



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 ΜΕΧΡΙ 2021

ΑΙΤΗΣΗ ΓΙΑ ΧΟΡΗΓΗΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ ΠΑΦ/361/2017
για το έργο: “Κατασκευή και λειτουργία ξενοδοχείου 5 αστέρων
στον Δήμο Γεροσκήπου τεμ. 280 φ/σχ. 51/27 Ε1”

1.Εισαγωγή

Ο Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, απέστειλε στο Τμήμα Περιβάλλοντος επιστολή με αριθμό φακέλου ΠΑΦ/361/2017 και ημερομηνίας 26/05/2020 που αφορούσε την έκφραση απόψεων στα πλαίσια υποβολής νέων σχεδίων από τον κύριο του έργου για την αίτηση για χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας για ανέγερση ξενοδοχειακής μονάδας στον Δήμο Γεροσκήπου.

Με βάση τα πιο πάνω, για την προτεινόμενη ανάπτυξη υποβλήθηκε τον Αύγουστο του 2017, Προκαταρκτική Έκθεση Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον (ΠΕΕΠ), η οποία συμπεριλάμβανε την ανέγερση δύο οικιστικών πύργων, (αίτηση για πολεοδομική άδεια με αρ. ΠΑΦ/412/2017) και την ανέγερση ξενοδοχειακής μονάδας (αίτηση για πολεοδομική άδεια με αρ.ΠΑΦ/361/2017), εντός του τεμαχίου, με αρ. 223 (σημερινά τεμάχια με αρ. 280 και 281), Φ/ΣΧ.51/27Ε1.

Κατόπιν Γνωμάτευσης που εκδόθηκε στις 30 Ιανουαρίου 2018 για την εν λόγω ΠΕΕΠ, η Περιβαλλοντική Αρχή δεν έφερε ένσταση στην υλοποίηση του έργου που αφορούσε την οικιστική ανάπτυξη δυο οικιστικών πύργων, με αρ αίτησης ΠΑΦ/412/2017. Όσον αφορά την αίτηση για χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας με αρ. ΠΑΦ/361/2017, που αφορούσε την ανέγερση ξενοδοχειακής μονάδας, η Περιβαλλοντική Αρχή ανέφερε ότι θα αναμένει με την λήξη των ερευνών του Τμήματος Αρχαιοτήτων να τύχει ενημέρωσης των αποτελεσμάτων και στη συνέχεια με τη σύμφωνη γνώμη του Τμήματος Αρχαιοτήτων, η Περιβαλλοντική Αρχή με διαφοροποίηση ή όχι θα προχωρήσει στην υιοθέτηση πρόσθετων όρων στην Γνωμάτευση που αφορούν το ξενοδοχείο και την τελική χωροθέτηση του.

Στις 23/07/2020 ο Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως με νέα σχετική επιστολή στο Τμήμα Περιβάλλοντος ενημέρωσε για τις απόψεις του Τμήματος Αρχαιοτήτων για τον νέο σχεδιασμό των κτιρίων και των εξωτερικών χώρων, σύμφωνα με την οποία το Τμήμα Αρχαιοτήτων εγκρίνει καταρχάς τη νέα προτεινόμενη χωροθέτηση κτιρίων.

Η Περιβαλλοντική Αρχή λαμβάνοντας υπόψη τις σημαντικές αλλαγές χωροθέτησης του έργου αλλά και την μορφή του κτιρίου σε σχέση με τον αρχικό σχεδιασμό, ζήτησε στις 17/08/2020 όπως υποβληθεί Έκθεση Πληροφοριών, σύμφωνα με το Άρθρο 23 του Περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμων του 2018 μέχρι 2021. Η Έκθεση Πληροφοριών ζητήθηκε

όπως μεταξύ άλλων να αναφέρει και τις αλλαγές/διαφοροποιήσεις μεταξύ του αρχικού σχεδιασμού και του νέου προτεινόμενου σχεδιασμού του έργου.

Η Έκθεση Πληροφοριών υποβλήθηκε μέσω της Αδειοδοτούσας Αρχής στις 5/11/2020. Στις 18/01/2021 μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου παραλήφθηκαν συμπληρωματικά στοιχεία. Ακολούθως, στις 16/06/2021 ζητηθήκαν νέα συμπληρωματικά στοιχεία/διευκρινήσεις τα οποία αποσταλήκαν από τον μελετητή στις 2/07/2021.

Στις 14/04/2021 ζητήθηκε από το Τμήμα Περιβάλλοντος διεξαγωγή δοκιμαστικής άντλησης νερού για την στάθμη του υπόγειου υδροφορέα από την επιφάνεια του εδάφους και κατά πόσο θα επηρεαστεί από το έργο. Τα αποτελέσματα των δοκιμών άντλησης υποβλήθηκαν με σχετική επιστολή ημερ. 29/11/2021.

Η Περιβαλλοντική Αρχή έγκρινε αναγκαία τη διαβούλευση, με το Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων, Τμήμα Αλιείας και Θαλασσιών Ερευνών, Τμήμα Αρχαιοτήτων και Τμήμα Γεωλογικής Επισκόπησης λόγω των εξειδικευμένων γνώσεων τους, για τις δυνητικές επιπτώσεις του έργου στο Περιβάλλον.

Με βάση την επιτόπια επίσκεψη, τις απόψεις των Τμημάτων και τις πληροφορίες που υποβλήθηκαν, με βάση το Άρθρο 23, ετοιμάστηκε η Αιτιολογημένη Διαπίστωση της Περιβαλλοντικής Αρχής.

2. Περιγραφή και χωροθέτηση του Έργου

2.1 Αρχικός σχεδιασμός της ξενοδοχειακής μονάδας - Diamond Essence hotel:

Βάση της Προκαταρκτικής Έκθεσης Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον (ΠΕΕΠ) που υποβλήθηκε στην Περιβαλλοντική Αρχή στις 25/08/2017, στον αρχικό σχεδιασμό της ξενοδοχειακής μονάδας προβλεπόταν η κατασκευή 14 επιπέδων, συμπεριλαμβανομένου ισογείου και υπογείου χώρου με το μέγιστο ύψος του κτιρίου να ανερχόταν στα 53,31m. Το έργο ήταν δυναμικότητας 220 δωματίων/σουιτών (περιλαμβανομένων και condos), και καταλάβανε συνολική δομημένη επιφάνεια 27.583,40 m². Το αρχικό ποσοστό σφράγισης του εδάφους ήταν 52%, περίπου.

2.2 Νέος σχεδιασμός της ξενοδοχειακής μονάδας:

Τα αναθεωρημένα σχέδια αφορούν την κατασκευή ξενοδοχειακή μονάδας 5 αστέρων, δυναμικότητας 484 κλινών, οκτώ ορόφων και επιπλέον ισογείου και κήπου οροφής και συνολικού ύψους 40,60 m. Με το νέο σχεδιασμό το ποσοστό σφράγισης του εδάφους θα είναι 42% της συνολικής επιφάνειας του τεμαχίου, περίπου.

