ΕΤΕΚ Ανακοίνωση

ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟ ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΚΥΠΡΟΥ

2 Απριλίου 2009

Θέμα: Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης από τις κατεχόμενες περιοχές στις ελεύθερες

Ο Συντελεστής Δόμησης είναι αγαθό και, εφόσον αποφασίζεται από το Κράτος, είναι Δημόσιο Αγαθό. Ως τέτοιο θα πρέπει να τυγχάνει του δέοντος σεβασμού και προσοχής στον τρόπο διάθεσής του, στον τόπο εφαρμογής του και στο ύψος παραχώρησής του.

Κάθε τεμάχιο γης έχει τα αναπτυξιακά δικαιώματα που καθορίζει ο πολεοδομικός σχεδιασμός στη ζώνη ανάπτυξης στην οποία εντάσσεται, είναι αποκλειστικά χαρακτηριστικά του και κατά κανόνα δεν πρέπει να μεταφέρονται αλλού.

Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, όπου κρίνεται αναγκαίο να περιοριστούν τα υφιστάμενα αναπτυξιακά δικαιώματα ενός τεμαχίου γης (προστασία της Πολιτιστικής μας κληρονομιάς, προστασία της φύσης κτλ.), επιτρέπεται μεταφορά αναπτυξιακών δικαιωμάτων (Συντελεστής Δόμησης) σε άλλη περιοχή.

Η μεταφορά συντελεστή δόμησης από μια περιοχή σε μια άλλη πρέπει να αποφασίζεται και να γίνεται αποκλειστικά και μόνο με αυστηρά πολεοδομικά κριτήρια. Σε αντίθετη περίπτωση θα οδηγήσει σε ανεπιθύμητες στρεβλώσεις στην ορθολογιστική ανάπτυξη (αποψίλωση των περιοχών από τις οποίες θα μεταφερθεί ο ΣΔ, αύξηση πυκνοτήτων στις περιοχές στις οποίες θα μεταφερθεί ο ΣΔ) και κατ΄ επέκταση σε υποβάθμιση της ποιότητας ζωής.

Ο ΣΔ είναι ίσως η σημαντικότερη παράμετρος της πολεοδομικής ανάπτυξης η οποία στο σύστημα της ελεύθερης αγοράς αποκτά και οικονομική διάσταση. Αυτή η οικονομική διάσταση δεν μπορεί και δεν πρέπει να είναι το κριτήριο πολεοδομικού σχεδιασμού, αλλά πρέπει να παραμένει απλώς σαν συνεπακόλουθη παράμετρος του πολεοδομικού σχεδιασμού.

Η αντιμετώπιση του ΣΔ σαν ένα εμπόρευμα το οποίο θα πωλείται απλώς για να αποκτήσει ο κάτοχός του χρήματα δεν μπορεί και δεν πρέπει να είναι αποδεκτός τρόπος πολεοδομικού σχεδιασμού.

Η πρόταση μεταφοράς του ΣΔ από τις κατεχόμενες στις ελεύθερες περιοχές δεν είναι αποτέλεσμα πολεοδομικού σχεδιασμού αλλά εστιάζεται αποκλειστικά και μόνο στην πιθανή και απομακρυσμένη δυνατότητα οικονομικής ενίσχυσης των εκτοπισμένων. Πρόσθετα η υλοποίησή της παρουσιάζει σημαντικά προβλήματα όπως:

- Πώς θα καθοριστεί ο προς μεταφορά ΣΔ, δεδομένου ότι στο μεγαλύτερο μέρος των κατεχόμενων περιοχών δεν υπήρχαν ΣΔ, και εκεί που υπήρχαν, είναι συντελεστές που καθορίστηκαν περί το 1970.

- Πώς, πού, με ποιες τιμές και με ποιες συνέπειες οικονομικές, πολεοδομικές και περιβαλλοντικές θα διατεθούν τα εκατομμύρια τετραγωνικά μέτρα ΣΔ που θα μεταφερθούν στις ελεύθερες περιοχές.

- Δημιουργία «πληθωρισμού» του Συντελεστή Δόμησης σε περίπτωση μαζικής μεταφοράς του.

Κερβέρου 8, 1016 Λευκωσία
Τηλ. +357 22877644, Φαξ +35722 730373 email cyprus@etek.org.cy

Αν λοιπόν η πρόταση έχει στόχο την οικονομική στήριξη των προσφύγων, οι οποίοι εδώ και 35 χρόνια έχουν χάσει τις περιουσίες τους λόγω της εισβολής και κατοχής, τότε υπάρχουν άλλοι πιο ουσιαστικοί τρόποι, όπως π.χ. η ενίσχυση του Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών, για να εξυπηρετήσει πιο αποτελεσματικά και αποφασιστικά το σκοπό για τον οποίο δημιουργήθηκε.

Απαιτείται επίσης η αξιολόγηση όλων των θεσμών και διαδικασιών που μέχρι σήμερα επεχείρησε το κράτος να εφαρμόσει προς το σκοπό αυτό.

Θα ήταν φρονιμότερο, πριν γίνει δημόσια αναφορά σε ένα τέτοιο κεφαλαιώδες και πολύπλοκο θέμα, να είχε προηγηθεί σοβαρή μελέτη και διαβούλευση με όσους φορείς μπορούν να έχουν λόγο.

Το ΕΤΕΚ είναι έτοιμο να συμμετάσχει σε έναν σωστά δομημένο επιστημονικό διάλογο και να στηρίξει μια τέτοια πολιτική. Δεν πρόκειται όμως να συναινέσει σε διαδικασίες και πολιτικές που θεωρεί λανθασμένες, επιζήμιες και που μοναδικό σκοπό έχουν τον εντυπωσιασμό.

Κερβέρου 8, 1016 Λευκωσία
Τηλ. +357 22877644, Φαξ +35722 730373 email cyprus@etek.org.cy