

**ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ**  
**ΠΑΛΑΙΟΥ ΠΥΡΗΝΑ ΣΤΡΟΒΟΛΟΥ**  
**Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής**

**ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ**

**Λευκωσία 2006**

**Τυπογραφείο .....**  
**για την Κυπριακή Δημοκρατία**  
**Λευκωσία, Σεπτέμβριος 2006**

**ISBN: 9963-33-014-2**

**Τιμή: £ 15.00**

---

Το Σχέδιο Περιοχής Παλαιού Πυρήνα Στροβόλου αποτελεί Σχέδιο Ανάπτυξης, σύμφωνα με τα καθοριζόμενα στον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο.

Το Σχέδιο ετοιμάστηκε σύμφωνα με τις πρόνοιες των άρθρων 13 και 16 του Νόμου από το Πολεοδομικό Συμβούλιο, στο οποίο έχουν εκχωρηθεί οι εξουσίες του Υπουργού Εσωτερικών αναφορικά με το άρθρο 16 του Νόμου.

Το Σχέδιο Περιοχής Παλαιού Πυρήνα Στροβόλου δημοσιεύεται με βάση τις πρόνοιες των εδαφίων (2) και (3) του άρθρου 18 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.

Η αρχική μελέτη του Σχεδίου Περιοχής Παλαιού Πυρήνα Στροβόλου εκπονήθηκε από τους ιδιώτες σύμβουλους *ICP Σύμβουλοι Προγραμματισμού, Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος*.

Το Πολεοδομικό Συμβούλιο ενέκρινε το παρόν Σχέδιο Περιοχής, αφού επέφερε στην ανωτέρω μελέτη τις κατά την κρίση του αναγκαίες τροποποιήσεις.

---

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

### ΜΕΡΟΣ Α ΓΕΝΙΚΑ

---

#### ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

- 1.1 Γενικά
- 1.2 Εκπόνηση Σχεδίου Περιοχής
- 1.3 Το Σχέδιο ως Νομικό Έγγραφο

#### ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 Η ΠΕΡΙΟΧΗ

- 2.1 Όριο Περιοχής Σχεδίου Περιοχής
- 2.2 Προσέγγιση Σχεδιασμού
- 2.3 Εξέλιξη και Δομή της Περιοχής του Σχεδίου

### ΜΕΡΟΣ Β ΓΕΝΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ- ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

---

#### ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ, ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΚΑΙ ΣΤΟΧΟΙ

- 3.1 Προβλήματα Ανάπτυξης
- 3.2 Προοπτικές
- 3.3 Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης και Στόχοι του Σχεδίου
- 3.4 Αναζωογόνηση, Πληθυσμός και Κοινωνική Ανάπτυξη

#### ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4 ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

- 4.1 Γενική Θεώρηση
- 4.2 Στόχοι Πολιτικής
- 4.3 Γενική Κατανομή Χρήσεων Γης

### ΜΕΡΟΣ Γ ΤΟΜΕΑΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ

---

#### ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5 ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

- 5.1 Γενικά
- 5.2 Βασικοί Στόχοι
- 5.3 Περιοχές όπου επιτρέπεται η Οικιστική Ανάπτυξη
- 5.4 Άλλες χρήσεις εντός Περιοχών Οικιστικής Ανάπτυξης
- 5.5 Περιοχές Ειδικής Πολιτικής
- 5.6 Άλλες Πρόνοιες

#### ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6 ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

- 6.1 Γενικά
- 6.2 Βασικοί Στόχοι
- 6.3 Κεντρική Εμπορική Περιοχή (ΚΕΠ)
- 6.4 Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, II και III

6.5	Καταστήματα Καθημερινής Εξυπηρέτησης
6.6	Άλλες Πρόνοιες για Εμπορικές Αναπτύξεις
6.7	Γραφεία
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7</b>	<b>ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ/ ΨΥΧΑΓΩΓΙΑΣ</b>
7.1	Γενικά
7.2	Βασικοί Στόχοι
7.3	Πολιτική Διευκολύνσεων Αναψυχής/ Ψυχαγωγίας
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8</b>	<b>ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΕΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ</b>
8.1	Γενικά
8.2	Βασικός Στόχος και Πολιτική Πολιτιστικών Διευκολύνσεων και Τουρισμού
8.3	Επαναχρησιμοποίηση Οικοδομών για Πολιτιστικούς Σκοπούς
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9</b>	<b>ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΣ</b>
9.1	Γενικά
9.2	Βασικοί Στόχοι
9.3	Πολιτική Βιοτεχνικής και Αποθηκευτικής Ανάπτυξης
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10</b>	<b>ΔΗΜΟΣΙΟΙ ΑΝΟΙΚΤΟΙ ΧΩΡΟΙ</b>
10.1	Γενικά
10.2	Βασικοί Στόχοι
10.3	Πολιτική Δημόσιων Ανοικτών Χώρων
10.4	Βασικοί Ανοικτοί Χώροι
10.5	Αστικός ανοικτός χώρος
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11</b>	<b>ΆΛΛΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ</b>
11.1	Εκπαίδευση
11.2	Υγεία και Κοινωνική Μέριμνα
11.3	Αθλητικές Διευκολύνσεις
11.4	Αναπτύξεις που εκτελούνται από Κυβερνητικά Τμήματα
11.5	Πινακίδες Διαφημίσεων και Διαφημίσεις
11.6	Αναπτύξεις Ειδικού Τύπου
11.7	Διευκόλυνση Αλλαγής Χρήσης
11.8	Ειδική Διακριτική Ευχέρεια
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 12</b>	<b>ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑ, ΜΕΤΑΦΟΡΕΣ ΚΑΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗ</b>
12.1	Γενικά
12.2	Στόχοι Πολιτικής
12.3	Δομή και Ιεράρχηση Οδικού Δικτύου
12.4	Κυκλοφοριακή Διαχείριση και Ύφεση
12.5	Δίκτυο Πεζοδρόμων και Ποδηλατοδρόμων
12.6	Στάθμευση
12.7	Δημόσιες Συγκοινωνίες
12.8	Σύστημα Κυκλοφοριακής Διαχείρισης
12.9	Κατάργηση Δεσμευτικών Ρυμοτομιών
12.10	Εφαρμογή

<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 13</b>	<b>ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ- ΑΝΑΒΙΩΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ</b>
13.1	Γενική Θεώρηση
13.2	Στόχοι και Γενική Πολιτική Διατήρησης
13.3	Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα
13.4	Αρχαία Μνημεία
13.5	Κίνητρα

<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 14</b>	<b>ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ- ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ</b>
14.1	Γενική Θεώρηση
14.2	Στόχοι Πολιτικής
14.3	Άλλες Πρόνοιες

## **ΜΕΡΟΣ Δ ΕΦΑΡΜΟΓΗ**

---

<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 15</b>	<b>ΙΕΡΑΡΧΙΣΗ ΕΡΓΩΝ- ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΕΣ</b>
15.1	Γενική Θεώρηση
15.2	Στόχοι Ιεράρχησης
15.3	Έργα και Φάσεις Υλοποίησης

<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 16</b>	<b>ΕΡΓΑ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑΣ</b>
16.1	Γενικά
16.2	Ανάπλαση Παλιού Κέντρου
16.3	Ανάπλαση χώρου παλιού Δημαρχείου
16.4	Ανάπλαση Περιοχής Παναγίας Χρυσελεύσας
16.5	Ανάπλαση Όψεων Κεντρικής Περιοχής
16.6	Διαμόρφωση Οδικού Δικτύου Ήπιας Κυκλοφορίας
16.7	Ανάπλαση Περιοχής Εκκλησίας Αγίου Γεωργίου
16.8	Πεζόδρομος/ Ποδηλατόδρομος Ποταμού Πεδιαίου
16.9	Βασικό Δίκτυο Ποδηλατοδρόμων
16.10	Ανάπλαση Περιοχής Εκκλησίας Αγίας Μαρίνας

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ** Ως Παραρτήματα Α, Β, Γ και Δ του Σχεδίου Περιοχής Παλαιού Πυρήνα Στροβόλου θεωρούνται τα αντίστοιχα Παραρτήματα που περιέχονται στο τεύχος με τίτλο «Παραρτήματα Τοπικών Σχεδίων» το οποίο δημοσιεύθηκε τον Μάρτιο του 2003 και φέρει την ένδειξη «Τροποποιημένο», και όπως αυτό θα τροποποιηθεί κατά τη διάρκεια ισχύος του Σχεδίου, εκτός στον βαθμό που διαφοροποιούνται από το παρόν Σχέδιο, και εκτός του Παραρτήματος Ε το οποίο αντικαθίσταται με το Παράρτημα με τίτλο «Κατευθυντήριες Γραμμές για την Προστασία του Δομημένου και Φυσικού Χαρακτήρα του Παλαιού Πυρήνα Στροβόλου », που περιέχεται στο παρόν τεύχος.

## **ΣΧΕΔΙΑ**

Σχέδιο 1	Περιοχή Σχεδίου / Κύριο Οδικό Δίκτυο
Σχέδιο 2	Χρήση Γης
Σχέδιο 3	Κυκλοφοριακή Διαχείριση
Σχέδιο 4	Διατήρηση και Περιοχές Ειδικής Πολιτικής
Σχέδιο 5	Πολεοδομικές Ζώνες
Σχέδιο 6	Έργα Προτεραιότητας

## **ΑΛΛΑ ΣΧΕΔΙΑ**

Οι χάρτες Πολεοδομικών Ζωνών και Χρήσης Γης (κλίμακας 1:2.500) και τα λεπτομερή κτηματολογικά/ χωρομετρικά σχέδια Πολεοδομικών Ζωνών, που διατίθενται για επιθεώρηση από το κοινό στα Γραφεία του Δήμου Στροβόλου, της Επαρχιακής Διοίκησης Λευκωσίας και στα Γραφεία του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως (Κεντρικά Γραφεία και Επαρχιακό Γραφείο Λευκωσίας), αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του παρόντος Σχεδίου.

Ο ακριβής επηρεασμός ακίνητων ιδιοκτησιών από πρόνοιες του Σχεδίου Περιοχής φαίνεται στα μεγαλύτερης κλίμακας διαθέσιμα σχέδια.

Τα σχέδια οδικών χαράξεων των δρόμων πρωταρχικής σημασίας που εμπίπτουν στο όριο του Σχεδίου Περιοχής Παλαιού Πυρήνα Στροβόλου, που δημοσιεύθηκαν με το Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας 2003, ή όπως αυτό θα τροποποιηθεί κατά τη διάρκεια ισχύος του παρόντος Σχεδίου, αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του.

**ΜΕΡΟΣ Α**

**ΓΕΝΙΚΑ**

# ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

## 1.1 Γενικά

1.1.1 Το κέντρο κάθε πόλης ή ο πυρήνας της κάθε κοινότητας, δεν αποτελεί μόνο το γεωγραφικό κέντρο, όπου αποτυπώνεται η ιστορική εξέλιξη, αλλά είναι ταυτόχρονα ένας λειτουργικά πολυδύναμος χώρος, με ξεχωριστό συμβολισμό, όπου σημαντικό ρόλο διαδραματίζει η ιδιαίτερη σχέση του ατόμου με την κοινότητα. Πρόκειται για ένα χώρο μοναδικό, που χρήζει προσοχής όχι μόνο λόγω της φυσιογνωμίας και ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του, αλλά και λόγω της σχέσης και επίδρασης του στα υπόλοιπα μέρη του αστικού συμπλέγματος.

1.1.2 Συχνά διαπιστώνονται αυξανόμενες τάσεις εγκατάλειψης των ιστορικών κέντρων και εγκατάστασης στην περιφέρεια, με συνεπακόλουθο την καταστρατήγηση της αρχής της λειτουργικής και φυσικής συνοχής του αστικού χώρου, που υπονομεύουν τη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης των Τοπικών Σχεδίων για συμπαγή και ενοποιημένη ανάπτυξη. Οι γενικές πολιτικές των Τοπικών Σχεδίων δεν είναι επαρκείς για την αντιμετώπιση των ειδικών και ιδιαίτερων προβλημάτων που προκύπτουν στους ιστορικούς πυρήνες, και η αλλαγή κλίμακας σχεδιασμού, σε μεγαλύτερη λεπτομέρεια, από το Τοπικό Σχέδιο στο Σχέδιο Περιοχής, είναι επιβεβλημένη, ιδιαίτερα σε πυρήνες που έχουν να επιδείξουν σημαντικό αριθμό αξιόλογων οικοδομών και γενικά ευαίσθητου και αξιόλογου περιβάλλοντος. Τέτοια περίπτωση είναι αυτή του παλαιού πυρήνα του Στροβόλου, όπου προκύπτει η ανάγκη για ειδικό χειρισμό και αντιμετώπιση, σε συνέργεια με την υπόλοιπη πόλη, λαμβάνοντας υπόψη τις δικές του ιδιομορφίες και ανάγκες, και εισάγοντας μέτρα και εργαλεία ποιοτικής βελτίωσης και ενεργού πολεοδομικής παρέμβασης.

## 1.2 Εκπόνηση Σχεδίου Περιοχής

1.2.1 Η εκπόνηση του Σχεδίου εντάσσεται στην ευρύτερη πολιτική για σταδιακό λεπτομερή σχεδιασμό περιοχών ειδικού ενδιαφέροντος. Η πολιτική αυτή θέτει ως προτεραιότητα τη μελέτη και τον προγραμματισμό της ανάπτυξης των κέντρων των πόλεων που αποτελούν χώρους μοναδικούς και στρατηγικής σημασίας για τα αστικά συγκροτήματα, οι οποίοι όμως συνήθως αντιμετωπίζουν σοβαρά προβλήματα ανταγωνισμού, κυκλοφορίας, υποβάθμισης, κ.ά.

1.2.2 Στους βασικούς στόχους του Σχεδίου συμπεριλαμβάνονται οι ακόλουθοι:

- (i) Επίτευξη ισορροπίας μεταξύ της προστασίας της φυσιογνωμίας και της εντατικοποίησης των δραστηριοτήτων, διασφαλίζοντας τη ζωτικότητα και βιωσιμότητα του παλιού πυρήνα.
- (ii) Αναβίωση της περιοχής, με σεβασμό και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και συμπλήρωση του φάσματος των πολιτιστικών και άλλων συναφών δραστηριοτήτων.
- (iii) Ποιοτική αναβάθμιση του χώρου, με έμφαση στη βελτίωση των ανέσεων ζωής και εργασίας, της ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος, της αισθητικής και της προβολής του χώρου.

- (iv) Ενδυνάμωση των χρήσεων, με την αξιοποίηση του υφιστάμενου οικοδομικού αποθέματος και δυναμικού του χώρου, και διατήρηση της ελκυστικότητας του για επιλεγμένες διευκολύνσεις.
- (v) Εκσυγχρονισμό της λειτουργικότητας, της οργάνωσης και των δικτύων υποδομής του χώρου σύμφωνα με τις σημερινές απαιτήσεις.
- (vi) Διασφάλιση επαρκούς και κατάλληλης γης για κάθε τομέα απασχόλησης στην περιοχή.
- (vii) Προσέλκυση νέου μόνιμου πληθυσμού, ώστε να διευρυνθεί και εμπλουτιστεί η πληθυσμιακή βάση του πυρήνα.
- (viii) Διασφάλιση των αναγκαίων συνθηκών και της υποδομής για ενθάρρυνση της πραγματοποίησης ενδοαστικών διακινήσεων με μέσα φιλικά προς το περιβάλλον (πεζή και ποδήλατα), καθώς και ουσιαστική βελτίωση της αποτελεσματικότητας του συστήματος δημοσίων συγκοινωνιών σε τοπικό επίπεδο.
- (ix) Ρύθμιση της κυκλοφορίας και στάθμευσης οχημάτων για την εξυπηρέτηση της απρόσκοπτης και αειφόρου λειτουργίας του παλιού πυρήνα.
- (x) Βελτίωση της λειτουργίας / απόδοσης του οδικού δικτύου και ισόρροπη χρήση του από διάφορα μέσα κυκλοφορίας, με την εφαρμογή μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης.
- (xi) Αποθάρρυνση της διαμπερούς κυκλοφορίας και μείωση της ταχύτητας των οχημάτων με την εφαρμογή μέτρων κυκλοφοριακής ύφεσης.
- (xii) Προστασία και αναβάθμιση της ποιότητας σημαντικών στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος, και ειδικότερα του ποταμού Πεδιαίου.
- (xiii) Διαφύλαξη και προβολή στοιχείων και περιοχών ειδικού ιστορικού, πολιτιστικού και αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος.
- (xiv) Αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων και του επιδιωκόμενου ρόλου του πυρήνα σε σχέση με άλλες περιοχές του Στροβόλου και της ευρύτερης αστικής περιοχής Λευκωσίας.

### **1.3 Το Σχέδιο ως Νομικό Έγγραφο**

- 1.3.1** Το Σχέδιο Περιοχής Παλαιού Πυρήνα Στροβόλου ως νομικό έγγραφο, αποτελεί Σχέδιο Ανάπτυξης με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 13 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου. Το Σχέδιο αφορά λεπτομερείς πρόνοιες για τμήμα της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας, και σε περίπτωση σύγκρουσης μεταξύ των διατάξεων και προνοιών των δύο Σχεδίων, υπερισχύουν οι πρόνοιες του Σχεδίου Περιοχής. Το Σχέδιο Περιοχής συνάδει με τους βασικούς στόχους και τις προτεραιότητες που τίθενται στο Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας, και εξειδικεύει συγκεκριμένες πολιτικές και προτεραιότητες, με στόχο να κατευθύνει τις δράσεις του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα.
- 1.3.2** Όπου στο παρόν Σχέδιο γίνεται αναφορά ή σύνδεση με το Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας, η αναφορά ή η σύνδεση αυτή γίνεται σε σχέση με το εκάστοτε σε ισχύ Τοπικό Σχέδιο

Λευκωσίας. Οι πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας που αναφέρονται στο παρόν Σχέδιο Περιοχής, αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του Σχεδίου.

- 1.3.3** Το Σχέδιο Περιοχής περιλαμβάνει μέτρα ελέγχου και παρεμβάσεις στον χώρο και αποτελεί εργαλείο υλοποίησης έργων, με βάση την κυβερνητική πολιτική (προτεραιότητες, προϋπολογισμός κράτους, κ.λπ.).

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 Η ΠΕΡΙΟΧΗ

### 2.1 Όριο Περιοχής Σχεδίου Περιοχής

- 2.1.1 Η περιοχή του Σχεδίου περιλαμβάνει τον παλιό πυρήνα του Στροβόλου, που ουσιαστικά αποτελεί το επίκεντρο του Σχεδίου, και την άμεσα περιβάλλουσα περιοχή του. Η περιοχή καλύπτει έκταση περίπου 3,0 τετραγωνικών χιλιομέτρων, και εκτείνεται από τη γέφυρα του ποταμού Πεδιαίου παρά το Προεδρικό Μέγαρο στα βόρεια, μέχρι τη γέφυρα της οδού Αλεξανδρουπόλεως στα νότια, και από τη Λεωφόρο Στροβόλου στα ανατολικά μέχρι την οδό Ελαιώνων στα δυτικά.
- 2.1.2 Ο σημερινός πληθυσμός της περιοχής, με βάση την Απογραφή Πληθυσμού του 2001, καθώς και εκτίμηση της Στατιστικής Υπηρεσίας, υπολογίζεται στα 5.200 άτομα περίπου, ο αριθμός των οικιστικών μονάδων στις 2.000 περίπου.
- 2.1.3 Η περιοχή του παλιού πυρήνα καλύπτει έκταση περίπου 0,5 τετραγωνικού χιλιομέτρου (1,0 χιλιόμετρο νότια-βόρεια και 0,5 χιλιόμετρο ανατολικά-δυτικά), με πληθυσμό περίπου 2.500 άτομα, με 1.000 περίπου οικιστικές μονάδες, με οικονομικά ενεργό πληθυσμό που κατοικεί στην περιοχή γύρω στα 1.000 άτομα και με περίπου 330 θέσεις εργασίας, σε επιχειρήσεις κυρίως κατά μήκος της Λεωφόρου Αρχιεπισκόπου Κυπριανού και της οδού Σταδίου.
- 2.1.4 Η Περιοχή του Σχεδίου καλύπτει ποσοστό της τάξης του 12% της έκτασης του Δήμου Στροβόλου και συγκεντρώνει ποσοστό 8% του συνολικού πληθυσμού και ποσοστό 2% της συνολικής απασχόλησης.

### 2.2 Προσέγγιση Σχεδιασμού

- 2.2.1 Το Σχέδιο λαμβάνει υπόψη τις ακόλουθες παραμέτρους και βασικές αρχές:
- (α) Τις πρόνοιες του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, ιδιαίτερα αυτές που αφορούν την ετοιμασία Σχεδίων Περιοχής, καθώς και το “*Στρατηγικό Καθοδηγητικό Πλαίσιο Σχεδίου Περιοχής Παλιού Πυρήνα Στροβόλου*”, που αποτελεί έγγραφο καθοδήγησης που ετοιμάστηκε από το Πολεοδομικό Συμβούλιο.
- (β) Τις αρχές του ενοποιημένου σχεδιασμού που αφορούν συνδυασμένη εκτίμηση και ανάλυση όλων των πτυχών της αστικής ανάπτυξης (φυσικές, κοινωνικές, οικονομικές, αρχιτεκτονικές, κυκλοφοριακές, διοικητικές και περιβαλλοντικές), μέσα από διαδοχικές δραστηριότητες σχεδιασμού, όπως διερεύνηση δεδομένων, διαμόρφωση στόχων, σύνθεση προκαταρκτικών συμπερασμάτων, εντοπισμό και συγκριτική επιλογή προτάσεων και επεξεργασία σχεδίων επέμβασης και μέτρων εφαρμογής.
- (γ) Τις ανάγκες και δεδομένα της ίδιας της περιοχής του παλιού πυρήνα Στροβόλου και την αντιμετώπιση των υφιστάμενων προβλημάτων.
- (δ) Τα αποτελέσματα διαβουλεύσεων και ενημέρωσης των δημοτών.

- (ε) Τη δημιουργία νέων πολεοδομικών δεδομένων ανάπτυξης στη βάση πολεοδομικής στρατηγικής και επί μέρους πολιτικής για το είδος, την έκταση και την οργάνωση της ανάπτυξης στην περιοχή, με σκοπό την προστασία και ανάδειξη των βασικών πολεοδομικών πλεονεκτημάτων του πυρήνα, σε αντίθεση με την πολιτική ποσοτικής αύξησης της οικοδομικής ανάπτυξης, του πληθυσμού και των οικονομικών δραστηριοτήτων, και που δημιουργεί περιβαλλοντικές και άλλες επιπτώσεις.

### **2.3 Εξέλιξη/ Δομή της Περιοχής του Σχεδίου**

**2.3.1** Η Περιοχή του Σχεδίου αποτελείται από τρία κυρίαρχα στοιχεία πολεοδομικής οργάνωσης:

- (i) Τον παλιό πυρήνα με τη χαρακτηριστική συνεχή δόμηση, τις κοινωνικά δεμένες γειτονιές και τα κτίρια κοινοτικής ταυτότητας (Εκκλησίες Χρυσελεύσας, Αγίου Γεωργίου και Αγίας Μαρίας, τα Σχολεία και τον τοπικό Αθλητικό Σύλλογο),
- (ii) τον ποταμό Πεδιαίο που παρεμβάλλεται μεταξύ των ανατολικών παρυφών του πυρήνα και της Λεωφόρου Στροβόλου, και
- (iii) την πρόσφατα αστικοποιημένη χαμηλής δόμησης οικιστική περιοχή των παλιών ελαιώνων, με μεγάλους ανοικτούς χώρους πρασίνου.

**2.3.2** Η περιοχή του Σχεδίου παρουσιάζει τα ακόλουθα σημαντικά πολεοδομικά χαρακτηριστικά.

- (α) Ο ποταμός Πεδιαίος αποτελεί σημείο επαφής με τις νότιες παρυφές των οικιστικών περιοχών Αγίων Ομολογητών και Αγγλικής Σχολής και την προέκταση του Αστικού Εμπορικού Κέντρου κατά μήκος της Λεωφόρου Δημοσθένη Σεβέρη προς το Προεδρικό Μέγαρο, το Υπουργείο Εξωτερικών και το Γραφείο Τύπου και Πληροφοριών.
- (β) Η περιοχή του Σχεδίου περικλείεται από καθορισμένους δρόμους πρωταρχικής σημασίας του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας, που τη συνδέουν με όλες τις σημαντικές εγκαταστάσεις υπέρ-τοπικής εμβέλειας (Μακάρειο Αθλητικό Κέντρο, Διεθνή Έκθεση Κύπρου, Πανεπιστήμιο Κύπρου, Νέο Γενικό Νοσοκομείο Λευκωσίας, Νέο Σταδιο Γ.Σ.Π.), το Αστικό Εμπορικό Κέντρο Λευκωσίας, τις περιοχές απασχόλησης και τα εμπορικά κέντρα του Στροβόλου και των άλλων Δήμων, καθώς και με το υπεραστικό οδικό δίκτυο.
- (γ) Αποτελεί τμήμα της «περιβαλλοντικής περιοχής», που οριοθετείται από τις Λεωφόρους Αρχαγγέλου και Στροβόλου – δυτικά και ανατολικά – και από τους καθορισμένους δρόμους πρωταρχικής σημασίας - βόρεια και νότια – μέσα στην οποία προβλέπεται οργανωμένη οικιστική και εμπορική ανάπτυξη, αξιοποιώντας τα περιβαλλοντικά πλεονεκτήματα του ποταμού Πεδιαίου, των ανοικτών χώρων των ελαιώνων και του παραδοσιακού χαρακτήρα του παλιού πυρήνα του Στροβόλου.

## **ΜΕΡΟΣ Β**

# **ΓΕΝΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ- ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ**

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ, ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΚΑΙ ΣΤΟΧΟΙ

### 3.1 Προβλήματα Ανάπτυξης

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

- (α) Της σταδιακής φυσικής και λειτουργικής υποβάθμιση της περιοχής, ως συνάρτηση της μη ανανέωσης ή εκσυγχρονισμού, και των περιορισμένων προοπτικών απόδοσης των νέων ιδιωτικών επενδύσεων.
- (β) Της χρήσης του περιορισμένης χωρητικότητας και ικανότητας οδικού δικτύου για διακίνηση οχημάτων που δεν έχουν προορισμό των πυρήνα, με τα συνεπακόλουθα προβλήματα θορύβου και ατμοσφαιρικής ρύπανσης.
- (γ) Της απουσίας ολοκληρωμένου σχεδιασμού και έργων ενίσχυσης και εξωραϊσμού.

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

- (i) Κυκλοφοριακά προβλήματα λόγω της αυξανόμενης διέλευσης μεγάλων κυκλοφοριακών φόρτων από το περιορισμένης ικανότητας τοπικό οδικό δίκτυο και προβλήματα θορύβου και ατμοσφαιρικής ρύπανσης από τη διακίνηση αυτοκινήτων.
- (ii) Προβλήματα ασφαλούς διακίνησης των πεζών προς τα καταστήματα, τις μονάδες οικονομικής και διοικητικής δραστηριότητας, την Εκκλησία Παναγίας Χρυσελευούσας και τις άλλες γειτονιές της περιοχής λόγω έλλειψης πεζοδρομίων.
- (iii) Περιορισμοί στην ανάπτυξη της εμπορικής δραστηριότητας λόγω έλλειψης χώρων στάθμευσης, μεγάλης κυκλοφοριακής διακίνησης διερχομένων προς και από άλλες περιοχές στους κύριους εμπορικούς δρόμους του πυρήνα, και ανταγωνισμού από τα περιφερειακά εμπορικά κέντρα.
- (iv) Περιορισμένη, αν όχι ανύπαρκτη, τουριστική κίνηση και προσέλκυση επισκεπτών στους χώρους ταυτότητας και πολιτιστικής παράδοσης του πυρήνα (εκκλησίες, σύνολα παραδοσιακών οικοδομών, κ.λπ.).
- (v) Στασιμότητα στην ανάπτυξη του πληθυσμού και αύξηση του πληθυσμού τρίτης ηλικίας.
- (vi) Ανεπαρκής προβολή του πολιτιστικού χαρακτήρα της περιοχής, αύξηση των κενών οικοδομών, κυρίως στο κέντρο της περιοχής του πυρήνα, και μεμονωμένες μόνο πρωτοβουλίες συντήρησης των αξιόλογων παραδοσιακών οικοδομών.
- (vii) Τάσεις στέγασης χρήσεων αναψυχής/ ψυχαγωγίας σε μεμονωμένες παραδοσιακές και άλλες οικοδομές, με τις συνεπακόλουθες επιπτώσεις στη στάθμευση, διακίνηση και στις ανέσεις των περιοίκων.

## **3.2 Προοπτικές**

**3.2.1** Οι προοπτικές που παρουσιάζει η περιοχή του Σχεδίου είναι οι ακόλουθες:

- (i) Ο παλιός πυρήνας αποτελεί ισχυρό στοιχείο ταυτότητας για ολόκληρη τη Λευκωσία αλλά κυρίως για τους ίδιους τους κατοίκους. Η χαρακτηριστική συνεχής δόμηση, οι κοινωνικά δεμένες τοπικές γειτονιές και τα κτίρια κοινοτικής και πολιτιστικής σημασίας (Εκκλησίες Χρυσελεύσας, Αγίου Γεωργίου και Αγίας Μαρίας, τα Σχολεία και ο τοπικός Αθλητικός Σύλλογος), προσδίδουν μοναδική αξία στην περιοχή και υπόβαθρο για μελλοντική αναζωογόνηση.
- (ii) Η χαμηλή δόμηση των οικιστικών περιοχών γύρω από τον παλιό πυρήνα, σε συνδυασμό με τους παλιούς ελαιώνες στους ιδιωτικούς ελεύθερους χώρους, προσθέτουν στην ελκυστικότητα της περιοχής και στις προοπτικές μελλοντικής οικιστικής ανάπτυξης χαμηλής δόμησης.
- (iii) Η περιοχή του παλιού πυρήνα του αξιοσημείωτη κοινωνική συνοχή και οργάνωση, που συμβάλλουν στην αντιμετώπιση της παρατηρούμενης εγκατάλειψης ή/και απομόνωσης που απειλεί όλα σχεδόν τα ιστορικά κέντρα της Λευκωσίας και των άλλων πόλεων. Η κοινωνική συνοχή είναι σημαντικό στοιχείο κοινωνικής υποδομής για την αναζωογόνηση και οργανωμένη ανάπτυξη της περιοχής.
- (iv) Ο ποταμός Πεδιαίος αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της ιδιαιτερότητας και χαρακτηριστικής ποιότητας του παλιού πυρήνα, συνδέει την περιοχή με τον υπόλοιπο αστικό πολεοδομικό ιστό, ιδιαίτερα με την περιοχή του Προεδρικού Μεγάρου και της ενορίας των Αγίων Ομολογητών.
- (v) Η περιοχή του Σχεδίου διαθέτει εύκολη πρόσβαση προς σημαντικές εγκαταστάσεις της ευρύτερης Λευκωσίας (Μακάρειο Αθλητικό Κέντρο, Διεθνή Κρατική Έκθεση Κύπρου, Πανεπιστήμιο Κύπρου, Νέο Γενικό Νοσοκομείο Λευκωσίας, Νέο Στάδιο Γ.Σ.Π., κ.ά.). Με κατάλληλη κυκλοφοριακή διαχείριση και προστασία του πυρήνα από διαμπερή κυκλοφορία, η περιοχή θα διαθέτει τόσο πρόσβαση όσο και ελκυστικό οικιστικό χαρακτήρα.

## **3.3 Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης και Στόχοι του Σχεδίου**

**3.3.1** Η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης πηγάζει από τη συνολική ανάλυση των προβλημάτων και προοπτικών ανάπτυξης και προσδιορίζει τους στρατηγικούς στόχους οργάνωσης και λειτουργίας του πυρήνα, που καθοδηγούν τη διαμόρφωση των επιμέρους πολιτικών για τους διάφορους τομείς ανάπτυξης.

**3.3.2** Η γενική επίδιωξη του Σχεδίου Περιοχής είναι η αναβάθμιση της χωρικής δομής της περιοχής του παλιού πυρήνα, ως βασικού συντελεστή στη διαδικασία αναζωογόνησης του κοινωνικού ιστού και βελτίωσης της ποιότητας της ζωής. Κύριος άξονας της χωρικής δομής του πυρήνα του Στροβόλου είναι η ιδιαίτερη φυσιογνωμία του δομημένου, φυσικού και κοινωνικού περιβάλλοντος της περιοχής, η προστασία και οργάνωση της οποίας θα ενισχύσει τόσο την οικιστική ανάπτυξη όσο και τις υπόλοιπες δραστηριότητες, για την εξυπηρέτηση των αναγκών της τοπικής κοινωνίας, αλλά και του ευρύτερου αστικού πληθυσμού.

- 3.3.3** Η αναζωογόνηση της περιοχής του παλιού πυρήνα Στροβόλου δεν μπορεί να επιτευχθεί με μονομερή ενίσχυση της οικιστικής ανάπτυξης, ούτε με επέκταση και ενίσχυση της εμπορικής δραστηριότητας. Η αναζωογόνηση της περιοχής του πυρήνα έγκειται στην ικανότητα της περιοχής να ανταποκρίνεται στις ποικίλες ανάγκες του τοπικού πληθυσμού, στόχος ο οποίος εξυπηρετείται με τη λειτουργία τέτοιων τοπικών υπηρεσιών που θα στηρίζουν την οικιστική ανάπτυξη ως την κύρια χρήση στην περιοχή, και παράλληλα θα συμπληρώνουν την ελκυστικότητα, τον ρόλο και τη σημασία των πολιτιστικών λειτουργιών και χρήσεων.
- 3.3.4** Η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης του Σχεδίου αφορά τη *Στρατηγική Πολυδραστηριακής Ανάπτυξης*, για ανασυγκρότηση, αναβάθμιση και βιώσιμη ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής του παλαιού πυρήνα Στροβόλου, με ισόρροπη ανάμειξη της οικιστικής, πολιτιστικής και εμπορικής χρήσης, για την επίτευξη ενός ενιαίου πολυδραστηριακού και πολυσύνθετου χώρου με προβολή της ιδιαίτερης ταυτότητάς του στο σύνολο του αστικού συμπλέγματος Λευκωσίας.
- 3.3.5** Οι στρατηγικοί στόχοι του Σχεδίου Περιοχής Παλαιού Στροβόλου περιλαμβάνουν:
- (α) Την προστασία, ανάδειξη και εμπλουτισμό των οικοδομικών και φυσικών χαρακτηριστικών της περιοχής, ιδιαίτερα της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής, των ιστορικών μνημείων και άλλων χώρων ταυτότητας της περιοχής, καθώς και του ποταμού Πεδιαίου.
  - (β) Την προστασία και ενίσχυση της τοπικής κοινωνίας, ιδιαίτερα με την παραμονή του υφιστάμενου οικογενειακού πληθυσμού και της νεότερης γενιάς στην περιοχή, με την προσέλκυση νέων οικογενειών, και με την ενδυνάμωση της μακροχρόνιας κατοίκησης και ταύτισης του πληθυσμού με τις γειτονιές της περιοχής.
  - (γ) Τη διατήρηση της ποιότητας και επιπέδου εξυπηρέτησης των οικιστικών γειτονιών, ιδιαίτερα με τη διασφάλιση ψηλού επιπέδου οικιστικών ανέσεων και ποιότητας περιβάλλοντος, τη δημιουργία συνθηκών άνετης πρόσβασης στις τοπικές υπηρεσίες, τη διαμόρφωση συνθηκών ασφαλούς πρόσβασης και διακίνησης στις πλατείες και στους ανοικτούς χώρους πρασίνου, και με την αποτελεσματική σύνδεση του πυρήνα με τη γύρω περιοχή.
  - (δ) Τη συμπλήρωση, ιεράρχηση και οργάνωση ενός σύγχρονου και αποδοτικού βασικού οδικού δικτύου, ώστε να επιτυγχάνεται η ομαλή διοχέτευση του κύριου όγκου της τροχαίας κυκλοφορίας με ασφάλεια διαμέσου του πυρήνα, η διασφάλιση άνετης και ασφαλούς διακίνησης οχημάτων, πεζών και ποδηλατιστών, η προστασία των περιοχών κατοικίας και άλλων ευαίσθητων περιοχών από διαμπερείς κινήσεις, και η προώθηση μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης και ύφεσης, που θα εξασφαλίζουν περιμετρική κυκλοφορία οχημάτων στους καθορισμένους δρόμους πρωταρχικής σημασίας, καθώς και σε άλλες κύριες οδικές αρτηρίες.
  - (ε) Την οργάνωση της τοπικής εμπορικής δραστηριότητας, ιδιαίτερα με τον εμπλουτισμό της εμπορικής δραστηριότητας στο κέντρο της περιοχής του παλιού πυρήνα, σε συνδυασμό με την αξιοποίηση του πολιτιστικού, αρχιτεκτονικού και περιβαλλοντικού χαρακτήρα της περιοχής, και τη διασφάλιση άνετης και ασφαλούς διακίνησης, πρόσβασης και στάθμευσης.

- (στ) Την ενσωμάτωση της περιοχής στον πολεοδομικό ιστό του Στροβόλου και στην ευρύτερη αστική περιοχή Λευκωσίας, της οποίας αποτελεί αναπόσπαστο μέρος.

### **3.4 Αναζωογόνηση, Πληθυσμός και Κοινωνική Ανάπτυξη**

**3.4.1** Ο βασικός λόγος που κρίθηκε απαραίτητη η ετοιμασία του Σχεδίου Περιοχής, και ο βασικός στόχος της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης που υιοθετήθηκε, είναι η αναζωογόνηση της περιοχής. Η πρακτική έννοια της αναζωογόνησης προσεγγίζεται ως το αναμενόμενο κοινωνικό αποτέλεσμα με κύριο άξονα την ενίσχυση της κοινωνικής δομής και του οικιστικού χαρακτήρα της περιοχής, με όλες τις απαραίτητες υποστηρικτικές διευκολύνσεις. Το σύνολο της Στρατηγικής καθώς και το φάσμα των προνοιών του Σχεδίου αποτελούν εργαλεία για στήριξη αυτού του κυρίαρχου στόχου. Η περιβαλλοντική αναβάθμιση της περιοχής του παλιού πυρήνα, η προστασία της οικιστικής χρήσης, και η παροχή βασικών διευκολύνσεων, θα διασφαλίσει πλεονεκτήματα ποιότητας και ανέσεων για παραμονή των κατοίκων και για προσέλκυση νέων ζευγαριών και οικογενειών.

