



ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ
ΥΠΗΡΕΣΙΑ



ΚΥΠΡΙΑΚΗ
ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ αρ. ΠΕ/04/2018

Αλλαγή Πολεοδομικών Ζωνών Πέγεια

ΕΛΕΓΧΟΜΕΝΕΣ ΟΝΤΟΤΗΤΕΣ:

ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

ΤΜΗΜΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

ΤΜΗΜΑ ΑΛΙΕΙΑΣ ΚΑΙ ΘΑΛΑΣΣΙΩΝ ΕΡΕΥΝΩΝ

14 Σεπτεμβρίου 2018

Π Ε Ρ Ι Ε Χ Ο Μ Ε Ν Α

Σύνοψη	1
Εισαγωγή	3
A. Αλλαγή πολεοδομικών ζωνών στον Δήμο Πέγειας.	6
B. Περιβαλλοντική πτυχή του θέματος	12
1. Οικολογική αξία περιοχής.....	12
2. Δέουσα Μελέτη Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον.....	14
3. Εξαγγελία μέτρων από τους Υπουργούς ΓΑΑΠ και Εσωτερικών για προστασία της περιοχής.....	15
4. Γνωμάτευση ημερ. 1.3.2017 για την ανέγερση έξι κατοικιών με κολυμβητικές δεξαμενές και κατασκευή βιολογικού σταθμού επεξεργασίας λυμάτων στο Δήμο Πέγειας (αρ. αίτησης Πολεοδομικής Άδειας ΠΑΦ/0541/2016) στο τεμάχιο 12 που αναφέρεται πιο πάνω.....	17
5. Γνωμάτευση Περιβαλλοντικής Αρχής ημερ.9.3.2018 για έκδοση τριών πολεοδομικών αδειών για αναπτύξεις στην περιοχή της Πέγειας.....	22
6. Επεμβάσεις στην παραλία Καφίζη.....	24
7. Τοπιοτέχνηση εντός της Ζώνης Προστασίας της Παραλίας.....	25
8. Εθνικό Σχέδιο Δράσης για τη Διατήρηση της Μεσογειακής Φώκιας στην Κύπρο.....	27

Σύνοψη

Η Κοινοβουλευτική Επιτροπή Παρακολούθησης Σχεδίων Αναπτύξεως και Ελέγχου Δημόσιων Δαπανών, με επιστολή της ημερ. 2.3.2018, ζήτησε από την Υπηρεσία μας όπως διενεργήσει έλεγχο σε σχέση με την αλλαγή των πολεοδομικών ζωνών στην περιοχή Πέγειας. Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο ειδικού ελέγχου σε σχέση με τη διαχείριση των θαλάσσιων προστατευόμενων περιοχών στην Κύπρο, η Υπηρεσία μας εξέτασε και την περιβαλλοντική πτυχή του θέματος.

Ο έλεγχος ανέδειξε αρκετές αδυναμίες στις διαδικασίες που ακολουθήθηκαν, τόσο σε σχέση με την αλλαγή των πολεοδομικών ζωνών, όπως προέκυψε από την ικανοποίηση των ενστάσεων που υποβλήθηκαν, όσο και σε σχέση με την αδειοδότηση αναπτύξεων στην περιοχή, οι κυριότερες από τις οποίες συνοψίζονται ως εξής:

- Τα τεμάχια της υπό διερεύνηση περιοχής προέκυψαν από την εκπόνηση σχεδίου γεωργικού αναδασμού, ο οποίος ολοκληρώθηκε το 1988. Από επιτόπια επίσκεψη διαπιστώθηκε ότι, τουλάχιστον τα τεμάχια που εφάπτονται (ή μέρος τους βρίσκεται εντός) της Ζώνης Προστασίας της Παραλίας δεν είναι καλλιεργήσιμα και συνεπώς δημιουργούνται εύλογα ερωτηματικά σε σχέση με την ένταξή τους στην περιοχή του σχεδίου αναδασμού.
- Παρά το γεγονός ότι η τροποποίηση των πολεοδομικών ζωνών έγινε το 2003, δηλαδή πριν την ένταξη της Κύπρου στην Ευρωπαϊκή Ένωση, η εξέταση των ενστάσεων και οριστικοποίηση των ζωνών ολοκληρώθηκε το 2008, όταν δηλαδή ίσχυε το ευρωπαϊκό κεκτημένο.
- Τόσο με βάση τη σχετική Ευρωπαϊκή Οδηγία, όσο και σύμφωνα με την εθνική νομοθεσία, πριν την τροποποίηση των ζωνών στην υπό αναφορά περιοχή, που γειτνιάζει με περιοχή του δικτύου «Natura 2000», που προέκυψε μετά την εξέταση των ενστάσεων, η οποία ολοκληρώθηκε το 2008, θα έπρεπε να είχε προηγηθεί η ετοιμασία και εξέταση Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων και Δέουσα Μελέτη Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον, πράγμα που δεν έγινε, κατά παράβαση των πιο πάνω νομοθετημάτων.
- Η αιτιολόγηση για ικανοποίηση της ένστασης του Δήμου Πέγειας για ένταξη της περιοχής στην παραθεριστική ζώνη, για ικανοποίηση στεγαστικών αναγκών αυτοχθόνων κατοίκων δεν φαίνεται να ευσταθεί αφού στην περιοχή παρουσιάστηκε κυρίως τουριστική ανάπτυξη.
- Εξετάστηκαν και ικανοποιήθηκαν ενστάσεις που υποβλήθηκαν εκπρόθεσμα.
- Με την αλλαγή των πολεοδομικών ζωνών που προέκυψε από την ικανοποίηση ενστάσεων, ο συντελεστής δόμησης των επηρεαζόμενων τεμαχίων της περιοχής σχεδόν τριπλασιάστηκε.
- Εντός του 2007, λίγους μήνες δηλαδή πριν την οριστικοποίηση της εξέτασης των ενστάσεων που είχαν υποβληθεί το 2003, παρατηρήθηκαν τρεις σημαντικές αγοραπωλησίες τεμαχίων στην περιοχή. Μετά την αλλαγή των ζωνών, η αξία των δύο τεμαχίων αυξήθηκε σημαντικά, με αποτέλεσμα οι εταιρείες ανάπτυξης γης που τα απέκτησαν να αποκομίσουν σημαντικό όφελος. Στο ένα από τα τεμάχια αυτά ανεγέρθηκαν έξι επαύλεις, για τις οποίες κατατέθηκαν πωλητήρια έγγραφα στο

Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας αρκετούς μήνες πριν την εξέταση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων της ανάπτυξης από την Περιβαλλοντική Αρχή και πριν την εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας, χωρίς ωστόσο τούτο να αντιβαίνει στη νομοθεσία νοουμένου ότι δεν είχαν αρχίσει κατασκευαστικές εργασίες.

- Διαπιστώθηκαν αλλαγές που διενεργήθηκαν κατόπιν διαβουλεύσεων του τότε Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως (ΤΠΟ) με τον Υπουργό Εσωτερικών, χωρίς να εντοπίζεται στους σχετικούς φακέλους οποιαδήποτε αναφορά στους λόγους που οδήγησαν σε αυτές, δηλαδή η διαδικασία δεν έγινε με την απαιτούμενη διαφάνεια. Επίσης, ορισμένες από τις εισηγήσεις της Επιτροπής Ενστάσεων διαφοροποιήθηκαν στη συνέχεια μετά από συνάντηση του Διευθυντή του ΤΠΟ με τον Υπουργό Εσωτερικών, χωρίς να αιτιολογούνται και να τεκμηριώνονται στους σχετικούς φακέλους οι λόγοι της διαφοροποίησης.
- Στην τριμελή Επιτροπή Εξέτασης των ενστάσεων συμμετείχε και ο Δήμαρχος Πέγειας. Η Επιτροπή εξέτασε δύο σημαντικές ενστάσεις που είχαν υποβληθεί από τον Δήμο Πέγειας οι οποίες ικανοποιήθηκαν σχεδόν πλήρως. Θεωρούμε ότι η συμμετοχή του Δημάρχου στη λήψη των αποφάσεων αυτών καταστρατηγεί τις αρχές της αμεροληψίας και της ισότητας, όπως αυτές καθορίζονται στον περί των Γενικών Αρχών Διοικητικού Δικαίου Νόμο του 1999.
- Ικανοποιήθηκε αίτημα του Δήμου Πέγειας για επέκταση της Τουριστικής Ζώνης σε δύο συγκεκριμένα τεμάχια, που σύμφωνα με την αιτιολόγηση αφορούσαν σε αίτημα πολυμελούς οικογένειας για ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών της. Όπως διαπιστώσαμε, το ένα τεμάχιο παραμένει αναξιοποίητο, ενώ τα μέλη της οικογένειας στα οποία έχει μεταβιβαστεί είναι ιδιοκτήτες μεγάλου αριθμού τεμαχίων γης σε Λεμεσό και Πάφο. Το δεύτερο τεμάχιο έχει διαχωριστεί και πωληθεί σε διάφορα άτομα και εταιρείες ανάπτυξης γης.
- Στο πλαίσιο της εξέτασης των ενστάσεων, αποφασίστηκε η επανένταξη περιοχής που είχε ενταχθεί το 2003 σε ζώνη προστασίας, σε οικιστική, χωρίς να υπάρχει ικανοποιητική αιτιολόγηση, τόσο για την ανάγκη ένταξής της σε ζώνη προστασίας, ούτε τους λόγους επανένταξης σε οικιστική ζώνη το 2008.
- Διαπιστώθηκαν αδυναμίες στη διαδικασία εξέτασης των επιπτώσεων στο περιβάλλον από αίτηση εταιρείας για ανέγερση έξι επαύλεων σε τεμάχιο που εντάχθηκε στην παραθεριστική ζώνη κατά την εξέταση των ενστάσεων.
- Η Περιβαλλοντική Αρχή προχώρησε στην έκδοση θετικής Γνωμάτευσης για τρεις αναπτύξεις στην περιοχή, χωρίς να έχει ενώπιόν της κατάλληλα αιτιολογημένη εισήγηση από την Επιτροπή Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον.
- Η εκπόνηση Δέουσας Μελέτης Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον για την περιοχή βρίσκεται σήμερα σε εξέλιξη, ωστόσο επισημαίνεται ότι έχουν ήδη πλέον αδειοδοτηθεί πολύ σημαντικές αναπτύξεις στην περιοχή, που λόγω της πρόσφατης έκδοσης θετικών Γνωματεύσεων από την Περιβαλλοντική Αρχή, δημιουργούν τετελεσμένα.
- Στην περιοχή εντοπίστηκαν τόσο παράνομες επεμβάσεις, όσο και τοπιοτέχνηση με εισβλητικά είδη εντός της Ζώνης Προστασίας της Παραλίας.

Εισαγωγή.

1.1 Σκοπός του ελέγχου. Η Κοινοβουλευτική Επιτροπή Παρακολούθησης Σχεδίων Αναπτύξεως και Ελέγχου Δημόσιων Δαπανών, με επιστολή της ημερ. 2/3/2018, ζήτησε από την Υπηρεσία μας όπως διενεργήσει έλεγχο σε σχέση με την αλλαγή των πολεοδομικών ζωνών στην περιοχή Πέγεια. Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο της δράσης της Υπηρεσίας μας στον τομέα των περιβαλλοντικών ελέγχων, ιδιαίτερα σε σχέση με τη διαχείριση των θαλάσσιων προστατευόμενων περιοχών στην Κύπρο, για την οποία εκδόθηκε Ειδική Έκθεση, η Υπηρεσία μας εξέτασε και την περιβαλλοντική πτυχή του θέματος. Σκοπός του ελέγχου είναι η καταγραφή και αξιολόγηση των διαδικασιών που ακολουθήθηκαν για την αλλαγή των πολεοδομικών ζωνών στην περιοχή της Πέγεια, καθώς και των επιπτώσεων από την αλλαγή αυτή και τη μετέπειτα αδειοδότηση αναπτύξεων στην περιοχή, επί της παρακείμενης προστατευόμενης περιοχής του δικτύου «Natura 2000».

1.2 Μεθοδολογία.

Για τη διεξαγωγή του ελέγχου χρησιμοποιήθηκαν οι πιο κάτω μέθοδοι:

- Επισκόπηση σχετικών εγγράφων, αναφορών και αλληλογραφίας.
- Διενέργεια ημι-δομημένων συνεντεύξεων με αρμόδιους λειτουργούς των εμπλεκόμενων φορέων, συναντήσεις και αλληλογραφία με ενδιαφερόμενες μη κυβερνητικές οργανώσεις.
- Εξασφάλιση και επεξεργασία δεδομένων, δορυφορικών εικόνων και χαρτών, συμπεριλαμβανομένης της αντιπαραβολής δεδομένων από διαφορετικές πηγές για σκοπούς αξιολόγησης της αξιοπιστίας ή ορθότητάς τους, όπου κρίθηκε αναγκαίο.
- Επιτόπιες επισκέψεις σε παράκτιες περιοχές που γειτνιάζουν με θαλάσσιες προστατευόμενες περιοχές.

Ως βάση για τον προγραμματισμό και διενέργεια του ελέγχου εφαρμόστηκαν τα Διεθνή Πρότυπα για Ανώτατα Ελεγκτικά Ιδρύματα (ISSAIs) που εξέδωσε ο Διεθνής Οργανισμός Ανώτατων Ελεγκτικών Ιδρυμάτων (INTOSAI). Συγκεκριμένα, λήφθηκαν υπόψη οι διατάξεις των πιο κάτω προτύπων:

- ISSAI 100: Θεμελιώδεις Αρχές Ελέγχου στον Δημόσιο Τομέα
- ISSAI 400: Θεμελιώδεις Αρχές Ελέγχου Συμμόρφωσης
- ISSAI 4000: Πρότυπο Ελέγχου Συμμόρφωσης.
- ISSAI 4100: Κατευθυντήριες Γραμμές Ελέγχου Συμμόρφωσης για Ελέγχους που Διενεργούνται Ανεξάρτητα από τον Έλεγχο Οικονομικών Καταστάσεων.
- ISSAI 5110 - Κατευθυντήριες Γραμμές για τη Διενέργεια Ελέγχων με Περιβαλλοντική Προοπτική.
- ISSAI 5120: Περιβαλλοντικός Έλεγχος στο Πλαίσιο Οικονομικού Ελέγχου και Ελέγχου Συμμόρφωσης.

Προσχέδιο της Έκθεσης στάλθηκε στα Τμήματα Πολεοδομίας και Οικήσεως, Περιβάλλοντος, Αλιείας και Θαλασσίων Ερευνών, Δασών και στην Υπηρεσία Θήρας και Πανίδας με επιστολή μας ημερ. 18.7.2018 με την οποία ζητήθηκε η υποβολή γραπτών σχολίων επί του κειμένου. Την ομάδα ελέγχου αποτέλεσαν οι:

- Άκης Κίκας - Ανώτερος Πρώτος Ελεγκτής
- Αντρέας Φελλάς - Λειτουργός Ελέγχου
- Μαρκέλλα Κουκκουλλή – Λειτουργός Ελέγχου
- Ξένιος Αγαθοκλέους - Λειτουργός Αναδασμού

1.3 Θεσμικό πλαίσιο.

