

Εκατοντάδες ετοιμόρροπα κτήρια σε 90 κοινότητες



20/03/2022 06:00



Χωρίς ουσιαστικές λύσεις παραμένει το πρόβλημα των εκατοντάδων ετοιμόρροπων κτηρίων που βρίσκονται διάσπαρτα σε δεκάδες κοινότητες της Κύπρου. Σε έρευνα που διεξήγαγε το ΕΤΕΚ, τα αποτελέσματα της οποίας γνωστοποιήθηκαν στους υπουργούς Εσωτερικών, Μεταφορών, Πολιτισμού και Οικονομικών, εντοπίστηκαν εκατοντάδες ετοιμόρροπα κτήρια και επικίνδυνες διατηρητέες οικοδομές στις ορεινές κοινότητες.

Ο υπουργός εσωτερικών Νίκος Νουρής δήλωσε πρόσφατα ότι υπάρχει το πλαίσιο διαχείρισης του προβλήματος με βάση την υφιστάμενη νομοθεσία, ρίχνοντας την μπάλα στις τοπικές αρχές, με την αναφορά να καταδεικνύει ότι μάλλον δεν υπάρχει επί του παρόντος πρόθεση για πρόσθετες ενέργειες από πλευράς του κράτους, παρά τις κατά καιρούς εισηγήσεις εμπλεκόμενων φορέων, όπως το ΕΤΕΚ.

Ο κ. Νουρής αναγνώρισε ότι το θέμα των ετοιμόρροπων κτηρίων είναι «τεράστιο», ιδιαίτερα στις περαιοποιημένες πόλεις. Ωστόσο, επεσήμανε ότι υπάρχει νομοθεσία, σύμφωνα με την οποία ο ιδιοκτήτης είναι υπόχρεος να στηρίζει τις οικοδομές και εάν αδυνατεί, την υποχρέωση αναλαμβάνουν οι τοπικές αρχές που επιδοτούνται για το σκοπό αυτό από την κυβέρνηση και ακολούθως, μετακυλίνουν το κόστος στον ιδιώτη. Αν αδυνατεί να το καταβάλει, τότε τίθεται ως εμπράγματο βάρος στον τίτλο ιδιοκτησίας της οικοδομής, ώστε ο ιδιοκτήτης να καταβάλει το ποσό εάν επιθυμεί να την πουλήσει.

Στην έρευνα του ΕΤΕΚ, συμπεραίνεται ότι η καθυστέρηση στη θεραπεία του προβλήματος οφείλεται στην έλλειψη πόρων και στην υποστελέχωση των αρμόδιων τμημάτων, ενώ ο μειωμένος προϋπολογισμός οδηγεί σε λανθασμένες αποφάσεις για κατεδαφίσεις αντί για στηρίξεις των οικοδομών και κάλυψη όσων γίνεται περισσότερων υποστατικών.

Σύμφωνα με τα στοιχεία της έρευνας στο αρχείο καταγραφής επικίνδυνων οικοδομών του γραφείου Επιτρόπου Ανάπτυξης Ορεινών Κοινοτήτων, σε 90 κοινότητες εντοπίζονται 826 επικίνδυνες οικοδομές και 47 επικίνδυνες διατηρητέες οικοδομές.

Συνολικά ο κατάλογος περιλαμβάνει 112 ορεινές κοινότητες από τις οποίες οι 12 δεν καταγράφουν διατηρητέα ή επικίνδυνα κτήρια. Οι τέσσερις κοινότητες δήλωσαν ότι δεν διατηρούν στοιχεία, πρόκειται για τις κοινότητες Άγιος Παύλος, Μονιάτης, Γούρρη και Άγιος Επιφάνιος, ενώ στην κοινότητα Φικάρδου ο κοινοτάρχης δήλωσε ότι δεν γνωρίζει εάν υπάρχουν διατηρητέα κτήρια στην κοινότητα.

Σύμφωνα, επίσης με τα στοιχεία, η κοινότητα Κάτω Κυβίδες και Πάνω Κουτραφάς καταγράφονται στα εγκαταλελειμμένα χωριά.

