

**ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΓΡΑΜΜΕΣ ΚΑΙ ΘΕΣΕΙΣ ΤΟΥ ΕΤΕΚ ΓΙΑ ΤΗΝ
ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΤΩΝ ΤΟΠΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ** όπως υιοθετήθηκαν από τη
συνεδρία του Γενικού Συμβουλίου 01/10 ημερ. 22.02.2010

Τελικό Κείμενο

Εισηγητής : Γλαύκος Κωνσταντινίδης
Πολεοδόμος, Μέλος Γ.Σ. ΕΤΕΚ

Γενικά

Τα Τοπικά Σχέδια καθορίζουν σε μεγάλο βαθμό την ανάπτυξη της περιοχής που καλύπτουν. Λειτουργούν στη βάση τριών πυλώνων:

- Το Σχέδιο Ανάπτυξης χρήσεων γης,
- το Σχέδιο των Ζωνών και
- Το κείμενο των πολιτικών και προνοιών του Σχεδίου.

Στους σκοπούς και επιδιώξεις των Τοπικών Σχεδίων εμπεριέχονται τα στοιχεία της πρόβλεψης και του οράματος στοχεύοντας σε καλύτερες συνθήκες ζωής και δραστηριοτήτων για το μέλλον. Ωστόσο, στη πράξη η ταχύτητα των οικονομικών και κοινωνικών αλλαγών και των αναγκών του πληθυσμού ξεπερνά τις προβλέψεις των Σχεδίων και επομένως η *αναθεώρηση* τους αποκτά μεγάλη σημασία για τη διατήρηση της ικανότητας των Σχεδίων να αντιμετωπίζουν τις προκλήσεις της ανάπτυξης. Αυτό που είναι χρήσιμο να λαμβάνεται μεταξύ άλλων υπόψη και να αποτελεί γνώμονα στην ετοιμασία ενός Σχεδίου είναι η συσχέτιση των οικονομικών παραμέτρων, της κοινωνικής διαστρωμάτωσης και των χαρακτηριστικών του βασικού κυττάρου της κοινότητας στην οποία απευθύνεται, ως συντελεστές παραγωγής του χώρου.

Είναι σημαντικό να αξιολογηθούν τα σχέδια και να εκτιμηθεί ο βαθμός στον οποίο αυτά έχουν ανταποκριθεί στους στόχους που έχουν τεθεί για κάθε ένα τομέα δραστηριότητας. Να διατυπωθούν τα προβλήματα που διαπιστώνονται κατά τα στάδια εφαρμογής του Σχεδίου. Να εκτιμηθεί η συνέπεια ως προς την υλοποίηση των στόχων. Να γίνει γενική αξιολόγηση του Σχεδίου και όπου χρειάζεται να γίνει αναθεώρηση και του σχεδίου αλλά και των στόχων.

Η διαδικασία αναθεώρησης των Τοπικών Σχεδίων είναι μια διαδικασία συμπλήρωσης και εκσυγχρονισμού της πολιτικής για την ανάπτυξη και προστασία των περιοχών που καλύπτουν που ξεπερνά την απλή αναπροσαρμογή των Ζωνών. Το αποτέλεσμα που επιδιώκεται είναι η όσον το δυνατόν καλύτερη πολεοδομικής οργάνωσης του πολεοδομικού ιστού για πιο άμεση και ορθολογική εξυπηρέτηση της ανάπτυξης της τοπικής κοινωνίας αλλά και των συμφερόντων του κοινωνικού συνόλου.

- Οι προτεινόμενες αλλαγές / προσαρμογές στα Τοπικά Σχέδια πρέπει επομένως να κρίνονται με βάση του αν και πώς συμβάλλουν σε αυτούς τους στόχους.

