

**ΑΙΤΗΣΗ ΓΙΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ ΓΙΑ ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΕΝΙΑΙΑΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ, ΣΤΗΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΠΑΝΩ ΠΛΑΤΡΩΝ, ΕΝΤΟΣ ΤΗΣ ΚΟΝΤΙΝΗΣ
ΖΩΝΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΟΥ ΦΡΑΓΜΑΤΟΣ ΚΟΥΡΗ**



**ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ αρ. ΠΕ/01/2022**

**ΑΙΤΗΣΗ ΓΙΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ ΓΙΑ ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΕΝΙΑΙΑΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ, ΣΤΗΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΠΑΝΩ ΠΛΑΤΡΩΝ, ΕΝΤΟΣ ΤΗΣ ΚΟΝΤΙΝΗΣ
ΖΩΝΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΟΥ ΦΡΑΓΜΑΤΟΣ ΚΟΥΡΗ**

ΕΛΕΓΧΟΜΕΝΕΣ ΟΝΤΟΤΗΤΕΣ

Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων

Τμήμα Περιβάλλοντος

Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως

Επαρχιακή Διοίκηση Λεμεσού

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1.	Σύνοψη.....	1
2.	Εισαγωγή.....	4
3.	Σκοπός του ελέγχου και μεθοδολογία.....	6
3.1	Θεσμικό πλαίσιο αρμοδιοτήτων Γενικού Ελεγκτή.....	6
3.2	Σκοπός του ελέγχου.....	6
3.3	Μεθοδολογία.....	7
3.4	Κριτήρια ελέγχου.....	9
4.	Ευρήματα και συστάσεις.....	10
4.1	Χωροθέτηση υπό εξέταση προτεινόμενου έργου.....	10
4.2	Πολεοδομική Αίτηση αρ. ΛΕΜ/01427/2019 για την ενιαία ανάπτυξη 80 οικιστικών μονάδων και υποστηρικτικές υπηρεσίες.....	17
4.3	Παλαιά Πολεοδομική άδεια αρ. ΛΕΜ/0036/95.....	18
4.4	Ασάφειες αναφορικά με την περιγραφή του έργου.....	19
4.5	Ειδοποίηση επιβολής.....	21
4.6	Έκνομες κατασκευαστικές εργασίες.....	24
4.7	Κατεδάφιση παλαιού σφαγείου και απομάκρυνση υπολειμμάτων σκυβαλότοπου που έκλεισε. ..	38
4.8	Αποκοπή δέντρων.....	39
4.9	Περιβαλλοντική αξιολόγηση.....	41
4.10	Μελέτη Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον.....	43
4.11	Συσσωρευτικές επιπτώσεις με άλλα υφιστάμενα και/ή εγκεκριμένα έργα.....	45
4.12	Διαδικασία εξασφάλισης διαβουλεύσεων πριν την υποβολή αίτησης για Πολεοδομική Άδεια.	48
5.	Γενικά συμπεράσματα.....	50
6.	Γενικές συστάσεις.....	51

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

Παράρτημα 1 – Περιβαλλοντικές αξιολογήσεις

Παράρτημα 2 – Προστασία και διαχείριση των πηγών νερού που προορίζονται για ανθρώπινη κατανάλωση

ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΩΝ

ECOSOC	Economic and Social Council
IFAC	International Federation of Accountants
INTOSAI	International Organization of Supreme Audit Institutions
ISA	International Standards of Audit
ISSAI	International Standards of Supreme Audit Institutions
ΕΤΕΚ	Επιστημονικό Τεχνικό Επιμελητήριο Κύπρου
ΚΖΠ	Κοντινή Ζώνη Προστασίας
ΜΕΕΠ	Μελέτη Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον
ΤΑΥ	Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων
ΤΔ	Τμήμα Δασών
ΤΠ	Τμήμα Περιβάλλοντος
ΤΠΟ	Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως
ΥΓΑΑΠ	Υπουργείο/Υπουργός Γεωργίας, Αγροτικής Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος

Ευθύνη Ελεγκτικής Υπηρεσίας και διαφύλαξη της ανεξαρτησίας της

Οι Ειδικές Εκθέσεις της Ελεγκτικής Υπηρεσίας παρουσιάζουν τα αποτελέσματα των ελέγχων που αυτή διενεργεί επί των πολιτικών (policies) και προγραμμάτων της Κυπριακής Δημοκρατίας ή άλλων ελεγχόμενων οργανισμών ή επί θεμάτων που αφορούν στον Προϋπολογισμό τους ή συγκεκριμένους τομείς αυτού, ή τα αποτελέσματα ελέγχων ιδιωτών ελεγκτών στους οποίους η Ελεγκτική Υπηρεσία έχει αναθέσει τον έλεγχο λογαριασμών οποιουδήποτε ελεγχόμενου υπ' αυτής οργανισμού, δυνάμει του περί της Καταθέσεως Στοιχείων και Πληροφοριών στο Γενικό Ελεγκτή της Δημοκρατίας Νόμου (Ν.113(Ι)/2002). Η Ελεγκτική Υπηρεσία επιλέγει και σχεδιάζει τις εν λόγω ελεγκτικές δραστηριότητες κατά τρόπον ώστε αυτές να αποφέρουν τον μέγιστο αντίκτυπο, λαμβανομένων υπόψη των κινδύνων για τις επιδόσεις ή για τη συμμόρφωση, του επιπέδου των σχετικών εσόδων ή δαπανών, των επικείμενων εξελίξεων και του δημόσιου συμφέροντος.

Η εκ μέρους της Ελεγκτικής Υπηρεσίας παράθεση ευρημάτων ελέγχου γίνεται στη βάση όσων στοιχείων έχουν τεθεί, ενώπιόν της, από την ελεγχόμενη οντότητα.

Εκτός αν τούτο δηλωθεί ρητά, η μη παράθεση ευρημάτων επί ορισμένων πτυχών ή θεμάτων που αφορούν στο αντικείμενο του ελέγχου, δεν συνιστά διαβεβαίωση, ούτε και υποδηλοί ότι αυτά είναι απαλλαγμένα αδυναμιών ή σφαλμάτων ή αποκλίσεων από το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο, αφού ο εξωτερικός ελεγκτής δεν αναμένεται ότι μπορεί να εντοπίζει κάθε αδυναμία ή σφάλμα ή απόκλιση από το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο.

Οι συστάσεις της Ελεγκτικής Υπηρεσίας αποτελούν εισηγήσεις για τον τρόπο χειρισμού των παρατηρήσεων και ευρημάτων του ελέγχου. Σε καμία περίπτωση δεν δύναται να εκληφθεί ότι οι συστάσεις αυτές επηρεάζουν την ανεξαρτησία της Υπηρεσίας, ως εξωτερικού ελεγκτή ή ότι συνεπάγονται συμμετοχή της Υπηρεσίας στη λήψη οποιασδήποτε σχετικής απόφασης από τη διοίκηση της ελεγχόμενης οντότητας, η οποία εξακολουθεί να φέρει αποκλειστικά την ευθύνη για την ορθή και νόμιμη λήψη απόφασης, ως προς τον τρόπο χειρισμού των ευρημάτων ελέγχου και συστάσεων.

Ουδεμία πρόνοια στην παρούσα Έκθεση σημαίνει ή θα πρέπει να εκληφθεί, ότι με αυτή διατυπώνεται κατηγορία εναντίον οποιουδήποτε προσώπου για εκ προθέσεως κατάχρηση εξουσίας ή για τη διάπραξη ποινικών ή άλλων αδικημάτων. Αυτά, αν υπάρχουν, θα πρέπει να διερευνηθούν από τις αρμόδιες αρχές, μόνο δε τα αρμόδια δικαστήρια μπορούν να κρίνουν κάποιο πρόσωπο ως ένοχο οποιουδήποτε αδικήματος. Τονίζεται επίσης ότι οι συστάσεις και τα ευρήματα της Ελεγκτικής Υπηρεσίας αφορούν στους ελεγχόμενους φορείς και οποιαδήποτε αναφορά σε άλλα φυσικά ή νομικά πρόσωπα ουδόλως εξυπακούει ότι αυτά έχουν προβεί κατ' ανάγκη σε οτιδήποτε μεμπτό, αφού κάτι τέτοιο εκφεύγει του πεδίου ελέγχου της παρούσας Έκθεσης.

1. Σύνοψη

Ο παρών έλεγχος διενεργήθηκε κατόπιν αιτήματος της Κοινοβουλευτικής Επιτροπής Περιβάλλοντος κατά τη συνεδρία της στις 6.10.2021 και αποσκοπούσε στην εξέταση των διαδικασιών γνωμοδότησης, από την Περιβαλλοντική Αρχή και της αίτησης για έκδοση πολεοδομικής άδειας, από την Πολεοδομική Αρχή, μίας ενιαίας ανάπτυξης, μεγάλης κλίμακας, οικιστικών μονάδων και υποστηρικτικών υπηρεσιών στην Κοινότητα Πάνω Πλατρών της Επαρχίας Λεμεσού. Τα υπό εξέταση τεμάχια γης και η ευρύτερη περιοχή έχουν σημαντικά ευαίσθητα περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά, αφού μέρος των προτεινόμενων τεμαχίων εμπίπτουν σε Πολεοδομικές Ζώνες Προστασίας και από το ανατολικό άκρο ενός από τα τεμάχια διέρχεται εγγεγραμμένο υδατόρεμα. Επίσης, μεγάλο μέρος των τεμαχίων χωροθετείται σε κοντινή απόσταση από τον Κρυό ποταμό και το μεγάλης κλίσης πρηνές του ποταμού βρίσκεται εντός της Κοντινής Ζώνης προστασίας (ΚΖΠ) του ταμιευτήρα ύδρευσης του Φράγματος Κούρη. Επίσης, εντοπίζονται είδη πτηνοπανίδας, που, λόγω των πρηνών εντός των προτεινόμενων τεμαχίων, η Περιβαλλοντική Αρχή εκτιμά ότι χρησιμοποιούνται για φωλεοποίηση.

Τα σημαντικότερα ευρήματα που προέκυψαν από τον έλεγχο αναφέρονται επιγραμματικά πιο κάτω:

- ◆ Το μεγαλύτερο μέρος της προτεινόμενης ανάπτυξης, για την οποία ο κύριος του έργου άρχισε ανεξέλεγκτες και παράνομες χωματοουργικές και κατασκευαστικές εργασίες, πριν την εξασφάλιση όλων των απαραίτητων από τη νομοθεσία αδειών, χωροθετείται εντός της ΚΖΠ του ταμιευτήρα ύδρευσης Κούρη.
- ◆ Είναι προφανές ότι και ο ελάχιστος κίνδυνος ρύπανσης του υπό αναφορά ταμιευτήρα κρίνεται πολύ σοβαρός, αφού αυτός αποτελεί, σύμφωνα με το Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων (ΤΑΥ), την κύρια πηγή ύδρευσης της Κύπρου. Ενδεχόμενη ρύπανση του ταμιευτήρα, από τις ανεξέλεγκτες και παράνομες εργασίες του κύριου του έργου, αφενός παραβιάζει πρόνοιες της περί Προστασίας και Διαχείρισης των Υδάτων νομοθεσίας και αφετέρου ενδέχεται να επιφέρει ανυπολόγιστες συνέπειες, προκαλώντας πολύ σοβαρά προβλήματα στις δυνατότητες ύδρευσης της Κύπρου, λαμβάνοντας υπόψη ότι διαχρονικά αντιμετωπίζει συχνά και σοβαρά προβλήματα λειψυδρίας.
- ◆ Υπάρχουν ασάφειες αναφορικά με την περιγραφή του έργου, αφού οι αρμόδιες Αρχές δεν είχαν, μέχρι και την ημερομηνία ετοιμασίας της Έκθεσής μας, πλήρη και σαφή εικόνα επί του θέματος. Επίσης, σχετικές αντιφάσεις παρατηρούνται μεταξύ των αναθεωρημένων σχεδίων της ανάπτυξης και της περιγραφής του έργου στη Μελέτη Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον (ΜΕΕΠ).
- ◆ Μη αρχειοθέτηση όλων των εγγράφων στον φάκελο της Πολεοδομικής Αίτησης από την Πολεοδομική Αρχή και μη υποβολή τους για έλεγχο στην Ελεγκτική Υπηρεσία, όταν ζητήθηκε ο εν λόγω φάκελος. Αυτό έγινε μεταγενέστερα, όταν περιήλθε εις γνώσει της Υπηρεσίας μας ότι υπήρχαν πρόσθετα έγγραφα που δεν είχαν προσκομιστεί για έλεγχο.

- ◆ Παρόλο που το Τμήμα Περιβάλλοντος (ΤΠ) διαπίστωσε τις παράνομες επεμβάσεις από τις 15.10.2020 και, με επιστολή του, ημερ. 21.10.2020, ενημέρωσε την Πολεοδομική Αρχή ότι ο κύριος του έργου είχε αρχίσει κατασκευαστικές εργασίες και είχε προχωρήσει στην αποκοπή 97 δέντρων, η τελευταία εξέδωσε Ειδοποίηση Επιβολής στις 10.8.2021, δηλαδή δέκα μήνες αργότερα και μετά από δεύτερη επιστολή του ΤΠ, ημερ. 9.8.2021, που την ενημέρωνε για νέες επεμβάσεις (εκχερνώσεις, εκσκαφές και ισοπεδώσεις) και παράνομα ανεγειρόμενη οικοδομή.
- ◆ Ο κύριος του έργου, θεωρώντας δεδομένη την εξασφάλιση Πολεοδομικής Άδειας, προχώρησε στην αυθαίρετη και έκνομη αποκοπή μεγάλου αριθμού δέντρων, προτού την εξασφαλίσει, η οποία συνιστά περιφρόνηση, τόσο της περί Δασών νομοθεσίας, αλλά και του φυσικού περιβάλλοντος γενικότερα.
- ◆ Παρόλο που το ΤΠ, ως η Περιβαλλοντική Αρχή, στην επιστολή του, ημερ. 9.8.2021, προς την Πολεοδομική Αρχή, αναφέρεται σε σωρεία παράνομων επεμβάσεων (εκχερνώσεις, εκσκαφές, ισοπεδώσεις, ανεγειρόμενη οικοδομή), έκρινε ότι μπορούσε να προχωρήσει σε ολοκληρωμένη αξιολόγηση του έργου. Θεωρούμε ότι η Περιβαλλοντική Αρχή δεν έλαβε υπόψη της όλες τις παράνομες επεμβάσεις, αλλά ούτε και το πραγματικό μέγεθός τους, κατά τη λήψη της απόφασής της να συνεχίσει η διαδικασία αξιολόγησης στην Επιτροπή Εκτίμησης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.
- ◆ Η κατασκευαστική εταιρεία δεν παρουσίασε, ενώπιον της Κοινοβουλευτικής Επιτροπής Περιβάλλοντος, σε συνεδρία της στις 6.10.2021, πλήρη εικόνα των παράνομων χωματουργικών και κατασκευαστικών εργασιών στα τεμάχια της προτεινόμενης ανάπτυξης, αφού, στο υπόμνημά της, ημερ. 5.10.2021, που κατάθεσε, ισχυρίστηκε ότι οι κατασκευαστικές εργασίες γίνονταν στο πλαίσιο της άδειας για οικοπεδοποίηση, χωρίς ωστόσο να αναφερθεί στις κατασκευαστικές εργασίες που σχετίζονταν με την υπό εξέταση Πολεοδομική Αίτηση.
- ◆ Δεν αξιολογήθηκαν ακόμα οι πιθανές συσσωρευτικές επιπτώσεις, που το υπό εξέταση έργο ενδέχεται να προκαλέσει στο περιβάλλον, ούτε και οι πιθανές σωρευτικές επιπτώσεις ρύπανσης στον ταμιευτήρα ύδρευσης του Φράγματος Κούρη.
- ◆ Δεν εξετάστηκαν οι πιθανές ευθύνες του επιβλέποντος μηχανικού και του εργολήπτη.

Επιστήσαμε την προσοχή των αρμόδιων Αρχών (Διευθύντριας ΤΑΥ και Διευθυντών ΤΠ και Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως (ΤΠΟ)), ότι η νομιμοποίηση αυθαίρετων επεμβάσεων εντός περιβαλλοντικά ευαίσθητων περιοχών και ιδιαίτερα εντός της συγκεκριμένης ΚΖΠ, ενθαρρύνει την ανεξέλεγκτη υλοποίηση παράνομων αναπτύξεων, με στόχο τη δημιουργία τετελεσμένων και θα αυξήσει περαιτέρω τις σωρευτικές πιέσεις ρύπανσης του ζωτικής σημασίας ταμιευτήρα ύδρευσης Κούρη.

Εισηγηθήκαμε στην Πολεοδομική Αρχή να εξετάσει την επιβολή διοικητικού προστίμου, σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 48(Α) του Ν.90/1972.

Επίσης, συστήσαμε στον Έπαρχο Λεμεσού να προβεί σε καταγγελία κατά του επιβλέποντος μηχανικού των έργων στο Επιστημονικό Τεχνικό Επιμελητήριο Κύπρου (ΕΤΕΚ), καθώς επίσης και του εργολήπτη των έργων αυτών στο Συμβούλιο Εγγραφής και Ελέγχου Εργοληπτών Οικοδομικών και Τεχνικών Έργων.

2. Εισαγωγή

Σύμφωνα με το άρθρο 21 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου (Ν.90/1972), τηρουμένων συγκεκριμένων διατάξεων του άρθρου αυτού, απαγορεύεται η έναρξη οποιασδήποτε ανάπτυξης ακίνητης ιδιοκτησίας, εκτός εάν έχει χορηγηθεί πολεοδομική άδεια, από την Πολεοδομική Αρχή, που να εξουσιοδοτεί την ανάπτυξη αυτή.

Επίσης, σύμφωνα με το άρθρο 3(1) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου (ΚΕΦ. 96), κανένα πρόσωπο δεν δύναται (α) να διανοίγει ή κατασκευάζει οδό, (β) να ανεγείρει ή να ανέχεται ή να επιτρέπει να ανεγείρεται οικοδομή ή να κατεδαφίζει ή να ανοικοδομεί και (γ) να αρχίζει προβαίνοντας σε οποιαδήποτε από τις εργασίες ή από τα ζητήματα που εκτίθενται πιο πάνω, χωρίς την άδεια που εκδίδει η Οικοδομική Αρχή.

Επίσης, σύμφωνα με το άρθρο 9Α(3)(α) του υπό αναφορά Νόμου, ο επιβλέπων μηχανικός, ο οποίος έχει κατάλληλα διοριστεί και αναλάβει την επίβλεψη του έργου, οφείλει να μη συνεργαστεί ή να ανέχεται την έναρξη της εκτέλεσης ή υλοποίησης του υπό επίβλεψη έργου, προτού βεβαιωθεί για την ύπαρξη της σχετικής άδειας από την αρμόδια Αρχή.

Στη βάση των διατάξεων του περί Προστασίας και Διαχείρισης των Υδάτων Νόμου (Ν.13(Ι)/2004), το ΤΑΥ προβαίνει στον καθορισμό Ζωνών Προστασίας ταμιευτήρων ύδρευσης, οι οποίες έχουν αποκλειστικό σκοπό την προστασία της ποιότητας του νερού του ταμιευτήρα και, ως εκ τούτου, δεν αντικαθιστούν τις Πολεοδομικές Ζώνες Προστασίας, οι οποίες εξυπηρετούν επιπρόσθετα και άλλους σκοπούς, όπως θέματα οπτικής ρύπανσης, ασφάλειας, προστασίας του περιβάλλοντος κ.λπ.

Τα όρια των Ζωνών Προστασίας των ταμιευτήρων ύδρευσης, καθώς και τα διαχειριστικά μέτρα εντός των Ζωνών, που είχαν καθοριστεί προς συμμόρφωση της Δημοκρατίας με τις διατάξεις της Οδηγίας Πλαίσιο για τα Ύδατα, τέθηκαν σε ισχύ το 2011. Σκοπός των «Γενικών Διαχειριστικών Μέτρων ταμιευτήρων, το νερό των οποίων προορίζεται για ανθρώπινη κατανάλωση» ήταν η εκπλήρωση των διά Νόμου υποχρεώσεων του Υπουργού ΓΑΑΠ, ως η αρμόδια Αρχή, όσον αφορά στην προστασία των υδάτων στα επιφανειακά υδατικά συστήματα (ταμιευτήρες και ποταμοί που καταλήγουν σε αυτούς), που χρησιμοποιούνται (α) για τη λήψη ύδατος για σκοπούς ανθρώπινης κατανάλωσης και παρέχουν κατά μέσο όρο άνω των 10 κ.μ. ύδατος ημερησίως ή εξυπηρετούν περισσότερα από 50 πρόσωπα και (β) προορίζονται να χρησιμοποιηθούν μελλοντικά για τη λήψη ύδατος για σκοπούς ανθρώπινης κατανάλωσης. Στις 19.4.2019, δημοσιεύθηκαν στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας οι περί Προστασίας και Διαχείρισης των Υδάτων (Μέτρα Προστασίας Ταμιευτήρων, των οποίων το Νερό Προορίζεται για Ανθρώπινη Κατανάλωση) Κανονισμοί (ΚΔΠ 134/2019).

Σύμφωνα με τις «Γενικές Πληροφορίες – Πρόγραμμα Προστασίας – Ζώνες Προστασίας Ταμιευτήρων Ύδρευσης» του ΤΑΥ, που το τελευταίο προώθησε, με επιστολές του, ημερ. 24.8.2021 και 5.10.2021, στην Υπηρεσία μας και στην Κοινοβουλευτική Επιτροπή Περιβάλλοντος, αντίστοιχα, η ΚΖΠ είναι η σημαντικότερη ζώνη στην οποία ισχύουν οι αυστηρότεροι περιορισμοί και στην πράξη λειτουργεί ως ασπίδα προστασίας ενάντια πιθανής άμεσης ρύπανσης του νερού του ταμιευτήρα, καθορίζοντας απόσταση ασφαλείας από ανθρώπινες δραστηριότητες και αναπτύξεις, οι οποίες αποτελούν τις κύριες πιέσεις ρύπανσης για τον ταμιευτήρα. Μία ΚΖΠ περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, τα πρηνή των

ποταμών, των οποίων η συνεισφορά στη ροή προς τον ταμιευτήρα είναι σημαντική και το πλάτος της αυξάνεται ανάλογα με την κλίση του εδάφους στην περιοχή.

Λόγω των πολύ σοβαρών επιπτώσεων τυχόν ρύπανσης πηγών πόσιμου νερού, η Ευρωπαϊκή Οδηγία Πλαίσιο περί Υδάτων 2000/60/ΕΚ, επιπρόσθετα των γενικών διατάξεων προστασίας των υδάτων, προνοεί και για την προστασία των πηγών πόσιμου νερού. Επιπλέον, σύμφωνα με τις διατάξεις της ΚΔΠ 134/2019, για όλες τις νέες αναπτύξεις απαιτούνται κατάλληλα μέτρα διαχείρισης των απορροών όμβριων υδάτων που προέρχονται από τεχνητές αδιαπέρατες επιφάνειες πέραν των 400 τ.μ., ώστε να ελαχιστοποιείται ο κίνδυνος ρύπανσης του νερού του ταμιευτήρα. Τα μέτρα αυτά θα πρέπει να τυγχάνουν της έγκρισης του ΤΑΥ. Επίσης, αιτήσεις για νέες αναπτύξεις θα πρέπει να υποβάλλονται από την Πολεοδομική Αρχή στο ΤΑΥ, ως αρμόδια Αρχή, για απόψεις. Σε αυτές τις περιπτώσεις, η αρμόδια Αρχή θα πρέπει να ζητά τη λήψη οποιωνδήποτε μέτρων θεωρεί αναγκαία, ώστε να ελαχιστοποιείται ο κίνδυνος ρύπανσης του νερού του ταμιευτήρα. Αν η αρμόδια Αρχή κρίνει ότι ο κίνδυνος ρύπανσης του νερού του ταμιευτήρα από τη συγκεκριμένη ανάπτυξη δεν μπορεί να αντιμετωπιστεί με οποιαδήποτε μέτρα, τότε η ασφάλεια της πηγής ύδρευσης κατατάσσεται σε πρώτη προτεραιότητα και θα πρέπει να ζητείται η απόρριψη της αίτησης.

Σύμφωνα με πληροφόρηση που καταγράφεται σε σχετική επιστολή του ΤΠ προς το Επαρχιακό Γραφείο Πολεοδομίας και Οικήσεως Λεμεσού, η υπό εξέταση αίτηση, καθώς και η ευρύτερη περιοχή, έχει σημαντικά ευαίσθητα περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά, αφού μέρος των προτεινόμενων τεμαχίων εμπίπτουν σε Πολεοδομικές Ζώνες Προστασίας, ενώ στο ανατολικό άκρο ενός από τα τεμάχια διέρχεται εγγεγραμμένο υδατόρεμα. Επίσης, μεγάλο μέρος των τεμαχίων της προτεινόμενης ανάπτυξης χωροθετείται σε κοντινή απόσταση από τον Κρυό ποταμό και το μεγάλης κλίσης πρανές του ποταμού βρίσκεται εντός της ΚΖΠ του ταμιευτήρα ύδρευσης του Φράγματος Κούρη. Στην πιο πάνω επιστολή αναφέρεται, επίσης, ότι εντοπίζονται είδη πτηνοπανίδας, που λόγω των πρανών εντός των προτεινόμενων τεμαχίων, η Περιβαλλοντική Αρχή εκτιμά ότι χρησιμοποιούνται για φωλεοποίηση. Σημειώνουμε ότι, με βάση τα σχέδια που εξέτασε το ΤΑΥ, στο πλαίσιο διαβούλευσης με τον κύριο του έργου, εντός των Πολεοδομικών Ζωνών Προστασίας δεν χωροθετούνται οποιεσδήποτε αναπτύξεις.

Η αξιολόγηση των συνεπειών κατασκευαστικών ή άλλων έργων στο περιβάλλον και η διασφάλιση υψηλού βαθμού προστασίας του καλύπτονται μέσω της διενέργειας εκτίμησης περιβαλλοντικών επιπτώσεων. Στόχος της Οδηγίας 2011/92/ΕΕ, για την εκτίμηση των επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων δημόσιων και ιδιωτικών έργων στο περιβάλλον («Οδηγία ΕΕΠ»), όπως αυτή τροποποιήθηκε με την Οδηγία 2014/52/ΕΕ, είναι η λήψη όλων των αναγκαίων μέτρων, ώστε να διασφαλίζεται ότι, πριν χορηγηθεί άδεια, τα έργα τα οποία ενδέχεται να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον, λόγω, μεταξύ άλλων, της φύσης, του μεγέθους ή της θέσης τους, υπόκεινται σε υποχρέωση αδειοδότησης και εκτίμησης των επιπτώσεών τους.

Ο παρών έλεγχος, ο οποίος διενεργήθηκε κατόπιν αιτήματος της Κοινοβουλευτικής Επιτροπής Περιβάλλοντος κατά τη συνεδρία της στις 6.10.2021, αποσκοπούσε στην εξέταση των διαδικασιών γνωμοδότησης, από την Περιβαλλοντική Αρχή και της αίτησης για έκδοση Πολεοδομικής Άδειας, από την Πολεοδομική Αρχή, μίας ενιαίας ανάπτυξης, μεγάλης κλίμακας, οικιστικών μονάδων και υποστηρικτικών υπηρεσιών στην Κοινότητα Πάνω Πλατρών της Επαρχίας Λεμεσού.