**3.4.2** Η Στρατηγική προβλέπει αύξηση του πληθυσμού και αναβάθμιση της ποιότητας της οικιστικής ανάπτυξης μέσα από συγκεκριμένες πρόνοιες πολιτικής που περιλαμβάνουν:

- Καθορισμό της μεγαλύτερης έκτασης της περιοχής ως οικιστικής για παροχή προϋποθέσεων αύξησης του πληθυσμού.
- Καθορισμό χαμηλών σχετικά επιπέδων οικιστικής δόμησης σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές, για διασφάλιση του άνετου οικιστικού περιβάλλοντος.
- Αύξηση του ζωτικού οικιστικού αποθέματος με τη συντήρηση παραδοσιακών οικοδομών για οικιστική χρήση, με βάση τις κατευθυντήριες γραμμές για την προστασία του δομημένου και φυσικού χαρακτήρα του Στροβόλου.
- Χωροθέτηση των εμπορικών δραστηριοτήτων στο κεντρικό τμήμα του παλιού πυρήνα, τόσο για εξυπηρέτηση των κατοίκων, όσο και για προστασία των παρακείμενων οικιστικών περιοχών.
- Περιορισμό στην προσθήκη ή επέκταση χρήσεων αναψυχής/ ψυχαγωγίας που ενδεχομένως επηρεάζουν αρνητικά τις ανέσεις οικιστικών περιοχών.
- Περιορισμό της τροχαίας κυκλοφορίας και καθορισμό μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης για το κέντρο του πυρήνα, για άνετη διακίνηση των πεζών και πρόσβαση στις εμπορικές υπηρεσίες.
- Δημιουργία πλατειών και χώρων συνάθροισης και κοινωνικής επαφής.

**3.4.3** Ο υφιστάμενος πληθυσμός της περιοχής υπολογίζεται σε 5.200 περίπου άτομα, που αντιπροσωπεύει περίπου 8% του συνολικού πληθυσμού του Δήμου Στροβόλου. Το ποσοστό αυτό είναι χαμηλότερο από αυτό που αναλογεί στην έκταση της περιοχής στο σύνολο του Δήμου Στροβόλου, που αφορά το 14%.

**3.4.4** Με βάση τον ρυθμό εξέλιξης του πληθυσμού της περιόδου μεταξύ των δύο τελευταίων απογραφών, και σύμφωνα με εκτίμηση της Στατιστικής Υπηρεσίας, ο πληθυσμός της περιοχής αναμένεται να ανέλθει στους 5.600 στο τέλος του 2011 και στους 5.900 στο τέλος του 2016. Με την αναβάθμιση του περιβάλλοντος και την παροχή ευκαιριών για στέγαση νέων οικογενειών, και με τις πιο κάτω παραδοχές, ο πληθυσμός είναι δυνατό να αυξηθεί στις 7.300 κατοίκους περί το τέλος του 2011. Οι παραδοχές είναι οι ακόλουθες:

- στα επόμενα 10-12 χρόνια μόνο το μισό απόθεμα γης θα αναπτυχθεί, ποσοστό που συνάδει με τη γενικότερη τάση που χαρακτηρίζει την ιδιωτική οικιστική ανάπτυξη κυρίως σε περιοχές χαμηλής δόμησης,
- το ποσοστό αύξησης του πληθυσμού στα επόμενα 12 χρόνια περίπου θα μπορούσε να είναι γύρω στο 37%, ή 2,7% τον χρόνο, που συνάδει με το μέσο ποσοστό αύξησης που σημειώθηκε στις υπόλοιπες περιοχές του Δήμου Στροβόλου κατά τα τελευταία χρόνια,
- αναμένεται ότι το μέσο μέγεθος νοικοκυριού στην περιοχή του παλιού πυρήνα θα αυξηθεί από 3,0 σε 3,5 άτομα, ίσο με το μέγεθος που επικρατεί στη δυτική περιοχή, εφόσον η στρατηγική στοχεύει στην ενδυνάμωση της πληθυσμιακής βάσης της περιοχής, με αύξηση των νοικοκυριών με παιδιά, και
- ο πληθυσμός της περιοχής του Σχεδίου μέχρι το έτος 2011 θα αυξηθεί περίπου στο 10% του αντίστοιχου προβλεπόμενου πληθυσμού του Δήμου Στροβόλου.

**3.4.5** Τα περιθώρια ποσοτικής αύξησης του πληθυσμού με βάση τους καθορισμένους συντελεστές ανάπτυξης, υπολογίζονται περίπου στις 13.400 άτομα. Η προσέγγιση του Σχεδίου στον καθορισμό των πολεοδομικών ζωνών δεν αποσκοπεί στη ρύθμιση του επιπέδου του πληθυσμού στην περιοχή με ανάλογες πρόνοιες, αλλά χρησιμεύει ως εργαλείο ελέγχου και περιβαλλοντικής αναβάθμισης της μελλοντικής ανάπτυξης.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4 ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

### 4.1 Γενική Θεώρηση

4.1.1 Η στρατηγική του Σχεδίου καθορίζει περιοχές ανάπτυξης όπου, ανάλογα με τη χωροθέτηση και τον χαρακτήρα τους, και υιοθετώντας επί μέρους πρόνοιες και μέτρα πολιτικής για τους διάφορους τομείς ανάπτυξης, έχουν σκοπό να διαδραματίσουν συγκεκριμένο πολεοδομικό ρόλο και να συμβάλουν τόσο ειδικά όσο και σε συνδυασμό με τις υπόλοιπες περιοχές, στην αναζωογόνηση του παλιού πυρήνα.

4.1.2 Η επικρατούσα χρήση στην περιοχή του Σχεδίου είναι η κατοικία, με συγκέντρωση της εμπορικής ανάπτυξης στον κεντρικό δρόμο του οικισμού. Έχει επίσης διαπιστωθεί ότι μέσα στα όρια της Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ) υπάρχει σημαντικός αριθμός αξιόλογων παραδοσιακών οικοδομών που είτε χρησιμοποιούνται για σκοπούς κατοικίας, είτε έχουν μετατραπεί σε άλλες χρήσεις, είτε βρίσκονται στο στάδιο της εγκατάλειψης και ερήμωσης.

4.1.3 Στο κέντρο και στις παρυφές του πυρήνα υφίστανται παλιές παραδοσιακές οικοδομές, ενώ διαδοχικά νεότερες επεκτάσεις, που περιλαμβάνουν τις κατοικίες που ανεγέρθηκαν την περίοδο του μεσοπολέμου και μέχρι το 1960, βρίσκονται τόσο στον παλιό πυρήνα, στη θέση οικοδομών που κατεδαφίσθηκαν, αλλά κυρίως γύρω από αυτόν. Παράλληλα, αναπτύξεις που αφορούν κατοικίες της περιόδου 1960-1980, βρίσκονται βόρεια και ανατολικά του πυρήνα, ενώ οι νεότερες αναπτύξεις αφορούν κατοικίες από το 1980, που ανεγείρονται σε νέους διαχωρισμούς γης σε οικόπεδα δυτικά του πυρήνα.

4.1.4 Τα βασικά προβλήματα που προκύπτουν από την υφιστάμενη κατανομή των χρήσεων γης στην περιοχή του Σχεδίου είναι τα ακόλουθα:

- (α) Η πολυδιάσπαση και η μη αποδοτική οργάνωση και εξυπηρέτηση της περιοχής από βασικές εμπορικές και άλλες βασικές διευκολύνσεις.
- (β) Η απρογραμματίστη ανάμειξη χρήσεων και ιδιαίτερα η εγκατάσταση οχληρών χρήσεων σε περιοχές που χαρακτηρίζονται παραδοσιακά από αναπτύξεις ήπιας μορφής, η απουσία οποιασδήποτε πολιτικής προώθησης επιθυμητών χρήσεων, και η λειτουργική ανομοιογένεια και η απουσία ταυτότητας.
- (γ) Η μη αξιοποίηση χώρων και ευρύτερων περιοχών που παρουσιάζουν ειδικό πολεοδομικό ενδιαφέρον λόγω μεγέθους ή και χωροθέτησης, και οι οποίοι δημιουργούν κενά ή ασυνέχεια στον αστικό ιστό.
- (δ) Η σχετική έλλειψη διαμορφωμένων ελεύθερων χώρων ψυχαγωγίας, άθλησης και πρασίνου καθώς και χρήσεων πολιτιστικών, αναψυχής και τουρισμού, για ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας του κέντρου του πυρήνα έναντι άλλων περιοχών.

### 4.2 Στόχοι Πολιτικής

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

- (α) Η συγκέντρωση, εντοποίηση και ιεράρχηση της εμπορικής δραστηριότητας στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή για σκοπούς αποδοτικότερης οργάνωσης, εξυπηρέτησης, ποιοτικής αναβάθμισης και σήμανσης.
- (β) Η ενδυνάμωση της περιοχής ως διοικητικού κέντρου και κέντρου παροχής υπηρεσιών για την όσο το δυνατό καλύτερη εξυπηρέτηση του τοπικού πληθυσμού με υπηρεσίες καθημερινής ανάγκης.
- (γ) Η διατήρηση και ενίσχυση του πολυλειτουργικού και μεικτού χαρακτήρα της περιοχής, με την ενίσχυση των πολιτιστικών δραστηριοτήτων και των παραδοσιακών βιοτεχνικών λειτουργιών.
- (δ) Η διατήρηση του οικιστικού χαρακτήρα της περιοχής.
- (ε) Η διαφύλαξη του χαρακτήρα του ευρύτερου περιβάλλοντος του ποταμού Πεδιαίου.
- (στ) Η ενεργός και αποτελεσματική ενθάρρυνση κατάλληλων αναπτύξεων σε στρατηγικά σημεία της περιοχής που παραμένουν αναξιοποίητα, μέσα από εξειδικευμένα πολεοδομικά προγράμματα.
- (ζ) Η δημιουργία δικτύου διαμορφωμένων χώρων παθητικής ή και ενεργούς αναψυχής που θα βοηθήσουν στην αναβάθμιση και οργάνωση του κέντρου εξυπηρετώντας ταυτόχρονα και τον τοπικό πληθυσμό.

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

**4.3.1** Οι κυριότερες χρήσεις στην περιοχή του Σχεδίου θα επιτρέπονται ως ακολούθως:

- (α) Κεντρική Εμπορική Περιοχή (ΚΕΠ): Στο Σχέδιο Περιοχής καθορίζεται Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στην κεντρική περιοχή του παλαιού πυρήνα, όπου με βάση την αρχή της πολυλειτουργικότητας, θα επιτρέπεται ένα ευρύ φάσμα συμβατών χρήσεων, με στόχο την ενίσχυση των τοπικών κεντρικών λειτουργιών και την ολοκληρωμένη εξυπηρέτηση του τοπικού πληθυσμού. Το σύνολο της ΚΕΠ εμπίπτει στην Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα.

Στην ΚΕΠ είναι δυνατή η χωροθέτηση εμπορικών αναπτύξεων όπως μικρά εξειδικευμένα πολυκαταστήματα, καταστήματα τροφίμων μέχρι 250 τ.μ., καταστήματα λιανικού εμπορίου, καταστήματα πώλησης έτοιμων φαγητών, γραφειακών αναπτύξεων (συμπεριλαμβανομένων και μικρής κλίμακας γραφείων της δημόσιας διοίκησης), αναπτύξεων πολιτιστικής υποδομής, κατοικίας, στον όροφο κυρίως των οικοδομών, κλινικών/ ιατρείων, μικρών αστικών ξενοδοχείων, σχολών τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, φροντιστηρίων, φοιτητικών εστιών, αθλητικών διευκολύνσεων, ήπιων αναπτύξεων αναψυχής/ ψυχαγωγίας, αναπτύξεων κοινωνικής μέριμνας και κοινοτικής υποδομής, καθώς και παραδοσιακών και άλλων βιοτεχνικών αναπτύξεων (Κατηγορίας Γ), εμβαδού μέχρι 200 τ.μ. Στην ΚΕΠ είναι δυνατή η εφαρμογή της πολιτικής για διείσδυση εμπορικών χρήσεων σε άλλη ζώνη ανάπτυξης.

- (β) Κεντρική Οικιστική Περιοχή: Στην κεντρική οικιστική περιοχή, που αποτελεί περιοχή συνεχούς δόμησης και που επίσης εμπίπτει στο σύνολό της σε Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα, επιτρέπεται κύρια η οικιστική ανάπτυξη, καθώς και υποστηρικτικές χρήσεις

για την εύρυθμη λειτουργία και υποστήριξη των οικιστικών περιοχών, όπως καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης, αναπτύξεις για στέγαση υπηρεσιών κοινωνικής μέριμνας και κοινοτικής υποδομής, μικρά γραφεία και ιατρεία μέχρι 200 τ.μ., κ.ο.κ.

Επιπλέον, με στόχο την επαναχρησιμοποίηση υφιστάμενων παραδοσιακών οικοδομών για επιθυμητές αναπτύξεις, όπως πολιτιστικές διευκολύνσεις, αναπτύξεις αναψυχής/ ψυχαγωγίας συγκεκριμένου τύπου και περιορισμένου εμβαδού, μικρούς ξενώνες, αναπτύξεις για στέγαση υπηρεσιών κοινωνικής μέριμνας και κοινοτικής υποδομής, κ.ο.κ., η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μειώσει τις απαιτήσεις για χώρους στάθμευσης που προκύπτουν από το Παράρτημα Γ του Σχεδίου.

Η Πολεοδομική Αρχή είναι επίσης δυνατό να εξετάσει τη συνέχιση της λειτουργίας, καθώς και την επέκταση πέραν του ποσοστού κυβικής χωρητικότητας που περιέχεται στις Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής του Παραρτήματος Β του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας, παραδοσιακών βιοτεχνικών αναπτύξεων (Κατηγορίας Γ), και άλλων αναπτύξεων, όπως καταστήματα παλαιών επίπλων και αντικειμένων, που δεν δημιουργούν δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις των περιοίκων.

(γ) Περιοχές Ειδικής Πολιτικής (ΠΕΠ): υπάρχουν ουσιαστικά τρεις τέτοιες υποπεριοχές, που αποτελούν οικιστικές περιοχές εφαιπόμενες της Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα, των οποίων η οικοδόμηση εμπίπτει σε διαφορετικές χρονικές περιόδους. Οι περιοχές αυτές αφορούν:

- (i) την περιοχή βόρεια και βορειοανατολικά της ΠΕΧ,
- (ii) την περιοχή ανατολικά της ΠΕΧ μέχρι τον ποταμό Πεδιαίο, και
- (iii) την περιοχή δυτικά και νοτιοδυτικά της ΠΕΧ.

Στις περιοχές αυτές θα επιτρέπεται κύρια η οικιστική ανάπτυξη, καθώς και υποστηρικτικές χρήσεις για την εύρυθμη λειτουργία και υποστήριξη των οικιστικών περιοχών, όπως καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης, αναπτύξεις κοινωνικής μέριμνας και κοινοτικής υποδομής, και μικρά ιατρεία και γραφεία, με εμβαδόν μέχρι 100 τ.μ.

Στις ΠΕΠ, λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά που τις διαφοροποιούν ουσιαστικά από τις υπόλοιπες οικιστικές περιοχές, και με στόχους τη βελτίωση της ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος και την προώθηση χρήσεων γης που εντάσσονται αρμονικά στην κλίμακα και τον χαρακτήρα του, καθορίζεται ειδική πολιτική στο κεφάλαιο Οικιστική Ανάπτυξη, σε σχέση με τον όγκο και μορφολογία των οικοδομών, τη θέση των οικοδομών στην υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία, τα γεωμετρικά και άλλα χαρακτηριστικά του νέου οδικού δικτύου, τη διαμόρφωση του ιδιωτικού πρασίνου, κ.ά.

(δ) Ευρύτερη οικιστική περιοχή της περιφέρειας: η ευρύτερη οικιστική περιοχή της περιφέρειας, αποτελείται από υποπεριοχές των οποίων η οικοδόμηση εμπίπτει σε διαφορετικές χρονικές περιόδους. Τμήματα της περιοχής, λόγω της γεινίασης με βασικό οδικό δίκτυο, έχουν αναπτυχθεί με μη οικιστικές χρήσεις. Στην ευρύτερη οικιστική περιοχή της περιφέρειας επιτρέπεται κύρια η οικιστική ανάπτυξη, καθώς και κάποιες από τις χρήσεις που καθορίζονται ως επιτρεπόμενες σε Οικιστικές Ζώνες στο Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας, με την άσκηση ειδικής διακριτικής ευχέρειας, νοουμένου ότι διαπιστώνεται ο μη δυσμενής επηρεασμός της πρωτεύουσας χρήσης.

Στη συμβολή των Λεωφόρων Ελαιώνων-Κυκλάδων και Σταδίου, που έχει αναπτυχθεί με εμπορικές και άλλες μη οικιστικές χρήσεις, καθορίζεται Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας II (Εμπορική Ζώνη Εβ).

- (ε) Άξονες Εμπορικής Δραστηριότητας Κατηγορίας I και III, όπου θα επιτρέπεται η χωροθέτηση χρήσεων σύμφωνα με τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας.

**ΜΕΡΟΣ Γ**

**ΤΟΜΕΑΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ**

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5 ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

### 5.1 Γενικά

**5.1.1** Οι οικιστικές περιοχές και οι γειτονιές που τις συνθέτουν αποτελούν ζωτικό στοιχείο της ιδιαίτερα σημαντικής κοινωνικής δομής του παλιού πυρήνα και κύριο παράγοντα της ποιότητας της ζωής του τοπικού πληθυσμού. Οι κάτοικοι του πυρήνα διατηρούν ένα «κοινωνικό χάρτη» της περιοχής, με αναφορά στις γειτονιές που λειτουργούν όχι μόνο ως χωροταξικές αλλά και ως κοινωνικές ενότητες, που προσδίδουν ιδιαίτερη σημασία στον πολεοδομικό ιστό.

**5.1.2** Η περιοχή του πυρήνα είναι η καρδιά της οικιστικής περιοχής και η πιο σημαντική από πλευράς αρχιτεκτονικής αξίας. Η Λεωφόρος Αρχιεπισκόπου Κυπριανού, που λειτουργεί ως κύρια οδική αρτηρία για υπερτοπικής σημασίας κυκλοφοριακή διακίνηση, διασπά την περιοχή σε δύο τμήματα. Αυτό επηρεάζει αρνητικά την προσβασιμότητα των κατοίκων στην κεντρική περιοχή και το επίπεδο της καθημερινής εξυπηρέτησης των γύρω οικιστικών περιοχών και, παράλληλα, υποβαθμίζει τη σημασία της κεντρικής περιοχής του πυρήνα ως χώρου ταυτότητας, συνοχής και κοινωνικής συνάθροισης.

**5.1.3** Σημαντικός αριθμός παραδοσιακών οικοδομών μέσα και γύρω από τον πυρήνα παραμένουν σε κακή κατάσταση και είναι εγκαταλελειμμένες, ενώ με κατάλληλη συντήρηση είναι δυνατό να επαναχρησιμοποιηθούν ως κατοικίες εντός του υφιστάμενου παραδοσιακού οικιστικού ιστού. Η συντήρηση και επαναχρησιμοποίηση τους θα μπορούσε να συμβάλει τόσο στη διατήρηση του πολιτιστικού χαρακτήρα της περιοχής όσο και στην αύξηση του αριθμού των οικιστικών μονάδων. Λόγω του ψηλού κόστους αποκατάστασης του αποθέματος αυτού και της απροθυμίας, ή αντικειμενικής οικονομικής αδυναμίας, των ιδιοκτητών να αναλάβουν πρωτοβουλίες συντήρησης, οι οικοδομές αυτές παραμένουν κενές, ενώ παράλληλα υποβαθμίζουν το ευρύτερο περιβάλλον.

**5.1.4** Η έλλειψη ικανοποιητικής προστασίας και συντήρησης των παραδοσιακών οικοδομών και οικοδομών συνοδείας, η παρουσία μεμονωμένων πολυκατοικιών μέσα στον Πυρήνα, και η εμφάνιση μικρών τριώροφων πολυκατοικιών στις παρυφές της ΠΕΧ, αποτελούν απειλή για τη συνοχή και αισθητική της πιο σημαντικής αυτής περιοχής του Στροβόλου.

### 5.2 Βασικοί Στόχοι

**5.2.1** Ο κύριος στόχος της οικιστικής πολιτικής του Σχεδίου είναι η προσέλκυση πληθυσμού και η ενίσχυση της οικιστικής ανάπτυξης, αφενός με τη συντήρηση και ποιοτική βελτίωση των οικοδομών και της υποδομής στις υφιστάμενες περιοχές κατοικίας των περιοχών αυτών και στις νέες οικιστικές περιοχές, και αφετέρου, με την προστασία των ανέσεων της από άλλες χρήσεις και από τις επιπτώσεις της κυκλοφοριακής διακίνησης.

**5.2.2** Για τον σκοπό αυτό επιδιώκεται:

- Αποκατάσταση του οικιστικού χαρακτήρα της περιοχής και ανάδειξη του αξιόλογου αρχιτεκτονικού αποθέματος, κυρίως για σκοπούς κατοικίας και αύξησης του τοπικού πληθυσμού.

- Ποιοτική αναβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος με ανάπλαση σημαντικών χώρων προβολής και ελεύθερης διακίνησης των πεζών.
- Διασφάλιση επαρκούς και κατάλληλης γης για σκοπούς κατοίκησης και διεύρυνση της πληθυσμιακής βάσης της περιοχής και ιδιαίτερα του κέντρου του παλιού πυρήνα.
- Επιλεγμένη ανάμειξη εμπορικών χρήσεων μέσα στην κεντρική περιοχή της ΠΕΧ για περισσότερη προσβασιμότητα του πληθυσμού στις υπηρεσίες και διευκολύνσεις.
- Διασφάλιση της εξυπηρέτησης των οικιστικών περιοχών εκτός του κέντρου από εμπορικές υπηρεσίες καθημερινής χρήσης.

**5.2.3** Η πολιτική του Σχεδίου στον τομέα αυτό συνάδει με τις βασικές πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας αλλά εξειδικεύει τις γενικότερες αναφορές του Τοπικού Σχεδίου με συγκεκριμένες λεπτομερείς προτάσεις για τον παλιό πυρήνα Στροβόλου, όπως αναφέρονται πιο πάνω. Εξακολουθούν να ισχύουν οι σχετικές πρόνοιες πολιτικής του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας, παράγραφοι *Άλλες Χρήσεις εντός Οικιστικής Ζώνης* (εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά), *Εμβαδά Οικιστικών Μονάδων*, και *Υποδιαίρεση Οικιστικών Μονάδων*.

### **5.3 Περιοχές όπου επιτρέπεται Οικιστική Ανάπτυξη**

Οικιστική ανάπτυξη επιτρέπεται κατά κανόνα στις ακόλουθες περιοχές:

- (α) Στις καθορισμένες στο Σχέδιο Χρήσης Γης Οικιστικές Ζώνες, οι οποίες σημειώνονται με τα κωδικά χαρακτηριστικά Πα και Κα στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών.
- (β) Σε όλες τις περιοχές και άξονες εμπορικής δραστηριότητας (Άξονες Δραστηριότητας I, II και III), νουμένου ότι δεν θα διασπάται σε ουσιαστικό βαθμό η συνέχεια της εμπορικής χρήσης του ισογείου, όπου αυτό είναι επιθυμητό.

### **5.4 Άλλες Χρήσεις εντός Περιοχών Οικιστικής Ανάπτυξης**

**5.4.1** Η οικιστική χρήση ορίζεται ως η επικρατούσα χρήση στις καθοριζόμενες Οικιστικές Ζώνες. Άλλες χρήσεις που μπορεί να επιτραπούν από την Πολεοδομική Αρχή, πέραν της οικιστικής, θα πρέπει να είναι μικρής κλίμακας και συναφείς και συμβατές με την επικρατούσα οικιστική χρήση, να θεωρούνται ουσιώδεις για την εξυπηρέτηση των άμεσων και καθημερινών αναγκών των κατοίκων, και να μην δημιουργούν ουσιαστική περιβαλλοντική επιβάρυνση ή μείωση των ανέσεων σε γειτονικές ιδιοκτησίες ή στην ευρύτερη περιοχή, λόγω του τύπου της προτεινόμενης ανάπτυξης (π.χ. κυκλοφορία, θόρυβος ή άλλης ηχητική ή αισθητική ρύπανση).

**5.4.2** Με στόχο τη δημιουργία ολοκληρωμένου οικιστικού περιβάλλοντος, με τον τρόπο που λειτουργούσε η έννοια της γειτονιάς στο παρελθόν, οι πρόνοιες του Σχεδίου αποσκοπούν στην ενίσχυση της οικιστικής χρήσης και την αναβάθμιση των οικιστικών περιοχών, ενώ παράλληλα την υποστήριξή τους από άλλες απαραίτητες χρήσεις, όπως καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης, ιατρεία, μικρά γραφεία, κ.ο.κ. Στις Οικιστικές Ζώνες της Κεντρικής Οικιστικής Περιοχής, στις Περιοχές Ειδικής Πολιτικής, και στην ευρύτερη οικιστική περιοχή της περιφέρειας, επιτρέπεται η χωροθέτηση άλλων χρήσεων και λειτουργιών, όπως περιγράφεται στο κεφάλαιο 4 *Χρήσεις Γης*, και στα σχετικά κεφάλαια του Σχεδίου.

## **5.5 Περιοχές Ειδικής Πολιτικής**

- 5.5.1** Στην περίμετρο της Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα καθορίζονται Περιοχές Ειδικής Πολιτικής (ΠΕΠ), με στόχο τόσο τη διαφύλαξη του χαρακτήρα και της φυσιογνωμίας του ιστορικού πυρήνα, όσο και του ιδιαίτερου περιβαλλοντικού χαρακτήρα των περιοχών αυτών.
- 5.5.2** Στις οικιστικές αυτές περιοχές, που περιγράφονται στο κεφάλαιο 4, επιτρέπεται κύρια η οικιστική ανάπτυξη, καθώς και υποστηρικτικές χρήσεις για την εύρυθμη λειτουργία και εξυπηρέτηση τους, όπως καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης, αναπτύξεις κοινωνικής μέριμνας και κοινοτικής υποδομής, και μικρά ιατρεία και γραφεία, με εμβαδόν μέχρι 100 τ.μ. Η χωροθέτηση των χρήσεων αυτών, είναι δυνατή μόνο με την άσκηση ειδικής διακριτικής ευχέρειας, νοουμένου ότι διαπιστώνεται ο μη δυσμενής επηρεασμός των ανέσεων της πρωτεύουσας χρήσης, εφόσον η πρόσβαση στην ανάπτυξη είναι άμεση και δεν δημιουργεί προβλήματα κυκλοφοριακής ασφάλειας, και νοουμένου ότι παρέχεται ικανοποιητικός αριθμός χώρων στάθμευσης.
- 5.5.3** Στις ΠΕΠ, λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά που τις διαφοροποιούν ουσιαστικά από τις υπόλοιπες οικιστικές περιοχές, και με στόχους τη βελτίωση της ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος και την αρμονική ένταξη νέων αναπτύξεων στην κλίμακα και τον χαρακτήρα του, η Πολεοδομική Αρχή θα μεριμνά μεταξύ άλλων ώστε:
- (i) ο όγκος των οικοδομών να είναι απλός και να σέβεται την τυπολογία και την κλίμακα της περιοχής,
  - (ii) η οικοδομή να προσαρμόζεται οργανικά στο υπό ανάπτυξη τεμάχιο,
  - (iii) το ιδιωτικό πράσινο να καλύπτει ουσιαστικό ποσοστό του ελεύθερου χώρου της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, και να αποτελείται από δένδρα και φυτά της τοπικής κυπριακής χλωρίδας, και
  - (iv) τυχόν νέο οδικό δίκτυο να προσαρμόζεται στα γεωμετρικά και άλλα χαρακτηριστικά του υφιστάμενου οδικού δικτύου, εκτός όπου αυτό θα προκαλεί προβλήματα οδικής ασφάλειας.
- 5.5.4** Στις ΠΕΠ δεν είναι δυνατή η ανέγερση οικοδομής σε πιλοτή, εξαιρουμένου του τύπου της ημιυπόγειας πιλοτής. Η αναφερόμενη πιλοτή αποτελεί τύπο πιλοτής που δεν συμβάλλει στην αύξηση του ύψους της οικοδομής, και επιπλέον δεν δημιουργεί μεγάλο ανοικτό χώρο στο επίπεδο του ισογείου, που δεν εντάσσεται στον χαρακτήρα των ευαίσθητων αυτών περιοχών. Η οροφή της ημιυπόγειας πιλοτής δεν πρέπει να είναι ύψους πάνω του 1,20 μ. από το επίπεδο του εδάφους. Νοείται ότι ο χώρος της πιλοτής αφορά χώρο για την ικανοποίηση των σχετικών προτύπων για χώρους στάθμευσης, ή και άλλους επιτρεπόμενους βοηθητικούς χώρους.
- 5.5.5** Στις ΠΕΠ επιτρέπεται η ανέγερση οικοδομών με ποσοστό κάλυψης και συντελεστή δόμησης 0,45:1 και 1,00:1 αντίστοιχα, αριθμό ορόφων τρεις και μέγιστο ύψος 11,30 μ., τροποποιείται δηλαδή η καθορισμένη στο Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας από το 1990 Οικιστική Ζώνη Κα4, σε Οικιστική Ζώνη Κα7α.

**5.5.6** Στις Περιοχές Ειδικής Πολιτικής, ανεξάρτητα από τον καθορισμένο συντελεστή δόμησης, δεν επιτρέπεται η ανέγερση περισσότερων από τεσσάρων μονάδων κατοικίας ανά οικόπεδο κανονικού εμβαδού.

**5.6** **Άλλες Πρόνοιες**

Το τμήμα της Λεωφόρου Αρχιεπισκόπου Κυπριανού από το γεφύρι της Λεωφόρου Στροβόλου παρά το Προεδρικό Μέγαρο μέχρι βόρεια του παλιού Δημαρχείου, καθορίζεται ως Οικιστική Ζώνη Παθ, ενώ παράλληλα, ανεξάρτητα από τον καθορισμένο συντελεστή δόμησης, δεν επιτρέπεται η ανέγερση περισσότερων από τεσσάρων μονάδων κατοικίας ανά οικόπεδο κανονικού εμβαδού.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6 ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

### 6.1 Γενικά

- 6.1.1** Η υφιστάμενη εμπορική ανάπτυξη στην περιοχή του Σχεδίου κατανέμεται σε δύο βασικά περιοχές, στην ανατολική περιοχή του Σχεδίου, ως τμήμα του Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι κατά μήκος της Λεωφόρου Στροβόλου, και στην κεντρική περιοχή του παλαιού πυρήνα, κατά μήκος της Λεωφόρου Αρχιεπισκόπου Κυπριανού από την προέκταση της Λεωφόρου Προδρόμου μέχρι την οδό Αλεξανδρουπόλεως. Εμπορικές αναπτύξεις υπάρχουν επίσης διασκορπισμένες, ή και σε σχετική συγκέντρωση, σε άλλα τμήματα της περιοχής του Σχεδίου, όπως στη διασταύρωση των οδών Σταδίου και Ελαιώνων, στην οδό Λόρδου Βύρωνος, κ.λπ.
- 6.1.2** Ο Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι της Λεωφόρου Στροβόλου συγκεντρώνει μεικτή εμπορική ανάπτυξη υπερτοπικής σημασίας που εξυπηρετεί το σύνολο του αστικού συμπλέγματος Λευκωσίας. Η περιοχή αυτή ουσιαστικά αποτελεί μέρος μιας ευρύτερης περιοχής, που αποκόπτεται από την περιοχή του Σχεδίου από τον ποταμό Πεδιαίο, ενώ η βασική εμπορική περιοχή του Σχεδίου που εμπίπτει στο κέντρο του, χαρακτηρίζεται ως τοπικής σημασίας.

### 6.2 Βασικοί Στόχοι

- 6.2.1** Η στρατηγική του Σχεδίου Περιοχής αποδίδει ιδιαίτερη σημασία στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή του πυρήνα, στην οποία συγκεντρώνονται σημαντικές εμπορικές/ οικονομικές δραστηριότητες. Στην περιοχή χρήζουν επίλυσης προβλήματα οργάνωσης και λειτουργίας που αντιμετωπίζονται σε σχέση με την κυκλοφορία και τη στάθμευση, με στόχο την ανάδειξη του ιστορικού χαρακτήρα και της αξιολογής αρχιτεκτονικής και περιβάλλοντος του χώρου. Βασικός στόχος του Σχεδίου είναι η ενίσχυση της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής και η διασφάλιση του κυρίαρχου ρόλου του παλιού πυρήνα για μεικτές εμπορικές και πολιτιστικές δραστηριότητες, και παράλληλα η προστασία του χαρακτήρα και των ανέσεων των παρακείμενων οικιστικών περιοχών.
- 6.2.2** Οι κύριοι στόχοι της πολιτικής για την εμπορική ανάπτυξη στην περιοχή του Σχεδίου είναι:
- (α) Η ενίσχυση και αξιοποίηση του χαρακτήρα και της φυσιογνωμίας του παλαιού Στροβόλου έναντι άλλων εμπορικών περιοχών.
  - (β) Η αποκατάσταση και ενίσχυση της προσβασιμότητας της περιοχής σε συνθήκες ασφάλειας, από την υπόλοιπη περιοχή του Σχεδίου.
  - (γ) Η διαχείριση και οργάνωση της κυκλοφορίας και στάθμευσης στην περιοχή του πυρήνα για αποτελεσματική εξυπηρέτηση του τοπικού πληθυσμού και των επισκεπτών.

- (δ) Ο έλεγχος της έντασης και έκτασης της εμπορικής ανάπτυξης στην περιοχή του πυρήνα για προστασία τόσο του χαρακτήρα της περιοχής, όσο και των ανέσεων των παρακείμενων οικιστικών περιοχών από τυχόν αρνητικές επιπτώσεις.
- (ε) Η προστασία των οικιστικών περιοχών γενικά από γραμμικές επεκτάσεις καταστημάτων και ανάπτυξη μεμονωμένων εμπορικών περιοχών, που είναι δυνατόν να επηρεάσουν αρνητικά τη ζωτικότητα της κεντρικής περιοχής.

**6.2.3** Η πολιτική του Σχεδίου στον τομέα αυτό συνάδει με τις βασικές πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας αλλά εξειδικεύει τις γενικότερες αναφορές του Τοπικού Σχεδίου με συγκεκριμένες λεπτομερείς προτάσεις για τον παλιό πυρήνα Στροβόλου, όπως αναφέρονται πιο πάνω. Εξακολουθούν να ισχύουν οι σχετικές πρόνοιες πολιτικής του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας, παράγραφοι *Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II, Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III, Πολυκαταστήματα, Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα και Υπεραγορές, Χωροθετική Πολιτική για Πολυκαταστήματα και Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα, Χωροθετική Πολιτική για Υπεραγορές, Εμπορικές Αναπτύξεις Σύνθετου Τύπου, Διείσδυση Εμπορικών Χρήσεων, Βασικές Προϋποθέσεις, και Χωροθέτηση Πρατηρίων Πετρελαιοειδών..*

### **6.3 Κεντρική Εμπορική Περιοχή (ΚΕΠ)**

**6.3.1** Ως Κεντρική Εμπορική Περιοχή (ΚΕΠ) καθορίζεται το κεντρικό τμήμα της περιοχής του παλιού πυρήνα, όπου επιδιώκεται η συγκέντρωση και ο εμπλουτισμός της εμπορικής, οικονομικής και πολιτιστικής δραστηριότητας. Οι επιτρεπόμενες χρήσεις αναφέρονται στην παράγραφο 6.3.3 πιο κάτω. Η ΚΕΠ αποτελεί τη μόνη συμπαγή εμπορική περιοχή στην περιοχή του Σχεδίου, με εξαίρεση τον Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας I κατά μήκος της Λεωφόρου Στροβόλου.

**6.3.2** Οι επιτρεπόμενες εμπορικές χρήσεις εντός της ΚΕΠ έχουν στόχο την εξυπηρέτηση του τοπικού πληθυσμού και των επισκεπτών, λαμβάνοντας υπόψη τη συμβατότητα των χρήσεων με τον τοπικό χαρακτήρα του πολεοδομικού ιστού, καθώς και τις ανέσεις των κατοίκων του πυρήνα. Στην ΚΕΠ θα δίδεται προτεραιότητα έναντι των άλλων περιοχών εμπορικής ανάπτυξης του Σχεδίου στα ακόλουθα, που αφορούν τη μορφή του εμπορίου, την κατανομή βασικών λειτουργιών και γενικότερα την οργάνωση του χώρου.

- (α) Στη χωροθέτηση υπηρεσιών δημόσιας διοίκησης και δημόσιας ωφελείας, πολιτιστικών διευκολύνσεων κεντρικής σημασίας και άλλων συμπληρωματικών κεντρικών λειτουργιών.
- (β) Στην κατανομή εξειδικευμένου και ποιοτικού λιανικού εμπορίου σε ομοειδείς ενότητες, σε συνδυασμό με διευκολύνσεις αναψυχής / ψυχαγωγίας, τουριστικές αναπτύξεις και άλλες επιθυμητές χρήσεις, προς ενίσχυση του πολυλειτουργικού χαρακτήρα της περιοχής.
- (γ) Στην ενθάρρυνση του διαχωρισμού ασυμβίβαστων χρήσεων, τύπου εργαστηρίων και αποθηκών, ώστε να αξιοποιηθεί αποδοτικότερα ο χώρος εμπορικά, καθώς και στη διευκόλυνση αλλαγής χρήσης υφιστάμενων μη επιθυμητών αναπτύξεων στην περιοχή.

