

Review from 31/05/2015	Customer:	Rubric:	
Articlesize (cm2): 1093	Author:	Subrubric:	
	Ιάσοντας Ιάσοντας	Ακίνητα/Κτηματικά	
		Mediatype:Print	
ΦΙΛΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ημερομηνία: 31/05/2015, από σελίδα 1			



ΦΑΚΕΛΟΣ

3

Επικίνδυνες οικοδομές

Σκανάρουν τα προβλήματα στο παραλιακό
μετώπο της Λεμεσού. >26

Εφιάλτης οι επικίνδυνες οικοδομές στη Λεμεσό

> Σκανάρουν τα προβλήματα στην περιοχή βόρεια του παραλιακού μετώπου



Του Ιάσωνα Ιάσοντας

Εκατοντάδες είναι οι οικοδομές στη Λεμεσό, που στην ολότητα ή μέρος τους συνιστούν κίνδυνο για τους πολίτες, γεγονός που υποχρεώνει τις αρμόδιες τοπικές Αρχές να βρίσκονται σε συνεχή εγρήγορση.

Μεγάλος αριθμός, πολυώροφων, κυρίως, κτηρίων στη Λεμεσό στην περιοχή που οριοθετείται βόρεια του παραλιακού μετώπου, στην περιοχή του ιστορικού κέντρου της πόλης και στην περιοχή Νεάπολης αφού, όπως επισημαίνουν πολιτικοί μηχανικοί και άλλοι ειδικοί, λόγω φθοράς από τον χρόνο ή και κακής κατασκευής, κρίνονται επικίνδυνες. Όπως διευκρινίζεται, πρόκειται κυρίως για πολυκατοικίες που έχουν κτιστεί από το 1974 μέχρι και τα μέσα της δεκαετίας του '90 οπότε εφαρμόστηκε ο αντισεισμικός κώδικας. Αλλά και κάποιες ισόγειες ή μονώροφες κατοικίες που έχουν κτιστεί την ίδια περίοδο αλλά και παλαιότερα υποστατικά κτισμένα με πέτρες ή πλίνθους.

Οι πολιτικοί μηχανικοί που ασχολήθηκαν με την επιδιόρθωση πολυκατοικιών και κατοικιών που κτίστηκαν στην 20ετία μετά το 1974, διαπιστώνουν ότι οι κολώνες, οι δοκοί και τα μπαλκόνια έχουν σοβαρά προβλήματα. Προβλήματα που είναι αποτέλεσμα μιας σειράς γεγονότων, όπως: Η ύπαρξη ρωγμών που δημιουργούνται λόγω οξειδωσης του σιδήρου και επιτρέπουν μεγαλύτερη διείσδυση της υγρασίας μέσα στο μπετόν με αποτέλεσμα να προκαλείται πιο έντονη οξειδωση. Άλλη αιτία είναι οι χαμηλές αντοχές και γενικά η κακή ποιότητα στο μπετόν που δεν οφείλεται κατ' ανάγκη στην οξειδωση του σιδήρου, αλλά στην κακή ανάμιξη, στην ανεπάρκεια τσιμέντου, στην απουσία δονητή και στην κακή τοποθέτηση. Σημαντι-

Επιστολές σε
ιδιοκτήτες
και διαχειριστικές
πιτροπές πολυκατοικιών

230

επικίνδυνων κτηρίων

Στις υποδείξεις
του Δήμου μόνο

54

ανταποκρίθηκαν θετικά

Το Δημοτικό
Συμβούλιο
αποφάσισε να κηρύξει

130
οικοδομές

ως επικίνδυνες

Λήψη
μέτρων για περίπου

40
περιπτώσεις
για να αποτραπούν
τα χειρότερα

κός παράγοντας δημιουργίας του προβλήματος είναι και η παντελής έλλειψη συνδετήρων στις συμβολές των δοκών με τις κολώνες, όπως και η κακή τοποθέτηση του σιδήρου στις συνδέσεις του αλλά και η έλλειψη επαρκούς επικάλυψης του σιδήρου από το μπετόν.

