

02.10.011.014.003.004



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
Ο ΠΕΡΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΝΟΜΟΣ ΤΟΥ 1972

ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΧΟΡΗΓΗΣΕΩΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ

ΓΡΑΦΕΙΟ: ΕΠΑΡΧΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΛΕΜΕΣΟΥ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: Τ.Θ.50421, 3604, ΛΕΜΕΣΟΣ

ΤΗΛ.: 25-803159
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ: 23/03/2023

ΑΙΤΗΤΗΣ: NELLIPO PROPERTIES LTD
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: ΡΗΓΑΙΝΑΣ 13 Α
3035 ΛΕΜΕΣΟΣ

ΑΡ.ΑΙΤΗΣΕΩΣ: ΛΕΜ/00432/2019

ΗΜΕΡ.ΛΗΨΕΩΣ: 12/04/2019
Φ/Σχ: 54 48

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΝΝΙΑΩΡΟΦΗ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ ΜΕ ΠΙΛΟΤΙΣ &
ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ: ROOFGARDEN

Αρ.Τεμ.: 126

ΠΟΛΗ/ΧΩΡΙΟ: ΠΥΡΓΟΣ



Η Πολεοδομική Αρχή με το παρόν εγκρίνει την αίτηση για πολεοδομική άδεια για την ανάπτυξη που αναφέρεται πιο πάνω και που περιγράφεται λεπτομερώς στην αίτηση που υποβλήθηκε, με βάση τα σχέδια που έχουν εγκριθεί (με οποιεσδήποτε τυχόν τροποποιήσεις που δείχνονται πάνω σ' αυτά) και με την προϋπόθεση τηρήσεως των όρων του Παραρτήματος που επισυνάπτεται.

- Κοιν: • Πρόεδρο Κοιν. Συμβ. Πύργου
• Πρόεδρο Κοιν. Συμβ. Μοσχής
• Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Άμυνας
• Επαρχο Λεμεσού
• Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Δικήσεως
• Διευθυντή Τμήματος Περιβάλλοντος ✓

Πολεοδομική Αρχή
ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ & ΠΡΟΤΕΚΤΟΝ
ΛΕΜΕΣΟΥ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΡΧΗ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ:

1. Η άδεια αυτή δεν περιλαμβάνει χορήγηση άδειας με βάση τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο ή άλλο Νόμο. Είναι ευθύνη του αιτητή να αποταθεί ξεχωριστά για την εξασφάλιση των άλλων αδειών που απαιτούνται.
2. Αν θεωρείτε ότι τα νόμιμα συμφέροντα σας παραβιάζονται από την απόφαση αυτή, μπορείτε, μέσα σε 30 μέρες το αργότερο από την ημερομηνία κοινοποίησης της αποφάσεως, να υποβάλετε Ιεραρχική Προσφυγή στο Υπουργείο Εσωτερικών. Η Προσφυγή ασκείται με την κατάθεση εγγράφου μέσα στην ίδια προθεσμία, στο Υπουργείο Εσωτερικών, που περιέχει τους λόγους για τους οποίους γίνεται η Προσφυγή και με κοινοποίηση, μέσα στην ίδια προθεσμία, αντιγράφου της Προσφυγής στην Πολεοδομική Αρχή.
3. Για να καταστεί δυνατή η εξέταση της Ιεραρχικής Προσφυγής θα πρέπει να καταβάλετε στο γραφείο της Πολεοδομικής Αρχής τα δικαιώματα που έχουν καθοριστεί για τις Ιεραρχικές Προσφυγές, με βάση τους περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Δικαιώματα) Κανονισμούς του 2013 (Κ.Δ.Π. 29/2013) και να επισυνάψετε αντίγραφο της απόδειξης στην Ιεραρχική Προσφυγή που θα υποβληθεί στο Υπουργείο Εσωτερικών.

- Διευθυντή Τμήματος Δημοσίων Έργων
- Διευθυντή Τμήματος Ανατύξεως Υδατών
- Διευδύτρια Τμήματος Πολιτικής Αεροπορίας
- Διευθυντή Πυροσβεστικής Υπηρεσίας
- Διευθυντή Τμήματος Επιθεώρησης Εργασίας

ΟΡΟΙ ΧΟΡΗΓΗΣΕΩΣ ΑΔΕΙΑΣ

=====

Αρ. Αιτήσεως : ΛΕΜ/00432/2019

ΟΝΟΜΑ ΑΙΤΗΤΗ : NELIPO PROPERTIES LTD

- (6) Η ισχύς της άδειας αυτής λήγει μετά την παρέλευση τεσσάρων χρόνων από την ημερομηνία της γνωστοποίησης χορηγήσεως της άδειας. Σύμφωνα με τις πρόνοιες του Αρθρου 28(3) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου (Τροποπ. 2011), η περίοδος ισχύος της Πολεοδομικής Άδειας μπορεί να παραταθεί μία ή περισσότερες φορές με την έκδοση έγκρισης παράτασης άδειας μετά από υποβολή αίτησης από τον κάτοχο της, πριν την λήξη της, σε περίπτωση που οι πρόνοιες του δημοσιευμένου Σχεδίου Ανάπτυξης, που αφορούν την ιδιοκτησία της ανάπτυξης, δεν έχουν τροποποιηθεί σε σύγκριση με τις πρόνοιες που ίσχυαν κατά την χορήγηση της αρχικής Άδειας. Σε περίπτωση που οι πρόνοιες του δημοσιευμένου Σχεδίου Ανάπτυξης, που αφορούν την ιδιοκτησία της ανάπτυξης, έχουν τροποποιηθεί σε σύγκριση με τις προνοιες που ίσχυαν κατά την χορήγηση της αρχικής άδειας, ώστε η ανάπτυξη να μην είναι πλέον επιτρεπόμενη, τότε η αίτηση για έκδοση έγκρισης παράτασης άδειας θα μπορεί να μελετηθεί νοουμένου ότι θα υποβληθεί το αργότερο μέσα σε διάστημα τριών μηνών πριν από την ημερομηνία λήξης της Άδειας.
- Επισημαίνεται ότι, η συνολική διάρκεια της ισχύος της Άδειας αυτής, λαμβάνοντας υπόψιν την συνολική χρονική διάρκεια των παρατάσεων ισχύος της, δεν θα ξεπερνά, με βάση τις πρόνοιες του Αρθρου 28(5) του Νόμου (Τροποπ. 2011), τα δώδεκα (12) χρόνια.
- (4) Τα σύνορα τεμαχίου/ων σε σχέση με την εκτέλεση των όρων της παρούσας άδειας είναι αυτά που θα προκύψουν μετά την παραχώρηση γης για σκοπούς διάνοιξης, διεύρυνσης ή συνέχισης δημόσιας οδού (δρόμος, πεζόδρομος κ.λ.π.) ή παραχώρησης προς το δημόσιο χώρου για δημιουργία δημόσιας πλατείας, χώρου πρασίνου κλπ.
- (5) Με την παρούσα πολεοδομική άδεια δεν εγκρίνεται οποιαδήποτε διαίρεση της ακίνητης ιδιοκτησίας.
- (12) Σε περίπτωση που το εγκριμένο σχέδιο αποκλίνει από την αντίστοιχη πρόνοια καταγεγραμμένου όρου της άδειας, για σκοπούς νομιμότητας της άδειας θα υπερισχύει του σχεδίου ο όρος της άδειας και θα θεωρείται η αντίστοιχη πρόνοια επί των σχεδίων ως άκυρη.
- (20) Η χρήση της ανάπτυξης και των επιμέρους χώρων της να είναι όπως δείχνεται στα σχέδια που εγκρίθηκαν.
- (22) Η χρήση της κολυμβητικής δεξαμενής να είναι αποκλειστικά βοηθητική προς την κύρια οικοδομή με την οποία σχετίζεται.

e

1

ΟΡΟΙ ΧΟΡΗΓΗΣΕΩΣ ΑΔΕΙΑΣ

=====

Αρ. Αιτήσεως : ΑΕΜ/00432/2019
ΟΝΟΜΑ ΑΙΤΗΤΗ : NELLIPO PROPERTIES LTD

- (38) Το κατώτατο επίπεδο της οικοδομής (~~υπόγειο/ υπόστεγο~~) να χρησιμοποιείται αποκλειστικά και μόνιμα για τις χρήσεις που δείχνονται στα εγκεκριμένα σχέδια και σε καμία περίπτωση να τεθεί σ' οποιαδήποτε ανεξάρτητη ή κύρια χρήση.
- (39) Κανένα μέρος χώρου που δείχνεται ως χώρος στάθμευσης στα εγκεκριμένα σχέδια να τεθεί σε οποιαδήποτε άλλη χρήση.
- (40) Η ανάπτυξη να πραγματοποιηθεί στη θέση που δείχνεται στα εγκεκριμένα σχέδια.
- (43) Σε καμία περίπτωση οποιοδήποτε μέρος κύριας οικοδομής ή ακάλυπτη βεράντα ή επικωμάτωση, σε ύψος μεγαλύτερο από 1,20m. από τη στάθμη του φυσικού συνεχόμενου εδάφους, να ανεγερθεί/ εκτελεστεί σε απόσταση μικρότερη από 3,00m. από τα σύνορα του/των τεμαχίου/ων εκτός από τις περιπτώσεις όπου ειδικά αναγράφεται διαφορετικά πάνω στα εγκεκριμένα σχέδια ή περιγράφεται σε άλλο όρο της άδειας.
- (94) Τα υφιστάμενα δημόσια πεζοδρόμια, οδοί ή πεζόδρομοι να επιδιορθωθούν/αποκατασταθούν με την αποπεράτωση της ανάπτυξης ώστε να επαναφερθούν στην αρχική τους κατάσταση.
- (56) Καμία προεξοχή ή άλλη κατασκευή θα επεμβαίνει σε γειτονικό τεμάχιο.
- (58) Κανένα μέρος βοηθητικής οικοδομής (περιλαμβανομένου και ισόγειου στεγασμένου χώρου στάθμευσης) που απέχει λιγότερο από 3.00μ. από τα σύνορα του τεμαχίου να έχει ύψος μεγαλύτερο από 3.50μ. από το συνεχόμενο έδαφος.
- (102) Το τμήμα της υπό ανάπτυξη ακίνητης ιδιοκτησίας που δείχνεται με πράσινο χρώμα στο εγκεκριμένο χωρομετρικό σχέδιο, να επικωματωθεί με φυτόκωμα, να δενδροφυτευθεί, να εξασφαλιστεί σταθερή παροχή άρδευσης, να τοποτεχνηθεί με μικρούς πεζόδρομους, καθιστικά, χώρους παιγνιδιών, βρύσες κ.λ.π, να παραχωρηθεί στο δημόσιο και να εγγραφεί ως χώρος πρασίνου. Πριν την έναρξη υλοποίησης της ανάπτυξης να υποβληθούν στην Αρμόδια Αρχή λεπτομερή σχέδια τοποτεχνικής του χώρου.
- (110) Να γίνει τοποτεχνική του ελεύθερου χώρου του τεμαχίου σύμφωνα με τα εγκριθέντα σχέδια.
- (120) Να διαμορφωθούν και διατηρούνται στο τεμάχιο όλοι οι χώροι

e

ΟΡΟΙ ΧΟΡΗΓΗΣΕΩΣ ΑΔΕΙΑΣ

=====

ρ. Αιτήσεως : ΑΕΜ/00432/2019
ΟΝΟΜΑ ΑΙΤΗΤΗ : NELIPO PROPERTIES LTD

στάθμευσης, στις θέσεις και με τις διαστάσεις/γεωμετρικά χαρακτηριστικά που φαίνονται στα εγκεκριμένα σχέδια.

- (122) Να διαμορφωθούν κατάλληλα στη θέση που δείχνονται στα εγκεκριμένα σχέδια όλοι οι απαιτούμενοι κοινόχρηστοι χώροι στάθμευσης.
- (130) Να αφαιρεθεί είσοδος/έξοδος οχημάτων μόνο στη θέση και με το πλάτος που δείχνεται στα εγκεκριμένα σχέδια.
- (132) Οι θέσεις των οχημάτων όπως δείχνονται στα εγκεκριμένα σχέδια να καθοριστούν επί του δαπέδου με ανεξίτηλες γραμμές (θερμοπλαστική βαφή) και με τον ίδιο τρόπο να καθοριστούν οι πορείες διακίνησης οχημάτων και ο/οι χώρος/οι στάθμευσης αναπήρων.
- (133) Να αναρτηθούν κατάλληλες κατευθυντικές πινακίδες στην είσοδο/ έξοδο οχημάτων, με την ευκρινή επιγραφή "ΕΙΣΟΔΟΣ/ΕΞΟΔΟΣ ΧΩΡΩΝ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ".
- (134) Κατά μήκος του οδικού συνόρου να κατασκευαστεί χυτό ή κτιστό χαμηλό τοιχαράκι με ύψος που να μην υπερβαίνει το 0.40μ. από την στάθμη του φυσικού συνεχόμενου εδάφους, το οποίο να διακόπτεται όπως δείχνεται στα εγκεκριμένα σχέδια. Σε περίπτωση που αντί τοιχαράκι δημιουργηθούν/ κατασκευαστούν ανθώνες αυτοί να φυτευθούν με χαμηλή βλάστηση.
- (143) Οι ηλιακοί συλλέκτες και ο κύλινδρος ζεστού νερού να τοποθετηθούν με βάση την μεγάλη τους πλευρά και όχι όρθιοι για να μειωθεί στο ελάχιστο το συνολικό ύψος του συστήματος. Καμία διαφήμιση δεν επιτρέπεται να αναγράφεται στο σύστημα.
- (146) Σε περίπτωση εγκατάστασης συσκευών κλιματισμού, φουγάρων, αντένων, δορυφορικών αντένων κ.ά. να υποβληθούν στην Πολεοδομική Αρχή σχέδια για έγκριση πριν την έναρξη των εργασιών αυτών.
- (149) Να τηρηθούν πιστά τα δομικά υλικά που αναφέρονται στα εγκεκριμένα σχέδια.
- (169) Οι εξωτερικές επιφάνειες της οικοδομής να βαφούν σε απαλούς χρωματισμούς.
- (270) Δεν θα γίνει οποιαδήποτε εκκοπή δασώδους δένδρου που βρίσκεται μέσα

ΟΡΟΙ ΧΟΡΗΓΗΣΕΩΣ ΑΔΕΙΑΣ

=====

Αρ. Αιτήσεως : ΛΕΜ/00432/2019

ΟΝΟΜΑ ΑΙΤΗΤΗ : NELIPO PROPERTIES LTD

στο τεμάχιο προτού εξασφαλιστεί προηγουμένως άδεια υλοτομίας από το Τμήμα Δασών.

- (283) Τα νερά της βροχής να μην διοχετεύονται με οποιοδήποτε τρόπο σε ξένες ιδιοκτησίες.
- (285) Κατά την διεξαγωγή των εργασιών της ανάπτυξης να ληφθεί ειδική πρόνοια ώστε να μην επηρεασθούν γειτονικά κτίρια/ αυλές/δημόσιοι δρόμοι/χώροι πρασίνου, κ.λ.π.
- (286) Όλες οι κατασκευές και άλλες αναπτύξεις που δεν καλύπτονται με άδεια και υφίστανται στο τεμάχιο να κατεδαφιστούν/απομακρυνθούν/αποκατασταθούν πριν την έναρξη των εργασιών.
- (288) Μέσα στη Ζώνη Προστασίας της Παραλίας να μην ανεγερθεί οποιαδήποτε οικοδομή.
- (289) Αν κατά την οριοθέτηση του/της διαχωρισμού/ανάπτυξη τεμαχίου από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ή από αρμόδιο εγγεγραμμένο στο ΕΤΕΚ Τοπογράφο Μηχανικό, διαπιστωθεί ότι η επιτόπου κατάσταση δεν συμφωνεί απόλυτα με τα εγκεκριμένα σχέδια ή/ και δεν μπορούν να εκτελεσθούν όροι της άδειας αυτής, το θέμα να επαναφερθεί στην Πολεοδομική Αρχή για ενδεχόμενη τροποποίηση του εγκεκριμένου σχεδίου ή/ και των όρων.
- (291) Να μην κατασκευαστούν στον εξωτερικό χώρο της υπό ανάπτυξη ακίνητης ιδιοκτησίας οποιεσδήποτε πέργολες, στέγαστρα ή άλλες κατασκευές και να μην τεθούν οποιεσδήποτε διαφημιστικές πινακίδες χωρίς την έγκριση της Πολεοδομικής Αρχής.
- (292) Να τηρηθούν πιστά τα προτεινόμενα υψόμετρα που αναγράφονται στα εγκεκριμένα σχέδια σε σχέση με τα υψόμετρα του φυσικού συνεχόμενου εδάφους. Ιδιαίτερα τα προτεινόμενα υψόμετρα μέσα στην ελάχιστη απόσταση των 3.00μ. δεν θα ξεπερνούν σε ύψος τα 1.20μ. από τη στάθμη του συνεχόμενου φυσικού εδάφους. Σε περίπτωση που δεν τηρηθούν τα προτεινόμενα υψόμετρα ή σε περίπτωση που τα υψόμετρα του φυσικού συνεχόμενου εδάφους τα οποία αναγράφονται στα σχέδια δεν ανταποκρίνονται στην πραγματικότητα τότε η ανάπτυξη θα θεωρείται ως ανάπτυξη για την οποία δεν έχει χορηγηθεί πολεοδομική άδεια σύμφωνα με το άρθρο 25(2) του Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.
- (295) Σε περίπτωση που το σχήμα, το μέγεθος και οι διαστάσεις του τεμαχίου που δείχνονται στο χωροταξικό σχέδιο που υποβλήθηκε,

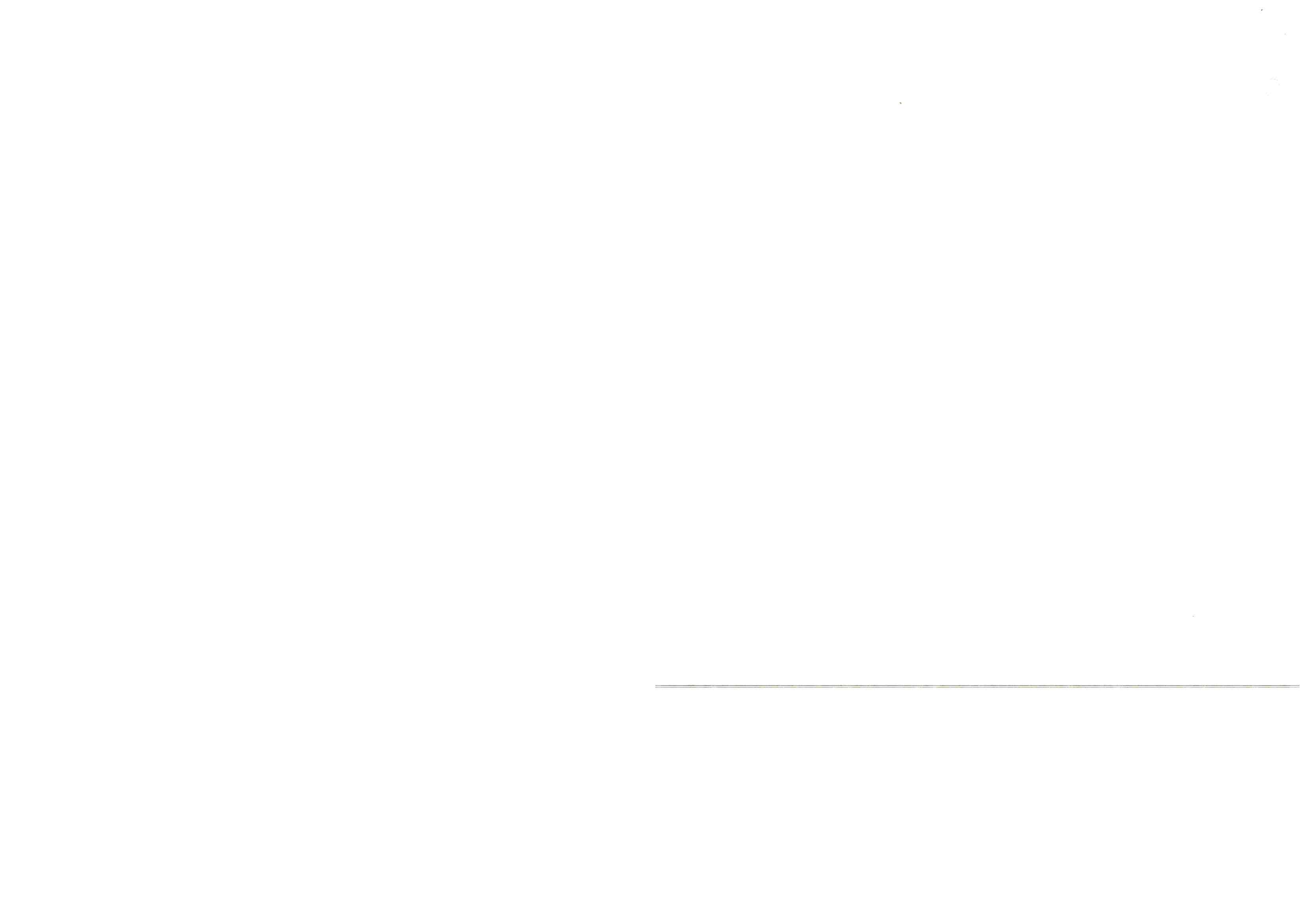
ΟΡΟΙ ΧΟΡΗΓΗΣΕΩΣ ΑΔΕΙΑΣ

=====

ρ. Αιτήσεως : ΔΕΜ/00432/2019
ΟΝΟΜΑ ΑΙΤΗΤΗ : NELLIPO PROPERTIES LTD

δεν συμφωνούν με το επίσημο χωρομετρικό σχέδιο, η ανάπτυξη θα θεωρείται ως ανάπτυξη για την οποία δεν έχει χορηγηθεί πολεοδομική άδεια σύμφωνα με το άρθρο 25(2) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.

- (296) Τα στηθαία/προστατευτικά βεραντών που θα ανεγερθούν στο ισόγειο και στους ορόφους της οικοδομής (όπου απαιτείται) να έχουν ελάχιστο καθαρό ύψος 1.10μ.
- (274) Το δικαίωμα διάβασης που έχει προς όφελος του το τεμάχιο να είναι πάντοτε επιστρωμένο με κατάλληλο υλικό ούτως ώστε να είναι μόνιμα προσπελάσιμο από πεζούς και οχήματα και να καταλήγει σε αποδεκτή μορφή προσπέλασης, ανάλογα με τη σκοπούμενη ανάπτυξη.
- (302) Να υποβληθούν λεπτομερή σχέδια στην αρμόδια Αρχή ώστε όλα τα επίπεδα της οικοδομής να είναι προσβάσιμα σε ανάπηρα πρόσωπα. Η κύρια είσοδος της οικοδομής, η θύρα, τα κλιμακοστάσια ή πέραν των δύο σκαλιών, οι κοινόχρηστοι διάδρομοι, οι προθάλαμοι κλιμακοστασίου και ανελκυστήρων, κεκλιμένα επίπεδα/ράμπες, η σύνδεση της κύριας εισόδου με δημόσιο δρόμο ή και πεζοδρόμιο, τα κοινόχρηστα αποχωρητήρια και νιπτήρες, να βρίσκονται στις κατάλληλες θέσεις, να έχουν το ελάχιστο καθαρό πλάτος και άλλες διαστάσεις και να είναι τέτοιας κατασκευής όπως προβλέπεται από τους σχετικούς Κανονισμούς και σύμφωνα με τις απαιτήσεις της αρμόδιας Αρχής.
- (306) Οι χώροι στάθμευσης της ανάπτυξης που απαιτούνται για ανάπηρα πρόσωπα σύμφωνα με τις πρόνοιες των σχετικών Κανονισμών να έχουν διαστάσεις 5.00μ.Χ3.30μ. και να διαμορφωθούν κατάλληλα και με κατάλληλη ένδειξη για χρήση αποκλειστικά από ανάπηρα πρόσωπα.
- (307) Να μην τοποθετηθούν προσωρινά όγκοι κωμάτων ή άλλων υλικών κάτω από τις εναέριες γραμμές της ΑΗΚ οι οποίοι να ελαττώνουν το ύψος των γραμμών από το έδαφος για να αποφευχθούν οποιαδήποτε ατυχήματα ή ζημιές.
- (308) Η κολυμβητική δεξαμενή να χρησιμοποιείται αποκλειστικά σε σχέση με την ανάπτυξη και να μην τεθεί σε οποιαδήποτε χρήση ανεξάρτητα από αυτή. Επίσης να πληροί όλες τις διατάξεις του Νόμου 55(Ι) του 1992 και 105(Ι)96, ο οποίος ρυθμίζει την κατασκευή και λειτουργία δημόσιων κολυμβητικών δεξαμενών. Πριν την έναρξη λειτουργίας της να εξασφαλιστεί η σχετική άδεια.



