

Ουρανοξύστες αλά κυπριακά

Το ΕΤΕΚ προειδοποιεί ότι η τακτική που ακολουθείται με αδειοδότηση για ανέγερση ουρανοξυστών, εμπεριέχει σοβαρούς κινδύνους που εξυπηρετούν μόνο βραχυπρόθεσμους οικονομικούς στόχους των επιχειρηματιών γης και πρόσκαιρους κυβερνητικούς αναπτυξιακούς στόχους.

»**17, 18**

ΦΙΛΕΛΕΥΘΕΡΟΣ

Κυρ, 19 Νοέμβριος 2017, π.1

Αποδελτίωση:19/11/2017



Ανάπτυξη στα κουτουρού

ΟΥΡΑΝΟΞΥΣΤΕΣ: Το ΕΤΕΚ διαπιστώνει αναρχία και φοβάται επιπτώσεις στο περιβάλλον

Του Βάσου Βασιλείου

Οι ουρανοξύστες στην Κύπρο, οι οποίοι είναι κατ' όνομα ουρανοξύστες σε σχέση με ουρανοξύστες σε πόλεις του εξωτερικού, εμφανίστηκαν την τελευταία δεκαετία και η εντύπωση που υπάρχει είναι πως όποιος διαθέτει χρήματα μπορεί να κτίσει περίπου όπου θέλει και ό,τι θέλει στο όνομα της ανάπτυξης και της κινητικότητας στην οικοδομική βιομηχανία.

Η ευκαιριακή τακτική που ακολουθείται εμπεριέχει σοβαρούς κινδύνους που εξυπηρετούν μόνο

Η ανέγερση ψηλών κτηρίων βοήθησε στην εργοδότηση αριθμού στόμων, στην εισροή ξένου συναλλάγματος και στη στήριξη εταιρειών, οι οποίες λόγω και της οικονομικής κρίσης αντιμετώπιζαν προβλήματα,



ΦΙΛΕΛΕΥΘΕΡΟΣ

Κυρ, 19 Νοέμβριος 2017, p.17

Αποδελτίωση:19/11/2017



βραχυπρόθεσμους οικονομικούς στόχους των επιχειρηματιών γης και πρόσκαιρους κυβερνητικούς αναπτυξιακούς στόχους

ωστόσο, σύμφωνα με τον τεχνικό σύμβουλο του κράτους που είναι το ΕΤΕΚ, δεν είναι όλα ρόδινα. Υποδεικνύει πως ίσως στο μέλλον δημιουργηθούν προβλήματα, που θα αρχίζουν από τον δυσμενή επηρεασμό των ενοίκων γεγονικών κτηρίων μέχρι και την τροχαία συμφόρηση, χωρίς να αποκλείεται το ενδεχόμενο πολλά από τα πανάκριβα διαμερίσματα να παραμείνουν αχρησιμοποίητα ακόμη και αν αγοραστούν.

Το ΕΤΕΚ, που μελέτησε το θέμα, υποδεικνύει πως παρατηρείται έλλειψη σαφούς και πλήρως αιτιολογημένης πολιτικής για ψηλά κτήρια στο κυπριακό πολεοδομικό κανονιστικό πλαίσιο στη βάση περιβαλλοντικών, κοινωνικών, πολιτιστικών ή ακόμα και οικονομικών κριτηρίων. Εισηγείται, δε, ότι πρέπει να χαραχθεί πολιτική η οποία να λαμβάνει υπ' όψιν τα θετικά και τα αρνητικά από την ανέγερση τόσο ψηλών κτηρίων.

Το Επιμελητήριο υποδεικνύει, επίσης, πως ο τρόπος με τον οποίο επί του παρόντος αξιολογούνται οι πολεοδομικές αιτήσεις για ψηλά κτήρια έχουν καθαρά οικονομικά και

πολιτικά κίνητρα που δεν υποστηρίζονται από σωστές διαδικασίες θετικής πολεοδόμησης. Παρατηρεί, δε, πως η ευκαιριακή τακτική που ακολουθείται εμπεριέχει σοβαρούς κινδύνους που εξυπηρετούν μόνο βραχυπρόθεσμους οικονομικούς στόχους από την πλευρά των επιχειρηματιών γης και πρόσκαιρους κυβερνητικούς αναπτυξιακούς στόχους.

