

Χωρίς πολιτική η ανέγερση ψηλών κτιρίων στη Λεμεσό

Ανάπτυξη με προβλήματα

Προβληματισμός επικρατεί μεταξύ των αρχιτεκτόνων από την ανέγερση ψηλών κτιρίων στο παραλιακό μέτωπο Λεμεσού. Εκτιμούν ότι η ανάπτυξη γίνεται χωρίς πολεοδομικό σχεδιασμό. Ο πρόεδρος του ΕΤΕΚ Στ. Αχνιώτης δήλωσε πως η ραγδαία ανάπτυξη των ψηλών κτιρίων δεν είναι απαραίτητα αρνητική, αλλά πρόωρη. **Σελ. 8**

Χωρίς σχεδιασμό η ανάπτυξη της Λεμεσού

Θετικοί μεν, αρνητικοί δε οι αρμόδιοι για τη ραγδαία ανέγερση των ψηλών κτιρίων στο παραλιακό μέτωπο της πόλης

«Η Πολιτεία, η Τοπική Αυτοδιοίκηση και η κοινωνία των πολιτών βέθηκαν εντελώς απροετοίμαστοι γι' αυτό που γίνεται και γι' αυτό που θα ακολουθήσει».

Της **ΑΡΙΑΝΑΣ ΧΑΡΙΛΑΟΥ**

Νέα όψη στο παραλιακό μέτωπο της Λεμεσού δίνουν τα ψηλά κτίρια που άρχισαν να ξεφυτρώνουν τα τελευταία χρόνια, αλλάζοντας ουσιαστικά τη φυσιογνωμία της πόλης. Οι κατασκευαστικές εταιρείες ανάπτυξης γης άδραξαν την ευκαιρία από την εξαγγελία των πολεοδομικών κινήτρων για την αναζωογόνηση της οικοδομικής βιομηχανίας και προχώρησαν στην ανάπτυξη μεγάλων και θηριωδών κατασκευών, με σκοπό να προσελκύσουν το ενδιαφέρον των επενδυτών. Τα εντυπωσιακά κτίρια, μεταξύ των οποίων το «ONE», το «Qval», οι «δίδυμοι πύργοι», βρίσκονται σε όλο το μήκος της παραλίας και φτάνουν μέχρι και τους 30 ορόφους οικιστικής ή επαγγελματικής χρήσης. Σύμφωνα με τα όσα αναφέρουν οι αρμόδιοι, η ανάπτυξη των ψηλών κτιρίων αναμφισβήτητα αποτελεί ένα ισχυρό εργαλείο για την αστική ανάπτυξη της χώρας, ωστόσο θα πρέπει να εξεταστούν τα οφέλη και οι κίνδυνοι που θα υπάρξουν στο εγγύς

μέλλον, ειδικότερα και χωρίς την υποστήριξη συγκεκριμένων πολεοδομικών πλαισίων. Το θέμα των ψηλών κτιρίων αποτελεί εδώ και δύο χρόνια αντικείμενο δημόσιας συζήτησης ανάμεσα στους ειδικούς και όχι μόνον, οι οποίοι επιχειρηματολογούν για τα θετικά και τα αρνητικά της συγκεκριμένης τάσης κατασκευών. Στο πλαίσιο αυτού του διαλόγου, πραγματοποιήθηκε ημερίδα για την επικείμενη ανάπτυξη της Λεμεσού από την Κίνηση Αρχιτεκτόνων Λεμεσού, στην οποία τονίστηκαν οι απόψεις αρκετών αρμοδίων.

Το κοινό συμπέρασμα και η γενική παραδοχή που προέκυψαν από τις ομιλίες και τη συζήτηση στην ημερίδα, είναι ότι η ανάπτυξη της Λεμεσού πάσχει από την έλλειψη ενός Γενικού Πολεοδομικού Σχεδιασμού (Master Plan) και ότι επιβάλλεται άμεσα να γίνουν ενέργειες προς αυτή την κατεύθυνση. Κάτω από τις παρούσες οικονομικές συνθήκες αλλά και με δεδομένη την ανεξέλεγκτη γεωγραφική επέκταση της ευρύτερης Λεμεσού, η κάθετη πολεοδομία με τα ψηλά κτίρια μπορεί να δώσει λύσεις, αρκεί αυτά να χωροθετούνται σωστά και να εντάσσονται οργανικά στον ευρύτερο αστικό ιστό, με τρόπο που να εξυπηρετεί το δημόσιο συμφέρον και να αναβαθμίζει την ποιότητα ζωής των πολιτών.

