

02.10.011.014.003.065

Ειρήνη / Γαβριέλα
18/29.4.2022
↓
Γαβριέλα

ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



Ο ΠΕΡΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΝΟΜΟΣ ΤΟΥ 1972
ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΧΟΡΗΓΗΣΕΩΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ

ΓΡΑΦΕΙΟ:
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ:
ΤΗΛ.:
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ:

ΕΠΑΡΧΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ Τ.Μ. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ & ΟΙΚΗΣΕΩΣ Λ/ΣΙΑΣ
ΟΔΟΣ ΚΑΛΛΙΜΑΧΟΥ, ΚΤΙΡΙΟ ΚΑΛΛΙΜΑΧΟΣ 4, ΣΤΡΟΒΟΛΟΣ
Τ.Θ. 24401, 1705 Λ/ΣΙΑ
22401908 - 22401909
14/04/2022

117703

ΑΙΤΗΤΗΣ:
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ:

GPR GREEN PARK RESIDENCES LTD
ΑΡΧΙΕΠΙΣΚΟΠΟΥ ΜΑΚΑΡΕΙΟΥ Γ 95 ΓΡ.301
1071 ΛΕΥΚΩΣΙΑ

29 ΑΠΡ. 2022
ΤΜΗΜΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

18/4/22

ΑΡ. ΑΙΤΗΣΕΩΣ: ΛΕΥ/00775/2020

ΗΜΕΡ. ΛΗΨΕΩΣ: 26/06/2020
Φ/Σκ: 30 06Ε1

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ
ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ:

ΑΝΕΓΕΡΣΗ 5 ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΩΝ 65 ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

Αρ. Τερ.: 89 74

ΠΟΛΗ/ΧΩΡΙΟ: ΣΤΡΟΒΟΛΟΣ

Τμήμα: 10

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.

(Υπ.) Φ. ΕΝΩΤΙΑΔΗΣ
ΕΠΑΡΧΙΑΚΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΟΣ
ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ & ΟΙΚΗΣΕΩΣ
ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ
Πολεοδομική Αρχή

ΕΠΙΣΗΜΩΣΕΙΣ:

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 κοινοποιήσεως της αποφάσεως, να υποβάλετε Ιεραρχική Προσφυγή στο Υπουργείο Εσωτερικών. Η Προσφυγή ασκείται με την κατάθεση εγγράφου μέσα στηνπιο πάνω 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.

Κοιν.: Δήμαρχο Στροβόλου
Υπουργείο Ενέργειας, Εμπορίου και Βιομηχανίας
Τμήμα Δημοσίων Έργων
Τμήμα Περιβάλλοντος

ΟΡΟΙ ΧΟΡΗΓΗΣΕΩΣ ΑΔΕΙΑΣ
=====

Αρ. Αιτήσεως : ΔΕΥ/00775/2020
ΟΝΟΜΑ ΑΙΤΗΤΗ : GPR GREEN PARK RESIDENCES LTD

(7) Η ισχύς της άδειας αυτής λήγει μετά την παρέλευση ..6... χρόνων από την ημερομηνία της γνωστοποίησης χορήγησης της 'Αδειας. Σύμφωνα με τις πρόνοιες του 'Αρθρου 28(3) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου (Τροποπ. 2011), η περίοδος ισχύος της Πολεοδομικής 'Αδειας μπορεί να παραταθεί μία ή περισσότερες φορές με την έκδοση έγκρισης παράτασης 'Αδειας, μετά από υποβολή αίτησης από τον κάτοχό 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 τη χορήγηση της αρχικής άδειας. Σε διαφορετική περίπτωση, η αίτηση για έκδοση παράτασης 'Αδειας θα πρέπει να υποβληθεί το αργότερο μέσα σε διάστημα τριών μηνών πριν από την ημερομηνία λήξης της άδειας.

Επισημαίνεται ότι, η συνολική χρονική διάρκεια της ισχύος της 'Αδειας αυτής, λαμβάνοντας υπόψη τη συνολική χρονική διάρκεια των παρατάσεων ισχύος της, δε θα ξεπερνά με βάση τις πρόνοιες του 'Αρθρου 28(5) του Νόμου (Τροποπ. 2011) τα ..12.. χρόνια.

(8) Επειδή πρόκειται για ανάπτυξη σε υπό δημιουργία οικοπέδο η παρούσα πολεοδομική άδεια χορηγείται με βάση εμβαδό ..9176... τετραγωνικά μέτρα σύμφωνα με τον κατάλογο εμβαδομέτρησης που δόθηκε από τον εγγεγραμμένο τοπογράφο. Ως εκ τούτου το τελικό εμβαδόν του υπό ανάπτυξη οικοπέδου δεν μπορεί να είναι μικρότερο από ..9176... τετραγωνικά μέτρα. Αν αυτό είναι μικρότερο θα πρέπει να υποβληθούν τροποποιημένα σχέδια με οικοδομή με μικρότερο εμβαδό.

(11) Συμμόρφωση του ανελκυστήρα με τις διατάξεις των περί των Βασικών Απαιτήσεων (Ανελκυστήρες) Κανονισμών του 2003 (Κ.Δ.Π. 310/2003).

(12) Η ανάπτυξη να μην τεθεί σε χρήση εκτός αν εκτελεστούν όλοι οι όροι της άδειας αυτής.

(15) Με την παρούσα πολεοδομική άδεια δεν εγκρίνεται οποιαδήποτε διαίρεση της ακίνητης ιδιοκτησίας.

(29) Ο ιδιωτικός χώρος πρασίνου κατά μήκος του οδικού συνόρου να διαμορφωθεί με τέτοιο τρόπο που να περιλαμβάνει και κατάλληλα δένδρα πλούσιου συμπαγούς φυλλώματος για σκοπούς σκίασης, δημιουργίας μικροκλίματος ηπιότερων θερμοκρασιών και βελτιωμένης ποιότητας του αέρα, αισθητικής και περιβαλλοντικής αναβάθμισης του αστικού τοπίου.

(20) Η χρήση της ανάπτυξης και των επιμέρους χώρων της, να είναι όπως

(Υπ.) Φ. ΕΝΩΣΙΑΔΗΣ

ΟΡΟΙ ΧΟΡΗΓΗΣΕΩΣ ΑΔΕΙΑΣ

=====

Αρ. Αιτήσεως : ΑΕΥ/00775/2020

ΟΝΟΜΑ ΑΙΤΗΤΗ : GPR GREEN PARK RESIDENCES LTD

Δείχνεται στα σχέδια που εγκρίθηκαν.

- (39) Κανένα μέρος χώρου που δείχνεται ως χώρος στάθμευσης στα εγκριμένα σχέδια να τεθεί σε οποιαδήποτε άλλη χρήση.
- (40) Η ανάπτυξη να πραγματοποιηθεί στη θέση που δείχνεται στα εγκριμένα σχέδια.
- (307) Κανένα τμήμα της κύριας οικοδομής ή ακάλυπτη βεράντα με ύψος πάνω από 1.20 μέτρα από το επίπεδο του φυσικού συνεχόμενου εδάφους θα βρίσκεται σε απόσταση μικρότερη από 3.00 μέτρα από τα σύνορα του ~~τεμαχίου/οικοπέδου~~/υπό δημιουργία οικοπέδου και τη γραμμή διεύρυνσης του δρόμου.
- (21) Τα φωτοβολταϊκά πλαίσια είναι οργανικά και αρμονικά ενταγμένα στο κέλυφος της οικοδομής.
- (22) Σε περίπτωση τοποθέτησης του συστήματος σε οριζόντια στέγη, το ύψος των πλαισίων δεν θα ξεπερνά το 1,20 μ. από το τελείωμα της στέγης, αυτά θα τοποθετούνται σε ομοιόμορφες, παράλληλες σειρές και πρέπει να απέχουν από τα άκρα της στέγης απόσταση τουλάχιστον ίση με το μέγιστο ύψος των πλαισίων. Επιπρόσθετα, στις περιπτώσεις προσπελάσιμων, βατών στεγών, πρέπει να τοποθετείται περιτείχισμα με ελάχιστο ύψος 1,10 μ.
- (24) Η χωροθέτηση των πλαισίων θα είναι σύμφωνη με τις κατευθυντήριες γραμμές που καθορίζονται στην Εντολή 2/2006.
- (300) Η ανάπτυξη θα γίνει σύμφωνα με τα σχέδια που εγκρίθηκαν.
- (310) Στο πεζοδρόμιο μπροστά στο τεμάχιο θα διαμορφωθούν είσοδοι αυτοκινήτων σύμφωνα με το συνημμένο σχέδιο.
- (120) Να διαμορφωθούν και διατηρούνται στο τεμάχιο όλοι οι χώροι στάθμευσης, στις θέσεις και με τις διαστάσεις/γεωμετρικά χαρακτηριστικά που φαίνονται στα εγκριμένα σχέδια.
- (121) Η αφετηρία του κεκλιμένου επιπέδου της ράμπας να βρίσκεται σε απόσταση τουλάχιστον 3,00m από το οδικό σύνορο του τεμαχίου. Η κλίση της ράμπας να μην είναι μεγαλύτερη από αυτή που φαίνεται στα εγκριμένα σχέδια.

(Υπ.) Φ. ΕΝΩΤΙΑΔΗΣ

ΟΡΟΙ ΧΟΡΗΓΗΣΕΩΣ ΑΔΕΙΑΣ

=====

Αρ. Αιτήσεως : ΔΕΥ/00775/2020

ΟΝΟΜΑ ΑΙΤΗΤΗ : GPR GREEN PARK RESIDENCES LTD

- (130) Να αφεθεί είσοδος/έξοδος οχημάτων μόνο στη θέση και με το πλάτος που δείχνεται στα εγκριμένα σχέδια.
- (142) Να μην προεξέχουν ούτε να είναι ορατά σίδερα οπλισμού [αναμονές] για τυχόν μελλοντική επέκταση οικοδομής.
- (320) Σε περίπτωση που θα χρησιμοποιηθούν ηλιακοί θερμοσίφωνες οι εγκαταστάσεις τους περιλαμβανομένων και των υδατοδεξαμενών θα έχουν ύψος μέχρι 1.60 μέτρα πάνω από την πλάκα οροφής της οικοδομής ή θα ενσωματωθούν οργανικά στην οικοδομή.
- (313) Το περίφραγμα θα τοποθετηθεί κατά μήκος της γραμμής διεύρυνσης του δρόμου και των λοιπών συνόρων του τεμαχίου/οικοπέδου/υπό δημιουργία οικοπέδου.
- (315) Το περίφραγμα το οποίο θα βρίσκεται πάνω στο οδικό σύνορο (δρόμο, πεζόδρομο, ~~χώρο πρασίνου~~, δημόσια πλατεία, κλπ.) καθώς και σε απόσταση 3,00 μ. από αυτό δεν θα υπερβαίνει το ύψος των 1,20 μέτρων από το φυσικό/συνεχόμενο έδαφος και το υπόλοιπο περίφραγμα δεν θα υπερβαίνει το ύψος των 2,10 μ.
- (210) Το περίφραγμα κατά μήκος των οδικών συνόρων [δρόμος, πεζόδρομος, ~~χώρος πρασίνου~~, δημόσια πλατεία κλπ] και μέχρι απόστασης 3,00m από αυτά, να μην υπερβαίνει σε ύψος τα 1,20m από τη στάθμη του συνεχόμενου εδάφους. Κατά τα άλλα η κατασκευή και το ύψος του να γίνει ακριβώς όπως δείχνεται στα σχέδια που εγκρίθηκαν.
- (346) Στην ταρράτσα οροφής και τις βεράντες θα ανεγερθεί περιμετρικά στηθαίο/κιγκλίδωμα ύψους 1.10μ.
- (404) Η ευθύνη για την ορθότητα των υψομέτρων του φυσικού εδάφους τόσο του προς ανάπτυξη τεμαχίου όσο και των εφαιπτομένων γειτονικών τεμαχίων που έχουν δηλωθεί στο χωροταξικό σχέδιο που υποβλήθηκε και εγκρίθηκε με την παρούσα άδεια, βαρύνει αποκλειστικά τον μελετητή.
- (321) Δεν θα εκδοθεί Πιστοποιητικό Εγκρίσεως για την οικοδομή προτού εκδοθεί τέτοιο για το διαχωρισμό/οικόπεδο.
- (489) Δεν επιτρέπεται η ανέγερση επί της πλάκας οροφής της οικοδομής κατασκευαστικών στοιχείων όπως στέγαστρα, πέργολες, ψησταριές, περιτοιχίσματα ύψους πέραν του 1,10 μ. και εν πάση περιπτώσει οτιδήποτε δεν περιλαμβάνεται στα εγκριθέντα σχέδια.

(Υπ.) Φ. ΕΝΩΤΙΑΔΗΣ

ΟΡΟΙ ΧΟΡΗΓΗΣΕΩΣ ΑΔΕΙΑΣ

=====

- (495) Πριν από οποιαδήποτε κατασκευή, να τοποθετηθούν οι απαραίτητοι υπόγειοι αγωγοί για τις αναγκαίες παροχές σύμφωνα με τις υποδείξεις της Α.Η.Κ., Α.Τ.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.
- (493) Σε περίπτωση σύγκρουσης ή ασυμβατότητας μεταξύ των σχεδίων που εγκρίνονται με την παρούσα Πολεοδομική Άδεια και των όρων που τίθενται σε αυτήν θα υπερισχύουν οι όροι της άδειας.
- (500) Στο υπόγειο και ελεύθερο χώρο του τεμαχίου θα χρησιμοποιείται για τη στάθμευση ..97.. τουλάχιστον αυτοκινήτων για την οικοδομή και δε θα τεθεί σε οποιαδήποτε άλλη χρήση.
- (501) Από τους 97 απαιτούμενους χώρους στάθμευσης οι χώροι με αρ. 1,2,3,4 και 5.. να διαμορφωθούν κατάλληλα και με κατάλληλη ένδειξη για χρήση από ανάπηρα άτομα. Οι χώροι 6 ως 10 με αρ. 1 μέχρι 8 να λειτουργούν ως χώροι στάθμευσης για επισκέπτες.
- (502) Να υλοποιηθούν όλοι οι όροι και απαιτήσεις της Α.Η.Κ., Πυροσβεστική Υπηρεσία, Τμήμα Περιβάλλοντος, Τμήμα Δημοσίων Έργων, Δήμος Στροβόλου, Υπουργείου Ενέργειας, Εμπορίου και Βιομηχανίας, Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως σύμφωνα με το σχετικό Παράρτημα που επισυνάπτεται.
- (503) Να διαμορφωθούν πεζόδρομοι που να συνδέουν τους εσωτερικούς και υπαίθριους χώρους και να διασφαλιστεί κατάλληλη παροχή άνετων οργανωμένων χώρων στάθμευσης.
- (504) Να δημιουργηθούν κοινόχρηστες διευκολύνσεις για τους ένοικους και επισκέπτες με την δημιουργία χώρων αναψυχής και τοπιοτεκνημένων χώρων ιδιωτικού πρασίνου με πλακόστρωτα καθιστικά και χώρων άσκησης.
- (505) Με την παρούσα πολεοδομική άδεια εγκρίνεται αύξηση του συντελεστή δόμησης κατά 5% του ισχύοντος, λόγω συμπερίληψης συστημάτων με μηχανολογικό και άλλο εξοπλισμό από σταθερά μέρη για αξιοποίηση Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (ΑΠΕ), σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 13.7.2(γ) του Κεφαλαίου 13 - Περιοχές Κατοικίας και Στέγαση, του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας και της Εντολής με αρ. 1/2020 του Υπουργού Εσωτερικών.
- (506) Θα τοποθετηθούν συστήματα με μηχανολογικό και άλλο εξοπλισμό από σταθερά μέρη για αξιοποίηση Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (ΑΠΕ) για κάλυψη ποσοστού των συνολικών ενεργειακών αναγκών της ανάπτυξης (φωτοβολταϊκά), σύμφωνα με την Εντολή με αρ. 1/2020 και τη Συμφωνία ημερομηνίας 14.04.2022, η οποία υπογράφηκε με βάση το άρθρο 43(1) του

(Υπ.) Φ. ΕΝΩΤΙΑΔΗΣ

ΟΡΟΙ ΧΟΡΗΓΗΣΕΩΣ ΑΔΕΙΑΣ

=====

Αρ. Αιτήσεως : ΑΕΥ/00775/2020

ΟΝΟΜΑ ΑΙΤΗΤΗ : GPR GREEN PARK RESIDENCES LTD

περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, μεταξύ του Επαρχιακού Λειτουργού Λευκωσίας του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και των αιτητών, η οποία επισυνάπτεται. Οι όροι της προαναφερθείσας Συμφωνίας είναι ουσιώδεις και η μη τήρηση τους καθιστά την παρούσα άδεια ανενεργό.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ:

1. Η αίτηση δεν έχει αξιολογηθεί σε σχέση με άλλα θέματα που αφορούν πρόνοιες νομοθεσιών άλλων από τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο.
2. Δεν έχουν ελεγχθεί οι πρόνοιες του Κανονισμού 61(Η)Α (για ανάπηρα πρόσωπα) των περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμών.
3. Σε περίπτωση που απαιτείται τροποποίηση των εγκριμένων με την παρούσα πολεοδομική άδεια σχεδίων λόγω εφαρμογής των οικοδομικών Κανονισμών ή απόψεων άλλων Τμημάτων/Υπηρεσιών για τις οποίες απαιτείται η χορήγηση νέας Πολεοδομικής Άδειας / Έγκρισης να υποβληθούν στην Πολεοδομική Αρχή τροποποιημένα σχέδια για έγκριση.
4. Ο συντελεστής δόμησης της εγκριθείσας ανάπτυξης είναι ~~10%~~ 10,4% και το δομήσιμο εμβαδόν ανέρχεται σε ~~10040~~ τ.μ.
5. Έχουν γίνει διαβουλεύσεις με τις πιο κάτω Υπηρεσίες/Τμήματα:
 - ΑΗΚ (Παράρτημα Α)
 - Πυροσβεστική Υπηρεσία (Παράρτημα Β)
 - Τμήμα Περιβάλλοντος (Παράρτημα Γ)
 - Τμήμα Δημοσίων Έργων (Παράρτημα Δ)
 - Δήμος Στροβόλου (Παράρτημα Ε)
 - Υπουργείο Ενέργειας, Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού (Παράρτημα Στ)
 - Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως (Παράρτημα Ζ)
6. Ο συντελεστής δόμησης της εγκριθείσας ανάπτυξης είναι αυξημένος κατά 9,4% γιατί χρησιμοποιήθηκαν Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας και η ανάπτυξη αποτελεί ενιαία και οργανωμένη οικιστική ανάπτυξη με βάση την παράγραφο 13.7.2(α) του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας.
7. Η παρούσα πολεοδομική άδεια χορηγείται με αναπροσαρμογή του επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων από 3 σε 6 και του επιτρεπόμενου ύψους από 13,50 μ. σε 22,50 μ. σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 6.3 του Παραρτήματος Β και της παραγράφου 4.1 της Εντολής 1/2017 του Υπουργείου Εσωτερικών.
8. Κατά την κατάθεση της αίτησης για άδεια οικοδομής θα πρέπει να καταβληθεί το προβλεπόμενο από τη Συμφωνία ημερομηνίας 29/03/2022 ποσό στον Δήμο Στροβόλου η οποία υπογράφηκε με βάση το άρθρο 43(1) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, μεταξύ του Επαρχιακού Λειτουργού Λευκωσίας του Τμήματος Πολεοδομίας και

(Υπ.) Φ. ΕΝΩΤΙΑΔΗΣ

Ο ΠΕΡΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΝΟΜΟΣ
Συμφωνία συναπτόμενη με βάση το άρθρο 43(1)
του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου

Η Συμφωνία αυτή έγινε στις 12.04.2022 μεταξύ του **Επαρχιακού Λειτουργού Λευκωσίας του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως** που στη συνέχεια θα αναφέρεται ως "Πολεοδομική Αρχή", στην οποία έχει εκχωρηθεί, σύμφωνα με το Διάταγμα Εκχώρησης Εξουσιών, που δημοσιεύτηκε από τον Υπουργό Εσωτερικών με την Κ.Δ.Π.454/07 στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας με αρ. 4237, ημερομηνίας 16/11/2007, εξουσία με βάση το άρθρο 43(1) του Νόμου προς σύναψη Συμφωνίας με οποιοδήποτε πρόσωπο το οποίο έχει συμφέρον σε ακίνητη ιδιοκτησία αναφορικά προς την ανάπτυξη ή χρήση ακίνητης ιδιοκτησίας αφενός και της **GPR Green Park Residences LTD**, ιδιοκτήτρια εταιρία του ακινήτου με αρ. τεμαχίου 89, του Κυβερνητικού Χωρομετρικού Σχεδίου 30/06Ε1 τμήμα 10 στο Στρόβολο, που στη συνέχεια θα αναφέρεται «αιτήτρια εταιρία» αφετέρου.