Αυτά και κάποια άλλα προβλήματα, σύμφωνα με τις εκθέσεις ειδικών, έχουν δημιουργήσει κτήρια των οποίων οι αντοχές είναι πολύ μικρότερες απ' αυτές που είχαν σχεδιαστεί. Και αυτό οφείλεται σε τρεις βασικούς παράγοντες:

»**Πρώτον**, στα ακατάλληλα αμμοχάλικα, που προέρχονται από τη θάλασσα και χρησιμοποιήθηκαν χωρίς να ξεπλυθούν και είναι ενδεικτικό το γεγονός ότι υπάρχουν ακόμα οι «πληγές» στις παραλίες δυτικά του Ακρωτηρίου, απ' όπου γινόταν η φόρτωση των αμμοχάλικων κατ' ευθείαν από τη θάλασσα με αποτέλεσμα να «εντοπίζονται μέσα στο αποσπασμένο μπετόν θαλασσινά όστρακα».

»**Δεύτερον**, στην έλλειψη επαρκούς επίβλεψης λόγω απουσίας νομικού πλαισίου που καθιστά υπεύθυνο τον επιβλέποντα μηχανικό για την ποιότητα της οικοδομής. Η ελλιπής επίβλεψη οδήγησε σε σοβαρές κακοτεχνίες από μέρους των εργολάβων, ενώ η σχετική νομοθεσία τέθηκε σε ισχύ από το 1999 και μετά.

»**Τρίτον**, στο γεγονός ότι η Λεμεσός είναι παραλιακή πόλη και η αυξημένη υγρασία επιταχύνει την οξείδωση του σιδήρου.

Στοιχεία για την κατάσταση με τις επικίνδυνες οικοδομές παρέθεσε στον «Φ» η δημοτική γραμματεία του Δήμου Λεμεσού, Γιωργούλα Λεωνίδα. Στάθηκε στα σοβαρά προβλήματα, κυρίως ασφάλειας, τα οποία προκύπτουν από την ύπαρξη μεγάλου αριθμού οικοδομών που λόγω χρόνου και έλλειψης συντήρησης, καθίστανται επικίνδυνες. Γεγονός που έχει επαληθευτεί επανειλημμένα τα τελευταία χρόνια, με τις πτώσεις μπαλκονιών ή ακόμα και την υποχώρηση ολόκληρων οικοδομικών τμημάτων από πολυώροφες οικοδομές, με αποτέλεσμα, ευτυχώς όχι την ύπαρξη θυμάτων αλλά την πρόκληση αρκετών υλικών ζημιών.

Αναφερόμενη στις ενέργειες που γίνονται από την πλευρά του Δήμου, η κ. Λεωνίδα σημείωσε ότι σε σταθερή βάση και για σειρά ετών γίνονται προσπάθειες να πεισθούν οι ιδιοκτήτες των επικίνδυνων οικοδομών ότι προέχει πάνω απ' όλα η ασφάλεια του κοινού και ταυτόχρονα είναι προς όφελος των ιδίων η συντήρηση και επιδιόρθωση των οικοδομών τους, χωρίς όμως να επιτυγχάνεται το επιθυμητό αποτέλεσμα.

Οι τοπικές Αρχές, όπως ανέφερε η δημοτική γραμματέας, λόγω περιορισμένων μέσων και οικονομικών πόρων, δεν έχουν τη δυνατότητα καταλυτικής επέμβασης, επισημαίνοντας ότι ο Δήμος

Λεμεσού για χρόνια προβαίνει σε διαβήματα με στόχο την οριστική επίλυση του προβλήματος μέσα από την αλλαγή της νομοθεσίας και τη θέσπιση κανονισμών, που θα υποχρεώνουν τους ιδιοκτήτες να συντηρούν τις οικοδομές τους και να διώκονται όταν αδιαφορούν. Σύμφωνα με την κ. Λεωνίδα, πρόσφατα έχει γίνει τροποποίηση του Περί Δήμων Νόμου σύμφωνα με την οποία η παράλειψη των ιδιοκτητών να συμμορφωθούν στη σχετική ειδοποίηση του δήμου για άρση της επικινδυνότητας των οικοδομών τους συνιστά ποινικό αδίκημα. Με την τροποποίηση της νομοθεσίας οι δήμοι μπορούν να λάβουν νομικά μέτρα εναντίον των ιδιοκτητών, έτσι ώστε να αναγκαστούν να προχωρήσουν σε επιδιόρθωση των οικοδομών τους.