Κοινότητες με επικίνδυνα διατηρητέα κτήρια

Από τις 47 επικίνδυνες διατηρητέες οικοδομές: πέντε εντοπίστηκαν στο Άρσος Λεμεσού, τέσσερις στο Πελένδρι και τέσσερις στην κοινότητα Φικάρδου και από τρεις επικίνδυνες διατηρητέες οικοδομές στις κοινότητες Βάσα Κοιλανίου, Πέρα Πεδί και Μηλικούρι.

Οι κοινότητες στις οποίες υπάρχουν δύο ετοιμόρροπα διατηρητέα κτήρια είναι: Άγιος Γεώργιος Λεμεσού, Άγιος Μάμας, Λάνια, Κυπερούντα, Παλαιχώρι και Ληνού.

Από ένα στις κοινότητες: Άγιος Θεράπων, Πάνω Κυβίδες, Ζωοπηγή, Πρόδρομος, Καμινάρια, Ασκάς, Άλωνα, Πλατανιστάσα, Καμπί, Πεδουλάς, Οίκος, Κοράκου και Σπήλια.

Κοινότητες με τον μεγαλύτερο αριθμό ετοιμόρροπων κτηρίων

Στην κοινότητα Παλαιχώρι Μόρφου έχουν εντοπιστεί 51 ετοιμόρροπα κτήρια και την κοινότητα Κοιλανίου 48. Στο Παλαιχώρι Ορεινής 36 επικίνδυνα κτήρια και 30 επικίνδυνα κτήρια στην κοινότητα Κάτω Μύλος και Πέρα Πεδί αντίστοιχα.

Σύμφωνα με τα στοιχεία εντοπίζονται 25 επικίνδυνα κτήρια στην Κακοπετριά και στον Κάτω Κουτραφά.

Στις κοινότητες Γαλάτα και Καμπί υπάρχουν 20 ετοιμόρροπα κτήρια και γενικά σε όλες τις υπόλοιπες κοινότητες καταγράφονται από ένα 16 έως ένα επικίνδυνο κτήριο.

Εισηγήσεις και κίνητρα

Το ΕΤΕΚ, επισημαίνει ότι τα ετοιμόρροπα ή εγκαταλειμμένα κτήρια, θεωρούνται εξαιρετικά επικίνδυνα για την ασφάλεια και υγεία όχι μόνο όσων κατοικούν σε αυτά ή των επισκεπτών τους, αλλά και του γενικού συνόλου του πληθυσμού ενώ η νομική ευθύνη πιθανού ατυχήματος επιβαρύνει τον εκάστοτε ιδιοκτήτη ή και την αρμόδια αρχή.

Όσον αφορά τις ορεινές περιοχές σημειώνεται το μέγεθος και η σοβαρότητα της κατάστασης καθώς και η ανάγκη για πιο απλές διαδικασίες αδειοδότησης, ενώ οι διαδικασίες παραχώρησης των κινήτρων θα πρέπει να είναι πολύ πιο σύντομες και απλές ώστε να επωφελούνται άμεσα οι κάτοικοι των ορεινών περιοχών.

Όπως σημειώνεται η έλλειψη πόρων και η υπό στελέχωση των διαφόρων τμημάτων αποτελούν το μεγαλύτερο ανασταλτικό παράγοντα για άμεση δράση.

Ενδεικτικά αναφέρεται ότι η Επαρχιακή Διοίκηση έχει την ευθύνη για στήριξη και μέτρα πρόληψης από τυχόν κατάρρευση οικοδομών, όμως δίνεται πολύ μικρό κονδύλι για αυτές τις εργασίες, το οποίο ισούται με €50.000 για όλη την επαρχία Λευκωσίας, και δεν αρκεί για στηρίξεις και κατεδαφίσεις.

Ανάμεσα στις εισηγήσεις του ΕΤΕΚ, είναι η συνεργασία των αρμόδιων αρχών και υπηρεσιών με την Νομική Υπηρεσία για να ενισχυθεί, ή και να αναθεωρηθεί ανάλογα το νομικό πλαίσιο ώστε να μπορεί να επιβάλλεται άμεσα η άρση της επικινδυνότητας και να επιτρέπονται δραστικά μέτρα από τις αρμόδιες αρχές (μεταξύ άλλων και τη κατάσχεση και αξιοποίηση του κτηρίου ή του ακινήτου όπως συμβαίνει σε χώρες του εξωτερικού) και έτσι να προλαμβάνεται η κατάρρευση των κτηρίων και η απώλεια σημαντικών κτισμάτων μεγάλης πολιτιστικής σημασίας για την χώρα μας.