Η αναθεώρηση των Δηλώσεων Πολιτικής αναφορικά με τα Σχέδια Πολεοδομικών Ζωνών διέπεται από τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο (Ν.90/1972). Σχετικός για τον έλεγχο είναι και ο περί των Γενικών Αρχών Διοικητικού Δικαίου Νόμος (Ν. 158(Ι)/1999). Δυνάμει των διατάξεων του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, ο Υπουργός Εσωτερικών καθόρισε, στις 17.10.2000, τις διαδικασίες αναθεώρησης και τροποποίησης των Σχεδίων Ανάπτυξης και μελέτης των ενστάσεων που υποβάλλονται κατά των Σχεδίων Ανάπτυξης. Όσον αφορά στην εξέταση των ενστάσεων, η διαδικασία καθορίζει ότι αυτές εξετάζονται από την Επιτροπή Μελέτης Ενστάσεων, η οποία συστήνεται σε επαρχιακό επίπεδο με τη συμμετοχή του οικείου Έπαρχου ή εκπροσώπου του, του εκπροσώπου του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και του εκπροσώπου της Ένωσης Κοινοτήτων. Σύμφωνα με την προβλεπόμενη διαδικασία, η Επιτροπή θα προσκαλεί τους Προέδρους των Κοινοτικών Συμβουλίων που θα υποβάλουν τεκμηριωμένες ενστάσεις προς συζήτηση των εγειρομένων θεμάτων.

Ο καθορισμός και η διαχείριση των θαλάσσιων προστατευόμενων περιοχών διέπεται από Κοινοτικές Οδηγίες, εθνικά νομοθετήματα και διεθνείς Συμβάσεις και Πρωτόκολλα που κυρώθηκαν από την Κυπριακή Δημοκρατία, βάσει των οποίων κύριοι φορείς με αρμοδιότητες στον τομέα των θαλάσσιων προστατευόμενων περιοχών είναι τα Τμήματα Αλιείας και Θαλάσσιων Ερευνών και Περιβάλλοντος. Τα σημαντικότερα σχετικά νομοθετήματα είναι τα εξής:

- Οι περί Αλιείας Νόμος (Κεφ. 135).
- Οι περί Αλιείας Κανονισμοί του 1990 (ΚΔΠ 273/1990).
- Ο περί Προστασίας και Διαχείρισης της Φύσης και Άγριας Ζωής Νόμος (Ν.153(Ι)/2003).
- Ο περί της Θαλάσσιας Στρατηγικής Νόμος (Ν.18(Ι)/2011).
- Οι περί της Σύμβασης της Βαρκελώνης για την Προστασία της Μεσογείου Θάλασσας από τη Ρύπανση και Περί Συναφών Πρωτοκόλλων (Κυρωτικών) Νόμοι του 1979 έως 2013 *με ιδιαίτερη έμφαση στο Πρωτόκολλο για τις Ειδικά Προστατευόμενες Περιοχές και τη Βιοποικιλότητα στη Μεσόγειο Οδηγία 92/43/ΕΟΚ για τη διατήρηση των φυσικών οικοτόπων καθώς και της άγριας πανίδας και χλωρίδας.*

- Οδηγία 2008/56/ΕΚ περί πλαισίου κοινοτικής δράσης στο πεδίο της πολιτικής για το θαλάσσιο περιβάλλον (Οδηγία-Πλαίσιο για τη θαλάσσια στρατηγική)
- Οδηγία 2009/147/ΕΚ περί της διατηρήσεως των αγρίων πτηνών
- Οδηγία 2000/60/ΕΚ για τη θέσπιση πλαισίου κοινοτικής δράσης στον τομέα της πολιτικής των υδάτων

Πέραν των πιο πάνω, η προστασία συγκεκριμένων ειδών θαλάσσιας πανίδας διέπεται από τις διατάξεις ειδικών διεθνών συμβάσεων που επίσης κυρώθηκαν από τη Δημοκρατία με εθνικούς κυρωτικούς νόμους (Σύμβαση επί του Διεθνούς Εμπορίου Κινδυνεύοντων Ειδών Άγριας Πανίδας και Χλωρίδας (CITES), Σύμβαση της Βέρνης για τη Διατήρηση της Ευρωπαϊκής Άγριας Ζωής και των Φυσικών Οικοτόπων, Σύμβαση της Βόννης για τη Διατήρηση των Αποδημητικών Ειδών που Ανήκουν στην Άγρια Πανίδα).

Το 2011 ετοιμάστηκε το Εθνικό Σχέδιο Δράσης για την Διατήρηση της Μεσογειακής Φώκιας στην Κύπρο, μετά από αίτημα του Κέντρου Περιφερειακής Δραστηριότητας για ειδικά προστατευόμενες περιοχές, το οποίο θεσπίστηκε στο πλαίσιο της Σύμβασης της Βαρκελώνης. Το Σχέδιο παρέχει πληροφορίες για την κατάσταση του είδους και των οικοτόπων του, εξετάζει τις σχετικές δεσμεύσεις της Δημοκρατίας για προστασία του είδους και τις απειλές που αντιμετωπίζει το είδος και προτείνει μέτρα για την προστασία και παρακολούθησή του.

A. Αλλαγή πολεοδομικών ζωνών στον Δήμο Πέγειας.

1. Ιστορικό.

Με την Ατομική Διοικητική Πράξη αρ. 225, η οποία δημοσιεύθηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας στις 28.2.2003, ο τότε Υπουργός Εσωτερικών προέβηκε στην τροποποίηση των Σχεδίων των Πολεοδομικών Ζωνών ορισμένων περιοχών της Επαρχίας Πάφου, συμπεριλαμβανομένου του Δήμου Πέγειας. Σύμφωνα με τις διατάξεις του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, όπως ίσχυαν τότε, οι ενδιαφερόμενοι μπορούσαν να υποβάλουν ένσταση εντός οκτώ μηνών.

Σε σχέση με την πιο πάνω Πράξη υποβλήθηκαν 183 ενστάσεις, εκ των οποίων οι 14 ήταν εκπρόθεσμες. Για την εξέτασή τους, η αρμόδια Επιτροπή Μελέτης Ενστάσεων συνήλθε σε οκτώ συνολικά συσκέψεις και αφού τις μελέτησε, ετοιμάστηκαν πρακτικά ημερ. 4.10.2007 στα οποία καταγράφηκαν οι σχετικές αποφάσεις και υποβλήθηκαν στον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως. Μετά από ορισμένες τροποποιήσεις από τον Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και τον Υπουργό Εσωτερικών, οι Πολεοδομικές Ζώνες οριστικοποιήθηκαν και, αφού τα τελικά Σχέδια των Πολεοδομικών Ζωνών εγκρίθηκαν από το Υπουργικό Συμβούλιο στις 6.2.2008, δημοσιεύτηκαν στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας στις 8.2.2008, με την Ατομική Διοικητική Πράξη αρ. 173, δηλαδή λίγες μόνο μέρες πριν τις Προεδρικές εκλογές του 2008.

Στις 2.3.2018, ο Πρόεδρος της Κοινοβουλευτικής Επιτροπής Παρακολούθησης Σχεδίων Αναπτύξεως και Ελέγχου Δημόσιων Δαπανών, ζήτησε από την Υπηρεσία μας όπως διερευνηθούν οι συνθήκες κάτω από τις οποίες, στις 8.2.2008, έγινε επέκταση της ζώνης παραθεριστικής κατοικίας Π1 στην περιοχή των θαλασσινών σπηλιών του Δήμου Πέγειας.

Από τον έλεγχο που διενήργησε η Υπηρεσία μας προέκυψαν τα πιο κάτω:

- Τα τεμάχια που βρίσκονται στην υπό διερεύνηση περιοχή, προέκυψαν μέσω της υλοποίησης σχεδίου αναδασμού το 1988 και το πολεοδομικό καθεστώς τους ήταν Ζώνης Προστασίας Ζ1, για την οποία ισχύει ανώτατος συντελεστής δόμησης και ποσοστό κάλυψης 0,06:1. Κατά το στάδιο της διαδικασίας οριστικοποίησης των Πολεοδομικών Ζωνών Πέγειας, μετά από σχετικό αίτημα που υπέβαλε ο Δήμος Πέγειας, υπό μορφή ένστασης, τα τεμάχια εντάχθηκαν, το 2008, εντός της Παραθεριστικής Ζώνης Π1, για την οποία ισχύει ανώτατος συντελεστής δόμησης και ποσοστό κάλυψης 0,15:1, δηλαδή με την αλλαγή επήλθε σχεδόν τριπλασιασμός του συντελεστή δόμησης που ίσχυε.
- Οι αλλαγές που επήλθαν στις πολεοδομικές ζώνες το 2008 μετά από την εξέταση των ενστάσεων έγιναν χωρίς να εκπονηθεί η απαιτούμενη από τη νομοθεσία δέουσα μελέτη εκτίμησης των επιπτώσεων στο περιβάλλον. Ως αποτέλεσμα, δημιουργήθηκαν δικαιώματα στους ιδιοκτήτες των τεμαχίων που ενδεχομένως να καθιστούν πιο δύσκολη την περιβαλλοντική διαχείριση της περιοχής. Το θέμα επεξηγείται αναλυτικότερα στο μέρος της Έκθεσής μας που αφορά στην περιβαλλοντική πτυχή του ζητήματος.

- Σύμφωνα με τα πρακτικά της Επιτροπής Μελέτης Ενστάσεων αναφορικά με την πιο πάνω ένσταση, «πρόκειται για περιοχή κατάλληλη για ανάπτυξη, εντός της οποίας εντάσσονται τεμάχια τα οποία σύμφωνα με διαβεβαίωση του Δήμαρχου Πέγειας, προορίζονται για ικανοποίηση στεγαστικών αναγκών αυτοχθόνων κατοίκων». Ωστόσο, από έλεγχο των στοιχείων του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, διαπιστώθηκε ότι ανάμεσα στους ιδιοκτήτες των τεμαχίων που επωφελήθηκαν από την αλλαγή στην πολεοδομική ζώνη, υπήρχαν εταιρείες αναπτύξεως γης. Πέραν τούτου, οι περισσότερες αναπτύξεις στην περιοχή ήταν τουριστικές και όχι για ικανοποίηση στεγαστικών αναγκών αυτοχθόνων κατοίκων, δηλαδή η αιτιολογία που χρησιμοποιήθηκε για ικανοποίηση της ένστασης του Δήμου Πέγειας δεν φαίνεται να ευσταθεί.
- Η Επιτροπή Ενστάσεων εξέτασε και τις 14 ενστάσεις που υποβλήθηκαν εκπρόθεσμα, ικανοποιώντας τις 4 από αυτές.
- Από την ημερομηνία δημοσίευσης της τροποποίησης των Σχεδίων των Πολεοδομικών Ζωνών το 2003 μέχρι και το 2006 δεν παρατηρήθηκαν ουσιαστικές αλλαγές στο ιδιοκτησιακό καθεστώς των τεμαχίων της αναφορά περιοχής. Εντός του 2007, περίοδο κατά την οποία προφανώς είχαν οριστικοποιηθεί σε μεγάλο βαθμό οι αλλαγές στις πολεοδομικές ζώνες αλλά δεν είχαν ακόμη δημοσιοποιηθεί, είχαν πραγματοποιηθεί τρεις σημαντικές αγοραπωλησίες, οι οποίες παρουσιάζονται στον πιο κάτω πίνακα:

Αρ. τεμ.	Εμβαδόν (τ.μ.)	Τιμή αγοράς	Εκτιμώμενη αξία 1.1.2013 ¹
12	10.253	1.623.171	2.153.100
31	5.369	794.499	483.200
9 ²	4.139	956.817	1.768.600

- Όπως διαπιστώθηκε από επιτόπια επίσκεψη στην περιοχή, το τεμάχιο 12 που αναφέρεται πιο πάνω, που είναι παραθαλάσσιο, είναι βραχώδες και δεν φαίνεται να ήταν ποτέ καλλιεργήσιμο, ενώ μεγάλο μέρος του εμπίπτει εντός της Ζώνης Προστασίας της Παραλίας. Συνεπώς, η ένταξη, τόσο του υπό αναφορά τεμαχίου, όσων και των άλλων παρακείμενων παραθαλάσσιων τεμαχίων στην περιοχή αναδασμού δημιουργεί ερωτηματικά, αφού φαίνεται ότι αυτά δεν θα μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν για γεωργικούς σκοπούς. Σημειώνεται ότι, μέσω του σχεδίου αναδασμού, τα πιο πάνω τεμάχια απέκτησαν πρόσβαση σε δρόμο και κατέστησαν συνεπώς αξιοποιήσιμα για οικιστικούς σκοπούς.
- Όπως προκύπτει, οι δύο από τις τρεις εταιρείες ανάπτυξης γης που απέκτησαν τα τεμάχια λίγο πριν την αλλαγή των πολεοδομικών ζωνών επωφελήθηκαν σημαντικά από την πράξη αγοράς και την αλλαγή στην πολεοδομική ζώνη που ακολούθησε, αφού ακόμα και αν ληφθούν υπόψη οι εκτιμήσεις του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας για το 2013 (περίοδος της οικονομικής κρίσης, κατά την οποία

¹ Σύμφωνα με την εκτίμηση του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

² Το τεμάχιο έχει διαχωριστεί στα τεμάχια με αρ. 348 και 349 και πωλήθηκαν σε αλλοδαπούς

σημειώθηκε σημαντική πτώση στις τιμές των ακινήτων σε σχέση με την περίοδο 2007/2008 που οι τιμές των ακινήτων βρίσκονταν στο μέγιστο σημείο), η αξία των τεμαχίων παρουσίασε μεγάλη αύξηση. Λαμβάνοντας υπόψη το πολεοδομικό καθεστώς των τεμαχίων που ίσχυε προηγουμένως, μπορεί επίσης εύλογα να αντιληφθεί κάποιος ότι σημαντικό όφελος είχαν και οι προηγούμενοι ιδιοκτήτες αφού, οι τιμές στις οποίες πώλησαν το 2007 τα τεμάχια τους, προφανώς αντικατόπτριζαν το γεγονός ότι οι αλλαγές στις πολεοδομικές ζώνες είχαν οριστικοποιηθεί σε μεγάλο βαθμό έστω κι αν δεν είχαν ακόμη δημοσιοποιηθεί.

