

ΡΕΠΟΡΤΑΖ

Αποχαιρέτα τη Λεμεσό που χάνεις



Το κλίμα αντι-στράφηκε και οι Λεμεσianoί ζητούν πλέον πίσω την πόλη τους που γεμίζει ξανά μπετόν.

ΣΕΛ. 16-17

ΠΟΛΙΤΗΣ
Κυρ, 03 Ιούνιος 2018, p.1
Αποδελτίωση:03/06/2018



Το κλίμα αντιστράφηκε και οι Λεμεσιανοί ζητούν πλέον πίσω την πόλη τους που χάνουν Θέλουμε τη Λεμεσό μας πίσω

Οι πολίτες άρχισαν να αντιδρούν, βιώνοντας την ακρίβια, καθώς η σκιά των πύργων πέφτει απειλητικά πάνω από την πόλη. "Η ευκαιριακή τακτική που ακολουθείται" τονίζει το ΕΤΕΚ, αναφορικά με τα ψηλά κτίρια, "υποθάλπει σοβαρούς κινδύνους που εξυμνηθούν μόνο βραχυπρόθεσμους οικονομικούς στόχους από την πλευρά των επιχειρηματιών γης και πρόσκαιρων κυβερνητικών αναπτυξιακών στόχων". Επειγουσα Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων ζητά από τη διευθύντρια του Τμήματος Πολεοδομίας έστω και εκ των υστέρων, το Τμήμα Περιβάλλοντος.

Τα πρώτα πολυώροφα της Λεμεσού, είχαν σκορπίσει αέρα αισιοδοξίας στους Λεμεσιανούς. Είχαν δημιουργήσει την αίσθηση ότι η πόλη εκσυγχρονίζεται, ότι αποκτάει όψη μεγαλούπολης και ότι οι πύργοι θα συμβάλουν στην αναβίωση της οικονομίας. Επτά χρόνια μετά, το κλίμα αντιστράφηκε. Άλλο, είναι να έχεις 5-10 ψηλά κτίρια και άλλο να απλώνεται μια επιδημία ανέγερσης πολυώροφων πύργων σε μία πόλη, με μοναδικό στόχο να πουληθούν διαμερίσματα σε ξένους που απλά θα περνούν μερικές μέρες και μετά θα είναι εγκαταλεημένα. Ο κόσμος αντιδρά βιώνοντας την ακρίβια, διαπιστώνοντας ότι τα οικονομικά οφέλη από αυτή τη βιομηχανία καταλήγουν στα χέρια λίγων, ότι πύργοι χωροθετούνται άναρχα παντού από το ιστορικό κέντρο μέχρι τις πρόποδες της αρχαίας Αμφοπόλεως και πέρα απ' αυτή, ότι η ζήτηση λόγω των υπερκοστίτων έχει προκαλέσει φρενίτιδα στις τιμές των ακινήτων, ότι το όνειρο για απόκτηση στέγης για τα νεαρά ζευγάρια εξαντλείται, μερικά μάλιστα αναγκάζονται να μετακινηθούν σε άλλες επαρχίες, όπου οι τιμές είναι χαμηλότερες, ότι ολοκληρωμένες περιοχές μετατρέπονται σε γκέτο πλουσιών, ότι το εργατικό δυναμικό πλέον εκδιώκεται λόγω αύξησης των ενοικίων με αποτέλεσμα εγκαταλεημένα καταστήματα να μετατρέπονται σε παράνομα διαμερίσματα, ότι η αξία των κατοικιών διπλασιάζεται από πολυμυρίες αναπτύξεις εκμηδενίζεται και υποβαθμίζεται οι ζωές των ενοίκιων τους. "Πολλά με διαβήματα και νομίζουμε πως αυτή η κατάσταση θα συνεχιστεί. Ξαχνάμε όμως πως πολλοί από αυτούς που αιτούνται υπηκοότητα, το κάνουν για να δραστηριοποιηθούν σε άλλες ευρωπαϊκές χώρες. Αν γίνει κάτι και η εργοληπτική εταιρεία δεν μπορεί να ανταπεξέλθει οικονομικά και το έργο μείνει ημιτελές, τι γίνεται; Ποιος έχει νομική ευθύνη να τελειώσει το έργο; Ποιος θέλει να ζει δίπλα από ακατοίκητα κτίρια;" λένε οι πολίτες. "Βασικά, από απροσέχιστα για τα ψηλά κτίρια επιφυλάσσονται οι μεγάλες εργοληπτικές εταιρείες εις βάρος μας. Κιζούν αυτοί πύργους και την πληρώνουμε εμείς". Με άλλα λόγια οι πολίτες λένε, πως ο απλός Λεμεσιανός δεν έχει πολλά να ωφεληθεί εκτός από τις λιγοστές θέσεις εργασίας που θα δημιουργηθούν για την ανέγερση και διαχείριση τους. Όπως προκύπτει, οι πολυώροφοι πύργοι αποτελούν αυτή τη στιγμή μια χρυσόφορα επιχείρηση για δύο μικρές ομάδες ατόμων: τους δικηγόρους που κάνουν τους μεσαζόντες για να δοθούν διαβήματα και τους developers. Για τους υπόλοιπους, οι επιπτώσεις είναι δραματικές. Ουσιαστικά, αρκετοί περίοικοι θα κατοικούν υπό μόνιμη πλέον σκιά. Επίσης τα ενοίκια στον παραλιακό έχουν εκτιναχθεί. Κιζονται όλα αυτά τα πολυτελή διαμερίσματα για τους πλούσιους του κόσμου και σιγά-σιγά καταστρέφονται γειτονιές και κοινότητες και ο απλός κόσμος δεν έχει άλλη επιλογή παρά να σπρώχνεται όλο και πιο έξω για να βρει φτηνό ενοίκιο" υποδεικνύει η Βερόνικα Χαλαλαμπίδη.