Όπως λέχθηκε στη συζήτηση, για

να θεωρείται μια πόλη ανεπτυγμένη, δεν αρκούν μόνο τα μεγάλα έργα και η οικονομική πρόοδος. Χρειάζεται ισορροπία σε όλους τους τομείς και σε ολόκληρη τη γεωγραφική της έκταση. Οι βασικές προτεραιότητες ενός σωστού και ισορροπημένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδιασμού είναι η ανάδειξη του φυσικού περιβάλλοντος, η ενδυνάμωση των πολιτιστικών υποδομών, ο εμπλουτισμός των δημόσιων χώρων και πλατειών, ο σεβασμός στις ανάγκες των ΑμεΑ και η επίλυση του κυκλοφοριακού σύμφωνα με τις αρχές του Σχεδίου της Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας.

Πρόωρη ανάπτυξη

Σε δηλώσεις του στην «Κ» ο πρόεδρος του Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου (ΕΤΕΚ) Στέλιος Αχνιώτης ανέφερε πως η ραγδαία ανάπτυξη των ψηλών κτιρίων στις κυπριακές πόλεις και συγκεκριμένα στις πόλεις της Λεμεσού και της Λευκωσίας δεν είναι απαραίτητα αρνητική, αλλά πρόωρη. Παρατηρείται, είπε, έλλειψη σαφούς και πλήρως αιτιολογημένης πολιτικής για ψηλά κτίρια στο κυπριακό πολεοδομικό κανονιστικό πλαίσιο στη βάση περιβαλλοντικών, κοινωνικών, πολιτιστικών και οικονομικών κριτηρίων. Πρόσθεσε πως υπάρχει άμεση ανάγκη για έρευνα των παραμέτρων που είναι

δυνατό να αναδεικνύουν τη σημασία των ψηλών κτιρίων σαν βάση συγγραφής πολιτικής. «Η απόφαση για την ανάπτυξη των ψηλών κτιρίων θα πρέπει να βασίζεται σε σημαντικά προγράμματα δημόσιας διαβούλευσης ειδικά λόγω του ότι πολλές από τις παραμέτρους δεν είναι απλά θέματα λειτουργικά ή θέματα σωστού πολεοδομικού πλαισίου, αλλά κοινωνικο-πολιτιστικά και θέματα έκφρασης κοινωνικών ομάδων, τα οποία μπορεί να εξεταστούν μόνο μέσα από την σωστή και δημιουργική διαχείριση ενός παραγωγικού διαλόγου», εξήγησε. Παράλληλα, τόνισε ότι ο τρόπος που εξελίχθηκαν οι συγκεκριμένες αναπτύξεις δεν βασίζονται σε μια συμμετοχική διαδικασία, ώστε να εκφραστούν οι απόψεις και οι προβληματισμοί των αρμοδίων, υπογραμμίζοντας πως δεν έχει μελετηθεί ακόμα πως αυτές οι κατασκευές θα επηρεάσουν την ίδια την πόλη σε μικροκλίμακα και μακροκλίμακα. «Δεν υπάρχει μελέτη χωροθέτησης αυτών των αναπτύξεων και γίνεται με βάση το υφιστάμενο κανονιστικό πλαίσιο της πολεοδομίας, ενώ θα έπρεπε μέσα σε αυτές τις σχετικές νομοθεσίες, αφού προηγηθούν οι μελέτες και ο διάλογος να ενσωματωθούν κανονιστικές ρυθμίσεις και η όποια αίτηση για αναπτύξεις να ελέγχεται με βάση το νομοθετικό πλαίσιο», υπέδειξε ο κ. Αχινιώτης. Εξέφρασε δε την άποψη ότι ο τρόπος με τον οποίο αξιολογούνται αυτή τη στιγμή οι πολεοδομικές αιτήσεις για ψηλά κτίρια έχουν καθαρά οικονομικά και πολιτικά κίνητρα που δεν υποστηρίζονται από σωστές διαδικασίες θετικής πολεοδόμησης, τονίζοντας πως η ευκαιριακή τακτική που ακολουθείται υποθάλπει σοβαρούς κινδύνους που εξυπηρετούν μόνο βραχυπρόθεσμους οικονομικούς στόχους από την πλευρά των επιχειρηματιών γης και πρόσκαιρων κυβερνητικών αναπτυξιακών στόχων.

