

Παραβιάσεις στα αντι

Αποκαλύπτουμε το περιεχόμενο των πρακτικών του Συμβουλίου Μελέτης Παρεκκλίσεων

Του **Άγγελου Νικολάου**

Η απόφαση της προηγούμενης κυβέρνησης για νομιμοποίηση πρόσθετων ορόφων που έχουν ήδη ανεγερθεί παράνομα στο Sun City, μπαίνει στο μικροσκόπιο της νέας κυβέρνησης, μετά τη ρητή και ξεκάθαρη θέση του Τμήματος Περιβάλλοντος ότι οι νομικά δεσμευτικοί όροι που τέθηκαν από την Περιβαλλοντική Αρχή στη σχετική Έκθεση Ειδικής Οικολογικής Αξιολόγησης (ΕΟΑ) καθιστούν παράνομη την εν λόγω απόφαση. Ο «Φ» σήμερα, αποκαλύπτει τα πρακτικά του Συμβουλίου Μελέτης Παρεκκλίσεων (ΣΥΜΕΠΑ) που οδήγησαν το τέως Υπουργικό Συμβούλιο να λάβει απόφαση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας με κατάλληλους όρους, περιλαμβανομένων των όρων, προϋποθέσεων και αντισταθμιστικών μέτρων που εισηγήθηκε το ΣΥΜΕΠΑ, στην εταιρεία Jimchang Cyprus Developing Co Ltd.

Το ΣΥΜΕΠΑ, εισηγήθηκε κατά πλειοψηφία έγκριση της αίτησης για χορήγηση προσωρινής πολεοδομικής άδειας, διάρκειας 5 ετών, θεωρώντας ότι αυτή αιτιολογείται με βάση τα κριτήρια (δ) και (ζ) του κανονισμού 19(1) των σχετικών κανονισμών, που αφορούν στην προαγωγή και υλοποίηση πολιτικής περιφερειακής ανάπτυξης ή διεύρυνση της τοπικής οικονομικής βάσης, αφού η αύξηση της δυναμικότητας της ανάπτυξης, σε συνδυασμό με τις τροποποιήσεις για βελτίωση του προϊόντος που θα προσφέρει, θα συμβάλει στη βιωσιμότητα της τουριστικής μονάδας και, κατ' επέκταση, θα είναι προς όφελος της τοπικής οικονομίας και στην επίλυση ειδικών προβλημάτων σε σχέση με την ανάπτυξη, αντίστοιχα.

Η αντιπρόεδρος Έλενα Χριστοδούλου (εκ-πρόσωπος ΕΤΕΚ), ήταν η μόνη που διαφώνησε και εξέφρασε τη θέση ότι, θα έπρεπε να χρησιμοποιηθεί διαφορετικά ο επιπρόσθετος συντελεστής που απέκτησε η ανάπτυξη λόγω των κινήτρων. Κατά την άποψη της, δεν έπρεπε αυτός να χρησιμοποιηθεί με την προσθήκη ορόφου/ορόφων αλλά διαφορετικά, καθ' ότι η μεγάλη έκταση του τεμαχίου της ανάπτυξης θα μπορούσε να επιτρέψει διαφορετικό και πιο δημιουργικό σχεδιασμό για τη χωροθέτηση του επιπλέον συντελεστή δόμησης.

Τα δύο κριτήρια στη βάση των οποίων λήφθηκε η απόφαση, κατά πλειοψηφία, προβλέπουν τα εξής:

➤ **Κριτήριο (δ)**, που αφορά προαγωγή και υλοποίηση πολιτικής περιφερειακής ανάπτυξης ή διεύρυνση της

τοπικής οικονομικής βάσης, αφού η αύξηση της δυναμικότητας της ανάπτυξης σε συνδυασμό με τις τροποποιήσεις για βελτίωση του προϊόντος που θα προσφέρει, θα συμβάλει στη βιωσιμότητα της τουριστικής μονάδας και κατ' επέκταση θα είναι προς όφελος της τοπικής οικονομίας. Σύμφωνα με τις απόψεις του Δήμου Σωτήρας και άλλων γειτονικών κοινοτήτων και δήμων, στην ανάπτυξη θα εργοδοτούνται επί μονίμου βάσεως γύρω στα 250 άτομα.

➤ **Κριτήριο (ζ)**, που αφορά επίλυση ειδικών προβλημάτων σε σχέση με την ανάπτυξη.

