

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ



ΧΩΡΙΚΕΣ, ΔΗΜΟΓΡΑΦΙΚΕΣ ΚΑΙ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΔΙΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ
ΔΙΑΙΡΕΜΕΝΗΣ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ :
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ ΓΙΑ
ΤΗΝ ΕΝΙΑΙΑ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΡΙΚΗ
ΧΩΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

ΕΚΠΟΝΗΣΗ: ΒΙΟΛΑΡΗ ΧΡΙΣΤΙΑΝΑ

ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ: ΓΟΣΠΟΔΙΝΗ ΑΣΠΑ

ΒΟΛΟΣ, 2008



**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ & ΚΕΝΤΡΟ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ
ΕΙΔΙΚΗ ΣΥΛΛΟΓΗ «ΓΚΡΙΖΑ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ»**

Αριθ. Εισ.: 3128/1
Ημερ. Εισ.: 14-02-2008
Δωρεά: Συγγραφέα
Ταξιθετικός Κωδικός: ΠΤ – ΜΧΠΠΑ
2008
ΒΙΟ

«Αλλά οι καιροί προχωρούν....

Κι αλλού, όπως στο Βερολίνο, το Τείχος και οι φτιαχτοί διαχωρισμοί, έπεσαν.

Είναι αυτό που ελπίζει και η Λευκωσία για την επόμενη μέρα....

Να διαλυθούν οι φτιαχτές γραμμές και να ξαναβρεί η πόλη μας το όλον της πρόσωπο.»

Μιχάλης Πασιαρδής, Οκτώβρης 1991

Στους πολυαγαπημένους μου γονείς

και στις ατέρμονες τους προσπάθειες

να μην λείψει τίποτα σε μένα και στην αδερφή μου!

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ	6
ABSTRACT	6
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ	7
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ	9
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΧΑΡΤΩΝ	13
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ	14
ΑΡΚΤΙΚΟΛΕΞΑ	16
ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ	17
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΕΙΣΑΓΩΓΗ	18
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ ΤΟΥ ΒΕΡΟΛΙΝΟΥ	20
2.1 Εισαγωγή.....	20
2.2 Ιστορικά Στοιχεία.....	20
2.3 Το «Καινούριο» Βερολίνο/ Η Αστική Αναζωογόνηση.....	21
2.4 Επιμέρους Συμπεράσματα.....	25
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ	27
3.1 Γεωγραφία.....	27
3.2 Ιστορικά Στοιχεία.....	27
3.3 Κυπριακή Δημοκρατία.....	30
3.4 Η Διχοτόμηση και τα Εσωτερικά «Σύνορα» της Κύπρου.....	33
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: Η ΠΟΛΗ ΤΗΣ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ	35
4.1 Εισαγωγή.....	35
4.2 Ιστορικά Στοιχεία.....	36
4.3 Τα Ενετικά Τείχη: Σημείο Αναφοράς στην Αστική Ανάπτυξη της Πόλης.....	38
4.4 Η Λευκωσία ως Διαιρεμένη Πόλη, η Πράσινη Γραμμή και οι Επιπτώσεις της Διάρθρωσης.....	44

4.4.1 Κατανομή Πληθυσμού και Απασχόλησης στο Ελεύθερο και Κατεχόμενο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας.....	52
4.4.2 Αναπτυξιακά Προβλήματα.....	65
4.5 Δημογραφικά Χαρακτηριστικά στο Ελεύθερο Τμήμα.....	68
4.5.1 Εισαγωγή.....	68
4.5.2 Πληθυσμιακά Μεγέθη.....	69
4.5.3 Αριθμός και Μέσο Μέγεθος Νοικοκυριών.....	74
4.5.4 Πληθυσμιακή Σύθεση ανά Υπηκοότητα.....	77
4.5.4.1 Προ Τουρκικής Εισβολής.....	77
4.5.4.2 Μετά την Τουρκική Εισβολή.....	78
4.5.5 Κατανομή Πληθυσμού ανά Φύλο.....	81
4.5.6 Ηλικιακή Σύθεση του Πληθυσμού.....	84
4.5.7 Μορφωτικό Επίπεδο.....	94
4.5.8 Κατοικίες.....	97
4.5.8.1 Κατοικίες και Είδος Διαμονής.....	97
4.5.8.2 Καθεστώς Ιδιοκτησίας/ Ενοικίασης Κατοικιών.....	101
4.6 Οικονομικά Χαρακτηριστικά στο Ελεύθερο Τμήμα.....	104
4.6.1 Εισαγωγή.....	104
4.6.2 Απασχόληση ανά Παραγωγικό Τομέα.....	105
4.6.3 Απασχόληση και Ανεργία.....	108
4.6.4 Κτισμένοι Χώροι κατά Κλάδο Οικονομικής Δραστηριότητας.....	112
4.7 Ειδικά Χαρακτηριστικά του Ιστορικού Πυρήνα/ της Κεντρικής Περιοχής.....	119
4.7.1 Εισαγωγή.....	119
4.7.2 Χωρικά Χαρακτηριστικά και Αστικό Περιβάλλον.....	120
4.7.2.1 Χρήσεις γης και Πολεοδομικός Ιστός.....	126
4.7.2.2 Μέγεθος Κτιριακού Αποθέματος , Ύψος Κτιρίων και Επικρατούσα Χρήση ανά Όροφο.....	127
4.7.2.3 Πολιτιστική Κληρονομιά.....	130
4.7.3 Κατανομή Πληθυσμού, Θέσεων Εργασίας και Κενών Οικιστικών Μονάδων.....	133

4.7.3.1	Ελεύθερο Τμήμα.....	133
4.7.3.2	Κατεχόμενο Τμήμα.....	137
4.7.4	Οικονομική Δομή.....	141
4.7.5	Ειδικές Αναφορές για την Περιτειχισμένη Πόλη.....	145
4.7.5.1	Κοινωνική/ Δημογραφική Δομή.....	145
4.7.5.2	Χαρακτηριστικά των Οικονομικών Δραστηριοτήτων της Περιοχής.....	151
4.7.5.3	Πολιτιστική Κληρονομιά και Αποκατάσταση Κτιρίων.....	154
4.8	Επιμέρους Συμπεράσματα.....	157
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΑΝΑΖΩΟΓΟΝΗΣΗΣ.....		166
5.1	Εισαγωγή.....	166
5.2	«Ενιαίο Ρυθμιστικό Πρόγραμμα Λευκωσίας».....	166
5.3	«Πρόγραμμα Αναζωογόνησης Περιοχών Πράσινης Γραμμής».....	173
5.4	Το «Νέο Όραμα για το Κέντρο της Λευκωσίας»	183
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ/ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ.....		193
6.1	Εισαγωγή.....	193
6.2	Προτεινόμενη Στρατηγική Ανάπτυξης.....	196
6.2.1	Βασικοί Παράμετροι και Αρχές.....	196
6.2.2	Πρωτεύοντες Στόχοι, Ειδικοί Στόχοι και Δράσεις.....	198
6.2.2.1	Ειδικές Παρεμβάσεις στην Περιοχή της Νεκρής Ζώνης.....	204
6.2.2.2	Ενίσχυση και Εξωραϊσμός των Περιοχών Αποκατάστασης της Πόλης.....	211
6.3	Επιμέρους Συμπεράσματα.....	212
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....		213
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....		217
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι: ΧΑΡΤΕΣ.....		220
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ: ΕΙΚΟΝΟΓΡΑΦΗΜΕΝΟ ΥΛΙΚΟ.....		252

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Αποτελώντας την τελευταία διαιρεμένη πρωτεύουσα της Ευρώπης, η Λευκωσία χρήζει σήμερα ιδιαίτερης μελέτης. Η διπολική ανάπτυξη, η κοινωνικό- οικονομική αποψίλωση και η ρήξη της χωρικής κεντρικότητας είναι τα κύρια αναπτυξιακά προβλήματα της πόλης, τα οποία συνυπάρχουν με την ανάγκη διατήρησης του αξιόλογου πολιτιστικού περιβάλλοντος στο οποίο δομείται. Η παρούσα διπλωματική εργασία εστιάζει στην παρουσίαση των κύριων χαρακτηριστικών της πόλης και στην ανάδειξη της διπολικότητας που εμφανίζει σε χωρικό, δημογραφικό και οικονομικό επίπεδο. Επιπλέον, δεδομένης της ανάγκης επίλυσης του πολιτικού προβλήματος και επαναφοράς της πόλης στην αδιαίρετη μορφή της, παρατίθενται προτάσεις πολεοδομικών παρεμβάσεων, οι οποίες καλούνται να ενισχύσουν αρμονικά την ενιαία και συμμετρική χωρική ανάπτυξη της Λευκωσίας.

ABSTRACT

Being the last divided capital of Europe, Nicosia requires today particular study. The bipolar development, the social- economic decline and the loss of spatial centrality are the major problems of the city, which coexist with the need of maintenance its appreciable cultural environment. This study focuses on the main characteristics of Nicosia and points out the bipolarity which reveals in spatial, demographic and economic level. Thus, considering the need of political problem's solution and reconversion of Nicosia in its indivisible figure, are mentioned proposals of urban interventions, which are called to strengthen harmoniously the single and united spatial growth of Nicosia.

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 1.α: Κατανομή Πληθυσμού στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και των Προαστίων, κατά τα Έτη 1982, 1992 και 2002.....	54
Πίνακας 1.β: Πληθυσμιακή Μεταβολή στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και των Προαστίων.....	55
Πίνακας 2.α: Κατανομή Θέσεων Εργασίας στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και των Προαστίων κατά τη Χρονική Περίοδο 1980–2000.....	56
Πίνακας 2.β: Μεταβολή Θέσεων Εργασίας στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και των Προαστίων κατά τη Χρονική Περίοδο 1980–2000.....	57
Πίνακας 3.α: Κατανομή Πληθυσμού στο Κατεχόμενο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και των Προαστίων, κατά τα Έτη 1981, 1993 και 1996.....	58
Πίνακας 3.β: Πληθυσμιακή Μεταβολή στο Κατεχόμενο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και των Προαστίων κατά τη Χρονική Περίοδο 1981–1993.....	59
Πίνακας 4: Κατανομή Θέσεων Εργασίας στο Κατεχόμενο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και των Προαστίων κατά τα Έτη 1981 και 1998.....	60
Πίνακας 5: Κατανομή Πληθυσμού στο Ελεύθερο και Κατεχόμενο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και των Προαστίων.....	62
Πίνακας 6: Κατανομή Θέσεων Εργασίας στο Ελεύθερο και Κατεχόμενο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και τα Προάστια.....	64
Πίνακας 7.α: Κατανομή Πληθυσμού στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και τα Προάστια.....	69
Πίνακας 7.β: Πληθυσμιακή Μεταβολή στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και τα Προάστια.....	71
Πίνακας 8: Αριθμός Νοικοκυριών και Μέσος Αριθμός Ατόμων ανά Νοικοκυριό στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας, 2001.....	74
Πίνακας 9: Πληθυσμιακή Σύνθεση ανά Υψηλότητα στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και τα Προάστια, 2001.....	79
Πίνακας 10: Κατανομή Πληθυσμού ανά Φύλο στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και τα Προάστια, 2001.....	82
Πίνακας 11.α: Αναλυτική Ηλικιακή Κατανομή του Πληθυσμού στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και τα Προάστια, 2001.....	84

Πίνακας 11.β: Αναλυτική Ηλικιακή Κατανομή του Πληθυσμού στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και τα Προάστια, 2001.....	90
Πίνακας 12: Μορφωτικό Επίπεδο Πληθυσμού στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και τα Προάστια, 2001.....	94
Πίνακας 13: Κατοικίες και Είδος Διαμονής στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και τα Προάστια, 2001.....	98
Πίνακας 14: Νοικοκυριά και Καθεστώς Ιδιοκτησίας στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και τα Προάστια, 2001.....	101
Πίνακας 15: Απασχόληση ανά Παραγωγικό Τομέα στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και τα Προάστια, 2001.....	105
Πίνακας 16: Εργαζόμενοι και Άνεργοι στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και τα Προάστια, 2001.....	109
Πίνακας 17: Αριθμός Κτισμένων Χώρων στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και τα Προάστια, 2001.....	112
Πίνακας 18: Αριθμός Κτισμένων Χώρων κατά Κλάδο Οικονομικής Δραστηριότητας στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και στο Σύνολο των Προαστίων κατά τα Έτη 1995 και 2005.....	115
Πίνακας 19: Ειδικά Χαρακτηριστικά Υφιστάμενων Κτιρίων στο Ελεύθερο και Κατεχόμενο Τμήμα της Κεντρικής Περιοχής της Λευκωσίας, 2004.....	128
Πίνακας 20: Κατανομή και Μεταβολή Πληθυσμού, Θέσεων Εργασίας και Κενών Οικιστικών Μονάδων στο Ελεύθερο Τμήμα της Κεντρικής Περιοχής Λευκωσίας.....	134
Πίνακας 21: Κατανομή και Μεταβολή Πληθυσμού, Θέσεων Εργασίας και Κενών Οικιστικών Μονάδων στο Κατεχόμενο Τμήμα της Κεντρικής Περιοχής Λευκωσίας.....	138
Πίνακας 22: Σύνθεση Οικονομικών Δραστηριοτήτων στο Ελεύθερο και Κατεχόμενο Τμήμα της Κεντρικής Περιοχής Λευκωσίας (Αριθμός Μονάδων), 2004.....	143
Πίνακας 23: Δομική Κατάσταση των Κτιρίων στο Ελεύθερο και Κατεχόμενο Τμήμα της Περιτειχισμένης Πόλης, 2004.....	155
Πίνακας 24: Αποκατάσταση Διατηρητέων Κτιρίων στο Ελεύθερο και Κατεχόμενο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας, για την περίοδο 1993–2004.....	156
Πίνακας 25: Οι Αναπτυξιακές Προτάσεις/Έργα και Δράσεις του Προγράμματος «Νέο Όραμα για το Κέντρο της Λευκωσίας».....	190
Πίνακας 26: Επεξήγηση των Τοπόσημων του Χάρτη 19.....	238

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ

Διάγραμμα 1: Κατανομή Πληθυσμού στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και των Προαστίων, κατά τα Έτη 1982, 1992 και 2002.....	55
Διάγραμμα 2: Μεταβολή Θέσεων Εργασίας στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και των Προαστίων κατά τη Χρονική Περίοδο 1980–2000.....	57
Διάγραμμα 3: Κατανομή Πληθυσμού στο Κατεχόμενο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και των Προαστίων, κατά τα Έτη 1981, 1993 και 1996.....	59
Διάγραμμα 4: Κατανομή Θέσεων Εργασίας στο Κατεχόμενο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και των Προαστίων κατά τα Έτη 1981 και 1998.....	61
Διάγραμμα 5: Κατανομή Πληθυσμού στο Ελεύθερο και Κατεχόμενο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και τα Προάστια.....	63
Διάγραμμα 6: Κατανομή Θέσεων Εργασίας στο Ελεύθερο και Κατεχόμενο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και τα Προάστια.....	65
Διάγραμμα 7.α: Πληθυσμιακά Μεγέθη στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και στο Σύνολο των Προαστίων κατά τα Έτη 1960, 1973, 1982, 1992 και 2001.....	71
Διάγραμμα 7.β: Διαχρονική Πληθυσμιακή Μεταβολή στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας, στο Δήμο Αγίου Δομετίου και στο Σύνολο των Προαστίων κατά τα Έτη 1960, 1973, 1982, 1992 και 2001.....	72
Διάγραμμα 7.γ: Πληθυσμιακή Μεταβολή στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας κατά τα Έτη 1960, 1973, 1982, 1992 και 2001.....	73
Διάγραμμα 8.α: Μέσος Αριθμός Ατόμων ανά Νοικοκυριό στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και στο Σύνολο των Προαστίων, 2001.....	75
Διάγραμμα 8.β: Μεταβολή Μέσου Αριθμού Ατόμων ανά Νοικοκυριό στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας για τα Έτη 1992 και 2001.....	76
Διάγραμμα 9.α: Πληθυσμιακή Σύνθεση ανά Υψηλότητα στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και τα Προάστια, 2001.....	80
Διάγραμμα 9.β: Ποσοστά Κυπρίων και Ξένων Υψηκών στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και στο Σύνολο των Προαστίων, 2001.....	80
Διάγραμμα 9.γ: Ποσοστά Κυπρίων και Ξένων Υψηκών στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας, 2001.....	81

Διάγραμμα 10.α.Ι: Κατανομή Πληθυσμού ανά Φύλο στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και τα Προάστια, 2001.....	82
Διάγραμμα 10.α.ΙΙ: Ποσοστά Ανδρών και Γυναικών στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας, 2001.....	83
Διάγραμμα 11.α.Ι: Ηλικιακή Πυραμίδα του Πληθυσμού στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας, 2001.....	86
Διάγραμμα 11.α.ΙΙ: Ηλικιακή Πυραμίδα του Πληθυσμού των Προαστίων της Ελεύθερης Αστικής Λευκωσίας, 2001.....	88
Διάγραμμα 11.β.Ι: Ηλικιακή Κατανομή του Πληθυσμού στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και τα Προάστια, 2001.....	91
Διάγραμμα 11.β.ΙΙ: Ηλικιακή Κατανομή του Πληθυσμού στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και στο Σύνολο των Προαστίων, 2001.....	92
Διάγραμμα 11.β.ΙΙΙ: Ηλικιακή Κατανομή του Πληθυσμού στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας, 2001.....	93
Διάγραμμα 12.α: Μορφωτικό Επίπεδο Πληθυσμού στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και τα Προάστια, 2001.....	95
Διάγραμμα 12.β: Μορφωτικό Επίπεδο Πληθυσμού στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και στο Σύνολο των Προαστίων, 2001.....	97
Διάγραμμα 12.γ: Μορφωτικό Επίπεδο Πληθυσμού στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας, 2001.....	97
Διάγραμμα 13.α: Κατοικίες και Είδος Διαμονής στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και τα Προάστια, 2001.....	98
Διάγραμμα 13.β: Κατοικίες και Είδος Διαμονής στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και στο Σύνολο των Προαστίων, 2001.....	99
Διάγραμμα 13.γ: Ποσοστά Κατοικιών Μόνιμης και Κενής/ Προσωρινής Διαμονής στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας, 2001.....	100
Διάγραμμα 14.α: Ιδιοκτησιακό Καθεστώς Κατοικιών στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και τα Προάστια, 2001.....	102
Διάγραμμα 14.β: Ιδιοκτησιακό Καθεστώς Κατοικιών στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και στο Σύνολο των Προαστίων, 2001.....	103
Διάγραμμα 14.γ: Ποσοστό Ιδιόκτητων και Ενοικιασμένων Κατοικιών στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας, 2001.....	103

Διάγραμμα 15.α: Απασχόληση ανά Παραγωγικό Τομέα στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και στο Σύνολο των Προαστίων, 2001.....	106
Διάγραμμα 15.β: Ποσοστά Πρωτογενούς, Δευτερογενούς και Τριτογενούς Τομέα στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας, 2001.....	106
Διάγραμμα 16.α: Εργαζόμενοι και Άνεργοι στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και στο Σύνολο των Προαστίων, 2001.....	110
Διάγραμμα 16.β: Ποσοστά Εργαζομένων και Ανέργων στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας, 2001.....	110
Διάγραμμα 16.γ: Μεταβολή Εργαζομένων και Ανέργων στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας κατά τα Έτη 1992 και 2001.....	111
Διάγραμμα 17.α: Ποσοστιαία (%) Κατανομή Κτισμένων Χώρων Οικονομικών Δραστηριοτήτων στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και τα Προάστια, 2001.....	113
Διάγραμμα 17.β: Ποσοστιαία (%) Κατανομή Κτισμένων Χώρων Οικονομικών Δραστηριοτήτων στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και στο Σύνολο των Προαστίων, 2001.....	114
Διάγραμμα 18.α: Κατανομή Κτισμένων Χώρων Οικονομικών Δραστηριοτήτων στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και στο Σύνολο των Προαστίων, 1995.....	117
Διάγραμμα 18.β: Κατανομή Κτισμένων Χώρων Οικονομικών Δραστηριοτήτων στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και στο Σύνολο των Προαστίων, 2005.....	118
Διάγραμμα 19: Αριθμός Ορόφων σε Ανεγερθέντα Κτίρια στο Ελεύθερο και Κατεχόμενο Τμήμα της Κεντρικής Περιοχής της Λευκωσίας, 2004.....	129
Διάγραμμα 20.α: Μεταβολή Πληθυσμού στο Ελεύθερο Τμήμα της Κεντρικής Περιοχής Λευκωσίας, 1992–2002.....	135
Διάγραμμα 20.β: Μεταβολή Απασχόλησης στο Ελεύθερο Τμήμα της Κεντρικής Περιοχής Λευκωσίας, 1995–2005.....	135
Διάγραμμα 20.γ: Μεταβολή Κενών Οικιστικών Μονάδων στο Ελεύθερο Τμήμα της Κεντρικής Περιοχής Λευκωσίας, 1992–2002.....	136
Διάγραμμα 21.α: Μεταβολή Πληθυσμού στο Κατεχόμενο Τμήμα της Κεντρικής Περιοχής Λευκωσίας, 1981–1993.....	139
Διάγραμμα 21.β: Μεταβολή Θέσεων Εργασίας στο Κατεχόμενο Τμήμα της Κεντρικής Περιοχής Λευκωσίας, 1993–1998.....	139

Διάγραμμα 21.γ: Μεταβολή Κενών Οικιστικών Μονάδων στο Κατεχόμενο Τμήμα της Κεντρικής Περιοχής Λευκωσίας, 1993–2003.....	140
Διάγραμμα 22.α: Κατανομή Οικονομικών Δραστηριοτήτων στο Ελεύθερο Τμήμα της Κεντρικής Περιοχής, 2004.....	143
Διάγραμμα 22.β: Κατανομή Οικονομικών Δραστηριοτήτων στο Κατεχόμενο Τμήμα της Κεντρικής Περιοχής, 2004.....	144
Διάγραμμα 23: Σύνθεση Πληθυσμού ανά Υψηλότητα στο Ελεύθερο και Κατεχόμενο Τμήμα της Περιτειχισμένης Πόλης, 2004.....	146
Διάγραμμα 24.α: Ηλικιακή Σύνθεση Κυπρίων Υψηλών στο Ελεύθερο και Κατεχόμενο Τμήμα της Περιτειχισμένης Πόλης, 2004.....	147
Διάγραμμα 24.β: Ηλικιακή Σύνθεση Συνολικού Πληθυσμού στο Ελεύθερο και Κατεχόμενο Τμήμα της Περιτειχισμένης Πόλης, 2004.....	147
Διάγραμμα 25: Ποσοστά Ιδιόκτητων Ακινήτων στο Ελεύθερο και Κατεχόμενο Τμήμα της Περιτειχισμένης Πόλης, 2004.....	149

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΧΑΡΤΩΝ

Χάρτης 1: Η Διοικητική Διάρθρωση της Κύπρου στις Έξι (6) Επαρχίες.....	33
Χάρτης 2: Ο Δήμος Λευκωσίας στον Ευρύτερο Αστικό Χώρο της Ομώνυμης Επαρχίας (Με βάση το Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας).....	221
Χάρτης 3: Η Ανάπτυξη του Αστικού Συμπλέγματος της Επαρχίας Λευκωσίας, πριν και μετά την Τουρκική Εισβολή.....	43
Χάρτης 4: Περιοχή Μελέτης – Η Κεντρική Περιοχή της Λευκωσίας.....	222
Χάρτης 5: Υποπεριοχές Καταγραφής στην Κεντρική Περιοχή Λευκωσίας.....	223
Χάρτης 6: Υποπεριοχές Λεπτομερούς και Γενικευμένης Καταγραφής στην Κεντρική Περιοχή Λευκωσίας.....	224
Χάρτης 7: Χωρική Δομή της Κεντρικής Περιοχής της Λευκωσίας.....	225
Χάρτης 8: Οικιστική Ανάπτυξη στην Κεντρική Περιοχή Λευκωσίας.....	226
Χάρτης 9: Εμπορική Ανάπτυξη στην Κεντρική Περιοχή Λευκωσίας.....	227
Χάρτης 10: Ανάπτυξη Εργαστηρίων και Αποθηκών στην Κεντρική Περιοχή Λευκωσίας.....	228
Χάρτης 11: Αριθμός Ορόφων στα Κτίρια της Κεντρικής Περιοχής Λευκωσίας.....	229
Χάρτης 12: Γενικευμένη Χρήση Ισογείου στην Κεντρική Περιοχή Λευκωσίας και σε Περιμετρικό Τμήμα της.....	230
Χάρτης 13: Επικρατούσα Χρήση Ισογείου στην Κεντρική Περιοχή Λευκωσίας.....	231
Χάρτης 14: Επικρατούσα Χρήση 1 ^{ου} Ορόφου στην Κεντρική Περιοχή Λευκωσίας.....	232
Χάρτης 15: Επικρατούσα Χρήση 2 ^{ου} Ορόφου στην Κεντρική Περιοχή Λευκωσίας.....	233
Χάρτης 16: Επικρατούσα Χρήση 3 ^{ου} και 4 ^{ου} Ορόφου στην Κεντρική Περιοχή Λευκωσίας.....	234
Χάρτης 17: Επικρατούσα Χρήση 5 ^{ου} και 6 ^{ου} Ορόφου στην Κεντρική Περιοχή Λευκωσίας.....	235
Χάρτης 18: Επικρατούσα Χρήση 7 ^{ου} Ορόφου στην Κεντρική Περιοχή Λευκωσίας.....	236
Χάρτης 19: Τοπόσημα στην Κεντρική Περιοχή Λευκωσίας.....	237
Χάρτης 20: Μνημεία και Διατηρητέα Κτίρια στο Εντός των Τειχών Τμήμα της Λευκωσίας.....	247
Χάρτης 21: Κενές Κτιριακές Μονάδες στην Κεντρική Περιοχή Λευκωσίας.....	248
Χάρτης 22: Κατάσταση Κτιρίων στην Κεντρική Περιοχή Λευκωσίας.....	249
Χάρτης 23: Αναπτυξιακές Προτάσεις/ Έργα και Δράσεις του Προγράμματος «Νέο Όραμα για το Κέντρο της Λευκωσίας».....	250
Χάρτης 24: Περιοχές Αποκατάστασης Εντός και Εκτός της Κεντρικής Περιοχής της Λευκωσίας.....	251

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ

Εικόνες 1 και 2: Αποψη από Γέφυρες στο Βερολίνο Παραδοσιακής και Μοντέρνας Αρχιτεκτονικής.....	23
Εικόνες 3 και 4: Διασωσμένα Τμήματα από το Τείχος του Βερολίνου.....	24
Εικόνα 5: Εγκαταλελειμμένη Περιοχή εντός της Νεκρής Ζώνης – Τμήμα της Οδού Ερμού στο Δήμο Λευκωσίας.....	34
Εικόνες 6 και 7: Αεροφωτογραφίες από τα Ενετικά Τείχη, έτσι όπως σώζονται σήμερα.....	39
Εικόνες 8 και 9: Διασωσμένα Τμήματα των Ενετικών Τειχών στην Πόλη της Λευκωσίας.....	40
Εικόνες 10 – 13: Η Πόλη της Λευκωσίας κατά τη Δεκαετία του 1960.....	43
Εικόνα 14: Αεροφωτογραφία του 1963 – Η διαίρεση του Περιτειχισμένου Τμήματος της Λευκωσίας από την Πράσινη Γραμμή.....	45
Εικόνες 15 – 17: Διαφορετικές Απόψεις της Διαχωριστικής Πράσινης Γραμμής κατά μήκος της Λευκωσίας.....	47
Εικόνες 18 και 19: Τα Εσωτερικά Σύνορα στην πόλη της Λευκωσίας – Χαρακτηριστικές Περιπτώσεις από Εγκαταλελειμμένες Περιοχές εντός της Νεκρής Ζώνης της Λευκωσίας.....	48
Εικόνα 20: Χαρακτηριστική Περίπτωση Νεοαναγερθέντος τότε Προσφυγικού Οικισμού σε Προάστιο της Λευκωσίας.....	49
Εικόνες 21 και 22: Υποβαθμισμένες Περιοχές στο Περιτειχισμένο Τμήμα της Λευκωσίας.....	51
Εικόνες 23 και 24: Παλιές Συνοικίες της Περιτειχισμένης πόλης.....	52
Εικόνα 25: Το Αστικό Σύμπλεγμα της Ελεύθερης Λευκωσίας, έτσι όπως ορίζεται από το Τοπικό Σχέδιο.....	53
Εικόνες 26 και 27: Παραδοσιακές Γειτονιές Κατοικίας στην Περιτειχισμένη Πόλη.....	120
Εικόνες 28 και 29: Απόψεις από τον Περιτειχισμένο Τομέα και το Περιμετρικά Αναπτυσσόμενο Επιχειρηματικό και Εμπορικό Κέντρο.....	122
Εικόνα 30: Παλαιά Κίτρα του Περιτειχισμένου Τμήματος και Σύγχρονες Κτιριακές Αναπτύξεις στο Περιμετρικά Αναπτυσσόμενο Επιχειρηματικό και Εμπορικό Κέντρο.....	125
Εικόνα 31: Παραδοσιακά Κτίρια που βρίσκονται σε Κακή Κατάσταση.....	131
Εικόνα 32: Αποψη από Τάφρο και Προμαχώνα των Ενετικών Τειχών.....	132
Εικόνα 33: Αξονας Εμπορικής Δραστηριότητας στο Κατεχόμενο Τμήμα της Περιτειχισμένης Πόλης.....	154

Εικόνα 34: Εγκαταλελειμμένη Κατοικία στο Κατεχόμενο Τμήμα της Περιτειχισμένης Πόλης.....	155
Εικόνα 35: Διατηρητέα Κτίρια που Αποκαταστάθηκαν.....	157
Εικόνες 36 – 39: Τμήματα Εντός της Νεκρής Ζώνης και Πλησίον της.....	253
Εικόνα 40: “No man’s Land” – Τμήμα της Νεκρής Ζώνης, εντός της οποίας ανεγείρεται το φημισμένο Ξενοδοχείο Λήδρα Πάλας.....	253
Εικόνες 41 – 45: Οικιστικές και Εμπορικές Περιοχές Εντός των Τειχών.....	254
Εικόνες 46 – 47: Γενική Άποψη από τον Περιτειχισμένο Τομέα της Πόλης.....	255

ΑΡΚΤΙΚΟΛΕΞΑ

Ο.Η.Ε: Οργανισμός Ηνωμένων Εθνών

UNFICYP: United Nations Peacekeeping Force in Cyprus

Ε/Κ: Ελληνοκύπριοι, Ελληνοκυπριακός-ό- ή

Τ/Κ: Τουρκοκύπριοι, Τουρκοκυπριακός-ό- ή

Ε.Ε.: Ευρωπαϊκή Ένωση

Ε.Ε.Π.: Ενιαίο Έγγραφο Προσανατολισμού

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Με την ολοκλήρωση της διπλωματικής μου εργασίας, οφείλω να εκφράσω τις ευχαριστίες μου σε όσους συνέβαλαν –καθένας με τον τρόπο του– στην επιτυχή έκβαση της προσπάθειας αυτής.

Πρώτιστα, θα ήθελα να ευχαριστήσω την επιβλέπουσα καθηγήτριά μου κ. Γοσποδίνη Άσπα για την πολύτιμη επιστημονική της καθοδήγηση, τις ορθές υποδείξεις και παρατηρήσεις της, αλλά κυρίως για την ευγένεια την οποία επέδειξε στο πρόσωπό μου και την άψογη συνολικά συνεργασία της.

Ειδικές ευχαριστίες στο προσωπικό του Δήμου Λευκωσίας και της Στατιστικής Υπηρεσίας, για τον πολύτιμο χρόνο και τη βοήθεια τους στη συλλογή στοιχείων.

Στους φίλους μου σε Ελλάδα και Κύπρο για την ηθική και ψυχολογική τους συμπαράσταση, καθώς και σε διάφορα μέλη της οικογένειάς μου που πιστεύουν σε μένα και από τους οποίους έχω αντλήσει πολλή δύναμη.

Τέλος, ένα μεγάλο ευχαριστώ και ευγνωμοσύνη εκφράζω στους γονείς μου, που όλα αυτά τα χρόνια με πίστη και αστείρευτη αγάπη είναι δίπλα μου αρωγοί σε κάθε προσπάθεια και βήμα της ζωής μου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Σκοπός της παρούσας διπλωματικής εργασίας είναι η παρουσίαση των χωρικών, δημογραφικών και οικονομικών χαρακτηριστικών της Λευκωσίας, έτσι όπως προέκυψαν μετά την τουρκική εισβολή και τη διαίρεση της πόλης σε Ελληνοκυπριακό και Τουρκοκυπριακό τομέα.

Η μελέτη των διαστάσεων αυτών, αναδεικνύει τα προβλήματα που υπάρχουν στην πόλη και επικεντρώνοντας στις δυνατότητές της προτείνει ένα σύνολο πολεοδομικών παρεμβάσεων, οι οποίες με τη σειρά τους στοχεύουν να ενισχύσουν την ενιαία και χωρική ανάπτυξη της Λευκωσίας και να συμβάλουν στην εναρμόνιση των σχέσεων μεταξύ των δύο λαών.

Η επιλογή του θέματος, βασίστηκε στο ότι η Λευκωσία είναι σήμερα η τελευταία πρωτεύουσα της Ευρώπης, γεγονός που καθιστά αυτόματα ιδιαίτερα ενδιαφέρουσα τη μελέτη της. Επιπλέον, τα τελευταία χρόνια το Κυπριακό πρόβλημα βρίσκεται αρκετά κοντά στην επίλυσή του τόσο όσον αφορά στις πολιτικές εξελίξεις, όσο και στις προσπάθειες και την επιθυμία που εκδηλώνουν οι πληθυσμοί των δύο κοινοτήτων. Η επίλυση με τη σειρά της προϋποθέτει την εύρεση και υλοποίηση στρατηγικών οι οποίες θα καταστούν ικανές στη σύμπτυξη και κοινωνική συνένωση των δύο κοινοτήτων μέσα από έργα κοινωνικού, οικονομικού και πολιτιστικού ενδιαφέροντος. Η αξία του πολεοδομικού σχεδιασμού είναι αναμφισβήτητη, καθώς μπορεί να παρέμβει και να προωθήσει συγκεκριμένες δράσεις, που στη συγκεκριμένη περίπτωση στοχεύουν στην αστική αναζωογόνηση της Λευκωσίας και στην ομαλή κοινωνική και πολιτισμική συνέρευση Ελληνοκυπρίων και Τουρκοκυπρίων σε ένα αδιαίρετο αστικό περιβάλλον.

Ο μεγαλύτερος όγκος των στοιχείων τα οποία συλλέχθηκαν, αφορούν στο ελεύθερο τμήμα του Δήμου Λευκωσίας. Για αυτό το λόγο υπάρχουν περισσότερες αναφορές στο τμήμα αυτό από ότι στο κατεχόμενο, γεγονός που οφείλεται στην πιο περιορισμένη πρόσβαση σε στοιχεία που καταγράφονται στην περιοχή των κατεχομένων γενικότερα. Συνολικά όμως, τα στοιχεία που συγκεντρώθηκαν για τον κατεχόμενο τομέα του δήμου ήταν κατά το δυνατόν τα περισσότερα.

Στη δομή της, η εργασία περιλαμβάνει επτά (7) κεφάλαια, το παρόν Κεφάλαιο 1 των εισαγωγικών στοιχείων, που επικεντρώνεται στο στόχο και την αξία της, ενώ το περιεχόμενο των επόμενων κεφαλαίων έχει ως εξής:

Το Κεφάλαιο 2, περιλαμβάνει ειδικές αναφορές στην πόλη του Βερολίνου, η περίπτωση του οποίου είναι παρόμοιας φύσεως με αυτής της Λευκωσίας, καθώς αποτέλεσε επίσης διαιρεμένη πρωτεύουσα με ενδιαφέρουσες πολεοδομικές παρεμβάσεις να πραγματοποιούνται για την αναδόμησή του.

Το Κεφάλαιο 3 περιλαμβάνει στοιχεία που παραπέμπουν στα γενικά χαρακτηριστικά της Κύπρου, ώστε να γίνει κατανοητό το ευρύτερο γεωγραφικό, διοικητικό, κοινωνικό, οικονομικό και πολιτικό περιβάλλον ή/και σύστημα στο οποίο εντάσσεται η Λευκωσία.

Στο Κεφάλαιο 4, διεξοδικές αναφορές και αναλύσεις μέσα από πίνακες και διαγράμματα, σκιαγραφούν τα χαρακτηριστικά της πόλης σε χωρικό, δημογραφικό και οικονομικό επίπεδο, περιλαμβάνοντας στοιχεία για το ελεύθερο και κατεχόμενο τμήμα με ιδιαίτερη έμφαση στα αναπτυξιακά προβλήματα που συντελούνται στον ιστορικό πυρήνα της Περιτειχισμένης πόλης. Τα ιδιαίτερα πολεοδομικά χαρακτηριστικά και οι χρήσεις γης, παρουσιάζονται μέσα από χάρτες οι οποίοι συγκεντρώνονται στο Παράρτημα Ι.

Ακολούθως, το Κεφάλαιο 5 εστιάζει στις προσπάθειες των Τοπικών Αρχών του Δήμου Λευκωσίας για προώθηση και υλοποίηση ειδικών Προγραμμάτων Αναζωογόνησης που στοχεύουν στη βελτίωση της κοινωνικής και οικονομικής βάσης της πόλης.

Η στρατηγική και οι πολεοδομικές παρεμβάσεις που προτείνονται να εφαρμοστούν για την ενιαία και χωρική ανάπτυξη της Λευκωσίας εσωκλείονται στο Κεφάλαιο 6.

Τέλος, το Κεφάλαιο 7 περιλαμβάνει τα συμπεράσματα που προκύπτουν μέσα από την ανάλυση των γνωρισμάτων της πόλης και της πολεοδομικής πρότασης που παρατίθεται.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ ΤΟΥ ΒΕΡΟΛΙΝΟΥ

2.1 Εισαγωγή

Αποτελώντας πρωτεύουσα της Γερμανίας και κρατίδιο της γερμανικής ομοσπονδίας, η πόλη του Βερολίνου φέρει έντονα τα σημάδια της χωρικής διαίρεσης, αλλά και της επανένωσης. Το παρόν κεφάλαιο εστιάζει στις προσπάθειες που έγιναν στην πόλη για αστική αναζωογόνηση μέσω ειδικών πολεοδομικών παρεμβάσεων μετά την επίλυση του πολιτικού προβλήματος στο σύνολο του γερμανικού κράτους. Η επιλογή για μελέτη της συγκεκριμένης πόλης οφείλεται στην κοινή ιδιαιτερότητα που την χαρακτηρίζει με την πόλη της Λευκωσίας, αυτή της διαίρεσης σε επίπεδο χωρικό, κοινωνικό και οικονομικό.

2.2 Ιστορικά Στοιχεία

Σύντομες ιστορικές αναφορές επικεντρώνονται στις πολλαπλές πολιτικές αναταραχές με τις οποίες η πόλη του Βερολίνου βρέθηκε άμεσα αντιμέτωπη. Με τη λήξη του Β' Παγκοσμίου Πολέμου το 33% της πόλης βρέθηκε κατεστραμμένο από τα αεροπορικά πυρά και τις συγκρούσεις επί ξηράς. Αποτέλεσμα των συγκρούσεων ήταν η διαίρεση του Βερολίνου σε τέσσερις ζώνες κατοχής με τις δυτικές πολιτικές δυνάμεις να σχηματίζουν το Δυτικό Βερολίνο και να κυριαρχούν σε αυτό και τις σοβιετικές δυνάμεις να δημιουργούν και να κυβερνούν την ανατολική πλευρά του, σχηματίζοντας το Ανατολικό Βερολίνο. Η οριστική διαίρεση της πόλης υλοποιήθηκε το 1961 όταν στο Ανατολικό τμήμα οι Σοβιετικοί ξεκίνησαν την ανέγερση του Τείχους του Βερολίνου, πράγμα που οδήγησε στην ανάπτυξη δύο ανεξάρτητων τμημάτων εντός της πόλης, όπου το διαφορετικό πολιτικό σύστημα τα έφερε αντιμέτωπα με διαφορετικές αναπτυξιακές πορείες. Το Τείχος έπεσε τελικά το 1989, μετά από πολλές πολιτικές και κοινωνικές αναταραχές (www.en.wikipedia.org).

2.3 Το «Καινούριο» Βερολίνο/ Η Αστική Αναζωογόνηση

Η πτώση του Τείχους σήμανε την αρχή των προσπαθειών για επανένωση της πόλης και επανάκτηση του ενιαίου χαρακτήρα της σε πολλαπλά επίπεδα. Η αστική αναζωογόνηση και αναδόμηση της πόλης αποτέλεσε κύριο στόχο. Έργα πολεοδομικού χαρακτήρα ξεκίνησαν να υλοποιούνται ήδη από το 1962, σε μία προσπάθεια ανακατασκευής κατεστραμμένων οικοδομικών τετραγώνων σε περιοχές κατοικίας. Με την πτώση του Τείχους οι προσπάθειες αναζωογόνησης εστίασαν στη νέα αστική μορφή της πόλης, η οποία επέστρεφε πια στην «κανονικότητά» της.

Γεγονός αποτελεί ότι η μετάλλαξη του Βερολίνου την τελευταία δεκαετία συνδέεται με την ενοποίηση του πληθυσμού, καθώς δύο αστικές κοινότητες, που για αρκετές δεκαετίες είχαν αντιδιαμετρικό προσανατολισμό και συμβίωσαν δραματικά χωριστά, κλήθηκαν να αποτελέσουν ένα ενιαίο σύνολο. Αποτέλεσμα αυτού είναι η απουσία από την πόλη ενός κέντρου-πυρήνα¹. Μερικώς η γερμανική πρωτεύουσα εξακολουθεί να μοιάζει ακόμα διασπασμένη, όχι τόσο ως προς τον άξονα του πάλαι ποτέ τείχους, αλλά ως αποτέλεσμα των διαφορετικών σημείων εμπορικής, πολιτιστικής και πολιτικής δραστηριότητας (www.trans.kathimerini.gr).

Η ανάπτυξη που πραγματοποιήθηκε στο Βερολίνο μετά το 1990 ήταν ιδιαίτερα έντονη σε ρυθμούς και σε άλλες πόλεις θα απαιτούσε δεκαετίες να εκδηλωθεί στον ίδιο βαθμό (Dietrich, 2000).

Πρώτιστα, οι προσπάθειες επικεντρώθηκαν στη δημιουργία ενός βιώσιμου και φιλικού αστικού χώρου για τον ντόπιο πληθυσμό. Από το 1992 έως το 1999 κτίστηκαν 100.000 διαμερίσματα εντός της πόλης και άλλα 65.000 στον περιμετρικό χώρο της υπαίθρου (Dietrich, 2000). Επίσης, το 1999 η Κυβέρνηση του Βερολίνου μέσω του

¹ Αντίστοιχα, σε κρατικό επίπεδο γεγονός αποτελεί ότι δεν υπάρχει κυρίαρχη πόλη στο σύνολο του γερμανικού κράτους –όπως στην περίπτωση της Γαλλίας, όπου το Παρίσι αποτελεί την κυρίαρχη πόλη στα πλαίσια του παραδοσιακού συγκεντρωτισμού του γαλλικού κράτους. Στην Γερμανία υπάρχει ένα είδος μητροπολιτικής αποκέντρωσης με αρκετές πόλεις συγκρίσιμου βάρους (προϊόν του επί αιώνες κατακερματισμού της Γερμανίας σε διαφορετικά κράτη, χωρίς μία πόλη- μοναδικό κέντρο αναφοράς (Οικονόμου, 2005). Έτσι, το Βερολίνο πέραν της απουσίας – στο εσωτερικό του– ενός κέντρου- πυρήνα και στο σύνολο της Γερμανίας παρά το ότι είναι πρωτεύουσά της εντούτοις, δεν κυριαρχεί έναντι των άλλων πόλεων, ούτε αποτελεί μητροπολιτικό κέντρο.

Υπουργείου Αστικής Ανάπτυξης προχώρησε στον εντοπισμό δεκαπέντε (15) περιοχών με ιδιαίτερες αναπτυξιακές ανάγκες και το 2001 άλλων δύο (2), στις οποίες εφάρμοσε ειδικό πρόγραμμα διαχείρισης για την επίτευξη διαρκούς βελτίωσης και σταθεροποίησης. Αρωγό σε αυτές τις αναπτυξιακές και βελτιωτικές προσπάθειες αποτέλεσε το Ευρωπαϊκό Πρόγραμμα *Urbact* (www.stadtentwicklung.berlin.de). Το εν λόγω πρόγραμμα εστίασε στην ενίσχυση επιλεγμένων περιοχών, οι οποίες μετά την επανένωση της πόλης παρουσίασαν δυσκολίες προσαρμογής στο νέο κοινωνικό-οικονομικό περιβάλλον και είχαν ιδιαίτερα χαρακτηριστικά στοιχεία που έχρηζαν ειδικού αναπτυξιακού προγραμματισμού, όπως αυξημένα ποσοστά μεταναστών, υψηλό μέγεθος παλαιού κτιριακού αποθέματος, αυξημένο μέγεθος κενών κτιριακών μονάδων και υψηλό επίπεδο πολιτιστικής κληρονομιάς (www.react.eon.html).

Οι διαδικασίες υποστήριξης υποβαθμισμένων γειτονιών υλοποιήθηκαν και μέσα από το Ευρωπαϊκό Πρόγραμμα *Urban II* (2000–2006), το οποίο χρηματοδότησε 20 εκ. ευρώ. Σχετικά αναφέρεται ότι, συνολικά το Πρόγραμμα εργάστηκε κάτω από την γενική αρχή «Μετακινώντας τα Σύνορα» και οι επιλεγμένες περιοχές αποτελούσαν τέσσερις (4) γειτονιές οι οποίες χαρακτηρίζονταν από διαφορετική χωρική δομή, αλλά έφεραν έντονα τα σημάδια του διαχωρισμού και πλήττονταν από σοβαρά οικονομικά και κοινωνικά προβλήματα. Στόχο του *Urban II* αποτέλεσε η αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος, η ενίσχυση της οικονομικής ευρωστίας και η κοινωνική συνοχή.

Παρόμοιας φύσεως δράση αναπτύχθηκε κατά την τετραετία 2000–2004 από το δίκτυο *ENCRUST* (*Empowering Neighborhoods Through Recourse of Urban Synergies with Trades*), το οποίο χρηματοδοτούμενο από την Ε.Ε. επικεντρώθηκε στην ενίσχυση υποβαθμισμένων αστικών περιοχών και γειτονιών. Σκοπό για την αναζωογόνηση της πόλης αποτέλεσαν η εμπλοκή του ιδιωτικού τομέα, η κοινοτική συμμετοχή και η βιώσιμη ανάπτυξη. Η ολοκλήρωση και εφαρμογή του δικτύου υποστηρίχθηκε από το Υπουργείο Αστικής Ανάπτυξης του Βερολίνου (www.stadtentwicklung.berlin.de).

Τα αναπτυξιακά έργα που υλοποιήθηκαν τα τελευταία χρόνια στο Βερολίνο σε επίπεδο γειτονιάς, συμπορεύονται με την αυξημένη κατασκευαστική και οικοδομική δραστηριότητα που εκδηλώνεται σε έργα μεγαλύτερης κλίμακας. Η καταστροφή πολλών οδικών αρτηριών που συνέδεαν το ανατολικό με το δυτικό τμήμα, αποτέλεσε άμεσο

πρόβλημα προς επίλυση μετά την πτώση του Τείχους. Έτσι, υλοποιήθηκαν πολυάριθμα οδικά έργα με την κατασκευή νέων δρόμων, άμεσο σκοπό των οποίων αποτέλεσε η χωρική σύνδεση των τμημάτων και η ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής. Δέκα χρόνια μετά την πτώση του Τείχους, ιδιαίτερο ενδιαφέρον εμφανίζει η κατασκευή, επανακατασκευή και επιδιόρθωση ενενήντα (90) γεφυρών, οι οποίες κλήθηκαν να εξυπηρετήσουν τις αυξημένες κυκλοφοριακές ροές και ανάγκες. Έτσι, σήμερα στο Βερολίνο παλαιού και παραδοσιακού τύπου γέφυρες συνυπάρχουν στο χώρο με μοντέρνες και καινοτόμες σε αρχιτεκτονική μορφή γέφυρες, διαμορφώνοντας τη νέα αστική του μορφή.

Εικόνες 1 και 2: Άποψη από Γέφυρες στο Βερολίνο Παραδοσιακής και Μοντέρνας Αρχιτεκτονικής



Πρόσθετο χαρακτηριστικό μεγάλο έργο που κατασκευάστηκε για τη σύνδεση των ανατολικών περιοχών με τις δυτικές, αποτελεί ο υπόγειος σιδηρόδρομος *Hauptbahnhof*.

Το έργο ολοκληρώθηκε το Μάιο του 2006, παρέχει υψηλής ποιότητας υπηρεσίες (www.hbf-berlin.de) και χαρακτηρίζεται για την ιδιαίτερη αρχιτεκτονική και μοντέρνα του



όψη. Στο χώρο του σιδηροδρόμου στεγάζονται πολυάριθμες εμπορικές χρήσεις που αποτελούν πόλο έλξης και συνάντησης για ντόπιους και επισκέπτες.

Συνολικά, το Βερολίνο αναδομείται σε ένα ποικιλόμορφο αστικό περιβάλλον, όπου οι κουλτουριάρικες γειτονιές του δυτικού τομέα και τα μεγάλα εμπορικά κέντρα συνυπάρχουν με τα τεράστια οικοδομικά τετράγωνα του πρώην ανατολικού τμήματος, που συνδυασμένα αυτά καλούνται να εναρμονιστούν με τα παλιά εμβληματικά μέγαρα, τις νεοαναπτυσσόμενες γειτονιές και τις μοντέρνες οικοδομικές αναπτύξεις.

Σήμερα, η πόλη του Βερολίνου δεν αρνείται να φανερώσει την ιστορία της. Χαρακτηριστική είναι η διάσωση κομματιών από το Τείχος σε διάφορα σημεία της πόλης, αλλά και οι ειδικά διαμορφωμένες διαδρομές στις οποίες ανεγείρονται τοπόσημα και χώροι αναψυχής που νοερά παραπέμπουν σε αναφορές ιστορικές. Παράλληλα, σε ολόκληρη την πόλη εντοπίζονται και αποτελούν πόλους έλξης πολυάριθμα μουσεία, πολιτιστικά μνημεία, κέντρα τεκμηρίωσης και εκθεσιακοί χώροι.

Εικόνες 3 και 4: Διασωσμένα Τμήματα από το Τείχος του Βερολίνου



Πρόσθετα και αξιοπρόσεκτα, αναφέρεται ότι η επανένωση της πόλης και οι προσπάθειες αναζωογόνησης έδωσαν πρόσφορο έδαφος για την αρχιτεκτονική πρωτοπορία και καινοτομία. Νέα και εντυπωσιακά μοντέρνα αρχιτεκτονήματα, δημιουργούν πια ελεύθερα, θέτουν τη σφραγίδα τους και οριοθετούν το καινούριο Βερολίνο. Ορισμένες χαρακτηριστικές περιπτώσεις αποτελούν:

▪ Η *Potsdamer Platz* το επίκεντρο της άλλοτε νεκρής ζώνης. Η συγκεκριμένη περιοχή ανοικοδομήθηκε από το μηδέν σε χρόνο ρεκόρ και στη θέση των άλλοτε εγκαταλειμμένων κτιρίων του 1950 υψώνονται ουρανοξύστες σχεδιασμένοι από παγκόσμια γνωστούς αρχιτέκτονες.



▪ Η ανακατασκευασμένη *Γερμανική Βουλή*, που αποτελεί ένα εξαιρετικό δείγμα σύγχρονου αρχιτεκτονήματος. Η μοντέρνα θολωτή κατασκευή της Βουλής συνυπάρχει πια με το επιβλητικό Κυβερνητικό μέγαρο, συμβολίζοντας την ενιαία κυβερνητική πολιτική του Βερολίνου.

▪ Το *Εβραϊκό Μουσείο* του διάσημου αρχιτέκτονα Libeskind, το οποίο αποτελεί αρχιτεκτονικό κόσμημα και ταυτόχρονα πρότυπο αισθητικής ως προς τον τρόπο προβολής των εκθεμάτων του.

2.4 Επιμέρους Συμπεράσματα

Γεγονός αποτελεί πια ότι σήμερα η αρχιτεκτονική και το κτιστό περιβάλλον του Βερολίνου αποκαλύπτουν την περιπετειώδη ιστορία του –τόσο ως η μητρόπολη μίας Αυτοκρατορίας και η πόλη του Σοσιαλιστικού καθεστώτος, όσο και ως η πρωτεύουσα ενός επανενωμένου κράτους. Παρότι, το Βερολίνο βρίσκεται ακόμα και σήμερα αντιμέτωπο με –κοινά μεταξύ πολλών ευρωπαϊκών χωρών– προβλήματα, εντούτοις η ανάγκη επιτακτικού και οργανωμένου αστικού σχεδιασμού και προγραμματισμού για αναζωογόνηση υπήρξε –και υπάρχει ακόμα– μεγαλύτερη εξαιτίας του καίριου γεωπολιτικού προβλήματος το οποίο αντιμετώπισε.

Φαίνεται ότι η ανταπόκριση των τοπικών αρχών της πόλης, αλλά και της κοινωνίας ήταν ποιοτική, καθώς το Βερολίνο κατάφερε να βρει και να αποκτήσει γρήγορα μία καινούρια ταυτότητα σε ένα ευρύτερα ταχέως αναπτυσσόμενο αστικό περιβάλλον. Η επικέντρωση στην εναρμόνιση των υφιστάμενων υποδομών με καινούρια κατασκευαστικά και οικοδομικά έργα –στα πλαίσια ενός οικοδομικού οργανισμού–,

ταυτοποιούν επιτυχώς τη νέα μορφή της πόλης, η οποία πρώτη καταφέρνει να επιφέρει και οικονομικό όφελος μέσω της αυξημένης προσέλκυσης τουριστών.

Εν κατακλείδι, κρίνεται ότι η περίπτωση του Βερολίνου και ο πολεοδομικός προγραμματισμός που εφαρμόστηκε για αναζωογόνηση και αναδόμησή του, μπορούν να αποτελέσουν παράδειγμα προς μελέτη για την περίπτωση της πόλης της Λευκωσίας. Η Λευκωσία ως η τελευταία διαιρεμένη πρωτεύουσα της Ευρώπης χρήζει ειδικών μορφών πολεοδομικών παρεμβάσεων, ικανών να της προσδώσουν μία ξεχωριστή αστική ταυτότητα σε ένα βιώσιμο αστικό χώρο.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ

3.1 Γεωγραφία

Η Κύπρος –με βόρειο γεωγραφικό πλάτος 34°33’-35°34’ και ανατολικό γεωγραφικό μήκος 32°16’-34°37’–, βρίσκεται στο βορειοανατολικό άκρο της Μισογείου και είναι το τρίτο σε μέγεθος νησί μετά τη Σικελία και τη Σαρδηνία. Το νησί καταλαμβάνει συνολική έκταση 9.251 km², με μέγιστο μήκος 240 km από το ανατολικό μέχρι το δυτικό άκρο και μέγιστο πλάτος 100 km από το βόρειο μέχρι το νότιο άκρο. Η Κύπρος απέχει 800 km από την Ηπειρωτική Ελλάδα και 380 km από τη Ρόδο και την Κάρπαθο. Βόρεια του νησιού και σε απόσταση 75 km από τις βόρειες ακτές του βρίσκεται η Τουρκία, ενώ στα ανατολικά σε απόσταση 105 km βρίσκεται η Συρία και στα νότια σε απόσταση 380 km η Αίγυπτος.

Μορφολογικά, η Κύπρος μπορεί να υποδιαιρεθεί σε πέντε (5) μορφολογικές περιφέρειες:

1. Το ορεινό σύμπλεγμα Τροόδους
2. Τη βόρεια οροσειρά του Πενταδακτύλου
3. Την κεντρική Πεδιάδα (Μεσαορία)
4. Τη λοφώδη περιοχή γύρω από το ορεινό σύμπλεγμα Τροόδους
5. Τις παράκτιες πεδιάδες.

Το ορεινό συγκρότημα της νότιας οροσειράς καλύπτει το μεγαλύτερο μέρος του νοτιοδυτικού τμήματος και του κέντρου, ονομάζεται δε οροσειρά Τροόδους από την ομώνυμη ψηλότερη κορυφή (1.952 m), την κορυφή του κυπριακού Ολύμπου. Στην οροσειρά του Τροόδους βρίσκονται και τα περισσότερα δάση. Μεταξύ των δύο οροσειρών βρίσκεται η εύφορη πεδιάδα της Μεσαορίας, η οποία επεκτείνεται από την περιοχή Μόρφου στα βορειοδυτικά, μέχρι τις ανατολικές ακτές (www.cyprus.gov.cy).

3.2 Ιστορικά Στοιχεία

Εξαιτίας της στρατηγικής γεωγραφικής της θέσης –σταυροδρόμι Ευρώπης, Ασίας και Αφρικής–, η Κύπρος αποτέλεσε πολύτιμο απόκτημα ως πύλη στη Μέση Ανατολή για τις

διάφορες δυνάμεις που δρούσαν στην περιοχή. Για αυτό το λόγο, το νησί βρισκόταν ανέκαθεν υπό την επιρροή ή τον άμεσο έλεγχο της εκάστοτε κυρίαρχης δύναμης στην ανατολική Μεσόγειο (Theophanous, 2000). Την ιστορία του νησιού σημάδεψε κυρίως, η έλευση των Οθωμανών και των Βρετανών, οι οποίοι διοίκησαν το νησί κατά τις περιόδους 1571–1878 και 1878–1959 αντίστοιχα (Διεύθυνση Μέσης Εκπαίδευσης, 2005).

Κρίσιμη ιστορικά περίοδος για την Κύπρο η δεκαετία 1960 έως 1970, όπου στα πλαίσια του Ψυχρού Πολέμου οι Δυτικές Δυνάμεις ήθελαν να εξασφαλίσουν την επιρροή τους στην ανατολική Μεσόγειο και να ελέγχουν την επέκταση της επιρροής της τότε Σοβιετικής Ένωσης. Την περίοδο αυτή, υπό την προεδρία της Κύπρου τελούσε ο Αρχιεπίσκοπος Μακάριος ο Γ', ο οποίος δεν έχαιρε της εμπιστοσύνης των Δυτικών Δυνάμεων. Η Κύπρος με τις Συμφωνίες Ζυρίχης – Λονδίνου κέρδισε την ανεξαρτησία της, στην οποία όμως ανεξαρτησία η Μεγάλη Βρετανία, η Ελλάδα και η Τουρκία δρουν ως εγγυήτριες δυνάμεις (Theophanous, 2000).

Το νέο πολίτευμα το οποίο προέκυψε μετά την ανεξαρτησία, παρέπεμπε σε διοικητική ομοσπονδία. Το Σύνταγμα της Κυπριακής Δημοκρατίας, στηρίχθηκε στη συνεργασία των δύο κοινοτήτων της νήσου, Ελληνοκυπρίων και Τουρκοκυπρίων σε αναλογία πληθυσμού επτά προς τρία, εμπεριείχε όμως, διατάξεις που οδήγησαν στη μελλοντική σύγκρουση μεταξύ των δύο κοινοτήτων (Theophanous, 2000, www.nicosia.org.cy). Λόγω της πλειοψηφίας των Ελληνοκυπρίων (82%) έναντι των Τουρκοκυπρίων (18%), η προβλεπόμενη ισότιμη αντιπροσώπευση και η λήψη αποφάσεων με τη σύμφωνη γνώμη και των δύο κοινοτήτων, ήταν αδύνατη. Έτσι, προέκυψε μία ανάδειξη της ελληνοκυπριακής πλευράς, ως η κυρίαρχη πληθυσμιακά, διοικητικά, αλλά και οικονομικά εθνικότητα στο νησί, γεγονός που δυσαρεστούσε τον τουρκοκυπριακό πληθυσμό.

Παράλληλα, όσον αφορά τις πολιτικές τάσεις, στην Ελληνοκυπριακή κοινότητα επικρατούσε ακόμα η ιδέα της Ένωσης με την Ελλάδα, ενώ η Τουρκία τροφοδοτούσε με όλους τους δυνατούς τρόπους τους ισχυρούς δεσμούς της με τους Τουρκοκυπρίους. Όσον αφορά στην χωρική κατανομή του πληθυσμού των δύο κοινοτήτων, παρατηρούνταν φαινόμενα συγκέντρωσης και μερικού αποκλεισμού κάθε εθνικότητας σε

ξεχωριστά οικιστικά σύνολα, ιδίως στα χωριά. Παρόλο που πλειοψηφικά ο πληθυσμός βρισκόταν εγκατεστημένος σε μικτές περιοχές, εντούτοις τα φαινόμενα «αποκλειστικής» χωρικής συγκέντρωσης –τα οποία οξύνονταν σταδιακά– αποτελούσαν γεγονός. Έτσι, κατά την περίοδο 1963–1964, με τις διακοινοτικές ταραχές οι Τουρκοκύπριοι αποσύρθηκαν από τους κυβερνητικούς και άλλους δημόσιους οργανισμούς απέχοντας σιωπηρά από τις κοινωνικές, οικονομικές και πολιτικές εξελίξεις τη Δημοκρατία της Κύπρου, ενώ άρχισε και η μετακίνησή τους σχηματίζοντας θύλακες αμιγούς τουρκοκυπριακού πληθυσμού στο βόρειο τμήμα του νησιού.

Το 1968 με την έναρξη ενδοκοινοτικών διαβουλεύσεων, έγινε κάποια προσπάθεια για εύρεση λύσης, ώστε να εγκαθιδρυθεί ένα ενωτικό κράτος με ισχυρή τοπική αυτοδιοίκηση. Παρόλα αυτά, το πραξικόπημα εναντίον του Μακαρίου τον Ιούλιο του 1974, έδρασε ως αφορμή για την εισβολή της Τουρκίας στο νησί. Η Τουρκία επικαλούμενη πρώτον, την επαναφορά της συνταγματικής τάξης στην Κύπρο (έτσι όπως συμφωνήθηκε το 1960 με την ίδρυση της Κυπριακής Δημοκρατίας) και δεύτερον, την προστασία της Τουρκοκυπριακής κοινότητας εισέβαλε στο νησί. Μετά την εισβολή του 1974 και τη διχοτόμηση του νησιού, ακολούθησε το 1975 η διακήρυξη του λεγόμενου «Ομόσπονδου Τουρκικού Κράτους της Βόρειας Κύπρου» και το 1983 η δημιουργία της αυτοαποκαλούμενης «Τουρκικής Δημοκρατίας της Βόρειας Κύπρου». Καθόλη αυτή τη διάρκεια, 160.000 Ελληνοκύπριοι εκδιώχθηκαν από τη βόρεια Κύπρο και στη θέση τους ήρθαν γύρω στις 100.000 έποικοι από την Τουρκία.

Από το 1974 και έπειτα, οι Ελληνοκύπριοι και Τουρκοκύπριοι ακολούθησαν διαφορετικές πορείες οικονομικής και κοινωνικοπολιτικής ανάπτυξης, γεγονός που είχε πολλαπλές επιπτώσεις. Παρόλο που το κατεχόμενο τμήμα της Κύπρου ήταν το πλουσιότερο (παράγοντας πριν την εισβολή το περισσότερο ΑΕΠ και περιέχοντας περίπου το 70% του εθνικού πλούτου), το κοινωνικοοικονομικό χάσμα, που προϋπήρχε ανάμεσα στις δύο κοινότητες έως το 1974, μεγάλωσε ακόμα περισσότερο. Ο δυναμισμός της οικονομίας της περιοχής υπό την κυβέρνηση της Δημοκρατίας της Κύπρου εκδηλώθηκε με την γρήγορη οικονομική ανάπτυξη που ακολούθησε την εισβολή και τους ρυθμούς εκσυγχρονισμού και ανάπτυξης που εξελίσσονται από τότε (Theophanous, 2000).

3.3 Κυπριακή Δημοκρατία

Αποτελώντας παλαιότερη βρετανική αποικία, η Κύπρος απέκτησε την ανεξαρτησία της τον Αύγουστο του 1960 και είναι κυρίαρχη δημοκρατία με προεδρικό σύστημα διακυβέρνησης.

Από τα μέσα του 1974, το βόρειο τμήμα της Κύπρου, το οποίο αποτελεί το 37% της συνολικής έκτασης του νησιού, βρίσκεται υπό το παράνομο καθεστώς της τουρκικής κατοχής. Η λεγόμενη «Τουρκική Δημοκρατία της Κύπρου» ή αλλιώς «Turkish Republic of Northern Cyprus», διακηρύχτηκε μονομερώς ως κράτος και είναι αναγνωρισμένο μόνο από την Τουρκία και το Πακιστάν. Το υπόλοιπο 63% της γεωγραφικής έκτασης της Κύπρου είναι υπό το καθεστώς της νόμιμης κυβέρνησης της Κύπρου και η επίσημη ονομασία του ως κράτος είναι «Δημοκρατία της Κύπρου» (Republic of Cyprus).

Ο πληθυσμός της Κύπρου, σύμφωνα με απογραφή του 2001, ανέρχεται σε 906.400 κατοίκους. Ο συνολικός πληθυσμός ένεκα της διχοτόμησης του νησιού είναι διαχωρισμένος στις δύο βασικές κοινότητες των Ελληνοκυπρίων και Τουρκοκυπρίων. Πιο συγκεκριμένα:

- Στην ελληνοκυπριακή κοινότητα, ανήκουν 705.500 κάτοικοι (77%) και στο ποσοστό αυτό συμπεριλαμβάνονται 9.000 περίπου Μαρωνίτες, Αρμένιοι και Λατίνοι.
- Στην τουρκοκυπριακή κοινότητα, ανήκουν 211.200 κάτοικοι (23%), εκ των οποίων ποσοστό της τάξεως του 14% είναι Τούρκοι έποικοι, οι οποίοι μεταφέρθηκαν στο νησί μετά την εισβολή.

Στην απογραφή του πληθυσμού που έγινε το 1960, στο συνολικό πληθυσμό που έφτανε τους 572.707 κατοίκους, στην ελληνοκυπριακή κοινότητα κατανέμονταν οι 447.901 (78,2%)², στην τουρκοκυπριακή κοινότητα οι 103.822 (18,1%), ενώ 20.984 (3,7%) ήταν ξένοι, κυρίως Βρετανοί.

Οι Ελληνοκύπριοι είναι Χριστιανοί και ανήκουν στην Αυτοκέφαλη Ελληνική Ορθόδοξη Εκκλησία της Κύπρου και οι Τουρκοκύπριοι είναι Μουσουλμάνοι Σουνίτες. Οι Μαρωνίτες, Αρμένιοι και Λατίνοι ανήκουν σε άλλα χριστιανικά δόγματα.

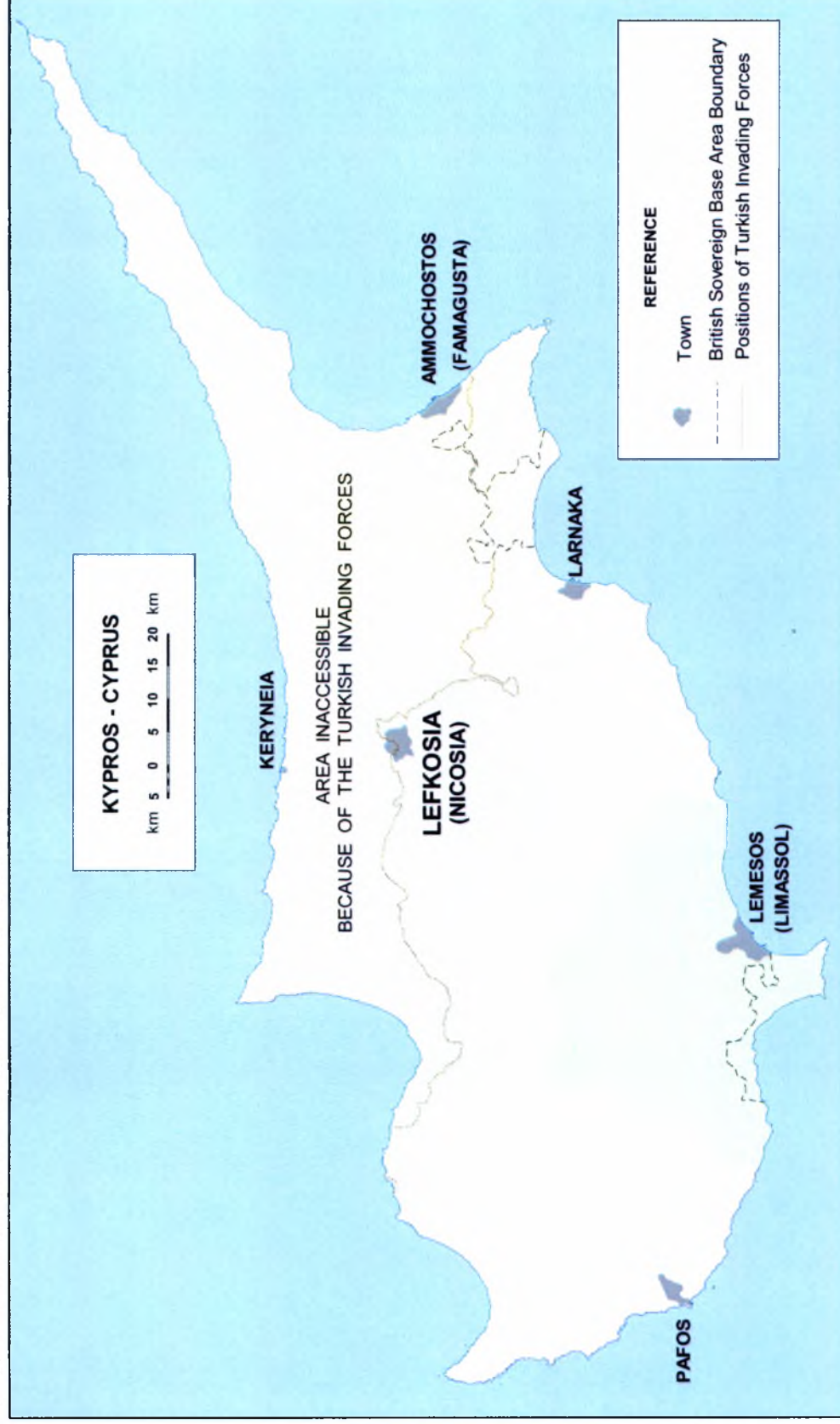
² Οι Μαρωνίτες, Αρμένιοι και Λατίνοι, επέλεξαν σύμφωνα με το Σύνταγμα του 1960, να ανήκουν στην Ελληνοκυπριακή κοινότητα.

Διοικητικά, η Κύπρος υποδιαιρείται σε έξι (6) επαρχίες: Λευκωσία, Λεμεσός, Λάρνακα, Πάφος, Αμμόχωστος και Κερύνεια. Διοικητική πρωτεύουσα κάθε επαρχίας είναι η πόλη από την οποία πήρε και το όνομά της (www.cyprus.gov.cy). Ως νησί, η Κύπρος εμφανίζει μοναδικά χαρακτηριστικά σχετικά με την αστική και αγροτική της ανάπτυξη. Συγκεκριμένα, η Κύπρος μπορεί να μελετηθεί σαν μία μοναδική περιφέρεια ή σαν μία σειρά μεγάλων και μικρών αλληλένδετων αστικών και αγροτικών περιοχών, οι οποίες είναι χωρισμένες από απέραντους ανοικτούς χώρους στο εσωτερικό της (αγροτική γη, δάση ή άλλες κυβερνητικές εκτάσεις κ.λ.π.) και από μη ανεπτυγμένες περιοχές κατά μήκος της Μεσογείου. Είναι μερικώς δύσκολο να συγκρίνει κανείς τις Κυπριακές αστικές περιοχές με τις αντίστοιχες Ευρωπαϊκές, καθώς είναι μικρότερες τόσο σε μέγεθος, όσο και σε πληθυσμό (Demetriou, 2005).

Σχετικά αναφέρεται ότι η Κύπρος δεν διαθέτει μεγάλου μεγέθους πόλεις σύμφωνα με τον ορισμό της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (δηλαδή πληθυσμό άνω των 250.000 κατοίκων). Εν αντιθέσει έχει τρεις πόλεις μέσου μεγέθους (Λευκωσία, Λεμεσός, Λάρνακα) και μια μικρότερου (Πάφος), οι οποίες παρά τις αδυναμίες που παρουσιάζουν σε σχέση με τη δυνατότητα επίτευξης οικονομιών κλίμακας, θα μπορούσαν να λειτουργήσουν ως εν δυνάμει αναπτυξιακοί πόλοι για το σύνολο της Κυπριακής Δημοκρατίας, σε λειτουργική συνεργασία με τις περιοχές της υπαίθρου (Γραφείο Προγραμματισμού, 2007).

Η κυπριακή οικονομία στηρίζεται στις υπηρεσίες. Το νησί αποτελεί βάση για παράκτιες επιχειρήσεις και αυτό οφείλεται στο υψηλό μορφωτικό επίπεδο του εργατικού δυναμικού, στις τηλεπικοινωνιακές υποδομές, το καλά ανεπτυγμένο υπεραστικό οδικό δίκτυο, τις συχνές αερομεταφορές και τις θαλάσσιες συνδέσεις με την Ευρώπη και τέλος στα κυβερνητικά τέλη και επενδύσεις (Demetriou, 2005).

Χάρτης 1: Η Διοικητική Διάριση της Κύπρου στις Έξι (6) Επαρχίες



3.4 Η Διχοτόμηση και τα Εσωτερικά «Σύνορα» της Κύπρου

Η διχοτόμηση του νησιού χρονολογείται από το καλοκαίρι του 1974, όταν ο τουρκικός στρατός κατόπιν αποβίβασης του στην Κερύνεια κατέλαβε την βόρεια Κύπρο. Από τότε το νησί χωρίστηκε στα δύο, με μία ουδέτερη ζώνη –μήκους περίπου 187 km και πλάτος μέχρι 5 km– να παρεμβάλλεται στο ενδιάμεσο των τμημάτων.

Η Ουδέτερη Ζώνη ή αλλιώς Νεκρή Ζώνη, καταλαμβάνει περίπου το 4% του νησιού και περιλαμβάνει αρκετές γαίες υψηλής παραγωγικότητας. Είναι ανοικτή και προσβάσιμη μόνο για την ειρηνευτική δύναμη του Ο.Η.Ε., την UNFICYP, και διαιρεί το νησί σε δύο τμήματα, από την Αμμόχωστο στα ανατολικά έως την Μόρφου στα δυτικά, περνώντας από τη Λευκωσία χωρίζοντας έτσι, (και) την πόλη στα δύο.

Από τις έξι επαρχίες του νησιού (Λευκωσία, Λάρνακα, Αμμόχωστος, Κερύνεια, Λεμεσός και Πάφος), οι τρεις (Λευκωσία, Λάρνακα και Αμμόχωστος) είναι διχοτομημένες, καθώς η Πράσινη Γραμμή της διαπερνά. Το μεγαλύτερο τμήμα των επαρχιών Λευκωσίας και Λάρνακας, ανήκει στην ελληνοκυπριακή πλευρά, σε αντίθεση με την επαρχία Αμμοχώστου, η πλειοψηφία της οποίας ανήκει στην τουρκοκυπριακή πλευρά. Εξ' ολοκλήρου στο ελληνοκυπριακό νότιο τμήμα ανήκουν μόνο οι επαρχίες Λεμεσού και Πάφου, ενώ η επαρχία Κερύνειας ανήκει εξ' ολοκλήρου στο τουρκοκυπριακό βόρειο τμήμα. Ειδικά όσον αφορά τις πρωτεύουσες των επαρχιών και ταυτόχρονα αστικές περιοχές του νησιού, η κυριαρχία τους διαφοροποιείται ως εξής: οι Πάφος, Λάρνακα και Λεμεσός ανήκουν αποκλειστικά στο ελεύθερο τμήμα, οι Κερύνεια και Αμμόχωστος υπάγονται στο κατεχόμενο τμήμα και η διχοτομημένη Λευκωσία ανήκει και στις δύο κοινότητες. Ταυτόχρονα, η Λευκωσία είναι η πρωτεύουσα της ελεύθερης Κύπρου, αλλά και η πρωτεύουσα της αυτοαποκαλούμενης και μη αναγνωρισμένης από τους διεθνείς φορείς «Τουρκικής Δημοκρατίας της Βόρειας Κύπρου» (www.cyprus.gov.cy).

Τα όρια της ουδέτερης ζώνης είναι οι Γραμμές Κατάπαυσης του Πυρός. Έτσι, η Γραμμή Κατάπαυσης του Πυρός για τους Ελληνοκυπρίους συμπίπτει με το νότιο όριο της ουδέτερης ζώνης, ενώ η αντίστοιχη Γραμμή των Τουρκοκυπρίων συμπίπτει με το βόρειο όριο της ζώνης. Για λόγους όμως απλούστευσης, το περίπλοκο αυτό σύστημα του

εσωτερικού συνόρου στο νησί, αναφέρεται ως «Πράσινη Γραμμή»³ (www.planning.com).

Εικόνα 5: Εγκαταλελειμμένη Περιοχή εντός της Νεκρής Ζώνης – Τμήμα της Οδού Ερμού στο Δήμο Λευκωσίας⁴



Πηγή: www.googleearth.com

³ Ο όρος «Πράσινη Γραμμή», όπως φαίνεται στη συνέχεια συνδέεται άμεσα με την πόλη της Λευκωσίας.

⁴ Η Οδός Ερμού αποτελούσε έναν από τους κύριους εμπορικούς άξονες του Δήμου Λευκωσίας, αλλά και των προαστίων. Μετά την οριστική διαίρεση της πόλης το 1974, η περιοχή αυτή βρίσκεται εντός της Νεκρής Ζώνης και χαρακτηριστική είναι η υποβάθμιση που υφίσταται.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: Η ΠΟΛΗ ΤΗΣ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ

4.1 Εισαγωγή

Η πόλη της Λευκωσίας τοποθετείται στο γεωγραφικό κέντρο της Κύπρου και απλώνεται στην πεδιάδα της Μεσαορίας. Έχει συνολική έκταση 50,51 km² και αποτελεί διοικητική πρωτεύουσα της ομώνυμης επαρχίας και πρωτεύουσα του νησιού από τον 10^ο αιώνα μ.Χ. Είναι η μόνη μεγάλη πόλη της ενδοχώρας, της οποίας η απόσταση από τα παράλια της χώρας, της έχει προσδώσει ένα ιδιαίτερο και μοναδικό χαρακτήρα σε σχέση με τις υπόλοιπες παράκτιες κυπριακές πόλεις και περιοχές (www.nicosia.org.cy).

Ιστορικά, η Λευκωσία αποτέλεσε κέντρο εμπορικών διαδρομών μεταξύ Δυτικής Ευρώπης, Ανατολής και του Αραβικού κόσμου. Η στρατηγική γεωπολιτική της θέση, κατέστησε –μέσα στο πέρασμα των αιώνων– τη Λευκωσία σε μία περιοχή δυνατών μαχών και πολεμικών συγκρούσεων. Μέχρι σήμερα, ένεκα του ότι αποτελεί πρωτεύουσα του νησιού, παραμένει το διοικητικό, πολιτιστικό, θρησκευτικό και εμπορικό κέντρο του.

Χαρακτηριστικό γνώρισμα της πόλης είναι η διαίρεσή της στον Ε/Κ και Τ/Κ τομέα, έτσι όπως επεβλήθη διά της βίας μετά την τουρκική εισβολή. Ακόμα πιο ιδιαίτερο στοιχείο της είναι το μοίρασμα του ιστορικού κέντρου και πυρήνα της, κυρίως του τμήματος της περιτειχισμένης πόλης. Από τα 50,51 km² της συνολικής της έκτασης, στο ελεύθερο τμήμα της εντάσσονται τα 13,98 km², τα 29,14 km² στο κατεχόμενο, ενώ τα υπόλοιπα 7,49 km² αποτελούν τμήμα της Νεκρής Ζώνης.

Ο Δήμος Λευκωσίας στο ελεύθερο τμήμα του αποτελεί μαζί με άλλα επτά (7) χωρικά σύνολα –τα προάστια– μέρος της αστικής περιοχής της επαρχίας Λευκωσίας. Διοικητικά η ελεύθερη περιοχή της Λευκωσίας είναι διαιρεμένη σε δεκαεννέα (19) υποπεριοχές, όπου πρόκειται για τις ενορίες: Άγιος Ανδρέας, Τρυπιώτης, Νεμπετχανέ, Ταμπακαχνέ, Φανερωμένη, Άγιος Σάββας, Ομεριέ, Άγιος Αντώνιος, Άγιος Ιωάννης, Τακτελκαλέ, Χρυσалиνιώτισσα, Άγιος Κασσιανός, Καϊμακλί, Παναγιά (Παλλουριώτισσα), Άγιοι Κωνσταντίνος και Ελένη, Άγιοι Ομολογητές, Αράπ Αχμέτ, Γενί Τζαμί και Ομορφίτα. Όσον αφορά τις ενορίες Ομορφίτας και Καϊμακλίου αξίζει να σημειωθεί ότι τμήμα τους βρίσκεται και υπό τουρκική κατοχή.

4.2 Ιστορικά Στοιχεία

Η πλούσια ιστορία της Λευκωσίας ξεκινά από την εποχή του χαλκού, καθώς οι πρώτες εγκαταστάσεις κατοίκων στην πόλη χρονολογούνται από την 3^η χιλιετηρίδα π.Χ. Κατά την 1^η χιλιετηρίδα π.Χ. στο πολιτικό προσκήνιο του νησιού επικρατούσαν οι πόλεις – βασιλεια. Ο Δήμος Λευκωσίας, ήταν τότε γνωστός ως το Βασίλειο της Λήδρας ή των Ληδρών και δεν είχε ούτε τη δύναμη ούτε την ευημερία των άλλων βασιλείων της Κύπρου, τα περισσότερα από τα οποία συγκεντρώνονταν στα παράλια.

Κατά την Ρωμαϊκή εποχή και μέχρι τον 4^ο αιώνα μ.Χ. το βασίλειο της Λήδρας δεν ήταν παρά μια μικρή κωμόπολη γεωκτηνοτροφικού χαρακτήρα. Μόνο μετά την κατάλυση του θεσμού των βασιλείων στο τέλος του 4^{ου} αιώνα μ.Χ. η Λευκωσία μπόρεσε να εκμεταλλευτεί τους φυσικούς της πόρους και τη γεωγραφική της θέση στο κέντρο της νήσου.

Κατά τον 6^ο αιώνα μ.Χ μετά τις αραβικές επιδρομές και τις λεηλασίες των παράλιων πόλεων της νήσου, οι κάτοικοι συγκεντρώθηκαν στο εσωτερικό, στην πεδιάδα της Μεσαορίας και στα βουνά (www.nicosia.org.cy).

Όταν κατά τον 10^ο αιώνα η Κύπρος απαλλάχτηκε από τον αραβικό κίνδυνο και επανεντάχθηκε στη Βυζαντινή Αυτοκρατορία, η Λευκωσία έγινε διοικητικό κέντρο και πρωτεύουσα της Κύπρου, αποτελώντας έδρα του Βυζαντινού διοικητή της νήσου. Η μεταφορά της διοικητικής έδρας από τους Βυζαντινούς στη Λευκωσία, στο κέντρο περίπου της Κύπρου έγινε κυρίως, για λόγους περισσότερης ασφάλειας από επιδρομές που συχνά έπλητταν τις παραλιακές περιοχές του νησιού. Έκτοτε, και ως σήμερα, παρέμεινε πρωτεύουσα της Κύπρου.

Από το 1192 άρχισε η περίοδος της Φραγκοκρατίας, που κράτησε έως το 1489. Κατά το διάστημα αυτό, η Λευκωσία ήταν η πρωτεύουσα του μεσαιωνικού βασιλείου της Κύπρου, έδρα των Λουζινιάν βασιλέων του νησιού, της Λατινικής Εκκλησίας και της φράγκικης διοίκησης. Τότε κτίστηκαν τα τείχη της πόλης, όπως και πολλά λαμπρά ανάκτορα και άλλα οικοδομήματα.

Το 1489 η Κύπρος καταλήφθηκε από τη Βενετία και η Λευκωσία εξακολούθησε να είναι η πρωτεύουσα. Το 1567, όταν οι Βενετοί έκτισαν τις νέες οχυρώσεις της

Λευκωσίας, αυτές που σώζονται ως σήμερα, γκρέμισαν όχι μόνο τις παλαιότερες αλλά και πολλά άλλα σημαντικά οικοδομήματα, όπως το βασιλικό ανάκτορο, ιδιωτικά ανάκτορα, εκκλησίες και μοναστήρια, τόσο των Ορθοδόξων όσο και των Λατίνων.

Κατά την περίοδο της Τουρκοκρατίας (1570–1878), η Λευκωσία παρέμεινε πρωτεύουσα της Κύπρου, αλλά γνώρισε την παρακμή (όπως και ολόκληρη η Κύπρος άλλωστε) και κατέληξε να είναι μια μικρή και άσημη πόλη, κλεισμένη στα ψηλά της τείχη (www.el.wikipedia.org/wiki). Σημαντικά στοιχεία και μαρτυρίες αναφέρουν ότι η πόλη της Λευκωσίας μετά την κατάληψη

της από τους Οθωμανούς ερειπώθηκε. Χαρακτηριστικά γνωρίσματα της πόλης τότε τα μεγάλα μισογκρεμισμένα τείχη, οι λιγοστοί κάτοικοι, τα μεγάλα αλλά εγκαταλελειμμένα σπίτια και οι κήποι με τα εσπεριδοειδή και τους φοινικιές. Οι



κυριότερες λατινικές εκκλησίες μετατράπηκαν σε τζαμιά, ενώ για να μπει κανείς στην πόλη έπρεπε να περάσει μία από τις τρεις πύλες που άνοιγαν με την ανατολή του ήλιου και έκλειναν με τη δύση του. Οι περισσότεροι Έλληνες και Λατίνοι κάτοικοί της, την εγκατέλειψαν για να εγκατασταθούν στην Λάρνακα ή για να μεταναστεύσουν στο εξωτερικό (www.nicosia.org.cy).

Η πόλη άρχισε να αναπτύσσεται πάλι και να βρίσκει την παλιά του αίγλη περί τα μέσα του 19^{ου} αιώνα, μετά την κατάληψη της Κύπρου από τους Άγγλους (1878), όπου γενικά η διοίκηση της νήσου έγινε πολύ πιο χαλαρή.

Κατά την περίοδο του απελευθερωτικού αγώνα (1955–1959), ο Δήμος Λευκωσίας ως η έδρα της κυβέρνησης και της Εθναρχίας αποτέλεσε την κύρια εστία των πολιτικών συγκρούσεων και της συνεχιζόμενης βίας. Η υπογραφή των συμφωνιών Ζυρίχης –Λονδίνου το Φεβρουάριο του 1959 σημάδεψε την απαρχή μιας περιόδου αλλαγών, ενώ μέχρι τα τέλη του έτους ο Μακάριος εξελέγη Πρόεδρος της Κυπριακής Δημοκρατίας και η Λευκωσία έγινε επίσημα πλέον πρωτεύουσα του νεοσύστατου κράτους. Η ειρήνη στην περιοχή διαταράχθηκε το 1963, όπου συγκρούσεις μεταξύ των

δύο κοινοτήτων οδήγησαν στο διαχωρισμό της πόλης σε Ε/Κ και Τ/Κ τομέα και στη χάραξη της Πράσινης Γραμμής.

Τα γεγονότα της εισβολής έπληξαν ουσιαστικά το δήμο, καθώς εδραίωσαν τη θέση και τη δυναμική της Πράσινης Γραμμής, η οποία τέμνει έως και σήμερα στα δύο την καρδιά του ιστορικού πυρήνα (www.nicosia.org.cy).

4.3 Τα Ενετικά Τείχη: Σημείο Αναφοράς στην Αστική Ανάπτυξη της Πόλης

Η τουρκική απειλή για κατάληψη της Κύπρου υπήρχε σε όλο το διάστημα της Βενετοκρατίας (1489–1571 μ.Χ.), για αυτό οι Βενετοί κυρίως προς το τέλος της περιόδου και όταν ο τουρκικός κίνδυνος είχε γίνει περισσότερο αισθητός, φρόντισαν ιδιαίτερα για την οχύρωση του νησιού.

Στη Λευκωσία οι Βενετοί κατεδάφισαν τα τείχη των Λουζινιανών και περιόρισαν την έκταση της πόλης για να καταστεί πιο αποτελεσματική η άμυνα (Ιστορία της Κύπρου, 2005). Τα νέα Τείχη είχαν μικρότερη περίμετρο και σχήμα άστρου με έντεκα προμαχώνες, με τον καθένα να παίρνει το όνομα Βενετσιάνικης



οικογένειας που χρηματοδότησε το έργο. Οι προμαχώνες σχεδιάστηκαν σε σχήμα καρδιάς και το σχέδιο αυτό επέτρεψε καλύτερη χρήση της νέας τεχνολογίας πυροβόλων όπλων της εποχής, καθώς και καλύτερο έλεγχο από τους υπερασπιστές της πόλης. Η είσοδος στην πόλη γινόταν από τρεις πύλες: την πύλη της Πάφου, την πύλη της Κερύνειας και την πύλη της Αμμοχώστου που ήταν και η μεγαλύτερη εκ των τριών και ονομάστηκε «πόρτα Τζούλια» προς τιμήν του αρχιτέκτονα.

