

Review from 27/12/2016	Customer:	Rubric:	
Articlesize (cm2): 0		Politics	
	Author:	Subrubric:	
		Mediatype: Web	
24h.com.cy ημερομηνία: 27/12/2016, από σελίδα			



Ζούμε σε... «Σιακόλεια» δημοκρατία (εικόνες)

Written by Αλεξία Καφετζή | Dec 26, 2016 - 22:30 | [Print](#) | [Email](#) | [Comments:DISQUS_COMMENTS](#)

«Το Υπουργικό Συμβούλιο λειπούργησε ως κράτης για τον επιχειρηματία»

Η συνεχιζόμενη για έτη εξυπηρέτηση των συμφερόντων του Νίκου Σιακόλα και η σκανδαλώδης φανατική υποστήριξη του από τις εκάστοτε κυβερνήσεις δημιουργεί την βάσιμη απορία: «Έχουμε Κοινοβουλευτική Δημοκρατία ή ...Σιακόλεια "δημοκρατία";».

Τα γεγονότα είναι πολύ απλά. Η άδεια που δόθηκε για επέκταση του εμπορικού κέντρου του «έδωσε» εμπορική αξία περίπου 20 εκατομμυρίων ευρώ, ενώ τα αντισταθμιστικά μέτρα που έγιναν λόγω της κυκλοφοριακής συμφόρησης που προέκυψε από την λειπουργία του πολυκαταστήματος αγγίζουν τα 75 εκατομμύρια ευρώ, ποσό το οποίο επωμίστηκε το Τμήμα Δημοσίων Έργων.

Και ενώ το Συμβούλιο Παρεκκλίσεων έκρινε ότι η αίτηση του Mall of Cyprus για μετατροπές και επεκτάσεις είναι παράνομη και δεν εμπίπτει στα κριτήρια των κανονισμών, εντούτοις το Υπουργικό Συμβούλιο δεν δέχθηκε το «όχι» και ανέπεμψε την σχετική αίτηση.

Ο κ. Περδίκης σε επικοινωνία που είχαμε μαζί του για το συγκεκριμένο θέμα μας δήλωσε:

«Η υπόθεση του "The Mall Of Cyprus" αποτελεί ένα τυπικό δείγμα σκανδάλου και ευνοϊκής μεταχείρισης μεγαλοεπιχειρηματία από το πολιτικό κατεστημένο.

Σημειώνεται ότι σπανίως επιστρέφεται απόφαση του Συμβουλίου Μελέτης Παρεκκλίσεων από το Υπουργικό Συμβούλιο. Το γεγονός μάλιστα ότι η παρέκκλιση και ο επιπλέον συντελεστής δόμησης εγκρίθηκαν λίγο πριν γίνει η πώληση της επιχείρησης, οδηγεί στο ασφαλές συμπέρασμα ότι υπήρχε συνεννόηση και σχεδιασμός. Ουσιαστικά το Υπουργικό Συμβούλιο λειπούργησε ο κράτης για τον επιχειρηματία.

Όλα έγιναν με ύποπτο και σκοτεινό τρόπο για να μπορεί ο επιχειρηματίας να έχει το μεγαλύτερο κέρδος. Υπενθυμίζεται ότι ο συντελεστής δόμησης αποτελεί «εθνικό πλούτο», όπως το φυσικό αέριο, το νερό κ.ο.κ., ο οποίος όμως για άλλη μια φορά, θυσιάστηκε στο βωμό των ιδιωτικών συμφερόντων των ημετέρων της Κυβέρνησης».

Η επιστολή του κ. Περδίκη προς τον Πρόεδρο της Κοινοβουλευτικής Επιτροπής Εσωτερικών:

Με αφορμή την πώληση μεγάλου εμπορικού κέντρου στις παρυφές της Λευκωσίας, του Mall, ιδιοκτησίας του Νίκου Σιακόλα, επαναφέρονται τα ερωτήματα που τίθενται σε σχέση με τη διαδικασία που προηγήθηκε και τη χορήγηση νέας κατά παρέκκλιση άδειας για πρόσθετο συντελεστή δόμησης 10 χιλιάδων τ.μ. περίπου στην εν λόγω ανάπτυξη, η οποία καταστρατηγεί τη γενική στρατηγική του τοπικού σχεδίου Λευκωσίας.