Τα κρατικά κίνητρα που ισχύουν

Χρηματοδοτικά κίνητρα - είναι η απευθείας χορηγία που δίνεται από το κράτος στον ιδιοκτήτη για την ολοκληρωμένη συντήρηση της διατηρητέας του οικοδομής. Για μερική συντήρηση οικοδομής δεν παραχωρούνται κίνητρα. Το δεύτερο αφορά τη μεταφορά συντελεστή δόμησης - είναι αφ' ενός η αξιοποίηση αναπτυσσικών δικαιωμάτων που δεν χρησιμοποιούνται στο διατηρητέο τεμάχιο με πώληση υπολειπόμενου συντελεστή δόμησης και αφετέρου η εξασφάλιση πρόσθετης χορηγίας στο κόστος συντήρησης με πώληση χαρισμένου συντελεστή δόμησης. Το εν λόγω κίνητρο λειτουργεί στην ελεύθερη αγορά χωρίς τη μεσολάβηση του κράτους. Και τρίτο τα φορολογικά κίνητρα, - είναι οι φοροαπαλλαγές που μπορεί να πάρει ο ιδιοκτήτης μιας διατηρητέας οικοδομής που την έχει συντηρήσει σύμφωνα με τις Αρχές Διατήρησης του τμήματος πολεοδομίας.

Για μερική συντήρηση οικοδομής δεν παραχωρούνται κίνητρα.

Εισηγήσεις για πολεοδομικά και φορολογικά κίνητρα

Μεταξύ των εισηγήσεων του ΕΤΕΚ, είναι: Η διενέργεια ενημερωτικής εκστρατείας και διαφημιστικής καμπάνιας αναφορικά με τα κίνητρα (πολεοδομικά ή άλλα), τα κονδύλια που διατίθενται μέσω των σχετικών σχεδίων βοήθειας αλλά και για τις ευθύνες που έχουν οι ιδιοκτήτες καθώς και το διοικητικό πρόστιμο που πιθανόν να τους επιβληθεί σε περίπτωση μη συμμόρφωσης τους.

Μια εναλλακτική εισήγηση η οποία θα μπορεί να θεωρηθεί και ως αντισταθμιστικό μέτρο, είναι η πρόταση ότι με κάθε πολεοδομική άδεια που θα εγκρίνεται για ένα ψηλό κτήριο ή μια μεγάλη ανάπτυξη, ο ιδιοκτήτης να αναλαμβάνει και την επιχορήγηση για την πλήρη αποκατάσταση ενός επικίνδυνου/ετοιμόρροπου διατηρητέου κτίσματος ή ενός μνημείου.

Ακόμη ένα πολεοδομικό κίνητρο, όπως σημειώνεται, θα ήταν με την αδειοδότηση πρότασης για αποκατάσταση και επανάχρηση ενός εγκαταλελειμμένου διατηρητέου κτηρίου να παραχωρείται επιπλέον συντελεστής δόμησης (πχ. αύξηση συντελεστή κατά 20%) και πολεοδομικές χαλαρώσεις κατά παρέκκλιση των διατάξεων του νόμου.

Επίσης παρόμοιας φύσης αντισταθμιστικό μέτρο είναι η κλιμακωτή ή μεγαλύτερη φορολογία στις περιπτώσεις ιδιοκτητών που έχουν εγκαταλελειμμένα ή μη συντηρημένα ή επικίνδυνα Διατηρητέα κτήρια, και αντίθετα ως κίνητρο η χορήγηση μεγαλύτερων φοροαπαλλαγών σε όσους τα επισκευάζουν ή και τα συντηρούν τακτικά.

Το ΕΤΕΚ, εισηγείται ακόμα όπως για κτήρια όπου υπάρχουν ιδιοκτήτες και δεν γίνονται οι απαιτούμενες ενέργειες από αυτούς, να γίνει άμεση εφαρμογή της νομοθεσίας και αυστηρά εναρμόνιση με την επιβολή του νόμιμου διοικητικού προστίμου που θα λειτουργήσει ως αντικίνητρο για να υπάρξει δραστηριοποίηση των ιδιοκτητών.

Της Ηρώς Ευθυμίου