- (δ) Στην ενεργό διατήρηση παραδοσιακών οικοδομών και χώρων με σύγχρονες λειτουργίες και χρήσεις για αναζωογόνηση της περιοχής και αναβάθμιση της ταυτότητας της.
- (ε) Στην εφαρμογή μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης για αποδοτικότερη οργάνωση του χώρου και εξασφάλιση συνθηκών άνετης πρόσβασης και διακίνησης, με έμφαση στον πεζό και το ποδήλατο, αποθαρρύνοντας ταυτόχρονα τη διαμπερή οχηματική κίνηση.
- (στ) Οι υφιστάμενες ανεξάρτητες βιοτεχνικές χρήσεις στην ΚΕΠ (όπως τυπογραφεία, υποστατικά επιδιόρθωσης ή συντήρησης εξαρτημάτων και μηχανικού εξοπλισμού, ατμοκαθαριστήρια, κ.λπ.), θα μπορούν να συνεχίσουν τη λειτουργία τους, εφόσον ουσιαστικά αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της ιστορίας της περιοχής, χωρίς τη δυνατότητα επεκτάσεων τέτοιας κλίμακας που επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις παρακείμενων οικιστικών περιοχών.
- (ζ) Πεζοδρόμηση τμημάτων του κεντρικού τμήματος της ΚΕΠ σε περιπτώσεις οργάνωσης εκδηλώσεων του Δήμου ή άλλων φορέων, και δημιουργία νέου συστήματος κυκλοφοριακής διαχείρισης για περιορισμό της διερχόμενης κυκλοφορίας αυτοκινήτων και διασφάλιση συνθηκών άνετης διακίνησης πεζών και οργανωμένης στάθμευσης.

**6.3.3** Στην ΚΕΠ επιτρέπεται η ανάμιξη ενός ευρέως φάσματος αναπτύξεων, συμπεριλαμβανομένης και της οικιστικής, κατά προτίμηση στους ορόφους των οικοδομών, νοούμενου ότι αυτές είναι συμβατές μεταξύ τους, με στόχο την ενίσχυση των τοπικών κεντρικών λειτουργιών και την ολοκληρωμένη εξυπηρέτηση του τοπικού πληθυσμού. Οι όροι και προϋποθέσεις για όλες τις επιτρεπόμενες αναπτύξεις περιγράφονται στα σχετικά κεφάλαια του Σχεδίου.

Στην ΚΕΠ είναι δυνατή η χωροθέτηση εμπορικών αναπτύξεων όπως μικρά εξειδικευμένα πολυκαταστήματα, καταστήματα τροφίμων μέχρι 250 τ.μ., καταστήματα λιανικού εμπορίου, καταστήματα πώλησης έτοιμων φαγητών, γραφειακών αναπτύξεων (συμπεριλαμβανομένων και μικρής κλίμακας γραφείων της δημόσιας διοίκησης), αναπτύξεων πολιτιστικής υποδομής, κατοικίας, στον όροφο κυρίως των οικοδομών, κλινικών/ ιατρείων, μικρών αστικών ξενοδοχείων, σχολών τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, φροντιστηρίων, φοιτητικών εστιών, αθλητικών διευκολύνσεων, ήπιων αναπτύξεων αναψυχής/ ψυχαγωγίας, αναπτύξεων κοινωνικής μέριμνας και κοινοτικής υποδομής, καθώς και παραδοσιακών και άλλων βιοτεχνικών αναπτύξεων (Κατηγορίας Γ), εμβαδού μέχρι 200 τ.μ.

Με στόχο την επαναχρησιμοποίηση υφιστάμενων παραδοσιακών οικοδομών για επιθυμητές αναπτύξεις, όπως πολιτιστικές διευκολύνσεις, καφενεία, μικρά φροντιστήρια, κ.ο.κ., η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μειώσει ουσιαστικά τις απαιτήσεις για χώρους στάθμευσης που προκύπτουν από το Παράρτημα Γ του Σχεδίου.

**6.3.4** Στην ΚΕΠ θα επιτρέπεται η ανέγερση οικοδομών με ποσοστό κάλυψης και συντελεστή δόμησης 0,70:1 και 1,40:1 αντίστοιχα, αριθμό ορόφων δύο και μέγιστο ύψος 7,00 μ., όπως στην καθορισμένη στο Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας από το 1990 Εμπορική Ζώνη Παθα.

**6.3.5** Στην περιοχή του Σχεδίου θα εφαρμόζεται επίσης η πολιτική της διείσδυσης εμπορικών χρήσεων, από ιδιοκτησία που εμπίπτει στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή σε παρακείμενη Οικιστική Ζώνη, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις της παραγράφου 10.16.3, υποπαράγραφοι (i), (iii) και (v) του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας, και νοουμένου ότι:

- (α) ο συντελεστής δόμησης του μέρους της ανάπτυξης που εμπίπτει σε Οικιστική Ζώνη δεν θα υπερβαίνει το 0,70:1, και
- (β) ο αριθμός των χώρων στάθμευσης που απαιτείται με βάση το Παράρτημα Γ του Τοπικού Σχεδίου θα αυξάνεται κατά 20%.

**6.3.6** Στην ΚΕΠ η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να εφαρμόζει τον θεσμό της εξαγοράς των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης, σύμφωνα με τις πρόνοιες σχετικής Εντολής του Υπουργού Εσωτερικών.

#### **6.4 Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, II και III**

Στα τμήματα των Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας I, του Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας II, και των Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας III, που εμπίπτουν στην περιοχή του Σχεδίου, είναι δυνατή η χωροθέτηση χρήσεων και λειτουργιών όπως περιγράφεται στο κεφάλαιο *Εμπορική Ανάπτυξη* του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας.

#### **6.5 Καταστήματα Καθημερινής Εξυπηρέτησης**

**6.5.1** Η πολιτική χωροθέτησης των εμπορικών αναπτύξεων όπως περιγράφεται στις προηγούμενες παραγράφους, παρέχει επαρκείς δυνατότητες εμπορικής ανάπτυξης για σχετική εξυπηρέτηση του αστικού πληθυσμού της περιοχής του Σχεδίου. Για τον λόγο αυτό, σε περιπτώσεις αιτήσεων για μικρής κλίμακας καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης μικρής κλίμακας (μέχρι 50 τ.μ.) στις αμιγείς περιοχές κατοικίας στην περίμετρο του πυρήνα, η Πολεοδομική Αρχή θα ασκεί τη διακριτική της ευχέρεια, μόνο εφόσον εκτιμήσει ότι η απόσταση (πέραν των 300 μέτρων) από τις καθορισμένες περιοχές εμπορικής δραστηριότητας ενδέχεται να δημιουργεί ελλείψεις στην εξυπηρέτηση του πληθυσμού, και ότι η χωροθέτηση εμπορικής ανάπτυξης δεν δημιουργεί δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις της φιλοξενούσας περιοχής. Αναφορικά με τις επιτρεπόμενες χρήσεις θα ισχύει η παράγραφος *Καταστήματα Καθημερινής Εξυπηρέτησης* του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας.

**6.5.2** Ειδικά σε ότι αφορά μικρά περίπτερα με εμβαδόν μέχρι της τάξης των 25 τ.μ. (συμπεριλαμβανομένων και των υγειονομικών διευκολύνσεων), ο ανωτέρω περιορισμός δεν θα ισχύει, αλλά θα λαμβάνεται υπόψη η ενδεχόμενη ύπαρξη άλλου περιπτέρου στον δρόμο που εφάπτεται της προς ανάπτυξη ιδιοκτησίας, όπως και η αναγκαιότητα της λειτουργίας του προτεινόμενου περιπτέρου για την εξυπηρέτηση του τοπικού πληθυσμού, ιδιαίτερα πεζή.

#### **6.6 Άλλες Πρόνοιες για Εμπορικές Αναπτύξεις**

**6.6.1** Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να ασκεί τη διακριτική της ευχέρεια σε περιπτώσεις υποβολής αίτησης για τη χωροθέτηση καταστήματος καθημερινής εξυπηρέτησης σε ιδιοκτησία η οποία εφάπτεται δρόμου πρωταρχικής ή δευτερεύουσας σημασίας,

νοουμένου ότι αυτή πλαισιώνεται εκατέρωθεν από υφιστάμενες εμπορικές αναπτύξεις συνεχούς μορφής που προσδίδουν εμπορικό χαρακτήρα στο συγκεκριμένο τμήμα του δρόμου, και που τα όρια των τεμαχίων τους απέχουν μεταξύ τους απόσταση η οποία δεν είναι μεγαλύτερη της τάξης των 75 μέτρων.

- 6.6.2** Η ανωτέρω πρόνοια εφαρμόζεται επίσης και σε ιδιοκτησία που εμπίπτει στην Πολεοδομική Ζώνη Παθ, η οποία πλαισιώνεται από υφιστάμενες εμπορικές αναπτύξεις σε τεμάχια των οποίων τα όρια δεν απέχουν απόσταση μεγαλύτερη των 35 μέτρων μεταξύ τους.

## **6.7 Γραφεία**

- 6.7.1** Για ενθάρρυνση της χωροθέτησης γραφείων στις καθορισμένες εμπορικές περιοχές του Σχεδίου, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μειώνει τα πρότυπα για τον αριθμό των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης σύμφωνα με τις πρόνοιες του Παραρτήματος Γ του Τοπικού Σχεδίου, στις περιπτώσεις που η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία απέχει μέχρι 500 μέτρα από καθορισμένο χώρο στάθμευσης (ανεξάρτητα αν είναι υφιστάμενος ή όχι). Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να εφαρμόζει τον θεσμό της εξαγοράς των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης, σύμφωνα με τις πρόνοιες σχετικής Εντολής του Υπουργού Εσωτερικών.

- 6.7.2** Όσον αφορά τη δυνατότητα χωροθέτησης γραφείων συγκεκριμένων τύπων σε καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να αυξήσει το ανώτατο επιτρεπόμενο εμβαδόν με βάση τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας από 130 τ.μ. σε 200 τ.μ., σε περιπτώσεις αιτήσεων που περιλαμβάνουν αριθμό χώρων στάθμευσης κατά 50% μεγαλύτερο από τον απαιτούμενο με βάση τα σχετικά πρότυπα του Παραρτήματος Γ, και νοουμένου ότι δεν δημιουργούνται δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις των περιοίκων.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7 ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ-ΨΥΧΑΓΩΓΙΑΣ**

### **7.1 Γενικά**

Στην περιοχή του παλιού πυρήνα υφίσταται μικρός αριθμός νυκτερινών κέντρων αναψυχής-ψυχαγωγίας, η λειτουργία των οποίων δημιουργεί σύνθετα προβλήματα δυσμενούς επηρεασμού των ανέσεων των παρακείμενων οικιστικών περιοχών, λόγω της προσέλευσης τροχαίας κίνησης και ανάγκης για στάθμευση, και της σοβαρής ηχορύπανσης. Τα σημαντικότερα προβλήματα αφορούν τα νυκτερινά κέντρα αναψυχής με μουσική (όπως μουσικοχορευτικά κέντρα, εστιατόρια με μουσική, μπουραρίες, κ.λπ.), ενώ αντίθετα τα μικρά καφενεία, πολλά εκ των οποίων λειτουργούν κατά τη διάρκεια της ημέρας, δεν δημιουργούν προβλήματα.

### **7.2 Βασικοί Στόχοι**

Οι βασικοί στόχοι στον τομέα της αναψυχής/ ψυχαγωγίας περιλαμβάνουν:

- (α) Την προστασία των ανέσεων των οικιστικών περιοχών και τη διατήρηση του ιστορικού χαρακτήρα της περιοχής από νυκτερινά κέντρα αναψυχής που δημιουργούν ηχορύπανση, νυκτερινή τροχαία κίνηση και στάθμευση.
- (β) Την ενθάρρυνση αναπτύξεων αναψυχής τέτοιου τύπου και μεγέθους που θα εξυπηρετούν κυρίως τις ανάγκες του τοπικού πληθυσμού και δεν θα εξαρτώνται από την πρόσβαση με το ιδιωτικό αυτοκίνητο.

### **7.3 Πολιτική Διευκολύνσεων Αναψυχής/ Ψυχαγωγίας**

**7.3.1** Αναπτύξεις που στεγάζουν οχληρές επιχειρήσεις αναψυχής/ ψυχαγωγίας, οι οποίες κατά κανόνα δημιουργούν τις σημαντικότερες επιβαρύνσεις στη φιλοξενούσα περιοχή από άποψη ηχορύπανσης και προσέλευσης κυκλοφορίας, όπως για παράδειγμα μπουραρίες, μουσικοχορευτικά κέντρα, εστιατόρια με μουσική και κινηματογράφοι, είναι δυνατό να χωροθετούνται στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι των Λεωφόρων Στροβόλου και Προδρόμου, καθώς και στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή. Νοείται ότι λόγω του ιστορικού χαρακτήρα και των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της περιοχής, και της ανάγκης για προστασία και ενίσχυση της οικιστικής χρήσης, η Πολεοδομική Αρχή θα διασφαλίζει ότι οι αναπτύξεις αυτές είναι μικρού εμβαδού και κλίμακας.

**7.3.2** Τέτοιες αναπτύξεις επιτρέπονται εφόσον ικανοποιούν τα ακόλουθα κριτήρια και προϋποθέσεις:

- (α) Το αναμενόμενο επίπεδο ηχητικής ρύπανσης σε βάρος γειτονικών χρήσεων και λειτουργιών. Σε περιπτώσεις όπου η προτεινόμενη ανάπτυξη γειτνιάζει με Οικιστική Ζώνη η οποία είναι ευαίσθητη σε ρύπανση αυτής της μορφής, η Πολεοδομική Αρχή θα διαφυλάσσει πρώτιστα τις ανέσεις της παρακείμενης επικρατούσας χρήσης. Θα λαμβάνεται επίσης υπόψη το ενδεχόμενο εποχιακής αύξησης της ηχητικής ρύπανσης (π.χ. μουσική με εξοπλισμό ενίσχυσης του ήχου σε εξωτερικό χώρο κατά τους καλοκαιρινούς μήνες).

- (β) Ενδεχόμενα προβλήματα όχλησης από υπερβολική αύξηση της τροχαίας κυκλοφορίας ή από παράνομη στάθμευση λόγω ανεπάρκειας των χώρων στάθμευσης, ιδιαίτερα όταν η κύρια προσπέλαση προς την προτιθέμενη ανάπτυξη διέρχεται από οικιστική περιοχή.
- (γ) Το αθροιστικό αποτέλεσμα από τη σταδιακή συσσώρευση αναπτύξεων του αναφερόμενου τύπου. Υφιστάμενη συσσώρευση δεν προδιαγράφει κατ' ανάγκη τον χαρακτήρα οποιασδήποτε περιοχής και δεν δημιουργεί δεσμεύσεις για χορήγηση άδειας σε άλλες αναπτύξεις παρόμοιου τύπου. Αντίθετα, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να θεωρήσει μια τέτοια συσσώρευση ως αρνητική παράμετρο κατά την εξέταση σχετικής αίτησης.

**7.3.3** Σε όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις, προς αποφυγή ή μετριασμό της ηχορύπανσης, είναι δυνατό να τίθενται, μεταξύ άλλων και όροι αναφορικά με τα ακόλουθα:

- (α) Εγκατάσταση ηχομόνωσης, ιδιαίτερα όταν οι χρήσεις αυτές βρίσκονται σε ισόγειο χώρο και συνορεύουν με κατοικίες, και περιορισμός της μουσικής εντός του εσωτερικού χώρου της ανάπτυξης.
- (β) Δημιουργία προθήκης για ηχητική και οπτική απομόνωση της οχληρής χρήσης στο εσωτερικό του κτιρίου.
- (γ) Απαγόρευση επέκτασης της χρήσης σε υπαίθριους ή ημιυπαίθριους χώρους, σε περίπτωση που η χρήση συνορεύει άμεσα με κατοικίες.

**7.3.4** Σε ιδιοκτησία που εμπίπτει στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή ή στον Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας I της Λεωφόρου Προδρόμου, είναι δυνατή η χωροθέτηση μόνο μικρής κλίμακας κινηματογράφων (μέχρι 60 θεατές).

**7.3.5** Άλλοι ηπιότεροι τύποι αναπτύξεων αναψυχής/ψυχαγωγίας, όπως για παράδειγμα καφενεία, εστιατόρια χωρίς μουσική, λέσχες, κέντρα νεότητας, αθλητικοί σύλλογοι κ.ο.κ., είναι δυνατό επίσης να χωροθετούνται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή καθώς και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II και III του Σχεδίου, νοουμένου ότι θα λαμβάνονται υπόψη τα κριτήρια (β) και (γ) της παραγράφου 7.3.1. Μικρές καφετερίες εμβαδού μέχρι 100 τ.μ., είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται στην Οικιστική Ζώνη Πα9α, σε υφιστάμενες παραδοσιακές οικοδομές.

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

- (α) Μέτρα προς επίτευξη της αρχιτεκτονικής συνοχής της περιοχής
  - (i) Διατήρηση των προσόψεων των παραδοσιακών ή/και διατηρητέων κτιρίων.
  - (ii) Αυστηρή ρύθμιση των επιγραφών και χρωμάτων.
- (β) Μέτρα κυκλοφορίας και στάθμευσης
  - (i) Διασφάλιση χώρων στάθμευσης σε ενιαίους χώρους.

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

**7.3.6** Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για επέκταση υφιστάμενων οχηρών αναπτύξεων αναψυχής/ ψυχαγωγίας εκτός των καθορισμένων Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, με βάση την παράγραφο 7 του Παραρτήματος Β του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την παραχώρηση αριθμού χώρων στάθμευσης κατά 30% μεγαλύτερου των σχετικών προτύπων.

**7.3.7** Η πολιτική στον τομέα αυτό συνάδει με τις βασικές πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας αλλά εξειδικεύει τις γενικότερες αναφορές του Τοπικού Σχεδίου με συγκεκριμένες λεπτομερείς προτάσεις για τον παλιό πυρήνα Στροβόλου, όπως αναφέρονται πιο πάνω. Εξακολουθούν να ισχύουν οι σχετικές πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας, παράγραφοι *Βασικές Προϋποθέσεις και Διαβουλεύσεις με τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού*.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8 ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΕΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ

### 8.1 Γενικά

8.1.1 Ο παλιός πυρήνας του Στροβόλου αποτελεί το κέντρο της παραδοσιακής περιοχής του Δήμου Στροβόλου και ιστορικά το αρχαιότερο τμήμα του οικισμού από όπου αναπτύχθηκε σταδιακά ο σημερινός Στρόβολος. Στον πυρήνα βρίσκονται σημαντικές λειτουργίες όπως οι εκκλησίες της Παναγίας Χρυσελεύσας, Αγίου Γεωργίου και Αγίας Μαρίας, ενώ μέσα στα όρια της περιοχής του Σχεδίου βρίσκεται υπό ανέγερση η νέα εκκλησία της Αγίας Σοφίας. Στον πυρήνα βρίσκεται το κτίριο του Παλιού Δημαρχείου, το οποίο αποτέλεσε το πρώτο δημοτικό σχολείο του οικισμού, το Γεωγραφικό Μουσείο, καθώς και η Δημοτική Βιβλιοθήκη. Το Νέο Δημοτικό Μέγαρο βρίσκεται στο ανατολικό όριο του Σχεδίου, επί του ποταμού Πεδιαίου και της Λεωφόρου Στροβόλου.

8.1.2 Τα σοβαρά προβλήματα που δημιουργούν η διαμπερής τροχαία κίνηση και η παράνομη στάθμευση, όπως επίσης και η έλλειψη πλατειών, πεζοδρόμων και πεζοδρομίων για διευκόλυνση της διακίνησης των πεζών, συντελούν στην αδυναμία δημιουργίας εικόνας ενιαίου και συμπαγούς συνόλου, ενώ η περιοχή του Σχεδίου έχει τις δυνατότητες για προσέλκυση επισκεπτών με εξειδικευμένο ενδιαφέρον στην ιστορία και παραδοσιακή αρχιτεκτονική.

### 8.2 Βασικός Στόχος και Πολιτική Πολιτιστικών Διευκολύνσεων και Τουρισμού

8.2.1 Ο βασικός στόχος του Σχεδίου Περιοχής στον τομέα των πολιτιστικών διευκολύνσεων αφορά τη διατήρηση, προβολή και ενίσχυση του παραδοσιακού και ιστορικού του ρόλου ως χώρος συγκέντρωσης πολιτιστικών χρήσεων, προς όφελος τόσο των κατοίκων της περιοχής του Σχεδίου όσο και των κατοίκων της ευρύτερης Λευκωσίας.

8.2.2 Η πολιτιστική υποδομή (μουσεία, βιβλιοθήκες, χώροι εκθέσεων, πολιτιστικά κέντρα κ.ο.κ.), πρέπει να αποτελεί μέρος της κεντρικής λειτουργίας του οικισμού, και να ενισχύσει τον στόχο για πολυδραστηριακή ανάπτυξη, συμβάλλοντας στην ενίσχυση της ακτινοβολίας και της ελκυστικότητας του οικισμού. Ως εκ τούτου, το Σχέδιο προβλέπει τη χωροθέτηση των πολιτιστικών διευκολύνσεων ως ακολούθως:

- (α) Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή (ΚΕΠ), με έμφαση στις πολιτιστικές διευκολύνσεις κεντρικής σημασίας.
- (β) Στις καθορισμένες περιοχές εμπορικής ανάπτυξης.
- (γ) Σε περιοχές άλλες από τις πιο πάνω, στις περιπτώσεις όπου αυτό δικαιολογείται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης και του συγκεκριμένου χώρου, και εφόσον η προτεινόμενη ανάπτυξη δεν δημιουργεί οποιεσδήποτε δυσμενείς επιπτώσεις στην περιβάλλουσα περιοχή. Σημειώνεται η δυνατότητα επαναχρησιμοποίησης υφιστάμενων παραδοσιακών οικοδομών στην Κεντρική Οικιστική Περιοχή (Οικιστική Ζώνη Πα9), σύμφωνα με τις πρόνοιες των κεφαλαίων 4 και 5.

### **8.3 Επαναχρησιμοποίηση Οικοδομών για Πολιτιστικούς Σκοπούς**

**8.3.1** Στόχος του Σχεδίου είναι η επαναχρησιμοποίηση οικοδομών που έχουν εγκαταλειφθεί, συμπεριλαμβανομένων και δημοσίων κτιρίων όπως το παλαιό Δημαρχείο, κυρίως ως πολιτιστικοί χώροι, ώστε να ανακτήσει ο οικισμός την πολιτιστική του ταυτότητα, και να δημιουργηθούν σημεία αναφοράς και δραστηριότητας.

**8.3.2** Για την επίτευξη του πιο πάνω στόχου προνοούνται τα ακόλουθα:

- (α) Ανακαίνιση του υφιστάμενου κτιρίου του Παλιού Δημαρχείου και του χώρου γύρω από αυτό, και μετατροπή του σε Πολιτιστικό Κέντρο για πραγματοποίηση εκθέσεων, διοργάνωση διαλέξεων και συγκεντρώσεων, κ.ο.κ.
- (β) Διαμόρφωση και αναβάθμιση των εξωτερικών χώρων γύρω από τις εκκλησίες της Παναγίας Χρυσελεύσας, του Αγίου Γεωργίου και της Αγίας Μαρίνας, για υπαίθριες πολιτιστικές και άλλες εκδηλώσεις.
- (γ) Αναβάθμιση του Γεωγραφικού Μουσείου, ώστε να καταστεί πιο ελκυστικό και να αποτελέσει πόλο έλξης επισκεπτών.
- (δ) Εκσυγχρονισμός και αναβάθμιση της Δημοτικής Βιβλιοθήκης, ώστε να αποτελέσει κέντρο επιμόρφωσης και προσέλκυσης αναγνωστών.
- (ε) Δημιουργία, οργάνωση και αναβάθμιση ανοικτών χώρων, με στόχο τη δυνατότητα διοργάνωσης διαφόρων πολιτιστικών εκδηλώσεων.
- (στ) Οργανική και λειτουργική σύνδεση του νέου Δημοτικού Μεγάρου με τον παλιό πυρήνα και την ΚΕΠ, με την κατασκευή πλατείας και πεζόδρομου.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9 ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΣ

### 9.1 Γενικά

Στην περιοχή του Σχεδίου δεν υπάρχει σημαντική συγκέντρωση βιοτεχνικών χρήσεων, εκτός από ορισμένα υποστατικά μικρής κλίμακας στο κέντρο του παλιού πυρήνα, όπως τυπογραφεία, ξυλουργεία, ατμοκαθαριστήριο ρούχων, κ.λπ. Εξαιρέση αποτελεί το εργοστάσιο επεξεργασίας καφέ, που βρίσκεται σε Οικιστική Ζώνη στην οδό Κυριάκου Μάτση, το οποίο λειτουργεί στην περιοχή από τη δεκαετία του 1940.

### 9.2 Βασικοί Στόχοι

Ο βασικός στόχος της πολιτικής για τη βιομηχανική και βιοτεχνική ανάπτυξη είναι η ουσιαστική απαγόρευση χωροθέτησης βιομηχανιών και βιοτεχνιών μεγάλης κλίμακας και αυξημένου βαθμού οχληρίας στην περιοχή του Σχεδίου, για προστασία των ανέσεων και διατήρηση της φυσιογνωμίας της περιοχής, και η σταδιακή μετεγκατάσταση των υφιστάμενων υποστατικών. Όσον αφορά τη βιοτεχνική ανάπτυξη Κατηγορίας Γ, ιδιαίτερα σε σχέση με παραδοσιακές βιοτεχνίες και εργαστήρια, ο βασικός στόχος του Σχεδίου αφορά την ενίσχυση και αναβάθμιση τους, ώστε να αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα της ζωής του οικισμού, νοουμένου ότι δεν δημιουργούν δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις των περιοίκων.

### 9.3 Πολιτική Βιομηχανικής, Βιοτεχνικής και Αποθηκευτικής Ανάπτυξης

9.3.1 Στην περιοχή του Σχεδίου θα απαγορεύεται η χωροθέτηση βιομηχανιών, βιοτεχνιών και αποθηκών Κατηγορίας Α και Β.

9.3.2 Οι βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Γ είναι δυνατό να χωροθετούνται ως ακολούθως:

(α) Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι και ΙΙ, εφόσον η βιοτεχνική ανάπτυξη έχει εμβαδόν μέχρι 200 τ.μ., και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙΙ, εφόσον η βιοτεχνική ανάπτυξη έχει εμβαδόν μέχρι 100 τ.μ., δεν επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις της περιοχής και δεν επηρεάζει τις συνθήκες λειτουργίας της πρωτεύουσας χρήσης.

(β) Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, εφόσον η ανάπτυξη έχει εμβαδόν μέχρι 200 τ.μ., και αφορά ένα ή περισσότερους από τους ακόλουθους τύπους: ζαχαροπλαστείο, αρτοποιείο, νηματοουργία ή υφαντουργία, κατασκευή στρωμάτων/ εφραπλωμάτων, ταπητουργία, κοσμηματοποιία, παραδοσιακή χειροτεχνία, εφαρμογή καλών τεχνών και δεξιοτήτων (arts and crafts), παραγωγή ειδών υψηλής τεχνολογίας, αγγειοπλαστική, καλαθοπλεκτική και συναφείς εργασίες, βιοτεχνία παραγωγής ειδών ένδυσης, υπόδησης και κεντημάτων, βιοτεχνία κατασκευής επίπλων και άλλων συναφών προϊόντων, βιοτεχνία συναρμολόγησης και επισκευής ηλεκτρικών ειδών, φωτογραφικό εργαστήριο, χημικό, μικροβιολογικό και οδοντοτεχνικό εργαστήριο και καθαριστήριο ρούχων κλειστού συστήματος.

Νοείται ότι η προτιθέμενη ανάπτυξη εξυπηρετεί βασικές τοπικές ανάγκες, δεν επηρεάζει αρνητικά τις ανέσεις των περιοίκων, διαθέτει προθήκη έκθεσης και χώρο λιανικής

πώλησης των παραγόμενων προϊόντων, καθώς και διευκολύνσεις για φορτοεκφορτώσεις και αποθήκευση υλικών.

- 9.3.3** Μικρές αποθήκες σε σχέση αποκλειστικά με βιοτεχνίες που λειτουργούν στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, είναι δυνατό να χωροθετούνται στην ΚΕΠ και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, νοουμένου ότι έχουν εμβαδόν μέχρι της τάξης των 100 τ.μ.

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

- 9.3.4** Βασική πρόνοια του Σχεδίου Περιοχής είναι η σταδιακή απομάκρυνση των ασυμβίβαστων χρήσεων, τύπου βιοτεχνικών αναπτύξεων Κατηγορίας Α και Β και μεγάλων αποθηκών από την περιοχή του Σχεδίου. Για τον σκοπό αυτό στην περιοχή του Σχεδίου η Πολεοδομική Αρχή θα ασκεί τη διακριτική της ευχέρεια σε σχέση με τις πρόνοιες του Παραρτήματος Β του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας αναφορικά με επεκτάσεις και προσθηκομετατροπές σε υφιστάμενες αναπτύξεις αυτού του τύπου, ιδιαίτερα σε περιπτώσεις μεγάλων αποθηκών στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή.

- 9.3.5** Η παρούσα πολιτική του Σχεδίου συνάδει με στις βασικές πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας αλλά εξειδικεύει τις γενικότερες αναφορές του Τοπικού Σχεδίου στην περιοχή του παλιού πυρήνα Στροβόλου, όπως αναφέρεται πιο πάνω. Εξακολουθούν να ισχύουν οι σχετικές πρόνοιες πολιτικής του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας, παράγραφοι *Επιπτώσεις και Επηρεασμός Περιβάλλοντος, Κατηγορίες Βιομηχανικής/ Βιοτεχνικής Ανάπτυξης, Αναπτύξεις Υψηλής Τεχνολογίας, και Γενικά Χωροθετικά Κριτήρια*.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10 ΔΗΜΟΣΙΟΙ ΑΝΟΙΚΤΟΙ ΧΩΡΟΙ**

### **10.1 Γενικά**

- 10.1.1** Εκτός από το τμήμα του ποταμού Πεδιαίου που περιλαμβάνεται στην περιοχή του Σχεδίου, δεν υπάρχουν άλλοι μεγάλοι και σημαντικοί δημόσιοι χώροι πρασίνου, για παθητική είτε για ενεργητική αναψυχή. Στην περιοχή υπάρχουν μικρής κλίμακας χώροι που έχουν παραχωρηθεί από διαχωρισμούς οικοπέδων, ιδιαίτερα στο δυτικό τμήμα της περιοχής του Σχεδίου, που λειτουργούν σε τοπικό επίπεδο των άμεσα εξυπηρετούμενων ιδιοκτησιών.
- 10.1.2** Η συμπλήρωση του έργου του πεζόδρομου και ποδηλατόδρομου κατά μήκος του ποταμού Πεδιαίου αποτελεί ένα σημαντικό πλεονέκτημα της περιοχής του Σχεδίου, που θα πρέπει να αξιοποιηθεί κατάλληλα με την ολοκλήρωση του έργου. Όσον αφορά τις ευκαιρίες για οργανωμένη άθληση, σημαντικό πλεονέκτημα της περιοχής αποτελούν οι εγκαταστάσεις του Αθλητικού Συλλόγου «Κεραυνός», που με την κατάλληλη αναβάθμιση θα ενισχύσουν την παροχή ευκαιριών για άθληση στην περιοχή του Σχεδίου.
- 10.1.3** Η έλλειψη, ιδιαίτερα στο κέντρο του παλιού πυρήνα, ολοκληρωμένου δικτύου πεζοδρομίων και πεζοδρόμων, καθώς και πλατειών ή ανοικτών χώρων, έστω μικρής κλίμακας, επηρεάζει αρνητικά τη διακίνηση, τις ευκαιρίες για κοινωνική συνάντηση, και την απρόσκοπτη πρόσβαση των κατοίκων της περιοχής.

### **10.2 Βασικοί Στόχοι**

- 10.2.1** Η σημασία του περιβάλλοντος και των διάφορων οργανωμένων και μη δημόσιων ανοικτών χώρων στις αστικές περιοχές είναι καθοριστικής σημασίας, ιδιαίτερα στις ήδη δομημένες σε μεγάλο βαθμό περιοχές. Βασικός στόχος του Σχεδίου είναι η ορθή διαχείριση των στοιχείων αυτών και η αποδοτική αξιοποίηση/αναβάθμιση τους, ώστε να αποτελούν βασικό παράγοντα για την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής, και να αντισταθμίζουν τα προβλήματα πυκνοτήτων και κυκλοφορίας. Οι ανοικτοί δημόσιοι χώροι συμβάλλουν στην περιβαλλοντική αναβάθμιση του χώρου και αποτελούν τους βασικούς χώρους κοινωνικής επαφής, συλλογικών εκδηλώσεων, αυθόρμητων επιλογών, προέκτασης διαφόρων δραστηριοτήτων κ.λπ., που σε μια πυκνοδομημένη περιοχή αποκτούν ιδιαίτερη σημασία.
- 10.2.2** Άλλος κύριος στόχος του Σχεδίου είναι η οργανική και λειτουργική σύνδεση του Αθλητικού Συλλόγου Κεραυνού, των δημόσιων εκπαιδευτηρίων, και του ποδηλατόδρομου-πεζόδρομου Πεδιαίου, με τα δίκτυα πεζοδρόμων, ποδηλατοδρόμων και πλατειών της ευρύτερης περιοχής του Σχεδίου, ώστε να αποτελέσουν ένα ολοκληρωμένο σύστημα δημόσιων ανοικτών χώρων και χώρων για άθληση και αναψυχή.

### **10.3 Πολιτική Δημόσιων Ανοικτών Χώρων**

Πολιτική του Σχεδίου στον τομέα αυτό είναι η όσο το δυνατόν αποτελεσματικότερη και έγκαιρη διαχείριση, διαμόρφωση/οργάνωση και σύνδεση των ανοικτών χώρων, ώστε να

αποτελούν αναπόσπαστο και ουσιαστικό μέρος του Σχεδίου. Με βάση αυτή την πολιτική, το Σχέδιο προνοεί για τα ακόλουθα:

- (α) Επέκταση του συστήματος ανοικτών δημόσιων χώρων, με καθορισμό νέων τέτοιων χώρων που κρίνονται σημαντικοί, λόγω θέσης στον πολεοδομικό ιστό.
- (β) Απόδοση σε αυτούς συγκεκριμένων χρήσεων ή δραστηριοτήτων, ώστε να διαδραματίζουν ένα σημαντικό ρόλο στην περιοχή (χώροι υπαίθριων εκδηλώσεων, παιδότοποι κ.λπ.).
- (γ) Προώθηση της διαμόρφωσής τους μέσα από διάφορες διαδικασίες και ιεράρχηση προτεραιοτήτων.
- (δ) Διασφάλιση της απρόσκοπτης διακίνησης πεζών και ποδηλατιστών, και σύνδεση των χώρων μέσα από ένα ολοκληρωμένο δίκτυο πεζόδρομων και ποδηλατοδρόμων.
- (ε) Αξιοποίηση του αστικού ελεύθερου χώρου/πλατείας.

#### **10.4 Βασικοί Ανοικτοί Χώροι**

Οι βασικότεροι δημόσιοι και ιδιωτικοί χώροι της περιοχής του Σχεδίου είναι οι ακόλουθοι:

- (α) Η κοίτη του ποταμού Πεδιαίου, που αποτελεί τον βασικότερο πνεύμονα πρασίνου στην περιοχή, και προβλέπεται να διαμορφωθεί με πεζόδρομο και ποδηλατόδρομο ως συνέχεια του υφιστάμενου δικτύου από τον Δήμο Λευκωσίας μέχρι τον Δήμο Λακατάμιας, με διάφορες διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας, και να λειτουργεί ως γραμμικό πάρκο. Ουσιώδους σημασίας κρίνονται οι δημόσιοι ανοικτοί χώροι κατά μήκος του Πεδιαίου στους οποίους καταλήγει το δίκτυο ποδηλατοδρόμων μέσα από την περιοχή του Σχεδίου, καθιστώντας την κοίτη περισσότερο προσπελάσιμη από το κοινό, συνδέοντας επίσης διάφορες πορείες πεζών που θα διασχίζουν την περιοχή του Σχεδίου. Το γραμμικό αυτό πάρκο συνδέει παράλληλα διάφορους χώρους της περιοχής του Σχεδίου με την υπόλοιπη αστική περιοχή. Η δημιουργία προσβάσεων προς τον ποταμό από διάφορα σημεία, κυρίως από το ανατολικό τμήμα της περιοχής του Σχεδίου (π.χ. στα βόρεια προς την περιοχή του Προεδρικού Μεγάρου), η σύνδεση της ΠΕΧ με τον ποταμό και παρόμοιες συνδέσεις από τη Λεωφόρο Στροβόλου, κρίνονται βασικές και απαραίτητες για επιτυχή λειτουργία του έργου της κοίτης.
- (β) Ο χώρος του Αθλητικού Συλλόγου «Κεραυνός», που μαζί με τα δύο γήπεδα των δημοτικών σχολείων της Αγίας Μαρίνας και Χρυσελευούσας λειτουργούν ως οι βασικοί χώροι αθλοπαιδιών της περιοχής. Οι εσωτερικές εγκαταστάσεις του τοπικού Αθλητικού Συλλόγου, καθώς και οι υπαίθριες του διευκολύνσεις, θα πρέπει να αναβαθμισθούν, ώστε ο χώρος να τύχει ορθολογικής και προγραμματισμένης αξιοποίησης, με στόχο την παροχή εναλλακτικού τύπου αθλητικών διευκολύνσεων που θα ανταποκρίνονται στις τοπικές ανάγκες.
- (γ) Ο παιδότοπος της εκκλησίας Αγίας Μαρίνας που προνοείται στο Σχέδιο Περιοχής, προς δημιουργία ενός οργανωμένου παιδικού πάρκου, που να

προσφέρει διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας για παιδιά, με εκτεταμένη τοπιοτέχνηση και αξιοποίηση του υφιστάμενου πρασίνου. Η σημασία του χώρου είναι μεγάλη, τόσο για συμπλήρωση των οργανωμένων υπαίθριων χώρων παθητικής αναψυχής και άθλησης στην περιοχή, όσο και για σύνδεση διαφόρων πορειών πεζών και ποδηλάτων που προνοούνται στο Σχέδιο, λόγω και της θέσης του κατά μήκος του ποταμού Πεδιαίου.