3. Σκοπός του ελέγχου και μεθοδολογία

3.1 Θεσμικό πλαίσιο αρμοδιοτήτων Γενικού Ελεγκτή

Ο έλεγχος διενεργήθηκε στο πλαίσιο των συνταγματικών αρμοδιοτήτων του Γενικού Ελεγκτή της Δημοκρατίας και των προνοιών του περί της Δημοσιονομικής Ευθύνης και του Δημοσιονομικού Πλαισίου Νόμου (Ν.20(Ι)/2014).

Το άρθρο 116 του Συντάγματος της Κυπριακής Δημοκρατίας ορίζει ότι ο Γενικός Ελεγκτής, βοηθούμενος από τον Βοηθό Γενικού Ελεγκτή, ελέγχει εν ονόματι της Δημοκρατίας όλες τις εισπράξεις και πληρωμές και όλους τους λογαριασμούς χρηματικών διαθεσίμων και άλλου ενεργητικού ή άλλων υποχρεώσεων που αναλαμβάνει η Δημοκρατία ή που δημιουργούνται για λογαριασμό της. Για τον σκοπό αυτό, ο Γενικός Ελεγκτής έχει δικαίωμα να επιθεωρεί και να ελέγχει όλα τα σχετικά βιβλία, αρχεία και καταστάσεις, καθώς και τους χώρους όπου φυλάγεται το πιο πάνω ενεργητικό. Επίσης, ο Γενικός Ελεγκτής, βοηθούμενος από τον Βοηθό Γενικού Ελεγκτή, ασκεί κάθε άλλη εξουσία ή εκτελεί οποιαδήποτε άλλα καθήκοντα ή υποχρεώσεις που καθορίζονται ή του αναθέτονται διά Νόμου.

Σύμφωνα με το άρθρο 81 του περί της Δημοσιονομικής Ευθύνης και του Δημοσιονομικού Πλαισίου Νόμου (Ν.20(Ι)/2014), ο Γενικός Ελεγκτής διεξάγει τον εξωτερικό έλεγχο των λογαριασμών της Δημοκρατίας.

Σύμφωνα με τον περί της Λογιστικής και Δημοσιονομικής Διαχείρισης και Χρηματοοικονομικού Ελέγχου της Δημοκρατίας Νόμο (Ν.38(Ι)/2014), ο ελέγχων λειτουργός κάθε Κονδυλίου οφείλει να διασφαλίσει την ορθότητα και νομιμότητα των εισπράξεων και πληρωμών και την αποτελεσματικότητα, αποδοτικότητα και οικονομία της υλοποίησης του οικείου Προϋπολογισμού, στη βάση των αρχών της χρηστής χρηματοοικονομικής διαχείρισης (άρθρα 7(1) και 8).

Για τον σκοπό αυτό, η Ελεγκτική Υπηρεσία προχωρεί σε οικονομικούς και διαχειριστικούς ελέγχους, όπως και ελέγχους συμμόρφωσης Υπουργείων, Τμημάτων και Υπηρεσιών της Δημόσιας Υπηρεσίας και του ευρύτερου δημόσιου τομέα.

Οι έλεγχοι συμμόρφωσης, που σχετίζονται με περιβαλλοντικά θέματα, αφορούν συνήθως στον έλεγχο κατά πόσο οι δραστηριότητες της Κυβέρνησης είναι σύμφωνες με την περιβαλλοντική νομοθεσία, πρότυπα και πολιτικές, σε εθνικό και Ευρωπαϊκό επίπεδο.

Ο περί της Καταθέσεως Στοιχείων και Πληροφοριών στον Γενικό Ελεγκτή της Δημοκρατίας Νόμος (Ν.113(Ι)/2002) παρέχει σαφείς εξουσίες στον Γενικό Ελεγκτή να ζητά στοιχεία σε οποιαδήποτε μορφή, περιλαμβανομένης και της ηλεκτρονικής μορφής, επεξηγήσεις και πληροφορίες, γραπτές ή προφορικές, που κατά την κρίση του μπορούν να τον υποβοηθήσουν στην εκτέλεση του έργου του.

3.2 Σκοπός του ελέγχου

Ο παρών έλεγχος διενεργήθηκε κατόπιν αιτήματος της Κοινοβουλευτικής Επιτροπής Περιβάλλοντος κατά τη συνεδρία της στις 6.10.2021 και αποσκοπούσε στην εξέταση των διαδικασιών γνωμοδότησης, από την Περιβαλλοντική Αρχή και έκδοσης Πολεοδομικής Άδειας,

από την Πολεοδομική Αρχή, μίας ενιαίας ανάπτυξης, μεγάλης κλίμακας, οικιστικών μονάδων και υποστηρικτικών υπηρεσιών στην Κοινότητα Πάνω Πλατρών της Επαρχίας Λεμεσού. Το προτεινόμενο έργο χωροθετείται πλήρως εντός της ΚΖΠ του ταμειυτήρα ύδρευσης Κούρη.

3.3 Μεθοδολογία

3.3.1 Πρότυπα ελέγχου

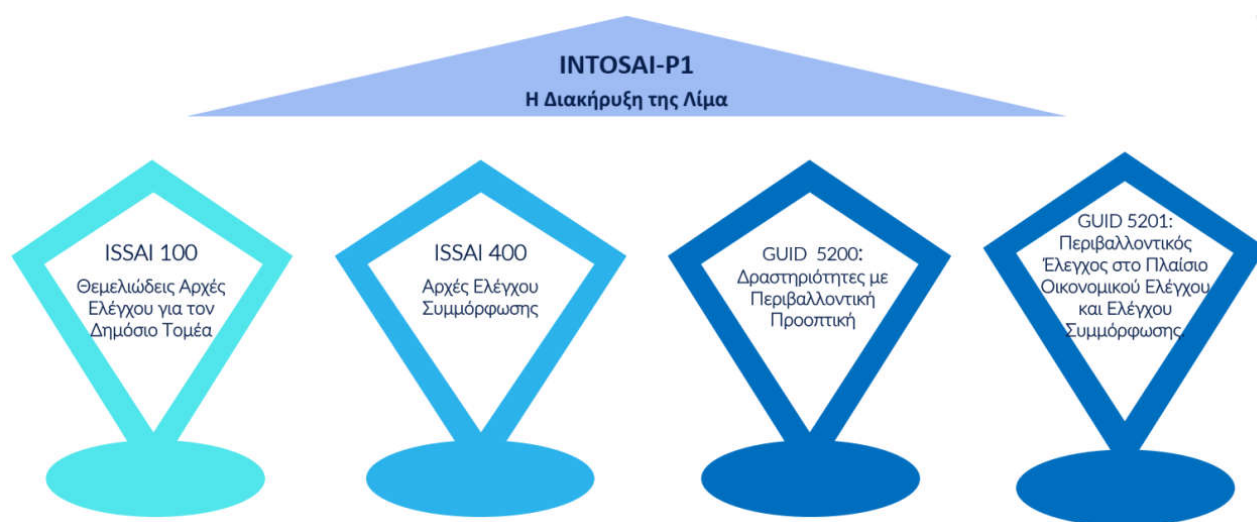
Σύμφωνα με το άρθρο 81(2) του περί της Δημοσιονομικής Ευθύνης και του Δημοσιονομικού Πλαισίου Νόμου (Ν.20(I)/2014), ο Γενικός Ελεγκτής διεξάγει τον εξωτερικό έλεγχο στη βάση διεθνών αναγνωρισμένων προτύπων ελέγχου που ο ίδιος αποφασίζει.

Όπως ρητά αναφέρεται στις Ελεγκτικές Οδηγίες που έχουν εκδοθεί από τον Γενικό Ελεγκτή, οι έλεγχοι της Ελεγκτικής Υπηρεσίας διεξάγονται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ISAs) που εκδίδονται από τη Διεθνή Ομοσπονδία Λογιστών (IFAC) και τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου Ανώτατων Ελεγκτικών Ιδρυμάτων (ISSAIs) που εκδίδει ο Διεθνής Οργανισμός Ανώτατων Ελεγκτικών Ιδρυμάτων (INTOSAI), ο οποίος είναι ένας αυτόνομος, ανεξάρτητος, μη-πολιτικοποιημένος Οργανισμός, με ειδικό συμβουλευτικό καθεστώς προς το Οικονομικό και Κοινωνικό Συμβούλιο (ECOSOC) του Οργανισμού Ηνωμένων Εθνών.

Τα Πρότυπα ISSAI διαχωρίζουν τους ελέγχους που διενεργούνται από τα Ανώτατα Ελεγκτικά Ιδρύματα σε τρεις κατηγορίες, τους οικονομικούς ελέγχους («financial audit»), τους ελέγχους συμμόρφωσης («compliance audit») και τους διαχειριστικούς ελέγχους («performance audit»). Για τους ελέγχους αυτούς υπάρχει αριθμός ελεγκτικών προτύπων που είναι κοινά και αριθμός ελεγκτικών προτύπων που αφορούν ειδικά στην κάθε κατηγορία ελέγχου.

Η διενέργεια του παρόντος ελέγχου διέπεται κυρίως από τις διατάξεις των πιο κάτω Προτύπων και Οδηγιών:

Διάγραμμα 1: Πρότυπα και Οδηγίες που διέπουν τον έλεγχο.



Το θεμελιώδες πρότυπο INTOSAI-P1 ουσιαστικά καταγράφει αυτούσια τη Διακήρυξη, η οποία υιοθετήθηκε το 1977 από το Παγκόσμιο Συνέδριο του INTOSAI στη Λίμα του Περού («The Lima Declaration»). Όπως στο ίδιο το Πρότυπο καταγράφεται, το έγγραφο αυτό θεωρείται η «Magna Carta» στην άσκηση εξωτερικού ελέγχου των κυβερνήσεων, καθώς έθεσε τα θεμέλια του δημόσιου ελέγχου. Η Διακήρυξη θέτει τα βασικά σημεία ελέγχου και τις βασικές αρχές για τα Ανώτατα Ελεγκτικά Ιδρύματα που είναι αναγκαίες, ώστε να επιτευχθούν ανεξάρτητα και αντικειμενικά αποτελέσματα. Οι αρχές που εγκαθιδρύθηκαν στη Διακήρυξη της Λίμα αναγνωρίστηκαν από τις Αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης του ΟΗΕ με αρ. 66/209 (ημερ. 22.12.2011) και 69/228 (ημερ. 19.12.2014).

Το Πρότυπο ISSAI 100 παρουσιάζει τον ορισμό του ελέγχου του δημόσιου τομέα και παρέχει τις βασικές έννοιες, στοιχεία και αρχές (τόσο τις γενικές αρχές που σχετίζονται με τον έλεγχο όσο και τις αρχές που σχετίζονται με τις διάφορες φάσεις της διαδικασίας ελέγχου) που ισχύουν για όλους τους ελέγχους του δημόσιου τομέα.

Το Πρότυπο ISSAI 400 ορίζει τον έλεγχο συμμόρφωσης ως μια ανεξάρτητη εκτίμηση του κατά πόσο ένα δεδομένο θέμα είναι σύμφωνο με τις αρχές που έχουν οριστεί ως κριτήρια ελέγχου. Οι έλεγχοι αυτοί αποσκοπούν στην αξιολόγηση του κατά πόσο οι ενέργειες του ελεγχόμενου φορέα συνάδουν με τις αρχές ή κανόνες που τον διέπουν. Οι αρχές και κανόνες αυτοί μπορεί να αφορούν στη συμμόρφωση με διατάξεις των σχετικών Νόμων, Κανονισμών ή συμφωνιών ή με τις γενικές αρχές χρηστής χρηματοοικονομικής διαχείρισης και συμπεριφοράς δημόσιων αξιωματούχων.

Το GUID5200 παρέχει καθοδήγηση ως προς την εφαρμογή των Ελεγκτικών Προτύπων του INTOSAI στους περιβαλλοντικούς ελέγχους, παρέχει πρακτική βοήθεια στην ανάπτυξη μεθοδολογίας για τη διενέργεια περιβαλλοντικών ελέγχων και εισηγείται την προσέγγιση για καθορισμό των κριτηρίων ελέγχου.

Το GUID5201 αναδεικνύει τις πιθανότητες διενέργειας ελέγχου με περιβαλλοντική εστίαση, στο πλαίσιο οικονομικού ελέγχου ή ελέγχου συμμόρφωσης. Ιδιαίτερα, όσον αφορά στους ελέγχους συμμόρφωσης, εστιάζει στην εξέταση του κατά πόσο οι δραστηριότητες της Κυβέρνησης διενεργούνται σύμφωνα με την ισχύουσα περιβαλλοντική νομοθεσία και πολιτικές.

3.3.2 Ελεγκτική προσέγγιση

Ο παρών έλεγχος βασίστηκε σε στοιχεία και απόψεις που υποβλήθηκαν από το ΤΑΥ, Τμήμα Δασών (ΤΔ), ΤΠ, ΤΠΟ και Έπαρχο Λεμεσού, σε επισκόπηση εγγράφων και αρχείων αλληλογραφίας και στη διενέργεια συναντήσεων με τη Διεύθυνση και το προσωπικό των πιο πάνω Τμημάτων. Πραγματοποιήσαμε επίσης επιτόπιο έλεγχο στην παρουσία αρμόδιων υπηρεσιακών Λειτουργιών, στον χώρο της υπό αναφορά ανάπτυξης στην Κοινότητα Πάνω Πλατρών.

Ο έλεγχος καλύπτει τα έτη 2019 – 2022, μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας Έκθεσης.

Τα ευρήματα του ελέγχου διαβιβάστηκαν για σχόλια και απόψεις στο ΤΑΥ, ΤΠ, ΤΔ, ΤΠΟ και Έπαρχο Λεμεσού και οι απόψεις τους ενσωματώθηκαν, όπου ενδείκνυται, στην παρούσα Έκθεση.

3.4 Κριτήρια ελέγχου

Για σκοπούς του ελέγχου συμμόρφωσης χρησιμοποιήθηκαν, ως αρχές και κανόνες, τα ακόλουθα:

- ◆ Η Οδηγία 2011/92/ΕΕ για την εκτίμηση των επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων δημόσιων και ιδιωτικών έργων στο περιβάλλον.
- ◆ Η Οδηγία 2014/52/ΕΕ για την τροποποίηση της οδηγίας 2011/92/ΕΕ σχετικά με την εκτίμηση των επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων δημόσιων και ιδιωτικών έργων στο περιβάλλον.
- ◆ Ο περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμος (Ν.127(Ι)/2018).
- ◆ Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος (Ν.90/1972).
- ◆ Ο περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμος (Κεφ. 96).
- ◆ Οι περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμοί.
- ◆ Ο περί Ελέγχου της Ρύπανσης των Νερών Νόμος (Ν.106(Ι)/2002).
- ◆ Η Ευρωπαϊκή Οδηγία Πλαίσιο περί Υδάτων 2000/60/ΕΚ («ΟΠΥ»).
- ◆ Ο περί Προστασίας και Διαχείρισης των Υδάτων Νόμος (Ν.13(Ι)/2004).
- ◆ Οι περί Προστασίας και Διαχείρισης των Υδάτων (Μέτρα Προστασίας Ταμιευτήρων, των οποίων το Νερό Προορίζεται για Ανθρώπινη Κατανάλωση) Κανονισμοί (ΚΔΠ 134/2019).
- ◆ Τα Γενικά Διαχειριστικά Μέτρα ταμιευτήρων, το νερό των οποίων προορίζεται για ανθρώπινη κατανάλωση.
- ◆ Η Γνωμάτευση της Νομικής Υπηρεσίας με θέμα «Εφαρμογή του Ν.140(Ι)2005 για την εκτίμηση των επιπτώσεων στο περιβάλλον από ορισμένα έργα», ημερ. 23.9.2011.
- ◆ Οι περί Δεοντολογίας των Μελών του Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου Κανονισμοί (ΚΔΠ 255/2012).
- ◆ Ο περί Δασών Νόμος (Ν.25(Ι)/2012).

4. Ευρήματα και συστάσεις

4.1 Χωροθέτηση του υπό εξέταση προτεινόμενου έργου.

Το μεγαλύτερο μέρος του υπό εξέταση έργου εμπίπτει εντός της ΚΖΠ του ταμιευτήρα ύδρευσης Κούρη, ενώ μέρος των προτεινόμενων τεμαχίων εμπίπτει σε Πολεοδομικές Ζώνες Προστασίας.

Επίσης, η περιοχή χωροθέτησης του προτεινόμενου έργου εφάπτεται με την τοποθεσία Μυλλομέρης, όπου βρίσκεται ο μεγαλύτερος σε ύψος καταρράκτης του Τροόδους. Για την ακρίβεια, τα όρια της περιοχής χωροθέτησης του προτεινόμενου έργου απέχουν περίπου 100 – 150 μ. από τη βάση του Καταρράκτη Μυλλομέρη και από το σημείο θέας, το οποίο βρίσκεται στο τέλος του γραμμικού μονοπατιού μελέτης της φύσης του ΤΔ.

Ο Διευθυντής του ΤΔ μάς πληροφόρησε ότι το γραμμικό μονοπάτι που καταλήγει στον Καταρράκτη Μυλλομέρη χωροθετείται εκτός Κρατικών Δασών, συνεπώς δεν είναι κάτω από την ευθύνη του ΤΔ, αλλά του Κοινοτικού Συμβουλίου Πλατρών.

4.1.1 Ζώνη προστασίας ταμιευτήρα ύδρευσης του φράγματος Κούρη.

Η υπό εξέταση Πολεοδομική Αίτηση αρ. ΛΕΜ/01427/2019, για την ανέγερση 80 οικιστικών μονάδων, αφορά στα τεμάχια 716 και 822 (μέρος) (νυν 1075)¹ και 816, 866, 583 (Φ/Σχ.47/11), στην Κοινότητα Πάνω Πλατρών και, όπως μας επιβεβαίωσε η Διευθύντρια του ΤΑΥ, σε συνέχεια επιστολής της Υπηρεσίας μας, το οποίο είναι το καθ' ύλη αρμόδιο Τμήμα για τον καθορισμό και προστασία των ΚΖΠ,

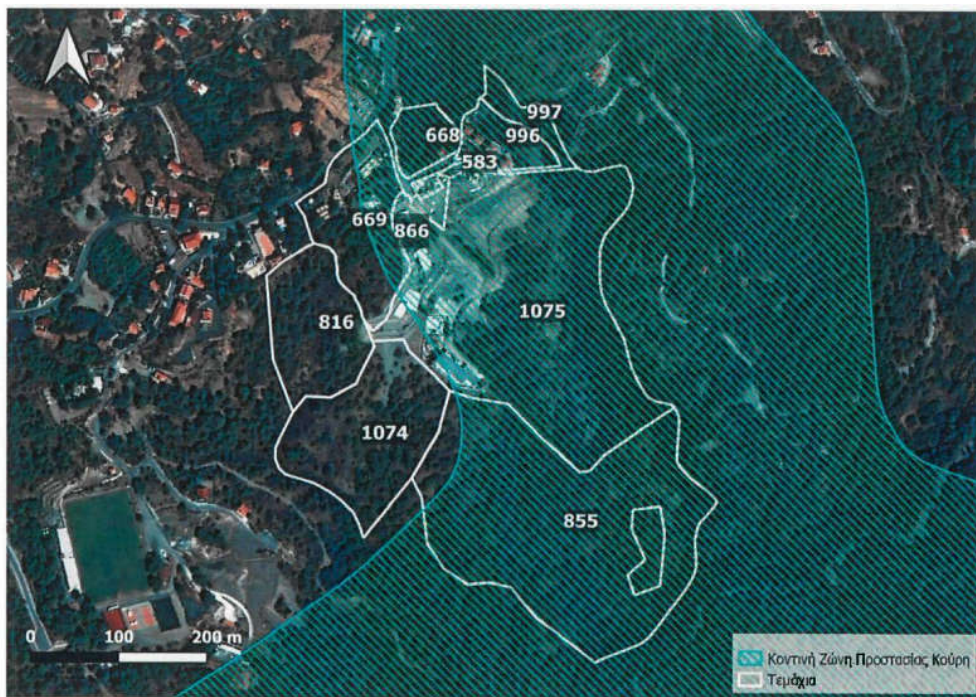
- ◆ τα τεμάχια 583 και 866 εμπίπτουν εξολοκλήρου εντός της ΚΖΠ του ταμιευτήρα ύδρευσης Κούρη,
- ◆ το 2,6% του εμβαδού του τεμαχίου 1075 εκτείνεται εκτός της ΚΖΠ,
- ◆ το 10% του συνολικού εμβαδού του τεμαχίου 1075 αποτελεί την Παρόχθια Ζώνη Προστασίας του ταμιευτήρα ύδρευσης Κούρη, καθώς και Πολεοδομική Ζώνη Προστασίας Ζ3 και
- ◆ το 29% του συνολικού εμβαδού του τεμαχίου 1075 αποτελεί Πολεοδομική Ζώνη Προστασίας Ζ1.

Επίσης, σύμφωνα με σημείωμα του ΤΑΥ, ημερ. 5.10.2021, προς την Κοινοβουλευτική Επιτροπή Περιβάλλοντος, με αφορμή συνεδρίασή της, ημερ. 6.10.2021, με θέμα το εν λόγω προτεινόμενο έργο, ο ταμιευτήρας του Κούρη αποτελεί την κύρια πηγή ύδρευσης της Κύπρου, με αποθηκευτική ικανότητα γύρω στο 50% του συνόλου όλων των υπόλοιπων ταμιευτήρων ύδρευσης και το νερό του αφορά στην υγεία καταφανώς μεγάλου αριθμού πολιτών. Όπως το ΤΑΥ επισήμανε, ακόμα και ο ελάχιστος κίνδυνος μόλυνσης δεν μπορεί να γίνει αποδεκτός, ενώ οποιαδήποτε μέτρα ληφθούν μπορεί να περιορίσουν αλλά δεν μπορεί να αποκλείσουν τους κινδύνους ρύπανσης του ταμιευτήρα από αναπτύξεις εντός της ΚΖΠ και της Παρόχθιας Ζώνης Προστασίας.

¹ Για το τεμάχιο 716 και μέρος του τεμαχίου 822, εκδόθηκε στις 17.3.2021 νέο Πιστοποιητικό εγγραφής ακίνητης ιδιοκτησίας με αριθμό τεμαχίου 1075.

Στην πιο κάτω Εικόνα, φαίνεται η Ζώνη Προστασίας Ταμιευτήρων Ύδρευσης, μέσα στην οποία εμπίπτει σχεδόν ολόκληρο το υπό εξέταση έργο και η περιοχή ανήκει εντός Οικιστικής Ζώνης.

Εικόνα 1: Δορυφορική εικόνα ημερ. 25.9.2021 στην οποία απεικονίζεται η Ζώνη Προστασίας Ταμιευτήρα Ύδρευσης Κούρη, σε σχέση με τα τεμάχια της προτεινόμενης ανάπτυξης.



Πηγή: Μελέτη αλλαγών σε τεμάχια στις Πάνω Πλάτρες με χρήση δορυφορικών δεδομένων υψηλής ανάλυσης, Τμήμα Περιβάλλοντος.

Η Διευθύντρια του ΤΑΥ μάς πληροφόρησε ότι, όσον αφορά στη χωροθέτηση του έργου, αυτό που αφορά στο ΤΑΥ είναι ο συσχετισμός της προτεινόμενης ανάπτυξης, σε σχέση με τα υδατορέματα της περιοχής και την ΚΖΠ του ταμιευτήρα ύδρευσης Κούρη, ώστε να μεριμνήσει για τον ορισμό κατάλληλων μέτρων προστασίας των υδάτων, όπως συμβαίνει σε κάθε αντίστοιχη περίπτωση.

4.1.2 Πολεοδομικές Ζώνες Προστασίας.

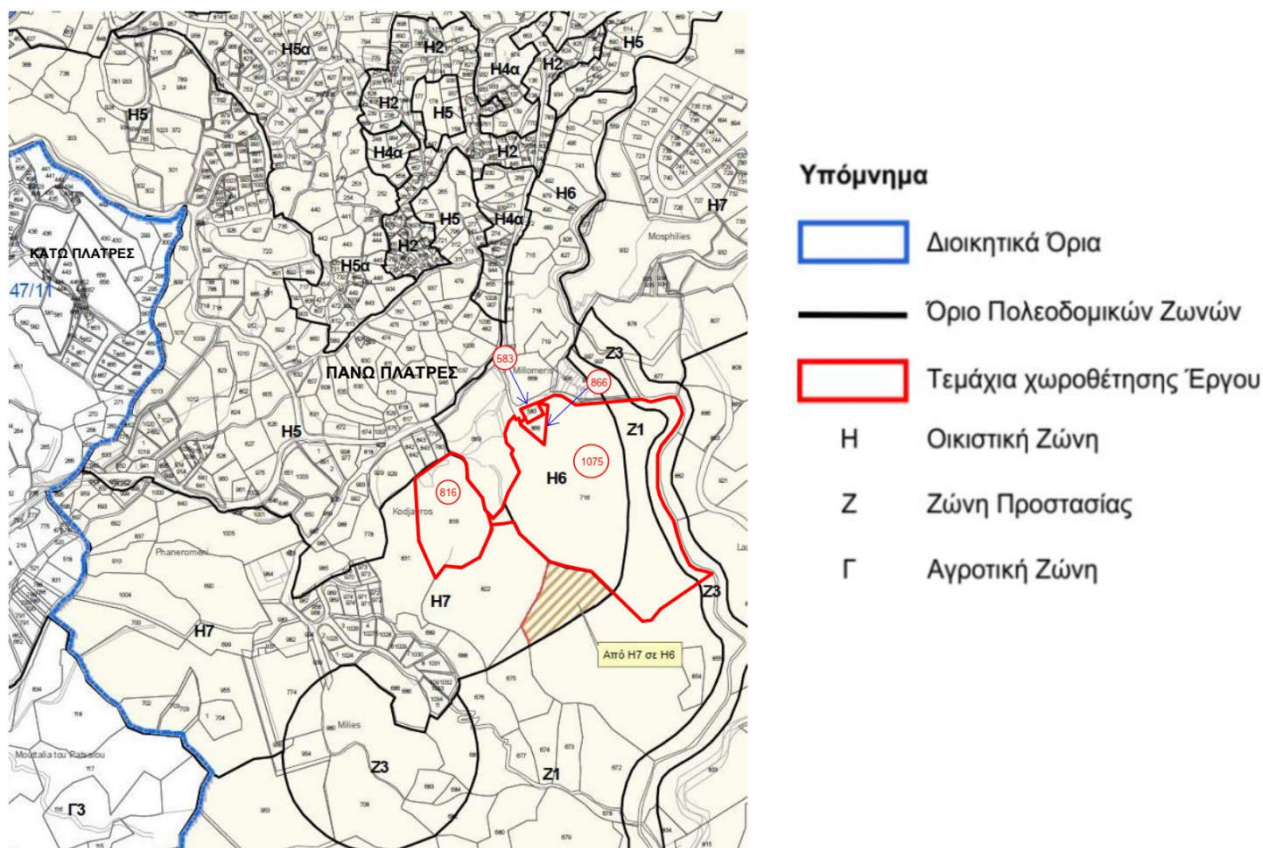
Τα υπό ανάπτυξη τεμάχια εμπίπτουν σε Οικιστική Ζώνη Η6 και Ζώνες Προστασίας Ζ1 και Ζ3, ωστόσο η προτεινόμενη ανάπτυξη χωροθετείται σε γη που εμπίπτει σε Οικιστική Ζώνη Η6 και δεν προβλέπεται η κατασκευή και λειτουργία υποδομών εντός Πολεοδομικών Ζωνών Προστασίας.

