

ΡΕΠΟΡΤΑΖ

ΨΗΛΩΝΕΙ ΚΑΙ ΠΡΟΚΑΛΕΙ Υ

Οι ουρανοξύστες φυτρώνουν στη Λεμεσό ο ένας μετά τον άλλο δημιουργώντας ενθουσιασμό, αλλά και ανησυχίες

Του **Γιάννη Κωστακόπουλου**
kostakopoulosy@gmail.com

Στην Κύπρο μέχρι τώρα τα πιο ψηλά κτίρια έφταναν τους έξι έως οκτώ ορόφους, ενώ τώρα βλέπουμε 18όροφα κτίρια και σύντομα 30όροφα. Υπάρχει προγραμματισμός; Η εξαγγελία νέων πολεοδομικών κινήτρων για αναζωογόνηση της οικοδομικής βιομηχανίας έφεραν την εμφάνιση ψηλών κτιρίων και ταυτόχρονα δημιούργησαν νέα δεδομένα, που επιτρέπουν καλύτερη χρήση της γης, παρέχοντας εξαιρετική θέα προς τη θάλασσα. Όμως οι πολίτες πώς απαντούν σε αυτό; Η ανησυχία του κόσμου, ξεπεράσε τον ενθουσιασμό των υπευθύνων και τα ερωτήματα που τίθενται είναι ουσιαστικά, σοβαρά και συγκεκριμένα.

- Τα ψηλά κτίρια κτίζονται σε καθορισμένες ζώνες;
- Εφαρμόζεται το τοπικό σχέδιο;
- Το κυκλοφοριακό πρόβλημα αμβλύνεται ή χειροτερεύει;
- Θα δημιουργηθούν επαρκείς νέοι χώροι πρασίνου ή ανοικοδομείται μια νέα τοιμενοτύπηση;
- Η πόλη θα γίνεται καλύτερη και θα προσφέρει καλύτερη ποιότητα ζωής η οδεύει προς ένα πολεοδομικό χάος;

Το Επιστημονικό και Τεχνικό Επιμελητήριο (Τμήμα Λεμεσού) αποφάσισε να δώσει απαντήσεις στους φόβους και τους προβληματισμούς των πολιτών. Τουλάχιστον, σε πρώτη φάση, να προβεί σε μια παράθεση στοιχείων ειδικών του τομέα, να γίνει ανταλλαγή απόψεων, αλλά και κατάθεση εισηγήσεων για αντιμετώπιση αυτής της νέας κατάστασης που προέκυψε. Αυτή ήταν η κατεύθυνση της δημόσιας συζήτησης που οργανώθηκε χθες (σ.σ. Σάββατο 11/6). Στο παρόν στάδιο, εκτιμούν παράγοντες του Επιστημονικού και Τεχνικού Επιμελητηρίου ο στόχος εκπληρώθηκε με την ενημέρωση και την ανάπτυξη ανοικτού διαλόγου για την πολιτική που ακολουθείται στη δημιουργία ψηλών κτιρίων και πώς αυτά μπορούν να επηρεάσουν και να προ-

διαγράψουν την πόλη του μέλλοντος.

ΟΥΡΑΝΟΞΥΣΤΕΣ ΣΤΟΝ ΠΑΡΑΛΙΑΚΟ

Ανάβουν «πράσινο φως» για την ανέγερση πολυώροφων κτιρίων, οι τοπικές αρχές στη Λεμεσό, επικυρώνοντας αποφάσεις των πολεοδομικών επιτροπών για την έκδοση πολεοδομικής άδειας κατασκευής κτιρίων, εντυπωσιακών μεγεθών, προχωρημένου ντιζαίν και σύγχρονων προδιαγραφών. Μέχρι τώρα στην ευρύτερη περιοχή της Λεμεσού, το ενδιαφέρον των επενδυτών επικεντρώθηκε κατά μήκος της ακτής, από την ακτή Ολυμπίων μέχρι την τουριστική παραθαλάσσια περιοχή Πύργου-Παρακλυσίας. Καλύπτοντας τις ανάγκες, αλλά και τα προσφερόμενα περιθώρια ανάπτυξης οι επιχειρηματίες έχουν τώρα στραφεί στη δυτική πλευρά της πόλης, τη χαρακτηριζόμενη πιο παραμελημένη. Αλλά και παρεξηγημένη,