- Σημαντικό κενό ωστόσο παραμένει η έλλειψη του Σχεδίου για τη Νήσο (Island Plan) που στερεί την όλη διαδικασία από το αναγκαίο **ολοκληρωμένο χωροταξικό πλαίσιο στρατηγικής καθοδήγησης** της κατεύθυνσης της αναθεώρησης και εκσυγχρονισμού των Τοπικών Σχεδίων.
- Τα Τοπικά Σχέδια πρέπει να ετοιμάζονται ως απόρροια μια γενικής στρατηγική για τη χωρική κατανομή του πληθυσμού, της απασχόλησης και των υπηρεσιών, τη διάρθρωση του εθνικού οδικού δικτύου, τον εντοπισμό και προστασία των περιβαλλοντικά ευαίσθητων περιοχών, και να εκφράζουν αυτούς τους στόχους στο τοπικό επίπεδο.
- Γενικά, τα Σχέδια Ανάπτυξης εξακολουθούν να έχουν *‘κανονιστικό’* χαρακτήρα με αδυναμίες στον καθορισμό γενικού οράματος για το μέλλον των πόλεων και στους μηχανισμούς για ενεργό προώθηση ανάπτυξης. Η βελτίωση των συνθηκών στέγασης, διακίνησης, αναψυχής, κοινωνικής και οικονομικής αναζωογόνησης, αειφορίας και ανταγωνιστικότητας, στην οποία στοχεύουν τα Σχέδια Ανάπτυξης, προϋποθέτουν πρόβλεψη, ικανότητα καθοδήγησης και προληπτικής δράσης, στοιχεία που δεν επιτυγχάνονται σε ικανοποιητικό βαθμό από τον *κανονιστικό* χαρακτήρα των Σχεδίων Ανάπτυξης. Για να μπορούν τα Σχέδια Ανάπτυξης να ανταποκριθούν στις προκλήσεις ορθολογικής οργάνωσης της ανάπτυξης είναι ανάγκη να προωθηθούν και εφαρμοστούν τα ακόλουθα μέτρα / αλλαγές που εμπίπτουν σε δυο κύριες κατηγορίες: (i) Μέτρα / αλλαγές που αφορούν στην ποιότητα των Σχεδίων Ανάπτυξης και (ii) μέτρα / αλλαγές που αφορούν στην εφαρμογή των Σχεδίων Ανάπτυξης. Στα πιο σημαντικά περιλαμβάνονται και τα ακόλουθα:
 - Ετοιμασία Περιφερειακών Χωροταξικών Σχεδίων
 - Εισαγωγή του μέτρου της *‘πυκνότητας ανάπτυξης’* ως κριτήριο σχεδιασμού
 - Ουσιαστική συμμετοχή του κοινού
 - Εφαρμογή κινήτρων για *ενεργοποίηση των κενών οικοπέδων* και αδρανούς γης σε περιοχές ανάπτυξης
 - Συγκράτηση των πιέσεων ανάπτυξης εντός των καθορισμένων περιοχών ανάπτυξης με ενδεχόμενη αύξηση του *Συντελεστή Δόμησης* σε εμπορικές και σε οικιστικές περιοχές
 - *Άντληση εσόδων* από βελτίωση των δικαιωμάτων ανάπτυξης που προκύπτει από επεκτάσεις / αναβαθμίσεις Ζωνών και χρήση των εσόδων για ενίσχυση των προγραμμάτων στέγης χαμηλού κόστους.
 - Εφαρμογή του μηχανισμού του *Αστικού Αναδασμού* στη βάση αποτελεσματικής δομής και ταχύρυθμων διαδικασιών.
 - Επιστημονική τεκμηρίωση προτάσεων.
 - Καλλιέργεια *‘πολεοδομικής κουλτούρας’* βασισμένη σε αρχές και στόχους και στην προβολή των μακροπρόθεσμων οφελών για την κοινωνία, την οικονομία και το περιβάλλον.