Ο αντιπρόεδρος του ΕΤΕΚ κ. Κωνσταντίνος Κωνσταντίνης σημειώνει πως η ανέγερση ψηλών κτηρίων υλοποιείται σε πολεοδομικό κενό, με παντελή έλλειψη ειδικού πλαισίου

και κωδικών σχεδιασμού για την αξιολόγηση τέτοιων αναπτύξεων.

Αναφέρει, επίσης, πως πρέπει να εξεταστεί το ενδεχόμενο συγκέντρωσης ομάδων κτηρίων σε συγκεκριμένες περιοχές, ώστε όχι μόνο να μπορεί να αντιμετωπιστούν πιο εύκολα οι όποιες επιπτώσεις (αρνητικές και θετικές), αλλά να μπορούν παράλληλα να αποτελέσουν πιλοτικά προγράμματα για μελέτη πριν την εξέλιξη της σχετικής πολιτικής που θα διέπει τη δημιουργία και ευρύτερη χωροθέτησή τους. Το ΕΤΕΚ υποδεικνύει ότι υπάρχουν σοβα-

ροί ενδοιασμοί και επιφυλάξεις όσον αφορά στο «άνοιγμα των πυλών» στα ψηλά κτήρια στην Κύπρο, παρ' όλων ό,τι αναγνωρίζει πως αποτελούν ένδειξη τόλμης και ευημερίας που μπορεί όμως να καταλήξουν μελλοντικά ως ένα σημάδι εγκατάλειψης και φτώχειας, όπως συνέβη και με ψηλά κτήρια περασμένων δεκαετιών που κτίστηκαν στο εξωτερικό.

Για να αποτραπούν, κατά το δυνατόν, οι επιπτώσεις, το ΕΤΕΚ θεωρεί ότι στην υλοποίηση τέτοιων αναπτύξεων, θα πρέπει να λαμβάνονται υπ' όψιν και τα εξής:

- Να επιτρέπονται μόνο σε συγκεκριμένες και καθορισμένες εκ των προτέρων περιοχές, οι οποίες εξυπηρετούνται πολύ καλά από τις δημόσιες συγκοινωνίες, το περπάτημα και το ποδήλατο και άλλες κοινωνικές υποδομές και παροχές.
- Να υπάρχει δέσμευση για αειφόρο μετακίνηση που όχι απλά φημολογείται αλλά έχει εξασφαλιστεί ή υλοποιηθεί - επί του παρόντος το σύστημα λειτουργεί προς την αντίθετη κατεύθυνση (όσο περισσότερους χώρους στάθμευσης παρέχει κάποιος, τόσο πιο ψηλά μπορεί να χτιστεί)!
- Να επιτρέπονται μόνο αν συνδέονται με πραγματικά δημόσια οφέλη (όσον αφορά τη δημόσια σφαίρα, τις δημόσιες μεταφορές κ.λπ.).

ΑΛΛΑ... ΚΥΠΡΙΑΚΑ

Το ΕΤΕΚ θεωρεί ότι στην Κύπρο οι λόγοι για τους οποίους ένας φορέας επιζητά να ανεγείρει ένα ψηλό κτήριο μπορεί να συναρτώνται ενδεχομένως με το ότι κάποιος δεν μπορεί να εξαντλήσει τον τελικό συντελεστή δόμησης της ανάπτυξής του και, συνεπώς, τού είναι αναγκαίο να επεκτείνει το κτήριό του καθ' ύψος και σε αριθμό ορόφων μεγαλύτερου των προβλεπομένων. Πέραν τούτου, μια ανάπτυξη που προσφέρει θέα είναι πιο εμπορεύσιμη, έστω και αν αυτή απευθύνεται σε ειδικό πελατολόγιο και οπωσδήποτε ένα ψηλό κτήριο ξεχωρίζει, προβάλλεται και συνεπώς διαφημίζεται από μόνο του. Πρόσθετα, αρκετά ψηλά κτήρια θεωρούνται πετυχημένα από διάφορες απόψεις και εκτός αυτών το αναπτυξιακό πλαίσιο και οι υφιστάμενες πρόνοιες επιτρέπουν την ανέγερση τέτοιων κτηρίων ή, απλά, δεν την απαγορεύουν. Η έλλειψη επίσης «απατητικών» οικοδομικού και πολεοδομικού κανονισμού τα καθιστά οικονομικά βιώσιμα σε σχέση με άλλες μικρότερες οικονομίες και σε σχέση με τη ζήτηση ιδιαίτερα ψηλής κατοικίας ως μοναδικού επενδυτικού προϊόντος.