- Στο τεμάχιο 12 που αναφέρεται πιο πάνω βρίσκονται υπό ανέγερση έξι επαύλεις. Για το έργο αυτό γίνεται ειδική αναφορά στο μέρος της Έκθεσής μας που αφορά στην περιβαλλοντική πτυχή του θέματος.
- Όπως διαπιστώσαμε, για τις έξι προαναφερόμενες επαύλεις κατατέθηκαν στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας πωλητήρια έγγραφα (πέντε ημερ. 16.6.2016 και ένα ημερ. 30.6.2016) σύμφωνα με τα οποία οι επαύλεις πωλήθηκαν σε υπηκόους τρίτης χώρας, όλες έναντι του ποσού των €2,5 εκ. τη μία. Συνεπώς, οι επαύλεις πωλήθηκαν αρκετούς μήνες πριν τη Γνωμάτευση της Περιβαλλοντικής Αρχής, η οποία εκδόθηκε την 1.3.2017, άρα αρκετά πριν την έκδοση Πολεοδομικής Άδειας. Ωστόσο τούτο δεν αντιβαίνει στη νομοθεσία νοουμένου ότι δεν είχαν αρχίσει κατασκευαστικές εργασίες.
- Με βάση την τότε ακολουθούμενη διαδικασία, τα πρακτικά με τις εισηγήσεις της Επιτροπής Μελέτης Ενστάσεων διαβιβάζονταν στον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, ο οποίος είχε την ευχέρεια να διαμορφώσει συμπληρωματικά τις δικές του εισηγήσεις/παρατηρήσεις πριν τις υποβάλει στον Υπουργό Εσωτερικών. Όπως προκύπτει από την σχετική αλληλογραφία, ο τότε Διευθυντής του Τμήματος, είχε προτείνει την επέκταση της υπό αναφοράς περιοχής που θα εντασσόταν στην Παραθεριστική Ζώνη Π1 σε αρκετά μεγαλύτερο βαθμό από αυτό που ζήτησε ο Δήμαρχος Πέγειας μέσω της ένστασής του. Όπως αναφέρεται μάλιστα σε επιστολή του προς τον Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Εσωτερικών ημερ. 2.11.2007, αυτό έγινε στη βάση σχετικής συνάντησης που είχε στο γραφείο του Υπουργού Εσωτερικών. Παρόλα αυτά, σε νέα επιστολή του ημερ. 29.1.2008 προς τον Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου, επισυνάπτεται νέος χάρτης (τελικός), στον οποίο η υπό αναφορά περιοχή έχει σμικρυνθεί κατά πολύ. Από μελέτη των σχετικών φακέλων στο Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως και στο Υπουργείο Εσωτερικών, δεν εντοπίστηκε οποιαδήποτε αναφορά ως προς τους λόγους των πιο πάνω μεταβολών, δηλαδή η όλη διαδικασία δεν έγινε με την απαιτούμενη διαφάνεια.

Σε σχέση με τα πιο πάνω θέματα, το Τμήμα Πολεοδομίας μας πληροφόρησε τα ακόλουθα:

- Η Ζώνη Προστασίας Z1 δεν είναι απόλυτα απαγορευτική για σκοπούς ανάπτυξης και παρόλο που η κύρια χρήση της είναι η γεωργική, επιτρέπονται σε αυτή διάφοροι τύποι αναπτύξεως, υπό προϋποθέσεις, όπως οι μεμονωμένες κατοικίες, στη βάση των προνοιών των επιμέρους Κεφαλαίων της Δήλωσης Πολιτικής. Η αλλαγή της Πολεοδομικής Ζώνης, από Z1 σε Π1, επέφερε σημαντική αύξηση στον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης των επηρεαζόμενων τεμαχίων, από 6% σε 15%.

- Σύμφωνα με τον Νόμο 102(Ι)/2005, μελέτη για την εκτίμηση των επιπτώσεων στο περιβάλλον πρέπει να διενεργείται πριν από τη δημοσίευση ενός Σχεδίου, όπως προνοείται με βάση το εδάφιο (6) του άρθρου 34^Α του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου. Λόγω του ότι η δημοσίευση του εν λόγω Σχεδίου έγινε το 2003, πριν, δηλαδή, να τεθεί σε ισχύ ο Νόμος 102(Ι)/2005, η διαδικασία δεν υποβλήθηκε για εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων. Το Τμήμα εξέφρασε επίσης την άποψη ότι, με βάση τις πρόνοιες του εδαφίου 6(6) του ίδιου Νόμου, δεν απαιτήθηκε η εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων κατά το στάδιο της διαδικασίας οριστικοποίησης του Σχεδίου Πολεοδομικών Ζωνών.

Η Υπηρεσία μας διατηρεί τις επιφυλάξεις της και εισηγείται, για άρση κάθε αμφιβολίας, όπως τα συναρμόδια Τμήματα Πολεοδομίας και Οικήσεως και Περιβάλλοντος, αποταθούν στη Νομική Υπηρεσία για καθοδήγηση.

Πέραν των πιο πάνω που αφορούν την υπό διερεύνηση περιοχή, κατά την μελέτη της αλλαγής των πολεοδομικών ζωνών στην Πέγεια, εντοπίστηκαν τα πιο κάτω τα οποία θεωρούμε ότι αξίζουν αναφοράς:

(α) Στην Επιτροπή Μελέτης Ενστάσεων συμμετείχε, εκτός από τους εκπροσώπους του Έπαρχου Πάφου και του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, και ο Δήμαρχος Πέγειας, αντί εκπρόσωπος της Ένωσης Κοινοτήτων (θεωρούμε, κατ' αναλογία, στην προκειμένη περίπτωση, της Ένωσης Δήμων) που προνοείται από την καθορισμένη διαδικασία. Από τον έλεγχο των Εντύπων Μελέτης Ενστάσεων, προέκυψαν τα πιο κάτω:

- Οι ενστάσεις με αρ. 1/2003 και 125/2003 υποβλήθηκαν από τον Δήμο Πέγειας και κατά την εξέτασή τους, ήταν παρών και ο Δήμαρχος Πέγειας ως μέλος της τριμελούς Επιτροπής. Η απόφαση που λήφθηκε ήταν ομόφωνη με εξαίρεση μια υποπαράγραφο, όπου η απόφαση λήφθηκε κατά πλειοψηφία, με διαφωνία του Δημάρχου. Θεωρούμε ότι, για να εξασφαλιστεί η αρχή της αμεροληψίας, όπως καθορίζεται στον περί των Γενικών Αρχών του Διοικητικού Δικαίου Νόμο, ο Δήμαρχος Πέγειας, ο οποίος εκπροσωπεί τα συμφέροντα του Δήμου, θα έπρεπε να εξαιρεθεί από την εξέταση των συγκεκριμένων ενστάσεων που υποβλήθηκαν από τον Δήμο αφού ουσιαστικά ο Δήμαρχος καλείτο να αποφασίσει επί ενστάσεων που υποβλήθηκαν από τον Δήμο, κατά παράβαση της βασικής αρχής ότι ουδείς κριτής των εαυτού πράξεων (*nemo iudex in causa sua*). Έμμεσα, από το γεγονός αυτό προέκυψε, κατά την άποψή μας, παραβίαση και της αρχής της ισότητας, αφού οι υπόλοιποι ενιστάμενοι (ιδιοκτήτες επηρεαζόμενων τεμαχίων) δεν είχαν την δυνατότητα να παρευρεθούν στην εξέταση των ενστάσεων τους και ενδεχομένως να υποβάλουν πρόσθετους λόγους ή/και στοιχεία για ικανοποίηση των αιτήσεων τους. Επισημαίνεται ότι στην καθορισμένη από τον Υπουργό Εσωτερικών διαδικασία εξέτασης ενστάσεων προβλέπεται η πρόσκληση, ενώπιον της Επιτροπής, των Προέδρων των Κοινοτικών Συμβουλίων (θεωρούμε ότι κατ' αναλογία αυτό ισχύει και για τους Δημάρχους επηρεαζόμενων Δήμων) που θα υποβάλουν τεκμηριωμένες ενστάσεις, προς συζήτηση των εγειρομένων θεμάτων, δηλαδή προκύπτει ότι αυτοί δεν μπορεί να είναι μέλη της Επιτροπής.

Το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως επισήμανε ότι η ΕΜΕ που ορίζεται από τον Υπουργό Εσωτερικών δεν αποτελεί, με βάση τις πρόνοιες του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου ή άλλης κανονιστικής πρόνοιας, απαραίτητο ή θεσμοθετημένο σώμα και ότι αυτή έχει καθαρά συμβουλευτικό χαρακτήρα, χωρίς να έχει οποιαδήποτε εξουσία να αποφασίζει επί των ενστάσεων.

Η Υπηρεσία μας εξακολουθεί να διατηρεί τις απόψεις της επί του θέματος και θεωρεί ότι ο συμβουλευτικός χαρακτήρας ενός διοικητικού οργάνου δεν διαφοροποιεί την ανάγκη τήρησης των γενικών αρχών διοικητικού δικαίου.

- Όλες οι υπόλοιπες εισηγήσεις της Επιτροπής Μελέτης Ενστάσεων ήταν ομόφωνες, αιτιολογημένες και με την σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως. Συναφώς αναφέρεται ότι, στην επιστολή του Διευθυντή προς τον Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Εσωτερικών ημερ. 2.11.2007, επισυνάπτεται χάρτης στη βάση των εισηγήσεων της Επιτροπής, με εξαίρεση τις ενστάσεις 1/2003 και 125/2003 για τις οποίες γίνεται αναφορά πιο πάνω. Από τον έλεγχο διαπιστώθηκε ότι, στον τελικό χάρτη των πολεοδομικών ζωνών που ετοιμάστηκε μετά τη συνάντηση του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως με τον Υπουργό Εσωτερικών, ορισμένες από τις εισηγήσεις της Επιτροπής διαφοροποιήθηκαν, γεγονός που αντικατοπτρίζεται και στις επιστολές που στάλθηκαν στους ενιστάμενους. Από μελέτη στους σχετικούς φακέλους του Τμήματος και του Υπουργείου, δεν εντοπίστηκε οποιαδήποτε αναφορά ή αιτιολόγηση ως προς τους λόγους των τροποποιήσεων επί των συστάσεων της Επιτροπής. Οι αποφάσεις που διαφοροποίησαν την εισήγηση της Επιτροπής αφορούσαν σε εννέα ενστάσεις (μία εκ των οποίων ήταν εκπρόθεσμη, ενώ άλλες δύο είχαν υποβληθεί από την ίδια εταιρεία).

Οι τρεις περιπτώσεις αφορούσαν ενστάσεις για τις οποίες η ομόφωνη εισήγηση της Επιτροπής ήταν η απόρριψη και που έγιναν στο τέλος αποδεκτές, χωρίς να αιτιολογούνται οι λόγοι της απόρριψης, όπως αναφέρονται πιο κάτω:

Αρ. Ένστασης	Λόγος απόρριψης από Επιτροπή Μελέτης Ενστάσεων
26/2003	Μορφολογία εδάφους (μεγάλες κλίσεις) και απόσταση από υφιστάμενες οικιστικές ζώνες.
56/2003	Ικανοποιητικό μέρος του τεμαχίου εμπίπτει ήδη σε οικιστική ζώνη. Στην παρούσα φάση δεν ενδείκνυται η επέκταση της οικιστικής ζώνης ώστε να καλύψει και το υπόλοιπο μέρος του τεμαχίου.
147/2003	Μεγάλο μέρος του τεμαχίου εμπίπτει σε Ζώνη Προστασίας Ζ3. Στην παρούσα φάση δεν ενδείκνυται επέκταση της Βιοτεχνικής Ζώνης Ε1 επειδή δεν έχει αναπτυχθεί σε βαθμό που να δικαιολογείται η επέκτασή της.

Υπενθυμίζεται ότι με βάση το άρθρο 26 του περί των Γενικών Αρχών του Διοικητικού Δικαίου Νόμου, ο διοικητικές πράξεις οι οποίες είναι αντίθετες ως προς το περιεχόμενο τους με προηγούμενη πρόταση, εισήγηση ή έκθεση αρμόδιου οργάνου θα πρέπει να είναι επαρκώς και δεόντως αιτιολογημένες.

Παρέλκει να τονίσουμε ότι οι ιδιοκτήτες των πιο πάνω τεμαχίων αποκόμισαν σημαντικό όφελος από την πιο πάνω αλλαγή.

Σημειώνεται ότι, με βάση τις διατάξεις της νομοθεσίας, ο Υπουργός έχει μεν την εξουσία να αποδεχθεί ή όχι τις εισηγήσεις της Επιτροπής, ωστόσο θεωρούμε ότι, για σκοπούς διαφάνειας και συμμόρφωσης με τις αρχές διοικητικού δικαίου, και ειδικότερα του άρθρου 26 του σχετικού νόμου που παρατέθηκε πιο πάνω, στις περιπτώσεις που οι αποφάσεις του διαφοροποιούν τις εισηγήσεις της Επιτροπής, θα πρέπει να αιτιολογούνται και να τεκμηριώνονται κατάλληλα.

Το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως επισήμανε ότι οι τελικές αποφάσεις επί των ενστάσεων που υποβλήθηκαν λήφθηκαν από τον Υπουργό Εσωτερικών και εγκρίθηκαν από το Υπουργικό Συμβούλιο, σύμφωνα με τις πρόνοιες της σχετικής νομοθεσίας. Ανέφερε επίσης ότι είναι γεγονός πως πολλά από τα στοιχεία/δεδομένα που λήφθηκαν υπόψη κατά τη διαμόρφωση των σχετικών αποφάσεων έχουν πιθανώς απολεσθεί και δεν κατέστη δυνατό να εντοπιστούν στους σχετικούς διοικητικούς φακέλους του Τμήματος με αποτέλεσμα να μην υπάρχουν σήμερα επαρκή στοιχεία που να τεκμηριώνουν ορισμένες από τις αποφάσεις που λήφθηκαν.

Η Υπηρεσία μας θεωρεί τις πιο πάνω δικαιολογίες अपαράδεκτες και, ελλείψει στοιχείων που να καταδεικνύουν το αντίθετο, διατηρεί την άποψη ότι οι αποφάσεις που λήφθηκαν δεν ήταν κατάλληλα τεκμηριωμένες, γεγονός που ενδεχομένως να συνιστά υπέρβαση εξουσίας.

(β) Μέρος της ένστασης που υποβλήθηκε από τον Δήμο Πέγειας, αφορούσε στην επέκταση της Τουριστικής Ζώνης. Το αίτημα απορρίφθηκε με εξαίρεση τη «σημειακή επέκταση της T2(β) στα βόρεια με ένταξη των τεμαχίων 3 και 7 των Φ/Σχ 44/07W2 και 44/07W1 στην εν λόγω Ζώνη μετά από διαβεβαίωση του Δημάρχου Πέγειας ότι πρόκειται για αίτημα πολυμελούς οικογένειας για ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών της». Πέραν του τυπογραφικού λάθους, αφού τα επηρεαζόμενα τεμάχια έχουν αρ. 7 και 8, η Υπηρεσία μας αναφέρει τα πιο κάτω:

- Το τεμάχιο με Φ/Σχ 44/07W1 και αρ. 314 (προηγουμένως αρ. 8), είχε μεταβιβαστεί το 2003 στους δύο απογόνους της πρώην ιδιοκτήτριας και παραμένει μέχρι σήμερα αναξιοποίητο, γεγονός που δεικνύει ότι δεν κάλυψε, ούτε υπήρχε η ανάγκη να καλύψει, οποιαδήποτε στεγαστική ανάγκη των μελών της οικογένειας. Επίσης, σύμφωνα με στοιχεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, οι δύο απόγονοι είναι ιδιοκτήτες/συνιδιοκτήτες μεγάλου αριθμού τεμαχίων ακίνητης ιδιοκτησίας σε Λεμεσό και Πάφο.
- Το τεμάχιο με Φ/Σχ 44/07W1 και αρ. 404 (προηγουμένως αρ. 7), έχει διαχωριστεί και πωληθεί σε διάφορα άτομα και εταιρείες αναπτύξεως γης. Σήμερα, στο τεμάχιο υπάρχουν συνολικά 8 κατοικίες, εκ των οποίων καμία δεν ανήκει σε μέλη της οικογένειας της πρώην ιδιοκτήτριας. Άξιο αναφοράς είναι επίσης το γεγονός ότι η πρώην ιδιοκτήτρια του τεμαχίου είναι επίσης ιδιοκτήτρια και άλλων τεμαχίων στον Δήμο Πέγειας, στα οποία περιλαμβάνονται και δύο τεμάχια εντός της ζώνης Η2 (Ζώνη με επικρατούσα χρήση την κατοικία), όπου έχουν ανεγερθεί ήδη κατοικίες και δύο τεμάχια εντός της ζώνης Π2, σε ένα από τα οποία έχει ανεγερθεί κατοικία και κατάστημα.

