη περισσότερων έργων υποδομής, κυρίως κατασκευαστικών έργων, όπως υδατοφράκτες, έργα αφαλάτωσης, κ.ο.κ.

33.4 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικός Στόχος

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

33.5 Χωροθετική Πολιτική

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

33.5.1 Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής Η ανάπτυξη είναι δυνατό να επιτραπεί εφόσον ικανοποιούνται οιακόλουθες γενικές προϋποθέσεις:

(α) Αποτελεί έργο δημόσιας ωφέλειας και είναι εθνικής, περιφερειακής ή τοπικής σημασίας, συντελεί ουσιαστικά στην οικονομική ανάπτυξη και συμβάλλει στη βελτίωση της ποιότητας ζωής και στην επίτευξη αειφόρου ανάπτυξης, είτε αυτό υλοποιείται από τον ευρύτερο δημόσιο τομέα (κρατικούς και ημικρατικούς οργανισμούς), ή από τον ιδιωτικό τομέα και εξυπηρετεί, μεταξύ άλλων, και στόχους και πολιτικές του ευρύτερου δημόσιου τομέα.

(β) Δεν επηρεάζει ουσιαστικά το περιβάλλον, τους φυσικούς πόρους, το τοπίο, την οικολογία της περιοχής, τη δημόσια

υγεία, τις ανέσεις καθορισμένων ζωνών και Ορίων Ανάπτυξης, λαμβάνοντας υπόψη και τις δυνατότητες μελλοντικών τους επεκτάσεων, και την ασφαλή διακίνηση οχημάτων και πεζών στην περιοχή.

(γ) Λαμβάνονται όλα τα απαραίτητα μέτρα για την ορθή ένταξη της ανάπτυξης στο περιβάλλον και το τοπίο. Ιδιαίτερη

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

(δ) Δεν ρυπαίνει ή μολύνει την ατμόσφαιρα, τους υδάτινους πόρους, το έδαφος και το υπέδαφος, τους ποταμούς, τις ακτές και τις φυσικές ή τεχνητές λίμνες.

(ε) Σε περίπτωση που τέτοιου τύπου αναπτύξεις συνδυάζονται με βιομηχανικές αναπτύξεις ή αναπτύξεις διάθεσης αποβλήτων, κατά την αξιολόγηση της χωροθέτησης θα λαμβάνονται υπόψη κατά το δυνατό και ανάλογα με τη σημασία του έργου και οι αντίστοιχες πολιτικές που αφορούν τις αναπτύξεις αυτές.

(στ) Πληρούνται οι πρόνοιες της Πολεοδομικής Ζώνης στην οποία προτείνεται η ανάπτυξη.

33.5.2 Ειδικές Πρόνοιες Πολιτικής

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

33.6 Αναπτύξεις Παροχών Ηλεκτρισμού και Τηλεπικοινωνιών

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

33.6.2 Η ανάπτυξη θα επιτρέπεται εφόσον ισχύουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

(α) Σε περίπτωση που η ανάπτυξη χωροθετείται σε Οικιστική Ζώνη, ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνει το 70% του καθοριζόμενου για τη ζώνη στην οποία εμπίπτει το τεμάχιο.

(β) Η προτεινόμενη ανάπτυξη θα απέχει τουλάχιστον 6,00 μ. από τα όρια του τεμαχίου, εξαιρουμένου του οδικού συνόρου.

(γ) Θα δημιουργείται πυκνή περιμετρική δένδροφύτευση για διασφάλιση των ανέσεων των παρακείμενων περιοχών.

(δ) Η οικοδομή θα είναι ψηλής αρχιτεκτονικής στάθμης.

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

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

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

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

(α) Η νόμιμα εγκριθείσα χρήση δεν διαφοροποιείται ουσιαστικά.

(β) Ο εξοπλισμός του υποσταθμού έχει τα ίδια ή πιο σύγχρονα ή ποιοτικά αναβαθμισμένα χαρακτηριστικά, σε σύγκριση με τον νόμιμα υφιστάμενο υποσταθμό και δεν ενισχύονται τα φορτία του.

(γ) Η ολική κυβική χωρητικότητα όλων των προσθηκομετατροπών δεν υπερβαίνει το 20% της εγκεκριμένης κυβικής χωρητικότητας του υποσταθμού.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 35. ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΠΟΥ ΕΚΤΕΛΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΚΥΒΕΡΝΗΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ

35.1 Άσκηση Πολεοδομικού Ελέγχου για Κυβερνητικές Αναπτύξεις

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

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

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

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

35.2 Διαδικασία Εξασφάλισης Απόψεων από την Πολεοδομική Αρχή

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

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

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

(β) Όταν το Τμήμα / Υπηρεσία που θα εκτελέσει την ανάπτυξη υπάγεται σε Υπουργείο εκτός του Υπουργείου Εσωτερικών, ο Υπουργός Εσωτερικών θα διαβουλευτεί με τον αρμόδιο Υπουργό προς επίλυση της διαφοράς απόψεων. Σε περίπτωση που η διαφορά δεν επιλύεται, το θέμα υποβάλλεται στο Υπουργικό Συμβούλιο για τελική απόφαση.

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

(α) Αναπτύξεις των τύπων που καθορίζονται στο Γενικό Διάταγμα Ανάπτυξης.

(β) Αναπτύξεις που εκτελούνται από το Τμήμα Δασών, και οι οποίες θεωρούνται απαραίτητες για τη διαχείριση και την προστασία κρατικών δασών (πυροφυλάκια, δασικοί σταθμοί, δασικοί δρόμοι, αποθήκες υλικών, κ.ο.κ.).

(γ) Εργασίες που εκτελούνται από το Τμήμα Αρχαιοτήτων σε Αρχαία Μνημεία και αρχαιολογικούς χώρους για σκοπούς ανασκαφών ή συντήρησης/αποκατάστασης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 36. ΠΙΝΑΚΙΔΕΣ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΙΣ

36.1 Γενικά

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

36.2 Βασική Πολιτική

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

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

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

(α) Οποιαδήποτε διαφημιστική πινακίδα πρέπει να τοποθετείται διακριτικά στην οικοδομή και να αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της, χωρίς να επηρεάζει αρνητικά τα αρχιτεκτονικά ή μορφολογικά της στοιχεία. Το μέγεθος της πινακίδας θα πρέπει να συσχετίζεται με τα ανοίγματα της οικοδομής σε πλάτος και ύψος

(β) Καμιά διαφημιστική πινακίδα δεν θα τοποθετείται στην οροφή, στέγη ή άλλο σημείο πέραν από την πρόσοψη οικοδομής, εκτός αν γίνει για τον σκοπό αυτό ειδικός σχεδιασμός που θα εγκριθεί από την

Πολεοδομική Αρχή.

(γ) Καμιά διαφημιστική πινακίδα δεν θα τοποθετείται στον ελεύθερο χώρο γύρω από την ανάπτυξη, εκτός αν γίνει ειδικός σχεδιασμός και εξασφαλισθεί άδεια με βάση τη σχετική νομοθεσία.

(δ) Σε ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές απαγορεύονται οι φωτεινές ή αντανάκλαστικές πινακίδες, ή οι πινακίδες με κινούμενα γράμματα.

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

ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ 1.

σχετικά με Αρχαία Μνημεία Εντος Των Ορίων Του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας

Αρχαία Μνημεία Πρώτου Πίνακα

- 1 Μεσαιωνικές Οχυρώσεις (Τείχη-Τάφος)
- 2 Θολωτό κτίριο (Καστελλιώτισσα)
- 3 Οικία Χ'Γεωργάκη Κορνέσιου
- 4 Οικίες Λαϊκής Αρχιτεκτονικής (ενορία Χρυσαιλιώτισσας)
- 5 Οικία Λαϊκής Αρχιτεκτονικής (ενορία Αγίου Ανδρέα)
6. Φρούριο La Cava (Λεοντάρι Βουνό, Αθαλάσσα)
7. Κατάλοιπα Ελληνιστικού κτιρίου (Λατσιά)

Αρχαία Μνημεία Δεύτερου Πίνακα

1. Εκκλησία Αγίου Αντωνίου
2. Τζαμί και κήπος στον προμαχώνα Μπαϊρακτάρη
3. Μεσαιωνική οικία στην οδό Πατριάρχου Γρηγορίου (ΧΤεωργάκη Κορνέσιου)
4. Οικίες Λαϊκής Αρχιτεκτονικής (οδός Ισοκράτους)
5. Το θύρωμα και αυλή οικίας στην οδό Πατριάρχου Γρηγορίου
6. Το θύρωμα στην οδό Πατριάρχου Γρηγορίου
7. Το θύρωμα στην οδό Ισοκράτους
8. Ο καθεδρικός ναός Αγίου Ιωάννου Πίπτη
9. Θυρώματα στην οδό Κοραή

10. Οικία Λαϊκής Αρχιτεκτονικής στην οδό Κοραή
11. Οικία Λαϊκής Αρχιτεκτονικής στην οδό Θησέως
12. Υδραγωγείο στην οδό Θησέως
13. Εκκλησία Αγίου Κασσιανού
14. Εκκλησία Αγίου Σάββα
15. Τζαμί Ομεριέ και κατάλοιπα παρακείμενων μοναστηριακών οικοδομών
16. Τείχος κατά μήκος της οδού Χ' Γεωργάκη και οικία Λαϊκής Αρχιτεκτονικής στην οδό Πατριάρχου Γρηγορίου και Χ' Γεωργάκη
17. Τζαμί Ταχτ-Ελ-Καλέ
18. Κατάλοιπα Μεσαιωνικής οικοδομής στην ενορία Ταχτ-Ελ-Καλέ
19. Οικία Λαϊκής Αρχιτεκτονικής στην ενορία Ταχτ-Ελ-Καλέ
20. Εκκλησία Αρχαγγέλου Μιχαήλ Τρυπιώτη
21. Οικία Λαϊκής Αρχιτεκτονικής στην ενορία Τρυπιώτη
22. Εκκλησία Σταυρού του Μισσιρίκου
23. Πρόσοψη οικίας στην οδό Γενί Τζαμί
24. Εκκλησία Χρυσалиνιώτισσας
25. Οικίες Λαϊκής Αρχιτεκτονικής στην οδό Αξιοθέας
26. Οικία Λαϊκής Αρχιτεκτονικής στην οδό Πατρόκλου
27. Οικία Λαϊκής Αρχιτεκτονικής στην οδό Χρυσалиνιώτισσας
28. Εκκλησία Παναγίας στην Αγλαντζιά
29. Εκκλησία Αγίου Γεωργίου στην Αγλαντζιά
30. Εκκλησία Αρχαγγέλου Μιχαήλ στο Καϊμακλί
31. Μονή Αρχαγγέλου Μιχαήλ στην Κάτω Λακατάμια
32. Εκκλησία Αγίας Παρασκευής στον Στρόβολο

2. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α: ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΟΡΩΝ

Άξονες Δραστηριότητας – Το Τοπικό Σχέδιο έχει επισημάνει πολλούς Άξονες Δραστηριότητας όπου ενισχυμένη ανάπτυξη μπορεί να επιτευχθεί. Η Στρατηγική του Σχεδίου Περιοχής για συγκεντρωμένη ανάπτυξη (επικεντρωμένη σε ένα εμπορικό πυρήνα) κάνει διαφοροποίηση μεταξύ των Εμπορικών Δρόμων και Αξόνων Δραστηριότητας. Για τους σκοπούς του Σχεδίου Περιοχής οι Άξονες Δραστηριότητας είναι οι Λεωφόροι Σπύρου Κυπριανού και Διγενή Ακρίτα.

Βασικός Συντελεστής Δόμησης / Ανάπτυξης – Απόκτηση δικαιώματος ανάπτυξης ενός τεμαχίου γης, σύμφωνα με την Πολιτική Ζωνών που συνήθως χρησιμοποιείται για να καθορισθεί η αξία της γης σε σχέση με την μελλοντική του χρήση. Δες επίσης «Συντελεστή Δόμησης / Ανάπτυξης».

Ποιοτικό Αστικό Ξενοδοχείο - Μικρό ψηλής ποιότητας ξενοδοχείο, που παρέχει ποιοτική διαμονή και χαρακτηρίζεται από πολύ προσεγμένες λεπτομέρειες τόσο στο κτήριο όσο και σε όλο το φάσμα της λειτουργίας του.

Κεντρική Περιοχή – Η περιοχή που γενικά ταυτίζεται με το Αστικό Εμπορικό Κέντρο και την περικυλισμένη Λευκωσίας. Για σκοπούς του Σχεδίου Περιοχής, η Κεντρική Περιοχή αντιστοιχεί με την Περιοχή του Σχεδίου (δες

πιο κάτω).

Κέντρο Έξω από τα Τείχη ή έξω από τα τείχη – Το τμήμα της Περιοχής του Σχεδίου Περιοχής που βρίσκεται έξω από τα Ενετικά Τείχη.

Εμπορικοί Δρόμοι – Δρόμοι όπου υπάρχει ή θα έπρεπε να υπάρχει σχεδόν συνεχής πρόσοψη λιανικού εμπορίου, σαν μέρος μίας γενικά εμπορικής περιοχής. Για το Σχέδιο Περιοχής, οι Εμπορικοί Δρόμοι θα εξελίσσονται με τη πάροδο του χρόνου σε δρόμους ψηλής πυκνότητας εμπορικής ανάπτυξης. Στον πυρήνα της Εμπορικής Ζώνης (ΠΕΖ), καθορίζεται συνεχής πρόσοψη λιανικού εμπορίου, με μειωμένες απαιτήσεις απόστασης της οικοδομής από το σύνορο, ψηλής προσβασιμότητας και προτεραιότητας σε πεζούς και δημόσια μέσα μεταφοράς.

Διατήρηση στις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ), Συντήρηση Διατηρητέων Οικοδομών – Συστηματικές ενέργειες για προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς (δες πιο κάτω) από κατάρρευση και καταστροφή. Η διατήρηση μίας περιοχής αναφέρεται σε ολόκληρο το πολεοδομικό ιστό, περιβάλλον, κτήρια και των ευρύτερων χρήσεων γης.

Πολιτιστική κληρονομιά – Σύμφωνα με τον ορισμό της UNESCO, η πολιτιστική κληρονομιά περιλαμβάνει εξίσου την παράδοση και την σημασία των φυσικών αντικειμένων ή μη φυσικών χαρακτηριστικών ή της σημασίας που η κοινωνία κληρονομεί από το παρελθόν και θέλει να διατηρήσει για τις μελλοντικές γενεές (παραδόσεις, ονομασίες, δραστηριότητες και χρήσεις, σύμβολα κλπ). Για το Σχέδιο Περιοχής, όλη η πολιτιστική κληρονομιά αξίζει διατήρησης, στις ΠΕΧ και ιδιαίτερα στο Ιστορικό Κέντρο της Λευκωσίας όπου η διαίρεση της πόλης σταδιακά αλλάζει τα χαρακτηριστικά και τη σημασία της κληρονομιάς της πόλης.

Συντελεστής Δόμησης / Ανάπτυξης - Μέγιστος συντελεστής του συνολικού Μικτού Εμβαδού μιας οικοδομής, σε σχέση με το μέγεθος του τεμαχίου πάνω στο οποίο είναι κτισμένο. Εκφράζεται σαν σταθερός συντελεστής ως βασικός Συντελεστής Δόμησης / μέγεθος τεμαχίου.

Συντελεστής Διακριτικής Ανάπτυξης - το ποσοστό του Μικτού Εμβαδού Οικοδομής πέραν του Βασικού Συντελεστή Δόμησης / Ανάπτυξη που δίνεται με την διακριτική εξουσία του Δήμου αλλά μέσα στα πλαίσια της πολεοδομικής πολιτικής του Σχεδίου.

Ψυχαγωγία / HORECA Χρήσεις Γης – Όλα τα είδη χρήσεων γης που σχετίζονται με τη Φιλοξενία (όλα τα είδη ξενοδοχείων και ξενώνων), Εστιατόρια (όλα τα είδη, συμπεριλαμβανομένων των ταχυφαγείων, σάντουιτς μπαρ και ταβερνών) και Καφετέριες, συμπεριλαμβανομένων μπυραριών, και δισκοθηκών.\

(ΣΕΚ) Συνολικό Εμβαδόν Κτηρίου – Κτηματομεσιτικός ορισμός που αναφέρεται στη γενική έκταση των ορόφων του κελύφους ενός κτηρίου, συμπεριλαμβανομένων των εξωτερικών τοίχων, των εσωτερικών διαχωρισμών και εξαιρουμένης της οροφής. Γενικά υπολογίζεται πολλαπλασιάζοντας το αποτύπωμα του κτηρίου επί του αριθμού των ορόφων.

ΜΠΕ Μικτή Περιοχή Εκμίσθωσης ή πώληση οροφώχρου – Κτηματομεσιτικός όρος που αναφέρεται στις περιουσίες δείχνοντας τον χώρο ενός ορόφου που διατίθεται προς πώληση ή χρήση. Περιλαμβάνει τα υπόγεια, τα μεσοπατώματα, ή τους πάνω ορόφους για τις επιτρεπόμενες χρήσεις. Υπολογίζεται από την κεντρική γραμμή των κοινών διαχωριστικών τοίχων και από την εξωτερική επιφάνεια των τοίχων, εξαιρουμένων των αίθριων, των κλιμακοστασίων για κοινή διακίνηση μεταξύ των ενοίκων/ ιδιοκτητών, των χώρων στάθμευσης και των πράσινων χώρων. Για περιουσίες ενός μόνο ενοίκου, οι μετρήσεις για (ΣΕΚ) Συνολικό Εμβαδόν Κτηρίου και (ΜΠΕ) Μικτή Περιοχή Εκμίσθωσης είναι βασικά οι ίδιες.

Κτήρια Πολιτιστικής Κληρονομιάς - Κτήρια τα οποία έχουν πολιτιστική αξία και αξίζουν προστασίας και διατήρησης.

Κτήρια αξιολογίας μορφολογίας αντιπροσωπευτικά αρχιτεκτονικών κινημάτων - Σαν προσπάθεια προστασίας αξιολογών οικοδομών του Κέντρου που δεν είναι κηρυγμένες ως διατηρητέες, σε περίπτωση επιδιόρθωσης τους με τις απαραίτητες άδειες, θα ισχύει η πρόνοια μεταφοράς συντελεστή εάν παρουσιάσουν αξιολογη μορφολογία και εάν είναι αντιπροσωπευτικά δείγματα αρχιτεκτονικών τάσεων που πέρασαν από την πόλη. Αυτό αφορά παλιές υφιστάμενες οικοδομές που κατασκευάστηκαν πριν το 60 αλλά και μεταγενέστερα κτήρια εάν πληρούν τα πιο πάνω κριτήρια. Το βασικό κριτήριο για τη διάθεση του κινήτρου είναι η σημασία της αρχιτεκτονική τους και όχι το έτος κατασκευής τους.

Γραφείο/ Αρχή Εφαρμογής Σχεδίου – Το Σχέδιο Περιοχής προτείνει τη δημιουργία διεπιστημονικής ομάδας για την υλοποίηση του. Θεωρείται ότι ενδεχομένως ένας νέος κλάδος στο Δήμο ή ένα ένας ad hoc οργανισμός, όπως είναι η εταιρεία Δήμος Λευκωσίας (Δημόσιες Επιχειρήσεις) ΛΤΔ.

Επίπεδα – αριθμός των ορόφων σε ένα κτήριο συμπεριλαμβανομένων των χρηστικών υπογείων, των μεσωρόφων, του ισογείου και των ορόφων, εξαιρουμένης της οροφής.

Δρόμοι Μικτών Χρήσεων – Στο Σχέδιο Περιοχής υπάρχουν καθορισμένοι δρόμοι στις Ζώνες Κατοικίας όπου

επιτρέπονται χρήσεις μικρής κλίμακας και έντασης για την εξυπηρέτηση των κατοίκων της γειτονιάς

Περιοχή Σχεδίου - Η ζώνη που εφαρμόζεται το Σχέδιο Περιοχής. Για τους σκοπούς του Σχεδίου Περιοχής η Περιοχή Σχεδίου ταυτίζεται με την Κεντρική Περιοχή (δες πιο πάνω).

Συντελεστής Δόμησης – δες Συντελεστή Ανάπτυξης

Επικρατούσα Οικοδομική Γραμμή (ΕΟΓ) - Η γραμμή αυτή περιγράφει την πρόσοψη ενός τυπικού ισογείου που ευθυγραμμίζεται με την πλειοψηφία των ήδη κατασκευασμένων κτηρίων κατά μήκος του δρόμου και του αστικού τετραγώνου, εξαιρουμένων των πεζοδρομίων και των προεξοχών/ τζαμαριών. Στο Σχέδιο Περιοχής θα είναι υποχρέωση του επενδυτή να αποδείξει ότι το κτήριο του σέβεται την Επικρατούσα Οικοδομική Γραμμή ΕΟΓ.

Ανακαίνιση/ Αποκατάσταση για σκοπούς Επανάχρησης. –Επιδιόρθωση υφιστάμενου κτηρίου για να επαναχρησιμοποιηθεί για την ίδια ή διαφορετική χρήση. Κατά την επισκευή θα προβάλλονται τα κύρια χαρακτηριστικά της αρχικής αρχιτεκτονικής του, όποιες περιόδου και αν κατασκευάστηκε. Είναι δυνατή η εισαγωγή με διακριτικό τρόπο σύγχρονων στοιχείων που υποβοηθούν την προσαρμογή του για επανάχρηση με βάση τις ανάγκες του σύγχρονου τρόπου διαβίωσης.

