

Περιεχόμενα

1. ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΗ ΤΗΣ... ΦΙΛΕΛΕΥΘΕΡΟΣ Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ 17/01/2021 σελ.10



Οικοδομικές Αρχές και μεταρρύθμιση της τοπικής αυτοδιοίκησης



Του Χρίστου Μαφούλα*

Το θέμα της μεταρρύθμισης της τοπικής αυτοδιοίκησης (ΤΑ) είναι κορυφαίο και πολυδιάστατο. Τα ζητήματα και οι απόψεις που θα μπορούσαν να εκφραστούν επί τούτου είναι πολλά. Λόγω και των πολύ πρόσφατων εξελίξεων, με αφορμή ότι ένας εκ των δύο λόγων της εμπλοκής που παρατηρήθηκε στη μεταρρύθμιση είναι οι αρχές αδειοδότησης, στο άρθρο αυτό θα περιοριστούμε σε αυτή τη πτυχή, που αφορά την αρμοδιότητα που έχει η τοπική αυτοδιοίκηση ως **πολεοδομική** και οικοδομική Αρχή, με άλλα λόγια, να αδειοδοτεί, να ελέγχει και να εγκρίνει τις οικοδομές και ευρύτερα την ανάπτυξη.

Η θέση ότι με τις ενιαίες επαρχιακές Αρχές, κυρίως σε ό,τι αφορά την άδεια οικοδομής, θα χαθεί η αμεσότητα και θα ζημιώσει ο δημότης, κρύβει πίσω της την προσπάθεια διατήρησης του κομματοκεντρικού ή πελατειακού συστήματος διοίκησης

έγκριση, παρόλο που τούτο είναι ποινικό αδίκημα. Καθυστερήσεις στην αδειοδότηση, παντελής έλλειψη οικοδομικού ελέγχου στο εργοτάξιο, καθυστερήσεις στην έγκριση οικοδομών, έναρξη εργασιών πριν τη λήψη της άδειας και ριζικές ανακαινίσεις ακόμη και μεγάλων οικοδομών χωρίς άδεια και χωρίς τον διορισμό κατάλληλων μηχανικών. Μια μάλλον αποτυχημένη **πολεοδομική** αμυντική με 3 ή και 4 παρατάξεις (δείγμα της αποτυχίας), χιλιάδες οικοδομές με παρατυπίες, διπλές υποθηκεύσεις, σωρεία απλοποιητών οικοδομών, εγκλωβισμένοι αγοραστές, κοκ. Όλα αυτά συνθέτουν ένα ζοφερό τοπίο πλήρους απαξίωσης των νομοθεσιών αδειοδότησης και έγκρισης των οικοδομών.



Υπάρχουν πολλοί και αλληλένδετοι λόγοι γιατί έχουμε σήμερα αυτή την κατάσταση. Στο άρθρο αυτό θα αναφερθούμε σε έναν θεμελιώδη. Στον μεγάλο αριθμό οικοδομικών αρχών στην Δημοκρατία, για τον πληθυσμό που εξυπηρετούν, και συνεπώς στο μέγεθός τους.

Σήμερα έχουμε 36 οικοδομικές αρχές, οι οποίες εξυπηρετούν έναν πληθυσμό μικρότερο του ενός εκατομμυρίου. Με βάση τα διαθέσιμα στατιστικά στοιχεία, ο συνολικός αριθμός των αδειών οικοδομής παγκύπρια, ανά έτος, είναι περί τις 6 χιλιάδες. Σε αρκετές περιπτώσεις οι επίσημες άδειες οικοδομής από μια οικοδομική αρχή ήταν λιγότερες από 60. Είναι προφανή τα δομικά προβλήματα και οι αδυναμίες και στρεβλώσεις που δημιουργούνται από το γεγονός αυτό.

Οι οικοδομικές αρχές είναι κατακερματισμένες και ερμηνεύουν και συνεπώς εφαρμόζουν ανομοιόμορφα τον νόμο και τις τεχνικές απαιτήσεις, ταλαιπωρώντας τον πολίτη και τους επαγγελματίες του κλάδου. Το μικρό τους μέγεθος, τους στερεί την κρίσιμη μάζα για να οργανωθούν και να αξιοποιήσουν οικονομίες κλίμακας ή και την αναγκαία μηχανογράφηση και αξιοποίηση της τεχνολογίας. Επίσης, τους στερεί την τεχνογνωσία σε εξειδικευμένα θέματα, όπως η πυρασφάλεια, η ασφάλεια και υγεία, οι ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις και η ενεργειακή απόδοση.

Αποτέλεσμα του τελευταίου είναι η αναγκαιότητα μιας σειράς εξωτερικών διαβουλεύσεων με άλλες αρχές, κάτι που κάνει πιο πολύπλοκη και χρονοβόρα τη διαδικασία.

