



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΓΕΩΡΓΙΑΣ, ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ  
ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ



ΤΜΗΜΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

**ΑΙΤΙΟΛΟΓΗΜΕΝΗ ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΗ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 24**  
**Ο ΠΕΡΙ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΣΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΑΠΟ ΟΡΙΣΜΕΝΑ ΕΡΓΑ**  
**ΝΟΜΟΣ ΤΟΥ 2018 [Ν.127(Ι)/2018]**

**ΑΙΤΗΣΗ ΓΙΑ ΧΟΡΗΓΗΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ ΓΙΑ**  
**ΔΙΑΙΡΕΣΗ ΓΗΣ ΣΕ 80 ΟΙΚΟΠΕΔΑ ΣΤΗΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΜΑΝΔΡΙΩΝ ΤΗΣ ΕΠΑΡΧΙΑΣ ΠΑΦΟΥ**  
**ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ARISTO DEVELOPERS LTD & MAGIOKO LTD**

**ΑΡ. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΙΤΗΣΗΣ: ΠΑΦ/00154/2019**

## **1.Εισαγωγή**

Το Επαρχιακό Γραφείο του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως Πάφου απέστειλε αίτηση στο Τμήμα Περιβάλλοντος με αρ. φακέλου ΠΑΦ/00154/2019 και ημερομηνίας 21/03/2019, για χορήγηση πολεοδομικής άδειας για διαίρεση γης σε 80 οικόπεδα στην κοινότητα Μανδριών της επαρχίας Πάφου. Η αίτηση δεν συνοδευόταν από την Έκθεση Πληροφοριών η οποία απαιτείται να υποβληθεί σύμφωνα με τις πρόνοιες του Νόμου 127(1)/2018.

Στις 18/06/2019 ζητήθηκε από το Τμήμα Περιβάλλοντος με σχετική επιστολή, προς τον Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, η υποβολή της Έκθεσης Πληροφοριών. Η Έκθεση Πληροφοριών υποβλήθηκε από το Επαρχιακό Γραφείο του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως Πάφου στις 08/08/2019. Στις 09/12/2019 ζητήθηκε όπως υποβληθεί Μελέτη Ειδικής Οικολογικής Αξιολόγησης σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 16 του περί προστασίας της Διαχείρισης της Φύσης και της Άγριας Ζωής Νόμου 153(Ι)/2003 αφού η προτεινόμενη ανάπτυξη γειτνιάζει με προστατευόμενη περιοχή του Δικτύου Natura 2000, Ζώνης Ειδικής Προστασίας (ΖΕΠ) "Έκβολές Ποταμών Έζουσας - Ξερού-Διαρίζου" με κωδικό CY 4000018. Στις 05/02/2020 μας υποβλήθηκε από τον κύριο του έργου, Μελέτη Ειδικής Οικολογικής Αξιολόγησης και συμπληρωματικά στοιχεία, ως προς την υποβληθείσα Έκθεση Πληροφοριών.

Η Μελέτη Ειδικής Οικολογικής Αξιολόγησης εξετάστηκε από Ομάδα Ειδικών την 1/07/2020 με βάση τον Περί Προστασίας και Διαχείρισης της Φύσης και της Άγριας Ζωής Νόμο του 2003 και ετοιμάστηκε σχετική Έκθεση (Επισυνάπτεται ως Παράρτημα).

Με βάση τις απόψεις των εμπλεκόμενων Τμημάτων, του Τμήματος Δασών, Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων, Τμήματος Αρχαιοτήτων, Υπηρεσίας Θήρας και Πανίδας, Τμήματος Αλιείας και Θαλασσιών Ερευνών, με σχετική επιστολή που αποστάληκε από το Τμήμα Περιβάλλοντος, και με βάση τις πληροφορίες που υποβλήθηκαν με βάση το άρθρο 23 ετοιμάστηκε η Αιτιολογημένη Διαπίστωση της Περιβαλλοντικής Αρχής.

## **2. Περιγραφή και χωροθέτηση του Έργου**

Σύμφωνα με την υποβληθείσα Έκθεση Πληροφοριών, το προτεινόμενο έργο αφορά αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας με αρ.ΠΑΦ/00154/2019 για διαίρεση γης σε 79 οικόπεδα στην

κοινότητα Μανδριών της επαρχίας Πάφου. Ο διαχωρισμός περιλαμβάνει εκτός της διαίρεσης γης σε 79 οικοπέδα, τη διαμόρφωση οδικού δικτύου, δημόσιων και ιδιωτικών χώρων πρασίνου και χώρου κοινοτικού εξοπλισμού.

Οι εργασίες διαχωρισμού θα έχουν ως αποτέλεσμα τη διαμόρφωση των εξής χώρων:

- Διαμόρφωση οδικού δικτύου (δρόμων και πεζοδρομίων), συνολικού εμβαδού 19.634 τ.μ., περίπου. Σε πέντε (5) διαφορετικά σημεία κατά μήκος του οδικού δικτύου που θα κατασκευαστεί μεταξύ των τεμαχίων χωροθετούνται συνολικά 24 δημόσιοι χώροι στάθμευσης.
- Δημόσιοι χώροι πρασίνου, συνολικού εμβαδού 8.635 τ.μ., περίπου. Οι χώροι πρασίνου που θα διαμορφωθούν θα είναι 4, με ελάχιστο εμβαδό 738 τ.μ. και μέγιστο εμβαδό 4.263 τ.μ.. Το συνολικό εμβαδό πρασίνου αποτελεί ποσοστό ίσο με το 10% του καθαρού εμβαδού γης του υπό ανάπτυξη τεμαχίου που προκύπτει μετά από την αφαίρεση δρόμων ή άλλων προσβάσεων που τυχόν επηρεάζουν την ακίνητη ιδιοκτησία.
- Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής της ισχύουσας Δήλωσης Πολιτικής για την Ύπαιθρο, σχετικά με την παραχώρηση γης στο δημόσιο, ο οποίος θα χρησιμοποιηθεί ως ανοικτός δημόσιος χώρος (ελεύθερος χώρος πρασίνου, πλατεία, κ.λπ.).
- Ιδιωτικοί χώροι πρασίνου. Εντός των ορίων των οικοπέδων που θα σχηματιστούν, και κατά μήκος του οδικού δικτύου της προτεινόμενης ανάπτυξης, θα δημιουργηθούν λωρίδες ιδιωτικού πρασίνου οι οποίες θα εφάπτονται των ορίων του πεζοδρομίου, και θα έχουν πλάτος 1,5 έως 2,0 μέτρα, περίπου.
- Χώρος κοινοτικού εξοπλισμού, συνολικού εμβαδού 2.326 τ.μ., περίπου. Αποτελεί ποσοστό ίσο με το 3% του καθαρού εμβαδού γης του υπό ανάπτυξη τεμαχίου και συνάδει με την ισχύουσα Δήλωση Πολιτικής για την Ύπαιθρο, σχετικά με την παραχώρηση γης στο δημόσιο, ο οποίος θα χρησιμοποιηθεί ως δημόσιος χώρος για κοινωνικό εξοπλισμό.
- 79 οικοπέδα, συνολικού εμβαδού 75.368 τ.μ., περίπου. Από τα οικοπέδα το ελάχιστο εμβαδό θα είναι 800 τ.μ., και το μέγιστο εμβαδό θα είναι 1.847 τ.μ., περίπου.

Κατά τις κατασκευαστικές εργασίες διαχωρισμού των τεμαχίων και της οικοπεδοποίησης θα ακολουθηθούν τα εξής στάδια εργασίας:

1. Προετοιμασία του χώρου: Αφορούν εκσκαφές κυρίως καλλιεργειών σιτηρών αλλά και κοπής δενδροστοιχιών κυπαρισσιών – ώστε να δημιουργηθεί ο χώρος όπου θα γίνουν οι σχετικές εργασίες που αφορούν το διαχωρισμό οικοπέδων.
2. Εκσκαφές/ Επιχωματώσεις για τη δημιουργία των οικοπέδων: Στην παρούσα φάση και βάση της τοπογραφίας της άμεσης περιοχής μελέτης δεν κρίνεται ότι θα χρειαστούν εργασίες εκσκαφών ή επιχωματώσεων για τη δημιουργία των οικοπέδων.
3. Χάραξη οδικού δικτύου: Θα γίνει η τοποθέτηση οροθεσιών για τα σύνορα του δρόμου και πεζοδρομίων, με τα κατάλληλα μέσα και όπως προβλέπεται από την κείμενη νομοθεσία.
4. Εκσκαφές/Επιχωματώσεις για τη δημιουργία του οδικού δικτύου: Θα πραγματοποιηθούν οι απαραίτητες χωματουργικές εργασίες για τη δημιουργία του οδικού δικτύου. Οι εργασίες εκσκαφής θα αφορούν την αφαίρεση ενός στρώματος επιφανειακού χώματος πάχους 60 εκατοστών, περίπου, ενώ οι σχετικές εργασίες επιχωμάτωσης που θα γίνουν σε κατοπινό στάδιο αφορούν την τοποθέτηση ενός στρώματος στέψης πάχους 30 εκατοστών και εφαρμογή υποθεμέλιου δρόμου πάχους 30 εκατοστών. Το επιφανειακό χώμα εκσκαφής εκτιμάται περί των 11.780 κ.μ., περίπου, ενώ το υλικό στρώση στέψης εκτιμάται περίπου 5.890 κ.μ. και το υλικό υποθεμέλιου επίσης 5.890 κ.μ., περίπου.
5. Τοποθέτηση απαραίτητης υποδομής βασικών υπηρεσιών: - Ακολουθως και πριν την έναρξη κατασκευής του οδικού δικτύου, πραγματοποιούνται όλες οι εργασίες κατασκευής/ τοποθέτησης

των αναγκαίων υποδομών για παροχή νερού μέσω τοποθέτησης των αγωγών ύδρευσης, ηλεκτρισμού, τηλεπικοινωνιών μέσω της τοποθέτησης των σχετικών καλωδίων, συλλογή όμβριων μέσω της διαμόρφωσης αγωγών επί του οδικού δικτύου κλπ. Ως επί το πλείστον οι αναγκαίες υποδομές θα τοποθετούνται υπόγεια εφόσον οι συνθήκες το επιτρέπουν.

6. Κατασκευή οδικού δικτύου εντός της περιοχής: Ο σχεδιασμός και η κατασκευή (οδόστρωμα, πεζοδρόμια, σήμανση) του οδικού δικτύου θα γίνουν σύμφωνα με τις αντίστοιχες προδιαγραφές των εγκεκριμένων Προτύπων Γεωμετρικού Σχεδιασμού Υπεραστικών και Επαρχιακών Δρόμων του Τμήματος Δημοσίων Έργων.

