

Ψηλά Κτίρια

Πάμε ψηλά

Αλλά που πάμε;



Γιάννης Κακουλλής

11 Ιουνίου 2016

Ψηλά Κτίρια – Είναι εδώ

• ΡΕΠΟΡΤΑΖ •

8 ΜΑΪΟΥ 2016 ΠΟΛΙΤΗΣ ΤΗΣ ΚΥΡΙΑΚΗΣ

19



Η πιο περιζήτητη περιοχή στην Κύπρο αναπτύσσεται ραγδαία

Κατασκευαστικό μπουμ στη Λεμεσό

Μια σειρά κινήτρων για πολίτες εκτός Ευρωπαϊκής Ένωσης που εξήγγελε η κυβέρνηση μετά τον Μάρτιο του 2013, εκτόξευσε στα ουράνια την οικοδομική δραστηριότητα στο παραλιακό μέτωπο της Λεμεσού, όπου εν μέσω κρίσης σημειώνεται αυτό που έχει χαρακτηριστεί ως κατασκευαστικό μπουμ. Δεκάδες κτίρια, κυρίως πολυώροφα, άρχισαν από πέρυσι να ανεγείρονται στην εν λόγω περιοχή και πολλά άλλα βρίσκονται στα στάδια του σχεδιασμού, με δεκάδες αιτήσεις για οικοδομικές αναπυξίσεις να εκκρεμούν στα γραφεία της Πολεοδομίας. Όπως εξήγησε στον "Π" διευθύνων σύμβουλος σε μεγάλη κατασκευαστική εταιρεία της

Λεμεσού που δραστηριοποιείται στην περιοχή, πέραν του 50% της κατακόρυφης αύξησης της ζήτησης για οικοδομικές μονάδες οφείλεται στο σχέδιο κινήτρων που δόθηκε από την κυβέρνηση. Τα βασικά κίνητρα που δόθηκαν ήταν δύο:

● Το ένα αφορούσε την απόκτηση άδειας παραμονής



Του
Χριστόφορου
Νέκτορος



Ανάπτυξη μέχρι ποίου ορίου;

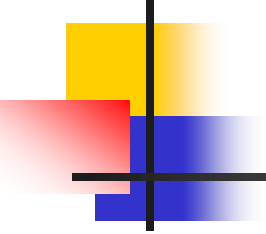
Πάντως, δεν λείπουν οι ενστάσεις. Ο προβληματισμός που ήδη έχει αρχίσει να διατυπώνεται αφορά τις επιπτώσεις της ανάπτυξης στον χαρακτήρα της πόλης. Το ερώτημα που κυριαρχεί είναι: "ανάπτυξη μέχρι ποίου ορίου". Πέραν της αμφιβολής αισθητικής ορισμένων έργων, εκφράζεται έντονος προβληματισμός για το ύψος των κτιρίων που σχεδιάζονται, στο οποίο δεν τίθεται κανένα όριο από τις αρμόδιες κυβερνητικές αρχές σε συνάρτηση με τη γειτνίασή τους με ευαίσθητες περιοχές, όπως το ιστορικό κέντρο, τους αρχαιολογικούς χώρους και το παραλιακό μέτωπο. Όπως λένε οι πολέμιοι της χωρίς όρια καθ' ύψους ανάπτυξης της πόλης, τα εκτός κλίμακας κτίρια δεν σημαίνουν απαραίτητα ανάπτυξη. Όπως τονίζουν, "ο ένας επιχειρηματίας ανταγωνίζεται τον άλλο με τη μεζούρα και τρομάζει μόνο να βλέπει στα χαρτιά τι θα ανέβει προσεχώς στον ουρανό. Πώς θα ει-

Ψηλά Κτίρια



Ψηλά Κτίρια



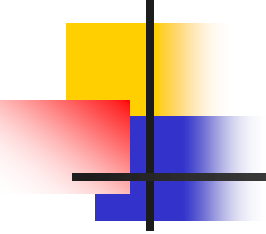


Ψηλά Κτίρια – πόσο ψηλά;

Μέχρι τώρα κτίζαμε κτίρια 6 – 8 ορόφων

Τώρα κτίζουμε 18, 30, 40, 50? Ορόφους

**Που θα σταματήσουμε; Υπάρχει όριο?
Πως/ποιός καθορίζει το όριο;**



Ψηλά Κτίρια – που τα κτίζουμε;

