



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ



ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ  
1454 ΛΕΥΚΩΣΙΑ

Αρ. Φακ.: ΛΕΜ/00396/2023

Αρ. Τηλ.: 22 408182

Αρ. Φαξ.: 22 302067

Ηλεκτ. Ταχ: apatsalou@tph.moi.gov.cy

20 Φεβρουαρίου 2024

### ΕΞΑΙΡΕΤΙΚΑ ΕΠΕΙΓΟΥΣΑ

✓ Διευθύντρια Τμήματος Αλιείας και Θαλάσσιων Ερευνών

**Ειδοποίηση στην Πολεοδομική Αρχή από το Τμήμα Αλιείας και Θαλάσσιων Ερευνών, σε σχέση με τη δημιουργία Εγκαταστάσεων (λιμενικών και χερσαίων) για εξυπηρέτηση των υδατοκαλλιεργητών στην περιοχή Μονής - Βασιλικού Αρ. τεμαχίου 431 (μέρος), Φ/Σχ.: 55/42, Κοινότητα Πεντάκωμο, Λεμεσός**

Αρ. Φακ. ΛΕΜ/396/2023

Αναφέρομαι στη σχετική με το θέμα της επικεφαλίδας Ειδοποίηση (έντυπο Ε.Α.4), η οποία υποβλήθηκε στις 20/03/2023, με βάση τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 13 - Αναπτύξεις που εκτελούνται από Κυβερνητικά Τμήματα και Υπηρεσίες, της Δήλωσης Πολιτικής για την Ύπαιθρο (2014) και θα ήθελα στη συνέχεια να σας γνωρίσω τις απόψεις του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, ως αρμόδια Πολεοδομική Αρχή.

2. Στις 13/11/2014, η Περιβαλλοντική Αρχή κατά την αξιολόγηση της Μελέτης Χωροθέτησης για τη δημιουργία εγκαταστάσεων για εξυπηρέτηση των υδατοκαλλιεργητών της περιοχής Βασιλικού, κατέδειξε την υπαλλακτική θέση με αρ. 2 ως βέλτιστη θέση χωροθέτησης του προτιθέμενου έργου.

3. Στις 17/01/2018, το Υπουργικό Συμβούλιο ενέκρινε την παραχώρηση χώρου στην «τοποθεσία 2» που βρίσκεται εντός ορίων της Κοινότητας Πεντακώμου, για ανέγερση κτιριακών εγκαταστάσεων για εξυπηρέτηση των υδατοκαλλιεργητών της περιοχής Βασιλικού, με αναφορά ότι οι κτιριακές εγκαταστάσεις αυτές θα καθοριστούν σε συνεργασία και με το Τμήμα αυτό. Σχετική είναι η συνημμένη Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου με αρ. 84.164 και ημερ. 17/01/2018.

4. Με την παρούσα Ειδοποίηση ζητούνται οι απόψεις της Πολεοδομικής Αρχής σε σχέση με τη δημιουργία εγκαταστάσεων (λιμενικών και χερσαίων) για εξυπηρέτηση των υδατοκαλλιεργητών στην περιοχή Μονής - Βασιλικού, σε μέρος του κρατικού τεμαχίου με αρ. 431, Φ/Σχ. 55/42. Για το προς ανάπτυξη κρατικό τεμάχιο, αποστάληκε επιστολή από το


Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο Λεμεσού προς τον Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, για απόψεις αναφορικά με τη ζητούμενη εκχώρηση του εν λόγω μέρους κρατικής γης για σκοπούς ανέγερσης των πιο πάνω εγκαταστάσεων (ΑΔΧ 74/2023). Οι θετικές απόψεις του Διευθυντή αποστάληκαν με την συνημμένη επιστολή μου, με αρ. φακ. 06.03.003.007.225 και ημερ. 05/02/2024.

5. Το τεμάχιο της επικεφαλίδας, εμβαδού 20.000τ.μ., εμπίπτει σε Ζώνη Υπαιθρου Γ3 της Δήλωσης Πολιτικής για την Υπαιθρο, όπου είναι δυνατή η ανέγερση οικοδομής με ανώτατο συντελεστή δόμησης και ποσοστό κάλυψης 0,10:1, ανώτατο αριθμό ορόφων δύο (2) και ανώτατο ύψος 8,30 μέτρα.