Οι τρεις πυλώνες

Από την πλευρά του, το μέλος της Κίνησης Αρχιτεκτόνων Λεμεσού Εύρος Αλεξάνδρου, σε δηλώσεις του στην «Κ», ανέφερε πως τα βασικά σημεία που πρέπει να ακολουθηθούν για τις κατασκευές τέτοιου είδους κτιρίων είναι η βιωσιμότητα και η αειφόρος ανάπτυξη, η οποία καλύπτει τις ανάγκες του παρόντος, χωρίς να θέσει σε κίνδυνο τις δυνατότητες των μελλοντικών γενεών. Αυτό, όπως είπε, επιτυγχάνεται εάν ισορροπηθούν οι τρεις βασικοί πυλώνες για τη βιώσιμη ανάπτυξη: η οικονομία, το περιβάλλον και η κοινωνία. Αναλύοντας τους τρεις βασικούς πυλώνες ο κ. Αλεξάνδρου τόνισε ότι οι βασικές προϋποθέσεις βιωσιμότητας μιας πολεοδομικής ανάπτυξης, έτσι ώστε να εξυπηρετεί το δημόσιο συμφέρον, είναι να συμβάλει στη βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων, να τυγχάνει ευρείας αποδοχής από την κοινωνία των κατοίκων, να σέβεται το φυσικό και δομημένο περιβάλλον και την ιστορικότητα και να προσθέτει θετικά στην αισθητική αναβάθμιση του αστικού τοπίου. Επίσης βασική προϋπόθεση αποτελεί και η αρμονική ένταξη της ανάπτυξης με τον υπόλοιπο αστικό ιστό και η πόλη να εκλαμβάνεται σαν ένα ενιαίο σύστημα και όχι σαν ένα τυχαίο κολλάζ αποσπασματικών αναπτύξεων. Η παροχή κινήτρων και η πολιτική παραχώρησης υπηκοότητας, ανέφερε ο κ. Αλεξάνδρου, μεταμόρφωσαν ραγδαία την πόλη και οι κάτοικοι βρέθηκαν ξαφνικά να περπατούν κάτω από θηριώδη κτίρια, τα οποία αν και έφεραν αρκετά θετικά πρόσημα στην οικονομία του κράτους, ωστόσο ενδεχομένως να προκαλέσουν ανεπανόρθωτες ζημιές στο εγγύς μέλλον. «Έπρεπε να γίνει ένα σχέδιο πόλης, ένα θεσμικό πλαίσιο, στο οποίο να καταγράφεται ο λόγος δημιουργίας τέτοιων αναπτύξεων», ανέφερε. Σημαντικά στα δεδομένα ανάπτυξης θα πρέπει να είναι και η ιστορική αναδρομή μιας πόλης, υπέδειξε ο κ. Αλεξάνδρου,

τονίζοντας παράλληλα ότι με αυτά τα δεδομένα δεν μπορούν να αποκοπούν ούτε ο αέρας, ούτε ο ήλιος, ούτε και η πρόοδος ανάπτυξης, διότι οι οικονομικές συγκυρίες απαίτησαν τη γρήγορη ανάπτυξη τέτοιου είδους κατασκευών.

Τεράστια η ευθύνη

Ο κ. Αλεξάνδρου έθεσε προς προβληματισμό και κάποια ερωτήματα, τα οποία αφορούν, μεταξύ άλλων, την τρίτη κορυφή του τριγώνου της βιωσιμότητας, την κοινωνία. Οι προβληματισμοί αφορούν, τη χωροθέτηση των μεγάλων ψηλών κτιρίων, τη συμμετοχή και το όφελος της κοινωνίας, τη δημιουργία κτιρίων-φαντασμάτων, την ανάδειξη ή κακοποίηση του ιστορικού πυρήνα και την αντιμετώπισή των ψηλών κτιρίων ως μεμονωμένα και αυτόνομα. «Η ευθύνη της Πολιτείας είναι τεράστια, αφού όφειλε να προβλέψει και να σχεδιάσει σε γενικές γραμμές το μέλλον, όχι μόνο της Λεμεσού, αλλά ολόκληρης της νήσου», ανέφερε. Το θέμα δεν είναι τόσο απλό, υπέδειξε, τονίζοντας ότι η κάθετη πολεοδομία σίγουρα μπορεί να δώσει λύσεις, αφού δεν μπορούμε να συνεχίζουμε να απλώνομαστε συνεχώς στην ύπαιθρο και τα βουνά. Ερωτηθείς εάν η Κίνηση Αρχιτεκτόνων είναι θετική σε τέτοιου είδους αναπτύξεις ο κ. Αλεξάνδρου είπε πως η Κίνηση στηρίζει την κατασκευή τέτοιων έργων, μικρών ή μεγάλων, χαμηλών ή ψηλών, αρκεί να πληρούν τις διεθνώς πλέον αποδεκτές συνθήκες της βιωσιμότητας και αειφορίας και να συμβάλλουν στη βελτίωση του επιπέδου διαβίωσης των πολιτών στο σύνολό τους. Παράλληλα, τόνισε ότι στην πραγματικότητα η Πολιτεία, η Τοπική Αυτοδιοίκηση και η κοινωνία των πολιτών βέθηκαν εντελώς απροετοίμαστοι γι' αυτό που γίνεται και γι' αυτό που θα ακολουθήσει, με την πόλη να μεταμορφώνεται συνεχώς, χωρίς να υπάρχει ούτε Σχέδιο Νήσου, ούτε Σχέδιο Πόλης, αλλά ούτε και θεσμικό πλαίσιο στα Τοπικά Σχέδια.



Τα εντυπωσιακά κτίρια, μεταξύ των οποίων το «ΟΝΕ», το «ΟναΙ», οι «δίδυμοι πύργοι», βρίσκονται σε όλο το μήκος της παραλίας και φτάνουν μέχρι και τους 30 ορόφους οικιστικής ή επαγγελματικής χρήσης.