Τα Τείχη της Λευκωσίας τα οποία σώζονται μέχρι σήμερα θεωρούνται πρότυπο αναγεννησιακής οχυρωματικής αρχιτεκτονικής (www.nicosia.org.cy) και η ύπαρξή τους, αποτέλεσε σημείο αναφοράς στην αστική και οικονομική ανάπτυξη του δήμου.

Στην ανάπτυξη του δήμου, σημαντικότερα συνέβαλαν η κεντρική γεωγραφική θέση, ενώ τα εύφορα εδάφη της Μεσαορίας και του Πεδιαιού υπήρξαν οι σημαντικότεροι παράγοντες της ανάπτυξης της πόλης. Συνολικά, η δομή και πολεοδομική οργάνωση του

Δήμου Λευκωσίας προκύπτει από τον συνδυασμό Ελληνικών, Τούρκικων, Φράγκικων και Ενετικών στοιχείων, που εκφράζουν την ιστορία και τη διαχρονική εξέλιξή του.

Εικόνες 6 και 7: Αεροφωτογραφίες από τα Ενετικά Τείχη, έτσι όπως σώζονται σήμερα



Η ανάπτυξη άρχισε εντός της περιορισμένης περιοχής που όριζαν τα Ενετικά τείχη, με διάμετρο 1,6 χιλιομέτρων, και επεκτάθηκε εκτός των τειχών μετά τον 19^ο αιώνα (Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, 2003).

Κατά την περίοδο της βρετανικής κατοχής, ο δήμος περιοριζόταν ακόμα στον εντός των Ενετικών Τειχών χώρο. Παρόλο που η πόλη ήταν γεμάτη από τους ιδιωτικούς κήπους των κατοικιών και είχε αρκετό νερό που μεταφερόταν στα δημόσια σιντριβάνια μέσω υδραγωγείων, οι δρόμοι δεν είχαν καμία επίστρωση και ήταν ιδιαίτερα στενοί. Το 1881 ολοκληρώθηκε η κατασκευή ασφαλτοστρωμένων δρόμων στην πόλη, ώστε να ενωθεί με τους κύριους δρόμους που οδηγούσαν στις παραλιακές πόλεις.



Παρόλα αυτά, πριν το τέλος του Α' Παγκοσμίου Πολέμου σε κανένα δρόμο δεν είχαν ολοκληρωθεί τα έργα ασφαλτόστρωσης.

Η πρόσβαση στις περιοχές εκτός των Τειχών, η σημασία των οποίων αυξανόταν συνεχώς, ήταν δυνατή από πολλές εξόδους των Τειχών. Το πρώτο άνοιγμα έγινε το 1879 στην Πύλη Πάφου. Το πιο διάσημο άνοιγμα σε μια ξύλινη γέφυρα στο τέρμα της οδού Λήδρας, (το άνοιγμα Λεμεσού ή Χατζησαάββα, που τώρα ονομάζεται Πλατεία Ελευθερίας), ένωσε την πόλη με τα κυβερνητικά γραφεία το 1882. Τον Ιούνιο του ίδιου χρόνου, τα σύνορα του Δήμου επεκτάθηκαν σε ακτίνα 500 γυαυδών γύρω από τις γωνίες που προεξείχαν στα προπύργια των Τειχών. Το 1931 δημιουργήθηκε ένα άνοιγμα στην Πύλη της Κερύνειας και στα χρόνια που ακολούθησαν ανοίχτηκαν πολλές άλλες πύλες (www.nicosia.org.cy).

Εικόνες 8 και 9: Διασωσμένα Τμήματα των Ενετικών Τειχών στην Πόλη της Λευκωσίας



Πηγή: www.googleearth.com

Η πρώτη εγκατάσταση κατοικιών σε περιοχή εκτός των Τειχών, έγινε πριν τον Α΄ Παγκόσμιο Πόλεμο στο νότιο και νοτιοδυτικό τμήμα των τειχών από εύπορες οικογένειες Ε/Κ. Αυτή η διαδικασία επιταχύνθηκε μετά τον πόλεμο και όταν οι Βρετανοί ξεκίνησαν την ανέγερση πρωτότυπων μονώροφων και διώροφων διοικητικών κτιρίων εκτός των Τειχών. Επιπλέον, η αυξημένη συγκέντρωση εμπορικών χρήσεων στο περιτειχισμένο τμήμα της πόλης, η εισαγωγή μηχανοκίνητων οχημάτων και η έλλειψη

πολεοδομικών ρυθμίσεων για ζωνιοποίηση, συνετέλεσαν στην περαιτέρω διάδοση καταστημάτων και εργαστηρίων στην περιοχή εντός των Τειχών.

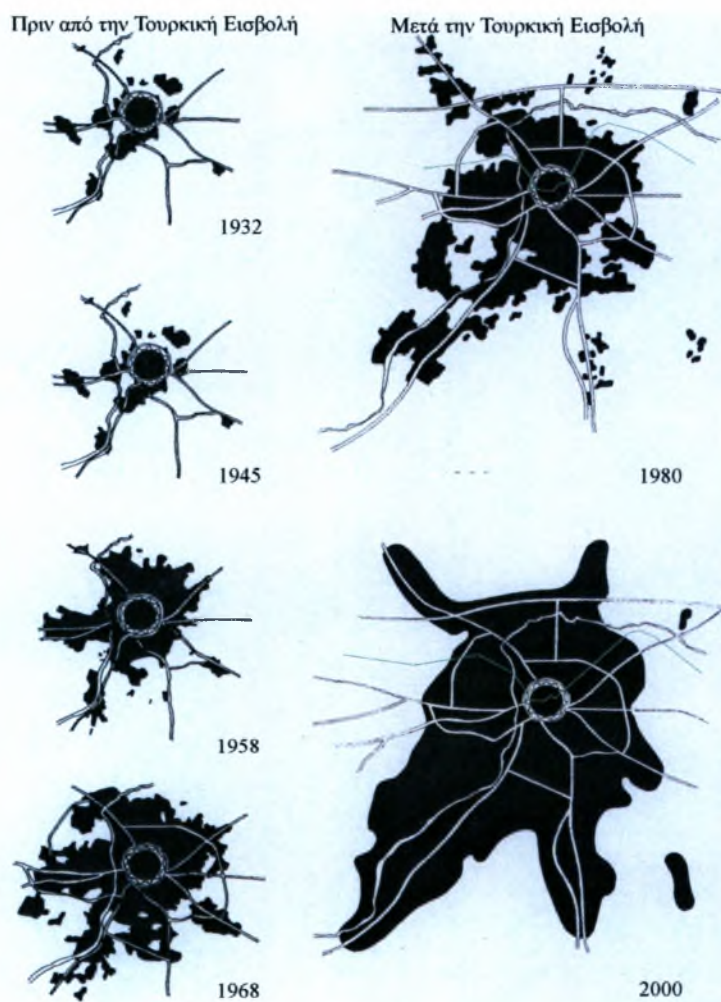
Επίσης, η αύξηση των αναγκών για στέγαση, επιτάχυνε την επέκταση της πόλης εκτός των Τειχών στη δεκαετία του 1930 με νέες εγκαταστάσεις T/K να πραγματοποιούνται σε προάστια της Λευκωσίας στο βόρειο και βορειοανατολικό τμήμα της.

Αποτέλεσμα του συνόλου των διαδικασιών αυτών, ήταν η κατασκευή νεοκλασικού τύπου αστικών πολυτελών κατοικιών που δέσποζαν στους βασικούς δρόμους της πόλης, παράλληλα με τις κατοικίες των αποικιοκρατών και μακριά από την παλιά περιτειχισμένη πόλη. Περί τα τέλη της δεκαετίας του 1950, αποτελούσε γεγονός και για τις δύο κοινότητες η μετακίνηση του πληθυσμού μακριά από το αστικό κέντρο (www.apsa2005.net). Όσον αφορά την Ε/Κ πλευρά, η περιοχή εκτός των Τειχών που πριν τον πόλεμο φιλοξενούσε πλούσιες οικογένειες, πλέον καταλήφθηκε μερικώς από εμπορικά καταστήματα, γεγονός το οποίο με τη σειρά του οδήγησε σε αύξηση των τιμών της γης (www.apsa2005.net).

Η ένταση των διαδικασιών μετακίνησης και επέκτασης πέρα από τον Περιτειχισμένο τομέα της Λευκωσίας ξεκίνησε να υλοποιείται μετά το τέλος του Β' Παγκοσμίου Πολέμου, όπου η πόλη ξεκίνησε τη βαθμιαία συγχώνευσή της με τις περιφερειακές περιοχές (προάστια), διαμορφώνοντας –μεταφορικά– έναν “συνεπή” πολυκομβικό αστικό χώρο (αστικό συγκρότημα) (βλ. Χάρτη 3: Η Ανάπτυξη του Αστικού Συμπλέγματος της Επαρχίας Λευκωσίας, πριν και μετά την Τουρκική Εισβολή). Τότε ξεκίνησε να διαμορφώνεται η σημερινή αστική περιοχή της επαρχίας, ο πληθυσμός της οποίας στις αρχές της δεκαετίας του '60 έφτασε περίπου τις 100.000. Τα προάστια, τα οποία στέγαζαν κυρίως χαμηλά αμειβόμενες εισοδηματικές τάξεις εργατών και τεχνιτών, επεκτάθηκαν ραγδαία κατά τη διάρκεια της περιόδου 1946–1965 και συγχωνεύθηκαν με την πόλη της Λευκωσίας. Αργότερα το Καϊμακλί και η Παλλουριώτισσα προσαρτήθηκαν στην πόλη και έγιναν ενορίες της, ενώ ο Άγιος Δομέτιος, η Έγκωμη, ο Στρόβολος και η Αγλαντζιά αναβαθμίστηκαν σε δήμους διαμορφώνοντας έτσι τον *πρώτο δακτύλιο προαστίων (εσωτερικά προάστια)* (Demetriou, 2005).

Σε αυτή την περίοδο η παλιά πόλη αποτελούνταν κυρίως από αποθήκες εμπορευμάτων και εργαστήρια. Επίσης, φιλοξενούσε χαμηλά αμειβόμενα στρώματα και ηλικιωμένα άτομα τα οποία προτιμούσαν να παραμείνουν εκεί εξασφαλίζοντας παράλληλα κατοικία στα παιδιά τους έξω από την περιοχή της παλιάς πόλης (www.nicosia.org.cy).

Χάρτης 3: Η Ανάπτυξη του Αστικού Συμπλέγματος της Επαρχίας Λευκωσίας, πριν και μετά την Τουρκική Εισβολή.



Πηγή: Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, 2000

Το 1960 με την εγκαθίδρυση της Κυπριακής Δημοκρατίας ήταν αρκετά εμφανές ο χωρικός διαχωρισμός του πληθυσμού των δύο κοινοτήτων στο Δήμο Λευκωσίας. Η έλλειψη κοινών εθνικών αντιλήψεων και συναισθημάτων –αποτέλεσμα της πολιτικής που ακολούθησαν οι Οθωμανοί κατακτητές και κυρίως οι Άγγλοι αποικιοκράτες– οδήγησε στην εγκατάσταση του Τ/Κ πληθυσμού στο βόρειο τμήμα των Τειχών και των Ε/Κ και πιο εύπορων οικογενειών στο νότιο (www.apsa2005.net).

Η εξάπλωση του Δήμου Λευκωσίας συνέχισε προς όλες τις κατευθύνσεις, σε ένα περιβάλλον θετικά εξελισσόμενο. Παρόλα αυτά, η φυσική εξάπλωση της πρωτεύουσας προς βορρά ανακόπηκε με την τουρκική εισβολή του 1974 (Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, 2003).

Εικόνες 10 – 13: Η Πόλη της Λευκωσίας κατά τη Δεκαετία του 1960



Πηγή: Δήμος Λευκωσίας, 2004

Μετά την τουρκική εισβολή η πόλη της Λευκωσίας επεκτάθηκε περισσότερο στο βόρειο τμήμα, καθώς εισέρευσαν Τ/Κ πρόσφυγες και Τούρκοι έποικοι. Οι ομάδες Τ/Κ αποτελούνταν κυρίως από φτωχούς αγρότες, στους οποίους δόθηκαν γη και σπίτια τα οποία ανήκαν σε Ε/Κ. Ο πλουσιότερος πληθυσμός των Τ/Κ πραγματοποίησε μετακινήσεις από την εντός των Τειχών πόλη στον πρώτο δακτύλιο των προαστίων, ενώ οι Τούρκοι έποικοι μεταφέρθηκαν στον ιστορικό πυρήνα της Λευκωσίας. Αποτέλεσμα των μετακινήσεων αυτών ήταν η δημιουργία δύο καινούριων δήμων αγροτικού χαρακτήρα στο βόρειο τμήμα της Λευκωσίας (www.maclester.edu).

Στην ελεύθερη περιοχή του Δήμου Λευκωσίας, σημειώθηκαν μετακινήσεις Ε/Κ προς τα προάστια τα οποία σταδιακά απορρόφησαν σημαντικά ποσοστά του πληθυσμού του Δήμου, επεκτάθηκαν χωρικά και για αυτό έχουν αναβαθμιστεί σε Δήμους (www.apsa2005.net). Ακολουθώντας την τουρκική εισβολή του 1974, η αστική Λευκωσία επεκτάθηκε προς νοτιότερες κατευθύνσεις ως άμεση συνέπεια της εισροής χιλιάδων προσφύγων από τα τουρκοκρατούμενα σήμερα βόρεια εδάφη. Κατά συνέπεια, τα Λατσιά, η Λακατάμια και το Γέρι, –περιοχές νότια της πρωτεύουσας– αυξήθηκαν σε πληθυσμό. Τα Λατσιά και η Λακατάμια αναβαθμίστηκαν σε δήμους και μαζί με την κοινότητα Γερίου διαμόρφωσαν το δεύτερο δακτύλιο των προαστίων (εξωτερικά προάστια). Τα Ε/Κ προάστια βόρεια του περιτειχισμένου τμήματος της πρωτεύουσας – Τράχωνας, Ομορφίτα και Νεάπολη– καταλήφθηκαν από τους Τούρκους και οι κάτοικοι τους επίσης προσφυγοποιήθηκαν (Demetriou, 2005).

4.4 Η Λευκωσία ως Διαιρεμένη Πόλη, η Πράσινη Γραμμή και οι Επιπτώσεις της Διαιρέσεως



Με τον όρο «Πράσινη Γραμμή» ή επίσημα «Παρεμβαλλόμενη Γραμμή του Ο.Η.Ε. στην Κύπρο», αναφερόμαστε στο όριο μεταξύ ελεύθερων περιοχών και κατεχομένων –από την Τουρκία– περιοχών της Κυπριακής Δημοκρατίας. Το ιστορικό χάραξης της Πράσινης Γραμμής, συνδέεται άμεσα με την

πόλη της Λευκωσίας. Η σημερινή μορφή της διαχωριστικής αυτής γραμμής, δεν αποτελεί αποτέλεσμα μόνο των γεγονότων της εισβολής του 1974 που έλαβαν χώρα στο νησί, αλλά σχετίζονται και με τις κοινωνικοπολιτικές εξελίξεις που διαδραματίστηκαν στη δεκαετία του 1960.

Η Πράσινη Γραμμή (που ονομάστηκε έτσι γιατί το μελάνι με το οποίο ο υπεύθυνος των Ηνωμένων Εθνών χάραξε πάνω στο χάρτη της πόλης τη γραμμή αντιπαράταξης ήταν πράσινο), δημιουργήθηκε για πρώτη φορά το 1963 κατόπιν συμφωνίας μεταξύ Ελληνοκυπρίων, Τουρκοκυπρίων και Άγγλων, καθώς μετά από μία συνταγματική κρίση ακολούθησαν συγκρούσεις μεταξύ Ελληνοκυπρίων και Τουρκοκυπρίων με αποτέλεσμα η πρωτεύουσα Λευκωσία να χωριστεί σε Ελληνοκυπριακό και Τουρκοκυπριακό τομέα.

Εικόνα 14: Αεροφωτογραφία του 1963 – Η διαίρεση του Περιτειχισμένου Τμήματος της Λευκωσίας από την Πράσινη Γραμμή



Πηγή: www.nicosia.org.cy

Σκοπός της εν λόγω δημιουργίας ήταν να αποτραπεί η κλιμάκωση της έντασης και των διακοινοτικών ταραχών στο νεοσύστατο ακόμα κράτος της Κυπριακής Δημοκρατίας. Στα πρώιμα τότε στάδια της χάραξής της, ήταν περιορισμένη στα εδάφη της πρωτεύουσας Λευκωσίας, παρουσιάζοντας έτσι γεωγραφική ασυνέχεια, ενώ αργότερα επεκτάθηκε στα σημεία όπου υπήρχαν τουρκοκυπριακοί θύλακες. Από τον Μάρτιο του 1964, η φύλαξή της ανατέθηκε στον Ο.Η.Ε.. Δέκα χρόνια αργότερα, το 1974

η Πράσινη Γραμμή επεκτάθηκε κατά πολύ λόγω της εισβολής των Τούρκων στο νησί (www.el.wikipedia.org/wiki).

Η Πράσινη Γραμμή ακολουθώντας την πορεία του Πεδιαίου ποταμού κατά μήκος της πόλης, χαρακτηρίζει τα σημεία συνάντησης των ελληνικών και τουρκικών στρατευμάτων κατά τη διάρκεια των συγκρούσεων του 1963 (www.el.wikipedia.org/wiki). Αυτή η γραμμή έχει προσδώσει ένα ιδιαίτερο χαρακτήρα στη Λευκωσία, που από τότε αποτελεί μία πόλη συνόρων.

Οι πολιτικές και εθνικές αντιλήψεις καθεμιάς από τις κοινότητες αντικατοπτρίζονται σε αρκετά σημεία της περιοχής γύρω από την Πράσινη Γραμμή. Με όμοιο τρόπο, Ε/Κ και Τ/Κ χρησιμοποιούν την περιοχή που τους αντιστοιχεί γύρω από την Πράσινη Γραμμή για να υψώσουν τον εθνικισμό τους και να υποστηρίξουν την εθνική τους ταυτότητα. Διαφημιστικές πινακίδες, φωτογραφίες θυμάτων και αγνοουμένων από την εισβολή, παρουσιάζουν τις διαφορετικές αντιλήψεις γύρω από την ιστορία του τόπου. Η διαφορετική αντίληψη κάθε πλευράς, φανερώνεται και από τις διαφορετικές ονομασίες που της έχει αποδοθεί. Η Ε/Κ πλευρά αποκαλεί αλλιώς την Πράσινη Γραμμή, ως Γραμμή του Αίσχους, ενώ οι Τ/Κ την έχουν ονομάσει «ara bolgesi», δηλαδή ενδιάμεση περιοχή, καθώς και «sinir» που σημαίνει όριο.

Την ίδια στιγμή, οι Ε/Κ βλέπουν την Πράσινη Γραμμή ως σύμβολο ενός προσωρινού διαχωρισμού που μελλοντικά θα πάψει να υπάρχει, εν αντιθέσει με τους Τ/Κ που αντιμετωπίζουν καθεμιά από τις δύο κοινότητες ως αυτόνομες. Οι διαφορετικές προοπτικές και αντιλήψεις (σε πολιτικό επίπεδο) των δύο κοινοτήτων είναι εμφανείς και σε άλλα σημεία, καθώς οι προσωρινοί αμμόσακκοι και τα συρματοπλέγματα που έστησαν οι Ε/Κ κατά μήκος της Πράσινης Γραμμής, αντιπαραβάλλονται με τους τσιμεντότοιχους που έκτισαν οι Τ/Κ (www.macalester.edu).

Εικόνες 15 – 17: Διαφορετικές Απόψεις της Διαχωριστικής Πράσινης Γραμμής κατά μήκος της Λευκωσίας



Πηγή: www.macalester.edu

Η “γένεση” της Πράσινης Γραμμής από τα εδάφη της Λευκωσίας, δηλώνει πως ο χωρικός και κοινωνικός διαχωρισμός που υπέστη ο δήμος στη δομή του, αποτέλεσε διαδικασία η οποία ξεκίνησε να υλοποιείται αρκετά πριν οι κοινωνικοπολιτικές συγκρούσεις εντατικοποιηθούν και επεκταθούν σε ολόκληρη την επικράτεια του νησιού. Αυτό επηρέασε περισσότερο αρνητικά τη Λευκωσία σε σχέση τις λοιπές περιοχές του νησιού, καθώς η πόλη βρέθηκε νωρίτερα αντιμέτωπη με τις συνέπειες του διαχωρισμού.

Το γεγονός επιβεβαιώνεται αν παρακολουθήσει κανείς την αναπτυξιακή πορεία του δήμου. Σύμφωνα με το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως (2003), πριν τη δεκαετία του 1940 η σταδιακή και σχετικά αργή πολεοδομική ανάπτυξη της ευρύτερης αστικής Λευκωσίας οδήγησε και συνετέλεσε ουσιαστικά στη συγκέντρωση των πλείστων βασικών λειτουργιών στο Αστικό Κέντρο του Δήμου Λευκωσίας. Αυτό έδωσε ουσιαστική ώθηση στο δήμο ώστε να αναπτυχθεί περισσότερο από κάθε άλλη περιοχή της ευρύτερης αστικής περιοχής της Λευκωσίας και να γνωρίσει αλματώδη ανάπτυξη.

Ωστόσο, η Τουρκική εισβολή που οδήγησε στην εδραίωση της δυναμικής της Πράσινης Γραμμής, αποτέλεσαν τροχοπέδη στη συνέχιση της ανάπτυξης. Έχοντας υποστεί κοινές αρνητικές συνέπειες, τόσο στην Ε/Κ, όσο και στην Τ/Κ κοινότητα, η συνεχιζόμενη διχοτόμηση δημιούργησε φυγόκεντρες τάσεις για μετακίνηση του πληθυσμού και των οικονομικών δραστηριοτήτων προς τα προάστια (Planning Bureau, 2003).

Η επέκταση των επιπτώσεων του διαχωρισμού σε δύο εθνικές γεωγραφικές ενότητες στο σύνολο της αστικής περιοχής της Λευκωσίας, δημιούργησαν μία σειρά αναπτυξιακών διεργασιών στη χωρική δομή του συμπλέγματος αυτού οι οποίες έχουν άμεσο αντίκτυπο στην πόλη.

Συγκεκριμενοποιώντας είναι γεγονός ότι η ύπαρξη της Πράσινης Γραμμής έχει οδηγήσει στην υποβάθμιση της κεντρικότητας της παλιάς πόλης και την έχει μετατρέψει σε μία «πόλη – σύνορο» ή μία «ακραία ζώνη» οριακής σημασίας. Ο ψυχολογικός παράγοντας, ο οποίος συνοδεύεται στις περιπτώσεις ακριτικών περιοχών, οδήγησε στην αναγκαστική μετεγκατάσταση βασικών και σημαντικών χρήσεων και δημόσιων υπηρεσιών σε άλλες περιοχές της αστικής περιοχής της Λευκωσίας. Παρόλο που η Πράσινη Γραμμή είναι ένα αόρατο και άκτιστο σύνορο, εμφανίζει πανομοιότυπα χαρακτηριστικά με αυτά του πρώην Τείχους του Βερολίνου, αφού χωρίζει τις δύο κοινότητες της Κύπρου και απαγορεύει την ανθρώπινη αλληλεπίδραση.

Εικόνες 18 και 19: Τα Εσωτερικά Σύνορα στην πόλη της Λευκωσίας – Χαρακτηριστικές Περιπτώσεις από Εγκαταλελειμμένες Περιοχές εντός της Νεκρής Ζώνης



Πηγή: www.googleearth.com

Η παρουσία της Πράσινης Γραμμής και της Νεκρής Ζώνης, αλλά και η έλλειψη αλληλεπίδρασης μεταξύ του ελεύθερου τμήματος και του κατεχόμενου έπαιξαν καθοριστικό ρόλο στη χωρική δομή της ευρύτερης αστικής περιοχής της Λευκωσίας, η οποία επηρεάζει άμεσα και την ίδια την πόλη της Λευκωσίας. Αυτοί οι παράγοντες οδήγησαν στη μεταμόρφωση της δομής του εν λόγω χώρου και στην αποσύνθεση της οντότητάς της. Πιο συγκεκριμένα, στην πάροδο της τριετίας 1973–1976, ο πληθυσμός της αστικής Λευκωσίας στο ελεύθερο τμήμα αυξήθηκε κατά 40%. Αυτό συνέβη εξαιτίας της εισροής προσφύγων από το βορειότερο τμήμα του νησιού και της κυβερνητικής πολιτικής για παροχή στέγης σε ένα μεγάλο αριθμό προσφύγων σε οργανωμένες οικιστικές περιοχές (μεγάλα οικιστικά κτήματα) στα προάστια και πιο συγκεκριμένα στις νοτιότερες παρυφές της αστικής περιοχής της Λευκωσίας.

Εικόνα 20: Χαρακτηριστική Περίπτωση Νεοαναγερθέντος τότε Προσφυγικού Οικισμού σε Προάστιο της Λευκωσίας



Πηγή: www.macalester.edu

Η κυβερνητική πολιτική –αν και ορθή κάτω από τις συγκεκριμένες συνθήκες και τις κοινωνικές πιέσεις της μεταπολεμικής περιόδου– αποτέλεσε ένα από τους κύριους λόγους για τη συνεχιζόμενη επέκταση της οικιστικής χρήσης στο νότιο τμήμα της αστικής περιοχής της Λευκωσίας ώστε να είναι δυνατή η ενσωμάτωση των οικιστικών κτημάτων με τους πρόσφυγες στην αστική δομή. Επιπλέον, προσφυγικοί οικισμοί

κτίστηκαν σε παρακείμενες της Νεκρής Ζώνης περιοχές απότερος σκοπός των οποίων ήταν η επανακατοίκησή τους⁵ (Demetriou, 2005).

Η συνεχιζόμενη οικιστική επέκταση της αστικής Λευκωσίας προς νοτιότερες κατευθύνσεις—ως άμεση συνέπεια της εισροής χιλιάδων προσφύγων από τα τουρκοκρατούμενα σήμερα βόρεια εδάφη—, οδήγησαν στην ανάπτυξη και άλλων χρήσεων και δραστηριοτήτων οι οποίες σήμερα ανταγωνίζονται τις αντίστοιχες με αυτές της πόλης της Λευκωσίας. Η ενδυνάμωση της κοινωνικής και οικονομικής δομής των προαστίων και η αντιστρόφως ανάλογη αναπτυξιακή πορεία του Δήμου Λευκωσίας αποτελούν πλέον γεγονός.

Σήμερα, βασικό γνώρισμα των παλιών συνοικιών του Δήμου Λευκωσίας είναι η

① υποβάθμιση της ποιότητας ζωής και του αστικού περιβάλλοντος, ② η πληθυσμιακή αποψίλωση, η οικονομική στασιμότητα και η ④ ανεπάρκεια πράσινων υπαίθριων χώρων και ⑤ χώρων στάθμευσης.

⑥ Εγκαταλειμμένες οικοδομές και ουσιώδεις ελλείψεις στην παροχή κοινοτικών και άλλων υπηρεσιών απειλούν τη δυνατότητα λειτουργικής επιβίωσης



ευρύτερων αστικών συνόλων, αλλά και τη δυνατότητα συντήρησης αξιόλογων δειγμάτων αρχιτεκτονικής και πολιτιστικής κληρονομιάς.

Η σταδιακή υποβάθμιση της περιοχής του δήμου, έχει οδηγήσει στην περιορισμένη προσέλκυση πληθυσμού για μόνιμη εγκατάσταση, αλλά και για πραγματοποίηση επενδύσεων οικονομικής και εμπορικής φύσεως. Η αναμενόμενη μείωση στις τιμές των ενοικίων, φέρει σήμερα το δήμο στην ολότητα του αντιμέτωπο με την εγκατάσταση αυξημένου αριθμού αλλοδαπών, οι οποίοι αποτελούν εκ των πραγμάτων μία ευαίσθητη κοινωνική ομάδα, χαμηλών εισοδημάτων. Το γεγονός

⁵ Επιτυχή παραδείγματα τέτοιων οικισμών αποτελούν η γειτονιά Τακτελκαλέ στον Περιτειχισμένο τομέα της Λευκωσίας, ο Άγιος Ανδρέας (ενορία του Δήμου Λευκωσίας) και η περιοχή Πλατύ στο προάστιο της Αγλαντζιάς.

συνυπάρχει με την διείσδυση οχληρών και μη φιλικών περιβαλλοντικά εγκαταστάσεων, όπως εργαστήρια και αποθήκες, χρήσεις οι οποίες είναι ασύμβατες με τις επιτρεπόμενες και θεσμοθετημένες χρήσεις.

Εικόνες 21 και 22: Υποβαθμισμένες Περιοχές στο Περιτειχισμένο Τμήμα της Λευκωσίας

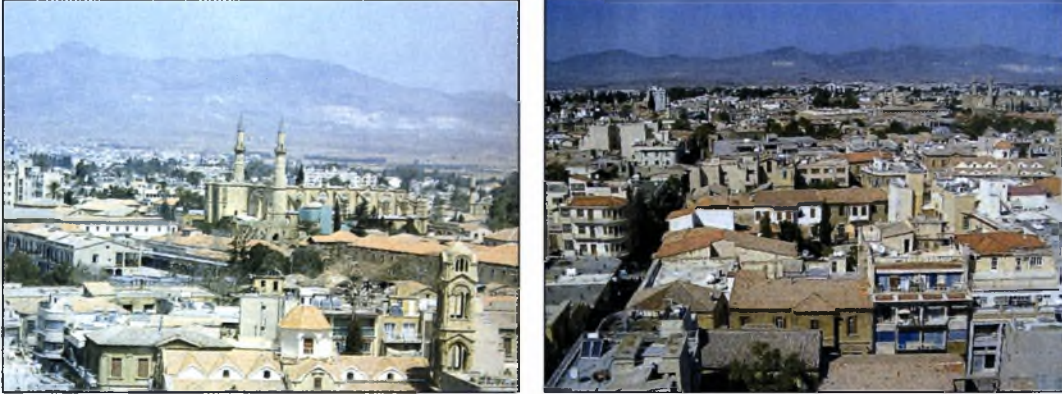


Πηγή: www.googleearth.com

Αρνητικά στην κοινωνική και οικονομική ανάπτυξη του δήμου συμβάλει και η δύσκολη πρόσβαση σε αυτή που σχετίζεται με τη φυσική απομόνωση, την ανεπάρκεια των απαραίτητων δικτύων δημόσιων μέσων μεταφοράς και την έλλειψη δημόσιων μέσων μεταφοράς (Planning Bureau, 2003).

Συνολικά, η επέκταση του προβλήματος της ύπαρξης της Πράσινης Γραμμής και στον ευρύτερο χώρο του αστικού συμπλέγματος της Λευκωσίας, δημιουργεί τις συνθήκες που σταδιακά επιτείνουν την πολεοδομική παραμόρφωση της περιοχής και επηρεάζει καίρια τους πλείστους τομείς ανάπτυξης καθώς και τη λειτουργική οργάνωση της πρωτεύουσας. Επιπλέον, δημιουργεί τεράστια προβλήματα ανάπτυξης για ευρείες αστικές περιοχές, προκαλεί πιέσεις για ανάπτυξη στις παρυφές της πόλης και περιορίζει ουσιαδώς τις επιλογές για ορθολογικό πολεοδομικό σχεδιασμό (Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, 2003).

Εικόνες 23 και 24: Παλιές Συνοικίες της Περιτειχισμένης πόλης



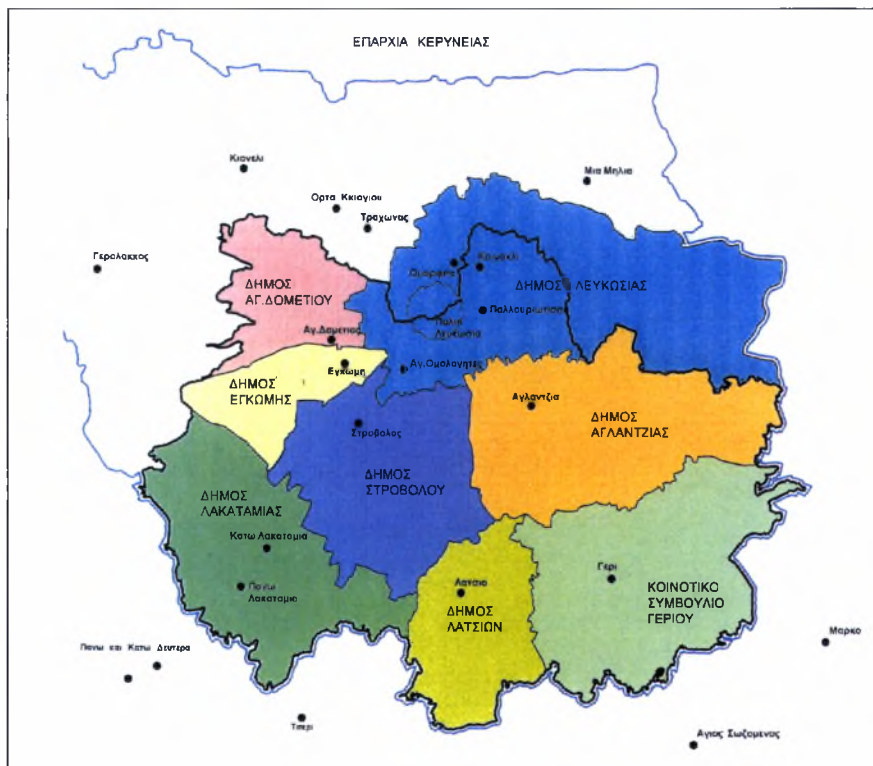
Πηγή: www.googleearth.com

4.4.1 Κατανομή Πληθυσμού και Θέσεων Εργασίας στο Ελεύθερο και Κατεχόμενο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας

Η στασιμότητα η οποία χαρακτηρίζει το πολιτικό πρόβλημα στην Κύπρο, έχει οδηγήσει στην παγίωση ορισμένων προβλημάτων. Ο Δήμος Λευκωσίας, έχει αναπόφευκτα υποστεί τις αρνητικές συνέπειες της στρατιωτικής εισβολής των Τούρκων και ένα από τα καίρια προβλήματα με τα οποία οι τοπικές αρχές και των δύο κοινοτήτων έρχονται αντιμέτωπες, είναι η αδυναμία άσκησης ενιαίου πολεοδομικού σχεδιασμού και προγραμματισμού ανάπτυξης. Παρόλα αυτά, η ανάγκη για ορθολογικό σχεδιασμό δεν παύει να υφίσταται και για αυτό η ανάπτυξη της καθεμιάς περιοχής, ρυθμίζεται από τα αντίστοιχα «Τοπικά Σχέδια», τα οποία μαζί καλύπτουν την Ευρύτερη Περιοχή της Λευκωσίας (Χάρτης 2). Η προετοιμασία και εφαρμογή των επιμέρους Τοπικών Σχεδίων, έγινε κάτω από δύο ξεχωριστές νομοθεσίες, με κοινά, αλλά και διαφορετικά χαρακτηριστικά. Προωθώντας συγκεκριμένες στρατηγικές, πολιτικές και μέτρα που βασίζονται στην αρχή της βιώσιμης ανάπτυξης, τα δύο Τοπικά Σχέδια καταλήγουν σε κοινά στοιχεία, τα οποία αφορούν στον έλεγχο των χρήσεων γης, το ποιοτικό περιβάλλον, τη συνοχή της πόλης και την αποθάρρυνση της άναρχης δόμησης της ευρύτερης αστικής περιοχής της Λευκωσίας.

Στο νότιο τμήμα, το Τοπικό Σχέδιο καλύπτει την περιοχή του ελεύθερου τμήματος του δήμου, έξι προαστιακούς δήμους και το αστικοποιημένο χωριό Γερίου, τα οποία καλύπτουν συνολική έκταση 175 km² και περιλαμβάνουν πληθυσμό 200.000 κατοίκων.

Εικόνα 25: Το Αστικό Σύμπλεγμα της Ελεύθερης Λευκωσίας, έτσι όπως ορίζεται από το Τοπικό Σχέδιο



Πηγή: Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, 2003

Στο βόρειο τμήμα, το Τοπικό Σχέδιο καλύπτει το κατεχόμενο τμήμα του Δήμου Λευκωσίας, δύο αγροτικούς δήμους και τρία χωριά, μία περιοχή 166 km² και πληθυσμό περίπου 51.300 κατοίκων (Nicosia Municipality, 2004).

Ο ρόλος των Τοπικών Σχεδίων στην ανάπτυξη του Δήμου Λευκωσίας, υπήρξε καίριος και ουσιαστικός, καθώς περιέλαβαν στρατηγικές οι οποίες όφειλαν να προωθήσουν την ορθολογική ανάπτυξη και των προαστίων. Ακολουθώντας τις αρχές των Τοπικών Σχεδίων, αλλά και στα πλαίσια της αποκεντρωσής του, τόσο στο ελεύθερο, όσο

και στο κατεχόμενο τμήμα του, ο Δήμος Λευκωσίας, φαίνεται να έρχεται αντιμέτωπος και να συγκρούεται με την αναπτυξιακή πορεία των προαστίων και τις δυναμικές που αυτά παρουσιάζουν, φαινόμενο πολύ εντονότερο στον Ε/Κ τομέα.

Η άναρχη αστική ανάπτυξη και αύξηση των θέσεων εργασίας και απασχόλησης που παρατηρείται στα περιφερειακά τμήματα, ταυτόχρονα με την πληθυσμιακή και οικονομική ύφεση που υφίστανται ο δήμος, είναι τάσεις οι οποίες αντανακλώνται μέσα από τη μελέτη δύο αναπτυξιακών δεικτών: του πληθυσμού και των θέσεων εργασίας.

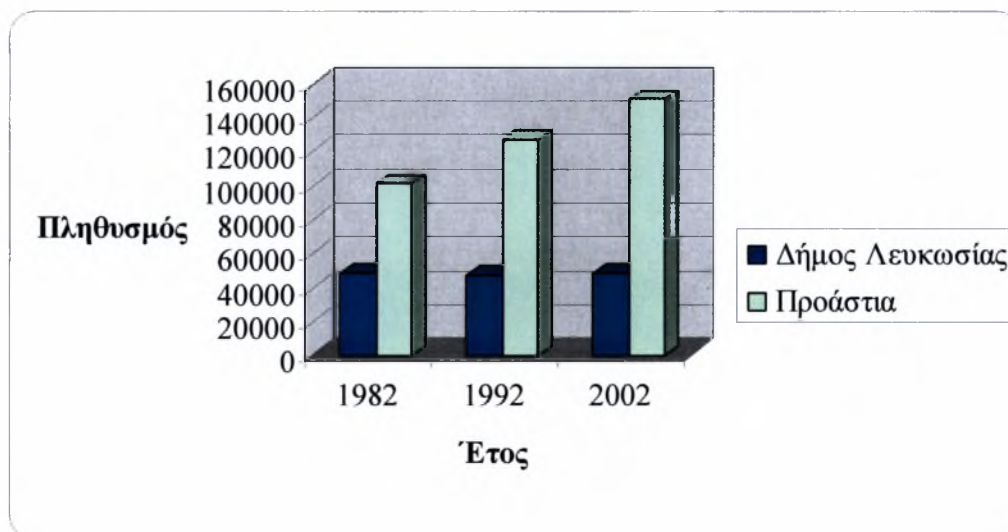
Στη συνέχεια παρατίθενται πίνακες και διαγράμματα, τα οποία παρουσιάζουν τα στοιχεία που σχετίζονται με τις μεταβολές του πληθυσμού και των θέσεων εργασίας σε συγκεκριμένα έτη καταγραφής, τόσο στο ελεύθερο και κατεχόμενο τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και των αντίστοιχων προαστίων τους ξεχωριστά, όσο και στο σύνολο του δήμου ως μία ενιαία χωρική ενότητα.

Πίνακας 1.α: Κατανομή Πληθυσμού στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και των Προαστίων, κατά τα Έτη 1982, 1992 και 2002

Έτος	Πληθυσμός		
	Ευρύτερη Αστική Περιοχή Λευκωσίας	Δήμος Λευκωσίας	Προάστια
1982	148.900	48.200	100.700
Μερίδιο Πληθυσμού (%)	100%	32%	68%
1992	174.018	47.036	126.982
Μερίδιο Πληθυσμού (%)	100%	27%	73%
2002	198.194	47.832	150.362
Μερίδιο Πληθυσμού (%)	100%	24%	76%

Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία, Ιδία Επεξεργασία

Διάγραμμα 1: Κατανομή Πληθυσμού στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και των Προαστίων, κατά τα Έτη 1982, 1992 και 2002



Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία, Ιδία Επεξεργασία

Πίνακας 1.β: Πληθυσμιακή Μεταβολή στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και των Προαστίων

Χρονική Περίοδος	Πληθυσμιακή Μεταβολή		
	Ευρύτερη Αστική Περιοχή Λευκωσίας	Δήμος Λευκωσίας	Προάστια
1982 – 1992	+25.118	- 1.164	+ 26.282
Ποσοστό Μεταβολής (%)	100%	- 4,6%	+ 104,6%
1992 – 2002	+ 24.176	+ 796	+ 23.380
Ποσοστό Μεταβολής (%)	100%	+ 3%	+ 97%
1982 – 2002	+ 49.294	- 368	+ 49.662
Ποσοστό Μεταβολής (%)	100%	- 0,7%	+ 100,7%

Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία, Ιδία Επεξεργασία

Όπως φαίνεται παραπάνω στους Πίνακες 1.α και 1.β ο Δήμος Λευκωσίας σημείωσε μία πληθυσμιακή πτώση από 48.200 κατοίκους το 1982, στους 47.832 το 2002. Το μερίδιο πληθυσμού του δήμου στον συνολικό πληθυσμό της μείζονος αστικής περιοχής της Λευκωσίας, μειώθηκε από 32% σε 24% αντίστοιχα. Κατά τη διάρκεια της τελευταίας δεκαετίας (1992–2002), κατάφερε να προσελκύσει και να συγκεντρώσει μόνο

το 3% της συνολικής πληθυσμιακής αύξησης που παρουσιάστηκε στην ευρύτερη αστική περιοχή Λευκωσίας, όταν το υπόλοιπο ποσοστό (97%) της αύξησης διασκορπίστηκε και συγκεντρώθηκε στις υπόλοιπες περιοχές της αστικής Λευκωσίας, δηλαδή στα προάστια.

Μία πανομοιότυπη εικόνα, παρουσιάζεται και στη συνέχεια (Πίνακες 2.α και 2.β), που αφορά στην κατανομή των θέσεων εργασίας κατά τη διάρκεια της εικοσαετίας 1980–2000 στην περιοχή του ελεύθερου τμήματος του Δήμου Λευκωσίας και των προαστίων.

Πίνακας 2.α: Κατανομή Θέσεων Εργασίας στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και των Προαστίων κατά τη Χρονική Περίοδο 1980–2000

Έτος	Θέσεις Εργασίας		
	Ευρύτερη Αστική Περιοχή Λευκωσίας	Δήμος Λευκωσίας	Προάστια
1980	62.427	34.977	27.450
Ποσοστό Επί των Συνολικών Θέσεων Εργασίας (%)	100%	56%	44%
1990	83.834	47.920	35.914
Ποσοστό Επί των Συνολικών Θέσεων Εργασίας (%)	100%	57%	43%
2000	101.389	48.824	52.565
Ποσοστό Επί των Συνολικών Θέσεων Εργασίας (%)	100%	48%	52%

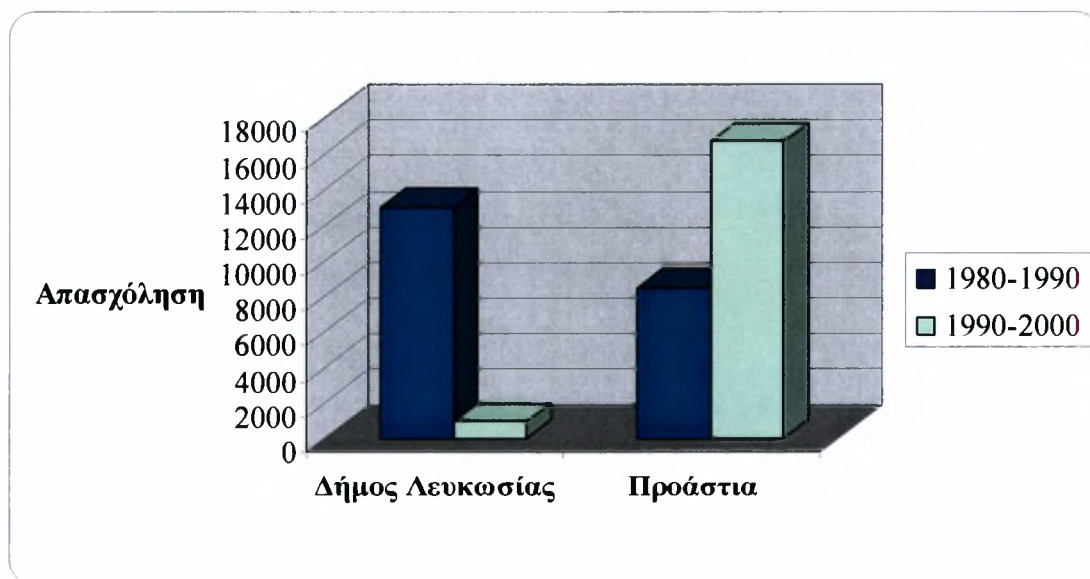
Πηγή: Δήμος Λευκωσίας (2004), Ιδία Επεξεργασία

Πίνακας 2.β: Μεταβολή Θέσεων Εργασίας στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και των Προαστίων κατά τη Χρονική Περίοδο 1980–2000

Χρονική Περίοδος	Μεταβολή Θέσεων Εργασίας		
	Ευρύτερη Αστική Περιοχή Λευκωσίας	Δήμος Λευκωσίας	Προάστια
1980 – 1990	+21.407	+12.943	+8.464
Ποσοστό Μεταβολής (%)	100%	60%	40%
1990 – 2000	+17.555	+904	+16.651
Ποσοστό Μεταβολής (%)	100%	5%	95%
1980 – 2000	+ 38.962	+13.847	+25.115
Ποσοστό Μεταβολής (%)	100%	36%	64%

Πηγή: Nicosia Municipality (2004), Ιδία Επεξεργασία

Διάγραμμα 2: Μεταβολή Θέσεων Εργασίας στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και των Προαστίων κατά τη Χρονική Περίοδο 1980–2000



Πηγή: Nicosia Municipality (2004), Ιδία Επεξεργασία

Ο Πίνακας 2.α, καταδεικνύει πως ο Δήμος Λευκωσίας σημείωσε μία αύξηση στις θέσεις εργασίας από 34.977 το 1980, σε 48.824 για το 2000. Το μερίδιο απασχόλησης που αντιστοιχεί στο δήμο έναντι της συνολικής απασχόλησης στην αστική περιοχή της Λευκωσίας, παρουσίασε θετική μεταβολή μεταξύ της δεκαετίας 1980–1990, καθώς

αυξήθηκε ελαφρώς από 56% (1980) σε 57% (1990). Παρόλα αυτά, εξίσου δεν είναι θετική η εικόνα που εμφανίζει ο δήμος σε ότι αφορά τη συμβολή του στη συνολική μεταβολή της απασχόλησης κατά την περίοδο 1990–2000, όπου το αντίστοιχο μερίδιο είναι μόλις 5%, με το υπόλοιπο 95% της αύξησης των θέσεων εργασίας να κατανέμεται εκτός της περιοχής του, στον προαστιακό χώρο. Στο σύνολο της διάρκειας των είκοσι ετών (1980–2000), ο δήμος κατάφερε να προσελκύσει και να συγκεντρώσει το 48% της συνολικής απασχόλησης της μείζονος Λευκωσίας, ενώ τα προάστια υπερίσχυσαν καθώς απορρόφησαν το υπόλοιπο ποσοστό της τάξεως του 52%, εικόνα που δηλώνει μία αναπτυξιακή υστέρηση στο δήμο Λευκωσίας.

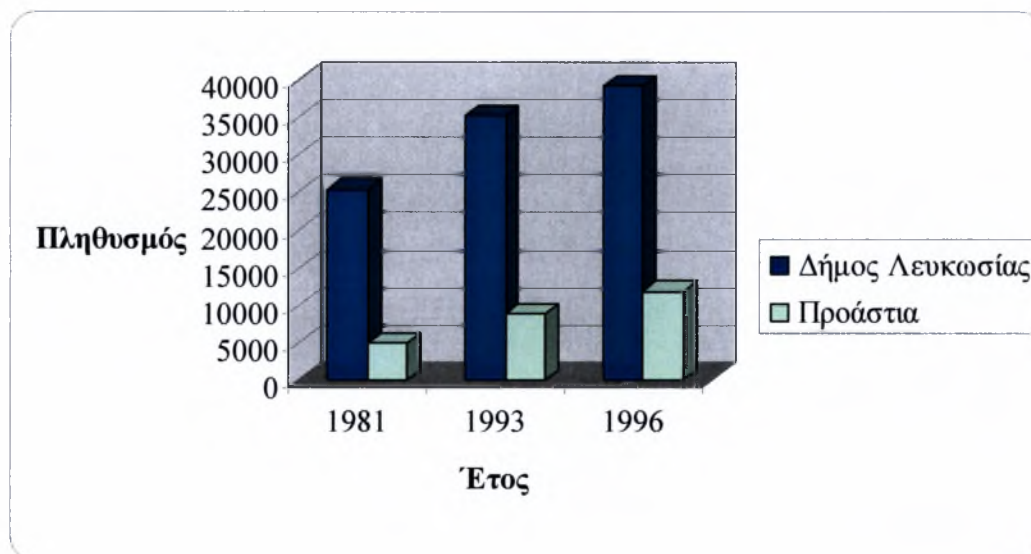
Το αναπτυξιακό προφίλ του Ε/Κ τμήματος του Δήμου Λευκωσίας όσον αφορά την κατανομή και τις μεταβολές του πληθυσμού και των θέσεων εργασίας, συμπληρώνουν αντίστοιχα στοιχεία για το Τ/Κ τμήμα του δήμου, τα οποία ακολούθως θα συγκριθούν.

Πίνακας 3.α: Κατανομή Πληθυσμού στο Κατεχόμενο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και των Προαστίων, κατά τα Έτη 1981, 1993 και 1996

Έτος	Πληθυσμός		
	Ευρύτερη Αστική Περιοχή Λευκωσίας	Δήμος Λευκωσίας	Προάστια
1981	30.424	25.496	4.928
Μερίδιο Πληθυσμού (%)	100%	83%	17%
1993	44.361	35.375	8.986
Μερίδιο Πληθυσμού (%)	100%	80%	20%
1996	51.053	39.176	11.877
Μερίδιο Πληθυσμού (%)	100%	77%	23%

Πηγή: Nicosia Municipality (2004), Ιδία Επεξεργασία

Διάγραμμα 3: Κατανομή Πληθυσμού στο Κατεχόμενο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και των Προαστίων, κατά τα Έτη 1981, 1993 και 1996



Πηγή: Nicosia Municipality (2004), Ιδία Επεξεργασία

Πίνακας 3.β: Πληθυσμιακή Μεταβολή στο Κατεχόμενο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και των Προαστίων κατά τη Χρονική Περίοδο 1981–1993

Χρονική Περίοδος	Πληθυσμιακή Μεταβολή		
	Ευρύτερη Αστική Περιοχή Λευκωσίας	Δήμος Λευκωσίας	Προάστια
1981 – 1993	+13.937	+9.879	+4.058
Ποσοστό Μεταβολής (%)	100%	71%	29%
1993 – 1996	+6.692	+3.801	+2.891
Ποσοστό Μεταβολής (%)	100%	57%	43%
1981 – 1996	20.629	13.680	6.949
Ποσοστό Μεταβολής (%)	100%	66%	34%

Πηγή: Nicosia Municipality (2004), Ιδία Επεξεργασία

Από τον Πίνακα 3.α παρατηρείται ότι, το 1981 το κατεχόμενο τμήμα του Δήμου Λευκωσίας φιλοξενούσε το 83% του συνολικού πληθυσμού της βόρειας μείζονος Λευκωσίας, με το αντίστοιχο ποσοστό για το 1996 να μειώνεται και να προσεγγίζει το 77%. Επίσης, από τον Πίνακα 3.β φαίνεται ότι για την περίοδο 1981–1993 στον

κατεχόμενο τομέα του δήμου, ο πληθυσμός αυξήθηκε κατά 71%, ενώ κατά την περίοδο 1981–1996 η αύξηση ήταν της τάξης του 66%.

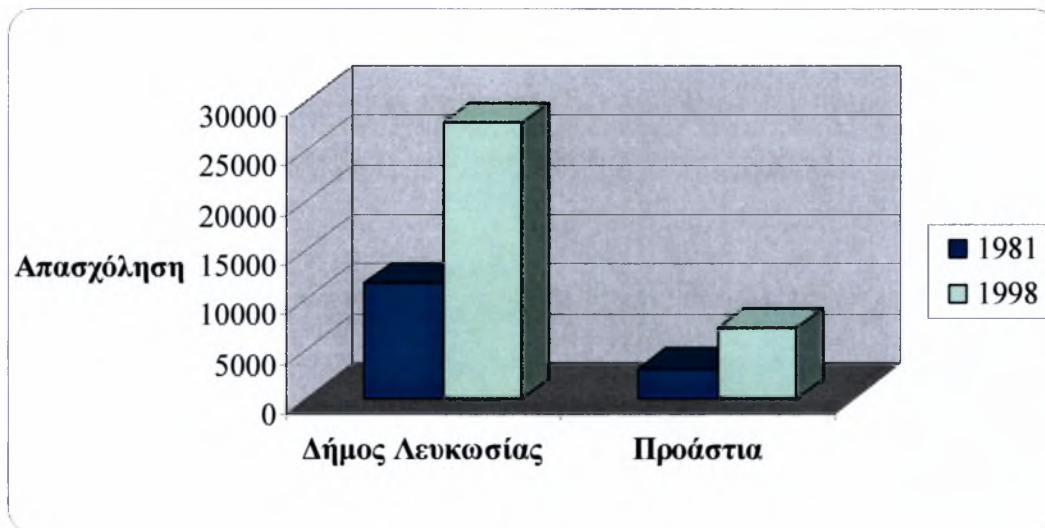
Συγκρίνοντας, τις πληθυσμιακές μεταβολές στο ελεύθερο και κατεχόμενο τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και των προαστίων, μπορεί να ειπωθεί πως σε ότι αφορά την ικανότητα συγκράτησης του πληθυσμού, το ελεύθερο τμήμα του δήμου, εμφανίζεται να υστερεί σε σχέση με το Τ/Κ. Το μερίδιο πληθυσμού της ελεύθερης περιοχής του δήμου στο συνολικό πληθυσμό της μεζονος Λευκωσίας, είναι μικρότερο από αυτό των προαστίων σε όλα τα έτη απογραφής, σε αντίθεση με την κατεχόμενη περιοχή όπου ο Δήμος Λευκωσίας εμφανίζει μεγαλύτερα μερίδια πληθυσμού από ότι τα προάστια στον αντίστοιχο συνολικό πληθυσμό του Τοπικού Σχεδίου. Επιπλέον, στο ελεύθερο τμήμα του Δήμου Λευκωσίας δεν παρατηρήθηκαν αρνητικές μεταβολές όπως συνέβη στο κατεχόμενο και κατά επέκταση συνέλαβε μόνο θετικά στις πληθυσμιακές μεταβολές (αυξήσεις) του πληθυσμού του Τοπικού Σχεδίου, εν αντιθέσει με το ελεύθερο τμήμα όπου η συμβολή του στην αύξηση του πληθυσμού του αντίστοιχου Τοπικού Σχεδίου ήταν αρνητική.

Πίνακας 4: Κατανομή Θέσεων Εργασίας στο Κατεχόμενο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και των Προαστίων κατά τα Έτη 1981 και 1998

Έτος	Θέσεις Εργασίας		
	Ευρύτερη Αστική Περιοχή Λευκωσίας	Δήμος Λευκωσίας	Προάστια
1981	14.770	11.671	3.099
Ποσοστό Επί των Συνολικών Θέσεων Εργασίας (%)	100%	79%	21%
1998	34.949	27.856	7.093
Ποσοστό Επί των Συνολικών Θέσεων Εργασίας (%)	100%	80%	20%
	Μεταβολή Θέσεων Εργασίας		
1981 – 1998	+20.179	+16.185	+3.994
Ποσοστό Μεταβολής (%)	100%	80%	20%

Πηγή: Nicosia Municipality (2004), Ιδία Επεξεργασία

Διάγραμμα 4: Κατανομή Θέσεων Εργασίας στο Κατεχόμενο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και των Προαστίων κατά τα Έτη 1981 και 1998



Πηγή: Nicosia Municipality (2004), Ιδία Επεξεργασία

Από τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα (Πίνακας 4), προκύπτει ότι οι θέσεις εργασίας στο κατεχόμενο τμήμα του Δήμου Λευκωσίας υπερτερούν σε σχέση με τις αντίστοιχες που παρατηρούνται στα προάστια, συγκεντρώνοντας σαφώς μεγαλύτερα ποσοστά συμβολής στη συνολική απασχόληση της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Επίσης, προκύπτει ότι από το 1981 έως το 1998 διατήρησε το ποσοστό του επί των συνολικών θέσεων εργασίας, καθώς κατάφερε να προσελκύσει ίσα ποσοστά αύξησης με τα προάστια.

Συγκριτικά με το ελεύθερο τμήμα του δήμου, το κατεχόμενο εμφανίζει δυναμικότερη εικόνα όσον αφορά την κατανομή των θέσεων εργασίας σε αυτόν και τα προάστια. Οι θέσεις εργασίας στο ελεύθερο τμήμα της μείζονος Λευκωσίας στη δεκαετία 1980–2000, απορροφήθηκαν σε ποσοστό 48% από τα προάστια και 52% από το Δήμο Λευκωσίας. Το γεγονός, αναδεικνύει τις τάσεις αποκέντρωσης και εγκατάστασης λειτουργιών και δραστηριοτήτων προς τις νότιες παρυφές της περιοχής και την έντονη και γοργή ανάπτυξη που έλαβε χώρα στα προάστια μετά την τουρκική εισβολή, μέρος της οποίας ανάπτυξης απορροφήθηκε από την περιοχή του δήμου. Ο ίδιος ο Δήμος Λευκωσίας, πλήγηκε από την ανάπτυξη των προαστίων, μειονεκτώντας ως προς τη

δυνατότητα συγκράτησης των θέσεων απασχόλησης, αλλά και του πληθυσμού, καθώς η ανάπτυξη των προαστίων ήταν ουσιαστικής φύσεως, σημείωσε πρόοδο και τις κατάλληλες προϋποθέσεις ενός υγιούς ανταγωνισμού με αυτόν του δήμου.

Παρόλα αυτά, οι δυνατότητες ανάπτυξης του Δήμου Λευκωσίας στο κατεχόμενο τμήμα σε σχέση με τον αντίστοιχο χώρο των προαστίων, φαίνονται καλύτερες, καθώς κατά τη χρονική περίοδο 1981–1998 κατάφερε να συγκρατήσει το 80% των θέσεων απασχόλησης. Το γεγονός βέβαια, συνδέεται με τον αγροτικό χαρακτήρα των προαστίων του βόρειου τμήματος της Λευκωσίας, ο οποίος δημιουργεί περιορισμένες δυνατότητες ανάπτυξης πληθώραν και εξειδικευμένων δραστηριοτήτων και λειτουργιών πέραν των αγροτικών. Αυτό προφανώς οδήγησε στη συγκέντρωση των περισσότερων δραστηριοτήτων εντός της περιοχής του Δήμου Λευκωσίας, ο οποίος αποτελεί το διοικητικό κέντρο της περιοχής.

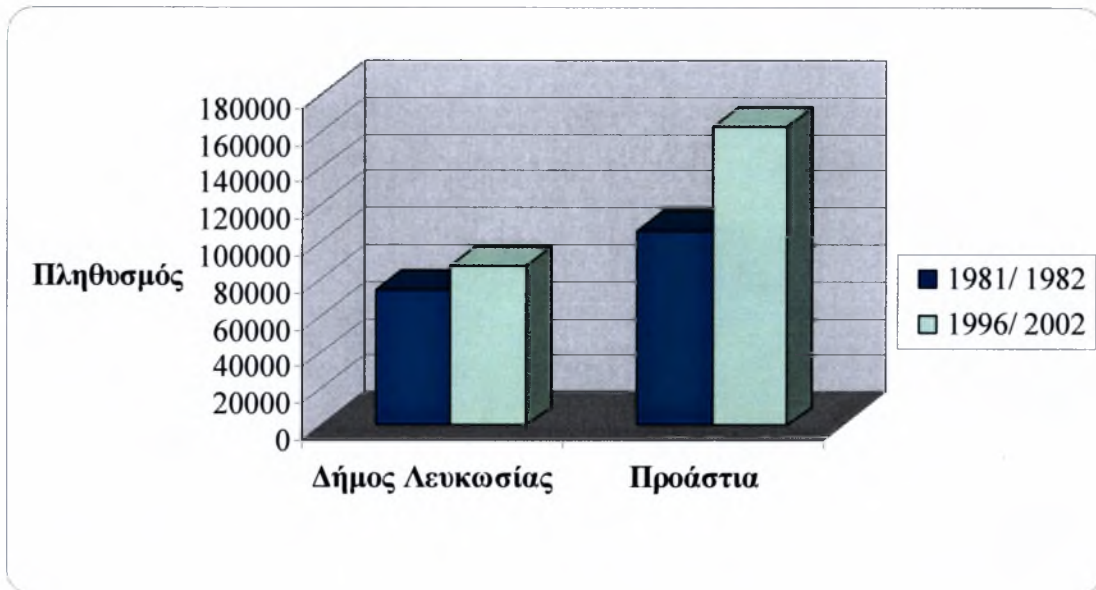
Τα επιμέρους και συγκρινόμενα χαρακτηριστικά των δύο τμημάτων του Δήμου Λευκωσίας και του προαστιακού τους χώρου –έτσι όπως τα Τοπικά Σχέδια καθόρισαν–, συμπληρώνουν τα χαρακτηριστικά στοιχεία πληθυσμού και θέσεων εργασίας που αφορούν στην ολόκληρα του δήμου, τα οποία παρουσιάζονται παρακάτω.

Πίνακας 5: Κατανομή Πληθυσμού στο Ελεύθερο και Κατεχόμενο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και των Προαστίων

Έτος	Πληθυσμός		
	Ευρύτερη Αστική Περιοχή Λευκωσίας	Δήμος Λευκωσίας	Προάστια
1981/ 1982	179.324	73.696	105.628
Μερίδιο Πληθυσμού (%)	100%	41%	59%
1996/ 2002	249.247	87.008	162.239
Μερίδιο Πληθυσμού (%)	100%	35%	65%
	Πληθυσμιακή Μεταβολή		
1981/ 1982 – 1996/ 2002	+69.923	+13.312	+56.611
Ποσοστό Μεταβολής (%)	100%	19%	81%

Πηγή: Nicosia Municipality (2004), Στατιστική Υπηρεσία, Ίδια Επεξεργασία

Διάγραμμα 5: Κατανομή Πληθυσμού στο Ελεύθερο και Κατεχόμενο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και τα Προάστια



Πηγή: Nicosia Municipality (2004), Στατιστική Υπηρεσία, Ιδία Επεξεργασία

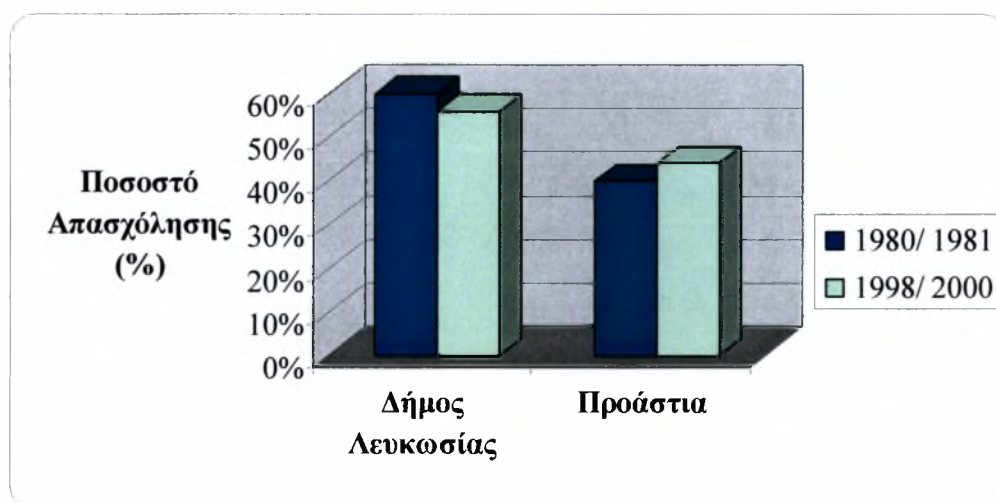
Η συγκέντρωση της πλειοψηφίας του συνολικού πληθυσμού της ελεύθερης και κατεχόμενης μείζονος Λευκωσίας στα προάστια και η πληθυσμιακή υστέρηση του Δήμου Λευκωσίας έναντι των προαστίων, είναι αυτό που προκύπτει από τον Πίνακα 5 και την αντίστοιχη παρουσίαση των στοιχείων στο Διάγραμμα 5. Στο ελεύθερο τμήμα, η πληθυσμιακή διασπορά είναι μεγαλύτερη εξαιτίας των μεγαλύτερων πληθυσμιακών μεγεθών, αλλά και της μικρότερης περιοχής του Δήμου Λευκωσίας συγκριτικά με το κατεχόμενο. Παρά το γεγονός ότι στο κατεχόμενο τμήμα η διασπορά του πληθυσμού είναι λιγότερο έντονη –λόγω της μεγαλύτερης περιοχής του δήμου στο Τοπικό Σχέδιο–, εντούτοις η διαδικασία αποκέντρωσης και μετακίνησης προς τα προάστια βρίσκεται σε εξέλιξη, καθώς τα προάστια αύξησαν το ποσοστό τους επί του συνολικού πληθυσμού και ενώ κατά την περίοδο 1981–1993 βρισκόταν στο 29%, κατά την τριετία 1993–1996 αυξήθηκε φτάνοντας στο 43% (Πίνακας 3.β).

Πίνακας 6: Κατανομή Θέσεων Εργασίας στο Ελεύθερο και Κατεχόμενο Τμήμα του Δήμου
Λευκωσίας και τα Προάστια

Έτος	Θέσεις Εργασίας		
	Ευρύτερη Αστική Περιοχή Λευκωσίας	Δήμος Λευκωσίας	Προάστια
1980/ 1981	77.197	46.648	30.549
Ποσοστό Επί των Συνολικών Θέσεων Εργασίας (%)	100%	60%	40%
1998/ 2000	136.338	76.680	59.658
Ποσοστό Επί των Συνολικών Θέσεων Εργασίας (%)	100%	56%	44%
	Μεταβολή Θέσεων Εργασίας		
1980/ 1981 – 1998/ 2000	+59.141	+30.032	+29.109
Ποσοστό Μεταβολής (%)	100%	51%	49%

Πηγή: Nicosia Municipality (2004), Ιδία Επεξεργασία

Παρατηρώντας τον Πίνακα 6 και το Διάγραμμα 6 που ακολουθεί, προκύπτει η μερική εξασθένηση (-4%) του Δήμου Λευκωσίας σε ότι αφορά τις θέσεις εργασίας και η άνοδος της δυναμικής των προαστίων. Το ποσοστό του δήμου στις συνολικές θέσεις εργασίας της μείζονος Λευκωσίας, μειώθηκε από 60% για το 1980/ 1981 στο 56% για τα έτη 1998/ 2000. Η τάση αύξουσας μεταβολής σε ότι αφορά τις θέσεις απασχόλησης στα προάστια, σύμφωνα και με τα προηγούμενα στοιχεία, οφείλεται στη ραγδαία ανάπτυξη των νότιων (Ε/Κ) προαστίων, των οποίων η αναπτυξιακή φυσιογνωμία μετά την τουρκική εισβολή ενισχύθηκε ταχέως, καταφέροντας να απορροφήσει σημαντικά ποσοστά απασχόλησης από το Δήμο Λευκωσίας.

Διάγραμμα 6: Κατανομή Θέσεων Εργασίας στο Ελεύθερο και Κατεχόμενο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και τα Προάστια

Πηγή: Nicosia Municipality (2004), Ιδία Επεξεργασία

Παρόλα αυτά, μελετώντας συνολικά το Δήμο Λευκωσίας, η εικόνα που παρουσιάζει σε σχέση με τα προάστια σε ότι αφορά τις θέσεις εργασίας, δεν είναι εξίσου αρνητική όσο η αναπτυξιακή του πορεία στα πληθυσμιακά μεγέθη. Η κοινή περίπτωση αναλογία κατανομής των θέσεων απασχόλησης στο δήμο και στα προάστια, καθιστά την οικονομική δυναμική του δήμου ανταγωνίσιμη με αυτή των προαστίων, τα οποία στο κατεχόμενο τμήμα είναι αγροτικού χαρακτήρα και αναπτύσσουν διαφορετικές δραστηριότητες από ότι ο Δήμος Λευκωσίας.

4.4.2 Αναπτυξιακά Προβλήματα

Σύμφωνα με αναφορές του Δήμου Λευκωσίας, ένα προφανές φαινόμενο των τελευταίων είκοσι ετών, είναι η γοργή και έντονη ανάπτυξη των προαστίων, που προηγουμένως αποτελούσαν και συγκροτούσαν τον ανοικτό χώρο της υπαίθρου. Εκτιμώντας ότι στο παρελθόν η ανέγερση της πλειοψηφίας των καινούριων σπιτιών και άλλων κτιρίων γινόταν εντός μίας μικρής ακτίνας από τον ιστορικό πυρήνα, η αυξανόμενη ευημερία και κινητικότητα έχουν σήμερα οδηγήσει σε άτακτη διάχυση των χρήσεων και των λειτουργιών στον ευρύτερο χώρο της αστικής Λευκωσίας.

Οι αιτίες μετατόπισης της ανάπτυξης είναι σύνθετες και αλληλένδετες. Ο Δήμος Λευκωσίας υπέστη ρήξη της κεντρικότητάς του εξαιτίας του πολιτικού προβλήματος που υπάρχει στο νησί. Από το 1963, αλλά κυρίως μετά το 1974, ο δήμος βρίσκεται κατευθείαν αντιμέτωπος με τις συνέπειες λειτουργίας του ως ένας μοιρασμένος δήμος, ως μία μοιρασμένη πόλη και πρωτεύουσα. Η ύπαρξη της Πράσινης Γραμμής ακριβώς στο μέσο της πόλης και στην καρδιά της περιτειχισμένης πόλης, ωθεί και ενθαρρύνει την τάση προαστιοποίησης, η οποία με τη σειρά της καθιστά το Δήμο Λευκωσίας μία δυσμενή επιλογή για οικιστική ανάπτυξη και επιχειρηματική επένδυση, γεγονός το οποίο επιβεβαιώνεται από τους προηγούμενους πίνακες και τα διαγράμματα.

Επιπλέον, η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου στην ελεύθερη περιοχή, χαρακτηρίζεται από διοικητική πολλαπλότητα. Η ελεύθερη περιοχή της μείζονος Λευκωσίας, όπως προαναφέρθηκε συγκροτείται από επτά ξεχωριστές διοικητικές μονάδες (δήμους), ένας εκ' των οποίων είναι ο Δήμος Λευκωσίας και όπου καθένας διακρίνεται από την εκλεγμένη τοπική του αρχή και με τις δικές του αξιώσεις για οικονομική ανάπτυξη. Αυτό με τη σειρά του οδηγεί σε ένα ανταγωνισμό για οικιστική και εμπορική ανάπτυξη και κατά επέκταση προκαλεί εμπόδια ως προς τη συγκράτηση της χωρικής ανάπτυξης. Η διοικητική πολλαπλότητα απουσιάζει στο κατεχόμενο τμήμα, όπου μέχρι σήμερα το μεγαλύτερο χωρικό σύνολο της ευρύτερης περιοχής της Λευκωσίας είναι ο Δήμος Λευκωσίας, στον οποίο έχουν συγκεντρωθεί οι περισσότερες αρμοδιότητες εξαιτίας της μη ύπαρξης άλλων δήμων.

Η αυξανόμενη ταυτοποίηση του κέντρου της Λευκωσίας ως μία περιοχή με έντονα τα σημάδια του πολιτικού προβλήματος και η μετακίνηση του πληθυσμού και των επιχειρήσεων προς τα προάστια, έχουν οδηγήσει στη μείωση της αξίας της γης και των ακινήτων, ιδίως στο τμήμα της περιτειχισμένης πόλης. Ειδικά στην εν λόγω περιοχή, σήμερα φιλοξενούνται μικρά εργαστήρια και βιοτεχνίες οι οποίες καταφέρνουν να επιβιώσουν χάρη στα χαμηλά ενοίκια. Παρόλα αυτά, η ύπαρξή τους συμβάλει στην μείωση θελκτικότητας για οικιστικούς σκοπούς, στην υποβάθμιση της ποιότητας του περιβάλλοντος και στο μειωμένο ενδιαφέρον για επενδυτική ανάπτυξη και επέκταση στην περιοχή.

Αυτή η διαδικασία, εντείνει τη μετατόπιση του πληθυσμού και των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων σε νέες τοποθεσίες στα προάστια, τα οποία είναι πλέον πιο προσβάσιμα στις νέες οικιστικές περιοχές και καλύτερα εξυπηρετούμενα από το επεκτεινόμενο προαστιακό οδικό δίκτυο. Επιπρόσθετα, η μετατόπιση πληθυσμού και επιχειρήσεων και θέσεων εργασίας στο χώρο των προαστίων, ωθεί την ανάπτυξη προς την περιφέρεια, όπου οι επενδυτές και οι εταιρείες αναπτύξεως γης στρέφουν την προσοχή τους, τροφοδοτώντας έτσι τις αυξήσεις στις τιμές γης και τα κέρδη στην περιφέρεια. Σε αυτά προστίθενται η κοινωνική τάση για μετακίνηση των οικογενειών στα προάστια, τα οποία επιδιώκουν και αναζητούν όλο και περισσότερους ανοικτούς υπαίθριους χώρους και λιγότερη κυκλοφοριακή κίνηση και ηχορύπανση.

Αυτές οι τάσεις συνυπάρχουν άμεσα με την σχετική οικονομική και κοινωνική αποψίλωση του Δήμου Λευκωσίας. Οι συνέπειες δεν περιορίζονται μόνο στην περιοχή της Λευκωσίας, αλλά επιδρούν σε ολόκληρο τον αστικό χώρο της επαρχίας, ο οποίος αναπτύσσεται σε ένα γρήγορα αποδυναμωμένο Εμπορικό και Επιχειρηματικό Κέντρο (Central Business District). Όσο η περιοχή του Δήμου Λευκωσίας εμφανίζει έλλειψη ζωτικότητας στην οικονομική και κοινωνική της βάση (κυρίως στο ελεύθερο τμήμα), προκύπτουν ευρύτερα προβλήματα χωρικού σχεδιασμού, προγραμματισμού και οργανωτικού χαρακτήρα στον ευρύτερο αστικό χώρο της επαρχίας, ο οποίος επεκτείνεται περιφερειακά με νέους δυναμικούς πόλους ανάπτυξης και αδύναμο κεντρικό πυρήνα.

Συνοπτικά, τα βασικά προβλήματα/ αδυναμίες που εμφανίζει ο Δήμος Λευκωσίας είναι τα ακόλουθα:

- Αποδυνάμωση της κοινωνικής και πληθυσμιακής του δομής (μείωση πληθυσμού και αύξηση των νοικοκυριών ενός ή δύο ατόμων).
- Υποχρησιμοποίηση του υπάρχοντος δικτύου δημόσιων μεταφορών και τεχνικής υποδομής.
- Εγκατάλειψη των άμεσα γειτνιάζουσων με την Πράσινη Γραμμή περιοχών, κυρίως της περιτειχισμένης, η οποία περιλαμβάνει σημαντικό κτιριακό απόθεμα παραδοσιακής αρχιτεκτονικής δομημένο σε ένα περιβάλλον πολιτιστικής αξίας και κληρονομιάς.

- Αύξηση κενών κατοικιών και μετατροπή τους σε εμπορευματοποθήκες και εργαστήρια, που αποθαρρύνουν την εγκατάσταση οικογενειών στην περιοχή.
- Αύξηση κενών καταστημάτων που βρίσκονται στον πυρήνα της πόλης, τόσο εντός όσο και εκτός των Τειχών.
- Αποδυνάμωση της οικονομικής δομής και της ζωτικότητας, που με τη σειρά τους μειώνουν τους εισοδηματικούς πόρους του δήμου.
- Περιορισμένη ικανότητα της πόλης ώστε να διατηρήσει την κεντρικότητά της σχετικά με τον υπόλοιπο αστικό χώρο της επαρχίας.
- Αυξανόμενες πιθανότητες επέκτασης του Δήμου Λευκωσίας σε δύο επιμέρους τμήματα, γεγονός που αποδίδει ακόμα μεγαλύτερες δυσκολίες για ενοποιημένο χωρικό και κοινωνικοοικονομικό σχεδιασμό και προγραμματισμό (Nicosia Municipality, 2004).

4.5 Δημογραφικά Χαρακτηριστικά στο Ελεύθερο Τμήμα

4.5.1 Εισαγωγή

Στο παρόν στάδιο γίνεται μία καταγραφή των δημογραφικών/ κοινωνικών χαρακτηριστικών του ελεύθερου τμήματος του Δήμου Λευκωσίας, περιλαμβάνοντας στοιχεία που σχετίζονται με τον πληθυσμό που τον συγκροτεί όσον αφορά: μεγέθη, μέσο μέγεθος νοικοκυριών, σύνθεση ανά υπηκοότητα, ανά φύλο και ηλικιακή του κατανομή, καθώς και μορφωτικό επίπεδο. Επίσης, καταγράφονται στοιχεία σχετικά με το ιδιοκτησιακό καθεστώς των κατοικιών που βρίσκονται στο δήμο και στο είδος διαμονής στις κατοικίες αυτές. Τα στοιχεία αυτά παρατίθενται παράλληλα και συγκρίνονται με τα αντίστοιχα των προαστίων.

Βασικός στόχος της μελέτης και ανάλυσης των καταγραμμένων στοιχείων είναι να σκιαγραφήσουν και να αναδείξουν τη δυναμική του Δήμου Λευκωσίας, αλλά και την εξασθένηση που υπέστη και τα προβλήματα με τα οποία βρίσκεται αντιμέτωπος μετά τα γεγονότα χάραξης της Πράσινης Γραμμής το 1963 και της τουρκικής εισβολής το 1974.

4.5.2 Πληθυσμιακά Μεγέθη

Στο σημείο αυτό γίνεται καταγραφή των πληθυσμιακών μεγεθών του Δήμου Λευκωσίας και των προαστίων που συγκροτούν σήμερα τον αστικό χώρο της επαρχίας Λευκωσίας. Τα στοιχεία που παρατίθενται προέκυψαν από ένα σύνολο δεκατριών απογραφών που ξεκίνησαν να πραγματοποιούνται στο νησί από το 1881. Η πρώτη απογραφή του 1881 έως και αυτή του 1956, πραγματοποιήθηκαν κατόπιν πρωτοβουλίας και αρμοδιότητας των Βρετανών, ενώ οι υπόλοιπες υλοποιήθηκαν στα πλαίσια των αρμοδιοτήτων της Κυπριακής Δημοκρατίας.

Μελετώντας τον Πίνακα 7.α και συγκρίνοντας τα πληθυσμιακά μεγέθη του Δήμου Λευκωσίας με τα υπόλοιπα χωρικά σύνολα του αστικού συμπλέγματος της επαρχίας προκύπτει η γενική διαπίστωση της πληθυσμιακής υπεροχής του Δήμου Λευκωσίας έναντι όλων των συγκρινόμενων χωρικών συνόλων σε όλα τα έτη της απογραφής. Εξαιρούνται τα έτη 1992 και 2001, όπου ο Δήμος Στροβόλου (ο μεγαλύτερος δήμος σε κρατικό επίπεδο) συγκεντρώνει περισσότερο πληθυσμό.

Πίνακας 7.α: Κατανομή Πληθυσμού στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και τα Προάστια

Έτος	Τοπική Αρχή							
	Δήμος Λευκωσίας	Δήμος Άγ. Δομετίου	Δήμος Έγκωμης	Δήμος Στροβόλου	Δήμος Αγλαντζιάς	Δήμος Λακατάμιας	Δήμος Λατσιών	Κοινοτικό Συμβούλιο Γερίου
	Πληθυσμός							
1881	11.536	430	172	590	298	599	17	220
1891	12.515	449	229	689	374	674	40	402
1901	14.752	607	302	834	519	710	47	317
1911	16.052	752	362	1.036	621	831	48	380
1921	18.579	838	443	1.314	717	953	53	396
1931	23.324	1.229	639	1.639	826	1.130	330	504
1946	24.945	9.540						
1956	48.846	5.585	1.777	6.503	2.411	1.868	350	722
1960	45.629	10.055	2.658	7.554	4.175	2.062	485	846
1973	35.185	12.942	3.098	18.246	5.730	2.945	1.108	1.011
1982	48.200	13.500	5.800	42.000	13.500	15.800	7.600	2.500
1992	47.036	12.117	9.942	51.499	17.495	20.932	10.015	4.982
2001	47.832	12.125	13.644	58.525	18.953	28.477	12.195	6.443

Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία, Ιδία Επεξεργασία

Πιο ειδικά συμπεράσματα τα οποία μπορούν να εξαχθούν είναι τα εξής:

- Η ουσιαστική αύξηση του πληθυσμού στα προάστια της Λευκωσίας καταγράφηκε στην απογραφή του 1960. Το στοιχείο αυτό συνηγορεί με το γεγονός της μετακίνησης του πληθυσμού και των δύο κοινοτήτων μακριά από το αστικό κέντρο, περί τα τέλη της δεκαετίας του 1950, όπου υλοποιήθηκαν το ουσιαστικό άνοιγμα του Δήμου Λευκωσίας έξω από τα Τείχη και η σταδιακή συγχώνευσή του με τον προαστιακό χώρο. Έτσι, ενώ για τις περιόδους 1881, 1891, 1901, 1911, 1921, 1931, 1946 και 1956 ο πληθυσμός του Δήμου Λευκωσίας ξεπερνούσε κατά 66,3% (μέσος όρος) τον πληθυσμό των προαστίων, το αντίστοιχο ποσοστό για το 1960 μειώθηκε στο 38,9%. Η χρονική αυτή περίοδος ήταν μάλλον ουσιαστικής φύσεως, καθώς σήμανε την διαδικασία αστικοποίησης των προαστίων και αύξησης της δυναμικής τους.
- Οι αρνητικές επιπτώσεις των διακοινοτικών ταραχών και της χάραξης της Πράσινης Γραμμής το 1963, είναι εμφανείς αν μελετήσει κανείς πιο προσεκτικά τα πληθυσμιακά μεγέθη στις απογραφές 1960 και 1973. Από ότι φαίνεται ο διαχωρισμός του Δήμου Λευκωσίας αποτέλεσε ανασταλτικό παράγοντα ως προς τη συγκράτηση του πληθυσμού του. Αυτό προκύπτει από το γεγονός ότι ο πληθυσμός του Δήμου Λευκωσίας στο διάστημα 1960–1973 μειώθηκε κατά 29,7%, ενώ το αντίστοιχο ποσοστό στα προάστια ήταν αυξητικό της τάξεως του 38,2%.
- Μέχρι το 1960 ο πληθυσμός του Δήμου Λευκωσίας υπερτερούσε έναντι του συνολικού πληθυσμού των προαστίων σε ποσοστό μέσου όρου 53,8%. Στις τέσσερις επόμενες απογραφές, οι οποίες πραγματοποιήθηκαν μετά τη χάραξη της Πράσινης Γραμμής και μετά την τουρκική εισβολή, ο πληθυσμός των προαστίων ξεπερνά αυτόν του Δήμου Λευκωσίας σε ποσοστό μέσου όρου 51,5%. Αυτό αναδεικνύει ότι ο Δήμος Λευκωσίας επηρεάστηκε αρνητικά από την τουρκική εισβολή και ότι ο πληθυσμός του απορροφήθηκε σημαντικά από τους αναπτυσσόμενους δήμους του προαστιακού χώρου στις νότιες παρυφές, οι οποίοι διέθεταν το αναγκαίο απόθεμα προς ανάπτυξη.

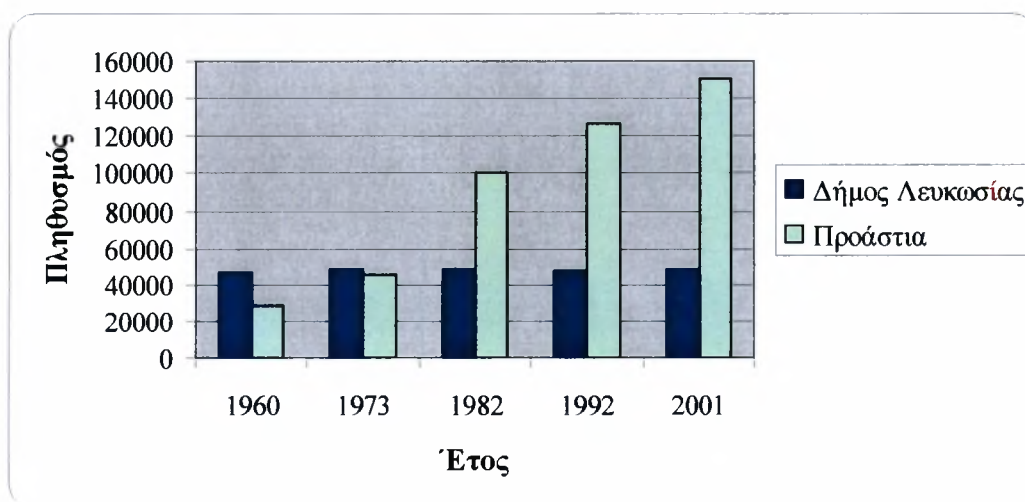
Ο Πίνακας 7.β συμπληρώνει τα δεδομένα του Πίνακα 7.α και επικεντρώνεται στις πληθυσμιακές εξελίξεις και μεταβολές που πραγματοποιήθηκαν ένα έτος πριν την τουρκική εισβολή, καθώς και στα χρόνια που ακολούθησαν.

Πίνακας 7.β: Πληθυσμιακή Μεταβολή στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και τα Προάστια

Χρονική Περίοδος	Τοπική Αρχή							Κοινοτικό Συμβούλιο Γερίου
	Δήμος Λευκωσίας	Δήμος Αγ. Δομετίου	Δήμος Έγκωμης	Δήμος Στροβόλου	Δήμος Αγλαντζιάς	Δήμος Λακατάμιας	Δήμος Λατσιών	
	Ποσοστό Πληθυσμιακής Μεταβολής (%)							
1973–1982	+ 27	+ 4,1	+ 46,6	+ 56,6	+ 57,5	+ 81,4	+ 85,4	+ 59,6
1982–1992	- 2,5	- 11,6	+ 41,4	+ 16,5	+ 35,2	+ 26,8	+ 25	+ 52
1992–2001	+ 1,7	+ 0,2	+ 27,4	+ 12	+ 14,3	+ 7,6	+ 18	+ 22,4
1973–2001	+ 26,4	- 6,7	+ 77,3	+ 68,8	+ 69,8	+ 89,6	+ 90,1	+ 84,3

Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία, Ιδία Επεξεργασία

Διάγραμμα 7.α: Πληθυσμιακά Μεγέθη στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και στο Σύνολο των Προαστίων κατά τα Έτη 1960, 1973, 1982, 1992 και 2001

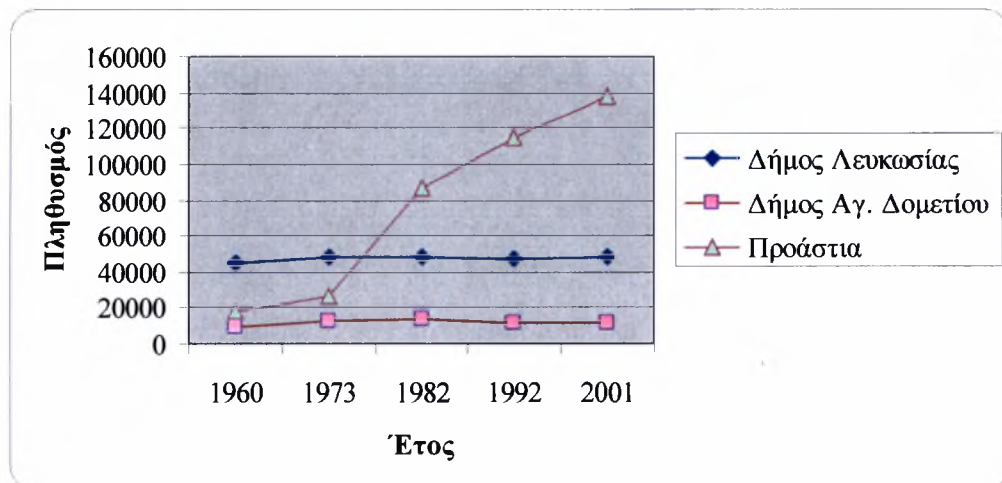


Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία, Ιδία Επεξεργασία

Ο πίνακας, όπως και τα Διαγράμματα 7.α και 7.β δείχνουν με σαφήνεια ότι ο πληθυσμός του Δήμου Λευκωσίας απορροφήθηκε από τα προάστια, τα οποία σημείωσαν εκπληκτικά ποσοστά πληθυσμιακής αύξησης. Αξιοσημείωτη είναι η πληθυσμιακή μείωση που υπέστη και ο Δήμος Αγίου Δομετίου, ο οποίος αποτελεί επίσης έναν ακριτικό δήμο, αφού εφάπτεται από την Πράσινη Γραμμή. Οι αρνητικές πληθυσμιακές μεταβολές που σημειώθηκαν στο Δήμο Αγ. Δομετίου, παρίστανται στο Διάγραμμα 7.β, όπου παρατηρείται ότι σε αντίθεση με τα προάστια των οποίων ο πληθυσμός στο σύνολο σημείωσε μεγάλες αυξήσεις, τα αντίστοιχα μεγέθη στους δύο ακριτικούς δήμους ακολούθησαν αντίθετη πορεία.

