

Δημόσια Διαβούλευση για την Ανάπτυξη του Εναερίου - 24.7.2019

Η εισήγηση μου απευθύνεται προς όλους τους δημοτικούς συμβούλους. Σε σχέση με το ερώτημα τι είδους ανάπτυξη θα μπορούσε να μετατραπεί ο δημόσιος χώρος του εναερίου σας καλώ, προτού λάβετε οποιαδήποτε απόφαση, να επισκεφθείτε το κέντρο Πολιτισμού, Ιδρύματος Σταύρος Νιάρχος στην Αθήνα για να θαυμάσετε το κτίριο καθ' εαυτό, το οποίο είναι πάρκο – ζωντανό εργαστήριο Περιβαλλοντικής βιωσιμότητας ταυτόχρονα χώρος άθλησης, σε αυτό γίνονται μουσικές εκδηλώσεις, στεγάζεται βιβλιοθήκη, υπάρχουν αναψυκτήρια και είναι ένα κτίριο όαση για τους δημότες.

Σε σχέση με το χώρο του εναερίου χρειαζόμαστε μια ανάπτυξη εντός του χώρου αυτού, για το οποίο το όφελος θα είναι καθαρά για τους δημότες. Μας λείπουν τα πολιτιστικά κέντρα, ο χώρος πρασίνου και αρχιτεκτονικά κτίρια με όραμα και ο χώρος του εναερίου προβάλλει ως μια καλή επιλογή για να υλοποιηθούν όλα τα πιο πάνω.

Ξέρω ότι αμέσως θα σκεφτείτε ότι σε σχέση με το κέντρο Πολιτισμού Ιδρύματος Σταύρος Νιάρχος υπήρχε ένας δωρητής ο Σταύρος Νιάρχος και τίθεται επιτακτικά το ερώτημα, καλά, ο Δήμος που θα βρει τα λεφτά για ένα εφάμιλλο κτίριο, (προφανώς μικρότερο σε έκταση). Οι απαντήσεις υπάρχουν και η εισήγηση μου είναι η εξής:

1. Κάντε Δημόσιο διαγωνισμό ζητώντας να ανεγερθεί κτίριο για κέντρο πολιτισμού με χώρο πρασίνου και ανοιχτή πλατεία.
2. Αφήστε Κύπριους αρχιτέκτονες να σας παρουσιάσουν το έργο τους, έχοντας υπόψη ότι λάβατε ήδη απόφαση στο χώρο να ανεγερθεί κέντρο πολιτισμού.
3. Διαφημίστε ότι ο Δήμος ψάχνει επενδυτή το όφελος του οποίου θα είναι να νέμεται - καρπώνεται τα έσοδα του χώρου από τις μουσικές εκδηλώσεις, παραστάσεις χώρου, εργαστήρια τέχνης, μικρά εστιατόρια, εισιτήρια υπόγειου παρκινγκ και γενικά του χώρου.
4. Σε βάθος χρόνου ο επενδυτής θα απόσβεση τα έξοδα του και θα αποκομίσει οφέλη.
5. Επίσης, θα μπορούσε ο επενδυτής να γίνει ο ιδιοκτήτης του χώρου υπογράφοντας ένα συμβόλαιο με το Δήμο το οποίο θα διασφαλίζει συγκεκριμένες υποχρεώσεις του ιδιοκτήτη όπως ότι ο χώρος δεν θα αλλάζει υπόσταση ή ότι οι τιμές των εισιτηρίων θα είναι οι αντίστοιχες που θα υπάρχουν σε άλλους παρόμοιους χώρους στην Κύπρο την εκάστοτε χρονική περίοδο.
6. Διαφημίστε ότι το κτίριο θα φέρει το όνομα του επενδυτή ή επενδύτριας εταιρίας και μην αποκλείεται ότι μεγάλες ξένες εταιρείες ή και κυπριακές εάν τους παρουσιαστεί ένα έξυπνο πακέτο θα το βρουν δελεαστικό και ως ένα τρόπο

διαφήμισης που θα έχει θετικό πρόσημο για το όνομα της εταιρείας τους, κάπως σαν «ευεργέτες» του Δήμου.

Το να χτιστεί ακόμη ένας πύργος των 20 ορόφων επειδή θα παίρνει ο Δήμος κάποιο εισόδημα το χρόνο είναι η εύκολη λύση υπάρχουν πολεοδομικά ορθότερες επιλογές για το χώρο του εναερίου και ορθότερες επιλογές για τους δημότες.

