



Στα σκαριά η Νέα Πολιτική Αδειοδότησης της Ανάπτυξης

Υπουργείο Εσωτερικών και ΕΤΕΚ βρίσκονται στο στάδιο της ετοιμασίας ενός χρονοπρογραμματισμού των δράσεων που περιέχονται στη Νέα Πολιτική Αδειοδότησης της Ανάπτυξης και της εκτίμησης του απαιτούμενου προϋπολογισμού για υλοποίησή τους

ΤΗΣ ΘΕΟΔΩΡΑΣ ΝΙΚΟΛΑΟΥ

Σάρκα και οστά άρχισε να παίρνει η Νέα Πολιτική Αδειοδότησης της Ανάπτυξης, που ετοιμάστηκε από το Υπουργείο Εσωτερικών σε συνεργασία με το **Επιστημονικό Τεχνικό Επιμελητήριο Κύπρου (ΕΤΕΚ)**. Σε συνέντευξή του στο ένθετο «Ακίνητα & Κατασκευές», ο Πρόεδρος του **ΕΤΕΚ**, **Στέλιος Αχνιώτης**, ανέφερε ότι αυτή τη στιγμή βρίσκονται στο στάδιο χρονοπρογραμματισμού των δράσεων που περιέχονται στη νέα αυτή πολιτική, η οποία θα τεθεί, βεβαίως, σε δημόσια διαβούλευση προτού περάσει από τη θεωρία στην πράξη. Σύμφωνα με τον κ. Αχνιώτη, η εν λόγω πολιτική έρχεται για να εκσυγχρονίσει το υφιστάμενο σύστημα αδειοδότησης και ελέγχου της ανάπτυξης, το οποίο ομολογουμένως έχει αποτύχει με αποτέλεσμα να διανθίζει η παρανομία. Περαιτέρω, ο κ. **Αχνιώτης**, μας μιλά για τα προβλήματα που προκύπτουν λόγω της κατακόρυφης ανάπτυξης που παρατηρείται στις μεγαλουπόλεις και κυρίως στη Λεμεσό, με την ανέγερση ψηλών κτηρίων, ενώ αναφέρεται και στο πάντα επίκαιρο θέμα των παιδιών/επικίνδυνων κτηρίων.



Πως κρίνετε το επίπεδο αδειοδότησης της ανάπτυξης και άσκησης οικοδομικού ελέγχου; Θεωρείτε ότι οι έλεγχοι που διενεργούνται είναι επαρκείς;

Το υφιστάμενο σύστημα αδειοδότησης και ελέγχου της ανάπτυξης έχει αποτύχει και κρίνεται ότι εδώ και καιρό δεν εξυπηρετεί τους επιδιωκόμενους στόχους διότι βασίζεται σε μια δαιδαλώδη και αναχρονιστική νομοθεσία. Υπάρχουν πολλές και αναπόφευκτα μικρές σε μέγεθος και κατακερματισμένες οικοδομικές αρχές, 35 στο σύνολο. Επίσης, αρνητικοί παράγοντες είναι η ανομοιομορφη ερμηνεία και αντιμετώπιση

τεχνικών απαιτήσεων, η παντελής απουσία χρήσης μέσων ηλεκτρονικής διακυβέρνησης, όπως δυνατότητα ηλεκτρονικής υποβολής. Κρίσιμα, επίσης, θέματα είναι οι καθυστερήσεις στην έκδοση άδειων και εγκρίσεων, η αδυναμία στην επιβολή του νόμου και η παντελής απουσία της οικοδομικής αρχής κατά το στάδιο υλοποίησης των αδειών. Το όλο σύστημα εξαντλείται στις τυπικότητες και χάνεται στις λεπτομέρειες κυρίως πριν τη φάση της αδειοδότησης και υπάρχει μεγάλο κενό τόσο στους ελέγχους που πρέπει να διενεργούνται όσο και απροθυμία / αδυναμίες στην επιβολή της νομοθεσίας. Επειδή δε η κατάσταση είναι τέτοια, η πολιτεία δείχνει απαράδεκτη ανοχή στην παρανομία.

