

## ΑΠΟΨΕΙΣ ΚΑΙ ΕΙΣΗΓΗΣΕΙΣ

### **TERRA CYPRIA – ΤΟΥ ΚΥΠΡΙΑΚΟΥ ΙΔΡΥΜΑΤΟΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 12ΓΤΟΥ ΠΕΡΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΝΟΜΟΥ ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΕΚΠΟΝΗΣΗ ΤΟΥ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΓΕΙΑΣ**

#### Ανάγκη Ετοιμασίας Ενός Τοπικού Σχεδίου για τις κοινότητες Ακάμα και το Δήμο Πέγειας

Η Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου (80.401) αναφέρεται σ' ένα Τοπικό Σχέδιο στην Χερσόνησο Ακάμα. Παράλληλα, στις προκαταρκτικές απόψεις, όλες οι αρμόδιες αρχές που είναι υπεύθυνες για τη διαχείριση της Χερσονήσου Ακάμα και ερωτήθηκαν, ζήτησαν επίσης να ακολουθηθεί ένας ενιαίος χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός για την Χερσόνησο Ακάμα.

Παρατηρούμε όμως ότι αυτή η εισήγηση δεν ακολουθήθηκε από το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως για διάφορους λόγους και στο παρόν στάδιο ετοιμάζονται δύο ξεχωριστά Τοπικά Σχέδια.

Λαμβάνοντας όμως υπόψιν το ενιαίο οικοσύστημα της Χερσονήσου του Ακάμα, αναμένουμε ότι τα δύο Τοπικά Σχέδια θα δράσουν συνεργιστικά και υπό πλήρη ευθυγράμμιση ώστε να διαχειριστούν τη Χερσόνησο του Ακάμα ως ένα ενιαίο οικοσύστημα το οποίο διέπεται από τις πρόνοιες των Οδηγιών της Φύσης 92/43/ΕΟΚ και 2009/147/ΕΚ και τους αντίστοιχους εναρμονιστικούς εθνικούς νόμους.

Τονίζουμε ότι οι διαχειριστικές διατάξεις και οι ανάγκες προστασίας και διατήρησης των περιοχών του Δικτύου Natura 2000 υπερिशύουν των διατάξεων των Εθνικών Σχεδίων Ανάπτυξης. Ως εκ τούτου, το κράτος θα πρέπει να διασφαλίσει, τόσο κατά τη φάση Σχεδιασμού, αλλά και κατά τη φάση αξιολόγησης των απαιτούμενων Στρατηγικών Μελετών Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων και Δέουσας Εκτίμησης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων για τις περιοχές Natura 2000, ότι καμία Πολεοδομική ρύθμιση δεν θα επηρεάσει δυσμενώς τις περιοχές Natura 2000.

Παράλληλα, και προς αποφυγή σαλαμοποιημένης αξιολόγησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων στις περιοχές Natura 2000, εισηγούμαστε όπως οι δύο Στρατηγικές Μελέτες και οι δύο Δέουσες Μελέτες που θα ετοιμαστούν για τα δύο Τοπικά Σχέδια, όπως εξεταστούν παράλληλα.

#### Πολιτική της Μεμονωμένης Κατοικίας

Όπως είναι πλέον ευρέως γνωστό και όπως αναφέρεται σε σχετική παρουσίαση του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως που πραγματοποιήθηκε στις 21/5/2014, με θέμα την πολιτική που διέπει την ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας εκτός των καθορισμένων ορίων ανάπτυξης στην ύπαιθρο, «έχει γίνει σταδιακή μετατροπή μιας βασικά κοινωνικής πολιτικής σε κερδοσκοπική, κατά τρόπο που να αντιστρατεύεται την έννοια της αιφόρου ανάπτυξης και να υποθάλλει την αρχή της συμπαγούς και ενοποιημένης ανάπτυξης στην ύπαιθρο».

