

Ημερίδα ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ Παρασκευή 12 Μαρτίου 2010

Εισηγητής **ΤΖΑΡΑΣ ΜΙΧΑΛΗΣ** Αρχιτέκτων
Θέμα **ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ** – Πρόταση επιτροπής Γ3

ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ

Η σημερινή κατάσταση που επικρατεί στον έλεγχο των κατασκευών βάσιμα χαρακτηρίζεται από τον μη έλεγχο

Οι υπεύθυνες δηλώσεις των επιβλεπόντων, με την ταυτόχρονη αποδοχή από τον κύριο του έργου ότι το περιτύπωμα της οικοδομής είναι αυτό που εμφανίζεται στις εγκεκριμένες μελέτες, είναι παντελώς αναξιόπιστες

Μπορεί το περιτύπωμα της οικοδομής να είναι σωστό αλλά το κλείσιμο των ημιυπαιθριων χωρων και οι εσωτερικές αλλαγές είναι δεδομένα είτε πριν είτε μετά τις δηλώσεις.

Αρχιτεκτονικά στοιχεία (πέργκολες, ηλιοπροστατευτικά κλπ) που έχουν και την έγκριση των ΕΠΑΕ δημιουργούν ελκυστικούς χώρους που κλείνονται και μετέπειτα πωλούνται.

Η διασταλτική η ελεύθερη ερμηνεία των ορισμών του ΓΟΚ εκ μέρους των μελετητών και των ελεγκτών, έχει «ανοίξει την όρεξη» των χρηστών των οικοδομών για νέες γενιές αυθαιρέτων έτσι ώστε το «κλείσιμο» των ημιυπαιθρίων χώρων να ωχριά μπροστά στα νέα αυθαίρετα.

Η έλλειψη πιστοποίησης των συντελεστών της κατασκευής του έργου με μόνο πιστοποιημένο άτομο σ αυτήν τον επιβλέποντα διαχέει τις ευθύνες δημιουργίας των αυθαιρέτων με αποτέλεσμα ούτε να μπορούν να αποδοθούν αλλά και ούτε να αναζητούνται. **Η μη εφαρμογή των εντολών του ΓΟΚ 85 για την πιστοποίηση των συντελεστών του έργου έχει επιφέρει την μεγαλύτερη αναστάτωση στον χώρο των κατασκευών.** Ο επιβλέπων ως καπετάνιος χωρίς πλήρωμα επιφορτισμένος με όλες τις ευθύνες επί παντός του επιστητού στο έργο καλείται να οδηγήσει το πλοίο που λέγεται οικοδομικό έργο σε ασφαλές λιμάνι.

Η σήψη έχει εισχωρήσει πολύ βαθιά πλέον στο όνομα του κέρδους. Η πολιτεία έχει αδρανήσει τελείως και στο πρόσχημα ότι δεν υπάρχουν υπάλληλοι, δεν κάνει κανέναν έλεγχο. Τα πάντα έχουν αφεθεί στην τύχη τους και μόνο μετά από καταγγελία κάποιου η υπηρεσία επεμβαίνει και διαπιστώνει τις αυθαιρεσίες.

Επιτακτική είναι η ανάγκη πλέον να μπει μια τάξη. Οι πολίτες είναι όμηροι της δημόσιας διοίκησης χωρίς βέβαια να τους απαλλάσσουμε από τις δικές τους ευθύνες. Η πρακτική των τελευταίων χρόνων μας έχει δείξει τον δρόμο. Η ιδιωτική πρωτοβουλία ελέγχων τόσο στους ανελκυστήρες όσο και στις εγκαταστάσεις φυσικού αερίου, έχει περιορίσει σε μεγάλο βαθμό τις αυθαιρεσίες τόσο στα συγκεκριμένα αντικείμενα όσο και σε ολόκληρο το κτίριο.

ΠΡΟΤΑΣΗ

Με δεδομένη την σημερινή πρακτική θεωρούμε ανάγκη πλέον την λήψη μέτρων που θα διασφαλίζουν τον έλεγχο των κατασκευών, όχι μόνο στην παράδοση του κτιρίου αλλά και στη διάρκεια των χρόνων.

