



ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ  
ΥΠΗΡΕΣΙΑ



ΚΥΠΡΙΑΚΗ  
ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

## ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

**ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ αρ. ΥΕΣ/01/2019**

**Αλλαγή πολεοδομικού καθεστώτος που διέπει την περιοχή  
γύρω από ιδιωτικά τεμάχια στα Κούκλια**

**ΕΛΕΓΧΟΜΕΝΕΣ ΟΝΤΟΤΗΤΕΣ:**

**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ**

**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΓΕΩΡΓΙΑΣ ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**

**13 Νοεμβρίου 2019**

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Σύνοψη.....	1
A. Εισαγωγή.....	3
B. Σκοπός του ελέγχου και μεθοδολογία. ....	4
1. Σκοπός του ελέγχου.....	4
2. Μεθοδολογία.....	4
Γ. Θεσμικό πλαίσιο. ....	6
Δ. Ιστορικό. ....	8
Ε. Τεκμηρίωση αποφάσεων επιλογής δασικής και κρατικής γης που θα προσφερόταν για ανταλλαγή.....	13
ΣΤ. Περιβαλλοντική πτυχή του θέματος.....	14
1. Οικολογική αξία περιοχής. ....	14
2. Δέουσα μελέτη εκτίμησης επιπτώσεων στο περιβάλλον. ....	17

## Σύνοψη.

Στο πλαίσιο επίλυσης των προβλημάτων που προέκυψαν σχετικά με τη διαχείριση της χερσονήσου του Ακάμα, το Υπουργικό Συμβούλιο, με Απόφασή του, ημερ. 2.5.2007, ενέκρινε τη διαδικασία ανταλλαγής συγκεκριμένων ιδιωτικών ιδιοκτησιών εντός της χερσονήσου, με περιοχές κρατικής και κρατικής δασικής γης, οι οποίες θα επιλέγονταν σε συνεργασία με τα εμπλεκόμενα Τμήματα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (ΤΚΧ), Πολεοδομίας και Οικήσεως (ΤΠΟ) και Δασών (ΤΔ). Στο πλαίσιο υλοποίησης της πιο πάνω Απόφασης, επιλέγησαν συγκεκριμένα τεμάχια κρατικής και κρατικής δασικής γης στην περιοχή Ορείτες στα Κούκλια, οι οποίες θα εντάσσονταν σε Ζώνη Παραθεριστικής Κατοικίας. Με πρόσχημα την εξασφάλιση πρόσβασης του οδικού δικτύου στα τεμάχια αυτά, ο τότε Διευθυντής του ΤΠΟ αποφάσισε την ένταξη και των ιδιωτικών τεμαχίων που συνορεύουν με τα υπό αναφορά κρατικά τεμάχια, στην ίδια ζώνη.

Οι σχεδιαζόμενες ανταλλαγές ιδιωτικών ιδιοκτησιών εντός της χερσονήσου του Ακάμα δεν προωθήθηκαν και παρόλο που η σχετική απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου ανακλήθηκε, εντούτοις η αλλαγή στις πολεοδομικές ζώνες, που προωθήθηκε αποκλειστικά για εξυπηρέτηση του σκοπού αυτού, δεν ανακλήθηκε μετά την εξέλιξη αυτή.

Όπως διαφάνηκε, ο μόνος που αποκόμισε πολύ σημαντικό όφελος από την αλλαγή των πολεοδομικών ζωνών είναι ο ιδιοκτήτης των τεμαχίων που συνορεύουν με την κρατική δασική γη, ο οποίος υπέβαλε αίτηση για διαχωρισμό 339 οικοπέδων σε αυτά, που βρίσκεται στο στάδιο εξέτασης της σχετικής μελέτης Δέουσας Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον.

Η Υπηρεσία μας εξέφρασε επανειλημμένα την άποψη ότι, εφόσον δεν υφίστανται πλέον οι λόγοι που οδήγησαν στην αρχική Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου για ένταξη των ιδιωτικών τεμαχίων σε Ζώνη Παραθεριστικής Κατοικίας, το Υπουργείο Εσωτερικών θα έπρεπε να προβεί αμέσως στην ανάκλησή της. Ωστόσο, παρά τις επανειλημμένες υπενθυμίσεις μας, μέχρι σήμερα δεν λήφθηκε οποιαδήποτε απάντηση από το Υπουργείο Εσωτερικών, ενώ από επισκόπηση των σχετικών φακέλων του ΤΠΟ, διαπιστώσαμε ότι το υπό αναφορά Τμήμα συμφώνησε με την εισήγηση της Υπηρεσίας μας.

Επιπρόσθετα, σε σχέση με το θέμα, επισημάνθηκαν και τα ακόλουθα:

- Δεν φαίνεται να τεκμηριώνεται επαρκώς ο τρόπος επιλογής της κρατικής δασικής γης, καθώς και της ιδιωτικής γης που επιλέγησαν να διατεθούν για σκοπούς ανταλλαγής, στη βάση της προαναφερόμενης Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου. Η υπό αναφορά Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου λήφθηκε, χωρίς να έχει προηγηθεί διαβούλευση με τους ιδιοκτήτες που κατέχουν περιουσία εντός της Χερσονήσου του Ακάμα, ώστε να διαπιστωθεί εάν υπήρχε ενδιαφέρον από πλευράς τους και χωρίς να εξεταστούν άλλες εναλλακτικές λύσεις για την πρόσβαση στην κρατική δασική γη.
- Δημιουργούνται εύλογα ερωτηματικά αναφορικά με τους λόγους για τους οποίους δύο περιοχές της κρατικής δασικής γης, που συνορεύουν με τα τεμάχια του επιχειρηματία που φαίνεται να επωφελήθηκε από την αλλαγή της πολεοδομικής

ζώνης, δεν εντάχθηκαν στην περιοχή του Δικτύου «Φύση 2000», σε αντίθεση με άλλα παρακείμενα τεμάχια, τα οποία εντάχθηκαν.

- Κατόπιν διερεύνησης πληροφορίας προς την Υπηρεσία μας, διαπιστώθηκε ότι ο κύριος μέτοχος της εταιρείας που επωφελήθηκε από τη συμπερίληψη, σε Ζώνη Παραθεριστικής Κατοικίας, ιδιωτικής έκτασης γης, έχει στενή σχέση εξ' αγχιστείας με τον τότε Διευθυντή του ΤΚΧ, ο οποίος είχε εμπλοκή στην επιλογή των κρατικών εκτάσεων που θα προσφέρονταν για ανταλλαγή.

Τα πορίσματα του ελέγχου μας, μαζί με τις εισηγήσεις μας, κοινοποιήθηκαν με επιστολή μας, ημερ. 18.10.2019, στους Υπουργούς Εσωτερικών και Γεωργίας, Αγροτικής Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος για σχόλια και απόψεις, καθώς και για τη λήψη των αναγκαίων διορθωτικών μέτρων.

Ο Υπουργός Γεωργίας, Αγροτικής Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος, με επιστολή του, ημερ. 1.11.2019, μας πληροφόρησε ότι το περιεχόμενο της Έκθεσης αυτής έχει ελεγχθεί ως προς την ορθότητα των δεδομένων, τα οποία αφορούν στο Δίκτυο «Natura 2000» και δεν εντοπίστηκαν οποιεσδήποτε ασάφειες. Επίσης, μας εξέφρασε την άποψη ότι, η όποια συζήτηση για το υπό εξέταση θέμα, πρέπει να περιορίζεται στην ένταξη της ιδιωτικής γης που συνορεύει με την κρατική δασική γη, παραδεχόμενος ότι, όσον αφορά στο θεσμικό πλαίσιο στο οποίο βασίστηκε η εν λόγω διαδικασία, έχει αγνοηθεί πλήρως η εθνική νομοθεσία και δη η δασική νομοθεσία.

