

Review from 19/06/2016	Customer:	Rubric:	
Articlesize (cm2): 1019		ΤΟΠΙΚΗ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗ	
	Author:	Subrubric:	
	Παναγιώτης Ρουγκάλας	Ακίνητα/Κτηματικά	
ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ημερομηνία: 19/06/2016, από σελίδα 1			Mediatype:Print

ΑΝΑΠΤΥΞΗ

Τα ψηλά κτήρια αλλάζουν τη μορφή των πόλεων

Η φυσιογνωμία των πόλεων αλλάζει ραγδαία, με την ένταξη νέων ψηλών κτηρίων. Κτήρια όπως το Olympic Residence, το υπό ανέγερση The Oval και το ONE που σχεδιάζεται στη Λεμεσό έχουν αρχίσει να αλλάζουν την όψη του παραλιακού μετώπου της πόλης. **Σελ. 4**

Ψηλά κτήρια: διαφορετικότητα ή ασχήμια;

Πολυώροφες οικοδομές «ξεπετάγονται» στην Κύπρο με τα πολεοδομικά κίνητρα να συνεπικουρούν στην ανέγερση

Του **ΠΑΝΑΓΙΩΤΗ ΡΟΥΓΚΑΛΑ**

Η φυσιογνωμία των πόλεων αλλάζει ραγδαία, με την ένταξη νέων ψηλών κτηρίων. Στην Κύπρο μέχρι σήμερα τα πιο ψηλά κτήρια έφταναν τους έξι – οκτώ ορόφους, ενώ τώρα βλέπουμε 18ώροφα κτήρια και σύντομα 30ώροφα. Η εξαγγελία νέων πολεοδομικών κινήτρων για αναζωογόνηση της οικοδομικής βιομηχανίας έφερε την εμφάνιση ψηλών κτηρίων και ταυτόχρονα δημιούργησε νέα δεδομένα που επιτρέπουν καλύτερη χρήση της γης, παρέχοντας εξαιρετική θέα προς τη θάλασσα. Κτήρια όπως το Olympic Residence, το υπό ανέγερση The Oval και το ONE που σχεδιάζεται στη Λεμεσό έχουν αρχίσει να αλλάζουν την όψη του παραλιακού μετώπου της πόλης. Αντίστοιχα, στην πρωτεύουσα κτήρια όπως ο

δώσει ύψος στην πρωτεύουσα. Στο πλαίσιο αυτού του κύματος της ψηλής δόμησης που παρατηρείται, έγινε δημόσιος διάλογος για την πολιτική που ακολουθείται, καθώς και τους τρόπους με τους οποίους τα ψηλά κτήρια επηρεάζουν και προδιαγράφουν την πόλη του μέλλοντος. Το επιστημονικό τεχνικό επιμελητήριο Κύπρου – Περιφερειακή Επιτροπή Λεμεσού και το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικίσσεως, ο Δήμος Λεμεσού και ο Σύλλογος Αρχιτεκτόνων Κύπρου διοργάνωσαν δημόσια συζήτηση με θέμα «Ψηλά Κτήρια. Προβληματισμοί – Σχεδιασμός – Στόχοι – Επιπτώσεις».

Σύμφωνα με τον πρόεδρο του Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου (ΕΤΕΚ) Στέλιο Ακνιώτη, πρέπει με κάθε πολιτικό κόστος να εμποδιστεί η αστική διάχυση, η οποία μαστίζει τις κυπριακές πόλεις με τις γνωστές σε όλους συνέπειές της. «Πρέπει να γίνει σαφές πως είναι υποχρέωση αυτών που σχεδιάζουν ή εφαρμόζουν τον σχεδιασμό να εξασφαλίσουν τη συμμετοχή των πολιτών και τη συναίνεσή τους, όχι την ανοχή ή την αδιαφορία τους. Η επιλογή του τρόπου αστικής ανάπτυξης δεν μπορεί να προωθείται ερήμην των τοπικών κοινωνιών, αλλά πρέπει να αποτελεί μέρος ενός κοινού οράματος» ση-

μειώνει.

