ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ
ΠΑΛΑΙΟΥ ΠΥΡΗΝΑ ΣΤΡΟΒΟΛΟΥ

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗΣ 2014

σύμφωνα με το άρθρο 14 του Νόμου

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

ΙΟΥΝΙΟΣ 2014

Ο ΠΕΡΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΝΟΜΟΣ

(ΝΟΜΟΙ 90 ΤΟΥ 1972, 56 ΤΟΥ 1982, 7 ΤΟΥ 1990, 28 ΤΟΥ 19991, 91(Ι) ΤΟΥ 1992, 55(Ι) ΤΟΥ 1993, 72(Ι) ΤΟΥ 1998, 59(Ι) ΤΟΥ 1999, 142(Ι) ΤΟΥ 1999, 241(Ι) ΤΟΥ 2002, 29(Ι) ΤΟΥ 2005, 135(Ι) ΤΟΥ 2006, 11(Ι) ΤΟΥ 2007, 46(Ι), 76(Ι), 130(Ι), 164(Ι) ΤΟΥ 2011, 33(Ι), 110(Ι), 150(Ι) ΤΟΥ 2012 ΚΑΙ 20(Ι) ΤΟΥ 2013)

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗΣ 2013 ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 14 ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ

ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΠΑΛΑΙΟΥ ΠΥΡΗΝΑ ΣΤΡΟΒΟΛΟΥ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ **Σελίδα**

ΜΕΡΟΣ Α.	**ΕΙΣΑΓΩΓΗ**	7
1	Γενικά	9
2	Διαδικασία αναθεώρησης/τροποποίησης Σχεδίων Ανάπτυξης	13
3	Έκθεση για την Αναθεώρηση των Σχεδίων Ανάπτυξης	15
4	Γενικό Πλαίσιο της Αναθεώρησης	17
5	Άξονες και Επιδιώξεις	21
6	Πολεοδομικός Σχεδιασμός και Στόχοι	23
7	Όρια και θέση Περιοχής	27

ΜΕΡΟΣ Β.	**ΓΕΝΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ – ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ**	31
8	Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης	33
9	Πληθυσμός	37
10	Απασχόληση	43
11	Χρήσεις Γης	47
ΜΕΡΟΣ Γ.	**ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΥΡΙΩΝ ΤΟΜΕΑΚΩΝ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΣΕ ΤΟΜΕΙΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΠΟ ΤΟ 2008 ΕΩΣ ΣΗΜΕΡΑ**	61
12	Οικιστική Ανάπτυξη – Άλλες Χρήσεις εντός Οικιστικής Ανάπτυξης	63
13	Εμπορική Ανάπτυξη	69
14	Διευκολύνσεις Αναψυχής/Ψυχαγωγίας	73
15	Πολιτιστικές Διευκολύνσεις και Τουρισμός	75
16	Βιομηχανία, Βιοτεχνία και Αποθήκες	79
17	Δημόσιοι Ανοικτοί Χώροι	81
18	Άλλες Τομεακές Πολιτικές	87
	• Εκπαίδευση	87
	• Υγεία και Κοινωνική Μέριμνα	88
	• Αθλητικές Διευκολύνσεις	89
	• Αναπτύξεις που εκτελούνται από Κυβερνητικά Τμήματα	89
	• Πινακίδες Διαφημίσεων και Διαφημίσεις	89
	• Αναπτύξεις Ειδικού Τύπου	89

	• Διευκόλυνση Αλλαγής Χρήσης	90
	• Ειδική Διακριτική Ευχέρεια	90
19	Κυκλοφορία, Μεταφορές και Στάθμευση	91
20	Διατήρηση – Αναβίωση Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς	99
21	Πυκνότητα Ανάπτυξης – Πολεοδομικές Ζώνες	101
ΜΕΡΟΣ Δ.	**ΕΦΑΡΜΟΓΗ**	103
22	Έργα Εφαρμογής	105
ΜΕΡΟΣ Ε.	**ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ**	109
23	Γενικά συμπεράσματα	111
24	Πόρισμα συνολικής εκτίμησης του Σχεδίου	117

Α. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1. Γενικά

1.1 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας υπάρχουν χώροι με σημαντικές ιδιαιτερότητες αλλά και με σύνθετα προβλήματα, όπως είναι οι καθορισμένες Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα στους πυρήνες των προαστίων. Γι' αυτό και στο ίδιο το Τοπικό Σχέδιο γίνεται αναφορά για την ανάγκη εκπόνησης λεπτομερών Σχεδίων Περιοχής για αποτελεσματική επίλυση των προβλημάτων τέτοιων περιοχών, για αξιοποίηση του μοναδικού αρχιτεκτονικού τους αποθέματος και για ορθολογική προβολή και λειτουργική ένταξη τους στον πολεοδομικό ιστό της ευρύτερης Λευκωσίας.

1.2 Το Σχέδιο Περιοχής Παλαιού Πυρήνα Στροβόλου, που αποτελεί Σχέδιο Ανάπτυξης σύμφωνα με τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο, δημοσιεύτηκε με την ΑΔΠ819 την 1/09/2006. Ως αποτέλεσμα της διαδικασίας μελέτης των ενστάσεων που υποβλήθηκαν στον Υπουργό Εσωτερικών, στις 18/07/2008 δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, με αρ. 4075, η υπ' αρ. 164 Γνωστοποίηση σύμφωνα με το άρθρο 18(8) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, με την οποία το Σχέδιο Περιοχής Παλαιού Πυρήνα Στροβόλου οριστικοποιήθηκε το 2008 και φέρει την ένδειξη «Εγκριμένο 2008».

1.3 Το εγκριθέν Σχέδιο Περιοχής Παλαιού Πυρήνα Στροβόλου περιλαμβάνει ως αναπόσπαστα μέρη του:

(α) Το γραπτό κείμενο του Σχεδίου Περιοχής με τίτλο «Σχέδιο Περιοχής Παλαιού Πυρήνα Στροβόλου – Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής», με την ένδειξη «Εγκριμένο 2008».

(β) Τα τροποποιημένα Σχέδια με τίτλο «Σχέδιο 2: Κυκλοφορία, Μεταφορές, Στάθμευση», «Σχέδιο 5: Κυκλοφορία, Μεταφορές, Στάθμευση», και «Σχέδιο 2: Κυκλοφορία, Μεταφορές, Στάθμευση» με ημερομηνία Ιούνιος 2008, τα οποία αντικαθιστούν τα αντίστοιχα Σχέδια που δημοσιεύτηκαν τον Σεπτέμβριο του 2006.

(γ) Τα Σχέδια με τίτλο «Σχέδιο 1: Κυκλοφορία, Μεταφορές, Στάθμευση», «Σχέδιο 3: Κυκλοφορία, Μεταφορές, Στάθμευση», καθώς και «Σχέδιο 2: Κυκλοφορία, Μεταφορές, Στάθμευση», όπως αυτά δημοσιεύτηκαν τον Σεπτέμβριο του 2006.

1.4 Η περιοχή του Σχεδίου Περιοχής Παλαιού Πυρήνα Στροβόλου εμπίπτει σ' αυτήν του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας και, ως εκ τούτου, οι ιδιοκτήτες των τεμαχίων στα όρια του Σχεδίου Περιοχής, είχαν πολύ πρόσφατα την ευκαιρία να υποβάλουν τις γραπτές απόψεις/εισηγήσεις ή και ενστάσεις τους μέσα στα πλαίσια της τρίτης τακτής αναθεώρησης του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας και της μετέπειτα οριστικοποίησης του. Όντως μερικοί τέτοιοι ιδιοκτήτες υπέβαλαν ενστάσεις με την ευκαιρία αυτή. Διαφάνηκε μάλιστα, κατά την εξέταση των ενστάσεων, ότι υπήρχαν διάφορα αιτήματα εντός της περιοχής του Σχεδίου Περιοχής, όπως αιτήματα για αναβάθμιση Οικιστικών Ζωνών ή για χαρακτηρισμό νέων δρόμων ως Αξόνων Δραστηριότητας, τα οποία η Επιτροπή Μελέτης των Ενστάσεων (ΕΜΕ) δεν υιοθέτησε, λαμβάνοντας υπόψη τόσο τα δεδομένα της ίδιας της περιοχής όσο και τα συγκριτικά δεδομένα των υπόλοιπων οικισμών του αστικού συγκροτήματος.

1.5. Κατά την αναθεώρηση/τροποποίηση του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας 2011, στην περιοχή του Σχεδίου Περιοχής Παλαιού Πυρήνα Στροβόλου επήλθαν οι πιο κάτω τροποποιήσεις:

(α) Ένταξη τμήματος της οδού Κύκκου στα βόρεια του Σχεδίου Περιοχής Παλαιού Πυρήνα Στροβόλου από Οικιστική Ζώνη Κα4 (ποσοστό κάλυψης 0,50:1, συντελεστής δόμησης 1,20:1, επιτρεπόμενοι όροφοι 3, μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος13,50 μέτρα) σε Μεικτή Ζώνη κατοικίας και γραφείων ΚΓ4 (ποσοστό κάλυψης 0,50:1 συντελεστής δόμησης 1,20:1, επιτρεπόμενοι όροφοι 3, μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 13,50 μέτρα)

(β) Ένταξη του Αθλητικού Σωματείου «ΚΕΡΑΥΝΟΣ» Στροβόλου από Ζώνη Δημοσίων Χρήσεων Αα1 (ποσοστό κάλυψης και συντελεστής δόμησης 0,20:1, επιτρεπόμενοι όροφοι 3) σε Ζώνη Δημοσίων Χρήσεων Αα4 (ποσοστό κάλυψης 0,30:1, συντελεστής δόμησης 0,50:1, επιτρεπόμενοι όροφοι 3), με ειδική πολιτική.

1.6 Η διαδικασία τροποποίησης κάθε Σχεδίου Ανάπτυξης, σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, είναι επαναλαμβανόμενη, αφού προβλέπεται η έναρξη της διαδικασίας τακτής αναθεώρησης και τροποποίησης των Σχεδίων κατά διαστήματα που δεν υπερβαίνουν τα πέντε χρόνια από την ημερομηνία δημοσίευσης της γνωστοποίησης σύμφωνα με το άρθρο 18(8) του Νόμου (οριστικοποίηση Σχεδίου Ανάπτυξης μετά από την εξέταση των ενστάσεων),ή που δεν υπερβαίνουν τα επτά χρόνια από την ημερομηνία δημοσίευσης της γνωστοποίησης σύμφωνα με το άρθρο 18(2) του Νόμου (προηγούμενη τροποποίηση Σχεδίου Ανάπτυξης), οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερο.

1.7 Ως βασικοί λόγοι για αναθεώρηση και τροποποίηση του Σχεδίου Περιοχής θα μπορούσε μεταξύ άλλων να είναι οι ακόλουθοι:

(α) Η διασφάλιση της δυνατότητας εκσυγχρονισμού του Σχεδίου σε τακτές περιόδους, στον βαθμό που οι εξελίξεις και οι πραγματικές διαφοροποιήσεις των μεγεθών και των δεδομένων δικαιολογούν την τροποποίηση του.

(β) Η προσαρμογή των προνοιών του Σχεδίου στις μεταβαλλόμενες συνθήκες και τάσεις, που αποτελούν σύνηθες φαινόμενο σε αστικούς σχηματισμούς, ιδιαίτερα στα κέντρα των πόλεων, που τείνουν να εξελίσσονται και διαφοροποιούνται συνεχώς.

(γ) Η λήξη της προβλεπόμενης από το Νόμο προθεσμίας αναθεώρησης/τροποποίησης του Σχεδίου Περιοχής Παλαιού Πυρήνα Στροβόλου, όπως συμβαίνει και στη συγκεκριμένη περίπτωση.

1.8 Βασικός στόχος της εκπόνησης του Σχεδίου Περιοχής Παλαιού Πυρήνα Στροβόλου είναι η παροχή ορθολογικού πλαισίου για προστασία και διαχείριση του φυσικού και πολιτιστικού πλούτου της περιοχής στα πλαίσια της αειφορίας, η οικονομική και κοινωνική της ανάπτυξη, και η ικανοποίηση των αναγκών του πληθυσμού για στέγαση, εργασία και επαρκείς υποστηρικτικές υπηρεσίες, σε ένα ποιοτικό περιβάλλον.

2. Διαδικασία αναθεώρησης/τροποποίησης Σχεδίων Ανάπτυξης

2.1 Βασικό εναρκτήριο έγγραφο της αναθεώρησης/τροποποίησης ενός Σχεδίου Ανάπτυξης αποτελεί η Έκθεση Αναθεώρησης του Υπουργού, η οποία ετοιμάζεται από το Πολεοδομικό Συμβούλιο και εγκρίνεται και δημοσιεύεται από τον Υπουργό Εσωτερικών. Λεπτομέρειες για την Έκθεση Αναθεώρησης καταγράφονται στο επόμενο κεφάλαιο (*Κεφάλαιο 3*), καθώς και στα υπόλοιπα κεφάλαια του παρόντος εγγράφου, όπου γίνεται μια σε βάθος ανάλυση για εξαγωγή των αναγκαίων συμπερασμάτων.

2.2 Μέχρι το 2007, η διαδικασία αναθεώρησης των Τοπικών Σχεδίων και Σχεδίων Περιοχής (Σχέδια Ανάπτυξης) αντλούσε πληροφόρηση από τις διαβουλεύσεις και τη δημόσια συμμετοχή μέσω της εκπροσώπησης Φορέων στο επίπεδο των Κοινών Συμβουλίων, η σύσταση των οποίων καθορίζεται στο άρθρο 12 του Νόμου. Με την τροποποίηση του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου τον Φεβρουάριο του 2007, έχει εισαχθεί η διαδικασία υποβολής γραπτών απόψεων και εισηγήσεων από οποιοδήποτε πρόσωπο, σώμα ή αρχή, κατά την τροποποίηση του Σχεδίου, οι οποίες κατατίθενται σε σχετικό Ειδικό Μητρώο, για επιθεώρηση από κάθε ενδιαφερόμενο. Συνοπτικός κατάλογος όλων όσων έχουν υποβάλει απόψεις και εισηγήσεις δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας και αποστέλλεται στη Βουλή των Αντιπροσώπων για ενημέρωση.

2.3 Επιπρόσθετα, με βάση το άρθρο 12Δ του Νόμου που επίσης εισήχθηκε το 2007, τηρουμένων των διατάξεων των άρθρων 12Α και 12Γ, το Πολεοδομικό Συμβούλιο διενεργεί δημόσια ακρόαση, που πραγματοποιείται σύμφωνα με τη διαδικασία που καθορίζεται από τον Υπουργό Εσωτερικών, σύμφωνα με σχετική Εντολή που ο ίδιος έχει εκδώσει.

2.4 Στις διαδικασίες με βάση τα άρθρα 12Γ και 12Δ του Νόμου, οι πολίτες για την Περιοχή του Σχεδίου Παλαιού Πυρήνα Στροβόλου συμμετείχαν στα πλαίσια αναθεώρησης/τροποίησης και έγκρισης του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας 2009 καθώς και του 2011- 2012.

2.5 Με τη δημοσίευση του περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Σχέδια και/ ή Προγράμματα Νόμου του 2005 (Ν. 102(Ι)/2005), εισάγεται μεταξύ άλλων διαδικασία εξέτασης των επιπτώσεων στο Περιβάλλον από τις πρόνοιες των Σχεδίων Ανάπτυξης. Στο Νόμο καθορίζεται η υποχρέωση της αρμόδιας αρχής για εκπόνηση σχετικής Μελέτης Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον, όπου απαιτείται, στην οποία προσδιορίζονται, περιγράφονται και αξιολογούνται οι προτιθέμενες αλλαγές.

2.6 Για την ετοιμασία της παρούσας Έκθεσης έχουν ληφθεί υπόψη, πέραν από τις γενικότερες και ειδικές αρχές και στόχους της Κυβέρνησης όσον αφορά την ανάπτυξη και τις επιμέρους πτυχές της, μια σειρά από προγραμματικά έγγραφα, τόσο στο επίπεδο της Ευρωπαϊκής Ένωσης, όσο και σε εθνικό επίπεδο, τα οποία συνδυάζουν τις στρατηγικές επιλογές των αναπτυξιακών πολιτικών με τη χωρική τους διάσταση. Η πλήρης ένταξη της χώρας μας στην Ευρωπαϊκή Ένωση και οι θετικές προοπτικές που προκύπτουν, τόσο στο επίπεδο της περαιτέρω βελτίωσης της οικονομίας, της ποιότητας ζωής των πολιτών και της διεύρυνσης του διεθνούς ρόλου της χώρας μας, όσο και στο επίπεδο της προστασίας, διαφύλαξης και διαχείρισης του φυσικού και πολιτιστικού πλούτου και των φυσικών πόρων, στα πλαίσια της αειφόρου ανάπτυξης, προσδίδουν μια νέα δυναμική στο επίπεδο του χωροταξικού και πολεοδομικού προγραμματισμού και σχεδιασμού. Η δυναμική αυτή αποτελεί καθοριστικό παράγοντα στη διαμόρφωση, μεταξύ άλλων, των πολιτικών που πρέπει να διέπουν την προαγωγή, τη διαχείριση και τον έλεγχο της ανάπτυξης στην ύπαιθρο και τα χωριά.

.

3. Έκθεση για την Αναθεώρηση των Σχεδίων Ανάπτυξης

3.1 Οι εξουσίες του Υπουργού Εσωτερικών για την εκπόνηση, αναθεώρηση και τροποποίηση Σχεδίων Ανάπτυξης, που προκύπτουν από τα άρθρα 10 μέχρι 15 του Νόμου, εκχωρήθηκαν στο Πολεοδομικό Συμβούλιο, με βάση τις πρόνοιες του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Εκχώρηση Εξουσιών) Διατάγματος, νοουμένου ότι κάθε Σχέδιο που αναθεωρείται ή τροποποιείται, υποβάλλεται στον Υπουργό σύμφωνα με το άρθρο 17 του Νόμου.

3.2 Ο Υπουργός Εσωτερικών δημοσιεύει την παρούσα Έκθεση με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 14 του Νόμου, σύμφωνα με τον τρόπο που έχει ορίσει το Υπουργικό Συμβούλιο. Η Έκθεση αναφέρεται στην αναθεώρηση των προνοιών του εγκριμένου Σχεδίου Περιοχής Παλαιού Πυρήνα Στροβόλου 2008, και σε αυτή διαγράφονται τα πορίσματα και εκτιμήσεις αναθεώρησης του Σχεδίου, σύμφωνα με τις πρόνοιες του εδαφίου (2) του άρθρου 14 του Νόμου.

3.3 Σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 14 του Νόμου, η Έκθεση περιλαμβάνει διαπιστώσεις αναφορικά με την επίτευξη των στόχων του Σχεδίου Περιοχής, και την εφαρμογή των προνοιών του, καθώς θέσεις και παρατηρήσεις αναφορικά με εξελίξεις που επηρεάζουν την εφαρμογή και τις γενικές κατευθύνσεις και πολιτικές που ο Υπουργός θεωρεί επιθυμητές να περιληφθούν στην αναθεώρηση αν οι προηγούμενοι στόχοι δεν έχουν εφαρμοστεί.

4. Γενικό Πλαίσιο της Αναθεώρησης

4.1 Η στρατηγική και οι βασικοί στόχοι για ολόκληρη την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας περιλαμβάνονται στην Έκθεση Αναθεώρησης 2010 του Υπουργού Εσωτερικών. Έχοντας υπόψη ότι το Σχέδιο Περιοχής Παλαιού Πυρήνα Στροβόλου υιοθετεί την πιο πάνω στρατηγική και στόχους τους οποίους εξειδικεύει, στην παρούσα φάση τροποποίησης του Σχεδίου Περιοχής αναμένεται, όπως έγινε και στο Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας, να γίνει διάγνωση και καταγραφή τυχόν προβλημάτων, καθώς και προσδιορισμός, αξιολόγηση και αξιοποίηση των πλεονεκτημάτων και ευκαιριών της περιοχής, με στόχο την επίτευξη αειφόρου ανάπτυξης μέσα στα πιο πάνω γενικότερα πλαίσια.

4.2 Για τον χειρισμό των πιο πάνω, στο πνεύμα ενός ορθολογικού οράματος για τον Παλαιό Πυρήνα Στροβόλου, είναι απαραίτητη η εισαγωγή εκσυγχρονισμένων πολιτικών οι οποίες θα αντιμετωπίζουν τους ακόλουθους κινδύνους:

(α) Υπολειτουργίας της χωρικής διάρθρωσης του αστικού δικτύου, στα πλαίσια ενός πολυκεντρικού συστήματος πόλων με Εθνική, Ευρωπαϊκή και διεθνή σημασία.

(β) Υποβάθμισης του ρόλου της περιοχής του Σχεδίου Περιοχής στα πλαίσια ενός πολυκεντρικού συστήματος, τόσο σε επίπεδο Τοπικού Σχεδίου όσο και γενικότερα.

(γ) Υποβάθμισης της επιχειρηματικότητας σε ορισμένες περιοχές.

(δ) Υποβάθμισης της ποιότητας ζωής των κατοίκων της περιοχής και ιδιαίτερα των ευάλωτων ομάδων και των αλλοδαπών.

(ε) Υποβάθμισης σημαντικών φυσικών και πολιτιστικών πόρων και του περιβάλλοντος εν γένει, περιλαμβανομένου και του δομημένου, και ιδιαίτερα της Αρχιτεκτονικής και Πολιτιστικής κληρονομιάς.

(στ) Δυσλειτουργίας των δικτύων μεταφορών και ιδιαίτερα των μέσων μαζικής μεταφοράς, των διακινήσεων πεζών και ποδηλατιστών και των ατόμων με ειδικές ανάγκες.