Το Όραμα των Τοπικών Σχεδίων

Από τα Σχέδια Ανάπτυξης δεν προβάλλεται κατανοητά το όραμα, η συνολική εικόνα και ο κατεξοχήν επιδιωκόμενος στόχος. Ποια είναι η επιδίωξη όσον αφορά τις πληθυσμιακές συγκεντρώσεις; Μήπως αποτελεί θεμιτή στόχευση η συγκέντρωση του μισού πληθυσμού του νησιού στην πρωτεύουσα και η μετατροπή όλων των εκτάσεων που βρίσκονται, προς το παρόν, εκτός ορίου ανάπτυξης σε μέρος των προς οικοδόμηση και ανάπτυξη περιοχών; Η έκφραση γενικών χωροταξικών στόχων στο τοπικό επίπεδο κάθε πόλης πρέπει να αναπτύσσεται και κωδικοποιείται σε *Όραμα* για τη πόλη και να λειτουργεί ως ο κύριος άξονας του χαρακτήρα και προσανατολισμού των πολιτικών και προνοιών που προτείνονται σε κάθε Τοπικό Σχέδιο. Επιβάλλεται η διατύπωση ευρύτερων και αξιόπιστων στόχων του σχεδίου μέσα στα πλαίσια του ευρύτερου οράματος του σχεδίου και των κατοίκων της πόλης.

- Το όραμα θα πρέπει να είναι κατά το δυνατό πολυδιάστατο, να αφορά και να τονίζει τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά, να τονίζει τον ποιοτικό χαρακτήρα της πόλης και το δυναμισμό ανάπτυξης της κάθε πόλης ξεχωριστά. Η τυποποίηση στο σχεδιασμό των πόλεων και των κειμένων που συνοδεύουν τα σχέδια ή τις πολιτικές που τα συνοδεύουν, τείνει στην αποδυνάμωση των δυνατοτήτων δημιουργικής και ιδιαίτερης για κάθε πόλη πολεοδομικής προσέγγισης. Επίσης να συνοδεύεται από τους αναγκαίους και επιδιωκόμενους στόχους κατά τα διάφορα στάδια της ανάπτυξης του αστικού συστήματος.
- Το Όραμα πρέπει να αντανakλά τα συγκεκριμένα συγκριτικά πλεονεκτήματα που πηγάζουν από τη χωροθέτηση, παράδοση, φυσιογνωμία και κοινωνικο-οικονομική δομή της κάθε πόλης, όπως επίσης και πώς αυτά θα αξιοποιηθούν στο μέλλον. Η ανάπτυξη και κωδικοποίηση του Οράματος απαιτεί εξειδικευμένη πολεοδομική εργασία και έρευνα και διάλογο με το πολίτη και τα οργανωμένα σύνολα.

Δομή Ανάπτυξης

Τα Τοπικά Σχέδια χαρακτηρίζονται από μια σχετική ομοιομορφία χωρίς την απαιτούμενη επικέντρωση στα ιδιαίτερα μορφολογικά και περιβαλλοντικά στοιχεία που δίνουν ξεχωριστή εμφάνιση και χαρακτήρα στην κάθε πόλη και στην ανάπτυξη της. Καθοριστικά ιδιαίτερα στοιχεία (όπως ο παραλιακός χώρος, ιστορικά μνημεία ταυτότητας, σημαντικοί ανοικτοί χώροι συνάθροισης, κλπ) πρέπει όχι μόνο να τονίζονται αλλά να καθοδηγούν και επηρεάζουν το πολεοδομικό πλαίσιο προνοιών και κανονισμών έτσι ώστε οι ανοικτοί και οι δομημένοι χώροι να εκφράζουν τα κύρια στοιχεία που κάνουν την κάθε πόλη μοναδική. Η ποιοτική διαμόρφωση των κοινόχρηστων χώρων, πλατειών, δρόμων και άλλων δημόσιων χώρων παρουσιάζεται με σοβαρές ελλείψεις και αδυναμίες. Επιβάλλεται μια ολοκληρωμένη Αρχιτεκτονική προσέγγιση στο θέμα αυτό. Επίσης θα πρέπει να επανεξεταστεί η έννοια της ποιοτικής διαμόρφωσης των χώρων και επιβάλλεται να αποδοθεί μεγαλύτερη σημασία στην επιδίωξη της Αρχιτεκτονικής και αισθητικής ποιότητας του τρισδιάστατου