ΦΙΛΕΛΕΥΘΕΡΟΣ

Κυρ, 19 Νοέμβριος 2017, p.17

Αποδελτίωση:19/11/2017



Τα ψηλά κτήρια εκφράζουν δύναμη

Σε ευρωπαϊκές πόλεις αποτελούν λύση για προστασία των ιστορικών πυρήνων

Το ΕΤΕΚ υποδεικνύει ότι τα ψηλά κτήρια εκφράζουν τη μεγάλη οικονομική δύναμη των κατόχων τους, κυρίως λόγω του εντυπωσιακού μεγέθους και προφίλ τους και του υψηλού κόστους τους. Παράλληλα, λειτουργούν ως εταιρικά σύμβολα που βοηθούν στη διάδοση του ονόματος των εταιρειών στον επιχειρηματικό κόσμο και στο αγοραστικό κοινό. Το εμπορικά πετυχημένο μοντέλο του ουρανοξύστη, είτε ως αρχιτεκτονικό είτε ως οικο-

νομικό στοιχείο, χρησιμοποιείται στις σύγχρονες πόλεις του εξωτερικού και καθορίζει σε μεγάλο βαθμό την οργάνωση, τη συμπεριφορά και την όψη του αστικού τοπίου. Στις περιπτώσεις αυτές είναι πλέον δεδομένος ο προσανατολισμός των πόλεων προς μια κατεύθυνση προβολής τους για την προσέλκυση κεφαλαίων, μέσω επενδύσεων μεγάλων πολυεθνικών εταιρειών.

Οι πόλεις της Ευρώπης που έχουν συνειδητά

επιλέξει αυτό το μοντέλο κτηρίου ως χαρακτηριστικό της προβολής τους είναι το Ρόττερταμ, η Φρανκφούρτη, το Λονδίνο και εν μέρει το Παρίσι.

Στην περίπτωση της Φρανκφούρτης ή του Παρισιού, τα ψηλά κτήρια αποτελούν λύση για την προστασία των ιστορικών πυρήνων των ευρωπαϊκών πόλεων, για την παραγωγή σύγχρονου χώρου γραφείων που απαιτείται για την ανάπτυξη των υπηρεσιών του τριτογενούς τομέα.

- Θα προσθέτουν στην εικόνα της πόλης και θα είναι άριστης αρχιτεκτονικής ποιότητας.
- Η μακροχρόνια συντήρηση θα είναι μέρος της οικοδομικής άδειας και συνεχής υποχρέωση των ιδιοκτητών.
- Οι περιβαλλοντικές μελέτες θα αποτελούν μέρος της οικοδομικής άδειας (επί του παρόντος δεν υπάρχει υποχρέωση για υποβολή λεπτομερών μελετών σε σχέση με περιβαλλοντικές ή άλλες απαιτήσεις για ένα κτήριο).
- Να είναι αναπόσπαστο μέρος συνολικής πρόθεσης και οράματος της πόλης στην οποία υλοποιούνται.

>> Συνέχεια στην επόμενη σελίδα

ΦΙΛΕΛΕΥΘΕΡΟΣ

Κυρ, 19 Νοέμβριος 2017, π.17

Αποδελτίωση: 19/11/2017



Πώς φτάσαμε στο σήμερα

ΕΤΕΚ: Η αναποτελεσματικότητα του πολεοδομικού πλαισίου στην Κύπρο είναι ήδη εμφανής

>>Συνέχεια από σελ. 17

Ο αντιπρόεδρος του ΕΤΕΚ αναφέρει πως το θέμα των ψηλών κτηρίων απασχόλησε τις Αρχές για πρώτη φορά πριν μερικά χρόνια. Ειδικότερα, όσον αφορά στον προγραμματισμό για τη χωροθέτηση ψηλών κτηρίων σε συσχετισμό με τα τέσσερα μεγάλα τοπικά σχέδια και την τακτική αναθεώρησή τους το διάστημα 2011-2013, οι συνεδρίες των τότε κοινών συμβουλίων διεξήχθησαν εντός του 2009, όπως και κάποιες προμελέτες για τα ψηλά κτήρια, οι οποίες ολοκληρώθηκαν τέλος του 2009. Το θέμα συζητήθηκε στο Πολεοδομικό Συμβούλιο και

