

Ανάπτυξη στις περιοχές των Βρετανικών Βάσεων

Ο καθορισμός πλαισίου ανάπτυξης και χωροθετικής πολιτικής για τις μη στρατιωτικές τοποθεσίες των δύο ΒΒ είναι κρίσιμης σημασίας για ολόκληρη την Κύπρο

Η διευθέτηση μεταξύ Κυπριακής Δημοκρατίας και Ηνωμένου Βασιλείου, η οποία έλαβε χώρα τον Ιανουάριο του 2014, και η κοινή απόφαση για την ανάπτυξη στις περιοχές των Βρετανικών Βάσεων Ακρωτηρίου και Δεκέλειας, όπως επιτεύχθηκαν σε αυτή τη συνάντηση, ανοίγουν ένα νέο κεφάλαιο συνεργασίας, συναντίληψης και αμοιβαίων σχέσεων προς όφελος τόσο των κατοίκων των περιοχών αυτών, όσο και ολόκληρης της Δημοκρατίας. Ο καθορισμός πλαισίου ανάπτυξης και χωροθετικής πολιτικής για τις μη στρατιωτικές τοποθεσίες των δύο ΒΒ, είναι κρίσιμης σημασίας για ολόκληρη την Κύπρο.

Προοπτικές ολόκληρης της Νήσου

Το Σχέδιο Ανάπτυξης που θα αφορά τις εν λόγω περιοχές θα πρέπει να συναρτάται με τις ανάγκες και προοπτικές ολόκληρης της Νήσου και θα πρέπει να προσεγγιστεί μέσα από ένα διαφορετικό, σε σχέση με τα προηγούμενα Σχέδια, φακό, ώστε με στόχο τον ορθολογικό σχεδιασμό και την ταύτιση με τον χώρο, να διευρευνηθούν και να αναγνωριστούν οι ευκαιρίες, δυνατότητες και προοπτικές, αλλά και οι περιορισμοί, που σχετίζονται με το μέλλον της περιοχής. Η διαδικασία συμμετοχής Τοπικών Αρχών, Φορέων και κοινού, προς επίτευξη μιας τοπικής ανάπτυξης καθοδηγούμενης από τις κοινότητες και τους πολίτες, επιβάλλει μια νέα προσέγγιση στη βάση ενός δομημένου δημοκρατικού διαλόγου.

Οι προπαρασκευαστικές συναντήσεις μεταξύ ΒΒ και Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, για τη διαμόρφωση εγγράφου με τους σκοπούς, στόχους, αρχές και κατευθυντήριες γραμμές που θα διέπουν τον καθορισμό του σχεδιασμού, είναι χρήσιμες, όπως επίσης και η ετοιμασία χαρτών με τις υφιστάμενες δεσμεύσεις, όπου τίθενται οι περιορισμοί σε σχέση με τις στρατιωτικές εγκαταστάσεις, είναι εξίσου χρήσιμη και υποβοηθητική. Ωστόσο, δεν θα πρέπει τα πιο πάνω να υποκαθίστουν την ενεργό εμπλοκή των άμεσα επηρεαζόμενων κατοίκων των περιοχών σε όλα τα στάδια της διαδικασίας σχεδιασμού, με κύρια επιδίωξη την κοινωνική και οικονομική ευημερία των κατοίκων, καθώς και την προστασία του περιβάλλοντος, στο πλαίσιο μιας βιώσιμης και ισορροπημένης ανάπτυξης. Στην προσπάθεια αυτή θα πρέπει πέραν των αρμόδιων Κυβερνητικών Τμημάτων, να εμπλακεί τόσο το ΕΤΕΚ, όσο και το Πολεοδομικό Συμβούλιο, όπως βέβαια και ο ιδιωτικός τομέας, μέσω αναθέσεων κατόπιν διεξαγωγής Διαγωνισμών.

Διαφάνεια και συμμετοχικότητα

Η διενέργεια διαβουλεύσεων, η διαδικασία ανταλλαγής απόψεων, όπως εφαρμόζεται, ή η σύγκληση από τις Τοπικές Αρχές παγκοινωνικών συνελεύσεων και μόνο, δεν θεωρούμε ότι είναι αρκετές ή ότι αποτελούν καινοτομία στο ζήτημα των διαβουλεύσεων ή του απαραίτητου συμμετοχικού σχεδιασμού που πρέπει να χαρακτηρίζει όλα τα στάδια της διαδικασίας. Πέραν τούτου, κύριος στόχος δεν θα πρέπει να είναι η ταχεία ολοκλήρωση της προκαταρκτικής μελέτης, η οποία μέχρι στιγμής γίνεται, σε μεγάλο βαθμό, χωρίς την αναγκαία συμμετοχή όλων των φορέων και του κοινού, αλλά η μεθόδευση μιας νέας προσέγγισης στον σχεδιασμό, η οποία να βασίζεται στα εξής βήματα:

Α. Συγκρότηση ενός Στρατηγικού Σχεδίου



Για την υλοποίηση των σχεδιασμών είναι κρίσιμη η εμπλοκή του ιδιωτικού τομέα, ο οποίος απουσιάζει από την υφιστάμενη δομή της μεθοδολογίας του σχεδιασμού

Χωροθέτησης (Master Plan) της περιοχής των ΒΒ, το οποίο θα αποτελέσει και τη βάση της ανάπτυξης της και προϋποθέτει τα ακόλουθα βήματα:

1. Εμπλοκή του κοινού: Αυτή η εμπλοκή δεν ολοκληρώνεται με τις διαβουλεύσεις ή τη συλλογή απόψεων από τους εμπλεκόμενους, αλλά προϋποθέτει την εις βάθος κατανόηση των επιθυμιών και απόψεων των τοπικών κοινοτήτων και τη συνεχή συνεργασία μαζί τους, σε κάθε στάδιο διαμόρφωσης του σχεδιασμού.

2. Καθορισμός των περιορισμών του σχεδιασμού: Αφορά διάφορα χαρακτηριστικά των περιοχών αυτών (φυσικά, νομικά, περιβαλλοντικά, κοινωνικά, ιστορικά κ.ο.κ.) και είναι απαραίτητα για να τεθούν τα όρια της όλης διαδικασίας.

3. Οικονομική εκτίμηση και έρευνα αγοράς: Η πτυχή αυτή είναι απαραίτητη να διευρευνηθεί, ώστε να αποτιμηθεί η επιτυχία και ο αντίκτυπος σε διάφορα επίπεδα που θα έχουν τα διάφορα σενάρια ανάπτυξης.

4. Καθορισμός απαραίτητων υποδομών: Είναι απαραίτητο να εκτιμηθούν οι υφιστάμενες

υποδομές και να προσδιοριστούν οι νέες που πρέπει να υλοποιηθούν, ώστε να τεθεί σε ουσιαστική βάση το πλαίσιο σχεδιασμού και ανάπτυξης των περιοχών των ΒΒ.

5. Δημόσια Σφαίρα-Δημόσιος χώρος: Η ποιοτική διαμόρφωση του δημόσιου χώρου θα δώσει μεγαλύτερη αξία στον τόπο και θα προσδιορίσει και υποβοηθήσει στο πώς και οι ευρύτερες περιοχές θα σχεδιαστούν και θα αναπτυχθούν.

Β. Εφόσον ολοκληρωθούν τα πιο πάνω βήματα με απόλυτη διαφάνεια και εξωστρέφεια, και έχοντας εξασφαλίσει τις βασικές αυτές ιδέες-αρχές του σχεδιασμού, είναι δυνατό να ξεκινήσει ο σχεδιασμός. Ο σχεδιασμός θα καταλήξει σε σειρά προτάσεων που θα αποτελέσουν τη βάση εκ νέου συζήτησης με όλους τους εμπλεκόμενους, ώστε σταδιακά να οδηγηθούμε στη συνδιαμόρφωση ενός Στρατηγικού Σχεδίου Χωροθέτησης (Master Plan), στο οποίο όλοι θα νιώθουν πως έχουν συνδράμει. Καθ'ηκον των τεχνοκρατών/σχεδιαστών είναι να καθοδηγήσουν το κοινό προς τη σωστή κατεύθυνση σχεδιασμού, λαμβάνοντας υπόψη τις απόψεις, ανησυχίες και προτεραιότητές τους, αλλά ταυτόχρονα πείθοντάς τους με βάση μελέτες, επιχειρήματα και στοιχεία που θα έχουν συγκεντρωθεί.

Μέσω αυτής της διαδικασίας το προτεινόμενο Στρατηγικό Σχέδιο Χωροθέτησης θα υποστηριχτεί από όλους, εφόσον γίνεται κτήμα του καθενός που νιώθει πως η φωνή του ακούστηκε και ενσωματώθηκε στο τελικό αποτέλεσμα, ή και δεν ενσωματώθηκε

με βάση ορθολογικά και επιστημονικά τεκμηριωμένα επιχειρήματα.

