



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 ΕΩΣ 2023**

**ΕΡΓΟ «ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΜΕ ΤΗΝ ΟΝΟΜΑΣΙΑ "NIGHTINGALE  
RESIDENTIAL COMPOUND", ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ROOMZLY LTD ΣΤΗΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ  
ΠΑΝΩ ΠΛΑΤΡΕΣ ΤΗΣ ΕΠΑΡΧΙΑΣ ΛΕΜΕΣΟΥ»**

**ΑΡ. ΦΑΚ. ΛΕΜ/1407/2022, ΛΕΜ/1408/2022, ΛΕΜ/1409/2022, ΛΕΜ/1410/2022**

**1. Εισαγωγή**

Η Έκθεση Πληροφοριών για το Έργο υποβλήθηκε στην Περιβαλλοντική Αρχή με σχετική επιστολή από τον Επαρχιακό Λειτουργό του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως Λεμεσού (Αρ. Φακ. ΛΕΜ/1407/2022 – κατοικία Β1 στο προτεινόμενο οικόπεδο με αρ. 6, ΛΕΜ/1408/2022- κατοικία Β3 στο προτεινόμενο οικόπεδο με αρ. 5, ΛΕΜ/1409/2022 – κατοικία Β2 στο προτεινόμενο οικόπεδο με αρ. 3, ΛΕΜ/1410/2022 – κατοικίες Α, C, D, E, E, F στο προτεινόμενο οικόπεδο με αρ. 1 και ημερομηνία 13/06/2023), για αξιολόγηση. Οι πιο πάνω αιτήσεις αφορούν την ανέγερση κτηρίων σε υπό δημιουργία οικόπεδα τα οποία θα προκύψουν από την υλοποίηση Πολεοδομικής Άδειας που αφορά διαχωρισμό των υπό αναφορά τεμαχίων σε οικόπεδα. Ο διαχωρισμός οικοπέδων έχει υλοποιηθεί επιτόπου. Τα εν λόγω οικόπεδα προέκυψαν από την Πολεοδομική Άδεια με αρ. ΛΕΜ/1528/2004 ημερομηνίας 17/11/2005 και τις μετέπειτα Πολεοδομικές Εγκρίσεις (επισυνάπτεται στο Παράρτημα V).

Αρχικά η πιο πάνω αίτηση προνοούσε την ανέγερση 9 κτηρίων (House A, House B1, House B2, House B3, House C, House D, House E1, House E2, House F), καθώς και ιδιωτικού βιολογικού σταθμού επεξεργασίας αστικών λυμάτων. Για την αξιολόγηση του προτεινόμενου έργου πραγματοποιήθηκε επιτόπια επιθεώρηση από κοινού με εκπρόσωπους των Τμημάτων (Δασών, Αναπτύξεως Υδάτων, και Γεωλογικής Επισκόπησης), εκπροσώπων της Υπηρεσίας Θήρας και Πανίδας καθώς και εκπροσώπων εκ μέρους του κύριου του έργου. Κατά την εν λόγω επιτόπια επιθεώρηση υποδείχτηκαν οι απόψεις των Τμημάτων και Υπηρεσιών, οι οποίες αφορούσαν την χωροθέτηση των 3 κτηρίων στα πρηνή του ποταμού Κρύου ακριβώς πάνω από τον ποταμό Κρύο, καθώς και την χωροθέτηση του ιδιόκτητου βιολογικού σταθμού επεξεργασίας αστικών λυμάτων, σε απότομης κλίσης εδάφη καθώς και άλλα. Οι απόψεις των Τμημάτων και Υπηρεσιών εκφράστηκαν μέσω γραπτής επιστολής από το Τμήμα Περιβάλλοντος, στον κύριο του προτεινόμενου έργου. Ο κύριος του έργου μετά την επιστολή του Τμήματος Περιβάλλοντος, αποφάσισε να την απόσυρση της εν λόγω έκθεσης πληροφοριών καθώς και του εν λόγω αρχιτεκτονικού σχεδιασμού.

Ακολούθως, ο Επαρχιακός Λειτουργός του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως Λεμεσού, με σχετική επιστολή του (Αρ. Φακ. ΛΕΜ/1407/2022, ΛΕΜ/1408/2022, ΛΕΜ/1409/2022, ΛΕΜ/1410/2022 και ημερομηνία 12/03/2024), απέστειλε τροποποιημένα σχέδια, τροποποιημένη Έκθεση Πληροφοριών, καθώς και επιστολή με συμπληρωματικά στοιχεία με ημερ. 7/03/2024. Στα τροποποιημένα σχέδια, που υποβλήθηκαν, αφαιρούνται τα τρία κτήρια (House E1, House E2 και House F), τα οποία ήταν χωροθετημένα στο απότομης κλίσης πρηνές της κοίτης του ποταμού

Κρουού. Επίσης αφαιρείται η κατασκευή του ιδιόκτητου βιολογικού σταθμού επεξεργασίας αστικών λυμάτων, για της ανάγκες της προτεινόμενης ανάπτυξης για τον λόγο ότι ήταν χωροθετημένος σε απότομης κλίσης έδαφος πάνω από το μονοπάτι του καταρράκτη Μυλλομέρη.

Η Περιβαλλοντική Αρχή έκρινε αναγκαία τη διαβούλευση με τις αρμόδιες αρχές, λόγω εξειδικευμένων γνώσεων τους για το συγκεκριμένο έργο ή τις δυνητικές του επιπτώσεις του Έργου στο περιβάλλον. Για το Έργο λήφθηκαν απόψεις από το Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων, το Τμήμα Δασών, το Τμήμα Γεωλογικής Επισκόπησης και την Υπηρεσία Θήρας και Πανίδας.

Με βάση τις απόψεις των αρχών, τις επιτόπιες επισκέψεις, τα συμπληρωματικά στοιχεία και τις πληροφορίες που υποβλήθηκαν με βάση το άρθρο 24 ετοιμάστηκε η Αιτιολογημένη Διαπίστωση της Περιβαλλοντικής Αρχής.

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

### **2α) Χωροθέτηση προτεινόμενου έργου**

Το έργο αφορά την κατασκευή και ανέγερση οικιστικού συγκροτήματος με ονομασία "NIGHTINGALE RESIDENTIAL COMPOUND", ιδιοκτησία της εταιρείας ROOMZLY LTD στην κοινότητα Πάνω Πλάτρες της επαρχίας Λεμεσού

Το ΠΕ χωροθετείται στα τεμάχια 932, 933, 934 και 935 με Φύλλο/Σχέδιο (Φ/Σχ): 47/11, Τμήμα 0, εντός των διοικητικών ορίων της κοινότητας Πάνω Πλατρών.

Η συνολική έκταση των τεμαχίων του ΠΕ είναι 48,290 m<sup>2</sup>. Το εμβαδόν του κάθε τεμαχίου είναι:

- Τεμάχιο με αρ. 932: 29,100 m<sup>2</sup>
- Τεμάχιο με αρ. 933: 18,040 m<sup>2</sup>
- Τεμάχιο με αρ. 934: 730 m<sup>2</sup>
- Τεμάχιο με αρ. 935: 420 m<sup>2</sup>

Το ΠΕ θα αποτελείται από 6 οικιστικά κτίρια (House A, House B1, House B2, House B3, House C, House D), τα οποία θα κατασκευαστούν εξ ολοκλήρου στο τεμάχιο με αρ. 932. Το εν λόγω τεμάχιο εμπίπτει στην πολεοδομική ζώνη Η7 (ζώνη με επικρατούσα χρήση την κατοικία). Τα προτεινόμενα τεμάχια εμπίπτουν στις πολεοδομικές ζώνες Η7 (ζώνη με επικρατούσα χρήση την κατοικία) και Ζ1 (Ζώνη Προστασίας - Αρχαιολογικοί Χώροι, Χώροι Φυσικής Καλλονής, Δάση, Προστατευόμενα Τοπία, Ποταμοί, κ.ά). Το ΠΕ θα κατασκευαστεί εντός της οικιστικής ζώνης Η7.



Εικόνα 1: Τα τεμάχια όπου σε μέρος τους θα χωροθετηθεί το ΠΕ σημαίνονται με κόκκινο περίγραμμα

Στον Πίνακα 1, παρουσιάζονται αναπτυξιακά χαρακτηριστικά ανά τεμάχιο.

**Πίνακας 1: Χαρακτηριστικά πολεοδομικών ζωνών και ποσοστά των τεμαχίων**

Αριθμός Τεμαχίου	Πολεοδομική Ζώνη	Ποσοστό Εμβαδού (%)	Δόμηση	Κάλυψη	Όροφοι	Ύψος
932	H7	100	0.15	0.15	2	8.3
933	H7	69	0.15	0.15	2	8.3
	Z1	31	0.06	0.06	2	8.3
934	H7	100	0.15	0.15	2	8.3
935	H7	100	0.15	0.15	2	8.3

Το υψόμετρο του ΠΕ είναι 1,000 m – 1,060 m πάνω από τη μέση στάθμη της θάλασσας.

Το ΠΕ χωροθετείται σε ορεινή περιοχή. Ο πυρήνας της κοινότητας Πάνω Πλατρών βρίσκεται σε απόσταση 246 m περίπου βορειοδυτικά από το ΠΕ, ενώ της κοινότητας Κάτω Πλατρών βρίσκεται σε απόσταση 2.3 km περίπου, νοτιοδυτικά. Σε απόσταση 3 km περίπου νοτιοανατολικά και νότια βρίσκονται οι πυρήνες των κοινοτήτων Μονιάτη και Πέρα Πεδί αντίστοιχα, ενώ σε απόσταση 2.6 km περίπου βορειοδυτικά βρίσκεται ο πυρήνας της κοινότητας Φοινί. Βόρεια και δυτικά του ΠΕ υπάρχουν μεμονωμένες κατοικίες και άλλα τουριστικά θέρετρα, σε πολύ μικρές αποστάσεις. Σε απόσταση 45 μέτρων από τα όρια των προτεινόμενων τεμαχίων βρίσκεται το οικιστικό συγκρότημα «PLATRES PANORAMA» και σε απόσταση 120 μέτρων νοτιοδυτικά των υπό μελέτη τεμαχίων κατασκευάζεται η ανάπτυξη με ονομασία «Gugu».

Μικρό τμήμα του τεμαχίου με αρ. 933, στα ανατολικά, βρίσκεται εντός της Ζώνης Προστασίας II γεωτρήσεων πόσιμου νερού με υδρολογικούς αριθμούς 124/1990 και 109/1977. Ωστόσο, σύμφωνα με το σχεδιασμό του έργου, η περιοχή αυτή δεν επηρεάζεται από την προτεινόμενη ανάπτυξη.

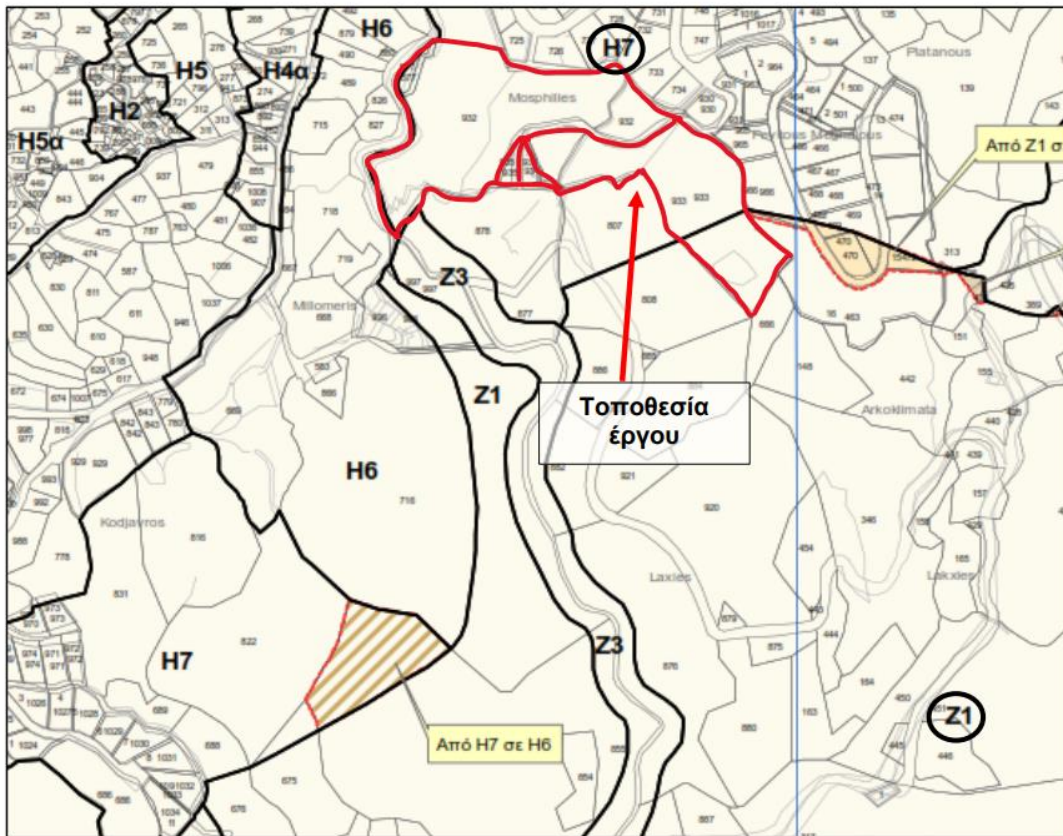
Κατά μήκος του δυτικού ορίου του προτεινόμενου τεμαχίου με αρ. 932 διέρχεται το εγγεγραμμένο υδατόρεμα «Κρύος Ποταμός», ο οποίος αποτελεί έναν από τους τρεις κύριους ποταμούς εισροής του Ταμιευτήρα Ύδρευσης του Φράγματος Κούρρη. Το μεγαλύτερο μέρος της περιοχής του έργου εμπίπτει εντός της Κοντινής Ζώνης Προστασίας (ΚΖΠ) του Ταμιευτήρα Ύδρευσης του Φράγματος Κούρρη ενώ το υπόλοιπο εμπίπτει εντός της Ευρύτερης Ζώνης Προστασίας (ΕΖΠ) του Ταμιευτήρα αυτού.

Δυτικά και νότια του ΠΕ βρίσκεται το μονοπάτι του καταρράχτη «Μυλλομέρη».

Σε απόσταση 35 m νότια από το νοτιοδυτικό άκρο του τεμαχίου με αρ. 932 βρίσκεται ο καταρράχτης «Μυλλομέρης».