χώρου. Αυτό που κατά κανόνα απουσιάζει από τα Τοπικά Σχέδια είναι η παράμετρος της φέρουσας ικανότητας (carrying capacity) του συγκεκριμένου τόπου, των φυσικών πόρων και των υποδομών. Είναι ιδιαίτερα σημαντικό να διερευνάται ποιες οι ιδιαιτερότητες του υπό μελέτη χώρου από γεωγραφικής, οικολογικής, γεωλογικής/εδαφολογικής, υδρολογικής άποψης. Θα πρέπει επίσης να τυγχάνει προβληματισμού και τεκμηρίωσης κατά πόσο υπάρχουν περιοχές που θα πρέπει να παραμείνουν ελεύθερες από οποιασδήποτε μορφής ανάπτυξη για να εξυπηρετήσουν άλλους σκοπούς εκτός της οικοδομικής αξιοποίησης;

- Επιβάλλεται ολοκληρωμένη μελέτη στη διατύπωση της σχέσης ανοικτών χώρων, δρόμων και κτισμάτων και των άλλων στοιχείων που τη χαρακτηρίζουν, ώστε να αναβαθμιστεί γενικά η ποιότητα του αστικού χώρου. Είναι επομένως σκόπιμο τα Τοπικά Σχέδια να περιλαμβάνουν μια γενική ποιοτική ανάλυση της δομής της πόλης στοιχείο το οποίο να συνυπολογίζεται στον καθορισμό των ποσοτικών παραμέτρων των ΣΔ που θέτουν το πλαίσιο για την υλοποίηση της επιδιωκόμενης μελλοντικής δομής της ανάπτυξης.

Τα Κέντρα των Πόλεων

Τα Κέντρα των Πόλεων απειλούνται από τάσης εγκατάλειψη και φθοράς λόγω τόσο των προβλημάτων κυκλοφορίας, στάθμευσης και δημογραφικών αλλαγών.

- Η αναχαίτιση και σταδιακή αναστροφή αυτών των τάσεων απαιτούν σύνθετες στρατηγικές κτισμένες στα χωρικά, κοινωνικά και πολιτιστικά πλεονεκτήματα των Κεντρικών Περιοχών (και όχι με απαγόρευση της ανάπτυξης σε άλλες περιοχές) καθώς επίσης και ορθολογικές πολεοδομικές προσεγγίσεις στις αχρειαστές επεκτάσεις των οικιστικών ζωνών στις παρυφές των Τοπικών Σχεδίων που υποβοηθούν στη αυξημένη συγκέντρωση πληθυσμούς στη περιφέρεια.

Οικιστική Ανάπτυξη

Οι οικιστικές περιοχές είναι ο κορμός της κάθε πόλης που πρέπει να παρέχουν ευκαιρίες ανάπτυξης για όλες τις ομάδες του πληθυσμού, προστασία των ανέσεων κατοίκησης και ποιοτική αναβάθμιση της υποδομής και των χώρων πρασίνου. Η επίτευξη αυτού του στόχου προϋποθέτει οργανωμένη ανάπτυξη με πολεοδομικά πρότυπα που αρμόζουν στις συνθήκες της κάθε περιοχής. Η δομική συνοχή και η εξυπηρέτηση των οικιστικών περιοχών από υπηρεσίες υποδομής είναι αποτελέσματα τα οποία απαιτούν στοιχειώδη έστω προγραμματισμό των εκτάσεων που παραχωρούνται για ανάπτυξη, το μέγεθος του πληθυσμού που αναμένεται σταδιακά να εγκατασταθεί και των αναγκών που θα προκύψουν για οδικό δίκτυο και άλλες αναπτύξεις τοπικής εξυπηρέτησης. Μια άλλη σημαντική παρέμβαση που θα αποβλέπει στη διασφάλιση πλουσιότερων μορφών κτιρίων, άνεση χώρου μεταξύ των κτισμάτων και καλύτερες συνθήκες φωτισμού-αερισμού τόσο των ακάλυπτων