Στάθμευση για εμπορικούς σκοπούς - Δημόσιοι χώροι στάθμευσης σε μια κατάλληλη και βολική τοποθεσία με τιμολόγηση που θα ενθαρρύνει τη βραχυπρόθεσμη στάθμευση για εμπορικούς σκοπούς για διευκόλυνση της υψηλής εναλλαξιμότητας των αυτοκινήτων.

Προάστια – Όλοι οι Δήμοι που συμπεριλαμβάνονται στο Τοπικό Σχέδιο, εκτός από το Δήμο Λευκωσίας

Λεωφορεία αποτελεσματικής εξυπηρέτησης– Διαχείριση αποτελεσματικών δημόσιων μεταφορών, ικανή να διακινεί μεγάλο αριθμό επιβατών σε τακτές διελεύσεις και με συνεπή ωράρια. Η υψηλή απόδοση συνήθως απαιτεί την δημιουργία αξόνων κυκλοφορίας, σε ξεχωριστές λωρίδες από την υπόλοιπη κυκλοφορία των οχημάτων, οργανωμένες στάσεις και αποδοτικό σύστημα εισιτηρίων.

Μεταφορά Δικαιωμάτων Ανάπτυξης (ΜΔΑ) – Μία μορφή αναπτυξιακού ελέγχου, που γενικά χρησιμοποιείται για να δίνει στους ιδιοκτήτες γης κίνητρα ή επιδοτήσεις για διατήρηση και συντήρηση του περιβαλλοντικών, κληρονομικών ή αγροτικών αξιών της γης τους. Η ΜΔΑ βασίζεται στην έννοια ότι η ιδιοκτησία έχει το δικαίωμα να χρησιμοποιεί την γη για ανάπτυξη μέχρι την αποδεκτή βάση του συντελεστή δόμησης. Αχρησιμοποίητα δικαιώματα σε σχέση με τη γη σε μερικές διοικητικές περιοχές μπορεί να μεταφερθούν ή να πωληθούν από τον ιδιοκτήτη του τεμαχίου.

«Δροσερά Πεζοδρόμια» - Οι Αστικές Περιοχές είναι σημαντικά θερμότερες από τις γύρω αγροτικές περιοχές, σαν αποτέλεσμα των επιφανειών και των υλικών που υπάρχουν στις αστικές περιοχές και που συγκρατούν και εκπέμπουν την θερμότητα καθώς και κτήρια που εμποδίζουν την ψύξη με τον φυσικό εξαερισμό. Τα «δροσερά πεζοδρόμια» και τα «δροσερά υλικά» είναι εκείνα που έχουν χαμηλό αντίκτυπο στην θερμότητα και μπορούν να μετριάσουν τις ψηλές θερμοκρασίες. Ανοιχτόχρωμα υλικά (σε οροφές και επιφάνειες), πράσινοι χώροι και δενδροστοιχίες στους δρόμους, καθώς και η αντικατάσταση του ασφάλτου έχουν αναγνωριστεί σαν οι πιο αποδοτικοί τρόποι για μετριασμό της Αστικής Θερμότητας.

Εγκατάσταση προς αξιοποίηση άλλων Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας - Σημαίνει μονάδα αξιοποίησης πηγής ενέργειας άλλης από την αιολική (π.χ. ηλιακή και γεωθερμική ενέργεια, κυματική και παλιρροιακή ενέργεια, υδραυλική ενέργεια, ενέργεια από βιομάζα και βιοαέρια από εγκαταστάσεις διαχείρισης αστικών αποβλήτων και βιολογικού καθαρισμού λυμάτων).

Ενιαία και οργανωμένη ανάπτυξη - Θεωρείται η πολεοδομική και αρχιτεκτονική σύνθεση μονάδων μιας ή περισσότερων χρήσεων κατά συνολικό, ενιαίο και οργανωμένο τρόπο σε οικόπεδο με ελάχιστο καθαρό εμβαδόν γης τάξης των 2.000 τ.μ.

Η ενιαία και οργανωμένη ανάπτυξη πρέπει απαραίτητα να έχει τα ακόλουθα χαρακτηριστικά σε ικανοποιητικό βαθμό:

(α) Η ανάπτυξη πρέπει να εντάσσεται και προσαρμόζεται λειτουργικά και αισθητικά στη μικροκλίμακα του χώρου και να συμβάλλει στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας του.

(β) Στην ανάπτυξη πρέπει να διασφαλίζεται η αποδοτικότερη αξιοποίηση του υπαίθριου χώρου και να επιτυγχάνεται η άνετη και ασφαλής διακίνηση και στάση πεζών και οχημάτων. Συγκεκριμένα, θα επιδιώκεται η σύνδεση των χρήσεων εσωτερικού και υπαίθριου χώρου με ξεχωριστούς πεζόδρομους και η παροχή περισσότερων και πιο άνετων οργανωμένων χώρων στάθμευσης.

(γ) Τα επιμέρους συνθετικά στοιχεία της ανάπτυξης πρέπει να συνδέονται οργανικά σε ένα μορφολογικά και τυπολογικά επιτυχές σύνολο υψηλής τεχνικής και αισθητικής στάθμης.

ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΕΝΤΡΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ ΕΓΚΡΙΜΕΝΟ 2017

(δ) Στην ανάπτυξη θα παρέχονται κοινόχρηστες διευκολύνσεις για τους ένοικους, τους πελάτες και τους επισκέπτες, με τη δημιουργία χώρων αναψυχής και τοπιοτεχνημένων χώρων ιδιωτικού πρασίνου (ψηλού και χαμηλού) με πλακόστρωτα, καθιστικά, παιγνιδοτόπους, μικρούς χώρους αθλοπαιδιών, κλπ.

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΝ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ Γ

--Καταστήματα λιανικής πώλησης ιχθύων, αλιευμάτων παντός είδους σε συνδυασμό με μικρούς χώρους αποθήκευσης υπό ψύξη χωρητικότητας μέχρι 500 Kg

--Διεργασίες συσκευασίας τελικής μορφής τυποποίησης διατηρημένων καταναλωτικών προϊόντων και υλικών τροφής και τροφίμων (κονσερβοποίηση, κατάψυξη, άλλες συσκευασίες, καρκεύματα, αρτύματα) σε συνδυασμό με καταστήματα λιανικής πώλησης, με ανώτερη εγκατεστημένη ισχύ μηχανών 16 HP ή θερμική ισχύ 12 KW

--Καταστήματα εξειδικευμένα λιανικής πώλησης κρέατος και προϊόντων κρέατος κάθε είδους συνδυασμένα με μικρούς αποθηκευτικούς χώρους κατάψυξης -ψύξης συντήρησης εμπορευμάτων, χωρητικότητας έως και 1.000 Kg σε συνδυασμό με εργαστήρια ετοιμασίας -παραγωγής σχετικών ειδών χωρίς την χρήση μηχανημάτων είτε με χρήση ειδικών μηχανών με κινητήρια δύναμη μέχρι 16 H P και θερμική ισχύ 12 iWV, επιπρόσθετα στις ανάγκες του καταστήματος πώλησης

--Καταστήματα λιανικής πώλησης άρτου, αρτοσκευασμάτων παντός είδους και μορφής, σε συνδυασμό με εργαστήρια ετοιμασίας -παραγωγής σχετικών ειδών χωρίς την χρήση μηχανημάτων είτε με χρήση ειδικών μηχανών με κινητήρια δύναμη μέχρι 16 HP και θερμική ισχύ 12 KW επιπρόσθετα στις ανάγκες του καταστήματος πώλησης

--Καταστήματα λιανικής πώλησης ειδών ζαχαροπλαστικής, σοκολατοποιίας, μελιού και ζαχαρωδών προϊόντων και προϊόντων επεξεργασίας φρούτων, λαχανικών παντός είδους π.χ. μαρμελάδες, γλυκά κουταλιού κλπ, σε συνδυασμό με εργαστήριο ετοιμασίας και παραγωγής των ειδών αυτών, χωρίς χρήση μηχανημάτων είτε με χρήση ειδικών μηχανημάτων με εγκατεστημένη κινητήρια δύναμη μέχρι 16 HP και θερμική ισχύ 12KW, επιπρόσθετα στις ανάγκες του καταστήματος

-- Καταστήματα λιανικής πώλησης ειδών διατροφής φτιαγμένων από πρώτη ύλη ζύμης και αλευροειδών προϊόντων κλασικής -παραδοσιακής άλεσης (φύλλο κρούστας, σφολιάτας, μακαρονοποιίας, τραχανά, κους-κους, κ.λπ.), σε συνδυασμό με εργαστήρια παραγωγής παραδοσιακής άλεσης δημητριακών και εργαστήρια παραγωγής ετοιμών ειδών διατροφής χωρίς χρήση μηχανών είτε και με χρήση ειδικών μηχανών με εγκατεστημένη κινητήρια δύναμη μέχρι 16 HP ή θερμική ισχύ 12 KW επιπρόσθετα στις ανάγκες του καταστήματος.

-- Μικρά καταστήματα πώλησης καπνού και καπνικών προϊόντων συνδυαζόμενα με εργαστήρια χειρωνακτικής παραγωγής και διαμόρφωσης τελικών προϊόντων καπνού (πούρα, μίγματα καπνού πίπας κλπ. καπνικών προϊόντων) ξηραντηρίων καπνού και παρασκευής ειδικών προϊόντων καπνίσματος, ακόμη και με χρήση μικρών ειδικών μηχανών με εγκατεστημένη κινητήρια δύναμη 16 HP ή θερμική ισχύ 12 KW το μέγιστο .

--Διεργασίες κατασκευής τελικών προϊόντων και δομικών διακοσμητικών προϊόντων με χρήση γύψου.

--Διεργασίες σύνθεσης, ένθεσης τελικής συσκευασίας πακέτου για κυκλοφορία εντύπων, περιοδικών παντός είδους για την διευκόλυνση της αποθήκευσης, διακίνησης, διανομής τους στον τελικό καταναλωτή, με χρήση ειδικών μηχανημάτων με εγκατεστημένη κινητήρια δύναμη μέχρι 16 HP και θερμική ισχύ μέχρι 12 KW

--Διεργασίες καλλιτεχνικής βιβλιοδεσίας με χρήση κάθε είδους υλικών χωρίς χρήση μηχανημάτων είτε με χρήση μηχανών με μέγιστη εγκατεστημένη θερμική ισχύ 12 KW ή κινητήρια δύναμη 16 HP .

--Διεργασίες παραγωγής, διαμόρφωσης μιγμάτων αποχρώσεων, παρασκευασμάτων μελανιών εκτύπωσης, βερνικιών, χρωμάτων, υποστρωμάτων, κόλλας, πληρωτικών υλικών (στόκων, μαστίχας) με φορέα και διαλυτικό αποκλειστικά το νερό, με χρήση ειδικών μηχανών εγκατεστημένης κινητήριας δύναμης μέχρι 16 H P ή θερμική ισχύ μέχρι 12 KW .

--Διεργασίες χρήσης παρασκευασμάτων σμάλτου, υάλου, κεραμικών για παραγωγή σε εργαστηριακή κλίμακα, διακοσμημένων ή μη κεραμικών προϊόντων της τουριστικής αγοράς με χρήση θερμότητας (ψήσιμο) με χρήση μηχανών ισχύος μέχρι 12 KW και κινητήρια δύναμη 16 HP

--Διεργασίες τυπογραφίας και καλλιτεχνικής εκτύπωσης επί χάρτου μικρού τираξ εντύπων παντός είδους πληροφόρησης, καταλόγων, κάλυψης κοινωνικών εκδηλώσεων κλπ. με χρήση ειδικών μηχανών (σύγχρονες «καθαρή τεχνολογία»), με κινητήρια δύναμη μέχρι 16 HP και θερμική ισχύ μέχρι 12 KW

--Διεργασίες αναπαραγωγής προ εγγεγραμμένων εγγραφών ήχου/εικόνας, πληροφορίας/λογισμικού (software) για λειτουργία υπολογιστών

--Καταστήματα φωτογραφικών υλικών και φωτογραφίας. Υποχρεωτική ειδική δέσμευση διαχείρισης των αποβλήτων

--Διεργασίες ηλεκτρολογικής επισκευής μοτέρ, ηλεκτρολογικών πινάκων και εργαστήρια ηλεκτρολογικών κατασκευών,

ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΕΝΤΡΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ ΕΓΚΡΙΜΕΝΟ 2017

διατάξεων εξυπηρέτησης, παροχής, διανομής και κατανομής ηλεκτρικού ρεύματος, με χρήση ειδικών μηχανημάτων με κινητήρια δύναμη μέχρι 16 HP ή θερμική ισχύ 12 kW

--Εργαστήρια μορφοποίησης κατασκευής τελικών προϊόντων από μέταλλο κάθε είδους, με

--Διεργασίες επισκευής, συντήρησης όπλων κυνηγιού και πυροβόλων όπλων με χρήση ειδικών μηχανών με εγκατεστημένη κινητήρια δύναμη μέχρι 16 H P ή θερμική ισχύ μέχρι 12 kW

--εργασίες σφυρηλάτησης, καταναλωτικών προϊόντων χειροτεχνικής σιδηρουργίας, κινητήριας δύναμης μέχρι 16 τμήματα βαφής μετάλλου, επιφάνειας τους

--Διεργασίες επισκευής, συντήρησης ποδηλάτων, μοτοποδηλάτων με χρήση ειδικών μηχανών με εγκατεστημένη κινητήρια δύναμη μέχρι 16 H P ή θερμική ισχύ μέχρι 12 KW, ειδικότερα συνδυασμένα με καταστήματα πώλησης και ενοικίασης τους
--Εργαστήρια κατασκευής -επισκευής -συντήρησης μουσικών οργάνων

--Εργαστήρια κατασκευής, επισκευής, συντήρησης, ιατροτεχνολογικών προϊόντων κάθε είδους χρήσης στην ιατρονοσηλευτική τεχνολογία (π.χ. προσθετικά, ορθοδοντικά, ιατροχειρουργικούς εξοπλισμούς, νοσηλευτικός εξοπλισμός)

--Εργαστήρια κατασκευής -επισκευής -συντήρησης ειδικών ιατρικών, αθλητικών, αθλοϊατρικών οργάνων και συσκευών

--Εργαστήρια που πραγματοποιούν διεργασίες παραγωγής και κατασκευής ειδικών προϊόντων κεραμικής ακόμη και με χρήση μικρού καμινιού όγκου μέχρι 1 κυβ. μέτρο,

--Εργαστήρια -καταστήματα καθαρισμού ρουχισμού με χρήση οργανικών διαλυτών

--Εργαστήρια για χημικές ή/και μικροβιολογικές αναλύσεις και οδοντοτεχνικές εργασίες

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β -ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

Οι ακόλουθες Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής θα εφαρμόζονται σε όλες τις περιπτώσεις ανάπτυξης σε συσχετισμό με τις Ειδικές Πρόνοιες Πολιτικής που περιέχει το Σχέδιο Περιοχής.

1. ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΠΟΥ ΔΙΕΠΟΥΝ ΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

Ανάπτυξη θα επιτρέπεται εφόσον:

(α) Ικανοποιεί τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου (και του Σχεδίου Περιοχής) και των σχετικών Παραρτημάτων και τις λοιπές σχετικές πρόνοιες του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.

(β) Εκτελείται σε τεμάχιο στο οποίο έχουν διασφαλισθεί οι απαραίτητες συνθήκες ανάπτυξης της περιοχής στην οποία αυτό ευρίσκεται (το απαραίτητο οδικό δίκτυο, χώροι πρασίνου και άλλοι αναγκαίοι χώροι σύμφωνα με την παράγραφο 3). Για τη διασφάλιση των συνθηκών αυτών, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την οικοπεδοποίηση του τεμαχίου πριν από τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας για την περαιτέρω ανάπτυξη του.

Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή δύναται να μην απαιτεί την ανωτέρω οικοπεδοποίηση του προς ανάπτυξη τεμαχίου όταν οι ανωτέρω συνθήκες έχουν ήδη διασφαλισθεί ή όταν στην αίτηση που υποβάλλεται για χορήγηση πολεοδομικής άδειας προνοούνται τα στοιχεία που θεωρούνται αναγκαία για τη διασφάλιση των συνθηκών ανάπτυξης της περιοχής ή όπου οι πολεοδομικές παράμετροι σύμφωνα με τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου (και του Σχεδίου Περιοχής) δεν το απαιτούν ή σε ειδικές περιπτώσεις όπου υπάρχει εξ' αντικειμένου δυσκολία για τη διασφάλιση των εν λόγω συνθηκών. Νοείται παράλληλα ότι σε τέτοιες περιπτώσεις το καθεστώς του τεμαχίου εντός του οποίου υλοποιείται η ανάπτυξη θα θεωρείται παρόμοιο με εκείνο του οικοπεδοποιημένου.

(γ) Διαθέτει κατάλληλη, ικανοποιητική (*), άνετη και ασφαλή δημόσια (όπου απαιτείται) προσπέλαση.

(δ) Διαθέτει, όπου απαιτείται από την κατηγορία, την κλίμακα και την ένταση της ανάπτυξης, επαρκή, κατάλληλη και συνεχή δημόσια υδατοπρομήθεια.

Νοείται ότι στις περιπτώσεις που η ανάπτυξη επιτρέπεται από την αντίστοιχη πολιτική του Σχεδίου Ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή αφού εξετάσει τα ειδικά περιστατικά κάθε υπόθεσης, μπορεί να μην απαιτήσει την εφαρμογή της πρόνοιας για δημόσια υδατοπρομήθεια, εφόσον ικανοποιηθεί ότι διατίθεται επαρκής, κατάλληλη και συνεχής υδατοπρομήθεια.

Νοείται επίσης ότι η Πολεοδομική Αρχή, αφού εξετάσει τα ειδικά περιστατικά κάθε υπόθεσης, μπορεί να μην απαιτήσει την εφαρμογή της πρόνοιας για συνεχή υδατοπρομήθεια, όπου η φύση της ανάπτυξης δικαιολογεί τέτοια εξαίρεση (π.χ. μικρής κλίμακας αγροτικές αποθήκες, αποθήκες σε Βιομηχανικές Ζώνες, λατομεία, κτηνοτροφικά

ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΕΝΤΡΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ ΕΓΚΡΙΜΕΝΟ 2017

υποστατικά, μικρά ξωκλήσια και αναπτύξεις παρόμοιου τύπου και κλίμακας).

(*) Διευκρινίζεται ότι ο όρος «ικανοποιητική» προσπέλαση ερμηνεύεται με βάση σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.

ε. Δεν επηρεάζει τις ανέσεις παρακείμενων περιοχών και χρήσεων, σύμφωνα με τον ορισμό «επηρεασμός ανέσεων» περιοχής (Παράρτημα Α του Τοπικού Σχεδίου συμπληρωμένο με ορισμούς που χρησιμοποιούνται στο Σχέδιο Περιοχής).

στ. Δεν επηρεάζει δυσμενώς τους φυσικούς πόρους της περιοχής και εν γένει το περιβάλλον και το τοπίο.

ζ. Δεν επηρεάζει δυσμενώς τη δημόσια υγεία.

η. Στο υπό ανάπτυξη τεμάχιο δεν υπάρχουν άλλες αναπτύξεις μη εξουσιοδοτημένες με αναγκαία άδεια που επηρεάζουν αρνητικά τις ανέσεις της περιοχής ή/και συγκρούονται με τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου.

Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή, αφού εξετάσει τα ειδικά περιστατικά κάθε υπόθεσης, μπορεί να μην εφαρμόζει την πρόνοια αυτή σε περιπτώσεις αναπτύξεων που εκτελούνται σε συνιδιοκτητο τεμάχιο.

θ. Δεν συντρέχουν άλλοι ουσιώδεις παράγοντες για τους οποίους η ανάπτυξη δεν θα έπρεπε να πραγματοποιηθεί.

2. ΚΥΡΙΑ ΚΑΙ ΒΟΗΘΗΤΙΚΗ ΧΡΗΣΗ

Οι πρόνοιες που περιγράφονται στο Τοπικό Σχέδιο (και στο Σχέδιο Περιοχής), για κάθε κατηγορία ανάπτυξης ξεχωριστά, αφορούν την κύρια χρήση. Άλλες χρήσεις, βοηθητικές προς την κύρια, μπορούν να επιτρέπονται, νοουμένου, μεταξύ άλλων, ότι:

α) Το συνολικό εμβαδόν της βοηθητικής χρήσης (συμπεριλαμβανομένης και αυτής που βρίσκεται σε υπόγειο ή και μεσοπάτωμα) δεν θα υπερβαίνει το εμβαδόν της κύριας χρήσης.

Ανεξάρτητα από τους περιορισμούς της υποπαραγράφου αυτής, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί μείωση του εμβαδού της βοηθητικής χρήσης, όταν κρίνει ότι αυτό είναι υπερβολικό και δυσανάλογο για σκοπούς εξυπηρέτησης της κύριας χρήσης.

Νοείται ότι για τους σκοπούς της παρούσας παραγράφου ο στεγασμένος χώρος στάθμευσης δεν συνυπολογίζεται ως βοηθητικός χώρος.

β. Η βοηθητική χρήση θα αποτελεί λειτουργικά και με κάθε άλλο τρόπο αναπόσπαστο μέρος της κύριας χρήσης και θεωρείται αναγκαία για την εξυπηρέτηση της ή για την ένταξη της οικοδομής στη μορφολογία του εδάφους και στον περιβάλλοντα χώρο.

γ. Η Πολεοδομική Αρχή ικανοποιείται ότι δεν προκύπτει επηρεασμός των ανέσεων της περιοχής.