Τα τεμάχια της ανάπτυξης εμπίπτουν σε ζώνη γεωλογικής καταλληλότητας 02.





Εικόνα 2: Πολεοδομικές ζώνες ευρύτερης περιοχής σε σχέση με το προτεινόμενο έργο (με κόκκινο περιγράμμα)

### Χλωρίδα

Στην περιοχή μελέτης υπάρχουν κυρίως πεύκα, και άγρια βλάστηση. Η καταγραφή χλωρίδας, στα τεμάχια της ανάπτυξης, πραγματοποιήθηκε στις 01/10/2022 και 24/05/2023. Κατά τις επιτόπιες παρατηρήσεις, καταγράφηκαν συνολικά 15 είδη φυτών εκ των οποίων κανένα δεν αναφέρεται στο κόκκινο βιβλίο της Κύπρου.

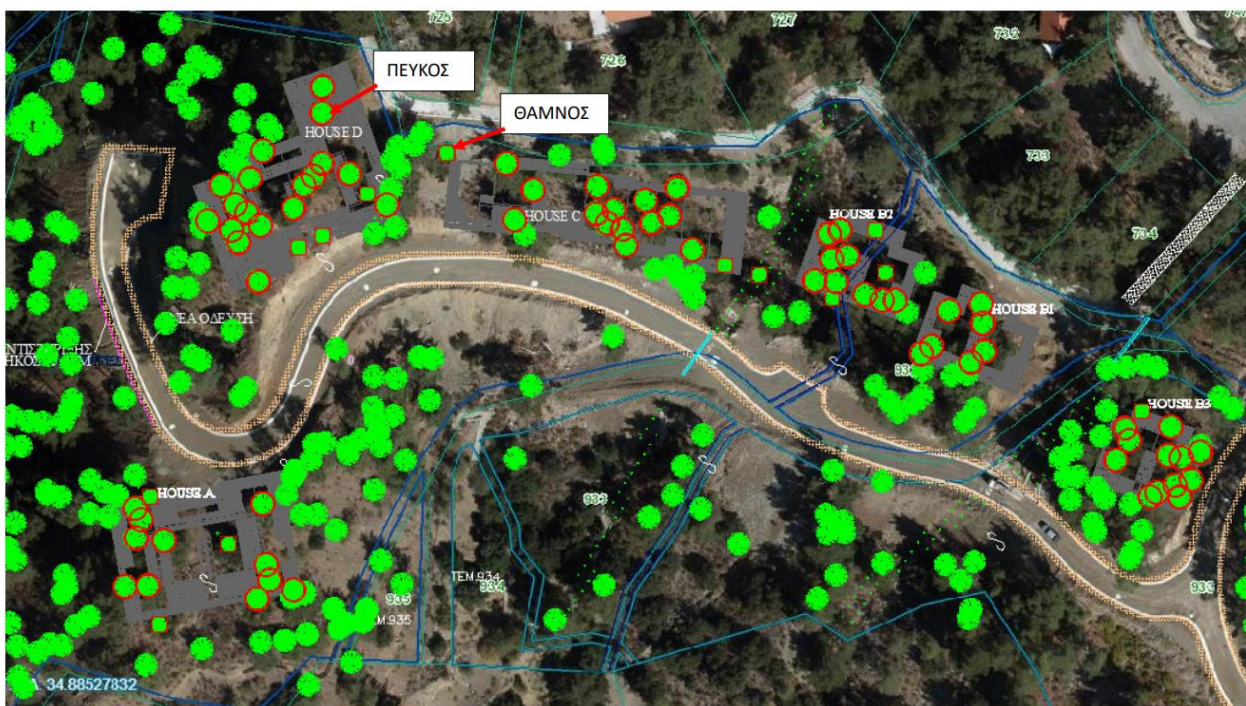
Η άγρια βλάστηση και τα δέντρα καλύπτουν περίπου το 90% της περιοχής μελέτης, ενώ το 10% καλύπτεται από χωματόδρομο.

Συγκεκριμένα:

- Το 80% των ενδιαιτημάτων της περιοχής μελέτης αποτελείται από Πεύκα (*Pinus sp.*)
- Το 5% των ενδιαιτημάτων της περιοχής μελέτης αποτελείται από Μερσινιά (*Myrtus communis*) και Σχοινιά (*Pistacia lentiscus*)
- Το 5% των ενδιαιτημάτων της περιοχής μελέτης αποτελείται από άλλα είδη χλωρίδας όπως καραγάκι (*Ammi majus*), καρπαριά (*Capparis spinosa*), ξισταριά (*Cistus creticus*), γαιδουράγκαθος (*Echinops spinosissimus*), ρασίην (*Genista fassellata*), κίτρινη μαργαρίτα (*Glebionis segetum*), αναθρήκα (*Ferula communis*), κόνυζος (*Inula viscosa*), ασπροθύμαρο (*Phagnalon rupestre*), μαζίν (*Sarcopoterium spinosum*), λαψάνα (*Sinapis alba*) και θυμάρι (*Thymbra capitata*).

Τα επικρατέστερα είδη χλωρίδας εκτός των πεύκων είναι η μερσινιά και η σχοινιά που εντοπίζονται κυρίως πλησίον του χωματόδρομου.

Στην Εικόνα 3 με κοκκινισμένο κύκλο σημειώνονται τα πεύκα που θα επηρεαστούν (αποκοπούν). Υπάρχει η πιθανότητα κάποια από τα πεύκα που είναι σε κόκκινο κύκλο να μην αφαιρεθούν αφού βρίσκονται σε μη καλυμμένες βεράντες ή σε βεράντες με διαμπερές πέργολα. Εκτιμάται ότι θα αφαιρεθούν 70 πεύκα περίπου, ηλικίας 25 με 50 ετών καθώς και 10 θάμνοι.



Εικόνα 3: με κοκκινισμένο κύκλο σημειώνονται τα πεύκα που θα αποκοπούν και με κόκκινο τετράγωνο οι θάμνοι

### **Είδη Πτηνοπανίδας**

Η καταγραφή της πτηνοπανίδας της περιοχής πραγματοποιήθηκε στις 01/10/2022, 07/05/2023, 24/05/2023 και 30/05/2023 από τις 06.00 – 10.30 π.μ.

Σύμφωνα με τα αποτελέσματα των καταγραφών, συνολικά καταγράφηκαν 8 είδη πτηνών στην άμεση περιοχή μελέτης και/ή στην ευρύτερη περιοχή μελέτης. Τα 3 είναι μεταναστευτικά που φωλιάζουν, τα 4 επιδημητικά και 1 χειμερινός επισκέπτης. Επίσης, κατά τις επιτόπιες παρατηρήσεις εντοπίστηκαν τα ενδημικά είδη της Κύπρου (*Oenanthe cyprica* και *Sylvia melanothora*) τα οποία αναγράφονται στο Παράρτημα Ι της Ευρωπαϊκής Οδηγίας των Πτηνών Birds Directive 2009/147/ΕΚ. Πέντε (5) είδη πτηνών (*Oenanthe cyprica*, *Iduna pallida*, *Phoenicurus ochruros*, *Corvus cornix*, *Parus major*) ανήκουν στην κατηγορία των ειδών των οποίων οι πληθυσμοί βρίσκονται σε ευνοϊκό καθεστώς διατήρησης, 1 είδος (*Sylvia melanothora*) ανήκει στην κατηγορία των ειδών των οποίων οι πληθυσμοί είναι συγκεντρωμένοι στην Ευρώπη και έχουν δυσμενές καθεστώς διατήρησης και 2 είδη (*Passer domesticus*, *Falco tinnunculus*) ανήκουν στην κατηγορία των ειδών των οποίων οι πληθυσμοί δεν είναι συγκεντρωμένοι στην Ευρώπη αλλά βρίσκονται σε δυσμενές καθεστώς διατήρησης. Να σημειωθεί ότι όλα τα είδη που εντοπίστηκαν στην περιοχή κατατάσσονται ως 'Μειωμένου Ενδιαφέροντος' εκτός του Κοράζινου (*Corvus cornix*).

### **2β) Περιγραφή προτεινόμενου έργου**

Το κάθε κτίριο θα περιλαμβάνει τα ακόλουθα:

#### **Κτίριο «House A»**

Το κτίριο A θα έχει ύψος 10 m περίπου, εμβαδόν δόμησης και εμβαδόν κάλυψης 574 m<sup>2</sup>. Θα αποτελείται από υπόγειο χώρο και ισόγειο με τους εξής χώρους:

- Υπόγειος χώρος: αποθήκες, πλυσταριό, τουαλέτες, αποδυτήρια, κελάρι κρασιών, 2 χώρους στάθμευσης και μηχανοστάσιο.
- Ισόγειο: 5 υπνοδωμάτια, κουζίνα, σαλόνι, τραπεζαρία, μπαρ, τουαλέτες.

### **Κτίριο «House B1»**

Το κτίριο B1 θα έχει ύψος 7 m περίπου, εμβαδόν δόμησης και εμβαδόν κάλυψης 182 m<sup>2</sup>. Θα αποτελείται από υπόγειο χώρο μηχανολογικού εξοπλισμού, τον κύριο υπόγειο χώρο και το ισόγειο με τους εξής χώρους:

- Υπόγειος χώρος μηχανολογικού εξοπλισμού: 3 δωμάτια μηχανολογικού εξοπλισμού, 2 αποθήκες, δωμάτιο θέρμανσης και χώρος εξοπλισμού για χρήση ζεστού και κρύου νερού.
- Κύριος υπόγειος χώρος: 2 αποθήκες, πλυσταριό, τουαλέτες, αποδυτήρια με ντουζιέρες, 2 κελάρια κρασιών και μηχανοστάσιο.
- Ισόγειο: 2 χώρους στάθμευσης, 1 υπνοδωμάτιο, κουζίνα, σαλόνι, τραπεζαρία, τουαλέτα και χώρο με ντουλάπα στην είσοδο.

### **Κτίριο «House B2»**

Το κτίριο B2 θα έχει ύψος 7 m περίπου, εμβαδόν δόμησης και εμβαδόν κάλυψης 182 m<sup>2</sup>. Θα αποτελείται από υπόγειο χώρο μηχανολογικού εξοπλισμού, τον κύριο υπόγειο χώρο και το ισόγειο με τους εξής χώρους:

- Υπόγειος χώρος μηχανολογικού εξοπλισμού: 3 δωμάτια μηχανολογικού εξοπλισμού, 2 αποθήκες, δωμάτιο θέρμανσης και χώρος εξοπλισμού για χρήση ζεστού και κρύου νερού.
- Κύριος υπόγειος χώρος: 2 Αποθήκες, Πλυσταριό, Τουαλέτες, Αποδυτήρια με ντουζιέρες, 2 Κελάρια κρασιών και μηχανοστάσιο.
- Ισόγειο: 2 χώρους στάθμευσης, 1 υπνοδωμάτιο, κουζίνα, σαλόνι, τραπεζαρία, τουαλέτα και χώρο με ντουλάπα στην είσοδο.

### **Κτίριο «House B3»**

Το κτίριο B3 θα έχει ύψος 7 m περίπου, εμβαδόν δόμησης και εμβαδόν κάλυψης 182 m<sup>2</sup>. Θα αποτελείται από υπόγειο χώρο μηχανολογικού εξοπλισμού, τον κύριο υπόγειο χώρο και το ισόγειο με τους εξής χώρους:

- Υπόγειος χώρος μηχανολογικού εξοπλισμού: 3 δωμάτια μηχανολογικού εξοπλισμού, 2 αποθήκες, δωμάτιο θέρμανσης και χώρος εξοπλισμού για χρήση ζεστού και κρύου νερού.
- Κύριος υπόγειος χώρος: 2 αποθήκες, πλυσταριό, τουαλέτες, αποδυτήρια με ντουζιέρες, 2 κελάρια κρασιών και μηχανοστάσιο.
- Ισόγειο: 2 χώρους στάθμευσης, 1 υπνοδωμάτιο, κουζίνα, σαλόνι, τραπεζαρία, τουαλέτα και χώρο με ντουλάπα στην είσοδο.

### **Κτίριο «House C»**

Το κτίριο C θα έχει ύψος 12 m περίπου, εμβαδόν δόμησης 1,223 m<sup>2</sup> και εμβαδόν κάλυψης 719 m<sup>2</sup>. Θα αποτελείται από υπόγειο χώρο, ισόγειο και πρώτο όροφο με τους εξής χώρους:

- Υπόγειος χώρος: αποθήκες, ανελκυστήρας, πλυσταριό, τουαλέτες, αποδυτήρια, κελάρι κρασιών, 2 χώρους στάθμευσης και μηχανοστάσιο.
- Ισόγειο: 10 υπνοδωμάτια, τουαλέτες, δωμάτιο ασφάλειας μονάδας, ανελκυστήρες, αποθήκη και δωμάτιο υπηρεσιών.
- 1<sup>ος</sup> Όροφος: Κουζίνα, μπαρ, τραπεζαρία, σαλόνι, τουαλέτες, ανελκυστήρες, γραφείο, παιδότοπος, χώρος χαλάρωσης και γιόγκα.

## **Κτίριο «House D»**

Το κτίριο D θα έχει ύψος 12 m περίπου, εμβαδόν δόμησης 891 m<sup>2</sup> και εμβαδόν κάλυψης 492 m<sup>2</sup>. Θα αποτελείται από 2 υπόγειους χώρους, και ισόγειο με τους εξής χώρους:

- 1<sup>ος</sup> υπόγειος χώρος: 3 υπνοδωμάτια, τουαλέτες, χώρος για μασάζ, σάουνα, αποδυτήρια, γυμναστήριο, παιδότοπος, αποθηκευτικοί χώροι, σαλόνι και πισίνα εμβαδού 40 m<sup>2</sup> περίπου.
- 2<sup>ος</sup> υπόγειος χώρος: αποθήκες, πλυσταριό, τουαλέτες, αποδυτήρια, κελάρι κρασιών και μηχανοστάσια.
- Ισόγειο: 3 χώροι στάθμευσης, κουζίνα με παρακουζινάκι, τουαλέτες, σαλόνι, τραπεζαρία και γραφείο.

Ο κάθε υπόγειος χώρος των κατοικιών έχουν ύψος της τάξης των 3.0 μέτρων. Σύμφωνα με τον μελετητή, σε αυτό το βάθος δεν έχει εντοπιστεί υπόγειος υδροφορέας αφού το έργο θα ανεγερθεί σε περιοχή που το υπόγειο νερό εντοπίζεται σε πολύ μεγαλύτερα βάθη.