ρ. Αιτήσεως : ΛΕΜ/00432/2019

ΟΝΟΜΑ ΑΙΤΗΤΗ : NELLIPO PROPERTIES LTD

- (310) Δεν θα χρησιμοποιείται πόσιμο νερό από τη δημόσια υδατοπρομήθεια για τις ανάγκες της/ των κολυμβητικής/ κών δεξαμενής/ νών. Η παροχή νερού στην/ στις κολυμβητική/ κές δεξαμενή/ νές να γίνεται σύμφωνα με τις υποδείξεις της Αρμόδιας Αρχής και προς πλήρη ικανοποίηση των όρων και προϋποθέσεων του Επαρχιακού Μηχανικού του Τμήματος Αναπτύξεων Υδάτων ή του Συμβουλίου Υδατοπρομήθειας Λεμεσού.
- (321) Δεν δύναται να εκδοθεί η απαιτούμενη άδεια οικοδομής με βάση τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο, αν δεν διευθετηθεί η υπέρβαση του συντελεστή δόμησης με μεταφορά από διατηρητέα οικοδομή και την υποβολή των νέων τίτλων ιδιοκτησίας στους οποίους να αναγράφεται το εμβαδό τουλάχιστον .212.τ.μ. που μεταφέρεται από διατηρητέα οικοδομή. Περαιτέρω, εννοείται ότι με την κατάθεση της αίτησης για εξασφάλιση της άδειας οικοδομής θα υποβάλλεται και η βεβαίωση ή Έγκριση της αίτησης για μεταφορά συντελεστή δόμησης.
- (329) Σε περίπτωση που από την υπό ανάπτυξη ακίνητη ιδιοκτησία διέρχονται εναέρια καλώδια της Αρχής Ηλεκτρισμού Κύπρου να ληφθούν όλα τα απαραίτητα μέτρα σε συνεννόηση με την εν λόγω Αρχή και σύμφωνα με τις υποδείξεις της, έτσι ώστε να διασφαλίζεται η ασφαλής χρήση της ανάπτυξης.
- (495) Πριν από οποιαδήποτε κατασκευή, να τοποθετηθούν οι απαραίτητοι υπόγειοι αγωγοί για τις αναγκαίες παροχές σύμφωνα με τις υποδείξεις της Α.Η.Κ., του αρμόδιου για την υδροδότηση Τμήματος/Υπηρεσίας και τις σχετικές ρυθμίσεις που καθορίζονται με απόφαση του Επιτρόπου Ρυθμίσεως Ηλεκτρονικών Επικοινωνιών και Ταχυδρομείων όσον αφορά τις ηλεκτρονικές επικοινωνίες.
- (496) Πριν την έναρξη των εργασιών κατασκευής πεζοδρομίου να ζητηθούν οι απόψεις των διαφόρων υπηρεσιών (ΑΗΚ, αρμόδιου για την υδροδότηση Τμήματος/ Υπηρεσίας και των σχετικών ρυθμίσεων που καθορίζονται με απόφαση του Επιτρόπου Ρυθμίσεως Επικοινωνιών και Ταχυδρομείων όσον αφορά τις ηλεκτρονικές επικοινωνίες)
- (499) Η ανάπτυξη να ανεγερθεί/ διαμορφωθεί σύμφωνα με τα εγκριθέντα σχέδια όπως έχουν διορθωθεί με κόκκινο χρώμα.
- (313) Τα φωτοβολταϊκά πάνελλα να τοποθετηθούν ως δείχνεται στα εγκριμένα σχέδια.
- (314) Οι φωτοβολταϊκές εγκαταστάσεις να χρησιμοποιούνται για τις ενεργειακές ανάγκες της οικοδομής για την οποία χορηγείται η παρούσα Πολεοδομική Άδεια.

ΟΡΟΙ ΧΟΡΗΓΗΣΕΩΣ ΑΔΕΙΑΣ

=====

- (318) Η εγκατάσταση και λειτουργία του/των ανελκυστήρα/ρων να είναι σύμφωνα με τις διατάξεις των περί Βασικών Απαιτήσεων (Ανελκυστήρες και Κατασκευαστικά Στοιχεία Ασφάλειας Ανελκυστήρων) Κανονισμών του 2016 ή όποιων μετέπειτα τροποποιήσεων τους (ΚΔΠ 309/2016).
- (320) Όσον αφορά την εφαρμογή του σχεδίου διεύρυνσης ισχύει το εγκριμένο σχέδιο κλίμακας 1:50.00...
- (329) Σε περίπτωση που από την υπό ανάπτυξη ακίνητη ιδιοκτησία διέρχονται εναέρια καλώδια της Αρχής Ηλεκτρισμού Κύπρου να ληφθούν όλα τα απαραίτητα μέτρα σε συνεννόηση με την εν λόγω Αρχή και σύμφωνα με τις υποδείξεις της, έτσι ώστε να διασφαλίζεται η ασφαλής χρήση της ανάπτυξης.
- (332) Κατά την υποβολή αίτησης για εξασφάλιση Άδειας Οικοδομής να υποβληθεί γεωλογική/γεωτεχνική έρευνα από Γεωλόγο, μέλος του ΕΤΕΚ. Η έρευνα αποσκοπεί στην εξακρίβωση και αξιολόγηση των γεωκινδύνων της περιοχής και των γεωλογικών/γεωτεχνικών συνθηκών της εκοκαφής, θεμελίωσης ή/και αντιστήριξης (Ζώνη ⁰¹ _{0A}). Σε περίπτωση που με βάση την εν λόγω μελέτη προκύπτει αναγκαιότητα τροποποίησης των σχεδίων ή όρων της παρούσας Πολεοδομικής Άδειας, θα πρέπει να υποβληθεί τροποποιητική αίτηση στην Πολεοδομική Αρχή.
- (500) Η ανάπτυξη αφορά την ανέγερση εννιαώροφης οικοδομής η οποία αποτελείται από πιλοτή - μηχανολογικό όροφο και οροφόκηπο και δεκαέξι διαμερίσματα στους ορόφους - (μέρος ενιαίας ανάπτυξης) στο τμήμα 126-A που εγκρίθηκε με την Πολεοδομική Άδεια με αρ. ΔΕΜ/0184/2017 ημερ. 5/02/2021 Γενική Χωροταξική Μελέτη στόχος για την οποία είναι η δημιουργία των απαιτούμενων συνθηκών για ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής στην βάση των προνοιών της παραγράφου 14.15 (Πολιτική σε παλιές Βιομηχανικές Ζώνες που καταργήθηκαν).
- (501) Η ανάπτυξη να μην τεθεί σε χρήση εκτός αν εκτελεστούν όλοι οι όροι της άδειας αυτής καθώς και της σχετικής άδειας που χορηγήθηκε/εκδόθηκε με αρ. φακ. ΔΕΜ/1396/2018 και ημερ. 21/05/2019 και της μετέπειτα Πολεοδομικής Έγκρισης ΔΕΜ/1396/2018/A ημερ. 23/07/2020 καθώς και της ΔΕΜ/0184/2017 ημερ. 5/2/2021.
- (502) Η παρούσα Άδεια σχετίζεται άμεσα με την Πολεοδομική Άδεια ΔΕΜ/1396/2018 ημερ. 21/05/2019 και την ΔΕΜ/1396/2018/A ημερ. 23/07/2020 και την Πολεοδομική Άδεια ΔΕΜ/0184/2017 ημερ. 5/02/2021 και θα πρέπει να τηρηθούν όλοι οι όροι των εν λόγω Αδειών.
- (503) Για την εφαρμογή του οδικού δικτύου, των χώρων πρασίνου στους οποίους συμπεριλαμβάνεται και το ποσοστό κοινωνικού εξοπλισμού, των δημόσιων χώρων στάθμευσης, του χώρου βιολογικού σταθμού και την διασφάλιση χώρων για την ανέγερση ηλεκτρικών υποσταθμών (ΑΗΚ) ισχύουν τα Πιστά Αντίγραφα Χωρομετρικών Σχεδίων τα οποία επισυνάπτονται και



ΟΡΟΙ ΧΟΡΗΓΗΣΕΩΣ ΑΔΕΙΑΣ

=====

Αρ. Αιτήσεως : ΛΕΜ/00432/2019

ΟΝΟΜΑ ΑΙΤΗΤΗ : NELIPO PROPERTIES LTD

εγκρίθηκαν με την Πολεοδομική 'Αδεια με αρ. ΛΕΜ/1396/2018 ημερομηνίας 21/05/2019, ΛΕΜ/1396/2018/Α ημερ. 23/07/2020 με τις οποίες εγκρίθηκε κατασκευή δρόμου καθώς και με την Πολεοδομική 'Αδεια ΛΕΜ/0184/2017 ημερ. 05/02/2021 (Γενική Χωροταξική Μελέτη).

- (504) Το εμβαδόν του απαιτούμενου δημόσιου χώρου πρασίνου (στο οποίο περιλαμβάνονται και οι δημόσιοι χώροι στάθμευσης) και του δημόσιου χώρου Κοινωνικού Εξοπλισμού σε καμία περίπτωση να μην είναι μικρότερο από 15% και 3%, αντίστοιχα, του καθαρού εμβαδού των υπό ανάπτυξη τεμαχίων που προκύπτει μετά την αφαίρεση του δημόσιου οδικού δικτύου ή άλλων προσβάσεων που επηρεάζουν την προς ανάπτυξη ακίνητη ιδιοκτησία. Σχετικός όρος στις συσχετισμένες αιτήσεις ως περιγράφεται πιο πάνω.
- (505) Για την τυχόν σημαντική διαφοροποίηση των απαιτούμενων δημόσιων χώρων πρασίνου, από την εφαρμογή των πιο πάνω όρων θα υποβληθεί, εάν κριθεί αναγκαίο από τον Έπαρχο Λεμεσού, αίτηση στην Πολεοδομική Αρχή για έγκριση τροποποιημένων σχεδίων.
- (506) Να εφαρμοστούν όλοι οι όροι και οι προϋποθέσεις ή/και τυχόν αντισταθμιστικά μέτρα που θα τεθούν τόσο από την Επιτροπή του Κυβερνητικού Υδατικού Έργου για την υδατοπρομήθεια των χωριών Μουτταγιάκας, Αγίου Τύκωνα, Παρεκκλησιάς, Πύργου και Μονής, όσο και από όλα τα εμπλεκόμενα Κυβερνητικά Τμήματα, Υπηρεσίες.
- (507) Ο όρος με αρ. (102) αναφέρεται στους χώρους που υποδεικνύονται στην χωροταξική μελέτη ΛΕΜ/0184/2017, ημερ. 5/2/2021 και περιγράφονται στους αντίστοιχους όρους αυτής.
- (508) Για σκοπούς απάβλυνσης των επιπτώσεων ένταξης του πολυώροφου κτιρίου στην φιλοξενούσα περιοχή να διαμορφωθεί ιδιωτικά χώρος πρασίνου/τοπιοτεχνημένης πλατείας 20% του καθαρού εμβαδού της ιδιοκτησίας ως δείχνεται στα εγκριθέντα σχέδια, με ειδικό σχεδιασμό ώστε να μπορεί να είναι άνετα και πρόσκοπτα επισκέψιμος από το ευρύ κοινό. Η συντήρηση του ανοικτού χώρου που σχετίζεται με την εν λόγω Πολεοδομική 'Αδεια να γίνεται από την διαχειριστική επιτροπή του χορηγημένου με την παρούσα Πολεοδομική 'Αδεια κτιρίου.
- (509) Οι ιδιωτικοί δρόμοι της ανάπτυξης να κατασκευασθούν με πορώδες υλικό με σηματοδοτημένο διάδρομο διακίνησης πεζών ώστε να παρέχεται ασφάλεια στην προσβασιμότητα.
- (510) Οι εξοπλισμοί αναψυχής όπως κούνιες, τραμπάλες, τσουλήθρες που τοποθετούνται σε παιδότοπο, καθώς και η δαπεδόστρωση (Playground Safety Surface/Tiles) κάτω από αυτούς να συμμορφώνονται με τα σχετικά Ευρωπαϊκά Πρότυπα (π.χ. σειρά προτύπων EN1176) ή με άλλα αντίστοιχα

e



ΟΡΟΙ ΧΟΡΗΓΗΣΕΩΣ ΑΔΕΙΑΣ

=====

Αρ. Αιτήσεως : ΛΕΜ/00432/2019

ΟΝΟΜΑ ΑΙΤΗΤΗ : NELIPO PROPERTIES LTD

και ισοδύναμα μέτρα προστασίας.

- (511) Να τεθούν αντισταθμιστικά μέτρα τα οποία είναι δυνατόν να περιλαμβάνουν έργα βελτίωσης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής) τοποθέτηση και συντήρηση παρακείμενων ανοικτών χώρων, κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης και άλλα έργα βασικής αστικής υποδομής για την άμεση περιοχή, ως θα καθορίζονται σε συνεννόηση με την Τοπική Αρχή.
- (512) Να τηρηθούν όλοι οι όροι της Περιβαλλοντικής Αρχής και ισχύουν όλοι οι όροι της Γνωμοδότησης (ημερομηνίας 30/5/22) που αφορά την παρούσα αίτηση.
- (513) Εφιστάται η προσοχή σας στους "ουσιώδεις όρους" που αναγράφονται στην Γνωμοδότηση (ημερομηνίας 30/5/22) που αφορά την παρούσα αίτηση οι οποίοι θα πρέπει να υλοποιηθούν.
- (514) Πριν την έκδοση άδειας από την αρμόδια Αρχή να υποβληθούν σχέδια για την εκτέλεση των αναγκαίων εργασιών για την εγκατάσταση αγωγών αποχετευτικού συστήματος λυμάτων, όπου τούτο απαιτείται, όπως προβλέπεται από τους περί Αποχετευτικών Συστημάτων Νόμους και Κανονισμούς και σύμφωνα με τους όρους της αρμόδιας Αρχής.
- (515) Με κανένο τρόπο θα επηρεαστεί η χρήση και η προσβασιμότητα στο επιταγμένο από το Υπουργείο 'Αμυνας, χώρο. Η πρόσβαση προς τον επιταγμένο χώρο να κατασκευαστεί και να σηματοδοτηθεί με έξοδα των Αιτητών και η κατασκευή και η σήμανση να γίνει με βάση τις υποδείξεις και τις απαιτήσεις του Τμήματος Δημοσίων Έργων και του Υπουργείου 'Αμυνας. Νοείται ότι με την παρούσα άδεια δεν εγκρίνεται/εξουσιοδοτείται οποιαδήποτε ανάπτυξη/εγκατάσταση εντός του προαναφερόμενου επιταγμένου χώρου.
- (516) Ο σχεδιασμός όλων των μελλοντικών αναπτύξεων θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη τις απαιτούμενες αποστάσεις από όλες τις στρατιωτικές εγκαταστάσεις/υποδομές/δραστηριότητες, τόσο για θέματα ασφαλείας, όσο και για θέματα οκλήριας (θόρυβος, καυσαέρια, σκόνη κ.λ.π, πιέσεις ή Εθνική Φρουρά για απομάκρυνση ή τερματισμό της λειτουργίας του στίβου μηχανοδήγησης. Επισημαίνεται ότι η χορήγηση της παρούσας άδειας δεν δημιουργεί τη βάση για απαιτήσεις για μετακίνηση/τροποποίηση του χώρου και της χρήσης του επιταγμένου χώρου από το Υπουργείο 'Αμυνας και την Ε.Φ.
- (517) Για τις ανάγκες της παρούσας ανάπτυξης (πολυώροφη οικοδομή) να διαμορφωθούν 23 χώροι στάθμευσης οχημάτων από τους οποίους 2 για ΑΜΕΑ και 2 για επισκέπτες.

ΟΡΟΙ ΧΟΡΗΓΗΣΕΩΣ ΑΔΕΙΑΣ

=====

Αρ. Αιτήσεως : ΛΕΜ/00432/2019
ΟΝΟΜΑ ΑΙΤΗΤΗ : NELIPO PROPERTIES LTD

- (518) Ο οροφώκηπος στο τελευταίο επίπεδο της οικοδομής να χρησιμοποιείται αποκλειστικά για τις ανάγκες των ενοίκων του κτιρίου και για την εγκατάσταση των αναγκαίων εγκαταστάσεων εξυπηρέτησης της. Τα θέματα ασφαλείας στατικότητα, θερμομόνωση, υγραμόνωση κλπ εμπίπτουν στις αρμοδιότητες των μελετητών και των φορέων υλοποίησης της ανάπτυξης.
- (519) Οι τοπιοτεχνημένοι χώροι σε όλα τα επίπεδα του κτιρίου να αποτελούν αποκλειστικά χώρο παθητικής αναψυχής σε σχέση με τους εσωτερικούς χώρους με τους οποίους συνδέονται. Η τοποθέτηση "barbeque" δεν γίνεται αποδεκτή.
- (520) Τα διαχωριστικά μεταξύ των βεράντων να κατασκευαστούν με ελαφριά υλικά κατασκευής.
- (521) Ο Μηχανολογικός όροφος να χρησιμοποιείται αποκλειστικά για τον σκοπό τον οποίο προτείνεται.
- (522) Να ληφθούν κατάλληλα μέτρα για άμεση και απρόσκοπτη πρόσβαση των οχημάτων της Πυροσβεστικής και των Α' βοηθειών, σε περιπτώσεις έκτακτης ανάγκης.
- (523) Οι υποστηρικτικοί χώροι του "Lobby" να μην τεθούν σε οποιαδήποτε άλλη χρήση.
- (524) Πριν την έκδοση 'Αδειας Οικοδομής τα σχέδια να θεωρηθούν εκ νέου από την Πυροσβεστική Υπηρεσία και να τηρηθούν οποιοιδήποτε όροι θα τεθούν.
- (525) Πριν την έκδοση 'Αδειας Οικοδομής να ζητηθούν εκ νέου οι απόψεις του Διευθυντή του Τμήματος Δημοσίων Έργων και να τηρηθούν τυχόν όροι που θα τεθούν.
- (526) Το τμήμα του τεμαχίου το οποίο περιλαμβάνεται στην Ζώνη Προστασίας της Παραλίας να είναι προσβάσιμο και επισκέψιμο από το κοινό (να μην κατασκευασθεί/τοποθετηθεί περίφραξη). Σχετικός όρος έχει τεθεί στην ΛΕΜ/0184/2017, ημερ. 5/2/2021.
- (527) Πριν την έκδοση 'Αδειας Οικοδομής να ζητηθούν οι απόψεις της Διευθύντριας Τμήματος Πολιτικής Αεροπορίας και να τηρηθούν όλοι οι όροι που θα τεθούν.

e

Αρ. Αιτήσεως : ΛΕΜ/00432/2019
ΟΝΟΜΑ ΑΙΤΗΤΗ : NELIPO PROPERTIES LTD

(528) Πριν την έκδοση 'Αδειας Οικοδομής να ζητηθούν οι απόψεις του Τμήματος Επιθεώρησης Εργασίας, και να τηρηθούν όλοι οι όροι που θα τεθούν.

Σημειώσεις προς Αρμόδια Αρχή και Αιτητές:

1) Επισημαίνεται πως κατά την πολεοδομική αδειοδότηση της σχετικής με την παρούσα Αίτηση χωροταξική μελέτη με αρ. ΛΕΜ/184/2017, ημερ. 5/2/21, έχουν επίσης τεθεί όλοι οι σχετικοί όροι που αφορούν τις συνθήκες ανάπτυξης της περιοχής (οδικό δίκτυο, δημόσιος χώρος πρασίνου, δημόσιοι χώροι στάθμευσης, χώρος δημιουργίας βιολογικού σταθμού, χώροι ηλεκτρικών υποσταθμών της ΑΗΚ) και οι οποίοι πρέπει να υλοποιηθούν.

2) Όσον αφορά το εγκριμένο Ποσοστό Κάλυψης τονίζεται ότι δεν έχει τύχει εφαρμογής η πρόνοια της παραγράφου 3.4 της Εντολής 1/2017 του Υπουργού Εσωτερικών ενόψει του γεγονότος ότι το τεμάχιο δεν εμπίπτει σε οικιστική Ζώνη όπως εκ παραδρομής τέθηκε σημείωση στις χορηγηθείσες Πολεοδομικές 'Αδειες ΛΕΜ/0431/2019 ημερ. 27/06/2022 και ΛΕΜ/675/2019 ημερ. 18/08/2022 που αφορούν ανέγερση κατοικιών στο τμήμα 126-B του ίδιου τεμαχίου.

3) Το τεμάχιο με αρ. 125 συμμετέχει στην Αίτηση μόνο για σκοπούς προσπέλασης ως η σχετική χορηγηθείσα άδεια.

4) Εφιστάται η προσοχή σας στις ενέργειες που πρέπει να προβείτε για την παρακώρηση και διαμόρφωση του παραλιακού πεζοδρόμου όπως αναγράφεται στους σχετικούς όρους της Πολεοδομικής 'Αδειας με αρ. ΛΕΜ/0184/2017, ημερ. 5/2/2021.

5) Επισύρεται η προσοχή σας στους Ειδικούς Όρους που αναφέρονται στην παρακώρηση, σχεδιασμό και κατασκευή πεζοδρόμων/παραλιακών πεζοδρόμων καθώς και διαμόρφωση δημόσιων χώρων πρασίνου και δημόσιων χώρων κοινοτικού εξοπλισμού στην πολεοδομική Άδεια ΛΕΜ/0184/2017, ημερ. 5/02/2021.

6) Το εμβαδόν της εξουσιοδοτηθείσας ανάπτυξης το οποίο υπολογίστηκε στον συντελεστή δόμησης ανέρχεται σε 2122τ.μ.

7) Επισύρεται η προσοχή σας στην τήρηση των όρων Α7, Α9, Α11 της συναπτόμενης Γνωμοδότησης (ημερ. 30/5/22).

8) Επισύρεται η προσοχή σας στους ουσιώδεις όρους Β1, Β2, Β3, Β4, Β5, Β6 που αφορούν "Όρους πριν τις Εργασίες Κατασκευής του Έργου" που ενσωματώνεται στην σχετική Γνωμοδότηση ημερ. 30/5/2021.

9) Επισύρεται η προσοχή σας στους ουσιώδεις όρους Γ11, Γ18 που αφορούν "Όρους κατά την Κατασκευή του Έργου" που ενσωματώνονται στην σχετική Γνωμοδότηση ημερ. 30/5/2022.

10) Επισύρεται η προσοχή σας στους ουσιώδεις όρους Δ4, Δ11 που αφορούν "Όρους κατά την λειτουργία του Έργου" που ενσωματώνονται στην σχετική Γνωμοδότηση ημερ. 30/5/2022.

Αρ. Αιτήσεως : ΛΕΜ/00432/2019
ΟΝΟΜΑ ΑΙΤΗΤΗ : NELLIPO PROPERTIES LTD

11) Η οικοδομή να ελεγχθεί κατά το στάδιο μελέτης της αίτησης για έκδοση άδειας οικοδομής κατά πόσο ικανοποιεί τους Περί Ρυθμίσεων Οδών και Οικοδομών Κανονισμούς για χρήση οικοδομών από ανάπηρα άτομα. Αν απαιτούνται ουσιαστικές αλλαγές στην οικοδομή προς ικανοποίηση των κανονισμών αυτών το θέμα να επανέλθει στην Πολεοδομική Αρχή για απόψεις.

12) Θέματα ασφαλείας στη χρήση της/των κολυμβητικής/κών δεξαμενής/νων να εξεταστούν κατά το στάδιο μελέτης για έκδοση άδειας οικοδομής.

13) Επισύρεται η προσοχή σας στην τήρηση των όρων (501), (502), (503), (504) και (505) πιο πάνω.

Σημειώσεις προς αιτητές:

1. Εφιστάται η προσοχή σας στον/τους όρο/ρους ο/οι οποίος/οι αποτελεί/ούν επιφυλακθέν/ντα θέμα/τα και με βάση το περιεχόμενο του/των οποίου/ων θα πρέπει να υποβληθούν στην Αρμόδια Αρχή πρόσθετα στοιχεία για έγκριση.

2. Το εμβαδόν του χώρου Lobby έκταση πέραν των 300τ.μ. έχει συνυπολογιστεί στον Συντελεστή Δόμησης.

Σημειώσεις:

1. Η ευθύνη για την ορθολογική αξιολόγηση των επιπτώσεων ένταξης του κτιρίου στο αστικό μικροκλίμα από την ανάπτυξη σε σχέση με τον ηλιασμό, τη σκίαση, τη ροή αέρα, το φαινόμενο θερμονησίσας, τις αντανάκλασεις/φωτορύπανση κλπ βαρύνουν τον μελετητή της ανάπτυξης.

2. Η Πολεοδομική Αρχή έχει ασκήσει την Διακριτική της Ευχέρεια με βάση την παράγραφο 6.3, του Παραρτήματος Β των Τοπικών Σχεδίων και την παράγραφο 4.6 της Εντολής 1/2017 του Υπουργού Εσωτερικών αφού έχει εξασφαλίσει τόσο την σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας Τοπικής Αρχής όσο και την σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως όσον αφορά τον αριθμό των ορόφων και το ύψος της οικοδομής (πολυώροφο κτίριο).

Σημειώσεις προς αρμόδια Αρχή:

1) Να διασφαλιστούν όλες οι σχετικές πρόνοιες και κατασκευές που απαιτούνται από τις πρόνοιες των περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμών που σχετίζονται με χρήση της ανάπτυξης από ανάπηρα πρόσωπα.

2) Η οικοδομή να ελεγχθεί κατά το στάδιο μελέτης της αίτησης για έκδοση άδειας οικοδομής κατά πόσο ικανοποιεί τους Περί Ρυθμίσεων Οδών και Οικοδομών Κανονισμούς για χρήση οικοδομών από ανάπηρα άτομα. Αν απαιτούνται ουσιαστικές αλλαγές στην οικοδομή προς ικανοποίηση των κανονισμών αυτών το θέμα να επανέλθει στην Πολεοδομική Αρχή για απόψεις.

Λεμεσός, 23 Μαρτίου, 2023

e

ΟΡΟΙ ΧΟΡΗΓΗΣΕΩΣ ΑΔΕΙΑΣ

=====

Αρ. Αιτήσεως : ΔΕΜ/00432/2019

ΟΝΟΜΑ ΑΙΤΗΤΗ : NELIPO PROPERTIES LTD

ΦΙ/ΕΧ

ΕΠΑΡΧΙΑΚΟ ΚΑΤΑΣΤΑΣΙΑΣ
ΛΕΜΕΣΟΥ
ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΑΡΧΗ

ε



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΓΕΩΡΓΙΑΣ, ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ



ΤΜΗΜΑ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

ΤΜΗΜΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΑ ΑΡΘΡΑ 29 ΚΑΙ 30
ΟΙ ΠΕΡΙ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΣΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΑΠΟ ΟΡΙΣΜΕΝΑ ΕΡΓΑ
ΝΟΜΟΙ ΤΟΥ 2018 ΕΩΣ 2021

ΜΕΕΠ για την κατασκευή και λειτουργία μεικτής ανάπτυξης στον Πύργο Λεμεσού

Αρ. Αιτήσεων για Πολεοδομική Άδεια:: ΛΕΜ/0674/2019, ΛΕΜ/0432/2019,
ΛΕΜ/0431/2019, ΛΕΜ/0675/2019

1. Εισαγωγή

Στα πλαίσια των περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμων του 2018 έως 2021, υποβλήθηκε από το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, ΜΕΕΠ για κατασκευή και λειτουργία μεικτής ανάπτυξης στον Πύργο, Λεμεσού, στις 15/01/2021.