2. Επειδή η "αιτήτρια εταιρεία" έχει υποβάλει στις 26/06/2020 την πολεοδομική αίτηση υπ' αρ. ΛΕΥ/775/2020, για ανέγερση ενιαίας οικιστικής ανάπτυξης αποτελούμενης από τέσσερις (4) εξαώροφες οικοδομές και μίας (1) πενταόροφης (επί πιλοτής) οικοδομής, εξήντα πέντε (65) συνολικά διαμερισμάτων και επειδή στην υποβληθείσα αίτηση περιλαμβάνονται συστήματα με μηχανολογικό και άλλο εξοπλισμό από σταθερά μέρη για αξιοποίηση Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (ΑΠΕ) για κάλυψη ποσοστού των συνολικών ενεργειακών αναγκών της ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή αποφάσισε την παραχώρηση αύξησης της τάξης του 5% του καθορισμένου συντελεστή δόμησης με βάση τις πρόνοιες της παραγράφου 13.7.2(γ) του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας και τις πρόνοιες της Εντολής με αρ. 1/2020 του Υπουργού Εσωτερικών και αφού υποβλήθηκε Βεβαίωση από την Υπηρεσία Ενέργειας του Υπουργείου Ενέργειας, Εμπορίου Βιομηχανίας και Τουρισμού, ότι εκ πρώτης όψεως ικανοποιούνται οι προϋποθέσεις ενεργειακής απόδοσης της ανάπτυξης και η ελάχιστη αναμενόμενη παραγωγή ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές, ως προνοείται στην παράγραφο 5.2 της προαναφερθείσας Εντολής.

3. Τα συμβαλλόμενα μέρη συμφωνούν όπως:

(α) Οι αιτητές κατά την υποβολή αίτησης για εξασφάλιση οικοδομικής άδειας θα πρέπει να υποβάλουν το "Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης", με όλα τα υπόλοιπα έγγραφα και υπολογισμούς που απορρέουν από την εφαρμογή του περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων Νόμου Ν.142(Ι)/2006, (και των μετέπειτα τροποποιήσεων του) και την «Βεβαίωση» της Υπηρεσίας Ενέργειας του Υπουργείου Ενέργειας, Εμπορίου και Βιομηχανίας στην οποία θα βεβαιώνεται η συμβολή των μορφών ΑΠΕ, στο σύνολο των ενεργειακών αναγκών της ανάπτυξης και η αναμενόμενη ελάχιστη παραγωγή ενέργειας. Νοείται ότι σε περίπτωση που αυτά δεν υποβληθούν, τότε δεν θα έχουν ισχύ οι σχετικοί όροι της Πολεοδομικής Άδειας για παραχώρηση του κινήτρου για αυξημένο συντελεστή δόμησης και αυτή καθίσταται ως άνευ ισχύος.

(β) Η ανάπτυξη δεν θα τεθεί σε λειτουργία ή χρήση, παρά μόνο με την ταυτόχρονη λειτουργία του συστήματος παραγωγής ενέργειας από ΑΠΕ και ως προβλέπεται στην παράγραφο 6.2 της Εντολής. Σε περίπτωση που οι αιτητές αναπτύξουν ολόκληρη ή μέρος της ανάπτυξης εντός 4 ετών χωρίς να υλοποιήσουν τις απαιτήσεις είτε του Πίνακα 1 είτε του Πίνακα 2 της Εντολής, οποιοσδήποτε από

τους δύο έχει εφαρμογή στην παρούσα περίπτωση, τότε θα υπόκεινται σε επιβολή διοικητικού προστίμου από την Πολεοδομική Αρχή, το οποίο θα είναι συσχετισμένο με την απόκλιση από τις αντίστοιχες αναλογίες.

- (γ) Η αρμόδια Υπηρεσία Ενέργειας του ΥΕΕΒ θα πληροφορεί τόσο την Πολεοδομική Αρχή όσο και την αρμόδια Οικοδομική Αρχή για επίτευξη των απαιτήσεων είτε του Πίνακα 1 είτε του Πίνακα 2 της Εντολής, οποιοσδήποτε από τους δύο έχει ισχύ στην παρούσα περίπτωση. Σε περίπτωση που οι απαιτήσεις δεν επιτεύχθηκαν, η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να επιβάλλει διοικητικό πρόστιμο στον ιδιοκτήτη του ακινήτου, σύμφωνα με το άρθρο 48Α του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.
- (δ) Οι αιτητές θα πρέπει να αποκαλύπτουν σε οποιοδήποτε ενδιαφερόμενο αγοραστή, ενοικιαστή ή χρήστη μέρους ή ολόκληρης της ανάπτυξης ότι έχει ή προτίθεται να αξιοποιήσει το κίνητρο, επισημαίνοντας τα οφέλη και τις υποχρεώσεις που προκύπτουν στην συγκεκριμένη ανάπτυξη. Νοείται ότι τα θέματα τέτοιας φύσεως θα ρυθμίζονται με βάση το εκάστοτε θεσμικό πλαίσιο που διέπει τις σχέσεις ιδιοκτήτη και ενοικιαστή ή χρήστη.
- (ε) Για την παρούσα συμφωνία, ισχύουν οι απαιτήσεις του Πίνακα 2 της Εντολής με αρ. 1/2020 του Υπουργού Εσωτερικών.

4. Διευκρινίζεται ότι οτιδήποτε περιλαμβάνεται στην παρούσα Συμφωνία δεν ερμηνεύεται ότι περιορίζει την άσκηση οποιωνδήποτε εξουσιών οι οποίες μπορούν να ασκηθούν από τον Υπουργό ή την Πολεοδομική Αρχή δυνάμει του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, σε σχέση προς την ακίνητη ιδιοκτησία η οποία αποτελεί το αντικείμενο της παρούσας Συμφωνίας (άρθρο 43(2) του Νόμου).

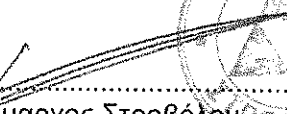
5. Η παρούσα Συμφωνία υπογράφεται σε τρία αντίγραφα, ανά ένα για την Πολεοδομική Αρχή, την "αιτήτρια εταιρεία" και τον Δήμο Στροβόλου.

ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ

1. 

(Φαίδων Ενωπιάδης)
Επαρχιακός Λειτουργός Λευκωσίας
Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως
(Πολεοδομική Αρχή)

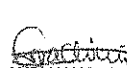
2. 
Γιώργος Μουσκίδης
(για GPR Green Park Residences LTD)


3. 
Δήμαρχος Στροβόλου
ΓΙΩΡΓΟΣ ΧΡΥΣΑΝΘΟΥ
ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ

ΜΑΡΤΥΡΕΣ

1. 

2. 

1. 
Μαρία Βασιλί

2. 
Ελίαν Ιωαννίδης

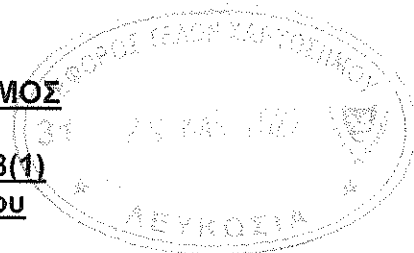


ΚΚατα_Συμφωνια_ΛΕΥ/775/2020

Αρ. Φακ.: ΛΕΥ/775/2020
5.33.020

Ο ΠΕΡΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΝΟΜΟΣ

**Συμφωνία συναπτόμενη με βάση το άρθρο 43(1)
του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου**



Η Συμφωνία αυτή έγινε στις 29/3/2022 μεταξύ της Πολεοδομικής Αρχής στην οποία έχει εκχωρηθεί σύμφωνα με το περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Εκχώρηση Εξουσιών) Διάταγμα του 2007, εξουσία με βάση το άρθρο 43(1) του Νόμου προς σύναψη συμφωνίας με οποιοδήποτε πρόσωπο το οποίο έχει συμφέρον σε ακίνητη ιδιοκτησία αναφορικά με την ανάπτυξη ή χρήση ακίνητης ιδιοκτησίας αφενός, και της **GPR Green Park Residences LTD**, ιδιοκτήτρια εταιρία του ακινήτου με αρ. τεμαχίου 89, του Κυβερνητικού Χωρομετρικού Σχεδίου 30/06Ε1 τμήμα 10 στο Στρόβολο, που στη συνέχεια θα αναφέρεται «αιτήτρια εταιρία» αφετέρου.

2. Επειδή η αιτήτρια εταιρία έχει υποβάλει την πολεοδομική αίτηση με αρ. ΛΕΥ/775/2020, για ανέγερση ενιαίας οικιστικής ανάπτυξης αποτελούμενης από τέσσερις (4) εξώροφες οικοδομές και μίας (1) πενταόροφης (επί πιλοτής) οικοδομής, εξήντα πέντε (65) συνολικά διαμερισμάτων.

3. Επειδή η αίτηση αφορά ανέγερση κτηρίων με αριθμό ορόφων πέραν των δύο από τον ανώτατο επιτρεπόμενο (6 ορόφους αντί 3), εξασφαλίστηκε η σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως (ημερομηνίας 7/12/2021), με βάση τις πρόνοιες της παρ. 6.3 του Παραρτήματος Β των Τοπικών Σχεδίων, καθώς και των παρ. 4.1 και 4.6 της Εντολής 1/2017 του Υπουργού Εσωτερικών, όπως καθορίζεται στο Διευκρινιστικό Πλαίσιο των Γενικών Αρχών και Προϋποθέσεων για Ανέγερση Ψηλών Κτιρίων στις Αστικές Περιοχές των τεσσάρων μεγάλων Αστικών Συγκροτημάτων.

4. Επειδή με βάση το Διευκρινιστικό Πλαίσιο των Γενικών Αρχών και Προϋποθέσεων για Ανέγερση Ψηλών Κτιρίων στις Αστικές Περιοχές των τεσσάρων μεγάλων Αστικών Συγκροτημάτων (παρ. 4.6), καθορίστηκε στα πλαίσια διαβούλευσης με την Τοπική Αρχή (Δήμο Στροβόλου), ημερ. 9/3/2022, η επιβολή καταβολής χρηματικού ποσού από μέρος της αιτήτριας εταιρίας ως αντισταθμιστικά μέτρα/οφέλη, ώστε να χρησιμοποιηθεί σύμφωνα με την κρίση της Αρμόδιας Αρχής για έργα βασικής αστικής υποδομής για την άμεση περιοχή.

5. Επειδή η Πολεοδομική Αρχή έχει αποφασίσει ότι η Πολεοδομική Άδεια θα μπορούσε να χορηγηθεί με όρους μεταξύ των οποίων και όρους για την καταβολή χρηματικού ποσού, τους οποίους οι αιτητές αποδέχονται.

6. Τα συμβαλλόμενα μέρη συμφωνούν όπως:

(α) Η Πολεοδομική Αρχή χορηγήσει την αιτούμενη πολεοδομική άδεια, για την ανάπτυξη που περιγράφεται στην παράγραφο 2 της συμφωνίας αυτής, με τους όρους που η Πολεοδομική Αρχή κρίνει κατάλληλους.

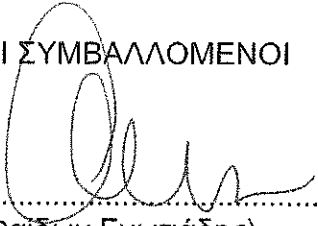
(β) Η αιτήτρια εταιρία θα καταβάλει στο Δήμο Στροβόλου, το ποσό των €150,000 (εκατόν πενήντα χιλιάδων ευρώ), ως αντισταθμιστικό μέτρο, κατά την κατάθεση αίτησης για χορήγηση Άδειας Οικοδομής.


7. Διευκρινίζεται ότι οτιδήποτε περιλαμβάνεται στην παρούσα Συμφωνία δεν ερμηνεύεται ότι περιορίζει την άσκηση οποιωνδήποτε εξουσιών οι οποίες μπορούν να ασκηθούν από τον Υπουργό ή την Πολεοδομική Αρχή δυνάμει του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου σε σχέση προς την ακίνητη ιδιοκτησία η οποία αποτελεί το αντικείμενο της παρούσας Συμφωνίας (άρθρο 43(2) του Νόμου).


8. Προς επιβεβαίωση των ανωτέρω, οι συμβαλλόμενοι έχουν θέσει πιο κάτω, τις υπογραφές τους κατά την ημέρα και χρόνο που αναφέρεται στην αρχή του συμφωνητικού αυτού εγγράφου.

9. Η παρούσα Συμφωνία υπογράφεται σε τρία αντίγραφα, ανά ένα για την Πολεοδομική Αρχή, την αιτήτρια εταιρία και τον Δήμαρχο Στροβόλου.

ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ

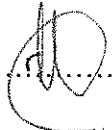
1. 
.....
(Φαίδων Ενωτιάδης)
Επαρχιακός Λειτουργός Λευκωσίας
Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως
Πολεοδομική Αρχή


2. 
.....
Γιώργος Μουσκίδης
(για GPR Green Park Residences LTD)


3. 
.....
Δήμαρχος Στροβόλου

ΜΑΡΤΥΡΕΣ

1. 
.....

2. 
.....

1. ..... ΓΡΗΓΟΡΟΣ ΓΙΩΡΓΙΔΗΣ
983455

2. ..... ΟΥΣΙΑ ΜΙΧΑΗΛΙΔΟΥ
990720

Το ακριβές τέλος χαρτοσήμου των €.....
με το οποίο επιβαρύνεται το έγγραφο αυτό,
εισπράχθηκε σε μετρητά, Αρ. Απόδειξης 032
1100-202-0216 του Γραφείου Εισπραχτή
Φόρων Λευκωσίας, ημερομηνίας 29/3/22
Εφορος Τελών Χαρτοσήμου (31)

Το πρωτότυπο έχει καταρτισθεί
δεδομένου
Εφορος Τελών Χαρτοσήμου (31)

Αρχή Ηλεκτρισμού Κύπρου

Αρ. Φακ. μας: ΚΝ1/Β26191-2-1 (Σ9)

Αρ. Φακ. σας: -



Επαρχιακό Γραφείο Τμ.Πολεοδομίας & Οικήσεως Λισίας
 Τ.Θ. 24401
 1705 Λευκωσία

Ημερομηνία: 31/07/2020

Αγαπητέ κύριε

GREEN PARK RESIDENCE

Περιοχή: ΣΤΡΟΒΟΛΟΣ Τεμ: 89.

Τμήμα: Κ Ενορία: ΑΠ.ΒΑΡΝ. & ΑΓ.ΜΑΚΑΡ. Φ/Σ: ΧΧΧ 6 Ε1

Οι απόψεις της ΑΗΚ για την πιο πάνω υπόθεση, οι οποίες παρακαλώ να κοινοποιηθούν έγκαιρα στον αιτητή, είναι οι ακόλουθες:

Υπόγεια Παροχή έχει συμφωνηθεί

Για συνήθη παροχή ηλεκτρικού ρεύματος δεν χρειάζεται η εγκαθίδρυση Υποσταθμού, αλλά θα πρέπει οι ενδιαφερόμενοι να γνωρίζουν ότι:

(i) η ΑΗΚ επιφυλάσσει το δικαίωμα να διαφοροποιήσει τις απαιτήσεις της και να απαιτήσει την εγκαθίδρυση Ηλεκτρικού Υποσταθμού, εάν παρέλθουν πέραν των 3 ετών από την διατύπωση των απόψεων της, δίχως να γίνει αίτηση για ηλεκτροδότηση της οικοδομής, επειδή είναι δυνατόν μέσα στο διάστημα που μεσολαβεί, να περιοριστεί η δυνατότητα παροχής νέων ηλεκτρικών φορτίων από τους υφιστάμενους Υποσταθμούς στην περιοχή.

(ii) η ΑΗΚ, δεν δεσμεύεται στην παραχώρηση των ακόλουθων ηλεκτρικών φορτίων, στις περιπτώσεις που δεν εξασφαλίζεται Ηλεκτρικός Υποσταθμός στην Ανάπτυξη του Αιτητή:

- Ασυνήθιστα μεγάλα ηλεκτρικά φορτία.(Οικιστικά, Εμπορικά ή Βιομηχανικά, πέραν των 100 ΚVA)
- Θέρμανση της οικοδομής με ηλεκτρικούς Θερμοσυσσωρευτές.
- Θέρμανση της οικοδομής με ηλεκτρική υποδαπέδια ή άλλου τύπου ηλεκτρική Θέρμανση.
- Κλιματισμό της οικοδομής με κεντρικά συστήματα κλιματισμού,

επειδή στο διάστημα που μεσολαβεί από την διατύπωση των απόψεων της μέχρι την εξασφάλιση Άδειας οικοδομής και υποβολής αίτησης ηλεκτροδότησης, δυνατόν να περιοριστεί η δυνατότητα παροχής νέων ηλεκτρικών φορτίων από τους υφιστάμενους Υποσταθμούς στην περιοχή. Για τέτοιες ανάγκες ηλεκτρικών φορτίων, δυνατόν να απαιτηθεί Υποσταθμός.

(iii) Η εξασφάλιση Οικοδομικής Άδειας και η έγκριση των σχεδίων της Ηλεκτρολογικής και Μηχανολογικής εγκατάστασης, σύμφωνα με τις πρόνοιες της Νομοθεσίας "των περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών(Μηχανολογικές και Ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις) Κανονισμοί του 2006", δεν συνεπάγεται και την έγκριση ή την υποχρέωση της ΑΗΚ να εγκρίνει τα προβλεπόμενα από την Ηλεκτρολογική μελέτη, ηλεκτρικά φορτία. Σύμφωνα με τον Νόμο, αρμόδιος να εγκρίνει την σύνδεση Ηλεκτρικών Φορτίων στο Ηλεκτρικό Δίκτυο είναι η ΑΗΚ, ιδιοκτήτης και Διαχειριστής του Συστήματος Διανομής.

Για την ηλεκτροδότηση της ανάπτυξης πρέπει να γίνει πρόνοια για Υπόγεια και για Εναέρια Παροχή όπως έχει ήδη συμφωνηθεί, μαζί με τους αρμόδιους λειτουργούς της Αρχής και όπως φαίνεται στα Αρχιτεκτονικά σχέδια.

Παράλειψη υλοποίησης των συμφωνηθέντων, δυνατόν να περιορίσει την δυνατότητα παραχώρησης ηλεκτρικών φορτίων, αλλαγές στα κατασκευαστικά τους σχέδια και καθυστερήσεις στην ηλεκτροδότηση της οικοδομής, για τα οποία η Αρχή δεν θα φέρει καμία ευθύνη.

Για την έγκαιρη ηλεκτροδότηση της ανάπτυξης, οι Αιτητές θα πρέπει να υποβάλουν αίτηση στην ΑΗΚ μόλις ξεκινήσουν τις οικοδομικές εργασίες.

Κατά την υποβολή της αίτησης ηλεκτροδότησης, μαζί με τα άλλα στοιχεία που πρέπει να υποβληθούν, πρέπει να υποβληθεί σχέδιο και αποτύπωση του οικοπέδου, της οικοδομής, του Δωματίου Μετρητών και σωληνώσεων, σε ηλεκτρονική μορφή (σε ψηφιακό δίσκο), σε απόλυτες συντεταγμένες στο Σύστημα Γεωγραφικής Αναφοράς LTM.

Παρατηρήσεις/Επιπρόσθετοι όροι

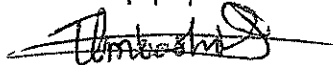
Η οικοδομική ανάπτυξη αποτελείται από πέντε κτίρια για τα οποία έχει συμφωνηθεί υπόγεια παροχή.

Τα αρχιτεκτονικά σχέδια που επισυνάπτονται πρέπει να φέρουν την σφραγίδα της Αρχής και υπογραφή του αρμόδιου λειτουργού.

Σε περίπτωση που δεν γίνει οποιαδήποτε διαφοροποίηση στα σχέδια των Αιτητών δεν κρίνεται σκόπιμο να μας στείλετε τον Φάκελο της Αίτησης για τις απόψεις της Αρχής Ηλεκτρισμού, αλλά παρακαλείστε όπως συμπεριλάβετε τους πιο πάνω όρους, στους σχετικούς όρους έκδοσης της αιτούμενης Άδειας.

Σε περίπτωση όμως που γίνουν αλλαγές στα σχέδια των Αιτητών που επηρεάζουν την απόφαση της Αρχής Ηλεκτρισμού όπως, αλλαγή της χρήσης της οικοδομής, αύξηση του μεγέθους της οικοδομής, διαφοροποίηση των κοινόχρηστων χώρων κλπ, θα πρέπει να μας στείλετε τον Φάκελο της Αίτησης για τις αναθεωρημένες απόψεις της Αρχής Ηλεκτρισμού.