Το συνολικό εμβαδόν δόμησης του έργου θα είναι 3,234 m<sup>2</sup>, ενώ το συνολικό εμβαδόν κάλυψης θα είναι 2,331 m<sup>2</sup>.

Το ποσοστό του συνολικού εμβαδού των τεμαχίων που θα σφραγιστεί είναι της τάξεως περίπου 5% (2,331 m<sup>2</sup>). Το υπόλοιπο ποσοστό (95%) θα είναι χώροι πρασίνου.

Σύμφωνα με τον μελετητή, στα κτήρια στο σύνολο τους θα υπάρχουν 21 υπνοδωμάτια και ο μέγιστος αριθμός ατόμων που μπορούν να φιλοξενηθούν στα υπνοδωμάτια είναι 42 άτομα.

Ο συνολικός όγκος των εκσκαφών για την κατασκευή του ΠΕ υπολογίζεται 11,134 m<sup>3</sup> περίπου. Σε περίπτωση που το υλικό εκσκαφής κριθεί κατάλληλο για επαναχρησιμοποίηση, θα χρησιμοποιηθεί για επιχωματώσεις και ως υποθεμέλιο. Στην περίπτωση που δεν κριθεί κατάλληλο θα διατεθεί σε αδειοτημένους φορείς διαχείρισης αποβλήτων (ΑΚΚ).

Η υδροδότηση στο οικιστικό συγκρότημα θα γίνεται από το δίκτυο ύδρευσης της κοινότητας Πάνω Πλάτρες.

Ο δρόμος πρόσβασης προς το ΠΕ είναι ο υφιστάμενος κεντρικός δρόμος F825 που καταλήγει εντός της άμεσης περιοχής μελέτης.

Τα αστικά λύματα που θα προκύπτουν κατά την λειτουργία θα διοχετεύονται σε στεγανές δεξαμενές που θα διαθέτει το κάθε κτήριο. Ακολούθως όταν οι δεξαμενές θα είναι γεμάτες θα παραλαμβάνονται από αδειοδοτημένους συλλογείς μεταφορείς υγρών αποβλήτων (βυτιοφόρα) και θα μεταφέρονται σε αδειοδοτημένο σταθμό επεξεργασίας αστικών λυμάτων.

Σύμφωνα με επιστολή μελετητή ημερ. 30/04/2024 η πισίνα που αναφέρεται για το κτίριο D στη σελίδα 8 της έκθεσης πληροφοριών, έχει αφαιρεθεί από τα τελικά σχέδια. Στη θέση της κολυμβητικής δεξαμενής τώρα υπάρχει χώμα αφού αρχικά ήταν εκτός του υπόγειου χώρου. Επομένως δεν θα υπάρχουν κολυμβητικές δεξαμενές στο οικιστικό συγκρότημα. Σύμφωνα με τον μελετητή, αναφορικά με την κατασκευή των κτιρίων που ξεπερνούν το ανώτερο επιτρεπτό ύψος, αυτό έχει προκύψει και δικαιολογείται λόγω της κλίσης του υφιστάμενου εδάφους και της μεγάλης υψομετρικής διαφοράς που υπάρχει μεταξύ του υφιστάμενου δρόμου και την πρόσβαση στα προτεινόμενα κτήρια. Επίσης αναφέρει ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής και των παρακείμενων ιδιοκτησιών.

Σύμφωνα με τον μελετητή στα πλαίσια τοποτηνησης του χώρου θα γίνει φύτευση των προτεινόμενων τεμαχίων με περίπου 80 πεύκα. Οι ιδιωτικοί χώροι πρασίνου θα αρδεύονται στα αρχικά στάδια με βυτιοφόρο. Μετά από χρονικό διάστημα 2-3 χρόνων δεν θα χρειάζεται άρδευση των φυτών αφού θα φυτευτούν με είδη που δεν θα χρειάζονται άρδευση (κυρίως πεύκα).

## **Σχέδιο πυροπροστασίας**



Σύμφωνα με το σχέδιο πυροπροστασίας που υποβλήθηκε από τον μελετητή, στις 7/03/2024 προτείνεται να τοποθετηθούν 4 πυροσβεστικές φωλιές σε προεπιλεγμένους χώρους στα πεζοδρόμια της ανάπτυξης (σύμφωνα με την Εικόνα 4). Σύμφωνα με τον μελετητή η Πυροσβεστική Υπηρεσία δεν απαιτεί οτιδήποτε επιπρόσθετο πέρα από πρόσβαση στο οδικό δίκτυο της ανάπτυξης.



Εικόνα 4: Προτεινόμενες θέσεις πυροσβεστικών φωλιών

#### **Διαχείριση ομβρίων υδάτων**

Το σύστημα συλλογής όμβριων έχει ήδη κατασκευαστεί στα πλαίσια της αδειοδότησης του διαχωρισμού των οικοπέδων. Έχει ήδη κατατεθεί και εξεταστεί από το ΤΑΥ υδρολογική μελέτη για μετακίνηση ενός υδατορέματος.

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

- i. Επηρεασμός της φυσικής σύνθεσης και της εμφάνισης του τοπίου, λόγω του εργοταξίου, της διεξαγωγής των χωματουργικών εργασιών και των χώρων προσωρινής αποθήκευσης αποβλήτων και υλικών.
- ii. Επιπτώσεις στη μορφολογία του εδάφους, κατά τη διαμόρφωση του χώρου (εκσκαφές).
- iii. Επηρεασμός στο τοπίο
- iv. Παραγωγή στερεών αποβλήτων (π.χ. οικιακά απόβλητα, απόβλητα συσκευασίας, απόβλητα κατασκευών, κατεδαφίσεων (Α.Κ.Κ.).
- v. Παραγωγή υγρών αποβλήτων από το προσωπικό του εργοταξίου και επικίνδυνων υγρών αποβλήτων από την συντήρηση των μηχανημάτων.



- vi. Προσωρινός επηρεασμός της οδικής κυκλοφορίας, λόγω της διακίνησης των βαρέων οχημάτων και των μηχανημάτων του εργοταξίου.
- vii. Πρόκληση θορύβου, από τη διακίνηση βαρέων οχημάτων, τη λειτουργία των διαφόρων μηχανημάτων και τη διεξαγωγή των χωματοουργικών εργασιών.
- viii. Εκπομπές αέριων ρύπων (καυσαέρια και αιωρούμενα σωματίδια) κατά τη διεξαγωγή χωματοουργικών εργασιών, τη διακίνηση βαρέων οχημάτων, τη λειτουργία διαφόρων μηχανημάτων και την εκφόρτωση υλικών κ.α..
- ix. Επηρεασμός της χλωρίδας και πανίδας.
- x. Κίνδυνος ρύπανσης του εδάφους και των επιφανειακών και υπογείων νερών από ατύχημα ή τυχόν διαρροή υγρών αποβλήτων / επικίνδυνων ουσιών.
- xi. Σφράγιση του εδάφους
- xii. Αύξηση της ποσότητας των παραγόμενων όμβριων υδάτων της περιοχής, κυρίως λόγω της πρόσθετης σφράγισης του εδάφους.

#### **Κατά την λειτουργία**

- xiii. Χρήση φυσικών πόρων (αυξημένες ανάγκες σε νερό και κατανάλωση ενέργειας).
- xiv. Παραγωγή στερεών αποβλήτων (π.χ. οικιακά απόβλητα, απόβλητα συσκευασίας κ.α).
- xv. Παραγωγή αστικών λυμάτων / υγρών αποβλήτων.
- xvi. Κίνδυνος ρύπανσης του εδάφους και των επιφανειακών και υπογείων νερών από ατύχημα ή τυχόν διαρροή υγρών αποβλήτων.
- xvii. Αισθητική ρύπανση στο γύρω τοπίο από τις επιμέρους αναπτύξεις.

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

---

(α) κατά το στάδιο κατασκευής:

##### **Περιορισμός οχλήσεων από το θόρυβο:**

- Να τοποθετηθεί συμπαγής περίφραξη ύψους τουλάχιστον 2 μέτρων στα σημεία του ΠΕ όπου συνορεύουν με άλλα κτίρια και όπου θα πραγματοποιούνται οχληρές εργασίες.
- Να τηρείται πρόγραμμα συντήρησης των οχημάτων και μηχανημάτων του εργοταξίου.
- Οι εργασίες να εκτελούνται κατά τη διάρκεια της ημέρας. Να απαγορεύεται η εκτέλεση των εργασιών κατά τη διάρκεια ωρών κοινής ησυχίας και την περίοδο αργιών.
- Συστήνεται οι οχληρές εργασίες να γίνουν εκτός της περιόδου φωλαιοποίησης των πτηνών.
- Όπου είναι δυνατό, να γίνεται ταυτόχρονη διενέργεια εργασιών που παράγουν σημαντικά επίπεδα θορύβου, έτσι ώστε να μειώνεται η περίοδος διενέργειας θορυβωδών εργασιών.
- Να τηρείται ρητά το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης των εργασιών κατασκευής του έργου.
- Να γίνεται χρήση ηχοπετασμάτων σε πηγές σταθερού θορύβου (όπου εφαρμόζεται).
- Να χρησιμοποιείται στο μέγιστο δυνατό βαθμό ηλεκτρικός εξοπλισμός και να αποφεύγεται η χρήση εξοπλισμού που λειτουργεί με μηχανές εσωτερικής καύσης.
- Κατά το κατασκευαστικό στάδιο, συστήνεται να λαμβάνονται υπόψη οι πρόνοιες των Περί Βασικών Απαιτήσεων Κανονισμών Κ.Δ.Π. 535/2003, Κ.Δ.Π. 303/2006, Κ.Δ.Π. 526/2014 – Εκπομπή Θορύβου στο Περιβάλλον από εξοπλισμό προς χρήση σε εξωτερικούς χώρους.

- Τα μηχανήματα του εργοταξίου θα πρέπει να συντηρούνται σύμφωνα με τις οδηγίες του κατασκευαστή και να ελέγχονται, ώστε να μην υπερβαίνουν τα όρια εκπομπής θορύβου που ορίζει ο κατασκευαστής (όπου εφαρμόζεται).
- Συστήνεται όλες οι εργασίες να γίνουν εκτός περιόδου τουριστικής αιχμής και ώρες κοινής ησυχίας.

#### **Περιορισμός οχλήσεων στην οδική κυκλοφορία:**

- Τα δρομολόγια των βαρέων οχημάτων να γίνονται σύμφωνα με προκαθορισμένο πρόγραμμα.
- Να τηρείται αυστηρώς το επιτρεπόμενο όριο ταχύτητας.
- Να επιλέγονται εναλλακτικές διαδρομές σε περίπτωση παρουσίας προβλημάτων στο οδικό δίκτυο.

#### **Αποφυγή οχλήσεων από τη δημιουργία σκόνης:**

- Τα οχήματα και τα βαρέου τύπου μηχανήματα να διακινούνται στο χώρο σύμφωνα με το επιτρεπόμενο όριο ταχύτητας.
- 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.
- Να αποφεύγεται να εκτελούνται εργασίες σε περιπτώσεις που παρουσιάζονται ισχυροί άνεμοι στην περιοχή.
- Να αποφεύγεται η άσκοπη διακίνηση των οχημάτων στην περιοχή του ΠΕ κατά τη διάρκεια των κατασκευαστικών εργασιών.
- Να γίνεται τακτική συντήρηση των μηχανημάτων και οχημάτων που θα χρησιμοποιούνται για την κατασκευή του ΠΕ.
- Κατά τη μεταφορά χύδην υλικών να αποφεύγεται η υπερπλήρωση των φορητών οχημάτων μεταφοράς.
- Να γίνεται διαβροχή όταν και όπου απαιτείται και ιδιαίτερα στους χώρους όπου διεξάγονται χωματοργικές εργασίες.
- Η εναπόθεση υλικών σε σωρούς να πραγματοποιείται από το ελάχιστο δυνατό ύψος έτσι ώστε να αποφεύγεται η δημιουργία κονιορτού.
- Τα μπάζα των εκσκαφών, αν δεν επαναχρησιμοποιούνται, να διατίθενται αυθημερόν σε μονάδα ΑΕΚΚ.
- 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 (10km/hr).

#### **Περιορισμός οχλήσεων από τη δημιουργία στερεών και υγρών αποβλήτων:**

- Να ετοιμαστεί Ολοκληρωμένο Σχέδιο Διαχείρισης Αποβλήτων από Εκσκαφές, Κατασκευές και Κατεδαφίσεις (Α.Ε.Κ.Κ) πριν την έναρξη των κατασκευαστικών εργασιών. Το Σχέδιο αυτό θα πρέπει να προβλέπει την ορθολογική διαχείριση του εργοταξίου (περιλαμβανομένης και της συλλογής και διάθεσης / απόρριψης στερεών και υγρών αποβλήτων, μεταχειρισμένων μηχανέλαιων, άχρηστων υλικών, αποβλήτων από εκσκαφές, κλπ.), να υποδεικνύει τους χώρους προσωρινής αποθήκευσης αποβλήτων, τις

προδιαγραφές των εν λόγω χώρων, καθώς επίσης και τον τρόπο συσκευασίας και προσωρινής αποθήκευσης των αποβλήτων.

- Η περίσσεια εκσκαφθέντων υλικών που θα προκύπτει από τις κατασκευαστικές εργασίες να διατίθεται σε μονάδα ΑΕΚΚ.
- Όπου είναι εφικτό να γίνεται επαναχρησιμοποίηση των υλικών κατασκευών και εκσκαφών.
- Οι χώροι απόρριψης των αποβλήτων στο εργοτάξιο να είναι προσωρινοί. Τα στερεά απόβλητα να μην παραμένουν στο εργοτάξιο πέραν των 7 ημερών.
- Τα στερεά απόβλητα να διαχωρίζονται ανά είδος στο εργοτάξιο πριν τη διάθεση τους σε αδειοδοτημένους διαχειριστές.
- Να τοποθετηθούν κινητές (χημικές) τουαλέτες και να αδειάζονται ανά τακτά χρονικά διαστήματα. Τα υγρά απόβλητα να διατίθενται σε εγκεκριμένους χώρους επεξεργασίας τους.
- Ποσότητες μηχανέλαιων που θα προκύπτουν από τυχόν διαρροές ή από τη συντήρηση των οχημάτων/μηχανημάτων να περισυλλέγονται σε κλειστά δοχεία και να αποθηκεύονται προσωρινά μέχρι την παραλαβή τους από αδειοδοτημένο φορέα, σε χώρο στον οποίο δε μπορούν να έχουν πρόσβαση μη εξουσιοδοτημένα άτομα.
- Τα στερεά απόβλητα /μπάζα από τους ορόφους του κτιρίου να απορρίπτονται από ύψος μέσω σωλήνων αποβλήτων (waste chute).