Με βάση το χωροταξικό σχεδιασμό της προτεινόμενης ανάπτυξης, κατά τον διαχωρισμό των οικοπέδων, μέρος των κυπαρισσιών που βρίσκονται στην περιοχή μελέτης, προβλέπεται να αποκοπούν. Τα κυπαρίσσια αυτά χρησιμοποιούνται από είδη πτηνοπανίδας ως σημεία στάσης ξεκούρασης και τροφοληψίας και ενδεχομένως και ως σημεία φωλιάσματος. Υπολογίζεται η αποκοπή 435 κυπαρισσιών, περίπου, και η διατήρηση 365, περίπου.

## 2.1 Χωροταξικά δεδομένα

---

Τα προτεινόμενα τεμάχια με αρ. 268, 269, 362 και 374, Φ/Σχ.51/47 και Φ/Σχ.51/55, στα οποία προτείνεται η διαίρεση γης εμπίπτουν σε Τουριστική Πολεοδομική Ζώνη Τ3β και χωροθετούνται εντός των διοικητικών ορίων της κοινότητας Μανδριών της επαρχίας Πάφου, (επισυνάπτεται κτηματικό σχέδιο, **Παράρτημα 1**). Η έκταση των προτεινόμενων τεμαχίων είναι συνολικά 106.000 τ.μ., περίπου, (επισυνάπτεται χωροταξικό σχέδιο, **Παράρτημα 2**).

Το υπό μελέτη έργο, βρίσκεται στο παραλιακό μέτωπο της κοινότητας Μανδριών και σε απόσταση 1,5 χλμ., περίπου, νοτιοανατολικά του οικιστικού πυρήνα της κοινότητας. Η πλησιέστερη οικιστική ζώνη Η4 βρίσκεται σε απόσταση 40 μέτρων, περίπου, βόρεια του τεμαχίου με αρ. 362. Ανατολικά σε απόσταση 100 μέτρων, περίπου, είναι η κοίτη του ποταμού Ξερού και σε απόσταση 400 μέτρα, περίπου, νοτιοανατολικά, είναι η εκβολή του ποταμού Ξερού. Η νότια πλευρά της προτεινόμενης ανάπτυξης καταλήγει σε παραλιακό μέτωπο που χαρακτηρίζεται ως βραχώδες, που σε επέκταση καταλήγει στην ακτή μέσω απόκρημνου γκρεμού με κάθετη κλίση.

Το ανατολικό σύνορο της ανάπτυξης απέχει 120 μέτρα, περίπου, από το σύνορο της περιοχής του Δικτύου Natura, 2000 Ζώνη Ειδική Προστασίας (ΖΕΠ) «Εκβολές ποταμών Διαρίζου, Ξερού και Έζουσας». Η περιοχή του έργου εμπίπτει σε σημαντική περιοχή για τα πουλιά (IBA- Important Bird Area). Η περιοχή αυτή καλύπτει ολόκληρη την πεδιάδα της Πάφου.

Η χρήση γης, της άμεσης περιοχής είναι αμιγώς γεωργική με καλλιέργειες κυρίως δημητριακών και τριφύλλι. Περιμετρικά των καλλιεργειών φύονται κυπαρίσσια, πρακτική που παραδοσιακά ακολουθήθηκε για σκοπούς μείωσης των ανέμων εντός των καλλιεργούμενων τεμαχίων. Στα δυτικά και ανατολικά του προτεινόμενου έργου εφάπτονται δύο μεγάλα συγκροτήματα θερμοκηπίων. Στην ευρύτερη περιοχή του προτεινόμενου έργου υπάρχουν υποδομές αρδευτικού δικτύου, αφού η περιοχή των Μανδριών καλύπτεται από το Αρδευτικό Έργο Πάφου.

Εντός των προτεινόμενων τεμαχίων διέρχεται εγγεγραμμένο αργάκι Από το βορειοανατολικό και δυτικό σύνορο της προτεινόμενης ανάπτυξης διέρχονται παλαιοί νεραύλακες.

Μέρος του τεμαχίου με αρ. 362 εμπίπτει εντός της ζώνης προστασίας της παραλίας. Μέρος των οικοπέδων 1-7 χωροθετούνται εντός της ζώνης προστασίας της παραλίας. Στο ανατολικό μέτωπο του τεμαχίου 362 η ζώνη προστασίας της παραλίας κυμαίνεται από την ακτογραμμή σε απόσταση 25-40 μέτρα, περίπου. Εντός της ζώνης προστασίας της παραλίας χωροθετείται ο μεγαλύτερος εκ των πέντε (5) δημόσιων χώρων πρασίνου, εμβαδού 4.263 τ.μ. Από το 1963 μέχρι το 2008, η παραλία μπροστά από το τεμάχιο με αρ. 362 της προτεινόμενης ανάπτυξης έχει υποστεί διάβρωση της τάξης των 32 μέτρων.

Σε απόσταση 400 μέτρων, περίπου, δυτικά του νοτιοδυτικότερου ορίου της προτεινόμενης ανάπτυξης εντοπίζονται ερείπια της εκκλησίας του Αγίου Μηνά.

Στην ευρύτερη περιοχή μελέτης βρίσκεται το αεροδρόμιο Πάφου σε απόσταση περίπου 4 χλμ, δυτικά της ανάπτυξης ενώ το προτεινόμενο έργο βρίσκεται στο διάδρομο εναέριας πορείας προσγείωσης/απογείωσης των αεροσκαφών στο αεροδρόμιο.

## **2.2 Χαρακτηριστικά της περιοχής του Δικτύου Natura 2000**

Το προτεινόμενο έργο γειτνιάζει με την προστατευόμενη περιοχή «Εκβολές Ποταμών Έζουσας, Ξερού και Διαρίζου», με κωδικό CY 4000018 η οποία έχει χαρακτηριστεί Natura 2000 σύμφωνα με τις πρόνοιες της Οδηγίας των Αγρίων Πτηνών 2009/147/ΕΚ. Η πλησιέστερη απόσταση στην περιοχή ΖΕΠ είναι από το βορειοανατολικό σύνορο του τεμαχίου 268, στα 120 μέτρα, περίπου. Η περιοχή αυτή έχει χαρακτηριστεί ως ΖΕΠ για είδη πτηνοπανίδας του Παραρτήματος Ι της Οδηγίας 2009/147/ΕΚ άλλα σημαντικά μεταναστευτικά είδη πτηνοπανίδας.

Η περιοχή του Δικτύου Natura 2000 Ζώνη Ειδικής Προστασίας (ΖΕΠ) «Εκβολές ποταμών Έζουσας, Ξερού και Διαρίζου» αποτελείται από δύο ξεχωριστές υπό-περιοχές στη μικρού πλάτους παράκτια πεδιάδα της νότιας περιοχής της Πάφου, οι οποίες καλύπτουν συνολικά 828 εκτάρια. Η πρώτη υπό-περιοχή συμπεριλαμβάνει τμήμα του χαμηλού ρου και του δέλτα του ποταμού Έζουσα, και μια περιοχή επίπεδης γεωργικής γης ανατολικά του ποταμού. Η δεύτερη υπό-περιοχή βρίσκεται περίπου 5 χλμ. ανατολικά της πρώτης και περιλαμβάνει τμήματα του χαμηλού ρου και τα δέλτα των ποταμών Ξερού και Διαρίζου, καθώς και επίπεδη γεωργική γη μεταξύ των δύο αυτών ποταμών, και ανατολικά του ποταμού του Διαρίζου.

Το εξεταζόμενο έργο συνδέεται άμεσα με την δεύτερη περιοχή αφού χωροθετείται πλησίον του δέλτα του ποταμού Ξερού.

Τα είδη καθορισμού που αναπαράγονται στη ΖΕΠ είναι: Τρουλλουρίδα (*Burhinus oedichnemus*) και Μαυροτράσιηλος (*Melanocorypha calandra*). Τα αποδημητικά είδη χαρακτηρισμού είναι το Μαυροφάλκονο *Falco vespertinus* και ο Μελισσοφάγος *Merops apiaster*, ενώ η ομάδα καθορισμού των αποδημητικών αρπακτικών πουλιών αποτελείται κυρίως από τα ακόλουθα είδη: *Pernis apivorus*, *Milvus migrans*, *Circus aeruginosus*, *Circus macrourus*, *Circus pygargus*, *Circus cyaneus*, *Buteo buteo*, *Falco naumanni* και το *Falco vespertinus*. Η περιοχή χαρακτηρίζεται από υψηλή σημαντικότητα για τα μεταναστευτικά είδη πτηνοπανίδας. Αξιοσημείωτη, είναι η προσέλκυση στην περιοχή μεγάλων συγκεντρώσεων του Αρπακτικού *Falco vespertinus* που είναι στο Παράρτημα Ι της Οδηγίας 2009/147/ΕΟΚ καθώς και μεγάλων πληθυσμών του *Merops apiaster*. Η παρουσία αρπακτικών πτηνών, αλλά και άλλων μεταναστευτικών ειδών συνδέεται άμεσα και με την ύπαρξη των συστάδων κυπαρισσιών που υπάρχουν στην περιοχή.

Οι στόχοι διατήρησης για τη ΖΕΠ «Εκβολές ποταμών Έζουσας, Ξερού και Διαρίζου» μπορούν να συνοψιστούν ως εξής:

Α. Διατήρηση της ΖΕΠ σε ευνοϊκό καθεστώς διατήρησης, μέσω της κατάλληλης προστασίας και διαχείρισης των ενδιαιτημάτων για την αναπαραγωγή των ειδών χαρακτηρισμού: Τρουλλουρίδα *Burhinus oedichnemus* και Μαυροτράσιηλος *Melanocorypha calandra*.

Β. Διατήρηση της ουσιαστικής παρουσίας στη ΖΕΠ «Εκβολές ποταμών Έζουσας, Ξερού και Διαρίζου» των μεταναστευτικών ειδών καθορισμού Μαυροφάλκονο *Falco vespertinus*, Μελισσοφάγος *Merops apiaster* και των ειδών της ομάδας καθορισμού των αποδημητικών αρπακτικών πουλιών: *Pernis apivorus*, *Milvus migrans*, *Circus aeruginosus*, *Circus macrourus*, *Circus pygargus*, *Circus cyaneus*, *Buteo buteo*, *Falco naumanni*.