Όπως παρουσιάζεται στην Εικόνα 2 πιο κάτω, σύμφωνα με στοιχεία από τη σχετική Μελέτη Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον, με βάση τις ισχύουσες Πολεοδομικές Ζώνες της Κοινότητας Πάνω Πλατρών, ο χώρος ανάπτυξης του προτεινόμενου έργου εμπίπτει, κατά τμήματα, στις εξής Ζώνες:

- ♦ Οικιστική Ζώνη Η6: εμπίπτει μέρος του τεμαχίου 1075 και τα τεμάχια 583 και 866 με συνολικό εμβαδό 42.093 τ.μ. και καλύπτει το μεγαλύτερο τμήμα του χώρου ανάπτυξης του προτεινόμενου έργου.
- ♦ Οικιστική Ζώνη Η7: εμπίπτουν το τεμάχιο 816 και μέρος του 1075, συνολικού εμβαδού 11.123 τ.μ.

- ◆ Ζώνη Προστασίας Ζ1: εμπίπτει τμήμα του τεμαχίου 1075, εμβαδού 20.067 τ.μ.
- ◆ Ζώνη Προστασίας Ζ3: εμπίπτει τμήμα του τεμαχίου 1075 με εμβαδό 6.689 τ.μ και η οποία καλύπτει τον Κρυό Ποταμό.

Εικόνα 2: Πολεοδομικές Ζώνες χώρου Προτεινόμενου Έργου.



Πηγή: Μελέτη Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον για την κατασκευή και λειτουργία της υπό εξέταση οικιστικής ανάπτυξης στην Κοινότητα Πάνω Πλατρών (Ιστοσελίδα Τμήματος Περιβάλλοντος - <https://eia.moa.gov.cy/public>)

Σύμφωνα με στοιχεία του ΤΠΟ, τα τεμάχια, εντός των οποίων προτείνεται η οικιστική ανάπτυξη, είχαν ενταχθεί εντός των Οικιστικών Ζωνών Η6 και Η7, σχεδόν στον ίδιο βαθμό που εμπίπτουν μέχρι σήμερα, ήδη από την πρώτη διαδικασία καθορισμού Πολεοδομικών Ζωνών στην Κοινότητα Πάνω Πλατρών, η οποία πραγματοποιήθηκε δυνάμει των προνοιών του Ν.90/1972 και ολοκληρώθηκε κατά το 1993. Στον Πίνακα που ακολουθεί, παρουσιάζεται το πολεοδομικό καθεστώς των υπό αναφορά τεμαχίων, όπως διαμορφώθηκε διαχρονικά.

Πίνακας 1: Πολεοδομικό καθεστώς τεμαχίων προτεινόμενης ανάπτυξης.

Ημερομηνία δημοσίευσης Πολεοδομικών Ζωνών	21.5.1993	22.3.1996	28.5.1999	6.9.2002	14.4.2006	27.10.2011	20.2.2015
Αρ. τεμαχίου	Πολεοδομικό καθεστώς (1)						
583, 47/11	H6	H6	H6	H6	H6	H6	H6
816, 47/11	H7	H7	H7	H7	H7	H7	H7
866, 47/11	H6	H6	H6	H6	H6	H6	H6
1074 πρώην 822 (μέρος), 47/11	H7	H7	H7	H7	H7	H7	H7
1075, 47/11 (πρώην 716 και μέρος 822)	H6 (60%) Z1 (40%)	H6 (60%) Z1 (40%)	H6 (60%) Z1 (40%)	H6 (60%) Z1 (30%) Z3 (10%)	H6 (60%) Z1 (30%) Z3 (10%)	H6 (60%) Z1 (30%) Z3 (10%)	H6 (60%) Z1 (30%) Z3 (10%)
(1) Πολεοδομικό καθεστώς H6 και H7: «Κατοικία» Πολεοδομικό καθεστώς Z1 και Z3: «Ζώνη Προστασίας»							

Πηγή: Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, 2022

Σημειώνουμε ότι, κατά τον καθορισμό των πιο πάνω Οικιστικών Ζωνών H6 και H7, δεν εκπονήθηκε Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, δεδομένου ότι ο περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Σχέδια και/ή Προγράμματα Νόμος (Ν.102(I)/2005), που προβλέπει για την περιβαλλοντική αξιολόγηση των Σχεδίων τέθηκε σε εφαρμογή μεταγενέστερα.

Όπως μας πληροφόρησε Λειτουργός του ΤΠΟ, το κείμενο της «Δήλωσης Πολιτικής για τη ρύθμιση και τον έλεγχο της ανάπτυξης και την προστασία του περιβάλλοντος στην ύπαιθρο και τα χωριά», δεν καταγράφει τι επιτρέπεται ή απαγορεύεται ανά Πολεοδομική Ζώνη, αλλά, στα επιμέρους Κεφάλαιά της, καταγράφονται οι διάφορες χρήσεις (οικιστική, εμπορική, τουριστική κ.ά.) μαζί με τη χωροθετική τους Πολιτική και τις σχετικές απαγορεύσεις. Μας πληροφόρησε επίσης ότι, για ολοκληρωμένη εικόνα του τι επιτρέπεται/απαγορεύεται και σε τι ένταση, ανά Πολεοδομική Ζώνη, θα πρέπει να ληφθούν υπόψη και να συναξιολογηθούν οι πρόνοιες ολόκληρου του κειμένου της Δήλωσης Πολιτικής [ειδικά του Κεφαλαίου 9 που αφορά στις διάφορες αναπτύξεις αλλά και των γενικών Κεφαλαίων 2 (Βασικοί Στόχοι και Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης στην Ύπαιθρο), 3 (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής), 6 (Γεωργική Γη- Αρδευόμενες Περιοχές) και 7 (Προστασία της Φύσης, του Τοπίου και των Δασών)].

Συνεπώς, όπως μας ανέφερε, δεν είναι δυνατό να καταγραφεί με απλό τρόπο και συνοπτικά, τι επιτρέπεται/απαγορεύεται ανά Πολεοδομική Ζώνη. Γενικότερα, μας πληροφόρησε τα εξής:

- α.** Οι Πολεοδομικές Ζώνες H6 και H7, αποτελούν Οικιστικές Ζώνες, οι οποίες έχουν ως κύρια επιτρεπόμενη χρήση την κατοικία. Οι εν λόγω Ζώνες όμως, μπορούν, υπό προϋποθέσεις, να

φιλοξενήσουν και διάφορες άλλες χρήσεις όπως, τουριστική (Κεφάλαιο 9.12), αναψυχής/ψυχαγωγίας (Κεφάλαιο 9.13), κ.ά., σύμφωνα με τα επιμέρους Κεφάλαια της Δήλωσης Πολιτικής.

- β.** Οι Ζώνες Προστασίας, έχουν αυστηρές χωροθετικές πολιτικές, που καταγράφονται στο Κεφάλαιο 7.

Όπως επίσης μας ανέφερε, στην προκειμένη περίπτωση, οι εν λόγω Ζώνες Προστασίας εμπίπτουν σε Περιοχές Εξαίρετης Φυσικής Καλλονής και ως εκ τούτου, η χωροθετική πολιτική περιγράφεται στο Κεφάλαιο 7.2.4.1 του κειμένου της Δήλωσης Πολιτικής.

Με βάση τα πιο πάνω, ζητήσαμε από τον Διευθυντή ΤΠΟ, αφού αξιολογήσει όλες τις πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής, αλλά και τις απόψεις του ΤΑΥ, ως το καθ' ύλην αρμόδιο Τμήμα για τη διαχείριση των ΚΖΠ, να μας πληροφορήσει για το είδος και την ένταση των αναπτύξεων που επιτρέπονται/απαγορεύονται στα προτεινόμενα τεμάχια της υπό αναφορά ανάπτυξης.

Ο Διευθυντής του ΤΠΟ μάς πληροφόρησε ότι, με βάση τις ισχύουσες πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής, εντός Οικιστικών Ζωνών είναι δυνατό να επιτραπούν και άλλες χρήσεις (πέραν της κατοικίας), όπως, μεταξύ άλλων, μικρές τουριστικές μονάδες (παράγραφος 9.12.5.5), αναπτύξεις αναψυχής και ψυχαγωγίας (καφενεία, εστιατόρια, κ.ά.) (παράγραφος 9.13.1.1) και εμπορικές αναπτύξεις και υπηρεσίες/γραφεία (παράγραφος 9.15.2). Μας πληροφόρησε επίσης ότι, σε ενιαίες οικιστικές αναπτύξεις (όπως στην προκειμένη περίπτωση), η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει, πέραν της κατοικίας και την ύπαρξη άλλων (επιτρεπόμενων, με βάση τις πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής) χρήσεων, ως υποστηρικτικές της κύριας χρήσης, οι οποίες, ωστόσο, θα πρέπει να είναι περιορισμένης έκτασης, σε σχέση με την κύρια χρήση. Όσον αφορά στην ένταση των επιτρεπόμενων αναπτύξεων, μας πληροφόρησε ότι αυτή καθορίζεται από τις ισχύουσες Πολεοδομικές Ζώνες, όπως περιγράφεται πιο κάτω:

Πολεοδομική ζώνη	Συντελεστής δόμησης	Ποσοστό κάλυψης	Μέγιστο ύψος (μέτρα)	Ανώτατος αρ. ορόφων
H6	0.20:1	0.20:1	8.30	2
H7	0.15:1	0.15:1	8.30	2
Z1	0.06:1	0.01:1	8.30	2
Z3	0.01:1	0.01:1	5.00	1

Όπως μας πληροφόρησε η Διευθύντρια του ΤΑΥ, σύμφωνα με τις πρόνοιες των Διαχειριστικών Μέτρων των Ζωνών Προστασίας ταμειυτήρων ύδρευσης, ο βαθμός ανάπτυξης στην περιοχή θα πρέπει να παραμείνει στα επίπεδα που καθορίζει το υφιστάμενο, εν ισχύ, πολεοδομικό σχέδιο (μέγιστος αριθμός ορόφων, μέγιστος συντελεστής δόμησης κ.λπ.) και να τηρηθούν οι όροι που θα τεθούν από τις αρμόδιες Αρχές (Πολεοδομική Αρχή, Περιβαλλοντική Αρχή, ΤΑΥ), ώστε οι περιβαλλοντικοί κίνδυνοι, συμπεριλαμβανομένου και του κινδύνου ρύπανσης του ταμειυτήρα να ελαχιστοποιούνται. Μας πληροφόρησε, επίσης, ότι θεωρεί αυτονόητο πως η κάθε μονάδα της προτεινόμενης ανάπτυξης θα πρέπει να εξυπηρετείται από κεντρικό δίκτυο συλλογής λυμάτων

και τα παραγόμενα λύματα να τυγχάνουν διαχείρισης από σταθμό επεξεργασίας λυμάτων, ο οποίος να βρίσκεται εκτός της Παρόχθιας και ΚΖΠ του ταμιευτήρα Κούρη.

Αναφορικά με το πιο πάνω, η Διευθύντρια του ΤΑΥ μάς πληροφόρησε ότι, οι πιο πάνω απόψεις της στηρίζονται σε ακριβή εφαρμογή της ΚΔΠ 134/2019, σύμφωνα με την οποία οι πιέσεις ρύπανσης, λόγω αναπτύξεως, δεν πρέπει να αυξηθούν πέραν από τα υφιστάμενα επιτρεπτά επίπεδα εντός της ΚΖΠ. Μας πληροφόρησε επίσης ότι, το πιο πάνω επιτυγχάνεται με τον συνδυασμό διατήρησης του βαθμού ανάπτυξης στην περιοχή, στα επίπεδα που καθορίζει το υφιστάμενο πολεοδομικό σχέδιο και καθορισμού κατάλληλων μέτρων, όπως κρίνει το ΤΑΥ.

4.1.3 Κίνητρα για αύξηση του συντελεστή δόμησης, με βάση τη Δήλωση Πολιτικής για τη ρύθμιση και τον έλεγχο της ανάπτυξης και την προστασία του περιβάλλοντος στην ύπαιθρο και στα χωριά και την Εντολή 1/2020 του Υπουργού Εσωτερικών για ενθάρρυνση της χρήσης Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας.

Για σκοπούς εξαγωγής του δομήσιμου εμβαδού του υπό αναφορά έργου χρησιμοποιήθηκαν τα κίνητρα για αύξηση του συντελεστή δόμησης, με βάση τη Δήλωση Πολιτικής του ΤΠΟ και την Εντολή 1/2020 του Υπουργού Εσωτερικών.

Σύμφωνα με την παράγραφο 3.4.5 της Δήλωσης Πολιτικής, για ενιαία και οργανωμένη οικιστική ανάπτυξη σε οικοπέδα ή υπό δημιουργία οικοπέδα με ελάχιστο εμβαδό της τάξης των 5.000 τ.μ., το οποίο περιλαμβάνεται σε Ζώνη με ανώτατο συντελεστή δόμησης ίσο ή μικρότερο του 0,30:1, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να αυξάνει τον συντελεστή κατά 5% επί του αρχικού συντελεστή δόμησης. Επίσης, σύμφωνα με την Εντολή 1/2020 του Υπουργού Εσωτερικών, δύναται η αύξηση του ισχύοντος συντελεστή δόμησης κατά 5%, σε περίπτωση που η ανάπτυξη περιλαμβάνει συστήματα με εξοπλισμό για αξιοποίηση Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας, σε ποσοστό τουλάχιστον 25% των αναγκών της ανάπτυξης.

Σύμφωνα με σχετική επιστολή του ΤΠΟ, ημερ. 4.2.2022, προς την Πολεοδομική Αρχή, οι ΚΖΠ ταμιευτήρων ύδρευσης καθορίστηκαν από το ΤΑΥ, ως το καθ' ύλην αρμόδιο Τμήμα, με σκοπό την προστασία του ταμιευτήρα νερού, καθώς και των κύριων υδατορευμάτων, οι οποίες δεν αποτελούν Πολεοδομικές Ζώνες, ωστόσο στην έκταση που καταλαμβάνουν, ισχύουν οι πρόνοιες του Παραρτήματος Ι του Μέρους Β της ΚΔΠ 134/2019. Όπως επίσης επισημαίνεται, επειδή στην προκειμένη περίπτωση, η περιοχή αφορά σε Οικιστική Ζώνη, οι εν λόγω πρόνοιες πρέπει να εφαρμόζονται συνδυαστικά και σε συνέργεια με τις πρόνοιες των καθορισμένων Οικιστικών Ζωνών, οι οποίες καθορίζονται με βάση τον Χάρτη Πολεοδομικών Ζωνών, ως περιοχές προστασίας. Συνεπώς, όπως σχετικά αναφέρεται στην πιο πάνω επιστολή, σύμφωνα με το ΤΠΟ, η εν λόγω περιοχή δεν ερμηνεύθηκε ότι εξαιρείται από την περιοχή εφαρμογής των προνοιών της Εντολής 1/2020 του Υπουργού Εσωτερικών.

Κατά την άποψή μας, παρόλο που τα πολεοδομικά κίνητρα/ζώνες τίθενται και ως εργαλεία αναζωογόνησης για τις δυσπραγούσες περιοχές, όπως π.χ. τα ορεινά θέρετρα, θεωρούμε ότι σε καμία περίπτωση δεν θα πρέπει αυτά να υπερσχύουν της σημασίας της προστασίας του περιβάλλοντος και ιδιαίτερα των ζωνών προστασίας των ταμιευτήρων ύδρευσης. Λαμβάνοντας

υπόψη τα πιο πάνω, θεωρούμε ότι, οι επιπρόσθετοι χώροι που περιλαμβάνονται στο προτεινόμενο έργο, πέραν των οικιστικών μονάδων, όπως οι χώροι ευεξίας και το εστιατόριο, αυξάνουν ακόμα περισσότερο τις πιέσεις στα προτεινόμενα τεμάχια και κατ' επέκταση στην ΚΖΠ.

Σύσταση: Κατά την αξιολόγηση της Πολεοδομικής Αίτησης, οι αρμόδιες Αρχές (Πολεοδομική Αρχή, Περιβαλλοντική Αρχή και ΤΑΥ) να λάβουν υπόψη τις επιπρόσθετες πιέσεις που πρόκειται να προκαλέσουν οι επιπρόσθετοι υποστηρικτικοί χώροι του προτεινόμενου έργου, καθώς και ότι τα όποια κίνητρα της Δήλωσης Πολιτικής και Εντολής 1/2020 του Υπουργού Εσωτερικών δεν δύναται να υπερισχύουν της νομοθεσίας και πολιτικής για τη διαχείριση των ζωνών προστασίας ταμιευτήρων ύδρευσης.

Ο Διευθυντής του ΤΠΟ μάς πληροφόρησε ότι, νοουμένου ότι η Περιβαλλοντική Αρχή θα τοποθετηθεί ευνοϊκά για την ανάπτυξη που αφορά η αίτηση αρ. ΛΕΜ/01427/2019, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτήσει όπως η ανάπτυξη περιοριστεί αυστηρά στα επιτρεπόμενα από το Σχέδιο Ανάπτυξης πολεοδομικά δεδομένα και συντελεστές ανάπτυξης. Όσον αφορά στον μέγιστο επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων, μας πληροφόρησε ότι, η όποια μικρή ενδεχομένως απόκλιση επιτραπεί (πέραν του ενός επιπλέον ορόφου) προϋποθέτει την εξασφάλιση της σύμφωνης γνώμης του, καθώς και αυτής της οικείας Τοπικής Αρχής. Μας πληροφόρησε επίσης ότι, βάσει των σχετικών υπολογισμών που διενήργησε Κλιμάκιο Τεχνικών, διαφάνηκε, με βάση τα νέα σχέδια που υποβλήθηκαν στις 28.4.2021, προκύπτει σαφής μείωση στην ένταση της προτεινόμενης ανάπτυξης, σε σχέση με τα αρχικά σχέδια.

Ο Διευθυντής του ΤΠ μάς πληροφόρησε ότι, όταν ένα έργο, όπως στην προκειμένη περίπτωση, εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του Ν.127(Ι)/2018, τότε διενεργείται μελέτη, η οποία, σύμφωνα και με το νομικό πλαίσιο, αξιολογεί και τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις στα υδάτινα σώματα. Μας πληροφόρησε επίσης ότι, κατά τη διάρκεια αξιολόγησης του έργου, η Επιτροπή Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον (που συμβουλεύει την Περιβαλλοντική Αρχή) αποτελείται από αρμόδια Τμήματα/Υπηρεσίες που εφαρμόζουν περιβαλλοντικό κεκτημένο και, για τα θέματα προστασίας των υδάτινων σωμάτων, αρμόδια αρχή είναι το ΤΑΥ, του οποίου η θέση είναι βαρύνουσα σημασίας για την απόφαση της Περιβαλλοντικής Αρχής. Όσον αφορά στη σύστασή μας, μάς πληροφόρησε ότι το ΤΠ ήδη την εφαρμόζει.

Η Διευθύντρια του ΤΑΥ μάς πληροφόρησε ότι, το ΤΑΥ έχει πάντα ως προτεραιότητα τη διαχείριση των Ζωνών Προστασίας των ταμιευτήρων ύδρευσης, όπως εξάλλου αυτό επισημαίνεται στην παράγραφο 2(θ) του Μέρους Β της ΚΔΠ 134/2019 και ότι το ΤΑΥ, ως η αρμόδια Αρχή, εξετάζει, ενδελεχώς, κάθε νέα αίτηση για ανάπτυξη που υποβάλλεται σε αυτό, ώστε να θέσει τους κατάλληλους όρους, όπως αυτό κρίνει, για αντιμετώπιση των πιθανών κινδύνων ρύπανσης των υδάτων. Μας πληροφόρησε επίσης ότι, στην προκειμένη περίπτωση και με δεδομένο ότι η ανάπτυξη, συμπεριλαμβανομένων των υποστηρικτικών χώρων του έργου, δεν εμπίπτει στις σοβαρές ρυπογόνες δραστηριότητες, σύμφωνα με την ΚΔΠ 134/2019, κρίνει ότι οι κίνδυνοι ρύπανσης των υδάτων μπορούν να αντιμετωπιστούν, υπό την προϋπόθεση ότι ο βαθμός ανάπτυξης στην περιοχή θα παραμείνει στα επίπεδα που καθορίζει το υφιστάμενο πολεοδομικό σχέδιο και παράλληλα θα θέσει τους τελικούς όρους που απαιτούνται κατά την εμπειρογνωμοσύνη και εξειδίκευση του ΤΑΥ, όπως μέτρα διαχείρισης λυμάτων, κ.ά.

Λαμβάνοντας υπόψη ότι, σύμφωνα με τη Διευθύντρια του ΤΑΥ, η Πολεοδομική Αίτηση αρ. ΛΕΜ/01427/2019 δεν έχει ακόμα υποβληθεί στο Τμήμα της για εξέταση και επιβολή όρων, η υπό αναφορά τοποθέτησή της, ότι δηλαδή, στην προκειμένη περίπτωση, οι κίνδυνοι των υδάτων μπορούν να αντιμετωπιστούν, προκαλεί εντύπωση.

4.2 Πολεοδομική Αίτηση αρ. ΛΕΜ/01427/2019 για την ενιαία ανάπτυξη 80 οικιστικών μονάδων και υποστηρικτικές υπηρεσίες.

Η αρμόδια Πολεοδομική Αρχή για το προτεινόμενο έργο είναι ο Επαρχιακός Λειτουργός του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως Λεμεσού και αρμόδια Οικοδομική Αρχή ο Έπαρχος Λεμεσού. Επίσης, ο κύριος του έργου είναι κυπριακή εταιρεία περιορισμένης ευθύνης, η οποία συστάθηκε στις 3.7.2018.

Η Πολεοδομική Αρχή εξέδωσε στις 14.11.2019 τη Γνωστοποίηση Λήψεως Πολεοδομικής Αίτησης αρ. ΛΕΜ/01427/2019, για την ενιαία ανάπτυξη 80 οικιστικών μονάδων και υποστηρικτικών υπηρεσιών στην Κοινότητα Πάνω Πλατρών, της Επαρχίας Λεμεσού. Σύμφωνα με την Πολεοδομική Αίτηση, το υπό εξέταση έργο αφορά σε 18 μονοκατοικίες, μικρή πολυκατοικία έξι οικιστικών μονάδων, πολυκατοικία 56 οικιστικών μονάδων, ένα γραφείο, ένα κέντρο αναψυχής, καθώς και χώρο με υποστηρικτικές χρήσεις, κολυμβητική δεξαμενή, χώρους ευεξίας και αθλοπαιδιών, τα οποία θα ανεγερθούν σε συνολικά πέντε τεμάχια αρ. 716, 866, 583, 816, 822, Φ.Σχ. 47/11 συνολικού εμβαδού 57.936 τ.μ.

Η Πολεοδομική Αρχή, με έγγραφό της, ημερ. 23.7.2020, δηλαδή οκτώ μήνες μετά τη λήψη της Πολεοδομικής Αίτησης, ζήτησε τις απόψεις του ΤΠ, ως η Περιβαλλοντική Αρχή, για την υπό αναφορά ανάπτυξη. Όπως μας πληροφόρησε η Πολεοδομική Αρχή, ο λόγος της τόσο μεγάλης καθυστέρησης οφείλεται στο ότι, η Περιβαλλοντική Αρχή (προφανώς στο πλαίσιο διαβούλευσης με τον κύριο του έργου) με επιστολή της, ημερ. 4.12.2019, ζήτησε από τον Μελετητή του έργου την κατάθεση Έκθεσης Πληροφοριών, μέσω της Πολεοδομικής Αρχής, η οποία υποβλήθηκε καθυστερημένα από τον Μελετητή.

Στο πλαίσιο εξέτασης της υπό αναφορά αίτησης, Επιθεωρητές του ΤΠ διενήργησαν, στις 15.10.2020, επιθεώρηση και διαπίστωσαν ότι ο κύριος του έργου είχε ήδη αρχίσει κατασκευαστικές εργασίες και προχωρήσει στην αποκοπή 97 δέντρων. Ως εκ τούτου, η Περιβαλλοντική Αρχή, με επιστολή της, ημερ. 21.10.2020, ενημέρωσε σχετικά την Πολεοδομική Αρχή, αναφέροντας ότι οι εργασίες έπρεπε να τερματιστούν αμέσως και ότι, σύμφωνα με σχετική Αιτιολογημένη Διαπίστωση της Περιβαλλοντικής Αρχής, με βάση το άρθρο 24 του Ν.127(Ι)/2018, έπρεπε να υποβληθεί ολοκληρωμένη ΜΕΕΠ, που να αφορά στις προτεινόμενες αναπτύξεις, ώστε να γίνει κατορθωτή η περαιτέρω αξιολόγηση του έργου.

Πρόσθετα, αναφέρουμε ότι το Κοινοτικό Συμβούλιο Πάνω Πλατρών, ως η Τοπική Αρχή, είχε προχωρήσει σε κατεδάφιση παλαιού σφαγείου, εντός του τεμαχίου 583, σύμφωνα με την Πολεοδομική Άδεια αρ. ΛΕΜ/00947/2019, ημερ. 5.9.2019 και Άδεια Κατεδάφισης Οικοδομής αρ. 25, ημερ. 31.3.2021, που είχε εξασφαλίσει, καθώς και σε απομάκρυνση υπολειμμάτων παλαιού σκυβαλότοπου. Επίσης, η Πολεοδομική Αρχή και Οικοδομική Αρχή εξέδωσαν τις ακόλουθες σχετικές άδειες (Πίνακας 2), στον ίδιο κύριο του έργου, οι οποίες αφορούσαν στα ίδια τεμάχια, ως η Πολεοδομική Αίτηση αρ. ΛΕΜ/01427/2019 (716, 816, 866, 583, 822).

Πίνακας 2: Πολεοδομικές Άδειες και Άδειες Οικοδομών, για περίφραξη, μετατροπή τεμαχίων σε ένα οικόπεδο, τέσσερις κατοικίες και αναπροσαρμογή συνόρων.

Αρ. τεμαχίων	Περιγραφή	Πολεοδομική Άδεια	Άδεια Οικοδομής/ δρόμου Διαίρεσης Γης/Κατασκευής
583, 716, 816, 822 (μέρος), 866	Περίφραξη	ΛΕΜ/00558/2019 29.6.2020	B572/2020 7.6.2021
583, 716, 816, 822 (μέρος), 866	Μετατροπή τεμαχίων σε ένα οικόπεδο	ΛΕΜ/00559/2019 14.4.2020	Δ310/2020 7.6.2021
583, 716, 816, 822 (μέρος), 866	Τέσσερις κατοικίες και περίφραξη	ΛΕΜ/01006/2019 20.5.2020	B358/2020 21.5.2021
716, 822	Αναπροσαρμογή συνόρων	ΛΕΜ/01198/2019 19.11.2019	Δ934/2019 7.5.2020 (Πιστοποιητικό έγκρισης 30.12.2020)

Η Πολεοδομική Αρχή προώθησε, στις 25.6.2021, στην Περιβαλλοντική Αρχή, τη ΜΕΕΠ του προτεινόμενου έργου.