Οι αρχιτέκτονες δεν λέμε όχι στους ελέγχους. Ισα ισα θέλουμε τον έλεγχο οποτεδήποτε γίνει. Δεν έχουμε κανένα λόγο να φοβόμαστε κάθε ελεγκτικό μηχανισμό αρκεί ο έλεγχος να είναι αδιάβλητος, αξιόπιστος, και με ισονομία.

Θέλουμε τον ρόλο του επιβλέποντα αναβαθμισμένο και ανεπηρέαστο από τις οποιοσδήποτε βουλήσεις του εργοδότη για υπερεκμετάλλευση ώστε ο επιβλέπων να μην χρησιμοποιεί ως ύστατο μέσο άμυνας την παραίτηση από την επίβλεψη.

Θέλουμε επί τέλους την θεσμοθέτηση του ΜΗ.Κ.Ι.Ε και μητρώων πιστοποιημένων όλων των συντελεστών του έργου.

Ο καθένας πρέπει να αναλάβει τις ευθύνες του.

1. Ο επιβλέπων την σωστή εφαρμογή της μελέτης,
2. Ο κατασκευαστής εργολάβος την άρτια κατασκευή με πιστοποιημένα υλικά και με ασφάλεια τόσο των εργαζομένων όσο και του ίδιου του κτιρίου.
3. Ο κάθε εργαζόμενος να έχει υποχρεώσεις και δικαιώματα για τις συνθήκες εργασίας του αλλά και για το αποτέλεσμα αυτής.

Η θέσπιση του ορκωτού μηχανικού η εταιρειών πιστοποιημένων που θα ελέγχουν κατά την διάρκεια της κατασκευής το κτίριο, αλλά και μετέπειτα, θεωρείται πλέον αναγκαία.

Η ατομική ευθύνη στον έλεγχο της κατασκευής κατά την διάρκεια αυτής αλλά και μετά την παράδοση της είναι η μόνη τροχοπέδη στην αυθαιρεσία.

Ειδικά κατά την διάρκεια της κατασκευής ο έλεγχος λειτουργεί ως πρόληψη.

Η συνεργασία του επιβλέποντα με τον ελεγκτή είναι εκείνη που σε πιθανές τροποποιήσεις δεν θα οδηγή στην αυθαιρεσία αλλά στην καλύτερευση του αποτελέσματος.

Ο κύριος του έργου θα ξέρει εξ αρχής ότι σε πιθανή τροποποίηση τον πρώτο λόγο θα έχει ο επιβλέπων αλλά μετά από ενημέρωση του ελέγχοντα.

Έτσι λοιπόν πρέπει να θεσπιστούν τουλάχιστον δυο υποχρεωτικές αυτοψίες.

Η πρώτη μετά την ολοκλήρωση του φέροντα οργανισμού του υπογείου, όπου θα ελέγχονται τα γεωμετρικά στοιχεία της οικοδομής και του οικοπέδου (περίγραμμα οικοδομής. Αποστάσεις Δ κλπ). Θα συντάσσεται έκθεση αυτοψίας με την λίστα όλων των συγκεκριμένων σημείων έλεγχου και θα συνυπογράφεται από τον επιβλέποντα και τον ελεγκτή.

Η δεύτερη θα πραγματοποιείται στην παράδοση παραλαβή της οικοδομής και θα ακολουθείται η ίδια διαδικασία σύνταξης της έκθεσης αυτοψίας με την λίστα των συγκεκριμένων ελέγχων.

Στη φάση αυτή θα υπογράφεται και το πρωτόκολλο παράδοσης – παραλαβής μεταξύ επιβλέποντα και κυρίου του έργου, αφού προηγουμένως έχουν εξοφληθεί κάθε είδους αμοιβές και λοιπές υποχρεώσεις του εργοδότη.

Στο σημείο αυτό παύει πλέον κάθε ευθύνη του επιβλέποντα για το μέλλον.