### **3. Περιγραφή των περιβαλλοντικών στοιχείων που ενδέχεται να επηρεαστούν σοβαρά από το έργο και επιπτώσεων που το έργο ενδέχεται να προκαλέσει στο περιβάλλον**

---

- 3.1. Τοπικός επηρεασμός του αγροτεμαχίου από τις χωματοουργικές εργασίες για την οικοπεδοποίηση.
- 3.2. Αλλαγή στον χαρακτήρα του τοπίου της περιοχής από την αλλαγή της υφιστάμενης χρήσης γης. Επιπτώσεις στην αισθητική του υφιστάμενου τοπίου αναμένεται και από την αποκοπή σημαντικού μέρους των υφιστάμενων δεντροστοιχιών κυπαρισσιών.
- 3.3. Πιθανές επεμβάσεις εντός της ζώνης προστασίας της παραλίας αφού το τεμάχιο με αρ. 362, εμπίπτει εντός της ζώνης αυτής.
- 3.4. Αέριοι ρύποι (καυσαέρια και αιωρούμενα σωματίδια) από τη χρήση του μηχανικού εξοπλισμού και των οχημάτων που θα διεκπεραιώσουν τις κατασκευαστικές εργασίες.
- 3.5. Θόρυβος κατά την κατασκευή, από τα μηχανήματα του εργοταξίου.
- 3.6. Σφράγιση εδάφους από την κατασκευή του οδικού δικτύου (δρόμων και πεζοδρομίων), συνολικού εμβαδού 19.634 τ.μ., περίπου. Σε πέντε (5) διαφορετικά σημεία κατά μήκος του οδικού δικτύου που θα κατασκευαστεί μεταξύ των τεμαχίων χωροθετούνται συνολικά 24 δημόσιοι χώροι στάθμευσης. Κατά την μελλοντική ανέγερση οικιστικών μονάδων θα αυξηθεί το ποσοστό σφράγισης του εδάφους.
- 3.7. Παραγωγή αποβλήτων εκσκαφών και αποβλήτων κατασκευών.
- 3.8. Παραγωγή υγρών αποβλήτων κατά την κατασκευή (π.χ. υγρά απόβλητα από χημικές τουαλέτες).
- 3.9. Επιπτώσεις αναμένονται στο έδαφος από τη διάθεση των υλικών για τη διαμόρφωση του οδικού δικτύου, καθώς και από την κατάλληλη διαμόρφωση του εδάφους και του ανάγλυφου.
- 3.10. Ρύπανση του εδάφους και των υδάτινων πόρων εξαιτίας επιφανειακών απορροών από το χώρο του εργοταξίου (από ατύχημα ή πιθανή διαρροή μηχανελαίων/υγρών καυσίμων από τα μηχανήματα/οχήματα για τις κατασκευαστικές εργασίες), οι οποίες μπορεί να είναι επιβαρυνμένες με αιωρούμενα στερεά, υδρογονάνθρακες και βαρέα μέταλλα.
- 3.11. Λόγω της παρουσίας αρχαίων μνημείων στην ευρύτερη περιοχή μελέτης, υπάρχει ενδεχόμενο κατά τη διάρκεια της κατασκευής να εξευρεθούν στο χώρο αρχαία ευρήματα ή κατάλοιπα.
- 3.12. Μερική απώλεια ενδιαιτημάτων αναμένεται να παρατηρηθεί από την αποκοπή σημαντικού μέρους των υφιστάμενων δεντροστοιχιών κυπαρισσιών, τα οποία χρησιμοποιούνται από είδη πτηνοπανίδας ως σημεία στάσης ξεκούρασης και τροφοληψίας και ενδεχομένως και ως σημεία φωλιάσματος.
- 3.13. Όχληση ειδών πτηνοπανίδας κατά την φάση κατασκευής, κυρίως από τα αυξημένα επίπεδα θορύβου και σκόνης και την αυξημένη δραστηριότητα στην ευρύτερη περιοχή. Κατά την λειτουργία του έργου αναμένεται μικρή αύξηση των επιπέδων όχλησης στα είδη πανίδας της περιοχής από την αύξηση του πληθυσμού και της επισκεψιμότητας σε συνδυασμό με τις ανθρωπογενείς δραστηριότητες που συνεπάγεται η αύξηση αυτή. Επίσης η αύξηση των επιπέδων φωτισμού δύναται να επηρεάσει ανάλογα την πτηνοπανίδα της περιοχής.

### **4. Περιγραφή των μέτρων που προβλέπονται για να αποτραπούν, προληφθούν ή μετριαστούν επιπτώσεις στο περιβάλλον**

---

#### Πληθυσμός (κατά την κατασκευή):

- 4.1. Σωστή διαχείριση όλων των πτυχών της κατασκευής του έργου για την μείωση της όχλησης στον τοπικό πληθυσμό με τη λήψη των κατάλληλων μέτρων μετριασμού, όπως προκύπτει από τις Καλές Πρακτικές στα Κατασκευαστικά Έργα.

#### Είδη χλωρίδας και πανίδας (κατά την κατασκευή και λειτουργία):

- 4.2. Χρονικός προγραμματισμός της φάσης κατασκευής έτσι ώστε να μην πραγματοποιηθούν οι εργασίες κατά την περίοδο αναπαραγωγής ή/και μετανάστευσης των ειδών πτηνοπανίδας.
- 4.3. Διατήρηση δενδροστοιχειών με κυπαρίσσια και ένταξη τους στην τοπιοτέχνηση της ανάπτυξης με στόχο την χρήση τους σαν δενδροφράκτη της ανάπτυξης σε σχέση με την παρακείμενη περιοχή του Δικτύου Natura 2000.
- 4.4. Περιορισμός της φωτορύπανσης κατά την λειτουργία του έργου. Ο σχεδιασμός θα γίνει με βάση την αρχή της ελάχιστης επίπτωσης. Τα επίπεδα τεχνητού φωτισμού είναι επιθυμητό να εμπίπτουν στην κατηγορία "Lighting Zone 0". Ο σχεδιασμός του φωτισμού θα γίνει με τρόπο ώστε να περιοριστεί στο ελάχιστο η φωταύγεια. Η χρωματική απόδοση των φωτεινών πηγών θα κυμαίνεται στο φάσμα του "amber" (πορτοκαλί), το οποίο έχει λιγότερες επιπτώσεις στην νυχτερινή όραση. Η τοποθέτηση των φωτιστικών σωμάτων θα γίνει σε χαμηλό ύψος. Σε κρίσιμα σημεία ή χώρους όλα τα φώτα θα σβήνουν με χρήση αισθητήρων κίνησης και χρονοδιακόπτες.
- 4.5. Χρήση κατάλληλης βλάστησης που θα λειτουργήσει ως φυσικός φωτοφράκτης κυρίως στην ανατολική και νότια πλευρά της ανάπτυξης.

#### Μορφολογία/Τοπίο (κατά την κατασκευή και λειτουργία):

- 4.6. Εφαρμογή καλών πρακτικών, κατά την κατασκευή, όπως κατάλληλη περίφραξη για μείωση οπτικής οχληρίας.
- 4.7. Διατήρηση δεντροστοιχειών κυπαρισσιών, με κατεύθυνση βόρεια προς νότια ώστε να αποτελούν και ένα φυσικό φράκτη μεταξύ της περιοχής ανάπτυξης και της περιοχής του Δικτύου Natura 2000.
- 4.8. Συστήνεται στους χώρους πρασίνου που θα δημιουργηθούν να φυτευτούν κυπαρίσσια, μέρικοι και άλλα αυτοφυή είδη της περιοχής όπως *Lycium schweinfurthii*, ώστε με την ανάπτυξη τους να μπορούν να χρησιμοποιηθούν, από τα είδη πτηνοπανίδας, ως χώρος ξεκούρασης και τροφοληψίας.

#### Έδαφος και Υδάτινα σώματα/Περιορισμός διαρροών λόγων ατυχημάτων (κατά την κατασκευή και λειτουργία):

- 4.9. Στα μηχανήματα/οχήματα εργοταξίου, κατά την κατασκευή, να γίνεται συστηματική και επαρκής συντήρηση, σε συνεργεία και όχι στον χώρο του εργοταξίου. Η παραμονή τους στον χώρο του εργοταξίου να περιορίζεται στο ελάχιστο δυνατό.
- 4.10. Για μείωση της σημαντικότητας της επίπτωσης αύξησης της επιφανειακής απορροής λόγω της σφράγισης του εδάφους προτείνεται η υιοθέτηση μέτρων αειφόρων συστημάτων διαχείρισης όμβριων υδάτων που αυξάνουν τον συντελεστή υδροπερατότητας των σφραγισμένων επιφανειών προς μετριασμό της απορροής.
- 4.11. Εφαρμογή διαπερατών δομικών υλικών για τα πεζοδρόμια και τους πλακόστρωτους χώρους και η διοχέτευση μερικής απορροής προς υπεδάφια διήθηση στους χώρους των ιδιωτικών χώρων πρασίνου.
- 4.12. Για την διαχείριση των αστικών λυμάτων κατά την λειτουργία του έργου θα κατασκευαστεί στεγανή δεξαμενή για κάθε οικία και ακολούθως τα λύματα θα συλλέγονται από αδειοδοτημένο συλλέκτη/μεταφορέα όπου θα μεταφέρονται σε αδειοδοτημένη μονάδα για επεξεργασία τους.
- 4.13. Διατήρηση γης και αποφυγή χρήσης μπετόν όπου αυτό δεν χρειάζεται.
- 4.14. Αέριοι ρύποι (κατά την κατασκευή): Για την μείωση των εκπομπών αέριων ρύπων/σκόνης να λαμβάνονται τα εξής μέτρα:

- Τακτική και έγκαιρη συντήρηση του εξοπλισμού και των μηχανημάτων,
- ελεγχόμενη διακίνηση των οχημάτων προς, από και εντός του χώρου του εργοταξίου,
- καθορισμός μέγιστου ορίου ταχύτητας (10km/ ώρα) στους χωμάτινους δρόμους,
- αποφυγή της ρίψης υλικών από μεγάλο ύψος,
- τα βαρέα οχήματα μεταφοράς χύδην υλικών να χρησιμοποιούν σκέπαστρο,
- οι σωροί των υλικών/χωμάτων εκσκαφής και επιχωμάτωσης να μην υπερβαίνουν το 1m σε ύψος.

4.13 Θόρυβος (κατά την κατασκευή): Για την μείωση των επιπέδων θορύβου και δονήσεων να λαμβάνονται τα εξής μέτρα:

- Όπου είναι εφαρμόσιμο, χρήση μηχανημάτων φιλικών προς το περιβάλλον
- Τοποθέτηση αποδοτικού εξοπλισμού μείωσης του θορύβου (σιγαστήρες) της εξάτμισης των μηχανημάτων.
- Τοποθέτηση μεταλλικού περιβλήματος στους συμπιεστές και τις γεννήτριες.
- Αποφυγή ρίψης υλικών από ύψη.
- Συστηματική συντήρηση των οχημάτων και του μηχανολογικού εξοπλισμού.
- Περιορισμός των εργασιών μόνο κατά την διάρκεια της ημέρας και για χρονικό διάστημα μικρότερο των 16 ωρών.

Υγρά απόβλητα (κατά την κατασκευή):

- 4.14 Για τα αστικά λύματα του εργοταξίου, προτείνεται η τοποθέτηση χημικών τουαλετών.
- 4.15 Τα χρησιμοποιημένα μηχανέλαια που θα προκύπτουν θα συλλέγονται και αποθηκεύονται σε κατάλληλους περιέκτες σε ειδικά διαμορφωμένο χώρο με κατάλληλη σήμανση και θα παραδίδονται σε αδειοδοτημένο συλλέκτη/μεταφορέα όπου θα μεταφέρονται σε αδειοδοτημένες μονάδες διαχείρισης για επεξεργασία τους.

Εκσκαφές (κατά την κατασκευή):

- 4.16 Το χώμα εκσκαφής θα επαναχρησιμοποιηθεί στο έργο ως φυτόχωμα στους δημόσιους και ιδιωτικούς χώρους πρασίνου της ανάπτυξης.

