



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΓΕΩΡΓΙΑΣ, ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ  
ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ



ΤΜΗΜΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

**ΑΙΤΙΟΛΟΓΗΜΕΝΗ ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΗ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 24  
ΟΙ ΠΕΡΙ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΣΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΑΠΟ ΟΡΙΣΜΕΝΑ  
ΕΡΓΑ ΝΟΜΟΙ ΤΟΥ 2018 ΚΑΙ 2021.**

**«Ανέγερση Ξενοδοχειακής Μονάδας με την ονομασία «PORTOFINO HOTEL» της  
εταιρείας ALPHA PANARETI PUBLIC LTD στο Δήμο Πέγειας»  
για έκδοση Πολεοδομικής Άδειας με Αρ. Αιτήσεως: ΠΑΦ/1033/2018**

## **1. Εισαγωγή**

---

Η Έκθεση Πληροφοριών για το Έργο υποβλήθηκε στην Περιβαλλοντική Αρχή με σχετική επιστολή από το Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως (Αρ. Φακ.: ΠΑΦ/1033/2018 και ημερομηνία 3/8/2020), για αξιολόγηση.

Η Περιβαλλοντική Αρχή έκρινε αναγκαία τη διαβούλευση με τις αρμόδιες αρχές, λόγω εξειδικευμένων γνώσεων τους για το συγκεκριμένο έργο ή τις δυνητικές του επιπτώσεις στο περιβάλλον. Για το Έργο ζητήθηκαν απόψεις από το Τμήμα Αλιείας και Θαλασσίων Ερευνών, το Τμήμα Αρχαιοτήτων, το Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων και το Τμήμα Δημοσίων Έργων.

Με βάση την επιτόπια επίσκεψη, τις απόψεις των Τμημάτων / Υπηρεσιών και τις πληροφορίες που υποβλήθηκαν, με βάση το άρθρο 24 ετοιμάστηκε η Αιτιολογημένη Διαπίστωση της Περιβαλλοντικής Αρχής.

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

---

Το προτεινόμενο έργο της εταιρείας «ALPHA PANARETI PUBLIC LTD» αφορά την ανέγερση τετραώροφης ξενοδοχειακής μονάδας με την ονομασία «PORTOFINO HOTEL» στο Δήμο Πέγειας της Επαρχίας Πάφου.

Το συνολικό εμβαδόν των προτεινόμενων τεμαχίων είναι 27.199 m<sup>2</sup>. Η συνολική έκταση που θα καλύπτουν οι κτηριακές εγκαταστάσεις είναι 3.664 m<sup>2</sup>, περίπου.

Σύμφωνα με την έκθεση πληροφοριών, η προτεινόμενη ξενοδοχειακή μονάδα θα αποτελείται από τα ακόλουθα:

- 4 ορόφους με συνολικά 304 δωμάτια,
- 1 ισόγειο το οποίο περιλαμβάνει εστιατόριο, γραφεία, δωμάτια ψυχαγωγίας, 1 εσωτερική κολυμβητική δεξαμενή και γυμναστήριο,
- 1<sup>ο</sup> υπόγειο το οποίο περιλαμβάνει 102 χώρους στάθμευσης, κουζίνα, ψυγεία και ψυκτικούς θαλάμους (δωμάτια), αποθηκευτικούς χώρους τροφίμων και ποτών, αποδυτήρια και χώρους υγειονομικών διευκολύνσεων προσωπικού, αποθηκευτικούς χώρους, μηχανουργείο, μηχανοστάσιο, ηλεκτροστάσιο και χώρο εφεδρικής ηλεκτρογεννήτριας και βιολογικό σταθμό,
- 2<sup>ο</sup> υπόγειο το οποίο περιλαμβάνει 175 χώρους στάθμευσης,
- εξωτερικό χώρο ο οποίος περιλαμβάνει 2 κολυμβητικές δεξαμενές συνολικής χωρητικότητας 400 m<sup>3</sup>, δημόσιο χώρο πρασίνου και 9 θέσεις στάθμευσης και
- βιολογικό σταθμό.

Τα υγρά απόβλητα που θα προκύπτουν από το προτεινόμενο έργο θα οδηγούνται στο βιολογικό σταθμό της ξενοδοχειακής μονάδας για επεξεργασία. Τα επεξεργασμένα υγρά απόβλητα θα διατίθενται για άρδευση.

Στην οροφή του ξενοδοχείου θα εγκατασταθούν φωτοβολταϊκά πλαίσια.

#### Μέθοδος κατασκευής:

Η περιοχή του προτεινόμενου έργου είναι επίπεδη, με προσιτή μορφολογική άποψη η οποία διευκολύνει σημαντικά τις κατασκευαστικές εργασίες και τις εργασίες για την προετοιμασία του χώρου ανέγερσης του. Η μέθοδος κατασκευής περιλαμβάνει τα ακόλουθα:

- Προκατασκευαστικές εργασίες διαμόρφωσης του χώρου του εργοταξίου,
- χωματουργικά έργα, εκσκαφές και επιχωματώσεις,
- κατασκευές θεμελίων για υπόγειο χώρο,
- κατασκευή σκελετού του προτεινόμενου έργου,
- κατασκευή εσωτερικής και εξωτερικής τοιχοποιίας, με ταυτόχρονη τοποθέτηση όλων των ηλεκτρολογικών και μηχανολογικών εγκαταστάσεων,
- τοποθέτηση επιτοιχείων επιχρισμάτων, ξυλουργικών και μεταλλουργικών εργασιών,
- τοποθέτηση εξοπλισμού, ηλεκτρικών κυκλωμάτων και διασωληνώσεων νερού,
- διαμόρφωση του εξωτερικού χώρου (οδικές προσβάσεις, αποχετεύσεις, κ.λπ.) και
- τοποθέτηση των εξωτερικών χώρων/διαμόρφωση χώρων πρασίνου.

Κατά το στάδιο κατασκευής των υπόγειων χώρων του κτιρίου θα πραγματοποιηθούν εργασίες εκσκαφής. Η ποσότητα των αποβλήτων εκσκαφών υπολογίζεται στα 50.000 m<sup>3</sup>, περίπου.

Δεν θα γίνουν οποιεσδήποτε οικοδομικές εργασίες / κατασκευές εντός της ζώνης προστασίας της παραλίας.

Οι κατασκευαστικές εργασίες αναμένεται να διαρκέσουν 2 έτη, περίπου.

## Χωροθέτηση

Το προτεινόμενο έργο εμπίπτει στα διοικητικά όρια του Δήμου Πέγειας και χωροθετείται εντός των τεμαχίων με αρ. 477 με Φ/ΣΧ: 44/24 και αρ. 3, 4, 32 και 42 με Φ/ΣΧ: 44/32, σύμφωνα με το χωροταξικό σχέδιο, το οποίο επισυνάπτεται ως **Παράρτημα Ι**.

Τα υπό μελέτη τεμάχια εμπίπτουν εντός τουριστικής πολεοδομικής ζώνης (Τ2β) με υφιστάμενες τουριστικές αναπτύξεις. Τα τεμάχια με αρ. 3, 4, 32 και 42 με Φ/ΣΧ: 44/32 εμπίπτουν εξολοκλήρου εντός της ζώνης προστασίας της παραλίας, καθώς και μέρος του τεμαχίου με αρ. 477 με Φ/ΣΧ: 44/24. Το υψόμετρο της τοποθεσίας του προτεινόμενου έργου από τη Μέση Στάθμη της Θάλασσας είναι 2 m, περίπου.