Αναλυτικά με το νέο σχεδιασμό, το προτεινόμενο έργο, περιλαμβάνει:

Στο υπόγειο

- Κέντρο ευεξίας (γυμναστήριο, πισίνα, σάουνα μασάζ κλπ.),
- Υποστηρικτικούς χώρους (π.χ. καθαρού και/ ακάθαρτου κλιματισμού, αποθήκες τροφίμων, κάβα κρασιών, άλλους αποθηκευτικούς χώρους, δωμάτια ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, γραφεία, χώρους εκπαίδευσης, χώρους αποβλήτων, δωμάτιο ΑΗΚ, κλπ.),
- 44 χώρους στάθμευσης.

Στο ισόγειο

- Χώρο υποδοχής, μπαρ, σαλόνι.
- Εστιατόριο, κουζίνα, τραπεζαρία πρωινού.
- Κατάστημα εφημερίδων, κατάστημα αναμνηστικών δώρων, υποκατάστημα τράπεζας, άλλο κατάστημα, ταξιδιωτικό πρακτορείο, κομμωτήριο.

- Αίθουσα δεξιώσεων.
- Αποχωρητήρια.
- 130 υπαίθριους χώρους στάθμευσης.

Στο πρώτο όροφο

- 16 δίκλινα δωμάτια, 3 σουίτες ενός υπνοδωματίου, 3 σουίτες δυο υπνοδωματίων.

Στο Δεύτερο όροφο

- 31 δίκλινα δωμάτια.

Στο τρίτο έως όγδοο όροφο

- 186 δίκλινα δωμάτια.

Η πρόσβαση στο χώρο της ξενοδοχειακής μονάδας θα πραγματοποιείται από την Λεωφόρο Ποσειδώνος στην βόρεια πλευρά του τεμαχίου. Σημειώνεται ότι, με την κατασκευή της προτεινόμενης ξενοδοχειακής μονάδας θα πραγματοποιηθεί και η κατασκευή των δύο οικιστικών πύργων (Amethyst & Aquamarine Residential Towers). Οι δυο πύργοι αφορούν οικιστική ανάπτυξη δυναμικότητας 122 διαμερισμάτων και θα κατασκευαστούν εντός του τεμαχίου 281 (εφαπτόμενου τεμαχίου ανατολικά του προτεινόμενου έργου). Για τους πύργους έχει εκδοθεί Πολεοδομική Άδεια με αρ. ΠΑΦ/412/2017.

2.5 Χωροθέτηση του προτεινόμενου έργου

Το προτεινόμενο έργο χωροθετείται στο τεμάχιο με αρ. 280 του Φ/ΣΧ. 51/27Ε1 εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Γεροσκήπους. Σύμφωνα με το Τοπικό Σχέδιο Πάφου, το υπό εξέταση τεμάχιο εμπίπτει σε πολεοδομική ζώνη Τ1γ-Τουριστική Ζώνη. Μέρος του τεμαχίου εμπίπτει εντός της ζώνης προστασίας της παραλίας.

Η προτεινόμενη ανάπτυξη χωροθετείται στο παραλιακό μέτωπο του Δήμου Γεροσκήπους σε απόσταση 2.5 km νότια από τον οικιστικό πυρήνα του Δήμου. Εντός ακτίνας ενός χιλιομέτρου από το προτεινόμενο έργο εντοπίζεται τουριστική ανάπτυξη, τόσο στα δυτικά του προτεινόμενου έργου (Pioneer Beach Hotel, Asimina Suites Hotel, Aquamarine Beach Hotel & Spa και άλλα) όσο και στα ανατολικά (Louis Phaethon Beach Hotel). Επίσης βόρεια της προτεινόμενης ανάπτυξης, σε απόσταση 600 m εντοπίζεται το υδροπάρκο «Paphos Aphrodite» και αθλητικό κέντρο συμπεριλαμβανομένων γηπέδων ποδοσφαίρου «Alana Sports Center», το Δημοτικό Κολυμβητήριο και το Δημοτικό Γήπεδο Ποδοσφαίρου.

Οι τουριστικές δραστηριότητες χωροθετούνται κυρίως πλησίον της παραλίας και προς πιο κεντρικές περιοχές, παρατηρείται σποραδική παρουσία γεωργικών τεμαχίων.

Σε απόσταση 800 m, περίπου, νότια των ορίων του προτεινόμενου τεμαχίου χωροθετείται η Ειδική Ζώνη Διατήρησης της Θαλάσσιας Περιοχής "Μουλιά" του Δικτύου Natura 2000.

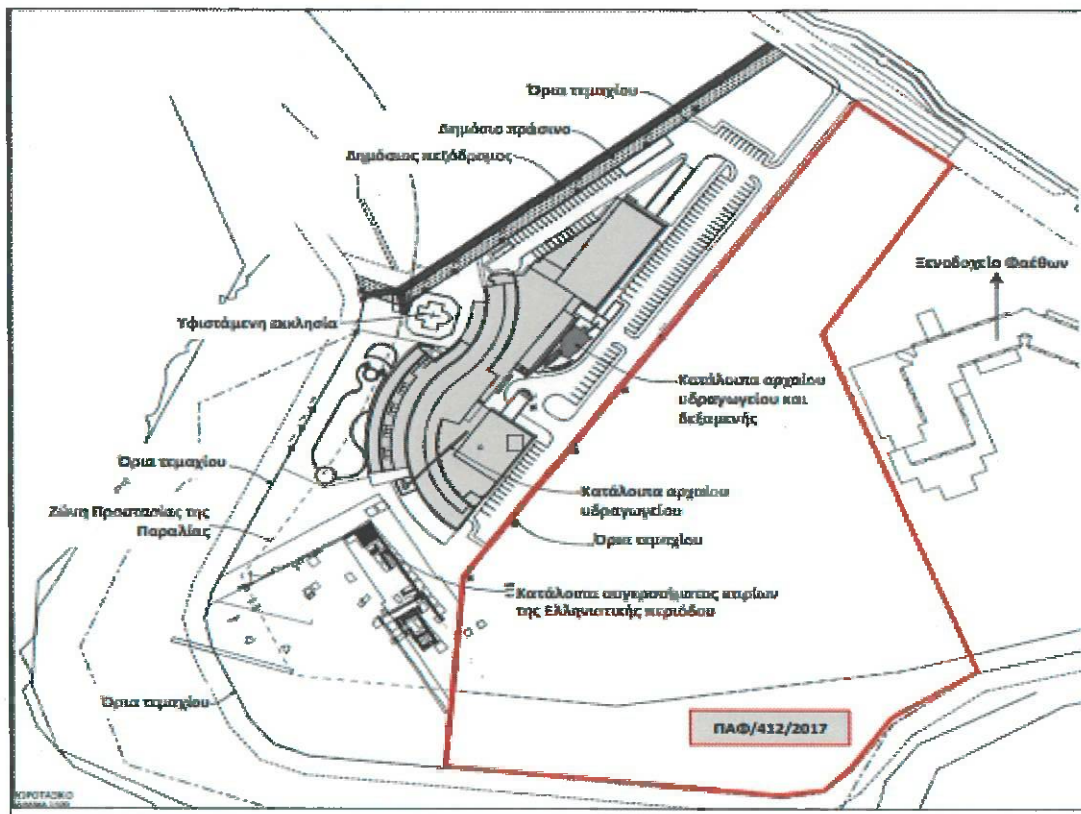
Η πλησιέστερη περιοχή νερών κολύμβησης στην περιοχή μελέτης είναι η «Δημοτική Παραλία Γεροσκήπους η οποία χωροθετείται 600 m ανατολικά της προτεινόμενης ανάπτυξης.