Το ΣΥΜΕΠΑ εξουσιοδότησε την Πολεοδομική Αρχή να χορηγήσει την άδεια με κατάλληλους όρους, προϋποθέσεις και αντισταθμιστικά μέτρα περιλαμβανομένων και των ακόλουθων:

» Η εξαγορά του αιτούμενου τμήματος του προτεινόμενου προς παραχώρηση δημόσιου χώρου πρασίνου να περιοριστεί στο ελάχιστον, σύμφωνα με τις υποδείξεις της Πολεοδομικής Αρχής.

➤ **Το ΣΥΜΕΠΑ εξουσιοδότησε την Πολεοδομική Αρχή να χορηγήσει την άδεια με κατάλληλους όρους και προϋποθέσεις**

➤ **Δόθηκε παρέκκλιση αρχικά από τρεις ορόφους σε επτά για ξενοδοχείο και από δύο σε έξι για το οικιστικό τμήμα**

» Θα καταβληθεί το ποσό των €210.000 από τους αιτητές, πριν τη χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας στην Τοπική Αρχή, σε ειδικό λογαριασμό ως αντισταθμιστικό μέτρο στο πλαίσιο των Κανονισμών 20(1) και 20(2) [Κ.Δ.Π. 309/99]. Ενόψει του γεγονότος ότι, η ανάπτυξη έχει συντελεστεί επιτόπου χωρίς άδεια, το πιο πάνω ποσό να χρησιμοποιηθεί για αντιμετώπιση των επιβαρύνσεων που προκύπτουν στην περιοχή από την παρέκκλιση, με έμφαση στη δημιουργία σημαντικών έργων στην εγγύς περιοχή/ αναβάθμιση του παραλιακού δρόμου.

» Θα καταβληθεί επιπρόσθετο ποσό €200.000 από τους αιτητές, πριν τη χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας στην Τοπική Αρχή, σε ειδικό λογαριασμό ως αντισταθμιστικό μέτρο,

στο πλαίσιο του Κανονισμού 20(1) [Κ.Δ.Π. 309/99]. Το πιο πάνω αντιστάθμισμα θα χρησιμοποιηθεί σε συνεργασία του Τμήματος Αρχαιοτήτων και των δήμων Σωτήρας και Αγίας Νάπας για εξωραϊσμό της περιοχής γύρω από το εκκλησάκι της Αγίας Θέκλας, καθώς και για τη δημιουργία οργανωμένων πάρκων και την παροχή κοινοτικών διευκολύνσεων και υπηρεσιών.

» Ο συντελεστής δόμησης που αναλογεί στα υπόγεια των κατοικιών που κρίνεται από την Πολεοδομική Αρχή ως μη αναγκαίος να υπολογιστεί στο συνολικό εμβαδό της ανάπτυξης και αν υπάρχει υπέρβαση να αντισταθμιστεί στο πλαίσιο του Κανονισμού 21(1) των σχετικών Κανονισμών.

σταθμιστικά του Sun City



Οκταώροφο ξενοδοχείο και οκταώροφη πολυκατοικία

Η αίτηση της εταιρείας, για προσθηκομετατροπές σε αδειοδοτημένη Μεικτή Τουριστική Ανάπτυξη (Μ.Τ.Α.), στον Δήμο Σωτήρας, στην Επαρχία Αμμοχώστου (τεμάχια με αρ. 396, 391 και 407, Φ/Σχ. 2-285-372, Τμήμα 11) εξετάστηκε κατά παρέκκλιση, γιατί η προτεινόμενη ανάπτυξη, βρίσκεται σε αντίθεση με πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου Ελεύθερης Επαρχίας Αμμοχώστου 2022.

Το Συμβούλιο Μελέτης Παρεκκλίσεων μελέτησε την αίτηση και έλαβε υπόψη μεταξύ άλλων τα ακόλουθα:

>> Ο πρώτος λόγος παρέκκλισης, όπως αναφέρει η Πολεοδομική Αρχή, αφορά την προσθήκη ενός ορόφου σε εγκριμένη με πολεοδομική άδεια Μεικτή Τουριστική Ανάπτυξη (ΜΤΑ), ώστε ο αριθμός των ορόφων να αυξηθεί κατά έναν (μερικώς οκταώροφη αντί μερικώς επταώροφη) όσον αφορά το ξενοδοχείο και για την οικιστική πολυκατοικία να αυξηθεί κατά δύο (οκταώροφη αντί εξαώροφη). Η αρχική