Παρόλο που ο πληθυσμός της Λευκωσίας κατά τις περιόδους 1973–1982 και 1973–2001 σημείωσε αύξηση με ποσοστά 27% και 26,4% αντίστοιχα, εντούτοις αυτό δεν αναιρεί το γεγονός ότι υπέστη σημαντικές πληθυσμιακές απώλειες. Τα αυξημένα ποσοστά αποτελούν αποτέλεσμα της αναγκαστικής μετακίνησης των προσφύγων και μετεγκατάστασης τους στο νότιο τμήμα. Επίσης, συγκρίνοντας τα ποσοστά αύξησης του πληθυσμού των προαστίων (εκτός του Αγίου Δομετίου), τα οποία μετά την εισβολή αναβαθμίστηκαν σε δήμους, διακρίνεται μία σαφής διαφορά μεταξύ αυτών και του Δήμου Λευκωσίας που κυμαίνεται από 19,6% έως 63,7%.

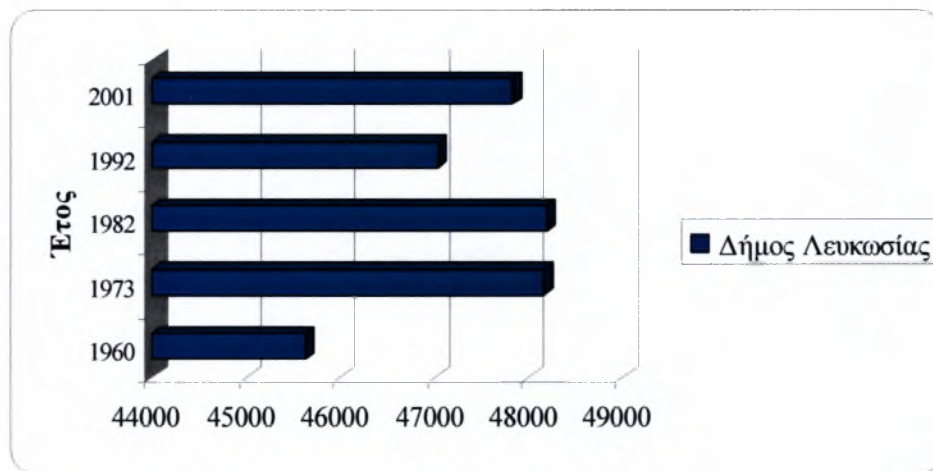
Διάγραμμα 7.β: Διαχρονική Πληθυσμιακή Μεταβολή στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας, στο Δήμο Αγίου Δομετίου και στο Σύνολο των Προαστίων κατά τα Έτη 1960, 1973, 1982, 1992 και 2001



Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία, Ιδία Επεξεργασία

Επίσης, από το Διάγραμμα 7.γ παρατηρείται ότι κατά τη δεκαετία 1992–2001 ο μόνιμος πληθυσμός του Δήμου Λευκωσίας δεν παρουσιάζει μείωση όπως στην προηγούμενη δεκαετία (1982–1992), αλλά σχετική σταθεροποίηση. Το γεγονός αυτό αποδίδεται εν μέρει στην αποτελεσματική δράση του “Προγράμματος Αναζωογόνησης Περιοχών Πράσινης Γραμμής της Λευκωσίας”, το οποίο ξεκίνησε να εφαρμόζεται από το 1991.

Διάγραμμα 7.γ: Πληθυσμιακή Μεταβολή στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας κατά τα Έτη 1960, 1973, 1982, 1992 και 2001



Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία, Ιδία Επεξεργασία

Από τα παραπάνω στοιχεία είναι εμφανές ότι οι μεταβολές των πληθυσμιακών μεγεθών στο ελεύθερο τμήμα του Δήμου Λευκωσίας, επηρεάστηκαν από δύο βασικούς παράγοντες: α) τη διαδικασία αποκέντρωσης και μετακίνησης των πληθυσμών προς τα προάστια, διαδικασία η οποία αποτελεί φαινόμενο σε ευρωπαϊκό και παγκόσμιο επίπεδο και β) από τη διαίρεση της πόλης σε Ε/Κ και Τ/Κ τομέα. Η πληθυσμιακή αύξηση των προαστίων φαίνεται πως άρχισε να συντελείται σταδιακά και πριν την τουρκική εισβολή. Παρόλα αυτά, η διαδικασία εντατικοποιήθηκε μετά πολιτικές εξελίξεις του 1974, ωθώντας όλο και περισσότερο την αναβάθμιση των προαστίων.

Το γεγονός, ενισχύει την άποψη ότι εάν ο Δήμος Λευκωσίας δεν βίωνε τόσο έντονα τις επιπτώσεις της τουρκικής εισβολής, ένεκα της άμεσης γειτνιάσής του με την Πράσινη Γραμμή, θα μπορούσε να συγκρατήσει τον πληθυσμό του και να σημειώσει και κάποιες επιπλέον αυξήσεις.

4.5.3 Αριθμός και Μέσο Μέγεθος Νοικοκυριών

Οι αρνητικές μεταβολές που χαρακτηρίζουν τα πληθυσμιακά μεγέθη στην πόλη της Λευκωσίας, αποτελούν αδιαμφισβήτητα ένα σοβαρό πρόβλημα το οποίο καταδεικνύει μία αδυναμία της περιοχής ως προς τη συγκράτηση του πληθυσμού. Μία επιπλέον αδυναμία που εμφανίζεται στην περιοχή είναι και στο μέσο μέγεθος των νοικοκυριών. Παρατηρώντας τα στοιχεία του Πίνακα 8 βλέπουμε ότι στο Δήμο Λευκωσίας το μέσο μέγεθος νοικοκυριού προσεγγίζει τα 2,61 άτομα και είναι το χαμηλότερο σε σχέση με τα επιμέρους προάστια, αλλά και σε σχέση με τον μέσο όρο των προαστίων που προσεγγίζει τα 3,17 άτομα (Διάγραμμα 8.α). Χαμηλό αντίστοιχο αριθμό εμφανίζει και ο επίσης ακριτικός Δήμος Αγίου Δομετίου, ο οποίος ακολουθεί το Δήμο της Λευκωσίας. Εκπληκτικά μεγαλύτερο αριθμό συγκεντρώνουν τα προάστια του Γερίου και της Λακατάμιας (3,67 και 3,22 άτομα ανά νοικοκυριό αντιστοίχως), οι οποίες αποτελούν και τις πιο απομακρυσμένες περιοχές από την Πράσινη Γραμμή.

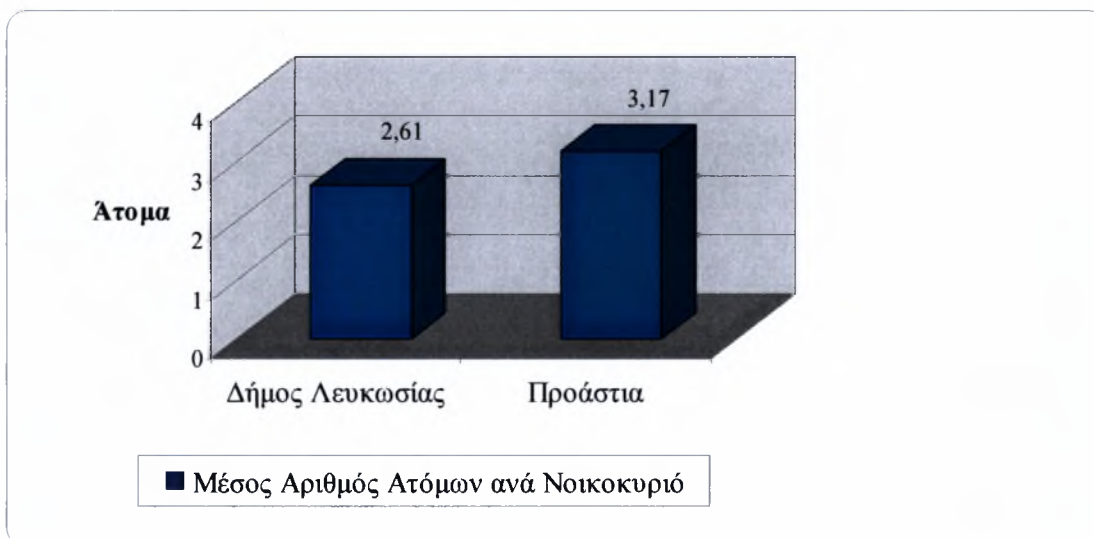
Πίνακας 8: Αριθμός Νοικοκυριών και Μέσος Αριθμός Ατόμων ανά Νοικοκυριό στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας, 2001

Τοπική Αρχή	Αριθμός Νοικοκυριών	Μέσος Αριθμός Ατόμων ανά Νοικοκυριό
Δήμος Λευκωσίας	18.111	2,61
Δήμος Αγίου Δομετίου	4.293	2,81
Δήμος Έγκωμης	4.352	3,11
Δήμος Στροβόλου	19.703	2,95
Δήμος Αγλαντζιάς	8.201	3,02
Δήμος Λακατάμιας	6.091	3,44
Δήμος Λατσιών	3.757	3,22
Κοινοτικό Συμβούλιο Γερίου	1.738	3,67

Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία (2001), Ιδία Επεξεργασία

Ακόμα πιο χαρακτηριστικό είναι το γεγονός ότι κατά το 2001, στα συγκεκριμένα προάστια τα ποσοστά των νοικοκυριών με ένα και δύο άτομα έφταναν στα ποσοστά των 29,56% και 25,09%, όταν στη Λευκωσία τα περισσότερα από τα μισά των νοικοκυριών συγκροτούνταν από ένα και δύο άτομα με ποσοστό 54,57%. Εξίσου προβληματική εικόνα παρουσιάζει και ο Άγιος Δομέτιος, καθώς το αντίστοιχο ποσοστό φτάνει στο 48,43%. Στα υπόλοιπα προάστια τα ποσοστά είναι χαμηλότερα, ενώ στο σύνολο και των επτά προαστίων το ποσοστό προσεγγίζει το 37,57%, το οποίο είναι μικρότερο κατά 17% από αυτό στο Δήμο Λευκωσίας.

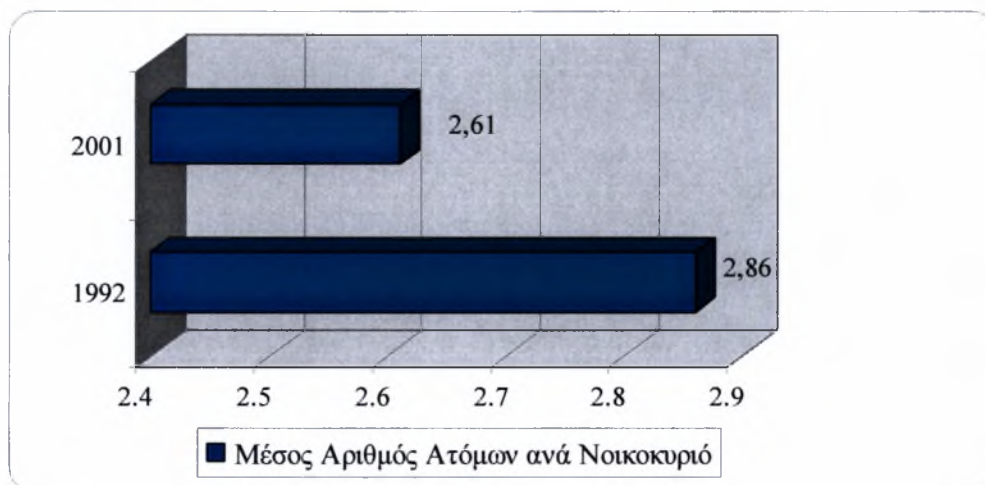
Διάγραμμα 8.α: Μέσος Αριθμός Ατόμων ανά Νοικοκυριό στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και στο Σύνολο των Προαστίων, 2001



Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία (2001), Ιδία Επεξεργασία

Επιπρόσθετα, αξ σημειωθεί ότι κατά το 1992 η εικόνα αυτή του δήμου ήταν καλύτερη. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι το μέσο μέγεθος νοικοκυριού στο Δήμο Λευκωσίας ήταν μεγαλύτερο και προσέγγιζε τα 2,86 άτομα (Διάγραμμα 8.β), ενώ το ποσοστό των νοικοκυριών του ενός και δύο ατόμων ήταν χαμηλότερο κατά 8,11% φτάνοντας το 46,46%. Οι μεταβολές αυτές είναι ενδεικτικές της αδυναμίας που εμφανίζει ο δήμος τόσο όσον αφορά τη συγκράτηση και την επιπλέον αύξηση του πληθυσμού του, αλλά και όσον αφορά την προσέλκυση νέων οικογενειών για μόνιμη εγκατάσταση.

Διάγραμμα 8.β: Μεταβολή Μέσου Αριθμού Ατόμων ανά Νοικοκυριό στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας για τα Έτη 1992 και 2001



Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία (1992, 2001), Ιδία Επεξεργασία

Συνολικά, τα στοιχεία αυτά ενισχύουν το συμπέρασμα πως η ανάπτυξη ξεφεύγει από το κέντρο και διαχέεται στα προάστια, τα οποία αποτελούν ελκυστικότερους πόλους για εγκατάσταση οικογενειών, ένεκα του φιλικότερου και ηπιότερου περιβάλλοντος που τα χαρακτηρίζει. Ο χαμηλός μέσος αριθμός ατόμων ανά νοικοκυριό και η περαιτέρω μείωση που σημείωσε από το 1992 έως το 2001 είναι ενδεικτικά των ευρύτερων προβλημάτων που αντιμετωπίζει ο Δήμος Λευκωσίας όσον αφορά την κατανομή του πληθυσμού του. Ο ιδιαίτερα αυξημένος (όπως θα δούμε στη συνέχεια) αριθμός οικονομικών μεταναστών που έχει καταφύγει στην περιοχή –για λόγους που ποικίλουν– και η μειωμένη εγκατάσταση οικογενειών είναι παράγοντες που συμβάλλουν ώστε το μέσος μέγεθος των νοικοκυριών του δήμου να εμφανίζεται μικρό. Τα αντίστοιχα και μεγαλύτερα μεγέθη που εμφανίζουν τα προάστια είναι ενδεικτικά της διαφορετικής αναπτυξιακής πορείας και της διαφορετικής κοινωνικής δομής που εξελίσσεται σε αυτά σε σχέση με την πόλη της Λευκωσίας.

4.5.4 Πληθυσμιακή Σύθεση ανά Υπηκοότητα

Στο στάδιο αυτό μελετάται η σύθεση του πληθυσμού βάσει της υπηκοότητας. Παρακάτω φαίνεται πως για την ανάλυση της σύθεσης του πληθυσμού βάσει της υπηκοότητας, έγινε διαχωρισμός σε δύο διαφορετικές χρονικές περιόδους: προ τουρκικής εισβολής και μετά την τουρκική εισβολή. Ο συγκεκριμένος τρόπος μελέτης και παράθεσης των στοιχείων, οφείλεται στο γεγονός ότι έχουν δημοσιευτεί καθαυτό τον τρόπο, διαφοροποιημένα δηλαδή σε αυτές τις χρονικές περιόδους, μιας και μετά την τουρκική εισβολή η συμπερίληψη των Τ/Κ στις απογραφές δεν ήταν δυνατή, όπως πριν το διαχωρισμό του νησιού.

Έτσι, σε ένα πρώτο στάδιο μελετάται η σύθεση του πληθυσμού στο δήμο όπως διαμορφώθηκε κατά την χρονική περίοδο (1881–1973) με τους Ε/Κ και Τ/Κ να συνθέτουν την πληθυσμιακή δομή των επιμέρους ενοριών του δήμου. Σκοπός στο σημείο αυτό είναι να παρατηρηθούν τυχόν φαινόμενα χωρικά διαφοροποιημένης κατανομής των δύο εθνικοτήτων.

Σε κατοπινό στάδιο καταγράφεται η πληθυσμιακή σύθεση που συγκροτείται από Κύπριους και ξένους υπηκόους, τόσο στο δήμο όσο και στα –συγκρινόμενα με αυτόν– προάστια. Τα αποτελέσματα στοχεύουν στο να καταδείξουν την αυξημένη προσέλευση και εγκατάσταση ξένων υπηκόων στο Δήμο Λευκωσίας.

4.5.4.1 Προ Τουρκικής Εισβολής

Ένα σημαντικό δημογραφικό στοιχείο του Δήμου Λευκωσίας, το οποίο έλαβε χώρα πριν την εισβολή των τουρκικών στρατευμάτων, είναι η συνύπαρξη Ελληνικού και Τουρκικού πληθυσμού στο χώρο της, γεγονός που της προσέδωσε ένα ιδιαίτερο πολυπολιτισμικό χαρακτήρα, ο οποίος παραμένει μέχρι σήμερα.

Από τα στοιχεία που δίδονται από τις πέντε πρώτες απογραφές (1881, 1891, 1901, 1911 και 1921) που έγιναν στο νησί, ο Ε/Κ πληθυσμός του δήμου ήταν χωρικά διαχωρισμένος από τον Τ/Κ. Γεγονός αποτελεί, ότι οι ενορίες όπου οι Ε/Κ ήταν ισάριθμοι με τους Τ/Κ ήταν πολύ λίγες. Αν και όλες ενορίες ήταν μικτές, εντούτοις οι

περισσότερες περιελάμβαναν στην πλειοψηφία τους είτε Ε/Κ, είτε Τ/Κ. Διαχρονικά οι απογραφές αυτές κατέδειξαν μείωση του αριθμού των ενοριών στις οποίες βρισκόταν εγκατεστημένος κυρίως Τ/Κ πληθυσμός. Επιπλέον, ο συνολικός αριθμός των Τ/Κ υπέστη σταδιακά συρρίκνωση, αφού το 1881 αποτελούσε το 45,5% του συνολικού πληθυσμού του δήμου, ενώ μέχρι το 1921 μειώθηκε και έφτασε στο 36,3%. Αξιοσημείωτο είναι βέβαια το γεγονός ότι μόνο δύο εκ των δέκα Τ/Κ ενοριών ανήκουν σήμερα στο νότιο τμήμα. Οι δύο αυτές ενορίες σήμερα συγκροτούνται μόνο από Ε/Κ.

Η πρωτική τάση του αριθμού των Τ/Κ στο Δήμο Λευκωσίας συνεχίστηκε και μέχρι το 1973. Σύμφωνα με επόμενες απογραφές (1931, 1956, 1960 και 1973), όπου ήταν δυνατή και η καταμέτρηση των Τ/Κ από την κυβέρνηση της Κυπριακής Δημοκρατίας, οι Τ/Κ αποτελούσαν το 33,1% του συνολικού πληθυσμού του δήμου (Στατιστική Υπηρεσία, Ιδία Επεξεργασία).

4.5.4.2 Μετά την Τουρκική Εισβολή

Στον Πίνακα 9 παρουσιάζεται η σύνθεση του πληθυσμού σε Κύπριους και ξένους υπηκόους στο Δήμο Λευκωσίας και τα προάστια κατά το 2001, η οποία ταυτόχρονα παρίστανται στο Διάγραμμα 9.α. Παρατηρώντας τα ποσοστά των ξένων υπηκόων, βλέπουμε πως το μεγαλύτερο αντιστοιχεί στο Δήμο Λευκωσίας (16,97%), ποσοστό ιδιαίτερα υψηλό, αφού το αντίστοιχο ποσοστό σε κρατικό επίπεδο κυμαίνεται στο 8,45%. Τον Δήμο Λευκωσίας ακολουθεί ο Δήμος Αγίου Δομετίου που εφάπτεται επίσης από την Πράσινη Γραμμή. Τα χαμηλότερα ποσοστά αλλοδαπών κατοίκων παρατηρούνται στο Δήμο Λακατάμιας και στο Κοινοτικό Συμβούλιο Γερίου. Συνδυάζοντας τα στοιχεία αυτά, μπορούμε να εξάγουμε χρήσιμα συμπεράσματα:

- Το υψηλό ποσοστό αλλοδαπών στο Δήμο Λευκωσίας (Διαγράμματα 9.β και 9.γ) αντανάκλα τα ιδιαίτερα προβλήματα τα οποία συναντώνται στην περιοχή του, όπως η κακή κτιριακή κατάσταση και το υποβαθμισμένο φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον κ.α., τα οποία αποτελούν αγασταλτικούς παράγοντες στην προσέλκυση των Κυπρίων για μόνιμη εγκατάσταση και κατοίκηση. Αντίθετα, για τους αλλοδαπούς οι οποίοι αποτελούν μία ιδιαίτερη και ευαίσθητη κοινωνική ομάδα

χαμηλής εισοδηματικής τάξης, η περιοχή του Δήμου Λευκωσίας κρίνεται βιώσιμη, καθώς οι τιμές των ενοικίων είναι χαμηλές και οι περιορισμένες απαιτήσεις τους σε κοινωνικές παροχές ανταποκρίνονται στην υφιστάμενη έλλειψη παροχής κοινωνικών και άλλων υπηρεσιών και διευκολύνσεων που πλήττει το δήμο.

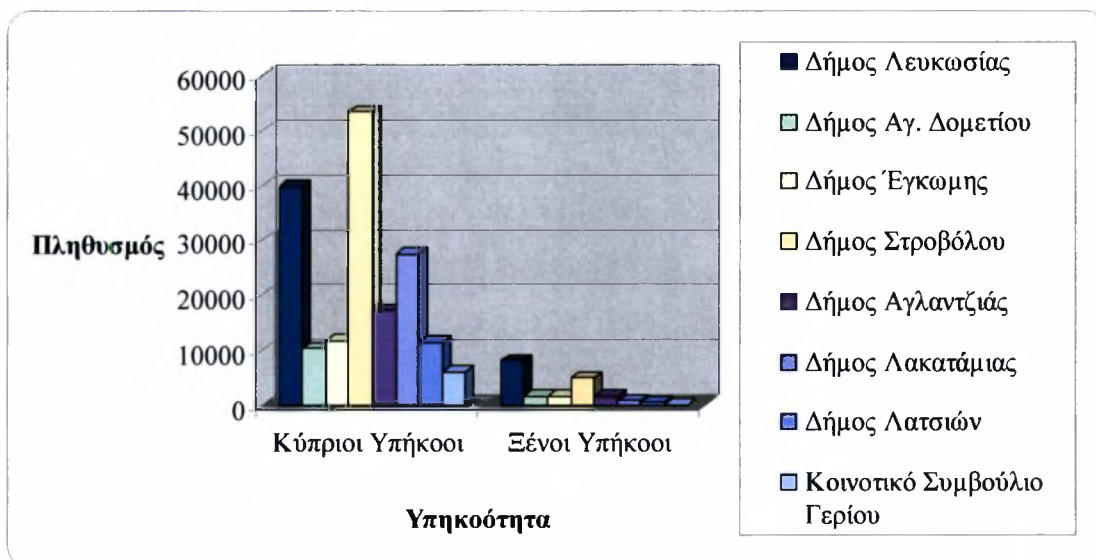
- Τα χαμηλότερα ποσοστά ξένων υπηκόων συναντώνται στο Δήμο Λακατάμιας και στο Κοινοτικό Συμβούλιο Γερίου, οι οποίες αποτελούν τις πιο απομακρυσμένες προαστιακές περιοχές από την Πράσινη Γραμμή. Το γεγονός ενισχύει το συμπέρασμα ότι οι πλέον αναπτυσσόμενες περιοχές βρίσκονται στις νότιες παρυφές του αστικού συμπλέγματος της επαρχίας Λευκωσίας οι οποίες δεν επηρεάστηκαν τόσο αρνητικά από την τουρκική εισβολή όσο ο Δήμος Λευκωσίας και εν συνεχεία απορρόφησαν τη δυναμική του δήμου.

Πίνακας 9: Πληθυσμιακή Σύθεση ανά Υπηκοότητα στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και τα Προάστια, 2001

Τοπική Αρχή	Πληθυσμός				
	Σύνολο	Κύπριοι Υπήκοοι	Ξένοι Υπήκοοι	Ποσοστό Κυπρίων (%)	Ποσοστό Ξένων Υπηκόων (%)
Δήμος Λευκωσίας	47.832	39.713	8.119	83,03	16,97
Δήμος Αγίου Δομετίου	12.125	10.419	1.706	85,93	14,07
Δήμος Έγκωμης	13.644	11.879	1.765	87,06	12,94
Δήμος Στροβόλου	58.525	53.452	5.073	91,33	8,67
Δήμος Αγλαντζιάς	18.953	17.224	1.729	90,9	9,1
Δήμος Λακατάμιας	28.477	27.444	1.033	96,37	3,63
Δήμος Λατσιών	12.195	11.557	638	94,77	5,23
Κοινοτικό Συμβούλιο Γερίου	6.443	6.227	216	96,65	3,35

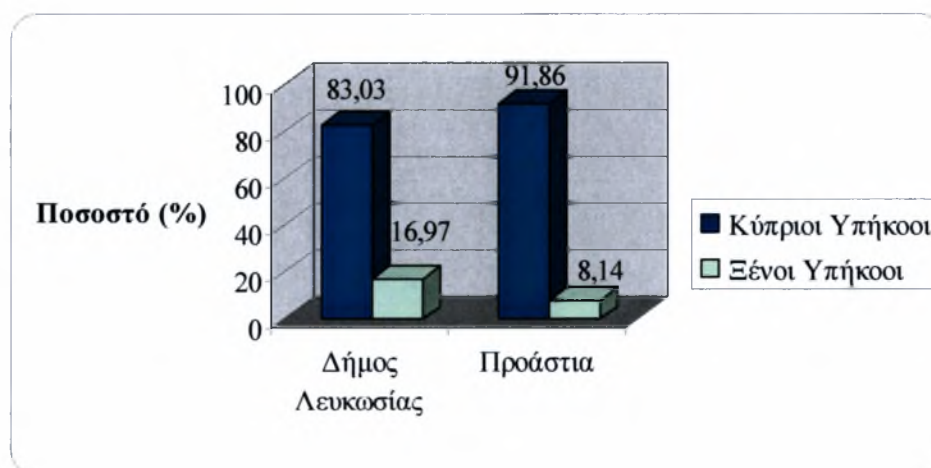
Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία (2001), Ιδία Επεξεργασία

Διάγραμμα 9.α: Πληθυσμιακή Σύθεση ανά Υπηκοότητα στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και τα Προάστια, 2001



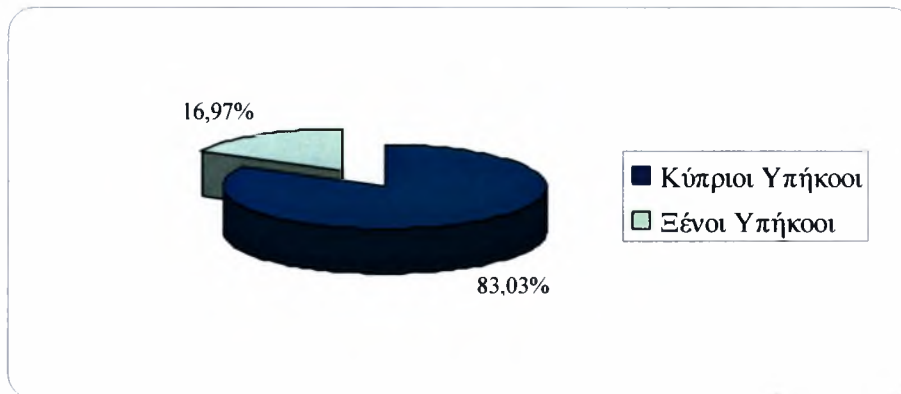
Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία (2001), Ιδία Επεξεργασία

Διάγραμμα 9.β: Ποσοστά Κυπρίων και Ξένων Υπηκόων στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και στο Σύνολο των Προαστίων, 2001



Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία (2001), Ιδία Επεξεργασία

Διάγραμμα 9.γ: Ποσοστά Κυπρίων και Ξένων Υπήκοων στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας, 2001



Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία (2001), Ιδία Επεξεργασία

4.5.5 Κατανομή Πληθυσμού ανά Φύλο

Στο στάδιο αυτό γίνεται καταγραφή του πληθυσμού ανά φύλο για το 2001. Ο Πίνακας 10 παρουσιάζει την κατανομή του πληθυσμού σε άνδρες και γυναίκες στο Δήμο Λευκωσίας και στα προάστια.

Από τα στοιχεία προκύπτει ότι τόσο στο Δήμο Λευκωσίας, όσο και στις υπόλοιπες περιοχές του αστικού συμπλέγματος ο γυναικείος πληθυσμός κατέχει ένα μικρό προβάδισμα έναντι του ανδρικού, γεγονός που παρατηρήθηκε και στο προηγούμενο έτος απογραφής (1992). Το μεγαλύτερο ποσοστό γυναικών εμφανίζεται στο Δήμο Λευκωσίας (Διάγραμμα 10.α.1) και όπως βλέπουμε το ποσοστό των γυναικών φτάνει το 51,96%, ενώ το αντίστοιχο για τα προάστια (μέσος όρος) προσεγγίζει το 51,34%.

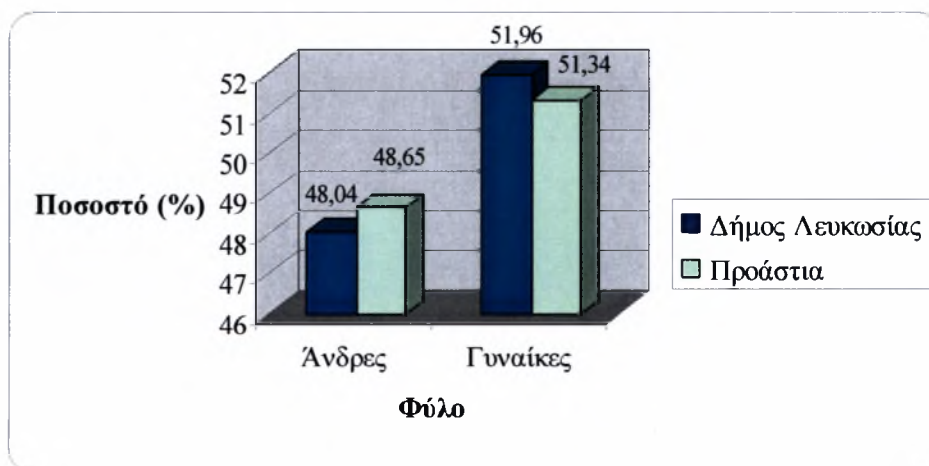
Συνολικά, τα ποσοστά του γυναικείου πληθυσμού στο Δήμο Λευκωσίας εμφανίζονται ελαφρώς υψηλότερα σε σχέση με τα αντίστοιχα ποσοστά τόσο των επιμέρους χωρικών ενοτήτων των προαστίων, όσο και με το αντίστοιχο ποσοστό (μέσος όρος) του συνόλου τους. Συνδυάζοντας το γεγονός αυτό με την ύπαρξη αυξημένου αριθμού αλλοδαπών στο Δήμο Λευκωσίας, μπορούμε να υποθέσουμε ότι τα αυξημένα ποσοστά γυναικών στο δήμο οφείλονται στις αλλοδαπές γυναίκες που εργάζονται στην περιοχή κυρίως ως οικιακοί βοηθοί.

Πίνακας 10: Κατανομή Πληθυσμού ανά Φύλο στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και τα Προάστια, 2001

Τοπική Αρχή	Πληθυσμός (2001)				
	Σύνολο	Άνδρες	Γυναίκες	Ποσοστό Ανδρών (%)	Ποσοστό Γυναικών (%)
Δήμος Λευκωσίας	47.832	22.978	24.854	48,04	51,96
Δήμος Αγίου Δομετίου	12.125	5.828	6.297	48,07	51,93
Δήμος Έγκωμης	13.644	6.584	7.060	48,26	51,74
Δήμος Στροβόλου	58.525	28.340	30.185	48,43	51,57
Δήμος Αγλαντζιάς	18.953	9.168	9.785	48,38	51,62
Δήμος Λακατάμιας	28.477	13.922	14.555	48,89	51,11
Δήμος Λατσιών	12.195	5.955	6.240	48,84	51,16
Κοινοτικό Συμβούλιο Γερίου	6.443	3.202	3.241	49,7	50,3
Μέσος Όρος Προαστίων (%)				48,65	51,34

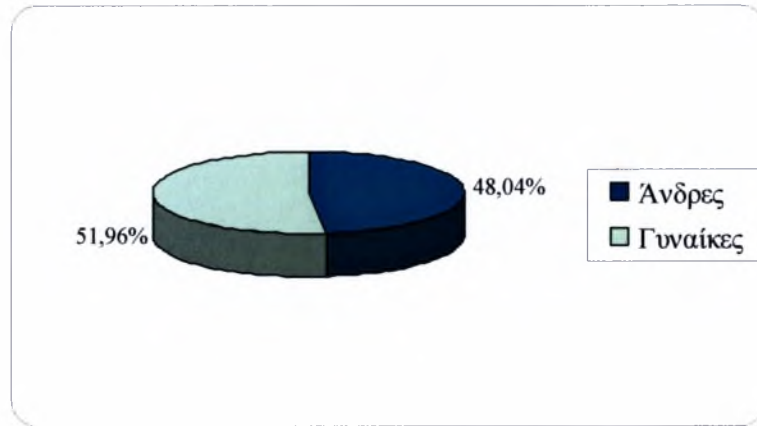
Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία (2001), Ιδία Επεξεργασία

Διάγραμμα 10.α.Ι: Κατανομή Πληθυσμού ανά Φύλο στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και τα Προάστια, 2001



Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία (2001), Ιδία Επεξεργασία

Διάγραμμα 10.α.Π: Ποσοστά Ανδρών και Γυναικών στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου
Λευκωσίας, 2001



Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία (2001), Ιδία Επεξεργασία

4.5.6 Ηλικιακή Σύνθεση του Πληθυσμού

Στο σημείο αυτό, γίνεται μελέτη και ανάλυση του πληθυσμού βάσει της ηλικιακής του δομής. Στους παρακάτω πίνακες (Πίνακες ΙΙ.α και ΙΙ.β) παρουσιάζονται η αναλυτική και η ομαδοποιημένη –αντίστοιχα– ηλικιακή κατανομή του πληθυσμού στην πόλη της Λευκωσίας και στα προάστια, έτσι όπως καταγράφηκαν το 2001.

Πίνακας ΙΙ.α: Αναλυτική Ηλικιακή Κατανομή του Πληθυσμού στο Ελεuthero Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και τα Προάστια, 2001

Γοπική Αρχή	Σύνολο	Πληθυσμός															Δεν Δηλ./κε		
		0-4 Έτη	5-9 Έτη	10-14 Έτη	15-19 Έτη	20-24 Έτη	25-29 Έτη	30-34 Έτη	35-39 Έτη	40-44 Έτη	45-49 Έτη	50-54 Έτη	55-59 Έτη	60-64 Έτη	65-69 Έτη	70-74 Έτη		75-79 Έτη	80+ Έτη
Λευκωσία	47.832	2.313	2.596	2.655	3.917	4.009	4.041	3.744	3.492	3.530	3.264	3.152	2.574	2.302	2.008	1.814	1.468	1.619	27
Άνδρες	22.978	1.200	1.357	1.353	1.608	2.070	1.984	1.834	1.679	1.587	1.530	1.486	1.184	1.117	909	755	638	666	21
Γυναίκες	24.584	1.113	1.239	1.302	1.589	1.939	2.507	1.910	1.813	1.943	1.734	1.666	1.390	1.185	1.099	1.086	830	953	6
Αγ. Δομέτιος	12.125	545	666	772	859	1.025	824	806	781	939	826	804	660	718	619	534	361	383	3
Άνδρες	5.828	268	338	389	459	528	415	392	343	425	382	375	315	329	300	235	168	166	1
Γυναίκες	6.297	277	328	383	400	497	409	414	438	514	444	429	345	389	319	299	193	217	2
Έγκομη	13.644	891	952	1.030	1.030	1.076	991	1.101	1.117	1.138	1.008	914	670	513	378	299	209	253	14
Άνδρες	6.584	456	520	544	511	536	420	454	521	505	476	458	366	259	198	140	101	110	9
Γυναίκες	7.060	435	432	486	519	540	571	647	656	633	532	456	304	254	180	159	108	143	5

*Χωρικές, Δημογραφικές και Οικονομικές Διαστάσεις
της Διαιρεμένης Λευκωσίας: Πολεοδομικές Παρεμβάσεις
για την Ενιαία και Συμμετρική Χωρική Ανάπτυξη*

Βιολάρη Χριστιάνα

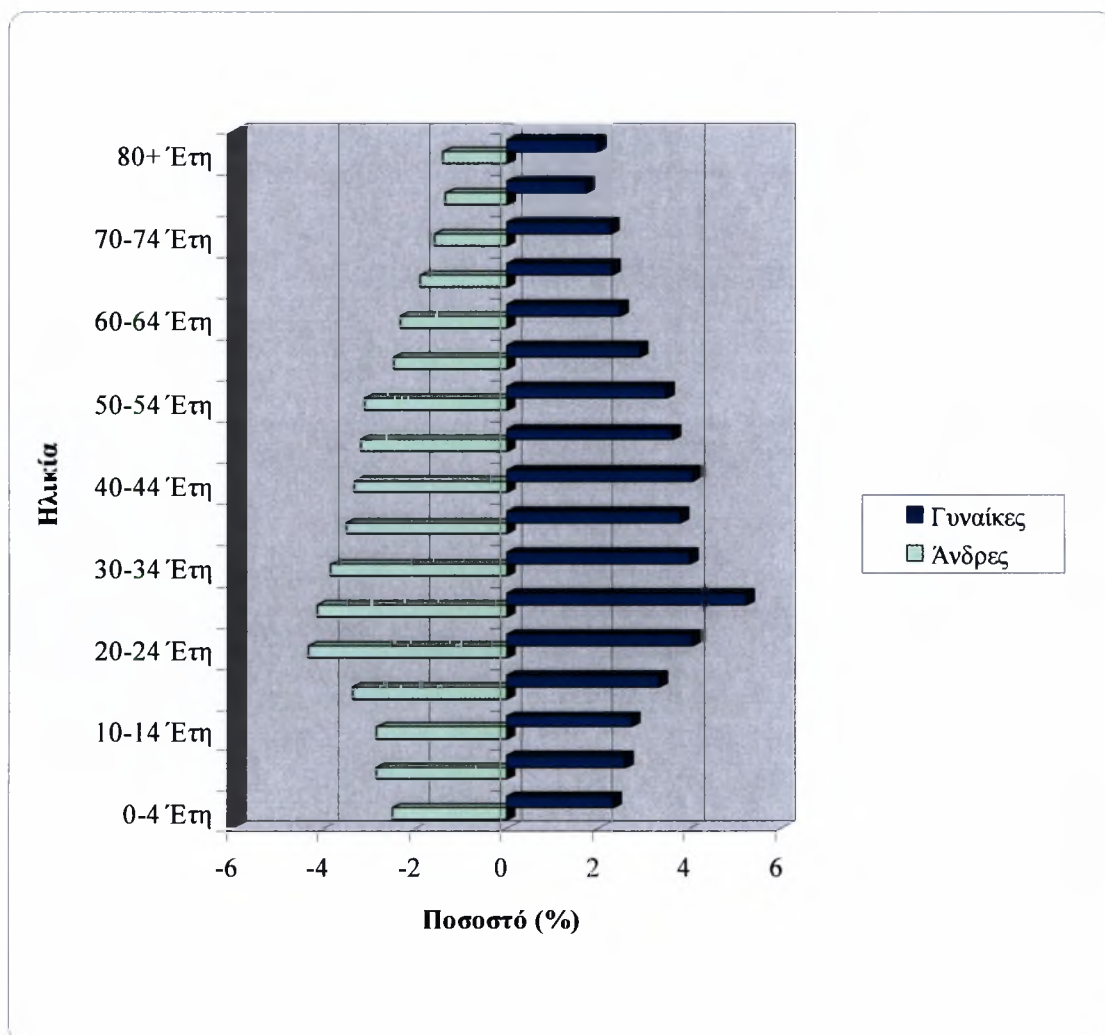
Στρόβολος	58.525	3.329	3.867	3.964	4.265	4.453	4.809	4.455	4.541	4.616	3.968	4.046	3.200	2.794	2.136	1.652	1.171	1.241	18
Άνδρες	28.340	1.668	1.993	2.059	2.233	2.230	2.228	2.050	2.105	2.153	1.837	1.961	1.601	1.359	1.050	801	497	507	8
Γυναίκες	30.185	1.661	1.874	1.905	2.032	2.233	2.581	2.405	2.463	2.463	2.131	2.085	1.599	1.453	1.086	851	674	734	10
Αγλαντζιά	18.953	943	1.087	1.287	1.500	1.581	1.525	1.360	1.280	1.342	1.314	1.436	1.286	983	728	470	352	477	2
Άνδρες	9.168	477	559	639	784	807	734	631	595	595	593	702	641	510	377	226	144	153	1
Γυναίκες	9.785	466	528	648	716	774	791	729	685	747	721	734	645	473	351	244	208	324	1
Λακατάμια	28.477	1.947	2.456	2.653	2.601	2.204	1.868	2.076	2.228	2.437	2.097	1.796	1.115	817	594	491	464	607	26
Άνδρες	13.922	981	1.206	1.328	1.334	1.110	869	882	1.055	1.206	1.041	936	605	424	274	201	194	260	16
Γυναίκες	14.555	966	1.250	1.325	1.267	1.094	999	1.194	1.173	1.231	1.056	860	510	393	320	290	270	347	10
Λατσιά	12.195	755	976	1.040	956	879	912	809	1.007	1.015	800	805	571	497	407	292	235	239	0
Άνδρες	5.955	393	502	526	477	444	431	369	472	507	407	404	296	225	185	115	92	110	0
Γυναίκες	6.240	362	474	514	479	435	481	440	535	508	393	401	275	272	222	177	143	129	0
Γέρι	6.443	403	515	648	719	570	440	390	475	625	529	352	199	164	108	102	91	113	0
Άνδρες	3.202	192	249	361	355	297	216	188	203	294	282	209	102	80	47	46	39	42	0
Γυναίκες	3.241	211	266	287	364	273	224	202	272	331	247	143	97	84	61	56	52	71	0

Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία (2001), *Ίδια Επεξεργασία*

Ξεκινώντας από τα στοιχεία του Πίνακα 11.α βλέπουμε τον πληθυσμό να καταναίμεται κατά ηλικιακή ομάδα και φύλο σε καθεμιά από τις περιοχές του αστικού συμπλέγματος της Λευκωσίας. Αντλώντας από τα στοιχεία αυτά προκύπτουν δύο σημαντικά διαγράμματα τα οποία αφορούν στις ηλικιακές πυραμίδες του πληθυσμού της Λευκωσίας και του πληθυσμού που συγκεντρώνεται συνολικά στα προάστια.

Στην πρώτη ηλικιακή πυραμίδα (Διάγραμμα 11.α.Ι) απεικονίζεται ο πληθυσμός της Λευκωσίας.

Διάγραμμα 11.α.Ι: Ηλικιακή Πυραμίδα του Πληθυσμού στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας, 2001



Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία (2001), Ιδία Επεξεργασία

Αναλύοντας την πυραμίδα αυτή, η προσοχή εστιάζει αρχικά στις νεαρές ηλικίες, όπου διακρίνονται χαμηλά ποσοστά στις ηλικιακές ομάδες των 0–4, 5–9, 10–14 και 15–19 ετών, γεγονός που είναι μερικώς αναμενόμενο εξαιτίας της χαμηλής προσέλευσης νεαρών ζευγαριών στο δήμο, το οποίο περιορίζει με τη σειρά του τις τεκνοποιήσεις. Όσον αφορά την κατανομή ανά φύλο στις νεαρές αυτές ηλικιακές ομάδες δεν παρουσιάζονται ιδιαίτερες διαφορές, ενώ ο αντρικό φύλο εμφανίζει ένα μικρό προβάδισμα.

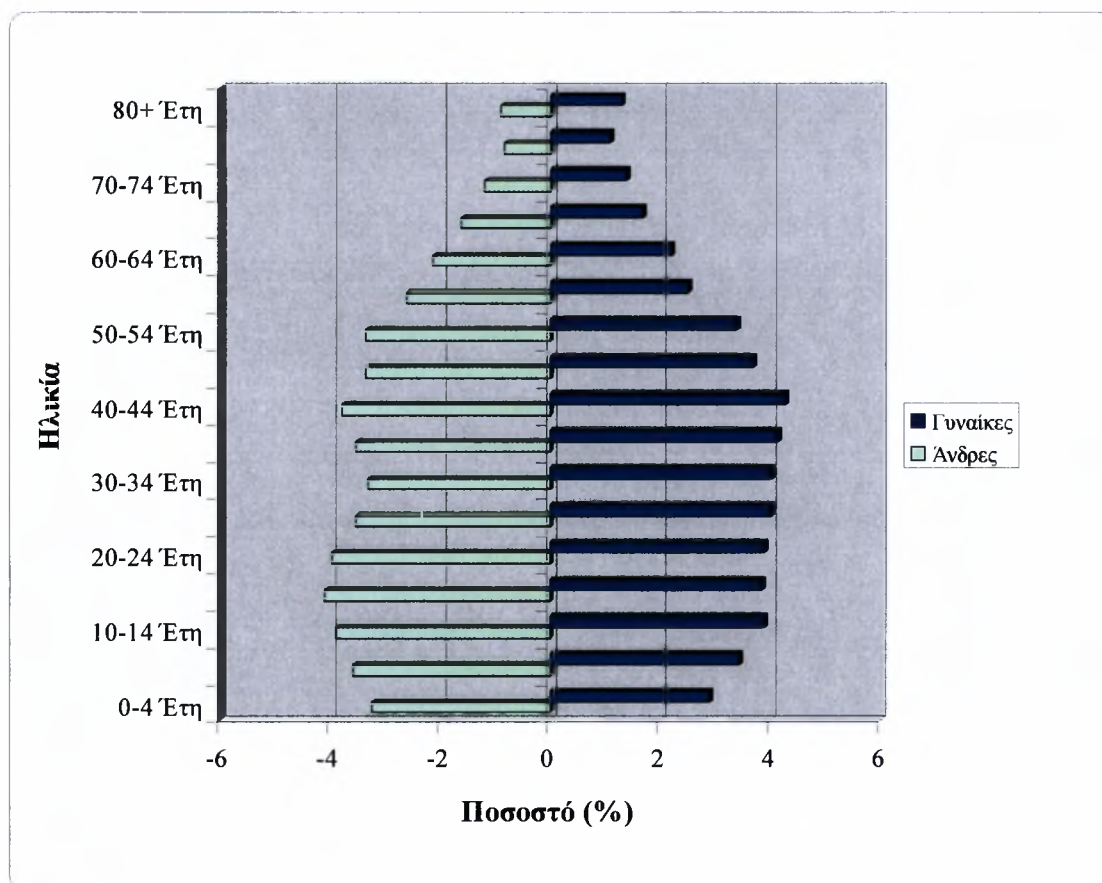
Αυξήσεις των ποσοστών παρουσιάζονται στον πληθυσμό των επόμενων ηλικιακών ομάδων 20–24, 25–29 και 30–34 ετών. Ενθαρρυντικό κρίνεται το ότι ο πληθυσμός των ομάδων αυτών εμφανίζει υψηλά ποσοστά, καθώς συγκροτείται από άτομα τα οποία αποτελούν σημαντικό μέρος του ενεργός οικονομικά πληθυσμού και επομένως υπάρχει ικανότητα για οικονομική δραστηριότητα στο δήμο. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον εστιάζεται στην ηλικιακή ομάδα των 25–29 ετών, όπου το γυναικείο φύλο φαίνεται να υπερτερεί σημαντικά.

Σταδιακά τα ποσοστά μειώνονται στις ομάδες που ακολουθούν, όπου παρατηρούνται μικρές αυξομειώσεις, ενώ οι γυναίκες φαίνεται να είναι ελαφρώς περισσότερες. Βέβαια, ιδιαίτερα η προσοχή εστιάζει στην τελευταία ηλικιακή ομάδα των ατόμων των 80 ετών και άνω, όπου ενώ θα έπρεπε να εμφανίζει χαμηλότερα ποσοστά από την ομάδα που προηγείται, εντούτοις αυξάνει τα ποσοστά της, ένδειξη αρνητική καθώς υποδηλώνει την τάση γήρανσης του πληθυσμού της Λευκωσίας.

Στη συνέχεια παρουσιάζεται η ηλικιακή πυραμίδα του πληθυσμού των προαστίων (Διάγραμμα 11.α.Π). Η εικόνα που παρουσιάζει ο προαστιακός πληθυσμός είναι σαφώς βελτιωμένος, καθώς πρώτιστα η βάση της πυραμίδας είναι εμφανώς κατά πολύ πιο διευρυμένη από την αντίστοιχη πυραμίδα της Λευκωσίας. Έτσι, οι ηλικιακές ομάδες των νεαρών ατόμων των 0–4, 5–9, 10–14 και 15–19 ετών έχουν μεγαλύτερα ποσοστά από ότι τα άτομα αυτών των ηλικιών στη Λευκωσία, γεγονός που επιβεβαιώνει την τάση εγκατάστασης νεαρών οικογενειών στα προάστια παρά στην πρωτεύουσα. Η θετική αυτή εικόνα του πληθυσμού των προαστίων αλλοιώνεται μερικώς στις δύο επόμενες ομάδες των 20–24 και 25–29 ετών, όπου τα προάστια εμφανίζουν ελαφρώς χαμηλότερα ποσοστά

σε σχέση με τη Λευκωσία. Το ίδιο παρατηρείται και στους άνδρες της ομάδας των ατόμων ηλικίας 30–34 ετών.

Διάγραμμα 11.α.Π: Ηλικιακή Πυραμίδα του Πληθυσμού των Προαστίων της Ελεύθερης Αστικής Λευκωσίας, 2001



Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία (2001), Ιδία Επεξεργασία

Στις περισσότερες ώριμες ηλικιακές ομάδες από 35–39 έως 55–59 ετών τα προάστια καταδεικνύουν ελαφρώς υψηλότερα ποσοστά, γεγονός που εξηγεί και τα χαμηλότερα ποσοστά στις πιο γηρασμένες ομάδες (60–79 ετών). Κοινό χαρακτηριστικό και στις δύο περιπτώσεις –Δήμος Λευκωσίας και προάστια– είναι η μειωτική τάση που εμφανίζεται στις ηλικίες των ατόμων 55–79 ετών, η οποία όμως δεν συνεχίζει για να ολοκληρωθεί στην τελευταία ομάδα των ατόμων 80 ετών και άνω. Όπως συμβαίνει και με τον πληθυσμό της Λευκωσίας, έτσι και στα προάστια η τελευταία ηλικιακή ομάδα

εμφανίζει αύξηση από την προηγούμενη. Παρόλα αυτά, τα ποσοστά του πληθυσμού της ηλικίας 80 ετών και άνω στα προάστια είναι ιδιαίτερα χαμηλότερα σε σχέση με τα αντίστοιχα στο Δήμο Λευκωσίας, γεγονός που επιβεβαιώνει την ύπαρξη γηρασμένου πληθυσμού στην υπό μελέτη περιοχή.

Ο Πίνακας 11.β που ακολουθεί και παρουσιάζει την αναλυτική ηλικιακή κατανομή του πληθυσμού στο ελεύθερο τμήμα της Λευκωσίας και τα νότια προάστια του αστικού συμπλέγματος. Από τον πίνακα αυτό και τα διαγράμματα που προέκυψαν μέσα από την επεξεργασία του, ολοκληρώνεται η εικόνα του Δήμου Λευκωσία σε ότι αφορά την ηλικιακή κατανομή του πληθυσμού του.

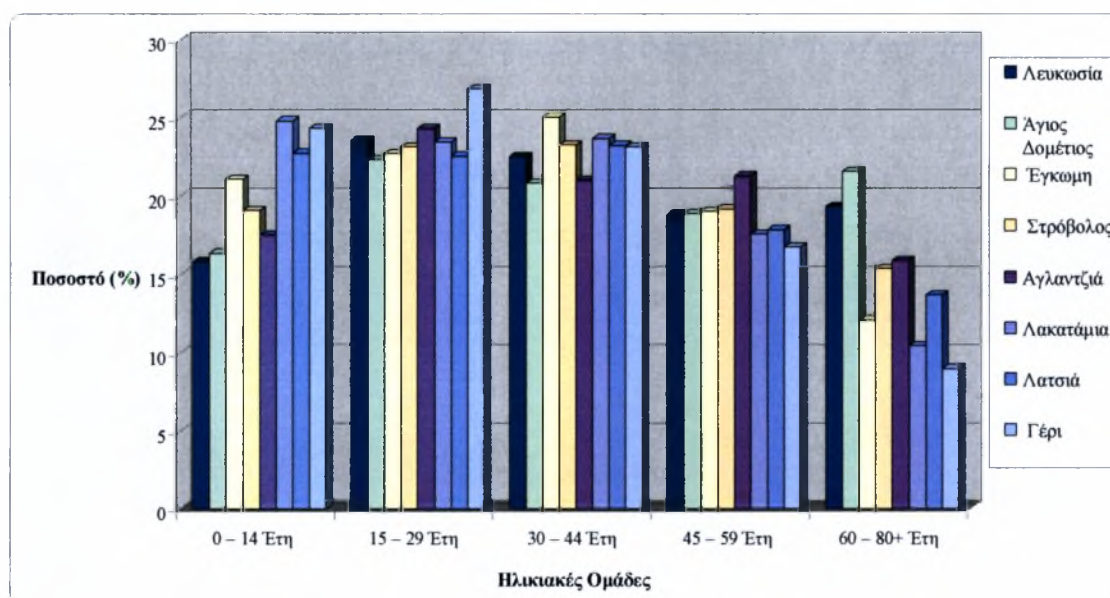
Πίνακας 11.β: Αναλυτική Ηλικιακή Κατανομή του Πληθυσμού στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και τα Προάστια, 2001

Τοπική Αρχή	Πληθυσμός											Ποσοστό (%) Δεν Δηλ./κε	
	Σύνολο	0-14 Έτη	Ποσοστό (%) 0-14 Έτη	15-29 Έτη	Ποσοστό (%) 15-29 Έτη	30-44 Έτη	Ποσοστό (%) 30-44 Έτη	45-59 Έτη	Ποσοστό (%) 45-59 Έτη	60-80+ Έτη	Ποσοστό (%) 60-80+ Έτη		
Δ. Λευκωσίας	47.832	7.564	15,81	11.247	23,51	10.766	22,5	8.990	18,79	9.238	19,31	27	0,06
Δ. Αγ. Δομετίου	12.125	1.983	16,35	2.708	22,33	2.526	20,83	2.290	18,88	2.615	21,56	3	0,02
Δ. Έγκωμης	13.644	2.873	21,05	3.097	22,7	3.416	25,03	2.592	18,99	1.652	12,1	14	0,1
Δ. Στροβόλου	58.525	11.160	19,06	13.527	23,11	13.612	23,26	11.214	19,16	8.994	15,36	18	0,03
Δ. Αγλαντζιάς	18.953	3.317	17,5	4.606	24,3	3.982	21	4.036	21,29	3.010	15,88	2	0,01
Δ. Λακατάμιας	28.477	7.056	24,77	6.637	23,43	6.741	23,67	5.008	17,58	2.973	10,44	26	0,09
Δ. Λατσιών	12.195	2.771	22,72	2.747	22,52	2.831	23,21	2.176	17,84	1.670	13,69	0	0,0
Κ. Σ. Γερίου	6.443	1.566	24,3	1.729	26,83	1.490	23,12	1.080	16,76	578	8,97	0	0,0

Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία (2001), Ίδια Επεξεργασία

Η αδυναμία του Δήμου Λευκωσίας ανάπτυξης μίας διευρυμένης βάσης στην ηλικιακή πυραμίδα του πληθυσμού, επιβεβαιώνεται από τον Πίνακα 10.β αλλά και από το Διάγραμμα 11.β.Ι, όπου φαίνεται να εμφανίζει το χαμηλότερο ποσοστό πληθυσμού που ανήκει στην ηλικιακή ομάδα των 0–14 ετών (15,81%). Επίσης σημαντική παρατήρηση που προκύπτει από το διάγραμμα είναι ότι τα προάστια του δεύτερου δακτυλίου και πιο απομακρυσμένα από την Πράσινη Γραμμή (Λακατάμια, Λατσία και Γέρι) εμφανίζουν τα υψηλότερα ποσοστά ατόμων ηλικίας 0–14 ετών.

Διάγραμμα 11.β.Ι: Ηλικιακή Κατανομή του Πληθυσμού στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και τα Προάστια, 2001



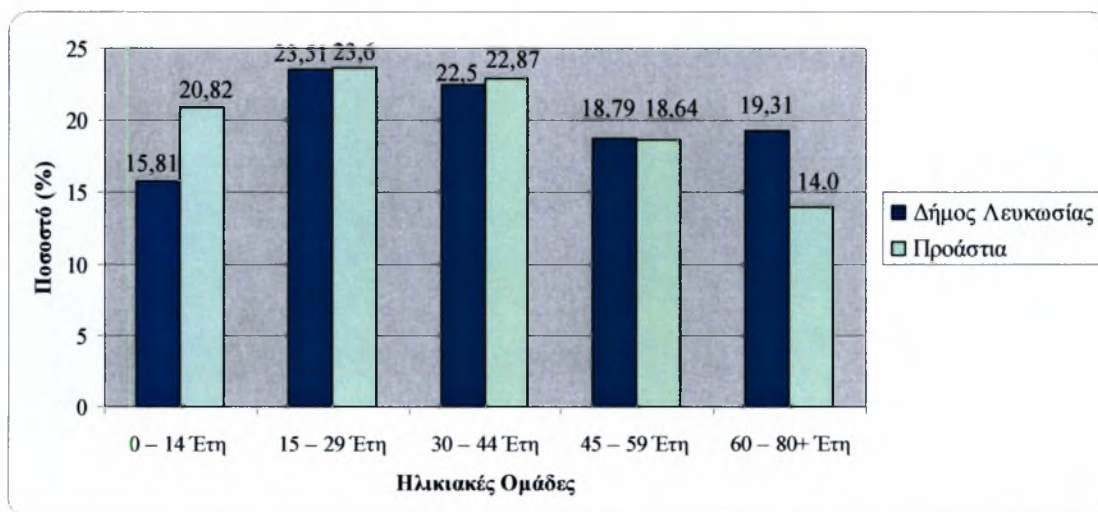
Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία (2001), Ιδία Επεξεργασία

Το ποσοστό των ατόμων του Δήμου Λευκωσίας που η ηλικιακή τους ομάδα αντιστοιχεί στα 15–29 έτη κυμαίνεται στα ίδια περίπου επίπεδα με των υπόλοιπων δήμων (23,51% και 23,6% αντιστοίχως). Στην περίπτωση αυτή εξαιρείται το Κοινοτικό Συμβούλιο Γερίου του οποίου το ποσοστό της συγκεκριμένης ηλικιακής ομάδας φαίνεται να “εκτοξεύεται” σε σχέση με των υπόλοιπων περιοχών. Τα δύο αυτά στοιχεία επιβεβαιώνουν ότι οι απομακρυσμένες από την διαχωριστική Πράσινη Γραμμή δεν επηρεάστηκαν το ίδιο αρνητικά όσο ο Δήμος Λευκωσίας, του οποίου η ομαλή ανάπτυξη ανακόπηκε. Στις δύο ακόλουθες ηλικιακές ομάδες του πληθυσμού των 30–44 ετών και

45–59 ετών ο Δήμος Λευκωσίας εμφανίζει πανομοιότυπη εικόνα με αυτή των υπόλοιπων προαστίων. Το ενδιαφέρον παρόλα αυτά επικεντρώνεται στην τελευταία ηλικιακή ομάδα των 60–80⁺ ετών όπου ο Δήμος Λευκωσίας ακολουθώντας τον επίσης ακριτικό Δήμο Αγίου Δομετίου εμφανίζει ιδιαίτερα υψηλό ποσοστό. Το ποσοστό αυτό φτάνει στο 19,31%, όταν το αντίστοιχο σε κρατικό επίπεδο είναι μόλις 11,7%. Επιπλέον σε ότι αφορά τα άτομα αυτών των ηλικιών, τα χαμηλότερα ποσοστά τους εμφανίζονται στα προάστια του δεύτερου δακτυλίου.

Παρατηρώντας το Διάγραμμα 11.β.ΙΙ η προσοχή εστιάζεται στις ηλικιακές ομάδες των 0–14 ετών και των 60–80⁺ ετών. Στο Δήμο Λευκωσίας το ποσοστό που συγκροτεί την ηλικιακή ομάδα των ατόμων 0–14 ετών, υστερεί κατά 5% από το αντίστοιχο σε μέσο όρο ποσοστό των προαστίων. Αντίστροφα, το ποσοστό των ατόμων 60–80⁺ ετών στο Δήμο Λευκωσίας υπερτερεί κατά 5,31% από αυτό των προαστίων.

Διάγραμμα 11.β.ΙΙ: Ηλικιακή Κατανομή του Πληθυσμού στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και στο Σύνολο των Προαστίων, 2001

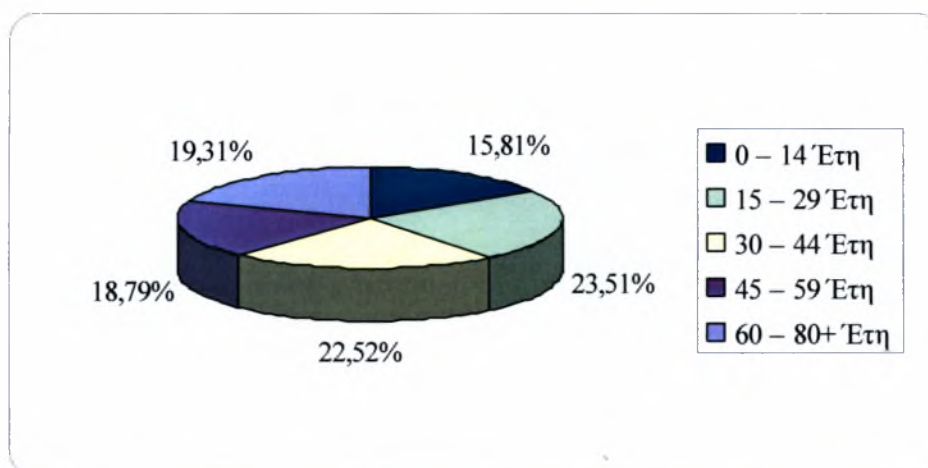


Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία (2001), Ιδία Επεξεργασία

Τα στοιχεία αυτά επιβεβαιώνουν την αρνητική εικόνα που εμφανίζει ο δήμος και μέσα από την ανάλυση της ηλικιακής πυραμίδας, καταδεικνύοντας ένα σημαντικό πρόβλημα στην ηλικιακή δομή του πληθυσμού της πόλης της Λευκωσίας. Το χαμηλό ποσοστό παιδιών (0–14 ετών) και το αυξημένο ποσοστό ηλικιωμένων (60–80⁺ ετών) διαγράφουν μία τάση υπογεννητικότητας και ταυτόχρονα γήρανσης του πληθυσμού.

Το Διάγραμμα 11.β.ΙΙΙ, παρουσιάζει την ποσοστιαία ηλικιακή κατανομή του πληθυσμού στο Δήμο Λευκωσίας και ολοκληρώνει την εικόνα του Δήμου Λευκωσίας σε ότι αφορά την κατανομή του πληθυσμού. Αφενός, είναι εμφανές το χαμηλό ποσοστό παιδιών και αφετέρου τα ποσοστά των ατόμων των ηλικιών 15–29 και 30–44 ετών εμφανίζονται τα υψηλότερα. Το διάγραμμα αυτό τείνει να προσδώσει μία πιο ενθαρρυντική εικόνα, καθώς τα άτομα των 15–29 και 30–44 ετών είναι αυτά που συγκροτώντας σημαντικό τμήμα του ενεργός οικονομικά πληθυσμού μπορούν να στηρίξουν την οικονομική δραστηριότητα του δήμου και να συμβάλουν στην περαιτέρω ανάπτυξή της.

Διάγραμμα 11.β.ΙΙΙ: Ηλικιακή Κατανομή του Πληθυσμού στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας, 2001



Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία (2001), Ιδία Επεξεργασία

4.5.7 Μορφωτικό Επίπεδο

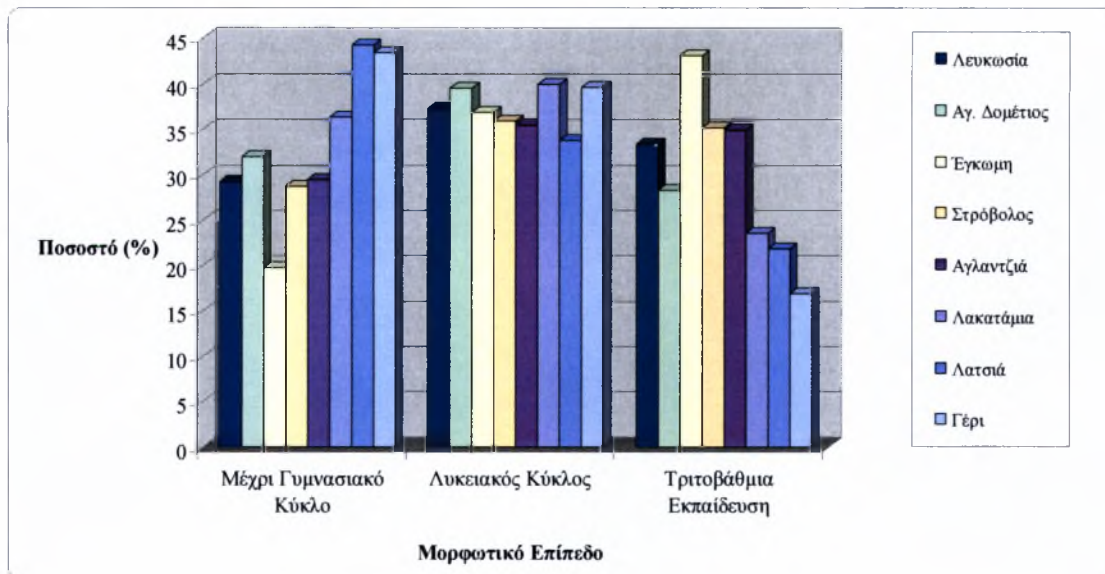
Μία σημαντική και αξιολογούμενη προς μελέτη και επεξεργασία δημογραφική παράμετρος, είναι αυτή που σχετίζεται με το επίπεδο μόρφωσης και εκπαίδευσης του πληθυσμού της εξεταζόμενης περιοχής. Ο παρακάτω πίνακας (Πίνακας 12) καταγράφει το επίπεδο μόρφωσης των κατοίκων ηλικίας 15 ετών και άνω του Δήμου Λευκωσίας και των προαστίων για το 2001. Ακολουθούν σχετικά διαγράμματα τα οποία ενισχύσουν στην κατανόηση και στην εξαγωγή χρήσιμων συμπερασμάτων.

Πίνακας 12: Μορφωτικό Επίπεδο Πληθυσμού στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και τα Προάστια, 2001

Τοπική Αρχή	Επίπεδο Μόρφωσης (για πρόσωπα 15 ετών και άνω)									
	Σύνολο	Μέγρι Γυμνασιακό Κύκλο	Ποσοστό (%)	Λυκειακός Κύκλος	Ποσοστό (%)	Τριτοβάθμια Εκπαίδευση	Ποσοστό (%)	Δεν Δηλώθηκε	Ποσοστό (%)	
Δήμος Λευκωσίας	40.268	11.775	29,25	15.006	37,26	13.430	33,35	57	0,14	
Δήμος Αγίου Δομετίου	10.142	3.251	32,05	4.008	39,52	2.874	28,34	9	0,09	
Δήμος Έγκωμης	10.771	2.129	19,76	3.972	36,88	4.637	43,06	33	0,3	
Δήμος Στροβόλου	47.365	13.630	28,78	17.022	35,94	16.678	35,21	35	0,07	
Δήμος Αγλαντζιάς	15.636	4.616	29,52	5.545	35,46	5.465	34,96	10	0,06	
Δήμος Λακατάμιας	21.421	7.780	36,37	8.554	39,93	5.054	23,59	33	0,15	
Δήμος Λατσίων	9.424	4.171	44,27	3.184	33,78	2.056	21,82	13	0,13	
Κοινοτικό Συμβούλιο Γερίου	4.877	2.118	43,43	1.932	39,62	824	16,89	3	0,06	

Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία (2001), Ίδια Επεξεργασία

Διάγραμμα 12.α: Μορφωτικό Επίπεδο Πληθυσμού στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και τα Προάστια, 2001



Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία (2001), Ιδία Επεξεργασία

Όπως φαίνεται από τον Πίνακα 12 και από τα Διαγράμματα 12.α και 12.γ στο Δήμο Λευκωσίας ποσοστό 29,25% του πληθυσμού έχει φτάσει μέχρι τον γυμνασιακό κύκλο, το 37,26% ολοκλήρωσε και τον λυκειακό, ενώ το 33,35% έχει προχωρήσει στην τριτοβάθμια εκπαίδευση. Τα ποσοστά καταδεικνύουν ένα προβάδισμα του πληθυσμού που ολοκλήρωσε τον λυκειακό κύκλο, αφήνοντας τον πληθυσμό της τριτοβάθμιας και γυμνασιακής εκπαίδευσης αντίστοιχα να ακολουθούν. Εξετάζοντας ξεχωριστά από τις υπόλοιπες χωρικές ενότητες το μορφωτικό επίπεδο των κατοίκων στο Δήμο Λευκωσίας, αξιολογείται θετικά το γεγονός ότι το ποσοστό του πληθυσμού με μορφωτικό επίπεδο τριτοβάθμιας εκπαίδευσης είναι ιδιαίτερα αυξημένο. Βέβαια, η κατανομή των ποσοστών θα μπορούσε να εμφανίζει βελτίωση, εάν τα ποσοστά των ατόμων της τριτοβάθμιας εκπαίδευσης μπορούσαν να απορροφήσουν ποσοστά από τα άτομα που έφτασαν μέχρι το λυκειακό κύκλο και τα οποία είναι ιδιαίτερα αυξημένα.

Συγκρίνοντας το Δήμο Λευκωσίας με τα προάστια τα συμπεράσματα διαφοροποιούνται μερικώς, καθώς όπως διακρίνεται από το Διάγραμμα 12.β προκύπτουν τα εξής σημαντικά:

▪ Το ποσοστό (33,45%: μέσος όρος) του πληθυσμού των προαστίων που έφτασε μέχρι τον γυμνασιακό κύκλο είναι σαφώς υψηλότερο (+4,2%) από το αντίστοιχο ποσοστό στο Δήμο Λευκωσίας (29,25%). Το ποσοστό που αναλογεί στα προάστια, συγκροτείται ουσιαστικά από τα ποσοστά που παρουσιάζουν η Λακατάμια, τα Λατσία και το Γέρι (Διάγραμμα 12.α). Τα εν λόγω προάστια μετά την εισβολή συνολικά παρουσίασαν υψηλότερες πληθυσμιακές αυξήσεις και δέχθηκαν σημαντικά ποσοστά αγροτών, τα οποία απασχολήθηκαν στις αυξημένες διαθέσιμες εκτάσεις αγροτικής γης. Επιπλέον, τα προάστια αυτά, που όπως θα δούμε παρακάτω διαθέτουν τα υψηλότερα ποσοστά απασχόλησης στον πρωτογενή τομέα, εξακολουθούν να απασχολούν αγρότες οι οποίοι το πιθανότερο έφτασαν μέχρι το γυμνασιακό κύκλο. Αντίθετα, στο Δήμο Λευκωσίας η επαγγελματική κατηγορία των αγροτών είναι σχεδόν ανύπαρκτη λόγω έλλειψης αγροτικών γαιών.

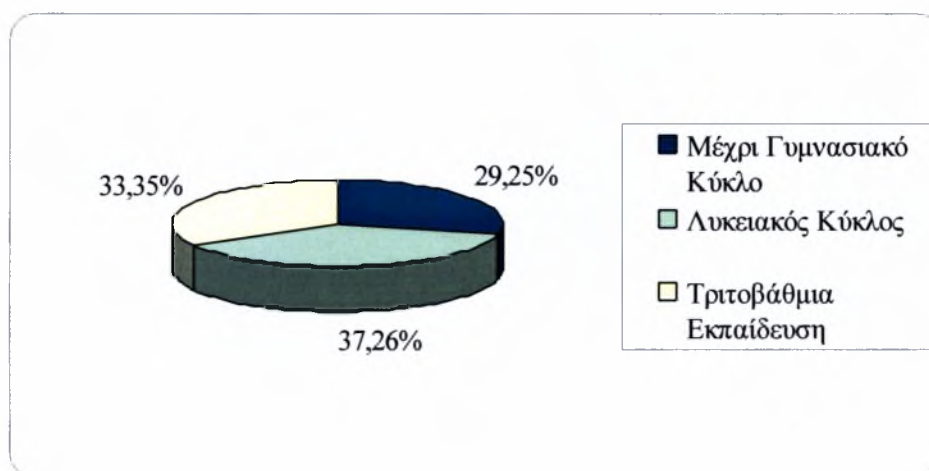
▪ Παρόλο που τα ποσοστά του πληθυσμού των προαστίων (μέσος όρος: 37,3%) που ολοκλήρωσε τον λυκειακό κύκλο είναι ίσος με το αντίστοιχο ποσοστό στο Δήμο Λευκωσίας (37,26%), εντούτοις δεν ισχύει το ίδιο με τα ποσοστά του πληθυσμού που ολοκλήρωσαν την τριτοβάθμια εκπαίδευση. Όπως φαίνεται, ο πληθυσμός του Δήμου Λευκωσίας που προχώρησε σε κλάδους της τριτοβάθμιας εκπαίδευσης (33,35%), είναι κατά 4,23% περισσότερος από τον αντίστοιχο των προαστίων (29,12%). Αυτό σχετίζεται με ένα ευρύτερο κοινωνικό φαινόμενο που παρατηρείται στο δήμο. Αφορά στο γεγονός ότι ο Δήμος Λευκωσίας, φιλοξενούσε από παλαιότερες δεκαετίες πληθυσμό προερχόμενο από εύπορες οικογένειες και κυρίως, υψηλού μορφωτικού επιπέδου, ο οποίος εκούσια επέλεξε την μόνιμη εγκατάστασή του σε ένα ανεπτυγμένο και θετικά εξελισσόμενο αστικό περιβάλλον. Αποτελεί γεγονός ότι, παρά την οικονομική και κοινωνική αποψίλωση που πλήττει το δήμο, εντούτοις εύποροι και μορφωμένοι Κύπριοι προτιμούν την μόνιμη εγκατάστασή τους στο δήμο είτε λόγω της κατοχής ακίνητης περιουσίας στην περιοχή, είτε λόγω του αξιολόγου πολιτιστικού περιβάλλοντος που χαρακτηρίζει αρκετές περιοχές του δήμου.

Διάγραμμα 12.β: Μορφωτικό Επίπεδο Πληθυσμού στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και στο Σύνολο των Προαστίων, 2001



Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία (2001), Ιδία Επεξεργασία

Διάγραμμα 12.γ: Μορφωτικό Επιπέδου Πληθυσμού στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας, 2001



Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία (2001), Ιδία Επεξεργασία

4.5.8 Κατοικίες

4.5.8.1 Κατοικίες και Είδος Διαμονής

Σύμφωνα με τις στατιστικές πηγές του 2001 ο Δήμος Λευκωσίας περιελάμβανε 21.698 κτίρια (Πίνακας 13) τα οποία προορίζονται για οικιστική χρήση. Το ποσοστό των κατοικιών των οποίων η διαμονή είναι μόνιμη προσεγγίζει το 83,24%, που αν συγκριθεί

*Χωρικές, Δημογραφικές και Οικονομικές Διαστάσεις
της Διαιρεμένης Λευκωσίας: Πολεοδομικές Παρεμβάσεις
για την Ενιαία και Συμμετρική Χωρική Ανάπτυξη*

Βιολάρη Χριστιάνα

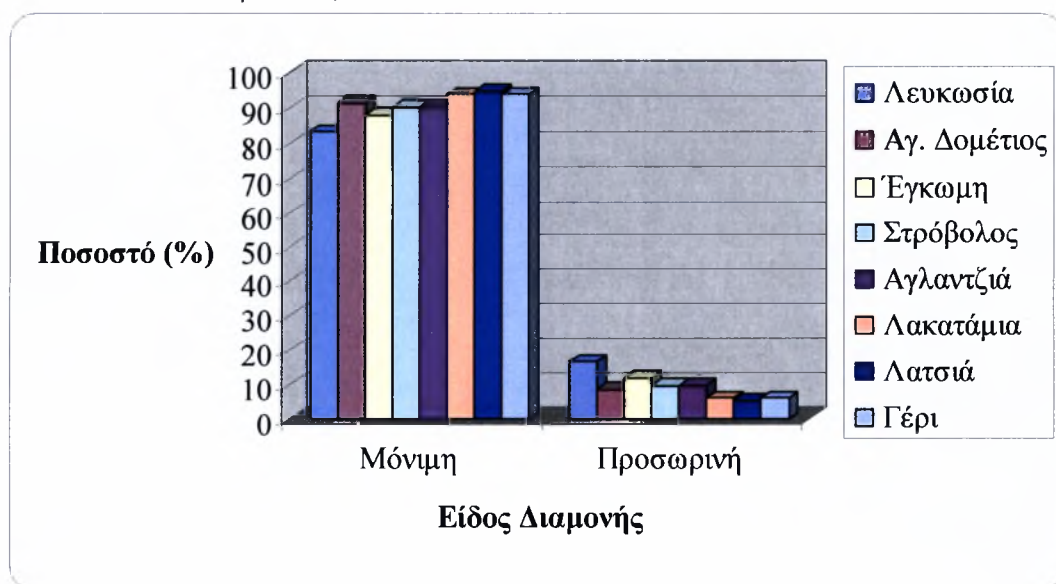
με τα αντίστοιχα των προαστίων είναι το πιο χαμηλό. Έτσι, το ποσοστό των κατοικιών οι οποίες παραμένουν κενές ή είναι προσωρινής διαμονής (16,76%), είναι το υψηλότερο από ότι τα αντίστοιχα των προαστίων (Διάγραμμα 13.α) και αρκετά υψηλότερο από το ποσοστό σε κρατικό επίπεδο (6,7%).

Πίνακας 13: Κατοικίες και Είδος Διαμονής στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και τα Προάστια, 2001

Τοπική Αρχή	Κατοικίες				
	Σύνολο	Μόνιμης Διαμονής	Κενές/ Προσωρινής Διαμονής	Ποσοστό (%) Μόνιμης Διαμονής	Ποσοστό (%) Κενών/ Προσωρινής Διαμονής
Δήμος Λευκωσίας	21.698	18.062	3.636	83,24	16,76
Δήμος Αγίου Δομετίου	4.628	4.229	399	91,37	8,63
Δήμος Έγκωμης	4.940	4.347	593	87,99	12,01
Δήμος Στροβόλου	21.832	19.678	2.514	90,13	9,87
Δήμος Αγλαντζιάς	6.749	6.091	658	90,25	9,75
Δήμος Λακατάμιας	8.717	8.187	530	93,91	6,09
Δήμος Λατσιών	3.962	3.754	208	94,75	5,25
Κοινοτικό Συμβούλιο Γερίου	1.853	1.738	115	93,79	6,21

Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία (2001), Ιδία Επεξεργασία

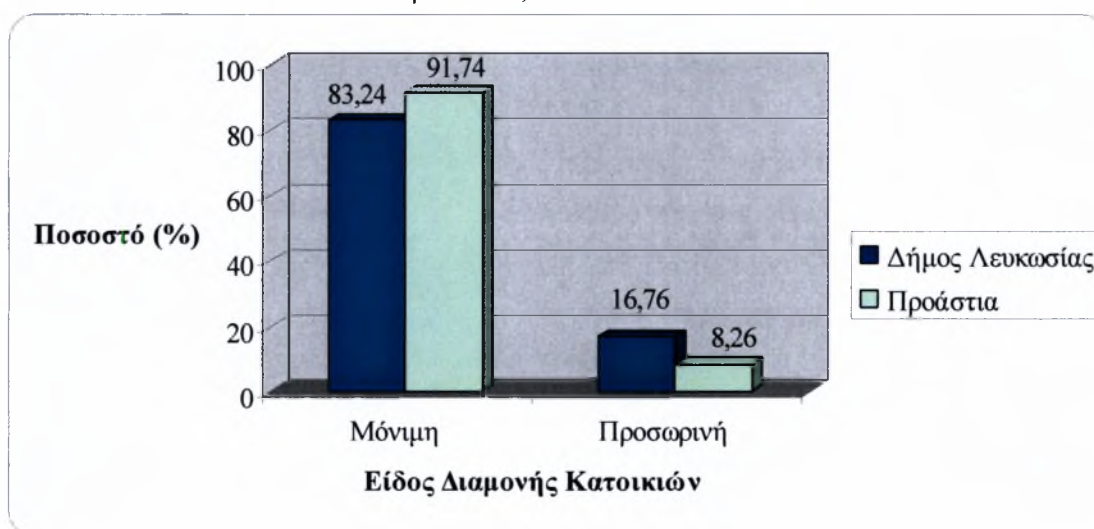
Διάγραμμα 13.α: Κατοικίες και Είδος Διαμονής στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και τα Προάστια, 2001



Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία (2001), Ιδία Επεξεργασία

Παρατηρώντας στη συνέχεια το Διάγραμμα 13.β γίνεται σαφές ότι στο Δήμο Λευκωσίας το ποσοστό των κατοικιών στις οποίες η διαμονή είναι μόνιμη είναι ιδιαίτερα πιο χαμηλό (-8,5%) σε σχέση με το ποσοστό που αναλογεί στο σύνολο των προαστίων (μέσος όρος: 91,74%). Όσον αφορά το ποσοστό των κατοικιών οι οποίες είναι κενές/προσωρινής διαμονής, ο Δήμος Λευκωσίας εμφανίζεται και πάλι προβληματικός, καθώς το ποσοστό που του αναλογεί είναι κατά 8,5% μεγαλύτερο σε σχέση με το αντίστοιχο στο σύνολο των προαστίων.

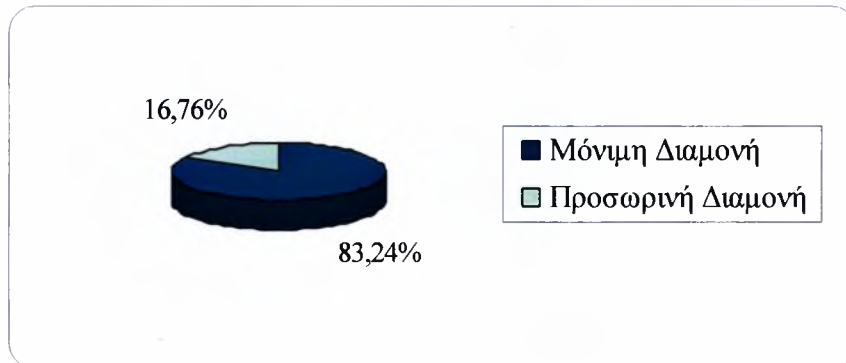
Διάγραμμα 13.β: Κατοικίες και Είδος Διαμονής στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και στο Σύνολο των Προαστίων, 2001



Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία (2001), Ιδία Επεξεργασία

Το παρακάτω διάγραμμα (Διάγραμμα 13.γ) παρουσιάζει την κατανομή των κατοικιών μόνιμης και κενής/προσωρινής διαμονής αποκλειστικά στο Δήμο Λευκωσίας. Το χαμηλό ποσοστό κατοικιών μόνιμης διαμονής και το ιδιαίτερα υψηλό ποσοστό κενών/προσωρινής διαμονής, ενισχύουν το γεγονός ότι ο Δήμος Λευκωσίας επηρεάστηκε αρνητικά από την τουρκική εισβολή. Το αστικό περιβάλλον της αστικής περιοχής του Δήμου Λευκωσίας, στο παρόν στάδιο δεν έχει την απαιτούμενη ποιότητα για να προσελκύσει νέες κοινωνικές ομάδες για στέγαση ή νέες οικονομικές δραστηριότητες ώστε να ανατραπεί η υποβάθμιση η οποία πλήττει την περιοχή. Παρόλο που ο δήμος συνίστανται από μεγάλο αριθμό σημαντικής αρχιτεκτονικής και ιστορικής αξίας, εντούτοις υπάρχει και ένας σημαντικός αριθμός εγκαταλελειμμένων κτιρίων.

Διάγραμμα 13.γ: Ποσοστά Κατοικιών Μόνιμης και Κενής/ Προσωρινής Διαμονής στο
Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας, 2001



Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία (2001), Ιδία Επεξεργασία

Η φθορά και η εγκατάλειψη των κατοικιών που παρατηρείται, συνδέεται άμεσα με τη διαίρεση του δήμου και την γειτνίαση των περιοχών κατοικίας με την Πράσινη Γραμμή. Η ύπαρξη στρατευμάτων δημιουργεί συναισθήματα ανασφάλειας τα οποία δεν επιτρέπουν την επιλογή της μόνιμης διαμονής στις υπάρχουσες κατοικίες, κυρίως στα νεαρά άτομα. Επιπλέον, η διαίρεση προωθεί την ασύνδετη ανάπτυξη δύο ξεχωριστών τμημάτων στα νότια και βόρεια της γραμμής κατάπαυσης του πυρός που έχει σαν αποτέλεσμα την παρακμή του ιστορικού κέντρου.

Συμπερασματικά, μπορεί να ειπωθεί ότι η ύπαρξη πολλών κενών κατοικιών στις οποίες θα ήταν δυνατό να εγκατασταθούν μόνιμα νέοι κάτοικοι, επιβεβαιώνει την αρνητική επίδραση της διαχωρισμού του κέντρου της πόλης από την γραμμή κατάπαυση του πυρός, ως προς την δυνατότητα συγκράτησης του πληθυσμού και την αύξησή του στο βαθμό που τα προάστια κατάφεραν.

4.5.8.2 Καθεστώς Ιδιοκτησίας/ Ενοικίασης Κατοικιών

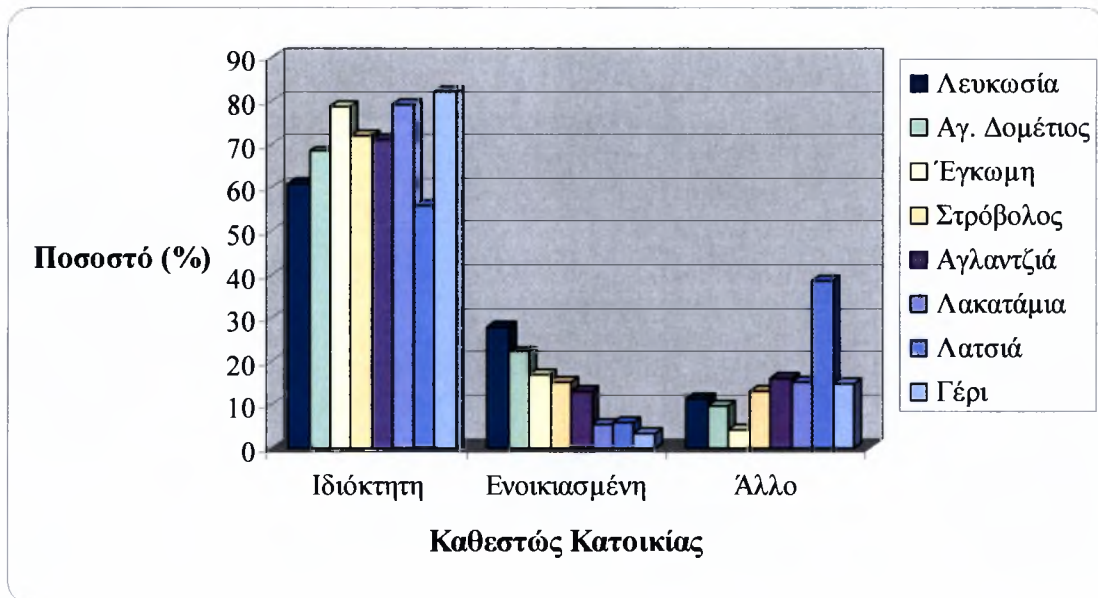
Ο ακόλουθος πίνακας (Πίνακας 14) καταγράφει το καθεστώς ιδιοκτησίας των υπαρχόντων για το 2001 νοικοκυριών στο Δήμο Λευκωσίας και στα προάστια. Όπως φαίνεται, στο Δήμο Λευκωσίας υπάρχουν 18.111 νοικοκυριά από τα οποία το 60,69% βρίσκονται σε ιδιόκτητες κατοικίες, ενώ το 27,87% σε ενοικιασμένες. Συγκρίνοντας τα ποσοστά αυτά με τα αντίστοιχα των προαστίων από τον Πίνακα 14 και το Διάγραμμα 14.α, βλέπουμε ότι ο Δήμος Λευκωσίας εμφανίζει το χαμηλότερο ποσοστό ιδιοκατοίκησης και το υψηλότερο ποσοστό ενοικιασμένων κατοικιών.