Ο Υπουργός Εσωτερικών δεν ανταποκρίθηκε σε καμιά από τις πέντε σχετικές με το θέμα επιστολές μας, παρά τις έξι υπενθυμίσεις που στάληκαν, αλλά ούτε και στην προαναφερόμενη επιστολή ημερ. 18.10.2019, με την οποία του κοινοποιήθηκε το προσχέδιο της παρούσας Έκθεσης για τυχόν σχόλια.

**A. Εισαγωγή.**

Το Δίκτυο περιοχών “Φύση 2000” («Natura 2000») αποτελείται από τους Τόπους Κοινοτικής Σημασίας (ΤΚΣ) για τους οικότοπους και είδη πανίδας (εκτός πτηνών) και τις Ζώνες Ειδικής Προστασίας (ΖΕΠ) για τα άγρια πτηνά. Ο καθορισμός των περιοχών του Δικτύου αποτελεί υποχρέωση της Κυπριακής Δημοκρατίας, με βάση τις Οδηγίες 92/43/ΕΚ (Οικότοποι) και 2009/147/ΕΟΚ (Άγρια Πτηνά), αλλά και με βάση τη σχετική εθνική νομοθεσία.

Ο έλεγχος διενεργήθηκε στο πλαίσιο ελέγχου συμμόρφωσης, που σκοπό είχε τη διερεύνηση καταγγελίας που υποβλήθηκε στην Υπηρεσία μας, σε σχέση με την καταγραφή και αξιολόγηση των διαδικασιών που ακολουθήθηκαν για την αλλαγή των πολεοδομικών ζωνών, που διέπει την περιοχή γύρω από τα ιδιωτικά τεμάχια με αρ. εγγραφής 8973 και 9177 στην περιοχή «Ορείτες» στην Κοινότητα Κουκλιών της Επαρχίας Πάφου, καθώς και των γεινιάζοντων τεμαχίων κρατικής δασικής γης, παρακείμενα σε προστατευόμενη περιοχή του Δικτύου «Natura 2000».

## **B. Σκοπός του ελέγχου και μεθοδολογία.**

### **1. Σκοπός του ελέγχου.**

Σύμφωνα με το άρθρο 116 του Συντάγματος, 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 τον σκοπό αυτό, η Ελεγκτική Υπηρεσία προχωρεί σε ετήσιους οικονομικούς και διαχειριστικούς ελέγχους, όπως και ελέγχους συμμόρφωσης Υπουργείων, Τμημάτων και Υπηρεσιών της Δημόσιας Υπηρεσίας. Ο έλεγχος διενεργήθηκε στο πλαίσιο ελέγχου συμμόρφωσης, που σκοπό είχε τη διερεύνηση καταγγελίας που υποβλήθηκε στην Υπηρεσία μας, σε σχέση με την αλλαγή στο πολεοδομικό καθεστώς που διέπει την περιοχή γύρω από τα τεμάχια με αριθμούς εγγραφής 8973 και 9177 στην περιοχή Ορείτες, στην Κοινότητα Κουκλιών της Επαρχίας Πάφου, καθώς και σε συνορεύουσα κρατική δασική γη, παρακείμενα σε προστατευόμενη περιοχή του Δικτύου «Natura 2000». Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο της δράσης της Υπηρεσίας μας στον τομέα των περιβαλλοντικών ελέγχων, η Υπηρεσία μας εξέτασε και την περιβαλλοντική πτυχή του θέματος. Σκοπός του ελέγχου είναι η καταγραφή και αξιολόγηση των διαδικασιών που ακολουθήθηκαν για την αλλαγή των εν λόγω πολεοδομικών ζωνών, καθώς και των επιπτώσεων από την αλλαγή αυτή και τη μετέπειτα αδειοδότηση αναπτύξεων στην περιοχή, επί της παρακείμενης προστατευόμενης περιοχής του Δικτύου «Natura 2000».

### **2. Μεθοδολογία.**

Σύμφωνα με το άρθρο 81(2) του περί Δημοσιονομικής Ευθύνης και Δημοσιονομικού Πλαισίου Νόμου (Ν.20(Ι)/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 ISSAIs διαχωρίζουν τους ελέγχους που διενεργούνται από τα Ανώτατα Ελεγκτικά Ιδρύματα σε τρεις κατηγορίες, τους οικονομικούς ελέγχους (“financial audits”), τους ελέγχους συμμόρφωσης (“compliance audits”) και τους διαχειριστικούς ελέγχους (“performance audits”). Για τους ελέγχους αυτούς υπάρχει αριθμός ελεγκτικών προτύπων που είναι κοινά και αριθμός ελεγκτικών προτύπων που αφορούν ειδικά στην κάθε κατηγορία ελέγχου.

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

- ISSAI 100: Θεμελιώδεις Αρχές Ελέγχου για τον Δημόσιο Τομέα.
- ISSAI 400: Αρχές Ελέγχου Συμμόρφωσης.

- ISSAI 4000: Πρότυπο Ελέγχου Συμμόρφωσης.
- ISSAI 5110: Κατευθυντήριες Γραμμές για τη Διενέργεια Ελέγχων με Περιβαλλοντική Προοπτική.
- GUID 5200: Δραστηριότητες με περιβαλλοντική προοπτική.
- GUID 5201: Περιβαλλοντικός Έλεγχος στο Πλαίσιο Οικονομικού Ελέγχου και Ελέγχου Συμμόρφωσης.

Για τη διεξαγωγή του ελέγχου χρησιμοποιήθηκαν οι πιο κάτω μέθοδοι:

- Επισκόπηση σχετικών εγγράφων, χαρτών, αναφορών και αλληλογραφίας.
- Διενέργεια συνεντεύξεων με αρμόδιους λειτουργούς των εμπλεκόμενων φορέων, συναντήσεις και αλληλογραφία με ενδιαφερόμενες μη κυβερνητικές οργανώσεις.
- Επιτόπια επίσκεψη στην επηρεαζόμενη περιοχή.

### Γ. Θεσμικό πλαίσιο.

Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος του 1972 (Ν.90/1972) διέπει την αναθεώρηση των Δηλώσεων Πολιτικής αναφορικά με τα Σχέδια Πολεοδομικών Ζωνών. Σχετικός επίσης είναι και ο περί των Γενικών Αρχών Διοικητικού Δικαίου Νόμος του 1999 (Ν. 158(I)/1999).

Επίσης, η ανταλλαγή κρατικής δασικής γης με ιδιωτική γη διέπεται από τον Κανονισμό 4 των περί Δασών (Διάθεση Κρατικής Δασικής Γης) Κανονισμών, ο οποίος καθορίζει τη διαδικασία που πρέπει να ακολουθηθεί.

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

- Ο περί Προστασίας και Διαχείρισης της Φύσης και της Άγριας Ζωής Νόμος του 2003 (Ν.153(I)/2003).
- Η Οδηγία 2009/147/ΕΚ περί της διατηρήσεως των άγριων πτηνών.
- Η Οδηγία 92/43/ΕΟΚ για τη διατήρηση των φυσικών οικοτόπων, καθώς και της άγριας πανίδας και χλωρίδας.

Πληροφορικά αναφέρεται ότι το 1979 η Ευρωπαϊκή Κοινότητα υιοθέτησε την Οδηγία για την Προστασία και Διατήρηση των Άγριων Πτηνών (79/409/ΕΕC), που προνοεί 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 Ζώνες Ειδικής Προστασίας (ΖΕΠ) ή Special Protection Areas, 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.

Η Οδηγία περί οικοτόπων του 1992 υποχρεώνει τις χώρες της ΕΕ να προστατεύουν τους οικοτόπους των απειλούμενων ειδών φυτών και ζώων. Οι προστατευόμενες περιοχές είναι γνωστές ως Τόποι Κοινοτικής Σημασίας (ΤΚΣ). Η Οδηγία περί οικοτόπων καλύπτει γύρω στα 1.500 σπάνια και απειλούμενα φυτά και ζώα και περίπου 230 τύπους οικοτόπων, μεταξύ των οποίων θεριζόμενους λειμώνες, ρεικότοπους και αλίπεδα.