(γ) Στο πλαίσιο της εξέτασης των ενστάσεων του Δήμου Πέγειας, αποφασίστηκε επίσης η επανένταξη της περιοχής με τα τοπωνύμια Καμπινάρι, Σκάλες, Σεφέρης και Λάκκος σε Οικιστική Ζώνη Η5. Σημειώνεται ότι, πριν την δημοσίευση των πολεοδομικών ζωνών το 2003, η εν λόγω περιοχή βρισκόταν σε Οικιστική Ζώνη Η3 και Η5 και το 2003 εντάχθηκε σε Ζώνη Προστασίας Ζ1. Από τον έλεγχο, δεν εντοπίστηκε οποιαδήποτε τεκμηρίωση ως προς τους λόγους που η πιο πάνω περιοχή είχε ενταχθεί το 2003 σε Ζώνη Προστασίας Ζ1, ούτε και ικανοποιητική αιτιολογία ως προς τους λόγους επανένταξής της σε Οικιστική Ζώνη Η5.

Από τα πιο πάνω, συμπεραίνεται έλλειψη διαφάνειας ή/και τεκμηρίωσης των ενεργειών και αποφάσεων που λαμβάνονταν, σε σημαντικά σημεία της όλης διαδικασίας τροποποίησης των Πολεοδομικών Ζωνών.

Το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως μας πληροφόρησε ότι, στο πλαίσιο του υπό εκπόνηση Τοπικού Σχεδίου Πέγειας, θα επαναξιολογηθεί το σύνολο των καθορισθεισών Πολεοδομικών Ζωνών και Πολιτικών που εφαρμόζονται στην περιοχή, σε συνεργασία με τα καθ' ύλην αρμόδια Τμήματα/Υπηρεσίες/Αρχές, επισημαίνοντας ότι η περιβαλλοντική ευαισθησία που παρουσιάζει η περιοχή του Δήμου Πέγειας είναι δεδομένη και ευρέως αναγνωρισμένη. Επισημάνε επίσης ότι το Τοπικό Σχέδιο Πέγειας θα υποβληθεί στην αρμόδια Περιβαλλοντική Αρχή ώστε να αξιολογηθεί, μέσω της εκπόνησης μελέτης εκτίμησης των επιπτώσεων στο περιβάλλον.

Η Υπηρεσία μας διατηρεί την άποψη ότι, η μη έγκαιρη εκπόνηση μελέτης εκτίμησης των επιπτώσεων στο περιβάλλον δημιούργησε ενδεχομένως μη αναστρέψιμα τετελεσμένα στην περιοχή, όπως αναπτύσσεται λεπτομερώς στην επόμενη ενότητα της Έκθεσής μας.

B. Περιβαλλοντική πτυχή του θέματος.

1. Οικολογική αξία περιοχής.

Η ιδιαίτερη οικολογική αξία της περιοχής οφείλεται πρωτίστως στην ύπαρξη θαλάσσιων σπηλαίων κατά μήκος της βραχώδους ακτής, τα οποία περιλαμβάνονται, βάσει της Οδηγίας 92/43/ΕΟΚ, στους τύπους φυσικών οικοτόπων Κοινοτικού ενδιαφέροντος των οποίων η διατήρηση απαιτεί τον χαρακτηρισμό περιοχών ως Ειδικών Ζωνών Διατήρησης. Ο οικοτόπος αυτός αποτελεί ενδιαίτημα της Μεσογειακής φώκιας *Monachus monachus*, είδος το οποίο η πιο πάνω Οδηγία κατατάσσει στα είδη προτεραιότητας (με αστερίσκο) πανίδας που απαιτούν αυστηρή προστασία. Το θαλάσσιο αυτό θηλαστικό περιλαμβάνεται και στην κόκκινη λίστα της Παγκόσμιας Ένωσης Προστασίας της Φύσης (IUCN), η οποία αποτελεί το ευρετήριο για την παγκόσμια κατάσταση φυσικής προστασίας ειδών φυτών και ζώων, ως «κρισίμως κινδυνεύον είδος». Επισημαίνεται ότι, λόγω του πιο πάνω χαρακτηρισμού του είδους αυτού, η Κυπριακή Δημοκρατία έχει την υποχρέωση για λήψη μέτρων προστασίας και διατήρησής του, ανεξάρτητα από την κήρυξη τυχόν περιοχών ενδιαίτηματός του ως προστατευόμενων περιοχών ή ένταξής τους στο Δίκτυο «Natura 2000».

Σχετικές με τις υποχρεώσεις της Κυπριακής Δημοκρατίας αναφορικά με το πιο πάνω είδος είναι οι ακόλουθες νομοθεσίες και επικυρωθείσες Συμβάσεις:

- Ο περί Αλιείας Νόμος (Κεφ. 135).
- Οι περί Αλιείας Κανονισμοί του 1990 (ΚΔΠ 273/1990).
- Το Παράρτημα I του Περί της Συμβάσεως (CITES) επί του Διεθνούς Εμπορίου Κινδυνεύοντων Ειδών Άγριας Πανίδας και Χλωρίδας (Κυρωτικού) Νόμου του 1974.
- Το Παράρτημα II του περί της Συμβάσεως της Βέρνης για τη Διατήρηση της Ευρωπαϊκής Άγριας Ζωής και των Φυσικών Οικοτόπων (Κυρωτικού) Νόμου του 1988.
- Το Παράρτημα I του περί της Συμβάσεως της Βόννης για τη Διατήρηση των Αποδημητικών Ειδών που Ανήκουν στην Άγρια Πανίδα (Κυρωτικού) Νόμου του 2001.
- Το Παράρτημα II του περί Προστασίας και Διαχείρισης της Φύσης και Άγριας Ζωής Νόμου του 2003 έως 2015.
- Το Παράρτημα II του περί της Σύμβασης της Βαρκελώνης για την Προστασία της Μεσογείου Θάλασσας από τη Ρύπανση και Περί Συναφών Πρωτοκόλλων (Κυρωτικών) Νόμων του 1979 έως 2013.

Όπως πληροφορηθήκαμε από το Τμήμα Δασών, ορισμένα σπήλαια της ίδιας περιοχής αποτελούν τον μοναδικό οικότοπο αναπαραγωγής, στην Κύπρο, του είδους νυχτερίδας *Myotis blythii*, ενώ στην περιοχή απαντώνται και δύο είδη χλωρίδας που περιλαμβάνονται στο Κόκκινο Βιβλίο της Χλωρίδας της Κύπρου, το *Taraxacum arhrogenes* και το *Aizoon hispanicum*, τα οποία έχουν χαρακτηριστεί ως ενδημικό και εύρωτο και κινδυνεύον είδος, αντίστοιχα.

Λόγω της οικολογικής της αξίας, όπως περιγράφεται πιο πάνω, η ακτή της περιοχής προτάθηκε για ένταξη στο δίκτυο «Natura 2000» και περιλαμβάνεται στους σχετικούς χάρτες που ετοιμάστηκαν τον Νοέμβριο του 2003, στο πλαίσιο του ερευνητικού έργου «Ειδικές Περιοχές Προστασίας (Οδηγία 92/43/ΕΟΚ) στην Κύπρο», το οποίο διεξήχθη μεταξύ της 1.4.1999 και 30.9.2002 από την τότε Υπηρεσία Περιβάλλοντος και του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, στη βάση του προγράμματος LIFE III. Σημειώνεται ότι, παρόλο που μεγάλο μέρος της προτεινόμενης για ένταξη χερσαίας περιοχής αμφισβητήθηκε στη συνέχεια (για το θέμα εκκρεμεί υπόθεση παράβασης αρ. 2011/40/37 – προειδοποιητική επιστολή Ευρωπαϊκής Επιτροπής ημερ. 19/5/2011), η υπό αναφορά περιοχή στις θαλασσινές σπηλιές Πέγειας δεν αμφισβητήθηκε και εντάχθηκε εξ ολοκλήρου στο Δίκτυο «Natura 2000», όπως περιγράφεται πιο κάτω. Μάλιστα, σύμφωνα με το Τμήμα Περιβάλλοντος, τόσο η θαλάσσια, όσο και η χερσαία περιοχή που τελικά εντάχθηκε ήταν μεγαλύτερη και εκτείνεται περίπου 1,75 χλμ νοτιοανατολικά και κατά μήκος της ακτογραμμής

Ζώνη Ειδικής Προστασίας (ΖΕΠ) CY 4000023: Το σχετικό τυποποιημένο έντυπο δεδομένων (SDF) υποβλήθηκε στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή τον Οκτώβριο του 2009 και το σχετικό Διάταγμα του Υπουργού Εσωτερικών τον Δεκέμβριο του 2009.

Τόπος Κοινοτικής Σημασίας (ΤΚΣ) CY 4000010: Το σχετικό τυποποιημένο έντυπο δεδομένων (SDF) υποβλήθηκε στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή τον Σεπτέμβριο του 2009 και το σχετικό Διάταγμα του Υπουργού Γεωργίας, Φυσικών Πόρων και Περιβάλλοντος εκδόθηκε τον Φεβρουάριο του 2010.

Επίσης, το Υπουργικό Συμβούλιο, με Απόφασή του ημερ. 21.3.2016, κήρυξε όλα τα κρατικά τεμάχια της παράκτιας αυτής ζώνης ως Κρατικό Δάσος «Άγιος Γεώργιος», μέρος του Εθνικού Δασικού Πάρκου Ακάμα, δυνάμει του περί Δασών Νόμου (Ν.25(Ι)/2012).

2. Δέουσα Μελέτη Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον.

Το άρθρο 16(3) του Προστασίας και Διαχείρισης της Φύσης και της Άγριας Ζωής Νόμου (Ν.153(Ι)/2003) προνοεί ότι *«κάθε έργο που υπόκειται σε πολεοδομική άδεια, [...] όταν [...] δεν είναι άμεσα συνδεδεμένο ή αναγκαίο για τη διαχείριση περιοχής η οποία εμπίπτει σε ειδική ζώνη διατήρησης, αλλά δύναται να την επηρεάζει, καθεαυτό ή από κοινού με άλλο έργο, δημόσιο έργο ή σχέδιο, υπόκειται σε δέουσα εκτίμηση των επιπτώσεων του στην περιοχή, λαμβάνοντας καθοριστικά υπόψη τους στόχους διατήρησης της περιοχής αυτής και της οικείας ειδικής ζώνης διατήρησης [...]»*. Επίσης, το άρθρο 4 (20) του περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Σχέδια και/ή Προγράμματα Νόμου (Ν.102(Ι)/2005) αναφέρει ότι:

«Με την επιφύλαξη των διατάξεων του εδαφίου (3), πραγματοποιείται εκτίμηση επιπτώσεων στο περιβάλλον για κάθε σχέδιο και/ ή πρόγραμμα -

(α) το οποίο εκπονείται για τη γεωργία και την κτηνοτροφία, τη δασοπονία, την αλιεία, τη λατόμηση και την εξόρυξη ορυκτών, την ενέργεια, τη βιομηχανία, τις μεταφορές, τη διαχείριση αποβλήτων, τη διαχείριση υδάτινων πόρων, τις τηλεπικοινωνίες, τον τουρισμό, τη χωροταξία ή τη χρήση γης και καθορίζει το πλαίσιο για μελλοντικές άδειες έργων, σύμφωνα με τον περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμο του 2001. ή

(β) για το οποίο, λόγω των συνεπειών που ενδέχεται να έχει σε περιοχή που εμπίπτει σε ειδική ζώνη διατήρησης ή σε ειδική ζώνη προστασίας, απαιτείται εκτίμηση επιπτώσεων στο περιβάλλον, σύμφωνα με το άρθρο 16 του περί Προστασίας και Διαχείρισης της Φύσης και της Άγριας Ζωής Νόμου του 2003 και το άρθρο 7(5) του περί Προστασίας και Διαχείρισης Άγριων Πτηνών και Θηραμάτων Νόμου του 2003.»

Όπως διαπιστώθηκε, κατά την τροποποίηση των πολεοδομικών ζωνών της εν λόγω περιοχής δεν ετοιμάστηκε Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, ούτε Δέουσα Μελέτη Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον, κατά παράβαση των πιο πάνω διατάξεων της νομοθεσίας. Ως αποτέλεσμα, οι πιθανοί κίνδυνοι για την προστατευόμενη περιοχή δεν αξιολογήθηκαν εγκαίρως και είναι αμφίβολο κατά πόσο οι αρχές της πρόληψης και προφύλαξης μπορούν να εφαρμοστούν πλέον πλήρως και αποτελεσματικά, αφού δημιουργήθηκαν δικαιώματα και τελεσμένα στην περιοχή.

Αναφορικά με το πιο πάνω θέμα, το Τμήμα Περιβάλλοντος μας πληροφόρησε ότι δεν είχε ενημερωθεί για τις προθέσεις της Πολεοδομικής Αρχής, ούτε και είχε παραλάβει σχετική μελέτη. Ανέφερε επίσης ότι, ενόψει των μέτρων που αποφασίστηκαν από τους Υπουργούς Γεωργίας, Αγροτικής Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος (ΓΑΑΠ) και Εσωτερικών για προστασία της περιοχής (αναφέρονται εκτενώς πιο κάτω), στα οποία περιλαμβάνεται και η εκπόνηση Μελέτης Δέουσας Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον, το Τμήμα έστειλε επιστολή στον Υπουργό ΓΑΑΠ στην οποία αναφέρει ότι έχουν ήδη κατατεθεί στο Τμήμα Περιβάλλοντος Περιβαλλοντικές Μελέτες και

διαβουλεύσεις για χορήγηση Πολεοδομικών Αδειών για αναπτύξεις στην εν λόγω περιοχή και αναμένεται να κατατεθούν και άλλες. Η θέση του Τμήματος Περιβάλλοντος, μετά από συνεννόηση με τη Διευθύντρια του Τμήματος Αλιείας και Θαλασσίων Ερευνών, είναι να μην προχωρήσει η διαδικασία αξιολόγησής τους μέχρι την ολοκληρωμένη εξέταση της Μελέτης Δέουσας Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον.

Παρά τα πιο πάνω, επισημαίνουμε ότι το Τμήμα Περιβάλλοντος προχώρησε, στις 9/3/2018, στην έκδοση θετικής Γνωμάτευσης για τρεις σημαντικού μεγέθους αναπτύξεις στην περιοχή (περιλαμβανομένου και ξενοδοχείου), παρά το γεγονός ότι την προηγούμενη μέρα είχε αποσταλεί πρόσκληση, από τη Βουλή των Αντιπροσώπων, για συζήτηση του θέματος στις 14/3/2018 ενώπιον της Κοινοβουλευτικής Επιτροπής Περιβάλλοντος, και ο Υπουργός ΓΑΑΠ είχε ανακοινώσει τη σύγκληση υπηρεσιακής σύσκεψης, στις 15/3/2018, για συζήτηση του θέματος και της προσπάθειας εξεύρεσης λύσεως των προβλημάτων που προκύπτουν από τις αναπτύξεις στην υπό αναφορά περιοχή, μέσω της εξαγγελίας μέτρων.

3. Εξαγγελία μέτρων από τους Υπουργούς ΓΑΑΠ και Εσωτερικών για προστασία της περιοχής.

