

Χωρίς γερά θεμέλια οι αναπτύξεις ψηλών κτηρίων

Συνέντευξη Στέλιου Αχνιώτη

Τον κώδωνα του κινδύνου για τις μεγάλες αναπτύξεις τύπου ψηλών κτηρίων κρούει ο πρόεδρος του ΕΤΕΚ Στέλιος Αχνιώτης, υπογραμμίζοντας ότι αυτές δεν γίνονται στοχευμένα και κάτω από ένα πολεοδομικό κανονιστικό πλαίσιο και τρέχουμε εκ των υστέρων για τις ζημιές. Πέραν των ψηλών κτηρίων, στις ανησυχίες του ΕΤΕΚ παραμένει το ζήτημα των γραφειοκρατικών διαδικασιών, το κόστος των οποίων ανέρχεται στο μισό δισ. ευρώ. **Σελ. 6**

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ
Τρι, 30 Απρίλιος 2019, π.1
Αποδελτίωση:30/04/2019



Είναι πολλά τα «πλην» για τα ψηλά κτήρια στην Κύπρο

Δεν γίνονται στοχευμένα τέτοιες αναπτύξεις, λέει ο πρόεδρος του ΕΤΕΚ Στέλιος Ακινώτης

ΣΥΝΕΝΤΕΥΞΗ ΣΤΗ ΜΑΡΙΑ ΗΡΑΚΛΕΟΥΤΗ

Για άλλη μια φορά το ΕΤΕΚ κρούει τον κώδωνα του κινδύνου σε σχέση με τις μεγάλες αναπτύξεις τύπου ψηλών κτηρίων, υπογραμμίζοντας ότι αυτές δεν γίνονται στοχευμένα και κάτω από ένα πολεοδομικό κανονιστικό πλαίσιο. Οι αδειοδοτήσεις που παρατηρούνται στην προκειμένη περίπτωση είναι χρονίο ζήτημα που εντοπίζεται και σε άλλες αναπτύξεις, με αποτέλεσμα ετεροχρονισμένα να επιβραδύνεται ο ρυθμός των ζημιών. Κάτι ανάλογο παρατηρείται για παράδειγμα στην περίπτωση των παλαιών οικοδομών. Πέραν των ψηλών κτηρίων, στις αναπτυξίες του ΕΤΕΚ παραμένει το ζήτημα των γραφειοκρατικών διαδικασιών, το κόστος των οποίων ανέρχεται στο μισό δισ. ευρώ. Η σύσταση ενιαίων αρχών αδειοδότησης θα μπορούσε να φέρει λύση στο πρόβλημα, ωστόσο το γεγονός ότι έχει περιληφθεί στην μεταρρύθμιση της τοπικής αυτοδιοίκησης, δεν εγγυάται ότι αυτό θα γίνει σύντομα. Σε συνέντευξή του στην «Κ» ο πρόεδρος του Τεχνικού και Επιστημονικού Επιμελητηρίου Στέλιος Ακινώτης σχολιάζει και το θέμα δημιουργίας καθυστερημένου εντός του δημοτικού κήπου Πάφου, τονίζοντας ότι θα μπορούσε να υλοποιηθεί μόνο κατά παρέκκλιση των προνοιών του τοπικού σχεδίου Πάφου.

«Πόσο στοιχίζουν στην ανάπτυξη οι γραφειοκρατικές διαδικασίες αδειοδότησης; Υπάρχουν παραδείγματα επενδύσεων που άρραξαν γρήγορα λόγω των χρονοβόρων διαδικασιών;»
«Έχει εκτιμηθεί ότι το ετήσιο κόστος της γραφειοκρατίας στο σύνολο της οικονομικής δραστηριότητας στην Κύπρο είναι τις τάξεις των €500 εκ. Σε ό,τι αφορά την αδειοδότηση της ανάπτυξης, έχει υπολογιστεί (για τις ΗΠΑ - 2005 The Economic Impact of Accelerating Permit Processes on Local Development and Government Revenues) ότι η μείωση του χρόνου έκδοσης των αδειών για ανάπτυξη κατά έξι μήνες έχει θετική επίπτωση 1% στον εσωτερικό βαθμό απόδοσης μιας επένδυσης, κάτι που μπορεί να πιάσει καθοριστικό ρόλο στην βιωσιμότητά της. Στην Κύπρο οι καθυστερήσεις που παρατηρούνται είναι πολύ μεγαλύτερες των έξι μηνών, συνεπώς δεν είναι παράλογο κάποιοι επενδυτές να μην προχωρήσουν με την επένδυσή τους ή τελικά να πηγούν σε άλλο προορισμό. Πέραν τούτου όμως οι μεγάλες καθυστερήσεις είναι γενεσιουργός αιτία διαφθοράς και συκνών παρανομιών, κάτι που οδηγεί σε απαξίωση της νομοθεσίας και του κράτους.