(ζ) Υποβάθμισης των δημοσίων χώρων και ανάγκης εμπλουτισμού τους.

(η) Έλλειψης των αναγκαίων χώρων στάθμευσης.

(θ) Συνύπαρξης ασυμβίβαστων χρήσεων.

4.3 Στην παρούσα Έκθεση καταβάλλεται προσπάθεια μέσα από μια ανάλυση στρατηγικής, στόχων και τομεακών πολιτικών, να γίνει:

(α) Επαναξιολόγηση της γενικής στρατηγικής ανάπτυξης και των στόχων του Σχεδίου Περιοχής για το Παλαιό Πυρήνα Στροβόλου, λαμβάνοντας υπόψη τις ιδιαιτερότητες του χώρου και τις αλλαγές που προέκυψαν διαχρονικά, καθώς και τις επιδιώξεις ενός σύγχρονου αστικού σχεδιασμού, μέσα στο πνεύμα της Έκθεσης Αναθεώρησης 2010 του Υπουργού Εσωτερικών για το Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας.

(β) Γενική ανασκόπηση και αξιολόγηση των εξελίξεων σε επιμέρους τομείς και ειδικά θέματα ανάπτυξης αναφορικά με τη γενική πολεοδομική ανάπτυξη της περιοχής του Σχεδίου.

(γ) Επισήμανση των γενικών προβλημάτων που είχαν διαπιστωθεί στο επίπεδο των βασικών προνοιών του Σχεδίου κατά την έναρξη της εκπόνησης του Σχεδίου Περιοχής, και αξιολόγηση κατά πόσο οι κατευθυντήριες γραμμές για τη διαμόρφωση των αναγκαίων τροποποιήσεων, οι στόχοι και οι προσδοκίες του Σχεδίου έχουν επιτευχθεί.

5. Άξονες και Επιδιώξεις

5.1 Οι τρεις βασικοί άξονες οι οποίοι διέπουν τόσο την κοινή Ευρωπαϊκή επιδίωξη, αλλά και τις επιδιώξεις σε εθνικό επίπεδο, συνοψίζονται μέσα από την ανάγκη προώθησης της αειφόρου, ισόρροπης καιν σφαιρικά ανταγωνιστικής ανάπτυξης, που εξειδικεύεται στους ακόλουθους στρατηγικούς στόχους:

(α) Διασφάλιση των προϋποθέσεων για οικονομική και κοινωνική συνοχή, με έμφαση στη λήψη μέτρων για την αναβάθμιση/στήριξη περιοχών που παρουσιάζουν προβλήματα αναπτυξιακής υποβάθμισης και υστέρησης, και προσέλκυση νέων μορφών αναπτύξεων και επενδυτικών πρωτοβουλιών.

(β) Συνετή διαχείριση, προστασία και αποκατάσταση του περιβάλλοντος, των φυσικών πόρων και της πολιτιστικής κληρονομιάς και προβολή και ανάδειξη των συγκριτικών γεωγραφικών, φυσικών, παραγωγικών και πολιτιστικών πλεονεκτημάτων, της Νήσου γενικά, αλλά και κάθε περιφέρειας της ξεχωριστά.

(γ) Ισόρροπη, αλλά και ανταγωνιστική ανάπτυξη επιμέρους περιφερειών, στα πλαίσια ενός πολυκεντρικού συστήματος οικισμών.

6. Πολεοδομικός Σχεδιασμός και Στόχοι

6.1 Κατά συνέπεια, η πρόκληση την οποία καλείται να αντιμετωπίσει ο χωροταξικός προγραμματισμός και σχεδιασμός, για τα επόμενα χρόνια, είναι η διάγνωση και επίλυση των σύγχρονων προβλημάτων και η αντιμετώπιση των κινδύνων και απειλών, με παράλληλη αξιοποίηση των πλεονεκτημάτων, των δυνατοτήτων και των ευκαιριών για αειφόρο ανάπτυξη.

6.2 Για την αντιμετώπιση αυτής της πρόκλησης, στα πλαίσια ενός ορθολογικού σύγχρονου οράματος είναι απαραίτητη η εισαγωγή ανανεωμένων πολιτικών οι οποίες θα απαντούν με σύγχρονες, ευέλικτες και καινοτόμες πολιτικές σε υφιστάμενες δυσχέρειες και νέους κινδύνους, όπως :

(α) Η δημιουργία ή συντήρηση χωρικών ανισοτήτων μεταξύ των κυρίων κεντρικών αστικών συγκροτημάτων και των διαφόρων περιοχών τους.

(β) Η συνέχιση της υποβάθμισης σημαντικών φυσικών και πολιτιστικών πόρων.

(γ) Η μη άμβλυνση της συνεχιζόμενης ανισότητας πρόσβασης στα δίκτυα μεταφορών και επικοινωνιών.

(δ) Η παράταση της μη αποτελεσματικής αντιμετώπισης της εγκατάλειψης και απομόνωσης ορισμένων αστικών περιοχών.

(ε) Ο περιορισμός της ανταγωνιστικότητας υποβαθμισμένων περιοχών των αστικών συμπλεγμάτων σε εθνικό, αλλά και σε Ευρωπαϊκό επίπεδο.

6.3 Παράλληλα, μια σειρά παραγόντων δημιουργούν ευκαιρίες και δυνατότητες οι οποίες επιβάλλεται να αξιοποιηθούν ορθολογικά για να αντιμετωπισθούν τα υφιστάμενα διαρθρωτικά και γεωγραφικά μειονεκτήματα

της περιοχής του Σχεδίου Περιοχής Παλαιού Πυρήνα Στροβόλου. Τέτοιοι παράγοντες που αφορούν είτε συνολικά είτε επιμέρους περιοχές είναι:

(α) Η ανάπτυξη και εισαγωγή νέων τεχνολογιών.

(β) Η συνεχής βελτίωση των δικτύων μεταφορών, ενέργειας και επικοινωνιών.

(γ) Η ανάπτυξη δικτύων, τρόπων και μεθόδων συνεργασίας μεταξύ των κεντρικών αστικών συγκροτημάτων με τις επιμέρους περιοχές.

(δ) Η συνεχής αποκέντρωση των οικονομικών δραστηριοτήτων, που είναι δυνατό να χωροθετηθούν στις υποβαθμισμένες περιοχές.

(ε) Η τάση για λελογισμένη (βιώσιμη) διαχείριση τόσο των φυσικών πόρων, της φύσης και της βιοποικιλότητας και των οικοσυστημάτων γενικά, όσο και της πολιτιστικής κληρονομιάς και του τοπίου.

6.4 Τα πιο πάνω προδιαγράφουν τα κύρια χαρακτηριστικά του πολεοδομικού προγραμματισμού και σχεδιασμού, ο οποίος είναι ενιαίος και διαχρονικός, ώστε να καλύψει όλες τις διαστάσεις της ανάπτυξης της περιοχής αυτής. Ο σχεδιασμός είναι ενιαίος ώστε να διασφαλιστεί η συνοχή, η συλλειτουργία και συνέργεια μεταξύ του συνόλου των παραγωγικών χρήσεων και των στοιχείων που τον απαρτίζουν, ώστε να βελτιστοποιηθούν τα αποτελέσματα, μέσα από τις κοινωνικές - οικονομικές διεργασίες, στα πλαίσια πάντα των αρχών της βιωσιμότητας. Είναι επίσης διαχρονικός για να καταστεί δυνατή η προσαρμογή του Σχεδίου στις μεταβαλλόμενες και συχνά απρόβλεπτες συνθήκες που επηρεάζουν την ανάπτυξη. Επίσης πολλές παράμετροι, όπως και οι επιπτώσεις τους στο χώρο, συνεκτιμώνται προσεκτικά για τη διαμόρφωση της κεντρικής φιλοσοφίας του σχεδιασμού, όπως:

(α) Η αξιοποίηση των υφισταμένων θετικών παραγόντων και η δημιουργία νέων προοπτικών ενίσχυσης και διεύρυνσης της οικονομικής δραστηριότητας, σε συνδυασμό με την παροχή ευκαιριών απασχόλησης και διαμονής, που αποτελούν την κινητήριο δύναμη της μελλοντικής ανάπτυξης.

(β) Η αξιοποίηση των φυσικών πόρων της περιοχής και η υποστήριξη του εμπορίου, των υπηρεσιών και της βιομηχανίας και βιοτεχνίας, δηλαδή των διαφόρων οικονομικών δραστηριοτήτων για τη δημιουργία μιας αυτόνομης οικονομίας.

(γ) Η λειτουργική οργάνωση/αναβάθμιση του περιβάλλοντος και προβολή της Περιοχής του Σχεδίου Περιοχής Παλαιού Πυρήνα Στροβόλου και η προβολή του χαρακτήρα, του ρόλου και της φυσιογνωμίας της κάθε μίας γειτονιάς.

7. Όρια και θέση Περιοχής

7.1 Διοικητικά, η περιοχή του Σχεδίου Περιοχής εμπίπτει στα όρια του Δήμου Στροβόλου. Καλύπτει έκταση 166,13 εκτάρια περίπου, δηλαδή το 6,57 % του Δήμου Στροβόλου (2528,54 εκτάρια) και το 0,95% της συνολικής έκτασης του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας (17564,00 εκτάρια), και περιλαμβάνει την Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα Στροβόλου, τις Περιοχές Ειδικής Πολιτικής και τις γύρω περιοχές/γειτονιές, όπως φαίνεται στον *Πίνακα 7.1* που ακολουθεί.

ΠΙΝΑΚΑΣ 7.1 **ΕΚΤΑΣΗ ΓΗΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΠΑΛΑΙΟΥ ΠΥΡΗΝΑ ΣΤΡΟΒΟΛΟΥ**	
ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ	**ΕΚΤΑΣΗ** **(Ha)**
Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ)	22.65
Περιοχή Ειδικής Πολιτικής (ΠΕΠ)	24.93
Περιοχές/γειτονιές γύρω από τον Πυρήνα μέσα στα όρια του Σχεδίου Περιοχής	118.55
ΣΥΝΟΛΟ	**166.13**
Σημείωση: Έκταση από νέα κτηματική βάση Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας	

7.2 Η περιοχή του Σχεδίου Περιοχής Παλαιού Πυρήνα Στροβόλου βρίσκεται βορειοδυτικά του Δήμου Στροβόλου και γειτονεύει βόρεια με τα όρια του Δήμου Λευκωσίας και δυτικά με τα όρια του Δήμου Έγκωμης.

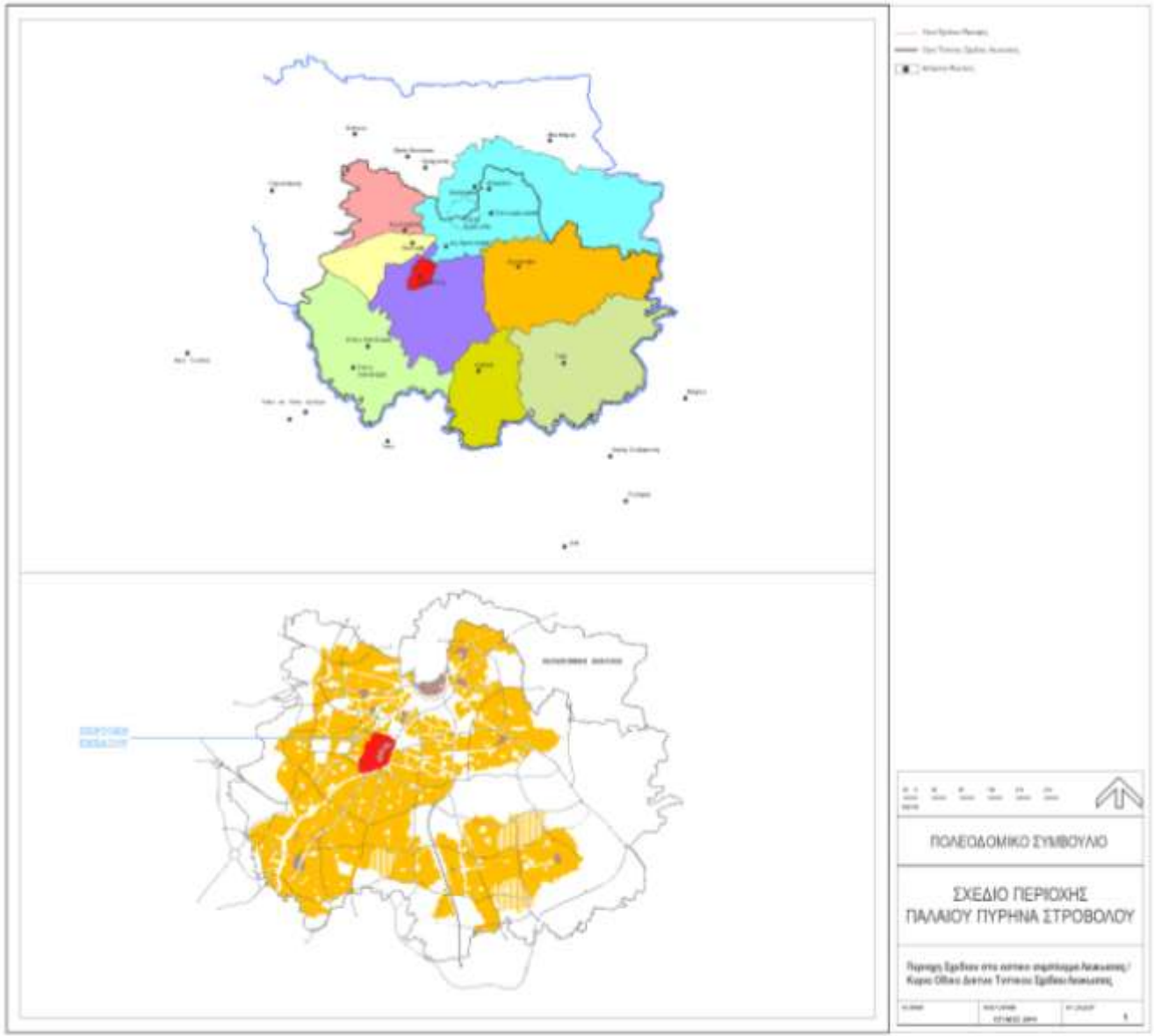
7.3 Η περιοχή του Σχεδίου βρίσκεται σε υψόμετρο 175μ, στα νοτιοδυτικά της περιτειχισμένης πόλης της Λευκωσίας. Θα μπορούσε κανείς να πει πως η περιοχή του Σχεδίου Περιοχής βρίσκεται πολύ κοντά στο αστικό κέντρο Λευκωσίας, αφού απέχει μόλις 1,5 χιλ. από το κέντρο της Λευκωσίας.

7.4 Η περιοχή 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. Ακολουθεί *Οδικός Χάρτης* της περιοχής.

7.5 Η περιοχή του Σχεδίου Περιοχής Παλαιού Πυρήνα Στροβόλου φαίνεται στον Χάρτη 1 που ακολουθεί

<u>Οδικός Χάρτης περιοχής Σχεδίου Περιοχής Παλαιού Πυρήνα Στροβόλου</u>

<u>Πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας</u>


ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ
ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ
ΠΑΛΑΙΟΥ ΠΥΡΗΝΑ ΣΤΡΟΒΟΛΟΥ

Β. ΓΕΝΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ – ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

8. Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης

8.1 Γενική επιδίωξη του Σχεδίου είναι η αναβάθμιση της χωρικής δομής της περιοχής του παλαιού 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.

8.2 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 παλαιού πυρήνα, η προστασία της οικιστικής χρήσης, και η παροχή βασικών διευκολύνσεων, διασφαλίζει πλεονεκτήματα ποιότητας και ανέσεων για παραμονή των κατοίκων και για προσέλκυση νέων ζευγαριών και οικογενειών.

8.3 Ο παλιός πυρήνας Στροβόλου αποτελεί μέρος ενός ευρύτερου οργανικού συνόλου και κατά συνέπεια στο Σχέδιο Περιοχής θα πρέπει να υιοθετείται και να εφαρμόζεται η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας (Εγκριμένου 2012), η οποία στηρίζεται στην αρχή της οργανωμένης και ενοποιημένης ανάπτυξης της ευρύτερης Λευκωσίας, καθώς και οι βασικοί του στόχοι, με την ιδιαίτερη έμφαση σε όσους στόχους έχουν άμεση εφαρμογή στην περιοχή μελέτης ή/και στην κλίμακα της.

8.4 Επομένως το Σχέδιο Περιοχής Παλαιού Πυρήνα Στροβόλου πρέπει να υιοθετεί τα ακόλουθα μέρη:

(α) Την Γενική Στρατηγική Ανάπτυξη και τους Βασικούς Στόχους του ισχύοντος Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας (Εγκριμένο 2012)

(β) Τους Βασικούς Στόχους του Σχεδίου Περιοχής (Εγκριμένο 2008).

8.5 Οι βασικοί στόχοι του Σχεδίου Περιοχής, οι οποίοι πρέπει να επιτευχθούν για την αναβάθμιση της οργάνωσης του οικισμού και την επίλυση των προβλημάτων που αντιμετωπίζονται στην περιοχή μελέτης είναι οι ακόλουθοι:

(α) Η επίτευξη ισορροπίας μεταξύ της προστασίας της φυσιογνωμίας και της εντατικοποίησης των δραστηριοτήτων, διασφαλίζοντας τη ζωτικότητα και βιωσιμότητα του παλαιού πυρήνα,

(β) η αναβίωση της περιοχής, με το σεβασμό και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και η συμπλήρωση του φάσματος των πολιτιστικών και των συναφών δραστηριοτήτων,

(γ) η ποιοτική αναβάθμιση του χώρου, με έμφαση στη βελτίωση των ανέσεων ζωής της εργασίας, της ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος, της αισθητικής και της προβολής του χώρου,

(δ) η ενδυνάμωση των χρήσεων με την αξιοποίηση του υφιστάμενου οικοδομικού αποθέματος/δυναμικού του χώρου και η διατήρηση της προσελκυστικότητας του για επιλεγμένες διευκολύνσεις,

(ε) ο εκσυγχρονισμός της λειτουργικότητας, της οργάνωσης και των δικτύων υποδομής του χώρου σύμφωνα με τις σημερινές απαιτήσεις,

(στ) η διασφάλιση επαρκούς και κατάλληλης γης για κάθε τομέα απασχόλησης στην υπό μελέτη περιοχή,

(ζ) η προσέλκυση νέου μόνιμου πληθυσμού, έτσι ώστε να διευρυνθεί και εμπλουτισθεί η πληθυσμιακή βάση του Παλιού Πυρήνα,

(η) η διασφάλιση των αναγκαίων συνθηκών και της υποδομής για ενθάρρυνση της πραγματοποίησης διακινήσεων στο εσωτερικό του πυρήνα και προς άλλους κοντινούς προορισμούς με μέσα φιλικά προς το περιβάλλον (π.χ. πεζοκίνηση και ποδήλατα), καθώς και διευκόλυνση της αποτελεσματικότητας του συστήματος δημόσιων συγκοινωνιών σε τοπικό επίπεδο.

(θ) η ρύθμιση της κυκλοφορίας και στάθμευσης οχημάτων για την εξυπηρέτηση της απρόσκοπτης και βιώσιμης λειτουργίας του Παλαιού Πυρήνα,

(ι) η βελτίωση της λειτουργίας του οδικού δικτύου και η ισόρροπη χρήση του από διάφορα μέσα κυκλοφορίας με την εφαρμογή μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης,

(ια) η αποθάρρυνση της διαμπερούς κυκλοφορίας η και μείωση της ταχύτητας των οχημάτων με την εφαρμογή μέτρων κυκλοφοριακής ύφεσης,

(ιβ) η προστασία και αναβάθμιση της ποιότητας σημαντικών στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος (Πεδιαίος ποταμός κλπ),

(ιγ) η διασφάλιση στοιχείων και τμημάτων του πυρήνα με ειδικό ιστορικό, πολιτιστικό και αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον και η κατάλληλη αξιοποίηση/προβολή τους,

(ιδ) η αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων και του επιδιωκόμενου ρόλου του Παλαιού Πυρήνα σε σχέση με άλλες περιοχές του Στροβόλου και της Λευκωσίας.

8.6 Αναγκαία προϋπόθεση για την επιτυχή ένταξη του παλαιού πυρήνα Στροβόλου στον ευρύτερο αστικό χώρο είναι η επίτευξη τόσο των γενικών στόχων του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας που αφορούν επιμέρους τομείς ανάπτυξης, όσο και των συγκεκριμένων δεσμεύσεων/δεδομένων που έχουν άμεση ή έμμεση σχέση με την περιοχή μελέτης. Οι ακόλουθες πρόνοιες και πολιτικές του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας, για κάθε τομέα ξεχωριστά που θα αναλυθούν στο Γ' μέρος της έκθεσης αυτής, θεωρούνται στρατηγικής σημασίας και δεν πρέπει να αναιρούνται ή τροποποιούνται από το τελικό περιεχόμενο του Σχεδίου Περιοχής.

9. Πληθυσμός

9.1 Η ενορίας Χρυσελεούσας μεγέθους 611,5 εκταρίων, του Δήμου Στροβόλου, περιλαμβάνει στα όρια της την περιοχή του Σχεδίου Περιοχής (166,13 εκτάρια). Το Σχέδιο περιοχής καταλαμβάνει το 27% της έκτασης της. Σύμφωνα με την απογραφή της Στατιστικής Υπηρεσίας του Υπουργείου Οικονομικών 2011, ο υφιστάμενος πληθυσμός της ενορίας Χρυσελεούσας υπολογίζεται σε 17.386 περίπου άτομα, που αντιπροσωπεύει περίπου το 25,60% του συνολικού πληθυσμού του Δήμου Στροβόλου. Αν υπολογίσουμε κατά προσέγγιση ότι εφόσον ο πληθυσμός της ενορίας Χρυσελεούσας το 2001 ήταν 16258 άτομα και ο πληθυσμός της περιοχής του Σχεδίου 5200 άτομα, σύμφωνα με εκτίμηση της Στατιστικής Υπηρεσίας, τότε θεωρώντας κατά προσέγγιση ότι ο σημερινός πληθυσμός της περιοχής του Σχεδίου θα παρουσιάζει τουλάχιστον την ίδια αύξηση με την ενορία που εμπίπτει, τότε ο πληθυσμός της περιοχής του Σχεδίου θα είναι περίπου της τάξης των 5560 ατόμων.