2.6 Αρχαιολογικοί χώροι

Το υπό εξέταση τεμάχιο είχε αρχικά κηρυχθεί ως Αρχαίο Μνημείο Πίνακα «Β» (Αρχαία Μνημεία σε ιδιωτική γη) λόγω ευρημάτων αρχαίων καταλοίπων και μετά από γνωμάτευση του Γενικού Εισαγγελέα έχει αποχαρακτηρισθεί. Οι ανασκαφικές εργασίες μέχρι σήμερα, έφεραν στο φως τμήματα κτισμάτων και εγκαταστάσεων της Ελληνιστικής περιόδου εκ των οποίων στην περιοχή του υπό εξέταση τεμαχίου βρίσκονται τα ακόλουθα :

- Θεμέλια Οικοδομής – Αρχιτεκτονικά κατάλοιπα μνημειακού οικοδομήματος της Ελληνιστικής περιόδου.
- Αγωγός Νερού – Κατάλοιπα αρχαίου υδραγωγείου.
- Δεξαμενή – Κατάλοιπα αρχαίου υδραγωγείου και δεξαμενής.

Εντός του υπό εξέταση τεμαχίου βρίσκεται και η πρόσφατα ανεγερμένη εκκλησία του Αγίου Νικολάου.



2.7 Υπόγειος Υδροφόρας

Σύμφωνα με την Έκθεση Πληροφοριών με το σύστημα αποστράγγισης του υπόγειου νερού, που δεν συμπεριλάμβανε βαθιά άντληση, ο όποιος επηρεασμός του υδροφορέα θα περιοριζόταν πολύ τοπικά και δεν θα αναμενόταν να προκληθεί οποιαδήποτε θαλάσσια διείσδυση. Για επιβεβαίωση των πιο πάνω (δηλαδή του μη επηρεασμού του υπογείου υδροφορέα από την προτεινόμενη κατασκευή) ζητήθηκε η διεξαγωγή δοκιμαστικής άντλησης. Για τους σκοπούς της δοκιμαστικής άντλησης ανορύχθηκε μία γεώτρηση άντλησης και δύο γεωτρήσεις/παρατηρητήρια, στα 5m και 10m απόσταση από τη γεώτρηση άντλησης.

Από τα αποτελέσματα της δοκιμαστικής άντλησης, διαφαίνεται ότι η τιμή της Υδροπερατότητας των 35 m/d που λήφθηκε υπόψη στο Έντυπο Πληροφοριών για την εκτίμηση των αναγκών αποστράγγισης της προτεινόμενης ανάπτυξης κρίνεται ως ορθή και υπέρ της ασφάλειας των υπολογισμών, λαμβάνοντας υπόψη και τα αποτελέσματα της δοκιμαστικής άντλησης που υποδηλούν τιμές σημαντικά χαμηλότερης υδροπερατότητας και επομένως μικρότερες ανάγκες αποστράγγισης.

Σύμφωνα με τον μελετητή οι όποιες ποσότητες αποστραγγισμάτων που ενδέχεται να προκύψουν θα χρησιμοποιηθούν για άρδευση και για τις ανάγκες της ανάπτυξης στο στάδιο κατασκευής.

2.8 Κατασκευή προτεινομένου έργου

Για σκοπούς κατασκευής του υπογείου καθώς και άλλων υποστηρικτών έργων η ποσότητα χωμάτων εκσκαφής ανέρχεται στα 56.000 m³ περίπου. Μικρή ποσότητα χωμάτων της τάξεως των 3.500 m³ περίπου θα χρησιμοποιηθεί για σκοπούς επιχωμάτων. Η περίσσεια υλικού, 52.500 m³ περίπου, που αναμένεται να προκύψει, θα πρέπει να τύχει διαχείρισης από τον εργολάβο κατασκευής σύμφωνα με τις πρόνοιες τους περί Αποβλήτων Νόμους του 2011 έως 2022.

Το μέσο βάθος εκσκαφής για την κατασκευή του υπογείου χώρου αναμένεται να είναι της τάξης των 3 μέτρων.

Για το προτεινόμενο έργο αναμένεται ότι θα εργάζονται περί των 70 ατόμων. Η μέση ημερήσια κατανάλωση νερού ανά εργάτη υπολογίζεται στα 40 λίτρα. Έτσι, η μέση ημερήσια κατανάλωση νερού ύδρευσης κατά τη φάση κατασκευής υπολογίζεται να είναι 2.8 m³ την ημέρα, με εύρος ±20%. Για τον υπολογισμό των αναγκών ύδρευσης κατά την διάρκεια λειτουργίας της ξενοδοχειακής μονάδας έγινε εκτίμηση ότι η ημερήσια κατανάλωση νερού ύδρευσης είναι της τάξεως των 380 lt/ανά άτομο/ημέρα (για τους κατοίκους και τους επισκέπτες του ξενοδοχείου) ενδεικτική τιμή για μια μέση ημερήσια κατά κεφαλή κατανάλωση. Έτσι κατά το στάδιο λειτουργίας η μέση ημερήσια κατανάλωση νερού ανέρχεται στα 136,51m³.

Παράλληλα για τους χώρους πρασίνου κατά το στάδιο λειτουργίας θα πραγματοποιείται άρδευση με ανάγκες νερού άρδευσης 9,9 m³ περίπου ημερησίως. Για το τεμάχιο της ανάπτυξης, έκταση 4.733 m² θα αποτελεί περιοχή άρδευσης εκ των οποίων 2.367 m² (50%) θα αποτελούν χώρους πρασίνους από ξηρανθεκτικά είδη («εντατική άρδευση») και 2.367 m² (50%) θα καλύπτεται από γρασίδι («μη εντατική άρδευση»).