«Σύσταση ενιαίων αρχών αδειοδότησης για έκδοση πολεοδομικών και οικοδομικών αδειών. Πιστεύετε ότι θα υλοποιηθεί εντός του 2019; Ποιες αλλαγές θα επιφέρει με την εφαρμογή του;»

«Δυστυχώς η σύσταση ενιαίων αρχών

“

Τον τελικό λόγο για την ανέγερση καθεδρικού ναού στο δημοτικό κήπο Πάφου τον έχει το Υπουργικό Συμβούλιο.

“

Η μείωση του χρόνου έκδοσης των αδειών για ανάπτυξη κατά έξι μήνες έχει θετική επίπτωση 1% στον εσωτερικό βαθμό απόδοσης μιας επένδυσης, και μπορεί να παίξει καθοριστικό ρόλο στην βιωσιμότητά της.

αδειοδότησης έχει περιληφθεί και είναι μέρος της μεταρρύθμισης της τοπικής αυτοδιοίκησης, για την οποία ούτε ο χρόνος, ούτε το τελικό περιεχόμενο της κατάληξης είναι εύκολο να προβλεφθεί. Πάγια θέση του ΕΤΕΚ ήταν και παραμένει η σύσταση πέντε τεχνικοκρατικών ενιαίων επαρχιακών αρχών αδειοδότησης και ελέγχου της ανάπτυξης. Το νέο πλαίσιο αδειοδότησης της ανάπτυξης περιλαμβάνει και άλλα θέματα, ενώ θεμελιώδης αλλαγή είναι η θεσμοθέτηση μητρώου μελετητών, όπου θα καθοριστούν αυστηρότερες ρυθμίσεις για τους ιδιώτες επαγγελματίες μελετητές.

«Ποια η θέση σας για αναπτύξεις τύπου ψηλών κτηρίων; Έγιναν λάθη; Θεωρείτε ότι μπαίνουν σιγά σιγά τα πράγματα σε οριστικό πλαίσιο;»

«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 χωροθέτηση τους. Στην ουσία δεν υπάρχουν εμπεριστατωμένες μελέτες που να προσδιορίζουν τις προδιαγραφές των ψηλών κτηρίων στην Κύπρο, δεν έχουν εξετασθεί



Οι μεγάλες καθυστερήσεις στην αδειοδότηση αναπτύξεων έχουν διώξει επενδύσεις από την Κύπρο, επισημαίνει ο κ. Ακινώτης και τονίζει την ανάγκη για την σύσταση ενιαίων αρχών αδειοδότησης για έκδοση πολεοδομικών και οικοδομικών αδειών.

Οι ευθύνες για τα εγκαταλελειμμένα κτήρια

«Το τελευταίο διάστημα γίνονται μάρτυρες περιστατικών κατάρρευσης παλαιών οικοδομών. Υπάρχουν επίσης εγκαταλελειμμένα κτήρια για τα οποία δεν λαμβάνεται καμία δράση αλλαγής τους από την στιγμή που ο ιδιοκτήτης είναι απών από την όποια διαδικασία. Ποιος έχει τελικά την ευθύνη;»