9.2 Τα περιθώρια ποσοτικής αύξησης του πληθυσμού με βάση τους καθορισμένους συντελεστές ανάπτυξης, για την περιοχή του Σχεδίου (βλέπε *Πίνακα 12.1*), υπολογίζεται περίπου στις 12000 άτομα, γεγονός διπλάσιο του υφιστάμενου πληθυσμού. 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 ανάπτυξης. Ακολουθεί *Πίνακας 9.1* όπου καταγράφεται σύμφωνα με τις απογραφές της Στατιστικής Υπηρεσίας η πληθυσμιακή εξέλιξη της περιοχής του Σχεδίου κατά το 2001 και 2011 όπου έχουμε από την Στατιστική Υπηρεσία και τον πληθυσμό των ενοριών.

ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΠΑΛΑΙΟΥ ΠΥΡΗΝΑ ΣΤΡΟΒΟΛΟΥ

ΠΙΝΑΚΑΣ 9.1: ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΚΑΙ ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΗΣ 2001-2011

ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ 1973	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ 1976	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ 1982	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ 1992	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ 2001	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ 2011	ΜΕΤΑΒΟΛΗ 1973 - 1976	ΜΕΤΑΒΟΛΗ 1976 - 1982	ΜΕΤΑΒΟΛΗ 1982 - 1992	ΜΕΤΑΒΟΛΗ 1992 - 2001	ΜΕΤΑΒΟΛΗ 2001 - 2011	ΜΕΡΙΔΙΟ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ 2001	ΜΕΡΙΔΙΟ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ 2011
ΕΝΟΡΙΑ ΧΡΥΣΕΛΕΟΥΣΑΣ	/	/	/	/	16258	17386	/	/	/	/	106,94%	27,78%	25,60%
ΠΕΡΙΟΧΗ ΣΧΕΔΙΟΥ	/	/	/	/	5200	5560	/	/	/	/	106,92%	8,89%	8,19%
ΔΗΜΟΣ ΣΤΡΟΒΟΛΟΥ	18853	28098	42964	51499	58525	67904	149,04%	152,90%	119,87%	113,64%	116,03%	100,00%	100,00%

Σημείωση: 1). Τα στοιχεία πληθυσμού προέρχονται από την Στατιστική Υπηρεσία

2). Όπου / = δεν υπάρχουν καταγραμμένα στοιχεία ή δεν εκτιμήθηκαν από την Στατιστική Υπηρεσία.

9.3 Από τα πληθυσμιακά δεδομένα που παρουσιάζονται στις 5 τελευταίες απογραφές πληθυσμού (1973, 1982, 1992, 2001, 2011), διαφαίνεται μία σχετική αύξηση στον πληθυσμό του Στροβόλου, με φυσικά επιβράδυνση του ρυθμού αυτού τα τελευταία χρόνια, λόγω του φαινομένου της υπογεννητικότητας που εμφανίζεται παγκύπρια. Η περιοχή μελέτης του Σχεδίου αντιμετωπίζει τα ίδια χαρακτηριστικά με τα χαρακτηριστικά του Δήμου Στροβόλου. Απ' ότι φαίνεται δεν υπάρχουν σοβαρά δημογραφικά προβλήματα που έχουν άμεση σχέση με τη μετακίνηση πληθυσμού προς άλλες περιοχές λόγω έλλειψης τοπικής απασχόλησης.

9.4 Από τα υπάρχοντα στατιστικά στοιχεία προκύπτει ότι ο Δήμος Στροβόλου είχε αύξηση πληθυσμού ως επακόλουθο των γεγονότων του 1974 και της προσφυγοποίησης, καθώς και της γενικότερης τάσης

αστικοποίησης. Από το έτος 1982 και μετά παρατηρείται και επιβεβαιώνεται η επιβράδυνση του ρυθμού αύξησης του πληθυσμού στο Δήμο Στροβόλου, με κάποια ελαφρά άνοδο κατά την τελευταία δεκαετία, χωρίς αυτό να διαφαίνεται ότι θα συνεχιστεί και στο μέλλον.

9.5 Από στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας σχετικά με την Ηλικιακή Διάρθρωση του Πληθυσμού προκύπτει ότι η ενορία Χρυσελεούσας, τμήμα της οποίας αποτελεί και την περιοχή του Σχεδίου Περιοχής, χαρακτηρίζεται από σχετικά νέο πληθυσμό, αφού η ηλικιακή ομάδα άνω των 65 συγκεντρώνει ποσοστό μόλις 14,45%. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι το αντίστοιχο ποσοστό στο σύνολο του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας βρίσκεται στο 12,99%. Αντιθέτως ωστόσο, η ηλικιακή ομάδα 0 – 19 συγκεντρώνει ποσοστό 19,46% του συνολικού πληθυσμού τη στιγμή που το αντίστοιχο ποσοστό στο σύνολο του Τοπικού Σχεδίου βρίσκεται στο 20,62%. Σημαντικό είναι να αναφερθεί ότι όπως φαίνεται στον *Πίνακα 9.2* που ακολουθεί, το μεγαλύτερο ποσοστό του πληθυσμού εμπίπτει στις μεσαίες ηλιακές ομάδες, που καταδεικνύει ότι η μάζα του πληθυσμού αφορά την τάξη του οικονομικά ενεργού πληθυσμού, που εργάζεται τόσο εντός όσο και στον περίγυρο της περιοχής του Σχεδίου, χωρίς αυτός να εξαναγκαστεί να μεταστεγαστεί για λόγους εξεύρεσης εργασίας σε άλλες πιο μακρινές περιοχές.

ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΠΑΛΑΙΟΥ ΠΥΡΗΝΑ ΣΤΡΟΒΟΛΟΥ ΠΙΝΑΚΑΣ 9.2: ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΚΑΤΑ ΗΛΙΚΙΑ, 1.10.2011									
ΠΕΡΙΟΧΗ	**ΗΛΙΚΙΑ**								**ΣΥΝΟΛΟ**
	0 έως 19	**Ποσοστό**	**20 έως 39**	**Ποσοστό**	**40 έως 64**	**Ποσοστό**	**65 έως 80+**	**Ποσοστό**	
ΕΝΟΡΙΑ ΧΡΥΣΕΛΕΟΥΣΑΣ	3384	19,46%	5786	33,28%	5704	32,81%	2512	14,45%	**17386**
ΔΗΜΟΣ ΣΤΡΟΒΟΛΟΥ	13738	20,23%	22546	33,20%	21931	32,30%	9689	14,27%	**67904**
ΣΥΝΟΛΟ ΔΗΜΩΝ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ	48988	20,62%	82063	34,55%	75629	31,84%	30841	12,99%	**237521**
Σημείωση: Στοιχεία από Στατιστική Υπηρεσία									

9.6 Τα θετικά αυτά δημογραφικά δεδομένα διασφαλίζουν προοπτικές φυσιολογικής ανάπτυξης της περιοχής, χωρίς ουσιαστική εγγενή προβλήματα όπως η γήρανση του πληθυσμού. Η παραπέρα αύξηση του πληθυσμού στο μέλλον προβλέπεται ότι θα συνεχιστεί ενδεχομένως με μειωμένο ρυθμό.

9.7 Η πρόγνωση της δομής και της σύνθεσης του μόνιμου πληθυσμού της περιοχής του Σχεδίου αποτελεί βάση για την έγκαιρη διασφάλιση της αναγκαίας λειτουργικής υποδομής, των κοινωνικών, κοινοτικών, εμπορικών και άλλων υπηρεσιών και διευκολύνσεων, καθώς και εναλλακτικών μορφών απασχόλησης που θα υποβοηθήσουν στη συνέχιση του θετικού δημογραφικού ισοζυγίου και την αποτροπή της πληθυσμιακής αποψίλωσης της περιοχής.

9.8 Επίσης από τα πιο πάνω προκύπτει ότι η πολιτική του Σχεδίου Περιοχής 2008 θα πρέπει να εξακολουθήσει να αποβλέπει στη:

(α) Σταδιακή αύξηση του πληθυσμού.

(β) Προσέλκυση νέου μόνιμου πληθυσμού στην περιοχή μελέτης, σε συνδυασμό με προγραμματισμένη παροχή κινήτρων στα πλαίσια μιας ευρύτερης οικονομικής πολιτικής.

(γ) Ενθάρρυνση για ανάληψη προγράμματος οικιστικής ανάπτυξης που υποβοηθά στην προσέλκυση αφενός νέου πληθυσμού και αφετέρου στη στέγαση αυτοχθόνων οικογενειών.

9.9 Στον *Πίνακα 9.3* που ακολουθεί, φαίνεται ότι με βάση στατιστικές εκτιμήσεις, οι πιο πάνω επιδιώξεις είναι εφικτές και ότι ο πληθυσμός της ενορίας Χρυσελεούσας θα ανέλθει στις 21455 περίπου άτομα μέχρι το έτος 2021 και 40330 περίπου άτομα μέχρι το έτος 2031. Κατ' επέκταση, ανάλογα αναμένεται να αυξηθεί και ο πληθυσμός του Σχεδίου Περιοχής που αποτελεί τμήμα της πιο πάνω ενορίας. Αξίζει να σημειωθεί ότι πέραν της φυσικής αύξησης του υφιστάμενου πληθυσμού, η γενική αύξηση του πληθυσμού θα οφείλεται κατά κύριο λόγο στην εγκατάσταση νέων και νεαρών οικογενειών, καθώς και ντόπιων οικογενειών, γεγονός που θα επιτευχθεί με παροχή διαφόρων κινήτρων όπως π.χ. δημιουργία νέων ευκαιριών εργασίας στην ευρύτερη

περιοχή, αξιοποίηση του σημαντικού παλαιού οικιστικού αποθέματος της περιοχής, αναπλήρωση μη αξιόλογων οικοδομών με κατασκευή νέων κ.ο.κ.

ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΠΑΛΑΙΟΥ ΠΥΡΗΝΑ ΣΤΡΟΒΟΛΟΥ

ΠΙΝΑΚΑΣ 9.3: ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΠΕΡΙΟΧΗΣ 2001-2011 ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗ 2023 - 2033

ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ 2001	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ 2011	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ 2023 (ΑΠΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ 2033
ΕΝΟΡΙΑ ΧΡΥΣΕΛΕΟΥΣΑΣ	16132	17386	21455	40330
ΠΕΡΙΟΧΗ ΣΧΕΔΙΟΥ	5200	5560	7395	13000

Σημείωση: Τα στοιχεία πληθυσμού 2001 και 2011 για την ενορία Χρυσελεούσας από επίσημες απογραφές πληθυσμού της Στατιστικής Υπηρεσίας, ενώ ο πληθυσμός της περιοχής του Σχεδίου το 2011 κατά προσέγγιση. Η εκτίμηση του πληθυσμού για το 2023 προκύπτει από την πληθυσμιακή απογραφή του 2011 χ 1,33 (συντελεστής μεταβολής από Στατιστική Υπηρεσία). Η εκτίμηση του πληθυσμού για το 2033 προκύπτει από την πληθυσμιακή απογραφή του 2001 χ 2,50 (συντελεστής μεταβολής από Στατιστική Υπηρεσία).

10. Απασχόληση

10.1 Η οικονομία της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου παλαιότερα βασιζόταν στη γεωργία και το εμπόριο, που αποτελούσαν τους βασικούς τομείς της απασχόλησης και εισοδήματος. Η συγκέντρωση πληθυσμού μετά το 1974 στην περιοχή του Σχεδίου, που εμπίπτει στο ευρύτερο αστικό συγκρότημα Λευκωσίας και βρίσκεται σε κοντινή απόσταση από το κέντρο της πόλης, έχει οδηγήσει στην ανακατανομή του εργατικού δυναμικού προς όφελος των δραστηριοτήτων του εμπορίου και των υπηρεσιών.

10.2 Τα πιο πάνω εκφράζονται και στη στατιστική κατανομή της απασχόλησης στο Δήμο Στροβόλου, όπου με βάση τα στοιχεία της απογραφής του 2011, ποσοστό 0,21% του πληθυσμού εργάζεται στον πρωτογενή τομέα της οικονομίας, ποσοστό 14,28% στον δευτερογενή τομέα και ποσοστό 84,61% στον τριτογενή τομέα, όπως φαίνεται στον *Πίνακα 10.1* που ακολουθεί. Ο τομέας δραστηριότητας με σημαντική διαφορά από τους υπόλοιπους, παραμένει ο τομέας των υπηρεσιών τόσο για την περιοχή του Δήμου Στροβόλου, όσον και για ολόκληρη την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας, μη εξαιρουμένης και της περιοχής του Σχεδίου Περιοχής Παλαιού Πυρήνα Στροβόλου.

ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΠΑΛΑΙΟΥ ΠΥΡΗΝΑ ΣΤΡΟΒΟΛΟΥ

ΠΙΝΑΚΑΣ 10.1: ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ ΚΑΤΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ, 1.10.2011

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ										
ΠΕΡΙΟΧΗ	**ΠΡΩΤΟΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ**		**ΔΕΥΤΕΡΟΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ**		**ΤΡΙΤΟΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ**		**ΔΕ ΔΗΛΩΘΗΚΕ**			
	ΣΥΝΟΛΟ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ	**ΠΟΣΟΣΤΟ**	**ΣΥΝΟΛΟ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ**	**ΠΟΣΟΣΤΟ**	**ΣΥΝΟΛΟ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ**	**ΠΟΣΟΣΤΟ**	**ΣΥΝΟΛΟ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ**	**ΠΟΣΟΣΤΟ**	**ΣΥΝΟΛΟ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ**	**ΠΟΣΟΣΤΟ**
ΔΗΜΟΣ ΣΤΡΟΒΟΛΟΥ	53	**0,21%**	3507	**14,28%**	20779	**84,61%**	221	**0,90%**	**24560**	**100%**
ΣΥΝΟΛΟ ΔΗΜΩΝ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ	478	**0,38%**	18191	**14,29%**	107049	**84,10%**	1570	**1,23%**	**127288**	**100%**

Σημείωση: Στοιχεία από Στατιστική Υπηρεσία

10.3 Σύμφωνα με τα υφιστάμενα στατιστικά στοιχεία (απογραφές 2001 & 2011), οι οικονομικά ενεργοί κάτοικοι του Δήμου Στροβόλου παρουσιάζουν μείωση από 27697 άτομα το 2001, σε 24560 άτομα το 2011 ενώ σε ολόκληρη την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας, οι οικονομικά ενεργοί κάτοικοι παρουσιάζουν αύξηση από 93334 άτομα το 2001, σε 127288 άτομα το 2011. Ανάλογη μείωση με την περιοχή του Δήμου Στροβόλου

αναμένεται και στην ενορία Χρυσελεούσας και κατ' επέκταση στην περιοχή του Σχεδίου. Τα επιμέρους στοιχεία, ανά τομέα οικονομικής δραστηριότητας καταγράφονται στον *Πίνακα 10.2* που ακολουθεί.

ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΠΑΛΑΙΟΥ ΠΥΡΗΝΑ ΣΤΡΟΒΟΛΟΥ

ΠΙΝΑΚΑΣ 10.2: ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ ΚΑΤΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ 2001-2011

ΠΕΡΙΟΧΗ	2001					2011				
	ΠΡΩΤΟΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ	ΔΕΥΤΕΡΟΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ	ΤΡΙΤΟΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ	ΔΕ ΔΗΛΩΘΗΚΕ	ΣΥΝΟΛΟ ΕΓΑΖΟΜΕΝΩΝ	ΠΡΩΤΟΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ	ΔΕΥΤΕΡΟΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ	ΤΡΙΤΟΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ	ΔΕ ΔΗΛΩΘΗΚΕ	ΣΥΝΟΛΟ ΕΓΑΖΟΜΕΝΩΝ
ΔΗΜΟΣ ΣΤΡΟΒΟΛΟΥ	155	4646	22809	87	27697	53	3507	20779	221	24560
ΣΥΝΟΛΟ ΔΗΜΩΝ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ	598	18019	74380	337	93334	478	18191	107049	1570	127288

Σημείωση: Στοιχεία από Στατιστική Υπηρεσία

10.4 Στον τελευταίο *Πίνακα 10.3* του παρόντος κεφαλαίου, φαίνεται το ποσοστό των εργαζομένων κατά τόπο εργασίας, και διαπιστώνεται ότι μεγάλο μέρος των εργαζομένων του Δήμου Στροβόλου εργάζεται στον ίδιο Δήμο, σε ποσοστό της τάξης του 32%. Η σημαντική πλειοψηφία των εργαζομένων του Δήμου εργοδοτείται εκτός Στροβόλου, σε άλλους Δήμους της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας σε ποσοστό 63,23%, ενώ

λιγότερα άτομα εργάζονται στις κοινότητες γύρω από την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου ή αλλού, σε ποσοστό που ανέρχεται 4,77%. Κατά προσέγγιση στην ενορία Χρυσελεούσας και στην περιοχή του Σχεδίου Περιοχής θα ισχύουν περίπου οι ίδιες αναλογίες. Συνεπώς, η μέση απόσταση μετακίνησης του οικονομικά ενεργού πληθυσμού προς το χώρο εργασίας του είναι σχετικά μικρή.

ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΠΑΛΑΙΟΥ ΠΥΡΗΝΑ ΣΤΡΟΒΟΛΟΥ

ΠΙΝΑΚΑΣ 10.3: ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ ΚΑΤΑ ΤΟΠΟ ΔΙΑΜΟΝΗΣ ΚΑΙ ΤΟΠΟ ΕΡΓΑΣΙΑΣ, 1.10.2011

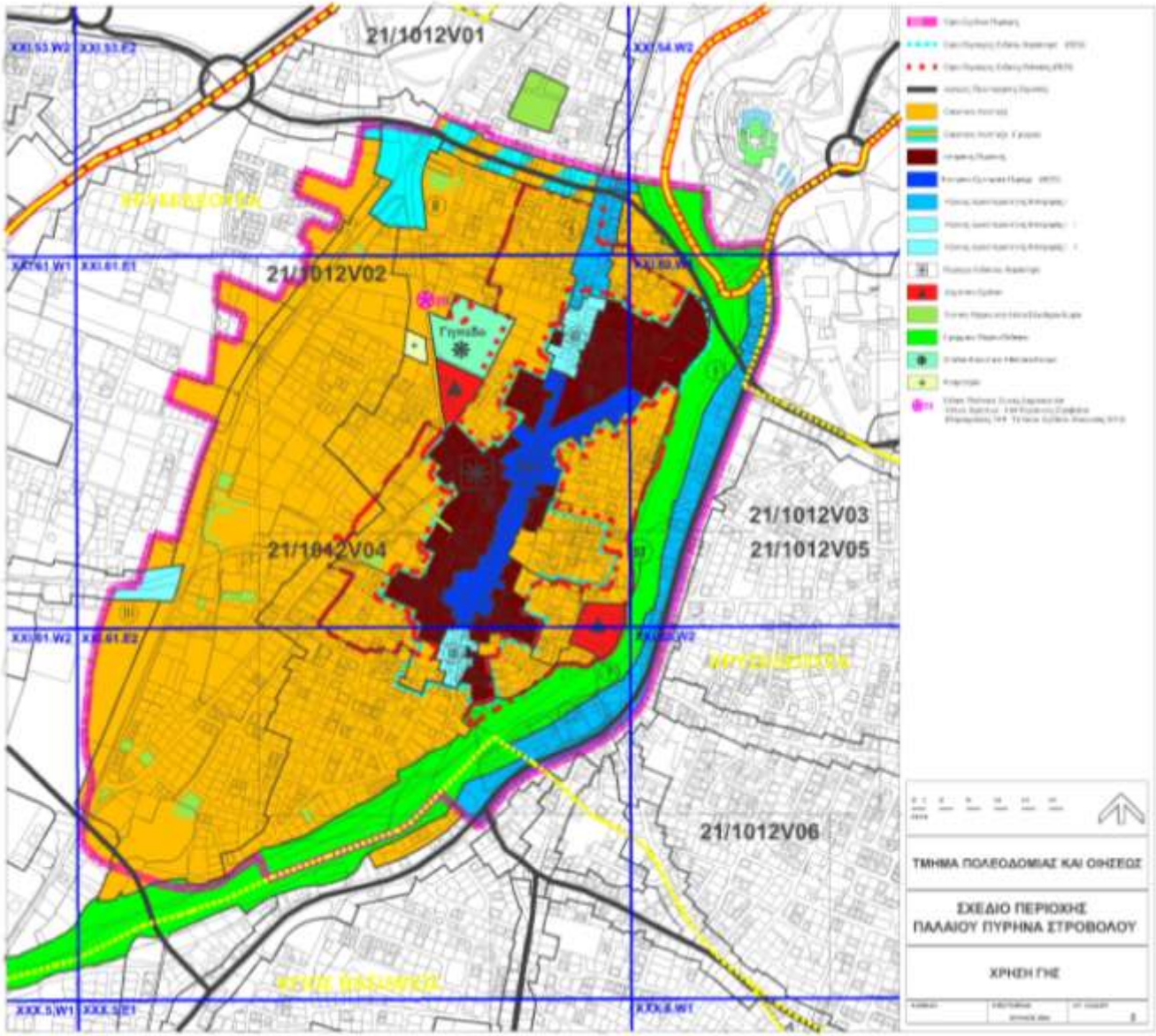
ΠΕΡΙΟΧΗ ΔΙΑΜΟΝΗΣ	**ΤΟΠΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ**											
	Στο Δήμο / Κοινότητα Διαμονής	**ΠΟΣΟΣΤΟ**	**Σε άλλο Δήμο / Κοινότητα**	**ΠΟΣΟΣΤΟ**	**Μη σταθερό μέρος εργασίας (στην Κύπρο)**	**ΠΟΣΟΣΤΟ**	**Εξωτερικό**	**ΠΟΣΟΣΤΟ**	**Δε δηλώθηκε**	**ΠΟΣΟΣΤΟ**	**ΣΥΝΟΛΟ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ**	**ΠΟΣΟΣΤΟ**
ΔΗΜΟΣ ΣΤΡΟΒΟΛΟΥ	10565	**32,00%**	20884	**63,23%**	1240	**3,75%**	231	**0,70%**	107	**0,32%**	33027	**100%**

Σημείωση: Στοιχεία από Στατιστική Υπηρεσία

11. Χρήσεις Γης

11.1 Η ανάλυση των πολεοδομικών ζωνών στην περιοχή του Σχεδίου καταδεικνύει την επικράτηση των Οικιστικών Ζωνών σε ποσοστό 75% και των Ζωνών Προστασίας σε ποσοστό 10% της συνολικής επιφάνειας, αναδεικνύοντας για άλλη μια φορά το σημαντικό ρόλο που παίζει η οικιστική χρήση και το φυσικό περιβάλλον στον χαρακτήρα και στην ανάπτυξη της περιοχής.