Με εκτίμηση



Γιώργος Γεωργίου
Βοηθός Διευθυντής (Δίκτυα)
Μελέτες και Συνδέσεις
Περιφερειακό Γραφείο Λευκωσίας-Κερύνειας-Μόρφου

Αρμόδιος Λειτουργός για επικοινωνία: Δώρα Βαρκάρη Τηλ: 22202033 Φαξ: 22202330

Εσωκλ:

91A 2799

Ε01

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗΣ ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΕΩΝ ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΥΠΟΒΟΛΗ ΑΙΤΗΣΗΣ ΓΙΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ			
ΕΝΤΥΠΟ ΑΡΙΘΜΟΣ 1			
ΑΙΤΗΣΗ ΓΙΑ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΑΡΙΘΜΟΥ ΓΙΑ ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΕΙΣ ΜΕΤΡΩΝ ΤΜΗΜΑΤΑ/ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ/ΑΡΧΕΣ		ΠΥΡΟΣΦΕΣΤΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΠΥΡΟΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ	
Προς Πολεοδομική Αρχή,		28 APR 2021	
Παρακαλώ όπως μου χορηγήσετε αριθμό για σκοπούς αιτήσεων που θα υποβάλω για εξασφάλιση διαβουλεύσεων πριν την υποβολή πολεοδομικής αίτησης για τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας για:			
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ			
Έναia Οικισική ανάπτυξη στην Λευκωσία, Σταυρού			
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ ΤΕΜΑΧΙΟΥ			
ΟΝΟΜΑ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ ΤΕΜΑΧΙΟΥ	Green Park Residences LTD		
ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ	<i>[Signature]</i>		
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ	ΚΙΝΗΤΟ ΤΗΛΕΦΩΝΟ	99490007	
	ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	gmaskolos@foxrealty.com.cy	
	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Γεωργίου Διόσκου 6, 2004 Σταυρού	
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΕΜΑΧΙΟΥ			
ΕΠΑΡΧΙΑ	Λευκωσία	ΦΥΛΟ	30
ΔΗΜΟΣ/ΧΩΡΙΟ	Δήμος Σταυρού	ΣΧΕΔΙΟ	06E1
ΕΝΟΡΙΑ	Αν Βαρνάβας + Αγίας Μακαρίου	ΤΜΗΜΑ	10
ΑΡ. ΤΕΜΑΧΙΟΥ/ΩΝ			
89			
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΕΛΕΤΗΤΗ			
ΟΝΟΜΑ ΜΕΛΕΤΗΤΗ	Δημήτριος Κρέντος		
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ ΜΕΛΕΤΗΤΗ	ΚΙΝΗΤΟ ΤΗΛΕΦΩΝΟ	96442424	
	ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	demetris@krentos-architect.com	
	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Αρχ. Μακαρίου III 95, 3ος όροφος Π.301 1071, Λευκωσία	
	ΑΡ. ΜΗΤΡΩΟΥ ΕΤΕΚ	Α015.501	
ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΜΕΛΕΤΗΤΗ	<i>[Signature]</i>		
ΓΙΑ ΕΠΙΣΗΜΗ ΧΡΗΣΗ			
ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΙΤΗΣΗΣ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗΣ ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΕΩΝ	ΠΕΥ/Δ60/4	ΥΠΟΓΡΑΦΗ / ΣΦΡΑΓΙΔΑ	
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ	7.4.2021	<i>[Signature]</i>	
ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Η αίτηση υπογράφεται απαραίτητα από τον Μελετητή και τον Ιδιοκτήτη			

Ελπίδα 1
7.4.2021

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗΣ ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΕΩΝ ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΥΠΟΒΟΛΗ ΑΙΤΗΣΗΣ ΓΙΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ				
ΕΝΤΥΠΟ ΑΡΙΘΜΟΣ 3				
ΑΙΤΗΣΗ ΓΙΑ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΑΠΟΦΕΩΝ ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΤΗ ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΥΠΟΒΟΛΗ ΤΗΣ ΑΙΤΗΣΗΣ ΓΙΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ				
A1. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΙΤΗΣΗΣ			ΠΥΡΟΣΒΕΣΤΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΚΥΠΡΟΥ ΤΜΗΜΑ ΠΥΡΟΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ	
ΑΡ. ΑΙΤΗΣΗΣ				
ΠΡΟΣ ΤΜΗΜΑ / ΥΠΗΡΕΣΙΑ:	Πυροσβεστική		28 APR 2021	
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΑΙΤΗΣΗΣ			ΕΛΗΦΘΗ	
A2. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΕΛΕΤΗΤΗ				
ΟΝΟΜΑ ΜΕΛΕΤΗΤΗ	Δημήτρης Κρέντος			
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ ΜΕΛΕΤΗΤΗ	ΚΙΝΗΤΟ ΤΗΛΕΦΩΝΟ	96442424		
	ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	demetris@krentos-architect.com		
	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Αρχ. Νικαρίου III 95, Σαράντος Γρ.301 1071, Λευκωσία		
	ΑΡ. ΜΗΤΡΩΟΥ ΕΤΕΚ	Α015501		
A3. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΕΜΑΧΙΟΥ				
ΔΗΜΟΣ / ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΕΡΓΟΥ	Δήμος Στραβόου			
ΟΔΟΣ		ΑΡΙΘΜΟΣ		
ΑΡ. ΕΓΓΡΑΦΗΣ	10 / 77			
ΕΚΤΑΣΗ ΣΕ ΤΜ.	14335			
ΦΥΛΛΟ / ΣΧΕΔΙΟ	30 / 06Ε1			
ΑΡ. ΤΕΜΑΧΙΟΥ	89			
A4. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ				
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	Ενοίκιο οικιστική ανάπτυξη των Λευκωσίων, Στραβόου			
ΤΥΠΙΚΟ ΕΜΒΑΔΟΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΝΑ ΟΡΟΦΟ	1ΣΟΓΕΙΟ	1345,6	5ος ΟΡΟΦΟΣ	1749,8
	1ος ΟΡΟΦΟΣ	1749,8	6ος ΟΡΟΦΟΣ	
	2ος ΟΡΟΦΟΣ	1749,8		
	3ος ΟΡΟΦΟΣ	1749,8		
	4ος ΟΡΟΦΟΣ	1749,8	ΣΥΝΟΛΟ (τμ.)	10094,6
ΥΨΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ	22 μ.			

ΥΛΙΚΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΙ ΤΟΙΧΟΙ	Τούβλο + Θερμοπρόσωση		
	ΟΡΟΦΗ	Πλάκα		
	ΠΕΡΙΦΡΑΣΗ	Τούβλο + κιάγκρα		
	ΠΡΟΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΜΕΝΗ / ΣΥΜΒΑΤΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗ			
ΥΔΑΤΟΠΡΟΜΗΘΕΙΑ	ΔΗΜΟΣΙΑ	✓		
	ΙΔΙΩΤΙΚΗ			
ΣΥΣΤΗΜΑ ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΕΩΝ	ΑΠΟΡΡΟΦΗΤΙΚΟΣ ΛΑΚΚΟΣ	✓		
	ΣΗΠΤΙΚΗ ΔΕΞΑΜΕΝΗ	✓		
	ΙΔΙΩΤΙΚΟΣ ΒΙΟΛΟΓΙΚΟΣ ΣΤΑΘΜΟΣ			
	ΔΗΜΟΣΙΟ ΑΠΟΧΕΤΕΥΤΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ			
ΠΡΟΣΠΕΛΑΣΗ	ΑΠΟ ΔΗΜΟΣΙΟ ΔΡΟΜΟ	✓		
	ΑΠΟ ΔΡΟΜΟ ΠΡΩΤΑΡΧΙΚΗΣ ΣΗΜΑΣΙΑΣ			
	ΑΠΟ ΥΠΕΡΑΣΤΙΚΟ ΔΡΟΜΟ			
	ΆΛΛΗ			
ΕΠΗΡΕΑΖΕΤΑΙ / ΣΥΝΟΡΕΥΕΙ ΜΕ:	ΑΡΓΑΚΙ	}	ΟΧΙ	
	ΑΓΩΓΟΥΣ ΝΕΡΟΥ			
	ΚΑΛΩΔΙΑ (ενσέρια/υπόγεια)			
	ΑΡΧΑΙΟ ΜΝΗΜΕΙΟ			
	ΑΕΡΟΔΡΟΜΙΟ / ΕΛΙΚΟΔΡΟΜΙΟ Απόσταση οικοδομής από Αεροδρόμιο / Ελικοδρόμιο	}	ΟΧΙ	
	ΥΨΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ			
	ΔΑΣΟΣ (εκκοπή δέντρων)			
	ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΥΠ. ΑΜΥΝΑΣ			
ΆΛΛΑ:				
ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	ΑΡ. ΧΩΡΩΝ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	143	ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΩΝ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	149
	ΑΡ. ΧΩΡΩΝ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΑΝΑΠΗΡΩΝ	6		
ΕΠΙΣΥΝΑΠΤΟΝΤΑΙ:	ΕΠΙΣΗΜΟ ΧΩΡΟΜΕΤΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ			
	ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ ΤΙΤΛΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ			
	ΚΤΗΜΑΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ			
	ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΙΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΤΟΥ ΚΑΘΕ ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΤΗ			

Υπεύθυνη Δήλωση:

Δηλώνω υπεύθυνα, εν γνώσει των συνεπειών του Νόμου (άρθρο 87(1)(β) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου), ότι όλα τα στοιχεία που περιέχονται στο παρόν έντυπο είναι απόλυτα αληθή και ορθά.

Όνοματεπώνυμο Μελετητή: Διμήτριος Κρέντος

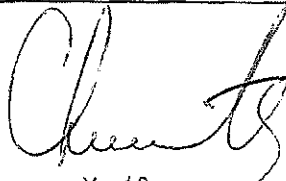
Υπογραφή:

Ημερομηνία: 24/03/2021

ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ:

1. Το Έντυπο Αρ. 3 θα συνοδεύεται από αρχιτεκτονικά σχέδια ανάλογα με τις απαιτήσεις του κάθε διαβουλευτή, αντίγραφο κτηματικού σχεδίου και τίτλου ιδιοκτησίας, πλήρη περιγραφή της ανάπτυξης (εμβαδό, αρ. ορόφων, χρήσεις κλπ.).
2. Σε περίπτωση που θα προκύψουν τροποποιήσεις στα σχέδια κατά τη διαδικασία των διαβουλεύσεων είναι υποχρέωση του μελετητή να διαβουλευτεί εκ νέου με τους διαβουλευτές από τους οποίους έχουν ήδη ληφθεί απόψεις ώστε τα τελικά σχέδια που θα υποβληθούν για Πολεοδομική Άδεια να ταυτίζονται με εκείνα για τα οποία εξασφαλίστηκαν οι διαβουλεύσεις.
3. Η διάρκεια ισχύος των απόψεων των διαβουλεύσεων που θα υποβάλλονται από τους μελετητές του έργου με την Πολεοδομική Αίτηση θα είναι έξι μήνες από την ημερομηνία εξασφάλισης της πρώτης διαβούλευσης μέχρι την ημερομηνία υποβολής της Πολεοδομικής Αίτησης, διαφορετικά οι απαντήσεις των διαβουλεύτων θα πρέπει να εκσυγχρονίζονται εκ νέου από τους ενδιαφερόμενους, μέσω των Αρμοδίων Υπηρεσιών/Τμημάτων.
4. Στο στάδιο μελέτης της Πολεοδομικής Αίτησης δυνατό να απαιτηθεί οποιαδήποτε άλλη διαβούλευση από την Πολεοδομική Αρχή ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της οικοδομής της κάθε ανάπτυξης.
5. Οι διαβουλευτές δεσμεύονται ότι θα μελετούν τις αιτήσεις και θα απαντούν στους μελετητές σε διάστημα 21 ημερών.

Α5. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΛΕΓΧΟΥ

ΔΙΕΝΕΡΓΗΘΗΚΕ ΕΛΕΓΧΟΣ ΤΗΣ ΑΙΤΗΣΗΣ ΑΠΟ ΤΟ ΤΜΗΜΑ / ΥΠΗΡΕΣΙΑ:	Πυροσβεστική Υπηρεσία Τμήμα Πυροπροστασίας
1. ΕΓΚΡΙΣΗ ΚΑΙ ΟΡΟΙ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ / ΤΜΗΜΑΤΟΣ (ΕΠΙΣΥΝΑΠΤΟΝΤΑΙ ΩΣ ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΑΡ.)	-
2. ΔΕΝ ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ:	-
3. ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ Η ΑΙΤΗΣΗ ΝΑ ΕΠΑΝΕΛΘΕΙ ΣΤΟ ΣΤΑΔΙΟ ΤΗΣ ΑΙΤΗΣΗΣ ΓΙΑ ΑΔΕΙΑ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ	Ναι
4. ΥΠΟΓΡΑΦΗ / ΣΦΡΑΓΙΔΑ ΤΜΗΜΑΤΟΣ / ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ	 Υπεύθυνος Τμήματος Πυροπροστασίας για Διευθυντή Πυροσβεστικής Υπηρεσίας

1/7/21



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΓΕΩΡΓΙΑΣ, ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣΤΜΗΜΑ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣΤΜΗΜΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
1498 ΛΕΥΚΩΣΙΑ

Αρ. Φακ.: 02.10.011.014.005.065

Αρ. Τηλ.: 22408957

E-mail: vlazarou@environment.moa.gov.cy

1 Νοεμβρίου 2021

ΜΕ ΗΛ. ΤΑΧΥΔΡΟΜΕΙΟ

Επαρχιακό Λειτουργό Πολεοδομίας και Οικήσεως Λευκωσίας

Θέμα: Οι περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμοι
του 2018 έως 2021**Γνωμοδότηση με βάση το άρθρο 29**

Έχω οδηγίες να αναφερθώ στην επιστολή σας με Αρ. Φακ. ΛΕΥ/00775/2020 και ημερομηνία 21/07/2021 και με βάση το άρθρο 29 των περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμων του 2018 έως 2021, σας αποστέλλω τη Γνωμοδότηση της Περιβαλλοντικής Αρχής σε σχέση με το έργο «ΜΕΕΠ για την ανέγερση και λειτουργία της οικιστικής ανάπτυξης με την ονομασία "The Courtyard" αποτελούμενη από 5 πολυκατοικίες 65 διαμερισμάτων ιδιοκτησία της εταιρείας "Green Park Residences" στο Δήμο Στροβόλου στην επαρχία Λευκωσίας».

2. Σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 31 του πιο πάνω Νόμου, παρακαλείστε όπως η απόφαση της Πολεοδομικής Αρχής να κοινοποιηθεί στο Τμήμα Περιβάλλοντος ώστε να είναι σε θέση να παρακολουθεί την εφαρμογή των όρων που το αφορούν.

Γιώτα Λαζάρου
για Διευθυντή

Κοινοποίηση:

- Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως (υπόψη κου Χριστόδουλου Δημητρίου)
- Διευθυντή Τμήματος Επιθεώρησης Εργασίας (υπόψη κου Ιωάννη Χριστοφίδη)

02.10.011.014.005.065 (Σελ. 1)



- Διευθυντή Τμήματος Δασών
(υπόψη κου Ηρόδοτου Κακούρη και κου Κωνσταντίνου Χαραλάμπους)
- Διευθυντή Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων
(υπόψη κου Κώστα Αριστείδου και κας Αλεξίας Παναγή)
- Προϊστάμενο Υπηρεσίας Θήρας και Πανίδας
(υπόψη κου Πανίκου Παναγίδη)
- Πρόεδρο Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου
(υπόψη Δρ Ελένης Μορισσώ και Δρ Βύρωνα Ιωάννου)
- Πρόεδρο Ομοσπονδίας Περιβαλλοντικών Οργανώσεων Κύπρου
(υπόψη κας Μυρούλας Χατζηχριστοφóρου και κου Κλείτου Παπαστυλιανού)
- Εκτελεστικό Διευθυντή Πτηνολογικού Συνδέσμου Κύπρου
(υπόψη κου Μάρτιν Χέλλικαφ, κας Βασιλικής Αναστάση και κου Ίάσου Σιαλή)
- Εκτελεστικό Διευθυντή TERRA CYPRIA
(υπόψη κου Λεύκιου Σεργίδη και κου Χριστόφορου Παναγιώτου)





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 ΈΡΓΑ
ΝΟΜΟΙ ΤΟΥ 2018 ΕΩΣ 2021

ΈΡΓΟ «ΜΕΕΠ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΗΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΜΕ ΤΗΝ
ΟΝΟΜΑΣΙΑ "THE COURTYARD" ΑΠΟΤΕΛΟΥΜΕΝΗ ΑΠΟ 5 ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΕΣ 65
ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ "GREEN PARK RESIDENCES" ΣΤΟΝ ΔΗΜΟ
ΣΤΡΟΒΟΛΟΥ ΣΤΗΝ ΕΠΑΡΧΙΑ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ»

Αρ. Αίτησης για Πολεοδομική Άδεια: ΛΕΥ/00775/2020

1. Εισαγωγή

Στα πλαίσια των περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμων του 2018 έως 2021, η Μελέτη Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον (ΜΕΕΠ) για το Έργο υποβλήθηκε στην Περιβαλλοντική Αρχή με σχετική επιστολή από το Επαρχιακό Γραφείο του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικιστικής Ανάπτυξης (Αρ. Φακ. ΛΕΥ/00775/2020 και ημερομηνία 21/07/2021) για αξιολόγηση.

Με την υποβολή της πιο πάνω ΜΕΕΠ, ο κύριος του έργου προχώρησε, όπως προβάλλουν οι πιο πάνω Νόμοι, στη γνωστοποίηση σε δύο (2) ημερήσιες κυκλοφορίας εφημερίδες, για την υποβολή στην Περιβαλλοντική Αρχή εντός τριάντα (30) ημερών, απόψεων ή παραστάσεων από το κοινό 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 εν λόγω έργο πραγματοποιήθηκε δημόσια παρουσίαση και διαβούλευση τον Ιούνιο 2021 μετά από την ανάρτηση έκθεσης των αποτελεσμάτων της ΜΕΕΠ στην ιστοσελίδα του Δήμου Στροβόλου και τη διανομή ενημερωτικών φυλλαδίων σε όλες τις οικίες που γειτνιάζουν με την προτεινόμενη ανάπτυξη.

Η Επιτροπή Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον εξέτασε το Έργο σε συνεδρία της στις 28/09/2021.

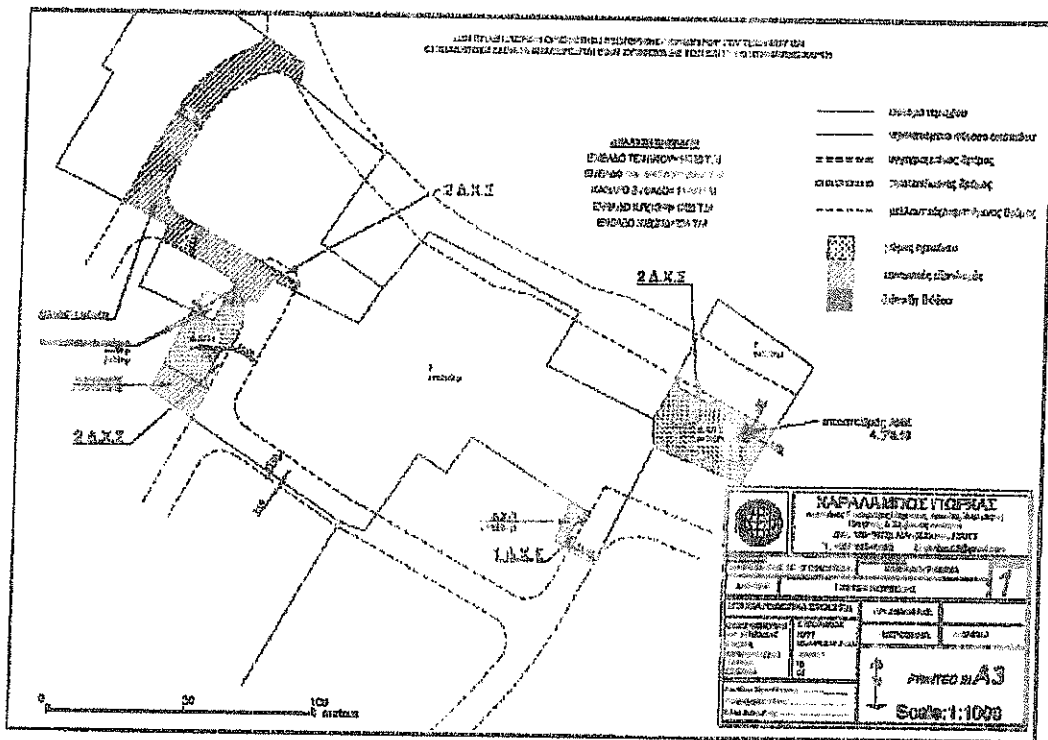
Με βάση τις απόψεις των μελών της Επιτροπής, την επιτόπια επίσκεψη, τις θέσεις των διαφόρων Τμημάτων και τη ΜΕΕΠ ετοιμάστηκε η Γνωμοδότηση της Περιβαλλοντικής Αρχής.

