

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΗΣ:

Γιατί πρέπει να ελέγχονται τα κτήρια και να γίνονται μελέτες από ειδικούς

ΣΥΝΕΝΤΕΥΞΗ

Στον Βάσο Βασιλείου



Ακούγεται καλόηχο: Να επιθεωρούνται τα κτήρια για λόγους ασφάλειας, να εφαρμοστεί η τάδε νομοθεσία, η δείνα πρόνοια και πάει λέγοντας. Μήπως, όμως, αυτό εξυπηρετεί περισσότερο το ΕΤΕΚ παρά τον πολίτη; Ζούμε σε σεισμογενή περιοχή και θα 'πρεπε πρώτα να ενδιαφέρονται οι πολίτες παρά οι μηχανικοί για την ασφάλεια των κτηρίων, παρατηρεί ο πρόεδρος του ΕΤΕΚ Κωνσταντίνος Κωνσταντής. Το ίδιο ισχύει και για την ηλεκτροδότηση κάθε κτηρίου, μετά την έκδοση πιστοποιητικού συμπλήρωσης των εργασιών. Δεδομένης και της οικονομικής κρίσης που διανύουμε, ο ίδιος πιστεύει πως η εκπόνηση μελέτης από καταρτισμένα άτομα στο θέμα της κατανάλωσης ενέργειας, για παράδειγμα, θα επιφέρει εξοικονομήσεις στον πολίτη με αύξηση της ενεργειακής απόδοσης.

Η διενέργεια περιοδικών επιθεωρήσεων στα κτήρια θα συμβάλει στη λήψη απαραίτητων μέτρων για την ασφάλεια των κτηρίων

Ο πρόεδρος του ΕΤΕΚ θεωρεί πως η όποια δαπάνη σε θέματα αντοχής των κτηρίων, ασφάλειας, θερμότητας, δεν είναι αποτρεπτική. Θα γίνει μία φορά και μπορεί να αποσβεστεί σε σχετικά σύντομο χρονικό διάστημα, επιφέροντας θετικό αντίκτυπο στον ιδιοκτήτη για πολλά χρόνια. Αναφέρει πως το κόστος απόκτησης κατοικίας υπερδιπλασιάστηκε την τελευταία εικοσαετία γι' αυτό όσο καλύτερη είναι η ποιότητα των κατασκευών, ως σύνολο, τόσο λιγότερο θα είναι το κόστος για τον ιδιοκτήτη, γι' αυτό και πρέπει η συνεργασία να γίνεται με ανθρώπους που έχουν τα προσόντα. Γι' αυτά και για άλλα ζητήματα, ο κ. Κωνσταντής απαντά στη συνέντευξη που ακολουθεί:

-Το θέμα της νομοθετικής ρύθμισης περιοδικής επιθεώρησης των κτηρίων γειρείται κατά καιρούς από το ΕΤΕΚ αλλά αν ήταν εδώ ένας πολίτης θα σας έλεγε ότι «βρήκατε τρόπο να βγάλετε χρήματα». Πώς απαντάτε;

-Ας αρχίσουμε από το δεδομένο, ότι ζούμε σε μία σεισμογενή χώρα και πως μεγάλο μέρος του κτηριακού αποθέματος της Κύπρου έχει σχεδιαστεί χωρίς ή με λιγότερο απαιτητικές αντισεισμικές πρόνοιες ή και έχει αναρθεί κατά χρονικές περιόδους που γίνονταν χρήση ακατάλληλων υλικών. Ταυτόχρονα, η έλλειψη κουλτούρας συστηματικής συντήρησης κτηρίων