Σύμφωνα με το Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων, από το τεμάχιο με αρ. 477 με Φ/ΣΧ: 44/24 διέρχεται εγγεγραμμένο υδατόρεμα, το οποίο έχει πολύ μικρή λεκάνη απορροής και δεν διαθέτει διαμορφωμένη κοίτη. Επίσης, στο ανατολικό μέρος του τεμαχίου της ανάπτυξης εφάπτεται εγγεγραμμένου υδατόρεματος, το οποίο έχει μεγάλη λεκάνη απορροής και διαμορφωμένη κοίτη.

Στην ευρύτερη περιοχή μελέτης υφίστανται τουριστικές αναπτύξεις και αξιοποιημένες γεωργικές εκτάσεις.

Ο οικιστικός πυρήνας του Δήμου Πέγειας βρίσκεται σε απόσταση 4 km βόρεια του προτεινόμενου έργου.

Ανατολικά του προτεινόμενου έργου βρίσκεται η περιοχή νερών κολύμβησης «Λαουρού».

Σύμφωνα με το Τμήμα Αρχαιοτήτων, το προτεινόμενο έργο χωροθετείται σε ένα σημείο της ακτογραμμής του Δήμου Πέγειας που παρουσιάζει μεγάλο αρχαιολογικό ενδιαφέρον. Σε πολύ μικρή απόσταση προς τα νοτιοανατολικά βρίσκεται ο μεγάλος σημασίας αρχαιολογικός χώρος Μάα – Παλαιόκαστρο. Στο χερσαίο τμήμα του επηρεαζόμενου από το προτεινόμενο έργο χώρου, δεν εντοπίζονται επιφανειακά ευρήματα. Αντιθέτως, στο θαλάσσιο μέρος, έχουν εντοπιστεί αρχαιολογικά ευρήματα που καθορίζουν αρχαιολογικό χώρο.

Το κεντρικό οδικό δίκτυο πρόσβασης προς το προτεινόμενο έργο είναι η Λεωφόρος Θαλασσινών Σπηλιών.

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

3.1. Εκπομπές αέριων ρύπων (καυσαερίων) από τη χρήση μηχανοκίνητου και μηχανολογικού εξοπλισμού, καθώς και από τα βαρέα οχήματα του εργοταξίου, κατά την κατασκευή.

- 3.1. Εκπομπή σκόνης από τη διακίνηση των οχημάτων, την εκτέλεση χωματοουργικών εργασιών, τη μεταφορά και φορτοεκφόρτωση αδρανών υλικών και την αποθήκευση πρώτων υλών, κατά την κατασκευή.
- 3.2. Θόρυβος, από τα μηχανήματα του εργοταξίου και τη διακίνηση των οχημάτων, καθώς και από τη λειτουργία των κλιματιστικών, κατά την κατασκευή και λειτουργία.
- 3.3. Επηρεασμός της οδικής κυκλοφορίας, λόγω της διακίνησης των βαρέων οχημάτων και των μηχανημάτων του εργοταξίου, κατά την κατασκευή.
- 3.4. Προσωρινές επιπτώσεις στο τοπίο της περιοχής λόγω της κυκλοφορίας των οχημάτων εργοταξίου, της ύπαρξης του εργοταξίου και των χώρων προσωρινής αποθήκευσης αποβλήτων και υλικών, κατά την κατασκευή.
- 3.5. Πιθανός επηρεασμός της παράκτιας ζώνης / ζώνης προστασίας της παραλίας και θαλάσσιων υδάτων, κατά την κατασκευή.
- 3.6. Μικρό ενδεχόμενο ρύπανσης του εδάφους και των υδάτινων πόρων από ατύχημα ή πιθανή διαρροή μηχανελαίων / υγρών καυσίμων, από τα μηχανήματα / οχήματα που θα χρησιμοποιηθούν στο εργοτάξιο, κατά την κατασκευή.
- 3.7. Σφράγιση εδάφους από την κατασκευή της ξενοδοχειακής μονάδας και όλων των υποδομών 13.000 m<sup>2</sup>, περίπου.
- 3.8. Παραγωγή αποβλήτων εκσκαφών, 50.000 m<sup>3</sup>, περίπου, κατά την κατασκευή.
- 3.9. Παραγωγή στερεών αποβλήτων (π.χ. οικιακά απόβλητα και απόβλητα συσκευασίας) από το προσωπικό του εργοταξίου, καθώς και από τους πελάτες και τους εργαζόμενους της ξενοδοχειακής μονάδας, κατά την κατασκευή και λειτουργία.
- 3.10. Παραγωγή υγρών αποβλήτων από το προσωπικό του εργοταξίου (π.χ. από χημικές τουαλέτες), κατά την κατασκευή.
- 3.11. Παραγωγή υγρών αποβλήτων από τους πελάτες και το προσωπικό που θα εργάζεται στη ξενοδοχειακή μονάδα, καθώς και από τις εκπλύσεις φίλτρων (Backwash) των κολυμβητικών δεξαμενών), κατά την λειτουργία.
- 3.12. Πιθανή δημιουργία οσμών από τυχόν δυσλειτουργία του βιολογικού σταθμού, κατά τη λειτουργία.
- 3.13. Αυξημένες ανάγκες σε νερό (200 m<sup>3</sup>/ημέρα, περίπου και 600 m<sup>3</sup> περίπου, για την πλήρωση των δυο κολυμβητικών δεξαμενών), καθώς και κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας (10.000.000 kWh/έτος, περίπου), κατά τη λειτουργία.

#### **4. Περιγραφή των μέτρων που προβλέπονται για να αποτραπούν, προληφθούν ή μετριαστούν επιπτώσεις στο περιβάλλον σύμφωνα με την Έκθεση Πληροφοριών**

---

##### Οδική κυκλοφορία (κατά την κατασκευή):

- 4.1 Διεξαγωγή των δρομολογίων των βαρέων οχημάτων σύμφωνα με προκαθορισμένο πρόγραμμα και σε ώρες που δεν παρατηρείται έντονη κίνηση στους δρόμους.

##### Αέριοι ρύποι και Σκόνη (κατά την κατασκευή και λειτουργία):

- 4.2 Τακτική και έγκαιρη συντήρηση του εξοπλισμού και των μηχανημάτων.
- 4.3 Περιφράξη του χώρου διεξαγωγής των εργασιών.

- 4.4 Επίστρωση των οδικών προσβάσεων και των χώρων που θα χρησιμοποιούνται από οχήματα με υλικά τα οποία θα περιορίζουν την εκπομπή σκόνης ή να διαβρέχονται ανά τακτά διαστήματα.
- 4.5 Χρήση σκέπαστρου ή αποφυγή της υπερπλήρωση των βαρέων οχημάτων μεταφοράς χύδην υλικών.
- 4.6 Ελεγχόμενη διακίνηση των οχημάτων προς, από και εντός του χώρου του εργοταξίου.
- 4.7 Διακίνηση των οχημάτων και των βαρέου τύπου μηχανημάτων στο χώρο σύμφωνα με το επιτρεπόμενο όριο ταχύτητας.
- 4.8 Κάλυψη Α.Ε.Κ.Κ. με δικτυωτό πλαστικό πλέγμα ή με πλαστική μονωτική μεμβράνη, σε περίπτωση προσωρινής αποθήκευσης τους στο εργοτάξιο.
- 4.9 Εναπόθεση υλικών σε σωρούς από το ελάχιστο δυνατό ύψος.
- 4.10 Χρήση υλικών (π.χ. χρώματα, κόλλα, διαλύτες) χαμηλής εκπομπής VOCs.