Σε πολλές χώρες τα ψηλά κτίρια (ουρανοξύστες) κτίζονται μόνο σε καθορισμένες επιχειρηματικές ζώνες

**Στην Κύπρο υπάρχει κάποιο master plan;
Φαίνεται εκ των πραγμάτων ότι θα είναι διάσπαρτα στην πόλη**

Θα κτίζονται πάνω σε κύριες οδικές αρτηρίες, κατά μήκος της παραλίας ή όπου νάναι;

Ψηλά Κτίρια – που τα κτίζουν αλλού



Λονδίνο - City

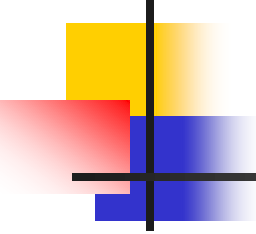


Παρίσι - La Defense

Ψηλά Κτίρια – ποιο είναι το όραμα μας;

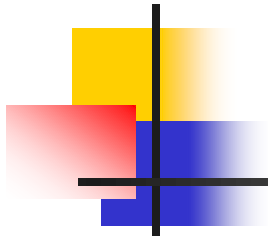


Manhattan
Dubai



Ψηλά Κτίρια – ποιο είναι το όραμα μας;

- **Υπάρχει όραμα;**
- **Αν υπάρχει γιατί δεν δημοσιοποιήθηκε;**
- **Αν δεν υπάρχει, γιατί δεν υπάρχει;**
- **Αν δεν υπάρχει μήπως πάμε στα τυφλά;**



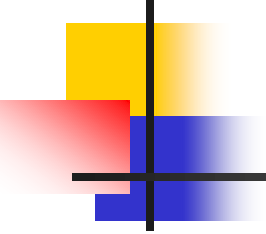
Ψηλά Κτίρια – Διαβούλευση

Οι πολίτες έχουν δικαίωμα

- **Να ενημερώνονται**
- **Να εμπλέκονται στην λήψη αποφάσεων**

**Οι Αρχές έχουν υποχρέωση έναντι των πολιτών
(Οδηγία 2003/35/ΕΚ Aarhus)**

**Η συναίνεση εκ των προτέρων είναι πολύ
καλύτερη από τις διαμαρτυρίες εκ των υστέρων**

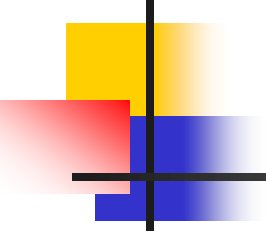


Ψηλά Κτίρια– πλεονεκτήματα

Τα ψηλά κτίρια μπορεί να φέρουν ανάσα στην οικοδομική βιομηχανία και στην ευρύτερη οικονομία

Τα ψηλά κτίρια μπορεί να δημιουργήσουν θέσεις εργασίας

Η αδειοδότηση ψηλών κτιρίων θα σταματήσει όταν ξεπεράσουμε την κρίση ή θα συνεχιστεί επ' αόριστον;



Ψηλά Κτίρια – πλεονεκτήματα

Ένα σοβαρό πολεοδομικό πρόβλημα στην Κύπρο είναι η διάσπαρτη δόμηση

Πολλοί πολεοδόμοι λένε ότι γίνεται κακή χρήση της γής, του σημαντικότερου εθνικού μας πλούτου

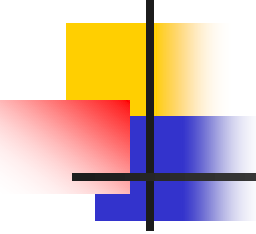
Με σωστές πολεοδομικές ρυθμίσεις οι πόλεις μας μπορούν να γίνουν πιο συμπαγείς

Ψηλά Κτίρια – Αδειοδότηση

Ερωτήματα:

- Πως γίνεται η αδειοδότηση των ψηλών κτιρίων;
- Το τοπικό σχέδιο παραβιάζεται; Τότε γιατί το έχουμε;
- Πως μπορεί ένας να ξέρει εκ των προτέρων πόσους ορόφους μπορεί να κτίσει στο ακίνητο του;
- Οι συντελεστές δόμησης και κάλυψης ακολουθούνται πιστά;





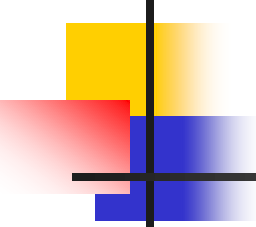
Ψηλά Κτίρια - Θέα

Τα ψηλά κτίρια προσφέρουν απρόσκοπτη θέα στους ενοίκους τους προς την θάλασσα.