Ο κύριος του έργου προχώρησε, όπως προβλέπουν οι πιο πάνω Νόμοι, στη γνωστοποίηση της υποβολής της ΜΕΕΠ, σε δύο καθημερινές εφημερίδες όπως επίσης και του δικαιώματος υποβολής στην Περιβαλλοντική Αρχή, εντός 30 ημερών, απόψεων ή παραστάσεων αναφορικά με το περιεχόμενο της ΜΕΕΠ ή αναφορικά με τις επιπτώσεις που η εκτέλεση ή λειτουργία του έργου ενδέχεται να επιφέρει στο περιβάλλον.

Για το έργο πραγματοποιήθηκε δημόσια διαβούλευση με βάση τον Κατευθυντήριο Οδηγό του Τμήματος Περιβάλλοντος, την επιλογή «Έκθεση Πληροφοριών», η οποία αφορά Έκθεση Πληροφοριών (χάρτες, σχεδιασμός έργου, αντίγραφα μελέτης) για το έργο και τη μελέτη σε διαμορφωμένο χώρο στα Γραφεία του Κοινοτικού Συμβουλίου Πύργου και στην ειδικά διαμορφωμένη ιστοσελίδα (www.alaplanning.com). Δεν λήφθηκαν οποιαδήποτε σχόλια από το ενδιαφερόμενο κοινό.

Η Επιτροπή Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον εξέτασε το έργο σε συνεδρία της στις 26/10/2021. Κατά την πιο πάνω συνεδρία ζητήθηκαν συμπληρωματικά στοιχεία στις 30/11/2021 και στις 28/2/2022, τα οποία υποβλήθηκαν στις 8/4/2022 και 15/4/2022. Τα συμπληρωματικά στοιχεία που αφορούσαν το έργο εξετάστηκαν σε νέα συνεδρίαση της Επιτροπής στις 19/4/2022.

Με βάση τις απόψεις των μελών της Επιτροπής, τις θέσεις των διαφόρων Τμημάτων και την ΜΕΕΠ ετοιμάστηκε η παρούσα Γνωμοδότηση της Περιβαλλοντικής Αρχής.

2. Σκοπός και περιγραφή της ανάπτυξης

Το προτεινόμενο έργο (ΠΕ) αφορά ανάπτυξη με σκοπό την οικιστική χρήση. Το ΠΕ περιλαμβάνει κατασκευή και λειτουργία μεικτής ανάπτυξης στον Πύργο, Λεμεσού. Για το ΠΕ έχουν κατατεθεί 4 ξεχωριστές πολεοδομικές αιτήσεις, οι οποίες συναξιολογούνται στην παρούσα Γνωμοδότηση. Η

προτεινόμενη ανάπτυξη αφορά μέρος της χωροταξικής μελέτης η οποία έχει ήδη αξιολογηθεί από την Περιβαλλοντική Αρχή και για την οποία έχει εκδοθεί Περιβαλλοντική Γνωμάτευση στις 19/6/2019 (Παράρτημα II).

3. Χωροθέτηση της ανάπτυξης και περιγραφή υφιστάμενου περιβάλλοντος

Το προτεινόμενο έργο (ΠΕ) θα αναπτυχθεί σε μέρος του τεμαχίου με αρ. 126, Φ/Σχ. 54/48, στη κοινότητα Πύργου Λεμεσού. Στο εν λόγω τεμάχιο, κατά το παρελθόν λειτουργούσε μονάδα παραγωγής τσιμέντου (πρώην Τσιμεντοποιείο Μονής) η οποία έχει πλέον αποξηλωθεί. Το μεγαλύτερο μέρος του τεμαχίου ανάπτυξης είναι ήδη επιχωματωμένο και ισόπεδο, ενώ μέρος του (όπου υφίσταται δρόμος) είναι ασφαλτοστρωμένο. Το τεμάχιο χωροθέτησης του έργου εμπίπτει σε Αγροτική ζώνη Γα5 με Ποσοστό Κάλυψης και Συντελεστή Δόμησης 15%, αλλά με αναβάθμιση τους σε 30% με βάση το Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού. Η γενική πρόσβαση των οχημάτων στο ΠΕ θα γίνεται από υφιστάμενο δρόμο, ο οποίος θα αναβαθμιστεί στο μέρος του όπου εμπίπτει εντός του τεμαχίου ανάπτυξης. Εντός του τεμαχίου ανάπτυξης θα δημιουργηθεί εσωτερικό οδικό δίκτυο, το οποίο θα είναι ιδιωτικό και θα συνδέεται (εντός του τεμαχίου) με το δημόσιο οδικό δίκτυο της περιοχής. Ο τελικός σχεδιασμός του πεζόδρομου πλάτους θμείναι εκτός της Ζώνης Προστασίας της Παραλίας και δεν περιλαμβάνεται ο εν λόγω χώρος στο ΠΕ.

Στα βόρεια εντοπίζονται επίσης μερικές διάσπαρτες καλλιεργούμενες εκτάσεις γης. Στα ανατολικά εντοπίζονται διάφορες αναπτύξεις, οι πλείστες από τις οποίες αφορούν βιομηχανικές χρήσεις (παραγωγής και άλλες), αρκετές από τις οποίες συνδέονται με εξορυκτικές αναπτύξεις, καθώς στην περιοχή υφίσταται ενεργό λατομείο. Προς την ίδια κατεύθυνση υφίστανται και άλλες χρήσεις, όπως χώροι απόθεσης αδρανών υλικών, μια οικιστική ανάπτυξη, μια μεικτή χρήση και μερικές εγκαταλελειμμένες εγκαταστάσεις και καλλιεργούμενες εκτάσεις. Μεταξύ του τεμαχίου ανάπτυξης και της ακτογραμμής εντοπίζεται δίκτυο από αντλιοστάσια και υπόγειες δεξαμενές του ΣΑΛΑ. Δυτικά και σε απόσταση 340m του χώρου εντοπίζεται ο ηλεκτροπαραγωγικός σταθμός της ΑΗΚ, εγκαταστάσεις αποθήκευσης υλικών της ΑΗΚ και ένα αντλιοστάσιο του Συμβουλίου Αποχετεύσεων Λεμεσού – Αμαθούνας. Οι πλησιέστερες κατοικίες στο χώρο όπου θα διεξάγονται τα έργα βρίσκονται σε απόσταση 200 μέτρων στα βόρεια, ενώ οι πλησιέστερες οικιστικές ζώνες εντοπίζονται σε απόσταση 1km.

Το ΠΕ συμπεριλαμβάνει εργασίες εκσκαφής και κατασκευής, και η χρήση του θα είναι η οικιστική, ενώ θα συμπεριλαμβάνει επίσης εμπορικούς χώρους, δημόσιους χώρους πρασίνου, πισίνες, σπα και κέντρο ευεξίας, παιδότοπο, αθλητικές εγκαταστάσεις, ένα μικρό εκκλησάκι, χώρους στάθμευσης και μηχανολογικούς χώρους.

Συγκεκριμένα, τα προτεινόμενα έργα ανάπτυξης περιλαμβάνουν:

- Διαμερίσματα (σε 7 κτήρια τεσσάρων, πέντε, έξι, επτά και εννιά ορόφων)
- Ανεξάρτητες Κατοικίες, όλες με ένα υπόγειο, ισόγειο και ένα όροφο (σύνολο 84 κατοικίες)
- Εμπορικοί Χώροι (6 καταστήματα)
- Χώρους Στάθμευσης (ενοίκων και επισκεπτών)
- Χώρους Στάθμευσης (δημόσιους)
- Δημόσιους Χώρους Πρασίνου
- Κοινοτικές Υπηρεσίες
- Πισίνες (84 στο σύνολο)
- Κέντρο Ευεξίας
- Παιδότοπο
- Γήπεδο Αντισφαίρισης, Εκκλησάκι
- Βιολογικό Σταθμό Επεξεργασίας Λυμάτων
- Δημόσιο Δρόμο (πρόσβασης στο τεμάχιο)
- Ιδιωτικούς Δρόμους (εσωτερικούς)
- Δημόσιο και Ιδιωτικό Πεζόδρομο

Εντός του τεμαχίου ανάπτυξης του έργου εντοπίζονται μερικά δέντρα (ευκάλυπτοι, φοινικιές, πιστακίες, ακακίες) τα οποία θα επηρεαστούν άμεσα από τις χωματουργικές και κατασκευαστικές εργασίες. Στην άμεση και ευρύτερη περιοχή μελέτης δεν εντοπίζονται προστατευόμενες περιοχές του δικτύου Φύση 2000, απειλούμενα είδη πανίδας, είδη του Κόκκινου Βιβλίου της Χλωρίδας της Κύπρου και κρατική δασική γη. Σε απόσταση περίπου 265μ ανατολικά από το όριο του τεμαχίου ανάπτυξης διέρχεται υδατόρεμα «Ποταμός Λίμνης».

Στα πλαίσια της εφαρμογής των όρων της Περιβαλλοντικής Αρχής της Γνωμάτευσης για το έργο «ΜΕΕΠ Γενικής χωροταξική Μελέτης η οποία περιλαμβάνει σχεδιασμό οδικού δικτύου και διαχωρισμό γης, στον Πύργο Λεμεσού» και της περαιτέρω διαδικασίας διαβούλευσης με το Τμήμα Περιβάλλοντος, εκπονήθηκε μελέτη περιβαλλοντικής αναφοράς (EBS) για το έδαφος, τα υπόγεια ύδατα και τον αέρα. Για τον σκοπό αυτό λήφθηκαν δείγματα εδάφους από 10 σημεία (λήφθηκαν δείγματα τόσο από την υφιστάμενη επιχωμάτωση όσο και από σημεία βαθύτερα της επιχωμάτωσης). Τα αποτελέσματα δείχνουν ότι οι συγκεντρώσεις νικελίου και χαλκού σε 4 σημεία ξεπερνούν τις οριακές τιμές στόχου με βάση το ολλανδικό πρότυπο. Το ένα από τα σημεία που εντοπίστηκαν υψηλές συγκεντρώσεις νικελίου αποτελεί το σημείο/δείγμα αναφοράς (εκτός του τεμαχίου ανάπτυξης). Όσον αφορά το χρώμιο, παρατηρείται ελαφριά υπέρβαση του ορίου -στόχος από το δείγμα που λήφθηκε στο σημείο αναφοράς, με 103 αντί 100 mg/kg. Παρόμοια περίπτωση εμφανίζεται και για τον υδράργυρο, με το δείγμα από το σημείο 4 να ξεπερνά ελαφρώς το όριο-στόχος (0,35 αντί 0,30 mg/kg). Παράλληλα, στο σημείο 2 η ποσότητα καδμίου εμφανίζει μεγάλη απόκλιση από το όριο-στόχος (1,44 αντί 0,8 mg/kg). Παρομοίως, οι συγκεντρώσεις κοβαλτίου στα σημεία 1 και 4 (12,85 και 10,54 mg/kg αντίστοιχα) παρατηρήθηκε ότι ξεπερνούν την συγκέντρωση του ορίου-στόχος, η οποία είναι 9 mg/kg. Εντούτοις, σε καμία από τις ανωτέρω περιπτώσεις δεν υπάρχει υπέρβαση των οριακών τιμών- παρέμβασης βάσει του Ολλανδικού προτύπου. Επισυνάπτεται σχετικός χάρτης με τα σημεία δειγματοληψίας. (Παράρτημα-III).

Επιπλέον, λήφθηκαν δείγματα υπόγειων υδάτων από 2 σημεία. Τα αποτελέσματα δείχνουν ότι τα υπόγεια ύδατα εντός του τεμαχίου ανάπτυξης του ΠΕ περιέχουν νιτρικά σε μεγαλύτερες συγκεντρώσεις (60-61 mg/l) σε σχέση με τα επιτρεπόμενα όρια για ανθρώπινη κατανάλωση, τα οποία είναι 50 mg/l. Το ίδιο παρατηρείται και στη συγκέντρωση ορισμένων βαρέων μετάλλων, όπως το νικέλιο, του οποίου η συγκέντρωση στη γεώτρηση 1 υπερβαίνει ελαφρώς τα όρια που έχουν τεθεί από τη νομοθεσία, με 21 αντί για 20 mg/l. Ωστόσο, η συγκέντρωση αρσενικού στη γεώτρηση 1 ανέρχεται σε 23 mg/l αντί 10 που είναι το όριο. Επίσης, οι συγκεντρώσεις του χαλκού ξεπερνούν σε μεγάλο βαθμό τα όρια, με τιμές όπως 49 και 71 mg/l εντός του τεμαχίου, ενώ η αντίστοιχη οριακή τιμή είναι μόνο 2 mg/l. Για εκτίμηση της ποιότητας του αέρα λήφθηκε δείγμα από 1 σημείο εντός του χώρου ανάπτυξης. Τα αποτελέσματα δείχνουν ότι δεν εντοπίστηκε οποιαδήποτε υπέρβαση των αντίστοιχων οριακών τιμών.

Επιπλέον, για το ΠΕ απαιτήθηκε η διενέργεια δειγματοληψιών εδάφους και αέρα σε ίνες αμιάντου. Οι δειγματοληψίες διενεργήθηκαν από την εταιρεία ΠΛΙΝΙΟΣ Α.Ε., Εταιρεία Έντασης Γνώσης του Εθνικού Κέντρου Έρευνας Φυσικών Επιστημών «ΔΗΜΟΚΡΙΤΟΣ», στις 14/3/2022 και 15/03/2022. Σύμφωνα με τα αποτελέσματα που προέκυψαν από τις εργαστηριακές αναλύσεις δεν διαπιστώθηκε ρύπανση του αέρα από ίνες αμιάντου. Όσον αφορά το έδαφος, εντοπίστηκαν θραύσματα και υλικά αμιαντοσιμέντου τα οποία περιέχουν χρυσοσίλη και κροκιδόλιθο αμιάντο. Τα αμιαντούχα υλικά είναι διάσπαρτα και ανομοιόμορφα κατανεμημένα επιφανειακά στο τεμάχιο ανάπτυξης του έργου. Για την απορρύπανση του τεμαχίου προτάθηκε τόσο από τον κύριο του έργου, όσο και από τον εκπρόσωπο του Τμήματος Γεωλογικής Επισκόπησης, ο επιφανειακός καθαρισμός του τεμαχίου από υλικά αμιαντοσιμέντου αφού σύμφωνα με τα αποτελέσματα της μελέτης που διενεργήθηκε, η μοναδική πηγή/παρουσία αμιαντούχων υλικών βρίσκεται επιφανειακά και είναι ορατή.

Επίσης, κρίθηκε αναγκαία η υποβολή επιπρόσθετων στοιχείων που αφορούσε κυρίως καταγραφές των αμμοθινικών οικοσυστημάτων, καθώς και ειδών χλωρίδας και πανίδας, τα οποία απαιτούνται στην άμεση και την ευρύτερη περιοχή μελέτης του έργου

Όσο αφορά τις ανάγκες αποχέτευσης, καθώς το δίκτυο του Συμβουλίου Αποχετεύσεων Λεμεσού-Αμαθούντας (ΣΑΛΑ) δεν εκτείνεται μέχρι το υπό μελέτη τεμάχιο, είναι απαραίτητη η κατασκευή και λειτουργία βιολογικού σταθμού επεξεργασίας λυμάτων. Ο Κύριος του Έργου προτίθεται να υλοποιήσει σύνδεση με το δίκτυο, μόλις αυτό γίνει εφικτό για την περιοχή του ΔΕ. Ο βιολογικός σταθμός θα έχει δυναμικότητα επεξεργασίας 200-400 κ.μ./ημέρα. Ο σχεδιασμός του βιολογικού σταθμού θα βασίζεται στην επίτευξη τριτοβάθμιας επεξεργασίας των λυμάτων, με σκοπό την χρήση του ανακυκλωμένου νερού για άρδευση των χώρων πρασίνου. Αντίστοιχα, το δίκτυο υδροδότησης θα επεκταθεί μέχρι το ΠΕ, με έγκριση από το Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων.

4. Περιγραφή των περιβαλλοντικών στοιχείων που ενδέχεται να επηρεαστούν από το Έργο και των πιθανών επιπτώσεων που το Έργο ενδέχεται να προκαλέσει στο περιβάλλον σύμφωνα με τη ΜΕΕΠ

Οι επιπτώσεις που αναμένεται να δημιουργηθούν κατά τη διάρκεια των κατασκευαστικών εργασιών (βραχυπρόθεσμες) αφορούν μεταξύ άλλων τις ακόλουθες:

Επιπτώσεις στα υπόγεια και επιφανειακά νερά και στον υπόγειο θαλάσσιο υδροφόρο ορίζοντα
Τα έργα κατασκευής δεν αναμένεται να έχουν επιπρόσθετες επιπτώσεις στα επιφανειακά και υπόγεια νερά. Οι επιπτώσεις σχετίζονται με την πιθανότητα ανεξέλεγκτης απόρριψης υγρών χημικών αποβλήτων (μεταχειρισμένα μηχανέλαια) και καυσίμων από τη λειτουργία και συντήρηση των οχημάτων και του εξοπλισμού εργοταξίου και από την απόρριψη των στερεών αποβλήτων που θα δημιουργηθούν κατά τις εργασίες κατασκευής. Επίσης, υπάρχει το ενδεχόμενο παρακώλυσης της ροής των όμβριων υδάτων και το φράξιμο των σχαρών συλλογής από τα μπάζα, αν δεν υπάρχει ορθή διαχείριση του εργοταξίου.

Επιπτώσεις στο έδαφος

Οι επιπτώσεις στο έδαφος κατά τη διάρκεια των κατασκευαστικών εργασιών θα προκληθούν από τη δημιουργία στερεών μη-επικινδύνων αποβλήτων (μπάζα, οικοδομικά απόβλητα, απορρίμματα συσκευασιών εξοπλισμού), τα οποία θα απορριφθούν στο έδαφος, τη δημιουργία επικίνδυνων στερεών αποβλήτων, την πιθανή ανεξέλεγκτη απόρριψη υγρών και χημικών αποβλήτων και καυσίμων από τη λειτουργία και συντήρηση των οχημάτων και του εξοπλισμού των εργοταξίων.

Επιπτώσεις στην ποιότητα της ατμόσφαιρας

Οι πιθανές επιπτώσεις στην ποιότητα της ατμόσφαιρα αναμένεται να προέλθουν από τις χηματοουργικές εργασίες και από τις εκπομπές των μηχανημάτων κατασκευής και του σχετικού εξοπλισμού που θα χρησιμοποιηθούν σε όλες τις φάσεις των κατασκευαστικών εργασιών. Οι εργασίες κατασκευής της οικιστικής ανάπτυξης αποτελούν τη βασικότερη πηγή έκλυσης σκόνης η οποία μπορεί να έχει σημαντικές αλλά παροδικού χαρακτήρα επιπτώσεις στην ποιότητα του αέρα της περιοχής. Η συσσώρευση αποβλήτων ΑΕΚΚ χωρίς την λήψη απαιτούμενων μέτρων (σκέπασμα, ράντισμα και άμεση διαχείριση).

Επιπτώσεις στο τοπίο

Οι επιπτώσεις στο τοπίο και τα πιθανά προβλήματα αισθητικής ρύπανσης μπορούν να προκύψουν από τις δραστηριότητες κατασκευής του έργου, την αναπόθεση και συσσώρευση των υλικών στο χώρο του εργοταξίου και τη μετακίνηση του εξοπλισμού στο οδικό δίκτυο.

Επιπτώσεις στους βιολογικούς πόρους

Στο χώρο όπου θα ανεγερθεί το προτεινόμενο έργο δεν εντοπίζονται σημαντικά είδη χλωρίδας, εξαιτίας της προηγούμενης χρήσης του χώρου, ως τσιμεντοποιείο. Διάσπαρτα εντοπίζονται μερικά δέντρα (ευκάλυπτοι, πιστακίες, φοινικίες και κυρίως ακακίες), τα οποία θα αφαιρεθούν κατά τις κατασκευαστικές εργασίες. Επίσης, η μεσογειακή φώκια δε θα επηρεαστεί από το υφιστάμενο λιμανάκι παρά το ΠΕ. Δεν αναμένεται αλλαγή των χαρακτηριστικών θα προκύψουν από τις δραστηριότητες τοποθέτησης των υλικών κατασκευής του έργου και από τις εργασίες κατασκευής του έργου.

Επιπτώσεις στο ανθρωπογενές περιβάλλον

Οι επιπτώσεις στην υγεία (θόρυβος, δονήσεις, ασφάλεια) δεν αναμένονται να επιβαρύνουν σημαντικά το περιβάλλον. Η στάθμη θορύβου κατά τη διάρκεια των κατασκευαστικών εργασιών αναμένεται ότι θα είναι μεγαλύτερη από τα επιτρεπτά όρια (η στάθμη του θορύβου θα κυμαίνεται ανάλογα με τις εργασίες κατασκευής μεταξύ 80-100dB). Οι επιπτώσεις στο κυκλοφοριακό κατά την κατασκευή του έργου προβλέπεται ότι θα προκληθεί κατά τη διάρκεια μεταφοράς του μπετόν και των άλλων δομικών υλικών στο χώρο ανάπτυξης. Δεν αναμένονται επιπτώσεις στα αρχαιολογικά μνημεία και πολιτιστικά κέντρα της περιοχής ενώ επιπτώσεις στην ασφάλεια των εργαζομένων και των χρηστών στην περιοχή αναμένονται από την αστάθεια του εδάφους καταγίδες και άλλα φυσικά φαινόμενα, τροχαία κίνηση και λειτουργία εργοταξίου.

Επιπτώσεις στο παράκτιο και θαλάσσιο περιβάλλον

Ο σχεδιασμός του ΠΕ δεν αναμένεται να επηρεάσει την παρακείμενη Ζώνη Προστασίας της Παραλίας (ΖΠΠ). Ο σχεδιασμός του ΠΕ έλαβε σημαντικά υπόψη τον επηρεασμό στη ΖΠΠ και δεν θα υπάρξει επέμβαση εντός της ζώνης.

Παρόλα αυτά, κατά το στάδιο κατασκευής του ΠΕ δύναται να υπάρξουν μετακινήσεις ή/και αποθήκευση δομικών υλικών και εξοπλισμού κοντά στη Ζώνη Προστασία της Παραλίας, χωρίς όμως να υπάρξει επηρεασμός των αμμοθινικών οικοσυστημάτων, καθώς και ειδών χλωρίδας και πανίδας.

Ωστόσο, η ΖΠΠ δεν αναμένεται να επηρεαστεί μόνιμα, καθώς οι δραστηριότητες αυτές και κατ' επέκταση οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις θα είναι προσωρινές και θα παύσουν να υφίστανται μετά το τέλος των κατασκευαστικών εργασιών.

Οι κυριότερες επιπτώσεις που αναμένεται να δημιουργηθούν κατά τη διάρκεια λειτουργίας της ανάπτυξης αφορούν μεταξύ άλλων τα πιο κάτω:

Επιπτώσεις στα επιφανειακά και υπόγεια νερά

Το ΠΕ αναμένεται να προκαλέσει σφράγιση της επιφάνειας του εδάφους με αποτέλεσμα τη μείωση του ρυθμού απορρόφησης των ομβρίων υδάτων και της διοχέτευσης τους, στους φυσικούς αποδέκτες της ευρύτερης περιοχής. Επίσης, αναμένεται να υπάρξει αυξημένη κατανάλωση νερού για τις ανάγκες των χρηστών του κτιρίου.

Επιπτώσεις στο έδαφος

Δεν αναμένεται να υπάρξει δημιουργία ποσότητας στερεών αποβλήτων κατά τη λειτουργία του έργου ενώ οι αντίστοιχες ποσότητες υγρών αποβλήτων θα είναι ελάχιστες άρα εκτιμάται ότι οι επιπτώσεις στο έδαφος θα είναι αμελητέες. Ενδεχόμενη ρύπανση του εδάφους μπορεί να προκύψει σε περιπτώσεις αστοχίας του βιολογικού σταθμού. Επίσης, από την σφράγιση του εδάφους μπορεί να αυξηθεί ο εδαφικός κορεσμός στις περιοχές όπου καταλήγει η απορροή, προκαλώντας αυξημένες συγκεντρώσεις ρύπων, σε συγκεκριμένα σημεία του χώρου, αλλά και πλημμύρες.

Επιπτώσεις στην ποιότητα της ατμόσφαιρας

Οι αρνητικές επιπτώσεις από τη λειτουργία του ΠΕ στην ποιότητα της ατμόσφαιρας προκαλούνται από δύο παράγοντες, την εκπομπή αέριων ρύπων από τη διακίνηση οχημάτων από και προς το ΠΕ και τις εκπομπές από τη λειτουργία του εξοπλισμού του ΠΕ

Επιπτώσεις στο τοπίο

Οι επιπτώσεις που ενδέχεται να προκύψουν στο τοπίο αφορούν τον βαθμό οπτικής επίπτωσης ο οποίος μπορεί να προκύπτει από την οπτική παρενόχληση ή παρεμπόδιση που προξενεί το

έργο σε κάποιο παρατηρητή, το μέγεθος του ΠΕ σε σχέση με το γειτονικό περιβάλλον και τα σημεία εξέχουσας θέας.

Επιπτώσεις στους βιολογικούς πόρους

Δεν αναμένεται να επηρεαστούν οποιαδήποτε είδη και πληθυσμοί της χερσαίας πανίδας και χλωρίδας από τις εργασίες απορρύπανσης και κατασκευής του έργου. Υπό κανονικές συνθήκες και μέσες εντάσεις βροχοπτώσεων, δεν αναμένεται η διαφυγή ρυπασμένων υδάτων και άλλων ρυπογόνων υλικών (θραύσματα αμιαντούχων υλικών) προς τη θάλασσα και η ποιότητα του παραλιακού μετώπου δεν αναμένεται να επηρεαστεί από τις εργασίες του προτεινόμενου έργου.

Επιπτώσεις στο παράκτιο και θαλάσσιο περιβάλλον

Δεν αναμένονται επιπτώσεις στο παράκτιο και θαλάσσιο περιβάλλον κατά την λειτουργία του ΠΕ. Σε περίπτωση αστοχίας του βιολογικού σταθμού, ενδέχεται να προκύψουν διαρροές υγρών αποβλήτων προς την θάλασσα.

