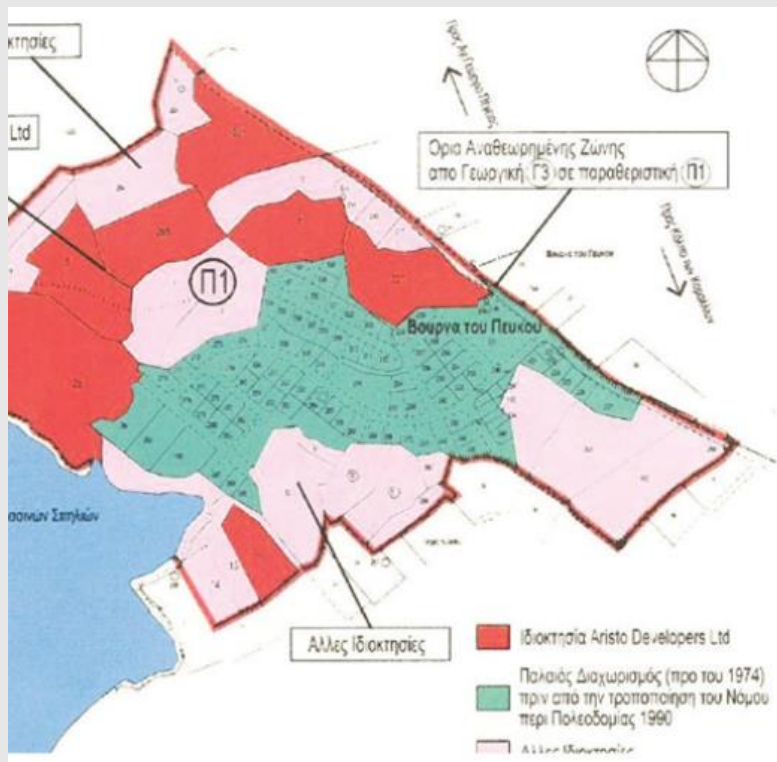




## Σπηλιές: Από £8 χιλ., η σκάλα γης πετάχτηκε στις £60 χιλ.



SAMSUNG



**Pre-order now.**  
And get it up to **7 days earlier.**

Pre-order now

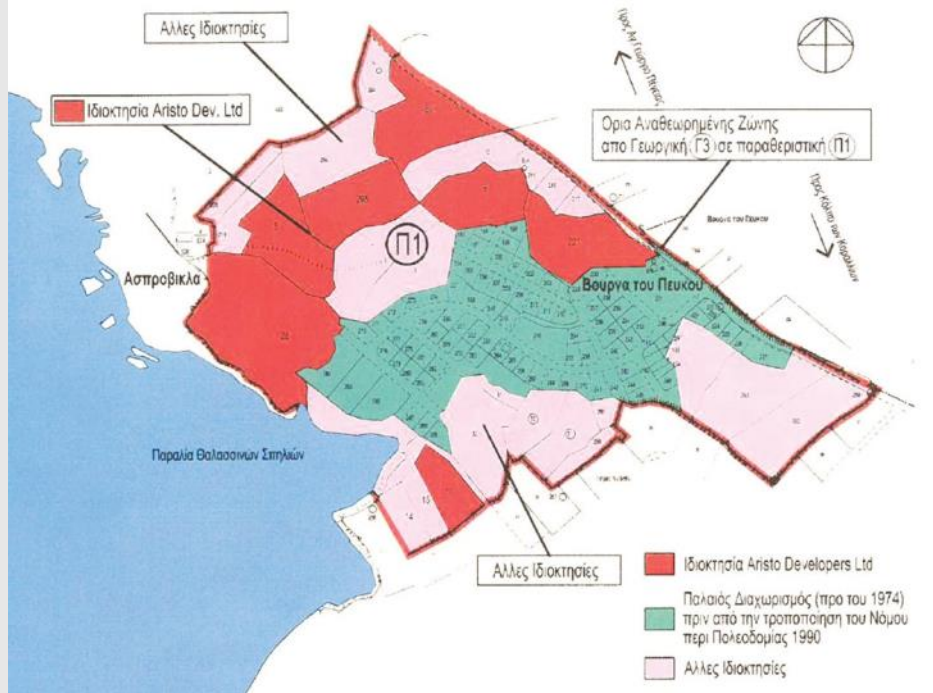
Galaxy S9 | S9+

STEPHANIS

Τελευταία Ενημέρωση: 18 Μαρτίου 2018, 3:38 μμ



Την κορυφή του παγόβουνου αποτελούν οι οικοδομές στην ακτογραμμή στις Θαλασσινές Σπηλιές, όπως ανέφερε το Επιστημονικό Τεχνικό Επιμελητήριο Κύπρου (ΕΤΕΚ) σε πρόσφατη ανακοίνωσή του. Όπως αναφέρει χαρακτηριστικά το ΕΤΕΚ, η περίπτωση της «νομότυπης» ανέγερσης εξοχικών κατοικιών στην περιοχή Θαλασσινών Σπηλιών στην Πέγεια, η οποία είναι κατά την τρέχουσα περίοδο στην επικαιρότητα, αποτελεί την προφανή κατάληξη ενός προδιαγεγραμμένου εγκλήματος που ξεκίνησε προ εικοσαετίας, όταν χορηγήθηκε σε εταιρεία ανάπτυξης γης πολεοδομική άδεια για διαχωρισμό 34 οικοπέδων σε μία ευαίσθητη περιβαλλοντικά περιοχή εξάιρετου φυσικού κάλλους.



#### ΔΙΑΒΑΣΤΕ ΕΠΙΣΗΣ: Τους άδειασε ο Οδυσσέας για Θαλασσινές Σπηλιές (εικόνες)

Ψάχνοντας κανείς στο αρχείο εκείνης της περιόδου διαπιστώνει ότι πράγματι το ΕΤΕΚ τα έλεγε και τα έγραφε από τότε. Μάλιστα την τότε περίοδο το Επιμελητήριο επέλεξε με ασπίδα και αιχμή τον πολιτικό του λόγο, να συγκρουστεί με πολιτικές αποφάσεις, αλλά και με τους ανάδοχους των αποφάσεων αυτών εις το όνομα των δικαιωμάτων των πολιτών.