3. ΜΕΤΡΑ ΡΥΘΜΙΣΗΣ ΤΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (ΔΡΟΜΟΙ, ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ).

3.1 Κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας και προς το σκοπό ρύθμισης της ανάπτυξης ή της χρήσης οποιασδήποτε ακίνητης ιδιοκτησίας, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να απαιτήσει τα ακόλουθα:

(α) Την παραχώρηση προς το δημόσιο γης από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία για τη διάνοιξη νέων δρόμων, τη διεύρυνση ή/και συνέχιση υφιστάμενων δρόμων, τη δημιουργία δημόσιων πεζόδρομων, πεζοδρομίων, ποδηλατοδρόμων, χώρων στάθμευσης, πλατειάς, κόλπου αναμονής οχημάτων, καθώς και για τη δημιουργία δημόσιας πρόσβασης προς την παραλία, τα κρατικά δάση, την κρατική γη, τους αρχαιολογικούς χώρους, ποταμούς, λίμνες, υδατοφράκτες, πάρκα και γενικά προς ανοικτούς δημόσιους χώρους.

Νοείται ότι στις περιπτώσεις διάνοιξης, διεύρυνσης ή συνέχισης δρόμων, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει σε ειδικές περιπτώσεις την παραχώρηση προς το δημόσιο γης από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία για τη δημιουργία πρανών επίχωσης ή/και εκσκαφής, ώστε να αποφεύγεται η δημιουργία μεγάλων τοίχων αντιστήριξης που ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς το φυσικό περιβάλλον, τη φυσιογνωμία, το χαρακτήρα και τις ανέσεις της περιοχής.

(β) Την παραχώρηση προς το δημόσιο γης από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία για τη δημιουργία προστατευτικών λωρίδων πρασίνου κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας και άλλων κύριων οδικών αρτηριών, για τη διασφάλιση συνθηκών οδικής ασφάλειας, προστασίας από ενδεχόμενη ηχορύπανση και επίσης για τον εμπλουτισμό του πρασίνου. Το τμήμα αυτό του τεμαχίου είναι δυνατό να υπολογίζεται, σε κατάλληλες περιπτώσεις, ως τμήμα που θα παραχωρηθεί με βάση τις πρόνοιες της παραγράφου 3.2.

(γ) Τη διαμόρφωση ή/και κατασκευή όλων των στοιχείων που αναφέρονται στις υποπαραγράφους 3.1 (α) και (β).

(δ) Την κατασκευή/διαμόρφωση πεζοδρομίου ή/και ασφαλτοστρώματος σε δημόσιο δρόμο ή/και την κατασκευή

ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΕΝΤΡΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ ΕΓΚΡΙΜΕΝΟ 2017

διαμόρφωση δημόσιου πεζόδρομου και την κατασκευή γεφυριών ή μικρών γεφυρών, ρείθρων και παρόδιων οχετών.

(ε) Τη διασφάλιση χώρων για υποσταθμούς για σκοπούς ηλεκτροδότησης ή παροχής ηλεκτρονικών επικοινωνιών ή για άλλα έργα υποδομής σε κατάλληλες περιπτώσεις.

(στ) Ουσιώδεις βελτιώσεις ή αλλαγές στο δημόσιο οδικό δίκτυο ή για τις απαραίτητες κατασκευές ή ρυθμίσεις σε σχέση με αυτό, σε περιπτώσεις όπου αυτό κρίνεται σκόπιμο για την εύρυθμη λειτουργία της προτιθέμενης ανάπτυξης, ή για την αποκατάσταση ικανοποιητικής προσπέλασης πεζών και οχημάτων.

3.2. Επιπρόσθετα προς τις πρόνοιες της παραγράφου 3.1, κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας θα παραχωρείται στο δημόσιο από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία έκταση γης, ποσοστού 5% για τεμάχια με εμβαδό μικρότερο των 1500τ.μ., 10% για τεμάχια με εμβαδόν από 1500τ.μ. μέχρι 2500τ.μ. και 15% για τεμάχια με εμβαδόν μεγαλύτερο των 2500 τ.μ., του εμβαδού του υπό ανάπτυξη τεμαχίου, το οποίο προκύπτει μετά από την αφαίρεση δρόμων ή άλλων προσβάσεων που τυχόν επηρεάζουν την ακίνητη ιδιοκτησία, ώστε να χρησιμοποιηθεί ως ανοικτός δημόσιος χώρος. Επιπλέον, σε κατάλληλες περιπτώσεις, και όπου είναι αναγκαίο για διαφύλαξη τοπογραφικών ή άλλων φυσικών ή πολιτιστικών ιδιομορφιών ή χαρακτηριστικών, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί μεγαλύτερο ποσοστό της προς ανάπτυξη ιδιοκτησίας για σκοπούς δημιουργίας ανοικτού δημόσιου χώρου. Ανάλογα με τον τύπο και την ένταση της ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να απαιτεί την υποβολή προς έγκριση σχεδίου για την τοπιότηχνηση του χώρου που θα παραχωρείται, καθώς και την εκτέλεση των αντίστοιχων διαμορφώσεων και κατασκευών, ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της κάθε περίπτωσης (κατασκευή μικρών πλατειών και πεζοδρόμων, καθιστικών, εξοπλισμός μικρής παιδικής χαράς, δενδροφύτευση / τοπιότηχνηση και παρόμοια στοιχεία).

Νοείται ότι σε περίπτωση που σε οποιαδήποτε άλλη πρόνοια του Τοπικού Σχεδίου (και του Σχεδίου Περιοχής)προνοείται διαφορετικό ποσοστό από αυτό που αναφέρεται στην παρούσα παράγραφο θα ισχύει το ποσοστό αυτό για σκοπούς της παρούσας παραγράφου χωρίς να επηρεάζονται οι πρόνοιες της παραγράφου 3.3 πιο κάτω.

3.3 (α) Επιπρόσθετα προς τις πρόνοιες της παραγράφου 3.2, σε περιπτώσεις διαχωρισμού γης σε οικόπεδα ή/και ενιαίας ανάπτυξης τεμαχίων, με εξαίρεση τις Κτηνοτροφικές Ζώνες και Περιοχές, κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας θα παραχωρείται από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία προς το δημόσιο γη, η έκταση της οποίας θα είναι:

(i) ποσοστού 2% του εμβαδού του προς ανάπτυξη τεμαχίου που προκύπτει μετά από την αφαίρεση δρόμων ή άλλων προσβάσεων ή άλλων απαιτήσεων που τυχόν επηρεάζουν την ακίνητη ιδιοκτησία, νοουμένου ότι αυτό έχει αρχική έκταση μεταξύ ενός και πέντε εκταρίων (10.000 -50.000 τ.μ.).

(ii) ποσοστού 3% του εμβαδού του προς ανάπτυξη τεμαχίου που προκύπτει μετά από την αφαίρεση δρόμων ή άλλων προσβάσεων ή άλλων απαιτήσεων που τυχόν επηρεάζουν την ακίνητη ιδιοκτησία, για το εμβαδόν που είναι μεγαλύτερο των πέντε εκταρίων (50.000 τ.μ.), για να χρησιμοποιηθεί ως ανοικτός δημόσιος χώρος για κοινωνικό εξοπλισμό (χώρο θρησκευτικής λατρείας, σχολείο, νηπιαγωγείο, στέγη ηλικιωμένων, κέντρο απασχόλησης και διημέρευσης ατόμων τρίτης ηλικίας, πολιτιστικό κέντρο, κοινοτικό γήπεδο, παιχνιδιότοπος, γυμναστήριο, κοινοτική βιβλιοθήκη, κοινοτικό ιατρείο κ.λ.π.).

(β) Στις περιπτώσεις όπου η παροχή ανοικτών δημόσιων χώρων για κοινωνικό εξοπλισμό, που αναφέρονται πιο πάνω, δεν θεωρείται πολεοδομικά αναγκαία ή κρίνεται σκόπιμο να χρησιμοποιηθεί για το σκοπό αυτό χώρος μικρότερης έκτασης από αυτό που προνοείται σε κάθε περίπτωση, κάθε διαφορά εμβαδού μεταξύ εκείνου που καθορίζεται πιο πάνω και του πραγματικά αναγκαίου για σκοπούς κοινωνικού εξοπλισμού, θα προστίθεται στο εμβαδό που προνοείται στην παράγραφο 3.2, για ανοικτούς δημόσιους χώρους.

(γ) Για σκοπούς εφαρμογής των προνοιών των όσων αναφέρονται πιο πάνω στην παράγραφο αυτή θα γίνεται και σχετική διαβούλευση με την οικεία Τοπική Αρχή.

(δ) Παράλληλα, σε περιπτώσεις που ο απαιτούμενος χώρος (σε περίπτωση σχολείου) από το υπό ανάπτυξη τεμάχιο είναι σε έκταση μεγαλύτερη της καθαρής έκτασης που προκύπτει σύμφωνα με τα (i) και (ii) πιο πάνω, ανάλογα με την περίπτωση, τότε το απαιτούμενο με βάση την παράγραφο 3.2 εμβαδόν της ιδιοκτησίας θα μειώνεται ανάλογα.

3.4 Η Πολεοδομική Αρχή δύναται, στις περιπτώσεις που αναφέρονται πιο κάτω, να απαιτήσει μερική εφαρμογή ή να μην απαιτήσει εφαρμογή της γενικής πρόνοιας της παραγράφου 3.2:

(α) Σε οικόπεδα και σε υπό δημιουργία οικόπεδα, καθώς και σε τεμάχια γης σε περιοχές εντός Ορίου Ανάπτυξης, στις οποίες επιτρέπεται η ανέγερση κατοικίας, των οποίων το εμβαδό, μετά την παραχώρηση των όσων απαιτούνται με βάση την υποπαράγραφο 3.1 πιο πάνω, είναι ίσο ή μικρότερο από το ελάχιστο εμβαδόν οικοπέδου που προκύπτει με βάση την παράγραφο 9, για ανέγερση κατοικίας. Σε περίπτωση που κριθεί αναγκαίο να απαιτηθεί σχετική παραχώρηση, το επιτρεπόμενο δομήσιμο εμβαδό που με βάση τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης αντιστοιχεί στο εμβαδόν του οικοπέδου που παραχωρείται ως ανοικτός δημόσιος χώρος, θα μεταφέρεται στο υπόλοιπο τμήμα του οικοπέδου.

ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΕΝΤΡΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ ΕΓΚΡΙΜΕΝΟ 2017

(β) Σε τεμάχιο ή τεμάχια που δεν είναι εγκεκριμένα οικοπέδα και έχουν εμβαδόν μικρότερο των 800 Τ.μ.

(γ) Όταν η ανάπτυξη είναι μικρού μεγέθους ή σημασίας, ως ποσοστό της επιτρεπόμενης ανάπτυξης που μπορεί να πραγματοποιηθεί στο τεμάχιο, νοουμένου ότι σε περαιτέρω μελλοντική ανάπτυξη του τεμαχίου θα παραχωρηθεί ο απαιτούμενος ανοικτός δημόσιος χώρος με βάση το εμβαδόν ολόκληρου του τεμαχίου. Σε οικοπεδοποίηση μικρού μέρους γης από μεγαλύτερο τεμάχιο, θα απαιτείται κατά κανόνα η παραχώρηση ανοικτού δημόσιου χώρου σε ποσοστό που τουλάχιστον αναλογεί με το χώρο ο οποίος αξιοποιείται/διαχωρίζεται από το υπόλοιπο τεμάχιο.

(δ) Όταν η ανάπτυξη αφορά δημοτικό, κοινωνικό ή ανοικτό δημόσιο ελεύθερο κατά κανόνα χώρο, προσβάσιμο και διαθέσιμο στο κοινό.

(ε) Όταν υπάρχουν ήδη στο υπό ανάπτυξη τεμάχιο, οικοδομές που ανεγέρθηκαν με βάση σχετική άδεια οικοδομής που εκδόθηκε πριν την 1/12/90 ή ήταν νόμιμα εγγεγραμμένες στον τίτλο ιδιοκτησίας πριν την 1/12/90 και όπου λαμβανομένου υπόψη του ισχύοντος συντελεστή δόμησης ή ποσοστού κάλυψης για οποιοδήποτε από τα δύο μεγέθη προκύπτει μεγαλύτερη έκταση γης και των ελάχιστων αποστάσεων της οικοδομής από την περίμετρο, παραμένει προς ανάπτυξη τμήμα του τεμαχίου μικρότερο από το καθοριζόμενο στην υποπαράγραφο (β) πιο πάνω.

στ. Όταν υπάρχουν ήδη στο υπό ανάπτυξη τεμάχιο οικοδομές που ανεγέρθηκαν με βάση σχετική άδεια οικοδομής πριν την 1/12/90 ή ήταν εγγεγραμμένες στον τίτλο ιδιοκτησίας πριν την 1/12/90 και υπάρχει η δυνατότητα παραχώρησης ανοικτού δημόσιου χώρου, αυτός θα υπολογίζεται αναλογικά στο αντίστοιχο εμβαδόν του τεμαχίου που παραμένει ελεύθερο για αξιοποίηση με βάση τις πρόνοιες του ισχύοντος Τοπικού Σχεδίου (και του Σχεδίου Περιοχής).

ζ. Όταν η αίτηση αφορά μετατροπή, προσθήκη μέχρι της τάξης 10% του εμβαδού της υφιστάμενης οικοδομής ή αλλαγή χρήσης σε υφιστάμενη οικοδομή ή σε ανάπτυξη στην οποία γίνονται τροποποιήσεις ή διαφοροποιήσεις όπως καθορίζεται στην παράγραφο 4.11 πιο κάτω.

Νοείται ότι σε περίπτωση προσθήκης σε οικοδομή που υφίστατο νόμιμα, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την παραχώρηση ανοικτού δημόσιου χώρου, το μέγεθος του οποίου θα υπολογίζεται αφαιρουμένου του χώρου που αναλογεί στην υφιστάμενη οικοδομή. Νοείται ότι η παρούσα πρόνοια δυνατόν να μην εφαρμόζεται στην περίπτωση που ισχύει η υποπαράγραφος (γ).

η. Όταν η αίτηση αφορά οικοπεδοποίηση τεμαχίου με νόμιμα υφιστάμενες οικοδομές και η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι η παραχώρηση ανοικτού δημόσιου χώρου είναι αντικειμενικά πολύ δύσκολη ή/και ιδιαίτερα επαχθής

θ. Όταν το υπό ανάπτυξη τεμάχιο βρίσκεται σε Ζώνη με χαμηλό συντελεστή δόμησης, από 0.10:1 και κάτω, (εκτός του Ορίου Ανάπτυξης) και συγκεκριμένα σε περιπτώσεις όπου κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής η εφαρμογή της δεν κρίνεται αναγκαία για τη δημιουργία ανοικτών δημόσιων χώρων ή για την προστασία χαρακτηριστικών στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος.

ι. Σε περιπτώσεις που πρόκειται για συνιδιοκτητο τεμάχιο με πολλούς συνιδιοκτήτες οι οποίοι κατέστησαν συγκύριοι πριν την 1.12.1990, ανεξάρτητα αν τα μερίδια μεταβιβάστηκαν σε άλλα πρόσωπα μεταγενέστερα, ή αν επιμέρους μερίδιο μεταβιβάστηκε σε περισσότερα πρόσωπα μεταγενέστερα, ή όχι, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτήσει μειωμένη παραχώρηση ή/και καθόλου, ανάλογα με τα ειδικά περιστατικά της κάθε περίπτωσης και εφόσον, μια τέτοια παραχώρηση θα ήταν αντικειμενικά δύσκολη ή/και επουσιώδης.

ια. Η παράγραφος 3.2 για παραχώρηση ανοικτού δημόσιου χώρου δεν εφαρμόζεται στις περιπτώσεις ανάπτυξης που αφορά δημόσιο εκπαιδευτήριο, ή ανάπτυξης που αφορά οικοδομή για στέγαση υπηρεσιών του κράτους, εφόσον στον σχεδιασμό του ελεύθερου χώρου της οικοδομής, το ποσοστό της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας που θα απαιτείτο για ανοικτό δημόσιο χώρο καθορίζεται ως ανοικτός χώρος προσβάσιμος και διαθέσιμος για χρήση από το κοινό.

(ιβ) Η Πολεοδομική Αρχή δυνατόν να μην απαιτήσει σχετική παραχώρηση ανοικτού δημόσιου χώρου, σε περίπτωση τεμαχίου, το οποίο βρίσκεται εντός Ορίου Ανάπτυξης, για το οποίο έχει υποβληθεί αίτηση για δημιουργία δημοσίου δρόμου, η οποία υποβάλλεται ταυτόχρονα με άλλη αίτηση για ανάπτυξη περικλειστού τεμαχίου, νοουμένου ότι τα δύο τεμάχια ανήκουν σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες και δεν έχει υποβληθεί στο παρελθόν αίτηση για ανάπτυξη του τεμαχίου, διαμέσου του οποίου παραχωρείται η προσπέλαση, με την οποία είχε τεθεί ως όρος η παραχώρηση μέρους του τεμαχίου για τη δημιουργία δημοσίου δρόμου, που θα παρέχει προσπέλαση στο περικλειστό τεμάχιο.

Νοείται ότι, η σχετική παραχώρηση θα απαιτείται σε παραπέρα ανάπτυξη του τεμαχίου διαμέσου του οποίου παρέχεται η προσπέλαση σε περικλειστό τεμάχιο, αλλά:

(i) το εμβαδόν του δημοσίου δρόμου που παραχωρήθηκε θα προστίθεται ως χαριστικός συντελεστής στο εμβαδόν του τεμαχίου για σκοπούς υπολογισμού του συντελεστή δόμησης με βάση τις πρόνοιες της παραγράφου 4, με ανάλογη κατανομή στα προκύπτοντα οικόπεδα, έστω και αν ο δρόμος αυτός έχει εγγραφεί ως δημόσιος.

Νοείται ότι εάν το πιο πάνω προστιθέμενο, όπως προκύπτει, εμβαδόν είναι μικρότερο του 4% του καθαρού εμβαδού με

βάση τις πρόνοιες της παραγράφου 4 πιο κάτω, τότε θα προστίθεται κατ' ελάχιστον εμβαδόν 4%.

Νοείται επίσης, ότι ο χαριστικός αυτός συντελεστής θα εγγράφεται στον τίτλο ιδιοκτησίας του/των τεμαχίων.

(ii) Το εμβαδόν του δημόσιου δρόμου που παραχωρήθηκε για σκοπούς δημόσιας προσπέλασης θα αφαιρείται για σκοπούς εφαρμογής των παραγράφων 3.2 και 3.3 πιο πάνω.

3.5 Σε εξαιρετικές περιπτώσεις και μετά από σχετική πρόταση του αιτητή, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει την παραχώρηση χώρου από άλλη ιδιοκτησία για σκοπούς ανοικτού δημόσιου χώρου, έναντι εκείνου που απαιτείται από την ιδιοκτησία για την οποία υποβάλλεται η αίτηση για ανάπτυξη εφόσον υπογράφεται συμφωνία με βάση το άρθρο 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, όπου κρίνεται αναγκαίο και συντρέχουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις

(α) Ο χώρος που θα παραχωρηθεί με βάση την παρούσα παράγραφο θα είναι ίσης αγοραίας αξίας με εκείνο που αντικαθίσταται (προσαρμογή εμβαδών ανάλογα με τους ισχύοντες συντελεστές δόμησης και τις τιμές της γης) και θα βρίσκεται εντός των Περιοχών Ανάπτυξης της Διοικητικής Περιοχής στην οποία βρίσκεται και το τεμάχιο της ανάπτυξης.

(β) Ο νέος προτεινόμενος χώρος κρίνεται από την Πολεοδομική Αρχή ως κατάλληλος και ικανοποιητικός από άποψη μεγέθους, σχήματος, χωροθέτησης, αξίας και γεωμορφολογικών χαρακτηριστικών.

(γ) Η αποδοχή του νέου προτεινόμενου χώρου από την Πολεοδομική Αρχή δεν προκαλεί υποβάθμιση ή αρνητικό επηρεασμό των ανέσεων και των συνθηκών ανάπτυξης της περιοχής της προτεινόμενης ανάπτυξης.

3.6 Σε εξαιρετικές περιπτώσεις που προκύπτουν μικρής κλίμακας, μη αξιοποιήσιμοι και διάσπαρτοι χώροι πρασίνου, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να μην απαιτεί την παραχώρηση χώρου πρασίνου από την ιδιοκτησία για την οποία υποβάλλεται αίτηση για ανάπτυξη, όταν καταλήξει σε συμφωνία με τον αιτητή με βάση το άρθρο 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου (εξαγορά της υποχρέωσης για παραχώρηση ανοικτού δημόσιου χώρου), νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται ουσιαδώς οι ανάγκες της περιοχής της προτεινόμενης ανάπτυξης.

3.7 Σε όλες τις περιπτώσεις ανάπτυξης, όπου ο συνολικός επηρεασμός του υπό ανάπτυξη τεμαχίου από παραχώρηση τμημάτων για σκοπούς των παραγράφων 3.1, 3.2 και 3.3 υπερβαίνει το ποσοστό του 40% της έκτασης του τεμαχίου, η απαίτηση για παραχώρηση ανοικτών δημόσιων χώρων ή/και κοινωνικού εξοπλισμού, θα μειώνεται ανάλογα, έτσι ώστε ο συνολικός επηρεασμός της ακίνητης ιδιοκτησίας να μην υπερβαίνει το 40%, όπου αυτό είναι δυνατό.