Συναφώς αναφέρεται ότι, το δίκτυο περιοχών «Φύση 2000» («Natura 2000») αποτελείται από τους ΤΚΣ για τους οικοτόπους και είδη πανίδας (εκτός πτηνών) και τις ΖΕΠ για τα άγρια πτηνά. Ο καθορισμός αυτών των περιοχών αποτελεί υποχρέωση της Κυπριακής Δημοκρατίας, με βάση τις Οδηγίες 92/43/ΕΚ (Οικότοποι) και 2009/147/ΕΟΚ (Άγρια Πτηνά), αλλά και με βάση τη σχετική εθνική νομοθεσία.

Με βάση τη νομολογία της Ευρωπαϊκής Ένωσης, ο καθορισμός των ορίων των περιοχών ΖΕΠ πρέπει να αποφασίζεται βάσει ορνιθολογικών κριτηρίων και ο καθορισμός των περιοχών ΖΕΠ δεν επιτρέπεται να επηρεάζεται από άλλες εκτιμήσεις, ιδίως οικονομικής ή κοινωνικής φύσεως (υποθέσεις C-355/90, C-44/95 και C-3/96). Τα ορνιθολογικά κριτήρια καθορίζονται στην Οδηγία για τα άγρια πτηνά και αναφέρονται

στα είδη του Παραρτήματος Ι της Οδηγίας, καθώς και για κοινά μεταναστευτικά είδη που απαντούνται σε κάθε Κράτος Μέλος. Συγκεκριμένα, το άρθρο 4 της Οδηγίας υποχρεώνει τα Κράτη Μέλη να αναγνωρίσουν και καθορίσουν τις πιο κατάλληλες περιοχές (σε μέγεθος και αριθμό) τόσο για σπάνια, απειλούμενα ή/και ευπρόσβλητα είδη, τα οποία καταγράφονται στο Παράρτημα Ι της Οδηγίας (άρθρο 4.1), αλλά και για συνήθη μεταναστευτικά είδη (άρθρο 4.2). Τα Κράτη Μέλη είναι υποχρεωμένα να δώσουν ιδιαίτερη σημασία στην προστασία των υγροτόπων και ιδιαίτερα αυτών που είναι διεθνούς σημασίας. Με βάση τη νομοθεσία, οι περιοχές ΖΕΠ κηρύσσονται από τον Υπουργό Εσωτερικών μετά από γραπτή γνωμοδότηση της Επιστημονικής Επιτροπής, πρόεδρος της οποίας είναι ο Διευθυντής του Τμήματος Περιβάλλοντος, ως το αρμόδιο σώμα που αποφασίζει και συστήνει προς τον Υπουργό Εσωτερικών.

#### **Δ. Ιστορικό.**

Το Υπουργικό Συμβούλιο, με Απόφασή του, ημερ. 21.12.2005, αποφάσισε την προώθηση του μέτρου ανταλλαγής των ιδιόκτητων περιουσιών εντός της χερσονήσου του Ακάμα η οποία θα αφορούσε σε χαλίτικη ή/και δασική γη, όχι ιδιαίτερης περιβαλλοντικής σημασίας, σε διάφορα μέρη της Κύπρου.

Στην Απόφαση σημειώνεται επίσης ότι η χαλίτικη και δασική γη θα ενταχθεί σε ζώνες ανάπτυξης, μέσω των διαδικασιών τροποποίησης της Δήλωσης Πολιτικής, εκεί όπου αυτό κρίνεται πολεοδομικά αποδεκτό, πριν την ανταλλαγή της με τις ιδιωτικές ιδιοκτησίες στον Ακάμα.

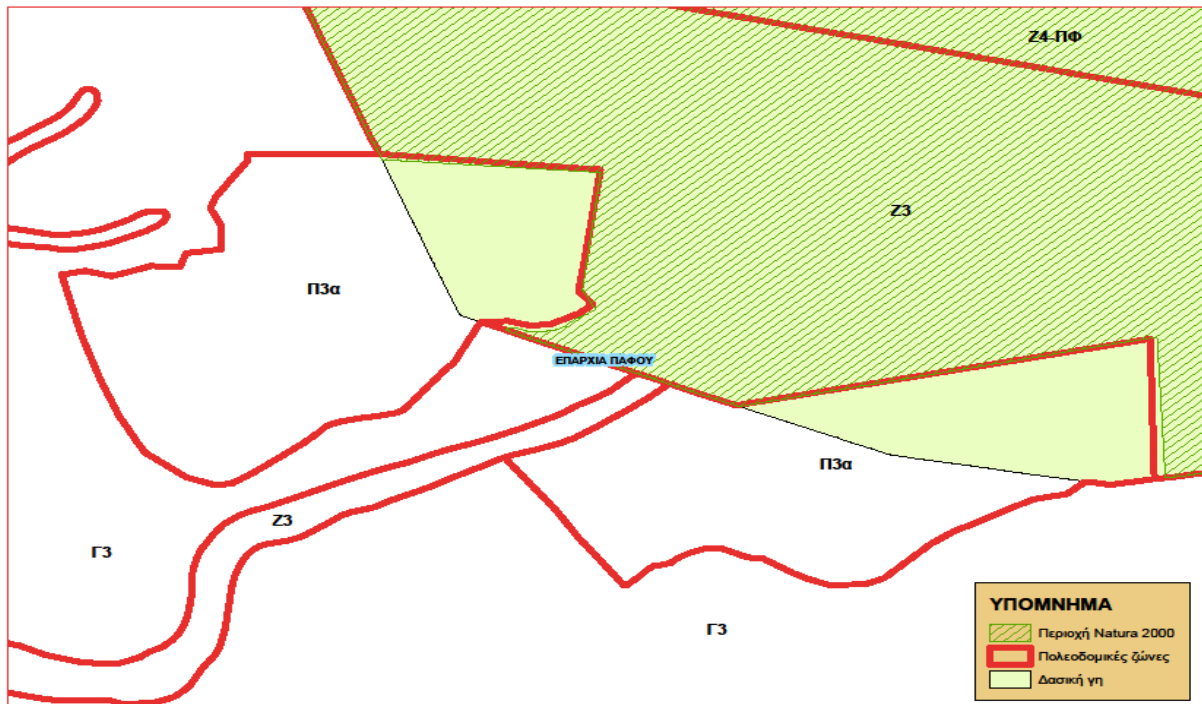
Στο πλαίσιο επίλυσης των προβλημάτων που προέκυψαν, σχετικά με τη διαχείριση της χερσονήσου του Ακάμα, το Υπουργικό Συμβούλιο, με Απόφασή του, ημερ. 2.5.2007, ενέκρινε τη διαδικασία ανταλλαγής συγκεκριμένων ιδιωτικών ιδιοκτησιών εντός της χερσονήσου του Ακάμα, με περιοχές κρατικής και κρατικής δασικής γης, οι οποίες θα επιλέγονταν από τα εμπλεκόμενα Τμήματα ΤΚΧ, ΤΠΟ και ΤΔ. Σύμφωνα με τη σχετική Πρόταση, οι περιοχές της κρατικής και κρατικής δασικής γης είχαν ενταχθεί ή θα εντάσσονταν σε ζώνες ανάπτυξης, με σκοπό την ανταλλαγή τους με ιδιόκτητες εκτάσεις εντός της χερσονήσου του Ακάμα.

Για υλοποίηση της Απόφασης, ημερ. 2.5.2007, το ΤΠΟ, με επιστολή του, ημερ. 31.10.2007, προς τον Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Εσωτερικών, εισηγήθηκε την ένταξη δύο θυλάκων κρατικής δασικής γης στην περιοχή «Ορείτες» στα Κούκλια (Φ.Σχ. 52/42), καθώς και τμήματος κρατικής δασικής γης στην περιοχή «Ραντί» στα Κούκλια (Φ.Σχ.52/50), σε Ζώνη Παραθεριστικής Κατοικίας (Π3α), με συντελεστή δόμησης 0.25:1. Στην ίδια επιστολή αναφέρεται ότι, προς διασφάλιση της λειτουργικότητας και προσπελασιμότητας των δύο περιοχών στους «Ορείτες», επιλέγησαν συνορεύουσες εκτάσεις ιδιωτικής γης, οι οποίες κρίθηκαν κατάλληλες μορφολογικά για ανάπτυξη και προτάθηκε η ένταξή τους επίσης σε Ζώνη Παραθεριστικής Κατοικίας.