5. Μέτρα μετριασμού περιβαλλοντικών επιπτώσεων που προβλέπονται από τη ΜΕΕΠ

Στη ΜΕΕΠ που κατατέθηκε στην Περιβαλλοντική Αρχή έχουν συμπεριληφθεί αρκετά μέτρα πρόληψης και περιορισμού των περιβαλλοντικών επιπτώσεων του έργου τόσο κατά το στάδιο των εργασιών απορρύπανσης του τεμαχίου από τα αμιαντούχα υλικά και κατασκευής του ΠΕ όσο και κατά, τη λειτουργία του ΠΕ. Συγκεκριμένα, έχουν προταθεί μέτρα για περιορισμό της όχλησης από τον θόρυβο, τις δονήσεις, τη σκόνη, τη δημιουργία αποβλήτων και των ατυχηματικών διαρροών. Κατά τη λειτουργία του ΠΕ προτείνονται μέτρα για την εξοικονόμηση ενέργειας, την εξοικονόμηση νερού, τον περιορισμό φωτορύπανσης και την αποτελεσματική διαχείριση αποβλήτων. Αριθμός από τα μέτρα μετριασμού που προτείνονται λήφθηκαν υπόψη από την Περιβαλλοντική Αρχή κατά την ετοιμασία του Παραρτήματος Ι της παρούσας Γνωμοδότησης.

Τα σημαντικότερα μέτρα μετριασμού που περιλαμβάνει η ΜΕΕΠ είναι τα ακόλουθα:

Κατά την Κατασκευή του Έργου:

- Ετοιμασία Σχεδίου Αντιμετώπισης Διαρροών (ΣΑΔ) χημικών και καυσίμων κατά το στάδιο της κατασκευής.
- Ετοιμασία Σχεδίου Αντιμετώπισης Πυρκαγιών (ΣΑΠ).
- Συνεργασία με την Πυροσβεστική Υπηρεσία κατά την διαμόρφωση του Σχεδίου Αντιμετώπισης Πυρκαγιών (ΣΑΠ).
- Τακτικός καθαρισμός και διαβροχή του εδάφους του εργοταξίου, ώστε να μειωθεί η δημιουργία σκόνης. Παρακολούθηση των εργασιών του εργολάβου. Πρόγραμμα τακτικής συντήρησης των μηχανημάτων που θα πάρουν μέρος στις εργασίες κατασκευής.
- Πρόγραμμα τακτικής συντήρησης των μηχανών που θα χρησιμοποιηθούν στις εργασίες κατασκευής.
- Σωστή και συστηματική συλλογή των υπολειπόμενων υλικών κατασκευής. Οι ποσότητες των υλικών κατασκευής είναι υποχρέωση του αναδόχου εργολάβου να εναποθεθούν με ασφαλή τρόπο και σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.
- Σωστή και με βάση τη νομοθεσία διαχείριση των υγρών αποβλήτων που τυχόν παράγονται κατά το στάδιο της κατασκευής.
- Αυστηρή εφαρμογή του Σχεδίου Διαχείρισης Εργοταξίου και του Σχεδίου Διαχείρισης Αποβλήτων Εργοταξίου.
- Κατά την εγκατάσταση του βιολογικού σταθμού να ληφθούν όλα τα απαραίτητα μέτρα ώστε να εξασφαλιστεί η στεγανότητα της εγκατάστασης, για αποφυγή διαρροών.

- Σηματοδότηση της Ζώνης Προστασίας της Παραλίας (ΖΠΠ), πριν την έναρξη των εργασιών.

Κατά τη Λειτουργία του Έργου:

- Θα εφαρμοστούν διαδικασίες για την ελαχιστοποίηση του κινδύνου ρύπανσης των επιφανειακών και υπογείων υδάτων κατά την διάρκεια λειτουργίας του Έργου (πρόγραμμα παρακολούθησης της ποιότητας των επιφανειακών και υπογείων υδάτων)
- Θα εφαρμοστούν τα απαραίτητα σχέδια έκτακτης ανάγκης για την αντιμετώπιση των περιβαλλοντικών ατυχημάτων που θα συμπεριλαμβάνει όλες τις δραστηριότητες λειτουργίας και το εμπλεκόμενο προσωπικό θα εκπαιδευτεί κατάλληλα
- Θα εφαρμοστούν διαδικασίες για την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων από την διάθεση στερεών αποβλήτων κατά την διάρκεια λειτουργίας. Τα στερεά απόβλητα θα τυγχάνουν διαχείρισης σύμφωνα με την νομοθεσία
- Η μέθοδος επεξεργασίας που θα χρησιμοποιείται στον προτεινόμενο Βιολογικό Σταθμό θα είναι απαραίτητο όπως αναστέλλει την έκλυση οσμών ενώ ο σταθμός θα πρέπει να διαθέτει σύστημα εξουδετέρωσης οσμερίων
- Δεντροφύτευση περιμετρικά του χώρου εγκατάστασης του σταθμού.
- Αποθήκευση της παραγόμενης λάσπης σε τεχνητά αεριζόμενη ή κλειστή δεξαμενή, μέχρι τη μεταφορά της για απόρριψη.
- Χρήση συστήματος αναρρόφησης και επεξεργασίας αέρα και καθορισμός μέγιστων επιτρεπόμενων ορίων οσμών.
- Οι εγκαταστάσεις του σταθμού από τις οποίες δύναται να προκύπτουν οσμές (π.χ. εσχάρωση, λιποσυλλέκτες κ.λπ.) να βρίσκονται σε κλειστό καλυμμένο χώρο και να συνδεθούν με συστήματα απομάκρυνσης οσμών.
- Έλεγχος και συστηματική παρακολούθηση των διεργασιών, για αποφυγή παρουσίασης δυσλειτουργιών. Να τοποθετηθούν εξασθενητές θορύβου και δονήσεων στον εξοπλισμό που υπερβαίνει τα όρια παραγόμενου θορύβου.
- Οι εξωτερικές μονάδες μηχανημάτων να τοποθετηθούν σε σημεία στα οποία να διατηρούνται οι αποστάσεις ασφαλείας σε σχέση με παρακείμενες αναπτύξεις αλλά και με τους κατοίκους/επισκέπτες της ανάπτυξης.
- Εγκατάσταση περίφραξης περιμετρικά του τεμαχίου ανάπτυξης.
- Απαγόρευση διέλευσης οχημάτων και ατόμων εντός της ΖΠΠ.
- Να χρησιμοποιηθούν διαπερατά υλικά αντί τσιμέντο ή ασφαλτος στους εξωτερικούς χώρους της ανάπτυξης, τα οποία να επιτρέπουν τον αερισμό του εδάφους, την ανάπτυξη φυτών και την διείσδυση υδάτων στο χώμα.

6. Θέση Περιβαλλοντικής Αρχής


Κατά τη διάρκεια της ολοκληρωμένης εξέτασης των περιβαλλοντικών παραμέτρων του έργου, η Περιβαλλοντική Αρχή έλαβε υπόψη τη ΜΕΕΠ, τις προδιαγραφές και άλλα στοιχεία από την κατασκευή και λειτουργία παρόμοιων έργων, τις θέσεις των μελών της Επιτροπής και άλλων εμπλεκόμενων φορέων, τα χωροταξικά και περιβαλλοντικά δεδομένα του χώρου.

Μετά από συναξιολόγηση των πιο πάνω, η Περιβαλλοντική Αρχή συνηγορεί στο εν λόγω έργο καθώς έχει διαμορφώσει τη θέση ότι τόσο από άποψης της τεχνικής αρτιότητας του έργου όσο και από χωροθετικής άποψης αυτό θα μπορούσε να λειτουργήσει στην περιοχή με περιβαλλοντικά αποδεκτό τρόπο, με την προϋπόθεση της τήρησης των αναφερόμενων στην ΜΕΕΠ, των όρων που περιλαμβάνονται στο Παράρτημα.

Η Γνωμοδότηση συνοδεύεται από Συνοπτικό Σημείωμα της Περιβαλλοντικής Αρχής για τον τρόπο και στο βαθμό στον οποίο ενσωματώθηκαν ή έτυχαν διαφορετικού χειρισμού τα

αποτελέσματα των διαβουλεύσεων, όπως αναφέρεται στο Συνοπτικό Σημείωμα, που επισυνάπτεται.

Σημειώνεται ότι η εν λόγω γνωμοδότηση έχει διάρκεια ισχύος από την ημερομηνία έκδοσης όσο και η Ισχύς της Πολεοδομικής Άδειας.


Αντρίαννα Χατζηκυριάκου
για Διευθύντρια Τμήματος Περιβαλλοντικής Αρχής



Αρ. Φακέλου: 02.10.014.014.003.051
30 Μαΐου 2022

ΣΥΝΟΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 29(3)

ΜΕΕΠ για την κατασκευή και λειτουργία μεικτής ανάπτυξης στον Πύργο Λεμεσού

Στα πλαίσια αξιολόγησης του έργου από την Περιβαλλοντική Αρχή ζητήθηκαν οι απόψεις των πιο κάτω Τμημάτων / Υπηρεσιών / Τοπικών Αρχών λόγω των εξειδικευμένων γνώσεων τους, για το συγκεκριμένο έργο ή για τις δυνητικές του επιπτώσεις στο περιβάλλον:

Υπουργείο Άμυνας

Το Τμήμα Περιβάλλοντος απέστειλε επιστολή στο Υπουργείο Άμυνας στις 4/11/2021, ζητώντας τις απόψεις τους, λόγω γεινίασης του τεμαχίου ανάπτυξης του ΠΕ, στη βόρεια πλευρά με χώρο στρατιωτικής περιοχής εκπαίδευσης προσωπικού του Υπουργείου Άμυνας. Το Υπουργείο Άμυνας απέστειλε απάντηση με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο στις 18/11/2022, ότι δε φέρουν οποιαδήποτε ένσταση.

Τμήμα Γεωλογικής Επισκόπησης

Το Τμήμα Γεωλογικής Επισκόπησης εισηγήθηκε τη διενέργεια δειγματοληψιών εδάφους για εκτίμηση της περιεκτικότητας σε ίνες αμιάντου στο έδαφος και στον αέρα. Αξιολογώντας τα αποτελέσματα των μετρήσεων, διαπιστώθηκε ότι η μοναδική πηγή/παρουσία αμιαντούχων υλικών βρίσκεται επιφανειακά και είναι ορατή και ως εκ τούτου πρότειναν τον επιφανειακό καθαρισμό του τεμαχίου από υλικά αμιαντοισιμέντου.

Τμήμα Γεωργίας

Το Τμήμα Γεωργίας απέστειλε επιστολή στις 15/11/2021 και επιβεβαίωσε στο Τμήμα Περιβάλλοντος ότι το τεμάχιο ανάπτυξης εμπίπτει σε γεωργική ζώνη, η οποία όμως δεν αξιοποιείται για γεωργικούς σκοπούς και ως εκ τούτου δε φέρουν ένσταση στη δημιουργία της ανάπτυξης.

Τμήμα Δημοσίων Έργων

Το Τμήμα Δημοσίων Έργων, απέστειλε ηλεκτρονικό μήνυμα στις 14/4/2022, ενημερώνοντας ότι σε σχέση με τα θέματα που αφορούν το οδικό δίκτυο, την κυκλοφορία, και την οδική ασφάλεια για το Γενικό Χωροταξικό Σχέδιο (ΓΧΣ) της περιοχής, που περιλαμβάνει και την εν λόγω ανάπτυξη, έχουν εκφραστεί οι απόψεις τους και σχετική είναι η επιστολή του Τμήματος Δημοσίων Έργων προς Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, με αρ φακ. 14/4/2022, ημερ. 17/8/2017.

Τμήμα Αλιείας και Θαλάσσιων Ερευνών

Το Τμήμα Αλιείας και Θαλάσσιων Ερευνών με επιστολή του ημερ. 19/1/2022 δε φέρει ένσταση για το έργο, νοούμενου ότι στη Γνωμοδότηση θα περιληφθεί όρος ότι η Ζώνη Προστασίας της Παραλίας θα διασφαλίζεται και ότι τα περισσεύματα νερού δεν θα καταλήγουν στην παραλία.

Επαρχιακή Διοίκηση Λεμεσού

Η Επαρχιακή Διοίκηση Λεμεσού απέστειλε επιστολή στις 4/5/2022 ότι δεν φέρει ένσταση για το έργο, νοούμενου ότι θα εφαρμοστούν οι πρόνοιες της ισχύουσας οικοδομικής νομοθεσίας, των σχετικών Κανονισμών και του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού.

Επίσης, στα πλαίσια του έργου δεν υποβλήθηκαν στο Τμήμα Περιβάλλοντος απόψεις ή παραστάσεις από το κοινό, σε διάστημα τριάντα (30) ημερών από τη δημοσίευση της σχετικής Γνωστοποίησης σε δύο (2) εφημερίδες ημερήσιας κυκλοφορίας.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

ΜΕΕΠ για την κατασκευή και λειτουργία μεικτής ανάπτυξης στον Πύργο Λεμεσού

Αρ. Αιτήσεων για Πολεοδομική Άδεια: ΛΕΜ/0674/2019, ΛΕΜ/0432/2019,
ΛΕΜ/0431/2019, ΛΕΜ/0675/2019

A. ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΟΙ

- A1. Ο κύριος του έργου φέρει ακέραιη την ευθύνη για την τήρηση των περιβαλλοντικών όρων, μέτρων και περιορισμών που επιβάλλονται με την παρούσα Γνωμοδότηση.
- A2. Ο κύριος του έργου δεν απαλλάσσεται από την υποχρέωση τήρησης διατάξεων της κείμενης περιβαλλοντικής νομοθεσίας, ανεξαρτήτως από την ύπαρξη σχετικής ρητής αναφοράς στους περιβαλλοντικούς όρους του έργου.
- A3. Όλες οι εργασίες ανέγερσης και λειτουργίας του έργου να συμμορφώνονται με τους σχετικούς με την προστασία του περιβάλλοντος Νόμους, Κανονισμούς, Διατάγματα και Τροποποιήσεις που διέπουν αυτούς όπως αυτοί εκάστοτε τροποποιούνται ή και αντικαθίστανται.
- A4. Απαγορεύεται η απόρριψη, εναπόθεση ή διάθεση οποιασδήποτε ουσίας, η οποία ρυπαίνει ή τείνει να ρυπαίνει τα νερά και το έδαφος σύμφωνα με τους περί Ελέγχου της Ρύπανσης των Νερών Νόμους του 2002 μέχρι 2013, εκτός εάν η απόρριψη γίνεται σύμφωνα με Άδεια Απόρριψης Αποβλήτων που χορηγείται από τον Υπουργό Γεωργίας, Αγροτικής Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος.
- A5. Να υπάρχει εύκολη πρόσβαση σε όλα τα σημεία του έργου για τις περιπτώσεις έκτακτης ανάγκης.
- A6. Να τηρούνται από τον κύριο του έργου, όλες οι πρόνοιες της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας για την ασφάλεια και υγεία στην εργασία.
- A7. Σε περίπτωση που κατά τις εργασίες θεμελίωσης των κτιρίων και κατασκευής του υπογείου χώρου, απαιτηθούν εργασίες αποστράγγισης να τερματιστούν οι εργασίες άμεσα και να ειδοποιηθεί το Τμήμα Περιβάλλοντος, ώστε να δοθούν κατευθυντήριες οδηγίες για την διαχείριση των αποστραγγισμάτων. Ο όρος αυτός θεωρείται ουσιώδης.
- A8. Σε περίπτωση που κριθεί αναγκαίο το Τμήμα Περιβάλλοντος μπορεί να επιβάλει νέους περιβαλλοντικούς όρους για την προστασία του περιβάλλοντος και οι οποίοι θα είναι υποχρεωτικοί από τον κύριο του έργου, χωρίς την απαίτηση οποιασδήποτε αποζημίωσης από την Κυπριακή Δημοκρατία.
- A9. Όλες οι εργασίες ανέγερσης και λειτουργίας του έργου να συμμορφώνονται με τους όρους της Γνωμοδότησης της Περιβαλλοντικής Αρχής, ημερομηνίας 19.06.2019, για τη Γενική Χωροταξική Μελέτη, η οποία περιλαμβάνει σχεδιασμό οδικού δικτύου και διαχωρισμό γης, στο τεμάχιο της προτεινόμενης ανάπτυξης. Ο όρος αυτός θεωρείται ουσιώδης.
- A10. Σε περίπτωση ουσιώδους επέκτασης ή τροποποίησης του έργου, όπως αυτό περιγράφεται στην ΜΕΕΠ και υλοποιείται με τους όρους και περιορισμούς της παρούσας Γνωμοδότησης, ο κύριος του έργου θα πρέπει να έρθει σε συνεννόηση με το Τμήμα Περιβάλλοντος, ώστε να αξιολογηθεί κατά πόσο εμπíπτουν στους περιέκτιμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμους του 2018 έως 2021.
- A11. Για το έργο δημιουργίας παραλιακού πεζοδρόμου, να υποβληθεί στην Περιβαλλοντική Αρχή, Έκθεση Πληροφοριών, για αξιολόγηση και έκδοση Αιτιολογημένης Διαπίστωσης, μέσω της Αρμόδια Αδειοδοτούσας Αρχής. Ο σχεδιασμός του παραλιακού πεζοδρόμου, να είναι εκτός των ορίων της ζώνης προστασίας της παραλίας. Ο όρος αυτός θεωρείται ουσιώδης.

B. ΟΡΟΙ ΠΡΙΝ ΤΙΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ

B1. Πριν την έναρξη των εργασιών κατασκευής του έργου το τεμάχιο να καθαριστεί επιφανειακά από τα θραύσματα αμιάντου και των αμιαντοσωλήνων, που εντοπίστηκαν με βάση την μελέτη εντοπισμού και καταγραφής υλικών αμιάντου που εκπονήθηκε από τους μελετητές του έργου. Τα απόβλητα που θα προκύψουν να μεταφερθούν σε αδειοδοτημένο διαχειριστή αποβλήτων, σύμφωνα με τους περί Αποβλήτων Νόμους του 2011 έως 2022. Ο όρος αυτός θεωρείται ουσιώδης.

B2. Μετά το πέρας των εργασιών καθαρισμού να πραγματοποιηθεί έλεγχος της καθαρότητας των χώρων με τη διεξαγωγή μετρήσεων αέρα (δειγματοληψίες και εργαστηριακές αναλύσεις). Τα αποτελέσματα των μετρήσεων να κοινοποιούνται στο Τμήμα Περιβάλλοντος, στο Τμήμα Επιθεώρησης Εργασίας και στο Τμήμα Γεωλογικής Επισκόπησης. Ο όρος αυτός θεωρείται ουσιώδης.

B3. Κατά τις εργασίες απορρύπανσης να ληφθούν μέτρα για καμία μεταφορά υλικών εντός της Ζώνης Προστασίας της Παραλίας. Ο όρος αυτός θεωρείται ουσιώδης.

B4. Πριν την έκδοση άδειας οικοδομής να εκπονηθεί γεωλογική/γεωτεχνική έρευνα, η οποία να αποσταλεί στο Τμήμα Γεωλογικής Επισκόπησης για έγκριση. Ο όρος αυτός θεωρείται ουσιώδης και ενσωματώθηκε και στην Γνωμάτευση της Γενικής Χωροταξικής Μελέτης.

B5. Πριν την έκδοση άδειας οικοδομής να εκπονηθεί υδρολογική/υδραυλική μελέτη η οποία να περιλαμβάνει και σχέδιο διαχείρισης των ομβρίων υδάτων που θα προκύπτουν από τις οικιστικές αναπτύξεις, και να αποσταλεί στο Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων για έγκριση. Ο όρος αυτός θεωρείται ουσιώδης και ενσωματώθηκε και στην Γνωμάτευση της Γενικής Χωροταξικής Μελέτης.

B6. Πριν την έκδοση άδειας οικοδομής να εκπονηθεί μελέτη τοπιοτέχνησης η οποία να αποσταλεί στα Τμήματα Δασών και Περιβάλλοντος για έγκριση. Ο όρος αυτός θεωρείται ουσιώδης και ενσωματώθηκε και στην Γνωμάτευση της Γενικής Χωροταξικής Μελέτης.

B6. Στα πλαίσια της μελέτης τοπιοτέχνησης γίνεται εισήγηση όπως φυτευτούν ψηλά δέντρα και θάμνοι περιμετρικά του τεμαχίου ήτοι είναι δυνατό καθώς και στους χώρους πρασίνου, ώστε να μετριαστεί η αισθητική ρύπανση και τυχόν φωτορύπανση από τις μελλοντικές αναπτύξεις. Να προτιμώνται τα ιθαγενή και ενδημικά είδη της περιοχής και μεταξύ αυτών τα πλέον ξηρανθεκτικά.

Γ. ΟΡΟΙ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ

Γ1. Να ετοιμαστεί Διαχειριστικό Σχέδιο εργοταξίου, πριν την έκδοση άδειας οικοδομής, που να εφαρμόζεται κατά την κατασκευή του έργου. Το εν λόγω σχέδιο να προβλέπει την ορθολογική διαχείριση του εργοταξίου (περιλαμβανομένης και της συλλογής και διάθεσης/απόρριψης αποβλήτων, μεταχειρισμένων μηχανέλαιων, άχρηστων υλικών, αποβλήτων από εκσκαφές, κλπ.) η οποία να φαίνεται μέσα από χωροθετικά σχέδια, στα οποία να φαίνονται ευκρινώς οι διάφοροι χώροι, όπως ο χώρος για την ασφαλή αποθήκευση καυσίμων και χημικών, οι υγειονομικές διευκολύνσεις, οι διαδρομές διακίνησης των βαρέων και άλλων οχημάτων, κλπ. Επίσης, στα χωροθετικά σχέδια οργάνωσης εργοταξίου να παρουσιάζονται ξεχωριστά ο χώρος προσωρινής αποθήκευσης των πρώτων υλών και αποβλήτων, των επικίνδυνων αποβλήτων, τα γραφεία και οι χώροι στάθμευσης.

Γ2. Να διασφαλιστεί ότι οι εργασίες να περιοριστούν στον χώρο όπως φαίνεται στα χωροθετικά σχέδια που έχουν υποβληθεί. Να μην γίνει καμία επέμβαση στον περιβάλλοντα χώρο. Απαγορεύεται η αποθήκευση υλικών εκτός των εργοταξίων.

Γ3. Η αποθήκευση των υλικών κατασκευής και των μηχανημάτων να γίνεται αποκλειστικά εντός των εργοταξιακών χώρων.

Γ4. Ο εργολάβος που θα αναλάβει το έργο να συμμετέχει σε αδειοδοτημένο Συλλογικό Σύστημα Διαχείρισης Α.Ε.Κ.Κ [Κανονισμός 7, Παράγραφος (2α και 2β)], ή να διατηρεί και λειτουργεί αδειοδοτημένο Ατομικό Σύστημα Διαχείρισης Αποβλήτων από Εκσκαφές, Κατασκευές και Κατεδαφίσεις (Α.Ε.Κ.Κ), που εκδίδεται δυνάμει των περί Αποβλήτων Νόμων 2011-2016 και Κανονισμών Κ.Δ.Π. 159/2011 και τον εκάστοτε τροποποιήσεων τους.

Γ5. Στην περίπτωση που ο εργολάβος διαχειριστεί ο ίδιος κάποια από τα μη επικίνδυνα απόβλητα, να κατέχει εν ισχύ Άδεια Διαχείρισης Αποβλήτων ή Πιστοποιητικό Καταχώρησης στο Αρχείο Διαχειριστών Αποβλήτων, που εκδόθηκαν δυνάμει του περί Αποβλήτων Νόμου του 2011 (185(Ι)/2011) και τον εκάστοτε τροποποιήσεων του, για συλλογή και μεταφορά ή/και την επεξεργασία των κατηγοριών αποβλήτων που θα προκύψουν από τις δραστηριότητες που διενεργούνται για την ολοκλήρωση των προνοιών του έργου.

Γ6. Σε περίπτωση που δε τα διαχειριστεί ο ίδιος υποχρεούται να παραδίδει τα απόβλητα σε Αδειοδοτημένους Φορείς ή σε Κατόχους Πιστοποιητικού Καταχώρησης, ή να στηριχθεί στις δυνατότητες άλλου Φορέα που κατέχει τα πιο πάνω προαπαιτούμενα, για τη σύλλογή και μεταφορά των κατηγοριών αποβλήτων που θα προκύψουν από τις κατηγορίες του έργου.

Γ7. Ο εργολάβος σε περίπτωση που τα παραγόμενα Α.Ε.Κ.Κ δεν θα επεξεργαστούν στο χώρο παραγωγής τους προς επαναχρησιμοποίηση ή για επεξεργασία στο έδαφος (land treatment) από την οποία προκύπτει όφελος για τη γεωργία ή την οικολογική βελτίωση (R10), θεωρούνται απόβλητα και να μεταφέρονται σε αδειοδοτημένες Μονάδες για Επεξεργασία/Ανακύκλωση Α.Ε.Κ.Κ.

Γ8. Ο εργολάβος να υπογράψει το σχετικό Έντυπο Αναγνώρισης και Παρακολούθησης (Κ.Δ.Π. 31/2016) σε κάθε παράδοση και να απαιτεί αντίγραφο του Συλλέκτη-Μεταφορέα από την περιοχή του έργου που παρέλαβε τα απόβλητα. Τα αντίγραφα να τηρούνται ως αποδεικτικά στοιχεία της ορθής διαχείρισης των αποβλήτων και να αποστέλλονται στον Διευθυντή του Τμήματος Περιβάλλοντος με την ολοκλήρωση του έργου ή όποτε τους ζητηθούν.

Γ9. Να καταρτιστεί Σχέδιο Έκτακτης Ανάγκης το οποίο να εφαρμόζεται, κατά τη διάρκεια των εργασιών υλοποίησης του έργου, σε περίπτωση ατυχήματος, διαρροής ρυσιών (ειδικά επικίνδυνων) στο έδαφος, φωτιάς, έκρηξης, πυρκαγιάς, πλημμύρας, σεισμού και τράυματισμού προσώπου. Σε τέτοιες περιπτώσεις να ειδοποιούνται αμέσως οι εκάστοτε αρμόδιες αρχές.

Γ10. Κατά τη διάρκεια των εργασιών κατασκευής να τηρούνται οι πρόνοιες των περί Αποβλήτων Νόμων του 2011 έως 2022. Στο πλαίσιο αυτό, όλα τα απόβλητα που θα προκύπτουν, κατά σειρά προτεραιότητας, να προετοιμάζονται για εκ νέου χρήση, ανακύκλωση, ανάκτηση ή, όταν αυτό είναι τεχνικά και οικονομικά αδύνατο, να διατίθενται με τρόπο που να αποφεύγονται ή να μειώνονται οι επιπτώσεις στο έδαφος και τα νερά.