Θόρυβος και Δονήσεις (κατά την κατασκευή και λειτουργία):

- 4.11 Τοποθέτηση συμπαγούς περίφραξης κυρίως στα σημεία όπου το προτεινόμενο έργο συνορεύει με άλλες αναπτύξεις.
- 4.12 Τήρηση προγράμματος συντήρησης των οχημάτων και μηχανημάτων του εργοταξίου, καθώς και ολόκληρου του μηχανολογικού εξοπλισμού κατά τη λειτουργία της ξενοδοχειακής μονάδας.
- 4.13 Χρήση ηχοπετασμάτων σε πηγές σταθερού θορύβου (π.χ. ηλεκτρογεννήτρια, κεντρικό σύστημα κλιματισμού VRV).
- 4.14 Χρήση μηχανημάτων εφοδιασμένων με συστήματα απόσβεσης δονήσεων.
- 4.15 Χειρισμός των μηχανημάτων σύμφωνα με τις οδηγίες του κατασκευαστή.
- 4.16 Υλοποίηση των εργασιών που εκπέμπουν υψηλά επίπεδα θορύβου, όπως είναι οι χωματοουργικές εργασίες, εκτός τουριστικής περιόδου.
- 4.17 Τήρηση των ωραρίων λειτουργίας του εργοταξίου.

Έδαφος και Υδάτινα σώματα / Περιορισμός διαρροών λόγω ατυχημάτων (κατά την κατασκευή):

- 4.18 Συστηματική και επαρκή συντήρηση των μηχανημάτων / οχημάτων εργοταξίου σε συνεργεία, και όχι στον χώρο του εργοταξίου. Περιορισμός της παραμονής τους στον χώρο του εργοταξίου στο ελάχιστο δυνατόν.
- 4.19 Τήρηση σχεδίου δράσης σε περίπτωση διαρροών λόγω ατυχήματος.
- 4.20 Αποθήκευση υλικών όπως χρώματα, πετρέλαιο, λιπαντικά κ.α., καθώς και οι εργασίες συντήρησης μηχανημάτων σε βάση από αδιαπέραστο υλικό (π.χ. τσιμέντο ή πλαστική μεμβράνη).
- 4.21 Εξασφάλιση απορροφητικών υλικών (π.χ. πριονίδι, άμμος) σε επαρκείς ποσότητες εντός του εργοταξίου ώστε να μπορούν να συγκρατούνται καύσιμα και λιπαντικά σε περίπτωση διαρροής τους.
- 4.22 Παρουσία των δεδομένων ασφαλείας των υλικών (SDS) στο χώρο του εργοταξίου.

Προστασία της παραλίας (κατά την κατασκευή):

- 4.23 Απαγόρευση επεμβάσεων εντός της ζώνης προστασίας της παραλίας.

- 4.24 Αποφυγή της διακίνησης των οχημάτων / μηχανημάτων εντός της παραλίας, καθώς και της αποθήκευσης υλικών και αποβλήτων.
- 4.25 Απαγόρευση απόρριψης αποβλήτων εντός της παραλίας.

Διαχείριση στερεών και υγρών αποβλήτων (κατά την κατασκευή και λειτουργία):

- 4.26 Ετοιμασία Ολοκληρωμένου Σχεδίου Διαχείρισης Αποβλήτων από Εκσκαφές, Κατασκευές και Κατεδαφίσεις (Α.Ε.Κ.Κ.).
- 4.27 Ορθολογική διαχείριση υγρών και στερεών αποβλήτων κατά την κατασκευή και λειτουργία του έργου.
- 4.28 Προσωρινή αποθήκευση των παραγόμενων υγρών και στερεών αποβλήτων σε κατάλληλους περιέκτες ανάλογα με το είδος τους και μεταφορά τους σε αδειοδοτημένες εγκαταστάσεις διαχείρισης αποβλήτων.
- 4.29 Χρήση σκίπ κλειστού τύπου για τα αστικά στερεά απόβλητα που θα δημιουργούνται από τους εργαζόμενους.
- 4.30 Εγκατάσταση σωλήνα ρίψης στερεών αποβλήτων από ύψος (waste chutes).
- 4.31 Επαναχρησιμοποίηση υλικών, όπου είναι εφικτό.
- 4.32 Απομάκρυνση αποβλήτων / υλικών σε σύντομο χρονικό διάστημα.
- 4.33 Τοποθέτηση προσωρινών εγκαταστάσεων υγιεινής (χημικές τουαλέτες).

## **5. Ειδική Οικολογική Αξιολόγηση**

---

Δεν εφαρμόζεται λόγω του ότι το εν λόγω έργο χωροθετείται σε μεγάλη απόσταση από τις πλησιέστερες προστατευόμενες περιοχές του Δικτύου Natura 2000.

## **6. Διαβούλευση**

---

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

- Τμήμα Αλιείας και Θαλασσίων Ερευνών (ΤΑΘΕ): Τοποθετήθηκε θετικά με όρους.
- Τμήμα Αρχαιοτήτων: Τοποθετήθηκε θετικά με όρους.
- Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων (ΤΑΥ): Τοποθετήθηκε θετικά με όρους.
- Τμήμα Δημοσίων Έργων (Κλάδος Μελετών Θαλασσίων Έργων): Δεν υποβλήθηκαν απόψεις.

## **7. Θέση Περιβαλλοντικής Αρχής**

---

Η Περιβαλλοντική Αρχή, κατά τη διαμόρφωση της θέσης της, αφού έλαβε υπόψη:

- τις πληροφορίες που υποβλήθηκαν με βάση το άρθρο 23 του Νόμου,
- τα κριτήρια του Τέταρτου Παραρτήματος του Νόμου,
- τις απόψεις των Τμημάτων/Υπηρεσιών,
- την επιτόπια επίσκεψη,

δε φέρει ένσταση στην υλοποίηση 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 ανέγερση τετραώροφης ξενοδοχειακής μονάδας με κολυμβητικές δεξαμενές και βιολογικό σταθμό. Η περιοχή του προτεινόμενου έργου είναι επίπεδη, με προσιτή μορφολογική άποψη η οποία διευκολύνει σημαντικά τις κατασκευαστικές εργασίες και τις εργασίες για την προετοιμασία του χώρου ανέγερσης του.

Τοποθεσία του έργου: Το προτεινόμενο έργο χωροθετείται εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Πέγειας της Επαρχίας Πάφου και εμπίπτει εντός τουριστικής πολεοδομικής ζώνης (Τ2β) με υφιστάμενες τουριστικές αναπτύξεις. Τα τεμάχια με αρ. 3, 4, 32 και 42 με Φ/ΣΧ: 44/32 εμπίπτουν εξολοκλήρου εντός της ζώνης προστασίας της παραλίας, καθώς και μέρος του τεμαχίου με αρ. 477 με Φ/ΣΧ: 44/24. Ο οικιστικός πυρήνας του Δήμου Πέγειας βρίσκεται σε απόσταση 4 km βόρεια του προτεινόμενου έργου. Στην ευρύτερη περιοχή μελέτης υφίστανται τουριστικές αναπτύξεις και αξιοποιημένες γεωργικές εκτάσεις.