Αναφορικά με τις υπόλοιπες χρήσεις γης, σημειώνεται ότι το ποσοστό των Εμπορικών Ζωνών είναι της τάξης του 13%, ενώ ένα ποσοστό της τάξης του 2% αφορά χώρους δημόσιων χρήσεων (εκπαίδευση/αθλητικές εγκαταστάσεις).


21/1012V01
21/1012V02
21/1012V03
21/1012V04
21/1012V05
21/1012V06
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΗΣΕΟΣ
ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ
ΠΑΛΑΙΟΥ ΠΥΡΗΝΑ ΣΤΡΟΒΟΛΟΥ
ΧΡΗΣΗ ΓΗΣ

11.2 Στον παραδοσιακό πυρήνα του Στροβόλου που εμπίπτει στην Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα και στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή (ΚΕΠ), όπως αυτή έχει καθοριστεί, έχει επιτραπεί κατά την έγκριση του Σχεδίου Περιοχής 2008, ένα ευρύ φάσμα συμβατών χρήσεων, με στόχο την ενίσχυση των τοπικών κεντρικών λειτουργιών και την ολοκληρωμένη εξυπηρέτηση του τοπικού πληθυσμού. Ήδη στην ΚΕΠ λειτουργούν αναπτύξεις όπως καφενεία, ταβέρνες/κέντρα αναψυχής/ψυχαγωγίας, περίπτερο, φούρνος, κουρεία/κομμωτήρια, ψησταριά, η ΣΠΕ Στροβόλου, εργαστήρια/σχολές ζωγραφικής, κατάστημα/βιοτεχνία υφαντουργίας, κατάστημα/βιοτεχνία ξύλινων καρεκλών, κατάστημα πώλησης ρούχων, κατάστημα/showroom επίπλων και είδη σπιτιού σχεδιαστών, γραφεία φαρμακευτικής εταιρείας κ.ά.

11.3 Στην Κεντρική Οικιστική Περιοχή, που εμπίπτει στο σύνολο της σε Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα και αποτελεί περιοχή συνεχούς δόμησης, επιτρέπονται εκτός της οικιστικής ανάπτυξης και άλλες συμπληρωματικές χρήσεις όπως είναι τα καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης, οι αναπτύξεις κοινωνικής μέριμνας, τα μικρά γραφεία κ.ά. Ήδη στην περιοχή, εκτός των κατοικιών, υπάρχουν αναπτύξεις όπως κουρεία/κομμωτήρια, τυπογραφεία, μανάβικα, περίπτερα, μικρές υπεραγορές, ινστιτούτα αισθητικής, κ.ά.

<u>Φωτογραφίες από την ΚΕΠ</u>

<u>Φωτογραφίες από την Κεντρική Οικιστική Περιοχή</u>

11.4 Στις Περιοχές Ειδικής Πολιτικής (ΠΕΠ), στον άμεσο περίγυρο της Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα, όπου η οικοδόμηση έλαβε χώρα σε διαφορετικές χρονικές περιόδους, επιτρέπεται κατά κύριο λόγο η οικιστική ανάπτυξη, καθώς και υποστηρικτικές χρήσεις σε επίπεδο γειτονιάς ή για επαγγελματική στέγη του ίδιου του ιδιοκτήτη. Στις περιοχές αυτές εκτός των κατοικιών, υπάρχουν χρήσεις όπως αρχιτεκτονικό γραφείο, ιατρείο, κ.ά.

Φωτογραφία από Περιοχή Ειδικής Πολιτικής

11.5 Στην ευρύτερη οικιστική περιοχή της περιφέρειας του Σχεδίου, επιτρέπεται βασικά 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. Κατά την πρόσφατη τροποποίηση του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας το

2011, λόγω της εμπορικής σημασίας της Λεωφόρου Γρίβα Διγενή στα βόρεια του Σχεδίου Περιοχής Παλαιού Πυρήνα Στροβόλου, τμήμα της καθορίστηκε σε Μεικτή Ζώνη Κατοικίας και Γραφείων (ΚΓ4).

11.6 Στο Σχέδιο Περιοχής καθορίστηκαν και οι τρεις κατηγορίες εμπορικών αξόνων (I, II και III), όπου επιτρέπονται όλες οι χρήσεις που προνοούνται στο Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας 2012.

11.7 Γενικά, η ιεράρχηση και διάρθρωση των Πολεοδομικών Ζωνών και Χρήσεων Γης στην περιοχή του Σχεδίου έχει ακολουθήσει τον σκελετό οργάνωσης του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας, εφόσον η περιοχή Παλαιού Πυρήνα Στροβόλου αποτελεί μέρος του ευρύτερου αστικού συγκροτήματος.

11.8 Η τάση οικιστικής ανάπτυξης που επικρατεί στην περιοχή του Δήμου Στροβόλου σύμφωνα με τις χορηγηθείσες άδειες είναι μάλλον η ανέγερση διπλοκατοικιών και πολυκατοικιών παρά μονοκατοικιών, όπως φαίνεται στον *Πίνακα 11.1* που ακολουθεί, σε ποσοστό που ανέρχεται στο 78,71%, γεγονός που υποδηλεί ότι ο αριθμός μονοκατοικιών, παλαιών και νέων, με τους μεγάλους κήπους και το πράσινο, μειώνεται σταδιακά. Το φαινόμενο αυτό έχει αναμφίβολα αντίκτυπο στο αστικό περιβάλλον, όπου η πυκνότητα δόμησης συνεχώς αυξάνεται.

ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΠΑΛΑΙΟΥ ΠΥΡΗΝΑ ΣΤΡΟΒΟΛΟΥ

ΠΙΝΑΚΑΣ 11.1: ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΚΑΤΑ ΤΥΠΟ ΚΤΙΡΙΟΥ ΣΤΟ ΟΠΟΙΟ ΒΡΙΣΚΕΤΑΙ Η ΚΑΤΟΙΚΙΑ, ΔΗΜΟ ΚΑΙ ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ, 1.10.2013

ΠΕΡΙΟΧΗ	ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ	ΑΛΛΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ	ΣΥΝΟΛΟ	ΠΟΣΟΣΤΟ
ΔΗΜΟΣ ΣΤΡΟΒΟΛΟΥ	6325	**21,29%**	23378	**78,71%**	29703	**100%**
ΣΥΝΟΛΟ ΔΗΜΩΝ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ	25645	**23,97%**	81338	**76,03%**	106983	**100%**

Σημείωση: Στοιχεία από Στατιστική Υπηρεσία

11.9 Από τα στοιχεία της Απογραφής 2011 της Στατιστικής Υπηρεσίας, όπως φαίνεται στον *Πίνακα 11.2* που ακολουθεί, προκύπτει ότι μεγάλο ποσοστό των κατοικιών της τάξης του 82,85% στην ενορία Χρυσελεούσας, κατοικείται μόνιμα. Πολύ μικρό ποσοστό από τις υπόλοιπες κατοικίες χρησιμοποιείται για άλλη χρήση πέραν της οικιστικής, ενώ σημαντικός παραμένει ο αριθμός των οικιστικών μονάδων που χρησιμοποιούνται ως εξοχικές ή δεύτερες κατοικίες, και άλλων που καταγράφονται ως κενές.

ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΠΑΛΑΙΟΥ ΠΥΡΗΝΑ ΣΤΡΟΒΟΛΟΥ

ΠΙΝΑΚΑΣ 11.2: ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΚΑΤΑ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΚΑΤΟΙΚΗΣΗΣ (1.10.2011)

	ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΚΑΤΟΙΚΗΣΗΣ										
ΠΕΡΙΟΧΗ	**Κατοικημένη και χρησιμοποιείται ως συνήθης τόπος διαμονής**	**Ποσοστό**	**Κενή κατοικία**	**Ποσοστό**	**Χρησιμοποιείται ως εξοχική / δεύτερη κατοικία**	**Ποσοστό**	**Χρησιμοποιείται ως τουριστικό διαμέρισμα / κατοικία**	**Ποσοστό**	**Για κατεδάφιση / Άλλη Χρήση**	**Ποσοστό**	**ΣΥΝΟΛΟ κατοικιών**
ΕΝΟΡΙΑ ΧΡΥΣΕΛΕΟΥΣΑΣ	6570	**82,85%**	814	**10,26%**	525	**6,62%**	6	**0,08%**	15	**0,19%**	**7930**

Σημείωση: Στοιχεία από Στατιστική Υπηρεσία

11.10 Από τον *Πίνακα 11.3* που ακολουθεί προκύπτει ότι για διάφορους λόγους και ιδιαίτερα λόγω οικονομικής κρίσης, οι κενές και προσωρινής διαμονής κατοικίες στην ενορία Χρυσελεούσας έχουν διπλασιαστεί από το 2001 το 2011, ενώ αναμένεται ο αριθμός αυτός να έχει αυξηθεί κατακόρυφα σήμερα που η οικονομική κρίση και η ανεργία έχουν φτάσει σε πρωτάκουστα για την κυπριακή οικονομία επίπεδα. Διαφαίνεται επίσης ότι στην ενορία Χρυσελεούσας το ποσοστό των κενών κατοικιών είναι αυξημένο σε σχέση με το ποσοστό των κενών κατοικιών στο σύνολο του Δήμου Στροβόλου. Το ίδιο φαινόμενο, και ίσως πιο έντονο, αναμένεται να παρατηρείται και στον πυρήνα στου Στροβόλου, εξαιτίας των ιδιαίτερων εκεί προβλημάτων.

ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΠΑΛΑΙΟΥ ΠΥΡΗΝΑ ΣΤΡΟΒΟΛΟΥ

ΠΙΝΑΚΑΣ 11.3: ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΚΑΤΑ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΚΑΤΟΙΚΗΣΗΣ 2001 και 2011

	2001						2011					
ΠΕΡΙΟΧΗ	**Συνήθους διαμονής**	**Ποσοστό**	**Κενές και προσωρινής διαμονής**	**Ποσοστό**	**Σύνολο 2001**	**Ποσοστό**	**Συνήθους διαμονής**	**Ποσοστό**	**Κενές και προσωρινής διαμονής**	**Ποσοστό**	**Σύνολο 2011**	**Ποσοστό**
ΕΝΟΡΙΑ ΧΡΥΣΕΛΕΟΥΣΑΣ	5422	**89,92 %**	608	**10,08%**	6030	**100%**	6570	**82,85%**	1360	**17,15%**	**7930**	**100%**
ΔΗΜΟΣ ΣΤΡΟΒΟΛΟΥ	19678	**90,13 %**	2154	**9,87%**	21832	**100%**	25463	**85,55%**	4300	**14,45%**	**29763**	**100%**

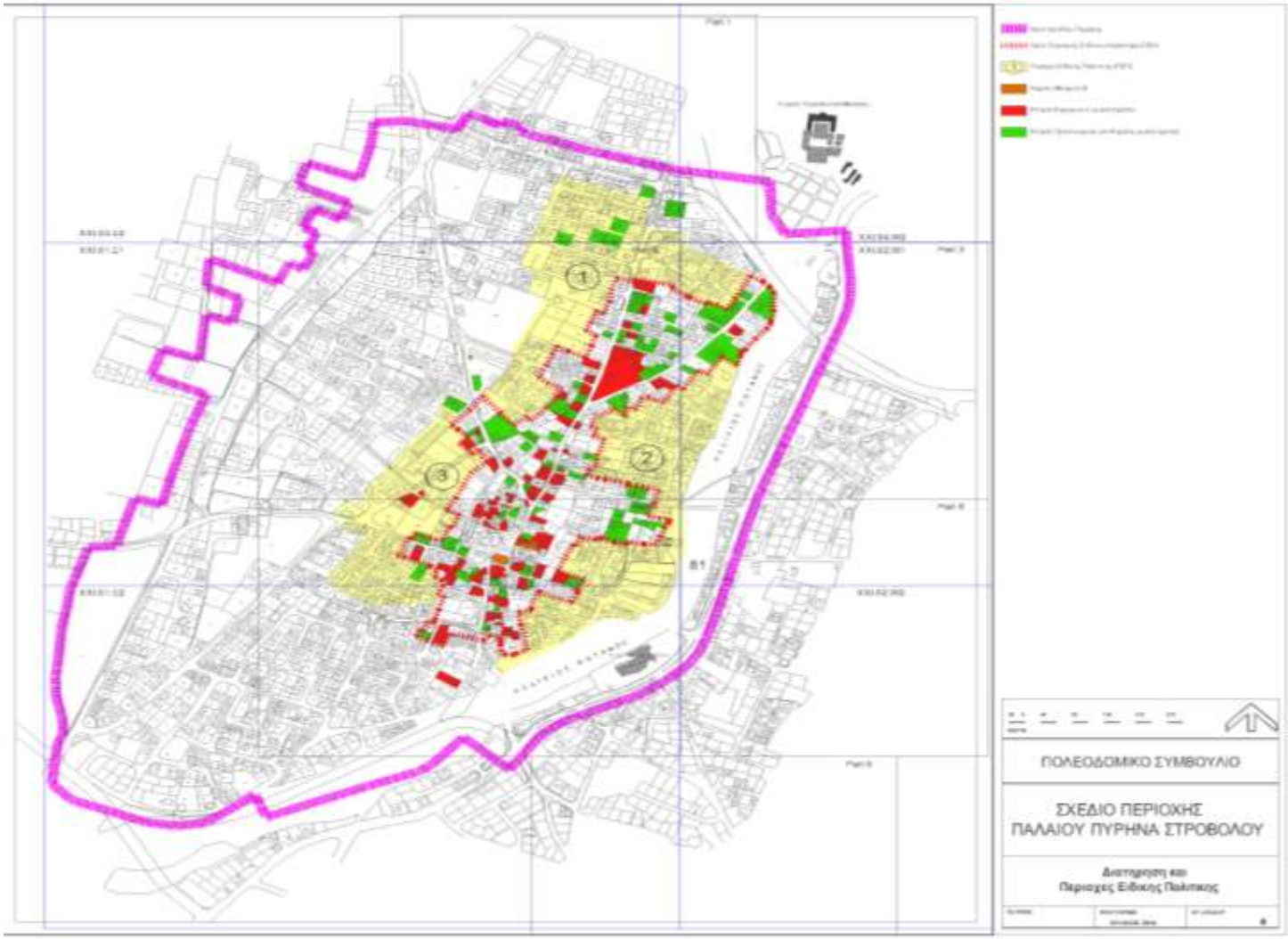
Σημείωση: Στοιχεία από Στατιστική Υπηρεσία

11.11 Στην Περιοχή του Σχεδίου υπάρχει μεγάλος αριθμός κτισμάτων, τα οποία έχουν παραδοσιακό χαρακτήρα και αρχιτεκτονική αξία. Παρά το γεγονός αυτό, ο αριθμός των κηρυγμένων διατηρητέων οικοδομών στην περιοχή είναι σχετικά χαμηλός. Οι περισσότερες από αυτές ανήκουν στις κατηγορίες οικοδομών αγροτικού τύπου, αστικού τύπου και αστικού/εμπορικού τύπου.

11.12 Σύμφωνα με την Πολεοδομική Νομοθεσία, διατηρητέες οικοδομές θεωρούνται εκείνες οι οικοδομές για τις οποίες έχει εκδοθεί Διάταγμα Διατήρησης από τον Υπουργό Εσωτερικών, σύμφωνα με το άρθρο 38 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου (1990). Κάποια γενικά κριτήρια του Νόμου σύμφωνα με τα οποία μπορεί να εκδοθεί Διάταγμα Διατήρησης, είναι όταν οι οικοδομές παρουσιάζουν ειδικό, κοινωνικό, αρχιτεκτονικό,

ιστορικό ή άλλο ενδιαφέρον ή χαρακτήρα. Στοιχεία όπως η τυπολογία, μορφολογία, τα υλικά, η κατάσταση, η θέση της οικοδομής κλπ, παίζουν επίσης ρόλο στην αξιολόγηση της, ενώ σημαντικό κριτήριο παραμένει η οικοδομή να βρίσκεται σε συμπαγή ιστορικό/παραδοσιακό πυρήνα.

11.13 Οι κηρυγμένες διατηρητέες οικοδομές καθώς και οι προτεινόμενες οικοδομές για κήρυξη τους ως διατηρητέες φαίνονται στο *Σχέδιο 4* που ακολουθεί.


ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ
ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ
ΠΑΛΑΙΟΥ ΠΥΡΗΝΑ ΣΤΡΟΒΟΛΟΥ
Διατηρητέα και
Περιοχές Ειδικής Πολεοδομίας

11.14 Παράλληλα, πέραν από τις κατοικίες στην περιοχή του Σχεδίου, υπάρχουν κάποια άλλα αξιόλογα κτίσματα τα οποία είναι μοναδικά στο είδος τους και διακρίνονται ως προς την χρήση τους και την τυπολογία/μορφολογία τους, ή τα οποία συνδέονται με σημαντικά γεγονότα ή συνθήκες κάποιας εποχής που καθόρισαν την οικονομική, πολιτιστική και κοινωνική εξέλιξη της περιοχής. Τέτοια κτίσματα είναι οι εκκλησίες Χρυσελεούσας και Αγίου Γεωργίου, το παλαιό Δημαρχείο Στροβόλου και ο χώρος που προοριζόταν για το γεωγραφικό μουσείο και που σήμερα λειτουργεί ως κέντρο τεχνών.

11.15 Τέλος, σημειώνεται ότι η κάθε γειτονιά της περιοχής του Σχεδίου έχει στις πλείστες περιπτώσεις τα δικά της πολεοδομικά χαρακτηριστικά, όπου αποτυπώνεται η διαχρονική εξέλιξη του αστικού ιστού/χωροδομής. Χαρακτηριστικές τέτοιες γειτονιές/ενότητες χώρου αποτελούν το τμήμα του οικισμού που εκτείνεται δυτικά και παράλληλα με την κοίτη του Πεδιαίου ποταμού, καθώς και ο κεντρικός του πυρήνας μαζί με τη γραμμική του επέκταση. Παράλληλα, για σκοπούς διασφάλισης του ιστορικού πολεοδομικού χαρακτήρα του οικισμού, καταβάλλεται προσπάθεια διατήρησης του παραδοσιακού του ιστού και ορθής ένταξης νέων αναπτύξεων, ακολουθώντας τον παραδοσιακό τρόπο δόμησης.

Γ. ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΥΡΙΩΝ ΤΟΜΕΑΚΩΝ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΣΕ ΤΟΜΕΙΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΠΟ ΤΟ 2008 ΕΩΣ ΣΗΜΕΡΑ

12. Οικιστική Ανάπτυξη – Άλλες Χρήσεις εντός Οικιστικής Ζώνης

12.1 Η οικιστική ανάπτυξη και οι καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες αποτελούν σημαντικά στοιχεία αξιολόγησης τόσο του Σχεδίου Περιοχής όσο και του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας (λόγω της έκτασης και της σημασίας τους), καθώς και παραμέτρους εκτίμησης της εφαρμοστικότητας τους στη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης. Ο καθορισμός Οικιστικών Ζωνών σε ένα Σχέδιο Ανάπτυξης αποτελεί το κυριότερο στοιχείο της πολεοδομικής οργάνωσης, με βάση το οποίο ρυθμίζονται οι άλλες χρήσεις. Οι άλλες επιτρεπόμενες χρήσεις στις Οικιστικές Ζώνες των εν ισχύ Σχεδίων Ανάπτυξης για την περιοχή, είναι μικρής κλίμακας και συναφείς/συμβατές με την επικρατούσα οικιστική χρήση, θεωρούνται ουσιώδεις για την εξυπηρέτηση των άμεσων και καθημερινών αναγκών, και δεν 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 άλλη ηχητική ή αισθητική ρύπανση).

12.2 Σύμφωνα με την πρόσφατη απογραφή του 2011, της Υπηρεσίας Στατιστικής, το σύνολο των κατοικιών στην ενορία Χρυσελεούσας ανέρχεται στις 7930. Από αυτές, οι 6570 κατοικίες χρησιμοποιούνται για συνήθη διαμονή, 525 αποτελούν δεύτερη κατοικία, 814 είναι κενές και 21 χρησιμοποιούνται για άλλη χρήση.