Αυτός ο φαύλος κύκλος πρέπει να σπάσει. Όλα τα πιο πάνω συνθέτουν ένα φαύλο κύκλο, ο οποίος συχνά εξωθεί τον πολίτη ή τον επιχειρηματία στην παρανομία. Δεν θα διστάσω να πω ότι το υφιστάμενο σύστημα ευνοεί τη διαπλοκή, την παρανομία και αντιστρατεύεται τη συνέπεια και τη νομιμότητα. Ξέρετε, κατά τα τελευταία δέκα χρόνια περίπου καταβλήθηκαν ειλικρινείς προσπά-



1. ΣΤΑ ΣΚΑΡΙΑ Η ΝΕΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Μέσο: ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΕΝΘΕΤΟ

Ημ. Έκδοσης: . . . 10/11/2019 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 11/11/2019

Σελίδα: 15



θεις από τους Υπουργούς Εσωτερικών για βελτίωση της κατάστασης. Οι βελτιώσεις όμως ήταν οριακές λόγω των αγκυλώσεων, στρεβλώσεων και συσσωρευμένων προβλημάτων του σημερινού συστήματος. Χρειάζεται ριζικός εκσυγχρονισμός του συστήματος. Αυτόν τον εκσυγχρονισμό επικειρεί με ολιστικό τρόπο η νέα Πολιτική Αδειοδότησης της Ανάπτυξης η οποία ετοιμάζεται αυτή την περίοδο από το αρμόδιο Υπουργείο.

Σε ποιο στάδιο βρίσκεται το ζήτημα με τη Νέα Πολιτική Αδειοδότησης της Ανάπτυξης και τι προνοεί αυτή;

Το **ΕΤΕΚ** εδώ και μια δεκαετία τουλάχιστον επισημαίνει τις στρεβλώσεις και τα προβλήματα σε θέματα αδειοδότησης και ελέγχου της ανάπτυξης και κατά καιρούς υπέβαλε διάφορες βελτιωτικές προτάσεις ή και λύσεις. Ο νυν Υπουργός Εσωτερικών, κ. Κωνσταντίνος Πετρίδης, επέδειξε ιδιαίτερο προσωπικό ενδιαφέρον για το θέμα και, στο πλαίσιο αυτό, το **ΕΤΕΚ** υπέβαλε ολοκληρωμένο πακέτο μέτρων και προτάσεων στο Υπουργείο. Το Υπουργείο βασισόμενο

εν πολλοίς και στις προτάσεις του **ΕΤΕΚ** ετοίμασε την Νέα Πολιτική Αδειοδότησης της Ανάπτυξης. Σήμερα βρισκόμαστε στο στάδιο της ετοιμασίας ενός χρονοπρογραμματισμού των δράσεων που περιέχονται, πολλές εκ των οποίων θα απαιτούν νομοθετική ρύθμιση και της εκτίμησης του απαιτούμενου πολυπολογισμού – δέσμευσης ανθρώπινων πόρων για την υλοποίηση τους. Θα ακολουθήσει ασφαλώς δημόσια διαβούλευση και όλοι οι εμπλεκόμενοι θα καταθέσουν τις απόψεις τους. Θεμελιώδεις νέες προσεγγίσεις στην νέα πολιτική είναι η ενδυνάμωση του επαγγελματισμού, ανεξαρτησίας και αμεροληψίας των ιδιωτών μελετητών και η εκκώρση σε αυτούς περισσότερων αρμοδιοτήτων και ευθυνών, η ουσιαστική διαφοροποίηση της διαδικασίας αδειοδότησης ανάλογα με το «ρίσκο» ή την πολυπλοκότητα της ανάπτυξης και η εστίαση περισσότερων πόρων και προσοχής στον έλεγχο της οικοδομής στο εργοτάξιο και στην επιβολή της νομοθεσίας. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι υπάρχουν όμως και άλλα θέματα τα οποία έμμεσα θα επηρεάσουν το επιδιωκόμενο αποτέλεσμα,

όπως το τί θα γίνει τελικά με τη μεταρρύθμιση της τοπικής αυτοδιοίκησης.