Το προτεινόμενο έργο δεν θα επηρεάσει δυσμενώς άλλες γειτονικές χρήσεις και δεν θα γίνουν επεμβάσεις εντός της ζώνης προστασίας της παραλίας.

2. Τύπος και χαρακτηριστικά των ενδεχόμενων επιπτώσεων: Από τη λειτουργία του έργου δεν αναμένεται να υπάρχουν πρόσθετες πιέσεις ή μόνιμες και μη αναστρέψιμες επιπτώσεις.

Οι επιπτώσεις από τη λειτουργία του έργου με τα προτεινόμενα μέτρα μετριασμού, θα είναι διαχειρίσιμες.

Στέλλα Περικέντη  
για Διευθυντή Τμήματος Περιβάλλοντος  
Περιβαλλοντική Αρχή

Αρ. Φακ.: 02.10.011.015.005.001  
18 Ιουλίου 2022

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΟΡΩΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΑΡΧΗΣ**  
**«ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΟΝΟΜΑΣΙΑ «PORTOFINO HOTEL»**  
**ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ALPHA PANARETI PUBLIC LTD ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΠΕΓΕΙΑΣ».**  
**ΓΙΑ ΕΚΔΟΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ ΜΕ ΑΡ. ΑΙΤ.: ΠΑΦ/1033/2018.**

**ΕΝΟΤΗΤΑ Α: Γενικοί Όροι**

---

- 1.1. Ο κύριος του έργου φέρει ακέραιη την ευθύνη για την τήρηση των περιβαλλοντικών όρων, μέτρων και περιορισμών που επιβάλλονται με την παρούσα αιτιολογημένη διαπίστωση.
- 1.2. 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.
- 1.3. Όλες οι εργασίες κατασκευής και λειτουργίας του έργου να συμμορφώνονται με τους σχετικούς με την προστασία του περιβάλλοντος νόμους, κανονισμούς, διατάγματα και τροποποιήσεις που διέπουν αυτούς όπως αυτοί εκάστοτε τροποποιούνται ή και αντικαθίστανται.
- 1.4. 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.
- 1.5. Σε περίπτωση ουσιώδους επέκτασης ή τροποποίησης του έργου, όπως αυτό περιγράφεται και υλοποιείται με τους όρους και περιορισμούς της παρούσας Αιτιολογημένης Διαπίστωσης, ο κύριος του έργου να έρθει σε επαφή με το Τμήμα Περιβάλλοντος, ώστε να αξιολογηθεί κατά πόσο εμπίπτουν στους περί Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμους του 2018 και 2021.
- 1.6. Η Περιβαλλοντική Αρχή, διατηρεί το δικαίωμα να επιβάλει τροποποιήσεις για την εν λόγω Αιτιολογημένη Διαπίστωση και οποιουσδήποτε όρους κριθεί αναγκαίο, για την προστασία του περιβάλλοντος.
- 1.7. Μετά την έκδοση των απαιτούμενων αδειών και την λειτουργία του έργου, αν παρατηρηθούν επιπρόσθετα περιβαλλοντικά ζητήματα λόγω κατασκευής ή/και λειτουργίας της προτεινόμενης ανάπτυξης που δεν καλύπτονται από τους όρους της παρούσας Αιτιολογημένης Διαπίστωσης, ο κύριος του έργου να επανέλθει για επαναξιολόγηση των επιπτώσεων.
- 1.8. Σε περίπτωση που κατά τις εργασίες θεμελίωσης, προκύψει ανάγκη για αποστράγγιση του χώρου εκσκαφής, οι εργασίες να σταματήσουν άμεσα και να υποβληθεί στο Τμήμα Περιβάλλοντος σχετική μελέτη με βάση τον «Κατευθυντήριο Οδηγό για Ετοιμασία Μελετών Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον που αφορά την επαναφορά του αντλούμενου νερού στον υδροφόρο ορίζοντα», καθώς και τον «Κατευθυντήριο Οδηγό ετοιμασίας Μελετών Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από την απόρριψη νερών από εκσκαφές στη θάλασσα», οι οποίοι είναι αναρτημένοι στην ιστοσελίδα του Τμήματος Περιβάλλοντος και να διερευνηθούν όλοι οι εναλλακτικοί τρόποι διαχείρισης των πιθανών νερών αποστράγγισης.



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

---

- 2.1. Οι προδιαγραφές του έργου όσον αφορά την κατασκευή και λειτουργία των κτιριακών εγκαταστάσεων, να συμμορφώνονται με τις πρόνοιες των περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων Νόμων του 2006 (Ν.142(Ι)/2006) έως 2020 [ιστοσελίδα της Υπηρεσίας Ενέργειας – [www.mcit.gov.cy/mcit/energyse.nsf](http://www.mcit.gov.cy/mcit/energyse.nsf), στη διαδρομή Νομοθεσία/Νόμοι/Ενεργειακή Απόδοση Κτιρίων]. Ειδικά οι κτιριακές εγκαταστάσεις θα πρέπει να συμμορφώνονται με τις Απαιτήσεις Ελάχιστης Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίου, όπως αυτές καθορίζονται σε Διάταγμα που εκδίδει ο Υπουργός Ενέργειας, Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού με βάση το Άρθρο 15 των περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων Νόμων του 2006 έως 2017 [ιστοσελίδα Υπηρεσίας Ενέργειας, στη διαδρομή Νομοθεσία/Διατάγματα/Ενεργειακή Απόδοση Κτιρίων].
- 2.2. Ο κύριος του έργου, με βάση το εδάφιο 1 του άρθρου 9 Γ των περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων Νόμων του 2006 μέχρι 2020, 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.
- 2.3. Επιπρόσθετα, ο κύριος του έργου να μελετήσει και να λάβει υπόψη την τεχνική, περιβαλλοντική και οικονομική σκοπιμότητα λήψης μέτρων, ώστε τα κτήρια του έργου να μπορούν να χαρακτηριστούν ως Κτήρια Σχεδόν Μηδενικής Κατανάλωσης Ενέργειας, σύμφωνα με το περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων (Απαιτήσεις και τεχνικά χαρακτηριστικά που πρέπει να πληροί το κτίριο με σχεδόν μηδενική κατανάλωση ενέργειας) Διάταγμα του 2014 (Κ.Δ.Π. 366/2014). Η σχετική μελέτη θα πρέπει να κοινοποιηθεί στην Υπηρεσία Ενέργειας για ενημέρωση. Σε περίπτωση που η θέρμανση/ψύξη παρέχεται από κεντρική πηγή εντός κτιρίου ή δίκτυο τηλεθέρμανσης ή από κεντρικό σημείο παραγωγής που εξυπηρετεί πολλαπλά κτίρια, θα πρέπει να εφαρμόζεται το εδάφιο 2 του Άρθρου 16 των περί της Ενεργειακής Απόδοσης Νόμων του 2009 έως 2016 που αφορά την εγκατάσταση μετρητών κατανάλωσης.
- 2.4. Ο κύριος του έργου να μελετήσει σε συνεννόηση με το Διαχειριστή Συστήματος Διανομής θέματα σύζευξης με ευφυή δίκτυο (smartgrid).
- 2.5. Συστήνεται να ληφθούν τα απαραίτητα μέτρα για την εξοικονόμηση ενέργειας, π.χ. όπως:
  - i. Χρήση εξοπλισμού χαμηλής ενεργειακής κατανάλωσης (ή υψηλής ενεργειακής απόδοσης), όπου είναι δυνατό,
  - ii. τοποθέτηση διπλών υαλοστασίων και οικοδομικών υλικών μειωμένου συντελεστή θερμοπερατότητας,
  - iii. οι λαμπτήρες που θα χρησιμοποιηθούν, να συνάδουν με τις απαιτήσεις του περι Καθορισμού των Απαιτήσεων Οικολογικού Σχεδιασμού των Συνδεόμενων