Η νέα άδεια εκδόθηκε χωρίς να δοθεί δημόσια η τεκμηρίωση της αναπομπής της αρνητικής αρχικής απόφασης του Συμβουλίου Μελέτης Παρεκκλίσεων (ΣΥΜΕΠΑ) από το Υπουργικό Συμβούλιο, ενώ επιπρόσθετα ξεκινάει και η αλλαγή στάσης σε θετική, μέλους του ΣΥΜΕΠΑ, χωρίς να φαίνεται να έχει μεσολαβήσει κάτι συγκεκριμένο που να δικαιολογεί τέτοια αλλαγή στάσης.

Μία πτυχή του όλου θέματος που δεν προβλήθηκε επαρκώς, καθώς το όλο θέμα παρουσιάστηκε κυρίως ως πρόβλημα δύο Δήμων (Λευκωσίας και Στροβόλου), είναι το γεγονός πως με μία πολεοδομική απόφαση - επί της ουσίας η συγκεκριμένη εύκολα χαρακτηρίζεται ως πολιτική απόφαση - και αντίθετα σε οποιαδήποτε πολεοδομική, περιβαλλοντολογική και κυκλοφοριακή λογική, δόθηκε, μέσω συντελεστή δόμησης, εμπορική αξία της τάξης των 20 εκατομμυρίων ευρώ, την οποία ο Νίκος Σιακόλας εξαργύρωσε εντός μερικών εβδομάδων.

Η Πολεοδομική Αρχή είχε τοποθετηθεί θετικά (!) στην επέκταση του συγκεκριμένου έργου, κρίνοντας ότι η υπό αναφορά ανάπτυξη έχει καταστεί κύριος εμπορικός και ψυχαγωγικός προορισμός, κάτι που δικαιολογεί κατά την άποψη της την εισήγηση / επιθυμία για επέκταση και αναπροσαρμογή του, σύμφωνα με τις ανάγκες της ελεύθερης αγοράς, καθώς αυτό θα λειτουργήσει θετικά στην ελκυστικότητα και βιωσιμότητά του.

Συνοπτικά έχουν καταγραφεί τα εξής σημεία τα οποία οδήγησαν στη θετική στάση της Πολεοδομικής Αρχής:

- Η λειτουργία του MALL καταγράφεται ως επιχειρηματικά επιτυχής, αφού έχει υποστηριχτεί από το ευρύ κοινό.
- Η υπέρβαση στο ποσοστό κάλυψης (όχι επί του εδάφους) δεν επηρεάζει τις παρακείμενες ιδιοκτησίες.
- Η υπέρβαση στο συντελεστή δόμησης προκύπτει από το γεγονός ότι οι δραστηριότητες αναψυχής δεν θεωρούνται επιτρεπόμενες, με αποτέλεσμα να εφαρμόζεται μειωμένος συντελεστής δόμησης (70%),
- Η θετική αντιμετώπιση από όλα τα αρμόδια τμήματα και υπηρεσίες (εκτός από το Δήμο Λευκωσίας) με τα οποία έγιναν διαβουλεύσεις.

Το Τμήμα Δημοσίων Έργων με επιστολή του ημερομηνίας 21.05.2014 σημείωνε τα πιο κάτω:

«Παρόλο που το Τμήμα αναγνωρίζει ότι οι κυκλοφοριακές συνθήκες στην περιοχή έχουν βελτιωθεί λόγω των έργων που έχουν υλοποιηθεί από το Τμήμα Δημοσίων Έργων, π.χ. ανισόπεδος κόμβος ΓΣΠ, σημειώνεται ότι οι μετρήσεις που έγιναν από τη μελέτη των Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων που έχει ετοιμαστεί από τους αιτητές έλαβαν χώρα λίγες εβδομάδες μετά τα οικονομικά γεγονότα τον Μάρτιο του 2013, και συνεπώς παρουσιάζουν μια στρεβλωμένη εικόνα που δεν ανταποκρίνεται στο business as usual σενάριο».