## **5. Ειδική Οικολογική Αξιολόγηση**

Σύμφωνα με το Άρθρο 16 (3) του περί Προστασίας και Διαχείρισης της Φύσης και της Άγριας Ζωής Νόμο 153(I)/2003, για κάθε έργο που υπόκειται σε πολεοδομική άδεια το οποίο δεν είναι άμεσα συνδεδεμένο ή αναγκαίο για τη διαχείριση της περιοχής θα πρέπει να τύχει δέουσας εκτίμησης των επιπτώσεων στην περιοχή, λαμβάνοντας καθοριστικά υπόψη τους στόχους διατήρησης της περιοχής αυτής και της οικείας ειδικής ζώνης διατήρησης. Με βάση τη σχετική πρόνοια, ζητήθηκε η ετοιμασία και κατάθεση Μελέτης Ειδικής Οικολογικής Αξιολόγησης από τον κύριο του έργου.

Η μελέτη εξέτασε τις επιπτώσεις του προτεινόμενου έργου – διαχωρισμός οικοπέδων, το οποίο θα υλοποιηθεί πλησίον της περιοχής Natura 2000 «Εκβολές Ποταμών Έζουσας, Ξερού και Διαρίζου». Οι επιπτώσεις από το υπό μελέτη έργο στην ακεραιότητα και στους στόχους της περιοχής ΖΕΠ “Εκβολές Ποταμών Έζουσας, Ξερού, και Διαρίζου” (CY4000018) θα είναι περιορισμένης έκτασης και σημασίας νοουμένου ότι θα εφαρμοστούν συγκεκριμένοι όροι όπου και με την εφαρμογή κατάλληλων μέτρων μετριασμού, οι επιπτώσεις μπορούν να προληφθούν και να περιοριστούν σημαντικά.

Στην αξιολόγηση συμμετείχαν εκπρόσωποι των Τμήματος Περιβάλλοντος, του Τμήματος Δασών, της Υπηρεσίας Θήρας και Πανίδας, του Πτηνολογικού Συνδέσμου Κύπρου, του Κυπριακού Ιδρύματος Προστασίας του Περιβάλλοντος, και της Ομοσπονδίας Περιβαλλοντικών Οργανώσεων Κύπρου.. Η

μελέτη δεν έχει καταδείξει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην προστατευόμενη περιοχή στα είδη και τα ενδιαιτήματα τους, στους στόχους διατήρησης και συνοχής του Δικτύου.

Συμπερασματικά, λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, το εξεταζόμενο έργο κρίθηκε ότι δεν αναμένεται να προκαλέσει σημαντικές επιπτώσεις στα είδη καθορισμού της περιοχής Natura 2000 ΖΕΠ «Εκβολές ποταμών Έζουσας, Ξερού και Διαρίζου» και στα ενδιαιτήματα που χρησιμοποιούνται από αυτά ως ζωικοί χώροι τροφοληψίας, φωλεοποίησης, αναπαραγωγής και ανάπαυσης, υπό την προϋπόθεση της λήψης των κατάλληλων μέτρων μετριασμού των επιπτώσεων και ειδικά όρων που σχετίζονται με τον μη επηρεασμό των συστάδων κυπαρισσιών.

## 6. Διαβούλευση

---

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

- Τμήματος Δασών : Κατά την εξέταση της Ειδικής Οικολογικής Αξιολόγησης έθεσε όρους κατά τον σχεδιασμό και την κατασκευή του έργου.
- Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων : Έθεσε όρους κατά την κατασκευή του έργου.
- Τμήματος Αρχαιοτήτων : Έθεσε απόψεις.
- Υπηρεσίας Θήρας και Πανίδας : Κατά την εξέταση της Ειδικής Οικολογικής Αξιολόγησης έθεσε όρους κατά τον σχεδιασμό και κατασκευή του προτεινόμενου έργου.
- Τμήματος Αλιείας και Θαλασσιών Ερευνών : Έθεσε όρους κατά τον σχεδιασμό και την κατασκευή του έργου.

## 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, τα συμπληρωματικά στοιχεία, την Έκθεση Ειδικής Οικολογικής Αξιολόγησης στο Περιβάλλον (**Παράρτημα 3**) σύμφωνα με το άρθρο 16 του Νόμου 153(Ι)/2003 περί Προστασίας και Διαχείρισης της Φύσης και της Άγριας Ζωής και της επιτόπιας επίσκεψης.

Η Περιβαλλοντική Αρχή αφού έλαβε υπόψη τα κριτήρια του Τέταρτου Παραρτήματος του Νόμου δε φέρει ένσταση στην κατασκευή του έργου υπό τους όρους / προϋποθέσεις που αναφέρονται στο **Παράρτημα Όρων** που επισυνάπτεται.

Επιπρόσθετα, η Περιβαλλοντική Αρχή, με βάση το άρθρο 24(5) του Νόμου, παραθέτει τους βασικούς λόγους για τους οποίους δεν απαιτείται Μελέτη Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον, με αναφορά στα σχετικά κριτήρια του Τέταρτου Παραρτήματος.

Συγκεκριμένα, οι λόγοι είναι οι ακόλουθοι:

### 1. Χαρακτηριστικά του έργου:

Το προτεινόμενο έργο, αφορά διαίρεση γης σε 79 οικόπεδα στην κοινότητα Μανδριών της επαρχίας Πάφου. Ο διαχωρισμός περιλαμβάνει εκτός της διαίρεσης γης, συνολική έκτασης 106.000 τ.μ., περίπου, σε 79 οικόπεδα, τη διαμόρφωση οδικού δικτύου, δημόσιων και ιδιωτικών χώρων πρασίνου και χώρου κοινοτικού εξοπλισμού. Το έργο δεν καταλαμβάνει μεγάλη κατασκευαστική περίοδο ούτε και εκτεταμένες εργασίες με ενδεχόμενες σημαντικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις.



## 2. Τοποθεσία του έργου:

Τα προτεινόμενα τεμάχια στα οποία προτείνεται η διαίρεση γης εμπίπτουν σε Τουριστική Πολεοδομική Ζώνη Τ3β.

Το ανατολικό σύνορο της ανάπτυξης απέχει 120 μέτρα, περίπου, από το σύνορο της περιοχής Natura 2000 Ζώνη Ειδική Προστασίας (ΖΕΠ) «Εκβολές ποταμών Διαρίζου, Ξερού και Έζουσας». Η περιοχή του έργου εμπίπτει σε σημαντική περιοχή για τα πουλιά (IBA- Important Bird Area). Η περιοχή αυτή καλύπτει ολόκληρη την πεδιάδα της Πάφου. Για το σκοπό αυτό κατατέθηκε και αξιολογήθηκε Μελέτη Ειδικής Οικολογικής Αξιολόγησης.

Επιπρόσθετα, μέρος του τεμαχίου με αρ. 362 εμπίπτει εντός της Ζώνης Προστασίας της Παραλίας. Η νότια πλευρά της προτεινόμενης ανάπτυξης καταλήγει σε παραλιακό μέτωπο που χαρακτηρίζεται ως βραχώδες.

## 3. Τύπος και χαρακτηριστικά των ενδεχόμενων επιπτώσεων:

Σε αυτή την φάση το έργο αφορά μόνο την διαίρεση γης και το περιβαλλοντικό ζήτημα που τίθεται είναι ο επηρεασμός της περιοχής του Δικτύου Natura 2000, το οποίο εξετάστηκε στα πλαίσια της υποβληθείσας Μελέτης Ειδικής Οικολογικής Αξιολόγησης.

Λαμβάνοντας υπόψη τα πιο πάνω και νοουμένου ότι θα εφαρμοστούν τα κατάλληλα μέτρα για ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων και ειδικά με την τήρηση όρων που σχετίζονται με τον μη επηρεασμό των συστάδων κυπαρισσιών, το έργο κρίνεται ότι δεν αναμένεται να προκαλέσει σημαντικές επιπτώσεις στα είδη καθορισμού της περιοχής Natura 2000 ΖΕΠ «Εκβολές ποταμών Έζουσας, Ξερού και Διαρίζου» και στα ενδιαίτηματα που χρησιμοποιούνται από αυτά ως ζωτικοί χώροι τροφοληψίας, φωλεοποίησης, αναπαραγωγής και ανάπαυσης.

**Κώστας Α. Βοσκός**  
**για Διευθυντή Τμήματος Περιβάλλοντος**  
**Περιβαλλοντική Αρχή**

**Αρ. Φακ 02.10.011.014.003.005**  
**7 Ιανουαρίου, 2021**

# ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

## ΑΙΤΗΣΗ ΓΙΑ ΧΟΡΗΓΗΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ ΓΙΑ ΔΙΑΙΡΕΣΗ ΓΗΣ ΣΕ 80 ΟΙΚΟΠΕΔΑ ΣΤΑ ΜΑΝΔΡΙΑ ΤΗΣ ΕΠΑΡΧΙΑΣ ΠΑΦΟΥ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ARISTO DEVELOPERS LTD & MAGIOKO LTD ΑΡ. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΙΤΗΣΗΣ ΠΑΦ/00154/2019

### ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟΙ ΟΡΟΙ

#### **ΕΝΟΤΗΤΑ Α: Όροι που πρέπει να τηρούνται κατά το στάδιο τελικού σχεδιασμού του έργου**

- A.1 Να γίνει χρονικός προγραμματισμός της φάσης κατασκευής έτσι ώστε να αποφύγει χρονικά την περίοδο αναπαραγωγής ή/και μετανάστευσης των ειδών πτηνοπανίδας. **Αποτελεί όρο της Έκθεσης Ειδικής Οικολογικής Αξιολόγησης (Ε.Ε.Ο.Α).**
- A.2 Διατήρηση όλων των συστάδων κυπαρισσιών (**Παράρτημα 4**) και μη επηρεασμός τους (πέραν των 400). Οι συστάδες κυπαρισσιών να ενταχθούν στην τοπιοτέχνηση και στον σχεδιασμό της όλης ανάπτυξης ή και στο πράσινο με στόχο την χρήση τους σαν δενδροφράκτη της ανάπτυξης σε σχέση με την παρακείμενη περιοχή Natura 2000, αλλά και ως σημαντικό στοιχείο του φυσικού περιβάλλοντος. **Αποτελεί όρο της Ε.Ε.Ο.Α.**
- A.3 Ο σχεδιασμός του φωτισμού θα γίνει με τέτοιο τρόπο που να περιορίζει στο ελάχιστον την φωταύγεια (sky glow) στον περιβάλλοντα χώρο. Η χρωματική απόδοση των φωτεινών πηγών να κυμαίνεται στο φάσμα του "amber" (πορτοκαλί) το οποίο έχει τις λιγότερες επιπτώσεις στην νυχτερινή όραση. **Αποτελεί όρο της Ε.Ε.Ο.Α.**
- A.4 Τα επίπεδα φωτισμού, τα οποία θα καθορίζουν και την ποσότητα των φωτιστικών που θα χρησιμοποιηθούν, να είναι τα ελάχιστα δυνατά με βάση τα διεθνή πρότυπα. Η έκταση που θα καλύπτει ο φωτισμός / φωταύγεια και κατ' επέκταση η φωτορύπανση να περιορίζεται με κατάλληλα φωτιστικά (downlights), κατάλληλους διακόπτες (cut-offs), ανακλαστήρες και διαθλαστήρες. Εισήγηση όπως τα φωτιστικά που θα χρησιμοποιηθούν θα εμπίπτουν στην κατηγορία των "shielded light fixtures". **Αποτελεί όρο της Ε.Ε.Ο.Α.**
- A.5 Για τη διασφάλιση της σωστής διαχείρισης του φωτός ο κύριος του έργου να υιοθετήσει τα ακόλουθα μέτρα /πρακτικές στους σχεδιασμούς του, (**Αποτελεί όρο της Ε.Ε.Ο.Α**):
- Τοποθέτηση των φωτιστικών σωμάτων σε χαμηλό ύψος (π.χ. φωτιστικά σε στύλους μικρού ύψους, εφοδιασμένα όπου απαιτείται με περσίδες κατεύθυνσης του φωτός, που θα παρέχουν έναν ιδανικό τρόπο ώστε να παραμένει το φως κοντά στο έδαφος και να ελαχιστοποιείται η διάχυσή του. Ως ιδανική λύση μπορεί να προωθηθεί όπου είναι δυνατόν, η τοποθέτηση των φωτιστικών μέσα σε εσοχές τοίχων, φραχτών κλπ. ώστε να μην είναι ορατή η πηγή τους φωτός).
  - Χρήση κατάλληλης βλάστησης που θα λειτουργήσει ως φυσικός φωτοφράχτης ιδίως στην ανατολική και νότια πλευρά της ανάπτυξης. Τα θαμνώδη φυτά ή τα χαμηλά δένδρα εμποδίζουν αποτελεσματικά τη διάχυση του φωτός.
  - Σε μη κρίσιμα σημεία ή χώρους όλα τα φώτα θα σβήνουν με χρήση αισθητήρων κίνησης και χρονοδιακόπτες.
- A.6 Να μην γίνει καμία επέμβαση ή έργα/κατασκευές εντός της ζώνης προστασίας της παραλίας. Να διατηρηθούν τα κυπαρίσσια που χωροθετούνται εντός της ζώνης αυτής.
- A.7 Στην δεντροφύτευση ή και τοπιοτέχνηση των χώρων του έργου να χρησιμοποιηθούν ιθαγενή, τοπικά και αυτοφυή είδη χλωρίδας (π.χ. κυπαρίσσι). Να μην χρησιμοποιηθούν χωροκατακτητικά

ξενικά είδη και ιδιαίτερα αυτά που περιλαμβάνονται στον ενωσιακό κατάλογο του Κανονισμού (ΕΕ) 1143/2014 ή και στον εθνικό κατάλογο, σύμφωνα με τον Ν.120(Ι)/2019.

- A.8 Λόγω της κατάργησης των αυλάκων που χρησιμοποιούνται για την άρδευση αλλά και την εκτόνωση στην περιοχή, η αντικατάσταση των αυλάκων με οποιονδήποτε οχετό να γίνει μετά από μελέτη των πλημμυρικών προβλημάτων στην περιοχή και η οποία να υποβληθεί στο Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων, για έγκριση.
- A.9 Ο σχεδιασμός να προβλέπει την κατασκευή ολοκληρωμένου συστήματος αποστράγγισης και συλλογής των ομβρίων υδάτων. Τα εν λόγω έργα να καλύψουν όλη την έκταση του προτεινόμενου έργου.
- A.10 Για μείωση της σημαντικότητας της επίπτωσης αύξησης της επιφανειακής απορροής λόγω της σφράγισης του εδάφους ο κύριος του έργου να εξετάσει αειφορικά συστήματα διαχείρισης των όμβριων υδάτων που μπορεί να εφαρμόσει στην περιοχή του έργου και να υποβληθούν για έγκριση στο Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων πριν τις επιμέρους πολεοδομικές άδειες για τις κατοικίες.
- A.11 Το κατάστρωμα των προσβάσεων, πεζοδρομίων και άλλων επιφανειών να διαμορφωθεί κατά προτίμηση με υλικά που θα είναι κατά το δυνατό υδατοδιαπερατά για αποφυγή μέγιστης σφράγισης του εδάφους, με βάση και τις "Κατευθυντήριες γραμμές για τις βέλτιστες πρακτικές περιορισμού, μετριασμού ή αντιστάθμισης της σφράγισης του εδάφους", της Ευρωπαϊκής Επιτροπής.
- A.12 Στο νοτιοανατολικό παράκτιο μέτωπο του τεμαχίου με αρ. 362, η ζώνη προστασίας της παραλίας κυμαίνεται από την ακτογραμμή σε απόσταση 25-40 μέτρα, περίπου και από τα έτη 1963 μέχρι το 2008, η παραλία μπροστά από το εν λόγω τεμάχιο έχει υποστεί διάβρωση της τάξης των 32 μέτρων. Ο παράγοντας της συνεχούς διάβρωσης, να ληφθεί σοβαρά κατά την μελλοντική ανάπτυξη των επτά παράκτιων οικοπέδων, όπου μέρος τους εμπίπτει εντός της ζώνης προστασίας της παραλίας.

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

---

- B.1 Περιορισμός των βαρέων οχημάτων στον υφιστάμενο οδικό δίκτυο από τη δυτική και βόρεια πλευρά του Έργου και μη δημιουργία καινούργιων δρόμων για διέλευση εντός της κοίτης του ποταμού. Όλες οι μετακινήσεις οχημάτων να περιοριστούν εντός του χώρου εργασίας. Κατάβρεξη του δρόμου κατά την διάρκεια των κατασκευαστικών εργασιών για αποφυγή εναπόθεσης σκόνης κατά την διακίνηση των εν λόγω βαρέων οχημάτων. **Αποτελεί όρο της Ε.Ε.Ο.Α.**
- B.2 Ο κύριος του έργου οφείλει να ορίσει και ενημερώσει το Τμήμα Περιβάλλοντος, τεχνικό υπεύθυνο για τη παρακολούθηση εφαρμογής των περιβαλλοντικών όρων, κατά την φάση κατασκευής.
- B.3 Να μην γίνει οποιαδήποτε επέμβαση ή έργα/κατασκευές εντός της ζώνης προστασίας της παραλίας.
- B.4 Ο εργολάβος να συμμετέχει σε αδειοδοτημένο Συλλογικό Σύστημα Διαχείρισης Α.Ε.Κ.Κ., ή να διατηρεί και λειτουργεί αδειοδοτημένο Ατομικό Σύστημα Διαχείρισης Αποβλήτων από Εκσκαφές, Κατασκευές και Κατεδαφίσεις (Α.Ε.Κ.Κ.), που εκδίδεται δυνάμει των Αποβλήτων Νόμων του 2011 μέχρι 2016 και Κανονισμών του 2011(Κ.Δ.Π. 159/2011) και των εκάστοτε τροποποιήσεών τους.
- B.5 Πριν την έναρξη εκτέλεσης του έργου ο εργολάβος να ετοιμάσει και να φυλάσσει στο εργοτάξιο ολοκληρωμένο σχέδιο διαχείρισης Αποβλήτων Εκσκαφών, Κατασκευών και Κατεδαφίσεων (ΑΕΚΚ) σύμφωνα με τις πρόνοιες των Κανονισμών του 2011(Κ.Δ.Π. 159/2011) για την διαχείριση των ΑΕΚΚ, στα πλαίσια των περί Αποβλήτων Νόμων του 2011 μέχρι 2016.

Κατάλογοι αδειοδοτημένων διαχειριστών αποβλήτων για συλλογή / μεταφορά και επεξεργασία βρίσκονται αναρτημένοι στην ιστοσελίδα του Τμήματος Περιβάλλοντος στη διεύθυνση [www.moa.gov.cy/environment](http://www.moa.gov.cy/environment) (Αδειοδοτήσεις - Αδειοδότηση Διαχείρισης Αποβλήτων – Πιστοποιητικά Καταχώρησης) και επικαιροποιούνται σε τακτά χρονικά διαστήματα.

- B.6 Ο επιβλέπων μηχανικός έχει την ευθύνη παρακολούθησης υλοποίησης του ολοκληρωμένου σχεδίου διατήρησης των Α.Ε.Κ.Κ.
- B.7 Απαγορεύεται η ρίψη, εναπόθεση ή διάθεση οποιασδήποτε ουσίας, η οποία ρυπαίνει ή τείνει να ρυπαίνει τα νερά και το έδαφος, η καύση απορριμμάτων, αποβλήτων συσκευασιών ή άχρηστου εξοπλισμού καθώς και η ταφή τους μαζί με τα απόβλητα εκσκαφών και κατασκευών που θα προκύψουν.
- B.8 Απαγορεύεται η διάθεση στο έδαφος ή/και το υπέδαφος, στα επιφανειακά, παράκτια ή υπόγεια νερά ουσιών που ρυπαίνουν ή τείνουν να ρυπάνουν τα υπόγεια, ή και τα επιφανειακά νερά ή και το έδαφος σύμφωνα με το Άρθρο 6 των περί Ελέγχου της Ρύπανσης των Νερών Νόμων του 2002 μέχρι 2013.
- B.9 Να ενημερωθεί άμεσα το Τμήμα Περιβάλλοντος σε περίπτωση οποιουδήποτε έκτακτου περιστατικού διαφυγής αποβλήτων ή άλλων ρύπων στο παράκτιο μέτωπο.
- B.10 Να τηρείται σχέδιο δράσης σε περίπτωση διαρροών αποβλήτων λόγω ατυχήματος.
- B.11 Να γίνει κατάλληλη περίφραξη του εργοταξίου έτσι ώστε να αποφεύγεται οποιαδήποτε απόρριψη/μεταφορά αποβλήτων ή αντικειμένων εκτός των ορίων της προτεινόμενης μονάδας. Τα στερεά απόβλητα που θα προκύψουν από την κατασκευή του έργου, καθώς και οι πρώτες ύλες οι οποίες θα χρησιμοποιηθούν, να τοποθετηθούν σε χώρο εντός των ορίων του τεμαχίου και σε σημεία τα οποία θα δημιουργήσουν τη μικρότερη δυνατή όχληση και εκτός της ζώνης προστασίας της παραλίας.
- B.12 Στο χώρο του εργοταξίου 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 αδειοδοτημένη εγκατάσταση διαχείρισης αποβλήτων σύμφωνα με τους περί Αποβλήτων Νόμους του 2011 μέχρι 2016.
- B.13 Να γίνεται κατάλληλη τοποθέτηση των προσωρινών εγκαταστάσεων υγιεινής (χημικές τουαλέτες), ώστε να μην προκαλούνται προβλήματα στο περιβάλλον.
- B.14 Τα μεταχειρισμένα μηχανέλαια από τη συντήρηση εξοπλισμού να συλλέγονται σε κατάλληλα σηματοδοτημένα στεγανά δοχεία τα οποία να διατηρούνται σε καλή κατάσταση και να μην παρουσιάζουν διαρροές και να παραδίδονται σε αδειοδοτημένο, σύμφωνα με τους περί Αποβλήτων Νόμους του 2011 μέχρι 2016, φορέα διαχείρισης.
- B.15 Η περίσσεια μπαζών που θα προκύψει από το έργο να χρησιμοποιηθεί για τις επιχωματώσεις του έργου. Τα υπολειπόμενα απόβλητα εκσκαφής ή / και όποια απόβλητα προκύψουν από τις εργασίες του έργου να συλλεχθούν και να παραδοθούν σε αδειοδοτημένους φορείς συλλογής, μεταφοράς και επεξεργασίας, σύμφωνα με τους περί Αποβλήτων Νόμους του 2011 μέχρι 2016.
- B.16 Εφαρμογή μέτρων μείωσης του θορύβου στο εργοτάξιο, όπως χρήση ωτοασπίδων από το προσωπικό, τοποθέτηση σιγαστήρων στα μηχανήματα, παρακολούθηση των επιπέδων θορύβου με ηχομετρητές, τοποθέτηση ηχοπετασμάτων γύρω από θορυβώδη μηχανήματα και τήρηση κατάλληλου ωραρίου εργασίας.
- B.17 Οι εργασίες να διεξάγονται κατά το δυνατόν κατά τη διάρκεια των εργάσιμων μερών και ωρών και όταν αυτό δεν είναι εφικτό πρέπει να λαμβάνουν μέτρα μείωσης του θορύβου.
- B.18 Να λαμβάνονται όλα τα απαραίτητα μέτρα για την καταστολή της σκόνης, π.χ. όπως:

- i. 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,
  - ii. τα οχήματα μεταφοράς να διατηρούν χαμηλές ταχύτητες κίνησης (10 km / ώρα) στους χωμάτινους δρόμους,
  - iii. κατά τη μεταφορά χύδην υλικών να αποφεύγεται η υπερπλήρωση των φορητών οχημάτων μεταφοράς,
  - iv. να γίνεται διαβροχή όταν απαιτείται και ιδιαίτερα στους χώρους όπου διεξάγονται χωματοουργικές εργασίες,
  - v. να γίνεται διαβροχή όταν απαιτείται των θαλάμων αποθήκευσης αδρανών υλικών. Εφόσον επικρατεί άνεμος ισχυρότερος των 4 Beaufort, να καλύπτονται οι σωροί με φύλλα πλαστικού,
  - vi. η μεταφορά των αδρανών υλικών να γίνεται με σκεπασμένα φορητά οχήματα,
  - vii. εναπόθεση υλικών σε σωρούς να πραγματοποιείται από το ελάχιστο δυνατό ύψος έτσι ώστε να αποφεύγεται η δημιουργία κονιορτού,
  - viii. κανένα όχημα μεταφοράς ή κάδος τοποθέτησης αδρανών υλικών δεν πρέπει να περιέχει υλικό μετά το πέρας των ημερήσιων εργασιών.
- B.19 Να διασφαλιστεί ότι θα γίνουν όλες οι σχετικές πρόνοιες για μελλοντική σύνδεση με το δημόσιο αποχετευτικό σύστημα.
- B.20 Ο κύριος του έργου έχει υποχρέωση να αποκαταστήσει τον περιβάλλοντα χώρο μετά την εκτέλεση των κατασκευαστικών έργων και γενικά να μεριμνήσει για την καθαριότητα του.

### **ΕΝΟΤΗΤΑ Γ: Γενικοί Όροι**

---

- Γ1. Η αρχαιολογική παράμετρος είναι στις παραμέτρους που αξιολογείται περιβαλλοντικά. Επί τούτου, επισυνάπτεται επιστολή της Διευθύντριας Τμήματος Αρχαιοτήτων (επισυνάπτεται **Παράρτημα 5**), η οποία να ληφθεί υπόψη στην αδειοδότηση του έργου.
- Γ2. Να μην γίνει οποιαδήποτε επέμβαση ή έργα/κατασκευές εντός της ζώνης προστασίας της παραλίας.
- Γ3. Να μην γίνει ή εφαρμοστεί πρόνοια για εξαγορά των δημόσιων χώρων πρασίνου από τον κύριο του έργου.
- Γ4. Κατά την ανάπτυξη των μελλοντικών οικοπέδων και λόγω του ότι δεν υπάρχει αποχετευτικό δίκτυο στην περιοχή, συστήνεται όπως για την διαχείριση των υγρών αποβλήτων (αστικά λύματα και υγρά απόβλητα από καθαρισμό κολυμβητικών δεξαμενών) κατασκευαστεί για την εξυπηρέτηση των κατοικιών, στο χώρο, κεντρική βιολογική μονάδα επεξεργασία υγρών αποβλήτων.
- Γ5. Για την εξυπηρέτηση των πρώτων κατοικιών, δηλαδή μέχρι την ανάπτυξη της προς πολεοδόμηση περιοχής να προβλέπεται η κατασκευή στεγανών δεξαμενών (βόθρων). Ως προσωρινή μεταβατική λύση κατά το χρονικό διάστημα τα αστικά λύματα να μεταφέρονται με αδειοδοτημένο βυτιοφόρο σύμφωνα με τους περί Αποβλήτων Νόμους του 2011 μέχρι 2016 σε αδειοδοτημένη εγκατάσταση για επεξεργασία σύμφωνα με τους περί Ελέγχου της Ρύπανσης των Νερών Νόμους του 2002 μέχρι 2013.
- Γ6. Ο κύριος του έργου φέρει ακέραιη την ευθύνη για την τήρηση των περιβαλλοντικών όρων, μέτρων και περιορισμών που επιβάλλονται με την παρούσα αιτιολογημένη διαπίστωση.

- Γ7. Σε περίπτωση που κριθεί αναγκαίο το Τμήμα Περιβάλλοντος θα μπορεί να επιβάλει νέους περιβαλλοντικούς όρους για την προστασία του περιβάλλοντος και οι οποίοι θα είναι άμεσα εφαρμόσιμοι από τον κύριο του έργου.
- Γ8. Ο κύριος του έργου δεν απαλλάσσεται από την υποχρέωση τήρησης διατάξεων της κείμενης περιβαλλοντικής νομοθεσίας, ανεξαρτήτως από την ύπαρξη σχετικής ρητής αναφοράς στους περιβαλλοντικούς όρους του έργου.
- Γ9. Στην μελλοντική ανάπτυξη των οικοπέδων να ζητούνται οι απόψεις της Υπηρεσίας Θήρας και Πανίδας λόγω αρμοδιότητας, αφού το προτεινόμενο έργο γειτνιάζει με την περιοχή του Δικτύου Natura 2000, ΖΕΠ «Εκβολές ποταμών Έζουσας, Ξερού και Διαρίζου».
- Γ10. Κατά την κατασκευή και λειτουργία του έργου να γίνουν όλες οι απαιτούμενες ενέργειες και να ληφθούν όλα τα απαραίτητα μέτρα, έτσι ώστε να διασφαλίζεται:
- Η τήρηση των περιβαλλοντικών όρων.
  - Η αντιμετώπιση και αποκατάσταση τυχόν δυσάρεστων περιβαλλοντικών καταστάσεων που οφείλονται στην κατασκευή και λειτουργία του έργου.

**Τμήμα Περιβάλλοντος**  
**07 Ιανουαρίου, 2021**

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 - Κτηριακό Σχέδιο**









### ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3 - Έκθεση Ειδικής Οικολογικής Αξιολόγησης

**ΕΚΘΕΣΗ ΕΙΔΙΚΗΣ ΟΙΚΟΛΟΓΙΚΗΣ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΣΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ  
ΑΡΘΡΟ 16 ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ 153(Ι)/2003 ΠΕΡΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΗΣ  
ΦΥΣΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΑΓΡΙΑΣ ΖΩΗΣ**

**ΔΙΑΙΡΕΣΗ ΓΗΣ ΣΕ 79 ΟΙΚΟΠΕΔΑ ΣΤΑ ΜΑΝΔΡΙΑ ΠΑΦΟΥ**

**ΕΚΒΟΛΕΣ ΠΟΤΑΜΩΝ ΔΙΑΡΙΖΟΣ ΞΕΡΟΣ ΚΑΙ ΈΖΟΥΣΑ**

Το προτεινόμενο έργο αφορά τον διαχωρισμό οικοπέδων ανέγερσης κατοικιών (παραθεριστικών ή/και μόνιμης κατοίκησης) στα τεμάχια 268, 269, 362 και 374 στα Φ/Σχ 51/47 και 51/55, τα οποία έχουν συνολική έκταση 105.662 m<sup>2</sup>. Ο διαχωρισμός περιλαμβάνει, εκτός από τη διαίρεση γης σε 79 οικόπεδα, τη διαμόρφωση οδικού δικτύου, δημόσιων και ιδιωτικών χώρων πρασίνου και χώρου κοινοτικού εξοπλισμού. Τα εν λόγω τεμάχια βρίσκονται εντός Τουριστικής Ζώνης Τ3γ, όπως αυτή κηρύχθηκε βάσει της τροποποίησης της Δήλωσης Πολιτικής για την Ύπαιθρο το 2003.

Το προτεινόμενο έργο – διαχωρισμός οικοπέδων γεινιάζει με την προστατευόμενη περιοχή «Εκβολές Ποταμών Έζουσας, Ξερού και Διαρίζου», με κωδικό CY 4000018 η οποία έχει χαρακτηριστεί Natura 2000 σύμφωνα με τις πρόνοιες της Οδηγίας των Αγρίων Πτηνών 2009/147/ΕΚ. Η πλησιέστερη απόσταση στην περιοχή ΖΕΠ είναι από ΒΑ σύνορο του τεμαχίου 268 περίπου στα 120 μ. Η περιοχή αυτή έχει χαρακτηριστεί ως ΖΕΠ για είδη ορνιθοπανίδας του Παραρτήματος Ι της Οδηγίας 2009/147/ΕΚ άλλα σημαντικά μεταναστευτικά είδη ορνιθοπανίδας.

### **1. Χαρακτηριστικά του προτεινόμενου έργου**

---

Το έργο αφορά διαχωρισμό οικοπέδων για σκοπό ανέγερσης κατοικιών (παραθεριστικών ή/και μόνιμης κατοίκησης) στα τεμάχια 268, 269, 362 και 374 στα Φ/Σχ 51/47 και 51/55, τα οποία έχουν συνολική έκταση 105.662 m<sup>2</sup>. Ο διαχωρισμός περιλαμβάνει, εκτός της διαίρεσης γης σε 79 οικόπεδα, τη διαμόρφωση οδικού δικτύου, δημόσιων και ιδιωτικών χώρων πρασίνου και χώρου κοινοτικού εξοπλισμού. Τα εν λόγω τεμάχια βρίσκονται εντός Τουριστικής Ζώνης Τ3γ βάσει της Δήλωσης Πολιτικής για την Ύπαιθρο. Οι εργασίες διαχωρισμού θα έχουν ως αποτέλεσμα τη διαμόρφωση των εξής χώρων:

- Διαμόρφωση οδικού δικτύου (δρόμων και πεζοδρομίων) εμβαδού 19.634 m<sup>2</sup>. Σημειώνεται επίσης ότι σε πέντε (5) διαφορετικά σημεία κατά μήκος του οδικού δικτύου που θα κατασκευαστεί μεταξύ των τεμαχίων χωροθετούνται συνολικά 24 δημόσιοι χώροι στάθμευσης.