Όταν πέρσι, την ίδια εποχή στο κτίριο Πάνος Σολωμονίδης έγινε η συνάντηση για τα ψηλά κτίρια ο καλεσμένος του Δήμου ομιλητής, καθηγητής του Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης, μας είπε χαρακτηριστικά τα εξής καθώς μιλούσε αναφερόμενος στα ψηλά κτίρια: **«Φαντάζομαι θα θέλετε τα κτίρια που θα κτιστούν να έχουν ζωή, δεν θέλετε άδεια κτίρια, έτσι δεν είναι;»**. Δεν θα ξεχάσω το πόσο πάγωσε το ακροατήριο καθώς όλοι ακούγαμε τον εξ Ελλάδος πανεπιστημιακό να λέει τα αυτονόητα και την παγωμάρα μας διέκοψε μια φωνή από το ακροατήριο να λέει: **«Μα εμείς κύριε καθηγητά δεν χτίζουμε για τα κτίρια, χτίζουμε γιατί πωλούμε κυπριακές ταυτότητες και Ευρωπαϊκά διαβατήρια!»**. Πόσο αληθινή ήταν αυτή η φωνή από το ακροατήριο το ξέρουμε όλοι μας.

Και το ερώτημα δημοτικοί σύμβουλοι είναι, θέλουμε στον Εναέριο ακόμα ένα ψηλό κτίριο που στο μεγαλύτερο μέρος του θα είναι άδειο όπως τα υπόλοιπα κτίρια για τα οποία το Δημοτικό Συμβούλιο έδωσε την έγκριση του ως η τελική Πολεοδομική αρχή ή όχι;

Σήμερα επιδιώκω να είμαι εδώ ως ένας μοχλός αφύπνισης της συνείδησης όσων από εσάς ανησυχείτε. Εγώ αν ήμουν στην θέση σας, αγαπητοί δημοτικοί σύμβουλοι, δεν θα κοιμόμουν το βράδυ ξέροντας ότι καθώς ψηφίζατε θετικά για τις αναπτύξεις των ψηλών κτιρίων δεν είχατε στα χέρια σας έστω μια μελέτη για το ποια θα είναι **η βιωσιμότητα** όλων αυτών των ψηλών άδειων τα οποία στο μεγαλύτερο μέρος θα είναι άδεια και ποιες οι αρνητικές συνέπειες των άδειων κτιρίων στους κατοίκους της πόλης. Υπάρχουν αρνητικά παραδείγματα σε άλλες πόλεις και θα μπορούσαμε να αντλήσουμε γνώση από αυτά.

Θεωρείτε, για παράδειγμα, ότι σε 10 χρόνια εάν τελικά στον Εναέριο κτιστεί Πύργος, ότι ο Κινέζος ιδιοκτήτης του 15^{ου} ορόφου θα ενδιαφέρεται να συντηρεί το διαμέρισμα του το οποίο αγόρασε μόνο και μόνο για να αποκτήσει την Κυπριακή ταυτότητα και να θεωρείται Ευρωπαίος πολίτης; Αγαπητοί δημοτικοί σύμβουλοι μετά από 10 χρόνια ο πύργος του Εναερίου και οι υπόλοιποι πύργοι που χτίζονται σήμερα δεν θα είναι τόσο λαμπεροί, θα χρειάζονται σοβαρή συντήρηση και ποιος θα πληρώσει τα λεφτά για τη συντήρησή τους;

Υπάρχουν σήμερα χώρες, πανέμορφες, με ψηλά κτίρια όπου όμως σε αυτές κατοικεί κόσμος, δεν είναι άδεια κτίρια στο μεγαλύτερο μέρος τους. Για παράδειγμα, η Νέα

Υόρκη έχει ένα τεράστιο σε έκταση εθνικό πάρκο όπου οι κάτοικοι των ουρανοξυστών έχουν την ευκαιρία να έρθουν σε επαφή με τη φύση μέσα στην πόλη τους και ταυτόχρονα τα κτίρια αυτά υποστηρίζονται από ένα ολοκληρωμένο οδικό δίκτυο. Σας θυμίζει αυτό το παράδειγμα την πόλη μας, δεν το νομίζω. Ούτε πάρκα έχουμε ούτε κατάλληλα οδικά δίκτυα για να υποστηρίζουν τα ήδη αδειοδοτημένα ψηλά κτίρια και αυτός είναι ο βασικός λόγος που οι πολεοδομικές επιλογές μας σήμερα είναι ένα «**διακύβευμα**» για τους μελλοντικούς Λεμεσιανούς που εμπεριέχει αρνητικές συνέπειες και όχι φυσικά ένα αισθητικό πρόβλημα. Εννοείται υπάρχουν όμορφα ψηλά κτίρια, δεν είναι αισθητικό το πρόβλημα.