Οι πλείστες διαβουλεύσεις θα ήταν ακραίες αν η οικοδομική αρχή είχε την κρίσιμη μάζα και την ορθή εσωτερική οργάνωση και αναγκαία τεχνογνωσία στα θέματα αυτά. Επίσης, η έλλειψη τεχνογνωσίας και εξειδίκευσης δημιουργεί και διάφορα άλλα θέματα και εν τέλει οδηγεί στην προσήλωση σε ανούσιες λεπτομέρειες, θυσιάζοντας το δάσος για το δέντρο. Επίσης, το μικρό μέγεθος των οικοδομικών αρχών δίνει το άλλοθι για την παντελή έλλειψη άσκησης οικοδομικού ελέγχου στο εργοτάξιο, μια τεράστια πληγή και θεμελιώδη αιτία για τη σημερινή αποκαρδιωτική κατάσταση. Με τη δημιουργία πέντε επαρχιακών τεχνοκρατικών οικοδομικών αρχών θα δημιουργηθούν οι προϋποθέσεις για να υπάρχει εσωτερικό τμήμα σε κάθε επαρχιακή αρχή, με μοναδική αρμοδιότητα αυτό. Συνάφως, θα μπορέσει να δημιουργηθεί η ενιαία αρχή (one stop shop) έκδοσης της πολεοδομικής και οικοδομικής άδειας με όλα τα προτερήματα και συνέργειες που θα έχει αυτό.

Τέλος, με τη σημερινή τους δομή, η αρμοδιότητα οικοδομικής αδειοδότησης,

ελέγχου και έγκρισης της ανάπτυξης, ένα καθαρά τεχνοκρατικό θέμα έγκρισης κτηριοδομικών προδιαγραφών του πώς κτιστεί μια οικοδομή, ασκείται από ένα πολιτικό όργανο, τα δημοτικά συμβούλια, με όλα τα προβλήματα που αυτό δημιουργεί.

Για να είμαστε ειλικρινείς, κανένας δεν υπαινίσσεται ότι η δημιουργία πέντε οικοδομικών αρχών από μόνη της θα λύσει διά μαγείας όλα τα προβλήματα. Άλλωστε, οι επαρχιακές διοικήσεις, οι οποίες εκδίδουν κατά κανόνα τον μεγαλύτερο αριθμό αδειών οικοδομής επίσημα, δεν έχουν και πολύ καλύτερες επιδόσεις. Παρόλα αυτά, τα δεδομένα και η υφιστάμενη κατάσταση συνηγορούν πως, με μεγάλο αριθμό οικοδομικών αρχών, ό,τι άλλο και αν γίνει, δύσκολα θα βελτιώσει την κατάσταση ουσιαστικά ή οριακά. Με 5 επαρχιακές αρχές θα δημιουργηθούν τουλάχιστον κάποιες θεμελιώδεις και αναγκαίες προϋποθέσεις για ριζικό εκσυγχρονισμό προς το καλύτερο. Σε κάθε περίπτωση, θα είχε ενδιάμεσο να ακουστούν και τα επιχειρήματα αυτών που δεν συναπούν με την κυβερνητική πρόταση και επιμένουν για πολύ περισσότερες οικοδομικές αρχές. Το επιχειρήμα ότι θα μειωθεί ο έλεγχος και θα χειροτερεύσουν τα πράγματα δεν ευσταθεί. Σήμερα, ο ουσιαστικός έλεγχος επί τόπου είναι ανύπαρκτος και είμαστε ενώπιον μιας αποκαρδιωτικής κατάστασης.

Καταληκτικά, θα μπορούσε κάποιος να πει πως η πρόταση ότι με τις ενιαίες επαρχιακές αρχές, κυρίως σε ό,τι αφορά την άδεια οικοδομής, θα χαθεί η αμεσότητα και θα ζημιώσει ο δημότης, κρύβει πίσω της την προσπάθεια διατήρησης του παλαιού κομματοκεντρικού ή πελατειακού συστήματος διοίκησης και εξάρτησης του πολίτη σε αυτό. Κρύβει επίσης τη λανθασμένη πεποίθηση ότι οι δημοτικοί άρχοντες, επειδή έχουν εκλεγεί, μπορούν ανάλογα με την περίπτωση να αγνοούν και να μην εφαρμόζουν ή και να επιβάλλουν την **πολεοδομική** και οικοδομική κυρίαρχη νομοθεσία. Τα πρόσφατα παραδείγματα επί τούτου είναι δυστυχώς αρκετά.

* Μηχανολόγος Μηχανικός, Dipl. Eng. MBA

► Οι απόψεις που εκφράζονται είναι προσωπικές