2. Σκοπός και περιγραφή της ανάπτυξης σύμφωνα με τη ΝΕΕΠ

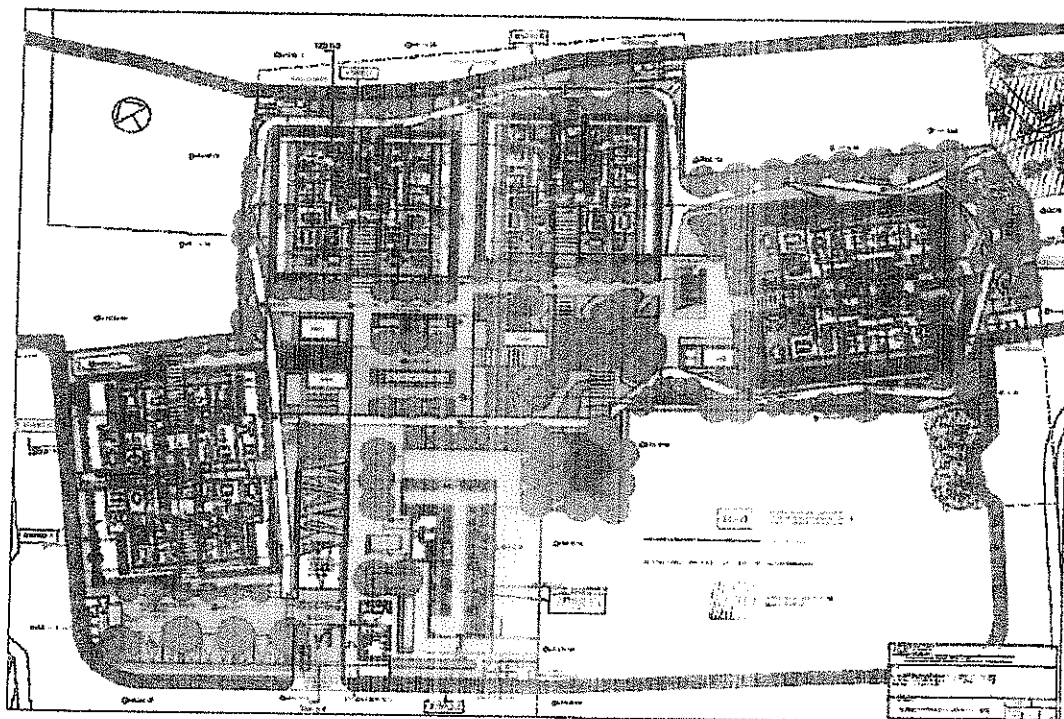
Η προτεινόμενη ανάπτυξη, με την επωνυμία «The Courtyard» αφορά την ανέγερση πέντε εξαώροφων πολυκατοικιών (ισόγειο και πέντε όροφοι), με 65 διαμερίσματα διαφόρων τύπων, ενιαίο υπόγειο χώρο στάθμευσης ενός επιπέδου και τοπιοτεχνημένο υπαίθριο χώρο στο ισόγειο, όπου θα απαγορεύεται η διακίνηση αυτοκινήτων. Το τεμάχιο ανάπτυξης βρίσκεται στα διοικητικά όρια του Δήμου Στροβόλου, στην επαρχία Λευκωσίας και αποτελεί το πρώτο έργο της εταιρείας Green Park Residences.

Ο Κύριος του Έργου έχει λάβει ήδη Πολεοδομική Άδεια Διαίρεσης με αριθμό ΛΕΥ/01319/2019, σύμφωνα με την οποία τμήματα της ανάπτυξης θα διατεθούν ως δημόσιοι δρόμοι (2.632 m²), δημόσιοι χώροι πρασίνου (1.755 m²) και χώρος για κοινωνικό/κοινωνικό εξοπλισμό (234m²), η χρήση του οποίου θα καθοριστεί από την Τοπική Αρχή (Εικόνα 1). Θα παραχωρηθούν επίσης 7 δημόσιοι χώροι στάθμευσης. Το συνολικό εμβαδόν του τεμαχίου είναι 14.335 m², όμως μετά τις παραχωρήσεις το καθαρό εμβαδόν του τεμαχίου θα ανέρχεται στα 9.176 m², εκ των οποίων τα 2.477 m² θα καλυφθούν από τις οικοδομές, με ποσοστό κάλυψης 27%. Σύμφωνα με τα αρχιτεκτονικά σχέδια, στην προτεινόμενη ανάπτυξη θα δημιουργηθεί ενιαίος υπόγειος χώρος στάθμευσης ενός επιπέδου 5.200 m², ο οποίος θα διαθέτει 140 θέσεις στάθμευσης. Στο ισόγειο θα υπάρχουν ακόμη 9 θέσεις στάθμευσης για επισκέπτες, εκ των οποίων οι 5 για ΑΜΕΑ (μία για κάθε κτήριο). Το σύνολο του εμβαδού των καλυμμένων χώρων του Έργου θα ανέρχεται σε 10.016 m².

Εκ των σημαντικών στοιχείων του προτεινόμενου Έργου αποτελεί η δημιουργία υπαίθριου χώρου που αντιστοιχεί στο 46% του καθαρού εμβαδού της ανάπτυξης και γύρω από τον οποίο αναπτύσσονται περιμετρικά τα πέντε κτήρια (Εικόνα 2). Ο συγκεκριμένος χώρος θα διαθέτει κίосκι για φυσική άσκηση, διαδρόμους για περπάτημα και άθληση, σιντριβάνι, παγκάκια, ησυχαστήριο, ενώ θα τοπιοτεχνηθεί χρησιμοποιώντας θάμνους και καλλωπιστικά φυτά κατάλληλα για τις κλιματολογικές συνθήκες της Κύπρου.



Εικόνα 1: Το Χωρομετρικό Σχέδιο όπως έχει εγκριθεί σύμφωνα με την Πολεοδομική Άδεια ΛΕΥ/01319/2019, όπου φαίνονται τα τμήματα του τεμαχίου που θα διατεθούν ως δημόσιοι δρόμοι, δημόσιοι χώροι πρασίνου και κοινωνικό/κοινοτικό εξοπλισμό. Φαίνεται επίσης το σημείο όπου θα τοποθετηθεί ο υποσταθμός της ΑΗΚ.



Εικόνα 2: Ο συνολικός αρχιτεκτονικός σχεδιασμός του Προτεινόμενου Έργου υπό μορφή κάτοψης.

3. Χωροθέτηση της ανάπτυξης και περιγραφή υφιστάμενου περιβάλλοντος σύμφωνα με τη ΜΕΕΠ

Το Προτεινόμενο Έργο (ΠΕ) διέπεται από τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας (2018). Χωροθετείται εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Στροβόλου, στην Ενορία Αποστόλου Βαρνάβα και Αγίου Μακαρίου, στην τοποθεσία Τσιμηήστρα. Το τεμάχιο ανάπτυξης είναι το 89 του Φύλλου/Σχεδίου 30/06Ε1, Τμήματος 10, το οποίο εφάπτεται της οδού Υποστράτηγου Τάσου Μάρκου.

Η πρόσβαση στην προτεινόμενη ανάπτυξη θα γίνεται από την οδό Υποστράτηγου Τάσου Μάρκου, μέσω διόδου που θα κατασκευαστεί σύμφωνα με τις πρόνοιες της Πολεοδομικής Άδειας Διαίρεσης (Εικόνα 1), η οποία θα καταλήγει στην είσοδο/έξοδο του Έργου στο νότιο άκρο του τεμαχίου. Στα βόρειο-βορειοδυτικά του Έργου, σε απόσταση 400-500 μ, βρίσκονται δημόσια κτήρια, όπως τα κεντρικά γραφεία της Αρχής Ηλεκτρισμού Κύπρου, το κτήριο της Κυπριακής Ολυμπιακής Επιτροπής και το Κτήριο του Υπουργείου Γεωργίας, Αγροτικής Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος. Σε απόσταση 500 μ. από το ανατολικό όριο του τεμαχίου βρίσκεται ο αυτοκινητόδρομος Α1 Λευκωσίας-Λεμεσού. Σε απόσταση 800 μ. περίπου βρίσκεται το δυτικό όριο του Εθνικού Δασικού Πάρκου Αθαλάσσης, σε απόσταση 2.2 χλμ. στα βόρειο-βορειοανατολικά βρίσκεται το Εθνικό Δασικό Πάρκο της Παιδαγωγικής Ακαδημίας και σε απόσταση 2.2 χλμ. στα δυτικά βρίσκεται το Γραμμικό Πάρκο Ποταμού Πεδιαίου.

Το Έργο χωροθετείται σε ένα πλήρως αστικοποιημένο και οργανωμένο περιβάλλον, σε σχέση με υποστηρικτικές, κοινωνικές υποδομές και παροχές άμεσης ανάγκης. Το τεμάχιο ανάπτυξης συνορεύει με άλλα οικιστικά τεμάχια σε όλες τις κατευθύνσεις. Στα άμεσα εφαιπτόμενα τεμάχια δεν υπάρχει κάποια ανάπτυξη, όμως στο ευρύτερο περιβάλλον υπάρχει πλήθος οικιών, ως επί το πλείστον διώροφων κατοικιών. Εξάιρεση αποτελούν δύο τετραώροφες πολυκατοικίες με πιλοτή στα νότια του τεμαχίου, με την πρώτη να παραπέμπει σε πενταώροφη οικοδομή και τη δεύτερη να διαθέτει ογκώδες κτίσμα στην οροφή κάνοντάς την να μοιάζει με εξαώροφη οικοδομή. Σε απόσταση 200 μ. βόρειο-βορειοδυτικά του τεμαχίου βρίσκεται ο άξονας δραστηριότητας III, στην οδό Ανδρέα Αβρααμίδη, επί της οποίας αναπτύσσονται ψηλότερα κτήρια (μέχρι 6 ορόφους), ενώ υπάρχει και εμπορική δραστηριότητα.

Η Πολεοδομική Ζώνη στην οποία εμπίπτει η προτεινόμενη ανάπτυξη είναι η Κα5 Οικιστική Ζώνη, με ανώτατο αριθμό ορόφων τους τρεις, μέγιστο ύψος 13.5 μ., ποσοστό κάλυψης 50% και συντελεστή δόμησης 100%. Στο πλαίσιο άσκησης της διακριτικής ευχέρειας του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, υποβλήθηκε αίτημα για την παραχώρηση 6 ορόφων, με μέγιστο ύψος 22.40 μ. Σύμφωνα με τον υφιστάμενο αρχιτεκτονικό σχεδιασμό, το Έργο θα έχει ποσοστό κάλυψης 27% και συντελεστή δόμησης 110%, λόγω εκμετάλλευσης των δυνατοτήτων που παρέχονται από την Πολεοδομική Αρχή. Συγκεκριμένα, θα έχει πρόσθετο 5% συντελεστή δόμησης που οφείλεται στο μειωμένο ποσοστό κάλυψης και επιπλέον 5% λόγω της συμμόρφωσης με την ελάχιστη απαιτούμενη παραγωγή ενέργειας από ΑΠΕ.

Η εναλλακτική επιλογή αρχιτεκτονικού σχεδιασμού προτείνει την ανέγερση 10 τριώροφων πολυκατοικιών με πιλοτή και δύο κατοικιών, που σημαίνει ποσοστό κάλυψης 37%, ενώ ο αδόμητος χώρος θα αποτελεί το 33% του καθαρού εμβαδού της ανάπτυξης έναντι του προτεινόμενου 46% στην περίπτωση των εξαώροφων πολυκατοικιών. Επιλέγηκε, ως προτιμότερη, η λύση με τις πέντε

εξάωροφες πολυκατοικίες, λόγω των θετικών στοιχείων που προκύπτουν από το μειωμένο ποσοστό κάλυψης, τη μεγαλύτερη ικανότητα αναπνευσσιμότητας μεταξύ των κτηρίων, τη μείωση του φαινομένου της αστικής θερμοκηφίδας, τη μείωση της σφράγισης εδάφους και την αύξηση της απορρόφησης των υδάτινων απορροών από το έδαφος.

Στο τεμάχιο ανάπτυξης καλλιεργούνται στο παρελθόν σιτηρά, κάτι που δικαιολογεί την απουσία βλάστησης, ενώ στα γειτονικά αδόμητα τεμάχια παρουσιάζεται μικρός αριθμός δέντρων και θάμνων.

Σύμφωνα με τη γεωλογική μελέτη το γεωλογικό υπόβαθρο της περιοχής αντιπροσωπεύεται από το σχηματισμό Λευκωσίας και από τις πρόσφατες Τεταρτοταγείς αλλουβιακές αποθέσεις. Κάτω από τις αλλουβιακές αποθέσεις βρίσκονται οι ασβεστιτικοί ψαμμίτες, οι οποίοι ακολουθούνται από τα αργιλο-ανθρακικά ιζήματα (μάργες) και τους μεταβατικούς τύπους, από ασβεστιτικές μάργες σε μαργαίτους ψαμμίτες. Μετά τους ασβεστιτικούς ψαμμίτες, σε βάθος περίπου 12 μέτρων βρίσκονται ψαμμιτικές μάργες. Η Γεωλογική Μελέτη αναφέρει ότι όλοι οι τύποι εδάφους στο τεμάχιο ανάπτυξης μπορούν να ανασκαφούν χωρίς σοβαρά προβλήματα, με εξαίρεση τη σταθερότητα στα τοιχώματα εκσκαφής, κάτι που απαιτεί την άμεση στήριξή τους με την κατασκευή μόνιμων τοίχων αντιστήριξης σε ολόκληρη την περίμετρο του υπόγειου χώρου.

Στη Γεωλογική Μελέτη γίνεται αναφορά στον εντοπισμό μικρών ποσοτήτων νερού σε βάθος διερεύνησης από 9 μέχρι 21 μ., όμως δεν απαιτούνται έργα αποστράγγισης, λόγω του ότι το βάθος του υπόγειου υδροφορέα είναι μεγαλύτερο από το βάθος της εκσκαφής για την κατασκευή του υπόγειου χώρου στάθμευσης. Στα δείγματα νερού που λήφθηκαν από τον υπόγειο υδροφορέα υποδεικνύεται η παρουσία νιτρικών που το πιο πιθανόν να οφείλεται σε ανθρωπογενή ρύπανση και υψηλές συγκεντρώσεις αλάτων σε σύγκριση με τα επιτρεπόμενα όρια για ανθρώπινη κατανάλωση. Κατά την επιτόπια επίσκεψη που πραγματοποιήθηκε στις 23/09/2021 στο τεμάχιο ανάπτυξης παρατηρήθηκε ότι τα ανοίγματα που δημιουργήθηκαν για τη λήψη των δειγμάτων νερού, στο πλαίσιο εκπόνησης της γεωλογικής μελέτης, παρέμειναν ανοικτά, με σκοπό την εκμετάλλευση των ποσοτήτων νερού που έχουν εντοπιστεί για αρδευτικούς σκοπούς.

Όσον αφορά τη σεισμική δραστηριότητα της περιοχής ανάπτυξης, αυτή χαρακτηρίζεται από συντελεστές μέγιστης εδαφικής επιτάχυνσης A_{max} της τάξης του 0.20 σε ποσοστό επιτάχυνσης της βαρύτητας. Στη συγκεκριμένη περιοχή δεν παρατηρείται έντονη σεισμική δραστηριότητα. Οι σεισμοί έχουν συνήθως χαμηλή έως μεσαία ένταση και επίκεντρο από μερικά μέχρι και 70 χλμ. Σύμφωνα με τη Γεωλογική Μελέτη το σεισμικό ρίσκο στην περιοχή είναι χαμηλό.

Αναφορικά με την υδροπερατότητα του εδάφους, η Γεωλογική Μελέτη συμπέρανε ότι το τεμάχιο ανάπτυξης χαρακτηρίζεται από υψηλή διαπερατότητα των στρωμάτων που εμφανίζονται στα 6-8 μ. Η φυσική απορροή όμβριων υδάτων του τεμαχίου είναι από τα νότια προς τα βορειοανατολικά. Σύμφωνα με τη γεωλογική μελέτη δεν αναμένεται να συμβούν μεγάλης κλίμακας πλημμυρικά φαινόμενα στο συγκεκριμένο τεμάχιο.

Μέσω της διαβούλευσης που είχαν οι μελετητές με το Τμήμα Αρχαιοτήτων για την ύπαρξη ή όχι σημείων αρχαιολογικού ενδιαφέροντος σε ακτίνα 5 χλμ. με επίκεντρο το τεμάχιο ανάπτυξης, διαφάνηκε ότι το ΠΕ δεν επηρεάζεται από κηρυγμένα Αρχαία Μνημεία, ούτε από χώρους με εντοπισμένες αρχαιότητες.

Σύμφωνα με επιτόπιες παρατηρήσεις κατά τη διάρκεια των ωρών κυκλοφοριακής αιχμής (07:00 π.μ. με 8:00 π.μ. και 16:00 με 17:00 μ.μ.), λαμβάνοντας μετρήσεις και για τις δύο κατευθύνσεις. Σύμφωνα με τις καταγραφές τους, η κατεύθυνση προς Ανδρέα Αβραμιδίδη παρουσιάζει διπλάσια κίνηση αυτοκινήτων, σε σχέση με την κατεύθυνση προς Σταυρού. Ιδιαίτερα κατά τις 07:45 π.μ. με 08:00 π.μ. παρατηρήθηκε αυξημένος αριθμός οχημάτων με την ουρά να ξεκινά μπροστά από το τεμάχιο ανάπτυξης. Όσον αφορά το υφιστάμενο δίκτυο μέσω μαζικής μεταφοράς στην Οδό Υποστράτηγου Τάσου Μάρκου υπάρχουν δύο στάσεις αστικών λεωφορείων Λευκωσίας, με τη μία να βρίσκεται μπροστά από το τεμάχιο ανάπτυξης.

Τα επίπεδα θορύβου του περιβάλλοντος της περιοχής ανάπτυξης στην υφιστάμενη κατάσταση κατά τη διάρκεια ωρών λειτουργίας ενός τυπικού εργοταξίου κυμαίνονται από 42 dB(A) έως 57 dB(A) κατά τη διάρκεια της ημέρας. Κύριες πηγές θορύβου αυτή τη στιγμή αποτελούν η διέλευση αυτοκινήτων επί των οδών Τάσου Μάρκου και Σταυρού και δευτερευόντως η διακίνηση αυτοκινήτων στον αυτοκινητόδρομο Α1.

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

Κατά την κατασκευή

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

4.1. Επιπτώσεις στα επιφανειακά και υπόγεια νερά

- Για τις ανάγκες των κατασκευαστικών εργασιών θα απαιτηθεί η κατανάλωση 10,000 m³ νερού περίπου, στα δύο χρόνια κατασκευής του έργου.

4.2. Επιπτώσεις στο έδαφος

- Οι επιπτώσεις στο έδαφος κατά τη διάρκεια των κατασκευαστικών εργασιών πιθανόν να προκύψουν λόγω διαρροών των υγρών αποβλήτων του εργοταξίου από τη χρήση των χημικών τουαλέτων, του πλυσίματος των εργαλείων, λόγω διαρροής πετρελαιοειδών κατά τη συντήρηση/διόρθωση μηχανημάτων κτλ.
- Κατά τη διάρκεια των εργασιών εκσκαφής για τη δημιουργία του υπόγειου χώρου στάθμευσης θα παραχθούν σημαντικές ποσότητες υλικού εκσκαφής μαλακού τύπου, περίπου 25,000 m³. Σύμφωνα με τη ΜΕΕΠ, όλοι οι τύποι χώματος μπορούν να απομακρυνθούν χωρίς σοβαρά προβλήματα, εκτός από αυτά που θα προκύψουν από τη σταθερότητα των τοίχων εκσκαφής. Με την ολοκλήρωση των εργασιών εκσκαφής θα πρέπει να κατασκευαστούν μόνιμοι τοίχοι αντιστήριξης σε ολόκληρη την περίμετρο του υπόγειου χώρου.

4.3. Επιπτώσεις στην ποιότητα της ατμόσφαιρας

- Η λειτουργία μικρού αριθμού βαρέων μηχανημάτων και οχημάτων θα οδηγήσει στην έκλυση αέριων ρύπων, οι συγκεντρώσεις των οποίων εκτιμάται ότι θα είναι εντός των αποδεκτών ορίων, συνεπώς δεν αναμένεται ότι θα επηρεάσουν την υγεία των κατοίκων της περιοχής.
- Η κίνηση οχημάτων, καθώς επίσης και η διενέργεια των διαφόρων κατασκευαστικών δράσεων όπως οι χωματουργικές και εργασίες εκσκαφής θα οδηγήσουν στην εκπομπή

σκόνης / αιωρούμενων σωματιδίων. Σύμφωνα με τα ανεμολογικά δεδομένα της περιοχής αναμένεται ότι η αέρια μάζα θα κινείται προς την πλευρά του αυτοκινητόδρομου Α1, σε αντίθετη κατεύθυνση δηλαδή από αυτή του τεμαχίου ανάπτυξης.

4.4. Επιπτώσεις στο τοπίο

- Κατά τη διάρκεια λειτουργίας του εργοταξίου αναμένεται ότι θα δημιουργηθεί μια εικόνα αισθητικής ενόχλησης και αλλοίωσης του περιβάλλοντος χώρου του τεμαχίου ανάπτυξης, λόγω των στερεών αποβλήτων από εκσκαφές (~25.000 m³ συνολικά), των μπάζων και των κατασκευαστικών υλικών, των υλικών συσκευασίας (~1200 t συνολικά) και των οικιακού τύπου απορριμμάτων του προσωπικού (25 kg/μέρα). Η μη ορθή απόρριψη των ελαφριών απορριμμάτων στα ανοικτά skip, αντί σε κλειστούς κάδους επιβαρύνει τη συγκεκριμένη κατάσταση.

4.5. Επιπτώσεις στους βιολογικούς πόρους

- Η απουσία δέντρων και φυτών στο τεμάχιο ανάπτυξης δικαιολογείται λόγω της αξιοποίησής του στο παρελθόν για σκοπούς γεωργικής (ξηρικής) καλλιέργειας. Στα άμεσα εφοπτόμενα τεμάχια υπάρχει μικρός αριθμός θάμνων. Η χωροθέτησή του σε ένα έντονα ανεπτυγμένο οικιστικό περιβάλλον, σε συνδυασμό με την έλλειψη βλάστησης και τις κατασκευαστικές εργασίες που θα λάβουν χώρα δε θέτουν τις κατάλληλες συνθήκες αποίκησης από οργανισμούς πανίδας. Για το λόγο αυτό το Προτεινόμενο Έργο δεν αναμένεται να επηρεάσει αρνητικά το φυσικό περιβάλλον της ευρύτερης περιοχής.