Το ΕΤΕΚ δεν τραβά κοντά του τα κάρβουνα

στη χώρα μας, έχει εντείνει τα υπάρχοντα προβλήματα στις οικοδομές αυτές. Δυστυχώς, έχουμε γίνει όλοι μάρτυρες των τραγικών συνεπειών που μπορεί να έχει η μη λήψη προληπτικών μέτρων για τη θωράκιση κτηρίων από σεισμούς, καταστροφές αλλά και από το πέρασμα του χρόνου. Η διενέργεια περιοδικών επιθεωρήσεων στα κτήρια θα συμβάλει στο να λαμβάνονται τα απαραίτητα μέτρα για την ασφάλεια των κτηρίων και συνεπώς στην προστασία των νοικοκυμίων και διερχομένων. Θεωρώ πως η νομοθετική ρύθμιση της τακτικής επιθεώρησης κτηρίων αποτελεί μονόδρομο για τη χώρα μας. Ακόμη, η εφαρμογή της προτεινόμενης ρύθμισης και η πρόληψη σοβαρών προβλημάτων στα κτήρια θα έχει αδιαμφισβήτητα ευεργετικά και πολλαπλασιαστικά οφέλη για τον πολίτη, αφού τυχόν ζητήματα επικινδυνότητας θα εντοπίζονται και θα αντιμετωπίζονται έγκαιρα και σε χρόνο που δεν θα καθιστά το κόστος αποκατάστασής τους απαγορευτικό.

-Με την κατάσταση που δημιουργείται σχετικά με την αύξηση των υλικών, την οικονομική κρίση ένεκα του πολέμου στην Ουκρανία και άλλων παραγόντων, το ΕΤΕΚ έχει κατά νουν κάποια πρόταση όσον αφορά το στεγαστικό ζήτημα, το οποίο θα βοηθήσει και τον πολίτη και τα μέλη του Επιμελητηρίου;

-Η στέγαση αποτελεί ταυτόχρονα περιουσιακό στοιχείο αλλά και δημόσιο αγαθό. Το κόστος απόκτησης κατοικίας μέσα στην τελευταία εικοσαετία έχει υπερδιπλασιαστεί, ενώ οι παρούσες συνθήκες δημιουργούν ένα σύνθετο πρόβλημα για δυνατούς λυ-

τες. Το κόστος στέγασης είναι σύνθετο και σε αυτό εμπλέκονται επιμέρους κόστη (γη, κατασκευής, επαγγελματικών αμοιβών, χρηματοδότησης, επιχειρηματικό κόστος και φορολογικό), και άρα είναι προφανές πως χρειάζεται μία ολιστική στρατηγική για να επέλθει το επιθυμητό αποτέλεσμα. Στις παρούσες συνθήκες θεωρούμε πως άμεσο αντίκτυπο θα μπορούσε να έχει η προσπάθεια για αύξηση του διαθέσιμου οικιστικού προϊόντος (αγορά αποκατάστασης/αναβάθμισης υφιστάμενων οικοδομών και διατηρητέων κτηρίων, συντήρηση προσφυγικών οικισμών, αξιοποίηση τ/κ κατοικιών, κ.ο.κ.). Ταυτόχρονα θετική θα ήταν η ενίσχυση του ρόλου του κράτους ως παραγωγού και χρηματοδότη στεγαστικών σχεδίων (νέο πρόγραμμα δημιουργίας οικιστικών μονάδων από ΚΟ-ΑΓ, στοχευμένα στεγαστικά σχέδια σε ορεινές και ακριτικές περιοχές κ.ο.κ.).

-Οι Δήμοι όταν τους ασκείται

κριτική ότι καθυστερούν να εκδώσουν τις οικοδομικές άδειες, απαντούν, πως πολλές από τις αιτήσεις που υποβάλλονται, δεν είναι επαρκώς τεκμηριωμένες κλπ. Το ΕΤΕΚ αναγνωρίζει πως υπάρχουν τέτοια φαινόμενα και αν ναι τι προτίθεται να κάνει;