Τα τελευταία χρόνια στην Κύπρο παρουσιάζεται η τάση για κατακόρυφη ανάπτυξη. Ποια είναι η πολιτική του **ΕΤΕΚ** για τα ψηλά κτήρια;

Αυτό που ισχύει με τα ψηλά κτήρια στην Κύπρο είναι αυτό που βλέπουμε να συμβαίνει και για τόσα άλλα θέματα που σχετίζονται με την ανάπτυξη: αντί να σχεδιάζουμε στρατηγικά και στοχευμένα, προσπαθούμε ετεροχρονισμένα να ελέγξουμε τις ζημιές. Σήμερα, τα ψηλά κτήρια ανεγείρονται σε ένα περιβάλλον όπου παρατηρείται έλλειψη πολεοδομικού κανονιστικού πλαισίου για την χωροθέτησή τους. Αυτή η διαπίστωση γίνεται ήδη «ορατή» στον πολεοδομικό ιστό της Λεμεσού όπου τα ψηλά κτήρια ανεγείρονται άναρχα στον πολεοδομικό ιστό. Στην ουσία δεν υπάρχουν επιπερισσώμενες μελέτες που να προσδιορίζουν τις προδιαγραφές των ψηλών κτηρίων στην Κύπρο, δεν έχουν εξετασθεί συσσωρευτικά με μετρήσιμα δεδομένα οι πολεοδομικές επιπτώσεις της χωροθέτησής τους κατά περιοχή, ενώ δεν έχουν συνταχθεί εξειδικευμένοι **κτηριοδομικοί** κανονισμοί.

Δημοσιεύθηκε σχετικά πρόσφατα με τη συνεργασία και του **ΕΤΕΚ**, το Διευκρινιστικό Πλαίσιο των Γενικών Αρχών και Προϋποθέσεων για ανέγερση Ψηλών Κτηρίων, το οποίο καθορίζει τις αρχές άσκησης της διακριτικής ευχέρειας του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας σε σχέση με τους επιτρεπόμενους ορόφους μιας ανάπτυξης. Δυστυχώς είναι το μοναδικό εξειδικευμένο πλαίσιο που υπάρχει μέχρι στιγμής για ένα θέμα κρίσιμο με μη αναστρέψιμο αντίκτυπο στο αστικό περιβάλλον. Υπάρχουν πολλά



«ΣΗΜΕΡΑ, ΤΑ ΨΗΛΑ ΚΤΗΡΙΑ ΑΝΕΓΕΙΡΟΝΤΑΙ ΣΕ ΕΝΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΟΠΟΥ ΠΑΡΑΤΗΡΕΙΤΑΙ ΕΛΛΕΙΨΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΤΟΥΣ. ΑΥΤΗ Η ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΗ ΓΙΝΕΤΑΙ ΗΔΗ ΟΡΑΤΗ ΣΤΟΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΙΣΤΟ ΤΗΣ ΛΕΜΕΣΟΥ ΟΠΟΥ ΤΑ ΨΗΛΑ ΚΤΗΡΙΑ ΑΝΕΓΕΙΡΟΝΤΑΙ ΑΝΑΡΧΑ ΣΤΟΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΙΣΤΟ».



Στα σκαρία η Νέα Πολιτική Αδειοδότησης της Ανάπτυξης

βήματα που πρέπει να γίνουν ακόμα και η αναθεώρηση των τοπικών σχεδίων που μόλις ξεκίνησε αποτελεί μια ευκαιρία ώστε αυτά τα βήματα να είναι συγκροτημένα και βάση μιας ευρύτερης και ορθολογικά σχεδιασμένης πολεοδομικής στρατηγικής. Αυτό που όμως ανησυχεί το Επιμελητήριο είναι πως παρόλε τις δικές του παρεμβάσεις, τις παρεμβάσεις άλλων αρχών και φορέων, αλλά και των πολιτών, δεν φαίνεται να έχουν γίνει σημαντικές δράσεις προς αυτή την κατεύθυνση.

Ποιες είναι οι θέσεις του ΕΤΕΚ σχετικά με τη θεσμοθέτηση τακτικής επιθεώρησης κτηρίων;

Είναι, δυστυχώς, γεγονός πως στην Κύπρο υπάρχει μια γενικότερη έλλειψη κουλτούρας για τη συντήρηση των κτηρίων και γενικά των οικοδομών του ιδιωτικού αλλά και σε αρκετές περιπτώσεις και του δημοσίου και ευρύτερου δημόσιου τομέα. Κατά τις τελευταίες δύο δεκαετίες παρατηρούμε ότι η συχνότητα καταρρεύσεων παλαιών εγκαταλελειμμένων οικοδομών ή πτώσης τμημάτων από κτήρια σε χρήση έχουν καταστεί ένα συχνό, θα έλεγα, φαινόμενο, κυρίως, λόγω της εγκατάλειψης, είτε της γήρανσης των υλικών κατασκευής και της παντελούς έλλειψης ουσιαστικής συντήρησης. Συγκεκριμένα, στο πλαίσιο μιας ευρύτερης προσπάθειας για αντιμετώπιση του προβλήματος η οποία οφείλει να αντιμετω-

