



Μεμονωμένες κατοικίες «ένοχες» για πυρκαγιές



Are you ready to make
an impact?



🕒 29 Αυγούστου 2021, 8:48



👤 [Βάσος Βασιλείου](#)

Οι αριθμοί της καταστροφής που προκαλείται από πυρκαγιές που ξεσπούν από κατοικίες εντός ή πέριξ των δασών είναι τρομακτικοί, αν αναλογιστεί κανείς πως 11 στις 100 εμπίπτουν σε αυτή την κατηγορία. Όμως, το 11% δεν είναι απλώς ένας αριθμός αν υπολογίσει κανείς ότι στην περίπτωση της πυρκαγιάς στη Σολιά το 2016 κάηκε έκταση δάσους 18,5 τετραγωνικών χιλιομέτρων.

ΔΙΑΒΑΣΤΕ ΕΠΙΣΗΣ:

- [Καιρός να τερματιστεί η πολιτική μεμονωμένης κατοικίας](#)
- [Ανεπάρκεια κατέστρεψε τα δάση](#)

Αξίζει να σημειωθεί πως, σύμφωνα με τα στατιστικά στοιχεία του Τμήματος Δασών, οι πυρκαγιές αυτής της κατηγορίας αποτελούν την τρίτη αιτία πρόκλησης πυρκαγιών. Αξιοσημείωτο είναι επίσης το γεγονός ότι ποσοστό 80% των κατοικιών που υπέστησαν ζημιές στην τελευταία μεγάλη πυρκαγιά, είχαν ανεγερθεί χωρίς άδεια.

Το δείγμα (11%) δεν είναι μεμονωμένο, δηλαδή δεν απομονώθηκε μόνο από μια χρονιά κατά την οποία προκλήθηκαν πολλές πυρκαγιές, αλλά περιλαμβάνεται στα στατιστικά στοιχεία του Τμήματος Δασών που καλύπτουν την περίοδο 2000-2020 κατά την οποία ξέσπασαν 3.178 πυρκαγιές εντός ή πέριξ των δασών σε απόσταση μέχρι και δύο χιλιόμετρα από αυτά.



βάση τους αριθμούς και τα ποσοστά, προκύπτει ότι συνολικά, την πιο πάνω περίοδο, από κατοικίες ξέσπασαν περίπου 349 πυρκαγιές.

Οι κατοικίες από τις οποίες ξεσπά πυρκαγιά είναι κυρίως «μεμονωμένες κατοικίες», δηλαδή κατοικίες «ξεκομμένες» από τις κοινότητες στις οποίες εμπίπτουν διοικητικά και, εδώ και κάποιο χρονικό διάστημα, οι εμπλεκόμενοι, περιλαμβανομένου του υπουργού Εσωτερικών, επιδιώκουν να θέσουν περαιτέρω περιορισμούς (από όσους τέθηκαν ήδη) στην έγκριση αιτήσεων για ανέγερση τέτοιων κατοικιών και αν ήταν τρόπος να αποτραπεί εντελώς η ανέγερσή τους. Όμως, το εγχείρημα δεν είναι εύκολο, αν ληφθεί υπόψη πως ίσως χιλιάδες τεμάχια υποθηκεύτηκαν ή και πουλήθηκαν σε αυξημένες τιμές (σε σχέση με την πραγματική τους αξία) με την προοπτική ότι δεν ήταν πλέον απλά χωράφια αλλά θεωρητικά απέκτησαν την προοπτική «ανάπτυξης», οπότε αν κατάργηση της πολιτικής της μεμονωμένης κατοικίας θα συμπαρέσυρε ίσως και τις τράπεζες, οι οποίες δέχτηκαν να υποθηκεύσουν την επηρεαζόμενη γη σε πολλαπλάσια αξία από αυτήν που είχαν και έχουν στην πραγματικότητα.