-Παρόλο που αναγνωρίζεται πως ορισμένες αιτήσεις που υποβάλλονται στις αδειοδοτούσες αρχές δύναται να μην είναι πλήρεις, αυτό δεν δικαιολογεί τις δυσανάλογες σε αρκετές περιπτώσεις καθυστερήσεις που παρατηρούνται στην έκδοση αδειών οικοδομής. Το ΕΤΕΚ είναι σε επικοινωνία με τις αρμόδιες αρχές και την Ένωση Δήμων, ενώ έχει προβεί και σε συναντήσεις με Δήμους για την αντιμετώπιση του ζητήματος. Αρκετές αδειοδοτούσες αρχές αναφέρουν την υποστελέχωση των αρμοδίων τμημάτων τους ως κύριο αίτιο του προβλήματος. Ακόμη, είναι γεγονός ότι υπάρχει ανομοιομορφία σε ό,τι αφορά τα έγγραφα που απαιτείται να υποβάλλονται μαζί με τις αιτήσεις στις διάφορες αδειοδοτούσες αρχές, αλλά και στην ερμηνεία κανονιστικών απαιτήσεων, κάτι που δυσχεραίνει σημαντικά το έργο των μελετητών. Το Επιμελητήριο έχει πραγματοποιήσει σειρά σεμιναρίων για το κανονιστικό πλαίσιο που διέπει την αδειοδότηση αναπτύξεων και προτίθεται σύντομα να διοργανώσει και άλλα σεμινάρια, τα οποία θεωρώ πως θα συμβάλουν ουσιαστικά στο να μειωθούν τυχόν ελλείψεις σε αιτήσεις που υποβάλλονται στις αρμόδιες αρχές, όπου αυτές παρατηρούνται.

Σημαντικό ορόσημο τα Επ. Συμβούλια στην Ε.Α.

-Με τη μεταρρύθμιση της Τοπικής Αυτοδιοίκησης και με βάση τη νομοθεσία που εγκρίθηκε, τι αλλάζει για τον πολίτη, όσον αφορά τα ζητήματα αδειοδότησης και ελέγχου της ανάπτυξης;

-Η δημιουργία των Επαρχιακών Συμβουλίων αποτελεί αναντιλεκτα σημαντικό ορόσημο για τον εκσυγχρονισμό της Τοπικής Αυτοδιοίκησης και ειδικότερα στα θέματα αδειοδότησης και ελέγχου της ανάπτυξης. Παρόλο που η ψήφιση του νομοθετικού πλαισίου είναι σημαντική, εξίσου, αν όχι πιο σημαντικός, είναι ο σχεδιασμός, η ηγεσία και η διαχείριση της αλλαγής. Είναι προφανές ότι το σύστημα θα επιδείξει αντίσταση στην αλλαγή και η Πολιτεία οφείλει να έχει πλάνο και επιμονή για να ξεπεραστεί αυτό το εμπόδιο. Συνεπώς, η σύσταση και η λειτουργία Προσωρινών Συντονιστικών Συμβουλίων θα είναι ιδιαίτερα βοηθητική προς τον σκοπό αυτό.

Αναγκαίοι οι ελεγκτές δόμησης

-Υπάρχει μία εισήγησή σας, η οποία συμβάλλει στον περιορισμό της παρανομίας και αναφέρονται στη σύνδεση ηλεκτροδότησης των οικοδομών με την έκδοση Πιστοποιητικού Συμπλήρωσης Εργασιών. Σε τι αποσκοπεί η εισήγηση;

-Καλώς ή κακώς, κακώς θα έλεγα, σήμερα έχουμε μεγάλο αριθμό κτηρίων χωρίς τελική (οικοδομική) έγκριση παρόλο που τούτο είναι ποινικό αδίκημα. Παρ' όλες τις προσπάθειες και τα νέα εργαλεία εξακολουθεί να υπάρχει πρόβλημα. Το οποίο συνεχώς το βρίσκουμε μπροστά μας σε διάφορα άλλα μέτρα και πολιτικές που

θέλει να εφαρμόσει η Πολιτεία, π.χ. τοποθέτηση φωτοβολταϊκού σε υφιστάμενη στέγη μόνον εάν το κτήριο έχει τελική έγκριση, χορηγία για την τάδε πολιτική μόνο εάν το κτήριο έχει τελική έγκριση κοκ. Και επειδή υπάρχει εκτεταμένη χρήση κτηρίων χωρίς τελική έγκριση η Πολιτεία βρίσκεται συχνά σε αδιέξοδο. Η εισήγηση είναι απλή αλλά κρίνουμε θα είναι αποτελεσματική. Δεν θα ηλεκτροδοτείται οικοδομή εάν δεν έχει προηγουμένως εκδοθεί και υποβληθεί στην αρμόδια αρχή πιστοποιητικό συμπλήρωσης εργασιών από τους επιβλεπόμενους, με το οποίο ολοκληρώνονται οι υποχρεώσεις του ιδιοκτήτη.