Του
Χριστόφορου
Νέστορος



ρεάσουν σημαντικά τον ήλιο. Οι κατοικίες μας θα βρίσκονται συνεχώς υπό σκιά. Τι θα γίνει με τους ζιμμές που μπορεί να προκληθούν από τα κατασκευαστικά έργα; Οι συνεχείς δονήσεις θα επηρεάσουν αρνητικά τις κατοικίες μας. (Δείτε το παράδειγμα της πολυκατοικίας Μαίριζα στην οδό Ιβήκης). Ποια ασφαλιστική εταιρεία θα είναι πρόθυμη να καλύψει αυτές τις ζημιές; Ποιος είναι διατεθειμένος να καλύψει αυτό το κόστος; Ποιος θα πληρώσει την επιδιόρθωση των κατοικιών μας; Όταν αγοράσαμε τα σπίτια μας και τα διαμερίσματά μας, σίγουρα δεν υπήρχε πρόνοια να κτιστούν εδώ 43 όροφοι. Αν υπήρχε, πολλοί από εμάς δεν θα είχαν επενδύσει εδώ. Και να θέλαμε τώρα να φύγουμε και να ενοικιάσουμε αλλού για τα επόμενα πέντε χρόνια, πως θα καλύψουμε τις υποχρεώσεις μας όταν οι κατοικίες μας δεν θα ενοικιάζονται";

Επαναλαμβάνουμε τα ίδια λάθη

Η όλο και πιο ενεργή "Πρωτοβουλία Ενεργών Πολιτών Λεμεσού Παρέμβαση για τα Ψηλά Κτίρια", η οποία έχει αρουνηστεί τις αντιδράσεις της κοινωνίας αναπτύσσοντας μια πλατφόρμα αντίστασης, απέναντι σε αυτό που συμβαίνει στη Λεμεσό, έχει ξεκινήσει τον διάλογο με τους πολίτες, μέσα από συγκεντρώσεις και συζητήσεις. Σε αυτό το πλαίσιο διοργανώθηκε τον περασμένο μήνα η