Βεβαίως, μοναδική έγνοια δεν αποτελεί για την εκάστοτε κυβέρνηση η προστασία των δασών από τις πυρκαγιές που ξεσπούν από μεμονωμένες κατοικίες, διότι αν όντως αυτή ήταν η έγνοια, θα άκουγαν τις φωνές διαμαρτυρίας όλων όσοι αντιδρούσαν, όχι στην έγκριση της μεμονωμένης κατοικίας στο όνομα των φτωχών κατοίκων της υπαίθρου αλλά στο ξεχείλωμα της πολιτικής αυτής, με αποτέλεσμα να γεμίζουν τα δάση, οι λόφοι, οι κορφές και όχι μόνο, με πολυτελείς επαύλεις. Μία από τις έγνοιες είναι και η σταδιακή δημιουργία υποδομών (μεταφοράς ηλεκτρικού, νερού, μέχρι και σχολείων ή και άλλων υπηρεσιών), σε βάθος χρόνου, ώστε να ικανοποιηθούν οι ανάγκες. Και πλέον αρκετοί από τους ιδιοκτήτες των μεμονωμένων κατοικιών είναι αλλοδαποί, στους οποίους πούλησαν μεμονωμένες κατοικίες διάφοροι επιχειρηματίες ανάπτυξης γης, που είναι οι μοναδικοί που σίγουρα είχαν όφελος από τη συγκεκριμένη πολιτική.

Τα πιο πάνω, δεν αποτελούν εικασίες και τα είπε καλύτερα ο υπουργός Εσωτερικών Νίκος Νουρής ενώπιον της κοινοβουλευτικής Επιτροπής Εσωτερικών, όταν μέλη του Κοινοβουλίου ήγειραν το θέμα της μεμονωμένης κατοικίας με σκοπό να συνεχιστεί η συγκεκριμένη πολιτική στο όνομα των φτωχών κατοίκων της υπαίθρου.

Όπως ανέφερε ο υπουργός, μέχρι σήμερα, εκτός των ορίων ανάπτυξης έχουν εκδοθεί περίπου 10.000 άδειες για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας. Ανέφερε, επίσης, ότι από μεμονωμένες κατοικίες ξέσπασαν μεγάλες πυρκαγιές περιλαμβανομένης αυτής της Σολιάς.

Επίσης, υπέδειξε ότι χάνεται πολύτιμη γεωργική γη και αυξάνεται το κόστος υπηρεσιών στις κοινότητες το οποίο επωμίζονται τελικά οι κάτοικοι της υπαίθρου. Εξάλλου, καταλαμβάνονται εκτάσεις οι οποίες θα μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν για να φιλοξενήσουν κτηνοτροφικές και άλλες δραστηριότητες. Δεν έφταναν αυτά, είπε, η ΕΕ μας κατασπατάει για δημιουργία συνθηκών κοινωνικής απομόνωσης.

Αιτήσεις για οκέλες και πισίνες

Συνοψίζοντας την πολιτική της μεμονωμένης κατοικίας, ο κ. Νουρής διαπίστωσε ενώπιον της Βουλής: «Δυστυχώς ενώπιόν μου έφτασαν αιτήσεις που δεν αφορούσαν την ανέγερση κατοικιών για φτωχούς κατοίκους της υπαίθρου, αλλά για οκέλες με πισίνες διαστάσεων 8 επί 4 μέτρων».

Σχολιάζοντας αναφορές βουλευτών, ότι «προτού καταστούν πιο αυστηρά τα κριτήρια έγκρισης ανέγερσης της μεμονωμένης κατοικίας πολλοί υποθήκευσαν τις περιουσίες τους με σχετικά ψηλές αξίες, αλλά τώρα που μειώθηκε η αξία της γης, τους ζητείται να υποθηκεύσουν και άλλα ακίνητά τους, διαφορετικά κινδυνεύουν να εκποιηθούν σε πολύ χαμηλές τιμές», ο κ. Νουρής παρατήρησε ότι: «Η έγκριση των αιτήσεων ήταν δυνητική» για να προσθέσει, πως «τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα έπρεπε να υποθηκεύουν τα τεμάχια αυτά με βάση την αξία που είχαν λαμβάνοντας υπόψη την πολεοδομική ζώνη στην οποία ενέπιπταν και όχι με βάση την προοπτική που θεωρούσαν ότι υπήρχε».

Μια άλλη πτυχή που ήγειρε ο υπουργός αφορά στο κόστος για τους κατοίκους κοινοτήτων, οι οποίοι καλούνται να πληρώσουν αυξημένα τέλη. Συγκεκριμένα, έφερε ως παράδειγμα τα τέλη που πληρώνουν οι κάτοικοι του Δήμου Λευκάρων που ανέρχονται ετησίως στα €530 σε σχέση με €117 που πληρώνουν οι κάτοικοι της Μέσα Γειτονιάς.

