



24 Ιουλίου 2024

Υπουργό Εσωτερικών κ. Κωνσταντίνο Ιωάννου

Επαρχιακοί Οργανισμοί Αυτοδιοίκησης (ΕΟΑ)
Πρόεδρο ΕΟΑ Λευκωσίας κ. Κωνσταντίνος Γιωρκάτζης
Πρόεδρο ΕΟΑ Λεμεσού κ. Γιάννη Τσουλόφτα
Πρόεδρο ΕΟΑ Λάρνακας κ. Άγγελο Χατζηχαραλάμπου
Πρόεδρο ΕΟΑ Πάφου κ. Χαράλαμπο Πιπτοκοπίτη
Πρόεδρο ΕΟΑ Αμμοχώστου κ. Γιάννη Καρούσο

Αξιότιμοι κύριοι,

Θέμα: Μεταρρύθμιση Τοπικής Αυτοδιοίκησης και Νέο Σύστημα Αδειοδότησης

Ο Σύλλογος Αρχιτεκτόνων Κύπρου εκφράζει τη δυσaréσκειά του για την λειτουργία των Επαρχιακών Οργανισμών Αυτοδιοίκησης (ΕΟΑ), οι οποίοι είναι αρμόδιοι για την εύρυθμη και αποτελεσματική λειτουργία του νέου συστήματος για την επιτάχυνση της διαδικασίας εξασφάλισης πολεοδομικής και οικοδομικής άδειας. Συγκεκριμένα, το νέο αναβαθμισμένο σύστημα ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ, την οποία ευθύνη σχεδιασμού έχει το Υπουργείο Εσωτερικών, είναι αδικαιολόγητα ημιτελές και δυσλειτουργικό, ως αποτέλεσμα ο ρόλος του Αρχιτέκτονα να αντιμετωπίζεται με προχειρότητα, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη ότι, οι Αρχιτέκτονες είναι οι πλέον αρμόδιοι και εμπλεκόμενοι χρήστες του συστήματος. Αυτό δημιουργεί πολλαπλές συνέπειες και προβλήματα στην οικοδομική ανάπτυξη του τόπου, τόσο στον προγραμματισμό, όσο και στην οικονομική διαχείριση των έργων.

Ο Σύλλογος Αρχιτεκτόνων Κύπρου με σκοπό την βελτίωση του συστήματος παραθέτει τις ακόλουθες εισηγήσεις:

1. Διαχείριση Υφιστάμενων Αιτήσεων

Αδιευκρίνιστη παραμένει μέχρι και σήμερα η πορεία εξέτασης των αιτήσεων κατατεθείσες πριν την 01.07.2024 με φυσικό φάκελο. Λόγω του ότι απαιτείται η άμεση και αποτελεσματική εξέταση τους, προτείνεται η αγορά υπηρεσιών από μελετητές ή/και αξιοποίηση τυχόν συνταξιούχων τέως λειτουργών. Παράλληλα, η προσφορά υπερωριακών κινήτρων στο προσωπικό ΕΟΑ και η σύσταση πλάνου διαχείρισης και ομαδοποίησης των αιτήσεων, θα διευκολύνουν την άμεση εξέτασή τους.

2. Λειτουργία των ΕΟΑ

Είναι απαραίτητο οι ΕΟΑ να συμπεριλάβουν στο προσωπικό τους, για τους επόμενους έξη μήνες άτομα της εταιρείας που ανέλαβε τον σχεδιασμό – λογισμικό, ώστε να αντιμετωπίζονται αποτελεσματικά τεχνικά προβλήματα του συστήματος. Οι τεχνικοί των ΕΟΑ την δεδομένη στιγμή δεν έχουν πρόσβαση στα ηλεκτρονικά αρχεία των Δημαρχείων με συνέπεια να αδυνατούν να δώσουν απαντήσεις ή/και εξετάσουν αιτήσεις για προσθήκη - μετατροπές. Περαιτέρω, προκύπτει αδικαιολόγητη καθυστέρηση να περαστούν και αρχειοθετηθούν στο σύστημα, οι παλιοί φάκελοι ή έστω βασικά τους στοιχεία, ώστε ο χρήστης να έχει πρόσβαση ενημέρωσης και δυνατότητα εξασφάλισης αντιγράφου άδειας. Συμπληρωματικά, λόγω της δυσλειτουργίας του όλου συστήματος, δεν είναι δυνατή η υποβολή αίτησης για παράταση ισχύος αδειών που λήγουν αυτό το διάστημα. Σε αυτές τις περιπτώσεις πρέπει να υπάρξει ειδική διευθέτηση, ούτως ώστε να δοθεί παράταση εκ των υστέρων και εντός εύλογου χρονικού διαστήματος προς αποφυγή προβλημάτων που πιθανόν προκύψουν. Επιπλέον, οι Αρχιτέκτονες πρέπει να ενημερωθούν για τον τρόπο λειτουργίας των πέντε ΕΟΑ, μέσω των ιστοσελίδων τους, οι οποίες να περιλαμβάνουν οργανόγραμμα, χρονοδιάγραμμα ως προς την επίλυση προβληματικών σημείων, τηλέφωνα, ηλεκτρονικές - ταχυδρομικές διευθύνσεις, ώρες λειτουργίας, δυνατότητα διευθέτησης ραντεβού, help desk και Q&A στην ενότητα ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ. Οι παραπάνω ενέργειες πρέπει να γίνουν άμεσα με ανάρτηση σχετικών οδηγιών - διευκρινίσεων στις ιστοσελίδες των ΕΟΑ.