Θέση μας είναι ότι η υφιστάμενη πολιτική μεμονωμένης κατοικίας αποτελεί μία πολεοδομική στρέβλωση, η οποία έχει επιφέρει ιδιαίτερα σοβαρές, αρνητικές και μη-αναστρέψιμες επιπτώσεις στο φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον, στο φυσικό και πολιτιστικό (ιστορικό και παραδοσιακά ανθρωπογενές) τοπίο, στις δημόσιες υποδομές, στον κοινωνικό ιστό, στην καλή, εύφορη και αρδευόμενη γεωργική γη, στην πολιτιστική (αρχαιολογική, αρχιτεκτονική και πολεοδομική) κληρονομιά, στην προστασία των φυσικών οικοσυστημάτων και των παραγωγικών πόρων του νησιού μας, καθώς και σημαντική αύξηση στις δαπάνες παροχής υποδομών και υπηρεσιών.

Ειδικά στην Περιοχή της Πέγειας, αυτή η πολιτική σε συνδυασμό με κάποιες άλλες πρακτικές φαίνεται να έχουν διαμορφώσει ένα διάσπαρτο μοντέλο οικιστικής ανάπτυξης. Μάλιστα όπως αναφέρεται στην υποσημείωση 4 στη σελίδα 26 της Έκθεσης εκπόνησης *"Μεγάλος αριθμός των κατοικιών αυτών, φαίνεται να χρησιμοποιούνται άτυπα ως ενοικιαζόμενες κατοικίες."*

Κατά συνέπεια, και προς αποφυγή επιπλέον ασυνεχούς και διάσπαρτης ανάπτυξης (που αναγνωρίζεται ως ένα πρόβλημα στο διάγραμμα στη σελίδα 32 της Έκθεσης Εκπόνησης), εισηγούμαστε την μη συμπερίληψη αυτής της πολιτικής στο Νέο Τοπικό Σχέδιο.

#### Αναπτύξεις Ενοποιημένων Αναπτύξεων Μεγάλων και Σύνθετων Χρήσεων και άλλων παρόμοιων Αναπτύξεων εκτός των καθορισμένων ορίων ανάπτυξης

Λαμβάνοντας υπόψιν το σκεπτικό που αναλύσαμε πιο πάνω, αλλά και την ιδιομορφία και την υφιστάμενη κατάσταση επηρεασμού του τοπίου της Πέγειας, εισηγούμαστε τη μη συμπερίληψη τέτοιων πολιτικών στο Νέο Τοπικό Σχέδιο Πέγειας.

#### Επέκταση Οικιστικών και άλλων ζωνών ανάπτυξης.

Όπως σε όλα τα σχέδια ανάπτυξης, αναμένεται ότι οι προτάσεις για επέκταση των πιο πάνω ζωνών θα πρέπει να συνοδεύονται από ένα υπολογισμό για τις πραγματικές οικοδομικές ανάγκες που να μπορούν να δικαιολογήσουν, ή όχι, την ανάγκη για επεκτάσεις. Αυτό αναμένεται να γίνει και στην περίπτωση του Τοπικού Σχεδίου Πέγειας.

Ανατρέχοντας στα δεδομένα που παρουσιάζονται στη σελίδα 25 και 27 της Έκθεσης Εκπόνησης, φαίνεται να μην συντρέχουν λόγοι για επεκτάσεις ζωνών ανάπτυξης στο Τοπικό Σχέδιο Πέγειας, αφού οι υφιστάμενες πολεοδομικές ζώνες υπερκαλύπτουν την υπολογιζόμενη πληθυσμιακή αύξηση για το 2025

Αυτό που φαίνεται να χρήζει ανάγκης χειρισμού, όπως αναφέρεται και στη σελίδα 32 της Έκθεσης Εκπόνησης, είναι η αδυναμία αξιοποίησης των υφιστάμενων Ζωνών Ανάπτυξης, κάτι το οποίο εισηγούμαστε να εξεταστεί και να ρυθμιστεί.