Μαζί με αυτά, σύμφωνα πάντα με τον υπουργό, σημειώνεται «τεράστια κατασπατάληση της καλής αρδεύσιμης γης, εξαιτίας λόγω των μεμονωμένων κατοικιών, σε κάποιες περιοχές δεν μπορούν να δημιουργηθούν κτηνοτροφικές μονάδες ή άλλες

αναπτύξεις. Τέλος, παρατήρησε πως η ΕΕ έψεξε την Κύπρο υποδεικνύοντας πως η πολιτική της μεμονωμένης κατοικίας δημιουργεί συνθήκες κοινωνικής απομόνωσης. Τόσο καλά!

Πότε ξεκίνησε το... κακό

Όπως εξήγησε στους βουλευτές ο υπουργός Εσωτερικών, η μεμονωμένη κατοικία επετράπη το 1990, αλλά ουδέποτε ήταν δεδομένο ότι η κατ' εξαίρεση αυτή διαδικασία που εφαρμόστηκε με επίκληση την στέγαση κατοίκων της υπαίθρου (οι οποίοι δεν διέθεταν οικόπεδο για να στεγαστούν ή να στεγάσουν τα παιδιά τους) θα συνεχιζόταν επ' άπειρον ή ότι θα εγκρινόταν η κάθε αίτηση που υποβαλλόταν.

Το ότι δημιουργήθηκαν λανθασμένες προσδοκίες δεν σημαίνει ότι θα πρέπει να διαλύσουμε τα πάντα, παρατήρησε ο υπουργός Εσωτερικών. Ο κ. Νουρής είπε επίσης, πως έπρεπε να εφαρμοστεί έλεγχος ώστε να μην μπει η χώρα σε περιπέτειες.

Εξάλλου, σχολιάζοντας αναφορές βουλευτών ότι από την πολιτική που ακολουθήθηκε ευνοήθηκε το κεφάλαιο και όχι ο απλός κάτοικος της υπαίθρου, ανέφερε ότι οι ντιβέλοπερ ευνοήθηκαν προτού θεσπιστούν οι περιορισμοί που ισχύουν τώρα, και πρόσθεσε: «Όταν αγόραζαν γη έναντι πινακίου φακής για να κτίσουν δεύτερες και τρίτες κατοικίες για να κερδίσουν», ναι ευνοήθηκαν. «Όντως η πολιτική αυτή εφαρμόστηκε για να βοηθούν τα χαμηλά εισοδηματικά στρώματα, αλλά στην πορεία αυτή η προσπάθεια που τάχατες έγινε για να βοηθηθεί ο κόσμος ξεχείλωσε και από κοινωνική πολιτική μετετράπη σε μέσο κερδοσκοπίας», πρόσθεσε ο κ. Νουρής.

Ο αριθμός των αδειών

Επικαλούμενος στοιχεία του Τμήματος Πολεοδομίας ο υπουργός Εσωτερικών ανέφερε ότι την περίοδο από 1990 μέχρι 2008 δόθηκαν 6.500 άδειες και πρόσθεσε πως η Πολεοδομία εκτιμά ότι μέχρι σήμερα ξεπέρασαν τις 10.000, οπότε, είπε, μεγάλος αριθμός συμπατριωτών μας επωφελήθηκε. Διευκρίνισε, επίσης, πως οι περισσότερες αιτήσεις εγκρίνονται κατ' εξαίρεση και όχι κατά παρέκκλιση. Είπε, επίσης, πως το 1990 το μόνο που ζητείτο για να εγκριθεί μια αίτηση, ήταν το τεμάχιο να υφίστατο πριν την 1/12/1990 και το εμβαδόν του να ήταν μικρότερο από 4.000τ.μ. Όπως είπε, δύο χρόνια μετά επήλθε νέα χαλάρωση και το έτος 2000 αφαιρέθηκε ο περιορισμός του εμβαδού, οπότεν επιτρεπόταν η ανέγερση κατοικίας ανεξαρτήτως εμβαδού του τεμαχίου.