Τι γίνεται όμως με αυτούς που χάνουν την θέα τους λόγω των ψηλών κτιρίων. Θα αποζημιώνονται;

Αν κτιστεί ένα τείχος 30 ορόφων κατά μήκος της παραλίας της Λεμεσού, οι Λεμεσιανοί τι θα κάνουν;

Τι μήνυμα θα στείλουν όσοι αγόρασαν σπίτι και ξαφνικά βλέπουν ένα τριανταόροφο κτίριο να ανεγείρεται μπροστά στο σπίτι τους;

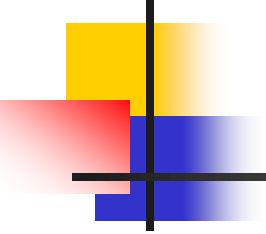


Ψηλά Κτίρια Αποστάσεις - Πλατείες

Οι πόλεις μας έχουν μεγάλη έλλειψη χώρων πρασίνου και πλατειών.

Παράλληλα με την δημιουργία ψηλών κτιρίων γιατί να μην επιδιώξουμε και την δημιουργία τοπικών πλατειών και πάρκων και να διορθώσουμε αυτή την έλλειψη;

Θα τηρούνται ικανοποιητικές αποστάσεις μεταξύ των ψηλών κτιρίων για να επιτρέπουν αερισμό και θέα στην υπόλοιπη πόλη;



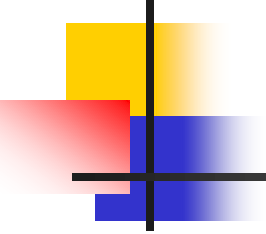
Ψηλά Κτίρια

Περιβάλλον - Βιώσιμη Ανάπτυξη

Για μια τόσο δραστική αλλαγή της πολεοδομικής πολιτικής δεν έπρεπε να προηγηθεί Στρατηγική Μελέτη Επιπτώσεων στο Περιβάλλον; Έγινε;

Η ευρωπαϊκή ένωση δίνει μεγάλη σημασία στην βιώσιμη ανάπτυξη.

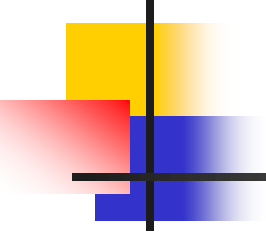
Στην αδειοδότηση των ψηλών κτηρίων υπεισέρχεται η έννοια της βιώσιμης ανάπτυξης και ειδικά της ενεργειακής συμπεριφοράς;



Ψηλά Κτίρια

Περιβάλλον – Κλιματικές αλλαγές

- Οι κλιματικές αλλαγές είναι έξω από την πόρτα μας
- Η Κύπρος αναμένεται να επηρεαστεί ιδιαίτερα έντονα από τις κλιματικές αλλαγές
- Στους νέους πολεοδομικούς σχεδιασμούς εμπεριέχεται η βιοκλιματική ή κατασκευάζουμε ότι δεν πρέπει δηλ. τεράστιες θερμοκηπίδες;



Ψηλά Κτίρια Περιβάλλον - Βιώσιμη Ανάπτυξη

Στο αρχιτεκτονικό συνέδριο του Νοεμβρίου 2013 στον Χαρουπόμηλο οι αρχιτέκτονες Libeskind και Jatsch τόνισαν την σημασία της συνύπαρξης

- **του ανοιχτού δημόσιου χώρου**
- **με το πράσινο**
- **με το υγρό στοιχείο**
- **με τον δομημένο χώρο/τα κτίρια**

Αυτές οι συστάσεις θα εφαρμοστούν ή οδεύουμε προς μια νέα τσιμεντούπολη;

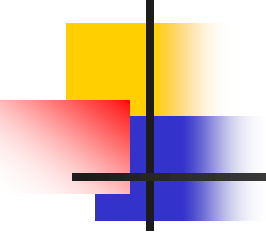
Ψηλά Κτίρια Βιώσιμη Ανάπτυξη – Περιβάλλον

Θα πάρουμε αυτό;



Ή αυτό;





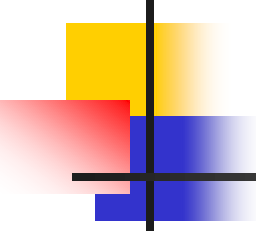
Ψηλά Κτίρια - Αισθητική

Οι αρχαίοι ημών πρόγονοι έδιναν μεγάλη σημασία στην ομορφιά των πόλεων τους.