πριν από τη δημιουργία της Μαρίνας, για οποιαδήποτε μορφή επένδυσης. Σύμφωνα με πληροφορίες μας, υπάρχει μεγάλο ενδιαφέρον από ξένους και ντόπιους επιχειρηματίες για ανέγερση κτιριακών συγκροτημάτων «μαμούθ» και ετοιμάζονται σχέδια για κατάθεση στις αρμόδιες πολεοδομικές και τοπικές αρχές, προς απόκτηση των σχετικών αδειών. Η έκταση που εκτείνεται μεταξύ της Μαρίνας Λεμεσού και του Νέου Λιμανιού, έχει απο-

Μεγάλο ενδιαφέρον από ξένους και ντόπιους επιχειρηματίες για ανέγερση κτιριακών συγκροτημάτων «μαμούθ»

► Σε πολύ προχωρημένο στάδιο βρίσκονται οι εργασίες ανέγερσης του επιβλητικού κτιρίου «The Oval» στη Λεμεσό. Όπως δηλώνει ο διευθυντής της CYPARCO Μιχάλης Χατζηπαναγιώτου, το έργο ολοκληρώνεται τον ερχόμενο Φεβρουάριο.



κτήσει μεγάλη αξία, λόγω της θέσης της, αλλά και του προγράμματος αναβάθμισης της περιοχής που προωθεί ο Δήμος με ευρωπαϊκά κονδύλια. Εντός της πόλης, υπάρχει ενδιαφέρον για την ανέγερση τεραστίων κτιρίων, που ξεπερνούν κατά πολύ τη συνήθη ως τώρα κλίμακα, χωρίς όμως να ανταγωνίζονται τους σχεδιασμένους ουρανοξύστες του παραλιακού. Ηδη έχει παραχωρηθεί άδεια για το 18όροφο κτίριο «Neocleous Tower», το οποίο θα ανεγερθεί στη λεωφόρο Μακαρίου, και θα αποτελείται από γραφειακών χώρων. Στην παραλία, στο τελικό στάδιο ολοκλήρωσης της κατασκευής βρίσκεται και το επιβλητικό συγκρότημα γραφειακών χώρων, το «OVAL». Το πρωτοποριακό αυτό έργο που ανεγείρεται σε απόσταση 100 μέτρων από τη θάλασσα, θα φανεί



τα 75 μέτρα ύψος και θα αποτελείται από 16 ορόφους. Ο καθένας από τους 16 ορόφους έχει απρόσκοπτη θέα στη θάλασσα και ευέλικτο εσωτερικό σχεδιασμό, έτσι ώστε να προσαρμόζεται στις απαιτήσεις οποιασδήποτε επιχείρησης. Στο στάδιο εκκίνησης βρίσκονται στη Λεμεσό αυτή την περίοδο σειρά πολυώροφων κτιρίων, που θα αλλάξουν τη φυσιογνωμία και την εικόνα του παραλιακού μετώπου της πόλης. Το DeIMar θα κτιστεί από την κοινοπραξία Λεπού-Ζαβού, ενώ το Limassol Blu στην παραλιακή Μοναγιάκα σχεδιάζεται να ξεπεράσει σε ύψος τους 30 ορόφους. Στα σκαριά βρίσκεται και το iHome στην περιοχή Γερμασόγειας.

ΤΟ «ONE» ΚΤΙΡΙΟ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ

Εντός των επόμενων μηνών η εταιρεία Pafilia, με μικρόχρονη πείρα στον κλάδο της ανάπτυξης γης, ξεκινά τις προ-



ΨΟΦΟΒΙΑ



καταρκτικές εργασίες για την κατασκευή του εντυπωσιακού κτιρίου της. Το έργο που είναι μοναδικό, τόσο για την Κύπρο, αλλά και για την Ευρώπη θα είναι το υψηλότερο παραλιακό οικιστικό κτίριο της Μεσογείου, φθάνοντας τα 170 μέτρα σε ύψος. Η ολοκλήρωση των εργασιών τοποθετείται στα τέλη του 2018. Η μοναδικότητα στον σχεδιασμό, η απρόσκοπτη θέα τόσο προς τη θάλασσα, όσο και προς την πόλη της Λεμεσού έχει ήδη