4.6. Επιπτώσεις στο ανθρωπογενές περιβάλλον

- Τα αποτελέσματα της Μελέτης Διερεύνησης Επιπέδων Εκπομπής ήχου / θορύβου που περιλαμβάνονται στη ΜΕΕΠ κατέδειξαν ότι κατά το στάδιο των εργασιών εκσκαφής, που θα διαρκέσουν περίπου 4 μήνες, τα επίπεδα εκπεμπόμενου θορύβου θα είναι γύρω στα 70 dB(A) από την πλησιέστερη οικία, θέτοντάς τα εντός των ανώτερων επιτρεπόμενων ορίων.
- Δεν αναμένεται να δημιουργηθεί φωταύγηση στην περιοχή ανάπτυξης, λόγω του ότι οι κατασκευαστικές εργασίες θα εκτελούνται εντός των ωρών εργασίας του εργοταξίου (07:00 π.μ. έως 16:00 μ.μ.). Στην περίπτωση που χρειαστεί να γίνει χρήση νυκτερινού φωτισμού, για σκοπούς έκτακτης ανάγκης, η δέσμη φωτός θα διατηρείται αποκλειστικά εντός του εργοταξίου για περιορισμό των απωλειών εκτός του τεμαχίου ανάπτυξης.
- Η χρήση ιδιωτικών οχημάτων για τη μετακίνηση του προσωπικού και των βαρέων οχημάτων αναμένεται ότι θα δημιουργήσει κυκλοφοριακό φορτίο στο οδικό δίκτυο της περιοχής, ιδιαίτερα επί της Οδού Υποστράτηγου Τάσου Μάρκου με την οποία εφάπτεται το τεμάχιο ανάπτυξης, χωρίς όμως την πρόκληση σημαντικής κυκλοφοριακής συμφόρησης στην περιοχή.

Κατά τη λειτουργία

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

4.7. Επιπτώσεις στα επιφανειακά και υπόγεια νερά

- Η σφράγιση του εδάφους με την ολοκλήρωση του έργου θα συνεπάγεται τη μείωση της απορρόφησης όμβριων υδάτων από το έδαφος και συνεπώς τον περιορισμό του εμπλουτισμού των υδροφόρων στρωμάτων.

- Κατά την πλήρη λειτουργία του έργου αναμένεται ότι η κατανάλωση νερού θα ανέρχεται περίπου στα 13,300 m³ το χρόνο. Οι συγκεκριμένες ανάγκες θα καλύπτονται από το υφιστάμενο δίκτυο υδροδότησης που καλύπτεται από το Συμβούλιο Υδατοπρομήθειας Λευκωσίας.
- Κατά τη διάρκεια του χρόνου θα παράγονται περίπου 9,300 m³ αστικά λύματα τα οποία θα διοχετεύονται στο υφιστάμενο αποχετευτικό σύστημα της περιοχής του Συμβουλίου Αποχετεύσεων Λευκωσίας (ΣΑΛ), το οποίο θα επεκταθεί για να εξυπηρετεί τις ανάγκες του Προτεινόμενου Έργου.

4.8. Επιπτώσεις στο έδαφος

- Μετά την ολοκλήρωση των εργασιών αναμένεται ότι η σφράγιση εδάφους του Έργου, συμπεριλαμβανομένης της σφράγισης από το νέο οδικό δίκτυο που θα δημιουργηθεί, θα ανέρχεται στο 48% του τεμαχίου ανάπτυξης.
- Με τη λειτουργία του Έργου εκτιμάται ότι θα παράγονται περί τους 160 τόνους αστικών αποβλήτων, με τα σύμμεικτα απόβλητα να αποτελούν το 86% περίπου αυτής της ποσότητας. Το Έργο θα ενταχθεί στο πρόγραμμα συλλογής αστικών αποβλήτων του Δήμου Στροβόλου.

4.9. Επιπτώσεις στην ποιότητα της ατμόσφαιρας

- Με τη λειτουργία του Έργου οι ανάγκες ηλεκτροδότησης εκτιμήθηκαν στα περίπου 870 MWh, ενώ θα γίνεται παράλληλα μια παραγωγή γύρω στα 200 MWh/χρόνο από τα φωτοβολταϊκά συστήματα και τους ηλιακούς θερμοσίφωνες που θα εγκατασταθούν. Οι συγκεκριμένες ανάγκες ηλεκτροδότησης αναλογούν σε περίπου 422 t CO₂ το χρόνο.
- Η αλλαγή στη χρήση γης του τεμαχίου ανάπτυξης συνεισφέρει αρνητικά στην ποιότητα του ατμοσφαιρικού αέρα, λόγω της διαφοροποίησης του γενικού ισοζυγίου αερίων του θερμοκηπίου. Οι χώροι πρασίνου που θα τοποτεχνηθούν στο Προτεινόμενο Έργο λειτουργούν θετικά στη μείωση του αποτυπώματος άνθρακα, εντούτοις είναι ικανοί να απορροφήσουν μόνο μερικούς τόνους CO₂ το χρόνο.

4.10. Επιπτώσεις στο τοπίο

- Η συγκεκριμένη οικιστική ανάπτυξη θα αλλάξει εντελώς τα χαρακτηριστικά του υφιστάμενου τοπίου στο τεμάχιο ανάπτυξης. Συγκριτικά όμως με το ήδη οικιστικό ανθρωπογενές περιβάλλον του περιβάλλοντα χώρου, η συγκεκριμένη αλλαγή δε θα προκαλέσει σημαντικό βαθμό ασυμφωνίας με τις γύρω αναπτύξεις.
- Το ύψος των κτηρίων του Προτεινόμενου Έργου θα οδηγήσει αναπόφευκτα στη μείωση της θέασης βάθους από τις γειτονικές οικίες.

4.11. Επιπτώσεις στους βιολογικούς πόρους

- Για την τοποτεχνηση του υπαίθριου χώρου του Προτεινόμενου Έργου θα χρησιμοποιηθούν ως επί το πλείστον ενδημικά ή/και εγκλιματισμένα φυτά και δέντρα με αντοχή στις συνθήκες της Κύπρου και περιορισμένες απαιτήσεις σε νερό. Επίσης, σχεδιάζεται η τοποθέτηση υποστηρικτικών υποδομών για την πανίδα, όπως ποτίστρες και φωλιές για τα πουλιά, έτσι ώστε να μειωθεί η αρνητική επίπτωση της αλλαγής χρήσης γης και να συντείνει θετικά στην ομαλή και συμβατή ένταξη του Έργου στο οικοσύστημα της περιοχής.

4.12. Επιπτώσεις στο ανθρώπινο περιβάλλον

- Σύμφωνα με μελέτη σκιασμού που περιλαμβάνεται στη ΜΕΕΠ, η προτεινόμενη ανάπτυξη θα προκαλέσει σκίαση στα άμεσα εφραπτόμενα τεμάχια της περιοχής, τα οποία προς το παρόν είναι αδόμητα. Παρότι ο στόχος σχεδιασμού του Έργου ήταν η σκίαση να απορροφάται ως επί το πλείστον εντός του τεμαχίου ανάπτυξης, ορισμένα τμήματα των γειτονικών τεμαχίων στα βορειοδυτικά και βόρειο-βορειοανατολικά επηρεάζονται αντίστοιχα κατά τις πρωινές και απογευματινές ώρες του Δεκέμβρη. Επίσης, τμήμα του εφραπτόμενου τεμαχίου στα ανατολικά επηρεάζεται κατά τις απογευματινές ώρες του Ιούνη, ενώ τμήμα εφραπτόμενου τεμαχίου στα βορειοδυτικά επηρεάζεται κατά τις πρωινές ώρες του Σεπτεμβρη.
- Σύμφωνα με τη ΜΕΕΠ, εκτιμάται ότι το οδικό δίκτυο της περιοχής θα επιβαρυνθεί κατά ένα αυτοκίνητο το λεπτό κατά τις ώρες αιχμής (07:00-08:00 π.μ.), επιβάρυνση που δε θεωρείται σημαντική για τις οδεύσεις της περιοχής. Εξαιρέση αποτελεί η κίνηση κατά την έξοδο από το Έργο και η κατεύθυνση από δυτικά προς ανατολικά, προς την Οδό Σταυρού, λόγω του ότι κατά τις ώρες αιχμής παρατηρείται ήδη ουρά αυτοκινήτων μπροστά από το τεμάχιο μέχρι τα φώτα τροχαίας στην Οδό Ανδρέα Αβραμιδη.
- Αναφορικά με τα επίπεδα έκλυσης ηλεκτρομαγνητικής ακτινοβολίας από το νέο υποσταθμό μετατροπής ρεύματος υψηλής τάσεως στην τάση ρεύματος που χρησιμοποιείται στις οικίες, δεν αναμένονται οποιεσδήποτε αρνητικές επιπτώσεις στην υγεία των κατοίκων από τη συγκεκριμένη παράμετρο. Καταγραφές που σημειώθηκαν έως και δύο μέτρα περιμετρικά των υποσταθμών καταδεικνύουν ότι τα επίπεδα ηλεκτρομαγνητικής ακτινοβολίας είναι περίπου 100 φορές κάτω από τα όρια που θέτει ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας.
- Η αύξηση του πληθυσμού της Ενορίας Αποστόλου Βαρνάβα και Αγίου Μακαρίου κατά 250 άτομα δεν αποτελεί σημαντική προσθήκη στην ήδη ανεπτυγμένη αστική περιοχή των περίπου 68 000 κατοίκων στο Δήμο Στροβόλου. Πλησίον του τεμαχίου ανάπτυξης υπάρχουν ήδη εγκαταστάσεις κοινωνικής υποδομής όπως σχολεία, ιατρικά κέντρα κτλ.

5. Περιγραφή των μέτρων που προβλέπονται για να αποτραπούν, προληφθούν ή μετριαστούν επιπτώσεις στο περιβάλλον σύμφωνα με τη ΜΕΕΠ

Στην ΜΕΕΠ που κατατέθηκε στην Περιβαλλοντική Αρχή έχουν συμπεριληφθεί αρκετά μέτρα πρόληψης και περιορισμού των περιβαλλοντικών επιπτώσεων του έργου, τόσο κατά το στάδιο κατασκευής, όσο και κατά τη λειτουργία του ΠΕ.

5.1. Επιφανειακά και υπόγεια νερά

Κατά την κατασκευή:

- Για τον περιορισμό της κατανάλωσης νερού για σκοπούς καταστολής της σκόνης από την κίνηση των οχημάτων εντός του εργοταξίου προτείνεται η εγκατάσταση μόνιμου συστήματος μεταφοράς νερού και εκνέφωσης μέσω ειδικών ακροφυσίων χαμηλής κατανάλωσης.
- Εάν κατά τη διάρκεια έντονης βροχόπτωσης παρατηρηθεί απορροφή νερού σε επίπεδο ρυακίου προτείνεται όπως διαμορφωθούν προσωρινά τοπικά μικρά χωμάτινα ανοχώματα για την εκτροπή της ποσότητας νερού προς το υπόλοιπο οικόπεδο.

Κατά τη λειτουργία:

- Προτείνεται η συλλογή των υγρών αποβλήτων από τα συστήματα κλιματισμού (γύρω στα 100 m³ το χρόνο) σε 2 ξεχωριστά νεπεζόζιτα χωρητικότητας 75 m³ το καθένα, τα οποία θα

βρίσκονται στον υπόγειο χώρο. Το νερό που θα συλλεγεί θα χρησιμοποιείται για σκοπούς άρδευσης.

- Προτείνεται η δημιουργία συστήματος συλλογής των όμβριων υδάτων, μέσω της διάνοιξης απορροφητικών/εμπλουτιστικών λάκκων σε κάθε πολυκατοικία. Με την πλήρωση των εν λόγω λάκκων το νερό θα διοχετεύεται με αντλίες σε αποθηκευτικές δεξαμενές για αρδευτική χρήση. Στην περίπτωση που υπάρξει υπερχειλίση, το νερό θα διοχετεύεται στο κεντρικό δίκτυο όμβριων υδάτων της περιοχής. Για σκοπούς συγκράτησης της λάσπης προτείνεται η τοποθέτηση σχαρών και συστήματος διήθησης με χαλικόφιλτρο. Για την αποτελεσματική λειτουργία του συστήματος θα απαιτείται η συντήρηση / καθαρισμός του κάθε μερικά χρόνια.

5.2. Εδαφος

Κατά την κατασκευή:

- Προτείνεται όπως το 20% του χώματος εκσκαφής αξιοποιηθεί στις επιχώσεις γύρω από το υπόγειο και στους τοίχους αντιστήριξης και στην τοπιστοχνηση των χώρων πρασίνου, ενώ το υπόλοιπο θα απομακρύνεται από αδειοδοτημένους διαχειριστές χωματουργικών.
- Για τη διασφάλιση της σταθερότητας των τοίχων εκσκαφής κατά τη δημιουργία του υπόγειου χώρου στάθμευσης προτείνεται όπως γίνει εφαρμογή ενός άκαμπτου τύπου θεμελίωσης, με τις εκσκαφές να προχωρούν με μια γωνία ασφαλείας, μέχρι τη διεσπαστή ασβεστίτικού ψαμμίτη και μάργας. Στη συνέχεια θα πρέπει να κατασκευαστεί το περιμετρικό τοίχωμα αντιστήριξης. Εάν η εκσκαφή γίνει κατακόρυφα, τότε προτείνεται όπως εφαρμοστούν επιπρόσθετα προσωρινά μέτρα ασφαλείας για αποφυγή κατάρρευσης της μάργας.
- Προτείνεται η χρήση ειδικής μηχανοκίνητης απορροφητικής σκούπας για την καταστολή της σκόνης, τουλάχιστον μία φορά τη βδομάδα, με παράλληλη κατάβρεξη των υλικών εκσκαφής. Το χώμα που θα επαναχρησιμοποιηθεί προτείνεται όπως συμπίεστεί και καταβραχεί για περιορισμό της αιώρησης σκόνης.

Κατά τη λειτουργία:

- Προτείνεται η δημιουργία ειδικού χώρου συλλογής των σκυβάλων σε κάθε πολυκατοικία. Τα σκύβαλα θα συλλέγονται μέσω του προγράμματος συλλογής του Δήμου Στροβόλου.
- Προτείνεται η συμμόρφωση και η αναγκαία μετατροπή των χώρων συλλογής αστικών αποβλήτων στη βάση του συστήματος συλλογής «Πληρώνω Όσο Πετώ» του Δήμου Στροβόλου.

5.3. Ποιότητα ατμόσφαιρας

Κατά την κατασκευή:

- Έχοντας ως στόχο τη διασφάλιση της σωστής συντήρησης των οχημάτων/μηχανημάτων προτείνεται όπως ο εργολάβος διαβεβαιώνει ότι όλα τα οχήματα και μηχανήματα διαθέτουν έγκυρο πιστοποιητικό MOT και όπως θέσει όριο για τη μέγιστη ηλικία του στόλου των οχημάτων που θα χρησιμοποιηθούν στο εργοτάξιο.

Κατά τη λειτουργία:

- Ο αρχιτεκτονικός σχεδιασμός του έργου, στη βάση των αρχών του βιοκλιματικού σχεδιασμού για επίτευξη ενεργειακής απόδοσης κτηρίων κατηγορίας A, συμπεριλαμβάνει πρόνοιες για θερμομόνωση των κάθετων και οριζόντιων δομικών στοιχείων, εγκατάσταση φωτοβολταϊκού συστήματος στην οροφή, εγκατάσταση λαμπτήρων LED σε όλους τους χώρους κ.α.

- Για επίτευξη της μέγιστης απόδοσης του συστήματος φωτοβολταϊκών πλαισίων προτείνεται η δημιουργία προγράμματος καθαρισμού και συντήρησης αυτών.
- Προτείνεται η εγκατάσταση προνοιών φόρτισης ηλεκτρικών αυτοκινήτων, με στόχο τη διευκόλυνση των χρηστών του έργου στην απόφασή τους προς μια τέτοια αγορά.

5.4. Τοπίο

Κατά την κατασκευή:

- Έχοντας ως στόχο τον περιορισμό της αισθητικής παρέμβασης στην περιοχή, προτείνεται η περίφραξη του έργου και η αποκοπή της οπτικής επαφής της γύρω περιοχής από το εργοτάξιο και η λήψη μέτρων για τη μεγαλύτερη δυνατή καθαριότητα του χώρου εντός και εκτός του εργοταξίου.

Κατά τη λειτουργία:

- Για την καλύτερη δυνατή αισθητική ένταξη του προτεινόμενου έργου με τη γύρω περιοχή προτείνεται η τοπιοτέχνηση γύρω από τις πολυκατοικίες με τη φύτευση ψηλών δένδρων και η επιλογή χρώματος βαφής των πολυκατοικιών που να ταιριάζει με τον περιβάλλοντα χώρο.

5.5. Βιολογικοί πόροι

Κατά τη λειτουργία:

- Η τοπιοτέχνηση να γίνει με είδη ανθεκτικά στις συνθήκες της Κύπρου και με χαμηλές ανάγκες σε νερό. Τα φυτά να ποτίζονται με πρόγραμμα αυτόματης άρδευσης ανάλογα με τις ανάγκες των φυτών και τις βέλτιστες ώρες μειωμένης εξάτμισης.

5.6. Ανθρωπογενές περιβάλλον

Κατά την κατασκευή:

- Για την όσο το δυνατό μικρότερη όχληση των γειτονικών οικιών και τη μείωση των εκπομπών θορύβου από τον χώρο του εργοταξίου, προτείνονται μεταξύ άλλων, η υιοθέτηση αυστηρού ωραρίου εργασίας (07:00-16:00), η τοποθέτηση ηχοπετασμάτων σε σημεία στα δυτικά του τεμαχίου για τα στάδια εκσκαφών και κατασκευής του δρόμου και η τοποθέτηση περίφραξης σε σχετικά ψηλά σημεία έτσι ώστε να σκιάζεται η πρωτογενής εκπομπή ήχου από την πηγή εκπομπής προς τις πλέον γειτονικές οικίες.
- Προτείνεται η πρόσβαση των γεμάτων βαρέων οχημάτων να γίνεται αποκλειστικά από τον αυτοκινητόδρομο Α1 με κατεύθυνση από Λεμεσό προς Λευκωσία, χρησιμοποιώντας την έξοδο προς την Οδό Σταυρού, έτσι ώστε να γίνει απαμβλυνθεί η οποιαδήποτε κυκλοφοριακή συμφόρηση στην περιοχή.

6. Ειδική Οικολογική Αξιολόγηση

Δεν απαιτήθηκε η ετοιμασία Ειδικής Οικολογικής Αξιολόγησης, με βάση τον περί Προστασίας και Διαχείρισης της Φύσης και της Άγριας Ζωής Νόμο.

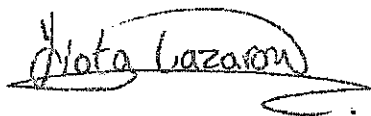
7. Θέση Περιβαλλοντικής Αρχής

Η Περιβαλλοντική Αρχή, κατά τη διαμόρφωση της θέσης της, έλαβε υπόψη τις πληροφορίες που υποβλήθηκαν με βάση το άρθρο 23 του Νόμου, τις θέσεις των μελών της Επιτροπής των εμπλεκόμενων τμημάτων, τις απόψεις πολιτών όπως υποβλήθηκαν κατά το στάδιο της δημόσιας παρουσίασης, την επιτόπια επίσκεψη, καθώς και τα χωροταξικά και περιβαλλοντικά δεδομένα του

χώρου. Μετά από συναξιολόγηση των πιο πάνω, η Περιβαλλοντική Αρχή δε φέρει ένσταση στην κατασκευή του έργου υπό τους πιο κάτω όρους / προϋποθέσεις που αναφέρονται στο Παράρτημα Όρων της παρούσας Γνωμοδότησης.

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.

Η Γνωμοδότηση έχει διάρκεια ισχύος όσο και η ισχύς της πολεοδομικής άδειας, νοουμένου ότι, στο διάστημα που μεσολαβεί, δεν επέρχεται μεταβολή των δεδομένων βάσει των οποίων αυτή εκδόθηκε.



Γιώτα Λαζάρου
για Διευθυντή Τμήματος Περιβάλλοντος
Περιβαλλοντική Αρχή
01/11/2021

Αρ. Φακ. 02.10.011.014.005.065
093/2021

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι: ΣΥΝΟΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 29(3)
ΈΡΓΟ «ΜΕΕΠ για την ανέγερση και λειτουργία της οικιστικής ανάπτυξης με την ονομασία
"The Courtyard" αποτελούμενη από 5 πολυκατοικίες 65 διαμερισμάτων ιδιοκτησία της
εταιρείας "GREEN PARK RESIDENCES" στον Δήμο Στροβόλου στην Επαρχία Λευκωσίας»**

Αρ. Αίτησης για Πολεοδομική Άδεια: ΛΕΥ/00775/2020

Στα πλαίσια της αξιολόγησης του έργου υποβλήθηκαν στο Τμήμα Περιβάλλοντος οι ακόλουθες απόψεις από τα πιο κάτω Τμήματα:

Τμήμα Γεωλογικής Επισκόπησης

Το Τμήμα Γεωλογικής Επισκόπησης συμμετείχε στη συνάντηση της Επιτροπής Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον, η οποία πραγματοποιήθηκε στις 28/09/2021 όπου και ανέφερε ότι δε φέρει ένσταση στην υλοποίηση του συγκεκριμένου έργου.