ριοχές χωροθέτησης ψηλών κτηρίων, στις οποίες η Πολεοδομική Αρχή δύναται να αυξήσει τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης μέχρι ποσοστού 70% του καθορισμένου (που θα μπορούσε να προκύψει από το συνδυασμό διαφόρων κινήτρων που επιτρέπονται στα οικεία κεφάλαια), τον αριθμό ορόφων και το ύψος που καθορίζονται για την Πολεοδομική Ζώνη στην οποία εμπίπτει η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία, νοούμενου ότι ικανοποιούνται όλες οι πιο κάτω προϋποθέσεις. > Το ελάχιστο εμβαδόν του τεμαχίου θα είναι 2.000 τ.μ., ενώ ικανοποιητικό ποσοστό αυτού θα εφάπτεται σε δρόμο πρωταρχικής σημασίας ή σε δευτερεύον οδικό δίκτυο. > Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,35:1, αυτός ώστε να αυξάνεται ο ελεύθερος χώρος στο ισόγειο.

σχετική εντολή του υπουργού Εσωτερικών. > Η ανάπτυξη θα πρέπει να είναι πολύ υψηλής αισθητικής στάθμης. Θα λαμβάνεται υπόψη η γνωμοδότηση της αντίστοιχης Επιτροπής Αισθητικού Ελέγχου προς την αρμόδια Πολεοδομική Αρχή.

Πολεοδομικό πλαίσιο

Το ΕΤΕΚ θεωρεί πως η αναποτελεσματικότητα του πολεοδομικού πλαισίου στην Κύπρο είναι ήδη εμφανής ακόμη και από την απλή παρακολούθηση της υλοποίησης των τελευταίων ψηλών αναπτύξεων σε Λευκωσία και Λεμεσό. Ο αντιπρόεδρος του ΕΤΕΚ εκτιμά ότι τα ψηλά κτήρια στην Κύπρο φαίνεται να αποφασίζονται περισσότερο για οικονομικούς-κερδοσκοπικούς λόγους, καθώς και για πολιτικούς λόγους (έλεγχ επενδύσεων

τηγικής και οράματος. > Τα ψηλά κτήρια προωθούνται χωρίς να έχει αξιολογηθεί η οικονομική τους αξία. > Επιτρέπονται χωρίς να υπάρχουν οι αναγκαίες υποδομές ελέγχου/προγραμματισμού (στα τεχνικά μέρηματα π.χ. Πολεοδομία) και οι κατάλληλοι κανονισμοί (ειδικός οικοδομικός κανονισμός, πυρασφάλεια, GIS συστήματα και τρισδιάστατα μοντέλα πόλεων κ.λπ.). > Αδειοδοτούνται χωρίς να υπάρχει νομικό πλαίσιο που να διέπει τη μακροχρόνια συντήρηση κοινόχρηστων κτηρίων και την κατεδάφισή τους στο τέλος της ζωής τους (μέσω trusts - δέσμευση κεφαλαίων, εταιρειών διαχείρισης κ.λπ.).

Τα ψηλά κτήρια δεν είναι η λύση

Σύμφωνα με το ΕΤΕΚ, τα ψηλά κτήρια δεν είναι η λύση που θα βοηθήσει να στα-

ΦΙΛΕΛΕΥΘΕΡΟΣ

Κυρ, 19 Νοέμβριος 2017, p.18

Αποδεκτικότητα: 19/11/2017



τέθηκε σε διαβούλευση στο πλαίσιο μελέτης της Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης.

Η σχετική πολιτική ενσωματώθηκε στα τοπικά σχέδια (29.7.2011) και μετά από τετράμηνη περίοδο ενστάσεων αυτή τελικά οριστικοποιήθηκε τον Δεκέμβριο 2012 και τον Ιανουάριο 2013. Ακολούθησαν η εντολή 1/2014 για τη χρήση ΑΠΕ, τα κίνητρα του Υπουργικού Συμβουλίου για ανάκαμψη της οικονομίας, καθώς και τα κίνητρα του Υπουργικού Συμβουλίου για οργανωμένους χώρους στάθμευσης για δημόσια χρήση, με βάση τα οποία αναπτύξεις προμηθεύονται με πρόσθετο συντελεστή δόμησης και κατά συνέπεια υπάρχει η τάση και η ανάγκη για επαυξημένο ύψος και αριθμό ορόφων των οικοδομών.