Πίνακας 14: Νοικοκυριά και Καθεστώς Ιδιοκτησίας στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και τα Προάστια, 2001

Τοπική Αρχή	Νοικοκυριά σε Κανονικές Κατοικίες								
	Σύνολο	Ιδιόκτητη	Ποσοστό (%) Ιδιόκτητης	Ενοικιασμένη	Ποσοστό (%) Ενοικιασμένης	Άλλο	Ποσοστό (%) Άλλο	Δεν Δηλώθηκε	Ποσοστό (%) Δεν Δηλώθηκε
Δήμος Λευκωσίας	18.111	10.992	60,69	5.048	27,87	2.054	11,35	17	0,09
Δήμος Αγίου Δομετίου	4.293	2.931	68,28	951	22,15	411	9,57	0	0,0
Δήμος Έγκωμης	4.352	3.421	78,61	738	16,96	185	4,25	8	0,18
Δήμος Στροβόλου	19.703	14.176	71,95	2.966	15,05	2.556	12,98	5	0,02
Δήμος Αγλαντζιάς	6.091	4.323	70,98	802	13,16	963	15,81	3	0,05
Δήμος Λακατάμιος	8.201	6.479	79	452	5,51	1.261	15,3	9	0,1
Δήμος Λατσιών	3.757	2.095	55,76	219	5,83	1.443	38,41	0	0,0
Κοινοτικό Συμβούλιο Γερίου	1.738	1.424	81,94	60	3,45	254	14,61	0	0,0

Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία (2001), *Ίδια Επεξεργασία*

Διάγραμμα 14.α: Ιδιοκτησιακό Καθεστώς Κατοικιών στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου
Λευκωσίας και τα Προάστια, 2001



Πηγή : Στατιστική Υπηρεσία (2001), Ιδία Επεξεργασία

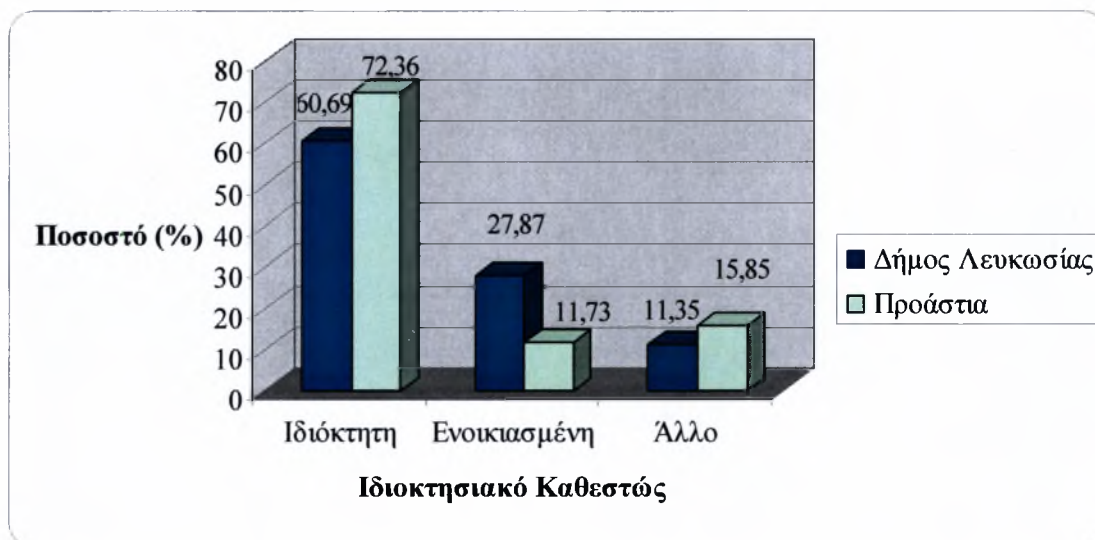
Παρατηρώντας το Διάγραμμα 14.β προκύπτει το μειωμένο ποσοστό (-11,67%) ιδιόκτητων κατοικιών στο Δήμο Λευκωσίας σε σχέση με αυτό των προαστίων. Βέβαια, αυτό αιτιολογείται, αν ληφθεί υπόψη η ιδιαίτερα στενή σχέση των Κυπρίων με την ιδιοκατοίκηση. Αντίθετα, το ποσοστό ενοικιασμένων κατοικιών στο Δήμο Λευκωσίας είναι μεγαλύτερο κατά 11,64% από ότι στα προάστια.

Οι ποσοστιαίες αυτές διαφοροποιήσεις μεταξύ του Δήμου Λευκωσίας και των προαστίων στο σύνολο οφείλονται στα αυξημένα ποσοστά αλλοδαπών που διαμένουν στο Δήμο Λευκωσίας. Η γειτνίαση με την Πράσινη Γραμμή οδήγησε στη σταδιακή υποβάθμιση της ποιότητας των περιοχών κατοικίας και του αστικού περιβάλλοντος συνολικά, καθώς στην έλλειψη κοινωνικών παροχών και διευκολύνσεων, που σε συνδυασμό με την παλαιότητα των κτιρίων συνέβαλαν στη μείωση των ενοικιαστηρίων.

Συνδυάζοντας, λοιπόν ότι στο Δήμο Λευκωσίας παρατηρούνται αυξημένα ποσοστά: αλλοδαπών, κατοικιών κενών/ προσωρινής διαμονής και ενοικιασμένων κατοικιών προκύπτει ότι στις εν λόγω κατοικίες εγκαθίστανται κυρίως ξένοι υπήκοοι λόγω των χαμηλών ενοικίων.

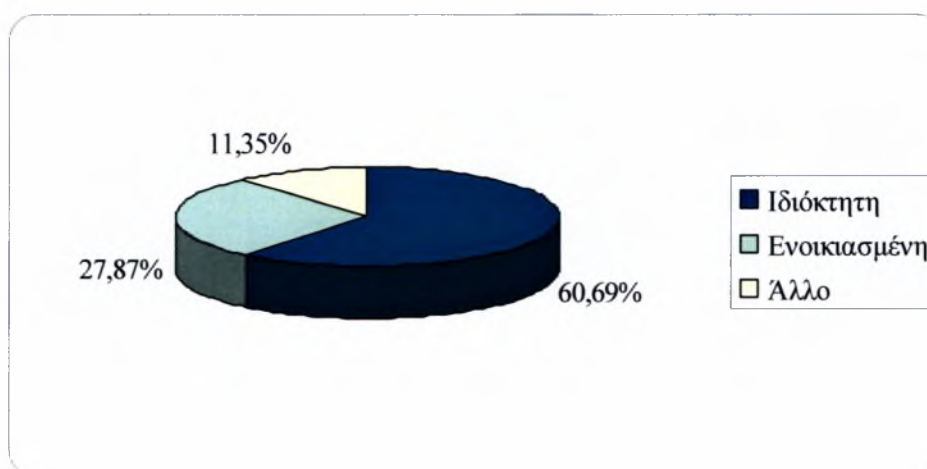
Με τη σειρά του το γεγονός επιβεβαιώνει την χαμηλή προσέλκυση για μόνιμη εγκατάσταση στην περιοχή από οικονομικά εύρωστες κοινωνικές ομάδες Κυπρίων, εξαιτίας των υποβαθμισμένων κοινωνικών, οικονομικών και περιβαλλοντικών συνθηκών που πλήττουν το δήμο μετά την τουρκική εισβολή.

Διάγραμμα 14.β: Ιδιοκτησιακό Καθεστώς Κατοικιών στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και στο Σύνολο των Προαστίων, 2001



Πηγή : Στατιστική Υπηρεσία (2001), Ιδία Επεξεργασία

Διάγραμμα 14.γ: Ποσοστό Ιδιοκτητών και Ενοικιασμένων Κατοικιών στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας, 2001



Πηγή : Στατιστική Υπηρεσία (2001), Ιδία Επεξεργασία

4.6 Οικονομικά Χαρακτηριστικά στο Ελεύθερο Τμήμα

4.6.1 Εισαγωγή

Παρακάτω παρατίθενται τα οικονομικά χαρακτηριστικά του ελεύθερου τμήματος του Δήμου Λευκωσίας που αφορούν:

- Στην κατανομή της απασχόληση στους τρεις παραγωγικούς τομείς για το 2001.
- Στον αριθμό απασχολουμένων και ανέργων κατά τα έτη 1992 και 2001.
- Στον αριθμό των υφιστάμενων κτισμένων χώρων κατά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας για το 1995 και 2005.

Στην ανάλυση και παρουσίαση των στοιχείων αυτών του δήμου, προστίθενται και τα αντίστοιχα στοιχεία που σχετίζονται με τα προάστια. Η ραγδαία ανάπτυξη των προαστίων στα πλαίσια της αποκέντρωσης, οδήγησε στην παράλληλη αναπτυξιακή πορεία του Δήμου Λευκωσίας με τα προάστια, τα οποία μπορούν να αποτελέσουν ουσιαστικό μέτρο σύγκρισης για σκιαγράφηση των ιδιαίτερων οικονομικών χαρακτηριστικών του Δήμου Λευκωσίας.

4.6.2 Απασχόληση ανά Παραγωγικό Τομέα

Ο Πίνακας 15 παρουσιάζει την κατανομή της απασχόλησης στους παραγωγικούς τομείς για το 2001 στο Δήμο Λευκωσίας και τους δήμους των προαστίων.

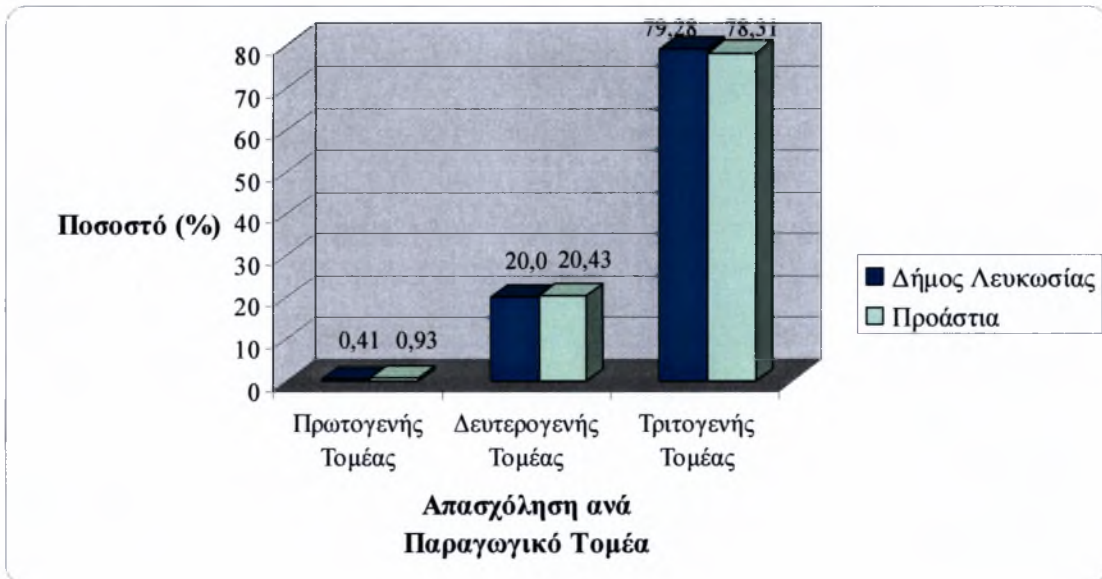
Πίνακας 15: Απασχόληση ανά Παραγωγικό Τομέα στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και τα Προάστια, 2001

Τοπική Αρχή	Εργαζόμενοι								
	Σύνολο	Πρωτογενής Τομέας	Ποσοστό (%) 1 ^ο Γενούς Τομέα	Δευτερογενής Τομέας	Ποσοστό (%) 2 ^ο Γενούς Τομέα	Τριτογενής Τομέας	Ποσοστό (%) 3 ^ο Γενούς Τομέα	Δεν Δηλ./κε	Ποσοστό (%) Δεν Δηλ./κε
Δήμος Λευκωσίας	22.502	92	0,41	4.500	20	17.840	79,28	70	0,31
Δήμος Αγίου Δομετίου	5.336	22	0,41	977	18,31	4.333	81,2	4	0,08
Δήμος Έγκωμης	6.519	42	0,64	839	12,87	5.595	85,83	43	0,66
Δήμος Στροβόλου	27.697	155	0,56	4.646	16,78	22.809	82,35	87	0,31
Δήμος Αγλαντζιάς	8.903	47	0,53	1.379	15,49	7.462	83,81	15	0,17
Δήμος Λοκατάμιος	12.829	97	0,76	3.038	23,68	9.587	74,73	107	0,83
Δήμος Λατσιών	5.630	60	1,07	1.458	25,9	4.103	72,87	9	0,16
Κοινοτικό Συμβούλιο Γερίου	2.965	75	2,53	890	30,02	1.999	67,42	1	0,03

Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία (2001), ίδια Επεξεργασία

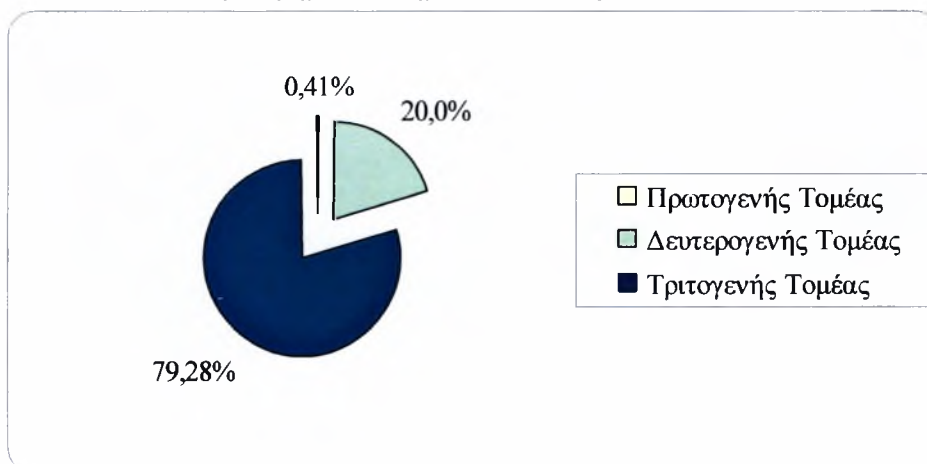
Από τα στοιχεία του πίνακα και από τα αντίστοιχα διαγράμματα που ακολουθούν βλέπουμε ότι η απασχόληση στο Δήμο Λευκωσίας κατανέμεται πανομοιότυπα όπως και στα προάστια. Στο Δήμο Λευκωσίας ο πρωτογενής τομέας καταλαμβάνει το χαμηλότερο ποσοστό απασχόλησης (0,41%), ακολουθεί ο δευτερογενής με ποσοστό 20%, ενώ ο τριτογενής συγκεντρώνει το υψηλότερο ποσοστό της τάξεως του 79,28%.

Διάγραμμα 15.α: Απασχόληση ανά Παραγωγικό Τομέα στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και στο Σύνολο των Προαστίων, 2001



Πηγή : Στατιστική Υπηρεσία (2001), Ιδία Επεξεργασία

Διάγραμμα 15.β: Ποσοστά Πρωτογενούς, Δευτερογενούς και Τριτογενούς Τομέα στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας, 2001



Πηγή : Στατιστική Υπηρεσία (2001), Ιδία Επεξεργασία

Το χαμηλό ποσοστό απασχόλησης στον πρωτογενή τομέα σχετίζεται με την έλλειψη σχετικών δραστηριοτήτων (αγροτικών και γεωκτηνοτροφικών) στο δήμο από παλαιότερες δεκαετίες έως και σήμερα. Ο Δήμος Λευκωσίας αναπτύχθηκε σε ένα έντονα αστικοποιημένο περιβάλλον, όπου η κεντρική γεωγραφική του θέση επέτρεψε περισσότερο την ανάπτυξη διοικητικών και υπηρεσιακών λειτουργιών, παρά αγροτικών δραστηριοτήτων. Αντίστοιχα, στα προάστια παρατηρούνται μεγαλύτερα ποσοστά απασχόλησης στον πρωτογενή τομέα, γεγονός που σχετίζεται με την αργή αστικοποίηση του χώρου τους και την ύπαρξη μεγάλων εκτάσεων διαθέσιμης γης, το οποίο επέτρεψε την αξιοποίησή τους με αγροτικές δραστηριότητες. Αξιοσημείωτο είναι το ότι, τα προάστια στα οποία τα ποσοστά απασχόλησης του πρωτογενούς τομέα είναι αρκετά υψηλότερα από αυτό του Δήμου Λευκωσίας, είναι τα περισσότερα απομακρυσμένα από αυτόν και στα οποία γενικότερα η διάχυση της οικιστικής και πολεοδομικής ανάπτυξης καθυστέρησε σε σχέση με τους πλησιέστερους δήμους των προαστίων προς το Δήμο Λευκωσίας.

Όσον αφορά την απασχόληση του δευτερογενούς τομέα στο Δήμο Λευκωσίας, το ποσοστό του διαμορφώνεται από τις μεταποιητικές και κατασκευαστικές μονάδες που δραστηριοποιούνται στο δήμο. Η δραστηριοποίηση των μονάδων αυτών αποτελεί μέρος της οικονομικής ανάπτυξης του δήμου, τα οποία –όπως θα δούμε παρακάτω– εγκαθίστανται από περασμένες δεκαετίες κυρίως στο τμήμα της περιτειχισμένης πόλης. Ο δευτερογενής τομέας του Δήμου Λευκωσίας από το Διάγραμμα 15.α φαίνεται να συγκεντρώνει σχεδόν το ίδιο ποσοστό (20%) με αυτό στα προάστια (μέσος όρος: 20,43%), καθώς και με το αντίστοιχο σε κρατικό επίπεδο το οποίο κυμαίνεται στο 23%.

Παρόλα αυτά, παρατηρώντας μεμονωμένα τα ποσοστά κατανομής του δευτερογενούς τομέα στα προάστια, προκύπτει ότι οι Δήμοι Λακατάμιας και Λατσιών, καθώς και το Κοινοτικό Συμβούλιο Γερίου, τα οποία αποτελούν τις πιο απομακρυσμένες περιοχές από το Δήμο Λευκωσίας, εμφανίζουν υψηλότερα ποσοστά δευτερογενούς τομέα. Αντίθετα, οι υπόλοιποι δήμοι των προαστίων, οι οποίοι βρίσκονται σε μικρότερη απόσταση από το Δήμο Λευκωσίας, παρουσιάζουν χαμηλότερα ποσοστά απασχόλησης στο δευτερογενή τομέα από αυτόν. Το γεγονός συνδέεται με την περιοχή εμβέλειας και τον τρόπο διάχυσης των δραστηριοτήτων στον ευρύτερο χώρο του αστικού

συμπλέγματος της Λευκωσίας. Ο Δήμος Λευκωσίας χάρη στην διαχρονική και παλαιότερη ανάπτυξή του ως διοικητικό και λειτουργικό κέντρο, κατάφερε να επιτύχει παροχή καθορισμένων δραστηριοτήτων η οποία κατανεμήθηκε και διαχύθηκε και προς στα προάστια. Τα προάστια τα οποία επωφελήθηκαν από την ανάπτυξη του δευτερογενούς τομέα στο Δήμο Λευκωσίας είναι τα πλησιέστερα προς αυτόν, τα οποία εμφανίζουν χαμηλότερα ποσοστά στο δευτερογενή τομέα, εξαιτίας της κάλυψης των αναγκών τους από την σχετική δραστηριοποίηση και απασχόληση στο Δήμο Λευκωσίας. Το ίδιο δεν παρατηρείται και στα πιο απομακρυσμένα προάστια, όπου τα υψηλότερα από το Δήμο Λευκωσίας ποσοστά απασχόλησης στο δευτερογενή τομέα, εξηγούν την ανάγκη κάλυψης των σχετικών αναγκών στην ίδια την περιοχή τους, λόγω της περιορισμένης διάχυσης των δραστηριοτήτων από το Δήμο Λευκωσίας προς αυτούς.

Τέλος, το υψηλό ποσοστό του τριτογενούς τομέας της τάξεως του 79,28% που εμφανίζεται στο Δήμο Λευκωσίας οφείλεται στην κύρια συγκέντρωση των διοικητικών λειτουργιών στο δήμο. Το αντίστοιχο ποσοστό (μέσος όρος: 78,31%) στα προάστια δηλώνει την γενικότερη τάση τριτογενοποίησης της απασχόλησης που παρουσιάζεται στην Κύπρο γενικότερα, με ποσοστό 76,8% σε κρατικό επίπεδο (Planning Bureau, 2003).

4.6.3 Απασχόληση και Ανεργία

Ο παρακάτω πίνακας (Πίνακας 16) παρουσιάζει την κατανομή του οικονομικώς ενεργού πληθυσμού σε εργαζόμενους και άνεργους στο Δήμο Λευκωσίας και στα προάστια κατά το έτος 2001.

Το ποσοστό εργαζομένων στο Δήμο Λευκωσίας φτάνει στο 96,51% όταν το αντίστοιχο στο σύνολο των προαστίων είναι 96,95% (Διάγραμμα 16.α). Το ποσοστό ανέργων του δήμου προσεγγίζει το 3,49%, ελαφρώς υψηλότερο (+0,44%) από το αντίστοιχο στα προάστια (3,05%). Σαφώς δυσμενέστερη εικόνα από τον Δήμο Λευκωσίας στο ποσοστό ανεργίας εμφανίζει ο επίσης ακριτικός Δήμος Αγίου Δομετίου με ποσοστό ανεργίας κατά 0,68% υψηλότερο. Συγκρίνοντας τα ποσοστά αυτά μεταξύ τους προκύπτει ότι κατά 2001, ο Δήμος Λευκωσίας μειονεκτούσε σε σχέση με τον υπόλοιπο αστικό χώρο της επαρχίας Λευκωσίας. Το γεγονός αποδίδεται μερικώς στα

υψηλά ποσοστά αλλοδαπών τα οποία κατοικούν στο Δήμο Λευκωσίας και αποτελούν ευαίσθητη κοινωνική ομάδα η οποία πλήττεται εύκολα από το πρόβλημα της ανεργίας.

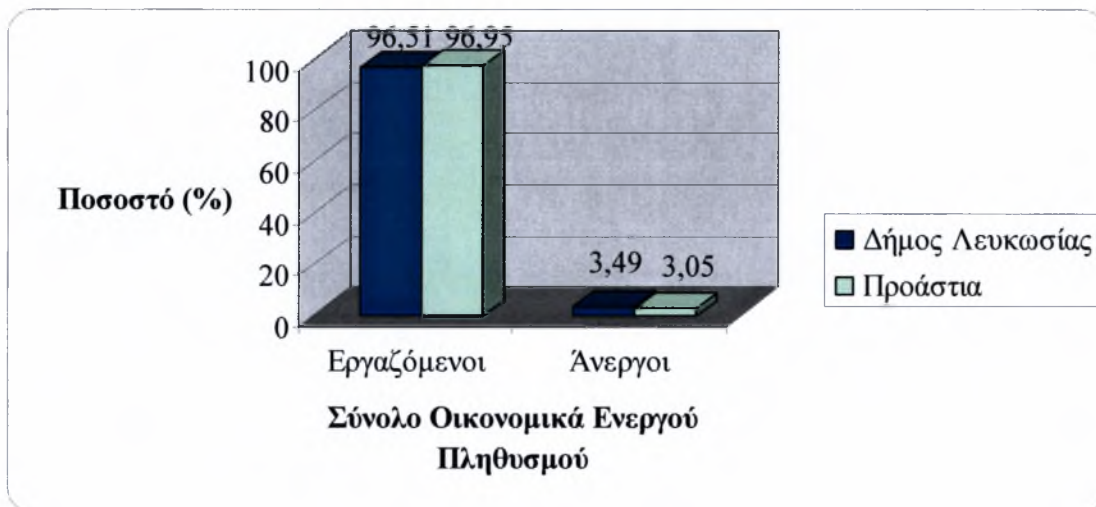
Όσον αφορά στην ανδρική και γυναικεία ανεργία προκύπτει ότι οι γυναίκες πλήττονται σε μεγαλύτερο βαθμό με ποσοστό 3,64% και κατά 0,29% υψηλότερο από ότι στους άνδρες (3,35%). Χαρακτηριστικό είναι βέβαια το γεγονός ότι το ίδιο συμβαίνει και στα προάστια, όπου με εξαίρεση το Δήμο Έγκωμης στις υπόλοιπες περιοχές η ανεργία στις γυναίκες είναι υψηλότερη από ότι στους άνδρες. Επιπλέον, στο Δήμο Λευκωσίας σημειώνονται υψηλότερα ποσοστά ανδρικής και γυναικείας ανεργίας σε σχέση με το σύνολο των προαστίων με ποσοστά υψηλότερα κατά 0,71% και 0,1% αντιστοίχως.

Πίνακας 16: Εργαζόμενοι και Άνεργοι στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και τα Προάστια, 2001

Τοπική Αρχή	Οικονομικά Ενεργός Πληθυσμός		Εργαζόμενοι		Ποσοστό (%) Εργαζομένων		Άνεργοι		Ποσοστό (%) Ανέργων	
	Άνδρες	Γυναίκες	Άνδρες	Γυναίκες	Άνδρες	Γυναίκες	Άνδρες	Γυναίκες	Άνδρες	Γυναίκες
Λευκωσία	23.315		22.502		96,51		813		3,49	
	12.433	10.882	12.016	10.486	96,65	96,36	417	396	3,35	3,64
Αγ. Δομέτιος	5.568		5.336		95,83		232		4,17	
	3.003	2.565	2.888	2.448	96,17	95,44	115	117	3,83	4,56
Έγκωμη	6.638		6.519		98,21		119		1,79	
	3.409	3.229	3.347	3.172	98,18	98,23	62	57	1,82	1,77
Στρόβολος	28.506		27.697		97,16		809		2,84	
	15.055	13.451	14.658	13.039	97,36	96,94	397	412	2,64	3,06
Αγλαντζιά	9.137		8.903		97,44		234		2,56	
	4.755	4.382	4.648	4.255	97,75	97,1	107	127	2,25	2,9
Λακατάμια	13.278		12.829		96,62		449		3,38	
	7.236	6.042	7.056	5.773	97,51	95,55	180	269	2,49	4,45
Λατσία	5.790		5.630		97,24		160		2,76	
	3.244	2.546	3.166	2.464	97,59	96,78	78	82	2,41	3,22
Γέρι	3.084		2.965		96,14		119		3,86	
	1.700	1.384	1.648	1.317	96,94	95,16	52	67	3,06	4,84

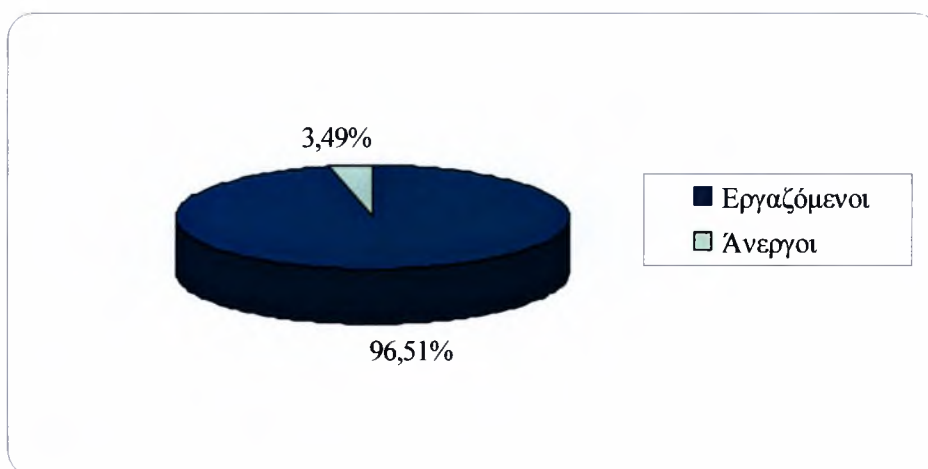
Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία (2001), Ιδία Επεξεργασία

Διάγραμμα 16.α: Εργαζόμενοι και Άνεργοι στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και στο Σύνολο των Προαστίων, 2001



Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία (2001), Ιδία Επεξεργασία

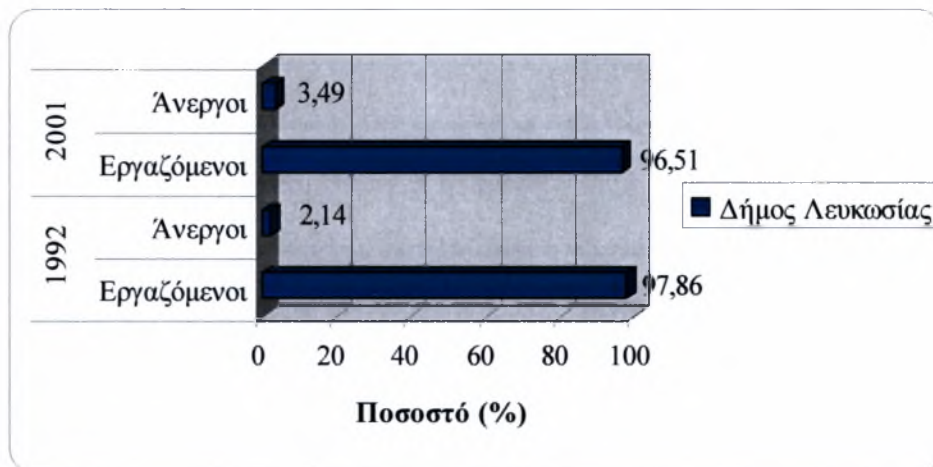
Διάγραμμα 16.β: Ποσοστά Εργαζομένων και Ανέργων στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας, 2001



Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία (2001), Ιδία Επεξεργασία

Την εικόνα του δήμου όσον αφορά την απασχόληση (θέσεις εργασίας) και την ανεργία, συμπληρώνει το Διάγραμμα 16.γ, το οποίο παριστά τη μεταβολή των εργαζομένων και ανέργων στο Δήμο Λευκωσίας κατά τα έτη 1992 και 2001. Χαρακτηριστικά αναφέρεται ότι, κατά το 1992 η εικόνα των προαστίων ήταν και πάλι ελαφρώς καλύτερη από ότι αυτή της Λευκωσίας, με ποσοστό ανεργίας κατά 0,25% χαμηλότερο.

Διάγραμμα 16.γ: Μεταβολή Εργαζομένων και Ανέργων στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου
Λευκωσίας κατά τα Έτη 1992 και 2001



Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία (2001), Ιδία Επεξεργασία

Συνολικά, όσον αφορά την μεταβολή των εργαζομένων και ανέργων για τα έτη 1992 και 2001, προκύπτει ότι η ανεργία στο Δήμο αυξήθηκε κατά 1,35%. Αν και η αντίστοιχη σε κρατικό επίπεδο ανεργία προσεγγίζει το 3,45% ποσοστό παραπλήσιο με αυτό του Δήμου Λευκωσίας (3,49%), εντούτοις είναι ανησυχητική η αύξηση που σημειώθηκε κατά την χρονική περίοδο 1992–2001. Το γεγονός συνδέεται με την έλλειψη κινήτρων για προσέλκυση καινούριων δραστηριοτήτων που εμφανίζεται στο Δήμο, αλλά και στα υψηλά ποσοστά ξένων υπηκόων που συγκροτούν το δήμο και οι οποίοι αποτελούν μία κοινωνική ομάδα ευάλωτη σε θέματα απασχόλησης. Όπως είναι αναμενόμενο η αύξηση του συνολικού ποσοστού ανεργίας, συνοδεύεται και από αύξηση στα ποσοστά ανδρικής και γυναικείας ανεργίας κατά 1,31% και 1,37% αντιστοίχως.

Κλείνοντας σε ότι αφορά στην απασχόληση στο Δήμο Λευκωσίας, σημαντικό είναι να αναφερθεί ότι σύμφωνα με νεότερες στατιστικές πηγές, το 2005 καταγράφηκαν 271 θέσεις εργασίας στις οποίες απασχολούνται Τ/Κ που διαμένουν στις κατεχόμενες περιοχές. Το γεγονός βέβαια είναι χαρακτηριστικό σε όλη την επικράτεια του νησιού, καθώς με το –μερικό– άνοιγμα των συνόρων και τις διευκολύνσεις που παραχωρήθηκαν ως προς τη διακίνηση των προσώπων, ξεκίνησε η εισροή Τ/Κ για την εύρεση εργασίας στις ελεύθερες περιοχές εξαιτίας των υψηλότερων εισοδημάτων. Το ποσοστό των Τ/Κ οι οποίοι καταγράφηκαν να εργάζονται στο Δήμο Λευκωσίας ένα χρόνο μετά το άνοιγμα

των συνόρων, έφτασε το 0,51% επί του συνολικού αριθμού των εργαζομένων στην περιοχή.

4.6.4 Κτισμένοι Χώροι κατά Κλάδο Οικονομικής Δραστηριότητας

Ο Πίνακας 17 που ακολουθεί παρουσιάζει μία συνοπτική κατανομή των υφιστάμενων κτισμένων χώρων που χωροθετούνται στο Δήμο Λευκωσίας και τα προάστια και οι οποίοι στεγάζουν οικονομικές δραστηριότητες, έτσι όπως καταγράφηκαν κατά το έτος 2001. Οι χώροι έχουν διαχωριστεί ανάλογα με τον κλάδο που φιλοξενούν σε: βιοτεχνίες κατασκευών, μονάδες μεταποίησης, εμπόριο και υπηρεσίες.

Πίνακας 17: Αριθμός Κτισμένων Χώρων στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και τα Προάστια, 2001

Τοπική Αρχή	Κτισμένοι Χώροι κατά Κλάδο Οικονομικής Δραστηριότητας					Ποσοστό (%) Επί του Συνολικού Αριθμού
	Βιοτεχνίες Κατασκευών	Μεταποίηση	Εμπόριο	Υπηρεσίες	Συνολικός Αριθμός	
Δήμος Λευκωσίας	365	993	4.758	3.439	9.555	46,89
Δήμος Αγίου Δομετίου	53	76	274	497	900	4,42
Δήμος Έγκωμης	52	80	409	745	1.286	6,31
Δήμος Στροβόλου	352	428	1.928	2.163	4.871	23,9
Δήμος Αγλαντζιάς	82	73	339	617	1.111	5,45
Δήμος Λακατάμιας	215	152	486	488	1.341	6,58
Δήμος Λατσιών	125	169	374	315	983	4,82
Κοινοτικό Συμβούλιο Γερίου	79	57	74	122	332	1,63
Σύνολο	1.323	2.028	8.642	8.386	20.379	100
Σύνολο Προαστίων	958	1.035	3.884	4.947	10.824	53,11

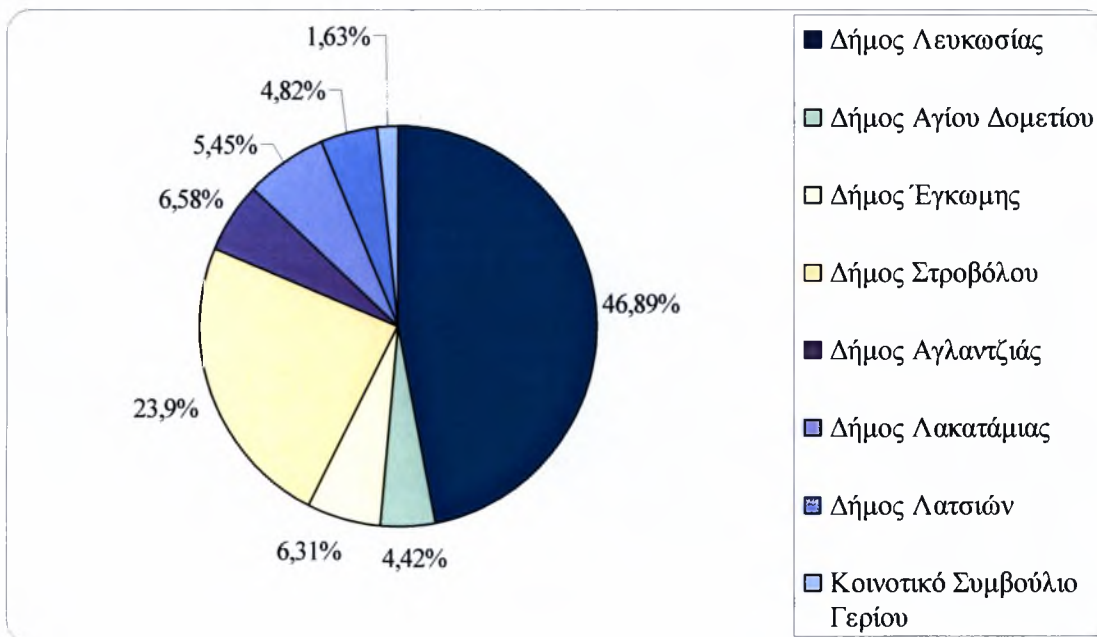
Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία (2001), Ιδία Επεξεργασία

Από τα στοιχεία του Πίνακα 17 προκύπτει ότι ο Δήμος Λευκωσίας συγκεντρώνει τους περισσότερους κτισμένους χώρους με ποσοστό 46,89%, καθώς εκεί βρίσκονται εγκατεστημένες οι περισσότερες παραγωγικές δραστηριότητες. Το ποσοστό του Δήμου Λευκωσίας ακολουθεί το αντίστοιχο του Δήμο Στροβόλου, πράγμα που είναι

Βιολάρη Χριστιάνα

αναμενόμενο, αφού ο συγκεκριμένος δήμος αποτελεί έναν ιδιαίτερα μεγάλο δήμο σε έκταση και πληθυσμό σε κρατικό επίπεδο. Επιπλέον, παρατηρείται ο ιδιαίτερα αυξημένος αριθμός κτισμένων χώρων στέγασης εμπορικών δραστηριοτήτων και υπηρεσιών που βρίσκονται στο Δήμο Λευκωσίας και που αναλογούν σε ποσοστά 55% και 41% επί του συνολικού αριθμού τους αντίστοιχα.

Διάγραμμα 17.α: Ποσοστιαία (%) Κατανομή Κτισμένων Χώρων Οικονομικών Δραστηριοτήτων στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και τα Προάστια, 2001

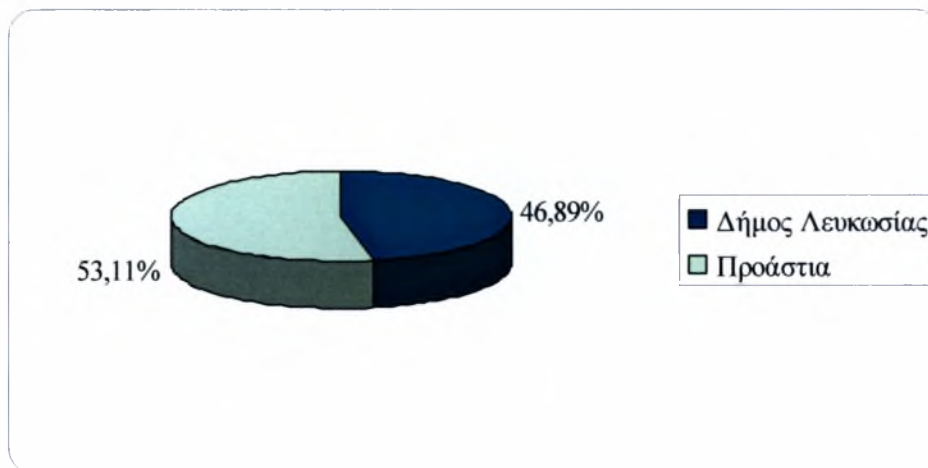


Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία (2001), Ιδία Επεξεργασία

Όπως φαίνεται από το Διάγραμμα 17.β τα προάστια στο σύνολό τους στο συγκεντρώνουν το 53,11% του συνολικού αριθμού κτισμένων χώρων οικονομικής δραστηριότητας που βρίσκονται στην ευρύτερη αστική περιοχή της Λευκωσίας. Παρόλο που αυτό το ποσοστό ξεπερνά το αντίστοιχο του Δήμου Λευκωσίας, εντούτοις αυτό δεν αναιρεί τη δυναμική του δήμου όσον αφορά την ικανότητα συγκράτησης των χώρων αυτών και των θέσεων εργασίας στην περιοχή του παρά τα αναπτυξιακά προβλήματα που εμφανίζει εξαιτίας της γεινιάσής του με την Πράσινη Γραμμή. Συνολικά, ο Δήμος Λευκωσίας εμφανίζει σημαντικό πλεονέκτημα όσον αφορά στην ύπαρξη και στην παραμονή εγκατάστασης σχεδόν του μισού αριθμού χώρων στους οποίους εγκαθίστανται

οικονομικές δραστηριότητες στην περιοχή του, όταν η αναπτυξιακή και οικονομική του πορεία γενικότερα, βρίσκεται άμεσα αντιμέτωπη με τα αναπτυσσόμενα προάστια.

Διάγραμμα 17.β: Ποσοστιαία (%) Κατανομή Κτισμένων Χώρων Οικονομικών Δραστηριοτήτων στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και στο Σύνολο των Προαστίων, 2001



Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία (2001), Ιδία Επεξεργασία

Στη συνέχεια ο Πίνακας 18 παρουσιάζει αναλυτικότερα τον αριθμό κτισμένων χώρων κατά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας στο νότιο τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και στα προάστια συνολικά για το 1995 και 2005, καθώς και τις μεταβολές που σημειώθηκαν κατά το χρονικό διάστημα της σχετικής δεκαετίας.

Συνολικά, ο Δήμος Λευκωσίας στο διάστημα της δεκαετίας 1995–2005 μετέβαλε αρνητικά τον αριθμό των κτισμένων χώρων που φιλοξενούν οικονομικές δραστηριότητες με ποσοστό μείωσης 4,45%, καθώς από τις 9.975 που αριθμούσαν το 1995, μειώθηκαν στις 9.531 για το 2005. Αντίθετα τα προάστια ενώ το 1995 φιλοξενούσαν στην περιοχή τους 9.502 αντίστοιχους χώρους, το 2005 κατάφεραν να τους αυξήσουν σε 12.995 με ποσοστό αύξησης 36,76%. Έτσι, ενώ κατά το 1995 ο αριθμός κτισμένων χώρων που βρίσκονταν στο Δήμο Λευκωσίας ήταν ελαφρώς υψηλότερος (+444) από αυτών στα προάστια, το 2005 οι αντίστροφες μεταβολές στον αριθμό των κτισμένων χώρων του Δήμου Λευκωσίας και των προαστίων οδήγησαν στο μεγαλύτερο αριθμό κτισμένων χώρων στα προάστια (+3.493) από ότι στο δήμο.

Πίνακας 18: Αριθμός Κτισμένων Χώρων κατά Κλάδο Οικονομικής Δραστηριότητας στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και στο Σύνολο των Προαστίων κατά τα Έτη 1995 και 2005

Οικονομική Δραστηριότητα	Δήμος Λευκωσίας			Προάστια		
	1995	2005	Ποσοστό (%) Μεταβολής 1995-2005	1995	2005	Ποσοστό (%) Μεταβολής 1995-2005
Ορυχεία και Λατομεία	9	3	-66,67	1	5	400
Μεταποιητικές Βιομηχανίες	1.319	780	-40,86	1.215	896	-26,25
Παροχή Ηλεκτρικού Ρεύματος, Φυσικού Αερίου και Νερού	1	1	0,0	4	3	-25,0
Κατασκευές	378	370	-2,12	873	889	+1,83
Χονδρικό και Λιανικό Εμπόριο. Επισκευή Αυτοκινήτων, Μοτοσικλετιστών και Ειδών Προσωπικής Οικιακής Χρήσης	3.785	3.231	-14,64	2.916	3.195	+9,57
Ξενοδοχεία και Εστιατόρια	598	463	-22,57	623	671	+7,70
Μεταφορές, Αποθήκευση, Επικοινωνίες	414	356	-14,01	346	409	+18,21
Ενδιάμεσοι Χρηματοπιστωτικοί Οργανισμοί	302	378	+25,16	145	341	+135,17
Διαχείριση Ακίνητης Περιουσίας, Εκμίσθωση και Επιχειρηματικές Δραστηριότητες	1.012	988	-2,37	375	625	+66,66
Δημόσια Διοίκηση και Άμυνα. Υποχρεωτική Κοινωνική Ασφάλιση	122	127	+4,09	82	94	+14,63
Εκπαίδευση	201	150	-25,37	393	422	+7,38
Υγεία και Κοινωνική Μέριμνα	498	516	+3,61	252	455	+80,55
Άλλες Δραστηριότητες Παροχής Υπηρεσιών υπέρ του Κοινωνικού Συνόλου ή Κοινωνικού και Ατομικού Χαρακτήρα	683	588	-13,91	807	972	+20,45
Ίδιωτικά Νοικοκυριά που Απασχολούν Οικιακό Προσωπικό	653	1.580	+141,96	1.020	4.017	+293,82
Ετερόδοκοι Οργανισμοί και Όργανα	0	0	0,0	0	1	+100
Σύνολο	9.975	9.531	- 4,45	9.502	12.995	+ 36,76

Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία (1995, 2005), Ίδια Επεξεργασία

Μία γενική διαπίστωση που προκύπτει από τη μελέτη του Πίνακα 18 είναι το γεγονός ότι στους περισσότερους κλάδους οικονομικής δραστηριότητας, η αρνητική μεταβολή του αριθμού των κτισμένων χώρων που τους φιλοξενούσε στο Δήμο Λευκωσίας, συνοδεύεται από αντίστοιχη αύξηση στα προάστια. Αυτό ενισχύει την άποψη ότι η οικονομική εξέλιξη των προαστίων ανταγωνίζεται την οικονομική πορεία του Δήμου Λευκωσίας, απορροφώντας ταυτόχρονα από τη δυναμική του.

Οι σημαντικότερες αρνητικές μεταβολές που παρουσιάστηκαν στους κτισμένους χώρους του Δήμου Λευκωσίας, είναι αυτά που στεγάζουν κλάδους της μεταποιητικής βιομηχανίας, των εστιατορίων και ξενοδοχείων, καθώς και της εκπαίδευσης με ποσοστά μείωσης 40,86%, 22,57 και 25,37% αντίστοιχα. Ειδικά όσον αφορά τον τομέα της εκπαίδευσης, η σχετική μείωση που παρουσίασε στη δεκαετία 1995–2005 σχετίζεται με τα χαμηλά ποσοστά πληθυσμού ηλικίας 0–14 ετών και με την χαμηλή προσέλκυση νεαρών ζευγαριών στο δήμο για μόνιμη εγκατάσταση. Αντίθετα, στα προάστια όπου τα πληθυσμιακά μεγέθη παρουσιάζουν θετικές μεταβολές και επιπλέον βελτιωμένη εικόνα όσον αφορά τα άτομα ηλικίας 0–14 ετών, τα υποστατικά που καλύπτουν εκπαιδευτικές ανάγκες αυξήθηκαν κατά 7,38%.

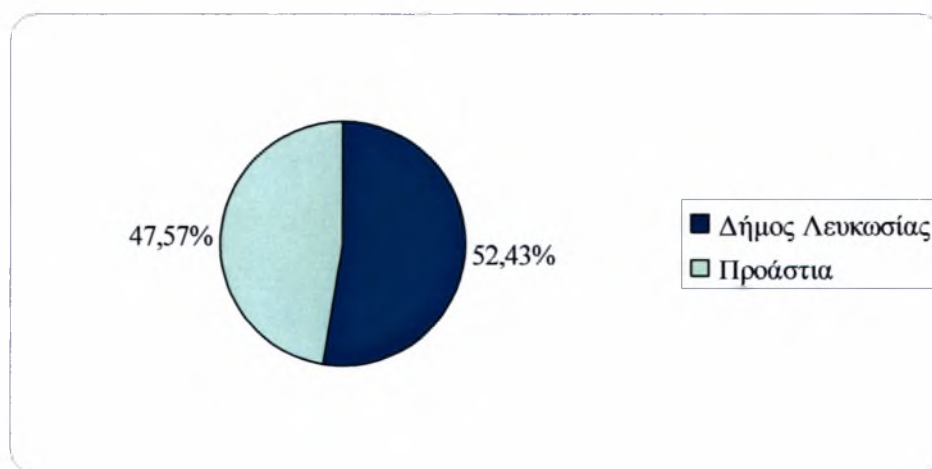
Ειδική μνεία αξίζει να γίνει και για τον κλάδο της υγείας και της κοινωνικής μέριμνας, όπου ο Δήμος Λευκωσίας μετέβαλε θετικά τον αριθμό υποστατικών στον σχετικό κλάδο με ποσοστό αύξησης κατά 3,61%. Παρόλα αυτά, η αντίστοιχη αύξηση στα προάστια έφτασε το ποσοστό της τάξεως του 80,55%. Το γεγονός συνδέεται άμεσα με τη γενική κρατική πολιτική, η οποία όσον αφορά στον αστικό χώρο της ευρύτερης Λευκωσίας, προωθεί την αποκέντρωση και αποσυμφόρηση των κεντρικών περιοχών, όπως είναι ο Δήμος Λευκωσίας. Χαρακτηριστικά, αναφέρεται η μεταφορά των εγκαταστάσεων του «Γενικού Νοσοκομείου Λευκωσίας» από την περιοχή του Δήμου Λευκωσίας, σε προάστιο της επαρχίας με νεόδμητες εγκαταστάσεις. Αυτό σχετίζεται και με τις προσπάθειες μείωσης του χρόνου πρόσβασης προς το νοσοκομείο από τον πληθυσμό ολόκληρης της επαρχίας. Στη συγκεκριμένη περίπτωση η πρόσβαση προς το δήμο είναι δυσκολότερη και πιο χρονοβόρα, εξαιτίας του ότι καταλαμβάνει οριακή θέση στο σύνολο του χώρου της επαρχίας αποτελώντας το βορειότερο δήμο της και παράλληλα χαρακτηρίζεται από ένα πυκνό οδικό δίκτυο που δεν είναι ευρέως

εξυπηρετικό προς τα λοιπά χωρικά σύνολα της επαρχίας, όπως δύνανται το ανεπτυγμένο προαστιακό οδικό δίκτυο.

Μία επιπλέον σημαντική παρατήρηση που προκύπτει από τον πίνακα είναι το αυξητικό ποσοστό μεταβολής του αριθμού των ιδιωτικών νοικοκυριών που απασχολούν οικιακό προσωπικό, όπου τόσο στο Δήμο Λευκωσίας, όσο και στα προάστια αυξάνονται κατά 141,96% και 293,82% αντίστοιχα. Το γεγονός αντικατοπτρίζει ένα γενικότερο κοινωνικό φαινόμενο της Ε/Κ κοινωνίας, όπου όλο και περισσότερα ιδιωτικά νοικοκυριά απασχολούν οικιακό προσωπικό (κυρίως ασιατικής καταγωγής και γυναίκες)⁶.

Στη συνέχεια τα Διαγράμματα 18.α και 18.β συμπληρώνουν τα στοιχεία του πίνακα, παριστώντας την κατανομή των κτισμένων χώρων οικονομικών δραστηριοτήτων στο Δήμο Λευκωσίας και στο σύνολο των προαστίων για το 1995 και το 2005. Όπως φαίνεται το ποσοστό κτισμένων χώρων του δήμου επί του συνολικού αριθμού τους σε ολόκληρη την αστική Λευκωσία, μεταβλήθηκε αρνητικά στη δεκαετία 1995–2005, καθώς από το ποσοστό της τάξεως του 52,43% για το 1995, μειώθηκε στο 42,31% για το 2005.

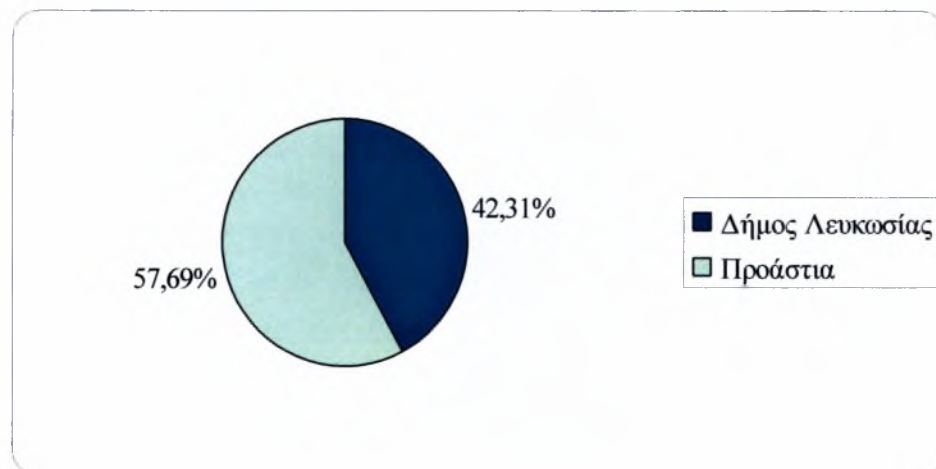
Διάγραμμα 18.α: Κατανομή Κτισμένων Χώρων Οικονομικών Δραστηριοτήτων στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και στο Σύνολο των Προαστίων, 1995



Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία (1995), Ιδία Επεξεργασία

⁶ Σύμφωνα με το Γραφείο Προγραμματισμού (2004), το αντίστοιχο ποσοστό μεταβολής του σχετικού κλάδου στη δεκαετία 1995–2005 σε κρατικό επίπεδο φτάνει το 90,2%.

Διάγραμμα 18.β: Κατανομή Κτισμένων Χώρων Οικονομικών Δραστηριοτήτων στο Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας και στο Σύνολο των Προαστίων, 2005



Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία (2005), Ιδία Επεξεργασία

Κλείνοντας σε ότι αφορά στον αριθμό των κτισμένων χώρων κατά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας, προκύπτει μία υποχώρηση του αριθμού τους που βρίσκονται στο Δήμο Λευκωσίας, η οποία προσεγγίζει το 10,12%. Η αρνητική αυτή μεταβολή που σημειώθηκε στη δεκαετία 1995–2005 δηλώνει τη γενικότερη οικονομική ύφεση που υφίστανται ο δήμος. Η αδυναμία αυτή που εμφανίζεται στο δήμο φαίνεται να ευνόησε την ανάπτυξη των προαστίων, τα οποία κατάφεραν να αυξήσουν κατά 36,76% τους χώρους αυτούς. Επιπλέον, ενώ κατά το μεσοδιάστημα και το έτος 2001 το ποσοστό σημείωσε αύξηση από το 1995, εντούτοις η άνοδος αυτή ανατράπηκε το 2005.

Παρόλα αυτά, θετικά κρίνεται το γεγονός ότι ο Δήμος Λευκωσίας κατάφερε να συγκρατήσει σημαντικό αριθμό από τους ειδικούς αυτούς χώρους και κατά επέκταση θέσεις εργασίας στην περιοχή του και ότι για το 2005 κατάφερε να συγκρατήσει μεγάλο ποσοστό επί των συνολικών χώρων της ευρύτερης αστικής Λευκωσίας, όταν οι υπόλοιποι κατανεμήθηκαν σε άλλα επτά και ταχέως αναπτυσσόμενα χωρικά σύνολα.

4.7 Ειδικά Χαρακτηριστικά του Ιστορικού Πυρήνα/ της Κεντρικής Περιοχής

4.7.1 Εισαγωγή

Η «Κεντρική Περιοχή του Δήμου Λευκωσίας», δηλαδή ο ιστορικός πυρήνας της πόλης που περιλαμβάνει και το περιτειχισμένο τμήμα της, βρίσκονται στο επίκεντρο των αναπτυξιακών προβλημάτων που προέκυψαν μετά τη διαίρεση της πρωτεύουσας. Οι επιπτώσεις της τουρκικής εισβολής και της διαίρεσης του δήμου, είναι εμφανείς μέχρι σήμερα στην πόλη καθώς, αποθαρρύνεται η ανάπτυξη και δημιουργούνται προφανή εμπόδια για ενιαίο σχεδιασμό, κοινό όραμα και ολοκληρωμένη στρατηγική.

Τα στοιχεία που ακολουθούν προέκυψαν από καταγραφή που έγινε στην περιοχή (Χάρτης 4) κατά το διάστημα των μηνών Δεκεμβρίου του 2003 έως τον Ιανουάριο του 2004 στα πλαίσια της μελέτης «Το Νέο Όραμα για το Κέντρο της Λευκωσίας (The New Vision for the Core of Nicosia Project)», το οποίο αποτελεί συνέχεια του δικοινοτικού «Nicosia Master Plan». Για την πραγματοποίηση της επισκόπησης η περιοχή χωρίστηκε σε είκοσι (20) υποπεριοχές, 1–10 στο βόρειο τμήμα και 11–20 στο νότιο (Χάρτης 5). Τα στοιχεία παρουσιάζουν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά που εμφανίζει η Κεντρική Περιοχή της Λευκωσίας (Χάρτης 6), η οποία καλύπτει έκταση περίπου 700 εκταρίων και περικλείει δυο κύριες υποπεριοχές:

- α) Την Περιτειχισμένη παλιά πόλη της Λευκωσίας, στο κέντρο της οποίας είναι η Νεκρή Ζώνη.
- β) Την Εμπορική Περιοχή γύρω από την παλιά πόλη.

Οι πιο εμφανείς ιδιότητες της Κεντρικής Περιοχής του Δήμου Λευκωσίας περιλαμβάνουν:

- Την πλούσια πολιτιστική κληρονομιά η οποία ενσωματώνεται στα πολυάριθμα μνημεία που σχετίζονται με διάφορες ιστορικές περιόδους και πολιτιστικές επιρροές.
- Την παραδοσιακή πυκνή δόμηση των γειτονιών κατοικίας της Περιτειχισμένης πόλης, η οποία συμπεριλαμβάνει κτίρια κοινωνικής και αρχιτεκτονικής αξίας, καθώς και πληθυσμό συγκεκριμένων αναγκών.

- Τη βαθιά συμβολική σημασία του παλαιού ιστορικού πυρήνα της Περιτειχισμένης πόλης, που αν και τώρα καθίστανται απομονωμένος και απρόσιτος ένεκα της παρουσίας της Πράσινης Γραμμής, εντούτοις μελλοντικά θα μπορούσε να καταστεί ικανός να διαδραματίσει σημαντικό ρόλο για κοινοτική συνεργασία και σύμπτυξη διάφορων οικονομικών δραστηριοτήτων.
- Την κεντρική θέση της εμπορικής και επιχειρηματικής περιοχής γύρω από την Περιτειχισμένη πόλη σε σχέση με την ευρύτερη αστική περιοχή της Λευκωσίας και της Κύπρου συνολικότερα (Nicosia Municipality, 2003).

Εικόνες 26 και 27: Παραδοσιακές Γειτονίες Κατοικίας στην Περιτειχισμένη Πόλη



Πηγή: www.googleearth.com

4.7.2 Χωρικά Χαρακτηριστικά και Αστικό Περιβάλλον

Η χωρική δομή του αστικού πυρήνα του Δήμου Λευκωσίας διαμορφώνεται από την κατανομή, την αναπτυξιακή ένταση και τη χρήση των κτιρίων που παράγονται από δραστηριότητες οι οποίες προάγουν την εγκατάστασή τους στην περιοχή. Η αστική αναπτυξιακή διαδικασία στην Κεντρική Περιοχή της Λευκωσίας, χαρακτηρίζεται από τις επιπτώσεις του διαχωρισμού, ο οποίος επιβάλλει διπολικότητα στην αστική δομή. Η παρουσία της Πράσινης Γραμμής που διαπερνά σαν σφήνα την καρδιά της Περιτειχισμένης πόλης, χωρίζει τον ιστορικό πυρήνα σε δύο μέρη, στο νότιο και το βόρειο. Παρά το κοινό ιστορικό και φυσικό περιβάλλον της πόλης, η παρουσία της

Πράσινης Γραμμής αποδυναμώνει την κεντρικότητα και τη ζωτικότητα του αστικού πυρήνα και δημιουργεί ένα πολωμένο αναπτυξιακό πρότυπο.

Γενικά, η Κεντρική Περιοχή της Λευκωσίας εμφανίζει διαφορετικές τάσεις χωρικής ανάπτυξης από την μια πλευρά στην άλλη. Αφενός, στην Ε/Κ κοινότητα παρουσιάζει τάσεις επέκτασης εκτός των ορίων της περιοχής που καθορίζεται από το Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας ως Κεντρική Εμπορική Περιοχή. Το ελεύθερο τμήμα του αστικού πυρήνα είναι πυκνά δομημένο, εξαπλώνεται προς άτακτες κατευθύνσεις και ανταγωνίζεται έντονα τα προαστιακά εμπορικά κέντρα. Αφετέρου, στην Τ/Κ κοινότητα η ανάπτυξη εμφανίζεται γενικά μικρότερη σε όγκο και τείνει να προεκτείνεται γραμμικά κατά μήκος των κύριων οδικών αρτηριών. Ο αστικός πυρήνας του κατεχόμενου τμήματος παρουσιάζει αισθητά χαμηλότερη πληθυσμιακή πυκνότητα και ελλείψεις στη χωρική συνοχή και ακολουθεί μία γραμμικής φύσεως ανάπτυξη, ωθούμενη κατά μήκος των ακτινωτών οδών που οδηγούν εκτός αυτού. Επιπλέον, στην Ε/Κ κοινότητα υπάρχει μεγάλος αριθμός οικοδομών πέραν των τριών (3) ορόφων, ενώ στην Τ/Κ κοινότητα οι αντίστοιχες σε ύψος οικοδομές είναι μεμονωμένες (Χάρτης 11) (Nicosia Municipality, 2004).

Οι χρήσεις γης (Χάρτες 12 έως 18) με τη σειρά τους αντανakλούν αυτή τη δυαδικότητα: η οικιστική ανάπτυξη (Χάρτης 8) στο ελεύθερο τμήμα χάνει έδαφος από την εμπορική ανάπτυξη (Χάρτης 9) εμφανίζοντας παράλληλα ένα μεγάλο αριθμό κενών οικιστικών μονάδων (Χάρτης 21), όταν στο κατεχόμενο τμήμα η εμπορική δραστηριότητα εμφανίζεται εξασθετισμένη και το κτιριακό απόθεμα για εμπορική χρήση να είναι ακόμα μεγαλύτερο σε σχέση με αυτό του νότιου τμήματος (Χάρτης 21).

Σε γενικές γραμμές, ο αστικός πυρήνας παρά την κεντρική γεωγραφική χωροθέτησή του στο σύνολο του αστικού συμπλέγματος της Λευκωσίας, καταλαμβάνει μία οριακή θέση στο χώρο, τονίζοντας τη μειωμένη κεντρικότητα καθεμιάς από τις κοινότητες, καθώς αποτελούν περιθωριακά χωρικά σημεία στην αντίστοιχη περιοχή που εκπροσωπούν.

Σε αυτά τα προβλήματα και αδυναμίες που παρουσιάζονται στην περιοχή, προστίθεται και η ιδιαιτερότητα που χαρακτηρίζει το θεσμικό και διοικητικό πλαίσιο στο οποίο εντάσσεται. Η διαίρεση της πόλης έχει εισχωρήσει και στα θέματα που αφορούν

στις αρμοδιότητες για λήψη αποφάσεων πολιτικής και έργων. Η Κεντρική Περιοχή της Λευκωσίας από το 1974 και μέχρι σήμερα δεν αποτελεί διοικητικά μία ενιαία περιοχή, καθώς υπάρχει κατακερματισμός σε τρία επίπεδα:

1. Διαχωρισμός της Κεντρικής Περιοχής από τη Νεκρή Ζώνη.
2. Κατακερματισμός αρμοδιοτήτων Τοπικής Αρχής και Κυβέρνησης.
3. Κατατεμαχισμός αρμοδιοτήτων ανάμεσα στα διάφορα Τμήματα της Κυβέρνησης για θέματα πολιτικής και εκτέλεσης έργων.

Βέβαια, παρά τη διαίρεση της Λευκωσίας και τη δυαδικότητα που εμφανίζουν τα αναπτυξιακά πρότυπα στα δύο τμήματα, αλλά και σε θέματα αρμοδιοτήτων, υπάρχουν σημαντικές χωρικές ομοιότητες μεταξύ των δύο τμημάτων της Περιτειχισμένης πόλης, οι οποίες τις διαφοροποιούν από τα μοντέρνα εμπορικά κέντρα που αναπτύσσονται γύρω από τα Τείχη. Η Περιτειχισμένη πόλη εμφανίζει κοινό ιστορικό χαρακτήρα, πανομοιότυπη κτιριακή δομή, οργανικό ιστό και μορφολογία, όταν η περιμετρική μοντέρνα εμπορική περιοχή χαρακτηρίζεται από χαμηλότερη κτιριακή δομή, χαμηλότερη κάλυψη και περισσότερους ανοικτούς χώρους.

Εικόνες 28 και 29: Απόψεις από τον Περιτειχισμένο Τομέα και το Περιμετρικά Αναπτυσσόμενο Επιχειρηματικό και Εμπορικό Κέντρο



Πηγή: www.googleearth.com

Στηριζόμενοι σε αυτή την προοπτική, η παρούσα ποικιλομορφία του ελεύθερου και κατεχόμενου τμήματος, έτσι όπως επιβλήθηκε από την Πράσινη Γραμμή, τείνει να κρύψει τα κοινά παραδοσιακά χωρικά γνωρίσματα της Περιτειχισμένη πόλης επισκιάζοντάς τα από τη σύγχρονη χωρική δομή του προαστιακού πυρήνα εμπορικής ανάπτυξης. Η εντός των Τειχών πόλη εμφανίζει επιπλέον κοινά χωρικά προβλήματα, όπως η υποβαθμισμένη ποιότητα και φτωχή δομική κτιριακή σύνθεση, μικρές εμπορικές μονάδες και υψηλά ποσοστά πληθυσμού χαμηλής κοινωνικής τάξης, χαρακτηριστικά τα οποία αντιτίθενται με την επικρατούσα εικόνα της χωρικής δομής των προαστίων (Nicosia Municipality, 2004).

Ένας πρόσθετος ισχυρός παράγοντας που επιδρά στην χωρική δομή της πόλης της Λευκωσίας είναι η κυρίαρχη χρήση των ιδιωτικών οχημάτων τα οποία δεν βελτιώνουν παρά μόνο τις συνθήκες ατομικής κινητικότητας και πρόσβασης των πολιτών. Η ουσιαστικής φύσεως απουσία δημόσιων μέσων μεταφοράς και η ολική σχεδόν εξάρτηση από τα ιδιωτικά οχήματα, οδηγεί τις εκτάσεις γης που έχουν “πρόσωπο” σε βασικούς δρόμους αντιμετώπιες με τη μετατροπή τους σε προσφιλείς περιοχές για τη στέγαση εμπορικών καταστημάτων, καφετεριών και γραφείων. Η επίδραση του ίδιου παράγοντα εξηγεί επίσης, την αναπτυξιακή διάχυση που παρατηρείται κατά μήκος των κύριων δρόμων εκτός της Περιτειχισμένης πόλης, όπου οι μικρές αποστάσεις καθιστούν τις περιοχές ακόμα πιο προσβάσιμες με τη χρήση οχημάτων. Αποτέλεσμα αυτού, είναι η αύξηση των εμπορικών και γραφειακών χρήσεων πέραν των ορίων της Κεντρικής Περιοχής του δήμου. Τροφοδοτούμενο και επεκτεινόμενο το φαινόμενο αυτό, τείνει και οδηγεί στην ουσιαστική έλλειψη χώρων στάθμευσης στο κέντρο της πόλης και στην αναγκαστική παρόδια στάθμευση κατά μήκος των ίδιων των δρόμων και σε περιθωριακά σημεία της Κεντρικής Περιοχής.

Όλα αυτά έχουν επιδράσει αρνητικά και σήμερα ο ιστορικός πυρήνας της Λευκωσίας είναι σχεδόν ολοκληρωτικά εξαρτημένος από τη χρήση των ιδιωτικών οχημάτων όσον αφορά στην πρόσβαση και την κυκλοφορία στην περιοχή του. Αποτέλεσμα είναι η αυξημένη κυκλοφοριακή κίνηση και κατά επέκταση συμφόρηση των βασικών οδικών αξόνων κυκλοφορίας του κατά τις πρωινές ώρες, τα απογεύματα και τις πρώτες βραδινές ώρες αιχμής, τα οποία συνυπάρχουν με την ουσιαστική έλλειψη των

αναγκαίων χώρων στάθμευσης, που αποτελεί άλλο ένα κύριο πρόβλημα. Το υπάρχον βασικό οδικό δίκτυο προσφέρει χαμηλή χωρητικότητα οχημάτων και οριακή ικανότητα αύξησης της χωρητικότητάς του με άλλες παρακαμπτήριες οδικές συνδέσεις, όπου η δυσχερής κυκλοφορία εμφανίζεται κυρίως κατά τις ώρες αιχμής.

Εντός της Περιτειχισμένης πόλης η οδική κυκλοφορία και οι χώροι στάθμευσης είναι καίρια προβληματικοί, όχι μόνο εξαιτίας της διαίρεσης της πόλης, αλλά και λόγω της ειδικής και παλαιού τύπου μορφολογίας και ευθυγράμμισης των δρόμων, κύρια χαρακτηριστικά του οποίου είναι το στενό πλάτος. Η κυκλοφορία εντός των Τειχών πόλης συντίθεται και επιφορτίζεται από την παρόδια στάθμευση και την προσέλκυση εμπορικών οχημάτων εξαιτίας της συγκέντρωσης εργαστηρίων και αποθηκευτικών χώρων στην περιοχή.

Η πρόσβαση στον ιστορικό πυρήνα της πόλης της Λευκωσίας εμφανίζεται αδύναμη, ενώ λόγω της χωρικής του επέκτασης, προσφέρει χαμηλές ευκαιρίες για ασφαλή μετακίνηση κυρίως, όσον αφορά στην μετακίνηση των πεζών και ιδιαίτερα των ηλικιωμένων ατόμων και των παιδιών, ενώ η στάθμευση επάνω στα πεζοδρόμια αποτελεί πλέον κομμάτι της καθημερινότητας των κατοίκων της περιοχής.

Επιπρόσθετα, τα σημαντικά μνημεία και τοπόσημα της Λευκωσίας στο Περιτειχισμένο τμήμα της, παραμένουν σε αρκετές περιπτώσεις σε κακή κατάσταση και η όψη τους κρύβεται πίσω από τις σύγχρονες κτιριακές αναπτύξεις και δομήσεις οι οποίες έχουν πολύ συχνά ασυμβίβαστες μορφές και αταίριαστο αρχιτεκτονικό χαρακτήρα. Η πολιτιστική κληρονομιά της Λευκωσίας, συνολικά δεν αποτελεί σήμερα κοινωνικό, οικονομικό και χωρικό στοιχείο προσέλκυσης γεγονός που αποδίδεται στη φθορά που έχει υποστεί από το πέρασμα των χρόνων και στην εγκατάλειψη. Σε αυτά προστίθενται και η ύπαρξη σημαντικών κενών οικιστικών και γραφειακών μονάδων (Χάρτης 21) στο σύνολο της Κεντρικής Περιοχής της πόλης (Nicosia Municipality, 2004).

Εικόνα 30: Παλαιά Κτίρια του Περιτειχισμένου Τμήματος και Σύγχρονες Κτιριακές Αναπτύξεις στο Περιμετρικά Αναπτυσσόμενο Επιχειρηματικό και Εμπορικό Κέντρο



Πηγή: www.googleearth.com

Μελλοντικά απαιτείται η προώθηση συγκεκριμένης στρατηγικής για ενδυνάμωση της κεντρικότητας και ζωτικότητας της Κεντρικής Περιοχής της Λευκωσίας, με αυξημένη χωρητικότητα του οδικού δικτύου και αύξηση των χώρων στάθμευσης για απορρόφηση των κυκλοφοριακών πιέσεων. Εμφανής είναι η ανάγκη για αποσύνδεση της μελλοντικής αναπτυξιακής αστικής διεργασίας από την επακόλουθη αύξηση της κυκλοφοριακής ροής, με κατάλληλα μέτρα και πολιτικές που θα περιλαμβάνουν δημόσιες μεταφορές και κεντρική τοποθέτηση χώρων στάθμευσης, που θα προωθούν και θα βελτιώνουν την πρόσβαση στην περιοχή χωρίς επιπρόσθετη συμφόρηση εξαιτίας της χρήσης ιδιωτικών οχημάτων.

Σαφές γίνεται ότι η επίλυση των χωρικών προβλημάτων της Κεντρικής Περιοχής –όπως και των λοιπών που καταγράφονται στη συνέχεια– απαιτούν την εύρεση κατάλληλων μέτρων τα οποία όμως θα πρέπει να αναπτυχθούν σε μία λεπτομερή βάση μελέτης, έχοντας ένα κοινό όραμα και αντιμετωπίζοντας την πόλη ως μία ενιαία μονάδα.

4.7.2.1 Χρήσεις γης και Πολεοδομικός Ιστός

Μελετώντας τους Χάρτες 12 έως 18, οι οποίοι παρουσιάζουν την επικρατούσα χρήση ανά όροφο, προκύπτει ότι εντός της Περιτειχισμένης πόλης οι χρήσεις γης και στις δύο πλευρές είναι ανάμεικτες περιλαμβάνοντας κατοικίες στις οποίες διείσδυσαν εμπορικά καταστήματα, εργαστήρια και αποθηκευτικοί χώροι.

Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι η οικιστική χρήση στην Τ/Κ πλευρά είναι εντονότερη από ότι στην Ε/Κ. Επιπλέον, στην Τ/Κ πλευρά η μεγαλύτερη πυκνότητα κατοικιών (Χάρτης 8) παρουσιάζεται στο βορειότερο άκρο της Περιτειχισμένης πόλης, δηλαδή στη μέγιστη δυνατή απόσταση από την Πράσινη Γραμμή.

Όσον αφορά τις εμπορικές χρήσεις ιδιαίτερο ενδιαφέρον εμφανίζει ο τρόπος με τον οποίο κατανέμονται στην Περιτειχισμένη πόλη, όπου όπως διακρίνεται και από τον Χάρτη 12, παρατηρείται συγκέντρωσή τους στην περιοχή του “διαδρόμου” του άξονα των οδών Λήδρας/ Φανερωμένης– Πλατείας Σαραγίου– Λεωφόρου Κερύνειας. Το δηλωτικό αυτό φαινόμενο παρατηρείται όταν η παρέμβαση ελέγχου των χρήσεων γης είναι ανεπαρκής και έχει ως αποτέλεσμα την αυτοχωροθέτηση τέτοιου είδους αναπτύξεων κατά μήκος των οδικών αξόνων.

Στην περιοχή εκτός των Τειχών, τα δύο τμήματά της εμφανίζουν διαφορετική χωρική δομή. Στην Ε/Κ πλευρά κυριαρχούν οι εμπορικές και γραφειακές χρήσεις και σε μικρότερο βαθμό η οικιστική χρήση, ενώ αντίθετα στην Τ/Κ πλευρά η επικρατεί η οικιστική χρήση.

Στο σημείο αυτό χρήσιμη θα ήταν η αναφορά στη δράση των επιμέρους Τοπικών Σχεδίων των δύο κοινοτήτων, τα οποία έτσι όπως διαμορφώθηκαν στη ρύθμιση των χρήσεων γης, εμφανίζουν πολλά κοινά χαρακτηριστικά και των οποίων η επίδραση και ο αντίκτυπος της δράσης τους στη χωρική δομή της περιοχής είναι οριακή και καταλυτική, παρά τις κοινές αντικειμενικές προσπάθειες για αύξηση της ζωτικότητας στην Κεντρική Περιοχή της Λευκωσίας. Γενικά, φαίνεται να οδηγούν σε καθοδήγηση της πόλης από εξωγενείς παράγοντες, παρά στη γένεση και εκδήλωση αυτοδυναμισμού, μιας και η ανάπτυξη των κτιρίων και οι χρήσεις γης επηρεάζονται έντονα από τη θέση των βασικών οδικών αξόνων οι οποίοι προσφέρουν πρόσβαση. Αυτή η τάση είναι κοινή και στις δύο

κοινότητες και σχεδόν ισοδύναμη στην εντός και εντός των Τειχών περιοχή, αν και στην εκτός των Τειχών περιοχή η ανάπτυξη εμφανίζεται περισσότερο επεκτεινόμενη. Πιο ειδικά, και τα δύο Τοπικά Σχέδια τείνουν να προσαρμόσουν την ανάπτυξη της περιοχής βάσει εξωγενών παραγόντων, καθοδηγώντας την ανάπτυξη της βάσει της ανάπτυξης των προαστίων. Εμφανίζονται αδύναμα και ελλιπή ως προς την προώθηση κατάλληλων εργαλείων ώστε να καταστούν δυναμικά και αποτελεσματικά στη διαμόρφωση τέτοιας χωρικής δομής στην πόλη που θα στηρίζεται σε ένα κοινό όραμα φυσικής παγίωσης, περιβαλλοντικής βιωσιμότητας και οικονομικής ευρωστίας και ικανότητας ανταγωνισμού με τα προαστιακά εμπορικά και επιχειρηματικά κέντρα⁷.

Ειδικότερα σε ότι αφορά την εμπορική και γραφειακή χρήση (υπηρεσίες), γεγονός αποτελεί η γραμμική επέκτασή τους κατά μήκος σχεδόν ολόκληρου του μήκους βασικών οδικών αξόνων (Λεωφόροι Μακαρίου και Ευαγόρου νότια και Λεωφόροι Οσμάν Πασιά, Μεχμέτ Ακίφ και Μπεντρεντίν Ντεμιρέλ βόρεια). Στο ελεύθερο τμήμα εξαιτίας των μεγαλύτερων αναπτυξιακών πιέσεων, οι εμπορικές και γραφειακές χρήσεις διείσδυσαν στους παρακείμενους δρόμους που συνδέονται με τους βασικούς και πρόσφατα εξαπλώθηκαν περισσότερο εκτός της Κεντρικής Περιοχής κατά μήκος των προαναφερόμενων λεωφόρων.

4.7.2.2 Μέγεθος Κτιριακού Αποθέματος, Ύψος Κτιρίων και Επικρατούσα Χρήση ανά Όροφο

Η συνεχιζόμενη ύπαρξη της Πράσινης Γραμμής σε συνδυασμό με τις πολιτικές επιπτώσεις της, διατηρούν την διπολική ανάπτυξη των δύο τμημάτων της Κεντρικής Περιοχής της Λευκωσίας, η οποία γίνεται περισσότερο αισθητή στην εκτός των Τειχών πόλη όπου ένα περισσότερο ανεπτυγμένο εμπορικό κέντρο στο ελεύθερο τμήμα έρχεται σε αντίθεση με ένα αναπτυξιακά αποδυναμωμένο εμπορικό κέντρο στο βορρά. Την αδυναμία αυτή που παρουσιάζει το κατεχόμενο τμήμα, αντανακλά και η αναλογία του

⁷ Για παράδειγμα, βάσει των προνοιών των Τοπικών Σχεδίων, οι βασικοί δρόμοι καλούνται να εκτελέσουν δύο συγκρουόμενες μεταξύ τους λειτουργίες: να δράσουν ως δρόμοι κυκλοφορίας και να φιλοξενήσουν στις γύρω τους περιοχές εμπορικές χρήσεις, οι οποίες περιοχές με τη σειρά τους θα λειτουργήσουν ως περιοχές στήριξης των ενεργών εμπορικών περιοχών.

κτιριακού αποθέματος μεταξύ αυτού και του αντίστοιχου στην ελεύθερη περιοχή, όπου για το έτος 2004 ήταν 43 προς 57 (43:57) και σε όρους συνολικής κάλυψης ορόφων έφτασε το 33 προς 67 (33:67), αντιστοίχως.

Επιπλέον πληροφορίες δίδονται από τον Πίνακα 19. Όπως προκύπτει στην ελεύθερη πλευρά του ιστορικού πυρήνα τα κτίρια είναι κατά 2.764 περισσότερα από ότι στην κατεχόμενη. Το μεγαλύτερο κτιριακό απόθεμα στην Ε/Κ οδηγεί και στην μεγαλύτερη κάλυψη των κτιρίων (σε τετραγωνικά μέτρα), καθώς τα υπάρχοντα κτίρια στο ελεύθερο τμήμα καλύπτουν 505,324m² περισσότερα σε σχέση με την κάλυψη στην κατεχόμενη περιοχή.

Πίνακας 19: Ειδικά Χαρακτηριστικά Υφιστάμενων Κτιρίων στο Ελεύθερο και Κατεχόμενο Τμήμα της Κεντρικής Περιοχής της Λευκωσίας, 2004

Χρήση	Κτίρια			
	Ελεύθερο Τμήμα		Κατεχόμενο Τμήμα	
	Αριθμός Μονάδων	Κάλυψη (m ²)	Αριθμός Μονάδων	Κάλυψη (m ²)
Κατοικία	4.296	–	4.295	–
Γραφείο	1.978	342,458	624	133,224
Λιανικό Εμπόριο	2.573	202,137	2.158	120,927
Κατασκευές	1.377	115,083	607	83,446
Άλλο	702	357,618	478	174,375
Σύνολο	10.926	1.017,297	8.162	511,972
Ύψος Κτιρίου				
1 Όροφος	883		2.134	
2 Όροφοι	898		1.129	
3–4 Όροφοι	248		209	
5–6 Όροφοι	159		60	
7 Όροφοι και άνω	87		9	

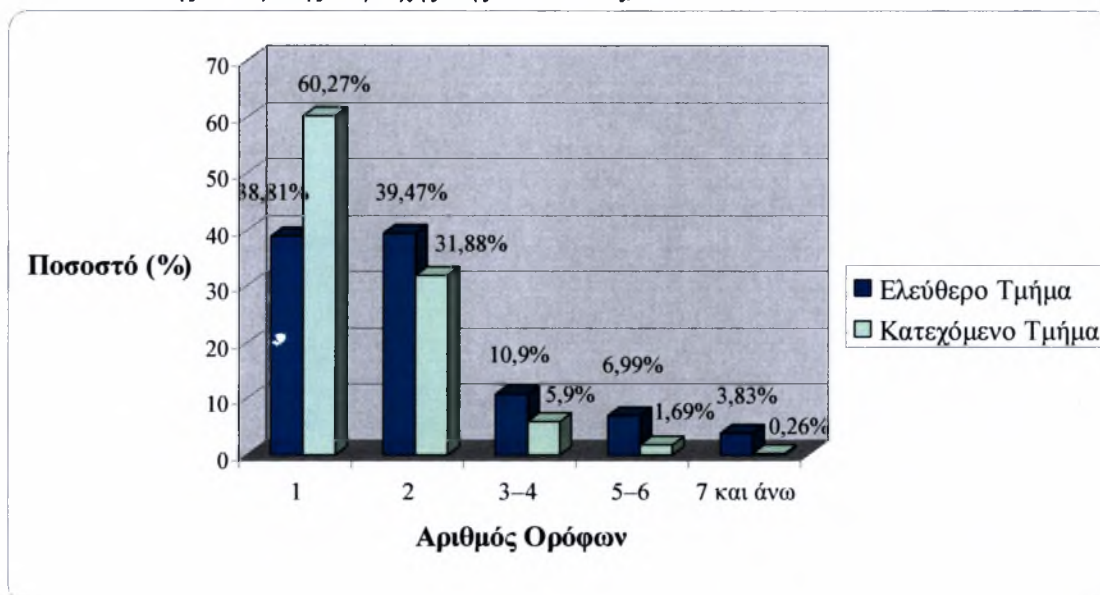
Πηγή: Nicosia Municipality (2004), Ιδία Επεξεργασία

Μελετώντας την περιοχή ως ένα ενιαίο χωρικό σύνολο προκύπτει ότι το κτιριακό απόθεμα ισοκατανέμεται, καθώς το 54,41% βρίσκεται συγκεντρωμένο στην εμπορική περιοχή γύρω από τα Τείχη και το 45,59% στην εντός των Τειχών πόλη. Επιμέρους, στο

κατεχόμενο τμήμα υπάρχουν 2.009 κτιριακές μονάδες (47%) εντός της Παλιάς πόλης και 2.886 εκτός αυτής (53%). Το ελεύθερο τμήμα περιλαμβάνει 2.182 κτίρια (51%) στην Περιτειχισμένη πόλη και 2.114 (39%) στην εκτός των Τειχών πόλη.

Μία εντυπωσιακή διαφορά μεταξύ των δύο πλευρών στην Κεντρική Περιοχή στις αναπτυξιακές πιέσεις που δέχεται καθεμιά, είναι η ψηλή αναλογία πολυώροφων κτιρίων στο νότο σχετικά με το βορρά. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον προκύπτει μέσα από τη μελέτη του Πίνακα 19, του Διαγράμματος 19 που ακολουθεί, αλλά και του Χάρτη 11, ο οποίος παρουσιάζει το ύψος των κτιρίων που χωροθετούνται στην Κεντρική Περιοχή της πόλης.

Διάγραμμα 19: Αριθμός Ορόφων σε Ανεγερθέντα Κτίρια στο Ελεύθερο και Κατεχόμενο Τμήμα της Κεντρικής Περιοχής της Λευκωσίας, 2004



Πηγή: Nicosia Municipality (2004), Ιδία Επεξεργασία

Στο κατεχόμενο τμήμα η πλειοψηφία των κτιρίων είναι μονώροφα και διώροφα (ποσοστό της τάξεως του 92,15% από όσα κτίρια καταγράφηκαν) και τα κτίρια που ξεπερνούν τους δύο (2) ορόφους προσεγγίζουν το 7,85%. Αντίθετα στο ελεύθερο τμήμα ανεγείρονται γενικότερα ψηλότερα κτίρια και παρόλο που τα περισσότερα είναι μονώροφα και διώροφα –της τάξεως του 78,28% από όσα καταγράφηκαν– εντούτοις το ποσοστό των τριώροφων κτιρίων και άνω φτάνει στο 21,72%, που είναι σαφώς αρκετά μεγαλύτερο από το αντίστοιχο στον κατεχόμενο τομέα (7,85%). Πρόσθετη και αξιόλογη

διαφορά σε ότι αφορά το ύψος των καταγραμμένων κτιρίων, παρουσιάζεται στα ποσοστά των κτιρίων με αριθμό ορόφων πέντε (5), έξι (6), επτά (7) και άνω, όπου στον ελεύθερο τομέα το ποσοστό τους προσεγγίζει το 10,8% και στον κατεχόμενο μόλις το 1,95%.

Σχετικά με τις χρήσεις που αναπτύσσονται και επικρατούν ανά όροφο, σημαντικά στοιχεία προκύπτουν μέσα από τη μελέτη των Χαρτών 12–18.

Συνολικά στον κατεχόμενο τομέα, τόσο εντός όσο και εκτός των Τειχών χαρακτηριστική είναι η επικράτηση της οικιστικής χρήσης σε όλους τους ορόφους των κτιρίων. Η εμπορική και γραφειακή χρήση περιορίζεται στο ισόγειο των κτιρίων υποχωρώντας σταδιακά στους ψηλότερους ορόφους όπου κυριαρχούν οι κατοικίες, ενώ το χαμηλότερο ύψος των κτιρίων επιτρέπει μεγαλύτερη χωρητικότητα για περισσότερη οικιστική ανάπτυξη. Αντίθετα, στον ελεύθερο τομέα της πόλης εντός και εκτός των Τειχών, η ανάπτυξη της οικιστικής χρήσης εκτοπίζεται από τις εμπορικές και γραφειακές αναπτύξεις. Το γεγονός είναι εντονότερο στους ισόγειους χώρους των κτιρίων και εξασθενεί ελαφρώς στα μονώροφα και διώροφα κτίρια του Περιτειχισμένου τμήματος. Ιδιαίτερα σε ό,τι αφορά στην γραφειακή χρήση (υπηρεσίες) οι Χάρτες 16–18 δείχνουν ότι η ανάπτυξή τους εκδηλώνεται κυρίως στα πολυώροφα κτίρια (τριών ορόφων και άνω) της εκτός των Τειχών περιοχής.

Γενικά, φαίνεται ότι στο ελεύθερο τμήμα της Κεντρικής Περιοχής της Λευκωσίας υπάρχει τάση μετατόπισης και αποθάρρυνσης της οικιστικής ανάπτυξης, η οποία οδηγεί στη μείωση του πληθυσμού και των κτιριακών μονάδων οικιστικής χρήσης, καθώς οι οικογένειες προτιμούν να εγκατασταθούν σε νεοσύστατες περιοχές κατοικίας στα προάστια όπου προσφέρονται περισσότεροι ανοικτοί χώροι, λιγότερη ηχορύπανση στο περιβάλλον και σε ορισμένες περιπτώσεις και χαμηλότερες τιμές στη γη και τα ακίνητα.