Το Υπουργικό Συμβούλιο ενέκρινε στις 5.12.2007 τα Σχέδια των Πολεοδομικών Ζωνών, στα οποία περιλαμβάνονται τα Κούκλια. Στις 21.12.2007 δημοσιεύτηκε Γνωστοποίηση στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, με τις εγκεκριμένες Πολεοδομικές Ζώνες της υπό αναφορά περιοχής. Όπως αναφέρεται σε σχετική επιστολή του Διευθυντή του ΤΠΟ της ίδιας ημερομηνίας, «στην περιοχή Ορείτες στα Κούκλια, το Σχέδιο της Ζώνης Παραθεριστικής Κατοικίας Π3α στο Φ/Σχ 52/43 έχει σχεδιαστεί με βάση τα όσα συζητήθηκαν κατά τη σημερινή συνάντησή μου με τον Υπουργό Εσωτερικών»

Στον χάρτη αρ. 1 που ακολουθεί απεικονίζεται η δασική γη, καθώς και η ιδιωτική ιδιοκτησία που, με Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, εντάχθηκαν σε Ζώνη Παραθεριστικής Κατοικίας.

## Χάρτης αρ. 1



- Z3-Περιοχή Natura 2000
- Π3α – Ζώνη Παραθεριστικής Κατοικίας (Δασικής γη και τεμάχια ιδιώτη)

Περαιτέρω λεπτομέρειες για το ιδιοκτησιακό καθεστώς και την αξία των ιδιωτικών τεμαχίων παρατίθενται πιο κάτω:

**(α)** Ο αριθμός εγγραφής 9177 αφορούσε σε τεμάχιο που ήταν εγγεγραμμένο στη Μονή Σινά και με πώληση, ημερ. 14.12.1967, μεταβιβάστηκε στην εταιρεία 'Α', για το ποσό των €125.650,56.

Διαχρονικά διενεργήθηκε αριθμός διαφόρων νέων εγγράφων, δυνάμει διαχωρισμών του τεμαχίου.

Στις 19.3.2019 μερίδιο του τεμαχίου μεταβιβάστηκε στην εταιρεία 'Β', έναντι του ποσού των €9.592.328.

Σύμφωνα με έκθεση λεπτομερειών ακινήτου του ΤΚΧ, ημερ. 29.7.2019, το τεμάχιο που μεταβιβάστηκε είναι έκτασης 2.283.610 τ.μ., του οποίου η αξία γενικής εκτίμησης το 1980, 2013 και 2018 ήταν €3.000.000, €27.403.300 και €31.539.300, αντίστοιχα.

Επισημαίνεται η τεράστια αύξηση στην αξία του ακινήτου, μετά την ένταξή του σε Ζώνη Παραθεριστικής Κατοικίας. Σημειώνεται ότι το υπόλοιπο μερίδιο, που παρέμεινε στην εταιρεία 'Α' (ύψους 16%), είναι από τις 21.4.2016 υποθηκευμένο προς όφελος της εταιρείας 'Β'.

**(β)** Ο αρ. εγγραφής 8973 αφορούσε στο τεμάχιο 2, του Φ/Σχ. 52/42, που ήταν εγγεγραμμένο στο όνομα της Μονής Σινά και με πώληση, ημερ. 14.12.1967, μεταβιβάστηκε στην εταιρεία 'Α', για το ποσό των €83.943,59. Διαχρονικά διενεργήθηκε

αριθμός νέων εγγραφών δυνάμει διαχωρισμών, μεταξύ των οποίων η εγγραφή 8973, που αφορά στο χωράφι με αρ. τεμαχίου 128 του Φ/Σχ. 52/42, έκτασης 3.095.480 τ.μ.

Στις 29.6.2016, το τεμάχιο που αντιστοιχεί στην εγγραφή 8973 πωλήθηκε στην εταιρεία 'Toreva Properties Ltd', για το ποσό των €90.274.116, η οποία σύμφωνα με στοιχεία που λήφθηκαν από το Τμήμα Εφόρου Εταιρειών και Επίσημου Παραλήπτη ανήκει στην Τράπεζα Κύπρου Δημόσια εταιρεία Λτδ.

Σύμφωνα με έκθεση λεπτομερειών ακινήτου του ΤΚΧ, ημερ. 29.7.2019, η εγγραφή αρ. 8973 αφορά σε τεμάχιο έκτασης 3.095.480 τ.μ., του οποίου η αξία γενικής εκτίμησης το 1980, 2013 και 2018 ήταν €4.000.000, €80.000.000 και €83.018.200, αντίστοιχα. Και σε αυτή την περίπτωση επισημαίνεται η τεράστια αύξηση της αξίας του τεμαχίου μετά την ένταξή του σε Ζώνη Παραθεριστικής Κατοικίας, που καταδεικνύει το όφελος που αποκόμισε ο ιδιώτης από την απόφαση ένταξης των τεμαχίων του στη Ζώνη αυτή.

Σύμφωνα με ανακοίνωση της εταιρείας 'B', ημερ. 1.7.2016 η οποία είναι μητρική εταιρεία της 'A', προέβη σε συμφωνία με την Τράπεζα Κύπρου για την πλήρη εξόφληση όλων των δανείων του συγκροτήματος προς την τράπεζα, ύψους €283 εκ., έναντι παραχώρησης ακινήτων που, με βάση τις εκτιμήσεις της τράπεζας, ανέρχονταν σε συνολική αξία τουλάχιστον €310 εκ. Στην ανακοίνωση αναφέρεται επίσης ότι τα ακίνητα που δόθηκαν δεν επηρεάζουν το προσφερόμενο προϊόν και τις τρέχουσες εργασίες του συγκροτήματος, στις οποίες συμπεριλαμβάνεται και μεγάλο μέρος του μεγαλεπήβολου έργου της εταιρείας 'A', του οποίου οι δυνατότητες υλοποίησης κατόπιν της εξέλιξης αυτής, αυξάνονται και επιταχύνονται.

Παρόλο ότι οι σχεδιαζόμενες ανταλλαγές ιδιωτικών ιδιοκτησιών εντός της χερσονήσου του Ακάμα δεν προωθήθηκαν έκτοτε, η αλλαγή των πολεοδομικών ζωνών σε Ζώνες Παραθεριστικής Κατοικίας δεν ανακλήθηκε. Ως αποτέλεσμα, ο μόνος που αποκόμισε πολύ σημαντικό όφελος από το όλο θέμα είναι ο ιδιοκτήτης των τεμαχίων που συνορεύουν με την κρατική δασική γη στην περιοχή «Ορείτες», του οποίου τα τεμάχια εντάχθηκαν επίσης σε Ζώνη Παραθεριστικής Κατοικίας, με το πρόσχημα της διασφάλισης της λειτουργικότητας και προσπελασιμότητας των δύο περιοχών της κρατικής δασικής γης, που εντάχθηκαν στη Ζώνη Παραθεριστικής Κατοικίας και θα ανταλλάσσονταν με ιδιωτικές περιουσίες εντός της Χερσονήσου Ακάμα.

Όπως προκύπτει, παρόλο που ο σκοπός ένταξης των ιδιωτικών τεμαχίων στη Ζώνη Παραθεριστικής Κατοικίας ήταν αποκλειστικά η εξυπηρέτηση της σκοπούμενης προώθησης της ανταλλαγής κρατικών τεμαχίων γης με ιδιόκτητα τεμάχια εντός της χερσονήσου του Ακάμα, που είναι πλέον χωρίς αντικείμενο, δεν προωθήθηκαν οποιεσδήποτε ενέργειες για ανάκληση της Απόφασης ένταξής τους σε αυτή. Ο ιδιοκτήτης των ιδιωτικών τεμαχίων έχει στο μεταξύ υποβάλει αίτημα για διαχωρισμό 339 οικοπέδων, το οποίο βρίσκεται στο στάδιο εξέτασης της σχετικής μελέτης Δέουσας Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον.

