

**ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ ΣΥΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟΥ ΠΟΛΙΤΙΚΑ
ΕΚΤΕΘΕΙΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ, ΕΝΤΟΣ Ή ΠΛΗΣΙΟΝ ΤΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ
«NATURA 2000» ΣΤΟΝ ΔΗΜΟ ΣΩΤΗΡΑΣ ΤΗΣ ΕΠΑΡΧΙΑΣ ΑΜΜΟΧΩΣΤΟΥ**



**ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ αρ. ΠΕ/02/2021**

22 Απριλίου 2021

**ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ ΣΥΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟΥ ΠΟΛΙΤΙΚΑ
ΕΚΤΕΘΕΙΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ, ΕΝΤΟΣ Ή ΠΛΗΣΙΟΝ ΤΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ
«NATURA 2000» ΣΤΟΝ ΔΗΜΟ ΣΩΤΗΡΑΣ ΤΗΣ ΕΠΑΡΧΙΑΣ ΑΜΜΟΧΩΣΤΟΥ**

ΕΛΕΓΧΟΜΕΝΕΣ ΟΝΤΟΤΗΤΕΣ

Τμήμα Περιβάλλοντος

Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως

Υπηρεσία Θήρας και Πανίδας

Δήμος Σωτήρας

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	7
3.3	Μεθοδολογία	7
3.4	Κριτήρια ελέγχου	9
4.	Ευρήματα και συστάσεις	10
4.1	Μικτή Τουριστική Ανάπτυξη	10
4.2	Έργο ανέγερσης δύο κατοικιών	18
4.3	Ενδεχόμενη διάπραξη πειθαρχικών αδικημάτων	30
4.4	Πιθανές ευθύνες επιβλέποντος μηχανικού και εργολήπτη	30
5.	Γενικά συμπεράσματα	31
6.	Γενικές συστάσεις	33

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

Παράρτημα 1 – Περιβαλλοντικές αξιολογήσεις

Παράρτημα 2 – Προστασία του περιβάλλοντος μέσω του ποινικού δικαίου

ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΩΝ

ΔΕ	Δέουσα Εκτίμηση
ΕΕΠ	Εκτίμηση Επιπτώσεων στο Περιβάλλον
ΕΖΔ	Ειδική Ζώνη Διατήρησης
ΕΤΕΚ	Επιστημονικό Τεχνικό Επιμελητήριο Κύπρου
ΖΕΠ	Ζώνη Ειδικής Προστασίας
ΜΕΕΠ	Μελέτη Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον
ΜΤΑ	Μικτή Τουριστική Ανάπτυξη
ΠΕΕΠ	Προκαταρκτική Εκτίμηση Επιπτώσεων στο Περιβάλλον
ΠΕΠ	Πολιτικά Εκτεθειμένο Πρόσωπο
ΤΚΣ	Τόποι Κοινοτικής Σημασίας
ΤΠ	Τμήμα Περιβάλλοντος
ΤΠΟ	Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως
ΥΘΠ	Υπηρεσία Θήρας και Πανίδας

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. 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 διατυπώνουμε 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. Τονίζουμε επίσης ότι οι συστάσεις και τα ευρήματά μας 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

Μετά τη δημοσιοποίηση του τηλεοπτικού ρεπορτάζ, που αφορούσε στο Κυπριακό Επενδυτικό Πρόγραμμα, από το τηλεοπτικό δίκτυο Al Jazeera, το οποίο ενέπλεκε Πολιτικά Εκτεθειμένα Πρόσωπα (ΠΕΠ), καθώς και δημοσιεύματα σε σχέση με εταιρεία, συνδεδεμένη με το ένα από αυτά τα ΠΕΠ, που προέβη σε παράνομη ανέγερση πρόσθετων ορόφων σε Μικτή Τουριστική Ανάπτυξη (ΜΤΑ) στον Δήμο Σωτήρας της Επαρχίας Αμμοχώστου, σε περιοχή που εφάπτεται με περιοχή του Δικτύου «Natura 2000», η Υπηρεσία μας αποφάσισε να εξετάσει τη διαδικασία περιβαλλοντικής αξιολόγησης του έργου. Ο έλεγχος διευρύνθηκε σε ακόμα ένα έργο, που περιήλθε στην αντίληψή μας κατά τον έλεγχο, συνδεδεμένο με το ίδιο ΠΕΠ, που βρίσκεται εντός της υπό αναφοράς περιοχής «Natura 2000» και που αναγείρεται παράνομα, καθώς και σε άλλες παράνομες αναπτύξεις του Δήμου Σωτήρας, που φαίνεται να μην διαφυλάσσουν ή και να βλάπτουν την ακεραιότητα της περιοχής.

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

- ◆ Παρόλο που η ΜΤΑ εφάπτεται στο όριο περιοχής του Δικτύου «Natura 2000», η Περιβαλλοντική Αρχή εξέδωσε, στο πλαίσιο εφαρμογής της Οδηγίας 2011/92/ΕΕ για την εκτίμηση των επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων δημοσίων και ιδιωτικών έργων στο περιβάλλον («Οδηγία ΕΕΠ») και του τότε σε ισχύ περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμου του 2005 (Ν. 140(Ι)/2005), θετική γνωμάτευση με βάση Προκαταρκτική Εκτίμηση Επιπτώσεων στο Περιβάλλον (ΠΕΕΠ), χωρίς να αιτιολογήσει και καταγράψει τους λόγους στους οποίους βασίστηκε το πόρισμά της, ότι δηλαδή το προτεινόμενο έργο, παρά το μέγεθός του και τη γεινιάσή του με την περιοχή, δεν επηρεάζει σημαντικά ή και σωρευτικά με άλλα έργα, τον τόπο. Επίσης, το έργο δεν υποβλήθηκε σε δέουσα αξιολόγηση ως προς τις επιπτώσεις του στον τόπο, λαμβανομένων υπόψη των στόχων διατήρησής του, με βάση το άρθρο 6(3) της Οδηγίας 92/43/ΕΟΚ για τη διατήρηση των φυσικών οικοτόπων, καθώς και της άγριας πανίδας και χλωρίδας («Οδηγία των οικοτόπων»).
- ◆ Η Πολεοδομική Αρχή εξέδωσε τις πολεοδομικές άδειες για έργο που αφορά στην ανέγερση δύο κατοικιών και που χωροθετείται μερικώς εντός Ζώνης Ειδικής Προστασίας (ΖΕΠ) του Δικτύου «Natura 2000», χωρίς την προηγούμενη υποβολή τους στην προβλεπόμενη περιβαλλοντική αξιολόγηση, κατά παράβαση της νομοθεσίας και θέτοντας, ως όρο, την εκ των υστέρων λήψη απόψεων από την Περιβαλλοντική Αρχή. Με την ενέργειά της αυτή, η Πολεοδομική Αρχή παραβίασε, τόσο το Ευρωπαϊκό, όσο και το εθνικό θεσμικό πλαίσιο, αφού αυτό δεν παρέχει στην Πολεοδομική Αρχή το δικαίωμα να εγκρίνει, πριν τη γνωμάτευση της Περιβαλλοντικής Αρχής, έργο που υπόκειται σε πολεοδομική άδεια και που δεν είναι άμεσα συνδεδεμένο ή αναγκαίο για τη διαχείριση περιοχής, η οποία εμπίπτει σε περιοχή του Δικτύου «Natura 2000», αλλά δύναται να την επηρεάζει, καθαυτό ή από κοινού με άλλο έργο.

- ◆ Η πρώτη ανάπτυξη βρίσκεται σε προχωρημένο στάδιο ανέγερσης και έχει διαπιστωθεί ότι αυτή δεν είναι σύμφωνη με τα εγκριθέντα σχέδια της πολεοδομικής άδειας. Η δεύτερη ανάπτυξη βρίσκεται επίσης σε προχωρημένο στάδιο ανέγερσης, παρόλο ότι δεν έχει εξασφαλιστεί ακόμα άδεια οικοδομής. Παρόλο που οι αρμόδιες Αρχές έχουν διαπιστώσει τις παρανομίες και, όσον αφορά στην πρώτη περίπτωση, το ΤΠΟ έχει προβεί στην έκδοση Ειδοποίησης Επιβολής, εντούτοις οι παρανομίες εξακολουθούν να υφίστανται. Σημειώνεται ότι, Διευθυντές της εταιρείας, η οποία είναι ο κύριος της ΜΤΑ, καθώς και τα ανήλικα τέκνα τους, πολιτογραφήθηκαν ως Κύπριοι πολίτες, στο πλαίσιο του Κυπριακού Επενδυτικού Προγράμματος. Ορισμένα από τα πιο πάνω πρόσωπα απασχόλησαν τη Μονάδα Καταπολέμησης Αδικημάτων Συγκάλυψης.
- ◆ Παρατηρήσαμε μεγάλη ανοχή, σε σχέση με τις παραβιάσεις της νομοθεσίας, στις δύο αναπτύξεις από την Πολεοδομική Αρχή, Περιβαλλοντική Αρχή, Υπηρεσία Θήρας και Πανίδας (ΥΘΠ), Δήμο Σωτήρας, καθώς και την αρμόδια Υπουργική Επιτροπή για εξέταση ιεραρχικών προσφυγών, με βάση τα άρθρα 31 και 32 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου και χαλαρώσεων, με βάση το άρθρο 5Α του περί Προστασίας της Παραλίας Νόμου. Διαφαίνεται ότι, οι υπό αναφορά Αρχές άλλαξαν την προσέγγισή τους επί του θέματος μόνο μετά το σκάνδαλο που είδε το φως της δημοσιότητας, σε σχέση με το Κυπριακό Επενδυτικό Πρόγραμμα, το οποίο ενέπλεκε τον παραιτηθέντα Βουλευτή και Διευθυντή, τόσο των ιδιοκτήτριων εταιρειών (κύριων των έργων), όσο και της εργοληπτικής εταιρείας.
- ◆ Ο Δήμος Σωτήρας, για σειρά ετών, που ξεπερνούν τα επτά, παραβιάζει συστηματικά την «Οδηγία των οικοτόπων», την «Οδηγία προστασίας των πουλιών», την «Οδηγία ΕΕΠ», καθώς και την αντίστοιχη εθνική νομοθεσία (Ν.153(Ι)/2003, Ν.152(Ι)/2003 και Ν.127(Ι)/2018), με αποτέλεσμα να μην διαφυλάσσεται ή και να βλάπτεται η ακεραιότητα της περιοχής. Οι παραβιάσεις αυτές καταγράφονται και σε Προειδοποιητική Επιστολή της Ευρωπαϊκής Επιτροπής και ενέχουν την πιθανότητα προσαγωγής της Κυπριακής Δημοκρατίας στο Ευρωπαϊκό Δικαστήριο.

Επιστήσαμε την προσοχή, τόσο του ΤΠ, όσο και του ΤΠΟ, στο βεβαρημένο της περιοχής, αφού, σύμφωνα με στοιχεία του πρώτου, έχει ήδη δοθεί σημαντικός αριθμός θετικών γνωματεύσεων για σωρεία αναπτύξεων σε αυτή.

Τόνισαμε ότι η παράλειψη συμμόρφωσης με το Κοινοτικό Κεκτημένο ενδέχεται να επιφέρει κυρώσεις στην Κυπριακή Δημοκρατία και ότι, σύμφωνα με προειδοποιητική επιστολή-Παράβαση αρ. 2019/2303 της Γενικής Γραμματείας της ΕΕ, ημερ. 27.11.2019, προς τον Υπουργό Εξωτερικών, η Επιτροπή, μεταξύ άλλων, εξέφρασε την άποψη ότι «... η Κυπριακή Δημοκρατία, γενικά και κατ' εξακολούθηση δεν διασφαλίζει ότι οι αρχές της υποβάλλουν σχέδια ή έργα μη άμεσα συνδεόμενα ή αναγκαία για τη διαχείριση του τόπου, τα οποία όμως είναι δυνατόν να επηρεάζουν σημαντικά τον εν λόγω τόπο, είτε καθεαυτά είτε σε συνδυασμό με άλλα σχέδια ή έργα, σε Δέουσα Εκτίμηση (ΔΕ) των επιπτώσεών τους στον τόπο, λαμβανομένων υπόψη των στόχων διατήρησης του τόπου και, με κριτήριο τα συμπεράσματα της εκτίμησης των επιπτώσεων για τον τόπο, συμφωνούν σε σχέδια ή έργα μόνον αφού βεβαιωθούν ότι αυτά δεν

παραβιάζουν την ακεραιότητα του τόπου περί του οποίου πρόκειται ...», κατά παράβαση του άρθρου 6(3), σε συνδυασμό με το άρθρο 6(7) της «Οδηγίας των Οικοτόπων».

Επιστήσαμε την προσοχή του Υπουργού Εσωτερικών στο γεγονός ότι, οι ενέργειες του ΤΠΟ, για συστηματική έκδοση πολεοδομικών αδειών για σχέδια και έργα που, βάσει του ισχύοντος εθνικού και κοινοτικού νομοθετικού πλαισίου, υπόκεινται σε εκ των προτέρων περιβαλλοντική αξιολόγηση, πριν αυτό να γίνει, είναι ανεπίτρεπτες και θα πρέπει να διερευνηθούν σε σχέση με τη διάπραξη πειθαρχικών αδικημάτων.

Όσον αφορά στο έργο ανέγερσης δύο κατοικιών, θα πρέπει, επίσης, να διερευνηθούν οι τυχόν ευθύνες του Δήμου Σωτήρας, ως αρμόδιας Αρχής για την έκδοση άδειας οικοδομής, τόσο σχετικά με την προώθηση των πολεοδομικών αδειών του έργου στην Περιβαλλοντική Αρχή, παρά την παράνομη έναρξη οικοδομικών εργασιών από τον κύριο του έργου, όσο και την παράλειψή της να ενημερώσει την Περιβαλλοντική Αρχή σε σχέση με την παράνομη έναρξη των εργασιών.

2. Εισαγωγή

Οι περιοχές «Natura 2000» αποσκοπούν στην προστασία των περιοχών που θεωρούνται βασικές για επιλεγμένα είδη χλωρίδας και πανίδας ή τύπους οικοτόπων μεταξύ αυτών που καλύπτει η Οδηγία 92/43/ΕΟΚ για τη διατήρηση των φυσικών οικοτόπων, καθώς και της άγριας πανίδας και χλωρίδας («Οδηγία των οικοτόπων») και η Οδηγία 2009/147/ΕΚ περί της διατηρήσεως των άγριων πτηνών («Οδηγία προστασίας των πτηνών») (πρώην Οδηγία 79/409/ΕΟΚ). Πρόκειται για είδη και οικοτόπους που θεωρούνται Ευρωπαϊκής σημασίας, επειδή απειλούνται με εξαφάνιση, είναι ευάλωτα, σπάνια ή ενδημικά ή συνιστούν εξαιρετικά παραδείγματα τυπικών χαρακτηριστικών μίας ή περισσότερων από τις εννέα βιογεωγραφικές περιοχές της Ευρώπης.

Οι Ειδικές Ζώνες Διατήρησης (ΕΖΔ), οι Τόποι Κοινοτικής Σημασίας (ΤΚΣ) και οι ΖΕΠ αποκαλούνται συνολικά ως περιοχές «Natura 2000». Οι ΖΕΠ είναι περιοχές που έχουν χαρακτηριστεί ως τέτοιες, βάσει της «Οδηγίας προστασίας των πτηνών», ενώ οι ΤΚΣ και ΕΖΔ, βάσει της «Οδηγίας των οικοτόπων». Οι ΤΚΣ και οι ΕΖΔ ταυτίζονται γεωγραφικά, ενώ η μόνη διαφορά μεταξύ των δύο είναι το παρεχόμενο επίπεδο προστασίας.

Η Οδηγία για την Προστασία και Διατήρηση των Άγριων Πτηνών (79/409/ΕΕC), προνοούσε για την προστασία, διαχείριση και διατήρηση των ειδών πτηνοπανίδας, που απαντούνται εκ φύσεως εντός των ορίων της Ευρωπαϊκής Ένωσης, μέσω διαφόρων μηχανισμών. Οι περιοχές αυτές είναι γνωστές ως ΖΕΠ, εντός των οποίων τα Κράτη Μέλη υποχρεούνται όπως λάβουν όλα τα αναγκαία διαχειριστικά μέτρα, ούτως ώστε να αποτρέψουν τυχόν υποβάθμιση ή/και καταστροφή των βιοτόπων, αλλά και ενόχληση των ειδών που απαντούνται σε αυτές.

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. Όπως προκύπτει ρητά από τις διατάξεις, τόσο του άρθρου 2(1) της «Οδηγίας ΕΕΠ», όσο και του άρθρου 17(1) του περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμου (Ν.127(Ι)/2018), η εκτίμηση των επιπτώσεων στο περιβάλλον, από ορισμένα δημόσια και ιδιωτικά έργα, πρέπει να προηγείται της άδειας που εκδίδει η Πολεοδομική Αρχή.