4.7.2.3 Πολιτιστική Κληρονομιά

Ο ιστορικός πυρήνας του Δήμου Λευκωσίας, περιλαμβάνει ένα μεγάλο αριθμό τοπόσημων πολιτιστικού ενδιαφέροντος που χωροθετούνται σε μία σχετικά μικρή και συμπαγής περιοχή και πολλούς ανοικτούς χώρους. Αυτό επιβεβαιώνεται και μέσα από το Χάρτη 19 και τον Πίνακα 26 που ακολουθεί, ο οποίος παρουσιάζει τα σημαντικότερα

Βιολάρη Χριστιάνα

τοπόσημα του σχετικού χάρτη. Στο παρόν στάδιο, τα ιστορικά τοπόσημα της περιοχής δεν έχουν προσδώσει αξία στον περιβάλλοντα χώρο και την ακίνητη περιουσία που αναπτύσσεται περιμετρικά τους.

Σημαντικά μνημεία και οικοδομικά τετράγωνα με παραδοσιακά κτίρια και κατοικίες (Χάρτης 20), αντιμετωπίζουν προβλήματα επιδείνωσης της κτιριακής τους δομής και υποτίμηση της κοινωνικής και οικονομικής τους χρήσης και λειτουργίας. Αντί της ικανότητας προσέλκυσης γραφειακών χρήσεων και αποκλειστικών καταστημάτων με υπηρεσιακές παροχές, αυτές οι περιοχές πλήττονται από κυκλοφοριακή συμφόρηση που προκαλείται από την αυξημένη κίνηση οχημάτων που εξυπηρετούν τα διάφορα εργαστήρια, αποθήκες κατασκευαστικές μονάδες (Nicosia Municipality, 2004).



Εικόνα 31: Παραδοσιακά Κτίρια που βρίσκονται σε Κακή Κατάσταση



Πηγή: www.googleearth.com

Πέρα από τα ιστορικά μνημεία και τοπόσημα, ο ιστορικός πυρήνας περιλαμβάνει πολυάριθμα στοιχεία περιβαλλοντικής σημασίας. Τα Ενετικά Τείχη και οι τομείς των τάφρων και των προμαχώνων διαμορφώνουν ένα συνεχές κυκλικό υπαίθριο χώρο, ο οποίος διαχωρίζει την Παλιά πόλη από τη μοντέρνα επιχειρηματική περιοχή που εκτείνεται περιμετρικά της. Αυτός ο ανοικτός υπαίθριος χώρος δημόσιας χρήσης, μειώνει την κτιριακή πυκνότητα και στην περιοχή που αναπτύσσεται μεταξύ της Περιτειχισμένης πόλης και του περιμετρικού της εμπορικού πυρήνα. Οι προμαχώνες προσφέρουν ανοικτούς χώρους για κοινωνική χρήση, στάθμευση, περιπάτους, δραστηριότητες αναψυχής και είναι εύκολα προσβάσιμες από τους κατοίκους και τους εργαζόμενους στην περιοχή, τόσο από το εντός όσο και από το εκτός τμήμα των Τειχών. Επιπρόσθετα, οι δεντροφυτέψεις στις τάφρους λειτουργούν σαν ηχομονωτικά κατά της ηχορύπανσης που προκαλείται από την κίνηση των οχημάτων, αλλά και σαν ζώνη προστασίας από τις εκπομπές ρύπων (Nicosia Municipality, 2004).

Εικόνα 32: Άποψη από Τάφρο και Προμαχόνα των Ενετικών Τειχών



Πηγή: www.googleearth.com

Πολλά τμήματα της Κεντρικής Περιοχής έχουν κηρυχτεί διατηρητέα. Πέρα από την Παλιά πόλη που αποτελεί εξολοκλήρου διατηρητέα περιοχή, άλλες τέτοιες περιοχές είναι η Νεάπολη και η περιοχή του Δημαρχείου που βρίσκονται στο κατεχόμενο τμήμα. Σε αυτές προστίθενται η περιοχή που εκτείνεται κατά μήκος του Πεδιαίου ποταμού στα δυτικά (Άγιος Ανδρέας, Οδοί Βύρωνος και Γλάδστωνος, Λήδρα Πάλας, Koskluciftlik και Kumsal). Ο Πεδιαίος ποταμός αποτελεί ένα βασικό φυσικό τοπόσημο στο δυτικό τμήμα του ιστορικού πυρήνα, αλλά και στην πόλη συνολικά, διασχίζοντάς την βόρεια και νότια και κατά μήκος των πιο ελκυστικών περιοχών για κατοικία (Οδοί Βύρωνος και Γλάδστωνος, Λήδρα Πάλας, Koskluciftlik και Kumsal) (Nicosia Municipality, 2004).

4.7.3 Κατανομή Πληθυσμού, Θέσεων Εργασίας και Κενών Οικιστικών Μονάδων

4.7.3.1 Ελεύθερο Τμήμα

Το ελεύθερο τμήμα της Κεντρικής Περιοχής της Λευκωσίας (με επίκεντρο την περιοχή καταγραφής) πλήττεται κυρίως από τις διαδικασίες προαστιοποίησης που παρατηρούνται στην ευρύτερη περιοχή της αστικής Λευκωσίας. Η μείωση της κοινωνικής και οικονομικής ζωτικότητας στον ιστορικό πυρήνα της πόλης είναι αρκετά έντονη, γεγονός που παρατίθεται και από τα στοιχεία του ακόλουθου πίνακα και τα διαγράμματα.

Μελετώντας τον Πίνακα 20 ο οποίος παρουσιάζει την κατανομή και μεταβολή του πληθυσμού, των θέσεων εργασίας και των κενών οικιστικών μονάδων στο ελεύθερο τμήμα της Κεντρικής Περιοχής της Λευκωσίας, βλέπουμε τις συνολικές αρνητικές μεταβολές που έπληξαν τον πληθυσμό και την απασχόληση της περιοχής τόσο εντός της Περιτειχισμένης πόλης, όσο και της εκτός. Η μόνη θετική μεταβολή που σημειώθηκε ήταν κατά τη δεκαετία 1992–2002, όπου ο πληθυσμός εντός των Τειχών αυξήθηκε κατά 7,09%. Συνολικά ο ιστορικός πυρήνας σημείωσε μείωση του πληθυσμού της τάξεως του 15,28% με το μεγαλύτερο ποσοστό μείωσης να συντελείται στην εκτός των Τειχών πόλη.

Πίνακας 20: Κατανομή και Μεταβολή Πληθυσμού, Θέσεων Εργασίας και Κενών Οικιστικών Μονάδων στο Ελεύθερο Τμήμα της Κεντρικής Περιοχής Λευκωσίας

Δείκτης	Κεντρική Περιοχή	Περιτειχισμένη Πόλη	Εκτός των Τειχών Πόλη/ Εμπορική Περιοχή
Πληθυσμός			
Πληθυσμός, 1992	6.912	2.595	4.317
Πληθυσμός, 2002	5.856	2.800	3.056
Μεταβολή Πληθυσμού (%) 1992–2002	-15,28%	+7,90%	-29,21%
Θέσεις Εργασίας			
Θέσεις Εργασίας, 1995	28.581	6.038	22.543
Θέσεις Εργασίας, 2005	24.800	4.597	20.203
Μεταβολή Θέσεις Εργασίας (%) 1995–2005	-13,23%	-23,88%	-10,38%
Κενές Οικιστικές Μονάδες			
Κενές Οικιστικές Μονάδες, 1992	701	393	308
Κενές Οικιστικές Μονάδες, 2002	865	474	391
Μεταβολή Κενών Οικιστικών Μονάδων (%) 1992–2002	+23,40%	+20,61%	+26,95%

Πηγή: Nicosia Municipality (2004), *Ιδία Επεξεργασία*

Οι μεταβολές του πληθυσμού της Ε/Κ πλευράς του ιστορικού πυρήνα της Λευκωσίας παρίστανται στο Διάγραμμα 20.α, όπου βλέπουμε την Περιτειχισμένη πόλη να αυξάνει τον πληθυσμό της μόλις κατά 205 άτομα και την εκτός των Τειχών να δέχεται σημαντική πληθυσμιακή συρρίκνωση της τάξεως των 1.261 ατόμων.

Μία σημαντική παρατήρηση που προκύπτει αφορά στο ότι η μεγαλύτερη πληθυσμιακή μάζα του πυρήνα της Λευκωσίας συγκεντρώνεται στην εκτός των Τειχών πόλη με ποσοστά 62,46% και 52,18% για τα έτη 1992 και 2002 αντίστοιχα. Η μείωση της σύνθεσής του στη χρονική περίοδο της δεκαετίας, οφείλεται στην αύξηση που σημειώθηκε στον πληθυσμό της Περιτειχισμένης πόλης.

Η συγκεκριμένη πληθυσμιακή αύξηση που πραγματοποιήθηκε στην Περιτειχισμένη πόλη, αποδίδεται στην εισροή πληθυσμού ξένης καταγωγής και χαμηλών εισοδημάτων, ο οποίος επέλεξε την εγκατάσταση στην περιοχή εκμεταλλευόμενος τα χαμηλά ενοίκια των διαθέσιμων κατοικιών, τα παλιά γραφεία και τα μικρά εμπορικά καταστήματα κυρίως, εντός και γύρω από το κέντρο της Περιτειχισμένης υποπεριοχής,

στην περιοχή της οδού Λήδρας και σε μικρότερη ένταση στο ανατολικότερο τμήμα της περιοχής. Στα υπόλοιπα σημεία της Περιτειχισμένης πόλης η μείωση του πληθυσμού κυμάνθηκε από 17% έως 27%.

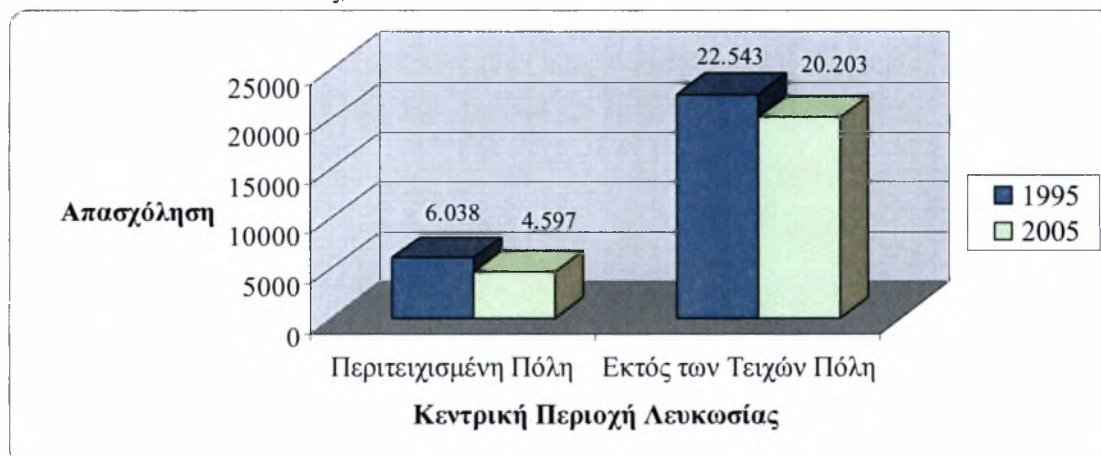
Διάγραμμα 20.α: Μεταβολή Πληθυσμού στο Ελεύθερο Τμήμα της Κεντρικής Περιοχής Λευκωσίας, 1992–2002



Πηγή: Nicosia Municipality (2004), Ιδία Επεξεργασία

Επιπλέον το Διάγραμμα 20.β παριστά τη μεταβολή των θέσεων εργασίας κατά τη δεκαετία 1995–2005, όπου παρατηρείται μείωσή τους τόσο στην Περιτειχισμένη πόλη, όσο και στην εκτός των Τειχών.

Διάγραμμα 20.β: Μεταβολή Απασχόλησης στο Ελεύθερο Τμήμα της Κεντρικής Περιοχής Λευκωσίας, 1995–2005

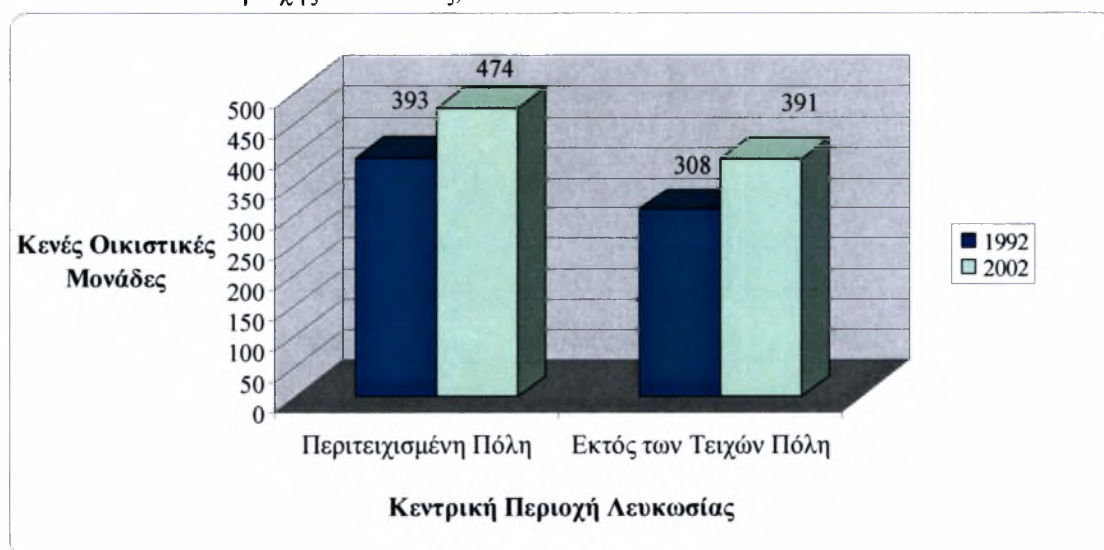


Πηγή: Nicosia Municipality (2004), Ιδία Επεξεργασία

Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι ο κύριος όγκος της συνολικής απασχόλησης του πυρήνα της Λευκωσίας συγκεντρώνεται στο εκτός των Τειχών τμήμα της με ποσοστό 78,87% και 81,46% για τα έτη 1995 και 2005 αντίστοιχα, πράγμα αναμενόμενο αφού η υποπεριοχή αυτή αποτελεί την κύρια εμπορική περιοχή του δήμου. Το υπόλοιπο μέρος της απασχόλησης που παρατηρείται στον πυρήνα συγκεντρώνεται στην Περιτειχισμένη πόλη, στην οποία σημειώθηκαν οι μεγαλύτερες απώλειες στις θέσεις εργασίας, που φτάνουν τις 1.441 θέσεις λιγότερες με το ανάλογο ποσοστό να προσεγγίζει το 23,88%. Στην εκτός των Τειχών πόλη οι θέσεις απασχόλησης μειώθηκαν κατά 2.340, με ποσοστό της τάξεως του 10,38%. Σύμφωνα με πηγές του δήμου, ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει το γεγονός ότι η απασχόληση στο κύριο εμπορικό κέντρο της Λευκωσίας (εντός και περιμετρικά της Λεωφόρου Μακαρίου) παραμένει σχεδόν σταθερή, με βασικές μειώσεις να παρατηρούνται στο κέντρο της και αυξήσεις στα περιθωριακά της σημεία. Η συνολική μεταβολή της απασχόλησης στον πυρήνα της Λευκωσίας, αριθμεί σε 3.781 θέσεις και ποσοστό μείωσης κατά 13,23%.

Το παρακάτω Διάγραμμα 20.γ με τη σειρά του απεικονίζει τις μεταβολές των κενών οικιστικών μονάδων που καταγράφηκαν στο ελεύθερο τμήμα της Κεντρικής Περιοχής του δήμου.

Διάγραμμα 20.γ: Μεταβολή Κενών Οικιστικών Μονάδων στο Ελεύθερο Τμήμα της Κεντρικής Περιοχής Λευκωσίας, 1992–2002



Πηγή: Nicosia Municipality (2004), *Ιδία Επεξεργασία*

Όπως φαίνεται κατά τη δεκαετία 1992–2002 στο σύνολό της η περιοχή αύξησε το κενό οικιστικό της απόθεμα κατά 23,4%. Οι μεταβολές που σημειώθηκαν στην εντός και εκτός των Τειχών υποπεριοχή εμφανίζονται πανομοιότυπες, καθώς αύξησαν τους αριθμούς των κενών κατοικιών κατά 81 (20,61%) και 83 (26,95%) κατοικίες αντίστοιχα.

Οι συνολικές αρνητικές μεταβολές που παρατηρούνται στο ελεύθερο τμήμα της Κεντρικής Περιοχής της Λευκωσίας συνδέονται άμεσα με την υποβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος, το οποίο καθιστά την περιοχή μη ελκυστική τόσο όσον αφορά τη συγκράτηση του υπάρχοντος πληθυσμού και των θέσεων εργασίας, όσο και στην προσέλκυση επιπλέον πληθυσμού και οικονομικών δραστηριοτήτων. Η αύξηση των κενών οικιστικών μονάδων αποτελεί άλλη μία σημαντική παράμετρο η οποία καταδεικνύει την έλλειψη ζωτικότητας που υπάρχει στην περιοχή, καθώς η παλαιότητα και η κακή κτιριακή κατάσταση αποτελούν ανασταλτικούς παράγοντες για μόνιμη εγκατάσταση και κατοίκηση στην περιοχή του ιστορικού πυρήνα της Λευκωσίας.

4.7.3.2 Κατεχόμενο Τμήμα

Στο κατεχόμενο τμήμα της Κεντρικής Περιοχής του δήμου η κατανομή του πληθυσμού, των θέσεων εργασίας, αλλά και των κενών οικιστικών μονάδων δεν εμφανίζει τις ίδιες αρνητικές μεταβολές με αυτές που συντελούνται στο ελεύθερο τμήμα. Αρνητικά παρόλα αυτά, φαίνεται να αναπτύσσονται τα πληθυσμιακά μεγέθη και η απασχόληση (θέσεις εργασίας) στην Περιτειχισμένη πόλη. Τα ακριβή στοιχεία και η επεξήγησή τους παρουσιάζονται στον Πίνακα 21 και τα Διαγράμματα που ακολουθούν.

Από τον Πίνακα 21 βλέπουμε ότι συνολικά το κατεχόμενο τμήμα της Κεντρικής Περιοχής του Δήμου Λευκωσίας, σημείωσε θετικές μεταβολές στον πληθυσμό και τις θέσεις εργασίας με ποσοστά αύξησης κατά 21,76% στη χρονική περίοδο 1981–1993 και 42,8% κατά την περίοδο 1993–1998, αντίστοιχα. Επιπλέον κατά τη διάρκεια της δεκαετίας 1993–2003, σημειώθηκε σημαντική μείωση στα ποσοστά των κενών οικιστικών μονάδων κατά 59,74%.

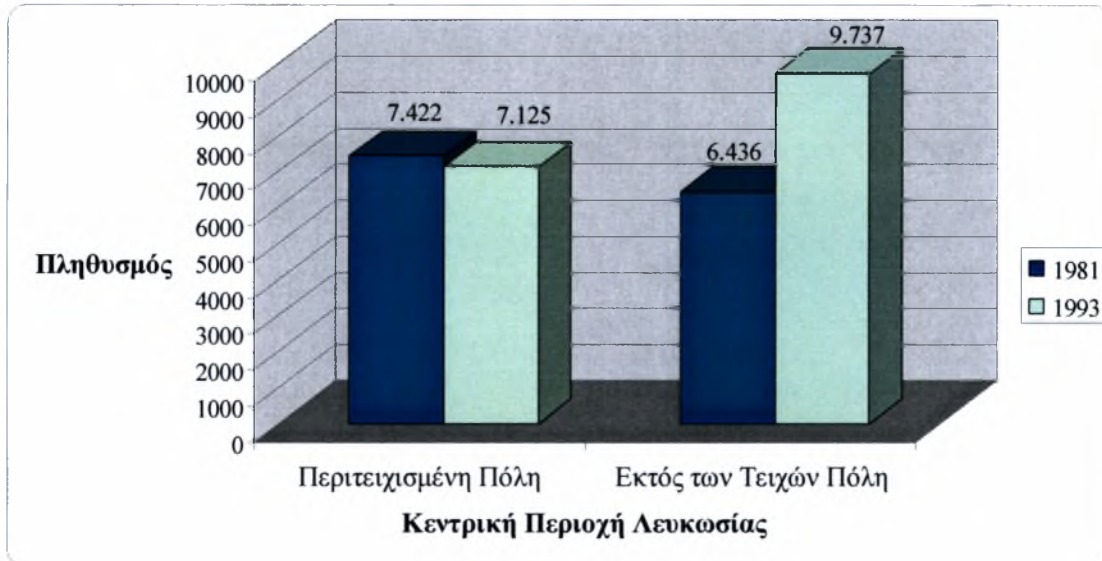
Πίνακας 21: Κατανομή και Μεταβολή Πληθυσμού, Θέσεων Εργασίας και Κενών Οικιστικών Μονάδων στο Κατεχόμενο Τμήμα της Κεντρικής Περιοχής Λευκωσίας

Δείκτης	Κεντρική Περιοχή	Περιτειχισμένη Πόλη	Εκτός των Τειχών Πόλη/ Εμπορική Περιοχή
Πληθυσμός			
Πληθυσμός, 1981	13.858	7.422	6.436
Πληθυσμός, 1993	16.862	7.125	9.737
Μεταβολή Πληθυσμού (%) 1981–1993	+21,67%	-4,00%	+51,2%
Θέσεις Εργασίας			
Θέσεις Εργασίας, 1993	13.523	7.528	5.995
Θέσεις Εργασίας, 1998	19.311	6.642	12.669
Μεταβολή Θέσεις Εργασίας (%) 1993–1998	+42,80%	-11,77%	+111,33%
Κενές Οικιστικές Μονάδες			
Κενές Οικιστικές Μονάδες, 1993	698	346	352
Κενές Οικιστικές Μονάδες, 2003	281	204	77
Μεταβολή Κενών Οικιστικών Μονάδων (%) 1993–2003	-59,74%	-41,04%	-78,12%

Πηγή: Nicosia Municipality (2004), Ιδία Επεξεργασία

Το Διάγραμμα 21.α που ακολουθεί παριστά αναλυτικότερα τη μεταβολή του πληθυσμού στην κατεχόμενη Κεντρική Περιοχή της Λευκωσίας. Καταρχήν, παρατηρείται ότι κατά το 1981 ο πληθυσμός που κατοικούσε στην Περιτειχισμένη πόλη ξεπερνούσε τον πληθυσμό της εκτός των Τειχών πόλης, συγκροτώντας το 53,55% του συνολικού πληθυσμού της περιοχής. Παρόλα αυτά, το γεγονός ανατράπηκε μέχρι το 1993, όπου ο εκτός των Τειχών πληθυσμός αυξήθηκε κατά 51,2% ξεπερνώντας κατά 2.612 άτομα τον πληθυσμό της Περιτειχισμένης πόλης, ο οποίος κατά τη διάρκεια των δώδεκα ετών (1981–1993) σημείωσε μείωση της τάξεως του 4%.

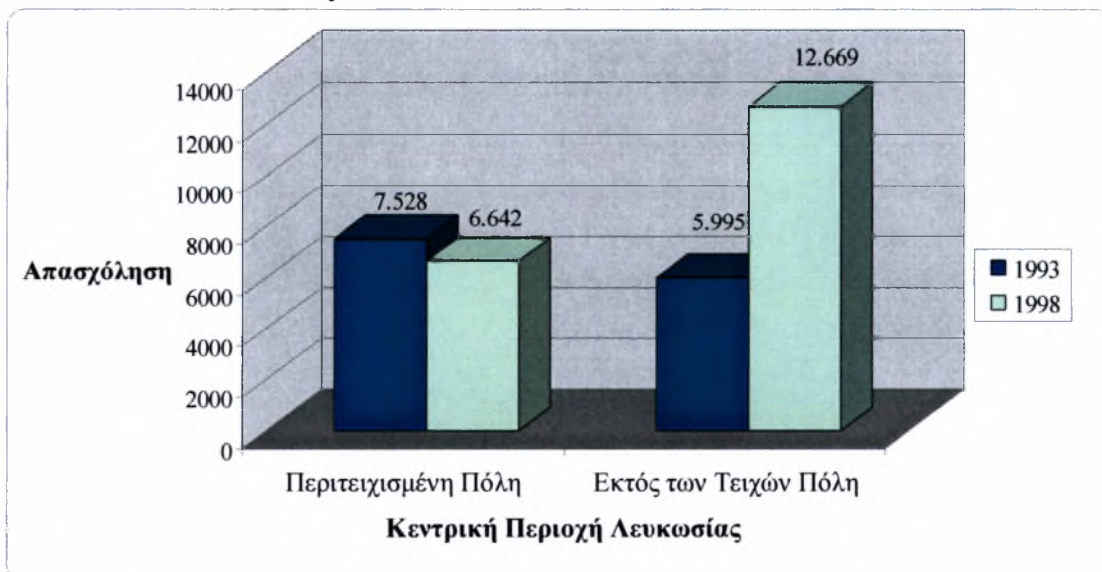
Διάγραμμα 21.α: Μεταβολή Πληθυσμού στο Κατεχόμενο Τμήμα της Κεντρικής Περιοχής Λευκωσίας, 1981–1993



Πηγή: Nicosia Municipality (2004), Ιδία Επεξεργασία

Όσον αφορά τη μεταβολή των θέσεων εργασίας κατά την πενταετία 1993–1998 η οποία παρίστανται στο Διάγραμμα 21.β, παρατηρούμε ότι το τμήμα της Περιτειχισμένης πόλης και πάλι μειονεκτεί, σημειώνοντας μείωση των θέσεων εργασίας της τάξης του 11,77% το οποίο αναλογεί σε 1.533 θέσεις.

Διάγραμμα 21.β: Μεταβολή Θέσεων Εργασίας στο Κατεχόμενο Τμήμα της Κεντρικής Περιοχής Λευκωσίας, 1993–1998

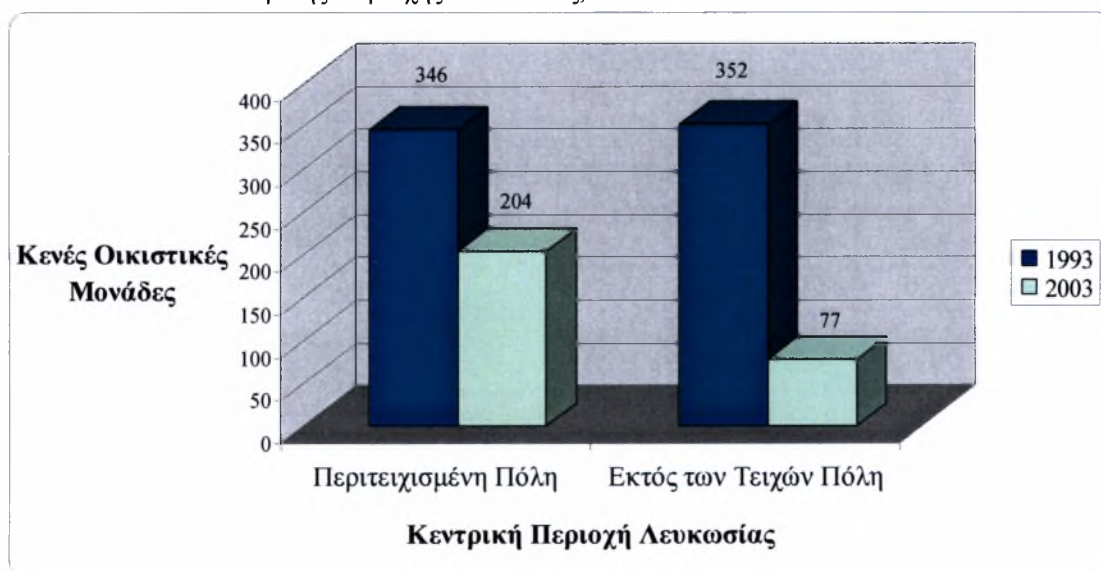


Πηγή: Nicosia Municipality (2004), Ιδία Επεξεργασία

Έτσι, ενώ το 1993 η απασχόληση στην Περιτειχισμένη πόλη με 7.528 θέσεις συγκροτούσε το 55,67% της συνολικής απασχόλησης στον πυρήνα του δήμου, το 1998 εμφανώς αποδυναμωμένη στον τομέα αυτό περιέλαβε μόλις το 34,39% της συνολικής απασχόλησης στην περιοχή. Τα ποσοστά αυτά, προφανώς απορροφήθηκαν από την περιοχή εκτός των Τειχών, η οποία φαίνεται να ενέτεινε τις τάσεις οικονομικής και εμπορικής δραστηριότητας, σημειώνοντας την εκπληκτική αύξηση του 111,33%. Συνολικά, οι θέσεις εργασίας στην Κεντρική Περιοχή μεταβλήθηκαν θετικά, όπου σημείωσαν αύξηση κατά 42,8%.

Ο αριθμός των οικιστικών κενών μονάδων στο κατεχόμενο τμήμα του πυρήνα της Λευκωσίας, έτσι όπως παρίστανται στο Διάγραμμα 21.γ σημείωσε θετική μεταβολή κατά την περίοδο 1993–2003, τόσο στην υποπεριοχή εντός των Τειχών όσο και στην εκτός.

Διάγραμμα 21.γ: Μεταβολή Κενών Οικιστικών Μονάδων στο Κατεχόμενο Τμήμα της Κεντρικής Περιοχής Λευκωσίας, 1993–2003



Πηγή: Nicosia Municipality, Ιδία Επεξεργασία

Συνολικά, το κενό οικιστικό απόθεμα μειώθηκε κατά 59,74% (417 κατοικίες). Στην Περιτειχισμένη πόλη η μείωση ήταν της τάξεως του 41,04% (142 κατοικίες), ενώ στην εμπορική περιοχή γύρω από τα Τείχη οι κενές κατοικίες μειώθηκαν κατά 275 σε

αριθμό και κατά 78,12% σε ποσοστό. Οι μειώσεις που παρατηρήθηκαν οφείλονται σε δύο παράγοντες:

- α) Στην τάση που αναπτύσσεται για χρησιμοποίηση των κενών οικιστικών μονάδων ως εργαστήρια, αντί για κατοικίες όπως προορίζονται και
- β) Στη ζήτηση –η οποία είναι μεγαλύτερη από ότι στην ελεύθερη περιοχή– για χαμηλού κόστους κατοικίες από αλλοδαπούς εργάτες.

Συνολικά, στο κατεχόμενο τμήμα του πυρήνα της Λευκωσίας αποτελεί γεγονός η αλλαγή χρήσης του κενού οικιστικού αποθέματος, όπου οι κατοικίες μετατρέπονται σε εργαστήρια ή αποθηκευτικούς χώρους.

4.7.4 Οικονομική Δομή

Το σύνολο της οικονομικής δραστηριότητας στην Κεντρική Περιοχή της πόλης, μπορεί να μετρηθεί από τον αριθμό των παραγωγικών εγκαταστάσεων απασχόλησης. Στο ελεύθερο τμήμα της περιοχής για το 2004 καταγράφηκαν 7.151 μονάδες (2.794 στο εντός των Τειχών τμήμα και 4.357 στο εκτός), ενώ στο κατεχόμενο τμήμα της περιοχής καταγράφηκαν 3.953 μονάδες απασχόλησης (2.617 εντός των Τειχών και 1.336 εκτός).

Παρά τα πολλά χωρικά προβλήματα, η Κεντρική περιοχή εξακολουθεί να αποτελεί ένα σημαντικό κομμάτι της αστικής οικονομικής δομής του δήμου. Οι μονάδες λιανικού εμπορίου και τα γραφεία αποτελούν την σπονδυλική στήλη της οικονομικής δραστηριότητας στην περιοχή. Τα 2.518 καταστήματα λιανικού εμπορίου και τα 624 γραφεία που συναντώνται στο κατεχόμενο τμήμα, είναι σε αριθμητικούς όρους μία μεγάλη αναλογία επί του συνολικού αριθμού των αντίστοιχων μονάδων που εγκαθίστανται στην ευρύτερη αστική περιοχή της κατεχόμενης Λευκωσίας. Επιπλέον, στο ελεύθερο τμήμα περίπου 2.000 γραφεία και 2.500 καταστήματα λιανικού εμπορίου συγκροτούν πέραν του μισού των συνολικών αντίστοιχων μονάδων που συναντώνται στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου (Χάρτης 2).

Τρία επιπλέον σημεία είναι σημαντικά σχετικά με την αξιολόγηση της οικονομικής δομής του ιστορικού πυρήνα της πόλης της Λευκωσίας: το ιδιαίτερα υψηλό

ποσοστό κενών κτιρίων (Χάρτης 21), η σύσταση των οικονομικών δραστηριοτήτων και το μέγεθος της αγοράς που εξυπηρετείται.

- *Κενοί Κτιριακοί Χώροι:* Παρατηρείται μεγάλος αριθμός κενών εμπορικών και γραφειακών μονάδων και στις δύο κοινότητες. Συνολικά, υπάρχουν περίπου 150.000m² κενού χώρου για ανάπτυξη οικονομικής δραστηριότητας, με ικανότητα χωρητικότητας για μελλοντική ανάπτυξη: 292 γραφείων (52.140m²) και 730 καταστημάτων (42.650m²) στο ελεύθερο τμήμα της περιοχής, καθώς και 87 γραφείων (16.500m²) και 926 καταστημάτων (38.120m²) στο κατεχόμενο τμήμα. Το ποσοστό κενών χώρων μειώνει την αποτελεσματική συμμετοχή της οικονομικής και επιχειρηματικής δραστηριότητας της Κεντρικής Περιοχής του Δήμου Λευκωσίας στην ολότητα της αστικής περιοχής του Τοπικού Σχεδίου.
- *Σύνθεση των Οικονομικών Δραστηριοτήτων:* Η σύνθεση των οικονομικών δραστηριοτήτων της Κεντρικής Περιοχής δείχνει μικρή συμβολή τους στις υψηλές οικονομικές αυξήσεις που παρατηρούνται στην ευρύτερη αστική περιοχή της Λευκωσίας. Ο τραπεζικός και ασφαλιστικός τομέας σημειώνει τη μεγαλύτερη αύξηση, με εκπροσώπηση μόλις 17,5% στο βόρειο τμήμα (13% στην εντός των Τειχών πόλη και 22% στην εκτός) και 24,5% νότιο τμήμα (10% στην Περιτειχισμένη πόλη και 39% στην εκτός). Η μεγαλύτερη κατηγορία μονάδων στον τομέα του λιανικού εμπορίου και στις δύο κοινότητες αφορά σε είδη ρουχισμού, υποδημάτων και προϊόντων οικιακής χρήσης. Ο συγκεκριμένος τομέας, όπως φαίνεται και στο Διάγραμμα 22.β είναι ο επικρατέστερος στο κατεχόμενο τμήμα με ποσοστό συμμετοχής 54,59%, ενώ το αντίστοιχο ποσοστό στο ελεύθερο τμήμα (Διάγραμμα 22.α), είναι αρκετά χαμηλότερο συνθέτοντας το 36% της οικονομικής δραστηριότητας στην περιοχή. Ο κατασκευαστικός τομέας είναι μικρός σε εύρος και σε αυτόν κυριαρχούν ξυλουργεία και σιδηρουργεία, καταστήματα επισκευών και εργαστήρια, τα περισσότερα από τα οποία (εργαστήρια) βρίσκονται εγκατεστημένα στην Περιτειχισμένη πόλη. Όπως φαίνεται και στον Πίνακα 22, στο ελεύθερο τμήμα από τις 1.096 μεταποιητικές μονάδες της Περιτειχισμένης περιοχής, οι 876 (80%) είναι εργαστήρια, ενώ οι σχετικοί αριθμοί στο κατεχόμενο τμήμα είναι 460 και 388 (84%) αντίστοιχα. Ο τομέας της αναψυχής και ελεύθερου χρόνου, αν και

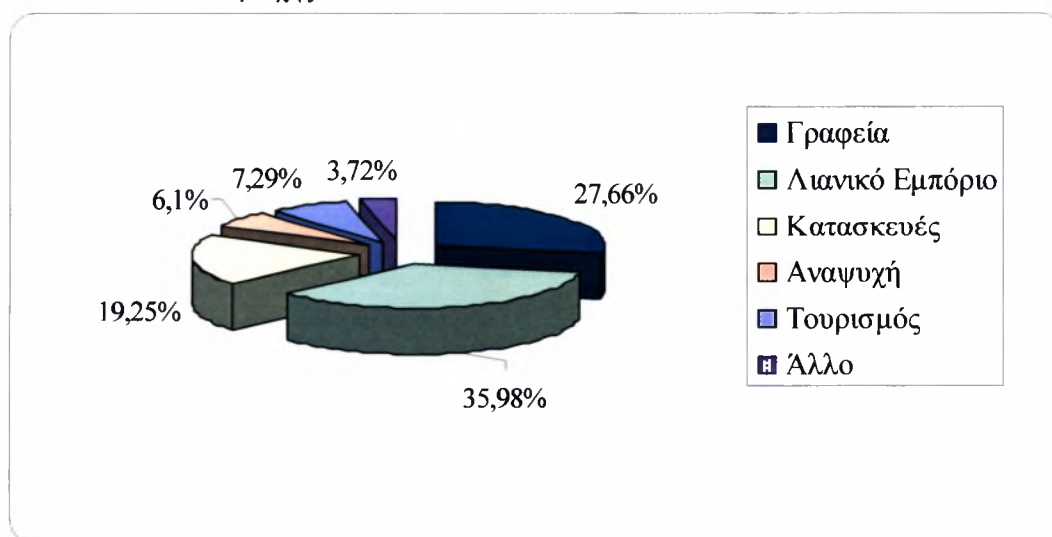
αναπτύσσεται στην περιοχή, εντούτοις είναι ακόμα μικρός σε εύρος, αναπτύσσοντας συνολικά 436 σχετικές μονάδες στην Ε/Κ κοινότητα, ισοκατανεμημένες στα τμήματα εντός και εκτός των Τειχών της περιοχής και 254 μονάδες στο βόρειο τμήμα (κυρίως εντός των Τειχών) (Χάρτες 12 – 18).

Πίνακας 22: Σύνθεση Οικονομικών Δραστηριοτήτων στο Ελεύθερο και Κατεχόμενο Τμήμα της Κεντρικής Περιοχής Λευκωσίας (Αριθμός Μονάδων), 2004

Τομέας	Ελεύθερο Τμήμα		Κατεχόμενο Τμήμα		Συνολικός Αριθμός
	Περιτειχισμένη Πόλη	Εκτός των Τειχών Πόλη	Περιτειχισμένη Πόλη	Εκτός των Τειχών Πόλη	
Γραφεία	291	1.687	331	293	2.602
Λιανικό Εμπόριο	1.084	1.489	1.449	709	4.731
Κατασκευές	1.096	281	460	147	1.984
Αναψυχή	227	209	189	65	690
Τουρισμός	19	502	52	3	576
Άλλο	77	189	136	119	521
Σύνολο	2.794	4.357	2.617	1.336	11.104

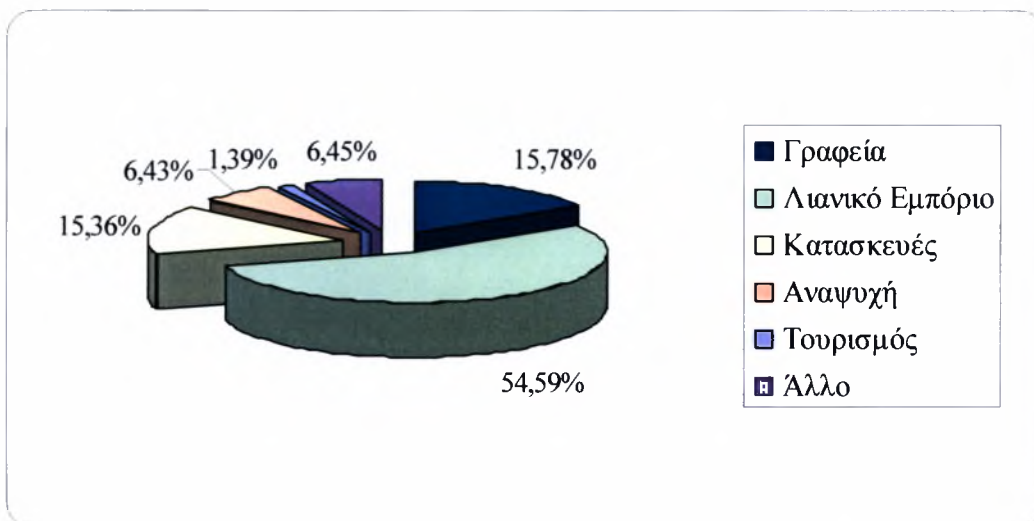
Πηγή: Nicosia Municipality (2004), Ιδία Επεξεργασία

Διάγραμμα 22.α: Κατανομή Οικονομικών Δραστηριοτήτων στο Ελεύθερο Τμήμα της Κεντρικής Περιοχής, 2004



Πηγή: Nicosia Municipality (2004), Ιδία Επεξεργασία

Διάγραμμα 22.β: Κατανομή Οικονομικών Δραστηριοτήτων στο Κατεχόμενο Τμήμα της Κεντρικής Περιοχής, 2004



Πηγή: Nicosia Municipality (2004), Ιδία Επεξεργασία

▪ *Μέγεθος της Αγοράς:* Η πλειοψηφία των οικονομικών δραστηριοτήτων που αναπτύσσονται στην Κεντρική Περιοχή του δήμου, εξυπηρετούν κυρίως τοπικές ανάγκες. Εξαιρουμένων των δραστηριοτήτων δημόσιας διοίκησης που εξυπηρετούν κρατικού επιπέδου ανάγκες, οι υπόλοιπες δραστηριότητες εμφανίζουν εξάρτηση από το μέγεθος του πληθυσμού. Καθώς τα πληθυσμιακά μεγέθη είναι μικρά, με τάσεις συρρίκνωσης, σε πολλά σημεία της κύριας Κεντρικής Περιοχής, η πρόοδος των οικονομικών δραστηριοτήτων ανακόπτεται από παράγοντες όπως:

- Το περιορισμένο πληθυσμιακό μερίδιο στο σύνολο του δήμου.
- Η βαθμιαία ώθηση και μετακίνηση του πληθυσμού προς τα προάστια ή σε οικιστικές περιοχές εκτός της περιφέρειας της Περιτειχισμένης πόλης.
- Τα κυκλοφοριακά προβλήματα και η δυσκολία πρόσβασης στην περιοχή του ιστορικού πυρήνα.

Κλείνοντας, μία σημαντική παρατήρηση που αξίζει μνείας είναι η σχεδόν ολική απουσία οποιασδήποτε σημαντική και αξιόλογης επίδρασης της πολιτιστικής κληρονομιάς της Περιτειχισμένης πόλης στην οικονομία της Κεντρικής Περιοχής. Οι περιοχές με σημαντικά μνημεία και μοναδικού πολιτιστικού χαρακτήρα, μέχρι τώρα δεν επετεύχθη ώστε να καταστούν πόλοι για προσέλκυση επισκεπτών (Nicosia Municipality, 2004).

4.7.5 Ειδικές Αναφορές για την Περιτειχισμένη Πόλη

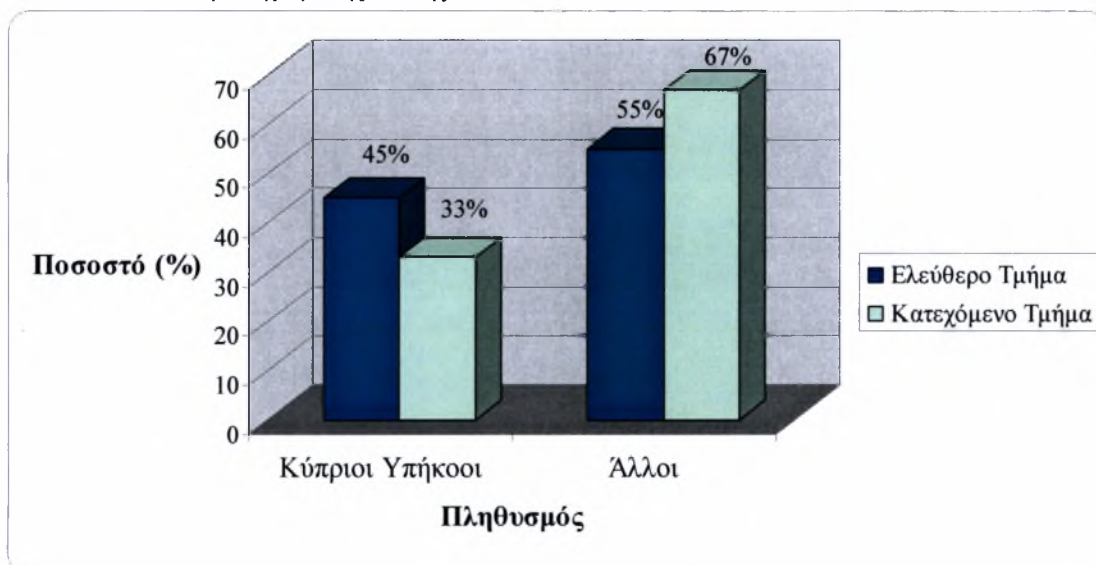
4.7.5.1 Κοινωνική/ Δημογραφική Δομή

Στο τμήμα της Περιτειχισμένης πόλης εμφανίζονται αδυναμίες όσον αφορά τη δημογραφική δομή της περιοχής. Χαρακτηριστικά στοιχεία είναι η πληθυσμιακή αποψίλωση, η γήρανση του πληθυσμού, η εγκατάσταση πολυάριθμων οικονομικών μεταναστών χαμηλών εισοδημάτων και ο μεγάλος αριθμός κενών κατοικιών σε πολλά σημεία της περιοχής. Επιπλέον, στην περιοχή συναντώνται πολλά μικρά εργαστήρια, αποθηκευτικοί χώροι, συνοστιζόμενες κοινόχρηστες στεγαστικές μονάδες και ηχορύπανση που προκαλείται από την κυκλοφοριακή συμφόρηση και την εμπορική δραστηριότητα. Όλα μαζί διακυβεύουν και υποβαθμίζουν σημαντικά την οικιστική χρήση και την ποιότητα του φυσικού περιβάλλοντος.

Η Περιτειχισμένη πόλη, αντίθετα με τον έντονο ιστορικό χαρακτήρα της, κατοικείται σήμερα από πληθυσμό ο οποίος δεν επέλεξε να κατοικήσει στην περιοχή, αλλά αντιθέτως εγκαταστάθηκε εκεί από έλλειψη επιλογής. Αυτό εξηγείται χάρη στην εγκατάσταση πληθυσμών (αλλά και οικονομικών δραστηριοτήτων), οι οποίες εμφανίζουν σημαντικές αδυναμίες όσον αφορά το εισοδηματικό τους εύρος, χαρακτηρίζονται από περιορισμένες απαιτήσεις σχετικά με ουσιαστικές διευκολύνσεις, τις παρεχόμενες υπηρεσίες και την ποιότητα του περιβάλλοντος και τέλος, εγκαταστάθηκαν στην περιοχή χάρη στη δυνατότητα της φθηνής διαμονής και της εύκολης πρόσβασης σε βασικές εμπορικές διευκολύνσεις και χαμηλόμισθες ευκαιρίες απασχόλησης (Nicosia Municipality, 2004).

Η αναλογία των κυπριακών οικογενειών στο σύνολο του πληθυσμού της Περιτειχισμένης πόλης, εμφανίζεται ιδιαίτερα χαμηλή (Διάγραμμα 23). Στα πλαίσια της καταγραφής που έγινε, καταδεικνύεται ότι τόσο στο νότιο τμήμα, όσο και στο βόρειο οι Κύπριοι υπήκοοι συνθέτουν λιγότερο από το μισό του συνολικού πληθυσμού (45% Ελληνοκύπριοι και 33% Τουρκοκύπριοι, αντίστοιχα).

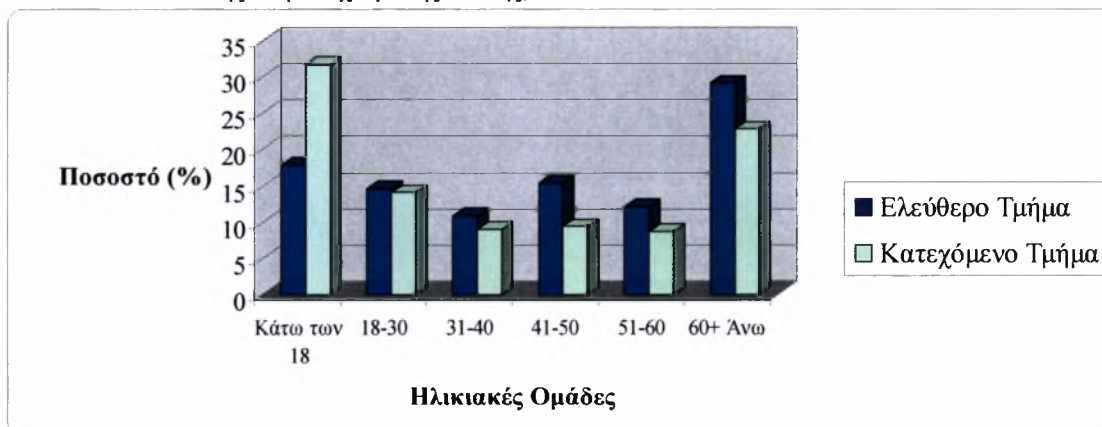
Διάγραμμα 23: Σύνθεση Πληθυσμού ανά Υπηκοότητα στο Ελεύθερο και Κατεχόμενο Τμήμα της Περιτειχισμένης Πόλης, 2004



Πηγή: Nicosia Municipality (2004), Ιδία Επεξεργασία

Η ηλικιακή δομή των Κυπρίων στην εντός των Τειχών πόλη, καταδεικνύει ένα μεγάλο ποσοστό πληθυσμού ηλικίας άνω των 60 ετών (γεγονός που όπως προαναφέρθηκε ισχύει και στο σύνολο του ελεύθερου τμήματος της πόλης). Πιο συγκεκριμένα, όπως φαίνεται και στο Διάγραμμα 24.α που ακολουθεί, στο τμήμα της Ε/Κ κοινότητας το ποσοστό των ατόμων της ηλικιακής ομάδας 60 ετών και άνω φτάνει το 30%, με το αντίστοιχο ποσοστό στο κατεχόμενο τμήμα να προσεγγίζει το 23%. Το Διάγραμμα 24.α δείχνει επίσης, ότι τα ποσοστά του πληθυσμού της ηλικιακής ομάδας κάτω 18 ετών είναι ιδιαίτερα χαμηλά και στην Ε/Κ κοινότητα (18%), αλλά πολύ υψηλότερο στην Τ/Κ (32%). Στην Ε/Κ κοινότητα στην πραγματικότητα, η ηλικιακή σύνθεση του πληθυσμού θέτει απειλή όσον αφορά την ικανότητα της πόλης να αναπαραχθεί αυτοτελώς κοινωνικά και οικονομικά και να παράσχει μία βιώσιμη πηγή επενδυτικών δραστηριοτήτων, αποκατάστασης του δομημένου περιβάλλοντος και επιχειρηματική ανάπτυξη.

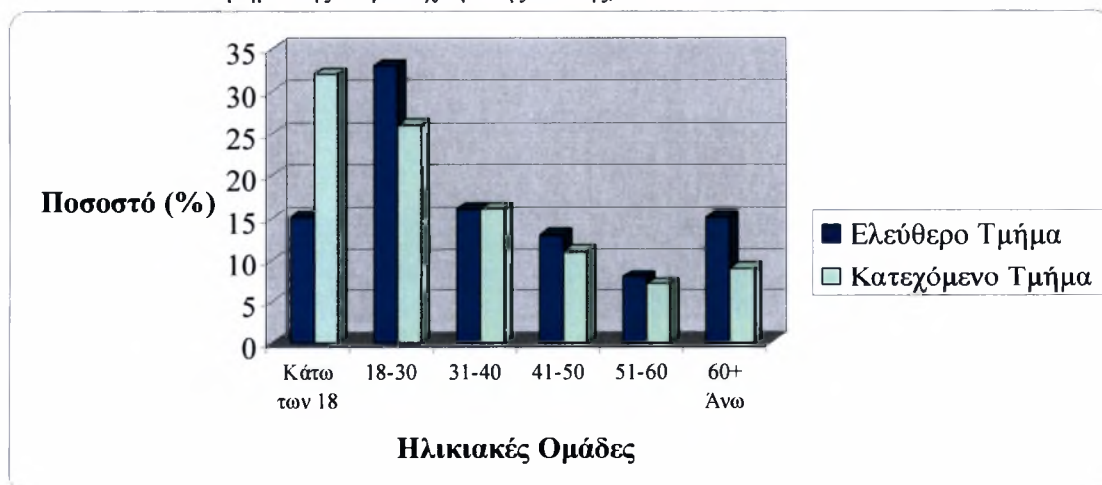
Διάγραμμα 24.α: Ηλικιακή Σύνθεση Κυπρίων Υπηκόων στο Ελεύθερο και Κατεχόμενο Τμήμα της Περιτειχισμένης Πόλης, 2004



Πηγή: Nicosia Municipality (2004), Ιδία Επεξεργασία

Αναφερόμενοι στο σύνολο του πληθυσμού που κατοικεί στην Περιτειχισμένη πόλη (Διάγραμμα 24.β), παρατηρείται ότι η ηλικιακή πυραμίδα στην Τ/Κ κοινότητα φαίνεται πιο ισορροπημένη από ότι στην Ε/Κ, όπου το ποσοστό των ατόμων της ηλικιακής ομάδας των 18 ετών και κάτω αποτελεί μόλις το 15%, αντικατοπτρίζοντας το πολύ χαμηλό ποσοστό νεαρών οικογενειών που κατοικεί στην περιοχή.

Διάγραμμα 24.β: Ηλικιακή Σύνθεση Συνολικού Πληθυσμού στο Ελεύθερο και Κατεχόμενο Τμήμα της Περιτειχισμένης Πόλης, 2004



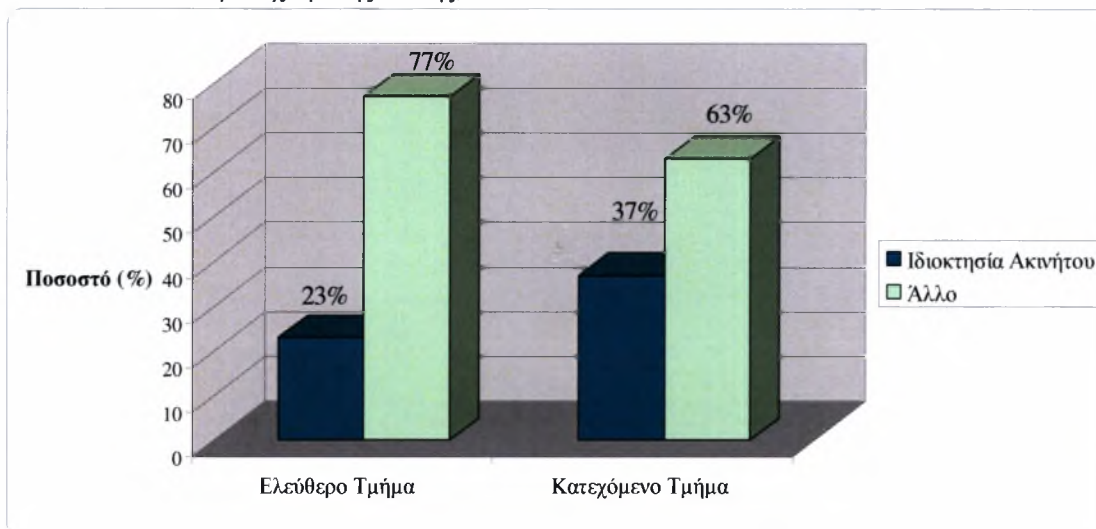
Πηγή: Nicosia Municipality (2004), Ιδία Επεξεργασία

Επιπλέον, ενώ στις λοιπές ηλικιακές ομάδες οι δύο κοινότητες εμφανίζουν πανομοιότυπα ποσοστά, εντούτοις στην ηλικιακή ομάδα των 61 ετών και άνω, παρατηρείται και πάλι μία μεγαλύτερη αδυναμία στον ελεύθερο τομέα, όπου με ποσοστό 15% των ηλικιωμένων ατόμων, ξεπερνά το αντίστοιχο ποσοστό στον κατεχόμενο που είναι 9%.

Η παρούσα κοινωνική δομή που αναπτύσσεται στο τμήμα της Περιτειχισμένης πόλης, αποτελεί αιτία, αλλά και αποτέλεσμα της τάσης για μετακίνηση και μετεγκατάσταση των οικογενειών στην εκτός των Τειχών πόλη. Τα χαμηλά ποσοστά νεαρών ζευγαριών και οικογενειών που επιλέγουν να κατοικήσουν στην Περιτειχισμένη πόλη, συμβάλουν στη μείωση της συμμετοχής τους στον συνολικό πληθυσμό του συγκεκριμένου τμήματος της πόλης. Ο παράγοντας αυτός στη συνέχεια επηρεάζει και καθιστά τις μειωμένες τιμές των ακινήτων και τις χαμηλής ποιότητας στεγαστικές παροχές, στοιχεία τα οποία μπορούν να ανταπεξέλθουν στις περιορισμένες απαιτήσεις για εγκατάσταση συγκεκριμένων κοινωνικών ομάδων. Το γεγονός ότι, σήμερα στην Περιτειχισμένη πόλη η πλειοψηφία του πληθυσμού αποτελείται από χαμηλά εισοδηματικά στρώματα, τα οποία καταλαμβάνουν τις ενοικιαζόμενες στεγαστικές μονάδες, οδηγεί στη σημαντική μείωση της ικανότητας και του ενδιαφέροντος για αποκατάσταση των κτιρίων και άσκηση πολιτικών πιέσεων για αναβάθμιση των γειτονιών. Οι χαμηλές οικονομικές δυνατότητες του πληθυσμού, κυρίως στην Περιτειχισμένη πόλη, συνδέεται με τη χαμηλή φορολογική βάση και το περιορισμένο πεδίο για κάλυψη διάφορων δαπανών, στοιχεία που όλα μαζί συνθέτουν τους υφιστάμενους περιορισμούς για ανάπτυξη και προώθηση οικονομικά βιώσιμων δημόσιων επενδυτικών σχεδίων και προγραμμάτων.

Στις ουσιαστικής φύσεως αδυναμίες που χαρακτηρίζουν την Περιτειχισμένη πόλη, προστίθεται και το χαμηλό ποσοστό ιδιόκτητων ακινήτων, όπου όπως φαίνεται στο Διάγραμμα 25 τα ποσοστά προσεγγίζουν μόλις το 23% στην Ε/Κ κοινότητα και το 37% στην Τ/Κ.

Διάγραμμα 25: Ποσοστά Ιδιοκτητών Ακινήτων στο Ελεύθερο και Κατεχόμενο Τμήμα της Περιτειχισμένης Πόλης, 2004



Πηγή: Nicosia Municipality (2004), Ιδία Επεξεργασία

Η χαμηλή σύσταση νεαρών ατόμων (κάτω των 18 ετών) στην ηλικιακή πυραμίδα και τα αυξημένα ποσοστά ηλικιωμένων (61 ετών και άνω), η χαμηλή συμμετοχή ιδιοκτητών ακινήτων και η υψηλή “εκπροσώπηση” οικονομικών μεταναστών, απειλούν σοβαρά τη ζωτικότητα της κοινωνικής βάσης της Περιτειχισμένης πόλης της Λευκωσίας και καθιστούν την ικανότητα των ανθρώπινων πόρων περιορισμένη και αναξιόπιστη ως προς την αναβίωση και αναβάθμιση της περιοχής.

Το γεγονός ότι η πλειοψηφία του πληθυσμού της Περιτειχισμένης πόλης τόσο στο ελεύθερο όσο και στο κατεχόμενο, συνίσταται από ξένους υπηκόους, είναι αυτό που περιορίζει σημαντικά τις προσπάθειες για αναζωογόνηση της περιοχής, καθώς ο πληθυσμός αυτός, που αφορά κυρίως σε χαμηλά αμειβόμενους εργάτες, δεν έχει κανένα συναισθηματικό δεσμό με το νησί και την ιστορία του και απλά αναζητεί τα απλούστερα και φθηνότερα μέσα διαβίωσης (φτηνά ενοίκια και ελάχιστο επίπεδο παροχής απαραίτητων καθημερινών υπηρεσιών).

Οι δημογραφικές αλλαγές στη σύσταση του πληθυσμού αποτελούν κομμάτι των αλυσιδωτών αντιδράσεων που οδηγούν στην ολοένα και μεγαλύτερη εγκατάλειψη της περιοχής. Η περιοχή μαστίζεται επιπλέον από την απουσία των ιδιοκτητών, –συχνά πλούσιων οικογενειών– οι οποίοι διατηρούν τις ιδιοκτησίες τους για συναισθηματικούς ή

κερδοσκοπικούς λόγους, χωρίς όμως να εκδηλώνουν ενδιαφέρον για επενδυτικές βελτιώσεις των κτιρίων.

Με εξαίρεση τον βασικό εμπορικό διάδρομο της Περιτειχισμένης πόλης –κατά μήκος και παρακείμενα της οδού Λήδρας και της Λεωφόρου Κερυνείας–, όπου παρατηρείται κάποια επιχειρηματική δραστηριότητα, στα υπόλοιπα τμήματα της Περιτειχισμένης πόλης οι οικονομικές δραστηριότητες συνίστανται από εργαστήρια και μικρές κατασκευαστικές μονάδες. Χαρακτηριστικό των δραστηριοτήτων αυτών είναι ότι παρέχουν περιστασιακά χαμηλά αμειβόμενη απασχόληση για τους μετανάστες, συμβάλλοντας κατά επέκταση στην απώθηση οικογενειών και στην προσέλκυση ξένων εργατών και φοιτητών για εγκατάσταση στην περιοχή.

Την κοινωνική δομή της Περιτειχισμένης πόλης υπομονεύουν και η συμφύρση των εργαστηρίων και των αποθηκευτικών χώρων, στοιχείο το οποίο συγκρούεται με τις απαιτήσεις και προσδοκίες των οικογενειών. Επιπρόσθετα, η υφιστάμενη πληθυσμιακή δομή της περιοχής δημιουργεί αβεβαιότητα στις αρμόδιες τοπικές αρχές ως προς την πολιτική και τα προγράμματα που μπορούν να προωθήσουν.

Στις ειδικές αναφορές για την κοινωνική δομή στο τμήμα της Περιτειχισμένης πόλης, αξίζει να προστεθούν και τα αντίστοιχα στοιχεία που αφορούν στην εκτός των Τειχών πόλη όπου, η κοινωνική δομή κρίνεται από το ρυθμό της οικιστικής ανάπτυξης, η οποία στο νότιο τμήμα εξασθενεί, ενώ στο βόρειο καταφέρνει να διατηρήσει την παρουσία της.

Δύο διαφορετικές τάσεις είναι εμφανείς: στο ελεύθερο τμήμα, η επέκταση της γραφειακής χρήσης σε πολυώροφα κτίρια τείνει να μετατοπίζει και να αποθαρρύνει την οικιστική ανάπτυξη, που οδηγεί σε μείωση του πληθυσμού και των κατοικιών. Στο κατεχόμενο τμήμα η εμπορική και γραφειακή ανάπτυξη περιορίζεται στα ισόγεια των κτιρίων, με την κατοικία να παραμένει η κύρια χρήση στους ανωτέρω ορόφους και τη χωρητικότητα των ψηλότερων κτιρίων να αυξάνεται.

Στην ελεύθερη εμπορική περιοχή εκτός των Τειχών, τα πληθυσμιακά μεγέθη συρρικνώνονται. Η περιοχή είναι συμπαγής, κυρίως εμπορική με έλλειψη οικογενειών, πλησιάζοντας σε ένα αναπτυξιακό και κυκλοφοριακό κορεσμό, με ένα σημαντικό απόθεμα κενών οικιστικών μονάδων για μελλοντική επαναχρησιμοποίηση, περίπου 400

κενές οικιστικές μονάδες από τις 2.114 (περίπου 20%). Στο κατεχόμενο τμήμα, η περιοχή εμφανίζει έλλειψη συνοχής, αστάθεια και επεκτείνεται κατά μήκος οδικών αξόνων, διατηρεί όμως την οικιστική χρήση ταυτόχρονα με την εμπορική. Σε αυτή τη μικτή κατανομή των χρήσεων, μόνο το 8% (77 στις 1.007) των οικιστικών μονάδων είναι κενές, καθώς η εμπορική δραστηριότητα δεν διείσδυσε ακόμα στις εσωτερικές περιοχές κατοικίας που βρίσκονται κοντά στους βασικούς δρόμους (Nicosia Municipality, 2004).

4.7.5.2 Χαρακτηριστικά των Οικονομικών Δραστηριοτήτων της Περιοχής

Η συγκέντρωση οικονομικών δραστηριοτήτων στο τμήμα της Περιτειχισμένης πόλης, αποτελεί γεγονός από τα πρώιμα στάδια της χωρικής και αστικής ανάπτυξης του δήμου. Σήμερα, παρά τα αυξημένα προβλήματα, τις ελλείψεις και τη φθίνουσα πορεία τους, οι μικρές επιχειρήσεις, βιοτεχνίες και εργαστήρια (Χάρτες 12 και 13) που βρίσκονται στην περιοχή χρήζουν προσοχής για εύρεση τρόπων διατήρησης της παρουσίας τους και ενδυνάμωσης της οικονομικής τους ευρωστίας.

- **Ελεύθερο Τμήμα:**

Στο ελεύθερο τμήμα καταγράφηκαν 519 επιχειρήσεις εκ των οποίων οι 53% αφορούν σε επιχειρήσεις λιανικού εμπορίου, οι 38% σε κατασκευαστικές μονάδες και εργαστήρια και οι 9% σε χονδρικό εμπόριο. Χαρακτηριστικό είναι ότι το 96% των επιχειρήσεων αυτών είναι ιδιωτικές, αλλά μόλις το 14% βρίσκεται σε ιδιόκτητο χώρο, ενώ το 77% είναι οικογενειακού τύπου. Ιδιαίτερα αρνητικό χαρακτηριστικό των επιχειρήσεων στο σύνολό τους είναι ότι το 60% στεγάζεται σε παλιές ισόγειες εγκαταστάσεις. Το μεγαλύτερο πρόβλημα εντοπίζεται στις μονάδες και βιοτεχνίες κατασκευών, όπου το 87% εξακολουθεί να στεγάζεται σε παλαιού τύπου κτιριακούς χώρους.

Επικεντρώνοντας στους ιδιοκτήτες των επιχειρήσεων αυτών, προκύπτουν ενδιαφέροντα στοιχεία, καθώς μόλις το 12% εξ αυτών αν και διατηρούν την επιχείρησή τους στην Περιτειχισμένη πόλη διαμένουν κιάλας σε αυτή. Στο Δήμο της Λευκωσίας (αλλά εκτός των Τειχών) κατοικεί μόλις το 22%, ενώ το 57% επέλεξε να κατοικήσει σε κάποιο προάστιο της επαρχίας και το υπόλοιπο 9% εκτός της επαρχίας Λευκωσίας. Από

τους ιδιοκτήτες οι οποίοι κατοικούν εκτός της Περιτειχισμένης πόλης μόνο το 36% εξέφρασε ενδιαφέρον ώστε να μετεγκατασταθεί και να κατοικήσει στην περιοχή, γεγονός που επιβεβαιώνει τη χαμηλή ελκυστικότητα της, λόγω των συσσωρευμένων προβλημάτων. Ο βασικότερος λόγος για τον οποίο θα αποφάσιζαν να μετεγκατασταθούν είναι εάν μειωθεί ο αριθμός των οικονομικών μεταναστών και εάν η περιοχή αναβαθμιστεί τόσο κτιριακά, όσο και ποιοτικά στο σύνολό της. Το 78% των ιδιοκτητών οι οποίοι μεταβαίνουν στον εργασιακό τους χώρο με ιδιωτικό όχημα, θεωρούν ότι η περιοχή αντιμετωπίζει σοβαρό πρόβλημα ως προς τη διαθεσιμότητα χώρων στάθμευσης.

Συνολικά, η έλλειψη χώρων στάθμευσης αποτελεί το μεγαλύτερο πρόβλημα στην περιοχή, στο οποίο προστίθενται και άλλα όπου κατά αύξουσα σειρά είναι η κακή κατάσταση των κτιρίων και των δρόμων, το προβληματικό οδικό σύστημα, η χαμηλή προσέλκυση πελατών, το κακό σύστημα μεταφορών, η μειωμένη ασφάλεια στην κίνηση των πεζών, η εγκληματικότητα και η χαμηλή προσέλευση επισκεπτών στην περιοχή.

Τα προβλήματα αυτά φαίνεται πως αποτελούν ανασταλτικούς παράγοντες για την επέκταση των επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στην περιοχή, καθώς μόλις το 5% των ιδιοκτητών σκοπεύει να επεκτείνει την επιχείρησή του στην περιοχή. Το 72% αν και θα συνεχίσει να διατηρεί την επιχείρηση εκεί που τώρα βρίσκεται εγκαταστημένη, εντούτοις δεν εκδηλώνει ενδιαφέρον για επέκτασή της. Ποσοστό 6% των ιδιοκτητών σκοπεύει να μεταφέρει την επιχείρησή του από την περιοχή κυρίως εξαιτίας της μειωμένης πελατείας, της δύσκολης πρόσβασης των πελατών, της έλλειψης χώρων στάθμευσης, της περιορισμένης ασφάλειας και του περιορισμένου χώρου εργασίας.

▪ **Κατεχόμενο Τμήμα:**

Την ίδια στιγμή στο κατεχόμενο τμήμα καταγράφηκαν 362 επιχειρήσεις, όπου το 55% εξ αυτών δραστηριοποιείται σε λιανικό εμπόριο, το 33% αφορά σε κατασκευαστικές μονάδες και εργαστήρια, ενώ το 12% ασχολείται με χονδρικό εμπόριο. Το 97% είναι ιδιωτικού χαρακτήρα, αλλά μόνο το 17% βρίσκονται σε ιδιόκτητες εγκαταστάσεις. Οικογενειακού χαρακτήρα είναι το 44% των επιχειρήσεων. Το ποσοστό αυτό είναι πολύ χαμηλότερο (-33%) από το αντίστοιχο στο ελεύθερο τμήμα, καθώς στον Τ/Κ τομέα οι ιδιοκτήτες δεν είναι αυτόχθονες και οι επιχειρήσεις δημιουργήθηκαν πολύ αργότερα σε σχέση με τις επιχειρήσεις στην Ε/Κ κοινότητα.

Σημαντικές διαφορές εντοπίζονται και ως προς τον τόπο διαμονής των ιδιοκτητών των επιχειρήσεων. Εξαιρουμένου του ποσοστού των ιδιοκτητών που διαμένουν στην Περιτειχισμένη πόλη (14%) και το οποίο είναι μόνο κατά 2% υψηλότερο από το αντίστοιχο στον Ε/Κ, στο κατεχόμενο τμήμα μόνο το 14% διαμένει στα προάστια όταν στο νότιο το ποσοστό αυτό ξεπερνά το 50%. Η διαφορά αυτή είναι χαρακτηριστική καθώς στην Τ/Κ κοινότητα τα προάστια δεν ανταγωνίζονται ευρέως την ανάπτυξη της πόλης της Λευκωσίας, όπως συμβαίνει στην Ε/Κ, όπου τα προάστια όχι μόνο ανταγωνίζονται τη Λευκωσία, αλλά έχουν απορροφήσει μεγάλο μερίδιο από τη δυναμική της. Το 61% των ιδιοκτητών επέλεξε την εκτός των Τειχών πόλη για διαμονή και το υπόλοιπο 11% κάποια άλλη περιοχή των κατεχόμενων περιοχών.

Το 79% όσων δεν κατοικούν στην εντός των Τειχών πόλη δεν εκδηλώνει ενδιαφέρον για μετεγκατάσταση στην περιοχή, κάτι το οποίο θα μπορούσε να γίνει εφόσον ληφθούν υπόψη κάποια θετικά στοιχεία της περιοχής, όπως το ότι η εμπορική περιοχή βρίσκεται κοντά, υπάρχει ήδη ένας σημαντικός αριθμός μόνιμων κατοίκων, η περιοχή αφορά στο κέντρο της Λευκωσίας, αναπτύσσονται καλές ευκαιρίες για τους επιχειρηματίες και επιπλέον το μέρος είναι ήσυχο και ασφαλές. Επιπλέον, στην απόφαση για μετακίνηση θα έπαιζε ρόλο εάν γίνει αποκατάσταση των κτιρίων.

Η έλλειψη χώρων στάθμευσης αποτελεί καίριο πρόβλημα και στην Τ/Κ κοινότητα. Τα λοιπά προβλήματα που εντοπίζονται στην περιοχή διαφοροποιούνται μερικώς σε σχέση με αυτά στην Ε/Κ κοινότητα. Κατά αύξουσα σειρά ο Τ/Κ τομέας αντιμετωπίζει προβλήματα όπως: η φτώχη οικονομική κατάσταση και το χαμηλό πολιτισμικό επίπεδο των κατοίκων της περιοχής, η κακή κατάσταση και το προβληματικό σύστημα των δρόμων, η κακή κατάσταση των κτιρίων, η περιορισμένη κίνηση πελατών, η ανασφαλής κίνηση των πεζών, η εγκληματικότητα, η μειωμένη παροχή υπηρεσιών και διευκολύνσεων και τέλος η εγγύτητα με την Πράσινη Γραμμή.

Το ποσοστό των ιδιοκτητών που μελλοντικά σκοπεύει να παραμείνει στην περιοχή χωρίς όμως να επεκταθεί, προσεγγίζει το 41% και είναι σημαντικά χαμηλότερο από το αντίστοιχο στην Ε/Κ κοινότητα. Το 27% σκοπεύει να παραμείνει στην περιοχή και να επεκταθεί, ενώ το 15% όσων θα επιχειρήσουν να μεταφέρουν τη δραστηριότητά τους σε άλλη περιοχή θα το κάνουν εξαιτίας της μειωμένης πελατείας που

αντιμετωπίζουν, των προβλημάτων στη διαθεσιμότητα χώρων στάθμευσης και των γενικότερων άσχημων συνθηκών που επικρατούν στην περιοχή. Συνολικά, στοχεύουν όπως μπορέσουν να εγκατασταθούν σε μία περιοχή η οποία θα εμφανίζει συγκεκριμένα πλεονεκτήματα σε σχέση με την Περιτειχισμένη πόλη, όπως η παροχή υπηρεσιών αποκλειστικά σε Τ/Κ πελάτες (και όχι Τούρκους έποικους), το βελτιωμένο σύστημα παρεχόμενων διευκολύνσεων και η μεγαλύτερη κίνηση τουριστών (Nicosia Municipality, 2004).

Εικόνα 33: Άξονας Εμπορικής Δραστηριότητας στο Κατεχόμενο Τμήμα της Περιτειχισμένης Πόλης



Πηγή: www.googleearth.com

4.7.5.3 Πολιτιστική Κληρονομιά και Αποκατάσταση Κτιρίων

Το κτιριακό απόθεμα της Περιτειχισμένης πόλης γενικά χαρακτηρίζεται από υψηλή αρχιτεκτονική αξία. Παρόλα αυτά, υποχρησιμοποιείται καθώς πολλά από τα υπάρχοντα κτίρια βρίσκονται σε κακή κατάσταση ή παραμένουν κενά. Η κατάσταση των κτιρίων της Κεντρικής Περιοχής απεικονίζεται στον Χάρτη 22.

Χαρακτηριστικά αναφέρεται ότι η κατάσταση των μισών περίπου κτιρίων της εντός των Τειχών πόλης, βρίσκεται σε κακή κατάσταση. Πιο ειδικά και όπως φαίνεται

και στον Πίνακα 23, στο σύνολο της περιοχής που περιλαμβάνει 5.433 κτίρια, τα 2.114 από αυτά με ποσοστό 39,6% είναι σε κακή ή πολύ κακή κατάσταση. Επιπλέον, από τα στοιχεία του πίνακα διαπιστώνεται ότι στην Ε/Κ κοινότητα το ποσοστό των κτιρίων που βρίσκονται σε καλή ή πολύ καλή κατάσταση είναι μικρότερο από ότι στην Τ/Κ κοινότητα. Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι, η αρνητική αυτή εικόνα της κατάστασης των κτιρίων της Περιτειχισμένης πόλης, δεν συναντάται στον ίδιο βαθμό και στην περιμετρική εμπορική περιοχή, όπου ο αριθμός των κτιρίων στα οποία επικρατούν κακές δομικές συνθήκες είναι περιορισμένος.

Εικόνα 34: Εγκαταλελειμμένη Κατοικία στο Κατεχόμενο Τμήμα της Περιτειχισμένης Πόλης



Πηγή: www.googleearth.com

Πίνακας 23: Δομική Κατάσταση των Κτιρίων στο Ελεύθερο και Κατεχόμενο Τμήμα της Περιτειχισμένης Πόλης, 2004

Δομική Κατάσταση Κτιρίων	Ελεύθερο Τμήμα	Κατεχόμενο Τμήμα	Συνολικός Αριθμός Κτιρίων
		3.681(100%)	1.663 (100%)
Καλή και Πολύ Καλή	2.335 (63%)	895 (54%)	3.230 (60,4%)
Κακή και Πολύ Κακή	1.346 (37%)	768 (46%)	2.114 (39,6%)

Πηγή: Nicosia Municipality (2004), Ιδία Επεξεργασία

Στην περιοχή όπως και στο σύνολο του Δήμου Λευκωσίας συναντάται ένας αριθμός κτιρίων τα οποία εξαιτίας της πολιτιστικής ή αρχιτεκτονικής τους αξίας έχουν κηρυχτεί ως διατηρητέα (Χάρτης 20). Για τα κτίρια αυτά γίνονται έντονες προσπάθειες από τις αρμόδιες τοπικές αρχές, όπως προωθηθεί με ειδικά μέσα και κίνητρα η αποκατάστασή τους. Παρόλα αυτά, όπως φαίνεται και στον Πίνακα 24 από τον συνολικό αριθμό των 867 διατηρητέων κτιρίων, μόνο τα 164 (18,91%) έχουν αποκατασταθεί δομικά. Αντίθετα, στην υπόλοιπη πόλη όπου 183 κτίρια έχουν κηρυχτεί διατηρητέα, τα 84 εξ' αυτών (45,9%) έχουν αποκατασταθεί. Στην Τ/Κ κοινότητα η εικόνα είναι χειρότερη, καθώς μόνο των 4,7% των διατηρητέων κτιρίων έχει αποκατασταθεί, ενώ η έλλειψη πόρων είχε οδηγήσει ώστε μέχρι το 2004 να απορρηφθούν 22 αιτήσεις για αποκατάσταση.

Πίνακας 24: Αποκατάσταση Διατηρητέων Κτιρίων στο Ελεύθερο και Κατεχόμενο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας, για την περίοδο 1993–2004

	Αριθμός Διατηρητέων Κτιρίων	Αριθμός Κτιρίων που Αποκαταστάθηκαν	Ποσοστό (%) Αποκατάστασης
Ελεύθερο Τμήμα			
Περιτειχισμένη Πόλη	867	164	18,91%
Υπόλοιπη Πόλη	183	84	45,9%
Σύνολο Πόλης	1.050	248	23,62%
Κατεχόμενο Τμήμα			
Περιτειχισμένη Πόλη	386	18	4,7%

Πηγή: Nicosia Municipality (2004), Ιδία Επεξεργασία

Τα χαμηλά ποσοστά αποκατάστασης των διατηρητέων κτιρίων που στο σύνολο της περιοχής προσεγγίζει το ποσοστό του 11,8%, αντανακλά όχι τόσο την έλλειψη ενδιαφέροντος από μεμονωμένους ιδιοκτήτες, όσο την έλλειψη ενδιαφέροντος και απαιτήσεων για οικογενειακή χρήση των κατοικιών του Περιτειχισμένου τμήματος της πόλης.

Εικόνα 35: Διατηρητέα Κτίρια που Αποκαταστάθηκαν



Πηγή: www.googleearth.com

4.8 Επιμέρους Συμπεράσματα

Η θετικά μεταβαλλόμενη πορεία του Δήμου Λευκωσίας –ο οποίος αποτελούσε έναν ξεχωριστή περιοχή στο σύνολο του κράτους χάρη στον πεδινό και μη παράλιο του χαρακτήρα και την κεντρική γεωγραφική του θέση– ανακόπηκε βίαια από την εισβολή των τουρκικών στρατευμάτων το 1974 και το διαχωρισμό του νησιού σε Ε/Κ και Τ/Κ τομέα.

Η διαίρεση της καρδιάς της πόλης της Λευκωσίας και η συνεχιζόμενη παρουσία της Πράσινης Γραμμής, έχουν αναπόφευκτα οδηγήσει στη συσσώρευση προβλημάτων που ποικίλουν και περιορίζουν την υγιή ανάπτυξη της περιοχής. Τα σοβαρότερα προβλήματα εντοπίζονται στην Περιτειχισμένη Πόλη, η οποία εκτός του διαχωρισμού της, αντιμετωπίζει τα κλασικά προβλήματα που παρουσιάζονται σε ιστορικούς πυρήνες πολλών ευρωπαϊκών πόλεων.

Η διπολικότητα η οποία χαρακτηρίζει το δήμο μετά την διαίρεσή του συμβάλει ώστε, τα δύο τμήματα να αναπτύσσονται αυτόνομα, χωρίς την άσκηση ενιαίου πολεοδομικού σχεδιασμού και προγραμματισμού ανάπτυξης. Ο διπολισμός που χαρακτηρίζει το δήμο αντανακλάται ιδιαίτερα στη διαφορετική χωρική δομή και τις

τάσεις ανάπτυξης των δύο τμημάτων της Κεντρικής Περιοχής, στις χρήσεις που επικρατούν και στη δυναμική κάθε χρήσης. Συνοπτικά αναφέρεται ότι, στο ελεύθερο τμήμα παρατηρείται τάση επέκτασης εκτός των ορίων της περιοχής και προς άτακτες κατευθύνσεις και πυκνή δόμηση. Παράλληλα, στο κατεχόμενο τμήμα η ανάπτυξη είναι μικρότερη σε όγκο και προεκτείνεται κατά μήκος των κύριων οδικών αρτηριών, ενώ παρατηρείται χαμηλότερη πληθυσμιακή πυκνότητα. Επιπλέον, στο κατεχόμενο τμήμα επικρατεί η οικιστική ανάπτυξη, η οποία οδηγεί στην αποδυνάμωση των εμπορικών χρήσεων, σε αντίθεση με την ελεύθερη περιοχή όπου η οικιστική χρήση εκτοπίζεται από τις εμπορικές και γραφειακές αναπτύξεις. Στα χωρικά χαρακτηριστικά προστίθενται, ο μεγαλύτερος αριθμός κτιρίων και κάλυψη στον ελεύθερο τομέα και η ύπαρξη ψηλότερων κτιρίων.

Παρόλα αυτά, χαρακτηριστικά είναι τα κοινά προβλήματα που αντιμετωπίζουν ιδιαίτερα στο τμήμα του ιστορικού πυρήνα, ο οποίος βρίσκεται στο επίκεντρο των αναπτυξιακών προβλημάτων. Πιο ειδικά και συνοπτικά αναφέρονται:

- i. Αποδυνάμωση της κοινωνικής και πληθυσμιακής του δομής (μείωση και γήρανση του πληθυσμού, αυξημένα ποσοστά οικονομικών μεταναστών).
- ii. Αποδυνάμωση της οικονομικής δομής και της ζωτικότητας (μείωση θέσεων εργασίας, αύξηση κενών καταστημάτων και γραφειακών χώρων).
- iii. Εγκατάλειψη των άμεσα γειτνιάζουσων με την Πράσινη Γραμμή περιοχών, οι οποίες δομούνται σε ένα περιβάλλον υψηλής πολιτιστικής αξίας και κληρονομιάς.
- iv. Χαμηλά ποσοστά αποκατάστασης και αξιοποίησης των διατηρητέων κτιρίων και αυξημένα ποσοστά κτιρίων που βρίσκονται σε κακή και πολύ κακή κατάσταση.
- v. Αύξηση κενών κατοικιών και μετατροπή τους σε αποθήκες εμπορευμάτων και εργαστήρια, που αποθαρρύνουν την εγκατάσταση οικογενειών.
- vi. Υποχρησιμοποίηση του υπάρχοντος δικτύου δημόσιων μεταφορών και τεχνικής υποδομής.

Στο σύνολό του ο δήμος αντιμετωπίζει σοβαρότερα προβλήματα στο ελεύθερο τμήμα, καθώς μετά την τουρκική εισβολή στην Ε/Κ κοινότητα οι τάσεις αποκέντρωσης και εγκατάστασης λειτουργιών και δραστηριοτήτων προς τα προάστια ήταν έντονες. Το γεγονός οδήγησε στη γοργή και έντονη ανάπτυξη των προαστίων και στην απορρόφηση

μεγάλων ποσοστών πληθυσμιακής αύξησης και οικονομικής άνθησης. Οι θετικές μεταβολές που χαρακτηρίζουν την ανάπτυξη των Ε/Κ προαστίων της Λευκωσίας συμπορεύονται πλέον με τις αντίστοιχες αρνητικές μεταβολές του Δήμου Λευκωσίας. Ο έντονος ανταγωνισμός για οικιστική και εμπορική ανάπτυξη προκαλεί εμπόδια ως προς τη συγκράτηση της χωρικής, κοινωνικής και οικονομικής ανάπτυξης στο δήμο γεγονός που ενισχύεται από τα εξής:

i. Μείωση και γήρανση του πληθυσμού και αύξηση των νοικοκυριών των ενός ή δύο ατόμων.

ii. Αύξηση των οικονομικών μεταναστών.

iii. Αύξημένα ποσοστά των κατοικιών κενής ή προσωρινής διαμονής, αλλά και των ενοικιαζόμενων.

iv. Αύξηση των ποσοστών ανεργίας και τάση μείωσης του αριθμού των κτισμένων χώρων στους οποίους εγκαθίστανται οικονομικές δραστηριότητες.

Οι αρνητικές αναπτυξιακές διαδικασίες που εξελίσσονται στο ελεύθερο τμήμα του δήμου δεν παρουσιάζονται στον ίδιο βαθμό και στο κατεχόμενο, καθώς η ανάπτυξη των προαστίων στην Τ/Κ κοινότητα είναι πολύ πιο περιορισμένη ένεκα του αγροτικού τους χαρακτήρα. Επιπλέον, ο πληθυσμός στην κατεχόμενη περιοχή του δήμου παρουσιάζει σταθεροποιητικές τάσεις, ενώ παράλληλα μειωμένος εμφανίζεται ο αριθμός των κενών κατοικιών λόγω της ζήτησης για χαμηλού κόστους κατοικίες από αλλοδαπούς εργάτες.

Συνολικά, ο Δήμος Λευκωσίας ως μία ενιαία χωρική ενότητα απειλείται από την αυξανόμενη ταυτοποίησή του ως μία περιοχή με έντονα τα σημάδια του πολιτικού προβλήματος. Η παγίωση του πολιτικού προβλήματος δημιουργεί τις συνθήκες που δυστυχώς επιδεινώνουν τη ρήξη της κεντρικότητάς του. Ωστόσο, οι πολιτικές προσπάθειες που γίνονται για επίλυση του προβλήματος είναι συνεχιζόμενες.

Στην περίπτωση συνένωσης του νησιού ο ρόλος που καλείται να παίξει η πόλη της Λευκωσίας, ως πρωτεύουσα του νησιού είναι πολλαπλός. Η κεντρικότητα του δήμου, η πλούσια ιστορία του, η συγκέντρωση της πλειοψηφίας των διοικητικών και πολιτιστικών δραστηριοτήτων στην περιοχή του και το υψηλό μορφωτικό επίπεδο των κατοίκων, μπορούν αξιοποιηθούν για αναζωογόνηση και αναβίωσή του και αναστροφή

Βιολάρη Χριστιάνα

της αρνητικής αναπτυξιακής διαδικασίας που υφίσταται. Εντούτοις, η αντιμετώπιση του δήμου ως ένας ενιαίος χώρος απαιτεί μέτρα, δράσεις, πρωτοβουλίες και έργα οι οποίες θα βοηθήσουν τους πληθυσμούς των δύο κοινοτήτων να ξεπεράσουν τις πολιτισμικές τους διαφορές, τόσο σε ότι αφορά τις αξίες και τις παραδόσεις, όσο και σε ότι αφορά στο επίπεδο ανάπτυξής τους.