Τα πιο πάνω επισημάναμε με επιστολή μας, ημερ. 9.10.2017, στον Υπουργό Εσωτερικών, εκφράζοντας την άποψη ότι, εφόσον δεν υφίστανται πλέον οι λόγοι που οδήγησαν στην αρχική απόφαση για ένταξη των ιδιωτικών τεμαχίων σε Ζώνη Παραθεριστικής Κατοικίας, το Υπουργείο θα έπρεπε να προβεί αμέσως στην ανάκληση της πιο πάνω πράξης. Για καθοδήγηση σχετικά με τον νομικό χειρισμό του θέματος, έγινε εισήγηση όπως, εάν το κρίνει σκόπιμο, το Υπουργείο αποταθεί στον Γενικό

Εισαγγελέα της Δημοκρατίας. Εκφράστηκε επίσης η άποψη ότι, το γεγονός της μη έγκαιρης προώθησης ανάκλησης της εν λόγω απόφασης, θα πρέπει να αποτελέσει αντικείμενο διοικητικής έρευνας, για να εξακριβωθεί εάν αυτό έγινε σκόπιμα, για όφελος του ιδιώτη ή από αμέλεια.

Το ΤΠΟ απέστειλε στις 9.5.2017 επιστολή προς τη Γενική Διευθύντρια του Υπουργείου Γεωργίας, Αγροτικής Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος (ΥΓΑΑΠ), θέτοντας το θέμα της ανάγκης για ανάκληση διαφόρων Αποφάσεων του Υπουργικού Συμβουλίου, όσον αφορά στη Διαχείριση της Χερσονήσου του Ακάμα, μεταξύ των οποίων και η Απόφαση με αρ. 65.421 και ημερ. 2.5.2007.

Στη βάση Πρότασης του ΥΓΑΑΠ, το Υπουργικό Συμβούλιο, με Απόφασή του αρ. 85.179 ημερ. 20.6.2018, αποφάσισε να ανακαλέσει αριθμό προηγούμενων του Αποφάσεων που αφορούσαν στη χερσονήσο του Ακάμα, μεταξύ των οποίων και την Απόφαση με αρ. 65.421 και ημερ. 2.5.2007, υπό την προϋπόθεση ότι το υφιστάμενο πολεοδομικό καθεστώς δεν θα διαφοροποιηθεί, μέχρι να ολοκληρωθεί και να τεθεί σε ισχύ το Τοπικό Σχέδιο για τη Διαχείριση της χερσονήσου του Ακάμα.

Προκαλεί ιδιαίτερη εντύπωση και προβληματισμό η διασύνδεση, στην προαναφερόμενη Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, του Τοπικού Σχεδίου για τη Διαχείριση της Χερσονήσου του Ακάμα, με το πολεοδομικό καθεστώς διαφόρων, άσχετων με αυτό, περιοχών, μεταξύ των οποίων και οι περιοχές Ορείτες και Ραντί στα Κούκλια. Θεωρούμε ότι, στην υπό αναφορά Απόφαση, θα έπρεπε να γίνει ρητή αναφορά στην ανάκληση της αλλαγής στις πολεοδομικές ζώνες στην περιοχή Ορειτών στα Κούκλια, η οποία έγινε αποκλειστικά για εξυπηρέτηση του σκοπού των ανταλλαγών με ιδιωτικές περιουσίες εντός της Χερσονήσου Ακάμα, αφού η σχετική με τις ανταλλαγές Απόφαση ανακλήθηκε.

Στη συνέχεια και ενώ η υπό αναφορά επιστολή της Υπηρεσίας μας παρέμενε αναπάντητη, παρόλες τις σχετικές υπενθυμητικές επιστολές που αποστάληκαν, θέσαμε στις 20.9.2018 και πάλι υπόψη του Υπουργού Εσωτερικών την ανάγκη για απάντηση το συντομότερο και λήψη μέτρων, καθότι είχε περιέλθει στην αντίληψή μας ότι προωθούνταν ενέργειες για εξέταση σχετικής αίτησης πολεοδομικής άδειας για διαχωρισμό οικοπέδων που υποβλήθηκε από την εταιρεία, γεγονός από το οποίο εγκυμονούσε ο κίνδυνος δημιουργίας τετελεσμένων προς όφελος της εταιρείας.

Αφού και πάλι δεν είχαμε λάβει οποιαδήποτε απάντηση, ενημερώσαμε με νέα επιστολή μας, ημερ. 18.3.2019, τον Υπουργό Εσωτερικών ότι, από έλεγχο που διενεργήθηκε σχετικά με το εν λόγω θέμα, σε φάκελο αλληλογραφίας του ΤΠΟ διαπιστώθηκε ότι, σε συνέχεια της προαναφερόμενης επιστολής μας, ημερ. 9.10.2017, το Τμήμα απέστειλε στις 14.12.2017 επιστολή προς τον Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου, στην οποία αναφέρεται ως τελικό συμπέρασμα, ότι το ΤΠΟ θα συμφωνούσε με την πιθανή ανάκληση όλων των υπό συζήτηση Ζωνών Παραθεριστικών Κατοικιών στην περιοχή Κουκλιών. Το Τμήμα εισηγήθηκε επίσης όπως ζητηθεί νομική γνωμάτευση για τις ιδιωτικές εκτάσεις που εμπίπτουν στις εν λόγω ζώνες και ιδιαίτερα για την περίπτωση του τεμαχίου για το οποίο έχει ήδη υποβληθεί αίτηση ανάπτυξης.

Με βάση τα πιο πάνω, ζητήθηκε από τον Υπουργό Εσωτερικών όπως μας πληροφορήσει:

- Εάν είχε ζητήσει γνωμάτευση από τον Γενικό Εισαγγελέα, σε σχέση με τις πιθανές συνέπειες απόφασης ανάκλησης των υπό αναφορά πολεοδομικών ζωνών, σε σχέση με τα ιδιωτικά τεμάχια γης που επηρεάζονται, ως η εισήγηση του ΤΠΟ.
- Για τους λόγους της σημαντικής καθυστέρησης που παρατηρείται στην απάντηση των επιστολών μας για το θέμα, ιδιαίτερα λαμβάνοντας υπόψη ότι οι απόψεις του αρμόδιου Τμήματος έχουν ληφθεί εδώ και σχεδόν δύο χρόνια.
- Για τους λόγους εξέτασης της σχετικής αίτησης πολεοδομικής άδειας για διαχωρισμό οικοπέδων στην υπό αναφορά περιοχή, προτού ληφθεί τελική απόφαση εκ μέρους του Κράτους για ανάκληση ή όχι των υπό αναφορά πολεοδομικών ζωνών.

Επίσης, τέθηκε υπόψη του Υπουργού Εσωτερικών ότι, κατόπιν διερεύνησης πληροφορίας προς την Υπηρεσία μας, διαπιστώθηκε ότι ο κύριος μέτοχος της εταιρείας που επωφελήθηκε από τη συμπερίληψη, σε Ζώνη Παραθεριστικής Κατοικίας, ιδιωτικής έκτασης γης, έχει στενή σχέση εξ' αγχιστείας με τον τότε Διευθυντή του ΤΚΧ, ο οποίος είχε εμπλοκή στην επιλογή των κρατικών εκτάσεων που θα προσφέρονταν για ανταλλαγή. Ζητήθηκε όπως υποβληθούν στην Υπηρεσία μας τυχόν σχόλια, ώστε, κατόπιν αξιολόγησής τους, να αποφασιστεί εάν το θέμα χρήζει παραπομπής στον Γενικό Εισαγγελέα της Δημοκρατίας, χωρίς ωστόσο να υπάρξει και πάλι ανταπόκριση.