«Υπάρχει μια αλυσίδα υπευθυνότητας. Σίγουρα σημαντικό μερίδιο ευθύνης έχουν οι ιδιοκτήτες οι οποίοι και/ή ελάχιστοι οφείλουν να διατηρούν την παρουσία τους σε κατάσταση που να μην δημιουργείται κίνδυνος σε τρίτους. Από την άλλη οι αρμόδιες οικοδομικές αρχές οφείλουν να δρουν προληπτικά και να εφαρμόζουν με αυστηρότητα τις σχετικές ρυθμίσεις του νόμου. Υπάρχει, δυστυχώς, γενικότερη έλλειψη κουλτούρας προληπτικής συντήρησης των οικοδομών, και είναι εδώ που το ΕΤΕΚ πρότεται την θεσμοθέτηση επίσημης επιθεώρησης οικοδομών, έτσι ώστε να προλαμβάνονται καταστάσεις. Για την αντιμετώπιση του προβλήματος, το οποίο έχει την πολυπλοκότητά του, απαιτείται ενεργός και ολοκληρωμένη πολιτική. Δηλαδή, αποτελεσματική δράση των υφιστάμενων νομοθετικών εργαλείων ή και ενίσχυση τους καθώς και οικονομικά κίνητρα/αντικίνητρα στους ιδιοκτήτες, προγραμματισμός και τακτική παρακολούθηση.

συσσωρευτικά με μετρήσιμα δεδομένα οι πολεοδομικές επιπτώσεις της χωροθέτησής τους κατά περιοχή, ενώ δεν έχουν συνταχθεί εξειδικευμένοι κτηριοδομικοί κανονισμοί. Δημοσιεύθηκε πρόσφατα με τη συνεργασία και του ΕΤΕΚ, το Διεκρινιστικό 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 όρους 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 βήματα που πρέπει να γίνουν ακόμα, η δε αναθεώρηση των τοπικών σχεδίων που μόλις ξεκίνησε αποτελεί μια ευκαιρία ώστε αυτά τα βήματα να είναι συγκροτημένα και βάσει μιας ευρύτερης και ορ-

θολογικά σχεδιασμένης πολεοδομικής στρατηγικής.

«Τελικά η δημιουργία καθεδρικού ναού εντός του δημοτικού κήπου Πάφου προχωρά. Από την πλευρά σας είχαν προβεί διαφωνία σχετικά με την χωροθέτησή του στο συγκεκριμένο σημείο αν και δεν εισακουστήκατε.

«Αυτό που πρέπει να γίνει σαφές είναι πως η ανέγερση καθεδρικού ναού στον Δημοτικό Κήπο θα μπορούσε να υλοποιηθεί μόνο κατά παρέκκλιση των προνοιών του τοπικού σχεδίου Πάφου. Αρμόδιο όργανο για την κατά παρέκκλιση αδειοδότηση είναι το Συμβούλιο Μελέτης Παρεκκλίσεων (ΣΥΜΕΠΑ) και τον τελικό λόγο τον έχει το Υπουργικό Συμβούλιο που θα κληθεί να εγκρίνει ή να απορρίψει την εισήγηση του ΣΥΜΕΠΑ. Το Δημοτικό Συμβούλιο θα δώσει απόφασή για την αίτηση, όπως και οι υπόλοιποι αρμόδιοι φορείς σύμφωνα με τη νομοθεσία (συμπεριλαμβανομένου και του ΕΤΕΚ), εφόσον έχει μπροστά του πλήρη σχέδια και δεδομένα. Μέχρι τώρα και εξ όσων γνωρίζουμε δεν έχει υποβληθεί σχετική αίτηση. Ως γενική αρχή, το Επιμελητήριο δεν αντιδρά στη συγκεκριμένη πρόταση της Εκκλησίας, αλλά σε οποιαδήποτε πρόταση που παραβιάζει τις πρόνοιες των Τοπικών Σχεδίων και αγνοεί βασικές αρχές αστικού σχεδιασμού και βιώσιμης κινητικότητας.