#### **Προστασία του Βιολογικού Περιβάλλοντος:**

- Ισχύουν όλα τα πιο πάνω μέτρα. Επιπρόσθετα θα πρέπει να τοποθετηθεί περίφραξη στην περίμετρο των δέντρων, τα οποία δε θα αποκοπούν και μπορεί να επηρεαστούν από τις κατασκευαστικές εργασίες. Η περίφραξη να τοποθετηθεί σε ακτίνα όπου δεν επηρεάζεται το ριζικό σύστημα των δέντρων. Επίσης, θα πρέπει να τοποθετηθεί σχετική σήμανση. Σε περίπτωση που θα γίνει αποψίλωση χαμηλών ειδών χλωρίδας να αποφευχθεί η χρήση χημικών.

#### **(β) κατά το στάδιο λειτουργίας:**

##### **Παραγωγή στερεών αποβλήτων:**

- Τα στερεά απόβλητα να διαχωρίζονται ανά είδος σε κάδους που να σημαίνονται με το περιεχόμενό τους.
- Οι κάδοι προσωρινής αποθήκευσης των αποβλήτων να διαθέτουν μηχανισμό που να τους διατηρεί κλειστούς. Κοντά στο χώρο των κάδων, να εγκατασταθεί παροχή νερού για να καθαρίζονται – απολυμαίνονται οι κάδοι ανά τακτά χρονικά διαστήματα.
- Οποιαδήποτε άλλα απόβλητα που προκύπτουν από τη λειτουργία και συντήρηση του εξοπλισμού του ΠΕ, να παραδίδονται σε αδειοδοτημένο διαχειριστή αποβλήτων σύμφωνα με τους Περί Αποβλήτων Νόμους του 2011 έως 2022.

##### **Κατανάλωση Ενέργειας:**

- Ο εξοπλισμός που θα επιλεγεί (λαμπτήρες, σύστημα θέρμανσης, ηλεκτρονικός εξοπλισμός και άλλος εξοπλισμός) να είναι υψηλής ενεργειακής απόδοσης και θα πρέπει να συμμορφώνεται με τις πρόνοιες του του περί του Καθορισμού των Απαιτήσεων Οικολογικού Σχεδιασμού των Συνδεδόμενων με την Ενέργεια Προϊόντων Νόμου του 2011 (Αρ. 17(Ι)/2011) [ιστοσελίδα της Υπηρεσίας Ενέργειας – [www.mcit.gov.cy/mcit/energyse.nsf](http://www.mcit.gov.cy/mcit/energyse.nsf), στη διαδρομή Νομοθεσία/Νόμοι/Προϊόντα και Περιβάλλον/Οικολογικός Σχεδιασμός] και των σχετικών Κανονισμών που εκδίδονται δυνάμει της Οδηγίας 2009/125/ΕΚ για τις ελάχιστες απαιτήσεις σχεδιασμού που πρέπει να πληρούν τα προϊόντα που συνδέονται με την ενέργεια πριν αυτά διατεθούν στην αγορά ή τεθούν σε λειτουργία. Κατάλογος των Κανονισμών βρίσκεται αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Υπηρεσίας Ενέργειας [στη διαδρομή Τομείς

Πολιτικής/Προϊόντα και Περιβάλλον/Προϊόντα που Συνδέονται με την Ενέργεια/Οικολογικός Σχεδιασμός].

- Ο εξωτερικός φωτισμός να είναι τύπου full cut.
- Να εγκατασταθούν λαμπτήρες LED.

#### **Κατανάλωση νερού:**

- Η άρδευση των χώρων πρασίνου να γίνεται με drip irrigation
- Να εγκατασταθούν συστήματα εξοικονόμησης νερού.
- Να εγκατασταθούν βρύσες ελεγχόμενης ροής στους νιπτήρες (μέγιστη ροή 2,5 λίτρα/λεπτό).
- Να εγκατασταθούν καζανάκια δυο στάσεων στις τουαλέτες.

#### **Βιοποικιλότητα:**

- Να εφαρμόζεται ο Κώδικας Ορθής Γεωργικής Πρακτικής (ΚΔΠ 263/2007) όσον αφορά την άρδευση των χώρων πρασίνου.
- Να αποφεύγεται η χρήση χημικών λιπασμάτων και φαρμάκων για τη συντήρηση των χώρων πρασίνου.
- Τα πεζοδρόμια, οι χώροι στάθμευσης και εξωτερικοί διάδρομοι επικοινωνίας των κτιρίων όπου είναι εφικτό να κατασκευαστούν με διαπερατά υλικά.
- Να εφαρμόζονται μέτρα πυρασφάλειας (π.χ. καθαρισμός ξηρών χόρτων και παροχή κρουινών πυρόσβεσης).

#### **Διαχείριση όμβριων υδάτων προστασία του φράγματος του Κούρη και του ποταμού Κρουού:**

Εκτιμάται ότι η υλοποίηση της ανάπτυξης δεν θα επιφέρει οποιαδήποτε σοβαρή επίπτωση στην ποιότητα του νερού του φράγματος του Κούρη ή του ποταμού Κρουού. Όμως για καλύτερη διαχείριση των όμβριων υδάτων που θα δημιουργούνται στην ανάπτυξη προτείνεται τα πιο κάτω:

- Οι σχάρες όμβριων να σηματοδοτηθούν με προειδοποιητικές σημάσεις για την προστασία της ποιότητας του ποταμού Κρουού.
- Να τοποθετηθούν τουλάχιστο τρεις πινακίδες στο οδικό δίκτυο για την σπουδαιότητα της περιοχής του έργου σε σχέση με την ποιότητα των επιφανειακών νερών.
- Στα σημεία εκροής ομβρίων από αγωγούς να τοποθετηθεί φυσικό σύστημα κατακράτησης στερεών και απορριμμάτων.
- Όπου είναι δυνατό να χρησιμοποιηθούν διαπερατά υλικά σε εξωτερικούς χώρους στάθμευσης και χρήσης οχημάτων ή του χώρους πρασίνου των κατοικιών.

### **5. Ειδική Οικολογική Αξιολόγηση**

---

Το ΠΕ δεν εμπίπτει σε περιοχή προστασίας Natura 2000. Το ΠΕ βρίσκεται 650 m περίπου, Νότια των ορίων του δικτύου Natura 2000, "Εθνικό Δασικό Πάρκο Τροόδου (CY5000004)".

### **6. Διαβούλευση**

---

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



Το Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων (ΤΑΥ), με επιστολή του ημερ. 24/04/2024, μετά από μελέτη του αναθεωρημένου σχεδιασμού καθώς και της αναθεωρημένης έκθεσης πληροφοριών, αναφέρει τα ακόλουθα:

#### **A. Υποδομή ύδατος**

- i. Από τα υπό ανάπτυξη τεμάχια δεν διέρχονται ή εφάπτονται οποιοδήποτε αγωγοί του ΤΑΥ που να χρήζουν προστασίας.
- ii. Τα τεμάχια χωροθέτησης του προτεινόμενου έργου, με αρ. 932, 934, 935 και ένα σημαντικό μέρος του 933, εμπίπτουν σε πολεοδομική ζώνη οικιστικής χρήσης Η7 και βρίσκονται εντός των ορίων υδατοπρομήθειας της κοινότητας Πάνω Πλατρών.

Το υπόλοιπο μέρος του τεμαχίου χωροθέτησης του προτεινόμενου έργου, με αριθμό 933, εμπίπτει σε πολεοδομική ζώνη Ζ1 και βρίσκεται εκτός των ορίων υδατοπρομήθειας της κοινότητας. Ωστόσο, σύμφωνα με το σχεδιασμό του έργου η προτεινόμενη ανάπτυξη περιορίζεται αποκλειστικά εντός της πολεοδομικής Ζώνης Η7.

Σημειώνεται ότι στα πλαίσια της Άδειας Οικοδομής, θα πρέπει να διασφαλιστεί και η εκπόνηση μελέτης εξοικονόμησης νερού.

- iii. Οι ανάγκες νερού άρδευσης των χώρων πρασίνου/ τοπιοτέχνησης, δεν πρέπει να επιβαρύνουν την κοινωτική Υδατοπρομήθεια, αλλά θα πρέπει να εξευρεθούν εναλλακτικές πηγές μη πόσιμου νερού.

#### **B. Ζώνες προστασίας**

- i. Μικρό τμήμα του τεμαχίου με αρ. 933, στα ανατολικά, βρίσκεται εντός της Ζώνης Προστασίας ΙΙ Γεωτρήσεων πόσιμου νερού με υδρολογικούς αριθμούς 124/1990 και 109/1977. Ωστόσο, σύμφωνα με το σχεδιασμό του έργου, η περιοχή αυτή δεν επηρεάζεται από την προτεινόμενη ανάπτυξη.
- ii. Η ανάπτυξη χωροθετείται στο μεγάλης κλίσης πρηνές του ποταμού Κρουού, ο οποίος αποτελεί έναν από τους τρεις κύριους ποταμούς εισροής του Ταμιευτήρα Ύδρευσης του Φράγματος Κούρρη. Το μεγαλύτερο μέρος της περιοχής του έργου εμπίπτει εντός της Κοντινής Ζώνης Προστασίας (ΚΖΠ) του Ταμιευτήρα Ύδρευσης του Φράγματος Κούρρη ενώ το υπόλοιπο εμπίπτει εντός της Ευρύτερης Ζώνης Προστασίας (ΕΖΠ) του Ταμιευτήρα αυτού.

##### **α) Διαχείριση όμβριων υδάτων εντός ΚΖΠ:**

- i. Η προτεινόμενη ανάπτυξη δεν έρχεται σε αντίθεση με τις πρόνοιες του Κανονισμού ΚΔΠ 134/2019 που αφορά τις Ζώνες Προστασίας φραγμάτων Πόσιμου νερού, αφού πρόκειται για οικιστική ανάπτυξη εντός Πολεοδομικής Οικιστικής Ζώνης και συνεπώς δεν αυξάνονται οι πιέσεις ρύπανσης πέραν από τα επιτρεπτά επίπεδα με βάση το υφιστάμενο πολεοδομικό καθεστώς.
- ii. Τα μέτρα που προτείνονται στην έκθεση πληροφοριών σχετικά με τη διαχείριση και προστασία των όμβριων υδάτων από τη ρύπανση μας βρίσκουν σύμφωνους, ωστόσο λόγω του σημαντικού κινδύνου ρύπανσης του πόσιμου νερού θα πρέπει επιπρόσθετα να περιληφθούν τα πιο κάτω:
  1. Τα όμβρια ύδατα από τους χώρους στάθμευσης οχημάτων θα πρέπει να διέρχονται από λιποπαγίδες πριν καταλήξουν στον ποταμό ή θα πρέπει να κατακρατούνται με χρήση συστημάτων αειφόρου διαχείρισης των όμβριων υδάτων (SUDS) όπως διαπερατά υλικά, rain gardens, χαλικά φίλτρα κλπ.
  2. Θα πρέπει να υποβληθεί μελέτη και σχέδιο διαχείρισης των όμβριων υδάτων, πριν την έναρξη των κατασκευαστικών εργασιών, που θα αφορά την περίοδο κατασκευής του έργου, στο οποίο θα διασφαλίζεται ότι τα όμβρια ύδατα των χώρων του εργοταξίου δεν θα απορρίπτονται στον ποταμό αλλά θα κατακρατούνται και θα

τυγχάνουν διαχείρισης ως απόβλητα. Σημειώνεται ότι η μελέτη αυτή θα πρέπει να υποβληθεί για αξιολόγηση και έγκριση στο ΤΑΥ.

### **β) Διαχείριση Υγρών Αποβλήτων εντός ΚΖΠ:**

- i. Κατά το στάδιο της κατασκευής του έργου δεν θα πρέπει να γίνει οποιαδήποτε απόρριψη αδρανών υλικών ή οποιαδήποτε άλλη επέμβαση εντός της κοιλάδας του ποταμού.
- ii. Τα υγρά απόβλητα που θα προκύψουν κατά τη φάση λειτουργίας του έργου θα συλλέγονται και θα μεταφέρονται σε στεγανή δεξαμενή προσωρινής αποθήκευσης που θα διαθέτει η κάθε κατοικία, τα οποία ακολούθως θα μεταφέρονται με βυτιοφόρα σε αδειοδοτημένο σταθμό επεξεργασίας λυμάτων (π.χ. Μονάδα Επεξεργασίας Υγρών Αποβλήτων στο Βατί) για τη διαχείριση τους, όπως αναφέρεται στην αναθεωρημένη έκθεση πληροφοριών, με τον οποίο θα πρέπει να εξασφαλιστεί η απαραίτητη προκαταρκτική συμφωνία στα πλαίσια της Πολεοδομικής Άδειας.
- iii. Για σκοπούς προστασίας των υπόγειων και επιφανειακών υδάτων, θα πρέπει να διασφαλιστεί η ορθή διαστασιολόγηση/ κατασκευή των πιο πάνω στεγανών δεξαμενών σε σχέση με την παραγόμενη ποσότητα των υγρών αποβλήτων κατά τη φάση λειτουργίας του έργου καθώς και η ορθή λειτουργία τους, προς αποφυγή τυχών διαρροών/ υπερχειλίσεων με επιθεωρήσεις από τις αρμόδιες αρχές ανά τακτά χρονικά διαστήματα.

### **Γ. Υδατορέματα / Ποταμοί**

- i. Όσον αφορά στο εγγεγραμμένο υδατόρεμα που διέρχεται από το υπό ανάπτυξη τεμάχιο με αρ. 932 και επηρεάζει τη χωροθέτηση της οικίας Β3, διαπιστώθηκε ότι διαμορφώνεται σε διαφορετική θέση από αυτή που δεικνύεται στο κτηματικό σχέδιο. Μετά από εξέταση της Υδρολογικής/ Υδραυλικής Μελέτης που προσκομίσθηκε από τον αιτητή, προτάθηκε η διαμόρφωση ανοικτού καναλιού στην υφιστάμενη του θέση (εντός του προτεινομένου χώρου πρασίνου).