2500 χρόνια μετά οι πόλεις μας διακρίνονται για την ομορφιά τους ή την αρχιτεκτονική τους;

Υπάρχουν ξένοι επισκέπτες που έρχονται στην Κύπρο για να θαυμάσουν σύγχρονα αρχιτεκτονικά έργα;

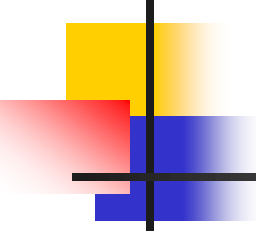
Μήπως δεν είναι τώρα η χρυσή ευκαιρία όχι απλώς να κτίσουμε αλλά να κτίσουμε καλύτερα; Να τα βλέπουν τα παιδιά μας και νάναι περήφανα για τα έργα των γονιών τους;



Ψηλά Κτίρια - Συγκοινωνίες

Η Κύπρος είναι η τελευταία χώρα της ευρωπαϊκής ένωσης στην χρήση των βιώσιμων μεταφορών (λεωφορεία-ποδήλατα-περπάτημα) ενώ είναι η πρώτη (με διαφορά) στην χρήση του αυτοκινήτου.

Οι συγκοινωνίες παίζουν τον σημαντικότερο λόγο στην ανταγωνιστικότητα μιας πόλης – Ανδρέας Μαρκίδης, Συγκοινωνιολόγος



Ψηλά Κτίρια – Βιώσιμες μεταφορές

Ερωτήματα:

- 1. Εμείς τι κάνουμε;**
- 2. Έγινε κυκλοφοριακή μελέτη με πρόνοια για τις προβλεπόμενες αναπτύξεις;**
- 3. Λαμβάνονται μέτρα για ουσιαστική προώθηση των βιώσιμων μεταφορών (των δημόσιων συγκοινωνιών, της ποδηλατοκίνησης και της πεζοκίνησης) ή θα συνεχίσουμε να γεμίζουμε τα συρτάρια με μελέτες και τα αυτοκίνητα μας με βενζίνη;**

Ψηλά Κτίρια Σεισμοί

**Ζούμε σε σεισμογενή
περιοχή**

**Τα ψηλά κτίρια που
αδειοδοτούνται πόσο
ασφαλή θα είναι
στους σεισμούς;**



Ψηλά Κτίρια Πυρασφάλεια

**Εχουν σημειωθεί σοβαρά
ατυχήματα με πυρκαγιές σε
ουρανοξύστες σε άλλες
χώρες.**

**Στην Κύπρο έχουμε την
δυνατότητα να
αντιμετωπίσουμε τέτοια
περιστατικά σε κτίρια πχ των
30 ορόφων;**



Ψηλά Κτίρια

Κύκλος ζωής - Κατεδάφιση

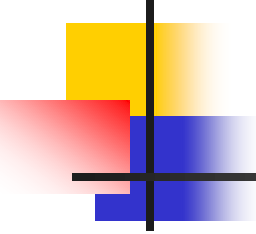
Μέχρι τώρα ο κύκλος ζωής των κτιρίων μας ήταν της τάξης των 40 – 80 χρόνων

Πόσος είναι ο αναμενόμενος χρόνος ζωής των νέων ψηλών κτιρίων;

Πως θα κατεδαφίζονται στο τέλος της ζωής τους;

Υπάρχει σχέδιο κατεδάφισης όπως προνοείται στον κανονισμό ΚΔΠ 172/2002 περί Ασφάλειας και Υγείας;





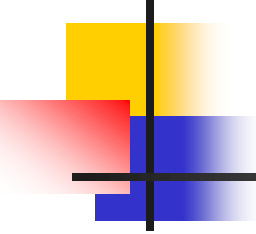
Εν κατακλείδι

ΝΑΙ

- **Στην πρόοδο**
- **Στον προγραμματισμό**
- **Στην δημόσια διαβούλευση**
- **Στην βιώσιμη ανάπτυξη**

ΟΧΙ

- **Στο ξεπούλημα των ομορφιών του τόπου μας χάριν της γρήγορης ανάπτυξης**
- **Στα κουτουρού**



Ψηλά Κτίρια

Ευχαριστώ για την προσοχή σας