#### Υφιστάμενες Ζώνες Ανάπτυξης εντός και πλησίον περιοχών Natura 2000

Αντιλαμβανόμαστε ότι στην παράκτια περιοχή από τον Άγιο Γεώργιο προς τον Άσπρο Ποταμό υπάρχει μια τουριστική ζώνη Τ3β. Εισηγούμαστε τον απο-καθορισμό της συγκεκριμένης ζώνης και την αποζημίωση των ιδιοκτητών ή με ανταλλαγή γης, ή με μεταφορά συντελεστή δόμησης ή με χρηματική αποζημίωση.

Παράλληλα, και μετά τη διεξαγωγή των απαραίτητων μελετών (Στρατηγική Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων και Δέουσα Εκτίμηση Επιπτώσεων στην περιοχή Natura 2000), εισηγούμαστε την υιοθέτηση της ίδιας πρακτικής σε περίπτωση που καταδειχθεί ότι άλλες υφιστάμενες ζώνες πλησίον της περιοχής Natura 2000 μπορεί να επηρεάσουν δυσμενώς την ακεραιότητα της περιοχής και των ειδών καθορισμού.

### Επαναχαρτογράφηση και επαναπροσδιορισμός της Ζώνης Προστασίας της Παραλίας

Θεωρούμε σημαντικό να χαρτογραφηθεί ξανά η Ζώνη Προστασίας της Παραλίας (ΖΠΠ), καθώς το υφιστάμενο όριο των 91.44 μέτρων (100 υάρδων) από τον αιγιαλό στηρίζεται στη χαρτογράφηση που έγινε κατά τη δεκαετία του 1970. Από τότε μέχρι σήμερα παρουσιάζεται σημαντική αλλοίωση της ακτογραμμής λόγω διάβρωσης, με αποτέλεσμα μεγάλο μέρος της να βρίσκεται κάτω από την επιφάνεια της θάλασσας. Ειδικά αυτό το σημείο, πρέπει να εφαρμοστεί σε όλη την ακτογραμμή που ελέγχει η Κυπριακή Δημοκρατία.

Παράλληλα όπως είναι γνωστό, η Ζώνη Προστασίας της Παραλίας πρέπει να επεκταθεί στα 100 μέτρα τουλάχιστον, όπως προβλέπει το Πρωτόκολλο Ολοκληρωμένης Διαχείρισης της Παράκτιας Ζώνης (Σύμβασης της Βαρκελώνης), το οποίο τέθηκε σε ισχύ στις 24 Μαρτίου 2011. Το συγκεκριμένο πρωτόκολλο αποτελεί ευρωπαϊκό δίκαιο και δεσμεύει τα Κράτη Μέλη και τα ινστιτούτα της και συνεπώς, θεωρούμε ότι η εφαρμογή του είναι δεσμευτική για την Κύπρο, παρόλο που δεν το υπόγραψε ακόμα και ως εκ τούτου πιστεύουμε ότι πρέπει να εφαρμοστεί στο Νέο Τοπικό Σχέδιο Πέγειας.

Σε περίπτωση που ο πιο πάνω επανακαθορισμός ορίων καταδείξει ότι πρέπει να μειωθεί η έκταση υφιστάμενων Οικιστικών, Τουριστικών και άλλων ζωνών ανάπτυξης, εισηγούμαστε την αποζημίωση των ιδιοκτητών ή με ανταλλαγή γης, ή με μεταφορά συντελεστή δόμησης ή με χρηματική αποζημίωση.

### Τρισδιάστατη Απεικόνιση του Νέου Τοπικού Σχεδίου

Εισηγούμαστε την εισαγωγή μιας πρακτικής όπου να δημιουργηθεί μια τρισδιάστατη απεικόνιση της οικοδομικής ανάπτυξης που θα επιτρέπεται με το νέο Τοπικό Σχέδιο, ώστε να μπορεί να πάρει κάποιος μια πραγματιστική εικόνα για το πώς θα διαμορφωθεί ο χώρος και το τοπίο στο μέλλον. Αυτή η πρόταση θα μπορεί να ενσωματωθεί ως κομμάτι της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων και/ή της Δέουσας Εκτίμησης.