Με τελευταία επιστολή μας, ημερ. 31.5.2019, προς τον Υπουργό Εσωτερικών, επισύραμε την προσοχή στο γεγονός της μη λήψης απάντησης σε τέσσερις σχετικές επί του θέματος επιστολές μας και έξι υπενθυμίσεων, αναφέροντας ότι, εάν δεν λαμβανόνταν απάντηση μέχρι τις 24.6.2019, θα θεωρείτο ότι δεν σκοπεύει να απαντήσει. Μέχρι την ημερομηνία ετοιμασίας της Έκθεσης αυτής δεν υπήρξε ανταπόκριση από το Υπουργείο.

### Ε. Τεκμηρίωση αποφάσεων επιλογής δασικής και κρατικής γης που θα προσφερόταν για ανταλλαγή.

Από τα στοιχεία που ήταν διαθέσιμα κατά τον έλεγχο δεν φαίνεται να υπάρχει επαρκής τεκμηρίωση για τους λόγους επιλογής της συγκεκριμένης δασικής γης, για σκοπούς ανταλλαγής. Δεν φαίνεται επίσης να λήφθηκε υπόψη ο σημαντικός οικολογικός χαρακτήρας της περιοχής, ούτε το γεγονός ότι για τη συγκεκριμένη περιοχή είχε ήδη αποσταλεί προειδοποιητική επιστολή παράβασης από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή.

Επιπλέον, η υπό αναφορά Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου φαίνεται να λήφθηκε χωρίς να προηγηθεί διαβούλευση με τους ιδιοκτήτες που κατέχουν περιουσία εντός της χερσονήσου του Ακάμα, όσον αφορά στην πρόθεσή τους για ανταλλαγή της περιουσίας τους, με αποτέλεσμα να προωθηθούν άσκοπες ενέργειες, με σημαντικό διοικητικό κόστος, αλλά και που προκάλεσαν πολυπλοκότητες, σε σχέση με την αλλαγή της Πολεοδομικής Ζώνης ιδιωτικών τεμαχίων, που δεν θα προωθειτο εάν ήταν ξεκάθαρο από την αρχή ότι οι ανταλλαγές δεν θα υλοποιούνταν. Επίσης, δεν φαίνεται να εξετάστηκαν εναλλακτικές λύσεις για τη διασφάλιση πρόσβασης στη δασική γη, όπως η απαλλοτρίωση της απαραίτητης ιδιωτικής έκτασης ή η πρόσβαση από υφιστάμενους δρόμους, που δημιουργήθηκαν κατά την κατασκευή του αιολικού πάρκου και χρησιμοποιούνται για τη συντήρηση των ανεμογεννητριών.

Με βάση τα πιο πάνω, διαφαίνεται ότι, από την εν λόγω Απόφαση, δεν εξυπηρετήθηκε οποιοσδήποτε σκοπός δημοσίου συμφέροντος, αλλά ωφελήθηκε αποκλειστικά και σημαντικά, ο ιδιοκτήτης των ιδιωτικών τεμαχίων που εντάχθηκαν σε Ζώνη Παραθεριστικής Κατοικίας.

Επίσης, δεν φαίνεται να αιτιολογείται η μη ένταξη των δύο εκτάσεων της δασικής γης, που συνορεύουν με τα εν λόγω ιδιωτικά τεμάχια στην περιοχή του Δικτύου «Φύση 2000». Εκφράστηκε η άποψη ότι, αν ο πραγματικός σκοπός της Απόφασης του Υπουργικού ήταν όντως η ανταλλαγή της δασικής ιδιοκτησίας με ιδιωτική γη, θα μπορούσε να οριοθετηθεί ένα ενιαίο τεμάχιο γης εντός της δασικής γης και όχι δύο τεμάχια, που «τυχαία» συνόρευαν με τα ιδιωτικά τεμάχια του ίδιου ιδιοκτήτη, που επωφελήθηκε από την αλλαγή στις Πολεοδομικές Ζώνες.

Επισημάνθηκε ότι, σύμφωνα με τον περί των Γενικών Αρχών του Διοικητικού Δικαίου Νόμο του 1999 (Ν.158(Ι)/1999), οι διοικητικές πράξεις οι οποίες εκδίδονται έπειτα από άσκηση διακριτικής εξουσίας, πρέπει να είναι επαρκώς και δεόντως δικαιολογημένες, ιδίως όταν πρόκειται για πράξεις οι οποίες, μεταξύ άλλων, είναι αντίθετες ως προς το περιεχόμενό τους με χαραχθείσα πολιτική. Το άρθρο 28(1) του ίδιου Νόμου ορίζει ότι η αιτιολογία μιας διοικητικής πράξης πρέπει να είναι σαφής, ώστε να μην αφήνει αμφιβολίες ως προς το ποιος ήταν ο πραγματικός λόγος που οδήγησε το διοικητικό όργανο στη λήψη της απόφασης.

**Σύσταση:** Έγινε εισήγηση όπως ο Υπουργός Εσωτερικών, ως η αρμόδια Αρχή, δώσει οδηγίες για τη διεξαγωγή έρευνας, ώστε να διαφανεί αν υπήρχαν παρατυπίες και εξυπηρέτηση άλλων συμφερόντων, πέραν αυτών του Δημοσίου, από αυτούς που έλαβαν τις υπό αναφορά Αποφάσεις. Επίσης, στο πλαίσιο της έρευνας να διερευνηθούν οι λόγοι για την ολιγωρία εκ μέρους του Υπουργείου Εσωτερικών να προβεί στις ενδεδειγμένες ενέργειες.

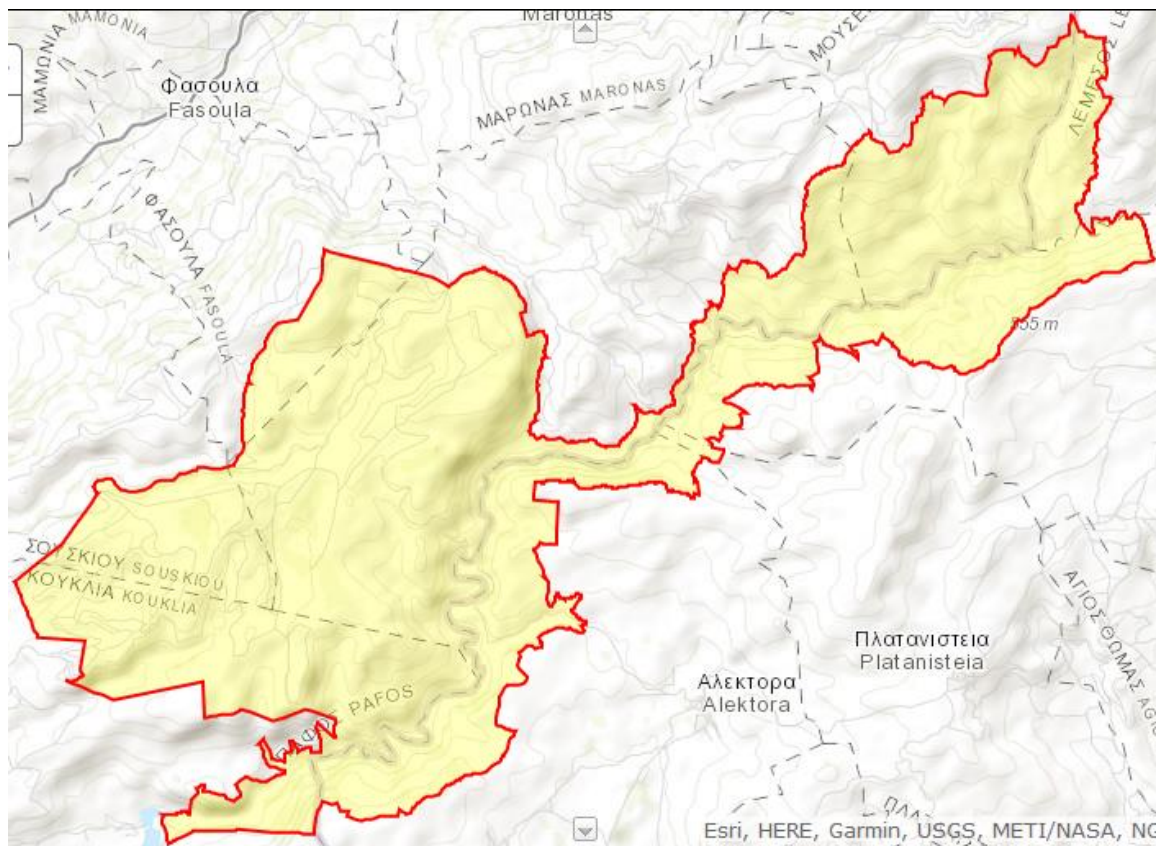
## ΣΤ. Περιβαλλοντική πτυχή του θέματος.