Επιπρόσθετα αναφέρεται ότι μελέτη του Τμήματος που προέκυψε μετά τα έντονα κυκλοφοριακά προβλήματα που έχουν προκύψει από τη λειτουργία του MALL, **κατέδειξε ότι οι απαιτούμενες αναβαθμίσεις των κυκλοφοριακών κόμβων και δρόμων και λοιπά αντισταθμιστικά μέτρα είχαν εκτιμώμενο κόστος περίξ των €75 εκ ευρώ**. Καταληκτικά, το ΤΔΕ σύστησε όπως οι αιτητές συνεσφέρουν οικονομικά (χωρίς να κάνει συγκεκριμένη πρόταση) στην υλοποίηση των προτεινόμενων έργων επισημαίνοντας το γεγονός ότι η ανάπτυξη δημιουργεί μεγάλο κυκλοφοριακό αποτύπωμα και οι προσθήκες αναμένεται να επιβαρύνουν ακόμη περισσότερο τα κυκλοφοριακά δεδομένα της περιοχής.

Τέλος, καταγράφεται η θέση ότι, σε ώρες αιχμής, ο χώρος στάθμευσης δεν ικανοποιεί τη ζήτηση και γίνεται εισήγηση αύξησής του.

Με νέα επιστολή του το ΤΔΕ (27.06.2014), ένα μόλις μήνα μετά (!) αναθεώρησε τη θέση του σε ότι αφορά τους χώρους στάθμευσης, κρίνοντάς τους (δία μαγείας και χωρίς να αλλάξει κάτι επί των δεδομένων) ικανοποιητικούς. Στην επιστολή αυτή το ΤΔΕ, σε συνέχεια προφανώς της πρώτης επιστολής του στην οποία γίνεται λόγος για μεγάλο κυκλοφοριακό αποτύπωμα, κλπ, εισηγείται συγκεκριμένο ποσό οικονομικής συνεισφοράς για τις κυκλοφοριακές αναβαθμίσεις κλπ, το οποίο ανέρχεται στις 76 χιλιάδες ευρώ.

Η αίτηση εξετάζεται στα πλαίσια των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Παρεκκλίσεις) Κανονισμών.

«Η παρούσα αίτηση κρίνεται ότι εμπίπτει στα κριτήρια 19(1), στο μέρος (δ) που αφορά την διέγερση της οικονομικής βάσης (θα δημιουργήσει νέες θέσεις εργασίας) και στο μέρος (η) που αφορά τον ποιοτικό εμπλουτισμό των παρεχόμενων διευκολύνσεων αναψυχής του κοινού.

Κρίνεται, επίσης, ότι δεν επηρεάζει ουσιαστικά τη γενική στρατηγική του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης παραθέτοντας τα εξής: λόγω του σύνθετου τύπου της ανάπτυξης και της πολύ μεγάλης κλίμακας και επειδή υπάρχουν αυξημένες απαιτήσεις σε χώρους στάθμευσης, δεν θα ήταν δυνατό να χωροθετηθεί στις ήδη καθορισμένες για το σκοπό αυτό εμπορικές περιοχές, και ότι αποσκοπεί στην αναβάθμιση εγκεκριμένης με παρέκκλιση ανάπτυξης».

Στις προϋποθέσεις για χορήγηση της άδειας καθορίζει κατά βάση, την ανάγκη επιβολής αντισταθμισματος της υπέρβασης στο συντελεστή δόμησης (παρανομία), την καταβολή των €76,000 όπως προτείνεται από το Τμήμα Δημοσίων Έργων, την υλοποίηση ανάπτυξης αναψυχής (π.χ. Sushi Kiosk) στα όρια του Αστικού Κέντρου (κέντρο πόλης) της Λευκωσίας.