- με την Ενέργεια Προϊόντων Νόμου του 2011 και των σχετικών μέτρων εφαρμογής,
- iv. να γίνεται ανάκτηση θερμότητας από τα συστήματα ψύξης για την παραγωγή ζεστού νερού,
  - v. φωτισμός των χώρων να είναι χαμηλής κατανάλωσης και όπου είναι δυνατή η εγκατάσταση συστήματος αυτόματου φωτισμού,
  - vi. να χρησιμοποιηθεί φωτισμός τύπου LED.
- 2.6. Στα πλαίσια της αίτησης για άδειας οικοδομής, να ετοιμαστεί και να κατατεθεί στο ΤΑΥ μελέτη για τη χρήση και εξοικονόμηση νερού για το εν λόγω έργο. Στη μελέτη να εκτιμώνται αναλυτικά οι υδατικές ανάγκες και ληφθούν υπόψη οι πιο κάτω εισηγήσεις:
- Να εγκατασταθούν σύγχρονα συστήματα εξοικονόμησης νερού όπως τοποθέτηση βρυσών ελεγχόμενης ροής και τοποθέτηση καζανακίων δύο στάσεων ή ελεγχόμενης ροής στις τουαλέτες.
  - Το συμπυκνωμένο νερό από τα συστήματα ψύξης/κλιματισμού (chiller/VRV) καθώς και το νερό από τους αγωγούς των ομβρίων να αξιοποιείται για άρδευση των χώρων πρασίνου.
- 2.7. Στα πλαίσια της αίτησης για άδειας οικοδομής, να ετοιμαστεί και να κατατεθεί στο ΤΑΥ για έγκριση μελέτη διαχείρισης των όμβριων υδάτων της περιοχής και να προταθούν τα αναγκαία έργα διαχείρισης των όμβριων υδάτων.
- 2.8. Απαγορεύεται ή διεξαγωγή οικοδομικών / κατασκευαστικών εργασιών ή/και οποιασδήποτε άλλης επέμβασης / δραστηριότητας εντός της ζώνης προστασίας της παραλίας (τεμάχια με αρ. 3, 4, 32 και 42 με Φ/ΣΧ: 44/32 και μέρος του τεμαχίου με αρ. 477 με Φ/ΣΧ: 44/24).
- 2.9. Στους δημόσιους χώρους πρασίνου και στην ζώνη προστασίας της παραλίας, να μην γίνει οποιαδήποτε παρέμβαση ή εργασία ανάπλασης ή/και τοπιοτέχνησης ή/και δραστηριότητας, αλλά να αφηθεί να εξελιχθεί φυσικά η βλάστηση.
- 2.10. Να μην γίνει ή εφαρμοστεί πρόνοια για εξαγορά δημόσιου χώρου πρασίνου από τους ιδιοκτήτες.
- 2.11. Απαγορεύεται η διακίνηση των οχημάτων / μηχανημάτων κατά μήκος της παραλίας.
- 2.12. Απαγορεύεται η αποθήκευση καυσίμων και χημικών ουσιών εντός ή/και πλησίον της ζώνης προστασίας της παραλίας.
- 2.13. Τα μηχανήματα και ο εξοπλισμός που θα χρησιμοποιηθούν κατά την διεξαγωγή των εργασιών να τοποθετηθούν εντός των ορίων του υπό μελέτη τεμαχίου 477 με Φ/ΣΧ: 44/24, με τέτοιο τρόπο ώστε να επιτευχθεί κατά το δυνατόν η μεγαλύτερη απόσταση από τη ζώνη προστασίας της παραλίας.
- 2.14. Απαγορεύεται η απόρριψη οποιονδήποτε αποβλήτων / υλικών στον περιβάλλοντα χώρο περιλαμβανομένου τα θαλάσσια ύδατα και την κοίτη του εγγεγραμμένου υδατορέματος το οποίο εφάπτεται με το ανατολικό μέρος του τεμαχίου της ανάπτυξης.
- 2.15. Να μην επηρεασθεί καθ' οιονδήποτε τρόπο το εγγεγραμμένο υδατόρεμα, το οποίο εφάπτεται με το ανατολικό μέρος του τεμαχίου της ανάπτυξης και να διαφυλαχθεί με Ζώνη Προστασίας ελάχιστου πλάτους πέντε (5) m από το όριο της εγγεγραμμένης κοίτης του, στην οποία δεν επιτρέπεται καμία επέμβαση, όπως επιχωμάτωση ή εκσκαφή, εκχέρσωση, καταστροφή βλάστησης ή ανέγερση οποιασδήποτε κατασκευής όπως τοίχος αντιστήριξης, περίφραξης κλπ.

- 2.16. 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.
- 2.17. Να διατηρηθεί η μορφολογία του τεμαχίου και να γίνει η λιγότερη δυνατή επέμβαση και εκσκαφές στο χώρο, οι εκχερσώσεις και οι επιχωματώσεις να περιοριστούν στις απολύτως αναγκαίες, να γίνει επαναχρησιμοποίηση εδάφους και πετρών (χρήση για τοπιοτέχνηση και φυτεύσεις ειδών).
- 2.18. Στην δεντροφύτευση ή και τοπιοτέχνηση του περιβάλλοντα χώρου του έργου να χρησιμοποιηθούν ιθαγενή, τοπικά και αυτοφυή είδη χλωρίδας. 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.
- 2.19. 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, μετριάσμού ή αντιστάθμισης της σφράγισης του εδάφους”, της Ευρωπαϊκής Επιτροπής.
- 2.20. Να εγκατασταθεί βιολογικός σταθμός εντός του υπόγειου χώρου της ξενοδοχειακής μονάδας για την επεξεργασία των παραγόμενων αστικών λυμάτων, καθώς και των υγρών αποβλήτων από την έκπλυση των φίλτρων των κολυμβητικών δεξαμενών (backwash).
- 2.21. **Πριν** την έκδοση της άδειας οικοδομής, να υποβληθούν στο ΤΑΥ για έγκριση:
- Πλήρη κατασκευαστικά σχέδια του αποχετευτικού δικτύου συλλογής λυμάτων.
  - Τεύχος Μελέτης και Κατασκευαστικά σχέδια του προτεινόμενου βιολογικού σταθμού.
  - Σχέδια για τα συναφή έργα αποθήκευσης και/ή διάθεσης των παραγόμενων αποβλήτων του βιολογικού σταθμού.
- 2.22. Κατά την εγκατάσταση του βιολογικού σταθμού να ληφθούν επιπρόσθετα τα ακόλουθα μέτρα:
- i. Ο βιολογικός σταθμός να κατασκευαστεί να είναι τριτοβάθμιας επεξεργασίας και επαρκούς δυναμικότητας για την επεξεργασία των παραγόμενων αστικών λυμάτων από την λειτουργία της ξενοδοχειακής μονάδας, καθώς και των υγρών αποβλήτων από την έκπλυση των φίλτρων των κολυμβητικών δεξαμενών (backwash).
  - ii. Να ληφθούν όλα τα απαραίτητα μέτρα (π.χ. προδιαγραφές υλικών, μεθοδολογία εγκατάστασης) ώστε να εξασφαλιστεί η στεγανότητα του για αποφυγή διαρροών.
  - iii. Να διασφαλιστεί ο καλός αερισμός των χώρων στους οποίους θα εγκατασταθεί ο βιολογικός σταθμός.
  - iv. Ο βιολογικός σταθμός να διαθέτει στάδιο προεπεξεργασίας το οποίο να περιλαμβάνει λιποπαγίδα, έτσι ώστε να αφαιρούνται τα λίπη και έλαια.

