

What's hot? [ΔΗΚΟ](#) · [ΚΑΛΠΕΣ](#) · [ΚΥΠΡΙΑΚΟ](#) · [ΤΡΟΙΚΑ](#) 15:44 | 10.2.2014

14 Λευκωσία

[HomeΚύπρος](#)**INFO**

Αναζήτηση...

**Πολεοδομία
σε κρίση**

10.02.2014 | 14:13

Τελευταία ενημέρωση: 10.02.2014 | 14:22



0



Share

Διαδώστε το



Be the first of your friends to like this.

Η Κύπρος βρίσκεται σε βαθύτατη οικονομική κρίση η οποία συνοδεύεται από σοβαρή αβεβαιότητα για την πορεία της ανάπτυξης. Ανάμεσα στα πολλά θέματα που προκαλούν ανησυχία είναι και ο ρόλος της Πολεοδομίας και η συμβολή της στην όλη προσπάθεια επανεκκίνησης της ανάπτυξης.

Η Πολεοδομία έχει ένα ιδιαίτερο αντικείμενο που είναι η χωρική διάσταση της ανάπτυξης που εκφράζεται με τον καθορισμό πλαισίων και προτύπων ανάπτυξης, την παρακίνηση και δημιουργία τάσεων και κατευθύνσεων ανάπτυξης και την πρόβλεψη αναγκών και ευκαιριών για υλοποίηση σταδιακά αλλά και σε βάθος χρόνου. Η Πολεοδομία ως εργαλείο πολιτικής για την ανάπτυξη ενεργοποιείται σε τρία μέτωπα δράσης με τα ανάλογα αποτελέσματα και οφέλη για τη πόλη:

- Το βασικό και λιγότερο ενεργό μέτωπο του ελέγχου της ανάπτυξης
- Το πιο ουσιαστικό της οργάνωσης της ανάπτυξης στην πόλη
- Το πιο άμεσο και δημιουργικό για την ανάπτυξη που είναι η διαμόρφωση τάσεων και προώθηση αποτελεσμάτων ανάπτυξης.

Η Πολεοδομία στην Κύπρο έχει σήμερα μοναδική ευκαιρία να ανασυνταχτεί και να ξεφύγει από τον εγκλωβισμό μέσα στις διαδικασίες μιας κανονιστικής Πολεοδομίας και να επικεντρωθεί περισσότερο τόσο στην οργάνωση της πόλης όσο και στην ενεργό προώθηση τάσεων και αποτελεσμάτων ανάπτυξης. Οι ζώνες και ρυθμίσεις, που αποτελούν για πολλά χρόνια τώρα τον πυρήνα της πολεοδομικής πρακτικής, λειτουργούν περισσότερο ως μητρώα δικαιωμάτων ανάπτυξης παρά ως πλαίσια χρονολογημένων δράσεων για τη πόλη. Εφόσον οι Ζώνες επηρεάζουν δικαιώματα ανάπτυξης, προκύπτουν κερδοζημίες και νομικές διεκδικήσεις που αποπροσανατολίζουν το όλο Σύστημα. Η έλλειψη μηχανισμών καταβολής μέρους της αξίας που δημιουργούν οι Ζώνες και οι πρόνοιες τους, κάνει την αναθεώρηση Ζωνών να παρουσιάζει περισσότερο ενδιαφέρον για τις αξίες ακινήτων και λιγότερο μέχρι ελάχιστον για τις ανάγκες της ίδιας της πόλης, τη διαχείριση της ανάπτυξης ως σύνολο και την αξιοποίηση ευκαιριών.

Ενδεικτικό της περιορισμένης αποτελεσματικότητας του Πολεοδομικού Συστήματος να κατευθύνει την ανάπτυξη είναι το σπάταλο σε πόρους σκόρπισμα της ανάπτυξης σε όλη σχεδόν την έκταση των αστικών συμπλεγμάτων που αβίαστα βλέπουμε με μια ματιά γύρω μας. Για παράδειγμα, η έκταση της ευρύτερης αστικής πλέον περιφέρειας της Λευκωσίας είναι περίπου 400 τετραγωνικά

χιλιόμετρα εξοπλισμένη με δίκτυο αστικής υποδομής το οποίο πρέπει να συντηρείται, με τον ένα ή τον άλλο τρόπο, από ένα πληθυσμό περίπου 250,000 και περίπου 100,000 θέσεις εργασίας. Αναλογούν δηλαδή κατά μέσον όρο περίπου 2 μ2 ανά άτομο ή 4 μ2 ανά θέση εργασίας.