δεύτερη εκδήλωση, με θέμα τα ψηλά κτίρια στη Λεμεσό. Μιλώντας στον "Π" ο επικεφαλής της Πρωτοβουλίας και γραμματέας της Περιφερειακής Επιτροπής Λεμεσού του ΕΤΕΚ Γιάννης Κακούλης τονίζει ότι "η θέα της θάλασσας γίνεται αποκλειστικότητα των ψηλών κτιρίων για μερικούς ευκατάστατους, ενώ οι υπόλοιποι σπρώχνονται προς τα πίσω". Το πρόβλημα όπως αναφέρει, βρίσκεται στο ότι όλα αυτά δεν έχουν μελετηθεί και επικράτησε μια πολεοδομική αναρχία. "Έπρεπε, όπως τονίζει, να είχε προηγηθεί δημόσια διαβούλευση με την επιστημονική κοινότητα αλλά και τον κόσμο. Τονίζοντας ότι "αυτό που γίνεται δεν συνιστά μια όμορφη πόλη όπως κάποιοι θέλουν να την παρουσιάζουν", εκφράζει τη θλίψη του γιατί "ζεπουλίζουμε τη Λεμεσό για γρήγορα και πρόσκαιρα οικονομικά οφέλη, χωρίς να βλέπουμε το μέλλον των επόμενων γενεών".

Η Πρωτοβουλία διαπιστώνει ότι εκ των πραγμάτων η "ανάκαμψη της αναπτυξιακής δραστηριότητας" έχει επιτευχθεί, συνεπώς δεν υφίσταται λόγος συνέχισης της παροχής των πολεοδομικών κινήτρων. Ως εκ τούτου ζητά την παγοποίηση της διαδικασίας αδειοδότησης ψηλών κτιρίων, μέχρι την εκπόνηση Γενικού Χωροταξικού Σχεδίου και την αξιολόγηση Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων για τα ψηλά κτίρια. Επιπλέον:

Κάθε αίτημα για αδειοδότηση ψηλών κτιρίων προσκομίζει σε αντιδράσεις των περιοίκων, οι οποίοι εύλογα ανησυχούν για τις ανέσεις τους. Μεταξύ αυτών οι κάτοικοι της οδού Υπατίας

- Η χωροθέτηση ψηλών κτιρίων να περιοριστεί σε συγκεκριμένες περιοχές.
- Τα Τοπικά Σχέδια να τηρούνται αυστηρά και να μην αλλάζουν παρά μόνο σε εξαιρετικές περιπτώσεις, κατόπιν δημόσιας διαβούλευσης.
- Η διακριτική ευχέρεια του διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας, η οποία μπορεί να είναι υποκειμενική και να τύχει επηρεασμού, να περιοριστεί.
- Λήψη μέτρων που να διασφαλίζουν ότι ψηλά κτίρια στο στάδιο της ανέγερσης δεν θα παραμείνουν ημιτελή.
- Σεβασμό στο περιβάλλον και στο τοπίο, στην πολιτιστική και αρχαιολογική κληρονομιά, στα ιστορικά κέντρα και στις διατηρητέες περιοχές, στον χαρακτήρα και στη γραμμοκρίση των πόλεων.