- (δ) Ο ελεύθερος χώρος του παλαιού Δημαρχείου, που θα λειτουργήσει ως πόλος έλξης για διάφορες εκδηλώσεις και παραστάσεις, καθώς και για καθημερινή αναψυχή, σε συνδυασμό με πολιτιστικές διευκολύνσεις.
- (ε) Ο ελεύθερος χώρος γύρω από τις εκκλησίες Χρυσελευούσας και Αγίου Γεωργίου, που θα διαμορφωθεί κατάλληλα ώστε να αποτελεί χώρο σύναξης και συνάθροισης (διαφορετικής κλίμακας σε κάθε περίπτωση), με ιδιαίτερη έμφαση στην ανάδειξη της κάθε εκκλησίας.
- (στ) Οι δημόσιοι ανοικτοί χώροι που παραχωρήθηκαν ή θα παραχωρηθούν μελλοντικά ως αποτέλεσμα διαχωρισμού γης σε οικόπεδα, για χρήση από τους κατοίκους των πέριξ περιοχών, και τη μεταξύ τους σύνδεση με ασφαλές, προσιτές και ελκυστικές προσβάσεις πεζών και ποδηλατιστών, δημιουργώντας ένα δίκτυο χώρων και συνδέσεων

#### **10.5 Αστικός Ελεύθερος Χώρος**

Ο μη δομημένος αυτός χώρος του πυρήνα αποκτά μέσα από το Σχέδιο συγκεκριμένους ρόλους και προορισμούς, ώστε να συμβάλλει με το υπόλοιπο δομημένο περιβάλλον στη δημιουργία ενός ολοκληρωμένου αστικού χώρου:

- (i) Εξυπηρέτηση της διακίνησης, με ιδιαίτερη έμφαση στους πεζούς και ποδηλάτες. Το Σχέδιο γενικά υιοθετεί το δίκτυο ποδηλατοδρόμων που εκπονήθηκε στα πλαίσια του Ευρωπαϊκού Προγράμματος LIFE, το οποίο θα αξιολογείται από την Πολεοδομική Αρχή με βάση οποιαδήποτε νέα δεδομένα και ιδιαίτερες συνθήκες.
- (ii) Σήμανση και ανάδειξη μνημείων, τα οποία πρέπει να είναι ορατά από απόσταση.
- (iii) Λειτουργία ως πλατεία, όπου θα φιλοξενούνται συγκεντρώσεις/εκδηλώσεις, υπαίθρια αγορά/έκθεση, χώρος εστίασης μικρών παρακείμενων καφενείων, κ.λπ.).

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11 ΑΛΛΕΣ ΤΟΜΕΑΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ

### 11.1 Εκπαίδευση

**11.1.1** Η πολιτική του Σχεδίου στον τομέα αυτό συνάδει με τους βασικούς στόχους και τις επιδιώξεις του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας, ενώ ενθαρρύνεται η χωροθέτηση αναπτύξεων και λειτουργιών που αφορούν εκπαίδευση ειδικού τύπου, ώστε να δημιουργηθούν οι συνθήκες για τη λειτουργία του πυρήνα ως κέντρο παροχής εξειδικευμένων εκπαιδευτικών υπηρεσιών.

**11.1.2** Για προώθηση της γενικής στρατηγικής για πολυδραστηριακή ανάπτυξη της περιοχής σε συνάρτηση με την επιδίωξη ενίσχυσης της οικιστικής χρήσης, και της παροχής των απαραίτητων διευκολύνσεων για τη λειτουργία των οικιστικών περιοχών, παρέχονται τα ακόλουθα κίνητρα για τη χωροθέτηση εκπαιδευτηρίων όλων των βαθμίδων, καθώς και φροντιστηρίων/ ινστιτούτων:

- (α) Η χωροθέτηση νηπιαγωγείων επιτρέπεται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στην Οικιστική Ζώνη Πα9 και στις υπόλοιπες Οικιστικές Ζώνες, σύμφωνα με τις σχετικές πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας. Λόγω της κλίμακας της περιοχής του Σχεδίου, δεν ισχύει η πολιτική του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας για χωροθέτηση νηπιαγωγείων σε περιοχές εμπορικής δραστηριότητας.
- (β) Η χωροθέτηση ιδιωτικών σχολείων στοιχειώδους και μέσης εκπαίδευσης επιτρέπεται στις Οικιστικές Ζώνες, κατά προτίμηση σε συνδυασμό με δημόσιους χώρους πρασίνου, και με βάση τα πρότυπα του Παραρτήματος Δ του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας (Πίνακες 2 και 4). Οι χώροι πρέπει να εξυπηρετούνται επαρκώς από το δευτερεύον τουλάχιστον οδικό δίκτυο και τα δίκτυα πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων. Σχολεία τα οποία θα εξυπηρετούν μαθητές από ευρείες περιοχές, και όχι μόνο από την ευρύτερη περιοχή του Σχεδίου, θα πρέπει να διαθέτουν επαρκείς προσβάσεις και θα εξυπηρετούνται από τα μέσα μαζικής μεταφοράς.
- (γ) Η χωροθέτηση σχολών τριτοβάθμιας εκπαίδευσης ενθαρρύνεται ιδιαίτερα στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή. Νοείται ότι οι σχολές αυτές θα αφορούν ειδική κατηγορία σχολών (π.χ. σχολές καλών τεχνών, ηλεκτρονικών υπολογιστών, κ.ο.κ.), και ότι θα εξασφαλισθεί η σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Παιδείας και Πολιτισμού σε σχέση με την αδυναμία ικανοποίησης των σχετικών προτύπων του Παραρτήματος Δ του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας.
- (δ) Η χωροθέτηση φροντιστηρίων ενθαρρύνεται ιδιαίτερα στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, όπου η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να μειώσει τις απαιτήσεις σε σχέση με τη δημιουργία χώρων στάθμευσης που καθορίζονται στο Παράρτημα Γ του Σχεδίου.

Η χωροθέτηση φροντιστηρίων και σχολών χορού εμβαδού μέχρι 200 τ.μ. είναι δυνατό να επιτραπεί στην Κεντρική Οικιστική Περιοχή (Οικιστική Ζώνη Πα9), σε υφιστάμενη παραδοσιακή οικοδομή. Επιπλέον, σε ιδιοκτησίες σε Οικιστική Ζώνη

που εφάπτονται των καθορισμένων δρόμων πρωταρχικής σημασίας, είναι δυνατή η χωροθέτηση φροντιστηρίων με βάση τη σχετική πολιτική του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας.

- 11.1.3** Η δημιουργία κατάλληλης υποδομής για εξυπηρέτηση των πιο πάνω χρήσεων και λειτουργιών στα πλαίσια χορήγησης πολεοδομικών αδειών, θα βελτιώσει το ευρύτερο περιβάλλον και την πρόσβαση μέσα από συνθήκες ασφάλειας.
- 11.1.4** Για σκοπούς της παρούσας πολιτικής ισχύουν οι ακόλουθες πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας: *Ειδικές Σχολές, Πολλαπλή Χρήση, Επέκταση Υφιστάμενων Σχολείων, Γενικές Προϋποθέσεις για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα, και Εφαρμογή.*

Νοείται ότι για τη χωροθέτηση σχολών τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, φροντιστηρίων, ινστιτούτων και άλλων παρόμοιων χρήσεων στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, II και III του Σχεδίου Περιοχής, εφαρμόζονται οι σχετικές πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας, παράγραφοι *Χωροθέτηση Σχολών Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης και Φροντιστήρια, Ινστιτούτα και Άλλες Παρόμοιες Χρήσεις.*

## **11.2 Υγεία και Κοινωνική Μέριμνα**

- 11.2.1** Η πολιτική συνάδει με τους βασικούς στόχους και τις επιδιώξεις του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας, ενώ ενθαρρύνεται η χωροθέτηση αναπτύξεων και λειτουργιών που αφορούν αναπτύξεις κοινωνικής μέριμνας και κοινοτικής υποδομής σε διάφορες περιοχές του Σχεδίου.
- 11.2.2** Για προώθηση της γενικής στρατηγικής για πολυδραστηριακή ανάπτυξη της περιοχής σε συνάρτηση με την επιδίωξη ενίσχυσης της οικιστικής χρήσης, και της παροχής των απαραίτητων διευκολύνσεων για τη λειτουργία των οικιστικών περιοχών, παρέχεται η δυνατότητα για τη χωροθέτηση αναπτύξεων κοινωνικής μέριμνας και κοινοτικής υποδομής ως ακολούθως:
- (α) Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στην Οικιστική Ζώνη Πα9 και στην Οικιστική Ζώνη Κα7α στις Περιοχές Ειδικής Πολιτικής (ΠΕΠ).
  - (β) Σε ιδιοκτησίες σε Οικιστική Ζώνη που εφάπτονται των καθορισμένων δρόμων πρωταρχικής σημασίας, με βάση τη σχετική πολιτική του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας.
- 11.2.3** Η χωροθέτηση ιδιωτικών ιατρείων επιτρέπεται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, καθώς και στους καθορισμένους Άξονες Δραστηριότητας. Η χωροθέτηση ιδιωτικών κλινικών επιτρέπεται στους καθορισμένους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I (Λεωφόροι Στροβόλου και Προδρόμου).
- 11.2.4** Για σκοπούς της παρούσας πολιτικής ισχύουν οι ακόλουθες πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας: *Βασικές Προϋποθέσεις για τη Χωροθέτηση Ιδιωτικών Κλινικών, Βρεφονηπιακοί και Παιδοκομικοί Σταθμοί και Βασικά Κριτήρια Εξέτασης Αιτήσεων.*

Νοείται ότι για τη χωροθέτηση αναπτύξεων κοινωνικής μέριμνας και κοινοτικής υποδομής, ιδιωτικών κλινικών και ιατρείων στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, II και III του

Σχεδίου Περιοχής, εφαρμόζονται οι σχετικές πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας, παράγραφοι *Χωροθετική Πολιτική για Ιδιωτικές Κλινικές, Χωροθετική Πολιτική για Ιδιωτικά Ιατρεία, Άλλες Υπηρεσίες Κοινωνικής Μέριμνας και Κοινοτικής Υποδομής.*

### **11.3 Αθλητικές Διευκολύνσεις**

**11.3.1** Η πολιτική συνάδει με τους βασικούς στόχους και τις επιδιώξεις του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας, ενώ ενθαρρύνεται η αποτελεσματική αξιοποίηση και οι επεκτάσεις σε νόμιμα υφιστάμενες διευκολύνσεις, για σκοπούς βιωσιμότητας.

**11.3.2** Για προώθηση της γενικής στρατηγικής για πολυδραστηριακή ανάπτυξη της περιοχής σε συνάρτηση με την επιδίωξη ενίσχυσης της οικιστικής χρήσης, και της παροχής των απαραίτητων διευκολύνσεων για τη λειτουργία των οικιστικών περιοχών, παρέχεται η δυνατότητα για τη χωροθέτηση αθλητικών διευκολύνσεων ως ακολούθως:

- (α) Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και στους καθορισμένους Άξονες Δραστηριότητας.
- (β) Όσον αφορά τα μικρά γυμναστήρια, συνολικού εμβαδού μέχρι 100 τ.μ., η χωροθέτησή τους είναι επίσης δυνατή στην Οικιστική Ζώνη Παθ.
- (γ) Μεγαλύτερης κλίμακας αναπτύξεις για αθλητικές διευκολύνσεις είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν σε Οικιστική Ζώνη και εφάπτονται των καθορισμένων δρόμων πρωταρχικής σημασίας, με βάση τη σχετική πολιτική του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας.

### **11.4 Αναπτύξεις που εκτελούνται από Κυβερνητικά Τμήματα**

Η πολιτική συνάδει με τους βασικούς στόχους και τις επιδιώξεις του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας, και ισχύουν οι σχετικές πρόνοιες του αναφερόμενου Σχεδίου.

### **11.5 Πινακίδες Διαφημίσεων και Διαφημίσεις**

Η πολιτική συνάδει με τους βασικούς στόχους και τις επιδιώξεις του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας, και ισχύουν οι σχετικές πρόνοιες του αναφερόμενου Σχεδίου.

### **11.6 Αναπτύξεις Ειδικού Τύπου**

**11.6.1** Η πολιτική συνάδει με τους βασικούς στόχους και τις επιδιώξεις του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας, και ισχύουν οι σχετικές πρόνοιες του αναφερόμενου Σχεδίου, παράγραφοι *Γενικές Αρχές Πολιτικής και Φοιτητικές Εστίες.*

**11.6.2** Η Πολεοδομική Αρχή κατά τη λήψη απόφασης θα δίδει ιδιαίτερη σημασία στη δυνατότητα αρμονικής ένταξης της ανάπτυξης στην περιοχή του Σχεδίου, τόσο από άποψης ενδεχόμενης όχλησης στις ανέσεις της επικρατούσας χρήσης, όσο και σε σχέση με την κλίμακα της ανάπτυξης, και λαμβάνοντας υπόψη τη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης του Σχεδίου.

## **11.7 Διευκόλυνση Αλλαγής Χρήσης**

**11.7.1** Ισχύουν οι σχετικές πρόνοιες του Παραρτήματος Β του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας, όσον αφορά την αλλαγή χρήσης, καθώς και οι σχετικές πρόνοιες των ισχυόντων περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Γενικών Διαταγμάτων Ανάπτυξης.

**11.7.2** Λαμβάνοντας υπόψη την ανάμειξη ασυμβίβαστων χρήσεων στο κέντρο του οικισμού, την ανάγκη απόδοσης νέων και σύγχρονων χρήσεων σε συγκεκριμένους χώρους, καθώς και την επιδίωξη διασφάλισης κατάλληλου περιβάλλοντος κατοικίας, οι πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου επεκτείνονται ως ακολούθως:

- (α) Επιτρέπεται αλλαγή χρήσης από μια κατηγορία χρήσεων σε άλλη, στις ακόλουθες περιπτώσεις:
  - (i) Αλλαγή χρήσης σε γραφειακή ή άλλη ανάπτυξη ήπιας μορφής, οποιασδήποτε υφιστάμενης αδειούχας βιομηχανικής, βιοτεχνικής ή αποθηκευτικής ανάπτυξης που βρίσκεται σε Οικιστική Ζώνη.
  - (ii) Αλλαγή χρήσης σε εμπορική ή γραφειακή ανάπτυξη, ή ανάπτυξη αναψυχής/ ψυχαγωγίας ήπιας μορφής, οποιασδήποτε αδειούχας βιομηχανικής, βιοτεχνικής ή αποθηκευτικής ανάπτυξης που βρίσκεται εντός της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής, έστω και αν για τη νέα χρήση δεν ικανοποιούνται οι απαιτήσεις του Σχεδίου σε χώρους στάθμευσης.
- (β) Οι ανωτέρω πρόνοιες ισχύουν ακόμη και σε περίπτωση που σε υφιστάμενη ανάπτυξη έγιναν προσθηκομετατροπές χωρίς έγκριση, νοουμένου ότι αυτές θα μπορούσαν να εγκριθούν με βάση τις πρόνοιες του Σχεδίου, και δεν δημιουργούν αισθητικό πρόβλημα ή επηρεάζουν δυσμενώς τις ανέσεις άλλων ιδιοκτησιών.

## **11.8 Ειδική Διακριτική Ευχέρεια**

Η πολιτική συνάδει με τους βασικούς στόχους και τις επιδιώξεις του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας, και ισχύουν οι σχετικές πρόνοιες του αναφερόμενου Σχεδίου, με εξαίρεση τις ακόλουθες πρόνοιες που δεν εφαρμόζονται στην περίπτωση του παρόντος Σχεδίου: *Συντελεστής δόμησης σε πυκνοκατοικημένους πυρήνες οικισμών, Συντελεστής ανάπτυξης σε περίπτωση προσθήκης γης στο τεμάχιο υφιστάμενης ανάπτυξης, Εξώστες και καλυμμένες βεράντες που δεν υπολογίζονται στον συντελεστή δόμησης, Ποσοστό κάλυψης σε σχέση με υπόστεγους χώρους στάθμευσης, Αστέγαστες βεράντες που δεν υπολογίζονται στο ποσοστό κάλυψης, Ωφέλιμα εμβαδά οικιστικών μονάδων, και Χωροθέτηση Ήπιων Τύπων Αναπτύξεων Ψυχαγωγίας και Αναψυχής εκτός των καθορισμένων Περιοχών και Αξόνων Εμπορικής Δραστηριότητας.*

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 12 ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑ, ΜΕΤΑΦΟΡΕΣ ΚΑΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗ

### 12.1 Γενικά

- 12.1.1** Η βελτίωση των συνθηκών διακίνησης πληθυσμού και αγαθών στο σύνολο της περιοχής του Σχεδίου, αποτελεί ουσιαστική παράμετρο που μαζί με άλλες, καθορίζει την ποιότητα ζωής του πληθυσμού της περιοχής. Η κυκλοφοριακή πολιτική έχει ως βασικό στόχο την εξυπηρέτηση και τη σύνδεση των ανθρώπινων δραστηριοτήτων καθώς και την ισόρροπη εξυπηρέτηση, από άποψη προσπέλασιμότητας, από όλες τις περιοχές του Σχεδίου.
- 12.1.2** Το γεγονός ότι το υπάρχον οδικό δίκτυο της περιοχής του Σχεδίου βασίζεται σε μεγάλο βαθμό στο ακτινωτό πρότυπο, περιορίζει ουσιαστικά τη δυνατότητα σωστής οργάνωσης και εύρυθμης λειτουργίας του και αδυνατεί, επίσης, να εξυπηρετήσει αποτελεσματικά τόσο την περιφερειακή όσο και την εσωτερική τροχαία κυκλοφορία. Το κέντρο του πυρήνα εξυπηρετείται βασικά από δρόμους περιορισμένης χωρητικότητας, ιδιαίτερα αυτούς της Λεωφόρου Προδρόμου, ο οποίος χαρακτηρίζεται από έντονη εμπορική ανάπτυξη, γεγονός που μειώνει περαιτέρω την κυκλοφοριακή του ικανότητα, και της Λεωφόρου Αρχιεπισκόπου Κυπριανού. Οι κύριες οδικές αρτηρίες περιμετρικής κυκλοφορίας που συμπληρώνουν το οδικό δίκτυο είναι η Λεωφόρος Στροβόλου και η οδός Ελαιώνων, ενώ δεν έχουν υλοποιηθεί οι δύο δρόμοι πρωταρχικής σημασίας βόρεια και νότια της περιοχής του Σχεδίου, που καθορίστηκαν στο Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας από την πρώτη δημοσίευση του αναφερόμενου Σχεδίου το 1990.
- 12.1.3** Η προβληματική διάρθρωση του οδικού δικτύου συνοδεύεται από την αυξανόμενη τάση στη χρήση του ιδιωτικού αυτοκινήτου, τη διαμπερή τροχαία κυκλοφορία (εκτιμάται ότι περίπου το 80% της κυκλοφορίας αφορά προέλευση/ προορισμό εκτός της περιοχής του Σχεδίου), την έλλειψη βασικής υποδομής (χώροι στάθμευσης, πεζόδρομοι, πεζοδρόμια, κ.λπ.), το χαμηλό επίπεδο εξυπηρέτησης των αστικών συγκοινωνιών, κ.ά. Ο συνδυασμός των πιο πάνω έχει ως αποτέλεσμα τη συμφόρηση της τροχαίας κίνησης, τα οδικά δυστυχήματα, την παράνομη στάθμευση, και τη ρύπανση του περιβάλλοντος, και την υποβάθμιση των συνθηκών διαβίωσης του πληθυσμού.
- 12.1.4** Οι πιο πάνω διαπιστώσεις καθιστούν αναγκαία την αναζήτηση σφαιρικής και σύνθετης αντιμετώπισης του κυκλοφοριακού προβλήματος που, λόγω της σημασίας του ιστορικού παλαιού πυρήνα, πρέπει να βασίζεται στην ορθή αξιοποίηση και επέκταση του υφιστάμενου οδικού δικτύου μέσα σε ρεαλιστικά οικονομικά, κοινωνικά και περιβαλλοντικά πλαίσια. Η συμπλήρωση και επέκταση του οδικού δικτύου πρέπει να υλοποιείται σε συνδυασμό με την εφαρμογή των άλλων πτυχών της κυκλοφοριακής πολιτικής του Σχεδίου.
- 12.1.5** Από τα πιο πάνω προκύπτει ότι τα σημαντικότερα προβλήματα στον τομέα της κυκλοφορίας είναι:
- (α) Η διαμπερής κυκλοφορία διαμέσου του πυρήνα, η οποία προσθέτει κινήσεις υπερτοπικής σημασίας σε περιοχές που ήδη αντιμετωπίζουν προβλήματα λόγω της

περιορισμένης χωρητικότητας των υφιστάμενων δρόμων.

- (β) Η απουσία συστήματος βασικών δρόμων και η έλλειψη ιεράρχησης και ολοκληρωμένου σχεδιασμού του οδικού δικτύου με αποτέλεσμα τη μεταφορά όλου του κυκλοφοριακού φόρτου σε ορισμένους από τους υφιστάμενους δρόμους.
- (γ) Η δυσκολία προσπέλασης και διακίνησης στο κέντρο του πυρήνα, εξαιτίας της μη υλοποίησης των δύο δρόμων πρωταρχικής σημασίας, καθώς και της απουσίας ικανοποιητικών μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης, αλλά και λόγω της εκεί υπερσυγκέντρωσης χρήσεων και περιορισμών του υφιστάμενου οδικού δικτύου.
- (δ) Οι υποτυπώδεις δημόσιες συγκοινωνίες, η αδυναμία που παρατηρείται στην προώθηση ενός ολοκληρωμένου προγράμματος χώρων στάθμευσης και η έλλειψη πεζόδρομων και ποδηλατοδρόμων, που εμποδίζουν την ανάπτυξη μέσω διακίνησης φιλικών προς το περιβάλλον.
- (ε) Η έλλειψη βασικής υποδομής, ειδικότερα στο κέντρο του πυρήνα, τόσο για τα οχήματα όσο και για τους πεζούς (χώροι στάθμευσης, πεζόδρομοι, ποδηλατόδρομοι, πεζοδρόμια, κ.λπ.).

## **12.2 Στόχοι Πολιτικής**

- 12.2.1** Η θεμελιώδης κυκλοφοριακή πολιτική του Σχεδίου αποσκοπεί στην ουσιαστική βελτίωση των συνθηκών και στην αύξηση των δυνατοτήτων και των επιλογών διακίνησης με όλα τα διαθέσιμα μέσα κυκλοφορίας για το σύνολο του πληθυσμού, ανεξάρτητα από εισοδηματική ομάδα ή ηλικία. Βασική επιδίωξη της κυκλοφοριακής πολιτικής είναι η ικανοποίηση των αναγκών διακίνησης, σύμφωνα με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης.
- 12.2.2** Η κατανομή των χρήσεων γης πρέπει να είναι συνδεδεμένη με τις δυνατότητες του κυκλοφοριακού συστήματος, ώστε να μεγιστοποιείται η ωφελιμότητα από τη σχετική επένδυση και ταυτόχρονα να αποφεύγεται, όπου είναι δυνατό, η υπερφόρτωση του κυκλοφοριακού δικτύου.
- 12.2.3** Η κυκλοφοριακή πολιτική περιλαμβάνει μία σύνθετη και πολυδιάστατη δέσμη μέτρων πολιτικής που πρέπει να εφαρμόζεται ολοκληρωμένα και όχι αποσπασματικά. Η κυκλοφοριακή πολιτική περιλαμβάνει τους ακόλουθους στόχους που αποτελούν ίσης σημασίας συστατικά ενός ενιαίου συνόλου:
  - (α) Αποδοτική εξυπηρέτηση της τοπικής κυκλοφορίας, και ουσιαστική βελτίωση της προσιτότητας της περιοχής, δίδοντας έμφαση στην εύκολη πρόσβαση πεζών.
  - (β) Συμπλήρωση, ιεράρχηση και οργάνωση ενός σύγχρονου και αποδοτικού βασικού οδικού δικτύου, ώστε να επιτυγχάνεται η ομαλή διοχέτευση του κύριου όγκου της τροχαίας κυκλοφορίας με ασφάλεια διαμέσου του πυρήνα, η διασφάλιση άνετης και ασφαλούς διακίνησης οχημάτων, πεζών και ποδηλατιστών, και η προστασία των περιοχών κατοικίας και άλλων ευαίσθητων περιοχών από διαμπερείς κινήσεις.
  - (γ) Προώθηση μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης και ύφεσης, που θα εξασφαλίζουν

περιμετρική κυκλοφορία οχημάτων στους καθορισμένους δρόμους πρωταρχικής σημασίας, καθώς και σε άλλες κύριες οδικές αρτηρίες, με τη δημιουργία δικτύου μονοδρόμων, συμπαγών πεζοδρομημένων περιοχών, και συμπαγών περιοχών με τη δυνατότητα λειτουργίας πεζοδρόμησης για διάφορες εκδηλώσεις, και ουσιαστική βελτίωση των συνθηκών οδικής ασφάλειας στην περιοχή του Σχεδίου.

- (δ) Δημιουργία ενός ολοκληρωμένου και λειτουργικού δικτύου πεζόδρομων και ποδηλατοδρόμων, δεδομένου ότι οι συγκεκριμένες μορφές διακίνησης είναι συμβατές τόσο με τις ανάγκες όσο και με την κλίμακα της περιοχής του Σχεδίου.
- (ε) Λειτουργική συσχέτιση του κυκλοφοριακού δικτύου με την κατανομή των χρήσεων γης και των βασικών λειτουργιών και δραστηριοτήτων, με στόχο τη διασφάλιση ορθού συσχετισμού μεταξύ των δύο αυτών παραμέτρων, καθώς και την προστασία του περιβάλλοντος.
- (στ) Επαναξιολόγηση και προσδιορισμός των διαδρομών των δημόσιων συγκοινωνιών εντός της περιοχής του Σχεδίου, με έμφαση στη σύνδεση του πυρήνα με τις άλλες περιοχές του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας.

### **12.3 Δομή και Ιεράρχηση Οδικού Δικτύου**

**12.3.1** Η αποτελεσματική οργάνωση και λειτουργία του κύριου οδικού δικτύου αποτελεί απαραίτητο στοιχείο για την πολεοδομική οργάνωση της περιοχής. Αυτό θα εξυπηρετεί την προβλεπόμενη κυκλοφοριακή κίνηση και θα αποτελεί, όπου είναι εφικτό και επιθυμητό, τον κορμό του δικτύου των δημόσιων συγκοινωνιών και ποδηλατοδρόμων.

**12.3.2** Επειδή σημαντικό μέρος του οδικού δικτύου της περιοχής του Σχεδίου είναι ήδη διαμορφωμένο, στο Σχέδιο καθορίζεται η συμπλήρωση του και η στοιχειώδης ιεράρχησή του, ώστε να προκύψει ένα πλέγμα κύριων αξόνων με συνδετήριους δρόμους, που θα επιτρέψει την καλύτερη κατανομή και διοχέτευση του φόρτου κυκλοφορίας και την ευκολότερη πρόσβαση σε όλα τα σημεία της περιοχής του Σχεδίου. Βασική αρχή του πιο πάνω σχεδιασμού είναι η χρησιμοποίηση των δρόμων πρωταρχικής σημασίας και ορισμένων βασικών δρόμων δευτερεύουσας σημασίας για παράκαμψη του πυρήνα του Στροβόλου, και διοχέτευση της κυκλοφορίας που δεν αφορά την περιοχή του Σχεδίου, μέσω των αναφερόμενων δρόμων. Παράλληλα, οι υπόλοιποι δρόμοι δευτερεύουσας σημασίας θα αποτελούν τον σκελετό του εσωτερικού οδικού δικτύου, που θα εξυπηρετεί και θα συνδέει με επάρκεια τις διάφορες περιοχές του Σχεδίου.

**12.3.3** Το οδικό δίκτυο της περιοχής του Σχεδίου αναπροσαρμόζεται και ιεραρχείται σε δρόμους πρωταρχικής σημασίας, βασικούς δρόμους δευτερεύουσας σημασίας, τοπικούς δρόμους, ποδηλατοδρόμους και πεζόδρομους. Στο Σχέδιο προνοούνται εκτός των άλλων τα ακόλουθα:

**12.3.4** Δρόμοι πρωταρχικής σημασίας: Στο Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας καθορίζονται τρεις δρόμοι πρωταρχικής σημασίας εντός ή στα όρια της περιοχής του Σχεδίου Περιοχής, εκ των οποίων ο ένας είναι υφιστάμενος, η Λεωφόρος Στροβόλου στα ανατολικά, και δύο μελλοντικοί, η πρόεκταση της Λεωφόρου Αθαλάσσης μέσω της οδού Κύκκου στα βόρεια, και ο δρόμος που ενώνει τον κόμβο των οδών Μακεδονίτισσης, Λευκοθέου και

Αρχαγγέλου με τη Λεωφόρο Στροβόλου στα νότια. Η υλοποίηση των δρόμων αυτών θα λειτουργήσει προς όφελος της περιοχής του Σχεδίου, διασφαλίζοντας το περιβάλλον και τη φυσιογνωμία του πυρήνα, και αναβαθμίζοντας την ποιότητα ζωής.

**12.3.5** Για διασφάλιση της κυκλοφοριακής ικανότητας των δρόμων πρωταρχικής σημασίας, καθώς και των συνθηκών κυκλοφοριακής ασφάλειας, κατά μήκος των δρόμων αυτών δεν θα επιτρέπεται η χωροθέτηση αναπτύξεων καθημερινής εξυπηρέτησης που συγκεντρώνουν μεγάλη και συνεχή κυκλοφορία όπως περίπτερα, αρτοποιεία κ.ο.κ.

**12.3.6** Στην περίπτωση του δρόμου πρωταρχικής σημασίας στα βόρεια της περιοχής του Σχεδίου (οδός Κύκκου), ή σε περιπτώσεις δρόμων πρωταρχικής σημασίας οι οποίοι είτε διασχίζουν ανεπτυγμένες περιοχές ή περιοχές με περιβαλλοντική αξία, χωρίς να έχουν διασφαλισθεί έγκαιρα οι προϋποθέσεις περιορισμού των όποιων περιβαλλοντικών επιπτώσεων που ενδέχεται να προκύπτουν, θα λαμβάνονται όλα τα μέτρα που θεωρούνται αναγκαία για την ελαχιστοποίηση των αρνητικών επιπτώσεων στην ποιότητα του περιβάλλοντος κατά τον λεπτομερή σχεδιασμό και κατά την κατασκευή των δρόμων.

**12.3.7** Δρόμοι δευτερεύουσας σημασίας: Οι βασικοί δρόμοι δευτερεύουσας σημασίας που αποτελούν τον σκελετό του οδικού δικτύου της περιοχής του Σχεδίου, καθώς και οι άλλοι δευτερεύοντες δρόμοι, σκοπό έχουν την κατανομή της τροχιακής κίνησης στην περιοχή του Σχεδίου. Στο δίκτυο των βασικών δρόμων δευτερεύουσας σημασίας εμπίπτουν οι κύριοι δρόμοι που συγκλίνουν προς την Παναγία Χρυσελεύσα, και γενικά προς το κέντρο της περιοχής του Σχεδίου.

**12.3.8** Τοπικοί δρόμοι: Το τοπικό οδικό δίκτυο συνδέει με ασφαλή τρόπο και με χαμηλές ταχύτητες τους δρόμους δευτερεύουσας σημασίας με τις επιμέρους ιδιοκτησίες ή αναπτύξεις. Σε δρόμους αυτής της κατηγορίας, που συνήθως είναι μικρού μήκους και σε ορισμένες περιπτώσεις καταλήγουν σε αδιέξοδα, αποθαρρύνονται οι διαμπερείς κινήσεις, ενώ τα γεωμετρικά τους χαρακτηριστικά είναι περιορισμένα, ιδιαίτερα συγκριτικά με το υπόλοιπο οδικό δίκτυο της περιοχής.

## **12.4 Κυκλοφοριακή Διαχείριση και Ύφεση**

**12.4.1** Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή του Σχεδίου, η κυκλοφοριακή πολιτική στηρίζεται στη βασική θέση και αρχή ότι η βελτίωση της λειτουργίας και απόδοσης του οδικού δικτύου θα γίνεται με την εφαρμογή μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης. Στην ΚΕΠ, και όπου κρίνεται αναγκαίο για διατήρηση ή/και βελτίωση του χαρακτήρα της περιοχής, θα εφαρμόζονται μέτρα κυκλοφοριακής ύφεσης με κύριο στόχο την αποθάρρυνση της διαμπερούς κυκλοφορίας και τη μείωση της ταχύτητας των οχημάτων. Η πλήρης εφαρμογή των μέτρων κυκλοφοριακής ύφεσης και η αναβάθμιση του περιβάλλοντος και της ποιότητας ζωής, θα καταστεί δυνατή και εφικτή με την υλοποίηση των καθορισμένων δρόμων πρωταρχικής σημασίας βόρεια και νότια της περιοχής του Σχεδίου.

**12.4.2** Τα μέτρα κυκλοφοριακής διαχείρισης και ύφεσης αποτελούν στρατηγική επιλογή του Σχεδίου, και αναμένεται ότι θα συμβάλουν στην ουσιαστική βελτίωση της ποιότητας του περιβάλλοντος, στην προστασία και αναβάθμιση του χαρακτήρα του κέντρου του οικισμού και άλλων ευαίσθητων περιοχών, και στην προσπάθεια αναπροσαρμογής

των προτεραιοτήτων και της έμφασης που αποδίδεται σε διάφορα μέσα κυκλοφορίας (ιδιωτικά οχήματα, λεωφορεία, ποδήλατα, πεζοί).

**12.4.3** Τα μέτρα κυκλοφοριακής διαχείρισης που περιλαμβάνουν περιορισμό των προσβάσεων σε κύριους δρόμους, ρύθμιση της στάθμευσης κατά μήκος δρόμων, μονοδρομήσεις (μόνιμες και περιοδικές), βελτιώσεις υφιστάμενων οδικών συμβολών, περιμετρική κυκλοφορία γύρω από το κέντρο του οικισμού, πεζοδρομήσεις, κατασκευή ποδηλατοδρόμων, κ.ο.κ., αποσκοπούν βασικά στη διευκόλυνση και ικανοποίηση της κυκλοφορίας σε ορισμένες περιοχές, χωρίς διαπλατύνσεις δρόμων. Τα μέτρα κυκλοφοριακής ύφεσης, που εφαρμόζονται τα τελευταία χρόνια ευρέως σε πολλές χώρες της Ευρώπης, αποσκοπούν βασικά στη μείωση της ταχύτητας των οχημάτων σε ευαίσθητες περιοχές κατοικίας και εμπορικές περιοχές, ώστε να δημιουργηθούν άνετες και ασφαλείς συνθήκες διακίνησης πεζών και ποδηλατιστών. Τα μέτρα κυκλοφοριακής ύφεσης περιλαμβάνουν επίσης περιορισμό του ορίου ταχύτητας και ειδικές διαμορφώσεις δρόμων σε τοπιοτεχνημένους χώρους, όπου προτεραιότητα έχει ο πεζός και ο ποδηλάτης, χωρίς να απαγορεύεται εντελώς το ιδιωτικό αυτοκίνητο.

## **12.5 Δίκτυο Πεζόδρομων και Ποδηλατοδρόμων**

**12.5.1** Στην περιοχή του Σχεδίου θεωρείται απόλυτα αναγκαίο και επείγον να υιοθετηθούν μέτρα τα οποία θα ενθαρρύνουν τη διακίνηση του κοινού με μέσα φιλικά προς το περιβάλλον, δεδομένου ότι οι εσωτερικές αποστάσεις είναι μικρού ή μεσαίου μήκους. Η πολιτική αυτή μπορεί να αποδώσει μεσοπρόθεσμα πολύ σημαντικά αποτελέσματα, ιδιαίτερα σε περιοχές της κλίμακας του Σχεδίου, και σε γειτνίαση με σημαντικά περιβαλλοντικά στοιχεία όπως ο ποταμός Πεδιαίος.

**12.5.2** Για τις ανάγκες διακίνησης των πεζών και ποδηλατιστών προνοούνται τα πιο κάτω μέτρα πολιτικής:

- (α) Μεθοδική και σταδιακή υλοποίηση ενός ολοκληρωμένου και συνεχούς δικτύου πεζόδρομων και ποδηλατοδρόμων που θα συνδέει τις περιοχές κατοικίας με την Κεντρική Εμπορική Περιοχή και τα σημαντικά κέντρα δραστηριότητας και εξυπηρέτησης της περιοχής (Δημαρχείο, εκκλησίες, κοινωφελή ιδρύματα), τα εκπαιδευτικά ιδρύματα, τον ποταμό Πεδιαίο και τα διάφορα σημεία αναφοράς, πολιτιστικού και περιβαλλοντικού ενδιαφέροντος. Ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί στη σύνδεση του κέντρου με τις υπόλοιπες περιοχές, και στη συμπλήρωση των προσβάσεων προς τον ποταμό Πεδιαίο.
- (β) Επέκταση των πεζοδρομημένων ζωνών και δημιουργία πρόσθετων περιοχών, δρόμων ή πλατειών που θα είναι απαλλαγμένες από τροχαία κυκλοφορία μέσα στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή.
- (γ) Εξασφάλιση προσπέλασης προς περιοχές / σημεία ειδικού ενδιαφέροντος (μνημεία, πλατείες, κ.λπ.), μέσα από την ανάπτυξη ιδιωτικών ιδιοκτησιών.
- (δ) Δημιουργία ειδικών λωρίδων για ποδήλατα, όπου είναι εφικτό, ως μέρος πολεοδομικών έργων για δρόμους πρωταρχικής σημασίας και δρόμους δευτερεύουσας σημασίας.