Η Οδηγία 92/43/ΕΟΚ, για τη διατήρηση των φυσικών οικοτόπων, καθώς και της άγριας πανίδας και χλωρίδας («Οδηγία των οικοτόπων»), προβλέπει την εκπόνηση ΔΕ των επιπτώσεων στο περιβάλλον, όσον αφορά ειδικά στο Ευρωπαϊκό οικολογικό Δίκτυο «Natura 2000». Άρα, σκοπός της ΔΕ είναι να διασφαλίσει την προστασία και την ακεραιότητα των περιοχών του Δικτύου «Natura 2000». Στο Παράρτημα 1 περιγράφεται η διαδικασία περιβαλλοντικών αξιολογήσεων και στο Παράρτημα 2 οι σχετικές διατάξεις του περί Προστασίας του Περιβάλλοντος του Ποινικού Δικαίου Νόμου (Ν.22(Ι)/2012).

Ο έλεγχος διενεργήθηκε με σκοπό την εξέταση των διαδικασιών έκδοσης γνωμοδότησης από την Περιβαλλοντική Αρχή, πολεοδομικής άδειας από την Πολεοδομική Αρχή και άδειας οικοδομής από την αρμόδια Αρχή, ιδιαίτερα όσον αφορά στην αξιολόγηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων, σύμφωνα με το Ευρωπαϊκό και εθνικό θεσμικό πλαίσιο που αφορούν σε δύο αναπτύξεις στον Δήμο Σωτήρας της Επαρχίας Αμμοχώστου, η μία εκ των οποίων εφάπτεται και η άλλη χωροθετείται σε τεμάχιο που εμπίπτει σε περιοχή του Δικτύου «Natura 2000».

Η πρώτη ανάπτυξη αφορά στην υλοποίηση πολύ μεγάλου μεγέθους ΜΤΑ, το νότιο τμήμα της οποίας εφάπτεται στο όριο της ΖΕΠ του Δικτύου «Natura» 2000 «Περιοχή Αγία Θέκλα – Λιοπέτρι» (CY3000009) και που αποτελείται από πενταόροφη ξενοδοχειακή μονάδα 5*, συγκρότημα 39 τουριστικών διαμερισμάτων τεσσάρων ορόφων και τουριστικό συγκρότημα με 11 πολυτελείς κατοικίες.

Η δεύτερη ανάπτυξη αφορά στο έργο για την ανέγερση δύο κατοικιών και χωροθετείται μέσα σε τεμάχιο, μέρος του οποίου εμπίπτει στην ίδια προστατευόμενη περιοχή. Πέραν των δύο προαναφερόμενων αναπτύξεων, εξετάσαμε, συναφή με το παραλιακό μέτωπο της εν λόγω ΖΕΠ, παράνομες δραστηριότητες/έργα του Δήμου Σωτήρας.

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 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 το 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 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.

Επίσης, σύμφωνα με το άρθρο 109 του περί της Δημοσιονομικής Ευθύνης και του Δημοσιονομικού Πλαισίου Νόμου (Ν.20(Ι)/2014), ο Γενικός Ελεγκτής διεξάγει τον εξωτερικό έλεγχο των λογαριασμών κάθε οντότητας Γενικής Κυβέρνησης, Αρχής Τοπικής Αυτοδιοίκησης, κρατικού οργανισμού και κρατικής επιχείρησης.

Σύμφωνα με τον περί της Λογιστικής και Δημοσιονομικής Διαχείρισης και περί του 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 τού 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 έλεγχος αποσκοπούσε στην εξέταση των διαδικασιών έκδοσης γνωμοδότησης από την Περιβαλλοντική Αρχή, πολεοδομικής άδειας από την Πολεοδομική Αρχή και άδειας οικοδομής από την αρμόδια Αρχή, ιδιαίτερα όσον αφορά στην αξιολόγηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων, σύμφωνα με το Ευρωπαϊκό και εθνικό θεσμικό πλαίσιο, δύο αναπτύξεων στον Δήμο Σωτήρας της Επαρχίας Αμμοχώστου, η μία εκ των οποίων εφάπτεται και η άλλη χωροθετείται σε τεμάχιο που εμπίπτει σε περιοχή του Δικτύου «Natura 2000».

3.3 Μεθοδολογία

3.3.1 Πρότυπα ελέγχου

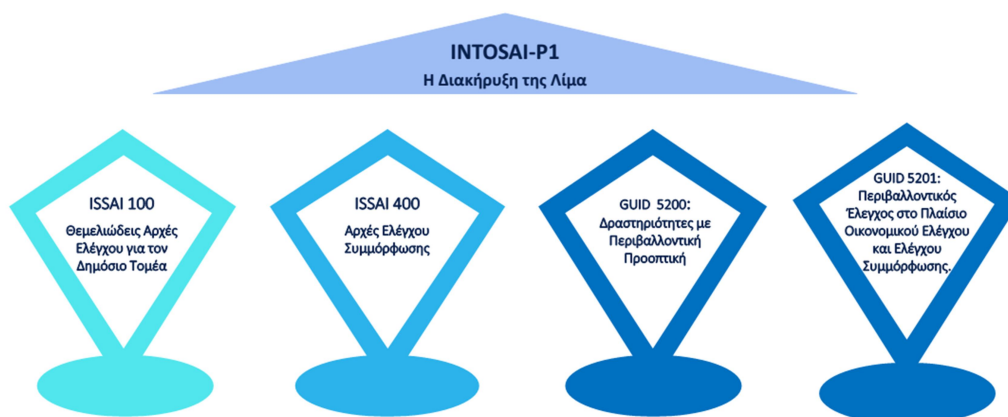
Σύμφωνα με το άρθρο 81(2) του περί της Δημοσιονομικής Ευθύνης και του Δημοσιονομικού Πλαισίου Νόμου (Ν.20(I)/2014), ο Γενικός Ελεγκτής διεξάγει τον εξωτερικό έλεγχο στη βάση διεθνών αναγνωρισμένων προτύπων ελέγχου που ο ίδιος αποφασίζει.

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 ISSAIs 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 ακόλουθων Προτύπων και Οδηγιών.

Διάγραμμα 1: Πρότυπα 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 στην 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 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 δημοσίων αξιωματούχων.

Το GUID-5200 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 GUID-5201 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 ΤΠ, το ΤΠΟ, την ΥΘΠ και τον Δήμο Σωτήρας.

Τα ευρήματα του ελέγχου διαβιβάστηκαν για σχόλια και απόψεις στο ΤΠ, στο ΤΠΟ, στην ΥΘΠ και στον Δήμο Σωτήρας 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 92/43/ΕΟΚ για τη διατήρηση των φυσικών οικοτόπων, καθώς και της άγριας πανίδας και χλωρίδας.
- ◆ Η Οδηγία 2009/147/ΕΚ περί της διατηρήσεως των αγρίων πτηνών (πρώην Οδηγία 79/409/ΕΟΚ).
- ◆ Οδηγία 2011/92/ΕΕ για την εκτίμηση των επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων δημόσιων και ιδιωτικών έργων στο περιβάλλον.
- ◆ Οδηγία 2014/52/ΕΕ για την τροποποίηση της οδηγίας 2011/92/ΕΕ σχετικά με την εκτίμηση των επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων δημοσίων και ιδιωτικών έργων στο περιβάλλον.
- ◆ Ο περί Προστασίας και Διαχείρισης της Φύσης και της Άγριας Ζωής Νόμος (Ν.153(Ι)/2003).
- ◆ Ο περί Προστασίας και Διαχείρισης Άγριων Πτηνών και Θηραμάτων Νόμος (Ν.152(Ι)/2003).
- ◆ Ο περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμος (Ν.127(Ι)/2018).
- ◆ Ο περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμος (Ν. 140(Ι)/2005), ο οποίος καταργήθηκε με τον Ν.127(Ι)/2018).

4. Ευρήματα και συστάσεις

4.1 Μικτή Τουριστική Ανάπτυξη

Το έργο αφορά στην υλοποίηση πολύ μεγάλου μεγέθους ΜΤΑ, που αποτελείται από πενταόροφη ξενοδοχειακή μονάδα 5*, συνολικού εμβαδού 15.930 τ.μ., δυναμικότητας 203 δωματίων, συγκρότημα 39 τουριστικών διαμερισμάτων τεσσάρων ορόφων, συνολικού εμβαδού 2.070 τ.μ. και τουριστικό συγκρότημα με 11 πολυτελείς κατοικίες, συνολικού εμβαδού 1.440 τ.μ.

Το νότιο τμήμα της υπό αναφορά ανάπτυξης εφάπτεται με περιοχή του Δικτύου «Natura 2000» και συγκεκριμένα στο όριο της ΖΕΠ «Περιοχή Αγία Θέκλα – Λιοπέτρι» (CY3000009).

Ο κύριος του έργου είναι η εταιρεία JCD (ημερ. εγγραφής 8.7.2016), στην οποία έχουν συμφέρον και δύο στενά συνδεδεμένα πρόσωπα πρόσφατα παραιτηθέντος Βουλευτή, ο οποίος παραιτήθηκε από τη Βουλή των Αντιπροσώπων μετά το σκάνδαλο που είδε το φως της δημοσιότητας σε σχέση με το Κυπριακό Επενδυτικό Πρόγραμμα. Εργολήπτης του έργου είναι εταιρεία, η οποία, πριν μετατραπεί σε δημόσια, είχε διαχρονικά ως μέτοχο το εν λόγω ΠΕΠ. Επίσης, ο τελευταίος είναι και Διευθυντής των πιο πάνω αναφερόμενων εταιρειών.

Σύμφωνα με στοιχεία του Εφόρου Εταιρειών, των Υπηρεσιών Κοινωνικών Ασφαλίσεων και του Μητρώου Τμήματος Αρχείου Πληθυσμού και Μετανάστευσης, τρία πρόσωπα, τα οποία διετέλεσαν ως Διευθυντές στην εταιρεία JCD (κύριος του έργου), υπήκοοι τρίτης χώρας, πολιτογραφήθηκαν ως Κύπριοι πολίτες. Οι δύο εξ' αυτών διετέλεσαν ως Διευθυντές από την ημερομηνία εγγραφής της εταιρείας στις 8.7.2016 και ο τρίτος στις 27.7.2018. Οι δύο Διευθυντές πολιτογραφήθηκαν ως Κύπριοι πολίτες, στο πλαίσιο του Κυπριακού Επενδυτικού Προγράμματος, στις 14.3.2018 και 9.1.2018, αντίστοιχα. Επιπλέον, τρία ανήλικα τέκνα του ενός Διευθυντή και ένα ανήλικο τέκνο άλλου, πολιτογραφήθηκαν επίσης ως Κύπριοι πολίτες, στις 20.6.2019 και 21.6.2019, αντίστοιχα. Ο τρίτος Διευθυντής πολιτογραφήθηκε στις 12.9.2019 και ένα μήνα μετά την απόκτηση της κυπριακής υπηκοότητας, παραιτήθηκε από Διευθυντής της εν λόγω εταιρείας, ενώ και οι άλλοι δύο Διευθυντές αποχώρησαν από τη θέση αυτή στις 3.7.2020 και 3.1.2020, αντίστοιχα, δηλαδή περίπου δύο χρόνια αργότερα. Ορισμένα από τα πιο πάνω πρόσωπα απασχόλησαν τη Μονάδα Καταπολέμησης Αδικημάτων Συγκάλυψης. Σημειώνουμε ότι δεν προκύπτει οποιαδήποτε παρατήρηση για τα πιο πάνω σημεία, εφόσον η διαδικασία πολιτογράφησης δεν αποτελεί αντικείμενο του παρόντος ελέγχου, ωστόσο τα αναφέρουμε για σκοπούς διαφάνειας και ολοκληρωμένης πληροφόρησης.

4.1.1 Διαδικασία Έκδοσης Πολεοδομικής άδειας

Η Πολεοδομική Αρχή ενέκρινε, στις 20.3.2017, στον κύριο του έργου, την πολεοδομική άδεια με αρ. ΑΜΧ/315/2016, για τη μετατροπή τριών τεμαχίων στον Δήμο Σωτήρας σε ένα οικόπεδο, τρεις δημόσιους χώρους πρασίνου, δημόσιους χώρους στάθμευσης και χώρο κοινοτικού εξοπλισμού. Στις 4.4.2017, ενέκρινε την πολεοδομική άδεια με αρ. ΑΜΧ/314/2016 για ανέγερση ΜΤΑ, η οποία περιλαμβάνει ξενοδοχείο δυναμικότητας 203 δωματίων/406 κλινών, συγκρότημα 39 οικιστικών

διαμερισμάτων (οικιστική πολυκατοικία) και 11 οικιστικές επαύλεις, στο υπό δημιουργία οικόπεδο που εγκρίθηκε με την πολεοδομική άδεια με αρ. ΑΜΧ/315/2016. Ο Δήμος Σωτήρας, ως η αρμόδια Αρχή, εξέδωσε στις 24.11.2017 άδεια διαίρεσης γης/κατασκευή δρόμου και άδεια οικοδομής, σχετικά με τις πολεοδομικές άδειες με αρ. ΑΜΧ/315/2016 και ΑΜΧ/314/2016, αντίστοιχα.

Ο κύριος του έργου υπέβαλε, στις 25.7.2018, νέα πολεοδομική αίτηση με αρ. ΑΜΧ/351/2018 για χορήγηση πολεοδομικής άδειας, η οποία αφορούσε σε προσθηκομετατροπές, κυρίως σε σχέση με την προσθήκη δύο ορόφων στο εγκεκριμένο με την πολεοδομική άδεια αρ. ΑΜΧ/314/2016 επταώροφο ξενοδοχείο (υπόγειο, ισόγειο και πέντε όροφοι) και δύο ορόφων στην εγκεκριμένη με την ίδια άδεια εξάωροφη οικιστική πολυκατοικία. Επίσης, με την ίδια αίτηση, ζήτησε την εξαγορά ενός από τους απαιτούμενους δημόσιους χώρους πρασίνου, με σκοπό την ενσωμάτωσή του στο γήπεδο της ανάπτυξης. Με βάση τα υποβληθέντα, στο ΤΠΟ, σχέδια, έγινε ανασχεδιασμός της χωροθέτησης των οικιστικών επαύλειων, από 11 σε δέκα επαύλεις και τμήμα μίας έπαυλης προτάθηκε να εμπίπτει εντός καθορισμένου δημόσιου χώρου πρασίνου.

Η Πολεοδομική Αρχή, με επιστολή της, ημερ. 15.10.2018, ενημέρωσε τους αιτητές ότι δεν ενέκρινε την περαιτέρω υπέρβαση στον αριθμό ορόφων/ύψους, κρίνοντας ότι είχε ήδη ασκήσει τη διακριτική της ευχέρεια για υπέρβαση του αριθμού ορόφων στον μέγιστο δυνατό βαθμό, για μία κοινότητα της κλίμακας ενός μικρού Δήμου της υπαίθρου, στο πλαίσιο της ήδη χορηγηθείσας πολεοδομικής άδειας αρ. ΑΜΧ/314/2016 και θεωρώντας πως δημιουργείται ανάπτυξη εκτός κλίμακας, η οποία επηρεάζει σοβαρά τη φυσιογνωμία και τις ανέσεις της περιοχής. Επίσης, η Πολεοδομική Αρχή ανέφερε ότι δεν ενδείκνυται ούτε η εξαγορά μέρους του απαιτούμενου δημόσιου χώρου πρασίνου, δεδομένου ότι αυτό θα δημιουργούσε συνθήκες υπερανάπτυξης και σφράγισης ακόμα μεγαλύτερης έκτασης γης. Καταληκτικά, ανέφερε ότι, προκειμένου να μπορέσει να προχωρήσει στη μελέτη της αίτησης, χρειαζόταν η υποβολή, εντός ενός μηνός, τροποποιημένων σχεδίων, χωρίς την προσθήκη των δύο ορόφων και χωρίς την ενσωμάτωση, στον σχεδιασμό της ανάπτυξης, του καθορισμένου δημόσιου χώρου πρασίνου, αφού δεν θα ήταν αποδεκτή η εξαγορά του. Λαμβάνοντας υπόψη ότι οι αιτητές δεν προέβηκαν σε ενέργειες, προκειμένου να καταστεί δυνατή η περαιτέρω μελέτη της αίτησης, η Πολεοδομική Αρχή εξέδωσε, στις 11.1.2019, Γνωστοποίηση Αρνήσεως Χορηγήσεως Πολεοδομικής Άδειας, προς τους αιτητές, με κοινοποίηση στον Δήμο Σωτήρας, ως την αρμόδια Αρχή για έκδοση της άδειας οικοδομής.

Εναντίον της υπό αναφορά απόφασης της Πολεοδομικής Αρχής, οι αιτητές υπέβαλαν στις 21.2.2019 Ιεραρχική Προσφυγή, με βάση το άρθρο 31 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.

Πριν τη λήψη απόφασης από την αρμόδια Υπουργική Επιτροπή, για εξέταση Ιεραρχικών Προσφυγών, με βάση τα άρθρα 31 και 32 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου και χαλαρώσεων, με βάση το άρθρο 5Α του περί Προστασίας της Παραλίας Νόμου, το ΤΠΟ, ως η Πολεοδομική Αρχή, σε επιτόπια επίσκεψή της στις 2.10.2020, διαπίστωσε ότι η ανάπτυξη, όπως ανεγειρόταν, δεν ήταν σύμφωνη με τα εγκριθέντα σχέδια της πολεοδομικής άδειας αρ.