.../2

ΜΕΛΟΣ



ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ
ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ

ΜΕΓΑΣ ΚΟΡΗΦΟΣ



ΧΡΥΣΟΣ ΚΟΡΗΦΟΣ



ΧΡΥΣΟΣ ΚΟΡΗΦΟΣ



ΧΡΥΣΟΣ ΚΟΡΗΦΟΣ





3. Μεθοδολογία υπολογισμού τελών άδειας οικοδομής

Απαραίτητη κρίνεται η αναθεώρηση και απλοποίηση της μεθοδολογίας υπολογισμού τελών για άδεια οικοδομής, αφού προηγηθεί σχετική μελέτη για υπολογισμό των εξόδων εξέτασης των αιτήσεων από τις ΕΟΑ, συμπεριλαμβάνοντας το απαιτούμενο κόστος που θα καταβάλλεται για τη διαδικασία μέσω Ελεγκτών Δόμησης. Η κατηγοριοποίηση των οικοδομών μπορεί να ακολουθεί την ίδια ταξινόμηση υπολογισμού των δικαιωμάτων πολεοδομικής άδειας με αντίστοιχη μείωση κατηγοριών και υποκατηγοριών.

4. Πολεοδομικός έλεγχος

- Ουσιαστικότερος έλεγχος [risk based - δειγματοληπτικός]

Επικροτείται ο έλεγχος ουσιαστικών πολεοδομικών χαρακτηριστικών της προτεινόμενης ανάπτυξης, τα οποία να είναι συνυφασμένα κυρίως σε σχέση με όγκο, χρήση και ανέσεις περιοίκων της υπό αδειοδότηση οικοδομής, όπως τις αποστάσεις, βοηθητικών οικοδομών και προβόλων γενικά ή από τα σύνορα, συντελεστή δόμησης και ποσοστό κάλυψης, ύψος και αριθμό ορόφων. Ταυτόχρονα, να διενεργείται πιο ενδελεχής έλεγχος σε δειγματοληπτική βάση.

- Οικοδομικός έλεγχος στο εργοτάξιο

Κατά την υλοποίηση των έργων να διενεργείται επιτόπιος έλεγχος σε καθορισμένα στάδια του έργου, είτε από τις ΕΟΑ ή και ιδιώτες μελετητές (Ελεγκτές Δόμησης), ώστε η κατασκευή να συνάδει με την αδειοδοτούμενη μελέτη. Επιτακτική κρίνεται η ανάγκη ενημέρωσης των εμπλεκόμενων Αρχιτεκτόνων, για τον θεσμό του Ελεγκτή Δόμησης και παράλληλα η άμεση εκπαίδευση των λειτουργών, ώστε να είναι επαρκώς καταρτισμένοι για την ορθή υποβολή και εξέταση των αιτήσεων.

- Διαδικασία εξέτασης πολεοδομικής άδειας

Να δοθούν διευκρινήσεις για την διαδικασία των διαβουλεύσεων και καθοριστεί ο ρόλος λειτουργίας κάθε εμπλεκόμενου Τμήματος (Ανάπτυξης Υδάτων, Πυροσβεστική, Υδατοπρομήθεια, Συμβούλια Αποχετεύσεων κ.ο.κ). Συγκεκριμένα, να δίδεται η δυνατότητα εξασφάλισης των διαβουλεύσεων ηλεκτρονικά, μέσω του συστήματος ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ, ώστε να μειωθεί ο χρόνος εξέτασης των αιτήσεων. Σε αντίθετη περίπτωση θα πρέπει να εξασφαλίζεται διακριτική ευχέρεια, ή/και προκαταρκτική συνάντηση με το κάθε Τμήμα. Ιδιαίτερης σημασίας κρίνεται η διασφάλιση αυτόματης έκδοσης πολεοδομικών και οικοδομικών αδειών εντός 20 ημερών, από την ημερομηνία υποβολής, ανεξαρτήτου φόρτου εργασίας των ΕΟΑ.