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. Τυχόν επεμβάσεις εντός της ζώνης προστασίας της παραλίας.
- 3.2. Εκπομπές αέριων ρύπων (καυσαερίων) από τη χρήση μηχανοκίνητου και μηχανολογικού εξοπλισμού, καθώς και από τα βαρέα οχήματα του εργοταξίου, κατά την κατασκευή.
- 3.3. 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.
- 3.4. 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. Επηρεασμός της οδικής κυκλοφορίας, λόγω της διακίνησης των βαρέων οχημάτων και των μηχανημάτων του εργοταξίου, κατά την κατασκευή.
- 3.6. Μικρό ενδεχόμενο ρύπανσης του εδάφους και των υδάτινων πόρων που μπορεί να προέλθει από ατύχημα κατά τη μεταφορά μπαζών ή άλλων υλικών ή πιθανή διαρροή μηχανελαίων / υγρών καυσίμων, από τα μηχανήματα/οχήματα που θα χρησιμοποιηθούν στο εργοτάξιο, κατά την κατασκευή.
- 3.7. Παραγωγή αποβλήτων εκσκαφών, κατασκευών, (ΑΕΚΚ), κατά την κατασκευή.
- 3.8. Παραγωγή στερεών αποβλήτων (π.χ. οικιακά απόβλητα και απόβλητα συσκευασίας) από το προσωπικό του εργοταξίου, κατά την κατασκευή.
- 3.9. Παραγωγή υγρών αποβλήτων από το προσωπικό του εργοταξίου (π.χ. από χημικές τουαλέτες), καθώς και από την έκπλυση των μηχανημάτων, κατά την κατασκευή.
- 3.10. Παραγωγή υγρών αποβλήτων από τους ένοικους, κατά την λειτουργία.
- 3.11. Ρύπανση από απορροές όμβριων υδάτων. Η χρήση λιπασμάτων για τη συντήρηση των χώρων πρασίνου σε συνδυασμό με την αυξημένη σφράγιση του εδάφους, ενδέχεται να προκαλέσουν την αύξηση των θρεπτικών ουσιών στην θαλάσσια περιοχή όπου και καταλήγουν οι απορροές από την περιοχή μελέτης, σε περίπτωση χρήσης περίσσειας λιπασμάτων.
- 3.12. Σφράγιση του εδάφους (soil sealing) από την ξενοδοχειακή μονάδα και τις υποστηρικτικές αναπτύξεις. Σύμφωνα με το σχεδιασμό του έργου, η σφράγιση του εδάφους μετά την ολοκλήρωση όλων των εργασιών θα είναι περίπου 42%.
- 3.13. Θόρυβος, από τα μηχανήματα του εργοταξίου και τη διακίνηση των οχημάτων, κατά την κατασκευή.
- 3.14. Φραγή της οπτικής επαφής με την θάλασσα από τη λεωφόρο Ποσειδώνος η οποία θα είναι αναπόφευκτη, εξαιτίας της ανέγερσης του κτιρίου, στο παραλιακό μέτωπο.
- 3.15. Πιθανότητα εύρεσης αρχαιοτήτων.

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

Οδική κυκλοφορία (κατά την κατεδάφιση και κατασκευή):

- 4.1 Τα δρομολόγια των βαρέων οχημάτων να γίνονται σύμφωνα με προκαθορισμένο πρόγραμμα και σε ώρες που δεν παρατηρείται έντονη κίνηση στους δρόμους.

Αέριοι ρύποι και Σκόνη (κατά την κατεδάφιση, κατασκευή και λειτουργία):

- 4.2 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.
- 4.3 Ελεγχόμενη διακίνηση των οχημάτων προς, από και εντός του χώρου του εργοταξίου.
- 4.4 Τα οχήματα και τα βαρέου τύπου μηχανήματα να διακινούνται στο χώρο σύμφωνα με το επιτρεπόμενο όριο ταχύτητας.
- 4.5 Τα βαρέα οχήματα μεταφοράς χύδην υλικών να χρησιμοποιούν σκέπαστρο ή να αποφεύγεται η υπερπλήρωση τους.
- 4.6 Τακτική και έγκαιρη συντήρηση του εξοπλισμού και των μηχανημάτων.
- 4.7 Ορθολογική διαχείριση ΑΕΕΚ στο χώρο του εργοταξίου.
- 4.8 Εναπόθεση υλικών σε σωρούς από το ελάχιστο δυνατό ύψος.

Θόρυβος και Δονήσεις (κατά την κατασκευή και λειτουργία):

- 4.9 Τοποθέτηση ηχοπετασμάτων περιμετρικά του εργοταξίου και μηχανημάτων που δημιουργούν υψηλά επίπεδα θορύβου.
- 4.10 Τακτική συντήρηση μηχανημάτων.
- 4.11 Χρήση ηλεκτρικών μηχανημάτων αντί μηχανημάτων εσωτερικής καύσης.
- 4.12 Χρησιμοποίηση αντιδονητικών βάσεων και αποσβεστών στα πλαίσια των μηχανών.

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

- 4.13 Στα μηχανήματα / οχήματα εργοταξίου, να γίνεται συστηματική και επαρκή συντήρηση.
- 4.14 Η αποθήκευση αποβλήτων και άλλων υλικών να γίνονται σε βάση από αδιαπέραστο υλικό (π.χ. αδιαπέρατη μεμβράνη).
- 4.15 Στο εργοτάξιο να υπάρχουν απορροφητικά υλικά (π.χ. πριονίδι, άμμος) σε επαρκείς ποσότητες ώστε να μπορούν να συγκρατούνται καύσιμα και λιπαντικά σε περίπτωση διαρροής τους.
- 4.16 Να ληφθούν απαραίτητα μέτρα για την απρόσκοπτη κίνηση των όμβριων υδάτων προς τους τοπικούς φυσικούς αποδέκτες τους.

Προστασία της παραλίας (κατά την κατασκευή):

- 4.17 Να μην γίνουν επεμβάσεις εντός της ζώνης προστασίας της παραλίας.
- 4.18 Να γίνει περιφράξη του εργοταξίου και εκτέλεση των εργασιών εντός του περιφραγμένου χώρου.
- 4.19 Σε περίπτωση που κατά τις εργασίες θεμελίωσης, προκύψει ζήτημα αποστράγγισης του υπόγειου νερού, οι εργασίες θα σταματήσουν άμεσα και θα υποβληθεί στο Τμήμα Περιβάλλοντος Μελέτη Διαχείρισης Νερών από Εκσκαφές.

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

- 4.20 Πριν την έναρξη εκτέλεσης του έργου να ετοιμαστεί 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).

- 4.21 Τα παραγόμενα υγρά και στερεά απόβλητα να αποθηκεύονται προσωρινά σε κατάλληλους περιέκτες ανάλογα με το είδος τους και να οδηγούνται σε αδειοδοτημένες εγκαταστάσεις διαχείρισης αποβλήτων.
- 4.22 Κατά το στάδιο λειτουργίας του έργου προτείνεται να γίνεται χωριστή Διαλογή στην Πηγή (ΔσΠ), εντός των κτηρίων, για ορισμένα ρεύματα αποβλήτων όπως γυαλί, χαρτί / χαρτόνι, ΡΜΔ.

Μείωση οπτικής ρύπανσης

- 4.23 Ο χώρος μέσα και γύρω από το εργοτάξιο, να είναι περιφραγμένος με τρόπο ώστε το εργοτάξιο να μην είναι εμφανές από οποιοδήποτε σημείο εξωτερικά της περιμέτρου του τεμαχίου ανάπτυξης.
- 4.24 Ορθολογική διαχείριση στερεών αποβλήτων και Α.Ε.Κ.Κ. στο χώρο του εργοταξίου.