χώρων όσο και των κτιρίων είναι η αναθεώρηση της μέχρι σήμερα πολιτικής του ελέγχου της ανάπτυξης με αναφορά στους οριζόμενους συντελεστές δόμησης και στις άλλες σχετικές πρόνοιες της νομοθεσίας. Οι έννοιες του ανώτατου ύψους των κτιρίων όπως και ο καθορισμός του μέγιστου αριθμού ορόφων, να καταργηθούν. Σημειώνεται το γεγονός ότι σε περιοχές όπου ο Συντελεστής Δόμησης είναι πάνω από το 1.0/1.0 παρατηρείται συσσώρευση οικοδομών με μειονεκτικό φωτισμό και αερισμό. Το φαινόμενο αυτό είναι εμφανές σε περιοχές όπου η ανάπτυξη έχει ολοκληρωθεί σύμφωνα με τις πρόνοιες του σχεδίου. Οι αναπτυξιακοί συντελεστές θα μπορούσε να προσαρμόζονται ή να διαφοροποιούνται ανάλογα ώστε να παρέχουν τη δυνατότητα ικανοποίησης των πραγματικών στεγαστικών αναγκών. Αυτό θα μπορούσε να είναι δυνητική ή υποχρεωτική πρόνοια ώστε να διασφαλίζεται ένας ελάχιστος αριθμός τέτοιων οικοπέδων (στη λογική του "affordable housing" που εφαρμόζεται στο εξωτερικό) π.χ. σε μεγάλους διαχωρισμούς. Η Πολιτική για την μεμονωμένη κατοικία η οποία μέσα από το πρίσμα της αειφόρου προοπτικής αποδεικνύεται να λειτουργεί αποτρεπτικά σε σχέση με τον στόχο μιας ισόρροπης και συγκεντρωμένης / οργανωμένης ανάπτυξης, θα πρέπει να καταργηθεί ή τουλάχιστον να τροποποιηθεί ώστε να περιοριστούν στο ελάχιστο οι περιπτώσεις όπου θα επιτρέπεται η εκτός ορίου υδατοπρομήθειας οικιστική ανάπτυξη (ενδεχομένως μόνο κατά παρέκκλιση ή με βάση τα χαρακτηριστικά κάθε περίπτωσης όπως ισχύει π.χ. για την κατοικία κτηνοτρόφου σε κτηνοτροφική ζώνη).

- Επομένως, οργανωμένη οικιστική ανάπτυξη δεν μπορεί να επιτευχθεί με πρόωρες επεκτάσεις ζωνών, έλλειψη οδικού δικτύου και συσσώρευση αποθεμάτων κενών οικοπέδων και γης τα οποία καθιστούν εντελώς απρόβλεπτη την πυκνότητα της ανάπτυξης, τον προγραμματισμό της υποδομής και την ορθολογική αξιοποίηση δημόσιων πόρων.
- Η πολιτική της Μεμονωμένης Κατοικίας πρέπει να αναθεωρηθεί με σκοπό την κατάργηση της.

Εμπορική Ανάπτυξη

Η εμπορική ανάπτυξη έχει ξεφύγει από την καθοδήγηση του πολεοδομικού σχεδιασμού. Η ιεράρχηση των εμπορικών κέντρων σε Αστικά Εμπορικά Κέντρα, Περιφερειακά και Τοπικά Κέντρα, που χωροθετούνται σύμφωνα με την προβλεπόμενη κατανομή του πληθυσμού, έχει πια αλλοιωθεί από την επέκταση των γραμμικών Αξόνων Δραστηριότητας που σε πολλές περιπτώσεις εκτείνονται σε μεγάλο μήκος κύριων κυκλοφοριακών αρτηριών προξενώντας τόσο προβλήματα οργάνωσης και ασφάλειας για τους επισκέπτες και προβλήματα κυκλοφορίας όσο και προβλήματα της ίδιας της εμπορικότητας των περιοχών.