Επιθεωρητές του ΤΠ, πραγματοποίησαν νέες επιθεωρήσεις στις 13.7.2021 και 5.8.2021 και διαπίστωσαν ότι ο κύριος του έργου είχε αρχίσει κατασκευαστικές εργασίες (εκχερνώσεις, εκσκαφές και ισοπεδώσεις) στο τεμάχιο 716 και σε ανέγερση οικοδομής στο νότιο μέρος του τεμαχίου. Επίσης, διαπίστωσαν ότι στο δυτικό μέρος του εν λόγω προτεινόμενου τεμαχίου υλοποιείτο η ανέγερση τεσσάρων κατοικιών, στο πλαίσιο της Πολεοδομικής Άδειας αρ. ΛΕΜ/01006/2019 και Άδειας Οικοδομής αρ. B358/2020.

Ακολούθησε επιστολή του ΤΠ, ως η Περιβαλλοντική Αρχή, ημερ. 9.8.2021, προς την Πολεοδομική Αρχή, με εισήγηση για άμεσο τερματισμό των παράνομων εργασιών μέχρι να αξιολογηθεί η ΜΕΕΠ, επισημαίνοντας ότι, σε περίπτωση που οι εργασίες συνεχιστούν και διαπιστωθεί ότι οι επεμβάσεις είναι σε τέτοιο βαθμό που δεν μπορεί να γίνει ολοκληρωμένη αξιολόγηση του έργου, τότε η Περιβαλλοντική Αρχή δεν θα είναι σε θέση να εφαρμόσει τη νομοθεσία για την εκτίμηση των επιπτώσεων στο περιβάλλον από ορισμένα έργα.

4.3 Παλαιά Πολεοδομική άδεια αρ. ΛΕΜ/0036/95

Η Πολεοδομική Αρχή παρέλαβε, στις 13.1.1995, Πολεοδομική Αίτηση και εξέδωσε, στις 13.9.1995, τη σχετική Πολεοδομική άδεια αρ. ΛΕΜ/0036/95, για ανάπτυξη 90 κατοικιών και εστιατόριο, με κύριο του έργου, πρώην Συνεργατικό Ταμειυτήριο, που χωροθετούνταν σε κοινά με την Πολεοδομική Αίτηση αρ. ΛΕΜ/01427/2019 τεμάχια. Η Οικοδομική Αρχή εξέδωσε, στις 8.12.1997, τη σχετική Άδεια Οικοδομής αρ. B454/95. Σύμφωνα με επιστολή, ημερ. 24.8.2021, της Επαρχιακής Διοίκησης Λεμεσού, ως Οικοδομική Αρχή, προς το Υπουργείο Εσωτερικών, η εν λόγω προτεινόμενη ανάπτυξη, για άγνωστους λόγους, δεν είχε υλοποιηθεί και η Άδεια Οικοδομής εξέπνευσε στις 12.9.1998.

Στο πλαίσιο της διαδικασίας εξέτασης της Πολεοδομικής Άδειας αρ. ΛΕΜ/01427/2019, διαπιστώσαμε ότι σε αυτή γίνονται αναφορές σε προηγούμενη Πολεοδομική Άδεια (αρ. ΛΕΜ/0036/95), τόσο από την Πολεοδομική Αρχή, όσο και από τον κύριο του έργου. Για αυτό τον λόγο, εφιστούμε την προσοχή της Πολεοδομικής Αρχής, της Περιβαλλοντικής Αρχής και του ΤΑΥ στο ότι, κατά την άποψή μας, η

όποια σύγκριση του προτεινόμενου έργου με αυτό του 1995, το οποίο δεν υλοποιήθηκε, είναι άστοχη και άκαιρη, καθότι:

- ◆ Παρήλθαν 27 χρόνια από την ημερομηνία λήψεως, από την Πολεοδομική Αρχή, της σχετικής Πολεοδομικής Αίτησης,
- ◆ παρήλθαν 23 χρόνια από την εκπνοή της σχετικής Άδειας Οικοδομής,
- ◆ η σχετική Πολεοδομική Αίτηση είχε υποβληθεί δέκα χρόνια πριν την ψήφιση του περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμου (Ν. 140(Ι)/2005), ο οποίος καταργήθηκε και αντικαταστάθηκε με τον Ν.127(Ι)/2018 και 18 χρόνια πριν την εκπόνηση των «Γενικών Διαχειριστικών Μέτρων ταμειωτήρων, το νερό των οποίων προορίζεται για ανθρώπινη κατανάλωση» του 2011.

Σύσταση: Οι αρμόδιες Αρχές, κατά τη διαδικασία λήψης αποφάσεων για την Πολεοδομική Αίτηση αρ. ΛΕΜ/01427/2019, για τους λόγους που εξηγούμε πιο πάνω, να αποφύγουν την όποια σύγκριση του προτεινόμενου έργου με την παλαιότερη Πολεοδομική και Οικοδομική Άδεια, οι οποίες εξέπνευσαν, χωρίς η τότε προτεινόμενη ανάπτυξη να υλοποιηθεί.

Ο Διευθυντής του ΤΠΟ μάς πληροφόρησε ότι η αναφορά στην παλαιότερη εκδοθείσα άδεια με αρ. ΛΕΜ/0036/1995 έγινε καθαρά για σκοπούς πληροφόρησης και όχι για να χρησιμοποιηθεί ως άλλοθι για θετική αντίκρουση της υπό εξέταση εκκρεμούσας αίτησης, η οποία θα αξιολογηθεί στη βάση των δικών της χαρακτηριστικών/δεδομένων και σύμφωνα με το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο.

Η Διευθύντρια του ΤΑΥ μάς πληροφόρησε ότι εξετάζει την κάθε αίτηση, στη βάση των προνοιών της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας και πολιτικής και εφαρμόζει, χωρίς επηρεασμό από οποιαδήποτε παλαιότερη αίτηση, όπως και στην προκειμένη περίπτωση, τις πρόνοιες της ΚΔΠ 134/2019.

4.4 Ασάφειες αναφορικά με την περιγραφή του έργου.

Διαπιστώσαμε ασάφειες αναφορικά με την περιγραφή του έργου, αφού, όπως περιγράψουμε πιο κάτω, οι αρμόδιες Αρχές δεν είχαν, μέχρι και την ημερομηνία ετοιμασίας της Έκθεσής μας, πλήρη και σαφή εικόνα επί του θέματος:

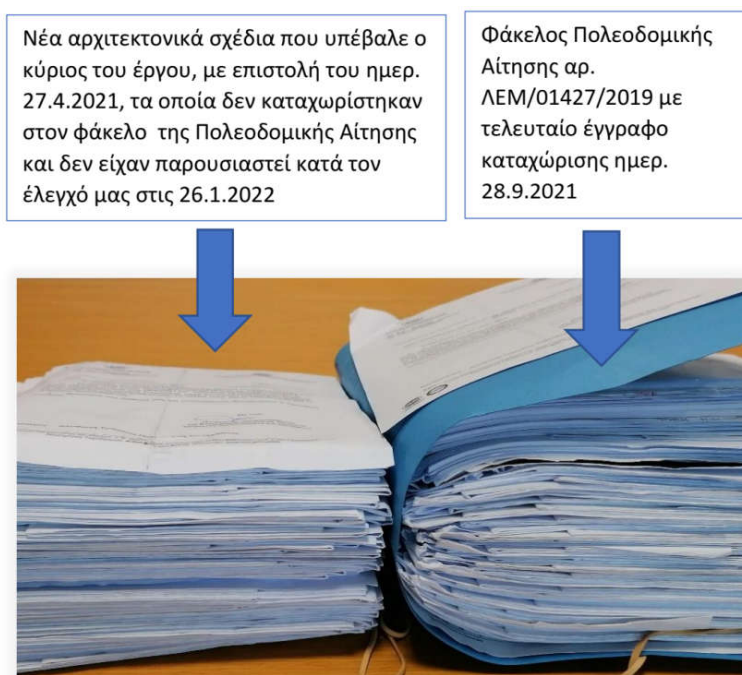
- ◆ Σύμφωνα με την Αιτιολογημένη Διαπίστωση, με βάση το άρθρο 24 του Ν.127(Ι)/2018, της Περιβαλλοντικής Αρχής, ημερ. 21.10.2020, η προτεινόμενη οικιστική ανάπτυξη περιλαμβάνει συνολικά 89 οικιστικές μονάδες (σε σύγκριση με 80 που αφορούσε η Πολεοδομική Αίτηση).
- ◆ Ο κύριος του έργου, με επιστολή του, ημερ. 27.4.2021, υπέβαλε, στην Πολεοδομική Αρχή, αναθεωρημένα σχέδια, τα οποία, όπως μας πληροφόρησε η τελευταία στις 10.2.2022, αυτά προνοούν 18 κατοικίες και οικοδομή με 76 διαμερίσματα, γραφείο διαχειριστή, μικρό κατάστημα, κολυμβητική δεξαμενή, γυμναστήριο και χώρους στάθμευσης. Δηλαδή, όπως προκύπτει, οι οικιστικές μονάδες αυξήθηκαν, από 80 σε 94. Παρόλα αυτά, σε μεταγενέστερη χρονικά αλληλογραφία, οι αρμόδιες Αρχές εξακολουθούσαν να αναφέρονταν σε ενιαία ανάπτυξη 80 οικιστικών μονάδων.
- ◆ Η Πολεοδομική Αρχή μάς πληροφόρησε ότι στην Ειδοποίηση Λήψεως της Πολεοδομικής Αίτησης, η περιγραφή, όπως και σε όλες τις αιτήσεις που υποβάλλονται, είναι αυτή που αναγράφεται στο έντυπο αίτησης, η οποία ακολούθως τροποποιήθηκε με την κατάθεση στις

28.4.2021 αναθεωρημένων σχεδίων, τα οποία προνοούν 18 κατοικίες και οικοδομή 76 διαμερισμάτων (δηλαδή 94 οικιστικές μονάδες), γραφείο διαχειριστή, μικρό κατάστημα, κολυμβητική δεξαμενή, γυμναστήριο που περιλαμβάνει και σάουνα, steam bath και χώρους ευεξίας και καλυμμένους χώρους στάθμευσης.

- ◆ Παρόλο που εκπρόσωποι της Πολεοδομικής Αρχής, σε συνάντησή μας στις 9.2.2022, που πραγματοποιήθηκε στην παρουσία εκπροσώπων της Περιβαλλοντικής Αρχής και ΤΑΥ, μας πληροφόρησαν ότι ο κύριος του έργου, με τα υπό αναφορά νέα σχέδια, αφαίρεσε, από το προτεινόμενο έργο, τους χώρους ευεξίας και εστίασης, διαπιστώσαμε ότι, σύμφωνα με τη ΜΕΕΠ, η οποία ετοιμάστηκε από τον κύριο του έργου τον Ιούνιο του 2021 και υποβλήθηκε από την Πολεοδομική Αρχή, στην Περιβαλλοντική Αρχή, στις 25.6.2021, δηλαδή δύο μήνες μετά την υποβολή των νέων σχεδίων, στην προτεινόμενη ανάπτυξη θα παρέχεται ποικιλία διευκολύνσεων για ενοίκους και επισκέπτες, όπως χώροι ευεξίας και χώρος εστίασης.

Επισημαίνουμε ότι, όταν ο φάκελος αλληλογραφίας του έργου της Πολεοδομικής Αρχής παρουσιάστηκε για έλεγχο σε Ελεγκτή της Υπηρεσίας μας στις 26.1.2022, η υπό αναφορά επιστολή, ημερ. 27.4.2021, του κύριου του έργου, δεν ήταν καταχωρισμένη σε αυτόν, ενώ αυτή παρουσιάστηκε για έλεγχο στις 14.2.2022, μετά δηλαδή την πιο πάνω συνάντησή μας με εκπροσώπους της Πολεοδομικής Αρχής, κατά την οποία είχαμε πληροφορηθεί για την υποβολή των νέων σχεδίων. Αξίζει να σημειώσουμε ότι, όπως διαφάνηκε κατά την υπό αναφορά συνάντηση, ημερ. 9.2.2022, ούτε και οι εκπρόσωποι της Περιβαλλοντικής Αρχής γνώριζαν για την υποβολή νέων σχεδίων, στις 28.4.2021. Επίσης, κατά τον εκ νέου έλεγχό μας στις 14.2.2022, η πιο πάνω επιστολή, ημερ. 27.4.2021, του κύριου του έργου, δεν είχε ακόμα καταχωριστεί σε φάκελο του αρχείου της Πολεοδομικής Αρχής. Χαρακτηριστική είναι η Εικόνα 3 που ακολουθεί:

Εικόνα 3: Μη αρχειοθετημένα έγγραφα Πολεοδομικής Αρχής



Πηγή: Φωτογραφικό υλικό Ελεγκτικής Υπηρεσίας της Δημοκρατίας, όπως λήφθηκε στις 14.2.2022 στα Κεντρικά Γραφεία του ΤΠΟ.

Σύσταση: Η Πολεοδομική Αρχή να ενημερώνει ορθά και έγκαιρα τους φακέλους των Πολεοδομικών Αιτήσεων. Ο Διευθυντής ΤΠΟ να διερευνήσει τους λόγους τόσο της μη αρχειοθέτησης των εγγράφων στον φάκελο της Πολεοδομικής Αίτησης αρ. ΛΕΜ/01427/2019, όσο και τους λόγους των συγκεκριμένων πληροφοριών και ασαφειών που υπάρχουν στα αρχεία της Πολεοδομικής Αρχής.

Ο Διευθυντής του ΤΠΟ μάς πληροφόρησε ότι η Πολεοδομική Αρχή αναγνωρίζει τις αδυναμίες, σε σχέση με την ενημέρωση των φακέλων των πολεοδομικών αιτήσεων και θα καταβάλει προσπάθεια βελτίωσης των ακολουθούμενων διαδικασιών. Μας πληροφόρησε επίσης ότι την ευθύνη αυτής της ενημέρωσης, μετά τη δημιουργία του αρχικού φακέλου από το προσωπικό του Αρχείου του Γραφείου της Πολεοδομική Αρχής, έχει, ανέκαθεν, ο εκάστοτε αρμόδιος Τεχνικός, ο οποίος μελετά κάθε πολεοδομική αίτηση. Όσον αφορά στην προκειμένη περίπτωση, μας πληροφόρησε ότι η παράλειψη αρχειοθέτησης σειράς σχεδίων, τα οποία προσκομίστηκαν, από τον Μελετητή του έργου, σε μεταγενέστερο στάδιο, στον πολεοδομικό φάκελο, φαίνεται να οφείλεται καθαρά σε αμέλεια του Τεχνικού, ο οποίος είχε την ευθύνη μελέτης της αίτησης και φύλαξης/ενημέρωσης του σχετικού φακέλου και όχι σε οποιαδήποτε άλλη σκοπιμότητα.

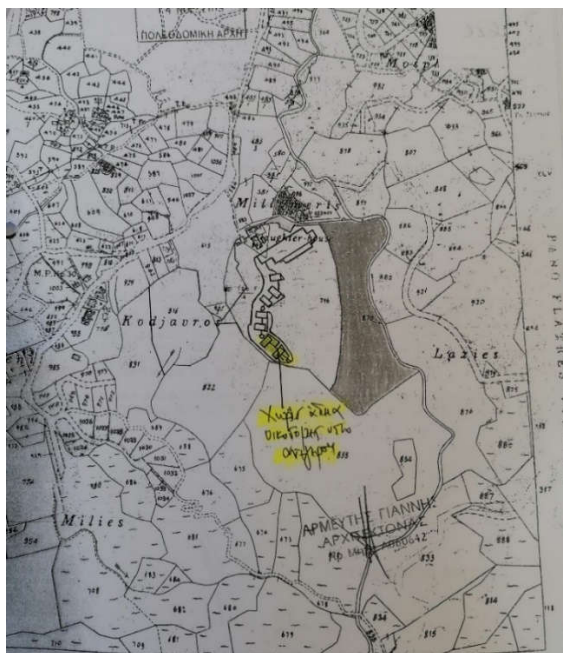
Όσον αφορά στις ασάφειες, αναφορικά με την περιγραφή του έργου, ο Διευθυντής του ΤΠΟ μάς πληροφόρησε τα πιο κάτω:

- ◆ Η αρχική αίτηση περιλάμβανε οικιστική ανάπτυξη 80 μονάδων (18 κατοικίες και 62 οικιστικά διαμερίσματα) εμβαδού 11.055 τ.μ. και υποστηρικτικές χρήσεις (γυμναστήριο, πισίνα, γήπεδο τένις, spa, κέντρο ευεξίας, παιγνιδότοπο, αίθουσα σεμιναρίων, κτήριο διοίκησης, εστιατόριο, αποθήκες, μηχανολογικές εγκαταστάσεις και χώρους στάθμευσης) εμβαδού 3.022 τ.μ. (συνολικό εμβαδό 14.077 τ.μ.).
- ◆ Τα νέα τροποποιημένα σχέδια, που υποβλήθηκαν στις 28.4.2021, περιλαμβάνουν οικιστική ανάπτυξη 94 μονάδων (23 κατοικίες και 71 οικιστικά διαμερίσματα) εμβαδού 10.024 τ.μ. και υποστηρικτικές χρήσεις (μικροί χώροι για γυμναστήριο, πισίνα, κτήριο διοίκησης, σάουνα, αποθήκες, μηχανολογικές εγκαταστάσεις και χώρους στάθμευσης) εμβαδού 1.332 τ.μ. (συνολικό εμβαδό 11.356 τ.μ.).

4.5 Ειδοποίηση επιβολής.

Λαμβάνοντας υπόψη το περιεχόμενο της πιο πάνω επιστολής της Περιβαλλοντικής Αρχής, ημερ. 9.8.2021, η Πολεοδομική Αρχή εξέδωσε, στις 10.8.2021, προς τον κύριο του έργου, Ειδοποίηση Επιβολής, δυνάμει του άρθρου 46 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου (Ν.90/1972), όπως διακοπών αμέσως οι οποιοσδήποτε οικοδομικές/κατασκευαστικές εργασίες εντός του προτεινόμενου τεμαχίου αρ. 716, μέχρι την εξασφάλιση των αναγκαίων αδειών, από την ημερομηνία επίδοσής της.

Στην Εικόνα πιο κάτω, παρουσιάζεται το κτηματικό σχέδιο, το οποίο επισύναψε η Πολεοδομική Αρχή στην Ειδοποίηση Επιβολής, όπου και σαφώς κατέγραψε ότι υπήρχαν κατασκευές υπό ανέγερση που δεν καλύπτονταν από άδεια οικοδομής.

Εικόνα 4: Κτηματικό σχέδιο Ειδοποίησης Επιβολής, ημερ. 10.8.2021

Πηγή: Πολεοδομική Αρχή – Ειδοποίησης Επιβολής.

Παρατηρήσαμε πως, παρά το ότι το ΤΠ, ως η Περιβαλλοντική Αρχή, ενημέρωσε, με επιστολή του, ημερ. 21.10.2020, την Πολεοδομική Αρχή, τόσο για τις παράνομες εργασίες, όσο και την αποκοπή περίπου 97 δέντρων, εκ μέρους του κύριου του έργου, υποδεικνύοντας όπως οι εργασίες τερματιστούν αμέσως, η Πολεοδομική Αρχή, με μεγάλη καθυστέρηση, εξέδωσε την Ειδοποίηση Επιβολής μόνο μετά από νέα επιστολή της Περιβαλλοντικής Αρχής, ημερ. 9.8.2021, με την οποία την ενημέρωνε ότι, κατά τις νέες επιθεωρήσεις στις 13.7.2021 και 5.8.2021, Επιθεωρητές του ΤΠ διαπίστωσαν ότι ο κύριος του έργου είχε αρχίσει κατασκευαστικές εργασίες (εκχερσώσεις, εκσκαφές και ισοπεδώσεις) στο τεμάχιο 716, καθώς και σε ανεγειρόμενη οικοδομή στο νότιο μέρος του τεμαχίου.

Κατά την άποψη της Υπηρεσίας μας, η καθυστέρηση της Πολεοδομικής Αρχής να προβεί στην έκδοση Ειδοποίησης Επιβολής, δέκα μήνες μετά τη σχετική ενημέρωση από την Περιβαλλοντική Αρχή και ταυτόχρονα η ανοχή της, για μεγάλο χρονικό διάστημα, είχαν ως αποτέλεσμα τη συνέχιση των έκνομων εργασιών και παράλληλα την ανεξέλεγκτη και παράνομη περιβαλλοντική αλλοίωση της περιοχής. Επίσης, παρατηρήσαμε ότι, κατά την πρώτη επιθεώρηση της Περιβαλλοντικής Αρχής στις 15.10.2020, για την οποία ενημέρωσε την Πολεοδομική Αρχή στις 21.10.2020, όλες οι εργασίες ήταν έκνομες, αφού η Οικοδομική Αρχή εξέδωσε τις άδειες για τη μετατροπή τεμαχίων σε ένα οικόπεδο (οικοπεδοποίηση) και την περίφραξη στις 7.6.2021 και για τις τέσσερις κατοικίες στις 21.5.2021, δηλαδή επτά περίπου μήνες μετά. Δυστυχώς, εκ του αποτελέσματος, φαίνεται ότι το πιο πάνω δεν είχε τότε ανησυχήσει τις αρμόδιες Αρχές.

Η Πολεοδομική Αρχή μάς πληροφόρησε ότι δεν είχε αποστείλει νωρίτερα Ειδοποίηση Επιβολής, καθότι, όταν το ΤΠ είχε ζητήσει με την επιστολή του, ημερ. 21.10.2020, τον τερματισμό των εργασιών, διαπίστωσε ότι αυτές σχετιζόνταν με τις αναπτύξεις για τις οποίες είχε χορηγηθεί Πολεοδομική Άδεια. Το πιο πάνω προκάλεσε μεγάλη έκπληξη στην Υπηρεσία μας, αφού οι

αναπτύξεις στις οποίες αναφέρεται η Πολεοδομική Αρχή, τότε δεν καλύπτονταν με Άδεια Οικοδομής, άρα ήταν παράνομες. Κατά την άποψή μας, το πιο πάνω αφορά σε καταφανή καταστρατήγηση της περί Οδών και Οικοδομών νομοθεσίας.

Σύσταση: Η Πολεοδομική Αρχή να εκδίδει έγκαιρα Ειδοποιήσεις Επιβολής, ώστε να αποτρέπει μεγάλο μεγέθους επεμβάσεις και ταυτόχρονα να συμβάλλει τόσο στην αποκατάσταση της νομιμότητας, όσο και στην προστασία του περιβάλλοντος και ιδιαίτερα των περιοχών με σημαντικά ευαίσθητα περιβαλλοντικά και υδρολογικά χαρακτηριστικά.

Η Περιβαλλοντική Αρχή, κατά την εξέταση επεμβάσεων, να ζητεί τις σχετικές Άδειες Οικοδομής, αφού, σύμφωνα με το άρθρο 3(1) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου (Κεφ.96), κανένα πρόσωπο δεν δύναται (α) να διανοίγει ή κατασκευάζει οδό, (β) να ανεγείρει ή να ανέχεται ή να επιτρέπει να ανεγείρεται οικοδομή ή να κατεδαφίζει ή να ανοικοδομεί και (γ) να αρχίζει προβαίνοντας σε οποιαδήποτε από τις εργασίες ή από τα ζητήματα που εκτίθενται πιο πάνω, χωρίς την άδεια που εκδίδει η Οικοδομική Αρχή.

Ο Διευθυντής του ΤΠΟ μάς πληροφόρησε ότι η Πολεοδομική Αρχή αναγνωρίζει την ύπαρξη σοβαρότατου εγγενούς προβλήματος και αδυναμιών, σε σχέση με την επιβολή πολεοδομικού ελέγχου και ότι τα υφιστάμενα νομοθετικά εργαλεία (άρθρα 46 και 48(A) του Νόμου Ν.90/1972) δεν είναι αρκούντως αποτρεπτικά, ώστε να αποφεύγονται φαινόμενα αυθαίρετης έναρξης οικοδομικών και άλλων συναφών εργασιών. Όσον αφορά στον συχνό επιτόπιο έλεγχο, μας πληροφόρησε ότι, αν και αναγκάιος, δεν είναι εφικτός, λόγω των συνεχών πιέσεων για ταχεία εξέταση των υποβαλλόμενων αιτήσεων και έκδοση πολεοδομικών αδειών, όπου, εκ των πραγμάτων, δίνεται η μεγαλύτερη βαρύτητα και αναλώνεται το μεγαλύτερο μέρος του υπηρεσιακού χρόνου. Μας πληροφόρησε επίσης ότι, χωρίς να αποτελεί άλλοθι στην όλη αξιολόγηση των όποιων παραλείψεων του Γραφείου της Πολεοδομικής Αρχής, θα πρέπει, ίσως, να ληφθεί υπόψη και το γεγονός ότι η πανδημία είχε επιτείνει τα ήδη υπάρχοντα εγγενή προβλήματα του εν λόγω Γραφείου, αλλά και των ακολουθούμενων διαδικασιών, κατά την υπό εξέταση χρονική περίοδο. Συγκεκριμένα, μας ανέφερε ότι, είναι χαρακτηριστικό το γεγονός ότι, κατά τον Οκτώβριο του 2020, χρόνο κατά το οποίο η Υπηρεσία μας εντοπίζει σοβαρές παραλείψεις ή και ολιγωρία εκ μέρους της Πολεοδομικής Αρχής, το Γραφείο της τελευταίας παρέμεινε κλειστό για δύο βδομάδες, λόγω πολλαπλών κρουσμάτων με Covid-19, πέραν των κατ' εξακολούθηση αλλεπάλληλων απουσιών υπαλλήλων που είτε νοσούσαν, είτε εντοπίζονταν ως στενές επαφές κ.λπ.

Ο Διευθυντής του ΤΠ μάς πληροφόρησε ότι, κατά την εξέταση των επεμβάσεων σε προτεινόμενα έργα, δεν είναι στην αρμοδιότητα της Περιβαλλοντικής Αρχής να ζητά τις άδειες οικοδομής και δεν ελέγχει την πλήρη νομιμότητα έργων, με βάση το νομοθετικό πλαίσιο, για το οποίο δεν έχει αρμοδιότητα.

Η Υπηρεσία μας διατηρεί τη θέση της επί του θέματος.

4.6 Έκνομες κατασκευαστικές εργασίες.

Το ΤΠ, ως η Περιβαλλοντική Αρχή, λαμβάνοντας υπόψη αφενός τις διαπιστώσεις των Επιθεωρητών του, σε σχέση με τις κατασκευαστικές εργασίες που είχαν αρχίσει (εκχερσώσεις, εκσκαφές, ισοπεδώσεις και ανέγερση οικοδομής) και αφενός τις επεξηγήσεις που έλαβε από τον κύριο του έργου (ότι δηλαδή μέρος των εργασιών αφορούσε σε τοίχους αντιστήριξης για την κατασκευή ιδιωτικού δρόμου στο πλαίσιο της Πολεοδομικής Άδειας αρ. ΛΕΜ/00559/2019 (οικοπεδοποίηση), καθώς και σε ανέγερση τεσσάρων κατοικιών στο πλαίσιο της Πολεοδομικής Άδειας αρ. ΛΕΜ/01006/2019), προχώρησε, τον Σεπτέμβριο του 2021, σε αγορά δορυφορικών δεδομένων υψηλής ανάλυσης/αεροφωτογραφιών από ιδιωτική εταιρεία, με κόστος €2.000 και με στόχο την ιστορική μελέτη των προτεινόμενων τεμαχίων και των αλλαγών που έχουν επέλθει, κατά τη χρονική περίοδο από 14.11.2019 μέχρι την ημέρα της διερεύνησης και, κατ' επέκταση, την καλύτερη διερεύνηση των παράνομων επεμβάσεων στα τεμάχια.