Γ. Η πιο πάνω μεθοδολογία, αν και απαιτεί χρόνο, επιβάλλεται να ακολουθηθεί, καθώς η άμεση ανάπτυξη, χωρίς ορθολογικό σχεδιασμό στη βάση της αρχής της συμμετοχικότητας, θα στερείται της βασικής προϋπόθεσης που είναι η ευρύτερη αποδοχή και, ως εκ τούτου, ίσως αποβεί καταστροφική. Αντίθετα, θα πρέπει να δοθεί το απαραίτητο χρονικό διάστημα για ένα ολοκληρωμένο εγχείρημα σχεδιασμού και ανάπτυξης στην περιοχή των ΒΒ.

Σχεδιασμός ως ευρύτερες οντότητες

Οι περιοχές των ΒΒ θα πρέπει να σχεδιαστούν ως ευρύτερες οντότητες και όχι ως ένα τμήμα αυτόνομο και αποκομμένο, όπως λειτουργούσε μέχρι τώρα, από τις υπόλοιπες περιοχές ανάπτυξης. Με αυτή τη λογική θα πρέπει να υπάρξουν ταυτόχρονες και συσχετιζόμενες αναθεωρήσεις Τοπικών Σχεδίων και Δήλωσης Πολιτικής για τις όμορες περιοχές, ως ένα ενδιάμεσο στάδιο πριν από την εκπόνηση του Σχεδίου Νήσου που είναι ανάγκη να δρομολογηθεί και διεκπεραιωθεί το ταχύτερο δυνατό. Στον όλο σχεδιασμό και προγραμματισμό της ανάπτυξης και του μέλλοντος των υπό αναφορά περιοχών, πρέπει να ληφθούν υπόψη σειρά βασικών ερωτημάτων και διαπιστώσεων, μέσα στο πλαίσιο των ζητημάτων που θέτει η παρούσα έκθεση, μεταξύ των οποίων και τα ακόλουθα:

1. Ποιο ρόλο μπορεί να διαδραματίσουν οι περιοχές/περιβαλλοντικά στοιχεία/οικότοποι/φυσικοί πόροι κλπ. εντός των ΒΒ στην ανάπτυξη των όμορων περιοχών, αλλά και ευρύτερα;

2. Ποια πολεοδομικά εργαλεία απαιτείται να θεσμοθετηθούν, μέσω της εφαρμογής των οποίων να είναι εφικτή η βιώσιμη και ορθολογική ανάπτυξη της περιοχής;

3. Πώς ακριβώς θα ενσωματωθεί ο μηχανισμός αδειοδότησης και η εφαρμογή του στο νομικό πλαίσιο των ΒΒ;

4. Είναι, επιτέλους, η κατάλληλη στιγμή για μια νέα πολεοδομική/χωροταξική προσέγγιση, με την εφαρμογή νέων πολεοδομικών εργαλείων (π.χ. αστικού αναδασμού) και κανονισμών των κανονιστικών αρχών άσκησης πολεοδομικού σχεδιασμού;

5. Πώς μπορούν να ικανοποιηθούν τα δικαιολογημένα αιτήματα των τοπικών κοινωνιών;

6. Ποιες σχεδιαστικές παρεμβάσεις απαιτείται να γίνουν άμεσα στην περιοχή;

7. Πώς συμβιώνει το όραμα για την περιοχή με τον στρατιωτικό ρόλο και τη σημασία που έχει η περιοχή για τους Βρετανούς;

Εμπλοκή ιδιωτικού τομέα

Σημειώνεται πως για την υλοποίηση όλων των πιο πάνω είναι κρίσιμη η εμπλοκή του ιδιωτικού τομέα, ο οποίος απουσιάζει στην υφιστάμενη δομή της μεθοδολογίας του σχεδιασμού. Ο ιδιωτικός τομέας προσφέρει εμπειρογνομοσύνη και δυνατότητα εμποικοδομητικής συνδρομής σε μια διαφορετική θεώρηση των πραγμάτων και επιβάλλεται να συμμετέχει σε επίπεδο διαμόρφωσης του οράματος και της πολιτικής, με συμμετοχή σε αρμόδιες επιτροπές, καθώς και μέσω διαγωνισμών ιδεών,

σε επίπεδο ανάλυσης της υφιστάμενης κατάστασης με ανάθεση σε διάφορες ειδικότητες επαγγελματιών (πολεοδόμοι, αρχιτέκτονες, πολιτικοί μηχανικοί, οικονομολόγοι, κοινωνιολόγοι κλπ.) εργασιών για συλλογή και αξιολόγηση δεδομένων, καθώς και σε επίπεδο σύνθεσης των ιδεών και διαμόρφωσης τελικού σχεδιασμού μέσω προκήρυξης διαγωνισμών (αρχιτεκτονικών κλπ.) και άλλων διαδικασιών, που θα καθοριστούν με βάση και τη διεθνή πρακτική σε αντίστοιχα ζητήματα.

