



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
Π Ο Λ Υ Τ Ε Χ Ν Ι Κ Η Σ Χ Ο Λ Η
Τ Μ Η Μ Α Μ Η Χ Α Ν Ι Κ Ω Ν Χ Ω Ρ Ο Τ Α Ξ Ι Α Σ
Π Ο Λ Ε Ο Δ Ο Μ Ι Α Σ & Π Ε Ρ Ι Φ Ε Ρ Ε Ι Α Κ Η Σ Α Ν Α Π Τ Υ Ξ Η Σ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

**Θέμα : Περιβαλλοντικές και Κοινωνικές Επιπτώσεις της
Παραθεριστικής Κατοικίας στην Κύπρο**



Ερευνητές

Γεναγρίτης Αντρέας - Ιωάννου Μάριος

Επιβλέπων

Κούγκολος Αθανάσιος, Αναπληρωτής Καθηγητής

ΒΟΛΟΣ
ΙΟΥΛΙΟΣ 2007



**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ & ΚΕΝΤΡΟ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ
ΕΙΔΙΚΗ ΣΥΛΛΟΓΗ «ΓΚΡΙΖΑ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ»**

Αριθ. Εισ.: 5523/1
Ημερ. Εισ.: 17-07-2007
Δωρεά: Συγγραφέων
Ταξιθετικός Κωδικός: ΠΤ - ΜΧΠΠΑ
2007
ΓΕΝ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Κατάλογος Πινάκων και χαρτών	3
Αρκτικόλεξο	4
Εισαγωγή	5
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1^Ο: ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΤΗ ΚΥΠΡΟ.....	7
1.1 Εισαγωγή : Φυσική και ιστορική γεωγραφία	7
1.1α Γεωγραφία του νησιού.....	7
1.1β Ιστορική εξέλιξη του νησιού	8
1.2 Πολιτικές και οικονομικές συνθήκες.....	10
1.2α Κυπριακή Δημοκρατία.....	10
1.2β Το κυπριακό πρόβλημα.....	11
1.2γ Κύπρος και Ευρωπαϊκή Ένωση	14
1.2δ Η οικονομία της Κύπρου	15
1.3 Συμπεράσματα	16
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2^Ο: Η ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ, ΤΟ	17
ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ Ο ΕΦΑΡΜΟΣΜΕΝΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ	17
2.1 Εισαγωγή	17
2.2 Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως.....	17
2.3 Συντελεστής Δόμησης – Πυκνότητα Ανάπτυξης (Τοπικό Σχέδιο Αγίας Νάπας)	19
2.4 Συντελεστές Ανάπτυξης και Ύψη Οικοδομών για την Αγία Νάπα.....	19
2.5 Ανέγερση Μεμονωμένης Κατοικίας Εκτός Περιοχών Ανάπτυξης	21
2.6 Στόχοι Πολιτικής	22
2.7 Χωροθετική Τουριστική Πολιτική	24
2.8 Συμπεράσματα	28
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3^Ο: Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΣΤΗ ΚΥΠΡΟ	29
3.1 Τουρισμός και τουριστικές δραστηριότητες.....	29
3.1α Στρατηγικό σχέδιο τουριστικής ανάπτυξης 2003-2010	31
3.2 Ειδικές και εναλλακτικές μορφές τουρισμού	32
3.3 Περιοχές Στόχου 2	35
3.4 Φέρουσα ικανότητα τουριστικής ανάπτυξης στην Κύπρο	37
3.4α Φέρουσα Ικανότητα.....	37
3.4β Η προσέγγιση της τουριστικής φέρουσας ικανότητας.....	39
3.4γ Το πρότυπο τουριστικής ανάπτυξης ως πλαίσιο για την ανάλυση της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας.....	41
3.4δ Διαχωρισμός περιοχών της Κύπρου σε τμήματα και Εκτίμηση τουριστικής φέρουσας ικανότητας.....	42
3.4ε Προτεινόμενες Δράσεις Προτεραιότητας Τουριστικής Ανάπτυξης	51
3.5 Συμπεράσματα	55
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4^Ο: ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ	56
ΚΑΙ Η ΚΙΝΗΣΗ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΚΥΠΡΟ.....	56
4.1 Ιστορική Αναδρομή	56
4.2 Πωλήσεις Ακινήτων και Περιηγητές που διαμένουν σε Ιδιόκτητη Κατοικία ...	62

4.3 Προσδιορισμός αριθμού ιδιοκτητών παραθεριστικών κατοικιών από ξένους ..	63
4.4. Παράγοντες επηρεασμού απόφασης απόκτησης παραθεριστικής κατοικίας ...	65
4.4.1 Εξωγενείς παράγοντες στο Ευρύ περιβάλλον.....	66
4.4.2 Εξωγενείς Παράγοντες στο περιβάλλον της Κύπρου	68
4.5 Κίνητρα Ανάπτυξης Γηπέδων Γκολφ	70
4.6 Συμπεράσματα	71
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5^ο: ΟΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΗΣ	
ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ	73
5.1 Διαδικασία και Στάδια Εκτίμησης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων	73
5.2 Στάδια διαδικασιών της Εκτίμησης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων	74
5.3 Μελέτη Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον (ΜΕΕΠ)	75
5.4 Οι Νόμοι 140(Ι)/ 2005 για την Εκτίμηση των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα και 102(Ι)/ 2005 για την Εκτίμηση των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Σχέδια και/ ή Προγράμματα	77
5.5 Περιβαλλοντικές Επιπτώσεις Παραθεριστικής Κατοικίας	80
5.6 Μέτρα Περιορισμού των Επιπτώσεων	85
5.6.1 Μέτρα ελαχιστοποίησης των Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων κατά τη κατασκευή των παραθεριστικών κατοικιών	85
5.6.2 Μέτρα ελαχιστοποίησης των Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων μετά τη κατασκευή των παραθεριστικών κατοικιών	88
5.7 Συμπεράσματα	90
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6^ο: ΟΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗΣ	
ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ	91
6.1 Εισαγωγή	91
6.2 Κοινωνιολογία του Τουρισμού	91
6.3 Κοινωνικές επιπτώσεις παραθεριστικής κατοικίας	92
6.4 Συμπεράσματα	98
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7^ο: ΓΕΝΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΑΙ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ.....	99
Βιβλιογραφία	103

Κατάλογος Πινάκων και χαρτών

ΠΙΝΑΚΕΣ

Πίνακας 1 : Πωλήσεις Ακινήτων ανά Επαρχία 2000 - 2004

Πίνακας 2 : Κατανομή Ιδιοκτητών και Σκοπός Αγοράς Κατοικίας

Πίνακας 3 : Μέσος Όρος Αφίξεων σε Παραθεριστική Κατοικία βάση υπολογιζόμενου Αριθμού Κατοικιών 2001-2004

ΧΑΡΤΕΣ

Χάρτης 1: Μορφολογικός Χάρτης της Κύπρου

Χάρτης 2: Δήμος Αγίας Νάπας

Χάρτης 3: Περιοχές Εκτίμησης Φέρουσας Ικανότητας

Χάρτης 4: Περιοχή Πρωταρά

Χάρτης 5: Περιοχή Πρωταρά 1993

Χάρτης 6: Περιοχή Πρωταρά 2007

Αρκτικόλεξο

ΑΕΠ : Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν

ΕΕ : Ευρωπαϊκή Ένωση

ΕΟΚ : Ευρωπαϊκή Οικονομική Κοινότητα

ΟΗΕ : Οργανισμός Ηνωμένων Εθνών

ΚΟΤ : Κυπριακός Οργανισμός Τουρισμού

ΜΑΔ : Μονάδες Αγοραστικής Δύναμης

ΦΙ : Φέρουσα Ικανότητα

ΛΚ : Λίρες Κύπρου

CMR : Cypronetwork Market Research

ΤΑΥ : Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων

ΕΤΕΚ : Επιστημονικό Τεχνικό Επιμελητήριο Κύπρου

Εισαγωγή

Η παρούσα διπλωματική εργασία έχει ως σκοπό, τη μελέτη, ανάλυση και εξέταση του φαινομένου της παραθεριστικής κατοικίας και των επιπτώσεων που έχει ανάπτυξη αυτού του είδους στο περιβάλλον και στη κοινωνία της Κύπρου.

Η εργασία περιλαμβάνει 7 κεφάλαια. Στο πρώτο κεφάλαιο γίνεται μια γενική μελέτη του νησιού, γίνεται δηλαδή αναφορά στη φυσική και ιστορική γεωγραφία, καθώς και στις πολιτικοοικονομικές συνθήκες που επικρατούν. Η αναφορά αυτή χρησιμεύει στο να γίνει αντιληπτό σε ποίο χώρο εξελίσσεται το φαινόμενο της παραθεριστικής κατοικίας και κάτω από ποιές συνθήκες επισυμβαίνει η ανάπτυξη της

Στο δεύτερο κεφάλαιο αναλύεται η πολεοδομική και χωροταξική πολιτική, καθώς και σε πιο θεσμικό πλαίσιο εντάσσεται η ανάπτυξη των παραθεριστικών κατοικιών και οι ευρύτερες μεταβολές που σχετίζονται σ' αυτήν.

Στο τρίτο κεφάλαιο περιγράφεται η εξέλιξη του τουρισμού στην Κύπρο. Είναι αυτονόητο ότι ο τουρισμός είναι πολύ ευρύ θέμα για να προσεγγισθεί σ' ένα μόνο κεφάλαιο, έτσι γίνεται μία μικρή αναφορά σ' αυτόν και στην εξέλιξη του στην Κύπρο. Ο τουρισμός ως η κυριότερη πηγή εσόδων για την Κυπριακή δημοκρατία, τις τελευταίες δεκαετίες αντιμετωπίζεται με ιδιαίτερη προσοχή, επειδή ο ανταγωνισμός έγινε εντονότερο λόγω άλλων καινούριων τουριστικών προορισμών.

Στο τέταρτο κεφάλαιο, αναλύονται τα χαρακτηριστικά της παραθεριστικής κατοικίας και η διαδικασία ανάπτυξης της. Επίσης αναφέρονται οι λόγοι που συνέτειναν στην δημιουργία των περιοχών παραθεριστικής κατοικίας αλλά και οι λόγοι που εξωθούν τους ντόπιους και τους ξένους στην απόκτηση τους. Αναφέρονται και εξηγούνται μεγέθη που αφορούν τις πωλήσεις των ακινήτων σε συνδυασμό με τις αφίξεις των τουριστών ολόχρονα.

Στο πέμπτο κεφάλαιο περιγράφονται οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις της παραθεριστικής κατοικίας. Αρχικά αναφέρονται η διαδικασία και τα στάδια εκτίμησης περιβαλλοντικών επιπτώσεων και στην συνέχεια τα χαρακτηριστικά της μελέτης εκτίμησης των επιπτώσεων στο περιβάλλον και που στοχεύει. Αναφέρονται οι σχετικές νομοθεσίες και τέλος αναλύονται οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις και κάποια ενδεικτικά μέτρα αντιμετώπισης τους.

Στο έκτο κεφάλαιο περιγράφονται οι κοινωνικές επιπτώσεις της παραθεριστικής κατοικίας. Αναφέρονται κάποια γενικά στοιχεία για τον τουρισμό και την κοινωνία, γίνεται μια αναφορά στην κοινωνιολογία του τουρισμού και πως ξεκίνησε και τέλος

αναλύονται οι κοινωνικές επιπτώσεις που δημιουργούνται και αυξάνονται από την παραθεριστική κατοικία.

Τέλος, συνοψίζονται τα γενικά συμπεράσματα που αφορούν την τουριστική ανάπτυξη του νησιού, την εξέλιξη των παραθεριστικών κατοικιών και τις γενικές επιπτώσεις των παραθεριστικών κατοικιών στο περιβάλλον και στην κοινωνία. Αναφέρονται ακόμα ορισμένες κατευθύνσεις που θα δημιουργήσουν καλύτερες προοπτικές και αποτελέσματα στο μέλλον και ποιοι παράγοντες πρέπει να ευαισθητοποιηθούν για να υλοποιηθούν αυτές οι κατευθύνσεις.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1^Ο: ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΤΗ ΚΥΠΡΟ

1.1 Εισαγωγή : Φυσική και ιστορική γεωγραφία

1.1α Γεωγραφία του νησιού

Το νησί της Κύπρου βρίσκεται στο ανατολικό άκρο της Μεσογείου και είναι το τρίτο σε μέγεθος μετά τη Σαρδηνία και τη Σικελία. Η έκταση του ανέρχεται στα 9.251 τετραγωνικά χιλιόμετρα, το μέγιστο μήκος στα 240 χιλιόμετρα και το μέγιστο πλάτος στα 100 χιλιόμετρα. Η Κύπρος απέχει 800 χιλιόμετρα από την Ηπειρωτική Ελλάδα και 380 χιλιόμετρα από τη Ρόδο και την Κάρπαθο. Στα βόρεια της βρίσκεται η Τουρκία, η οποία απέχει μόνο 75 χιλιόμετρα από τις βόρειες ακτές της. Στα ανατολικά, σε απόσταση 105 χιλιομέτρων βρίσκεται η Συρία και στα νότια σε απόσταση 380 χιλιομέτρων βρίσκεται η Αίγυπτος. Η Κύπρος έχει βόρειο γεωγραφικό πλάτος 34°33'-35°34' και ανατολικό γεωγραφικό μήκος 32°16'-34°37' (www.cyprus.gov.cy).

Όσον αφορά τη μορφολογία του νησιού, μπορεί να υποδιαιρεθεί στις πιο κάτω μορφολογικές περιφέρειες :

- Το ορεινό σύμπλεγμα Τροόδους,
- Τη βόρεια οροσειρά του Πενταδάκτυλου,
- Την κεντρική πεδιάδα,
- Τη λοφώδη περιοχή γύρω από το ορεινό σύμπλεγμα Τροόδους, και
- Τις παράκτιες πεδιάδες.

Το ορεινό συγκρότημα της νότιας οροσειράς καλύπτει το μεγαλύτερο μέρος του νοτιοδυτικού τμήματος και του κέντρου, ονομάζεται δε οροσειρά Τροόδους από την ομώνυμη ψηλότερη κορυφή (1.952 μέτρα), την κορυφή του κυπριακού Ολύμπου. Στην οροσειρά του Τροόδους βρίσκονται και τα περισσότερα δάση. Μεταξύ των δυο οροσειρών βρίσκεται η εύφορη πεδιάδα της Μεσαορίας που εκτείνεται από την περιοχή Μόρφου στα βορειοδυτικά του νησιού, μέχρι τις ανατολικές ακτές (www.cyprus.gov.cy).



Χάρτης 1. Μορφολογικός χάρτης της Κύπρου (πηγή: www.cyprus.gov.cy)

1.1β Ιστορική εξέλιξη του νησιού

Η Κύπρος, κατά τη διάρκεια της ιστορίας της ήταν πάντοτε υπό την επιρροή ή τον άμεσο έλεγχο της εκάστοτε κυρίαρχης δύναμης στην ανατολική Μεσόγειο. Η γεωγραφική της θέση στο σταυροδρόμι τριών ηπείρων την κατέστησε πολύτιμο απόκτημα ως πύλη στην Μέση Ανατολή για τις δυνάμεις που δρούσαν στην περιοχή. Οι τελευταίοι κατακτητές της Κύπρου ήταν οι Οθωμανοί και οι Βρετανοί. Από το 1571 έως το 1878 η Κύπρος ήταν μέρος της Οθωμανικής Αυτοκρατορίας και από το 1878 έως το 1960 τελούσε υπό βρετανική κατοχή (www.cyprus.gov.cy).

Σημαντικό είναι να εξετασθεί η ιστορία της Κύπρου την κρίσιμη περίοδο 1960-1970 στα πλαίσια του Ψυχρού Πολέμου, όπου οι Δυτικές Δυνάμεις ήθελαν να εξασφαλίσουν την επιρροή τους στην ανατολική Μεσόγειο και να ελέγχουν την επέκταση της επιρροής της τότε Σοβιετικής Ένωσης. Την περίοδο αυτή, υπό την προεδρία της Κύπρου τελούσε ο Αρχιεπίσκοπος Μακάριος ο Γ', ο οποίος δεν έχαιρε της εμπιστοσύνης των Δυτικών Δυνάμεων. Στη συνέχεια, η Κύπρος με τις συμφωνίες Ζυρίχης – Λονδίνου κέρδισε τελικά την ανεξαρτησία της αλλά με την Μεγάλη

Βρετανία, την Ελλάδα και την Τουρκία να δρουν ως εγγυήτριες δυνάμεις αυτής της ανεξαρτησίας. Σύντομα μετά την ανακήρυξη της ανεξαρτησίας της η Κύπρος προσχώρησε στο Κίνημα των Αδεσμεύτων (www.cyprus.gov.cy).

Οι Κύπριοι έπρεπε να ζουν υπό ένα επιβεβλημένο πολίτευμα το οποίο παρέπεμπε σε διοικητική ομοσπονδία αλλά εμπεριείχε διατάξεις που θα οδηγούσαν τις δύο κοινότητες σε μελλοντική σύγκρουση. Λόγω της πλειοψηφίας των ελληνοκυπρίων (82%) έναντι των τουρκοκυπρίων (18%), η προβλεπόμενη ισότιμη αντιπροσώπευση και η λήψη αποφάσεων με τη σύμφωνη γνώμη και των δυο κοινοτήτων ήταν αδύνατη. Έτσι, οι ελληνοκύπριοι αναδεικνύονταν ως η κυρίαρχη πληθυσμιακά, διοικητικά αλλά και οικονομικά εθνικότητα στο νησί, γεγονός που δυσανεστούσε τον τουρκοκυπριακό πληθυσμό (www.cyprus.gov.cy).

Παράλληλα, όσον αφορά τις πολιτικές τάσεις, στην Κύπρο επικρατούσε ακόμη η ιδέα της ένωσης με την Ελλάδα, ενώ η Τουρκία τροφοδοτούσε τους ισχυρούς δεσμούς της με τους τουρκοκύπριους με όλους τους δυνατούς τρόπους. Μέχρι αυτή την περίοδο οι ελληνοκύπριοι και οι τουρκοκύπριοι ζούσαν μαζί σε όλο το νησί χωρίς να είναι χωρικά συγκεντρωμένη κάποια από τις δυο εθνικότητες σε κάποιο τμήμα του. Κατά την περίοδο 1963–1964, όμως, με τις διακοινοτικές ταραχές, οι τουρκοκύπριοι αποσύρθηκαν από τους κυβερνητικούς και τους άλλους δημόσιους οργανισμούς απέχοντας σιωπηρά από τις κοινωνικές, οικονομικές αλλά και πολιτικές εξελίξεις της Δημοκρατίας της Κύπρου, ενώ άρχισε και η μετακίνηση τους σχηματίζοντας θύλακες αμιγούς τουρκοκυπριακού πληθυσμού στο βόρειο τμήμα του νησιού (www.cyprus.gov.cy).

Το 1968, έγινε κάποια προσπάθεια για εύρεση λύσης με την έναρξη ενδοκοινοτικών διαβουλεύσεων, ώστε να εγκαθιδρυθεί ένα ενωτικό κράτος με ισχυρή τοπική αυτοδιοίκηση. Παρόλα αυτά όμως, το πραξικόπημα εναντίον του Μακαρίου τον Ιούλιο του 1974 έδρασε ως αφορμή για την εισβολή της Τουρκίας στο νησί. Η Τουρκία εισέβαλλε επικαλούμενη κατά πρώτον την επαναφορά της συνταγματικής τάξης στην Κύπρο έτσι όπως συμφωνήθηκε το 1960 κατά την ίδρυση της Κυπριακής Δημοκρατίας και κατά δεύτερον, την προστασία της τουρκοκυπριακής κοινότητας. Έπειτα από την εισβολή του 1974 και την διχοτόμηση του νησιού, ήρθε το 1975 η διακήρυξη του καινούριου λεγόμενου “Ομόσπονδου Τουρκικού Κράτους της Βόρειας Κύπρου” και το 1983 η δημιουργία της αυτοαποκαλούμενης “Τουρκικής Δημοκρατίας της Βόρειας Κύπρου”. Καθόλη αυτή τη διάρκεια 160.000

ελληνοκύπριοι εκδιώχθηκαν από τη βόρεια Κύπρο και στη θέση τους ήρθαν περίπου 100.000 έποικοι από την Τουρκία (www.cyprus.gov.cy).

Μετά το 1974 οι ελληνοκύπριοι και οι τουρκοκύπριοι ακολούθησαν διαφορετικούς δρόμους οικονομικής και κοινωνικοπολιτικής ανάπτυξης, γεγονός που είχε πολλαπλές επιπτώσεις. Παρόλο που το κατεχόμενο κομμάτι της Κύπρου ήταν το πλουσιότερο, το κοινωνικοοικονομικό χάσμα που προϋπήρχε ανάμεσα στις δυο κοινότητες έως το 1974 μεγάλωσε ακόμη περισσότερο. Ο δυναμισμός της οικονομίας της περιοχής υπό την κυβέρνηση της Δημοκρατίας της Κύπρου εκδηλώθηκε με την γρήγορη οικονομική ανάπτυξη που ακολούθησε την εισβολή και τους ρυθμούς εκσυγχρονισμού και ανάπτυξης που εξελίσσονται από τότε .

1.2 Πολιτικές και οικονομικές συνθήκες

1.2α Κυπριακή Δημοκρατία

Η Κύπρος αποτελεί την παλαιότερη βρετανική αποικία. Τον Αύγουστο του 1960, απέκτησε την ανεξαρτησία της και κατέστη κυρίαρχη δημοκρατία με προεδρικό σύστημα διακυβέρνησης. Βάσει του Συντάγματος του 1960, ο πρόεδρος της δημοκρατίας εκλέγεται με καθολική ψηφοφορία για περίοδο πέντε ετών. Για την άσκηση της εκτελεστικής εξουσίας ο πρόεδρος της δημοκρατίας διορίζει τους υπουργούς οι οποίοι συγκροτούν το υπουργικό συμβούλιο και τον κυβερνητικό εκπρόσωπο.

Από τα μέσα του 1974 το βόρειο τμήμα της Κύπρου, το οποίο αποτελεί το 37% της συνολικής έκτασης του νησιού, βρίσκεται υπό το παράνομο καθεστώς της τουρκικής κατοχής. Η λεγόμενη "Τουρκική Δημοκρατία της Βόρειας Κύπρου" ή παγκοσμίως "Turkish Republic of Northern Cyprus", διακηρύχθηκε μονομερώς ως κράτος και είναι αναγνωρισμένο μόνο από την Τουρκία και το Πακιστάν. Το υπόλοιπο 63% της γεωγραφικής έκτασης της Κύπρου είναι υπό το καθεστώς της νόμιμης κυβέρνησης της Κύπρου και η επίσημη ονομασία του ως κράτους είναι "Δημοκρατία της Κύπρου" (www.cyprus.gov.cy).

Σύμφωνα με την τελευταία καταγραφή του 2001, ο πληθυσμός της Κύπρου ανέρχεται σε 906.400 κατοίκους, από τους οποίους 705.200, ποσοστό 77%, ανήκουν στην ελληνοκυπριακή κοινότητα, συμπεριλαμβανομένων 9.000 περίπου Μαρωνιτών, Αρμενίων και Λατίνων, 201.200, ποσοστό 23%, στην τουρκοκυπριακή κοινότητα και

από αυτούς οι 123.600, ποσοστό 14%, είναι Τούρκοι έποικοι που κατοικούν στην Κύπρο. Στην απογραφή πληθυσμού που έγινε το 1960, τα ποσοστά των διαφόρων κοινοτήτων κατανέμονταν από σύνολο 572.707 κατοίκων, 447.901 ή 78,2% στην ελληνοκυπριακή κοινότητα (οι Μαρωνίτες, Αρμένιοι και Λατίνοι επέλεξαν σύμφωνα με το Σύνταγμα του 1960 να ανήκουν στην ελληνοκυπριακή κοινότητα), 103.822 ή 18,1% ήταν τουρκοκύπριοι και 20.984 ή 3,7% ήταν ξένοι, κυρίως βρετανοί (www.cyprus.gov.cy).

Οι ελληνοκύπριοι είναι χριστιανοί, ανήκουν στην Αυτοκέφαλη Ελληνική Ορθόδοξη Εκκλησία της Κύπρου και μιλούν την ελληνική γλώσσα. Οι Μαρωνίτες, οι Αρμένιοι και οι Λατίνοι, οι οποίοι σύμφωνα με το Σύνταγμα του 1960 επέλεξαν να ενταχθούν στην ελληνοκυπριακή κοινότητα ανήκουν σε άλλα χριστιανικά θρησκευόμενα.

Διοικητικά η Κύπρος υποδιαιρείται στις επαρχίες Λευκωσίας, Αμμοχώστου, Λεμεσού, Λάρνακας, Πάφου και Κερύνειας. Η διοικητική πρωτεύουσα της κάθε επαρχίας είναι η πόλη από την οποία πήρε και το όνομα της.

1.2β Το κυπριακό πρόβλημα

Στις 20 Ιουλίου 1974, ο τουρκικός στρατός εισέβαλε στην Κύπρο. Η Τουρκία ανακοίνωσε ότι η εισβολή ήταν μια "ειρηνευτική επιχείρηση" για αποκατάσταση της συνταγματικής τάξης, όταν συνέπεια του ελληνικού στρατιωτικού πραξικοπήματος ανατράπηκε η κυπριακή κυβέρνηση. Η Τουρκία ισχυρίστηκε ότι ενεργούσε σύμφωνα με τους όρους της Συνθήκης Εγγυήσεως του 1960. Το άρθρο 4 όμως της Συνθήκης, αναφέρει ότι σε περίπτωση παραβίασης της Συνθήκης και αν δεν είναι δυνατή κοινή ή συντονισμένη ενέργεια των τριών εγγυητριών δυνάμεων, τότε η καθεμιά έχει το δικαίωμα «να ενεργήσει με μόνον σκοπό την επαναφορά της δια της παρούσης συνθήκης δημιουργηθείσης καταστάσεως». Με άλλα λόγια οποιαδήποτε ενέργεια θα έπρεπε να αποβλέπει στην αποκατάσταση της συνταγματικής τάξεως (www.cyprus.gov.cy).

Οι δυνάμεις εισβολής αποβιβάστηκαν στη βόρεια ακτή του νησιού κοντά στην Κερύνεια. Όταν επιτεύχθηκε η συμφωνία κατάπαυσης του πυρός, τρεις μέρες μετά την εισβολή, τα τουρκικά στρατεύματα κατείχαν το 3% του εδάφους της Κύπρου. Μέχρι εκείνη τη στιγμή, πέντε χιλιάδες Ελληνοκύπριοι αναγκάστηκαν να εγκαταλείψουν τα σπίτια τους.

Απόρροια της εισβολής, η Χούντα των Αθηνών που ήταν τότε στην εξουσία, κατέρρευσε και ανεκλήθη ο Κωνσταντίνος Καραμανλής από την αυτοεξορία του στο Παρίσι για να σχηματίσει νέα κυβέρνηση. Στην Κύπρο, ο Νίκος Σαμψών, τον οποίο η χούντα εγκατέστησε ως πρόεδρο της δημοκρατίας, παρέδωσε την εξουσία στον πρόεδρο της Βουλής των Αντιπροσώπων Γλαύκο Κληρίδη, ενώ εκκρεμούσε η επιστροφή στο νησί του συνταγματικά εκλεγμένου προέδρου Αρχιεπισκόπου Μακαρίου, ο οποίος διέφυγε στο εξωτερικό προκειμένου να σωθεί από τους πραξικοπηματίες (www.cyprus.gov.cy).

Ακολούθησαν δυο αναποτελεσματικές διασκέψεις στη Γενεύη, η πρώτη ανάμεσα στη Μεγάλη Βρετανία, την Ελλάδα και την Τουρκία και η δεύτερη με τη συμμετοχή εκπροσώπων των Ελληνοκυπρίων και των Τουρκοκυπρίων. Ενώ διεξήγοντο οι διασκέψεις αυτές τα τουρκικά στρατεύματα επέκτειναν σταθερά την περιοχή που είχαν υπό τον έλεγχο τους.

Το ίδιο έτος και στις 14 Αυγούστου συγκεκριμένα, παρόλο που συνέχιζονταν οι συνομιλίες στη Γενεύη, ο τουρκικός στρατός ξεκίνησε μια δεύτερη πλήρους κλίμακας επίθεση, καταρρακώνοντας το επιχείρημα της Τουρκίας ότι εισέβαλε δήθεν για να αποκαταστήσει τη συνταγματική τάξη, μιας και η συνταγματική τάξη είχε ήδη αποκατασταθεί με την ανάληψη της εξουσίας από τον πρόεδρο της Βουλής των Αντιπροσώπων. Το άρθρο 36 του Συντάγματος αναφέρει ρητά ότι σε περίπτωση απουσίας του προέδρου της δημοκρατίας τον αναπληρώνει ο πρόεδρος της Βουλής των Αντιπροσώπων (www.cyprus.gov.cy).

Μετά το τέλος της δεύτερης φάσης της εισβολής η Τουρκία αύξησε τα εδάφη που έθεσε υπό τον έλεγχο της, περιλαμβανομένης της τουριστικής περιοχής της Αμμοχώστου και της περιοχής της Μόρφου που είναι πλούσια σε παραγωγή εσπεριδοειδών. Συνολικά 37% σχεδόν του εδάφους της Κυπριακής Δημοκρατίας περιήλθε υπό την τουρκική στρατιωτική κατοχή, μια περιοχή που η Τουρκία εξακολουθεί να κατέχει μέχρι σήμερα παρά τη διεθνή καταδίκη.

Η προέλαση των τουρκικών στρατευμάτων σταμάτησε σε μια γραμμή η οποία είχε προταθεί από την Τουρκία ως η διαχωριστική γραμμή της διχοτόμησης του νησιού το 1965. Η γραμμή αυτή έγινε γνωστή ως γραμμή Αττίλα από την κωδική ονομασία που έδωσε η Τουρκία στην επιχείρηση της εισβολής. Ως γνωστό, ο Αττίλας ήταν ο αρχηγός των Ούννων που έμεινε γνωστός στην ιστορία ως «μάστιγα του Θεού».

Ως αποτέλεσμα της εισβολής 28% των Ελληνοκυπρίων έγιναν πρόσφυγες στην ίδια τους την πατρίδα και 70% της οικονομικής παραγωγικότητας περιήλθε υπό

στρατιωτική κατοχή. Επιπλέον χιλιάδες άνθρωποι, περιλαμβανομένων αμάχων, σκοτώθηκαν ή έτυχαν κακομεταχείρισης από τους Τούρκους εισβολείς.

Ταυτόχρονα με τη διαίρεση της χώρας, η Κύπρος από την τουρκική εισβολή του 1974 έχασε τα ακόλουθα (Μακαρίτη, 2005):

- Το 70% των πλουτοπαραγωγικών πόρων,
- Το 65% των ξενοδοχείων και τουριστικών καταλυμάτων,
- Το 87% των υπό ανέγερση ξενοδοχειακών μονάδων,
- Το 83% της διακίνησης εμπορευμάτων λόγω κατάληψης του λιμανιού της Αμμοχώστου,
- Το 40% των σχολικών κτιρίων,
- Το 56% της εξόρυξης μεταλλευμάτων,
- Το 41% των κτηνοτροφικών μονάδων,
- Το 48% των εξαγωγών αγροτικών προϊόντων, και
- Τον αερολιμένα Λευκωσίας.

Ο αριθμός των αγνοουμένων υπολογίζεται πέραν των 1500 Ελληνοκυπρίων ενώ προς το παρόν ζουν στα κατεχόμενα περίπου 576 εγκλωβισμένοι, κυρίως υπερήλικες (www.cyprus.gov.cy).

Τα επόμενα χρόνια ακολούθησαν κι άλλες πολλές αναποτελεσματικές διασκέψεις και συνομιλίες μεταξύ των ηγετών των εμπλεκόμενων κρατών, φτάνοντας έτσι το 1997, όταν ο Γενικός Γραμματέας του ΟΗΕ Koffee Annan κάλεσε τις δύο πλευρές σε νέο κύκλο διαπραγματεύσεων ο οποίος θα συμπεριλάμβανε και συνομιλίες μεταξύ του Κληρίδη και του Ντενκτάς. Οι δύο αρχηγοί συναντήθηκαν υπό την επίβλεψη των Ηνωμένων Εθνών στη Νέα Υόρκη στις 9-12 Ιουλίου και έπειτα στις 11-15 Αυγούστου στην Ελβετία. Πριν από τις συνομιλίες ο Ντενκτάς δήλωσε την απροθυμία του να υπογράψει οποιαδήποτε συμφωνία με την ελληνοκυπριακή κυβέρνηση έως ότου η ΕΕ επιμηκύνει τις διαπραγματεύσεις για την ένταξη ολόκληρης της Κύπρου. Η τουρκοκυπριακή θέση υποστήριξε πως ήταν αδύνατη η εύρεση λύσης χωρίς πολιτική ισότητα και οι ενταξιακές διαδικασίες σταμάτησαν. Στο τέλος αρνήθηκε να υπογράψει οποιαδήποτε δέσμευση (www.cyprus.gov.cy).

Στις 11 Νοεμβρίου του 2002, ο γενικός γραμματέας του ΟΗΕ κατάθεσε σχέδιο λύσης το οποίο όμως παρουσίαζε σοβαρές αδυναμίες οι οποίες εντοπίστηκαν και αναλύθηκαν διεξοδικά. Η δομή και η φιλοσοφία του ήταν τέτοια που η συντριπτική

πλειοψηφία των πολιτικών δυνάμεων και του ελληνοκυπριακού λαού δεν το θεώρησαν ως βάση για λύση του κυπριακού προβλήματος. Πολλοί μάλιστα θεώρησαν πως το Σχέδιο Annan δεν έπρεπε καν να γίνει αποδεκτό ως βάση για διαπραγμάτευση, αλλά αυτό δεν ήταν εφικτό αφού μπορεί μια τέτοια πράξη να είχε απρόβλεπτες συνέπειες για την ενταξιακή πορεία της Κύπρου (www.cyprus.gov.cy).

Παρατηρήσεις επί του Σχεδίου Annan κατάθεσαν και οι δύο πλευρές και το Αναθεωρημένο Σχέδιο κατέθεσε ο Γενικός Γραμματέας του ΟΗΕ λίγο πριν από τη Διάσκεψη της Κοπεγχάγης. Η ελληνοκυπριακή πλευρά αναφέρει πως το σχέδιο δεν διαφέρει φιλοσοφικά αλλά και στις βασικές του πρόνοιες από εκείνο που είχε κατατεθεί στις 11 Νοεμβρίου 2002, καθώς οι αλλαγές που έγιναν δεν είναι ουσιαστικές και όχι όλες προς την επιθυμητή κατεύθυνση.

Οι αδυναμίες του σχεδίου Annan προκύπτουν πολύ σοβαρές και επισκιάζουν οποιαδήποτε θετικά στοιχεία. Υπογραμμίζεται ότι το νέο κράτος θα ήταν υπό την κηδεμονία τριών εγγυητριών δυνάμεων, θα υπήρχαν τρεις ιθαγένειες και τρεις κυριαρχίες, σοβαρές παρεκκλίσεις από το κοινοτικό κεκτημένο και σαφής παραβίαση των ανθρωπίνων δικαιωμάτων. Το Σχέδιο Annan κρίθηκε επίσης αρκετά πολύπλοκο και δημιουργεί αμφιβολίες κατά πόσον είναι δυνατό να εγκαθιδρυθεί με αυτό ένα λειτουργικό και βιώσιμο κράτος.

Με αυτή τη λογική, το Σχέδιο Annan καταψηφίστηκε από την πλειοψηφία των Ελληνοκυπρίων με δημοψήφισμα που διεξήχθη την 24^η Απριλίου 2004, ενώ υπερψηφίστηκε από την πλειοψηφία των Τουρκοκυπρίων σε αντίστοιχο δημοψήφισμα που έλαβε χώρα την ίδια μέρα. Βέβαια οι προσπάθειες για εξεύρεση λύσης βασισμένης στο Σχέδιο Annan δεν έχουν σταματήσει και συνεχίζονται ακόμα και σήμερα.

1.2γ Κύπρος και Ευρωπαϊκή Ένωση

Οι σχέσεις της Κύπρου με την Ευρωπαϊκή Ένωση χρονολογούνται από το 1973, όταν η Κυπριακή Δημοκρατία υπέγραψε Συμφωνία Σύνδεσης με την Ευρωπαϊκή Οικονομική Κοινότητα (ΕΟΚ). Παρόλες τις δύσκολες συνθήκες που δημιουργήθηκαν μετά την τουρκική εισβολή του 1974 και την κατοχή μεγάλου τμήματος της κυπριακής επικράτειας, οι σχέσεις αυτές εξελίχτηκαν σταδιακά, πράγμα που οδήγησε στην καθυστέρηση της υπογραφής της συμφωνίας για Τελωνειακή Ένωση με την ΕΟΚ, η οποία υπογράφηκε τελικά το 1987 (www.cyprus.gov.cy).

Η πορεία ένταξης της Κύπρου στην ΕΕ οικοδομήθηκε με σταθερά και μεθοδευμένα βήματα. Ορισμένοι ιστορικοί σταθμοί στην εξέλιξη αυτής της πορείας είναι (www.europa.eu.int):

- Η Συμφωνία Σύνδεσης το 1973,
- Η Τελωνειακή Ένωση το 1987,
- Η υποβολή αίτησης ένταξης το 1990,
- Η Γνωμοδότηση της Επιτροπής της Ευρωπαϊκής Κοινότητας το 1993,
- Η απόφαση του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου της Κέρκυρας το 1994,
- Η απόφαση της 6^{ης} Μαρτίου 1995,
- Η έναρξη των διαπραγματεύσεων ένταξης τον Μάρτιο του 1998,
- Η απόφαση του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου του Ελσίνκι τον Δεκέμβριο του 1999,
- Η απόφαση του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου της Κοπεγχάγης τον Δεκέμβριο του 2002,
- Το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο ενέκρινε την ένταξη της Κύπρου στην ΕΕ με 507 ψήφους υπέρ, 29 εναντίον και 26 αποχές την 9^η Απριλίου 2003,
- Στις 16 Απριλίου 2003 υπογράφεται στην Αθήνα η Συνθήκη Προσχώρησης της Κύπρου στην ΕΕ, και
- Η Κυπριακή Δημοκρατία αποτελεί πλέον επίσημο μέλος της ΕΕ από την 1^η Μαΐου 2004.

1.2δ Η οικονομία της Κύπρου

Η κυπριακή οικονομία είναι μια μικρή και αρκετά ευέλικτη οικονομία, που έχει επιδείξει ικανότητα προσαρμογής σε ραγδαία μεταβαλλόμενες συνθήκες. Διαχρονικά, η κυπριακή οικονομία χαρακτηρίζεται από πολύ ικανοποιητικό ρυθμό οικονομικής ανάπτυξης (με το μέσο ετήσιο ρυθμό αύξησης του ΑΕΠ να κυμαίνεται στο 5,2%, σε πραγματικούς όρους κατά την περίοδο 1961-2002), μέσα σε συνθήκες πλήρους απασχόλησης και μακροοικονομικής εσωτερικής και εξωτερικής σταθερότητας. Ως αποτέλεσμα της πορείας αυτής, η Κύπρος έχει επιτύχει ένα αξιοζήλευτο επίπεδο πραγματικής σύγκλισης με τις αναπτυγμένες οικονομίες, με το κατά κεφαλή ΑΕΠ της Κύπρου, σε ΜΑΔ να κυμαίνεται, το 2000 στο 76% του μέσου όρου της ΕΕ και να ξεπερνά το αντίστοιχο της Ελλάδας και της Πορτογαλίας (Μακαρίτη, 2005).

Όσον αφορά τον τομέα της απασχόλησης, οι εργαζόμενοι ανέρχονταν το 2002 τους 314.200. Πιο συγκεκριμένα το ποσοστό του τριτογενούς τομέα ανήλθε στο 71% το 2002 (από 70,8% το 2001), ενώ το ποσοστό του πρωτογενούς τομέα μειώθηκε στο 8% από 8,2% και το ποσοστό του δευτερογενούς τομέα παρέμεινε στο 21% (Στατιστική Υπηρεσία, 2003).

Στη Κύπρο, συγκριτικά με τις υπόλοιπες ευρωπαϊκές χώρες, η ανεργία βρίσκεται σε σχετικά καλά επίπεδα. Συγκεκριμένα, αυξήθηκε κατά 1015 άτομα ή 10,6% κατά το 2002. ο αριθμός των ανέργων ανερχόταν σε 10.561 πρόσωπα και αποτελούσε το 3,2% του οικονομικά ενεργού πληθυσμού (σε σύγκριση με 2,9% το 2001). Το ποσοστό ανεργίας για τους άντρες παρέμεινε στο 2,3% ενώ για τις γυναίκες αυξήθηκε από 3,8% σε 4,3% το 2002 (Στατιστική Υπηρεσία, 2003).

1.3 Συμπεράσματα

Η Κύπρος αφού κατάφερε να αποκαταστήσει το χαμένο έδαφος της πορείας της ανάπτυξης της από την τουρκική εισβολή του 1974, εντάχθηκε σαν μέλος στην Ευρωπαϊκή Ένωση το 2004 και από ξεκίνησε μια νέα περίοδος στην ιστορία της. Έχει επιτευχθεί ένα καλό επίπεδο οικονομίας ενώ διατηρούνται χαμηλά τα επίπεδα ανεργίας σε σύγκριση με άλλα κράτη μέλη.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2^ο : Η ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ, ΤΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ Ο ΕΦΑΡΜΟΣΜΕΝΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

2.1 Εισαγωγή

Η ανάγκη για το θεσμικό πλαίσιο ρύθμισης και ελέγχου της ανάπτυξης επισημάνθηκε από το 1958 αλλά ο βασικός Νόμος περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας ψηφίστηκε δεκαπέντε χρόνια μετά, το 1972, χωρίς ωστόσο να τεθεί άμεσα σε εφαρμογή λόγω της τουρκικής εισβολής και κατοχής. Ορόσημο στη μακρόχρονη και γεμάτη εμπόδια πορεία της θέσπισης και εφαρμογής της πολεοδομικής νομοθεσίας στην Κύπρο αποτέλεσε το έτος 1990 οπότε και εφαρμόστηκαν πλήρως όλες οι πρόνοιες του Νόμου, έχοντας στόχο το τέλος στην άναρχη ανάπτυξη και την οριοθέτηση μιας νέας πορείας στην πολεοδομική οργάνωση της Κύπρου, η οποία θα προαγόταν και θα διασφάλιζε την εφαρμογή θεσμοθετημένων Σχεδίων Ανάπτυξης.

Η πολυπλοκότητα και το εύρος του Νόμου περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας, οι διαδοχικές τροποποιήσεις του, το πλήθος των Κανονισμών, Διαταγμάτων και Εντολών που έχουν υιοθετηθεί κατά την τελευταία δεκαπενταετία, καθώς και οι επάλληλες αναθεωρήσεις των Σχεδίων Ανάπτυξης, δημιουργούν πολλαπλά προβλήματα σε όλους του εμπλεκόμενους φορείς και επαγγελματίες λόγω της ανάγκης για συνεχή ενημέρωση και παρακολούθηση των εξελίξεων και των δεδομένων που ισχύουν σε κάθε χρονική στιγμή.

Τα προβλήματα αυτά δυσχεραίνουν στη δημιουργία ευνοϊκού επενδυτικού κλίματος ενισχύοντας την αβεβαιότητα, και επηρεάζοντας την ποιότητα και ταχύτητα των πολεοδομικών αποφάσεων από τις Πολεοδομικές Αρχές και συνακόλουθα και την ποιότητα και τη λειτουργία του χώρου από κοινωνική και περιβαλλοντική άποψη.

2.2 Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως

Η γένεση του πολεοδομικού σχεδιασμού στην Κύπρο χρονολογείται στα μέσα της δεκαετίας του 1940, όταν η Βρετανική Αποικιακή Κυβέρνηση συνέστησε το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως και υιοθέτησε τους Περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμούς. Ο πρώτος Διευθυντής του Τμήματος ήταν Βρετανός Γεωγράφος / Πολεοδόμος. Εκτός από την αναγκαιότητα για ρύθμιση της μέχρι τότε άναρχης

ανάπτυξης, η έξαρση τυφοειδούς ιού υποχρέωσε τους Βρετανούς να λάβουν άμεσα μέτρα για βελτίωση των συνθηκών υγιεινής, εξαερισμού και υδροδότησης στις οικοδομές. Παράλληλα, η Βρετανική Κυβέρνηση εκχώρησε στην Τοπική Αυτοδιοίκηση την εξουσία για δημοσίευση χαρτών χρήσεων γης και πολεοδομικών ζωνών. Η τότε σύσταση του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως είχε κυρίως συμβουλευτικό χαρακτήρα και υποστήριζε τις Τοπικές Αρχές μέσω καθοδήγησης στον καθορισμό ζωνών και μέσω του ελέγχου της εφαρμογής των Περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμών (www.moi.gov.cy).

Με την Ανεξαρτησία της Κύπρου το 1960, το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως ξεκίνησε την αναθεώρηση του πρώτου Νομοσχεδίου περί Πολεοδομίας (1957) που ενώ είχε αρχικά ετοιμαστεί από την Βρετανική Κυβέρνηση, εν τούτοις δεν μπόρεσε να εφαρμοστεί λόγω της εθνικής ανταρσίας ενάντια στο Βρετανικό ζυγό. Ενόψει της ταχείας αύξησης του πληθυσμού, της αστικοποίησης, της ανάπτυξης της βιομηχανίας και δραστηριοτήτων του τριτογενή τομέα, η Κυπριακή Κυβέρνηση αποφάσισε να αναθεωρήσει το Νομοσχέδιο που αρχικά ετοιμάστηκε από τους Βρετανούς. Το 1967 υιοθετείται για πρώτη φορά σε στρατηγικό επίπεδο η πρώτη Πολεοδομική Μελέτη για την Κύπρο και το 1968 η Κυβέρνηση ετοιμάζει το πρώτο Νομοσχέδιο που ψηφίστηκε επίσημα σε Νόμο το 1972, γνωστός ως «**Ο Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος 1972**». Ο Νόμος προνοούσε για τις ιδιαίτερες ανάγκες του νησιού για πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό σε εθνικό και τοπικό επίπεδο (Σχέδιο για τη Νήσο, Τοπικά Σχέδια και Σχέδια Περιοχής). Το Σχέδιο για τη Νήσο υιοθετήθηκε από το Υπουργικό Συμβούλιο την 9η Μαΐου 1974, μόλις 2 μήνες πριν την Τουρκική εισβολή η οποία και παγοποίησε την εφαρμογή του Νόμου, με τις γνωστές δραματικές συνέπειες στο φυσικό και δομημένο περιβάλλον. Η εφαρμογή του Νόμου έγινε τελικά δυνατή 18 χρόνια μετά τη ψήφισή του, δηλαδή το 1990 (www.moi.gov.cy).

Το 1979, το Υπουργικό Συμβούλιο συνέστησε το Πολεοδομικό Συμβούλιο. Ως Πολεοδομική Αρχή ορίστηκε ο Υπουργός Εσωτερικών ο οποίος εκχώρησε την εξουσία για εκπόνηση/ τροποποίηση των Τοπικών Σχεδίων, στο Πολεοδομικό Συμβούλιο. Η ετοιμασία του Σχεδίου για τη Νήσο είχε καθοριστεί από το Νόμο ως αρμοδιότητα του Υπουργού Οικονομικών λόγω της οικονομικής του διάστασης. Το 1990, εκτός από το Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, εξουσίες Πολεοδομικής Αρχής εκχωρήθηκαν και στα Επαρχιακά Γραφεία του Τμήματος (Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας, Αμμοχώστου και Πάφου) καθώς και στις τέσσερις Δημοτικές Αρχές Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου για έκδοση

πολεοδομικών αδειών. Το τότε διάταγμα εκχώρησης εξουσιών αποτελεί σημαντική κίνηση αποκέντρωσης του πολεοδομικού συστήματος (www.moi.gov.cy).

Το 1982, τη θέση του Σχεδίου για τη Νήσο, ήρθε να αντικαταστήσει ένα γενικευμένο πλαίσιο πολιτικής για την ύπαιθρο, γνωστό ως «Δήλωση Πολιτικής». Η υιοθέτηση αυτού του Σχεδίου Ανάπτυξης ήταν αναγκαία αφ' ενός γιατί η Τουρκική κατοχή απέκλεισε τη δυνατότητα οικονομικού και χωροταξικού σχεδιασμού σε όλη την επικράτεια και αφ' ετέρου γιατί οι πιέσεις για ανάπτυξη στην ύπαιθρο σήμαναν την ανάγκη για ρύθμιση της κατάστασης. Η εισαγωγή της Δήλωσης Πολιτικής έγινε με την τροποποίηση του Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου (www.moi.gov.cy). Η νομοθεσία εξαρτάται από το τοπικό σχέδιο κάθε περιοχής . Σε γενικές γραμμές ισχύουν τα ίδια πράγματα σε κάθε τοπικό σχέδιο και αν υπάρχει κάποια διαφορά μεταξύ τους οφείλεται στις ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής. Πιο κάτω αναλύονται κάποια στοιχεία του Τοπικού Σχεδίου σχετικά με τις παραθεριστικές κατοικίες στο δήμο της Αγίας Νάπας, ένας δήμος ο οποίος αποτελεί τον κυριότερο τουριστικό πόλο του νησιού.

2.3 Συντελεστής Δόμησης – Πυκνότητα Ανάπτυξης (Τοπικό Σχέδιο Αγίας Νάπας)

Γενικά

Ο όγκος και η πυκνότητα της οικιστικής, τουριστικής και άλλης οικοδομικής ανάπτυξης, που αποτελούν εξαιρετικά σημαντικά στοιχεία για τη συνολική οργάνωση της αστικής δομής, θα ελέγχονται με την εφαρμογή πολεοδομικών παραμέτρων όπως ο ανώτατος συντελεστής δόμησης και κάλυψης και ο ανώτατος αριθμός ορόφων.

Ο έλεγχος της πυκνότητας χρήσης, που εξασφαλίζεται έμμεσα με τους συντελεστές δόμησης, αποσκοπεί στη διασφάλιση του επιθυμητού αστικού περιβάλλοντος για κάθε περίπτωση, στον υπολογισμό των αναγκών σε γη και στη διευκόλυνση του προγραμματισμού των απαραίτητων έργων υποδομής, υπηρεσιών και διευκολύνσεων (www.moi.gov.cy – τοπικό σχέδιο Αγίας Νάπας).

2.4 Συντελεστές Ανάπτυξης και Ύψη Οικοδομών για την Αγία Νάπα

Η γενική πολιτική διαβάθμισης των συντελεστών δόμησης στηρίζεται στο πρότυπο της πυραμίδας, με τους ψηλότερους συντελεστές δόμησης στο κέντρο του ημιαστικού συμπλέγματος και τη σταδιακή μείωση τους προς την παραλία και τις παρυφές του. Η

κλιμακωτή μείωση διαφοροποιείται μόνο στην περιοχή των Τουριστικών Ζωνών που βρίσκονται μπροστά από τον κυρίως οικισμό όπου οι συντελεστές δόμησης είναι ελαφρώς υψηλότεροι από εκείνους των Περιοχών Ανάπτυξης που βρίσκονται πίσω.

Για τον καθορισμό των συντελεστών δόμησης στις Οικιστικές Ζώνες λήφθηκαν υπόψη οι υφιστάμενες τάσεις ανάπτυξης κάθε περιοχής και η περιβαλλοντική χωρητικότητα της σε πληθυσμό, οι αξίες της γης, οι δυνατότητες του υφιστάμενου και προτεινόμενου οδικού δικτύου και η στεγαστική πολιτική. Παράλληλα, οι συντελεστές δόμησης στις Τουριστικές Ζώνες έλαβαν υπόψη τα πιο πάνω αναφερόμενα στοιχεία, καθώς και τις αναπτυξιακές απαιτήσεις κάθε κατηγορίας τουριστικού καταλύματος που θα επιτρέπεται σε αυτές.

Οι καθοριζόμενοι συντελεστές ανάπτυξης ακολουθούν γενικά τη φιλοσοφία που περιγράφηκε πιο πάνω. Επισημαίνονται ιδιαίτερα τα ακόλουθα σημεία (www.moi.gov.cy – τοπικό σχέδιο Αγίας Νάπας) :

- Ο καθορισμός χαμηλού συντελεστή δόμησης σε χώρους εκτός Περιοχών Ανάπτυξης, προς αποθάρρυνση της πρόωρης και διάσπαρτης ανάπτυξης.
- Η προσαρμογή του συντελεστή δόμησης και του επιτρεπόμενου ύψους οικοδομών στις επιτρεπόμενες χρήσεις, τη φυσιογνωμία και το χαρακτήρα της κάθε περιοχής με στόχο τη διαφύλαξη των ανέσεων ζωής και της φυσιογνωμίας του χώρου.
- Η διατήρηση σχετικά ψηλότερου συντελεστή δόμησης στο κέντρο του οικισμού, με στόχο την τόνωση της έντασης των δραστηριοτήτων και τη δημιουργία μιας ιδιαίτερης χωροδομικής και λειτουργικής ταυτότητας.

Η Πολεοδομική Αρχή θα επιτρέπει αναπτύξεις με συντελεστή δόμησης πέραν του καθοριζόμενου στο Τοπικό Σχέδιο (επιτρεπόμενου) σε περιπτώσεις μεταφοράς του συντελεστή δόμησης από διατηρητέες οικοδομές, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και τα κριτήρια που καθορίζονται στον περί Παροχής Κινήτρων σε Ιδιοκτήτες Διατηρητέων Οικοδομών Νόμο και τα σχετικά Διατάγματα.

Η Πολεοδομική Αρχή θα επιτρέπει την απόσυρση δομημένου εμβαδού από υφιστάμενες τουριστικές αναπτύξεις στο κέντρο της Αγίας Νάπας και την μεταφορά του σε αναπτύξεις εκτός κέντρου, σύμφωνα με τα κριτήρια και τις προϋποθέσεις της πολιτικής απόσυρσης / αντικατάστασης / βελτίωσης υφιστάμενων τουριστικών μονάδων όταν αυτή τεθεί σε εφαρμογή.

Σε περιπτώσεις όπου η Πολεοδομική Αρχή, εφαρμόζοντας τη διακριτική ευχέρεια που παρέχεται από επιμέρους πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου, επιτρέπει τη χωροθέτηση αναπτύξεων άλλων από εκείνες που καθορίζονται ως οι επικρατούσες σε οποιαδήποτε περιοχή, θα ισχύει συντελεστής δόμησης σε ποσοστό 70% του καθοριζόμενου για την επικρατούσα χρήση. Η παρούσα πρόνοια δεν θα ισχύει σε περιπτώσεις όπου καθορίζεται συγκεκριμένα ο συντελεστής δόμησης για την προτιθέμενη χρήση με άλλη πρόνοια του Τοπικού Σχεδίου.

Στην περιοχή του κέντρου της Αγίας Νάπας η Πολεοδομική Αρχή δύναται, λαμβανομένης υπόψη της δομής της γύρω περιοχής, της κεντρικότητας του χώρου ή της φύσης συνορευουσών χρήσεων, να αναπροσαρμόζει το ποσοστό κάλυψης μέχρι και 0,50:1, νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται ουσιαστικά οι γενικότερες ανέσεις της περιοχής και παρακείμενων ιδιοκτησιών. Η πρόνοια αυτή θα εφαρμόζεται και στην περίπτωση της πολιτικής απόσυρσης / αντικατάστασης / βελτίωσης υφιστάμενων τουριστικών μονάδων του κέντρου της Αγίας Νάπας (www.moi.gov.cy – τοπικό σχέδιο Αγίας Νάπας).

2.5 Ανέγερση Μεμονωμένης Κατοικίας Εκτός Περιοχών Ανάπτυξης

Εκτός των καθορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου, δεν επιτρέπεται οικιστική ανάπτυξη. Σε τέτοιες περιοχές είναι δυνατό να επιτραπεί η ανέγερση μονοκατοικίας, νοουμένου ότι τηρούνται όλες οι ακόλουθες προϋποθέσεις. Η ανάπτυξη αφορά την ανέγερση μόνο μιας κατοικίας σε τεμάχιο με εμβαδόν τουλάχιστον 6.000 τ.μ., όπως τούτο είναι εγγεγραμμένο στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του Σχεδίου, και νοουμένου ότι (www.moi.gov.cy – τοπικό σχέδιο Αγίας Νάπας):

α) Το μέγιστο εμβαδόν της κατοικίας δεν υπερβαίνει τα 240 τ.μ., ανεξάρτητα από το μέγεθος του τεμαχίου. Νοείται ότι στο εμβαδόν αυτό συμπεριλαμβάνονται οι καλυμμένες βεράντες και οι βοηθητικές οικοδομές.

β) Το τεμάχιο δεν εμπίπτει σε καθορισμένη Ζώνη Προστασίας ή σε Ακτές και Περιοχές Προστασίας της Φύσης.

γ) Ο ιδιοκτήτης του τεμαχίου και τα μέλη της συγκεκριμένης οργανικής οικογένειας του δεν διαθέτουν άλλη κατάλληλη ιδιότητα κατοικία ή άλλο τεμάχιο γης σε οποιαδήποτε περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, όπου μπορεί να επιτραπεί η οικιστική ανάπτυξη, με βάση σχετική έρευνα ακίνητης ιδιοκτησίας στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

δ) Ο ιδιοκτήτης του τεμαχίου κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του Τοπικού Σχεδίου είναι ο ίδιος με τον ιδιοκτήτη του τεμαχίου κατά την ημερομηνία υποβολής της πολεοδομικής αίτησης, εκτός αν ο νέος ιδιοκτήτης έχει κληρονομήσει το τεμάχιο.

ε) Το τεμάχιο διαθέτει άνετη και ασφαλή προσπέλαση από εγγεγραμμένο δημόσιο δρόμο πλάτους τουλάχιστον 4 μέτρων.

στ) Ικανοποιούνται οι ρυθμίσεις του συντελεστή δόμησης και του ποσοστού κάλυψης που καθορίζονται στην περιοχή, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου.

Η προτεινόμενη μονοκατοικία είναι ικανοποιητικής αισθητικής στάθμης και η θέση της στο τεμάχιο, καθώς και η διαμόρφωση του τεμαχίου, θα εναρμονίζονται με το χαρακτήρα και το περιβάλλον της περιοχής.

Η χορήγηση άδειας για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου δεν είναι δυνατή σε περίπτωση που για τεμάχιο που ανήκει στον ίδιο αιτητή ή μέλος της οργανικής του οικογένειας και βρίσκεται εκτός Περιοχών Ανάπτυξης, έχει χορηγηθεί άλλη άδεια για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας μετά τη δημοσίευση του Τοπικού Σχεδίου. Τα ανωτέρω θα διαπιστώνονται, μεταξύ άλλων, και από σχετική έρευνα ακίνητης ιδιοκτησίας από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, για τα τεμάχια που ανήκουν στον ιδιοκτήτη ή και σε μέλη της οργανικής του οικογένειας στις περιοχές εκτός Περιοχών Ανάπτυξης.

2.6 Στόχοι Πολιτικής

Οι στόχοι του Τοπικού Σχεδίου σε θέματα τουριστικής ανάπτυξης είναι γενικά οι ακόλουθοι (www.moi.gov.cy – τοπικό σχέδιο Αγίας Νάπας):

(α) Η ένταξη του τομέα του τουρισμού σε μια πιο ισόρροπη πολιτική ενοποιημένης ανάπτυξης που θα διαφυλάσσει τον τοπικό χαρακτήρα, θα αξιοποιεί ορθά τα δυναμικά στοιχεία της περιοχής και θα της εξασφαλίζει μια σχετική αυτάρκεια με την ενθάρρυνση ενός πλατύτερου φάσματος δραστηριοτήτων.

(β) Η εξειδίκευση, ο αναπροσανατολισμός και η διεύρυνση της ποικιλίας του τουριστικού προϊόντος με εναλλακτικές μορφές τουρισμού, που θα στηρίζονται στην ορθή αξιοποίηση των πλεονεκτημάτων της περιοχής, θα επεκτείνουν την τουριστική περίοδο και θα διασφαλίζουν την ανταγωνιστικότητα και βιωσιμότητα της ως τουριστικού προορισμού.

(γ) Η ρύθμιση της έντασης της τουριστικής ανάπτυξης και των τάξεων και κατηγοριών τουριστικών καταλυμάτων καθώς και η μεγαλύτερη δυνατή οργάνωση / αναβάθμιση και ενοποίηση της σε καθορισμένες περιοχές, με στόχο την ποιοτική αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος και την καλύτερη αξιοποίηση της υποδομής και των υπηρεσιών.

(δ) Η προστασία και ανάδειξη χαρακτηριστικών στοιχείων και περιοχών περιβαλλοντικής και πολιτιστικής σημασίας, η σωστή ένταξη της τουριστικής ανάπτυξης στο ευαίσθητο τοπίο και η εφαρμογή μέτρων αισθητικού ελέγχου για υφιστάμενες και νέες αναπτύξεις.

(ε) Ο αποτελεσματικός έλεγχος του παρατουρισμού, ο οποίος επιβαρύνει το υφιστάμενο απόθεμα τουριστικών κλινών, και η αναβάθμιση των υφιστάμενων τάξεων και κατηγοριών τουριστικών καταλυμάτων στο κέντρο της Αγίας Νάπας, μέσα από μέτρα απόσυρσης, αντικατάστασης ή βελτίωσης τουριστικών κλινών.

(στ) Ο εμπλουτισμός και η σωστή κατανομή των τουριστικών διευκολύνσεων και υπηρεσιών στο χώρο, με τρόπο ώστε να δημιουργηθούν κάποιοι σχετικά αυτόνομοι πυρήνες τουριστικής εξυπηρέτησης, χωρίς ωστόσο να ανταγωνίζονται το κέντρο του οικισμού.

(ζ) Η απάμβλυνση του προβλήματος έλλειψης εργατικού δυναμικού, διευκολύνοντας την εγκατάσταση εργαζομένων στην περιοχή ή και τη διακίνηση τους από περιοχές εντός και εκτός Επαρχίας.

(η) Η αποσυμφόρηση των κοινόχρηστων πλαζ με την προώθηση έργων ανάπλασης της παραλίας, τη δημιουργία σημαντικών πόλων έλξης στην άμεση ενδοχώρα, τον καθορισμό τουριστικών εναλλακτικών διαδρομών και τη δημιουργία νέων έργων τουριστικής υποδομής (www.moi.gov.cy – τοπικό σχέδιο Αγίας Νάπας) .

2.7 Χωροθετική Τουριστική Πολιτική

Βασική αρχή της χωροθετικής πολιτικής είναι η ρύθμιση της τουριστικής χρήσης και ανάπτυξης εντός και εκτός των Τουριστικών Ζωνών με βάση την Ειδική Τουριστική Πολιτική, όπως αυτή εκφράζεται στις εκάστοτε Αποφάσεις του Υπουργικού Συμβουλίου για ρύθμιση της ξενοδοχειακής ανάπτυξης καθώς και στο Στρατηγικό Σχέδιο για τον Τουρισμό 2003-2010. Η συγκροτημένη και ιεραρχημένη αυτή πολιτική θα ισχύει αντίστοιχα στις Τουριστικές Ζώνες και στις άλλες περιοχές όπου είναι δυνατό να επιτραπεί τουριστική ανάπτυξη.

Στις κεντρικές και δυτικές Τουριστικές Ζώνες T1γ, T2β και T3δ3, όπως αυτές καθορίζονται στο Σχέδιο, θα ισχύουν τα ακόλουθα, νοουμένου ότι οι επιτρεπόμενες αναπτύξεις είναι υψηλής αισθητικής στάθμης και υψηλής ποιότητας κατασκευής, η διαμόρφωση των εξωτερικών τους χώρων γίνεται με βάση εγκεκριμένο σχέδιο τοποθέτησης και γενικά λαμβάνονται μέτρα για προσαρμογή και ένταξη τους στο άμεσο και ευρύτερο περιβάλλον (www.moi.gov.cy – τοπικό σχέδιο Αγίας Νάπας) :

Τύποι και ένταση της ανάπτυξης: Για κάθε επιμέρους Τουριστική Ζώνη καθορίζονται οι επιτρεπόμενοι τύποι ανάπτυξης, ο συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης, ο επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων και το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος οικοδομής. Νοείται ότι θα είναι δυνατή αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης μέχρι 0,05:1 με μεταφορά δομημένου εμβαδού από το κέντρο της Αγίας Νάπας, σύμφωνα με τις πρόνοιες της πολιτικής απόσυρσης / αντικατάστασης / βελτίωσης υφιστάμενων τουριστικών μονάδων όταν αυτή τεθεί σε εφαρμογή.

Παραθεριστική κατοικία: Στις συγκεκριμένες Τουριστικές Ζώνες, με εξαίρεση τις T2β, επιτρέπεται η ανέγερση παραθεριστικής κατοικίας με τον αντίστοιχο συντελεστή δόμησης που προνοείται στην Πολεοδομική Ζώνη. Οι παραθεριστικές

αυτές κατοικίες θα έχουν ελάχιστο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ. (στο εμβαδόν αυτό δεν συμπεριλαμβάνονται οι καλυμμένες βεράντες και οι βοηθητικές οικοδομές). Σε περίπτωση όπου τα μορφολογικά και γεωμετρικά χαρακτηριστικά το απαιτούν και το υπαγορεύει συγκεκριμένος αρχιτεκτονικός σχεδιασμός, θα επιτρέπεται η ομαδοποίηση των παραθεριστικών κατοικιών μέχρι τεσσάρων αυτοτελών μονάδων με ανεξάρτητη είσοδο, ανεξάρτητο κλιμακοστάσιο και δίοδο πρόσβασης. Η απόσταση των ανεξάρτητων ή ενωμένων μονάδων θα είναι 6,00μ. τουλάχιστον μεταξύ τους και 4,00μ από τα σύνορα του τεμαχίου. Νοείται ότι η ελάχιστη απόσταση των πιο πάνω μονάδων από τα σύνορα τεμαχίου μπορεί, κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, να μειωθεί μέχρι τα 3,00 μέτρα, σε περίπτωση που το σχήμα του τεμαχίου ή η παραχώρηση προς το δημόσιο πεζόδρομων ή χώρων πρασίνου, περιορίζουν τις δυνατότητες ικανοποιητικής διάταξης των οικοδομών στο χώρο.

Άλλη οικιστική ανάπτυξη: Στις Τουριστικές Ζώνες T2β θα επιτρέπονται οικιστικές αναπτύξεις με το συντελεστή για κατοικία που αναφέρεται στη Ζώνη και με ελάχιστα εμβαδά οικιστικών μονάδων ως ακολούθως: Στούντιο και οικιστική μονάδα ενός δωματίου της τάξης των 55 τ.μ., οικιστική μονάδα δύο δωματίων της τάξης των 80 τ.μ. και οικιστική μονάδα τριών δωματίων της τάξης των 100 τ.μ. Δωμάτιο θεωρείται οποιοσδήποτε εσωτερικός χώρος οικιστικής μονάδας με εξαίρεση το χωλ, το σαλόνι, την κουζίνα και το λουτρό / αποχωρητήριο. Νοείται ότι τα πιο πάνω εμβαδά δεν περιλαμβάνουν τα κοινόχρηστα κλιμακοστάσια, κοινόχρηστους ανελκυστήρες, κοινόχρηστες εισόδους, βοηθητικές οικοδομές, εξώστες και καλυμμένες ή μη βεράντες. Στις Τουριστικές αυτές Ζώνες θα απαιτείται η ανάμειξη τύπων οικιστικών μονάδων ούτως ώστε να διασφαλίζεται η μορφολογική ποικιλία, η ποιότητα και η χρήση της ανάπτυξης για οικιστικούς σκοπούς. Για σκοπούς επίτευξης του πιο πάνω στόχου, ο αριθμός των στούντιο ή / και οικιστικών μονάδων ενός δωματίου κάθε ενιαίας οικιστικής ανάπτυξης δεν θα ξεπερνά το 30%, ενώ σε περιπτώσεις μικρών αναπτύξεων μέχρι πέντε οικιστικών μονάδων, θα απαιτείται όπως αυτές είναι των δύο και τριών δωματίων στα πλαίσια των πιο πάνω αναφερόμενων ελάχιστων εμβαδών.

Στις ανατολικές Τουριστικές Ζώνες Ειδικής Πολιτικής T5 (E3) και T6 (E1), θα επιτρέπονται οι πιο κάτω αναπτύξεις με τις ακόλουθες προϋποθέσεις (www.moi.gov.cy – τοπικό σχέδιο Αγίας Νάπας):

α) Τουριστικά Χωριά και Τουριστικές επαύλεις με τους ακόλουθους συντελεστές ανάπτυξης: T5(E3) με ανώτατο συντελεστή δόμησης και ποσοστό κάλυψης 0,20:1

και αριθμό ορόφων και ύψος οικοδομών που δεν θα ξεπερνούν τους 2 και τα 8,30 μέτρα αντίστοιχα, και T6(E1) με ανώτατο συντελεστή δόμησης και ποσοστό κάλυψης 0,15:1 και αριθμό ορόφων και ύψος οικοδομών που δεν θα ξεπερνούν τους 2 και τα 8,30 μέτρα αντίστοιχα. Νοείται ότι θα είναι δυνατή αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης μέχρι 0,05:1 με μεταφορά δομημένου εμβαδού από το κέντρο της Αγίας Νάπας, σύμφωνα με τις πρόνοιες της πολιτικής απόσυρσης / αντικατάστασης / βελτίωσης υφιστάμενων τουριστικών μονάδων όταν αυτή τεθεί σε εφαρμογή.

β) Ολοκληρωμένα ενιαία συγκροτήματα εξειδικευμένου τουρισμού ή πολλαπλού ψυχαγωγικού χαρακτήρα. Ο τύπος αυτός της ανάπτυξης επιτρέπεται μόνο στην Τουριστική Ζώνη Ειδικής Πολιτικής T6(E1). Κατά τη μελέτη τέτοιων αιτήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει ουσιωδώς υπόψη τα ακόλουθα κριτήρια: Η ανάπτυξη συνάδει με τους στόχους και τις επιδιώξεις της Ειδικής Τουριστικής Πολιτικής όσον αφορά την ποιότητα και το περιεχόμενο της (έχει αξιόλογη παρεμφερή τουριστική υποδομή, πολύ υψηλή αισθητική και λειτουργική στάθμη, εκτενείς ανοικτούς χώρους πρασίνου, κ.ο.κ) αλλά και όσον αφορά τους επιθυμητούς τύπους τουριστικών καταλυμάτων. Η δομή, η οργάνωση και οι παρεχόμενες διευκολύνσεις της ανάπτυξης να διασφαλίζουν τη δημιουργία μιας καθόλα αξιόλογης μονάδας εξυπηρέτησης εξειδικευμένου τουρισμού (όπως πλήρες, σύγχρονο και οργανωμένο κέντρο υγείας συνδυασμένο με αριθμό κλινών που κρίνονται απαραίτητες για την εύρυθμη λειτουργία του, ολοκληρωμένο αθλητικό κέντρο συνδυασμένο με τουριστικό χωριό για υποστήριξη των αθλητικών του εγκαταστάσεων, διευκολύνσεις πολλαπλού ψυχαγωγικού χαρακτήρα ή γήπεδο γκολφ διεθνών προδιαγραφών, συνδυασμένα με τουριστική μονάδα ανάλογης κλίμακας, κ.ο.κ) και θα στηρίζονται σε ενεργά / φέροντα στοιχεία τοπικής ανάπτυξης όπως είναι η επιτόπια παραγωγή, οι φυσικοί πόροι, ο πολιτισμός και η παράδοση.

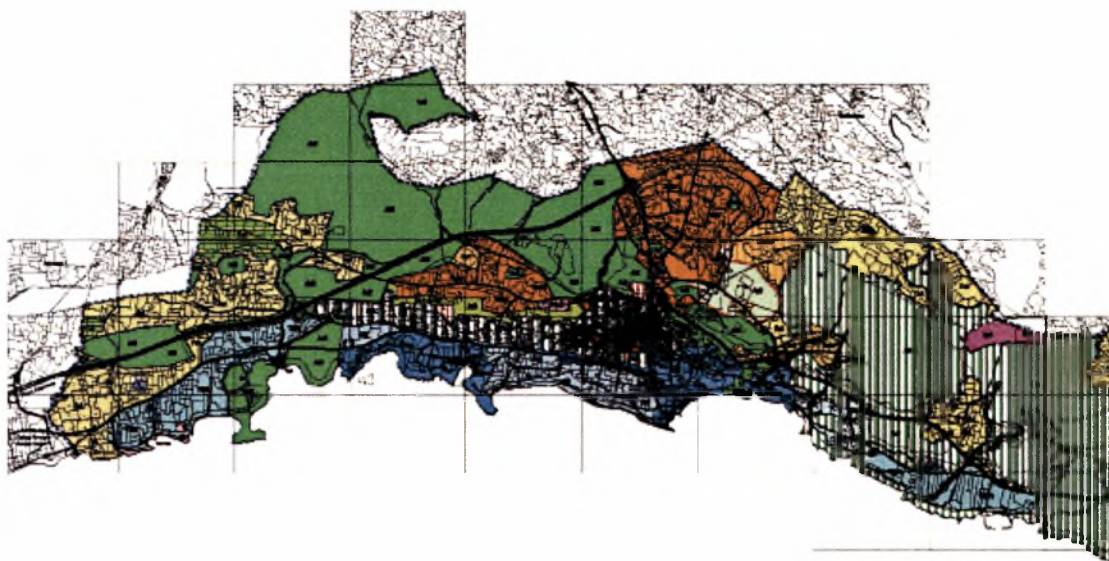
Η ανάπτυξη συμβάλλει, όπου κρίνεται αναγκαίο, στην κατασκευή ή επέκταση έργων υποδομής. Η τοποθεσία όπου θα πραγματοποιηθεί η ανάπτυξη κρίνεται κατάλληλη από χωροταξική και περιβαλλοντική άποψη. Ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνουν το 0,15:1 και ο αριθμός ορόφων και το ύψος των οικοδομών τους 2 και τα 8,30 μέτρα, αντίστοιχα. Νοείται ότι θα είναι δυνατή αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης μέχρι 0,05:1 με μεταφορά δομημένου εμβαδού από το κέντρο της Αγίας Νάπας, σύμφωνα με τις πρόνοιες της πολιτικής

απόσυρσης / αντικατάστασης/ βελτίωσης υφιστάμενων τουριστικών μονάδων όταν αυτή τεθεί σε εφαρμογή.

γ) Παραθεριστικές Κατοικίες, εφόσον ισχύουν τα ακόλουθα: Το εμβαδόν του γηπέδου δεν ξεπερνά τα 15.000τ.μ, όπως τούτο είναι εγγεγραμμένο στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του Τοπικού Σχεδίου. Νοείται ότι η παρούσα πρόνοια μπορεί να ισχύει για τεμάχια που ενοποιούνται μετά την πιο πάνω ημερομηνία, εφόσον το συνολικό τους εμβαδόν δεν ξεπερνά τα 15.000 τ.μ. Στην περίπτωση αυτή ο συνολικός αριθμός κατοικιών που μπορεί να ανεγερθεί θα αποτελεί το άθροισμα των κατοικιών που επιτρέπονται για κάθε τεμάχιο ξεχωριστά πριν την ενοποίηση τους. Διευκρινίζεται ότι η πολιτική αυτή δεν θα ισχύει σε περίπτωση διαίρεσης τεμαχίου μετά την ημερομηνία δημοσίευσης του Σχεδίου. Ο επιτρεπόμενος αριθμός κατοικιών θα είναι ανάλογος του μεγέθους του τεμαχίου. Όταν το τεμάχιο έχει εμβαδόν μέχρι 2.500 τ.μ. θα επιτρέπεται η ανέγερση μέχρι τριών ανεξάρτητων κατοικιών. Όταν αυτό έχει εμβαδόν από 2.500 τ.μ. μέχρι 7.500 τ.μ. θα επιτρέπεται η ανέγερση μέχρι τεσσάρων ανεξάρτητων κατοικιών και όταν το εμβαδόν του τεμαχίου είναι μεγαλύτερο των 7.500 τ.μ. και μέχρι 15.000 τ.μ. θα επιτρέπεται η ανέγερση μέχρι πέντε ανεξάρτητων κατοικιών. Σε ορισμένες περιπτώσεις, για αισθητικούς και περιβαλλοντικούς λόγους, θα επιτρέπεται ομαδοποίηση των κατοικιών μέχρι δύο, με ανεξάρτητη είσοδο, ανεξάρτητο κλιμακοστάσιο και δίοδο πρόσβασης. Η απόσταση των ανεξάρτητων ή ενωμένων μονάδων θα είναι 6,00 μ. τουλάχιστον μεταξύ τους και 4,00 μ. από τα σύνορα του τεμαχίου. Νοείται ότι η ελάχιστη απόσταση των πιο πάνω μονάδων από τα σύνορα του τεμαχίου μπορεί, κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, να μειωθεί μέχρι τα 3,00 μέτρα, σε περίπτωση που το σχήμα του τεμαχίου ή η παραχώρηση προς το δημόσιο πεζόδρομων ή χώρου πρασίνου, περιορίζουν τις δυνατότητες ικανοποιητικής διάταξης των οικοδομών στο χώρο. Ο μέγιστος συντελεστής δόμησης θα είναι 0,25:1, το ανώτατο ποσοστό κάλυψης 0,15:1 και ο αριθμός ορόφων και το ύψος των οικοδομών δε θα ξεπερνούν τους 2 και τα 8,30 μέτρα αντίστοιχα. Το ελάχιστο εμβαδόν εκάστης κατοικίας θα είναι 150 τ.μ. και το μέγιστο 250τ.μ. Νοείται ότι σε κάθε περίπτωση το ωφέλιμο εμβαδόν, αφαιρουμένων των καλυμμένων βεραντών και βοηθητικών οικοδομών, δεν θα είναι μικρότερο των 150 τ.μ. Σε κάθε περίπτωση και ανεξάρτητα του εμβαδού του τεμαχίου, θα παραχωρείται δημόσιος χώρος πρασίνου σε ποσοστό 15% του καθαρού εμβαδού του τεμαχίου (μετά την αφαίρεση τυχόν οδικών δεσμεύσεων που το επηρεάζουν).

δ) Η ανάπτυξη θα πρέπει να είναι υψηλής αισθητικής και ποιοτικής στάθμης, να εντάσσεται και να σέβεται το άμεσο και ευρύτερο περιβάλλον της περιοχής.

Στην περιοχή του κέντρου της Αγίας Νάπας (www.moi.gov.cy – τοπικό σχέδιο Αγίας Νάπας): Τουριστική ανάπτυξη στην περιοχή αυτή θα επιτρέπεται μόνο σε περίπτωση αντικατάστασης υφιστάμενης τουριστικής μονάδας ή βελτίωσης / επέκτασης τέτοιας μονάδας, σύμφωνα με τις πρόνοιες της πολιτικής απόσυρσης / αντικατάστασης / βελτίωσης υφιστάμενων τουριστικών μονάδων στο κέντρο της Αγίας Νάπας όταν αυτή τεθεί σε εφαρμογή.



Χάρτης 2. Δήμος Αγίας Νάπας., Με γαλάζιες αποχρώσεις οι τουριστικές ζώνες **T1γ, T2β, T3δ3, T5 (E3)** και **T6 (E1)**,

2.8 Συμπεράσματα

Η Δήλωση Πολιτικής καθορίζει ζώνες προστασίας της φύσης αλλά υπάρχουν πολλές περιοχές που επιτρέπεται η δόμηση έστω και με πολύ χαμηλό συντελεστή δόμησης. Τα Τοπικά Σχέδια ολοένα επεκτείνουν τις οικιστικές ζώνες με αποτέλεσμα να χάνεται γη από την ύπαιθρο και οι παραθεριστικές κατοικίες να πολλαπλασιάζονται μαζί με τις οποιεσδήποτε επιπτώσεις που δημιουργούν.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3^ο : Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΣΤΗ ΚΥΠΡΟ

3.1 Τουρισμός και τουριστικές δραστηριότητες

Ο τουρισμός υπήρξε η φυσική επιλογή για τη Κύπρο. Στο σταυροδρόμι τριών ηπείρων, το νησί της Αφροδίτης έχει όλα τα εχέγγυα για μια επιτυχημένη τουριστική ανάπτυξη: μια ποικιλόμορφη φυσική ομορφιά και γραφικά παραδοσιακά χωριουδάκια και ανεπτυγμένες σύγχρονες πόλεις, ένα καλό αρχαιολογικό και πολιτισμικό πλούτο που πηγάζει από τα 10000 χρόνια ιστορίας της, ως μήλο της έριδος μεταξύ σημαντικών λαών της ιστορίας διαθέτει πλειάδα μνημείων και πολιτισμικών επιδράσεων της Δύσης και της Ανατολής. Τα στοιχεία αυτά σε συνδυασμό με τις προσπάθειες της Κυβερνήσεως, του Κυπριακού Οργανισμού Τουρισμού (ΚΟΤ) και του ιδιωτικού τομέα, την καθιέρωσαν πολύ γρήγορα ως ένα ελκυστικό τουριστικό προορισμό.

Η ομαλή πορεία του τουρισμού διακόπηκε το 1974 με τη τουρκική εισβολή η οποία είχε σαν αποτέλεσμα την απώλεια των δύο κυριότερων τουριστικών περιοχών της Κύπρου, της Αμμοχώστου και της Κερύνειας και του 70% σχεδόν της ξενοδοχειακής υποδομής του νησιού. Μετά το 1974 η τουριστική ανάπτυξη υπαγορεύτηκε σε μεγάλο βαθμό από την ανάγκη αναζωογόνησης της οικονομίας του τόπου. Το αποτέλεσμα της πρωτοβουλίας του ιδιωτικού τομέα που υποστηρίχτηκε από τον ΚΟΤ και την κυβέρνηση με διάφορα κίνητρα, ήταν η δημιουργία αυτού που πολλοί ξένοι χαρακτήρισαν σαν ένα "μικρό" θαύμα. Μέχρι το 1980, οι αφίξεις τουριστών ξεπέρασαν κατά πολύ τα επίπεδα του 1973. Η Κύπρος επανέκτησε τη θέση της μεταξύ των τουριστικών προορισμών για τουρισμό ηλίου και θάλασσας (Φωτίου , 2004).

Η δεκαετία του 1980 στη συνέχεια χαρακτηρίστηκε από πολύ ψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης, τόσο από πλευράς ζήτησης όσο και από πλευράς προσφοράς τουριστικών υπηρεσιών. Η αυξημένη ζήτηση οδήγησε σε μια έκρηξη στη δημιουργία νέων ξενοδοχειακών κλινών και αυτή πάλι με τη σειρά της σε μεγαλύτερη ζήτηση. Οι κλίνες αυξήθηκαν με γεωμετρική πρόοδο με μέσο ρυθμό αύξησης κατά έτος της τάξης του 16%(Φωτίου, 2004).

Με τη ραγδαία ανάπτυξη όμως άρχισαν να παρουσιάζονται και ορισμένα ανεπιθύμητα αποτελέσματα ειδικότερα στις παραλιακές περιοχές όπου συγκεντρώθηκε η ανέγερση νέων τουριστικών μονάδων. Καταπόνηση του φυσικού

περιβάλλοντος και πίεση στους περιορισμένους φυσικούς και ανθρώπινους πόρους του νησιού. Γύρω στο 1990 γίνεται αναγκαία για η εισαγωγή εργατικού δυναμικού από το εξωτερικό. Επιπρόσθετα η δημιουργία της αναγκαίας υποδομής όπως δρόμοι, συγκοινωνιακό δίκτυο, αεροδρόμια, διευκολύνσεις για πεζούς, ποδηλάτες και άλλα ακολουθούσε συνήθως τη δημιουργία της ξενοδοχειακής υποδομής και δεν μπορούσε να συμβαδίσει με την αυξημένη ζήτηση και του ρυθμούς αύξησης της.

Κατά τη δεκαετία του 1990 ο κυπριακός τουρισμός συνέχισε να σημειώνει αυξητικές τάσεις ωστόσο μπήκε σε στάδιο ωρίμανσης με τα ανάλογα συμπτώματα όπως μείωση του ρυθμού αύξησης των αφίξεων και των εσόδων, μείωση της απόδοσης των επενδύσεων, αύξηση του ανταγωνισμού κτλ. Το τουριστικό προϊόν της Κύπρου είχε να αντιμετωπίσει συσσωρευμένα προβλήματα και αδυναμίες όπως η μονοδιάστατη ανάπτυξη και τυποποίηση του, η καταπόνηση του φυσικού περιβάλλοντος και της πολιτιστικής ταυτότητας του νησιού, η μείωση των επιπέδων ποιότητας, η ανεπάρκεια έργων υποδομής και διευκολύνσεων, το υψηλό λειτουργικό κόστος, τα κρούσματα αντικοινωνικής συμπεριφοράς, η εποχικότητα, η εξάρτηση από ορισμένους οργανωτές ταξιδιών και άλλα. (Φωτίου, 2004).

Μετά το Σεπτέμβρη του 2001 ο τουρισμός εισέρχεται σε μια περίοδο κρίσεων η οποία συνεχίζεται μέχρι σήμερα. Ακολούθησαν ο πόλεμος στο Αφγανιστάν και στο Ιράκ, η αναζωπύρωση της κρίσης στη Μέση Ανατολή, ο ιός της Άτυπης Πνευμονίας, το τρομοκρατικό κτύπημα στη Μαδρίτη, ο πόλεμος στο Λίβανο. Η οικονομική ύφεση στην Ευρώπη εντάθηκε. Μέσα σε αυτό το δύσκολο περιβάλλον η Κύπρος έχει να αντιμετωπίσει τον οξύ ανταγωνισμό υφιστάμενων προορισμών οι οποίοι βρίσκονται σε πλεονεκτική θέση είτε διότι έχουν τα περιθώρια να προσφέρουν φθηνότερα πακέτα είτε γιατί η γεωγραφική τους θέση δίδει κάποιο πλεονέκτημα είτε γιατί κατάφεραν να πραγματοποιήσουν τις παρεμβάσεις εκείνες στο προϊόν και στο μάρκετινγκ που τους επέτρεψαν να ισχυροποιήσουν τη θέση τους στο τουριστικό χάρτη. Επιπρόσθετα αντιμετωπίζεται αυξημένος ανταγωνισμός από νέους προορισμούς κυρίως στην Ευρώπη π.χ. Κροατία, Βουλγαρία, Σλοβενία αλλά και την ανατολική Μεσόγειο (Τουρκία, Sharm el Sheikh) οι οποίοι έχουν τη δυνατότητα να προσφέρουν χαμηλότερες τιμές και καινούργιο προϊόν. (πηγή: Φωτίου Φ., 2004)

Όλοι οι τουριστικοί φορείς στη Κύπρο έχουν αναγνωρίσει πως για την αντιμετώπιση των προβλημάτων που συσσωρεύτηκαν από την ανάπτυξη που προηγήθηκε, των δύσκολων συνθηκών για τον τουρισμό διεθνώς και στη περιοχή μας αλλά και για την έγκαιρη και αποτελεσματική αξιοποίηση των ευκαιριών που διανοίγονται ιδιαίτερα

μετά την ένταξη της Κύπρου στην Ευρωπαϊκή Ένωση απαιτείται μια συγκροτημένη και μακρόπνοη στρατηγική παρέμβαση στον προορισμό και την τουριστική αγορά.

Ο ΚΟΤ σε στενή συνεργασία με τους τουριστικούς εταίρους επένδυσε σε μια στρατηγική προσπάθεια επανατοποθέτησης. Καταρτίστηκε το Στρατηγικό Σχέδιο για τον τουρισμό μέχρι το 2010 σε στενή συνεργασία και ενεργό εμπλοκή των φορέων του δημοσίου και ιδιωτικού τομέα. Η υλοποίησή του προωθείται βάσει ενός λεπτομερούς Σχεδίου Υλοποίησης στο οποίο καθορίζεται ο ρόλος του δημόσιου, ιδιωτικού τομέα και των τοπικών αρχών και τίθενται σαφή χρονοδιαγράμματα.

3.1α Στρατηγικό σχέδιο τουριστικής ανάπτυξης 2003-2010

Το Στρατηγικό Σχέδιο επιδιώκει να επανατοποθετήσει την Κύπρο στη διεθνή τουριστική αγορά στη βάση της αειφορείας και της ποιότητας. Προνοεί μια σειρά παρεμβάσεων στους τομείς του μάρκετινγκ, ανάπτυξης προϊόντος και ποιότητας-αξίας που θα βοηθήσουν την Κύπρο να αναδείξει την ταυτότητα και ιδιαιτερότητά της, να προσελκύσει τις επιθυμητές κατηγορίες πελατείας και να ικανοποιήσει τους κοινωνικοοικονομικούς της στόχους με σεβασμό στο περιβάλλον και τον πολιτισμό της.

Η Στρατηγική Επανατοποθέτησης της τουριστικής Κύπρου εδράζεται σε μια νέα προσέγγιση ανάπτυξης η οποία ενθαρρύνει τη διακίνηση του επισκέπτη στο νησί ώστε να διαπιστώσει τον περιβαλλοντικό και πολιτιστικό πλούτο και ποικιλομορφία του νησιού σε μικρό γεωγραφικό χώρο που μπορούν να αναδείξουν την ταυτότητα του προορισμού και να του προσδώσουν συγκριτικό πλεονέκτημα. Παράλληλα επιτρέπει την επίδοση του επισκέπτη σε δραστηριότητες και εμπειρίες που καλύπτουν τις ιδιαίτερες ανάγκες και ενδιαφέροντά του εμπλουτίζοντας και αναβαθμίζοντας την τουριστική εμπειρία του.

Το όραμα που θα καθοδηγεί το Στρατηγικό Σχέδιο θα είναι : *"Κύπρος: ένας ποιοτικός τουριστικός προορισμός που να ικανοποιεί τον επισκέπτη με ποικίλα ενδιαφέροντα και αναζητήσεις και να διασφαλίζει τη συνεχή βελτίωση της ποιότητας ζωής για το ντόπιο"* (ΚΟΤ, 2003). Ο βασικός στόχος του σχεδίου είναι η μεγιστοποίηση των κοινωνικοοικονομικών οφελών η οποία θα επιδιωχθεί μέσα από την αύξηση των εσόδων που θα αποτελεί και το βασικό δείκτη επιτυχίας ενώ ο κύριος αριθμητικός στόχος του Στρατηγικού Σχεδίου είναι η μεγιστοποίηση των εσόδων σε πραγματικούς όρους (£1,8 δισεκ. το 2010). Η επίτευξη του στόχου αυτού θα επιδιωχθεί μέσω των

στρατηγικών παρεμβάσεων που θα γίνουν και επιδιώκεται με την ισορροπημένη ανάπτυξη των δύο συνθετικών παραμέτρων - αφίξεις και δαπάνη (ΚΟΤ, 2003).

3.2 Ειδικές και εναλλακτικές μορφές τουρισμού

Το μεγαλύτερο μέρος της τουριστικής αγοράς επιλέγει τη Κύπρο ως τόπο διακοπών που προσφέρει ήλιο και θάλασσα. Συνεπάγεται όμως ότι τους μισούς μήνες του χρόνου ο τομέας αυτός δεν συμβάλλει στην ανάπτυξη της οικονομίας του νησιού. Την περίοδο αυτή, ο ΚΟΤ, η κυβέρνηση και οι ιδιωτικοί φορείς καλούνται να προσεγγίσουν και να αναπτύξουν εναλλακτικές μορφές τουρισμού έτσι ώστε ο τομέας του τουρισμού να αποφέρει οικονομικά οφέλη στους μη καλοκαιρινούς μήνες του χρόνου. Πιο κάτω αναπτύσσονται οι σημαντικότερες μορφές τουρισμού που έχουν τη δυνατότητα να αναπτυχθούν στο νησί.

Ήλιος και θάλασσα

Η μορφή αυτή διεθνώς αναπτύσσεται και κυρίως μεταβάλλεται αναζητώντας ολοένα περισσότερο "περιεχόμενο" στις διακοπές της. Παρά το γεγονός ότι το κύριο κίνητρο για την επιλογή του προορισμού παραμένει η θάλασσα και ο ήλιος, σημαντικό ρόλο θα διαδραματίσουν άλλα προσελκυστικά στοιχεία του προϊόντος που θα συμπληρώσουν την τουριστική εμπειρία π.χ. πολιτισμός, φύση, αθλητικές και άλλες δραστηριότητες.

Η τουριστική Κύπρος μπορεί να αξιοποιήσει την εξέλιξη αυτή στοχεύοντας στα στρώματα εκείνα τα οποία αναζητούν μια πολυδιάστατη και ποιοτική εμπειρία στον προορισμό πέραν του ηλίου και θάλασσας. Με τον τρόπο αυτό η Κύπρος θα προσελκύσει πελατεία ψηλότερης εισοδηματικής τάξης, με μεγαλύτερη κατά κεφαλή δαπάνη και η οποία ταξιδεύει και εκτός περιόδου αιχμής.

Ο ήλιος και η θάλασσα θα αποτελέσουν τη βάση της τουριστικής αγοράς της Κύπρου και ικανοποιούν μεγάλο αριθμό κριτηρίων. Μειονεκτούν στο θέμα των περιβαλλοντικών και κοινωνικών επιπτώσεων και διακρίνονται από αυξημένη εποχικότητα.

Πολιτισμός

Οι δημογραφικές και οι κοινωνικοοικονομικές αλλαγές στις χώρες πηγές τουρισμού έχουν δημιουργήσει αυξημένο ενδιαφέρον για διακοπές πολιτιστικού περιεχομένου. Η Κύπρος έχει τη δυνατότητα να εξυπηρετήσει μια σειρά τέτοιων ενδιαφερόντων όπως ιστορία αρχαιολογία, θρησκεία, παράδοση/ ήθη/ έθιμα, τέχνες/ χειροτεχνία, τοπική κουζίνα/ γαστρονομία κλπ.

Ο πολιτισμός αποτελεί κύριο άξονα της επανατοποθέτησης της τουριστικής Κύπρου και ικανοποιεί όλα τα κριτήρια. Επιπρόσθετα αποτελεί κύριο εμπλουτιστικό στοιχείο της τουριστικής εμπειρίας για διάφορα άλλα τμήματα.

Αγροτουρισμός

Έχει καταρτισθεί Σχέδιο Ανάπτυξης που αφορά τον τουρισμό στην ύπαιθρο το οποίο αναφέρεται στη δημιουργία καταλυμάτων σε παραδοσιακές οικοδομές, καθώς και στις δράσεις και μέτρα για τη δημιουργία ολοκληρωμένου τουριστικού προϊόντος της υπαίθρου, εμπλουτισμένου με έργα πολιτιστικού και περιβαλλοντικού περιεχομένου που εξυπηρετούν ειδικά ενδιαφέροντα και δραστηριότητες.

Συγκεκριμένα έχουν τύχει επεξεργασίας δράσεις και σχέδια κινήτρων που στοχεύουν (ΚΟΤ, 2000):

- στη δημιουργία νέων και ποιοτική αναβάθμιση υφιστάμενων αγροτουριστικών καταλυμάτων και παραδοσιακών εστιατορίων, προώθηση άλλων δραστηριοτήτων π.χ. εκθετήρια, μουσεία, εργαστήρια παραδοσιακών τεχνών και άλλων ασχολιών
- στη στήριξη μεταποιητικών μονάδων που έχουν σχέση με τοπικά προϊόντα
- στη δημιουργία μονοπατιών μελέτης της φύσης, ποδηλατικών διαδρομών, θεματικών και σύνθετων διαδρομών, θεματικών μουσείων, κέντρων πληροφόρησης κλπ

Το Σχέδιο είναι συμπληρωμένο με δράσεις που αφορούν την προώθηση, οργάνωση και προβολή του τουριστικού προϊόντος της Υπαιθρου.

Συνέδρια

Το τμήμα αυτό αναπτύσσεται συνεχώς με ψηλούς ρυθμούς και αποτελεί μια από τις σημαντικότερες μορφές τουρισμού. Λόγω της καταλληλότητας του προϊόντος της και της γεωγραφικής της θέσης η Κύπρος είναι σε θέση να εξυπηρετήσει αυτή τη μορφή τουρισμού αφού συνδέει αεροπορικά σε λιγότερο από μια ώρα τρεις ηπείρους και μπορεί να αποτελέσει το συνδετικό κρίκο μεταξύ Ευρωπαϊκής Ένωσης, Μέσης Ανατολής, Ασίας και Αφρικής.

Η Κύπρος διαθέτει ότι χρειάζεται για τη διενέργεια επιτυχών συνεδρίων, συναντήσεων, εκδηλώσεων ή ταξίδια κινήτρων, και ακόμα περισσότερα. Διαθέτει μια πλούσια γκάμα από υψηλών προδιαγραφών υπηρεσίες για εξυπηρέτηση των τμημάτων αυτών. Τα τελευταία χρόνια έχουν δημιουργηθεί ακόμα περισσότερα ξενοδοχεία πολυτελείας και ακόμη και τα υφιστάμενα, αναγνωρίζοντας τη σημασία του συνεδριακού τουρισμού επενδύουν συνεχώς στην αναβάθμιση των εγκαταστάσεων τους. Στόχος και του ιδιωτικού τομέα είναι η δημιουργία τεχνολογικού υψηλού επιπέδου συνεδριακών διευκολύνσεων και παράλληλα, ο εμπλουτισμός του προϊόντος τους, όπως με εγκαταστάσεις spa και golf. Δεν είναι καθόλου τυχαίο το γεγονός ότι τα τελευταία δύο χρόνια ξενοδοχειακές μονάδες της Κύπρου έχουν βραβευτεί σαν τα καλύτερα Ευρωπαϊκά και παγκόσμια ξενοδοχεία για συνέδρια και spa.(πηγή: ΚΟΤ, 2000). Επίσης, δίνεται ιδιαίτερη σημασία στη δημιουργία σύγχρονων συνεδριακών κέντρων που θα ενδυναμώσουν το συνεδριακό προϊόν του νησιού.

Φύση

Αλλαγές στο τρόπο ζωής στις χώρες πηγές τουρισμού έχουν καλλιεργήσει τη περιβαλλοντική συνείδηση του τουρίστα και έχουν δημιουργήσει αυξημένο ενδιαφέρον για διακοπές με επίκεντρο τη φύση. Το τμήμα αυτό περιλαμβάνει διακοπές για μελέτη της χλωρίδας, πανίδας, γεωλογίας κλπ. καθώς και διακοπές στο ύπαιθρο και τα ορεινά θέρετρα.

Η φύση αποτελεί ένα ακόμη άξονα της επανατοποθέτησης της τουριστικής Κύπρου και ένα σημαντικό ειδικό ενδιαφέρον για αυξανόμενο αριθμό επισκεπτών.

Επιπρόσθετα μπορεί να εμπλουτίσει σημαντικά την τουριστική εμπειρία διαφόρων τμημάτων τουριστών και εξυπηρετεί ικανοποιητικά όλους τους στόχους.

Περιπατητικός και Ποδηλατικός τουρισμός

Παρατηρείται αυξημένο ενδιαφέρον στις χώρες πηγές για ενασχόληση με το περπάτημα και την ποδηλασία. Ο περιπατητικός και ο ποδηλατικός τουρισμός αποτελούν δραστηριότητες που συγκεντρώνουν αυξημένο ενδιαφέρον και η Κύπρος έχει κατάλληλες υποδομές και τη δυνατότητα να τις αναπτύξει.

Αθλητικός τουρισμός

Ο αθλητικός τουρισμός δηλαδή η προπόνηση/ προετοιμασία ομάδων/ ατόμων ξεχωρίζει για τη συμβολή του στη βελτίωση της εποχικότητας και συμβάλλει σημαντικά σε διάφορους άλλους στόχους όπως η αύξηση της κατά κεφαλή δαπάνης και του επαναλαμβανόμενου τουρισμού.

3.3 Περιοχές Στόχου 2

Οι περιοχές του στόχου 2 της Κυπριακής Δημοκρατίας είναι περιοχές που παρουσιάζουν μικρότερο ή μεγαλύτερο "αναπτυξιακό έλλειμμα" σε σχέση με τα υπόλοιπα εδάφη της Κύπρου, δηλαδή αυτές που εξαιρούνται του στόχου 2 είναι οι αστικές περιοχές. Πρέπει να σημειωθεί βέβαια ότι το έλλειμμα αυτό αφορά κυρίως την οικονομική κατάσταση των περιοχών καθώς από άποψη, περιβάλλοντος και γενικότερα φυσικού και κοινωνικού (με την έννοια του ανθρωπογενούς) τοπίου, οι περιοχές αυτές παρουσιάζουν προφανώς πλεονέκτημα καθώς συγκεντρώνουν μερικές από τις καλύτερες φυσικές περιοχές της Κυπριακής Δημοκρατίας. Θα μπορούσε λοιπόν να υποστηριχθεί, όχι με αυθαίρετο τρόπο, ότι οι περιοχές του στόχου 2 παρουσιάζουν "ανεκμετάλλετο αναπτυξιακό δυναμικό" και εν δυνάμει μπορούν να εξελιχθούν σε περιοχές με "αναπτυξιακό πλεονέκτημα".

Καθώς βέβαια τα τελευταία έτη ζητούμενο δεν είναι μόνο η οικονομική ανάπτυξη της περιφέρειας αλλά η ταυτόχρονη διασφάλιση ενός υγιούς κοινωνικού ιστού και η περιβαλλοντική προστασία (το τρίπτυχο δηλαδή της αειφόρου ανάπτυξης), είναι λογικό το ζητούμενο αναπτυξιακό πλεονέκτημα να είναι επιθυμητό να προκύψει μέσα από έναν ολοκληρωμένο σχεδιασμό που βασίζεται στις αρχές της αειφορίας.

Οι δήμοι και κοινότητες του στόχου 2 είναι στην πλειονότητα τους αγροτικές περιοχές όπου η ανάπτυξη του τουρισμού (σε αριθμητικά μεγέθη) απέχει τα μέγιστα από την ανάπτυξη του τουρισμού στην υπόλοιπη Κύπρο. Οι όποιες τουριστικές υποδομές υπάρχουν στις περιοχές του στόχου 2 είναι έντονα συγκεντρωμένες σε πολύ μικρό αριθμό δήμων και κοινοτήτων. Το τουριστικό δυναμικό του στόχου 2 είναι έντονα συγκεντρωμένο στις παράκτιες περιοχές και κυρίως σε αυτές που γειτνιάζουν με ανεπτυγμένες τουριστικές περιοχές εκτός στόχου 2 (ΚΟΤ, 2005).

Ταυτόχρονα όμως οι περιοχές του στόχου 2 διαθέτουν ένα μεγάλο περιβαλλοντικό, αρχιτεκτονικό, κοινωνικό και ιστορικό απόθεμα το οποίο μπορεί να λειτουργήσει ως κίνητρο για την ανάπτυξη αγροτουριστικών δραστηριοτήτων. Την ίδια στιγμή στις περιοχές του στόχου 2 (και ιδίως στις δυτικές) παρουσιάζονται ανησυχητικά φαινόμενα που συνδέονται κυρίως με την σύνθεση του πληθυσμού και την έλλειψη υποδομών.

Τα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα των περιοχών του στόχου 2 συνδέονται άμεσα με τις ευκαιρίες και τις απειλές που παρουσιάζονται για ανάπτυξη ολοκληρωμένου τουριστικού προϊόντος στη ύπαιθρο. Συνοπτικά οι κύριες Δυνάμεις, Αδυναμίες, Ευκαιρίες και Απειλές (SWOT Ανάλυση) σε σχέση με την τουριστική ανάπτυξη των περιοχών του στόχου 2 είναι οι ακόλουθες (ΚΟΤ, 2005) :

Δυνάμεις	Αδυναμίες
<ul style="list-style-type: none">• Οι περιοχές Natura και γενικότερα το φυσικό τοπίο• Το αρκετά εκτεταμένο δίκτυο μονοπατιών• Τα τοπικά οινοποιεία κυρίως στις κεντροδυτικές περιοχές• Το εκτεταμένο δίκτυο μοναστηριών και των άλλων βυζαντινών κτισμάτων• Ο μεγάλος αριθμός αξιόλογων κατοικιών• Οι ιδιαίτερες δραστηριότητες που συνδέονται με αντίστοιχες ανθρώπινες και κοινωνικές δεξιότητες σε μερικές περιοχές (έντονα τοπικό φαινόμενο)• Η ύπαρξη μικρών τοπικών θεματικών χειροτεχνικών μουσείων	<ul style="list-style-type: none">• Η μεγάλη ανισοκατανομή του τουριστικού δυναμικού• Ο επηρεασμός αρκετών δήμων και κοινοτήτων από το μοντέλο τουριστικής ανάπτυξης της υπόλοιπης Κύπρου (περιοχές που γειτνιάζουν με μεγάλα τουριστικά κέντρα)• Η έλλειψη δυναμικού με ειδικευμένες γνώσεις σε θέματα τουρισμού υπαίθρου• Το υψηλό ποσοστό εγκαταλειμμένων παραδοσιακών κατοικιών σε ορισμένες περιοχές• Η δημογραφική σύνθεση του πληθυσμού• Τα αισθήματα απομόνωσης λόγω μη εκτεταμένου συγκοινωνιακού δικτύου
Ευκαιρίες	Απειλές

<ul style="list-style-type: none">• Η πρόβλεψη για επενδύσεις αγροτουρισμού στο συμπλήρωμα προγραμματισμού• Αύξηση της ζήτησης για αγροτουρισμό σε διεθνές επίπεδο• Τα διατιθέμενα κονδύλια μέσω ανταγωνιστικών προγραμμάτων της ΕΕ (Interreg, LIFE, URBAN κτλ)	<ul style="list-style-type: none">• Η διοικητική πολυδιάσπαση της υπαίθρου σε πολύ μεγάλο αναλογικά αριθμό δήμων και κοινοτήτων• Η φημολογούμενη αύξηση παροχής τουριστικών υπηρεσιών σε περιοχές των κατεχόμενων εδαφών της Κυπριακής Δημοκρατίας• Το γεγονός ότι ο τουρισμός της υπαίθρου τείνει να γίνει σε διεθνές επίπεδο "μόδα" με αποτέλεσμα να "βαφτίζονται" ως τουρισμός υπαίθρου δραστηριότητες που δεν έχουν ουσιαστικά καμιά σχέση με την ύπαιθρο
---	---

3.4 Φέρουσα ικανότητα τουριστικής ανάπτυξης στην Κύπρο

3.4α Φέρουσα Ικανότητα

Όσον αφορά την Κυπριακή ενδοχώρα, η εκτίμηση της φέρουσας ικανότητας απαιτεί την (ΚΟΤ, 2005) :

α. εξελικτική θεώρηση της τουριστικής ανάπτυξης, εντοπίζοντας τα διακριτά στάδια/φάσεις, τη διάρθρωση του Κυπριακού τουριστικού προϊόντος και συνακόλουθα του κύκλου ζωής του προϊόντος (δηλαδή διασύνδεση του τρίπτυχου ζήτηση – προσφορά – διακίνηση με τα στάδια της τουριστικής εξέλιξης και με το φαινόμενο του κορεσμού)

β. συγκριτική θεώρηση των κυριότερων όψεων της Κυπριακής τουριστικής δραστηριότητας, των μεθόδων και διαδικασιών προσέγγισης του φαινομένου, των επιπτώσεων που έχουν παρατηρηθεί και των πολιτικών που έχουν διαχρονικά χρησιμοποιηθεί στην καθοδήγηση της τουριστικής ανάπτυξης.

Η εκτίμηση της ΦΙ της ενδοχώρας πρέπει να έχει επίκεντρο τη διερεύνηση των διαφόρων όψεων του υφιστάμενου Κυπριακού τουριστικού φαινομένου - ροή, διαμόρφωση προϊόντος, στάδια / φάσεις ανάπτυξης, επιπτώσεις, κ.λ.π. - καθώς το τουριστικό φαινόμενο παρουσιάζεται σαν κεντρόφυγο, αρχίζει από ένα σημείο -

πυρήνα (όπως είναι η παράκτια ανάπτυξη και οι παράκτιοι τουριστικοί πόλοι) και σταδιακά επεκτείνεται με τάσεις περιφερειακής διάστασης. Συνακόλουθα, η Κυπριακή ενδοχώρα - περιφέρεια αποτελεί ζωτικό πλαίσιο όπου μπορεί να επιχειρηθεί ο έλεγχος της ασκούμενης πίεσης από την τουριστική υπερσυγκέντρωση όμως που παρατηρείται στις ακτές και τους τουριστικούς πόλους(ΚΟΤ, 2005).

Συνοπτικά, ο προσδιορισμός της φέρουσας ικανότητας των υπό μελέτη περιοχών θα πρέπει να στηρίζεται στην ανάπτυξη του τουρισμού στην παράκτια ζώνη της Κύπρου που αποτελεί και το βασικό μοντέλο ανάπτυξης του τουρισμού, το οποίο αναμένεται να συνεχίσει να είναι κυρίαρχο και τα επόμενα χρόνια.

Περαιτέρω για την εκτίμηση της ΦΙ απαιτείται η καταγραφή, ανάλυση και προβολή των πληροφοριών που σχετίζονται με την ανθρώπινη συμπεριφορά, το χρόνο, τη δραστηριότητα, το χώρο (πόρους) και τη γεωγραφική ενότητα. Επίσης θα πρέπει να δοθεί σημασία στην μελέτη στοιχείων όπως η υπάρχουσα τουριστική ανάπτυξη και η δυναμική που εμφανίζει μία περιοχή, η γειτνίαση με τις περιοχές τουριστικού ενδιαφέροντος, η διάχυση των ωφελειών στις περιοχές ενδιαφέροντος, οι περιβαλλοντικοί περιορισμοί (προστατευόμενες περιοχές, περιορισμένοι υδάτινοι πόροι, κλπ). Προτεραιότητα πρέπει να δοθεί στους πόρους και όχι μόνο στους χρήστες (τουρίστες), στην ποιοτική προσφορά και όχι μόνο στη ζήτηση, ενώ απαιτείται ενεργοποίηση του τοπικού πληθυσμού, ιδιαίτερα του μη άμεσα εμπλεκόμενου και όχι μόνο των παραγόντων της τουριστικής ζήτησης (ΚΟΤ, 2005).

Συμπερασματικά, ο σχεδιασμός και η διαχείριση των φυσικών και πολιτιστικών πόρων του περιβάλλοντος του νησιού και ιδιαίτερα της ενδοχώρας δεν μπορεί να γίνει κατά τρόπο απομονωτικό. Σήμερα, όπως είναι γνωστό, η υπευθυνότητα και οι εξουσίες διαχείρισης του περιβάλλοντος έχουν διασκορπιστεί ανάμεσα σε πολλούς και διαφορετικούς φορείς, κατά συνέπεια απαιτείται ορθολογισμός αρμοδιοτήτων και συντονισμός δράσεων.

Στο πλαίσιο αυτό η εκτίμηση της ΦΙ μπορεί να συμβάλει (ΚΟΤ, 2005):

- στον σχεδιασμό δράσεων για την προστασία και διαχείριση του περιβάλλοντος
- στην ανάπτυξη ολοκληρωμένων πολιτικών παρέμβασης αντί για απομονωτικές δράσεις
- στην εισαγωγή δέσμης κινήτρων υποστήριξης σε τοπικό, περιφερειακό και εθνικό επίπεδο.

- στη προετοιμασία μιας περιεκτικής στρατηγικής για κάθε περιβαλλοντική ζώνη (είναι πλέον καιρός να χαρακτηρισθούν σχεδόν όλα τα Κυπριακά ορεινά και παράκτια συστήματα, εθνικά πάρκα) με τοπική, περιφερειακή και εθνική δράση.

3.4β Η προσέγγιση της τουριστικής φέρουσας ικανότητας

Σε σχέση με την τουριστική ανάπτυξη, η φέρουσα ικανότητα ορίζεται ως (Κοκκώσης, 2000α):

ο αριθμός των χρηστών που μπορεί να δεχτεί μία τουριστική περιοχή χωρίς μόνιμη περιβαλλοντική υποβάθμιση και εξασφάλιση της ικανότητας της περιοχής να υποστηρίζει δραστηριότητες αναψυχής αλλά και χωρίς να υποβαθμίζει την εμπειρία αναψυχής των επισκεπτών.

Ο ορισμός αυτός εστιάζει τον στόχο της τουριστικής ανάπτυξης στον σεβασμό των περιβαλλοντικών ορίων μιας περιοχής που καθορίζουν την "ικανότητα" της. Η ανάγκη για μία πολυδιάστατη προσέγγιση οδήγησε στην ανάπτυξη τριών διαφορετικών διακριτών προσεγγίσεων της φέρουσας ικανότητας μίας περιοχής (Κοκκώσης, 2000α):

-Φυσική περιβαλλοντική

- *Οικολογική*, την ικανότητα των φυσικών πόρων και οικοσυστημάτων να υποστηρίζουν τουριστική ανάπτυξη. Για παράδειγμα η διαθεσιμότητα νερού ή η ευαισθησία του οικοσυστήματος επιβάλλουν περιορισμούς ως προς την δυνατότητα ανάπτυξης δραστηριοτήτων αναψυχής.
- *Χωρική (physical)*, την ικανότητα της υποδομής και της ανωδομής να υποστηρίζουν την τουριστική ανάπτυξη. Για παράδειγμα η διαθέσιμη γη για οικιστική ανάπτυξη ή η ικανότητα του αποχετευτικού δικτύου ή του αεροδρομίου επιβάλλουν όρια που μπορούν να θεωρηθούν ως καθοριστικά για την ανάπτυξη του τουρισμού. Αντίστοιχα σε ειδικές περιπτώσεις (π.χ. θεματικά πάρκα, κλπ.) η χωρητικότητα και ικανότητα εξυπηρέτησης μπορεί να αποτελέσει "όριο" στην ανάπτυξη του τουρισμού.

- Κοινωνική περιβαλλοντική

- *Ψυχολογική*, η οποία θεωρεί την ευχαρίστηση/ απόλαυση του επισκέπτη ως μέτρο/όριο για την ανάπτυξη του τουρισμού σε μια περιοχή.
- *Πολιτιστική*, η οποία περιγράφει την ανοχή του εγχώριου πληθυσμού (συμπεριφορά, κλπ.) ή του τόπου (αισθητική τοπίου, κλπ.) στο τουρισμό. Για παράδειγμα σε ορισμένες περιπτώσεις σε ειδικούς τόπους (π.χ. θρησκευτικά κέντρα) ή περιοχές με έντονες διαφορές ως προς τα ήθη και έθιμα της τοπικής κοινωνίας με τους επισκέπτες τουρίστες ο έλεγχος του αριθμού των τουριστών-επισκεπτών είναι δυνατόν να χρησιμοποιηθεί ως "όριο ασφαλείας"

- *Οικονομική περιβαλλοντική*, η οποία εστιάζεται στην σχέση ("αντοχή") της τοπικής οικονομίας ως προς τον τουρισμό. Για παράδειγμα το εργατικό δυναμικό θα μπορούσε να θεωρηθεί ως περιοριστικό στοιχείο στη σχέση τουρισμού και τοπικής κοινωνίας.

Η κάθε μία από τις προσεγγίσεις αυτές ορίζει και μια διαφορετική διάσταση στον καθορισμό ορίων στην τουριστική ανάπτυξη ενός τόπου εκφράζοντάς την συχνά σε όρους έντασης της χρήσης του χώρου είτε σε σχέση με τον αριθμό τουριστών είτε με την οικιστική ανάπτυξη για την εξυπηρέτηση του τουρισμού.

Το "όριο" της φέρουσας ικανότητας, εννοώντας αυτό που προσδιορίζεται από τους πλέον περιοριστικούς παράγοντες μπορεί να προσδιοριστεί συχνά αναλυτικά με επιστημονική προσέγγιση αλλά ενέχει και ένα "κανονιστικό" χαρακτήρα καθώς περιλαμβάνει και το "επιθυμητό ή εφικτό" άρα προσδιορίζεται όχι μόνο κατόπιν ανάλυσης του χώρου αλλά και σε συνάρτηση με τους στόχους και επιδιώξεις ανάπτυξης της περιοχής (Κοκκώσης, 2000).

Ειδικότερα υπάρχουν δύο προσεγγίσεις : εκτιμήσεις του «μέγιστου ανεκτού» επιπέδου χρήσης και του "επιθυμητού". Η πρώτη προσέγγιση αποτελεί ένα θεωρητικό μέγιστο και μπορεί να εκτιμηθεί με βάση πολλαπλές θεωρήσεις συνήθως σύμφωνα με τον διαθέσιμο χώρο και τους κρίσιμους πόρους στην περιοχή. Η δεύτερη προσέγγιση βασίζεται στο θεσμικό πλαίσιο και επηρεάζεται από το "επιτρεπτό" όπως ορίζεται από το κανονιστικό πλαίσιο (π.χ. πολεοδομικοί κανόνες και ρυθμίσεις) εκφράζοντας τους επιθυμητούς στόχους ως προς τη χρήση των διαθέσιμων πόρων και γενικότερα την ανάπτυξη της περιοχής. Το "επιθυμητό" προφανώς εκφράζεται μέσω

διαδικασιών συναίνεσης στο πλαίσιο του δημοκρατικού προγραμματισμού. Γι' αυτόν τον λόγο η φέρουσα ικανότητα δεν είναι μόνο αντικείμενο επιστημονικής ανάλυσης αλλά και προϊόν κοινωνικής συναίνεσης και σχεδιασμού (Κοκκώσης, 2000α).

Θα πρέπει επιπλέον να σημειωθεί ότι η φέρουσα ικανότητα είναι μια δυναμική έννοια που υποδεικνύει ένα "όριο" το οποίο μπορεί να μεταβληθεί (π.χ. μέσω προσαρμογών των ανθρώπινων και φυσικών οικοσυστημάτων, μέσω παρεμβάσεων και λήψης οργανωτικών και τεχνολογικών μέτρων) (Κοκκώσης, 2000α).

Ως εκ τούτου η έννοια της φέρουσας ικανότητας δεν πρέπει να αντιμετωπίζεται ως απόλυτο μέγεθος αλλά στο πλαίσιο κοινωνικών, πολιτιστικών και οικονομικών συνθηκών. Τέλος θα πρέπει να σημειωθεί ότι παράγοντες χρόνου και κλίμακας όπως π.χ. η διάρκεια παραμονής, η διάρκεια χρήσης των τουριστικών πόρων, η χωρική διασπορά της τουριστικής ανάπτυξης, κλπ. θα μπορούσαν να επηρεάσουν τα όρια της φέρουσας ικανότητας (Κοκκώσης, 2000α).

3.4γ Το πρότυπο τουριστικής ανάπτυξης ως πλαίσιο για την ανάλυση της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας

Η φέρουσα ικανότητα μίας περιοχής δεν πρέπει απαραίτητα να αντιμετωπιστεί ως ένα απαράβατο όριο προσδιοριζόμενο με περιβαλλοντικούς όρους μόνο, αλλά και ως στόχος για την τουριστική ανάπτυξη που δεν πρέπει να ξεπεραστεί. Ο κανονιστικός αυτός χαρακτήρας της έννοιας προσεγγίζεται μέσω της διαδικασίας σχεδιασμού με την εξέταση εναλλακτικών προτύπων ανάπτυξης ή σεναρίων στη λογική της βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης (Κοκκώσης, 2000β).

Το σενάριο της βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης βασίζεται στην εναρμόνιση του τοπικού χαρακτήρα μιας περιοχής με τα τοπικά και εθνικά συμφέροντα, έτσι ώστε να επιτευχθεί μία αρμονική διαχείριση των τουριστικών πόρων και του τουριστικού προϊόντος λαμβάνοντας υπόψη τους περιορισμούς (οικολογικούς, κοινωνικούς, πολιτιστικούς, κλπ.) του τόπου υποδοχής. Το αν η τουριστική ανάπτυξη θα βρίσκεται προς τα ανώτερα ή κατώτερα όρια της φέρουσας ικανότητας εξαρτάται από τα συγκεκριμένα χαρακτηριστικά της περιοχής. Εάν υπερισχύσουν οι επενδυτές και οι φορείς ανάπτυξης, που γενικά επιθυμούν βραχυχρόνια οφέλη, τότε οδηγούμαστε προς το ανώτερο όριο της φέρουσας ικανότητας. Στην περίπτωση που υπερισχύσουν οι φορείς που επιθυμούν την διατήρηση του υφιστάμενου χαρακτήρα της περιοχής τότε η ανάπτυξη οδηγείται προς το κατώτερο όριο της φέρουσας ικανότητας (Κοκκώσης,

2000).

Στην περίπτωση νησιωτικών περιοχών, περιοριστικό ρόλο στην κατάρτιση και επιλογή ενός σχεδίου τουριστικής ανάπτυξης έχουν συχνά οι φυσικοί πόροι, (έδαφος, νερό, κλπ) οι υποδομές (διάθεσης αποβλήτων, μεταφορών, κλπ) και τα κοινωνικό-πολιτιστικά και δημογραφικά στοιχεία της φέρουσας ικανότητας (Κοκκώσης, 2000β). Η χρήση της φέρουσας ικανότητας στον σχεδιασμό απαιτεί ένταξή της και στο στάδιο της εφαρμογής της στρατηγικής με ένα αξιόπιστο σύστημα παρακολούθησης και αξιολόγησης διότι ο σχεδιασμός είναι μια συνεχής διαδικασία κατεύθυνσης, ελέγχου και προσαρμογής. Για τον σκοπό αυτό όταν υιοθετηθεί η χρήση της σε έναν τόπο θα πρέπει να αναπτυχθούν τοπικοί (διοικητικοί) μηχανισμοί παρακολούθησης κρίσιμων στοιχείων, αυτά που προσδιορίζουν την φέρουσα ικανότητα, και σύνδεσή τους με τους μηχανισμούς λήψης αποφάσεων στον σχεδιασμό. Θα πρέπει δηλαδή να αποτελέσει η φέρουσα ικανότητα κεντρικό στοιχείο της στρατηγικής για την ανάπτυξη του τόπου (Κοκκώσης, 2000β).

Οι δύο θεωρητικές προσεγγίσεις που αναπτύχθηκαν πιο πάνω (ΚΟΤ – Χ. Κοκκώση) συμβαδίζουν σε αρκετά βασικά σημεία όπως στα βασικά συστατικά της βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης, στη χρήση και στα όρια της φέρουσας ικανότητας αλλά και στο πώς προσδιορίζεται. Πιο κάτω εξετάζονται οι περιοχές του Στόχου 2 της Κύπρου με βάση τη φέρουσα ικανότητα, δίνοντας σημασία και στις δύο πιο πάνω προσεγγίσεις.

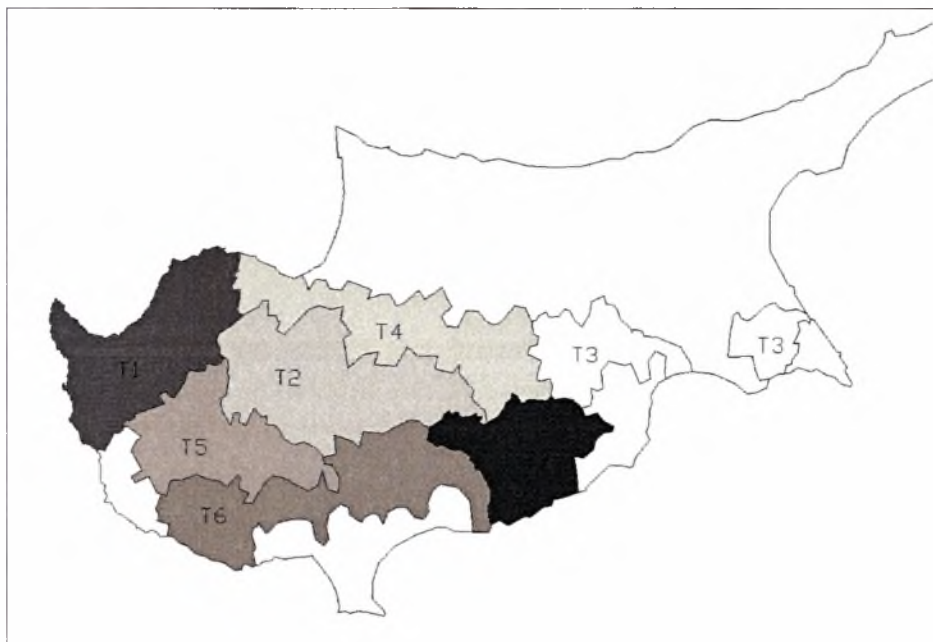
3.4δ Διαχωρισμός περιοχών της Κύπρου σε τμήματα και Εκτίμηση τουριστικής φέρουσας ικανότητας

3.4δ.1 Διαχωρισμός περιοχών της Κύπρου σε τμήματα

Για καλύτερη ανάλυση της ΦΙ του νησιού και με ιδιαίτερη σημασία στα όρια των επαρχιών, στον χαρακτήρα και στις ανάγκες της κάθε περιοχής, η έκταση χωρίστηκε σε επτά τμήματα (βλ. Χάρτη 3) (ΚΟΤ, 2005) :

1. Βορειοδυτικό άκρο και περιοχή Ακάμα
2. Ευρύτερη περιοχή Όρους Τρόοδος
3. Ανατολικές περιοχές στόχου 2

4. Πεδινές και ημι-πεδινές περιοχές Λευκωσίας
5. Δυτική ημι-ορεινή Κύπρος
6. Ευρύτερη περιοχή Λεμεσού
7. Ευρύτερη περιοχή Λάρνακας



Χάρτης 3 : Περιοχές εκτίμησης φέρουσας ικανότητας (δεδομένα: ΚΟΤ, 2005, σύνταξη χάρτη: Ιωάννου Μάριος)

T1. Βορειοδυτικό άκρο και περιοχή Ακάμα

Η περιοχή εμφανίζει σημαντικές ιδιαιτερότητες καθώς εμφανίζει το μικρότερο ποσοστό πληθυσμού και πληθυσμιακής πυκνότητας και το μεγαλύτερο ποσοστό απασχόλησης στο πρωτογενή τομέα. μετά από το τμήμα της δυτικής, ημι-ορεινής Κύπρου. Εμφανίζει επίσης μικρή, σε σχέση με το εθνικό μέσο όρο, αύξηση του πληθυσμού αλλά δέχεται ένα σημαντικό αριθμό τουριστικών ροών (κατά κύριο λόγο σε ημερήσια βάση) που κατευθύνονται κυρίως προς το πάρκο του Ακάμα. Ένα άλλο χαρακτηριστικό στοιχείο στην περιοχή είναι η σημαντική παρουσία της παραθεριστικής κατοικίας. Σε ποσοστό 36,66% οι κατοικίες κατοικούνται μόνο κατά περιόδους. Η τάση περαιτέρω ενίσχυσης της ανάπτυξης του τουρισμού και της παραθεριστικής κατοικίας είναι πιθανό να συνεχιστεί με δεδομένο ότι η περιοχή εμφανίζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον από φυσική άποψη, απέχει αρκετά από τις έντονα

ανεπτυγμένες περιοχές, τόσο αστικές όσο και τουριστικές, ενώ τέλος αποτελεί ήδη ένα πόλο έλξης για ανάλογες επενδύσεις (ΚΟΤ, 2005).

Ακόμα μια ιδιαιτερότητα της περιοχής αφορά στα εγκαταλελειμμένα σπίτια. Τα ερειπωμένα αυτά σπίτια, τα οποία στη πλειοψηφία τους ανήκουν σε Τουρκοκυπρίους θα μπορούσε να παρέχουν είτε το κατάλληλο "κέλυφος" είτε απλά το κατάλληλο "περιβάλλον" για μία νέα τουριστική ανάπτυξη. Η ανάπτυξη αυτή μπορεί να προσεγγίζει το μοντέλο του αγροτουρισμού καθώς είτε θα επιχειρεί να αξιοποιεί (ακόμα και σε ελάχιστο βαθμό) την υφιστάμενη (κτιριακή) υποδομή, είτε να επωφελείται από το πολιτιστικό περιβάλλον της περιοχής. Είναι προφανές ότι με δεδομένη την υφιστάμενη κατάσταση σε ότι αφορά την επίλυση του εθνικού ζητήματος της Κύπρου δεν είναι εφικτό να επιχειρήσει κανείς να διατυπώσει προτάσεις για την περιοχή και ειδικότερα για τα συγκεκριμένα τμήματα της. Αυτό που επισημαίνεται όμως είναι ότι η κατάσταση σε σχέση με τα ερειπωμένα σπίτια είναι δυνατό να ερμηνευτεί όχι μόνο ως ένας περιορισμός για την ανάπτυξη (περιορισμός για επενδύσεις, χαμηλή αξιοποίηση υπάρχοντος δομημένου "κεφαλαίου", κλπ) αλλά ταυτόχρονα και ως δυνατότητα (τα τμήματα αυτά μπορεί να θεωρηθεί ότι συμβάλουν στη διαμόρφωση της "ταυτότητας" της περιοχής, αποτελώντας τμήμα της παράδοσης, της πολιτιστικής κληρονομιάς και της ιστορίας της περιοχής). Συμπερασματικά, το τμήμα αυτό εμφανίζει μια δυναμική σε επίπεδο τουριστικής ανάπτυξης η οποία αναμένεται να συνεχιστεί με δεδομένο σχεδόν το ενδιαφέρον για δραστηριότητες στη φύση, παρατήρηση, επαφή, κλπ. Διαφαίνεται ότι υπάρχουν αξιόλογες δυνατότητες ανάπτυξης ενός διακριτού ολοκληρωμένου τουριστικού προϊόντος. Στο τμήμα αυτό το φυσικό περιβάλλον αποτελεί και το βασικό περιορισμό της τουριστικής ανάπτυξης αλλά και τη βασική συνιστώσα για την εκτίμηση της τουριστικής φέρουσας ικανότητας (ΚΟΤ, 2005).

T2. Ευρύτερη περιοχή Όρους Τρόδος

Μαζί με το τμήμα 5, που έχει και αυτό έντονο ορεινό χαρακτήρα, εμφανίζει σημαντική "υστέρηση", καθώς ακόμα και στην τελευταία δεκαετία εμφανίζει πληθυσμιακή μείωση. Σε αντίθεση βέβαια με το τμήμα 5 εμφανίζει χαμηλή απασχόληση στον πρωτογενή τομέα. Έχει και αυτό χαμηλό ποσοστό ενεργού πληθυσμού και το δεύτερο μετά το T5 μεγαλύτερο ποσοστό συνταξιούχων, καθώς και ποσοστό εξοχικών κατοικιών. Η περιοχή για τους λόγους που προαναφέρθηκαν μπορεί να θεωρηθεί επιδεκτική για ανάπτυξη αγροτουριστικών καταλυμάτων σε μία

προσπάθεια ανάσχεσης των αρνητικών τάσεων στην περιοχή. Οι χαμηλοί ρυθμοί ανάπτυξης σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι παραβιάζουν την τουριστική φέρουσα ικανότητα του συστήματος.

Σε κάθε περίπτωση πάντως ο σημαντικός περιορισμός στη περίπτωση αυτή φαίνεται να συνδέεται με τα υψηλά ποσοστά ατόμων τρίτης ηλικίας, δηλαδή την απουσία νέων, λόγω προφανώς και των περιορισμένων δυνατοτήτων απασχόλησης (ΚΟΤ, 2005).

T3. Ανατολικές περιοχές στόχου 2

Συγκεντρώνει το μεγαλύτερο ποσοστό του πληθυσμού των περιοχών του στόχου 2, έχει υψηλή πυκνότητα, ενώ εμφανίζει αύξηση του πληθυσμού. Η τουριστική ανάπτυξη συγκεντρώνεται κατά κύριο λόγο στην παράκτια ζώνη. Η ιδιαιτερότητα της περιοχής έγκειται στο ότι επεκτείνεται ανατολικά και δυτικά των βρετανικών βάσεων και σε όλη την βόρεια επικράτεια γειτνιάζει με την γραμμή αντιπαράταξης. Η περιοχή επίσης γειτνιάζει με τους σημαντικούς τουριστικούς πόλους της Αγίας Νάπας και του Παραλιμνίου. Περιοριστικός παράγοντας για τη βιώσιμη ανάπτυξη της περιοχής που πρέπει να ληφθεί υπόψη για την εκτίμηση της τουριστικής φέρουσας ικανότητας είναι οι αλλαγές χρήσεις γης, σε βάρος του αγροτικού χώρου (ΚΟΤ, 2005).

T4. Πεδινές και ημι-πεδινές περιοχές Λευκωσίας

Μαζί με το τμήμα 3 συγκεντρώνουν τα μεγαλύτερα ποσοστά πληθυσμού από τα υπόλοιπα, εμφανίζοντας αντίστοιχα τις μεγαλύτερες πυκνότητες. Ο "αστικός" χαρακτήρας της περιοχής προκύπτει και από τα χαμηλότερα σε σχέση με τις υπόλοιπες περιοχές του στόχου 2 ποσοστά απασχόλησης στον πρωτογενή τομέα. Το τμήμα αυτό σε αντίθεση όμως με το τμήμα 3 δεν εμφανίζει ανάλογη ανάπτυξη του τουρισμού. Η περιοχή γειτνιάζει με το αστικό κέντρο της Λευκωσίας και αποτελεί χώρο πρώτης κατοικίας ακόμα και για τμήμα του πληθυσμού που απασχολείται στην πόλη. Η γειτνίαση της την καθιστά μάλλον ακατάλληλη, συγκρινόμενη κυρίως με τις άλλες περιοχές, για ανάπτυξη αγροτουρισμού. Αντιθέτως είναι ιδιαίτερα κατάλληλη για την ανάπτυξη δραστηριοτήτων αλλά και άλλων υποδομών που θα αξιοποιούν το γεγονός ότι η περιοχή προσφέρεται για σύντομες, ολιγόωρες αποδράσεις από την εργασία. Κέντρα εστίασης που θα προωθούν τα τοπικά προϊόντα και μαγειρική ή άλλες δραστηριότητες φαίνεται να είναι περισσότερο συμβατά με τη φυσιογνωμία

της περιοχής. Η περιοχή αν και εμφανίζει υψηλό ποσοστό αγροτικής γης, έχει ιδιαίτερα χαμηλά ποσοστά απασχόλησης. Προτεραιότητα για την περιοχή θα πρέπει να αποτελέσει η προστασία του αγροτικού χώρου και η αποφυγή αστικοποίησης της περιοχής, δηλαδή να αποτραπεί το ενδεχόμενο η περιοχή να λειτουργήσει ως χώρος εκτόνωσης των μελλοντικών πιέσεων. Η γειτνίαση της περιοχής με τα κατεχόμενα αποτελεί προφανώς σημαντικό "αστάθμιστο" παράγοντα. Η ανάπτυξη της είναι πιθανό στο μέλλον να επηρεασθεί σημαντικά από τα τμήματα που ανήκουν στην κατεχόμενη Κύπρο (ΚΟΤ, 2005).

T5. Δυτική ημι-ορεινή Κύπρος

Αποτελεί ίσως την πλέον "μειονεκτική" περιοχή από πλευράς δημογραφικών μεγεθών: ο πληθυσμός εμφανίζει μείωση και είναι περισσότερο γηρασμένος. Ο ενεργός πληθυσμός αν και ο μικρότερος σε σχέση με τις άλλες περιοχές απασχολείται κύρια στον πρωτογενή τομέα που εμφανίζει και τα μεγαλύτερα ποσοστά σε σχέση με τις άλλες περιοχές. Ένα τμήμα της περιοχής γειτνιάζει με την έντονα ανεπτυγμένη τουριστικά και αστικά περιοχή της Λεμεσού, ενώ το άλλο τμήμα καθαρά πιο ορεινό είναι και το πιο εγκαταλελειμμένο. Η γειτνίαση αυτή είναι πιθανόν και ένας ακόμα λόγος που η τουριστική ανάπτυξη περιορίζεται σε ημερήσιες εκδρομές – επισκέψεις. Επίσης, η περιοχή γειτνιάζει με το τμήμα του βορειοδυτικού άκρου της Κύπρου και της περιοχής του Ακάμα (περισσότερο από τις υπόλοιπες) και επιτρέπει την ανάπτυξη πολλών θεματικών δικτύων (παραδοσιακή μαγειρική, πανηγύρια, μοναστήρια, φύση, κλπ). Είναι συγκριτικά με όλα τα υπόλοιπα τμήματα το πλέον αγροτικό και άρα με δεδομένο ότι συνδυάζει αξιόλογα στοιχεία από την πλευρά του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος το καταλληλότερο για αγροτουρισμό. Σε κάθε περίπτωση το μέλλον της περιοχής συνδέεται άρρηκτα με την ανάπτυξη στους πόλους της Πάφου και της Λεμεσού, καθώς και από την επέκταση της παραθεριστικής κατοικίας. Οι δύο αυτοί παράμετροι αποτελούν και τους βασικούς περιορισμούς και πρέπει να συνεκτιμηθούν για την εκτίμηση της φέρουσας ικανότητας (ΚΟΤ, 2005).

T6. Ευρύτερη περιοχή Λεμεσού

Πρόκειται για περιοχή που γειτνιάζει με ένα σημαντικό τουριστικό πόλο, αυτόν της Λεμεσού και δευτερευόντως της Πάφου. Το τμήμα εμφανίζει ακόμα πληθυσμιακή αύξηση καθώς και ένα σημαντικό αριθμό περιοχών με ιδιαίτερη οικολογική αξία. Οι

παραθεριστικές κατοικίες συγκεντρώνονται βασικά σε δύο πόλους αυτόν της Επισκοπής και αυτόν του Πισσουρίου. Και τα δύο χωριά βρίσκονται εντός της παράκτιας ζώνης.

Ο σχεδιασμός της ανάπτυξης του τουρισμού και κατ' επέκταση η εκτίμηση της τουριστικής φέρουσας ικανότητας απαιτεί να συνεκτιμηθεί η ανάπτυξη στη παράκτια ζώνη (ΚΟΤ, 2005).

T7. Ευρύτερη περιοχή Λάρνακας

Η περιοχή της Λάρνακας εμφανίζει μικρά ποσοστά τουριστικής ανάπτυξης, από αυτήν δε ένα σημαντικό τμήμα της εντοπίζεται στην παράκτια ζώνη (πλησίον της εθνικής οδού, κοντά στην παράκτια ζώνη εντοπίζονται και τα δύο πιο σημαντικά τουριστικά κέντρα της περιοχής, η Τόχνη και η Καλαβασός). Η περιοχή εμφανίζει υψηλό ποσοστό σπιτιών β' κατοικίας. Είναι προφανές ότι η περιοχή δεν έχει κατορθώσει να αναπτύξει ένα διακριτό τουριστικό προϊόν, αντίθετα φαίνεται να ισχύουν και εδώ τα γνωστά πρότυπα, κυρίως σε σχέση με την εποχικότητα (ΚΟΤ, 2005).

3.4δ.2 Εκτίμηση τουριστικής φέρουσας ικανότητας

T1. Βορειοδυτικό άκρο και περιοχή Ακάμα

Εμφανίζει υψηλή σε σχέση με τις άλλες περιοχές τουριστική συγκέντρωση (συγκεντρώνει σε απόλυτο αριθμό τις περισσότερες κλίνες), τουριστική εξάρτηση (κλίνες/ πληθυσμό) καθώς και υψηλή τουριστική εξειδίκευση (κλίνες/ ενεργό πληθυσμό). Εμφανίζει μαζί με τα τμήματα 5 και 6 την μεγαλύτερη συγκέντρωση φυσικών πόρων (προστατευόμενες περιοχές) και κατ' επέκταση μεγαλύτερη ευαλότητα. Έχει αυξημένο επίσης ενδιαφέρον από πλευράς πολιτιστικού αποθέματος: μετά το T5 έχει τα περισσότερα εγκαταλελειμμένα σπίτια σε όλη τη περιοχή, καθώς και αρκετά παραδοσιακά σπίτια Έχει πολλές διαδρομές και αρκετά άλλα αξιοθέατα ενώ δέχεται ιδιαίτερα μεγάλες πιέσεις λόγω της παραθεριστικής κατοικίας. Η φέρουσα ικανότητα του συστήματος, μολονότι δεν υπάρχει ακόμα αναφορά για προβλήματα-επιπτώσεις, γεγονός που υποδηλώνει έμμεσα ότι δεν υπάρχει πρόβλημα υπέρβασης της θα πρέπει να προσεχθεί σε σχέση με (ΚΟΤ, 2005):
Περιβαλλοντική ΦΙ:

- Τη διατήρηση των οικοσυστημάτων (περιοχές Natura)

Πολιτιστική ΦΙ:

- Διείσδυση τουριστικής ανάπτυξης (σχέση κλινών/ τοπικό πληθυσμό)
- Παρουσία αλλοδαπών

Οικονομική ΦΙ

- Απασχόληση-εργατικό δυναμικό

T2. Ευρύτερη περιοχή Όρους Τρόδος

Εμφανίζει μικρότερη σε σχέση με το T1 αλλά υψηλή επίσης τουριστική εξάρτηση και εξειδίκευση εξαιτίας και των λιγότερων κλινών αλλά και του μεγαλύτερου πληθυσμού σε σχέση με την πρώτη περιοχή. Εμφανίζει υψηλό ποσοστό συνταξιούχων και αντίστοιχα χαμηλό ποσοστό ενεργού πληθυσμού. Έχει αξιόλογο οικολογικό απόθεμα και πολιτιστικό αφού διαθέτει μεγάλο ποσοστό εγκαταλελειμμένων και παραδοσιακών κατοικιών ενώ εμφανίζει μεγάλες πιέσεις από την επέκταση της παραθεριστικής κατοικίας. Η φέρουσα ικανότητα του συστήματος, μολονότι δεν υπάρχει ακόμα αναφορά για προβλήματα-επιπτώσεις, γεγονός που υποδηλώνει έμμεσα ότι δεν υπάρχει πρόβλημα υπέρβασης της θα πρέπει να προσεχθεί σε σχέση με (ΚΟΤ, 2005):

Περιβαλλοντική ΦΙ

- Τις πιέσεις για αλλαγή των χρήσεων γης λόγω κυρίως επέκτασης της παραθεριστικής κατοικίας (χωρητικότητα γης)
- Τη διατήρηση των οικοσυστημάτων

Οικονομική ΦΙ

- Απασχόληση-εργατικό δυναμικό

T3. Ανατολικές περιοχές στόχου 2

Εμφανίζει χαμηλή σχετικά τουριστική εξάρτηση και χαμηλή εξειδίκευση καθώς σε σχέση με τις άλλες περιοχές έχει μακράν το μεγαλύτερο πληθυσμό. Η περιοχή έχει παράκτιο μέτωπο, γειτνιάζει με τρεις σημαντικούς τουριστικούς πόλους καθώς και με το βασικό αστικό κέντρο της Λευκωσίας. Η φέρουσα ικανότητα του συστήματος, μολονότι δεν υπάρχει ακόμα αναφορά για προβλήματα-επιπτώσεις, γεγονός που υποδηλώνει έμμεσα ότι δεν υπάρχει πρόβλημα υπέρβασης της θα πρέπει να προσεχθεί σε σχέση με (ΚΟΤ, 2005):

Περιβαλλοντική ΦΙ

- Αστική διάχυση/ πιέσεις για αλλαγή των χρήσεων γης και λόγω τουριστικής ανάπτυξης σε γειτονικές περιοχές (χωρητικότητα γης)

T4. Πεδινές και ημι-πεδινές περιοχές Λευκωσίας

Δεν εμφανίζει τουριστική εξάρτηση ή εξειδίκευση. Έχει μεγάλο ποσοστό ενεργού πληθυσμού. Η φέρουσα ικανότητα του συστήματος, μολονότι δεν υπάρχει ακόμα αναφορά για προβλήματα-επιπτώσεις, γεγονός που υποδηλώνει έμμεσα ότι δεν υπάρχει πρόβλημα υπέρβασης της θα πρέπει να προσεχθεί σε σχέση με (ΚΟΤ, 2005):

Περιβαλλοντική ΦΙ

- Αστική διάχυση/ πιέσεις για αλλαγή των χρήσεων γης (χωρητικότητα γης)

T5. Δυτική ημι-ορεινή Κύπρος

Δεν εμφανίζει τουριστική εξάρτηση ή εξειδίκευση. Εμφανίζει όμως το μεγαλύτερο ποσοστό συνταξιούχων και αντίστοιχα το μικρότερο ποσοστό ενεργού πληθυσμού. Περαιτέρω εμφανίζει το μεγαλύτερο ποσοστό παραθεριστικών κατοικιών. Επιπροσθέτως έχει σημαντικό οικολογικό απόθεμα ιδιαίτερα σημαντικό πολιτιστικό απόθεμα. Αν και δεν έχει παράκτιο μέτωπο όπως και το T2 και T4, γειτνιάζει με σημαντικό τουριστικό πόλο. Η φέρουσα ικανότητα του συστήματος, μολονότι δεν υπάρχει ακόμα αναφορά για προβλήματα επιπτώσεις, γεγονός που μπορεί να υποδηλώνει έμμεσα ότι δεν υπάρχει πρόβλημα υπέρβασης της θα πρέπει να προσεχθεί σε σχέση με (ΚΟΤ, 2005):

Περιβαλλοντική ΦΙ

- Τη διατήρηση των οικοσυστημάτων
- Τις πιέσεις για αλλαγή των χρήσεων γης λόγω παραθεριστικής κατοικίας,

Οικονομική ΦΙ

- Την απασχόληση

T6. Ευρύτερη περιοχή Λεμεσού

Εμφανίζει μέτρια τουριστική ανάπτυξη και υψηλή εξάρτηση λόγω μικρότερου πληθυσμού, και μέτρια εξειδίκευση. Εμφανίζει υψηλό ποσοστό συνταξιούχων και

χαμηλό ποσοστό ενεργού πληθυσμού. Επίσης, εμφανίζει μέτριο ποσοστό παραθεριστικών κατοικιών και έχει σημαντικό οικολογικό απόθεμα. Περιλαμβάνει μεγάλη έκταση προστατευόμενων περιοχών ενώ έχει επίσης ενδιαφέρον πολιτιστικό απόθεμα. Έχει παράκτιο μέτωπο και γειτνιάζει με δύο σημαντικούς τουριστικούς πόλους. Η φέρουσα ικανότητα του συστήματος θα πρέπει να προσεχθεί σε σχέση με (ΚΟΤ, 2005):

Περιβαλλοντική ΦΙ

- Τη διατήρηση των οικοσυστημάτων
- Τις πιέσεις για αλλαγή των χρήσεων γης λόγω τουριστικής διάχυσης

Πολιτιστική ΦΙ

- Παρουσία αλλοδαπών

Τ7. Ευρύτερη περιοχή Λάρνακας

Χαμηλή τουριστική εξάρτηση και εξειδίκευση ενώ σχετικά υψηλό επίπεδο ενεργού πληθυσμού. Περιλαμβάνει υψηλό ποσοστό παραθεριστικών κατοικιών. Δεν εμφανίζει αξιόλογο οικολογικό απόθεμα (σε επίπεδο έκτασης, καθώς δεν υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία για την ιδιαίτερη αξία -σημαντικότητα των προστατευόμενων περιοχών), εμφανίζει όμως σημαντικό πολιτιστικό απόθεμα (μεγάλο ποσοστό παραδοσιακών κατοικιών. Έχει παράκτιο μέτωπο και βρίσκεται μεταξύ δύο σημαντικών τουριστικών πόλων. Η φέρουσα ικανότητα του συστήματος θα πρέπει να προσεχθεί σε σχέση με (ΚΟΤ, 2005):

Περιβαλλοντική ΦΙ

- Τις πιέσεις για αλλαγή των χρήσεων γης λόγω τουριστικής διάχυσης

Ειδικότερα θα πρέπει να ενθαρρυνθεί σε σχέση με την

Περιβαλλοντική ΦΙ

- Η προστασία των οικοσυστημάτων
- Η αποκατάσταση τυχόν βλαβών στα ευαίσθητα οικοσυστήματα

Ενώ θα πρέπει να αποφευχθεί σε σχέση με την (πηγή: ΚΟΤ, 2005):

Περιβαλλοντική ΦΙ



- Η αλλαγή των χρήσεων γης απουσία ενός ολοκληρωμένου χωροταξικού σχεδίου για την περιοχή μελέτης καθώς και ειδικής περιβαλλοντικής μελέτης για την δασώδη περιοχή της Λάρνακας η οποία θα προσδιορίζει στόχους και θα θέτει κανόνες για την περιοχή αυτή καθ' αυτή και θα αναγνωρίζει μία ευρύτερη ζώνη προστασίας για την οποία θα παρέχει ειδικές κατευθύνσεις για την ανάπτυξη και τη προστασία του περιβάλλοντος.

Πολιτιστική / Οικονομική ΦΙ

- Η ανάπτυξη του τουρισμού που θα υπερβαίνει, σε πρώτη φάση τουλάχιστον, τις τοπικές δυνατότητες για απασχόληση ενώ θα πρέπει να δοθεί έμφαση στην κατάρτιση του τοπικού δυναμικού προκειμένου να είναι αυτό που θα ανταποκριθεί στις απαιτήσεις παροχής των διαφόρων υπηρεσιών και να αποφευχθεί η αξιοποίηση του (έμπειρου) εργατικού δυναμικού από άλλες περιοχές. Ζητούμενο αποτελεί η αξιοποίηση των ανθρώπινων πόρων της περιοχής και περαιτέρω η συγκράτηση του πληθυσμού στις περιοχές αυτές ή δυνατόν και η αύξηση του μόνιμου πληθυσμού και άρα η αύξηση του ενεργού πληθυσμού.

Συμπέρασμα

Όλα τα τμήματα εμφανίζουν κοινά στοιχεία μεταξύ τους. Το κάθε ένα όμως ξεχωριστά παρουσιάζει ιδιαιτερότητες που χρειάζονται ειδικές προσεγγίσεις και ενέργειες. Η τουριστική φέρουσα ικανότητα των πιο πάνω τμημάτων δεν παρουσιάζει προς το παρόν οποιοδήποτε κορεσμό, με εξαίρεση ορισμένες παράκτιες περιοχές, αναγκαία όμως θεωρείται η επίβλεψη και προσπάθεια για διατήρηση της σ' αυτά τα επίπεδα.

3.4ε Προτεινόμενες Δράσεις Προτεραιότητας Τουριστικής Ανάπτυξης

Σ' αυτά τα επτά τμήματα που προαναφέρθηκαν, υπάρχουν περιπτώσεις περιοχών με αγροτικό χαρακτήρα καθοδηγώντας παράλληλα τις οποιεσδήποτε δράσεις στη προώθηση του αγροτουρισμού, υπάρχουν όμως και περιπτώσεις όπου οι περιοχές εμφανίζουν έντονο το φαινόμενο της αστικοποίησης, περιορίζοντας τα μέτρα για τουριστική ανάπτυξη. Σε κάποια άλλα τμήματα εμφανίζονται ευαίσθητα οικοσυστήματα ενώ κάποια άλλα εμπεριέχουν περιοχές με έντονη εξάρτηση του

τουρισμού. Ακόμα, υπάρχουν περιοχές με προβλήματα εποχιακού τουρισμού και κάποιες άλλες που διαθέτουν σε μεγάλες εκτάσεις κυρίως φυσικούς αλλά και πολιτισμικούς πόρους.

Παρακάτω, παρουσιάζονται ορισμένες προτεινόμενες δράσεις προτεραιότητας ανάλογα με το τμήμα, λαμβάνοντας υπόψη τις ανάγκες, τα προβλήματα αλλά και τις προοπτικές των περιοχών, χωρίς όμως να ξεφεύγουν από τα πλαίσια της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας (ΚΟΤ, 2005).

T1. Βορειοδυτικό Ακρο Κύπρον και Περιοχή Ακάμα

Στο τμήμα αυτό εμφανίζεται ένα ευαίσθητο οικοσύστημα (περιοχή Ακάμα), μια άλλη παραλιακή ζώνη με έντονη τουριστική εξάρτηση και μια τρίτη ορεινή περιοχή με αξιόλογο πολιτιστικό απόθεμα. Σύμφωνα λοιπόν με τις τρεις πιο πάνω ζώνες παρουσιάζονται οι προτεινόμενες δράσεις (ΚΟΤ, 2005) :

- Προβολή και προώθηση του αγροτουριστικού προϊόντος
- Δημόσιες υποδομές για την προώθηση του τουρισμού υπαίθρου
- Δημιουργία νέων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων στον τομέα του τουρισμού, σχετικών με τη φύση, τον πολιτισμό και την παράδοση, κατά προτίμηση σε παραδοσιακά κτίρια
- Δημιουργία δικτύου ομοειδών και συμπληρωματικών επιχειρήσεων

T2. Ευρύτερη περιοχή Όρους Τρόδος

Το τμήμα αυτό γειτνιάζει με την πόλη της Λευκωσίας, χαρακτηρίζεται από ιδιαίτερη δυναμική ως προς την ανάπτυξη του αγροτουρισμού (περιοχή Κακοπετριάς) και επίσης διαθέτει πλούσιους φυσικούς και πολιτισμικούς πόρους. Οι προτεινόμενες δράσεις είναι (ΚΟΤ, 2005) :

- Δημόσιες υποδομές για την προώθηση του τουρισμού
- Ανάπτυξη υποδομών αγροτουρισμού (επισκέψιμοι χώροι με θεματικό χαρακτήρα)
- Έργα ανάπλασης και αναζωογόνησης των περιοχών της υπαίθρου
- Δημιουργία νέων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων στον τομέα του τουρισμού, σχετικών με τη φύση, τον πολιτισμό και την παράδοση, κατά προτίμηση σε παραδοσιακά κτίρια

- Δημιουργία υποδομών φιλοξενίας, κατά προτίμηση σε παραδοσιακά κτίρια και εκσυγχρονισμός υφιστάμενων
- Δημιουργία νέων επιχειρήσεων ή/ και εκσυγχρονισμός υφιστάμενων επιχειρήσεων του τομέα των εστιατορίων, ταβερνών, παραδοσιακών καφενείων

T3. Ανατολικές περιοχές στόχου 2

Οι προτεινόμενες παρεμβάσεις σ' αυτό το τμήμα έχουν στόχο τη συμπλήρωση και αναβάθμιση του υφιστάμενου τουριστικού προϊόντος (που εστιάζεται κυρίως στην περιοχή της Πύλας) με δράσεις που εντάσσονται στο πλαίσιο του αγροτουρισμού και τη διάχυση του τουριστικού ρεύματος σε ολόκληρη την περιοχή (ΚΟΤ, 2005):

- Δημόσιες υποδομές για την προώθηση του τουρισμού υπαίθρου
- Ανάπτυξη υποδομών αγροτουρισμού (επισκέψιμοι χώροι με θεματικό χαρακτήρα)
- Έργα ανάπλασης και αναζωογόνησης των περιοχών της υπαίθρου

T4. Πεδινές και ημι-πεδινές περιοχές Λευκωσίας

Στο τμήμα T4 υπάρχει μια περιοχή που λόγω της έντονης αστικοποίησης και βιομηχανοποίησης της δεν παρουσιάζει ελκυστικότητα αναφορικά με την ανάπτυξη του τουρισμού, άλλη περιοχή όμως η οποία γειτνιάζει με την πρωτεύουσα εμφανίζει κάποια δυναμική σε σχέση με την προώθηση του τουρισμού ενώ μια τρίτη λόγω της έντονης αστικοποίησης (ανατολική περιοχή) δεν παρουσιάζει ενδιαφέρον και προοπτική από άποψη τουριστικής αξιοποίησης και ανάπτυξης. Προτεινόμενες δράσεις είναι (ΚΟΤ, 2005) :

- Έργα ανάπλασης και αναζωογόνησης των περιοχών της υπαίθρου
- Δημόσιες υποδομές για την προώθηση του τουρισμού υπαίθρου

T5. Δυτική ημι-ορεινή Κύπρος

Η περιοχή αυτή χαρακτηρίζεται από συμπλέγματα κοινοτήτων που εντάσσονται στον κορμό των κρασοχωρίων της Λεμεσού και της Πάφου, γεγονός που της προσδίδει ιδιαίτερη δυναμική όσον αφορά στην υλοποίηση παρεμβάσεων του τουριστικού τομέα. Επίσης διαθέτει πλούσιους φυσικούς και πολιτισμικούς πόρους. Προτεινόμενες δράσεις (ΚΟΤ, 2005):

- Δημιουργία υποδομών φιλοξενίας, κατά προτίμηση σε παραδοσιακά κτίρια και εκσυγχρονισμός υφιστάμενων
- Δημόσιες υποδομές για την προώθηση του τουρισμού υπαίθρου
- Προβολή και προώθηση του αγροτουριστικού προϊόντος
- Ανάπτυξη υποδομών αγροτουρισμού (επισκέψιμοι χώροι με θεματικό χαρακτήρα)

T6. Ευρύτερη περιοχή Λεμεσού

Στην κεντροανατολική ορεινή Λεμεσό, που αποτελεί το κύριο μέρος του τμήματος αυτού, προτεραιότητα αποτελεί η υλοποίηση παρεμβάσεων για την αναζωογόνηση της περιοχής και την ανάπτυξη του αγροτουρισμού, μέσω της αξιοποίησης του αγροτικού της χαρακτήρα. Το τμήμα εμπεριέχει παραλιακή ζώνη που παρουσιάζει τουριστική ανάπτυξη, εμπεριέχει όμως και τμήμα που υστερεί στον τομέα αυτό, έτσι προτεινόμενες δράσεις είναι (ΚΟΤ, 2005) :

- Δημόσιες υποδομές για την προώθηση του τουρισμού υπαίθρου
- Ανάπτυξη υποδομών αγροτουρισμού (επισκέψιμοι χώροι με θεματικό χαρακτήρα)
- Δημιουργία δικτύου ομοειδών και συμπληρωματικών επιχειρήσεων
- Δημιουργία νέων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων στον τομέα του τουρισμού, σχετικών με τη φύση, τον πολιτισμό και την παράδοση, κατά προτίμηση σε παραδοσιακά κτίρια
- Έργα ανάπλασης και αναζωογόνησης των περιοχών της υπαίθρου

T7. Ευρύτερη περιοχή Λάρνακας

Στο T7 εντάσσεται μια περιοχή που από άποψη τουριστικής ανάπτυξης παρουσιάζει δύο πόλους: τον πόλο της παραλιακής ζώνης (κοινότητες Ζύγι, Μαρί) και τον αγροτουριστικό πόλο με πυρήνες τις κοινότητες Τόχνη, Καλαβασός, Ψεματισμένος, οπότε προτεραιότητα θα πρέπει να δοθεί σε δράσεις που ενισχύουν τη δυνατότητα σύνδεσης των δύο τουριστικών πόλων. Επίσης, περιλαμβάνει το τουριστικό πυρήνα των Λευκάρων, ο οποίος βρίσκεται στην ορεινή περιοχή του τμήματος, και προσελκύει αρκετό τουρισμό λόγω του παραδοσιακού του χαρακτήρα και των πολιτισμικών του πόρων. Στο τμήμα αυτό βρίσκεται και μια δασώδη περιοχή που χωροθετείται μεταξύ της Λευκωσίας και Λάρνακας. Προτεινόμενες δράσεις (ΚΟΤ, 2005) :

- Ανάπτυξη υποδομών αγροτουρισμού (επισκέψιμοι χώροι με θεματικό χαρακτήρα)

- Δημιουργία δικτύου ομοειδών και συμπληρωματικών επιχειρήσεων
- Προβολή και προώθηση του αγροτουριστικού προϊόντος
- Έργα ανάπλασης και αναζωογόνησης των περιοχών της υπαίθρου
- Δημιουργία νέων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων στον τομέα του τουρισμού, σχετικών με τη φύση, τον πολιτισμό και την παράδοση, κατά προτίμηση σε παραδοσιακά κτίρια

3.5 Συμπεράσματα

Ο τουρισμός στήριξε την οικονομία και συνέβαλε μέγιστα στην οικονομική ανόρθωση του νησιού μετά την εισβολή, καθώς και στην ένταξη στην Ευρωπαϊκή Ένωση. Το προϊόν που πολύ έξυπνα, ονομάστηκε η κότα που γεννά τα χρυσά αυγά, χρειάζεται ιδιαίτερη προσοχή και αναβάθμιση, ώστε να διαφοροποιήσει την Κύπρο από άλλους ανταγωνιστικούς προορισμούς. Η τουριστική φέρουσα ικανότητα της υπαίθρου δεν παρουσιάζει προς το παρόν οποιοδήποτε κορεσμό, με εξαίρεση ορισμένες παράκτιες περιοχές, αναγκαία όμως θεωρείται η επίβλεψη και προσπάθεια για διατήρηση της σ' αυτά τα επίπεδα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4^ο: ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ Η ΚΙΝΗΣΗ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΚΥΠΡΟ

4.1 Ιστορική Αναδρομή

Κατά τη δεκαετία του 60, άρχισαν να δραστηριοποιούνται στην Κύπρο οι Εταιρείες Ανάπτυξης Γης. Η σταδιακή έλλειψη οικοπέδων (κατάλληλων χώρων ανέγερσης κατοικίας) από τη μια για τους ντόπιους και η άγνοια περί αγοράς γης από την άλλη από τους ξένους, έδωσαν γερές βάσεις για δικτύωση και εξέλιξη των Developers στο νησί.

Σήμερα πλέον οι Κύπριοι, οι οποίοι θεωρούσαν παλαιότερα “υποχρέωση” την ανέγερση σπιτιού σε ιδιόκτητο οικόπεδο ή και ακόμα σε οικόπεδο κοντά στο πατρικό τους, αρχίζουν σιγά σιγά να αλλάζουν νοοτροπία, αφού βλέπουν ότι η πιο πάνω υποχρέωση δεν είναι εφικτή λόγω απουσίας κατάλληλων τοποθεσιών.

Γύρω στο 1970, χρονολογία η οποία σηματοδοτούσε την άνθηση της οικονομίας στο νησί, η ιδέα απόκτησης εξοχικού φάνταζε όλο και πιο πολύ πραγματικότητα. Το επίπεδο ζωής του νησιού αυξήθηκε καθώς και τα εισοδήματα των Κυπρίων πολιτών, οι οποίοι πλέον αναζητούσαν την πολυτέλεια σ’ αυτές τις κατοικίες κάτι το οποίο έδειχνε εφικτό.

Μετά την εισβολή των Τούρκων το 1974, η Κύπρος αντιμετώπισε σημαντικό πρόβλημα κυρίως στον οικονομικό τομέα κάτι στο οποίο δεν θα γίνει εκτενέστερη αναφορά σ’ αυτό το σημείο. Περίπου 160000 πρόσφυγες μεταφέρθηκαν στις ελεύθερες περιοχές όπου και παραμένουν μέχρι σήμερα. Μέχρι το 1990, λόγω του οικονομικού προβλήματος που δημιούργησε η εισβολή, στασιμότητα είχε και η ανάπτυξη ξενοδοχειακών μονάδων στο νησί.

Μετά το 1990, μετά από κάποια σημαντικά ιστορικά γεγονότα όπως η κατάρρευση της Σοβιετικής Ένωσης, ο πόλεμος του Λιβάνου, ο πόλεμος στη Γιουγκοσλαβία, οι συμφωνίες αποφυγής διπλής φορολογίας που υπέγραψε η Κύπρος με άλλες χώρες, η υποψηφιότητα της Κύπρου για μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης κ.α., το νησί δέχθηκε σωρεία επενδυτών – αγοραστών, οι οποίοι το θεωρούσαν ένα από τους καταλληλότερους προορισμούς για επιβίωση αλλά και για επένδυση. Η ευνοϊκή φορολογική κατάσταση, η θρησκεία, οι φιλικές σχέσεις που είχε η Κύπρος με αρκετές χώρες ήταν επίσης σημαντικοί παράγοντες που προσέλκυαν τους ξένους.

Έτσι μετά από τα πιο πάνω γεγονότα, στην ίδια δεκαετία, έχουμε την μεγάλη έκρηξη στον τομέα του τουρισμού και παράλληλα ανάγκη για δημιουργία περισσότερων κλινών λόγω αρκετού αριθμού επισκεπτών. Την ευκαιρία αυτή άρπαξαν πολλοί επενδυτές οι οποίοι θεώρησαν γρήγορο και εύκολο κέρδος την δημιουργία ξενοδοχείων καθώς και πιο μικρών τουριστικών κλινών για να φιλοξενήσουν το μεγάλο αριθμό τουριστών.

Ως ένα σημείο λειτουργούσαν όλα πολύ καλά, μέχρι που ο τουρισμός επανήλθε σε λογικά επίπεδα. Το αποτέλεσμα ήταν αναπόφευκτο. Μεγάλος αριθμός κλινών και ξενοδοχειακών μονάδων, τα περισσότερα κακής ποιότητας τα οποία έγιναν πολύ βιαστικά για να εξυπηρετηθούν οι τότε ανάγκες και η επίτευξη εύκολου – γρήγορου κέρδους, ήταν ανεκμετάλλευτος και άτακτα χωροθετημένος.

Η κυβέρνηση τότε αργοπορημένη, προσπάθησε να διορθώσει κάπως τα πράγματα. Λίγα χρόνια μετά το 1990 ψηφίστηκε νόμος ο οποίος απαγόρευε τη δημιουργία μικρών ξενοδοχειακών μονάδων και κλινών. Επιτρεπόταν η ανέγερση ξενοδοχείων μόνο τεσσάρων και πέντε αστερών, δηλαδή πολυτελείας και αυτά σε μεγάλες εκτάσεις μόνο. Με την πιο πάνω νομοθεσία περιορίστηκε αρκετά το πρόβλημα με την αλόγιστη δημιουργία ξενοδοχείων και κλινών, αλλά πλέον αποτελούσε την αιτία για αρχή καινούργιων προβλημάτων που αφορούσαν άμεσα τις παραθεριστικές κατοικίες.

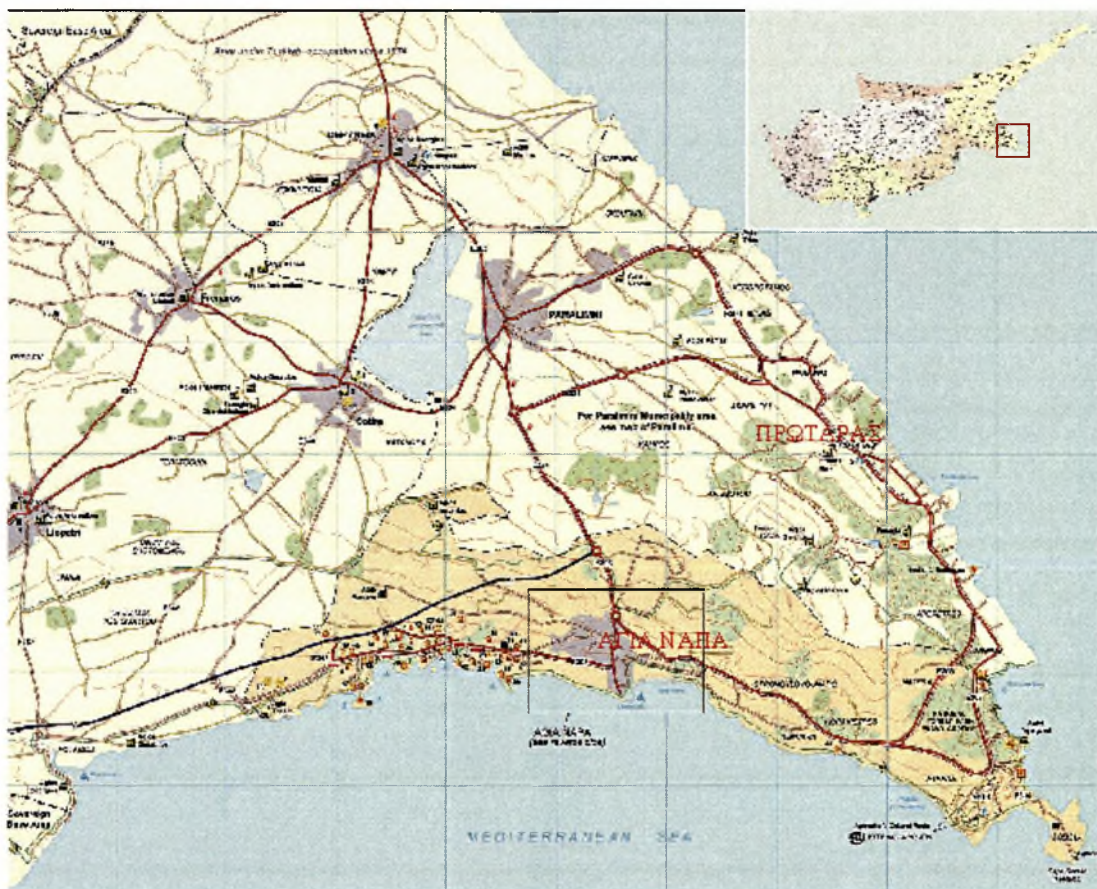
Λόγω της νομοθεσίας αυτής, οι ιδιοκτήτες γης κοντά στη θάλασσα κυρίως, οι οποίοι κατείχαν μικρή έκταση γης και δεν μπορούσαν να κτίσουν ξενοδοχείο ή να την πουλήσουν κερδοφόρα και εύκολα, η πιο απλή λύση γι' αυτούς θα ήταν να κτίσουν ένα σπίτι και να το πουλήσουν, όπως και έγινε. Με το σκεπτικό αυτό άρχισε σταδιακά η δημιουργία των παραθεριστικών κατοικιών.

Η πολεοδομική αρχή έρχεται και πάλι σε δεύτερο χρόνο για να διορθώσει την κατάσταση, εντάσσοντας σε ζώνες τις κατοικίες αυτές, θέτοντας τους επίσης και κάποιους περιορισμούς. Το γεγονός αυτό εκμεταλλεύτηκαν οι Εταιρείες Ανάπτυξης Γης, αφού πρόσεξαν ότι η ζήτηση ήταν μεγάλη, και η δημιουργία τέτοιων κατοικιών θα απέφερε άμεσο και μεγάλο κέρδος. Οι εταιρείες αυτές αγόρασαν και συνεχίζουν να αγοράζουν μικρές εκτάσεις γης οι οποίες είναι συνδεδεμένες χωροταξικά, δημιουργούν μια μεγάλη και σ' αυτήν ανεγείρουν οργανωμένα συγκροτήματα κατοικιών.

Αυτή η κινητικότητα, παρατηρείται έντονα τα τελευταία χρόνια σε όλο το νησί και κυρίως στις παράκτιες περιοχές. Μια περιοχή η οποία αξίζει ιδιαίτερης προσοχής

είναι η περιοχή του Πρωταρά στο Δήμο Παραλιμνίου επαρχίας Αμμοχώστου. Η ζήτηση αλλά και η προσφορά σε τέτοιου είδους κατοικίες είναι πολύ μεγάλη.

Πιο κάτω παρουσιάζονται τρεις χάρτες από την τουριστική περιοχή του Πρωταρά η οποία θεωρείται σχεδόν ισάξια με την τουριστική περιοχή της Αγίας Νάπας όσον αφορά την τουριστική πόλωση και κινητικότητα.

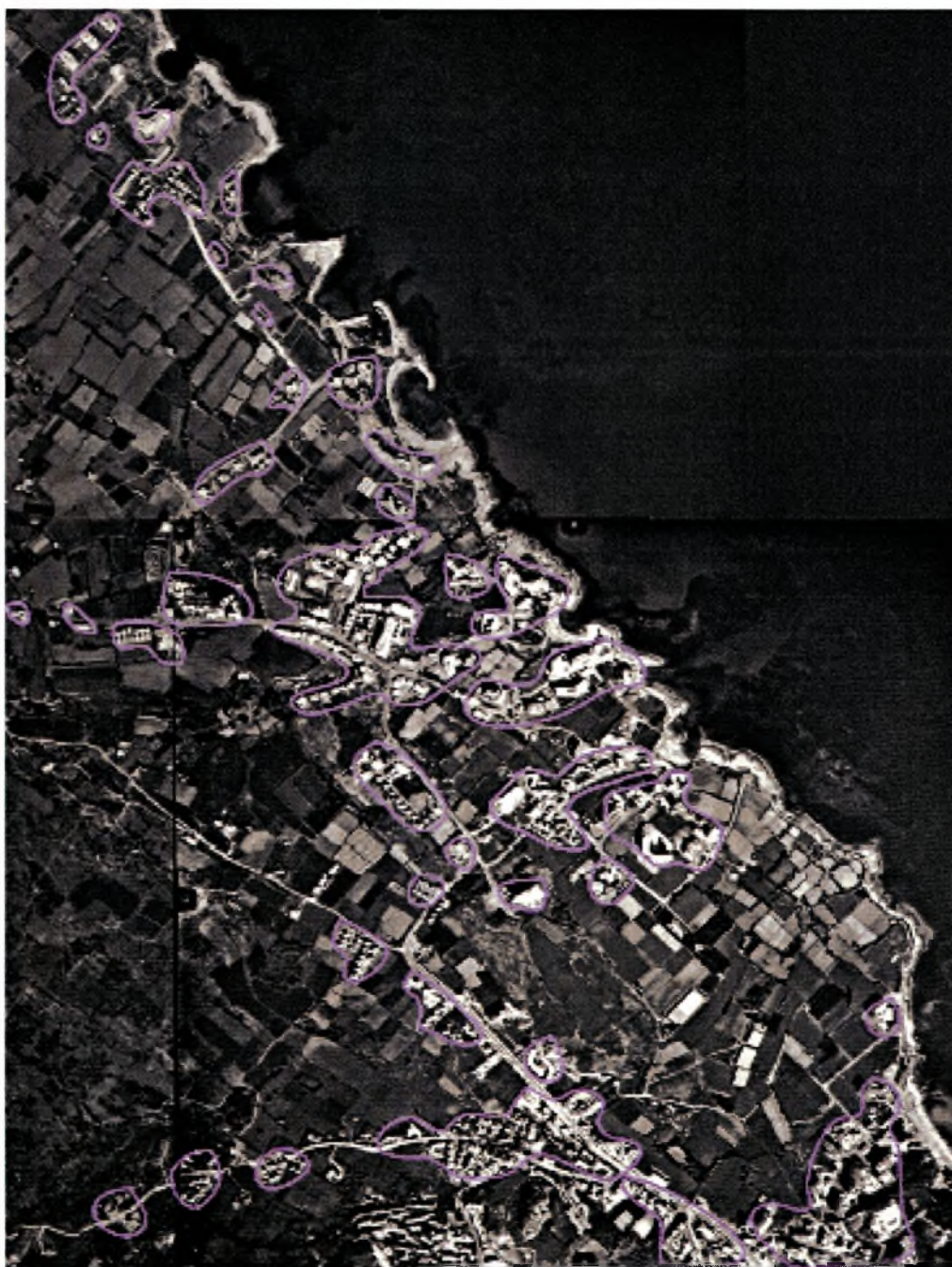


Χάρτης 4. Περιοχή Πρωταρά (πηγή: www.map-cyprus.net)

Ο Χάρτης 5 παρουσιάζει ένα κομμάτι από την περιοχή του Πρωταρά από συνδυασμό αεροφωτογραφιών όπως ήταν το 1993 ενώ ο Χάρτης 6 παρουσιάζει την ίδια περιοχή μέσω διαδικτύου όπως ήταν το 2003 αλλά και πως είναι το 2007 μετά από επεξεργασία.

Ο Χάρτης 6 περιλαμβάνει και τις τρεις χρονολογίες για να τονισθεί η ένταση της οικιστικής ανάπτυξης. Για το λόγο ότι δεν υπάρχουν επίσημα χαρτογραφικά στοιχεία για το έτος 2007, επιβαλλόταν η επιτόπια καταγραφή της οικιστικής ανάπτυξης, γιατί την περίοδο 2003 έως τις αρχές του 2007 οι αιτήσεις για πολεοδομική άδεια για ανέγερση συγκροτημάτων κατοικιών στην επαρχία Αμμοχώστου (όπου βρίσκεται ο

Πρωταράς) κυμαίνονταν σε πολύ ψηλά επίπεδα σύμφωνα με πληροφορίες τις συγκεκριμένης Αρμόδιας Αρχής. Έτσι με την πιο πάνω καταγραφή, ήταν δυνατόν να χωροθετηθεί η συγκεκριμένη ανάπτυξη και να τονισθεί η ένταση και ο ρυθμός ανέγερσης κυρίως παραθεριστικών κατοικιών αλλά και ξενοδοχειακών μονάδων.



Χάρτης 5. Περιοχή Πρωταρά 1993. Με μωβ περίγραμμα τα υφιστάμενα κτίρια (πηγή: Κτηματολόγιο Λευκωσίας, επεξεργασία χάρτη: Γεναγρίτης Αντρέας, Ιωάννου Μάριος)



Χάρτης 6. Περιοχή Πρωταρά 2007 (πηγή υποβάθρου: Googlearth, επεξεργασία χάρτη: Γεναγρίτης Αντρέας, Ιωάννου Μάριος)

Στον Χάρτη 5 σε μωβ περίγραμμα είναι τα υφιστάμενα κτίρια στην περιοχή του Πρωταρά το 1993. Στον Χάρτη 6 με μωβ χρώμα είναι τα κτίσματα που προϋπήρχαν από το 1993, με ροζ χρώμα είναι οι περιοχές οι οποίες επηρεάστηκαν την περίοδο 1993-2003 και ανεγέρθησαν ξενοδοχειακές μονάδες και κατοικίες και τέλος με κόκκινη διαγράμμιση απεικονίζεται η επέκταση των κτιρίων σύμφωνα με την επιτόπου καταγραφή που έγινε του 2007.

Με την πιο πάνω απεικόνιση παρατηρείται ότι ο ρυθμός που επεκτείνονται οι παραθεριστικές κατοικίες στη συγκεκριμένη περιοχή, είναι πολύ γρήγορος και ο κορεσμός σε πολλές περιοχές θα επέλθει σχετικά εύκολα μέσα στην επόμενη δεκαετία.

Με πράσινο χρώμα είναι τα σημεία όπου τραβήχτηκαν επιτόπου κάποιες φωτογραφίες και παρουσιάζονται πιο κάτω αριθμημένες, για την απεικόνιση της κατάστασης το 2007 στην περιοχή. Οι φωτογραφίες 1 και 2 είναι οργανωμένες αναπτύξεις κατοικιών που φαίνονται στο Χάρτη 6 και εντάσσονται στην κόκκινη διαγράμμιση και στην επέκταση του 2007 .



Φωτογραφία 1



Φωτογραφία 2



Φωτογραφία 3



Φωτογραφία 4



Φωτογραφία 5



Φωτογραφία 6

Το 2004, μετά την ένταξη της Κύπρου στην Ευρωπαϊκή Ένωση, οι τιμές των ακινήτων αυξήθηκαν και η βασική αιτία ήταν ότι η Κύπρος θεωρείτο πλέον πιο "ασφαλές" νησί και παρουσίαζε μια σταθερότητα στην ανάπτυξη της. Παράλληλα στο νησί η ζήτηση ακινήτων και κατοικιών φτάνει σε πολύ ψηλά επίπεδα κυρίως από τους ξένους αλλά και από τους ντόπιους.

Σήμερα, οι βασικοί λόγοι που προτιμάται η Κύπρος από άλλους τουριστικούς προορισμούς είναι :

- Το κλίμα και τα φυσικά χαρακτηριστικά
- Το υψηλό επίπεδο υπηρεσιών και η ευρεία χρήση της αγγλικής γλώσσας
- Η ασφάλεια και η σταθερότητα που εγγυάται η Ε.Ε.
- Το οργανωμένο και αξιόπιστο κτηματολόγιο
- Οι χαμηλές τιμές γης (παρά τη ραγδαία αύξηση) σε σχέση με τις χώρες προέλευσης των αγοραστών
- Η πολύ καλή αεροδρομική σύνδεση καθ' όλη τη διάρκεια του έτους με το Λονδίνο και με άλλες σημαντικές πόλεις της Δυτικής και Ανατολικής Ευρώπης σε συνδυασμό με το πολύ καλό εσωτερικό οδικό δίκτυο

4.2 Πωλήσεις Ακινήτων και Περιηγητές που διαμένουν σε Ιδιόκτητη Κατοικία

Σύμφωνα με επίσημα στοιχεία του κτηματολογίου οι συνολικές αγοραπωλησίες ακίνητης περιουσίας κατά τη περίοδο 2000 – 2004 είχαν ως εξής:

ΠΙΝΑΚΑΣ 1. ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΑ ΕΠΑΡΧΙΑ 2000 – 2004

Πόλη	2000		2001		2002		2003		2004	
	€m	%	€m	%	€m	%	€m	%	€m	%
Λευκωσία	251,3	40	204,3	36	271,9	38	315,4	34	339,7	29,9
Λεμεσός	154,9	24	138,2	25	189,5	26	258,0	28	253,5	22,3
Λάρνακα	75,1	12	68,3	12	97,8	14	139,0	15	304,6	26,8
Πάφος	79,7	13	111,5	20	125,4	17	174,2	19	187,4	16,5
Αμμόχωστος	74,8	12	38,7	7	37,4	5	42,4	5	50,2	4,4
Σύνολο	635,8	100	561	100	722,0	100	928,9	100	1135,4	100

Πηγή: *Cypronetwork*, 2005

Από τον πιο πάνω πίνακα προκύπτει πως από το 2000 μέχρι το 2004 οι πωλήσεις ακινήτων σε εκατομμύρια λίρες σε παγκύπρια βάση παρουσιάζουν αύξηση της τάξης του 78,6% ή 500 εκατομμυρίων λιρών. Η μεγαλύτερη αύξηση σε εκατομμύρια λίρες παρουσιάζεται στην επαρχία Λάρνακας της τάξης των £230εκ. και ακολουθεί η Πάφος με £108εκ.

4.3 Προσδιορισμός αριθμού ιδιοκτητών παραθεριστικών κατοικιών από ξένους

Στην απουσία επίσημων και ακριβή στοιχείων τόσο από το Κτηματολόγιο αλλά και από τους Δήμους και άλλες τοπικές αρχές ο προσδιορισμός του αριθμού των παραθεριστικών κατοικιών από ξένους μη μόνιμους κατοίκους εκτιμήθηκε από ομάδα μελέτης της **Cypronetwork Consultancy Group** και αναλύεται παρακάτω.

Η σύνθετη μεθοδολογία που χρησιμοποιήθηκε για τον εντοπισμό του αριθμού κατοικιών έγινε με συνδυασμό διαφόρων στοιχείων αλλά και των κατά προσέγγιση δεικτών πωλήσεων και με την εμπλοκή δέκα μεγάλων εταιρειών ανάπτυξης γης σε Παγκύπριο επίπεδο και με τη χρήση σχετικού ερωτηματολογίου. Αξίζει να αναφερθεί ότι ούτε οι εταιρείες ανάπτυξης γης διαχωρίζουν τις πωλήσεις τους ανάλογα με τη χρήση ή τον σκοπό αγοράς από τους ξένους πελάτες τους, κατά συνέπεια η εκτίμηση των στοιχείων έγινε με βάση των ενδεικτικών υπολογισμών και εμπειρική προσέγγιση.

Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις των δέκα μεγαλύτερων εταιρειών ανάπτυξης γης, η αγορά ακινήτων τις χρονιές 2002 - 2003 από ξένους ανήλθε σε Λ.Κ 300 εκατ. Η Πάφος

σημείωσε την μεγαλύτερη ανάπτυξη απορροφώντας τον όγκο των Λ.Κ 200 εκατ. ή ποσοστό γύρω στο 65% με τη Λεμεσό να φθάνει στο 17% και το υπόλοιπο να κατανέμεται στις λοιπές περιοχές της Κύπρου με την Λάρνακα να έχει προβάδισμα έναντι άλλων περιοχών.

Σύμφωνα με την εμπειρία των διευθυντικών στελεχών των εταιρειών ανάπτυξης γης, οι ξένοι πελάτες τους χωρίζονται στις ακόλουθες κατηγορίες:

ΠΙΝΑΚΑΣ 2. ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΚΑΙ
ΣΚΟΠΟΣ ΑΓΟΡΑΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

ΚΑΤΑΝΟΜΗ	
Συνταξιούχοι	40%
Μόνιμοι κάτοικοι	5%
Ιδιοκτήτες δεύτερης κατοικίας	55%
Σύνολο ξένων	100%
Σκοπός απόκτησης Δεύτερης Κατοικίας	
Διακοπές	72%
Επένδυση	28%
Σύνολο Σκοπού δεύτερης κατοικίας	100%

Πηγή: Cypronetwork, 2005

Από τα πιο πάνω στοιχεία προκύπτει ότι από τις Λ.Κ. 300 εκατ. ποσό Λ.Κ. 165 εκατ. επενδύθηκε από ξένους στην Κύπρο για αγορά παραθεριστικής κατοικίας είτε για σκοπούς διακοπών είτε για σκοπούς επένδυσης.

Χρησιμοποιώντας ένα μέσο όρο αγοραίας αξίας Λ.Κ. 77,500 όπως προέκυψε από την πρωτογενή έρευνα μεταξύ ξένων ιδιοκτητών, εκτιμούμε ότι συνολικά το 2003 πωλήθηκαν 2,129 παραθεριστικές κατοικίες σε ξένους με ανάλογες πωλήσεις το 2002.

Το 2004 παρουσιάστηκε μερική κάμψη της τάξης του 20% μειώνοντας τις πωλήσεις στις 1,700. Δηλαδή συνολικά για την περίοδο 2002 - 2004 και σύμφωνα πάντα με τις εκτιμήσεις των εταιριών ανάπτυξης γης, οι πωλήσεις παραθεριστικών κατοικιών σε ξένους ανέρχονται γύρω στις 6,000 κατοικίες (Cypronetwork, 2005).

Σύμφωνα με επίσημα στοιχεία της Στατιστικής υπηρεσίας με βάση την απογραφή του 2001, στην Κύπρο υπήρχαν 39,755 δεύτερες κατοικίες. Δυστυχώς ούτε η Στατιστική

υπηρεσία δεν ήταν σε θέση να διαχωρίσει αυτές τις κατοικίες μεταξύ Κύπριων ιδιοκτητών και ξένων μη μονίμων κατοίκων (Cypronetwork, 2005).

Σύμφωνα με την ομάδα μελέτης CMR Cypronetwork Market Research η εκτίμηση του αριθμού των κατοικιών αυτών σε ξένους και Κύπριους έγινε με τον ακόλουθο συλλογισμό:

Σύμφωνα με παλαιότερες έρευνες που πραγματοποίησε η CMR, ποσοστό 0,5% των Κυπρίων είναι ιδιοκτήτες δεύτερης κατοικίας στο εξωτερικό με το ποσοστό ιδιοκτητών παραθεριστικών κατοικιών στην Κύπρο να ανέρχονται στο 2.5%. Δηλαδή 15,620 κατοικίες με βάση την απογραφή της Στατιστικής υπηρεσίας ανήκουν σε Κύπριους. Άρα οι κατοικίες που ανέρχονται σε ξένους μη μονίμους κατοίκους Κύπρου ανέρχονται το 2001 σε 24,136.

Με βάση τους πιο πάνω υπολογισμούς εκτιμάται ότι στα τέλη του 2004 ο αριθμός παραθεριστικών κατοικιών από μη μονίμους κατοίκους Κύπρου ανήλθε σε 30,140.

Συγκρίνοντας τις αφίξεις, από τα επίσημα στοιχεία της Στατιστικής υπηρεσίας, ξένων ιδιοκτητών παραθεριστικής κατοικίας με τα στοιχεία που προέκυψαν από την έρευνα μεταξύ ιδιοκτητών παραθεριστικής κατοικίας σε σχέση με τα άτομα που διαμένουν στην κατοικία, παρατηρείται ότι ο μέσος όρος αφίξεων ανά κατοικία με βάση τον αριθμό που εκτιμήθηκε δεν παρουσιάζει σοβαρές μεταβολές.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3. ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ ΑΦΙΞΕΩΝ ΣΕ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΒΑΣΗ
ΥΠΟΛΟΓΙΖΟΜΕΝΟΥ ΑΡΙΘΜΟΥ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ (2001-2004)

	2001	2002	2003	2004
Αριθμός κατοικιών	24,136	26,265	28,394	30,094
Αφ. παραθεριστικής κατοικίας	91,150	128,166	124,375	129,196
μ.ο. αφίξεων ανά παραθεριστική κατοικία	3.8	4.9	4.4	4.3

Πηγή: : Cypronetwork, 2005

4.4. Παράγοντες επηρεασμού απόφασης απόκτησης παραθεριστικής κατοικίας

Διάφοροι παράγοντες επηρεάζουν την απόκτηση παραθεριστικής κατοικίας. Αυτοί μπορεί να διαχωριστούν σε δύο κύριες κατηγορίες (Cypronetwork, 2005):

- (α) Εξωγενείς Παράγοντες στο Ευρύ Περιβάλλον
- (β) Εξωγενείς Παράγοντες στο περιβάλλον της Κύπρου

4.4.1 Εξωγενείς παράγοντες στο Ευρώ περιβάλλον

Οι παράγοντες που αφορούν το ευρύτερο περιβάλλον και είναι δυνατό να επηρεάσουν την απόφαση απόκτησης δεύτερης κατοικίας σε ξένη χώρα είναι Πολιτικονομικής, Οικονομικής, Κοινωνικοδημογραφικής, και Τεχνολογικής φύσεως.

4.4.1.1 Πολιτικονομικοί Παράγοντες

Τουλάχιστον σε ότι αφορά την Ε.Ε. δεν αναμένεται ότι θα θεσπιστούν νόμοι που να απαγορεύουν την απόκτηση δεύτερης κατοικίας σε άλλες χώρες πέραν της χώρας συνήθους διαμονής των Ευρωπαίων πολιτών. Κάτι τέτοιο είναι ενάντια στις θεμελιώδεις αρχές και το Ευρωπαϊκό κεκτημένο. Η πολιτική σταθερότητα της Ευρώπης αποτελεί μια σίγουρη στοχοθέτηση τμημάτων αγοράς.

4.4.1.2 Οικονομικοί Παράγοντες

Η οικονομία της Ε.Ε. δεν αναμένεται ότι θα αναπτυχθεί σε ταχύτερους ρυθμούς απ' ό,τι τα τελευταία χρόνια, αφού η παγκοσμιοποίηση της οικονομίας αλλά και οι χαμηλοί ρυθμοί ανάπτυξης των ισχυρότερων οικονομιών επηρεάζουν άμεσα και την Ε.Ε.

Εντούτοις, και με χαμηλούς ρυθμούς ανάπτυξης, τα οφέλη για την οικονομία της Κύπρου είναι τεράστια.

- Η Κύπρος ανήκει πλέον σε μια ενωμένη αγορά των 400 και πλέον εκατομμυρίων πολιτών με απεριόριστες δυνατότητες ανάπτυξης κυρίως για τον τομέα των υπηρεσιών και ειδικά για τον τουρισμό και τον τομέα ακινήτων.
- Σε ότι αφορά την υιοθέτηση του Ευρώ, θα εξαλειφθεί πλήρως η παράμετρος συναλλαγματικές ισοτιμίες της Κυπριακής Λίρας έναντι του Ευρώ και της Στερλίνας άρα δημιουργούνται οι προϋποθέσεις για την άμεση σύγκριση τιμών ακινήτων στην Κύπρο με άλλες χώρες και κυρίως η εξάλειψη της διαφοράς των συναλλαγματικών ισοτιμιών. Σημαντικό ρόλο βέβαια θα διαδραματίσει και η πορεία της Βρετανίας προς αυτή την κατεύθυνση λόγω και του γεγονότος ότι οι πλείστοι ιδιοκτήτες παραθεριστικής κατοικίας στην Κύπρο είναι Βρετανοί. Περαιτέρω, η υιοθέτηση του Ευρώ απλοποιεί σε μεγάλο βαθμό την διακίνηση

χρήματος αφού πλέον τόσο οι επισκέπτες περιηγητές όσο και οι ιδιοκτήτες θα προβαίνουν για όλες τους τις συναλλαγές στο ίδιο νόμισμα χωρίς την ανάγκη χρήσης τραπεζικών υπηρεσιών, μάλιστα εξοικονομώντας και χρήματα που σήμερα καταβάλλουν υπό μορφή αλλαγής χρημάτων.

Περαιτέρω θα πρέπει να σημειωθεί:

- Πιθανές αυξήσεις υπό μορφή φορολογίας, άμεσης ή έμμεσης και οι οποίες θα μειώσουν την αγοραστική δύναμη των ξένων.
- Η αύξηση του πληθωρισμού, έχει αρνητικό αντίκτυπο στην αγοραστική δύναμη των καταναλωτών και κατ' επέκταση των ξένων δυνητικών αγοραστών κατοικίας.
- Η θετική πορεία υπαλλακτικών επενδυτικών μορφών, όπως οι χρηματαγορές επηρεάζει αρνητικά το επενδυτικό ενδιαφέρον για απόκτηση ακίνητης περιουσίας. Αυτό φάνηκε και στην Κύπρο την περίοδο 1999 - 2000 που η Χρηματιστηριακή αγορά ήταν σε έξαρση.
- Τα επιτόκια και πιθανή αύξηση τους επηρεάζουν κατά κανόνα την επενδυτική δραστηριότητα, τον δανεισμό (αύξηση του κόστους του χρήματος), άρα και την επένδυση σε ακίνητα.
- Οι τιμές του πετρελαίου οι οποίες είναι στα ύψη και επηρεάζουν αρνητικά το κόστος διακίνησης των καταναλωτών, το κόστος αερογραμμών και γενικά όλους τους τομείς δραστηριότητας.

4.4.1.3 Κοινωνικοδημογραφικοί Παράγοντες

Στην ενωμένη Ευρώπη :

- Αυξάνεται ο πληθυσμός όλο ένα και σε μικρότερους ρυθμούς.
- Οι οικογένειες αποτελούνται από λιγότερα μέλη κατά μέσο όρο απ' ότι στο παρελθόν
- Αυξάνεται η ηλικία των Ευρωπαίων πολιτών με την κατηγορία 65 και άνω να μεγαλώνει
- Ταυτόχρονα όμως με την αύξηση των εισοδημάτων υπάρχουν περισσότερα χρήματα για αναψυχή, τουρισμό και κατ' επέκταση απόκτηση κατοικίας στο εξωτερικό.

4.4.1.4 Τεχνολογικοί Παράγοντες

- Το διαδίκτυο αποτελεί την πλέον αναπτυσσόμενη μορφή πληροφόρησης σε χαμηλό κόστος με ραγδαία ανάπτυξη των χρηστών.
- Το διαδίκτυο αποτελεί όλο ένα και μεγαλύτερη επικοινωνιακή μέθοδο μεταξύ περιηγητών και τουριστικών καταλυμάτων στον προορισμό, μειώνοντας την δύναμη των οργανωτών ταξιδιών και μειώνοντας το κόστος της επίσκεψης. Παράλληλα, στο εξωτερικό είναι αρκετά διαδεδομένο και για την πληροφόρηση ενδιαφερομένων που επιθυμούν να αγοράσουν ακίνητα.

4.4.2 Εξωγενείς Παράγοντες στο περιβάλλον της Κύπρου

Αφού εξετάστηκαν οι παράμετροι στο ευρύτερο περιβάλλον αναλύονται πιο κάτω και οι παράμετροι στο περιβάλλον της Κύπρου.

4.4.2.1 Πολιτικοοικονομικοί Παράγοντες

Η μόνιμη διευθέτηση στο Κυπριακό πρόβλημα αναμένεται ότι θα αποτελέσει το έναυσμα για περαιτέρω ενδιαφέρον από ξένους μη μονίμους κατοίκους να επενδύσουν σε ακίνητη περιουσία στο νησί. Πρώτιστα η μόνιμη επίλυση του προβλήματος θα επιφέρει περαιτέρω σταθερότητα και ασφάλεια στην περιοχή. Περαιτέρω, θα εξαλειφθούν τα προβλήματα ιδιοκτησίας, στις σημερινές υπό κατοχή περιοχές, άρα η απόκτηση ακίνητης περιουσίας από ξένους ειδικά στα κατεχόμενα μπορεί να παρουσιάσει αυξημένο ενδιαφέρον τόσο για διακοπές όσο και για επένδυση.

Η ελεύθερη διακίνηση χωρίς κανένα ενδοιασμό από και προς τις υπό τουρκοκυπριακή διοίκηση περιοχές (ανάλογα και με την λύση) αναμένεται ότι θα συμβάλει θετικά στην προσέλκυση περισσότερων περιηγητών παράμετρος που υποδηλώνει και αύξηση στην ζήτηση και κατ' επέκταση απόκτηση παραθεριστικής κατοικίας.

4.4.2.2 Πολεοδομικές Ρυθμίσεις και Πρόνοιες

Αναφορικά με τις Πολεοδομικές ρυθμίσεις και πρόνοιες που ισχύουν για όλα τα Τοπικά Σχέδια των αστικών περιοχών της Κύπρου (Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας,

Πάφου κ.ο.κ.) αλλά και στις Πολεοδομικές Ζώνες που προβλέπονται στη Δήλωση Πολιτικής των κοινοτήτων της υπαίθρου, διαπιστώνεται πως το πολεοδομικό σύστημα της Κύπρου έχει προβλέψει και για τη δυνατότητα επαρκούς νόμιμης παραγωγής παραθεριστικής κατοικίας σε όλες τις περιοχές της Κύπρου μη διαχωρίζοντας στο χώρο τις κατοικίες που προορίζονται για Κυπρίους ή για ξένους. Οι αναμενόμενες νομοθετικές ρυθμίσεις που θα επηρεάσουν την προσφορά των κατοικιών αυξάνοντας το κόστος κατασκευής τους και κατά συνέπεια και την τιμή πώλησης τους είναι οι ακόλουθες :

1. Η υιοθέτηση αυστηρότερων κριτηρίων αντισεισμικής συμπεριφοράς των νέων οικοδομών.
2. Η υιοθέτηση αυστηρότερων συστημάτων διασφάλισης της ποιότητας στην κατασκευή της κατοικίας.
3. Η υιοθέτηση αυστηρότερων μέτρων ασφαλείας για την προστασία του προσωπικού που εργάζεται στις ανεγειρόμενες οικοδομές (συστήματα ασφάλειας και υγείας).
4. Ο ουσιαστικότερος και αποτελεσματικότερος έλεγχος (λόγω Ε.Ε.) της νομιμότητας των εργαζομένων στις οικοδομές.
5. Η εισαγωγή Φόρου Προστιθέμενης Αξίας στα ακίνητα.

4.4.2.3 Κοινωνικοδημογραφικοί Παράγοντες

- Δεν αναμένονται σημαντικές αλλαγές στην κουλτούρα των Κυπρίων, παράμετρος που είναι πολύ ευνοϊκή στην απόφαση απόκτησης κατοικίας από ξένους.
- Η φιλοξενία των Κυπρίων, η ομιλία της Αγγλικής από τη συντριπτική πλειοψηφία του κόσμου, οι κλιματολογικές συνθήκες και το καλό φαγητό, αποτελούν παραμέτρους σημαντικές για την απόφαση απόκτησης δεύτερης κατοικίας οι οποίες και δεν αναμένεται να αλλοιωθούν ή να αλλοιωθούν δραματικά.

4.4.2.4 Τεχνολογικοί Παράγοντες

Η χρήση του διαδικτύου τόσο από την ξενοδοχειακή βιομηχανία όσο και από εταιρίες που δραστηριοποιούνται στο τομέα ανάπτυξης γης και ακινήτων αναμένεται ότι θα

έχει θετικό αντίκτυπο τόσο για σκοπούς πληροφόρησης ξένων για την Κύπρο γενικότερα και ειδικά για τις αφίξεις αλλά και ενδιαφέρον απόκτησης κατοικίας.

Η γενικά βελτιωμένη πληροφόρηση και ενδιαφέρον για την Κύπρο ως νέο μέλος αναμένεται επίσης να συμβάλει θετικά προς αυτή την κατεύθυνση. Η ένταξη νέων τρόπων κατασκευής με τη χρήση, ξύλινων και μεταλλικών κατασκευών σταδιακά και λόγω της διαφοράς στο εργατικό κόστος αναμένεται ότι θα επηρεάσει σωστά την αγορά ακινήτων από ξένους που είναι γνώστες αλλά και χρήστες τέτοιων κατασκευών, νοουμένου ότι η διαφορά στην τιμή με παραδοσιακές κατασκευές από τσιμέντο θα είναι αποδεκτή.

Η γενική τεχνολογική αναβάθμιση σε εξοπλισμό και μεθοδολογίες και συστήματα των μεγάλων πλέον εταιρειών ανάπτυξης γης θα συμβάλει επίσης θετικά στην ποιότητα όσο και στο κόστος κατασκευής.

4.4.2.5 Φυσικό Περιβάλλον

Το κλίμα της Κύπρου με μεγάλες περιόδους ηλιοφάνειας, συγκριτικά ψηλότερων θερμοκρασιών με ανταγωνιστικούς προορισμούς, η θάλασσα και γενικά οι μικρές αποστάσεις μεταξύ των διαφόρων περιοχών συγκρίνονται θετικά και ευνοούν την απόφαση απόκτησης κατοικίας από ξένους.

4.5 Κίνητρα Ανάπτυξης Γηπέδων Γκολφ

Η μελέτη έχει καταδείξει το μεγάλο βαθμό συσχετισμού της απόκτησης δεύτερης κατοικίας με τον τουρισμό. Περαιτέρω τα κίνητρα απόκτησης εξοχικής κατοικίας σε ξένη χώρα πρώτιστα αφορούν την παράμετρο διακοπές, μάλιστα σε σχετικά πολύ ψηλά ποσοστά. Περαιτέρω, ο προορισμός και πιο συγκεκριμένα η περιοχή της κατοικίας είναι άμεσα συνδεδεμένη με ειδικές παραμέτρους όπως θάλασσα, θέα και όμορφα τοπία. Άρα για τους φανατικούς λάτρεις του συγκεκριμένου αθλήματος θα πρέπει να θεωρηθεί ότι η ευκαιρία απόκτησης εξοχικής κατοικίας κοντά στο χώρο του αθλήματος αποτελεί σημαντικό κίνητρο για μια τέτοια κίνηση.

Οι επιδράσεις των γηπέδων γκολφ στον εμπλουτισμό και αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος της Κύπρου είναι θετικές. Εκμεταλλευόμενη τις καλές καιρικές συνθήκες που επικρατούν με ηλιοφάνεια εννιά μήνες το χρόνο, η Κύπρος κάλλιστα μπορεί να προσελκύσει τουρισμό γκολφ, μετά από σχετική ανάπτυξη και

δημιουργία υποδομής υψηλών προδιαγραφών. Η ποιοτική αναβάθμιση αναμφίβολα θα συμβάλει στην ενίσχυση άλλων παραμέτρων όπως (Cypronetwork, 2005):

- Βελτίωση της προσέλκυσης ψηλότερα εισοδηματικών τάξεων και δημιουργία προϋποθέσεων (τόσο σε απλούς περιηγητές, όσο και σε επιχειρηματίες, ομάδες αθλητών, συνέδρων κλπ να εμπλακούν σε τέτοιες δραστηριότητες)
- Ενδυνάμωση πτυχών του τουρισμού όπως ήλιος και θάλασσα, πολιτιστικός τουρισμός, συνεδριακός τουρισμός και αθλητικός τουρισμός με θετική επίδραση στο προσφερόμενο τουριστικό προϊόν
- Αύξηση των εσόδων από τον τουρισμό
- Σε περαιτέρω ποιοτική αναβάθμιση της προσφοράς για δεύτερη κατοικία (κατασκευή, διευκολύνσεις, περιβάλλον κλπ). Θα δημιουργήσει βέβαια σχετικό ανταγωνισμό σε άλλες εταιρείες ανάπτυξης γης πιέζοντας παράλληλα για ποιοτική αναβάθμιση και συνθήκες μεγαλύτερης ικανοποίησης των αγοραστών.
- Αύξηση του τουρισμού "συγγενείς και φίλοι" που διαφορετικά ενδεχομένως δεν θα επισκέπτονταν την Κύπρο.

Καταληκτικά, εκτιμείται ότι οι θετικές επιδράσεις από την ανέγερση γηπέδων γκολφ είναι μεγαλύτερες από τις όποιες αρνητικές επιπτώσεις ενώ θα πρέπει να τονιστεί ότι οι όροι που έχουν τεθεί από το κράτος για τέτοιου είδους αναπτύξεις (Cypronetwork, 2005):

- Διασφαλίζουν τον χαρακτήρα της περιοχής
- Ενδυναμώνουν σημαντικά ή μειώνουν στο ελάχιστο δυνατό τις όποιες επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον καθώς και διασφαλίζουν την υδροδότηση χωρίς την χρήση υφιστάμενων υδάτινων πόρων.
- Ο αριθμός των 14 γηπέδων που έχει τεθεί σαν στόχος, δεν είναι αποτρεπτικός ή δύναται να επηρεάσει με κανένα τρόπο υφιστάμενους πόρους σε γη, ενώ για την ανέγερση και λειτουργία των αναπτύξεων θα γίνει χρήση εργατικού δυναμικού, συμβάλλοντας και στη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας σε μόνιμη βάση.

4.6 Συμπεράσματα

Ο αριθμός των παραθεριστικών κατοικιών στην Κύπρο αυξάνεται σε πολύ γρήγορους ρυθμούς. Το επίπεδο ζωής στο νησί ανεβαίνει και η αγορά παραθεριστικής κατοικίας

για τον ντόπιο δεν είναι τόσο απομακρυσμένη ενώ ταυτόχρονα ο ξένος θεωρεί την Κύπρο σαν ιδανικό προορισμό για διακοπές. Σύμφωνα με τον Χάρτη 6 στο κεφάλαιο αυτό, παρατηρείται ότι η ένταση και ο ρυθμός ανέγερσης τέτοιων κατοικιών ειδικά τα τελευταία χρόνια είναι ανεξέλεγκτος και αναμένεται σύντομα κορεσμός.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5^ο : ΟΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Μέχρι πρόσφατα η δημιουργία οικιστικών ζωνών και ακόμη κι η επέκτασή τους, στη νήσο, γινόταν χωρίς Μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων. Λόγω του ότι η Κύπρος θεωρείται πλέον μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης αυτό πλέον έχει αλλάξει. Πριν από κάθε δημιουργία – επέκταση οικιστικής ζώνης, αναγκαία θεωρείται η συγκεκριμένη μελέτη. Δεν εφαρμόστηκε ακόμα στην Κύπρο η πιο πάνω προϋπόθεση κι αυτό γιατί δεν έγινε ακόμα κάποια επέκταση οικιστικής ζώνης. Πιο κάτω αναφέρονται κάποια στοιχεία απ' αυτές τις μελέτες που πρόκειται να εφαρμοστούν, οι σχετικοί νόμοι για τις παραθεριστικές κατοικίες- περιβάλλον, οι επιπτώσεις που δημιουργούνται και κάποια ενδεικτικά μέτρα αντιμετώπισης τους.

5.1 Διαδικασία και Στάδια Εκτίμησης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων

Η Εκτίμηση Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων είναι η διεργασία αναγνώρισης των επιπτώσεων στο βιο- γεωφυσικό περιβάλλον και την υγεία του ανθρώπου από την υλοποίηση διαφόρων έργων. Πιο απλά είναι η διαδικασία συναξιολόγησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων από τα αναπτυξιακά και άλλα έργα και δραστηριότητες. Αποτέλεσμα είναι ο έγκαιρος συνυπολογισμός των επιπτώσεων οδηγά σε καλύτερο σχεδιασμό και υλοποίηση ενός έργου (Χατζηπαναγιώτου, 2003). Στόχοι της Εκτίμησης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων είναι (Χατζηπαναγιώτου, 2003):

- να προσδώσει πληροφορίες στην Αρμόδια Αρχή πριν αποφασίσει για την αδειοδότηση του έργου
- η διαφάνεια στην ενημέρωση και συμμετοχή του κοινού
- να γίνουν εισηγήσεις για μέτρα μείωσης των επιπτώσεων
- να συνυπολογιστούν οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις του έργου μαζί με τις οικονομικές και κοινωνικές επιπτώσεις

Τα πλεονεκτήματα της Εκτίμησης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων για έργα είναι (Χατζηπαναγιώτου, 2003):

- η γρήγορη αναγνώριση θεμάτων που έχουν αντιπαραθέσεις στο έργο
- γίνονται διαβουλεύσεις με όλους τους ενδιαφερόμενους για το έργο
- το κοινό συμμετέχει και αποκτά εμπιστοσύνη στις αρμόδιες αρχές όσο και στους ιδιώτες
- η γνώση των επιπτώσεων βοηθά στη λήψη πιο σοφής απόφασης για το έργο

Τα μειονεκτήματα της Εκτίμησης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων είναι (Χατζηπαναγιώτου, 2003):

- χρόνος και το αρχικό οικονομικό κόστος για την ετοιμασία της μελέτης
- οι πιθανές καθυστερήσεις για το έργο

Η Εκτίμηση Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αναφέρεται στη διαδικασία με την οποία, διοικητικά και επιστημονικά, διενεργείται η συναξιολόγηση των περιβαλλοντικών παραμέτρων και ο συνυπολογισμός τους μέσα στην όλη διαδικασία αδειοδότησης αναπτυξιακών έργων και δραστηριοτήτων. Αυτή η διαδικασία στις πλείστες χώρες έχει εξελιχθεί σε ένα νομικό όργανο σχετικά μικρής έκτασης και το οποίο όμως, αποτελεί σημαντικό στοιχείο για την υλοποίηση της περιβαλλοντικής πολιτικής σαν σύνολο καθώς και στην επίτευξη της βιώσιμης ανάπτυξης. Από κάποια άποψη έχει το χαρακτήρα “νόμου πλαισίου”. Μέσω της ΕΠΕ καθιερώνονται βασικές αρχές αξιολόγησης επιπτώσεων και εισάγει τα διάφορα στάδια που χρειάζεται να ακολουθούνται στην όλη διαδικασία (Χατζηπαναγιώτου, 2003).

5.2 Στάδια διαδικασιών της Εκτίμησης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων

Τα ακόλουθα στάδια προτείνονται από τη διεθνή βιβλιογραφία (Bond 1998, Wathern 1988) και αντιπροσωπεύουν μια αποτελεσματική διαδικασία Εκτίμησης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων :

1. Διαλογή → Με βάση όρια, κριτήρια, και καταλόγους έργων ή περίπτωση κατά περίπτωση, αποφασίζεται αν το έργο θα έχει ή όχι σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον.
2. Οριοθέτηση του πεδίου μελέτης → Καθορίζονται τα θέματα με τα οποία είναι απαραίτητο να ασχοληθεί η Μελέτη Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον

(ΜΕΕΠ)

3. Βασικά Δεδομένα → Μαζεύονται πληροφορίες για την υπάρχουσα κατάσταση του περιβάλλοντος, στις παραμέτρους που αναμένεται να επηρεαστούν. Παρουσιάζεται επίσης η τάση τους χωρίς τη δημιουργία του έργου.
4. Πρόβλεψη των επιπτώσεων → Προβλέπονται οι επιπτώσεις από την υλοποίηση του έργου. Είναι το επιστημονικότερο μέρος της ΕΠΕ όπου γίνεται χρήση ειδικών τεχνικών και μοντέλων πρόβλεψης
5. Εκτίμηση των επιπτώσεων → Περιλαμβάνει την εκτίμηση της σπουδαιότητας/σημαντικότητας των επιπτώσεων οι οποίες προβλέφθηκαν προηγουμένως
6. Μέτρα μείωσης των επιπτώσεων → Γίνονται εισηγήσεις για μέτρα μείωσης/απόλειψης των σημαντικών επιπτώσεων
7. Μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων → Είναι η έκθεση με τα αποτελέσματα της ΕΠΕ που περιλαμβάνει και μη τεχνική περίληψη καθώς και εναλλακτικές επιλογές για το έργο αναφορικά με τη θέση και τη τεχνολογία
8. Αξιολόγηση/ ανασκόπηση της Δήλωσης → Εντοπίζονται λάθη, παραλήψεις, και μεροληψία. Ελέγχονται οι πληροφορίες που δίνονται ώστε η έκθεση να είναι ένα χρήσιμο έγγραφο στην Αρχή που αδειοδοτεί το έργο. Γίνεται με διάφορους τρόπους π.χ. από ομάδα, τεχνική επιτροπή, συμβούλους, ή την αρμόδια αρχή
9. Παρακολούθηση → Διασφαλίζει ότι οι προβλέψεις για τις επιπτώσεις ήταν ακριβείς, και αν έχουν συμβεί απρόσμενες επιπτώσεις
10. Έλεγχος μετά την υλοποίηση του έργου → Στόχος είναι ο έλεγχος των προβλέψεων κατά τη λειτουργία του έργου. Αυτό βοηθά για τις μελλοντικές εκτιμήσεις παρόμοιων έργων

5.3 Μελέτη Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον (ΜΕΕΠ)

Η Μελέτη Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον γίνεται μετά τη σύλληψη της ιδέας ή των προκαταρκτικών σχεδίων του έργου αλλά πριν την εκπόνηση των τελικών σχεδίων και την επιλογή της θέσης και της τεχνολογίας. Εκπονείται από τον υπεύθυνο για την ανάπτυξη ή διαχείριση του έργου κατά την διαδικασία αδειοδότησης του αλλά πριν τη χορήγηση άδειας υλοποίησης του. Γίνεται για τη σωστότερη πληροφόρηση του κοινού και της αρχής λήψης απόφασης

(Χατζηπαναγιώτου, 2003).

Για τους σκοπούς της ΜΕΕΠ, *περιβάλλον θεωρείται ότι σημαίνει το σύνολο των παραγόντων και στοιχείων που βρίσκονται σε αλληλοεπίδραση και επηρεάζουν την οικολογική ισορροπία, την ποιότητα της ζωής, την υγεία του πληθυσμού, την ιστορική και πολιτιστική παράδοση και τις αισθητικές αξίες και περιλαμβάνει τα στοιχεία και τις καταστάσεις που υπάρχουν στη γη, τα νερά και το έδαφος, όλα τα στρώματα της ατμόσφαιρας, όλη την οργανική και ανόργανη ύλη και τους ζώντες οργανισμούς και όλα τα οικοσυστήματα και τα τοπία και τις αλληλοσυσχετίσεις μεταξύ τους και μεταξύ τους και των οικονομικών και κοινωνικών συνθηκών* (Χατζηπαναγιώτου, 2003).

Η ΜΕΕΠ είναι η μελέτη (έγγραφο ή έκθεση) για την Εκτίμηση Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από έργα ή δραστηριότητες, η οποία αναμένεται να είναι το τελικό προϊόν της όλης διαδικασίας Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον και να διαδραματίσει, εξυπηρετήσει και εκτελέσει ένα σημαντικό αριθμό λειτουργιών, που είναι οι ακόλουθες (Χατζηπαναγιώτου, 2003) :

1. Αποτελεί ένα βοήθημα στη διαδικασία λήψης απόφασης για την πολεοδομική ή άλλη αδειοδότηση του έργου και γι' αυτό πρέπει να περιλαμβάνει όλες τις πληροφορίες που χρειάζονται οι αρμόδιες αρχές πριν τη λήψη απόφασης για την τύχη του έργου.
2. Είναι ένα έγγραφο που αποσκοπεί στην πληροφόρηση των πολιτών για το προτεινόμενο έργο/ δραστηριότητα ανάπτυξης.
3. Εφοδιάζει νωρίς, σε πρώιμο στάδιο, με πληροφορίες ώστε να δοθεί η ευκαιρία στους ενδιαφερόμενους ειδικούς, σε οργανισμούς και πολίτες να εκφράσουν τις απόψεις τους, και κατ' επέκταση η κρατική αρχή λήψης απόφασης να έχει περισσότερες από μια αμερόληπτες απόψεις και σχόλια γι' αυτήν

Στην Κύπρο η ετοιμασία της Μελέτης εκτίμησης είναι η εργασία που μπορεί να αναληφθεί από τον ίδιο τον δημιουργό/ διαχειριστή του έργου ή να ανατεθεί εκ μέρους του σε σύμβουλους. Όμως, λόγω του ότι μπορεί να χρειαστεί να ερευνηθεί ένα μεγάλο εύρος διαφορετικών επιπτώσεων, ένας σύμβουλος μπορεί να μην έχει όλη την αναγκαία εμπειρία και γνώση για να εκπονήσει την ειδική έρευνα. Έτσι η εκπόνηση μιας ΜΕΕΠ αποτελεί μια διαδικασία διαχείρισης έργου με ένα σύμβουλο να είναι ο συντονιστής και να εργοδοτεί άλλους συμβούλους.

5.4 Οι Νόμοι 140(I)/ 2005 για την Εκτίμηση των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα και 102(I)/ 2005 για την Εκτίμηση των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Σχέδια και/ ή Προγράμματα

Οι νόμοι που συσχετίζονται με τις επιπτώσεις στο περιβάλλον είναι αρκετοί, κι ακόμα περισσότεροι αυτοί που αναφέρονται γενικά σ' αυτό. Οι νόμοι όμως που συνδέονται με την παρούσα διπλωματική και συγκεκριμένα με τις επιπτώσεις που δημιουργούν στο περιβάλλον οι παραθεριστικές κατοικίες, είναι ο 140(I)/ 2005 και ο 102(I)/ 2005.

Ν. 140(I)/2005 για την Εκτίμηση των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα

Ο περί Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμος (Αρ. 140(I)/ 2005), τέθηκε σε ισχύ από την ημερομηνία δημοσίευσης του στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας (Αρ. 4055, 02.12.2005)

Ο Νόμος 140(I)/2005 :

- προβλέπει την υποχρεωτική εκτίμηση των επιπτώσεων που ενδέχεται να επιφέρει στο περιβάλλον η εκτέλεση ή λειτουργία ορισμένων έργων
- καθιερώνει τις διαδικασίες εκτίμησης των επιπτώσεων
- ορίζει αρμόδιες για την εκτίμηση αρχές
- προβλέπει τους τρόπους συμμετοχής των ενδιαφερομένων στις διαδικασίες εκτίμησης
- απαγορεύει τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας ή την έγκριση εκτέλεσης έργου χωρίς να ληφθούν σοβαρά υπόψη οι απόψεις της αρχής που είναι αρμόδια για την προστασία του περιβάλλοντος

Σύμφωνα με τον πιο πάνω νόμο, 'έργο' σημαίνει έργο που εμπίπτει σε οποιαδήποτε κατηγορία έργων του Πρώτου Παραρτήματος ή του Δεύτερου Παραρτήματος και αφορά την υλοποίηση κατασκευαστικών εργασιών ή άλλων εγκαταστάσεων που αναμένεται να έχουν επιπτώσεις στο περιβάλλον ή το τοπίο, συμπεριλαμβανομένης και της εκμετάλλευσης των φυσικών πόρων.

Οι Παραθεριστικές Κατοικίες εμπίπτουν στο *Παράρτημα II* του νόμου το οποίο αναφέρεται στα έργα για τα οποία υποβάλλεται σε πρώτο στάδιο προκαταρκτική

έκθεση επιπτώσεων στο περιβάλλον και συγκεκριμένα στην παράγραφο 11(α) Τουρισμός και αναψυχή, Παραθεριστικοί οικισμοί και ξενοδοχειακά συγκροτήματα εκτός οικιστικών ζωνών και σχετικά έργα υποδομής.

Σύμφωνα με το Άρθρο 9 του νόμου, για εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας για ιδιωτική ανάπτυξη, η οποία αφορά εκτέλεση έργου που εμπίπτει σε οποιαδήποτε από τις κατηγορίες έργων του Παραρτήματος II, ο αιτητής υποβάλλει ως αναπόσπαστο μέρος της αίτησης του Προκαταρκτική Έκθεση Επιπτώσεων στο Περιβάλλον.

Η Προκαταρκτική Έκθεση Επιπτώσεων στο Περιβάλλον περιλαμβάνει κατά συνοπτικό τρόπο, πληροφορίες που αφορούν το έργο που θα εκτελεστεί και που κρίνονται αναγκαίες για τη διακρίβωση της έκτασης και της διάρκειας των επιπτώσεων που θα επιφέρει στο περιβάλλον η εκτέλεση ή λειτουργία του. Η έκθεση βασίζεται σε έτοιμο ερωτηματολόγιο που έχει ετοιμαστεί από την περιβαλλοντική αρχή.

Η Έκθεση αξιολογείται με βάση τα κριτήρια που αναφέρονται στο *Παράρτημα IV* και εισηγείται στην Περιβαλλοντική αρχή κατά πόσο επιβάλλεται να ετοιμαστεί Μελέτη Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον ή κατά πόσο θα πρέπει να υποβληθούν συγκεκριμένοι όροι ή να ληφθούν άλλα μέτρα ώστε να μειωθούν ή εξαιρεθούν οι επιπτώσεις στο περιβάλλον από την εκτέλεση ή λειτουργία του έργου (Χατζηπαναγιώτου, 2003).

Η περιβαλλοντική αρχή προβαίνει σε δική της αξιολόγηση της Έκθεσης και των άλλων πληροφοριών και βρίσκονται ενώπιον της και ετοιμάζει σχετική γνωμάτευση την οποία διαβιβάζει στην πολεοδομική αρχή ή στην κρατική υπηρεσία, ανάλογα με την περίπτωση.

Με τη γνωμάτευση της, η περιβαλλοντική αρχή μπορεί να εισηγηθεί όπως (Χατζηπαναγιώτου, 2003):

- ετοιμαστεί Μελέτη Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον ή
- η πολεοδομική αρχή επιβάλλει συγκεκριμένους όρους στην πολεοδομική άδεια για τη μείωση ή εξάλειψη των επιπτώσεων ή
- η κρατική υπηρεσία που θα εκτελέσει το έργο, προβεί στη λήψη συγκεκριμένων έργων για τη μείωση ή εξάλειψη των επιπτώσεων

N.102(I)/ 2005 για την Εκτίμηση των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Σχέδια και/ ή Προγράμματα

Ο περί Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Σχέδια και/ ή Προγράμματα Νόμος (Αρ. 102(I)/2005), τέθηκε σε ισχύ από την ημερομηνία δημοσίευσης του στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας (Αρ. 4019, 29.07.2005)

Ο Νόμος 102(I)/2005 :

- προβλέπει την εκτίμηση των επιπτώσεων στο περιβάλλον από ορισμένα σχέδια και/ ή προγράμματα

Σύμφωνα με τον πιο πάνω νόμο, η “διαδικασία εκτίμησης επιπτώσεων στο περιβάλλον” σε σχέση με σχέδιο και/ ή πρόγραμμα , σημαίνει την ετοιμασία Μελέτης από την Αρμόδια Αρχή ή πρόσωπο δεόντως εξουσιοδοτημένο από αυτή προς τούτο, τη διεξαγωγή διαβουλεύσεων μεταξύ της Αρμόδιας Αρχής και των ενδιαφερομένων αρχών και συνόλων, την αξιολόγηση, από την Περιβαλλοντική Αρχή, της Μελέτης και των αποτελεσμάτων των διαβουλεύσεων κατά τη λήψη αποφάσεων και την παροχή πληροφοριών για την απόφαση.

Σκοπός του νόμου είναι η υψηλού επιπέδου προστασία του περιβάλλοντος και η ενσωμάτωση περιβαλλοντικών ζητημάτων στην προετοιμασία και έγκριση σχεδίων και/ ή προγραμμάτων, εξασφαλίζοντας ότι θα γίνεται εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων για ορισμένα σχέδια και προγράμματα που ενδέχεται να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον.

Το είδος ενός κειμένου το οποίο μπορεί να θεωρηθεί ως **σχέδιο** είναι αυτό στο οποίο εκτίθεται πώς προτείνεται να εκτελεστεί ή να εφαρμοστεί ένα σχήμα ή πολιτική. Στην έννοια αυτή μπορεί να περιλαμβάνονται, π.χ. σχέδια χρήσης γης στα οποία εκτίθεται πώς πρέπει να αναπτυχθεί η γη ή στα οποία θεσπίζονται κανόνες ή οδηγίες ως προς το είδος της ανάπτυξης που μπορεί να είναι κατάλληλο ή επιτρεπτό σε συγκεκριμένες περιοχές ή στα οποία δίνονται κριτήρια τα οποία θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη στο σχεδιασμό νέας ανάπτυξης.

Η περιβαλλοντική Μελέτη που είναι το κεντρικό σημείο της εκτίμησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων, αποτελεί και την κύρια βάση για τη μελλοντική παρακολούθηση των τυχόν σημαντικών επιπτώσεων από την εφαρμογή του σχεδίου ή προγράμματος.

Η περιβαλλοντική Μελέτη θα πρέπει να περιλαμβάνει σύμφωνα με το νόμο:

- τους κύριους στόχους του σχεδίου και/ ή προγράμματος
- την υφιστάμενη κατάσταση του περιβάλλοντος και τα χαρακτηριστικά οποιασδήποτε περιοχής, η οποία αναμένεται να υποστεί σημαντικές επιπτώσεις από την υλοποίηση του σχεδίου και/ ή προγράμματος
- τους στόχους προστασίας του περιβάλλοντος που έχουν υιοθετηθεί ή καθιερωθεί σε διεθνές επίπεδο
- ενδεχόμενες σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον
- τα προβλεπόμενα μέτρα για την πρόληψη και εξουδετέρωση οποιονδήποτε αρνητικών επιπτώσεων στο περιβάλλον από την εφαρμογή του σχεδίου και/ ή προγράμματος
- εναλλακτικές επιλογές που εξετάστηκαν και των λόγων που επιλέγηκαν οι συγκεκριμένες επιλογές
- αναλυτικό σχέδιο παρακολούθησης του περιβάλλοντος
- μη τεχνική περίληψη των πληροφοριών που καλύπτει η Μελέτη

Η Περιβαλλοντική Αρχή κρίνει αν οι πληροφορίες που περιλαμβάνονται στην Μελέτη είναι ικανοποιητικές και προχωρεί στην ετοιμασία γνωμάτευσης. Με τη γνωμάτευση της η Περιβαλλοντική Αρχή σύμφωνα με το νόμο μπορεί να εισηγηθεί :

- την ενσωμάτωση συγκεκριμένων περιβαλλοντικών παραμέτρων στο σχέδιο και / ή πρόγραμμα.
- συγκεκριμένες διαφοροποιήσεις στο σχέδιο και/ ή πρόγραμμα, έτσι ώστε να διασφαλίζεται η προστασία του περιβάλλοντος και η ορθολογική διαχείριση των φυσικών πόρων, και/ ή
- τον καθορισμό του τρόπου ελέγχου και παρακολούθησης των τυχόν επιπτώσεων στο περιβάλλον από το σχέδιο και/ ή το πρόγραμμα.

5.5 Περιβαλλοντικές Επιπτώσεις Παραθεριστικής Κατοικίας

Οι Περιβαλλοντικές Επιπτώσεις της Παραθεριστικής Κατοικίας που αναλύονται πιο κάτω λειτουργούν αυξητικά, όσο περισσότερες είναι οι κατοικίες τόσο περισσότερες θα είναι κι επιπτώσεις στο περιβάλλον. Οι επιπτώσεις όμως 50 μεμονωμένων κατοικιών αναμένεται να είναι πολύ μεγαλύτερες από τις επιπτώσεις που προέρχονται

από 50 συγκεντρωμένες κατοικίες διότι στην πρώτη περίπτωση υπάρχει άναρχη διασπορά και κατάληψη μεγαλύτερων εκτάσεων γης. Στην Κύπρο τα τελευταία χρόνια παρατηρείται έντονα το φαινόμενο ανάπτυξης τέτοιων οργανωμένων συγκροτημάτων παραθεριστικής κατοικίας – ενιαίας ανάπτυξης.

Οι Περιβαλλοντικές Επιπτώσεις από τέτοιες κατοικίες είναι πάρα πολλές. Πιο κάτω παρουσιάζονται και αναλύονται οι σημαντικότερες επιπτώσεις που αναμένεται να προκληθούν στο περιβάλλον κατά την κατασκευή και τη κατοίκηση των παραθεριστικών κατοικιών :

1. Αλλοίωση κορυφογραμμής και τοπίου

Η Κυπριακή Νομοθεσία και γενικότερα το θεσμικό πλαίσιο δεν καθορίζει οποιοσδήποτε ειδικές κατευθύνσεις για την αποτροπή της αλλοίωσης του τοπίου και της κορυφογραμμής αλλά και για δομή της θέας προς τη θάλασσα. Ορισμένες κορυφογραμμές εντάσσονται σε ζώνες Ζ3 (προστασία τοπίου) ενώ έχει καθοριστεί ζώνη προστασίας παραλίας πέραν της οποίας απαγορεύεται κάθε κατασκευή. Παρόλα αυτά οι ζώνες έχουν περιορισμένο πλάτος 50-100m που δε μπορεί να περιλάβει συνολικά το παράκτιο οικοσύστημα

Ο ρυθμός και η ένταση κατασκευής των κατοικιών αυτών έχει στόχο το γρήγορο και εύκολο κέρδος από πλευράς κατασκευαστών και δεν λαμβάνει υπόψη τα πιο πάνω με αποτέλεσμα να καταστρέφεται το φυσικό τοπίο – το πράσινο, να δημιουργούνται άμορφα σχήματα και κουτιά στις πεδιάδες και στα βουνά που δεν συμβαδίζουν με τον υπόλοιπο χώρο.

Η Δήλωση Πολιτικής που καθορίζει την ανάπτυξη στις περιοχές εκτός Τοπικών Σχεδίων, καθορίζει ζώνες προστασίας τοπίου, στις οποίες όμως επιτρέπεται η δόμηση (π.χ. 6%) σε αρκετές μεγάλες εκτάσεις. Επίσης οι ζώνες αυτές καθορίστηκαν εμπειρικά χωρίς να περιλαμβάνουν όλα τα αξιόλογα τοπία.

2. Θόρυβος – Ένταση και πηγές θορύβου

Μέγιστα επιτρεπτά επίπεδα θορύβου δεν καθορίζονται από την Κυπριακή Νομοθεσία. Προβλήματα οχληρίας επηρεάζουν αρνητικά τις παρακείμενες ιδιοκτησίες και κατά την κατασκευή αλλά και μετά την ανέγερση των παραθεριστικών κατοικιών.

Οι κυριότερες κατηγορίες θορύβου που επηρεάζουν τις περιοχές είναι (A.L.A, 2000) :

1. Θόρυβος από τα μηχανήματα για τα κατασκευαστικά έργα. Τα πιο θορυβώδη μηχανήματα είναι συνήθως τα φορτηγά, οι εκσκαφείς και οι κομπρεσόροι.
2. Θόρυβος όταν ανεγερθούν οι κατοικίες. Κατά τη διάρκεια της νύχτας οι πιο πιθανές πηγές θορύβου είναι η λειτουργία των κομπρεσσόρων κλιματισμού.
3. Αύξηση τροχαίου θορύβου λόγω κυκλοφοριακής κίνησης.

3. Κυκλοφοριακές επιπτώσεις

Οι κυκλοφοριακές επιπτώσεις που δημιουργούνται από την κατασκευή των παραθεριστικών κατοικιών εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό απ' τη θέση τους, αν δηλαδή βρίσκονται κοντά σε δρόμο και τα κατασκευαστικά μηχανήματα χρειαστεί να παραμείνουν σ' αυτόν και να εμποδίσουν για λίγο την οδική κυκλοφορία.

Η άναρχη ανάπτυξη αυτών των κατοικιών δημιουργεί μη προβλέψιμες κυκλοφοριακές ροές με αποτέλεσμα να μην είναι ορθολογικός ο σχεδιασμός του δικτύου των δρόμων και της κυκλοφορίας.

Μετά το πέρας της κατασκευής των παραθεριστικών κατοικιών η κίνηση που δημιουργείται είναι σε μεγάλο ποσοστό από ιδιωτικά οχήματα και δεν δημιουργούνται οποιαδήποτε κυκλοφοριακά προβλήματα σε επίπεδο περιοχής ανάπτυξης.

4. Ρύπανση υπογείων και επιφανειακών νερών

Η ρύπανση των υπογείων και επιφανειακών νερών κατά την κατασκευή των παραθεριστικών κατοικιών προέρχεται κυρίως (A.L.A, 2000):

- από τα πετρελαιοειδή και τα μηχανέλαια τα οποία χρησιμοποιούν τα μηχανοκίνητα οχήματα, όπως φορτωτήρες, φορτηγά και άλλα, καθώς επίσης και οι γεννήτριες και τα αναβατόρια

ενώ μετά το πέρας της κατασκευής των παραθεριστικών κατοικιών κύριες πηγές ρύπανσης είναι (A.L.A, 2000):

- τα οικιακά απόβλητα και
- τα λιπάσματα και οι ψεκασμοί στα διάφορα καλλωπιστικά δένδρα και κήπους διαμορφώνουν το χώρο

5. Επιπτώσεις στο επιφανειακό δυναμικό, τις φυσικές απορροές, το υδρολογικό σύστημα και τους υπόγειους υδροφορείς

Κατά την κατασκευή των παραθεριστικών κατοικιών, αν δεν έχουν ληφθεί τα απαραίτητα μέτρα και να έχουν δημιουργηθεί κατάλληλες κλίσεις δημιουργούνται εμπόδια στο επιφανειακό δυναμικό και στις φυσικές επιφανειακές απορροές. Επίσης, κατά την κατασκευή τους και συγκεκριμένα στη φάση θεμελίωσης, επηρεάζεται η υδροφορία που ανάλογα με την περιοχή παρουσιάζει διαφορετικό βάθος.

6. Αλλαγές ή μεταβολές στα ρέματα, ρυάκια, ποταμούς, κινήσεις επιφανειακού και υπόγειου νερού, ρυθμοί απορρόφησης και αποστράγγισης.

Απαιτείται έγκριση της Πολεοδομικής Άδειας από το Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων, το οποίο ρυθμίζει τα ζητήματα αυτά σε όσα όμως ρυάκια/ ρέματα υποδεικνύονται στα κτηματολογικά σχέδια. Πολλές φορές όμως το ΤΑΥ διευθετεί την απορροή νερού χωρίς περιβαλλοντική και οικολογική ευαισθησία εφόσον προτείνει εγκιβωτίσεις ρεμάτων, εκτροπές κλπ.

Οποιαδήποτε αλλαγή ή μεταβολή στα πιο πάνω ξεκινά από την κατασκευή των παραθεριστικών κατοικιών και συνεχίζεται και μετά το πέρας της αφού δεν έχουν ληφθεί τα κατάλληλα μέτρα.

7. Επιπτώσεις στους υδάτινους πόρους

Οι ανάγκες σε νερό τόσο κατά τη φάση δημιουργίας των παραθεριστικών κατοικιών όσο και μεταγενέστερα είναι αρκετές και αυξάνονται ανάλογα με τον αριθμό των κατοικιών που ανεγείρονται. Επίσης, ανάγκες σε νερό υπάρχουν και για συντήρηση του πρασίνου αλλά και για τις πισίνες. Σε αρκετές αναπτύξεις διανοίγονται γεωτρήσεις με αποτέλεσμα να έχει εξαντληθεί ο υδροφόρος ορίζοντας και το νερό να γίνει υφάλμυρο.

8. Εδαφολογικές επιπτώσεις

Επιπτώσεις στο έδαφος προκαλούνται κυρίως από την ανόρυξη θεμελίων ενώ η τοποθέτηση του εξορυχθέντος πετρώματος ή οποιωνδήποτε άλλων υλικών σε μη

προβλεπόμενους χώρους προκαλεί ασταθή πρανή και κίνδυνο μετατόπισης υλικών από σωρούς.

9. Χλωρίδα - Πανίδα

Η άγρια ζωή στην Κύπρο διακρίνεται για την ποικιλία της και για τη σπανιότητα της αλλά δεν εκτιμάται ως "εντυπωσιακή" με βάση τις τρέχουσες αντιλήψεις. Αρκετά όμως κοινά πουλιά και ερπετά επηρεάζονται από την ανέγερση των κατοικιών αυτών καθώς επίσης και αρκετοί βιότοποι και ξεχωριστά οικοσυστήματα διατρέχουν μεγάλο κίνδυνο. Η άναρχη ανάπτυξη ιδιαίτερα σε γεωργικές περιοχές, η επέκταση των οικιστικών ζωνών κατά τα προηγούμενα χρόνια χωρίς εκτίμηση επιπτώσεων στο περιβάλλον έχει καταστρέψει και έχει δημιουργήσει ασυνέχειες σε αρκετά ευαίσθητα παράκτια οικοσυστήματα (Λίμνη Παραλιμνίου, Λίμνη Ορόκλινης, Κάβο Γκρέκο κλπ.)

10. Αέριες εκπομπές

Κατά την κατασκευή των παραθεριστικών κατοικιών και συγκεκριμένα κατά την διάρκεια της εκσκαφής, η δημιουργία σκόνης από τα εκσκαφέντα χώματα είναι αναπόφευκτη. Επίσης κατά την κατασκευή τους διοχετεύονται στην ατμόσφαιρα αέρια απόβλητα – καυσαέρια ενώ αφού ολοκληρωθεί η κατασκευή τους η σημαντικότερη πηγή αέριων εκπομπών προέρχεται από την οδική κυκλοφορία.

11. Στερεά απόβλητα

Τα στερεά απόβλητα, τα οποία δημιουργούνται κατά τη κατασκευή των παραθεριστικών κατοικιών αφορούν οικοδομικά υλικά τα οποία περισσεύουν ή έχουν απορριφθεί λόγω κακής ποιότητας ενώ μετά την κατασκευή του οικιστικού συγκροτήματος στερεά απόβλητα είναι κυρίως οικιακού τύπου όπως υπόλοιπα φαγητών, πλαστικά περιτυλίγματα κ.α. που αν δεν τύχουν ειδικής μεταχείρισης προκαλούν δυσοσμία. Πολλές φορές αυτά χρησιμοποιούνται ως μπάζα για επιχωματώσεις και παραμένουν στο υπέδαφος.

12. Υγρά απόβλητα

Υγρά απόβλητα κατά την κατασκευή των παραθεριστικών κατοικιών προέρχονται από τις εκσκαφές για την κατασκευή των κατοικιών και των πισινών ενώ αφού κατασκευαστούν οι πηγές υγρών αποβλήτων αφορούν κυρίως οικιακές εγκαταστάσεις, χώρους υγιεινής και δραστηριότητες καθαρισμού των εγκαταστάσεων (A.L.A, 2000).

5.6 Μέτρα Περιορισμού των Επιπτώσεων

Σ' αυτό το σημείο της διπλωματικής θεωρήθηκε ορθό να αναφερθούν ενδεικτικά ορισμένα μέτρα που με βάση μελέτες, συζητήσεις διαφόρων μηχανικών του ΕΤΕΚ (Επιστημονικό Τεχνικό Επιμελητήριο Κύπρου) κ.α. θα μπορούσαν να βελτιώσουν και να αντιμετωπίσουν την κατάσταση στο μέλλον.

Ορισμένα από τα πιο κάτω μέτρα σήμερα, λαμβάνονται κυρίως από τις μεγάλες εταιρείες οικοδομικής ανάπτυξης ενώ οι μικρομεσαίοι εργολάβοι που δεν τα ακολουθούν κατά γράμμα προκαλούν και τις μεγαλύτερες ζημιές στο περιβάλλον.

5.6.1 Μέτρα ελαχιστοποίησης των Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων κατά τη κατασκευή των παραθεριστικών κατοικιών

1. Θόρυβος

Οχληρία θορύβου από τις παραθεριστικές κατοικίες είναι αναπόφευκτη. Για μείωση του θορύβου στον ελάχιστο δυνατό βαθμό, θα μπορούσε (A.L.A, 2000):

- ➔ το εργοτάξιο και οι οχληρότερες δραστηριότητες να τοποθετούνται όσο πιο μακριά γίνεται από υφιστάμενες χρήσεις
- ➔ χρησιμοποίηση προσωρινών ηχοπετασμάτων
- ➔ οι κατασκευαστικές δραστηριότητες να γίνονται μόνο κατά τις ώρες εργασίας και εκτός των ωρών ησυχίας
- ➔ τα μηχανήματα που χρησιμοποιούνται να είναι εξοπλισμένα με κατάλληλους ηχοαπορροφητήρες.

2. Χωματοουργικά έργα

- Τα μπάζα και τα υλικά οικοδομής να τοποθετούνται σε ικανούς σε έκταση και κλίση χώρους και επίσης να προστατεύονται από τις καιρικές συνθήκες είτε σε προκατασκευασμένες αποθήκες είτε να είναι κατάλληλα σκεπασμένα.
- Κατά τον σχεδιασμό των παραθεριστικών κατοικιών να ληφθούν πρόνοιες ώστε τα όμβρια νερά να οδηγούνται με φόρα προς τη λεκάνη φυσικής απορροής.
- Να αποφεύγεται η τοποθέτηση του εξορυχθέντος πετρώματος ή οποιονδήποτε άλλων υλικών σε χώρους που υπάρχει κίνδυνος πρόκλησης ασταθών πρανών ή κίνδυνος μετατόπισης υλικών από σωρούς (A.L.A, 2000).

3. Μέτρα προς αποκατάσταση της γλωρίδας

- Δημιουργία χώρων πρασίνου και οποιαδήποτε άλλη ανάπλαση που να συμβαδίζει με το περιβάλλον για να αποκατασταθεί η γλωρίδα που καταστράφηκε από τις παραθεριστικές κατοικίες.

4. Μέτρα καταστολής της σκόνης

Κατά την οικοδόμηση των παραθεριστικών κατοικιών είναι αναπόφευκτο να δημιουργείται σκόνη από τις εργασίες και τη διακίνηση βαρέων οχημάτων. Για αποφυγή δημιουργίας σκόνης στις κοντινές κατοικίες καθώς και κατά τη μεταφορά μπαζών και υλικών, θα μπορούσε :

- να ραντίζονται οι διαδρομές που ακολουθούν τα οχήματα μέσα στο εργοτάξιο ανάλογα και με τις επικρατούσες κλιματολογικές συνθήκες
- τα οχήματα μεταφορά υλικού προς τις κατοικίες και μεταφοράς χωμάτων ή μπαζών από τις κατοικίες να καλύπτουν το φορτίο τους
- να επιβληθούν περιορισμοί στην ταχύτητα των οχημάτων μέσα στο εργοτάξιο

5. Ασφάλεια

- Όλοι οι χώροι που θα διεξάγονται έργα και όπου θα γίνονται αποθηκεύσεις να περιφράζονται

- Να τοποθετηθεί επαρκής προειδοποιητική σηματοδότηση σε όλους τους χώρους που διεξάγονται έργα και στον κύριο δρόμο που οδηγεί στην ανάπτυξη ώστε να προειδοποιεί για την είσοδο/ έξοδο μεγάλων οχημάτων από το τεμάχιο (A.L.A, 2000).

6. Αρχαιολογία

- Όλες οι εκσκαφές πρέπει να γίνονται με ιδιαίτερη προσοχή για τυχόν αρχαιολογικά ευρήματα.

Όλα τα αρχαιολογικά ευρήματα που δεν έχουν ακόμη αποκαλυφθεί ανήκουν στην κυβέρνηση της χώρας και η οποιαδήποτε αποκάλυψη τους πρέπει να αναφέρεται.

Έχουν αναφερθεί στον τύπο περιπτώσεις που αρχαία μνημεία αξίας καταπατήθηκαν από υψηλής αξίας συγκροτήματα παραθεριστικών κατοικιών (Αρχαία Αμαθούντα - Λεμεσός)

7. Αέρια ρύπανση

Μέχρι στιγμής για την κατασκευή των συγκεκριμένων κατοικιών δεν μπορεί να αποφευχθεί η χρησιμοποίηση μηχανημάτων που να ελευθερώνουν αέριους ρύπους.

8. Υγρά απόβλητα

Κατά την κατασκευή των παραθεριστικών κατοικιών τα υγρά απόβλητα που προβλέπεται ότι θα προκύψουν αφορούν τα απόβλητα του εργοταξίου. Μπορούν να χρησιμοποιηθούν (A.L.A, 2000):

- Απορροφητικές τρύπες στο έδαφος
- Αυτοκαθαριζόμενα συστήματα αποχετεύσεων (στεγανού τύπου) που παρέχουν ασφάλεια και προστασία στο περιβάλλον

9. Στερεά απόβλητα

Κατά την κατασκευή των παραθεριστικών κατοικιών τα στερεά απόβλητα που θα προκύψουν αφορούν οικοδομικά υλικά τα οποία περισσεύουν ή έχουν απορριφθεί λόγω κακής ποιότητας. Σε τέτοια περίπτωση (A.L.A, 2000):

- να τοποθετούνται σε απόμερο μέρος του εργοταξίου και να περισυλλέγονται μετά την ολοκλήρωση του έργου

5.6.2 Μέτρα ελαχιστοποίησης των Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων μετά τη κατασκευή των παραθεριστικών κατοικιών

Η υλοποίηση των πιο κάτω επαφίεται στη δυνατότητα κυρίως της Δημοτικής και Κοινοτικής αρχής να τα υλοποιήσει. Μεγάλοι ή οικονομικοί εύρωστοι Δήμοι είναι συνήθως αποτελεσματικότεροι από τις Κοινότητες.

1. Στερεά απόβλητα

Μετά την κατασκευή των παραθεριστικών κατοικιών τα στερεά απόβλητα δημιουργούνται είναι κυρίως οικιακού τύπου όπως υπόλοιπα φαγητών, πλαστικά περιτυλίγματα κ.α.. Θα ήταν σωστό να :

- δημιουργηθούν σκυβαλοποθήκες σε κατάλληλα σημεία του τεμαχίου
- περισυλλέγονται τα σκύβαλα σε καθημερινή βάση

2. Υγρά απόβλητα

- Η δημιουργία σταθμού επεξεργασίας λυμάτων στην περίπτωση των οργανωμένων συγκροτημάτων επιβάλλεται, και το νερό που θα παράγεται θα χρησιμοποιείται για σκοπούς ανάπτυξης και συντήρησης πρασίνου (A.L.A, 2000).

3. Υδάτινοι πόροι

Οι ανάγκες σε νερό για τις παραθεριστικές κατοικίες ανάγονται στις ανάγκες για κατανάλωση του νοικοκυριού, ανάπτυξης και συντήρησης πρασίνου και στις ανάγκες για συντήρηση της πισίνας αν υπάρχει.

- Για το νοικοκυριό αναλαμβάνει το Τοπικό Συμβούλιο Υδατοπρομήθειας να καλύψει τις ανάγκες της κάθε κατοικίας.
- Η ανάπτυξη και συντήρηση του πρασίνου καλύπτεται από τον βιολογικό σταθμό.

- Για κάλυψη των αναγκών της πισίνας να γίνονται ιδιωτικές διατρήσεις στην περιοχή ή κι ακόμα να αναλαμβάνει το Τοπικό Συμβούλιο Υδατοπρομήθειας για τη χορήγηση της συγκεκριμένης ποσότητας νερού (A.L.A, 2000).

4. Θόρυβος

Μετά την αποπεράτωση της κατασκευής των παραθεριστικών κατοικιών, ο θόρυβος ο οποίος προέρχεται απ' αυτές αφορά κυρίως :

- τον θόρυβο από την επιπρόσθετη κυκλοφορία, σ' αυτήν την περίπτωση οποιοδήποτε μέτρο είναι αχρείαστο
- τον θόρυβο από τη λειτουργία του συστήματος κλιματισμού των κατοικιών. Σ' αυτήν την περίπτωση αν οι αεροσυμπιεστές τοποθετηθούν στο χώρο κάτω από την στέγη είτε στη ταράτσα μιας κατοικίας, η ένταση του θορύβου μειώνεται για τις παρακείμενες ιδιοκτησίες.
- τον θόρυβο από το σταθμό επεξεργασίας λυμάτων που είναι πολύ μικρός και δεν χρειάζεται ειδική αντιμετώπιση (ο σταθμός να χωροθετείται σε τοπιοτεχνημένο χώρο πρασίνου)

5. Φωτισμός

- Η φωταγώγηση των παραθεριστικών κατοικιών θα πρέπει να γίνεται προσεχτικά και με γνώμονα την αποφυγή αντανακλάσεων ή φωτεινών παρενοχλήσεων σε παρακείμενες ιδιοκτησίες ή χρήσεις.
- Για τους ιδιωτικούς δρόμους και τους ελεύθερους χώρους να επιλέγονται φωτιστικά σύμφωνα με τις υποδείξεις της Αρμόδιας Πολεοδομικής Αρχής.

Οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις δεν περιορίζονται ιδιαίτερα κι αυτό οφείλεται κυρίως:

- σε ελλείψεις στο θεσμικό πλαίσιο και στο σύστημα σχεδιασμού
- σε μη τήρηση του ισχύοντος πλαισίου
- στην αδυναμία αποτελεσματικού ελέγχου από μέρους του κράτους
- στην αδυναμία των τοπικών αρχών ειδικότερα λόγω του κατακερματισμού σε μικρές και αδύναμες τοπικές αυτοδιοικήσεις

Σε γενικό πλαίσιο, για να μειωθούν οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις που δημιουργούνται από αυτές τις κατοικίες θα πρέπει να υπάρχουν (Χατζηπαναγιώτου, 2003) :

- Πρόγραμμα και σχέδιο διαχείρισης των μεθόδων εργασίας, των άχρηστων υλικών, ουσιών, αποβλήτων και μπαζών, των χώρων του εργοταξίου, των υλικών και μηχανημάτων κατασκευής, του θορύβου, της σκόνης, του νυχτερινού φωτισμού, των καυσαερίων, ελαχιστοποίησης των εκσκαφών, απομάκρυνσης και απόρριψης μεταχειρισμένων μηχανέλαιων, κλπ.
- Σχετικοί με τις παραθεριστικές κατοικίες νόμοι, κανονισμοί και κώδικες πρακτικής οι οποίοι θα ακολουθηθούν και που αφορούν στην ποιότητα του περιβάλλοντος, τη δημόσια υγεία και ασφάλεια, το κυκλοφοριακό δίκτυο, τον έλεγχο των χρήσεων γης, τη χωροταξία, κλπ.
- Πολιτική για την περιβαλλοντικά διαχείριση των εγκαταστάσεων περιλαμβανομένων της επαναχρησιμοποίησης, της ανακύκλωσης, κλπ.
- Μέτρα ασφάλειας και προγράμματα άμεσης αντίδρασης που θα υιοθετηθούν για τη προστασία του περιβάλλοντος και της δημόσιας υγείας και ασφάλειας σε περιπτώσεις έκτακτης ανάγκης, φωτιάς, εκρήξεων ή άλλων σοβαρών ατυχημάτων, πλημμύρων και σοβαρών ατυχημάτων που προκαλούν τη διαρροή ουσιών στο περιβάλλον, εστιών μόλυνσης, μη αποδοτικής λειτουργίας του συστήματος επεξεργασίας λυμάτων, κλπ.
- Τέλος, ο εντοπισμός επιμέρους και συναθροιστικά, των αρνητικών επιπτώσεων και του βαθμού τους, που θα διαπιστωθεί ότι δυνατόν να παραμείνουν σοβαρές και μετά τη λήψη των μέτρων που θα εισηγηθούν οι μελετητές για την περιβαλλοντικά αποδεκτή λύση.

5.7 Συμπεράσματα

Όσο αυξάνεται ο ρυθμός ανέγερσης παραθεριστικών κατοικιών τόσο αυξάνονται και οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις που δημιουργούνται στο περιβάλλον. Οι παραθεριστικές κατοικίες εάν δεν τύχουν ορθολογικού σχεδιασμού τόσο στη χωροθέτηση τους, όσο κατά την κατασκευή τους και όσο κατά την κατοίκηση τους προκαλούν αρκετές αρνητικές επιπτώσεις στο περιβάλλον που πολλές φορές δεν μπορούν να αντιμετωπισθούν.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6^ο : ΟΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

6.1 Εισαγωγή

Η Κύπρος, για χρόνια τουριστική χώρα, και ως επίσημα μέλος της ευρωπαϊκής οικογένειας, καλείται να αντιμετωπίσει όπως και οι άλλες χώρες μέλη, τις προκλήσεις της εποχής μας. Η αναβάθμιση της ποιότητας ζωής και της ποιότητας προσφοράς υπηρεσιών, αποτελούν τις νέες πραγματικότητες, οι οποίες επιβάλλεται να αντιμετωπιστούν αποτελεσματικά, με ριζικές αλλαγές και βελτιώσεις.

Ο τουρισμός στήριξε την οικονομία και συνέβαλε μέγιστα στην οικονομική ανόρθωση του νησιού μετά την εισβολή, καθώς και στην ένταξη στην Ευρωπαϊκή Ένωση. Το προϊόν που πολύ έξυπνα, ονομάστηκε η κότα που γεννά τα χρυσά αυγά, φαίνεται ότι χρειάζεται ιδιαίτερη προσοχή και αναβάθμιση, ώστε να διαφοροποιήσει την Κύπρο από άλλους ανταγωνιστικούς προορισμούς, διατηρώντας την δική της μοναδική ταυτότητα σαν τουριστικός προορισμός. Η περαιτέρω βελτίωση της ποιότητας ή απόδοσης, η καλύτερη παροχή υπηρεσιών, το χαμηλό κόστος εξυπηρέτησης αποτελούν τα βασικά στοιχεία που μπορούν να ενισχυθούν και να προσελκύσουν το ενδιαφέρον ακόμη και των πιο δύσκολων πελατών.

Επίσης, η τουριστική ανάπτυξη στην Κύπρο, όπως ήταν αναμενόμενο, έχει επηρεάσει, και ως ένα βαθμό έχει διαφοροποιήσει τον τρόπο ζωής των Κυπρίων όπως και το φυσικό και δομημένο περιβάλλον κυρίως στις τουριστικά ανεπτυγμένες περιοχές.

Ο λόγος ο οποίος γίνεται αναφορά στον τουρισμό οφείλεται στο ότι είναι άμεσα συνδεδεμένος με τις παραθεριστικές κατοικίες. Οι παραθεριστικές κατοικίες λειτουργούν ως άξονας της τουριστικής ανάπτυξης και δημιουργούν και αυξάνουν τις επιπτώσεις που προκαλούνται στην κοινωνία του νησιού από τον τουρισμό.

6.2 Κοινωνιολογία του Τουρισμού

Με το τέλος του Β' Παγκοσμίου Πολέμου και τη μεγάλη σημασία του τουρισμού στις οικονομίες των αναπτυσσόμενων χωρών, δημιουργήθηκε η ανάγκη προσδιορισμού του μεγέθους των επιπτώσεων από την ανάπτυξη του τουρισμού. Έτσι, αναπτύχθηκε η Κοινωνιολογία του Τουρισμού, ένας κλάδος των κοινωνικών επιστημών, ο οποίος

έχει αναπτυχθεί πρόσφατα, με στόχο την ανάλυση και τον προσδιορισμό των διαφόρων πεδίων επιρροής της τουριστικής ανάπτυξης. Η κοινωνιολογία του τουρισμού έχει ως αντικείμενο τα κίνητρα, τους ρόλους και τη συμπεριφορά των τουριστών κατά τη διάρκεια της παραμονής τους στη χώρα υποδοχής, αλλά και τις επιπτώσεις που επιφέρουν στις κοινωνικές δομές των χωρών υποδοχής (Cohen, 1996).

Η Κοινωνιολογία του Τουρισμού εξετάζει πολλαπλές θετικές και αρνητικές μεταβολές όσον αφορά το ντόπιο πληθυσμό, στους διάφορους κοινωνικοοικονομικούς τομείς όπως (ΚΟΤ, 2004):

- Κοινωνικές αλλαγές που προκύπτουν από την τουριστική ανάπτυξη
- Ανάλυση της καταναλωτικής συμπεριφοράς των τουριστών
- Προσδιορισμός των επιπτώσεων των διαφόρων ειδών τουριστών
- Διερεύνηση της δημιουργίας κοινωνικών προτύπων λόγω της τουριστικής ανάπτυξης
- Αξιολόγηση των επιπτώσεων στο φυσικό και δομημένο περιβάλλον
- Ανάλυση σχετικών οικονομικών μεταβλητών κ.α.

6.3 Κοινωνικές επιπτώσεις παραθεριστικής κατοικίας

Στο προηγούμενο κεφάλαιο έγινε μια περιγραφή των επιπτώσεων που δημιουργούνται στο περιβάλλον από την παραθεριστική κατοικία. Αντιμετωπίστηκε σαν κτίσμα και τι επιπτώσεις δημιουργεί η ανέγερση του. Στην περίπτωση όμως του κοινωνικού τομέα, δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι η παραθεριστική κατοικία σαν κτίσμα μπορεί να δημιουργήσει ανάλογες επιπτώσεις στη κοινωνία οι οποίες να χρειάζονται οποιαδήποτε ανάλυση και περιγραφή. Αν θεωρήσουμε όμως ότι η παραθεριστική κατοικία λειτουργεί, όπως προαναφέρθηκε, ως άξονας της τουριστικής ανάπτυξης και γενικότερα του τουρισμού, μπορούμε τότε να εξετάσουμε τις επιπτώσεις που δημιουργεί στην κοινωνία κάτω από αυτό το πρίσμα.

Η τουριστική ανάπτυξη ασκεί σημαντική επιρροή στο περιβάλλον, φυσικό και δομημένο αλλά και στον πληθυσμό της χώρας υποδοχής. Άλλοτε μπορεί να έχει αρνητικές επιπτώσεις ενώ άλλες φορές θετικές. Γενικά, η Τουριστική Ανάπτυξη επηρεάζει σε ένα πρώτο στάδιο το σύστημα αξιών του ντόπιου πληθυσμού. Οι παραδοσιακές κοινωνικές αξίες αλλοιώνονται, κάποιες φορές οδηγούν στην εξέλιξη

του συστήματος αξιών ενώ άλλες φορές αποτελούν την αιτία για την εγκατάλειψη της παράδοσης. Οι διαπροσωπικές σχέσεις και οι δεσμοί της οικογένειας φαίνεται να έχουν γίνει πιο χαλαροί και απρόσωποι, γεγονός στο οποίο έχει συμβάλει και η ανάπτυξη του τουρισμού.

Παράλληλα όμως οι επισκέπτες δίνουν παραδείγματα καλής επικοινωνίας, κυρίως μέσα από το θεσμό της οικογένειας. Επίσης, η τουριστική ανάπτυξη επιδρά στην αναβίωση ηθών και εθίμων ενώ άλλες φορές στην εγκατάλειψη και εμπορευματοποίηση τους. Επιπλέον, η ποιότητα ζωής του ντόπιου πληθυσμού δεν παραμένει στα ίδια επίπεδα. Η αναβάθμιση είναι προφανής στις περισσότερες περιπτώσεις.

Τα οικονομικά οφέλη είναι ιδιαίτερα σημαντικά για τον πληθυσμό. Η κυπριακή οικονομία στηρίζεται σε ένα μεγάλο μέρος στην τουριστική βιομηχανία ενώ η γρήγορη ανάκαμψη μετά την τούρκικη εισβολή θεωρείται ότι ήταν αποτέλεσμα της τουριστικής ανάπτυξης. Το κόστος ζωής βέβαια, έχει αυξηθεί αφού η οικονομία του νησιού βρίσκεται σε ψηλά επίπεδα, όπου επικρατούν οι συνθήκες του ανταγωνισμού. Οι επιπτώσεις στο φυσικό και δομημένο περιβάλλον θεωρούνται στην πλειοψηφία τους αρνητικές, αφού στο βωμό της τουριστικής ανάπτυξης δεν λήφθηκαν υπόψη. Παρόλα αυτά δεν μπορεί κανείς να αμφισβητήσει τη μεγάλη ανάπτυξη σε υποδομές, π.χ. κτιριακές εγκαταστάσεις, οδικό δίκτυο, αθλητικές εγκαταστάσεις κλπ, που έχουν αναπτυχθεί στο νησί, και εξυπηρετούν όχι μόνο τους επισκέπτες αλλά διευκολύνουν και τους ντόπιους κατοίκους. Παρόλα αυτά, όπως πάντα η ανάπτυξη συνοδεύεται και με αρνητικές συνέπειες.

Η ρύπανση που έχουν υποστεί κυρίως οι τουριστικά ανεπτυγμένες περιοχές του νησιού, από σκουπίδια, δυνατούς θορύβους και μουσικές, την τοποθέτηση υπερβολικού αριθμού πινακίδων κλπ είναι ιδιαίτερα ανησυχητική και προβληματίζει τόσο το κοινό όσο και τις τοπικές αρχές.

Η παροχή υπηρεσιών όμως έχει αναπτυχθεί σε υψηλό βαθμό, έτσι σήμερα τόσο οι τουρίστες αλλά και οι Κύπριοι, μπορούν να εκμεταλλευτούν μια πλειάδα υπηρεσιών. Βέβαια αυτό δεν σημαίνει ότι δεν παρατηρούνται ελλείψεις στις προσφερόμενες υπηρεσίες.

Τέλος, στην προσπάθεια προσέλκυσης τουριστών οι πολιτιστικές, καλλιτεχνικές και άλλες σχετικές δραστηριότητες έχουν αυξηθεί σε πολύ μεγάλο βαθμό.

Κάτω από το πρίσμα παραθεριστική κατοικία – τουριστική ανάπτυξη, αναλύονται ειδικότερα οι κοινωνικές επιπτώσεις που δημιουργούνται και αυξάνονται :

Οικονομία

Ακόμη και μετά τις μειώσεις που έχουν παρατηρηθεί στις αφίξεις και στις δαπάνες των περιηγητών, ο τουρισμός εξακολουθεί να αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους τομείς της Κυπριακής οικονομίας. Τόσο οι κοινωνικοί αλλά και οι φορείς της τουριστικής βιομηχανίας όσο και το κοινό αναγνωρίζουν τη μεγάλη συνεισφορά του τουρισμού στην οικονομία του κράτους. Η εκτίμηση που εμπνέει ο συγκεκριμένος τομέας είναι καθολική, ενώ πολλοί πίστωσαν στην τουριστική βιομηχανία τη γρήγορη οικονομική ανάκαμψη και το ραγδαίο ρυθμό ανάπτυξης μετά την εισβολή του 1974. Γι' αυτό, πολύ εύστοχα ο τουρισμός χαρακτηρίστηκε ως ο "αιμοδότης", η "ατμομηχανή", ο "στυλοβάτης" της Κυπριακής οικονομίας ή διαφορετικά η κότα που γεννά τα χρυσά αυγά.

Τουριστική ανάπτυξη στις τοπικές κοινότητες

Ο τουρισμός προσφέρει στις αρχές τοπικής αυτοδιοίκησης των τουριστικά ανεπτυγμένων περιοχών ένα μέρος των κεφαλαίων που απαιτούνται για την προώθηση έργων ανάπτυξης της περιοχής από τα οποία επωφελούνται και οι μόνιμοι κάτοικοι. Η τουριστική βιομηχανία λοιπόν λειτουργεί στις πλείστες περιπτώσεις όχι μόνο ως "χρηματοδότης" αλλά και ως κίνητρο για τη βελτίωση των τοπικών κοινοτήτων.

Η βελτίωση και ανάπτυξη των έργων υποδομής είτε αυτό εξ υπακούει εύκολη πρόσβαση στις παραλίες, βελτίωση οδικού δικτύου κλπ αποτελεί άλλη μια θετική επίπτωση της τουριστικής ανάπτυξης. Αυτό όμως που παρατηρείται είναι ότι τα ωφελήματα που δύναται να αποκομίσουν οι τοπικές κοινότητες δεν είναι γεωγραφικά ισομερώς κατανομημένα. Τα έργα υποδομής συγκεντρώνονται πολλές φορές στις τουριστικές περιοχές των επηρεαζόμενων δήμων αφήνοντας τις περιοχές κατοικίας εκτός προγραμματισμού έργων ή με εμφανή ανισοκατανομή πόρων.

Πολιτιστική Κληρονομιά

Δεν έχει δοθεί ειδική ώθηση στην ανάπτυξη του πολιτιστικού τουρισμού, ειδικών ενδιαφερόντων ο οποίος συνάδει και με τον τοπικό χαρακτήρα των τουριστικών

περιοχών. Ο τουρισμός παρουσιάζεται σαν ένα νόμισμα με δύο όψεις σε σχέση με τον πολιτισμό.

Σε ορισμένες περιπτώσεις έχει λειτουργήσει θετικά για τις τοπικές κοινότητες, αφού μέσα από την προσπάθεια προσέλκυσης επισκεπτών γίνεται αναβίωση παραδοσιακών στοιχείων, ηθών και εθίμων ενώ παράλληλα δημιουργούνται οι προϋποθέσεις που απαιτούνται για ανάπτυξη των περιοχών της υπαίθρου και της ενδοχώρας. Γενικά, το κοινό και οι φορείς θεωρούν ότι η ανάπτυξη της υπαίθρου και της ενδοχώρας λειτουργεί σαν θεματοφύλακας της πολιτιστικής μας κληρονομιάς, σαν σκευοφυλάκιο της παράδοσης των ηθών και εθίμων, του τοπικού και εθνικού μας χαρακτήρα.

Οι παραθεριστικές κατοικίες που ανεγείρονται στην ύπαιθρο είτε από ντόπιους είτε από ξένους, προσπαθούν να ακολουθήσουν τις πλείστες φορές τη παραδοσιακή αρχιτεκτονική και κουλτούρα και να επιδιώκουν να διαμορφώνουν με τέτοιο τρόπο την κατοικία τους έτσι ώστε να συνυπάρχει ομοιόμορφα με το υπόλοιπο περιβάλλον. Από την άλλη όμως έχει λειτουργήσει αρνητικά, οδηγώντας στην αλλοίωση της τοπικής παραδοσιακής πολεοδομικής και αρχιτεκτονικής εικόνας, αγνοώντας το υπόλοιπο δομημένο περιβάλλον με διάφορες αυθαιρεσίες. Επίσης, πολλές φορές στην προσπάθεια προσέγγισης τουριστών γίνεται αλλοίωση στοιχείων της παράδοσης, μέσω της εμπορευματοποίησης τους. Για παράδειγμα, πολλές φορές στην αναπαράσταση του κυπριακού παραδοσιακού γάμου, ο οποίος μοιάζει περισσότερο με μια καταπληκτική παράσταση, παρατηρείται πρόσθεση ξένων στοιχείων για να γίνει πιο εντυπωσιακός.

Πληθυσμιακές Αλλαγές

Ο τουρισμός είναι έχει επηρεάσει το δημογραφικό χαρακτήρα ορισμένων περιοχών με την αλλοίωση του ισοζυγίου του πληθυσμού των ντόπιων κατοίκων και τον αριθμό ξένων επισκεπτών. Επίσης, έχει προκαλέσει εσωτερικές δημογραφικές αλλαγές οι οποίες οφείλονται στις μετακινήσεις πληθυσμού προς τις κοινότητες υποδοχής από τα χωριά, με αποτέλεσμα το μαρασμό της υπαίθρου. Παρόλα αυτά αναγνωρίζεται ότι οι δημογραφικές αλλαγές λόγω του τουρισμού έχουν απορροφηθεί και αφομοιωθεί και δεν αναμένεται να επέλθουν άλλες. Η ανάπτυξη του αγροτουρισμού και άλλων μορφών ειδικού τουρισμού μπορεί να οδηγήσει στην

ανάπτυξη της υπαίθρου και στη δημιουργία θέσεων εργασίας, ανατρέποντας τις αρνητικές επιπτώσεις στην ύπαιθρο, από την ανάπτυξη του τουρισμού.

Συν τοις άλλοις, έχει παρατηρηθεί ότι η ανάπτυξη της τουριστικής βιομηχανίας συντέινει σε πληθυσμιακές αλλαγές, οι οποίες παρατηρούνται κυρίως στις τουριστικά ανεπτυγμένες περιοχές. Συγκεκριμένα, οι ντόπιοι ζουν και συναναστρέφονται πολλούς μήνες με τουρίστες άλλων χωρών, σαν αποτέλεσμα την αλλοίωση του ισοζυγίου ξένων επισκεπτών και μονίμων κατοίκων (ΚΟΤ, 2004).

Επιπλέον, λόγω της τουριστικής ανάπτυξης έχει παρατηρηθεί αλλαγή του δημογραφικού χαρακτήρα ορισμένων περιοχών και ένα ρεύμα μετακίνησης πληθυσμού από τις αγροτικές περιοχές στα αστικά κέντρα (ΚΟΤ, 2004).

Επαφή ξένων τουριστών και ντόπιων κατοίκων

Ο τουρισμός έχει συμβάλει θετικά στην απαλλαγή της κυπριακής κοινωνίας από παλιά συντηρητικά πρότυπα όπως το πρότυπο της πατριαρχικής οικογένειας όπου υπήρχε έλλειψη επικοινωνίας κυρίως στη δομή της οικογένειας. Επίσης, είναι προφανής η αναβάθμιση της ποιότητας ζωής στην οικογένεια μέσα από την συναναστροφή με άλλες νοοτροπίες και αντιλήψεις. Ενδιαφέρον παρουσιάζει για τους Κυπρίους, η συμπεριφορά των τουριστών στα παιδιά τους και η μέθοδος επικοινωνίας που εφαρμόζουν.

Οι παραθεριστικές κατοικίες στις οποίες διαμένουν οι ξένοι τουρίστες συμβάλλουν στη μεταφορά και διάδοση πληροφοριών σχετικά με τα ήθη, τα έθιμα και τον τρόπο ζωής των διαφορετικών πολιτισμών.

Η διεύρυνση του κοινωνικού κύκλου των κατοίκων του τόπου, μέσα από τη συναναστροφή με τους τουρίστες, είναι γεγονός. Εκτός των άλλων, έχουν κτιστεί γέφυρες επικοινωνίας, ανάμεσα σε ντόπιους κατοίκους και επισκέπτες. Οι σχέσεις των κατοίκων με ξένους και ντόπιους επισκέπτες χαρακτηρίζονται αρκετά καλές και επικοδομητικές και στηρίζονται στον αυθορμητισμό και τη φιλοξενία. Μέσα από αυτή την συναναστροφή οι κάτοικοι προβάλλουν την κουλτούρα και τον πολιτισμό μας προς τους ξένους ενώ παράλληλα δέχονται και επιρροές.

Όπως είναι φυσικό, αναπόφευκτες είναι και οι προστριβές με τους ξένους επισκέπτες. Οι προστριβές που υπάρχουν είναι σε μικρό βαθμό, κυρίως στο χώρο εργασίας ή στις περιπτώσεις που οι τουρίστες έχουν καταναλώσει μεγάλες ποσότητες αλκοόλ.

Εγκληματικότητα

Σύμφωνα με στοιχεία της Κυπριακής Αστυνομίας και των Εγκληματολογικών Στατιστικών της Στατιστικής Υπηρεσίας, κατά την περίοδο 1995-2002 σημειώθηκε σημαντική αύξηση των υποθέσεων σοβαρού εγκλήματος, της τάξης του 18%. Η εγκληματικότητα στην Κύπρο έχει σημειώσει μεγάλη αύξηση σε σχέση με την Ευρώπη, όπου σε κάποιες χώρες όπως η Σουηδία παρατηρείται μείωση (ΚΟΤ, 2004). Επίσης, ο ρυθμός αύξησης της εγκληματικότητας θεωρείται αρκετά γρήγορος. Αν και σε απόλυτους αριθμούς η Κύπρος βρίσκεται σε χαμηλότερα επίπεδα από άλλες χώρες, με το ρυθμό αύξησης που υπάρχει σήμερα πολύ πιθανόν να προσεγγίσει στο μέλλον τους αριθμούς άλλων χωρών (ΚΟΤ, 2004).

Από μέρους του κοινού και των εμπλεκόμενων φορέων υπάρχουν δισταμένες απόψεις όσον αφορά τη συμβολή του τουρισμού στην αύξηση της εγκληματικότητας. Κάποιοι ανέφεραν ότι κάποιες εθνικότητες τουριστών όπως οι Άγγλοι τουρίστες συμβάλουν στην αύξηση της εγκληματικότητας. Άλλοι υπογράμμισαν το γεγονός ότι η αλλαγή του τρόπου ζωής και συμπεριφοράς από την τουριστική ανάπτυξη έχει συμβάλει στην αύξηση της νεανικής παραβατικότητας και στην εμπορία, χρήση και διακίνηση των ναρκωτικών (ΚΟΤ, 2004).

Γενικά, επικρατεί η αντίληψη ότι ο τουρισμός αποτελεί έναν από τους παράγοντες που συντείνουν στην αύξηση της εγκληματικότητας και των ναρκωτικών. Παράλληλα όμως, τονίζεται ότι δεν είναι μόνο ο τουρισμός ο οποίος έχει ανεβάσει το ποσοστό της εγκληματικότητας στον τόπο. Επίσης έχουν αυξηθεί και άλλα κοινωνικά προβλήματα όπως η αισχροκέρδεια, η πορνεία και ο τζόγος.

Δημοτικά και Κοινοτικά Δικαιώματα

Σε αρκετά χωριά της υπαίθρου, ένας μεγάλος αριθμός παραθεριστικών κατοικιών ανήκει σε ξένους αγοραστές. Αυτός ο αριθμός συνεχώς αυξάνεται διότι το ενδιαφέρον για αγορά παραθεριστικής κατοικίας στην ύπαιθρο μεγαλώνει και όσο αυξάνονται οι κατοικίες αυτές σε ένα δήμο ή μια κοινότητα τόσο αυξάνεται και ο πληθυσμός τους. Οι κάτοικοι αυτοί σιγά σιγά ξεκινούν να έχουν απαιτήσεις από το δήμο ή την κοινότητα που τους φιλοξενεί, απαιτήσεις που αφορούν κυρίως την κατοικία τους. Σταδιακά δένονται με τους κατοίκους και το περιβάλλον και στην συνέχεια θέλουν να αποτελούν κι αυτοί μέρος του δήμου ή της κοινότητας και να

ενημερώνονται για οτιδήποτε σχετικό με τον τόπο διαμονής τους. Απόρροια της εξέλιξης αυτής είναι να υποβάλλουν υποψηφιότητα στις δημοτικές εκλογές για δημοτικοί σύμβουλοι εφόσον είναι Ευρωπαίοι πολίτες ή έχουν αποκτήσει την Κυπριακή ιθαγένεια. Αυτή η εκλογή μπορεί να προκαλέσει και θετικές αλλά και αρνητικές επιπτώσεις.

Οι θετικές επιπτώσεις αφορούν κυρίως τον οικονομικό τομέα αφού με μια τέτοια εκλογή θα μπορούν να εισέλθουν στο κοινό ταμείο σχετικές βοήθειες από τους εκλεγέντες. Μεγάλο ποσοστό ξένων αγοραστών τέτοιας κατοικίας στην Κύπρο ανήκουν στις υψηλά εισοδηματικές τάξεις της χώρας τους, έτσι τέτοιου είδους βοήθειες σε τέτοιες περιπτώσεις δεν αποκλείονται.

Επίσης μια άλλη θετική επίπτωση είναι ότι οι ξένοι, έχοντας διαφορετική νοοτροπία από αυτήν ενός κυπριακού χωριού, μπορούν να υλοποιήσουν πιο εύκολα διάφορες προοδευτικές ιδέες και να προωθήσουν διαφόρων ειδών αναπτύξεις στο δήμο ή κοινότητα.

Αυτό όμως μπορεί να λειτουργήσει και αρνητικά, αν δηλαδή με τον καιρό αρχίζει σιγά σιγά να κυριαρχεί το ξένο στοιχείο, ο δήμος ή η κοινότητα θα χάσει τη ταυτότητα και την πολιτιστική της κληρονομιά.

6.4 Συμπεράσματα

Οι παραθεριστικές κατοικίες λειτουργώντας ως άξονας της τουριστικής ανάπτυξης, προκαλούν και θετικές και αρνητικές επιπτώσεις στον κοινωνικό τομέα. Στην περίπτωση των αρνητικών επιπτώσεων αυτή τη φορά δεν ευθύνεται μόνο η Πολεοδομική Αρχή αλλά και άλλοι κρατικοί φορείς καθώς και οι τοπικές αρχές. Για την αντιμετώπιση των επιπτώσεων αυτών επιβάλλεται η ωρίμανση των τοπικών αρχών και των κρατικών φορέων αλλά και η άψογη συνεργασία τους με τον ιδιωτικό τομέα που αποτελεί κι αυτός κινητήριο μοχλό στην ανάπτυξη μιας περιοχής.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7^Ο : ΓΕΝΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΑΙ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Στην Κύπρο μετά την τουρκική εισβολή του 1974, ακολούθησαν διακεκομμένες περίοδοι ανάπτυξης. Κατάφερε να αντεπεξέλθει στις δύσκολες συνθήκες και απαιτήσεις της κάθε περιόδου και να ενταχθεί σαν μέλος στην Ευρωπαϊκή Ένωση το 2004. Από τότε ξεκίνησε μια νέα περίοδος στην ιστορία της. Έχει επιτευχθεί ένα καλό επίπεδο οικονομίας ενώ διατηρούνται χαμηλά τα επίπεδα ανεργίας σε σύγκριση με άλλα κράτη μέλη. Σημαντικός παράγοντας αυτής της αύξησης της οικονομίας αποτέλεσε ο τομέας του τουρισμού.

Ο τουρισμός που πολύ έξυπνα ονομάστηκε η κότα που γεννά τα χρυσά αυγά, χρειάζεται ιδιαίτερη προσοχή και αναβάθμιση, ώστε να διαφοροποιήσει την Κύπρο από άλλους ανταγωνιστικούς προορισμούς. Το νησί που θεωρείται ένας από τους ιδανικότερους τουριστικούς προορισμούς της Μεσογείου, διαθέτει αρκετές προϋποθέσεις για να κρατηθεί σ' αυτά τα υψηλά επίπεδα. Η τουριστική φέρουσα ικανότητα της υπαίθρου δεν παρουσιάζει προς το παρόν οποιοδήποτε κορεσμό, αναγκαία όμως θεωρείται η επίβλεψη και προσπάθεια για διατήρηση της σ' αυτά τα επίπεδα. Παρόλα αυτά η παραλιακή ζώνη της νήσου εμφανίζει ήδη σημεία κορεσμού και χρειάζεται ειδικό σχεδιασμό και αντιμετώπιση.

Τα Τοπικά Σχέδια και η Δήλωση Πολιτικής ολοένα και επεκτείνουν τις οικιστικές ζώνες αφού δέχονται αρκετές πιέσεις από τις τοπικές αρχές, με αποτέλεσμα οι παραθεριστικές κατοικίες να πολλαπλασιάζονται και να χάνεται γη από την ύπαιθρο και να δημιουργούνται επιπλέον επιπτώσεις. Η Δήλωση Πολιτικής καθορίζει ζώνες προστασίας της φύσης αλλά υπάρχουν πολλές περιοχές που επιτρέπεται η δόμηση έστω και με πολύ χαμηλό συντελεστή δόμησης. Η ανάπτυξη των παραθεριστικών κατοικιών δεν πτοείται απ' αυτόν τον περιορισμό και κάθε οικοδομήσιμο τεμάχιο αποτελεί πρόκληση για τους κατασκευαστές.

Παράλληλα, ο αριθμός των παραθεριστικών κατοικιών αυξάνεται σε πολύ γρήγορους ρυθμούς. Σημαντικοί λόγοι της αύξησης της ζήτησης και της προσφοράς των κατοικιών αυτών είναι η άνοδος του επιπέδου ζωής στο νησί που δίνει το δικαίωμα στον Κύπριο να πράττει τέτοιες αγορές και ταυτόχρονα ο ξένος που θεωρεί την Κύπρο σαν ιδανικό προορισμό για διακοπές οποιουδήποτε επιπέδου. Η ένταση και ο ρυθμός ανέγερσης τέτοιων κατοικιών ειδικά τα τελευταία χρόνια είναι ανεξέλεγκτος

και αν δεν επέλθει σύντομα κάμψη θα απειληθεί άμεσα η ύπαιθρος.

Όσο περισσότερες είναι οι παραθεριστικές κατοικίες τόσο περισσότερα είναι και τα προβλήματα που δημιουργούνται στο περιβάλλον. Οι παραθεριστικές κατοικίες εάν δεν τύχουν ορθολογικού σχεδιασμού τόσο στη χωροθέτηση τους, όσο κατά την κατασκευή τους και όσο κατά την κατοίκηση τους προκαλούν αρκετές αρνητικές επιπτώσεις που αρκετές φορές δεν μπορούν να αντιμετωπισθούν. Λόγω όμως της άναρχης τους ανάπτυξης τις περισσότερες φορές οι αρμόδιοι φορείς πιάνονται απροετοίμαστοι σε νέες επιπτώσεις και επιβάλλουν μέτρα μετά του αποτελέσματος.

Οι παραθεριστικές κατοικίες λειτουργώντας σαν άξονας της τουριστικής ανάπτυξης, προκαλούν και θετικές και αρνητικές επιπτώσεις στην κοινωνία. Οι κατοικίες αυτές μπορούν να επιφέρουν εξέλιξη και πρόοδο σε πολλούς τομείς στις τοπικές κοινωνίες, μπορούν όμως επίσης να επιφέρουν και άσχημες νοοτροπίες και συνήθειες των χωρών προέλευσης των τουριστών. Η Κύπρος βρίσκεται στα χαμηλά скаλοπάτια της Ευρωπαϊκής Ένωσης όσον αφορά τομείς όπως η εγκληματικότητα, ανεργία κ.α. και χρειάζονται ορθολογικοί σχεδιασμοί αντιμετώπισης και μείωσης των επιπέδων αυτών.

ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ

Ένα από τα κύρια χαρακτηριστικά του νησιού μας είναι η φυσική του ομορφιά. Το κυπριακό φυσικό τοπίο δεν έχει εκτιμηθεί ακόμα σωστά από την κυπριακή κοινωνία γι' αυτό και οι αντιστάσεις στη διαδικασία άκρατης οικοπεδοποίησης είναι περιορισμένες. Πολλοί είναι αυτοί που επισκέπτονται το νησί για να θαυμάσουν τα δάση μας, τις όμορφες παραλίες κ.α. Για το λόγο αυτό, είναι απαραίτητη η ενημέρωση των ξένων επισκεπτών για τις ιδιαιτερότητες του φυσικού περιβάλλοντος των κοινοτήτων υποδοχής, όπως και των προβλημάτων που αντιμετωπίζουν.

Παράλληλα, θα πρέπει να γίνει ενημέρωση και ευαισθητοποίηση των κατοίκων για την αξία και σημασία του φυσικού περιβάλλοντος ενώ η περιβαλλοντική αγωγή πρέπει να αποκτήσει ουσιαστικό περιεχόμενο και να καλύψει ολόκληρο τον πληθυσμό, ιδιαίτερα στις τουριστικές περιοχές.

Επιπλέον, πρέπει να αφεθεί στο παρελθόν η άναρχη ανάπτυξη και να δημιουργηθεί συγκεκριμένη πολιτική για ορθολογιστική αξιοποίηση και "εκμετάλλευση" των φυσικών ομορφιών των κοινοτήτων υποδοχής. Η δημιουργία ειδικών τουριστικών υποδομών για ανάδειξη και προβολή των φυσικών πολιτιστικών και οικολογικών

στοιχείων κάθε περιοχής θα ήταν σημαντικό στοιχείο για το τουριστικό μας προϊόν. Η περιβαλλοντική πολιτική πρέπει να εφαρμοστεί σε οριζόντια βάση, σε όλους τους αναπτυξιακούς και οικονομικούς τομείς και δραστηριότητες.

Η επέκταση των οικιστικών ζωνών στην ύπαιθρο θα πρέπει να είναι περιορισμένη ενώ σε περιπτώσεις που γίνεται, η αρμόδια αρχή θα πρέπει να εξετάζει λεπτομερώς την περιοχή και να γίνεται σωστή εκτίμηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων.

Παρόλα αυτά πρέπει να παρακολουθούνται τυχών μεταβολές σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές ενώ οι περιβαλλοντικές οργανώσεις και οι ενδιαφερόμενοι για το περιβάλλον φορείς θα πρέπει να συνεργαστούν ώστε να οργανωθεί και να σχεδιαστεί μια φιλική προς το περιβάλλον τουριστική ανάπτυξη.

Ο θεματοφύλακας της εθνικής μας ταυτότητας, η πολιτιστική μας κληρονομιά, πρέπει να διαφυλαχθεί και να διατηρηθεί σαν κόρη οφθαλμού, εκτός των άλλων, και μέσα από την τουριστική ανάπτυξη. Έτσι, η προώθηση και ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού μπορεί να βοηθήσει στη διατήρηση των παραδοσιακών επαγγελμάτων και προϊόντων.

Η τήρηση των πολεοδομικών σχεδίων για ορθολογιστική εκμετάλλευση της γης είναι ένα άλλο μέτρο που θα μπορούσε να εφαρμοστεί ενώ παράλληλα θα ήταν χρήσιμη η οργάνωση ενημερωτικών εκστρατειών στους ντόπιους κατοίκους και στις τοπικές αρχές για την αξία και σημασία της πολιτιστικής μας κληρονομιάς. Επιπλέον για τη διατήρηση της πολιτιστικής και της αρχιτεκτονικής μας κληρονομιάς θα πρέπει να δοθούν τα ανάλογα κίνητρα.

Η ανάλυση και αξιολόγηση της υφιστάμενης εικόνας της αρχιτεκτονικής και της πολιτιστικής κληρονομιάς, θα ήταν χρήσιμη για την εξεύρεση στοιχείων για αξιοποίηση, διατήρηση και προώθηση της πολιτιστικής μας κληρονομιάς. Τέλος, η οργάνωση πολιτιστικών εκδηλώσεων τόσο σε τοπικό όσο και σε εθνικό επίπεδο πρέπει να ενισχυθεί και να ενθαρρυνθεί σε μεγαλύτερο βαθμό.

Ιδιαίτερη προσοχή πρέπει να δοθεί στην κοινωνική συμπεριφορά για καταπολέμηση των αρνητικών στοιχείων όπως η βία, τα ναρκωτικά κ.α., που φαίνεται να επηρεάζουν ιδιαίτερα τη νεολαία μας. Η δημιουργία νέων δραστηριοτήτων και ευκαιριών δημιουργικής ψυχαγωγίας, κυρίως για τους νέους όπως συγκροτήματα, θεατρικές ομάδες και αθλητικούς συλλόγους μπορεί να λειτουργήσει σαν κατασταλτικός παράγοντας στο πρόβλημα της αντικοινωνικής συμπεριφοράς. Επιπλέον, η δημιουργία περαιτέρω ευκαιριών κοινωνικής επαφής μεταξύ ντόπιων κατοίκων και

επισκεπτών π.χ. πολιτιστικές και αθλητικές εκδηλώσεις, μπορεί να υποβοηθήσει την καλύτερη αλληλοκατανόηση και αλληλοσεβασμό.

Για την περαιτέρω αναβάθμιση του βιοτικού επιπέδου των ντόπιων κατοίκων θα πρέπει να γίνει επένδυση των διαθέσιμων χρηματοδοτικών πόρων σε υποδομές που προορίζονται για τους τουρίστες/ επισκέπτες αλλά παράλληλα να εξυπηρετούν και τον ντόπιο πληθυσμό. Επιπλέον, για τη διασφάλιση του βιοτικού επιπέδου πρέπει να διευκολυνθεί η πρόσβαση των ντόπιων κατοίκων σε εγκαταστάσεις αναψυχής και να υπάρξει αποτελεσματικός έλεγχος των τιμών των προϊόντων.

Για την αντιμετώπιση και μείωση των περιβαλλοντικών και κοινωνικών επιπτώσεων των παραθεριστικών κατοικιών, επιβάλλεται η ωρίμανση και η πλήρης συνεργασία των κρατικών φορέων, των τοπικών αρχών και του ιδιωτικού τομέα.

Βιβλιογραφία

Ελληνόγλωσση

- Κοκκώσης Χάρης (2000α), *Η προσέγγιση της τουριστικής φέρουσας ικανότητας, στο Τουριστική Ανάπτυξη Πολυεπιστημονικές Προσεγγίσεις* (επιμ.) Πάρις Τσιάρτας, Αθήνα : ΕΞΑΝΤΑΣ
- Κοκκώσης Χάρης (2000β), *Το πρότυπο τουριστικής ανάπτυξης ως πλαίσιο για την ανάλυση της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας* , στο *Τουριστική Ανάπτυξη Πολυεπιστημονικές Προσεγγίσεις* (επιμ.) Πάρις Τσιάρτας, Αθήνα : ΕΞΑΝΤΑΣ
- Κτηματολόγιο Λευκωσίας (2006), *Περιοχή Προταρά 1993*, Τμήμα Αεροφωτογραφιών, Λευκωσία
- Κυπριακός Οργανισμός Τουρισμού (2000), *Στρατηγικό Σχέδιο για τον Τουρισμό 2000-2010*, Λευκωσία: ΚΟΤ.
- Κυπριακός Οργανισμός Τουρισμού (2003), *Στρατηγική Τουριστικής Ανάπτυξης και Σχέδιο Υλοποίησης 2003-2010*, Λευκωσία: ΚΟΤ.
- Κυπριακός Οργανισμός Τουρισμού (2005), *Μελέτη Υπολογισμού της Φέρουσας Ικανότητας και Εκτίμησης της Δυνατότητας Ανάπτυξης Ολοκληρωμένου Τουριστικού Προϊόντος για τις Περιοχές της Υπαίθρου*, μελετητές: ΤΑΛΩΣ, Πανεπιστήμιο Αιγαίου, Business Architects Consultancy, Λευκωσία : ΚΟΤ
- Κυπριακός Οργανισμός Τουρισμού (2004), *Μελέτη για τις Κοινωνικές Επιπτώσεις του Τουρισμού*, μελετητές: RAI Consultants Services Ltd, Λευκωσία : ΚΟΤ
- Λοΐζου Αντώνης (2006), *Δείκτης Αγοράς Ακινήτων*, Λευκωσία

- Μακαρίτη Σκεύη (2005), *Χωρική Οργάνωση και Στρατηγικές Ανάπτυξης της Λευκωσίας*, διπλωματική εργασία, Βόλος: Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης
- Στατιστική Υπηρεσία (2003), *Εργατικές Στατιστικές 2002*, Λευκωσία: Τυπογραφείο της Κυπριακής Δημοκρατίας
- Φωτίου Φώτης (2004), *Η Πορεία του Κυπριακού Τουρισμού και η Στρατηγική Προοπτική του*, Ημερίδα Κυπριακού Κέντρου Μελετών με θέμα "Ο τουρισμός στην Κύπρο : προβλήματα & προοπτικές", Λάρνακα: Palm Beach Hotel
- Χατζηπαναγιώτου Κώστας (2003), *Εγχειρίδιο Διαδικασίας Εκπόνησης και Αξιολόγησης Περιβαλλοντικών Μελετών, Ιστορικό και Εξέλιξη του Θεσμού στην Κύπρο*, Λευκωσία
- A.L.A Planning Partnership (2000), *Μελέτη Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από το Συγκρότημα Κατοικιών Pissouri Bay Villa*, Λευκωσία
- Cypronetwork Consultancy Group (2005), *Μελέτη για τις επιδράσεις στον τουρισμό από την ενθάρρυνση απόκτησης ακίνητης ιδιοκτησίας (δεύτερης κατοικίας) από μη κατοίκους Κύπρου*, Λευκωσία: ΚΟΤ

Ξενόγλωσση

- Bond, A.J, K. Mortimer, S. Russell (1998), *Module 8: Sustainable Development and Strategic Environmental Assessment*, EIA Unit, Institute of Biological Sciences, University of Wales, Aberystwyth, 116p
- Cohen, Erik (1996), *The sociology of Tourism, Approaches, issues and findings* In: Apostolopoulos George: *The sociology of tourism: Theoretical and Empirical investigations*, London
- Wathern, P. (1988) *Environmental Impact Assessment: Theory and practice*, Routledge

Ηλεκτρονικές διευθύνσεις

- [Googlearth](#) (τελευταία επίσκεψη Νοέμβριος 2006)
- [www.cyprus.gov.cy](#) (τελευταία επίσκεψη Ιούλιος 2006)
- [www.europa.eu.int](#) (τελευταία επίσκεψη Ιούλιος 2006)
- [www.visitcyprus.biz](#) (τελευταία επίσκεψη Απρίλιος 2007)
- [www.moi.gov.cy](#) (τελευταία επίσκεψη Οκτώβριος 2006)
- [www.map-cyprus.net/ayianapa.htm](#) (τελευταία επίσκεψη Φεβρουάριος 2007)



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ



004000085825