Στο πιο πάνω πλαίσιο, ετοιμάστηκε, στις 12.10.2021, Μελέτη αλλαγών στα υπό αναφορά τεμάχια, σύμφωνα με την οποία,

«Τα αποτελέσματα δείχνουν αλλαγές στα εν λόγω τεμάχια, οι οποίες περιλαμβάνουν κατασκευαστικές εργασίες και αλλαγή στο φυσικό περιβάλλον».

Σημειώνουμε ότι, σύμφωνα με τη Μελέτη, έπειτα από την επεξεργασία (ραδιομετρική και γεωμετρική διόρθωση) των δορυφορικών εικόνων, έγινε σύγκρισή τους σε περιβάλλον Γεωγραφικού Συστήματος Πληροφοριών, λαμβάνοντας υπόψη επίσης τις Ζώνες Προστασίας Ταμιευτήρων Ύδρευσης, όπως αυτές δόθηκαν από το ΤΑΥ.

Στις Εικόνες που ακολουθούν, παρουσιάζεται η διαφοροποίηση του φυσικού περιβάλλοντος, μεταξύ των ημερομηνιών λήψης (10.5.2020, 7.9.2020 και 25.9.2021), σύμφωνα με τη Μελέτη αλλαγών.

Εικόνα 5: Δορυφορικές εικόνες υψηλής χωρικής ανάλυσης, όπου φαίνονται οι αλλαγές στο φυσικό περιβάλλον και η εξέλιξη των εργασιών.



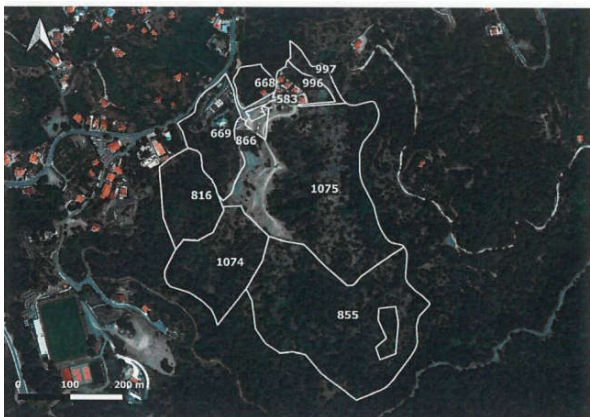
α. 10 Μαΐου 2020

β. 7 Σεπτεμβρίου 2020

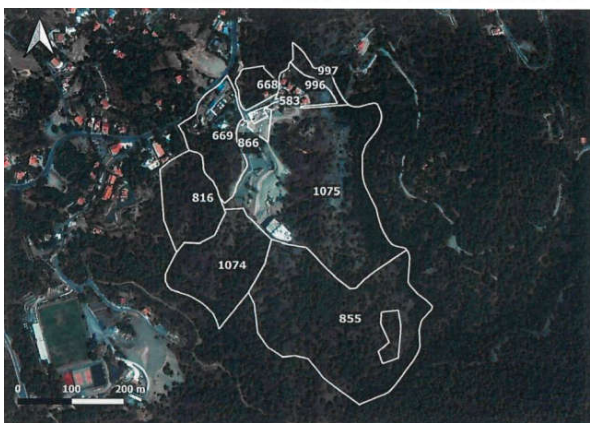
γ. 25 Σεπτεμβρίου 2021

Πηγή: Μελέτη αλλαγών σε τεμάχια στις Πάνω Πλάτρες, με χρήση δορυφορικών δεδομένων υψηλής ανάλυσης - Τμήμα Περιβάλλοντος.

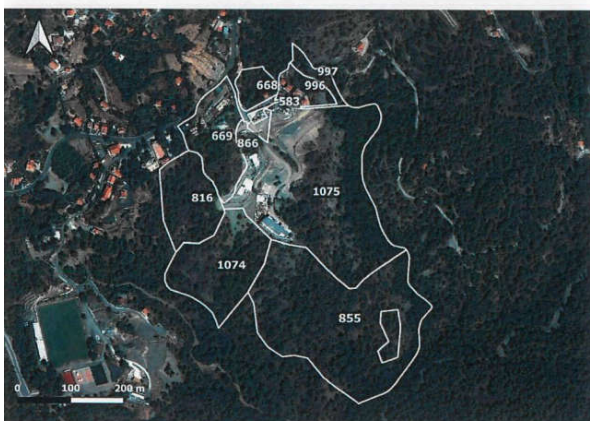
Εικόνα 6: Δορυφορικές εικόνες των τεμαχίων που εκτελούνται εργασίες, για κάθε ημερομηνία, με τα υπό μελέτη και γειτονικά τεμάχια.



α. 10 Μαΐου 2020



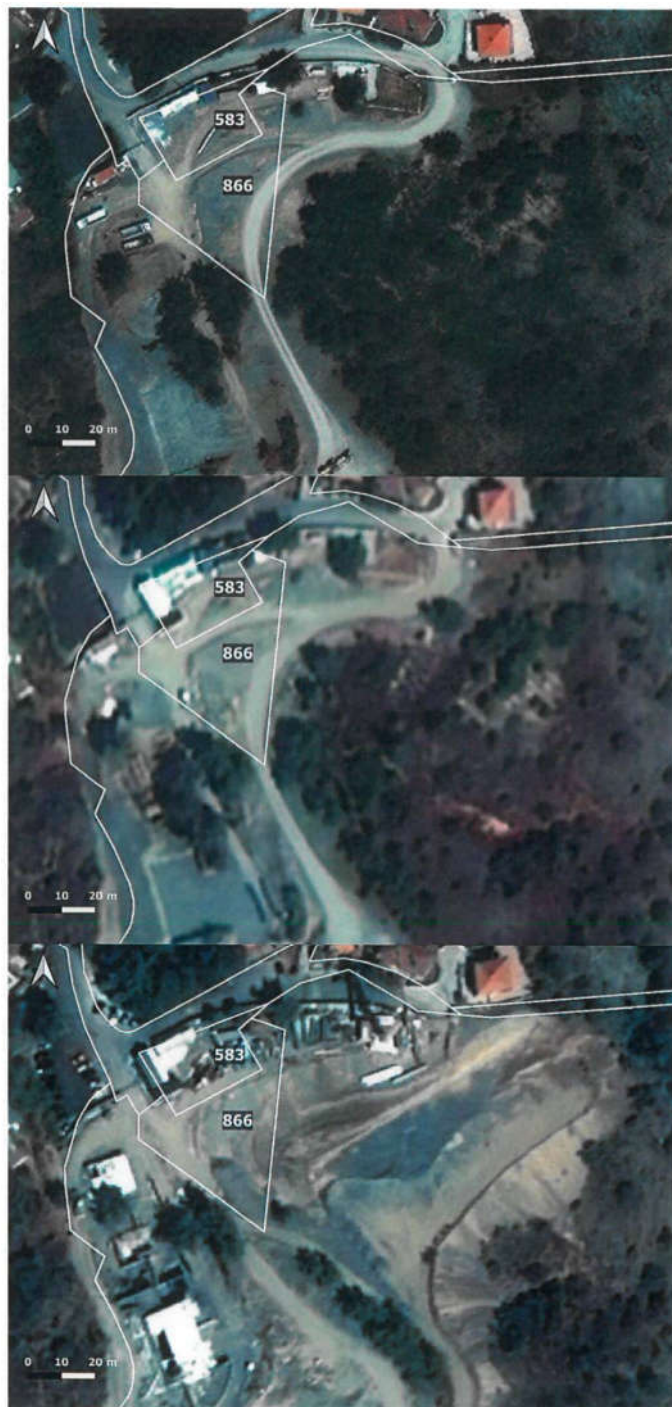
β. 7 Σεπτεμβρίου 2020



γ. 25 Σεπτεμβρίου 2021

Πηγή: Μελέτη αλλαγών σε τεμάχια στις Πάνω Πλάτρες, με χρήση δορυφορικών δεδομένων υψηλής ανάλυσης - Τμήμα Περιβάλλοντος.

Εικόνα 7: Μεγέθυνση στο βόρειο τμήμα της περιοχής μελέτης και η εξέλιξη εργασιών.



α. 10 Μαΐου 2020

β. 7 Σεπτεμβρίου 2020

γ. 25 Σεπτεμβρίου 2021

Πηγή: Μελέτη αλλαγών σε τεμάχια στις Πάνω Πλάτρες, με χρήση δορυφορικών δεδομένων υψηλής ανάλυσης – Τμήμα Περιβάλλοντος.

Εικόνα 8: Μεγέθυνση στο νότιο τμήμα της περιοχής μελέτης και η εξέλιξη εργασιών.



α. 10 Μαΐου 2020

β. 7 Σεπτεμβρίου 2020

γ. 25 Σεπτεμβρίου 2021

Πηγή: Μελέτη αλλαγών σε τεμάχια στις Πάνω Πλάτρες, με χρήση δορυφορικών δεδομένων υψηλής ανάλυσης - Τμήμα Περιβάλλοντος.

Από τις πιο πάνω Εικόνες, είναι σαφές ότι, εκτός των έκνομων αλλαγών που επήλθαν από τον Σεπτέμβριο του 2020 μέχρι τον Σεπτέμβριο του 2021, έγιναν και εργασίες κατά την περίοδο από τον Μάιο του 2020 μέχρι τον Σεπτέμβριο του 2020, δηλαδή πριν η Οικοδομική Αρχή εκδώσει τις σχετικές άδειες για την περίφραξη, τη μετατροπή τεμαχίων σε ένα οικόπεδο και τις τέσσερις κατοικίες, άρα οι σχετικές εργασίες που έγιναν, μέχρι την έκδοση και των Αδειών Οικοδομής, ήταν παράνομες. Όπως διαπιστώσαμε, δυστυχώς το πιο πάνω δεν υποδείχθηκε από τις αρμόδιες Αρχές (Πολεοδομική Αρχή, Περιβαλλοντική Αρχή και ΤΑΥ) καθ' όλη τη διαδικασία εξέτασης της Πολεοδομικής Αίτησης αρ. ΛΕΜ/01427/2019.

Επιπρόσθετα, σε επιτόπιο έλεγχο κλιμακίου της Υπηρεσίας μας στις 9.2.2022, που διενεργήσαμε στην παρουσία εκπροσώπων της Πολεοδομικής Αρχής, Περιβαλλοντικής Αρχής και ΤΑΥ, καθώς και εκπροσώπων του κύριου του έργου, διαπιστώσαμε χωματουργικές και κατασκευαστικές εργασίες (θεμελίωση και ανέγερση οικοδομών) στα τεμάχια όπου χωροθετείται η προτεινόμενη ανάπτυξη.

Η Εικόνα πιο κάτω παρουσιάζει την κατάσταση τον Ιούλιο του 2021, δηλαδή λίγο πριν την έκδοση της Ειδοποίησης Επιβολής.

Εικόνα 9: Μέρος προτεινόμενων τεμαχίων πριν την έκδοση Ειδοποίησης Επιβολής.



Πηγή: Αρχείο Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως - 31.7.2021

Οι Εικόνες πιο κάτω παρουσιάζουν την κατάσταση στα προτεινόμενα τεμάχια κατά τους επιτόπιους ελέγχους που διενήργησαν η Πολεοδομική Αρχή και Οικοδομική Αρχή στις 5.8.2021 και 10.9.2021, αντίστοιχα.

Εικόνα 10: Μέρος των προτεινόμενων τεμαχίων κατά την έκδοση της Ειδοποίησης Επιβολής από την Πολεοδομική Αρχή.



Επισημαίνουμε ότι, το φωτογραφικό υλικό που παρουσιάζεται στην πιο πάνω Εικόνα, δεν ήταν καταχωρισμένο στον φάκελο της Πολεοδομικής Αίτησης που εξετάσαμε, αλλά η Πολεοδομική Αρχή το απέστειλε, στην Υπηρεσία μας, με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο στις 9.3.2022, κατόπιν αιτήματός μας.

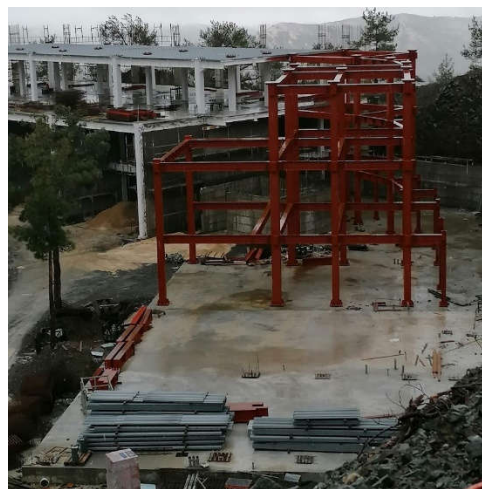
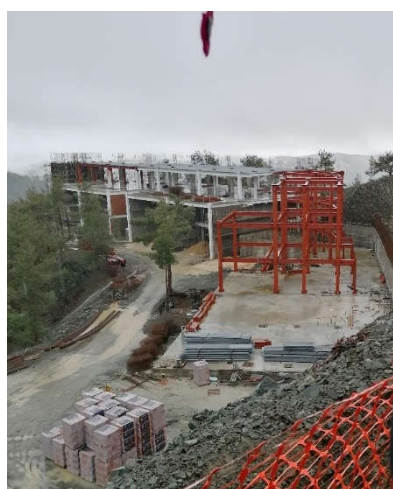
Εικόνα 11: Μέρος των προτεινόμενων τεμαχίων κατά τον επιτόπιο έλεγχο της Οικοδομικής Αρχής.



Πηγή: Αρχείο Οικοδομικής Αρχής - 10.9.2021. Ο χαρακτηρισμός «Παράνομο» έγινε από την Οικοδομική Αρχή.

Επίσης οι Εικόνες που ακολουθούν παρουσιάζουν το φωτογραφικό υλικό που λήφθηκε κατά τον υπό αναφορά επιτόπιο έλεγχο μας στις 9.2.2022.

Εικόνα 12: Παράνομες ανεγειρόμενες οικοδομές και άλλες εργασίες σε προτεινόμενο τεμάχιο.



Πηγή: Ελεγκτική Υπηρεσία της Δημοκρατίας, επιτόπιος έλεγχος στις 9.2.2022

Επιπλέον, στην Εικόνα πιο κάτω παρουσιάζεται ένα υποστατικό, το οποίο φαίνεται ότι ο κύριος του έργου κατασκεύασε παράνομα και χρησιμοποιεί ως χώρο ενημέρωσης μελλοντικών αγοραστών (show room), για τις οικιστικές μονάδες που δεν έχει ακόμα εξασφαλίσει τις απαιτούμενες άδειες.

Εικόνα 13: Κτήριο/χώρος ενημέρωσης μελλοντικών αγοραστών.



Πηγή: Ελεγκτική Υπηρεσία της Δημοκρατίας, επιτόπιος έλεγχος στις 9.2.2022

Λαμβάνοντας υπόψη τις υπό αναφορά επεμβάσεις, οι οποίες, σε ορισμένες περιπτώσεις, διαπιστώσαμε ότι βρίσκονται σε προχωρημένο στάδιο, προκύπτουν ερωτηματικά ως προς τη δυνατότητα της Περιβαλλοντικής Αρχής να αξιολογήσει επαρκώς και εγκαίρως τις επιπτώσεις στο περιβάλλον από το προτεινόμενο έργο, καθιστώντας την όλη διαδικασία προβληματική.

Ο Έπαρχος Λεμεσού, ως η Οικοδομική Αρχή, μας πληροφόρησε σχετικά τα ακόλουθα:

α. Στις 10.9.2021, η αρμόδια Βοηθός Επαρχιακός Επόπτης προέβηκε μαζί με τον Τεχνικό της περιοχής και τον Γραμματέα του Κοινοτικού Συμβουλίου Πάνω Πλατρών σε επιτόπιο έλεγχο και, αφού διαπίστωσαν ότι είχαν αρχίσει εργασίες, η Οικοδομική Αρχή, με επιστολή, ημερ. 21.9.2021, κάλεσε τον κύριο του έργου να αναστείλει αμέσως τις εργασίες, αναφέροντας ότι, σε αντίθετη περίπτωση θα λάβει δικαστικά μέτρα εναντίον του, σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου (Κεφ. 96).

β. Στις 21.9.2021, ακολούθησε δεύτερη επιτόπια έρευνα, κατά την οποία, σύμφωνα με την έκθεση της Βοηθού Επαρχιακού Επόπτη, δεν διεξάγονταν εργασίες. Η Οικοδομική Αρχή ζήτησε, από το υπό αναφορά Κοινοτικό Συμβούλιο, τόσο προφορικά, όσο και με επιστολή της, ημερ. 29.9.2021, την καθημερινή διεξαγωγή επιτόπιων ερευνών, ώστε, σε περίπτωση που διαπιστώνονταν οικοδομικές εργασίες, να ενημερωνόταν η Οικοδομική Αρχή για έκδοση διαταγμάτων αναστολής εργασιών και κατεδάφισης.

γ. Σε νέα επιτόπια έρευνα στις 11.11.2021, εργαζόμενος στο εργοτάξιο δεν επέτρεψε την είσοδο στη Βοηθό Επαρχιακό Επόπτη, η οποία, ακολούθως, εισηγήθηκε τη διεξαγωγή επιτόπιου ελέγχου από κλιμάκιο της Επαρχιακής Διοίκησης Λεμεσού για επανεξέταση. Αφού έλαβε σχετικές

οδηγίες, η εν λόγω Επόπτης επικοινωνήσε με αρμόδιο Λειτουργό του ΤΠΟ, ο οποίος της ανέφερε ότι το Τμήμα του παρακολουθούσε το θέμα και ότι, σε πρόσφατη επίσκεψή του, είχε διαπιστώσει ότι δεν διεξάγονταν εργασίες, ως και η Ειδοποίηση Επιβολής.

δ. Σε επόμενη επίσκεψη της εν λόγω Επόπτη στις 30.11.2021 και του Τεχνικού Επιθεωρητή στις 18.2.2022, διαπίστωσαν ότι δεν διεξάγονταν εργασίες για τη μη αδειοδοτημένη ανάπτυξη.

Συναφώς αναφέρουμε ότι, ο κύριος του έργου, με αφορμή ανακοινώσεις που είχαν δει το φως της δημοσιότητας, σε σχέση με το προτεινόμενο έργο, με επιστολή του, ημερ. 3.8.2021, προς το Κίνημα Οικολόγων – Συνεργασία Πολιτών, ισχυρίστηκε ότι όλες οι κατασκευαστικές εργασίες που είχαν ξεκινήσει εντάσσονταν στο πλαίσιο πέντε Πολεοδομικών Αδειών και Αδειών Οικοδομής. Αντίθετα με το πιο πάνω, σε νέα επιστολή του, ημερ. 27.8.2021, προς την Πολεοδομική Αρχή, με αφορμή την Ειδοποίηση Επιβολής, ημερ. 10.8.2021, ο κύριος του έργου ανέφερε τα εξής:

- ◆ Οι μικρής κλίμακας εργασίες, που είχαν αρχίσει και ενέπιπταν στην υπό εξέταση Πολεοδομική Αίτηση αρ. ΛΕΜ/01427/2019, σταμάτησαν.
- ◆ Οι συγκεκριμένες εργασίες που έγιναν αφορούσαν στην κατασκευή του ιδιωτικού δρόμου – δικαιώματος διάβασης για παραχώρηση πρόσβασης προς τα γειτονικά τεμάχια και αφορούν στην εγκεκριμένη Πολεοδομική Άδεια της οικοπεδοποίησης με αρ. ΛΕΜ/00559/2019.
- ◆ Εντός του τεμαχίου 716, ο ιδιωτικός δρόμος ήταν χαραγμένος, λόγω προηγούμενης Πολεοδομικής Άδειας αρ. ΛΕΜ/0036/1995 και όλες οι κατασκευές που έγιναν περιορίστηκαν μέχρι τα υπόγεια, όπου ήταν αναγκαία για τη στήριξη του δρόμου και δεν προχώρησαν σε υψηλότερα επίπεδα.
- ◆ Η υλοποίηση του ιδιωτικού δρόμου της ανάπτυξης προϋποθέτει την κατασκευή αναγκαίων τοίχων αντιστήριξης, καθώς και θεμελίωση του κατώτερου επιπέδου, όπου στηρίζεται ο τοίχος. Λόγω του χαλύβδινου φορέα, από το οποίο και θα κατασκευαστεί το έργο, είναι απαραίτητο όπως ενσωματωθούν τα χαλύβδινα στοιχεία εντός του τοίχου.

Επισύναψε επίσης επιστολή του πολιτικού μηχανικού του έργου, ημερ. 26.8.2021, σύμφωνα με την οποία,

- ◆ η υλοποίηση του ιδιωτικού δρόμου εντός της ανάπτυξης προϋποθέτει την κατασκευή των αναγκαίων τοίχων αντιστήριξης του, λόγω των υψομετρικών διαφορών που υφίστανται επί τόπου στο έργο,
- ◆ η κατασκευή του τοίχου αντιστήριξης απαιτεί τη θεμελίωσή του σε κατώτερο επίπεδο, που είναι και το επίπεδο θεμελίωσης των μελλοντικών κατοικιών, δηλαδή την κατασκευή ενιαίου θεμέλιου τοίχου αντιστήριξης και κατοικιών,
- ◆ οι μελλοντικές κατοικίες θα αποτελούνται από χαλύβδινο φέροντα οργανισμό και, ως εκ τούτου, με την κατασκευή του παραπάνω τοίχου αντιστήριξης αναγκαστικά θα

πρέπει να ενσωματωθούν και τα χαλύβδινα στοιχεία του φέροντα οργανισμού των κατοικιών μέχρι το ύψος αυτό και

- ♦ όλα τα σχέδια και μελέτες στηρίζονται στην πιο πάνω αλληλουχία εργασιών, η οποία είναι απαραίτητη για την ασφαλή εκτέλεση του έργου.

Αντίστοιχα, η κατασκευαστική εταιρεία (μέλος του ίδιου ομίλου εταιρειών), σε υπόμνημά της, ημερ. 5.10.2021, που υποβλήθηκε στο πλαίσιο συζήτησης του θέματος στην Κοινοβουλευτική Επιτροπή Περιβάλλοντος στις 6.10.2021, υποστήριξε ότι ο κύριος του έργου όφειλε να κατασκευάσει τον ιδιωτικό δρόμο στο πλαίσιο υλοποίησης της άδειας για μετατροπή των τεμαχίων σε οικόπεδο και, λόγω της απότομης κλίσης του εδάφους, η κατασκευή του εν λόγω δρόμου, πλάτους 7 μ., απαιτούσε τη δημιουργία ορύγματος και επίχωσης, με τη μεταφορά σημαντικού όγκου χωμάτων. Ανέφερε επίσης ότι, ο μηχανικός του έργου, έχοντας υπόψη ότι, για την ανέγερση των κατοικιών στην αναμενόμενη άδεια που ακολουθούσε, θα έπρεπε να αφαιρούσε τους όγκους χωμάτων, που θα τοποθετούνταν για να κατασκευάσει τοίχο αντιστήριξης, όφειλε να λάβει υπόψη του και τις δύο φάσεις του έργου, προς αποφυγή άσκοπων επιχώσεων, που το μόνο που θα επιτυγχανόταν θα ήταν η αχρείαστη σπατάλη χρόνου και μεταφορά χωμάτων, καταπονώντας αδικαιολόγητα το περιβάλλον του οικιστικού τεμαχίου. Για αυτό ήταν επιβεβλημένη η ανέγερση τοίχου αντιστήριξης για την κατασκευή του δρόμου, όπου επιπρόσθετα ο ίδιος τοίχος θα αποτελούσε και τον τοίχο υπογείου για τις κατοικίες.

Παρατηρήσαμε ότι, στο υπό αναφορά υπόμνημά της, η εν λόγω εταιρεία δεν ανέφερε προς την Κοινοβουλευτική Επιτροπή Περιβάλλοντος, ότι οι κατασκευαστικές εργασίες περιλάμβαναν, εκτός από τα πιο πάνω και ανεγειρόμενη οικοδομή, που αφορά σε μέρος της προτεινόμενης ανάπτυξης, καθώς και ότι για τον υπό αναφορά τοίχο αντιστήριξης δεν είχε εξασφαλιστεί σχετική άδεια από τις αρμόδιες Αρχές, όπως σχετικά αναφέρουμε στη συνέχεια. Συναφώς αναφέρουμε ότι, σύμφωνα με φιλιμάκι που είχε αναρτήσει ο κύριος του έργου/όμιλος εταιρειών στο διαδίκτυο και πρόσθετη σχετική πληροφόρηση, που υποβλήθηκαν από την Ομοσπονδία Περιβαλλοντικών Οργανώσεων Κύπρου στις 5.8.2021, στον Διευθυντή ΤΠΟ, με κοινοποίηση στην Υπηρεσία μας, στον Γενικό Εισαγγελέα της Δημοκρατίας, στα Υπουργεία ΓΑΑΠ και Εσωτερικών, ΤΠ, ΤΔ, ΤΑΥ, Τμήμα Γεωλογικής Επισκόπησης και Μέλη Επιτροπής Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον, οι εργασίες στα τεμάχια χωροθέτησης του προτεινόμενου έργου είχαν ήδη αρχίσει τουλάχιστον από τον Ιούνιο του 2020, δηλαδή ένα χρόνο περίπου πριν την εξασφάλιση ορισμένων από τις υπό αναφορά άδειες από την Οικοδομική Αρχή.

Διαπιστώσαμε ότι, η υπό αναφορά κατασκευή τοίχου αντιστήριξης έγινε χωρίς την εξασφάλιση των απαιτούμενων αδειών από τις αρμόδιες Αρχές, αλλά, αντίθετα, ο κύριος του έργου, στο πλαίσιο της Άδειας Οικοδομής αρ. Β358/2020 (21.5.2021) και της αντίστοιχης Πολεοδομικής Άδειας ΛΕΜ/01006/2016 (ανέγερση τεσσάρων κατοικιών), υπέβαλε, περί τον Νοέμβριο του 2021, αίτηση για κατασκευή τοίχου αντιστήριξης, την οποία, όπως πληροφορηθήκαμε, μετά την αρνητική τοποθέτηση της Πολεοδομικής Αρχής, η Οικοδομική Αρχή απέρριψε. Συγκεκριμένα, η Πολεοδομική Αρχή, με επιστολή της, ημερ. 1.2.2022, προς την Οικοδομική Αρχή, ανέφερε ότι, ο τοίχος αντιστήριξης (και οι παρεμφερείς διαμορφώσεις), ο οποίος προτείνεται να κατασκευαστεί στο τμήμα του τεμαχίου, στο οποίο έχει, χωρίς άδεια, διενεργηθεί μεγάλη εκσκαφή, δεν μπορεί

να επιτραπεί, ενώ λόγω των αυθαίρετων χωματουργικών και άλλων εργασιών, τα δεδομένα στα υπό ανάπτυξη τεμάχια έχουν διαφοροποιηθεί άρδην και σε καμία περίπτωση δικαιολογούν την όποια περαιτέρω εντατικοποίηση/επιδείνωση της διαμορφωθείσας, χωρίς άδεια, κατάστασης. Η Πολεοδομική Αρχή επίσης εισηγήθηκε τη λήψη όλων των αναγκαίων μέτρων για αποτροπή περαιτέρω ανεπιθύμητων καταστάσεων συναφών, μεταξύ άλλων, με θέματα ασφάλειας και υγείας στον χώρο του εργοταξίου.

