

Δυσарέσκεια ΕΤΕΚ για την αδειοδότηση δεκαώροφου σε Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα

Το Επιμελητήριο απαιτεί από το Κράτος διαφανείς και συμμετοχικές διαδικασίες στις πολεοδομικές αποφάσεις

Το Επιστημονικό Τεχνικό Επιμελητήριο Κύπρου (ΕΤΕΚ) εκφράζει την έντονη δυσарέσκειά του για την έγκριση ιεραρχικής προσφυγής για αδειοδότηση δεκαώροφης οικοδομής στην οδό Κινύρα στη Λευκωσία, σε Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα.

Το ΕΤΕΚ έχει ζητήσει ήδη ενημέρωση από το Υπουργείο Εσωτερικών, για το σκεπτικό και τα στοιχεία στα οποία βασίστηκε η απόφαση της Υπουργικής Επιτροπής για έγκριση της ιεραρχικής προσφυγής, λαμβάνοντας υπόψη ότι η ανέγερση πολυώροφου κτηρίου στη συγκεκριμένη περιοχή θα αλλοιώσει τον ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό και πολιτιστικό της χαρακτήρα αλλά και το γεγονός πως η αίτηση είχε απορριφθεί από το Δήμο Λευκωσίας ο οποίος είναι η αρμόδια Πολεοδομική Αρχή.

Οι εξελίξεις αυτές αναδεικνύουν το ζήτημα επανεξέτασης της υφιστάμενης, αναχρονιστικής πρόνοιας στην περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας νομοθεσία, βάσει της οποίας σε περίπτωση απόρριψης αίτησης για πολεοδομική αδειοδότηση οικοδομής από την αρμόδια Πολεοδομική Αρχή, ο αιτητής δύναται να υποβάλει ιεραρχική προσφυγή η οποία εξετάζεται από Διυπουργική Επιτροπή. Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διαδικασία εξέτασης αιτήσεων για την αδειοδότηση αναπτύξεων άπτεται της εξέτασης των πολεοδομικών χαρακτηριστικών της ανάπτυξης και άλλων ζητημάτων από τεχνοκράτες και με γνώμονα τη διασφάλιση της διαφάνειας στις διαδικασίες, το ΕΤΕΚ θεωρεί πως η οι ιεραρχικές προσφυγές θα πρέπει να εξετάζονται από ανεξάρτητη επιτροπή, αποτελούμενη από τεχνοκράτες, στη βάση διαφανούς και συμμετοχικής διαδικασίας που θα περιλαμβάνει τη δημοσιοποίηση της τεκμηρίωσης της απόφασης.

Το ΕΤΕΚ επισημαίνει εκ νέου ότι το Σχέδιο Περιοχής περιλαμβάνει σαφείς και ρητές πρόνοιες που περιορίζουν δραστικά τη δυνατότητα αυξημένου επιτρεπόμενου ύψους κατά περίπτωση. Στη συγκεκριμένη περίπτωση, λαμβάνοντας υπόψη ότι η προτεινόμενη ανάπτυξη υπερβαίνει εξόφθαλμα το ύψος των παρακείμενων αξιόλογων κτηρίων της περιοχής, θέση του ΕΤΕΚ είναι πως θα έπρεπε να υπερिσχύσουν οι πρόνοιες που έχουν τεθεί με γνώμονα την προστασία του αρχιτεκτονικού χαρακτήρα της Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα.

Στο ίδιο πλαίσιο, η απόφαση για την ιεραρχική προσφυγή, ελλοχεύει κινδύνους να δημιουργήσει προηγούμενο, που δύναται να δυσχεραίνει τη θέση πολεοδομικών αρχών στο χειρισμό μελλοντικών αιτήσεων για την αδειοδότηση ανάλογων αναπτύξεων σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα.

Το ΕΤΕΚ καλεί το κράτος να επανεξετάσει κατεπειγόντως το ζήτημα, με γνώμονα την προστασία των συγκεκριμένων χαρακτηριστικών της περιοχής καθώς και να εξετάσει την εφαρμογή πολεοδομικών εργαλείων, όπως τη μεταφορά αναπτυξιακών δικαιωμάτων, την απαλλοτρίωση του τεμαχίου γης με την ανάλογη αποζημίωση ή/και την ανταλλαγή τεμαχίου γης με άλλο τεμάχιο κρατικής γης, μέσω των οποίων θα δύναται να λαμβάνονται οι ορθές αποφάσεις από τις αρμόδιες Αρχές για την προστασία του αρχιτεκτονικού χαρακτήρα των Περιοχών Ειδικού Χαρακτήρα, χωρίς αυτό να γίνεται σε βάρος των δικαιωμάτων του ιδιοκτήτη.

23 Δεκεμβρίου 2021