Φόσκα τιμών

Σε συνέντευξη του ο πρόεδρος του δ.σ. του RICS Κύπρου Θωμάς Δημόπουλος, εξέφρασε τη θέση ότι οι αρχές επιμένουν να αδειοδοτούν "κατά παρέκκλιση" ή με "διακριτική ευχέρεια" μη βλέποντας συνολικά το πρόβλημα. Από τον τρόπο αντιμετώπισης των αρχών, τονίζει ο πρόεδρος του RICS, φαίνεται πως πρωταρχικός στόχος είναι να εξυμνηθούν την αυξημένη ζήτηση για τα προγράμματα διαβήματος. Αναφερόμενος στα κίνητρα που είχαν δοθεί για τέτοιες αναπτύξεις, εκφράζει τη θέση ότι "κλόνισαν προς το ιδιωτικό συμφέρον", ενώ μεταξύ άλλων, βλέπει ότι με τον τρόπο που ακολουθείται σήμερα στην αδειοδότηση ψηλών κτιρίων υποβαθμίζεται η ποιότητα των ενοίκιων άλλων κτιρίων. Ερωτηθείς για το πως θα επηρεαστούν περαιτέρω οι τιμές των ακινήτων στη Λεμεσό υπό αυτά τα δεδομένα, ο κ. Δημόπουλος αναφέρει μεταξύ άλλων, ότι το πρόβλημα ειδικά για τους Λεμεσιανούς είναι πως δεν υπάρχουν ακίνητα σε προσιτές τιμές. "Έντονιο προβληματισμοί εκφράστηκαν και για την απορρόφηση όλων αυτών των μονάδων από τα υφιστάμενα αλλά και τα υπό μελέτη έργα αλλά και φοβόι ότι ίσως κάποια παραμεινούν ημιτελή αν δεν επιτευχθεί ο ελάχιστος αριθμός πωλήσεων off plan για να εξοφληθεί η απαιτούμενη ρευστότητα για τη συνέχιση των έργων. Την πολιτική της κυβέρνησης για παραχώρηση κυπριακής υπηκοότητας μέσω επενδύσεων 2,5 εκατ. ευρώ εξέφρασε και ο πρόεδρος του δημοσιονομικού συμβουλίου Δημήτρης Γεωργιάδης, τονίζοντας ότι δημιουργεί αυξημένα κέρδη σε μια ομάδα ανθρώπων εις βάρος των υπολοίπων. Ταυτόχρονα είπε ότι ελλοχεύει και ο κίνδυνος φούσκας των ακινήτων και υπογράμμισε ότι οι συγκεκριμένες επενδύσεις επιβάλλεται να περιοριστούν στο ελάχιστο. Στο πλαίσιο δίσκουσης Τύπου για παρουσίαση της ετήσιας έκθεσης του συμβουλίου, ο κ. Γεωργιάδης απαντώντας σε σχετική ερώτηση είπε ότι "το όφελος από αυτή τη δραστηριότητα περιορίζεται σε ένα μικρό κομμάτι του πληθυσμού, ενώ το κόστος της γης και των ακινήτων αυξάνεται για όλο τον πληθυσμό οπότε η κατάσταση αν συνεχιστεί το μέτρο θα επιδεινωθεί".

Το φαινόμενο των πολυώροφων στη Λεμεσό αποσκόλησε ακόμη και τους "Financial Times", οι οποίοι σε πρόσφατο δημοσίευσμά τους μεταξύ άλλων σημειώνουν πως αυτοί οι ουρανοξύστες έχουν οδηγήσει σε άνοδο των τιμών των σπιτιών στην Κύπρο, αλλά και σε περαιτέρω ενδιόκερο από ξένους αγοραστές, αρκετοί εκ των οποίων εφοφθαλμούν και την κυπριακή υπηκοότητα. Το δημοσίευμα καταλήγει με την παρατήρηση ότι αυτή η πρόσφατη αύξηση των ξένων επενδύσεων έχει ασκήσει πληθωριστική πίεση στις τιμές των προϊόντων, των υπηρεσιών και σε ασφαλείες των ακινήτων στην Κύπρο. Σύμφωνα με στοιχεία της PwC, αναφέρει το δημοσίευμα των FT, πέφτει οι τιμές των κατοικιών στην Κύπρο αυξήθηκαν κατά 33%. Τα ενοίκια στη Λεμεσό έχουν αυξηθεί κατά περίπου 25% την τελευταία διετία. Την ίδια ώρα ο μέσος μισθός στην Κύπρο, μετά από εποχικές διορθώσεις, κατά το τελευταίο τρίμηνο του 2017 υπολογιζόταν πάνω-κάτω στα ίδια επίπεδα με το 2009, στα 1.892 ευρώ.



