



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]**

**ΕΡΓΟ «Έκθεση Πληροφοριών για τον διαχωρισμό 7 οικοπέδων στον Δήμο Έγκωμης στην  
επαρχία Λευκωσίας» με αρ. φακ. ΛΕΥ/02116/2018**

## **1. Εισαγωγή**

---

Οι πληροφορίες για το Έργο υποβλήθηκαν στην Περιβαλλοντική Αρχή με σχετική επιστολή από το Επαρχιακό Γραφείο Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως Λευκωσίας (Αρ. Φακ. ΛΕΥ/02116/2018 και ημερομηνία 04.11.2019) για αξιολόγηση.

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

Για την εν λόγω αίτηση λήφθηκαν απόψεις από τον Δήμο Έγκωμης, το Τμήμα Δημοσίων Έργων, το Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων και το Τμήμα Δασών

## **2. Περιγραφή και χωροθέτηση του Έργου εκ μέρους του κύριου του έργου σύμφωνα με το Έντυπο Πληροφοριών**

---

Το έργο αφορά διαχωρισμό τεμαχίου σε οκτώ μέρη, μαζί με το χώρο πρασίνου, με αρ.879, Φ/Σχ. 21/53 Ε2, το οποίο εμπίπτει στο Δήμο Έγκωμης. Οι χρήσεις οι οποίες θα δημιουργηθούν από τον διαχωρισμό είναι: οικιστική, εμπορική, γραφειακή και ξενοδοχειακή χρήση. Εντάσσεται σε πολεοδομική ζώνη Ειδική Περιοχή ΕΠ3 κατά 97% και δημόσιες και άλλες αστικές χρήσεις κατά 3%. (τοπογραφικό σχέδιο)

Το υφιστάμενο τεμάχιο με συνολικό εμβαδόν 331,450 m<sup>2</sup>, διαθέτει πρόσβαση μέσω εγγεγραμμένου δρόμου. Εντός του τεμαχίου, υφίστανται τέσσερις βοηθητικοί χώροι και ένα εξωτερικό κτίριο, τα οποία αφορούν ένα φυτώριο, αποθήκη κρασιών, αποθήκη λιπασμάτων και το Κέντρο Υγείας Έγκωμης. Επίσης μέρος του χώρου, χρησιμοποιείται για σκοπούς στάθμευσης στο νοτιοανατολικό τμήμα για εξυπηρέτηση ιδιωτικού πανεπιστημίου και στο βορειοδυτικό για εξυπηρέτηση γραφειακών αναγκών. Εντός του τεμαχίου, εντοπίζονται διάφορα μικρά καταλύματα, τα οποία βρίσκονται σε υποβαθμισμένη κατάσταση. Εκτός από τις εγκαταστάσεις του Κέντρου Υγείας, τα υπόλοιπα θα κατεδαφιστούν. Σε κοντινή απόσταση εντοπίζεται το Μετόχι Ιεράς Μονής Κύκκου.

Η διάρκεια εκτέλεσης εργασιών, αναμένεται να διαρκέσουν περίπου 3 μήνες. Το τεμάχιο εφάπτεται βόρεια, με τη λεωφόρο Γρίβα Διγενή στα βόρεια, με τη λεωφόρο Αγίου Προκοπίου στα ανατολικά, με τη λεωφόρο Μακεδονίας στα νότια και με τις οδούς Ν. Κρανιδιώτη και Αβραμίδη στα δυτικά. Σύμφωνα και με τον σχεδιασμό θα δημιουργηθούν προσβάσεις στο χώρο και από τους τέσσερις δρόμους. Στα δυτικά επικρατεί οικιστική χρήση, στα βόρεια εντοπίζονται μεικτές αναπτύξεις, στα ανατολικά επικρατεί λειτουργία εκπαιδευτηρίων ενώ νότια υπάρχει οικιστική χρήση.

Το πλησιέστερο υδατόρεμα που εντοπίζεται στην περιοχή είναι ο ποταμός Πεδιαίος σε απόσταση 700 m. Εντός του τεμαχίου εντοπίζονται 430 εσπεριδοειδή δέντρα, 198 πιστακιές, 650 ελιές και μία έκταση 20000 m<sup>2</sup> καλλωπιστικών και άλλων ειδών ενώ υπάρχει και μία έκταση 155 000 m<sup>2</sup> καλλιεργήσιμης γης. Αναμένεται να επηρεαστούν 180 δέντρα, τα οποία προορίζεται να μεταφερθούν εντός του χώρου πρασίνου.