▪ **S.W.O.T. Ανάλυση για το Ελεύθερο Τμήμα του Δήμου Λευκωσίας**

Γενικά Χαρακτηριστικά	
ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ	ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ
Κεντρική γεωγραφική θέση.	Διαχωρισμός του νότιου τμήματος από το βόρειο της πόλης, εξαιτίας της παρουσίας της Πράσινης Γραμμής.
Πλούσιο και μοναδικό ιστορικό και πολιτιστικό στοιχείο.	Υποβαθμισμένο αστικό περιβάλλον.
Διοικητικό και πολιτιστικό κέντρο για την ευρύτερη αστική Λευκωσία, αλλά και ολόκληρο το νησί.	Εξάρτηση κυκλοφορίας από τα ιδιωτικά οχήματα – Κυκλοφοριακά προβλήματα.
	Έλλειψη χώρων στάθμευσης, δημόσιων μέσων μεταφοράς και χώρων πρασίνου.
	Σημαντικές ελλείψεις ως προς την παροχή κοινωνικών και άλλων υπηρεσιών και διευκολύνσεων.
ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ	ΑΠΕΙΛΕΣ
Επίλυση του πολιτικού προβλήματος και επανένωση της Λευκωσίας.	Άμεση γειτνίαση με την Πράσινη Γραμμή.
	Παγίωση του πολιτικού προβλήματος – Επιπλέον ρήξη της κεντρικότητας της πόλης.
	Άτακτη διάχυση των χρήσεων και των λειτουργιών στον ευρύτερο χώρο της αστικής Λευκωσίας –

	Έντονη ανάπτυξη των προαστίων.
Δημογραφικά/ Κοινωνικά Χαρακτηριστικά	
ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ	ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ
Μερική σταθεροποίηση των πληθυσμιακών μεγεθών κατά την τελευταία δεκαετία, παρά τις προηγούμενες αρνητικές πληθυσμιακές μεταβολές.	Μείωση πληθυσμιακών μεγεθών.
Ισοκατανομή ανδρών και γυναικών. (Ελαφρώς υψηλότερα ποσοστά γυναικών).	Ανεπαρκείς παροχές κοινωνικών υπηρεσιών και διευκολύνσεων.
Υψηλό μορφωτικό επίπεδο κατοίκων.	Αυξημένα ποσοστά οικονομικών μεταναστών.
	Γήρανση πληθυσμού και υπογεννητικότητα: Μειωμένα ποσοστά ατόμων ηλικίας 0–14 ετών και αυξημένα ποσοστά ηλικιωμένων ατόμων ηλικίας 60 ετών και άνω.
	Υψηλά ποσοστά κενών ή προσωρινής διαμονής κατοικιών.
	Υψηλά ποσοστά ενοικιαζόμενων κατοικιών
ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ	ΑΠΕΙΛΕΣ
Γειτνίαση περιοχών κατοικίας με αξιόλογα πολιτιστικά και περιβαλλοντικά στοιχεία.	Γειτνίαση περιοχών κατοικίας με την Πράσινη Γραμμή.
Πρόωθηση και υλοποίηση προγραμμάτων για αναζωογόνηση και αποκατάσταση παραδοσιακών περιοχών κατοικίας.	Εντατικοποίηση της μετακίνησης πληθυσμού προς νεοαναπτυσσόμενες περιοχές κατοικίας των προαστίων.
Μεγάλος αριθμός διαθέσιμων κενών κατοικιών.	Χαμηλή προσέλκυση νέων οικογενειών για εγκατάσταση στην περιοχή.
Οικονομικά Χαρακτηριστικά	
ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ	ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ
Συγκέντρωση του μεγαλύτερου αριθμού κτισμένων χώρων στους οποίους στεγάζονται διοικητικές υπηρεσίες, στο σύνολο του αστικού συμπλέγματος.	Ανελκυστικό περιβάλλον για εγκατάσταση καινούριων οικονομικών δραστηριοτήτων.
	Έντονη παρουσία οχλούσων οικονομικών

*Χωρικές, Δημογραφικές και Οικονομικές Διαστάσεις
της Διαιρεμένης Λευκωσίας: Πολεοδομικές Παρεμβάσεις
για την Ενιαία και Συμμετρική Χωρική Ανάπτυξη*

Βιολάρη Χριστιάνα

	δραστηριοτήτων (μεταποιητικών μονάδων, εργαστηρίων κ.α.).
	Περιορισμένη αύξηση των θέσεων απασχόλησης.
	Περιορισμένη συμβολή (μερίδιο) στη συνολική σύσταση της απασχόλησης της ευρύτερης αστικής Λευκωσίας.
	Αύξηση ποσοστών ανεργίας.
	Υψηλότερα ποσοστά γυναικείας ανεργίας.
ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ	ΑΠΕΙΛΕΣ
Επαναπροσδιορισμός του οικονομικού και εμπορικού κέντρου της περιοχής, ταυτόχρονα με την οικονομική πορεία του κατεχόμενου τμήματος.	Εντατικοποίηση των οικονομικών δραστηριοτήτων και θετικών μεταβολών στο χώρο των προαστίων.
	Έλλειψη επενδύσεων οικονομικής και εμπορικής φύσεως.

▪ **S.W.O.T. Ανάλυση για την Κεντρική Περιοχή**

Χωρική Δομή	
ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ	ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ
Ιστορικός και συμβολικός κεντρικός πυρήνας για το σύνολο της πόλης.	Διαχωρισμός από την Πράσινη Γραμμή.
Ιστορικό σημείο αναφοράς, με κοινά σχετικά στοιχεία στα δύο τμήματα.	Διπολική επέκταση και διπολικότητα των αναπτυξιακών προτύπων των δύο τμημάτων.
	Κυκλοφοριακά προβλήματα, εξαιτίας της εξάρτησης από τα ιδιωτικά οχήματα και της έλλειψης δημόσιων μέσων μεταφοράς και χώρων στάθμευσης.
	Έλλειψη συνεκτικού και ευπροσδιόριστου πυρήνα εμπορικής ανάπτυξης στο κατεχόμενο τμήμα.
	Εγγύτητα των περιοχών κατοικίας με τις εμπορικές

*Χωρικές, Δημογραφικές και Οικονομικές Διαστάσεις
της Διαιρεμένης Λευκωσίας: Πολεοδομικές Παρεμβάσεις
για την Ενιαία και Συμμετρική Χωρική Ανάπτυξη*

Βιολάρη Χριστιάνα

	δραστηριότητες.
ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ	ΑΠΕΙΛΕΣ
Συμπαγής περιοχή, εύκολα προσβάσιμη για τους πεζούς.	Συνεχιζόμενη διχοτόμηση – Μείωση της κεντρικότητας της περιοχής στον ευρύτερο αστικό χώρο.
Αξιοποίηση του μεγάλου αριθμού ιστορικών τοπόσημων.	Συνεχιζόμενη αποψίλωση και αποσύνθεση.
Περιοχή συνεργασίας και ανάπτυξης κοινών δραστηριοτήτων.	Εντατικοποίηση της εμπορικής δραστηριότητας των προαστίων.
Κοινωνική/ Δημογραφική Δομή	
Συναισθηματική σύνδεση αυτόχθονων κατοίκων με την περιοχή και στις δύο κοινότητες.	Μείωση πληθυσμιακών μεγεθών.
Εύκολη πρόσβαση σε υπηρεσίες και προϊόντα καθημερινών αναγκών.	Αλλοιωμένη ηλικιακή πυραμίδα: χαμηλά ποσοστά ατόμων κάτω των 18 ετών και αυξημένα ποσοστά ατόμων άνω των 60.
	Υψηλά ποσοστά οικονομικών μεταναστών που διαμένουν στην περιοχή.
	Κακές συνθήκες των οικιστικών μονάδων.
	Χαμηλή θελκτικότητα των περιοχών κατοικίας για προσέλκυση και εγκατάσταση νέων οικογενειών.
	Μειωμένη ασφάλεια στην κίνηση των πεζών.
	Ανάπτυξη εγκληματικότητας.
ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ	ΑΠΕΙΛΕΣ
Γειτνίαση περιοχών κατοικίας με πολιτιστικά μνημεία.	Διείσδυση εμπορικών χρήσεων στις περιοχές κατοικίας.
Αποκατάσταση παραδοσιακών περιοχών κατοικίας.	Εντατικοποίηση της μετακίνησης πληθυσμού στα προάστια.
Ύπαρξη μεγάλου αριθμού κενών οικιστικών μονάδων.	Επιδείνωση της κακής ποιότητας του αστικού περιβάλλοντος.

*Χωρικές, Δημογραφικές και Οικονομικές Διαστάσεις
της Διαιρεμένης Λευκωσίας: Πολεοδομικές Παρεμβάσεις
για την Ενιαία και Συμμετρική Χωρική Ανάπτυξη*

Βιολάρη Χριστιάνα

Οικονομική Δομή	
ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ	ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ
Συγκέντρωση δραστηριοτήτων σε μία συμπαγή περιοχή.	Χαμηλή παρουσία δραστηριοτήτων υψηλής οικονομικής ανάπτυξης.
Σύνδεση των δραστηριοτήτων κοινών ή σχετικών τομέων που αναπτύσσονται στα δύο τμήματα.	Συρρικνωμένο μέγεθος αγοράς, όσον αφορά την περιοχή εμβέλειας που μπορεί να εξυπηρετήσει.
	Υψηλή παρουσία εργαστηρίων και αποθηκών, που αποθαρρύνουν την εγκατάσταση άλλων παραγωγικών δραστηριοτήτων.
	Μεγάλος αριθμός κενών εμπορικών και γραφειακών μονάδων.
	Μειωμένη προσβασιμότητα και ευκολία κυκλοφορίας των οχημάτων.
	Μειωμένη προσέλευση πελατών.
ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ	ΑΠΕΙΛΕΣ
Μοναδικό πολιτιστικό στοιχείο, μη διαθέσιμο στις νεοαναπτυσσόμενες περιοχές των προαστίων.	Έλλειψη ενδιαφέροντας και ανταπόκρισης για εγκατάσταση στην περιοχή από την ευρύτερη επιχειρηματική κοινότητα.
Υψηλή ποιότητα πολιτιστικού και περιβαλλοντικού στοιχείου, κατάλληλο για τουριστική και επιχειρηματική επέκταση.	Συνεχιζόμενη εξάρτηση από τα ιδιωτικά οχήματα για πρόσβαση και κυκλοφορία.
Διαθεσιμότητα κενών χώρων και μονάδων στέγασης.	
Επαναπροσδιορισμός και επανάκτηση της κεντρικότητας.	
Περιβάλλον και Πολιτιστική Κληρονομιά	
ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ	ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ
Πλούσια ιστορία και πολιτιστική κληρονομιά.	Έλλειψη ουσιαστικών μέτρων προστασίας και ανάπτυξης πολιτιστικών και περιβαλλοντικών τοποσήμων.

*Χωρικές, Δημογραφικές και Οικονομικές Διαστάσεις
της Διαιρεμένης Λευκωσίας: Πολεοδομικές Παρεμβάσεις
για την Ενιαία και Συμμετρική Χωρική Ανάπτυξη*

Βιολάρη Χριστιάνα

Στρατηγική χωροθέτηση βιώσιμων ανοικτών χώρων.	Δυσκολίες εναρμόνισης υπαρχόντων περιβαλλοντικών στοιχείων με τις νέες αναπτύξεις.
Διάθεση δημόσιων οικονομικών πόρων και κινήτρων για αποκατάσταση παραδοσιακών περιοχών κατοικίας και κτιρίων.	
ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ	ΑΠΕΙΛΕΣ
Μοναδικότητα χαρακτηριστικών που δεν υπάρχουν σε άλλες περιοχές.	Ύπαρξη της Πράσινης Γραμμής.
Πρόσδωση αξίας και αύξησης της σημασίας των περιοχών κατοικίας και ανάπτυξης οικονομικών δραστηριοτήτων.	Περιορισμένη και καθυστερημένη διάθεση οικονομικών πόρων για υλοποίηση έργων αποκατάστασης.
	Χαμηλό επίπεδο προσοχής και αναγνώρισης της αξίας και σημασίας των μνημείων.
	Φθορά και καταστροφή περιβάλλοντος και πολιτιστικών μνημείων από τους εκπεμπόμενους ρύπους των οχημάτων.

Πηγή: Nicosia Municipality (2004), Ιδία Επεξεργασία

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΑΝΑΖΩΟΓΟΝΗΣΗΣ

5.1 Εισαγωγή

Στα πλαίσια των συσσωρευμένων προβλημάτων που δημιούργησε στη δομή της Λευκωσίας ο βίαιος διαχωρισμός της, αλλά και της ύπαρξης και λειτουργίας δύο ξεχωριστών πολεοδομικών αρχών που εφαρμόζουν διαφορετικά πολεοδομικά σχέδια τα οποία καλύπτουν και το Δήμο Λευκωσίας, διαπιστώθηκε και επισημάνθηκε η ανάγκη για κοινό σχεδιασμό και προγραμματισμό. Αρχή των προσπαθειών για ενιαία ανάπτυξη της πόλης, έγινε μέσα από το «Ενιαίο Ρυθμιστικό Πρόγραμμα Λευκωσίας – Nicosia Master Plan». Το πρόγραμμα αυτό θεμελίωσε τα επιπλέον προγράμματα που προέκυψαν από το ίδιο και τα οποία αφορούν στην κοινή λειτουργική αναδιοργάνωση της Λευκωσίας. Ως κυριότερα, αναφέρονται τα «Προγράμματα Αναζωογόνησης των Περιοχών της Πράσινης Γραμμής Λευκωσίας» και το «Νέο Όραμα για το Κέντρο της Λευκωσίας», το οποίο αποτελώντας συνέχεια του δικοινοτικού «Ενιαίου Ρυθμιστικού Προγράμματος», εσωκλείει –όπως θα δούμε παρακάτω– την τελική στρατηγική των δημοτικών αρχών σε ότι αφορά τις μελλοντικές επιδιώξεις και προοπτικές ανάπτυξης, αναβίωσης και αποκατάστασης της Κεντρικής Περιοχής του δήμου.

5.2 Ενιαίο Ρυθμιστικό Σχέδιο Λευκωσίας

Το «Ενιαίο Ρυθμιστικό Σχέδιο Λευκωσίας» (Nicosia Master Plan) αποτέλεσε την πρώτη σημαντική προσπάθεια για την ενσωμάτωση αστικού σχεδιασμού και προγραμματισμού σε ολόκληρη την πόλη της Λευκωσίας (Ε/Κ και Τ/Κ κοινότητα), έτσι ώστε να είναι δυνατή η λειτουργία της ως μία ενιαία αστική μονάδα μετά την επανένωσή της.

Η προετοιμασία μελέτης για αυτό το Σχέδιο διήρκεσε έξι χρόνια (1980–1986). Το Ρυθμιστικό Σχέδιο ετοιμάστηκε από μία ομάδα ειδικών, η οποία περιελάμβανε εμπειρογνώμονες των Ηνωμένων Εθνών και επιστήμονες και από τις δύο κοινότητες, που συμμετείχαν υπό την καθοδήγηση των Ηνωμένων Εθνών. Η Ε/Κ πλευρά αποτελείτο

από λειτουργούς του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και του Δήμου Λευκωσίας (Planning Bureau, 2003).

Η πραγματοποίηση αυτού του προγράμματος κοινής λειτουργικής αναδιοργάνωσης των δύο τμημάτων της πόλης υλοποιήθηκε σε τρεις φάσεις. Η πρώτη φάση ξεκίνησε το 1981 και ολοκληρώθηκε τον Ιούλιο του 1984 και καθόρισε μια συνολική και ολοκληρωμένη πολεοδομική στρατηγική για τη μελλοντική ανάπτυξη της πόλης. Τα σημαντικότερα στοιχεία τα οποία περιλήφθησαν σε αυτή τη φάση ήταν:

- Μία λεπτομερής καταγραφή της υφιστάμενης κατάστασης, καλύπτοντας την ευρύτερη περιοχή της Λευκωσίας (περίπου 300 km²).
- Η προετοιμασία Διαγνωστικής Έκθεσης, για υπόδειξη της εγκατάλειψης της κεντρικής περιοχής της πόλης που γειτνιάζει με την Πράσινη Γραμμή, της άναρχης αστικής εξάπλωσης και των ασυγκράτητων φυγόκεντρων τάσεων προς τα προάστια της πόλης. Επιπλέον, επισημάνθηκε ότι η σποραδική και άναρχη ανάπτυξη οδηγούσε στην αδυναμία δημιουργίας κοινωνικής συνοχής.

Η προτεινόμενη στρατηγική επικεντρώθηκε και υποστηρίχθηκε από:

- Πολιτικές για τις χρήσεις γης, την οικιστική ανάπτυξη, τη βιομηχανία, την εκπαίδευση και τους υπαίθριους χώρους πρασίνου.
- Την ανανέωση της Περιτειχισμένης πόλης, δίδοντας προτεραιότητα στην αποκατάσταση των παλαιών γειτονιών κατοικίας, την κοινοτική ανάπτυξη και την πληθυσμιακή αύξηση.
- Την προώθηση της ανάπτυξης του Εμπορικού και Επιχειρηματικού Κέντρου.
- Την εγκατάσταση βασικών υπηρεσιών, όπως πανεπιστήμιο, δημοτικά κέντρα και αστικά κέντρα.

Η δεύτερη φάση (1985) επικεντρώθηκε στη διεξοδική μελέτη της Κεντρικής Περιοχής της Λευκωσίας που αναφέρεται στο Περιτειχισμένο τμήμα της πόλης και στην εμπορική περιοχή που αναπτύσσεται περιμετρικά. Ο κύριος στόχος που τέθηκε ήταν ο προσδιορισμός προτάσεων για ενδυνάμωση του διοικητικού τομέα, καθώς και αυτού των υπηρεσιών, ώστε να παραχθεί μία ευρύτερη οικονομική επίδραση και να επαναπροσδιοριστεί ο κεντρικός χαρακτήρας της πόλης της Λευκωσίας.

Για την επίτευξη των στόχων αυτών, η προτεινόμενη αναπτυξιακή στρατηγική επικεντρώθηκε σε τέσσερα βασικά και αλληλένδετα πεδία δράσης:

- α) Την αναδόμηση της Κεντρικής Περιοχής και τη σταθεροποίηση των χρήσεων γης και πιο συγκεκριμένα τη δημιουργία ενός πυρήνα στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, ο οποίος θα μπορεί να καταστεί το κέντρο της εμπορικής δραστηριότητας.
- β) Την αποκατάσταση και αναβίωση της Περιτειχισμένης πόλης.
- γ) Βελτιώσεις στην κυκλοφοριακή και μεταφορική κίνηση.
- δ) Την οπτική βελτίωση της αστικής μορφής και τοπίου.

Επιπλέον, στη φάση αυτή προτάθηκε η ανάπτυξη επενδυτικών προγραμμάτων και η εφαρμογή δέσμης φορολογικών και χρηματοδοτικών μέτρων, για κινητοποίηση του δημόσιου τομέα ώστε να δράσει καταλυτικά και να καταστεί ικανός να διαμορφώσει την αστική ζωή και ανάπτυξη.

Στην τρίτη και τελευταία φάση του Σχεδίου (1986–2003) έμφαση δόθηκε στην πολιτική συντήρησης και αποκατάστασης του ιστορικού κέντρου και άλλων διατηρητέων περιοχών (όπως παραδοσιακοί πυρήνες κατοικίας), τα οποία ορίστηκαν ως τα σημαντικότερα και πιο αξιόλογα τμήματα της πόλης. Η μελέτη επικεντρώθηκε στη διεξοδική ανάλυση της κοινωνικό-οικονομικής φυσιογνωμίας, η οποία επέδειξε ότι οι ιδιωτικές πρωτοβουλίες απέτυχαν να σώσουν την ιστορική μορφή της περιοχής. Έτσι, ως στόχος τέθηκε η φυσική, κοινωνική, οικονομική και πολιτισμική αναβίωση της κεντρικής περιοχής, η οποία με τη σειρά της θα μπορεί να ωθήσει την ευρύτερη ανάπτυξη της Λευκωσίας. Για την επίτευξη των στόχων αυτών, η προτεινόμενη αναπτυξιακή στρατηγική επικεντρώθηκε σε τέσσερα βασικά και αλληλένδετα πεδία δράσης, τα οποία είχε θέσει και στη δεύτερη φάση. Κατά τη διάρκεια της φάσης αυτής ξεκίνησε η υλοποίηση μίας σειράς από επενδυτικά σχέδια, τα οποία αποτέλεσαν τη σπονδυλική στήλη για εφαρμογή κοινών εργαλείων και στις δύο κοινότητες.

Κατά τη διάρκεια ολοκλήρωσης των τριών φάσεων του Σχεδίου και των προσπαθειών για βαθμιαία αύξηση της δημόσιας συνειδητοποίησης του κινδύνου που ελλοχεύει από την αστική αποσύνθεση του ιστορικού πυρήνα, αλλά και για μεγαλύτερη εκτίμηση της πολιτιστικής και αρχιτεκτονικής αξίας της περιοχής, εφαρμόστηκαν στην

περιοχή μελέτης κίνητρα για στήριξη της ανάπτυξης, τα οποία ταξινομούνται στις εξής κατηγορίες:

- *Κίνητρα για τη συντήρηση ιδιωτικών διατηρητέων οικοδομών:* Αυτό το σχήμα σχεδιάστηκε για την παροχή οικονομικής αρωγής σε ιδιοκτήτες διατηρητέων κτιρίων μέχρι 40% του κόστους αποκατάστασης των ιδιοκτησιών τους. Σημαντική προσπάθεια καταβλήθηκε για επισκόπηση και αναγνώριση των παραδοσιακών κτιρίων και προετοιμασία για καταγραφή τους βάση των απαραίτητων διαδικασιών. Στο ελεύθερο τμήμα του δήμου καταγράφηκαν συνολικά 1.050 διατηρητέα κτίρια, από τα οποία τα 867 βρίσκονται εντός των Τειχών. Τα συγκεκριμένης φύσεως κίνητρα που δόθηκαν στους Τ/Κ ιδιοκτήτες διαφοροποιήθηκαν, καθώς για το κόστος αποκατάστασης παραχωρήθηκε μορφή χρηματοδότησης ή μακροπρόθεσμο δάνειο. Επίσης, τα διατηρητέα κτίρια του κατεχόμενου τμήματος εξαιρέθηκαν από τις δαπάνες εξασφάλισης οικοδομικών αδειών. Παρότι, η κατεχόμενη Περιτειχισμένη πόλη θεωρείται στο σύνολό της ως περιοχή αποκατάστασης, εντούτοις εντός της μόνο 386 διατηρητέα κτίρια καταγράφηκαν.
- *Κίνητρα για την αναζωογόνηση των περιοχών της Νεκρής Ζώνης:* Το σχήμα αυτό προωθήθηκε για οικονομική ενίσχυση νεαρών ζευγαριών για ανέγερση των κατοικιών τους σε περιοχές κοντά στη Νεκρή Ζώνη στα διοικητικά όρια του Δήμου Λευκωσίας, αλλά και του Αγίου Δομετίου. Από το 1993 όπου το σχήμα ξεκίνησε να εφαρμόζεται 1.000 συνολικά οικογένειες ωφελήθηκαν και εγκαταστάθηκαν στις περιοχές αυτές. Στο τμήμα του Δήμου Λευκωσίας για τους σκοπούς υλοποίησης του κινήτρου αυτού δαπανήθηκαν περίπου £7.400.000. Στην κατεχόμενη περιοχή το σχήμα αυτό δεν εφαρμόστηκε.
- *Κίνητρα για τη βελτίωση των προσώπων των καταστημάτων στην Παλιά Πόλη:* Το σχήμα ετοιμάστηκε για την ενθάρρυνση καταστηματαρχών –συγκεκριμένων εμπορικών δρόμων εντός των Τειχών– ώστε εξωραΐσουν τις προσόψεις και να διαρρυθμίσουν/ ανακαινίσουν τους εσωτερικούς χώρους των καταστημάτων τους. Τελικό στόχο του σχήματος αποτέλεσε η βελτίωση της ανταγωνιστικότητας των καταστημάτων, η διεύρυνση της οικονομικής τους βάσης και η δημιουργία βιώσιμων ευκαιριών απασχόλησης. Το σχήμα στοχοθετήθηκε σε επιλεγμένες περιοχές του

Περιτειχισμένου τμήματος και από τότε που εφαρμόστηκε εγκρίθηκαν 60 αιτήσεις (από τις 102) με το αντίστοιχο ποσό για κάλυψη των δαπανών να φτάνει περίπου στις £400.000. Στην κατεχόμενη περιοχή το σχήμα αυτό δεν εφαρμόστηκε.

- *Κίνητρα για προσέλκυση “μεγάλων” ιδιωτικών αναπτύξεων στην Παλιά Πόλη:* Το συγκεκριμένο σχέδιο κινήτρων εισήχθη το 2000 με σκοπό την παροχή οικονομικής βοήθειας σε κατάλληλα αναπτυξιακά έργα και προγράμματα (εξαιρουμένων οικιστικού περιεχομένου) για αναζωογόνηση της επιχειρηματικής δραστηριότητας και της απασχόλησης. Μέχρι το 2004 έγιναν 27 αιτήσεις, από τις οποίες εφαρμόστηκαν μόλις έξι (6) προγράμματα που κάλυψαν συνολικό κόστος £400.000. Στο κατεχόμενο τμήμα το σχήμα δεν προωθήθηκε.
- *Κίνητρα για τη στήριξη των Μικρο- μεσαιών Επιχειρήσεων:* Σκοπός του σχήματος αυτού είναι η παροχή βοήθειας σε ιδιοκτήτες εργαστηρίων στην Περιτειχισμένη πόλη για μετεγκατάσταση σε επιλεγμένες και υποδειχθείσες περιοχές. Το κίνητρο στα πλαίσια των προσπαθειών για εφαρμογή του δεν προσέλυσε ενδιαφέρον. Στο κατεχόμενο τμήμα δεν δόθηκε αυτό το κίνητρο, υπήρξε όμως ένα σχήμα παροχής πίστωσης για μετεγκατάσταση των εργαστηρίων σε οριζόμενες περιοχές.

Συνολικά, το «Ενιαίο Ρυθμιστικό Πρόγραμμα Λευκωσίας» εργάστηκε στηριζόμενο στη βασική φιλοσοφία σύμφωνα με την οποία η αναβίωση μπορεί να πραγματοποιηθεί ως μια μακροχρόνια δράση, μόνο εάν αναφέρεται στην κοινωνική αναβίωση, η οποία με τη σειρά της αποτελεί προϋπόθεση για διατήρηση του κτιστού και φυσικού περιβάλλοντος. Η υλοποίηση του προγράμματος αναζωογόνησης της Παλιάς Λευκωσίας στηρίζεται στην εμπλοκή του δημόσιου τομέα στις προσπάθειες ενίσχυσης της βιωσιμότητας της περιοχής και πολιτιστικών δραστηριοτήτων. Συνδυασμένες επεμβάσεις σε διαφορετικά τμήματα της Παλιάς Λευκωσίας δημιούργησαν αλλά και θα δημιουργήσουν ακόμη αλληλοσχετιζόμενες χρήσεις γης και λειτουργίες και θα αποτελέσουν το πλαίσιο βάσης για μόνιμη αναζωογόνηση.

Ως εκ τούτου, οι προτάσεις για την Περιτειχισμένη πόλη της Λευκωσίας στοχεύουν στη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης και του περιβάλλοντος γενικά, στην αξιοποίηση του υφιστάμενου αρχιτεκτονικού δυναμικού, στην προσέλκυση νέων οικογενειών για μόνιμη διαμονή, την προώθηση της ιδιοκατοίκησης, κλπ. Η ανάγκη

συντήρησης και επαναχρησιμοποίησης του υφιστάμενου αποθέματος παραδοσιακών οικοδομών, αποτελεί ένα ιδιαίτερα σημαντικό στοιχείο στην φιλοσοφία του προγράμματος, καθώς μπορεί να συμβάλει ουσιαστικά στη στέγαση και μόνιμη εγκατάσταση νέων οικογενειών (Nicosia Municipality, 2004).

Τα προγράμματα τα οποία προωθήθηκαν στα πλαίσια του Ενιαίου Ρυθμιστικού Σχεδίου Λευκωσίας, είχαν χωρικό επίκεντρο είτε ολόκληρες περιοχές, είτε μεμονωμένα σημεία και έργα, που συνοψίζονται στα ακόλουθα:

- Περιοχή Χρυσαινιώτισσας: Αναδιοργάνωση μιας από τις παλαιότερες ιστορικές περιοχές της εντός των Τειχών πόλης. Έμφαση δόθηκε στην επιδιόρθωση και αναπαλαίωση των σπιτιών, στον εκ νέου σχεδιασμό του δημοτικού κήπου και άλλων ανοικτών περιοχών και στη δημιουργία εμπορικού κοινοτικού κέντρου και άλλων διευκολύνσεων.
- Περιοχή Αρά Αχμέτ: Επιδιόρθωση και προβολή της ιστορικής και αρχιτεκτονικής αξίας της περιοχής, δημιουργία κοινοτικών διευκολύνσεων και επανασχεδιασμός των ανοικτών χώρων, των χώρων στάθμευσης και των πεζοδρόμων.
- Περιοχή Σελέμικοι: Περιβαλλοντικές βελτιώσεις και επιδιόρθωση μιας σημαντικής ομάδας ιστορικών μνημείων στην εντός των Τειχών πόλη.
- Δημοτικό Μέγαρο, Προμαχώνες και Τάφος: Αναπαλαίωση των Τειχών του 16^{ου} αιώνα, τα οποία περιβάλλουν την παλαιά πόλη και ανάπτυξη των χώρων των προμαχώνων και τάφρου.
- Προμαχώνας «Μούλα» – Υπαίθριο Θέατρο: Κατασκευή ενός υπαίθριου θεάτρου, με σκοπό την εξυπηρέτηση πολιτιστικών εκδηλώσεων.
- Πύλη Αμμοχώστου: Κατασκευή ενός σύγχρονου υπαίθριου θεάτρου στα πρότυπα των αρχαίων ελληνικών θεάτρων.
- Οδοί Λόρδας και Γρασαδόρου: Ρύθμιση της κυκλοφορίας και των χώρων στάθμευσης και δημιουργία πεζοδρόμων, γύρω από τις συγκεκριμένες οδούς, που αποτελούν την καρδιά του εμπορικού κέντρου.
- Λεωφόρος Κερύνειας: Συνδυασμός κυκλοφοριακού σχεδίου με σχέδιο ανάπλασης και βελτιώσεις στην περιοχή της λεωφόρου, η οποία συνδέει την

κεντρική πλατεία με την Πύλη Κερύνειας στο βόρειο τμήμα την εντός των Τειχών πόλης.

- Πλατεία Ελευθερίας: Επέκταση, ανάπλαση και σχεδιασμός της κεντρικής πλατείας σε ανοικτή πλατεία, η οποία συνδέει την Περιτειχισμένη πόλη με τη σύγχρονη εμπορική περιοχή.
- Κεντρική Εμπορική Περιοχή (Βόρειο Τμήμα): Ανάπτυξη ενός σύγχρονου κέντρου εμπορίου έξω από την Περιτειχισμένη πόλη.
- Κεντρική Εμπορική Περιοχή (Νότιο Τμήμα): Βελτίωση της οδικής κυκλοφορίας και των περιβαλλοντικών επιπτώσεων σε ένα κεντρικό βιομηχανικό κέντρο έξω από την Περιτειχισμένη πόλη.
- Ανάπλαση του Πεδίου ποταμού: Ανάπτυξη και δημιουργία ενός δημόσιου πάρκου και χώρου αναψυχής κατά μήκος του ποταμού Πεδίου στη δυτική πλευρά της πόλης.
- Λεωφόρος Στάσιμου: Ευθυγράμμιση ενός μέρους της κύριας οδού, η οποία είναι παράλληλη με τα Τείχη της πόλης και δημιουργία χώρων στάθμευσης.
- Χώρος στάθμευσης προμαχώνα «Τρίπολη»: Κατασκευή ενός κεντρικού χώρου στάθμευσης σε μία από τις πλέον ανεπτυγμένες εμπορικές περιοχές πλησίον της Περιτειχισμένης πόλης.
- Άλλα έργα στην εντός των Τειχών πόλη, τα οποία προσβλέπουν στην ανάπτυξη του κυκλοφοριακού συστήματος και στην ανάπλαση και βελτίωση οδικών αξόνων στην ανατολική πλευρά της πόλης (Μακαρίτη, 2005).

Τα έργα που προέκυψαν από το Ενιαίο Ρυθμιστικό Σχέδιο Λευκωσίας ήταν κυρίως συγχρηματοδοτούμενα στο πλαίσιο του «Διακοινοτικού Αναπτυξιακού Προγράμματος» των Ηνωμένων Εθνών, ενώ ορισμένα συγχρηματοδοτήθηκαν από τα ενταξιακά ταμεία της Ε.Ε. Ο μέχρι σήμερα απολογισμός καταδεικνύει σημαντικό βαθμό επιτυχίας, καθώς έχει ανακαινιστεί ένας μεγάλος αριθμός παραδοσιακών σπιτιών και παράλληλα, έχουν εφαρμοστεί σημαντικά έργα υποδομής (Planning Bureau, 2003).

5.3 Πρόγραμμα Αναζωογόνησης Περιοχών Πράσινης Γραμμής

Αντλώντας από την εμπειρία εφαρμογής του Ενιαίου Ρυθμιστικού Προγράμματος Λευκωσίας, ένα σύνολο άλλων πρωτοβουλιών αναλήφθηκε στα ίδια πλαίσια, μία από τις οποίες είναι το «Πρόγραμμα Αναζωογόνησης των Περιοχών της Πράσινης Γραμμής Λευκωσίας». Έτος έναρξης των σχετικών διαδικασιών αποτέλεσε το 1990, όπου το Υπουργείο Εσωτερικών ενεργώντας μέσω του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικίσεως και της Επαρχιακής Διοίκησης Λευκωσίας, συνεργάστηκε στενά με τους Δήμους Λευκωσίας και Αγίου Δωματίου και ανέλαβε την ετοιμασία ειδικής μελέτης ενός ολοκληρωμένου Προγράμματος Αναζωογόνησης των ακριτικών περιοχών της αστικής Λευκωσίας, με στρατηγικούς στόχους:

1. Την πραγματοποίηση δημόσιων επενδύσεων στις περιοχές αυτές, με σκοπό τη σύντομη ανάσχεση της συνεχούς υποβάθμισης και τη μελλοντική αναστροφή της.
2. Την παροχή κατάλληλων κινήτρων στον ιδιωτικό τομέα, με σκοπό την ενθάρρυνσή του για ανάληψη επιμέρους έργων και επενδύσεων στις περιοχές αυτές.

Το αρχικό μέρος του προγράμματος αποτέλεσε το *Πρόγραμμα Αναζωογόνησης 1991–1999*, κατά τη μελέτη του οποίου εντοπίστηκαν και καταγράφηκαν τα σημαντικότερα προβλήματα των περιοχών που εφάπτονται της Πράσινης Γραμμής. Τα προβλήματα αυτά συνοψίζονται ως εξής:

- Πληθυσμιακή αποψίλωση των περιοχών της Πράσινης Γραμμής, ιδιαίτερα στην περίπτωση του Περιτειχισμένου τμήματος της πόλης της Λευκωσίας και ουσιαστική απροθυμία των ιδιοκτητών γης να εγκατασταθούν μόνιμα στις περιοχές αυτές. Το τελικό αποτέλεσμα της διεργασίας αυτής, πέραν από τις φυσικές ενδείξεις του προβλήματος (άδεια οικόπεδα, ημιτελείς και εγκαταλελειμμένες κατοικίας, Κ.Ο.), είναι η απογύμνωση του κοινωνικού συνόλου από τα στοιχεία εκείνα που διαθέτουν μεσαία ή υψηλά εισοδήματα.
- Απώλεια σημαντικών λειτουργικών στοιχείων, όπως οι εμπορικές διευκολύνσεις, χώροι απασχόλησης, κοινοτικές υπηρεσίες, Κ.Ο. Παράλληλα, οι περιοχές αυτές σταδιακά συγκέντρωσαν διάφορες χρήσεις που τις επιβαρύνουν, αντί να τις εξυπηρετούν.

- Το οδικό δίκτυο στις εξεταζόμενες περιοχές, είχε παραμεληθεί χρόνια και διάφορα προβλήματα μικρής κλίμακας δημιούργησαν περιπλοκότερες καταστάσεις. Η υποβάθμιση της κατάστασης του οδικού δικτύου, αφορούσε στην έλλειψη πεζοδρομίων, στην κακή κατάσταση του οδοστρώματος, στον ελλιπή φωτισμό κ.α. και μέχρι το 1990 δεν είχε τύχει συστηματικής μελέτης.

Η ενεργός και αποφασιστική παρέμβαση του δημόσιου τομέα στη διαδικασία ανάπτυξης των περιοχών που γειτνιάζουν με την Πράσινη Γραμμή, κρίθηκε σαν απόλυτα αναγκαία και κρίσιμη σε σημασία, δεδομένης της δικαιολογημένης απροθυμίας ή/ και αδυναμίας του ιδιωτικού τομέα να αναλάβει σημαντικής κλίμακας επενδύσεις σε αυτές. Ένα από τα ουσιωδέστερα ερωτήματα που τέθηκαν κατά την ετοιμασία του αρχικού Προγράμματος, αφορούσε στην επιλογή της βέλτιστης μορφής επέμβασης του δημόσιου τομέα στη διαδικασία αναζωογόνησης, δεδομένων των οικονομικών του δυνατοτήτων και περιορισμών, σε συνάρτηση με την κρίσιμη κατάσταση που επικρατεί στις εφαπτόμενες από την Πράσινη Γραμμή περιοχές. Σε γενικές γραμμές, εξετάστηκαν:

- Η επέμβαση του δημόσιου τομέα με την άμεση και ευρεία αντίληψη του μέγιστου μέρους των αναγκαίων έργων και πρωτοβουλιών, μέθοδος που κρίθηκε μειονεκτική, εφόσον προϋποθέτει δέσμευση εξαιρετικά σημαντικών πόρων (απαλλοτριώσεις, έργα, διαχείριση, κ.λ.π.) και ουσιαστική εξάρτηση από τις κρατικές διαδικασίες.
- Η ανάμιξη φορέων του δημοσίου με σημαντική συνεισφορά σε έργα που θα αναλάβει η τοπική αυτοδιοίκηση, με ανάληψη έργων υποδομής και με παροχή ουσιαστικών κινήτρων σε ιδιώτες επενδυτές και προγράμματα άμεσης χορηγίας στο κοινό.

Ως καλύτερη μορφή παρέμβασης επιλέγηκε η δεύτερη, η οποία ενσωματώθηκε στο αρχικό Πρόγραμμα Αναζωογόνησης, ώστε να διασφαλιστεί η ουσιαστική συμμετοχή του κράτους, των τοπικών κοινοτήτων, των επιχειρηματιών και των δημοτών των περιοχών της Πράσινης Γραμμής. Η επιλογή αυτή, αποτέλεσε μία δυναμική στρατηγική, η οποία με απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου της 1^{ης} Σεπτεμβρίου 1999 για έγκριση του Νέου Πενταετούς Προγράμματος Αναζωογόνησης, με ουσιαστική δέσμευση του ποσού των £27.000.000, απέδωσε νέα σημασία στο αρχικό πρόγραμμα και έθεσε τις

βάσεις συνεργασία του δημόσιου τομέα με την Τοπική Αυτοδιοίκηση για υλοποίηση του Προγράμματος.

Το αρχικό Πρόγραμμα Αναζωογόνησης είχε στόχο να αντιμετωπίσει μια εξαιρετικά δύσκολη κατάσταση, με τα προβλήματα που αναφέρθηκαν πιο πάνω να εμφανίζονται στην πιο έντονη και οριακή τους μορφή. Το Πρόγραμμα περιείχε προτάσεις για τα εξής:

- Πληθυσμιακό εμπλουτισμό των εξεταζόμενων περιοχών.
- Έργα υποδομής για την απαραίτητη βελτίωση.
- Συγκεκριμένα έργα προτεραιότητας.

Ο πληθυσμιακός εμπλουτισμός των περιοχών επιτεύχθηκε με την εισαγωγή ενός εξαιρετικά πετυχημένου Στεγαστικού Σχεδίου, που αποτελούσε μέχρι πρόσφατα το πλέον αποτελεσματικό μέτρο του Προγράμματος. Το Στεγαστικό Σχέδιο, (ειδικά για την περιοχή του Αγίου Δομετίου), έδωσε την ευκαιρία για:

- Επιστροφή μόνιμου πληθυσμού σε κατοικίες που είχαν εγκαταλειφθεί μετά την τουρκική εισβολή, ιδιαίτερα στις άμεσα εφαιπόμενες της Πράσινης Γραμμής που ήταν εγκαταλελειμμένες από το 1974.
- Εγκατάσταση νέου πληθυσμού, είτε σε επιδιορθωμένες κατοικίας, είτε σε νέες κατοικίες που ανεγέρθηκαν σε κενά τεμάχια γης.
- Αναβάθμιση του περιβάλλοντος και της ποιότητας ζωής των κατοίκων των πλέον υποβαθμισμένων περιοχών της Λευκωσίας.

Στα πλαίσια του Προγράμματος Αναζωογόνησης προωθήθηκε επίσης, ένας σημαντικός αριθμός έργων υποδομής. Πολλές οικιστικές περιοχές της Πράσινης Γραμμής –ακόμα και το 1990– αντιμετώπιζαν σοβαρά προβλήματα δυσλειτουργίας, όπως: δυσκολία άμεσης πρόσβασης προς τις κατοικίες, κακή κατάσταση του οδικού δικτύου, έλλειψη πεζοδρομίων, οχετών όμβριων υδάτων και έλλειψη ηλεκτροφωτισμού.

Τέλος, κατά τη διάρκεια υλοποίησης του Προγράμματος εντοπίστηκαν και καταγράφηκαν ως απαραίτητα για την επίτευξη των στόχων που είχαν τεθεί, αριθμός έργων προτεραιοτήτων που στο Δήμο Λευκωσίας συμπεριλάμβαναν μεταξύ άλλων:

- Στο Περιτειχισμένο τμήμα:

- Συντήρηση των ακινήτων της Ιεράς Μονής Κύκκου στις Οδούς Γράμμου και Ιούς και επαναχρησιμοποίησή τους ως φοιτητικός ξενώνας για σπουδαστές του Πανεπιστημίου Κύπρου.
- Συντήρηση των ακινήτων της Στοάς Ταρσή της Οδού Λήδρας και επαναχρησιμοποίησή τους για εμπορικές και εκπαιδευτικές χρήσεις στο ισόγειο και στον όροφο αντίστοιχα.
- Δημιουργία πολυδύναμων χώρων στάθμευσης σε χώρο της Στοάς Ταρσή και στον προαύλιο χώρο του σχολείου της Φανερωμένης.
- Δημιουργία μεγάλης ενιαίας αστικής πλατείας που θα περιλαμβάνει τμήμα της Οδού Φανερωμένης, το προαύλιο της εκκλησίας και την πλατεία 28^{ης} Οκτωβρίου, μπροστά από το σχολείο της Φανερωμένης.
- Δημιουργία μικρού εμπορικού κέντρου στην Οδό Τρύφωνος, με έμφαση στη στέγαση τέτοιων εμπορικών χρήσεων ή χρήσεων αναψυχής που να προσελκύουν τουρίστες στο ευρύ κοινό.
- Ανέγερση Design Center σε T/K ιδιοκτησία βόρεια της δημοτικής Αγοράς του Παλιού Δημαρχείου (παλιό χάνι).
- Δημιουργία πολυδύναμου πολιτιστικού κέντρου στα ακίνητα της Παλιάς Ηλεκτρικής.
- Δημιουργία τουριστικού περιπάτου, που θα ενώνει –διά μέσου υποβαθμισμένων περιοχών κατά μήκος της Πράσινης Γραμμής– την πλατεία του Παγκύπριου Γυμνασίου και την Αρχιεπισκοπή με την πλατεία Φανερωμένης.
 - Στο εκτός των Τειχών τμήμα:
 - Γραμμικό πάρκο Καϊμακλίου κατά μήκος της παλιάς σιδηροδρομικής γραμμής.
 - Κοινοτικό αθλητικό κέντρο στην περιοχή Βόρειος Πόλος της κοινότητας Καϊμακλίου.
 - Δημιουργία δημοτικής βιοτεχνικής περιοχής για μεταστέγαση όλων των οχληρών βιοτεχνιών και προσέλκυση νέων στην περιοχή του δήμου.

Το αρχικό Πρόγραμμα Αναζωογόνησης αντιμετώπισε πρώτιστα, το γεγονός ότι οι δημόσιοι πόροι που το κράτος είχε τη δυνατότητα να επενδύσει στις περιοχές της Πράσινης Γραμμής της Λευκωσίας δεν ήταν απεριόριστοι, ούτε και μπορούσαν να

προδεδουλευμένον στο σύνολό τους. Επιπλέον, βρέθηκε αντιμέτωπο με τη δικαιολογημένη απροθυμία του ιδιωτικού τομέα στην ανάληψη των έργων προτεραιότητας που είχαν εντοπιστεί. Παρόλα αυτά, με διάφορες διαδικασίες και σημαντική κρατική χορηγία, κατέστη δυνατή η επιλογή και προώθηση κάποιων έργων προτεραιότητας, που αποτέλεσαν αναγκαία έργα υποδομής και σήμερα αποτελούν έργα – πόλους έλξης. Τα εν λόγω έργα είναι:

- Ο πολυώροφος χώρος στάθμευσης Λήδρας – Αριάδνης.
- Ο υπόγειος χώρος στάθμευσης Φανερωμένης.
- Το Δημοτικό Κέντρο Τεχνών Λευκωσίας.
- Το Γραμμικό Πάρκο Καϊμακλίου.
- Η πλατεία της εκκλησίας της Αγίας Βαρβάρας.
- Ο Τουριστικός Περίπατος.
- Έργα της εκκλησίας Παναγίας Χαρίτων.
- Το κοινοτικό Πάρκο και καφεστιατόριο στον Άγιο Δομέτιο.

Επίσης, προωθήθηκαν σημαντικής κλίμακας έργα υποδομής, ιδιαίτερα στις περιοχές Αγίου Δομετίου και Καϊμακλίου – Ομορφίτας, όπως βελτίωση του οδικού δικτύου, επίλυση προβλημάτων πρόσβασης, βελτίωση οδικού φωτισμού κ.α..

Συνολικά, το αρχικό Πρόγραμμα Αναζωογόνησης επέφερα αρκετά θετικά αποτελέσματα στις περιοχές της Πράσινης Γραμμής της αστικής Λευκωσίας. Περισσότερο ορατά τα αποτελέσματα έγιναν στις οικιστικές περιοχές του Δήμου του Αγίου Δομετίου, όπου το περιβάλλον αναβαθμίστηκε αισθητά, τόσο μέσω του Στεγαστικού Σχεδίου με την ανέγερση νέων κατοικιών και επιδιορθώσεις/ ανακαινίσεις υφιστάμενων, όσο και με την υλοποίηση βασικών έργων υποδομής. Τα έργα που υλοποιήθηκαν στις περιοχές του Δήμου Λευκωσίας, είχαν μεν ευεργετικά αποτελέσματα, αλλά ο περιορισμένος αριθμός τους δεν επέφερε τη εικόνα ουσιαστικής βελτίωσης και τις προϋποθέσεις για προσέλκυση άλλων έργων.

Σε κατοπινό στάδιο, το *Πενταετές Πρόγραμμα Αναζωογόνησης 2000–2004*, συνεχίζοντας τη δράση του Προγράμματος Αναζωογόνησης 1991–1999, εισήγαγε τρεις νέες ουσιαστικές παραμέτρους:

- Τη σημαντική και καθορισμένη συνεισφορά της Κυβέρνησης στη χρηματοδότηση έργων της Τοπικής Αυτοδιοίκησης.
- Την παροχή ουσιαστικών κινήτρων σε ιδιώτες επενδυτές για έργα που κρίνεται ότι emπίπτουν στα πλαίσια της φιλοσοφίας του Προγράμματος Αναζωογόνησης των Περιοχών της Πράσινης Γραμμής Λευκωσίας.
- Τη δέσμευση για συνέχιση του Στεγαστικού Σχεδίου.

Το *Πενταετές Πρόγραμμα Αναζωογόνησης 2000–2004*, αποτέλεσε μία ολοκληρωμένη πρόταση για αντιμετώπιση των προβλημάτων των περιοχών της Πράσινης Γραμμής, ώστε το κράτος να είναι άμεσος αρωγός μιας σειράς σημαντικών έργων και σχεδίων για αναζωογόνηση της τελευταίας μοιρασμένης πρωτεύουσας της Ευρώπης.

Το Πρόγραμμα αποτελείτο από τρία μέρη, τα οποία λειτούργησαν ανεξάρτητα, αλλά σε συνδυασμό παρείχαν τα βέλτιστα δυνατά αποτελέσματα. Τα σχετικά μέρη ήταν:

1. Το Στεγαστικό Σχέδιο.
2. Τα έργα υποδομής/ προτεραιότητας.
3. Το Σχέδιο Κρατικής χορηγίας για εκτέλεση ιδιωτικών αναπτύξεων.

Συνδυασμένα τα τρία μέρη μεταξύ τους, κρίθηκε ότι θα καταστούν ικανά στον πληθυσμιακό εμπλουτισμό των περιοχών, στην ανάληψη έργων από ιδιώτες και στη δημιουργία έργων – πόλων έλξης, που μεταγενέστερα με τη σειρά τους θα δημιουργήσουν συνθήκες περαιτέρω ανάπτυξης και γενικά αναστροφής των αρνητικών τάσεων που επικρατούν στις εξεταζόμενες περιοχές.

Βασικός στόχος και προϋπόθεση για αναβίωση των περιοχών που γειτνιάζουν με την Πράσινη Γραμμή, ήταν ο πληθυσμιακός εμπλουτισμός τους, ούτως ώστε να μπορέσουν να αποτελέσουν και πάλι ολοκληρωμένες και ισόρροπες κοινότητες και να ανακτήσουν το ρόλο τους στο αστικό σύμπλεγμα.

Τα αποτελέσματα από την εφαρμογή του Προγράμματος είναι εμφανή και πολύ ικανοποιητικά, δεδομένου ότι επιτεύχθηκε η ανάσχεση της τάσης μείωσης του πληθυσμού και δημιουργήθηκε ένα ελκυστικό περιβάλλον για τους κατοίκους και τους επιχειρηματίες. Ο απολογισμός του *Πενταετούς Προγράμματος* για τα έτη 2000–2004, επισυνάπτεται ως εξής:

1. Από το Στεγαστικό Σχέδιο διατέθηκαν περίπου £7.000.000 και από αυτό επωφελήθηκαν 1.026 άτομα. Το Σχέδιο υπήρξε καθόλα επιτυχές και ευεργέτησε τις περιοχές που εφαρμόστηκε, καθώς και τον πληθυσμό τους, κατά τρόπο άμεσο και έντονα αισθητό.
2. Υλοποιήθηκαν 22 έργα υποδομής (11 στο Δήμο Λευκωσίας και 11 στο Δήμο Αγίου Δομετίου), συνολικής δαπάνης περίπου £5.670.000 εκ των οποίων τα £5.300.000 αποτέλεσαν κρατική χορηγία.
3. Από το Σχέδιο χορηγιών για ιδιωτικές αναπτύξεις, εγκρίθηκαν 40 αιτήσεις και παραχώρησε κρατική χορηγία ύψους περίπου £3.000.000.

Λαμβάνοντας υπόψη τη θετική συμβολή του Πενταετούς Προγράμματος Αναζωογόνησης 2000–2004 στην ουσιαστική αναβάθμιση των περιοχών όπου εφαρμόστηκε, μετά τη λήξη του, άρχισε η καταγραφή των προβλημάτων που εξακολουθούν να εντοπίζονται στους Δήμους Λευκωσίας και Αγίου Δομετίου για ετοιμασία του *Νέου Τριετούς Προγράμματος Αναζωογόνησης 2006–2008*.

Τα προβλήματα των εξεταζόμενων περιοχών πηγάζουν από την ύπαρξη της Πράσινης Γραμμής και προκύπτουν από παράγοντες, όπως η γενική τάση εγκατάλειψης των ιστορικών πυρήνων, η εγκατάλειψη των παραδοσιακών εμπορικών περιοχών για περιαστικές εμπορικές περιοχές, εγκατάλειψη των παλαιών οικιστικών περιοχών για νέες οικιστικές περιοχές των προαστίων κ.α. Τα βασικά προβλήματα που αντιμετωπίζονται στις περιοχές αυτές είναι μεταξύ άλλων και τα παρακάτω:

- Το γενικό αίσθημα ανασφάλειας για ανέγερση κατοικίας στις περιοχές που εφάπτονται άμεσα από τη Νεκρή Ζώνη, σε συνδυασμό με το γεγονός ότι τα κίνητρα που παρείχε το Πενταετές Πρόγραμμα ήταν τα ίδια για όλες τις περιοχές και όχι αρκετά ελκυστικά, με αποτέλεσμα τη μειωμένη οικοδομική δραστηριότητα ιδιαίτερα για οικιστική ανάπτυξη.
- Η αλλαγή της κοινωνικής/ δημογραφικής δομής σε ορισμένες περιοχές (αύξηση οικονομικών μεταναστών/ αλλοδαπών εξαιτίας των φτηνών ενοικίων και της κακής κατάστασης των οικιστικών μονάδων), σε τέτοιο βαθμό που είναι ανατρεπτικός για εγκατάσταση νέων οικογενειών.

- Τα κοινά προβλήματα τα οποία αντιμετωπίζουν και οι υπόλοιπες περιοχές της αστικής Λευκωσίας (έλλειψη δημόσιων συγκοινωνιών, ανοικτών χώρων πρασίνου, χώρων στάθμευσης κ.α.) (Μακαρίτη, 2005).

Ο γενικός στόχος του Τριετούς Προγράμματος, το οποίο υλοποιείται με κρατική χορηγία ύψους £8.350.000, είναι η συνέχιση της δυναμικής πορείας που επιτεύχθηκε με το Πρόγραμμα που έληξε στις 31.12.2004 καθώς και η περαιτέρω προώθηση της κοινωνικοοικονομικής αναβάθμισης της περιοχής του Προγράμματος.

Τους ειδικούς στόχους του Σχεδίου αποτελούν:

- Η βελτίωση του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος και της πολιτιστικής υποδομής.
- Η παροχή δημόσιων και κοινωφελών υπηρεσιών.
- Η ανάπτυξη της επιχειρηματικότητας και της πρωτοβουλίας.

Επιπλέον, το Σχέδιο ακολουθεί τρεις άξονες προτεραιότητας:

1. Έργα υποδομής. Υλοποιούνται δεκατρία (13) έργα υποδομής από τα οποία επτά (7) στη Δημοτική Περιοχή Λευκωσίας και έξι (6) στη Δημοτική Περιοχή Αγίου Δομετίου, με κρατική χορηγία ύψους £6.420.000 (£5.320.000 για το Δήμο Λευκωσίας και £1.100.000 για το Δήμο Αγίου Δομετίου). Τα έργα που εντάσσονται στην περιοχή της Λευκωσίας αφορούν στην ανέγερση Νέου Δημοτικού Μεγάρου, ενίσχυση του οδικού φωτισμού, αποκατάσταση διατηρητέας οικοδομής σε Κέντρο Εκπαιδευτικών και Πολιτιστικών Υπηρεσιών, διαμόρφωση χώρου – πρόσβασης από την Πύλη Πάφου μέχρι το Λήδρα Πάλας και Α΄ Φάση του Γηπέδου Βόρειου Πόλου στην ενορία Καϊμακλίου.

2. Σχέδια κρατικών ενισχύσεων (χορηγιών) για ενίσχυση της επιχειρηματικής δραστηριότητας, τα οποία περιλαμβάνουν δύο (2) σκέλη:

- Προώθηση υλοποίησης Σχεδίων με κρατική χορηγία συνολικού ύψους £1.200.000, μέσω της παροχής χορηγίας σε ιδιώτες για επιθυμητές επιχειρηματικές δραστηριότητες (30% του επιλέξιμου κόστους με ανώτατο όριο χορηγίας ύψους £120.000 ή χορηγία De Minimis ίση με το 50% του επιλέξιμου κόστους με ανώτατο ποσό χορηγίας ύψους £57.000).

- Σχέδιο κρατικής χορηγίας, για εξωραϊσμό των προσόψεων και εσωτερικών διαρρυθμίσεων καταστημάτων στις περιοχές εφαρμογής. Παραχώρηση κρατικής χορηγίας ύψους £670.000. Η ενίσχυση δίδεται σε καταστηματαρχες της περιοχής με βάση τον Κανονισμό De Minimis. Το Σχέδιο προβλέπει την παραχώρηση χορηγίας μέχρι £5.000 για καταστήματα με εμβαδόν μέχρι 50 τ.μ. και με ανάλογη αύξηση για καταστήματα μεγαλύτερου εμβαδού, με ανώτατο ποσό χορηγίας τις £10.000 ανά κατάστημα.

Τεχνική υποστήριξη/ δημοσιότητα, όπου για τον έλεγχο των έργων και των δαπανών που θα πραγματοποιηθούν στα πλαίσια του Σχεδίου, περιλήφθηκε πρόνοια ποσού ίσο με £47.000 για αγορά υπηρεσιών προσοντούχου τεχνικού επιστήμονα. Επίσης, για τη δημοσιότητα και προβολή του προγράμματος και ενημέρωση των ενδιαφερομένων για το Σχέδιο, προβλέπεται να δαπανηθεί ποσό £6.000.

Σε ότι αφορά την κρατική δαπάνη για υλοποίηση των έργων υποδομής του Δήμου Λευκωσίας συνολικά ανέρχεται στα £5.323.000 και καταναίμεται ως εξής:

- Δημοτικό Μέγαρο: Μέγιστο ποσό επιχορήγησης έναντι της συνολικής δαπάνης του έργου (περιλαμβανομένων ΦΠΑ, δαπάνης σχεδιασμού και διαμόρφωσης/ συντήρησης αρχαιολογικών ευρημάτων) – £4.000.000.
- Αναβάθμιση/ ενίσχυση του φωτισμού της Παλιάς πόλης και συμπλήρωση του φωτισμού των Τειχών: Μέγιστο ποσό έναντι της συνολικής δαπάνης (περιλαμβανομένου ΦΠΑ), 100% επιχορήγηση – £230.000.
- Κέντρο Εκπαιδευτικών και Πολιτιστικών Υπηρεσιών (οικία Ζεμενίδη): Αποκατάσταση διατηρητέας οικοδομής κρατικής ιδιοκτησίας. Μέγιστο ποσό έναντι της συνολικής δαπάνης 100% επιχορήγηση – £345.000.
- Διαμόρφωση χώρου πρόσβασης από Πύλη Πάφου μέχρι Λήδρα Πάλας: Μέγιστο ποσό έναντι της συνολικής δαπάνης για σχεδιασμό ελεύθερων χώρων, πράσινο, πεζοδρόμια με 80% επιχορήγηση – £230.000.
- Γήπεδο Βόρειου Πόλου: Επιχορήγηση Α' Φάσης – £100.000.
- Πεζόδρομος – Ποδηλατόδρομος στη Λεωφόρο Συνεργασίας (συνέχεια του έργου του Γραμμικού Πάρκου Καϊμακλίου). Μέγιστο ποσό έναντι της συνολικής δαπάνης με επιχορήγηση 80% – £368.000.

- Πολυδύναμο Πολιτιστικό Κέντρο Ομορφίτα. Παραχώρηση επιπλέον χορηγίας για την ανέγερση του Πολυδύναμου Κέντρου – £50.000.

Από την εφαρμογή του παρόντος Σχεδίου αναμένεται ότι κατά τα έτη 2006–2008 παράλληλα με το ανάλογο πρόγραμμα που προωθείται στην ίδια περιοχή με συγχρηματοδότηση από τα Διαρθρωτικά Ταμεία⁸ καθώς και με το Στεγαστικό Σχέδιο του Υπουργείου Εσωτερικών θα προωθηθεί περαιτέρω η αναβάθμιση των περιοχών εφαρμογής, μέσω της δημιουργίας ενός πιο ελκυστικού περιβάλλοντος τόσο για τους επιχειρηματίες όσο και για τον τοπικό πληθυσμό.

Τα μέχρι τώρα αποτελέσματα σύμφωνα με ανακοίνωση του Υπουργείου Εσωτερικού καταδεικνύουν επιτυχία στα όσα έχουν υλοποιηθεί μέσω του Προγράμματος. Επιπλέον, γίνονται συζητήσεις και εισηγήσεις για την περαιτέρω

⁸ Μεγάλο μέρος του Δήμου Λευκωσίας, με επίκεντρο τις περιοχές εντός των Τειχών και τις κατά μήκος της Πράσινης Γραμμής και ολόκληρος ο Δήμος Αγίου Δομετίου, αποτελούν επιλέξιμες περιοχές του Στόχου 2 του *Ενιαίου Ευρωπαϊκού Προγράμματος* (ΕΕΠ), όπως εγκρίθηκε επίσημα από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή στις 18 Ιουνίου το 2004.

Οι περιοχές αυτές εντάσσονται στον «*Άξονα Προτεραιότητας 2 – Αναζωογόνηση Υποβαθμισμένων Αστικών Περιοχών*». Βασική παράμετρος της στρατηγικής για την αναζωογόνηση των αστικών περιοχών είναι η κινητοποίηση ιδιωτικών πόρων από την επιλέξιμη περιοχή, ώστε να επιτευχθεί μακροχρόνια βιώσιμη ανάπτυξη. Οι περισσότεροι πόροι της εν λόγω προτεραιότητας επικεντρώνονται στην ανάπτυξη του δομημένου περιβάλλοντος, η αναβάθμιση του οποίου θα προσελκύσει νέες επιχειρήσεις στην περιοχή. Το αναβαθμισμένο δομημένο περιβάλλον και η κεντρική τοποθεσία, θα δώσει τη δυνατότητα στην περιοχή να αναπτυχθεί ως ενεργό επιχειρηματικό κέντρο για τον τριτογενή τομέα και κυρίως για τις υπηρεσίες που σχετίζονται με τον πολιτισμό, τη ψυχαγωγία, την ειδική εκπαίδευση και τον τουρισμό. Η ανάπλαση του αστικού περιβάλλοντος επικεντρώνεται σε συγκεκριμένα έργα σημαντικού μεγέθους, ώστε να δημιουργηθεί η απαιτούμενη δυναμική, η οποία θα ενεργήσει ως καταλύτης για τις περαιτέρω ενέργειες ανάπλασης της αστικής περιοχής. Η συγκέντρωση των πόρων του προγράμματος σε λίγες περιοχές μπορεί να συμβάλει σημαντικά στο να γίνουν ορατά τα αποτελέσματα των παρεμβάσεων.

Ο κύριος στόχος αυτού του άξονα προτεραιότητας είναι η προώθηση της κοινωνικής και οικονομικής ανασυγκρότησης της αστικής περιοχής. Οι ειδικοί στόχοι είναι:

1. Η βελτίωση του αστικού δομημένου περιβάλλοντος και της πολιτιστικής υποδομής.
2. Η παροχή υπηρεσιών κοινής ωφέλειας.
3. Η προώθηση της επιχειρηματικότητας και καινοτομίας.

Ο Άξονας υλοποιείται μέσω του *Μέτρου 2.1: Ολοκληρωμένα Σχέδια Αστικής Αναζωογόνησης* που επιδιώκει να δημιουργήσει πιο ανταγωνιστικές περιοχές μέσα στην αστική περιοχή για εγκατάσταση νέων επιχειρήσεων και να προσελκύσει επισκέπτες, εργαζόμενους και κατοίκους κατά μήκος της γραμμής κατάπαυσης του πυρός.

Το σύνολο της δημόσιας δαπάνης για υλοποίηση του Άξονα 2 και του Μέτρου 2.1 φτάνει στα £16.820.414, το 50% από τα οποία προέρχεται από το *Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης* (ΕΤΠΑ) και τα υπόλοιπα από εθνική χρηματοδότηση (Planning Bureau, 2003).

βελτίωση και αποτελεσματικότερη εφαρμογή του. Ιδιαίτερο στοιχείο αποτελεί η πρόταση παραχώρησης πρόσθετου χρηματικού ποσού σε ότι αφορά τη συνέχιση του σχεδίου χορηγίας για ενίσχυση της επιχειρηματικής δραστηριότητας, καθώς και η ένταξη μικρών οικιστικών περιοχών που είχαν αρχικά εξαιρεθεί, στο όριο του Προγράμματος (www.cyprus.gov.cy).

5.4 Το «Νέο Όραμα για το Κέντρο της Λευκωσίας»

Το «Νέο Όραμα για το Κέντρο της Λευκωσίας» αποτελεί μία πρωτοβουλία η οποία υλοποιήθηκε στα πλαίσια του δικοινοτικού «Ενιαίου Ρυθμιστικού Σχεδίου Λευκωσίας», ενσωματώνοντας τους τελικούς στόχους για αναβίωση και αναζωογόνηση της πόλης της Λευκωσίας. Η περιοχή η οποία καλύφθηκε από το «Νέο Όραμα για το Κέντρο της Λευκωσίας», περιλαμβάνει την Κεντρική Περιοχή του Δήμου Λευκωσίας, δηλαδή την Περιτειχισμένη πόλη και την Εμπορική περιοχή γύρω από τα Τείχη, η οποία όπως προαναφέρθηκε βρίσκεται στο επίκεντρο των αναπτυξιακών προβλημάτων και έχει υποστεί εντονότερα τις αρνητικές συνέπειες από τη διαίρεση του δήμου. Ο αντικειμενικός σκοπός που προέκυψε από την πρωτοβουλία ήταν διπολικός: να αξιολογηθούν τα επιτεύγματα και τα προβλήματα των πολιτικών που εφαρμόστηκαν τα τελευταία είκοσι χρόνια στην περιοχή και βασικότερα, να αναπτυχθεί ένα κοινό όραμα για τη μελλοντική αναγέννηση της ιστορικής αυτής περιοχής, προωθώντας – βραχυπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα– το σχεδιασμό και την εφαρμογή δράσεων.

Η κατάρτιση του Προγράμματος και η ανάγκη εύρεση μίας αναπτυξιακής στρατηγικής για την Κεντρική Περιοχή του Δήμου Λευκωσίας, στηρίχτηκε στην παρατήρηση ότι, παρά την πρόοδο που παρατηρήθηκε τα τελευταία χρόνια από την εφαρμογή δράσεων αναζωογόνησης και μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης και από την υλοποίηση επενδυτικών κινήτρων, εντούτοις βασικοί δείκτες, όπως ο πληθυσμός και η απασχόληση εμφανίζουν σημαντική πτώση. Επιπλέον, ο αριθμός των κενών οικιστικών μονάδων έχει αυξηθεί, όπως και ο αριθμός των κτιρίων τα οποία χαρακτηρίζονται από φτωχές δομικές συνθήκες. Πιο σημαντικά, ο αριθμός των διατηρητέων κτιρίων που

αποκαταστάθηκαν στα πλαίσια των επενδυτικών κινήτρων υπήρξε ιδιαίτερα περιορισμένος σε σχέση με τον συνολικό τους αριθμό.

Τα θέματα αυτά, καταδεικνύουν μία φτωχή προοπτική και εμπεριέχουν κινδύνους για το μέλλον της περιοχής. Οι κύριοι κίνδυνοι αφορούν σε:

- Υποβάθμιση των τοπόσημων και των κτιρίων ιστορικής και πολιτιστικής αξίας που συμβολίζουν την κοινή κληρονομιά του πληθυσμού της Λευκωσίας, καθώς και απώλεια των ευκαιριών για ενθάρρυνση χρησιμοποίησης των πολιτιστικών πόρων για μελλοντική αναζωογόνηση των περιμετρικών περιοχών τους.
- Περαιτέρω επέκταση των αρνητικών επιπτώσεων των περιοχών της Περιτειχισμένης πόλης που γειτνιάζουν με την Πράσινη Γραμμή και αυξημένες δυσκολίες στην αποκατάσταση και επαναχρησιμοποίησή τους.
- Ρήξη της χωρικής κεντρικότητας και του οικονομικού ανταγωνισμού του πυρήνα της Λευκωσίας, που οδηγούν στην υποχρησιμοποίηση των υπάρχουσων υποδομών και υπηρεσιών και στην απώλεια της έμφυτης δυνατότητας στην γεωγραφική πρόσβαση.
- Απώλεια των ευκαιριών για κοινωνική αναβίωση και επαναχρησιμοποίηση των κατοικιών, στοιχεία σημαντικά στην ενθάρρυνση μικτών περιοχών κατοικίας σε ό,τι αφορά τα κοινωνικά σύνολα και στην προώθηση κοινωνικής ποικιλομορφίας και ενός ζωντανού περιβάλλοντος καθόλη τη διάρκεια της ημέρας και της νύκτας.

Το Πρόγραμμα εστιάζει στην αξιολόγηση των ευκαιριών που υπάρχουν για αποφυγή των προβλημάτων αυτών και στον προσδιορισμό εναρκτήριων αλλαγών για αναστροφή των υπάρχουσων τάσεων που χαρακτηρίζουν τον πυρήνα της Λευκωσίας. Ένας από τους στόχους – κλειδιά είναι η ανάπτυξη μίας προσέγγισης η οποία θα μπορέσει να θέσει σε κίνηση τη διαδικασία αλλαγών. Ο σημαντικότερος παράγοντας ο οποίος μπορεί να συμβάλει στην επίτευξη θετικών αλλαγών στην Κεντρική Περιοχή του δήμου είναι η επίλυση του πολιτικού προβλήματος. Παρόλα αυτά, σε σχεδιαστικό επίπεδο οι τοπικές αρχές του Δήμου Λευκωσίας εντοπίζουν δύο βασικές δυνάμεις οι οποίες μπορούν να παίξουν βασικό ρόλο στην προώθηση αλλαγών:

1. Τις πρωτοβουλίες του ιδιωτικού τομέα, καθιστώντας τους πόρους που προέρχονται από τον ιδιωτικό τομέα ως την κινητήρια δύναμη για αναζωογόνηση της περιοχής.
2. Την πολιτική του δημόσιου τομέα, θεωρώντας ότι εάν οι πολιτικές του δημοσίου εμπλουτιστούν στην κοινωνικό- οικονομική τους διάσταση και προσανατολιστούν δυναμικά, μπορούν να παίξουν ένα ζωτικό ρόλο στην συνεχή καθοδήγηση του ενδιαφέροντος και της δραστηριοποίησης του ιδιωτικού τομέα για αναβίωση της περιοχής.

Ο συνδυασμός των δύο αυτών αναπτυξιακών δυνάμεων απαιτούν την καθιέρωση ενός κατάλληλου πλαισίου για τη «Συνεργασία Δημόσιου – Ιδιωτικού Τομέα», στην οποία ο δημόσιος τομέας θα δημιουργήσει την αναγκαία κοινωνική και περιβαλλοντική υποδομή με τα κατάλληλα μέτρα και δαπάνες, προκαλώντας το ενδιαφέρον του ιδιωτικού τομέα για την ανάληψη καινούριων οικονομικών ευκαιριών σχετικών με το μοναδικό πολιτιστικό περιβάλλον της περιοχής.

Η επιλογή της κατάλληλης αναπτυξιακής στρατηγικής αποτέλεσε την κύρια προσπάθεια των μελετών που έγιναν στα πλαίσια του προγράμματος «Νέο Όραμα για το Κέντρο της Λευκωσίας». Οι αρμόδιες τοπικές αρχές εργάστηκαν στη βάση των εναλλακτικών στρατηγικών, έχοντας ως απώτερο σκοπό την επιλογή της καταλληλότερης. Το πρώτο σενάριο, αφορά στο *Μηδενικό Σενάριο* όπου αναπτύσσεται η πιθανότητα της μη ανάληψης πρωτοβουλιών για οποιαδήποτε δράση αλλαγής, ακολουθώντας τις υπάρχουσες τάσεις που υπάρχουν στην περιοχή και την φέρνουν πλησιέστερα στην πιθανότητα περαιτέρω ρήξης της κεντρικότητάς της και αύξησης της χωρικής και κοινωνικό- οικονομικής περιθωριοποίησης της Περιτειχισμένης πόλης. Οι κίνδυνοι που εντοπίστηκε ότι μπορεί να προκύψουν από την επιλογή του Μηδενικού Σεναρίου είναι οι εξής:

- Η Κεντρική Περιοχή θα εγκαταλειφθεί, καθώς ο πληθυσμός και η απασχόληση θα μετακινηθούν από την περιοχή του πυρήνα σε άλλες παρακείμενες ή απομακρυσμένες περιοχές.
- Οι οικιστικές και εμπορικές μονάδες που βρίσκονται εντός της Περιτειχισμένης πόλης, θα μετατραπούν σε εργαστήρια και αποθήκες αυξάνοντας, έτσι τα

Βιολάρη Χριστιάνα

κυκλοφοριακά προβλήματα και προσελκόντας χαμηλά εισοδηματικά στρώματα, ενώ οι χαμηλές σε αξία χρήσεις θα καταστούν ανίκανες να διατηρήσουν την ποιότητά τους ή θα παραμείνουν κενές.

- Η κεντρικότητα της ιστορικής περιοχής θα υποστεί ρήξη, αυξάνοντας με την πάροδο του χρόνου τις δυσκολίες για αναβίωσή της.
- Επιδείνωση της κατάστασης των υπαρχουσών υποδομών, με αυξημένο κόστος συντήρησης και απώλεια των κοινών –μεταξύ του πληθυσμού των δύο κοινοτήτων– κληρονομικών συμβόλων.

Το «Όραμα για Αλλαγή» πλαισιώσε τα τέσσερα σενάρια που αναπτύσσονται στη συνέχεια και τα οποία αν και αναλύθηκαν επιμέρους από τις τοπικές αρχές του δήμου, εντούτοις μοιράζονται κοινά χαρακτηριστικά στοιχεία. Τα σενάρια έχουν ως εξής:

Α. Σενάριο 1 – «Κοινωνική Αναζωογόνηση, Εστίαση στους Ανθρώπινους Πόρους και την Κατοικία»: Κύρια στόχος η ενδυνάμωση της κοινωνικής δομής της Περιτειχισμένης πόλης και η αύξηση του πληθυσμού της Εμπορικής περιοχής, με τον οικονομικό τομέα να αποτελεί τον δευτερεύοντα κινητήριο μοχλό για την αναβίωση της περιοχής.

Πλεονεκτήματα	Μειονεκτήματα
Αναγέννηση των ανθρώπινων πόρων.	Μειωμένο ενδιαφέρον και ζήτηση για εγκατάσταση οικογενειών, σε σχέση με τις διαθέσιμες οικιστικές μονάδες.
Επαναχρησιμοποίηση των διαθέσιμων οικιστικών μονάδων και των υπάρχουσων μονάδων.	Υψηλό κόστος για αποκατάσταση των κατοικιών.
	Σύγκρουση των οικιστικών χρήσεων με τα εργαστήρια και την κυκλοφοριακή κίνηση.
Ευκαιρίες	Απειλές
Διαθέσιμες οικιστικές μονάδες.	Παρατεταμένη εφαρμογή δημόσιων προγραμμάτων και έργων για να γίνουν ελκυστικές οι περιοχές κατοικίας.
Μοναδικό παραδοσιακό οικιστικό περιβάλλον.	Αβέβαιη ανταπόκριση των ιδιοκτητών για

*Χωρικές, Δημογραφικές και Οικονομικές Διαστάσεις
της Διαιρεμένης Λευκωσίας: Πολεοδομικές Παρεμβάσεις
για την Ενιαία και Συμμετρική Χωρική Ανάπτυξη*

Βιολάρη Χριστιάνα

που δεν συναντάται σε άλλες τοποθεσίες.	επένδυση στις κατοικίες τους.
Στενότερη δικοινοτική κοινωνική επαφή.	Αβέβαιη ανταπόκριση νεαρών οικογενειών για επιλογή μόνιμης εγκατάστασης στην παλιά πόλη.
	Περιορισμένη διαθεσιμότητα βιώσιμων επενδύσεων από τον δημόσιο τομέα.
	Ύπαρξη της Πράσινης Γραμμής

Β. Σενάριο 2 – «Επιχειρηματική Αναζωογόνηση, Εστίαση στην Εμπορική και Γραφειακή Ανάπτυξη»: Κύριος στόχος η ενδυνάμωση της οικονομίας σε όλα τα τμήματα της Κεντρικής Περιοχής, με τον πληθυσμό και τις κατοικίες να αποτελούν δευτερεύοντα στόχο για την αναβίωση της περιοχής.

Πλεονεκτήματα	Μειονεκτήματα
Συμπαγής και προσβάσιμη περιοχή με τα πόδια.	Κυκλοφοριακά προβλήματα και έλλειψη χώρων στάθμευσης.
Ήδη υπάρχουσα εμπορική και γραφειακή ανάπτυξη.	Ισχυρή επιχειρηματική ανάπτυξη στα προάστια και έντονα ενεργοί άξονες δραστηριότητας.
	Έλλειψη συνεργασιών μεταξύ δημόσιου και ιδιωτικού τομέα, καθώς και επενδυτικών σχημάτων.
Ευκαιρίες	Απειλές
Δυνατότητα για κίνηση πεζών και πρόσβασης δημόσιων μεταφορών.	Αργή εφαρμογή των δημόσιων προγραμμάτων και έργων για βελτίωση της προσβασιμότητας και κινητικότητας.
Βιώσιμες επενδύσεις του ιδιωτικού τομέα.	Αβέβαιη ανταπόκριση του ιδιωτικού τομέα.
Μεγάλες κενές επιφάνειες επιχειρηματικού χώρου.	Ύπαρξη της Πράσινης Γραμμής.
Βελτιώσεις στην ποιότητα του αστικού περιβάλλοντος και του ιστορικού χαρακτήρα.	

Γ. Σενάριο 3 – «Πολιτισμός και Πολιτιστική Αναζωογόνηση, Εστίαση στα Πολιτιστικά Προτερήματα για τον Τουρισμό και την Εκπαίδευση»: Κύρια επικέντρωση στην ενδυνάμωση των πολιτιστικών χρήσεων και τη βελτίωση της ποιότητας του περιβάλλοντος σε όλη την περιοχή, με την εμπορική και οικιστική ανάπτυξη να αποτελούν δευτερεύοντα στόχο για την αναβίωση της περιοχής.

Πλεονεκτήματα	Μειονεκτήματα
Παρουσία αστικών τοπόσημων πολιτιστικού περιεχομένου.	Φτωχές περιβαλλοντικές συνθήκες.
Συμπαγής περιοχή, εύκολα περιηγήσιμη.	Κυκλοφοριακά προβλήματα και έλλειψη χώρων στάθμευσης.
	Η υπάρχουσα κοινωνική δομή της Περιτειχισμένης πόλης.
	Έλλειψη γνώσεων περί πολιτιστικής ανάπτυξης.
	Έλλειψη ικανοποιητικών επενδύσεων.
Ευκαιρίες	Απειλές
Μοναδική περιβαλλοντική ποιότητα (εάν βελτιωθεί).	Αργές διαδικασίες στη λήψη αποφάσεων από μέρος του δημόσιου τομέα.
Δημιουργία κατάλληλων μηχανισμών για αποκατάσταση μέσω του τουρισμού και της εκπαίδευσης.	Επιδράσεις στις οικιστικές περιοχές.
Εύκολη κινητικότητα πεζών.	Ύπαρξη της Πράσινης Γραμμής.

Δ. Σενάριο 4 – «Ολοκληρωμένη Αναζωογόνηση, Εστίαση στην Πολλαπλή Δραστηριοποίηση/ Δράση»: Κύρια επικέντρωση στην ολοκληρωμένη ανάπτυξη.

Πλεονεκτήματα	Μειονεκτήματα
Συνέργεια μεταξύ χρήσεων.	Έλλειψη πρωτεύουσας δραστηριότητας, η οποία θα κινητοποιήσει τις λοιπές δράσεις.
Ολοκλήρωση των χρήσεων σε μία συμπαγή περιοχή.	Η πολλαπλή ανάπτυξη δυσχεραίνει τη θέση του

	δημόσιου τομέα ως προς την ανάληψη περισσότερων ευθυνών και δραστηριοτήτων και περαιτέρω εφαρμογή τους.
Βελτιωμένο δίκτυο υπηρεσιών.	Αποδυνάμωση του ρόλου του ιδιωτικού τομέα.
“Επαναδόμηση” του παρελθόντος.	
Ευκαιρίες	Απειλές
Πρόωθηση και υλοποίηση των αναπτυξιακών διεργασιών επάνω στο υπάρχον δίκτυο κοινωνικής, οικονομικής και περιβαλλοντικής δομής.	Δυσκολίες στην εφαρμογή και γραφειοκρατία.
Ευρεία διάδοση του σχεδιασμού και εφαρμογή προτεραιοτήτων για βελτίωση όλων των τομέων.	Αυξημένες πιθανότητες για συγκρούσεις των χρήσεων γης.

Η ανάλυση των εναλλακτικών σεναρίων για αναζωογόνηση του ιστορικού πυρήνα της Λευκωσίας, αναγνώρισε και ταυτοποίησε ως περισσότερο υποσχόμενη τη στρατηγική όπου η αστική αναζωογόνηση βασίζεται στο πολιτιστικό στοιχείο και υιοθετούνται ο πολιτιστικός τουρισμός και η εκπαίδευση ως οι κύριες δυνάμεις μέσω των οποίων θα κινητοποιηθούν μελλοντικά η οικιστική και εμπορική δραστηριότητα. Η επιλεγόμενη Στρατηγική βασίζεται στο κεφαλαιώδες σημασίας όραμα για μία επανενωμένη Λευκωσία. Επιπλέον, επικέντρωση της στρατηγικής αποτελεί η εφαρμογή τέτοιων δράσεων από τις οποίες αναμένεται η πραγματοποίηση αλλαγών, παρουσίαση κινητικότητας και έναρξης διεργασιών ανάπτυξης εντός και κατά μήκος της Πράσινης Γραμμής. Υπό αυτή την έννοια προτεραιότητα και στόχο της στρατηγικής αποτελεί η πρόωθηση και υλοποίηση κοινών δράσεων στην περιοχή του ιστορικού πυρήνα (ιδιαίτερα στο Περιτειχισμένο τμήμα και τη Νεκρή Ζώνη), μέσω των οποίων θα προσεγγίζεται η σημασία για επαναδημιουργία μίας ενιαίας πόλης στη βάση της δικαιοδικής συνεργασίας.

Οι δράσεις που οι τοπικές αρχές του δήμου προτείνουν και οι οποίες αποτελούν τον πυρήνα της προτεινόμενης στρατηγικής και θα θέσουν σε κίνηση τις αναπτυξιακές διαδικασίες παρουσιάζονται συνοπτικά στον Πίνακα 25 και τον Χάρτη 23. Επιπλέον, όπως φαίνεται στον πίνακα τα έργα αυτά αντιστοιχούν σε ένα βασικό χαρακτηριστικό

γνώρισμα της στρατηγικής, το οποίο με τη σειρά του και σε συνδυασμό με την προτεινόμενη δράση έχει συγκεκριμένο σκοπό.

Επεξηγηματικά, φαίνεται ότι τα έργα και οι δράσεις έχοντας διαφορετική χωρική αναφορά, διαχωρίζονται σε τρεις ενότητες. Η πρώτη χωρική ενότητα αφορά στο τμήμα της Περιτειχισμένης πόλης και της Νεκρής Ζώνης και περιλαμβάνει πέντε έργα. Συνολικά τα έργα αυτά καλούνται να χρησιμοποιηθούν και να δράσουν ως εργαλεία «αστικής σύνδεσης και συνένωσης». Ο ιδιαίτερος αυτός χαρακτήρας των έργων, τους αποδίδεται υπό την έννοια ότι μπορούν να δράσουν ως μέσα ενοποίησης διάφορων επιμέρους διπολικών στοιχείων της πόλης στα οποία τελικώς αποσκοπείται η κοινή και μονοδιάστατη απόδοσή τους. Οι πέντε επόμενες δράσεις αναφέρονται ειδικά στα Ενετικά Τείχη της Λευκωσίας, για τα οποία οι αναπτυξιακές προτάσεις εστιάζουν στην αποκατάσταση όλων των τμημάτων και περιοχών που τα συγκροτούν και τα περιβάλλουν αντιστοίχως. Η περιοχή που αναπτύσσεται εκτός των Τειχών και περιμετρικά αναφέρεται σε έξι έργα τα οποία εστιάζουν και προωθούν την αναγέννηση των εμπορικών χρήσεων και των λοιπών δραστηριοτήτων που αναπτύσσονται στην περιοχή του κέντρου της Λευκωσίας (Nicosia Municipality, 2004).

Πίνακας 25: Οι Αναπτυξιακές Προτάσεις/Έργα και Δράσεις του Προγράμματος «Νέο Όραμα για το Κέντρο της Λευκωσίας».

	Έργα/ Δράσεις	Κύριο Χαρακτηριστικό Γνώρισμα της Προτεινόμενης Στρατηγικής και Σκοπός
A.	Νεκρή Ζώνη και Περιτειχισμένη Πόλη	Έργα εντός και κατά μήκος της Νεκρής Ζώνης, τα οποία θα δράσουν ως στοιχεία «αστικής συνένωσης».
A.1	Ακαδημαϊκή Ανάπτυξη και Έρευνα εντός της Νεκρής Ζώνης.	Επικέντρωση στις αναπτυξιακές ευκαιρίες για εκπαιδευτικές χρήσεις, αλλά και έρευνας στην καρδιά της Λευκωσίας.
A.2	Σύνδεση των δύο Δημοτικών Αγορών.	Προώθηση ευκαιριών σύνδεσης των επιμέρους αγορών κατευθείαν στο κέντρο της πόλης.
A.3	Ανατολική Περιοχή Κατοικίας	Ανάπτυξη ευκαιριών για κάλυψη των οικιστικών

*Χωρικές, Δημογραφικές και Οικονομικές Διαστάσεις
της Διαιρεμένης Λευκωσίας: Πολεοδομικές Παρεμβάσεις
για την Ενιαία και Συμμετρική Χωρική Ανάπτυξη*

Βιολάρη Χριστιάνα

		αναγκών στο ανατολικό τμήμα της κεντρικής πόλης.
A.4	Δυτική Περιοχή Κατοικίας	Ανάπτυξη ευκαιριών για κάλυψη των οικιστικών αναγκών στο δυτικό τμήμα της κεντρικής πόλης.
A.5	Ενδυνάμωση των Εμπορικών Αξόνων – Διαδρόμων (Λεωφόρος Κυρηνείας, Οδοί Λήδρας και Ονασαγόρου)	Κύρια στόχος η σύνδεση του εμπορικού άξονα στο ελεύθερο τμήμα της πόλης με τον αντίστοιχο στο κατεχόμενο (Λεωφόρος Κυρηνείας και Οδοί Λήδρας – Ονασαγόρου αντιστοίχως).
B.	Τα Τείχη της Λευκωσίας	Έργα τα οποία θα υπογραμμίσουν και θα τονώσουν την συμβολική ενότητα και την πολιτιστική αξία των Τειχών της πόλης, ως μία ενιαία πηγή για το μέλλον.
B.1	Ενετικά Τείχη	Αποκατάσταση και συντήρηση των Τειχών που διασώζονται μέχρι σήμερα.
B.2	Προμαχώνες	Αποκατάσταση και χρησιμοποίηση των διασωσμένων Προμαχόνων.
B.3	Πύλες	Επανασχεδιασμός και χρησιμοποίηση των περιοχών των Πυλών της πόλης.
B.4	Τάφος	Αναβάθμιση και χρησιμοποίηση της περιοχής της Τάφρου.
B.5	Γέφυρες	Επανασχεδιασμός των Γεφυρών εντός και εκτός της Περιτειχισμένης πόλης.
Γ.	Περιοχή εκτός των Τειχών	Αναβάθμιση της αναπτυξιακής βάσης του εμπορικού πυρήνα της Λευκωσίας, ώστε να επανακτήσει την κεντρικότητά του και να καταστεί ένα βιώσιμο τμήμα της κεντρικής περιοχής.
Γ.1	Κεντρική Επιχειρηματική Περιοχή (Κατεχόμενο τμήμα)	Ανάδειξη των αναπτυξιακών ευκαιριών για τη σταθεροποίηση και διαχείριση της περιοχής του Εμπορικού και Επιχειρηματικού Κέντρου στο κατεχόμενο τμήμα της πόλης.
Γ.2	Κεντρική Επιχειρηματική Περιοχή	Ανάδειξη των ευκαιριών αναβάθμισης και διαχείρισης

*Χωρικές, Δημογραφικές και Οικονομικές Διαστάσεις
της Διαιρεμένης Λευκωσίας: Πολεοδομικές Παρεμβάσεις
για την Ενιαία και Συμμετρική Χωρική Ανάπτυξη*

Βιολάρη Χριστιάνα

	(Ελεύθερο τμήμα)	στο κέντρο του εμπορικού πυρήνα του ελεύθερου τμήματος της Λευκωσίας.
Γ.3	Πεδιαίος Ποταμός και Περιοχές Πρασίνου	Ανάπτυξη ενός συνεχούς και πράσινου παραποτάμιου δημόσιου χώρου.
Γ.4	Γραμμικό Πάρκο	Προώθηση ενός συνεχούς, δημόσιου και πράσινου υπαίθριου χώρου κατά μήκος της παλιάς και ιστορικής δυτικο- ανατολικής σιδηροδρομικής γραμμής.
Γ.5	Λεωφόρος Μεχμέτ Ακίφ	Δημιουργία ευκαιριών για τη λειτουργική αναβάθμιση μίας βασικής «σπονδυλικής στήλης» στο βόρειο τμήμα.
Γ.6	Διοικητικό Κέντρο	Δημιουργία μίας κοινής περιοχής ανάπτυξης του Διοικητικού Κέντρου.