ΑΜΧ/314/2016, αφού, πέραν της αύξησης του αριθμού ορόφων (ενός επιπρόσθετου ορόφου στο τουριστικό μέρος (ξενοδοχείο) και δύο επιπρόσθετων ορόφων στο οικιστικό μέρος (οικιστική πολυκατοικία)), αντί 11 επαύλεων ανεγέρθηκαν, με διαφορετική χωροδιάταξη, δέκα επαύλεις, η μία εκ των οποίων επενέβαινε μέσα στον καθορισμένο δημόσιο χώρο πρασίνου, που απαιτήθηκε στο πλαίσιο της πολεοδομικής άδειας αρ. ΑΜΧ/315/2016, ενώ είχαν υλοποιηθεί, σε μεγάλο βαθμό και οι λοιπές προσθηκομετατροπές, οι οποίες αναφέρονται πιο πάνω και που είχαν απορριφθεί. Η αρμόδια Υπουργική Επιτροπή, με μεγάλη καθυστέρηση που ξεπερνούσε τους 18 μήνες, απέρριψε, στις 12.10.2020, την υπό αναφορά Ιεραρχική Προσφυγή, κρίνοντας ότι η απόφαση της Πολεοδομικής Αρχής ήταν ορθή και σύμφωνη με τις πρόνοιες της πολεοδομικής νομοθεσίας και της Δήλωσης Πολιτικής. Επίσης, αποφάσισε όπως ζητήσει από την Πολεοδομική Αρχή να εκδώσει Ειδοποίηση Επιβολής δυνάμει του άρθρου 46 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου (Ν.90/1972), σε σχέση με τη διαπιστωθείσα αυθαίρετη προσθήκη δύο ορόφων στην ανάπτυξη και για οποιανδήποτε άλλη, μη εξουσιοδοτημένη με άδεια, κατασκευή/χρήση. Η Πολεοδομική Αρχή εξέδωσε, στις 21.10.2020, Ειδοποίηση Επιβολής προς τους αιτητές, καθώς και στον έχοντα συμφέρον, με την οποία τους κάλεσε όπως τερματίσουν αμέσως τις εργασίες και επαναφέρουν την ιδιοκτησία και την υπό ανέγερση ανάπτυξη ως τα σχέδια των πολεοδομικών αδειών. Εναντίον της απόφασης της Πολεοδομικής Αρχής για έκδοση Ειδοποίησης Επιβολής, ο κύριος του έργου και ο έχων συμφέρον υπέβαλαν, στις 9.11.2020, Ιεραρχική Προσφυγή, με βάση το άρθρο 47 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, στον Υπουργό Εσωτερικών, ο οποίος την απέρριψε στις 18.1.2021.

Η μεγάλη καθυστέρηση της Υπουργικής Επιτροπής στην εξέταση της πρώτης ιεραρχικής προσφυγής, ιδιαίτερα, λαμβάνοντας υπόψη τόσο το μέγεθος, όσο και τη σημαντική περιβαλλοντική πτυχή του έργου, καθώς και την επίγνωση των αρμόδιων Αρχών, σε σχέση με την κατάφορη παραβίαση των όρων της πολεοδομικής άδειας από τον κύριο του έργου, δημιουργεί ερωτηματικά. Επισημαίνουμε ότι, η απόφαση της Υπουργικής Επιτροπής λήφθηκε αμέσως μετά την προβολή του τηλεοπτικού ρεπορτάζ, που είδε το φως της δημοσιότητας, σε σχέση με το Κυπριακό Επενδυτικό Πρόγραμμα και που ενέπλεκε τον πιο πάνω Βουλευτή και Διευθυντή στην ιδιοκτήτρια και εργοληπτική εταιρεία.

Συναφώς αναφέρουμε ότι, ο κύριος του έργου υπέβαλε στην Πολεοδομική Αρχή, στις 3.2.2021, νέα πολεοδομική αίτηση (αρ. ΑΜΧ/42/2021), η οποία αφορούσε σε προσθήκες και μετατροπές στην εγκεκριμένη ανάπτυξη, που περιλάμβαναν, μεταξύ άλλων, την προσθήκη του ήδη παράνομα ανεγειρόμενου επιπρόσθετου ορόφου και λοιπών προσθηκομετατροπών.

Σύσταση: Τόσο η Πολεοδομική Αρχή, όσο και η αρμόδια οικοδομική Αρχή, να διασφαλίσουν την επαναφορά της εν λόγω ιδιοκτησίας και της υπό ανέγερση ανάπτυξης, ως τα σχέδια των πολεοδομικών αδειών. Σε αντίθετη περίπτωση, η Πολεοδομική Αρχή να παραπέμψει αμέσως το θέμα στον Γενικό Εισαγγελέα, προκειμένου να ληφθούν δικαστικά μέτρα το συντομότερο δυνατό. Επίσης, η αρμόδια Υπουργική Επιτροπή, για εξέταση Ιεραρχικών Προσφυγών με βάση τα άρθρα 31 και 32 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου και χαλαρώσεων με βάση το

άρθρο 5Α του περί Προστασίας της Παραλίας Νόμου, να εξεύρει τρόπους λήψης αποφάσεων σε εύλογο χρονικό διάστημα από την υποβολή τους.

Ο Διευθυντής του ΤΠΟ μάς πληροφόρησε ότι προτίθεται, κατ' αρχάς, να επιβάλει διοικητικό πρόστιμο και ακολούθως να παραπέμψει το θέμα στον Γενικό Εισαγγελέα της Δημοκρατίας για τη λήψη δικαστικών μέτρων. Μάς πληροφόρησε επίσης ότι η Υπουργική Επιτροπή, κατά τη συνεδρία της στις 16.9.2020, αποφάσισε να αναβάλει τη λήψη απόφασης και κάλεσε την Πολεοδομική Αρχή όπως προβεί σε επιτόπια επίσκεψη και αποτυπώσει την υφιστάμενη κατάσταση των οικοδομών, ως αυτές είχαν υλοποιηθεί επί τόπου, υποδεικνύοντας τυχόν προσθήκες/μετατροπές στην ανάπτυξη που εκτελέστηκαν χωρίς την εξασφάλιση των αναγκαίων αδειών. Εξέφρασε επίσης την άποψη ότι δεν υπήρξε οποιαδήποτε σκοπιμότητα στην καθυστέρηση εξέτασης της Ιεραρχικής Προσφυγής από την Υπουργική Επιτροπή, η οποία οφείλεται, κατά κύριο λόγο, στον πολύ μεγάλο αριθμό ιεραρχικών προσφυγών για τις οποίες εκκρεμεί η ετοιμασία και υποβολή σχετικών Εκθέσεων προς την Επιτροπή, θέμα για το οποίο το ΤΠΟ καταβάλλει μεγάλη προσπάθεια να ρυθμίσει, υπό συνθήκες σοβαρής υποστελέχωσης.

Η Υπηρεσία μας εξακολουθεί να διατηρεί την άποψή της επί του θέματος.

4.1.2 Εκτίμηση Επιπτώσεων στο Περιβάλλον και Δέουσα Εκτίμηση/Μελέτη Ειδικής Οικολογικής Αξιολόγησης

Οι παραθεριστικοί οικισμοί, τα ξενοδοχειακά συγκροτήματα εκτός οικιστικών ζωνών και σχετικά έργα υποδομής, περιλαμβάνονται στα έργα που, σύμφωνα με την παράγραφο 11 (α), του Παραρτήματος ΙΙ (Άρθρο 9) του Ν. 140(Ι)/2005 (ο οποίος καταργήθηκε με τον Ν.127(Ι)/2018), υποβάλλονται, σε πρώτο στάδιο, σε ΠΕΕΠ. Στο πλαίσιο εφαρμογής των προνοιών, τόσο της «Οδηγίας ΕΕΠ», όσο και του Ν.140(Ι)/2005, ο κύριος του έργου ανέθεσε την εκπόνηση ΠΕΕΠ σε ιδιωτικό οίκο συμβούλων, η οποία υποβλήθηκε στο ΤΠ, ως η Περιβαλλοντική Αρχή, στις 16.9.2016. Σύμφωνα με την ΠΕΕΠ, το προβλεπόμενο κόστος του έργου ανερχόταν στα €20 εκ. και οι αναμενόμενες ημερομηνίες έναρξης και ολοκλήρωσής του ήταν ο Ιανουάριος του 2017 και Ιανουάριος του 2019, αντίστοιχα.

Σύμφωνα με το έγγραφο της Ευρωπαϊκής Επιτροπής «Διαχείριση των τόπων και του Δικτύου «Natura 2000» – Οι διατάξεις του άρθρου 6 της Οδηγίας 92/43/ΕΟΚ για τους οικοτόπους», το οποίο δημοσιεύθηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης στις 25.1.2019, η διαδικασία του άρθρου 6(3) ενεργοποιείται όχι από τη βεβαιότητα, αλλά από την πιθανότητα σημαντικών επιπτώσεων που προκύπτουν από σχέδια ή έργα, ανεξαρτήτως του αν αυτά βρίσκονται εντός ή εκτός προστατευόμενου τόπου. Η πιθανότητα αυτή υφίσταται εάν δεν μπορεί να αποκλειστεί το ενδεχόμενο να υπάρξουν σημαντικές επιπτώσεις για τον τόπο και τα μέτρα μετριασμού δεν πρέπει να λαμβάνονται υπόψη στο στάδιο αυτό. Επίσης, η έννοια του τι είναι «σημαντικό» πρέπει να ερμηνεύεται αντικειμενικά και η σημασία των επιπτώσεων θα πρέπει να καθορίζεται σε σχέση με τα ειδικά χαρακτηριστικά και τις περιβαλλοντικές συνθήκες του προστατευόμενου τόπου τον οποίον αφορά το σχέδιο ή έργο, λαμβανομένων ιδιαιτέρως υπόψη των στόχων διατήρησης και των οικολογικών χαρακτηριστικών του τόπου.

Σύμφωνα με τη σχετική νομολογία του Δικαστηρίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης,

«η πλήρης και επακριβής ανάλυση των μέτρων που δύνανται να αποτρέψουν ή να μειώσουν ενδεχόμενες σημαντικές επιπτώσεις στον συγκεκριμένο τόπο δεν πρέπει να διενεργείται κατά το στάδιο προελέγχου, αλλά το στάδιο της δέουσας εκτιμήσεως» (Υπόθεση C-323/17),

καθώς και

«όσον αφορά στην παρακολούθηση (των επιπτώσεων) σε διάφορα στάδια, ούτε αυτή κρίνεται επαρκής για να εξασφαλίσει την τήρηση των υποχρεώσεων που προβλέπει το άρθρο 6, παράγραφος 3, της Οδηγίας για τους οικοτόπους».

Το ΤΠ, με επιστολή του, ημερ. 30.11.2016, απέστειλε τη γνωμάτευση της Περιβαλλοντικής Αρχής στο ΤΠΟ σύμφωνα με το άρθρο 13 του Ν.140(Ι)/2005, σχετικά με την κατασκευή και λειτουργία του πιο πάνω έργου, αναφέροντας ότι αυτή βασίστηκε στην ΠΕΕΠ και άλλες μελέτες και στοιχεία, σημειώνοντας ότι, εντός τριών μηνών από την έκδοση της Πολεοδομικής Άδειας, ο αιτητής θα έπρεπε να προχωρήσει σε συνομολόγηση συμφωνίας με την ΥΘΠ, για χρηματοδότηση συγκεκριμένων δράσεων και μέτρων προστασίας της γειτνιάζουσας περιοχής του Δικτύου «Natura 2000». Στη γνωμάτευσή της, η Περιβαλλοντική Αρχή αναφέρει, μεταξύ άλλων, ότι,

«Παρόλο που ο χώρος ανάπτυξης δεν εμπίπτει εντός των ορίων περιοχής προστασίας του Ευρωπαϊκού Δικτύου «Natura 2000», εντούτοις, το νότιο τμήμα της ανάπτυξης εφάπτεται στο όριο της Ζώνης Ειδικής Προστασίας (ΖΕΠ) «Περιοχή Αγία Θέκλα – Λιοπέτρι» (CY000009). Η περιοχή Αγίας Θέκλας, του Δήμου Σωτήρας Αμμοχώστου όπου χωροθετείται η προτεινόμενη ΜΤΑ εμπίπτει στη Χωροταξική Περιοχή Ι της Επαρχίας Αμμοχώστου και διέπεται από τις πρόνοιες της «Δήλωσης Πολιτικής για την Ύπαιθρο». Ο χώρος ανάπτυξης της ΜΤΑ εμπίπτει κατά τμήματα στις Τουριστικές Ζώνες Τ2α και Τ2ε, που αποτελούν τις κύριες Πολεοδομικές Ζώνες της ανάπτυξης».

Ειδικότερα, η Περιβαλλοντική Αρχή αναφέρθηκε στο γεγονός ότι, σε απόσταση περίπου 600 μ. επρόκειτο να υλοποιηθεί το έργο της Μαρίνας Αγίας Νάπας, το οποίο περιλαμβάνει αναπτύξεις πολλαπλών χρήσεων (χρήσεις αναψυχής, εμπορικές χρήσεις, οικιστικές χρήσεις κ.ά.), το δυτικό τμήμα των τεμαχίων της ΜΤΑ εφάπτεται με εστιατόριο και νοτιοανατολικά του χώρου ανάπτυξης εντοπίζονται χώρος στάθμευσης, καφεστιατόριο, καθώς και η οργανωμένη παραλία Αγίας Θέκλας. Επίσης, όσον αφορά στη ΖΕΠ, η Περιβαλλοντική Αρχή ανέφερε ότι,

«Δεδομένου ότι τα τεμάχια χωροθέτησης της προτεινόμενης ΜΤΑ εφάπτονται της Ζώνης Ειδικής Προστασίας «Αγίας Θέκλας – Λιοπέτρι», χρήζει πρωταρχικής σημασίας η λήψη μέτρων καλής πρακτικής από τον Εργολάβο του Έργου κατά το στάδιο κατασκευής για τη μείωση των εκπομπών σκόνης και θορύβου, που δύνανται να επηρεάσουν τα προστατευόμενα είδη τα οποία εντοπίζονται στη ΖΕΠ.

Κατά το στάδιο λειτουργίας του έργου δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές επιπτώσεις στα είδη προστασίας που φιλοξενούνται στη ΖΕΠ. Εντούτοις, η αυξημένη κυκλοφορία και οι μετακινήσεις πεζών και η χρήση της παραλίας, ενδεχομένως να επηρεάσουν μερικώς την προστατευόμενη περιοχή. Η εφαρμογή των κατάλληλων μέτρων, όπως η σωστή σήμανση και η πληροφόρηση του κοινού, θα ενισχύσουν την προστασία της».

Τονίσαμε ότι η διαδικασία που ακολουθήθηκε, τόσο από την Περιβαλλοντική Αρχή, όσο και από την Πολεοδομική Αρχή, δεν φαίνεται να συνάδει με τις πρόνοιες της Οδηγίας και ότι η έλλειψη συμμόρφωσης με το Κοινοτικό Κεκτημένο ενδέχεται να επιφέρει κυρώσεις στην Κυπριακή Δημοκρατία.

Επιπρόσθετα, διαπιστώσαμε ότι η Περιβαλλοντική Αρχή απέτυχε να εκπληρώσει την υποχρέωσή της, η οποία πηγάζει από την πρόνοια του άρθρου 2(3) της «Οδηγίας ΕΕΠ», σύμφωνα με την οποία,

«Στην περίπτωση έργων για τα οποία προκύπτει ταυτόχρονα υποχρέωση διενέργειας εκτιμήσεων των επιπτώσεών τους στο περιβάλλον από την παρούσα οδηγία και από την οδηγία 92/43/ΕΟΚ του Συμβουλίου και/ή από την Οδηγία 2009/147/ΕΚ, όπου ενδείκνυται, τα κράτη μέλη διασφαλίζουν τις δέουσες συντονισμένες και/ή κοινές διαδικασίες για την εκπλήρωση των απαιτήσεων της εν λόγω ενωσιακής νομοθεσίας».

Όπως προκύπτει, η Περιβαλλοντική Αρχή αναγνώρισε, κατά τη σύνταξη της γνωμάτευσής της, το, κατά τη δική της ομολογία, ενδεχόμενο επηρεασμού της συγκεκριμένης ΖΕΠ, τόσο από την ίδια τη ΜΤΑ, όσο και από τις σωρευτικές της επιπτώσεις με άλλα έργα στην περιοχή. Ωστόσο, παραγνώρισε την ανάγκη εκπόνησης ΔΕ, παρά το μέγεθος και τη γειτνίαση του έργου με περιοχή «Natura 2000», δυνάμει του άρθρου 6(3) της «Οδηγίας των οικοτόπων», σε σχέση με το έργο. Μεγαλύτερη έκπληξη προκαλεί το γεγονός ότι, τόσο σύμφωνα με την ΠΕΕΠ, όσο και με σχετική ηλεκτρονική αλληλογραφία μεταξύ του ΤΠ και του κύριου του έργου, ο ιδιωτικός οίκος συμβούλων που εκπόνησε την ΠΕΕΠ, κατά την αξιολόγηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων, αποτάθηκε στο ΤΠ ρωτώντας κατά πόσο, εκτός από την ΠΕΕΠ, απαιτείτο να γίνει οποιαδήποτε άλλη μελέτη, το οποίο απάντησε ότι απαιτείτο μόνο η εκπόνηση ΠΕΕΠ.