Πολίτες σε απόγνωση

Κάθε αίτημα για αδειοδότηση ψηλών κτιρίων προσκομίζει σε αντιδράσεις των περιοίκων, οι οποίοι εύλογα ανησυχούν για τις ανέσεις τους. Μεταξύ αυτών οι κάτοικοι της οδού Υπατίας, δίπλα από τον δημοτικό κήπο οι οποίοι με επιστολή τους ημερομηνίας 17 Απριλίου προς τον δήμαρχο Λεμεσού Νίκο Νικολαΐδη εκφράζουν τις ανησυχίες τους. Δίπλα τους προγραμματίζεται ανάπτυξη η οποία περιλαμβάνει τέσσερα πολυώροφα κτίρια από 29 μέχρι 43 ορόφους. Οι κάτοικοι ζητούν ενημέρωση και δημόσια διαβούλευση όπως ορίζει ο νόμος. Η ομάδα κατοίκων θέτει τα εξής ερωτήματα: "Ποια μέτρα θα παρθούν για τη διαφύλαξη της υγείας μας; Τέσσερα πολυώροφα τέτοιου ύψους θα επι-





Κερδοσκοπία ή αναγκαιότητα;

Μιλώντας σε συνέντευξη Τύπου με θέμα το "Διευκρινιστικό πλαίσιο των Γενικών Αρχών και Προϋποθέσεων για ανέγερση ψηλών κτηρίων", ο υπουργός Εσωτερικών Κωνσταντίνος Πετρίδης ανέφερε ότι "το πλαίσιο αυτό αποτελεί και αντικείμενο συζήτησης με το Εμπορικό Τεχνικό Επιμελητήριο Κύπρου, που είναι ο επιστημονικός τεχνικός συμβούλος του κράτους". Τι λέει όμως το ΕΤΕΚ; Το ΕΤΕΚ δεν τάσσεται δογματικά εναντίον των ψηλών κτηρίων, ωστόσο διαπιστώνει ότι η κατά καιρούς θέσπιση επιμέρους πολιτικών και κινήτρων, οι οποίες είναι διασφαρτές σε διάφορα κείμενα Τοπικά Σχέδια, Εντολή για ΑΠΕ, πολεοδομικά κινήτρα που εξήγγειλε η κυβέρνηση κ.λπ., μπορεί να αξιοποιηθούν χωρίς περιορισμούς από επενδυτές, καταστρατηγώντας τον πυρήνα των Τοπικών Σχεδίων σε σχέση με τη χωροθέτηση ψηλών κτηρίων. Το αποτέλεσμα είναι η αδειοδότηση ψηλών κτιρίων σε περιοχές απρογραμματιστά, χωρίς

συνοχή ή πολεοδομική λογική.

ΤΟ ΕΤΕΚ διαπιστώνει:

- Ελλείψη σαφούς και πλήρους αιτιολογημένης πολιτικής για ψηλά κτήρια στο κυπριακό πολεοδομικό κανονιστικό πλαίσιο στη βάση περιβαλλοντικών, κοινωνικών, πολιτιστικών ή ακόμα και οικονομικών κριτηρίων.
- Η υλοποίηση ψηλών κτηρίων συμβαίνει σε πολεοδομικό κενό με παντελή έλλειψη ειδικού πλαισίου και κωδικών σχεδιασμού για την αξιολόγηση τέτοιων αναπτύξεων. Το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο είναι ασαφές, βασισμένο σε γενικευμένα κριτήρια και δεν προτείνει συγκεκριμένες διαδικασίες αξιολόγησης.
- Η πολύ εντατική διαχείριση των ψηλών κτηρίων (κυρίως κατά τη διάρκεια του σχεδιασμού και η ένταξη τους στο τοπίο) είναι σημαντική και απαραίτητη ώστε να είναι δυνατό να κεφαλαιοποιηθούν στο έπακρο οι θετικές τους επιπτώσεις στην πόλη ενόψει και

του ενδεχομένου αρνητικών επιπτώσεων οι οποίες είναι πολλαπλές.