- Δημόσιοι χώροι πράσινου συνολικού εμβαδού 8.635 m<sup>2</sup>. Οι χώροι πρασίνου που θα διαμορφωθούν θα είναι 4, με ελάχιστο εμβαδό 738 m<sup>2</sup> και μέγιστο εμβαδό 4.263 m<sup>2</sup>. Το συνολικό εμβαδό πρασίνου αποτελεί ποσοστό ίσο με το 10% του καθαρού εμβαδού γης του υπό ανάπτυξη τεμαχίου που προκύπτει μετά από την αφαίρεση δρόμων ή άλλων προσβάσεων που τυχόν επηρεάζουν την ακίνητη ιδιοκτησία και συνάδει με την παράγραφο 3.3.2 του Κεφαλαίου 3 – Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής της ισχύουσας Δήλωσης Πολιτικής για την Ύπαιθρο, σχετικά με την παραχώρηση γης στο δημόσιο, ο οποίος θα χρησιμοποιηθεί ως ανοικτός δημόσιος χώρος (ελεύθερος χώρος πρασίνου, πλατεία, κ.λπ.).
- Ιδιωτικοί χώροι πρασίνου: Σημειώνεται ότι εντός των ορίων των οικοπέδων που θα σχηματιστούν, και κατά μήκος του οδικού δικτύου της προτεινόμενης ανάπτυξης, θα δημιουργηθούν λωρίδες ιδιωτικού πρασίνου οι οποίες θα εφάπτονται των ορίων του πεζοδρομίου, και θα έχουν πλάτος περίπου 1,5 έως 2,0 m.
- Χώρος κοινοτικού εξοπλισμού με συνολικό εμβαδό 2.326m<sup>2</sup>. Αποτελεί ποσοστό ίσο με το 3% του καθαρού εμβαδού γης του υπό ανάπτυξη τεμαχίου και συνάδει με την ισχύουσα Δήλωση Πολιτικής για την Ύπαιθρο, σχετικά με την παραχώρηση γης στο δημόσιο, ο οποίος θα χρησιμοποιηθεί ως δημόσιος χώρος για κοινωνικό εξοπλισμό (εκκλησία, σχολείο, νηπιαγωγείο, γηροκομείο, πολιτιστικό κέντρο, κοινοτικό γήπεδο, παιχνιδότοπος, γυμναστήριο, κοινοτική βιβλιοθήκη, κοινοτικό ιατρείο, κ.λπ.).
- 79 οικόπεδα με συνολικό εμβαδό 75.368 m<sup>2</sup>. Από τα οικόπεδα το ελάχιστο εμβαδό θα είναι 800 m<sup>2</sup>, και το μέγιστο εμβαδό θα είναι 1.847m<sup>2</sup>.

Κατά τις κατασκευαστικές εργασίες διαχωρισμού των τεμαχίων και της οικοπεδοποίησης θα ακολουθηθούν τα εξής στάδια εργασίας:

1. Προετοιμασία του χώρου – Εκσκαφές κυρίως καλλιεργειών σιτηρών αλλά και δενδροστοιχίες κυπαρισσιών – ώστε να δημιουργηθεί ο χώρος όπου θα γίνουν οι σχετικές εργασίες που αφορούν το διαχωρισμό οικοπέδων.
2. Εκσκαφές/ Επιχωματώσεις για τη δημιουργία των οικοπέδων - στην παρούσα φάση και βάσει της τοπογραφίας της άμεσης περιοχής μελέτης δεν κρίνεται ότι θα χρειαστούν εργασίες εκσκαφών ή επιχωματώσεων για τη δημιουργία των οικοπέδων.
3. Χάραξη οδικού δικτύου - τοποθέτηση οροθεσιών για τα σύνορα του δρόμου και πεζοδρομίων, με τα κατάλληλα μέσα και όπως προβλέπεται από την κείμενη νομοθεσία.
4. Εκσκαφές/ Επιχωματώσεις για τη δημιουργία του οδικού δικτύου - απαραίτητες χωματοургικές εργασίες για τη δημιουργία του οδικού δικτύου. Οι εργασίες εκσκαφής αφορούν την αφαίρεση ενός στρώματος επιφανειακού χόματος πάχους 60cm, ενώ οι σχετικές εργασίες επιχωμάτωσης που θα

γίνουν σε κατοπινό στάδιο αφορούν την τοποθέτηση ενός στρώματος στέψης πάχους 30cm και εφαρμογή υποθεμέλιου δρόμου πάχους 30cm. Για τη στρώση στέψης και το υποθέμελιο του δρόμου θα χρησιμοποιηθούν δάνεια υλικά. Το επιφανειακό χώμα εκσκαφής εκτιμάται περί των 11.780 m<sup>3</sup>, ενώ το υλικό στρώση στέψης εκτιμάται περίπου 5.890 m<sup>3</sup> και το υλικό υποθεμέλιου επίσης 5.890 m<sup>3</sup>.

5. Τοποθέτηση απαραίτητης υποδομής βασικών υπηρεσιών - Ακολούθως και πριν την έναρξη κατασκευής του οδικού δικτύου, πραγματοποιούνται όλες οι εργασίες κατασκευής/ τοποθέτησης των αναγκαίων υποδομών για παροχή νερού μέσω τοποθέτησης των αγωγών ύδρευσης, ηλεκτρισμού, τηλεπικοινωνιών μέσω της τοποθέτησης των σχετικών καλωδίων, συλλογή όμβριων μέσω της διαμόρφωσης αγωγών επί του οδικού δικτύου κλπ. Ως επί το πλείστο οι αναγκαίες υποδομές θα τοποθετούνται υπόγεια εφόσον οι συνθήκες το επιτρέπουν.

6. Κατασκευή οδικού δικτύου εντός της περιοχής - Ο σχεδιασμός και η κατασκευή (οδόστρωμα, πεζοδρόμια, σήμανση) του οδικού δικτύου θα γίνουν σύμφωνα με τις αντίστοιχες προδιαγραφές των εγκεκριμένων Προτύπων Γεωμετρικού Σχεδιασμού Υπεραστικών και Επαρχιακών Δρόμων του Τμήματος Δημοσίων Έργων.

## **2. Χαρακτηριστικά της περιοχής Μελέτης**

---

Το υπό μελέτη έργο βρίσκεται στο παραλιακό μέτωπο εντός των ορίων της κοινότητας Μανδριών και σε απόσταση περίπου 2 χλμ. ΝΑ του οικιστικού πυρήνα της κοινότητας και περίπου 400 μέτρα δυτικά των εκβολών του ποταμού Ξερού και είναι αμιγώς γεωργική με καλλιέργειες κυρίως δημητριακών και τρυφύλλι. Περιμετρικά των καλλιεργειών φύονται κυπαρίσσια, πρακτική που παραδοσιακά ακολουθήθηκε για σκοπούς μείωσης των ανέμων εντός των καλλιεργούμενων τεμαχίων. Το ανατολικό σύνορο της ανάπτυξης απέχει περίπου 120 μέτρα από το σύνορο της περιοχής Natura 2000 ΖΕΠ «Εκβολές ποταμών Διαρίζου, Ξερού και Έζουσας».

## **3. Χαρακτηριστικά των προστατευόμενων περιοχών του Δικτύου Natura 2000**

---

Η περιοχή του Δικτύου Natura 2000 Ζώνη Ειδικής Προστασίας (ΖΕΠ) «Εκβολές ποταμών Έζουσας, Ξερού και Διαρίζου» αποτελείται από δύο ξεχωριστές υπό-περιοχές στη μικρού πλάτους παράκτια πεδιάδα της νότιας περιοχής της Πάφου, οι οποίες καλύπτουν συνολικά 828 εκτάρια. Η πρώτη υπό-περιοχή συμπεριλαμβάνει τμήμα του χαμηλού ρου και του δέλτα του ποταμού Έζουσα, και μια περιοχή

επίπεδης γεωργικής γης ανατολικά του ποταμού. Η δεύτερη υπό-περιοχή βρίσκεται περίπου 5 χλμ. ανατολικά της πρώτης και περιλαμβάνει τμήματα του χαμηλού ρου και τα δέλτα των ποταμών Ξερού και Διαρίζου, καθώς και επίπεδη γεωργική γη μεταξύ των δύο αυτών ποταμών, και ανατολικά του ποταμού του Διαρίζου. Το εξεταζόμενο έργο συνδέεται άμεσα με την δεύτερη περιοχή αφού χωροθετείται πλησίον του δέλτα του ποταμού Ξερού.

Τα είδη καθορισμού που αναπαράγονται στη ΖΕΠ είναι: Τρουλλουρίδα (*Burhinus oedicephalus*) και Μαυροτράσηλος (*Melanocorypha calandra*). Τα αποδημητικά είδη χαρακτηρισμού είναι το Μαυροφάλκονο *Falco vespertinus* και ο Μελισσοφάγος *Merops apiaster*, ενώ η ομάδα καθορισμού των αποδημητικών αρπακτικών πουλιών αποτελείται κυρίως από τα ακόλουθα είδη: *Pernis apivorus*, *Milvus migrans*, *Circus aeruginosus*, *Circus macrourus*, *Circus pygargus*, *Circus cyaneus*, *Buteo buteo*, *Falco naumanni* και το *Falco vespertinus*. Η περιοχή χαρακτηρίζεται από υψηλή σημαντικότητα για τα μεταναστευτικά είδη πτηνοπανίδας. Αξιοσημείωτη, είναι η προσέλκυση στην περιοχή μεγάλων συγκεντρώσεων του Αρπακτικού *Falco vespertinus* που είναι στο Παράρτημα I της Οδηγίας 2009/147/ΕΟΚ καθώς και μεγάλων πληθυσμών του *Merops apiaster*. Η παρουσία αρπακτικών πτηνών, αλλά και άλλων μεταναστευτικών ειδών συνδέεται άμεσα και με την ύπαρξη των συστάδων κυπαρισσιών που υπάρχουν στην περιοχή.

Οι στόχοι διατήρησης για τη ΖΕΠ «Εκβολές ποταμών Έζουσας, Ξερού και Διαρίζου» μπορούν να συνοψιστούν ως εξής:

A. Διατήρηση της ΖΕΠ σε ευνοϊκό καθεστώς διατήρησης, μέσω της κατάλληλης προστασίας και διαχείρισης των ενδιαιτημάτων για την αναπαραγωγή των ειδών χαρακτηρισμού: Τρουλλουρίδα *Burhinus oedicephalus* και Μαυροτράσηλος *Melanocorypha calandra*.