Επισημάναμε ότι, κατά τη συνεδρία της Επιτροπής ΕΕΠ («Επιτροπή») στις 4.10.2016, με σκοπό την εξέταση της ΠΕΕΠ, ο εκπρόσωπος του Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου (ΕΤΕΚ), ως μέλος της Επιτροπής, εξέφρασε προβληματισμό αναφορικά με τις αναμενόμενες σωρευτικές επιπτώσεις του έργου στην περιοχή, δεδομένου ότι στην ίδια περιοχή επρόκειτο να δημιουργηθεί και η Μαρίνα της Αγίας Νάπας. Συνεπώς, εισηγήθηκε τη λήψη συμπληρωματικών στοιχείων, τόσο για τις σωρευτικές επιπτώσεις, όσο και για άλλα θέματα, με το οποίο συμφώνησαν και άλλα μέλη της Επιτροπής. Στην επόμενη συνεδρία της Επιτροπής, ημερ. 1.11.2016, εξετάστηκαν τα συμπληρωματικά στοιχεία που λήφθηκαν και, από τα εννέα μόνιμα μέλη της Επιτροπής, τοποθετήθηκαν θετικά για το έργο τα τρία, αρνητικά τα δύο μέλη, ενώ τρία μέλη εξέφρασαν προβληματισμούς ή/και επιφυλάξεις. Η Προεδρεύουσα της Επιτροπής ανέφερε ότι θα

αξιολογηθούν οι απόψεις και τα συμπληρωματικά στοιχεία και η Περιβαλλοντική Αρχή θα εκδώσει γνωμάτευση.

Παρά τα πιο πάνω, η Περιβαλλοντική Αρχή, στη γνωμάτευσή της στις 29.11.2016 εισηγήθηκε την αδειοδότηση του προτεινόμενου έργου, με την προϋπόθεση την ενσωμάτωση στην πολεοδομική άδεια συγκεκριμένων όρων, χωρίς, ωστόσο, να επεξηγεί τον τρόπο με τον οποίο χειρίστηκε τις επιφυλάξεις των πέντε μελών της Επιτροπής, που είτε τοποθετήθηκαν αρνητικά, είτε εξέφρασαν προβληματισμούς. Σημειώνουμε ότι, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 26(1) του περί των Γενικών Αρχών του Διοικητικού Δικαίου Νόμου (158(I)/1999), οι διοικητικές πράξεις, οι οποίες εκδίδονται έπειτα από άσκηση διακριτικής εξουσίας, πρέπει να είναι επαρκώς και δεόντως αιτιολογημένες, ιδίως όταν πρόκειται για πράξεις οι οποίες είναι, μεταξύ άλλων, αντίθετες ως προς το περιεχόμενό τους με προηγούμενα γνωμοδότηση, πρόταση, εισήγηση ή έκθεση αρμόδιου οργάνου ή με τα στοιχεία του διοικητικού φακέλου.

Όπως προκύπτει, η Περιβαλλοντική Αρχή δεν εφάρμοσε κατάλληλα το θεμελιώδες άρθρο 3 της «Οδηγίας ΕΕΠ», αφού δεν αιτιολογείται επαρκώς το συμπέρασμα που αναφέρεται στη γνωμάτευση, ότι δηλαδή δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές επιπτώσεις από τη λειτουργία του έργου, στα είδη προστασίας που φιλοξενούνται στην ΖΕΠ, παρά τις επιφυλάξεις και προβληματισμούς της πλειοψηφίας της Επιτροπής.

Τονίσαμε ακόμα μία φορά ότι, πέραν των προβλημάτων και πιέσεων που ενδέχεται να δημιουργηθούν στο περιβάλλον, η παράλειψη συμμόρφωσης με το Κοινοτικό Κεκτημένο ενδέχεται να επιφέρει κυρώσεις στην Κυπριακή Δημοκρατία. Συναφώς αναφέρουμε ότι, σύμφωνα με προειδοποιητική επιστολή-Παράβαση αρ. 2019/2303 της Γενικής Γραμματείας της ΕΕ, ημερ. 27.11.2019, προς τον Υπουργό Εξωτερικών, η Επιτροπή, μεταξύ άλλων, εξέφρασε την άποψη ότι «... η Κυπριακή Δημοκρατία, γενικά και κατ' εξακολούθηση, δεν διασφαλίζει ότι οι αρχές της υποβάλλουν σχέδια ή έργα μη άμεσα συνδεδεμένα ή αναγκαία για τη διαχείριση του τόπου, τα οποία όμως είναι δυνατόν να επηρεάζουν σημαντικά τον εν λόγω τόπο, είτε καθεαυτά είτε σε συνδυασμό με άλλα σχέδια ή έργα, σε ΔΕ των επιπτώσεών τους στον τόπο, λαμβανομένων υπόψη των στόχων διατήρησης του τόπου και, με κριτήριο τα συμπεράσματα της εκτίμησης των επιπτώσεων για τον τόπο, συμφωνούν σε σχέδια ή έργα μόνον αφού βεβαιωθούν ότι αυτά δεν παραβιάζουν την ακεραιότητα του τόπου περί του οποίου πρόκειται ...», κατά παράβαση του άρθρου 6(3), σε συνδυασμό με το άρθρο 6(7), της «Οδηγίας των Οικοτόπων».

Επιστήσαμε την προσοχή τόσο του ΤΠ, όσο και του ΤΠΟ, για το βεβαρημένο της περιοχής, αφού, σύμφωνα με στοιχεία του πρώτου, έχει ήδη δοθεί σημαντικός αριθμός θετικών γνωματεύσεων για σωρεία αναπτύξεων.

Σύσταση: Τα έργα που εμπίπτουν στο πλαίσιο εφαρμογής του άρθρου 6(3) της «Οδηγίας των οικοτόπων» να εκτιμώνται δεόντως, σύμφωνα με τις πρόνοιες της υπό αναφορά Οδηγίας και του Κοινοτικού Κεκτημένου ή η Περιβαλλοντική Αρχή να αιτιολογεί και καταγράφει τους λόγους στους οποίους βασίστηκε τυχόν πόρισμά της για το αντίθετο. Επίσης, τόσο η Περιβαλλοντική, όσο και η Πολεοδομική Αρχή, στην περίπτωση έργων για τα οποία προκύπτει

ταυτόχρονα υποχρέωση διενέργειας εκτιμήσεων των επιπτώσεών τους στο περιβάλλον από την «Οδηγία ΕΕΠ» και «Οδηγία των οικοτόπων» και/ή από την «Οδηγία προστασίας των πτηνών», όπου ενδείκνυται, να διασφαλίζει τις δέουσες συντονισμένες και/ή κοινές διαδικασίες για την εκπλήρωση των απαιτήσεων της εν λόγω Κοινοτικής νομοθεσίας.

Ο Διευθυντής του ΤΠ μάς πληροφόρησε ότι, κατόπιν αξιολόγησης, τόσο της ΠΕΕΠ, όσο και των συμπληρωματικών στοιχείων που υποβλήθηκαν, δεν κρίθηκε αναγκαία η εκπόνηση ΔΕ. Μας πληροφόρησε επίσης ότι οι επιπτώσεις από την κατασκευή και λειτουργία του έργου στη ΖΕΠ εκτιμήθηκαν και αξιολογήθηκαν στο πλαίσιο της ΠΕΕΠ και, κατόπιν διαβούλευσης με την ΥΘΠ, ως η αρμόδια αρχή για την εφαρμογή των μέτρων προστασίας, ελέγχου, εποπτείας και διαχείρισης των ΖΕΠ, κρίθηκε ότι η διαδικασία ΔΕ μπορεί να διενεργηθεί ικανοποιητικά σε αυτό το πλαίσιο.

Ο Διευθυντής της ΥΘΠ μάς πληροφόρησε ότι, κατά την εξέταση της ΠΕΕΠ, ζητήθηκαν συμπληρωματικά στοιχεία που αφορούσαν σε συγκεκριμένα ζητήματα για τον επηρεασμό της ΖΕΠ και ότι λήφθηκαν υπόψη το Διαχειριστικό Σχέδιο της ΖΕΠ, το γεγονός ότι το συγκεκριμένο έργο εμπίπτει εκτός της περιοχής «Natura 2000», αλλά και το γεγονός ότι, για τη συγκεκριμένη ΖΕΠ, λόγω της κατασκευής της Μαρίνας Αγίας Νάπας στην περιοχή της Αγίας Θέκλας, είχαν ληφθεί αντισταθμιστικά μέτρα, με την ένταξη συγκεκριμένης παρακείμενης περιοχής στο Δίκτυο «Natura 2000». Μας πληροφόρησε επίσης ότι, κρίνοντας εκ των υστέρων, πιθανόν να έπρεπε να εφάρμοζαν διαφορετική προσέγγιση, λαμβάνοντας υπόψη όλα τα δεδομένα και τις σωρευτικές πιέσεις που υπάρχουν στη συγκεκριμένη περιοχή και να ζητούσαν ΔΕ, ανεξάρτητα από τον χειρισμό που έγινε σε σχέση με τη Μαρίνα Αγίας Νάπας στην Αγία Θέκλα.

Ειρήσθω εν παρόδω, στην παρακείμενη περιοχή, που αναφέρεται πιο πάνω ότι εντάχθηκε στο Δίκτυο, ως αντιστάθμισμα, έχουν εντοπιστεί τόσο από την Υπηρεσία μας, όσο και από το ΤΠ σοβαρές παράνομες επεμβάσεις, τις οποίες το ΤΠ απέτυχε, μέχρι σήμερα, να ανατρέψει και να αποκαταστήσει.

4.1.3 Συμφωνία μεταξύ Υπηρεσίας Θήρας και Πανίδας και του κύριου του έργου

Όπως αναφέρεται πιο πάνω, στους όρους της γνωμάτευσης της Περιβαλλοντικής Αρχής περιλαμβανόταν η υποχρέωση του κυρίου του έργου όπως, εντός τριών μηνών από την έκδοση της Πολεοδομικής Άδειας, προβεί σε συνομολόγηση συμφωνίας με την ΥΘΠ, για χρηματοδότηση συγκεκριμένων δράσεων και μέτρων προστασίας της γειτνιάζουσας περιοχής του Δικτύου «Natura 2000».

Διαπιστώσαμε ότι, παρόλο ότι η Πολεοδομική Αρχή χορήγησε, στις 20.3.2017 και 4.4.2017, τις σχετικές πολεοδομικές άδειες με αρ. ΑΜΧ/315/2016 και ΑΜΧ/314/2016, αντίστοιχα, η συμφωνία μεταξύ της ΥΘΠ και του αιτητή συνομολογήθηκε στις 30.3.2018, δηλαδή με καθυστέρηση εννέα μηνών, αφού υπογράφηκε ένα χρόνο μετά την έκδοση των πολεοδομικών αδειών, αντί εντός τριών μηνών.

Σύσταση: Όλα τα συναρμόδια Τμήματα (στην περίπτωση αυτή η ΥΘΠ) να διασφαλίζουν την τήρηση των υποχρεώσεων των κυριών του έργου με όρους της πολεοδομικής άδειας που τα αφορούν, εντός των συμβατικών χρονοδιαγραμμάτων.

Ο Προϊστάμενος της ΥΘΠ μάς πληροφόρησε ότι η καθυστέρηση στη συνομολόγηση της συμφωνίας προέκυψε λόγω των απαραίτητων εγκρίσεων που απαιτούνταν για τα τελικά έγγραφα, τόσο εκ μέρους της ΥΘΠ, όσο και εκ μέρους της εταιρείας.

4.2 Έργο ανέγερσης δύο κατοικιών

Το έργο αφορά στην ανέγερση δύο κατοικιών και χωροθετείται μέσα σε τεμάχιο, μέρος του οποίου εμπίπτει εντός της ίδιας προστατευόμενης περιοχής του Δικτύου «Natura 2000», ΖΕΠ «Λιοπέτρι – Αγία Θέκλα». Όπως μας πληροφόρησε ο Διευθυντής του ΤΠΟ, οι κατοικίες χωροθετούνται στο βόρειο τμήμα του τεμαχίου και καμιά επέμβαση ή κατασκευή δεν προτείνεται εντός της καθορισμένης ΖΕΠ που συμπίπτει με τη δημοσιευμένη ζώνη προστασίας της παραλίας.

Κύριος του έργου είναι η εταιρεία ΑΕ στην οποία έχουν συμφέρον δύο στενά συγγενικά πρόσωπα πρόσφατα παραιτηθέντος Βουλευτή, ο οποίος παραιτήθηκε από τη Βουλή των Αντιπροσώπων μετά το σκάνδαλο που είδε το φως της δημοσιότητας, σε σχέση με το Κυπριακό Επενδυτικό Πρόγραμμα. Και στο έργο αυτό, εργολήπτης είναι εταιρεία η οποία, πριν μετατραπεί σε δημόσια, είχε διαχρονικά μέτοχο το εν λόγω ΠΕΠ. Επίσης, ο τελευταίος είναι Διευθυντής στις προαναφερόμενες εταιρείες.

Παρά το γεγονός ότι το υπό αναφορά έργο δεν εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του Ν.127(Ι)/2018, άρα δεν υπήρχε η υποχρέωση για ΕΕΠ, από την κατασκευή και λειτουργία του, λαμβάνοντας υπόψη ότι αυτό χωροθετείται εν μέρει σε περιοχή εντός του Δικτύου «Natura 2000», το έργο σαφώς εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής της «Οδηγίας των οικοτόπων», η οποία απαιτεί, σε τέτοιες περιπτώσεις, τη διενέργεια ΔΕ των επιπτώσεων στο περιβάλλον.

4.2.1 Πολεοδομική άδεια

4.2.1.1 Πολεοδομική άδεια με αρ. ΑΜΧ/332/2019

Στις 2.8.2019, ο κύριος του έργου υπέβαλε αίτηση στην Πολεοδομική Αρχή για πολεοδομική άδεια, για ανάπτυξη δύο κατοικιών στον Δήμο Σωτήρας. Η Πολεοδομική Αρχή ζήτησε τις απόψεις της αρμόδιας Οικοδομικής Αρχής, δηλαδή του Δήμου Σωτήρας, για την υπό αναφορά αίτηση με αρ. ΑΜΧ/332/2019, καθώς και πληροφόρηση κατά πόσο, με βάση το σχέδιο ανάπλασης/διαμόρφωσης του παραλιακού μετώπου Σωτήρας/Αμμόχωστου, το υπό αίτηση τεμάχιο επηρεάζεται από παραλιακό πεζόδρομο. Ο Δήμος Σωτήρας, με επιστολή του στις 8.8.2019, απάντησε στο ΤΠΟ ότι, αφού έλαβε υπόψη πως, όσον αφορά στον σχεδιασμό της ανάπλασης/διαμόρφωσης του παραλιακού μετώπου, δεν είχε υποβληθεί ακόμα αίτηση για εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας για το έργο, έτσι ώστε να καταστεί δυνατή η εξέταση και έγκρισή της από το ΤΠΟ, δεν έφερε ένσταση στην έκδοση της πολεοδομικής άδειας για τις δύο

κατοικίες, σύμφωνα με τους όρους που θα έθεταν, τόσο το ΤΠΟ, όσο και οι άλλες εμπλεκόμενες Υπηρεσίες.

Σε σχετική επιστολή που ακολούθησε, ημερ. 10.9.2019, ο Δήμος Σωτήρας κοινοποίησε τον σχεδιασμό της ανάπλασης/διαμόρφωσης του παραλιακού μετώπου από τον μελετητή του έργου. Ειδική αναφορά για το έργο της ανάπλασης/διαμόρφωσης του παραλιακού μετώπου γίνεται στην παράγραφο 4.3.4 πιο κάτω.

Η Πολεοδομική Αρχή, εξέδωσε στις 18.10.2019 την πολεοδομική άδεια με αρ. ΑΜΧ/332/2019, για την ανέγερση μόνο της μίας εκ των δύο κατοικιών που αφορούσε η αίτηση, χωρίς, ωστόσο, όπως διαπιστώσαμε, να αναφέρει, στη Γνωστοποίηση Χορηγήσεως Πολεοδομικής Άδειας, τον λόγο μη έγκρισης της δεύτερης κατοικίας. Διαπιστώσαμε επίσης ότι, σύμφωνα με το Έντυπο Μελέτης Πολεοδομικής Αίτησης και Πρακτικών Απόφασης της Πολεοδομικής Αρχής, ημερ. 16.10.2019, το οποίο συντάχθηκε χειρόγραφα και σε πολλά σημεία ήταν δυσανάγνωστο, γίνεται αναφορά (παράγραφος 2(θ), χαρακτηριστικά τεμαχίου) ότι επηρεάζεται από «Ζώνη προστασίας της παραλίας» και «Ζώνη Ειδικής Προστασίας» «Natura 2000».

Την ίδια μέρα κατά την οποία εκδόθηκε η πολεοδομική άδεια με αρ. ΑΜΧ/332/2019, συνάφθηκε και συμφωνία μεταξύ του κυρίου του έργου και του ΤΠΟ, με βάση το άρθρο 43 του περί Πολεοδομίας και Χωρομετρίας Νόμου (Ν.90/1972).