Ο Υπουργός ΓΑΑΠ και ο Υπουργός Εσωτερικών έχουν συναποφασίσει, στις 21.3.2017, στη λήψη μέτρων τα οποία αποσκοπούν στην ορθολογική διαχείριση της περιοχής και στη διατήρηση της βιοποικιλότητάς της, τα οποία είναι τα ακόλουθα:

- (i) Για τη συγκεκριμένη περιοχή, θα εκπονηθεί εντός τριών μηνών Μελέτη Δέουσας Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον, στο πλαίσιο της προστασίας των ειδών και οικοτόπων.
Ανάλογα με τα πορίσματα της μελέτης θα εξεταστεί, όπου ενδείκνυται, η επέκταση της υφιστάμενης ζώνης προστασίας της παραλίας, ώστε να ελαχιστοποιηθεί η επίδραση ανθρώπινης δραστηριότητας στους ευαίσθητους οικοτόπους της περιοχής και παράλληλα να διασφαλίζεται η ασφάλεια των οποιωνδήποτε κατασκευών και των διερχομένων. Η πιο πάνω μελέτη, θα προτείνει συγκεκριμένα μέτρα, ενώ σύμφωνα με τα ευρήματά της θα συγκεκριμενοποιηθούν περαιτέρω μέτρα που παρουσιάζονται πιο κάτω.
- (ii) Αλλαγή της υφιστάμενης περιβαλλοντικής νομοθεσίας, ώστε να καλυφθούν τα κενά που έχουν παρατηρηθεί σε σχέση με τις διαδικασίες που ακολουθούνται για καθορισμό των πολεοδομικών ζωνών. Συγκεκριμένα θα προωθηθεί τροποποίηση του άρθρου 6(2) του Περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Σχέδια και/ ή Προγράμματα Νόμου του 2005, ώστε η απαίτηση για εκπόνηση στρατηγικής μελέτης εκτίμησης επιπτώσεων στο περιβάλλον να καλύπτει πέραν της εκπόνησης και αναθεώρησης των Σχεδίων Ανάπτυξης και την περίπτωση της τροποποίησης και οριστικοποίησης των εν λόγω Σχεδίων.
- (iii) Απομάκρυνση όλων των παράνομων κατασκευών και αποκατάσταση των παράνομων επεμβάσεων που έχουν γίνει στην περιοχή.
- (iv) Διασφάλιση της διατήρησης των σημαντικών στοιχείων της βιοποικιλότητας που φιλοξενεί η περιοχή, μέσα από μέτρα που περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων:

- Απαγόρευση της αλιείας, της διέλευσης σκαφών και άλλων πλωτών μέσων στην εγγύτητα της περιοχής των θαλασσινών σπηλιών. Σε πρώτο στάδιο θα προχωρήσει έκδοση σχετικού διατάγματος από τον Υπουργό Γεωργίας, Αγροτικής Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος με βάση το άρθρο 5Α του περί Αλιείας Νόμου και παράλληλα θα προωθηθεί τροποποίηση των περί Αλιείας Κανονισμών ώστε να περιληφθούν τα μέτρα διαχείρισης στις πρόνοιες των Κανονισμών.
- Απαγόρευση κατασκευής παραλιακού πεζόδρομου και τοπιοτέχνησης εντός της Ζώνης Προστασίας της Παραλίας.
- Χαρτογράφηση της παράκτιας περιοχής των θαλασσινών σπηλιών και εκτίμηση της έκτασης της διάβρωσης, όπως και των σημείων που δημιουργούν κινδύνους για τους επισκέπτες.
- Το Τμήμα Γεωλογικής Επισκόπησης θα προβεί σε γεωτεχνική αξιολόγηση της περιοχής των θαλασσινών σπηλιών και θα καθορίσει τους χώρους με ασταθή και απόκρημνα πρανή, που κινδυνεύουν από κατακρημνίσεις. Το Τμήμα Δασών του Υπουργείου Γεωργίας, Αγροτικής Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος, σε συνεργασία με τον Δήμο Πέγειας, θα προχωρήσουν στην τοποθέτηση περίφραξης ή άλλων μέσων για την αρτιότερη προστασία τόσο του σπηλαιόβιου οικοσυστήματος όσο και για την ασφάλεια των επισκεπτών.
- Αλλαγή του οδικού φωτισμού, ώστε να μην αλλοιώνονται τα φυσικά επίπεδα φωτός ή/και φωταύγειας και να συμβαδίζει πλήρως με τις απαιτήσεις προστασίας των ειδών χαρακτηρισμού των περιοχών του Δικτύου Natura 2000 όπου αυτό κρίνεται αναγκαίο
- Επιβολή περιοριστικών όρων στο πλαίσιο έκδοσης πολεοδομικών αδειών, σύμφωνα με τους οποίους οι ιδιοκτήτες απαγορεύεται να αλλοιώνουν τα φυσικά επίπεδα φωτός ή/και φωταύγειας, μέσω άμεσων ή/και εμμέσων πηγών φωτορύπανσης σύμφωνα με τα πορίσματα της Περιβαλλοντικής Γνωμάτευσης.*
- Απαγόρευση εκδηλώσεων που ενδέχεται να προκαλέσουν ηχορύπανση/ φωτορύπανση, σε συνεννόηση με τις τοπικές αρχές.
- Χωροθέτηση των χώρων πρασίνου των αναπτύξεων προς την πλευρά της θάλασσας κατά μήκος της Ζώνης Προστασίας της Παραλίας, ώστε να δημιουργηθεί μία μεγαλύτερη ζώνη η οποία θα πρέπει να αφεθεί να εξελιχτεί φυσικά, στο πλαίσιο όρων χορήγησης πολεοδομικής άδειας. *
- Μη παροχή δυνατότητας σε ιδιοκτήτες για εξαγορά του χώρου πρασίνου στα πλαίσια της πολεοδομικής αίτησης τους για ανάπτυξη.
- Απομάκρυνση των ξενικών/εισβλητικών ειδών από τους χώρους πρασίνου, αφού υπάρχει σοβαρός κίνδυνος διαφυγής και επέκτασης τους στους φυσικούς οικοτόπους εντός της περιοχής Natura 2000. Σε αντικατάσταση μπορούν να χρησιμοποιηθούν τοπικά είδη χλωρίδας σύμφωνα με κατάλογο, ο οποίος έχει ετοιμαστεί από το Τμήμα Δασών και το Τμήμα Περιβάλλοντος.

- Διατήρηση ή και αποκατάσταση από το Τμήμα Δασών χερσαίων φυσικών οικοτόπων στο κρατικό μέρος εντός της Ζώνης Προστασίας της Παραλίας που έχουν υποβαθμιστεί και απαγόρευση οποιωνδήποτε άλλων κατασκευών ή δραστηριοτήτων στη Ζώνη αυτή.
- Απαγόρευση της χρήσης οποιωνδήποτε εντομοκτόνων ή λιπασμάτων τόσο εντός των κήπων των υφιστάμενων επαύλεων όσο και στους δημόσιους χώρους πρασίνου.
- Απαγόρευση εκτέλεσης μη κρατικών έργων θωράκισης του παράκτιου πρानούς ή αφαίρεσης βράχων από τη θάλασσα ή την παραλία.
- Καθορισμός της πρόσβασης φορτηγών και άλλων βαρέων οχημάτων από όλες τις υπό κατασκευή αναπτύξεις, λαμβάνοντας υπόψη την ευαισθησία των επηρεαζόμενων περιοχών, όπου αυτό απαιτείται. *
- Στα πλαίσια της εκπόνησης του Τοπικού Σχεδίου Πέγειας, θα διενεργηθεί Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων και Δέουσα Εκτίμηση των Επιπτώσεων στην περιοχή Natura 2000, όπου θα γίνει περιβαλλοντική εκτίμηση της υφιστάμενης κατάστασης και των εισηγήσεων για αλλαγές στις πολεοδομικές ζώνες και τις πολιτικές.
- Διαβούλευση των Πολεοδομικών Αρχών με το Τμήμα Περιβάλλοντος για την εξέταση όλων των μελλοντικών αναπτύξεων ανεξαρτήτως μεγέθους. Διαμόρφωση, με συντονισμό από το Τμήμα Περιβάλλοντος μηχανισμού ανατροφοδότησης και διαβούλευσης με όλα τα αρμόδια Τμήματα του Υπουργείου Γεωργίας, Αγροτικής Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος, ώστε να διαμορφώνεται ολοκληρωμένη, τεκμηριωμένη και καθολικά αποδεκτή θέση.
- Παρακολούθηση σε συστηματική βάση της υλοποίησης των πιο πάνω μέτρων.

Ο Δήμος Πέγειας μας πληροφόρησε ότι συμφωνεί με την απόφαση για διενέργεια των απαιτούμενων μελετών, ειδικά όσον αφορά στα θέματα της μεσογειακής φώκιας και της νυκτερίδας που απαντούνται στην περιοχή. Εξέφρασε επίσης τη βούληση να συζητήσει και να λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα για προστασία των ειδών αυτών.

4. Γνωμάτευση ημερ. 1.3.2017 για την ανέγερση έξι κατοικιών με κολυμβητικές δεξαμενές και κατασκευή βιολογικού σταθμού επεξεργασίας λυμάτων στο Δήμο Πέγειας (αρ. αίτησης Πολεοδομικής Άδειας ΠΑΦ/0541/2016) στο τεμάχιο 12 που αναφέρεται πιο πάνω.

Το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως απέστειλε, στις 8.8.2016, στο Τμήμα Περιβάλλοντος, αίτηση εταιρείας για χορήγηση της πιο πάνω πολεοδομικής άδειας σε τεμάχιο που εφάπτεται στη Ζώνη Ειδικής Προστασίας (ΖΕΠ) CY 4000023 και τον Τόπο Κοινοτικής Σημασίας (ΤΚΣ) CY 4000010 του δικτύου «Natura 2000». Όπως αναφέρεται στη σχετική Γνωμάτευση, στην περιοχή βρίσκονται και διαβιούν οικοτόποι και σπάνια και προστατευόμενα είδη πανίδας και χλωρίδας, για τα οποία, σύμφωνα με τους περί της Προστασίας και Διαχείρισης της Φύσης και της Άγριας Ζωής Νόμους του 2003 έως 2015, η Κυπριακή Δημοκρατία έχει υποχρέωση να λαμβάνει μέτρα προστασίας και διατήρησης. Σε απόσταση μικρότερη των 200 μέτρων, υπάρχουν θαλάσσια σπήλαια

κατά μήκος της βραχώδους ακτής, τα οποία περιλαμβάνονται, βάσει της Οδηγίας 92/43/ΕΟΚ, στους τύπους φυσικών οικοτόπων Κοινοτικού ενδιαφέροντος των οποίων η διατήρηση απαιτεί τον χαρακτηρισμό περιοχών ως Ειδικών Ζωνών Διατήρησης. Ο οικοτόπος αυτός αποτελεί ενδιαίτημα της Μεσογειακής φώκιας *Monachus monachus*, είδος το οποίο η πιο πάνω Οδηγία κατατάσσει στα είδη προτεραιότητας (με αστερίσκο) πανίδας που απαιτούν αυστηρή προστασία. Το θαλάσσιο αυτό θηλαστικό περιλαμβάνεται και στην κόκκινη λίστα της Παγκόσμιας Ένωσης Προστασίας της Φύσης (IUCN), η οποία αποτελεί το ευρετήριο για την παγκόσμια κατάσταση φυσικής προστασίας ειδών φυτών και ζώων, ως «κρίσιμωσ κινδυνεύον είδος». Επισημαίνεται ότι, λόγω του πιο πάνω χαρακτηρισμού του είδους αυτού, η Κυπριακή Δημοκρατία έχει την υποχρέωση για λήψη μέτρων προστασίας και διατήρησής του, ανεξάρτητα από την κήρυξη τυχόν περιοχών ενδιαιτήματός του ως προστατευόμενων περιοχών ή ένταξής τους στο Δίκτυο «Natura 2000».

Η Προκαταρκτική Έκθεση Επιπτώσεων στο Περιβάλλον υποβλήθηκε από την αιτήτρια εταιρεία στις 15.12.2016. Η Περιβαλλοντική Αρχή, με σχετικές επιστολές ημερομηνίας 9.1.2017, απέστειλε την ΠΕΕΠ και το Προσχέδιο Γνωμάτευσης, με βάση το άρθρο 15(7) του περί Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμου (140(I)/2005), στα μέλη της Επιτροπής Εκτίμησης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων για υποβολή απόψεων. Επίσης, η ΠΕΕΠ στάλθηκε στην Διευθύντρια του Τμήματος Αλιείας και Θαλάσσιων Ερευνών, τον Διευθυντή του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων, τον Προϊστάμενο της Υπηρεσίας Θήρας και Πανίδας, τον Έπαρχο Πάφου και τον Δήμαρχο Πέγειας, για υποβολή απόψεων.

Όπως μας πληροφόρησε το Τμήμα Περιβάλλοντος, εκτός από τον Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Ενέργειας, Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού, τα μέλη της Επιτροπής Εκτίμησης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, Υπουργείο Εργασίας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων, Υπουργείο Μεταφορών, Επικοινωνιών και Έργων, Υπουργείο Υγείας, Ομοσπονδία Περιβαλλοντικών και Οικολογικών Οργανώσεων Κύπρου, ΕΤΕΚ, και δυο μέλη με εξειδικευμένες γνώσεις) δεν εξέφρασαν οποιεσδήποτε απόψεις ή σχόλια επί του προσχεδίου της Περιβαλλοντικής Γνωμάτευσης και της ΠΕΕΠ τα οποία τους στάλθηκαν και κανένα μέλος της Επιτροπής δεν ζήτησε γραπτώς, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Άρθρου 15(7) του περί Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμου (140(I)/2005), εντός μιας εβδομάδας από την παραλαβή της ΠΕΕΠ, όπως εξεταστεί η ΠΕΕΠ σε συνεδρία της Επιτροπής.

Σύμφωνα με το Τμήμα Περιβάλλοντος, ακολουθήθηκε η διαδικασία αξιολόγησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων στις περιοχές του Δικτύου «Natura 2000», με την ετοιμασία Δέουσας Εκτίμησης (Screening) όπως ακολουθείται σε πολλές περιπτώσεις έργων ή/και δράσεων, όπου οι Ειδικοί Εμπειρογνώμονες των αρμοδίων Τμημάτων κρίνουν ότι διαθέτουν τις απαραίτητες πληροφορίες και δεδομένα για κάτι τέτοιο.