- Τυποποιημένος επιτελικός έλεγχος

Αυτό μπορεί να επιτευχθεί, κυρίως μέσω της διαμόρφωσης ειδικού πλαισίου για την εξέταση βασικών πολεοδομικών χαρακτηριστικών της προτεινόμενης ανάπτυξης.

- Δειγματοληπτικός έλεγχος πολεοδομικών αιτήσεων

Οι πέντε ΕΟΑ οφείλουν να διενεργούν υποχρεωτικά δειγματοληπτικό έλεγχο της νομιμότητας των υποβαλλόμενων μελετών και στοιχείων, σε ποσοστό ελάχιστο 10% των πολεοδομικών αδειών που εγκρίνονται με την νέα διαδικασία. Κρίνεται πως πρέπει να αποσαφηνιστούν τα κριτήρια επιλογής και η διαδικασία του δειγματοληπτικού ελέγχου, αφού δεν αναφέρονται τα σχετικά στην πρόσφατη Υπουργική Απόφαση. Τα χαρακτηριστικά αυτά μπορεί να αφορούν αποστάσεις οικοδομής, βοηθητικών οικοδομών και προβόλων γενικά ή από τα σύνορα, συντελεστή δόμησης και ποσοστό κάλυψης, ύψος και κατά γενικό κανόνα να μπορούν να εξεταστούν - ελεγχθούν σε λιγότερο από 30 λεπτά για κάθε οικοδομή.

- Απλοποίηση Εντολής 1/17

Αποσαφήνιση και απλοποίηση της ερμηνείας διάφορων προνοιών της Εντολής 1/2017, που σχετίζονται μεταξύ άλλων με τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης και του ποσοστού κάλυψης, για σκοπούς επίλυσης τυχόν προβληματισμών και ανομοιομορφίας, κατά την εφαρμογή της Εντολής.

.../3





5. Οικοδομικός έλεγχος

Αναφορικά με τη διαδικασία έκδοσης αυτόματης πολεοδομικής και οικοδομικής άδειας, που θα εκδίδεται εφόσον εκπνεύσουν δεσμευτικές και ανατρεπτικές ολιγοήμερες προθεσμίες τονίζεται ότι, πρέπει να αξιοποιηθούν οι δυνατότητες της τεχνολογίας και να εφαρμοστεί ο δειγματοληπτικός έλεγχος από τις αρμόδιες αρχές ΕΟΑ, μέσω των ελεγκτών δόμησης ή με ίδια μέσα, επιβεβαιώνοντας ότι, η υλοποίηση στο εργοτάξιο είναι σύμφωνη με την άδεια έναντι της μελέτης.

6. Άδειες αλλαγής χρήσης, διατηρητέων και άλλων αναπτύξεων

Να διευκρινιστούν οι αλλαγές που επιφέρει η μεταρρύθμιση στην διαδικασία αδειοδότησης των εν λόγω κατηγοριών μελέτης.

Ο Σύλλογος Αρχιτεκτόνων Κύπρου αναμένει την εξέταση και ανταπόκρισή σας ως προς τα προαναφερθέντα με σκοπό να αποτραπεί η όποια διαταραχή στο σύστημα αδειοδότησης αλλά και ομαλής εύρυθμης λειτουργίας των αρχιτεκτονικών γραφείων, τα οποία έχουν επηρεαστεί σε μεγάλο βαθμό, με απώλεια σημαντικού παραγωγικού χρόνου.

Με εκτίμηση.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο
Συλλόγου Αρχιτεκτόνων Κύπρου

Άλκης Δίκαιος
Πρόεδρος



Χάρης Σολωμού
Γραμματέας

Κοινοποίηση:

Υπουργείο Εσωτερικών, Διευθυντή Τεχνικών Υπηρεσιών κ. Κυριάκο Κούρο

Υπουργείο Εσωτερικών, Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως κ. Κυριάκο Κούνδουρο

Πρόεδρο ΕΤΕΚ κ. Κωνσταντίνο Κωνσταντή