B. Διατήρηση της ουσιαστικής παρουσίας στη ΖΕΠ «Εκβολές ποταμών Έζουσας, Ξερού και Διαρίζου» των μεταναστευτικών ειδών καθορισμού Μαυροφάλκονο *Falco vespertinus*, Μελισσοφάγος *Merops apiaster* και των ειδών της ομάδας καθορισμού των αποδημητικών αρπακτικών πουλιών: *Pernis apivorus*, *Milvus migrans*, *Circus aeruginosus*, *Circus macrourus*, *Circus pygargus*, *Circus cyaneus*, *Buteo buteo*, *Falco naumanni*.

### **3. Διαδικασία εξέτασης εκτίμησης επιπτώσεων στις προστατευόμενες περιοχές του Δικτύου Natura 2000**

Σύμφωνα με το Άρθρο 16 (3) του περί Προστασίας και Διαχείρισης της Φύσης και της Άγριας Ζωής Νόμο 153(I)/2003, για κάθε έργο που υπόκειται σε πολεοδομική άδεια το οποίο δεν είναι άμεσα συνδεδεμένο ή αναγκαίο για τη διαχείριση της περιοχής θα πρέπει να τύχει δέουσας εκτίμησης των επιπτώσεων στην περιοχή, λαμβάνοντας καθοριστικά υπόψη τους στόχους διατήρησης της περιοχής αυτής και της οικείας ειδικής ζώνης διατήρησης. Στην αξιολόγηση συμμετείχαν εκπρόσωποι των Τμήματος Περιβάλλοντος, του Τμήματος Δασών, της Υπηρεσίας Θήρας και Πανίδας, του Πτηνολογικού Συνδέσμου Κύπρου (Ειδικοί), του Κυπριακού Ιδρύματος Προστασίας του Περιβάλλοντος, και της Ομοσπονδίας Περιβαλλοντικών Οργανώσεων Κύπρου (Ειδικοί). Η μελέτη δεν έχει καταδείξει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην προστατευόμενη περιοχή στα είδη και τα ενδιαιτήματα τους, στους στόχους διατήρησης και συνοχής του Δικτύου.

Η μελέτη εξέτασε τις επιπτώσεις του προτεινόμενου έργου – διαχωρισμός οικοπέδων, το οποίο θα υλοποιηθεί πλησίον της περιοχής Natura 2000 «Εκβολές Ποταμών Έζουσας, Ξερού και Διαρίζου». Οι επιπτώσεις από το υπό μελέτη έργο στην ακεραιότητα και στους στόχους της περιοχής ΖΕΠ “Εκβολές Ποταμών Έζουσας, Ξερού, και Διαρίζου” (CY4000018) θα είναι περιορισμένης έκτασης και σημασίας νοουμένου ότι θα εφαρμοστούν συγκεκριμένοι όροι όπου και με την εφαρμογή κατάλληλων μέτρων μετριασμού, οι επιπτώσεις μπορούν να προληφθούν και να περιοριστούν σημαντικά.

#### **4. Συμπεράσματα**

---

Συμπερασματικά, λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, το εξεταζόμενο έργο κρίνεται ότι δεν αναμένεται να προκαλέσει σημαντικές επιπτώσεις στα είδη καθορισμού της περιοχής Natura 2000 ΖΕΠ «Εκβολές ποταμών Έζουσας, Ξερού και Διαρίζου» και στα ενδιαιτήματα που χρησιμοποιούνται από αυτά ως ζωτικοί χώροι τροφοληψίας, φωλεοποίησης, αναπαραγωγής και ανάπαυσης, νοουμένου ότι θα ληφθούν τα κατάλληλα μέτρα μετριασμού των επιπτώσεων και ειδικά των όρων που σχετίζονται με τον μη επηρεασμό των συστάδων κυπαρισσιών. Για τους παραπάνω λόγους, η παρούσα Δέουσα Εκτίμηση των Επιπτώσεων από το εξεταζόμενο έργο δεν προχωράει στο επόμενο στάδιο της διαδικασίας Δέουσας Εκτίμησης, δηλ. στην εξέταση και αξιολόγηση εναλλακτικών λύσεων και στην πρόταση και αξιολόγηση αντισταθμιστικών μέτρων, αφού στο στάδιο αυτό έχει κριθεί πέραν πάσης αμφιβολίας ότι οι αναμενόμενες επιπτώσεις δεν αναμένεται να είναι σημαντικές. Κατά τη διάρκεια της αξιολόγησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων του έργου, η Περιβαλλοντική Αρχή έλαβε υπόψη τις πιθανές επιπτώσεις στην προστατευόμενη περιοχή και τα αντικείμενα προστασίας τους, τα στοιχεία και τις ίδιες γνώσεις των εκπροσώπων των Τμημάτων και ατόμων με εξειδικευμένες γνώσεις.

Το προτεινόμενο έργο δεν θα επηρεάζει άμεσα τους στόχους διατήρησης της περιοχής του Δικτύου Natura 2000 «Εκβολές Ποταμών Έζουσας, Ξερού, και Διαρίζου» νοουμένου ότι θα ακολουθηθούν όλοι οι όροι του Παραρτήματος Ι.

ΤΜΗΜΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

02/10/2020

## **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι**

Μέτρα τα οποία αναμένεται να συμβάλουν στην ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων στην περιοχή του προτεινόμενου έργου διακρίνονται:

### **Μέτρα κατά τη φάση κατασκευής**

- Χρονικός προγραμματισμός της φάσης κατασκευής έτσι ώστε να αποφύγει χρονικά την περίοδο αναπαραγωγής ή/και μετανάστευσης των ειδών ορνιθοπανίδας.
- Διατήρηση όλων των συστάδων κυπαρισσιών (Παράρτημα ΙΙ) και μη επηρεασμός τους (**πέραν των 400**). Οι συστάδες κυπαρισσιών θα πρέπει να ενταχθούν στην τοπιοτέχνηση και στον σχεδιασμό της όλης ανάπτυξης ή και στο πράσινο με στόχο την χρήση τους σαν δενδροφράκτη της ανάπτυξης σε σχέση με την παρακείμενη περιοχή Natura αλλά και ως σημαντικό στοιχείο του φυσικού περιβάλλοντος.
- Περιορισμός των βαρέων οχημάτων στον υφιστάμενο οδικό δίκτυο από τη δυτική και βόρεια πλευρά του Έργου και μη δημιουργία καινούργιων δρόμων για διέλευση εντός της κοίτης του ποταμού. Όλες οι μετακινήσεις οχημάτων να περιοριστούν εντός του χώρου εργασίας. Κατάβρεξη του δρόμου κατά την διάρκεια των κατασκευαστικών εργασιών για αποφυγή εναπόθεσης σκόνης κατά την διακίνηση των εν λόγω βαρέων οχημάτων.
- Τα στερεά απόβλητα από την κατασκευή του έργου (αδρανή, αστικά κ.λπ.) θα τυγχάνουν κατάλληλης διαχείρισης από τον Ανάδοχο Εργολάβο και σε καμία περίπτωση δε θα γίνεται απόθεση αυτών σε μη αδειοδοτημένη περιοχή.

### **Μέτρα κατά τη φάση λειτουργίας**

- Περιορισμός της φωτορύπανσης κατά τη λειτουργία του έργου. Ο σχεδιασμός του φωτισμού θα γίνει με τέτοιο τρόπο που θα περιορίζει στο ελάχιστον την φωταύγεια (sky glow) στον περιβάλλοντα χώρο. Γίνεται εισήγηση όπως η χρωματική απόδοση των φωτεινών πηγών να κυμαίνεται στο φάσμα του "amber" (πορτοκαλί) το οποίο έχει τις λιγότερες επιπτώσεις στην νυχτερινή όραση.
  - Τα επίπεδα φωτισμού, τα οποία θα καθορίζουν και την ποσότητα των φωτιστικών που θα χρησιμοποιηθούν, να είναι τα ελάχιστα δυνατά με βάση τα διεθνή πρότυπα. Η έκταση που θα καλύπτει ο φωτισμός / φωταύγεια και κατ' επέκταση η φωτορύπανση να περιορίζεται με κατάλληλα φωτιστικά (downlights), κατάλληλους διακόπτες (cut-offs), ανακλαστήρες και διαθλαστήρες. Εισήγηση όπως τα φωτιστικά που θα χρησιμοποιηθούν θα εμπίπτουν στην κατηγορία των "shielded light fixtures".
- Επιπρόσθετα, για τη διασφάλιση της σωστής διαχείρισης του φωτός γίνεται εισήγηση όπως ο φορέας ανάπτυξης υιοθετήσει τα ακόλουθα μέτρα /πρακτικές στους σχεδιασμούς του:
- Τοποθέτηση των φωτιστικών σωμάτων σε χαμηλό ύψος (π.χ. φωτιστικά σε στύλους μικρού ύψους, εφοδιασμένα όπου απαιτείται με περσίδες κατεύθυνσης του φωτός, που θα παρέχουν έναν ιδανικό τρόπο ώστε να παραμένει το φως κοντά στο έδαφος και να ελαχιστοποιείται η διάχυσή του. Ως ιδανική λύση μπορεί να προωθηθεί όπου είναι δυνατόν, η τοποθέτηση των φωτιστικών μέσα σε εσοχές τοίχων, φραχτών κλπ. ώστε να μην είναι ορατή η πηγή τους φωτός).



- Χρήση κατάλληλης βλάστησης που θα λειτουργήσει ως φυσικός φωτοφράχτης ιδίως στην ανατολική και νότια πλευρά της ανάπτυξης. Τα θαμνώδη φυτά ή τα χαμηλά δένδρα εμποδίζουν αποτελεσματικά τη διάχυση του φωτός.
- Σε μη κρίσιμα σημεία ή χώρους όλα τα φώτα θα σβήνουν με χρήση αισθητήρων κίνησης και χρονοδιακόπτες.

## **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ**



#### **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 4 - Συστάδες κυπαρισσιών για διατήρηση**

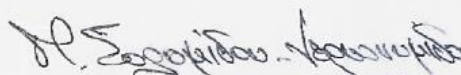


## **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 5- Επιστολή Τμήματος Αρχαιοτήτων**





Σύμφωνα με τα πιο πάνω και λόγω των μεγάλων επεμβάσεων που προγραμματίζονται στην περιοχή, όπως δημιουργία οδικού δικτύου, μεγάλη οικιστική ανάπτυξη αλλά και άλλες επεμβάσεις που θα προκληθούν από τα έργα, η περιοχή πρέπει να επισκοπηθεί εκ νέου με σύγχρονες επιστημονικές μεθόδους για να διακριφωθεί εκ νέου η ύπαρξη σημείων αρχαιολογικού ενδιαφέροντος και η έκταση που αυτά καταλαμβάνουν.



Δρ Μαρίνα Σολομίδου-Ιερωνυμίδου  
Διευθύντρια  
Τμήματος Αρχαιοτήτων

Scanned with CamScanner