- Θετικές επιπτώσεις θα μπορούσε να προκύψουν αν τα ψηλά κτήρια ήταν σωστά υλοποιημένα στοχεύοντας στην αύξηση πυκνότητας, την αναδείξη/ανάπλαση υποβαθμισμένων περιοχών και την προβολή της πόλης σε διεθνές επίπεδο.
- Λόγω αυτών των προϋποθέσεων η υλοποίηση των ψηλών κτηρίων σε ομάδες (clusters) είναι πιο πρόσφορη και επικοινωνιακή από τη χωροθέτηση μεμονωμένων κτηρίων στο παραδοσιακό και πολύ συχνά μικρής κλίμακας αστικό περιβάλλον της Κύπρου. Σε περίπτωση συγκεντρώσεως κτηρίων σε μια περιοχή, πολεοδομικά εργαλεία όπως Σχέδια Περιοχής ή Masterplans μπορεί να εξετάσουν τις συλλογικές και συσσωρευμένες επιπτώσεις μιας σειράς κτηρίων που είναι αδύνατο να εξεταστούν στις περιπτώσεις μεμονωμένων και τυχαία επιλεγμένων οικοπέδων.

- Η απόφαση για υλοποίηση ψηλών κτηρίων πρέπει να βασίζεται σε σημαντικά προγράμματα δημοσίας διαβούλευσης ειδικά λόγω του ότι πολλές από τις παραμέτρους δεν είναι απλά θέματα λειτουργικά ή θέματα σωστού πολεοδομικού πλαισίου, αλλά κοινωνικοπολιτιστικά και θέματα έκφρασης κοινωνικών ομάδων.
- 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. Άρα η υλοποίηση ψηλών κτηρίων στις κυπριακές πόλεις δεν είναι απαραίτητα αρνητική αλλά πρόκληση! Η ευκαιριακή τακτική που ακολουθείται υποθάλπει σοβαρούς κινδύνους που εξυπηρετούν μόνο βραχυπρόθεσμους οικονομικούς στόχους από την πλευρά των επιχειρηματιών της και πρόσκαιρων κυβερνητικών αναπτυξιακών στόχων.

Τους καλάει τα σχέδια

Τη θετική εικόνα της ελεγχόμενης κατάστασης που θέλουν να παρουσιάσουν ΥΠΕΣ και Τμήμα Πολεοδομίας, έρχεται να χαλάσει το Τμήμα Περιβάλλοντος το οποίο με επιστολή του ημερομηνίας 15 Μαΐου, διά του διευθυντή του Κώστα Χατζηπαναγιώτου, προς την διευθύντρια Τμήματος Πολεοδομίας και Οικησέως, σε σχέση με την πολιτική για ανέγερση ψηλών κτηρίων, τονίζει ότι "δεν έχει υποβληθεί Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, με βάση τις πρόνοιες του περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον, πριν τη δημοσίευση των ειδικών πολιτικών για τα ψηλά κτήρια, παρόλο που το Τμήμα Περιβάλλοντος αναφέρθηκε ήδη στο θέμα αυτό και ζήτησε επανειλημμένα την εκπόνηση της μελέτης αυτής. Η πιο πάνω νομική υποχρέωση απορρέει από ευρωπαϊκό δίκαιο. Με βάση τα πιο πάνω" καλεί το Τμήμα Πολεοδομίας εκ νέου "όπως πραγματοποιηθεί συνάντηση μεταξύ μας για ολοκληρωμένη συζήτηση του θέματος και επίλυση τυχόν αναγκαίων διευκρινίσεων".



ΠΟΛΙΤΗΣ

Κυρ, 03 Ιούνιος 2018, π.17

Αποδηλώση:03/06/2018