- Η όλη εμπορική πολιτική και ο ρόλος των Αξόνων Δραστηριότητας πρέπει να επανεξεταστεί λαμβάνοντας επίσης υπόψη τις νέες τάσεις που αναπτύσσονται για σύνθετου τύπου εμπορικά συγκροτήματα για τα οποία δεν υπάρχει καθορισμένη πολιτική χωροθέτησης. Ιδιαίτερα, θα πρέπει,

εφόσον είναι ανέφικτη η ουσιαστική τροποποίηση ή συρρίκνωση των Αξόνων Δραστηριότητας ως περιοχές εμπορικής δραστηριότητας, να εντοπιστούν τα κύρια λειτουργικά προβλήματα (πρόσβαση και διακίνηση των πεζών, στάθμευση, κλπ.) και να εφαρμοστούν *διαχειριστικά σχέδια* για ελαχιστοποίηση των δυσλειτουργιών. Στα Τοπικά και περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα είναι απαραίτητη η ετοιμασία και εφαρμογή οδικού δικτύου ακόμη και Αστικού Αναδασμού για την ενεργοποίηση της ανάπτυξης τους. Σε εκείνα μάλιστα που βρίσκονται σε σχετικά μικρή απόσταση από Άξονες Δραστηριότητας να καταργηθούν αν είναι δυνατόν ή να επιτραπεί εναλλακτική χρήση.

Κυκλοφοριακό

Στα Τοπικά Σχέδια δεν υπάρχει ενοποιημένη προσέγγιση κυκλοφοριακής πολιτικής και πολιτικής χρήσεων γης. Η περίπτωση των ευκαιριακών επεκτάσεων των Αξόνων Δραστηριότητας είναι ένα από τα παραδείγματα που φανερώνουν την τομεακή προσέγγιση στην κυκλοφοριακή πολιτική.

Αντιφάσεις και προβλήματα στη λειτουργική σχέση δρόμων πρωταρχικής σημασίας και αξόνων οικονομικών δραστηριοτήτων. Οι Άξονες αυτοί περιορίζονται σε γραμμικές αναπτύξεις, κατά κανόνα συμπίπτουν με δρόμους μεγάλης κυκλοφορίας και αναπόφευκτα συνοδεύονται από κυκλοφοριακά προβλήματα. Ιδιαίτερα όταν δεν συνοδεύονται από τις απαραίτητες πρόνοιες για τη δημιουργία χώρων στάθμευσης.

Σημειώνεται σύγκρουση μεταξύ των χρήσεων γης κατά μήκος των αξόνων οικονομικών δραστηριοτήτων και της κυκλοφοριακής φόρτισης-κατανομής στο οδικό δίκτυο. Διαπιστώνεται δε μια γενική αστοχία στη διασφάλιση, επαρκών σε αριθμό και ικανοποιητικών σε διαμόρφωση, χώρων στάθμευσης.

- Η σχέση στη λειτουργία των μέσων μαζικής μεταφοράς, του ιδιωτικού αυτοκινήτου και του οδικού δικτύου και ταυτόχρονα η ανάγκη της ικανοποίησης των αναγκών μεταφοράς επιβατών σε διάφορα σημεία της πόλης θα πρέπει να επαναξιολογηθεί και να διατυπωθεί μια σαφέστερη πολιτική για το κυκλοφοριακό σύστημα της πόλης.
- Επιβάλλεται επανεξέταση της λογικής ως προς τη δημιουργία των Αξόνων Δραστηριοτήτων, όπως αυτοί προτείνονται στα Σχέδια..

Αστική Περιφέρεια

Η αστική περιφέρεια έχει αναπτυχθεί παρά τις πρόνοιες των Τοπικών Σχεδίων που μέχρι πρόσφατα σχεδιάζοταν και προοριζόταν ως ημι-αγροτική περιοχή ξεχειλίσματος της πόλης. Έχουν δημιουργηθεί νέες μορφές εμπορικής ανάπτυξης που δεν μπορούν να χωροθετηθούν στα Κέντρα των Πόλεων και στους Άξονες Δραστηριότητας και τα οποία αντλούν την εμπορικότητά τους τόσο από τις ευκαιρίες παροχής μεγάλων επιφανειακών χώρων στάθμευσης

αλλά και από τις επεκτάσεις των οικιστικών ζωνών που μετατόπισαν την αγοραστική δύναμη μεγάλης μερίδας πληθυσμού στη περιφέρεια.