Πηγή: Nicosia Municipality (2004), Ιδία Επεξεργασία

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ/ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

6.1 Εισαγωγή

Η συνεχιζόμενη διαίρεση της Λευκωσίας και οι πολλαπλές αρνητικές επιπτώσεις που προκαλούνται μέχρι και σήμερα, έχουν αδιαμφισβήτητα χωρικό επίκεντρο και εντείνονται στον ιστορικό πυρήνα της πόλης, δηλαδή στην Κεντρική Περιοχή που περιλαμβάνει το Περιτειχισμένο τμήμα και την περιμετρικά ανεπτυγμένη εμπορική περιοχή. Η ανάγκη αναζωογόνησης της Κεντρικής Περιοχής είναι προφανής και ουσιώδης, καθώς μόνο τότε η Λευκωσία θα καταστεί μία βιώσιμη πόλη στο σύνολό της και θα επανακτήσει την πραγματική της αίγλη. Παρά την παγίωση του πολιτικού προβλήματος το οποίο αποθαρρύνει την ομαλή και υγιή ανάπτυξη, εντούτοις η ανάγκη για διατύπωση ενός συνολικού οράματος και ενοποιημένης Στρατηγικής για καθοδήγηση αποφάσεων σχεδιασμού και εφαρμογής έργων τόσο στο ελεύθερο τμήμα όσο και στο κατεχόμενο παραμένει. Κύριος στόχος από τη Στρατηγική πρέπει να είναι η ενδυνάμωση της κοινωνικο- οικονομικής δομής και των θεσμικών πτυχών της περιοχής και μέσα από την οποία θα εντατικοποιηθεί η συνεργασία μεταξύ των δύο πλευρών.

Η διερεύνηση και η ανάδειξη των κινδύνων από τη συνεχιζόμενη διαίρεση της Λευκωσίας και την παρουσία της Νεκρής Ζώνης είναι πια εμφανείς. Ταυτόχρονα, η παγίωση και πιθανή επιδείνωση των προβλημάτων που υπάρχουν στην περιοχή τονίζουν ακόμα περισσότερο την ανάγκη για διατύπωση και εφαρμογή ενός ολοκληρωμένου πολεοδομικού σχεδιασμού και προγράμματος στο ευαίσθητο αυτό τμήμα της Λευκωσίας. Η αποδυνάμωση της κοινωνικής και οικονομικής δομής της πόλης –κυρίως στο ελεύθερο τμήμα– οι αυξήσεις των κενών κτιριακών μονάδων και η μη ορθολογική αξιοποίηση του πλούσιου πολιτιστικού στοιχείου της περιοχής, αποτελούν τις κύριες αδυναμίες, οι οποίες συνοψίζουν την γενική εικόνα της περιοχής και αποτελούν σοβαρούς λόγους για αναστροφή των σημερινών τάσεων.

Πρόσθετα και πιο ειδικά συμπεράσματα για τα όσα συντελούνται στην Κεντρική Περιοχή αιτιολογούν και ολοκληρώνουν την ανάγκη για ανάπτυξη μίας Στρατηγικής. Οι πολύ χρήσιμες παρατηρήσεις – αδυναμίες έχουν ως ακολούθως:

1. Το ποσοστό των διατηρητέων οικοδομών που έχει συντηρηθεί είναι πολύ μικρό (περίπου το 11,8% και στις δύο κοινότητες).
2. Εξαιτίας της πρόσφατης λειτουργίας τους τα προγράμματα στήριξης αν και έχουν προσφέρει βοήθεια σε αρκετές οικογένειες και σε αριθμό καταστηματαρχών, εντούτοις δεν συνέβαλαν αποφασιστικά στην αναχαίτιση της οικονομικής και κοινωνικής υποβάθμισης, κυρίως στην Περιτειχισμένη πόλη.
3. Ο ιδιωτικός τομέας (εκτός σε μεμονωμένες περιπτώσεις) δεν έχει επιδείξει ενδιαφέρον για πραγματοποίηση επενδύσεων στην Περιτειχισμένη πόλη. Γεγονός αποτελεί ότι, οι επενδυτικές δραστηριότητες του ιδιωτικού τομέα προσανατολίζονται και υλοποιούνται στην περιφέρεια της Λευκωσίας.
4. Το υπάρχον Πολεοδομικό Σύστημα εμφανίζει αδυναμίες. Είναι κανονιστικό και αποτελεσματικό στη δημιουργία ανάπτυξης, εμφανίζει όμως σημαντικές ελλείψεις σε οικονομικά και θεσμικά εργαλεία μέσω των οποίων μπορούν να προκύψουν αποτελεσματικές επεμβάσεις στη βάση συνεργασιών δημόσιου και ιδιωτικού τομέα.
5. Στο κοινωνικό σύνολο υπάρχει εμφανής έλλειψη εκτίμησης των ιστορικών περιοχών και μνημείων της πόλης, τόσο ως δείγματα της παράδοσης, όσο και ως πόροι προσέλκυσης τουρισμού ειδικού ενδιαφέροντος και συναφών επενδύσεων.
6. Εντοπίζονται σοβαρά κενά στον τομέα ενεργοποίησης και ανακύκλωσης χρηματοοικονομικών πόρων (βιώσιμη χρηματοδότηση), καθώς απουσιάζουν οι αναγκαίοι μηχανισμοί, όπως: επιβολή τέλους βελτίωσης, αναπληρούμενο ταμείο υλοποίησης έργων.
7. Παρατηρείται έντονος κατακερματισμός αρμοδιοτήτων, αφού απουσιάζει ενιαίος φορέας αποφάσεων και εφαρμογής έργων για ολόκληρη την Κεντρική Περιοχή Λευκωσίας. Σε καθεμιά από τις δύο κοινότητες υπάρχει επικάλυψη εξουσιών γεγονός που δυσχεραίνει το συντονισμό και δημιουργεί πρόσθετες ανάγκες για δημιουργία ενιαίου φορέα διαχείρισης –τουλάχιστον στο εντός των Τειχών τμήμα– ακόμα και πριν από την επίλυση του πολιτικού προβλήματος.

Συνοψίζοντας από τα παραπάνω γίνεται απόλυτα σαφές ότι υπάρχει ανάγκη για αλλαγή στο περιεχόμενο και το επίπεδο σχεδιασμού. Ο πολεοδομικός προγραμματισμός θα πρέπει να διαμορφωθεί με τέτοιο τρόπο ώστε να καλύψει ολόκληρη την Κεντρική

Περιοχή της Λευκωσίας, να παραθέσει τις γενικές κατευθύνσεις στρατηγικής και να εμπλουτιστεί στον τομέα των κοινωνικών, οικονομικών και θεσμικών μέτρων και μηχανισμών. Πρόσθετα, ένεκα των προσπαθειών που γίνονται και από τις δύο κοινότητες για συντήρηση οικοδομών και υποδομών η προτεινόμενη Στρατηγική πρέπει να στηρίζει τις προσπάθειες αυτές και να τις ενισχύσει ώστε να δημιουργηθεί ζήτηση για κερδοφόρες χρήσεις των οικοδομών.

Ειδικότερα, κρίνεται ότι η Στρατηγική η οποία θα επιλεγεί ανεξάρτητα από τον ειδικό χαρακτήρα τον οποίο θα αναπτύξει, οφείλει να επικεντρωθεί στο ρόλο του Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα και στην τόνωση της μεταξύ τους συνεργασίας. Συνολικά, διαπιστώθηκε ότι ο βασικότερος παράγοντας ο οποίος θα δώσει ώθηση στην επίλυση των προβλημάτων της Λευκωσίας είναι πρώτιστα η επίλυση του πολιτικού προβλήματος. Εντούτοις, στην περίπτωση όπου η εύρεση λύσης σε πολιτικό επίπεδο καθυστερήσει επιπλέον, τουλάχιστον σε σχεδιαστικό επίπεδο οι πρωτοβουλίες του ιδιωτικού τομέα και η πολιτική που θα προωθήσει και θα ακολουθήσει ο δημόσιος τομέας, θα ενισχύσουν και θα στηρίξουν ουσιαστικά την υλοποίηση της προτεινόμενης στρατηγικής και θα επιφέρουν σταδιακά την προσδοκώμενη αλλαγή.

Πρώτιστα, οι πηγές που προέρχονται από τον ιδιωτικό τομέα αποτελούν κινητήρια δύναμη, οι οποίες όμως μέχρι σήμερα ακολουθώντας τις αναπτυξιακές τάσεις της αγοράς προσανατολίζονται στα προάστια. Η δύναμη την οποία ασκούν σήμερα οι ιδιωτικές πρωτοβουλίες στην Κεντρική Περιοχή της Λευκωσίας είναι σχετικά περιορισμένη, γεγονός που δημιουργεί επείγουσα ανάγκη για επαναπροσανατολισμό των επενδύσεων και της καταναλωτικής ζήτησης πίσω στον πυρήνα της Λευκωσίας.

Από την άλλη η πολιτική που ακολουθεί ο δημόσιος τομέας τα τελευταία είκοσι χρόνια φαίνεται ανεπαρκής ώστε να υποκινήσει την ανάπτυξη στον ιστορικό πυρήνα, καθώς οι ανταποκρίσεις του περιορίστηκαν σε σχεδιαστικές προσεγγίσεις στις οποίες απουσίαζαν οι κοινωνικο-οικονομικές διαστάσεις, απαραίτητες στη δημιουργία δυναμικής πολιτικής και ενός πλαισίου που θα συνέβαλλε στο συνεχές ενδιαφέρον και δραστηριοποίηση του ιδιωτικού τομέα.

Όμως οι μέχρι σήμερα παρατηρήσεις έχουν καταδείξει ευρέως ότι οι αλλαγές απαιτούν ένα πλαίσιο συνεργασίας μεταξύ δημόσιου και ιδιωτικού τομέα, μέσα από την

οποία θα προκύψει η απαραίτητη περιβαλλοντική και κοινωνική υποδομή, ακολουθώντας κατάλληλες πολιτικές και επίδειξης δαπανών, ώστε να εκδηλωθεί ενδιαφέρον από τον ιδιωτικό τομέα και να χρησιμοποιηθούν κατεξακολούθηση τα έμφυτα πλεονεκτήματα (φυσικές, κοινωνικές και πολιτιστικές αξίες) της περιοχής.

6.2 Προτεινόμενη Στρατηγική Ανάπτυξης

6.2.1 Βασικοί Παράμετροι και Αρχές

Μελετώντας και αξιολογώντας τις εναλλακτικές προτάσεις Στρατηγικής που παρέθεσαν οι Τοπικές Αρχές του Δήμου Λευκωσίας, φαίνεται πως η τελική πρόταση για υιοθέτηση της στρατηγικής όπου η αστική αναζωογόνηση βασίζεται στο πολιτιστικό στοιχείο και λαμβάνονται ο πολιτιστικός τουρισμός και η εκπαίδευση ως οι κύριοι μοχλοί για μελλοντική κινητοποίηση της οικιστικής και εμπορικής δραστηριότητας είναι η βέλτιστη. Η δυναμική της επιλεγμένης στρατηγικής οφείλεται στο γεγονός ότι η δομή της και η προτεινόμενη υλοποίησή της στηρίζεται στα πλεονεκτήματα που χαρακτηρίζουν την περιοχή, η ανάδειξη των οποίων μπορεί να ωθήσει την τόνωση άλλων χαρακτηριστικών γνωρισμάτων –κοινωνικής και οικονομικής φύσεως– τα οποία στο παρόν στάδιο μειονεκτούν.

Λαμβάνοντας υπόψη ότι ο πολιτισμός αποτελεί μοναδικό χαρακτηριστικό για την πόλη της Λευκωσίας συνολικά και του οποίου επίκεντρο είναι η Κεντρική Περιοχή, κρίνεται ότι ο πολεοδομικός προγραμματισμός ο οποίος θα θέσει ως βασικό στόχο την ενδυνάμωση των πολιτιστικών χρήσεων και τη βελτίωση της ποιότητας του περιβάλλοντος σε όλη την περιοχή είναι η καλύτερη δυνατή λύση για αναχαίτιση των προβλημάτων που συντελούνται στον πυρήνα της πόλης. Παρόλο, που οι οικονομικοί και κοινωνικοί παράμετροι δεν τίθενται ως προτεραιότητα αναζωογόνησης, εντούτοις κρίνεται ότι μέσα από την τόνωση του πολιτιστικού στοιχείου και των συναφών δραστηριοτήτων (τουρισμός και εκπαίδευση) θα προκύψουν τέτοια ωφελήματα που σταδιακά θα αναστρέψουν τις αρνητικές τάσεις των κοινωνικο- οικονομικών δεικτών.

Η προτεινόμενη στρατηγική εστιάζει στην ανάδειξη τριών βασικών παραμέτρων:

1. Στο δυναμισμό που εμφανίζει ο πολιτιστικός χαρακτήρας της Περιτειχισμένης πόλης και της ικανότητάς του να καταστεί πρωτεύων μοχλός στις διαδικασίες αναζωογόνησης και κατά επέκταση να τις τροφοδοτήσει.
2. Στο πλεονέκτημα της ύπαρξης ενός ποιοτικού περιβάλλοντος και στη σημαντικότητα της κοινής ιστορικής κληρονομιάς της Περιτειχισμένης πόλης, στοιχεία μέσα από τα οποία είναι δυνατόν να προκύψουν επιχειρησιακά καθοδηγούμενοι αναπτυξιακοί πόροι.
3. Στην κεντρικότητα που χαρακτηρίζει τη γεωγραφική θέση της περιοχής, τόσο ως στοιχείο και παράγοντας ενοποίησης κατά μήκος της Νεκρής Ζώνης, όσο και στην ολότητα της πόλης της Λευκωσίας.

Επιπλέον, η συγκεκριμένη στρατηγική για αστική αναζωογόνηση βασισμένη στο πολιτιστικό στοιχείο εμπεριέχει κάποιες κύριες αρχές οι οποίες έχουν ως ακολούθως:

- Στηρίζεται και επικεντρώνεται στο μοναδικό χαρακτήρα της περιοχής. Η πολιτιστική κληρονομιά της Περιτειχισμένης πόλης είναι συγκριτικά το σημαντικότερο πλεονέκτημα του πυρήνα της Λευκωσίας το οποίο δεν μπορεί να αντικατασταθεί ή να αναπαραχθεί σε οποιαδήποτε άλλη περιοχή.
- Δίδει έμφαση στη σημαντικότητα της γεωγραφικά κεντρικής φύσεως της περιοχής. Η περιοχή της Περιτειχισμένης πόλης ως ο εσωτερικός πυρήνας της Λευκωσίας είναι ένα επιπλέον πλεονέκτημα το οποίο θα ενισχυθεί όταν ολόκληρη η πόλη επανακτήσει την κεντρικότητά της και τη χωρική της πρόσβαση. Αποτελώντας το κέντρο της Κεντρικής περιοχής συνολικά, θα μπορεί να παράξει επιπρόσθετο αναπτυξιακό όφελος στο άμεσα περιβαλλόμενο τμήμα της εμπορικής περιοχής.
- Υπογραμμίζει την κοινή συμβολική σημασία της περιοχής τόσο για τους Ε/Κ όσο και τους Τ/Κ. Η τοποθεσία και ο περιβαλλοντικός χαρακτήρας της Περιτειχισμένης πόλης συνδυάζεται με στοιχεία υψηλής συμβολικής αξίας, τα οποία μοιράζονται και οι δύο κοινότητες της Λευκωσίας. Αυτός ο δικοινοτικός προσδιορισμός τοποθεσιών, τοπόσημων και ιστορίας που αναπαράγονται και αναδύονται μέσα από την ίδια την αστική δομή, αποτελεί αναγκαίο στοιχείο για ένα κοινό όραμα, το οποίο γίνεται λιγότερο εμφανές εκτός του Περιτειχισμένου τμήματος.

- Τοποθετεί τα πολιτιστικά προτερήματα σε ένα πλαίσιο από το οποίο είναι δυνατόν να αναπαραχθούν στοιχεία αγοράς, εννοώντας ότι τα τμήματα της περιοχής που ενέχουν πολιτιστική αξία και κληρονομιά, μπορούν να αποτελέσουν πόλους έλξης για ανάπτυξη πολιτιστικού τουρισμού και δραστηριοτήτων που βασίζονται στην πολιτιστική δραστηριότητα, όπως η εκπαίδευση, οι διασκέψεις, τα συνέδρια και οι σχετικές επιχειρηματικές μονάδες.
- Λαμβάνει υπόψη ενδογενείς ευκαιρίες. Ο τουρισμός και η εκπαίδευση είναι τομείς οι οποίοι εξαρτώνται στην ποιότητα του περιβάλλοντος, εμφανίζουν συνεχή πρόοδο, αποτελούν εισοδηματικό πόρο και κυρίως, αποτελούν αναγκαίο στοιχείο για αύξηση της ζήτησης στην περιοχή, κινητοποίηση των ιδιωτικών επενδύσεων και ενίσχυση μίας πρωτεύουσας βάσης για αναζωογόνηση και βελτιώσεις.
- Δημιουργεί δυνατές συνδέσεις με τον οικιστικό και εμπορικό τομέα. Μία μελλοντική αναζωογόνηση απαιτεί την προσέλκυση νέου πληθυσμού και επιχειρηματικών επενδύσεων (ιδιαίτερα στην Περιτειχισμένη πόλη). Η προοπτική αυτή είναι περισσότερο πιθανών να υλοποιηθεί εάν οι οικιστικές και εμπορικές απαιτήσεις υποκινηθούν από τον τουρισμό και την εκπαίδευση που ταυτοποιούνται σαν οι κύριοι μοχλοί ανάπτυξης¹.

6.2.2 Πρωτεύοντες Στόχοι, Ειδικό Στόχοι και Δράσεις

Συνεχίζοντας την ανάλυση των στοιχείων που συνθέτουν την επιλεγμένη στρατηγική, προκύπτουν ένας πρωτεύοντας στόχος ο οποίος πλαισιώνει τη στρατηγική, επιμέρους ειδικοί στόχοι πολιτικής και ορισμένες δράσεις μέσα από τις οποίες θα υλοποιηθεί το σύνολο των στόχων. Τα δομικά αυτά στοιχεία διαφοροποιούνται βάσει της χωρικής τους αναφοράς, κατηγοριοποιούνται δηλαδή σε αυτά που αφορούν στο Περιτειχισμένο τμήμα

¹ Η άποψη αυτή ενισχύεται και από το συμπέρασμα το οποίο αναδείχθηκε μέσα από την Κοινωνικό- Οικονομική Καταγραφή που έγινε στην περιοχή, σύμφωνα με το οποίο οι παρόντες ανθρωπίνος πόροι (οικιστικός και επιχειρηματικός πληθυσμός) της Περιτειχισμένης πόλης, εμφανίζουν περιορισμένη ικανότητα ώστε να ανταποκριθούν σε ικανοποιητικό βαθμό και μακροσκελές επίπεδο στις διαδικασίες αναζωογόνησης (Nicosia Municipality, 2004).

της Κεντρικής περιοχής και σε αυτά που σχετίζονται με την περιβάλλουσα εμπορική περιοχή (Εμπορικό και Επιχειρηματικό Κέντρο).

Πρώτιστα σε ότι αφορά την Περιτειχισμένη πόλη προκύπτουν τα εξής ακόλουθα:

|| i. *Πρωτεύοντα στόχο* αποτελεί η αναζωογόνηση του τμήματος αυτού και της άμεσα γειτνιάζουσας με τη Νεκρή Ζώνη περιοχής, η οποία θα βασίζεται στην πολιτιστική κληρονομιά και τον ιδιαίτερο περιβαλλοντικό χαρακτήρα της περιοχής, αλλά και στις υπάρχουσες κοινωνικές και οικονομικές της δυνατότητες. |

ii. Οι *ειδικοί στόχοι* πολιτικής είναι οι παρακάτω:

- Δίδεται προτεραιότητα στο εντός των Τειχών τμήμα της πόλης, το οποίο θα ορίζεται ως η “στρατηγική περιοχή” και θα τροφοδοτήσει τις διαδικασίες αναζωογόνησης στο σύνολο του ιστορικού πυρήνα της πόλης.
- Επικέντρωση στη δυνατότητα ανάπτυξης πολιτιστικού τουρισμού, εκπαίδευσης και άλλων πολιτιστικά σχετικών δραστηριοτήτων στο εντός των Τειχών τμήμα, ώστε να δημιουργηθεί ζήτηση για ανάπτυξη συγκεκριμένων χρήσεων και δραστηριοτήτων σε διάφορες τοποθεσίες και στα κτίρια που υπάρχουν και εγκαθίστανται στην περιοχή. Τέτοιες χρήσεις ή/ και δραστηριότητες μπορούν να αφορούν σε ξενώνες επισκεπτών, φοιτητικές εστίες, εγκαταστάσεις που θα εξυπηρετούν ανάγκες της τριτοβάθμιας εκπαίδευσης (όπως πανεπιστημιακά ιδρύματα και κολλέγια), συνεδριακούς χώρους, χώρους ήπιας μορφής αναψυχής και ψυχαγωγίας, εστιατόρια, εξειδικευμένες υπηρεσίες λιανικού εμπορίου.
- Προώθηση της Λευκωσίας ως κέντρο του Ευρωπαϊκού Προγράμματος *Learning Cities Network*².
- Αύξηση της γνώσης του κοινού και κατά επέκταση εστίαση στη συνείδησή του, σχετικά με την ποιότητα που χαρακτηρίζει το φυσικό περιβάλλον της περιοχής και τη σημαντικότητα των πολιτιστικών μνημείων.

² Το “*European Learning Cities Network*” (ELCN) αποτελεί ένα ευρωπαϊκό πρόγραμμα, το οποίο στοχεύει στην μακροβιώσιμη εκπαίδευση, συνεργασία, επικοινωνία και ανταλλαγή εμπειριών μεταξύ διαφόρων ευρωπαϊκών πόλεων, στοιχεία τα οποία θέτει ως εργαλεία για κοινωνική σύνταξη και αστική αναζωογόνηση. Για την υλοποίηση του στόχου του το ELCN, προωθεί την πραγματοποίηση σεμιναρίων και ειδικών προγραμμάτων εκμάθησης γλωσσών στα σχολεία και εκμάθησης των ανέργων (www.lifelonglearning.co.uk/learningcities/lcn.htm).

- Προώθηση μίας ολοκληρωμένης προσέγγισης όσον αφορά τις αποκαταστάσεις διάφορων μνημείων και κτιρίων κοινωφελούς σημασίας και με απώτερο σκοπό την επίτευξη πολιτιστικών και οικονομικών ωφελημάτων.
 - Ενθάρρυνση επενδύσεων προερχόμενων από τον ιδιωτικό τομέα σε θέματα τουριστικών υπηρεσιών, εκπαιδευτικών εγκαταστάσεων και σχετικών χρήσεων.
 - Προστασία των θετικών στοιχείων που ήδη παρουσιάζονται στις περιοχές κατοικίες (όπως η αρχιτεκτονική σημασία των κτιρίων) και περαιτέρω βελτίωση του χαρακτήρα και της ποιότητάς τους.
 - Βελτίωση της προσβασιμότητας και της κινητικότητας της περιοχής, μειώνοντας την κυκλοφοριακή συμφόρηση και αυξάνοντας τους χώρους στάθμευσης.
 - Εύρεση μέσων και εργαλείων για διαχείριση της Περιτειχισμένης πόλης.
- iii. Οι Δράσεις που μπορούν να προωθηθούν για υλοποίηση των στόχων είναι οι εξής:
- Καθορισμός της Περιτειχισμένης πόλης ως μία ενιαία σχεδιαστικά περιοχή για ανάπτυξη δράσεων που θα ενδυναμώσουν την κεντρικότητα της πόλης συνολικά και την κοινωνικό- οικονομική της βάση.
 - Προετοιμασία ενός εκτεταμένου στρατηγικού σχεδίου χρήσεων γης ειδικά για το τμήμα εντός των Τειχών, το οποίο περιλαμβάνοντας και τη Νεκρή Ζώνη θα:
 - Εντοπίσει τις καταλληλότερες περιοχές για ανάπτυξη τουριστικών και εκπαιδευτικών εγκαταστάσεων.
 - Αξιολογήσει την καταλληλότητα της Νεκρής Ζώνης και της παρακείμενης περιοχής για εγκατάσταση πανεπιστημιακών και ακαδημαϊκών γενικότερα τμημάτων, φοιτητικών εστιών και άλλων σχετικών δραστηριοτήτων και εγκαταστάσεων.
 - Εντοπίσει ποια υπάρχοντα κτίρια μπορούν ήδη να φιλοξενήσουν χρήσεις σχετικές με τουριστικό προϊόν.
 - Αναγνωρίσει ζώνες κατάλληλες για οικιστική ανάπτυξη, καθώς και για ανάπτυξη δραστηριοτήτων σχετικών με την παροχή τοπικών υπηρεσιών λιανικού εμπορίου.
 - Ετοιμάσει μία ειδική πολιτική για μεταστέγαση των υπάρχουσων εργαστηρίων και αποθηκών.

- Δημιουργία συνδέσεων με το Ευρωπαϊκό Πρόγραμμα *T.E.L.S. Project*³, εξετάζοντας τις ανάγκες των επισκεπτών και του εθνικού πληθυσμού.
- Ετοιμασία ειδικού ενημερωτικού υλικού για το κοινό και δραστηριοτήτων το οποίο θα ενδυναμώνει το ρόλο των δικοινοτικών Κέντρων Ενημέρωσης.
- Καθιέρωση ειδικής πολιτικής για επικοινωνία και διαπραγμάτευση με τους ιδιοκτήτες ακινήτων και με επενδυτές, ώστε να αξιολογηθούν και να προσεχθούν οι προβληματισμοί και οι προθέσεις τους σχετικά με την υλοποίηση επενδύσεων στην Περιτειχισμένη πόλη υπό το πρίσμα των ειδικών κοινωνικών αρχών και στόχων που πρέπει να διέπουν το σχεδιασμό και τον προγραμματισμό.
- Εύρεση ευκαιριών και βελτίωση του θεσμικού πλαισίου για εφαρμογή οικονομικών εργαλείων, συλλογή εισοδημάτων από τους ιδιοκτήτες ακινήτων και για εκτίμηση της αξίας του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος, χάρη στα έργα και τις βελτιώσεις που θα πραγματοποιηθούν σε δημόσιους χώρους.
- Εισαγωγή φορολογικών δαπανών σε ιδιωτικά οικόπεδα και κτίρια τα οποία θα παραμένουν κενά για μεγάλη χρονική περίοδο.
- Εντοπισμός των περιοχών που περιβάλλουν σημαντικά πολιτιστικά τοπόσημα και προσδιορισμός ευκαιριών για ανάπτυξη συνεργασιών μεταξύ του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα. Η συνεργασία δημόσιου – ιδιωτικού τομέα μπορεί να υποστηριχθεί μέσω:
 - Καθιέρωσης εθελοντικών συμφωνιών με την εμπλοκή του ιδιωτικού τομέα. Ταυτόχρονα ο ιδιωτικός τομέας θα αναλαμβάνει με δικές του δαπάνες την κάλυψη του κόστους που θα προκύπτει από βελτιώσεις τοπικού χαρακτήρα.
 - Παροχής εναλλακτικών υλοποιήσιμων λύσεων και εύκαμπτων σχεδιαστικών ελέγχων για την προώθηση ιδιωτικών αναπτύξεων που θα προσελκύσουν επενδύσεις και τη συμμετοχή ιδιωτών στη χρηματοδότηση βελτιώσεων δημόσιου χαρακτήρα.
 - Παροχής δανείων στις Μικρό- μεσαίες Επιχειρήσεις.

³ Το Ευρωπαϊκό Πρόγραμμα “*Towards a European Learning Society (TELS) Project*”, εστιάζει στην μακράς διάρκειας εκμάθηση και εκπαίδευση ενήλικων προσώπων, παρέχοντας ένα δυναμικό ευρωπαϊκό δίκτυο μεταφοράς ιδεών, εμπειριών, καλής πρακτικής και υπεραστικών πρωτοβουλιών στην εκμάθηση των ενηλίκων. Το *T.E.L.S. Project*, κατάφερε να αποκτήσει αστική και περιφερειακή διάσταση με επιτυχή εφαρμογή σε ογδόντα (80) ευρωπαϊκούς δήμους (www.newtels.euproject.org).

- Προετοιμασία διάφορων δημοτικών επενδυτικών προγραμμάτων για υλοποίηση έργων υποδομής και άλλων βελτιώσεων μέσω χορηγήσεων και τοπικών κεφαλαίων.
- Υπόδειξη ζωνών κατοικίας, εφαρμόζοντας αυστηρούς ελέγχους στις χρήσεις γης και παρέχοντας οικονομικά κίνητρα για αποκαταστάσεις των κατοικιών.
- Καθιέρωση των κατάλληλων αρχών και μηχανισμών προώθησης βιώσιμων χρηματοδοτήσεων που θα διοχετευθούν στην εφαρμογή προγραμμάτων, περιλαμβανομένων και αυτών της αποκατάστασης διατηρητέων και άλλων οικιστικών μονάδων.
- Αποκλειστική κάλυψη του κόστους βελτιωτικών έργων κτιριακών συγκροτημάτων και υπαίθριων χώρων, από ιδιωτικές επενδύσεις και χρηματοδοτήσεις.
- Εφαρμογή κατάλληλης κυκλοφοριακής πολιτικής καθώς και σχετικής με τη στάθμευση οχημάτων, η οποία θα ευνοεί τις δημόσιες μεταφορές και την κίνηση πεζών και ποδηλάτων, μέσω:
 - Εντοπισμού ζωνών κίνησης των πεζών.
 - Σχεδιασμού και εφαρμογής ειδικών σχημάτων πεζοδρόμησης.
 - Βελτίωσης των εγκαταστάσεων για τις μικρής διάρκειας σταθμεύσεις.
 - Εισήγησης βραχυπρόθεσμης και μακροπρόθεσμης διαχειριστικής δομής μίας ενιαίας Περιτειχισμένης πόλης στα πλαίσια του σχεδιαστικού προγραμματισμού και των εφαρμογών.

Συνεχίζοντας σχετικά με την Εμπορική Περιοχή (Εμπορικό και Επιχειρηματικό Κέντρο) που αναπτύσσεται περιμετρικά της Περιτειχισμένης πόλης προκύπτουν τα ακόλουθα:

- i. *Πρωτεύοντα Στόχο* αποτελεί η ενδυνάμωση της κεντρικότητας και της κοινωνικό-οικονομικής βάσης της εν λόγω περιοχής, περιλαμβανομένης και της Νεκρής Ζώνης για τροφοδότηση και προσαρμογή των κατάλληλων αναπτύξεων.
- ii. Οι *Ειδικοί Στόχοι* αφορούν στα εξής:
 - Καθορισμός προτεραιοτήτων για ανάπτυξη διοικητικών και εμπορικών δραστηριοτήτων, καθώς και γραφειακών χρήσεων που θα ενισχύσουν την κεντρικότητα του πυρήνα της Λευκωσίας στην ολότητά του.

- Βελτίωση της πρόσβασης και της κινητικότητας στην περιοχή, μειώνοντας την κυκλοφοριακή συμφόρηση και αυξάνοντας τις ευκολίες στην παροχή χώρων στάθμευσης.
 - Ενθάρρυνση νέας μικτής ανάπτυξης.
 - Βελτίωση της ποιότητας των ανοικτών χώρων.
 - Προώθηση της εφαρμογής ήδη προτεινόμενων βελτιωτικών σχημάτων.
 - Βελτίωση της χωρικής σύνδεσης με την Περιτειχισμένη πόλη.
 - Προώθηση σχεδιαστικών πολιτικών οι οποίες θα τονώσουν τη ζωτικότητα της εμπορικής περιοχής.
- iii. Η υλοποίηση των στόχων μπορεί να προωθηθεί μέσω των παρακάτω *Δράσεων*:
- Αναθεώρηση των υπαρχουσών σχεδιαστικών πολιτικών στα πλαίσια της προτεινόμενης στρατηγικής, για συγκράτηση και σταθεροποίηση της παρούσας ανάπτυξης και περαιτέρω αύξηση της οικονομικής και κοινωνικής ζωτικότητας.
 - Εισαγωγή πολιτικών και κινήτρων για προσέλκυση γραφειακών, εμπορικών και οικιστικών χρήσεων, δίδοντας προτεραιότητα στις κενές κτιριακές μονάδες που βρίσκονται στην εμπορική περιοχή και αποφεύγοντας την επέκταση σε παρακείμενες περιοχές.
 - Συμπερίληψη της ελεύθερης περιοχής του επιχειρηματικού και εμπορικού πυρήνα στην αντίστοιχη κατεχόμενη περιοχή, προστατεύοντας ταυτόχρονα τις κεντρικές οικιστικές περιοχές από άλλες χρήσεις.
 - Επανασχεδιασμός του τμήματος του Εμπορικού και Επιχειρηματικού Κέντρου βόρεια της Πύλης Κερύνειας, προβλέποντας πιθανή μετατροπή των υφιστάμενων δημόσιων χώρων σε επιχειρηματικές χρήσεις για τη δημιουργία ενός ευπροσδιόριστου και παγιωμένου Εμπορικού και Επιχειρηματικού Κέντρου χαρακτηριστικό του οποίου θα είναι η ισχυρή και άμεση σύνδεσή του με την Περιτειχισμένη πόλη.
 - Εφαρμογή μέτρων ελέγχου της κυκλοφορίας και πολιτικής για τις δημόσιες μεταφορές.
 - Καθιέρωση κατάλληλης πολιτικής διαχείρισης των χώρων στάθμευσης με έμφαση στη μικρή διάρκεια στάθμευσης.

- Εφαρμογή ρυθμίσεων όσον αφορά τους χώρους στάθμευσης στα ακραία τμήματα του ιστορικού πυρήνα ώστε να περιοριστεί η διείσδυση των οχημάτων στο εσωτερικό της περιοχής.
- Αύξηση των τελών στάθμευσης για αύξηση των εσόδων του δήμου και καλύτερη διαχείριση του θέματος.
- Αύξηση του Συντελεστή Δόμησης και του Ποσοστού Κάλυψης στις κύριες εμπορικές περιοχές του πυρήνα (αποκλείοντας τις οικιστικές περιοχές αποκατάστασης) και εύρεση ευκαιριών για συλλογή αναπτυξιακών τελών.
- Παροχή δανειοδοτικών και χρηματοδοτικών σχημάτων στις νέες οικογένειες, για εκδήλωση ενδιαφέροντος εγκατάστασης στις περιοχές γραφειακών και εμπορικών χρήσεων με αυξημένους όρους δόμησης.
- Εφαρμογή ειδικών σχεδιαστικών σχημάτων για τη βελτίωση της περιοχής της Τάφρου.
- Ενεργοποίηση ενός χρονοδιαγράμματος στα πλαίσια του οποίου θα πρέπει να υλοποιηθούν υπάρχοντα προγράμματα και προτεινόμενα σχήματα ανάπτυξης.
- Προετοιμασία και εφαρμογή ειδικών σχεδιαστικών λύσεων μέσω των οποίων θα είναι εφικτή η είσοδος προς το Περιτειχισμένο τμήμα από όλα τα δυνατά σημεία.
- Εντοπισμός περιοχών δημόσιας σημασίας για ανάπτυξη πολιτιστικών δραστηριοτήτων και εκδηλώσεων. Αξιοποιήσιμα κρίνονται τμήματα της Τάφρου.
- Προετοιμασία ενός αναβαθμισμένου αναπτυξιακού σχήματος για τη «ζώνη υποδοχής» περιμετρικά της Τάφρου εντός και εκτός των Τειχών.
- Εφαρμογή αποτελεσματικών μέτρων ελέγχου της ανάπτυξης των εμπορικών περιοχών των προαστίων, οι οποίες απορροφούν οικονομικά οφέλη από την αντίστοιχη περιοχή του ιστορικού πυρήνα της Λευκωσίας.

6.2.2.1 Ειδικές Παρεμβάσεις στην Περιοχή της Νεκρής Ζώνης

Γεγονός αποτελεί ότι σήμερα η πόλη της Λευκωσίας βρίσκεται αντιμέτωπη με την ανάπτυξη δύο ξεχωριστών χωρικών προτύπων, όπου το ένα τμήμα “στρέφει την όψη” του στο άλλο. Η αναστροφή της παρούσας κατάστασης είναι καίριας σημασίας και η

χωρική ενοποίηση της πόλης μπορεί να οδηγήσει στην επίλυση περαιτέρω θεμάτων που αφορούν κυρίως, στην επικοινωνία μεταξύ Ε/Κ και Τ/Κ και στην ανάμβλυνση του πολιτιστικού χάσματος. Η πόλη αναζητά τη ρήξη των αόρατων τειχών, όπου το ένα τμήμα θα συνδεθεί με το άλλο για την τελική γεφύρωση των αναπτυξιακών διαφορών μέσα από μία ενιαία χωρική ανάπτυξη.

Η προώθηση συγκεκριμένων έργων σε καίρια χωρικά σημεία είναι αυτό που απαιτείται να προωθηθεί. Η ανάπτυξη του χώρου και η ένταξη δραστηριοτήτων σε αυτόν, οφείλει να αφορά και να προσελκύει τον πληθυσμό και των δύο κοινοτήτων και να συμβάλει στην εναρμόνιση και ενδυνάμωση των ανθρώπινων σχέσεων. Τα έργα που θα προταθούν παρακάτω καλούνται να δράσουν ως μέσα **αστικής σύνδεσης και συνένωσης** και η ανάπτυξή τους προτείνεται όπως υλοποιηθεί στον –αδρανή κατά τα τελευταία χρόνια– χώρο της Νεκρής Ζώνης.

Στόχο της προώθησης ενός ειδικού και ιδιαίτερου τύπου προγραμματισμού για τη Νεκρή Ζώνη, αποτελεί η συμπλήρωση και ενίσχυση των δράσεων της προτεινόμενης Στρατηγικής. Η Νεκρή Ζώνη, η οποία όπως προαναφέρθηκε καταλαμβάνει στην πόλη της Λευκωσίας έκταση περίπου 7,5 km², αποτελεί έναν ανενεργό χώρο όπου δεν επιτρέπεται η ανάπτυξη οποιασδήποτε δραστηριότητας και εξαιτίας της απαγόρευσης εισόδου εντός του εδάφους της το υπάρχον κτιριακό απόθεμα έχει εγκαταλειφτεί και βρίσκεται σε ερειπωμένη κατάσταση. Η επαναδραστηριοποίηση και αναδόμηση της Νεκρής Ζώνης θα την καταστήσει ικανή ώστε:

- Να δώσει νέα πνοή στην πόλη, όπου χάρη στον απόλυτα κεντρικό χαρακτήρα της θα τονώσει την κεντρικότητα του ιστορικού πυρήνα.
- Να επιστεγάσει τις υπόλοιπες αναπτυξιακές προσπάθειες που θα προωθηθούν μέσω της προτεινόμενης Στρατηγικής.
- Να αναδείξει και να φανερώσει την καινούρια ενοποιημένη όψη της Λευκωσίας, η οποία θα διαφοροποιείται από την παραδοσιακή εικόνα της για προσέλκυση επιπρόσθετου τουριστικού ενδιαφέροντος και προϊόντος.
- Να αποτελέσει «Σημείο αναφοράς, συνάντησης και γνωριμίας» των δύο κοινοτήτων.

Η Νεκρή Ζώνη προτείνεται να δράσει ως **Ζώνη Καινοτομίας**, όπου επιγραμματικά ο καινοτόμος χαρακτήρας της θα εκδηλωθεί στα τέσσερα (4) παρακάτω στοιχεία:

1. Την Επιχειρηματικότητα.
2. Την Πανεπιστημιακή Έρευνα.
3. Τον Πολιτισμό.
4. Τον Σχεδιασμό του Χώρου/ Αρχιτεκτονική του Τοπίου

Ο ρόλος που καλείται να διαδραματίσει η Ζώνη Καινοτομίας είναι σαφώς αναζωογονητικός μέσα από την διαμόρφωση ενός νέου, ιδιαίτερου και χαρακτηριστικού αστικού χώρου, τόσο σε ό,τι αφορά τις δραστηριότητες που θα αναπτυχθούν, όσο και σε ό,τι αφορά το σχεδιασμό του.

Εστιάζοντας στους τέσσερις (4) άξονες στους οποίους στηρίζεται ο καινοτόμος χαρακτήρας της ζώνης αναφέρονται τα ακόλουθα:

Σε ό,τι αφορά την επιχειρηματικότητα προτείνεται η δημιουργία ενός **Χρηματιστηρίου Εμπορευμάτων**, βάσει του οποίου θα διαμορφώνονται καθημερινά οι τιμές των αγροτικών προϊόντων και τροφίμων, περιορίζοντας έτσι τις τάσεις για παράνομη διακίνηση τέτοιου είδους προϊόντων –φαινόμενο το οποίο παρατηρείται ούτως ή άλλως στο νησί γενικότερα, ιδιαίτερα μετά το άνοιγμα των συνόρων. Ο πρωτότυπος αυτός τρόπος ανάπτυξης της επιχειρηματικής δραστηριότητας θα επιτρέψει την πραγματοποίηση διακοινοτικών συναλλαγών στις οποίες θα μπορεί να συμμετέχει κάθε Ε/Κ και Τ/Κ πωλητής ή αγοραστής. Παράλληλα, η υλοποίηση μίας τέτοιας επιχειρηματικής ανάπτυξης, χάρη στην καινοτομία της θα καταστεί πόλος έλξης για το ευρύτερο κοινό, εννοώντας ότι θα μπορεί να προσελκύσει πωλητές και αγοραστές τόσο από την ίδια της πόλη της Λευκωσίας, όσο και από τα προάστια. Κατά αυτό τον τρόπο, θα είναι δυνατή η οικονομική τόνωση της πόλης και η μερική άμβλυνση του οικονομικού χάσματος με την περιφέρεια.

Ο καινούριος και καινοτόμος Πανεπιστημιακός χώρος που προτείνεται να δημιουργηθεί στην περιοχή, θα εστιάσει στην έρευνα και τη μελέτη Ευρωπαϊκών θεμάτων σχετικά με την ιστορία και τον πολιτισμό των Ευρωπαϊκών χωρών και τις σχέσεις τους με τον υπόλοιπο κόσμο. Αντλώντας πόρους από την Ε.Ε., τις εθνικές αρχές

αλλά και από ιδιώτες, η νέα μορφή ακαδημαϊκής έρευνας θα προωθήσει την Λευκωσία ως **Ακαδημαϊκό Κέντρο της Νοτιοανατολικής Ευρώπης**. Αντίστοιχης φύσεως δράση αναπτύσσεται στο European University Institute στην Φλωρεντία της Ιταλίας, όπου μέσα από διδακτορικά και μεταδιδακτορικά προγράμματα ενθαρρύνεται η ανάλυση του Ευρωπαϊκού χώρου. Η Πανεπιστημιακή Έρευνα που προτείνεται να αναπτυχθεί στη Ζώνη Καινοτομίας θα αφορά ειδικότερα στα εξής πεδία:

- Ιστορία και Πολιτισμός.
- Ευρωπαϊκό Δίκαιο.
- Διεθνείς Σπουδές.
- Πολιτικές και Κοινωνικές Επιστήμες.
- Οικονομικά.

Στόχο μέσα από την κατάρτιση και εξειδίκευση στα εν λόγω πεδία θα αποτελέσει η διεξοδική γνωριμία με τον ευρωπαϊκό χώρο και η μελέτη των ποικιλόμορφων νομικών, πολιτικών, κοινωνικών και οικονομικών διαστάσεων της διαδικασίας του Εξευρωπαϊσμού. Η προσέλκυση σπουδαστών Ε/Κ, Τ/Κ και αλλοεθνών –που όπως αναδείχθηκε από την δημογραφική ανάλυση, στην πόλη της Λευκωσίας υπάρχουν σε αυξημένα ποσοστά– θα αποτελέσει βασική προτεραιότητα, ώστε πέραν της ακαδημαϊκής δράσης, θα ενθαρρύνεται η επικοινωνία μεταξύ των διαφορετικών λαών, η γνωριμία και επικοινωνία, ο περιορισμός των πολιτισμικών διαφορών, αλλά και η διατήρηση της κουλτούρας και της παράδοσης των επιμέρους εθνικών οντοτήτων.

Κρίνεται ότι, ειδικότερα μέσα από το γνωσιολογικό και εκπαιδευτικό πεδίο η πόλη θα αποκτήσει σημαντικά οφέλη, τόσο σε ό,τι αφορά στην άνοδο του μορφωτικού επιπέδου, όσο και σε ό,τι αφορά στην τόνωση της οικονομικής της βάσης, και στη συνεργασία και ανταλλαγή ιδεών και γνώσεων με άλλα πανεπιστημιακά ιδρύματα του ευρωπαϊκού και διεθνούς χώρου⁴.

Συνεχίζοντας με το στοιχείο του Πολιτισμού γύρω από το οποίο θα εκδηλωθεί είδος καινοτομίας, αυτό που προτείνεται είναι η δημιουργία ενός «**Κέντρου Ανάπτυξης**

⁴ Η πανεπιστημιακή έρευνα θα στηριχθεί μέσα από την ανέγερση φοιτητικών εστιών και συνεδριακών χώρων, που ούτως ή άλλως προτείνεται μέσα από τη Στρατηγική να αναπτυχθούν, είτε εντός της Νεκρής Ζώνης, είτε σε παρακείμενη περιοχή.

Ελληνοκυπριακού και Τουρκοκυπριακού Πολιτισμού», το οποίο θα περιλαμβάνει σε μεγάλο εύρος εκθέματα Ε/Κ και Τ/Κ καλλιτεχνών οι οποίοι ειδικεύονται –επαγγελματικά ή ερασιτεχνικά– σε κάθε μορφή τέχνης (αρχιτεκτονική, ζωγραφική, γλυπτική, φωτογραφία, ξυλουργική, αγγειοπλαστική, τραγούδι, υποκριτική κλπ). Στόχο του Κέντρου θα αποτελέσει η γνωριμία καθεμιάς από τις δύο κοινότητες με το πολιτιστικό στοιχείο της άλλης, το οποίο βέβαια δεν θα εμπεριέχει στοιχεία σύγκρουσης, καθώς η τέχνη ξεφεύγει από το στοιχείο της ιστορίας που στην περίπτωση των Ε/Κ και των Τ/Κ διχάζει. Μέσα από ειδικά διαμορφωμένες πολιτιστικές εκδηλώσεις, δραστηριότητες και εκθέσεις θα δοθεί η ευκαιρία ανάδειξης των πολιτιστικών χαρακτηριστικών κάθε κοινότητας με διακριτικότητα, η οποία σταδιακά θα ενισχύσει τον πολιτιστικό τομέα της πόλης γενικότερα. Επιπρόσθετα, το «Κέντρο Ανάπτυξης Ελληνοκυπριακού και Τουρκοκυπριακού Πολιτισμού» θα αποτελέσει τουριστικό πόλο έλξης, όπου μέσα από συντονισμένες προσπάθειες προώθησης και διαφήμισης θα δράσει συνδυαστικά ως πόλος γνωριμίας των δύο λαών και ως τουριστικό προϊόν.

Κλείνοντας, σε ό,τι αφορά τον προτεινόμενο Σχεδιασμό του Χώρου και γενικότερα της Αρχιτεκτονικής του Τοπίου, η Ζώνη Καινοτομίας κρίνεται ότι πρέπει να αναδείξει τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της σε ένα αναδυόμενο διαφοροποιημένο τοπίο, η μορφή του οποίου θα ξεφεύγει από τα πρότυπα της νεότερης αρχιτεκτονικής που χαρακτηρίζει την κτιριακή υποδομή του Περιτειχισμένου τομέα της πόλης. Επεξηγηματικά, αναφέρεται ότι σύμφωνα με την Γοσποδίνη (2004), στις μεταμοντέρνες, πολυεθνικές και πολυπολιτισμικές αστικές κοινωνίες, ο καινοτόμος σχεδιασμός του χώρου μπορεί να δράσει αποτελεσματικά ως *γενεσιουργός ταυτότητας του τόπου*. Παράλληλα, στις σύγχρονες ευρωπαϊκές κοινωνίες, η παραδοσιακή αρχιτεκτονική τείνει να εξασθενίζει, όταν ο καινοτόμος σχεδιασμός του χώρου προκύπτει ότι δρα αποτελεσματικά ως *νέο μέσο για ταυτοποίηση του τόπου*, καθώς:

- Προσθέτει ή δημιουργεί ξεχωριστά αστικά τοπία.
- Συγχρονίζει χωρικά όλες τις διαφορετικές κοινωνικές, πολιτισμικές και οικονομικές ομάδες.
- Γεννά νέα κοινωνική αλληλεγγύη μεταξύ των κατοίκων σχετικά με τα κοινά ή/ και διαφορετικά οικονομικά χαρακτηριστικά.

Αποτελέσματα από καταγραφές που έγιναν στην πόλη του Bilbao στην οποία φιλοξενείται το φημισμένο Μουσείο Guggenheim, αλλά και στην πόλη της Θεσσαλονίκης στην οποία δεν ανεγείρονται έργα καινοτόμων αρχιτεκτονικών μορφών, φανέρωσαν ότι τόσο τα σχήματα παραδοσιακής αρχιτεκτονικής, όσο και τα καινοτόμα αρχιτεκτονικά σχήματα, δρουν ως “γεννήτριες” ταυτότητας του τόπου. Ως εκ τούτου, τα κτίσματα παραδοσιακής αρχιτεκτονικής εμφανίζεται να επικρατούν στις προτιμήσεις του ντόπιου πληθυσμού και τα κτίσματα μοντέρνας και σύγχρονης αρχιτεκτονικής να αποτελούν κυριότερους πόλους έλξης για τους τουρίστες και τους επισκέπτες.

Υπό το πρίσμα των προαναφερόμενων συνισταμένων και δεδομένης της κρίσης που διέρχονται οι ευρωπαϊκές πόλεις στα πλαίσια των μαζικών μεταναστεύσεων, της υπέρ- υπηκοότητας και της αναδυόμενης ανάγκης για ταυτοποίηση του τόπου μέσω του κτιστού χώρου, στη Ζώνη Καινοτομίας της Λευκωσίας θα ήταν βέλτιστο όπως δομηθούν καινοτόμες, σύγχρονες και πρωτότυπες αρχιτεκτονικές μορφές. Οι αυξημένες προσπάθειες των ευρωπαϊκών πόλεων για διάκριση του αστικού τους τοπίου και της ταυτότητας του χώρου τους από τις υπόλοιπες ευρωπαϊκές και διεθνείς πόλεις, πρέπει να αποτελέσουν στόχο και για την πόλη της Λευκωσίας, ιδιαίτερα στα πλαίσια των προσπαθειών για αστική αναζωογόνηση και ενιαία χωρική ανάπτυξη. Συμπληρωματικά στις συνολικές προσπάθειες για αποκατάσταση των παραδοσιακών και διατηρητέων κτιρίων και ολόκληρων γειτονιών κατοικίας –που αποτελούν κοινό χαρακτηριστικό μεταξύ των δύο κοινοτήτων–, καινοτόμες αρχιτεκτονικές μορφές θα προσδώσουν μία ξεχωριστή και διακριτή ταυτότητα στην πόλη, η οποία θα είναι πλέον συνυφασμένη με την ενιαία χωρική της μορφή.

Ο προτεινόμενος σχεδιασμός του χώρου της Νεκρής Ζώνης, εφαρμοσμένος σε όλα τα καινούρια κτίρια που θα ανεγερθούν εντός της, θα μπορεί να συγχρονίσει ομοιόμορφα τόσο Ε/Κ και Τ/Κ, όσο και τους αλλοεθνείς που φιλοξενούνται στην περιοχή, χωρίς διακρίσεις, δημιουργώντας αλληλέγγυες σχέσεις ανεξάρτητα από το οικονομικό επίπεδο των επιμέρους εθνικοτήτων. Βέλτιστο θα ήταν βέβαια όπως η καινούρια όψη της Νεκρής Ζώνης εναρμονιστεί και ενταχθεί ομαλά στον άμεσα περιβάλλοντα αστικό χώρο, ο οποίος δομείται σε ένα έντονα παραδοσιακό περιβάλλον. Κρίνεται ότι κάτι τέτοιο είναι εφικτό, γεγονός που επιβεβαιώνεται μέσα από την

περίπτωση του Βερολίνου στο οποίο τα μοντέρνα κτίρια γειτνιάζουν ομοιόμορφα με τα επιβλητικής και παραδοσιακού τύπου αρχιτεκτονικής κτίσματα.

Συμπληρωματικά, αναφέρεται ότι η ενίσχυση του νέου αυτού πολυχώρου της Ζώνης Καινοτομίας με υψηλής ποιότητας χώρους πρασίνου και μικρούς σε κλίμακα χώρους αθλοπαιδιών και ήπιας μορφής αναψυχής θα:

- Ενδυναμώσει την καλαισθησία της προτεινόμενης ζώνης.
- Αυξήσει τη χρηστική αξία της περιοχής, καθώς θα προσελκύουν άτομα κάθε ηλικίας και καθόλη τη διάρκεια της ημέρας και της νύκτας.
- Συμβάλει στην ενίσχυση των σχέσεων ιδιαίτερα των νέων μέσα από την εμπλοκή σε υγιείς δραστηριότητες.
- Αυξήσουν το τουριστικό ενδιαφέρον.

Συνδυάζοντας λοιπόν, τις επιχειρηματικές, πανεπιστημιακές και πολιτιστικές δραστηριότητες που θα αναπτυχθούν στην περιοχή η νέα αστική μορφή θα αποτελέσει τουριστικό πόλο έλξης επιφέροντας και οικονομικά οφέλη.

Η εύρεση των σημείων χωροθέτησης των παραπάνω χρήσεων στη Νεκρή Ζώνη, θα αποτελέσουν μέρος –όπως προαναφέρθηκε στην ανάλυση της προτεινόμενης Στρατηγικής– ενός εκτεταμένου στρατηγικού σχεδίου χρήσεων γης το οποίο θα εφαρμοστεί συνολικά στο τμήμα εντός των Τειχών και θα περιλάβει και την Νεκρή Ζώνη. Μέσα από το σχέδιο θα εντοπιστούν πρώτιστα ποιες από τις υπάρχουσες εγκαταστάσεις μπορούν να φιλοξενήσουν σχετικές χρήσεις και θα αξιολογηθούν οι καταλληλότερες περιοχές χωροθέτησης των ακαδημαϊκών, πολιτιστικών και επιχειρηματικών εγκαταστάσεων.

Τέλος, αναφέρεται ότι εφόσον η Νεκρή Ζώνη αποτελεί χωρικό τμήμα της Στρατηγικής που προτείνεται να εφαρμοστεί στην Κεντρική Περιοχή της Λευκωσίας, θα εφαρμοστούν εντός της, δράσεις που εσωκλείονται στην Στρατηγική και συνοπτικά αφορούν σε:

1. Διαπραγμάτευση με τους ιδιοκτήτες ακινήτων και με επενδυτές, για αξιολόγηση των προβληματισμών και προθέσεων τους σχετικά με την υλοποίηση επενδύσεων.
2. Εφαρμογή οικονομικών εργαλείων για συλλογή εισοδημάτων από τους ιδιοκτήτες ακινήτων.

3. Καθιέρωση των κατάλληλων αρχών και μηχανισμών προώθησης βιώσιμων χρηματοδοτήσεων που θα διοχετεύσουν την εφαρμογή προγραμμάτων.
4. Κάλυψη του κόστους βελτίωσης και κατασκευής κτιρίων και υπαίθριων χώρων από ιδιωτικές επενδύσεις και χρηματοδοτήσεις.
5. Εντοπισμός ζωνών κίνησης πεζών.
6. Σχεδιασμός και εφαρμογή ειδικών σχημάτων πεζοδρόμησης.
7. Εισήγηση βραχυπρόθεσμης και μακροπρόθεσμης διαχειριστικής δομής της νέας Ζώνης Καινοτομίας.

Κλείνοντας, αξιολογείται ότι μία τέτοιας φύσεως καινοτόμος δράση στην πόλη της Λευκωσίας, θα προσδώσει ένα καινούριο πρόσωπο στην πόλη, η οποία με την χωρική ενοποίησή της θα εκδηλώσει κοινωνική ενότητα καθιστώντας δυνατή και βιώσιμη την καινούρια μορφή της.

6.2.2.2 Ενίσχυση και Εξωραϊσμός των Περιοχών Αποκατάστασης της Πόλης

Μέχρι αυτό το σημείο, τονίστηκε ότι ένεκα της συγκέντρωσης και έντασης των προβλημάτων στον ιστορικό πυρήνα της πόλης, η προτεινόμενη Στρατηγική επικεντρώνεται στην επίλυση των προβλημάτων αυτής της περιοχής, όπου μέσα από την ανάδειξη των πολιτιστικών αξιών θα περιοριστούν οι αρνητικές τάσεις που παρουσιάζει η πόλη στη γενικότερη δομή της.

Η προώθηση συγκεκριμένων προγραμμάτων αποκατάστασης, αποτελεί μέρος του πολεοδομικού προγραμματισμού που επικεντρώνεται στις πολιτιστικές χρήσεις με το ιδιαίτερο ενδιαφέρον να εστιάζει στο Περιτειχισμένο τμήμα. Παρόλα αυτά, εάν η πόλη μελετηθεί ευρύτερα και πέραν της Κεντρικής της Περιοχής, προκύπτει ότι υπάρχουν επιπλέον περιοχές πολιτιστικού ενδιαφέροντος. Κρίνεται, ότι παρότι η προτεινόμενη Στρατηγική εστιάζει χωρικά στον ιστορικό πυρήνα, δυνατό και ωφέλιμο θα ήταν αν δοθεί μέρος της προσοχής και σε αυτές της περιοχές, η αποκατάσταση των οποίων θα βελτιώσει την αισθητική της πόλης γενικότερα.

Έτσι πέραν της Περιτειχισμένης περιοχής η οποία αποτελεί εξολοκλήρου περιοχή αποκατάστασης, υπάρχουν άλλες δέκα οι οποίες παρουσιάζονται στο Χάρτη 24. Πρόκειται για έξι συνολικά περιοχές στο ελεύθερο τμήμα, τους παλιούς πυρήνες των

ενοριών Καϊμακλίου, Παλλουριώτισσας και Αγίων Ομολογητών, το Λήδρα Πάλας (στην περιοχή της Λεωφόρου Μάρκου Δράκου), την ενορία Αγίου Ανδρέα και την περιοχή των οδών Βύρωνος και Γλάδστωνος. Στην κατεχόμενη περιοχή διακρίνονται τέσσερις περιοχές: Koskluciftlik, Caglayan, η περιοχή όπου στεγάζεται το Δημαρχείο και η οικιστική περιοχή της Νεάπολης.

Στόχο για αυτές τις δέκα συνολικά περιοχές αποτελεί ο έλεγχος της αισθητικής του κτιστού περιβάλλοντος χώρου, μέσω του οποίου θα εξασφαλιστεί η αποκατάσταση και ανάδειξη του πολιτιστικού και αρχιτεκτονικού τους χαρακτήρα.

6.3 Επιμέρους Συμπεράσματα

[Η διατύπωση και εφαρμογή ενός ολοκληρωμένου πολεοδομικού σχεδιασμού και προγράμματος στο ευαίσθητο τμήμα της Κεντρικής Περιοχής της Λευκωσίας, αποτελούν ανάγκη εξαιτίας της παρουσίας ποικιλόμορφων προβλημάτων και κινδύνων που ελλοχεύουν στην περιοχή. Η ανάγκη αναζωογόνησης της Κεντρικής Περιοχής είναι προφανής και η διατύπωση ενός συνολικού οράματος και ενοποιημένης Στρατηγικής για καθοδήγηση αποφάσεων σχεδιασμού και εφαρμογής έργων τόσο στο ελεύθερο τμήμα όσο και στο κατεχόμενο θα βελτιώσουν τη βιωσιμότητας της πόλης.]

Η Στρατηγική που προτείνεται να αναπτυχθεί και να εφαρμοστεί, στηρίζει την αστική αναζωογόνηση στο πολιτιστικό στοιχείο, λαμβάνοντας τον πολιτιστικό τουρισμό και την εκπαίδευση ως οι κύριους μοχλούς για μελλοντική κινητοποίηση της οικιστικής και εμπορικής δραστηριότητας. Συνοπτικά, η προτεινόμενη Στρατηγική συνίσταται από τα εξής:

1. Θέτει πρωτεύοντα στόχο ^{087 199} ειδικούς στόχους και δράσεις για εφαρμογή τους, στα επιμέρους τμήματα της Περιτειχισμένης πόλης και της Εμπορικής Περιοχής που αναπτύσσεται περιμετρικά.
2. Παραθέτει ειδικό προγραμματισμό ειδικά για την επαναδραστηριοποίηση της Νεκρής Ζώνης, η οποία θα δράσει συμπληρωματικά και ενισχυτικά στα βελτιωτικά σχήματα των προαναφερόμενων τμημάτων, και τέλος, ^{087 206}
3. Ενισχύει γενικότερα τον εξωραϊσμό της Λευκωσίας μέσα από την κτιριακή αποκατάσταση δέκα (10) πρόσθετων αξιόλογων πολιτιστικά περιοχών της πόλης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Αποτελώντας πρωτεύουσα του νησιού από τον 10^ο αιώνα π.Χ., η πόλη της Λευκωσίας κατάφερε να αναδείξει έναν ιδιαίτερο αστικό χαρακτήρα, γεγονός στο οποίο συνέβαλε και ο πεδινός χαρακτήρας της και η κεντρική γεωγραφική θέση.

Έχοντας ως βασικό χαρακτηριστικό γνώρισμα τα Ενετικά Τείχη, ξεκίνησε να αναπτύσσεται εντός αυτών και να επεκτείνεται σταδιακά εκτός και να συγχωνεύεται με τα προάστια περί τα τέλη του Β' Παγκοσμίου Πολέμου. Η ανάπτυξη της πόλης συντελέστηκε σε ένα γοργά και θετικά μεταβαλλόμενο περιβάλλον, του οποίου η πρόοδος ξεκίνησε να περιορίζεται σταδιακά από το 1963 όταν στα εδάφη της πρωτοχαρακτήρηκε η Πράσινη Γραμμή προς αποφυγή περαιτέρω κλιμάκωσης της έντασης μεταξύ Ε/Κ και Τ/Κ. Η βίαιη εισβολή των τουρκικών στρατευμάτων το 1974 συνέβαλε καθοριστικά στην μελλοντική πορεία της πρωτεύουσας, καθώς εδραίωσε την παρουσία της διαχωριστικής γραμμής και ανέκοψε την φυσική εξάπλωση της πόλης, διαιρώντας την σε Ε/Κ και Τ/Κ τομέα.

Σήμερα, η διαιρεμένη πόλη πλήττεται καίρια από τη συνεχιζόμενη παρουσία της Πράσινης Γραμμής και φέρεται αντιμέτωπη με συσσωρευμένα προβλήματα, τα σοβαρότερα από τα οποία εντοπίζονται στην Περιτειχισμένη Πόλη.

Κύριο γνώρισμα της πόλης είναι η διπολικότητα η οποία συμβάλει ώστε, τα δύο τμήματα να αναπτύσσονται αυτόνομα, χωρίς την άσκηση ενιαίου πολεοδομικού σχεδιασμού και προγραμματισμού. Ο διπολικός χαρακτήρας αντανακλάται στη χωρική δομή, στις χρήσεις και τις τάσεις ανάπτυξης των δύο τμημάτων της Κεντρικής Περιοχής. Στο ελεύθερο τμήμα παρατηρείται τάση επέκτασης εκτός των ορίων της περιοχής και πυκνή δόμηση ενώ, στο κατεχόμενο τμήμα η ανάπτυξη είναι μικρότερη σε όγκο και προεκτείνεται κατά μήκος των κύριων οδικών αρτηριών και η πληθυσμιακή πυκνότητα είναι χαμηλότερη. Επιπλέον, στο κατεχόμενο τμήμα η επικρατούσα οικιστική ανάπτυξη, αποδυναμώνει τις εμπορικές χρήσεις, σε αντίθεση με την ελεύθερη περιοχή όπου η οικιστική χρήση εκτοπίζεται από τις εμπορικές και γραφειακές αναπτύξεις. Στα χωρικά χαρακτηριστικά προστίθενται, ο μεγαλύτερος αριθμός κτιρίων και κάλυψη στον ελεύθερο τομέα και η ύπαρξη ψηλότερων κτιρίων.

Κοινά προβλήματα που υπάρχουν ειδικά στον ιστορικό πυρήνα, αποτελούν:

1. Η αποδυνάμωση της κοινωνικής και πληθυσμιακής του δομής (μείωση και γήρανση του πληθυσμού, αυξημένα ποσοστά οικονομικών μεταναστών).
2. Η αποδυνάμωση της οικονομικής δομής και της ζωτικότητας (μείωση θέσεων εργασίας, αύξηση κενών καταστημάτων και γραφειακών χώρων).
3. Η εγκατάλειψη των άμεσα γειτνιάζουσων με την Πράσινη Γραμμή περιοχών, οι οποίες δομούνται σε ένα περιβάλλον υψηλής πολιτιστικής αξίας και κληρονομιάς.
4. Τα χαμηλά ποσοστά αποκατάστασης και αξιοποίησης των διατηρητέων κτιρίων και τα αυξημένα ποσοστά κτιρίων που βρίσκονται σε κακή και πολύ κακή κατάσταση.
5. Η αύξηση των κενών κατοικιών και η μετατροπή τους σε αποθήκες εμπορευμάτων και εργαστήρια, που αποθαρρύνουν την εγκατάσταση οικογενειών.
6. Η υποχρησιμοποίηση του υπάρχοντος δικτύου δημόσιων μεταφορών και τεχνικής υποδομής.

Στο σύνολό του ο δήμος αντιμετωπίζει σοβαρότερα προβλήματα στο ελεύθερο τμήμα, καθώς μετά την τουρκική εισβολή οι τάσεις αποκέντρωσης και εγκατάστασης λειτουργιών και δραστηριοτήτων προς τα νοτιότερα προάστια ήταν έντονες. Το γεγονός οδήγησε στη γοργή και έντονη ανάπτυξη των προαστίων και στην απορρόφηση υψηλών ποσοστών πληθυσμιακής αύξησης και οικονομικής άνθησης. Ο έντονος ανταγωνισμός για οικιστική και εμπορική ανάπτυξη προκαλεί εμπόδια ως προς τη συγκράτηση της χωρικής, κοινωνικής και οικονομικής ανάπτυξης στο δήμο γεγονός που ενισχύεται από:

- Τη μείωση και γήρανση του πληθυσμού και την αύξηση των νοικοκυριών των ενός ή δύο ατόμων.
- Την αύξηση των οικονομικών μεταναστών.
- Τα αυξημένα ποσοστά των κατοικιών κενής ή προσωρινής διαμονής, αλλά και των ενοικιαζόμενων.
- Την αύξηση των ποσοστών ανεργίας και την τάση μείωσης του αριθμού των κτισμένων χώρων στους οποίους εγκαθίστανται οικονομικές δραστηριότητες.

Οι αρνητικές αναπτυξιακές διαδικασίες που εξελίσσονται στο ελεύθερο τμήμα του δήμου δεν παρουσιάζονται στον ίδιο βαθμό και στο κατεχόμενο, καθώς η ανάπτυξη

των προαστίων στην Τ/Κ κοινότητα είναι πιο περιορισμένη. Επιπλέον, ο πληθυσμός στην κατεχόμενη περιοχή του δήμου παρουσιάζει σταθεροποιητικές τάσεις, ενώ μειωμένος εμφανίζεται ο αριθμός των κενών κατοικιών.

Η ενσωμάτωση αστικού σχεδιασμού και προγραμματισμού σε ολόκληρη την πόλη της Λευκωσίας για την ενιαία ανάπτυξη της πόλης, αποτέλεσε στόχο των Τοπικών Αρχών της πόλης, ο οποίος εκφράστηκε μέσα από τη διατύπωση ειδικών σχεδίων που αφορούσαν κυρίως στον Περιτειχισμένο τομέα. Το «Ενιαίο Ρυθμιστικό Πρόγραμμα Λευκωσίας – Nicosia Master Plan», του οποίου η πρώτη φάση ξεκίνησε το 1980 έθεσε τις βάσεις για ένα ενιαίο αναπτυξιακό όραμα στην πόλη. Παρέχοντας ποικιλόμορφα κίνητρα και εφαρμόζοντας πολυάριθμα βελτιωτικά έργα, στήριξε την μεταγενέστερη εφαρμογή των «Προγραμμάτων Αναζωογόνησης των Περιοχών της Πράσινης Γραμμής», τα οποία με τη σειρά τους συνέβαλαν στην μερική αναχαίτιση της κοινωνικής και οικονομικής οπισθοδρόμησης που πλήττει την περιοχή.

Σήμερα, παρά την μακροπρόθεσμη παγίωση του πολιτικού προβλήματος υπάρχει ακόμα η ανάγκη και το όραμα για μία ενιαία Λευκωσία, η οποία θα επανακτήσει την παλιά της αίγλη απαλλαγμένη από το στίγμα της διαίρεσης σε ένα χωρικά και κοινωνικά ενιαίο, συμμετρικό χώρο. Η διατύπωση και εφαρμογή ενός ολοκληρωμένου πολεοδομικού σχεδιασμού και προγράμματος ειδικά στην Κεντρική Περιοχή της πόλης και η αναζωογόνησή της αποτελεί το κύριο μέρος της προτεινόμενης Στρατηγικής.

Αντλώντας από το μοναδικό πολιτιστικό στοιχείο του ιστορικού πυρήνα η Στρατηγική που προτείνεται να εφαρμοστεί, καλείται να στηρίξει την αναδόμηση και την βιωσιμότητα της περιοχής στον πολιτιστικό τουρισμό και την εκπαίδευση που θα κινητοποιήσουν μελλοντικά τις οικιστικές και εμπορικές δραστηριότητες. Εσωκλείει στόχους και δράσεις στα επιμέρους τμήματα της Περιτειχισμένης πόλης και της Εμπορικής Περιοχής και εστιάζει στην επαναδραστηριοποίηση της Νεκρής Ζώνης, η οποία μέσα από καινοτόμες αναπτύξεις θα εκφράζει την χωρική και κοινωνική συνένωση της πόλης. Η κτιριακή αποκατάσταση δέκα (10) πρόσθετων πολιτιστικά αξιόλογων περιοχών της πόλης, αποτελούν την τελική πρόταση της Στρατηγικής για ενίσχυση εξωραϊσμού της Λευκωσίας γενικότερα.

Συνοψίζοντας, κρίνεται ότι στην περίπτωση συνένωσης του νησιού ο ρόλος που καλείται να παίξει η πόλη της Λευκωσίας, ως πρωτεύουσα του νησιού είναι πολλαπλός. Το μικρό μέγεθος της Κύπρου και οι πολλαπλές επιδράσεις που ασκούνται μεταξύ των πόλεων, καθιστούν ικανή τη Λευκωσία να διοχετεύσει την πρόοδο και την ενιαία της μορφή σε ολόκληρο το νησί. Η ανάγκη για επανένωση είναι αναμφίβολη και η Λευκωσία μπορεί να αναδείξει τις ευκαιρίες και την ικανότητα συμβίωσης Ε/Κ και Τ/Κ μέσα από ολοκληρωμένες προσπάθειες και δράσεις.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Ελληνόγλωσση

- Διεύθυνση Μέσης Εκπαίδευσης (2005), “*Ιστορία της Κύπρου*”, Λευκωσία.
- Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως (2003), “*Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας: Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής*”, Λευκωσία.
- Μακαρίτη Σκ. (2005), “*Χωρική Οργάνωση και Στρατηγικές Ανάπτυξης του Αστικού Συμπλέγματος Λευκωσίας*”, Διπλωματική Εργασία, Βόλος, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης.
- Οικονόμου Δ. (2005), “*Σημειώσεις Μαθήματος Χωροταξία Γ*”, Βόλος.
- Στατιστική Υπηρεσία (1992), “*Απογραφή Πληθυσμού – Προκαταρκτικά Αποτελέσματα*”, Λευκωσία.
- Στατιστική Υπηρεσία (1992), “*Γενικά και Δημογραφικά Χαρακτηριστικά, Vol. Γ*”, Λευκωσία.
- Στατιστική Υπηρεσία (1992), “*Οικιστικές Μονάδες και Νοικοκυριά, Vol. ΙΓ*”, Λευκωσία.
- Στατιστική Υπηρεσία (1992), “*Γενικά και Δημογραφικά Χαρακτηριστικά, Vol. Γ*”, Λευκωσία.
- Στατιστική Υπηρεσία (1992), “*Απογραφή Πληθυσμού – Εργατικό Δυναμικό Vol.ΙΙΓ*”, Λευκωσία.
- Στατιστική Υπηρεσία (1995), “*Απογραφή Επιχειρήσεων, Vol. ΙΓ*”, Λευκωσία.
- Στατιστική Υπηρεσία (2001), “*Γενικά και Δημογραφικά Χαρακτηριστικά, Vol. Γ*”, Λευκωσία.
- Στατιστική Υπηρεσία (2001), “*Απογραφή Πληθυσμού – Στοιχεία κατά Επαρχία/ Δήμο και Κοινότητα Vol.ΙΓ*”, Λευκωσία.
- Στατιστική Υπηρεσία (2001), “*Νοικοκυριά και Οικιστικές Μονάδες, Vol. ΙΙΓ*”, Λευκωσία.
- Στατιστική Υπηρεσία (2005), “*Απογραφή Επιχειρήσεων Vol.ΙΓ*”, Λευκωσία.



- Γραφείο Προγραμματισμού (2004), “*Επιτελική Σύνοψη Στρατηγικού Σχεδίου Ανάπτυξης 2004–2006*”, Λευκωσία.
- Γραφείο Προγραμματισμού (2007), “*Εθνικό Στρατηγικό Πλαίσιο Αναφοράς για την Πολιτική Συνοχής 2007–2013*”, Λευκωσία.

Ξενόγλωσση

- Statistical Service (1881), “*Census of Cyprus, 1881*”, London.
- Statistical Service (1893), “*Report of the Census of Cyprus, 1891*”, London.
- Statistical Service (1912), “*Report and General Abstracts of Cyprus, 1911*”, London.
- Statistical Service (1921), “*Report and General Abstracts of Cyprus, 1922*”, London.
- Statistical Service (1932), “*Report and General Abstracts of Cyprus, 1931*”, London.
- Statistical Service (1946), “*Census of Population and Agriculture, 1946*”, Nicosia.
- Statistical Service (1973), “*Micro- Census/ Population by Village and Ethnic Group, 1973, Vol. F*”, Nicosia.
- Theophanous A. (2000), “*Cyprus for European Union and the Search for a New Constitution*”, *Journal of Southern Europe and the Balkans*, Vol. 2, No.2.
- Planning Bureau (2003), “*Cyprus Single Programming Document for Objective 2 2004-2006*”, Nicosia.
- Nicosia Municipality (2003), “*Nicosia Master Plan New Vision for the Core of Nicosia–Inception Report*”, Nicosia.
- Nicosia Municipality (2004), “*Nicosia Master Plan New Vision for the Core of Nicosia–Draft Diagnostic Report*”, Nicosia.
- Nicosia Municipality (2004), “*Master Plan 1980–2003: A landmark in the history of Nicosia*”, Nicosia.

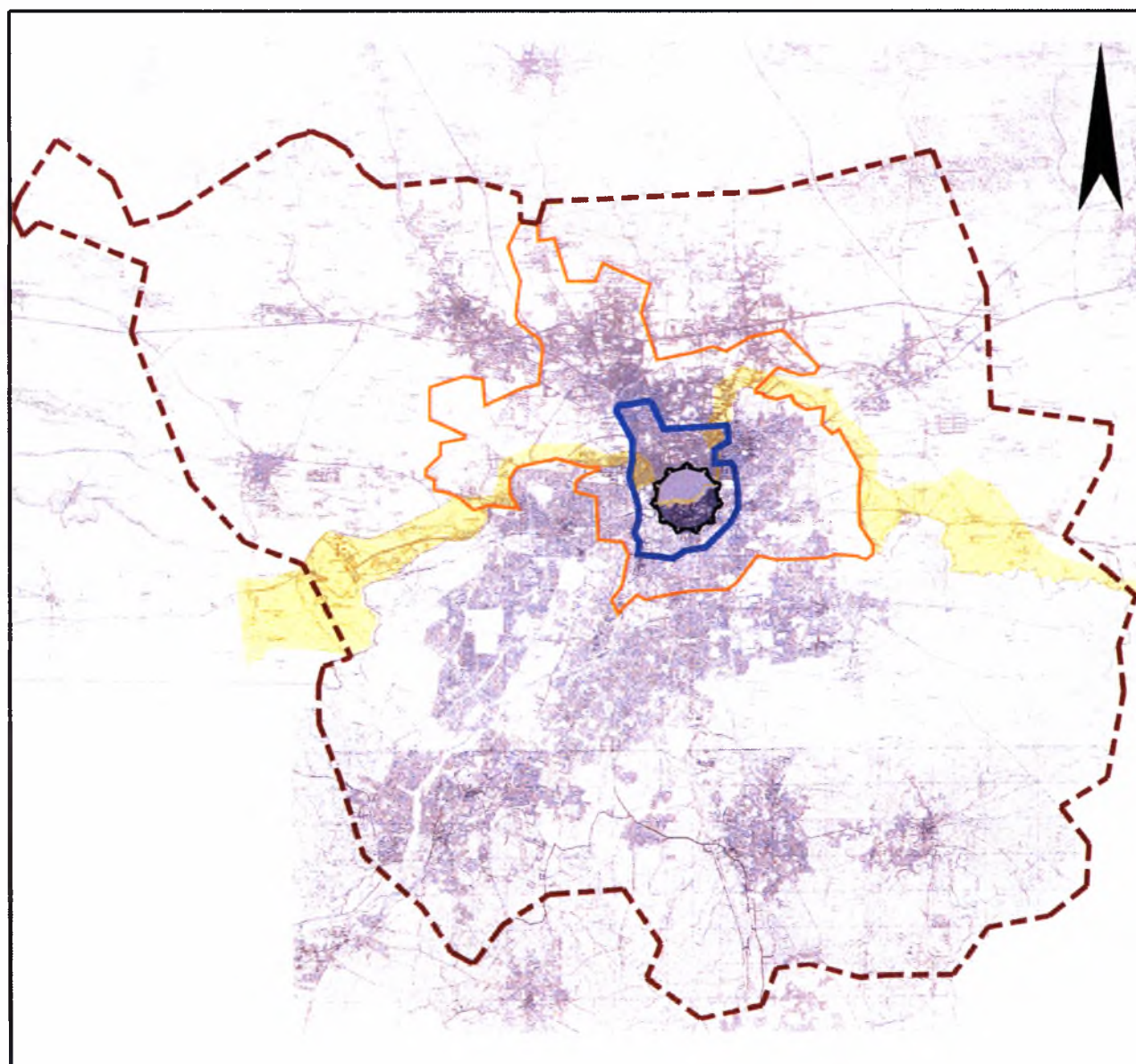
- Nicosia Municipality (2004), “*Nicosia Master Plan New Vision for the Core of Nicosia–Final Report*”, Nicosia.
- Gospodini A. (2004), “*Urban Morphology and Place Identity in European Cities: Built Heritage and Innovative Design*”, *Journal of Urban Design*, Vol. 9 No.2, 225–248.
- Demetriou Chr. (2005), “Nicosia Urban Area”, Cost Action C20–Urban Knowledge Arena, Nicosia.
- Dietrich Fl. (2000), “*Change of urban regeneration strategies in Berlin after 1990: From urban regeneration to socially oriented urban development-model Berlin-Kreuzberg*”, *Convergence in Urban Regeneration and Housing in Europe*, Paris.