5. Ειδική Οικολογική Αξιολόγηση

Δεν εφαρμόζεται λόγω του ότι το τεμάχιο βρίσκεται σε απόσταση από τα όρια των πλησιέστερων περιοχών του Δικτύου Natura 2000.

6. Διαβούλευση

Στα πλαίσια αξιολόγησης του έργου η Περιβαλλοντική Αρχή ζήτησε τις απόψεις του Διευθυντή Τμήματος Γεωλογικής Επισκόπησης, της Διευθύντριας Τμήματος Αλιείας και Θαλασσίων Ερευνών της Διευθύντριας Τμήματος Αρχαιοτήτων και της Διευθύντριας Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων. Για την εν λόγω αίτηση δεν ζητήθηκε η εκπόνηση Ειδικής Οικολογικής Αξιολόγησης.

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

- Τμήμα Αλιείας και Θαλασσίων Ερευνών: Θετικό υπό όρους.
- Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων: Θετικό υπό όρους.
- Τμήμα Αρχαιοτήτων: Θετικό υπό όρους.
- Τμήμα Γεωλογικής Επισκόπησης: Θετικό υπό όρους.

Υποβλήθηκαν στην Περιβαλλοντική Αρχή με σχετικές επιστολές οι απόψεις τους και οι όροι που έθεσαν ενσωματώθηκαν στους όρους/προϋποθέσεις της Αιτιολογημένης Διαπίστωσης.

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 επιτόπια επίσκεψη και τις θέσεις των εμπλεκόμενων Τμημάτων. Η Περιβαλλοντική Αρχή, αφού έλαβε υπόψη τα κριτήρια του Τέταρτου Παραρτήματος των Νόμων 2018 μέχρι 2021 δε φέρει ένσταση στην κατασκευή του έργου υπό τους όρους / προϋποθέσεις που αναφέρονται στο **Παράρτημα Όρων** που επισυνάπτεται.

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 και, προτείνει τα χαρακτηριστικά του έργου ή και τα μέτρα που προβλέπονται για να αποτραπούν ή να προληφθούν επιπτώσεις που σε άλλη περίπτωση θα ήταν σημαντικές και δυσμενείς στο περιβάλλον.

Συγκεκριμένα, οι λόγοι είναι οι ακόλουθοι:

Χαρακτηριστικά του έργου: Το προτεινόμενο έργο αφορά ανέγερση ξενοδοχειακής μονάδας πέντε αστέρων. Το προτεινόμενο έργο αποτελείται από οκτώ ορόφους με επιπλέον ισόγειο και κήπο οροφής με ένα επίπεδο υπογείων χώρων, στο οποίο αναμένεται όπως κατασκευαστεί κέντρο ευεξίας γυμναστήριο, πισίνα, σάουνα, μασάζ κλπ. 44 χώροι στάθμευσης, καθώς και άλλοι υποστηρικτικοί χώροι συνολικού ύψους 40,60 m και έκτασης 33.523 m² και το οποίο θα ανήκει στην Ιερά Αρχιεπισκοπή Κύπρου. Το ποσοστό σφράγισης του εδάφους θα είναι 42% της συνολικής επιφάνειας του τεμαχίου.

Το προτεινόμενο έργο προέκυψε μετά από σημαντικές αλλαγές χωροθέτησης του αλλά και της μορφής του κτιρίου μετά τα αποτελέσματα έρευνας του Τμήματος Αρχαιοτήτων σε σχέση με τον αρχικό σχεδιασμό που υποβλήθηκε στην αίτηση για Πολεοδομική Άδεια με αρ. ΠΑΦ/361/2017 και εκκρεμούσε η ολοκλήρωση της εξέτασης του.

Τοποθεσία του έργου: Η προτεινόμενη ανάπτυξη βρίσκεται στο παραλιακό μέτωπο του Δήμου Γεροσκήπους σε απόσταση 2.5 χλμ. νότια από τον οικιστικό πυρήνα του Δήμου. Σύμφωνα με το Τοπικό Σχέδιο Πάφου, το υπό εξέταση τεμάχιο εμπίπτει εντός πολεοδομικής ζώνης T1γ (Τουριστικής Ζώνης). Μέρος του τεμαχίου εμπίπτει εντός της Ζώνης Προστασίας της Παραλίας. Στην περιοχή του υπό εξέταση τεμαχίου βρίσκονται τα εξής αρχαιολογικά ευρήματα :

- Θεμέλια Οικοδομής – Συγκρότημα κτιρίων ελληνιστικής περιόδου.
- Αγωγός Νερού – Κατάλοιπα αρχαίου υδραγωγείου.
- Δεξαμενή – Κατάλοιπα αρχαίου υδραγωγείου και δεξαμενής.

Εντός του υπό εξέταση τεμαχίου χωροθετείται και η εκκλησία του Αγίου Νικολάου. Η νέα χωροθέτηση της προτεινόμενης ανάπτυξης είναι έκτος των αρχαιολογικών ευρημάτων του Τμήματος Αρχαιοτήτων.

Τύπος και χαρακτηριστικά των ενδεχόμενων επιπτώσεων: Μέρος των ανευρεθέντων αρχαίων αρχιτεκτονικών καταλοίπων ενσωματώνονται στο υπό ανέγερση ξενοδοχείο και διατηρούνται ορατά. Η ανέγερση του προτεινόμενου κτιρίου, στο παραλιακό μέτωπο, αναπόφευκτα θα επιφέρει φραγή της οπτικής επαφής με την θάλασσα από τη λεωφόρο Ποσειδώνος και από τα πιο ενδότερα. Ως εκ τούτου, προτείνεται στο **Παράρτημα**, η λήψη μέτρων μείωσης και μετριασμού των περιβαλλοντικών επιπτώσεων, ώστε το προτεινόμενο έργο να ενταχτεί στο περιβάλλον με όσο το δυνατόν λιγότερες επιπτώσεις.



Χριστιάνα Χατζηαλεξάνδρου
για Διευθνή Τμήματος Περιβάλλοντος
Περιβαλλοντική Αρχή
Αρ. Φακ 02.10.011.015.005.001
27 Σεπτεμβρίου, 2022

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΟΡΩΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΑΡΧΗΣ
ΑΙΤΗΣΗ ΓΙΑ ΧΟΡΗΓΗΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ ΠΑΦ/361/2017
για το έργο: "Κατασκευή και λειτουργία ξενοδοχείου 5 αστέρων
στον Δήμο Γεροσκήπου τεμ. 280 φ/σχ. 51/27 Ε1"