- Η μελλοντική οργάνωση της αστικής περιφέρειας είναι μια καινούργια πολεοδομική πρόκληση στη οποία τα Τοπικά Σχέδια πρέπει να ανταποκριθούν με την ετοιμασία Ρυθμιστικών Σχεδίων που θα λαμβάνουν υπόψη τόσο τη σημασία της περιφέρειας ως ζωτικός αστικός χώρος πια για κάποιες χρήσεις όσο και την ανάγκη ολοκλήρωση του όλου πολεοδομικού ιστού.

Αστικό Όριο

Όλες οι πόλεις και οικισμοί της Κύπρου βιώνουν το φαινόμενο της διάχυτης ανάπτυξης και της ανεξέλεγκτης επέκτασης με πολλαπλές αρνητικές συνέπειες όπως:

- Αυξημένες αποστάσεις μεταξύ αστικών σημείων και κατά συνέπεια αυξημένος χρόνος και κόστος διακίνησης ατόμων και αγαθών, και μειωμένων ευκαιριών κοινωνικής επαφής.
- Αυξημένη χρήση και εξάρτηση από το αυτοκίνητο με αποτέλεσμα την αυξημένη συγκοινωνιακή συμφόρηση και αύξηση κοινωνικού αποκλεισμού/ απομόνωσης ατόμων που δεν έχουν αυτοκίνητο ή κωλύονται από το να το χρησιμοποιούν.
- Ανεπαρκείς δημόσιες εγκαταστάσεις/υπηρεσίες π.χ.: υγείας, πολιτιστικές, ψυχαγωγικές, εκπαιδευτικές, δημόσιες συγκοινωνίες κλπ.
- Υψηλότερο κατά κεφαλή κόστος υποδομής και υπηρεσιών.
- Μειωμένη παραγωγικότητα των οικονομικών μονάδων και κατά επέκταση μειωμένη ανταγωνιστικότητα.
- Αυξημένη φυγή των ιδιωτικών επενδύσεων και μείωση δημόσιων δαπανών στα κέντρα των πόλεων και κατά συνέπεια υποβάθμιση/μαρασμό των κέντρων των πόλεων.
- Απώλεια γεωργικής γης
- Πίεση ή και καταστροφή του περι-αστικού περιβάλλοντος.

Έχοντας υπόψη τα ανωτέρω και σε απάντηση στο φαινόμενο της αστικής διάχυτης ανάπτυξης είναι αναγκαία η επιβολή ορίου ανάπτυξης πέραν του οποίου δεν θα επιτρέπεται η οποιαδήποτε ανάπτυξη. Για να πετύχει αυτό το μέτρο θα πρέπει παράλληλα (α) να εντατικοποιηθεί η χρήση αστικής γης (της γης εντός του ορίου ανάπτυξης) στο βαθμό που είναι αναγκαίο για να ικανοποιηθούν οι ανθρωπογενείς ανάγκες και (β) να αυξηθεί αναλόγως η χωρητικότητα/ δυνατότητα της αστικής υποδομής και των υπηρεσιών που θα εξυπηρετούν την εντατικότερη χρήση αστικής γης και (γ) να ενεργοποιηθεί με διάφορους μηχανισμούς η αδρανούσα γη εντός του αστικού ορίου.

Επίσης για να πετύχει δικαστικά το αστικό όριο θα πρέπει (α) να καθορίζεται με βάση την ανηφορική αρχή της «Συνετούς Αποφυγής» ή της αρχής της «Πρόληψης» (β) το βάρος απόδειξης να επιβαρύνει την πλευρά που εισηγείται την επέκταση της (γ) να διατυπωθεί ξεκάθαρη πολιτική, διαδικασία και

κριτήρια για την περιοδική αναθεώρηση της ή και παρέκκλιση από αυτή έτσι ώστε να υπάρχει η αναγκαία ευελιξία προς ικανοποίηση μελλοντικών αναγκών.