Ηλεκτρονικές Διευθύνσεις:

- www.trans.kathimerini.gr
- www.stadtentwicklung.berlin.de
- www.urbact.eu.html
- www.hbf-berlin.de
- www.cyprus.gov.cy
- www.nicosia.org.cy
- www.planning.com
- www.el.wikipedia.org/wiki
- www.macalester.edu
- www.apsa2005.net
- www.lifelonglearning.co.uk/learningcities/lcn.htm
- www.newtels.euproject.org
- www.googleearth.com

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι: ΧΑΡΤΕΣ

ΧΑΡΤΗΣ 2: Ο ΔΗΜΟΣ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ ΣΤΟΝ ΕΥΡΥΤΕΡΟ ΑΣΤΙΚΟ ΧΩΡΟ ΤΗΣ ΟΜΩΝΥΜΗΣ ΕΠΑΡΧΙΑΣ (ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ “ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ”)






- | | | | |
|-----|---|---|----------------------|
| --- | Όριο (Αστικής) Περιοχής Τοπικού Σχεδίου | — | Περιτειχισμένο Τμήμα |
| — | Διοικητικά Όρια Δήμου Λευκωσίας | ■ | Νεκρή Ζώνη |
| — | Κεντρική Περιοχή Λευκωσίας | | |

Πηγή: Nicosia Municipality (2003), *Ίδια Επεξεργασία*

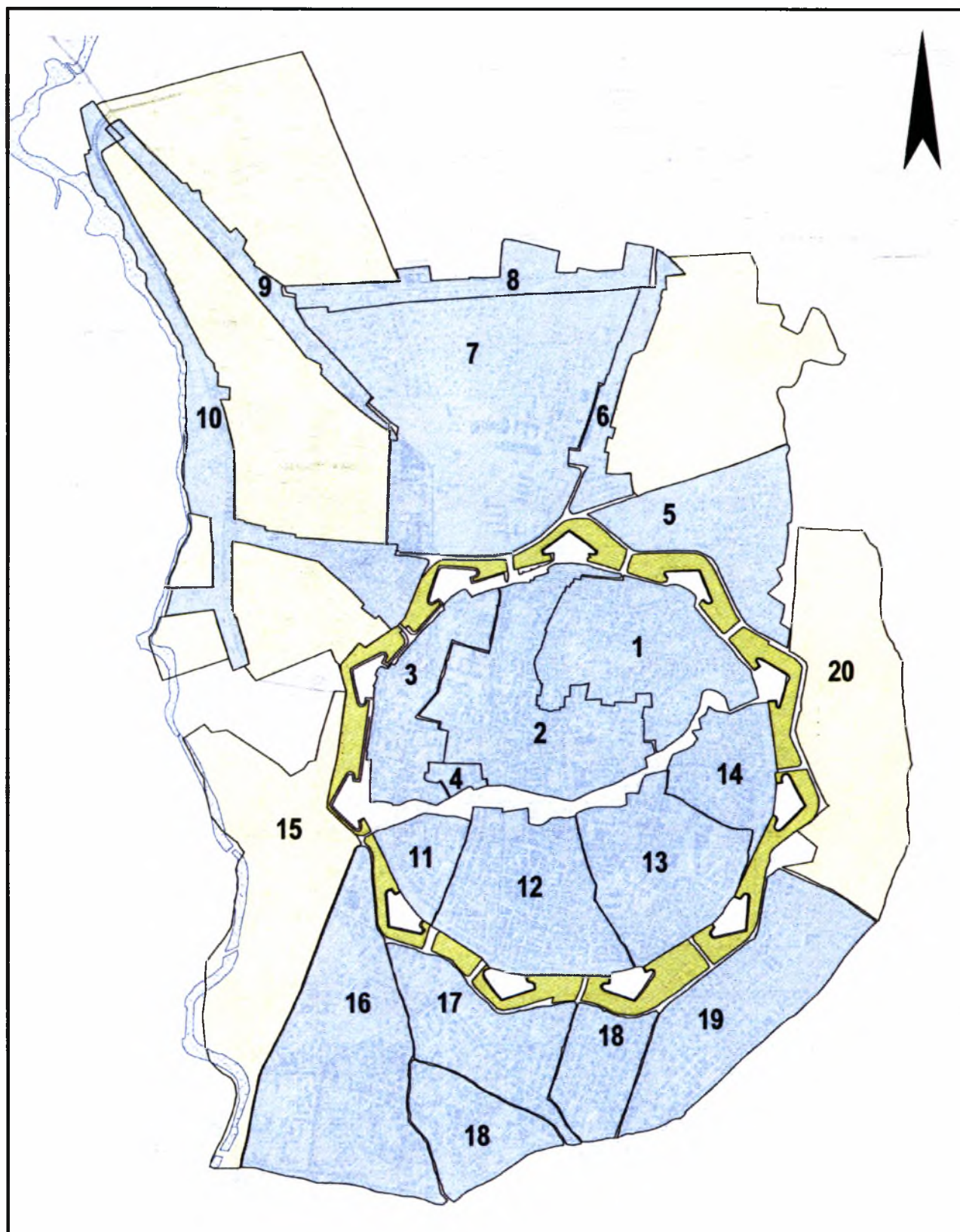
ΧΑΡΤΗΣ 4: ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ - Η ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ
ΤΗΣ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ






-  Περιοχή Μελέτης/ Όριο Κεντρικής Περιοχής
-  Περιτειχισμένο Τμήμα της Πόλης
-  Νεκρή Ζώνη

Πηγή: Nicosia Municipality (2003), Ίδια Επεξεργασία

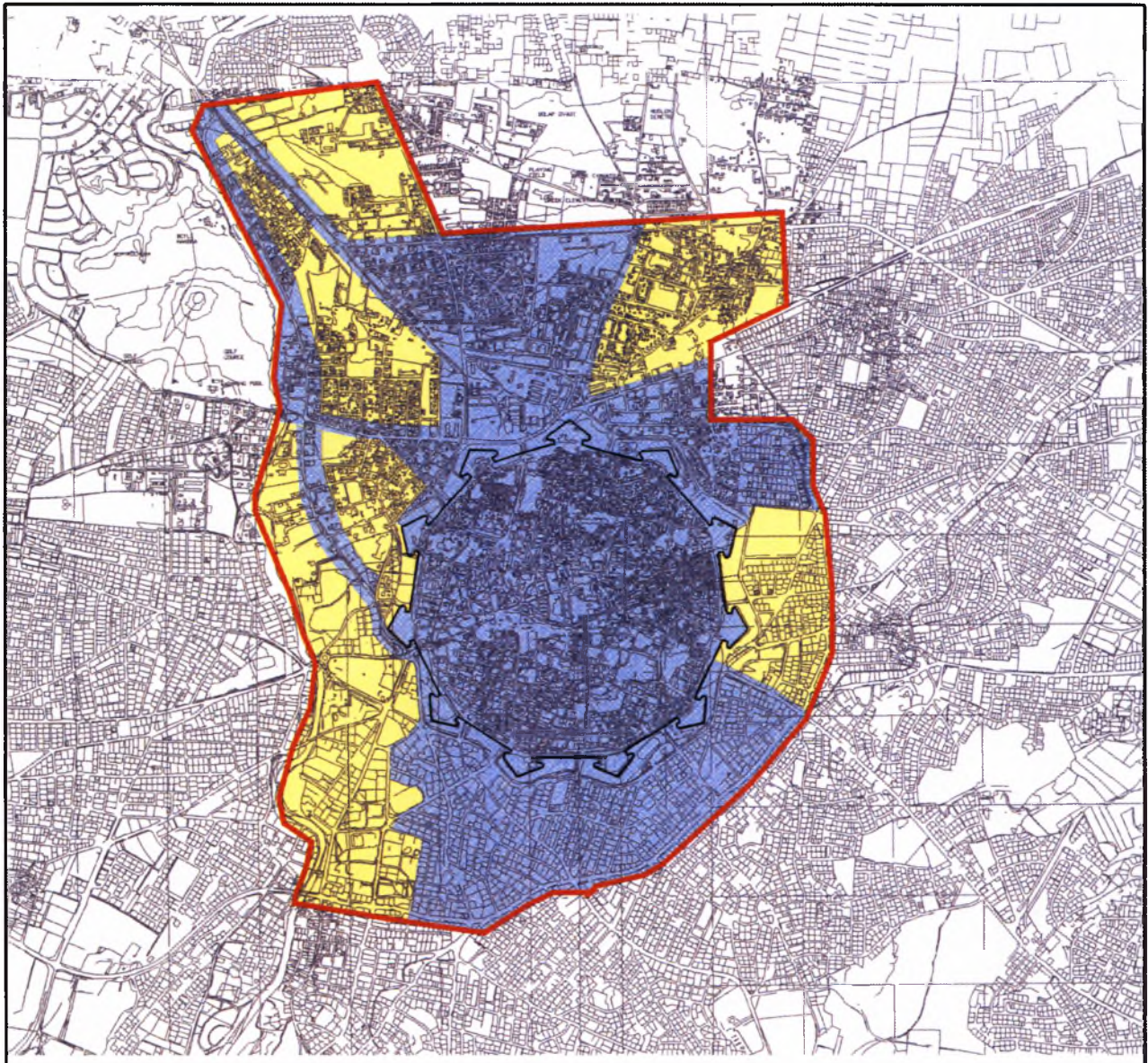
ΧΑΡΤΗΣ 5: ΥΠΟΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ ΣΤΗΝ
ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ






-  Τάφος
-  Υποπεριοχές Λεπτομερούς Καταγραφής
-  Υποπεριοχές Γενικευμένης Καταγραφής

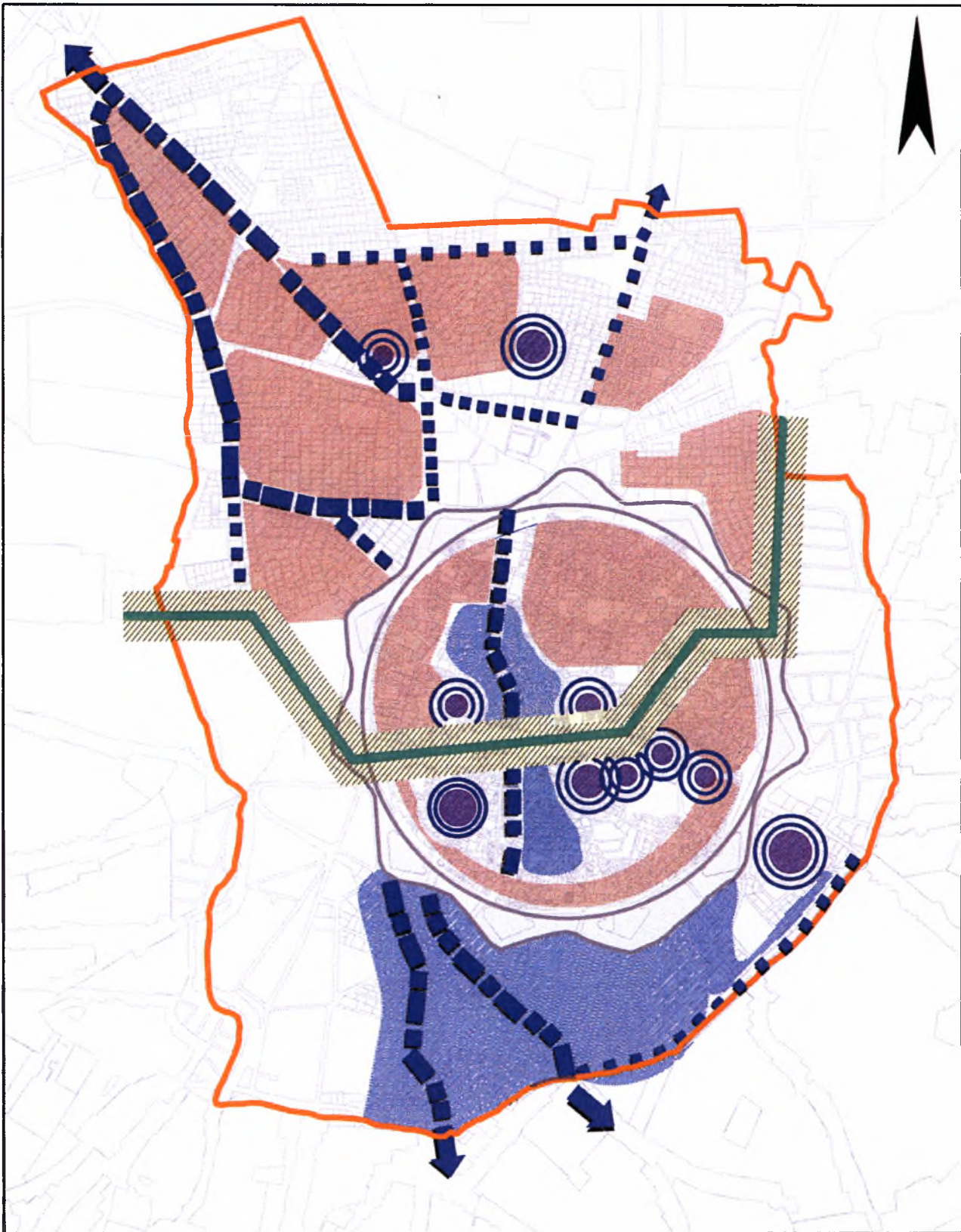
Πηγή: Nicosia Municipality (2003), Ιδία Επεξεργασία








ΧΑΡΤΗΣ 6: ΥΠΟΠΕΡΙΟΧΕΣ ΛΕΠΤΟΜΕΡΟΥΣ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΕΥΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ ΣΤΗΝ ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ



-  Περιοχή Μελέτης/Όριο Κεντρικής Περιοχής
-  Υποπεριοχές Λεπτομερούς Καταγραφής
-  Υποπεριοχές Γενικευμένης Καταγραφής

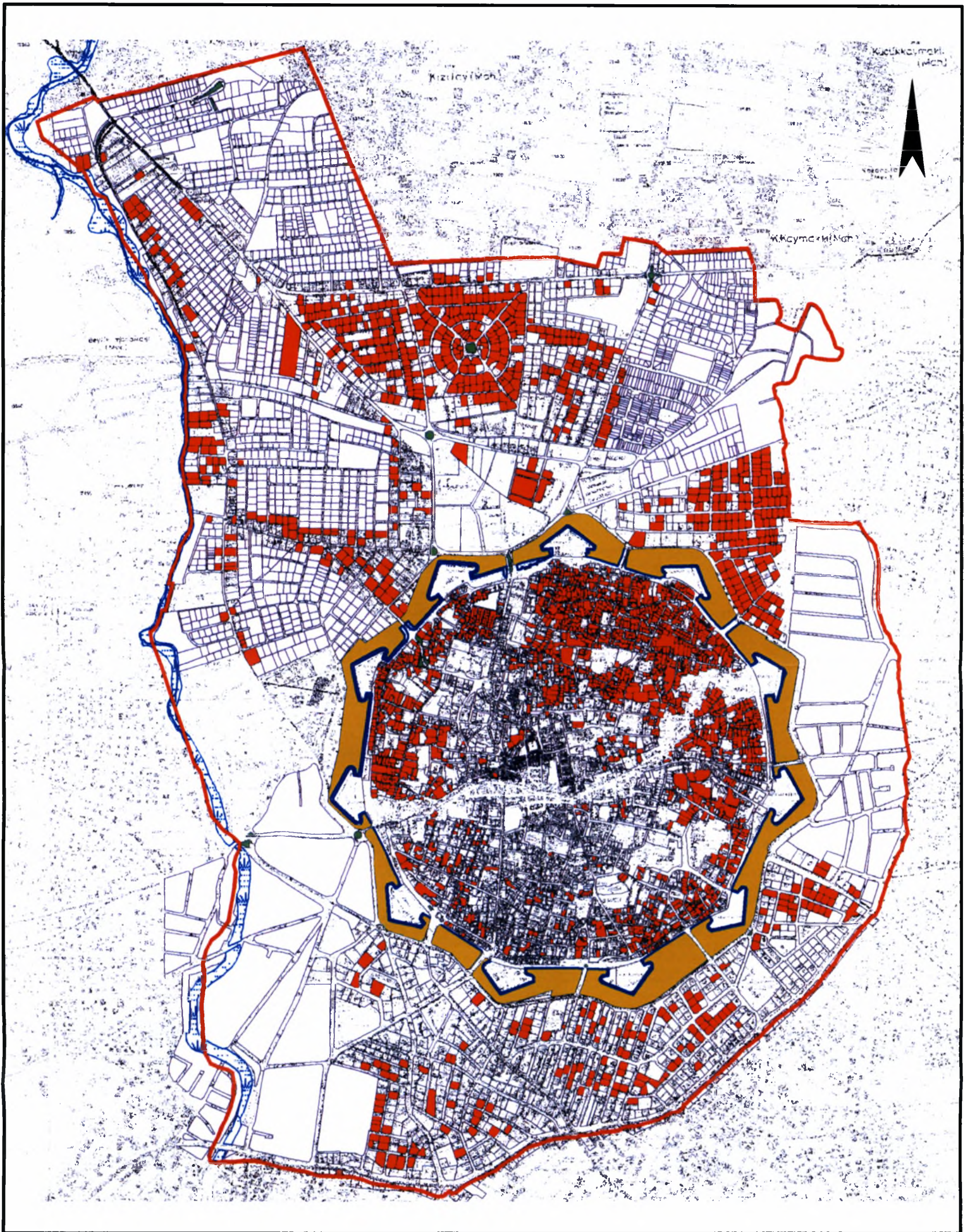
ΧΑΡΤΗΣ 7: ΧΩΡΙΚΗ ΔΟΜΗ ΤΗΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΗΣ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ



	Όριο Κεντρικής Περιοχής		Περιοχή Επάρροής από τον Εμπορικό Άξονα		Περιοχή Κατοικίας
	Πράσινη Γραμμή/ Νεκρή Ζώνη		Εμπορικός Άξονας 1ου Βαθμού		Μεταποίηση
			Εμπορικός Άξονας 2ου Βαθμού		

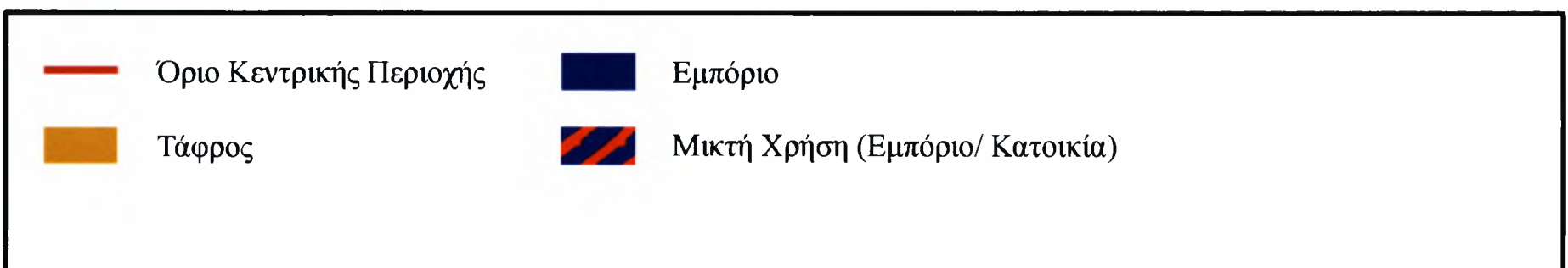
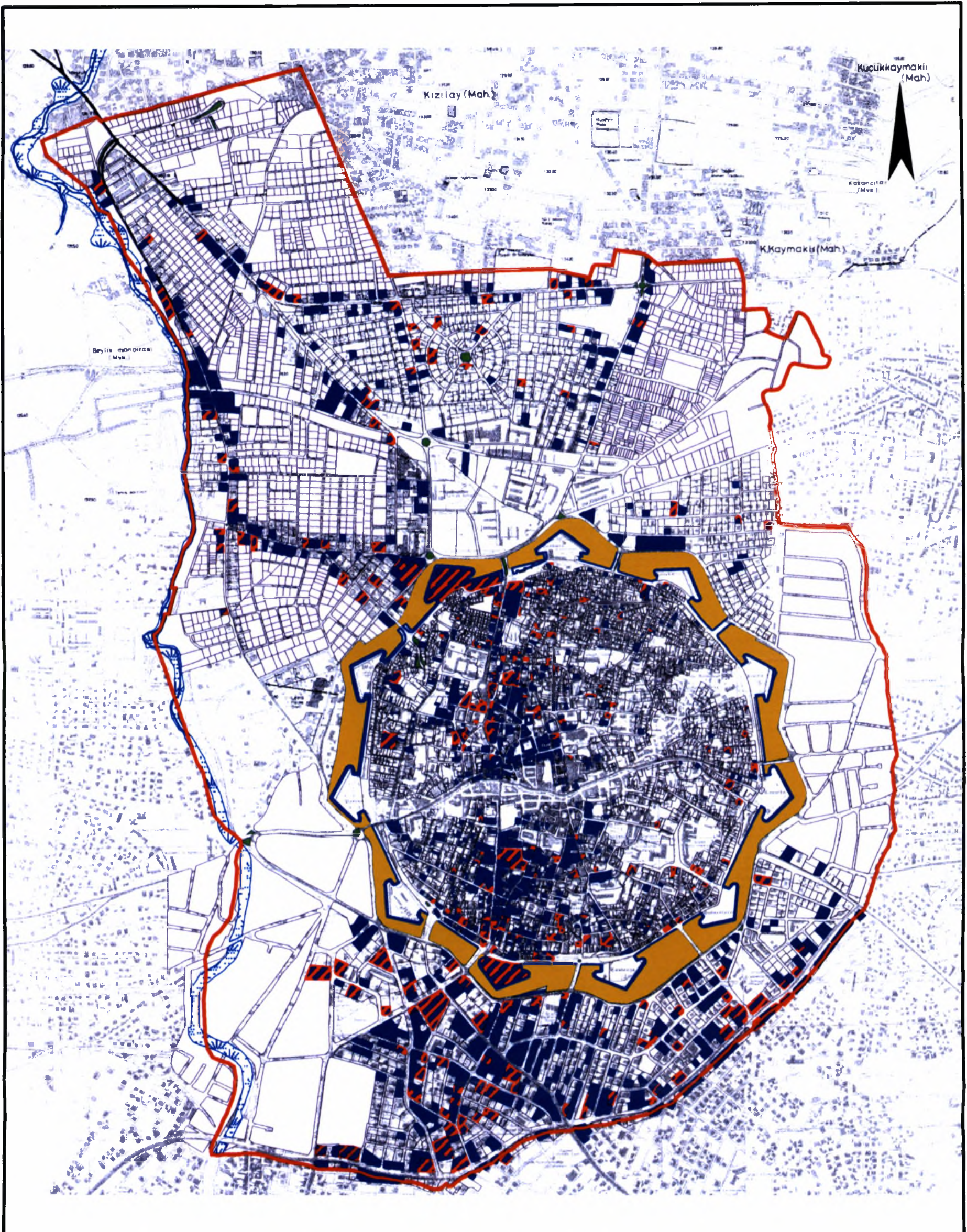
Πηγή: Nicosia Municipality (2004), Ιδία Επεξεργασία

ΧΑΡΤΗΣ 8: ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΣΤΗΝ ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ
ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ

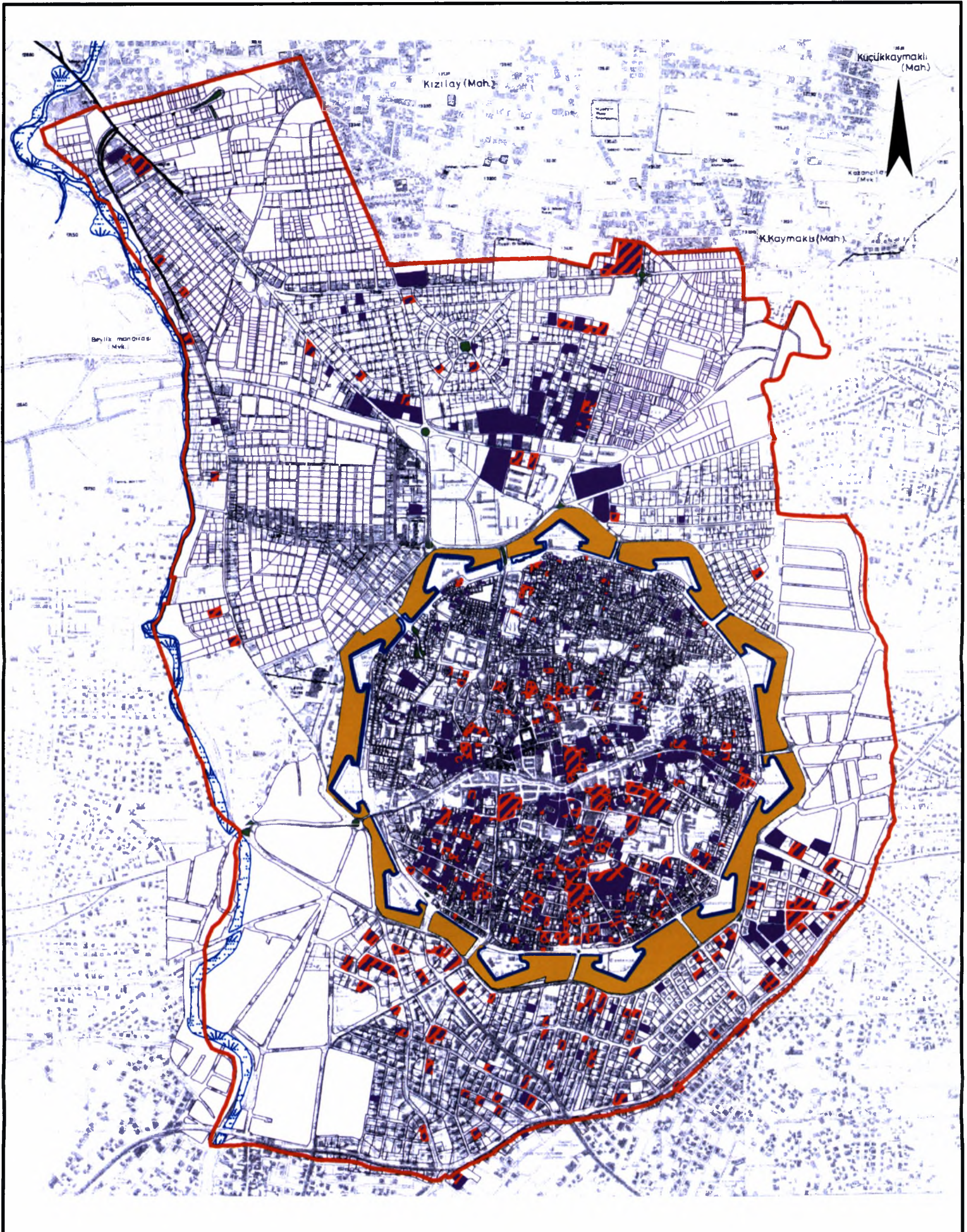


- Όριο Κεντρικής Περιοχής
- Κατοικία
- Τάφος

ΧΑΡΤΗΣ 9: ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΣΤΗΝ ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ
ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ



ΧΑΡΤΗΣ 10: ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΩΝ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΩΝ ΣΤΗΝ ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ



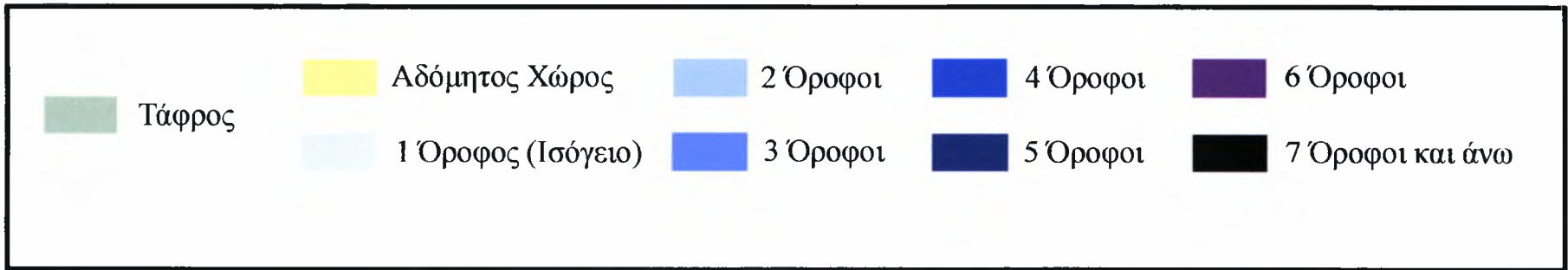
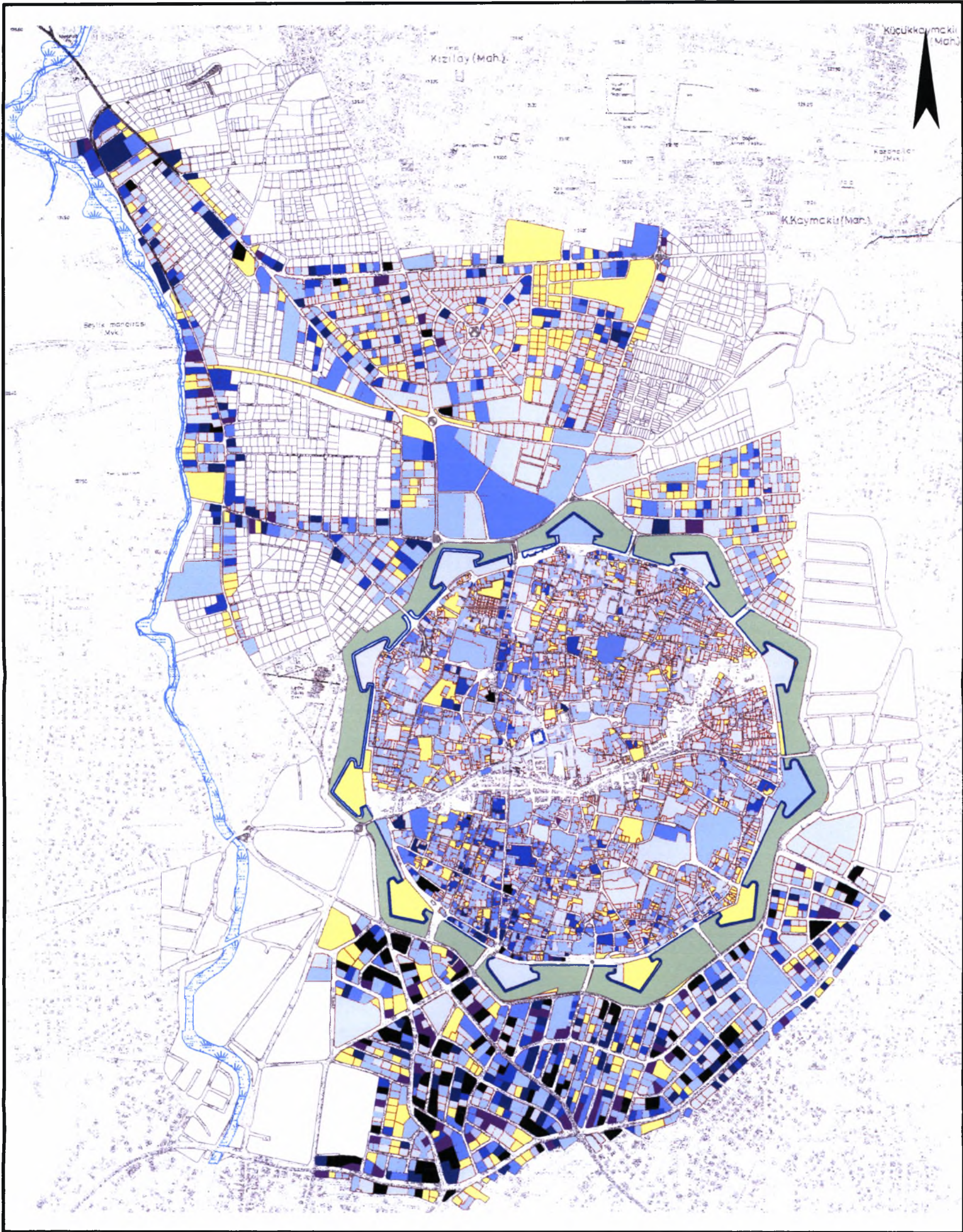
— Όριο Κεντρικής Περιοχής

■ Εργαστήρια και Αποθήκες

■ Τάφος

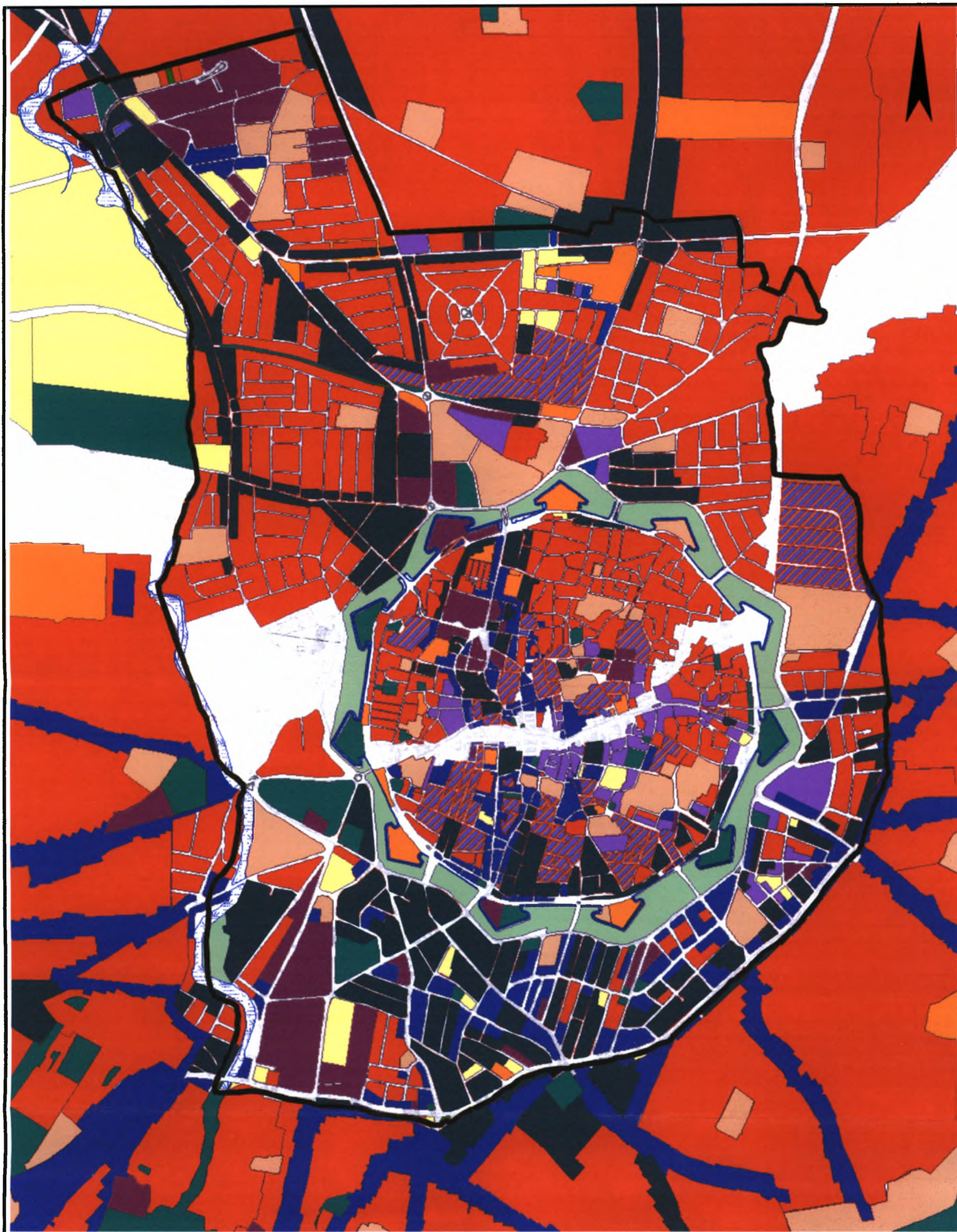
■ Μικτή Χρήση (Εργαστήρια, Αποθήκες/ Κατοικία)













ΧΑΡΤΗΣ 11: ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ ΣΤΑ ΚΤΙΡΙΑ ΤΗΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΗΣ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ



Πηγή: Nicosia Municipality (2004), Ιδία Επεξεργασία

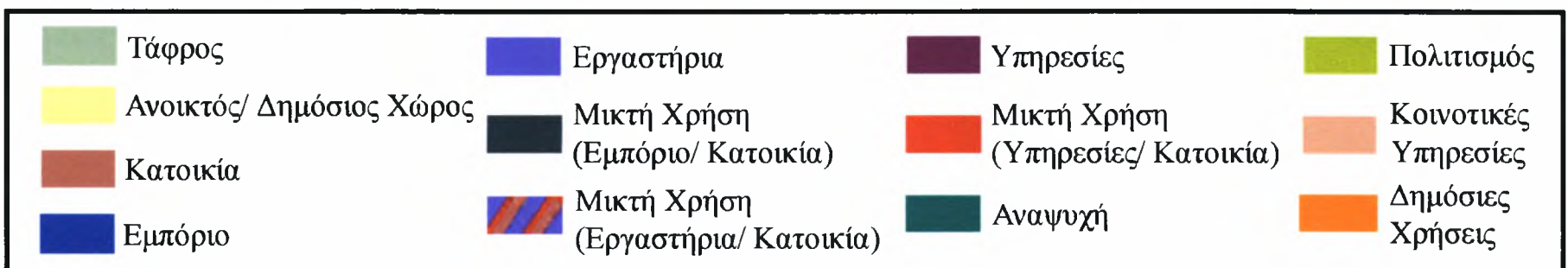
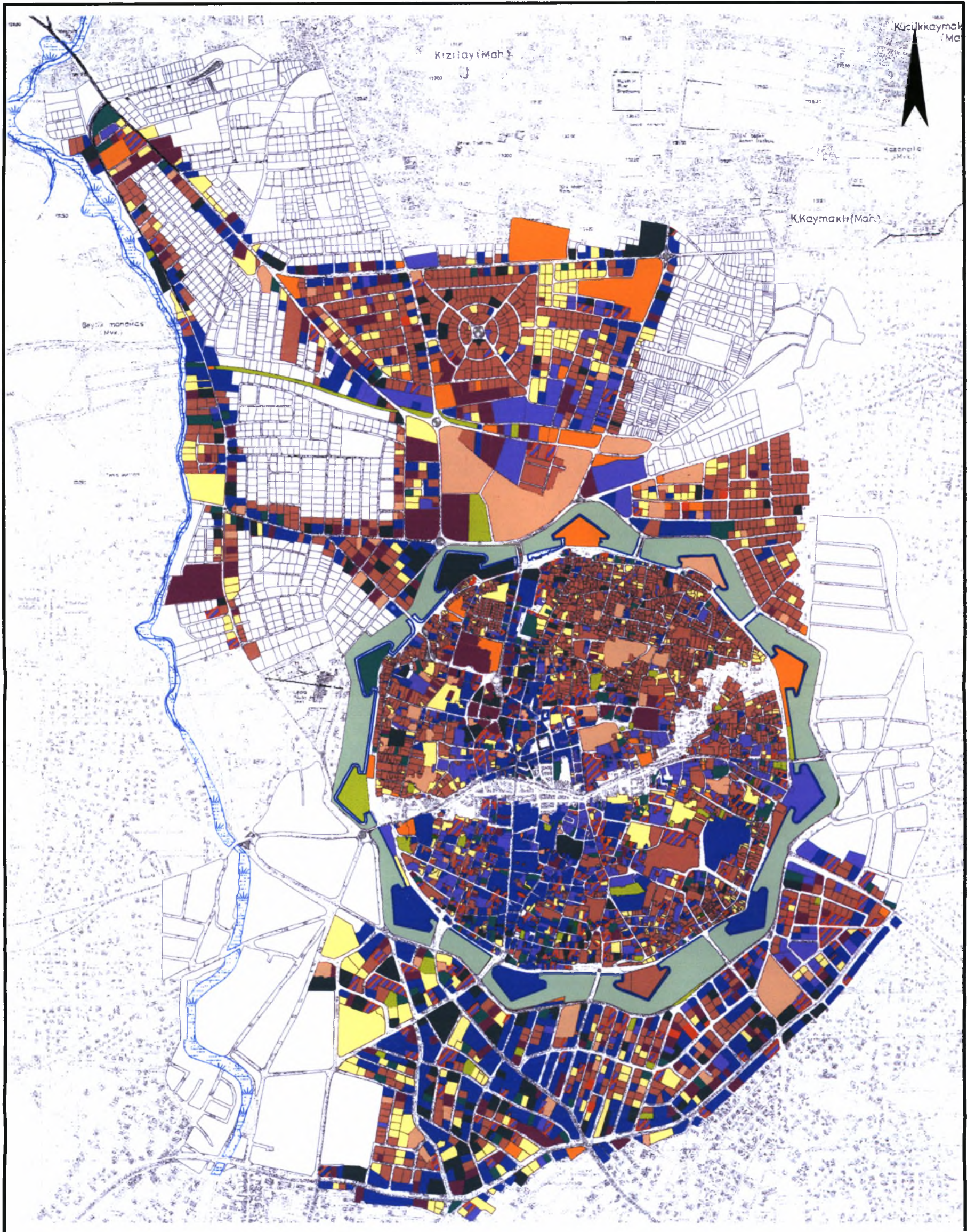
ΧΑΡΤΗΣ 12: ΓΕΝΙΚΕΥΜΕΝΗ ΕΠΙΚΡΑΤΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ
 ΣΤΗΝ ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ
 ΚΑΙ ΣΕ ΠΕΡΙΜΕΤΡΙΚΟ ΤΜΗΜΑ ΤΗΣ



	Όριο Κεντρικής Περιοχής		Κατοικία		Μικτή Χρήση (Εμπόριο/ Κατοικία)		Αναψυχή
	Τάφος		Εμπόριο		Μικτή Χρήση (Εργαστήρια/ Κατοικία)		Κοινοτικές Υπηρεσίες
	Ανοικτός/ Δημόσιος Χώρος		Εργαστήρια		Υπηρεσίες		Δημόσιες Χρήσεις

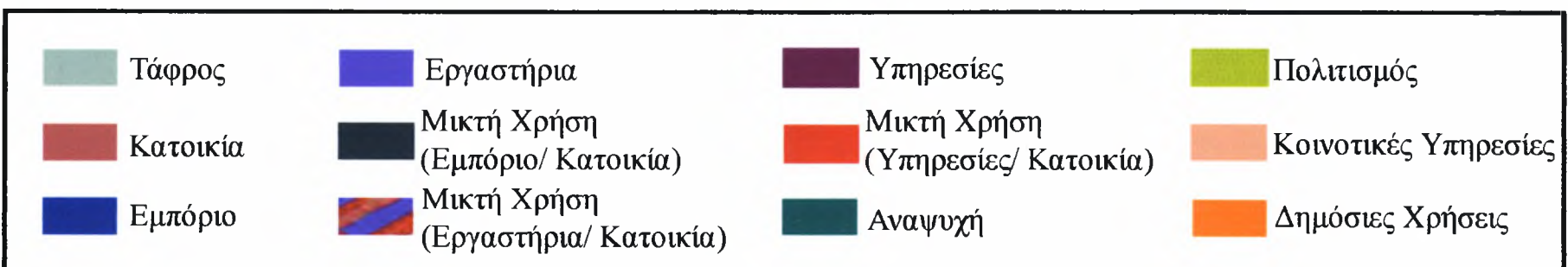
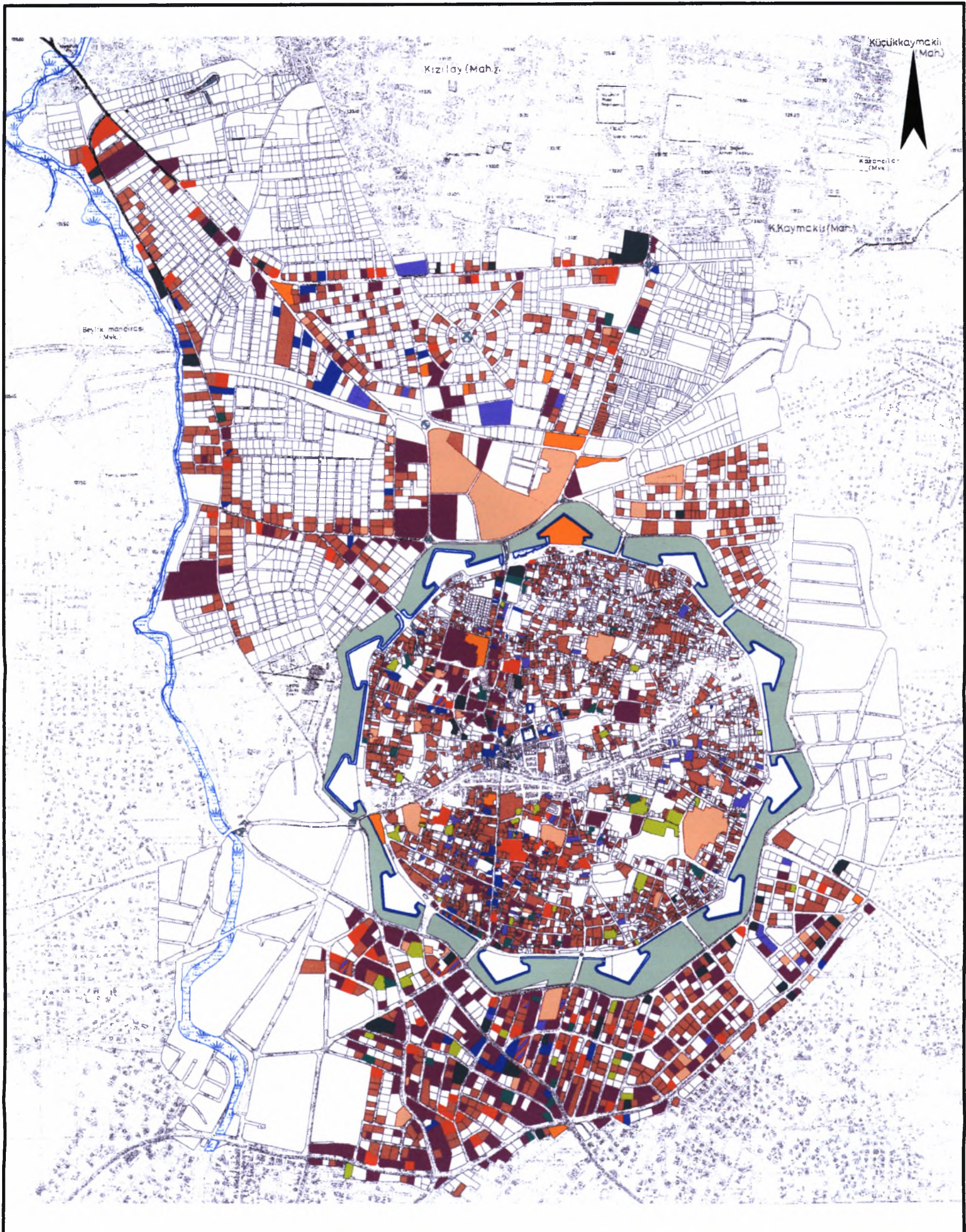
Πηγή: Nicosia Municipality (2004), Ιδία Επεξεργασία

ΧΑΡΤΗΣ 13: ΕΠΙΚΡΑΤΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΣΤΗΝ ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ



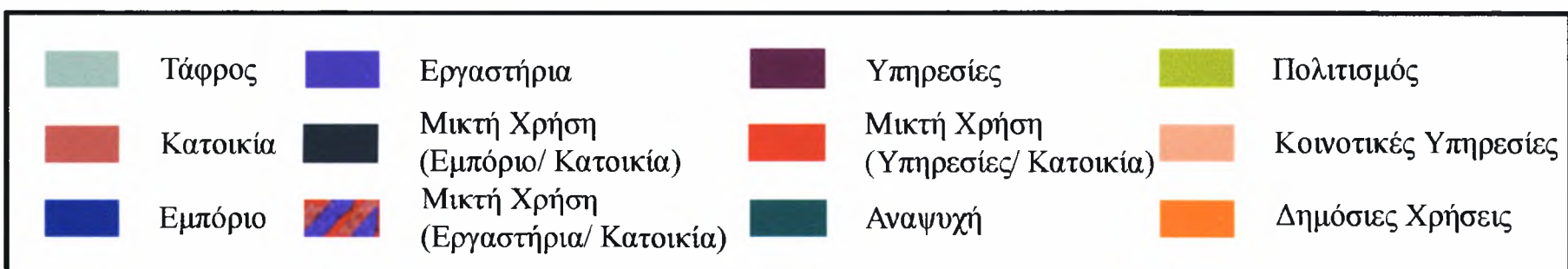
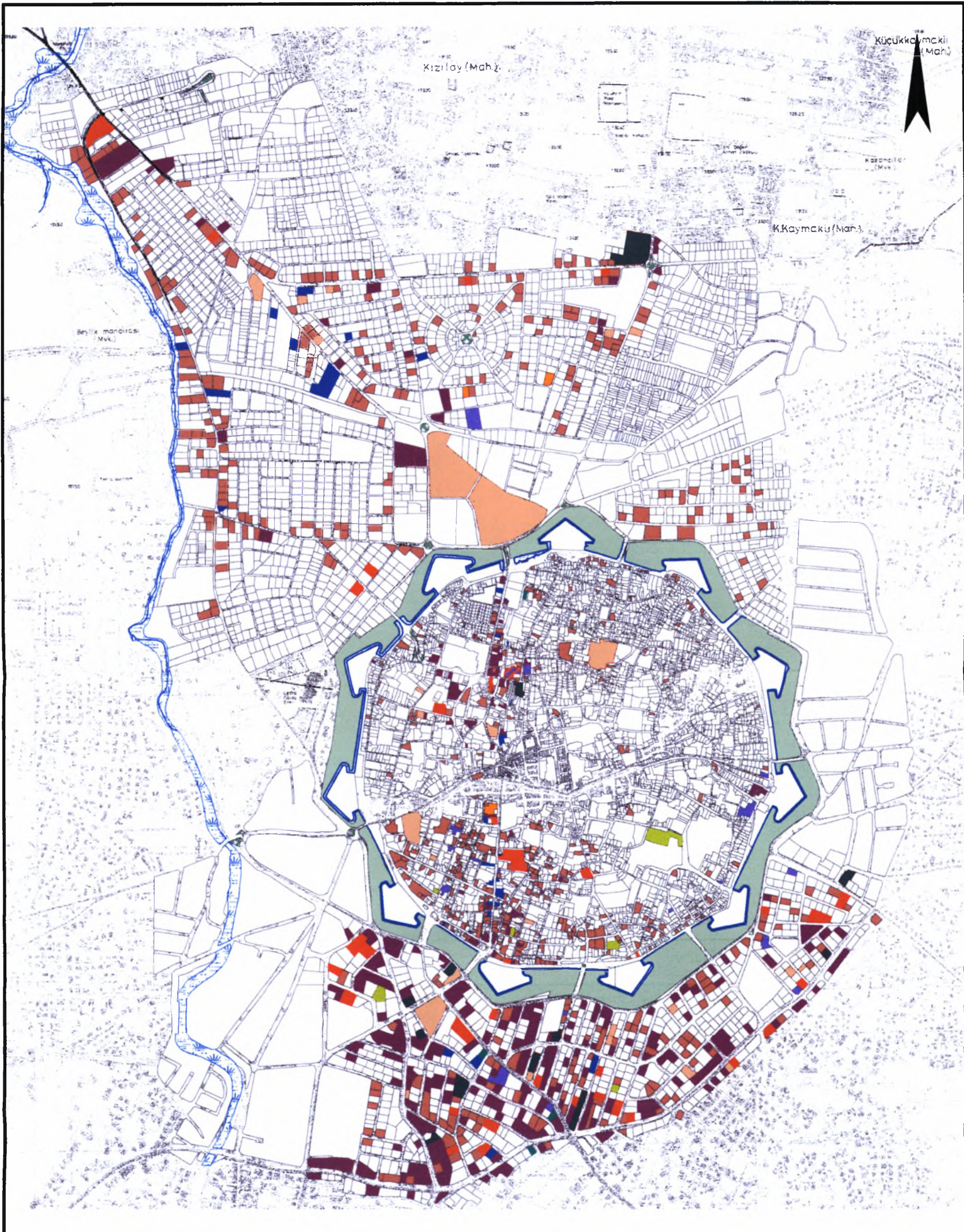
Πηγή: Nicosia Municipality (2004), Ίδια Επεξεργασία

ΧΑΡΤΗΣ 14: ΕΠΙΚΡΑΤΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ 1ου ΟΡΟΦΟΥ
ΣΤΗΝ ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ



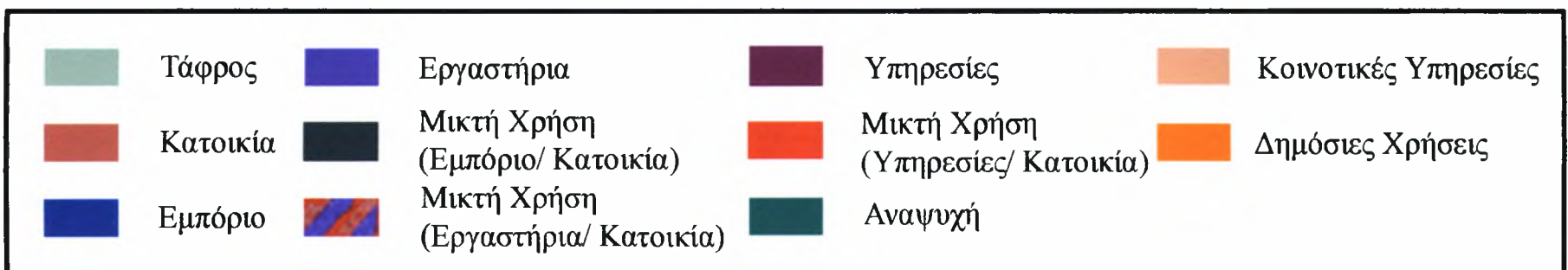
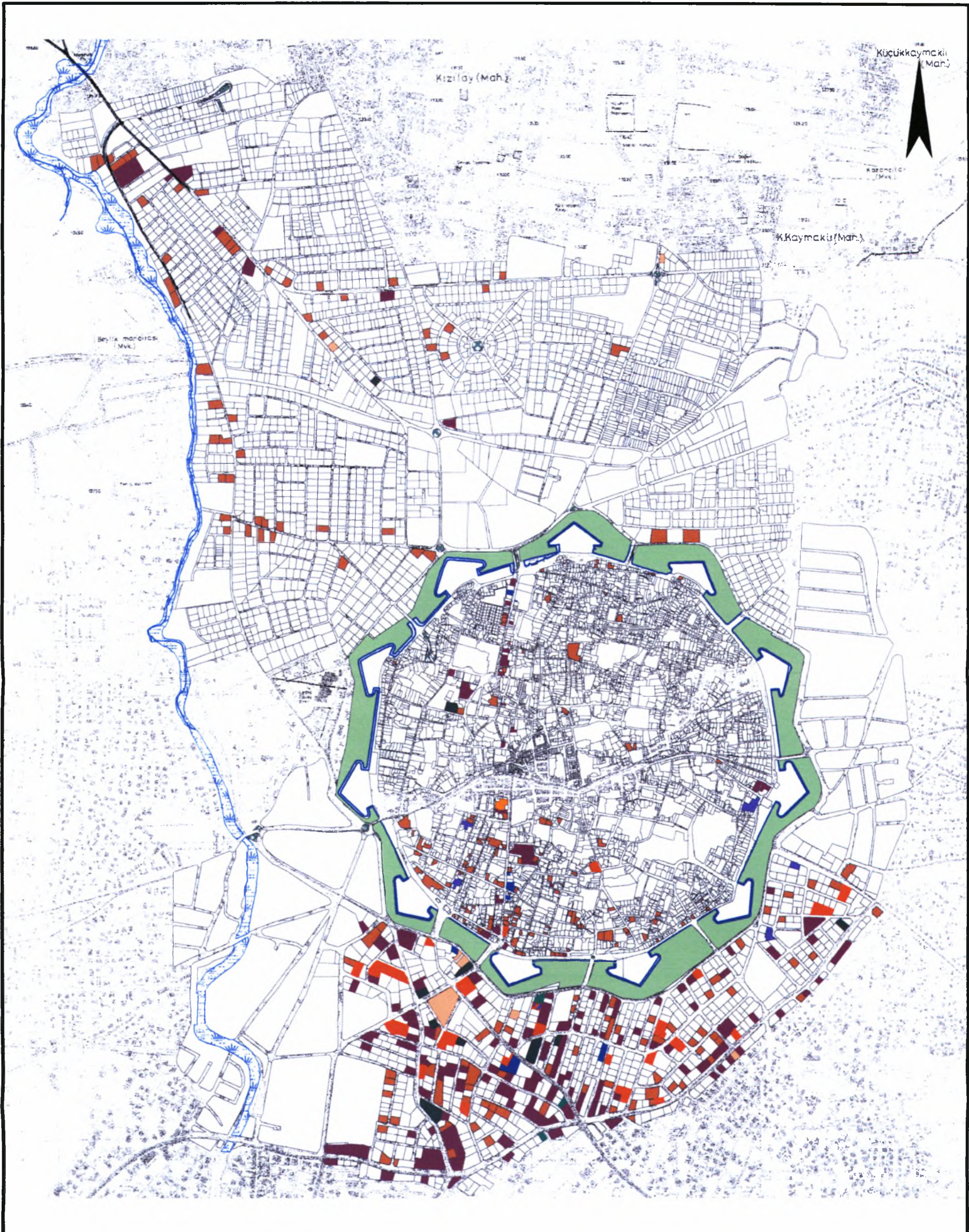
Πηγή: Nicosia Municipality (2004), Ιδία Επεξεργασία

ΧΑΡΤΗΣ 15: ΕΠΙΚΡΑΤΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ 2ου ΟΡΟΦΟΥ
ΣΤΗΝ ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ



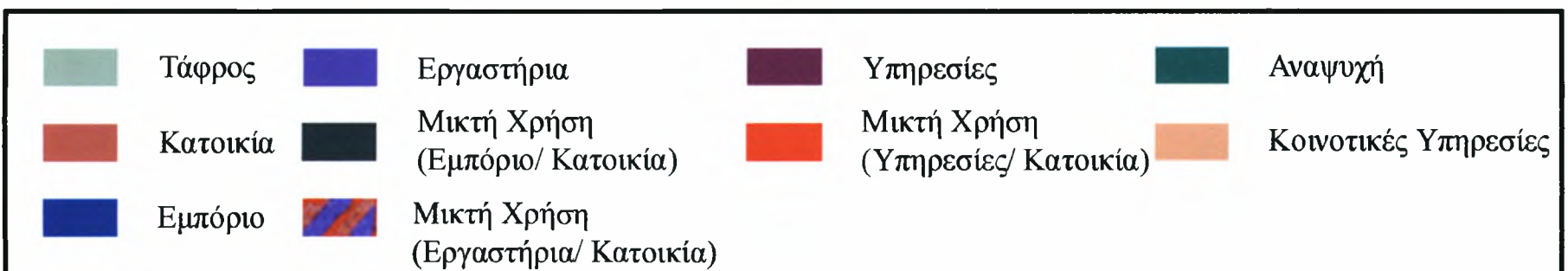
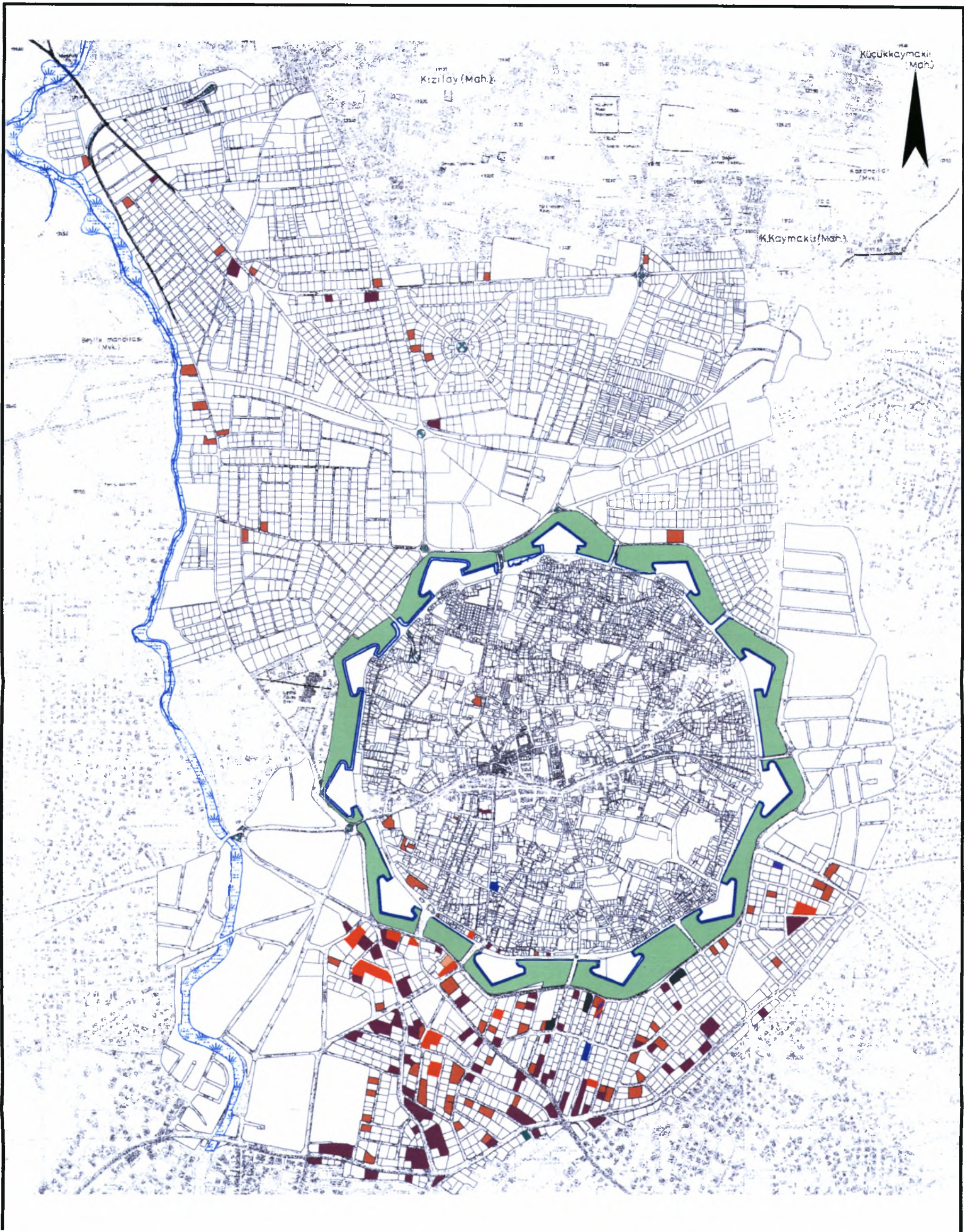
Πηγή: Nicosia Municipality (2004), Ιδία Επεξεργασία

ΧΑΡΤΗΣ 16: ΕΠΙΚΡΑΤΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ 3ου ΚΑΙ 4ου ΟΡΟΦΟΥ
ΣΤΗΝ ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ



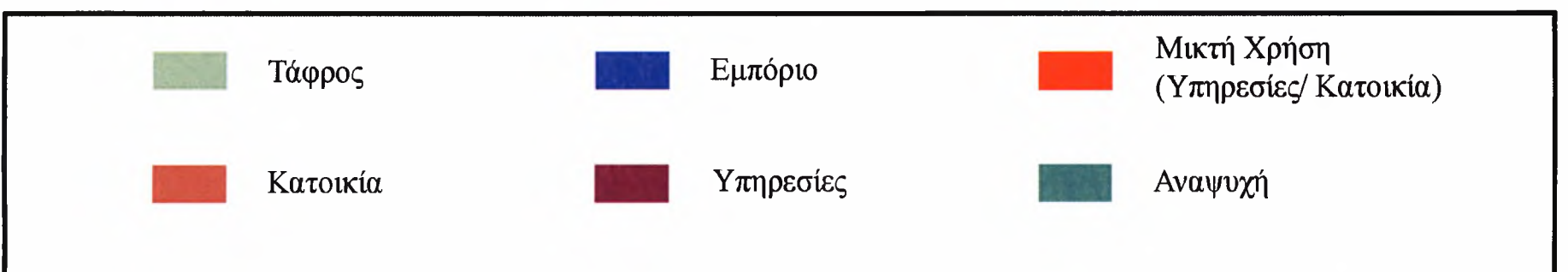
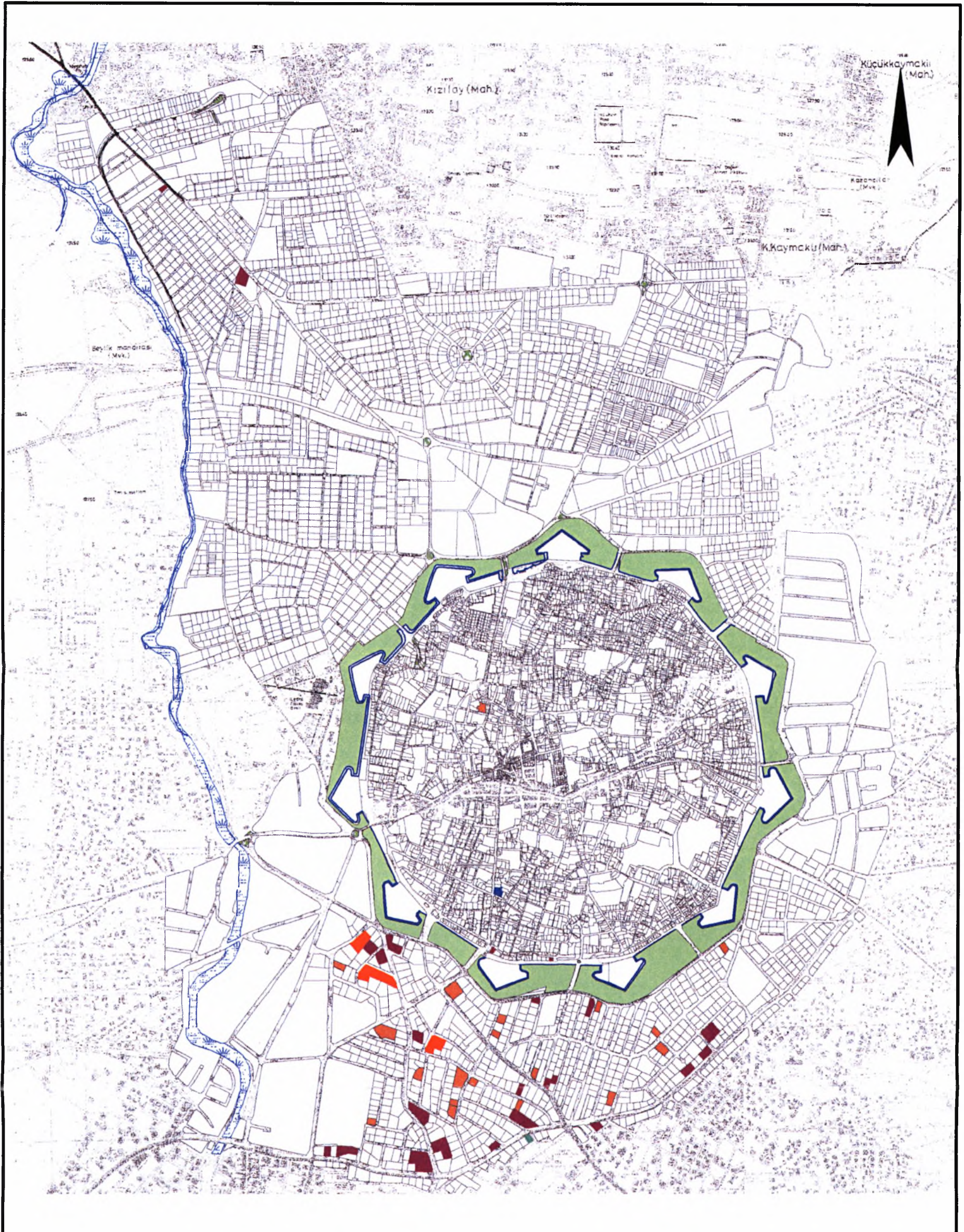
Πηγή: Nicosia Municipality (2004), Ιδία Επεξεργασία

ΧΑΡΤΗΣ 17: ΕΠΙΚΡΑΤΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ 5ου ΚΑΙ 6ου ΟΡΟΦΟΥ
ΣΤΗΝ ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ



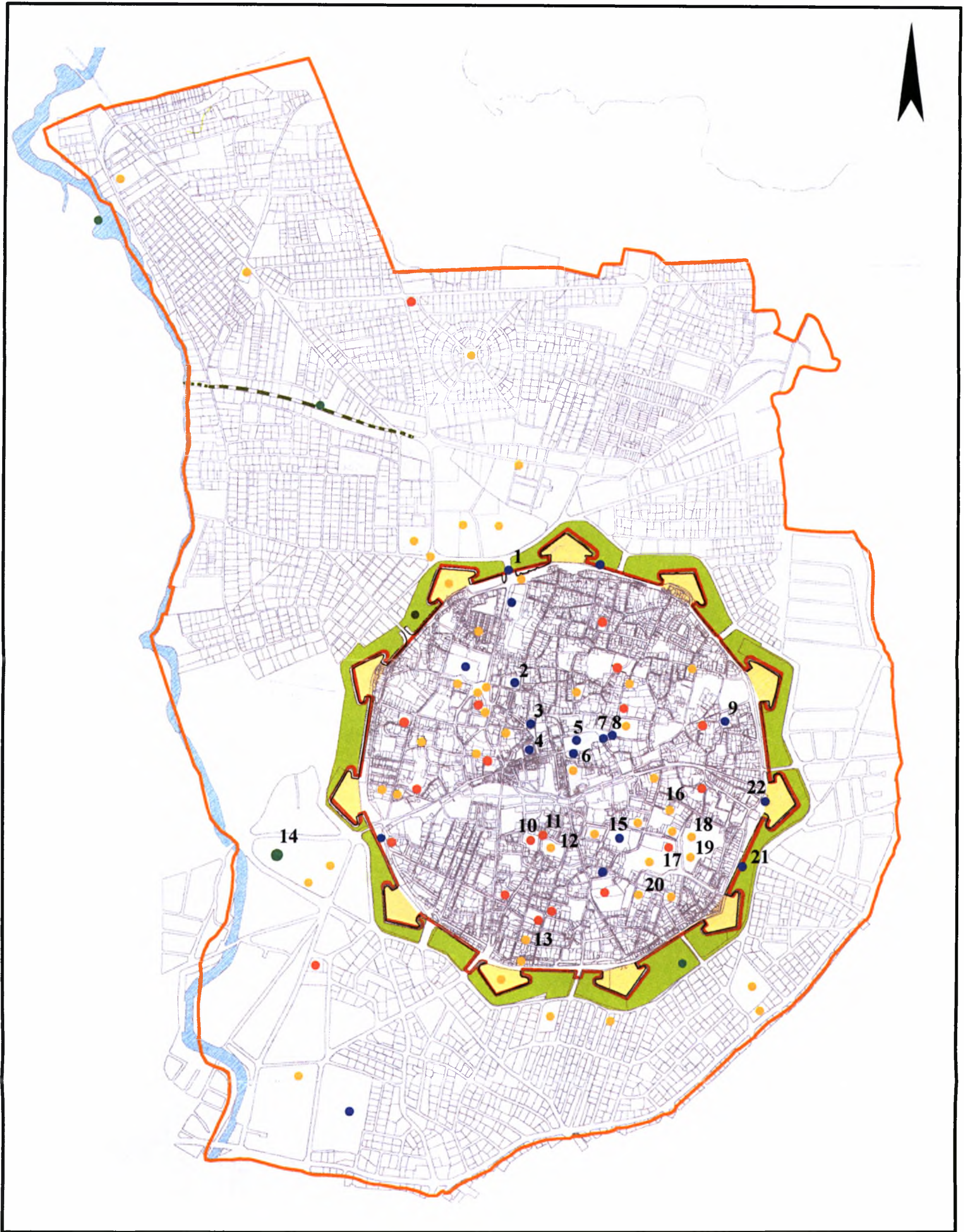
Πηγή: Nicosia Municipality (2004), Ιδία Επεξεργασία





ΧΑΡΤΗΣ 18: ΕΠΙΚΡΑΤΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ 7ου ΟΡΟΦΟΥ
ΣΤΗΝ ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ



Πηγή: Nicosia Municipality (2004), Ιδία Επεξεργασία

ΧΑΡΤΗΣ 19: ΤΟΠΟΣΗΜΑ ΣΤΗΝ ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ


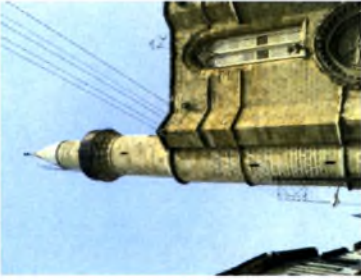





- | | |
|--|--|
|  Θρησκευτικά Τοπόσημα |  Τοπόσημα Κοινοτικής Σημασίας |
|  Μνημεία |  Κύριοι Χώροι Πρασίνου |




Πηγή: Nicosia Municipality (2004), Ιδία Επεξεργασία



Πίνακας 26: Επεξήγηση των Τοποσημων του Χάρτη 19



Α/Α	Περιγραφή Τοπόσημου	Φωτογραφία
1	Μνημείο στην Κατεχόμενη Λευκωσία – Η Πύλη Κερύνειας.	
2	Μνημείο στην Κατεχόμενη Λευκωσία.	




3	Μνημείο στην Κατεχόμενη Λευκωσία – Χριστιανικός Ναός.	
4	Θρησκευτικό Τοπίο στην Κατεχόμενη Λευκωσία.	




5	Μνημείο στην Κατεχόμενη Λευκωσία.	
6	Μνημείο στην Κατεχόμενη Λευκωσία – Ο Ναός της Αγίας Σοφίας ο οποίος μετατράπηκε σε τζαμί.	
7	Μνημείο στην Κατεχόμενη Λευκωσία.	



8	Μνημείο στην Κατεχόμενη Λευκωσία.	
9	Μνημείο στην Κατεχόμενη Λευκωσία.	
10	Θρησκευτικό Τοπίο στο εντός των Τειχών τμήμα της Ελεύθερης Λευκωσίας – Η Εκκλησία της Φανερωμένης.	

11	Θρησκευτικό Τοπόσημο στην Ελεύθερη Λευκωσία.	
12	Τοπόσημο Κοινοτικής Σημασίας (Εκπαιδευτικό Ίδρυμα) στο εντός των Τειχών τμήμα της Ελεύθερης Λευκωσίας – Το Δημοτικό Σχολείο της Φανερωμένης.	

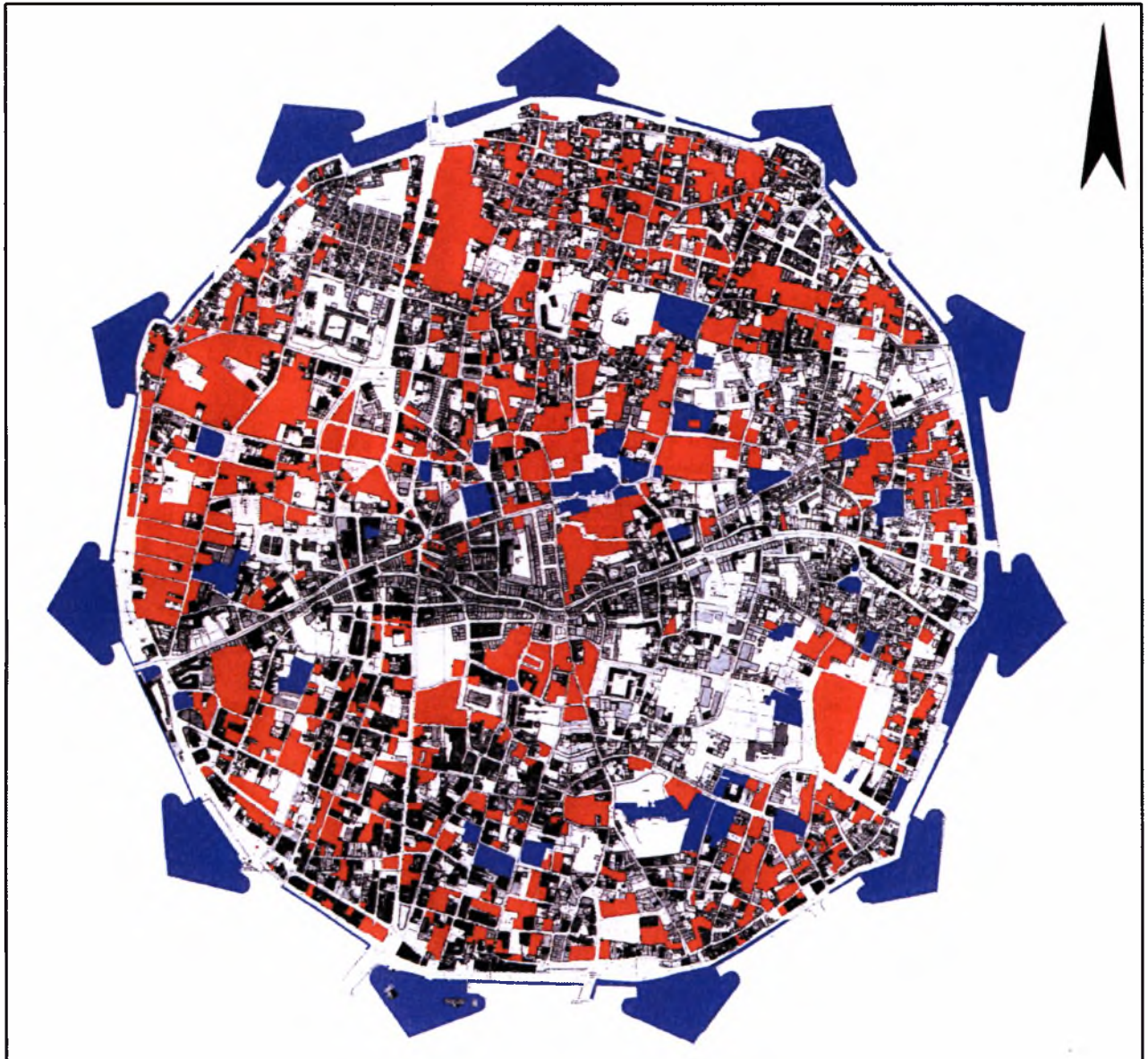
13	<p>Τοπόσημο Κοινοτικής Σημασίας στο εντός των Τειχών τμήμα της Ελεύθερης Λευκωσίας – Η Λαϊκή Γειτονιά, η οποία αποτελεί ένα φημισμένο άξονα εμπορικής δραστηριότητας, ιδιαίτερο χαρακτηριστικό του οποίου αποτελεί ο παραδοσιακός χαρακτήρας.</p>	
14	<p>Τοπόσημο Κοινοτικής Σημασίας – Τμήμα από Δημοτικό Κήπο.</p>	



15	Μνημείο στην Ελεύθερη Λευκωσία.	
16	Τοπόσημο Κοινοτικής Σημασίας στο εντός των Τειχών τμήμα της Ελεύθερης Λευκωσίας – Παραδοσιακή Στοά.	
17	Θρησκευτικό Τοπόσημο στο εντός των Τειχών τμήμα της Ελεύθερης Λευκωσίας – Ο Καθεδρικός Ναός του Αγίου Ιωάννη.	

18	<p>Τοπόσημο Κοινοτικής Σημασίας στο εντός των Τειχών τμήμα της Ελεύθερης Λευκωσίας – Το Παγκύπριο Γυμνάσιο, ένα από τα παλαιότερα εκπαιδευτικά ιδρύματα της Κύπρου το οποίο συνδέεται έντονα με ιστορικές περιόδους του νησιού.</p>	
19	<p>Τοπόσημο Κοινοτικής Σημασίας στο εντός των Τειχών τμήμα της Ελεύθερης Λευκωσίας – Το κτήριο της Αρχιεπισκοπής και το άγαλμα του Αρχιεπισκόπου Μακαρίου Γ΄.</p>	
20	<p>Τοπόσημο Κοινοτικής Σημασίας στο εντός των Τειχών τμήμα της Ελεύθερης Λευκωσίας – Η κατοικία του Δραγομάνου Χατζήγηωργάκη Κορνέσιου, ο οποίος συνδέεται με την περίοδο της Τουρκοκρατίας στο νησί. Η κατοικία εμφανίζει έντονα στοιχεία πολιτιστικού ενδιαφέροντος και αξίας.</p>	

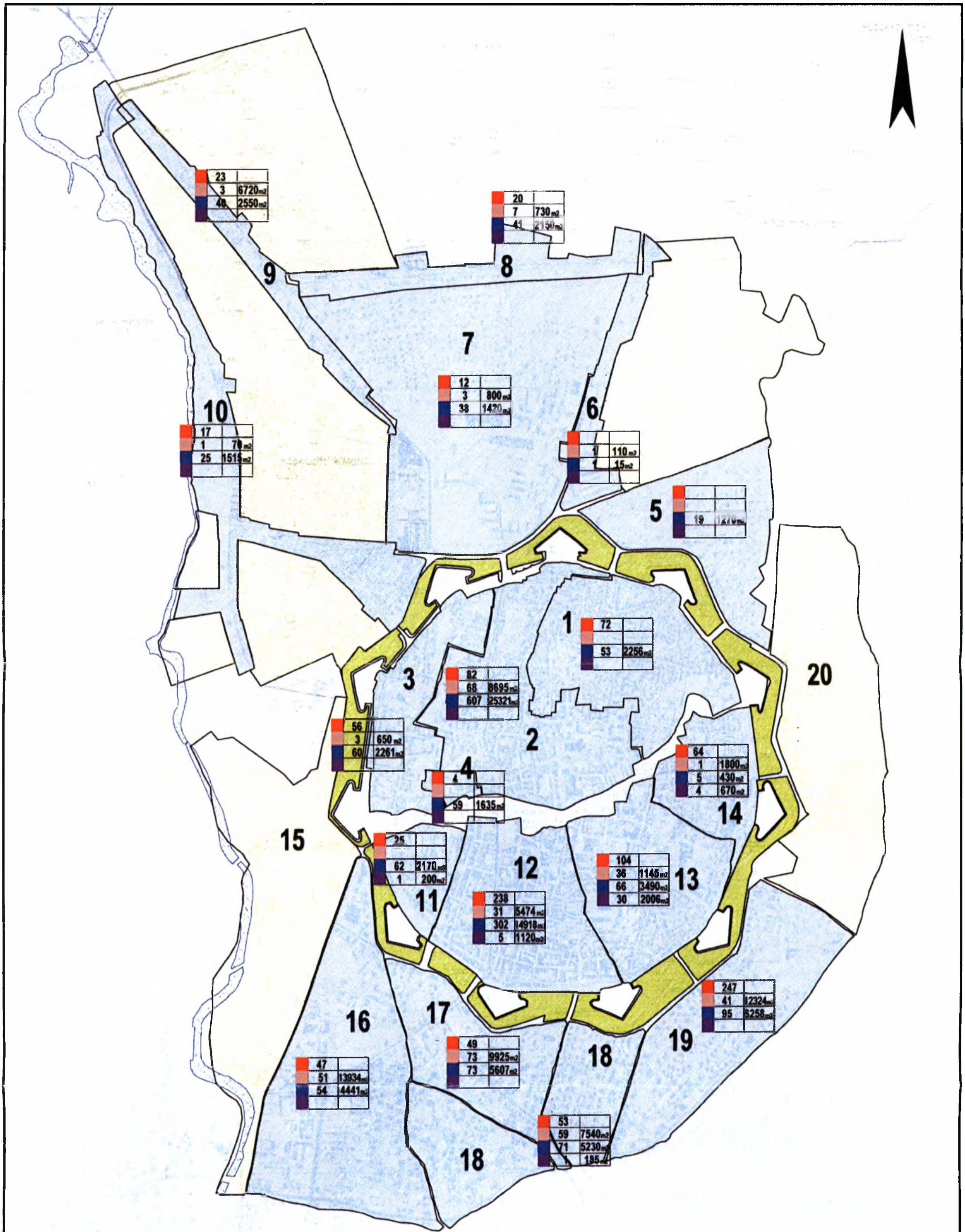
21	Μνημείο στην Ελεύθερη Λευκωσία – Διασωσμένο τμήμα από τα Ενετικά Τείχη.	
22	Μνημείο στην Ελεύθερη Λευκωσία – Η Πύλη Αμμοχώστου, η οποία σήμερα χρησιμοποιείται σαν πολιτιστικό κέντρο.	

ΧΑΡΤΗΣ 20: ΜΝΗΜΕΙΑ ΚΑΙ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΡΙΑ ΣΤΟ
ΣΤΟ ΕΝΤΟΣ ΤΩΝ ΤΕΙΧΩΝ ΤΜΗΜΑ ΤΗΣ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ



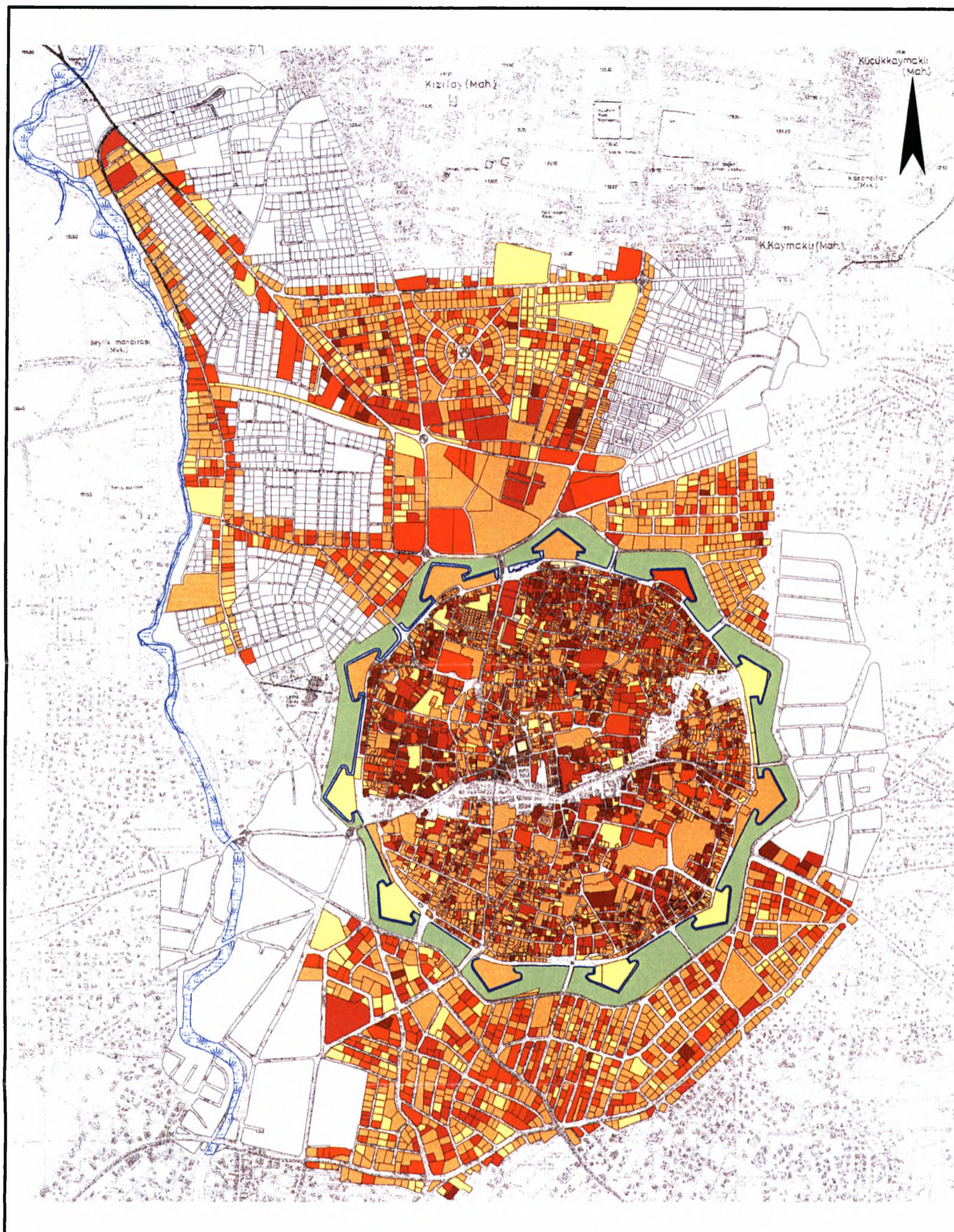
-  Ιστορικά Μνημεία
-  Διατηρητέα Κτίρια Νεότερης Αρχιτεκτονικής

ΧΑΡΤΗΣ 21: ΚΕΝΕΣ ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ ΣΤΗΝ ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ



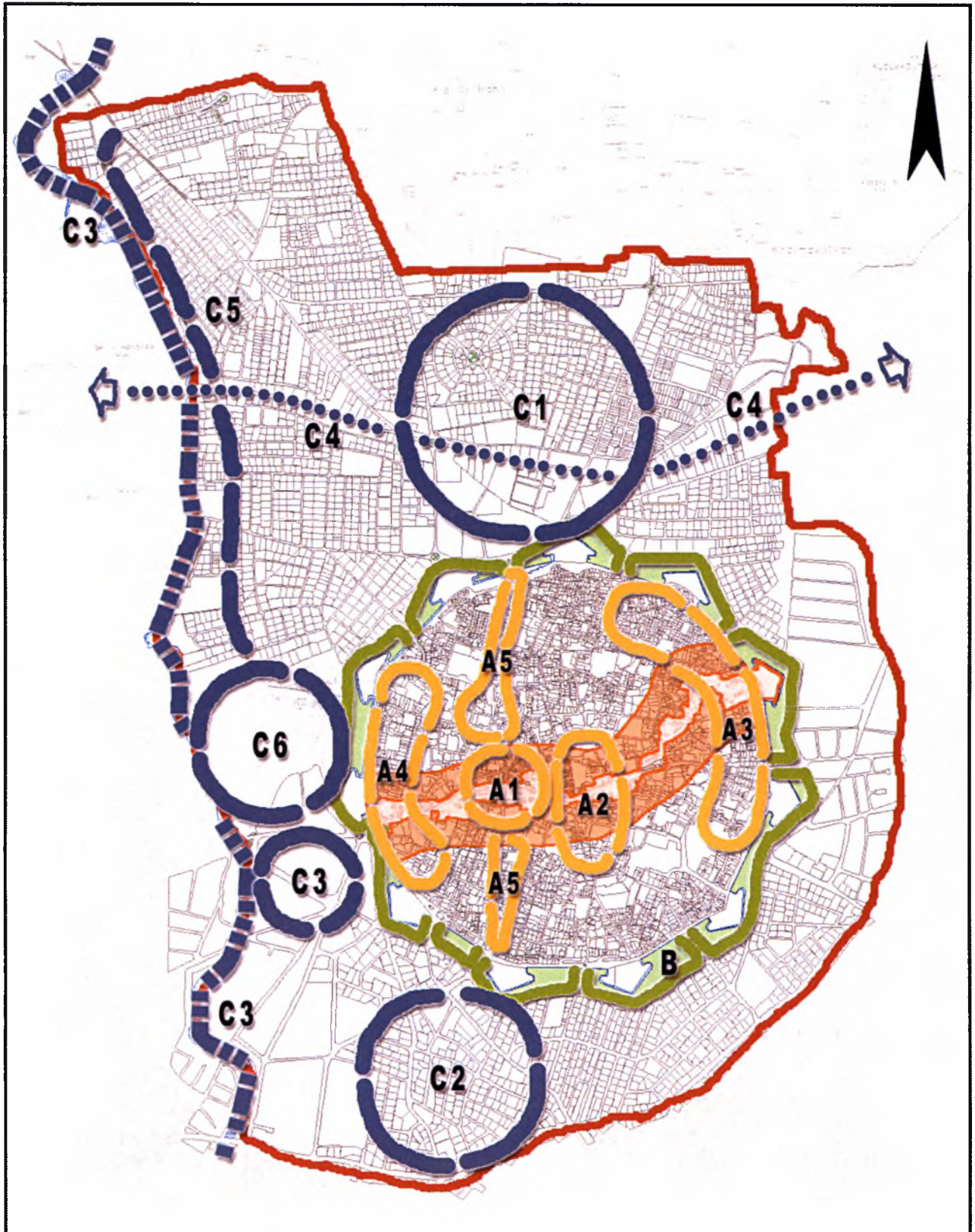
Αριθμός Κενών Μονάδων	Κάλυψη
Κατοικία	
Υπηρεσίες	
Εμπόριο	
Μεταποίηση	

ΧΑΡΤΗΣ 22: ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ ΣΤΗΝ ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ
ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ



Πηγή: Nicosia Municipality (2004), Ιδία Επεξεργασία

ΧΑΡΤΗΣ 23: ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΕΣ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ/ ΕΡΓΑ ΚΑΙ ΔΡΑΣΕΙΣ
 ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ
 “ΝΕΟ ΟΡΑΜΑ ΓΙΑ ΤΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ”



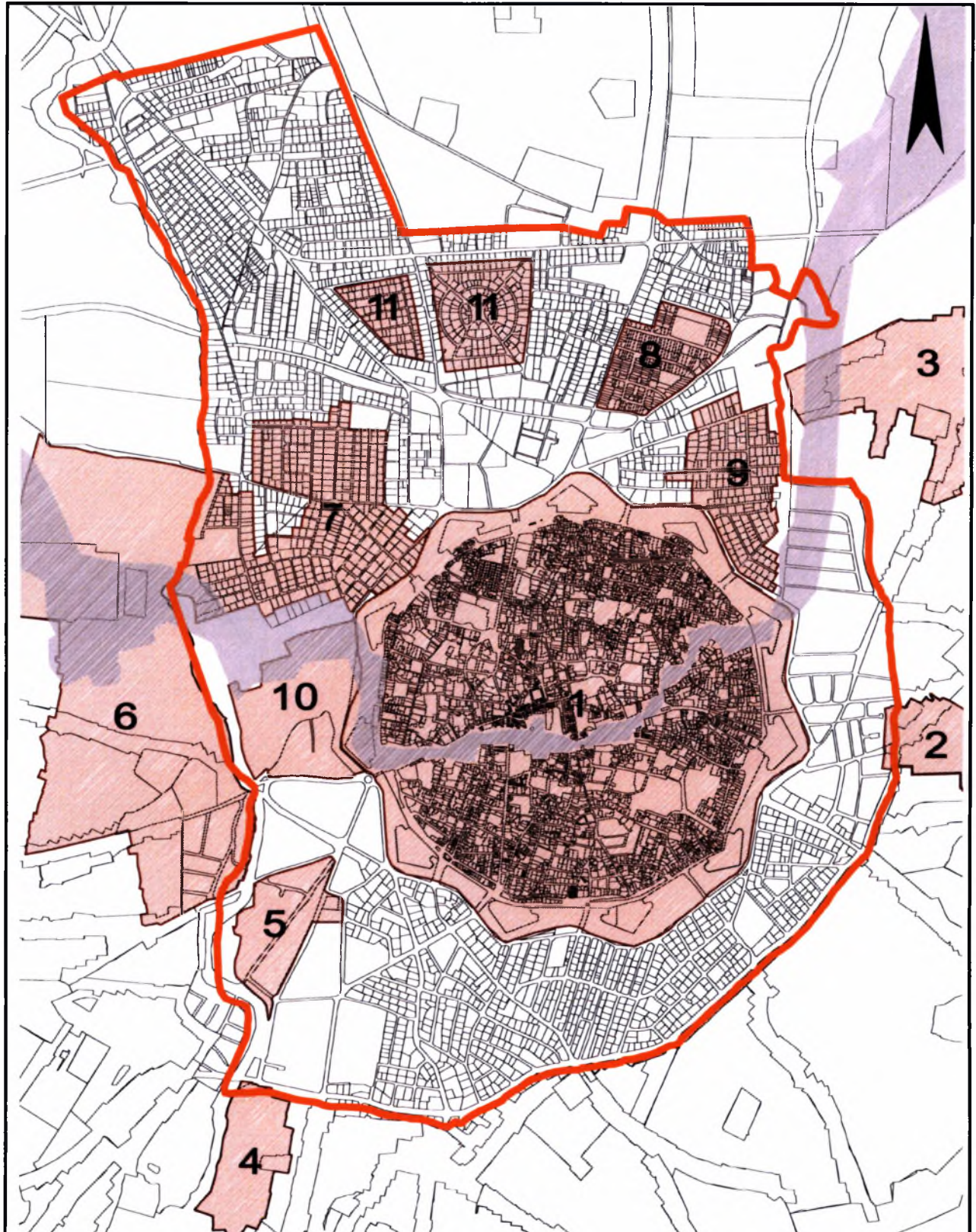
A1. Ακαδημαϊκή Ανάπτυξη και Έρευνα εντός της Νεκρής Ζώνης
 A2. Σύνδεση των δύο Δημοτικών Αγορών
 A3. Ανατολική Περιοχή Κατοικίας
 A4. Δυτική Περιοχή Κατοικίας
 A5. Ενδυνάμωση των Εμπορικών Αξόνων

B1. Ενετικά Τείχη
 B2. Προμαχόνες
 B3. Πύλες
 B4. Τάφος
 B5. Γέφυρες

Γ1. Κεντρική Επιχειρηματική Περιοχή (Τ/Κ)
 Γ2. Κεντρική Επιχειρηματική Περιοχή (Ε/Κ)
 Γ3. Πεδιαίος Ποταμός και Περιοχές Πρασίνου
 Γ4. Γραμμικό Πάρκο
 Γ5. Λεωφόρος Μεχμέτ Ακίφ
 Γ6. Διοικητικό Κέντρο

Πηγή: Nicosia Municipality (2004), Ίδια Επεξεργασία

ΧΑΡΤΗΣ 24: ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΕΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΚΤΟΣ ΤΗΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΗΣ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ



—	Όριο Κεντρικής Περιοχής	1. Περιτειχισμένη πόλη
■	Περιοχή Αποκατάστασης	2. Παλλουριώτισσα
■	Νεκρή Ζώνη	3. Καίμακλί
		4. Άγιοι Ομολογητές
		5. Οδοί Βύρωνος και Γλάδστωνος
		6. Άγιος Ανδρέας
		7. Koskluciflik
		8. Περιοχή Δημαρχείου
		9. Caglayan
		10. Οδός Μάρκου Δράκου
		11. Νεάπολη/ Yenisahir

Πηγή: Nicosia Municipality (2004), Ίδια Επεξεργασία

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ: ΕΙΚΟΝΟΓΡΑΦΗΜΕΝΟ ΥΛΙΚΟ

Εικόνες 36 – 39: Τμήματα Εντός της Νεκρής Ζώνης και Πλησίον της



Εικόνα 40: “No man’s Land” – Τμήμα της Νεκρής Ζώνης, εντός της οποίας ανεγείρεται το φημισμένο Ξενοδοχείο Λήδρα Πάλας



Εικόνες 41 – 45: Οικιστικές και Εμπορικές Περιοχές Εντός των Τειχών



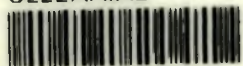
Εικόνες 46 – 47 : Γενική Άποψη από τον Περιτειχισμένο Τομέα της Πόλης



Πηγή: www.googleearth.com



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ



004000091163