Όπως εξήγησε, το 2000 έγινε αξιολόγηση της πολιτικής που ακολουθείτο και τα ευρήματά της είναι τα ίδια με τα σημερινά, αν και η κατάσταση έκτοτε επιδεινώθηκε. «Δυστυχώς η όλη διαδικασία μετετράπη σε κερδοσκοπική επιχείρηση», συμπλήρωσε ο κ. Νουρής.

Αρνητική πρωτιά για την Κύπρο στην ΕΕ

Σε παλαιότερη απάντηση του υπουργείου Εσωτερικών στη Βουλή, απαριθμούνταν τα προβλήματα από την ανεξέλεγκτη ανέγερση μεμονωμένων κατοικιών και γινόταν επίκληση μελετών και στατιστικών, οι οποίες «κατέτασσαν την Κύπρο στην πρώτη θέση (αρνητικό ρεκόρ) σε πανευρωπαϊκό επίπεδο σε θέματα αστικής διάχυσης (urban sprawl) και σφράγισης του εδάφους, ακριβώς λόγω της έξαρσης του φαινομένου της μεμονωμένης κατοικίας».

Οι περιορισμοί που εισηγήθηκε το επιμελητήριο

Με στόχο τον δραστικό περιορισμό των αρνητικών επιπτώσεων από την εφαρμογή της πολιτικής της μεμονωμένης κατοικίας και μέχρι την οριστική κατάργηση της πιο πάνω πολιτικής, το ΕΤΕΚ εισηγήθηκε όπως όλες οι αιτήσεις που υποβάλλονται, να έχουν τα εξής χαρακτηριστικά:

- i. Όλες οι περιπτώσεις θα αφορούν αποδεδειγμένα αιτήματα για την πρώτη/μόνιμη κατοικία οικογένειας.
- ii. Θα συντρέχουν ειδικοί λόγοι στη βάση οικονομικών και κοινωνικών κριτηρίων (ο αιτητής πρέπει να αποδείξει πως δεν κατέχει άλλη κατάλληλη για οικιστική αξιοποίηση γη εντός υφιστάμενων πολεοδομικών ζωνών).
- iii. Θα επιτρέπεται μόνο μια κατοικία ανά τεμάχιο (σε περίπτωση συνιδιοκτησίας για τεμάχιο εγγεγραμμένο στα βιβλία του Κτηματολογίου πριν την 1/12/90, θα επιτρέπεται η ανέγερση και δεύτερης κατοικίας νοουμένου ότι αναλογεί εμβαδόν

τάξης των 4.000 τ.μ. (ανά κατοικία) και πληρούνται όλες οι υπόλοιπες προϋποθέσεις).

iv. Τα δεδομένα του τεμαχίου θα διασφαλίζουν και δεν θα επηρεάζουν αρνητικά τον εκτός ορίου ανάπτυξης χαρακτήρα του (ελάχιστο εμβαδόν 4000τ.μ.).

v. Ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας θα επιτρέπεται σε τεμάχια που απέχουν απόσταση της τάξης των 300μ. από όριο ανάπτυξης και νοουμένου ότι δεν θα εμπίπτουν σε ευαίσθητες περιβαλλοντικά περιοχές, περιοχές αναδασμού, αρδευόμενες περιοχές κ.λπ. Ιδιαίτερη προσοχή πρέπει να δίνεται και στην τήρηση κατάλληλης απόστασης από καθορισμένες Ζώνες Προστασίας ή άλλες ζώνες όπου επιτρεπόμενες αναπτύξεις πιθανό να επηρεάζουν αρνητικά προς την οικιστική χρήση.

vi. Τα εν λόγω τεμάχια θα πρέπει να εφάπτονται σε εγγεγραμμένο δημόσιο δρόμο.

vii. Το μέγιστο δομήσιμο εμβαδόν κατοικίας δεν θα ξεπερνά τα 250τ.μ.

viii. Θα τηρείται ελάχιστη απόσταση 10 μέτρων από τα σύνορα του τεμαχίου.

ix. Η παραχώρηση πρασίνου θα είναι της τάξης του 20%, ενώ θα διασφαλίζεται και απουσία επιπτώσεων στο τοπίο και το ανάγλυφο της περιοχής από το οδικό δίκτυο προσπέλασης στην ιδιοκτησία της ανάπτυξης, αλλά και από τη χωροθέτηση της ίδιας της ανάπτυξης.