ΕΝΟΤΗΤΑ Α: Γενικοί Όροι

- A1. Ο κύριος του έργου φέρει αμέριση την ευθύνη για την τήρηση των περιβαλλοντικών όρων, μέτρων και περιορισμών που επιβάλλονται με την παρούσα Αιτιολογημένη Διαπίστωση.
- A2. Ο κύριος του έργου δεν απαλλάσσεται από την υποχρέωση τήρησης διατάξεων της επικείμενης περιβαλλοντικής νομοθεσίας, ανεξαρτήτως από την ύπαρξη σχετικής ρητής αναφοράς στους περιβαλλοντικούς όρους του έργου.
- A3. Όλες οι εργασίες ανέγερσης και λειτουργίας του έργου να συμμορφώνονται με τους σχετικούς νόμους, κανονισμούς, διατάγματα και τροποποιήσεις που διέπουν την προστασία του περιβάλλοντος όποτε αυτοί εκάστοτε τροποποιούνται ή και αντικαθίστανται.
- A4. 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.
 - Να υπάρχει αποτελεσματική προστασία των αρχαίων καταλοίπων που πρόκειται να καταχωθούν ή να ενσωματωθούν στο υπό κατασκευή κτήριο σε συνεργασία με τους συντηρητές του Τμήματος Αρχαιοτήτων. Οποιαδήποτε εργασία προστασίας που θα αφορά στα αρχαία κατάλοιπα που έχουν εντοπιστεί και που συνεχίζουν να εντοπίζονται στην περιοχή θα πραγματοποιηθεί πριν την έναρξη των κατασκευαστικών εργασιών για σκοπούς διασφάλισης της ακεραιότητας των κατασκευών.
- A5. Κατά την διάρκεια των εργασιών να υπάρχει μόνιμος εκπρόσωπος του Τμήματος Αρχαιοτήτων και οι εργασίες ισοπέδωσης επιχωμάτωσης εκσκαφών θεμελίων και λάκκων του έργου να επιβλέπονται από το Τμήμα Αρχαιοτήτων.
- A6. Για τη διασφάλιση οποιονδήποτε αρχαίων μνημείων στην περιοχή, πριν την έναρξη των εργασιών του έργου, να ενημερώνεται το Τμήμα Αρχαιοτήτων για παρακολούθηση των δραστηριοτήτων στην περιοχή.
- A7. Εάν κατά την διάρκεια των εργασιών εντοπιστούν αρχαία κατάλοιπα τότε οι εργασίες να αναστέλλονται και να ερευνείται ο χώρος από το Τμήμα Αρχαιοτήτων.
- A8. 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 η επέκταση ή τροποποίηση του έργου εμπίπτει στον περί Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμος του 2018 μέχρι 2021.

- A9. Σε περίπτωση ουσιώδους επέκτασης ή τροποποίησης του έργου θα γίνεται διαβούλευση και με το Τμήμα Αρχαιοτήτων, ώστε να εκτιμάται η επίπτωση στις αρχαιότητες της περιοχής.
- A10. Η Περιβαλλοντική Αρχή, διατηρεί το δικαίωμα να επιβάλλει / τροποποιήσει για την εν λόγω Αιτιολογημένη Διαπίστωση και οποιουσδήποτε όρους κριθεί αναγκαίο, για την προστασία του περιβάλλοντος.
- A11. Μετά την έκδοση των απαιτούμενων αδειών (πολεοδομική άδεια, άδεια οικοδομής, κ.α.) και την λειτουργία της εγκατάστασης, αν παρατηρηθούν επιπρόσθετα περιβαλλοντικά ζητήματα λόγω κατασκευής ή και λειτουργίας της προτεινόμενης ανάπτυξης που δεν καλύπτονται από τους όρους της Αιτιολογημένης Διαπίστωσης ο κύριος του έργου να επανέλθει για επαναξιολόγηση των επιπτώσεων.
- A12. Να μην γίνει καμία επέμβαση ή έργα/κατασκευές εντός της ζώνης προστασίας της παραλίας.
- A13. Να μην γίνει ή εφαρμοστεί πρόνοια για εξαγορά των δημόσιων χώρων πρασίνου από τον κύριο του έργου.

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

- B1. 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 το «Κατευθυντήριο Οδηγό 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.
- B2. 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 -, στη διαδρομή Νομοθεσία/Νόμοι/Ενεργειακή Απόδοση Κτιρίων]. Ειδικά οι κτιριακές εγκαταστάσεις 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].
- B3. 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, 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.
- B4. 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 να πληροί το κτήριο με σχεδόν μηδενική κατανάλωση ενέργειας) Διάταγμα του 2014 (Κ.Δ.Π. 366/2014). Η σχετική μελέτη 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, να εφαρμόζεται το εδάφιο 2 του Άρθρου 16 των περί της Ενεργειακής Απόδοσης Νόμων του 2009 έως 2016 που αφορά την εγκατάσταση μετρητών κατανάλωσης.

- B5. Ο κύριος του έργου να μελετήσει σε συνεννόηση με το Διαχειριστή Συστήματος Διανομής θέματα σύζευξης με ευφυή δίκτυο (smartgrid).
- B6. Συστήνεται να ληφθούν τα απαραίτητα μέτρα για την εξοικονόμηση ενέργειας, π.χ. όπως:
- χρήση εξοπλισμού χαμηλής ενεργειακής κατανάλωσης (ή ψηλής ενεργειακής απόδοσης), όπου είναι δυνατό,
 - τοποθέτηση διπλών υαλοστασίων και οικοδομικών υλικών μειωμένου συντελεστή θερμοπερατότητας,
 - οι λαμπτήρες που θα χρησιμοποιηθούν, να συνάδουν με τις απαιτήσεις του περί Καθορισμού των Απαιτήσεων Οικολογικού Σχεδιασμού των Συνδεδεμένων με την Ενέργεια Προϊόντων Νόμου του 2011 και των σχετικών μέτρων εφαρμογής,
 - να γίνεται ανάκτηση θερμότητας από τα συστήματα ψύξης για την παραγωγή ζεστού νερού,
 - φωτισμός των κοινόχρηστων χώρων να είναι χαμηλής κατανάλωσης και όπου είναι δυνατή η εγκατάσταση συστήματος αυτόματου φωτισμού,
 - να χρησιμοποιηθεί φωτισμός τύπου LED,
 - να εγκατασταθούν αισθητήρες διακοπής κλιματιστικών όταν ανοίγουν πόρτες και παράθυρα των κλινών,
 - να εγκατασταθούν συστήματα κάρτας για διακοπή ρεύματος όταν απουσιάζουν οι χρήστες/πελάτες από τις κλίνες,
 - να εγκατασταθεί σύστημα BEMS (BUILDING ENERGY MANAGEMENT SYSTEM), το οποίο αφορά εξειδικευμένο σύστημα από το οποίο παρακολουθείται αυτόματα η λειτουργία του ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού.
- B7. 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.
- B8. Η ανάπτυξη να υποστηρίζεται από ένα ολοκληρωμένο σύστημα πυρανίχνευσης και πυρόσβεσης, με βάση τις υποδείξεις της Πυροσβεστικής Υπηρεσίας.
- B9. Ο φωτισμός των κοινόχρηστων χώρων και του οδικού δικτύου να είναι χαμηλής κατανάλωσης. Η χρήση του συστήματος νυχτερινού φωτισμού να είναι κατάλληλα ρυθμισμένη ώστε να μειώνεται στα απολύτως απαραίτητα επίπεδα εύρυθμης λειτουργίας των εγκαταστάσεων.
- B10. Στα πλαίσια της αίτησης για άδειας οικοδομής, να εκπονηθεί γεωλογική / γεωτεχνική έρευνα από ιδιώτη γεωλόγο, εγγεγραμμένο στο ΕΤΕΚ για την εξακρίβωση των γεωλογικών συνθηκών στον χώρο του προτεινόμενου έργου.
- B11. Στα πλαίσια της αίτησης για άδειας οικοδομής, να ετοιμαστεί και να κατατεθεί στο Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων 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.