- v. Οι εγκαταστάσεις του βιολογικού σταθμού από τις οποίες είναι δυνατό να προκύπτουν οσμές, όπως η εσχάρωση, οι λιποσυλλέκτες κλπ, να είναι καλυμμένες και να χρησιμοποιηθούν συστήματα απομάκρυνσης οσμών.
  - vi. Να εγκατασταθεί δεξαμενή έκτακτης ανάγκης, χωρητικότητας αποθήκευσης τουλάχιστον μίας (1) ημέρας για την αποθήκευση ανεπεξέργαστων υγρών αποβλήτων σε περίπτωση δυσλειτουργίας του βιολογικού σταθμού ή επεξεργασμένων υγρών αποβλήτων τα οποία δεν ικανοποιούν τις προδιαγραφές ποιότητας.
  - vii. Για την προσωρινή αποθήκευση των επεξεργασμένων υγρών αποβλήτων σε περίπτωση πολυομβρίας κατά τη χειμερινή περίοδο ή σε περίπτωση που οι ανάγκες άρδευσης είναι περιορισμένες, να εγκατασταθεί στεγανή δεξαμενή προσωρινής αποθήκευσης χωρητικότητας αποθήκευσης τουλάχιστον δέκα (10) ημερών.
  - viii. Τόσο η δεξαμενή έκτακτης ανάγκης όσο και η δεξαμενή αποθήκευσης επεξεργασμένων υγρών αποβλήτων πρέπει να είναι κατασκευασμένες κατά τρόπο που να διασφαλίζεται ότι δεν θα υπάρχουν διαρροές ή οχληρία. Οι δεξαμενές μπορεί να είναι πλαστικές, μεταλλικές ή κατασκευασμένες από οπλισμένο σκυρόδεμα.
  - ix. Να εγκατασταθεί μετρητής ροής στην έξοδο της τριτοβάθμιας επεξεργασίας για έλεγχο της ποσότητας των επεξεργασμένων υγρών αποβλήτων.
  - x. Στην έξοδο της τριτοβάθμιας επεξεργασίας, να υπάρχει σημείο δειγματοληψίας εύκολα και ανά πάσα στιγμή προσπελάσιμο για έλεγχο.
  - xi. Για την μεταφορά της παραγόμενης λάσπης σε άλλη εγκατάσταση για περαιτέρω επεξεργασία, να υπάρχει κατάλληλα σχεδιασμένο σημείο υποδοχής/παραλαβής της με βυτιοφόρο.
  - xii. Να υπάρχει εγκατεστημένη ηλεκτρογεννήτρια ή δυνατότητα άμεσης παροχής ηλεκτρογεννήτριας, καθώς και σύστημα έκτακτης ανάγκης για άμεση αντιμετώπιση προβλημάτων δυσλειτουργίας του βιολογικού σταθμού ή απότομης εισροής μεγάλης ποσότητας ομβρίων υδάτων στο σύστημα.
  - xiii. Να διασφαλιστεί η στεγανότητα όλων των δεξαμενών του βιολογικού σταθμού και όλοι οι αγωγοί του δικτύου συλλογής ανεπεξέργαστων λυμάτων και του αρδευτικού δικτύου επεξεργασμένων λυμάτων είναι διπλής κάλυψης «ripe-in-ripe».
- 2.23. Στα πλαίσια της άδειας οικοδομής να εκπονηθεί και να υποβληθεί για έγκριση στο ΤΑΥ λεπτομερής μελέτη υδρευτικών αναγκών, η οποία να παρουσιάζει τις ανάγκες ζήτησης ανά ημέρα.
- 2.24. Για σκοπούς ασφάλειας της υδατοπρομήθειας της ανάπτυξης, θα πρέπει να ληφθεί πρόνοια για κατασκευή υδατοδεξαμενής που να έχει δυνατότητα αποθήκευσης τουλάχιστον των ημερησίων 48ωρών αναγκών πόσιμου νερού της ανάπτυξης. Οι ανάγκες νερού των κολυμβητικών δεξαμενών δεν πρέπει να επιβαρύνουν την υδατοπρομήθεια του Δήμου Πέγειας.
- 2.25. Οι εγκαταστάσεις από τις οποίες δυνατό να προκύπτουν οσμές, να είναι καλυμμένες και να χρησιμοποιηθούν συστήματα απομάκρυνσης οσμών.