προσελκύσει το ενδιαφέρον αγοραστών και επενδυτών, ενώ αναμένεται να καλλιεργήσει ένα διαφορετικό τρόπο ζωής στην περιοχή. Το κόστος κατασκευής του υπολογίζεται γύρω στα 60 εκατ. ευρώ, πλέον εξόδων σχεδιασμού, επίβλεψης και διαχείρισης του έργου. Όπως εξηγούν οι εμπνευστές του «μεγαθηρίου», θα είναι κτίριο φιλικό προς το περιβάλλον, με την ενεργειακή του απόδοση να εμπίπτει στην κατηγορία «Α» με βάση τις προδιαγραφές που καθορίζει η Κυπριακή Υπηρεσία Ενέργειας. Συνάμα, καταβάλλονται συνεχείς προσπάθειες από την ομάδα σχεδιασμού για εμπλουτισμό των συστημάτων που συμβάλλουν στην αποδοτική λειτουργία του κτιρίου. Ταυτόχρονα, όλα τα δομικά υλικά αλλά και μηχανολογικά ή ηλεκτρολογικά συστήματα, αλλά και ο αρχιτεκτονικός σχεδιασμός συμβάλλουν στην ενεργ-

► Το «ONE» φιλοδοξεί να γίνει το υψηλότερο παραλιακό οικιστικό κτίριο της Μεσογείου



► Για την ώρα από το βάθος της θάλασσας ξεχωρίζουν οι διδύμοι πυργόμοι στο παραλιακό μέτωπο της Λεμεσού

γιατική απόδοση του κυρίου και στην εξοικονομηση ενέργειας. Απ' το στάδιο σχεδιασμού του κτιρίου ONE, εκπληώθηκε ενδιαφέρον από ξένους επενδυτές. Το εν λόγω ενδιαφέρον μετατράπηκε σε αγορές και κρατήσεις διαμερισμάτων, προτού καν πραγματοποιηθεί η επίσημη εισαγωγή του έργου στις διάφορες αγορές. Η τιμή των διαμερισμάτων αρχίζει από €1,4 εκατ. στον πρώτο οικιστικό όροφο, με την αύξηση να καθορίζε-

νε και το γεγονός των συνεργασιών της εταιρείας Rafilla με διεθνούς εμβέλειας οίκους. Για τον σχεδιασμό και υλοποίηση του ONE, ο Όμιλος εταιρειών Rafilla συνεργάζεται με πρωτοπόρους και καινοτόμους οργανισμούς, όπως τον βρετανικό όμιλο Atkins, το διεθνούς φήμης αρχιτεκτονικό γραφείο WKK, τον αμερικανικό όμιλο HBA γνωστός ανά το παγκόσμιο για τον ιδιαίτερο σχεδιασμό στην εσωτερική διακόσμηση.

«ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΜΕ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ ΚΑΙ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ»

Στον REPORTER μίλησε αναφορικά με το θέμα, ο πρόεδρος του ΕΤΕΚ Στέλιος Αντωνίου. **Σας βρίσκει σύμφωνα το μοντέλο ανάπτυξης της χώρας μας, που ακολουθείται έως σήμερα; Και αναφερόμαστε στα πολεοδομικά...**

Δεν νοείται οποιαδήποτε ορθολογική ανάπτυξη αν δεν υπάρχει ο κατάλληλος σχεδιασμός, ισορροπία και προγραμματισμός. Όσον αφορά, ειδικά, στην οικοδομική ανάπτυξη των πόλεων και της υπαίθρου επιβάλλεται το ταχύτερο να υιοθετηθεί το Ενιαίο Σχέδιο για τη νήσο με το οποίο να ρυθμίζεται ολιστικά η πολεοδομική και άλλη σχετική ανάπτυξη για τις επόμενες δεκαετίες. Οποιαδήποτε αποσπασματική ρύθμιση δεν είναι σωστή. Μέχρι τώρα αφιερώνταν πολύ μεγάλο περιθώριο για πρόχειρους και καθοδηγούμενους σχεδιασμούς και ρυθμίσεις για πρόσκαιρο και ιδιότελες όφελος.