Σε σχέση με την εξέταση της πιο πάνω ΠΕΕΠ, τα εμπλεκόμενα Τμήματα /Υπηρεσίες μας ανέφεραν τα πιο πάνω:

(α) Τμήμα Αλιείας και Θαλασσιών Ερευνών (ΤΑΘΕ). Το Τμήμα διευκρίνισε ότι δεν του είχε σταλεί προσχέδιο της Γνωμάτευσης, αλλά μόνο η τελική, την 1.3.2017. Οι απόψεις του υποβλήθηκαν στο Τμήμα Περιβάλλοντος με επιστολή του ημερ. 31.1.2017,

τόσο για την υπό αναφορά ανάπτυξη, όσο και για τρεις άλλες αναπτύξεις στην περιοχή, επισημαίνοντας ότι οι εν λόγω αναπτύξεις χωροθετούνται σε ευαίσθητη περιοχή, πάνω ή πλησίον από τις Θαλασσινές Σπηλιές και ότι ο οικότοπος «θαλάσσια σπήλαια» (8330) αποτελεί σημαντικό ενδιαίτημα για το είδος *Monachus monachus*, το οποίο παρατηρείται στην εν λόγω θαλάσσια περιοχή. Καταληκτικά, το Τμήμα εξέφρασε την άποψη ότι όλες οι προαναφερόμενες αναπτύξεις (συμπεριλαμβανομένων των έξι επαύλεων) θα πρέπει να προσεγγισθούν και να αξιολογηθούν ολοκληρωμένα (πχ Μελέτη Δέουσας Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον) και όχι απομονωμένα, αποφεύγοντας έτσι τον κατακερματισμό των πιέσεων που τυχόν να έχουν στη σημαντική αυτή περιοχή. Αναφέρεται επίσης ότι στην περιοχή υπάρχουν ήδη αναπτύξεις, οι οποίες θα πρέπει να ληφθούν υπόψη και να αξιολογηθούν οι τυχόν επιπτώσεις τους στην περιοχή συνολικά. Ωστόσο, το Τμήμα εξέφρασε την άποψη ότι τα μέτρα που έχουν περιληφθεί στην εν λόγω Γνωμάτευση, σε συνδυασμό με την εφαρμογή των Μέτρων που έχουν συναποφασιστεί από τους Υπουργούς ΓΑΑΠ και Εσωτερικών στις 22.3.2018, διασφαλίζουν την προστασία και διατήρηση της μεσογειακής φώκιας. Ανέφερε επίσης ότι, παρά τη μη αξιολόγηση των ενδεχομένων κινδύνων και την όχληση από τις οικοδομικές εργασίες που βρίσκονταν σε εξέλιξη στην περιοχή κατά την περίοδο γέννησης και θηλασμού της μεσογειακής φώκιας, εντοπίστηκε, μέσω του Προγράμματος Παρακολούθησης της Μεσογειακής Φώκιας, νεογέννητο με τη μητέρα του που χρησιμοποιούσαν κάποιες από τις θαλασσινές σπηλιές της περιοχής.

Όπως μας πληροφόρησε το Τμήμα Περιβάλλοντος, το ΤΑΘΕ, σε απαντητική του επιστολή προς το Ίδρυμα Terra Cypria με ημερ. 5.5.2017, ξεκαθαρίζει ότι δεν ζητήθηκε Μελέτη Δέουσας Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον για την υπό αναφορά ανάπτυξη. Σημειώνουμε ότι αυτό δεν συνάδει με την απαντητική επιστολή που στάλθηκε στην Υπηρεσία μας, όπου σε συγκεκριμένο ερώτημά μας, το ΤΑΘΕ διευκρίνισε ότι με την επιστολή του ημερ. 31.1.2017 που αναφέρουμε πιο πάνω, η εισήγησή του για ολοκληρωμένη προσέγγιση στην αξιολόγηση των επιπτώσεων των υπό εξέταση αναπτύξεων (πχ με Δέουσα Μελέτη Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον) αφορούσε και στις έξι επαύλεις.

(β) Υπηρεσία Θήρας και Πανίδας (ΥΘΠ). Η ΥΘΠ, με επιστολή της ημερ. 25/1/2017, ανέφερε ότι δεν φέρει ένσταση στην αδειοδότηση του έργου, νοουμένου ότι όλα τα έργα θα χωροθετηθούν εκτός της περιοχής του Δικτύου «Natura 2000» και εκτός της Ζώνης Προστασίας της Παραλίας, επισημαίνοντας ότι, εντός της περιοχής του Δικτύου «Natura 2000» δεν θα πρέπει να γίνει καμία διαμόρφωση ή αλλοίωση της φυσικής βλάστησης για σκοπούς χωροθέτησης του πρασίνου του έργου. Σε επιστολή της ημερ. 12/4/2017 προς την Υπηρεσία μας, η οποία κοινοποιήθηκε και στο Τμήμα Περιβάλλοντος, η ΥΘΠ διευκρίνισε ότι τα έργα στα οποία αναφέρεται την επιστολή της ημερ. 25/1/2017 πρέπει να συμπεριλαμβάνουν και έργα τοπιοτέχνησης και/η χωροθέτησης του πρασίνου, έτσι ώστε να διασφαλίζεται η μη διαμόρφωση ή αλλοίωση της φυσικής βλάστησης. Σε μεταγενέστερη επιστολή της ημερ. 16/4/2018, η ΥΘΠ μας πληροφόρησε ότι, κατά την άποψή της, η ΠΕΕΠ που ετοιμάστηκε είναι ανεπαρκής, αναφέροντας ότι είναι πανομοιότυπη με άλλη ΠΕΕΠ που ετοιμάστηκε για άλλο παρόμοιο έργο σε παραπλήσια περιοχή από τον ίδιο μελετητή και επισημαίνοντας ότι το γεγονός της ανεπαρκούς ΠΕΕΠ προκύπτει, μεταξύ άλλων, και από το γεγονός ότι ο σύμβουλος μελετητής είναι Μηχανολόγος, χωρίς εξειδίκευση σε θέματα προστασίας της φύσης και της βιοποικιλότητας. Επισημαίνεται ότι η ΥΘΠ, με επιστολή της ημερ. 2/5/2017, είχε θέσει

τα πιο πάνω θέματα στο Τμήμα Περιβάλλοντος, αναφέροντας επιπρόσθετα ότι, από επιτόπιο έλεγχο είχε διαπιστωθεί ότι οι κατασκευαστικές εργασίες είχαν ήδη ξεκινήσει, παρόλο ότι δεν είχαν εξασφαλιστεί οι απαιτούμενες άδειες. Επίσης, και η ΥΘΠ είχε εκφράσει την άποψη ότι, επειδή πρόκειται για ευαίσθητη περιοχή με ιδιαιτερότητες, οι αιτήσεις θα έπρεπε να είχαν αξιολογηθεί συσσωρευτικά, αφού η μεμονωμένη εξέταση της αίτησης της κάθε προτεινόμενης ανάπτυξης δεν εξετάζει και δεν αντιμετωπίζει ολοκληρωμένα και αθροιστικά τις επιπτώσεις των προτεινόμενων έργων. Καταλήγοντας, αναφέρει ότι θα έπρεπε να είχε εξεταστεί σοβαρά το ενδεχόμενο ετοιμασίας και αξιολόγησης Μελέτης Δέουσας Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον για έργα που δύναται να έχουν επιπτώσεις στα είδη και οικότοπους προτεραιότητας της περιοχής του δικτύου «Natura 2000», αφού με αυτό τον τρόπο θα παρέχόταν η δυνατότητα εξέτασης των επιπτώσεων συσσωρευτικά.

(γ) Τμήμα Δασών. Το Τμήμα Δασών, με επιστολή του ημερ. 24/5/2018, μας πληροφόρησε ότι, στην περιοχή συναντάται το φυτικό είδος *Taraxacum arhrogenes*, το οποίο περιλαμβάνεται στο Κόκκινο Βιβλίο της Χλωρίδας της Κύπρου. Παρά το γεγονός ότι έχει διαφανεί πως αρκετά φυτά έχουν επηρεαστεί από τις εργασίες κατασκευής των επαύλεων, το Τμήμα θεωρεί ότι δεν έχει επηρεαστεί η κατάσταση διατήρησης του φυτού. Το Τμήμα μας ενημέρωσε επίσης ότι σε απόσταση λιγότερη των 200 μέτρων από την ανάπτυξη έχει εντοπιστεί σπήλαιο με αποικία του είδους νυχτερίδας *Miniopterus shcreibersi*, ενώ σε απόσταση 600 μέτρων υπάρχει αναπαραγωγική αποικία του είδους *Myotis blythi*, που περιλαμβάνονται στο Παράρτημα II της Οδηγίας 92/43/ΕΟΚ. Επισημάνε επίσης ότι πλησίον της ανάπτυξης βρίσκεται το σύμπλεγμα σπηλαίων που χρησιμοποιεί η μεσογειακή φώκια, καταλήγοντας ότι η ΠΕΕΠ δεν μπορεί από μόνη της να εκτιμήσει τις επιπτώσεις του εν λόγω έργου, αφού πρόκειται για τυποποιημένο έντυπο με συγκεκριμένα πεδία, που δεν καλύπτουν όλο το εύρος των περιβαλλοντικών πτυχών που σχετίζονται με την εν λόγω ανάπτυξη. Σημειώνει επίσης ότι η υπό αναφορά ΠΕΕΠ δεν είχε σταλεί στο Τμήμα, οπότε δεν μπορούσαν να εκφραστούν έγκαιρα οποιεσδήποτε απόψεις για την επάρκειά της ή και για τους κινδύνους στο περιβάλλον.

(δ) Ο Διευθυντής του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων εξέφρασε απόψεις όσον αφορά στη λειτουργία της βιολογικής μονάδας και ο Γενικός Διευθυντής του Υπουργείου Ενέργειας, Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού για θέματα φωτισμού και εξοικονόμησης ενέργειας.

Πέραν των πιο πάνω, η Υπηρεσία μας, με επιστολή της ημερ. 6/4/2017 προς στο Τμήμα Περιβάλλοντος, υπέβαλε σχόλια όσον αφορά στην δέουσα εκτίμηση των επιπτώσεων στην περιοχή από το εν λόγω έργο, ιδιαίτερα λαμβάνοντας υπόψη και άλλες αιτήσεις για σημαντικές αναπτύξεις στην ίδια περιοχή και τους ενδεχόμενους κινδύνους που θα προέκυπταν από τη μεμονωμένη εξέταση των αιτήσεων και τον συνεπαγόμενο κατακερματισμό των πιέσεων στην περιοχή. Επισημαίνεται ότι, από εξέταση της υπό αναφορά ΠΕΕΠ, δεν διαπιστώσαμε να γίνεται σε αυτή ειδική αναφορά στους κινδύνους που προκύπτουν από την ανάπτυξη για το ενδιαίτημα του αυστηρά προστατευόμενου είδους *Monachus monachus*. Σε αυτή γίνονται απλά γενικές αναφορές στο ότι το τεμάχιο περιβάλλεται, προς την πλευρά της θάλασσας, από ΖΕΠ και ΤΚΣ, τα οποία αναφέρονται στην προστασία συγκεκριμένων ειδών χλωρίδας και πανίδας, και συγκεκριμένων πουλιών, αντίστοιχα, χωρίς να γίνεται ειδική αναφορά σε αυτά.

Αναφέρει επίσης ότι «σε μικρή απόσταση υπάρχει σειρά από θαλάσσιες σπηλιές, πάνω από τις οποίες όπως υπάρχει οικιστική ανάπτυξη», χωρίς όμως να καταδεικνύεται η σημαντικότητα των σπηλαίων που γειτνιάζουν στην ανάπτυξη ως ενδιαιτήματα της μεσογειακής φώκιας και όπου πρόσφατα επιβεβαιώθηκε και νέα γέννηση του προστατευόμενου αυτού είδους.

Το Τμήμα Περιβάλλοντος, σε σχετική του απάντηση ημερ. 16/6/2017, αναφέρει, μεταξύ άλλων, ότι προέβη σε κατ' αρχή εκτίμηση των επιπτώσεων στη γειτονική περιοχή «Natura 2000», λόγω, κυρίως, της χρήσης της θαλάσσιας περιοχής από το είδος *Monachus monachus*. Η Υπηρεσία μας διατηρεί τις επιφυλάξεις της αναφορικά με την πληρότητα της εκτίμησης των επιπτώσεων στο περιβάλλον από το Τμήμα, αφού:

- Στην απάντησή του προς την Υπηρεσία μας φαίνεται να παραγνωρίζεται η σημασία του χερσαίου χώρου, ως σημαντικό ενδιαίτημα αναπαραγωγής της μεσογειακής φώκιας, αφού γίνεται αναφορά μόνο στη θαλάσσια περιοχή.
- Δεν φαίνεται να λήφθηκαν υπόψη οι εισηγήσεις του Εθνικού Σχεδίου Δράσης για τη διατήρηση της μεσογειακής φώκιας στην Κύπρο (2011), το οποίο καταδεικνύει ρητά τη συγκεκριμένη περιοχή ως ένα από τα σημαντικότερα ενδιαιτήματα του είδους, ιδιαίτερα αναφορικά με τις σπηλιές αναπαραγωγής και υποδεικνύει μέτρα προστασίας που αναφέρουν, μεταξύ άλλων, την τήρηση ζώνης προστασίας απόστασης 200 μέτρων από την ακτή προς τη θάλασσα, καθώς και σε κάθε πλευρά της εισόδου της σπηλιάς, κατά μήκος της ακτής. Σημειώνεται ότι η υπό αναφορά ανάπτυξη απέχει περίπου 100 – 150 μέτρα από τη σημαντικότερη ιστορικά γνωστή σπηλιά αναπαραγωγής του είδους, που εξ' ου και είναι γνωστή με το τοπωνύμιο «σπήλιος της φώκαινας».
- Δεν φαίνεται να διενεργήθηκε επιτόπια επίσκεψη, από λειτουργούς του Τμήματος, στην περιοχή, παρά τη μεγάλη σημασία της, αφού δεν υπάρχει οποιαδήποτε σχετική έκθεση ή άλλη τεκμηρίωση στους διοικητικούς φακέλους του Τμήματος, ούτε φαίνεται να λήφθηκε υπόψη κατά την αξιολόγηση η σημαντική διάβρωση που διαπιστώθηκε κατά την επιτόπια επίσκεψή μας στην περιοχή.
- Όπως επισημαίνεται και από άλλα αρμόδια Τμήματα, από τα οποία το Τμήμα Περιβάλλοντος ζήτησε απόψεις, το έντυπο ΠΕΕΠ που υποβλήθηκε δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι εξετάζει δεόντως τα πιο πάνω θέματα.

Η Υπηρεσία μας, λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός της μη διενέργειας Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων κατά την τροποποίηση των πολεοδομικών ζωνών στην περιοχή και τις μεγάλες σωρευτικές πιέσεις που προκύπτουν, τόσο από υφιστάμενες, όσο και ενδεχόμενες μελλοντικές αναπτύξεις, εξέφρασε επίσης την άποψη ότι θα έπρεπε να απαιτηθεί η ετοιμασία και εξέταση Μελέτης Δέουσας Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον, η οποία να εξετάζει σωρευτικά τις επιπτώσεις των έργων στην περιοχή. Όπως αναφέρουμε και πιο πάνω, τη θέση αυτή εξέφρασε, τόσο το ΤΑΘΕ, όσο και η ΥΘΠ, ενώ η ετοιμασία μιας τέτοιας μελέτης περιλαμβάνεται και στα μέτρα που εξαγγέλθηκαν από τους Υπουργούς. Αντιλαμβανόμαστε ότι η εκπόνηση της μελέτης αυτής βρίσκεται σήμερα σε εξέλιξη, ωστόσο επισημαίνεται ότι έχουν ήδη πλέον αδειοδοτηθεί πολύ σημαντικές αναπτύξεις στην περιοχή, που λόγω της πρόσφατης έκδοσης θετικής Γνωμάτευσης από την Περιβαλλοντική Αρχή, δημιουργούν τετελεσμένα.

Επίσης, οι τρεις μήνες εντός των οποίων, σύμφωνα με την εξαγγελία των δύο Υπουργών, η Μελέτη αναμενόταν να ολοκληρωθεί έχουν ήδη παρέλθει.