Θεσπίζεται το «πράσινο κουτί» της οικοδομής όπου αυτό θα τηρείται με περισσή επιμέλεια (και με απόδοση ευθυνών) από τον κύριο του έργου. Το περιεχόμενο του κουτιού αυτού θα είναι:

1. Το έντυπο και τα εγκεκριμένα σχέδια όλων των μελετών της οικοδομικής αδειάς

2. Κάθε νέα μελέτη η σχέδιο τροποποίησης με ημερομηνία αναθεώρησης και αν αυτή η τροποποίηση δεν απαιτεί αναθεώρηση της οικοδομικής αδείας τότε αυτό θα συνυπογράφεται από τον ελεγκτή.
3. Οι εκθέσεις των υποχρεωτικών αυτοψιών καθώς επίσης και οποιαδήποτε άλλη έκθεση αυτοψίας η έλεγχου γίνει στην οικοδομή.
4. Διάφορα συμβολαιογραφικά έγγραφα (Συμβόλαια οικοπέδου, εργολαβικά συμβόλαια, σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας, κανονισμός πολυκατοικίας, συμβόλαια αγορών πωλήσεων τμημάτων της οικοδομής η του συνόλου αυτής κλπ).
5. Το ημερολόγιο του έργου που επίσης θεσμοθετείται ως υποχρεωτικό πλέον και ενημερώνεται συνεχώς από την έναρξη των εργασιών της οικοδομής και συνεχίζει ενεργό για κάθε επέμβαση σ αυτήν. Το ημερολόγιο ενημερώνεται με ευθύνη του επιβλέποντα για όποια παρατήρηση κρίνει αυτός και απευθύνεται σε πιστοποιημένα άτομα. Τούτο σηματοδοτεί την ύπαρξη πιστοποιημένων συντελεστών στο έργο και στις μετέπειτα επεμβάσεις σ αυτό.

Η θεσμοθέτηση του ΜΗ.Κ.Ι.Ε και η πιστοποίηση όλων των συντελεστών (υπεργολάβων και εργαζομένων) είναι επιτακτική. Χωρίς αυτήν την εφαρμογή πιστοποίησης των συντελεστών του έργου δεν μπορεί να λειτουργήσει το ημερολόγιο. Οι παρατηρήσεις και υποδείξεις πέραν των τροποποιήσεων απευθύνονται πάντα σε πιστοποιημένα άτομα για τον καταμερισμό των ευθυνών. Το ημερολόγιο του έργου μετά την παράδοση και παραλαβή του έργου ενημερώνεται από τον κύριο του έργου η τον πιστοποιημένο κατασκευαστή αν δεν υπάρχει ανάληψη επιβλέποντα σε πιθανή τροποποίηση.

6. Όλες οι συμβάσεις – συμφωνητικά για την κατασκευή η την μετέπειτα επέμβαση στο κτίριο.
7. Η μελέτη – αποτύπωση και ενημέρωση των «ως κατασκευασθει» σχεδίων το κτίριο.
8. Τα πιστοποιητικά καταλληλότητας και έγκρισης των διαφόρων υλικών, τα πιστοποιητικά δοκιμών του οπλισμένου σκυροδέματος καθώς επίσης και οποιοδήποτε έγγραφο η αλληλογραφία υπάρχει και αφορά την συγκεκριμένη οικοδομή.

Το πράσινο κουτί πέρα από τον κύριο του έργου φυλάσσεται σε ηλεκτρονικό αντίγραφο και ενημερώνεται τόσο στην πολεοδομική αρχή και το κτηματολόγιο όσο και στον ελεγκτή ο οποίος θα έχει και την πρόσβαση στο πρωτότυπο κουτί και θα εκδίδει βεβαιώσεις τήρησης αυτού πριν από κάθε επέμβαση η τροποποίηση τόσο στην κατασκευή όσο και στο ιδιοκτησιακό καθεστώς του κτιρίου.

Τέλος η σύνδεση του κτιρίου με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας γίνεται με βεβαίωση του ελεγκτή

Μιχάλης Τζαρας
Αρχιτέκτων μηχανικός