**12.5.3** Το δίκτυο ποδηλατοδρόμων του προγράμματος LIFE, το οποίο υιοθετείται από το Σχέδιο Περιοχής, δείχνεται στα Σχέδια με αρ. 3 και 6. Μέρος του δικτύου έχει ήδη κατασκευασθεί στα πλαίσια υλοποίησης του πεζόδρομου κατά μήκος του ποταμού Πεδιαίου. Το δίκτυο ποδηλατοδρόμων βασίζεται στην υφιστάμενη και προγραμματιζόμενη κατανομή των βασικών χρήσεων γης και σε κυκλοφοριακά, περιβαλλοντικά και τοπογραφικά δεδομένα.

**12.5.4** Το Σχέδιο αυτό θα αποτελέσει τη βάση για τον λεπτομερέστερο σχεδιασμό και τη σταδιακή υλοποίηση του δικτύου ποδηλατοδρόμων μέσω των διαδικασιών άσκησης πολεοδομικού ελέγχου, ή στα πλαίσια υλοποίησης πολεοδομικών έργων. Σε περίπτωση που οποιαδήποτε δεδομένα καθιστούν την υλοποίηση συγκεκριμένου τμήματος του πρωτεύοντος δικτύου δυσχερή, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να το τροποποιεί, αφού εξασφαλισθεί η σύμφωνη γνώμη της Τεχνικής Επιτροπής του Κεντρικού Φορέα για Επίλυση Κυκλοφοριακών Προβλημάτων.

## **12.6** **Στάθμευση**

**12.6.1** Για την αντιμετώπιση του σοβαρού προβλήματος της στάθμευσης, στο Σχέδιο προνοείται η δημιουργία κατάλληλων χώρων στάθμευσης, ιδιαίτερα στην περιφέρεια της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής. Οι χώροι που προβλέπεται να δημιουργηθούν γύρω από την ΚΕΠ, βρίσκονται σε στρατηγικά σημεία σε σχέση με τον πυρήνα του οικισμού.

**12.6.2** Στο Σχέδιο προβλέπεται επίσης η υιοθέτηση ορθολογικής και ισορροπημένης πολιτικής για τη στάθμευση οχημάτων. Η πολιτική αυτή στηρίζεται στις πιο κάτω αρχές:

- (α) Εξασφάλιση επαρκών χώρων στάθμευσης για ικανοποίηση των αναγκών λειτουργίας διαφόρων χρήσεων, μέσω της διασφάλισης χώρων σε ιδιωτικές αναπτύξεις και σε δημόσιους χώρους στάθμευσης.
- (β) Αυστηρά ελεγχόμενη στάθμευση κατά μήκος βασικών δρόμων, ιδιαίτερα του πρωτεύοντος και βασικού δευτερεύοντος οδικού δικτύου, με εξαίρεση μόνο όπου αυτή κρίνεται απόλυτα αναγκαία.
- (γ) Διασφάλιση χώρων στάθμευσης για φορτοεκφορτώσεις εμπορευμάτων σε περίπτωση όπου αυτό θεωρείται αναγκαίο λόγω της φύσης των χρήσεων.
- (δ) Ενθάρρυνση παροχής χώρων στάθμευσης για χρήστες καταστημάτων και γραφείων σε ειδικά καθορισμένους δημόσιους και ιδιωτικούς χώρους.
- (ε) Παροχή κατάλληλων κινήτρων σε ιδιοκτήτες γης για την κατασκευή και διάθεση χώρων στάθμευσης σε κατάλληλες τοποθεσίες, κυρίως για την εξυπηρέτηση της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής.
- (στ) Ρύθμιση της στάθμευσης μικρής και μεγάλης διάρκειας για πελάτες και εργαζομένους, με μέτρα αποθάρρυνσης ανάλογα με την πυκνότητα χρήσης κάθε περιοχής.
- (ζ) Κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης επαρκούς χωρητικότητας σε κάθε

πολεοδομικό έργο που αφορά δρόμο πρωταρχικής και δευτερεύουσας σημασίας.

**12.6.3** Στο Παράρτημα Γ του Τοπικού Σχεδίου, το οποίο αποτελεί μέρος του παρόντος Σχεδίου, καθορίζονται τα πρότυπα για παροχή χώρων στάθμευσης, όπως και άλλα σχετικά μέτρα πολιτικής που εφαρμόζονται από την Πολεοδομική Αρχή, η οποία έχει και την ευχέρεια να καθορίζει με όρους τον τύπο των αναγκαίων χώρων στάθμευσης. Σε περιπτώσεις αναπτύξεων μεγάλης κλίμακας ή αναπτύξεων που εκτιμάται ότι θα προσελκύουν ιδιαίτερα αυξημένους αριθμούς χρηστών, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί αριθμό χώρων στάθμευσης ουσιαστικά μεγαλύτερο των καθοριζόμενων στο Παράρτημα Γ, με βασικό κριτήριο την ικανοποίηση των αναγκών στάθμευσης που δημιουργεί η κάθε ανάπτυξη. Επιπρόσθετα, σε κατάλληλες περιπτώσεις, θα εφαρμόζεται ο θεσμός της εξαγοράς χώρων στάθμευσης με βάση τη σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.

**12.6.4** Η εφαρμογή του εκάστοτε ισχύοντος Σχεδίου Παροχής Κινήτρων για τη Δημιουργία Δημόσιων Χώρων Στάθμευσης στις αστικές περιοχές που εμπίπτουν στα όρια του Σχεδίου Περιοχή, όπως η Λεωφόρος Στροβόλου, αναμένεται να υποβοηθήσει την υλοποίηση των προνοιών του Σχεδίου στον τομέα αυτό. Έχοντας υπόψη τα πιο πάνω και τις αναγκαίες προτεραιότητες, το Σχέδιο Περιοχής ενθαρρύνει επίσης την υλοποίηση των χώρων στάθμευσης που καθορίζονται σε ιδιωτικά τεμάχια στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και στους ενδιάμεσους χώρους. Στη διαδικασία αυτή θα δοθεί η απαιτούμενη ευελιξία και θα υπάρξει η αναγκαία συνεργασία με τους επηρεαζόμενους ιδιοκτήτες, ώστε να δημιουργηθούν δημόσιοι χώροι στάθμευσης από τον ιδιωτικό τομέα αξιοποιώντας τα σχετικά κίνητρα.

## **12.7 Δημόσιες Συγκοινωνίες**

**12.7.1** Στο Σχέδιο Περιοχής, που αποτελεί κύρια εργαλείο πολεοδομικής πολιτικής, δεν καθορίζεται άμεσα η πολιτική του δημόσιου τομέα για τις δημόσιες συγκοινωνίες. Η πολιτική του Σχεδίου επικεντρώνεται στη διασφάλιση των λειτουργικών προϋποθέσεων και της υποδομής, που θα υποβοηθήσουν στην αναβάθμιση της οργάνωσης και της δυναμικότητας του υπάρχοντος συστήματος (ιδιαίτερα μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα), με στόχο οι δημόσιες συγκοινωνίες να εξυπηρετούν αυξανόμενα ποσοστά των καθημερινών διακινήσεων μέσα στην περιοχή του Σχεδίου.

**12.7.2** Η κατασκευή του δικτύου των δρόμων πρωταρχικής σημασίας και εκείνου των βασικών δρόμων δευτερεύουσας σημασίας, ιδιαίτερα των τμημάτων τους στις κεντρικότερες περιοχές του Σχεδίου, αποτελεί ουσιώδη προϋπόθεση για την αναβάθμιση του ρόλου των δημόσιων συγκοινωνιών. Στο δίκτυο αυτό πρέπει να στηρίζονται οι διαδρομές των μέσων μαζικής μεταφοράς, που πρέπει να συσχετίζονται άμεσα και ουσιαστικά με την κατανομή των χρήσεων, με στόχο τη μεγιστοποίηση της αποδοτικότητας των παρεχομένων υπηρεσιών και την αναβάθμιση της εξυπηρέτησης του πληθυσμού.

**12.7.3** Η ενθάρρυνση του συστήματος δημοσίων συγκοινωνιών, με έμφαση στην εξυπηρέτηση της περιφερειακής διακίνησης, αποτελεί βασικό στόχο του Σχεδίου. Ήδη στην περιοχή λειτουργούν, από ιδιωτική Εταιρεία Λεωφορείων, σχολικές διαδρομές λεωφορείων και διαδρομές που συνδέουν την κεντρική και άλλες περιοχές της Λευκωσίας με τις

περιοχές του Σχεδίου.

**12.7.4** Για την επίτευξη των ανωτέρω γενικών στόχων, στο Σχέδιο προτείνονται τα ακόλουθα:

- (α) Βελτίωση των μαζικών μέσων μεταφοράς, με ιδιαίτερη έμφαση στην ποιότητα και ανταγωνιστικότητα της προσφερόμενης υπηρεσίας.
- (β) Καθορισμός κατάλληλου και λειτουργικού δικτύου διαδρομών και εισαγωγή υπηρεσίας λεωφορείων μικρού μεγέθους.
- (γ) Ενθάρρυνση της διακίνησης πληθυσμού με λεωφορεία, προς το κέντρο του οικισμού, τους βασικούς χώρους απασχόλησης και τα σχολεία, με παράλληλο περιορισμό της εξάρτησης από το ιδιωτικό αυτοκίνητο.
- (δ) Αναδιοργάνωση των διαδρομών και έκδοση χαρτών με τα δρομολόγια και τα ωράρια των λεωφορειακών διαδρομών.

## **12.8 Σύστημα κυκλοφοριακής διαχείρισης**

Στο Σχέδιο Περιοχής προνοούνται τα ακόλουθα:

Σύστημα δρόμων ήπιας κυκλοφορίας οι οποίοι φαίνονται στο Σχέδιο με αρ. 3 με πράσινο χρώμα. Στο δίκτυο αυτό περιλαμβάνεται η Λεωφόρος Αρχ. Κυπριανού από την οδό Αγίου Γεωργίου μέχρι την οδό Θεμιστοκλέους, τμήμα της οδού Παναγίας Χρυσελεύσας από την οδό Κανάρη μέχρι την οδό Λαβυρίνθου, τμήμα της οδού Μακεδονίτισσης από την οδό Ηφαιστου μέχρι τη Λεωφόρο Αρχ. Κυπριανού, τμήμα της οδού Ήρας και της οδού Λαβυρίνθου.

Στους πιο πάνω δρόμους διέρχονται τα τροχοφόρα οχήματα, αλλά γίνεται πρόνοια για σημαντική βελτίωση των συνθηκών διακίνησης των πεζών. Πιο συγκεκριμένα, οι πορείες των οχημάτων και των πεζών θα βρίσκονται στο ίδιο επίπεδο, το οδόστρωμα θα διαμορφωθεί με υλικό που να συνάδει με το περιβάλλον και τον χαρακτήρα της περιοχής, ενώ ταυτόχρονα αναμένεται να επενεργήσει θετικά στη μείωση των ταχυτήτων και, στη συνέχεια, αναμένεται ότι θα αποθαρρύνει τη διαμπερή τροχαία κυκλοφορία. Τονίζεται ότι δεν θα εφαρμοστεί η αρχή του κοινού χώρου (shared space), αλλά κυρίως για λόγους οδικής ασφάλειας, οι κινήσεις των δύο μέσων θα είναι σαφώς καθορισμένες με τη χρήση πασσάλων ή άλλου διαχωριστικού μέσου. Έμφαση θα δοθεί στη διασφάλιση άνετων πορειών πεζών και όπου είναι δυνατόν, θα χωροθετούνται παρόδιοι χώροι στάθμευσης (4–6 χώροι) για βραχυχρόνια στάθμευση (π.χ. Λεωφόρος Αρχ. Κυπριανού, οδός Σταδίου, οδός Αγίας Μαρίας, κ.ά.).

Πλήρης πεζοδρόμηση της οδού Αγίου Γεωργίου και του τμήματος του οδικού δικτύου της εκκλησίας Παναγίας Χρυσελεύσας, όπως φαίνεται με κίτρινο χρώμα στο υπό αναφορά Σχέδιο. Με στόχο τη δημιουργία αστικής πλατείας, ο χώρος στάθμευσης που βρίσκεται δυτικά της εκκλησίας Παναγίας Χρυσελεύσας, εντάσσεται στον χώρο της εκκλησίας.

Η πιο πάνω κυκλοφοριακή ρύθμιση παρέχει, επίσης, τη δυνατότητα για προσωρινή πεζοδρόμηση της Λεωφόρου Αρχ. Κυπριανού, από την οδό Σταδίου μέχρι την οδό

Μακεδονίτισσας, κατά τη διάρκεια εκδηλώσεων, εορτών ή άλλων χρονικών περιόδων όπου παρατηρείται χαμηλή κυκλοφορία. Στην προκειμένη περίπτωση, τα οχήματα που θα παρακάμπτουν τη Λεωφόρο Αρχ. Κυπριανού θα χρησιμοποιούν τις οδούς Σταδίου, Ηφαίστου και Μακεδονίτισσας.

Δημιουργία χώρων στάθμευσης εκτός οδού στα σημεία που φαίνονται με γκρίζο χρώμα στο ίδιο Σχέδιο και παροχή κινήτρων για παροχή δημόσιων χώρων στάθμευσης στους ιδιοκτήτες των μεγάλων, μη αναπτυγμένων τεμαχίων που βρίσκονται κοντά στον παλιό πυρήνα και εφάπτονται των οδών Κυριάκου Μάτση, Μακεδονίτισσας και Ηφαίστου, αλλά είναι εκτός της Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ). Τα κίνητρα περιλαμβάνουν αύξηση του ισχύοντος συντελεστή δόμησης κατά 0,20:1, και δυνατότητα αύξησης του αριθμού ορόφων κατά ένα. Επιπρόσθετα των πιο πάνω, θα πρέπει να μελετηθεί το ενδεχόμενο μετατροπής υφιστάμενων υπαίθριων χώρων στάθμευσης και σε υπόγειους.

## **12.9 Κατάργηση δεσμευτικών ρυμοτομιών**

Με τη δημοσίευση του παρόντος Σχεδίου, καταργούνται τα σχέδια δεσμευτικής ρυμοτομίας για τις ακόλουθες οδούς ή τμήματα οδών.

1. Λεωφόρος Αρχ. Κυπριανού (τμήμα)
2. Οδός Παναγίας Χρυσελεύσας (από τη συμβολή της με τις οδούς Απ. Βαρνάβα – Κανάρη μέχρι τη Λεωφόρο Αρχ. Κυπριανού)
3. Οδός Ελευθερίου Βενιζέλου
4. Οδός Μεγάλου Αλεξάνδρου
5. Οδός Αθηνάς
6. Οδός Σόλωνος και οδός Καβάφη
7. Οδός Άγγελου Τερζάκη
8. Οδός Ερμού
9. Οδός Διός
10. Οδός Δεισδεμόνας
11. Οδός Λαβυρίνθου
12. Οδός Ψαρών
13. Οδός Βίκτωρος Ουγκώ
14. Οδός Αφροδίτης
15. Οδός Αγίου Γεωργίου
16. Οδός Ικάρου
17. Οδός Ήρας

Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή, κατά την εξέταση πολεοδομικών αιτήσεων, θα αποφασίζει για την εφαρμογή επιμέρους αναγκαίων διαπλατύνσεων ύστερα από επιτόπια μελέτη για την κάθε περίπτωση ξεχωριστά (π.χ. ανέγερση νέας οικοδομής σε κενή ιδιοκτησία που βρίσκεται μεταξύ δύο υφιστάμενων οικοδομών στις οποίες έχει ήδη εφαρμοστεί η ρυμοτομία).

## **12.10 Εφαρμογή**

Άμεση προτεραιότητα θα δοθεί στην υλοποίηση των οδικών πολεοδομικών έργων που αφορούν τη βελτίωση/διεύρυνση ορισμένων υφιστάμενων βασικών δρόμων και στη

συνέχεια εφαρμογή των μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης, έτσι ώστε να απαμβλυνθούν οι υφιστάμενες πιέσεις πάνω σε τμήματα του οδικού δικτύου. Η κατασκευή των νέων δρόμων δευτερεύουσας σημασίας αποτελεί την τελική φάση εφαρμογής των προνοιών της κυκλοφοριακής πολιτικής που αφορούν το οδικό δίκτυο. Τονίζεται, όμως, ότι η κυκλοφοριακή πολιτική του Σχεδίου περιλαμβάνει μια σύνθετη και πολυδιάστατη δέσμη μέτρων που πρέπει να υλοποιείται ολοκληρωμένα, παράλληλα και όχι αποσπασματικά, με σημαντικότερη αυτή της υλοποίησης του οδικού δικτύου πρωταρχικής σημασίας.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 13 ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ- ΑΝΑΒΙΩΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ

### 13.1 Γενική Θεώρηση

- 13.1.1** Το θέμα της αναβίωσης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και του υφιστάμενου παραδοσιακού ιστού των πόλεων αποτελεί πλέον συμφωνημένη και εφαρμοσμένη πολιτική της Ευρωπαϊκής Ένωσης που πρέπει να διαπνέει τον αστικό σχεδιασμό. Το αντικείμενο της διατήρησης σχετίζεται επίσης έμμεσα και με την περιβαλλοντική διαχείριση και τη βιωσιμότητα της ανάπτυξης των πόλεων σύμφωνα με τις αρχές της αειφορίας. Με βάση τα πιο πάνω, η διατήρηση αποκτά διατομεακό χαρακτήρα και συνάπτεται με τις χρήσεις γης, την κυκλοφορία και τις πολεοδομικές ζώνες.
- 13.1.2** Παρά το γεγονός ότι στον Στρόβολο έχουν ήδη κηρυχθεί ως διατηρητέες οικοδομές αρκετά κτίρια σε διάφορες φάσεις και χρονικές περιόδους και ισχύουν για αυτά τα κίνητρα και το συναφές πλαίσιο πολιτικής του Τοπικού Σχεδίου, δεν έχει επιτευχθεί το επιθυμητό αποτέλεσμα στον χώρο. Αυτό οφείλεται σε γενικότερα θεσμικά και διαδικαστικά προβλήματα της διατήρησης αλλά και σε ειδικά προβλήματα που αδρανοποιούν σε κάποιο βαθμό την πλήρη εφαρμογή αυτής της πολιτικής.
- 13.1.3** Το γεγονός ότι ο πυρήνας του Στροβόλου, συγκεντρώνει μεγάλο απόθεμα αξιόλογων κτιρίων αστικής παραδοσιακής αρχιτεκτονικής, προσδίδει στο κεφάλαιο αυτό του Σχεδίου Περιοχής ιδιαίτερη σημασία. Το δεδομένο αυτό δημιουργεί ιδιαίτερα για την περιοχή του Σχεδίου την ανάγκη για σωστή διασύνδεση της διατήρησης με τους υπόλοιπους τομείς του σχεδιασμού. Απαιτείται επίσης η εισαγωγή πρακτικών κατευθυντήριων γραμμών τόσο για τη συντήρηση διατηρητέων οικοδομών, όσο και για την ορθή ένταξη νέων οικοδομών στον χώρο.
- 13.1.4** Η δυνατότητα καθοδήγησης της ένταξης νέων οικοδομών στον χώρο σε συνδυασμό με τη δυνατότητα αλλαγής χρήσης διατηρητέων / παραδοσιακών οικοδομών, προσδίδουν ένα δυναμικό χαρακτήρα στην πολιτική της διατήρησης, διευρύνοντας αισθητά το πεδίο της (αναβίωσης, αρχιτεκτονική συνοχή, κ.λπ.). Με την προσέγγιση αυτή, αναμένεται να αποκατασταθεί μεσοπρόθεσμα η φυσική / ιστορική ενότητα του χώρου, ώστε αυτός να γίνει αναγνώσιμος και ελκυστικός.
- 13.1.5** Τα ειδικά προβλήματα που εντοπίζονται στον τομέα της διατήρησης και αναβίωσης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς στην περιοχή του Σχεδίου είναι τα ακόλουθα:
- (α) Η μη προαγωγή της ιδέας της ολοκληρωμένης διατήρησης που να λαμβάνει υπόψη τις άλλες συνισταμένες / τομείς σχεδιασμού της περιοχής.
  - (β) Η αποσπασματική και μεμονωμένη κήρυξη διατηρητέων οικοδομών, γεγονός που απαιτεί τη διασύνδεσή τους με τις παραδοσιακές και δευτερεύουσας σημασίας περιοχές εντός της Π.Ε.Χ.
  - (γ) Η απουσία εξειδικευμένων, σαφών και πρακτικών κατευθυντήριων γραμμών για διατηρητέες και για νέες οικοδομές εντός της Π.Ε.Χ.

- (δ) Η σχετική έλλειψη αποτελεσματικών και προσαρμοσμένων με την περιοχή κινήτρων προς τους ιδιώτες, τα οποία θα τους ενθάρρυναν στην ενεργοποίηση της διαδικασίας διατήρησης.
- (ε) Η σύγκρουση που υπάρχει μεταξύ συντελεστών δόμησης και υψών οικοδομών τόσο στην Π.Ε.Χ., όσο και σε τμήματα που γειτνιάζουν με αυτή, και το ασυμβίβαστο μεταξύ διατήρησης και ρυμοτομιών σε συγκεκριμένες περιπτώσεις.
- (στ) Η έλλειψη παρακολούθησης και ελέγχου της ανάπτυξης, με αποτέλεσμα οι παράνομες ή λανθασμένες οικοδομικές εργασίες να αλλοιώνουν σταδιακά και σε μεγάλο βαθμό τον χαρακτήρα της περιοχής.
- (ζ) Η απουσία δημόσιων έργων υποδομής στην Π.Ε.Χ. τα οποία θα μπορούσαν να στηρίξουν και να ενθαρρύνουν την αναβίωση της περιοχής.

## **13.2 Στόχοι και Γενική Πολιτική Διατήρησης**

**13.2.1** Η διατήρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, με την ευρύτερή της έννοια, δεν περιορίζεται στην προστασία, επιδιόρθωση ή συντήρηση μεμονωμένων παραδοσιακών κτισμάτων, αλλά βασίζεται σε μια ολοκληρωμένη προσπάθεια αναβίωσης, που περιλαμβάνει την εφαρμογή ειδικής πολιτικής και τη θέσπιση συγκεκριμένων μέτρων. Στόχος είναι με την κατάλληλη συνολική επέμβαση από τον κρατικό ή και τον ιδιωτικό τομέα, την ορθή χρησιμοποίηση και προβολή των παραδοσιακών οικοδομών και άλλων κατασκευών, καθώς και την αξιοποίηση όλων των διαθέσιμων πόρων, να αποδοθεί η κατάλληλη σημασία στον παραδοσιακό πυρήνα του Στροβόλου. Για την ένταξη της προσπάθειας αυτής σε ένα πρακτικό και αποδοτικό πλαίσιο, στόχος του Σχεδίου Περιοχής είναι η εφαρμογή μιας πολιτικής διατήρησης, η οποία να βασίζεται στις ακόλουθες κατευθύνσεις:

- (α) Την προαγωγή της φιλοσοφίας της Ολοκληρωμένης Διατήρησης (*Integrated Conservation*), όπου ενσωματώνονται όλες οι σχετικές παράμετροι, καθορίζονται οι επιδιωκόμενοι ποιοτικοί στόχοι και, για την αντιμετώπιση των προβλημάτων που έχουν εντοπιστεί, περιλαμβάνονται συγκεκριμένα μέτρα που αφορούν, μεταξύ άλλων:
  - (i) Την εισαγωγή αποτελεσματικότερων εξειδικευμένων μέτρων και κινήτρων, με τα οποία να ενθαρρύνεται η ενεργοποίηση της διαδικασίας συντήρησης των διατηρητέων οικοδομών από τον ιδιωτικό τομέα.
  - (ii) Την πλήρη αξιοποίηση των παρεχόμενων κινήτρων για διατηρητέες οικοδομές, που αφορούν επιχορηγήσεις, χαμηλότοκες δανειοδοτήσεις, φοροαπαλλαγές, μεταφορά χαρισμένου συντελεστή δόμησης, κ.λπ., και τη συνεχή επανεξέταση και αναθεώρηση τους επί συστηματικής βάσης, ώστε να επιτυγχάνονται οι στόχοι του Σχεδίου Περιοχής.
  - (iii) Την εισαγωγή των κατάλληλων εργαλείων ελέγχου και διαχείρισης της ανάπτυξης και τη θεσμοθέτηση διαδικασίας παρακολούθησης, ιδιαίτερα μέσα στην καθορισμένη Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα, με σκοπό την προστασία της παραδοσιακής μορφής του πυρήνα και της περιβάλλουσας περιοχής, και τον περιορισμό των αυθαίρετων οικοδομικών εργασιών.

- (iv) Την εφαρμογή προγράμματος κατάρτισης και επιμόρφωσης τεχνιτών και μελετητών σε θέματα συντήρησης και παραδοσιακών τεχνικών κατασκευής.
  - (v) Την υιοθέτηση αποτελεσματικών μέτρων για την αντιμετώπιση του προβλήματος των ετοιμόρροπων εγκαταλειμμένων οικοδομών.
- (β) Τον προγραμματισμό και την προώθηση ομαδικού Διατάγματος Διατήρησης σύμφωνα με το Άρθρο 38 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, για όλες τις παραδοσιακές οικοδομές που δεν είναι ήδη κηρυγμένες ως Διατηρητέες ή Αρχαία Μνημεία, παράλληλα με την ολοκλήρωση της διαδικασίας εντοπισμού, καταγραφής και αξιολόγησης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς του Στροβόλου.
- (γ) Την επέκταση όπου απαιτείται της Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα, όπου θα ασκείται ειδικός έλεγχος, σύμφωνα με τις κατευθυντήριες γραμμές.
- (δ) Την εισαγωγή εξειδικευμένων, σαφών και πρακτικών κατευθυντηρίων γραμμών για την αποκατάσταση παραδοσιακών οικοδομών και την ένταξη νέων κτισμάτων στο παραδοσιακό περιβάλλον, μέσα στην ΠΕΧ και έξω από αυτή, με στόχο τον περιορισμό των άστοχων επεμβάσεων, των λανθασμένων εργασιών συντήρησης, καθώς και την εναρμόνιση των νέων οικοδομών με τον αρχιτεκτονικό και πολεοδομικό χαρακτήρα του πυρήνα και του περιβάλλοντος του. Οι εν λόγω κατευθυντήριες γραμμές για την προστασία του δομημένου και φυσικού χαρακτήρα του Στροβόλου περιλαμβάνονται στο Παράρτημα «Κατευθυντήριες Γραμμές για την Προστασία του Δομημένου και Φυσικού Χαρακτήρα του Παλαιού Πυρήνα Στροβόλου» του παρόντος Σχεδίου Περιοχής.
- (ε) Την αναπροσαρμογή των Οικιστικών Ζωνών, ώστε να είναι δυνατή η ορθή προστασία του πυρήνα και της περιβάλλουσας περιοχής.
- (στ) Τον προγραμματισμό και την εξεύρεση μηχανισμών για την προώθηση δημόσιων επενδύσεων υποδομής, που θα ενθαρρύνουν και θα υποβοηθήσουν την αναβίωση των παραδοσιακών πυρήνων.
- 13.2.2** Πέραν των πιο πάνω μέτρων, και με στόχο την περαιτέρω ενθάρρυνση της διαδικασίας συντήρησης και αναβίωσης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, κρίνεται επιθυμητό, όπως οι Τεχνικές Υπηρεσίες της Τοπικής Αρχής, ασκήσουν, σε συνεργασία με το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως και τους άλλους εμπλεκόμενους φορείς, ένα πιο ουσιαστικό ρόλο σε σχέση με τα θέματα της συντήρησης και αποκατάστασης παραδοσιακών οικοδομών. Ως παραδείγματα αναφέρονται τα ακόλουθα:
- (α) Ενημέρωση των κατοίκων για τις πρόνοιες του Σχεδίου Περιοχής που αφορούν τη διατήρηση και την αρχιτεκτονική κληρονομιά, καθώς και παροχή πληροφοριών σε σχέση με τη διαδικασία εξασφάλισης αδειών για διάφορους τύπους ανάπτυξης και τα παρεχόμενα κίνητρα για τη συντήρηση παραδοσιακών οικοδομών.
  - (β) Παροχή τεχνικών συμβουλών σε μελετητές και τεχνίτες για τις απαιτούμενες προδιαγραφές συντήρησης και αποκατάστασης παραδοσιακών οικοδομών, αλλά και για τις επεμβάσεις που θεωρούνται αποδεκτές σε περιπτώσεις προσαρμογής τέτοιων κτιρίων σε νέες χρήσεις ή ανάγκης λήψης άμεσων μέτρων για τη στήριξη ετοιμόρροπων κατασκευών.

(γ) Επίσπευση των διαδικασιών εξασφάλισης οποιωνδήποτε αδειών ή εγκρίσεων απαιτούνται για οικοδομές στην Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα.

(δ) Παρακολούθηση και έλεγχος όλων των οικοδομικών εργασιών που διεξάγονται στην Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα, με στόχο τόσο την ορθή εκτέλεση των προδιαγραφών συντήρησης και αναβίωσης, όσο και την αποτροπή διεξαγωγής παράνομων επεμβάσεων που επηρεάζουν αρνητικά τον παραδοσιακό χαρακτήρα.

(ε) Διασφάλιση κονδυλίου για την εκτέλεση άμεσων εργασιών στήριξης σε ετοιμόρροπα κτίσματα ή την αποκατάσταση παραδοσιακών οικοδομών, με περαιτέρω δυνατότητα απευθείας προσέγγισης οργανισμών και επενδυτών για την ενίσχυση του ποσού αυτού ή, ακόμα, τη χρηματοδότηση συγκεκριμένων έργων.

(στ) Κατάρτισμός συγκεκριμένου προγράμματος (βραχυπρόθεσμου, μεσοπρόθεσμου και μακροπρόθεσμου), με στόχο τον συντονισμό, σχεδιασμό, εκτέλεση και διαχείριση, στον πυρήνα, των απαραίτητων έργων υποδομής για την ποιοτική αναβάθμιση και προβολή της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.

**13.2.3** Η Πολιτική Διατήρησης βασίζεται στην Ευρωπαϊκή Σύμβαση για την Προστασία της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς (Γρανάδα, 1985), που προωθήθηκε από το Συμβούλιο της Ευρώπης και αποτελεί εξέλιξη της προσπάθειας για προστασία και διατήρηση της παγκόσμιας κληρονομιάς, συμπληρώνοντας την ισχύουσα διεθνή νομοθεσία.

### **13.3 Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα**

**13.3.1** Ο συμπαγής πυρήνας του Στροβόλου, όπου υπάρχει μεγάλη συγκέντρωση οικοδομών και στοιχείων πολιτιστικού, ιστορικού, αρχιτεκτονικού, πολεοδομικού, κοινωνικού ή άλλου ενδιαφέροντος, καθορίζεται ως Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα. Η πολιτική του Σχεδίου περιοχής, τα ακριβή όρια της οποίας σημειώνονται με διακεκομμένο περίγραμμα στα Σχέδια με αρ. 2 και 4, και φέρει τον κωδικό «ΠΕΧ», περιλαμβάνει τις εξής πρόνοιες και μέτρα:

(α) Συντήρηση και αποκατάσταση όσο το δυνατό μεγαλύτερου αριθμού παραδοσιακών και διατηρητέων οικοδομών, μέσα από την παροχή εξειδικευμένων κινήτρων στους ιδιοκτήτες τους.

(β) Αναβάθμιση του παραδοσιακού πυρήνα, μέσα από την προώθηση επενδύσεων υποδομής και πολεοδομικών έργων, με στόχο την ενθάρρυνση και υποβοήθηση της αναβίωσής.

(γ) Άσκηση πολεοδομικού ελέγχου με στόχο την επιτυχή ένταξη στο παραδοσιακό περιβάλλον τόσο των νέων οικοδομών, όσο και οποιωνδήποτε μετατροπών ή προσθηκών γίνονται σε υφιστάμενα κτίσματα, με τρόπο που να μην επηρεάζεται αρνητικά ο τοπικός παραδοσιακός χαρακτήρας. Νοείται ότι δεν θα εγκρίνονται αιτήσεις για προτιθέμενες αναπτύξεις, οι οποίες εκτιμάται ότι επηρεάζουν αρνητικά την προβολή διατηρητέων οικοδομών ή Αρχαίων Μνημείων στην Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα και στο άμεσό τους περιβάλλον.

**13.3.2** Συγκεκριμένα, κατά την άσκηση πολεοδομικού ελέγχου για αναπτύξεις στην Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη τις ακόλουθες βασικές αρχές:

- (α) Την ορθή συντήρηση και αποκατάσταση των παραδοσιακών οικοδομών, ώστε να προβάλλεται ο αυθεντικός τους χαρακτήρας και να διατηρούνται όλα τα χαρακτηριστικά που προσδιορίζουν την ιστορική, κοινωνική, πολιτιστική και αρχιτεκτονική τους αξία.
  - (β) Την αποδοχή προσθηκών, μετατροπών και αναγκαίων επεμβάσεων για τον λειτουργικό εκσυγχρονισμό των παραδοσιακών οικοδομών, στα πλαίσια της συντήρησης και αποκατάστασης τους, νοουμένου ότι δεν επηρεάζεται ο αυθεντικός τους χαρακτήρας και βελτιώνεται η κατάσταση τους και η εικόνα της περιοχής στην οποία βρίσκονται.
  - (γ) Τον σχεδιασμό νέων οικοδομών και προσθηκών ως μέρος του αρχιτεκτονικού συνόλου και όχι ως ξεχωριστών μονάδων, ιδιαίτερα σε σχέση με τη μορφολογία, την κλίμακα και τους όγκους, καθώς και τα υλικά κατασκευής, τους χρωματισμούς, τις αναλογίες των ανοιγμάτων στις εξωτερικές όψεις και τη σχέση πλήρους- κενού που δημιουργείται μεταξύ τους και της συμπαγούς τοιχοποιίας, τον τύπο και τη μορφή της οροφής. Χωρίς να αποτελούν αντιγραφή ή απομίμηση των ιστορικών αρχιτεκτονικών λεπτομερειών, τα στοιχεία αυτά επιβάλλεται να σέβονται τη φυσιογνωμία και να εναρμονίζονται με τον χαρακτήρα και την κλίμακα του πυρήνα.
  - (δ) Την αρμονική ένταξη των νέων οικοδομών στον υφιστάμενο πολεοδομικό ιστό, ιδιαίτερα σε ό,τι αφορά τη συσχέτιση καλυμμένου, υπαίθριου και ενδιάμεσου χώρου, καθώς και την κλίμακα του όγκου και του ύψους τους, σύμφωνα με τα πρότυπα που επικρατούν στη γειτονιά και όπως αυτά εξελίχθηκαν διαχρονικά, καθώς και τη διατήρηση του πολεοδομικού συστήματος και της γραμμής δόμησης. Για την επίτευξη του στόχου αυτού, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μειώσει τα ανώτατα όρια ύψους, ποσοστού κάλυψης ή και συντελεστή δόμησης που προνοούνται στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών για την Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα.
  - (ε) Τη διατήρηση της ιστορικής δομής του πυρήνα, περιλαμβανομένης της πολεοδομικής οργάνωσης και της χάραξης των δρόμων, έχοντας τη δυνατότητα μη εφαρμογής τυχόν σχεδίου ρυμοτομίας, ως ιδέας ασυμβίβαστης με τον παραδοσιακό χαρακτήρα του Στροβόλου.
- 13.3.3** Σε σχέση, εξάλλου, με την εκτέλεση έργων υποδομής στην Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα και στο άμεσο της περιβάλλον, καθώς και για οποιαδήποτε ανάπτυξη ή επιμέρους βοηθητική κατασκευή, πρέπει να διασφαλίζονται τα ακόλουθα:
- (α) Η χρησιμοποίηση λιτών μορφών, αρχιτεκτονικά καθαρών και ολοκληρωμένων, οι οποίες να σέβονται τον χαρακτήρα και να εναρμονίζονται με την κλίμακα, περιορίζοντας τις νέες κατασκευές στις ελάχιστες απαραίτητες, διασφαλίζοντας τη συνοχή του πολεοδομικού ιστού και καταβάλλοντας κάθε δυνατή προσπάθεια για αποκατάσταση τυχόν άστοχων προηγούμενων επεμβάσεων.
  - (β) Η κατάλληλη διαμόρφωση και τοπιοτέχνηση των ελεύθερων χώρων κάθε προτιθέμενου έργου, διατηρώντας ισόρροπη τη σχέση πρασίνου – σκληρών επιφανειών, σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα, και προνοώντας τη φύτευση ειδών της τοπικής φυσικής ή κυπριακής χλωρίδας, ώστε να προβάλλεται ο χαρακτήρας του πυρήνα και να αναβαθμίζονται ποιοτικά οι γειτονίες του.

- (γ) Η επιλογή του κατάλληλου σύγχρονου εξοπλισμού για τη σηματοδότηση, τον φωτισμό και γενικά τη διαμόρφωση εξωτερικών χώρων, με τέτοια υλικά, μεγέθη, μορφές, σχήματα και χρώματα, ώστε να εντάσσεται αρμονικά στο παραδοσιακό περιβάλλον και την κλίμακα, συμβάλλοντας στην ποιοτική αναβάθμιση του πυρήνα. Νοείται ότι οι διαρρυθμίσεις και μετατροπές που απαιτούνται για τη θεμελίωση δαπέδων, την υπογειοποίηση δικτύων υπηρεσιών, την τοποθέτηση φωτιστικών, τη σηματοδότηση, τη δημιουργία προσβάσεων, κ.λπ., σε καμιά περίπτωση δεν θα υποβαθμίζουν τη διάρθρωση, συνοχή ή σχέσεις των επιμέρους τμημάτων του πολεοδομικού ιστού, ούτε τις αυθεντικές μορφές, αναλογίες, ή λεπτομέρειες των κατασκευών που τον καθορίζουν.
- (δ) Η καταβολή κάθε δυνατής προσπάθειας για την υπογειοποίηση των δικτύων υποδομής και την απόκρυψη ή διακριτική ένταξη, όπου είναι εφικτό, προγενέστερων ετερόκλητων και αντιαισθητικών στοιχείων, περιλαμβανομένων πινακίδων, ηλεκτρικών στύλων, καλωδίων κ.λπ.