πολεοδομική άδεια χορηγήθηκε αφού η Πολεοδομική Αρχή εξάσκησε τη διακριτική της εξουσία, αυξάνοντας τον αριθμό των ορόφων από τρεις σε επτά όσον αφορά το ξενοδοχείο και από δύο σε έξι όσον αφορά το οικιστικό τμήμα. >> Ο δεύτερος λόγος παρέκκλισης αφορά το μέγεθος των υπογείων των κατοικιών (βοηθητικοί χώροι), γιατί όπως αναφέρει η Πολεοδομική Αρχή, κρίνεται υπερβολικό και δυσανάλογο για την εξυπηρέτηση της κύριας χρήσης. Το εμβαδόν της βοηθητικής χρήσης δεν πρέπει να υπερβαίνει το εμβαδόν της κύριας χρήσης. Παρ' όλο που το εμβαδόν αυτό δεν είναι μεγαλύτερο από το εμβαδόν της κύριας χρήσης, η Πολεοδομική Αρχή έκρινε ότι αυτό είναι υπερβολικό και δυσανάλογο. >> Ο Δήμος Σωτήρας, ο Δήμος Αγίας Νάπας και τα κοινοτικά συμβούλια Λιοπετρίου και Αχερίτου συστήνουν τη χορήγηση της ζητούμενης παρέκκλισης.

>> Το Τμήμα Περιβάλλοντος έδωσε θετική γνωμάτευση πριν

τη χορήγηση της αρχικής πολεοδομικής άδειας. Σε διαβούλευση της Πολεοδομικής Αρχής με το Τμήμα Περιβάλλοντος, σε σχέση με την παρούσα αίτηση, το Τμήμα αυτό ανέφερε ότι δεν μπορεί να εκφέρει απόψεις επειδή οι προσθηκομετατροπές έχουν υλοποιηθεί και επαφίεται στην Πολεοδομική Αρχή να προβεί σε όλες τις διαδικασίες με βάση τη νομοθεσία για άρση της παρανομίας.

>> Η δημόσια ακρόαση διεξήχθη στις 25/11/2022 και σύμφωνα με το περιεχόμενο των πρακτικών, όλοι οι συμμετέχοντες, εκτός από το ΕΤΕΚ, ήταν θετικοί. Οι ενστάσεις του ΕΤΕΚ επικεντρώθηκαν κυρίως στην ανέγερση της οικοδομής και την εκ των υστέρων νομιμοποίηση της.

>> Υποβλήθηκαν ενστάσεις από ιδιοκτήτες γειτονικών τεμαχίων και από την Ομοσπονδία Περιβαλλοντικών Οργανώσεων Κύπρου, οι οποίες δεν δικαιολογούν τη μη σύσταση της παρέκκλισης.

► ΠΑΡΕΜΒΑΣΗ



Χειρότερη απόφαση για τα αντισταθμιστικά

Η απόφαση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση παραβιάζει ένα νομικά δεσμευτικό όρο μίας έκθεσης ΕΟΑ για τις συσσωρευτικές επιπτώσεις στην περιοχή του δικτύου Natura 2000 Ζώνη Ειδικής Προστασίας (ΖΕΠ) «Αγία Θέκλα - Λιοπέτρι». Ωστόσο, όπως προκύπτει από την πρόταση του ΣΥΜΕΠΑ, όπως αυτή υιοθετήθηκε από το Υπουργικό Συμβούλιο, ουσιαστικά τα αντισταθμιστικά μέτρα τα οποία εγκρίθηκαν στο πλαίσιο αντιστάθμισης της χορηγηθείσας πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση, παραβιάζουν δύο επιπρόσθετους νομικά δεσμευτικούς όρους, οι οποίοι περιλαμβάνονται σε δύο εκθέσεις ΕΟΑ. Ο πρώτος αφορά την κατασκευή και λειτουργία της μαρίνας «Μακρόνησος» στην Αγία Νάπα, εντός και πλησίον της περιοχής ΖΕΠ «Αγία Θέκλα - Λιοπέτρι». Ο δεύτερος αφορά τις συσσωρευτικές επιπτώσεις από υφιστάμενα, προτεινόμενα και μελλοντικά έργα, στην περιοχή ΖΕΠ «Αγία Θέκλα - Λιοπέτρι». Επιπρόσθετα, τα αντισταθμιστικά μέτρα καταστρατηγούν ακόμη και διαχειριστικά μέτρα που περιλαμβάνονται στο Διαχειριστικό Σχέδιο για την περιοχή ΖΕΠ «Αγία Θέκλα - Λιοπέτρι», το οποίο εκπονήθηκε τον Σεπτέμβριο 2016.

A.N.