- 2.26. Η ανάπτυξη να υποστηρίζεται από ένα ολοκληρωμένο σύστημα πυρανίχνευσης και πυρόσβεσης, με βάση τις υποδείξεις της Πυροσβεστικής Υπηρεσίας.
- 2.27. Οι κατασκευαστικές εργασίες / υποδομές να περιοριστούν στις απολύτως αναγκαίες.
- 2.28. Να μην δημιουργηθούν νέοι δρόμοι πρόσβασης ενώ θα πρέπει να διασφαλιστεί ότι θα χρησιμοποιείται μόνο το υφιστάμενο οδικό δίκτυο.
- 2.29. Όλες οι εργασίες εκσκαφών στο χερσαίο χώρο να διεξαχθούν υπό την παρακολούθηση Λειτουργιών του Τμήματος Αρχαιοτήτων.
- 2.30. Να γίνει προσωρινή περίφραξη του εργοταξίου και εκτέλεση των εργασιών εντός του περιφραγμένου χώρου. Τα στερεά απόβλητα που θα προκύψουν από την κατασκευή του έργου, καθώς και οι πρώτες ύλες οι οποίες θα χρησιμοποιηθούν, να τοποθετηθούν ενός του χώρου του εργοταξίου σε σημεία τα οποία θα δημιουργήσουν τη μικρότερη δυνατή όχληση. Απαγορεύεται η αποθήκευση αυτών εντός της ζώνης προστασίας της παραλίας.
- 2.31. Πριν την έναρξη εκτέλεσης του έργου να ετοιμαστεί και να φυλάσσεται στο εργοτάξιο Ολοκληρωμένο Σχέδιο Διαχείρισης Αποβλήτων από Εκσκαφές, Κατασκευές και Κατεδαφίσεις (Α.Ε.Κ.Κ.) σύμφωνα με τις πρόνοιες των περί Στερεών και Επικινδύνων Αποβλήτων (Διαχείριση Αποβλήτων από Εκσκαφές, Κατασκευές και Κατεδαφίσεις) Κανονισμών του 2011 (Κ.Δ.Π 159/2011) και των εκάστοτε τροποποιήσεών τους, στα πλαίσια εφαρμογής των περί Αποβλήτων Νόμων του 2011 μέχρι 2022.  
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.
- 2.32. Ο επιβλέπων μηχανικός έχει την ευθύνη παρακολούθησης υλοποίησης του ολοκληρωμένου σχεδίου διατήρησης των Α.Ε.Κ.Κ..
- 2.33. Ο εργολάβος να συμμετέχει σε αδειοδοτημένο Συλλογικό Σύστημα Διαχείρισης Α.Ε.Κ.Κ., ή να διατηρεί και λειτουργεί αδειοδοτημένο Ατομικό Σύστημα Διαχείρισης Α.Ε.Κ.Κ., που εκδίδεται δυνάμει των περί Αποβλήτων Νόμων του 2011 μέχρι 2022 και των περί Στερεών και Επικινδύνων Αποβλήτων (Διαχείριση Αποβλήτων από Εκσκαφές, Κατασκευές και Κατεδαφίσεις) Κανονισμών του 2011 (Κ.Δ.Π. 159/2011) και των εκάστοτε τροποποιήσεών τους.
- 2.34. Οποιαδήποτε επικίνδυνα ή μη επικίνδυνα απόβλητα από τις κατασκευές (π.χ. αδρανή, μπάζα, μεταχειρισμένα μηχανέλαια, στερεά απόβλητα) να διαχωρίζονται και να αποθηκεύονται ξεχωριστά σε ειδικούς στεγανούς περιέκτες ή/και αποθηκευτικούς χώρους τύπου skip, σε ειδικά διαμορφωμένο χώρο με αδιαπέραστη επιφάνεια, εκτός της ζώνης προστασίας της παραλίας και να μεταφέρονται, το συντομότερο δυνατόν, σε αδειοδοτημένες εγκαταστάσεις διαχείρισης αποβλήτων σύμφωνα με τις πρόνοιες των περί Αποβλήτων Νόμων του 2011 μέχρι 2022. Όλοι οι αποθηκευτικοί χώροι / περιέκτες να φέρουν ευδιάκριτη σήμανση ως προς το περιεχόμενο και τη χωρητικότητά τους.
- 2.35. Η αποθήκευση των πρώτων / βοηθητικών υλών να γίνεται σε ειδικούς χώρους, οι οποίοι να διαθέτουν κατάλληλες διατάξεις ώστε, σε περίπτωση διαρροών, να είναι δυνατή η συλλογή και μετέπειτα διαχείριση τους.

- 2.36. 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 αδειοδοτημένο φορέα διαχείρισης σύμφωνα με τις πρόνοιες των περί Αποβλήτων Νόμων του 2011 μέχρι 2022.
- 2.37. Να τηρείται σχέδιο δράσης σε περίπτωση διαρροών λόγων ατυχήματος.
- 2.38. Να γίνεται κατάλληλη τοποθέτηση των προσωρινών εγκαταστάσεων υγιεινής (χημικές τουαλέτες), ώστε να μην προκαλούνται προβλήματα στο περιβάλλον.
- 2.39. Να λαμβάνονται μέτρα μείωσης του θορύβου 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.
- 2.40. Να καταρτιστεί κατάλληλο πρόγραμμα δρομολογίων των βαρέων οχημάτων για την ελαχιστοποίηση αυτών, με σκοπό την κατά το δυνατό μικρότερη όχληση από την εκπομπή περιβαλλοντικού θορύβου.
- 2.41. Να λαμβάνονται όλα τα απαραίτητα μέτρα για την καταστολή της σκόνης, π.χ. όπως:
- i. Να τοποθετηθεί περίφραξη από συμπαγή υλικά για την αποφυγή διαφυγής της σκόνης σε γειτονικές αναπτύξεις. Στα υψηλότερα στρώματα του κτηρίου να διαμορφωθεί χώρος εντός των οροφών, ώστε να αποφεύγεται η διασπορά της σκόνης στο ευρύτερο περιβάλλον, η οποία θα δημιουργείται κατά τις εργασίες διαμόρφωσης μαρμάρων, κεραμικών, γυψοσανίδων καιτσιμεντοσανίδων. Σε περίπτωση που το μέτρο εκτιμηθεί ότι δεν είναι επαρκές, τότε να τοποθετηθεί δικτυωτό πλέγμα στην εξωτερική πλευρά του ικριώματος που συνορεύει με άλλες αναπτύξεις ή να περιορίζονται οι εργασίες σε χώρο που δεν επιτρέπουν τη διασπορά σκόνης.
  - ii. 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,
  - iii. τα οχήματα μεταφοράς να διατηρούν χαμηλές ταχύτητες κίνησης (10 km / ώρα) στους χωμάτινους δρόμους,
  - iv. κατά τη μεταφορά χύδην υλικών να αποφεύγεται η υπερπλήρωση των φορητών οχημάτων μεταφοράς,
  - v. να γίνεται διαβροχή όταν απαιτείται και ιδιαίτερα στους χώρους όπου διεξάγονται χημουργικές εργασίες,
  - vi. να γίνεται διαβροχή όταν απαιτείται των θαλάμων αποθήκευσης αδρανών υλικών. Εφόσον επικρατεί άνεμος ισχυρότερος των 4 Beaufort, να καλύπτονται οι σωροί με φύλλα πλαστικού,
  - vii. η μεταφορά των αδρανών υλικών να γίνεται με σκεπασμένα φορητά οχήματα,
  - viii. εναπόθεση υλικών σε σωρούς να πραγματοποιείται από το ελάχιστο δυνατό ύψος έτσι ώστε να αποφεύγεται η δημιουργία κονιορτού,
  - ix. κανένα όχημα μεταφοράς ή κάδος τοποθέτησης αδρανών υλικών δεν πρέπει να περιέχει υλικό μετά το πέρας των ημερήσιων εργασιών.
- 2.42. Να ενημερωθεί άμεσα το Τμήμα Περιβάλλοντος σε περίπτωση οποιουδήποτε έκτακτου περιστατικού διαφυγής αποβλήτων ή άλλων ρύπων στο παράκτιο μέτωπο.

- 2.43. Με τον τερματισμό των εργασιών να γίνει απομάκρυνση του εργοταξίου και αποκατάσταση όλων των χώρων.
- 2.44. 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.