Σχετική αναφορά μαζί με τους απαιτούμενους όρους, γίνεται στην επιστολή του Επαρχιακού Γραφείου ΤΑΥ Λεμεσού, η οποία και επισυνάπτεται στο Παράρτημα VI, προς το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως με αρ. φακ. ΛΕΥ/1408/2022 και ημερομηνία 07.03.2023. Σημειώνεται ότι οι εργασίες που αναφέρονται στην πιο πάνω επιστολή καθώς και όλες οι δέουσες ενέργειες στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας για μετακίνηση του υδατορέματος στην σωστή/ επιτόπου θέση, θα πρέπει να ολοκληρωθούν στα πλαίσια της Άδειας Οικοδομής και πριν την έναρξη των κατασκευαστικών εργασιών.

Εφόσον ληφθούν υπόψη τα πιο πάνω και εφαρμοστούν τα προτεινόμενα στην έκθεση πληροφοριών μέτρα μετριασμού των επιπτώσεων, δεν φέρουμε ένσταση στην περιβαλλοντική αδειοδότηση της ανάπτυξης.

Το Τμήμα Γεωλογικής Επισκόπησης (ΤΓΕ), με επιστολή του ημερ. 11/08/2023, αναφέρει ότι σε συνέχεια της επιστολής μας με ημερομηνία 7.7.2023, η περιοχή μελέτης εμπίπτει σε Ζώνη Γεωλογικής Καταλληλότητας 2, όπου σύμφωνα με το υπόμνημα των ζωνών απαιτείται η εκπόνηση γεωλογικής/γεωτεχνικής έρευνας. Η έρευνα αποσκοπεί στην εξακρίβωση και αξιολόγηση των γεωκινδύνων της περιοχής και των γεωλογικών / γεωτεχνικών συνθηκών της εκσκαφής, θεμελίωσης ή/και αντιστήριξης.

Το νοτιότερο όριο του τεμαχίου με αρ. 932, βρίσκεται σε απόσταση 65 μέτρων από τον προστατευόμενο γεώτοπο «Καταρράκτης Μιλλομέρη». Σύμφωνα με τα αρχιτεκτονικά σχέδια της μελέτης, το κτήριο Α προβλέπεται να κατασκευαστεί σε θέση με υψομετρική διαφορά 50 μέτρων πάνω από τον καταρράκτη και σε απόσταση 80 μέτρων βόρεια από αυτόν. Θα πρέπει να ληφθούν όλα τα απαραίτητα μέτρα, ούτως ώστε οι εκσκαφές ή/και οι επιχωματώσεις κατά την φάση της

κατασκευής του έργου, να μην επηρεαστούν καθ'οποιοδήποτε τρόπο την λεκάνη απορροής του καταρράκτη.

Επιπρόσθετα με επιστολή ημερ. 15/09/2023, μας ενημέρωσε ότι έχει παραλάβει την γεωλογική/γεωτεχνική μελέτη και δεν υπάρχουν οποιεσδήποτε παρατηρήσεις πάνω σε αυτή. Νοείται ότι, την ευθύνη των αποτελεσμάτων και πορισμάτων της, την έχει ο γεωλόγος / γεωτεχνικός μηχανικός που την εκπονεί, ενώ την τελική απόφαση για το σχεδιασμό του έργου έχει ο μελετητής μηχανικός.

Με ηλεκτρονικό μήνυμα ημερ. 17/04/2024, θεωρούν ότι, η αφαίρεση από τον κύριο του έργου των τριών κατοικιών, οι οποίες σχεδιάστηκαν να κατασκευαστούν σε πολύ απότομο πρανές της λεκάνης αποστράγγισης του Κρουού ποταμού καθώς και του βιολογικού σταθμού επεξεργασίας αστικών λυμάτων, είναι σύμφωνες με τις επιτόπου υποδείξεις του ΤΓΕ. Οι αφαιρέσεις αυτές από τον σχεδιασμό του έργου θα περιορίσουν τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις από την κατασκευή και τη λειτουργία του έργου.

Υπηρεσία Θήρας και Πανίδας, με ηλεκτρονικό μήνυμα τους ημερ. 09/08/2023, αναφέρει ότι σε συνέχεια της επιστολής μας με ημερομηνία 7.7.2023, λόγω της χωροθέτησης και των δεδομένων του έργου όπως η εγγύτητα του με τον καταρράκτη Μυλλομέρη, ο επηρεασμός δένδρων, η χωροθέτηση του εντός ζώνης προστασίας φράγματος, τα θέματα που άπτονται πυρκαγιών και η ενδεχόμενη υπέρβαση του ανώτατου επιτρεπόμενου ύψους κτηρίου, πιστεύω ότι θα ήταν χρήσιμο να γίνει μία επιτόπια συνάντηση με όλες τις συναρμόδιες υπηρεσίες για εξέταση των πιο πάνω ζητημάτων.

Ακολούθως, με ηλεκτρονικό μήνυμα ημερ. 24/04/2024, αναφέρουν ότι μετά τον αναθεωρημένο σχεδιασμό που υποβλήθηκε από τον κύριο του έργου, δεν φέρουν ένσταση στην υλοποίηση του έργου νοουμένου ότι θα ακολουθηθούν οι εξής όροι:

- i. Για όλες τις οικίες του έργου θα πρέπει να ενσωματωθούν όροι για να μην υπάρξουν μπάζα, επιχωματώσεις ή άλλα υλικά εντός των αργακιών ή σε χώρους πέραν του χώρου κατάληψης των οικιών.
- ii. Ειδικά για την οικία η οποία παραμένει προς το κάτω μέρος του δρόμου θα πρέπει να υιοθετηθούν όροι έτσι ώστε η θεμελίωση και γενικά η όλη κατασκευή να μην επηρεάσει με κανένα τρόπο το παρακείμενο αργάκι/ποταμό αλλά και το μονοπάτι της φύσης το οποίο βρίσκεται πολύ κοντά και κατάντι του χώρου κατάληψης της προτεινόμενης οικίας.

Το Τμήμα Δασών με επιστολή του ημερ. 12/07/2023, αναφέρει ότι η εγγύτητα του υπό εξέταση έργου με τον καταρράκτη Μυλλομέρη, τον ψηλότερο φυσικό καταρράκτη και ένα από τα σημαντικότερα φυσικά στοιχεία της Κύπρου. Λαμβάνοντας υπόψη τα πιο πάνω καθώς και τον επηρεασμό της βλάστησης με αφαίρεση 40-50 πεύκων, το Τμήμα Δασών θεωρεί ορθό όπως το έργο τύχει αξιολόγησης έχοντας στην διάθεση τους τα πορίσματα της έκθεσης πληροφοριών. Σε περίπτωση που η Περιβαλλοντική Αρχή απαιτήσει την εκπόνηση ΜΕΕΠ, η μελέτη για να μπορεί να ενδιαφέρει στα θέματα επηρεασμού των παρακείμενων υδατορεμάτων, του καταρράκτη Μυλλομέρη, της γεωλογικής κληρονομιάς και του τοπίου. Να καταγράψουν τα δέντρα που θα επηρεαστούν άμεσα ή έμμεσα κατά τη φάση κατασκευής της ανάπτυξης, κατ'είδος, αριθμό, εκτίμηση ηλικίας και κατάσταση. Να μελετηθούν και να δοθούν κατάλληλες εισηγήσεις συμπεριλαμβανομένου της αναφοράς σε εναλλακτικές λύσεις που έχουν εξεταστεί για τη διατήρηση της υφιστάμενης βλάστησης και προτεινόμενα μέτρα μετριασμού επιπτώσεων ή/και αντισταθμιστικών μέτρων. Χρήσιμες ως προς την αξιολόγηση του ζητήματος επηρεασμού των υδατορεμάτων και του γεωμορφώματος του Μυλλομέρη θα ήταν οι απόψεις του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων και του Τμήματος Γεωλογικής Επισκόπησης. Επιπρόσθετα, λόγω της θέσης της ανάπτυξης, η μελέτη θα πρέπει να ασχοληθεί ιδιαίτερα με θέματα πυροπροστασίας και τα σχετικά μέτρα που θα πρέπει να εφαρμοστούν με τη σύμφωνη γνώμη του Τμήματος Δασών.

Επίσης με επιστολή ημερ. 08/04/2024, αναφέρει ότι σχετικά με την αναθεωρημένη έκθεση πληροφοριών για το εν λόγω έργο και επισημαίνουν ότι για την ορθότερη εκτίμηση των επιπτώσεων στο περιβάλλον απαιτείται η «πλήρης αποτύπωση της βλάστησης σε τοπογραφικό χάρτη από ειδικό δασολόγο ή βιολόγο με αναφορά και υπόδειξη σε χάρτη σε αριθμούς δέντρων και ψηλών θάμνων που θα επηρεαστούν άμεσα ή έμμεσα από τις κατασκευαστικές εργασίες ανά είδος και εκτίμηση ηλικίας».

Στην αναθεωρημένη έκθεση πληροφοριών, γίνεται αποτύπωση της υπάρχουσας βλάστησης, όμως δεν παρουσιάζεται σε χάρτη ο αριθμός των δέντρων και ψηλών θάμνων που θα επηρεαστούν άμεσα ή έμμεσα από τις κατασκευαστικές εργασίες, παρά μόνο γίνεται μια εκτίμηση για 60-70 άτομα Pinus sp. χωρίς τεκμηρίωση, αριθμός που πιθανόν να αποτελεί υποεκτίμηση των δέντρων που θα επηρεαστούν με βάση την αποτύπωση του μελετητή αλλά και την επιτόπια επίσκεψη της Επιτροπής στο χώρο του έργου. Η εκτίμηση της βλάστησης που θα επηρεαστεί θα πρέπει να συμπεριλαμβάνει και οποιαδήποτε συναφή με το συγκρότημα έργα, όπως εκσκαφές, υποδομές υδροδότησης, αποχετεύσεις, κ.λ.π

Το Τμήμα Δασών με επιστολή του ημερ. 09/05/2024, αναφέρει ότι μετά τον αναθεωρημένο σχεδιασμό και τα συμπληρωματικά στοιχεία που υποβλήθηκαν, δεν φέρει ένσταση στη περιβαλλοντική αδειοδότηση της ανάπτυξης, νοουμένου ότι θα εφαρμοσθούν τα μέτρα μετριασμού που προτείνονται στην Έκθεση Πληροφοριών του έργου και νοουμένου ότι θα τηρηθούν οι πιο κάτω προϋποθέσεις:

- i. Ο επηρεασμός της βλάστησης να περιορισθεί στο ελάχιστο δυνατόν όπως υποδείχθηκε από τον Μελετητή στα συμπληρωματικά στοιχεία που απέστειλε. Για τα δέντρα που θα επηρεαστούν να ληφθεί άδεια υλοτομίας από το Τμήμα Δασών. Επίσης να αποφευχθεί ο επηρεασμός της υφιστάμενης βλάστησης από τη δημιουργία κήπων, χώρων πρασίνου και άλλων εξωτερικών χώρων.
- ii. Να αποφευχθεί ο επηρεασμός του πρσανούς κάταντι του δρόμου που καταλήγει στο Κρύο ποταμό και τον καταρράκτη Μυλλομέρη. Για την οικία «House A» θα πρέπει να τεθούν όροι ώστε οι εργασίες κατασκευής της να μην προκαλέσουν οποιαδήποτε διατάραξη του πρσανούς πέραν του χώρου κατάληψης της οικίας.
- iii. Να ληφθούν τα απαραίτητα μέτρα προστασίας της Κοντινής Ζώνης Προστασίας πόσιμου νερού του φράγματος Κούρρη σύμφωνα με τις υποδείξεις του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων.

## **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 τροποποίηση στο σχεδιασμό του έργου, τις επιτόπιες επισκέψεις, τις απόψεις του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων, του Τμήματος Δασών, του Τμήματος Γεωλογικής Επισκόπησης και της Υπηρεσίας Θήρας και Πανίδας, τα κριτήρια του Τέταρτου Παραρτήματος του Νόμου και δε φέρει ένσταση στην κατασκευή του έργου υπό τους όρους/προϋποθέσεις που αναφέρονται στο Παράρτημα Όρων της παρούσας Αιτιολογημένης Διαπίστωσης.

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 και/ή τα μέτρα που προβλέπονται για να αποτραπούν ή να προληφθούν επιπτώσεις που σε άλλη περίπτωση θα ήταν σημαντικές και δυσμενείς στο περιβάλλον.

Συγκεκριμένα, εξετάστηκαν τα πιο κάτω κριτήρια:



**Χαρακτηριστικά του έργου:** Το προτεινόμενο έργο αφορά στην κατασκευή και ανέγερση οικιστικού συγκροτήματος με 6 κτήρια. Για την υλοποίηση του έργου θα εκτελεστούν οι συνήθεις κατασκευαστικές εργασίες.

**Τοποθεσία του έργου:** Το ΠΕ χωροθετείται στα τεμάχια 932, 933, 934 και 935 με Φύλλο/Σχέδιο (Φ/Σχ): 47/11, Τμήμα 0, εντός των διοικητικών ορίων της κοινότητας Πάνω Πλάτρες. Τα κτίρια θα κατασκευαστούν εξ ολοκλήρου στο τεμάχιο με αρ. 932. Η συνολική έκταση των τεμαχίων του ΠΕ είναι 48,290 m<sup>2</sup>.

Το ΠΕ εμπίπτει στις πολεοδομικές ζώνες Η7 (Ζώνη με επικρατούσα χρήση την κατοικία) και Ζ1 (Ζώνη Προστασίας - Αρχαιολογικοί Χώροι, Χώροι Φυσικής Καλλονής, Δάση, Προστατευόμενα Τοπία, Ποταμοί, κ.ά). Το ΠΕ θα κατασκευαστεί μόνο στην οικιστική ζώνη Η7. Στην Ζώνη Ζ1 δεν θα γίνουν κατασκευές.

Το ΠΕ είναι συμβατό με τα κτίρια και τις χρήσεις της ευρύτερης περιοχής μελέτης.

Βρίσκεται 650 m περίπου, Νότια των ορίων του δικτύου Natura 2000, "Εθνικό Δασικό Πάρκο Τροόδους (CY5000004)".

**Τύπος και χαρακτηριστικά των ενδεχόμενων επιπτώσεων:**

Οι επιπτώσεις από την κατασκευή του ΠΕ θα είναι κυρίως περιορισμένης χρονικής διάρκειας και μπορούν να μετριαστούν εφόσον εφαρμοστούν όσα προνοούνται στα Παραρτήματα που ακολουθούν. Επίσης, οι επιπτώσεις από την λειτουργία του έργου μπορούν να τύχουν ικανοποιητικής διαχείρισης εφόσον εφαρμοστούν οι υπό αναφορά Όροι.