#### **Περιγραφή των πιθανών επιπτώσεων που το έργο ενδέχεται να προκαλέσει στο περιβάλλον σύμφωνα με τον κύριο του έργου**

---

- Σφράγιση εδάφους: Η σφράγιση εδάφους που αναμένεται να προκύψει από την υλοποίηση των εργασιών που αφορούν τον διαχωρισμό γης είναι 31000 m<sup>2</sup>. Θα χρησιμοποιηθεί μια έκταση 52405 m<sup>2</sup> ως χώρος πρασίνου και μια έκταση 9091 m<sup>2</sup> η οποία θα διαμορφωθεί ως κοινοτικός εξοπλισμός.
- Αέριες εκπομπές: Κατά το στάδιο κατασκευής θα υπάρχουν οι εκπομπές καυσαερίων από τα φορτηγά μεταφοράς καθώς και από τα άλλα μηχανήματα του εργοταξίου. Επιπλέον θα υπάρχει και ένα μικρό ποσοστό έκλυσης σωματιδίων σκόνης, άμμου και τσιμέντου από την μετακίνηση των υλικών εκσκαφής στο χώρο ανάπτυξης του έργου.
- Χλωρίδα-πανίδα: Εντός του τεμαχίου εντοπίζονται 430 εσπεριδοειδή δέντρα, 198 πιστακιές, 650 ελιές και μία έκταση 20000 m<sup>2</sup> καλλωπιστικών και άλλων ειδών ενώ υπάρχει και μία έκταση 155 000 m<sup>2</sup> καλλιεργήσιμης γης. Αναμένεται να επηρεαστούν 180 δέντρα, τα οποία προορίζεται να μεταφερθούν εντός του χώρου πρασίνου. ,
- Η επιτόπια πανίδα είναι πιθανόν να επηρεαστεί από το θόρυβο και τις δονήσεις στην περιοχή.
- Στερεά απόβλητα: Αναμένεται να προκύψουν μπάζα της τάξης των 52775 tn από τις χωματουργικές εργασίες ενώ κατά το στάδιο λειτουργίας, αναμένεται να παραχθούν 156 m<sup>3</sup> οικιακών αποβλήτων και 165 m<sup>3</sup> ανακυκλώσιμων υλικών.
- Υγρά απόβλητα: Αναμένεται να παραχθούν 6600 λίτρα αστικών υγρών αποβλήτων για την περίοδο των 3 μηνών. Κατά την περίοδο λειτουργίας θα είναι κυρίως αστικού τύπου και θα καταλήγουν στο κεντρικό αποχετευτικό σύστημα του Σ.Α. Λευκωσίας.
- Θόρυβος: Εκτιμάται ότι θα δημιουργείται θόρυβος έντασης 80-85 Db σε 10 μέτρα απόσταση από την πηγή λόγω της χρήσης των διαφόρων μηχανημάτων του εργοταξίου.
- Οδική κυκλοφορία: Σύμφωνα με προκαταρκτική Μελέτη Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων που έγινε για το έργο, προέκυψε δημιουργία κυκλοφορίας δύο κατευθύνσεων κατά τις πρωινές ώρες περίπου 1772 επιβατικών οχημάτων ενώ κατά τις απογευματινές ώρες διακινήθηκαν 5762 οχήματα. Ως εκ τούτου οι συμβολές στην περιοχή αναμένεται να επηρεαστούν. Αναμένεται ότι το εύρος επίδρασης θα προσδιοριστεί όταν πραγματοποιηθούν ξεχωριστές μελέτες για κάθε χρήση.