Εργαλεία εφαρμογής

Τα Τοπικά Σχέδια δεν διαθέτουν ικανοποιητικά εργαλεία εφαρμογής της πολιτικής τους και περιορίζονται σε μέτρα ελέγχου. Λείπουν μέτρα ενεργού πολεοδομίας που απαιτούν προενεργητική δράση (ετοιμασία προσχεδίων ανάπτυξης – planning briefs) οικονομική πολιτική αύξησης πόρων για έργα και κοινωνική πολιτική ουσιαστικών ευκαιριών συμμετοχής του πολίτη. Ανάμεσα στα εργαλεία που χρειάζεται να μελετηθούν είναι αυτά που αναφέρονται πιο πάνω:

Κοινωνική δικαιοσύνη

Τα Τοπικά Σχέδια πρέπει όχι μόνο να προβάλλουν ένα Όραμα, να υιοθετούν στρατηγική και να εφαρμόζουν εργαλεία υλοποίησης, αλλά πρέπει να είναι και κοινωνικά δίκαια έχοντας ως 'πελάτη' το κοινωνικό σύνολο. Τα Τοπικά Σχέδια πρέπει να προωθούν ευκαιρίες ανάπτυξης αλλά και ευκαιρίες πρόσβασης των χαμηλών εισοδηματικών ομάδων σε στέγαση, σε γη και σε χώρους πολιτισμού και εκπαίδευσης. Η αγορά είναι όντως η κύρια δύναμη που κατευθύνει την ανάπτυξη, ωστόσο το Τοπικό Σχέδιο πρέπει να μεριμνεί για την δημιουργία αποτελεσμάτων που αδυνατεί να προσφέρει η αγορά και που αποτελούν βασικά δεδομένα του βιοτικού και μορφωτικού επιπέδου του πληθυσμού.

- Για παράδειγμα, αν αφιερώνεται μεγάλο μέρος των Τοπικών Σχεδίων στην προώθηση της εμπορικής ή γραφειακή ανάπτυξης και ασήμαντο μέρος στην οικιστική ανάπτυξη χαμηλού κόστους, ένα τέτοιο Σχέδιο μπορεί να χαρακτηριστεί όχι μόνο τεχνικά ελλειμματικό αλλά και κοινωνικά άδικο. Επομένως, οι πολιτικές και πρόνοιες των Τοπικών Σχεδίων πρέπει να εξυπηρετούν τις ανάγκες όλων των ομάδων του πληθυσμού και τα συμφέροντα όλων των παραγωγικών τάσεων.

Σχέδιο για τη Νήσο

Στα πλαίσια ενός ολοκληρωμένου προγραμματισμού ανάπτυξης της Κύπρου επιβάλλεται ο κατάλληλος Προγραμματισμός για τη περιφερειακή ανάπτυξη και ο ολοκληρωμένος προγραμματισμός της ανάπτυξης σε εθνική κλίμακα, όπου με πλήρη συντονισμό να καθορίζονται οι κατευθύνσεις ανάπτυξης και οι τομείς δραστηριοτήτων των αστικών κέντρων, των αγροτικών κέντρων και των άλλων περιοχών του νησιού.

Το Σχέδιο για τη Νήσο θα καθορίσει (α) τη γενική χωροταξική στρατηγική, (β) τις συνέργειες ανάμεσα στη κοινωνικό-οικονομική στρατηγική και τη χωροταξική πολιτική, και (γ) το πλαίσιο αρχών και προσανατολισμού της ανάπτυξης και των Τοπικών Σχεδίων, (δ) τη γενική διάρθρωση του εθνικού οδικού δικτύου, την κατανομή του πληθυσμού, της απασχόλησης, των

τουριστικών κλινών και τη χωροθέτηση των εγκαταστάσεων στρατηγικής σημασίας και των περιοχών περιβαλλοντικής προστασίας, ώστε τα Περιφερειακά Σχέδια και τα Τοπικά Σχέδια, στο δικό τους επίπεδο και εξειδικευμένο πολεοδομικό αντικείμενο, να συμμετέχουν ως μέρος της συνολικής αναπτυξιακής προσπάθειας και περιβαλλοντικής διαχείρισης του χώρου.

Επιστημονικό Τεχνικό
Επιμελητήριο Κύπρου

Μάρτιος 2010