Στους όρους της πολεοδομικής άδειας περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων, οι ακόλουθοι:

- α.** Μέσα στη Ζώνη Προστασίας της Παραλίας να μην αναγερθεί οποιαδήποτε οικοδομή (όρος 288).
- β.** Συγκεκριμένο τμήμα της υπό ανάπτυξη ακίνητης ιδιοκτησίας να παραχωρηθεί και εγγραφεί ως δημόσιος παραλιακός πεζόδρομος – ποδηλατόδρομος (όρος 501).
- γ.** Κατά την έκδοση άδειας οικοδομής από τον Δήμο Σωτήρας, να καταβληθεί στο Ειδικό Ταμείο Εξαγοράς του Δήμου Σωτήρας το ποσό των €24.255, ως αντίτιμο για την κατασκευή του δημόσιου παραλιακού πεζόδρομου – ποδηλατοδρόμου, όπως διαλαμβάνεται στην υπό αναφορά συμφωνία μεταξύ του αιτητή και της Πολεοδομικής Αρχής (όρος 503).
- δ.** Πριν την έκδοση άδειας οικοδομής να ζητηθούν οι απόψεις του Διευθυντή του ΤΠ, της Διευθύντριας του Τμήματος Αλιείας και Θαλάσσιων Ερευνών και του Προϊσταμένου ΥΘΠ (όρος 506).

4.2.1.2 Πολεοδομική άδεια με αρ. ΑΜΧ/332/2019/Α

Στις 17.1.2020, ο κύριος του έργου υπέβαλε νέα αίτηση στην Πολεοδομική Αρχή για πολεοδομική άδεια, για την ανάπτυξη της ίδιας κατοικίας, η οποία ουσιαστικά αφορούσε σε έγκριση τροποποιημένων σχεδίων, σε σχέση με την πολεοδομική άδεια με αρ. ΑΜΧ/332/2019.

Η Πολεοδομική Αρχή εξέδωσε στις 26.6.2020 τη νέα πολεοδομική άδεια με αρ. ΑΜΧ/332/2019/Α. Διαπιστώσαμε ότι και σε αυτή την περίπτωση, η Πολεοδομική Αρχή ετοίμασε χειρόγραφα το Έντυπο Μελέτης Πολεοδομικής Αίτησης και Πρακτικών Απόφασής της Πολεοδομικής Αρχής, ημερ. 18.6.2020, το οποίο και πάλι ήταν σε πολλά σημεία δυσανάγνωστο και που επίσης κατέγραφε ότι το υπό αναφορά τεμάχιο επηρεάζεται από «Ζώνη προστασίας της παραλίας» και «Ζώνη Ειδικής Προστασίας» «Natura 2000».

Η υπό αναφορά πολεοδομική άδεια με αρ. ΑΜΧ/332/2019/Α, χορηγήθηκε, κατόπιν σύναψης, στις 12.6.2020, συμφωνίας με βάση το άρθρο 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξία Νόμου (Ν.90/1972) και περιελάμβανε, μεταξύ άλλων, τους ακόλουθους όρους:

- α. Τα σχέδια που εγκρίνονται αντικαθιστούν τα αντίστοιχα που εγκρίθηκαν με την πολεοδομική άδεια με αρ. ΑΜΧ/332/2019, ημερ. 18.10.2019 (όρος 508).
- β. Να υλοποιηθούν όλοι οι όροι σχετικής συμφωνίας, ημερ. 12.6.2020, που συνομολόγησε η Πολεοδομική Αρχή με τον αιτητή, με βάση το άρθρο 43 του Ν.90/1972 (όρος 509).
- γ. Η νέα πολεοδομική άδεια αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της πολεοδομικής άδειας με αρ. ΑΜΧ/332/2019 (όρος 511).
- δ. Οι υπόλοιποι όροι και τα σχέδια της πολεοδομικής άδειας με αρ. ΑΜΧ/332/2019 εξακολουθούν να ισχύουν σε όση έκταση δεν διαφοροποιούνται με τους όρους και τα σχέδια της νέας πολεοδομικής άδειας (όρος 512).

Σύσταση: Η Πολεοδομική Αρχή, κατά τη διαδικασία έκδοσης πολεοδομικής άδειας, να τεκμηριώνει επαρκώς τις αποφάσεις της στους σχετικούς φακέλους. Επίσης, η Πολεοδομική Αρχή να διασφαλίσει κατάλληλο τρόπο ετοιμασίας του Εντύπου Μελέτης Πολεοδομικής Αίτησης και Πρακτικών Απόφασής της Πολεοδομικής Αρχής, ώστε να είναι ευανάγνωστα.

4.2.1.3 Πολεοδομική άδεια με αρ. ΑΜΧ/462/2019

Στις 19.11.2019, ο κύριος του έργου υπέβαλε τρίτη αίτηση στην Πολεοδομική Αρχή για πολεοδομική άδεια, για την προσθήκη κατοικίας σε εγκεκριμένη ανάπτυξη, η οποία ουσιαστικά αφορούσε στην ανάπτυξη της δεύτερης κατοικίας.

Η Πολεοδομική Αρχή εξέδωσε στις 26.6.2020 την πολεοδομική άδεια με αρ. ΑΜΧ/462/2019, ενώ στις 12.6.2020 σύναψε συμφωνία με τον κύριο του έργου, με βάση το άρθρο 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου (Ν.90/1972).

Η Πολεοδομική άδεια, περιελάμβανε, μεταξύ άλλων, τους ακόλουθους όρους:

- α. Κατά την έκδοση άδειας οικοδομής από τον Δήμο Σωτήρας, να καταβληθεί, εάν δεν έχει ήδη καταβληθεί στο Ειδικό Ταμείο Εξαγοράς του Δήμου Σωτήρας, το ποσό των €24.255, ως αντίτιμο για την κατασκευή του δημόσιου παραλιακού πεζόδρομου – ποδηλατόδρομου, όπως διαλαμβάνεται στη συμφωνία που συνομολογήθηκε στις 18.10.2019 (ΑΜΧ/332/2019), μεταξύ του αιτητή και της Πολεοδομικής Αρχής (όρος 503).

- β. Πριν την έκδοση άδειας οικοδομής να ζητηθούν οι απόψεις του Διευθυντή του ΤΠ, της Διευθύντριας του Τμήματος Αλιείας και Θαλάσσιων Ερευνών και Προϊσταμένου της ΥΘΠ (όρος 506).
- γ. Η αίτηση για άδεια οικοδομής για την ανάπτυξη να υποβληθεί άμεσα στην αρμόδια οικοδομική Αρχή, ώστε αυτή να έχει τη δυνατότητα έκδοσης της άδειας οικοδομής μέχρι τις 29.6.2021, ημερομηνία ολοκλήρωσης του Σχεδίου παροχής πολεοδομικών κινήτρων για σκοπούς ανάκαμψης της αναπτυξιακής δραστηριότητας στην Κύπρο (Απόφαση Υπουργικού Συμβουλίου, ημερ. 18.12.2018) και επίσης η εν λόγω ανάπτυξη να υλοποιηθεί σε περίοδο που δεν υπερβαίνει τα τρία χρόνια από την ημερομηνία έκδοσης της άδειας οικοδομής (όρος 511).
- δ. Η πολεοδομική άδεια χορηγείται με βάση την απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου με Αρ. 76.172, ημερ. 29.5.2013 (και τις μετέπειτα τροποποιήσεις της) για το Σχέδιο παροχής πολεοδομικών κινήτρων για σκοπούς ανάκαμψης της αναπτυξιακής δραστηριότητας στην Κύπρο (αύξηση κατά 20% του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης) (σημείωση (β)).

Οι αποφάσεις της Πολεοδομικής Αρχής, σε σχέση με την έκδοση των πολεοδομικών αδειών με αρ. ΑΜΧ/332/2019, ΑΜΧ/332/2019/Α και ΑΜΧ/462/2019, δεν ήταν επαρκώς αιτιολογημένες και προκύπτουν ερωτηματικά σε σχέση με τους λόγους μη έγκρισης της δεύτερης κατοικίας κατά την εξέταση της πρώτης αίτησης για πολεοδομική άδεια (ΑΜΧ/332/2019) και της μετέπειτα τροποποίησης της ΑΜΧ/332/2019 με την πολεοδομική άδεια ΑΜΧ/332/2019Α.

Σύσταση: Η Πολεοδομική Αρχή, κατά τη διαδικασία έκδοσης πολεοδομικής άδειας, να τεκμηριώνει τις αποφάσεις της στους σχετικούς φακέλους. Επίσης, η Πολεοδομική Αρχή να διασφαλίσει κατάλληλο τρόπο ετοιμασίας του Εντύπου Μελέτης Πολεοδομικής Αίτησης και Πρακτικών Απόφασης της Πολεοδομικής Αρχής, ώστε να είναι ευανάγνωστα.

Η Πολεοδομική Αρχή μάς πληροφόρησε ότι, στο πλαίσιο μελέτης της αίτησης ΑΜΧ/332/2019 διαπίστωσε ότι, σύμφωνα με τα αρχικά σχέδια που είχαν υποβληθεί, παρουσιαζόταν υπέρβαση στους επιτρεπόμενους συντελεστές ανάπτυξης, σύμφωνα με τις πρόνοιες του ισχύοντος σχεδίου ανάπτυξης στην περιοχή που βρίσκεται το τεμάχιο και, ως εκ τούτου, κατόπιν συνεννόησης με τον μελετητή του έργου, η αίτηση τροποποιήθηκε (ΑΜΧ/332/2019Α), ώστε να αφορά μόνο στην ανέγερση μίας κατοικίας, για να μην προκύπτουν υπερβάσεις. Μας πληροφόρησε επίσης ότι, στη συνέχεια οι αιτητές υπέβαλαν νέα αίτηση, με αναθεωρημένα σχέδια, για τη χορήγηση άδειας για τη δεύτερη μονάδα κατοικίας, η οποία χορηγήθηκε στις 26.6.2020 (ΑΜΧ/462/2019).

Η Υπηρεσία μας εξακολουθεί να διατηρεί τις απόψεις της επί του θέματος, αφού ο υπό αναφορά λόγος έγκρισης μόνο της μίας κατοικίας κατά την έκδοση της πολεοδομικής άδειας αρ. ΑΜΧ/332/2019 και η συνεννόηση με τον μελετητή του έργου δεν τεκμηριώνονται από τα έγγραφα των σχετικών φακέλων.

Οι διαπιστώσεις μας, σε σχέση με την περιβαλλοντική πτυχή του θέματος, αναφέρονται στην παράγραφο 4.2.2 πιο κάτω.

4.2.2 Δέουσα Εκτίμηση/Μελέτη Ειδικής Οικολογικής Αξιολόγησης

Διαπιστώσαμε ότι, παρόλο που το έργο χωροθετείται μέσα σε τεμάχιο, μέρος του οποίου εμπίπτει εντός της προστατευόμενης περιοχής του Δικτύου «Natura 2000» ως ΖΕΠ «Λιοπέτρι–Αγία Θέκλα», εντούτοις η Πολεοδομική Αρχή ενέκρινε τις υπό αναφορά πολεοδομικές άδειες, χωρίς να θέσει το θέμα ενώπιον της Περιβαλλοντικής Αρχής, ώστε να εξεταστεί η ανάγκη για διενέργεια ΔΕ. Αντί αυτού, έθεσε όρο για εκ των υστέρων λήψη απόψεων τόσο από το ΤΠ, όσο και από το Τμήμα Αλιείας και Θαλάσσιων Ερευνών και την ΥΘΠ. Το πιο πάνω επεσήμανε και το ΤΠ, σε επιστολή του, ημερ. 29.10.2020, προς τον Δήμο Σωτήρας, η οποία κοινοποιήθηκε και στο ΤΠΟ.

Ο Διευθυντής του ΤΠΟ εξέφρασε την άποψη ότι, παρόλο που η Πολεοδομική Αρχή δεν ζήτησε τις απόψεις του ΤΠ και της ΥΘΠ στο πλαίσιο αξιολόγησης της πολεοδομικής άδειας, δεδομένου ότι η ανάπτυξη χωροθετείται σε τεμάχιο, μέρος του οποίου εμπίπτει μέσα στην προστατευόμενη περιοχή του Δικτύου «Natura 2000» της ΖΕΠ «Λιοπέτρι–Αγία Θέκλα», εντούτοις κρίνεται ότι η ενέργειά της να θέσει τον σχετικό όρο αρ. (506), καθώς και τη σχετική σημείωση/επιφύλαξη στη Γνωστοποίηση Χορήγησης Πολεοδομικής Άδειας [Παράρτημα 9 (Παράρτημα 1)], ουσιαστικά διασφάλιζε ότι οι απόψεις των Τμημάτων αυτών θα εξασφαλιζόνταν πριν την έκδοση της άδειας οικοδομής, δηλαδή πριν την υλοποίηση της ανάπτυξης.

Διαπιστώσαμε ότι, τόσο η ενέργεια της Πολεοδομικής Αρχής να εκδώσει τις πιο πάνω πολεοδομικές άδειες, όσο και η πιο πάνω τοποθέτηση του ΤΠΟ, κατάφορα παραβιάζουν το θεσμικό πλαίσιο, το οποίο σε καμιά περίπτωση δεν δίνει το δικαίωμα στην Πολεοδομική Αρχή να εγκρίνει, πριν τη γνωμάτευση της Περιβαλλοντικής Αρχής, έργο που υπόκειται σε πολεοδομική άδεια και που δεν είναι άμεσα συνδεδεμένο ή αναγκαίο για τη διαχείριση περιοχής, η οποία εμπίπτει σε περιοχή του Δικτύου «Natura 2000», αλλά δύναται να την επηρεάζει, καθεαυτό ή από κοινού με άλλο έργο.

Ως εκ των πιο πάνω, προκύπτει ότι η ενέργεια της Πολεοδομικής Αρχής να εκδώσει τις πολεοδομικές άδειες με αρ. ΑΜΧ/332/2019 και ΑΜΧ/332/2019/Α, στις 18.10.2019 και 26.6.2020, αντίστοιχα, ήταν αντίθετη με τις διατάξεις του θεσμικού πλαισίου.

Επίσης, η έκδοση πολεοδομικής άδειας, με όρο ότι οι απόψεις των εμπλεκόμενων Τμημάτων, σε σχέση με την περιβαλλοντική αξιολόγηση, θα εξασφαλιζόνταν πριν την έκδοση της άδειας οικοδομής, στην ουσία περιορίζει την ευχέρεια της Περιβαλλοντικής Αρχής να απορρίψει, εάν το κρίνει απαραίτητο, την εν λόγω αίτηση, εφόσον δημιουργεί δικαιώματα στον αιτητή.

Είναι επίσης σημαντικό ότι η τυχόν μεταγενέστερη άρνηση χορήγησης άδειας οικοδομής, με αιτιολογικό που θα βασίζεται στις απόψεις του ΤΠ ή/και του Τμήματος Αλιείας και Θαλάσσιων Ερευνών ή/και του Προϊστάμενου της ΥΘΠ, ενδεχομένως να κριθεί παράνομη, αφού είναι νομολογιακά καθιερωμένο ότι:

- ♦ Η πολεοδομική άδεια και η άδεια οικοδομής είναι δύο πράξεις συναφείς, ανεξάρτητα από το γεγονός ότι εκδίδονται από διαφορετικά διοικητικά όργανα σε διαφορετικά

χρονικά διαστήματα. Διατηρούν, ωστόσο, την αυτοτέλειά τους ως χωριστές διοικητικές πράξεις και έχουν χωριστά κριτήρια για την έκδοση εκάστης εξ αυτών, είτε με βάση τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο του 1972, είτε με βάση τον περί Οδών και Οικοδομών Νόμο (Κεφ. 96).

- ♦ Η πολεοδομική άδεια αποτελεί το θεμέλιο για μια προτεινόμενη ανάπτυξη και ότι με δοσμένους τους όρους που τίθενται σε αυτή, η άδεια οικοδομής μπορεί να επιβάλει όρους, όχι προς υποκατάσταση ή αντίκρουση αυτών της πολεοδομικής άδειας, αλλά μόνο προορισμένους για τις ανάγκες πραγμάτωσης της συγκεκριμένης ανάπτυξης, η οποία ήδη ικανοποίησε τους ευρύτερους πολεοδομικούς σχεδιασμούς. Με άλλα λόγια, η εξέταση μιας αίτησης προς χορήγηση οικοδομικής άδειας, γίνεται υπό το πρίσμα της προηγηθείσας πολεοδομικής άδειας.
- ♦ Υπό τα δεδομένα της πολεοδομικής άδειας, η αίτηση για οικοδομική άδεια χορηγείται, κατά τα άλλα, εφόσον ικανοποιούνται τα επιμέρους κριτήρια που θέτει ο περί Οδών και Οικοδομών Νόμος (Κεφ. 96) και οι σχετικοί Κανονισμοί.