Δεν θα έπρεπε να είχε εξεταστεί πρώτα τι επιπτώσεις (εμπορικές, κυκλοφοριακές, περιβαλλοντικές) υπήρξαν από το έργο σε σχέση με αυτές που εκτιμήθηκαν αρχικά, προτού εξεταστεί η περίπτωση της ουσιαστικής επέκτασής του;

Έχει υπάρξει ή όχι υπέρβαση της φέρουσας δυναμικότητας της ευρύτερης περιοχής με το σύνολο των αναπτύξεων που έγιναν (Mall, LeRoy Merlin, αίθουσα δεξιώσεων, νοσοκομείο, Electroline, Home Centre, Madissons, κλπ.);

Με βάση τους περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Παρεκκλίσεις) Κανονισμούς 13(8)(α) η Πολεοδομική Αρχή μελέτησε την αίτηση και ετοίμασε επιμεριζωμένη έκθεση την οποία αποστέλλει στο Συμβούλιο Παρεκκλίσεων. Με βάση τον κανονισμό 15(5) η εισήγηση για χορήγηση παρέκκλισης απολογηθήκε με βάση τα κριτήρια και τις αρχές του κανονισμού 19. Ο κανονισμός 19(2) προνοεί ότι δεν χορηγείται πολεοδομική Άδεια κατά παρέκκλιση για ανάπτυξη η οποία επηρεάζει ουσιαστικά τη γενική στρατηγική του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης.

Το αρμόδιο Υπουργείο Εσωτερικών με επιστολές του ημερομηνίας 27.04.2010 και 8.02.2011 απέρριψε σχετική αίτηση του Νίκου Σιακόλα για πολύ μικρότερη από την προτεινόμενη αύξηση της εμπορικής επιφάνειας της ανάπτυξης (λόγω κατάργησης χώρων πολιτιστικών χρήσεων) κρίνοντας δικαιολογημένα ότι η αίτηση αφορούσε σε τροποποίηση ουσιαστικούς πτυχής του περιεχομένου της παρέκκλισης.

Δεν υπάρχει καμιά αμφιβολία ότι το μέγεθος της εμπορικής ανάπτυξης που απαιτήθηκε είναι σημαντικό σε κλίμακα και άρρηκτα συνδεδεμένο με την εμπορική ανάπτυξη εντός του αστικού Κέντρου και ως εκ τούτου η θετική θέση που «ήταν αναγκαία» σε αυτήν την περίπτωση θα έπρεπε να ήταν αρκούντως τεκμηριωμένη και με συγκεκριμένες αναφορές και δείκτες και όχι γενική και πρόχειρη. Αναφορές όπως «οι αυξημένες απαιτήσεις σε χώρους στάθμευσης δεν θα είναι δυνατό να χωροθετηθούν σε άλλες υφιστάμενες εμπορικές περιοχές», δεν βοηθούν στην επιβεβαίωση των προτεινόμενων θέσεων, εφόσον οι χώροι στάθμευσης θα μπορούσαν να ικανοποιηθούν και καθ' ύψος.

Η Πολεοδομική Αρχή απολογεί τη θέση της για το πιο πάνω θέμα αναφέροντας, μεταξύ άλλων, ότι η ανάπτυξη αυτή βελτιώνει την εγκεκριμένη κατά παρέκκλιση ανάπτυξη. Δεν είναι αντιληπτό πώς αυτό αποτελεί τεκμηρίωση ή πώς δικαιολογείται η εκ νέου παρέκκλιση ανάπτυξης στηριγμένη στο γεγονός και μόνο ότι δόθηκε αρχικά παρέκκλιση.

Δηλαδή, εφ' όσον δοθεί μια παρέκκλιση θα παρέχεται εσασί το δικαίωμα νέων παρεκκλίσεων;

Δηλαδή η αύξηση στο συντελεστή δόμησης κρίνεται ότι βελτιώνει την ανάπτυξη και ως εκ τούτου δικαιολογείται η εκ νέου παρέκκλιση και συνεπώς δεν επηρεάζεται η γενική στρατηγική.

