

# Ακάμας: Αναξιοποίητα παραμένουν από τη κυβέρνηση διαθέσιμα εργαλεία για ιδιοκτήτες γης και προστασία του περιβάλλοντος

Αψήφιστο παραμένει από το 2011 Νομοσχέδιο του Υπουργείου Εσωτερικών για Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης

Το *Terra Cypria*-το Κυπριακό Ίδρυμα Προστασίας του Περιβάλλοντος, ανησυχεί ιδιαίτερα για το μέλλον της μοναδικής περιοχής του Ακάμα. Το περιβάλλον της περιοχής απειλείται άμεσα με καταστροφή και παράλληλα οι κάτοικοι των κοινοτήτων δεν ικανοποιούνται με τις προτεινόμενες ρυθμίσεις.

Το Υπουργείο Εσωτερικών φαίνεται ανένδοτο στο να προχωρήσει άρον άρον με την οριστικοποίηση του προτεινόμενου Τοπικού Σχεδίου (ΤΣχ) Ακάμα έστω κι αν δεν ικανοποιεί κοινότητες και φορείς και απειλεί άμεσα το μοναδικό περιβάλλον της περιοχής, και βρίσκεται σε αντίθεση ακόμα και με τους ίδιους τους όρους εντολής του.



Την ίδια στιγμή αναξιοποίητο παραμένει ένα νομοσχέδιο που διαμορφώθηκε από το 2011 με τίτλο «Περί Μεταφοράς Αναπτυξιακών Δικαιωμάτων Νόμος τους 2011». Το συγκεκριμένο Νομοσχέδιο αν ψηφιστεί, και εφαρμοστεί για πρώτη φορά στο ΤΣχ Ακάμα θα ρυθμίσει επιτέλους την αδικία δεκαετιών που υπόκεινται οι κάτοικοι της περιοχής λόγω της αποστέρησης των αναπτυξιακών τους δικαιωμάτων αλλά και θα διαφυλάξει το πολύτιμο φυσικό περιβάλλον της περιοχής. Στην ουσία το νομοσχέδιο δίνει την ευκαιρία για μια οριζόντια ρύθμιση των προβλημάτων ιδιωτικών περιουσιών που ενώ έχουν συντελεστή δόμησης δεν μπορούν να τον αξιοποιήσουν επί τόπου, και θα μπορούσε στο μέλλον να εφαρμοστεί και σε άλλες περιοχές που χρήζουν ανάλογης προστασίας.

Το συγκεκριμένο Νομοσχέδιο που δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας στις 13 Μαΐου 2011, αν ψηφιστεί σε Νόμο, πιστεύουμε μπορεί να βοηθήσει και να βρει λύσεις τόσο στη διαφύλαξη του μοναδικού περιβάλλοντος και τοπίου της περιοχής, αλλά και στην οριζόντια και ίση μεταχείριση όλων των ιδιοκτητών γης μέσα στην περιοχή.

Συγκεκριμένα, μεταξύ άλλων, προνοεί το δικαίωμα μεταφοράς και/ή πώλησης των συντελεστών δόμησης συγκεκριμένων περιοχών σε συγκεκριμένες περιοχές "υποδοχής".

Στην ουσία δηλαδή, όλοι οι κάτοικοι που έχουν ιδιωτικά τεμάχια στις φυσικές περιοχές του Ακάμα θα μπορούν να μεταφέρουν τον συντελεστή δόμησης τους σε άλλες περιοχές, διασφαλίζοντας έτσι τα περιουσιακά τους δικαιώματα αλλά και τη φυσικότητα των περιοχών του Ακάμα. Σημειώνουμε ότι κάτι παρόμοιο γίνεται ήδη σήμερα με τα αναπτυξιακά δικαιώματα των ιδιοκτητών διατηρητέων ακινήτων που μπορούν να μεταφερθούν/πωληθούν σε άλλη περιοχή (ο «περί Διατηρητέων Οικοδομών Νόμος του 2002» και οι τροποποιήσεις του).