Σύσταση: Η Πολεοδομική Αρχή να διασφαλίζει πιστή εφαρμογή τόσο του άρθρου 6(3) της «Οδηγίας για τους οικοτόπους», όσο και του άρθρου 16 (3) και (4) του Ν.153(I)/2003, ώστε να εγκρίνει πολεοδομική άδεια για ένα έργο, το οποίο δύναται να επηρεάζει καθεαυτό ή από κοινού με άλλα έργα ή σχέδια περιοχή του Δικτύου «Natura 2000», μόνο εφόσον η γνωμάτευση της περιβαλλοντικής αρχής βεβαιώνει ότι το εν λόγω έργο δεν παραβιάζει την ακεραιότητα της περιοχής και δεν προκαλεί αλλοίωση του χαρακτήρα της.

4.2.3 Παράνομη έναρξη εργασιών και επεμβάσεις στη ΖΕΠ

Επιθεωρητές του ΤΠ, σε επιτόπια επίσκεψή τους στις 15.6.2020, η οποία πραγματοποιήθηκε με σκοπό την εξέταση παραπόνου, σχετικά με την απόρριψη υγρών αποστράγγισης από την πιο πάνω ανάπτυξη στη θάλασσα, διαπίστωσαν ότι, λόγω των εκσκαφών του έργου, νερά αποστράγγισης κατέληγαν στη θάλασσα, κατά παράβαση του περί Ελέγχου της Ρύπανσης των Νερών Νόμου (Ν.106(I)/2002). Ακολούθως, το ΤΠ, με επιστολή του, ημερ. 3.8.2020, προς τον κύριο του έργου, την οποία κοινοποίησε τόσο στο ΤΠΟ, όσο και στην ΥΘΠ, ζήτησε όπως οι εργασίες τερματιστούν αμέσως, μέχρι να υποβληθεί στο ΤΠ μελέτη για τη διαχείριση των νερών αποστράγγισης. Επισήμανε ταυτόχρονα ότι, εκ πρώτης όψευς, φαινόταν ότι υπήρχαν επεμβάσεις εντός της ΖΕΠ του Δικτύου «Natura» «Αγία Θέκλα-Λιοπέτρι», οι οποίες έπρεπε να τερματιστούν άμεσα, αφού, εντός των ορίων των προστατευόμενων περιοχών του Δικτύου, δεν επιτρέπεται καμία επέμβαση, χωρίς την εκ των προτέρων άδεια της αρμόδιας Αρχής.

Σε νέα επιτόπια επίσκεψη του ΤΠ, που πραγματοποιήθηκε στις 23.9.2020, στο πλαίσιο διαβούλευσης για έκδοση άδειας οικοδομής, διαπιστώθηκε ότι η κατασκευή υπογείου και ισογείου των κατοικιών είχε ολοκληρωθεί και βρισκόταν σε εξέλιξη η ανέγερση του 1ου ορόφου, παρόλο ότι δεν είχε εξασφαλιστεί ακόμα η άδεια οικοδομής, ούτε εφαρμόστηκε ο σχετικός όρος αρ. 506 της πολεοδομικής άδειας (αρ. ΑΜΧ/332/2019).

Παράλληλα, ο Δήμος Σωτήρας δρομολόγησε τη διαδικασία για έκδοση άδειας οικοδομής και με την επιστολή του, ημερ. 7.7.2020, διαβίβασε στο ΤΠ την αίτηση για άδεια οικοδομής και την

πολεοδομική άδεια με αρ. ΑΜΧ/332/2019 και ζήτησε απόψεις, σε σχέση με την έκδοση της άδειας οικοδομής, παραλείποντας, ωστόσο, να αναφέρει ότι ο κύριος του έργου είχε ήδη ξεκινήσει παράνομα τις οικοδομικές εργασίες, γεγονός που όφειλε να γνωρίζει.

Παρόλο ότι το ΤΠ είχε εντοπίσει την έναρξη των εργασιών και την πιθανή επέμβαση εντός της ΖΕΠ από τον Ιούνιο του 2020, απάντησε στον Δήμο Σωτήρας μετά την πάροδο τεσσάρων μηνών, στις 29.10.2020, αναφέροντας ότι δεν συνηγορούσε στη χορήγηση άδειας οικοδομής και ζήτησε όπως εφαρμοστούν οι πρόνοιες του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου και περί Δήμων Νόμου, σε σχέση με την κατασκευή παράνομων εγκαταστάσεων χωρίς τις απαιτούμενες άδειες. Η ΥΘΠ, με επιστολή της, ημερ. 30.10.2020, ενημέρωσε τον Δήμο Σωτήρας ότι συμφωνούσε με το περιεχόμενο της υπό αναφορά επιστολής του το, ημερ. 29.10.2020.

Στη συνέχεια, ο Δήμος Σωτήρας, με επιστολή του, ημερ. 30.10.2020, προς τον κύριο του έργου, τον ενημέρωσε, μεταξύ άλλων, ότι, σε επιτόπιο έλεγχο την ίδια μέρα, διαπίστωσε την έναρξη των εργασιών (κατασκευή υπογείου και κολώνων ισογείου) και τον κάλεσε να σταματήσει αμέσως τις οποιεσδήποτε εργασίες και να συμμορφωθεί με όλες τις απαιτήσεις του ΤΠ. Τον προειδοποίησε επίσης ότι, σε περίπτωση που προχωρήσει στην εκτέλεση οποιωνδήποτε εργασιών, τότε ο Δήμος θα προχωρήσει εναντίον του με όλα τα προβλεπόμενα νομικά μέτρα, που προνοούνται στη σχετική νομοθεσία, σε σχέση με την έναρξη εργασιών χωρίς την εκ των προτέρων εξασφάλιση άδειας οικοδομής.

Επίσης, το ΤΠ, με νέα επιστολή του, ημερ. 30.11.2020, προς τον Δήμο Σωτήρας, με θέμα την αξιολόγηση νέων αναπτύξεων από το ΤΠ, στο πλαίσιο της αίτησης για άδεια οικοδομής, τόνισε ότι η εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων από την κατασκευή και λειτουργία μιας ανάπτυξης θα πρέπει να γίνεται εκ των προτέρων, στο πλαίσιο της αίτησης για πολεοδομική άδεια, έτσι ώστε να είναι εφικτή η σωστή επίβλεψη των περιβαλλοντικών επιπτώσεων και να προτείνονται τα ενδεικνύόμενα μέτρα μετριασμού τους, πριν την έκδοση πολεοδομικής άδειας και κατ' επέκταση πριν από την έναρξη οποιωνδήποτε κατασκευαστικών εργασιών. Ανέφερε επίσης ότι, η διαβούλευση με τον Διευθυντή του ΤΠ, στο πλαίσιο της αίτησης για εξασφάλιση άδειας οικοδομής, δεν παρέχει την ευχέρεια ολοκληρωμένης αξιολόγησης τυχόν επιπτώσεων στο περιβάλλον από την κατασκευή του εκάστοτε προτεινόμενου έργου και για τον λόγο αυτό, σε αρκετές περιπτώσεις, οι απόψεις του ΤΠ παρέλκουν, συνεπώς είναι απαραίτητο όπως οποιαδήποτε διαβούλευση διεξαχθεί στο πλαίσιο της αίτησης για πολεοδομική άδεια.

Με έκπληξη διαπιστώσαμε ότι, παρά τα πιο πάνω, το ΤΠ, με επιστολή του, ημερ. 9.12.2020, προς τον Δήμο Σωτήρας, αναφέρει ότι, σε περίπτωση που ο Δήμος προχωρούσε στην έκδοση άδειας οικοδομής, το ΤΠ, σε συνεννόηση με την ΥΘΠ, θεωρεί ότι, σε μια προσπάθεια μείωσης και διαχείρισης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων που είχαν ήδη επιφέρει οι εν λόγω αναπτύξεις, θα έπρεπε ο κύριος του έργου να καταθέσει στα αρμόδια Τμήματα συγκεκριμένα έγγραφα. Επίσης, στην επιστολή αναφέρεται ότι οι όροι και η υλοποίηση της ανάπτυξης θα πρέπει να διασφαλίζουν τον μη επηρεασμό των ειδών καθορισμού της περιοχής ΖΕΠ, καθώς και άλλων συναφών σημαντικών περιβαλλοντικών πτυχών της περιοχής. Όπως προκύπτει, το ΤΠ

διαφοροποίησε τη στάση του και αντί να αρνηθεί να εξετάσει εκ των υστέρων την αίτηση, όπως αρχικά ενημέρωσε τον Δήμο, ζητεί στοιχεία για εκ των υστέρων αξιολόγηση, παρά τη σαφή αναφορά του ότι το έργο έχει ήδη επιφέρει περιβαλλοντικές επιπτώσεις.

Ο Δήμος Σωτήρας, με επιστολή του, ημερ. 28.12.2020, διαβίβασε στο ΤΠ στοιχεία/έκθεση του κύριου του έργου, προς ικανοποίηση των υπό αναφορά απαιτήσεων του ΤΠ.

Σε σχέση με τα πιο πάνω, προέκυψαν τα εξής:

α. Παρά τη σοβαρότητα των διαπιστώσεων των Επιθεωρητών του ΤΠ, που προέκυψαν από την επιτόπια επίσκεψή τους στις 12.6.2020, το ΤΠ ενημέρωσε σχετικά τον κύριο του έργου στις 3.8.2020, δηλαδή με καθυστέρηση 52 ημερών από τον επιτόπιο έλεγχο. Επίσης, δεν φαίνεται να παρακολούθησε την εξέλιξη του θέματος με την αναμενόμενη επιμέλεια.

Σύσταση: Ο Διευθυντής του ΤΠ, όταν διαπιστώνει παραβάσεις, να προβαίνει αμέσως σε ενέργειες για αποκατάστασή τους. Για τη συγκεκριμένη περίπτωση, να αξιολογήσει, σε συνεργασία με την ΥΘΠ και τον Γενικό Εισαγγελέα της Δημοκρατίας, κατά πόσο συντρέχουν λόγοι λήψης δικαστικών μέτρων εναντίον του κύριου του έργου ή/και του εργολήπτη ή/και του επιβλέποντος μηχανικού, για ποινικά αδικήματα, στο πλαίσιο εφαρμογής του Ν.22(Ι)/2012.

Ο Διευθυντής του ΤΠ μάς πληροφόρησε ότι, αρμόδια Αρχή για τη ΖΕΠ είναι η ΥΘΠ, στην οποία είχε κοινοποιήσει την υπό αναφορά επιστολή του, ημερ. 3.8.2020.

β. Τόσο το ΤΠΟ, ως η Πολεοδομική Αρχή, όσο και η ΥΘΠ, ως η αρμόδια Αρχή για τη ΖΕΠ, στους οποίους το ΤΠ είχε κοινοποιήσει την υπό αναφορά επιστολή του, ημερ. 3.8.2020, δεν έλαβαν έγκαιρα μέτρα για αποκατάσταση των παραβάσεων/παρανομιών. Συγκεκριμένα, ο Διευθυντής του ΤΠΟ μάς πληροφόρησε ότι διενέργησε επιτόπια επίσκεψη και ενημέρωσε σχετικά την αρμόδια οικοδομική Αρχή, αφού ενημερώθηκε για την έναρξη των εργασιών με τη μετέπειτα επιστολή του ΤΠ, ημερ. 29.10.202, προς τον Δήμο Σωτήρας. Επίσης, η ΥΘΠ, μέχρι τον Ιανουάριο του 2021, δεν είχε ακόμα προβεί σε ενέργειες, ώστε να διασφαλιστεί η συμμόρφωση με τις πρόνοιες του άρθρου 6(3) της «Οδηγίας των οικοτόπων», προκειμένου να διασφαλίσει, ως αρμόδια Αρχή, την προστασία και ακεραιότητα της ΖΕΠ.

Σύσταση: Ο Διευθυντής του ΤΠΟ και ο Προϊστάμενος της ΥΘΠ να προβαίνουν έγκαιρα σε ενέργειες για αποκατάσταση των παραβάσεων για θέματα που άπτονται της αρμοδιότητάς τους, ιδιαίτερα όταν αυτές αφορούν στην προστασία και ακεραιότητα περιοχών του Δικτύου «Natura 2000».

Ο Προϊστάμενος της ΥΘΠ μάς πληροφόρησε ότι πρόκειται να εισηγηθεί την εξέταση του θέματος από την Ad-hoc Επιτροπή, η οποία εξετάζει έργα που δύναται να επηρεάσουν περιοχές του Δικτύου «Natura 2000».

γ. Το γεγονός ότι ο Δήμος Σωτήρας παρέλειψε να αναφέρει στο ΤΠ ότι ο κύριος του έργου είχε ήδη αρχίσει οικοδομικές εργασίες, κατά παράβαση των προνοιών του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου (Κεφ. 96), δημιουργεί σοβαρά ερωτηματικά.

Σύσταση: Ο Δήμος Σωτήρας να μην δρομολογεί διαδικασία για έκδοση άδειας οικοδομής, όταν η πολεοδομική άδεια εκδίδεται κατά παράβαση της νομοθεσίας που προβλέπει την περιβαλλοντική αξιολόγηση του έργου. Επίσης, στις περιπτώσεις όπου εκτελούνται παράνομες οικοδομικές εργασίες, να προβαίνει αμέσως σε ενέργειες για αποκατάσταση της νομιμότητας.

δ. Παρατηρήσαμε ότι, τόσο η καθυστερημένη ανταπόκριση του ΤΠ στις 29.10.2020, προς τον Δήμο Σωτήρας, όσο και του τελευταίου προς τον κύριο του έργου στις 30.10.2020, ακολούθησαν τη δημοσιοποίηση του τηλεοπτικού ρεπορτάζ, σε σχέση με το Κυπριακό Επενδυτικό Πρόγραμμα και που ενέπλεκε τον παραιτηθέντα Βουλευτή και Διευθυντή, τόσο της ιδιοκτήτριας, όσο και της εργοληπτικής εταιρείας.

Ο Διευθυντής του ΤΠ μάς πληροφόρησε ότι η τυχόν καθυστέρηση του Τμήματός του, στον χειρισμό του θέματος, δεν συνδέεται με το σκάνδαλο που είδε το φως της δημοσιότητας, σε σχέση με το Κυπριακό Επενδυτικό Πρόγραμμα και ότι το ΤΠ διαθέτει περιορισμένους πόρους και προσπαθεί, σε κάθε περίπτωση, να χειριστεί άμεσα και αποτελεσματικά προβλήματα που είτε εντοπίζει το ίδιο, είτε κατόπιν συγκεκριμένων καταγγελιών.

ε. Διαπιστώνουμε την πρόθεση τόσο του ΤΠ, όσο και του Δήμου Σωτήρας, να συγκατατεθούν, εκ των υστέρων, στην υλοποίηση της υπό αναφορά κατάφορα παράνομης ανάπτυξης, αλλά και της εμφανούς ανοχής τους σε τέτοιου είδους παρανομίες, παρά τις σχετικές επισημάνσεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής και τη σχετική νομολογία του Δικαστηρίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης, που αναφέρουν ότι είναι ανεπίτρεπτη η εκ των υστέρων αξιολόγηση των επιπτώσεων στο περιβάλλον. Επαναλάβαμε ότι η έλλειψη συμμόρφωσης με το Κοινοτικό Κεκτημένο, πέραν του ότι δεν διασφαλίζει την ικανοποιητική προστασία του περιβάλλοντος, ενδέχεται να επιφέρει κυρώσεις στην Κυπριακή Δημοκρατία. Επίσης, η μη εκπόνηση ΔΕ συνεπάγεται ότι οι αρμόδιες Αρχές δεν προέβηκαν σε κατάλληλες και συντονισμένες ενέργειες, προκειμένου να εξασφαλίσουν την προστασία και ακεραιότητα της συγκεκριμένης περιοχής του Δικτύου «Natura 2000».

Σύσταση: Η ΔΕ περιβαλλοντικών επιπτώσεων πρέπει να διενεργείται έγκαιρα και οπωσδήποτε πριν την έκδοση πολεοδομικής άδειας, σύμφωνα με τις πρόνοιες της «Οδηγίας των οικοτόπων» και του Ν.153(Ι)/2003. Συναφής είναι και η γνωμάτευση της Νομικής Υπηρεσίας, προς το Τμήμα Περιβάλλοντος, ημερ. 23.9.2011, η οποία αναφέρει ότι, η εκτίμηση των επιπτώσεων στο περιβάλλον θα πρέπει να γίνεται πλήρως και εγκαίρως, δηλαδή πριν τη χορήγηση της πολεοδομικής άδειας και επισημαίνει ότι, σύμφωνα με τις διατάξεις των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμων του 1972 έως 2011, οι σχετικές άδειες πρέπει να 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.