Σύσταση: Λαμβάνοντας υπόψη την οικολογική σημασία της περιοχής, θεωρούμε κρίσιμης σημασίας, πριν από την παραχώρηση οποιασδήποτε περαιτέρω θετικής γνωμοδότησης από την περιβαλλοντική Αρχή, τη διενέργεια Μελέτης Δέουσας Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον, η οποία θα συνεκτιμά τις επιπτώσεις όλων των υφιστάμενων και προγραμματιζόμενων αναπτύξεων στην περιοχή, στη γειτνιάζουσα προστατευόμενη περιοχή που εμπίπτει στο δίκτυο «Natura 2000». Η Υπηρεσία μας διατηρεί τη θέση ότι η εκπόνηση της μελέτης αυτής θα έπρεπε να προηγηθεί της έκδοσης των πρόσφατων θετικών Γνωματεύσεων για σημαντικές αναπτύξεις στην περιοχή η σπουδή του της Περιβαλλοντικής Αρχής για έκδοσή τους πριν την ετοιμασία της μελέτης δημιουργεί ερωτηματικά.

5. Γνωμάτευση Περιβαλλοντικής Αρχής ημερ.9.3.2018 για έκδοση τριών πολεοδομικών αδειών για αναπτύξεις στην περιοχή της Πέγειας.

Η Περιβαλλοντική Αρχή εξέδωσε, στις 9.3.2018, θετική Γνωμάτευση για τρεις άλλες αναπτύξεις στην παρακείμενη τουριστική ζώνη του Δήμου Πέγειας, η οποία επίσης γειτνιάζει με την υπό αναφορά περιοχή του δικτύου «Natura 2000». Η Υπηρεσία μας εξέφρασε τον προβληματισμό και τις αμφιβολίες της αναφορικά με τη Γνωμάτευση αυτή αφού όταν ζήτησε, σε επιτόπιο έλεγχο της στις 22.3.2018, από την Περιβαλλοντική Αρχή, μεταξύ άλλων, τα πρακτικά της συνεδρίας της Επιτροπής Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον ημερ. 13.2.2018, όπου εξετάστηκε το θέμα των τριών αναπτύξεων για τις οποίες εκδόθηκε η προαναφερόμενη θετική Γνωμάτευση, μας αναφέρθηκε ότι τα πρακτικά δεν είχαν ακόμα ετοιμαστεί. Το γεγονός δημιουργούσε, κατά την άποψή μας, εύλογα ερωτηματικά αναφορικά με το ποια ήταν η προνοούμενη από τη σχετική νομοθεσία «αιτιολογημένη εισήγηση της Επιτροπής προς την Περιβαλλοντική Αρχή, στην οποία αναφέρονται οι απόψεις των μελών της..» και πώς η Περιβαλλοντική Αρχή την έλαβε υπόψη κατά την ετοιμασία της σχετικής Γνωμάτευσης που εξέδωσε στις 9.3.2018. Εκφράσαμε επίσης την άποψη ότι, η τυχόν λήψη των απόψεων, μέσω αλληλογραφίας, των μελών της Επιτροπής, δεν ικανοποιεί τις πρόνοιες της νομοθεσίας για υποβολή, από την Επιτροπή ως σώμα, αιτιολογημένης εισήγησης προς την Περιβαλλοντική Αρχή.

Τα πιο πάνω τέθηκαν ενώπιον του Υπουργού Γεωργίας, Αγροτικής Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος με επιστολή μας ημερ. 23.3.2018, αφού η Υπηρεσία μας εξέφρασε την άποψη ότι, με βάση τα δεδομένα, η Γνωμάτευση που εκδόθηκε ενδεχομένως να στερείται νομιμότητας. Η Γενική Διευθύντρια του Υπουργείου Γεωργίας, Αγροτικής Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος, με επιστολή της ημερ. 26.3.2018 μας πληροφόρησε ότι ο Υπουργός ζήτησε από τον Διευθυντή του Τμήματος Περιβάλλοντος την ετοιμασία έκθεσης γεγονότων, την οποία θα έθετε ενώπιον του Γενικού Εισαγγελέα για γνωμοδότηση επί του ερωτήματος που θέσαμε. Ωστόσο, με επιστολή ημερ. 3.4.2018, η Γενική Διευθύντρια μας πληροφόρησε για την υποβολή, στον Υπουργό, της υπό αναφορά έκθεσης γεγονότων αναφέροντας ότι, από τη μελέτη της διαπιστώνουν ότι όλα τα δεδομένα και απόψεις ήταν σε γνώση της Περιβαλλοντικής Αρχής πριν την έκδοση της Περιβαλλοντικής Γνωμάτευσης και συνεπώς κρίνουν ότι δεν υπάρχει λόγος να αποταθούν στον Γενικό Εισαγγελέα, καθότι είναι καθαρό ότι η έκδοση της Περιβαλλοντικής Γνωμάτευσης ήταν καθόλα νόμιμη.

Επειδή η Υπηρεσία μας εξακολουθούσε να διατηρεί τις επιφυλάξεις της, και με γνώμονα τη διαφύλαξη του δημοσίου συμφέροντος στην παρούσα αλλά και σε μελλοντικές υποθέσεις, ότι δηλαδή η οποιαδήποτε απόφαση προωθηθεί σε σχέση με τον θέμα δεν αντίκειται στο εθνικό και ενωσιακό δίκαιο για την προστασία και διατήρηση του περιβάλλοντος και δεν θα οδηγήσει σε πιθανές μελλοντικές κυρώσεις από την Ευρωπαϊκή Ένωση, αποτάθηκε στον Γενικό Εισαγγελέα της Δημοκρατίας για γνωμάτευση επί του θέματος.

Η Νομική Υπηρεσία, με επιστολή της ημερ. 12.7.2018, επιβεβαιώνει, στην ουσία, τις ανησυχίες και προβληματισμούς που τέθηκαν από την Υπηρεσία μας αλλά ωστόσο αγνοήθηκαν και εξέφρασε την άποψη, μεταξύ άλλων ότι, από τα γεγονότα που της διαβιβάσαμε υφίσταται παράβαση ουσιώδους τύπου και εισηγήθηκε όπως τα εμπλεκόμενα Τμήματα προβούν στις ανάλογες διορθωτικές πράξεις, περιλαμβανόμενης και της ανάκλησης – αν εφαρμόζεται – και τη λήψη νέων αποφάσεων ακολουθώντας τη νενομισμένη διαδικασία. Επισημαίνει επίσης ότι η Κυπριακή Δημοκρατία, όπως κάθε κράτος μέλος, έχει υποχρέωση να εφαρμόζει το Δίκαιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης, το οποίο υπερέχει έναντι της εθνικής νομοθεσίας, υποδεικνύοντας ότι, λαμβάνοντας υπόψη ότι οι εν λόγω πολεοδομικές άδειες χωροθετούνται σε περιοχή που γειτνιάζει με ΖΕΠ και ΤΚΣ, για τις οποίες εφαρμόζονται οι διατάξεις της Οδηγίας 92/43/ΕΟΚ, τα πιο πάνω αποκτούν αυξημένη βαρύτητα, καθόσον επηρεάζουν την αποτελεσματική εφαρμογή του δικαίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης και την τήρηση των υποχρεώσεων της Κυπριακής Δημοκρατίας.

Το Τμήμα Περιβάλλοντος, με επιστολή του ημερ. 10.8.2018, μας πληροφόρησε ότι, με βάση τα πιο πάνω, η Περιβαλλοντική Αρχή εξετάζει το ενδεχόμενο ανάκλησης της Περιβαλλοντικής Γνωμάτευσης ημερ. 9.3.2018, λαμβάνοντας υπόψη το άρθρο 54 του περί Γενικών Αρχών Διοικητικού Δικαίου Νόμου, το οποίο αναφέρεται στην ανάκληση διοικητικών πράξεων, καθώς και τις πρόνοιες του περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμου του 2018, που αποτελεί πλέον την ισχύουσα βάση.

Η Υπηρεσία μας, μετά από πληροφόρηση από τον Δήμο Πέγειας στις 27.8.2018, ότι δεν έχει εκδοθεί ακόμα άδεια οικοδομής για μια από τις πολεοδομικές αιτήσεις, που αφορά στο ξενοδοχείο, δηλαδή την κατά πολύ μεγαλύτερη από τις τρεις αναπτύξεις, επικοινωνήσε με το Τμήμα Περιβάλλοντος στις 28.8.2018, ζητώντας να μάθει την τελική απόφαση του Τμήματος σχετικά με τις πιο πάνω γνωματεύσεις, επισύροντας την προσοχή στο γεγονός ότι, σύμφωνα με τον Δήμο, η σχετική άδεια οικοδομής αναμένεται να εκδοθεί σύντομα, και επισημαίνοντας τη σημασία λήψης απόφασης πριν τη δημιουργία και άλλων τετελεσμένων. Το Τμήμα Περιβάλλοντος μας πληροφόρησε ότι το θέμα ακόμα διερευνάται.

Επισημάναμε επίσης ότι, οι μία εκ των τριών πολεοδομικών αιτήσεων που αναφέρονται πιο πάνω αφορούσε σε ανάπτυξη της οποίας οι εργασίες είχαν ξεκινήσει και όπου παρατηρήθηκαν μάλιστα και παραβάσεις της, ούτως ή άλλως, ληγμένης πολεοδομικής της άδειας (για το θέμα είχε εκδοθεί και Ειδοποίηση Επιβολής). Σύμφωνα με Γνωμάτευση της Νομικής Υπηρεσίας που είχε εκδοθεί προς το Τμήμα Περιβάλλοντος στις 23.9.2011, η εκτίμηση των επιπτώσεων στο περιβάλλον θα πρέπει να γίνεται πλήρως και εγκαίρως, δηλαδή πριν τη χορήγηση της πολεοδομικής άδειας και επισημαίνει ότι, σύμφωνα με τις διατάξεις των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμων

του 1972 έως 2011, οι σχετικές άδειες πρέπει να εξασφαλιστούν πριν την έναρξη των έργων, τονίζοντας ότι οι άδειες αυτές δεν έχουν αναδρομική ισχύ και, ως εκ τούτου δεν μπορούν να παράσχουν εκ των υστέρων νομιμοποίηση οποιασδήποτε δραστηριότητας. Καταλήγοντας, η Νομική Υπηρεσία αναφέρει ότι η Περιβαλλοντική Αρχή δεν πρέπει να εξετάζει Μελέτες Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον, ούτε να γνωμοδοτεί αναφορικά με αναπτύξεις οι οποίες εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της Οδηγίας 85/377/ΕΟΚ και είτε έχουν υλοποιηθεί είτε βρίσκονται στο στάδιο της υλοποίησης. Παρά τα πιο πάνω, το Τμήμα Περιβάλλοντος προχώρησε στην εξέταση της υπό αναφορά αίτησης, παραγνωρίζοντας την πιο πάνω γνωμάτευση της Νομικής Υπηρεσίας.

Η Περιβαλλοντική Αρχή μας πληροφόρησε ότι σύμφωνα με αξιολόγησή της, οι παράνομες κατασκευές αποτελούν μικρό μέρος των συνολικών αιτήσεων που εξετάζονταν στην ΜΕΕΠ και δεν επηρέαζαν την ολοκληρωμένη αξιολόγηση των έργων και εξέφρασε την άποψη ότι διασφάλισε πως η εκτίμηση των επιπτώσεων στο περιβάλλον θα γινόταν πλήρως και εγκαίρως, πριν την έκδοση της άδειας.

Η Υπηρεσία μας συμφωνεί με την εξέταση των συσσωρευτικών επιπτώσεων στο περιβάλλον και από τις τρεις αναπτύξεις, λαμβάνοντας όμως υπόψη το γεγονός ότι πρόκειται για τρεις διαφορετικές πολεοδομικές αιτήσεις, διατηρεί την άποψη ότι, σύμφωνα με τη γνωμάτευση της Νομικής Υπηρεσίας, δεν θα έπρεπε να εκδοθεί γνωμάτευση επί της μίας εκ των πολεοδομικών αιτήσεων που αφορούσε στις παράνομες κατασκευές.

Ο Δήμος Πέγειας μας πληροφόρησε ότι, σε σχέση με την πιο πάνω ανάπτυξη, έχει εκδοθεί ήδη άδεια οικοδομής.

6. Επεμβάσεις στην παραλία Καφίζη.

Σε επιτόπια επίσκεψή μας στην περιοχή διαπιστώθηκε ότι στην παραλία Καφίζη έχουν διενεργηθεί επεμβάσεις που περιλαμβάνουν εκβραχισμό για σκοπούς δημιουργίας και διαπλάτυνσης της αμμώδους παραλίας. Επισημαίνεται ότι, σύμφωνα με το άρθρο 3(1)(α) του περί Προστασίας της Παραλίας Νόμου (Κεφ. 59), ο οικείος Έπαρχος δύναται, με γνωστοποίηση στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, να απαγορεύει ή να επιβάλλει περιορισμούς ή όρους στην εκσκαφή, εξαγωγή ή συσσώρευση λίθων, χαλικιών, άμμου ή άλλης ύλης εντός καθορισμένου τμήματος της παραλίας. Επιπρόσθετα, βάσει του άρθρου 7 του Νόμου, ο Έπαρχος δύναται, κατά την κρίση του, να παρέχει σε οποιοδήποτε πρόσωπο άδεια να μετακινήσει υλικά από οποιοδήποτε τμήμα της παραλίας για το οποίο εκδόθηκε η πιο πάνω γνωστοποίηση, και δύναται να επιβάλει σχετικά τέλη ή δικαιώματα.

Ο Έπαρχος Πάφου, με επιστολή του ημερ. 19.6.2014, μας πληροφόρησε ότι, για εφαρμογή των πιο πάνω δημοσιεύτηκε, στις 23.11.1979, σχετική γνωστοποίηση στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 3(1) της νομοθεσίας και ότι γίνονται καθημερινά επιθεωρήσεις στις παραλίες που εμπίπτουν στα διοικητικά όρια της επαρχίας Πάφου και λαμβάνονται τα ενδεδειγμένα μέτρα σε περίπτωση εντοπισμού παρανομιών κατά παράβαση της γνωστοποίησης. Επίσης, μας ανέφερε ότι δεν έχουν εκδοθεί, κατά τα έτη 2010-2014, οποιεσδήποτε άδειες για μετακίνηση υλικών από την παραλία. Με επιστολή μας ημερ. 10.7.2014 προς τον Έπαρχο Πάφου, ζητήσαμε όπως μας αναφέρει αναλυτικά τις περιπτώσεις παράνομης

εξόρυξης, συσσώρευσης ή μετακίνησης υλικού από παραλίες, που εντοπίστηκαν από το Γραφείο του για τα έτη 2010 – 2013, καθώς και τα μέτρα που λήφθηκαν κατά των παρανομούντων. Με επιστολή του ημερ. 26.8.2014 ο Έπαρχος μάς υπέβαλε τις σχετικές πληροφορίες, ωστόσο στις περιπτώσεις αυτές δεν περιλαμβάνεται η υπό εξέταση περίπτωση.

Τον Αύγουστο του 2017, η υπό αναφορά παραλία εγκρίθηκε ως παραλία λουομένων με απόφαση της Κεντρικής Επιτροπής Παραλιών για έγκριση του Σχεδίου Χρήσης της παραλίας, δυνάμει των διατάξεων του περί Προστασίας της Παραλίας Νόμου (Κεφ. 59), παρά το γεγονός ότι στην ουσία, η παραλία δημιουργήθηκε από ενδεχομένως μη αδειοδοτημένες επεμβάσεις. Επισημαίνεται ότι, σε παρόμοια περίπτωση δημιουργίας παραλίας κατόπιν παράνομων παρεμβάσεων στην περιοχή «Άμμος του Καμπούρη» στην Αγία Νάπα, το Τμήμα Περιβάλλοντος, με επιστολή του ημερ. 19.4.2016 προς τον Έπαρχο Αμμοχώστου επιστά την προσοχή σε έργα αποκατάστασης και όχι αναδιαμόρφωσης του χώρου, εισηγούμενο, μεταξύ άλλων, την εκπόνηση κατάλληλης γεωτεχνικής μελέτης. Στην παρούσα περίπτωση το Τμήμα δεν εξέφρασε οποιεσδήποτε επιφυλάξεις σε σχέση με την δημιουργία οργανωμένης παραλίας.