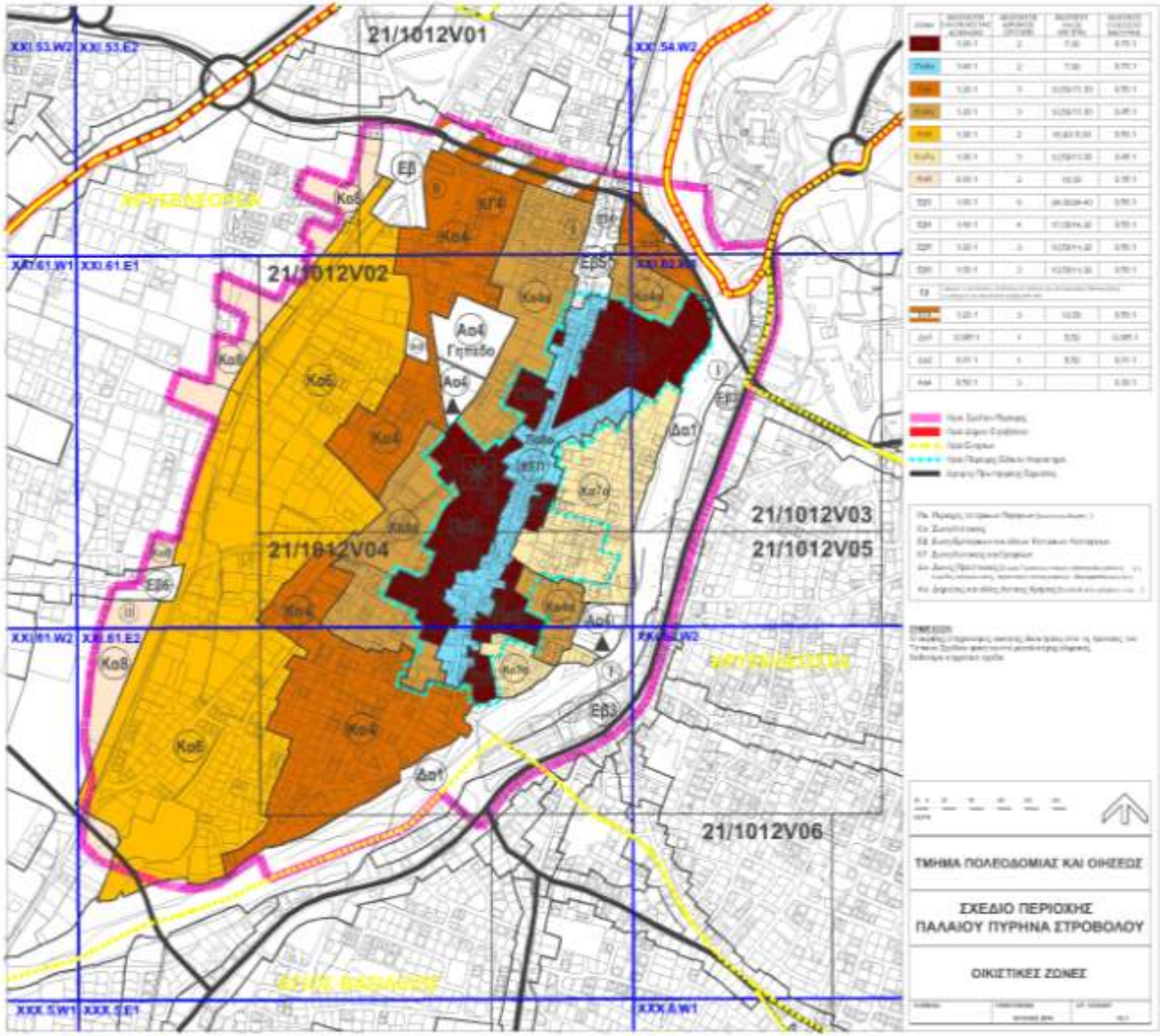
12.3 Από τα πιο πάνω στοιχεία προκύπτει καθαρά ότι ένα μεγάλο ποσοστό των οικιστικών μονάδων της Περιοχής του Σχεδίου χρησιμοποιείται ως μόνιμη κατοικία, μια τάση που αυξάνεται συνεχώς, κυρίως με τη μετατροπή/βελτίωση/ανακαίνιση κενών εγκαταλελειμμένων οικιστικών μονάδων αλλά και με την κατασκευή νέων μονάδων. Σε ότι αφορά τη στέγαση του μόνιμου πληθυσμού, δεν φαίνεται να υπάρχει άμεσο στεγαστικό πρόβλημα, δεδομένης της περιορισμένης αύξησης του μόνιμου πληθυσμού, του σχετικά μικρού μεγέθους του νοικοκυριού (2,76 άτομα ανά νοικοκυριό περίπου), αλλά και των πολλών κενών οικιστικών μονάδων που υπάρχουν στην περιοχή Χρυσελεούσας.

12.4 Όπως περιγράφηκε και προηγουμένως, η περισσότερη έκταση του Σχεδίου Περιοχής καλύπτεται από Οικιστικές Ζώνες όπου επιτρέπονται και άλλες συμβατές χρήσεις. Οι περιοχές που ήδη είναι καθορισμένες για οικιστική ανάπτυξη προσφέρουν τη δυνατότητα στέγασης πληθυσμού διπλάσιου από εκείνο που προβλέπεται ότι θα διαμένει στην περιοχή του Σχεδίου Περιοχής το 2023.

12.5 Κεντρικοί στόχοι και εξειδικευμένα μέτρα πολιτικής που εφαρμόσθηκαν με το Σχέδιο Περιοχής 2008 και το Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας 2012 στον τομέα της στέγασης είναι, πέραν της συμπαγούς και οργανωμένης οικιστικής ανάπτυξης, η συγκράτηση/διατήρηση του πληθυσμού στις υποβαθμισμένες παραδοσιακές περιοχές κατοικίας, και η διασφάλιση των δυνατοτήτων επιλογής και στέγασης όλων των εισοδηματικών στρωμάτων του πληθυσμού μέσα στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης. Οι τρεις πιο πάνω στόχοι αποτελούν στόχους και σε παγκύπρια βάση.

12.6 Άλλοι βασικοί στόχοι, όπως η προσέλκυση πληθυσμού και η ενίσχυση της οικιστικής ανάπτυξης, αφενός με τη συντήρηση και ποιοτική βελτίωση των οικοδομών και της υποδομής στις περιοχές κατοικίας και αφετέρου, με τη διασφάλιση των ανέσεων των οικιστικών περιοχών από την συνύπαρξη άλλων χρήσεων και από την κυκλοφορία, έχουν σε αρκετό βαθμό επιτευχθεί με τις πρόνοιες και πολιτικές των ισχύοντων Σχεδίων Ανάπτυξης.

12.7 Οι καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες, καθώς και ο ιστορικός πυρήνας του Στροβόλου φαίνονται στον *Χάρτη 12.1* που ακολουθεί. Η χωρητικότητα των καθορισμένων Οικιστικών Ζωνών του Σχεδίου ανέρχεται σε 12000 περίπου άτομα, όπως φαίνεται στον *Πίνακα 12.1* που ακολουθεί, ενώ ο πληθυσμός του Σχεδίου υπολογίζεται σε περίπου 7395 άτομα το 2023.


21/1012V01
21/1012V02
21/1012V03
21/1012V04
21/1012V05
21/1012V06
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ
ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ
ΠΑΛΑΙΟΥ ΠΥΡΗΝΑ ΣΤΡΟΒΟΛΟΥ
ΟΙΚΙΣΤΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ

ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΠΑΛΑΙΟΥ ΠΥΡΗΝΑ ΣΤΡΟΒΟΛΟΥ

ΠΙΝΑΚΑΣ 12.1: ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΖΩΝΩΝ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΠΑΛΑΙΟΥ ΠΥΡΗΝΑ ΣΤΥΡΟΒΟΛΟΥ 2013

Ζώνη	Εμβαδόν (τ.μ.)	Ωφέλιμο εμβαδόν (τ.μ.)	Πληθυσμός
Κα4	268772	193515,84	2671
Κα4α	183148	131866,56	1820
Κα6	449434	242694,36	3349
Κα7α	101061	60636,6	837
Κα8	82073	29546,28	408
Πα8α	65187	68446,35	945
Πα9	131192	118072,8	1629
ΚΓ4	24038	17307,36	239
ΣΥΝΟΛΟ	1304905	862086,15	11897

Σημείωση: 1) Το ωφέλιμο / δομήσιμο εμβαδόν της κάθε οικιστικής ζώνης υπολογίζεται με βάση το 60% του μεικτού εμβαδού της ζώνης πολλαπλασιαζόμενο επί του αντίστοιχου συντελεστή δόμησης. Στις περιπτώσεις οικιστικών πυρήνων, το ωφέλιμο / δομήσιμο εμβαδόν υπολογίζεται με βάση το 75% του μεικτού εμβαδού της ζώνης πολλαπλασιαζόμενο επί του αντίστοιχου συντελεστή δόμησης.

2) Ο προβλεπόμενος πληθυσμός υπολογίζεται με βάση την παραδοχή ότι το μέσο εμβαδό οικιστικής μονάδας είναι 200 τ.μ. και το μέσο μέγεθος νοικοκυριού είναι 2,76 άτομα ανά οικιστική μονάδα.

12.8 Κατά την τελευταία αναθεώρηση του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας 2011 - 2012 εξετάστηκαν διάφορα θέματα σε σχέση με την Οικιστική Ανάπτυξη όπως:

(α) Παροχή κινήτρων/δυνατοτήτων για την ορθολογική οργάνωση των Οικιστικών Ζωνών, και αξιοποίηση της διαθέσιμης γης εντός των καθορισμένων ορίων τους.

(β) Δημιουργία συνθηκών για την προσέλκυση και άλλων φορέων στην παραγωγή κοινωνικής κατοικίας.

(γ) Επαναξιολόγηση των ισχυόντων Συντελεστών Ανάπτυξης σε επιλεγμένες περιοχές του Τοπικού Σχεδίου, στη βάση ολοκληρωμένου πολεοδομικού σχεδιασμού, και προσαρμογή στα ιδιαίτερα δεδομένα της κάθε περιοχής.

Οι πιο πάνω διεργασίες είχαν ως αποτέλεσμα να ενσωματωθούν νέες πολιτικές και πρόνοιες στο Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας 2012, που αφενός προσφέρουν μεγαλύτερη ευελιξία και επαυξάνουν τις δυνατότητες αξιοποίησης των Οικιστικών Ζωνών και αφετέρου, προσαρμόζουν σε ικανοποιητικό βαθμό τους συντελεστές ανάπτυξης στα δεδομένα/ανάγκες της περιοχής του Σχεδίου.

13. Εμπορική Ανάπτυξη

13.1 Η εμπορική ανάπτυξη στην περιοχή του Σχεδίου κατανέμεται σε δύο βασικά περιοχές, κατά μήκος της Λεωφ. Στροβόλου και κατά μήκος της Λεωφ. Αρχιεπισκόπου Κυπριανού - από την προέκταση της Λεωφόρου Προδρόμου μέχρι την οδό Αλεξανδρουπόλεως. Εμπορικές αναπτύξεις υπάρχουν επίσης διασκορπισμένες, ή και σε σχετική συγκέντρωση, σε άλλα σημεία της περιοχής του Σχεδίου, όπως στη διασταύρωση των οδών Σταδίου και Ελαιώνων, στην οδό Λόρδου Βύρωνος, κλπ. Τα περισσότερα καταστήματα και κέντρα αναψυχής είναι συγκεντρωμένα κατά μήκος των κύριων δρόμων, υπό μορφή γραμμικών εμπορικών κέντρων.

13.2 Όσον αφορά τον τομέα της εμπορικής/γραφειακής ανάπτυξης, στρατηγικής σημασίας είναι οι ακόλουθες περιοχές του Παλαιού Πυρήνα Στροβόλου:

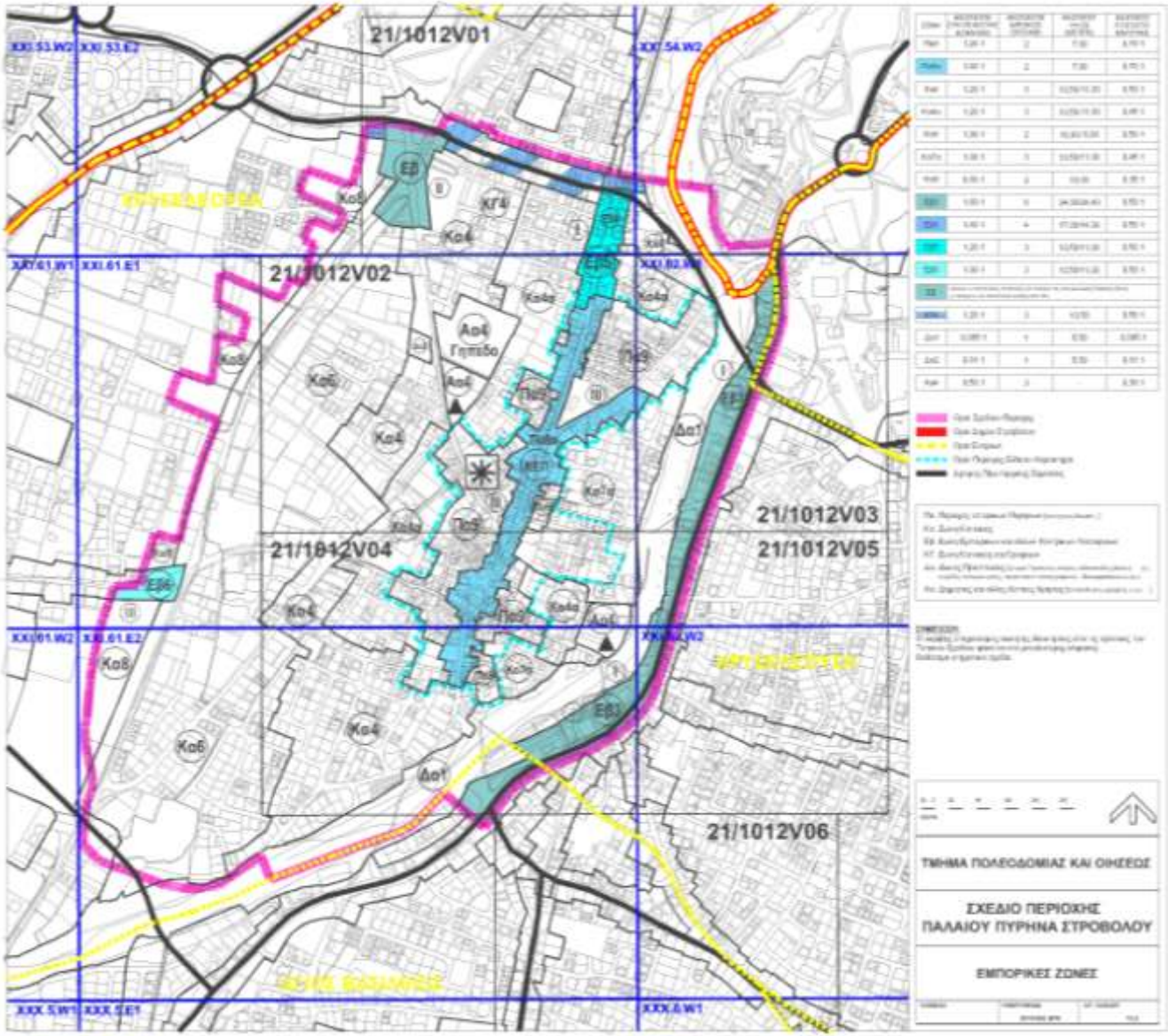
(α) ο Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙΙ, που συμπίπτει με τον κύριο τοπικό δρόμο του παραδοσιακού οικισμού, όπου επιτρέπεται η χωροθέτηση εμπορικών χρήσεων τοπικής σημασίας, ανάλογων εκείνων που επιτρέπονται σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, στοχεύοντας στη διατήρηση και ενίσχυση του παραδοσιακού λειτουργικού κέντρου του οικισμού.

(β) το Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο που χωροθετείται στην ανατολική πλευρά της Λεωφόρου Στροβόλου, που αποσκοπεί στη δημιουργία ενός επιπρόσθετου σημαντικού λειτουργικού κέντρου στην περιοχή του Δήμου Στροβόλου (αυτό δεν έχει μέχρι στιγμής διαμορφωθεί).

(γ) η Μεικτή Ζώνη Κατοικίας και Γραφείων (ΚΓ4) σε τμήμα της Λεωφόρου Γρίβα Διγενή στα βόρεια του Σχεδίου Περιοχής Παλαιού Πυρήνα Στροβόλου, η οποία αναπτύσσεται σταδιακά

13.3 Η πολιτική του Σχεδίου στον τομέα αυτό συνάδει με τις βασικές πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας, με περισσότερη ωστόσο εξειδίκευση. Αυτό επιτρέπει μια πιο προσαρμοσμένη στο χώρο αντιμετώπιση, με βάση τις πραγματικές ανάγκες και τα δεδομένα της περιοχής, χωρίς να δημιουργούνται οποιεσδήποτε επιβαρύνσεις στις περιοχές κατοικίας.

13.4 Οι καθορισμένες Εμπορικές Ζώνες στο Σχέδιο Περιοχής φαίνονται στον *Χάρτη 13.2* στην επόμενη σελίδα. Η έκταση τους ανέρχεται σε 23 εκτάρια. Όπως φαίνεται στον *Πίνακα 13.1* που ακολουθεί, διαφαίνεται ότι ο μέσος όρος εμπορικής επιφάνειας ανά κάτοικο περιοχής Σχεδίου ανέρχεται σε 41 τ.μ., που είναι πολύ επαρκές, και είναι ισόρροπα κατανεμημένο ώστε να εξυπηρετεί το σύνολο της περιοχής.


21/1012V01
21/1012V02
21/1012V03
21/1012V04
21/1012V05
21/1012V06
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΕΞΟΣ
ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ
ΠΑΛΑΙΟΥ ΠΥΡΗΝΑ ΣΤΡΟΒΟΛΟΥ
ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΖΟΝΕΣ

ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΠΑΛΑΙΟΥ ΠΥΡΗΝΑ ΣΤΡΟΒΟΛΟΥ ΠΙΝΑΚΑΣ 13.1: ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑ ΙΣΧΥΟΥΣΩΝ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΖΩΝΩΝ/ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΗΣ			
ΠΕΡΙΟΧΗ	**ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ 2011**	**ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ (τ.μ.)**	**ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΑΝΑ ΚΑΤΟΙΚΟ (τ.μ.)**
ΠΕΡΙΟΧΗ ΣΧΕΔΙΟΥ	5560	229476	**41,27**
Σημείωση: (1) Το εμβαδόν των Εμπορικών Ζωνών υπολογίστηκε από τον χάρτη νέας κτηματικής βάσης. (2) Ο πληθυσμός της περιοχής του Σχεδίου 2011, κατά προσέγγιση.			

13.5 Προβλήματα που εντοπίστηκαν στο παρελθόν, στον τομέα της εμπορικής ανάπτυξης, όπως η δυσλειτουργία του ιστορικού πυρήνα λόγω κυκλοφοριακών προβλημάτων, η έλλειψη χώρων στάθμευσης, η έλλειψη ενδιαφέροντος για τον εκσυγχρονισμό/ανακαίνιση των παραδοσιακών και άλλων οικοδομών, η αδυναμία εξεύρεσης χώρων για γραφειακές αναπτύξεις μεγαλύτερης κλίμακας ή σημασίας κ.ά., έχουν σε κάποιο βαθμό αντιμετωπιστεί ή τροχοδρομούνται προς επίλυση, μέσα από τις πρόνοιες του Σχεδίου Περιοχής και τις πρόσφατες ρυθμίσεις του Τοπικού Σχεδίου.

14. Διευκολύνσεις Αναψυχής/Ψυχαγωγίας

14.1 Ο πυρήνας του Στροβόλου, διατηρώντας τον παραδοσιακό αρχιτεκτονικό/πολεοδομικό του χαρακτήρα, φιλοξενεί μικρό αριθμό νυκτερινών κέντρων αναψυχής – ψυχαγωγίας, όπως μουσικοχορευτικά κέντρα, εστιατόρια με μουσική, μπυραρίες κλπ. Αυτά ανάδειξαν το κέντρο του οικισμού σε πόλο έλξης τόσο για ντόπιους όσο και για επισκέπτες, δημιουργώντας μια διαφορετική ατμόσφαιρα στην περιοχή κατά τις νυχτερινές ώρες.

14.2 Μέτρα προς αποφυγή ή μετριασμό της ηχορύπανσης, τα οποία υιοθετήθηκαν στο Σχέδιο Περιοχής καθώς και μέτρα κυκλοφοριακής διαχείρισης και ύφεσης που εφαρμόστηκαν, έχουν μειώσει την οχληρία στην περιοχή, γεγονός που καθιστά τις χρήσεις αυτές αποδεκτές ακόμη και στους ίδιους τους κατοίκους της περιοχής.

14.3 Η χωροθέτηση της κάθε ανάπτυξης με βάση τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου σε αντίστοιχες εμπορικές περιοχές/άξονες ή ακόμη και σε Οικιστικές Ζώνες ανάλογα με το είδος, το μέγεθος και το βαθμό οχληρίας της ανάπτυξης, έχει λειτουργήσει ικανοποιητικά στην ένταξη τέτοιων χρήσεων στην περιοχή του Σχεδίου, χωρίς να δημιουργούνται οποιεσδήποτε επιβαρύνσεις.