Το ΕΤΕΚ διαφώνησε αλλά ποιος... άκουγε

Το ΕΤΕΚ είχε εκφράσει τη διαφωνία του με την πολιτική της μεμονωμένης κατοικίας διαχρονικά και το 2014, με αφορμή τη διαδικασία αναθεώρησης του Κεφαλαίου «Οικιστική Ανάπτυξη» της Δήλωσης Πολιτικής, απέστειλε μακροσκελή επιστολή στον τότε ΓΔ του υπουργείου Εσωτερικών στην οποία εντόπιζε και τις ακόλουθες αδυναμίες:

i. Υπονόμευση των στρατηγικών στόχων των Σχεδίων Ανάπτυξης που αφορούν τον ορθολογικό πολεοδομικό προγραμματισμό και σχεδιασμό.

ii. Διάσπαρτη, ανεξέλεγκτη και απρογραμματίστη οικοδομική ανάπτυξη και επιβάρυνση της χώρας με περιβαλλοντικό, οικονομικό και κοινωνικό κόστος.

iii. Κατασπατάληση παραγωγικής γης και αλόγιστη χρήση μη ανανεώσιμων φυσικών πόρων που υπονομεύουν τη δυνατότητα ορθολογικής χρήσης της γης στη βάση και των μελλοντικών αναγκών και προτεραιοτήτων.

iv. Οικονομική επιβάρυνση του κράτους και κατ' επέκταση της κοινωνίας, σημείο ιδιαίτερα κρίσιμο στην περίοδο που διανύουμε, με την υποχρέωση επέκτασης ή και συντήρησης υποδομών ή και δικτύων εξυπηρέτησης των μονάδων αυτών (υδατοπρομήθεια, ηλεκτρισμός, τηλεπικοινωνίες-διαδίκτυο), και την υπονόμευση της δυνατότητας δημιουργίας και βιώσιμης, ορθολογικής διαχείρισης υποστηρικτικών υπηρεσιών (π.χ. μέσα μαζικής μεταφοράς, μελλοντικά δίκτυα παροχής φυσικού αερίου κοκ) με πλήρη σχεδόν εξάρτηση από τη χρήση ιδιωτικού αυτοκινήτου.

v. Ενίσχυση του φαινομένου της κοινωνικής απομόνωσης.

Το ΕΤΕΚ υποδείκνυε πως η πολιτική της μεμονωμένης κατοικίας, που ενδεχομένως να στόχευε στην εξυπηρέτηση των ασθενέστερων οικονομικά τάξεων του πληθυσμού, έχει αποτύχει αφού δεν κατέστη δυνατό η εφαρμογή του μέτρου αυτού να περιοριστεί σε απόλυτα αιτιολογημένες και κατ' εξαίρεση περιπτώσεις. Αντί αυτού, το μέτρο συχνά αξιοποιείται στο να διευκολύνει μεταξύ άλλων και τις πιο εύπορες οικονομικά τάξεις του πληθυσμού, να προχωρήσουν σε αναπτύξεις σε μεγάλα τεμάχια στην περιφέρεια των πόλεων και των χωριών με όλες τις αρνητικές συνέπειες που έχουν προαναφερθεί. Ως εκ τούτου, το Επιμελητήριο υποστηρίζει θερμά πως η εφαρμογή της πολιτικής της μεμονωμένης κατοικίας πρέπει να τερματιστεί και το κράτος να αντιμετωπίσει τις ευπαθείς ομάδες του πληθυσμού μέσω άλλων μηχανισμών και πολεοδομικών εργαλείων, όπως είναι η περαιτέρω αξιοποίηση της ενεργού οικιστικής πολιτικής, μέσω της κοινωνικής στέγης, η αξιοποίηση του μέτρου του αστικού αναδασμού, καθώς και η ενεργοποίηση της αδρανούς γης εντός των καθορισμένων ορίων ανάπτυξης. Παράλληλα, με την κατάργηση της εν λόγω πολιτικής θα πρέπει να εμπεδωθεί στις Δεκάδες αλλά και στο ευρύ κοινό η αντίληψη πως η συμπαγής και συγκεντρωμένη ανάπτυξη συμβάλλει στην κοινωνική συνοχή