### 1. Οικολογική αξία περιοχής.

Το δίκτυο περιοχών «Φύση 2000» («Natura 2000») αποτελείται από τους ΤΚΣ για τους οικοτόπους και είδη πανίδας (εκτός πτηνών) και τις ΖΕΠ για τα Άγρια Πτηνά. Ο καθορισμός αυτών των περιοχών αποτελούν υποχρέωση της Κυπριακής Δημοκρατίας, με βάση τις Οδηγίες 92/43/ΕΚ (Οικοτόποι) και 2009/147/ΕΟΚ (Άγρια Πτηνά), αλλά και με βάση τη σχετική εθνική νομοθεσία.

Οι υπό αναφορά εκτάσεις, που εντάχθηκαν σε Ζώνη Παραθεριστικής Κατοικίας, χωροθετούνται σε περιοχή εντός της Κοινότητας Κουκλιών, ενώ στα βόρεια της βρίσκονται οι περιοχές του Δικτύου Natura 2000 «Χά Ποτάμι» (CY400002) και ΖΕΠ «Χά Ποτάμι» (CY5000010). Επιπρόσθετα, αναφέρεται ότι η εν λόγω περιοχή βρίσκεται στις λεκάνες απορροής των ποταμών Διαρίζου και Χά Ποτάμι.

Στον χάρτη που ακολουθεί απεικονίζεται η περιοχή Natura 2000, τόπος Κοινοτικής Σημασίας «Χα Ποτάμι».



Όπως αναφέρεται στην ιστοσελίδα της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, «Οι περιοχές Natura 2000 επιλέγονται με γνώμονα τη διασφάλιση της μακροπρόθεσμης επιβίωσης των ειδών και των οικοτόπων που προστατεύονται από την Οδηγία για τα πτηνά και την Οδηγία για τους οικοτόπους.

Συγκεκριμένα, ο προσδιορισμός και η επιλογή των περιοχών που θα συμπεριληφθούν στο δίκτυο Natura 2000 πραγματοποιείται με αμιγώς επιστημονικά κριτήρια, σύμφωνα με τα κριτήρια επιλογής που προβλέπουν οι πιο πάνω δύο Οδηγίες, έτσι ώστε με τη χρήση επιστημονικής βάσης για την επιλογή, εξασφαλίζεται ότι:

- μόνον οι πλέον κατάλληλες περιοχές επιλέγονται για ένταξη στο δίκτυο Natura 2000 (όχι δηλαδή όλες οι περιοχές που φιλοξενούν συγκεκριμένο είδος ή οικοτόπο) και
- εντάσσεται στο δίκτυο Natura 2000 επαρκής αριθμός περιοχών, προκειμένου να εξασφαλιστεί η μακροπρόθεσμη διατήρηση όλων των προβλεπόμενων ειδών και οικοτόπων σε ολόκληρη την περιοχή φυσικής κατανομής τους εντός της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Εάν δεν περιληφθούν οι πλέον ενδεδειγμένες περιοχές ή ο αριθμός τους δεν επαρκεί για ένα συγκεκριμένο είδος ή τύπο οικοτόπου, το δίκτυο δεν θα είναι συνεκτικό από οικολογικής άποψης και δεν θα μπορέσει να εκπληρώσει τον σκοπό του, όπως υπαγορεύεται από τις υπό αναφορά δύο Οδηγίες για τη φύση.

Κοινωνικοοικονομικά ζητήματα δεν λαμβάνονται συνεπώς υπόψη κατά τη διαδικασία επιλογής των περιοχών του Δικτύου. Αυτό όμως δεν σημαίνει ότι δεν αποτελούν καίρια παράμετρο κατά τη λήψη αποφάσεων σχετικά με τους τρόπους προστασίας και διαχείρισης μιας περιοχής Natura 2000. Το άρθρο 2 της Οδηγίας για τους οικοτόπους καθιστά σαφές ότι όλα τα μέτρα που λαμβάνονται, σύμφωνα με την εν λόγω Οδηγία, αποσκοπούν στη διατήρηση – και στην αποκατάσταση σε ικανοποιητική κατάσταση διατήρησης – των φυσικών οικοτόπων και των ειδών ενωσιακής σημασίας, λαμβάνοντας ταυτόχρονα υπόψη τις οικονομικές, κοινωνικές και πολιτιστικές απαιτήσεις, καθώς και τις περιφερειακές και τοπικές ιδιομορφίες.

Ο καθορισμός των στόχων διατήρησης αποτελεί ευθύνη των αρμόδιων Αρχών κάθε Κράτους Μέλους. Στις Οδηγίες για τη φύση δεν περιγράφεται ο τρόπος με τον οποίο πρέπει να γίνεται αυτό, καθώς κάθε Κράτος Μέλος αποφασίζει αυτόνομα με ποια μορφή και με ποιες μεθόδους θα εφαρμοστούν οι διατάξεις των εν λόγω Οδηγιών. Ωστόσο, ο στόχος των Οδηγιών για τη φύση είναι όντως η εξασφάλιση ικανοποιητικής κατάστασης διατήρησης για τα είδη και τους οικοτόπους κοινοτικού ενδιαφέροντος, καθώς και η χρήση του Δικτύου Natura 2000 για την επίτευξη του στόχου αυτού».

Συναφώς αναφέρεται ότι, στις 27.9.2012, στάληκε από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή προς την τότε Υπουργό Εξωτερικών, συμπληρωματική προειδοποιητική επιστολή (Παράβαση αρ. 2010/4211), που αφορούσε στον αντίκτυπο του αιολικού πάρκου, 41 ανεμογεννητριών και σχετικών οδικών δικτύων στην περιοχή Natura 2000, CY 5000010 «Χά-Ποτάμι» –(ΖΕΠ από τον Οκτώβριο του 2007) και CY 400002 «Χά-Ποτάμι» (ΤΚΣ από τις 28 Μαρτίου 2008) στην περιοχή Ορείτες.

Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή, στην υπό αναφορά προειδοποιητική επιστολή της, αφού προβαίνει σε ανάλυση όλων των δεδομένων για το έργο, καταλήγει ότι «για την κατασκευή του εν λόγω αιολικού πάρκου 41 ανεμογεννητριών και σχετικών οδικών δικτύων στην περιοχή Natura 2000 «Χά-Ποτάμι» (ΤΚΣ και ΖΕΠ), υπάρχουν σαφή στοιχεία ώστε να υποστηριχθεί ότι ο περιβαλλοντικός αντίκτυπος του έργου δεν λήφθηκε, όπως θα έπρεπε, υπόψη. Οι αρμόδιες εθνικές Αρχές συμφώνησαν με την εκτέλεση των

έργων, χωρίς να έχουν βεβαιωθεί ότι αυτά δεν θα επηρεάσουν αρνητικά την ακεραιότητα της περιοχής Natura 2000».