πίζει και άλλα ζητήματα π.χ. τα υφιστάμενα προβλήματα στις κοινόκτιτες οικοδομές, το ΕΤΕΚ εδώ και χρόνια έχει καταθέσει συγκεκριμένη πρόταση για θεσμοθέτηση της τακτικής επιθεώρησης κτηρίων λαμβάνοντας υπ' όψιν ότι ένας σημαντικός αριθμός κτηρίων στην Κύπρο κατασκευάστηκαν με αμφιβόλου ποιότητας υλικά και εργατοτεχνίτες, πριν την εφαρμογή του αντισεισμικού κώδικα και της υποχρεωτικής επίβλεψης των κατασκευαστικών εργασιών. Στόχος της συγκεκριμένης πρότασης είναι ο εντοπισμός και η καταγραφή πιθανών ανεπαρκειών ή και βλαβών στον φέροντα οργανισμό (σκελετό) ή και δευτερευόντων στοιχείων όπως είναι επικαλύψεις όψεων (επενδύσεις πέτρας, μαρμάρων κλπ) των κτηρίων και, στη συνέχεια, η σχετική ενημέρωση του ιδιοκτήτη καθώς και η λήψη των απαραίτητων διορθωτικών μέτρων προτού οι οικοδομές καταστούν επικίνδυνες για την ανθρώπινη ασφάλεια και υγεία.

Όσον αφορά τα παλιά κτήρια, πώς μπορούμε να τα προφυλάξουμε από σεισμούς ή και άλλες φυσικές καταστροφές;

Όπως έχει αναφερθεί αρκετές οικοδομές, κτήρια ή και υποδομές ανεγέρθηκαν πριν την ψήφιση του κυπριακού αντισεισμικού κώδικα ή πριν την επιβολή της υποχρεωτικής επίβλεψης. Αρκετά δε κτήρια προσεγγίζουν την ωφέλιμη διάρκεια ζωής τους

και είναι ιδιαίτερα ευάλωτα στην περίπτωση σεισμού αλλά και άλλων φυσικών φαινομένων, π.χ. έντονες βροχοπτώσεις κλπ. Το πρώτο που πρέπει να κάνει κάποιος, εφόσον το κτήριο του είναι κάποιας ηλικίας ή υπάρχουν ενδείξεις γήρανσης της οικοδομής είναι να ζητήσει από κάποιον επαγγελματία πεπειραμένο μηχανικό να προβεί σε αποτίμηση της κατάστασης της δομοστατικής επάρκειας του φέροντος οργανισμού του κτηρίου, αλλά και άλλων στοιχείων που αφορούν την ασφάλεια του χρήστη και γενικά του κοινού.

Ανάλογα με τα ευρήματα και τις συστάσεις θα πρέπει να γίνει, εφόσον απαιτείται, ένας προγραμματισμός δομοστατικής αναβάθμισης και υλοποίησης επιδιορθώσεων στην οικοδομή, χωρίς να αποκλείεται και η επιλογή της ελεγχόμενης κατεδάφισης της εάν οι συνθήκες το επιβάλλουν. Πλέον, λόγω των τεχνολογικών εξελίξεων υπάρχουν ικανοποιητικές μεθοδολογίες αποτίμησης και επεμβάσεων, όπως και πληθώρα σύγχρονων υλικών με τις οποίες μπορεί να επιτευχθεί η αποκατάσταση της αναγκαίας φέρουσας ικανότητας της οικοδομής χωρίς το κόστος να είναι ιδιαίτερα απαγορευτικό.



«ΔΕΝ ΘΑ ΔΙΣΤΑΣΩ ΝΑ ΠΩ ΟΤΙ ΤΟ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΥ ΤΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΕΥΝΟΕΙ ΤΗ ΔΙΑΠΛΟΚΗ, ΤΗΝ ΠΑΡΑΝΟΜΙΑ ΚΑΙ ΑΝΤΙΣΤΡΑΤΕΥΕΤΑΙ ΤΗ ΣΥΝΕΠΕΙΑ ΚΑΙ ΤΗ ΝΟΜΙΜΟΤΗΤΑ».