Έτσι στο ερώτημα τι θα μπορούσε να αποτελέσει η προτεινόμενη ανάπτυξη στην Εναέριο, η απάντηση εξαρτάται από τα νέα δεδομένα των ψηλών κτίρια που θα ανεγερθούν στο παραλιακό μέτωπο. Εάν ήμασταν πριν το 2016 δηλαδή πριν να αρχίσει ο Δήμος Λεμεσού να χορηγεί Πολεοδομικές άδειες των ψηλών κτιρίων στο παραλιακό μέτωπο και είχαμε μόνο για παράδειγμα το Oval, η συζήτηση να υπήρχε ακόμα ένα ψηλό κτίριο στο παραλιακό μέτωπο στον Εναέριο θα μπορούσε ίσως να τίθετο. Σήμερα, όμως με δεδομένο ότι δίπλα απο το Fridays ανεγείρονται οι 3 πύργοι του Trilogy, δίπλα από τον δημόσιο κήπο δώσατε άδεια για 4 πύργους, υπάρχει το «One», υπάρχει η συζήτηση για τον πύργο του Debenhams αντιλαμβάνεστε ότι ακόμα ένας πύργος στο παραλιακό μέτωπο θα πνίξει την περιοχή όπου έχουν μαζευτεί ήδη πολλοί πύργοι ενώ ταυτόχρονα υπάρχει ένα ήδη αστικό δομημένο περιβάλλον το οποίο έχει επηρεαστεί αρνητικά. Οι δημότες – κάτοικοι που βρίσκονται δίπλα και πίσω από όλες αυτές τις αναπτύξεις **έχασαν την αίσθηση της γειτονιάς**, θα ζουν δίπλα από εμπορικά κέντρα και με τις μακριές σκιές των ψηλών κτιρίων συγκεκριμένες ώρες των χειμώνα να τους κρύβουν το φως και τον ήλιο από τα σπίτια τους και όλα αυτά χωρίς καμία υπερβολή. Έτσι στο ερώτημα εάν Πολεοδομικά είναι σωστό να ορθώνεται ακόμα ένας πύργος, στον Εναέριο η απάντηση είναι όχι, εξαιτίας του ασφυκτικού τοπίου που δημιουργείται από τα υπόλοιπα ψηλά κτίρια.

Εάν αγαπητοί Δημοτικοί Σύμβουλοι εξακολουθείτε να έχετε αμφιβολία εάν στον χώρο του Εναερίου θα ήταν Πολεοδομικά ορθό η λάθος να ορθώνετε ακόμα ένας πύργος τότε να ζητήσετε από τον ΕΤΕΚ ή από ξένους εμπειρογνώμονες να σας ετοιμάσουν μελέτη για το πώς θα διαμορφωθεί η περιοχή με ακόμα ένα πύργο.

Ως προς δε τα αντισταθμιστικά οφέλη ότι δηλαδή οι κατασκευάστριες εταιρείες και άρα και η πιθανή κατασκευάστρια εταιρεία ενός πύργου στον Εναέριο παίρνουν ύψος και άρα κέρδος και δίνουν πίσω χώρους πράσινους και δημόσιες πλατείες υπάρχει τεράστιο πρόβλημα και ζήτημα. Και πάλι, δημοτικοί σύμβουλοι εάν ήμουν στην θέση σας θα είχαν

πρόβλημα ύπνου γιατί η συνείδηση μου δεν θα με άφηνε να κοιμηθώ αφού οι Λεμεσιανοί στις ήδη αδειοδοτημένες αναπτύξεις δεν θα δουν δημόσιες πλατείες!

Δημόσια πλατεία, σημαίνει ότι υπάρχουν σημεία αναφοράς όπως παγκάκια όπου εγώ και το παιδί μου μπορούμε να φάμε το παγωτό μας, όπου μπορεί να γίνει εντός του χώρου μια μουσική εκδήλωση ή εκδήλωση χορού. Δεν είναι τέτοιο ανοικτό χώρο που θα δούμε όταν κατασκευαστούν οι αναπτύξεις αλλά απλώς τοπιοτεχνισμένο χώρους που θα μας οδηγούν στα ακριβά malls και ακριβά εστιατόρια. Σας παρακαλώ αφυπνιστείτε.

