

ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟ ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΚΥΠΡΟΥ

Ανάπτυξη στην οδό Κινύρα: Κρίσιμο σταυροδρόμι για το πολεοδομικό μέλλον της Λευκωσίας η απόφαση του Δήμου Λευκωσίας

Σε συνέχεια πρόσφατων δημοσιευμάτων για την υπό εξέλιξη διαδικασία πολεοδομικής αδειοδότησης από τον Δήμο Λευκωσίας πολυώροφης οικοδομής στην οδό Κινύρα εντός της Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ) Λήδρα Πάλας, το Επιμελητήριο επιθυμεί να παρέμβει πριν τη λήψη της σημαντικής αυτής απόφασης, για να εκφράσει την αρνητική του θέση για την αδειοδότηση της οικοδομής με τα συγκεκριμένα χαρακτηριστικά. Το κεντρικό θέμα που αναδεικνύεται άλλη μια φορά, με αφορμή την οικοδομή στην Κινύρα, είναι η αδυναμία του συστήματος να αξιολογήσει και να προστατεύσει την αρχιτεκτονική και αστική ταυτότητα των κυπριακών πόλεων, με ό,τι αυτό συνεπάγεται για την ποιότητα της καθημερινής ζωής των πολιτών, αλλά και ευρύτερα της κοινωνικής και πολιτιστικής ανάπτυξης των αστικών κέντρων. Οι λόγοι αυτής της αποτυχίας δεν είναι μονοδιάστατοι και χρήζουν εις βάθος μελέτης και δράσεων.

Στη συγκεκριμένη περίπτωση η προτεινόμενη ανάπτυξη εξόφθαλμα υπερβαίνει σημαντικά το ύψος των υφιστάμενων αξιολογών κτιρίων της Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα που την περιβάλλουν. Το Σχέδιο Περιοχής, αν και δίνει δυνατότητα για σχετικά αυξημένο επιτρεπόμενο ύψος, περιέχει ταυτόχρονα ρητές πρόνοιες που περιορίζουν δραστικά τη δυνατότητα αυτή κατά περίπτωση. Θεωρούμε ότι στην περίπτωση αυτή θα πρέπει να υπερισχύσουν οι πρόνοιες που αφορούν στην προστασία του ιδιαίτερου αρχιτεκτονικού και πολιτισμικού χαρακτήρα της ΠΕΧ, και να μην αδειοδοτηθεί η οικοδομή με τα συγκεκριμένα χαρακτηριστικά. Κάθε άλλη απόφαση θα δημιουργήσει επικίνδυνο προηγούμενο, δυσχεραίνοντας την ίδια τη θέση της πολεοδομικής αρχής σε μελλοντικές αιτήσεις, ενώ θα δημιουργήσει και εύλογα ερωτήματα σε σχέση με τους σκοπούς που εξυπηρετεί η συγκεκριμένη απόφαση, οι οποίοι σε καμία περίπτωση δεν μπορούν να συνδεθούν με την προστασία της ΠΕΧ. Αξίζει να αναφερθεί πως ο ίδιος ο Δήμος Λευκωσίας είχε αρνηθεί στο παρελθόν υπέρβαση ορόφων στο γειτνιάζον οικόπεδο του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως για τους ίδιους λόγους που συζητάμε σήμερα.

Το ΕΤΕΚ δεν παραγνωρίζει την ανάγκη πλήρους αξιοποίησης του συντελεστή δόμησης που παρέχουν τα σχέδια ανάπτυξης. Η συσσώρευση όμως πρόσθετου συντελεστή λόγω διαφόρων οριζόντιων κινήτρων, δεν θεωρούμε ότι αποτελεί κεκτημένο δικαίωμα και θα πρέπει να παρέχεται αν και εφόσον ικανοποιούνται όλες οι πρόνοιες των Σχεδίων Ανάπτυξης. Σε τέτοιες περιπτώσεις, όπου σύγκρουση προνοιών ή αμφισβητούμενη ερμηνεία τους, ανατρέπει βασικές πολιτικές των σχεδίων ανάπτυξης θα πρέπει ο Υπουργός Εσωτερικών να ασκεί την εξουσία που του παρέχει ο νόμος. Το ΕΤΕΚ μπορεί να προτείνει διάφορα εργαλεία προς την

ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟ ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΚΥΠΡΟΥ

κατεύθυνση αυτή, συμπεριλαμβανομένης της εκπόνησης ειδικών διαχειριστικών πλαισίων για τις ΠΕΧ. Αυτή η περίπτωση όπως και άλλες αντίστοιχες αναδεικνύουν την ανάγκη για συνολική αξιολόγηση της επάρκειας των υφιστάμενων εργαλείων της κυπριακής πολεοδομίας. Τα κενά στις διαδικασίες πολεοδομικής αδειοδότησης και οι αντικρουόμενες ερμηνείες των προνοιών των Σχεδίων Ανάπτυξης από τις αρμόδιες αρχές καθιστούν επιτακτικότερη την ανάγκη για συνολική αναθεώρηση του συστήματος αδειοδότησης και για μεταρρύθμιση της πολεοδομικής νομοθεσίας.

13 Σεπτεμβρίου 2019