14.4 Οι βασικοί στόχοι στον τομέα αναψυχής/ψυχαγωγίας για προστασία των ανέσεων των οικιστικών περιοχών και διατήρηση του ιστορικού χαρακτήρα της περιοχής από νυχτερινά κέντρα αναψυχής που ενδεχομένως να δημιουργούν ηχορύπανση, νυχτερινή τροχαία κίνηση και στάθμευση, καθώς και για ενθάρρυνση αναπτύξεων αναψυχής που να εξυπηρετούν κυρίως τις ανάγκες του τοπικού πληθυσμού και να μην εξαρτώνται από την πρόσβαση με το ιδιωτικό αυτοκίνητο, έχουν σε μεγάλο βαθμό ικανοποιηθεί ή και ικανοποιούνται μέσα από τις πρόνοιες και των δύο Σχεδίων Ανάπτυξης.

15. Πολιτιστικές Διευκολύνσεις και Τουρισμός

15.1 Ο παλαιός πυρήνας του Στροβόλου αποτελεί το παραδοσιακό/ιστορικό κέντρο του οικισμού με σημαντικές πολιτιστικές ή και άλλες δημόσιες χρήσεις, που τον καθιστούν τον βασικότερο χώρο αναφοράς. Ως τέτοιες σημαντικές χρήσεις αναφέρονται οι εκκλησίες, το Παλαιό Δημαρχείο το οποίο αποτέλεσε το πρώτο δημοτικό σχολείο του οικισμού, το Κέντρο Τεχνών, καθώς και η Δημοτική Βιβλιοθήκη.

15.2 Ο βασικός στόχος του Σχεδίου Περιοχής στον τομέα των πολιτιστικών διευκολύνσεων αφορά τη διατήρηση, προβολή και ενίσχυση του παραδοσιακού και ιστορικού ρόλου του κέντρου ως χώρου συγκέντρωσης πολιτιστικών χρήσεων, προς όφελος τόσο των κατοίκων της περιοχής του Σχεδίου όσο και των κατοίκων της ευρύτερης Λευκωσίας. Στόχος επίσης είναι και η επαναχρησιμοποίηση οικοδομών που έχουν εγκαταλειφτεί, συμπεριλαμβανομένων και δημόσιων κτιρίων, όπως το παλαιό Δημαρχείο, κυρίως ως πολιτιστικών χώρων, ώστε να ανακτήσει ο οικισμός την πολιτιστική του ταυτότητα, και να δημιουργηθούν σημεία αναφοράς και δραστηριότητας.

15.3 Για να επιτευχθούν οι πιο πάνω στόχοι, το Σχέδιο Περιοχής προβλέπει 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 Χρυσελεούσας, 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.

<u>Φωτογραφίες του χώρου του Γεωγραφικού Μουσείου που έχει μετατραπεί σε Κέντρο Τεχνών</u>

(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 που βρίσκεται στο ανατολικό όριο της περιοχής του Σχεδίου, με το παλαιό πυρήνα και την ΚΕΠ, με την κατασκευή πλατείας και πεζοδρόμου.

15.4 Λίγα από τα πιο πάνω έργα έχουν γίνει, όπως η ανακαίνιση του υφιστάμενου κτιρίου του Παλαιού Δημαρχείου και του χώρου γύρω από αυτό, η διαμόρφωση και αναβάθμιση του εξωτερικού χώρου γύρω από την εκκλησία της Αγίας Μαρίνας και η ανακαίνιση/αναβάθμιση του χώρου/κτιρίου που προοριζόταν για το Γεωγραφικό Μουσείο. Τα υπόλοιπα έργα λόγω έλλειψης των αναγκαίων κονδυλίων, προωθούνται για το άμεσο μέλλον.

15.5 Η δυνατότητα διανυκτέρευσης ξένων επισκεπτών και τουριστών στην περιοχή του Σχεδίου περιορίζεται από το γεγονός της κοντινής απόστασης της περιοχής από το αστικό κέντρο Λευκωσίας όπου ήδη προσφέρονται διευκολύνσεις διαμονής σε οργανωμένα τουριστικά καταλύματα. Ως εκ τούτου, βασική επιδίωξη της γενικής στρατηγικής του Σχεδίου αναφορικά με τον τουρισμό είναι η σωστή προβολή των πολιτιστικών χώρων και του πυρήνα ολόκληρου καθώς και των παραδοσιακών εστιατορίων/ταβερνών για σκοπούς προσέλκυσης περισσοτέρων επισκεπτών.

15.6 Ο αρχιτεκτονικός χαρακτήρας του οικισμού, οι χώροι πολιτισμού, το φυσικό περιβάλλον της περιοχής με τους ωραίους κήπους και τον Πεδιαίο Ποταμό, σε συνδυασμό με τις παραδοσιακές ταβέρνες, προσδίδουν στην περιοχή τεράστια συγκριτικά πλεονεκτήματα έναντι των υπόλοιπων περιοχών του Δήμου Στροβόλου και του αστικού συγκροτήματος Λευκωσίας γενικότερα. Η σωστή αξιοποίηση, διαχείριση και προβολή των συγκριτικών αυτών πλεονεκτημάτων αποτελούν τον κεντρικό άξονα για τη διαμόρφωση των κύριων στόχων της τουριστικής πολιτικής του Σχεδίου Περιοχής. Λαμβάνοντας υπόψη την ανάγκη διατήρησης της μικρής κλίμακας και του αρχιτεκτονικού/πολεοδομικού χαρακτήρα του οικισμού, καθώς και την ανάγκη διασφάλισης της αειφόρου ανάπτυξης, θα πρέπει οι αποφάσεις του σήμερα να διασφαλίζουν λελογισμένη ανάπτυξη, προσφέροντας τη δυνατότητα των μελλοντικών γενεών να απολαύσουν το ευαίσθητο περιβάλλον της περιοχής, παρέχοντας τους παράλληλα περιθώρια δικών τους επιλογών αύριο.

16. Βιομηχανία, Βιοτεχνία και Αποθήκες

16.1 Για υλοποίηση της ευρύτερης κυβερνητικής πολιτικής σε σχέση με τον βιομηχανικό τομέα, όπως προδιαγράφεται στο Στρατηγικό Σχέδιο Ανάπτυξης, στο Τοπικό Σχέδιο περιλαμβάνονται πρόνοιες που διευκολύνουν τη συνέχιση της ουσιαστικής συμβολής του τομέα τόσο σε τοπικό όσο και σε εθνικό επίπεδο.

16.2 Ο τομέας της Βιομηχανίας, Βιοτεχνίας και αποθηκών περιλαμβάνει μόνο ορισμένα υποστατικά μικρής κλίμακας στο κέντρο του παλαιού πυρήνα, όπως τυπογραφεία, ξυλουργεία, ατμοκαθαριστήριο ρούχων κλπ. Εξαίρεση αποτελεί το εργοστάσιο επεξεργασίας καφέ, που βρίσκεται σε Οικιστική Ζώνη στην οδό Κυριάκου Μάτση, το οποίο λειτουργεί στην περιοχή από τη δεκαετία του 1940. Μικρές αποθήκες που ως επί το πλείστον συνδυάζονται με βιοτεχνίες, επιτρέπονται μόνο εφόσον δεν προκαλούν προβλήματα όχλησης στο φυσικό περιβάλλον και τον χαρακτήρα της περιοχής.

16.3 Η προστασία των ανέσεων και διατήρηση της φυσιογνωμίας της περιοχής, η σταδιακή μετακίνηση των υποστατικών που δημιουργούν οχληρία και η διατήρηση και ενθάρρυνση της ήπιας βιοτεχνικής ανάπτυξης, ιδιαίτερα υπό μορφή παραδοσιακών εργαστηρίων που δεν δημιουργούν δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις των περιοίκων, επιτυγχάνονται μέσα από τη χωροθετική πολιτική του Σχεδίου.

Φωτογραφία από το μοναδικό εργοστάσιο στην περιοχή του Σχεδίου

17. Δημόσιοι Ανοικτοί Χώροι

17.1 Βασικός στόχος του Σχεδίου Περιοχής είναι η ορθή διαχείριση των δημόσιων ανοικτών χώρων και η αποδοτική αξιοποίηση/αναβάθμιση τους, ώστε να συμβάλλουν ουσιαστικά στη βελτίωση της ποιότητας ζωής, και να αντισταθμίζουν τα προβλήματα πυκνοτήτων και κυκλοφορίας. Οι ανοικτοί δημόσιοι χώροι βοηθούν επίσης στην περιβαλλοντική αναβάθμιση της περιοχής και αποτελούν τους βασικούς χώρους κοινωνικής επαφής, υπαίθριων εκδηλώσεων, αυθόρμητων επιλογών, προέκτασης διαφόρων δραστηριοτήτων κ.λ.π, που σε μια πυκνοδομημένη περιοχή αποκτούν ιδιαίτερη σημασία.

17.2 Άλλος κύριος στόχος του Σχεδίου Περιοχής στον τομέα αυτό είναι η οργανική και λειτουργική σύνδεση του Αθλητικού Συλλόγου Κεραυνού, των δημόσιων εκπαιδευτηρίων, και του ποδηλατοδρόμου – πεζοδρόμου 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.

17.3 Στο Σχέδιο προνοούνται διάφοροι ανοικτοί χώροι που θα πρέπει να αναβαθμιστούν και να διαμορφωθούν κατάλληλα καθώς και να συνδεθούν μεταξύ τους με ποδηλατοδρόμους, πεζοδρόμους, στοχεύοντας μεταξύ άλλων στην ανάδειξη υφιστάμενων χώρων και προτεινόμενων μνημείων όπως:

(α) Η κοίτη του ποταμού Πεδιαίου

Φωτογραφίες από την κοίτη του ποταμού Πεδιαίου

(β) Ο χώρος του Αθλητικού Συλλόγου «Κεραυνός»

Φωτογραφίες από τον Αθλητικό Σύλλογο «Κεραυνός»

(γ) Ο παιδότοπος της εκκλησίας Αγίας Μαρίνας

Φωτογραφίες γύρω από χώρο της εκκλησίας Αγίας Μαρίνας

(δ) Ο ελεύθερος χώρος του παλαιού Δημαρχείου

Φωτογραφίες του παλαιού Δημαρχείου

(ε) Ο ελεύθερος χώρος γύρω από τις εκκλησίες Χρυσελεούσας και Αγίου Γεωργίου

<u>Φωτογραφίες γύρω από χώρο της εκκλησίας Χρυσελεούσας και της εκκλησίας Αγίου Γεωργίου αντίστοιχα</u>

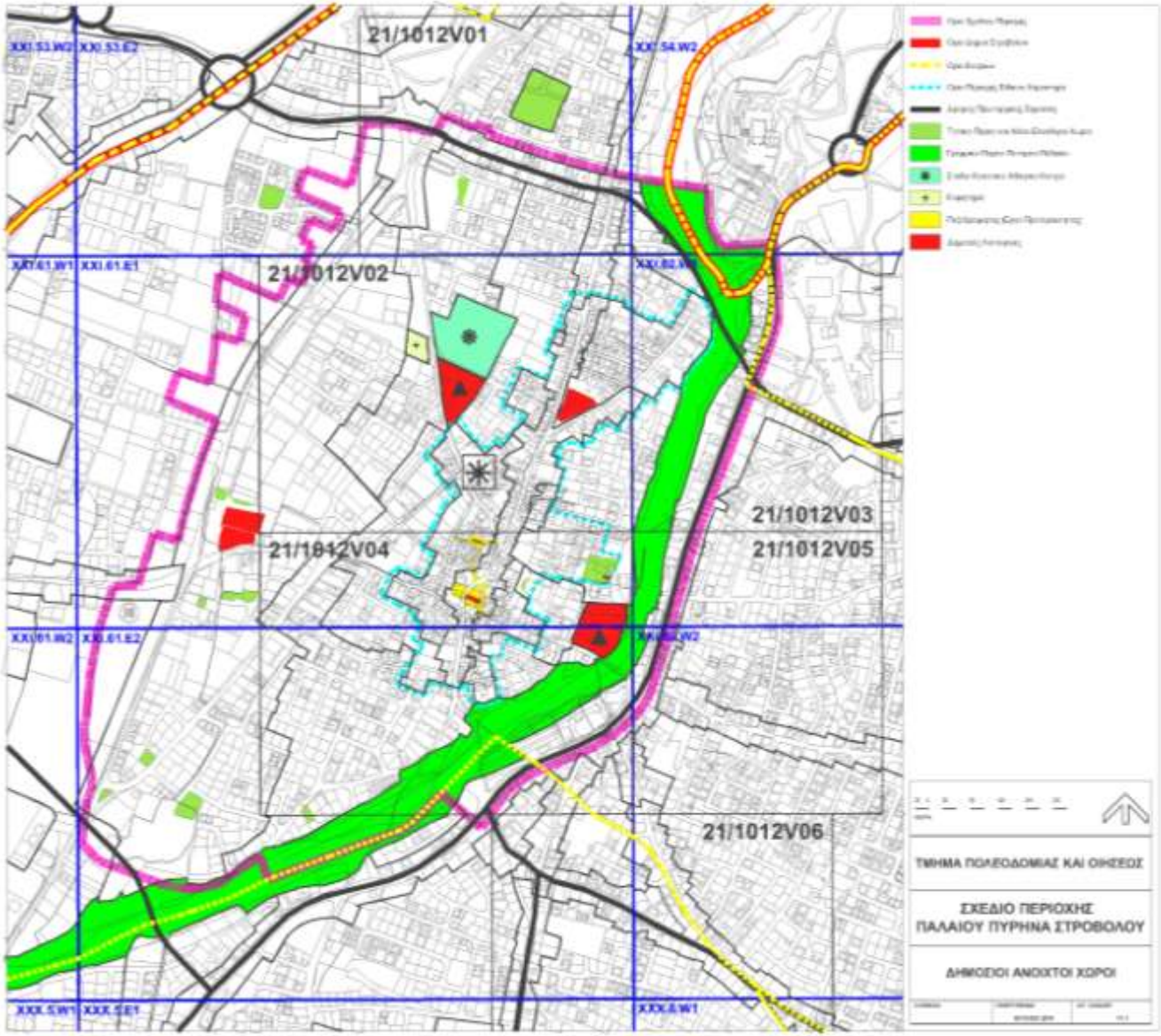
(στ) Οι δημόσιοι ανοικτοί χώροι που υφίστανται ή που θα δημιουργηθούν μελλοντικά ως αποτέλεσμα της παραχώρησης γης προς το δημόσιο για πράσινο, στα πλαίσια διαχωρισμού γης σε οικόπεδα.

Από τους πιο πάνω ανοικτούς χώρους δεν έχει υλοποιηθεί κανένας και αναμένεται να διαμορφωθούν στο προσεχές μέλλον.

17.4 Το Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας αποτελεί το θεσμικό πλαίσιο μέσα από τις πρόνοιες του οποίου, κατά ένα ολοκληρωμένο και συστηματικό τρόπο, επιτυγχάνεται η προστασία και η βελτίωση του περιβάλλοντος. Μέσω των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου επιδιώκεται η αναγνώριση και ο καθορισμός κατάλληλων ανοικτών χώρων διαφόρων κλιμάκων και τύπων, κατανεμημένων ισορροπημένα σε όλη την περιοχή του Σχεδίου, η σύνδεση των χώρων αυτών μεταξύ τους με πεζοδρόμους ή και μονοπάτια της φύσης, καθώς και με χρήσεις κοινωνικής υποδομής, όπως δημόσια κτίρια, σχολεία, εκκλησίες και διάφορες πολιτιστικές χρήσεις.

17.5 Λόγω του εξαιρετικού φυσικού περιβάλλοντος, της ύπαρξης της κοίτης του Πεδιαίου που αποτελεί ένα πολύ σημαντικό γραμμικό πάρκο για ολόκληρη την πόλη, των κλιματολογικών συνθηκών και της ενδιαφέρουσας παραδοσιακής αρχιτεκτονικής, η περιοχή του Σχεδίου Παλαιού Πυρήνα Στροβόλου με την κατάλληλη οργάνωση και διαμορφώσεις μπορεί να προσφέρει ποικιλία χώρων αναψυχής και ψυχαγωγίας σε επισκέπτες ντόπιους και ξένους.

17.6 Ιδιαίτερη έμφαση δίδεται στην αξιοποίηση της κοίτης του ποταμού Πεδιαίου που προσφέρεται για τον σκοπό αυτό, με στόχο τη δημιουργία ενός ουσιαστικού πνεύμονα πρασίνου, προσβάσιμου από το σύνολο της περιοχής του Σχεδίου και προς όφελος του συνόλου του πληθυσμού της πόλης. Παράλληλα, οι διάφοροι χώροι πρασίνου που είναι διάσπαρτοι στην περιοχή του Σχεδίου, όπως φαίνονται και στον *Χάρτη 17.1* που ακολουθεί, θα πρέπει να αξιοποιηθούν προς όφελος του συνόλου του πληθυσμού.


21/1012V01
21/1012V02
21/1012V03
21/1012V04
21/1012V05
21/1012V06
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΙΣΕΩΣ
ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ
ΠΑΛΑΙΟΥ ΠΥΡΗΝΑ ΣΤΡΟΒΟΛΟΥ
ΔΗΜΟΣΙΟΙ ΑΝΟΙΧΤΟΙ ΧΩΡΟΙ

18. Άλλες Τομεακές Πολιτικές

Εκπαίδευση

18.1 Η εκπαίδευση αποτελεί καθοριστικό παράγοντα ενδογενούς κοινωνικό – οικονομικής ανάπτυξης και σταθερότητας για την περιοχή μελέτης, αφού από αυτή εξαρτάται ως ένα βαθμό η εξασφάλιση πληθυσμιακής ισορροπίας, ιδιαίτερα σε επίπεδο νεαρών νοικοκυριών και νεολαίας.

18.2 Η γενική κατάσταση στον τομέα της εκπαιδευτικής υποδομής θεωρείται ικανοποιητική, σε σχέση με τον αριθμό των μαθητών που κατοικούν στην περιοχή. Στο όριο της περιοχής του Σχεδίου λειτουργούν 2 Δημοτικά Σχολεία, το Δημοτικό Σχολείο Χρυσελεούσας με 272 μαθητές και το Δημοτικό Σχολείο Αγίας Μαρίνας με 203 μαθητές, για τη σχολική χρονιά 2013-2014. Στην περιοχή του σχεδίου δεν παρουσιάζονται οποιεσδήποτε ανάγκες για χωροθέτηση νέων σχολείων.

18.3 Σύμφωνα με τα πιο πάνω στοιχεία και σε σύγκριση με τα προηγούμενα χρόνια, φαίνεται ότι ο αριθμός μαθητών γενικά είναι σταθερός και δεν διαβλέπεται να υπάρχει ανάγκη για νέες κτιριακές εγκαταστάσεις εφόσον τα υφιστάμενα κτίρια καλύπτουν τις ανάγκες.

18.4 Η πολιτική του Σχεδίου Περιοχής, στον τομέα αυτό, συνάδει με τους βασικούς στόχους και τις επιδιώξεις του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας 2012, ενώ εξακολουθεί να ενθαρρύνεται η χωροθέτηση άλλων εκπαιδευτηρίων ειδικού τύπου και συναφών διευκολύνσεων, ώστε να δημιουργηθούν οι συνθήκες μετεξέλιξης της περιοχής σε κέντρο παροχής εξειδικευμένων εκπαιδευτικών υπηρεσιών.

Φωτογραφίες από τα σχολεία Χρυσελεούσας και Αγίας Μαρίνας αντίστοιχα

Υγεία και Κοινωνική Μέριμνα

18.5 Η πολιτική του Σχεδίου 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, όπως αυτές καταγράφονται αναλυτικά στη σχετική πολιτική του Σχεδίου Περιοχής.

Αθλητικές Διευκολύνσεις

18.6 Η πολιτική του Σχεδίου συνάδει με τους βασικούς στόχους και τις επιδιώξεις του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας, ενώ ενθαρρύνεται η αποτελεσματική αξιοποίηση και οι επεκτάσεις σε νόμιμα υφιστάμενες τέτοιες διευκολύνσεις, για σκοπούς βελτίωσης της βιωσιμότητας τους. Η χωροθέτηση αθλητικών διευκολύνσεων καταγράφεται αναλυτικά στο κείμενο πολιτικής του Σχεδίου Περιοχής.

Αναπτύξεις που εκτελούνται από Κυβερνητικά Τμήματα

18.7 Η πολιτική του Σχεδίου Περιοχής συνάδει με τους βασικούς στόχους και τις επιδιώξεις του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας 2012, και επομένως ισχύουν οι σχετικές πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας 2012.

Πινακίδες Διαφημίσεων και Διαφημίσεις

18.8 Η πολιτική του Σχεδίου Περιοχής συνάδει με τους βασικούς στόχους και τις επιδιώξεις του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας και επομένως ισχύουν οι σχετικές πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας.

Αναπτύξεις Ειδικού Τύπου

18.9 Η πολιτική του Σχεδίου συνάδει με τους βασικούς στόχους και τις επιδιώξεις του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας και επομένως ισχύουν οι σχετικές πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας, *Κεφάλαιο 27*: Αναπτύξεις Ειδικού Τύπου, παράγραφος: Γενικές Αρχές Πολιτικής καθώς και *Κεφάλαιο 13*: Περιοχές Κατοικίας και Στέγαση, παράγραφος: Φοιτητικές Εστίες.

Διευκόλυνση Αλλαγής Χρήσης

18.10 Όσον αφορά την αλλαγή χρήσης, ισχύουν οι σχετικές πρόνοιες του Παραρτήματος Β των Παραρτημάτων των Τοπικών Σχεδίων (Εγκριμένο 2012), καθώς και οι σχετικές πρόνοιες των ισχυόντων περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Γενικών Διαταγμάτων Ανάπτυξης.