Τμήμα Δημοσίων Έργων

Σε επιστολή του το Τμήμα Δημοσίων Έργων αναφέρθηκε στα σοβαρά προβλήματα κυκλοφοριακής συμφόρησης που παρατηρούνται στο οδικό δίκτυο της ευρύτερης περιοχής στην οποία χωροθετείται η ανάπτυξη, κατά τις ώρες αιχμής (πρωινές και απογευματινές ώρες καθημερινά).

Επίσης, σύμφωνα με τους υπολογισμούς του, το Τμήμα Δημοσίων Έργων αναμένει ότι η προτεινόμενη ανάπτυξη θα προσθέσει 462 οχηματικές μετακινήσεις ανά ημέρα, υπολογισμός που βασίστηκε στον αριθμό των διαμερισμάτων του προτεινόμενου Έργου. Συγκεκριμένα, το Τμήμα Δημοσίων Έργων αναμένεται ότι κατά την πρωινή ώρα αιχμής θα παρατηρούνται τουλάχιστον 132 οχηματικές μετακινήσεις από την ανάπτυξη προς το δημόσιο οδικό δίκτυο. Λαμβάνοντας υπόψη και τον αριθμό των προσφερόμενων χώρων στάθμευσης που θα διαθέτει το προτεινόμενο Έργο, το Τμήμα Δημοσίων Έργων αναμένει ότι το κυκλοφοριακό αποτύπωμα της ανάπτυξης στο γύρω οδικό δίκτυο θα είναι σημαντικό.

Η κατανομή των εν λόγω οχηματικών μετακινήσεων, όπως και η ποσοτική κυκλοφοριακή επίπτωση της ανάπτυξης στις κύριες συμβολές του γύρω οδικού δικτύου, θα τεκμηριώνεται μέσα από τη Μελέτη Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων, η οποία ετοιμάζεται από τον Κύριο του Έργου και η οποία θα υποβληθεί στο ΤΔΕ. Μετά την υποβολή της εν λόγω μελέτης, το ΤΔΕ θα προχωρήσει σε αξιολόγηση της μελέτης και διαβίβαση των τελικών απόψεων του επί του συγκεκριμένου θέματος στην Πολεοδομική Αρχή, με κοινοποίηση και στο Τμήμα Περιβάλλοντος.

Κατά τη διάρκεια της δημόσιας διαβούλευσης για το Προτεινόμενο Έργο, το Τμήμα Περιβάλλοντος δεν παρέλαβε οποιαδήποτε σχόλια από το κοινό.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ - ΟΡΟΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΑΡΧΗΣ

ΈΡΓΟ «ΜΕΕΠ για την ανέγερση και λειτουργία της οικιστικής ανάπτυξης με την ονομασία "The Courtyard" αποτελούμενη από 6 πολυκατοικίες 68 διαμερισμάτων ιδιοκτησία της εταιρείας "GREEN PARK RESIDENCES" στον Δήμο Στροβόλου στην Περιφέρεια Λευκωσίας»

Αρ. Αίτησης για Πολεοδομική Άδεια: ΛΕΥ/00775/2020

ΕΝΟΤΗΤΑ Α: Γενικοί όροι

- 1.1 Ο κύριος του έργου ως και κάθε κατά νόμο υπόχρεος φέρει ακέραιη την ευθύνη για την τήρηση των περιβαλλοντικών όρων, μέτρων και περιορισμών που επιβάλλονται με την παρούσα Γνωμοδότηση.
- 1.2 Η Περιβαλλοντική Αρχή, διατηρεί το δικαίωμα να επιβάλει τροποποιήσεις για την εν λόγω Γνωμοδότηση και οποιουδήποτε όρους κρίνει αναγκαίο, για την προστασία του περιβάλλοντος.
- 1.3 Ο κύριος του έργου δεν απαλλάσσεται από την υποχρέωση τήρησης διατάξεων της κείμενης περιβαλλοντικής νομοθεσίας όπως ισχύει σήμερα ή θα ισχύει στο μέλλον, ανεξαρτήτως από την ύπαρξη σχετικής ρητής αναφοράς στους περιβαλλοντικούς όρους του έργου.
- 1.4 Να γίνεται άμεση ενημέρωση του Τμήματος Περιβάλλοντος, σε περίπτωση οποιουδήποτε περιστατικού διαρροής αποβλήτων ή άλλων ρύπων.
- 1.5 Να εξασφαλιστεί άδεια σύνδεσης με το Δημόσιο Αποχετευτικό Σύστημα Λυμάτων. Τα σημεία ένωσης του Προτεινόμενου Έργου με το αποχετευτικό σύστημα να είναι σύμφωνα με τις υποδείξεις του Συμβουλίου Αποχετεύσεων Λευκωσίας. Απαραίτητη προϋπόθεση όπως οι εργασίες ένωσης του αποχετευτικού συστήματος να ολοκληρωθούν πριν την έναρξη λειτουργίας του έργου.
ΟΥΣΙΩΔΗΣ ΟΡΟΣ
- 1.6 Να εκπονηθεί μελέτη εξοικονόμησης νερού, πριν την έκδοση άδειας οικοδομής, η οποία να τύχει έγκρισης από το Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων.
- 1.7 Να εφαρμοστεί σχέδιο χωριστής διαλογής και συλλογής της ανάπτυξης, για όλα τα ανακυκλώσιμα και τροφικά απόβλητα (βιοαπόβλητα) για κάθε κτήριο.

ΕΝΟΤΗΤΑ Β: Όροι που πρέπει να τηρούνται κατά το στάδιο κατασκευής του έργου:

- 2.1 Να γίνεται άμεση ενημέρωση του Τμήματος Αρχαιοτήτων, σε περίπτωση που κατά τη διεξαγωγή των κατασκευαστικών εργασιών εντοπιστούν αρχαιότητες. Οι κατασκευαστικές εργασίες θα πρέπει να παύσουν άμεσα, εν αναμονή της ολοκλήρωσης των ενεργειών / ανασκαφών του Τμήματος Αρχαιοτήτων και μέχρις ότου επιτραπεί από το Τμήμα Αρχαιοτήτων η συνέχιση των κατασκευαστικών εργασιών.
- 2.2 Να ληφθούν όλα τα απαραίτητα μέτρα για την ελαχιστοποίηση της πιθανότητας εκδήλωσης φωτιάς, έκρηξης, ή δημιουργίας περιστατικού ρύπανσης στον αέρα, στο έδαφος ή στα επιφανειακά ή/και υπόγεια ύδατα, που μπορούν να απειλήσουν την ανθρώπινη υγεία ή/και το περιβάλλον.
- 2.3 Να ετοιμαστεί Διαχειριστικό Σχέδιο εργοταξίου που θα εφαρμόζεται κατά την υλοποίηση του έργου. Το εν λόγω σχέδιο να προβλέπει την ορθολογική διαχείριση του εργοταξίου, η οποία να

φαίνεται στα αρχιτεκτονικά σχέδια, στα οποία να φαίνονται ευκρινώς οι διάφοροι χώροι, όπως ο χώρος για την ασφαλή αποθήκευση των επικίνδυνων αποβλήτων, των επικίνδυνων ουσιών κλπ. Το σχέδιο να προβλέπει την ορθολογική διαχείριση των αποβλήτων στο εργοτάξιο περιλαμβανομένης της συλλογής, τυχόν επεξεργασίας και τελικής διάθεσης στερεών και υγρών αποβλήτων, μεταχειρισμένων μηχανέλαιων, 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. Να περιλαμβάνει επίσης περιγραφή τυχόν επεξεργασίας με σπαστήρα (χώρο, διάρκεια, μέτρα μείωσης των επιπτώσεων στο περιβάλλον κ.τ.λ.).

2.4 Να καταρτιστεί Σχέδιο Διαχείρισης της κυκλοφορίας που να στοχεύει στον προγραμματισμό των μετακινήσεων βαρέων οχημάτων κατά μήκος καθορισμένων διαδρόμων, στον καθορισμό χώρων στάθμευσης εντός του εργοταξίου και στην επίτευξη ανεμπόδιστης και ασφαλούς κυκλοφορίας πεζών και οχημάτων σε παρακείμενους δρόμους και στις γύρω περιοχές, κατά τη διάρκεια των κατασκευαστικών εργασιών του έργου.

2.5 Η πρόσβαση των βαρέων οχημάτων να γίνεται από τον αυτοκινητόδρομο Α1 με κατεύθυνση από Λεμεσό προς Λευκωσία, χρησιμοποιώντας την έξοδο προς την Οδό Σταυρού, για να περιοριστεί η επιπρόσθετη κυκλοφοριακή συμφόρηση στο τοπικό οδικό δίκτυο στην περιοχή.

2.6 Πριν την έναρξη εκτέλεσης του έργου 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 τροποποίησών 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.

2.7 Οι εργασίες εκσκαφής για την κατασκευή του υπόγειου χώρου στάθμευσης να γίνουν με γωνία ασφαλείας. Να ακολουθήσει η κατασκευή περιμετρικού τοιχώματος αντιστήριξης, για τη διασφάλιση της σταθερότητας των τοίχων εκσκαφής.

2.8 Να γίνει κατάλληλη προσωρινή περίφραξη του χώρου εργασιών της κατασκευής, και τα μπάζα, τα οικοδομικά υλικά, τα μηχανήματα, τα στερεά απόβλητα που θα προκύψουν κλπ. να τοποθετούνται σε περιφραγμένους χώρους εντός του ορίου των τεμαχίων για την ασφάλεια των κατοίκων της περιοχής.

2.9 Τα απόβλητα τα οποία θα προκύψουν από τις εργασίες κατασκευής του έργου να συλλεχθούν από αδειοδοτημένους διαχειριστές αποβλήτων ή κατόχους πιστοποιητικών καταχώρησης για συλλογή - μεταφορά αποβλήτων και να παραδοθούν σε αδειοδοτημένη μονάδα διαχείρισης αποβλήτων, με βάση τους Περί Αποβλήτων Νόμους του 2011 έως 2016 (ιστοσελίδα του Τμήματος Περιβάλλοντος - www.moa.gov.cy/environment, στη διαδρομή Νομοθεσία/ Τομέας Διαχείρισης Αποβλήτων/ Νόμος Αρ. 185 (I)/ 2011).

2.10 Απαγορεύεται η ρίψη, εναπόθεση ή διάθεση οποιασδήποτε ουσίας, η οποία ρυπαίνει ή τείνει να ρυπαίνει τα νερά και το έδαφος, η καύση απορριμμάτων, μηχανέλαιων, αποβλήτων

συσκευασιών ή άχρηστου εξοπλισμού καθώς και η ταφή τους μαζί με τα απόβλητα εκσκαφών και κατασκευών που θα προκύψουν.

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

2.12 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, συντηρητικών κλπ.) που θα παραχθούν, να αποθηκεύονται σε κατάλληλα δοχεία στο εργοτάξιο, σε χώρους στους οποίους θα υπάρχει περιορισμένη πρόσβαση και σχετική σήμανση και οι οποίοι να είναι κατάλληλα διαμορφωμένοι με αδιαπέρατες επιφάνειες και προστατευμένοι από τις καιρικές συνθήκες.

2.13 Στους χώρους των εργοταξίων να υπάρχουν απορροφητικά υλικά (π.χ. πριονίδι, άμμος) σε επαρκείς ποσότητες ώστε να μπορούν να συγκρατούνται καύσιμα και λιπαντικά σε περίπτωση διαρροής τους. Μετά τη χρήση τους τα απορροφητικά υλικά να συλλέγονται και να διατίθενται σε αδειοδοτημένο φορέα διαχείρισης σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Αποβλήτων Νόμου.

2.14 Να λαμβάνονται όλα τα απαραίτητα μέτρα για την καταστολή της σκόνης και συγκεκριμένα:

- 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 φορητών 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 φορητά 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 επιβαρυμένων με αιωρούμενα σωματίδια, οι χωματουργικές εργασίες να αποφεύγονται κατά τη διάρκεια έντονων βροχοπτώσεων,
- κανένα όχημα μεταφοράς, σκάφος ή κόδος τοποθέτησης αδρανών υλικών δεν πρέπει να περιέχει υλικό μετά το πέρας των ημερήσιων εργασιών.

2.15 Οι κτηριακές εγκαταστάσεις να συμμορφώνονται με τις πρόνοιες των περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτηρίων (Απαιτήσεις Ελάχιστης Ενεργειακής Απόδοσης Κτηρίου) Διατάγματος του 2013 (Κ.Δ.Π. 432/2013).

2.16 Ο κύριος του έργου, με βάση το εδάφιο 1 του άρθρου 9 Γ των περί της Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτηρίων Νόμων, πριν την έναρξη της κατασκευής του έργου, θα πρέπει να μελετήσει και να λάβει υπόψη την τεχνική, περιβαλλοντική και οικονομική σκοπιμότητα εγκατάστασης εναλλακτικών συστημάτων παραγωγής ενέργειας υψηλής απόδοσης (π.χ. αποκεντρωμένα συστήματα παροχής ενέργειας που βασίζονται σε ενέργεια από ανανεώσιμες πηγές, συστήματα συμπαραγωγής, συστήματα τηλεθέρμανσης ή τηλεψύξης). Αντίγραφο της μελέτης θα πρέπει να κοινοποιηθεί στην Υπηρεσία Ενέργειας για ενημέρωση.

2.17 Να υπάρχει περιορισμός των εργασιών εργοταξίου σε κανονικό ωράριο εργασιών (07:00 π.μ. έως 16:00 μ.μ.) και όχι Σάββατο, Κυριακή ή αργίες. Να αποφεύγεται η φορτοεκφόρτωση κατά τις ώρες κοινής ησυχίας, για να μην ενοχλούνται οι γύρω κάτοικοι.

2.18 Να εφαρμοστούν μέτρα μετριασμού για κατοικίες που βρίσκονται σε απόσταση μικρότερη των 50 μ. από το έργο και όπου η στάθμη θορύβου είναι μεγαλύτερη του ορίου των 55 dB, όπως τοποθέτηση ηχοπετασμάτων κατάλληλου ύψους 4 μ. σε σημεία στα δυτικά του τεμαχίου για τα στάδια των εκσκαφικών εργασιών και της κατασκευής του δρόμου. **ΟΥΣΙΩΔΗΣ ΟΡΟΣ**

2.19 Να γίνει προσθήκη ηχοπετασμάτων γύρω από τα μηχανήματα του εργοταξίου. **ΟΥΣΙΩΔΗΣ ΟΡΟΣ**

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

- Χρήση νέων μοντέλων μηχανημάτων και οχημάτων του εργοταξίου.
- Τακτική συντήρηση και έλεγχος όλων των μηχανημάτων / οχημάτων του εργοταξίου.
- Χρησιμοποίηση αντιδονητικών βάσεων και αποσβεστών στα πλαίσια των μηχανών.
- Χρήση σιγαστήρων και πλευρικών παραπετασμάτων όπου είναι δυνατόν.
- Σωστός προγραμματισμός των κατασκευαστικών εργασιών, ώστε να αποφεύγεται κατά το δυνατόν η συγκέντρωση και η ταυτόχρονη λειτουργία πολλών μηχανημάτων στο εργοτάξιο.
- Να εφαρμοστεί πρόγραμμα εκτέλεσης των εργασιών κατασκευής και των δρομολογίων των οχημάτων απομάκρυνσης των υλικών, εντός καθορισμένων ωρών εργασίας.

2.21 Στην περίπτωση που απαιτηθεί η χρήση νυκτερινού φωτισμού για σκοπούς έκτακτης ανάγκης διεκπεραίωσης εργασιών, η δέσημη φωτός να διατηρείται αποκλειστικά εντός του χώρου του εργοταξίου και να λαμβάνονται όλα τα απαραίτητα μέτρα για ελαχιστοποίηση των απωλειών αυτού.

2.22 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. **ΟΥΣΙΩΔΗΣ ΟΡΟΣ**

2.23 Να εγκατασταθεί σύστημα συλλογής όμβριων υδάτων, ούτως ώστε να γίνεται ορθολογική διαχείριση αυτών. Το σύστημα να περιλαμβάνει διάνοξη απορροφητικών/εμπλουτιστικών λάκκων σε κάθε πολυκατοικία για τη συλλογή των όμβριων υδάτων. Με την πλήρωση αυτών το νερό να διοχετεύεται μέσω αντλιών σε αποθηκευτικές δεξαμενές όπου και να αξιοποιείται για αρδευτικούς σκοπούς. Στην περίπτωση που σημειωθεί υπερχείλιση των αποθηκευτικών δεξαμενών το νερό να

διοχετεύεται στο πλησιέστερο δίκτυο όμβριων υδάτων. Να εγκατασταθούν παγίδες ιζημάτων και να γίνεται συντήρηση/καθαρισμός όλου του συστήματος κάθε μερικά χρόνια.

2.24 Να εγκατασταθεί σύστημα συλλογής των υγρών αποβλήτων από τα συστήματα κλιματισμού και αξιοποίηση του νερού που θα συλλέγεται για σκοπούς άρδευσης.

2.25 Να υποβληθεί στο Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων αίτηση για άδεια έργου υδροληψίας για την εξασφάλιση άδειας για την ανόρυξη/κατασκευή φρέατος ή άλλου έργου υδροληψίας στο τεμάχιο ανάπτυξης. Να υποβληθεί αντίστοιχα αίτηση για άδεια υδροληψίας για χρήση εγκεκριμένης ποσότητας νερού από έργο υδροληψίας. Το αίτημα να αφορά χρήση για σκοπούς άρδευσης.

2.26 Να ληφθούν κατάλληλα μέτρα για μη επηρεασμό του φρεατίου και του νερού από τις κατασκευαστικές εργασίες.

2.27 Με τον τερματισμό των εργασιών να γίνει απομάκρυνση του εργοταξίου και αποκατάσταση όλων των χώρων στο επίπεδο που ήταν πριν την έναρξη των κατασκευαστικών εργασιών.

ΕΝΟΤΗΤΑ Γ: Όροι που πρέπει να τηρούνται κατά το στάδιο λειτουργίας του έργου:

3.1 Να γίνει συμμόρφωση με τις τελικές απόψεις του Τμήματος Δημοσίων Έργων, όπως θα υποβληθούν με το πέρας της αξιολόγησης της Μελέτης Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων, στην Πολεοδομική Αρχή.

3.2 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.

3.3 Τα στερεά ή/και επικίνδυνα απόβλητα τα οποία πιθανόν να προκύψουν κατά τη λειτουργία του έργου, να συλλεχθούν από αδειοδοτημένους διαχειριστές αποβλήτων ή κατόχους πιστοποιητικών καταχώρησης για συλλογή - μεταφορά αποβλήτων και να παραδοθούν σε αδειοδοτημένη μονάδα διαχείρισης αποβλήτων, με βάση τους Περί Αποβλήτων Νόμους του 2011 έως 2016 (ιστοσελίδα του Τμήματος Περιβάλλοντος - www.moa.gov.cy/environment, στη διαδρομή Νομοθεσία/ Τομέας Διαχείρισης Αποβλήτων/ Νόμος Αρ. 185 (I)/ 2011).

3.4 Τυχόν τοποθέτηση συμπιεστή σκυβάλων, καθώς και η χωροθέτηση των σκυβαλοδοχείων να γίνει σε συνεννόηση με τις υγειονομικές υπηρεσίες του Δήμου Στροβόλου.

3.5 Απαγορεύεται η χρήση του δημόσιου χώρου πρασίνου ή του χώρου κοινωτικού εξοπλισμού για τη συλλογή των αστικών αποβλήτων/σκυβάλων από τους χρήστες της προτεινόμενης ανάπτυξης. Οι κάδοι που θα χρησιμοποιούνται για τη συλλογή των αστικών αποβλήτων / σκυβάλων θα τοποθετούνται μόνο στους ειδικούς χώρους σκυβάλων της κάθε πολυκατοικίας. Σε περίπτωση μετακίνησής τους οι κάδοι θα επιστρέφονται άμεσα στους συγκεκριμένους χώρους.

3.6 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 (I)/ 2011).

3.7 Να γίνεται χωριστή Διαλογή στην Πηγή (ΔσΠ), εντός του κτηρίου, 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 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 ανακυκλώσιμα και οργανικά απόβλητα. Τα χωριστά διαλεγμένα ανακυκλώσιμα απόβλητα να περισυλλέγονται από το Κεντρικό Σημείο Περισυλλογής σε τακτά χρονικά διαστήματα από αδειοδοτημένους διαχειριστές.

3.8 Όσον αφορά τα προϊόντα που σχετίζονται με την ενέργεια όπως λαμπτήρες, θερμαντήρες χώρου, θερμαντήρες νερού και λοιπός ηλεκτρολογικός εξοπλισμός, αυτά 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.

3.9 Αναφορικά με τα συστήματα ψύξης και κλιματισμού που θα βρίσκονται στην εγκατάσταση, ο ιδιοκτήτης υποχρεούται να τηρεί τις πρόνοιες του Νόμου, 46(I)/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).

3.10 Τα μηχανήματα που προκαλούν υψηλή στάθμη θορύβου (π.χ. γεννήτριες, κομπρεσόροι) να βρίσκονται σε κλειστούς και ηχομονωμένους χώρους ή να έχουν κατάλληλα ηχομονωτικά καλύμματα, και να εγκατασταθούν σε ικανοποιητική απόσταση από τις κατοικίες στα γειτονικά τεμάχια.