Ο Διευθυντής του ΤΠ μάς πληροφόρησε ότι στόχος της επικείμενης παρουσίασης και συζήτησης του εν λόγω έργου στην ad-hoc Επιτροπή δεν είναι η εκ των υστέρων ΔΕ και αξιολόγηση των επιπτώσεων, δυνάμει του άρθρου 16 του Ν.153(Ι)/2003, ώστε να θεωρηθεί ότι ακολουθούνται οι διαδικασίες αδειοδότησης, αλλά η εφαρμογή του άρθρου 6(2) της «Οδηγίας των οικοτόπων», βάσει του οποίου στις περιοχές του δικτύου Natura 2000, υπάρχει υποχρέωση θέσπισης κατάλληλων μέτρων, ώστε να

αποφεύγεται η υποβάθμιση των φυσικών οικοτόπων και των οικοτόπων των ειδών, καθώς και οι ενοχλήσεις που έχουν επιπτώσεις στα είδη, εφόσον οι ενοχλήσεις αυτές θα μπορούσαν να έχουν επιπτώσεις σημαντικές, όσον αφορά στους στόχους της Οδηγίας. Μας πληροφόρησε επίσης ότι, για να επιτευχθεί αυτό, δύναται να ληφθούν μέτρα μετριασμού, μέσω της, εκ των υστέρων, εκτίμησης επιπτώσεων, η οποία θα έχει ως αποκλειστικό στόχο τη λήψη κατάλληλων μέτρων για αποκατάσταση της περιοχής και σε καμία περίπτωση δεν στοχεύει στην αδειοδότηση έργων. Όπως μας ανέφερε, στόχος της συζήτησης στην ad hoc Επιτροπή είναι η παρουσίαση της έκτασης των εργασιών που έχουν ήδη γίνει για το έργο και η αξιολόγηση/αναγνώριση των πιθανών επιπτώσεων και το πώς αυτές δύναται να μετριαστούν ή και να αποκατασταθούν, αναλόγως των αναγκών των ειδών καθορισμού της ΖΕΠ.

4.2.4 Παραλιακό μέτωπο Δήμου Σωτήρας

4.2.4.1 Παράνομες εγκαταστάσεις και δραστηριότητες

Σύμφωνα με το άρθρο 3(2) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου (ΚΕΦ.96), αρμόδια Αρχή, εντός οποιασδήποτε περιοχής Δήμου, είναι το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου.

Σύμφωνα με στοιχεία του ΤΠ, από το 2013 το Τμήμα εντόπισε παράνομες εγκαταστάσεις και δραστηριότητες εντός της συγκεκριμένης περιοχής του Δικτύου «Natura 2000» και της Ζώνης Προστασίας της Παραλίας, που διενεργήθηκαν από τον Δήμο Σωτήρας, ο οποίος, σύμφωνα με το ΤΠ, μέχρι σήμερα, δεν έχει άρει τις παρανομίες.

Συναφώς αναφέρουμε ότι, σύμφωνα με την Προειδοποιητική Επιστολή-Παράβαση αριθ. 2019/2303 της Γενικής Γραμματείας της ΕΕ, ημερ. 27.11.2019, προς τον Υπουργό Εξωτερικών, η Επιτροπή, στη βάση καταγγελιών που συνέχισε να λαμβάνει, στις οποίες επισημαινόταν η κατ' εξακολούθηση μη ορθή εφαρμογή του άρθρου 6(3) της «Οδηγίας των οικοτόπων», αποφάσισε να κινήσει την υπόθεση Pilot 2015/7882, η οποία αφορούσε στην απουσία ΔΕ ή την ανεπάρκεια της ΔΕ που είχε διενεργηθεί για έργα, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται και εκείνα που εκτέλεσε ο Δήμος Σωτήρας σε παραλία, με σκοπό να διευκολύνει την κατασκευή Μαρίνας, στην εν λόγω ΖΕΠ (Αγία Θέκλα CY3000009). Όπως αναφέρθηκε, για τα έργα στην παραλία δεν διενεργήθηκε ΔΕ, η δε Μαρίνα εγκρίθηκε, ως χωριστό έργο, βάσει επιτακτικών λόγων υπέρτερου δημόσιου συμφέροντος.

Όπως προκύπτει, η ίδια η αρμόδια Αρχή, δηλαδή ο Δήμος Σωτήρας, για σειρά ετών, που ξεπερνούν τα εφτά, παραβιάζει την «Οδηγία των οικοτόπων», την «Οδηγία προστασίας των πτηνών», την «Οδηγία ΕΕΠ», καθώς και την αντίστοιχη εθνική νομοθεσία (Ν.153(Ι)/2003, Ν.152(Ι)/2003 και Ν.127(Ι)/2018), με αποτέλεσμα να μην διαφυλάσσει ή και να βλάπτει τη ακεραιότητα της ΖΕΠ στην περιοχή.

Σύσταση: Το Υπουργείο Εσωτερικών, ως εποπτεύων τη νομιμότητα των πράξεων των Αρχών Τοπικής Αυτοδιοίκησης, να εξετάσει τη σωρεία παρανομιών του Δημοτικού Συμβουλίου Σωτήρας, προκειμένου αφενός να τιμωρηθούν οι παρανομούντες και, αφετέρου, να αποκατασταθεί η νομιμότητα στην περιοχή.

4.2.4.2 Ανάπλαση παραλιακού μετώπου Δήμου Σωτήρας

Το ΤΠ, με επιστολή του, ημερ. 31.10.2018, προς τον Δήμο Σωτήρας, με θέμα το Σχέδιο ανάπλασης/διαμόρφωσης του παραλιακού μετώπου Σωτήρας, επισήμανε ότι, η τότε σχετική πρόταση του Δήμου, περιλάμβανε μεγάλα και πολυάριθμα έργα τόσο στο θαλάσσιο τμήμα, όσο και επί της παραλιακής περιοχής ΖΕΠ του Δικτύου «Natura 2000». Με τα πιο πάνω δεδομένα και βάσει προκαταρκτικής αξιολόγησης/προελέγχου των ενδεχόμενων επιπτώσεων που θα είχαν τα προτεινόμενα έργα στη ΖΕΠ, σύμφωνα με το άρθρο 16 του Ν.153(Ι)/2003, το ΤΠ έκρινε ότι τα εν λόγω έργα πιθανότατα θα παράβλαπταν την ακεραιότητα της περιοχής και θα προκαλούσαν σημαντική αλλοίωση του χαρακτήρα της και πιθανότατα να μην ήταν δυνατή η αδειοδότησή τους. Το ΤΠ εισηγήθηκε τον επανασχεδιασμό των έργων τόσο όσον αφορά στη χωροθέτηση, όσο και το μέγεθος και το είδος τους, λαμβάνοντας υπόψη το καθεστώς, τη φυσικότητα και τους στόχους διατήρησης της ΖΕΠ.

Σε σχέση με το πιο πάνω, ο Δήμος Σωτήρας (κύριος του έργου), στις 4.11.2020, δηλαδή δύο χρόνια αργότερα, κατέθεσε στο ΤΠ (αντί στην Πολεοδομική Αρχή) Μελέτη Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον (ΜΕΕΠ), στο πλαίσιο εφαρμογής της «Οδηγίας ΕΕΠ» και του Ν.127(Ι)/2018 και Ειδική Οικολογική Αξιολόγηση/ΔΕ, στο πλαίσιο εφαρμογής της «Οδηγίας των οικοτόπων» και του Ν.153(Ι)/2003. Το ΤΠ, με επιστολή του, ημερ. 27.11.2020, προς το ΤΠΟ, παρατήρησε, μεταξύ άλλων, ότι η ΜΕΕΠ θα έπρεπε, σύμφωνα με τον Ν.127(Ι)/2018, να κατατεθεί από την Πολεοδομική Αρχή και όχι από τον κύριο του έργου και ζήτησε να ενημερωθεί εάν το έργο συνάδει με τις πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής/νέο Τοπικό Σχέδιο Ελεύθερης Αμμοχώστου. Το ΤΠ παρατήρησε επίσης ότι ο σχεδιασμός του Δήμου, που υποβλήθηκε στις 4.11.2020, δεν περιείχε καμία διαφοροποίηση και κανένα επανασχεδιασμό, ούτε και έγινε καμιά προσπάθεια συνεργασίας, από μέρος του Δήμου, με τα αρμόδια Τμήματα, για διαφοροποίηση των έργων, παρά τις επί τούτου απόψεις που τα εμπλεκόμενα Τμήματα εξέφρασαν. Με βάση τα πιο πάνω, το ΤΠ κατέληξε ότι δεν θεωρεί ότι μπορεί να προχωρήσει σε αξιολόγηση της πιο πάνω αίτησης.

Με βάση τα πιο πάνω, διαπιστώσαμε ότι ο Δήμος Σωτήρας προώθησε τον Σχεδιασμό για την ανάπλαση/διαμόρφωση του παραλιακού μετώπου, σε αντίθεση με προηγούμενες υποδείξεις των αρμόδιων Τμημάτων, προκαλώντας με αυτόν τον τρόπο αχρείαστη γραφειοκρατία και διοικητικό κόστος.

Επισημαίνουμε ότι, με επιστολή του ΤΠ, ημερ. 24.10.2017, προς τον Δήμο Σωτήρας, σε σχέση με δελτίο τύπου που εξέδωσε ο Δήμος στις 7.10.2017, το οποίο ακολούθησε σύσκεψη που πραγματοποιήθηκε στις 6.10.2017, κατά την οποία ο Δήμος και οι μελετητές είχαν παρουσιάσει την πρότασή τους για τον πιο πάνω σχεδιασμό, ανέφερε ότι τα κυβερνητικά Τμήματα εξέφρασαν θετικές απόψεις επί των προτάσεων, επισημαίνοντας ότι, κάτι τέτοιο δεν ισχύει για το ΤΠ.

Σύσταση: Ο Δήμος Σωτήρας να συμμορφώνεται με τις υποδείξεις των αρμόδιων Τμημάτων. Επίσης, το Υπουργείο Εσωτερικών να διερευνήσει τις ενέργειες του Δήμου, σχετικά με τον σχεδιασμό του έργου Ανάπλασης/διαμόρφωσης του παραλιακού μετώπου Σωτήρας, ώστε να αποδοθούν ευθύνες.

4.2.4.3 Πολεοδομική άδεια με αρ. ΑΜΧ/332/2019–Αντίτιμο για την κατασκευή δημόσιου παραλιακού πεζόδρομου–ποδηλατόδρομου

Όπως αναφέρθηκε και πιο πάνω, τα έργα που προωθεί ο Δήμος Σωτήρας για την ανάπλαση του παραλιακού μετώπου, περιλαμβάνουν πεζόδρομο-ποδηλατόδρομο, στο ύψος του τεμαχίου που αναγείρεται το έργο ανέγερσης δύο κατοικιών.

Σύμφωνα με τον όρο (503) της πολεοδομικής άδειας αρ. ΑΜΧ/332/2019, κατά την έκδοση της άδειας οικοδομής, από τον Δήμο Σωτήρας, θα πρέπει να καταβληθεί, στο Ειδικό Ταμείο Εξαγοράς του Δήμου, το ποσό των €24.255, ως αντίτιμο για την κατασκευή του δημόσιου παραλιακού πεζόδρομου–ποδηλατόδρομου, όπως διαλαμβάνεται στη συμφωνία, ημερ. 18.10.2019, που συνομολογήθηκε μεταξύ του αιτητή και της Πολεοδομικής Αρχής, με βάση το άρθρο 43 του Ν.90/1972, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της πολεοδομικής άδειας. Στην πιο πάνω συμφωνία αναφέρεται ότι, η Πολεοδομική Αρχή έχει διαπιστώσει ότι η εξαγορά της υποχρέωσης κατασκευής του παραλιακού πεζόδρομου–ποδηλατόδρομου, συμβάλλει στη διασφάλιση της κατασκευής του, βάσει ολοκληρωμένου και ενιαίου σχεδιασμού, η οποία θα έχει ως αποτέλεσμα την επιτάχυνση των σχετικών διαδικασιών, την εξοικονόμηση πόρων και την αρτιότερη αισθητική του έργου αυτού, παράμετροι που θεωρούνται ουσιώδεις για τη διασφάλιση των ανέσεων του κοινού.

Ο κύριος του έργου υπέβαλε, στις 17.7.2020, μέσω των δικηγόρων του, στο ΤΠΟ, ένσταση σε σχέση με τον προτεινόμενο σχεδιασμό του παραλιακού πεζόδρομου στη Σωτήρα, προβάλλοντας ως επιχειρήματα ότι η γέφυρα με υπερυψωμένο πεζόδρομο θα εμποδίζει την απρόσκοπτη θέα προς τη θάλασσα και ότι τα οχήματα θα προκαλούν οχληρία.

Όπως προκύπτει, κατά τη συνομολόγηση της υπό αναφορά συμφωνίας, μεταξύ του κύριου του έργου και της Πολεοδομικής Αρχής, η τελευταία δεν έθεσε σαφείς όρους, με αποτέλεσμα ο πρώτος να ενίσταται στον σχεδιασμό του τοπικού έργου. Επίσης, παρατηρήσαμε ότι το ΤΠΟ συνομολόγησε, με τον αιτητή, την υπό αναφορά συμφωνία, με όρο όπως ο τελευταίος καταβάλει το προβλεπόμενο ποσό στην οικοδομική αρμόδια Αρχή, κατά την έκδοσης της άδειας οικοδομής, παραβλέποντας ότι η πορεία του σχεδιασμού για την ανάπλαση/διαμόρφωση του παραλιακού μετώπου ήταν αμφίβολη.

Σύσταση: Ο Διευθυντής του ΤΠΟ, κατά τη συνομολόγηση συμφωνιών, στο πλαίσιο έκδοσης πολεοδομικής άδειας, να διασφαλίζει τη σαφήνεια και ακρίβεια των συμβατικών όρων, ώστε αφενός το Κράτος να συμβάλλεται με τους πολίτες με σαφείς και ακριβείς όρους και, αφετέρου, να αποφεύγεται η όποια γραφειοκρατία και κατ' επέκταση καθυστέρηση, που απαιτείται για την εξέταση τέτοιων ενστάσεων. Επίσης, ο Διευθυντής του ΤΠΟ να αποφεύγει την περίληψη όρων για καταβολή ποσών από τους αιτητές, για έργα αμφιβόλου πορείας.

4.3 Ενδεχόμενη διάπραξη πειθαρχικών αδικημάτων

Λόγω του ότι η Υπηρεσία μας διαπίστωνε, διαχρονικά, όπως και στην περίπτωση του έργου που αναφέραμε στην παρ. 4.2, την παράλειψη της Πολεοδομικής Αρχής να θέτει ενώπιον της Περιβαλλοντικής Αρχής σχέδια ή/και έργα που, βάσει του εθνικού, όσο και του Ευρωπαϊκού θεσμικού πλαισίου, υπόκεινται σε εκ των προτέρων αξιολόγηση των επιπτώσεών τους στο περιβάλλον, έθεσε το θέμα ενώπιον του Υπουργού Εσωτερικών, ως αρμόδιας Αρχής, για πειθαρχική διερεύνηση.

4.4 Πιθανές ευθύνες επιβλέποντος μηχανικού και εργολήπτη

Σύμφωνα με τον Κανονισμό 61(θ)(7)(1) των περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμών του 1954, 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 61I(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 9A(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 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.

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 της 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 Δήμος 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.

5. Γενικά συμπεράσματα

- α.** Η Πολεοδομική Αρχή εξακολουθεί να προβαίνει σε εγκρίσεις πολεοδομικών αιτήσεων για ορισμένα σχέδια και έργα που, ενώ θα έπρεπε, σύμφωνα με τη νομοθεσία, να υπαχθούν σε περιβαλλοντική αξιολόγηση πριν την απόφασή της, είτε δεν τα προωθηθεί καθόλου στην Περιβαλλοντική Αρχή, είτε τα προωθεί εκ των υστέρων. Με την ενέργειά της αυτή, η Πολεοδομική Αρχή παραβιάζει τόσο το Ευρωπαϊκό, όσο και το εθνικό θεσμικό πλαίσιο, αφού αυτό δεν παρέχει στην Πολεοδομική Αρχή το δικαίωμα να εγκρίνει, πριν τη γνωμάτευση της Περιβαλλοντικής Αρχής, έργο που υπόκειται σε πολεοδομική άδεια και που δεν είναι άμεσα συνδεδεμένο ή αναγκαίο για τη διαχείριση περιοχής, η οποία εμπίπτει στο Δίκτυο «Natura 2000», αλλά δύναται να την επηρεάζει, καθεαυτό ή από κοινού με άλλο έργο.
- β.** Η Περιβαλλοντική Αρχή δεν διασφαλίζει ότι, έργα που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 6(3) της «Οδηγίας για τους οικότοπους» και που είναι δυνατόν να επηρεάζουν σημαντικά περιοχή του Δικτύου «Natura 2000», καθεαυτό ή από κοινού με άλλα έργα, εκτιμούνται δεόντως ως προς τις επιπτώσεις τους στον τόπο, λαμβάνοντας υπόψη τους στόχους διατήρησης.
- γ.** Η Περιβαλλοντική Αρχή δεν εφαρμόζει κατάλληλα το άρθρο 3 της Οδηγίας «ΕΕΠ», σύμφωνα με το οποίο, στην εκτίμηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων εντοπίζονται, περιγράφονται και αξιολογούνται δεόντως, με βάση κάθε μεμονωμένη περίπτωση, οι άμεσες και έμμεσες επιπτώσεις ενός έργου, αφού, κατά την έκδοση της θετικής γνωμάτευσής της, δεν αιτιολογεί και καταγράφει τους λόγους στους οποίους βασίζεται το πόρισμά της. Το πιο πάνω είναι αντίθετο και με τις διατάξεις του άρθρου 26(1) του περί των Γενικών Αρχών του Διοικητικού Δικαίου Νόμου (158(I)/1999), σύμφωνα με το οποίο, οι διοικητικές πράξεις, οι οποίες εκδίδονται έπειτα από άσκηση διακριτικής εξουσίας, πρέπει να είναι επαρκώς και δεόντως αιτιολογημένες, ιδίως όταν πρόκειται για πράξεις οι οποίες είναι, μεταξύ άλλων, αντίθετες, ως προς το περιεχόμενό τους, με προηγηθείσα γνωμοδότηση, πρόταση, εισήγηση ή έκθεση αρμόδιου οργάνου ή με τα στοιχεία του διοικητικού φακέλου.
- δ.** Η παράλειψη συμμόρφωσης με το Κοινοτικό Κεκτημένο ενδέχεται να επιφέρει κυρώσεις στην Κυπριακή Δημοκρατία. Σύμφωνα με Προειδοποιητική Επιστολή–Παράβαση αρ. 2019/2303 της ΕΕ, ημερ. 27.11.2019, η Κυπριακή Δημοκρατία, γενικά και κατ’ εξακολούθηση δεν διασφαλίζει ότι οι αρχές της υποβάλλουν σχέδια ή έργα μη άμεσα συνδεδεμένα ή αναγκαία για τη διαχείριση του τόπου, τα οποία όμως είναι δυνατόν να επηρεάζουν σημαντικά με τον εν λόγω τόπο, είτε καθεαυτά είτε σε συνδυασμό με άλλα σχέδια ή έργα, σε ΔΕ των επιπτώσεών τους στον τόπο.
- ε.** Η Πολεοδομική Αρχή και η αρμόδια Οικοδομική Αρχή, παρόλο ότι διαπιστώνουν σοβαρές παραβιάσεις της νομοθεσίας σε υπό ανέγερση έργα, δεν προβαίνουν σε έγκαιρες και κατάλληλες ενέργειες, προκειμένου να διασφαλίσουν την επαναφορά των υπό ανέγερση

αναπτύξεων, ως τα σχέδια των πολεοδομικών αδειών ή την επαναφορά των ιδιοκτησιών στην αρχική τους κατάσταση, ανάλογα με την περίπτωση.