Υποχρεωτική επίβλεψη με πολλαπλά οφέλη



Με αυτόν τον τρόπο προστατεύεται ο πολίτης και οπάζει ο φαύλος κύκλος και αυτή η ακαταστασία που υπάρχει σήμερα.

-Τι σημαίνει η υιοθέτηση θεσμού ελεγκτών δόμησης στην Κύπρο;

-Με την υιοθέτηση του θεσμού των ελεγκτών δόμησης τρίτου μέρους ενισχύεται ο οικοδομικός έλεγχος και κατά αντιστοιχία η επιβολή της νο-

μοθεσίας. Οι ελεγκτές δόμησης σε άλλες χώρες είναι διαπιστευμένοι ανεξάρτητοι επαγγελματίες μηχανικοί, οι οποίοι μεταξύ άλλων έχουν ασφάλεια επαγγελματικής ευθύνης, ενεργούν εκ μέρους των οικοδομικών αρχών και ελέγχουν τα κτήρια κατά τη φάση ανέγερσης με δομημένο και τυποποιημένο τρόπο. Σήμερα όλο το σύστημα εξαντλείται σε επιμέρους ελέγχους προ της άδειας και σχεδόν

κανείς δεν ενδιαφέρεται αν αυτό που ανεγείρεται συνάδει με την άδεια και τους όρους της.

-Υποχρεωτική επίβλεψη ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων και άρση της εξαιρέσεως για υποβολή μελέτης για σύστημα κεντρικής θέρμανσης / κλιματισμού για μία κατοικία; Ποια η επιδίωξη για κάτι που μάλλον θα οδηγήσει σε αύξη-

ση του κόστους για τον πολίτη;

-Σήμερα οι ηλεκτρομηχανολογικές μηχανολογικές εγκαταστάσεις, οι οποίες συνδέονται με την τυπική χρήση του κτηρίου και περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, τη θέρμανση, ψύξη, εξαερισμό και παραγωγή ζεστού νερού είναι σχετικά πολύπλοκες (ιδιαίτερα στις περιπτώσεις αξιοποίησης ανανεώσιμων πηγών ενέργειας), δαπανηρές και απαιτούν ιδιαίτερη προσοχή καθώς η διαστασιολόγηση του εξοπλισμού και η επιλογή των λύσεων που θα δοθούν πρέπει να είναι κατάλληλες και βέλτιστες. Πέραν των αυτονόητων θεμάτων ασφαλείας, η δυνατότητα που παρέχεται σήμερα από τους Κανονισμούς για επιλογή και υλοποίηση μηχανολογικών εγκαταστάσεων που σχετίζονται με τη θέρμανση, ψύξη, εξαερισμό και παραγωγή ζεστού νερού, σε μεμονωμένες κατοικίες χωρίς προηγμένη σχετική μελέτη και χωρίς ειδικό, οδηγεί σε κακές αποδόσεις, αυξημένη κατανάλωση ενέργειας, υψηλότερα κόστη συντήρησης και μη αποδεκτές συνθήκες θερμικής άνεσης, κάτι που στο τέλος επιβλαβείται ο ιδιοκτήτης / χρήστης του κτηρίου. Το οποίο αρχικά και συγκεκριμένα πολύ μικρό επιπρόσθετο κόστος που θα προκύψει από την εκπόνηση των κατάλληλων μελετών και την επίβλεψη αντισταθμίζεται από την ενίσχυση της ασφαλείας και τα πολλαπλά οικονομικά οφέλη και εξοικονομήσεις που θα έχει μία ορθά μελετημένη εγκατάσταση και η επίβλεψη της στο εργοτάξιο.