Γ11. Στους ανοικτούς χώρους να γίνεται χρήση διαπερατών υλικών και επιφανειών για αποφυγή σφράγισης του εδάφους και διατήρηση της συνδετικότητας μεταξύ επιφάνειας της γης και εδάφους π.χ η χρήση απόπλινθων τσιμεντένιων επιστρώσεων σε συνδυασμό με τάφρους απορροής. Επιπλέον να γίνεται χρήση πορωδών υλικών και επιφανειών για επιβράδυνση της απορροής για αποφυγή πλημμυρών. Ο όρος αυτός θεωρείται ουσιώδης

Γ12. Όλα τα μηχανήματα που θα χρησιμοποιηθούν κατά τη διάρκεια της διαμόρφωσης του χώρου του έργου να συντηρούνται ορθά, σε τακτικά χρονικά διαστήματα και να μην παρουσιάζουν οποιεσδήποτε διαρροές καυσίμων, μηχανέλαιων.

Γ13. Για τις υγειονομικές ανάγκες του προσωπικού των εργοταξίων να τοποθετηθούν χημικές τουαλέτες εντός των χώρων των τεμαχίων του έργου. Τα υγρά απόβλητα από τις χημικές τουαλέτες να παραδίδονται σε αδειοδοτημένους φορείς συλλογής και μεταφοράς, σύμφωνα με τους περί Αποβλήτων Νόμους του 2011 μέχρι 2022, όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται.

Γ14. Κατά τη διάρκεια κατασκευής του έργου να λαμβάνονται όλα τα απαραίτητα μέτρα για ελαχιστοποίηση και καταστολή της σκόνης. Για την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων από τη δημιουργία σκόνης προτείνονται τα πιο κάτω μέτρα, όπως:

- Να υπάρχει πρόγραμμα δρομολογίων οχημάτων ώστε αυτά να ελαχιστοποιηθούν με στόχο την κατά το δυνατό μικρότερη έκλυση αέριων ρύπων και σκόνης.
- Κατά τη μεταφορά χύδην υλικών από/προς το εργοτάξιο να αποφεύγεται η υπερπλήρωση των φορτηγών οχημάτων μεταφοράς και το φορτίο να είναι σκεπασμένο.
- Να γίνεται διαβροχή όταν και όπου απαιτείται και ιδιαίτερα στους χώρους όπου διεξάγονται χωματουργικές εργασίες και στους διαδρόμους κίνησης των οχημάτων του εργοταξίου.
- Όταν απαιτείται να γίνεται διαβροχή και των θαλάμων αποθήκευσης αδρανών υλικών για την αποφυγή δημιουργίας σκόνης και εφόσον επικρατεί άνεμος ισχυρότερος των 4 Beaufort, να καλύπτονται οι σωροί με φύλλα πλαστικού.
- Οι χωματουργικές εργασίες να αποφεύγονται κατά τη διάρκεια έντονων βροχοπτώσεων για τον περιορισμό τυχόν επιφανειακών απορροών επιβαρυνμένων με αιωρούμενα σωματίδια.
- Μείωση κατά το δυνατόν των αποθέσεων υλικών σε/από σωρούς και η εναπόθεση/απόσπαση υλικών σε και από σωρούς να πραγματοποιείται από το ελάχιστο δυνατό ύψος έτσι ώστε να αποφεύγεται η δημιουργία κονιορτού.
- Οι εξαρτήσεις των μηχανημάτων να είναι στραμμένες μακριά από το έδαφος

Γ15. Να ληφθούν όλα τα δυνατά μέτρα ελαχιστοποίησης του θορύβου, όπως:

- Τακτική συντήρηση και λειτουργία όλων των μηχανημάτων/οχημάτων του εργοταξίου.
- Χρησιμοποίηση αντιθονητικών βάσεων και αποσβεστών στα πλαίσια των μηχανών.
- Χρήση επασθήρων και πλευρικών παραπετασμάτων όπου είναι δυνατόν.
- Οι θορυβώδεις εργασίες να γίνονται κατά τη διάρκεια κανονικών ωρών εργασίας, για να μην ενοχλούνται οι γείτονες κάτοικοι.
- Να γίνεται σωστός προγραμματισμός των κατασκευαστικών εργασιών ώστε να αποφεύγεται κατά το δυνατόν η συγκέντρωση και η ταυτόχρονη λειτουργία πολλών μηχανημάτων στο εργοτάξιο.
- Να τηρείται κατάλληλο πρόγραμμα δρομολογίων των βαρέων οχημάτων του εργοταξίου για την ελαχιστοποίηση αυτών, με σκοπό την κατά το δυνατό μικρότερη όχληση από την εκπομπή θορύβου.
- Χρήση περιφράξης περιμετρικά του εργοταξίου, καθ' όλη τη διάρκεια των κατασκευαστικών εργασιών.

Γ16. Οι κτηριακές εγκαταστάσεις να συμμορφώνονται με τις πρόνοιες των περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων (Απαιτήσεις Ελάχιστης Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίου) Διατάγματος του 2020 (Κ.Δ.Π. 121/2020).

Γ17. Γίνεται εισήγηση χρήσης χρωμάτων χαμηλής εκπομπής VOCs, ή χρήση αυτών με χαμηλές εκπομπές φορμαλδεΐδης και χρήση κόλλας και διαλυτών χαμηλής εκπομπής VOCs. Προτείνεται η βαφή των εσωτερικών χώρων με οικολογικά χρώματα.

Γ18. Να μην γίνει οποιαδήποτε επέμβαση, περιλαμβανομένης και της τοποτέχνησης και οποιαδήποτε άλλης κατασκευής, συμπεριλαμβανομένου παραλιακού πεζοδρόμου εντός της Ζώνης Προστασίας της Παραλίας. Ο όρος αυτός θεωρείται ουσιώδης.

Γ20. Ο κύριος του έργου έχει υποχρέωση να αποκαταστήσει τον περιβάλλοντα χώρο μετά την εκτέλεση των κατασκευαστικών έργων.

ΕΝΟΤΗΤΑ Δ: Όροι κατά τη λειτουργία του έργου

Δ1. Απαγορεύεται η διάθεση στο έδαφος ή/και το υπέδαφος ή στα επιφανειακά, υπόγεια ή παράκτια νερά ουσιών που ρυπαίνουν ή τείνουν να ρυπάνουν τα υπόγεια, παράκτια ή και τα επιφανειακά νερά ή το έδαφος σύμφωνα με το Άρθρο 6 των περί Ελέγχου της Ρύπανσης των Νερών Νόμων του 2002 μέχρι 2013.

Δ2. Τα απόβλητα, και τα απόβλητα ηλεκτρικού και ηλεκτρονικού εξοπλισμού που πιθανόν να προκύπτουν κατά τις περιόδους συντήρησης ή βλαβών, να παραδίδονται σε αδειοδοτημένους φορείς διαχείρισης βάσει του Περί Αποβλήτων Νόμου (ιστοσελίδα του Τμήματος Περιβάλλοντος - www.moa.gov.cy/environment, στη διαδρομή Νομοθεσία/ Τομέας Διαχείρισης Αποβλήτων/ Νόμος Αρ. 185 (Ι)/ 2011).

Δ3. Να γίνεται χωριστή Διαλογή στην Πηγή (ΔσΠ), εντός του κτηρίου, για τουλάχιστον τα ρεύματα αποβλήτων γυαλί, χαρτί/ χαρτόνι, PMD, βιοαπόβλητα (τροφικά υπολείμματα, πράσινα). Για το σκοπό αυτό να εγκατασταθεί εξοπλισμός (π.χ. συμπιεστής, κάδος) σε λειτουργική θέση εντός του κτηρίου για τη ΔσΠ και εκτός για τη συλλογή. Οι χρήστες του κτηρίου να τύχουν κατάλληλης εκπαίδευσης / κατάρτισης για τον τρόπο χωριστής ΔσΠ ώστε να επιτυγχάνεται υψηλής ποιότητας ανακυκλώσιμων και οργανικών αποβλήτων. Τα χωριστά διαλεγμένα ανακυκλώσιμα, να περισυλλέγονται από το Κεντρικό Σημείο Περισυλλογής σε τακτά χρονικά διαστήματα από αδειοδοτημένους διαχειριστές.

Δ4. Να υποβληθεί στο Τμήμα Περιβάλλοντος σχέδιο χωριστής διαλογής και συλλογής της ανάπτυξης, για όλα τα ανακυκλώσιμα και τροφικά απόβλητα (βιοαπόβλητα), πριν την έκδοση άδειας οικοδομής. Ο όρος αυτός θεωρείται ουσιώδης.

Δ5. Τυχόν τοποθέτηση συμπιεστή σκυβάλων, καθώς και η χωροθέτηση των σκυβαλοδοχείων να γίνει σε συνεννόηση με τις υγειονομικές υπηρεσίες του Κοινοτικού Συμβουλίου Πύργου, Λεμεσού.

Δ6. Να μην υπάρχει ανεξέλεγκτη απόρριψη άχρηστων αντικειμένων ή αποβλήτων στον περιβάλλοντα χώρο εντός και εκτός του χώρου της ανάπτυξης.

Δ7. Αναφορικά με τα συστήματα ψύξης και κλιματισμού που θα βρίσκονται στην εγκατάσταση, ο ιδιοκτήτης υποχρεούται να τηρεί τις πρόνοιες του Νόμου, 46(Ι)/2017, περί ορισμένων φθοριούχων αερίων (ανάκτηση, πρόληψη διαρροών, περιβαλλοντική καταστροφή αερίων) καθώς και των Κ.Δ.Π. Κανονισμών 335/2018 που προκύπτουν από αυτόν (πιστοποίηση προσωπικού που ασκεί εργασίες σε ψυκτικό εξοπλισμό).

Δ8. Όσον αφορά τα προϊόντα που σχετίζονται με την ενέργεια όπως λαμπτήρες, θερμοαντήρες χώρου, θερμοαντήρες νερού και λοιπός ηλεκτρολογικός εξοπλισμός, αυτά θα πρέπει να συνάδουν με τις απαιτήσεις του περί Καθορισμού των Απαιτήσεων Οικολογικού σχεδιασμού των Συνδεόμενων με την Ενέργεια Προϊόντων Νόμου του 2011 και των σχετικών μέτρων εφαρμογής.

Δ9. Να εγκατασταθούν σύγχρονα συστήματα εξοικονόμησης ενέργειας. Προτείνονται τα πιο κάτω μέτρα για το έργο:

- Φωτισμός με αισθητήρες ή αυτόματους χρονοδιακόπτες σε χώρους με περιοδική χρήση, όπως διαδρόμους, χώρους υγιεινής κλπ. Αποφυγή αλόγιστης χρήσης ηλεκτρικού ρεύματος.
- Χρήση θερμομονωτικών υλικών στις κάθετες και οριζόντιες επιφάνειες.
- Τοποθέτηση διπλών υαλοσφαιρών και οικοδομικών υλικών μειωμένου συντελεστή θερμοπερατότητας.
- Ο ηλεκτρικός και ηλεκτρονικός εξοπλισμός που θα εγκατασταθεί να είναι υψηλής ενεργειακής απόδοσης.
- Να χρησιμοποιηθεί εξοπλισμός χαμηλής ενεργειακής κατανάλωσης (ή ψηλής ενεργειακής απόδοσης) σε όλες τις περιπτώσεις όπου είναι δυνατό.

- Να μελετηθεί το ενδεχόμενο τοποθέτησης φωτοβολταϊκών πλαισίων και ηλιακών συλλεκτών, καθώς και η εξοικονόμηση ενέργειας από τα συστήματα θέρμανσης/ ψύξης.

Δ10. Να εγκατασταθούν σύγχρονα συστήματα εξοικονόμησης νερού. Προτείνονται τα πιο κάτω μέτρα:

- Εγκατάσταση συστήματος εξοικονόμησης νερού.
- Τοποθέτηση βρυσών ελεγχόμενης ροής.
- Τοποθέτηση καζανακίων δύο στάσεων

Δ11. Να μην γίνει οποιαδήποτε επέμβαση ή αλλοίωση εντός της ζώνης προστασίας της παραλίας έμπροσθεν της ανάπτυξης, περιλαμβανομένης και τοποτέχνησης. Ο όρος αυτός θεωρείται ουσιαδής και ενσωματώθηκε και στην Γνωμάτευση της Γενικής Χωροταξικής Μελέτης.

Δ12. Μέρος των χώρων πρασίνου να χρησιμοποιηθούν για την ανάδειξη των φυσικών οικιστικών και ειδών χλωρίδας που έχουν καταγράψει για την ευρύτερη περιοχή, σε συνεννόηση με το Τμήμα Δασών.

ΕΝΟΤΗΤΑ Ε: Όροι για την κατασκευή και λειτουργία του βιολογικού σταθμού επεξεργασίας αστικών λυμάτων

Ε1. Κατά την εγκατάσταση της μονάδας επεξεργασίας υγρών αποβλήτων να ληφθούν όλα τα απαραίτητα μέτρα (π.χ. προδιαγραφές υλικών, μεθοδολογία εγκατάστασης) ώστε να εξασφαλιστεί η στεγανότητα τους για αποφυγή διαρροών.

Ε2. Να διασφαλιστεί ο καλός αερισμός των χώρων στους οποίους θα εγκατασταθεί η μονάδα επεξεργασίας υγρών αποβλήτων.

Ε3. Να εγκατασταθεί δεξαμενή έκτακτης ανάγκης, χωρητικότητας αποθήκευσης τουλάχιστον μίας ημέρας για την αποθήκευση ανεπεξεργαστων υγρών αποβλήτων σε περίπτωση δυσλειτουργίας του σταθμού ή επεξεργασμένων υγρών αποβλήτων τα οποία δεν ικανοποιούν τις προδιαγραφές ποιότητας.

Ε4. Για την προσωρινή αποθήκευση των επεξεργασμένων υγρών αποβλήτων σε περίπτωση πολυομβρίας κατά τη χειμερινή περίοδο ή σε περίπτωση που οι ανάγκες άρδευσης είναι περιορισμένες, να εγκατασταθεί στεγανή δεξαμενή προσωρινής αποθήκευσης χωρητικότητας αποθήκευσης τουλάχιστον 10 ημερών, όπου εφαρμόζεται.

Ε5. Τόσο η δεξαμενή έκτακτης ανάγκης όσο και των επεξεργασμένων υγρών αποβλήτων πρέπει να είναι κατασκευασμένες κατά τρόπο που να διασφαλίζεται ότι δεν θα υπάρχουν διαρροές ή οχληρία. Οι δεξαμενές μπορεί να είναι πλαστικές, μεταλλικές ή κατασκευασμένες από σπλισμένο σκυρόδεμα.

Ε6. Να εγκατασταθεί μετρητής ροής στην έξοδο της τριτοβάθμιας επεξεργασίας για έλεγχο της μηνιαίας ποσότητας που απορρίπτεται.

Ε7. Κατά την επιλογή του ηλεκτρολογικού εξοπλισμού του σταθμού θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη η αποδοτικότητα.

Ε8. Να χρησιμοποιηθεί εξοπλισμός χαμηλής ενεργειακής κατανάλωσης (ή υψηλής ενεργειακής απόδοσης) σε όλες τις περιπτώσεις όπου είναι δυνατό.

E9. Λόγω της μεταφοράς της παραγόμενης λάσπης σε άλλο σταθμό για περαιτέρω επεξεργασία, ο σταθμός επεξεργασίας υγρών αποβλήτων θα πρέπει να διαθέτει κατάλληλα σχεδιασμένο σημείο υποδοχής/παραλαβής της.

E10. Οι εγκαταστάσεις του σταθμού από τις οποίες δυνατό να προκύπτουν οσμές, όπως η εσχάρωση, οι αμμοσυλλέκτες, οι λιπосуλλέκτες κλπ, θα πρέπει να καλυφθούν, καθώς επίσης να χρησιμοποιηθούν συστήματα απομάκρυνσης οσμών.

E11. Ο αγωγός μεταφοράς των επεξεργασμένων υγρών αποβλήτων προς τους χώρους άρδευσης να είναι υπόγειος και διπλής κάλυψης (ripe in ripe) έτσι ώστε να αποφευχθεί οποιαδήποτε διαρροή.

E12. Η τοποθέτηση του αγωγού μεταφοράς επεξεργασμένων υγρών αποβλήτων να γίνει με βάση τα Κυπριακά Πρότυπα για την κατασκευή και έλεγχο αγωγών (CYS EN 1610: 1998).

E13. Κατά τη διάρκεια της εγκατάστασης της μονάδας θα πρέπει να λαμβάνονται όλα τα απαραίτητα μέτρα ασφάλειας, τόσο για την προστασία των εργαζομένων, όσο και του κοινού (π.χ. σήμανση, κιγκλιδώματα εκατέρωθεν των εκσκαφών, κλπ).

E14. Τα παραγόμενα υγρά απόβλητα από τον καθαρισμό των κολυμβητικών δεξαμενών (backwash) να αποθηκεύεται σε στεγανή δεξαμενή και στη συνέχεια να οδηγούνται στο βιολογικό σταθμό επεξεργασίας υγρών αποβλήτων. Για την διασφάλιση της ορθής λειτουργίας του βιολογικού, θα πρέπει πριν την διάθεση των υγρών αποβλήτων των κολυμβητικών δεξαμενών στο βιολογικό, σε περίπτωση που αυτά περιέχουν ποσότητες χλωρίου, να γίνεται αποχλωρίωση τους.

E15. Να ληφθούν μέτρα για τον περιορισμό των επιπτώσεων από το θόρυβο. Τέτοια είναι: α) εγκλεισμός των πηγών θορύβου και ενσωμάτωση μέτρων ηχομόνωσης κατά το σχεδιασμό των κτιρίων, β) χρήση εξοπλισμού χαμηλού θορύβου, και γ) παρακολούθηση και τακτικές μετρήσεις για τους πιο θορυβώδεις εξοπλισμούς.

E16. Για τον περιορισμό των οσμών κατά τη λειτουργία του έργου, να χρησιμοποιηθούν συστήματα αναρρόφησης και επεξεργασίας του αέρα, και να καθοριστούν στις τεχνικές προδιαγραφές τα μέγιστα επιτρεπόμενα όρια οσμών.

E17. Στη μονάδα βιολογικού καθαρισμού πρέπει να υπάρχει εγκατεστημένος εφεδρικός μηχανολογικός εξοπλισμός, σήμανση συναγερμού σε περίπτωση βλάβης καθώς και εφεδρική πηγή ενέργειας, που θα τροφοδοτεί αυτόματα την εγκατάσταση σε περίπτωση βλάβης του ηλεκτρικού δικτύου ή ανάλογη διάταξη που θα αποτρέπει τα προβλήματα που δημιουργούνται από τυχόν διακοπές του ηλεκτρικού ρεύματος.

E18. Πριν τη διάθεση των επεξεργασμένων υγρών αποβλήτων για άρδευση, θα πρέπει να υπάρχει σημείο δειγματοληψίας εύκολα και ανά πάσα στιγμή προσπελάσιμο για έλεγχο.

E19. Να ορισθεί υπεύθυνος συντηρητής για την σωστή λειτουργία του συστήματος επεξεργασίας των υγρών αποβλήτων και των αγωγών μεταφοράς.

E20. Να γίνεται έγκαιρη και τακτική αποκομιδή των εσχαρισμάτων, της άμμου και των λιπών, ώστε να μην δημιουργούνται εστίες συγκέντρωσης εντόμων, κυρίως κατά τους καλοκαιρινούς μήνες. Αυτά να παραδίδονται σε αδειοδοτημένες μονάδες διαχείρισης σύμφωνα με τους περί Αποβλήτων Νόμους του 2011 μέχρι 2022. Ο όρος αυτός θεωρείται ουσιώδης.

ΕΝΟΤΗΤΑ ΣΤ: Όροι για την αποξήλωση του έργου

ΣΤ1. Η αποξήλωση του έργου να γίνεται με βάση το εκάστοτε ισχύον νομικό πλαίσιο.

ΣΤ2. Ο κύριος του έργου υποχρεούται με τον τερματισμό της λειτουργίας του να διασφαλίσει ότι θα αποκαταστήσει:

- Κάθε ζημιά που ενδεχομένως έχει προκληθεί στο περιβάλλον από τη λειτουργία τους.
- Το φυσικό περιβάλλον με τη διαμόρφωση και ένταξη του χώρου των εγκαταστάσεων στο περιβάλλον ώστε να επιτυγχάνεται η αναβάθμιση διατήρηση του τοπίου. Αυτό θα επιτευχθεί με την υποβολή κατάλληλων σχεδίων με την πάροδο του χρόνου προς την Περιβαλλοντική Αρχή

ΣΤ3. Κατά τη διάρκεια των εργασιών αποξήλωσης να τηρούνται οι πρόνοιες των περί Αποβλήτων Νόμων του 2011 έως 2022, όπως αυτοί εκάστοτε τροποποιούνται ή αντικαθίστανται. Στο πλαίσιο αυτό, όλα τα απόβλητα που θα προκύπτουν, κατά σειρά προτεραιότητας, να προετοιμάζονται για εκ νέου χρήση, ανακύκλωση, ανάκτηση ή, όταν αυτό είναι τεχνικά και οικονομικά αδύνατο, να διατίθενται με τρόπο που να απεφεύγονται ή να μειώνονται οι επιπτώσεις στο έδαφος και τα νερά.

Τμήμα Περιβάλλοντος

30 Μαΐου 2022

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ-ΙΙ



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΓΕΩΡΓΙΑΣ, ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ



ΤΜΗΜΑ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

ΤΜΗΜΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΑ ΑΡΘΡΑ 29 ΚΑΙ 30
Ο ΠΕΡΙ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΣΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΑΠΟ ΟΡΙΣΜΕΝΑ ΕΡΓΑ
ΝΟΜΟΣ ΤΟΥ 2018 [Ν.127(Ι)/2018]

Αρ. Αίτησης Πολεοδομικής Άδειας: ΛΕΜ/ 00184/ 2017

«Γενική χωροταξική Μελέτη η οποία περιλαμβάνει σχεδιασμό οδικού δικτύου και
διαχωρισμό γης, στον Πύργο Λεμεσού»

1. Εισαγωγή

Η Μελέτη Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον (ΜΕΕΠ) για τη χωροταξική Μελέτη η οποία αφορά σχεδιασμό οδικού δικτύου και διαχωρισμό γης, στον Πύργο Λεμεσού, υποβλήθηκε στην Περιβαλλοντική Αρχή, με σχετική επιστολή από τον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως (Αρ. Φακ. ΛΕΜ/ 00184/ 2017 και ημερομηνία 18.07.17) για αξιολόγηση.

Ο κύριος του έργου προχώρησε, όπως προβλέπει ο πιο πάνω Νόμος, στη γνωστοποίηση της υποβολής της ΜΕΕΠ, σε δύο καθημερινές εφημερίδες, όπως επίσης και του δικαιώματος υποβολής στην Περιβαλλοντική Αρχή, εντός 30 ημερών, απόψεων ή παραστάσεων αναφορικά με το περιεχόμενο της ΜΕΕΠ ή αναφορικά με τις επιπτώσεις που η εκτέλεση ή λειτουργία του έργου ενδέχεται να επιφέρει στο περιβάλλον.

Το θέμα συζητήθηκε σε δύο συνεδρίες της Επιτροπής Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον αρχικά την 21.11.17, όπου ζητήθηκαν συμπληρωματικά στοιχεία. Ακολούθησε επανεξέταση του θέματος από την Επιτροπή Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον στις 4.12.18, όπου διαπιστώθηκε ότι το χωροταξικό σχέδιο που επανυποβλήθηκε, παρουσίαζε μεν κάποιες τροποποιήσεις από το αρχικό, αλλά παρόλα αυτά, δεν είχε ακόμα (ούτε έχει μέχρι σήμερα) οριστικοποιηθεί. Αυτό οφείλεται σε κυρίως πολεοδομικά θέματα. Σε σχετική συνεννόηση μεταξύ των Τμημάτων Περιβάλλοντος και Πολεοδομίας και Οικήσεως διευκρινίστηκε ότι η Πολεοδομική Αρχή θα προχωρήσει στην τελική διαμόρφωση του εν λόγω γενικού χωροταξικού σχεδίου (masterplan), σύμφωνα με τα πορίσματα της παρούσας Γνωμοδότησης της Περιβαλλοντικής Αρχής.

2. Περιγραφή και χωροθέτηση του έργου σύμφωνα με τη Μελέτη

Το προτεινόμενο έργο εμπίπτει εντός των ορίων των Κοινοτήτων Μονής και Πύργου της επαρχίας Λεμεσού, στο παραλιακό κομμάτι των κοινοτήτων νότια του αυτοκινητόδρομου Λεμεσού-Λευκωσίας, και χωροθετείται σε περιοχή όπου προγενέστερα βρισκόταν το παλιό Τσιμεντοποιείο της Μονής. Σε απόσταση 150m δυτικά βρίσκεται ο ηλεκτροπαραγωγικός σταθμός Μονής και σε απόσταση 400 μέτρων στα ανατολικά βρίσκεται ο σταθμός επεξεργασίας λυμάτων Λεμεσού – Αμαθούνας (ΣΑΛΑ).

Βάσει των σχεδίων τα οποία ετοιμάστηκαν από τους αρχιτέκτονες του έργου, θα περιλαμβάνει τις ακόλουθες επιμέρους αναπτύξεις:

- Οικιστικά συγκροτήματα και διαμερίσματα με εμβαδόν 305,962 τμ.
- Ιατρικό κέντρο, με εμβαδόν 6000 τμ.
- Εκπαιδευτικό κέντρο με εμβαδόν 7500 τμ.
- Ξενοδοχειακή μονάδα, με εμβαδόν 9250 τμ.
- Κέντρο έρευνας και ανάπτυξης με εμβαδόν 8000 τμ.
- Δίκτυο υποδομής/ υπηρεσιών, περιλαμβανομένου εσωτερικού οδικού δικτύου.

Οι ισχύουσες πολεοδομικές ζώνες είναι γεωργικές (Γα4, Γα5), οικιστικές (Κα11) και ζώνες προστασίας (Δα3). Το έργο χωροθετείται εντός των τεμαχίων 125, 126, 169, 221 392,397,398, 433, 444, 456 Φ.ΣΧ LIV/ 48, με συνολικό εμβαδόν περίπου 1,172,862τ.μ. από τα οποία 49,594τ.μ. θα χρησιμοποιηθούν για κατασκευή δημόσιων δρόμων, 202,792 τ.μ. για χώρους πρασίνου και 33,799 τ.μ. για την τοποθέτηση κοινοτικού εξοπλισμού.