- Τοποθέτηση βρυσών ελεγχόμενης ροής.
 - Τοποθέτηση καζανακίων δύο στάσεων ή ελεγχόμενης ροής στις τουαλέτες.
 - Εγκατάσταση αυτόματου συστήματος άρδευσης για τους χώρους πρασίνου.
 - Εγκατάσταση συστήματος άρδευσης με σταγόνες (drip irrigation) για τους χώρους πρασίνου.
 - Εγκατάσταση συστημάτων συλλογής και αποθήκευσης όμβριων απορροών.
 - 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.
- B12. 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.
- B13. Οι εκχερσώσεις και οι επιχωματώσεις να περιοριστούν στις απολύτως αναγκαίες, και να γίνει επαναχρησιμοποίηση εδάφους και πετρών (χρήση για τοπιοτέχνηση και φυτεύσεις ειδών).
- B14. Το κατάστρωμα των προσβάσεων, πεζοδρομίων και άλλων επιφανειών να διαμορφωθεί με υλικά που θα είναι 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.
- B15. Απαγορεύεται η διακίνηση και η διέλευση μηχανημάτων, οχημάτων ή οιονδήποτε εργασιών εντός της ζώνης προστασίας της παραλίας.
- B16. Να μην γίνει καμία επέμβαση ή έργα/κατασκευές εντός της ζώνης προστασίας της παραλίας.
- B17. Να ληφθούν όλα τα απαραίτητα μέτρα προστασίας της παραλίας της περιοχής των αρχαιοτήτων και να μην υπάρξει καμιά επέμβαση, απόρριψη, διάθεση ή εναπόθεση αντικείμενου, ουσίας ή ύλης εντός της ζώνης προστασίας της περιοχής των αρχαιοτήτων.
- B18. Απαγορεύεται η απόρριψη αποβλήτων στη θάλασσα.
- B19. Να γίνουν τα απαραίτητα έργα για κατασκευή ολοκληρωμένου συστήματος αποστράγγισης και συλλογής των ομβρίων υδάτων. Τα εν λόγω έργα να καλύψουν όλη την έκταση του προτεινόμενου έργου.
- B20. Να γίνει προσωρινή περιφραγή του εργοταξίου και εκτέλεση των εργασιών (κατεδάφισης και κατασκευής) 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 σε σημεία τα οποία θα δημιουργήσουν τη μικρότερη δυνατή όχληση.
- B21. Πριν την έναρξη εκτέλεσης του έργου να ετοιμαστεί και να φυλάσσεται στο εργοτάξιο Ολοκληρωμένο Σχέδιο Διαχείρισης Αποβλήτων από Εκκαφές, Κατασκευές και Κατεδαφίσεις (Α.Ε.Κ.Κ.) σύμφωνα με τις πρόνοιες των περί Στερεών και Επικινδύνων Αποβλήτων (Διαχείριση Αποβλήτων από Εκκαφές, 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 (Αδειοδοτήσεις - Αδειοδότηση Διαχείρισης Αποβλήτων - Πιστοποιητικά Καταχώρησης) και επικαιροποιούνται σε τακτά χρονικά διαστήματα.

- B22. Ο επιβλέπων μηχανικός έχει την ευθύνη παρακολούθησης υλοποίησης του ολοκληρωμένου σχεδίου διατήρησης των Α.Ε.Κ.Κ.
- B23. 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 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.
- B24. Ο κύριος του έργου να διασφαλίζει την μεταφορά των παραγομένων αποβλήτων σε αδειοδοτημένες Μονάδες για Επεξεργασία / Ανακύκλωση.
- B25. Ο κύριος του έργου οφείλει να ορίσει και ενημερώσει το Τμήμα Περιβάλλοντος, τεχνικό υπεύθυνο για τη παρακολούθηση εφαρμογής των περιβαλλοντικών όρων, κατά την φάση κατεδάφισης και κατά την φάση κατασκευής.
- B26. Να ενημερωθεί άμεσα το Τμήμα Περιβάλλοντος σε περίπτωση οποιουδήποτε έκτακτου περιστατικού διαφυγής αποβλήτων ή άλλων ρύπων στο παράκτιο μέτωπο.
- B27. 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 διαμορφωμένους χώρους με αδιαπέραστη επιφάνεια, εκτός της ζώνης προστασίας της παραλίας. Όλοι οι αποθηκευτικοί χώροι/περιέκτες να φέρουν ευδιάκριτη σήμανση ως προς το περιεχόμενο και τη χωρητικότητά τους.
- B28. Σε περίπτωση προσωρινής αποθήκευσης μπαζών / αδρανών υλικών στο εργοτάξιο, αυτά να καλύπτονται με δικτυωτό πλαστικό πλέγμα ή με πλαστική μονωτική μεμβράνη για την αποφυγή της διασποράς της σκόνης.
- B29. 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.
- B30. 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.
- B31. 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.
- B32. Τα υγρά απόβλητα/αστικά λύματα από τα αποχωρητήρια να αποθηκεύονται σε στεγανές δεξαμενές κατάλληλες επενδυμένες για τα απόβλητα αυτά, και ακολούθως να μεταφέρονται με αδειοδοτημένο βυτιοφόρο σύμφωνα με τους περί Αποβλήτων Νόμους του 2011 μέχρι 2022 σε αδειοδοτημένο σταθμό επεξεργασίας υγρών αποβλήτων.