Στα τοπικά σχέδια ετέθησαν βασικές προϋποθέσεις για την ανέγερση ψηλών κτηρίων (π.χ. Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού). Για την υλοποίηση των στόχων του σχεδίου έχουν καθοριστεί πέντε (5) πε-

➤ Ο ανώτατος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων δεν μπορεί να ξεπεράσει τους δεκατρείς (13). ➤ Ο δημόσιος ανοικτός χώρος πρασίνου θα είναι έκταση γης ποσοστού 20% της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας. ➤ Θα υπάρχει ικανοποιητική διευθέτηση των οδικών προσβάσεων από και προς το τεμάχιο από δύο τουλάχιστον δρόμους. ➤ Το μεγαλύτερο μέρος των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης θα πρέπει να διευθετείται σε υπόγειο. ➤ Κατά την υποβολή αιτήσεων θα πρέπει να υποβάλλεται πρόσθετο και σχετική κυκλοφοριακή μελέτη, καθώς και προκαταρκτική περιβαλλοντική μελέτη. ➤ Η οικοδομή θα ανεγείρεται σε μεγαλύτερη απόσταση από τα σύνορα σε σχέση με τις αποστάσεις που καθορίζονται στις «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής» του Παραρτήματος Β και σύμφωνα με τη σχετική εντολή του υπουργού Εσωτερικών. ➤ Ποσοστό των ενεργειακών αναγκών του κτηρίου θα ικανοποιείται με τη χρήση Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας σύμφωνα με

από το εξωτερικό, παρά με ρύση αναγκασιότητα ή πολεοδομική/περιβαλλοντική λογική και απολογημένη ανάγκη. Ενώ τα οικονομικά κριτήρια είναι σημαντικά και πρέπει να πληροφορήσουν αποφάσεις στο θέμα, η ανεξέλεγκτη ή/και εκτεταμένη εφαρμογή τους πολύ πιθανόν αντί να επιλύει προβλήματα να δημιουργεί περισσότερα.

Σύμφωνα με το ΕΤΕΚ, η μέχρι τώρα καταδεικνύει ότι: ➤ Τα ψηλά κτήρια δεν χωροθετούνται μελετημένα, αλλά σχεδόν τυχαία. ➤ Δεν σέβονται τον τοπικό χαρακτήρα, ούτε εντάσσονται σωστά και οπωδήποτε είναι ξένα με το κυπριακό αστικό τοπίο. ➤ Δεν αποδεικνύεται με οποιονδήποτε τρόπο ότι τηρούνται κάποια βασικά πολεοδομικά κριτήρια για την αξιολόγηση/αδειοδότησή τους. ➤ Οι περίοικοι και γενικά οι κάτοικοι της περιοχής δεν φαίνεται να έχουν λόγο στις περιπτώσεις όπου χωροθετούνται τα ψηλά κτήρια. ➤ Παρουσιάζεται παντελής έλλειψη πολεοδομικής στρα-

τηγίας ή άναρχη δόμηση. Στην πραγματικότητα, ακριβώς το αντίθετο μπορεί να συμβεί επειδή γαιοκτήμονες στο κέντρο της πόλης, με την ελπίδα ότι τα οικόπεδά τους θα μπορούσαν να φιλοξενήσουν έναν κύριο μια μέρα, θα καθυστερήσουν την ανάπτυξη και θα επιλέξουν να χρησιμοποιήσουν τη γη τους για τη στάθμευση αντ' αυτού. Το τελικό αποτέλεσμα είναι ότι οι περισσότεροι άνθρωποι θα θέλουν να χτίσουν έξω από το κέντρο της πόλης, ενθαρρύνοντας έτσι την αστική εξάπλωση. Πέραν τούτου, μια άλλη παράμετρος είναι ότι τα ψηλά κτήρια θα προορίζονται για το ακριβό τμήμα της αγοράς, ενώ η πλειονότητα της ανάπτυξης είναι απαραίτητη για τη μεσαία τάξη. Έτσι, αντί των ψηλών κτηρίων θα πρέπει, κατά το ΕΤΕΚ, να ενθαρρύνονται ο έλεγχος των αστικών ορίων και η διευκόλυνση της συμπαγούς ανάπτυξης και πυκνώσης/πλήρωσης των κενών τεμαχίων εντός των αστικών περιοχών.

ΦΙΛΕΛΕΥΘΕΡΟΣ

Κυρ, 19 Νοέμβριος 2017, p.18

Αποδεκτικότητα: 19/11/2017