Στη συνέχεια, ο κ. Ακνιώτης υποστηρίζει ότι οι υποδομές της περιοχής που θα τα υποδεχτεί, η καταλληλότητα του άμεσου αστικού τους περιβάλλοντος, η ετοιμότητα σε επίπεδο δημόσιων χώρων, δημόσιας συγκοινωνίας και πρασίνου, κρίνονται απαραίτητες για την εφαρμογή μιας επιτυχημένης πολιτικής κατακόρυφης ανάπτυξης. Σε κάθε άλλη περίπτωση, τα ψηλά κτήρια μπορεί να αποτελέσουν μαύρες τρύπες σε ό,τι αφορά στη βιώσιμη κινητικότητα.

Από την άλλη, προβληματισμούς για την ορθότητα ή όχι της καθιέρωσης πολιτικής χωροθέτησης ψηλών κτηρίων στις πόλεις της Κύπρου και την εξεύρεση του κατάλληλου πλαισίου μέσα από το οποίο ο νέος τύπος κτηρίων θα μπορεί να προσθέτει αξία, τόσο στο κυπριακό αστικό τοπίο όσο και στην ποιότητα ζωής των κατοίκων, υπέβαλε ο πρόεδρος του Συλλόγου Αρχιτεκτόνων Κύπρου Χρίστος Χριστοδούλου.

Οι προβληματισμοί για τη χωροθέτηση ψηλών κτηρίων δεν είναι θέμα μόνο αρχιτεκτονικό ή πολεοδομικό, αλλά έχει πολλαπλές οικονομικές, περιβαλλοντικές, χωρικές, ιστορικές και κοινωνικές προεκτάσεις και συνδέεται πρώτα και κύρια με την ίδια την ποιότητα

ζωής των ανθρώπων στις πόλεις μας. «Οι προτάσεις – λύσεις, οι σχεδιασμοί και οι στόχοι της πολιτικής για ψηλά κτήρια, οφείλουν να λαμβάνουν πρώτιστα υπόψη τον άνθρωπο, την ιστορία, το παρόν, αλλά και το μέλλον των πόλεών μας, ώστε να αναπτυχθούν τις επόμενες δεκαετίες με χαρακτήρα ανθρωποκεντρικό, βιώσιμο, λειτουργικό, και οικολογικό». «Οφείλουμε να παραδώσουμε στις επόμενες γενεές καλύτερες πόλεις από αυτές που εμείς οι ίδιοι βρήκαμε» κατέληξε ο κ. Χριστοδούλου.

Περιοριστικοί παράγοντες

Σύμφωνα με τον ανώτερο λειτουργό Πολεοδομίας και Οικίσσεως Γ. Χατζημικαήλ, τα πολυώροφα κτήρια τονίζουν την αλλαγή και την ανανέωση στο αστικό τοπίο, δηλώνουν την επικείμενη αναβάθμιση υποβαθμισμένων περιοχών, δημιουργούν τοπίοσημα και ενισχύουν τη σημειολογία και την αρχιτεκτονική του αντιστοιχού πολεοδομικού συγκροτήματος, υποβοηθούν στην τόνωση της αστικότητας και ενθαρρύνουν την ανάπτυξη.

Υπάρχουν όρια, περιοριστικοί παράγοντες για την ανέγερση πολυώροφου κτηρίου που πρέπει σίγουρα να ληφθούν υπόψη, στηρίζει ο ανώτερος λειτουργός Πολεοδο-

Τα πολυώροφα υποβοηθούν στην τόνωση της αστικότητας και ενθαρρύνουν την ανάπτυξη.

πύργος Jean Nouvel, τα κεντρικά γραφεία της Wargaming και η Λεβέντειος Πινακοθήκη έχουν προσ-

μίας. Πρώτον, είναι η δομή αστικού τοπίου (περιβάλλουσες περιοχές), θα πρέπει να εξεταστούν τα περιβαλλοντικά, πολιτισμικά και πολιτιστικά δεδομένα, εάν υπάρχουν περιοχές πτήσεων αεροσκαφών. Εν συνεχεία, θα πρέπει να εξεταστούν οι υποδομές (Μέσα Μαζικής Μεταφοράς, Αποχετευτικό κ.λπ.), η σεισμικότητα και εδαφολογία περιοχής, οι Κανονισμοί πυρασφάλειας, στατικότητας, ενεργειακής απόδοσης, οικοδομικοί κανονισμοί κ.λπ., οι πολεοδομικές πρόνοιες των αντίστοιχων Σχεδίων Ανάπτυξης και τέλος τα όρια που προκύπτουν από την πρακτική εφαρμογή της διακριτικής ευχέρειας των αρμόδιων Πολεοδομικών Αρχών ή των προϊστάμενων οργάνων διοίκησης (υπ. Εσωτερικών και Υπουργικό Συμβούλιο).

