

Εκτόξευσαν τον συντελεστή

Του **Βάσου Βασιλείου**

Με το Σχέδιο Περιοχής που αφορά το κέντρο της Λευκωσίας παραχωρήθηκαν κίνητρα τα οποία εκ των πραγμάτων αλλοιώνουν τον χαρακτήρα κάποιων περιοχών και εκ των υστέρων αναζητείται το λάθος, όπως στην περίπτωση της οδού Κινύρα, ο ιδιοκτήτης διεκδικεί πέραν του €1 εκατ. επειδή δεν εγκρίθηκε ακόμη η αίτησή του για ανέγερση δεκαώροφου κτηρίου.

Ειδικά στην περίπτωση της οδού Κινύρα, η οποία βρίσκεται σε Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα, τα κίνητρα εκτόξευσαν τον συντελεστή και κατ' επέκταση τους ορόφους, κάτι το οποίο έδωσε το δικαίωμα στον συγκεκριμένο ιδιοκτήτη, αλλά πιθανώς και σε άλλους, να υποβάλουν αιτήσεις για έκδοση πολεοδομικής άδειας και αν δεν εγκριθούν να διεκδικήσουν αποζημιώσεις. Από την αντίπερα όχθη, εκφράζεται η θέση πως αν εγκριθεί η υπό εξέταση αίτηση, δημιουργείται αυτομά-



τως προηγούμενο και τότε ο δήμος δεν θα μπορεί να απορρίψει παρόμοιες αιτήσεις οι οποίες εμπίπτουν στα ήδη εγκριθέντα κίνητρα. Μάλιστα, ανάμεσα σε κάποιους δημοτικούς συμβούλους κερδίζει έδαφος η σκέψη μερικής τροποποίησης του Σχεδίου Περιοχής, κυρίως σε περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα.

Ειδικά στην περίπτωση της οδού Κινύρα, στην παρούσα φάση, το θέμα σκάλωσε στο κατά πόσον ο φάκελος με την αίτηση του επιχειρηματία θα διαβιβαστεί ή μη, στον υπουργό Εσωτερικών ο οποίος φέρεται έτοιμος να παρακάμψει την απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Λευκωσίας και να εγκρίνει την αίτηση.



και τώρα ψάχνουν το λάθος

Ενέκριναν δεκαώροφα κτήρια και τώρα τρέχουν να μειώσουν τους ορόφους στην οδό Κινύρα στη Λευκωσία

Ο ιδιοκτήτης του τεμαχίου επί του οποίου επιδιώκει να ανεγείρει δεκαώροφο κτήριο, φέρεται να το αγόρασε μετά την αύξηση του συντελεστή δόμησης, κάτι το οποίο παραπέμπει στο ότι από την αύξηση των κινήτρων επωφελήθηκε και ο προηγούμενος ιδιοκτήτης, υπό την έννοια ότι αυξήθηκε η αξία του. Ο νέος ιδιοκτήτης θα επωφεληθεί από την αξιοποίηση του αυξημένου συντελεστή που του επιτρέπει να κτίσει οκτώ ορόφους, πλέον δύο που εμπίπτουν στη διακριτική ευχέρεια της Πολεοδομικής Αρχής.

Εκ μέρους του δήμου ο Γεώργιος Αράπογλου ανέφερε ότι ύστερα από την τελευταία συνεδρία του Δημοτικού Συμβουλίου, ο Δήμαρχος Λευκωσίας ζήτησε συνάντηση με τον υπουργό Εσωτερικών για συζήτηση του θέματος και σχετικές διευκρινίσεις. Μετά τη συνάντηση ο Δήμαρχος Λευκωσίας αναμένεται να διαβιβάσει τον φάκελο/αίτηση στον κ. Νουρή ο οποίος θα ενεργήσει

αναλόγως. Πάντως, δημοτικοί σύμβουλοι εξακολουθούν να διατηρούν τη θέση, πως ανεξαρτήτως της αγωγής που καταχώρησε ο ιδιοκτήτης του προς ανάπτυξη τεμαχίου, η αίτηση δεν πρέπει να εγκριθεί, αλλά η όλη διαφορά να επιλυθεί στα Δικαστήρια. Υπενθυμίζεται, πως στην ανέγερση του δεκαώροφου κτηρίου, πέραν της πλειοψηφίας των δημοτικών συμβούλων διαφώνησαν επίσης το ΕΤΕΚ, το Τμήμα Πολεοδομίας και άλλοι φορείς.