Για να μπορέσει η Πολεοδομία να συμβάλει καθοριστικά στη δημιουργία και προώθηση ανάπτυξης θα πρέπει τουλάχιστον δυο πολύ βασικά πράγματα να αλλάξουν:

Πρώτον, η Πολεοδομία να γίνει πραγματικά αναπτυξιακή και προωθητική αναπτυξιακών δράσεων με στροφή του πολεοδομικού σχεδιασμού στην ίδια την πόλη, στην οργάνωση και στην υποδομή της. Με 'οργάνωση της πόλης' εννοούμε την υποδομή, διακίνηση, στάθμευση, δικτύωση και προσβασιμότητα ανοικτών δημόσιων χώρων και ανέσεων στην πόλη, στοιχεία που ως σύνολο καθορίζουν και τις ανέσεις, την ποιότητα, την ελκυστικότητα και την αποδοτικότητα της πόλης ως κέντρου προσέλκυσης πληθυσμού, θέσεων εργασίας και παραγωγής εισοδήματος.

Δεύτερον, εφαρμογή ενός μοντέλου ανάλυσης της ανάπτυξης που να περιλαμβάνει το σύνολο των κύριων ομάδων και συντελεστών ανάπτυξης. Ανάπτυξη, όπως και αν την καθορίσει κανείς, προϋποθέτει ιδιωτικές επενδύσεις και αξιοποίηση ακινήτων και αυτό εμπλέκει και ενδιαφέρει πρωτίστως τους ιδιοκτήτες ακινήτων και τους επιχειρηματίες ανάπτυξης. Οι επενδυτές αποτελούν κύρια ομάδα δραστηριότητας στην ανάπτυξη. Υπάρχουν και εμπλέκονται όμως άλλες τρεις ομάδες ενδιαφερομένων με ιδιαίτερα συμφέροντα στην ανάπτυξη της πόλης:

- Το κράτος, ως φορέας της δημόσιας οικονομίας με κύριο ενδιαφέρον το κόστος και όφελος της γενικής πορείας, δομής και απόδοσης της ανάπτυξης
- Το κοινωνικό σύνολο που δημιουργεί αγορά, στηρίζει και απορροφά με την καταναλωτική του δύναμη προϊόν της ανάπτυξης, αλλά και που ζει, διακινείται, και εργάζεται στην πόλη και διαβιώνει τις ανέσεις ή τις ελλείψεις της πόλης
- Οι Μελλοντικές Γενιές που έχουν δικαίωμα να ζήσουν σε ένα φιλικό και υγιεινό περιβάλλον και να ασκήσουν τις δικές τους επιλογές ανάπτυξης.

Η μεγαλύτερη όμως συμβολή της Πολεοδομίας στην επανεκκίνηση της ανάπτυξης είναι η συμβολή που πρέπει να κάνει στη δική της αναβάθμιση και στην ανάδειξη των δικών της θεμάτων και περιοχών πολιτικής και δράσεων.

(Σημείωση: Σύντομη περίληψη παρουσίασης στην Ημερίδα «Η Πολεοδομία σε Κρίση»που συνδιοργάνωσαν ο Σύνδεσμος Πολεοδόμων Κύπρου και το ΕΤΕΚ στις 14 Δεκεμβρίου 2013)

Γλαύκος Κωνσταντινίδης
Πολιτοδότης
Μέλος ΕΤΕΚ

Διαδώστε αυτό το άρθρο



Διαβάστε ακόμη

1. [Οι δύο κόσμοι της κυπριακής πολιτικής σκηνής](#)
2. [Ευπρόσδεκτη η δημόσια διαβούλευση για το περιβάλλον, αλλά να εφαρμοστεί σωστά](#)
3. [Η οικονομία στο απόσπασμα](#)
4. [Το κοινό ανακοινωθέν και οι συνεχείς υποχωρήσεις](#)
5. [Γεωπολιτική και Φυσικό Αέριο: Η Συμμαχία Κύπρου-Ελλάδας-Ισραήλ](#)

Σχετικά άρθρα

1. [Βοσνία - Ερζεγοβίνη: Έρευνα των αρχών για τον τραυματισμό 220 διαδηλωτών](#)
2. [Ρομπάι: Απαράδεκτα τα σχόλια της Νούλαντ](#)
3. [Υπερδιπλασιάστηκαν τα καθαρά κέρδη της Credit Suisse](#)
4. [Ανδρέας Γεωργίου: Το πρώτο του βραβείο - Ποιος είπε ότι Μπρούσκο σημαίνει άγριο; \(VIDEO\)](#)
5. [Η Κυπριακή Πλατφόρμα Έρευνας και Τεχνολογίας μπορεί να βοηθήσει τον κατασκευαστικό τομέα](#)
6. [Άρτος και θεάματα: Ο Νίκος Αναστασιάδης στα Man of the Year Awards 2013 – VIDEO](#)