Βασικές πτυχές

Όσον αφορά στις βασικές πτυχές, οπτικές ή επίπεδα εξέτασης του όλου θέματος για τη δημιουργία πολυώροφου κτηρίου, χωρίζονται σε κάποια επίπεδα, εξηγεί ο κ. Χατζημικαήλ. Εκ πρώτης, σε πολεοδομικό επίπεδο (αστική σημειολογία, αρχιτεκτονική πόλης, υποδομές, λειτουργίες), στη συνέχεια το επίπεδο αστικής γενοτιάς (τροχαία

κίνηση, σκιασμός, άνεμοι), τρίτον το αρχιτεκτονικό επίπεδο (κτηριολογικό πρόγραμμα, αρχιτεκτονική σύνθεση, αισθητική), τέταρτον το κατασκευαστικό (στατική, βιοκλιματική κ.λπ.). Πρόσθετα στη λίστα των βασικών πτυχών βρίσκεται το περιβαλλοντικό επίπεδο (ως κτήριο - κόμβος ροών και πομπός - διαχειριστής ρύπων), το οικονομικό (ως έργο προς χρηματοδότηση, με ένα κύκλο οικονομικών συναλλαγών, αντικείμενο μαρκετινγκ, με ειδικό πελατολόγιο, απαιτητική διαχείριση και λειτουργία), το κοινωνικό επίπεδο (σε συνάρτηση με τις χρήσεις που φιλοξενεί, δραστηριότητες, χρήστες, κοινωνικές συναλλαγές) και καταληκτικά το χρονικό επίπεδο (η πόλη προσομοιάζει με ζωντανό οργανισμό που εξελίσσεται και ανανεώνεται κάθε 50-100 χρόνια).

Τα της Λεμεσού

Σύμφωνα με τον λέκτορα του Πανεπιστημίου Νεάπολης Πάφου Ιωάννη Α. Πισσούριο, που εξετάζει τα πολυώροφα κτήρια από την οπτική της πολεοδομίας ειδικά για την περίπτωση της Λεμεσού, τα τελευταία χρόνια έχουν εισαχθεί στα Τοπικά Σχέδια η προσέγγιση της ενεργού πολεοδομίας, προσέγγιση

η οποία βασίζεται στην παραχώρηση επιπρόσθετων αναπτυξιακών δικαιωμάτων (κινήτρων) για την κινητοποίηση της ιδιωτικής πρωτοβουλίας στην κάλυψη κοινωνικών και πολεοδομικών αναγκών ή για τον περιορισμό αντίστοιχων προβλημάτων.

Όπως αναφέρει, τα κίνητρα αυτά αφορούν κυρίως στην αύξηση του συντελεστή δόμησης, εφόσον μέσω της αύξησης αυτής μπορούν να ικανοποιηθούν οι τεθέντες πολεοδομικοί στόχοι των Σχεδίων Ανάπτυξης. Η παραχώρηση καθενός κινήτρου που περιλαμβάνεται στα Τοπικά Σχέδια βασίζεται στην ικανοποίηση ενός σύνθετου εύρους όρων και περιορισμών, καθώς και στην παραχώρηση αντισταθμιστικών ωφελειών.

Ως σημεία προβληματισμού για τα κτήρια με πολλούς ορόφους, ο κ. Πισσούριος αναφέρει την ανάγκη υιοθέτησης πολυδιάστατης αποτίμησης, που να μην εξαντλείται σε αισθητικές αξιολογήσεις του αστικού χώρου, το branding της πόλης ή και συγκεκριμένων τμημάτων της, τον χρονικό ορίζοντα της πολιτικής με μακροπρόθεσμη αποτίμηση και τις ευέλκτες ή άκαμπτες πολιτικές που μπορεί να επιφέρει η ανάπτυξη αυτού του είδους

των κτηρίων.