6. Η προτιθέμενη ανάπτυξη, η οποία αφορά λιμένα με υποστηρικτικές υποδομές (λιμενικές και χερσαίες εγκαταστάσεις) εντός της Ζώνης Προστασίας της Παραλίας, διέπεται από τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 9.18 (Έργα Υποδομής) και της παραγράφου 3.12 (Ζώνη Προστασίας της Παραλίας) του Κεφαλαίου 3 (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής), της Δήλωσης Πολιτικής για την Υπαιθρο. Σύμφωνα με τις πρόνοιες των εν λόγω Κεφαλαίων, η προτεινόμενη ανάπτυξη είναι δυνατό να επιτραπεί, εφόσον, μεταξύ άλλων, αποτελεί ουσιώδες έργο δημοσίου ενδιαφέροντος και τοπικής σημασίας, αποσκοπεί στην εξυπηρέτηση των ανθρώπινων δραστηριοτήτων, συντελεί στην οικονομική ανάπτυξη και θα συμβάλει στην επίτευξη της αιφόρου ανάπτυξης.

7. Λαμβάνοντας υπόψη ότι, σκοπός του προτεινόμενου έργου είναι η εξυπηρέτηση των δραστηριοτήτων των υδατοκαλλιεργητών της περιοχής, καθώς και η οικονομική ανάπτυξη, και δεδομένου ότι, η χωροθέτηση της ανάπτυξης έτυχε της έγκρισης του Υπουργικού Συμβουλίου, ο Διευθυντής του Τμήματος αυτού (Πολεοδομική Αρχή), δεν φέρει ένσταση στην υλοποίηση της ανάπτυξης, νοουμένου ότι θα τηρηθούν όλοι οι όροι / προϋποθέσεις που περιλαμβάνονται στο **ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ**.

8. Λόγω της χωροθέτησης του έργου εντός της Ζώνης Προστασίας της Παραλίας, και εντός ενός ιδιαίτερα ευαίσθητου περιβαλλοντικά τοπίου (λευκοί βράχοι της περιοχής) σημειώνεται ότι, η Αναθέτουσα Αρχή θα πρέπει να δώσει ιδιαίτερη έμφαση στην αρμονική ένταξη των κτιριακών όγκων στο υφιστάμενο τοπίο, καθώς και στη διαφύλαξη των φυσικών πόρων της περιοχής.

  
(Χριστιάνα Φραγκοπούλου Ιωάννου)  
για Διευθυντή  
Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

- Κοιν.: - Έπαρχο Λεμεσού,  
- Διευθυντή Τμήματος Περιβάλλοντος,  
- Διευθυντή Τμήματος Δημοσίων Έργων (Κλάδος Μελετών Θαλάσσιων Έργων),  
- Πρόεδρο Κοινοτικού Συμβουλίου Πεντακώμου,  
- Επαρχιακό Μηχανικό Λεμεσού Τμήματος Δημοσίων Έργων,  
- Επαρχιακό Μηχανικό Λεμεσού Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων,  
- Επαρχιακό Λειτουργό Λεμεσού Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

## ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ

Ειδοποίηση στην Πολεοδομική Αρχή από το Τμήμα Αλιείας και Θαλάσσιων Ερευνών, σε σχέση με τη δημιουργία εγκαταστάσεων (λιμενικών και χερσαίων) για εξυπηρέτηση των υδατοκαλλιεργητών στην περιοχή Μονής - Βασιλικού, στο κρατικό τεμάχιο με αρ. 431 (μέρος), Φ/Σχ. 55/42, στην Κοινότητα Πεντακώμου της Επαρχίας Λεμεσού.