**13.3.4** Με στόχους την προστασία της φυσιογνωμίας και του χαρακτήρα του ιστορικού πυρήνα, καθώς και την ορθή προβολή και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς του Στροβόλου, στην Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα εφαρμόζονται με ιδιαίτερη αυστηρότητα, πέραν από τις πιο πάνω γενικές αρχές, το Παράρτημα του Σχεδίου με τίτλο «Κατευθυντήριες Γραμμές για την Προστασία του Δομημένου και Φυσικού Χαρακτήρα του Παλαιού Πυρήνα Στροβόλου».

#### **13.4 Αρχαία Μνημεία**

**13.4.1** Τα Αρχαία Μνημεία καθορίζονται με βάση τον περί Αρχαιοτήτων Νόμο, οι πρόνοιες του οποίου διέπουν κάθε ανάπτυξη που αφορά συντήρηση, αποκατάσταση, αναστήλωση και οικοδομικές εργασίες σε Αρχαία Μνημεία ή γύρω από αυτά. Ορισμένα Αρχαία Μνημεία σηματοδοτούνται στα επίσημα χωρομετρικά σχέδια με την ένδειξη «Α.Μ.», ενώ ανάλογα με το ιδιοκτησιακό τους καθεστώς, καταγράφονται στον Πίνακα Α΄, όταν πρόκειται για κρατικές ιδιοκτησίες, ή στον Πίνακα Β΄, που περιλαμβάνει ιδιωτικές και εκκλησιαστικές περιουσίες.

**13.4.2** Σε περίπτωση υποβολής πολεοδομικής αίτησης για οποιαδήποτε ανάπτυξη σε τεμάχιο καθορισμένο ως Αρχαίο Μνημείο ή στον άμεσο του περίγυρο, η Πολεοδομική Αρχή διασφαλίζει ότι η ανάπτυξη εντάσσεται πλήρως στο περιβάλλον και τον χαρακτήρα της περιοχής, με τις ελάχιστες απαραίτητες επεμβάσεις και σύμφωνα με τις πρόνοιες του Παραρτήματος «Κατευθυντήριες Γραμμές για την Προστασία του Δομημένου και Φυσικού Χαρακτήρα του Παλαιού Πυρήνα Στροβόλου». Νοείται ότι η διατήρηση της φυσιογνωμίας του ευρύτερου περιβάλλοντος Αρχαίου Μνημείου και η κατάλληλη προβολή και ανάδειξη του, αποτελούν βασικές προϋποθέσεις για την έγκριση οποιασδήποτε προτιθέμενης ανάπτυξης. Κατά τη μελέτη τέτοιων αιτήσεων, η Πολεοδομική Αρχή λαμβάνει σοβαρά υπόψη τις απόψεις του Τμήματος Αρχαιοτήτων.

#### **13.5 Κίνητρα**

Τα κίνητρα που παρέχονται στους ιδιώτες για σκοπούς διατήρησης πριν το 2000 (χρηματοδοτικά, φορολογικά, απαλλαγή από ενοικιοστάσιο και μεταφορά συντελεστή δόμησης), δεν ενεργοποίησαν στον επιθυμητό βαθμό την πολιτική διατήρησης. Με τα κίνητρα που εγκρίθηκαν το 2000, καθώς και τη σχετική τροποποίηση του περί Ενοικιοστασίου Νόμου, το ενδιαφέρον των ιδιωτών έχει αυξηθεί σημαντικά. Παραμένουν

ωστόσο επιπλέον περιθώρια διευκόλυνσης και ενθάρρυνσης της διαδικασίας διατήρησης, όπως συνοψίζονται πιο κάτω:

- (α) Επιστροφή χώρου που παραχωρήθηκε για σκοπούς ρυμοτομίας: Σε δρόμους που θα πεζοδρομηθούν και σε περιοχές κυκλοφοριακής ύφεσης, είναι δυνατό, χώρος που παραχωρήθηκε για σκοπούς ρυμοτομίας, να επιστραφεί στους ιδιοκτήτες των επηρεαζόμενων τεμαχίων. Το κίνητρο αυτό αποσκοπεί στην επανεξέταση των δεσμευτικών ρυμοτομιών με στόχο την αποκατάσταση του ιστορικού ιστού και χαρακτήρα του πυρήνα.

Η εξέταση της κάθε περίπτωσης θα γίνεται κατ' αξία, ύστερα από αίτηση του ιδιοκτήτη του επηρεαζόμενου τεμαχίου και αφού:

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

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

- (β) Ευελιξία στην αλλαγή χρήσης: Η αλλαγή χρήσης των διατηρητέων οικοδομών διέπεται ήδη από τις πρόνοιες και την πολιτική χρήσεων του Σχεδίου Περιοχής και από τις κατευθυντήριες γραμμές όσον αφορά τις επιτρεπόμενες επεμβάσεις. Για σκοπούς όμως ενθάρρυνσης της συντήρησης τέτοιων οικοδομών μέσω της αλλαγής χρήσης, θα ισχύουν τα ακόλουθα εξειδικευμένα κίνητρα:

- (i) Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα: Μείωση των απαιτήσεων ή και εξαγορά χώρων στάθμευσης με βάση συγκεκριμένη πολιτική η οποία θα συμφωνηθεί μεταξύ του Δήμου Στροβόλου και του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και θα λάβει υπόψη τους στόχους και επιδιώξεις του Σχεδίου Περιοχής.  
(ii) Κεντρική Εμπορική Περιοχή: Δυνατότητα στέγασης ενός ευρέος φάσματος πολιτιστικών, διοικητικών και άλλων συναφών λειτουργιών.  
(iii) Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης: Δυνατότητα έγκρισης των χρήσεων γραφείων και πολιτιστικών διευκολύνσεων.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 14 ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ- ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ

### 14.1 Γενική Θεώρηση

**14.1.1** Η πυκνότητα της ανάπτυξης και ο επιτρεπόμενος όγκος ρυθμίζονται με βάση τις πρόνοιες των Πολεοδομικών Ζωνών που αφορούν τον συντελεστή δόμησης, το ποσοστό κάλυψης και το ύψος των οικοδομών. Αυτές οι παράμετροι συμβάλλουν ουσιαστικά στη χωροδομική οργάνωση, προσαρμόζοντας τους οικοδομικούς όγκους στον αστικό χώρο. Παράλληλα, αποτελούν εργαλεία λειτουργικής οργάνωσης, εφόσον προσδιορίζουν την ένταση συγκέντρωσης των δραστηριοτήτων και του πληθυσμού (πυκνότητα). Οι Πολεοδομικές Ζώνες δεν συναρτούνται μόνο με την εικόνα και τη σήμανση της περιοχής αλλά και με θέματα ποιότητας ζωής.

**14.1.2** Η δυνατότητα ανέγερσης σχετικά μεγάλων οικοδομικών όγκων και ψηλών πυκνοτήτων στην περιφέρεια του παραδοσιακού πυρήνα, δημιούργησε σοβαρές αντιφάσεις με τη φιλοσοφία και τους στόχους της πολιτικής της διατήρησης. Παραδοσιακές ισόγειες και διώροφες οικοδομές συνορεύουν με τριώροφες ή και πολυώροφες οικοδομές. Η τάση για πλήρη εκμετάλλευση των καθορισμένων συντελεστών ανάπτυξης και των επιτρεπόμενων υψών οικοδομών, έχει ως αποτέλεσμα τις κατεδαφίσεις αξιόλογων παραδοσιακών οικοδομών.

**14.1.3** Οι Πολεοδομικές Ζώνες, ως εργαλεία σχεδιασμού και σήμανσης, παρέχουν τη δυνατότητα επίτευξης των στόχων του Σχεδίου σε συνδυασμό με άλλα εργαλεία ενεργού πολεοδομίας. Παράλληλα, προσφέρουν τη δυνατότητα μέσα από τον καθορισμό της έντασης και της πυκνότητας της ανάπτυξης να προσελκύσουν δραστηριότητες στον πυρήνα.

**14.1.4** Τα βασικά προβλήματα που προκύπτουν από τους συσχετισμούς και τις πρόνοιες των καθορισμένων, με το Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας του 2003, Πολεοδομικών Ζωνών είναι τα ακόλουθα.

- (α) Ο εγκλωβισμός τμημάτων του παραδοσιακού ιστού στο εσωτερικό περιοχών / αξόνων που χαρακτηρίζονται από οικοδομικούς όγκους σημαντικής κλίμακας.
- (β) Οι έντονες μεταπτώσεις μεταξύ επιμέρους Πολεοδομικών Ζωνών, ιδίως στα όρια μεταξύ Ζωνών και η έλλειψη ομαλής διαβάθμισής τους στο σύνολο της περιοχής.
- (γ) Οι σημαντικές διαφορές μεταξύ του παραδοσιακού συστήματος δόμησης (μέχρι διώροφη οικοδομή σε συνεχή δόμηση) και του σύγχρονου (πολυώροφα κτίρια σε πανταχόθεν ελεύθερη δόμηση), γεγονός που συντελεί στην ασυνέχεια του συνόλου.
- (δ) Η απουσία δομημένης διάρθρωσης των Πολεοδομικών Ζωνών ώστε αυτές να συμβάλουν στη σήμανση και αναγνωσιμότητα του αστικού χώρου.

## **14.2 Στόχοι Πολιτικής**

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

- (α) Η ορθότερη διαβάθμιση των συντελεστών ανάπτυξης των διαφόρων περιοχών του Σχεδίου.
- (β) Η προσαρμογή των επιτρεπόμενων οικοδομικών όγκων με την κλίμακα των υφιστάμενων συμπαγών παραδοσιακών / διατηρητέων περιοχών.
- (γ) Η αξιοποίηση των δυνατοτήτων που παρέχουν οι Πολεοδομικές Ζώνες για τη βελτίωση στη σήμανση και συμβολισμό της περιοχής.

## **14.3 Άλλες Πρόνοιες**

**14.3.1** Για σκοπούς ενθάρρυνσης της διατήρησης και αναβίωσης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς καθορίζεται ότι, σε περίπτωση μεταφοράς συντελεστή δόμησης από διατηρητέα οικοδομή, θα υπολογίζεται ο συντελεστής δόμησης που είχε η συγκεκριμένη οικοδομή κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Σχεδίου. Η παρούσα αποσκοπεί στην αποτροπή ενδεχόμενου επηρεασμού των κινήτρων που παρέχονται σε διατηρητέες οικοδομές από πρόνοιες του Σχεδίου Περιοχής.

**14.3.2** Για σκοπούς της παρούσας πολιτικής ισχύει η πρόνοια του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας που αφορά τη μεταφορά συντελεστή δόμησης πέραν του καθοριζόμενου στο Σχέδιο, σε περιπτώσεις μεταφοράς από διατηρητέες οικοδομές.

**ΜΕΡΟΣ Δ**

**ΕΦΑΡΜΟΓΗ**

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 15 ΙΕΡΑΡΧΙΣΗ ΕΡΓΩΝ- ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΕΣ

### 15.1 Γενική Θεώρηση

**15.1.1** Η αποτελεσματική εφαρμογή ενός Σχεδίου συναρτάται άμεσα με τον χρόνο υλοποίησης των προνοιών του. Ιδιαίτερα στην περίπτωση ενός Σχεδίου Περιοχής για ένα παραδοσιακό πυρήνα, τα προβλεπόμενα έργα θα πρέπει να ιεραρχούνται και να υλοποιούνται σύμφωνα με προτεραιότητες και σαφή χρονοδιαγράμματα. Τυχόν αποτυχία στην υλοποίηση έργων δημιουργεί καθυστέρηση ή αναβολή των πρωτοβουλιών που ακολουθούν, και επιτείνει δραστικά τις διεργασίες υποβάθμισης και φθοράς του ζωτικού για το αστικό συγκρότημα χώρου του πυρήνα.

**15.1.2** Η ιεράρχηση των έργων σύμφωνα με το επιθυμητό αποτέλεσμα, και η διαδοχή και διασύνδεση τους στον χώρο, διαμορφώνουν τις προτεραιότητες και φάσεις υλοποίησης. Το αποτέλεσμα είναι συνάρτηση πολλών παραγόντων, όπως η ορθή επιλογή και διαδοχή των φάσεων, η έγκαιρη πρόβλεψη και διαθεσιμότητα των δαπανών, αλλά και η παρακολούθηση και συντονισμός του προγράμματος που απαιτεί αποτελεσματικές δομές διαχείρισης. Στην περίπτωση αυτή, βασικό ρόλο συντονιστή στην προώθηση των έργων του προγράμματος έχει ο Δήμος Στροβόλου, που θα πρέπει να ηγείται και των περισσότερων δράσεων ενεργούς πολεοδομίας.

**15.1.3** Ο προγραμματισμός ενός έργου προϋποθέτει πέραν από τις ίδιες τις κατασκευές, αριθμό προεργασιών, όπως είναι τυχόν απαλλοτριώσεις, η εξασφάλιση της σύμφωνης γνώμης των ιδιοκτητών / ενοίκων (π.χ. σε περίπτωση πεζοδρόμησης), κ.ά. Παράλληλα, αρκετά από τα έργα συνεπάγονται την αλλαγή χρήσης ορισμένων οικοδομών ή την επαναφορά παράνομης χρήσης οικοδομών σε επιτρεπόμενη χρήση. Ωστόσο, σκοπός του Σχεδίου Περιοχής δεν είναι να ετοιμάσει λεπτομερείς προτάσεις για διαμορφώσεις, αλλά να ετοιμάσει ένα υπόβαθρο (θεσμικό, διαδικαστικό, λειτουργικό), καθώς και ένα πρόγραμμα εξέλιξης των έργων στον χώρο. Υπό την έννοια αυτή, αρκετά από τα έργα θα είναι δυνατό να ανατεθούν μεμονωμένα σε ιδιώτες μελετητές, μέσα από τις καθορισμένες διαδικασίες, διασφαλίζοντας τη συνοχή του συνόλου.

### 15.2 Στόχοι Ιεράρχησης

**15.2.1** Οι στόχοι του Σχεδίου στον τομέα αυτό συνοψίζονται ως ακολούθως:

- (α) Ολοκλήρωση των έργων που προβλέπονται στο Σχέδιο σε τακτό χρονικό διάστημα ώστε να επιφέρουν έγκαιρα το επιθυμητό αποτέλεσμα.
- (β) Διασφάλιση ανεξάρτητων και συμπληρωματικών φάσεων εφαρμογής, ώστε να υπάρξει σταδιακή υλοποίηση, χωρίς να δημιουργείται αναστάτωση στον χώρο.
- (γ) Συνδυασμός έργων όσο είναι δυνατό, ώστε οι επεμβάσεις να είναι ολοκληρωμένες και να προάγουν το αίσθημα της πλήρους εμπλοκής του δημοσίου.
- (δ) Προετοιμασία των έργων προωθώντας εμπρόθεσμα τις αναγκαίες προεργασίες για την εφαρμογή τους.

- (ε) Καταμερισμός των έργων ώστε να μπορούν να υλοποιούνται σύμφωνα με τους διαθέσιμους πόρους, και με τρόπο που να διασφαλίζεται η ορθή παρακολούθηση και διαχείρισή τους.

### **15.3 Έργα και Φάσεις Υλοποίησης**

- 15.3.1** Το Σχέδιο Περιοχής τίθεται πάνω σε μεσοπρόθεσμη βάση, και χωρίζεται σε τρεις διαδοχικές φάσεις υλοποίησης. Οι τρεις αυτές φάσεις κατασκευής έργων, στοχεύουν να καλύψουν διαδοχικά την προετοιμασία στην εκπόνηση έργων, την εκτέλεση έργων κυρίως στον παραδοσιακό πυρήνα (που αποτελεί το επίκεντρο του Σχεδίου), και την εκτέλεση άλλων συμπληρωματικών έργων στην περιοχή του Σχεδίου.
- 15.3.2** Στο Σχέδιο παρέχεται η ευελιξία αλλαγής φάσης υλοποίησης για κάποια έργα, όταν για αυτά έχει γίνει η αναγκαία προετοιμασία και δεν προκύπτει οποιοδήποτε λειτουργικό ή άλλο πρόβλημα από την κατασκευή τους. Η επιτυχία του όλου αναπτυξιακού προγράμματος θα εξαρτηθεί από την έγκαιρη υλοποίηση των σημαντικότερων έργων, όπως το δίκτυο πεζοδρόμων, η ανάπλαση της περιοχής Εκκλησίας Παναγίας Χρυσελευσας, η διαμόρφωση οδικού δικτύου ήπιας κυκλοφορίας, κ.λπ.
- 15.3.3 Οι τρεις φάσεις καθορίζονται ως η Α' Φάση *Έργα Άμεσης Προτεραιότητας*, στην οποία περιλαμβάνεται μεταξύ άλλων το έργο ανάπλασης της περιοχής από το παλιό Δημαρχείο μέχρι το νέο Δημοτικό Μέγαρο, η Β' Φάση *Έργα Προτεραιότητας*, στην οποία περιλαμβάνεται μεταξύ άλλων το έργο ανάπλασης όψεων στο κέντρο του πυρήνα, και η Γ' Φάση *Άλλα Έργα*, στην οποία περιλαμβάνεται μεταξύ άλλων το έργο ανάπλασης της περιοχής της εκκλησίας της Αγίας Μαρίας. Τα έργα περιγράφονται σε λεπτομέρεια στο κεφάλαιο 16.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 16 ΕΡΓΑ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑΣ

### 16.1 Γενικά

Τα βασικά έργα προτεραιότητας, που συνάδουν με τις βασικές αρχές πολεοδομικής αναδιάρθρωσης και αναζωογόνησης της περιοχής του Σχεδίου, περιγράφονται με λεπτομέρεια στη συνέχεια. Τα αναφερόμενα έργα σημειώνονται στο Σχέδιο 6, και είναι τα ακόλουθα:

#### **Α' Φάση Έργα Άμεσης Προτεραιότητας**

- (i) Ανάπλαση περιοχής παλιού κέντρου, από την περιοχή του παλιού Δημαρχείου μέχρι την εκκλησία Παναγίας Χρυσελεούσας και το Νέο Δημοτικό Μέγαρο
- (ii) Ανάπλαση χώρου παλιού Δημαρχείου
- (iii) Ανάπλαση περιοχής εκκλησίας Παναγίας Χρυσελεούσας

#### **Β' Φάση Έργα Προτεραιότητας**

- (i) Ανάπλαση όψεων κεντρικής περιοχής
- (ii) Διαμόρφωση οδικού δικτύου ήπιας κυκλοφορίας
- (iii) Ανάπλαση περιοχής εκκλησίας Αγίου Γεωργίου

#### **Γ' Φάση Άλλα Έργα**

- (i) Πεζόδρομος/ ποδηλατόδρομος ποταμού Πεδιαίου
- (ii) Βασικό δίκτυο ποδηλατοδρόμων
- (iii) Ανάπλαση περιοχής εκκλησίας Αγίας Μαρίας

### 16.2 Ανάπλαση Περιοχής Παλιού Κέντρου

Το σχέδιο αφορά τη διαμόρφωση εξωτερικών χώρων κατά μήκος του κεντρικού άξονα από το παλιό Δημαρχείο μέχρι το νέο Δημοτικό Μέγαρο, μέσω της περιοχής της εκκλησίας Παναγίας Χρυσελεούσας, και είναι έργο Α' Φάσης. Τα στοιχεία που θα καθορίσουν την ταυτότητα των χώρων είναι:

- Δύο είδη πλακοστρώσεων, ένα για τον κεντρικό δρόμο και άλλο για τους δευτερεύοντες δρόμους/ πεζοδρόμους.
- Κατάλληλα χωροθετημένα σκίαστρα αποτελούμενα από ελαφριές μεταλλικές και ξύλινες κατασκευές.
- Πίδακες ή Συντριβάνια, που θα αποτελούν σημεία αναφοράς.
- Δενδροφυτεύσεις κατευθείαν στο έδαφος. Στις περιπτώσεις που αυτό δεν είναι δυνατό (π.χ. λόγω διέλευσης υπογείων δικτύων υποδομής), θα χρησιμοποιηθούν κατάλληλου τύπου ανθοδόχες.

- Οδικός φωτισμός, συμπεριλαμβανομένου φωτισμού μικρού ύψους για τους ανοικτούς χώρους.
- Καθιστικοί χώροι.

### **16.3 Ανάπλαση Χώρου Παλιού Δημαρχείου**

**16.3.1** Στον χώρο του παλιού Δημαρχείου, που βρίσκεται σε στρατηγικό σημείο στον ιστό του πυρήνα, καθορίζεται η δημοτικού κέντρου πολιτιστικών και άλλων εκδηλώσεων, που αποτελεί έργο Α' Φάσης. Το Σχέδιο προνοεί για τα ακόλουθα:

- Κατεδάφιση των προσωρινών κατασκευών.
- Εκτεταμένη τοπιοτέχνηση.
- Συντήρηση/ ανακαίνιση του κτιρίου του παλιού Δημαρχείου, για χρήση ως μουσείο και κέντρο πολιτιστικών εκδηλώσεων.
- Κατασκευή μεγάλου υπόγειου χώρου στάθμευσης για εξυπηρέτηση του πολιτιστικού κέντρου και άλλων παρακείμενων χρήσεων και λειτουργιών.

### **16.4 Ανάπλαση Περιοχής Παναγίας Χρυσελεύσας**

**16.4.1** Η δημιουργία ανοικτού χώρου/ πλατείας στην ιστορική αυτή περιοχή του παλιού πυρήνα, θα αποτελέσει πόλο έλξης και σημείο αναφοράς. Το έργο θα αποτελεί το κέντρο του έργου που περιγράφεται στην παράγραφο 16.2, και αφορά έργο Α' Φάσης.

**16.4.3** Η συμπερίληψη στον ανοικτό χώρο της ιδιοκτησίας που σήμερα χρησιμοποιείται ως χώρος στάθμευσης δυτικά της εκκλησίας, θα δημιουργήσει ένα σύνθετο αστικό χώρο κατάλληλης κλίμακας για διάφορες συγκεντρώσεις και εκδηλώσεις. Η περιοχή εξυπηρετείται από τους χώρους στάθμευσης σε διάφορες παρακείμενες περιοχές, τόσο δημοτικούς όσο και καθορισμένους σε ιδιωτικές ιδιοκτησίες, που σε συνδυασμό με το σχέδιο κυκλοφοριακής διαχείρισης, δημιουργούν τις συνθήκες για ένα άνετο περιβάλλον για χρήση από τους δημότες όλων των ηλικιών.

### **16.5 Ανάπλαση Όψεων Κεντρικής Περιοχής**

Η ανάπλαση όψεων στην κεντρική περιοχή του οικισμού, όπου βρίσκονται πολλές διατηρητέες και αξιόλογες παραδοσιακές οικοδομές, στις οποίες έχουν γίνει ακατάλληλες προσθήκες και τροποποιήσεις ανάλογα με τη χρήση και λειτουργία την οποία στεγάζουν, αποτελεί βασικό έργο Β' Φάσης για επίτευξη του στόχου αναβάθμισης του πυρήνα. Μέσω του ολοκληρωμένου αρχιτεκτονικού σχεδιασμού για ανάπλαση των όψεων, θα αναβαθμισθεί το περιβάλλον και θα δημιουργηθούν συνθήκες που ευνοούν την περαιτέρω ποιοτική ανάπτυξη.

#### **16.6 Διαμόρφωση Οδικού Δικτύου Ήπιας Κυκλοφορίας**

Η διαμόρφωση του οδικού δικτύου ήπιας κυκλοφορίας, όπως καθορίζεται στο Σχέδιο 6, που αφορά έργο Β' Φάσης, θα δημιουργήσει τις συνθήκες για ένα ασφαλέστερο περιβάλλον για διακίνηση πεζών και ποδηλάτων, και θα διευκολύνει τις προσβάσεις στους ανοικτούς χώρους.

#### **16.7 Ανάπλαση Περιοχής Εκκλησίας Αγίου Γεωργίου**

Η θέση της εκκλησίας του Αγίου Γεωργίου στον πολεοδομικό ιστό του πυρήνα, καθώς και η αρχαιολογική και αρχιτεκτονική σημασία του μνημείου, καθιστούν το έργο ανάπλασης της άμεσης περιοχής ως έργο Β' Φάσης, με κύριο στόχο την ανάδειξη του μνημείου.

#### **16.8 Πεζόδρομος/ Ποδηλατόδρομος Ποταμού Πεδιαίου**

Η ολοκλήρωση του έργου κατασκευής πεζόδρομου και ποδηλατόδρομου κατά μήκος του ποταμού Πεδιαίου, που αποτελεί έργο Γ' Φάσης, εφόσον το μεγαλύτερο τμήμα του έχει ήδη συμπληρωθεί, θα συνδέσει τον μοναδικό αυτό ανοικτό χώρο που εμπίπτει στην περιοχή του Σχεδίου με την υπόλοιπη περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας, και θα προσφέρει δυνατότητες παθητικής και ενεργούς αναψυχής για το σύνολο του πληθυσμού.

#### **16.9 Βασικό Δίκτυο Ποδηλατοδρόμων**

Η ενσωμάτωση του σχεδίου ποδηλατοδρόμων του ευρωπαϊκού Προγράμματος LIFE στο Σχέδιο Περιοχής, και η κατά φάσεις αξιολόγηση της δυνατότητας εφαρμογής του με βάση τα τοπικά και άλλα δεδομένα της περιοχής, αποτελεί βασικό έργο για την επίτευξη του στόχου του Σχεδίου για παροχή άλλων επιλογών διακίνησης.

#### **16.10 Ανάπλαση Περιοχής Εκκλησίας Αγίας Μαρίνας**

Η ανάπλαση της περιοχής της εκκλησίας Αγίας Μαρίνας, σε χώρο που εφάπτεται του ποταμού Πεδιαίου, αποτελεί βασικό έργο για την επίτευξη του στόχου δημιουργίας ανοικτών χώρων που να παρέχουν ευκαιρίες αναψυχής/ ψυχαγωγίας σε όλες τις ομάδες της περιοχής του Σχεδίου.

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

**Κατευθυντήριες Γραμμές  
για την Προστασία του Δομημένου και Φυσικού Χαρακτήρα  
του παλιού πυρήνα Στροβόλου**

**Κατευθυντήριες Γραμμές**  
**για την Προστασία του Δομημένου και Φυσικού Χαρακτήρα του παλιού πυρήνα Στροβόλου**

**1. ΓΕΝΙΚΑ**

- 1.1** Το Σχέδιο Περιοχής Παλαιού Πυρήνα Στροβόλου 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 υποβαθμίζουν την ποιότητα του ευρύτερου φυσικού ή δομημένου περιβάλλοντος, 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.
- 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 που καθορίζουν την ένταξη 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 στο σύνολο της περιοχής του Σχεδίου, ως ακολούθως:

**2.1 Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα (Π.Ε.Χ.)**

Στην Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα θα δίδεται μεγάλη σημασία και θα ασκείται αυστηρός αισθητικός έλεγχος. Στην περιοχή αυτή 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 στην ΠΕΧ 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, 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 η Πολεοδομική Αρχή θα διασφαλίζει ότι αναπτύξεις σε ιδιοκτησίες εφαιπόμενες της ΠΕΧ θα εναρμονίζονται με αυτή.

## **2.2 Περιοχές Ειδικής Πολιτικής (ΠΕΠ)**

Στις περιοχές αυτές, που περιγράφονται στο κεφάλαιο 4 του παρόντος Σχεδίου, στόχος είναι η διατήρηση της χαμηλής δόμησης και του ψηλού ποσοστού πρασίνου που τις χαρακτηρίζουν, παράλληλα με την ποιοτική αρχιτεκτονική κατασκευή.

## **2.3 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. ΕΙΔΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΑΣΚΗΣΗΣ ΑΙΣΘΗΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ**

**3.1** Η Πολεοδομική Αρχή θα συμβουλευέται 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 συμβουλευεί 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 της πιο πάνω Ειδικής Επιτροπής Άσκησης Αισθητικού Ελέγχου, καθορίζεται με σχετική 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**

Οι κατευθυντήριες γραμμές αφορούν τις ακόλουθες περιπτώσεις αναπτύξεων στα όρια του παρόντος Σχεδίου Περιοχής, και περιγράφονται με λεπτομέρεια στη συνέχεια.

### **1. Παραδοσιακές οικοδομές μέσα στην Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα**

Αναφέρονται σε οικοδομικές εργασίες συντήρησης/ αποκατάστασης των παραδοσιακών οικοδομών μέσα στην Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα, καθώς και σε τυχόν μετατροπές και προσθήκες σε αυτές.

### **2. Νέες οικοδομές μέσα στη Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα**

Αναφέρονται σε ανέγερση νέων οικοδομών σε κενές ιδιοκτησίες εντός της Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα.

### **3. Νέες οικοδομές εκτός της Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα**

Αναφέρονται σε ανέγερση νέων οικοδομών σε ιδιοκτησίες στις Περιοχές Ειδικής Πολιτικής και στις υπόλοιπες περιοχές εκτός της Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα.

## 1. ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ ΜΕΣΑ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΙΔΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ

### 1.1 Γενική Θεώρηση

Για τη συντήρηση/αποκατάσταση παραδοσιακών οικοδομών, θα εφαρμόζονται οι κατευθυντήριες γραμμές του παρόντος Παραρτήματος. Στην έννοια παραδοσιακές οικοδομές, συμπεριλαμβάνονται και οικοδομές οι οποίες έχουν κηρυχθεί ως διατηρητέες ή Αρχαία Μνημεία.

### 1.2 Συντήρηση/ Αποκατάσταση - Ορισμός και Αρχές

1.2.1 Συντήρηση/αποκατάσταση είναι η διαδικασία με την οποία καθίσταται δυνατή η επαναχρησιμοποίηση μιας παραδοσιακής οικοδομής, διατηρώντας τα κύρια χαρακτηριστικά που προσδιορίζουν την ιστορική, κοινωνική, πολιτιστική ή αρχιτεκτονική της αξία. Η διαδικασία αυτή περιλαμβάνει οικοδομικές εργασίες και μετατροπές που αφορούν επιδιορθώσεις, τροποποιήσεις, αφαιρέσεις και προσθήκες που βασίζονται στις ακόλουθες αρχές:

- (α) Ο αυθεντικός παραδοσιακός χαρακτήρας της οικοδομής θα διατηρείται και σε αυτή θα στεγάζεται η αρχική χρήση ή νέα χρήση, νοουμένου ότι αυτή θα συνάδει και δεν θα επιβαρύνει την οικοδομή. Επιπλέον, για τη στέγαση της νέας χρήσης, η αλλαγή των μορφολογικών και τυπολογικών χαρακτηριστικών, και των άλλων ιδιαίτερων γνωρισμάτων της οικοδομής, θα περιορίζεται όσο είναι δυνατό.
- (β) Κάθε οικοδομή αποτελεί αναφορά της εποχής που ανεγέρθηκε, του τόπου και της αρχικής χρήσης της, και θα αποτρέπονται μετατροπές που δίνουν λανθασμένες πληροφορίες για την ιστορική εξέλιξη του κτιρίου, όπως η ατεκμηρίωτη προσθήκη στοιχείων που προέρχονται από άλλες παραδοσιακές οικοδομές.
- (γ) Μετατροπές που έγιναν παλαιότερα στην οικοδομή και αποτελούν μέρος της ιστορικής εξέλιξης της οικοδομής είναι δυνατό να διατηρούνται.
- (δ) Τα αρχικά παραδοσιακά υλικά και χρωματισμοί, οι κατασκευαστικές λεπτομέρειες, τα "τελειώματα", οι κατασκευαστικές μέθοδοι ή δείγματα κατασκευαστικής δεξιοτεχνίας που χαρακτηρίζουν την οικοδομή θα διατηρούνται.
- (ε) Τα αυθεντικά στοιχεία που έχουν φθαρεί, θα επιδιορθώνονται/ συντηρούνται, και δεν θα αντικαθίστανται, εκτός πλέον και αν έχουν υποστεί ανεπανόρθωτη φθορά.
- (στ) Η χημική, μηχανική ή άλλη επεξεργασία υλικών και μορφολογικών στοιχείων, όπου χρειάζεται, θα γίνεται με όσο το δυνατό ηπιότερα μέσα, και είναι σκόπιμο να αποφεύγεται επεξεργασία που μπορεί να προκαλέσει φθορά σε παραδοσιακά υλικά/μορφές.
- (ζ) Οι νέες προσθήκες θα ξεχωρίζουν από τα παραδοσιακά στοιχεία της οικοδομής, αλλά θα συνάδουν με τον χαρακτήρα της σε μέγεθος, κλίμακα και αναλογίες, ώστε να προστατεύεται η ακεραιότητα της οικοδομής και του μικροπεριβάλλοντος της.

**1.2.2** Όσον αφορά τις παραδοσιακές οικοδομές οι οποίες είναι κηρυγμένες διατηρητέες ή Αρχαία Μνημεία, επιπρόσθετα από τις πιο πάνω αρχές και τις κατευθυντήριες γραμμές του παρόντος Παραρτήματος, θα ισχύουν οι όροι που συνοδεύουν χορηγηθείσα συναίνεση του Υπουργού Εσωτερικών ή την άδεια του Διευθυντή Τμήματος Αρχαιοτήτων, αντίστοιχα, για εργασίες συντήρησης/αποκατάστασης, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

### **1.3 Ανάλυση Παραδοσιακών Οικοδομών**

#### **1.3.1 Βασικοί Παράμετροι – Υποπεριοχές**

Για την ορθότερη προσέγγιση κάθε επέμβασης σε παραδοσιακή οικοδομή, πέρα από τις πιο πάνω γενικές αρχές συντήρησης/ αποκατάστασης, απαραίτητη είναι επίσης η γνώση των παραμέτρων που συνθέτουν το ίδιο το κτίσμα καθώς και τα γενικότερα χαρακτηριστικά του περιβάλλοντα χώρου της περιοχής όπου βρίσκεται. Για τον σκοπό αυτό ακολουθεί μια σύντομη αναφορά στις δύο βασικές παραμέτρους της μορφολογίας (χαρακτήρα) και της τυπολογίας (διάθρωσης του χώρου) σε σχέση με τα παραδοσιακά κτίσματα, καθώς επίσης μία σύντομη περιγραφή των βασικών υποπεριοχών που έχουν εντοπιστεί στο Στρόβολο, η οποία δεν είναι εξαντλητική αλλά σκοπό έχει να δώσει ένα βασικό πλαίσιο ανάγνωσης του χώρου.

#### **1.3.2 Μορφολογία/ Τυπολογία οικοδομών**

Παρόλο που η Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα Στροβόλου αποτελεί ένα οργανικό σύνολο, εντούτοις διακρίνονται σημαντικές διαφοροποιήσεις στον χαρακτήρα των παραδοσιακών οικοδομών. Οι διαφοροποιήσεις αυτές εντάσσονται στις ακόλουθες τρεις γενικές κατηγορίες:

##### **(α) Οικοδομές αγροτικού τύπου**

Τα μορφολογικά χαρακτηριστικά των οικοδομών αγροτικού τύπου είναι όμοια με αυτά που συναντώνται σε πολλές άλλες περιοχές της Κύπρου και είναι, κατά κανόνα, ταυτισμένα με την τυπολογική οργάνωση της αγροτικής κατοικίας. Χαρακτηρίζονται από τη μεγάλη περικλειστή αυλή με μαντρότοιχο και κτίσματα απλά ογκομετρικά, με προσανατολισμό προς τον νότο ή την ανατολή. Το σχήμα των εσωτερικών αυλών και των τεμαχίων είναι γενικά ακανόνιστο, ενώ τα μεγέθη του τεμαχίου και της αυλής είναι σημαντικά μικρότερα από τα μεγέθη που εμφανίζονται σε νεώτερες γειτονίες της περιοχής. Τα κτίσματα χωροθετούνται συνήθως στο βάθος του τεμαχίου, εφαιπτόμενα του συνόρου, με πρόσβαση από τον δρόμο μέσω της εσωτερικής αυλής. Χαρακτηριστικά μορφολογικά στοιχεία είναι οι μονοκλινείς στέγες προς την αυλή με χολετρωτά κεραμίδια, κάποτε σε διαφορετικά επίπεδα λόγω διαφορετικών περιόδων οικοδόμησης. Οι επεκτάσεις στον όροφο γίνονταν όταν ο χώρος της αυλής ήταν περιορισμένος και για την πρόσβαση προς αυτόν χρησιμοποιείται εξωτερική ξύλινη σκάλα, η οποία οδηγεί στο στεγασμένο μπαλκόνι ορόφου. Οι οικοδομές αυτές αποτελούν τον βασικό τύπο κατοικίας του οικισμού, και προϋπήρχαν χρονικά του τύπου που περιγράφεται πιο κάτω.

(β) Οικοδομές αστικού τύπου

Η δεύτερη κατηγορία εμφανίζεται στα τέλη του 19<sup>ου</sup> και αρχές του 20<sup>ου</sup> αιώνα. Η κύρια οικοδομή αποτελεί ένα ολοκληρωμένο σύνολο εξαρχής, με τις βοηθητικές χρήσεις να αποτελούν συχνά δεύτερο κτίσμα στην ιδιοκτησία. Το οδικό σύστημα και τα τεμάχια είναι γενικά πιο γεωμετρικά και μεγαλύτερα, σε σύγκριση με οικοδομές της προηγούμενης κατηγορίας. Γενικά, οι χώροι της κατοικίας μεταφέρονται προς τον δρόμο, τα ανοίγματα μεγαλώνουν και αυξάνονται σε αριθμό, και αρκετές οικοδομές οργανώνονται γύρω από κεντρικό εσωτερικό ηλιακό (τριμερής διάταξη), ενώ η αυλή αποκτά δευτερεύουσα σημασία. Ταυτόχρονα εγκαταλείπεται το ψηλό περιτείχισμα, που αντικαθίσταται με το χαμηλό τοίχιο με το διακοσμητικό κάγκελλο και την επιβλητική καγκελλόθυρα ανάμεσα στα ψηλότερα λαξευτά κολωνάκια, που οδηγεί συνήθως στην καλυμμένη βεράντα της κύριας εισόδου. Στις όψεις, τα νέα μορφολογικά στοιχεία που εισάγονται με μεγαλύτερη συχνότητα, είναι τα λαξευτά πέτρινα περιθωρώματα, η λαξευτή τοιχοποιία στις ακμές και στη βάση της οικοδομής, κ.ά.