Δύο τύποι κινήτρων

Σύμφωνα με την αρχιτέκτονα / πολεοδόμο και καθηγήτρια στο Πανεπιστήμιο Frederick Λώρα Νικολάου, υπάρχουν δύο τύποι κινήτρων που μπορούν να οδηγήσουν στην ανέγερση πολυώροφων κτηρίων. Υπό το πρίσμα του πολεοδομικού κινήτρου, ο σχεδιασμός πόλης θα πρέπει να γίνεται μέσα από αρχές ορθής πρακτικής και σεικφορίας, όπως επίσης και η αναβίωση των περιοχών. Από την άλλη, θα πρέπει να αναβαθμίζεται αισθητικά η πόλη και να προβάλλεται στα media μέσα από «καινοτόμες» εικόνες. Η κ. Νικολάου σημειώνει και πολιτικοοικονομικά κίνητρα από την ανέγερση των εν λόγω ψηλών κτηρίων. Μία τέτοια κίνηση ανέγερσης, φέρνει επενδύσεις από το εξωτερικό, τονώνεται η τοπική οικονομία στην οποία θα ανεγερθούν και γίνεται παράλληλα υποστήριξη συγκεκριμένων οικονομικών τομέων. Τέλος, τονίζει το προσωπικό κέρδος - πίεση από επενδυτικούς τομείς που εισρέει.

Ψηλά κτήρια και πολεοδομικά κίνητρα

Πολεοδομικός στόχος	Αύξηση ΣΔ
Προσέλκυση επιθυμητών χρήσεων στην ΚΕΠ και στην ΔΕΠ	έως 20%
Ενθάρρυνση επιθυμητών χρήσεων σε επιλεγμένους δρόμους	έως 50%
Ενθάρρυνση οικιστικής ανάπτυξης στους επιλεγμένους δρόμους	έως 15%
Μεταφορά ΣΔ από διατηρητέες οικοδομές	έως 25%
Κίνητρα για χώρους στάθμευσης για δημόσια ρήση	έως 70%

Για τα ανωτέρω, αύξηση ΣΔ <4,00:1 ή του 100%

Κίνητρα ανάκαμψης αναπτυξιακής δραστηριότητας	+ 0,30:1
---	----------

Αντισταθμιστικά μέτρα

Προσέλκυση επιθυμητών χρήσεων

Δημιουργία δημόσιας πλατείας

Μεταφορά ΣΔ από διατηρητέες οικοδομές

Κάλυψη ενεργειακών αναγκών με ΑΠΕ

Υψηλής στάθμης αρχιτεκτονικός σχεδιασμός

Λοιπά αντισταθμιστικά μέτρα



Πρόσθετες πολεοδομικές ωφέλειες (πχ. Ενίσχυση του αστικού κέντρου)

Τα ψηλά κτήρια από την οπτική της πολεοδομίας: Η περίπτωση της Λεμεσού από την παρουσίαση του Ιωάννη Α. Πισσούριου (PhD)

Ο ορισμός του ψηλού κτηρίου

Σύμφωνα με τον ανώτερο λειτουργό Πολεοδομίας του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως Γ. Χατζημιχαήλ, ως ψηλό κτήριο ορίζεται όχι ένα εφτάπατο ή ένα 30ώροφο ή ένα ψηλότερο, αλλά όλα είναι σχετικά με κάποιους παραμέτρους. Αυτοί οι παράμετροι είναι η ανθρώπινη κλίμακα,

το ύψος των κτηρίων που δικαιολογεί την τοποθέτηση ανεγκυστήρα (>3 ορ.) λαμβανομένων υπόψη των φυσικών δυνάμεων ενός μέσου ανθρώπου, την περιβάλλουσα τοπογραφία (και τις αποστάσεις από το φυσικό έδαφος), το μέγιστο ύψος των κτηρίων με βάση την ισχύουσα πο-

λεοδομική ζώνη και τέλος το ύψος που επιτρέπει σε μία πόλη να αλλάζει όψη, αστικό ορίζοντα, φυσιογνωμικά χαρακτηριστικά, τοπίο, να ξεχωρίζει ή να αποκτά κάποια πρωτιά σε ένα (ακήρυκτο) συναγωνισμό που επεκτείνεται μεταξύ χωρών, πόλεων ή φορέων ανάπτυξης.



Η ανάπτυξη των πολυώροφων κτηρίων αναπόφευκτα επηρεάζει και τη μορφή της πόλης στην οποία θα βρίσκονται, άρα απαιτείται εκ των προτέρων σχεδιασμός