Αξίζει να σημειώσουμε ότι, στην ίδια τη ΜΕΕΠ, οι μελετητές ανέφεραν, συμπερασματικά ότι, κατά τη φάση κατασκευής του προτεινόμενου έργου, θα υπάρχουν μικρές και μέτριες, προσωρινές αρνητικές επιπτώσεις, οι οποίες αναμενόταν να περιοριστούν στη διάρκεια των εργασιών κατασκευής, ενώ, μετά την εφαρμογή προτεινόμενων μέτρων μετριασμού, οι επιπτώσεις, που αναμενόταν να παραμείνουν σε επίπεδα πάνω από τα συνηθισμένα, κατά την περίοδο κατασκευής του έργου, περιλάμβαναν τον επηρεασμό του τοπίου κατά τη λειτουργία του εργοταξίου, εκπομπές αιωρούμενων σωματιδίων (σκόνης) και απώλεια οικοτόπων και ειδών.

Συνεπώς, οι παράνομες και, κατ' επέκταση, ανεξέλεγκτες εργασίες κατασκευής που έχουν διενεργηθεί, σαφώς επέφεραν περιβαλλοντικές επιπτώσεις που δεν έχουν αξιολογηθεί/εκτιμηθεί από τις αρμόδιες Αρχές.

Εν κατακλείδι, ο κύριος του έργου φαίνεται να παρέλειψε να υποδείξει στοιχεία, τόσο στις αρμόδιες Αρχές, όσο και στην Κοινοβουλευτική Επιτροπή Περιβάλλοντος, σε σχέση με την πραγματική εικόνα των έκνομων εργασιών, που, εν πάση περιπτώσει, οι αρμόδιες Αρχές όφειλαν να γνωρίζουν.

Αξίζει να σημειώσουμε ότι, ο Πρόεδρος του Κινήματος Οικολόγων – Συνεργασία Πολιτών, με επιστολές του προς τους Υπουργούς ΓΑΑΠ και Εσωτερικών, ημερ. 2.8.2021, ανέφερε ότι, παρά το ότι το έργο δεν είχε αδειοδοτηθεί, ο κύριος του έργου διαφήμιζε με φιλμάκι (το οποίο αργότερα αφαιρέθηκε) στο διαδίκτυο την πρόοδο του έργου και τους κάλεσε όπως παρέμβουν αμέσως, ώστε να σταματήσει το έργο και να τιμωρηθούν υποδειγματικά οι υπεύθυνοι, αφού δεν ήταν η πρώτη φορά που ξεκινούσε η εκτέλεση ενός έργου, προτού αδειοδοτηθεί. Ο Υπουργός ΓΑΑΠ, με επιστολή του ημερ. 13.10.2021, απάντησε, μεταξύ άλλων, ότι θεωρεί σημαντικό, σε περιπτώσεις υλοποίησης έργων που παραβιάζουν την περιβαλλοντική και πολεοδομική νομοθεσία, να λαμβάνονται τα πιο αυστηρά μέτρα για λόγους ουσιαστικούς, λόγω περιβαλλοντικών επιπτώσεων, αλλά και νομικούς λόγους, λόγω παράβασης προνοιών της κείμενης νομοθεσίας και ότι ζήτησε από τον Διευθυντή του ΤΠ να χειριστεί το όλο θέμα, σε συνεννόηση με τη Νομική Υπηρεσία.

Στο πιο πάνω πλαίσιο, το ΤΠ, με επιστολή του, ημερ. 18.10.2021, προς τον Γενικό Εισαγγελέα της Δημοκρατίας, αναφέρθηκε στη Γνωμάτευση του τελευταίου, ημερ. 23.9.2011, με θέμα την εφαρμογή της περί της εκτίμησης των επιπτώσεων στο περιβάλλον από ορισμένα έργα νομοθεσίας, σύμφωνα με την οποία η Περιβαλλοντική Αρχή δεν εξετάζει Μελέτες Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον και δεν γνωμοδοτεί για έργα που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της νομοθεσίας και που είτε έχουν υλοποιηθεί ή βρίσκονται σε προχωρημένο στάδιο υλοποίησης και ζήτησε όπως ενημερωθεί κατά πόσον υπάρχει ουσιαστική τροποποίηση των πιο πάνω,

λαμβάνοντας υπόψη νέα νομολογία και σχετικές τροποποιήσεις του Ευρωπαϊκού και, αντίστοιχα, του εθνικού θεσμικού πλαισίου.

Ο Γενικός Εισαγγελέας, με την απαντητική επιστολή του προς τον Διευθυντή του ΤΠ, ημερ. 30.3.2022, ανέφερε, μεταξύ άλλων, τα εξής:

- ◆ Με βάση νομολογία του Δικαστηρίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης, (υπόθεση C-196/16 και 197/16, ημερ. 26.7.2017),
«... σε περίπτωση παραλείψεως της διενέργειας επιβεβλημένης από την οδηγία 85/337² εκτιμήσεως των περιβαλλοντικών επιπτώσεων σχεδίου έργου, το δίκαιο της Ένωσης, αφενός επιβάλλει στα κράτη μέλη την άρση των παράνομων συνεπειών της παραλείψεως και, αφετέρου, δεν αντιτίθεται στη διεξαγωγή της εκτιμήσεως των επιπτώσεων αυτών, χάριν τακτοποίησης της παραλείψεως, μετά την κατασκευή και την έναρξη λειτουργίας της συγκεκριμένης μονάδας εφόσον:
 - οι εθνικοί κανόνες που επιτρέπουν την τακτοποίηση αυτή δεν παρέχουν στους ενδιαφερόμενους την ευκαιρία να παρακάμψουν τους κανόνες του δικαίου της Ένωσης ή να αποφύγουν να τους εφαρμόσουν και
 - χάριν τακτοποίησης διενεργούμενη εκτίμηση δεν αφορά μόνο τις μελλοντικές επιπτώσεις της μονάδας αυτής στο περιβάλλον αλλά λαμβάνει υπόψη τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις από τον χρόνο της υλοποίησής της».
- ◆ Η σχετική κυπριακή νομοθεσία είναι πλήρως εναρμονισμένη με το Ευρωπαϊκό Δίκαιο.
- ◆ Παραμένει αδιαμφισβήτητο ότι, σύμφωνα, τόσο με το Ενωσιακό Δίκαιο, όσο και με την εσωτερική έννομη τάξη, η περιβαλλοντική μελέτη, εκεί όπου προνοείται κατά τον Νόμο, πρέπει να γίνεται και πρέπει να προηγείται της έκδοσης οποιασδήποτε άδειας από την Πολεοδομική Αρχή.
- ◆ Τηρουμένων των πιο πάνω, το ίδιο το Ενωσιακό Δίκαιο επιδέχεται, κατ' εξαίρεση και υπό προϋποθέσεις, την ετοιμασία σχετικής περιβαλλοντικής μελέτης εκ των υστέρων, για έργα που υλοποιήθηκαν ή και βρίσκονται σε προχωρημένο στάδιο υλοποίησης.
- ◆ Η δοθείσα από τη Νομική Υπηρεσία Γνωμάτευση, ημερ. 23.9.2011, διαφοροποιείται ως προς το σημείο που η Γνωμάτευση θεωρεί δεδομένο ότι, σύμφωνα με τον Ν.127(Ι)/2018 και ιδιαίτερα τα άρθρα 21 και 26, είναι δυνατόν να αρχίσουν ή και συντελεστούν εργασίες σε έργο πριν την παραχώρηση πολεοδομικής άδειας και υποβολής περιβαλλοντικής μελέτης, εκεί όπου προνοείται από τον Νόμο, καθώς και ως προς το σημείο ότι εκ των υστέρων υποβολή και διενέργεια περιβαλλοντικής μελέτης δεν είναι επιτρεπτή.
- ◆ Σύμφωνα με το άρθρο 26(1) του Ν.127(Ι)/2018, «Για να καταλήξει σε πολεοδομική απόφαση δυνάμει το παρόντος Νόμου, η Πολεοδομική Αρχή λαμβάνει υπόψη τις πρόνοιες του εφαρμοστέου στην περίπτωση σχεδίου αναπτύξεως καθώς και οποιοδήποτε

² Η Οδηγία 85/337/ΕΟΚ για την εκτίμηση των επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων δημοσίων και ιδιωτικών έργων στο περιβάλλον καταργήθηκε και αντικαταστάθηκε από την Οδηγία 2011/92/ΕΕ.

άλλο ουσιώδη παράγοντα», που αδιαμφισβήτητα είναι η περιβαλλοντική μελέτη. Το άρθρο 26 αφορά στην έκδοση άδειας κατά παρέκκλιση και, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, το Συμβούλιο Παρεκκλίσεων δεν έχει εξουσία να εισηγηθεί την έκδοση άδειας κατά παρέκκλιση, χωρίς την πραγματοποίηση περιβαλλοντικής μελέτης. Ούτε και το Υπουργικό Συμβούλιο, κατά τον Νόμο, μπορεί να παρεκκλίνει από την υποχρέωση έκδοσης περιβαλλοντικής μελέτης, πριν εκδώσει τέτοια άδεια κατά παρέκκλιση.

- ◆ Ως προς τις προϋποθέσεις για την ανάκληση ή και τροποποίηση πράξης, σχετικοί παράγοντες αποτελούν το εύλογο του χρόνου που διαμεσολάβησε μεταξύ της έκδοσης της πράξης και το ενδεχόμενο ανάκλησής της, η εξειδίκευση και η εξατομίκευση του δημόσιου συμφέροντος με εξειδικευμένη αναφορά, για κάθε περίπτωση ξεχωριστά, στους λόγους, βάσει του οποίου προκρίνεται η ανάκληση, σε μεγάλο βαθμό και σύμφωνα με την πάγια νομολογία του Ανωτάτου Δικαστηρίου, λαμβάνοντας υπόψη την Αρχή της Αναλογικότητας, την Αρχή της Ισότητας και την Αρχή της Ασφάλειας Δικαίου, αρχές οι οποίες επιτάσσονται, τόσο από την Κυπριακή έννομη τάξη, όσο και από το Ενωσιακό Δίκαιο.

Εν κατακλείδι και συμπερασματικά, ο Γενικός Εισαγγελέας της Δημοκρατίας, στην υπό αναφορά επιστολή του ανέφερε ότι:

- ◆ Ουδέποτε το Ευρωπαϊκό Δίκαιο απαγόρευε τις εκ των υστέρων περιβαλλοντικές μελέτες, τουναντίον τις θεωρούσε επιβεβλημένες, όπου αυτές δεν γίνονταν εξ' αρχής και σύμφωνα με τη νομοθεσία. Συνεπώς, σε περίπτωση που εκκρεμεί ενώπιον του ΤΠ οποιαδήποτε συγκεκριμένη αίτηση για περιβαλλοντική μελέτη, έστω και εκ των υστέρων, αυτή θα πρέπει να εξεταστεί. Ακόμα και από την ημεδαπή νομοθεσία, δεν προκύπτει ότι υπάρχουν εξαιρέσεις ή κενά που να δίδουν δικαίωμα σε οποιονδήποτε να εκτελέσει έργο χωρίς εκ των προτέρων να διενεργηθεί η αναγκαία από τον νόμο περιβαλλοντική μελέτη.
- ◆ Αρμόδια Αρχή για να λάβει μέτρα που έχουν ήδη υλοποιηθεί ή είναι σε προχωρημένο στάδιο υλοποίησης, χωρίς τη διενέργεια ή και αξιολόγηση περιβαλλοντικής μελέτης, είναι η Αρχή που είναι επιφορτισμένη, από τη νομοθεσία, να παράσχει την εν λόγω πολεοδομική ή και άλλη άδεια και είναι σε αυτή που το ΤΠ θα μπορούσε να απευθυνθεί εάν το κρίνει αναγκαίο.
- ◆ Η αρμόδια Αρχή, όταν και εφόσον αυτή κρίνει αναγκαίο, μπορεί να αποταθεί στη Νομική Υπηρεσία, συγκεκριμενοποιώντας κάθε περίπτωση ξεχωριστά, παραθέτοντας τα αναγκαία εξειδικευμένα γεγονότα κάθε έκαστης υπόθεσης και υποβάλλοντας συγκεκριμένο νομικό ερώτημα, προσδιορίζοντας το σχετικό άρθρο της νομοθεσίας που την αφορά, ζητώντας από τη Νομική Υπηρεσία συγκεκριμένη ερμηνευτική τοποθέτηση, απ' αυτού, όπως υποδεικνύεται από τη Διοίκηση, για να μπορέσει, στη συνέχεια, η Νομική Υπηρεσία να της παράσχει την κατάλληλη νομική γνώματευση.

Ως εκ των πιο πάνω, επιστήσαμε την προσοχή των Διευθυντών του ΤΠ και του ΤΠΟ, στο γεγονός ότι η ΜΕΕΠ, που η Πολεοδομική Αρχή προώθησε στην Περιβαλλοντική Αρχή, είναι ελλιπής ή και

λανθασμένη, αφού η περιγραφή του έργου δεν συνάδει με τα αναθεωρημένα σχέδια, ούτε και λαμβάνει υπόψη τα έκνομα έργα που υλοποιήθηκαν, πριν ή και μετά την εκπόνησή της.

Λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση που επικρατεί στη Δημοκρατία, όπου μεγάλος αριθμός αναπτύξεων είναι είτε εξολοκλήρου έκνομες, είτε χαρακτηρίζονται από μικρές ή μεγάλες παράνομες παρεμβάσεις, θεωρούμε ότι η καθιέρωση διαδικασίας που θα επιτρέπει την εκ των υστέρων περιβαλλοντική αξιολόγηση έργων υπό μερική ή ολική υλοποίηση, θα μεγεθύνει το ήδη μεγάλο πρόβλημα των έκνομων έργων. Θεωρούμε ότι το ΤΠ θα πρέπει να είναι ιδιαίτερα προσεκτικό στις περιπτώσεις όπου προβαίνει σε τέτοια εκ των υστέρων αξιολόγηση, ώστε να μην προκύπτουν παραβιάσεις στο Εθνικό και Κοινοτικό δίκαιο.

Επισημαίνουμε ότι, σύμφωνα με την Ανακοίνωση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, ημερ. 1.12.2021, σχετικά με την εφαρμογή της Οδηγίας 2011/92/ΕΕ, η εκ των υστέρων εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων συνιστά δυνητικό διορθωτικό μέτρο για την εκ των πραγμάτων μη συμμόρφωση με την Οδηγία 2011/92/ΕΕ.

Σύσταση: Κατά τη διαδικασία εξέτασης της Πολεοδομικής Αίτησης αρ. ΛΕΜ/01427/2019, οι αρμόδιες Αρχές να λάβουν υπόψη τις έκνομες ενέργειες του κύριου του έργου.

Επίσης, η Πολεοδομική Αρχή, σε περίπτωση που διαπιστώσει ότι οι έκνομες εργασίες συνέχισαν και μετά την Ειδοποίηση Επιβολής, να εξετάσει την επιβολή διοικητικού προστίμου, σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 48(Α) του Ν.90/1972, το οποίο προβλέπει τη δυνατότητα, ανεξάρτητα αν συντρέχει ή όχι περίπτωση ποινικής ευθύνης του παραβάτη, επιβολής διοικητικού προστίμου ανάλογα με τη φύση, τη βαρύτητα και τη διάρκεια της παράβασης, το οποίο, όμως, σε καμιά περίπτωση δύναται να υπερβαίνει τα €17.086 (δέκα χιλιάδες λίρες) και, σε περίπτωση συνέχισης της ειρημένης παράβασης ή μη συμμόρφωσης, διοικητικού προστίμου μέχρι €171 (εκατό λίρες) για κάθε μέρα που συνεχίζεται η παράβαση ή μη συμμόρφωση μετά την ημερομηνία κοινοποίησης της επιβολής του αρχικού προστίμου, ανάλογα με τη βαρύτητα αυτής.

Υπό το φως της νέας Γνωμάτευσης του Γενικού Εισαγγελέα, σε περίπτωση που η Περιβαλλοντική Αρχή αποφασίσει ότι θα προχωρήσει στην περιβαλλοντική αξιολόγηση του έργου, θα πρέπει να έχει ενώπιόν της αναθεωρημένη ΜΕΕΠ, που να συνάδει με τα αναθεωρημένα σχέδια και να διαλαμβάνει τα έκνομα έργα που υλοποιήθηκαν.

Ο Έπαρχος Λεμεσού μάς πληροφόρησε ότι η Επαρχιακή Διοίκηση Λεμεσού έλαβε γνώση για τις παράνομες οικοδομικές εργασίες στις 20.8.2021 και, στη συνέχεια, προώθησε όλες τις απαραίτητες ενέργειες, χωρίς ολιγωρία στην εκτέλεση των καθηκόντων των Λειτουργών του Γραφείου του. Μας πληροφόρησε επίσης ότι το Κοινοτικό Συμβούλιο Πάνω Πλατρών, ενώ έχει πάγιες οδηγίες να ενημερώνει την αρμόδια Αρχή για παράνομες οικοδομικές εργασίες εντός των διοικητικών ορίων της Κοινότητας, εντούτοις δεν ενημέρωσε το Γραφείο του.

Ο Διευθυντής του ΤΠΟ μάς πληροφόρησε ότι, η Πολεοδομική Αρχή, κατά την αξιολόγηση της εκκρεμούσας αίτησης, θα λάβει υπόψη της το σύνολο των επισημάνσεων και εισηγήσεών μας, εξετάζοντας παράλληλα και το ενδεχόμενο επιβολής διοικητικού προστίμου, βάσει του άρθρου 48() του Ν.90/1972.

Η Διευθύντρια του ΤΑΥ μάς πληροφόρησε ότι ο έλεγχος των πολεοδομικών αδειών και αδειών οικοδομής δεν εμπίπτει στις αρμοδιότητές της και ότι το ΤΠΟ αποστέλλει στο ΤΑΥ, για απόψεις, αιτήσεις για πολεοδομικές άδειες αναπτύξεως που ενδέχεται να επηρεάσουν υδατικά σώματα ή και τους υδατικούς πόρους, συμπεριλαμβανομένων και των πηγών πόσιμου νερού. Μας πληροφόρησε επίσης ότι, σε περιπτώσεις όπου το ΤΑΥ είτε λάβει καταγγελίες, είτε στο πλαίσιο των εργασιών του, είτε Λειτουργοί του εντοπίσουν πιθανές παράνομες επεμβάσεις σε υδατικά σώματα ή παράνομες απολήψεις ή περιπτώσεις ρύπανσης των υδάτων ή των υδατικών σωμάτων, τότε το Τμήμα προχωρεί σε σχετική έρευνα και στην εφαρμογή των προνοιών της νομοθεσίας και σε άρση της παρανομίας.

4.7 Κατεδάφιση παλαιού σφαγείου και απομάκρυνση υπολειμμάτων σκυβαλότοπου που έκλεισε.

Σύμφωνα με επιστολή του Κοινοτικού Συμβουλίου Πάνω Πλατρών, ημερ. 19.10.2021, προς την Περιβαλλοντική Αρχή, τα τεμάχια 583 και 866, Φ/Σχ.47/11, αποτελούσαν παλαιό σκυβαλότοπο, ενώ το κτήριο, που βρισκόταν εντός του τεμαχίου 583, αποτελούσε το παλαιό Κοινοτικό Σφαγείο Πάνω Πλατρών, τα οποία λειτούργησαν από τον καιρό της Αγγλοκρατίας, μέχρι και το τέλος της δεκαετίας του 1970. Όπως ανέφερε, με το κλείσιμο του σκυβαλότοπου, τα υπολείμματά του είχαν σκεπαστεί με ξένα χρώματα, μία διαδικασία που γινόταν κατά καιρούς, ενώ το κτήριο του παλαιού Κοινοτικού Σφαγείου λειτουργούσε πλέον ως αποθήκη του Κοινοτικού Συμβουλίου. Στο τεμάχιο παραχωρήθηκε επίσης χώρος για δημιουργία πρόχειρης αποθήκης της Επαρχιακής Διοίκησης Λεμεσού. Στο πλαίσιο σχετικής Πολεοδομικής Άδειας αρ. ΛΕΜ/00947/2019 και Άδειας Οικοδομής αρ. Β954/20, ημερ. 5.9.2019, το Κοινοτικό Συμβούλιο κατεδάφισε το παλαιό Κοινοτικό Σφαγείο, ενώ, όπως ανέφερε, προχώρησε στην απομάκρυνση των ξένων χρωμάτων που υπήρχαν στο σχετικό τεμάχιο. Επίσης, σε επόμενη σχετική επιστολή του, ημερ. 5.11.2021, ανέφερε ότι υπέγραψε, τον Ιούλιο του 2019, συμφωνία ανταλλαγής των τεμαχίων 583 και 866 με τον κύριο του έργου και παράλληλα προχώρησε στην υποβολή της σχετικής πολεοδομικής αίτησης για κατεδάφιση των υποστατικών στις 27.7.2019.

Συναφώς αναφέρουμε ότι, το ΤΑΥ, με ηλεκτρονικό μήνυμα, ημερ. 26.10.2021, σε συνέχεια τηλεδιάσκεψης με θέμα τον υπό αναφορά σκυβαλότοπο, ανέφερε στην Περιβαλλοντική Αρχή και ΤΔ ότι, σύμφωνα με το επίσημο υψομετρικό μοντέλο του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας του 2014, φαινόταν ότι η περιοχή του τεμαχίου 1075 δεν είχε επιχρωματωθεί με σκουπίδια και ότι ήταν μία χαράδρα, άρα δεν φαίνεται να δικαιολογείται η επέμβαση και μεγάλης έκτασης επιχρωμάτωση για σκοπούς αποκατάστασης του σκυβαλότοπου, ο οποίος, με βάση την αναφορά του Κοινοτικού Συμβουλίου, έκλεισε στα τέλη της δεκαετίας του 1970. Το ΤΑΥ εισηγήθηκε επίσης όπως, πέραν από τη σύγκριση αεροφωτογραφιών, γίνει και σύγκριση του τοπογραφικού αναγλύφου με τη σημερινή αποτύπωση, ώστε να φανεί η έκταση και το μέγεθος των επιχρωματώσεων. Επίσης, με νέο ηλεκτρονικό μήνυμα, ημερ. 27.10.2021, το ΤΑΥ ανέφερε, μεταξύ άλλων, ότι η μεταφορά των «ξένων χρωμάτων» ενδέχεται να αφορά σε περαιτέρω παράνομες ενέργειες, αφού, όπως παρουσιάζεται στις δορυφορικές εικόνες, το μόνο μη ανεπτυγμένο μέρος (νότιο) του τεμαχίου 980 και άρα το μόνο ελεύθερο και διαθέσιμο για εναπόθεσή τους αποτελεί μέρος της ΚΖΠ του ταμειευτήρα ύδρευσης Κούρη.

Διαπιστώσαμε ότι, παρά τις υπό αναφορά σοβαρές ανησυχίες του ΤΑΥ, το ΤΠ, ως η Περιβαλλοντική Αρχή, δεν προχώρησε σε περαιτέρω συγκρίσεις, σύμφωνα με τις εισηγήσεις του ΤΑΥ. Όπως σχετικά πληροφορηθήκαμε από το ΤΠ, το Κοινοτικό Συμβούλιο Πάνω Πλατρών δεν είχε εξασφαλίσει οποιαδήποτε άδεια από την Περιβαλλοντική Αρχή για την αποκατάσταση του χώρου του παλαιού σκυβαλότοπου.

Ζητήσαμε από την Περιβαλλοντική Αρχή να επεξηγήσει τους λόγους που υιοθέτησε τη θέση του Κοινοτικού Συμβουλίου Πάνω Πλατρών, παρά τις υπό αναφορά απόψεις του ΤΑΥ.

Ο Διευθυντής του ΤΠ μάς πληροφόρησε ότι το Τμήμα του σε καμία περίπτωση δεν υιοθέτησε τη θέση του Κοινοτικού Συμβουλίου Πλατρών, αναφορικά με τη μεταφορά ξένων χωμάτων και επιχωμάτωσης για σκοπούς αποκατάστασης του σκυβαλότοπου. Μας πληροφόρησε επίσης ότι, το ΤΠ προχώρησε σε περαιτέρω εξέταση των επεμβάσεων που έγιναν στο πλαίσιο της εν λόγω αποκατάστασης και ότι, εφαρμόζοντας τον Νόμο για την εκτίμηση των επιπτώσεων στο περιβάλλον, έχει αρμοδιότητα να εξετάζει τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις ενός έργου, λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση του υφιστάμενου περιβάλλοντος. Επιπρόσθετα, μας ανέφερε ότι, το ΤΠ ανάδειξε τις παράνομες επεμβάσεις που είχαν γίνει και είχε προσλάβει ανεξάρτητο σύμβουλο για εξέταση, με βάση δορυφορικές εικόνες, της κατάστασης στα υπό εξέταση τεμάχια για μια χρονική περίοδο, ακριβώς για να διαφανεί το μέγεθος της αλλαγής/διαφοροποίησης που υπέστη. Επίσης, μας ανέφερε ότι είναι αδύνατο, σε αυτό το πλαίσιο, να εξεταστούν όλες οι δραστηριότητες (που πολλές έγιναν πριν από πολλά χρόνια) στην περιοχή, ενώ η εργασία που έγινε, για το θέμα, εκ μέρους του ΤΠ, είναι πλήρως ικανοποιητική για να εξετάσει το εύρος των εργασιών που είχαν γίνει στα υπό εξέταση τεμάχια. Η Υπηρεσία μας διατηρεί τη θέση της επί του θέματος.

4.8 Αποκοπή δέντρων.

Το ΤΔ, με επιστολή του, ημερ. 5.11.2020, προς το ΤΠ, ανέφερε, μεταξύ άλλων, ότι σε περίπτωση που απαιτηθεί η εκπόνηση ΜΕΕΠ, η μελέτη θα πρέπει να ενδιατρίψει σε θέματα διατήρησης της βιοποικιλότητας του τοπίου και προστασίας του εδάφους από τη διάβρωση, ως αποτέλεσμα της υλοποίησης του έργου και άλλων συμπληρωματικών έργων που ενδεχομένως να απαιτηθούν για τη λειτουργία του, καθώς και να καταγράψει τα δέντρα που θα επηρεαστούν άμεσα ή έμμεσα, κατά είδος, αριθμό, εκτίμηση ηλικίας και κατάσταση και να αναφερθεί ο τρόπος επηρεασμού των δέντρων και του βιοτικού περιβάλλοντος. Επίσης, ανέφερε ότι, σε περίπτωση υλοτομίας ή μεταφύτευσης δασικών δέντρων, πρέπει να λαμβάνεται υπόψη και να εφαρμόζεται ο περί Δασών Νόμος (Ν.25(Ι)/2012). Επίσης, σύμφωνα με σχετική επιστολή του ΤΠ, ημερ. 9.8.2021, προς την Πολεοδομική Αρχή, στην περιοχή εντοπίζονται είδη πτηνοπανίδας που, λόγω των πρανών του ποταμού εντός των προτεινόμενων τεμαχίων, εκτιμάται ότι χρησιμοποιούνται για φωλεοποίηση.