Δημήτρης Κουτροκίδης  
για Αν. Διευθυντή Τμήματος Περιβάλλοντος  
Περιβαλλοντική Αρχή

Αρ. Φακ. 02.10.011.014.003.004  
20 Μαΐου, 2024

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΟΡΩΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΑΡΧΗΣ

**ΕΡΓΟ «ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΜΕ ΤΗΝ ΟΝΟΜΑΣΙΑ "NIGHTINGALE RESIDENTIAL COMPOUND", ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ROOMZLY LTD ΣΤΗΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΠΑΝΩ ΠΛΑΤΡΕΣ ΤΗΣ ΕΠΑΡΧΙΑΣ ΛΕΜΕΣΟΥ»**  
**ΑΡ. ΦΑΚ. ΛΕΜ/1407/2022, ΛΕΜ/1408/2022, ΛΕΜ/1409/2022, ΛΕΜ/1410/2022**

---

### **ΕΝΟΤΗΤΑ Α: Γενικοί Όροι**

- A1. Ο κύριος του έργου φέρει ακέραιη 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 κείμενης περιβαλλοντικής νομοθεσίας, ανεξαρτήτως από την ύπαρξη σχετικής ρητής αναφοράς στους περιβαλλοντικούς όρους του έργου.
- A3. Κατά την κατασκευή και λειτουργία του προτεινόμενου 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.
- A4. Όλες οι εργασίες ανέγερσης και λειτουργίας του προτεινόμενου 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.
- A5. 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 θα πρέπει 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 έως 2023.
- A6. Η Περιβαλλοντική Αρχή, διατηρεί το δικαίωμα να επιβάλει / τροποποιήσεις για την εν λόγω Αιτιολογημένη Διαπίστωση και οποιουδήποτε όρους κριθεί αναγκαίο, για την προστασία του περιβάλλοντος.
- A7. Σε περίπτωση που κριθεί αναγκαίο το Τμήμα Περιβάλλοντος μπορεί να επιβάλει νέους περιβαλλοντικούς όρους για την προστασία του περιβάλλοντος και οι οποίοι θα είναι υποχρεωτικοί από τον κύριο του έργου, χωρίς την απαίτηση οποιασδήποτε αποζημίωσης από την Κυπριακή Δημοκρατία.
- A8. 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 παρούσας Αιτιολογημένης Διαπίστωσης, ο κύριος του έργου να επανέλθει για επαναξιολόγηση των επιπτώσεων.
- A9. 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 που εφαρμόστηκαν κατά την κατασκευή του έργου.

- A10. Στα πλαίσια εξέτασης της αίτησης για χορήγηση Άδειας Οικοδομής, να εκπονηθεί και να κατατεθεί στο Τμήμα Ανάπτυξης Υδάτων, για έγκριση, μελέτη εξοικονόμησης νερού για το εν λόγω έργο.
- A11. Να εκπονηθεί και υποβληθεί μελέτη και σχέδιο διαχείρισης των όμβριων υδάτων, στο Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων για αξιολόγηση και έγκριση, πριν την έναρξη των κατασκευαστικών εργασιών, που θα αφορά την περίοδο κατασκευής του έργου, στο οποίο θα διασφαλίζεται ότι τα όμβρια ύδατα των χώρων του εργοταξίου δεν θα απορρίπτονται στον ποταμό αλλά θα κατακρατούνται και θα τυγχάνουν διαχείρισης ως απόβλητα.
- A12. Τα απόβλητα από τις διάφορες εργασίες κατασκευής και λειτουργίας όσον αφορά τον εξοπλισμό, (μεταχειρισμένα μηχανέλαια, λιπαντικά, υπολείμματα και συσκευασίες υλικών βαφής και συντηρητικών, χρώματα, διαλύτες, ρυπασμένα προσροφητικά υλικά που θα προκύπτουν από τις εργασίες συντήρησης των μηχανημάτων ή από τυχόν διαρροές κ.α.) να αποθηκεύονται προσωρινά, σε κατάλληλα στεγανά δοχεία που να διατηρούνται σε καλή κατάσταση και να μην παρουσιάζουν διαρροές, σε κατάλληλα διαμορφωμένο χώρο εντός των ορίων της ανάπτυξης, στον οποίο θα υπάρχει περιορισμένη πρόσβαση και σχετική σήμανση, με αδιαπέραστες επιφάνειες και προστατευμένοι από τις καιρικές συνθήκες. Στη συνέχεια να παραδίδονται χωρίς καθυστέρηση σε αδειοδοτημένους συλλέκτες για μετέπειτα διάθεση σε αδειοδοτημένες εγκαταστάσεις διαχείρισης, σύμφωνα με τις πρόνοιες των περί Αποβλήτων Νόμων του 2011 έως 2022 (Αρ. 185(Ι)/2011) [ιστοσελίδα Τμήματος Ποντος – [www.moa.gov.cy/environment](http://www.moa.gov.cy/environment), στη διαδρομή Διεθνείς Συμβάσεις, Ευρωπαϊκό κεκτημένο, Εθνική Νομοθεσία/Διαχείριση Αποβλήτων].
- A13. Απαγορεύεται η διάθεση στο έδαφος ή/και το υπέδαφος ή στα 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.
- A14. Απαγορεύεται αυστηρά η καύση αποβλήτων ή άλλων ουσιών ή αντικειμένων.
- A15. Κατά τη διάρκεια της κατασκευής και λειτουργίας του προτεινόμενου έργου να τηρούνται οι πρόνοιες των περί Αποβλήτων Νόμων του 2011 έως 2022. 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.
- A16. Απαγορεύεται η ανεξέλεγκτη απόρριψη αποβλήτων ή άλλων αντικειμένων στο χώρο εντός της εγκατάστασης και γύρω από αυτή.
- A17. Ο κύριος του έργου να ενημερώνει το Διευθυντή του Τμήματος Περιβάλλοντος σε περίπτωση ατυχήματος ή αμέλειας από όπου να επηρεάζεται το περιβάλλον.

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

- B1. Ο ανώτερος αριθμός των υπνοδωματίων να είναι 21 και τα άτομα που θα διαμένουν να είναι ικανοποιητικά σύμφωνα με τη διαστασιολόγηση που έγινε για τις στεγανές δεξαμενές. Καθώς οι στεγανές δεξαμενές αποθήκευσης των αστικών λυμάτων βασίστηκαν στα εν λόγω δεδομένα.
- B2. Να μην γίνει οποιαδήποτε διαμόρφωση των ιδιωτικών χώρων πρασίνου στην Ζώνη Προστασίας Ζ1, να διατηρηθεί η υπάρχουσα χλωρίδα που υπάρχει στα τεμάχια.
- B3. Να μην γίνει ή εφαρμοστεί πρόνοια για εξαγορά του δημόσιου χώρου πρασίνου από τον κύριο του έργου.
- B4. Να μην αυξηθούν οι συντελεστές δόμησης και κάλυψης πέραν των πολεοδομικών ορίων όπως καθορίστηκαν.

- B5. Ο επηρεασμός της βλάστησης να περιορισθεί στο ελάχιστο δυνατόν με το μέγιστο αριθμό πεύκων που θα αποκοπούν να περιοριστεί στα 70.
- B6. Για τα δέντρα που θα επηρεαστούν να ληφθεί άδεια υλοτομίας από το Τμήμα Δασών.
- B7. Να αποφευχθεί ο επηρεασμός της υφιστάμενης βλάστησης από τη δημιουργία κήπων, χώρων πρασίνου και άλλων εξωτερικών χώρων.
- B8. Η αποκοπή των δέντρων και η αφαίρεση βλάστησης να γίνει εκτός της κύριας αναπαραγωγικής περιόδου (εκτός της περιόδου Φεβρουαρίου – Ιουλίου) των πτηνών.
- B9. Να γίνει φύτευση 80 πεύκων (τραχεία πεύκη) εντός των τεμαχίων της ανάπτυξης. Μέρος των δέντρων (τραχεία πεύκη) που μπορεί να χωροθετηθεί σύμφωνα με την Εικόνα 5. Τα εν λόγω δέντρα να αρδεύονται από νερό που θα μεταφέρεται από βυτιοφόρα μέσα.
- B10. Να δημιουργηθούν λεκάνες χωρίς κάλυψη εδάφους για τα δέντρα που θα διατηρηθούν για προστασία τους.



Εικόνα 5: Προτεινόμενος χώρος φύτευσης νέων πεύκων (με κόκκινο χρώμα)

- B11. Να τοποθετηθούν 4 πυροσβεστικές φωλιές σε προεπιλεγμένους χώρους στα πεζοδρόμια της ανάπτυξης (σύμφωνα με την Εικόνα 4).
- B12. Να υπάρχει πρόσβαση στο οδικό δίκτυο της ανάπτυξης, για θέματα πυροπροστασίας.
- B13. Οι όροι B11 και B12 να εφαρμοστούν έπειτα από την έγκριση και την καθοδήγηση της Πυροσβεστικής Υπηρεσίας και του Τμήματος Δασών.
- B14. Τα όμβρια ύδατα από τους χώρους στάθμευσης οχημάτων, να διέρχονται από λιποπαγίδες πριν καταλήξουν στον ποταμό ή να κατακρατούνται με χρήση συστημάτων αιεφόρου διαχείρισης των όμβριων υδάτων (SUDS) όπως διαπερατά υλικά, rain gardens, χαλικόφιλτρα κλπ.



- B15. Οι σχάρες όμβριων να σηματοδοτηθούν με προειδοποιητικές σημάνσεις για την προστασία της ποιότητας του ποταμού Κρουού.
- B16. Να τοποθετηθούν τουλάχιστο τρεις πινακίδες στο οδικό δίκτυο για την σπουδαιότητα της περιοχής του έργου σε σχέση με την ποιότητα των επιφανειακών νερών.
- B17. Στα σημεία εκροής όμβριων από αγωγούς να τοποθετηθεί φυσικό σύστημα κατακράτησης στερεών αποβλήτων.
- B18. Κατά το στάδιο της κατασκευής του έργου να μην γίνει οποιαδήποτε απόρριψη αδρανών υλικών / στερεών αποβλήτων / επιχωματώσεις ή οποιαδήποτε άλλη επέμβαση εντός της κοιλάδας του ποταμού ή σε χώρους πέραν του χώρου κατάληψης των οικιών.
- B19. Τα κτήρια «House A και House D» να μην έχουν βεράντες οι οποίες να εξέχουν από το φυσικό έδαφος και γενικά τα κτήρια να περιοριστούν στα όρια του φυσικού εδάφους και να μην εξέχουν. Απαγορεύεται η επέκταση του φυσικού εδάφους με επιχωμάτωση ή άλλο τρόπο. Γενικά η όλη κατασκευή να μην επηρεάσει με κανένα τρόπο το παρακείμενο αργάκι/ποταμό ή/και το μονοπάτι της φύσης το οποίο βρίσκεται πολύ κοντά και κατάντι του χώρου κατάληψης της προτεινόμενης οικίας.
- B20. Να μην γίνει το barbecue area, όπως φαίνεται χωροταξικά στο Παράρτημα II.
- B21. Τα υγρά απόβλητα που θα προκύψουν κατά τη φάση λειτουργίας του έργου να συλλέγονται και να μεταφέρονται σε στεγανές δεξαμενές προσωρινής αποθήκευσης που θα διαθέτει η κάθε κατοικία/κτήριο, τα οποία ακολούθως να παραδίδονται σε αδειοδοτημένους φορείς συλλογής και μεταφοράς υγρών αποβλήτων (βυτιοφόρα) και να παραδίδονται σε αδειοδοτημένο σταθμό επεξεργασίας λυμάτων, για τη διαχείριση τους. Πριν την έκδοση της Πολεοδομικής Άδειας, να εξασφαλιστεί η απαραίτητη προκαταρκτική συμφωνία με τον αδειοδοτημένο σταθμό επεξεργασίας λυμάτων, για την παραλαβή των υγρών αστικών αποβλήτων από το προτεινόμενο έργο.
- B22. Για σκοπούς προστασίας των υπόγειων και επιφανειακών υδάτων, να διασφαλιστεί η ορθή διαστασιολόγηση/ κατασκευή των πιο πάνω στεγανών δεξαμενών σε σχέση με την παραγόμενη ποσότητα των υγρών αποβλήτων κατά τη φάση λειτουργίας του έργου καθώς και η ορθή λειτουργία τους, προς αποφυγή τυχών διαρροών/ υπερχειλίσεων με επιθεωρήσεις από τις αρμόδιες αρχές ανά τακτά χρονικά διαστήματα.
- B23. Απαγορεύεται η κατασκευή ή/και τοποθέτηση κολυμβητικών δεξαμενών, και ως εκ τούτου απαγορεύεται η παραγωγή υγρών αποβλήτων backwash.
- B24. Για τις υγειονομικές ανάγκες του προσωπικού των εργοταξίων να τοποθετηθούν χημικές τουαλέτες εντός των χώρων των τεμαχίων του έργου. Τα υγρά απόβλητα από τις χημικές τουαλέτες να παραδίδονται σε αδειοδοτημένους φορείς συλλογής και μεταφοράς, σύμφωνα με τους περί Αποβλήτων Νόμους του 2011 μέχρι 2022, όπως αυτός εκάστοτα τροποποιείται ή αντικαθίσταται.
- B25. Υγρά τα οποία είναι αποθηκευμένα στο εργοτάξιο (π.χ. μη χρησιμοποιημένα μηχανέλαια, καύσιμα, κλπ) και που θα μπορούσαν να διαρρεύσουν στο περιβάλλον, να φυλάσσονται σε κατάλληλα δοχεία και σε στεγασμένο χώρο με βάση από μπετόν και με περιτοίχισμα. Όλα τα μηχανήματα που θα χρησιμοποιηθούν κατά τη διάρκεια της διαμόρφωσης του χώρου του έργου να συντηρούνται ορθά, σε τακτικά χρονικά διαστήματα και να μην παρουσιάζουν οποιοσδήποτε διαρροές καυσίμων, μηχανέλαιων.
- B26. Πριν από την έναρξη των όποιων εργασιών να διασφαλιστεί ότι δεν θα υπάρξουν φαινόμενα κατολισθήσεων εξασφαλίζοντας την ασφάλεια του μονοπατιού της φύσης και της προστασίας της υφιστάμενης βλάστησης και του της κοίτης του ποταμού. Να δημιουργηθεί ασφαλές επίπεδο εργασίας ενώ κατάντι και κατά μήκος του δρόμου να τοποθετηθεί ισχυρή προσωρινή περίφραξη για τη συγκράτηση τυχών υλικών κατολίσθησης. Τα υλικά που θα συγκρατηθούν

να μετακινηθούν εκτός του χώρου πριν την αφαίρεση της περίφραξης με τρόπο που δεν θα επηρεαστεί η υφιστάμενη βλάστηση του ποταμού.