1 (σελίδα 211)  
[https://www.mof.gov.cy/mof/gpo/gpo.nsf/All/5715DEB667CAADABC225788F00308E7A/\\$file/4113%2013.5.2011%20PARARTIMA%2060%20Pages%20207-300.pdf](https://www.mof.gov.cy/mof/gpo/gpo.nsf/All/5715DEB667CAADABC225788F00308E7A/$file/4113%2013.5.2011%20PARARTIMA%2060%20Pages%20207-300.pdf)



**ΕΠΙΣΗΜΗ ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ  
ΤΗΣ ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ  
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΕΚΤΟ  
ΝΟΜΟΣΧΕΔΙΑ**

**Αριθμός 4113**

**Παρασκευή, 13 Μαΐου 2011**

**207**

Τα κάτωθι Νομοσχέδια δημοσιεύονται προς γενική πληροφόρα:

**Αριθμός 26**

**ΝΟΜΟΣΧΕΔΙΟ ΜΕ ΤΙΤΛΟ  
Ο ΠΕΡΙ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΝΟΜΟΣ ΤΟΥ 2011**

Συνοπτικός  
τίτλος.

1. Ο παρών Νόμος θα αναφέρεται ως ο **περί Μεταφοράς Αναπτυξιακών Δικαιωμάτων Νόμος του 2011**.



Τονίζουμε για ακόμη μία φορά ότι με τις υπάρχουσες πρόνοιες του υπό εκπόνηση ΤΣχ Ακάμα, απειλείται άμεσα και ανεπανόρθωτα το περιβάλλον και το τοπίο της περιοχής, ενώ δεν επιτυγχάνεται η οργανωμένη και ενοποιημένη ανάπτυξη μέσα και πέριξ των κοινοτήτων. Υπογραμμίζουμε, όπως αναφέραμε και στην αρχή, ότι τα πιο πάνω δεν αποτελούν μόνο δική μας επιδίωξη αλλά και κομμάτι των Όρων Εντολής\* του ιδίου του ΤΣχ. Την ίδια στιγμή το προτεινόμενο ΤΣχ δίνει το δικαίωμα δημιουργίας ανταγωνιστικών επιχειρήσεων με αυτές που λειτουργούν ήδη σήμερα μέσα στα χωριά, όπως ξενοδοχεία, εστιατόρια, και μικρές βιοτεχνίες.

Παράλληλα, δεν διασφαλίζεται η ίση μεταχείριση όλων των ιδιοκτητών γης. Συγκεκριμένα παρατηρούμε ότι μέσω των διάφορων πολιτικών που προωθούνται εκτός ορίων ανάπτυξης, όπως το επισκέψιμο αγρόκτημα και οι μεγάλοι όγκοι εξειδικευμένες αναπτύξεις, θα μπορέσουν να αναπτυχθούν μόνο σε μεγάλα τεμάχια και προφανώς όχι από τον μέσο κάτοικο με ιδιωτική γη εντός της φυσικής περιοχής του ΤΣχ Ακάμα.

*Με μια απλή ανάγνωση του Νομοσχεδίου φαίνεται ξεκάθαρα ότι η συγκεκριμένη πολιτική του δικαϊώματος συντελεστή δόμησης θα έπρεπε να δεσπόζει σαν μια από τις κύριες πολιτικές εντός του νέου Τοπικού Σχεδίου Ακάμα "δήλωσε ο Εκτελεστικός Διευθυντής του Ιδρύματος κ. Λεύκιος Σεργίδης." Αντίθετα βλέπουμε ένα νομοσχέδιο να παραμένει σε αδράνεια από το 2011 και συνεχείς κυβερνητικές δηλώσεις για οριστικοποίηση του Τοπικού Σχεδίου εντός λίγων μηνών, χωρίς την ύπαρξη σχετικής νομοθεσίας για μεταφορά του συντελεστή δόμησης και αγνοώντας πλήρως την τεράστια και ανεπανόρθωτη περιβαλλοντική ζημιά που θα επέλθει αλλά και την μη ικανοποίηση των κοινωνικών/οικονομικών πραγματικών αναγκών των κατοίκων.*