3.11 Να φυτευτούν ψηλά δέντρα και θάμνοι περιμετρικά του τεμαχίου και στους χώρους πρασίνου, ώστε να μετριαζεται η αισθητική ρύπανση και τυχόν φωτορύπανση από την ανάπτυξη.
ΟΥΣΙΩΔΗΣ ΟΡΟΣ

3.12 Στην τοπιοτέχνηση των χώρων πρασίνου, να χρησιμοποιηθούν σε συνεννόηση με το Τμήμα Δασών, κατά προτίμηση ιθαγενή είδη χλωρίδας που ανήκουν στη βλαστική φυσιογνωμία της περιοχής και δεν απαιτούν μεγάλες ποσότητες σε νερό για τη συντήρησή τους, ώστε να γίνεται εξοικονόμηση υδάτινων πόρων. Απαγορεύεται η φύτευση των ενδημικών φυτών *Cyciasten cypricum* (ενδημικό κυκλάμινο) και *Tulipa cyprica* (ενδημική τουλίπα). **ΟΥΣΙΩΔΗΣ ΟΡΟΣ**

3.13 Το πότισμα των φυτών να γίνεται με αυτοματοποιημένο σύστημα άρδευσης, ανάλογα με τις ανάγκες των φυτών και τις ώρες όπου θα επιτυγχάνεται η μειωμένη εξάτμιση αυτών.

3.14 Να γίνεται χρήση φυσικών λιπασμάτων ως εδαφοβελτιωτικά και αποφυγή ψεκασμάτων με χημικά στους χώρους πρασίνου της προτεινόμενης ανάπτυξης.

3.15 Για τη μείωση των επιπέδων φωτορύπανσης από τον εξωτερικό φωτισμό, απαιτείται ρύθμιση της έντασης φωτός, κατεύθυνση της φωτεινής δέσμης στο εσωτερικό της ανάπτυξης και κατάλληλη επιλογή του ύψους τοποθέτησης των φωτιστικών εστιών.

3.16 Να μελετηθούν σύγχρονα συστήματα εξοικονόμησης ενέργειας. Προτείνονται τα πιο κάτω μέτρα:

- Εγκατάσταση φωτοβολταϊκών συστημάτων και υιοθέτηση προγράμματος καθαρισμού και συντήρησης αυτών, για τη διασφάλιση της μέγιστης απόδοσής τους.
- Χρήση φωτισμού με αισθητήρες ή αυτόματους χρονοδιακόπτες σε χώρους με περιοδική χρήση, όπως διαδρόμους, χώρους υγιεινής, κοινόχρηστους χώρους κλπ.
- Αποφυγή αλόγιστης χρήσης ηλεκτρικού ρεύματος.
- Τοποθέτηση διπλών υαλοστασίων.
- Χρήση λαμπτήρων τύπου LED στον εξωτερικό και περιμετρικό φωτισμό των κτηρίων και των χώρων στάθμευσης.
- Εγκατάσταση προνοιών φόρτισης ηλεκτρικών αυτοκινήτων.

3.17 Προτείνεται η εφαρμογή Περιβαλλοντικού Συστήματος Διαχείρισης και καταχώριση της ανάπτυξης στο Μητρώο EMAS. Περισσότερες πληροφορίες μπορείτε να βρείτε στην ιστοσελίδα του Τμήματος Περιβάλλοντος που είναι και ο Αρμόδιος Φορέας στην Κύπρο <http://www.moa.gov.cy/moa/environment>.

3.18 Συστήνεται όπως εξεταστεί το ενδεχόμενο υποβολής αίτησης και εξασφάλιση του Ευρωπαϊκού Οικολογικού Σήματος EU ECOLABEL για την προτεινόμενη ανάπτυξη. Για περισσότερες πληροφορίες μπορείτε να απευθυνθείτε στην ιστοσελίδα του Τμήματος Περιβάλλοντος στη διεύθυνση www.moa.gov.cy/environment στη διαδρομή (Αδειοδοτήσεις / Ευρωπαϊκό Οικολογικό Σήμα ECOLABEL).

ΕΝΟΤΗΤΑ Δ: Όροι για την αποξήλωση/κατεδάφιση του έργου

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

4.2 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.

4.3 Κατά τη διάρκεια των εργασιών αποξήλωσης να τηρούνται οι πρόνοιες των περί Αποβλήτων Νόμων του 2011 έως 2016, 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 αποφεύγονται ή να μειώνονται οι επιπτώσεις στο έδαφος και τα νερά.

ΤΜΗΜΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
Νοέμβριος 2021



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ, ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ
ΚΑΙ ΕΡΓΩΝ



ΤΜΗΜΑ
ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ
1428 ΛΕΥΚΩΣΙΑ

Αρ. Φακ.: 5.33.5
Αρ. Τηλ. : 22806643
Αρ. Φαξ : 22498910

17 Δεκεμβρίου, 2021

Επαρχιακό Λειτουργό
Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως Λευκωσίας

ΛΕΥ/00775/2020, Στρόβολος
Αρ. τεμ. 89, Φ./Σχ. 30/061Ε, Τμ.10.
Ανέγερση οικιστικής ανάπτυξης 5 πολυκατοικιών με διαμερίσματα

Αναφέρομαι στην επιστολή σας με ημερομηνία 9 Δεκεμβρίου 2021 σχετικά με την πιο πάνω αίτηση και μετά από αξιολόγηση των χωροταξικών σχεδίων, της Μελέτης Εκτίμησης Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων και των όρων της Πολεοδομικής Άδειας διαίρεσης γης με αρ. ΛΕΥ/1319/2019 που διαβιβάστηκαν στο Τμήμα μου από τους αιτητές στις 24 Νοεμβρίου 2021 και στις 10 Δεκεμβρίου 2021, σας πληροφορώ τα ακόλουθα:

- (α) Η προτεινόμενη ανάπτυξη χωροθετείται στην εδαφική περιοχή του Δήμου Στροβόλου και αφορά την ανέγερση 5 πολυκατοικιών με 66 διαμερίσματα.
- (β) Για την εξυπηρέτηση της ανάπτυξης προτείνονται 149 χώροι στάθμευσης οχημάτων (εκ των οποίων οι 135 για κατοίκους, 8 για επισκέπτες και 6 για ΑμεΑ) οι οποίοι κατανέμονται σε ισόγειο υπαίθριο χώρο και σε υπόγειο, εντός του τεμαχίου της ανάπτυξης. Προτείνεται επίσης η δημιουργία χώρων στάθμευσης για ποδήλατα και για μοτοποδήλατα εντός του τεμαχίου της ανάπτυξης.
- (γ) Η ανάπτυξη θα εξυπηρετείται από ένα σημείο πρόσβασης επί μελλοντικού δρόμου που εντάσσεται στο δευτερεύον οδικό δίκτυο, όπως έχει σχεδιαστεί από το Τμήμα σας στη φάση αδειοδότησης του διαχωρισμού γης (αρ. αίτησης ΛΕΥ/1319/2019). Στα πλαίσια της αδειοδότησης του διαχωρισμού γης προτείνεται διάνοιξη διόδου στο δευτερεύον δίκτυο δια μέσω του τεμαχίου 74 ώστε να επιτυγχάνεται σύνδεση της ανάπτυξης με τη Λεωφόρο Τάσου Μάρκου, σε σημείο περίπου 115μ νότια από τη φωτοελεγχόμενη συμβολή της με την οδό Ανδρέα Αβρααμίδη.
- (δ) Με βάση τη Μελέτη εκτιμάται ότι κατά την πρωινή ώρα αιχμής (07:00 – 8:00) θα προσέρχονται 4 οχήματα και θα αποχωρούν 94 οχήματα προς και από την ανάπτυξη αντίστοιχα (συνολικά 98 οχηματικές μετακινήσεις). Κατά την απογευματινή ώρα αιχμής (17:00 – 18:00) η Μελέτη εκτιμά ότι θα προσέρχονται 26 οχήματα και θα αποχωρούν 12 οχήματα προς και από την ανάπτυξη αντίστοιχα (συνολικά 38 οχηματικές μετακινήσεις).
- (ε) Σύμφωνα με τη Μελέτη Εκτίμησης Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων, η επίπτωση από τη γένεση κυκλοφορίας στο τοπικό οδικό δίκτυο αξιολογήθηκε για δύο

σενάρια, ένα για το έτος έναρξης της λειτουργίας της ανάπτυξης το 2024 και ένα για το έτος 2034 (10 έτη μετά), κατά την πρωινή αιχμή (07:00-08:00) μιας τυπικής καθημερινής. Δεν έγινε αξιολόγηση απογευματινής αιχμής λόγω της σημαντικά μικρότερης παράγωγης κυκλοφορίας της ανάπτυξης σε σχέση με την πρωινή αιχμή. Η επίπτωση της κυκλοφορίας της ανάπτυξης έγινε με τον έλεγχο της χωρητικότητας των κόμβων στην περιοχή. Για την εκτίμηση των μελλοντικών κυκλοφοριακών μεγεθών, στη Μελέτη λήφθηκε υπόψη ετήσιος αυξητικός συντελεστής των κυκλοφοριακών φόρτων ίσος προς 2% καθώς και η παράγωγή κυκλοφορία μελλοντικής γειτονικής μικτής ανάπτυξης με γραφεία, διαμερίσματα και εκθεσιακό χώρο (αρ. αίτησης ΛΕΥ/2255/2019). Για τα σενάρια του έτους 2034 στη Μελέτη έγινε η παραδοχή ότι θα έχει υλοποιηθεί ο ανισόπεδος κυκλικός κόμβος «Σταυρού» ο οποίος θα συνδέει τον αυτοκινητόδρομο Α1 με τη Λεωφόρο Σταυρού και την οδό Φυτωρίου, καθώς και η αναβάθμιση (διεύρυνση) του υφιστάμενου κυκλικού κόμβου στη συμβολή των Λεωφόρων Σταυρού και Τάσου Μάρκου. Για το έτος 2034 έγινε επίσης η παραδοχή μείωσης της μελλοντικής κυκλοφορίας κατά 7% λόγω της αναμενόμενης αυξημένης χρήσης των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.

(στ) Στη Μελέτη πραγματοποιήθηκε αξιολόγηση των πιο κάτω επτά συμβολών στο κύριο οδικό δίκτυο:

<u>Συμβολή</u>	<u>Τύπος συμβολής</u>
(1) Αβρααμίδα / Περικλέους / Χατζιωσήφ	Φωτοελεγχόμενη 4 κλάδων
(2) Αβρααμίδα / Τάσου Μάρκου	Φωτοελεγχόμενη 3 κλάδων
(3) Αβρααμίδα / Αθαλάσσας	Φωτοελεγχόμενη 3 κλάδων
(4) Σταυρού / Τάσου Μάρκου	Κυκλικός κόμβος 3 κλάδων
(5) Σταυρού / Χατζιωσήφ	Φωτοελεγχόμενη 4 κλάδων
(6) Τάσου Μάρκου / Αμφιπόλεως	Συμβολή προτεραιότητας 3 κλάδων
(7) Τάσου Μάρκου / νέος δευτερεύον δρόμος (δίοδος) προς ανάπτυξη	Συμβολή προτεραιότητας 3 κλάδων

(ζ) Σύμφωνα με τη Μελέτη, κατά τη λειτουργία της ανάπτυξης το 2024, αναμένονται προβλήματα κορεσμού στις συμβολές (1), (3) και (5), τόσο με όσο και χωρίς τη λειτουργία της ανάπτυξης (βαθμοί κορεσμού της τάξης των 96%-99%). Συγκρίνοντας τα αποτελέσματα των σεναρίων 'με' και 'χωρίς' την ανάπτυξη κατά το έτος 2024, φαίνεται ότι η μέγιστη επιβάρυνση της ανάπτυξης στις πιο πάνω κορεσμένες συμβολές είναι 3% στον ανατολικό και 1% στον νότιο κλάδο της συμβολής (3). Η Μελέτη υποστηρίζει ότι και στη συμβολή (7) ήδη υπάρχουν προβλήματα κορεσμού (βαθμοί κορεσμού πέραν του 100%) και ότι η κατάσταση αυτή θα επιδεινωθεί κατά το έτος λειτουργίας της ανάπτυξης, αλλά σε κάθε περίπτωση η συνεισφορά της ανάπτυξης στην επιδείνωση αυτή δεν κρίνεται σημαντική¹. Στη ΜΕΚΕ γίνεται εισήγηση για εγκατάσταση φώτων τροχαίας στη συμβολή (7).

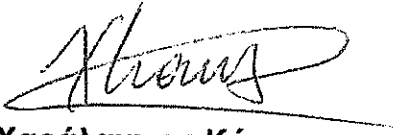
(η) Κατά το έτος 2034, η ΜΕΚΕ εκτιμά ότι θα υπάρχει περαιτέρω μείωση της χωρητικότητας των συμβολών (1), (3) και (5), τόσο με όσο και χωρίς τη λειτουργία της ανάπτυξης (βαθμοί κορεσμού της τάξης του 95%-102%). Η μέγιστη επιβάρυνση της ανάπτυξης στις πιο πάνω κορεσμένες συμβολές είναι της τάξης 2%. Η μελέτη εκτιμά ότι θα υπάρχουν προβλήματα κορεσμού στον κυκλικό κόμβο (6) (βαθμός κορεσμού 103.8%), τόσο με όσο και χωρίς τη λειτουργία της ανάπτυξης, χωρίς ωστόσο η ανάπτυξη να επιβαρύνει σημαντικά τη συμβολή αυτή.

¹ Σύμφωνα με τη ΜΕΚΕ, το έτος 2024, η ανάπτυξη προσθέτει στη συμβολή (7) κατά τις ώρες αιχμής 42 οχήματα την πρωινή ώρα αιχμής και 17 οχήματα την απογευματινή ώρα αιχμής, κάτι που ισοδυναμεί με το 2% της αντίστοιχης μελλοντικής κυκλοφορίας το έτος 2024 στη συμβολή αυτή, χωρίς την ανάπτυξη.

- (θ) Συμπερασματικά, οι κυκλοφοριακές επιπτώσεις της προτεινόμενης ανάπτυξης κατά την πρωινή ώρα αιχμής που εξετάστηκε στη ΜΕΚΕ, τόσο κατά το έτος λειτουργίας όσο και 10 έτη μετά τη λειτουργία, κρίνονται περιορισμένες.
2. Με βάση τα πιο πάνω, σε περίπτωση που χορηγηθεί Πολεοδομική Άδεια για την υπό αναφορά αίτηση, οι απόψεις του Τμήματος Δημοσίων Έργων είναι οι ακόλουθες:
- (α) Να παραχωρηθεί η προβλεπόμενη ρυμοτομία και να κατασκευαστούν τα πεζοδρόμια με τις ράμπες ΑμεΑ όπου απαιτείται, σύμφωνα με τα πρότυπα του Τμήματος Δημοσίων Έργων.
 - (β) Οχηματική πρόσβαση στην ανάπτυξη να επιτυγχάνεται μόνο δια μέσω του δευτερεύοντος οδικού δικτύου (ως η πρόταση των αιτητών), η κατασκευή του οποίου θα προωθηθεί από τους αιτητές.
 - (γ) Ο συνολικός αριθμός των χώρων στάθμευσης να εξυπηρετεί τις πραγματικές ανάγκες της ανάπτυξης, προς ικανοποίηση της Πολεοδομικής Αρχής.
 - (δ) Οι υποδομές για εξυπηρέτηση των ΑμεΑ (διαστάσεις θέσεων στάθμευσης, κλίσεις δαπέδου, οριζόντια και κατακόρυφη σήμανση κ.λπ.) να ικανοποιούν τις πρόνοιες της Κανονιστικής Διοικητικής Πράξης ΚΔΠ 262/2018 του Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου.
 - (ε) Το Τμήμα μου αντιμετωπίζει θετικά την εισήγηση της ΜΕΚΕ για χωροθέτηση συνολικά 43 χώρων στάθμευσης για ποδήλατα (αντί των 23 που προτείνονται στα αρχιτεκτονικά σχέδια). Επιπρόσθετα, γίνεται εισήγηση όπως δημιουργηθούν 14 χώροι στάθμευσης για μοτοποδήλατα / μοτοσυκλέτες αντί των 6 που προτείνονται. Σχετικά με τους προτεινόμενους χώρους στάθμευσης για ποδήλατα και για μοτοποδήλατα / μοτοσυκλέτες που θα προορίζονται για τους ενοίκους/ ιδιοκτήτες, είναι σημαντικό να χωροθετηθούν σε κατάλληλα σημεία για την κάθε πολυκατοικία. Για τους επισκέπτες της ανάπτυξης μπορούν να χωροθετηθούν ξεχωριστά οι χώροι στάθμευσης για ποδήλατα και μοτοποδήλατα/ μοτοσυκλέτες στην είσοδο της ανάπτυξης, ανάλογα και με τις ανάγκες των κτηρίων.
 - (στ) Η πρόταση των αιτητών στη ΜΕΚΕ για δημιουργία 3 σημείων για επαναφόρτιση ηλεκτρικού οχήματος αντιμετωπίζεται θετικά από το Τμήμα μου. Το Τμήμα μου εισηγείται τη χωροθέτηση τουλάχιστον ενός σημείου από τα 3 στον υπαίθριο χώρο στάθμευσης της ανάπτυξης και την ένταξη του στο δίκτυο της ΑΗΚ ώστε να προορίζεται για δημόσια χρήση, συμπεριλαμβανομένων και των επισκεπτών της ανάπτυξης.
 - (ζ) Ταυτόχρονα, συστήνεται η επιβολή σχετικού όρου/ όρων στον αιτητή για εγκατάσταση υποδομής καλωδίωσης (δηλ. αγωγών διέλευσης ηλεκτρικών καλωδίων για κάθε θέση στάθμευσης) κατάλληλων διαστάσεων προς ικανοποίηση της ΑΗΚ, ώστε να καταστεί δυνατή μελλοντικά η εγκατάσταση σημείων επαναφόρτισης για ηλεκτρικά οχήματα από τους ιδιοκτήτες/ κατοίκους στους υπόγειους χώρους στάθμευσης, σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων Νόμου του 2006 (142(Ι)/2006) (το άρθρο 9Δ του εν λόγω Νόμου, είναι σχετικό).
 - (η) Οι αιτητές να προωθήσουν την κατασκευή διάβασης πεζών τύπου «ZEBPA» στη Λεωφόρο Τάσου Μάρκου, σε κατάλληλο σημείο μεταξύ των υφιστάμενων κόλπων στάσης λεωφορείου, σύμφωνα με τα πρότυπα σχέδια του Τμήματος Δημοσίων Έργων. Στη διάβαση πεζών να διασφαλιστεί ότι θα υπάρχει επαρκής φωτισμός (προβολείς φωτισμού - floodlight). Το ακριβές σημείο χωροθέτησης της διάβασης να επιβεβαιωθεί επιτόπου σε συνεργασία με τον Δήμο Στροβόλου (Τοπική Αρχή) και την Αστυνομία.

3. Το κόστος για τα πιο πάνω μέτρα θα πρέπει να αναληφθεί από τους αιτητές της ανάπτυξης.

4. Σε περίπτωση που εκδοθεί Πολεοδομική Άδεια παρακαλώ όπως μας κοινοποιηθούν τα σχετικά έγγραφα / όροι.



Χαράλαμπος Κάης
για Διευθυντή
Τμήματος Δημοσίων Έργων

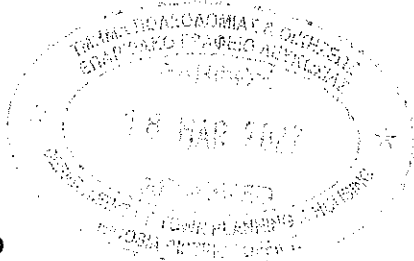
- Κοιν. - Πρώτη Εκτελεστικό Μηχανικό (Μ) ΤΔΕ
- Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως (υπόψη κας. Α. Ασπρίδου, για ενημέρωση)
 - Επαρχιακό Μηχανικό Δημοσίων Έργων Λευκωσίας

Λεωφ. Στροβόλου αρ. 100, 2020 Στρόβολος - Τ.Θ. 28403, 2094 Στρόβολος, Λευκωσία - Κύπρος

Αρ. Φακ.: B199/2018

9 Μαρτίου 2022

Επαρχιακό Λειτουργό
Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως
1454 Λευκωσία



ΓΙΑΡΑΦΤΗΜΑ ...Ε...