Μέσα στο 1998 όπου ξεκίνησαν τα εγκλήματα, το Επιμελητήριο με δύο του άρθρα του Ιανουαρίου και του Οκτωβρίου έκανε αναφορά στις τότε εξελίξεις γύρω από το θέμα της τροποποίησης των Πολεοδομικών Ζωνών στον Δήμο Πέγειας και τον διαχωρισμό οικοπέδων στην περιοχή των Θαλασσινών Σπηλιών με αποκορύφωμα τον καταγισμό κατηγοριών της εταιρείας Aristos Developers Ltd σε βάρος του ΕΤΕΚ και του προέδρου του.

#### ΔΙΑΒΑΣΤΕ ΕΠΙΣΗΣ: Θαλασσινές Σπηλιές: Πάγωμα των αδειών ζητά η Βουλή

Στα τεύχη του ΕΤΕΚ αναφέρεται ότι η εταιρεία με δημοσιευμένες αγγελίες και μέσα από τα Μ.Μ.Ε παρουσίασε την υπεράσπισή της για τις σε βάρος της αναφορές λόγω της εμπλοκής της στην τροποποίηση των Ζωνών και της παρουσίας του ονόματός της στις καταγγελίες του Προέδρου της Επιτροπής Ελέγχου της Βουλής, επιχειρώντας να προσωποποιήσει το πρόβλημά της ανάγοντάς το σε προσωπική διαφορά με τον πρόεδρο του Επιμελητηρίου.



Στη διάσκεψη ο τότε πρόεδρος του ΕΤΕΚ, Νίκος Μεσαρίτης, ενημέρωσε τους εκπροσώπους του τύπου για τις πρώτες ενέργειες του Επιμελητηρίου, με την υποβολή ένστασης στον Υπουργό Εσωτερικών για την τροποποίηση των Πολεοδομικών Ζωνών στις Θαλασσινές Σπηλιές. Τροποποίηση που αποτελούσε κατά το ΕΤΕΚ λανθασμένο πολεοδομικό χειρισμό που συγκρουόταν με τις αρχές της πολεοδομικής επιστήμης και που παραβίαζε την ισότητα των πολιτών και την προστασία του εθνικού πλούτου σε βαθμό κατάχρησης.



**Η έκδοση Πολεοδομικής Άδειας στην εταιρεία Aristo Developers Ltd για διαχωρισμό οικοπέδων επέβαλε στο Επιμελητήριο τη διενέργεια μελέτης η οποία κατέληξε σε δύο σημαντικά συμπεράσματα:**

1. Η αναθεώρηση των Πολεοδομικών Ζωνών έγινε αυθαίρετα και χωρίς κανένα πολεοδομικό ή άλλο κριτήριο.
2. Η εταιρεία ανάπτυξης που αναπτύσσει την περιοχή έτυχε ευνοιοκρατικής, προνομιακής και χαριστικής μεταχείρισης από το κράτος.





### **Δυσарέσκεια για την αναθεώρηση ζωνών στον Δήμο Πέγειας**

Το ΕΤΕΚ τον Ιανουάριο του 1998 εξέφρασε έντονη δυσарέσκεια αναφορικά με τις εξελίξεις γύρω από το θέμα της ένταξης της περιοχής που γειτνιάζει με την τοποθεσία «Θαλασσινές Σπηλιές» στα όρια του Δήμου Πέγειας σε ζώνη παραθεριστικής κατοικίας. Με επιστολή στον τότε υπουργό Εσωτερικών Γεώργιο Σταυρινάκη, το Επιμελητήριο ζήτησε την άμεση εμπλοκή του και τη διεξαγωγή έρευνας.

Η επιστολή μεταξύ άλλων αναφέρει: «Τον Οκτώβριο του 1996 το Τεχνικό Επιμελητήριο υπέβαλε ένσταση αναφορικά με την ένταξη της περιοχής που γειτνιάζει με την τοποθεσία "Θαλασσινές Σπηλιές", στα όρια του Δήμου Πέγειας, σε πολεοδομική Ζώνη Π1.

### **Το ΕΤΕΚ τεκμηρίωσε και στήριξε την ένστασή του στα πιο κάτω σημεία:**

1. Η ένταξη της υπό αναφορά περιοχής σε νέα ζώνη δεν ήταν αποτέλεσμα επέκτασης υφιστάμενης αλλά δημιουργία μιας νέας νησίδας της οποίας οι όροι δόμησης είναι σήμερα ευνοϊκότεροι έναντι της περιβάλλουσας περιοχής. Η προνομιακή μεταχείριση της συγκεκριμένης έκτασης γης αποτελεί άνιση αντιμετώπιση πολιτών.
2. Η περιοχή περιβάλλει τις ευρύτατα γνωστές θαλασσινές σπηλιές, τοποθεσία που στη Δήλωση Πολιτικής έχει χαρακτηριστεί ως εξαιρετικής φυσικής ομορφιάς. Στην ευαίσθητη, από περιβαλλοντικής άποψης, αυτή τοποθεσία ο καθορισμός Ζώνης Π1 κρίνεται άστοχος και αδικαιολόγητος. Το κράτος οφείλει να προστατέψει την περιοχή επιβάλλοντας ήπιας μορφής ανάπτυξη πλήρως ενταγμένης στον χώρο, με αύξηση της ζώνης προστασίας της παραλίας και προβολής της ως εθνικού αγαθού.
3. Ο Κυπριακός Οργανισμός Τουρισμού προβάλλει και διαφημίζει ανά την υφήλιο τις Θαλασσινές Σπηλιές ως τοποθεσία εξαιρετικής φυσικής ομορφιάς, προσδίδοντας σ' αυτές υπερτοπικό χαρακτήρα και ως τέτοια πρέπει να αντιμετωπιστεί. Οι Θαλασσινές Σπηλιές πρέπει να αποτελούν και να προβάλλονται ως το σημείο αναφοράς της ευρύτερης περιοχής.
4. Το κράτος, για ενίσχυση της γεωργικής υποδομής στη περιοχή, έχει πραγματοποιήσει επενδύσεις, με δαπάνες σημαντικού ύψους, σε έργα αναδασμού και αρδευτικά. Η τροποποίηση των χρήσεων γης και της μορφής της επιτρεπόμενης ανάπτυξης αντιστρατεύεται αυτή τη γεωργική πολιτική.

Τον Ιούνιο του 1997, σε σχετική του επιστολή, το υπουργείο Εσωτερικών (Ντίνος Μιχαηλίδης) πληροφορούσε το ΕΤΕΚ ότι «... το θέμα που εγείρετε στην πιο πάνω ένσταση (ΑΙΑ 341/96) μελετάται και θα επικοινωνήσω μαζί σας μετά τη συμπλήρωση της εξέτασής του, που θα γίνει με βάση τις διατάξεις του άρθρου 34Α του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου...».

Τον Σεπτέμβριο του 1997 (4/9/97) το Επαρχιακό Γραφείο Πολεοδομίας Πάφου χορήγησε, στην περιοχή για την οποία υποβλήθηκε η ένσταση, πολεοδομική άδεια (ΠΑΦ/0106/97) σε εταιρεία ανάπτυξης γης για διαχωρισμό γης σε 34 οικόπεδα.

Το Επιμελητήριο από τότε θεωρούσε ότι με την ενέργεια αυτή έχει προκύψει σοβαρότατο θέμα με σημαντικές προεκτάσεις για το οποίο απαιτείται η άμεση εμπλοκή του υπουργείου Εσωτερικών.

α) Το Επαρχιακό Γραφείο Πολεοδομίας Πάφου παραχώρησε τη σχετική άδεια χωρίς να έχει δοθεί απάντηση στην τεκμηριωμένη ένσταση που υπέβαλε το ΕΤΕΚ και ενώ το υπουργείο Εσωτερικών είχε δεσμευτεί να ενημερώσει το Επιμελητήριο μετά τη συμπλήρωση της εξέτασής της. Το ΕΤΕΚ, σύμφωνα με τη νομοθεσία που το διέπει, έχει αρμοδιότητα να μελετά τα θέματα ανάπτυξης και να διατυπώνει απόψεις οι οποίες να υποστηρίζουν το δημόσιο συμφέρον. Ως νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου έχει δικαίωμα, με βάση τον νόμο, να υποβάλλει ενστάσεις για τις πολεοδομικές ρυθμίσεις.

β) Το κλασικό μοντέλο, όπου η Δημόσια Διοίκηση πριμοδοτεί επιχειρηματίες ανάπτυξης γης με αποτέλεσμα τον εύκολο πλουτισμό, φαίνεται να τυχάνει πλήρους και «επιτυχούς» εφαρμογής στην προκειμένη περίπτωση.

Με την απόφαση για ένταξη της περιοχής σε Ζώνη Π1 ευνοήθηκε προνομιακά σε βαθμό προκλητικό μια ιδιοκτησία εταιρείας ανάπτυξης γης, που καταλαμβάνει έκταση γης ίση με το 50% περίπου της νέας περιοχής ανάπτυξης.

Η αξία της ιδιοκτησίας αυτής, που σημειωτέον αποκτήθηκε λίγους μήνες πριν την αναθεώρηση των Ζωνών, αυξήθηκε κατακόρυφα με την πραγματοποιηθείσα τροποποίηση από £8.000 περίπου σε £60.000 περίπου τη σκάλα.

γ) Το όριο της υδατοπρομήθειας επεκτάθηκε και καλύπτει την προαναφερομένη περιοχή, ενώ παραπλήσιες τουριστικές περιοχές, των οποίων η Ζώνη Ανάπτυξης (Τ2β) παρέμεινε αναλλοίωτη με την αναθεώρηση, δεν έτυχαν του προνομίου αυτού.

Το ΕΤΕΚ κρίνει ότι απαιτείται πλήρης επαναξιολόγηση του θεσμού των ενστάσεων. Ο θεσμός καθίσταται άνευ αξίας όταν κατά τη χρονική περίοδο υποβολής και εξέτασης των ενστάσεων, που σημειωτέον είναι χρονοβόρα, το ισχύον καθεστώς είναι αυτό της δημοσιευθείσας αναθεώρησης. Με την υφιστάμενη νομοθεσία παρέχεται κατά την περίοδο αυτή η δυνατότητα υποβολής αιτήσεων και εξασφάλισης αδειών με βάση το νέο καθεστώς που ενδεχομένως να διαφοροποιηθεί μετά την εξέταση των ενστάσεων. Η αναθεώρηση των πολεοδομικών ζωνών πρέπει να τίθεται σε ισχύ μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας εξέτασης των ενστάσεων.

#### **Εκθέσεις επιτροπών και φορέων που ασχολήθηκαν με το θέμα**

Ο πρόεδρος του ΕΤΕΚ παρουσίασε στη συνέχεια εκθέσεις επιτροπών και φορέων που ασχολήθηκαν με το θέμα και που συνηγορούν με τις θέσεις του Επιμελητηρίου.

1. Ο επίτροπος Διοικήσεως σε σχετική έκθεσή του μετά από παράπονο του ΕΤΕΚ σημείωνε.

«... Στην προκειμένη περίπτωση, η Πολεοδομική Αρχή παρέπεμψε την αίτηση με συγκεκριμένη θετική εισήγηση για παρέκκλιση από ουσιώδεις πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής, οι οποίες τέθηκαν με σκοπό να περιοριστεί η ανάπτυξη στη συγκεκριμένη περιοχή και να διατηρηθεί η αισθητική ισορροπία στα πλαίσια της ευρύτερης πολιτικής για προστασία του περιβάλλοντος της υπαίθρου, και ουσιαστικά συγκατατέθηκε στην παραβίαση προνοιών που τάχθηκε να διαφυλάξει, χωρίς να προβάλει οποιουδήποτε λόγους δημοσίου συμφέροντος που επέβαλαν/επέτρεπαν την παρέκκλιση...» και κατέληξε: «... Ενόψει των πιο πάνω, κατέληξα στο συμπέρασμα ότι η Πολεοδομική Αρχή παρέλειψε να προβάλει επαρκείς λόγους δημοσίου συμφέροντος που δικαιολογούσαν την προτεινόμενη παρέκκλιση...»

2. Η κοινοβουλευτική Επιτροπή Περιβάλλοντος μελέτησε αυτεπάγγελα το θέμα, καταλήγοντας ομόφωνα σε αριθμό συμπερασμάτων και εισηγήσεων ανάμεσα στα οποία είναι και τα ακόλουθα:

«... (γ) Με την απόφαση για ένταξη των συγκεκριμένων τεμαχίων σε παραθεριστική ζώνη (Π 10 από γεωργική ζώνη (Γ3) η αξία της γης έχει ανέλθει κατακόρυφα.

(δ) Με την αναθεώρηση των ζωνών τα έξοδα που έγιναν από το κράτος τόσο για τον αναδασμό όσο και για την άρδευση της περιοχής τα επωμίζεται το δημόσιο χωρίς καμιά ανταπόδοση.

(ε) Ο χώρος πρασίνου στα σχέδια των αιτητών, αντί να τοποθετηθεί εντός του χώρου ανάπτυξης, μεταφέρθηκε από τους αιτητές και έγινε αποδεχτό από την Πολεοδομία (πράγμα που δεν έπρεπε) εντός της ζώνης προστασίας της παραλίας, η οποία εν πάση περιπτώσει έχει μηδενικό συντελεστή ανάπτυξης, επειδή βρίσκεται στη γεωργική ζώνη...

(ζ) Ως θέμα αρχής τίθεται το ερώτημα κατά πόσο ενδείκνυται η κατασκευή παραθεριστικών κατοικιών, γεγονός που συνεπάγεται επιβάρυνση και εν πολλοίς καταστροφή του περιβάλλοντος, σε μια τόσο ευαίσθητη και αξιόλογη από περιβαλλοντική άποψη τοποθεσία...

(θ) Είναι άποψη της Επιτροπής ότι θα ήταν σκόπιμο να μελετηθεί τροποποίηση του νόμου που διέπει τη διαδικασία αναθεώρησης ζωνών, έτσι ώστε η ισχύς της αναθεωρημένης ζώνης να αναστέλλεται μέχρι να αποφασιστεί η τύχη υποβληθείσας ένστασης ή προσφυγής».

**3. Τομέας Πολεοδομίας και Χωροταξίας του Τμήματος Αρχιτεκτόνων του ΕΜΠ** μετά από αίτημα του ΕΤΕΚ εξέτασε το θέμα και σε σχετική γνωμάτευσή του που διαβίβασε σημείωνε:

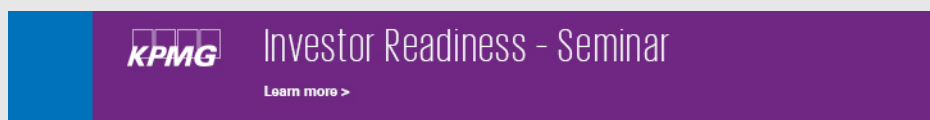
«... 1. Ως προς το περιβαλλοντικό πρόβλημα που δημιουργείται με την οικοπεδοποίηση της περιοχής η οποία είναι σε επαφή με τη φυσικού κάλλους περιοχή, την παγκοσμίως γνωστή ως "Θαλασσινές Σπηλιές" η οποία έχει υμνηθεί και από τον Γεώργιο Σεφέρη, δεν υπάρχει καμιά αμφιβολία ότι τα αναφερόμενα στο τεύχος του ΕΤΕΚ είναι απολύτως ακριβή και σωστά. Πράγματι, η καταστροφή του περιβάλλοντος μιας τέτοιας ευαίσθητης περιοχής παγκοσμίου εμβέλειας, που θα προέλθει από την επιχειρούμενη "ανάπτυξη" της περιοχής θα είναι τεράστια και μη αντιστρεπτή. Ο Τομέας, ενώνει τη φωνή του με τις διαμαρτυρίες και καταγγελίες του ΕΤΕΚ στο θέμα αυτό....

Τούτου δοθέντος, νομίζω ότι θα πρέπει το ΕΤΕΚ να στραφεί με μηνύσεις κατά οιοδήποτε υπευθύνου. Ο κάθε κρατικός υπάλληλος που βάζει την υπογραφή του σε μια απόφαση, με την οποία ευνοούνται κάποιοι ιδιώτες μεγαλοεπιχειρηματίες με εκατομμύρια, θα όφειλε ή να μην υπογράψει ή να ζητήσει την κάλυψη από τους ανωτέρους του ώστε να αναλάβουν εκείνοι την ευθύνη. Με τέτοια πράξη, θα αποτελέσει φραγμό τελικά στην ασυδοσία, με την οποία εκτρέφεται η διαφθορά στο Δημόσιο και στο συγκεκριμένο θέμα νομίζω ότι είναι ο μόνος δρόμος για να σταματήσει η καταστροφή της εν θέματι περιοχής.»

Σε ό,τι αφορά τις δηλώσεις και κατηγορίες της εταιρείας Aristo Developers Ltd, ο πρόεδρος του ΕΤΕΚ αναφέρθηκε σε σχετική ανακοίνωση των 8 επιστημονικών οργανώσεων των κλάδων της μηχανικής επιστήμης, οι οποίες στηρίζουν το Επιμελητήριο και τον πρόεδρό του στις ενέργειές τους για εκσυγχρονισμό της εφαρμογής της Πολεοδομικής Νομοθεσίας και στην εξυπηρέτηση των συμφερόντων των πολιτών και του τόπου γενικότερα. Παρουσίασε επίσης στοιχεία τεκμηριώνοντας τη χαριστική μεταχείριση που είχε η εν λόγω εταιρεία και το οικονομικό όφελος της τάξης του £1.250.000 περίπου που απέκτησε από την τροποποίηση των Ζωνών.

👤 [Άγγελος Νικολάου](#)

f 37 t G+ 2



## ΤΑ ΠΙΟ ΔΙΑΒΑΣΜΕΝΑ



**Παμπορίδης: Σημεία «εξυπηρέτησης πελατών» τα κόμματα**



**Κόβει γέφυρες η Άγκυρα**

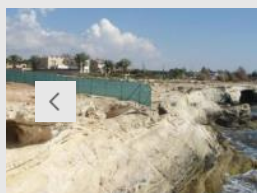


**Συντελείται κοσμογονία στην Έγκωμη (εικόνες)**



**Επίδειξη ισχύος Ερτογάν για την κατάληψη του Αφρίν (βίντεο)**

## ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΕΣ ΕΙΔΗΣΕΙΣ



**Θαλασσινές Σπηλιές: Ενέκριναν παρανομίες με δόσεις**



**Καθηγητής συμβούλεψε μαθήτριες για ωραία οπίσθια**



**Υπάρχουν και αρχαιότητες κάτω από τις επαύλεις**

[Σχολιάστε την Είδηση](#)