Παρά τα πιο πάνω, όπως μας πληροφόρησε ο Διευθυντής του ΤΔ, μετά από αυτόβουλο επιτόπιο έλεγχο, στις 2.12.2020, στην περιοχή της προτεινόμενης ανάπτυξης, το Τμήμα εντόπισε εκριζωμένα πεύκα με διάμετρο άνω των 15 εκ., για τα οποία απαιτείτο η εκ των προτέρων έκδοση άδειας υλοτομίας. Μας ανέφερε επίσης ότι, από μελέτη δορυφορικών εικόνων, διαπιστώθηκε ότι είχαν εκριζωθεί/αποκοπεί 27 δέντρα τραχείας πεύκης, με διάμετρο άνω των 15

εκ. και, μετά και την παραδοχή του κύριου του έργου, επέβαλε το μέγιστο ποσό εξώδικου συμβιβασμού (€1.000), το οποίο ο κύριος του έργου πλήρωσε στις 4.3.2021.

Επίσης, οι ιδιώτες σύμβουλοι, που εκπόνησαν, εκ μέρους του κύριου του έργου, τη ΜΕΕΠ για την προτεινόμενη ανάπτυξη, με επιστολή τους, ημερ. 17.9.2021, προς την Περιβαλλοντική Αρχή, μεταξύ άλλων, ανέφεραν ότι:

«Τα δέντρα που αποκόπηκαν περιλαμβάνονται στον συνολικό αριθμό δέντρων που επρόκειτο να αποκοπούν στο πλαίσιο υλοποίησης του Έργου. Επομένως, οι συνολικές επιπτώσεις που αναμένεται να προκληθούν από την εκτέλεση των εργασιών αποκοπής τους έχουν ήδη αξιολογηθεί στη ΜΕΕΠ που υποβλήθηκε (για ΛΕΜ/01427/2019)».

Ως εκ του πιο πάνω, είναι προφανές ότι, ο κύριος του έργου, θεωρώντας δεδομένη την εξασφάλιση Πολεοδομικής Άδειας, προχώρησε στην αυθαίρετη και έκνομη αποκοπή μεγάλου αριθμού δέντρων, προτού την εξασφαλίσει, η οποία συνιστά περιφρόνηση τόσο της περί Δασών νομοθεσίας, αλλά και του φυσικού περιβάλλοντος γενικότερα.

Παρατηρήσαμε επίσης ότι, παρόλο που η έκνομη αποκοπή των δέντρων έγινε πολύ πριν την εκπόνηση της ΜΕΕΠ, ουδεμία σχετική αναφορά έγινε σε αυτή, σε σχέση με τον επηρεασμό των ειδών πτηνοπανίδας, αλλά και στα υπόλοιπα είδη χλωρίδας, από την ενέργεια αυτή. Αντίθετα, σύμφωνα με το Κεφάλαιο 8.2.1.1 «Επηρεασμός του Τοπίου κατά τη λειτουργία του Εργοταξίου» της μελέτης, οι κυριότερες αρνητικές επιπτώσεις στο τοπίο θα προκύψουν, μεταξύ άλλων, από την εκκαθάριση της άγριας βλάστησης και την αποκοπή σημαντικού αριθμού δασικών δέντρων, που με βάση τους σχεδιασμούς που έχουν γίνει από τους αρχιτέκτονες του έργου, εκτιμάται ότι θα μετακινηθούν/αποκοπούν 97 δέντρα και 27 θάμνοι/μικρά δέντρα. Ως εκ του πιο πάνω, στη ΜΕΕΠ αφήνεται να νοηθεί ότι ο κύριος του έργου δεν είχε ακόμα επέμβει στη βλάστηση του τοπίου, αφού τοποθετούσε χρονικά την αποκοπή των δέντρων στο μέλλον.

Υπενθυμίζουμε ότι οι επιθεωρητές του ΤΠ διενήργησαν στις 15.10.2020 επιθεώρηση, όπου διαπίστωσαν ότι είχαν αποκοπεί 97 δέντρα.

Συναφώς αναφέρουμε ότι, εταιρεία, του ίδιου ομίλου, φαίνεται να παραβίασε ουσιώδη όρο που τέθηκε από την Περιβαλλοντική Αρχή, ως μετριάσμο των επιπτώσεων στο περιβάλλον από την υλοποίηση έργου για την κατασκευή και λειτουργία φωτοβολταϊκού πάρκου στην Κοινότητα Σωτήρας Λεμεσού, αφού, σύμφωνα με καταγγελία που λάβαμε στην Υπηρεσία μας, καθώς και δημοσιεύματα, αποκόπηκαν συνολικά πέραν των 100 χαρουπόδεντρων (68 εντός του τεμαχίου της ανάπτυξης και περίπου 50 περιμετρικά), παρόλο που, σύμφωνα με ουσιώδη όρο, τόσο της Έκθεσης Ειδικής Οικολογικής Αξιολόγησης, όσο και της Γνωμάτευσης της Περιβαλλοντικής Αρχής, όλες οι χαρουπιές στα τεμάχια ανάπτυξης θα έπρεπε να διαφυλαχθούν. Ο Διευθυντής του ΤΔ μάς πληροφόρησε ότι, από τα τεκμήρια που είχε το Τμήμα, κρίθηκε ότι, για την υπόθεση αυτή, δεν μπορούσε να τεκμηριώσει, ενώπιον του δικαστηρίου, οποιαδήποτε παράβαση σε σχέση με τη δασική νομοθεσία.

Σύσταση: Ο Διευθυντής του ΤΔ να διασφαλίζει ότι η αφαίρεση της φυσικής βλάστησης, από τεμάχια ανάπτυξης, γίνεται με την άδεια και καθοδήγηση του Τμήματός του και οπωσδήποτε μετά την εξασφάλιση της Πολεοδομικής Άδειας και Άδειας Οικοδομής, ώστε αφενός να μην

καταστρέφονται φωλιές ή να θανατωθούν μικρά ζώα, ερπετά ή πτηνά και αφετέρου να γίνεται την κατάλληλη χρονική περίοδο που θα έχει την ελάχιστη δυνατή επίπτωση στην αναπαραγωγή των πτηνών.

Ο Διευθυντής του ΤΔ μάς πληροφόρησε ότι το Τμήμα του, κατά την εξέταση αιτήσεων για χορήγηση άδειας υλοτομίας, εφαρμόζει ήδη διαδικασίες, αφού, για την εξέταση αιτήματος υλοτομίας ή εκρίζωσης δέντρων, απαιτεί, από τον αιτητή, την προσκόμιση αντίγραφου πολεοδομίας ή και άδειας οικοδομής ή και περιβαλλοντική γνωμάτευση (εάν πρόκειται για οικοδομή ή έργο για το οποίο απαιτείται τέτοια άδεια/γνωμάτευση). Επίσης, το προσωπικό του ΤΔ εφαρμόζει κατευθυντήριες γραμμές, σύμφωνα με τις οποίες, κατά την αξιολόγηση της αίτησης, εξετάζει, μεταξύ άλλων, την οικολογική, περιβαλλοντική και αισθητική αξία των υπό εξέταση δέντρων. Μας πληροφόρησε επίσης ότι, ο περί Δασών Νόμος, που ρυθμίζει τη διαδικασία υλοτομίας δασικών δέντρων, δεν είναι υπεράνω νομοθεσιών που σχετίζονται με την αδειοδότηση έργων, όπως ο Ν.127(Ι)/2018 και ο Ν.90/1972, ενώ, στις περιπτώσεις ήδη αδειοδοτημένων, από τις αρμόδιες Αρχές, έργων, οι όροι αδειοδότησης λαμβάνονται υπόψη και, ως εκ των πραγμάτων, η περί Δασών νομοθεσία περιορίζεται σε δευτερεύοντα ρόλο. Όσον αφορά στο γενικότερο θέμα της διατήρησης ή υλοτομίας δέντρων για την υλοποίηση έργων, ο Διευθυντής ΤΔ θεωρεί ότι αυτό πρέπει να περιλαμβάνεται στον σχεδιασμό του έργου και ότι πρέπει να ζητούνται οι απόψεις του στο στάδιο διαβούλευσης και σχεδιασμού του έργου ή της υποβολής/εξέτασης/έγκρισης πολεοδομικής ή οικοδομικής άδειας από την οικεία Πολεοδομική ή άλλη αρμόδια Αρχή.

4.9 Περιβαλλοντική αξιολόγηση.

Τα χαρακτηριστικά της υπό αναφορά ενιαίας ανάπτυξης παραπέμπουν σε έργο που εμπίπτει στην κατηγορία 11(β) «Παραθεριστικοί οικισμοί, ξενοδοχειακά συγκροτήματα και ολοκληρωμένα τουριστικά συγκροτήματα εκτός αστικών περιοχών και σχετικά έργα υποδομής» του Παραρτήματος ΙΙ του Ν.127(Ι)/2018, για τα οποία υποβάλλονται πληροφορίες για Αιτιολογημένη Διαπίστωση εάν απαιτείται ΜΕΕΠ.

Σύμφωνα με το άρθρο 24 του Ν.127(Ι)/2018, για τα έργα του Παραρτήματος ΙΙ, η Περιβαλλοντική Αρχή αποφασίζει μέσα σε τριάντα ημέρες από την εκ μέρους του κυρίου του έργου υποβολή όλων των απαιτούμενων πληροφοριών, περιλαμβανομένων των συμπληρωματικών πληροφοριών που τυχόν θα ζητηθούν και ετοιμάζει Αιτιολογημένη Διαπίστωση, στη βάση της πιο πάνω αξιολόγησης, με την οποία μπορεί να απαιτήσει την υποβολή ΜΕΕΠ, παραθέτοντας τους βασικούς λόγους για τους οποίους αυτή απαιτείται, με αναφορά στα σχετικά κριτήρια. Όπως προβλέπεται, μετά την ετοιμασία της Αιτιολογημένης Διαπίστωσής της, η Περιβαλλοντική Αρχή τη διαβιβάζει στην Πολεοδομική Αρχή (αν το έργο υπόκειται σε Πολεοδομική Άδεια).

4.9.1 Αιτιολογημένη Διαπίστωση για απαίτηση υποβολής Μελέτης Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον.

Η Περιβαλλοντική Αρχή ετοίμασε σχετική Αιτιολογημένη Διαπίστωση (ΛΕΜ/01427/2019) στις 21.10.2020, υποβάλλοντάς την, με επιστολή της την ίδια μέρα, στην Πολεοδομική Αρχή. Στην

παράγραφο 7 «Θέση Περιβαλλοντικής Αρχής», της Αιτιολογημένης Διαπίστωσης, η Περιβαλλοντική Αρχή ανέφερε, μεταξύ άλλων, τα εξής:

- ◆ **Χαρακτηριστικά του έργου:** Η κυριότερη επίπτωση αφορά στην αλλαγή στον χαρακτήρα του τοπίου της περιοχής από την αποκοπή δέντρων και την αλλοίωση του ανάγλυφου στο βόρειο και δυτικό τμήμα των προτεινόμενων τεμαχίων λόγω των κλίσεων.
- ◆ **Τοποθεσία του έργου:** Μέρος των προτεινόμενων τεμαχίων εμπίπτουν σε Ζώνη Προστασίας Z1 και Z3 και στο ανατολικό άκρο του τεμαχίου 716 διέρχεται εγγεγραμμένο υδατόρεμα. Μεγάλο μέρος του τεμαχίου και της ανάπτυξης, χωροθετείται σε κοντινή απόσταση με τον ποταμό Κρυό και στο μεγάλης κλίσης πρανές του ποταμού βρίσκεται εντός της ΚΖΠ του ταμιευτήρα πόσιμου νερού του Φράγματος Κούρη. Το έργο απέχει περίπου 900 μ. από το «Εθνικό Δάσος Τροόδους» που καθορίστηκε ως Ζώνη Ειδικής Προστασίας και Τόπος Κοινοτικής Σημασίας. Η «Ζώνη Ειδικής Προστασίας Χα-Ποτάμι» βρίσκεται σε απόσταση περίπου 2,9 χλμ. νοτιοδυτικά από τα τεμάχια του προτεινόμενου έργου. Επιπρόσθετα, εντοπίζονται είδη πτηνοπανίδας, που, λόγω των πρανών του ποταμού εντός των προτεινόμενων τεμαχίων, εκτιμάται ότι χρησιμοποιούνται για φωλεοποίηση. Επιπλέον, για τις ανάγκες του προτεινόμενου έργου, αναμένεται η αποκοπή 97 δέντρων και 27 θάμνων.
- ◆ **Τύπος και χαρακτηριστικά των ενδεχόμενων επιπτώσεων:** Το προτεινόμενο έργο θα έχει σημαντικές επιπτώσεις στο τοπίο της περιοχής, λόγω των κλίσεων και της μόνιμης αλλαγής της χρήσης γης, η οποία καταλαμβάνεται από πευκώδη βλάστηση, λόγω της υφιστάμενης χλωρίδας, σημαντικό μέρος της οποίας θα αφαιρεθεί και επίσης της πανίδας που θα εκτοπιστεί. Επιπλέον, αρνητικές επιπτώσεις αναμένεται να υπάρξουν από τον θόρυβο, τη σκόνη, τον φωτισμό, την αύξηση της επισκεψιμότητας και από την αύξηση των υγρών και στερεών αποβλήτων.

Βάσει των πιο πάνω, η Περιβαλλοντική Αρχή κατέληξε στο ότι, για περαιτέρω προώθηση του αιτήματος, ο κύριος του έργου πρέπει να καταθέσει ΜΕΕΠ, σύμφωνα με το άρθρο 24(4)(α) του Ν.127(I)/2018, η οποία να περιλαμβάνει συγκεκριμένα στοιχεία που καθόρισε, όχι όμως Μελέτη Ειδικής Οικολογικής Αξιολόγησης.

4.10 Μελέτη Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον.

Η Πολεοδομική Αρχή, προώθησε στις 25.6.2021, στην Περιβαλλοντική Αρχή τη ΜΕΕΠ. Κατ' αρχήν, μας προκάλεσε ιδιαίτερη εντύπωση το γεγονός ότι η ΜΕΕΠ δεν περιλάμβανε οποιαδήποτε αναφορά στην ΚΖΠ του ταμιευτήρα ύδρευσης Κούρη, αλλά, ο κύριος του έργου, υπέβαλε, τον Οκτώβριο του 2021, μεταξύ άλλων, συμπληρωματικά στοιχεία, με σχετικές με την ΚΖΠ πληροφορίες.

Σε σχετικό σημείωμα του ΤΠ, ημερ. 18.11.2021, αναφέρεται ότι η Περιβαλλοντική Αρχή, αξιολογώντας,

- α. τις επιτόπιες επιθεωρήσεις που πραγματοποίησε στις 15.10.2020, 13.7.2021 και 5.8.2021,
- β. τις απόψεις του ΤΠΟ, ΤΑΥ και ΤΔ,
- γ. τις τοποθετήσεις της Τοπικής Αρχής,
- δ. στοιχεία που έλαβε από τον μελετητή, τον αρχιτέκτονα και τον κύριο του έργου,
- ε. το πόρισμα της μελέτης αλλαγών στα τεμάχια με χρήση δορυφορικών δεδομένων υψηλής ανάλυσης και
- στ. τη Γνωμάτευση του Γενικού Εισαγγελέα, ημερ. 23.9.2011, σύμφωνα με την οποία η Περιβαλλοντική Αρχή δεν εξετάζει και δεν γνωμοδοτεί ΜΕΕΠ για αναπτύξεις που είτε έχουν υλοποιηθεί είτε βρίσκονται στο στάδιο της υλοποίησης,

αποφάσισε όπως η διαδικασία εξέτασης του έργου προχωρήσει στην Επιτροπή Εκτίμησης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων στο Περιβάλλον, καθότι:

- α. Οι εργασίες εντός των προτεινόμενων τεμαχίων 716, 583, 816, 866 και μέρος του 822, Φ/ΣΧ. 47/11, έγιναν στο πλαίσιο εκδομένων πολεοδομικών αδειών (οικοπεδοποίησης, ιδιωτικού δρόμου και δικαιώματος διόδου ΛΕΜ/00559/2019, περίφραξης ΛΕΜ/00558/2019, αναπροσαρμογής συνόρων ΛΕΜ/01198/2019 και ανέγερσης τεσσάρων κατοικιών ΛΕΜ/01006/2019).
- β. Οι μη αδειοδοτημένες επεμβάσεις που πραγματοποιήθηκαν, στο πλαίσιο της υπό εξέταση Πολεοδομικής Αίτησης αρ. ΛΕΜ/01427/2019, στο νότιο μέρος του τεμαχίου 716 (νυν 1075), αφορούν στην ανέγερση τοίχου αντιστήριξης, ο οποίος κατασκευάστηκε αναγκαστικά για την ασφαλή στήριξη του δρόμου που παρουσίαζε υψομετρική διαφορά με το υπό μελέτη τεμάχιο.
- γ. Οι πιο πάνω επεμβάσεις αντιστοιχούν στο 5% περίπου του συνολικού έργου, επομένως η έκταση του επηρεασμού της περιοχής από αυτές είναι πολύ μικρή και οι επεμβάσεις που έγιναν δεν έχουν σημαντικές επιπτώσεις, που να εμποδίζουν την Περιβαλλοντική Αρχή να αξιολογήσει περιβαλλοντικά το έργο, με βάση τη νομοθεσία.

- δ.** Σύμφωνα με το Κοινοτικό Συμβούλιο Πάνω Πλατρών, οι χωματουργικές εργασίες, στο βόρειο μέρος του τεμαχίου 716 (νυν 1075), πραγματοποιήθηκαν από αυτό και δεν αφορούν στην εξέταση της Πολεοδομικής Αίτησης αρ. ΛΕΜ/01427/2019.

Επίσης, το ΤΠ κάνει αναφορά στην πιο πάνω Γνωμάτευση του Γενικού Εισαγγελέα, ημερ. 23.9.2011, αναφέροντας ότι, βάσει νέας Ευρωπαϊκής νομολογίας, παρέχεται ευχέρεια στο κράτος-μέλος να αξιολογήσει περιβαλλοντικά έργα που έγιναν εκ των υστέρων (χωρίς να καταστρατηγείται το πνεύμα της σχετικής Ευρωπαϊκής Οδηγίας), με «remedial studies», ώστε να είναι σε θέση είτε να επιβάλει μέτρα για μείωση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων, είτε ακόμα και να απορρίψει το έργο.

Με βάση τα πιο πάνω, η Περιβαλλοντική Αρχή προχώρησε με τη διαδικασία εξέτασης του έργου στην Επιτροπή Εκτίμησης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων σε συνεδρία της στις 10.11.2021.

Συναφώς αναφέρουμε ότι, η Ομοσπονδία Περιβαλλοντικών Οργανώσεων Κύπρου, ως μόνιμο μέλος της Επιτροπής, είχε θέσει, με επιστολές/ηλεκτρονικά μηνύματά της, ημερ. 12.7.2021 και 5.8.2021, στο ΤΠΟ, μεγάλο αριθμό ερωτημάτων, τα οποία δεν είχαν μέχρι τότε απαντηθεί. Αναφέρουμε επίσης ότι, η Πολεοδομική Αρχή, με επιστολή της, ημερ. 1.9.2021, προς το Υπουργείο Εσωτερικών, με θέμα την υπό αναφορά επιστολή του Κινήματος Οικολόγων-Συνεργασία Πολιτών, ημερ. 2.8.2021, ανέφερε, μεταξύ άλλων, ότι για την προώθηση της Πολεοδομικής Αίτησης ΛΕΜ/01427/2019 και λήψη σχετικής απόφασης, εκκρεμούσε μόνο η απάντηση της Περιβαλλοντικής Αρχής. Το πιο πάνω μας προκάλεσε μεγάλη έκπληξη, αφού, όπως προαναφέραμε, υπήρχαν σωρεία σχετικών ερωτημάτων που τέθηκαν προς την Πολεοδομική Αρχή, από την Ομοσπονδία Περιβαλλοντικών Οργανώσεων Κύπρου, τα οποία παρέμεναν αναπάντητα.

Σε σχέση με τους υπό αναφορά λόγους που έλαβε υπόψη η Περιβαλλοντική Αρχή, ώστε να προχωρήσει σε διαδικασία εξέτασης του έργου, διαπιστώσαμε ότι:

- α.** Η υπό αναφορά κατασκευή τοίχου αντιστήριξης έγινε, χωρίς την εξασφάλιση των απαιτούμενων αδειών από τις αρμόδιες Αρχές, αλλά, αντίθετα, ο κύριος του έργου, στο πλαίσιο της Άδειας Οικοδομής αρ. Β358/2020 (21.5.2021) και της αντίστοιχης Πολεοδομικής Άδειας ΛΕΜ/01006/2016, για τέσσερεις κατοικίες, υπέβαλε, περί τον Νοέμβριο του 2021 αίτηση για κατασκευή του τοίχου αντιστήριξης, την οποία, όπως πληροφορηθήκαμε μετά την αρνητική τοποθέτηση της Πολεοδομικής Αρχής, η Οικοδομική Αρχή την απέρριψε.
- β.** Η αναφορά της Περιβαλλοντικής Αρχής, ότι οι υφιστάμενες επεμβάσεις στα υπό εξέταση τεμάχια αντιστοιχούν στο 5% περίπου του συνολικού έργου, επομένως η έκταση του επηρεασμού της περιοχής από αυτές είναι πολύ μικρή, είναι αντίθετη τόσο με τη θέση που εξέφρασε το ΤΑΥ με το ηλεκτρονικό μήνυμά του, ημερ. 27.10.2021, προς την Περιβαλλοντική Αρχή, ότι δηλαδή, όπως παρουσιάζεται σε δορυφορικές εικόνες, η μεγάλη έκταση των επεμβάσεων στα νότια του τεμαχίου 1075 αφορά εξολοκλήρου στην κατασκευή παράνομων έργων, όσο και με τη θέση της Ομοσπονδίας Περιβαλλοντικών Οργανώσεων Κύπρου, στην επιστολή της/ηλεκτρονικό

μήνυμα, ημερ. 5.8.2021, προς το ΤΠΟ, σύμφωνα με την οποία στην περιοχή χωροθέτησης του προτεινόμενου έργου καταγράφονται πολύ σοβαρές και μεγάλης κλίμακας επεμβάσεις, οι οποίες περιλαμβάνουν χωματοουργικές εργασίες, διάνοιξη πρόσβασης και οδικού δικτύου, καθώς και κατασκευαστικές εργασίες.

- γ. Το ΤΠ φαίνεται να υιοθετεί την άποψη του κυρίου του έργου, ότι δηλαδή οι εργασίες ανέγερσης του τοίχου αντιστήριξης και οι συναφείς μη αδειοδοτημένες επεμβάσεις ήταν αναγκαίες για την ασφαλή στήριξη του δρόμου, χωρίς να προβεί σε δική του αιτιολόγηση για το θέμα. Η θέση αυτή προκαλεί εντύπωση, αφού η αρχή που αναμένεται να είναι θεματοφύλακας της εφαρμογής της περιβαλλοντικής νομοθεσίας, δικαιολογεί, κατά τρόπο ανυπόστατο, μία έκδηλη παρανομία.

Συναφώς αναφέρουμε ότι, κατά τη συνεδρίασή της στις 10.11.2021, η Επιτροπή Εκτίμησης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αποφάσισε όπως ζητηθούν συμπληρωματικά στοιχεία και επανέλθει σε επόμενη της συνεδρίαση, τα οποία δεν είχαν υποβληθεί από την Πολεοδομική Αρχή μέχρι τις 14.2.2022.

Σύσταση: Η Περιβαλλοντική Αρχή, αφού λάβει υπόψη της την απόρριψη της Οικοδομικής Αρχής της κατασκευής του τοίχου αντιστήριξης και τους λόγους που εξέφρασε η Πολεοδομική Αρχή για την αρνητική της τοποθέτηση επί τούτου, να επαναξιολογήσει, σε συνεργασία με το ΤΑΥ, το μέγεθος των ανεξέλεγκτων και παράνομων επεμβάσεων στα προτεινόμενα τεμάχια και τον αντίκτυπό τους στην ΚΖΠ, καθώς και την απόφασή της να προχωρήσει σε διαδικασία εξέτασης του προτεινόμενου έργου στην Επιτροπή Εκτίμησης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.

Ο Διευθυντής του ΤΠ μάς πληροφόρησε ότι, υπό το φως της πιο πάνω νέας Γνωμάτευσης του Γενικού Εισαγγελέα, ημερ. 30.3.2022, η Περιβαλλοντική Αρχή επαναξιολογεί την προσέγγισή της για το εν λόγω έργο, έτσι ώστε να συνάδει με το Ευρωπαϊκό και Εθνικό κεκτημένο και τη Ευρωπαϊκή νομολογία για αξιολόγηση έργων.

4.11 Συσσωρευτικές επιπτώσεις με άλλα υφιστάμενα και/ή εγκεκριμένα έργα

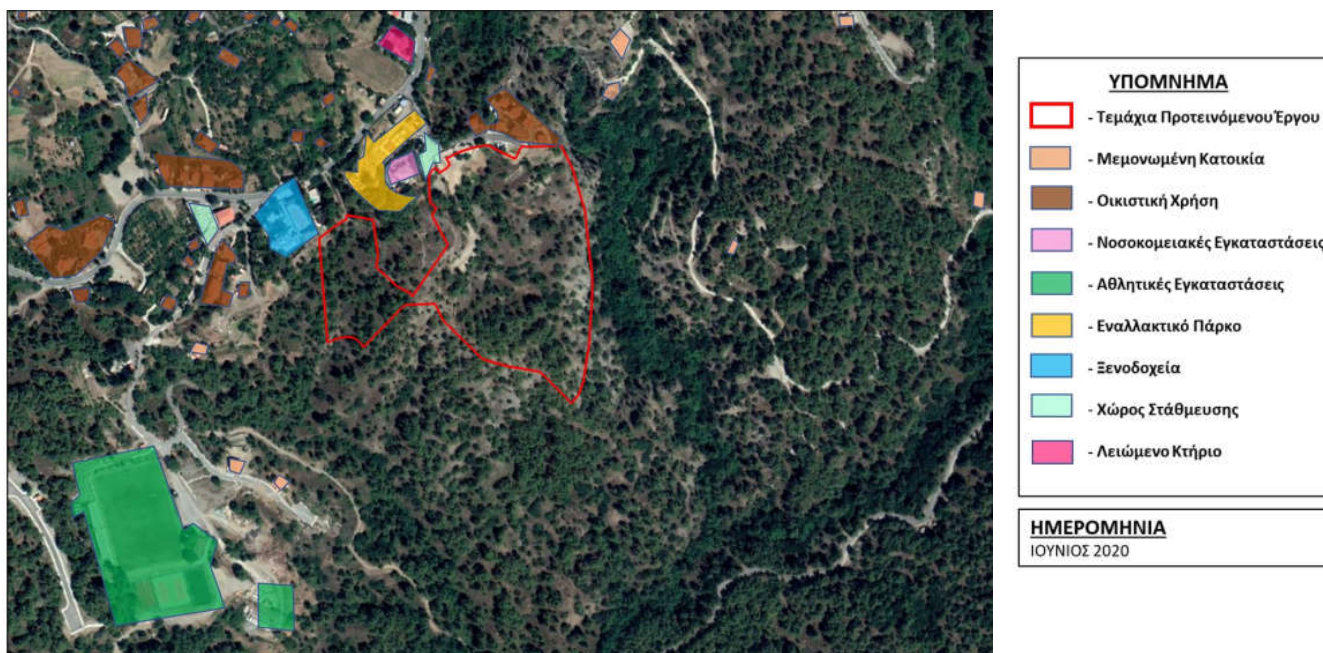
4.11.1 Ρύπανση στον ταμιευτήρα ύδρευσης

Σύμφωνα με πληροφορίες που αφορούν στις Ζώνες Προστασίας ταμιευτήρων ύδρευσης και που το ΤΑΥ προώθησε με επιστολές του, ημερ. 24.8.2021 και 5.10.2021, στην Υπηρεσία μας και στην Κοινοβουλευτική Επιτροπή Περιβάλλοντος, αντίστοιχα, δεδομένης της φύσης της κατασκευής των φραγμάτων ύδρευσης, οι επιπτώσεις ρύπανσης στους ταμιευτήρες είναι συσσωρευτικές και, επιπρόσθετα, σε περίπτωση ρύπανσης, ο καθαρισμός των ταμιευτήρων είναι πρακτικά αδύνατος. Για αυτό τον λόγο, σύμφωνα με το πιο πάνω, η αύξηση των πιέσεων ρύπανσης εντός των Ζωνών Προστασίας και ειδικότερα των ΚΖΠ πρέπει να αποτρέπει.