Παράλληλα ο δήμος έχει κάνει επανειλημμένες εισηγήσεις για τροποποίηση της νομοθεσίας κατά τρόπον ώστε οι ιδιοκτήτες να υποχρεώνονται σε τακτά χρονικά διαστήματα να ελέγχουν τις οικοδομές τους από εγκεκριμένους πολιτικούς μηχανικούς και μελετητές μέλη του ΕΤΕΚ και να καταθέτουν πιστοποιητικό επιθεώρησης /καταλληλότητας των οικοδομών τους.

Μιλώντας με αριθμούς, η κ. Λεωνίδα ανέφερε ότι τα τελευταία δέκα χρόνια στάλθηκαν προειδοποιητικές επιστολές σε ιδιοκτήτες και διαχειριστικές επιτροπές πολυκατοικιών 230 περίπου επικίνδυνων κτηρίων, με την υπόδειξη της συντήρησης τους. Από αυτές όμως τις περιπτώσεις μόνο από 54 υπήρξε ανταπόκριση. Το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Λεμεσού έχει αποφασίσει για την κήρυξη περίπου 130 οικοδομών ως επικίνδυνες.

Σε περίπου 40 περιπτώσεις ο Δήμος Λεμεσού προέβη σε άμεση λήψη μέτρων όπως κατεδάφιση επικίνδυνων μπαλκονιών ή στήριξη τους έτσι ώστε να αποτραπούν τα χειρότερα.

Σε πολλές περιπτώσεις οι ιδιοκτήτες δεν έχουν ακόμα καταβάλει το αντιπροσωπευτικό κόστος των εργασιών που δαπανήθηκε από τον Δήμο Λεμεσού. Σύμφωνα με τον σχετικό Νόμο, όπως ανέφερε η κ. Λεωνίδα, το κόστος αυτό ανακτάται με αστική αγωγή από τους ιδιοκτήτες και ταυτόχρονα εγγράφεται σαν επιβάρυνση πάνω στο ακίνητο και οι ιδιοκτήτες δεν μπορούν να πωλήσουν ή να μεταβιβάσουν την οικοδομή τους αν προηγουμένως δεν εξοφλήσουν τις οφειλές τους στον δήμο.

Οι υπόλοιπες περιπτώσεις δυστυχώς εκκρεμούν. Ο κύριος λόγος είναι η έλλειψη ενδιαφέροντος από τους ιδιοκτήτες και η δυσκολία συντονισμού/ ανταπόκρισης λόγω μεγάλου αριθμού συνιδιοκτητών. Ο Δήμος Λεμεσού προβαίνει σε αποκατάσταση μόνο των περιπτώσεων που επείγουν λόγω περιορισμένων οικονομικών πόρων, ανέφερε χαρακτηριστικά.

ΠΡΟΣ ΥΠΕΣ

Υποχρεωτική η τακτική συντήρηση κτηρίων

Η ΣΥΓΚΥΡΙΑ της χρηματοπιστωτικής κρίσης και οι δυσκολίες στην παροχή στεγαστικών δανείων θα οδηγήσει σε περαιτέρω πιέσεις για τη χρήση των οικοδομών στα ηλικιακά τους όρια, επισημαίνει ο γ.γ. του ΕΤΕΚ και προσθέτει πως ο ρυθμός ανέγερσης νέων οικοδομών έχει μειωθεί, με αποτέλεσμα τα επόμενα χρόνια ο αριθμός των επικίνδυνων οικοδομών να αυξάνεται με γεωμετρικούς ρυθμούς.