18.11 Λαμβάνοντας ωστόσο 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 στην περιοχή του Σχεδίου, οι πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας αναφορικά με την αλλαγή χρήσης επεκτείνονται και εξειδικεύονται περαιτέρω στο Σχέδιο Περιοχής.

Ειδική Διακριτική Ευχέρεια

18.12 Η πολιτική του Σχεδίου συνάδει με τους βασικούς στόχους και τις επιδιώξεις του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας, και επομένως ισχύουν οι σχετικές πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου, με εξαίρεση τις πρόνοιες που καταγράφονται ως μη ισχύουσες στο Σχέδιο Περιοχής.

19. Κυκλοφορία, Μεταφορές και Στάθμευση

Γενικά

19.1 Οι γενικοί στόχοι της κυκλοφοριακής πολιτικής που καταγράφονται στο Κεφάλαιο Κυκλοφοριακής Πολιτικής του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας, υιοθετούνται στο Σχέδιο Περιοχής και αποσκοπούν στη διασφάλιση ενός ολοκληρωμένου και αποδοτικού συστήματος διακινήσεων μέσα στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Με την υιοθέτηση των στόχων αυτών στο Σχέδιο Περιοχής του παλιού πυρήνα Στροβόλου, επιδιώκεται σε επίπεδο κυκλοφορίας η ορθή ένταξη της περιοχής μελέτης στον ευρύτερο αστικό χώρο.

19.2 Αναλυτικότερα, οι δρόμοι πρωταρχικής σημασίας που περιβάλλουν την περιοχή του Σχεδίου και έχουν δημοσιευτεί ως αναπόσπαστο μέρος του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας αποτελούν δέσμευση και του Σχεδίου Περιοχής. Η διασφάλιση της χάραξης των δρόμων αυτών αποτελεί θέμα στρατηγικής σημασίας για την ευρύτερη περιοχή του αστικού συγκροτήματος, και την ορθολογική λειτουργία της περιοχής του Σχεδίου όσον αφορά θέματα προσπελασιμότητας και συνδέσεων ευρύτερων αστικών ενοτήτων (περιβαλλοντικών περιοχών).

19.3 Το κύριο δίκτυο ποδηλατοδρόμων που έχει προγραμματιστεί στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας αποτελεί δέσμευση και του Σχεδίου Περιοχής, τόσο αναφορικά με τη συγκεκριμένη χάραξη στην περιοχή του Σχεδίου, ιδιαίτερα κατά μήκος της κοίτης του Πεδιαίου ποταμού, όσον και σε σχέση με την παροχή επιλογών με εναλλακτικά μέσα διακίνησης.

19.4 Για να ξεπεραστούν τα σημαντικότερα προβλήματα του πυρήνα του παλαιού Στροβόλου, όπως η διαμπερής κυκλοφορία, η απουσία ολοκληρωμένου και ιεραρχημένου οδικού δικτύου, η απουσία ικανοποιητικών μέτρων

κυκλοφοριακής διαχείρισης, η έλλειψη χώρων στάθμευσης και βασικής υποδομής τόσο για οχήματα όσο και για πεζούς, στο Σχέδιο Περιοχής καθορίστηκαν οι ακόλουθοι στόχοι:

(α) ουσιαστική βελτίωση στην προσιτότητα της περιοχής ιδιαίτερα για τους πεζούς

(β) ιεράρχηση και οργάνωση ενός σύγχρονου και αποδοτικού βασικού οδικού δικτύου

(γ) προώθηση μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης και ύφεσης

(δ) δημιουργία ενός ολοκληρωμένου και λειτουργικού δικτύου πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων

(ε) Λειτουργική συσχέτιση χρήσεων γης και οδικού δικτύου

(στ) Επαναξιολόγηση και προσδιορισμός των διαδρομών δημοσίων συγκοινωνιών.

Δομή και Ιεράρχηση Οδικού Δικτύου

19.5 Το οδικό δίκτυο της περιοχής του Σχεδίου αναπροσαρμόστηκε και ιεραρχήθηκε σε δρόμους πρωταρχικής σημασίας, βασικούς δρόμους δευτερεύουσας σημασίας, τοπικούς δρόμους, ποδηλατοδρόμους και πεζοδρόμους.

Κυκλοφοριακή Διαχείριση και Ύφεση

19.6 Τα μέτρα που λήφθηκαν στο Σχέδιο 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.

Δίκτυο Πεζοδρόμων και Ποδηλατοδρόμων

19.7 Για τις ανάγκες διακίνησης των πεζών και ποδηλατιστών, στο Σχέδιο καθορίστηκαν τα πιο κάτω μέτρα πολιτικής:

(α) Μεθοδική και σταδιακή υλοποίηση ενός ολοκληρωμένου και συνεχούς δικτύου πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων

(β) Επέκταση των πεζοδρομημένων ζωνών και δημιουργία πρόσθετων περιοχών

(γ) Εξασφάλιση προσπέλασης προς συγκεκριμένες περιοχές/σημεία ειδικού ενδιαφέροντος

(δ) Δημιουργία ειδικών λωρίδων για ποδήλατα στους καθορισμένους πρωταρχικούς και δευτερεύοντες δρόμους.

Στάθμευση

19.8 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. Προβλέπεται επίσης η υιοθέτηση ορθολογικής και ισορροπημένης πολιτικής για τη στάθμευση οχημάτων.

19.9 Η εφαρμογή του εκάστοτε ισχύοντος Σχεδίου Παροχής Κινήτρων για τη Δημιουργία Δημόσιων Χώρων Στάθμευσης στις αστικές περιοχές που εμπίπτουν στα όρια του Σχεδίου Περιοχής, όπως η Λεωφόρος Στροβόλου, αναμένεται να υποβοηθήσει την υλοποίηση των προνοιών του Σχεδίου στον τομέα αυτό. Αυτό

που ισχύει και εφαρμόζεται σήμερα στην περιοχή του Σχεδίου είναι το «Σχέδιο Παροχής Κινήτρων Δημιουργίας Χώρων Στάθμευσης για Δημόσια Χρήση στα όρια των Τοπικών Σχεδίων Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου και σε άλλες περιοχές, 2013-2015».

Δημόσιες Συγκοινωνίες

19.10 Στο Σχέδιο Περιοχής που αποτελεί κύρια εργαλείο πολεοδομικής πολιτικής, δεν καθορίζεται άμεσα η πολιτική του δημόσιου τομέα για τις δημόσιες συγκοινωνίες, αλλά καταγράφεται αριθμός μέτρων για επίτευξη των γενικών στόχων στον τομέα αυτό.

Σύστημα κυκλοφοριακής διαχείρισης

19.11 Στο Σχέδιο Περιοχής προνοείται η δημιουργία δρόμων ήπιας κυκλοφορίας, η πλήρης πεζοδρόμηση συγκεκριμένων οδών καθώς και η δημιουργία χώρων στάθμευσης σε καθορισμένους χώρους, για τις περιοχές Αγίου Γεωργίου και Χρυσελεούσας.

Κατάργηση δεσμευτικών ρυμοτομιών

19.12 Στο Σχέδιο Περιοχής καταργήθηκαν τα σχέδια δεσμευτικής ρυμοτομίας για συγκεκριμένες οδούς, στα πλαίσια προστασίας της παραδοσιακής χωροδομής της περιοχής.

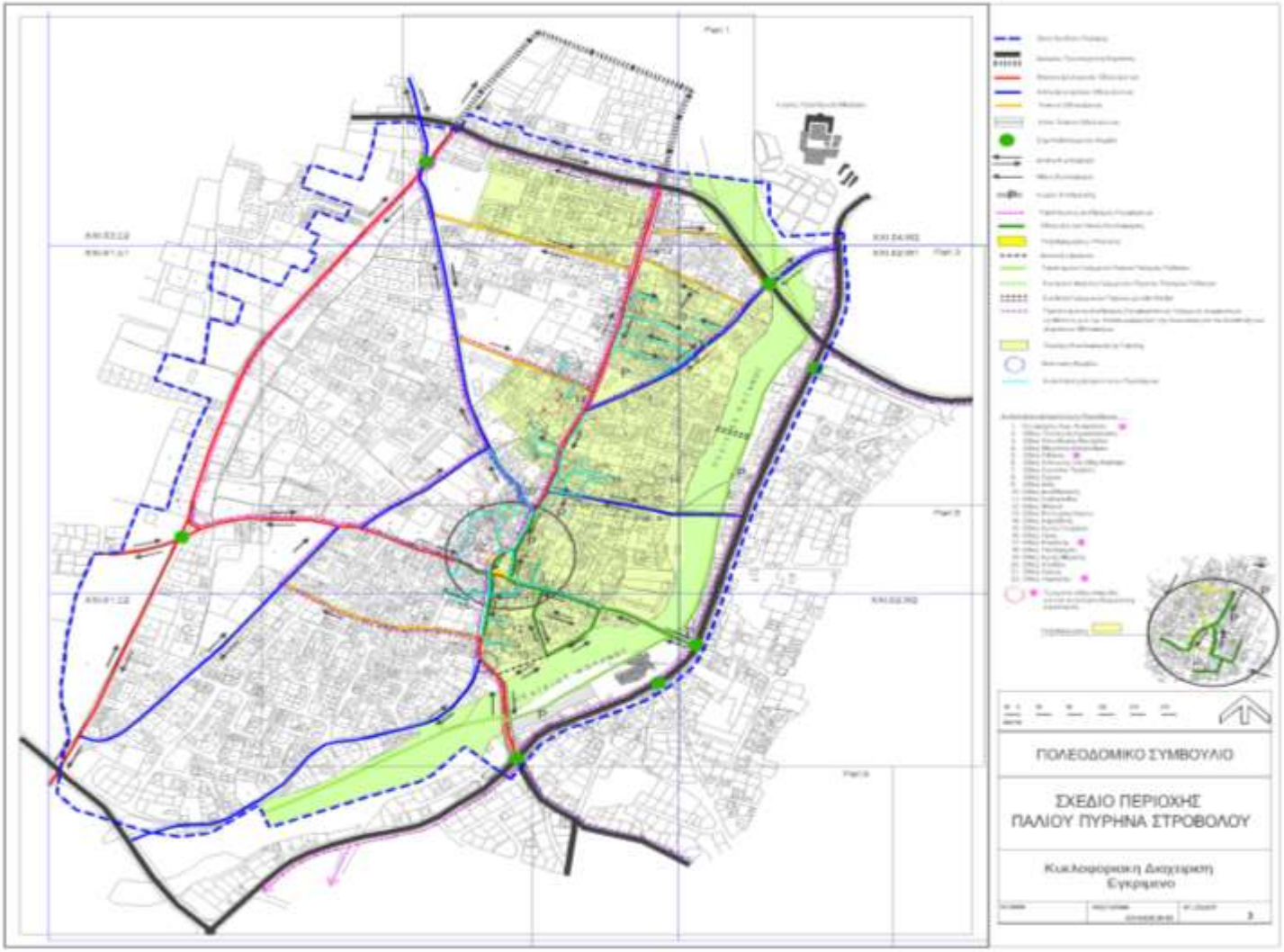
Εφαρμογή

19.13 Η πολιτική του Σχεδίου Περιοχής σε θέματα κυκλοφορίας, μεταφορών και στάθμευσης, θα εφαρμοστεί με βάση συγκεκριμένο χρονοδιάγραμμα. Προτεραιότητα δίδεται στην υιοθέτηση των μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης και κυκλοφοριακής ύφεσης παράλληλα με ορισμένες μικρής κλίμακας βελτιώσεις/διευρύνσεις

υφιστάμενων βασικών δρόμων, ώστε να απαμβλυνθούν οι πιέσεις πάνω σε συγκεκριμένα τμήματα του οδικού δικτύου. Επόμενη και τελική φάση στην υλοποίηση των πιο πάνω προτάσεων είναι η κατασκευή νέων δρόμων δευτερεύουσας σημασίας.

19.14 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. Δυστυχώς, η τρέχουσα οικονομική κρίση προκάλεσε την αναστολή ή και ακύρωση πολλών έργων που θα προωθούνταν υπό κανονικές συνθήκες. Με βάση τα πιο πάνω το ολοκληρωμένο πλαίσιο κυκλοφοριακής πολιτικής του Σχεδίου Περιοχής δεν έχει ακόμη εφαρμοστεί στο σύνολο του, εξαιτίας εξωτερικών εμποδίων.

19.15 Το Σχέδιο Κυκλοφοριακής Διαχείρισης που προτάθηκε στο Σχέδιο Περιοχής 2008 φαίνεται στο *Σχέδιο 3* που ακολουθεί καθώς και δορυφορική απεικόνιση της υφιστάμενης κατάστασης.


ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ
ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ
ΠΑΛΙΟΥ ΠΥΡΗΝΑ ΣΤΡΟΒΟΛΟΥ
Κυκλοφοριακή Διαχείριση
Εγκρίνεται

Δορυφορική απεικόνιση της Περιοχής του Σχεδίου

Πηγή: Google Earth

20. Διατήρηση – Αναβίωση Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς

20.1 Ο συμπαγής πυρήνας του Στροβόλου, όπου υπάρχει μεγάλη συγκέντρωση οικοδομών και στοιχείων πολιτιστικού, ιστορικού, αρχιτεκτονικού, πολεοδομικού, κοινωνικού ή άλλου ενδιαφέροντος, καθορίζεται τόσο στο Σχέδιο Περιοχής όσο και στο Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας, ως Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα. Στο Σχέδιο Περιοχής καταγράφονται πιο εξειδικευμένες πρόνοιες και μέτρα πολιτικής αναφορικά με την αναβίωση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και του υφιστάμενου παραδοσιακού ιστού.

20.2 Η διατήρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, με την ευρύτερη της έννοια, δεν περιορίζεται στην προσπάθεια επιδιόρθωσης ή συντήρησης μεμονωμένων παραδοσιακών κτισμάτων, αλλά βασίζεται σε μια ολοκληρωμένη προσπάθεια αναβίωσης, που περιλαμβάνει την εφαρμογή ειδικής πολιτικής και τη θέσπιση συγκεκριμένων μέτρων. Στο Σχέδιο Περιοχής έχουν καταγραφεί οι κατευθύνσεις και τα μέτρα που θα πρέπει να βασιστεί μια τέτοια πολιτική διατήρησης.

20.3 Παρά το γεγονός ότι στον Στρόβολο έχουν 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 Λευκωσίας καθώς και τα μέτρα και οι κατευθύνσεις του Σχεδίου Περιοχής, δεν έχει επιτευχθεί ακόμη το επιθυμητό αποτέλεσμα στο χώρο, γεγονός που καταδεικνύει την ανάγκη ενίσχυσης της όλης προσπάθειας.

<u>Φωτογραφίες από διατηρητέες κατοικίες της περιοχής</u>

21. Πυκνότητα Ανάπτυξης – Πολεοδομικές Ζώνες

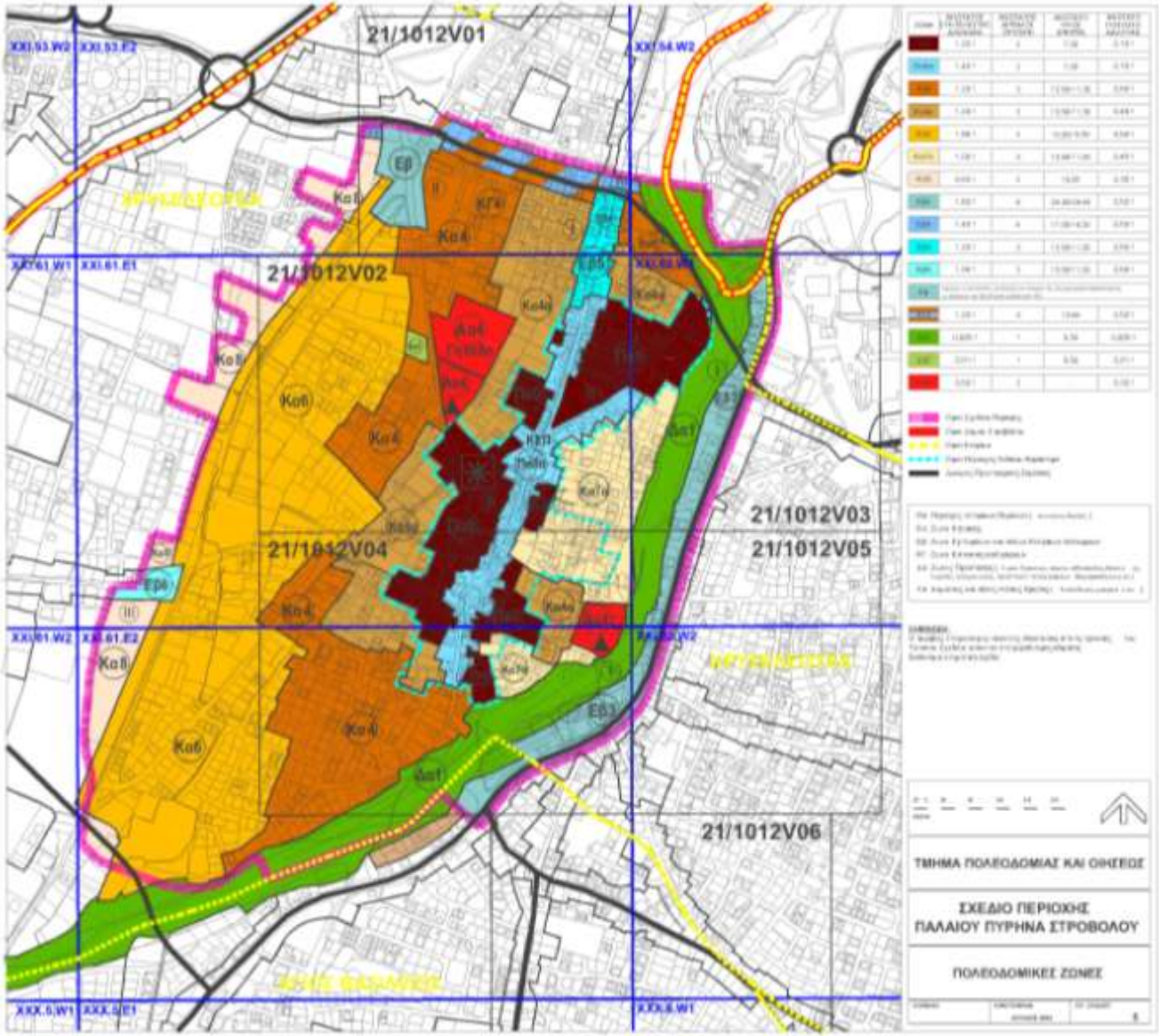
21.1 Οι Πολεοδομικές Ζώνες που γενικά ρυθμίζουν την πυκνότητα δόμησης και τον όγκο των οικοδομών, δεν συναρτούνται μόνο με την εικόνα και τη σήμανση της περιοχής αλλά συνδέονται και με θέματα ποιότητας ζωής. Συγκεκριμένα, το θέμα της αναβίωσης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και διατήρησης του υφιστάμενου παραδοσιακού ιστού και συστήματος δόμησης (μέχρι διώροφη οικοδομή σε συνεχή δόμηση) στον πυρήνα του Στροβόλου και του σύγχρονου συστήματος δόμησης (πολυώροφα κτίρια σε πανταχόθεν ελεύθερη δόμηση), οδήγησε στον καθορισμό των κατάλληλων συντελεστών ανάπτυξης στην περιοχή του Σχεδίου με σκοπό:

(α) Την ορθότερη διαβάθμιση των συντελεστών ανάπτυξης των διαφόρων περιοχών του Σχεδίου

(β) Την προσαρμογή των επιτρεπόμενων οικοδομικών όγκων με την κλίμακα των υφιστάμενων συμπαγών παραδοσιακών/διατηρητέων ενοτήτων.

(γ) Την αξιοποίηση των δυνατοτήτων που παρέχουν οι Πολεοδομικές Ζώνες για τη βελτίωση στη σήμανση και συμβολισμό της περιοχής.

21.2 Κατά την πρόσφατη αναθεώρηση/τροποποίηση του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας και ενώ οι πολίτες/αρχές/σώματα είχαν τη δυνατότητα να ζητήσουν αναθεώρηση των συντελεστών ανάπτυξης και εντός της περιοχής του Σχεδίου, κάτι τέτοιο δεν ζητήθηκε, γεγονός που καταδεικνύει την αποδοχή του συνόλου των ρυθμίσεων αυτών στη συγκεκριμένη περιοχή. Αιτήματα τα οποία και ικανοποιήθηκαν, υπήρξαν για συγκεκριμένες χρήσεις, όπως αναγράφεται στην παράγραφο 1.5 πιο πάνω. Οι ισχύουσες πολεοδομικές ζώνες φαίνονται στο *Σχέδιο 5* που ακολουθεί.