1. Η παρούσα έγκριση της Πολεοδομικής Αρχής ισχύει για όσο χρονικό διάστημα θα ισχύει η εκχώρηση / εκμίσθωση κρατικής γης.
2. Πριν την έναρξη εργασιών ή λειτουργίας της ανάπτυξης να έχει εξασφαλιστεί η εκχώρηση/ διάθεση κρατικής γης. Σχετική είναι η αίτηση με αρ. ΑΔΧ 74/2023, η οποία υποβλήθηκε στον Επαρχιακό Κτηματολογικό Λειτουργό Λεμεσού για εκχώρηση κρατικής γης.
3. Πριν την έναρξη οποιωνδήποτε εργασιών, να εξασφαλιστεί η έγκριση του Υπουργικού Συμβουλίου με βάση το άρθρο 5Α του περί Προστασίας της Παραλίας Νόμου για χαλάρωση της Ζώνης ή κατάργηση της.
4. Η ανάπτυξη να πραγματοποιηθεί στη θέση που δείχνεται στα εγκριμένα σχέδια.
5. Η επίχωση που εκτείνεται εντός της υδάτινης περιοχής, να εγγραφεί στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ως Κρατική Γη, και ακολούθως να εκχωρηθεί στο Υπουργείο Γεωργίας, Αγροτικής Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος για το Τμήμα Αλιείας και Θαλάσσιων Ερευνών.
6. Η χρήση της ανάπτυξης και των επιμέρους χώρων της να είναι αυτή που δηλώνεται στην παρούσα Ειδοποίηση (Έντυπο Ε.Α.4), και όπως δείχνεται στα εγκριμένα σχέδια. Η ανάπτυξη αφορά οκτώ (8) αποθήκες, γραφεία του ΤΑΘΕ, δωμάτιο φύλακα, υποσταθμό της ΑΗΚ, δωμάτιο μετρητών, ηλεκτρολογικών και μηχανολογικών εγκαταστάσεων, χώρο συντήρησης ιχθυοκλωβών, χώρο διαχείρισης αποβλήτων, χώρο αποθήκευσης / ανεφοδιασμού καυσίμων, χώρο στάθμευσης, και περίφραξη.
7. Οι αποθήκες θα πρέπει να παραμείνουν στον ελάχιστο αριθμό που παρουσιάζονται στο υποβληθέν χωρομετρικό σχέδιο και να διαμορφωθούν με θολωτές κατασκευές οροφής, στο χαμηλότερο αναγκαίο εσωτερικό ύψος λειτουργίας, και με ματ διακριτικούς χρωματισμούς για την οροφή (π.χ. υπόλευκο) και για τις όψεις (π.χ. γκρι ανοικτό ή υπόλευκο), ώστε να ενταχθούν ορθότερα στο άμεσο ευαίσθητο περιβάλλον. Επιπρόσθετα, όπου είναι δυνατόν, η Αναθέτουσα Αρχή να αξιολογήσει το ενδεχόμενο να ενοποιηθούν οι αποθήκες σε σειρά, σε διαφορετικά ύψη, στο επίπεδο των ορόφων τους δημιουργώντας κάποιες μορφές πλαστικότητας στο συγκρότημα, ώστε να μην παρουσιάζονται ως μεμονωμένα κτίρια σε σχέση και με τη συνέχεια της μορφολογίας του εδάφους με τους λευκούς βράχους.
8. Τα βοηθητικά κτίρια, να κατασκευαστούν με μείωση του όγκου τους, αφαιρώντας το στηθαίο από την άκρη των προβόλων, που θα πρέπει να παραμείνουν ως λεπτές προεξοχές. Τα στηθαία οροφής να μετακινηθούν στη συνέχεια της εξωτερικής τοιχοποιίας. Επιπρόσθετα, η διαμόρφωση των κύριων ανοιγμάτων των εν λόγω κτιρίων να ακολουθεί ίδια μορφολογία (ίδια μεγέθη, λειτουργία) ενώ τα υπόλοιπα ανοίγματα των

βοηθητικών χώρων να διαμορφωθούν ως μικρές ιδίου μεγέθους αρσέρες. Γενικότερα, οι όψεις των βοηθητικών κτιρίων να κατασκευαστούν ως ελαφριές διακριτικές / ημιδιάφανες κατασκευές.