Στο Κεφάλαιο 8.2.1.1 «Επηρεασμός του Τοπίου κατά τη λειτουργία του Εργοταξίου» της ΜΕΕΠ, σημειώνεται ότι, εάν οι κατασκευαστικές περίοδοι της υπό μελέτη ανάπτυξης και των άλλων προγραμματισμένων αναπτύξεων στην περιοχή συμπέσουν, δύναται να προκύψουν συσσωρευτικές επιπτώσεις που να ενισχύουν την επίπτωση στο τοπίο της περιοχής. Όπως επίσης αναφέρεται, δίνεται έμφαση στον ήδη αδειοδοτημένο διαχωρισμό γης, που βρίσκεται σε σχετικά

μικρή απόσταση από το υπό μελέτη έργο, σε αντίθεση με την τουριστική ανάπτυξη που βρίσκεται σε αξιόλογη απόσταση και δεν είναι ορατή από τον χώρο ανάπτυξης του υπό μελέτη έργου. Επίσης, σύμφωνα με το Κεφάλαιο 7.8.5. «Χρήσεις Γης και Άλλες Προγραμματισμένες/ Αδειοδοτημένες Αναπτύξεις» της ΜΕΕΠ, όσον αφορά σε άλλες προγραμματισμένες ή/και αδειοδοτημένες αναπτύξεις στην Κοινότητα Πάνω Πλατρών, το ΤΠΟ ενημέρωσε με επιστολή του, ημερ. 29.12.2020, ότι στην άμεση περιοχή μελέτης εντοπίζεται και μια άλλη ανάπτυξη, για την οποία χορηγήθηκε έγκριση από την Πολεοδομική Αρχή στις 23.5.2007, που αφορά στον διαχωρισμό γης σε 30 οικόπεδα. Στη μελέτη αναφέρεται, επίσης, ότι τα τεμάχια αυτά βρίσκονται σε απόσταση περίπου 260 μ. δυτικά από τα υπό μελέτη τεμάχια, στο πλησιέστερο σημείο. Επίσης, σε απόσταση περίπου 850 μ. βόρεια από τα υπό μελέτη τεμάχια εντοπίζεται χώρος προγραμματισμένης τουριστικής ανάπτυξης. Οι πιο πάνω αναπτύξεις παρουσιάζονται στην Εικόνα πιο κάτω.

Εικόνα 14: Χάρτης χρήσης γης στην περιβάλλουσα περιοχή του προτεινόμενου έργου



Πηγή: Μελέτη Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον για την κατασκευή και λειτουργία της υπό εξέταση οικιστικής ανάπτυξης στην Κοινότητα Πάνω Πλατρών (Ιστοσελίδα Τμήματος Περιβάλλοντος- <https://eia.moa.gov.cy/public>)

Λαμβάνοντας υπόψη αφενός τις υπό αναφορά πληροφορίες και αφετέρου δημοσίευμα Σεπτεμβρίου 2021, σύμφωνα με το οποίο στην ευρύτερη περιοχή ανάπτυξης, στην Κοινότητα Πάνω Πλατρών προγραμματίζεται μεγάλος αριθμός μεγάλων ανακαινίσεων και νέων αναπτύξεων, διαπιστώσαμε ότι στην περιοχή ήδη υπάρχουν σημαντικές πιέσεις ρύπανσης.

Επίσης, εκφράσαμε την άποψη ότι, η νομιμοποίηση αυθαίρετων επεμβάσεων εντός περιβαλλοντικά ευαίσθητων περιοχών και ιδιαίτερα εντός της συγκεκριμένης ΚΖΠ θα ενθαρρύνει και άλλους στην έναρξη παράνομων αναπτύξεων, με στόχο τη δημιουργία τετελεσμένων και θα αυξήσει περαιτέρω τις συσσωρευτικές πιέσεις ρύπανσης του ζωτικής σημασίας ταμιευτήρα ύδρευσης Κούρη.

Σύσταση: Το ΤΑΥ να μελετήσει και αξιολογήσει τις ενδεχόμενες συσσωρευτικές επιπτώσεις ρύπανσης στον ταμιευτήρα ύδρευσης, προτού τοποθετηθεί τελικά επί της συγκεκριμένης ανάπτυξης.

Η Διευθύντρια του ΤΑΥ μάς πληροφόρησε ότι, οι αρμοδιότητες του Τμήματός της, όπως απορρέουν από τις πρόνοιες της ΚΔΠ 134/2019, εστιάζονται στην εξέταση κάθε νέας αίτησης για ανάπτυξη, ξεχωριστά και ανεξάρτητα από τον χρόνο υποβολής της, σε σχέση με προγενέστερες, ενώ σκοπός των Κανονισμών αυτών είναι η διασφάλιση της αναγκαίας προστασίας των ταμιευτήρων από πιθανές ρυπάνσεις, απόρροια των αναπτύξεων, μέσα από την εφαρμογή διαχειριστικών μέτρων, εντός των Ζωνών Προστασίας των φραγμάτων, χωρίς ωστόσο να προσβάλλει την αρχή της ίσης μεταχείρισης και χρηστής διοίκησης. Μας πληροφόρησε επίσης ότι, η αξιολόγηση σωρευτικών επιπτώσεων ρύπανσης στον ταμιευτήρα ύδρευσης θα σήμαινε, ενδεχομένως, την απόρριψη αιτήσεων για νέες αναπτύξεις, απλώς και μόνο γιατί υποβλήθηκαν μεταγενέστερα από άλλες που βρίσκονται στην ίδια περιοχή και χωροθετούνται εντός της ίδιας Ζώνης Προστασίας, χωρίς ωστόσο να τεκμαίρεται η απόρριψή της από το ΤΑΥ.

Η Υπηρεσία μας διατηρεί την άποψή της επί του θέματος, αφού, όπως προαναφέραμε, σε έγγραφο που το ΤΑΥ πρόσφατα κοινοποίησε τόσο στην Υπηρεσία μας, όσο και στην Κοινοβουλευτική Επιτροπή Περιβάλλοντος, αναφέρεται ρητά ότι οι επιπτώσεις ρύπανσης στους ταμιευτήρες ύδρευσης είναι σωρευτικές.

4.11.2 Συσσωρευτικές επιπτώσεις στο περιβάλλον.

Σύμφωνα με το Παράρτημα V «Πληροφορίες που περιλαμβάνονται σε Μελέτη Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον» του Ν.127(Ι)/2018, η μελέτη περιλαμβάνει περιγραφή των πιθανών σημαντικών επιπτώσεων που το έργο ενδέχεται να προκαλέσει στο περιβάλλον, μεταξύ άλλων, από τη συσσώρευση επιπτώσεων με άλλα υφιστάμενα και/ή εγκεκριμένα έργα, λαμβάνοντας υπόψη οποιαδήποτε περιβαλλοντικής φύσεως προβλήματα που αφορούν στις περιοχές με ιδιαίτερη περιβαλλοντική σημασία, που ενδέχεται να επηρεαστούν ή τη χρήση φυσικών πόρων.

Σύσταση: Η Περιβαλλοντική Αρχή, λαμβάνοντας υπόψη τόσο τα υπό αναφορά υφιστάμενα και εγκεκριμένα έργα, όσο και άλλες υπό εξέταση αναπτύξεις, να αξιολογήσει τη συσσώρευση επιπτώσεων με άλλα υφιστάμενα και/ή εγκεκριμένα έργα.

Ο Διευθυντής του ΤΠ μάς πληροφόρησε ότι στο πλαίσιο εφαρμογής της νομοθεσίας, το ΤΠ εξετάζει και τις συσσωρευτικές επιπτώσεις και λαμβάνει υπόψη, στο μέτρο του δυνατού, άλλα έργα στην υπό εξέταση περιοχή.

4.11.3 Πιθανές ευθύνες επιβλέποντος μηχανικού και εργολήπτη.

Σύμφωνα με τον Κανονισμό 61(θ)(7)(1) των περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμών, ο επιβλέπων μηχανικός έχει καθήκον και ευθύνη να επιβλέπει την εκτέλεση του έργου για το οποίο διορίστηκε και να βεβαιώνεται για την ορθή εφαρμογή της μελέτης, την τήρηση των προνοιών της σχετικής άδειας και την ορθή εφαρμογή όλων των κατασκευαστικών στοιχείων που απορρέουν από τη μελέτη του έργου. Σύμφωνα με τον Κανονισμό 61(1), ο εργολήπτης του έργου έχει υποχρέωση να εκτελεί το έργο τηρώντας τις πρόνοιες και τους όρους της σχετικής άδειας και την εγκεκριμένη

μελέτη, καθώς επίσης και τις οδηγίες του επιβλέποντος μηχανικού. Επίσης, σύμφωνα με το άρθρο 9Α(3)(α) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου (Κεφ.96), ο επιβλέπων μηχανικός, ο οποίος έχει κατάλληλα διοριστεί και αναλάβει την επίβλεψη του έργου, οφείλει να μη συνεργεί ή να ανέχεται την έναρξη της εκτέλεσης ή υλοποίησης του υπό επίβλεψη έργου, προτού βεβαιωθεί για την ύπαρξη της σχετικής άδειας από την αρμόδια Αρχή.

Ο Κανονισμός 3 των περί Δεοντολογίας των Μελών του Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου Κανονισμών (ΚΔΠ 255/2012), προνοεί ότι τα μέλη του ΕΤΕΚ οφείλουν, μεταξύ άλλων, να μην επιδεικνύουν διαγωγή επονείδιστη, δόλια ή ασυμβίβαστη προς το επάγγελμα σε κλάδο της μηχανικής επιστήμης, να μην υποτάσσουν τις αρχές της επιστήμης και της επαγγελματικής τους τάξης στο ατομικό τους συμφέρον ή στα συμφέροντα τρίτων, να συμμορφώνονται προς την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία, σε σχέση με την άσκηση του επαγγέλματός τους και να ασκούν τα επαγγελματικά τους καθήκοντα με πλήρη ευθύνη τους έναντι των εντολών τους, αλλά και έναντι του κοινωνικού συνόλου.

Σύσταση: Στη βάση των πιο πάνω, ο Έπαρχος Λεμεσού να προβεί σε καταγγελία κατά του επιβλέποντος μηχανικού του έργου στο ΕΤΕΚ, καθώς επίσης και του εργολήπτη του έργου αυτού στο Συμβούλιο Εγγραφής και Ελέγχου Εργοληπτών Οικοδομικών και Τεχνικών Έργων.

Ο Έπαρχος Λεμεσού μάς ενημέρωσε ότι θα προβεί σε υλοποίηση της εισήγησής μας, αφού πρώτα η αρμόδια Βοηθός Επαρχιακή Επόπτρια της περιοχής διενεργήσει έρευνα για εντοπισμό των στοιχείων του εργολάβου και του επιβλέποντος μηχανικού των παράνομων οικοδομικών εργασιών.

4.12 Διαδικασία εξασφάλισης διαβουλεύσεων πριν την υποβολή αίτησης για Πολεοδομική Άδεια.

Το Υπουργείο Εσωτερικών και το ΤΠΟ, θεωρώντας ότι και ο ιδιωτικός τομέας μπορεί να συμβάλει ουσιαστικά στην επίσπευση της έκδοσης των Πολεοδομικών Αδειών, εισήγαγαν ένα σύστημα εξασφάλισης διαβουλεύσεων από τους ενδιαφερόμενους. Με βάση αυτό, ο Μελετητής μπορεί να εξασφαλίσει τις απαιτούμενες για κάθε ανάπτυξη διαβουλεύσεις από τα αρμόδια Τμήματα/Υπηρεσίες/Αρχές, ώστε αυτές να καταθέτονται μαζί με την Πολεοδομική Αίτηση. Έτσι, η Πολεοδομική Αρχή θα επικεντρώνεται στον έλεγχο που την αφορά, με αποτέλεσμα την επιτάχυνση της έκδοσης των Πολεοδομικών Αδειών.

Παρατηρήσαμε ότι, σε αντίθεση με το πιο πάνω, η διαδικασία διαβουλεύσεων πραγματοποιήθηκε μετά την υποβολή της Πολεοδομικής Αίτησης και ο κύριος του έργου έλαβε τα σχόλια του ΤΠ στις 4.12.2019, του Τμήματος Δημοσίων Έργων στις 13.12.2019, του Υπουργείου Ενέργειας, Εμπορίου και Βιομηχανίας στις 7.1.2020 και του ΤΑΥ στις 7.9.2020, δηλαδή μέχρι και δέκα μήνες μετά την καταχώρηση της Πολεοδομικής Αίτησης αρ. ΛΕΜ/01427/2019 στις 14.11.2019.

Παρατηρήσαμε επίσης ότι, ενώ η υπό αναφορά σχετική αλληλογραφία ήταν καταχωρισμένη σε φακέλους της Πολεοδομικής Αρχής, αυτή δεν ενημέρωσε τα Τμήματα/Υπουργείο, αλλά ούτε και τον κύριο του έργου, ότι αυτά ήταν εκπρόθεσμα.

Σύσταση: Η Πολεοδομική Αρχή να συμβουλεύει κατάλληλα τους φορείς του ιδιωτικού τομέα, προκειμένου η όλη διαδικασία διαβουλεύσεων να συμβάλλει ουσιαστικά στην όλη διαδικασία εξέτασης Πολεοδομικών Αιτήσεων.

Ο Διευθυντής ΤΠΟ μάς πληροφόρησε ότι συμφωνεί με τη σύστασή μας.

5. Γενικά συμπεράσματα

Για ακόμα μια φορά, εξακολουθεί να παρατηρείται η διεξαγωγή παράνομων χωματοουργικών και κατασκευαστικών εργασιών, με την ανοχή των αρμοδίων Αρχών, οι οποίες δεν φαίνεται να έλαβαν έγκαιρα και επαρκή μέτρα για αποτροπή της μεγάλης επέκτασής τους. Επίσης, λαμβάνοντας υπόψη ότι ακόμη και ο ελάχιστος κίνδυνος ρύπανσης του ταμιευτήρα ύδρευσης Κούρη είναι πολύ σοβαρός, ενδεχόμενη ρύπανση, από τις ανεξέλεγκτες και παράνομες εργασίες του κύριου του έργου, αφενός παραβιάζει πρόνοιες της περί Προστασίας και Διαχείρισης των Υδάτων νομοθεσίας και αφετέρου μπορεί να έχει ανυπολόγιστες συνέπειες, αφού μπορεί να προκαλέσει πολύ σοβαρά προβλήματα στις δυνατότητες ύδρευσης της Κύπρου, η οποία, διαχρονικά, αντιμετωπίζει συχνά και σοβαρά προβλήματα λειψυδρίας.

6. Γενικές συστάσεις

Επιστήσαμε την προσοχή των αρμοδίων Αρχών όπως κατά τη διαδικασία εξέτασης της Πολεοδομικής Αίτησης αρ. ΛΕΜ/01427/2019, λάβουν υπόψη τις έκνομες και ανεξέλεγκτες ενέργειες του κύριου του έργου, καθώς και τις ενδεχόμενες συσσωρευτικές επιπτώσεις ρύπανσης στον ταμιευτήρα ύδρευσης Κούρη και στο περιβάλλον. Επίσης, ο Έπαρχος Λεμεσού να προβεί σε καταγγελία κατά του επιβλέποντος μηχανικού των έργων στο ΕΤΕΚ, καθώς επίσης και του εργολήπτη των έργων αυτών στο Συμβούλιο Εγγραφής και Ελέγχου Εργοληπτών Οικοδομικών και Τεχνικών Έργων.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

Παράρτημα 1 – Περιβαλλοντικές αξιολογήσεις

Εκτίμηση επιπτώσεων στο περιβάλλον

Στόχος της Οδηγίας 2011/92/ΕΕ, για την εκτίμηση των επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων δημόσιων και ιδιωτικών έργων στο περιβάλλον, όπως αυτή τροποποιήθηκε με την Οδηγία 2014/52/ΕΕ, είναι η λήψη όλων των αναγκαίων μέτρων, ώστε να διασφαλίζεται ότι, πριν χορηγηθεί άδεια, τα έργα τα οποία ενδέχεται να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον, λόγω, μεταξύ άλλων, της φύσης, του μεγέθους ή της θέσης τους, υπόκεινται σε υποχρέωση αδειοδότησης και εκτίμησης των επιπτώσεών τους. Από τις ρητές διατάξεις τόσο του άρθρου 2(1) της υπό αναφορά Οδηγίας, όσο και του άρθρου 17(1) του περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμου (Ν.127(I)/2018), η εκτίμηση των επιπτώσεων στο περιβάλλον, από ορισμένα δημόσια και ιδιωτικά έργα, πρέπει να προηγείται της άδειας που εκδίδει η Πολεοδομική Αρχή. Η αρχή αυτή επιβεβαιώνεται και μέσα από αποφάσεις του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου, καθώς και σχετικής Γνωμάτευσης της Νομικής Υπηρεσίας.

Σύμφωνα με το θεμελιώδες άρθρο 3 της πιο πάνω Οδηγίας, στην Εκτίμηση Επιπτώσεων στο Περιβάλλον εντοπίζονται, περιγράφονται και αξιολογούνται δεόντως, με βάση κάθε μεμονωμένη περίπτωση, οι άμεσες και έμμεσες σημαντικές επιπτώσεις ενός έργου:

- α. στον πληθυσμό και την ανθρώπινη υγεία,
- β. στη βιοποικιλότητα και ιδίως τα προστατευόμενα είδη και ενδιαιτήματα με βάση την «Οδηγία των οικοτόπων» και την «Οδηγία προστασίας των πτηνών»,
- γ. στο έδαφος, τα ύδατα, τον αέρα και το κλίμα,
- δ. στα υλικά αγαθά, την πολιτιστική κληρονομιά και το φυσικό τοπίο και
- ε. στην αλληλεπίδραση μεταξύ των παραγόντων που αναφέρονται στα στοιχεία (α) έως (δ).

Ειδική οικολογική αξιολόγηση/δέουσα εκτίμηση επιπτώσεων στο περιβάλλον

Η Οδηγία 92/43/ΕΟΚ, για τη διατήρηση των φυσικών οικοτόπων, καθώς και της άγριας πανίδας και χλωρίδας, προβλέπει την εκπόνηση Δέουσας Εκτίμησης, μέσω της αξιολόγησης Μελετών Ειδικής Οικολογικής Αξιολόγησης, των επιπτώσεων στο περιβάλλον, όσον αφορά ειδικά στο Ευρωπαϊκό οικολογικό Δίκτυο «Natura 2000». Σκοπός της Δέουσας Εκτίμησης είναι να διασφαλίσει την προστασία και την ακεραιότητα των περιοχών του Δικτύου «Natura 2000».

Γνωμάτευση της Νομικής Υπηρεσίας, ημερ. 23.9.2011, με θέμα «Εφαρμογή του Νόμου για την εκτίμηση των επιπτώσεων στο περιβάλλον από ορισμένα έργα»

Σύμφωνα με την πιο πάνω Γνωμάτευση, η εκτίμηση των επιπτώσεων στο περιβάλλον θα πρέπει να γίνεται πλήρως και εγκαίρως, δηλαδή πριν τη χορήγηση της πολεοδομικής άδειας και, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.90/1972, οι σχετικές άδειες πρέπει να εξασφαλίζονται 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.

Παράρτημα 2 – Προστασία και διαχείριση των πηγών νερού που προορίζονται για ανθρώπινη κατανάλωση.

Ευρωπαϊκή Οδηγία Πλαίσιο περί Υδάτων 2000/60/ΕΚ (Οδηγία «ΟΠΥ»).

Λόγω των πολύ σοβαρών επιπτώσεων τυχόν ρύπανσης πηγών πόσιμου νερού, η Οδηγία «ΟΠΥ», επιπρόσθετα των γενικών διατάξεων προστασίας των υδάτων, προνοεί για την προστασία των πηγών πόσιμου νερού. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με το άρθρο 7 «Υδατα που χρησιμοποιούνται για την άντληση πόσιμου ύδατος», τα κράτη μέλη εξασφαλίζουν την προσήκουσα προστασία των προσδιοριζόμενων υδατικών συστημάτων, με σκοπό να αποφευχθεί η υποβάθμιση της ποιότητάς τους, έτσι ώστε να μειωθεί το επίπεδο επεξεργασίας καθαρισμού που απαιτείται για την παραγωγή πόσιμου ύδατος. Τα κράτη μέλη μπορούν να καθιερώνουν ζώνες ασφαλείας για τα υδατικά αυτά συστήματα.

Περί Προστασίας και Διαχείρισης των Υδάτων Νόμος (Ν.13(Ι)/2004).

Σύμφωνα με τις πρόνοιες του εδαφίου (4) του άρθρου 23 «Καθορισμός υδατικών συστημάτων που χρησιμοποιούνται για πόσιμο νερό» του Ν.13(Ι)/2004, ο Υπουργός ΓΑΑΠ, ως η αρμόδια Αρχή, μεριμνά ώστε να διασφαλίζεται η αναγκαία προστασία των υδατικών συστημάτων που καθορίζονται δυνάμει των διατάξεων του εδαφίου (1) του ίδιου άρθρου, με σκοπό να αποφευχθεί η υποβάθμιση της ποιότητάς τους και έτσι να μειωθεί το επίπεδο επεξεργασίας καθαρισμού που απαιτείται για την παραγωγή πόσιμου νερού. Επίσης, για την προστασία αυτή, ο Υπουργός ΓΑΑΠ, ως η Αρμόδια Αρχή, μετά από γραπτή πρόταση του Διευθυντή του ΤΑΥ, και αφού λάβει υπόψη, εφόσον το κρίνει σκόπιμο, τις θέσεις άλλων αρμόδιων Αρχών και εμπλεκόμενων φορέων, εκδίδει διατάγματα που δημοσιεύονται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, με τα οποία καθορίζει ζώνες προστασίας για τα συστήματα επιφανειακών και υπόγειων υδάτων, καθώς και των έργων υδροληψίας, το νερό των οποίων προορίζεται για ανθρώπινη κατανάλωση.

Περί Προστασίας και Διαχείρισης των Υδάτων (Μέτρα Προστασίας Ταμιευτήρων, των οποίων το Νερό Προορίζεται για Ανθρώπινη Κατανάλωση) Κανονισμοί (ΚΔΠ 134/2019).

Σύμφωνα με τον Κανονισμό 5, με βάση τα όρια της λεκάνης απορροής του ταμιευτήρα, τον κίνδυνο ρύπανσης του νερού, την ταχύτητα ροής του νερού και τις κλίσεις του εδάφους της λεκάνης απορροής, καθορίστηκαν οι εξής τέσσερις Ζώνες Προστασίας ταμιευτήρων:

- α. Ζώνη Α - Άμεση Ζώνη Προστασίας.
- β. Ζώνη Β - Κοντινή Ζώνη Προστασίας.
- γ. Ζώνη Γ - Ευρύτερη Ζώνη Προστασίας.
- δ. Ζώνη Δ - Παρόχθια Ζώνη Προστασίας.

Σύμφωνα με τον Κανονισμό 7, η ΚΖΠ αφορά στην προστασία του ταμιευτήρα και των κύριων ποταμών, των οποίων η συνεισφορά τους σε ροή ταμιευτήρα είναι σημαντική. Ο καθορισμός της ΚΖΠ έχει σκοπό να προστατέψει τον ταμιευτήρα και τους κύριους ποταμούς που τον τροφοδοτούν από ρύπανση, η οποία προέρχεται είτε από σημειακές ή και διάχυτες πηγές ρύπανσης, είτε από ατυχήματα ή απορρίψεις ρύπων που μπορεί να καταλήξουν κατευθείαν ή

μέσω επιφανειακής απορροής ή υπόγειας ροής στον ταμιευτήρα ή/και τα υδατορέματα που τον τροφοδοτούν.

Σύμφωνα με το Μέρος Β του Παραρτήματος Ι, παράγραφος 2, σημείο (η) της ΚΔΠ 134/2019, για όλες τις νέες αναπτύξεις απαιτούνται κατάλληλα μέτρα διαχείρισης των απορροών όμβριων υδάτων που προέρχονται από τεχνητές αδιαπέρατες επιφάνειες πέραν των 400 τ.μ., ώστε να ελαχιστοποιείται ο κίνδυνος ρύπανσης του νερού του ταμιευτήρα. Τα μέτρα αυτά θα πρέπει να τυγχάνουν της έγκρισης του ΤΑΥ. Επίσης, σύμφωνα με το σημείο (θ), αιτήσεις για νέες αναπτύξεις θα πρέπει να υποβάλλονται από την Πολεοδομική Αρχή στην αρμόδια Αρχή για απόψεις. Σε αυτές τις περιπτώσεις, η Αρμόδια αρχή θα πρέπει να ζητά τη λήψη οποιωνδήποτε μέτρων θεωρεί αναγκαίων, ώστε να ελαχιστοποιείται ο κίνδυνος ρύπανσης του νερού του ταμιευτήρα. Αν η αρμόδια Αρχή κρίνει ότι ο κίνδυνος ρύπανσης του νερού του ταμιευτήρα, από τη συγκεκριμένη ανάπτυξη, δεν μπορεί να αντιμετωπιστεί με οποιαδήποτε μέτρα, τότε η ασφάλεια της πηγής ύδρευσης κατατάσσεται σε πρώτη προτεραιότητα και θα πρέπει να ζητείται η απόρριψη της αίτησης. Σημειώνουμε ότι, από τις διατάξεις του σημείου (θ) εξαιρούνται οι αιτήσεις για ανάπτυξη κατοικίας, νοουμένου ότι οι Πολεοδομικές και Οικοδομικές Αρχές εφαρμόζουν τις διατάξεις του σημείου (η).