

Εγκριμένο

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

**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΔΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ**

Λευκωσία, Ιούνιος 2008

Το «Σχέδιο Περιοχής Παλαιού Πυρήνα Στροβόλου - Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής» Εγκριμένο 2007 δημοσιεύεται με βάση τα εδάφια (6) και (7) του άρθρου 18 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.

Το παρόν κείμενο τροποποιεί, όπου αναφέρεται, το κείμενο «Σχέδιο Περιοχής Παλαιού Πυρήνα Στροβόλου - Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής» που δημοσιεύθηκε την 1^η Σεπτεμβρίου 2006 με την ΑΔΠ 819.

Οι τροποποιήσεις όσον αφορά τις πολεοδομικές ζώνες φαίνονται στον χάρτη *Πολεοδομικές Ζώνες 1:2.500* και στα λεπτομερή σχέδια πολεοδομικών ζωνών, που έχουν αναρτηθεί στα Κεντρικά Γραφεία και στο Επαρχιακό Γραφείο Λευκωσίας του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, στα Γραφεία της Επαρχιακής Διοίκησης Λευκωσίας, και στα Γραφεία του Δήμου Στροβόλου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

1. Αντικατάσταση της παραγράφου 5.5 (σελίδα 33) με την ακόλουθη παράγραφο:

5.5 Περιοχές Ειδικής Πολιτικής

5.5.1 Στην περίμετρο της Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα καθορίζονται τρεις Περιοχές Ειδικής Πολιτικής (ΠΕΠ), στα βόρεια, δυτικά και ανατολικά του ιστορικού πυρήνα, με στόχο τόσο τη διαφύλαξη του χαρακτήρα και της φυσιογνωμίας του 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 130 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 στην υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία,
- (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 Η βόρεια και δυτική Περιοχή Ειδικής Πολιτικής, καθώς και τμήμα της ανατολικής Περιοχής Ειδικής Πολιτικής, όπως καθορίζεται στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών, εμπίπτουν σε πολεοδομική ζώνη Κα4α, όπου είναι δυνατή η ανέγερση οικοδομών με ποσοστό κάλυψης και συντελεστή δόμησης 0,45:1 και 1,20:1 αντίστοιχα, αριθμό ορόφων τρεις και μέγιστο ύψος 11,30 μ.

5.5.5 Σε όλες τις Περιοχές Ειδικής Πολιτικής, ανεξάρτητα από τον καθορισμένο συντελεστή δόμησης, δεν επιτρέπεται η ανέγερση πέραν των τεσσάρων μονάδων κατοικίας ανά οικοπέδο κανονικού εμβαδού (520 τ.μ.), και αν το εμβαδόν του οικοπέδου υπερβαίνει τα 520 τ.μ. κατά άρτιο ή πολλαπλάσιο αριθμό του 130 τ.μ., το οποίο θεωρείται ότι είναι το εμβαδόν ιδιοκτησίας που αντιστοιχεί σε μία μονάδα κατοικίας, τότε είναι δυνατό να επιτραπεί ακόμη μία μονάδα κατοικίας. Για παράδειγμα, σε οικόπεδο εμβαδού 650 τ.μ., είναι δυνατό να επιτραπεί η ανέγερση μέχρι 5 μονάδων κατοικίας, ενώ σε οικόπεδο εμβαδού 600 τ.μ., είναι δυνατό να επιτραπεί η ανέγερση μέχρι 4 μονάδων κατοικίας.

5.5.6 Στις Περιοχές Ειδικής Πολιτικής είναι δυνατή η ανέγερση οικοδομών υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Δεν είναι δυνατή η ανέγερση οικοδομής σε πιλοτή, εξαιρουμένου του τύπου της ημιπόγειας πιλοτής. Η αναφερόμενη πιλοτή αποτελεί τύπο πιλοτής που δεν συμβάλλει στην αύξηση του ύψους της οικοδομής, και επιπλέον δεν δημιουργεί σκληρές επιφάνειες στο επίπεδο του ισογείου χώρου της οικοδομής. Η οροφή της ημιπόγειας 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.
- (β) Στο επίπεδο του ισογείου θα διασφαλίζεται πράσινος ανοικτός τοπιοτεχνημένος χώρος εμβαδού 30% του εμβαδού της ιδιοκτησίας, σύμφωνα με τα παραδείγματα του *Προσαρτήματος 1*.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 12

ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑ, ΜΕΤΑΦΟΡΕΣ ΚΑΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗ

1. Αντικατάσταση του δεύτερου και τρίτου μέρους της παραγράφου 12.8 (σελίδες 64-65) με την ακόλουθη παράγραφο:

12.8 Σύστημα Κυκλοφοριακής Διαχείρισης

Περιοχή Αγίου Γεωργίου

Πλήρης πεζοδρόμηση της περιοχής Αγίου Γεωργίου και του τμήματος του οδικού δικτύου της εκκλησίας Παναγίας Χρυσελεούσας (οδός Αγιάσματος), όπως φαίνεται με κίτρινο χρώμα στο Σχέδιο με αρ. 3. Στόχος της ρύθμισης αυτής για την περιοχή Αγίου Γεωργίου, στόχος είναι η αποθάρρυνση εισόδου διερχομένων, άλλων από των κατοίκων και επισκεπτών, στην περιοχή αυτή που χαρακτηρίζεται από δρόμους εξαιρετικά περιορισμένου πλάτους. Νοείται ότι με την υλοποίηση του σχεδίου θα γίνουν ειδικές ρυθμίσεις για απρόσκοπτη πρόσβαση και διακίνηση των κατοίκων από και προς τις ιδιοκτησίες τους.

Περιοχή Παναγίας Χρυσελεούσας

Ο χώρος που σήμερα λειτουργεί ως χώρος στάθμευσης νότια του κτιρίου της Συνεργατικής Πιστωτικής Εταιρείας Στροβόλου, αποτελεί χώρο σε στρατηγικό σημείο του παλαιού πυρήνα Στροβόλου, τόσο λόγω της άμεσης γειννίασης του με την εκκλησία Παναγίας Χρυσελεούσας, όσο και λόγω της θέσης του επί της Λεωφόρου Αρχιεπισκόπου Κυπριανού. Στον χώρο, που εμπίπτει στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή του Σχεδίου (πολεοδομική ζώνη Παδα), είναι δυνατή η χωροθέτηση ενός ευρέως φάσματος χρήσεων, με στόχο την ενίσχυση των τοπικών κεντρικών λειτουργιών και την ολοκληρωμένη εξυπηρέτηση του τοπικού πληθυσμού, όπως π.χ. πολιτιστικών χρήσεων, γραφείων, εμπορικών αναπτύξεων, ήπιων αναπτύξεων αναψυχής/ ψυχαγωγίας, κ.λπ., όπως καθορίζονται στην παράγραφο 4.3.1(α) του Σχεδίου.

Απαραίτητες προϋποθέσεις για έγκριση επιτρεπόμενης ανάπτυξης στον αναφερόμενο χώρο είναι οι ακόλουθες:

- (i) Θα δημιουργηθεί ενιαίος τοπιοτεχνημένος χώρος/ πλατεία υψηλού σχεδιασμού με πρόσωπο στη Λεωφόρο, εμβαδού 25% του καθαρού εμβαδού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας.

- (ii) Ο σχεδιασμός θα διασφαλίζει την ενότητα και την οπτική επαφή τόσο της πλατείας όσο και της ανάπτυξης με τον ευρύτερο χώρο του αρχαίου μνημείου της εκκλησίας Παναγίας Χρυσελεύσας.
- (iii) Ο σχεδιασμός της πλατείας θα λαμβάνει υπόψη τις τοπικές κλιματολογικές συνθήκες, και θα διατίθεται για ελεύθερη χρήση από το κοινό, καθώς επίσης και για εκδηλώσεις.
- (iv) Ο αριθμός των επιφανειακών χώρων στάθμευσης θα αφορά αποκλειστικά τον απαιτούμενο αριθμό για χώρους στάθμευσης αναπήρων, και οι υπόλοιποι απαιτούμενοι χώροι θα χωροθετούνται σε υπόγειο επίπεδο. Αναφέρεται ότι η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να εφαρμόζει την παράγραφο 24 του Παραρτήματος Γ του Σχεδίου για εξαγορά της υποχρέωσης για τους χώρους στάθμευσης.

Αναφέρεται επίσης ότι οι κυκλοφοριακές ρυθμίσεις για την περιοχή παρέχουν τη δυνατότητα για προσωρινή πεζοδρόμηση της Λεωφόρου Αρχιεπισκόπου 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 Αρχιεπισκόπου Κυπριανού θα χρησιμοποιούν τις οδούς Σταδίου, Ηφαίστου και Μακεδονίτισσης.