\* Οι Αρχικοί Όροι εντολής που τέθηκαν μπορούν να βρεθούν στη σελίδα 61 της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων και αναφέρουν εν συντομία:

1. Οργάνωση των βασικών χωρικών λειτουργιών και η ορθολογική κατανομή των χρήσεων γης, με τρόπο που να διασφαλίζεται η βέλτιστη οικονομική και λειτουργική οργάνωση των οικισμών και η προαγωγή οργανωμένης και ενοποιημένης ανάπτυξης.
2. Εξοικονόμηση των φυσικών πόρων και η διαφύλαξη του φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής του Σχεδίου.
3. Σταδιακή αναβάθμιση των ανέσεων, της ποιότητας ζωής και του επιπέδου εξυπηρέτησης του συνόλου του πληθυσμού και των επισκεπτών.
4. Διασφάλιση ισόρροπης ποικιλίας συμβατών χρήσεων, όπου αυτό είναι επιθυμητό, και ο διαχωρισμός μη συμβατών χρήσεων, όσο είναι δυνατόν, καθώς επίσης και η επίλυση των προβλημάτων που προκαλούνται από συγκρουόμενες χρήσεις.
5. Διαφύλαξη και ανάδειξη στοιχείων και περιοχών ειδικού, ιστορικού, πολιτιστικού και αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος και η υιοθέτηση προγράμματος προστασίας, διατήρησης, ανάπλασης και αναζωογόνησης των παραδοσιακών πυρήνων.
6. Βιώσιμη διαχείριση και ανάδειξη του εξαιρετού τοπίου και του, μοναδικής αξίας, φυσικού περιβάλλοντος, ώστε να συνεχίσουν να τα απολαμβάνουν και οι επόμενες γενεές.



Το Ίδρυμα μας έχει επικοινωνήσει την ανάγκη ψήφησης και εφαρμογής του συγκεκριμένου νομοσχεδίου με το Υπουργείο Εσωτερικών στις 21 Δεκεμβρίου 2021 και έχει ζητήσει κατ' επείγον συνάντηση με τον Υπουργό Εσωτερικών, για περαιτέρω συζήτηση. Προς λύπη μας δεν έχουμε πάρει ακόμα απάντηση μέχρι σήμερα αλλά ευχόμαστε στην θετική ανταπόκριση του Υπουργού Εσωτερικών και τη μη λήψη βεβιασμένων και τετελεσμένων αποφάσεων στο μεσοδιάστημα που θα βλάψουν τόσο το περιβάλλον όσο και την τοπική κοινωνία αλλά και το τουριστικό πλεονέκτημα της περιοχής, που είναι το φυσικό και ημιφυσικό τοπίο του Ακάμα.

Η Χερσόνησος του Ακάμα αποτελεί μία από τις πιο σημαντικές και όμορφες φυσικές περιοχές της Κύπρου. Μέρος της περιοχής εντάσσεται στο Ευρωπαϊκό Δίκτυο προστατευόμενων περιοχών Natura 2000 λόγω της πολύ σημαντικής βιοποικιλότητας που φιλοξενεί. Για το λόγο αυτό ο Ακάμας χρήζει ιδιαίτερης τοπικής διαχείρισης ακριβώς λόγω των περιβαλλοντικών ιδιαιτεροτήτων της περιοχής λαμβάνοντας φυσικά υπόψη τις ανάγκες των κατοίκων των γύρω κοινοτήτων. Αποτελεί επίσης μία από τις λίγες περιοχές της Κύπρου που δεν επηρεάστηκε ακόμα από την αλλοίωση του παραδοσιακού φυσικού και ημιφυσικού τοπίου και περιβάλλοντος από διάφορες αναπτύξεις όπως μεμονωμένες κατοικίες, γήπεδα γκολφ, ενοποιημένες αναπτύξεις στην ύπαιθρο και άλλα.

| Λεμεσός Φεβρουάριος 2022



Agίου Andreou 341,  
P.O.Box 51692, 3508 Limassol, Cyprus  
T.: +357 25 320034 | F.: +357 25 320036

[info@terracypria.org](mailto:info@terracypria.org)

[www.terracypria.org](http://www.terracypria.org)