3.8 Σε ιδιοκτησία που μέρος της εμπίπτει σε καθορισμένη Ζώνη Προστασίας

και μέρος σε Ζώνη Ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει την παραχώρηση μέρους του απαιτούμενου ποσοστού του ανοικτού δημόσιου χώρου στη Ζώνη Προστασίας, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις

(α) Η παραχώρηση εντός της Ζώνης Προστασίας κρίνεται απαραίτητη για διαφύλαξη αξιόλογων περιοχών, ή για διαφύλαξη απομονωτικής λωρίδας ουσιαστικού πλάτους κατά μήκος αυτοκινητοδρόμων, δρόμων πρωταρχικής σημασίας, και άλλων σημαντικών λειτουργιών.

(β) Το προς παραχώρηση τμήμα του τεμαχίου θα είναι ανάλογο με το τμήμα που θα παραχωρείτο μέσα στη Ζώνη Ανάπτυξης στη βάση των αναλογιών που ισχύουν για τους αντίστοιχους συντελεστές δόμησης.

3.9 Στις περιπτώσεις αιτήσεων για ανάπτυξη σε ιδιοκτησίες που επηρεάζονται από αργάκι ή οχετό όμβριων υδάτων, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να εγκρίνει τη μετατόπιση του μετά από διαβούλευση με το Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων, εφόσον διασφαλίζεται η απρόσκοπτη πορεία του αργακιού και η απορροή των όμβριων υδάτων.

4. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

4.1 Ο συντελεστής δόμησης που καθορίζεται στο Τοπικό Σχέδιο (στην περίπτωση αυτή στο Σχέδιο Περιοχής), θα υπολογίζεται σε όλες τις περιπτώσεις με βάση το καθαρό εμβαδόν της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, όπως αυτό θα προκύψει μετά από την παραχώρηση όλων των τμημάτων της για σκοπούς ρύθμισης της ανάπτυξης, σύμφωνα με την παράγραφο 3 ανωτέρω, εκτός από τις περιπτώσεις που αναφέρονται πιο κάτω. Διευκρινίζεται ότι σε περιπτώσεις οικοπεδοποιήσεων, ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης θα υπολογίζεται πάνω στο καθαρό εμβαδόν των οικοπέδων. Ανεξάρτητα από τα πιο πάνω ο συντελεστής δόμησης θα υπολογίζεται κατά διαφορετικό τρόπο στις ακόλουθες περιπτώσεις

4.1 (α) Όταν το τεμάχιο βρίσκεται μέσα σε Γεωργική, Αγροτική ή Κτηνοτροφική Ζώνη ή σε Ζώνη Προστασίας και πρόκειται για ανάπτυξη μικρής κλίμακας σε σχέση με το τεμάχιο, εξαιρουμένης της κατοικίας, ο συντελεστής δόμησης θα υπολογίζεται με βάση το αρχικό εμβαδόν του τεμαχίου.

4.1 (β) Σε περίπτωση επηρεασμού εγκριμένου οικοπέδου από δημοσιευμένο σχέδιο διεύρυνσης ή συνέχισης του οδικού δικτύου, περιλαμβανομένου και σχεδίου που δημοσιεύτηκε δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 12 του

ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΕΝΤΡΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ ΕΓΚΡΙΜΕΝΟ 2017

περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου και εξακολουθεί να ισχύει (για περιπτώσεις οικοπέδων στα οποία δεν έχει ήδη συντελεστεί η ανάπτυξη) σε ποσοστό μεγαλύτερο του 20% του εμβαδού του, ο συντελεστής δόμησης θα υπολογίζεται πάνω στο εμβαδόν του οικοπέδου που απομένει μετά την αφαίρεση από το αρχικό εμβαδόν του οποιουδήποτε ποσοστού υπερβαίνει το 20%.

Νοείται ότι σε περίπτωση κατά την οποία ο επηρεασμός του οικοπέδου είναι 20% ή μικρότερος, ο συντελεστής δόμησης θα υπολογίζεται πάνω στο αρχικό εμβαδόν του οικοπέδου.

4.1(γ) Σε περίπτωση επηρεασμού εγκριμένου οικοπέδου από διεύρυνση ή συνέχιση του οδικού δικτύου, για την οποία δεν υπάρχει δημοσιευμένο σχέδιο, ο συντελεστής δόμησης θα υπολογίζεται με βάση το αρχικό εμβαδόν του οικοπέδου, εφόσον δεν δημιουργούνται συνθήκες υπερανάπτυξης ή επηρεασμού των ανέσεων γειτονικών ιδιοκτησιών.

4.1 (δ) Ανεξάρτητα από τα πιο πάνω, για εγκεκριμένο οικόπεδο ή τεμάχιο εμβαδού μέχρι της τάξης των 400 τ.μ., ο συντελεστής δόμησης θα υπολογίζεται με βάση το αρχικό εμβαδόν του οικοπέδου ή τεμαχίου, εφόσον δεν δημιουργούνται συνθήκες υπερανάπτυξης ή επηρεασμού των ανέσεων γειτονικών ιδιοκτησιών.

4.1 (ε) Σε περίπτωση επηρεασμού τεμαχίου (όχι οικοπέδου) από οδικό δίκτυο σε ποσοστό μέχρι 40%, ο συντελεστής δόμησης και ποσοστό κάλυψης θα υπολογίζονται πάνω στο καθαρό εμβαδόν του τεμαχίου. Σε περίπτωση επηρεασμού σε ποσοστό μεγαλύτερο του 40%, ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα υπολογίζονται πάνω στο 60% του αρχικού εμβαδού του τεμαχίου, νοούμενου ότι δεν δημιουργούνται συνθήκες υπανάπτυξης.

Νοείται ότι η παρούσα πρόνοια εφαρμόζεται μόνο στην περίπτωση που τυχάνει εφαρμογής η επιφύλαξη της παραγράφου 1(β) των Γενικών Προνοιών Πολιτικής πιο πάνω.

4.1 (στ) Σε περίπτωση επηρεασμού τεμαχίου από χωροθέτηση θέσεων παρόδιας στάθμευσης (lay-by) με ελάχιστο πλάτος επηρεασμού 2,50 μ. από το όριο του οδοστρώματος (το οποίο αντιστοιχεί στο ελάχιστο πλάτος παρόδιας θέσης στάθμευσης), ή σε περίπτωση οικειοθελούς τέτοιας παραχώρησης που δεν προβλέπεται σε δημοσιευμένο σχέδιο διεύρυνσης ή συνέχισης του οδικού δικτύου, περιλαμβανομένου και σχεδίου που δημοσιεύτηκε δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 12 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου και εξακολουθεί να ισχύει (για περιπτώσεις οικοπέδων στα οποία δεν έχει ήδη συντελεστεί η ανάπτυξη), το εμβαδόν των χώρων αυτών θα προστίθεται στο εμβαδόν υπολογισμού του συντελεστή δόμησης με βάση τις πρόνοιες της παραγράφου 4, νοούμενου ότι η Πολεοδομική Αρχή θα ικανοποιηθεί όσον αφορά τη λειτουργικότητα του χώρου.

Νοείται ότι η πιο πάνω πρόνοια θα εφαρμόζεται για παραχωρήσεις μετά την έναρξη της ισχύος των παρόντων Παραρτημάτων των Τοπικών Σχεδίων (που υιοθετούνται από το Σχέδιο Περιοχής).

4.2 Οι παράγραφοι 4.1(β), (γ), (ε) και (στ) είναι δυνατόν να εφαρμόζονται και στις περιπτώσεις ανάλογου επηρεασμού εγκεκριμένου οικοπέδου από σχέδιο απαλλοτρίωσης με βάση τον περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμο, υπό την προϋπόθεση ότι δεν έχει καταβληθεί σχετική αποζημίωση.

4.3 Για οικόπεδα που πριν την 1η Δεκεμβρίου 1990 είχαν πιστοποιητικό τελικής έγκρισης ή άδεια οικοπεδοποίησης σε ισχύ, ή για οικόπεδα που δημιουργήθηκαν ή θα δημιουργηθούν με βάση άδεια οικοπεδοποίησης που εκδόθηκε ή πρόκειται να εκδοθεί, στις περιπτώσεις όπου η διαδικασία οικοπεδοποίησης άρχισε πριν την ανωτέρω ημερομηνία με βάση τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο (Κεφ. 96), θα ισχύουν οι ακόλουθες πρόνοιες

4.3(α) (β) Πρόνοιες που δεν εφαρμόζονται στην περιοχή του Σχεδίου Περιοχής

4.4, 4.5 ,4.6 Πρόνοιες που δεν εφαρμόζονται στην περιοχή του Σχεδίου Περιοχής

4.7 Σε περίπτωση που η Πολεοδομική Αρχή, στα πλαίσια της άσκησης της διακριτικής της ευχέρειας, επιτρέψει μέσα σε καθορισμένη Οικιστική Ζώνη τη χωροθέτηση άλλης χρήσης από την οικιστική, τότε για την άλλη χρήση θα ισχύει ανώτατος συντελεστής δόμησης σε ποσοστό 70% του συντελεστή που καθορίζεται για την οικιστική χρήση, εκτός από τις περιπτώσεις όπου ο συντελεστής δόμησης ορίζεται ειδικά στα σχετικά κεφάλαια/πολιτικές.

Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να μην εφαρμόζει την πρόνοια αυτή προκειμένου για μικρού μεγέθους επιτρεπόμενες αναπτύξεις που είναι δυνατόν να επιτραπούν στους πυκνοκατοικημένους πυρήνες της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου.

Νοείται επίσης ότι η Πολεοδομική Αρχή δύναται σε ειδικές περιπτώσεις να απαιτήσει και μεγαλύτερη μείωση του συντελεστή δόμησης όταν οι επιτόπου συνθήκες το επιβάλλουν ή/και εφόσον υπάρχει ειδική ρύθμιση για τη συγκεκριμένη χρήση.

Νοείται περαιτέρω ότι στις περιπτώσεις επιθυμητής αλλαγής χρήσης υφιστάμενων παραδοσιακών και διατηρητέων ή και άλλων υφιστάμενων οικοδομών, η Πολεοδομική Αρχή δεν θα εφαρμόζει την πρόνοια της παρούσας παραγράφου.

4.8 Πρόνοιες που δεν εφαρμόζονται στην περιοχή του Σχεδίου Περιοχής

4.10 Στις περιπτώσεις που ακίνητη ιδιοκτησία περιλαμβάνεται σε δύο ή περισσότερες Ζώνες με διαφορετικό συντελεστή δόμησης και ποσοστό κάλυψης, μπορεί για σκοπούς υπολογισμού του συντελεστή δόμησης και του ποσοστού κάλυψης της οικοδομής να λαμβάνεται ο «μέσος συντελεστής δόμησης» και το «μέσο ποσοστό κάλυψης» του τεμαχίου, ανεξάρτητα από τη θέση της οικοδομής μέσα στο τεμάχιο.

Νοείται ότι η πρόνοια αυτή εφαρμόζεται σε περιπτώσεις όπου κατά την άποψη της Πολεοδομικής Αρχής επιτυγχάνεται πραγματικά καλύτερη αρχιτεκτονική λύση (από άποψη λειτουργική, ογκομετρική και περιβαλλοντική), δεν επηρεάζονται οι ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών και χρήσεων και νοουμένου ότι δεν δημιουργούνται νομικά κωλύματα ή σύγκρουση με τις υπόλοιπες πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου.

Νοείται επίσης ότι σε περιπτώσεις επηρεασμού τεμαχίου από ζώνη προστασίας ποταμού ή παραλίας, το μέρος της ιδιοκτησίας που εμπίπτει εντός της περιοχής προστασίας μπορεί να συμμετέχει στον υπολογισμό του μέσου συντελεστή δόμησης και μέσου ποσοστού κάλυψης, δεδομένου ότι δεν δημιουργούνται συνθήκες υπερανάπτυξης.

4.11 Σε περιπτώσεις υφιστάμενων αναπτύξεων που πραγματοποιήθηκαν με βάση άδεια οικοδομής ή πολεοδομική άδεια, ή σε περιπτώσεις αναπτύξεων για τις οποίες χορηγήθηκε και εξακολουθεί να ισχύει άδεια οικοδομής ή πολεοδομική άδεια, και όταν οι αναπτύξεις αυτές βρίσκονται σε περιοχές όπου ο συντελεστής δόμησης μειώθηκε σε σχέση με αυτό που ίσχυε κατά την ημερομηνία έκδοσης της σχετικής άδειας, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέψει τροποποιήσεις ή διαφοροποιήσεις στις πιο πάνω αναπτύξεις με τις ακόλουθες προϋποθέσεις

(α) Το συνολικό οικοδομήσιμο εμβαδόν της ανάπτυξης, όπως αυτό υπολογίστηκε και εγκρίθηκε με την ισχύουσα άδεια, δεν αυξάνεται.

(β) Οι πιο πάνω τροποποιήσεις ή διαφοροποιήσεις δεν μεταβάλλουν ουσιαστικά τον τύπο ή την ένταση της ανάπτυξης και δεν επηρεάζουν αρνητικά τις ανέσεις της περιοχής ή την ανάπτυξη από λειτουργική και αισθητική άποψη.

(γ) Τηρούνται στο βαθμό που είναι δυνατό, όλες οι υπόλοιπες πρόνοιες που ισχύουν κατά την ημερομηνία χορήγησης της νέας Πολεοδομικής Άδειας. Για τουριστικές αναπτύξεις, αντί της πιο πάνω πρόνοιας, θα ισχύει αντίστοιχη πρόνοια που περιγράφεται στο οικείο Κεφάλαιο του Τοπικού Σχεδίου.

4.12 ,4.13 Πρόνοιες που δεν εφαρμόζονται στην περιοχή του Σχεδίου Περιοχής

4.14 Η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να επιτρέψει αναπτύξεις με συντελεστή δόμησης πέραν του καθοριζόμενου σε περιπτώσεις μεταφοράς συντελεστή δόμησης από διατηρητέες οικοδομές σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και κριτήρια που καθορίζονται στον περί Παροχής Κινήτρων σε Ιδιοκτήτες Διατηρητέων Οικοδομών και συναφή με τη διατήρηση θέματα Νόμο και στα σχετικά Διατάγματα, καθώς και στα εκάστοτε ισχύοντα Κίνητρα για Χώρους Στάθμευσης για Δημόσια Χρήση ή/ και για άλλα θέματα τα οποία ρυθμίζονται με άλλες νομοθεσίες.

4.15 Προς επίτευξη της αναβίωσης και ενίσχυσης του μόνιμου πληθυσμού των πυκνοκατοικημένων πυρήνων των οικισμών, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει συντελεστή δόμησης μεγαλύτερο του καθοριζόμενου, μέχρι και 1,40:1, για την ανέγερση μίας κατοικίας με ωφέλιμο εμβαδό μέχρι 150 τ.μ., σε περιπτώσεις μικρών οικοπέδων ή τεμαχίων γης, τα οποία δεν υποδιαιρούνται ή προέκυψαν από υποδιαίρεση μετά την δημοσίευση της παρούσας τροποποίησης του Τοπικού Σχεδίου, αφού εξασφαλίσει τη σύμφωνη γνώμη της Τοπικής Αρχής.

Η παρούσα πρόνοια δεν θα ισχύει για αναπτύξεις που αφορούν συνολικά ή μερικά ανάπτυξη άλλη από την οικιστική, τη διαίρεση μίας κατοικίας σε δύο μονάδες κατοικίας και σε περίπτωση που υπάρχει άλλη κατοικία ή οποιαδήποτε άλλη ανάπτυξη στο τεμάχιο.

4.16 Σε περίπτωση που στο γήπεδο νόμιμα υφιστάμενης ανάπτυξης προστεθεί νέο τμήμα γης, είναι δυνατό να επιτραπεί η ανέγερση οικοδομής ή η προσθήκη σε υφιστάμενη οικοδομή με εμβαδόν που αντιστοιχεί με το ποσοστό κάλυψης και το συντελεστή δόμησης του νέου τμήματος που προστίθεται, νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής. Αυτό ισχύει στην περίπτωση που η υφιστάμενη οικοδομή υπερβαίνει τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης ή/ και το ποσοστό κάλυψης.

4.17 Ανεξάρτητα από τις υπόλοιπες πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να χορηγήσει πολεοδομική άδεια για αλλαγή χρήσης υφιστάμενης συγκεκριμένης οικοδομής σε οικιστική χωρίς να υπολογίσει το εμβαδόν μεσοπατώματος στο συντελεστή δόμησης, όταν η αλλαγή χρήσης είναι πολεοδομικά επιθυμητή. Νοείται ότι τυχόν μεσοπάτωμα θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί ως κύριο/α δωμάτιο/α σε σχέση με το ισόγειο, χωρίς το/α εμβαδόν/α του/ τους να λογίζεται/ονται στον συντελεστή δόμησης και στον αριθμό ορόφων. Επιπλέον, η Πολεοδομική Αρχή κατά την κρίση της μπορεί να αποδεχθεί μειωμένο ύψος.

4.18 Σε περιπτώσεις ανέγερσης νέας μονάδας κατοικίας, σε τεμάχιο το οποίο βρίσκεται εντός Περιοχής Ανάπτυξης και το οποίο κατά την ημερομηνία της μείωσης των συντελεστών ανάπτυξης στην περιοχή, ανήκε και εξακολουθεί να ανήκει με

τα ίδια μερίδια σε πέραν του ενός ιδιοκτήτες, και σε αυτό υφίστανται οικοδομές εγγεγραμμένες στον τίτλο ιδιοκτησίας ή για τις οποίες έχει εκδοθεί άδεια οικοδομής με βάση το προηγούμενο καθεστώς που προέβλεπε ψηλότερους συντελεστές, η Πολεοδομική Αρχή, δύναται να υπολογίσει τους συντελεστές ανάπτυξης της νέας μονάδας κατοικίας στο αντίστοιχο εμβαδόν του μεριδίου, μη λαμβάνοντας υπόψη τις υφιστάμενες οικοδομές άλλων συνιδιοκτητών. Η πρόνοια αυτή δυνατό να λαμβάνεται υπόψη και σε περίπτωση διαίρεσης γης και των αντίστοιχων οικοδομών.

4.19 Σε περιπτώσεις τουριστικών μονάδων μπορούν να χρησιμοποιηθούν κίνητρα για εμπλουτιστικά έργα που αφορούν αύξηση του δομήσιμου εμβαδού της ανάπτυξης, όπως περιγράφεται στο οικείο Κεφάλαιο του Τοπικού Σχεδίου.

4.20 Για σκοπούς υπολογισμού του συντελεστή δόμησης οικοδομής δεν θα υπολογίζονται στο εμβαδόν του καλυμμένου χώρου του ορόφου ή ορόφων οικοδομής τα εμβαδά ορισμένων βοηθητικών ή άλλων χώρων που θεωρούνται απαραίτητοι για την εύρυθμη ή επιθυμητή λειτουργία της οικοδομής, ή για σκοπούς παροχής κινήτρων για δημιουργία δημόσιων χώρων στάθμευσης, ή χώρων στάθμευσης για δημόσια χρήση, ή/και για την καλύτερη αισθητική αντιμετώπιση της οικοδομής στον περιβάλλοντα χώρο της, ή/και την ενθάρρυνση παροχής επιθυμητών έργων υποδομής.

4.21 Οι περιπτώσεις της παραγράφου 4.20 πιο πάνω θα καθορίζονται με ειδικές Εντολές του Υπουργού Εσωτερικών, τις οποίες ο Υπουργός Εσωτερικών θα εκδίδει αφού λάβει υπόψη του τη γνώμη του Πολεοδομικού Συμβουλίου και άλλων, σχετικών κατά τη κρίση του, φορέων. Οι πιο πάνω Εντολές δυνατόν να προνοούν για τη διενέργεια διαβουλεύσεων, ανά περίπτωση, της Πολεοδομικής Αρχής με άλλα πρόσωπα, Τμήματα ή Υπηρεσίες, σώματα ή/και φορείς, ή/και για την εκ των προτέρων εξασφάλιση της σύμφωνης γνώμης τους.

5. ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ

5.1 Το ποσοστό κάλυψης που καθορίζεται στο Τοπικό Σχέδιο θα υπολογίζεται κατά κανόνα με βάση το καθαρό εμβαδόν της προς ανάπτυξη ιδιοκτησίας, όπως αυτό θα προκύψει μετά από τις παραχωρήσεις τμημάτων της για σκοπούς ρύθμισης της ανάπτυξης σύμφωνα με την παράγραφο 3.

5.2 Σε περιπτώσεις υπολογισμού του «μέσου ποσοστού κάλυψης» θα λαμβάνονται υπόψη οι πρόνοιες της παραγράφου 4.10 πιο πάνω.

5.3 Σε κατάλληλες περιπτώσεις είναι δυνατόν να εξαιρούνται από τον υπολογισμό του ποσοστού κάλυψης διάφοροι χώροι οι οποίοι συμβάλλουν στην επίτευξη καλύτερου λειτουργικού ή/και αισθητικού αποτελέσματος στις οικοδομές ή/και διευκολύνουν την επίλυση ειδικών προβλημάτων σε σχέση με την ανάπτυξη ή/και τυχόν ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των χρηστών, ή/και την παροχή υποδομής τόσο στην ίδια την ανάπτυξη όσο και στην περιοχή.

Οι ανωτέρω περιπτώσεις θα καθορίζονται με ειδικές Εντολές του Υπουργού Εσωτερικών τις οποίες ο Υπουργός θα εκδίδει αφού λάβει υπόψη του τη γνώμη του Πολεοδομικού Συμβουλίου και άλλων σχετικών κατά την κρίση του φορέων.