Αν πράγματι το μέγεθος του έργου και η πολυπλοκότητα του αποτελούν ικανοποιητικό δεδομένο /κριτήριο για την ικανοποίηση της γενικής στρατηγικής του σχεδίου ανάπτυξης, τότε θα μπορούσε να δηλώνεται ρητά στο Τοπικό Σχέδιο ότι τέτοιες σύνθετες και μεγάλες αναπτύξεις θα είναι επιτρεπόμενες εφόσον ικανοποιούνται κάποια κριτήρια. Αντίθετα, είναι ξεκάθαρο ότι τέτοια χρήση δεν επιτρέπεται και γι' αυτό το λόγο εξετάζεται στα πλαίσια των κανονισμών περί παρεκκλίσεων.

Οι διαφοροποιήσεις στις θέσεις υπηρεσιών υπήρξαν τεκμηριωμένες και απολογημένες;

Θα πρέπει να εξηγηθεί η αλλαγή στην στάση του Τμήματος Δημοσίων Έργων μεταξύ των επιστολών του Μαΐου και Ιουνίου 2014, όπου, παρόλο που δηλώνεται ότι η ανάπτυξη δημιουργεί μεγάλο κυκλοφοριακό αποτύπωμα, η προτεινόμενη αποζημίωση δε φαίνεται να είναι αναλογική, αλλά αποτελεί ένα τις χιλίες των πραγματικών εξόδων.

Το ίδιο ισχύει και για την 180 μοιρών αλλαγή στάσης σε σχέση με τους χώρους στάθμευσης.

Η συγκεκριμένη ανάπτυξη αδειοδοτήθηκε το 1999. Τα 16 σχεδόν χρόνια που παρήλθαν αποτελούν αρκετό χρόνο για να επιλυόταν ένα τόσο σοβαρό θέμα χωροθέτησης μεγάλης κλίμακας σύνθετου τύπου αναπτύξεων, καθορίζοντας σαφή πολιτική της Πολιτείας, παρέχοντας ίσες ευκαιρίες στους πολίτες (και επενδυτές) για την υλοποίηση τόσο σημαντικών αναπτύξεων αναγκών για την οικονομία του τόπου μας. Η αδυναμία του κράτους να αντιμετωπίσει το θέμα αυτό δε δίνει το δικαίωμα χαλαρής αντιμετώπισης ενός προβλήματος που θα μπορούσε, εφόσον τεκμηριωθεί η επίδραση ή η μη επίδραση, να δημιουργήσει σοβαρά πολεοδομικά προβλήματα. Τελικά, πόσα κέντρα σύνθετων εμπορικών χρήσεων στις παρυφές της Λευκωσίας απολογούνται από τα δεδομένα της περιοχής (πληθυσμός, αγοραστική δύναμη, προσβασιμότητα, κλπ.);

Είναι ορθό να καλείται, στην ουσία, το Συμβούλιο Μελέτης Παρεκκλίσεων να διαμορφώσει πολεοδομική πολιτική και μάλιστα σε ένα τόσο μεγάλο ζήτημα;

Το Συμβούλιο Μελέτης Παρεκκλίσεων πρέπει να ικανοποιηθεί ότι τέτοια επέμβαση δεν επηρεάζει τη γενική στρατηγική των σχεδίων ανάπτυξης, λαμβάνοντας υπόψη το μέγεθος της παρέκκλισης και τις πρόνοιες του υφιστάμενου Τοπικού Σχεδίου που δεν έχει διαφοροποιηθεί ουσιαστικά από το καθεστώς που ίσχυε το 1999. Επίσης, είναι σημαντικό να σημειωθεί ότι, με αυτή του την απόφαση, το Συμβούλιο θα καθορίσει ουσιαστική πολεοδομική πολιτική που είναι αρμοδιότητα του Πολεοδομικού Συμβουλίου. Η συνοπτική και μη τεκμηριωμένη θέση της Πολεοδομικής Αρχής δεν αποτελεί ικανοποιητικό εχέγγυο για τον καθορισμό τέτοιας πολιτικής. Για το σκοπό αυτό, έπρεπε να απαιτηθεί σημαντική μελέτη, σοβαρή, στοχευμένη και συζήτηση στα πλαίσια πάντοτε του Πολεοδομικού Συμβουλίου.

Η Πολεοδομική Αρχή προσπαθώντας να δικαιολογήσει τη θετική της στάση επικαλέστηκε επιχειρήματα τα οποία ουδμία σχέση έχουν με