Ζητήσαμε από τον Έπαρχο Πάφου να μας πληροφορήσει κατά πόσο για τις εργασίες εκβραχισμού είχε εξασφαλιστεί σχετική άδεια από την Επαρχιακή Διοίκηση, σύμφωνα με τις διατάξεις του περί Προστασίας της Παραλίας Νόμου. Επίσης, ζητήσαμε από το Τμήμα Περιβάλλοντος μας εξηγήσει τους λόγους που οδήγησαν σε διαφορετική αντιμετώπιση του θέματος δημιουργίας οργανωμένης παραλίας στις δύο περιοχές που προέκυψαν κατόπιν παράνομων επεμβάσεων που αναφέρουμε πιο πάνω.

Ο Έπαρχος Πάφου, με επιστολή του ημερ. 3.5.2018, μας πληροφόρησε ότι το Γραφείο του δεν έδωσε οποιαδήποτε άδεια για εκβραχισμό στην περιοχή, αλλά ούτε υποβλήθηκε οποιοδήποτε σχετικό αίτημα, τουλάχιστον τα τελευταία δύο χρόνια, με αποτέλεσμα να μην γνωρίζει εάν έγιναν ή πότε έγιναν οι αναφερόμενες παρανομίες. Σημειώνει επίσης ότι, το Τμήμα Περιβάλλοντος, σε σχετική επιστολή του, αναφέρεται σε παράνομες αλλοιώσεις του ανάγλυφου της περιοχής που έγιναν στο παρελθόν, αλλά δυστυχώς δεν ανευρέθησαν στοιχεία για τυχόν χειρισμό τους.

Το Τμήμα Περιβάλλοντος μας ανέφερε ότι απέστειλε σειρά επιστολών, προς τα αρμόδια Τμήματα και Υπηρεσίες, που αφορούσαν παρανομίες εντός της κρατικής γης και τη Ζώνη Προστασίας της Παραλίας, τη δημιουργία τσιμεντένιας πλατείας, τη δημιουργία χώρου πρασίνου αλλά και εκσκαφών κατά μήκος του πρανούς της παραλίας καθώς και άλλες επεμβάσεις και παρανομίες.

Η Υπηρεσία μας θεωρεί ότι η εκ των υστέρων νομιμοποίηση παράνομων επεμβάσεων σε Ζώνες Προστασίας της Παραλίας και μάλιστα η κήρυξή τους σε παραλίες λουομένων, δημιουργεί κακό προηγούμενο και πρέπει να αποφεύγεται.

7. Τοπιοτέχνηση εντός της Ζώνης Προστασίας της Παραλίας.

Σύμφωνα με τον περί Προστασίας της Παραλίας Νόμο (Κεφ. 59), η «παραλία» περιλαμβάνει εδάφη εντός απόστασης όχι μεγαλύτερης των 100 υαρδών από τη γραμμή της ανώτατης στάθμης παλίρροιας, ως ο Υπουργός Εσωτερικών ήθελε καθορίσει, με γνωστοποίηση που δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας. Οι

περιοχές παραλίας καθορίστηκαν με σχετικά Διατάγματα που εκδόθηκαν κατά καιρούς, κατά τη δεκαετία του 1970, δυνάμει των διατάξεων του υπό αναφορά Νόμου.

Κατά τον επιτόπιο έλεγχο που διενεργήσαμε στην υπό εξέταση περιοχή, διαπιστώθηκε διαμόρφωση χώρου πρασίνου και τοποθέτηση ξύλινου δαπέδου εντός της καθορισμένης Ζώνη Προστασίας της Παραλίας (ΖΠΠ). Τα είδη χλωρίδας που τοποθετήθηκαν περιλαμβάνουν το ξενικό είδος *Carpobrotus acinaciformis* (μαλλιά της Αφροδίτης), το οποίο, σύμφωνα με το Τμήμα Δασών, αποτελεί ιδιαίτερα επεκτατικό είδος χλωρίδας. Όπως αναφέρεται και σε Μελέτη Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον για τρεις προτεινόμενες αναπτύξεις στην περιοχή, «το *Carpobrotus acinaciformis* είναι είδος ξενικό, εγκλιματισμένο στη Κύπρο, που επεκτείνεται δημιουργώντας «χαλί», γι' αυτό και χρησιμοποιείται συχνά για τοπιοτέχνηση χώρων. Σε άλλες χώρες της Μεσογείου, το είδος αυτό αποτελεί ανταγωνιστική απειλή για είδη που απειλούνται με εξαφάνιση».

Ο Δήμος Πέγειας μας πληροφόρησε ότι τα ξενικά είδη υποδείχθηκαν από εκπροσώπους των Τμημάτων Δασών και Περιβάλλοντος και απομακρύνθηκαν από συνεργεία του Δήμου στις 27.3.2018, ενώ το ξύλινο πάτωμα ξηλώθηκε και απομακρύνθηκε.

Όσον αφορά την ανάπτυξη των έξι επαύλεων στο τεμάχιο 12 που αναφέρεται πιο πάνω, επισημαίνεται ότι περιλήφθηκε όρος στην Γνωμάτευση της Περιβαλλοντικής Αρχής, σύμφωνα με τον οποίο απαγορεύεται η τοπιοτέχνηση εντός της περιοχής «Natura 2000» που στη συγκεκριμένη περίπτωση αποτελείται από μια πολύ στενή λωρίδα γης, όχι όμως εντός της Ζώνης Προστασίας της Παραλίας, όπου κατά την επιτόπια επίσκεψή μας, εντοπίστηκε είδος που περιλαμβάνεται στο Κόκκινο Βιβλίο της Χλωρίδας της Κύπρου, το οποίο ετοιμάστηκε από το Τμήμα Δασών σε συνεργασία με το Τμήμα Περιβάλλοντος, το 2007.

Εκφράσαμε την άποψη ότι, προς εκπλήρωση του σκοπού καθορισμού της Ζώνης Προστασίας της Παραλίας, οι εμπλεκόμενοι φορείς δεν θα πρέπει να παραχωρούν ή να συναινούν στην παραχώρηση άδειας τοπιοτέχνησης της ζώνης, ειδικότερα σε περιοχές που γειτνιάζουν με θαλάσσιες περιοχές «Natura 2000», όπως η συγκεκριμένη. Επιπλέον, εισηγηθήκαμε όπως εξεταστεί η επίπτωση του είδους *Carpobrotus acinaciformis* στη συγκεκριμένη περιοχή που αποτελεί μάλιστα από το 2017 μέρος κρατικού δάσους, και να ληφθούν κατάλληλα διορθωτικά μέτρα.

Το Τμήμα Περιβάλλοντος εξέφρασε την άποψη ότι, η τοπιοτέχνηση στην Ζώνη Προστασίας της Παραλίας αφορά ευρύτερα τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα των πολιτών και επισήμανε ότι σε ιδιωτικές εκτάσεις που βρίσκονται εντός της Ζώνης Προστασίας της Παραλίας ασκούνται διάφορων τύπων δραστηριότητες και ασχολίες που επιτρέπονται από τις νομοθεσίες. Επιπρόσθετα, σε ιδιωτικές εκτάσεις που βρίσκονται εντός/γειτνιάζουν και εφάπτονται περιοχών του Δικτύου Natura 2000, εντός Ζώνης Προστασίας της Παραλίας, πολλές φορές είναι πιθανόν να ασκείται δραστηριότητα (π.χ. γεωργία κλπ) που επιτρέπεται και είναι συμβατή με τους στόχους διατήρησης των περιοχών «Natura 2000».

Ανέφερε επίσης ότι, για τη συγκεκριμένη περιοχή στην οποία γίνεται αναφορά για την τοπιοτέχνηση, όπου υπάρχει το εισβλητικό είδος (*Carpobrotus*) και το ξύλινο δάπεδο, το Τμήμα Περιβάλλοντος έχει επανειλημμένα ζητήσει την αποκατάσταση της περιοχής στην προτέρα της κατάσταση. Επιπρόσθετα, για την τοπιοτέχνηση του χώρου πρασίνου, το

Τμήμα Περιβάλλοντος δεν είχε ερωτηθεί παρόλο που στη σχετική εκδοθείσα Πολεοδομική Άδεια υπήρχε όρος προς τον αιτητή να τοπιοτεχνήσει και να διαμορφώσει τον χώρο. Μετά από την αποστολή των σχετικών επιστολών του Τμήματος Περιβάλλοντος, οι όροι αυτοί έχουν απαλειφθεί και η παράνομη τοπιοτέχνηση στον χώρο πρασίνου εντός της Ζώνης Προστασίας της Παραλίας έχει αφαιρεθεί και η περιοχή έχει αφεθεί να εξελιχθεί φυσικά.

Σε ότι αφορά την σύσταση για την μη παραχώρηση άδειας ή/και συναίνεσης για τοπιοτέχνηση εντός ιδιωτικών εκτάσεων που βρίσκονται εντός της Ζώνης Προστασίας της Παραλίας, το Τμήμα ανέφερε ότι ο όρος αυτός έχει τεθεί μετά από αρκετό προβληματισμό, με στόχο την προστασία του περιβάλλοντος αλλά και την επέκταση των φυσικών οικοτόπων εντός των ιδιωτικών εκτάσεων. Για τους λόγους αυτούς εκεί και όπου συναινεί το Τμήμα, καταθέτει ως Παράρτημα κατάλογο με 200 περίπου είδη χλωρίδας που εισηγείται να χρησιμοποιηθούν για την οποιαδήποτε τοπιοτέχνηση. Τα είδη αυτά είναι κυπριακά, αυτοφυή, τοπικά και συναντώνται στην εν λόγω παραλιακή ζώνη. Επιπρόσθετα θέτει ως όρο την ετοιμασία και υποβολή, Σχεδίου Τοπιοτέχνησης στο Τμήμα Περιβάλλοντος για έγκριση, προτού υλοποιηθεί, διασφαλίζοντας με αυτό τον τρόπο την χρήση των σωστών ειδών χλωρίδας. Το Τμήμα εξέφρασε την άποψη ότι η τοπιοτέχνηση των ιδιωτικών εκτάσεων με την χρήση των ειδών του συγκεκριμένου καταλόγου επιτρέπει σε βάθος χρόνου την επέκταση των φυσικών οικοτόπων και εντός των ιδιωτικών εκτάσεων και συμβάλει στην συνολική βελτίωση των περιβαλλοντικών σκοπών και στόχων.

Η Υπηρεσία μας διατηρεί την άποψή της επί του θέματος, επισημαίνοντας ότι ούτε η Υπηρεσία Θήρας και Πανίδας δεν συμφωνεί με την πρακτική αυτή, αλλά και το γεγονός ότι, στα μέτρα προστασίας της περιοχής που εξήγγειλαν οι Υπουργοί ΓΑΑΠ και Εσωτερικών αναφέρεται και η απαγόρευση της τοπιοτέχνησης εντός της Ζώνης Προστασίας της Παραλίας. Σημειώνεται μάλιστα ότι, κατόπιν διευκρίνησης από την ΥΘΠ που αναφέρεται αναλυτικά στην παράγραφο της Έκθεσής μας με τις θέσεις της ΥΘΠ για το θέμα της αδειοδότησης των έξι επαύλεων, η Υπηρεσία μας ζήτησε από το Τμήμα Περιβάλλοντος όπως επανεξετάσει τον όρο σχετικά με την τοπιοτέχνηση της ανάπτυξης εντός της Ζώνης Προστασίας της Παραλίας, αφού η σχετική πολεοδομική άδεια δεν είχε ακόμα εκδοθεί. Ωστόσο, παρά την ευκαιρία που δόθηκε για επανεξέταση του πιο πάνω όρου, που επισημαίνουμε και πάλι ότι δεν συνάδει με τα μέτρα που εξήγγειλαν οι δύο Υπουργοί για την περιοχή, το Τμήμα Περιβάλλοντος, με επιστολή του ημερ. 10.5.2017, ενημέρωσε το ΤΠΟ ότι οι απόψεις του επί του θέματος δεν διαφοροποιούνται.

8. Εθνικό Σχέδιο Δράσης για τη Διατήρηση της Μεσογειακής Φώκιας στην Κύπρο.

Σύμφωνα με το Εθνικό Στρατηγικό Σχέδιο για τη Διατήρηση της Μεσογειακής Φώκιας στην Κύπρο, που δημοσιεύτηκε το 2011 μέσω του Περιφερειακού Κέντρου για τις ειδικά προστατευόμενες περιοχές του UNEP/MAP, γίνονται, μεταξύ άλλων, εισηγήσεις για την προστασία των περιοχών με θαλάσσια σπήλαια, όπως απαγόρευση της διέλευσης στην ευρύτερη περιοχή των σπηλαίων, απαγόρευση των θαλασσίων αθλημάτων και της αλιείας κλπ, σε απόσταση 200 μέτρων από το θαλάσσιο σπήλαιο.

Το ΤΑΘΕ εξέφρασε την άποψη ότι εναπόκειται στην κρίση των αρμοδίων Αρχών κατά πόσο χρειάζεται να επεκταθεί/μειωθεί η εν λόγω προτεινόμενη απόσταση και ότι αυτό εξετάζεται κατά περίπτωση.

Επειδή δεν φαίνεται ότι το Σχέδιο ήταν γνωστό σε όλα τα εμπλεκόμενα μέρη και συνεπώς οι πρόνοιές του δεν λήφθηκαν δεόντως υπόψη κατά την ετοιμασία και αξιολόγηση των ΠΕΕΠ/ΜΕΕΠ που ετοιμάστηκαν για τα προτεινόμενα έργα στην περιοχή, ζητήσαμε όπως μας πληροφορηθούμε εάν το ΤΑΘΕ θεωρεί το πιο πάνω Σχέδιο ως επίσημο και εγκεκριμένο. Το ΤΑΘΕ μάς πληροφόρησε ότι το υπό αναφορά Σχέδιο δεν έχει νομική υπόσταση αλλά συμβουλευτικό και καθοδηγητικό χαρακτήρα.

Όσον αφορά στη συγκεκριμένη περιοχή, μας πληροφόρησε ότι θα προχωρήσει στην έκδοση σχετικού Διατάγματος για μέτρα προστασίας, όπως απαγόρευση της αλιείας και διέλευσης σκαφών, από τον Υπουργό ΓΑΑΠ, με βάση το άρθρο 5Α του περί Αλιείας Νόμου και παράλληλα θα προωθηθεί τροποποίηση των περί Αλιείας Κανονισμών ώστε να περιληφθούν τα μέτρα διαχείρισης στις πρόνοιες των Κανονισμών. Επισήμανε επίσης ότι, για την ετοιμασία του Διατάγματος λήφθηκε υπόψη ολόκληρο το σύμπλεγμα των θαλασσινών σπηλιών ενιαία και δεν εστιάστηκε σε μεμονωμένα θαλάσσια σπήλαια.