Δημιουργία χώρων στάθμευσης για δημόσια χρήση

Δημιουργία χώρων στάθμευσης για δημόσια χρήση στην ιδιοκτησία επί της οδού Αγίας Μαρίνας, που φαίνεται με γκριζό χρώμα στο Σχέδιο με αρ. 3, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Σχεδίου Παροχής Κινήτρων για δημιουργία χώρων στάθμευσης για δημόσια χρήση. Η ιδιοκτησία εμπίπτει σε καθορισμένη Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ), και συνεπώς τα κίνητρα περιλαμβάνουν αύξηση του ισχύοντος συντελεστή δόμησης κατά 0,20:1, για τη δημιουργία τουλάχιστον 40 χώρων στάθμευσης για δημόσια χρήση. Νοείται ότι σε περίπτωση δημοσίευσης σχετικής νομοθεσίας για μεταφορά αναπτυξιακών δικαιωμάτων, θα είναι δυνατή η μεταφορά δομήσιμου εμβαδού σε τεμάχια δέκτες, η οποία θα είναι ανάλογης αξίας με την αύξηση που θα μπορούσε να δοθεί στην υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία σε περίπτωση που αυτή δεν ενέπιπτε σε Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα, όπου τέτοια αύξηση συνεπάγεται δυσμενείς επιπτώσεις στον χαρακτήρα της ή στις ανέσεις των περιοίκων.

Επιπρόσθετα των πιο πάνω, θα πρέπει να μελετηθεί το ενδεχόμενο μετατροπής υφιστάμενων υπαίθριων χώρων στάθμευσης και σε υπόγειους.

2. Αντικατάσταση της παραγράφου 12.9 (σελίδα 65) με την ακόλουθη παράγραφο:

12.9 Κατάργηση δεσμευτικών ρυμοτομιών

12.9.1 Με τη δημοσίευση του παρόντος Σχεδίου καταργούνται τα σχέδια δεσμευτικής ρυμοτομίας για τις ακόλουθες οδούς, εκτός από τα τμήματα που αναφέρονται στην παράγραφο 12.9.2.

1. Λεωφόρος Αρχ. Κυπριανού
2. Οδός Παναγίας Χρυσελεύσας
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 Ήρας
17. Οδός Κορσικής
18. Λεωφόρος Προδρόμου
19. Οδός Αγίας Μαρίνας
20. Οδός Σταδίου
21. Οδός Άρεως
22. Οδός Ηφαίστου

12.9.2 Για σκοπούς κυκλοφοριακής ασφάλειας, για τα τμήματα οδών (συμβολή της Λεωφόρου Αρχιεπισκόπου Κυπριανού και της οδού Αθηνάς, τμήμα της οδού Κορσικής, τμήμα της οδού Ηφαίστου και τμήμα της Λεωφόρου Αρχιεπισκόπου Κυπριανού δυτικά της εκκλησίας), όπως φαίνονται σε σχετικά λεπτομερή χωρομετρικά σχέδια, που αποτελούν μέρος του παρόντος Σχεδίου, δεν θα ανακληθεί η δεσμευτική ρυμοτομία.

12.9.3 Νοείται ότι ισχύουν οι πρόνοιες της παραγράφου 13.5(α) του Κεφαλαίου Διατήρηση – Αναβίωση Αρχιτεκτονικής Κληρονομιά του Σχεδίου, για επιστροφή χώρου που παραχωρήθηκε για σκοπούς ρυμοτομίας στις περιοχές κυκλοφοριακής ύφεσης.

12.9.4 Νοείται επίσης ότι η Πολεοδομική Αρχή, κατά την εξέταση πολεοδομικών αιτήσεων, έχει τη δυνατότητα να αποφασίζει για την εφαρμογή επιμέρους αναγκαίας διεύρυνσης οδού, ύστερα από επιτόπου 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).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 16

ΕΡΓΑ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑΣ

1. Αντικατάσταση του πρώτου μέρους της παραγράφου 16.3.1 (σελίδα 82) με την ακόλουθη παράγραφο:
16.3.1 Το έργο ανάπλασης του χώρου του παλιού Δημαρχείου (έργο Α΄ Φάσης), περιλαμβάνει τη δημιουργία εκθεσιακών χώρων, δημοτικής βιβλιοθήκης, αίθουσας εκδηλώσεων, υπαίθριου χώρου εκδηλώσεων, και χώρων στάθμευσης.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΓΡΑΜΜΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΚΑΙ ΦΥΣΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ ΤΟΥ ΠΑΛΑΙΟΥ ΠΥΡΗΝΑ ΣΤΡΟΒΟΛΟΥ

Ο τίτλος της παραγράφου 1 *Κατευθυντήριες Γραμμές για Παραδοσιακές Οικοδομές μέσα στην Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα* (σελίδα 90) τροποποιείται σε *Κατευθυντήριες Γραμμές για Διατηρητέες Οικοδομές μέσα στην Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα*.

Όλες οι αναφορές στην αναφερόμενη παράγραφο 1 σε Παραδοσιακές Οικοδομές τροποποιούνται σε Διατηρητέες Οικοδομές.

ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ
Λευκωσία, 30/5/2008

ΜΧ/ sxedio perioxis 2008