Όταν τα κτίρια τοποθετούνται επί του οδικού συνόρου, στεγάζονται με δίρικτες στέγες προς τον δρόμο και την αυλή, και με τον εξωτερικό και εσωτερικό ηλιακό να καθορίζει την κύρια είσοδο. Σε αρκετές περιπτώσεις οι οικοδομές εφάπτονται του ενός ή και των δύο πλαϊνών συνόρων και το σχήμα τους είναι ορθογωνικό ή Γ, ως αποτέλεσμα προσθηκών βοηθητικών οικοδομών.

Μεταγενέστερα, κυριαρχεί το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα, όπου η οικοδομή χωροθετείται στο κέντρο τεμαχίου κανονικού σχήματος, με τετρακλινή συνήθως στέγαση και μεγάλη βεράντα στην πρόσοψη της οικοδομής. Σε αυτές τις περιπτώσεις, το κτίριο παρουσιάζεται με ένα συμπαγές ορθογώνιο σχήμα χωρίς επεκτάσεις.

(γ) Οικοδομές αστικού/εμπορικού τύπου

Κατά μήκος της λεωφόρου Αρχιεπισκόπου Κυπριανού, που αποτελεί την κύρια εμπορική αρτηρία, και σε τμήμα της οδού Προδρόμου, παρουσιάζεται ο αστικός τύπος με μεταλλαγή του ισογείου για εμπορικούς σκοπούς, ενώ ο όροφος παραμένει ως οικία. Σε αρκετά σημεία διατηρείται το σύστημα συνεχούς δόμησης και πυκνότητας των οικοδομών, οι οποίες τοποθετούνται κάθετα προς τον δρόμο. Η κάτοψη του ορόφου ακολουθεί την κάτοψη του ισογείου με επέκταση κιοσκιού πάνω από την κύρια είσοδο του ισογείου ή με κατασκευή εξώστη σε νεώτερες οικοδομές. Η σκάλα προς τον όροφο τοποθετείται στον κεντρικό ηλιακό και σπανιότερα εξωτερικά στην αυλή του τεμαχίου. Όταν ο τύπος είναι μονόροφος και οικοδομήθηκε εξαρχής για να στεγάσει εμπορική χρήση, στην πρόσοψη συναντάται σκέπαστρο με σιδερένια και ξύλινη κατασκευή.

Ο καθαρά εμπορικός τύπος π.χ. παλαιά ελαιοτριβεία, ελαιόμυλοι, καφενεία κ.λπ., αποτελείται συνήθως από ένα χώρο ο οποίος επιμηκύνεται με τη βοήθεια καμάρων ή νεφκών. Έχει μεγάλα ανοίγματα στην πρόσοψη για φωτισμό και στεγάζεται με δικλινή στέγη.

### 1.3.2.1 Εντοπισμός υποπεριοχών στην Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα Στροβόλου

Στον πυρήνα του Στροβόλου διακρίνονται υποπεριοχές, όπου επικρατούν οι πιο κάτω κτιριολογικοί τύποι. Οι υποπεριοχές δεν έχουν ιδιαίτερα αρχιτεκτονικά και πολεοδομικά χαρακτηριστικά, ούτε αυστηρά καθορισμένα όρια, και επιπλέον δεν είναι "αμιγείς" στον χαρακτήρα. Συχνά αναμιγνύονται σε αυτές διάφορα χαρακτηριστικά, με αποτέλεσμα η εξαγωγή απόλυτων κανόνων να μην αντικατοπτρίζει την πραγματικότητα. Ο εντοπισμός τους όμως είναι χρήσιμος για τον κάθε μελετητή ως ένα γενικότερο πλαίσιο αναφοράς που μπορεί να δώσει πληροφορίες για τον κυρίαρχο χαρακτήρα της κάθε υποπεριοχής, καθώς και για τη θέση της μέσα στο σύνολο του οικισμού.

- (α) Οι οικοδομές αγροτικού τύπου βρίσκονται συγκεντρωμένες στα νότια και νοτιοδυτικά της εκκλησίας Χρυσελεύσης, στη γειτονιά μεταξύ των οδών Ψαρών και Βίκτωρος Ουγκώ, στην περιοχή γύρω από την εκκλησία του Αγίου Γεωργίου και μεταξύ των οδών Ερμού και Διός. Μεμονωμένα παραδείγματα βρίσκονται και σε άλλες περιοχές.
- (β) Στις περισσότερες οικιστικές περιοχές του πυρήνα, οι οικοδομές παρουσιάζονται με έντονες αστικές και νεοκλασικές επιρροές, όπου κυριαρχεί ως επί το πλείστον το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα, με υποκατηγορία τον αστικό τύπο που οικοδομείται με το συνεχές σύστημα δόμησης, με την τοποθέτηση οικοδομών επί του οδικού συνόρου ή σε μικρή απόσταση από το οδικό σύνορο.
- (γ) Οι οικοδομές του τύπου που χαρακτηρίζεται από εμπορική χρήση στο ισόγειο και κατοικία στον όροφο, περιορίζονται ως επί το πλείστον στην κύρια εμπορική αρτηρία, τη Λεωφόρο Αρχιεπισκόπου Κυπριανού, με μικρή επέκταση σε τμήμα της οδού Προδρόμου.

## 1.4 Κατευθυντήριες Γραμμές σε σχέση με την Κατασκευή και τη Μορφολογία της Οικοδομής

### 1.4.1 Τοιχοποιία

1.4.1.1 Τα βασικά υλικά, τα οποία χρησιμοποιούνται στις παραδοσιακές τοιχοποιίες είναι το πλινθαρότουβλο, σε βάση από πέτρα, ο ασβεστολιθικός ψαμμίτης (πουρόπετρα), σε πελεκημένη ή ακατέργαστη μορφή αργολιθοδομής, και το συμπαγές τουβλάκι. Σπανιότερα, χρησιμοποιείται το ξύλο και τα ιζηματογενή πετρώματα (τοιχοί ντολμά).

1.4.1.2 Στην περίπτωση οικοδομών αστικής αρχιτεκτονικής, χρησιμοποιείται η πελεκημένη πουρόπετρα, κυρίως στην πρόσοψη, ενώ στις άλλες όψεις χρησιμοποιείται η οπτοπλινθοδομή. Η πελεκητή πουρόπετρα χρησιμοποιείται και σε περιθωρώματα ανοιγμάτων.

1.4.1.3 Η επιδιόρθωση της επιχρισμένης τοιχοποιίας θα γίνεται με τον παραδοσιακό τρόπο και τα αρχικά παραδοσιακά υλικά της κάθε οικοδομής (πέτρα, πλινθάρι, κ.λπ.). Το επίχρισμα πρέπει να συντηρείται ή να επανακατασκευάζεται στην αρχική του μορφή (ασβέστωμα, γύψωμα, αχυροπηλός) με τον παραδοσιακό τρόπο και υλικά, ενώ δεν θα διατηρούνται ή

κατασκευάζονται επιχρίσματα με υλικά ασύμβατα με τα παραδοσιακά (π.χ. τσιμεντοσουβάς, σπριτς), ώστε η τελική εικόνα να είναι ίδια με την αρχική αυθεντική και ταυτόχρονα να επιτρέπεται η διαπνοή της τοιχοποιίας. Θα διατηρείται πάντοτε η αυθεντική σχέση επιχρισμένων επιφανειών και επιφανειών με εμφανή πέτρα.

#### **1.4.2 Πέτρινα Λαξευτά Στοιχεία**

Τα πέτρινα λαξευτά στοιχεία των όψεων πρέπει να καθαρίζονται από βαφές και επιχρίσματα, ώστε η πέτρα να παραμένει στη φυσική της κατάσταση. Όπου χρειάζεται θα επιδιορθώνονται με φαρασάνι (κονίαμα με βάση κονιορτοποιημένη πέτρα) στο χρώμα της πέτρας, ενώ τα πολύ φθαρμένα τμήματά τους να αντικαθίστανται με την ίδια πέτρα κατάλληλα λαξευμένη. Τα εν λόγω στοιχεία δεν θα επιτραπεί να βάφονται ή να επιχρίζονται.

#### **1.4.3 Κουφώματα**

**1.4.3.1** Τα αυθεντικά παραδοσιακά φύλλα στα κουφώματα των όψεων (εξωτερικά και εσωτερικά) θα πρέπει να διατηρούνται, συντηρούνται ή να αποκαθίστανται στην αρχική τους μορφή (μέγεθος, αναλογίες, θέση). Σε περιπτώσεις ανεπανόρθωτης ζημιάς, θα αντικαθίστανται με νέα φύλλα που θα είναι όμοια με τα αυθεντικά/ παραδοσιακά φύλλα της οικοδομής.

**1.4.3.2** Σε περίπτωση που ανοίγματα παραδοσιακών οικοδομών όπου στεγάζονται εμπορικές χρήσεις, μικρά εργαστήρια και κατοικίες, έχουν υποστεί αλλοιώσεις, αυτά θα αποκαθίστανται με την επαναφορά της αρχικής μορφής του ανοίγματος και την αποκατάσταση της ορθής σχέσης κενού/ πλήρους (ανοίγματος/τοιχοποιίας).

**1.4.3.3** Είναι δυνατό να γίνουν αποδεκτά νέα ανοίγματα σε όψεις όπου η μορφολογική σύνθεση δεν είναι συνήθως τόσο αυστηρή, και εφόσον αυτά κριθούν απαραίτητα για τη λειτουργία της οικοδομής. Στα νέα ανοίγματα θα τηρούνται οι βασικές αναλογίες των υφιστάμενων παραδοσιακών ανοιγμάτων (ορθογώνια με μακρόστενες κάθετες αναλογίες), εκτός όπου υπάρχει διαφορετική ολοκληρωμένη εναλλακτική αρχιτεκτονική πρόταση. Όπου σχεδιάζεται διάνοιξη νέων ανοιγμάτων θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη η συνολική όψη, ώστε να μην διαταράσσεται η ισορροπία στη σχέση κενού/πλήρους της τοιχοποιίας. Η διάνοιξη αλλεπάλληλων ανοιγμάτων σε περιορισμένο τμήμα τοιχοποιίας καταργεί την ισορροπία κενού/πλήρους και τη λιτότητα που χαρακτηρίζει την παραδοσιακή αρχιτεκτονική, ενώ μπορεί να δημιουργήσει προβλήματα στη στατική επάρκεια της φέρουσας τοιχοποιίας και θα πρέπει να αποφεύγεται. Στην περίπτωση των οικοδομών με αστικές επιρροές, τα ανοίγματα στην πρόσοψη είναι αυστηρά διατεταγμένα, και για τον λόγο αυτό αλλαγές στη θέση και τη μορφή, ή η διάνοιξη νέων ανοιγμάτων, δεν είναι αποδεκτά. Σε καμία περίπτωση θα επιτρέπονται ψεύτικα πλαίσια από σουβά ή από επένδυση πέτρας γύρω από τα ανοίγματα, ή θα τοποθετούνται εξωτερικές πατούδες ή μπετονένια ανώφλια σε αυτά.

**1.4.3.4** Τα αυθεντικά παραδοσιακά φύλλα και τζαμλίκια των κουφωμάτων των όψεων (εξωτερικά και εσωτερικά) να συντηρούνται ή να αποκαθίστανται στην αρχική τους μορφή (σανιδωτά με πλατιές σανίδες -κυρίως σε οικοδομές λαϊκής αρχιτεκτονικής, περσιάνες -σε οικοδομές με νεοκλασικές επιρροές). Τα φύλλα και τζαμλίκια να διατηρούνται στην αρχική αυθεντική τους θέση ή, αν είχαν αντικατασταθεί, να τοποθετούνται στο έξω μέρος του ανοίγματος, πρόσωπο με την τοιχοποιία, εκτός στην περίπτωση κουφωμάτων που περιβάλλονται με

πέτρινα πλαίσια. Στην περίπτωση επιχρισμένων τοιχοποιιών πρέπει να πλαισιώνονται περιμετρικά με αρμοκάλυπτρα, ενώ στην περίπτωση ανεπίχρηστων τοιχοποιιών δεν θα τοποθετείται αρμοκάλυπτρο. Στα τζαμλίκια (με ή χωρίς σιδεριά ανάμεσα στα τζαμλίκια και στα εξωτερικά φύλλα) να διατηρείται ο αρχικός διαχωρισμός. Σε περίπτωση όπου δεν υπάρχουν υφιστάμενα τζαμλίκια είναι αποδεκτή η τοποθέτηση νέων, σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα, για λειτουργικούς λόγους.

**1.4.3.5** Οι θύρες εισόδου και ξυπορτιών πρέπει να διατηρούνται στην αυθεντική τους θέση και μορφή (σανιδωτές με πλατιές σανίδες στις οικοδομές λαϊκής αρχιτεκτονικής και σκαλιστές ξυλοκατασκευές ή απλές ταμπλαδωτές με στενόμακρους φεγγίτες και σφυρήλατες σιδεριές στις οικοδομές με αστικές επιρροές). Όπου αυτό δεν είναι δυνατό, θα επανακατασκευάζονται όμοιες με τις αυθεντικές ή με αυτές που συναντούνται σε οικοδομές παρόμοιας τυπολογίας. Στις μαγαζόπορτες πρέπει να διατηρούνται/επανατοποθετούνται τα αυθεντικά σανιδωτά εξώφυλλα. Όπου έχουν προστεθεί σε αυτές νεώτερα μεταλλικά ρολά εξωτερικά, και εσωτερικά υπάρχουν τζαμλίκια με ταμπλάδες, αυτά μπορούν να διατηρούνται. Νέα τζαμλίκια απλής μορφής σε οικοδομές με εμπορική χρήση στο ισόγειο (όπως χοντρό γυαλί χωρίς πλαίσια) είναι αποδεκτά.

**1.4.3.6** Οι αρσέρες (μικροί φεγγίτες), όπου αυτές υπάρχουν, θα διατηρούνται στην αυθεντική τους μορφή και διαστάσεις. Ιδιαίτερη προσοχή πρέπει να δίνεται στη συντήρηση τυχόν γύψινων ή πέτρινων διακοσμητικών στοιχείων στο άνοιγμα τους. Όπου υπάρχουν, να διατηρούνται οι απλές σιδεριές με τις κάθετους ράβδους.

**1.4.3.7** Τα αυθεντικά εξαρτήματα των κουφωμάτων (απλά σιδερένια ή ξύλινα), όπως μεντεσέδες, χερούλια, κλειδαριές, άλλοι μηχανισμοί κ.λπ., πρέπει να διατηρούνται αφού συντηρηθούν ή, όπου δεν υπάρχουν, να τοποθετούνται νέα όμοια με τα παραδοσιακά. Δεν θα επιτρέπονται ψευδοπαραδοσιακά ή σύγχρονα αταίριαστα εξαρτήματα.

#### **1.4.4 Κεκλιμένες Στέγες**

**1.4.4.1** Η αυθεντική στέγη πρέπει να συντηρείται και να διατηρείται τόσο όσο αφορά τη θέση, μορφή και κλίση της (απλή μονόριχτη ή δίριχτη με μικρή κλίση ή τετράριχτη σε οικοδομές με νεοκλασική επιρροή), όσο και την κατασκευή της (ξύλινη κατασκευή με βολιτζια ή τσάπες πάνω από τα οποία τοποθετούνται πλατιά σανίδια, καλαμωτές, ψαθαρκές ή κλαδιά- σχιδάτζια) με κάλυψη από κεραμίδι πήλινο πανομοιότυπο με το προϋφιστάμενο αυθεντικό). Στο άνω μέρος της κατασκευής, πριν από τα κεραμίδια, είναι δυνατή η τοποθέτηση μονώσεων. Ιδιαίτερη σημασία έχει η διατήρηση ή η αποκατάσταση των αυθεντικών λεπτομερειών και «τελειωμάτων» της στέγης: η απόληξη στο κάτω μέρος γίνεται είτε με γυψομάρμαρα, είτε με προεξέχουσες μορίνες -συνήθως στις πλάγιες όψεις- με σανίδι μπροστά. Στις οικοδομές με αστικές επιρροές, η απόληξη της στέγης καταλήγει σε λίθινο διακοσμητικό κρόδωμα, ενώ στις πλάγιες όψεις δημιουργείται ξύλινο καρκάνι με ξύλινο ταβάνωμα από πλατεία σανίδια. Το λίθινο κρόδωμα της πρόσοψης είναι πάντα λαξεμένο ώστε να ενσωματώνει στις σχηματισμένες βαθμίδες του την οριζόντια υδρορόη της πρόσοψης.

**1.4.4.2** Τυχόν φεγγίτες οροφής θα τοποθετούνται σύμφωνα με την κλίση και σε επαφή με τη στέγη, και δεν θα εξέχουν από αυτήν.

**1.4.4.3** Στις οικοδομές εμπορικού τύπου, στα σημεία όπου δημιουργούνται κιόσκια στον όροφο, το κρόδωμα κατασκευάζεται από ξύλο το οποίο προεξέχει γύρω στα 40 εκ. από την τοιχοποιία για να προστατεύει την ελαφριά κατασκευή από ντολμά ή παγδατί του κιοσκίου. Το κρόδωμα έχει οριζόντιο ταβάνωμα από δύο τουλάχιστον πλατιά σανίδια τοποθετημένα παράλληλα με την τοιχοποιία.

#### **1.4.5 Δώματα**

**1.4.5.1** Παρόλο που αυτός ο τύπος στέγασης δεν χρησιμοποιείται συχνά στις παραδοσιακές οικοδομές της περιοχής, σε περίπτωση ύπαρξης παραδοσιακών δωμαίων, αυτά θα πρέπει να διατηρούνται/συντηρούνται ή επανακατασκευάζονται στην αυθεντική τους κατάσταση όσον αφορά τη θέση, τη μορφή και την κατασκευή (ξύλινα βολίτζια ή τσάπες πάνω από τα οποία τοποθετούνται ψαθαρκές, καλαμωτές ή κλαδιά ("σχιδάτζια"). Πάνω από αυτά είναι αποδεκτή η τοποθέτηση ελαφρομπετόν ή άλλου παρόμοιου υλικού στη θέση που παραδοσιακά υπήρχε χώμα. Περιμετρικά θα κατασκευάζεται παραδοσιακό κρόδωμα με πέτρινες πλάκες. Το τελικό στρώμα μόνωσης της πλάκας δεν πρέπει να είναι ορατό. Τα παραδοσιακά δώματα που είχαν ήδη αντικατασταθεί από μπετονένιες πλάκες μπορούν να παραμείνουν ως έχουν, εφόσον αποτελούν πια μια χαρακτηριστική μεταγενέστερη επέμβαση που συναντάται στην πλειονότητα των παραδοσιακών οικοδομών, και η οποία σηματοδοτεί την εποχή της έναρξης της ευρείας χρήσης του μπετόν. Σε αυτή την περίπτωση η πλάκα δεν πρέπει να προεξέχει εκτός της τοιχοποιίας και θα πρέπει να κόβεται και να κατασκευάζεται το παραδοσιακό κρόδωμα. Η πλάκα πρέπει να επικαλύπτεται με χαλίκι ή άλλο κατάλληλο υλικό.

**1.4.5.2** Στην περίπτωση βατού δώματος δεν θα πρέπει να τοποθετείται επιπρόσθετο στρώμα υπερβολικού πάχους. Αν υπάρχει επιφάνεια από μπετόν αυτή θα πρέπει να συντηρείται και να παραμένει ως έχει ή να τοποθετούνται σε αυτήν πέτρινες πλάκες περιοχής. Στις περιπτώσεις που η δημιουργία προστατευτικού περιμετρικού κιγκλιδώματος κρίνεται ως αναγκαία για λόγους ασφάλειας, το κιγκλίδωμα θα πρέπει να αποτελείται από λεπτές μεταλλικές διατομές απλής και σύγχρονης μορφής (π.χ. κάθετες αραιές λάμες με οριζόντια συρματοσχοίνα). Το κιγκλίδωμα να τοποθετείται πίσω από το κρόδωμα, έτσι ώστε να μειώνεται η αισθητική του επίδραση στο σύνολο της οικοδομής.

#### **1.4.6 Εξώστες**

**1.4.6.1** Οι παραδοσιακοί εξώστες πρέπει να συντηρούνται/ αποκαθίστανται στην αρχική αυθεντική τους μορφή. Αποτελούνται από ξύλινες κατασκευές με απλές ορθογώνιες διατομές ή σκαλιστές. Σήμερα στους ξύλινους εξώστες το πάτωμα έχει σχεδόν παντού αντικατασταθεί από μπετόν. Σε πολλές περιπτώσεις νεώτερων οικοδομών, ή όπου ο όροφος αποτελούσε προσθήκη σε παλαιότερη οικοδομή, ο εξώστης είναι κατασκευασμένος από την αρχή από μπετόν με χαρακτηριστική απόληξη και στηρίζεται σε σιδεροδοκούς. Αυτή η κατασκευή θα πρέπει να διατηρείται. Το κιγκλίδωμα αποτελείται συνήθως από ξύλινο χειρολισθήρα και απλές κάθετες σιδερένιες ράβδους, ή (στις περιπτώσεις οικοδομών με αστικές επιρροές), από περίτεχνη σιδεριά με γεωμετρικά ή άλλα μοτίβα που επίσης θα πρέπει να διατηρείται.

**1.4.6.2** Δεν θα επιτρέπεται η κατασκευή νέων εξωστών με ψευδοπαραδοσιακή μορφή, η μετατροπή οριζόντιων ταβανωμάτων σε κεκλιμένα, η αντικατάσταση των πλατιών σανιδωμάτων από στενές ξύλινες λωρίδες (ραμποτέ), ή η τοποθέτηση επιπρόσθετων

πατωμάτων από μωσαϊκά ή κεραμικά, που δημιουργούν μεγάλο συνολικό πάχος πλάκας. Επιπλέον, δεν θα επιτρέπεται η χρήση αιτρίαστων παραδοσιακών μοτίβων (π.χ. παρμακωτό) ως κιγκλίδωμα και η χρήση ψευδοπαραδοσιακών σχεδίων ή νεώτερων κιγκλιδωμάτων τυχαίας μορφής, με αποτέλεσμα η κατασκευή να αποκτά "βαρειά" μορφή.

#### **1.4.7 Περιτειχίσματα**

Στις οικοδομές αγροτικού τύπου, τα περιτειχίσματα αποτελούνται συνήθως από ψηλούς μαντρότοιχους (τουλάχιστον 1,60 μ.) με πέτρινη βάση και πλινθάρια, που περιβάλλουν την εσωτερική αυλή. Στο πάνω μέρος του μαντρότοιχου παραδοσιακά υπήρχαν σαμάρια (τριγωνική απόληξη με πηλό). Στις οικοδομές με αστικές επιρροές σε ελεύθερο σύστημα δόμησης, τα περιτειχίσματα αποτελούνται γενικά από πέτρινο χαμηλό τοιχαράκι με απλή σιδεριά στο πάνω μέρος και πέτρινα κολωνάκια από λαξευμένη πέτρα που πλαισιώνουν την περίτεχνη συνήθως καγκελόπορτα εισόδου. Τα μορφολογικά αυτά στοιχεία θα διατηρούνται ή επαναφέρονται στην αρχική τους μορφή. Σε καμία περίπτωση δεν είναι αποδεκτή η αντικατάσταση των ξύλινων ξυπορτιών των περιτειχισμάτων με άλλα τυχαία κουφώματα, ή η κατασκευή νέων ξυπορτιών ψευδοπαραδοσιακής μορφής.

#### **1.4.8 Δάπεδα**

Στο εσωτερικό της οικοδομής υπάρχουν συνήθως γυψομάρμαρα, μωσαϊκά πλακάκια, σανιδωτό δάπεδο ή χώμα. Τα υφιστάμενα δάπεδα πρέπει να διατηρούνται ή να αποκαθίστανται. Ιδιαίτερη προσοχή πρέπει να δίνεται στη διατήρηση των γυψομαρμάρων και των μωσαϊκών διακοσμητικών πλακιδίων. Δεν είναι αποδεκτή η αντικατάσταση των γυψομαρμάρων ή των μωσαϊκών από κεραμικά πλακάκια ή άλλα υλικά εντελώς ξένα με τον χαρακτήρα της οικοδομής. Επίσης πρέπει να αποφεύγονται οι απομιμήσεις φυσικών πλακών από μπετόν ή οι μπετονένιες πλάκες με έντονα χρώματα και χαραγμένα σχέδια. Τυχόν νέα δάπεδα στην παλιά οικοδομή θα πρέπει να είναι από παραδοσιακά υλικά της περιοχής.

#### **1.4.9 Χολέτρες**

Για την απομάκρυνση των νερών της βροχής από τις στέγες, στις οικοδομές λαϊκής αρχιτεκτονικής, δεν χρησιμοποιούνταν γενικά οι χολέτρες και είναι προτιμότερο η εκ των υστέρων προσθήκη τους να αποφεύγεται. Στις ξύλινες κεκλιμένες στέγες τα νερά της βροχής αφήνονταν να απορρέουν ελεύθερα, ενώ στα δώματα τοποθετούνταν παραδοσιακά ειδικά διαμορφωμένες υδρορροές (καννούρες), που διαμορφώνονταν σε σχέση με το πέτρινο περιμετρικό κρόδωμα. Αυτές πρέπει, όπου υπάρχουν, να συντηρούνται και να διατηρούνται ως έχουν. Στις οικοδομές με αστικές επιρροές οι χολέτρες κατασκευάζονται με οριζόντιες και κάθετες μεταλλικές σωλήνες. Όπου χρειάζονται αντικατάσταση, να αποφεύγεται η χρήση πλαστικών σωλήνων ή σωλήνων μεγαλύτερων διατομών από τις υφιστάμενες. Οι χρωματισμοί τους πρέπει να συνάδουν με αυτούς της τοιχοποιίας.

#### **1.4.10 Χρωματισμοί**

**1.4.10.1** Οι υφιστάμενοι χρωματισμοί των κουφωμάτων, των άλλων ξύλινων στοιχείων, της τοιχοποιίας εξωτερικά και εσωτερικά, πρέπει να διατηρούνται ή να αποκαθίστανται. Δεν θα επιτρέπεται η χρήση βερνικιών που δίνουν κοκκινωπές ή κιτρινωπές αποχρώσεις στη

φυσική ξυλεία, η διατήρηση του φυσικού χρώματος σε κουφώματα που ήταν ανέκαθεν μπογιατισμένα, ή η χρήση ασύμβατων χρωματισμών στην τοιχοποιία καθώς και η χρήση γενικά γυαλιστερών μπογιών και βερνικιών.

**1.4.10.2** Οι ξυλοκατασκευές, κυρίως στις οικοδομές με αστικές επιρροές, είναι συνήθως ελαιοχρωματισμένες (συνήθη χρώματα: αποχρώσεις του καφέ, γκριζοπράσινο, γκριζομπλέ, ενώ στα εσωτερικά τζαμλίκια χρησιμοποιούνται ανοικτοί χρωματισμοί (συνήθως σπασμένο άσπρο). Τα κιγκλιδώματα βάφονται συνήθως με μπεζ ή γκριζο. Οι τοιχοποιίες τόσο εσωτερικά όσο και εξωτερικά ήταν βαμμένες με αποχρώσεις του άσπρου και της ώχρας.

#### **1.4.11 Διαμόρφωση Εσωτερικής Αυλής**

Η εκτεταμένη πλακόστρωση των εσωτερικών αυλών όπου παραμένουν μόνο λιγοστά λασάνια με χώμα, αλλοιώνει την ισορροπία κτιστού/ φυσικού που υπάρχει στις εσωτερικές αυλές. Ο παραδοσιακός χώρος στην εσωτερική αυλή δεν συναρτάται μόνο από σκληρές επιφάνειες. Η τοπιολόγηση σημαντικού τμήματος της αυλής με δέντρα και φυτά της κυπριακής τοπικής χλωρίδας, και η χρήση μαλακών επιφανειών, συμβάλλει σημαντικά στον χαρακτήρα του χώρου και θα πρέπει να διατηρείται.

#### **1.4.12 Διαφημιστικές Πινακίδες**

Η θέση, το μέγεθος και η μορφή θα δείχνονται στα σχέδια που υποβάλλονται για εξασφάλιση Πολεοδομικής Άδειας, σε σχέση με ανέγερση, επιδιόρθωση, προσθήκη ή αλλαγή χρήσης οικοδομής. Ειδικότερα ισχύουν τα ακόλουθα:

- (α) Διαφημιστική πινακίδα πρέπει να τοποθετείται διακριτικά στην οικοδομή και να αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της, χωρίς να αλλοιώνει τα αρχιτεκτονικά ή μορφολογικά της στοιχεία. Το μέγεθος της πινακίδας θα πρέπει να συσχετίζεται με τα ανοίγματα σε ύψος και πλάτος.
- (β) Σε κάθε νόμιμη επιχείρηση επιτρέπεται η τοποθέτηση μίας επιγραφής παράλληλης ή και κάθετης με το κτίριο.
- (γ) Δεν επιτρέπονται οι φωτεινές/αντανakλαστικές πινακίδες ή οι πινακίδες με κινούμενα γράμματα.
- (δ) Καμία διαφημιστική πινακίδα 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.
- (ε) Καμία διαφημιστική πινακίδα θα τοποθετείται στον ελεύθερο χώρο γύρω από την οικοδομή.
- (στ) Οι επιγραφές σε διαφημιστική πινακίδα θα αναφέρουν χωρίς υπερβολές τα απαραίτητα αναγκαία και θα γράφονται στην ελληνική (εκτός λέξεις πατέντας), και δευτερευόντως σε άλλη γλώσσα.

- (ζ) Οι επιγραφές θα είναι λιτές, σε χρωματισμούς που εναρμονίζονται με τα χρώματα του κτιρίου.
- (η) Υφιστάμενες παραδοσιακές επιγραφές/διαφημίσεις πρέπει να διατηρούνται και να επανατοποθετούνται, όπου είναι εφικτό.
- (η) Δεν επιτρέπεται η επικόλληση πλαστικών διακοσμήσεων πάνω στους υαλοπίνακες των ανοιγμάτων των όψεων και στους εξωτερικούς τοίχους των κτιρίων.

#### 1.4.13 Μηχανολογικές Εγκαταστάσεις

Οι μηχανολογικές και άλλες εγκαταστάσεις που επηρεάζουν την εξωτερική εμφάνιση των οικοδομών θα δείχνονται στα σχέδια που υποβάλλονται με την πολεοδομική αίτηση. 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 σχεδίων που να δείχνουν τις εγκαταστάσεις αυτές σε μεταγενέστερο στάδιο. Επιπλέον, ισχύουν τα ακόλουθα:

- (α) Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση οποιασδήποτε κλιματιστικής συσκευής (κομπρεσόρου) στην πρόσοψη.
- (β) Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση οποιασδήποτε κλιματιστικής συσκευής (κομπρεσόρου) στις πλάγιες και πίσω όψεις του κτιρίου. Όπου αυτό είναι αναπόφευκτο, οι συσκευές να τοποθετούνται διακριτικά στο πίσω μέρος του κτιρίου με τρόπο που να μην είναι ορατές και να μην επηρεάζουν τις ανέσεις των γειτονικών τεμαχίων.
- (γ) Επιτρέπεται η τοποθέτηση συσκευών κλιματισμού, δεξαμενών νερού και άλλων εγκαταστάσεων σε κλειστό (ειδικά σχεδιασμένο), ή ανοικτό χώρο σε βατή οροφή – δώμα ή σε κεκλιμένη στέγη, εφόσον αυτές είναι μικρών διαστάσεων και τοποθετημένες ομαδοποιημένα σε απόσταση τουλάχιστον 3,00 μ. από τα περιμετρικά όρια της οροφής.
- (δ) Δεν επιτρέπεται η κατασκευή πύργων για την εγκατάσταση κλιματιστικών συσκευών, δεξαμενών νερού ή και ηλιακών συλλεκτών. Τα ντεπόζιτα κρύου νερού και ο κύλινδρος ζεστού νερού θα πρέπει να αποκρύπτονται (είτε σε κενό χώρο στη στέγη, πάνω από σέντε, κ.ο.κ., ή σε χαμηλό σημείο στην αυλή).
- (ε) Ενθαρρύνεται η κατασκευή υπόγειων δεξαμενών νερού.
- (στ) Θα καταβάλλεται κάθε δυνατή προσπάθεια, ώστε οι ηλιακοί συλλέκτες να τοποθετούνται σε τέτοιες θέσεις ώστε να μην είναι ορατά από δημόσιο δρόμο.
- (ζ) Επιτρέπεται η τοποθέτηση ηλιακών συλλεκτών σε οροφές (κεκλιμένες ή επίπεδες), νοούμενου ότι ακολουθούν την κλίση τους και είναι σε απόλυτη επαφή με αυτές, και δεν είναι ορατοί από τον δημόσιο δρόμο.
- (η) Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση οποιονδήποτε εμφανών στοιχείων όπως τυχαία φουγάρα, σωλήνες, σύρματα, σε θέσεις ορατές από τον δημόσιο ή ιδιωτικό χώρο.

- (θ) Για κτίρια γραφείων και καταστημάτων θα απαιτείται ειδικός σχεδιασμός για τη διακριτική τοποθέτηση μηχανολογικών ή άλλων εγκαταστάσεων, όπως τα νεπεόζιτα νερού, τα φουγάρα, οι συσκευές κλιματισμού, οι αντένες και οι δίσκοι για τηλεοπτικές εκπομπές κ.λπ. Τέτοια στοιχεία δεν θα τοποθετούνται στην πρόσοψη των οικοδομών αλλά θα εντάσσονται στην αισθητική εικόνα του συνόλου της ανάπτυξης. Ιδιαίτερη σημασία θα δίνεται στη θέση, την έκταση, τα χρώματα και τις επιγραφές των εγκαταστάσεων.

## **1.5 Κατευθυντήριες Γραμμές σε σχέση με την Τυπολογία της Οικοδομής**

Δεν θα επιτρέπονται επεμβάσεις που καταργούν τη βασική διάρθρωση του χώρου στις παραδοσιακές οικοδομές. Παρόλα αυτά, λαμβάνοντας υπόψη τις σύγχρονες λειτουργικές ανάγκες, πολύ συχνά είναι αναγκαίες εσωτερικές μετατροπές. Με στόχο τη διατήρηση της τυπολογίας θα ισχύουν οι ακόλουθες οδηγίες.

### **1.5.2 Εσωτερικές μετατροπές**

**1.5.2.1 Ενοποίηση χώρων στο εσωτερικό οικοδομής:** Η ανάγκη για ενοποίηση χώρων μπορεί να ικανοποιηθεί με την κατεδάφιση τμημάτων των μεσότοιχων χωρίς να επηρεάζεται η ιεράρχηση των βασικών χώρων. Η κατεδάφιση δεν πρέπει να είναι εκτεταμένη ή να αναιρεί την καθαρότητα των σχημάτων της κάτοψης. Οι φέροντες τοίχοι πρέπει να παραμένουν συνδεδεμένοι, ώστε να μην επηρεάζεται η στατική επάρκεια του κτιρίου. Επιπλέον, η θέση τους πρέπει να σηματοδοτείται (είτε με αλλαγή υλικού στο πάτωμα, είτε καθ' ύψος με σιδηροδοκούς, είτε με άλλο στοιχείο, όπως π.χ. ένα κτιστό στοιχείο), ώστε να γίνεται αναφορά στην αρχική κατάσταση της οικοδομής. Σημειώνεται ότι η νέα κατασκευή τοξωτών και καμαρωτών στοιχείων σε καμία περίπτωση θα είναι αποδεκτή, γιατί δίνει λανθασμένες πληροφορίες για τα ιστορικά στοιχεία της οικοδομής.

**1.5.2.2 Εσωτερική σύνδεση χώρων:** Η εσωτερική σύνδεση χώρων που αρχικά επικοινωνούσαν μόνο υπαίθρια είναι αποδεκτή. Είναι όμως, προτιμότερο να γίνεται μέσα στο υφιστάμενο κέλυφος εκεί όπου οι διαστάσεις της οικοδομής το επιτρέπουν. Η προσθήκη εξωτερικών συνδετικών χώρων πρέπει γενικά να αποφεύγεται γιατί καταργεί την αμεσότητα στη σχέση ηλιακού–αυλής, ή καταργεί τη διαμπερότητα του ηλιακού και συγκρούεται συχνά με άλλα στοιχεία της οικοδομής (π.χ. με την καμάρα στο τέρμα του ηλιακού ή τις στέγες του κύριου και βοηθητικού όγκου). Ταυτόχρονα μια τέτοια προσθήκη αναιρεί την καθαρότητα των σχέσεων, όχι μόνο στην κάτοψη αλλά και στους κτιριακούς όγκους, ανατρέποντας την παραδοσιακή ογκομετρική σύνθεση.

**1.5.2.3 Προσθήκη βοηθητικών χώρων:** Η προσθήκη νέων βοηθητικών χώρων θα πρέπει να διατηρεί την ισορροπία της σχέσης μεταξύ κύριων και βοηθητικών χώρων, δηλαδή τη χωροθέτηση των κύριων χώρων κατά μήκος του οδικού συνόρου και των βοηθητικών (μπάνια, κουζίνα, κ.λπ.) στο εσωτερικό ή στην αυλή. Οποιαδήποτε τέτοια προσθήκη δεν θα πρέπει να αλλοιώνει τις βασικές σχέσεις λειτουργίας του χώρου (όπως τη σχέση εσωτερικού και εξωτερικού χώρου, τη διαμπερότητα ηλιακού, σχέση σκάλας και ηλιακού, κ.λπ.). Όταν οι βοηθητικοί χώροι τοποθετούνται σε κύρια τμήματα της οικοδομής, πρέπει να μένουν πιο χαμηλά τα ταβάνια στους εν λόγω χώρους, έτσι ώστε να διατηρείται η συνέχεια της αυθεντικής οροφής.