Οι πιο πάνω Εντολές δυνατόν να προνοούν για τη διενέργεια διαβουλεύσεων, ανά περίπτωση, της Πολεοδομικής Αρχής με άλλα πρόσωπα, Τμήματα ή Υπηρεσίες, σώματα ή/και φορείς, ή/και για την εκ των προτέρων εξασφάλιση της σύμφωνης γνώμης τους.

Τα πιο πάνω ισχύουν κατ' αναλογία και σε περιπτώσεις όπου η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι το ποσοστό κάλυψης οικοδομής θα πρέπει να μειωθεί πέραν του καθοριζόμενου ανώτατου επιτρεπόμενου.

6. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ ΚΑΙ ΎΨΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ

6.1 Εφόσον δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις της περιοχής, στον μετρούμενο αριθμό ορόφων οικοδομής (σύμφωνα με τη σχετική ερμηνεία στο Παράρτημα Α) δεν συνυπολογίζονται το υπόγειο, το μεσοπάτωμα, ο υπόστεγος χώρος στάθμευσης και άλλοι χώροι που επιτρέπεται να ενσωματωθούν σε αυτό με βάση σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών η οποία εκδίδεται σύμφωνα με την παράγραφο 4.20 πιο πάνω και άλλος υπόστεγος βοηθητικός χώρος με ύψος μέχρι 2,50 μ., οποιοσδήποτε καλυμμένος όροφος με ύψος μικρότερο των 2,40 μ. που χρησιμοποιείται αποκλειστικά για ηλεκτρομηχανολογικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις αναγκαίες σε σχέση με την οικοδομή, υπόστεγος χώρος με καθαρό ύψος μέχρι 2,20 μ. εφόσον προκύπτει λόγω έντονων υψομετρικών διαφορών του τεμαχίου, δεν τίθεται σε οποιαδήποτε χρήση και δεν ενοχλεί αισθητικά, και το τμήμα της οικοδομής που διαχωρίζεται από το/α ανώτατο/α οριζόντιο/α δάπεδο/α και επίπεδο ή επίπεδα επικλινούς στέγης, αν το μέσο ύψος αυτού δεν υπερβαίνει τα 1,85 μ. (σοφίτα).

6.2 Για σκοπούς πραγματοποίησης ειδικών στόχων και προγραμμάτων ανάπτυξης ή/και σχετικών αποφάσεων του Υπουργικού Συμβουλίου ή/και επίτευξης καλύτερου λειτουργικού αποτελέσματος ή/και για σκοπούς επίλυσης ειδικών προβλημάτων σε σχέση με ανάπτυξη ή τους χρήστες της ανάπτυξης ή των αναγκών παροχής της αναγκαίας υποδομής κ.λ.π., η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να αναπροσαρμόζει το επιτρεπόμενο ύψος και τον αριθμό των ορόφων μέχρι 2 πέραν των καθοριζόμενων όταν κρίνει ότι αυτό είναι απαραίτητο ή/και επιθυμητό, νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής, παρακείμενων ιδιοκτησιών και χρήσεων, και εκτός αν για τα ίδια θέματα ισχύουν ειδικότερες πολιτικές.

6.3 Για αριθμό ορόφων πέραν των δύο, θα πρέπει να εξασφαλίζεται η σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και της Τοπικής Αρχής όταν αυτή δεν είναι Πολεοδομική Αρχή. Γενικά σε τέτοιες περιπτώσεις θα

λαμβάνονται υπόψη τα πιο κάτω:

- (α) Η ένταξη του κτιρίου στην κλίμακα, στο χώρο και την τοπογραφία της ευρύτερης περιοχής που το περιβάλλει
- (β) Τυχόν δυσαρμονία με ιδιαίτερα στοιχεία του φυσικού και πολιτιστικού τοπίου και του ιστού της περιοχής και ιδιαίτερα με κύρια σημεία αναφοράς.
- (γ) Διασφάλιση των ανέσεων της περιοχής και οπτικών φυγών με ανάλογη μείωση της ανώτατης επιτρεπόμενης κάλυψης και ανάλογη αύξηση των αποστάσεων από τα σύνορα του τεμαχίου και το οδικό σύνορο.
- (δ) Η επίτευξη ανάλογης τοπιοτέχνησης του ελεύθερου χώρου του τεμαχίου.
- (ε) Το επίπεδο ποιότητας αισθητικού σχεδιασμού.

6.4 Οι περιπτώσεις εφαρμογής των προνοιών των παραγράφων 6.2 και 6.3 και οποιονδήποτε άλλων προνοιών του Τοπικού Σχεδίου που αναφέρονται σε αριθμό ορόφων και ύψος οικοδομών δυνατόν να καθορίζονται με ειδικές Εντολές του Υπουργού Εσωτερικών τις οποίες ο Υπουργός θα εκδίδει αφού λάβει υπόψιν του τη γνώμη του Πολεοδομικού Συμβουλίου και άλλων σχετικών κατά την κρίση του φορέων.

Οι πιο πάνω Εντολές δυνατόν να προνοούν για τη διενέργεια διαβουλεύσεων, ανά περίπτωση, της Πολεοδομικής Αρχής με άλλα πρόσωπα, Τμήματα ή Υπηρεσίες, σώματα ή/και φορείς, ή/και για την εκ των προτέρων εξασφάλιση της σύμφωνης γνώμης τέτοιων προσώπων, Τμημάτων ή Υπηρεσιών, σωμάτων ή/και φορέων.

Τα πιο πάνω ισχύουν κατ' αναλογία και σε περιπτώσεις όπου η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι το ύψος της οικοδομής θα πρέπει να μειωθεί πέραν του καθοριζόμενου ανώτατου επιτρεπόμενου.

6.5 Οι πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου που αφορούν μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος και αριθμό ορόφων δεν εφαρμόζονται στην περίπτωση χορήγησης πολεοδομικής άδειας για οικοδομές που θα χρησιμοποιηθούν ως δημόσιος χώρος θρησκευτικής λατρείας, νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής.

7. ΑΛΛΑΓΗ ΧΡΗΣΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ Η ΑΛΛΗ Σ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

7.1 Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει αλλαγή χρήσης οποιασδήποτε νόμιμης οικοδομής ή άλλης ακίνητης ιδιοκτησίας, νοουμένου ότι:

- (α) Η νέα χρήση επιτρέπεται από τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου, ικανοποιούνται οι απαιτήσεις για συντελεστή δόμησης και χώρους στάθμευσης για τη νέα χρήση και άλλες τυχόν προϋποθέσεις που περιλαμβάνονται στο Τοπικό Σχέδιο.
- (β) Τηρούνται οι πρόνοιες, τα κριτήρια και οι προϋποθέσεις της αντίστοιχης Πολιτικής του Τοπικού Σχεδίου για τη νέα χρήση, που αφορούν το ποσοστό κάλυψης, το ύψος, τον αριθμό των ορόφων και την απόσταση της οικοδομής από τα σύνορα. Σε περίπτωση που αυτά δεν είναι δυνατό να τηρηθούν, η Πολεοδομική Αρχή θα εξετάζει γενικά κατά πόσο η νέα χρήση είναι πιο επιθυμητή από την προηγούμενη ή/και πολεοδομικά σκόπιμη και δυνατόν να αποδεχθεί τα υφιστάμενα νόμιμα πιο πάνω μεγέθη, λαμβάνοντας υπόψη τον επηρεασμό των ανέσεων της περιοχής και γενικά τις σχετικές επιπτώσεις στις προοπτικές μελλοντικής ανάπτυξης της περιοχής.

7.2 Επιπρόσθετα από τις πρόνοιες της παραγράφου 7.1, σε περιπτώσεις όπου η νέα χρήση είναι επιτρεπόμενη και παρατηρείται υπέρβαση του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης ή/και σε περίπτωση όπου τόσο η υφιστάμενη, αλλά εγκεκριμένη (με βάση παλαιότερα δεδομένα) χρήση, όσο και η προτεινόμενη νέα χρήση δεν επιτρέπονται με βάση τις ισχύουσες πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη νέα χρήση με τη σύμφωνη γνώμη της Τοπικής Αρχής όταν αυτή δεν είναι Πολεοδομική Αρχή και του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, νοουμένου ότι:

- (α) Δεν υπάρχουν άλλες επεκτάσεις ή τροποποιήσεις που αυξάνουν τον συντελεστή δόμησης πέραν του σχετικού εμβαδού που έχει εγκριθεί, με τον τρόπο υπολογισμού που ίσχυε κατά την έκδοση της αρχικής άδειας.
- (β) Η νέα αυτή χρήση κρίνεται πολεοδομικά σκόπιμη ή πιο επιθυμητή από την υφιστάμενη εγκεκριμένη χρήση.
- (γ) Θα παρέχονται οι απαραίτητοι χώροι στάθμευσης για τη νέα χρήση ή σε περίπτωση που αυτό δεν είναι εφικτό θα εξαγοράζεται η διαφορά μεταξύ των παρεχομένων και των απαιτούμενων χώρων.

7.3 Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για αλλαγή χρήσης παραδοσιακής βιομηχανικής/αποθηκευτικής οικοδομής, σε χρήση η οποία θα συμβάλει στην αναβάθμιση του ευρύτερου περιβάλλοντος, θα είναι πιο επιθυμητή από την εγκεκριμένη ή υφιστάμενη χρήση, και δεν θα δημιουργήσει οποιεσδήποτε αρνητικές επιπτώσεις στη φιλοξενούσα περιοχή, όπως Π.χ. πολιτιστικό κέντρο, ήπια ανάπτυξη αναψυχής ή ψυχαγωγίας, αθλητικές διευκολύνσεις, Κ.Ο.Κ., η Πολεοδομική Αρχή με

ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΕΝΤΡΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ ΕΓΚΡΙΜΕΝΟ 2017

τη σύμφωνη γνώμη της Τοπικής Αρχής όταν αυτή δεν είναι Πολεοδομική Αρχή, είναι δυνατό να επιτρέψει τη νέα χρήση, ανεξάρτητα από τις πρόνοιες της Πολεοδομικής Ζώνης στην οποία εμπίπτει η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία, και ανεξάρτητα από τις υπόλοιπες πρόνοιες της παρούσας παραγράφου και της παραγράφου 8 πιο κάτω, με τις ακόλουθες προϋποθέσεις

(α) Η χρήση θα περιορίζεται στο κέλυφος της υφιστάμενης οικοδομής, με μικρές επεκτάσεις που δεν θα υπερβαίνουν το 10% της κυβικής χωρητικότητας της οικοδομής.

(β) Θα τηρούνται οι πρόνοιες των Κατευθυντηρίων Γραμμών σχετικά με την αισθητική και ποιοτική βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος.

(γ) Δεν θα επηρεάζονται οι προοπτικές μελλοντικής ανάπτυξης της περιοχής.

7.4 Για όλα τα πιο πάνω, όπου ισχύει ειδικά οποιαδήποτε απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου σε σχέση με παροχή ειδικών κινήτρων προς επίτευξη γενικότερης στρατηγικής της Κυβέρνησης, θα εφαρμόζονται οι πρόνοιες της απόφασης αυτής.

8. ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΑΤΡΟΠΕΣ ΣΕ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ

8.1 Σε περίπτωση οικοδομής που υφίσταται νόμιμα κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του ισχύοντος Τοπικού Σχεδίου και της οποίας η χρήση συγκρούεται με τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να χορηγήσει πολεοδομική άδεια για προσθήκη ή μετατροπή στην οικοδομή αυτή, εφόσον τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις, και εφόσον δεν υφίστανται ειδικότερες πρόνοιες.

(α) Η προσθήκη ή μετατροπή δεν θα συνεπάγεται αύξηση του ύψους ή/και του αριθμού των ορόφων της υφιστάμενης οικοδομής, εκτός όπου επιτρέπεται από τις ισχύουσες Ζώνες όσον αφορά την επικρατούσα χρήση.

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

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

(δ) Ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης της οικοδομής δεν θα υπερβαίνουν τα αντίστοιχα μέγιστα που επιτρέπονταν για τη συγκεκριμένη αυτή χρήση με βάση το νομικό καθεστώς που ίσχυε την ημερομηνία έκδοσης της τελευταίας άδειας οικοδομής/πολεοδομικής άδειας ή το μέγιστο συντελεστή δόμησης και το ποσοστό κάλυψης που ισχύει με βάση το Τοπικό Σχέδιο για την κυρίαρχουσα χρήση στην περιοχή, οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερο. Για σκοπούς υπολογισμού του συντελεστή δόμησης και του ποσοστού κάλυψης θα λαμβάνεται υπόψη το τεμάχιο πάνω στο οποίο βρίσκεται η οικοδομή, όπως αυτό ήταν εγγεγραμμένο στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας κατά την ημερομηνία χορήγησης της τελευταίας άδειας οικοδομής/πολεοδομικής άδειας.

(ε) Έχουν παραχωρηθεί στο δημόσιο όλες οι δεσμεύσεις που επιβλήθηκαν με βάση τις άδειες με τις οποίες υλοποιήθηκε η υφιστάμενη ανάπτυξη.

Για τουριστικές αναπτύξεις αντί της πιο πάνω πρόνοιας θα ισχύει αντίστοιχη πρόνοια που περιγράφεται στο οικείο Κεφάλαιο του Τοπικού Σχεδίου.

8.2 Σε περιπτώσεις υφιστάμενων αναπτύξεων για τις οποίες έχει εκδοθεί

άδεια οικοδομής με βάση τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο και έχουν υλοποιηθεί τροποποιήσεις/διαφοροποιήσεις, διαρκούσης της άδειας, είναι δυνατό να χορηγηθεί Πολεοδομική Άδεια για τις τροποποιήσεις αυτές, ανεξάρτητα από τα τυχόν δεδομένα του νέου πολεοδομικού καθεστώτος, νοουμένου ότι το συνολικό οικοδομήσιμο εμβαδόν, όπως αυτό εγκρίθηκε με την άδεια οικοδομής δεν αυξάνεται, ή δεν παρατηρείται υπέρβαση στον επιτρεπόμενο για την περιοχή συντελεστή δόμησης, η χρήση δεν διαφοροποιείται ουσιαστικά, ή σε περίπτωση διαφοροποιημένης χρήσης αυτή είναι πολεοδομικά πιο επιθυμητή, και τηρούνται στον μέγιστο δυνατό βαθμό οι υπόλοιπες πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου, αφού εξασφαλισθεί η σύμφωνη γνώμη της Τοπικής Αρχής.

9. Πρόνοιες που δεν εφαρμόζονται στην περιοχή του Σχεδίου Περιοχής

10. ΙΔΙΩΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ

Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί κατά την έκδοση πολεοδομικής άδειας για ανάπτυξη να θέτει όρους σχετικά με τη δένδροφύτευση (ψηλό πράσινο και δένδρα) και την τοπιοτέχνηση μέρους του τεμαχίου, όπου είναι εφικτό, έτσι ώστε να επιτευχθεί ο εμπλουτισμός του πρασίνου και η αναβάθμιση των ανέσεων της περιοχής και να αποφευχθεί η επικράτηση σκληρών επιφανειών. Ο χώρος του ψηλού πρασίνου πρέπει να δείχνεται στα σχέδια που υποβάλλονται για εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας. Στην περίπτωση που υπάρχει υπόγειο και η φύτευση είναι δύσκολη, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να

θέτει όρους ώστε να ενθαρρύνεται η χρήση των ταρασών με κήπους και πέργολες για καλύτερο βιοκλιματικό σχεδιασμό και μείωση της θερμοκρασίας περιβάλλοντος.

11. ΑΠΟΣΤΑΣΕΙΣ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΑΠΟ ΟΡΙΑ ΤΕΜΑΧΙΩΝ/ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ

11.1 Κατά κανόνα οι κυρίως οικοδομές θα τηρούν τις πιο κάτω αποστάσεις από τα σύνορα του τεμαχίου ή από τα τυχόν νέα σύνορα του τεμαχίου τα οποία δημιουργούνται ως αποτέλεσμα των παραχωρήσεων που επιβάλλονται με βάση τις παραγράφους 3.1,3.2 και 3.3 πιο πάνω:

- α. Για βιομηχανικές οικοδομές και αποθήκες η απόσταση οικοδομής από τα σύνορα του τεμαχίου θα είναι τουλάχιστον 6,00 μ
- β. Για βιοτεχνικές οικοδομές η απόσταση από οικοπέδου/τεμαχίου θα είναι τουλάχιστον 4,50
- γ. Για κτηνοτροφικά υποστατικά η απόσταση τεμαχίου θα είναι τουλάχιστον 4,50 μ.
- δ. Για ξενοδοχεία και τουριστικά καταλύματα οι γενικά απόσταση τουλάχιστον 6,00 μ. από τα σύνορα του οικοπέδου/τεμαχίου.
- (ε) Γενικά, για όλες τις υπόλοιπες οικοδομές η κυρίως οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 3,00 μέτρα από το/α οδικό/ά σύνορο/α (δημόσια οδός, πεζόδρομος, δημόσια πλατεία, ανοικτός δημόσιος χώρος κλπ.) και τουλάχιστον τις ακόλουθες αποστάσεις από τα υπόλοιπα σύνορα του οικοπέδου/τεμαχίου:
 - (i) 3,00 μ. μέχρι και τον 3^ο όροφο οικοδομής
 - (ii) 4,00 μ. για τον 4^ο όροφο οικοδομής, και
 - (iii) 5,00μ για τους υπερκείμενους του 4ου ορόφου ορόφους

Το Σχέδιο Περιοχής στον Πυρήνα Εμπορικής Ανάπτυξης (ΠΕΖ) θέλοντας να επιτύχει συνεχές εμπορικό μέτωπο δεν καθορίζει αποστάσεις της οικοδομής από τα πλευρικά όρια του τεμαχίου ενώ τοποθετεί την πρόταση επι της συνεχούς οικοδομικής γραμμής.

Νοείται ότι χώρος κλιμακοστασίου, ανελκυστήρα και προθαλάμου, θα μπορεί να απέχει 3μ. από τα σύνορα του οικοπέδου/τεμαχίου, ανεξάρτητα του ύψους της οικοδομής, σε μήκος της αντίστοιχης πλευράς της οικοδομής που δεν θα υπερβαίνει το 50%.

(στ) Σε περιπτώσεις δύο ή περισσότερων οικοδομών οι οποίες ανεγείρονται εντός του ιδίου τεμαχίου γης με το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης πρέπει να διασφαλίζεται ελάχιστη απόσταση 6,00 μ. μεταξύ τους, με εξαίρεση τα Τουριστικά Καταλύματα και τις βιομηχανικές οικοδομές, όπου θα απαιτείται ελάχιστη απόσταση 12,00 μ. μεταξύ τους, και τις βιοτεχνίες, όπου θα απαιτείται απόσταση τουλάχιστον 9,00 μ. μεταξύ τους.

11.2 Όλες οι πιο πάνω αποστάσεις (11.1 (α) μέχρι (ε)) αυξάνονται σε 15,00 μ. τουλάχιστον από το όριο υπεραστικής οδού ή αυτοκινητοδρόμου. Ειδικά για την περίπτωση αναπτύξεων σε τεμάχια που εφάπτονται αυτοκινητοδρόμου, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει την αύξηση της απόστασης πέραν των 15,00 μ. για τη διαφύλαξη τόσο των ανέσεων της προτεινόμενης ανάπτυξης όσο και τη διασφάλιση της λειτουργίας του αυτοκινητόδρομου.

11.3 Σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα ή/και σε πυρήνες προστασιών η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την εφαρμογή του συστήματος συνεχούς δόμησης, εκτός σε περιπτώσεις όπου το σύστημα αυτό δεν χαρακτηρίζει ένα δρόμο ή την ευρύτερη περιοχή ως σύνολο.

Νοείται ότι και σε περιοχές άλλες από τις πιο πάνω όπου επικρατεί το συνεχές ή μεικτό σύστημα δόμησης η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει ή να επιτρέψει όπως οι οικοδομές που ανεγείρονται εφάπτονται των συνόρων των τεμαχίων ή οικοπέδων, για σκοπούς διατήρησης ή προσαρμογής στο χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία της περιοχής.

11.4 Κανένα μέρος δαπέδου ισόγειας υπαίθριας βεράντας ή αυλής θα έχει ύψος μεγαλύτερο των 1,20 μ. από το συνεχόμενο φυσικό έδαφος, όταν βρίσκεται σε απόσταση μικρότερη των 3,00 μ. από τα σύνορα του τεμαχίου της ανάπτυξης.

11.5 Σε περιπτώσεις όπου ισχύουν ειδικότερες πρόνοιες θα απαιτούνται μεγαλύτερες αποστάσεις ή/και θα τηρούνται οι αποστάσεις που θα αναφέρονται σε αυτές.

11.6 Ανεξάρτητα από τα ανωτέρω, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτεί/επιτρέπει, όπως οι οικοδομές ανεγείρονται σε απόσταση μεγαλύτερη ή/και μικρότερη όλων των αποστάσεων που καθορίζονται πιο πάνω αν κατά την κρίση της αυτό δικαιολογείται ή επιβάλλεται για πολεοδομικούς ή άλλους ειδικούς λόγους, ή/και για την επίτευξη συνεχούς δόμησης στις περιοχές όπου επικρατεί το σύστημα συνεχούς δόμησης.

ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΕΝΤΡΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ ΕΓΚΡΙΜΕΝΟ 2017

11.7 Οι περιπτώσεις εφαρμογής των προνοιών της παραγράφου 11.6 πιο πάνω και οποιονδήποτε άλλων προνοιών του Τοπικού Σχεδίου που αναφέρονται σε αποστάσεις δυνατόν να καθορίζονται με ειδικές Εντολές του Υπουργού Εσωτερικών τις οποίες ο Υπουργός θα εκδίδει αφού λάβει υπόψην του τη γνώμη του Πολεοδομικού Συμβουλίου και άλλων σχετικών κατά την κρίση του φορέων.

Οι πιο πάνω Εντολές δυνατόν να προνοούν για τη διενέργεια διαβουλεύσεων, ανά περίπτωση, της Πολεοδομικής Αρχής με άλλα πρόσωπα, Τμήματα ή Υπηρεσίες, σώματα ή/και φορείς, ή/και για την εκ των προτέρων εξασφάλιση της σύμφωνης γνώμης τέτοιων προσώπων, Τμημάτων ή Υπηρεσιών, σωμάτων ή/και φορέων.

12. ΒΟΗΘΗΤΙΚΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ ΟΙ ΟΠΟΙΕΣ ΔΥΝΑΤΟΝ ΝΑ ΕΦΑΠΤΟΝΤΑΙ ΤΩΝ ΟΡΙΩΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ Η ΤΕΜΑΧΙΟΥ

12.1 Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει την ανέγερση βοηθητικών οικοδομών, εξαιρουμένων μηχανοστασίων, λεβητοστασίων, δεξαμενών καυσίμων (πετρέλαιο, υγραέριο, κ.ά.), άλλου μηχανολογικού εξοπλισμού καθώς και ψησταριών και φούρνων, οι οποίες θα εφάπτονται του ορίου ή των ορίων του υπό ανάπτυξη τεμαχίου/οικοπέδου (με εξαίρεση το όριο με δημόσιο εγγεγραμμένο δρόμο, όπου θα ισχύει η απόσταση που καθορίζεται για κύριες οικοδομές), υπό σχετικές προϋποθέσεις οι οποίες θα αναφέρονται σε Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών για την οποία γίνεται αναφορά στην παράγραφο 11.7 πιο πάνω.

13. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΣΕ ΟΙΚΙΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΟΥ ΓΕΙΤΝΙΑΖΟΥΝ ΜΕ ΙΣΤΟΡΙΚΟΥΣ ΠΥΡΗΝΕΣ ΤΩΝ ΠΡΟΑΣΤΕΙΩΝ ΤΟΥ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΑΙ ΑΜΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

13.1 Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για ανάπτυξη σε ιδιοκτησία που εμπίπτει σε περιοχή που γειτνιάζει με παραδοσιακό αστικό πυρήνα ή άλλη περιοχή η οποία κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, αφού συμβουλευθεί και την αρμόδια Τοπική Αρχή, διαθέτει ιδιαίτερα χαρακτηριστικά πυκνότητας χρήσης (μονάδα κατοικίας ανά οικόπεδο ή ισόποσο οικόπεδο), η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να απαιτήσει μεταξύ άλλων:

- (i) μείωση του ανώτατου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων και του ύψους της οικοδομής,
- (ii) αύξηση του ελάχιστου ωφέλιμου εμβαδού οικιστικής μονάδας,
- (iii) τη συμπερίληψη στην ανάπτυξη μονάδων διαφόρων τύπων,
- (iv) προσαρμογή των όγκων, της κλίμακας, της μορφολογίας και του συνεχούς μετώπου της ανάπτυξης (οριζόντια διάταξη), καθώς και της τυχόν κατασκευής μονάδων σε υποστυλώματα, στον παραδοσιακό ή γενικά τον επικρατούντα υφιστάμενο χαρακτήρα της περιοχής, και
- (v) όπως η ανάπτυξη περιορισθεί σε μέχρι τέσσερις μονάδες κατοικίας σε οικόπεδο κανονικού εμβαδού, ή σε τεμάχιο ανάλογο εμβαδού, με στόχο τη διασφάλιση του χαρακτήρα και της φυσιογνωμίας, καθώς και των ανέσεων της ευρύτερης περιοχής.

13.2 Σε περίπτωση ενοποίησης τεμαχίων ή ενιαίας ανάπτυξης σε περιοχές πυρήνων ή Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα, το μέγεθος, ο όγκος και η κλίμακα της ανάπτυξης θα προσαρμόζονται ανάλογα με το χαρακτήρα που επικρατεί στην περιοχή.

14. ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΓΙΑ ΑΤΟΜΑ ΜΕ ΕΙΔΙΚΕΣ ΑΝΑΓΚΕΣ

Η Πολεοδομική Αρχή θα πρέπει να διασφαλίζει τις άνετες και ασφαλείς συνθήκες πρόσβασης ατόμων με ειδικές ανάγκες σε δημόσια ή άλλα κτίρια που χρησιμοποιούνται από το ευρύ κοινό (δημόσια κτίρια, κτίρια γραφείων, κινηματογράφοι και θέατρα, κέντρα αναψυχής, πολιτιστικά κέντρα, χώροι δημόσιας λατρείας, ξενοδοχεία, κ.λπ.).

15. Πρόνοιες που δεν ισχύουν για την περιοχή του Σχεδίου Περιοχής

16. ΑΘΡΟΙΣΤΙΚΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ

Οι διάφορες πρόνοιες που περιέχονται στο Τοπικό Σχέδιο δεν είναι διαζευκτικές αλλά αθροιστικές και ως εκ τούτου είναι απαραίτητο όπως κάθε ανάπτυξη ικανοποιεί όλες τις πρόνοιες κάθε Πολιτικής που σχετίζονται με την προτεινόμενη ανάπτυξη.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ

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

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 Στις αστικές περιοχές όπου εφαρμόζονται τα δημοσιευμένα Τοπικά Σχέδια, υπάρχουν αρκετές περιπτώσεις ενοχλητικά ακαλαίσθητων και ακατάστατων κτισμάτων ή επεμβάσεων σε οικοδομές, που δημιουργούν σοβαρή αισθητική ρύπανση. Για τον λόγο αυτό, το Τοπικό Σχέδιο προνοεί για τη ρύθμιση της αισθητικής πτυχής της ανάπτυξης από την Πολεοδομική Αρχή,

με βάση τις παρούσες κατευθυντήριες γραμμές.

1.2 Ο σκοπός της ρύθμισης της αισθητικής πτυχής της ανάπτυξης είναι να προστατευθούν οι ευαίσθητες περιβαλλοντικά περιοχές στις οποίες θα εφαρμόζονται με αυστηρότητα οι παρούσες κατευθυντήριες γραμμές, ενώ στις υπόλοιπες περιοχές ο στόχος είναι η αποτροπή εκείνων των αναπτύξεων ή των τροποποιήσεων σε υφιστάμενες αναπτύξεις που προσβάλλουν το άμεσο ή ευρύτερο φυσικό ή δομημένο περιβάλλον, όπως για παράδειγμα οικοδομές με αλόγιστη χρήση διακοσμητικών στοιχείων, ψευδολαϊκών στοιχείων και ξενόφερτων μορφολογικών στοιχείων, ή οικοδομές που λανθασμένα χρησιμοποιούν τις παραμέτρους που συνθέτουν τη συγκεκριμένη ανάπτυξη (π.χ. μη προσαρμογή στην τοπογραφία του εδάφους κ.λπ.).

1.3 Η πιο πάνω αναφερόμενη ρύθμιση θα εφαρμόζεται με τη μορφή Αισθητικού Ελέγχου, που ορίζεται ως ο έλεγχος ο οποίος ασκείται σε παραμέτρους της ανάπτυξης οι οποίες καθορίζουν την ένταση της αρχιτεκτονικής μορφής στο φυσικό και δομημένο περιβάλλον. Οι παράμετροι διακρίνονται σε επιμετρήσιμες και μη που συνδυασμένα συνθέτουν μία ανάπτυξη. Οι επιμετρήσιμες παράμετροι αφορούν θέματα όπως η χωροθέτηση, το ύψος, η δόμηση, η κάλυψη, η προσαρμογή στο φυσικό έδαφος, η βιοκλιματική ανταπόκριση της οικοδομής, το μέγεθος και ο τρόπος διαχωρισμού οικοπέδων, καθώς και η τοποθέτηση διαφημιστικών πινακίδων και μηχανολογικών ή άλλων εγκαταστάσεων στις όψεις της οικοδομής. Οι μη επιμετρήσιμες παράμετροι αφορούν θέματα του ύψους και χαρακτήρα της ανάπτυξης, που εκτιμώνται με βάση τις αρχές της αρχιτεκτονικής ως τέχνης.

2. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

Γενικά, ο αισθητικός έλεγχος θα ασκείται σε όλες τις περιοχές της Κύπρου, ως ακολούθως :

2.1 Περιβαλλοντικά Ευαίσθητες Περιοχές

Στις Περιβαλλοντικά Ευαίσθητες Περιοχές θα δίδεται μεγάλη σημασία και θα ασκείται αυστηρός αισθητικός έλεγχος. Στις περιοχές αυτές η ανάπτυξη θα πρέπει να σχεδιάζεται ως μέρος του συνόλου και όχι ως ξεχωριστή μονάδα που θα μπορούσε να βρίσκεται σε οποιοδήποτε μέρος της Κύπρου ή του εξωτερικού. Συγκεκριμένα, οι οικοδομές θα πρέπει να εντάσσονται ορθά στις πιο πάνω Περιοχές όσον αφορά τη χωροθέτηση, τη μορφολογία, την κλίμακα και τον όγκο, λαμβάνοντας υπόψη όλες τις επιμετρήσιμες ή μη επιμετρήσιμες παραμέτρους. Ιδιαίτερα, τα υλικά κατασκευής, τα χρώματα, η σχέση πλήρων/κενών στοιχείων, η σχέση καλυμμένου, ημικαλυμμένου και ακάλυπτου χώρου, οι αναλογίες των ανοιγμάτων στις όψεις, και το είδος στέγασης, θα πρέπει να σέβονται και να εναρμονίζονται με τον χαρακτήρα της περιοχής. Η αντιγραφή/μίμηση των στοιχείων του παρελθόντος σε παλιές ή νέες οικοδομές δεν ενδείκνυται, ιδιαίτερα όταν αυτές λειτουργούν προσβλητικά προς την αυθεντική αρχιτεκτονική.

Νοείται ότι:

(α) Η Πολεοδομική Αρχή θα διασφαλίζει ότι αναπτύξεις σε ιδιοκτησίες εφαιπόμενες των ευαίσθητων περιβαλλοντικά περιοχών εναρμονίζονται με αυτές.

(β) Για σκοπούς του παρόντος Παραρτήματος, Ευαίσθητες Περιβαλλοντικά Περιοχές είναι οι ιστορικές/ παραδοσιακές περιοχές (δηλαδή οι «Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα» (ΠΕΧ) και Οι «Ελεγχόμενες Περιοχές» με βάση τον περί Αρχαιοτήτων Νόμο), τα προστατευόμενα τοπία και οι ακτές και περιοχές προστασίας της φύσης.

2.2 Όλες οι Υπόλοιπες Περιοχές

Στις περιοχές αυτές στόχος είναι να αποφεύγονται οι ακρότητες και να προωθείται ο ποιοτικός σχεδιασμός του σύγχρονου αρχιτεκτονικού προσώπου της Κύπρου.

3. ΕΙΔΙΚΕΣ ΕΠΙΤΡΟΠΕΣ ΑΣΚΗΣΗΣ ΑΙΣΘΗΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ

3.1 Η Πολεοδομική Αρχή θα συμβουλευείται την Ειδική Επιτροπή Άσκησης Αισθητικού Ελέγχου. Η αναφερόμενη Επιτροπή θα ασκεί τα καθήκοντα της σύμφωνα με τις πρόνοιες του παρόντος Σχεδίου.

3.2 Η ανωτέρω Επιτροπή θα συμβουλεύει την Πολεοδομική Αρχή στις ακόλουθες περιπτώσεις

(α) Για όλες τις αιτήσεις που αφορούν αναπτύξεις σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα.

(β) Για οποιαδήποτε αίτηση ή θέμα, οποιασδήποτε περιοχής, επιθυμεί η Πολεοδομική Αρχή να εξασφαλίσει απόψεις πάνω στις αισθητικές πτυχές της ανάπτυξης.

(γ) Για οποιαδήποτε αίτηση για την οποία επήλθε διαφωνία μεταξύ της Πολεοδομικής Αρχής και του μελετητή, πάνω στις αισθητικές πτυχές της ανάπτυξης.

(δ) Για οποιαδήποτε αίτηση έχει υποβληθεί Ιεραρχική Προσφυγή, που αναφέρεται και σε αισθητικά θέματα, και ο Υπουργός Εσωτερικών επιθυμεί να έχει τις απόψεις της Επιτροπής.

3.3 Η σύνθεση και η λειτουργία των πιο πάνω Ειδικών Επιτροπών Άσκησης Αισθητικού Ελέγχου, καθορίζονται με Εντολή

του Υπουργού Εσωτερικών.

4. ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

4.1 Η άσκηση ελέγχου πάνω στις αισθητικές πτυχές της ανάπτυξης δεν αποτελεί αυτοσκοπό, και στόχος είναι η εξέταση αίτησης για συγκεκριμένη ανάπτυξη από την Πολεοδομική Αρχή στα πλαίσια μιας ολοκληρωμένης πολεοδομικής θεώρησης.

4.2 Οι βασικές αρχές της αρχιτεκτονικής γενικά, και ειδικότερα της κυπριακής παραδοσιακής αρχιτεκτονικής, όπως η κλίμακα, η απλότητα και η καθαρότητα των όγκων, των αξόνων και των μορφών, η αυθεντική χρήση των υλικών, η ορθή ένταξη της οικοδομής μέσα στο σύνολο του τοπικού χαρακτήρα, η αρμονική προσαρμογή με το φυσικό τοπίο και τις κλιματολογικές συνθήκες, καθώς και οι σύγχρονες τάσεις και αξίες στην αρχιτεκτονική, θα πρέπει να αποτελούν τη βάση πάνω στην οποία να στηρίζεται μια επέμβαση σε υφιστάμενη οικοδομή ή ο σχεδιασμός μιας σύγχρονης ανάπτυξης.

4.3 Οι Πρόνοιες του παρόντος Παραρτήματος δεν έχουν ως στόχο τον περιορισμό της αρχιτεκτονικής δημιουργικότητας, αλλά αντίθετα στοχεύουν στην παροχή μιας βάσης με διευρυμένα κριτήρια των αντικειμενικών και υποκειμενικών παραμέτρων της ανάπτυξης, ώστε να αποτραπούν ενδεχόμενες αρχιτεκτονικές επεμβάσεις, που είναι ασυμβίβαστες με τον περιβάλλοντα χώρο ή και με τον ευρύτερο κυπριακό χώρο.

4.4 Η Πολεοδομική Αρχή θα αντιμετωπίζει θετικά προτάσεις νέων κτισμάτων που εκ προθέσεως αποτελούν πρωτότυπες και σύγχρονες επεμβάσεις στον χώρο, είτε ιδιωτικών, είτε δημόσιων κτιρίων/κτιρίων με κοινόχρηστες λειτουργίες που από τη φύση τους απαιτούν άλλες προσεγγίσεις, ανεξάρτητα από την εφαρμογή των πιο κάτω κατευθυντήριων γραμμών, νοουμένου ότι συγκροτούν εμπεριστατωμένη εναλλακτική πρόταση, η οποία θα εντάσσεται στις ιδιομορφίες της κάθε περιοχής.

5. ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΓΡΑΜΜΕΣ

5.1 Αναπτύξεις σε Ιστορικές/Παραδοσιακές Περιοχές

5.1.1 Συνεχής δόμηση Η συνεχής δόμηση στις περιπτώσεις ιστορικών/παραδοσιακών περιοχών του Τοπικού Σχεδίου αποτελεί ουσιώδη παράμετρο της διατήρησης του χαρακτήρα τους, και για τον λόγο αυτό θα απαιτείται από την Πολεοδομική Αρχή η εφαρμογή της, έτσι ώστε να αποτραπεί ο δυσμενής επηρεασμός της υφιστάμενης αξιολογής συνοχής στη δομή των περιοχών αυτών. Νοείται ότι σε περιοχές που ιστορικά αναπτύχθηκαν με το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης, δεν θα ισχύει η παρούσα πρόνοια αλλά θα τηρούνται οι κοινές συνισταμένες της σχέσης των οικοδομών με τον περιβάλλοντα χώρο, την αυλή και τα σύνορα του τεμαχίου, όπως Π.χ. τη νοητή οικοδομική γραμμή.

5.1.2 Δημιουργία ισοψών ισογείων και ορόφων

Για λόγους μορφολογικής συνέπειας και συνέχειας, τα ύψη όλων των ισογείων και ορόφων οικοδομών κατά μήκος ενός δρόμου όπου εφαρμόζεται το συνεχές σύστημα δόμησης, περιλαμβανομένων των παταριών ή μη, πρέπει να βρίσκονται στην ίδια περίπου γραμμή ή να συσχετίζονται με αυτή, όσο είναι δυνατό. Ιδιαίτερη προσοχή θα πρέπει να δίνεται στη συμμόρφωση με τα ύψη των γειτονικών διατηρητέων ή αξιόλογων παραδοσιακών οικοδομών. Συνεπώς στις αναφερόμενες περιοχές, η κατασκευή θα είναι αποδεκτή μόνο όταν αυτά είναι δυνατό να ενσωματωθούν ορθά στα παραδοσιακά ύψη των οικοδομών.

5.1.3 Ένταξη στο περιβάλλον (κλίμακα οικοδομών)

Θα αποδίδεται ιδιαίτερη έμφαση στη σωστή χωροδιάταξη νέων οικοδομών μέσα στο τεμάχιο της ανάπτυξης και στη διατήρηση της επιθυμητής οικοδομικής κλίμακας, έτσι ώστε να επιτυγχάνεται η βέλτιστη δυνατή προσαρμογή τους στον χώρο και στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του. Οι όγκοι της νέας οικοδομής πρέπει να διαμορφώνονται στην όλη σύνθεση με ολοκληρωμένα και σαφή σχήματα. Σε περίπτωση ενοποίησης τεμαχίων, η σύνθεση των κτιριακών όγκων θα εκφράζει την παραδοσιακή κλίμακα των αρχικών τεμαχίων, όπου αυτή αποτελεί ουσιώδες χαρακτηριστικό. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό:

(α) Να μην επιτρέπει οικοδομές που δεν ακολουθούν την κλίμακα του χώρου.

(β) Να επιτρέπει μεγαλύτερο ποσοστό κάλυψης σε συνδυασμό με μικρότερο ύψος ή λιγότερο όγκο στον όροφο των οικοδομών ή το αντίθετο, νοουμένου ότι δεν θα επηρεάζονται οι ανέσεις και η κλίμακα της γύρω περιοχής.

(γ) Να μην επιτρέπει την ανέγερση νέων οικοδομών σε περίπτωση που αυτές δεν προσαρμόζονται στον χώρο και στα ιδιαίτερα του χαρακτηριστικά περιλαμβανομένης και της διαφύλαξης οπτικών φυγών και διαδρόμων θέας προς αξιόλογα κτίσματα ή φυσικά γνωρίσματα της περιοχής από δημόσιους χώρους. Να μην επιτρέπει επίσης την ανέγερση οικοδομών εκτός του Ορίου Ανάπτυξης που τοποθετούνται πάνω σε κορυφογραμμή λόφου ή βουνού, ή ξεπερνούν σε ύψος την οποιαδήποτε άμεσα αντίστοιχη επαπτόμενη κορυφογραμμή βουνού ή λόφου της περιοχής, εξαιρουμένων τυχόν αναγκαίων δημόσιων έργων υποδομής και διευκολύνσεων. Για περιπτώσεις οικοδομών εκτός του Ορίου Ανάπτυξης, θα καταβάλλεται κάθε δυνατή προσπάθεια για προσαρμογή τους στα φυσικά χαρακτηριστικά των κορυφογραμμών ή λοφογραμμών.

5.1.4 Προσαρμογή οικοδομών στη φυσική κλίση του εδάφους

Η προστασία της φυσικής κλίσης του εδάφους και η προσαρμογή της οικοδομής σε αυτή θα αποτελεί βασικό κριτήριο κατά τον έλεγχο της ανάπτυξης. Οι οικοδομικοί όγκοι θα πρέπει να προσαρμόζονται στη φυσική κλίση του εδάφους και να σέβονται τις ιδιομορφίες του τοπίου (διατήρηση υφιστάμενων αξιόλογων δέντρων, εδαφολογικών αξιόλογων μορφωμάτων κ.λπ.). Η σχέση του υφιστάμενου εδάφους, τόσο με τα γειτονικά τεμάχια όσο και με την οικοδομή, πρέπει να είναι όσο το δυνατό συνεχής, δηλαδή κανένα σημείο του οικοπέδου/τεμαχίου μέσα στην ελάχιστη απαιτούμενη απόσταση από τα σύνορα του τεμαχίου/οικοπέδου στο οποίο διενεργείται ανάπτυξη, δεν θα διαφοροποιείται από το υφιστάμενο έδαφος πέραν του 1,20μ. όσον αφορά επιχωματώσεις, εκτός από τις περιπτώσεις όπου κρίνεται απαραίτητη για την εύρυθμη λειτουργία υπόγειου χώρου.

Πέραν της ελάχιστης απαιτούμενης απόστασης από τα όρια του τεμαχίου/οικοπέδου θα επιδιώκεται η διατήρηση της φυσικής κλίσης του εδάφους με μέγιστες εκσκαφές/επιχωματώσεις της τάξης του 1,50μ.