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

---

- 3.1. Απαγορεύεται η διάθεση στο έδαφος ή / και το υπέδαφος, στα επιφανειακά ή παράκτια νερά ή ουσιών που ρυπαίνουν ή τείνουν να ρυπάνουν τα υπόγεια, ή και τα επιφανειακά νερά ή το έδαφος σύμφωνα με το άρθρο 6 των περί Ελέγχου της Ρύπανσης των Νερών Νόμων του 2002 έως 2013.
- 3.2. Απαγορεύεται η διάθεση των υγρών αποβλήτων σε απορροφητικούς λάκκους / τάφρους.
- 3.3. Πριν από τη λειτουργία του βιολογικού σταθμού, να υποβληθεί στο Διευθυντή του Τμήματος Περιβάλλοντος αίτηση για χορήγηση Άδειας Απόρριψης Αποβλήτων (AAA) σύμφωνα με τους περί Ελέγχου της Ρύπανσης των Νερών Νόμους του 2002 μέχρι 2013.
- 3.4. Αναφορικά με τα συστήματα ψύξης και κλιματισμού που θα βρίσκονται στην εγκατάσταση, ο ιδιοκτήτης υποχρεούται να τηρεί τις πρόνοιες του Νόμου, 23(Ι)/2010, περί ορισμένων φθοριούχων αερίων (ανάκτηση, πρόληψη διαρροών, περιβαλλοντική καταστροφή αερίων), καθώς και των Κ.Δ.Π. Κανονισμών 133/2010 που προκύπτουν από αυτόν (πιστοποίηση προσωπικού που ασκεί εργασίες σε ψυκτικό εξοπλισμό). Να δοθεί ιδιαίτερη έμφαση στην επιλογή του ψυκτικού μέσου/συστήματος που θα επιλεγεί, αφού τίθενται αυστηρά χρονοδιαγράμματα απαγορεύσεων χρήσης για πλειάδα ψυκτικών μέσων/εξοπλισμού (Κανονισμός 517/2014/ΕΚ, Παράρτημα ΙΙΙ).
- 3.5. 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. Το προσωπικό / ένοικοι / ιδιοκτήτες να τύχει κατάλληλης εκπαίδευσης / κατάρτισης για τον τρόπο χωριστής ΔσΠ ώστε να επιτυγχάνεται υψηλής ποιότητας ανακυκλώσιμων και οργανικών αποβλήτων. Τα χωριστά διαλεγμένα ανακυκλώσιμα, να περισυλλέγονται από το Κεντρικό Σημείο Περισυλλογής σε τακτά χρονικά διαστήματα από αδειοδοτημένους διαχειριστές σύμφωνα με τους περί Αποβλήτων Νόμους του 2011 μέχρι 2022.
- 3.6. Να υποβληθεί στο Τμήμα Περιβάλλοντος σχέδιο χωριστής διαλογής και συλλογής της ανάπτυξης, για όλα τα ανακυκλώσιμα και τροφικά απόβλητα (βιο-απόβλητα), πριν την έκδοση άδειας οικοδομής.
- 3.7. Οποιαδήποτε άλλα απόβλητα που προκύπτουν από τη λειτουργία και συντήρηση του εξοπλισμού, ο κύριος του έργου έχει υποχρέωση να τα παραδίδει σε αδειοδοτημένο διαχειριστή σύμφωνα επίσης, με τους Περί Αποβλήτων Νόμους του 2011 μέχρι 2022.
- 3.8. Να ληφθούν μέτρα για τον περιορισμό των επιπτώσεων από το θόρυβο, όπως:

- α) εγκλεισμός των πηγών θορύβου και ενσωμάτωση μέτρων ηχομόνωσης κατά το σχεδιασμό των κτιρίων.
- β) χρήση εξοπλισμού χαμηλού θορύβου.
- 3.9. Να γίνει χρήση ηχοπετασμάτων σε πηγές σταθερού θορύβου σε περίπτωση που εντοπιστούν προβλήματα υπέρβασης του θορύβου που εκπέμπεται από τα μηχανήματα εξωτερικού χώρου ή υπάρχουν παράπονα για οχληρία (θόρυβο).
- 3.10. Τα παραγόμενα αστικά λύματα από την λειτουργία της ξενοδοχειακής μονάδας να οδηγούνται στον ιδιόκτητο βιολογικό σταθμό για επεξεργασία σύμφωνα με τους όρους που θα καθορίσει η Περιβαλλοντική Αρχή στην Άδεια Απόρριψης Αποβλήτων (ΑΑΑ) που θα χορηγήσει ο Υπουργός Γεωργίας Αγροτικής Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος, σύμφωνα με τους περί Ελέγχου της Ρύπανσης των Νερών Νόμους του 2002 έως 2013.
- 3.11. Τα παραγόμενα υγρά απόβλητα από την έκπλυση των φίλτρων των κολυμβητικών δεξαμενών (backwash), να αποθηκεύονται προσωρινά σε στεγανή δεξαμενή επαρκούς χωρητικότητας αποθήκευσης (τουλάχιστον 1 ημέρας) και στη συνέχεια να οδηγούνται με ελεγχόμενη ροή στον ιδιόκτητο βιολογικό σταθμό για επεξεργασία, σύμφωνα με τους όρους που θα καθορίσει η Περιβαλλοντική Αρχή στην ΑΑΑ. Για την διασφάλιση της ορθής λειτουργίας του βιολογικού σταθμού, σε περίπτωση που αυτά περιέχουν υψηλές ποσότητες χλωρίου, θα πρέπει πριν την διάθεση τους στο βιολογικό σταθμό, να υπόκεινται σε κατάλληλη προεπεξεργασία (αποχλωρίωση) σύμφωνα με τους όρους της ΑΑΑ.
- 3.12. Κατά την λειτουργία του βιολογικού σταθμού να ληφθούν τα ακόλουθα μέτρα:
- xiv. Η επεξεργασία υγρών αποβλήτων να μην υπερβαίνει τη μέγιστη δυναμικότητα του σταθμού.
  - xv. Τα επεξεργασμένα υγρά απόβλητα να διαχειρίζονται σύμφωνα με τους όρους που θα καθορίσει η Περιβαλλοντική Αρχή στην ΑΑΑ που θα χορηγήσει ο Υπουργός Γεωργίας Αγροτικής Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος, στο κύριο του έργου σύμφωνα με τους περί Ελέγχου της Ρύπανσης των Νερών Νόμους του 2002 έως 2013.
  - xvi. Όσον αφορά την άρδευση με επεξεργασμένα υγρά απόβλητα, να τηρείται ο Κώδικας Ορθής Γεωργικής Πρακτικής (Κ.Δ.Π. 263/2007).
  - xvii. Να υπάρχει εγκατεστημένος εφεδρικός μηχανολογικός εξοπλισμός, σήμανση συναγερμού σε περίπτωση βλάβης, καθώς και εφεδρική πηγή ενέργειας, που θα τροφοδοτεί αυτόματα τον βιολογικό σταθμό σε περίπτωση βλάβης του ηλεκτρικού δικτύου ή ανάλογη διάταξη που θα αποτρέπει τα προβλήματα που δημιουργούνται από τυχόν διακοπή του ηλεκτρικού ρεύματος.
  - xviii. Η μονάδα να διαθέτει στεγανή / κλειστή δεξαμενή αποθήκευσης της λάσπης για την άμεση μεταφορά της σε αδειοδοτημένη εγκατάσταση διαχείρισης αποβλήτων.
- 3.13. Να μη γίνεται χρήση εντομοκτόνων ή παρασιτοκτόνων τόσο στις ιδιωτικές όσο και στις δημόσιες ιδιοκτησίες.

ΤΜΗΜΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
18 Ιουλίου, 2022



**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι**  
**Χωροταξικό Σχέδιο προτεινόμενου έργου**