- στ.** Ο Δήμος Σωτήρας, για σειρά ετών, που ξεπερνούν τα εφτά, παραβιάζει συστηματικά την «Οδηγία των οικοτόπων», την «Οδηγία προστασίας των πτηνών», την «Οδηγία ΕΕΠ», καθώς και την αντίστοιχη εθνική νομοθεσία (Ν.153(Ι)/2003, Ν.152(Ι)/2003 και Ν.127(Ι)/2018), με αποτέλεσμα να μην διαφυλάσσεται ή και να βλάπτεται η ακεραιότητα της περιοχής.

6. Γενικές συστάσεις

- α. Επιστήσαμε την προσοχή τόσο του ΤΠ, όσο και του ΤΠΟ, στο γεγονός ότι η υπό εξέταση ΖΕΠ είναι ιδιαίτερα βεβαρημένη, αφού, σύμφωνα με στοιχεία του πρώτου, έχει ήδη δοθεί σημαντικός αριθμός θετικών γνωματεύσεων για σωρεία αναπτύξεων στην περιοχή.
- β. Επιστήσαμε την προσοχή της Περιβαλλοντικής Αρχής στην ανάγκη για πλήρη συμμόρφωση με το εθνικό και κοινοτικό θεσμικό πλαίσιο, όσον αφορά στην έγκαιρη και κατάλληλη ΔΕ των επιπτώσεων στο περιβάλλον από έργα που είναι δυνατό να επηρεάζουν σημαντικά περιοχή του Δικτύου «Natura 2000», καθεαυτό ή από κοινού με άλλα έργα. Τονίσαμε για ακόμα μια φορά την ανάγκη για συμμόρφωση με το Κοινοτικό Κεκτημένο, αφού η παράβασή του ενδέχεται να επιφέρει κυρώσεις στην Κυπριακή Δημοκρατία. Επί τούτου, σημειώσαμε ότι η Ευρωπαϊκή Επιτροπή, με Προειδοποιητική Επιστολή-Παράβαση αρ. 2019/2303, ημερ. 27.11.2019, επισήμανε, μεταξύ άλλων, ότι «... η Κυπριακή Δημοκρατία, γενικά και κατ' εξακολούθηση δεν διασφαλίζει ότι οι αρχές της υποβάλλουν σχέδια ή έργα μη άμεσα συνδεδεμένα ή αναγκαία για τη διαχείριση του τόπου, τα οποία όμως είναι δυνατόν να επηρεάζουν σημαντικά τον εν λόγω τόπο, είτε καθεαυτά είτε σε συνδυασμό με άλλα σχέδια ή έργα, σε ΔΕ των επιπτώσεών τους στον τόπο, λαμβανομένων υπόψη των στόχων διατήρησης του τόπου και, με κριτήριο τα συμπεράσματα της εκτίμησης των επιπτώσεων για τον τόπο, συμφωνούν σε σχέδια ή έργα μόνον αφού βεβαιωθούν ότι αυτά δεν παραβιάζουν την ακεραιότητα του τόπου περί του οποίου πρόκειται ...», κατά παράβαση του άρθρου 6(3), σε συνδυασμό με το άρθρο 6(7) της «Οδηγίας των Οικοτόπων».
- γ. Επισημίσαμε την ανάγκη πλήρους συμμόρφωσης του ΤΠΟ με το ισχύον εθνικό και Ευρωπαϊκό θεσμικό πλαίσιο, όσον αφορά στην εξέταση αιτήσεων για έργα που υπόκεινται σε εκ των προτέρων περιβαλλοντική αξιολόγηση και συστήσαμε την πειθαρχική εξέταση των εμπλεκόμενων λειτουργιών του ΤΠΟ.
- δ. Συστήνουμε την αναζήτηση των ευθυνών του Δήμου Σωτήρας, ως της αρμόδιας Οικοδομικής Αρχής, σχετικά με την προώθηση των πολεοδομικών αδειών του έργου που αναφέρεται στην παράγραφο 4.2, στην Περιβαλλοντική Αρχή, παρά την παράνομη έναρξη οικοδομικών εργασιών από τον κύριο του έργου, την παράλειψή της να ενημερώσει την Περιβαλλοντική Αρχή για την παράνομη έναρξη των εργασιών και σε σχέση με παράνομες δραστηριότητες της ίδιας εντός της εν λόγω ΖΕΠ.

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 («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. Από τις ρητές διατάξεις τόσο του άρθρου 2(1) της Οδηγίας ΕΕΠ, όσο και του άρθρου 17(1) του περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμου (Ν.127(Ι)/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 «Οδηγίας ΕΕΠ», στην ΕΕΠ 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 ενδιαίτηματα 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 («Οδηγία των οικοτόπων»), προβλέπει την εκπόνηση ΔΕ, μέσω της αξιολόγησης Μελετών Ειδικής Οικολογικής Αξιολόγησης, των επιπτώσεων στο περιβάλλον, όσον αφορά ειδικά στο Ευρωπαϊκό οικολογικό Δίκτυο «Natura 2000». Σκοπός της ΔΕ είναι να διασφαλίσει την προστασία και την ακεραιότητα των περιοχών του Δικτύου «Natura 2000».

Σύμφωνα με το άρθρο 6(3) της «Οδηγίας των οικοτόπων»,

«Κάθε σχέδιο, μη άμεσα συνδεδεμένο ή αναγκαίο για τη διαχείριση του τόπου, το οποίο όμως είναι δυνατόν να επηρεάζει σημαντικά τον εν λόγω τόπο, καθεαυτό ή από κοινού με άλλα σχέδια, εκτιμάται δεόντως ως προς τις επιπτώσεις του στον τόπο, λαμβανομένων υπόψη των στόχων διατήρησής του. Βάσει των συμπερασμάτων της εκτίμησης των επιπτώσεων στον τόπο και εξαιρουμένης της περίπτωσης των διατάξεων της παραγράφου 4, οι αρμόδιες εθνικές αρχές συμφωνούν για το οικείο σχέδιο μόνον αφού βεβαιωθούν ότι δεν θα παραβιάσει την ακεραιότητα του τόπου περί του οποίου πρόκειται και, ενδεχομένως, αφού εκφρασθεί πρώτα η δημόσια γνώμη».

Επίσης, σύμφωνα με το εδάφιο 3 του άρθρου 16 του περί Προστασίας και Διαχείρισης της Φύσης και της Άγριας Ζωής Νόμου (Ν.153(I)/2003), ο οποίος εναρμονίζει την εθνική νομοθεσία με το υπό αναφορά άρθρο 6(3) της «Οδηγίας των οικοτόπων»,

«Κάθε έργο που υπόκειται σε πολεοδομική άδεια, κάθε δημόσιο έργο και κάθε σχέδιο που καθορίζει το πλαίσιο έγκρισής τους, όταν το εν λόγω έργο, δημόσιο έργο ή σχέδιο δεν είναι άμεσα συνδεδεμένο ή αναγκαίο για τη διαχείριση περιοχής η οποία εμπίπτει σε ειδική ζώνη διατήρησης, αλλά δύναται να την επηρεάζει, καθεαυτό ή από κοινού με άλλο έργο, δημόσιο έργο ή σχέδιο, υπόκειται σε ΔΕ των επιπτώσεων του στην περιοχή, λαμβάνοντας καθοριστικά υπόψη τους στόχους διατήρησης της περιοχής αυτής και της οικείας ειδικής ζώνης διατήρησης και τη δημόσια γνώμη για το σχέδιο ή έργο».

Καθώς και σύμφωνα με το εδάφιο 4 του ίδιου άρθρου,

«..... έργο που υπόκειται σε πολεοδομική άδεια, δημόσιο έργο, ή σχέδιο που καθορίζει το πλαίσιο έγκρισής τους εγκρίνεται ή υιοθετείται από την πολεοδομική αρχή ή την κρατική υπηρεσία, αρχή τοπικής αυτοδιοίκησης ή νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου, ανάλογα με την περίπτωση, μόνο εφόσον η γνωμάτευση της περιβαλλοντικής αρχής βεβαιώνει ότι το εν λόγω έργο, δημόσιο έργο ή σχέδιο δεν παραβιάζει την ακεραιότητα της περιοχής ή προκαλεί αλλοίωση του χαρακτήρα της».

Σημειώνουμε ότι, σύμφωνα με το άρθρο 7(5) του περί Προστασίας και Διαχείρισης Άγριων Πτηνών και Θηραμάτων Νόμου (Ν.152(I)/2003), τα άρθρα 15 και 16 του περί Προστασίας και Διαχείρισης της Φύσης και της Άγριας Ζωής Νόμου εφαρμόζονται και για τις ΖΕΠ.

Σύμφωνα με τα εδάφια 1 και 3 του άρθρου 16 του Ν.153(I)/2003, κάθε σχέδιο ή έργο το οποίο είτε υπόκειται, είτε δεν υπόκειται σε πολεοδομική άδεια και το οποίο δεν είναι άμεσα συνδεδεμένο ή αναγκαίο για τη διαχείριση περιοχής που εμπίπτει σε ειδική ζώνη διατήρησης, αλλά δύναται να την επηρεάζει, καθεαυτό ή από κοινού με άλλο σχέδιο ή έργο, υπόκειται σε ΔΕ των επιπτώσεων.

Εν κατακλείδι, κάθε μία από τις δύο υπό αναφορά εκτιμήσεις (ΕΕΠ και ΔΕ) έχει διαφορετικό απώτερο σκοπό και αξιολογεί τις επιπτώσεις με διαφορετική εστίαση. Άρα, μία ΕΕΠ δεν μπορεί να αντικαταστήσει ή να υποκαταστήσει μια ΔΕ, και καμία από τις δύο διαδικασίες δεν υπερισχύει

της άλλης. Επιστήσαμε την προσοχή στο Μέρος VI «Κοινές διαδικασίες με την ειδική οικολογική αξιολόγηση» του Ν.127(Ι)/2018, το οποίο περιγράφει ρητά τη διαδικασία που πρέπει να ακολουθείται στις περιπτώσεις έργων για τα οποία προκύπτει η υποχρέωση διενέργειας ΕΕΠ, από τις διατάξεις του εν λόγω Νόμου και ΔΕ, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 16 του Ν.153(Ι)/2003 και του άρθρου 7 του Ν.152(Ι)/2003.

Συναφώς αναφέρουμε ότι επειδή η πρώτη ανάπτυξη αφορά σε ΜΤΑ, πιο κάτω περιγράφεται το πλαίσιο εισαγωγής των ΜΤΑ.

Το Υπουργικό Συμβούλιο, με Απόφασή του στις 16.10.2013, αποφάσισε να εγκρίνει το πλαίσιο εισαγωγής των ΜΤΑ, με στόχο την αναβάθμιση, τον εμπλουτισμό του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος και ταυτόχρονα τη βελτίωση της δυνατότητας της ξενοδοχειακής βιομηχανίας να εξασφαλίσει πρόσθετους οικονομικούς πόρους.

Σύμφωνα με το υπό αναφορά πλαίσιο, ο όρος ΜΤΑ αναφέρεται στη συνύπαρξη και παράλληλη λειτουργία ξενοδοχειακής μονάδας με άλλες χρήσεις, όπως οικιστική, εμπορική, γραφεία, κ.λπ., σύμφωνα με το Χωροθετικό Πλαίσιο των Σχεδίων Ανάπτυξης, σε ίδιο γήπεδο ή και σε ίδιο κέλυφος. Ο τρόπος αυτής της ανάπτυξης χαρακτηρίζεται από τις δύο εξής κατηγορίες:

- α.** Τις Τουριστικές Αναπτύξεις με άλλες χρήσεις εκτός κτηρίου της ξενοδοχειακής μονάδας.
 - β.** Τις Τουριστικές Αναπτύξεις με άλλες χρήσεις εντός του κτηρίου της ξενοδοχειακής μονάδας.
-

Παράρτημα 2 - Προστασία του περιβάλλοντος μέσω του ποινικού δικαίου

Ο περί Προστασίας του Περιβάλλοντος μέσω του Ποινικού Δικαίου Νόμος του 2012 (Ν.22(Ι)/2012), ο οποίος εναρμονίζει την εθνική νομοθεσία με την Οδηγία 2008/99/ΕΚ για την προστασία του περιβάλλοντος μέσω του ποινικού δικαίου, θεσπίζει μέτρα ποινικού δικαίου, ώστε να προστατεύεται αποτελεσματικότερα το περιβάλλον. Σύμφωνα με το άρθρο 4(1) του Ν.22(Ι)/2012, πρόσωπο, το οποίο εσκεμμένα ή λόγω βαριάς αμέλειας, προβαίνει παρανόμως, μεταξύ άλλων, σε οποιαδήποτε συμπεριφορά που προκαλεί την ουσιαστική υποβάθμιση οικοτόπου εντός προστατευόμενης περιοχής, είναι ένοχο αδικήματος. Επίσης, σε περίπτωση καταδίκης του, εάν το αδίκημα είναι αποτέλεσμα βαριάς αμέλειας, υπόκειται σε ποινή φυλάκισης που δεν υπερβαίνει τα τρία έτη ή σε χρηματική ποινή που δεν υπερβαίνει τα €100.000 ή και στις δύο αυτές ποινές, εάν τα αδικήματα συντελέστηκαν εσκεμμένα υπόκειται σε ποινή φυλάκισης που δεν υπερβαίνει τα επτά έτη ή σε χρηματική ποινή που δεν υπερβαίνει τα €200.000 ή και στις δύο αυτές ποινές και εάν αδικήματα, ανεξαρτήτως του αν συντελούνται με βαριά αμέλεια ή εσκεμμένα, έχουν ως αποτέλεσμα ουσιαστική βλάβη στην ποιότητα του αέρα, του εδάφους ή των νερών ή στα ζώα ή στα φυτά, υπόκειται σε ποινή φυλάκισης που δεν υπερβαίνει τα δέκα έτη ή σε χρηματική ποινή που δεν υπερβαίνει τα €500.000 ή και στις δύο αυτές ποινές.

Σύμφωνα με το άρθρο 10(1), που αφορά στην ποινική ευθύνη νομικών προσώπων και αξιωματούχων τους, του ίδιου Νόμου, σε περίπτωση που διαπραχθεί ποινικό αδίκημα, με βάση τις διατάξεις του Νόμου αυτού και/ή Κανονισμών που εκδίδονται με βάση αυτόν, από νομικό πρόσωπο επ' ωφελεία του και αποδεικνύεται ότι το αδίκημα έχει διαπραχθεί με τη συναίνεση ή τη συμπαιγνία ή αποδίδεται σε έλλειψη εποπτείας ή ελέγχου ή άλλη παράλειψη προσώπου, το οποίο κατέχει ιθύνουσα θέση εντός του νομικού προσώπου και ενεργεί ατομικά ή ως μέλος οργάνου του νομικού προσώπου, με βάση εξουσία αντιπροσώπευσης του νομικού προσώπου, εξουσία λήψης αποφάσεων εξ ονόματος του νομικού προσώπου ή εξουσία άσκησης ελέγχου εντός του νομικού προσώπου, τότε το πρόσωπο αυτό, καθώς επίσης και το νομικό πρόσωπο, είναι ένοχοι ποινικού αδικήματος και υπόκεινται σε ποινική δίωξη σε σχέση με το εν λόγω ποινικό αδίκημα.