



Land of Tomorrow - Η παραλία της Λάρνακας



Κάθε φορά που αναβαθμίζονται πολεοδομικές ζώνες όλο το όφελος παραμένει στους ιδιοκτήτες, ενώ το κράτος, η κοινωνία δηλαδή, που παραχωρεί το όφελος δεν παίρνει τίποτα



ΤΟΥ
ΓΛΑΥΚΟΥ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗ*

Με έχουν εντυπωσιάσει το μέγεθος και η έκταση της ανάπτυξης Land of Tomorrow που προγραμματίζονται στο παραλιακό μέτωπο της Λάρνακας, το οποίο παρουσιάστηκε δημοσιογραφικά στον Πολίτη (28/3/2023). Δεν θα σχολιάσω τις συγκεκριμένες αρχιτεκτονικές επιλογές που προκρίθηκαν από τους αρχιτέκτονες γιατί αυτό είναι μια άλλη συζήτηση σε τεχνικό επίπεδο. Με ενδιαφέρει ιδιαίτερα η δημοσιονομική πτυχή της προβλεπόμενης ανάπτυξης, η οποία δεν φαίνεται να απασχόλησε το κράτος ούτε και άλλους φορείς παρ' όλη την τεράστια σημασία της. Ποια είναι η δημοσιονομική πτυχή; Άλλαξαν οι πολεοδομικές ζώνες και αυξήθηκαν τα δικαιώματα ανάπτυξης στην περιοχή αυτή χωρίς να ανακοινώνεται οποιαδήποτε πρόνοια για εφαρμογή αντισταθμιστικών μέτρων από το κράτος ώστε οι ιδιοκτήτες να ανταποδώσουν είτε σε χρήμα είτε σε έργα κάποιο μέρος της αξίας των αυξημένων δικαιωμάτων ανάπτυξης που το ίδιο το κράτος μέσω των πολεοδομικών ζωνών παραχώρησε με τόσο προθυμία. Αυτή είναι η δημοσιονομική πτυχή της ανάπτυξης. Έγινε οποιαδήποτε



ανακοίνωση γι' αυτό το θέμα; Άκουσε κανείς κάτι; Ακούσαμε και είδαμε μόνο τα εντυπωσιακά διαφημιστικά σκαριφήματα, τις αρχιτεκτονικές ιδέες και τις εξαγγελίες που πάντα εντυπωσιάζουν (και αποπροσανατολίζουν). Η δημοσιονομική πτυχή της Πολεοδομίας και Χωροταξίας είναι ανύπαρκτη. Κάθε φορά που αναβαθμίζονται πολεοδομικές ζώνες όλο το όφελος παραμένει στους ιδιοκτήτες ενώ το κράτος, η κοινωνία δηλαδή, που παραχωρεί το όφελος δεν παίρνει τίποτα. Οι επενδύσεις ανάπτυξης είναι επιθυμητές και παράγουν, συνήθως, θετικά αποτελέσματα, όπως εισοδήματα και θέσεις εργασίας, αυτό όμως δεν αντισταθμίζει το όφελος που απολαμβάνει ο ιδιοκτήτης ούτε απαλλάσσει το κράτος από τις υποχρεώσεις του να εφαρμόσει

κάποιο «τέλος πολεοδομικής αναβάθμισης» όπως γίνεται σε όλες σχεδόν τις χώρες της ΕΕ. Το κράτος εξακολουθεί να σφυρίζει αδιάφορα εδώ και πολλά χρόνια από τότε που εφαρμόζονται ζώνες τόσο με τον Νόμο περί Ρυθμίσεων Οδών και Οικοδομών, Άρθρο 14 Κεφ. 96, όσο και με τον Νόμο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας. Συγκεκριμένα τώρα, στην περιοχή αυτή των πρώην διυλιστηρίων Λάρνακας έγιναν σημαντικές αλλαγές στις πολεοδομικές ζώνες μέσω του Σχεδίου Περιοχής το οποίο μετέτρεψε τον χώρο αυτόν από αποθήκες και βιομηχανικές εγκαταστάσεις σε ζώνες αστικών αναπτύξεων και παραλιακών παραθεριστικών κατοικιών υψηλής αξίας. Αυτή η μετατροπή των ζωνών και η συνεπακόλουθη αναβάθμιση

των εμπλεκόμενων δικαιωμάτων ανάπτυξης είναι η δημοσιονομική πτυχή της ανάπτυξης για την οποία μιλούμε. Δεν υπάρχει πολιτική γι' αυτό το ζήτημα, δεν υπάρχουν πρόνοιες και δεν αντιμετωπίζεται διοικητικά με δημοσιονομικά μέτρα μετά από τόσα χρόνια πολεοδομίας. Επομένως, δεν εξυπηρετείται το δημόσιο συμφέρον και δεν αποδίδεται προς την κοινωνία μέρος της αξίας που της αναλογεί από τη διοικητική απόφαση παραχώρησης αυξημένων δικαιωμάτων ανάπτυξης σε ιδιώτες. Δεν αμφιβάλει κανείς ότι η συγκεκριμένη περιοχή χρειάζεται βελτίωση και ανάπτυξη, δεν αμφιβάλει κανείς ότι οι προτεινόμενες νέες χρήσεις είναι όντως επιθυμητές σε αυτόν τον χώρο και είναι γνωστό ότι για να κατασκευαστούν οι αναπτύξεις χρειάζονται κεφάλαια και επενδύσεις που πρέπει να είναι κερδοφόρες. Εκείνο που προβληματίζει είναι η στάση του κράτους που επιτρέπει, και παραχωρεί, ανάπτυξη ως δώρο. Κάτι πάει πολύ λάθος. Υπάρχει Πολεοδομική Νομοθεσία από το 1990, έγιναν χιλιάδες αλλαγές ζωνών, δημιουργήθηκαν τεράστιες περιοχές ανάπτυξης σε εκτεταμένες παραλιακές και άλλες περιοχές και το Δημόσιο δεν είσπραξε άμεσα τίποτα. Αυτό δεν είναι αδιαφορία και αδράνεια; Πώς πρέπει να το εξηγήσει κάποιος αυτό διαφορετικά;

***Οικονομολόγου-πολεοδόμου**