Φρένο δηλαδή στην κάθε πρόχειρη, ανεξέλεγκτη και ωθούμενη απ' το συμφεροντολογικό όφελος ανάπτυξη; Θα το διατυπώσω λιτά, με τρόπο που να μην φαίνεται ότι περιορίζεται η ανάπτυξη. Να αξιοποιήσουμε με ορθολογιστικό και σεβαστικό τρόπο κάθε σπιθαμή γης και θάλασσας που διαθέτουμε, κάθε πολιτιστική και άλλη κληρονομιά που έχουμε. **Ως οπαδός της ορθολογιστικής ανάπτυξης, ανταλλαγήστε κι εσείς το σύνδρομο των ουρανοδοξιών στη Λεμεσό, που αρχίζει να επηρεάζει την πόλη.** -Είναι η γενική μου φιλοσοφία το «μέτρον άριστον». Ταυτόχρονα, όμως, τα ψηλά κτίρια, όπως το βλέπουμε πολεοδομικά, δεν είναι λάθος και συνήθως χαρακτηρίζουν το αστικό κέντρο μιας σύγχρονης πόλης. Υπάρχουν τα υπέρ υπάρχουν και τα κατά, και αυτά ζυγίζονται όταν δίδεται από την αρμόδια αρχή η πολεοδομική έγκριση.

Η εισήγηση ενός μηχανικού στη συζήτηση του Σαββάτου πταν, «Ψηλά κτίρια; Αλλά μέχρι πού»; Πώς θα αποφευχθεί η Λεμεσός να γίνει Ντουμπάι. Αυτές ακριβώς οι ανησυχίες ήταν στόχος να διατυπωθούν, ή να διασκεδαστούν ως υπερβολικές, στην ημερίδα που διοργανώθηκε. Πάντα υπάρχουν τα υπέρ και τα κατά, γι' αυτό είναι απαραίτητος ο επιστημονικός διάλογος, η έρευνα έμπειρων μελετητών, όπως αυτούς που πήραν μέρος στη συζήτηση και προέρχονται από επαγγελματίες συναφείς με το αντικείμενο ταμείς. Το θέμα στο οποίο αναφερόμαστε είναι διαχρονικό, όπως διαχρονικές είναι και οι ανησυχίες για μια τυχόν ανεξέλεγκτη ανάπτυξη. Αναφορικά με τη Λεμεσό, δεν νομίζω να έχει πάρει τόσο έκταση το κεφάλαιο των «ουρανοδοξιών», όπως διαδίδεται, αφού σ' αυτή τη φάση μόνο τέσσερα πολυώροφα, πέραν του συνήθους,

κτίρια έχουν υψωθεί, εκ των οποίων τα δύο βρίσκονται στην κατασκευαστική τους φάση. **Ο απλός κόσμος κ. Αντωνίου δείχνει να ανταλλάσσει ότι έχουμε ξεπεράσει την οικιστική κλίμακα. Η γνώριμη και οικεία πόλη γίνεται. Στο σημείο που βρισκόμαστε σήμερα, μετά το ξέσπασμα της οικονομικής κρίσης και μπροστά στα ανοίγματα για ανάπτυξη, τι θα πρέπει να προσέξουμε για να αποφύγουμε την υπερβολή, τον άναρκο πολεοδομικό σχεδιασμό και κάποιες «ουρανοδοξίες» κατασκευές σε πλάτος, μήκος ή ύψος;** Το είπα και το επαναλαμβάνω. Το κυρίως ζητούμενο είναι η όποια ανάπτυξη, να γίνεται κατόπιν σχεδιασμού και με πρόγραμμα. Πάντα θα υπάρχει ο φόβος να «βουίμε εκτός πλαισίου». Πάγια θέση του Επιμελητηρίου είναι η εκπρόκληση ενός γενικού χωροταξικού μοντέλου για την Κύπρο.