Σημείο-κλειδί ο έγκαιρος προγραμματισμός

-Η αγορά ή η ενοικίαση ιδιωτικών κτηρίων από το δημόσιο αντί της ανέγερσης ιδιόκτητων γραφείων, απασχολεί ακόμη και τους πολίτες. Το ΕΤΕΚ μπορεί να εισηγηθεί κάποιους τρόπους, ώστε να μην καθυστερούν οι αρχιτεκτονικοί διαγωνισμοί, κάτι το οποίο επικαλούνται όσοι θέλουν να παρακάμψουν τη διαδικασία ανέγερσης κτηρίων από το κράτος;

-Η κρατική πολιτική για τα δημόσια έργα πρέπει να αποτελεί σημείο τομής διαφορετικών πολιτικών και στρατηγικών, που να αφορούν ταυτόχρονα το περιβάλλον, την αρχιτεκτονική, την πολεοδομία, τη διαχείριση της κρατικής γης και τον οικονομικό προγραμματισμό της Δημοκρατίας. Τα δημόσια έργα αποτελούν την κληρονομιά του αύριο και πρέπει να προωθούν την αρχιτεκτονική ποιότητα με υποδειγματικές πρακτικές. Το σημείο κλειδί είναι ο έγκαιρος προγραμματισμός. Σε καμία περίπτωση η διεξαγωγή αρχιτεκτονικού διαγωνισμού δεν δημιουργεί καθυστέρηση.

Το Επιμελητήριο έχει καταθέσει και εισήγηση για τον συνδυασμό της μεθόδου του αρχιτεκτονικού διαγωνισμού με άλλες μεθόδους υλοποίησης έργων

προτείνει μέσα σε 3-4 μήνες από την προκήρυξη του μία αναθέτουσα αρχή μπορεί να έχει στα χέρια της την προμελέτη ενός έργου που επέλεξε από μία πληθώρα λύσεων, όπως και τη μελετητική ομάδα που θα υλοποιήσει το έργο.

Επιπρόσθετα, το Επιμελητήριο έχει καταθέσει και εισήγηση για τον συνδυασμό της μεθόδου του αρχιτεκτονικού διαγωνισμού με άλλες μεθόδους υλοποίησης έργων, όπως της μεθόδου Μελέτης-Κατασκευής, ώστε να αξιοποιούνται συνδυαστικά τα πλεονεκτήματα των δύο διαδικασιών.



Με βάση έρευνα που διενήργησε το Επιμελητήριο, η αποκλειστική χρήση της μεθόδου Μελέτης-Κατασκευής με μοναδικό κριτήριο ανάθεσης την τιμή, χωρίς να αξιολογείται η αρχιτεκτονική πρόταση ή η μελετητική ομάδα, αποτελεί παραφρονία σε σχέση με τη διεθνή πρακτική, αλλά και την πρακτική όλων των άλλων αναθετούσων αρχών στην Κύπρο. Η συνέχιση αυτής της τακτικής θα έχει μακροπρόθεσμες μη αναστρέψιμες συνέπειες σε όλα αυτά τα πεδία, δημιουργώντας ένα μη βιώσιμο δομημένο περιβάλλον και επιβαρύνοντας δυσανάλογα τις επόμενες γενιές.

-Ο χρόνος εξέτασης των αιτήσεων για ανέγερση κτηρίων μειώθηκε σημαντικά και διερωτώμαι κατά πόσον το ΕΤΕΚ είναι ικανοποιημένο με τα χρονοδιαγράμματα που ακολουθούνται;