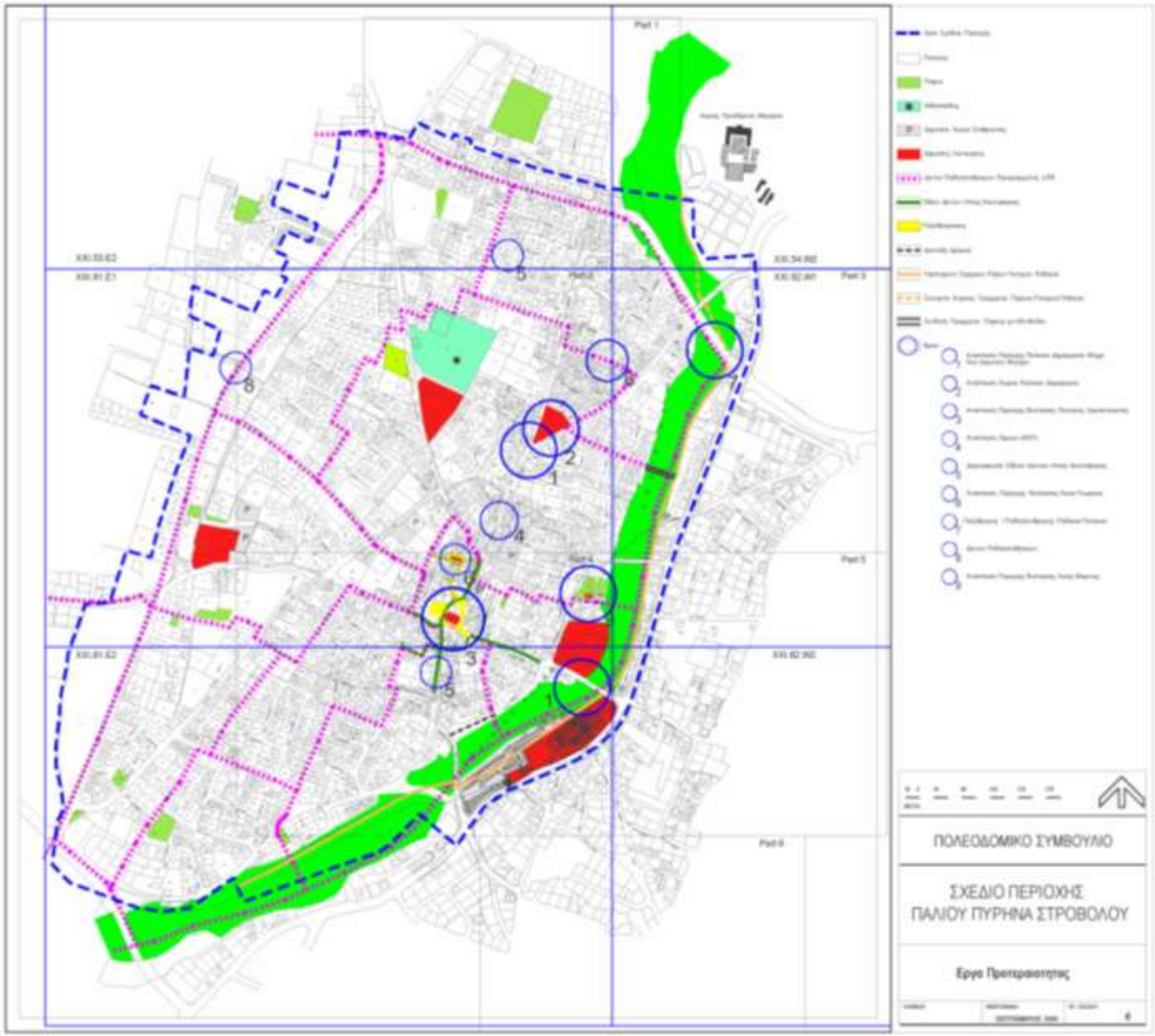

21/1012V01
21/1012V02
21/1012V03
21/1012V04
21/1012V05
21/1012V06
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΗΣΕΟΣ
ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ
ΠΑΛΑΙΟΥ ΠΥΡΗΝΑ ΣΤΡΟΒΟΛΟΥ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΖΟΝΕΣ

Δ. ΕΦΑΡΜΟΓΗ

22. Έργα Εφαρμογής

22.1 Στο Σχέδιο Περιοχής Παλαιού Πυρήνα Στροβόλου καθορίστηκαν 9 έργα προτεραιότητας που συνάδουν με τις βασικές αρχές πολεοδομικής αναδιάρθρωσης και αναζωογόνησης της περιοχής του Σχεδίου. Τα αναφερόμενα έργα σημειώνονται στο *Σχέδιο 6* που ακολουθεί, και είναι τα ακόλουθα:

I. Ανάπλαση περιοχής παλαιού κέντρου, από την περιοχή του παλαιού Δημαρχείου μέχρι την εκκλησία Παναγίας Χρυσελεούσας και το Νέο Δημοτικό Μέγαρο
II. Ανάπλαση χώρου παλαιού Δημαρχείου
III. Ανάπλαση περιοχής εκκλησίας Παναγίας Χρυσελεούσας
IV. Ανάπλαση όψεων κεντρικής περιοχής
V. Διαμόρφωση οδικού δικτύου ήπιας κυκλοφορίας
VI. Ανάπλαση περιοχής εκκλησίας Αγίου Γεωργίου
VII. Πεζόδρομος/ποδηλατόδρομος ποταμού Πεδιαίου
VIII. Βασικό δίκτυο ποδηλατοδρόμων
IX. Ανάπλαση περιοχής εκκλησίας Αγίας Μαρίνας


ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ
ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ
ΠΑΛΙΟΥ ΠΥΡΗΝΑ ΣΤΡΟΒΟΛΟΥ
Έργο Προτεραιοτητας

22.2 Από τα πιο πάνω έργα έχουν υλοποιηθεί ή βρίσκονται σε διαδικασία υλοποίησης, η ανάπλαση του χώρου του παλαιού Δημαρχείου, ο πεζόδρομος/ποδηλατόδρομος του ποταμού Πεδιαίου και η ανάπλαση περιοχής εκκλησίας Αγίας Μαρίνας.

Φωτογραφίες από τον πεζόδρομο/ποδηλατόδρομο του ποταμού Πεδιαίου

Ε. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

23. Γενικά Συμπεράσματα

23.1 Κεντρικός και στρατηγικής σημασίας στόχος του Σχεδίου Περιοχής είναι η προστασία και ενίσχυση της ελκυστικότητας, του δυναμισμού και του ιδιαίτερου χαρακτήρα του Παλιού Πυρήνα Στροβόλου ως επίκεντρου εμπορικών, πολιτιστικών και διοικητικών δραστηριοτήτων και ως παραδοσιακού χώρου κατοίκησης με ψηλά επίπεδα ποιότητας και ανέσεων. Η σχετικά περιορισμένη κλίμακα της περιοχής του Παλιού Πυρήνα και το πολυσύνθετο της κατανομής των επιμέρους χρήσεων καθιστούν αναγκαία μια ιδιαίτερα προσεκτική και καλά επεξεργασμένη προσέγγιση που αποσκοπεί στη διατήρηση αλλά και στην ισόρροπη συνύπαρξη χρήσεων και δραστηριοτήτων που δεν είναι πάντοτε συμβατές μεταξύ τους.

23.2 Πιο συγκεκριμένα το Σχέδιο Περιοχής Παλιού Πυρήνα Στροβόλου στοχεύει μεταξύ άλλων:

- Στην επίτευξη μεταξύ της προστασίας της φυσιογνωμίας και της εντατικοποίησης των δραστηριοτήτων, διασφαλίζοντας τη ζωτικότητα και βιωσιμότητα του Παλιού Πυρήνα
- Στην αναβίωση της περιοχής, με το σεβασμό και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και συμπλήρωση του φάσματος των πολιτιστικών και άλλων συναφών δραστηριοτήτων
- Στην 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
- Στην 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
- Στην ενδυνάμωση των χρήσεων με την αξιοποίηση του υφιστάμενου οικοδομικού αποθέματος/δυναμικού του χώρου και διατήρηση της προσελκυστικότητας του για επιλεγμένες διευκολύνσεις

- Στον εκσυγχρονισμό της λειτουργικότητας της οργάνωσης και των δικτύων υποδομής του χώρου σύμφωνα με τις σημερινές απαιτήσεις.
- Στη διασφάλιση επαρκούς και κατάλληλης γης για κάθε τομέα απασχόλησης στην υπό μελέτη περιοχή
- Στην προσέλκυση νέου μόνιμου πληθυσμού, έτσι ώστε να διευρυνθεί και εμπλουτιστεί η πληθυσμιακή βάση του Παλιού Πυρήνα
- Στη διασφάλιση των αναγκαίων συνθηκών και της υποδομής για ενθάρρυνση της πραγματοποίησης ενδοαστικών διακινήσεων με μέσα φιλικά προς το περιβάλλον (π.χ. πεζοκίνηση και ποδήλατα), καθώς και ουσιαστική βελτίωση της αποτελεσματικότητας του συστήματος δημοσίων συγκοινωνιών σε τοπικό επίπεδο
- Ρύθμιση της κυκλοφορίας και στάθμευσης οχημάτων για την εξυπηρέτηση της απρόσκοπτης και αειφόρου λειτουργίας του Παλιού Πυρήνα
- Βελτίωση της λειτουργίας/απόδοση του οδικού δικτύου και η ισόρροπη χρήση του από διάφορα μέσα κυκλοφορίας με την εφαρμογή μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης.
- Αποθάρρυνση της διαμπερούς κυκλοφορίας και μείωση της ταχύτητας των οχημάτων με την εφαρμογή μέτρων κυκλοφοριακής ύφεσης.
- Προστασία και αναβάθμιση της ποιότητας σημαντικών στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος (Πεδιαίος ποταμός κλπ)
- Διαφύλαξη στοιχείων και περιοχών ειδικού ιστορικού, πολιτιστικού και αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος και ανάπτυξη/προβολή τους.
- Αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων και του επιδιωκόμενου ρόλου του Παλιού Πυρήνα σε σχέση με άλλες περιοχές του Στροβόλου και της Λευκωσίας.

23.3 Έχοντας τα πιο πάνω φαίνεται ότι το Σχέδιο Περιοχής Παλαιού Πυρήνα Στροβόλου με τις πρόνοιες και τις πολιτικές του, ικανοποιεί σε μεγάλο βαθμό τους στρατηγικούς στόχους που τέθηκαν, οι οποίοι αφορούν:

(α) την προστασία, ανάδειξη και εμπλουτισμό των οικοδομικών και φυσικών χαρακτηριστικών της περιοχής

(β) την προστασία και ενίσχυση της τοπικής κοινωνίας

(γ) τη διατήρηση της ποιότητας και επιπέδου εξυπηρέτησης των οικιστικών γειτονιών

(δ) την ιεράρχηση και οργάνωση ενός σύγχρονου και αποδοτικού βασικού οδικού δικτύου

(ε) την οργάνωση της τοπικής εμπορικής δραστηριότητας και

(στ) την ενσωμάτωση της περιοχής τόσο στον πολεοδομικό ιστό του Στροβόλου όσον και της ευρύτερης περιοχής Λευκωσίας

Γενικά διαπιστώνεται ότι, μέσα από το πενταετές διάστημα εφαρμογής του Σχεδίου, όλοι οι πιο πάνω βασικοί στόχοι του Σχεδίου εξυπηρετούνται με τις ισχύουσες του πρόνοιες. Συγκεκριμένα, αναπτύξεις και έργα που υλοποιήθηκαν στο διάστημα αυτό στην περιοχή (νέες οικοδομές, αναπαλαίωση διατηρητέων οικοδομών, πεζόδρομος/ποδηλατόδρομος κατά μήκος του γραμμικού πάρκου Πεδιαίου ποταμού, κ.ά.) φέρουν τη σφραγίδα της πολιτικής και του προγραμματισμού του Σχεδίου. Παράλληλα, παρατηρήθηκε αύξηση πληθυσμού κυρίως νεαρής ηλικίας, γεγονός που καταγράφει μία ανανέωση της πληθυσμιακής βάσης της περιοχής, κυρίως με την προσέλκυση νέων ζευγαριών για εγκατάσταση. Φαίνεται επίσης να έχει γίνει αποτελεσματική ιεράρχηση του οδικού δικτύου και ρύθμιση της κυκλοφορίας, στοιχεία που αποδεικνύουν ότι

το Σχέδιο Περιοχής Παλαιού Πυρήνα Στροβόλου με τις πρόνοιες και πολιτικές του εξακολουθεί να συμβάλλει σε μεγάλο βαθμό στην αναζωογόνηση της περιοχής, που είναι και ο βασικός λόγος που κρίθηκε αναγκαία η ετοιμασία του.

23.4 Το ίδιο προκύπτει και από την αναλυτική αξιολόγηση των επιμέρους κεφαλαίων που καταγράφεται στην παρούσα Έκθεση, όπου μπορούν να εξαχθούν τα ακόλουθα συμπεράσματα:

(α) Κατά την τελευταία δεκαετία υπήρξε αύξηση του πληθυσμού στην περιοχή του Σχεδίου, γεγονός που διασφαλίζει προοπτικές φυσιολογικής ανάπτυξης της περιοχής, ενώ στο μέλλον προβλέπεται ότι η αύξηση αυτή θα συνεχιστεί ενδεχομένως με μειωμένο ρυθμό. Η μάζα του πληθυσμού του Σχεδίου αφορά κυρίως την τάξη του οικονομικά ενεργού πληθυσμού, που φαίνεται να εξυπηρετείται από τη θέση της περιοχής σε σχέση με τους χώρους εργασίας. Το γεγονός ότι ο τομέας δραστηριότητας με σημαντική διαφορά από τους υπόλοιπους, παραμένει ο τομέας των υπηρεσιών τόσο για την περιοχή του Δήμου Στροβόλου, όσον και για ολόκληρη την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας, καταδεικνύει ότι οι κάτοικοι της περιοχής εργάζονται βασικά εντός πόλης.

(β) Η ανάλυση των πολεοδομικών ζωνών στην περιοχή του Σχεδίου καταδεικνύει την επικράτηση των Οικιστικών Ζωνών σε ποσοστό 75%. Οι Εμπορικές Ζώνες είναι της τάξης του 13%, οι Ζώνες Προστασίας της τάξης του 10% και οι χώροι δημόσιων χρήσεων (εκπαίδευση/αθλητικές εγκαταστάσεις) της τάξης του 2%. Η κατανομή αυτή των Χρήσεων Γης για μια διοικητική περιοχή του ευρύτερου αστικού συγκροτήματος Λευκωσίας φαίνεται ικανοποιητική, δεδομένων και των πολιτικών που επιτρέπουν υπό προϋποθέσεις άλλες χρήσεις εκτός της οικιστικής σε περιοχές κατοικίας.

(γ) Οι διατηρητέες οικοδομές έχουν αυξηθεί και πολλές από αυτές έχουν αναπαλαιωθεί, συντείνοντας σε μεγάλο βαθμό στην αποκατάσταση του χαρακτήρα της περιοχής, παρόλο που θα πρέπει να καταβληθεί περαιτέρω προσπάθεια. Η πολιτική του Σχεδίου προσφέρει το πλαίσιο για παραπέρα προώθηση αυτής της διαδικασίας.

(δ) Όσον αφορά τις Οικιστικές Ζώνες, σημειώνεται ότι ένα μεγάλο ποσοστό των οικιστικών μονάδων της Περιοχής του Σχεδίου χρησιμοποιείται ως μόνιμη κατοικία, μια τάση που αυξάνεται συνεχώς, κυρίως με τη μετατροπή/βελτίωση/ανακαίνιση κενών/εγκαταλελειμμένων οικιστικών μονάδων αλλά και με την κατασκευή νέων μονάδων. Χαρακτηριστικά αναφέρεται ότι η χωρητικότητα των καθορισμένων Οικιστικών Ζωνών του Σχεδίου ανέρχεται σε 12000 περίπου άτομα, ενώ ο πληθυσμός που υπολογίζεται να κατοικεί εκεί δεν θα ξεπερνά τα 7400 άτομα το 2023.

(ε) Όσον αφορά τις Εμπορικές Ζώνες, σημειώνεται ότι η έκταση των καθορισμένων Εμπορικών Ζωνών ανέρχεται σε 23 εκτάρια και ο μέσος όρος εμπορικής επιφάνειας, σε περίπτωση αξιοποίησης των Ζωνών αυτών, θα ανέρχεται σε 41 τ.μ ανά κάτοικο της περιοχής του Σχεδίου, εμβαδόν που είναι ισόρροπα κατανεμημένο και που φαίνεται πολύ ικανοποιητικό συγκριτικά με άλλες περιοχές του αστικού συγκροτήματος.

(στ) Όσον αφορά την αναψυχή/ψυχαγωγία, ο πυρήνας του Στροβόλου, φιλοξενεί μικρό αριθμό νυκτερινών κέντρων που ανάδειξαν το κέντρο του οικισμού σε πόλο έλξης τόσο για ντόπιους όσο και για επισκέπτες, κατά τις νυχτερινές ώρες. Οι χρήσεις αυτές μπορούν να επεκτείνονται λελογισμένα με βάση τις πρόνοιες του Σχεδίου, οι οποίες διασφαλίζουν, παράλληλα και τον μη επηρεασμό των ανέσεων, την παραπέρα ενίσχυση της ταυτότητας αυτής του οικιστικού πυρήνα.

(ζ) Όσον αφορά τον πολιτισμό και τον Τουρισμό, ο παλαιός πυρήνας του Στροβόλου αποτελεί το παραδοσιακό/ιστορικό κέντρο του οικισμού με σημαντικές πολιτιστικές ή και άλλες δημόσιες χρήσεις, που τον καθιστούν τον βασικότερο χώρο αναφοράς του Δήμου. Στον τομέα αυτό παραμένουν κάποια έργα που θα πρέπει να γίνουν, η καθυστέρηση των οποίων δεν οφείλεται στο Σχέδιο αλλά σε εξωγενείς παράγοντες.

(η) Στον Τομέα της Βιομηχανίας, Βιοτεχνίας και αποθηκών, διαπιστώνεται ότι στην περιοχή υπάρχουν βασικά βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Γ, ως αναπόσπαστο τμήμα της ζωής του οικισμού και δεν δημιουργούν δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις των περιοίκων. Αυτό ήδη επιτυγχάνεται με βάση τη χωροθετική πολιτική του Σχεδίου καθώς και με τις πρόνοιες και πολιτικές του, γεγονός που δεν δικαιολογεί οποιαδήποτε αλλαγή προσέγγισης.

(θ) Όσον αφορά το περιβάλλον, αρκετοί ανοικτοί χώροι παραμένουν χωρίς τις αναγκαίες διαμορφώσεις/συνδέσεις που προβλέπονται στο Σχέδιο, εξαιτίας της καθυστέρησης που επέβαλε η οικονομική κρίση σε τέτοια έργα εξωραϊσμού.

(ι) Όσον αφορά τις λοιπές τομεακές πολιτικές όπως εκπαίδευση, υγεία και κοινωνική μέριμνα, αθλητικές διευκολύνσεις, πινακίδες διαφημίσεων κ.ο.κ., η πολιτική του Σχεδίου Περιοχής συνάδει με τους βασικούς στόχους και τις επιδιώξεις του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας, πολιτικές που δοκιμάστηκαν στο χρόνο από ολόκληρο το αστικό συγκρότημα.

(ια) Σε επίπεδο κυκλοφορίας, η εξειδικευμένη πολιτική του Σχεδίου, παρά τις σχετικές καθυστερήσεις στην υλοποίηση έργων, φαίνεται να έχει συμβιβάσει σε ικανοποιητικό βαθμό τις χρήσεις γης με το αυτοκίνητο και τις εναλλακτικές μορφές διακίνησης.

24. Πόρισμα συνολικής εκτίμησης του Σχεδίου

24.1 Από όλα τα πιο πάνω, προκύπτει το συμπέρασμα ότι στο στάδιο αυτό επιτυγχάνονται οι στόχοι του Σχεδίου Περιοχής Παλαιού Πυρήνα Στροβόλου και ότι δεν έχουν σημειωθεί ή διαφαίνονται τέτοιες εξελίξεις που να απαιτούν τον εκσυγχρονισμό του. Δεν διαφαίνεται επίσης η ανάγκη αλλαγής του πνεύματος και της φιλοσοφίας του ισχύοντος Σχεδίου, ούτε και η ανάγκη εισαγωγής νέων πολιτικών και κατευθύνσεων σχεδιασμού που να οδηγούν στην τροποποίηση του. Επίσης λόγω οικονομικής κρίσης, πολλά από τα προγραμματιζόμενα έργα για επίτευξη των στόχων του Σχεδίου εκκρεμούν. Από όλα τα πιο πάνω, προκύπτει το συμπέρασμα ότι στο στάδιο αυτό επιτυγχάνονται οι στόχοι του Σχεδίου.

24.2 Παράλληλα, κάποιες διαφοροποιήσεις στο πολεοδομικό καθεστώς της περιοχής έχουν προκύψει και μέσα από την πρόσφατη αναθεώρηση/τροποποίηση και οριστικοποίηση του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας, στα πλαίσια του οποίου υποβλήθηκαν παραστάσεις και ενστάσεις που έτυχαν αξιολόγησης και χειρισμού.

24.3 Ενόψει των ανωτέρω, δεν συστήνεται η τροποποίηση του Σχεδίου Περιοχής Παλαιού Πυρήνα Στροβόλου, αλλά η παράταση ισχύος των υφιστάμενων προνοιών και πολιτικών του, σε συνάρτηση με τις πρόνοιες και τα μέτρα του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας, που φαίνεται να καλύπτουν αθροιστικά και μεσοπρόθεσμα τις ανάγκες της περιοχής του Σχεδίου, εκτός και αν στο άμεσο μέλλον προκύψουν τέτοιες αλλαγές στον αναπτυξιακό και κοινωνικό-οικονομικό τομέα που να καθιστούν αναγκαία την αναθεώρηση/τροποποίηση του.

24.4 *Ανεξάρτητα από τα πιο πάνω που καταδεικνύουν την πληρότητα του πολεοδομικού σχεδιασμού με το σε ισχύ Σχέδιο Περιοχής και Τοπικό Σχέδιο, τονίζεται ότι η περιοχή του Σχεδίου εμπίπτει και αποτελεί μέρος του αστικού συγκροτήματος Λευκωσίας, και ως εκ τούτου δεν μπορεί να επιδιώκεται γι΄ αυτό η πλήρης αυτοτέλεια του, παρά μόνο η σύνδεση και η συνέργεια με το ευρύτερο συγκρότημα Λευκωσίας.*

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ
Λευκωσία, Ιούνιος 2014