Κύριε

Αίτηση της εταιρείας GPR GREEN PARK RESIDENCES LIMITED για έκδοση πολεοδομικής άδειας (ΛΕΥ 775/2020) για ανέγερση ενιαίας οικιστικής ανάπτυξης πέντε εξαώροφων οικοδομών εξηνταπέντε (65) συνολικά διαμερισμάτων Τεμ. Αριθμός 89, Φ/Σχ 30/6.Ε1, Τμήμα «10» επί της οδού Υποστράτηγου Τάσου Μάρκου

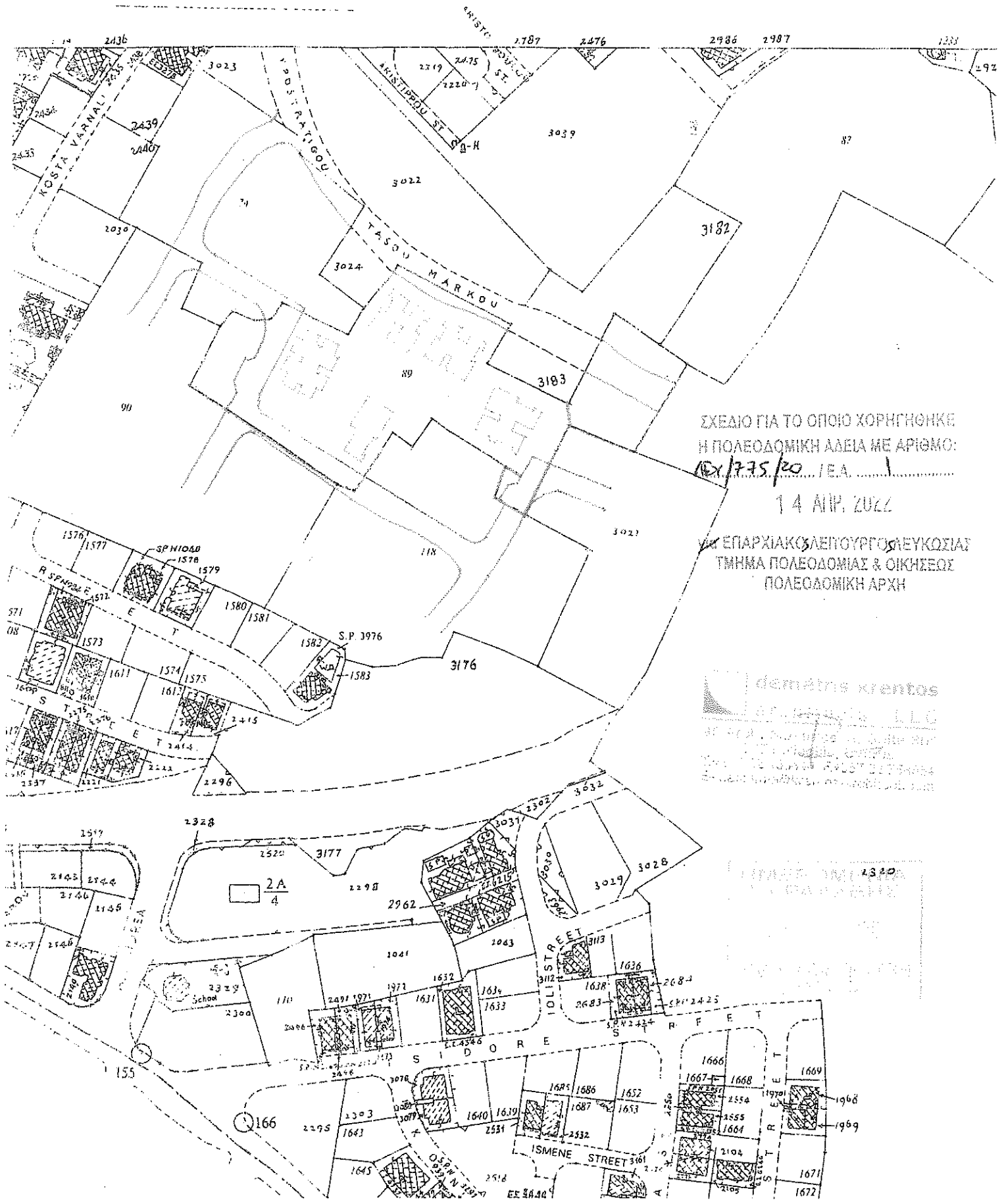
Επιθυμώ να αναφερθώ στην επιστολή σας ημερ. 8 Οκτωβρίου 2021 και αρ. φακ σας ΛΕΥ775/2020 και να σας πληροφορήσω ότι ο Δήμος δεν έχει ένσταση στην έκδοση της πιο πάνω πολεοδομικής άδειας με την προϋπόθεση ότι θα κληθούν οι αιτητές όπως καταθέσουν κατά την χορήγηση πολεοδομικής άδειας το ποσό των €150,000 ως αντιστάθμισμα ως οι πρόνοιες της παραγράφου 4.6 (Αντισταθμιστικά Μέτρα/Οφέλη) του Διευκρινιστικού Πλαισίου των Γενικών Αρχών και Προϋποθέσεων για ανέγερση ψηλών κτιρίων στις Αστικές Περιοχές των τεσσάρων μεγάλων Αστικών Συγκροτημάτων.

Με εκτίμηση



Χριστάκης Πολυκάρπου
για Δημοτικό Γραμματέα

ΧρΠ/ΧρΑ



ΣΧΕΔΙΟ ΓΙΑ ΤΟ ΟΠΟΙΟ ΧΟΡΗΓΗΘΗΚΕ
 Η ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ ΜΕ ΑΡΙΘΜΟ:
 ΔΕΧ/735/20 / Ε.Α.
 14 ΑΠΡ. 2022

ΥΠ. ΕΠΑΡΧΙΑΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΡΓΟΣ ΔΕΥΚΟΣΙΑΣ
 ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ & ΟΙΚΗΣΕΩΣ
 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΡΧΗ

demetris krentos
 ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΗ Λ.Λ.Π.Ε.
 ΑΡ. ΠΡΩΤ. ΠΡΩΤΟΚΟΛΛΟΥ: 100/2022
 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ: 14/04/2022
 ΟΡΟΛΟΙΟ ΚΑΙ ΣΤΑΘΜΟΣ ΑΝΤΙΣΤΡΩΦΗΣ
 ΣΤΗΝ ΟΔΟ ΚΑΡΑΪΣΚΑΚΗ, ΑΝΤΙΣΤΡΩΦΗΣ

ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΗ Λ.Λ.Π.Ε.
 ΑΡ. ΠΡΩΤ. ΠΡΩΤΟΚΟΛΛΟΥ: 100/2022
 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ: 14/04/2022

ΕΠΙΣΗΜΟ ΚΤΗΜΑΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

Πόλη ή χωριό **ΣΤΡΟΒΟΛΟΣ**
 Τμήμα **10**

Ενορία **ΑΠ. ΒΑΡΝΑΒΑΣ**
 Φύλλο Σχέδιο **30/06E1**

Ε.Ε. 4319
 1150
 Σ.Ρ.Ν. 566
 1151

Κλίμακα 1:2500

Μέτροι 50 0 50 100 150 200



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ, ΕΜΠΟΡΙΟΥ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ

ΠΑΝ. ΣΤ.

ΥΕΕΒ: 8.4.24
Τηλ: + 357 22 409896
Φαξ: + 357 22 304759
e-mail: nhadjinikolaou@mcit.gov.cy

26 Ιουνίου, 2020

κ. Παντελή Δημητρίου

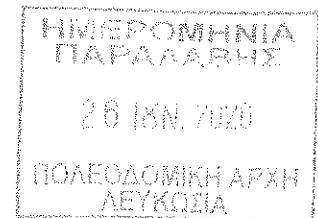
ΘΕΜΑ: Βεβαίωση σε σχέση με την Εντολή 1 του 2014 που έχει εκδώσει ο Υπουργός Εσωτερικών για Χρήση Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας σε Σχέση με Αναπτύξεις

Έχω οδηγίες να αναφερθώ στο πιο πάνω θέμα και να σας πληροφορήσω ότι με βάση τα Πιστοποιητικά Ενεργειακής Απόδοσης

1. Με αριθμό 12201004431006580801 και όνομα GREEN PARK RESIDENCES -- BLOCK A
2. Με αριθμό 12201004431006581001 και όνομα GREEN PARK RESIDENCES -- BLOCK B
3. Με αριθμό 12201004431006581101 και όνομα GREEN PARK RESIDENCES -- BLOCK C
4. Με αριθμό 12201004431006581201 και όνομα GREEN PARK RESIDENCES -- BLOCK D
5. Με αριθμό 12201004431006581301 και όνομα GREEN PARK RESIDENCES -- BLOCK E

ικανοποιούνται εκ πρώτης όψης οι προϋποθέσεις ενεργειακής απόδοσης και η ελάχιστη αναμενόμενη παραγωγή ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές όπως αυτές καθορίζονται στην Εντολή 1 του 2014 που έχει εκδώσει ο Υπουργός Εσωτερικών.

(Νίκος Χατζηγκολόου)
για Γενικό Διευθυντή





ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Αρ. Φακ.: 11.157(α), 05.33.548
Αρ. Τηλ.: 22409529
Αρ. Τηλεομ.: 22302067
Ηλεκ. Ταχ.: ekyprianou@tph.moi.gov.cy



ΤΜΗΜΑ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ
ΛΕΥΚΩΣΙΑ

7 Δεκεμβρίου 2021

ΕΠΕΙΓΟΝ

Επαρχιακό Λειτουργό Λευκωσίας
Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

Αίτηση με αρ. ΛΕΥ/775/2020, για ανέγερση Ενιαίας Οικιστικής Ανάπτυξης
[συγκρότημα 5 πολυκατοικιών που αποτελείται συνολικά από 65 διαμερίσματα],
στο τεμάχιο με αρ. 89, Φ/Σχ. 30/06 Ε1, Τμήμα 10, στο Δήμο Στροβόλου.

Αναφέρομαι στη σχετική με το πιο πάνω θέμα επιστολή σας, με αρ. φακέλου ΛΕΥ/775/2020, ημερομηνίας 06 Δεκεμβρίου 2020, με την οποία ζητείται η *σύμφωνη γνώμη* του Διευθυντή του Τμήματος για την πιο πάνω αίτηση, με βάση την παράγραφο 6.3 του Παραρτήματος Β των Τοπικών Σχεδίων, η οποία αφορά στην ανέγερση *ενιαίας οικιστικής ανάπτυξης*, αποτελούμενης από τέσσερις (4) εξαιώροφες οικοδομές και μίας (1) πενταόροφης (επί πιλοτής) οικοδομής, με ενιαίο, υπόγειο χώρο στάθμευσης, εντός τεμαχίου, το οποίο εμπίπτει στην Οικιστική Ζώνη Κα5, όπου ο ανώτατος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων είναι τρεις (3).

2. Ως αναφέρεται στο Έντυπο Αξιολόγησης της Πολεοδομικής Αρχής, πρόκειται για ανάπτυξη σε ιδιοκτησία μεγάλου εμβαδού [καθαρό Ε= 9.176 τ.μ], τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά της οποίας επιτρέπουν τη χωροθέτηση πέντε συνολικά οικοδομών [ιδίου ύψους] στις τέσσερις προκύπτουσες όψεις/πλευρές του τεμαχίου [δύο οικοδομές επί του βόρειου συνόρου, και από μία οικοδομή στο δυτικό, νότιο και ανατολικό σύνορο αντίστοιχα], κατά τρόπον ώστε να δημιουργείται μεγάλης έκτασης [Ε=6.818 τ.μ], ενιαίος, αδόμητος, ιδιωτικός χώρος, στο εσωτερικό της σύνθεσης, ο οποίος προτείνεται ως υπαίθριος "πνεύμονας πρασίνου", τοπιοτεχνημένος με δαπεδοστρώσεις, διαδρομές διακίνησης πεζών και κατάλληλη денτροφύτευση. Επιπλέον, με βάση τα καταγεγραμμένα δεδομένα, το τεμάχιο της ανάπτυξης, εφάπτεται κατά μήκος του βόρειου συνόρου του σε δευτερεύον οδικό δίκτυο, και συνδέεται απρόσκοπτα με βασικό συλλεκτήριο δρόμο [καθορισμένος Εμπορικός Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας III], σε απόσταση της τάξης των 180 μέτρων, βορείως, και με δρόμο πρωταρχικής σημασίας [Λεωφόρος Τροόδους], σε απόσταση της τάξης των 130 μέτρων, νοτίως.

3. Ο Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, λαμβάνοντας υπόψη τα πολεοδομικά και χωροταξικά χαρακτηριστικά της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, και συγκεκριμένα:

- (i) την στρατηγική θέση του τεμαχίου στο αστικό σύμπλεγμα, σε άμεση εγγύτητα με την *Ειδική Περιοχή Εισόδου της Λευκωσίας* (ΕΠΕ), στα νοτιοανατολικά, όπου αντίστοιχης φύσεως *ενιαίες οικιστικές αναπτύξεις*, είναι πολεοδομικά επιθυμητές, με αναβαθμισμένους συντελεστές ανάπτυξης και κατ' επέκταση αναβαθμισμένο αριθμό ορόφων [παρ. 23.3.1 (α) Τ.Σ.Λ],
- (ii) τον ευρύτερο αστικό χαρακτήρα της περιοχής, που περιλαμβάνει συμβατές αναπτύξεις [μεγάλης έκτασης καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες/ Μεικτές Ζώνες



Ε.Κ


Οδός Κινύρα 5-6, 1102 Λευκωσία ή Τ.Θ.24401, 1705 Λευκωσία Τηλ: (+357) 22408100, Φαξ: (+357) 22 677570,
Ηλεκτρονικά Ταχυδρομεία: centralph@tph.moi.gov.cy

- Κατοικίας και Γραφείων] και άμεσα συνδεόμενες εμπορικές διευκολύνσεις προς εξυπηρέτηση των προαναφερόμενων οικιστικών περιοχών [καθορισμένοι Εμπορικοί Άξονες Δραστηριότητας],
- (iii) την εξαιρετική προσβασιμότητα σε βασικές οδικές αρτηρίες, που εξυπηρετούν κεντρικές αστικές περιοχές, οι προεκτάσεις των οποίων συνδέονται με τον αυτοκινητόδρομο Λευκωσίας – Λεμεσού,
 - (iv) τη μεγάλη εμβαδού ιδιοκτησία, που επιτρέπει την κατάλληλη χωροθέτηση του συμπλέγματος οικοδομών, με την διασφάλιση επαρκών αποστάσεων από τα σύνορα, με κυμαινόμενες αποστάσεις της τάξης των 7,00 μέχρι και 14,50 μέτρων, διαφυλάσσοντας τον μη επηρεασμό ανέσεων των μελλοντικών προγραμματιζόμενων αναπτύξεων στα άμεσα παρακείμενα – κενά επί του παρόντος – τεμάχια, από τυχόν σκίαση,
 - (v) την θετική Περιβαλλοντική Γνωμοδότηση, ημερομηνίας 03.11.2021, σύμφωνα με την οποία έχουν ήδη αξιολογηθεί τυχόν επιπτώσεις στην ευρύτερη περιοχή, και
 - (vi) τον ποιοτικό αρχιτεκτονικό σχεδιασμό, συνυπολογίζοντας την προβλεπόμενη υψηλής αισθητικής τοπιοτέχνηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της αρχιτεκτονικής σύνθεσης [συμβατή με την παρ. 13.7.2 Τ.Σ.Λ],

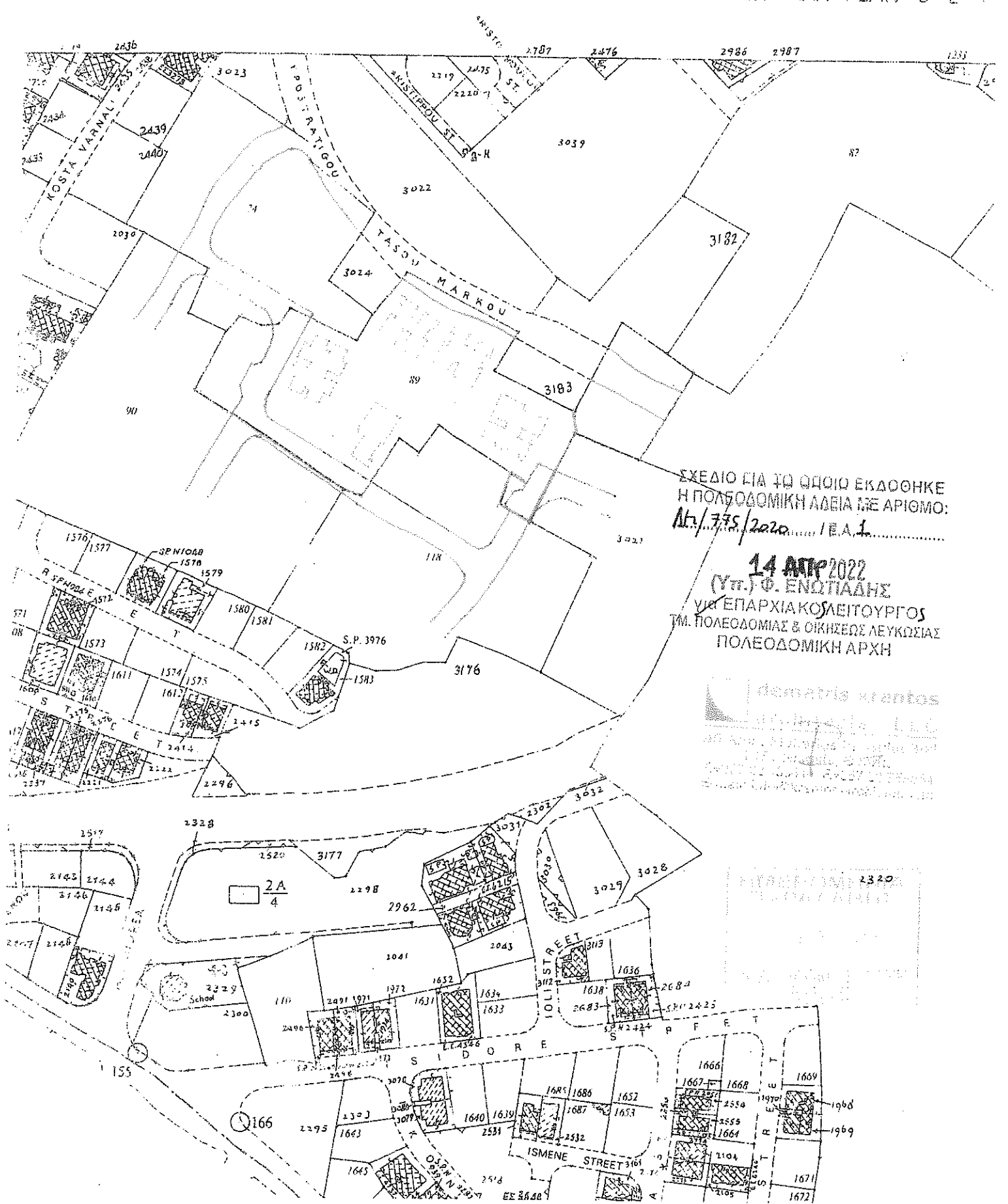
δίδει τη *σύμφωνη γνώμη* του για την υπέρβαση κατά τρεις ορόφους, του ανώτατου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων, ώστε η ανάπτυξη να αφορά την υλοποίηση πέντε εξώροφων οικοδομών, ως προνοείται στην παράγραφο 6.3 του Παραρτήματος Β των Τοπικών Σχεδίων και στην παράγραφο 4.1 της Εντολής 1/2017 του Υπουργού Εσωτερικών.

4. Νοείται ότι, ως Πολεοδομική Αρχή θα μεριμνήσετε για τη διασφάλιση των ανέσεων της περιοχής, με την επιβολή κατάλληλων πολεοδομικών όρων, συμπεριλαμβανομένων όρων για διασφάλιση της κυκλοφοριακής ικανότητας του οδικού δικτύου, των όρων της θετικής περιβαλλοντικής Γνωμοδότησης, ημερομηνίας 03.11.2021, και ότι, θα εξασφαλισθεί η *σύμφωνη γνώμη* της Τοπικής Αρχής, ως προβλέπεται με βάση την παράγραφο 6.3 του Παραρτήματος Β των Τοπικών Σχεδίων και της παραγράφου 4.6 της Εντολής 1/2017 του Υπουργού Εσωτερικών και θα τεθούν όροι για τυχόν αντισταθμίσιμα θα καθορίσει η Τοπική Αρχή.

5. Τα αρχιτεκτονικά σχέδια, όπως και αντίγραφο της μελέτης που αποστείλατε με την επιστολή σας, σας επιστρέφονται συνημμένα.


(Εβελύν Κυπριανού)
για Διευθυντή
Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

Κοιν.: Δήμαρχο Στροβόλου



ΣΧΕΔΙΟ ΓΙΑ ΤΟ ΟΡΘΟ ΕΚΔΟΘΗΚΕ
 Η ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ ΜΕ ΑΡΙΘΜΟ:
 Δ/735/2020...../Ε.Α.4.....

14 ΑΠΡ 2022
 (ΥΠ.) Φ. ΕΝΩΤΙΑΔΗΣ
 ΥΠ. ΕΠΑΡΧΙΑΚΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΟΣ
 ΤΜ. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ & ΟΙΚΗΣΗΣ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ
 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΡΧΗ

demetris krantos
 2022/04/14 11:11
 ΑΠΟΦΑΣΗ ΑΝΕΚΔΟΤΗ ΤΗΣ ΑΡΧΗΣ
 ΤΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΡΧΗΣ
 ΤΗΣ ΕΠΑΡΧΙΑΚΗΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ
 ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ

ΜΕΤΡΗΣΗ ΜΕ 2320
 21047 ΑΠΟ

ΕΠΙΣΗΜΟ ΚΤΗΜΑΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

Πόλη η χωριό **ΣΤΡΟΒΟΛΟΣ**
 Τμήμα **10**

Ενορία **ΑΠ. ΒΑΡΝΑΒΑΣ**
30/06/1

ΕΞ 1319
 1150
 5.2.2566
 131

Κλίμακα 1:2500