#### **4. Περιγραφή των μέτρων που προβλέπονται για να αποτραπούν, προληφθούν ή μετριαστούν επιπτώσεις στο περιβάλλον σύμφωνα με τον κύριο του έργου**

---

Τα μέτρα αντιμετώπισης των επιπτώσεων τα οποία προτείνονται στο έντυπο πληροφοριών είναι τα εξής:

- Σφράγιση εδάφους: Να γίνεται χρήση διαπερατών υλικών και επιφανειών για αποφυγή σφράγισης του εδάφους και διατήρηση της συνδετικότητας μεταξύ επιφάνειας της γης και εδάφους
- Αέριες εκπομπές: Η χρήση πιο νέων και σύγχρονων μοντέλων οχημάτων και μηχανημάτων καθώς και η τακτική συντήρησή τους μπορεί να εφαρμοστεί για μείωση έκλυσης των αέριων ρύπων. Η έκλυση σκόνης μπορεί να ελαττωθεί με την συχνή διαβροχή των υλικών και την εναπόθεση τους στο έδαφος από το ελάχιστο δυνατό ύψος. Επιπλέον προτείνεται και ο καλός προγραμματισμός των δρομολογίων των βαρέων οχημάτων για αποφυγή επιπλέον μετακινήσεων
- Χλωρίδα-πανίδα: Θα γίνει η απαραίτητη συνεννόηση με το Τμήμα Δασών για την διαχείριση της δενδρώδους βλάστησης που υπάρχει εντός του τεμαχίου
- Στερεά απόβλητα: Τα άχρηστα υλικά οικοδομής και τα αδρανή υλικά εκσκαφής σε περίπτωση που δεν αξιοποιηθούν θα συγκεντρώνονται σε σημείο στο χώρο ανάπτυξης και θα μεταφέρονται σε ενδεδειγμένο χώρο προς απόρριψη
- Θόρυβος: Ο θόρυβος θα δημιουργείται μόνο κατά τη διάρκεια του κανονικού ωραρίου εργαζομένων και όχι σε ώρες κοινής ησυχίας, θα γίνεται τακτική συντήρηση μηχανημάτων και χρήση παραπετασμάτων όπου είναι δυνατόν.
- Οδική κυκλοφορία: Αναμένεται ότι το εύρος επίδρασης της κυκλοφορίας στους ενδιαφερόμενους κόμβους, θα προσδιοριστεί όταν πραγματοποιηθούν ξεχωριστές μελέτες για κάθε χρήση που θα περιλαμβάνει το τεμάχιο

## **5. Ειδική Οικολογική Αξιολόγηση**

---

Δεν εφαρμόζεται λόγω του ότι η εν λόγω αίτηση δεν βρίσκεται εντός προστατευόμενης περιοχής του Δικτύου Natura 2000.

## **6. Διαβουλεύσεις**

---

- Δήμος Έγκωμης: Τοποθετήθηκε θετικά για το εν λόγω θέμα, με σχετικούς όρους
- Τμήμα Δημοσίων Έργων: Τοποθετήθηκε θετικά για το εν λόγω θέμα, αφού ληφθεί υπόψη η κυκλοφοριακή μελέτη η οποία εκπονήθηκε και οι εισηγήσεις του Τμήματος για απάμβλυνση της κυκλοφοριακής κίνησης που θα προκληθεί από την δημιουργία του έργου.
- Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων: Στην περιοχή του διαχωρισμού υπάρχει ένα πολύπλοκο υδρογραφικό σύστημα το οποίο αποτελείται από εγγεγραμμένα κανάλια, σειρές λαγουμιών και μη εγγεγραμμένα υδατορέματα μεγάλης λεκάνης απορροής της τάξης των 1-2 km<sup>2</sup>. Με βάση τα σχέδια του διαχωρισμού το υδρογραφικό δίκτυο φαίνεται να επηρεάζεται σε σημαντικό βαθμό γεγονός που προβληματίζει ιδιαίτερα το Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων. Για το λόγο αυτό θα πρέπει πριν από τυχόν οποιαδήποτε αδειοδότηση του έργου, να προηγηθεί εκπόνηση πλήρους υδρολογικής/αντιπλημμυρικής μελέτης.
- Τμήμα Δασών: Τοποθετήθηκε θετικά με την προϋπόθεση συγκεκριμένων όρων οι οποίοι ορίζουν το είδος των δέντρων που θα αποκοπούν και θα μεταφυτευτούν στην συνέχεια

## 7. Θέση Περιβαλλοντικής Αρχής

Η Περιβαλλοντική Αρχή, κατά τη διαμόρφωση της θέσης της, έλαβε υπόψη τις πληροφορίες που υποβλήθηκαν με βάση το άρθρο 23 του Νόμου, τις θέσεις των μελών της Επιτροπής των εμπλεκόμενων τμημάτων και της επιτόπιας επίσκεψης.