Τέλος, θέλω να ρωτήσω το δημοτικό συμβούλιο εάν η ενδεχόμενη ανάπτυξη εντός του Εναέριου θέλετε να γίνει τηρώντας την Κυπριακή νομοθεσία και ως Δήμος υπακούοντας στους Νόμους. Εάν η απάντησή σας είναι θετική ότι θα θέλετε να επιδεικνύετε νομιμότητα τότε θα πρέπει την νομιμότητα να την επιδείξετε αρχίζοντας από τις σημερινές σας πράξεις. Και εξηγώ.

Σήμερα υπάρχει μια ανάπτυξη σε εξέλιξη, για την οποία δόθηκε Πολεοδομική άδεια στις 3.8.2017 όμως μετά που ολοκληρώθηκε το διαφραγματικό τοίχος για το οποίο υπήρχε μερική άδεια οικοδομής, η κατασκευάστρια εταιρεία άρχισε οικοδομικές εργασίες ανέγερσης χωρίς προηγουμένως να έχει εκδοθεί η άδεια οικοδομής, την οποία έπρεπε να είχε εκδώσει ο Δήμος. Να το πω διαφορετικά ο Δήμος έπρεπε να σταματήσει τις οικοδομικές εργασίες που ξεκίνησε η συγκεκριμένη κατασκευάστρια εταιρεία διότι δεν τήρησε τους όρους που εμπεριέχονται στην Πολεοδομική άδεια και διότι δεν εκδόθηκε άδεια οικοδομής. Ερώτηση: Γνωρίζετε δημοτικοί σύμβουλοι για αυτή την παρανομία του Δήμου ή σας το έχουν αποκρύψει; Δεν φεύγω από το ζήτημα είμαι στο προκείμενο. Διότι το τι θα κατασκευαστεί στον Εναέριο και εάν αυτό θα είναι ενταγμένο σε ένα πλέγμα διαφάνειας εξαρτάται από τον τρόπο που και σήμερα ενεργεί ο Δήμος στις υπόλοιπες αναπτύξεις.

Επιθυμώ ως Λεμεσιανή, ο Δήμος και το Δημοτικό Συμβούλιο να τηρεί με περισσότερη προσοχή τόσο την Κυπριακή Νομοθεσία όσο και την Ευρωπαϊκή Νομοθεσία.

Τέλος πιστεύω, ότι όλοι οι δημοτικοί σύμβουλοι γνωρίζετε ότι το κράτος μας παραβίασε τις πρόνοιες δικού του κυπριακού νόμου, το νόμο 102(I)/2005 καθώς και την ευρωπαϊκή οδηγία 2001/42/ΕΚ, όπου σε σχέση με τα Σχέδια Παροχής Κινήτρων του Υπουργικού Συμβουλίου τα οποία αποτελούν μέρος της νομικής βάσης των ψηλών κτιρίων στο παραλιακό μέτωπο Λεμεσού, θα έπρεπε προτού χορηγηθούν οι πολεοδομικές άδειες να είχε εκπονηθεί Στρατηγική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων για τις σωρευτικές συνέπειες των ψηλών κτιρίων. Εάν υπάρχει έστω και ένας δημοτικός σύμβουλος **που δεν το γνωρίζει** τότε το να συζητάμε σήμερα για αναπτύξεις στον εναέριο είναι απλώς «ψηλά γράμματα» διότι υπάρχουν ζητήματα που σχετίζονται με την ουσία του ζητήματος των ψηλών κτιρίων και όχι απλώς με μια αισθητική παράμετρο των κτιρίων. Συνεπώς, προτού αγαπητοί δημοτικοί σύμβουλοι λάβετε οποιεσδήποτε αποφάσεις για το

χώρο του εναερίου θα πρέπει να διερωτηθείτε, πόσο είστε ενημερωμένοι γενικότερα για τα ψηλά κτίρια, πόσες μελέτες ήρθαν στα χέρια σας, τι συμβαίνει στο εξωτερικό με τα άδεια ψηλά κτίρια και μετά να λάβετε την όποια απόφαση.

Με εκτίμηση,

Ιωάννα Σαμαρά - δικηγόρος