- B27. Στους χώρους των εργοταξίων 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 με βάση τις πρόνοιες των περί Αποβλήτων Νόμων του 2011 έως 2022.
- B28. Κατά τη διάρκεια των εργασιών κατασκευής να μην αφεθούν μπάζα ή άλλα υλικά στο χώρο ή στα πρηνή του δρόμου.
- B29. 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.
- B30. Όπου είναι δυνατό να χρησιμοποιηθούν διαπερατά υλικά σε εξωτερικούς χώρους στάθμευσης και χρήσης οχημάτων ή στους χώρους πρασίνου των κατοικιών.
- B31. Ο κύριος του έργου έχει την πλήρη ευθύνη για τη διαχείριση των παραγόμενων Αποβλήτων Κατασκευών και Κατεδαφίσεων (ΑΚΚ) σύμφωνα με τους των περί Αποβλήτων (Διαχείριση Αποβλήτων από Κατασκευές και Κατεδαφίσεις) Κανονισμούς του 2023 (Κ.Δ.Π. 112/2023)». Επισυνάπτεται παράρτημα όρων IV για τήρηση τους, όπου εφαρμόζονται.
- B32. Σε περίπτωση ανεύρεσης αρχαιοτήτων κατά τη διάρκεια οποιονδήποτε χωματοουργικών εργασιών να ειδοποιηθεί το Τμήμα Αρχαιοτήτων για να διενεργήσει τη δέουσα αρχαιολογική έρευνα.
- B33. Η συντήρηση οποιουδήποτε μηχανήματος / οχήματος, να μην γίνεται εντός των ορίων του προτεινόμενου έργου.
- B34. Να επιλεγούν κατάλληλα υλικά για τις εξωτερικές γυάλινες επιφάνειες (π.χ. γυαλιά αλουμινίων για παράθυρά ή τζαμόπορτες) και κατάλληλα υλικά για αντικατάσταση των γυάλινων πλαισίων (π.χ. κατόπτρων) σε οροφές, τα οποία δεν δημιουργούν αντανάκλασεις, ώστε να αποτραπούν οι προσκρούσεις ατόμων της πτηνοπανίδας. Οι οροφές να διατηρηθούν, όσο είναι δυνατό, απαλλαγμένες από υλικά / εγκαταστάσεις που δημιουργούν αντανάκλασεις.
- B35. Να τοποθετηθεί λιπτοπαγίδα για την συγκράτηση των λιπών και ελαίων που θα προκύπτουν από τη λειτουργία των κουζινών των οικιστικών συγκροτημάτων.
- B36. Να μην χρησιμοποιούνται κρουστικά μηχανήματα ή/και να μην εκτελούνται εργασίες κατά τις οποίες θα εκπέμπονται έντονοι ήχοι κατά την περίοδο Μαρτίου – Ιουνίου.
- B37. Για την μείωση των εκπομπών θορύβου από τις κτιριακές εγκαταστάσεις να χρησιμοποιηθούν κατάλληλα ηχομονωτικά υλικά κατασκευής.
- B38. Να ληφθούν όλα τα δυνατά μέτρα ελαχιστοποίησης του θορύβου, όπως:
- Χρήση νέων μοντέλων μηχανημάτων και οχημάτων του εργοταξίου
  - Τακτική συντήρηση και λειτουργία όλων των μηχανημάτων/οχημάτων του εργοταξίου
  - Χρησιμοποίηση αντιδονητικών βάσεων και αποσβεστών στα πλαίσια των μηχανών
  - Χρήση σιγαστήρων και πλευρικών παραπτετασμάτων.
  - Τήρηση του ωραρίου εργασίας. Οι θορυβώδεις εργασίες να γίνονται κατά τη διάρκεια κανονικών ωρών εργασίας και όχι Σάββατο και Κυριακή ή αργίες, για να μην παρενοχλούνται οι περίοικοι. Επίσης, να λαμβάνονται μέτρα πρόληψης ώστε να μη δημιουργείται όχληση στη γύρω περιοχή ως αποτέλεσμα της κατασκευής του έργου

- Να γίνεται σωστός προγραμματισμός των κατασκευαστικών εργασιών ώστε να αποφεύγεται κατά το δυνατόν η συγκέντρωση και η ταυτόχρονη λειτουργία πολλών μηχανημάτων στο εργοτάξιο.
  - Να τηρείται κατάλληλο πρόγραμμα δρομολογίων των βαρέων οχημάτων του εργοταξίου για την ελαχιστοποίηση αυτών, με σκοπό την κατά το δυνατό μικρότερη όχληση από την εκπομπή περιβαλλοντικού θορύβου.
- B39. Κατά τη διάρκεια κατασκευής του έργου να λαμβάνονται όλα τα απαραίτητα μέτρα για ελαχιστοποίηση και καταστολή της σκόνης. Για την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων από τη δημιουργία σκόνης προτείνονται τα πιο κάτω μέτρα, όπως:
- Όλοι οι χώροι και οι οδικές προσβάσεις που θα χρησιμοποιούνται από οχήματα να διαμορφωθούν κατάλληλα και να επιστρωθούν με υλικά που θα περιορίζουν την εκπομπή σκόνης στην ατμόσφαιρα, εάν απαιτηθεί.
  - Να καταρτιστεί κατάλληλο σχέδιο δρομολογίων οχημάτων ώστε αυτά να ελαχιστοποιηθούν με στόχο την κατά το δυνατό μικρότερη έκλυση αέριων ρύπων και σκόνης.
  - Τα οχήματα μεταφοράς να διατηρούν χαμηλές ταχύτητες κίνησης (~10 km/h) στους χωμάτινους δρόμους.
  - Κατά τη μεταφορά χύδην υλικών από/προς το εργοτάξιο να αποφεύγεται η υπερπλήρωση των φορητών οχημάτων μεταφοράς και το φορτίο να είναι σκεπασμένο.
  - Να γίνεται διαβροχή όταν και όπου απαιτείται και ιδιαίτερα στους χώρους όπου διεξάγονται χωματουργικές εργασίες και στους διαδρόμους κίνησης των οχημάτων του εργοταξίου.
  - Όταν απαιτείται να γίνεται διαβροχή και των θαλάμων αποθήκευσης αδρανών υλικών για την αποφυγή δημιουργίας σκόνης και εφόσον επικρατεί άνεμος ισχυρότερος των 4 Beaufort, να καλύπτονται οι σωροί με φύλλα πλαστικού.
  - Οι χωματουργικές εργασίες να αποφεύγονται κατά τη διάρκεια έντονων βροχοπτώσεων για τον περιορισμό τυχόν επιφανειακών απορροών επιβαρημένων με αιωρούμενα σωματίδια.
  - Να μειωθεί κατά το δυνατόν των αποθέσεων/αποσπάσεων υλικών σε/από σωρούς και η εναπόθεση/απόσπαση υλικών σε και από σωρούς να πραγματοποιείται από το ελάχιστο δυνατό ύψος έτσι ώστε να αποφεύγεται η δημιουργία κονιορτού.
  - Κανένα όχημα μεταφοράς, σκάφος ή κάδος τοποθέτησης αδρανών υλικών να περιέχει υλικό μετά το πέρας των ημερήσιων εργασιών.
  - Οι εξατμίσεις όλων των μηχανημάτων να είναι στραμμένες μακριά από το έδαφος.
- B40. Ο εξωτερικός φωτισμός να περιοριστεί στο απολύτως απαραίτητο και να αποφευχθεί το διάχυτο φως (με σύστημα 'down-lighting').
- B41. Οι προδιαγραφές του έργου, να συμμορφώνονται με τον περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων Νόμο του 2006 (Ν.142(I)/2006), τροποποιήσεις, κανονισμούς και διατάγματα αυτού και ειδικότερα, με το περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων (Απαιτήσεις Ελάχιστης Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίου) Διάταγμα του 2016 (Κ.Δ.Π. 119/2016) και τυχόν τροποποιήσεις.
- B42. Οι ρύποι που εκπέμπονται από τα μηχανήματα που θα χρησιμοποιηθούν στο στάδιο της κατασκευής, να μην υπερβαίνουν τα όρια τα οποία προβλέπουν οι περί της Ποιότητας του Ατμοσφαιρικού Αέρα Νόμοι του 2010 έως 2020 [ιστοσελίδα του Τμήματος Επιθεώρησης Εργασίας- [www.mlsi.gov.cy](http://www.mlsi.gov.cy), στη διαδρομή Τμήμα Επιθεώρησης Εργασίας/ Νομοθεσία/ Η

περί της Ποιότητας του Ατμοσφαιρικού Αέρα νομοθεσία/ Νόμος (Αρ.77(Ι)/2010 και 3(Ι)/2017)], και οι σχετικοί Κανονισμοί Κ.Δ.Π 327/ 2010 και 37/2017 [ιστοσελίδα του Τμήματος Επιθεώρησης Εργασίας, στη διαδρομή Τμήμα Επιθεώρησης Εργασίας/ Νομοθεσία/ Η περί της Ποιότητας του Ατμοσφαιρικού Αέρα νομοθεσία/ Κανονισμοί/ Αρ.77(Ι)/2010 και 3(Ι)/2017].

- B43. Να χρησιμοποιηθεί εξοπλισμός χαμηλής ενεργειακής κατανάλωσης (ή ψηλής ενεργειακής απόδοσης) σε όλες τις περιπτώσεις όπου είναι δυνατό.
- B44. Προτείνεται η χρήση χρωμάτων χαμηλής εκπομπής VOCs, αποφυγή χρήσης μοκετών ή χρήση αυτών με χαμηλή εκπομπή VOCs, αποφυγή χρήσης σύνθετων προϊόντων ξυλείας ή χρήση αυτών με χαμηλές εκπομπές φορμαλδεΐδης και χρήση κόλλας και διαλυτών χαμηλής εκπομπής VOCs. Προτείνεται η βαφή των εσωτερικών χώρων με οικολογικά χρώματα.
- B45. Να διασφαλιστεί ότι οι εργασίες θα περιοριστούν στον χώρο όπως φαίνεται στα χωροθετικά σχέδια που υπάρχουν στην Έκθεση Πληροφοριών. Να μην γίνει καμία επέμβαση στον περιβάλλοντα χώρο.
- B46. Να γίνει οριοθέτηση και περίφραξη των χώρων εκτέλεσης χωματουργικών και κατασκευαστικών εργασιών, καθώς και αποτροπή επηρεασμού της αδιάταρακτης περιοχής με φυσική βλάστηση.
- B47. Απαγορεύεται η αποθήκευση υλικών εκτός των εργοταξίων. Η αποθήκευση των υλικών κατασκευής και των μηχανημάτων να γίνεται αποκλειστικά εντός των εργοταξιακών χώρων.
- B48. Ο κύριος του έργου έχει υποχρέωση να αποκαταστήσει τον περιβάλλοντα χώρο μετά την εκτέλεση των κατασκευαστικών έργων και γενικά να μεριμνήσει για την καθαριότητα του.

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

- Γ1. Τα όμβρια ύδατα από τις οροφές να συλλέγονται για άρδευση των χώρων πρασίνων του προτεινόμενου έργου.
- Γ2. Τα παραγόμενα αστικά λύματα από την λειτουργία του ΠΕ να συλλέγονται και να μεταφέρονται σε στεγανές δεξαμενές προσωρινής αποθήκευσης που θα διαθέτει η κάθε κατοικία/κτήριο, τα οποία ακολούθως να μεταφέρονται με βυτιοφόρα σε αδειοδοτημένο σταθμό επεξεργασίας λυμάτων για τη διαχείρισή τους. Να εξασφαλιστεί η απαραίτητη προκαταρκτική συμφωνία για την παραλαβή των υγρών αστικών αποβλήτων στα πλαίσια της Πολεοδομικής Άδειας.
- Γ3. Για τις ανάγκες νερού άρδευσης των χώρων πρασίνου/ τοπιοτέχνησης, να εξευρεθούν εναλλακτικές πηγές μη πόσιμου νερού. Να μην χρησιμοποιείται νερό από την κοινοτική Υδατοπρομήθεια, για τις ανάγκες άρδευσης των χώρων πρασίνου/ τοπιοτέχνησης
- Γ4. Για τις ανάγκες νερού άρδευσης των χώρων πρασίνου/ τοπιοτέχνησης να χρησιμοποιηθεί νερό μεταφερόμενο από βυτιοφόρα.
- Γ5. Να μην γίνεται απόρριψη στερεών ή/και υγρών αποβλήτων ή άλλων αντικειμένων στο χώρο εντός του προτεινόμενου έργου και γύρω από αυτό.
- Γ6. Απαγορεύεται η απόρριψη, εναπόθεση ή διάθεση οποιασδήποτε ουσίας, η οποία ρυπαίνει ή τείνει να ρυπαίνει τα νερά και το έδαφος σύμφωνα με τους περί Ελέγχου της Ρύπανσης των Νερών και Εδάφους Νόμους του 2002 μέχρι 2013, εκτός εάν η απόρριψη γίνεται σύμφωνα με Άδεια Απόρριψης Αποβλήτων που παραχωρείται από τον Υπουργό Γεωργίας, Φυσικών Πόρων και Περιβάλλοντος.
- Γ7. Απαγορεύεται η χρήση φωτισμού τύπου λείζερ, η χρήση προβολέων ή φωτισμού μεγάλης ισχύς στους εξωτερικούς χώρους του έργου.
- Γ8. Απαγορεύεται η δυνατή μουσική ή διεξαγωγή εκδηλώσεων με αυξημένα επίπεδα θορύβου στους εξωτερικούς χώρους του έργου και τα πυροτεχνήματα.