Η Περιβαλλοντική Αρχή αφού έλαβε υπόψη τα κριτήρια του Τέταρτου Παραρτήματος του Νόμου, απαιτεί την υποβολή πλήρους Μελέτης (ΜΕΕΠ) σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 26, με βάση τους πιο κάτω λόγους για τους οποίους αυτή απαιτείται:

1.Χαρακτηριστικά του έργου: Το έργο αφορά διαχωρισμό τεμαχίου σε οκτώ μέρη, μαζί με το χώρο πρασίνου, με αρ.879, Φ/Σχ. 21/53 Ε2, το οποίο εμπίπτει στο Δήμο Έγκωμης. Οι χρήσεις οι οποίες θα δημιουργηθούν από τον διαχωρισμό είναι: οικιστική, εμπορική, γραφειακή και ξενοδοχειακή χρήση. Εντάσσεται σε πολεοδομική ζώνη Ειδική Περιοχή ΕΠ3 κατά 97% και δημόσιες και άλλες αστικές χρήσεις κατά 3%. Ο διαχωρισμός οικοπέδων αποσκοπεί στην αλλαγή χρήσης γης στο σύνολο του τεμαχίου, από γεωργική σε οικιστική / τουριστική με όλα τα συνεπακόλουθα (σφράγιση γης, χρήση φυσικών πόρων, υποβάθμιση εδάφους και υδάτινων σωμάτων, παραγωγή αέριων ρύπων, μείωση της βιοποικιλότητας κλπ.). Οι ενδεχόμενες περιβαλλοντικές επιπτώσεις που θα πρέπει να ληφθούν υπόψη σε αυτή την περίπτωση δεν είναι μόνο για διαχωρισμό των οικοπέδων, αλλά για τις μέγιστες δυνητικές χρήσεις/αναπτύξεις που ενδέχεται να αναπτυχθούν μετά το διαχωρισμό.

2.Τοποθεσία του έργου: Το τεμάχιο εμπίπτει στο Δήμο Έγκωμης και εφάπτεται βόρεια, με τη λεωφόρο Γρίβα Διγενή στα βόρεια, με τη λεωφόρο Αγίου Προκοπίου στα ανατολικά, με τη λεωφόρο Μακεδονίας στα νότια και με τις οδούς Ν. Κρανιδιώτη και Αβραμίδη στα δυτικά. Σύμφωνα και με τον σχεδιασμό θα δημιουργηθούν προσβάσεις στο χώρο και από τους τέσσερεις δρόμους. Στα δυτικά επικρατεί οικιστική χρήση, στα βόρεια εντοπίζονται μεικτές αναπτύξεις, στα ανατολικά επικρατεί λειτουργία εκπαιδευτηρίων ενώ νότια υπάρχει οικιστική χρήση. Σε κοντινή απόσταση εντοπίζεται το Μετόχι Ιεράς Μονής Κύκκου. Η τοποθεσία του έργου, δηλαδή εντός του αστικού ιστού της πόλης, θα δημιουργήσει πρόσθετες πιέσεις όσον αφορά τη κατασκευή, αλλά περισσότερο τη λειτουργία του έργου. Για το σύνολο των αναπτύξεων θα πρέπει να εξεταστεί το θέμα της διαχείρισης νερού, υγρών και στερεών αποβλήτων, καθώς και πίεσης στο υφιστάμενο κυκλοφοριακό σύστημα καθώς και το σύστημα υδροδότησης / ενέργειας.

3.Τύπος και χαρακτηριστικά των ενδεχόμενων επιπτώσεων: Ο διαχωρισμός οικοπέδων αναμένεται να προωθήσει αναπτύξεις πολύ μεγάλων διαστάσεων που θα επιφέρουν πλήρη αλλαγή της χρήσης γης η οποία υπάρχει στην παρούσα φάση. Μεγάλες εκτάσεις χώρων πρασίνου, πέραν των χιλίων δέντρων υπάρχουν αυτή τη στιγμή στην περιοχή, θα αντικατασταθούν από οικοδόμηση μεγάλων αναπτύξεων όπως οικιστικές, εμπορικές και γραφειακές χρήσεις και παράλληλα θα γίνει αποκοπή τεράστιου αριθμού δέντρων κυρίως ελιών και εσπεριδοειδών. Ο υφιστάμενος ελαιώνας πρόκειται για τον δεύτερο μεγαλύτερο ελαιώνα της Δυτικής Λευκωσίας.