9. Πριν την έναρξη εργασιών ή λειτουργίας της ανάπτυξης να εξασφαλιστούν οποιοσδήποτε άλλες άδειες λειτουργίας ή εγκρίσεις απαιτούνται σύμφωνα με οποιοδήποτε άλλο Νόμο.
10. Η ανάπτυξη να μην τεθεί σε χρήση, εκτός αν εκτελεστούν όλοι οι όροι / προϋποθέσεις της παρούσας έγκρισης.
11. Να τηρούνται οι πρόνοιες του Κανονισμού 61HA των περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμών, που αφορούν τη χρήση των οικοδομών από άτομα με αναπηρίες.
12. Να τηρηθούν όλοι οι όροι που αναφέρονται στην Περιβαλλοντική Γνωμοδότηση, ημερ. 29/6/2023, η οποία επισυνάπτεται ως **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1**. Επισημαίνονται οι ουσιώδεις όροι της Γνωμοδότησης, και ιδιαίτερα ο όρος με αρ. (Α5) για εξωτερικό ελεγκτή περιβάλλοντος.
13. Να τηρηθούν όλοι οι όροι της Σύμβασης, για την οποία έχει ευθύνη παρακολούθησης και χειρισμού (μέρους της) η Αναθέτουσα Αρχή.
14. Να τηρηθούν όλοι οι όροι / προϋποθέσεις / απαιτήσεις που τίθενται από τα αρμόδια Τμήματα / Υπηρεσίες / Αρχές που αναφέρονται πιο κάτω, όπως αυτοί/ές διατυπώνονται στις συνημμένες επιστολές τους, και αν κρίνεται απαραίτητο να εξασφαλισθούν εκ νέου απόψεις πριν την έναρξη εργασιών:
  - α. Αρχής Ηλεκτρισμού Κύπρου, επιστολή ημερ. 20/9/2023 και σχέδιο «θέσης ηλεκτρικού υποσταθμού» ημερ. 18/9/2023, τα οποία επισυνάπτονται ως **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2**.
  - β. Πυροσβεστικής Υπηρεσίας Κύπρου, επιστολή ημερ. 14/8/2023, η οποία επισυνάπτεται ως **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3**.
  - γ. Τμήματος Επιθεώρησης Εργασίας, επιστολή ημερ. 30/8/2023, η οποία επισυνάπτεται ως **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 4**.
  - δ. Κτηνιατρικές Υπηρεσίες, επιστολή ημερ. 11/9/2023, η οποία επισυνάπτεται ως **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 5**.
15. Η ανάπτυξη να διαθέτει ικανοποιητική προσπέλαση, και το προτεινόμενο οδικό δίκτυο να ολοκληρωθεί πριν τη λειτουργία της ανάπτυξης. Σε περίπτωση που η όδευση του οδικού δικτύου επηρεάζει τους λευκούς βράχους της περιοχής, να προταθεί διαφοροποίηση της και να ελαχιστοποιηθεί τυχόν επηρεασμός.
16. Να τηρούνται όλοι οι κανόνες που αφορούν την οδική ασφάλεια κατά τη μεταφορά των υλικών για την κατασκευή της ανάπτυξης.
17. Να ληφθούν όλα τα απαραίτητα μέτρα για περιορισμό της πρόκλησης σκόνης τόσο κατά τη μεταφορά των υλικών για κατασκευή του έργου (χαμηλές ταχύτητες διακίνησης των οχημάτων, κάλυψη του μεταφερόμενου φορτίου, κλπ.) όσο και κατά τη διεξαγωγή των εργασιών.
18. Κατά την εκτέλεση / διάρκεια των εργασιών να ληφθούν όλα τα αναγκαία μέτρα, ώστε να μην επηρεαστούν γειτονικές ιδιοκτησίες, δημόσιοι δρόμοι, κ.λ.π.

19. Τα νερά της βροχής να μην διοχετεύονται με οποιονδήποτε τρόπο σε ξένες ιδιοκτησίες ή ακόμη και στη θάλασσα.
20. Κατά την εκτέλεση / διάρκεια των εργασιών να ληφθούν όλα τα αναγκαία μέτρα, ώστε να μην επηρεαστούν οι λευκοί βράχοι.
21. Τα υλικά που θα χρησιμοποιηθούν στην ανάπτυξη να συνάδουν με τον χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία της περιοχής.
22. Εντός του τεμαχίου να διαμορφωθούν 40 χώροι στάθμευσης, εκ των οποίων 3 χώροι στάθμευσης για ΑμεΑ, στις θέσεις και με τις διαστάσεις / γεωμετρικά χαρακτηριστικά που φαίνονται στα εγκεκριμένα σχέδια, καθώς και ένας χώρος στάθμευσης μεγάλου οχήματος για φορτοεκφορτώσεις.
23. Να αφηθεί είσοδος / έξοδος οχημάτων μόνο στις θέσεις και με το πλάτος που δείχνεται στα εγκεκριμένα σχέδια.
24. Η υδροδότηση της ανάπτυξης να γίνει σύμφωνα με τις υποδείξεις της Αρμόδιας Αρχής.
25. Η περίφραξη να τοποθετηθεί στη θέση που δείχνεται στο εγκεκριμένο χωροταξικό σχέδιο, και να μην υπερβαίνει σε ύψος τα 1,80 μ. από τη στάθμη του συνεχόμενου εδάφους. Το ύψος της περίφραξης από το έδαφος να είναι περίπου 20εκ. Να αποφευχθεί η τοποθέτηση της περίφραξης εκατέρωθεν και κατά μήκος του εσωτερικού οδικού δικτύου.
26. Να διασφαλιστεί η στατική επάρκεια των οικοδομών.

#### Σημειώσεις:

1. Η αίτηση δεν έχει αξιολογηθεί σε σχέση με άλλα θέματα που αφορούν πρόνοιες νομοθεσιών άλλων από τον Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο.
2. Σε περίπτωση που απαιτείται τροποποίηση των εγκεκριμένων σχεδίων λόγω εφαρμογής άλλων Κανονισμών ή απόψεων άλλων Τμημάτων / Υπηρεσιών, τα τελικά σχέδια να κατατεθούν στην Πολεοδομική Αρχή για σκοπούς αρχείου / φακέλου.
3. Όσον αφορά τους όρους με αρ. (7) και (8), τα τελικά σχέδια να κατατεθούν στην Πολεοδομική Αρχή για σκοπούς αρχείου / ενημέρωσης του φακέλου.