Το ΕΤΕΚ, σε συνεργασία με δημοτικούς μηχανικούς των μεγάλων δήμων, στα πλαίσια της μελέτης για την τροποποίηση και εκσυγχρονισμό του σχετικού νόμου που αφορά τις επικίνδυνες οικοδομές, έκανε την εισήγηση της ρύθμισης της τακτικής επιθεώρησης οικοδομών ανάλογα με το μέγεθος και χρήση της οικοδομής, στοχεύοντας στη θεραπεία των αιτίων που προκαλούν το πρόβλημα.

Δυστυχώς το Υπουργείο Εσωτερικών αγνόησε την προληπτική ρύθμιση που αφορά την επιβολή τακτικής συντήρησης μέσω της περιοδικής επιθεώρησης και προχώρησε μόνο με τις ρυθμίσεις που αντιμετωπίζουν το πρόβλημα αφότου εμφανιστεί. Σαν μέτρο αντιμετώπισης της κατάστασης, το ΕΤΕΚ, σύμφωνα με τον κ. Αλλαγιώτη, προτείνει περιοδική επιθεώρηση-συντήρηση όλων των οικοδομών, κάτι που -όπως ανέφερε- όχι μόνο θα λύσει το πρόβλημα της επικινδυνότητας, αλλά παράλληλα θα τονώσει τον κατασκευαστικό κλάδο και θα αυξήσει τη διάρκεια ζωής των οικοδομών και γενικότερα θα αναβαθμίσει την αισθητική των πόλεων μας.

Συνεπώς θα πρέπει επιτέλους σε αυτό τον τόπο να μην μετρούμε και να προσπλωνόμαστε μόνο στο επιπλέον αρχικό κόστος, αλλά να κάνουμε μια ολοκληρωμένη αποτίμηση κόστους οφέλους για όλη τη διάρκεια ενός μέτρου.

430.000 γερασμένες οικοδομές ανά το παγκύπριο

Οι επικίνδυνες οικοδομές, σύμφωνα με τον γενικό γραμματέα του ΕΤΕΚ Κώστα Αλλαγιώτη, είναι πολύ σοβαρό θέμα ασφάλειας και σε μερικούς δήμους παίρνει διαστάσεις. Παρά τη σοβαρότητά του, το φαινόμενο επικίνδυνες οικοδομές δεν είναι παρά ένα σύμπτωμα. Η γενεσιουργός αιτία, όπως τόνισε, είναι η παντελής έλλειψη συντήρησης. Το ΕΤΕΚ πιστεύει πως το πρόβλημα δεν θα επιλυθεί εάν δεν δοθούν άμεσα επαρκείς, κατάλληλες και ολοκληρωμένες λύσεις, οι οποίες να εστιάζουν στη ρίζα του προβλήματος.

Ο εκπρόσωπος του ΕΤΕΚ αναφέρθηκε στην κατάσταση που υπάρχει σήμερα σε όλη την Κύπρο, λέγοντας χαρακτηριστικά ότι σε παγκύπρια βάση υπάρχουν 430.000 γερασμένες και σε κακή κατάσταση οικοδομές. Από αυτά τα κτήρια, 230.000 δεν καλύπτονται από αντισεισμικές πρόνοιες.

Όπως ανέφερε, από την τελευταία απογραφή πληθυσμού που διενήργησε η Στατιστική Υπηρεσία προκύπτει ότι περίπου το 60% των καταγεγραμμένων 430.000 οικιστικών μονάδων έχει ανεγερθεί πριν το 1999, έτος στο οποίο ρυθμίστηκε η υποχρεωτική επίβλεψη και περίπου το 50% πριν το 1994, έτος

στο οποίο τέθηκε σε εφαρμογή η υποχρέωση αντισεισμικής μελέτης και κατασκευής.

Εάν στα πιο πάνω προστεθεί η ταχεία και εκτενής οικοδόμηση ολόκληρων οικισμών μετά το 1974 με χρήση αμφιβόλου ποιότητας υλικών και μεθοδολογιών για να καλυφθούν οι έκτακτες στεγαστικές ανάγκες, γίνεται κατανοητό ότι οι οικοδομές, οι οποίες έχουν ήδη καταστεί επικίνδυνες, είναι μόνο η κορυφή του παγόβουνου και το πρόβλημα είναι μεγαλύτερο και βαθύτερο.



