

Οι πολεοδομικές αποφάσεις παράγουν χρήμα - Μακροπρόθεσμα θα ζημιώσει το δημόσιο συμφέρον

Με αφορμή την πώληση μεγάλου εμπορικού κέντρου στις παρυφές της Λευκωσίας, το ΕΤΕΚ επαναφέρει τα ερωτήματα που είχε θέσει σε σχέση με τη διαδικασία που προηγήθηκε και τη χορήγηση νέας κατά παρέκκλιση άδειας για πρόσθετο συντελεστή δόμησης 10 χιλιάδων τ.μ περίπου στην εν λόγω ανάπτυξη, η οποία καταστρατηγεί τη γενική στρατηγική του τοπικού σχεδίου Λευκωσίας. Η νέα άδεια εκδόθηκε χωρίς να δοθεί δημόσια η τεκμηρίωση της αναπομπής της αρνητικής αρχικής απόφασης του Συμβουλίου Μελέτης Παρεκκλίσεων (ΣΥΜΕΠΑ) από το Υπουργικό Συμβούλιο, ενώ επιπρόσθετα ξενίζει και η αλλαγή στάσης σε θετική, μέλους του ΣΥΜΕΠΑ, χωρίς να φαίνεται να έχει μεσολαβήσει κάτι συγκεκριμένο που να δικαιολογεί τέτοια αλλαγή στάσης.

Μία πτυχή του όλου θέματος που δεν προβλήθηκε επαρκώς, καθώς το όλο θέμα παρουσιάστηκε κυρίως ως πρόβλημα δύο Δήμων (Λευκωσίας και Στροβόλου) είναι το γεγονός πως με μία πολεοδομική απόφαση -επί της ουσίας η συγκεκριμένη εύκολα χαρακτηρίζεται ως πολιτική απόφαση- και αντίθετα σε οποιαδήποτε πολεοδομική, περιβαλλοντολογική και κυκλοφοριακή λογική, δόθηκε, μέσω συντελεστή δόμησης, εμπορική αξία της τάξης των 20 εκατομμυρίων ευρώ, την οποία ο αιτητής εξαργύρωσε εντός μερικών εβδομάδων.

Το ΕΤΕΚ εντοπίζει και αναδεικνύει τις μέτριες και αβάσιμες για την επιστήμη της πολεοδομίας ή την επιστήμη των συγκοινωνιών, εκθέσεις των αρμόδιων κυβερνητικών τμημάτων. Χαρακτηριστικά αποσπάσματα στην επιχειρηματολογία των αρμόδιων αρχών που τοποθετήθηκαν θετικά ήταν η οικονομικά προσιτή παροχή φαγητού και η απαίτηση υλοποίησης ανάπτυξης αναψυχής (π.χ. Sushi Kiosk !) στα όρια του Αστικού Κέντρου (κέντρο πόλης) της Λευκωσίας. Αξιοσημείωτη ήταν και η αντιφατική στάση του Τμήματος Δημόσιων Έργων σε σχέση με τα επιβληθέντα για την κυκλοφοριακή επιβάρυνση αντισταθμιστικά μέτρα. Ειδικότερα,, ενώ αρχικά το Τμήμα επεσήμανε ότι οι απαιτούμενες αναβαθμίσεις των κυκλοφοριακών κόμβων και δρόμων και η κυκλοφοριακή επιβάρυνση είχαν τεράστιο κόστος, το τελικά εισηγούμενο αντισταθμιστικό κόστος ήταν πενιχρό. Αξιοσημείωτο, επίσης, είναι και το γεγονός πως η τοποθέτηση των αρμόδιων κυβερνητικών Τμημάτων αγνόησε παντελώς τον ουσιώδη όρο που συνόδευε την πρώτη παρέκκλιση ο οποίος προνοούσε πως η κατά παρέκκλιση αδειοδοτηθείσα ανάπτυξη πρέπει να θεωρείται ως τελική σε ότι αφορά τη μορφή και την ένταση της, και δεν θα πρέπει να αναμένεται ότι στο μέλλον θα γίνουν αποδεκτές προσθήκες που θα διαφοροποιούν την κλίμακα της.

Ένα άλλο θέμα το οποίο έχει αναφύει από την όλη διαδικασία είναι η ανάγκη αναβάθμισης της ποιότητας των μελετών (κυκλοφοριακών, περιβαλλοντικών και εμπορικών επιπτώσεων κ.λπ.) που συνοδεύουν τέτοια αιτήματα, με τρόπο που να διασφαλίζεται η ανεξαρτησία της επαγγελματικής άποψης των μελετητών σε σχέση με τον επιχειρηματία/αιτητή.

Το Επιμελητήριο υπογραμμίζει ότι η διαδοχική απαξίωση θεμελιωδών πολεοδομικών αρχών (π.χ. παροχή παρεκκλίσεων τέτοιου μεγέθους, περαιτέρω χαλάρωση κριτηρίων και απαιτήσεων για τις αναπτύξεις των γκολφ, τελευταία διαφοροποίηση της Δήλωσης Πολιτικής και η πρόθεση μονιμοποίησης των εξαγγελθέντων το 2013 γενναιόδωρων πολεοδομικών κινήτρων) δεν θα βοηθήσει με τρόπο ορθολογικό στην επανεκκίνηση της οικονομίας. Αντίθετα, θα επιβαρύνει το δομημένο και φυσικό περιβάλλον, θα φορτώσει τις επόμενες γενιές με περιβαλλοντικό, κυκλοφοριακό και οικονομικό κόστος και μακροπρόθεσμα θα ζημιώσει το δημόσιο συμφέρον.

23 Ιουλίου 2015