Επενδύσεις για ενεργειακή αναβάθμιση

«Ενεργειακή απόδοση των κτηρίων και υποχρεώσεις της Κύπρου έναντι της ΕΕ. Συνήθως είμαστε εκπρόθεσμοι στα χρονοδιαγράμμά μας. Ισχύει κάτι τέτοιο και στην προκειμένη περίπτωση; Ποια η θέση του ΕΤΕΚ στο θέμα;»

«Εξ όσων γνωρίζω, όχι δεν υπάρχει κάποια σημαντική εκκρεμότητα. Είμαστε στην τελική ευθεία για τα κτήρια με σχεδόν μηδενική κατανάλωση ενέργειας. Σημαντικό θετικό βήμα σε σχέση με την ενεργειακή απόδοση των κτηρίων ήταν η μηχανογράφηση, αυτοματοποίηση και ηλεκτρονική υποβολή αιτήσεων για έκδοση Πιστοποιητικών Ενεργειακής Απόδοσης κτηρίων και η εισαγωγή συστήματος δειγματοληπτικού ποιοτικού ελέγχου από την Υπηρεσία Ενέργειας το 2017. Το αποτέλεσμα είναι η άμεση έκδοση των πιστοποιητικών, χωρίς να ταλαιπωρείται κανείς και η διασφάλιση συμμόρφωσης με τη νομοθεσία. Σημαντικές προκλήσεις στον τομέα είναι η επιβολή της νομοθεσίας σε σχέση με την απαίτηση ύπαρξης Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης για κτήρια που παλαιώνεται ή εννοικιάζονται, αλλά και η κινητοποίηση επενδύσεων για την ενεργειακή αναβάθμιση υφιστάμενων οικοδομών. Ένα σημαντικό θέμα θα έλεγα είναι ότι για να προχωρήσει μια ενεργειακή αναβάθμιση ενός υφιστάμενου κτιρίου θα έπρεπε να διασφαλιστεί ότι ο φέρων οργανισμός του κτηρίου είναι σε τέτοια καλή κατάσταση ώστε να ανταποκρίνεται και στις σύγχρονες απαιτήσεις αντισεισμικού σχεδιασμού. Σε αντίθετη περίπτωση είναι ωσάν να μην ενδιαφερόμαστε για το κυρίαρχο θέμα που είναι η στατικότητα και οι συνθήκες ασφάλειας της οικοδομής. Υπάρχει δε το ενδεχόμενο ένα κτήριο να έχει σοβαρότατα προβλήματα και με την επέμβαση μόνο για ενεργειακή αναβάθμιση, να αυτά να κολυμπούν, αλλά το συστατικό πρόβλημα θα παραμείνει.

«Ο ρόλος του ΕΤΕΚ είναι συμβουλευτικός. Θεωρείτε ότι θα έπρεπε οι θέσεις του να υποθετώνται από το κράτος και μέσω σχετικής νομοθετικής ρύθμισης;

«Το Επιμελητήριο αποτελεί ένα ανεξάρτητο επιστημονικό όργανο/θεσμο και δεν έχει σκοπό να υποκαταστήσει οποιαδήποτε αρμόδια αρχή ή υπηρεσία του κρατικού μηχανισμού και της εκτελεστικής εξουσίας. Σημειώνεται ότι το ΕΤΕΚ έτσι και αλλιώς συμμετέχει θεσμικά σε επιτροπές και συμβούλια για τεχνικά θέματα, οι αποφάσεις των οποίων είναι βάσει νομοθεσίας δεσμευτικές σε μεγάλο βαθμό ή έστω αρκετά ισχυρές (όπως π.χ. Πολεοδομικό Συμβούλιο, Συμβούλιο Μελέτης Παρεκκλίσεων, Επιτροπή Εξετάσεων των Μελετών Επιπτώσεων στον Περιβάλλον κοκ). Με τον ανεξάρτητο ρόλο του το Επιμελητήριο προσδοκεί στον εμπλουτισμό του δημόσιου διαλόγου και μέσα από την επεξεργασία τεχνικών κυρίως θεμάτων, την κατάθεση εισηγήσεων/αποφάσεων υπηρετεί, αφενός την προστασία του δημόσιου συμφέροντος και της κοινωνίας και, αφετέρου, συμβάλλει στην επιδιώξη της συνεκούς πρόδοσης του τύπου μας.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ

Τρι, 30 Απριλίου 2019, σ.6

Αποδελτίωση:30/04/2019