Επίσης, όπως αναφέρεται, η Επιτροπή θεωρεί ότι η Κυπριακή Δημοκρατία παρέβηκε τις υποχρεώσεις που υπέχει δυνάμει του άρθρου 4, παράγραφος 4, της Οδηγίας 2009/147/ΕΚ, περί της Διατηρήσεως των Άγριων Πτηνών κατά το διάστημα πριν τον χαρακτηρισμό της περιοχής ως ΖΕΠ (που έγινε τον Οκτώβριο του 2007) και τις υποχρεώσεις που υπέχει δυνάμει του άρθρου 6, παράγραφοι 2, 3, 4 και 7 της Οδηγίας 92/43/ΕΚ για τη Διατήρηση των Φυσικών Οικοτόπων, καθώς και της άγριας πανίδας και χλωρίδας, κατά το διάστημα μετά τον χαρακτηρισμό της περιοχής ως ΖΕΠ.

Όπως προκύπτει, η εξαίρεση δύο συγκεκριμένων περιοχών – θυλάκων - της κρατικής δασικής γης, από την περιοχή του Δικτύου «Natura 2000», δεν φαίνεται να έγινε με περιβαλλοντικά κριτήρια, όπως προνοούν οι σχετικές νομοθεσίες και Οδηγίες της Ευρωπαϊκής Ένωσης, αφού δεν παρέχονται οποιεσδήποτε εξηγήσεις για την εξαίρεσή τους. Επιπλέον, η επιλογή των τεμαχίων αυτών για ανταλλαγή δεν συνάδει με την Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου αρ. 63.086, ημερ. 21.12.2005, όπου αναφέρεται ότι, για ανταλλαγή των ιδιοκτησιών εντός της χερσονήσου του Ακάμα, θα επιλεγεί χαλίτικη ή/και δασική γη, όχι ιδιαίτερης περιβαλλοντικής σημασίας. Όπως προκύπτει και από Προειδοποιητική Επιστολή της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, η εν λόγω περιοχή έχει ιδιαίτερη περιβαλλοντική αξία και θα έπρεπε αυτό να είχε ληφθεί υπόψη κατά την επιλογή των υποψήφιων, για ανταλλαγή, περιοχών, ως ήταν και οι οδηγίες του Υπουργικού Συμβουλίου.

**Σύσταση:** Έγινε εισήγηση όπως ο Υπουργός Εσωτερικών και ο Υπουργός ΓΑΑΠ εξετάσουν τα πρακτικά των Επιτροπών που καθόρισαν την ένταξη της εν λόγω περιοχής στο Δίκτυο «Natura 2000» και σε περίπτωση που δεν τεκμηριώνεται, με βάση τα περιβαλλοντικά κριτήρια, η εξαίρεση των δύο περιοχών εντός της κρατικής δασικής γης, να προβούν στις ενδεδειγμένες ενέργειες για ένταξή τους στο Δίκτυο. Επίσης, έγινε εισήγηση όπως εξεταστεί αν κατά τη διαδικασία επιλογής των προτεινόμενων συγκεκριμένων περιοχών για ανταλλαγή, λήφθηκαν υπόψη οι πρόνοιες της Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου αρ. 63.086, ημερ. 21.12.2005, ώστε η περιοχή που θα επιλεγόταν να μην ήταν ιδιαίτερης περιβαλλοντικής σημασίας. Αν κατά την εξέταση αυτή διαπιστωθεί ότι έχουν γίνει παρατυπίες, θα πρέπει να αποδοθούν ευθύνες εκεί και όπου υπάρχουν.

Ζητήθηκε επίσης ενημέρωση από τον Υπουργό ΓΑΑΠ, ως τον καθ' ύλην αρμόδιο Υπουργό, αν έχει διευθετηθεί οριστικά το θέμα της προειδοποιητικής επιστολής της Ευρωπαϊκής Επιτροπής ή αν είναι ακόμη σε εκκρεμότητα και κατά πόσον έχουν ληφθεί υπόψη οι παρατηρήσεις της στο πλαίσιο εξέτασης των περιβαλλοντικών μελετών που έχουν υποβληθεί από τον επιχειρηματία, σε σχέση με την αίτησή του για διαχωρισμό οικοπέδων στην περιοχή.

Ο Υπουργός Γεωργίας, Αγροτικής Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος, με επιστολή του, ημερ. 1.11.2019, μας πληροφόρησε ότι το περιεχόμενο της Έκθεσης αυτής έχει ελεγχθεί ως προς την ορθότητα των δεδομένων, τα οποία αφορούν στο Δίκτυο «Natura 2000» και δεν εντοπίστηκαν οποιεσδήποτε ασάφειες. Επίσης, μας εξέφρασε την άποψη ότι, η όποια συζήτηση για το υπό εξέταση θέμα, πρέπει να περιορίζεται στην ένταξη της ιδιωτικής γης που συνορεύει με την κρατική δασική γη, παραδεχόμενος ότι, όσον αφορά

στο θεσμικό πλαίσιο στο οποίο βασίστηκε η εν λόγω διαδικασία, έχει αγνοηθεί πλήρως η εθνική νομοθεσία και δη η δασική νομοθεσία. Μας ενημέρωσε, επίσης, ότι η προαναφερόμενη προειδοποιητική επιστολή έχει απαντηθεί, σε σχέση με τα μέτρα που πρέπει να ληφθούν για τη διαχείριση της περιοχής από το Τμήμα Περιβάλλοντος, μέτρα τα οποία εφαρμόζονται.

## **2. Δέουσα μελέτη εκτίμησης επιπτώσεων στο περιβάλλον.**

Το άρθρο 16(3) του περί Προστασίας και Διαχείρισης της Φύσης και της Άγριας Ζωής Νόμου του 2003 (Ν.153(Ι)/2003) προνοεί ότι «κάθε έργο που υπόκειται σε πολεοδομική άδεια, κάθε δημόσιο έργο και 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 δέουσα εκτίμηση 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». Επίσης, στο άρθρο 4(2) του περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Σχέδια και/ή Προγράμματα Νόμου του 2005 (Ν.102(Ι)/2005) αναφέρεται ότι:

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

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

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

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

Λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός της μη διενέργειας Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων κατά την τροποποίηση των πολεοδομικών ζωνών στην περιοχή και τις μεγάλες σωρευτικές πιέσεις που προκύπτουν, τόσο από υφιστάμενες, όσο και ενδεχόμενες μελλοντικές αναπτύξεις, εκφράστηκε η άποψη ότι θα έπρεπε να

απαιτηθεί η ετοιμασία και εξέταση Μελέτης Δέουσας Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον, η οποία να εξετάζει σωρευτικά τις επιπτώσεις των έργων στην περιοχή.

**Σύσταση:** Λαμβάνοντας υπόψη την οικολογική σημασία της περιοχής, καθώς και τις συστάσεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής προς την Κυπριακή Δημοκρατία, θεωρείται κρίσιμης σημασίας, όπως πριν από την παραχώρηση οποιασδήποτε περαιτέρω θετικής γνωμοδότησης από την περιβαλλοντική Αρχή, να διενεργηθεί Μελέτη Δέουσας Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον, η οποία θα συνεκτιμά τις επιπτώσεις όλων των υφιστάμενων και προγραμματιζόμενων αναπτύξεων στην περιοχή, καθώς και στη γειτνιάζουσα προστατευόμενη περιοχή που εμπίπτει στο δίκτυο Natura 2000. Εκφράστηκε η θέση ότι η εκπόνηση της μελέτης αυτής θα έπρεπε να προηγηθεί της έκδοσης απόφασης για τις μελέτες που υπέβαλε ο επιχειρηματίας για διαχωρισμό οικοπέδων στην υπό αναφορά περιοχή.

Ο Υπουργός ΓΑΑΠ τόνισε ότι δεν ζητήθηκε από το ΤΠΟ, ούτε η διενέργεια Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, ούτε Μελέτη Δέουσας Εκτίμησης, για την αλλαγή του Πολεοδομικού καθεστώτος το 2007 και την τροποποίηση της Ζώνης Παραθεριστικής Κατοικίας.