Όσον αφορά την κυκλοφοριακή επιβάρυνση από την εν λόγω ανάπτυξη, αν και εκπονήθηκε σχετική κυκλοφοριακή μελέτη, αναμένεται ότι το εύρος επίδρασης της κυκλοφορίας στους ενδιαφερόμενους κόμβους, να προσδιοριστεί όταν πραγματοποιηθούν ξεχωριστές μελέτες για κάθε χρήση που θα περιλαμβάνει το τεμάχιο. Ως εκ τούτου στην παρούσα φάση δεν μπορεί να προσδιοριστεί η κυκλοφοριακή συμφόρηση, γεγονός το οποίο προβληματίζει την Περιβαλλοντική Αρχή κατά πόσον οι επιπτώσεις τις οποίες θα προκαλέσει η τροχαία κίνηση, μπορούν να αντιμετωπιστούν με μέτρα απαμβλυνσης του κυκλοφοριακού φόρτου. Η κυκλοφοριακή επιβάρυνση θα συνοδεύεται από αυξημένα επίπεδα θορύβου και δυνητική επιβάρυνση της ποιότητας του αέρα.

Μία άλλη παράμετρος η οποία θα πρέπει να εξεταστεί εκτενέστερα σε πλήρη μελέτη, είναι το φαινόμενο της αστικής θερμονησίδας. Το γεγονός ότι θα κατασκευαστούν μεγάλες αναπτύξεις στο κέντρο της πόλης εντός αστικού περιβάλλοντος, συγκλίνει στο γεγονός ότι μελλοντικά θα αναπτύσσονται υψηλότερες θερμοκρασίες από τις υφιστάμενες με αποτέλεσμα την αλλοίωση του μικροκλίματος της περιοχής.

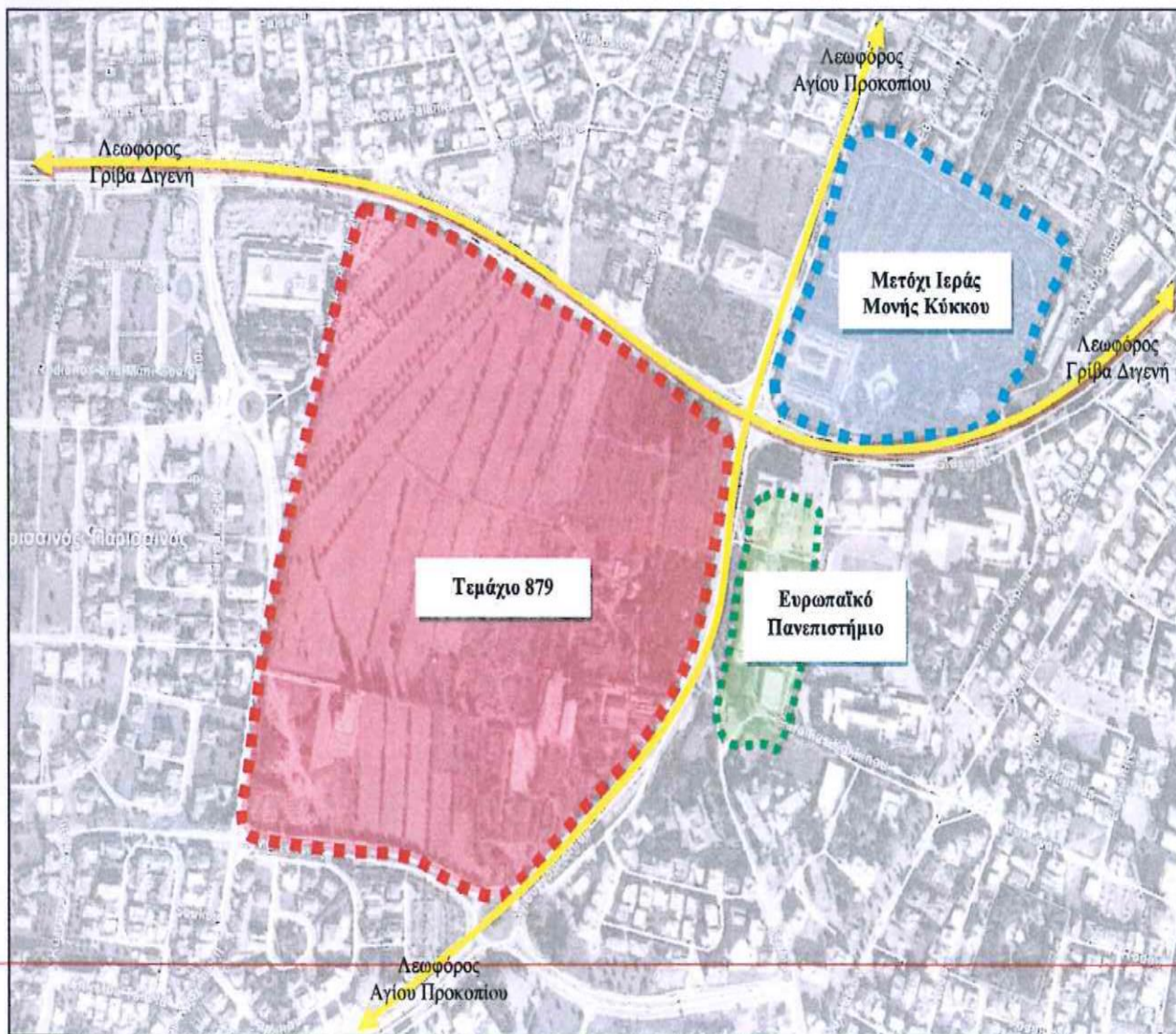
Τέλος στην περιοχή του διαχωρισμού υπάρχει ένα πολύπλοκο υδρογραφικό σύστημα το οποίο αποτελείται από εγγεγραμμένα κανάλια, σειρές λαγυμιών και μη εγγεγραμμένα υδατορέματα μεγάλης λεκάνης απορροής της τάξης των 1-2 km<sup>2</sup>. Με βάση τα σχέδια του διαχωρισμού το υδρογραφικό δίκτυο φαίνεται να επηρεάζεται σε σημαντικό βαθμό. Σύμφωνα και με το αρμόδιο τμήμα παρακολούθηση των υδάτινων σωμάτων της περιοχής θα πρέπει πριν από τυχόν οποιαδήποτε αδειοδότηση του έργου, να προηγηθεί εκπόνηση πλήρους υδρολογικής/αντιπλημμυρικής μελέτης η οποία θα περιλαμβάνει τα ακόλουθα :