**1.5.2.4 Μετατροπή ημιυπαίθριων ηλιακών σε εσωτερικό χώρο:** Η μετατροπή του ημιυπαίθριου ηλιακού (πόρτιου) σε εσωτερικό χώρο, είναι αποδεκτή ως λύση ανάγκης. Η κατάργηση

αυτού του μεταβατικού ημιυπαίθριου χώρου θα πρέπει να γίνεται με τέτοιο τρόπο ώστε να μην αναιρείται η βασική οπτική και λειτουργική σχέση δρόμου -αυλής. Το αποτέλεσμα θα πρέπει να αποτελεί παράδειγμα της δυνατότητας για οργανική προσαρμογή της οικοδομής σε μεταβαλλόμενες ανάγκες και η επιτυχία του σχετίζεται άμεσα με τη λιτότητα της επέμβασης. Ως παράδειγμα αναφέρεται το κλείσιμο του καμαρωτού ανοίγματος με υαλοπίνακα χωρίς πλαίσιο ή με μεταλλικό πλαίσιο λεπτής διατομής. Η χρήση χοντρών ξύλινων διατομών και μικρών χωρισμάτων (τύπου "καφασωτό") δεν είναι αποδεκτή. Το νέο κούφωμα πρέπει να συνεχίσει να παρέχει απρόσκοπτα πρόσβαση προς την εσωτερική αυλή.

### **1.5.3 Εξωτερικές Μετατροπές/ Προσθήκες**

**1.5.3.1 Προσθήκη νέων κτιριακών όγκων:** Η προσθήκη νέων οικοδομών πρέπει να σέβεται και να συνεχίζει την παραδοσιακή τυπολογία της υφιστάμενης οικοδομής στον μεγαλύτερο δυνατό βαθμό. Δεν θα γίνονται αποδεκτές προσθήκες δωματίων που καταργούν τις βασικές σχέσεις (διαμπερότητα ηλιακού, σχέση εσωτερικού και εξωτερικού χώρου, τρόπος εισόδου από δρόμο, κ.λπ.). Η προσθήκη τμήματος οικοδομής στο ισόγειο ή στον όροφο δεν πρέπει να αλλοιώνει τον κύριο κτιριακό παραδοσιακό όγκο ή να καθιστά αναγκαία την αλλαγή της μορφής της στέγης ή της κλίμακας του. Τροποποίηση του βοηθητικού όγκου, όπου υπάρχει, μπορεί να γίνει αποδεκτή.

**1.5.3.2 Στέγαση προσθηκών:** Η στέγη ενδεχόμενης προσθήκης πρέπει να έχει σαφή μορφή και αρμονική σχέση με την υφιστάμενη παραδοσιακή οικοδομή. Επιπλέον, πρέπει να σέβεται την παραδοσιακή κλίμακα και μορφή (απότομες κλίσεις και δημιουργία σοφитών δεν θα γίνονται αποδεκτά). Σε προσθήκες πολύ μικρού εμβαδού πρέπει να αποφεύγονται οι κεκλιμένες στέγες.

**1.5.3.3 Κατεδάφισεις:** Η κατεδάφιση τμημάτων παραδοσιακής οικοδομής επιτρέπεται μόνο όταν αυτά αποτελούν καθαρά νεώτερες αταίριαστες επεμβάσεις όσον αφορά τις βασικές χωρικές σχέσεις (π.χ. υπόστεγα με πλάκες, κολώνες από μπετόν που αναιρούν τη διαμπερότητα του ηλιακού, βοηθητικοί χώροι προσαρτημένοι στον κύριο όγκο, όπως κουζίνες, πλυσταριά, κ.λπ.), όταν βρίσκονται σε επικίνδυνη στατική κατάσταση, ή όταν αυτά αποτελούν επουσιώδεις βοηθητικούς χώρους στους οποίους η προσθήκη νέας πτέρυγας θα δημιουργήσει βιώσιμες χρήσεις.

**1.5.3.4 Σύγχρονα υλικά:** Η χρήση σύγχρονων εμφανών υλικών μέσα στα πλαίσια μορφολογικών αναζητήσεων σύγχρονων αρχιτεκτονικών ρευμάτων δεν αποκλείεται, νοουμένου ότι παρουσιάζεται μια ολοκληρωμένη και τεκμηριωμένη μελέτη. Εναλλακτικοί τρόποι κατασκευής που προτείνονται με σύγχρονα υλικά θα πρέπει να διέπονται από συνθετική και κατασκευαστική συνέπεια. Η χρήση του εμφανούς μπετόν ή του μεταλλικού σκελετού δεν θα πρέπει να είναι τυχαία, αλλά να σχετίζεται άμεσα με τη μορφή που παίρνει η οικοδομή αξιοποιώντας τις δυνατότητες των υλικών. Τα νέα υλικά θα πρέπει να διαχωρίζονται με σαφήνεια από τα υφιστάμενα, ώστε να δημιουργούνται καθαρές ενώσεις μεταξύ παλιού/ σύγχρονου.

## **2 ΝΕΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΙΔΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ**

### **2.1 Γενική Θεώρηση**

- 2.1.1** Στην Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα (Π.Ε.Χ.), πέραν από τον σημαντικό ρόλο που έχει η ορθή συντήρηση και αποκατάσταση των υφιστάμενων παραδοσιακών οικοδομών, ιδιαίτερη σημασία αποδίδεται και στην οργανική ένταξη των νέων κτισμάτων στον χώρο. Είναι προφανές ότι σε πολλές περιπτώσεις το ζητούμενο δεν περιορίζεται στον κατάλληλο τρόπο εισαγωγής ενός σύγχρονου στοιχείου σε ένα ομοιογενές παραδοσιακό σύνολο. Πρόσθετα προς τις υφιστάμενες ιστορικές διαστρωματώσεις, στην περιοχή του ιστορικού πυρήνα υπάρχουν μεμονωμένες οικοδομές που αποτελούν νεώτερα κτίρια/ σύνολα. Στις περισσότερες περιπτώσεις, οι νεώτερες οικοδομές έχουν ανεγερθεί χωρίς να λάβουν καθόλου υπόψη τον χαρακτήρα του παραδοσιακού ιστού με την ευρύτερη έννοια – δηλαδή της συνέχειας της δομής και του χαρακτήρα του χώρου – και για τον λόγο αυτό προκαλούν αταξία και δημιουργούν ασυνέχειες στη δομή και οργάνωση καθώς και την αισθητική του χώρου.
- 2.1.2** Η πολιτική για την ένταξη των νέων κτισμάτων στην ΠΕΧ αποσκοπεί στην αποκατάσταση της ενότητας και της συνέχειας του χώρου, όπως και στην ένταξη κάθε οικοδομής στο μικροπεριβάλλον της, και οι κατευθυντήριες γραμμές έχουν καταρτιστεί για την επίτευξη αυτού του στόχου. Επιπρόσθετα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη και η υποπεριοχή στην οποία βρίσκεται η ιδιοκτησία (παράγραφος 1.3.2.1 του παρόντος Παραρτήματος), και ο χαρακτήρας του δρόμου (κλίμακα δρόμου, κυκλοφορία πεζών και οχημάτων, αν ανήκει σε πλατεία ή άλλο σημείο αναφοράς, κ.λπ.), τα άμεσα γειτονικά κτίσματα (νεώτερα κτίσματα ή δείγματα παραδοσιακής αρχιτεκτονικής) και τα χαρακτηριστικά του ίδιου του τεμαχίου (σχήμα, μέγεθος, υφιστάμενα δέντρα, κ.λπ.).
- 2.1.3** Οι κατευθυντήριες γραμμές που ακολουθούν έχουν επίσης καταρτιστεί με στόχο να αποτρέψουν την τυχαία και πρόχειρη σχέση νέου-παλιού που συχνά προκύπτει με την ανέγερση νέων οικοδομών στους παραδοσιακούς πυρήνες. Στόχος των κατευθυντηρίων γραμμών δεν είναι η επανάληψη ή μίμηση παραδοσιακών οικοδομών ή συγκεκριμένων μορφολογικών στοιχείων αλλά η οργανική συνέχιση της δομής του παραδοσιακού χώρου, ή και η αποκατάσταση της ενότητας του χώρου εκεί όπου έχουν προηγηθεί άστοχες επεμβάσεις.
- 2.1.4** Για την επίτευξη των στόχων αυτών, οι παρούσες κατευθυντήριες γραμμές αφορούν τις κυρίαρχες χωρικές σχέσεις που πρέπει να συνεχίζονται ή και άλλες παραμέτρους που χαρακτηρίζουν τον παραδοσιακό πυρήνα, που πρέπει να λαμβάνονται υπόψη κατά τον σχεδιασμό. Μορφολογικά, επιδιώκεται η ήπια επέμβαση στον χώρο, όπου το νέο ξεχωρίζει από το παλιό αλλά συνάδει με αυτό, ώστε να προστατεύεται η ακεραιότητα του χώρου ως σύνολο, και της κάθε οικοδομής με το μικροπεριβάλλον της.
- 2.1.5** Νέα κτίσματα που επιδιώκεται να αποτελέσουν πρωτότυπες και σύγχρονες επεμβάσεις στον χώρο, είτε ιδιωτικά είτε δημόσια κτίρια /κτίρια με κοινόχρηστες λειτουργίες που από τη φύση τους απαιτούν άλλες προσεγγίσεις, θα αντιμετωπίζονται θετικά, νοουμένου ότι συγκροτούν εμπειριστατωμένη εναλλακτική αρχιτεκτονική, η οποία θα εντάσσεται στις ιδιοτυπίες της περιοχής.

## **2.2 Κατευθυντήριες Γραμμές σε σχέση με την Πολεοδομική Δομή**

### **2.2.1 Συνεχής δόμηση**

Η συνεχής δόμηση αποτελεί ουσιώδη παράμετρο της διατήρησης του χαρακτήρα του οικισμού, και για τον λόγο αυτό η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την εφαρμογή της, ώστε να αποτραπεί ο δυσμενής επηρεασμός της υφιστάμενης αξιόλογης συνοχής στη δομή του οικισμού. Εξαιρέση αποτελούν ορισμένα σημεία του ιστού τα οποία έχουν ήδη αναπτυχθεί με το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα (ή σε απόσταση από το μπροστινό όριο μόνο), στα οποία δεν θα εφαρμόζεται η συνεχής δόμηση. Σε αυτές τις περιπτώσεις, η οικοδομή πρέπει να εντάσσεται στο συγκεκριμένο τεμάχιο με βάση τη διατήρηση της νοητής οικοδομικής συνέχειας και της οικοδομικής γραμμής.

### **2.2.2 Συσχετισμός Υψών**

Το συνολικό και τα επιμέρους ύψη των νέων οικοδομών θα πρέπει να συσχετίζονται με τα ύψη των εφαπτόμενων ή γειτονικών παραδοσιακών οικοδομών. Ως επιμέρους βασικά στοιχεία θεωρούνται το ύψος ισογείου, το ύψος ορόφων και εξωστών και η απόληξη στέγης ή δώματος. Δεν θα επιτρέπεται η κατασκευή παταριών, όταν αυτά δεν μπορούν να ενσωματωθούν μέσα στα πιο πάνω πλαίσια.

### **2.2.3 Ύπαρξη Εσωτερικής Αυλής**

Στην υποπεριοχή με αγροτικού τύπου οικοδομές, η έννοια της εσωτερικής αυλής σχετίζεται άμεσα με την ύπαρξη συνεχούς δόμησης και οδηγεί στη διαμόρφωση του υπαίθριου χώρου ως αναπόσπαστου μέρους της οικοδομής. Ως εκ τούτου, στις νέες οικοδομές πρέπει να συνεχίζεται ο βασικός τρόπος οργάνωσης του χώρου που χαρακτηρίζει τις περισσότερες παραδοσιακές οικοδομές, και που συναρτάται άμεσα με την ύπαρξη εσωτερικής αυλής. Ο υπαίθριος χώρος ανάλογα θα διαμορφώνεται από τους κτιριακούς όγκους αντί απλά να τους περιβάλλει.

### **2.2.4 Κλίμακα Κτιριακών Όγκων**

Η κλίμακα των όγκων της οικοδομής και η ογκομετρική σύνθεση είναι αλληλένδετες με τα υπόλοιπα χαρακτηριστικά της οικοδομής. Η κάθε παράμετρος ενισχύει την προηγούμενη, αφού όλες πηγάζουν από την ίδια θεώρηση του χώρου, με αποτέλεσμα η ταυτόχρονη εφαρμογή τους να καθίσταται αναγκαία. Ως εκ τούτου οι προτεινόμενοι κτιριακοί όγκοι της οικοδομής θα πρέπει να είναι ανάλογοι σε κλίμακα με τους παρακείμενους παραδοσιακούς όγκους ή αυτούς που συγκροτούν την ευρύτερη περιοχή. Με βάση τα πιο πάνω, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει μεγαλύτερο ποσοστό κάλυψης, σε συνδυασμό με μείωση του ανώτατου ύψους και μικρότερο όγκο στον όροφο των οικοδομών, από αυτό που προνοείται στο Σχέδιο Περιοχής.

### **2.2.5 Ογκομετρική Σύνθεση**

Οι προτεινόμενοι κτιριακοί όγκοι πρέπει να αποτελούνται από ολοκληρωμένα και σαφή σχήματα, ανάλογα σε κλίμακα με τους παραδοσιακούς όγκους. Η δημιουργία σύνθετων χώρων θα επιτυγχάνεται από τον συνδυασμό απλών και καθαρών όγκων μεταξύ τους παρά από πολύπλοκους όγκους ξένους προς την παραδοσιακή χωροδομή. Σε περίπτωση

ενοποίησης τεμαχίων, η σύνθεση των κτιριακών όγκων θα εκφράζει την παραδοσιακή κλίμακα των αρχικών τεμαχίων.

## **2.2.6 Όριο Δρόμου/ Περιτειχίσματα**

**2.2.6.1** Στα σημεία του ιστού όπου εφαρμόζεται συνεχής δόμηση πρέπει να υπάρχει ψηλό περιτειχίσμα μεταξύ αυλής-δρόμου, με ύψος της τάξης των 2,00 μ. Σε αυτό θα εντάσσεται άνοιγμα ανάλογο με τα παραδοσιακά ξωπόρτια, πάνω από το οποίο θα τοποθετείται ανώφλι και το περιτειχίσμα θα συνεχίζει. Το πλάτος του ανοίγματος να είναι της τάξης του 1,80-2,40 μ.

**2.2.6.2** Στα σημεία του ιστού όπου δεν εφαρμόζεται συνεχής δόμηση το περιτειχίσμα θα έχει χαμηλότερο ύψος (της τάξης του 1,00 μ.) ενώ θα μπορεί να αποτελείται από συνδυασμό κτιστού περιτειχίσματος και κάγκελλου ανάλογα με τον χαρακτήρα της παραδοσιακής δομής στην ίδια περιοχή.

## **2.2.7 Όριο Δρόμου/ Χώροι Στάθμευσης**

Στα σημεία του ιστού όπου εφαρμόζεται η συνεχής δόμηση, ο χώρος στάθμευσης δεν θα διακόπτει τη συνέχεια της οικοδομικής γραμμής αλλά θα εντάσσεται σε αυτή. Σε περίπτωση που ο χώρος στάθμευσης είναι ακάλυπτος, θα υπάρχει προς το όριο του δρόμου (οδικό σύνορο) ψηλό περιτειχίσμα (της τάξης των 2,00 μ.) με ανάλογο άνοιγμα. Σε περίπτωση που ο χώρος στάθμευσης είναι καλυμμένος, αυτός θα αποτελεί μέρος του κτιριακού όγκου ή μέρος του περιτειχίσματος που περιβάλλει την αυλή. Το πλάτος του ανοίγματος θα είναι το μικρότερο απαιτούμενο, ανάλογα με τα δεδομένα του τεμαχίου και του δρόμου που το περιβάλλει, γενικά όμως θα πρέπει να είναι της τάξης του 1,80-2,40μ. Στο άνοιγμα προς τον χώρο στάθμευσης πρέπει να τοποθετείται πόρτα εισόδου.

## **2.3 Κατευθυντήριες Γραμμές σε σχέση με το Τοπίο**

### **2.3.1 Προσαρμογή οικοδομών στη φυσική κλίση του εδάφους**

**2.3.1.1** Η οργανική ένταξη του παραδοσιακού οικισμού ως σύνολο στο φυσικό τοπίο, καθώς και οι επί μέρους οργανικές σχέσεις που δημιουργούνται ανάμεσα στους ίδιους τους χώρους μιας παραδοσιακής οικοδομής, σχετίζονται άμεσα με τη γενικότερη προσέγγιση της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής ως προς τις ιδιομορφίες του φυσικού τοπίου. Η αντιμετώπιση αυτή έχει ως κεντρικό άξονα την προσαρμογή στην υφιστάμενη τοπογραφία του εδάφους και όχι την αναίρεση και καταστροφή της.

**2.3.1.2** 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 με την οικοδομή θα πρέπει να είναι σχεδόν συνεχής. Δεν θα γίνονται αποδεκτές οικοδομές με υπόστεγους χώρους (στάθμευσης) ή οικοδομές σε πιλοτή.

### **2.3.2 Καλυμμένοι Υπαίθριοι Χώροι**

Η ύπαρξη ημιυπαίθριων (καλυμμένων εξωτερικών) χώρων στις παραδοσιακές οικοδομές προκύπτει από τη γενικότερη αρχή της προσαρμογής στις κλιματολογικές συνθήκες του

τόπου. Ο καλυμμένος ημιυπαίθριος χώρος συναντάται σε διάφορες παραλλαγές (ηλιακοί, μπαλκόνια, περάσματα), αλλά αποκτά ιδιαίτερη σημασία όταν αποτελεί την προέκταση κεντρικού εσωτερικού χώρου λειτουργώντας ως ενδιάμεσος μεταβατικός χώρος προς την αυλή. Ως εκ τούτου, σε άμεση σχέση με τον εσωτερικό χώρο της οικοδομής θα πρέπει να προνοείται όπου είναι δυνατό, καλυμμένος εξωτερικός χώρος.

### **2.3.3 Δέντρα στις Εσωτερικές Αυλές**

Παράλληλα με την ύπαρξη μεταβατικών ημιυπαίθριων χώρων, η ύπαρξη δέντρων στις εσωτερικές αυλές ενισχύει την προσαρμογή στις κλιματολογικές συνθήκες και δημιουργεί περαιτέρω χαρακτηριστικούς για τις παραδοσιακούς οικοδομές χώρους. Η ύπαρξη φυλλοβόλων δέντρων λειτουργεί θετικά στον χώρο της κατοικίας (δημιουργώντας σκιά το καλοκαίρι αλλά αφήνοντας τον ήλιο να περάσει το χειμώνα), αλλά και ως στοιχείο πρασίνου κατά μήκος των πυκνοδομημένων δρόμων του οικισμού. Ως εκ τούτου, στις αυλές των οικοδομών, όπου είναι δυνατό πρέπει να προνοείται η φύτευση δέντρων χαρακτηριστικών για την περιοχή.

## **2.4 Κατευθυντήριες Γραμμές σε σχέση με τη Μορφολογία των Νέων Οικοδομών**

### **2.4.1 Προκατασκευασμένες οικοδομές**

Απαγορεύεται η κατασκευή οποιουδήποτε είδους προκατασκευασμένων και λυόμενων οικοδομών.

### **2.4.2 Όψεις**

Οι όψεις των νέων οικοδομών πρέπει να τηρούν τις βασικές αρχές που διέπουν τη μορφολογική σύνθεση των παραδοσιακών οικοδομών, ιδιαίτερα όπου φαίνονται από δημόσιο δρόμο, όπως είναι η αναλογία πλήρους/κενού, οι αναλογίες των ανοιγμάτων, η καθετότητα στις όψεις, η συνέχεια της επιφάνειας της τοιχοποιίας, κ.ά.

### **2.4.3 Κεκλιμένες Στέγες**

**2.4.3.1** Οι κεκλιμένες στέγες αποτελούν τον πιο διαδεδομένο τρόπο στέγασης οικοδομών στον παραδοσιακό Στρόβολο. Η μορφή της κεκλιμένης στέγης πρέπει να είναι απλή, καθαρού σχήματος (παραδοσιακά συναντάται κυρίως ως μονόριχτη, δίριχτη, τετράριχτη), με μικρές κλίσεις (12-15° περίπου). Ο συνδυασμός των διαφόρων στεγών που μπορεί να καλύπτουν αντίστοιχους οικοδομικούς όγκους, πρέπει να είναι σαφής και απλός, τόσο στις γενικές σχέσεις μεταξύ των στεγών (σχήμα μέγεθος), όσο και στις λεπτομέρειες (ενώσεις, απολήξεις, πλαϊνά).

**2.4.3.2** Κεκλιμένες στέγες με απότομες κλίσεις και περίπλοκα σχήματα δεν θα γίνονται αποδεκτές. Ως στοιχείο επικάλυψης θα χρησιμοποιείται γενικά το πήλινο κεραμίδι με φυσικό χρωματισμό.

**2.4.3.3** Όπου οι κεκλιμένες στέγες θα κατασκευάζονται από οπλισμένο σκυρόδεμα, οι απολήξεις και τα πλαϊνά θα πρέπει να διαμορφώνονται αφαιρετικά, και όχι να δημιουργούνται τα βαρετά στη μορφή μπετονένια καρκάνια που δεν συνάδουν με τη γενική υφή του πυρήνα.

#### **2.4.4 Επίπεδες Οροφές/ Δώματα**

Σε περίπτωση κατασκευής νέων δωματίων, οι απολήξεις πρέπει να διαμορφώνονται αφαιρετικά, και όχι να δημιουργούνται απομιμήσεις παραδοσιακών κροδωμάτων. Δεν θα αφήνονται εμφανή σίδερα (αναμονές) σε αυτά, και σε περίπτωση βατού δώματος να μην τοποθετούνται εκτεταμένα κιγκλιδώματα. Ιδιαίτερη προσοχή να δίνεται στο τελικό υλικό επικάλυψης (χαλίκια ή άλλο κατάλληλο υλικό).

#### **2.4.5 Φεγγίτες Οροφής**

Αποτελούν εύχρηστο στοιχείο σε παραδοσιακό ιστό όπου τα τεμάχια μπορεί να έχουν βάθος, αλλά ο φυσικός φωτισμός και εξαερισμός των δωματίων να μην είναι δυνατός λόγω συνεχούς δόμησης. Όταν χρησιμοποιούνται φεγγίτες οροφής, πρέπει να είναι διακριτικά ενταγμένοι στην οικοδομή, και να αποφεύγονται γενικά οι πολύπλοκες κατασκευές, οι χοντρές διατομές, και οι έντονες κλίσεις, και να προτιμούνται οι απλές και ελαφριές στη μορφή κατασκευές (με λεπτές διατομές), που τοποθετούνται σε επαφή με την οροφή.

#### **2.4.6 Εναλλακτικές Μορφές Στέγασης**

Οποιαδήποτε σχετική πρόταση πρέπει να αποτελεί μέρος ολοκληρωμένης εναλλακτικής (μορφολογικής) προσέγγισης, η οποία θα εξετάζεται συνολικά.

#### **2.4.7 Χρήση Ψευδοπαραδοσιακών Στοιχείων**

**2.4.7.1** Η λανθασμένη απόδοση παραδοσιακών μορφολογικών στοιχείων, αλλά και η πιστή αντιγραφή και αιτίαση χρήση τους σε νέες οικοδομές, διαμορφώνουν την κακή ψευδολαϊκής εικόνα που συχνά παρουσιάζουν οι νέες οικοδομές 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.

**2.4.7.2** Η Πολεοδομική Αρχή θα επιτρέπει μορφολογικές προσεγγίσεις που βασίζονται στην τήρηση των αξιών και αρχών της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής ή και την αφαιρετική αναφορά σε αυτές.

#### **2.4.8 Υλικά - Χρωματισμοί**

**2.4.8.1** Τα υλικά που αλλοιώνουν την παραδοσιακή υφή του πυρήνα (όπως αλουμίνια, πλαστικά, γυαλιστές επιφάνειες, επιχρίσματα τύπου σαγρέ, σπριτς, "χουφτωτό", επενδύσεις εξωτερικά με πλακάκια, κ.λπ.), πρέπει να αποφεύγονται, και να προτιμούνται υλικά που προβάλλουν και συνεχίζουν την υφή και τον χαρακτήρα της περιοχής.

**2.4.8.2** Η χρήση σύγχρονων εμφανών υλικών μέσα στα πλαίσια σύγχρονων αρχιτεκτονικών αναζητήσεων είναι δυνατή, νοουμένου ότι παρουσιάζεται ολοκληρωμένη και τεκμηριωμένη μελέτη. Οι εναλλακτικοί τρόποι κατασκευής που προτείνονται με σύγχρονα υλικά θα πρέπει να διέπονται από συνθετική και κατασκευαστική συνέπεια. Η χρήση π.χ.

του εμφανούς μπετόν ή μεταλλικού σκελετού δεν θα πρέπει να είναι τυχαία αλλά να σχετίζεται με τη μορφή που παίρνει η οικοδομή αξιοποιώντας τις δυνατότητες του υλικού.

**2.4.8.3** Συστήνεται η χρήση χρωματισμών που παραδοσιακά υπήρχαν στον πυρήνα του Στροβόλου.

#### **2.4.9 Έργα Υποδομής**

Σε ότι αφορά τα έργα υποδομής στην Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα, θα πρέπει να διασφαλίζονται τα ακόλουθα:

- (α) Καλώδια, σύρματα, σωλήνες, φουγάρα και τα συναφή θα πρέπει να τοποθετούνται έτσι ώστε να είναι αθέατα ή ορατά στον μικρότερο δυνατό βαθμό. Σε περιπτώσεις όπου η Πολεοδομική Αρχή θεωρεί αναγκαία την πλήρη υπογειοποίηση δικτύου διανομής, τούτο θα σημειώνεται στα σχέδια που αποστέλλονται προς τις αρμόδιες υπηρεσίες για έγκριση.
- (β) Ο οδικός εξοπλισμός και η επίπλωση ανοικτού χώρου (παγκάκια, πάσσαλοι, ανθοδόχες, φανοστάτες, τηλεφωνικοί θάλαμοι, οδική σηματοδότηση με πινακίδες ή άλλο τρόπο, φωτεινοί σηματοδότες, λεκάνες δενδροστοιχιών, κ.λπ.), θα είναι ψηλής αισθητικής στάθμης και θα προσαρμόζονται από άποψη υλικών, κατασκευής και μορφής, στον χαρακτήρα της περιοχής. Κατά ανάλογο τρόπο, οποιαδήποτε πλακόστρωτα ή λιθόστρωτα θα πρέπει να συνάδουν με τη φυσιογνωμία της περιοχής.

#### **2.4.10 Διαφημιστικές Πινακίδες και Μηχανολογικές Εγκαταστάσεις**

Ισχύουν οι αντίστοιχες πρόνοιες των παραγράφων 1.4.12 και 1.4.13 του παρόντος Παραρτήματος.

### **3. ΝΕΑ ΚΤΙΣΜΑΤΑ ΣΤΙΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΣΤΙΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΚΤΟΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ**

#### **3.1 Γενική Θεώρηση**

**3.1.1** Εκτός του πυρήνα, ιδιαίτερη σημασία αποκτά η οργανική ένταξη των νέων κτισμάτων στον χώρο, μέσα στο σύνολο του τοπικού χαρακτήρα και των κλιματολογικών συνθηκών.

**3.1.2** Ο αισθητικός έλεγχος στις Περιοχές Ειδικής Πολιτικής και στις Περιοχές εκτός ΠΕΧ έχει στόχο να αποφεύγονται οι ακρότητες και να προωθείται ο ποιοτικός σχεδιασμός του σύγχρονου αρχιτεκτονικού προσώπου της Κύπρου, τόσο στον άμεσα περιβάλλοντα χώρο του παραδοσιακού πυρήνα, όσο και αλλού.

#### **3.2 Κατευθυντήριες Γραμμές**

##### **3.2.1 Κλίμακα Κτιριακών Όγκων**

Οι κτιριακοί όγκοι της οικοδομής συστήνεται όπως είναι απλοί και καθαροί, και να αποφεύγονται οι πολύπλοκοι συνδυασμοί. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν:

- (α) Να επιτρέπει μεγαλύτερο ποσοστό κάλυψης σε συνδυασμό με μικρότερο ύψος ή μικρότερο όγκο των οικοδομών ή το αντίθετο, νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της γύρω περιοχής.
- (β) Να μην επιτρέπει οικοδομές με συνεχές μέτωπο πρόσοψης μεγάλου μήκους που είναι έξω από τη μικροκλίμακα του χώρου. Σε περίπτωση τεμαχίων με μεγάλο μήκος μετώπου, η συνέχεια στις προσόψεις των οικοδομών πρέπει να διακόπτεται με ουσιαστικές διαφοροποιήσεις στην απόστασή τους από τα σύνορα και με σημαντικά διάκενα μεταξύ τους, ώστε να επιτυγχάνεται η αρμονική ένταξη της οικοδομής στην κλίμακα της περιοχής.

### **3.2.2 Κεκλιμένες Στέγες**

**3.2.2.1** Η μορφή της κεκλιμένης στέγης πρέπει να είναι απλή, καθαρού σχήματος, με μικρές κλίσεις (12-15° περίπου). Ο συνδυασμός των διαφόρων στεγών που μπορεί να καλύπτουν αντίστοιχους οικοδομικούς όγκους να είναι σαφής και απλός, τόσο στις γενικές σχέσεις μεταξύ των στεγών (σχήμα, μέγεθος στεγών), όσο και στις λεπτομέρειες (ενώσεις, απολήξεις, πλαϊνά).

**3.2.2.2** Κεκλιμένες στέγες με απότομες κλίσεις, περίπλοκα σχήματα και επιμέρους στέγες με διαφορετικές μεταξύ τους κλίσεις δεν θα γίνονται αποδεκτά.

### **3.2.3 Επίπεδες Οροφές/ Δώματα**

Σε περίπτωση κατασκευής νέων δωματίων, οι απολήξεις θα πρέπει να διαμορφώνονται αφαιρετικά και όχι να δημιουργούνται τα βαρετά στη μορφή κροδώματα ή οι μπετονένιες απομιμήσεις παραδοσιακών κροδωμάτων. Δεν θα αφήνονται εμφανή σίδερα (αναμονές) σε αυτά. Ιδιαίτερη προσοχή να δίνεται στο τελικό υλικό επικάλυψης (χαλίκια ή άλλο κατάλληλο υλικό).

### **3.2.4 Εναλλακτικές Μορφές Στέγασης**

Πρόταση για διαφορετικούς τρόπους στέγασης πρέπει να αποτελεί μέρος ολοκληρωμένης εναλλακτικής (μορφολογικής) προσέγγισης.

### **3.2.5 Οικοδομές σε Υποστυλώματα**

Η ανέγερση οικοδομών σε υποστυλώματα δεν επιτρέπεται στις Περιοχές Ειδικής Πολιτικής, εξαιρουμένου του τύπου οικοδομής σε υποστυλώματα που περιγράφεται στο κεφάλαιο Οικιστική Ανάπτυξη. Στις υπόλοιπες εκτός ΠΕΧ περιοχές, είναι δυνατόν να επιτρέπονται μόνο σε περίπτωση που γίνεται ειδικός σχεδιασμός με ιδιαίτερη προσοχή στη σχέση/αναλογία της πιλοτής με το μέγεθος της οικοδομής, καθώς και στη σχέση των τυφλών επιφανειών (τοιχών) με τα κενά του ισογείου. Ο χώρος που δημιουργείται κάτω από τη πιλοτή πρέπει να περιλαμβάνει άνετη διαμόρφωση εισόδου, χώρους πρασίνου και χώρους στάθμευσης.

### **3.2.6 Χρήση Ψευδοπαραδοσιακών Στοιχείων**

Η λανθασμένη απόδοση παραδοσιακών μορφολογικών στοιχείων αλλά και η πιστή αντιγραφή και αταίριαστη χρήση τους σε νέες οικοδομές διαμορφώνουν την κακή ψευδολαϊκή εικόνα που συχνά παρουσιάζουν οι νέες οικοδομές. Ως εκ τούτου, στοιχεία όπως, διακοσμητικά πέτρινα πλαίσια ή γωνιόλιθοι που πλαισιώνουν τυχαίων αναλογιών κουφώματα στις προσόψεις οικοδομών, πλειάδα "παραδοσιακών" κουφωμάτων σε λανθασμένες αναλογίες και θέσεις, πληθώρα καμάρων, αετωμάτων, νεοκλασικών κίωνων στις όψεις οικοδομών κλπ., δεν θα γίνονται αποδεκτά.

### **3.2.7 Υλικά**

**3.2.7.1** Οι διάφοροι τύποι υλικών πρέπει να χρησιμοποιούνται με κριτήριο τις φυσικές τους ιδιότητες και την τεχνική τοποθέτησης και εφαρμογής τους, να συμμετέχουν ουσιαστικά στη δομική και λειτουργική σύνθεση της οικοδομής και να σχετίζονται με το άμεσο και ευρύτερο φυσικό και δομημένο περιβάλλον. Η ίδια αρχή θα εφαρμόζεται και στην επιδιόρθωση ή κατασκευή δρόμων και πεζοδρομίων.

**3.2.7.2** Τα υλικά που χρησιμοποιούνται στα τελειώματα θα πρέπει να προβάλλουν την αυθεντικότητα τους και όχι να μιμούνται άλλα υλικά (π.χ. αλουμίνιο που προσομοιάζει με ξύλο, κεραμικό που προσομοιάζει με μάρμαρο κ.λπ.). Επίσης θα πρέπει να είναι συμβατά και να εναρμονίζονται μεταξύ τους, αποφεύγοντας πολύπλοκους συνδυασμούς.

### **3.2.8 Νέες Μορφολογικές Αναζητήσεις**

Νέα κτίσματα που εκ προθέσεως αποτελούν έντονες/διαφορετικές επεμβάσεις στον χώρο, θα αντιμετωπίζονται θετικά, νοουμένου ότι συγκροτούν εμπειριστατωμένη εναλλακτική αρχιτεκτονική πρόταση, μέσα στα πλαίσια σύγχρονων αρχιτεκτονικών αναζητήσεων, σε αντίθεση με την τυχαία ή πρόχειρη χρήση σύγχρονων μορφών.

### **3.2.9 Επενδύσεις Προσώπων Καταστημάτων με Επιπρόσθετα Υλικά και Κατασκευές**

Οι επενδύσεις και τυχόν τέντες ή άλλες κατασκευές για ηλιοπροστασία, πρέπει να σχεδιάζονται προσεκτικά και να δείχνονται στα σχέδια που υποβάλλονται για τις απαιτούμενες Άδειες. Βασικό κριτήριο στον σχεδιασμό τους θα είναι η απόδοση σε ένα δρόμο ή σε σειρά οικοδομών, αισθητικά ικανοποιητικού και ομοιόμορφου χαρακτήρα.

### **3.2.10 Χώροι Πρασίνου σε Ιδιωτικές Αναπτύξεις**

Η διατήρηση του πρασίνου σε υφιστάμενες αναπτύξεις, καθώς και η εισαγωγή εκτεταμένων χώρων πρασίνου σε νέες αναπτύξεις, κρίνεται ουσιώδους σημασίας για την περιοχή του Στροβόλου, ιδιαίτερα στις Περιοχές Ειδικής Πολιτικής. Στις περιοχές αυτές ισχύει το σύνολο των προνοιών που περιγράφεται στο κεφάλαιο *Οικιστική Ανάπτυξη*. Γενικά, ενθαρρύνεται η διατήρηση του εκτεταμένου πρασίνου, των ελεύθερων χώρων στις υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίες, η χρήση της τοπικής κυπριακής χλωρίδας, και η αποφυγή χρήσης σκληρών υλικών που είναι ξένα στο περιβάλλον.

### **3.2.11 Έργα Υποδομής**

Σε ότι αφορά τα έργα υποδομής σε περιοχές εκτός του πυρήνα, θα πρέπει να διασφαλίζονται τα ακόλουθα:

- (α) Καλώδια, σύρματα, σωλήνες, και τα συναφή θα πρέπει να τοποθετούνται έτσι ώστε να είναι αθέατα ή ορατά στον μικρότερο δυνατό βαθμό. Σε περιπτώσεις όπου η Πολεοδομική Αρχή θεωρεί αναγκαία την πλήρη υπογειοποίηση δικτύου διανομής, τούτο θα σημειώνεται στα σχέδια που αποστέλλονται προς αρμόδιες υπηρεσίες για έγκριση.
- (β) Ο οδικός εξοπλισμός και η επίπλωση ανοικτών χώρων (παγκάκια, πάσσαλοι, ανθοδόχες, φανοστάτες, τηλεφωνικοί θάλαμοι, οδική σηματοδότηση με πινακίδες ή άλλο τρόπο, φωτεινοί σηματοδότες, λεκάνες δενδροστοιχιών, κ.λπ.), θα είναι ψηλής αισθητικής στάθμης και θα προσαρμόζονται από άποψη υλικών, κατασκευής και μορφής, στον χαρακτήρα της περιοχής.

### **3.2.12 Διαφημιστικές Πινακίδες και Μηχανολογικές Εγκαταστάσεις**

Ισχύουν οι αντίστοιχες πρόνοιες των παραγράφων 1.4.12 και 1.4.13 του παρόντος Παραρτήματος.

### **3.3 Άλλες Πρόνοιες Αισθητικού Ελέγχου**

Για την άσκηση ολοκληρωμένου αισθητικού ελέγχου ισχύουν επιπλέον όλες οι σχετικές πρόνοιες του Σχεδίου Περιοχής, όπως και οι σχετικές Εντολές του Υπουργού Εσωτερικών.

**Το Σχέδιο Περιοχής Παλαιού Πυρήνα Στροβόλου  
τυπώθηκε τον Σεπτέμβριο του 2006  
στο Τυπογραφείο .....  
σε 350 αντίτυπα  
για λογαριασμό του  
Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως  
του Υπουργείου Εσωτερικών  
της Κυπριακής Δημοκρατίας**

**ISBN: 9963-33-014-2**