Εξαιρέση από τα πιο πάνω αποτελούν οι περιπτώσεις οικοπέδων όπως περιγράφονται στην επιφύλαξη του ορισμού «ύψος» του Παραρτήματος Α, όσον αφορά τις επιχωματώσεις, δηλαδή οικόπεδο με μεγάλο «λουύκωμα».

Σε περιπτώσεις υφιστάμενων υψομετρικών διαφορών, οι τοίχοι αντιστήριξης θα κατασκευάζονται με κλιμακωτή μορφή (τύπου δόμης), με περιορισμένο ύψος κατά το δυνατό, που δεν θα ξεπερνά τα 2,00μ. ανά βαθμίδα. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις που προτείνονται τοίχοι αντιστήριξης με μεγαλύτερο ύψος, οι οποίοι κρίνονται απαραίτητοι λόγω ειδικών συνθηκών (π.χ. μεγάλη υψομετρική διαφορά και μικρό μέγεθος τεμαχίου), η Πολεοδομική Αρχή πριν τη λήψη σχετικής απόφασης θα συμβουλευείται την Ειδική Επιτροπή Άσκησης Αισθητικού Ελέγχου.

5.1.5 Οικοδομές πάνω σε υποστυλώματα, με ανοικτό ισόγειο (pilotis)

Η αναφερόμενη μορφή δεν θα γίνεται αποδεκτή στις ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές.

5.1.6 Στέγαση Οικοδομών

Θα πρέπει να γίνεται με ιδιαίτερη προσοχή όσον αφορά τη μορφή, τα υλικά και τη λεπτομέρεια των τελειωμάτων. Η αντιπροσωπευτική παραδοσιακή στέγη στην Κύπρο χαρακτηρίζεται από επίπεδες στέγες με κροδώματα και κεκλιμένες στέγες με μικρές κλίσεις, ενιαία επίπεδα και απλότητα στην έκφραση, τα οποία θα πρέπει να αποτελέσουν στοιχεία αναφοράς για τις νέες αναπτύξεις. Η μορφή στέγασης της νέας ανάπτυξης θα εντάσσεται στα είδη στέγασης που χαρακτηρίζουν την περιοχή. Να αποφεύγονται τα υπερβολικά σε μέγεθος και αριθμό κεκλιμένα επίπεδα. Η στέγαση θα πρέπει να φαίνεται ολοκληρωμένη/συμπληρωμένη, ανεξάρτητα αν υπάρχει πρόνοια για πρόσθετους ορόφους.

5.1.7 Υλικά

Οι διάφοροι τύποι υλικών πρέπει να χρησιμοποιούνται με κριτήριο τις φυσικές τους ιδιότητες και την τεχνική τοποθέτησης, εφαρμογής και δόμησης τους. Η ίδια αρχή θα εφαρμόζεται και στην επιδιόρθωση ή κατασκευή δρόμων και πεζοδρομίων. Να προτιμούνται υλικά που προβάλλουν και συνεχίζουν την υφή και τον χαρακτήρα της κάθε περιοχής, ενώ οι εναλλακτικοί τρόποι κατασκευής που θα προτείνονται με σύγχρονα υλικά θα πρέπει να διέπονται από συνθετική και κατασκευαστική συνέπεια. Η χρήση του εμφανούς μπετόν, του μετάλλου, του ξύλου ή άλλου υλικού, δεν θα πρέπει να είναι τυχαία, αλλά θα λαμβάνει υπόψη τις ιδιότητες του κάθε υλικού, και θα σχετίζεται με τη μορφή που παίρνει η οικοδομή αξιοποιώντας τις δυνατότητες του υλικού. Γενικότερα, η χρήση των υλικών (επιφάνειες κάλυψης) θα γίνεται με προσοχή, ώστε να αποφεύγονται πολύπλοκοι συνδυασμοί και στοιχεία που δεν συνάδουν με το χαρακτήρα της περιοχής.

5.1.8 Χρήση ψευδοπαραδοσιακών στοιχείων

Η λανθασμένη απόδοση παραδοσιακών μορφολογικών στοιχείων αλλά και η πιστή αντιγραφή και αταίριαστη χρήση τους σε νέες οικοδομές, έχουν συμβάλει σημαντικά στη διαμόρφωση της κακής ψευδολαϊκής εικόνας που συχνά παρουσιάζουν οι νέες οικοδομές, ιδιαίτερα στους παραδοσιακούς πυρήνες. Ως εκ τούτου, στοιχεία όπως, διακοσμητικά πέτρινα πλαίσια ή γωνιόλιθοι που πλαισιώνουν τυχαίων αναλογιών κουφώματα στις προσόψεις των οικοδομών, πλειάδα «παραδοσιακών» κουφωμάτων σε λανθασμένες αναλογίες και θέσεις, πληθώρα καμάρων, αετωμάτων, κίωνων στις όψεις κ.λπ., δεν θα γίνονται αποδεκτά.

5.1.9 Κατάργηση σχεδίων διεύρυνσης των δρόμων στις ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές

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

5.1.10 Διαχωρισμοί οικοπέδων ή νέου δρόμου μέσα σε ιστορικές και παραδοσιακές περιοχές ή σε επαφή με αυτές και γενικά σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές

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

5.1.11 Περιτειχίσματα, σημερινήρια και περιφράξεις

Σε ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές είναι δυνατό να επιβάλλονται στα οδικά όρια του τεμαχίου της ανάπτυξης περιτειχίσματα ή σημερινήρια ή περίφραξη με ύψος της τάξης των 2,50 μέτρων από το φυσικό έδαφος, σε περιπτώσεις που η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι αυτό επιβάλλεται, για τη διατήρηση του χαρακτήρα της γειτονιάς ή της περιοχής. Σε ορισμένες περιπτώσεις ανάπτυξης στις υπό αναφορά περιοχές, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιβάλλει περιτειχίσματα ή σημερινήρια με ύψος χαμηλότερο από αυτό που αναφέρεται πιο πάνω, για σκοπούς διατήρησης της κλίμακας και της φυσιογνωμίας της περιοχής, και των ανέσεων των περιοίκων.

5.2 Αναπτύξεις σε όλες τις Περιοχές των Τοπικών Σχεδίων

5.2.1 Στις περιοχές εκτός των ιστορικών/παραδοσιακών περιοχών, θα ισχύουν οι παράγραφοι 5.1.3, 5.1.4, 5.1.7 και 5.1.8 του κεφαλαίου 5.1 πιο πάνω.

5.2.2 Οικοδομές πάνω σε υποστυλώματα, υε ανοικτό ισόγειο (pilotis)

Είναι δυνατό να επιτρέπονται μόνο σε πεδινά μέρη, εκτός των Ιστορικών/Παραδοσιακών Περιοχών, και μόνο σε περίπτωση που γίνεται ειδικός σχεδιασμός με ιδιαίτερη προσοχή στη σχέση/αναλογία της pilotis με το μέγεθος της οικοδομής, καθώς και στη σχέση των τυφλών επιφανειών (τοιχών) με τα κενά του ισόγειου. Ο χώρος που δημιουργείται κάτω από την pilotis πρέπει να περιλαμβάνει άνετη διαμόρφωση εισόδου, χώρους πρασίνου και χώρους στάθμευσης.

5.2.3 Περιτειχίσματα και Περιφράξεις

Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει περιτειχίσματα και περιφράξεις ύψους μέχρι και 2,00 μ. πάνω σε οδικό σύνορο, νοουμένου ότι αυτές δεν επηρεάζουν τις ανέσεις των γειτονικών οικοδομών, την αισθητική εικόνα της περιοχής ή την οδική ασφάλεια γενικά, νοουμένου ότι θεωρούνται αναγκαίες για τη διασφάλιση της ιδιωτικότητας διαφόρων ειδικών δραστηριοτήτων στην αυλή της οικοδομής (πχ κολυμβητική δεξαμενή κ.λπ.). Επιπλέον, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει περίφραξη ύψους της τάξης των 2,50μ., εφόσον δημιουργούνται θέματα ασφάλειας (π.χ. σε ξένες πρεσβείες ή σε χώρους ειδικών δραστηριοτήτων). Σε όλες τις περιπτώσεις τα υλικά κατασκευής και το ύψος του περιτειχίσματος ή της περίφραξης πρέπει να εναρμονίζονται με το άμεσο δομημένο και φυσικό περιβάλλον, καθώς και με την κλίμακα της αρχιτεκτονικής σύνθεσης του συνόλου της ανάπτυξης.

5.2.4 Μηχανολογικές και άλλες εγκαταστάσεις σε οικοδομές

Οι μηχανολογικές και άλλες εγκαταστάσεις που επηρεάζουν την εξωτερική εμφάνιση των οικοδομών θα δείχνονται στα σχέδια που υποβάλλονται για εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας. Σε περίπτωση εξειδικευμένων μηχανολογικών εγκαταστάσεων μεγάλης κλίμακας, αυτές είναι δυνατό να μην δείχνονται στα σχέδια, αλλά η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να θέσει ως διαφυλαχθέν θέμα στην Πολεοδομική Άδεια την υποβολή επιπρόσθετων σχετικών σχεδίων. Πρόσθετα, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτήσει τα ακόλουθα:

(α) Την τοποθέτηση μηχανολογικών ή άλλων εγκαταστάσεων όπως τα νεπεόζιτα νερού, τα φουγάρα, οι συσκευές κλιματισμού (θα απαιτείται ειδικός σχεδιασμός για κτίρια γραφείων, καταστημάτων και τουριστικές αναπτύξεις), οι αντένες και οι δίσκοι για τηλεοπτικές εκπομπές, Κ.λπ. Τέτοια στοιχεία δεν θα τοποθετούνται σε τυχαίες θέσεις στην πρόσοψη ή τις οροφές των οικοδομών, αλλά θα εντάσσονται στην αισθητική εικόνα του συνόλου της ανάπτυξης. Ιδιαίτερη σημασία θα δίνεται στα χρώματα ή τις επιγραφές των εγκαταστάσεων.

(β) Την τοποθέτηση ηλιακών θερμοσίφωνων οι οποίοι πρέπει να σχεδιάζονται ως αναπόσπαστο μέρος της οικοδομής, να είναι πλήρως εναρμονισμένοι με τα υλικά και τη μορφή της και να αποτελούν ενιαίο σύνολο με αυτή. Λεπτομερέστερες οδηγίες δίνονται στο τέλος του παρόντος Παραρτήματος.

5.2.5 Διαφημιστικές Πινακίδες

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

(α) Οποιαδήποτε διαφημιστική πινακίδα πρέπει να τοποθετείται διακριτικά στην οικοδομή και να αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της, χωρίς να επηρεάζει αρνητικά τα αρχιτεκτονικά ή μορφολογικά της στοιχεία. Το μέγεθος της πινακίδας θα πρέπει να συσχετίζεται με τα ανοίγματα της οικοδομής σε πλάτος και ύψος.

ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΕΝΤΡΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ ΕΓΚΡΙΜΕΝΟ 2017

(β) Καμιά διαφημιστική πινακίδα δεν θα τοποθετείται στην οροφή, στέγη ή άλλο σημείο πέραν από την πρόσοψη οικοδομής, εκτός αν γίνει για τον σκοπό αυτό ειδικός σχεδιασμός που θα εγκριθεί από την Πολεοδομική Αρχή.

(γ) Καμιά διαφημιστική πινακίδα δεν θα τοποθετείται στον ελεύθερο χώρο γύρω από την οικοδομή, εκτός αν γίνει ειδικός σχεδιασμός και εξασφαλισθεί άδεια με βάση τη σχετική νομοθεσία.

Στην περίπτωση που υπάρχουν εν ισχύει κανονισμοί που αναφέρονται σε

(δ) Στις ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές απαγορεύονται οι φωτεινές ή αντανακλαστικές πινακίδες, ή πινακίδες με κινούμενα γράμματα. Διαφημιστικές πινακίδες, τότε οι κανονισμοί αυτοί υπερισχύουν των παρόντων προνοιών.

5.2.6 Διαμόρφωση προσόψεων καταστημάτων

Η διαμόρφωση και τυχόν τέντες ή άλλες κατασκευές για ηλιοπροστασία πρέπει να σχεδιάζονται προσεκτικά και να δείχνονται στα σχέδια που υποβάλλονται για πολεοδομική άδεια. Βασικό κριτήριο στον σχεδιασμό τους θα είναι η απόδοση σε ένα δρόμο ή σε σειρά οικοδομών, αισθητικά ικανοποιητικού χαρακτήρα.

5.2.7 Σκυβαλαποθήκες και σκυβαλοδοχεία

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

5.2.8 Ημιτελείς οικοδομές

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

(α) Σίδερα οπλισμού που προεξέχουν για μελλοντική κατακόρυφη ή οριζόντια επέκταση δεν πρέπει να παραμένουν ορατά, αλλά να ενσωματώνονται σε προσωρινή κατασκευή που θα αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της οικοδομής (πχ. περιμετρικό στηθαίο).

(β) Σε περίπτωση που αναπόφευκτα η οικοδομή παραμένει ημιτελής με μόνο την εκσκαφή θεμελίων ή τον φέροντα οργανισμό μέρους ή του συνόλου της, ο χώρος του τεμαχίου θα καθαρίζεται από όλα τα άχρηστα οικοδομικά υλικά και θα περιφράσσεται, με περίφραξη που θα εξασφαλίσει σχετική έγκριση έτσι ώστε να διασφαλίζονται οι ανέσεις της περιοχής και να περιορίζονται οι κίνδυνοι για την ασφάλεια των περιοίκων.

(γ) Κατά το στάδιο της κατασκευής, το εργοτάξιο πρέπει να περιορίζεται στο γήπεδο της οικοδομής, το οποίο θα περιφράσσεται κατάλληλα για να μην παρενοχλεί αισθητικά ή με άλλο τρόπο τα διπλανά τεμάχια ή χρήσεις ή τη λειτουργία του δρόμου.

5.2.9 Δημόσιοι και Ιδιωτικοί Χώροι Στάθμευσης

Η ένταξη δημόσιων και ιδιωτικών χώρων στάθμευσης στον ιστό είτε συνεχούς είτε με το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης, θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη (κατά το δυνατό) την ανάγκη οπτικής απομόνωσης του χώρου αυτού από τον περίγυρό του, καθώς και την ανάγκη τοπιοτεχνικής του.

5.2.10 Κυβερνητικές/δημόσιες αναπτύξεις

Η ανάγκη για αισθητική και ποιοτική βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος πρέπει να υιοθετείται και από τους κρατικούς και ημικρατικούς φορείς, αλλά και τοπικές αρχές που σχεδιάζουν και εκτελούν οικοδομικά έργα (δημόσια κτίρια, δρόμους, γεφύρια, ηλεκτρικές ή άλλες εγκαταστάσεις, κ.λπ.), ή άλλα έργα υποδομής (χώρους στάθμευσης, διαμόρφωση χώρων πρασίνου και αναψυχής, κ.λπ.). Ο οδικός εξοπλισμός και η επίπλωση ανοικτού χώρου (παγκάκια, πάσσαλοι, τηλεφωνικοί θάλαμοι, οδική σηματοδότηση κ.λπ.) θα πρέπει να είναι ψηλής αισθητικής στάθμης και θα προσαρμόζονται σε επιθυμητό βαθμό στο χαρακτήρα της περιοχής.

5.3 Άλλες Πρόνοιες Αισθητικού Ελέγχου

Για την άσκηση ολοκληρωμένου αισθητικού ελέγχου, ισχύουν επιπλέον όλες οι σχετικές πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου, όπως και οι σχετικές Εντολές του Υπουργού Εσωτερικών (πχ. για Ξύλινες και Προκατασκευασμένες Οικοδομές, αντένες τηλεπικοινωνιών, κ.λπ.).

ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑ -ΗΛΙΑΚΟΙ ΘΕΡΜΟΣΙΦΩΝΕΣ

1. Γενικές πρόνοιες

(α) Η δεξαμενή του κρύου νερού, η οποία θεωρείται από τα πλέον ενοχλητικά στοιχεία από αισθητική άποψη,

ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΕΝΤΡΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ ΕΓΚΡΙΜΕΝΟ 2017

θα πρέπει να αποκρύπτεται ή να εντάσσεται αρχιτεκτονικά σε στέγες ή σε άλλα ειδικά σχεδιασμένα στοιχεία της οικοδομής. Στις περισσότερες περιοχές της Κύπρου δεν μπορεί να αποφευχθεί η χρήση της δεξαμενής λόγω της διακοπόμενης παροχής νερού.

(β) Οι ηλιακοί συλλέκτες και ο κύλινδρος ζεστού νερού όταν είναι ορατοί πρέπει να τοποθετούνται με βάση τη μεγάλη τους πλευρά και όχι όρθιοι, μειώνοντας στο ελάχιστο το συνολικό ύψος του συστήματος.

(γ) Οι ηλιακοί συλλέκτες θα πρέπει να τοποθετούνται έτσι ώστε να ακολουθούν, όσο είναι δυνατό, την κλίση της οροφής/στέγης. Η σύγχρονη τεχνολογία έχει αποδείξει ότι είναι δυνατό να εφαρμόζονται κλίσεις μικρότερες από τις συνήθεις, χωρίς ουσιώδη επηρεασμό της απόδοσης του συστήματος.

(δ) Καμιά διαφήμιση δεν πρέπει να αναγράφεται στο σύστημα.

(ε) Τα ηλιακά συστήματα θέρμανσης νερού πρέπει να δείχνονται στα σχέδια που υποβάλλονται για πολεοδομική άδεια, τόσο στα αρχιτεκτονικά σχέδια (όψεις, κατόψεις, τομές), όσο και σε σχετικό λεπτομερές σχέδιο.

2. Πρόνοιες για οικοδομές σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές (ιστορικές! παραδοσιακές περιοχές, ελεγχόμενες περιοχές, Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα, προστατευμένα τοπία και ακτές και περιοχές προστασίας της φύσης, κ.λπ.)

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

3. Πρόνοιες για διατηρητέες οικοδομές και αρχαία μνημεία

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

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

Επιβάλλεται η υιοθέτηση κοινού συστήματος, ή η συγκέντρωση των ανεξάρτητων συστημάτων σε ειδικά σχεδιασμένους χώρους της οροφής. Συστήνεται όπως οι σωλήνες εξαερισμού του ζεστού και κρύου νερού μην αφήνονται μετέωρες, αλλά να ακολουθούν στοιχεία της οικοδομής.

5. Ειδικές περιπτώσεις

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

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ1 Από το ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ - ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΓΡΑΜΜΕΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΙΟΤΙΚΗ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Το θέμα της ποιοτικής βελτίωσης του δομημένου περιβάλλοντος εμπλουτίζεται με τις πολιτικές του Κεφαλαίου διατήρησης του ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΗΣ και τις επί μέρους πρόνοιες που περιλαμβάνονται σε κάθε ένα από τα πιο κάτω κεφάλαια :

ΣΧΕΔΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7: ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΚΑΤΑ ΖΩΝΗ - Περιτειχισμένη Πόλη

7.1 Πυρήνας Ζώνης Εμπορικής Ανάπτυξης στην Περιτειχισμένη Πόλη

Παράγραφος (Δ): Πλαίσιο για την προστασία του κτιστού περιβάλλοντος

Δ1: Κτίρια Πολιτιστικής Κληρονομιάς :

Δ2: Άλλες Υφιστάμενες Οικοδομές:

Νέες Αναπτύξεις:

Δ3: Κλίμακα και ύψος των αναπτύξεων

Δ4: Αρχιτεκτονική

Δ5: Γενικό Καθοδηγητικό Πλαίσιο

7.2 :Ζώνες Εμπορικής Ανάπτυξης (ΕΖ) στην Περιτειχισμένη πόλη

Παράγραφος (Δ): Πλαίσιο για την προστασία του κτιστού περιβάλλοντος

Ισχύουν οι πρόνοιες της Παραγράφου Δ του Κεφαλαίου 7.1

7.3. Ζώνες Κατοικίας Κα – Περιτειχισμένη Πόλη

Παράγραφος (Δ) :Πλαίσιο για την προστασία του κτιστού περιβάλλοντος

Ισχύουν οι πρόνοιες της Παραγράφου Δ του Κεφαλαίου 7.1

ΣΧΕΔΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8. ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΚΑΤΑ ΖΩΝΗ- Εκτός Τειχών Κεντρική Περιοχή

8.1 Πυρήνας Εμπορικής Ζώνης (ΠΕΖ)- Εκτός Τειχών

Παράγραφος Δ: Πλαίσιο για την προστασία του κτιστού περιβάλλοντος

Δ1: Υφιστάμενα Κτίρια

Δ2: Νέες Αναπτύξεις-Διατήρηση της κλίμακας

Δ3:Αρχιτεκτονική Νέων Κτιρίων

Δ.4: Κτιριακές Υποδομές. Κατασκευαστικά υλικά

8.2 Κεντρική Εμπορική Ζώνη (ΕΖ-κ) - Εκτός Τειχών

Παράγραφος Δ: Πλαίσιο για την προστασία του κτιστού περιβάλλοντος

Δ1:Υφιστάμενες Οικοδομές

Δ2: Νέες Αναπτύξεις

Δ2.1Κλίμακα και ύψος ανάπτυξης

Δ2.2: Αρχιτεκτονική

Δ2.3 Κτιριακή υποδομή, κατασκευές και υλικά:

8.3 ΔΥΤΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ (ΕΖ-δ) - Εκτός Τειχών

Παράγραφος (Δ) πλαίσιο για την προστασία του κτιστού περιβάλλοντος

Δ1: Υφιστάμενες Οικοδομές

Δ2: Νέες Αναπτύξεις

Δ2.1:Κλίμακα και μορφές των αναπτύξεων

Δ2.2: Αρχιτεκτονική

Δ2.3: Κτιριακή υποδομή, κατασκευή και υλικά

8.4 Ανατολική Εμπορική Ζώνη (ΕΖ-α)- Έκτος Τειχών

Παράγραφος (Δ) πλαίσιο για την προστασία του κτιστού περιβάλλοντος

Δ1: Υφιστάμενες Οικοδομές

Δ2: Νέες Ανάπτυξης

Δ2.1 Κλίμακα και ύψος ανάπτυξης

Δ2.3:Κτιριακή υποδομή, κατασκευή και υλικά

8. Οικιστική Ζώνη (Κα)- ΠΕΧ Γλάδστωνος- Βύρωνος

Δ1:Κτίρια Πολιτιστικής Κληρονομιάς

Δ2: Άλλες Υφιστάμενες Οικοδομές

Δ3: Νέες Αναπτύξεις

Δ3.1 Κλίμακα και ύψος αναπτύξεων

Δ3.2 Αρχιτεκτονική

Δ3.3 Κτιριακή υποδομή, κατασκευή και υλικά

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Δ

ΠΡΟΤΥΠΑ ΓΙΑ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΑ ΙΔΡΥΜΑΤΑ

ΠΡΟΤΥΠΑ ΓΙΑ ΧΩΡΟΥΣ ΑΘΛΟΠΑΙΔΙΩΝ ΣΕ ΣΧΟΛΕΙΑ ΔΙΑΦΟΡΩΝ ΒΑΘΜΙΔΩΝ

1. Δημοτικά Σχολεία

Ο ελάχιστος απαιτούμενος χώρος για αθλοπαιδιές σε δημοτικά σχολεία είναι 8.000 Τ.μ. και περιλαμβάνει μικρό γήπεδο ποδοσφαίρου και ένα γήπεδο καλαθόσφαιρας. Νοείται ότι σε ειδικές περιπτώσεις σχολείων η Πολεοδομική Αρχή, σε συνεννόηση με το Υπουργείο Παιδείας και Πολιτισμού, μπορεί να επιτρέψει μειωμένο χώρο αθλοπαιδιών, ως ακολούθως

α) Σε Περιοχές Ανάπτυξης με συντελεστή δόμησης μεγαλύτερο του 1,00:1 είναι δυνατό να επιτραπεί μείωση του απαιτούμενου χώρου αθλοπαιδιών μέχρι και κατά 75% του καθοριζόμενου. Το ελάχιστο, εμβαδόν που θα απαιτείται σε τέτοιες περιπτώσεις θα είναι 3.000 Τ.μ.