- Θα περιγράφει το υφιστάμενο σύστημα και θα καταγράφει πως αυτό προτείνεται να επηρεαστεί από τον διαχωρισμό (ποια κανάλια, λαγούμια κλπ προτείνεται να καταργηθούν ποια θα διατηρηθούν κλπ).
- Θα διαστασιολογεί και θα καθορίζει τα αναγκαία αντιπλημμυρικά έργα καθώς και τις οδικές διαβάσεις υπεράνω υδατορεμάτων και θα διασφαλίζει την ασφάλεια της ανάπτυξης έναντι κινδύνων πλημμύρας περιόδου επαναφοράς τουλάχιστον 50 ετών.
- Θα προτείνει και θα χωροθετεί κατάλληλα έργα αειφόρου διαχείρισης και κατακράτησης όμβριων υδάτων όπως πχ λίμνες κατακράτησης ώστε να διασφαλίζεται ότι οι πλημμυρικές απορροές πριν και μετά την πλήρη ανάπτυξη των οικοπέδων θα παραμείνουν οι ίδιες (δεν θα αυξηθούν λόγω της στεγανοποίησης της επιφάνειας).

Περαιτέρω, στην ετοιμασία της προαναφερθείσας μελέτης θα πρέπει να ληφθούν υπόψη και να αναλυθούν όλα τα σημεία τα οποία αναφέρονται στο Πέμπτο Παράρτημα του Περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμο Ν.127(Ι)/2018 για ετοιμασία πλήρους μελέτης (ΜΕΕΠ) που θα αφορά όχι μόνο το διαχωρισμό τεμαχίων, αλλά και τις δυνητικές αναπτύξεις με βάση τις ισχύουσες πολεοδομικές ζώνες.

Μήνα Πατσαλίδου  
για Διευθυντή Τμήματος Περιβάλλοντος  
Περιβαλλοντική Αρχή  
5 Μαΐου 2021

## Τοπογραφικό Σχέδιο



Εικόνα 1: Αεροφωτογράφιση / Δορυφορική Απεικόνιση / Τεμάχιο 879 / Έγκλημα