Αξίζει να σημειωθεί, πως στις οδούς Γλάδστωνος και Βύρωνος, ο συντελεστής δόμησης από 100% που ήταν αυξήθηκε στο 140%, αντί σε 200% που αυξήθηκε στην οδό Κινύρα. Όμως, στο πλαίσιο του Σχεδίου Περιοχής, υπάρχουν περιπτώσεις όπου, με την προσθήκη κινήτρων, ο συντελεστής δόμησης αυξάνεται σε 450%.

Το Σχέδιο Περιοχής, το οποίο εκπονήθηκε με τη βοήθεια ιδιωτών συμβούλων, αναφέρεται πως το πακέτο κινήτρων που παραχωρούνται,

αποσκοπούν στην επίτευξη μεγαλύτερης ωφέλειας και απλούστευση στις διαδικασίες. Στόχος ήταν, επίσης, οι αλλαγές να διευκολύνουν την ανάπτυξη με τη μείωση του κόστους και χρόνου διαχείρισης έργων για τους επενδυτές, προσδίδοντας μεγαλύτερη ευελιξία στην ανταπόκριση της αγοράς στην ανάπτυξη του κέντρου.

Ιδιαίτερη σημασία αποδόθηκε σε κίνητρα που θεωρείτο ότι θα συμβάλουν στο στόχο αύξησης του πληθυσμού που διαμένει στο κέντρο. Δηλαδή, προστέθηκε συντελεστής δόμησης με προσδοκία για ουσιαστική οικιστική ανάπτυξη.

Όπως αναφέρεται στο Σχέδιο Περιοχής, «για να καταλήξει σε πολεοδομική απόφαση δύναμι του παρόντος Νόμου, η Πολεοδομική Αρχή λαμβάνει υπόψη τις πρόνοιες του εφαρμοστέου στην περίπτωση σχεδίου αναπτύξεως καθώς και οποιονδήποτε άλλο ουσιώδη παράγοντα». Στην περίπτωση της οδού Κινύρα, κάποιοι θεωρούν ότι το βάρος στη λήψη απόφασης πρέπει να δοθεί στις πρόνοιες που αφορούν τον συντελεστή, το ύψος, τους ορόφους κ.λπ., ενώ άλλοι προκρίνουν τη διατήρηση του χαρακτήρα της περιοχής, κάτι το οποίο παραπέμπει σε απόρριψη της αίτησης.

Συνάδει με τα άλλα κτήρια ή αλλοιώνει την εικόνα

Η αρχιτεκτονική των νέων κτηρίων που θα ανεγείρονται στα όρια του Σχεδίου Περιοχής, πρέπει, σύμφωνα με τις πρόνοιες του, «να σχεδιάζονται με στόχο την αρμονία με το υφιστάμενο πλαίσιο και να συμβάλλουν στη συνολική αναβάθμιση του αστικού τοπίου και του περιβάλλοντος του δρόμου, παρά να επιδιώκεται η δημιουργία ανεξάρτητων οπτικά κομβικών σημείων ή μεμονωμένων σημείων ενδιαφέροντος».

Ένα από τα θέματα στα οποία ανέκυψε διαφωνία, αφορά το κατά πόσον το προτεινόμενο κτήριο εντάσσεται αρμονικά στο περιβάλλον της περιοχής (Ειδικού Χαρακτήρα) ή επιδρά αρνητικά στην ευρύτερη εικόνα της περιοχής και ειδικότερα στην οδό Κινύρα, δίπλα από διατηρητέο κτήριο της Πολεοδομίας αλλά και τα νέα γραφεία του Τμήματος που περιορίζονται στους δύο ορόφους.