- B33. Τα απόβλητα συσκευασίας που προκύπτουν να συλλέγονται, να διαχωρίζονται και να αποθηκεύονται προσωρινά με τρόπο που να μην επιβαρύνουν το περιβάλλον. Τα εν λόγω απόβλητα να παραδίδονται σε αδειοδοτημένες μονάδες διαχείρισης σύμφωνα με τους περί Συσκευασιών και Αποβλήτων Συσκευασιών Νόμους του 2002 μέχρι 2005 και τους περί Αποβλήτων Νόμους του 2011 μέχρι 2022.
- B34. Να τηρείται σχέδιο δράσης σε περίπτωση διαρροών λόγω ατυχήματος.
- B35. Να γίνεται κατάλληλη τοποθέτηση των προσωρινών εγκαταστάσεων υγιεινής (χημικές τουαλέτες), ώστε να μην προκαλούνται προβλήματα στο περιβάλλον.
- B36. Να γίνει 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.
- B37. Να καταρτιστεί κατάλληλο πρόγραμμα δρομολογίων των βαρέων οχημάτων για την ελαχιστοποίηση αυτών, με σκοπό την μικρότερη όχληση από την εκπομπή περιβαλλοντικού θορύβου.
- B38. Περιμετρικά του τεμαχίου να εγκατασταθεί προπέτασμα ύψους τουλάχιστον τεσσάρων (4) μέτρων, ώστε να μετριαστεί ο επηρεασμός των γειτνιάζοντα αναπτύξεων.
- B39. Να λαμβάνονται όλα τα απαραίτητα μέτρα για την καταστολή της σκόνης, όπως π.χ.:
- 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 και τσιμεντοσανίδων.
 - 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.
 - 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.
 - Τα οχήματα μεταφοράς να διατηρούν χαμηλές ταχύτητες κίνησης (10 km / ώρα) στους χωμάτινους δρόμους.
 - Κατά τη μεταφορά χύδην υλικών να αποφεύγεται η υπερπλήρωση των φορτηγών οχημάτων μεταφοράς.
 - Να γίνεται διαβροχή όταν απαιτείται και ιδιαίτερα στους χώρους όπου διεξάγονται χωματοουργικές εργασίες.
 - Να γίνεται διαβροχή όταν απαιτείται των θαλάμων αποθήκευσης αδρανών υλικών. Εφόσον επικρατεί άνεμος ισχυρότερος των 4 Beaufort, να καλύπτονται οι σωροί με φύλλα πλαστικού.
 - Η μεταφορά των αδρανών υλικών να γίνεται με σκεπασμένα φορτηγά οχήματα.
 - Η αναπόθεση υλικών σε σωρούς να πραγματοποιείται από το ελάχιστο δυνατό ύψος έτσι ώστε να αποφεύγεται η δημιουργία κονιορτού.
 - Κανένα όχημα μεταφοράς ή κάδος τοποθέτησης αδρανών υλικών να μη περιέχει υλικό μετά το πέρας των ημερήσιων εργασιών.

- B40. Με τον τερματισμό των εργασιών να γίνει απομάκρυνση του εργοταξίου και αποκατάσταση όλων των χώρων.
- B41. Με την ολοκλήρωση των εργασιών κατασκευής του έργου, να υποβληθεί στην Περιβαλλοντική Αρχή «Έκθεση Ολοκλήρωσης Εργασιών» η οποία να εκπονείται και να υπογράφεται από τους μελετητές και μηχανικούς του έργου και στην οποία θα αναφέρονται τα μέτρα που λήφθηκαν για την ικανοποίηση των όρων των πιο κάτω Ενότητων:
- **Ενότητα Α:** Γενικοί όροι.
 - **Ενότητα Β:** Όροι που να εφαρμοστούν κατά την κατασκευή του έργου.

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

- Δ1. 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.
- Δ2. 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).
- Δ3. Τα απόβλητα συσκευασιών, να τυγχάνουν διαχείρισης σύμφωνα με τους περί Συσκευασιών και Αποβλήτων Συσκευασιών Νόμους του 2002 μέχρι 2012.
- Δ4. 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.
- Δ5. Να υποβληθεί στο Τμήμα Περιβάλλοντος σχέδιο χωριστής διαλογής και συλλογής της ανάπτυξης, για όλα τα ανακυκλώσιμα και τροφικά απόβλητα (βιοαπόβλητα), πριν την έκδοση άδειας οικοδομής. 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 και 2022.
- Δ6. Να ληφθούν μέτρα για τον περιορισμό των επιπτώσεων από το θόρυβο, όπως:
- Εγκλεισμός των πηγών θορύβου και ενσωμάτωση μέτρων ηχομόνωσης κατά το σχεδιασμό των κτιρίων.
 - Χρήση εξοπλισμού χαμηλού θορύβου.

- Δ7. Να γίνει χρήση ηχοπετασμάτων σε πηγές σταθερού θορύβου σε περίπτωση που εντοπιστούν προβλήματα υπέρβασης του θορύβου που εκπέμπεται από τα μηχανήματα εξωτερικού χώρου ή σε περίπτωση που υπάρχουν παράπονα για οχληρία (θόρυβο).
- Δ8. Τα παραγόμενα αστικά λύματα και τα υγρά απόβλητα καθαρισμού των κολυμβητικών δεξαμενών να οδηγούνται στο κεντρικό αποχετευτικό δίκτυο του Συμβουλίου Αποχετεύσεων Πάφου.
- Δ9. Απαγορεύεται η διάθεση των υγρών αποβλήτων σε απορροφητικούς λάκκους / τάφρους.

ΕΝΟΤΗΤΑ Ε: Όροι που πρέπει να τηρούνται κατά το στάδιο της αποξήλωσης του έργου

- E1. Η αποξήλωση του έργου να γίνεται με βάση το εκάστοτε ισχύον νομικό πλαίσιο.
- E2. Ο κύριος του έργου υποχρεούται με τον τερματισμό της λειτουργίας του να διασφαλίσει ότι θα αποκαταστήσει:
- Κάθε ζημιά που ενδεχομένως έχει προκληθεί στο περιβάλλον από τη λειτουργία τους.
 - Το φυσικό περιβάλλον με τη διαμόρφωση και ένταξη του χώρου των εγκαταστάσεων στο περιβάλλον ώστε να επιτυγχάνεται η αναβάθμιση διατήρηση του τοπίου. Αυτό θα επιτευχθεί με την υποβολή κατάλληλων σχεδίων με την πάροδο του χρόνου προς την Περιβαλλοντική Αρχή.
- E3. Κατά τη διάρκεια των εργασιών αποξήλωσης να τηρούνται οι πρόνοιες των περί Αποβλήτων Νόμων του 2011 έως 2022, όπως αυτοί εκάστοτε τροποποιούνται ή αντικαθίστανται. Στο πλαίσιο αυτό, όλα τα απόβλητα που θα προκύπτουν, κατά σειρά προτεραιότητας, να προετοιμάζονται για εκ νέου χρήση, ανακύκλωση, ανάκτηση ή, όταν αυτό είναι τεχνικά και οικονομικά αδύνατο, να διατίθενται με τρόπο που να αποφεύγονται ή να μειώνονται οι επιπτώσεις στο έδαφος και τα νερά.

ΕΝΟΤΗΤΑ ΣΤ: Όροι που πρέπει να τηρούνται για βελτίωση περιβαλλοντικής επίδοσης

- ΣΤ1. Προτείνεται η εφαρμογή Περιβαλλοντικού Συστήματος Διαχείρισης και καταχώρηση της ανάπτυξης στο Μητρώο EMAS. Περισσότερες πληροφορίες μπορείτε να βρείτε στην ιστοσελίδα του Τμήματος Περιβάλλοντος που είναι και ο Αρμόδιος Φορέας στην Κύπρο <http://www.moa.gov.cy/moa/environment>.
- ΣΤ2. Γίνεται εισήγηση η εξέταση του ενδεχομένου απόκτησης του Ευρωπαϊκού Οικολογικού Σήματος EU Ecolabel. Περισσότερες πληροφορίες μπορείτε να βρείτε στην ιστοσελίδα του Τμήματος Περιβάλλοντος που είναι και ο Αρμόδιος Φορέας στην Κύπρο, <http://www.moa.gov.cy/moa/environment>.



ΤΜΗΜΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
27 Σεπτεμβρίου, 2022