-Ο καθορισμός χρονοδιαγραμμάτων για την

εξέταση αιτήσεων και η δυνατότητα ηλεκτρονικής υποβολής που αποτελούσε κόκκινη γραμμή για το Επιμελητήριο, εκ του αποτελέσματος, ήταν καθοριστικά στην ταχεία αδειοδότηση των αναπτύξεων που εμπιπύον στο νέο πλαίσιο αδειοδότησης. Η ανταπόκριση του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως σε ό,τι αφορά τον χρόνο εξέτασης των αιτήσεων είναι ικανοποιητική, ενώ όσον αφορά τις αιτήσεις που υποβάλλονται στους Δήμους, παρατηρούνται καθυστερήσεις σε σχέση με τα καθορισμένα χρονοδιαγράμματα. Τούτου λεχθέντος, σφειλούμε να παραδεχτούμε ότι με την εφαρμογή του νέου πλαισίου, ο χρόνος εξέτασης αιτήσεων έχει μειωθεί σημαντικά και ότι καταβάλλεται προσπάθεια, ώστε όπου εντοπίζονται προβλήματα αυτά να αντιμετωπίζονται. Δεδομένου του οφέλους που έχει επιφέρει η εφαρμογή του νέου πλαισίου στην οικοδομική βιομηχανία και την κοινωνία ευρύτερα, το ΕΤΕΚ έχει υποβάλει πρόταση και είναι σε επικοινωνία με τις αρμόδιες αρχές, ώστε το νέο πλαίσιο να επεκταθεί σύντομα και για μεγαλύτερες κατηγορίες ανάπτυξης, όπως αναπτύξεις με μεγαλύτερο αριθμό

-Το ΕΤΕΚ επιμένει στη θέση ότι οι ιεραρχικές προσφυγές που υποβάλλονται όταν απορριφθούν αιτήσεις αδειοδότησης, π.χ. ενός πύργου, δεν πρέπει να εξετάζονται από πολιτικά πρόσωπα, τα οποία μπορεί να περ κάποιος πως είναι επιρρεπή σε πολιτικές ή άλλες πιέσεις;

-Αποτελεί πάγια θέση του ΕΤΕΚ η ανάγκη διαχωρισμού της διοικητικής εξουσίας και του ρόλου των τεχνοκρατών από την πολιτική εξουσία. Η αναφαίρετη αρμοδιότητα του Υπουργικού Συμβουλίου και των υπουργών να καθορίζουν πολιτικές ή στρατηγικές κατευθύνσεις βέβαια δεν αμφισβητείται. Πράξεις διοικητικής φύσεως που αφορούν εφαρμογή της καθορισμένης πολιτικής, π.χ. η έκδοση πολεοδομικής άδειας, σφειλούν να είναι αρμοδιότητα της δημόσιας διοίκησης και των εντεταλμένων κρατικών τεχνοκρατικών οργάνων.

5 χρόνια για την έκδοση διατάγματος!

-Σήμερα, ακόμη και για απλές κατασκευές, απαιτούνται άδειες, ακόμη και σε περιπτώσεις απλών εργασιών σε οικοδομές, κάτι το οποίο ταλαιπωρεί τον πολίτη, τους επαγγελματίες, και τους ίδιους τους υπαλλήλους που εξετάζουν τις αιτήσεις. Τι θα μπορούσε να γίνει γι' αυτό το ζήτημα; Υπάρχει λύση;

-Υπάρχει. Ο νομοθέτης ορθά εντοπίζοντας το πρόβλημα αυτό έδωσε από το 2016 την ευχέρεια να εκδοθεί διάταγμα με το οποίο συγκεκριμένες εργασίες ή ησσόνος σημασίας κατασκευές σε υφιστάμενες οικοδομές, πάντα υπό την επίβλεψη μελετητή, να εξαιρούνται από την υποχρέωση εξασφάλισης άδειας. Οι εργασίες αυτές θα κοινοποιούνται στις Αρχές, οι οποίες έχουν τη δυνατότητα δειγματοληπτικού ελέγχου.

Συζητούμε το θέμα τα τελευταία 5 χρόνια, έχουμε υποβάλει προ τετραετίας εισήγηση για το περιοχόμενο του διατάγματος και της διαδικασίας που θα ακολουθείται και ακόμη δεν αξιωθήκαμε να έχουμε το διάταγμα, κυρίως λόγω σθεναρής αντίστασης που προβάλλεται από Δήμους. Υπάρχει σε εξέλιξη ακόμη μία προσπάθεια έκδοσης του διατάγματος αυτού και ευελπιστούμε ότι σύντομα θα εκδοθεί.