β) Σε Περιοχές Ανάπτυξης με συντελεστή δόμησης ίσο ή μικρότερο του 1,00: 1 είναι δυνατό να επιτραπεί μείωση του απαιτούμενου χώρου αθλοπαιδιών μέχρι και κατά 50% του καθοριζόμενου. Το ελάχιστο εμβαδόν που θα απαιτείται σε τέτοιες περιπτώσεις θα είναι 6.000 Τ.μ.

2. Γυμνάσια και Λύκεια και Τεχνικές Σχολές

Ο ελάχιστος απαιτούμενος χώρος για αθλοπαιδιές σε σχολεία Μέσης Εκπαίδευσης, καθορίζεται ως ακολούθως

α) Για Γυμνάσια θα απαιτούνται 13.000 Τ.μ. Ο χώρος των αθλοπαιδιών θα περιλαμβάνει στίβο των 300 μέτρων, τουλάχιστον ένα γήπεδο καλαθόσφαιρας και ένα γήπεδο πετόσφαιρας.

β) Για Λύκεια θα απαιτούνται 16.000 Τ.μ. Ο χώρος αθλοπαιδιών θα περιλαμβάνει στίβο των 350 μέτρων, τουλάχιστον δύο γήπεδα καλαθόσφαιρας και δύο γήπεδα πετόσφαιρας.

γ) Στις περιπτώσεις σχολών Μέσης Εκπαίδευσης που δεν διαχωρίζονται σε Γυμνάσιο και Λύκειο, ο απαιτούμενος χώρος για αθλοπαιδιές θα είναι όπως τα Λύκεια.

Νοείται ότι σε ειδικές περιπτώσεις σχολείων Μέσης Εκπαίδευσης η Πολεοδομική Αρχή, σε συνεννόηση με το Υπουργείο Παιδείας και Πολιτισμού, μπορεί να επιτρέψει, μειωμένο χώρο αθλοπαιδιών, ως ακολούθως

α) Σε Περιοχές Ανάπτυξης με συντελεστή δόμησης μεγαλύτερο του 1,00:1 είναι δυνατό να επιτραπεί μείωση του απαιτούμενου χώρου αθλοπαιδιών μέχρι και κατά 75% του καθοριζόμενου. Σε περίπτωση ιδιωτικού σχολείου, το ελάχιστο εμβαδόν που θα απαιτείται θα είναι 4.630 τ.μ., δεδομένου ότι συνήθως η ιδιωτική Μέση Εκπαίδευση καλύπτει ταυτόχρονα τόσο το γυμνασιακό όσο και το λυκειακό επίπεδο.

β) Σε Περιοχές Ανάπτυξης με συντελεστή δόμησης ίσο ή μικρότερο του 1,00:1 είναι δυνατό επιτραπεί μείωση του απαιτούμενου χώρου αθλοπαιδιών μέχρι και κατά 50% του καθοριζόμενου. Σε περίπτωση ιδιωτικού σχολείου, το ελάχιστο εμβαδόν που θα απαιτείται θα είναι 9.250 τ.μ., δεδομένου ότι συνήθως η ιδιωτική Μέση Εκπαίδευση καλύπτει ταυτόχρονα τόσο το γυμνασιακό όσο και το λυκειακό επίπεδο.

3. Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης

Ο ελάχιστος απαιτούμενος χώρος για αθλοπαιδιές σε σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης, καθορίζεται σε 20.000 τ.μ. και περιλαμβάνει στίβο των 400 μέτρων και τουλάχιστον ένα γήπεδο καλαθόσφαιρας και ένα γήπεδο πετόσφαιρας.

Νοείται ότι στις περιπτώσεις ιδιωτικών Τριτοβάθμιων Σχολών, η Πολεοδομική Αρχή, σε συνεννόηση με το Υπουργείο Παιδείας και Πολιτισμού, μπορεί να επιτρέψει μειωμένο χώρο αθλοπαιδιών, ανάλογα με το μέγεθος της Σχολής και τη θέση της μέσα στην Περιοχή Ανάπτυξης, όπως καθορίζεται πιο κάτω:

α) Για Τριτοβάθμιες ιδιωτικές σχολές με ανώτατο αριθμό φοιτητών μέχρι 300 που ανεγείρονται σε Περιοχές Ανάπτυξης με συντελεστή δόμησης μεγαλύτερο του 1,00:1 θα απαιτούνται:

Μια κλειστή αίθουσα πολλαπλών χρήσεων εμβαδού τουλάχιστον 600 τ.μ., και ελάχιστη επιφάνεια ανοικτού χώρου

ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΕΝΤΡΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ ΕΓΚΡΙΜΕΝΟ 2017

άθλησης 2000 τ.μ.

β) Για Τριτοβάθμιες ιδιωτικές σχολές με ανώτατο αριθμό φοιτητών μέχρι 300 που ανεγείρονται σε Περιοχές Ανάπτυξης με συντελεστή δόμησης ίσο ή μικρότερο του 1.00:1 θα απαιτούνται:

Μια κλειστή αίθουσα πολλαπλών χρήσεων εμβαδού τουλάχιστον 600 τ.μ., και ελάχιστη επιφάνεια ανοικτού χώρου άθλησης 3000 τ.μ.

Νοείται, ότι στις περιπτώσεις ιδιωτικών Σχολών Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης με μεγαλύτερο αριθμό φοιτητών, ο απαιτούμενος χώρος για αθλοπαιδιές θα αυξάνεται κατά 100 τ.μ. για κάθε 10 πρόσθετους φοιτητές πέραν των 300.

Πίνακας 1α «ΑΠΑΤΟΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ ΓΙΑ ΔΗΜΟΣΙΑ ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΑ»			
Αριθμός μαθητών ανά τμήμα	25	25	25
Αριθμός τμημάτων	1	2	3
Επιθυμητό μέγεθος σχολείου(μαθητές)	25	50	75
Ελάχιστο εμβαδόν αίθουσας δραστηριοτήτων ανά μαθητή	2,2 τμ.	2,2 τμ.	2,2 τμ.
Συνολικός καλυμμένος χώρος ανά μαθητή	8τμ. (200 τ.μ.)	6 τμ (300 τ.μ.)	5 τμ. (375 τ.μ.)
Ελάχιστον εμβαδόν ενιαίου ανοικτού χώρου (*) που θα χρησιμοποιείται αποκλειστικά σαν παιγνιδότοπος	8 τμ (200 τ.μ.)	6 τμ. (300 τ.μ)	5 τμ. (375 τ.μ.)
Συνολικός ακάλυπτος χώρος κήπου ανά μαθητή**	6τμ. (150 τ.μ.)	4 τμ. (200 τ.μ.)	3 τμ. (225 τ.μ.)
Ελάχιστη επιφάνεια ακάλυπτου χώρου ανά μαθητή για αθλοπαιδιές	8 τμ. (200 τ.μ.)	6τμ. (300 τ.μ.)	5 τμ. (375 τ.μ.)
Ελάχιστος απαιτούμενος ολικός χώρος σχολείου (περιλαμβάνει το χώρο στάθμευσης)	800τ.μ	1200τ.μ	1500 τ.μ
Χώρος στάθμευσης	50τ.μ	100τ.μ	150τ.μ

(*) Στο χώρο αυτό δεν περιλαμβάνονται οι χώροι στάθμευσης και διακίνησης οχημάτων και ανοικτοί χώροι με πλάτος μικρότερο των 4,00 μέτρων .Νοείται ότι σε εξαιρετικές περιπτώσεις η Πολεοδομική Αρχή θα μπορούσε να αποδεχθεί όπως ποσοστό μέχρι 10% του απαιτούμενου χώρου έχει πλάτος μεταξύ 3,00 και 4,00μ

** Στο χώρο αυτό είναι δυνατό να περιλαμβάνεται και χώρος ελάχιστου πλάτους 3.00μΣ

Πίνακας 1β Απαιτούμενοι χώροι για ιδιωτικά νηπιαγωγεία			
Αριθμός μαθητών ανά τμήμα	25	25	25
Αριθμός τμημάτων	1	2	3
Επιθυμητό εμβαδόν αίθουσας δραστηριοτήτων ανά μαθητή	2τ.μ	2τ.μ	2τ.μ
Συνολικός καλυμμένος χώρος ανά μαθητή	6τ.μ 150τ.μ	5τ.μ (250τ.μ)	4τ.μ (300)
Ελάχιστον εμβαδόν ενιαίου ανοικτού χώρου (*)ανά μαθητή που θα χρησιμοποιείται αποκλειστικά σαν παιγνιδότοπος	6τ.μ 150τ.μ	5τ.μ (250τ.μ)	4τ.μ 300τ.μ
Συνολικός ακάλυπτος χώρος κήπου**	3τ.μ (75τ.μ)	2.5τ.μ (125τ.μ)	2τ.μ 150τ.μ
Ελάχιστη επιφάνεια ακάλυπτου χώρου ανά μαθητή για αθλοπαιδιές	6τ.μ 150τ.μ	5τ.μ 250τ.μ	4τ.μ 300τ.μ
Ελάχιστος απαιτούμενος ολικός χώρος σχολείου(περιλαμβάνει το χώρο στάθμευσης)	575τ.μ	975τ.μ	1200
Χώρος στάθμευσης	50τ.μ	100τ.μ	150τ.μ

(*) Στο χώρο αυτό δεν περιλαμβάνονται οι χώροι στάθμευσης και διακίνησης οχημάτων και ανοικτοί χώροι με πλάτος μικρότερο των 4,00 μέτρων .Νοείται ότι σε εξαιρετικές περιπτώσεις η Πολεοδομική Αρχή θα μπορούσε να αποδεχθεί όπως ποσοστό μέχρι 10% του απαιτούμενου χώρου έχει πλάτος μεταξύ 3,00 και 4,00μ

** ** Στο χώρο αυτό είναι δυνατό να περιλαμβάνεται και χώρος ελάχιστου πλάτους 3.00μΣ

ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΕΝΤΡΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ ΕΓΚΡΙΜΕΝΟ 2017

ΠΙΝΑΚΑΣ 2 :ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ ΓΙΑ ΔΗΜΟΤΙΚΑ ΣΧΟΛΕΙΑ	
Αριθμός μαθητών ανά τμήμα	25
Αριθμός Τμημάτων	12
Επιθυμητό μέγεθος σχολείου (μαθητές)	300
Ελάχιστο Εμβαδόν αίθουσας διδασκαλίας ανά μαθητή (Εξαιρείται ο χώρος που καταλαμβάνουν τα σταθερά έπιπλα)	2,0 τμ.
Συνολικός καλυμμένος χώρος ανά μαθητή	12,0 τμ
Συνολικός καλυμμένος χώρος ανά μαθητή που δυνατό να απαιτείται στο ισόγειο (2/3 συνολικού καλυμμένου χώρου)	8 τμ.
Συνολικός ακάλυπτος χώρος σχολικής αυλής κήπου, και στάθμευσης (εκτός αθλοπαιδιών) ανά μαθητή.	20 τμ.
Ελάχιστη επιφάνεια καλυμμένου και ακάλυπτου χώρου ανά μαθητή (εκτός αθλοπαιδιών)	28 τμ.
Ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν σχολικού χώρου (εκτός αθλοπαιδιών)	8400 τμ.
Ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν χώρου αθλοπαιδιών	8000 τμ.
Ελάχιστος απαιτούμενος ολικός χώρος σχολείου	16400 τμ.

ΠΙΝΑΚΑΣ3 : ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ ΓΙΑ ΣΧΟΛΕΙΑ ΜΕΣΗΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ		
	Γυμνάσια	Λύκεια και Τεχνικές Σχολές
Αριθμός μαθητών ανα τμήμα	25	25
Αριθμός τμημάτων	20	28
Επιθυμητό μέγεθος σχολείου (μαθητές)	500	700
Ελάχιστο εμβαδόν αίθουσας διδασκαλίας ανά μαθητή (Δεν περιλαμβάνει χώρο που καταλαμβάνουν σταθερά έπιπλα)	1,8τ.μ.	1,6 Τ.μ.
Συνολικός καλυμμένος χώρος ανά μαθητή	15 Τ.μ.	14 Τ.μ.
Συνολικός καλυμμένος χώρος ανά μαθητή που δυνατό να απαιτείται στο ισόγειο (60% συνολικού καλ χώρου)	9,00 Τ.μ.	8,50 Τ.μ.
Συνολικός ακάλυπτος χώρος σχολικής αυλής και κήπου (εκτός αθλοπαιδιών) ανά μαθητή	20,00τ.μ.	20,00 Τ.μ.
Ελάχιστη επιφάνεια καλυμμένου και ακάλυπτου χώρου ανά μαθητή (εκτός αθλοπαιδιών)	29,00 Τ.μ.	28,50 Τ.μ.
Ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν σχολικού χώρου (εκτός αθλοπαιδιών)	14000 Τ.μ.	20000 Τ.μ.
Ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν χώρου αθλοπαιδιών	13000 Τ.μ.	16000 Τ.μ.
Ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν χώρου αθλοπαιδιών	27000 Τ.μ.	36000 Τ.μ.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4: ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ ΓΙΑ ΙΔΙΩΤΙΚΑ ΔΗΜΟΤΙΚΑ ΣΧΟΛΕΙΑ			
Αριθμός μαθητών	120	180	360
Συνολικός καλυμμένος χώρος ανά μαθητή	6 τ.μ.	6 τ.μ.	6 τ.μ.
Συνολικός καλυμμένος χώρος ανά μαθητή που δυνατό να απαιτείται στο ισόγειο (2/3 συνολικού καλυμμένου χώρου)	4 τ.μ.	4 τ.μ.	4 Τ. μ.
Συνολικός ακάλυπτος χώρος σχολικής αυλής και κήπου (εκτός αθλοπαιδιών) ανά μαθητή	20 τ.μ.	20 τ.μ.	20 τ.μ.
Ελάχιστη επιφάνεια καλυμμένου και ακάλυπτου χώρου ανά μαθητή	24 τ.μ.	24 Τ. μ.	24 τ.μ.
Ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν σχολικού χώρου (εκτός αθλοπαιδιών)	2880 τ.μ.	4320 τ.μ.	8640 τ.μ.
Ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν χώρου αθλοπαιδιών			

ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΕΝΤΡΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ ΕΓΚΡΙΜΕΝΟ 2017

α) Σε περιοχές με ΣΔ> 1,00:1	3000 τ.μ.	3000 τ.μ.	3000 τ.μ.
β) Σε περιοχές με ΣΔS1 ,00:1	6000 τ.μ.	6000 τ.μ.	6000 τ.μ.
Ελάχιστος απαιτούμενος χώρος σχολείου			
α) Σε περιοχές με ΣΔ> 1,00:1	5880 τ.μ.	7320 τ.μ.	11640 τ.μ.
β) Σε περιοχές με ΣΔS1 ,00:1	8.880 τ.μ.	10320 τ.μ.	14640 τ.μ.

ΠΙΝΑΚΑΣ 5 : ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ ΓΙΑ ΙΔΙΩΤΙΚΑ ΣΧΟΛΕΙΑ ΜΕΣΗΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ (ΓΥΜΝΑΣΙΑ ΚΑΙ ΛΥΚΕΙΑ)

Αριθμός Μαθητών	120	180	300
Συνολικός καλυμμένος χώρος ανά μαθητή	10,5 τ.μ.	10,5 τ.μ.	10,5 τ.μ.
Συνολικός καλυμμένος χώρος ανά μαθητή που δυνατό να απαιτείται στο ισόγειο (2/3 συνολικού καλυμμένου χώρου)	7 τ.μ.	7 τ.μ.	7τ.μ.
Συνολικός ακάλυπτος χώρος σχολικής αυλής και κήπου (εκτός αθλοπαιδιών) ανά μαθητή	21 τ.μ.	21 τ.μ.	21 τ.μ.
Ελάχιστη επιφάνεια καλυμμένου και ακάλυπτου χώρου ανά μαθητή	28 τ.μ.	28 τ.μ.	28 τ. μ.
Ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν σχολικού χώρου (εκτός αθλοπαιδιών)	3360 τ.μ.	5040 τ.μ.	8400 τ.μ.
Ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν χώρου αθλοπαιδιών			
α) Σε περιοχές με ΣΔ> 1,00:1	4630 τ.μ.	4630 τ.μ.	4630 τ.μ.
β) Σε περιοχές με ΣΔS1 ,00:1	9250 τ.μ.	9250 τ.μ.	9250 τ.μ.
Ελάχιστος απαιτούμενος χώρος σχολείου			
α) Σε περιοχές με ΣΔ> 1,00:1	7990 τ.μ.	9670 τ.μ.	13030 τ.μ.
β) Σε περιοχές με ΣΔS1 ,00:1	12610 τ.μ.	14290 τ.μ.	17650 τ.μ.

ΠΙΝΑΚΑΣ 6: ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ ΓΙΑ ΙΔΙΩΤΙΚΕΣ ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΣΧΟΛΕΣ

Αριθμός μαθητών	120	180	300
Συνολικός καλυμμένος χώρος ανά μαθητή	13 τ.μ.	13 Τ.μ.	13 Τ.μ.
Συνολικός καλυμμένος χώρος ανά μαθητή που δυνατό να απαιτείται στο ισόγειο (2/3 συνολικού καλυμμένου χώρου)	8,7 τ.μ.	8,7 τ.μ.	8,7 τ.μ.
Συνολικός ακάλυπτος χώρος σχολικής αυλής και κήπου (εκτός αθλοπαιδιών) ανά μαθητή	20 τ. μ.	20 τ.μ.	20 τ. μ.
Ελάχιστη επιφάνεια καλυμμένου και ακάλυπτου χώρου ανά μαθητή	28,7	28,7 τ. μ.	28,7 τ.μ.
Ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν σχολικού χώρου (εκτός αθλοπαιδιών)	3440 τ.μ.	5170 τ.μ.	8610 τ.μ.
Ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν χώρου αθλοπαιδιών			
α) Σε περιοχές με ΣΔ> 1,00:1	5000 τ.μ.	5000 τ.μ. 10000	5000 τ.μ.
β) Σε περιοχές με ΣΔS1 ,00:1	10000 τ.μ.	τ.μ.	10000 τ.μ.
Ελάχιστος απαιτούμενος χώρος σχολείου			
α) Σε περιοχές με ΣΔ> 1,00:1	8440 τ. μ.	10170 τ.μ. 15170	13610 τ.μ.
β) Σε περιοχές με ΣΔS1 ,00:1	13440 τ.μ	τ.μ.	18610 τ.μ.

ΕΝΤΟΛΕΣ ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΟΥ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Στην περιοχή εφαρμογής του Σχεδίου Περιοχής θα τίθενται σε εφαρμογή οι Εντολές του Υπουργού Εσωτερικών οι οποίες εκδίδονται ή αναθεωρούνται με βάση το Άρθρο 6 του Ο ΠΕΡΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΝΟΜΟΥ