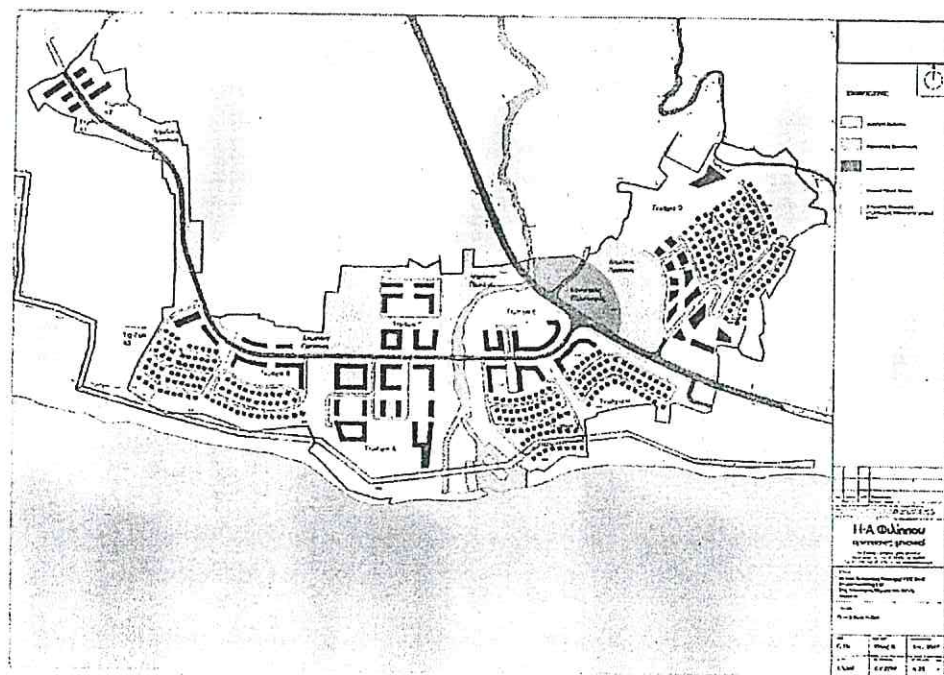
Η προτεινόμενη ενιαία ανάπτυξη, μεταξύ άλλων, φιλοδοξεί να εισάγει εναλλακτικές μορφές τουρισμού όπως θεραπευτικού τουρισμού και να συμβάλει στο τομέα της εκπαίδευσης, έρευνας και καινοτομίας. Επιπρόσθετα, βάσει της ΜΕΕΠ, η κοίτη του τοπικού χείμαρρου θα διαμόρφωθεί και αποκατασταθεί, όπως και η υποβαθμισμένη περιοχή του παλαιού λατομείου.

Γεωλογικά η περιοχή αποτελείται από μάργες, κρητίδες, γύψο και αλλουβιακούς σχηματισμούς (άμμοι, ιλύς, άργιλοι) και περιλαμβάνει αραιά θαμνώδη είδη χλωρίδας και χωρίς εκτεταμένες καλλιέργειες, ενώ σε κάποιες εκτάσεις δεν συναντάται καθόλου βλάστηση. Αυτό αποδίδεται εν μέρει και στη μακροχρόνια και έντονη ανθρωπογενή δραστηριότητα (βιομηχανική χρήση, πολλαπλές απορρίψεις διαφόρων υλικών και γεωργική χρήση), η οποία έχει επηρεάσει σε σημαντικό βαθμό το βιολογικό περιβάλλον της περιοχής.

Στην περιοχή μελέτης δεν εντοπίζεται κάποια Ζώνη Ειδικής Προστασίας ή Τόπος Κοινοτικής Σημειότητας. Η περιοχή Δάσος Λεμεσού CY5000037, βρίσκεται σε απόσταση 5.5 km περίπου βορειοανατολικά του έργου.

3. Γενικός σχεδιασμός του έργου

Το χωροταξικό σχέδιο που έχει υποβληθεί με την ΜΕΕΠ όπως παρουσιάζεται στην τελευταία του μορφή πιο κάτω (Εικόνα 1), δεν έχει ακόμα οριστικοποιηθεί, καθώς αναμένεται να μελετηθεί περαιτέρω σε συνεννόηση με το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, ώστε να καθοριστεί η τελική του μορφή.



Εικόνα 1 : Γενικό χωροταξικό (masterplan)

Ως εκ τούτου, η παρούσα Γνωμοδότηση βασίζεται στα δεδομένα τα οποία είναι διαθέσιμα στο παρόν στάδιο. Ταυτόχρονα σημειώνεται ότι για την υπό αναφορά μελέτη ανάπτυξης περιοχής (masterplan) δεν απαιτείται στο στάδιο αυτό λεπτομερής σχεδιασμός, καθότι η αίτηση αφορά τη γενική χωροταξία, και όχι λεπτομερή αρχιτεκτονικά σχέδια.

Συγκεκριμένα, το έργο διαχωρίζεται σε 10 ξεχωριστά κομμάτια/τεμάχια ως ακολούθως :

- Τεμάχιο Α1 : Τουριστικά διαμερίσματα 1,2 και 3 υπνοδωματίων.
- Τεμάχιο Α2 : Τουριστικά διαμερίσματα και εμπορικοί χώροι
- Τεμάχιο Α3 : Επαύλεις 300τμ. και τουριστικά διαμερίσματα
- Τεμάχιο Β : Τουριστικό συγκρότημα (κατοικίες και διαμερίσματα)
- Τεμάχιο Γ : Εκπαιδευτικό κέντρο
- Τεμάχιο Δ : Τουριστικά διαμερίσματα και εμπορικοί χώροι
- Τεμάχιο Ε : Ιατρικό κέντρο
- Τεμάχιο Ζ : Ανεξάρτητα τουριστικά σπίτια και διαμερίσματα
- Τεμάχιο Η : Τουριστικό συγκρότημα (κατοικίες και διαμερίσματα)
- Τεμάχιο Θ : Ξενοδοχειακή μονάδα, κατοικίες και διαμερίσματα.

4. Περιγραφή των περιβαλλοντικών στοιχείων που ενδέχεται να επηρεαστούν από το Έργο σύμφωνα με τη Μελέτη

Αναμένεται επηρεασμός της ατμόσφαιρας, από τις εκπομπές ατμοσφαιρικών ρύπων και διοξειδίου του άνθρακα από τη λειτουργία των μηχανημάτων τα οποία θα χρησιμοποιηθούν για την χάραξη του νέου οδικού δικτύου.

Το σύνολο των κατασκευαστικών εργασιών με στόχο την τελική διαμόρφωση της ανάπτυξης πιθανό να προκαλέσει διαταραχή στο παράκτιο περιβάλλον, ιδιαίτερα επειδή η ανάπτυξη στα ανατολικά γειτνιάζει με παράκτια περιοχή και λιμανάκι, το οποίο χρησιμοποιείται από τη μεσογειακή φώκια (*Monachus monachus*) ως καταφύγιο και ως χώρος τροφοληψίας. Επιπρόσθετα σημειώνεται ότι, η πίεση για ανάπτυξη εστιάζεται ανομοιόμορφα στο παραλιακό

μέτωπο σε σχέση με το υπόλοιπο πολεοδομικό συγκρότημα Λεμεσού, και αποκόπτεται οπτικά σημαντικό μέρος του παραλιακού μετώπου από τον υπόλοιπο αστικό ιστό.

Για τη κατασκευή αλλά και λειτουργία του οδικού δικτύου και των αναπτύξεων που θα προκύψουν από το διαχωρισμό γης, απαιτούνται ενεργειακοί πόροι, και σημαντικές ποσότητες υδάτων των οποίων η επάρκεια είναι περιορισμένη, και θα πρέπει να εξασφαλιστεί η προμήθεια/επάρκεια τους σε συνεννόηση με τις αρμόδιες αρχές.

5. Σημαντικές επιπτώσεις του Έργου στο περιβάλλον σύμφωνα με την ΜΕΕΠ

Οι κυριότερες επιπτώσεις που αναμένονται κατά τη κατασκευή του έργου αφορούν τις ακόλουθες:

- I. Αλλαγή χρήσης και κατάληψη σημαντικής έκτασης γης.
- II. Σφράγιση του εδάφους από τις κτιστές κατασκευές (καλύπτεται 20-25% των υπό μελέτη τεμαχίων, ανάλογα και με τον τελικό σχεδιασμό που θα αποφασιστεί).
- III. Αυξημένα επίπεδα ηχορύπανσης ως αποτέλεσμα των κατασκευαστικών εργασιών.
- IV. Εκπομπή ατμοσφαιρικών ρύπων από τα μηχανήματα / οχήματα τα οποία θα χρησιμοποιηθούν για τις κατασκευαστικές εργασίες, όπως και εκπομπές σκόνης στην ατμόσφαιρα.
- V. Χρήση φυσικών πόρων (ενέργεια, νερό, δομικά υλικά κ.λπ).

Οι κυριότερες επιπτώσεις που αναμένεται να δημιουργηθούν κατά τη διάρκεια λειτουργίας των οικιστικών μονάδων/ επιμέρους έργων που θα προκύψουν μετά τον υπό αναφορά διαχωρισμό, αφορούν μεταξύ άλλων τα πιο κάτω:

- I. Δημιουργία στερεών και υγρών αποβλήτων προς διαχείριση, από τη λειτουργία της ανάπτυξης.
- II. Αύξηση επιπέδων θορύβου, φωτισμού και οχληρίας από τις ανθρωπογενείς δραστηριότητες (μεταφορές, τουριστικές δραστηριότητες κ.λπ.) στην ευρύτερη περιοχή.
- III. Αύξηση αέριων ρύπων στην ευρύτερη περιοχή από τα μέσα συγκοινωνίας και από τη λειτουργία του έργου.
- IV. Χρήση φυσικών πόρων (ενέργεια, νερό κ.λπ).

6. Ειδική Οικολογική Αξιολόγηση

Δεν εφαρμόζεται λόγω του ότι το έργο χωροθετείται σε μεγάλη απόσταση (5,500 περίπου μέτρα) από την πλησιέστερη περιοχή του Δικτύου Natura 2000 – Περιοχή Ασγάτας.

7. Θέση της Περιβαλλοντικής Αρχής

Η παρούσα Γνωμοδότηση βασίζεται σε όλα τα δεδομένα τα οποία είναι διαθέσιμα στο παρόν στάδιο, καθώς το χωροταξικό σχέδιο δεν έχει οριστικοποιηθεί όπως έχει ήδη αναφερθεί. Επιπρόσθετα σημειώνεται ότι, καθότι δεν απαιτείται στο στάδιο αυτό (γενική χωροταξική μελέτη - masterplan) λεπτομερής σχεδιασμός των επιμέρους αναπτύξεων που θα προκύψουν από τον

εν λόγω διαχωρισμό, δεν είναι στο παρόν στάδιο γνωστή η ακριβής δυναμικότητα (μέγεθος, κάλυψη, ύψος κ.λπ) των μελλοντικών αυτών οικιστικών μονάδων. Διασαφηνίζεται ότι πριν την ανέγερση των επιμέρους αναπτύξεων που αναφέρονται στο γενικό χωροταξικό σχέδιο, κρίνεται αναγκαίο να προηγηθεί υποβολή του τελικού χωροταξικού έτσι ώστε να αξιολογηθούν οι διαφοροποιήσεις και κατά πόσον υπάρχουν τυχόν αποκλίσεις σε σημαντικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις που δεν έχουν αξιολογηθεί με το παρόν έγγραφο.

Λαμβάνοντας υπόψη τα πιο πάνω, τα διαθέσιμα δεδομένα, την επιτόπια εξέταση του χώρου και τα συμπεράσματα τα οποία προκύπτουν από την Μελέτη, και τις θέσεις των μελών της Επιτροπής (ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ) και άλλων αρμόδιων αρχών, το Τμήμα Περιβάλλοντος δε φέρει ένσταση στην υλοποίηση του έργου με την προϋπόθεση ότι θα εφαρμοστούν οι όροι οι οποίοι περιλαμβάνονται στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι που επισυνάπτεται.

Δημήτρης Κουτροκίδης
για Διευθυντή Τμήματος Περιβάλλοντος
Περιβαλλοντική Αρχή

Αρ. Φακ. : 02.10.011.008.004.001
Ημερομ. : 19/ 06/ 2019

Κέντρο Γεωματισμού / Γραφείο Χωροταξίας - Πύργος

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

ΕΡΓΟ: «ΓΕΝΙΚΗ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ Η ΟΠΟΙΑ ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΕΙ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ ΟΔΙΚΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ ΚΑΙ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟ ΓΗΣ, ΣΤΟΝ ΠΥΡΓΟ ΛΕΜΕΣΟΥ»

ΕΝΟΤΗΤΑ Α: Όροι που πρέπει να τηρηθούν πριν τη διεκπεραίωση του έργου

1. Μετά την έκδοση πολεοδομικής άδειας και πριν την έκδοση άδειας οικοδομής, η τελική μορφή του γενικού χωροταξικού σχεδίου της προτεινόμενης ανάπτυξης, να αποσταλεί στο Τμήμα Περιβάλλοντος. Ο όρος αυτός θεωρείται ουσιώδης. Στην τελική μορφή του γενικού χωροταξικού σχεδίου θα πρέπει να εφαρμοστούν τα εξής:
 - i. Ο σχεδιασμός του οδικού δικτύου να προσαρμοστεί με το υφιστάμενο οδικό δίκτυο της περιοχής.
 - ii. Να υποδεικνύονται οι χώροι στάθμευσης για το κοινό και περιοίκους.
 - iii. Να υποδεικνύονται επαρκείς προσβάσεις στην παραλία για το κοινό μέσω οδικού δικτύου, με πεζοδρόμια και ποδηλατόδρομο, ώστε να διατηρείται η συνεκτικότητα του παραλιακού μετώπου.
 - iv. Να μετατοπιστούν/ καθοριστούν επιπρόσθετοι χώροι πρασίνου νοτιότερα ώστε να εφάπτονται στο παραλιακό μέτωπο.
 - v. Να οριοθετηθεί ο χείμαρρος «Λίμνη», που θα πρέπει να καθοριστεί ως χώρος πρασίνου και να καθοριστούν μέτρα διαχείρισης της βιοποικιλότητας που συναντάται στο χείμαρρο.Για τα σημεία πιο πάνω να υποβληθεί έγγραφο από τον μελετητή, στο οποίο να αναλύεται η υλοποίησή τους.
2. Στην ημεμερινή μορφή του χωροταξικού σχεδιασμού ο υπαίθριος χώρος κάποιων οικιστικών αναπτύξεων χωροθετείται εντός της ζώνης προστασίας της παραλίας. Οι χώροι αυτοί πρέπει να μετακνηθούν βορειότερα ή να μην οικοδομηθούν. Ο όρος αυτός θεωρείται ουσιώδης.
3. Πριν την έκδοση άδειας οικοδομής να εκπονηθεί γεωλογική/γεωτεχνική έρευνα, η οποία να αποσταλεί στο Τμήμα Γεωλογικής Επισκόπησης για έγκριση.
4. Πριν την έκδοση άδειας οικοδομής να εκπονηθεί υδρολογική/υδραυλική μελέτη η οποία να περιλαμβάνει και σχέδιο διαχείρισης των ομβρίων υδάτων που θα προκύπτουν από τις οικιστικές αναπτύξεις, και να αποσταλεί στο Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων για έγκριση.
5. Πριν την έκδοση άδειας οικοδομής να εκπονηθεί μελέτη τοπιοτέχνησης η οποία να αποσταλεί στα Τμήματα Δασών και Περιβάλλοντος για έγκριση. Ο όρος αυτός θεωρείται ουσιώδης.

Στα πλαίσια της μελέτης τοπιοτέχνησης, να προστατευτούν τα υφιστάμενα δέντρα, και γίνεται εισήγηση όπως φυτευτούν ψηλά δέντρα και θάμνοι περιμετρικά του τεμαχίου όπου είναι δυνατό καθώς και στους χώρους πρασίνου, ώστε να μετριαστεί η αισθητική ρύπανση και τυχόν φωτορύπανση από τις μελλοντικές αναπτύξεις. Να προτιμώνται τα ιθαγενή και ενδημικά είδη της περιοχής και μεταξύ αυτών τα πλέον ξηρανθεκτικά.
6. Να ειδοποιηθεί το Αρχαιολογικό Μουσείο Επαρχίας Λεμεσού πριν την έναρξη των κατασκευαστικών εργασιών για να επιβλέπει τις χωματουργικές εργασίες, ισοπεδώσεις, εκσκαφές θεμελίων, λάκκων κ.α. Το πιο πάνω ισχύει και σε περίπτωση χωματουργικών εργασιών που αφορούν επιφανειακούς καθαρισμούς και αφαίρεση βλάστησης. Επειδή αυτού του είδους οι αναπτύξεις διαρκούν για μεγάλο χρονικό διάστημα, ο κύριος του έργου να προχωρήσει σε ενδεικτικές εκσκαφές σε συνεννόηση και υπό την επίβλεψη του Τμήματος Αρχαιοτήτων πριν την έναρξη του έργου για να μην υπάρξουν καθυστερήσεις. Ο όρος αυτός θεωρείται ουσιώδης.

ΕΝΟΤΗΤΑ Β: Ουσιώδεις όροι που πρέπει να τηρηθούν στις κατασκευαστικές εργασίες και λόγω γειννίασης έργου με υφιστάμενα υποστατικά, των οποίων τα υλικά κατασκευής μεταξύ άλλων, περιλαμβάνουν στέγη και κάθετους τοίχους με αμιαντούχα υλικά

Κατά τη διαχείριση των Αποβλήτων από Εκσκαφές, κατασκευές, και κατεδαφίσεις (Α.Ε.Κ.Κ.) πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι υποχρεώσεις που απορρέουν από τις διατάξεις των Περί Αποβλήτων Νόμων 2011-2016 και των εκάστοτε τροποποιήσεων τους καθώς και των Κανονισμών Κ.Δ.Π. 159/2011 και των εκάστοτε τροποποιήσεων τους, για την ορθολογική διαχείριση με στόχο την κατά δυνατό μεγαλύτερη ποσοστιαία επίτευξη ανακύκλωσης τουλάχιστον 70% των Α.Ε.Κ.Κ. (κατά βάρος).

Διαχείριση Αποβλήτων από Εκσκαφές, Κατασκευές, Κατεδαφίσεις (Α.Ε.Κ.Κ.)

1. Ο Εργολάβος να ετοιμάσει Ολοκληρωμένο Σχέδιο Διαχείρισης Αποβλήτων από Εκσκαφές, Κατασκευές και Κατεδαφίσεις (Α.Ε.Κ.Κ) με βάση την παράγραφο 7(1)(α) των Κανονισμών ΚΔΠ159/2011 και τον εκάστοτε τροποποιήσεων τους, που θα συμπεριλαμβάνει και το κόστος της Διαχείρισης των Α.Ε.Κ.Κ. Θα φέρει την πλήρη ευθύνη εφαρμογής του [Κανονισμός 5, Παράγραφος (1)], θα μεριμνά για τη φύλαξη του στο εργοτάξιο και θα το θέτει στη διάθεση των Επιθεωρητών ή άλλων εκπροσώπων του Τμήματος Περιβάλλοντος όποτε αυτό ζητηθεί.

Το σχέδιο πρέπει να προβλέπει την ορθολογική διαχείριση των αποβλήτων στο εργοτάξιο περιλαμβανομένης της συλλογής, τυχόν επεξεργασίας και τελικής διάθεσης στερεών και υγρών αποβλήτων, μεταχειρισμένων μηχανελαίων, ανακυκλώσιμων αποβλήτων από εκσκαφές, κατεδαφίσεις κλπ.), να υποδεικνύονται οι χώροι προσωρινής αποθήκευσης αποβλήτων, οι προδιαγραφές των εν λόγω χώρων, ο τρόπος συσκευασίας και προσωρινής αποθήκευσης των αποβλήτων, ποσοστό ανακύκλωσης των αποβλήτων και οι συμφωνίες με φορείς διαχείρισης αποβλήτων. Θα πρέπει επίσης να περιλαμβάνει περιγραφή τυχόν επεξεργασίας με σπαστήρα (χώρο, διάρκεια, μέτρα μείωσης των επιπτώσεων στο περιβάλλον κ.τ.λ.).

Ο ιδιοκτήτης καλείτε όπως κατακρατεί από τον Εργολάβο ποσό ισάξιο με το κόστος Διαχείρισης των Α.Ε.Κ.Κ. το οποίο αποδεδμεύει προς τον Εργολάβο μόνο όταν επιβεβαιώσει με βάση την έκθεση του Επιβλέποντα Μηχανικού ότι εκπλήρωσε όλους τους όρους του Ολοκληρωμένου Σχεδίου Διαχείρισης.

2. Ο Εργολάβος να συμμετέχει σε αδειοδοτημένο Συλλογικό Σύστημα Διαχείρισης Α.Ε.Κ.Κ [Κανονισμός 7, Παράγραφος (2α και 2β)], ή να διατηρεί και λειτουργεί αδειοδοτημένο Ατομικό Σύστημα Διαχείρισης Αποβλήτων από Εκσκαφές, Κατασκευές και Κατεδαφίσεις (Α.Ε.Κ.Κ), που εκδίδεται δυνάμει των περί Αποβλήτων Νόμων 2011-2016 και Κανονισμών Κ.Δ.Π. 159/2011 και των εκάστοτε τροποποιήσεων τους. Απαγορεύεται η διαχείριση επικινδύνων αποβλήτων χωρίς Άδεια Διαχείρισης Αποβλήτων ή Πιστοποιητικό Καταχώρησης για τα συγκεκριμένα απόβλητα.
3. Όταν ο Εργολάβος θα διαχειριστεί ο ίδιος κάποια από τα μη επικίνδυνα απόβλητα, να κατέχει εν ισχύ Άδεια Διαχείρισης Αποβλήτων ή Πιστοποιητικό Καταχώρησης στο Αρχείο Διαχειριστών Αποβλήτων, που εκδόθηκαν δυνάμει του περί Αποβλήτων Νόμου του 2011 [185(Ι)/2011] και τον εκάστοτε τροποποιήσεων του, για συλλογή και μεταφορά ή/και την επεξεργασία των κατηγοριών αποβλήτων που θα προκύψουν από τις δραστηριότητες που διενεργούνται για την ολοκλήρωση των προνοιών του έργου.

Σε περίπτωση που δεν θα τα διαχειριστεί ο ίδιος υποχρεούται να παραδίδει τα απόβλητα σε Αδειοδοτημένους Φορείς ή Κατόχους Πιστοποιητικού ή να στηριχθεί στις δυνατότητες άλλου

Φορέα που κατέχει τα πιο πάνω προαπαιτούμενα, για τη συλλογή και μεταφορά των κατηγοριών αποβλήτων που θα προκύψουν από τις κατηγορίες του έργου.

4. Ο Εργολάβος να διασφαλίζει την μεταφορά των παραγομένων αποβλήτων [όρος (4)] σε αδειοδοτημένες Μονάδες για Επεξεργασία/Ανακύκλωση σύμφωνα με τον όρο (3).
5. Ο Εργολάβος σε περίπτωση που τα παραγόμενα Α.Ε.Κ.Κ δεν θα επεξεργαστούν στο χώρο παραγωγής τους προς επαναχρησιμοποίηση ή για επεξεργασία στο έδαφος (land treatment) από την οποία προκύπτει όφελος για τη γεωργία ή την οικολογική βελτίωση (R10), θεωρούνται απόβλητα και πρέπει να μεταφέρονται σε αδειοδοτημένες Μονάδες για Επεξεργασία/Ανακύκλωση Α.Ε.Κ.Κ. σύμφωνα με τον όρο (3).
6. Ο Εργολάβος να υπογράφει το σχετικό Έντυπο Αναγνώρισης και Παρακολούθησης (Κ.Δ.Π. 31/2016) σε κάθε παράδοση και να απαιτεί αντίγραφο του Συλλέκτη-Μεταφορέα από την εγκατάσταση που παρέλαβε τα απόβλητα.

Τα αντίγραφα θα πρέπει να τηρούνται ως αποδεικτικά στοιχεία της ορθής διαχείρισης των αποβλήτων και να αποστέλλονται στον Διευθυντή του Τμήματος Περιβάλλοντος με την ολοκλήρωση του έργου ή όποτε τους ζητηθούν.

7. Ο Εργολάβος σύμφωνα με το Διάταγμα Κ.Δ.Π. 77/2016, να επεξεργάζεται με τη χρήση Κινητού Σπαστήρα/Κοσκίνου τα απόβλητα Α.Ε.Κ.Κ., μόνο στους χώρους παραγωγής τους (Χώρος εκάστου Εργοταξίου) και δεν επιτρέπεται να λειτουργεί εκτός των ορίων του Εργοταξίου. Η χρήση κινητού σπαστήρα στο εργοτάξιο να γίνεται αν περιλαμβάνεται ως πρόνοια σε Άδεια Διαχείρισης Αποβλήτων ή έχει εκδοθεί Πιστοποιητικό για επεξεργασία Αποβλήτων στο χώρο παραγωγής τους, και αυτά έχουν ήδη εξασφαλιστεί.
8. Ο Εργολάβος με την ολοκλήρωση του έργου να υποβάλει στο Διευθυντή του Τμήματος Περιβάλλοντος τα Έντυπα Αναγνώρισης και Παρακολούθησης της μεταφοράς των αποβλήτων σύμφωνα με το Διάταγμα Κ.Δ.Π. 31/2016.
9. Τονίζεται ότι αποτελεί αδίκημα η απόρριψη αποβλήτων στο έδαφος και τα νερά. Σε περίπτωση που ο Εργολάβος απορρίψει απόβλητα που προήλθαν από την κατεδάφιση του έργου, είναι υπόχρεος να τα παραδώσει σε αδειοδοτημένους φορείς διαχείρισης και να επαναφέρει τους χώρους στην αρχική τους κατάσταση με δικά του έξοδα. Σε αντίθετη περίπτωση ο Επιβλέπων Μηχανικός έχει υποχρέωση να καταγγείλει την Παρανομία στο Τμήμα Περιβάλλοντος για λήψη μέτρων, σύμφωνα με την ισχύουσα σχετική Νομοθεσία.

Διαχείριση Αμιαντούχων Υλικών (στέγη και οι τοίχοι υφιστάμενων κτηρίων)

10. Ο Εργολάβος να έχει εν ισχύ, καθόλη τη διάρκεια της εκτέλεσης των εργασιών, Άδεια Διαχείρισης Αποβλήτων η πιστοποιητικό καταχώρησης για τη συλλογή και μεταφορά αποβλήτων και να περιλαμβάνει κωδικούς αποβλήτων που προκύπτουν από κατασκευές και κατεδαφίσεις ή άλλες δραστηριότητες και που εμπίπτουν στην Κατηγορία Αποβλήτων 1706 για «Μονωτικά Υλικά και Υλικά Δομικών Κατασκευών που περιέχουν Αμίαντο», με βάση τον Περί Στερεών και Επικίνδυνων Αποβλήτων (Κατάλογος Αποβλήτων) Διάταγμα του 2003. Ο όρος αυτός είναι ουσιώδης.
11. Ο Εργολάβος να εξασφαλίσει έγκριση καθόλη τη διάρκεια της εκτέλεσης των εργασιών, σε κατάλληλο χώρο αξιοποίησης ή διάθεσης των αμιαντούχων υλικών πριν την έναρξη του έργου την οποία θα κοινοποιήσει στον Ιδιοκτήτη του έργου και στον Διευθυντή του Τμήματος Περιβάλλοντος πριν την έναρξη των εργασιών του. Ο όρος αυτός είναι ουσιώδης.
12. Σε περίπτωση που ο Εργολάβος θα προχωρήσει σε μεταφορά και διάθεση των υλικών που περιέχουν αμίαντο σε αδειοδοτημένες εγκαταστάσεις του εξωτερικού τότε να εξασφαλιστεί εκ

των προτέρων Έγκριση από τον Διευθυντή του Τμήματος Περιβάλλοντος και να ακολουθήσει τις απαιτούμενες πρόνοιες της Σύμβασης της Βασιλείας και των Ευρωπαϊκών Κανονισμών 1013/2006/ΕΚ και 1418/2007/ΕΚ, σχετικά με τη διασυνοριακή μεταφορά επικινδύνων αποβλήτων και των εκάστοτε τροποποιήσεων τους. Ο όρος αυτός είναι ουσιώδης.

ΕΝΟΤΗΤΑ Γ: Όροι που πρέπει να τηρούνται κατά το στάδιο κατασκευής του οδικού δικτύου και των αναπτύξεων οι οποίοι θα προκύψουν από το διαχωρισμό

1. Να μην γίνει οποιαδήποτε επέμβαση ή αλλοίωση εντός της ζώνης προστασίας της παραλίας έμπροσθεν της ανάπτυξης, περιλαμβανομένης και τοπιοτέχνησης. Ο όρος αυτός θεωρείται ουσιώδης.
2. Απαγορεύονται οποιοσδήποτε κατασκευές/επεμβάσεις στη ζώνη προστασίας της παραλίας έμπροσθεν της ανάπτυξης. Ο όρος αυτός θεωρείται ουσιώδης.
3. Οι σχεδιασμός για τη δημιουργία του μελλοντικού παραλιακού πεζοδρόμου, που θα διέρχεται στα νότια και πρέπει να ληφθεί υπόψη στο γενικό χωροταξικό σχέδιο, να είναι εκτός των ορίων της ζώνης προστασίας της παραλίας. Ο όρος αυτός θεωρείται ουσιώδης.
4. Η ανάπτυξη στα ανατολικά γεινιάζει με παράκτια περιοχή και λιμανάκι, το οποίο χρησιμοποιείται από τη μεσογειακή φώκια (*Monachus monachus*) ως καταφύγιο και ως χώρος τροφοληψίας. Η μεσογειακή φώκια είναι είδος προτεραιότητας σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Οδηγία των Οικοτόπων (92/43/ΕΟΚ). Ως εκ τούτου, απαγορεύεται η ανέγερση οποιονδήποτε παράκτιων διευκολύνσεων. Η εν λόγω παραλία δεν προσφέρεται για κολυμβητικές ή/και άλλες δραστηριότητες αναψυχής. Ο όρος αυτός θεωρείται ουσιώδης.
5. Ο χώρος του κρατήρα του παλαιού λατομείου που είναι γνωστό ως «Λίμνη» να αναδειχτεί και να προστατευτεί από την κατασκευή οποιασδήποτε επιμέρους ανάπτυξης/ υποδομής.
6. Τα απόβλητα τα οποία πιθανόν να προκύψουν από τις εργασίες κατασκευής να επαναχρησιμοποιούνται/ ανακυκλώνονται, ανάλογα και με την καταλληλότητά τους σύμφωνα με τις πρόνοιες των Περί Αποβλήτων Νόμων του 2011 μέχρι 2016.
7. Ο κύριος του έργου οφείλει ως κάτοχος/παραγωγός αποβλήτων, να αποθηκεύει προσωρινά τα παραγόμενα απόβλητα με τρόπο που να μην προκαλούνται επιπτώσεις στο περιβάλλον και τη δημόσια υγεία και οχληρία σε οποιονδήποτε και να τα παραδίδει το συντομότερο δυνατό μέσω συμφωνίας σε αδειοδοτημένη εγκατάσταση διαχείρισης αποβλήτων σύμφωνα τους περί Αποβλήτων Νόμους του 2011 μέχρι 2016.
8. Να γίνει κατάλληλη προσωρινή περίφραξη του χώρου εργασιών της κατασκευής. Τα μπάζα, τα οικοδομικά υλικά, τα μηχανήματα, κλπ. που θα προκύψουν ή θα χρησιμοποιηθούν για την κατασκευή του έργου, καθώς και οι διάφορες πρώτες ύλες, να τοποθετηθούν σε χώρο εντός των ορίων του τεμαχίου και σε σημεία τα οποία θα δημιουργήσουν τη μικρότερη δυνατή όχληση.
9. Απαγορεύεται η απόρριψη, εναπόθεση ή διάθεση οποιασδήποτε ουσίας, η οποία ρυπαίνει ή τείνει να ρυπάνει τα νερά και το έδαφος σύμφωνα με τους περί Ελέγχου της Ρύπανσης των Νερών και Εδάφους Νόμους του 2002 μέχρι 2013, εκτός εάν η απόρριψη γίνεται σύμφωνα με Άδεια Απόρριψης Αποβλήτων που παραχωρείται από τον Υπουργό Γεωργίας, Αγροτικής Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος.

10. Απαγορεύεται οποιαδήποτε επέμβαση η οποία θα επηρεάσει την ροή και τα πρηνή του τοπικού αργακιού (χειμάρρος «Λίμνη»). Για την προστασία του χειμάρρου, λωρίδα πλάτους 5μ. εκατέρωθεν να παραμείνει ελεύθερη από οποιοσδήποτε κατασκευές, και χωρίς τροποποίηση του φυσικού εδάφους, ώστε να λειτουργεί ως ζώνη προστασίας σε περιπτώσεις πλημμύρας. Το δέλτα (εκβολή στη θάλασσα) του χειμάρρου να προστατευτεί σε έκταση 25μ. εκατέρωθεν των πρηνών του, καθώς αποτελεί το χώρο συνάντησης επιπρόσθετων μικρών αργακιών. Ο όρος αυτός θεωρείται ουσιώδης.
11. Οι πρώτες ύλες όπως καύσιμα, λιπαντικά, χημικά και λοιπά καθώς επίσης και όλα τα απόβλητα και ιδιαίτερα τα επικίνδυνα (π.χ. λιπαντικά, υπολείμματα και συσκευασίες υλικών βαφής και συντηρητικών, κλπ) που θα παραχθούν, να αποθηκεύονται σε κατάλληλα δοχεία σε χώρους στους οποίους θα υπάρχει περιορισμένη πρόσβαση και σχετική σήμανση και οι οποίοι θα πρέπει να είναι κατάλληλα διαμορφωμένοι με αδιαπέραστες επιφάνειες και προστατευμένοι από τις καιρικές συνθήκες.
12. Να γίνεται χρήση διαπερατών υλικών και επιφανειών στους εξωτερικούς υπαίθριους χώρους (χώροι στάθμευσης κ.λπ.) για αποφυγή σφράγισης του εδάφους και διατήρηση της συνδετικότητας μεταξύ επιφάνειας της γης και εδάφους π.χ. η χρήση απόπλινθων τσιμεντένιων επιστρώσεων σε συνδυασμό με τάφρους απορροής. Επιπλέον να γίνεται χρήση πορωδών υλικών και επιφανειών για επιβράδυνση της απορροής. Ο όρος αυτός θεωρείται ουσιώδης.
13. Να γίνεται άμεση ενημέρωση του Τμήματος Περιβάλλοντος σε περίπτωση οποιουδήποτε περιστατικού διαρροής αποβλήτων ή άλλων ρύπων.
14. Οι θορυβώδεις εργασίες να γίνονται κατά τη διάρκεια κανονικών ωρών εργασίας και όχι Σάββατο ή Κυριακή ή αργίες. Επίσης, να λαμβάνονται μέτρα πρόληψης ώστε να μη δημιουργείται όχληση στη γύρω περιοχή ως αποτέλεσμα της κατασκευής του έργου.
15. Όπου απαιτείται να εφαρμόζονται τεχνικές λύσεις για τη μείωση του θορύβου από τη κίνηση βαρέων οχημάτων (π.χ. κατασκευή προσωρινών ηχοπετασμάτων περί τους χώρους των εργοταξίων και χρήση κινητών αντιθορυβικών πετασμάτων στα σημεία εκπομπής υψηλής στάθμης θορύβου) και τη λειτουργία μηχανημάτων προς χρήση σε εξωτερικό χώρο (π.χ. ηχομόνωση).
16. Να ληφθούν όλα τα δυνατά μέτρα ελαχιστοποίησης του θορύβου, όπως:
- Χρήση νέων μοντέλων μηχανημάτων και οχημάτων του εργοταξίου.
 - Τακτική συντήρηση και λειτουργία όλων των μηχανημάτων / οχημάτων του εργοταξίου.
 - Χρησιμοποίηση αντιδονητικών βάσεων και αποσβεστών στα πλαίσια των μηχανών.
 - Χρήση σιγαστήρων και πλευρικών παραπετασμάτων όπου είναι δυνατόν
 - Τα μηχανήματα του εργοταξίου θα πρέπει να τοποθετούνται όπου είναι δυνατόν μακριά από άλλες ξενοδοχειακές αναπτύξεις και χώρους αναψυχής.
 - Τήρηση του ωραρίου εργασίας.
 - Σωστός προγραμματισμός των κατασκευαστικών εργασιών ώστε να αποφεύγεται κατά το δυνατόν η συγκέντρωση και η ταυτόχρονη λειτουργία πολλών μηχανημάτων στο εργοτάξιο.
17. Γίνεται εισήγηση χρήσης χρωμάτων χαμηλής εκπομπής VOCs, ή χρήση αυτών με χαμηλές εκπομπές φορμαλδεΐδης και χρήση κόλλας και διαλυτών χαμηλής εκπομπής VOCs. Προτείνεται η βαφή των εσωτερικών χώρων με οικολογικά χρώματα.

18. Κατά τη διάρκεια κατασκευής των έργων να λαμβάνονται όλα τα απαραίτητα μέτρα για ελαχιστοποίηση και καταστολή της σκόνης όπως:

- όλοι οι χώροι και οι οδικές προσβάσεις που θα χρησιμοποιούνται από οχήματα να διαμορφωθούν κατάλληλα και να επιστρωθούν με υλικά τα οποία θα περιορίζουν την εκπομπή σκόνης στην ατμόσφαιρα,
- να καταρτιστεί κατάλληλο σχέδιο δρομολογίων οχημάτων ώστε αυτά να ελαχιστοποιηθούν με στόχο την κατά το δυνατό μικρότερη έκλυση αέριων ρύπων και σκόνης,
- τα οχήματα μεταφοράς να διατηρούν χαμηλές ταχύτητες κίνησης (10 km/ ώρα) στους χωμάτινους δρόμους,
- κατά τη μεταφορά χύδην υλικών να αποφεύγεται η υπερπλήρωση των φορτηγών οχημάτων μεταφοράς,
- να γίνεται διαβροχή όταν και όπου απαιτείται και ιδιαίτερα στους χώρους όπου διεξάγονται χωματουργικές εργασίες,
- όταν απαιτείται να γίνεται διαβροχή και των θαλάμων αποθήκευσης αδρανών υλικών για την αποφυγή δημιουργίας σκόνης και εφόσον επικρατεί άνεμος ισχυρότερος των 4 Beaufort, να καλύπτονται οι σωροί με φύλλα πλαστικού,
- η μεταφορά των αδρανών υλικών να γίνεται με σκεπασμένα φορτηγά οχήματα,
- εναπόθεση υλικών σε σωρούς να πραγματοποιείται από το ελάχιστο δυνατό ύψος έτσι ώστε να αποφεύγεται η δημιουργία κονιορτού,
- για τον περιορισμό τυχόν επιφανειακών απορροών επιβαρημένων με αιωρούμενα σωματίδια, οι χωματουργικές εργασίες να αποφεύγονται κατά τη διάρκεια έντονων βροχοπτώσεων,
- κανένα όχημα μεταφοράς, σκάφος ή κάδος τοποθέτησης αδρανών υλικών δεν πρέπει να περιέχει υλικό μετά το πέρας των ημερήσιων εργασιών.

ΕΝΟΤΗΤΑ Δ: Όροι που πρέπει να τηρούνται κατά το στάδιο λειτουργίας των οικιστικών αναπτύξεων που θα ανεγερθούν, σχετικά με διαχείριση αποβλήτων.

1. Τα απόβλητα (υγρά, στερεά οικιακά κ.λπ.) τα οποία πιθανόν να προκύπτουν από τις εργασίες λειτουργίας του έργου να επαναχρησιμοποιούνται/ ανακυκλώνονται στο μεγαλύτερο δυνατό βαθμό, ανάλογα και με την καταλληλότητα τους, σύμφωνα με τις πρόνοιες των Περί Αποβλήτων Νόμων του 2011 μέχρι 2016.
2. Να γίνεται χωριστή Διαλογή στην Πηγή (ΔσΠ), για τουλάχιστον τα ρεύματα αποβλήτων γυαλί, χαρτί/ χαρτόνι, ΡΜD, βιοαπόβλητα (τροφικά υπολείμματα, πράσινα). Για το σκοπό αυτό να εγκατασταθεί εξοπλισμός (π.χ. συμπιεστής, κάδος) σε λειτουργική θέση. Τα χωριστά διαλεγμένα ανακυκλώσιμα, να περισυλλέγονται από το Κεντρικό Σημείο Περισυλλογής σε τακτά χρονικά διαστήματα από αδειοδοτημένους διαχειριστές. Η τοποθέτηση συμπιεστή σκυβάλων, καθώς και η χωροθέτηση των σκυβαλοδοχείων να γίνει σε συνεννόηση με τις υγειονομικές υπηρεσίες του Κοινοτικού Συμβουλίου Πύργου.
3. Απαγορεύεται η απόρριψη, εναπόθεση ή διάθεση οποιασδήποτε ουσίας, η οποία ρυπαίνει ή τείνει να ρυπαίνει τα νερά και το έδαφος σύμφωνα με τους περί Ελέγχου της Ρύπανσης των Νερών και Εδάφους Νόμους του 2002 μέχρι 2013, εκτός εάν η απόρριψη γίνεται σύμφωνα με Άδεια Απόρριψης Αποβλήτων που παραχωρείται από τον Υπουργό Γεωργίας, Αγροτικής Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος.
4. Απαγορεύεται οποιαδήποτε επέμβαση η οποία θα επηρεάσει την ροή και τα πρηνή του τοπικού αργακιού (χειμάρρος «Λίμνη»). Ο όρος αυτός θεωρείται ουσιώδης.

5. Για τις οικιστικές αναπτύξεις οι οποίες θα ανεγερθούν, να γίνεται επιτόπια επεξεργασία των γκρίζων νερών ώστε αυτά να χρησιμοποιούνται για άρδευση.
6. Τα υγρά απόβλητα τα οποία θα προκύπτουν από τις οικιστικές αναπτύξεις οι οποίες θα ανεγερθούν, να οδηγούνται για επεξεργασία στις εγκαταστάσεις του ΣΑΛΑ. Τα υγρά απόβλητα τα οποία θα προκύπτουν από τις πισίνες (χλωριωμένο νερό, "backwash" κ.λπ.) να διοχετεύονται στα γκρίζα νερά.

ΕΝΟΤΗΤΑ Ε: Όροι για διαχείριση νερού και ενέργειας, για τις οικιστικές αναπτύξεις που θα ανεγερθούν.

1. Ο φωτισμός των κοινόχρηστων χώρων και του οδικού δικτύου να είναι χαμηλής κατανάλωσης. Η χρήση του συστήματος νυχτερινού φωτισμού να είναι κατάλληλα ρυθμισμένη ώστε να μειώνεται στα απολύτως απαραίτητα επίπεδα εύρυθμης λειτουργίας των εγκαταστάσεων.
2. Όσον αφορά τα προϊόντα που σχετίζονται με την ενέργεια όπως λαμπτήρες, θερμαντήρες χώρου, θερμαντήρες νερού και λοιπός ηλεκτρολογικός εξοπλισμός, αυτά θα πρέπει να συνάδουν με τις απαιτήσεις του περί Καθορισμού των Απαιτήσεων Οικολογικού σχεδιασμού των Συνδεδεμένων με την Ενέργεια Προϊόντων Νόμου του 2011 και των σχετικών μέτρων εφαρμογής.
3. Να εγκατασταθούν σύγχρονα συστήματα εξοικονόμησης ενέργειας στις οικιστικές αναπτύξεις που θα ανεγερθούν. Προτείνονται τα πιο κάτω μέτρα:
 - α. Φωτισμός με αισθητήρες ή αυτόματους χρονοδιακόπτες σε χώρους με περιοδική χρήση, όπως διαδρόμους, χώρους υγιεινής κλπ. Αποφυγή αλόγιστης χρήσης ηλεκτρικού ρεύματος.
 - β. Χρήση θερμομονωτικών υλικών στις κάθετες και οριζόντιες επιφάνειες, όπου είναι εφικτό.
 - γ. Τοποθέτηση διπλών υαλοστασίων και οικοδομικών υλικών μειωμένου συντελεστή θερμοπερατότητας, όπου είναι εφικτό.
 - δ. Ο ηλεκτρικός και ηλεκτρονικός εξοπλισμός που θα εγκατασταθεί να είναι υψηλής ενεργειακής απόδοσης.
 - ε. Να χρησιμοποιηθεί εξοπλισμός χαμηλής ενεργειακής κατανάλωσης (ή ψηλής ενεργειακής απόδοσης) σε όλες τις περιπτώσεις όπου είναι δυνατό.

4. Να εγκατασταθούν σύγχρονα συστήματα εξοικονόμησης νερού. Προτείνονται τα πιο κάτω μέτρα:

- α. Εγκατάσταση συστήματος εξοικονόμησης νερού.
- β. Τοποθέτηση βρυσών ελεγχόμενης ροής.
- γ. Τοποθέτηση καζανακίων δύο στάσεων.

ΕΝΟΤΗΤΑ Ζ: Όροι που πρέπει να τηρούνται κατά την αποξήλωση ή τυχόν τροποποίηση του έργου

1. Ο κύριος του έργου υποχρεούται όπως πριν την (τυχόν) παύση χρήσης της ανάπτυξης η οποιονδήποτε επιμέρους έργων της ανάπτυξης, να υποβάλει στον Διευθυντή του Τμήματος Περιβάλλοντος σχέδιο αποξήλωσης και αποκατάστασης του χώρου το οποίο αφού εγκριθεί, θα πρέπει να υλοποιήσει. Ο όρος αυτός θεωρείται ουσιώδης.
2. Για τη διαχείριση των αποβλήτων, την αποξήλωση των επιμέρους έργων της ανάπτυξης, καθώς επίσης και για την αποκατάσταση του χώρου να τηρηθούν οι πρόνοιες των περί Αποβλήτων Νόμων του 2011 έως 2016.
3. Ο κύριος του έργου υποχρεούται με τον τερματισμό της λειτουργίας του έργου, να διασφαλίσει ότι θα αποκαταστήσει:
 - α) Κάθε ζημιά που ενδεχομένως έχει προκληθεί στο περιβάλλον από τις εργασίες κατασκευής και τη λειτουργία του.
 - β) Το φυσικό περιβάλλον με τη διαμόρφωση και ένταξη του χώρου του έργου στο τοπικό περιβάλλον ώστε να επιτυγχάνεται η αναβάθμιση διατήρηση του τοπίου. Αυτό θα επιτευχθεί με την υποβολή κατάλληλων σχεδίων με την πάροδο του χρόνου προς την Αρμόδια Αρχή.

ΤΜΗΜΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
19.06.19

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

Θέσεις άλλων Τμημάτων και Φορέων :

1. Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων

Με επιστολή ημερομηνίας 17.08.17 τοποθετήθηκε θετικά όσον αφορά την εν λόγω ανάπτυξη θέτοντας όρους οι οποίοι πρέπει να εφαρμοστούν. Παρόλα αυτά, το έργο είναι ανώριμο καθώς η προτεινόμενη μελέτη ανάπτυξης περιοχής δεν έχει ακόμα οριστικοποιηθεί. Για την προστασία του αργακιού, λωρίδα πλάτους 5μ. εκατέρωθεν να παραμείνει ελεύθερη από οποιεσδήποτε κατασκευές, και χωρίς τροποποίηση του φυσικού εδάφους, ώστε να λειτουργεί ως ζώνη προστασίας σε περιπτώσεις πλημμύρας. Το δέλτα (εκβολή στη θάλασσα) του χειμάρρου να προστατευτεί σε έκταση 25μ. εκατέρωθεν των πρηνών του, καθώς αποτελεί το χώρο συνάντησης πολλών μικρών αργακιών. Η ζώνη προστασίας παραλίας πρέπει να καθοριστεί στα 100 μέτρα από τη θάλασσα, και ο κρατήρας της «Λίμνης» να διατηρηθεί.

2. Τμήμα Δασών

Εξέφρασε ανησυχίες για μελλοντική επέμβαση στο παραλιακό μέτωπο και ενημέρωσε τα μέλη της Επιτροπής ότι η προτεινόμενη ανάπτυξη στα ανατολικά γεινιάζει με λιμανάκι, το οποίο χρησιμοποιείται από τη μεσογειακή φώκια (*Monachus monachus*) ως καταφύγιο και ως χώρος τροφοληψίας. Για τον πιο πάνω λόγο θα πρέπει το παραλιακό μέτωπο να μην επηρεαστεί καθόλου από το προτεινόμενο έργο, και να μη δημιουργηθεί δημόσια παραλία.

3. Τμήμα Αλιείας

Με επιστολή ημερομηνίας 25.01.19 εξέφρασε ανησυχίες για μελλοντική επέμβαση στο παραλιακό μέτωπο και επιβεβαίωσε την παρουσία της μεσογειακής φώκιας (*Monachus monachus*) στο λιμανάκι με το οποίο γεινιάζει η προτεινόμενη ανάπτυξη στα ανατολικά. Η μεσογειακή φώκια θεωρείται ως είδος προτεραιότητας στην Ευρωπαϊκή Οδηγία των Οικοτόπων, και ως εκ τούτου το παραλιακό μέτωπο πρέπει να προστατευτεί.

4. Υπηρεσία Θήρας και Πανίδας

Δεν τοποθετήθηκε, καθώς θεωρεί ότι πρέπει να γίνει αναθεώρηση του master plan και η τελική μορφή του έργου να επανέλθει για εξέταση στην Επιτροπή. Ο χώρος του κρατήρα της λίμνης να διατηρηθεί. Να μη γίνει καμία κατασκευή εντός της ζώνης προστασίας της παραλίας, η οποία θα εισηγήθηκε να χωροθετείται 100 μέτρα από την ακτογραμμή και πρόσθεσε ότι ο παραλιακός πεζόδρομος θα πρέπει να γίνει εκτός των 100 μέτρων.

5. Πτηνολογικός Σύνδεσμος Κύπρου

Τοποθετήθηκε αρνητικά για το προτεινόμενο έργο, διότι η προτεινόμενη μελέτη ανάπτυξης περιοχής δεν έχει ακόμα οριστικοποιηθεί.

6. Ομοσπονδία Περιβαλλοντικών Οργανώσεων Κύπρου

Το έργο είναι ανώριμο, για να μπορέσει να τοποθετηθεί. Ο κρατήρας της λίμνης πρέπει να προστατευτεί. Εισηγήθηκε όπως ξαναμελετηθεί το θέμα του οδικού δικτύου, ώστε το προτεινόμενο οδικό δίκτυο να προσαρμοστεί στο υφιστάμενο. Συμφώνησε, ότι η παράκτια ζώνη πρέπει να καθοριστεί στα 100 μέτρα από τη θάλασσα και, σε περίπτωση κατασκευής του πεζοδρόμου, θα πρέπει να κατασκευαστεί εκτός της ζώνης προστασίας της παραλίας. Εξέφρασε προβληματισμούς για την παρουσία της φώκιας (*Monachus monachus*) στην

περιοχή, διότι αποτελεί το πιο κινδυνεύων είδος της Μεσογείου, το οποίο χρησιμοποιεί την περιοχή για ξεκούραση και τροφοληψία και θα πρέπει να προστατευθεί.

7. Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως

Τοποθετήθηκε θετικά για το προτεινόμενο έργο. Το τελικό οδικό δίκτυο πρέπει να προσαρμοστεί στο υφιστάμενο. Όσον αφορά στον παραλιακό πεζόδρομο, επιβάλλεται να κατασκευαστεί και να τοποτεχνηθεί με είδη της περιοχής, και να υπάρχουν προσβάσεις όπου μπορούν να παραχωρηθούν. Η περιοχή της λίμνης του κρατήρα θα πρέπει να αναδειχθεί. Εισηγήθηκε όπως ζητηθούν συμπληρωματικά στοιχεία όσον αφορά την παρουσία ατόμων φώκιας στην παρακείμενη θαλάσσια περιοχή.

8. Τμήμα Αρχαιοτήτων

Με επιστολή ημερομηνίας 10.12.18 τοποθετήθηκαν θετικά όσον αφορά την εν λόγω ανάπτυξη, με όρο την παρακολούθηση των χωματουργικών εργασιών. Το πιο πάνω ισχύει και σε περίπτωση χωματουργικών εργασιών που αφορούν επιφανειακούς καθαρισμούς και αφαίρεση βλάστησης. Επειδή αυτού του είδους οι αναπτύξεις διαρκούν για μεγάλο χρονικό διάστημα, ο κύριος του έργου πρέπει να προχωρήσει σε ενδεικτικές εκσκαφές σε συνεννόηση και υπό την επίβλεψη του Τμήματος Αρχαιοτήτων πριν την έναρξη του έργου.

9. Τμήμα Γεωλογικής Επισκόπησης

Τοποθετήθηκε θετικά για το προτεινόμενο έργο και ζήτησε όπως υποβληθεί γεωτεχνική μελέτη στα πλαίσια της αίτησης για άδεια οικοδομής.

ΤΜΗΜΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΙΟΥΝΙΟΣ 2019

Επιτροπή Εκτίμησης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων
Νόμοι 2005 έως 2014
Ενημερωτικό Σημείωμα για τη συνεδρίαση 21/11/2017

A. ΜΕΕΠ για Μελέτη Ανάπτυξης Περιοχής της Εταιρείας CCC Real Estate Company Ltd. στις κοινότητες Πύργου και Μονής (Δ/ντρια Πολεοδ. ΛΕΜ/ 00184/ 2017)

1. Βασικά χαρακτηριστικά του προτεινόμενου έργου

Το προτεινόμενο έργο εμπίπτει εντός των δημοτικών ορίων των Κοινοτήτων Μονής και Πύργου της επαρχίας Λεμεσού, στο παραλιακό κομμάτι των κοινοτήτων νότια του αυτοκινητόδρομου Λεμεσού- Λευκωσίας, και χωροθετείται σε περιοχή όπου προγενέστερα βρισκόταν το παλιό τσιμεντοποιείο της Μονής. Σε απόσταση 150m δυτικά βρίσκεται ο ηλεκτροπαραγωγικός σταθμός Μονής και σε απόσταση 400 μέτρων στα ανατολικά βρίσκεται ο σταθμός επεξεργασίας λυμάτων Λεμεσού – Αμαθούντας (ΣΑΛΑ).

Βάσει των σχεδίων τα οποία ετοιμάστηκαν από τους αρχιτέκτονες του έργου, θα περιλαμβάνει τις ακόλουθες επιμέρους αναπτύξεις :

- Οικιστικά συγκροτήματα και διαμερίσματα με εμβαδόν 305962 τμ.
- Ιατρικό κέντρο, με εμβαδόν 6000 τμ.
- Εκπαιδευτικό κέντρο με εμβαδόν 7500 τμ.
- Ξενοδοχειακή μονάδα, με εμβαδόν 9250 τμ.
- Κέντρο έρευνας και ανάπτυξης με εμβαδόν 8000 τμ.
- Δίκτυο υποδομής και υπηρεσιών περιλαμβανομένης της ανάπτυξης εσωτερικού οδικού δικτύου.

Η ισχύουσες πολεοδομικές Ζώνες είναι γεωργικές (Γα4, Γα5), οικιστικές (Κα11) και ζώνες προστασίας (Δα3). Το έργο χωροθετείται εντός των τεμαχίων 125, 126, 169, 221 392,397,398, 433, 444, 456 Φ.ΣΧ LIV/ 48, με συνολικό εμβαδό περίπου 1,172,862τ.μ. από τα οποία 49,594τ.μ. θα χρησιμοποιηθούν για κατασκευή δημόσιων δρόμων, 202,792 τ.μ. για χώρους πρασίνου και 33,799 τ.μ. για την τοποθέτηση κοινοτικού εξοπλισμού.

Η προτεινόμενη ενιαία ανάπτυξη έχει στόχο να αποτελέσει ένα από τα μεγαλύτερα έργα για σκοπούς αναψυχής στη Κύπρο και να ενισχύσει σημαντικά τον τομέα του τουρισμού σε πολιτιστικό και οικονομικό επίπεδο. Φιλοδοξεί να εισάγει εναλλακτικές μορφές τουρισμού όπως θεραπευτικού τουρισμού και να συμβάλει στον τομέα της εκπαίδευσης, έρευνας και καινοτομίας. Επιπρόσθετα, βάσει της ΜΕΕΠ η κοίτη του τοπικού χείμαρρου θα πρέπει να διαμορφωθεί και αποκατασταθεί, όπως και η υποβαθμισμένη περιοχή του παλαιού λατομείου.

Η περιοχή αποτελείται από μάργες, κρητίδες, γύψο και αλουβιακούς σχηματισμούς (άμμοι, ιλύς, άργιλοι) με αραιά θαμνώδη είδη χλωρίδας και χωρίς εκτεταμένες καλλιέργειες, ενώ σε κάποιες εκτάσεις δεν συναντάται καθόλου βλάστηση. Αυτό αποδίδεται εν μέρει και στη μακροχρόνια και έντονη ανθρωπογενή δραστηριότητα (βιομηχανική χρήση, πολλαπλές απορρίψεις διαφόρων υλικών και γεωργική χρήση), η οποία έχει επηρεάσει σε σημαντικό βαθμό το βιολογικό περιβάλλον της περιοχής.

2. Σχόλια της Περιβαλλοντικής Αρχής για συζήτηση

Η Περιβαλλοντική Αρχή επισημαίνει την ανάγκη προστασίας της Ζώνης Προστασίας της Παραλίας η οποία διέπεται από τις πρόνοιες του περί Προστασίας της Παραλίας Νόμου [Κεφάλαιο 59]. Θα πρέπει να διευκρινιστεί κατά πόσο οποιεσδήποτε κατασκευές εμπίπτουν εντός της υπό αναφορά ζώνης. Σημειώνεται επίσης ότι οι αναμενόμενες επιπτώσεις στο τοπικό

περιβάλλον θα είναι πολλαπλές, κάποιες εκ των οποίων είναι η οικοπεδοποίηση τεράστιας έκτασης γης με όλα τα συνεπακόλουθα, και οι επεμβάσεις στην τοπική χλωρίδα και πανίδα της ευρύτερης περιοχής.

Επιπρόσθετα, αναμένονται και οι απόψεις του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων σχετικά με τον επηρεασμό των επιφανειακών και υπόγειων υδροροών, την υδροδότηση του έργου και την διαχείριση των ομβρίων υδάτων.

Τέλος, πρέπει να σημειωθεί ότι λόγω του λοφώδους ανάγλυφου, οι χωματουργικές εργασίες (ισοπεδώσεις, επιχωματώσεις) δεν θα είναι αμελητέες, με σημαντικές επεμβάσεις στο παράκτιο γεωλογικό ανάγλυφο της ευρύτερης περιοχής.

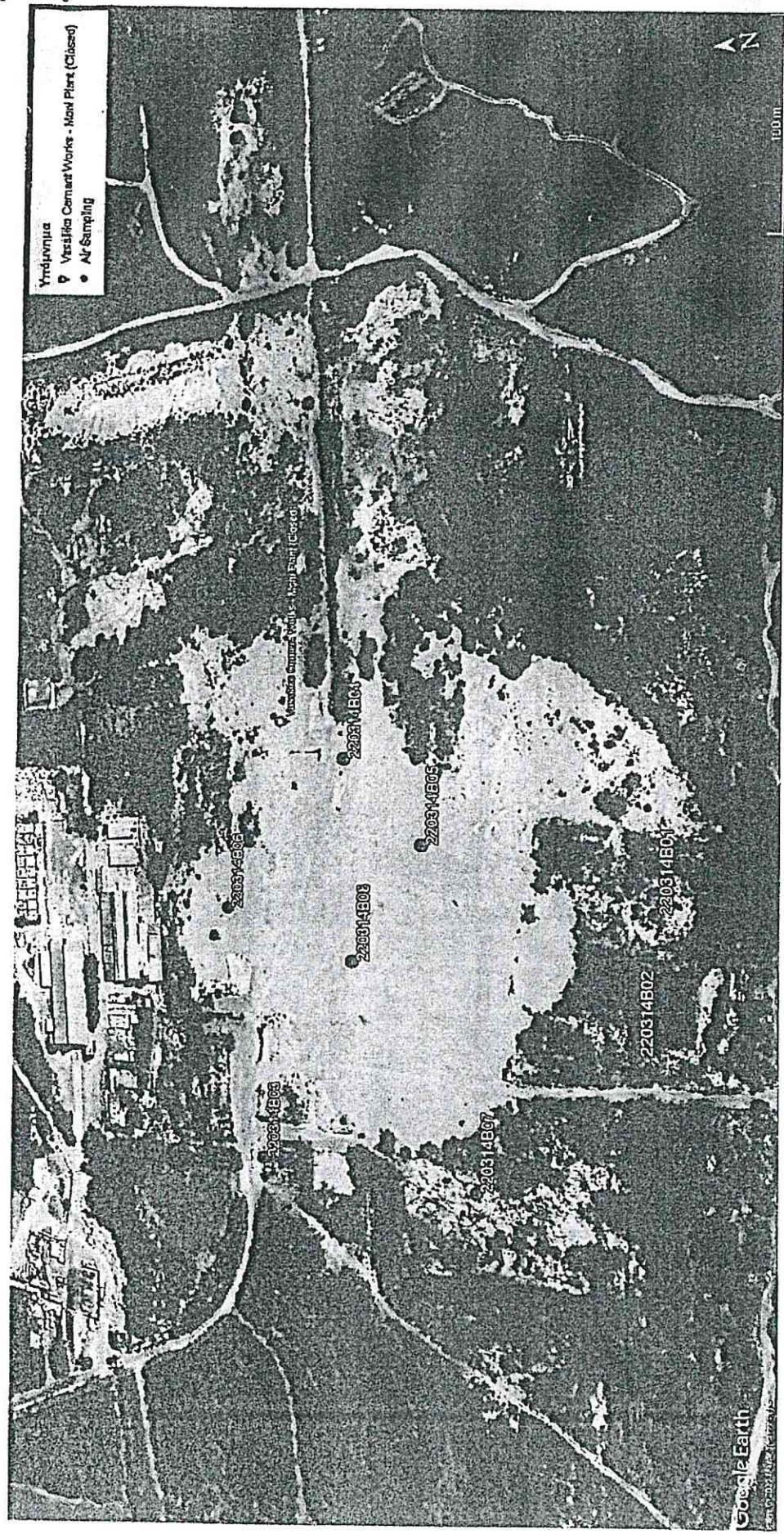
Βάσει των πιο πάνω, αναμένεται και η άποψη των υπόλοιπων αρμοδίων Τμημάτων/ Υπηρεσιών στη συνεδρία της Επιτροπής Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον

ΤΜΗΜΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

16.11.2019

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ-III

Χάρτης με τα σημεία δειγματοληψίας



Πίνακας Σχεδίου: ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΘΕΣΕΩΝ ΔΕΙΓΜΑΤΟΛΗΨΙΑΣ ΑΕΡΑ

Εντολέας: ΛΑΖΑΡΟΥ & ΜΙΧΑΗΛ Σύμβουλοι Αρχιτέκτονες Ε.Π.Ε.

Εγκατάσταση: Οικόπεδο της πρώην Βιομηχανίας Τασιμέντου (Τεμάχιο 126), Περιοχή Βασιλικό, Λεμεσός, Κύπρος

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

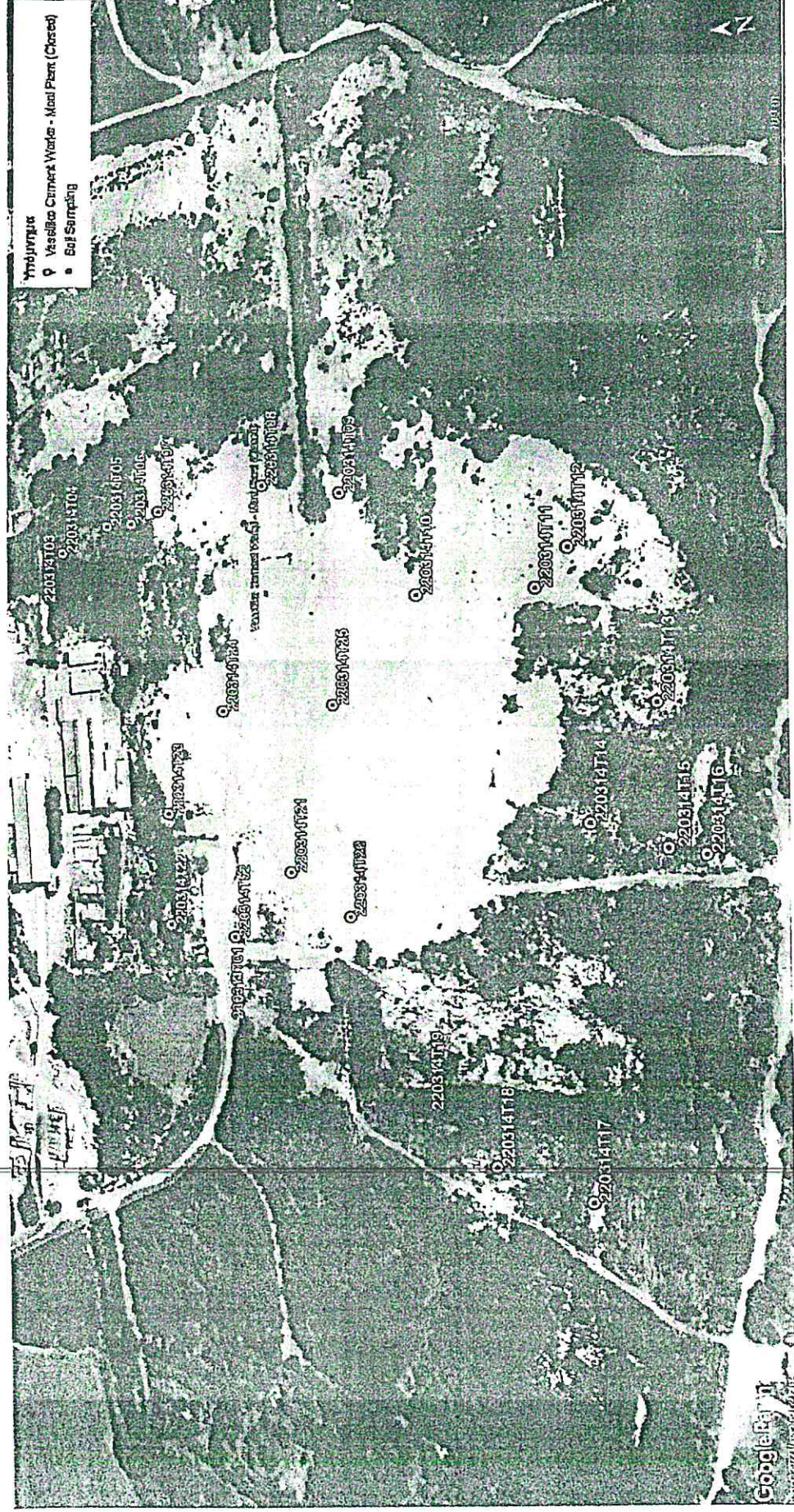
Δείγμα Αέρα

Αριθμός Έκθεσης: P22031601
 Ημ/νια Ελέγχου: 14/03/22

✓ ανεξάρτητα σύμβουλοι περιβάλλοντος

plinius



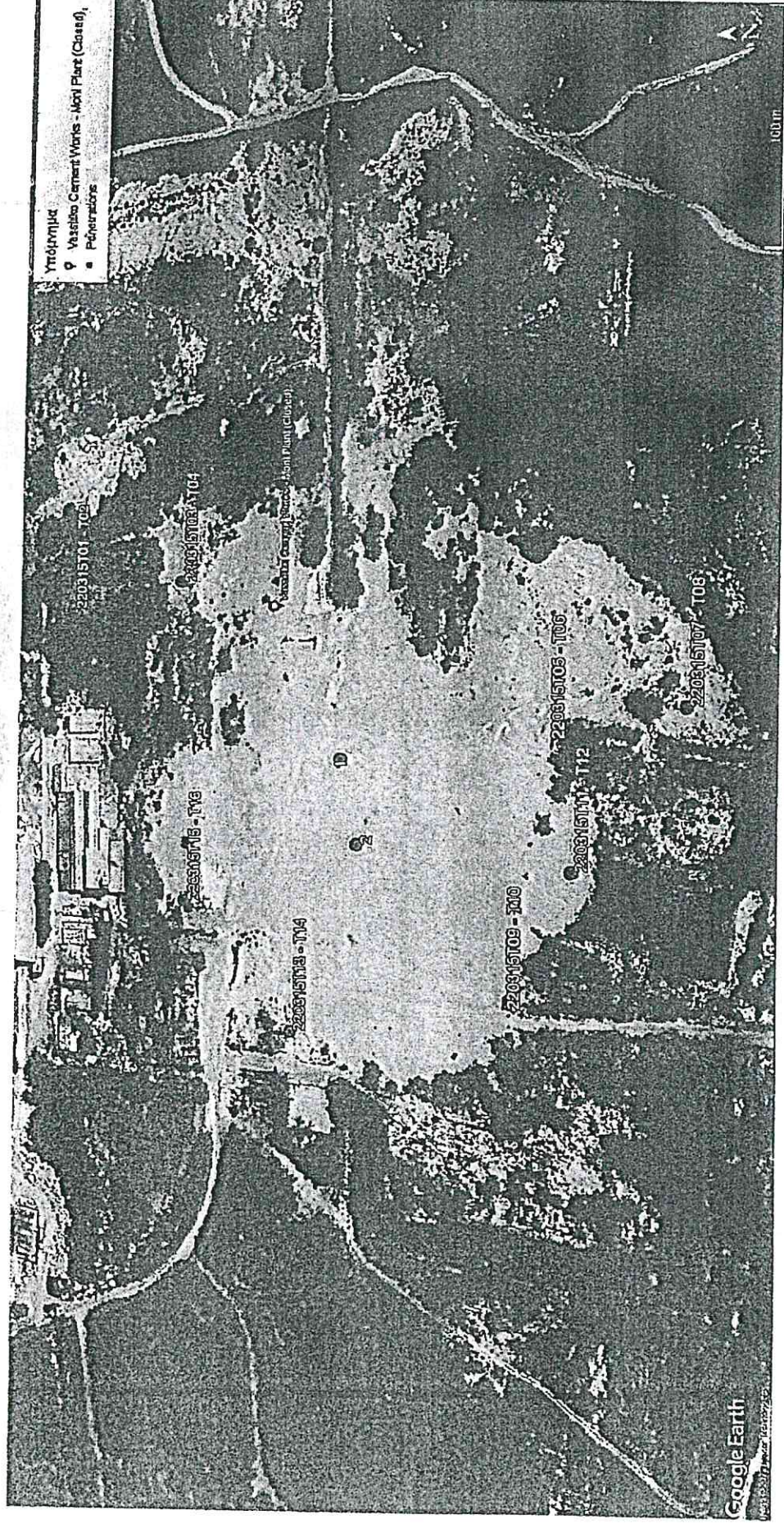


Τίτλος Σχεδίου: ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΘΕΣΕΩΝ ΔΕΙΓΜΑΤΟΛΗΨΙΑΣ ΣΤΕΡΕΩΝ	ΥΠΟΜΝΗΜΑ
Εντολέας: ΛΑΖΑΡΟΥ & ΜΙΧΑΗΛ Σύμβουλοι Αρχιτέκτονες Ε.Π.Ε.	Δείγμα Στερεού
Εγκατάσταση: Οικόπεδο της πρώην Βιομηχανίας Τσιμέντου (Τεμάχιο 126), Περιοχή Βασιλικό, Λεμεσός, Κύπρος	Αριθμός Έκθεσης: B22031701 Ημ/νια Δειγ/ψιάς: 14/03/22

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΟΣ

plinius

ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΝΤΑΞΗΣ ΓΝΩΣΗΣ
Ε.Κ.Ε.Φ.Ε. "ΔΗΜΟΚΡΙΤΟΣ"



Τίτλος Σχεδίου: ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΘΕΣΕΩΝ ΔΙΑΝΟΙΞΗΣ ΛΑΚΚΩΝ (1m, 2m)
 Εντολέας: ΛΑΖΑΡΟΥ & ΜΙΧΑΗΛ Σύμβουλοι Αρχιτέκτονες Ε.Π.Ε.
 Εγκατάσταση: Οικόπεδο της πρώην Βιομηχανίας Τσιμέντου (Τεμάχιο 126), Περιοχή Βασιλικό, Λεμεσός, Κύπρος

ΥΠΟΜΝΗΜΑ
 ● Διάνοιξη Λάκκου
 Αριθμός Έκθεσης: B22031801
 Ημ/νία Δειγ/ψίας: 15/03/22

✓ ανεξάρτητοι σύμβουλοι περιβαλλοντολόγοι

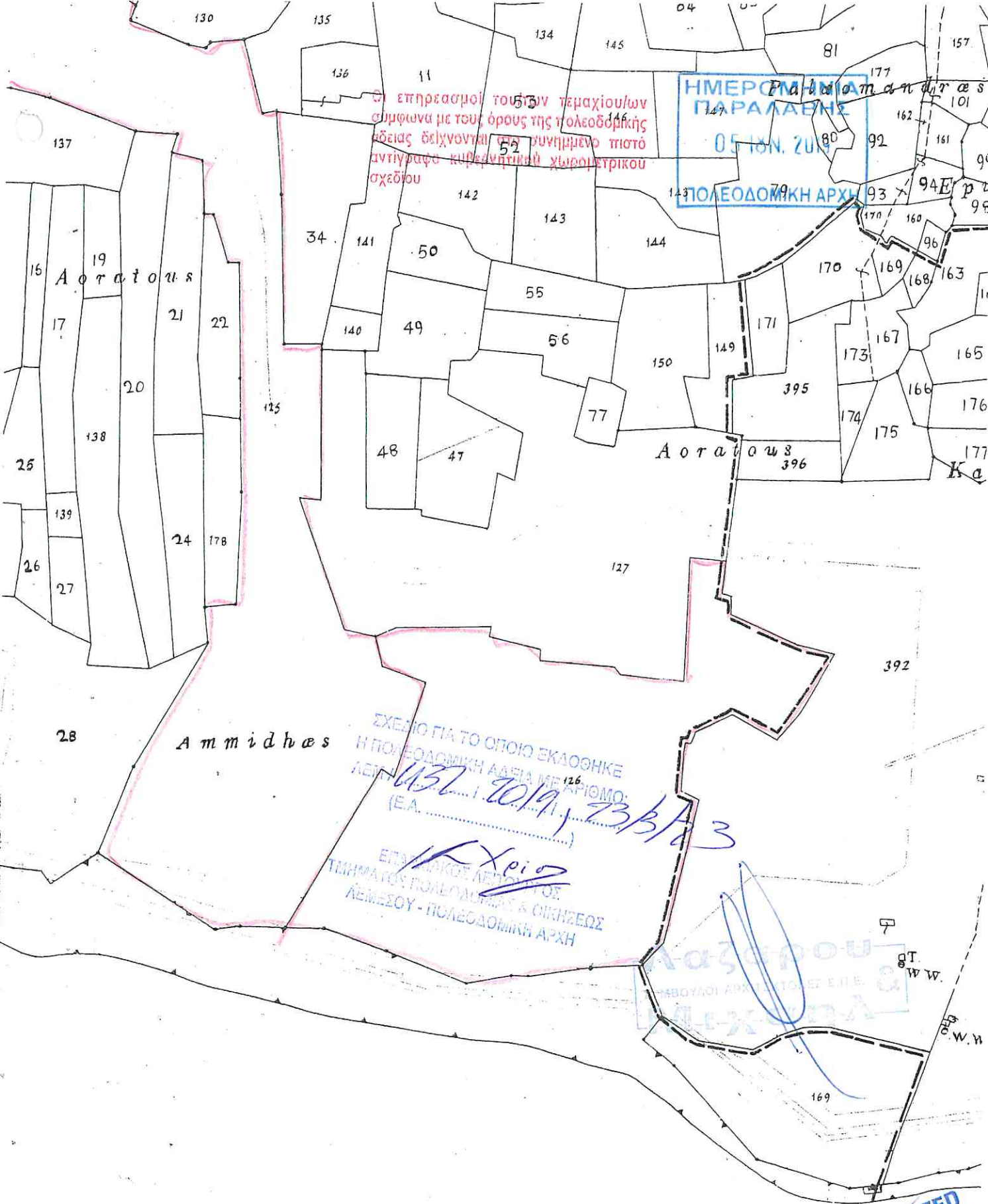
plinius

ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ ΓΩΣΤΗΣ
 ΕΚΕΦ.Ε. ΨΕΜΜΟΚΡΙΤΟΣ



Η επηρεασμό του 513 των τεμαχίου/ων σύμφωνα με τους όρους της πολεοδομικής έδρας δείχνονται με συνημένο πιστό αντίγραφο κυβερνητικού χωρομετρικού σχεδίου

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΠΑΡΑΛΑΒΗΣ 05 ΙΟΥΝ. 2019 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΡΧΗ



ΣΧΕΔΙΟ ΓΙΑ ΤΟ ΟΠΟΙΟ ΕΚΔΟΘΗΚΕ Η ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ ΜΕ ΑΡΙΘΜΟ ΔΕΠΝ 137/2019, 73/3/23

ΕΓΓΡΑΦΙΚΟΣ ΔΕΛΤΙΟΥ ΤΩΝ ΤΜΗΜΑΤΩΝ ΠΟΛΥΔΙΑΜΕΣ & ΟΙΚΗΣΕΩΣ ΔΕΜΕΣΟΥ - ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΡΧΗ

Ναζαροπούλου & Αξελούδη ΕΠΕ ΕΜΒΟΥΛΟΙ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΕΣ Ε.Π.Ε. ΑΛΕΞΑΝΔΡΑ

ΕΠΙΣΗΜΟ ΚΤΗΜΑΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

Πόλη ή χωριό ΠΥΡΓΟΣ Ενορία Αριθμός Σχεδίου 54/48

Κλίμακα 1:5000 Μέτρα 100 50 0 100 200 300 400 Μέτρα

NEISPO PROPERTIES LIMITED

S

Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας © Απαγορεύεται οποιαδήποτε αναστύπωση



22 MAY 2019



22 MAY 2019

[Handwritten signature in red ink]
29673/19

[Handwritten signature in blue ink]
Sapuan