- Γ9. Οι εργασίες συντήρησης του έργου, που θα οδηγούν στη παραγωγή έντονης ηχητικής όχλησης, να υλοποιούνται σε χρονικές περιόδους οι οποίες δεν θα ταυτίζονται με την περίοδο αναπαραγωγής και φωλεοποίησης των ειδών.
- Γ10. Τα στερεά απόβλητα που προκύπτουν από την λειτουργία του έργου να γίνεται χωριστή Διαλογή στην Πηγή (ΔσΠ), εντός της ανάπτυξης, για τουλάχιστον τα ρεύματα αποβλήτων γυαλί, χαρτί/ χαρτόνι, ΡΜD, βιοαπόβλητα (τροφικά υπολείμματα, πράσινα). Το προσωπικό να τύχει κατάλληλης εκπαίδευσης / κατάρτισης για τον τρόπο χωριστής ΔσΠ ώστε να επιτυγχάνεται υψηλής ποιότητας ανακυκλώσιμων και οργανικών αποβλήτων. Στη συνέχεια να παραδίνονται σε Συλλέκτες/Μεταφορείς που είναι καταχωρημένοι στο Αρχείο Διαχειριστών Αποβλήτων που συλλέγουν/μεταφέρουν απόβλητα σε επαγγελματική βάση σύμφωνα με τον περί Αποβλήτων Νόμο του 2011, όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται. Τα οχήματα συλλογής/μεταφοράς να περιλαμβάνονται στο πιστοποιητικό καταχώρισης και να διασφαλιστεί ότι μπορούν να μεταφέρουν τα συγκεκριμένα απόβλητα με τους σχετικούς εξασφίσιους κωδικούς βάση του Ευρωπαϊκού Καταλόγου Αποβλήτων.
- Γ11. 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 έως 2022.
- Γ12. Τα χρησιμοποιημένα μηχανέλαια από τον εξοπλισμό της παραγωγικής διαδικασίας, να συλλέγονται και αποθηκεύονται σε κατάλληλα δοχεία, τα οποία να διατηρούνται σε καλή κατάσταση και να μην παρουσιάζουν διαρροές, και να διατίθενται σε αδειοδοτημένους συλλέκτες χρησιμοποιημένων μηχανέλαιων για επεξεργασία, σύμφωνα με τις πρόνοιες των σχετικών Κανονισμών των περί Αποβλήτων Νόμους του 2011 μέχρι 2022.
- Γ13. Τα μηχανήματα που προκαλούν υψηλή στάθμη θορύβου (π.χ. γεννήτριες, κομπρεσόροι κ.λπ.) να βρίσκονται σε κλειστούς και μονωμένους αν χρειαστεί χώρους ή να έχουν κατάλληλα ηχομονωτικά καλύμματα.
- Γ14. Σε περίπτωση που στο έργο θα λειτουργούν συστήματα ψύξης και κλιματισμού ο ιδιοκτήτης υποχρεούται να τηρεί τις πρόνοιες των περί Εκπομπών Φθοριούχων Αερίων Θερμοκηπίου (Συγκράτηση, Πρόληψη και Μείωση) Νόμων του 2016 (Αρ. 62(Ι)/2016) έως 2017 [ιστοσελίδα Τμήματος Περιβάλλοντος – [www.moa.gov.cy/environment](http://www.moa.gov.cy/environment), στη διαδρομή Διεθνείς Συμβάσεις, Ευρωπαϊκό κεκτημένο, Εθνική Νομοθεσία/Εθνική Νομοθεσία/Κλιματική Δράση και Ενέργεια/Προστασία της στιβάδας του όζοντος και τα αέρια του θερμοκηπίου], καθώς και του Κανονισμού 2067/2015/ΕΚ (πιστοποίηση προσωπικού που ασκεί εργασίες σε ψυκτικό εξοπλισμό) [ιστοσελίδα Τμήματος Περιβάλλοντος, στη διαδρομή Διεθνείς Συμβάσεις, Ευρωπαϊκό κεκτημένο, Εθνική Νομοθεσία/Ευρωπαϊκή Νομοθεσία & Οργανισμοί/Κλιματική Δράση και Ενέργεια/Φθοριούχα αέρια του θερμοκηπίου].
- Να δοθεί ιδιαίτερη έμφαση στην επιλογή του ψυκτικού μέσου/συστήματος καθότι τίθενται αυστηρά χρονοδιαγράμματα απαγορεύσεων χρήσης για πλειάδα ψυκτικών μέσων/εξοπλισμού (Κανονισμός 517/2014/ΕΚ, Παράρτημα ΙΙΙ).
- Γ15. Τα προϊόντα που σχετίζονται με την ενέργεια (λαμπτήρες, θερμαντήρες χώρου, θερμαντήρες νερού και άλλος ηλεκτρικός και ηλεκτρομηχανολογικός εξοπλισμός) είναι υψηλής ενεργειακής απόδοσης και θα πρέπει να συμμορφώνονται με τις πρόνοιες του περί του Καθορισμού των Απαιτήσεων Οικολογικού Σχεδιασμού των Συνδεδόμενων με την Ενέργεια Προϊόντων Νόμου του 2011 (Αρ. 17(Ι)/2011) [ιστοσελίδα της Υπηρεσίας Ενέργειας – [www.mcit.gov.cy/mcit/energyse.nsf](http://www.mcit.gov.cy/mcit/energyse.nsf), στη διαδρομή Νομοθεσία/Νόμοι/Προϊόντα και Περιβάλλον/Οικολογικός Σχεδιασμός] και των σχετικών Κανονισμών που εκδίδονται δυνάμει της Οδηγίας 2009/125/ΕΚ για τις ελάχιστες απαιτήσεις σχεδιασμού που πρέπει να πληρούν τα προϊόντα που συνδέονται με την ενέργεια πριν αυτά διατεθούν στην αγορά ή τεθούν σε λειτουργία. Κατάλογος των Κανονισμών βρίσκεται αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Υπηρεσίας Ενέργειας [στη διαδρομή Τομείς Πολιτικής/Προϊόντα και Περιβάλλον/Προϊόντα που Συνδέονται με την Ενέργεια/Οικολογικός Σχεδιασμός].

- Γ16. Όλος ο φωτισμός των υπαίθριων περιοχών να είναι μεγάλου μήκους κύματος και πλήρως προστατευμένος.
- Γ17. Ο εξωτερικός φωτισμός που διαχέει το φως προς τα πάνω, απαγορεύεται.
- Γ18. Ο φωτισμός εξωτερικών χώρων, να εξυπηρετεί τα ακόλουθα:
- α. Επιδαπέδιο σκελετό, εξοπλισμένο με σκουρόχρωμο, μη ανακλαστικό φωτοφράκτη ή γρίλιες, είτε
  - β. Φωτιστικά τύπου bollard, που δεν επεκτείνονται περισσότερο από 1,0 μέτρο επάνω από το πάτωμα και εξοπλίζονται με προς τα κάτω-κατευθυνόμενες γρίλιες που κρύβουν εντελώς την πηγή φωτός.
- Γ19. Να μελετηθούν σύγχρονα συστήματα εξοικονόμησης ενέργειας. Προτείνονται τα πιο κάτω μέτρα:
- Ο εξωτερικός φωτισμός (π.χ. χώρους στάθμευσης), να λειτουργεί με αισθητήρες κίνησης
  - Φωτισμός με αισθητήρες κίνησης ή αυτόματος χρονοδιακόπτες σε χώρους με περιοδική χρήση, όπως διαδρόμους, χώρους υγιεινής, κλπ
  - Ο ηλεκτρικός και ηλεκτρονικός εξοπλισμός που θα αγοραστεί μελλοντικά να είναι υψηλής ενεργειακής απόδοσης
  - Χρήση θερμομονωτικών υλικών στις κάθετες και οριζόντιες επιφάνειες, όπου είναι εφικτό
  - Τοποθέτηση διπλών υαλοστασίων και οικοδομικών υλικών μειωμένου συντελεστή θερμοπερατότητας, όπου είναι εφικτό.
- Γ20. Για τη μείωση κατανάλωσης νερού να ληφθούν υπόψη τα πιο κάτω:
- Να εγκατασταθούν συστήματα εξοικονόμησης νερού (π.χ. ανιχνευτές κίνησης)
  - Να τοποθετηθούν βρύσες ελεγχόμενης ροής στους νιπτήρες (μέγιστη ροή 2,5 λίτρα /λεπτό)
  - Να τοποθετηθούν καζανάκια δύο στάσεων στις τουαλέτες.
  - εγκατάσταση συστημάτων συλλογής και αποθήκευσης όμβριων απορροών ή γκρίζου νερού και αξιοποίησή τους για βοηθητικές χρήσεις
- Γ21. Να υπάρχει ετοιμότητα εκ μέρους του κύριου του έργου για αντιμετώπιση πυρκαγιάς, έκρηξης και άλλων έκτακτων περιστατικών που θα επηρεάσουν το ανθρωπογενές και φυσικό περιβάλλον.
- Γ22. Προτείνεται η χρήση ανακυκλωμένου χαρτιού κουζίνας, οικολογικών προϊόντων καθαρισμού (απορρυπαντικά, υγρό πλυσίματος, σαμπουάν, σαπούνια κ.λπ.), η χρήση βιοαποικοδομήσιμων σακουλιών σκυβάλων και η χρήση βιολογικών τροφίμων.
- Γ23. Να μη γίνεται χρήση εντομοκτόνων ή παρασιτοκτόνων.

#### **ΕΝΟΤΗΤΑ Δ: Όροι που πρέπει να τηρούνται κατά την αποξήλωση**

- Δ1. Η αποξήλωση του έργου να γίνεται με βάση το εκάστοτε ισχύον νομικό πλαίσιο.
- Δ2. 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.



Δ3. Να διασφαλιστεί ότι οι εργασίες αποξήλωσης θα περιοριστούν στον χώρο όπως φαίνεται στα κτηματικά σχέδια που υπάρχουν στην Έκθεση Πληροφοριών. Να μην γίνει καμία επέμβαση στον περιβάλλοντα χώρο.

ΤΜΗΜΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

ΜΑΙΟΣ, 2024

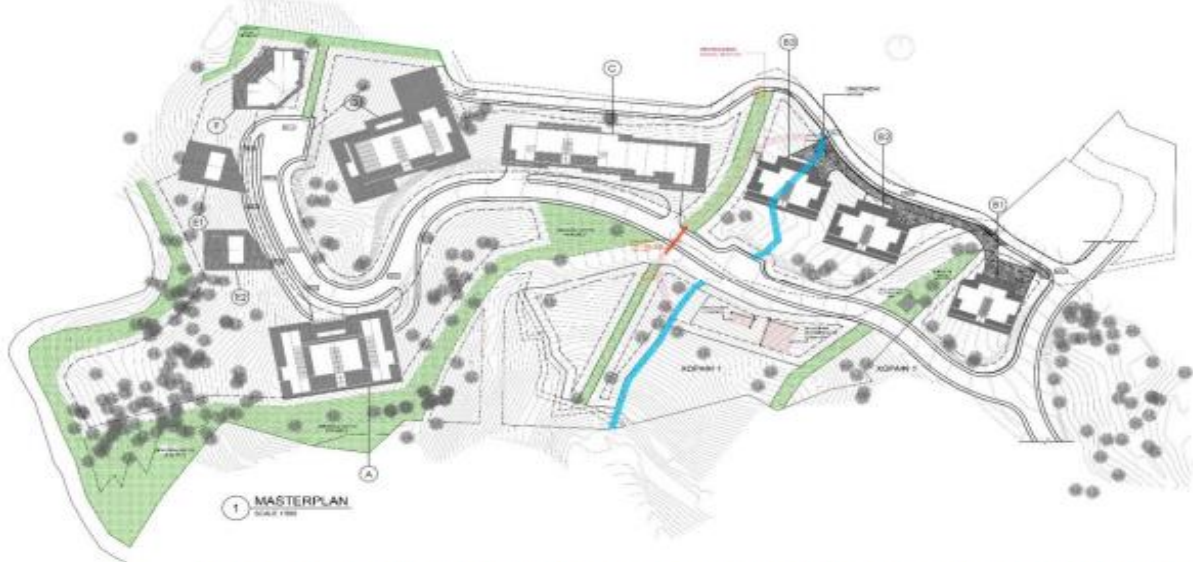
## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

**ΕΡΓΟ «ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΜΕ ΤΗΝ ΟΝΟΜΑΣΙΑ "NIGHTINGALE RESIDENTIAL COMPOUND", ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ROOMZLY LTD ΣΤΗΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ**

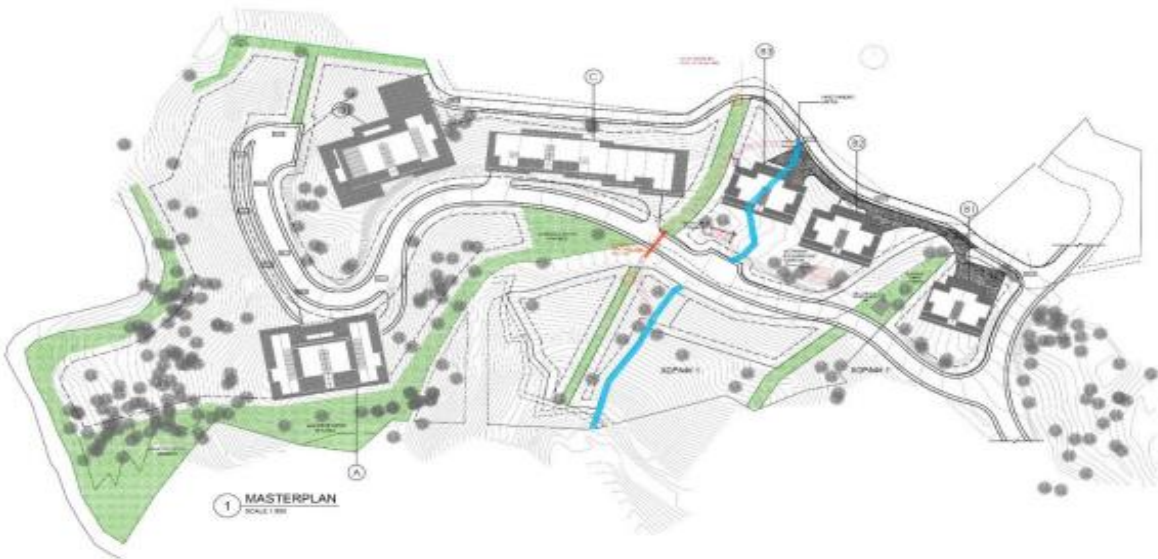
**ΠΑΝΩ ΠΛΑΤΡΕΣ ΤΗΣ ΕΠΑΡΧΙΑΣ ΛΕΜΕΣΟΥ»**

**ΑΡ. ΦΑΚ. ΛΕΜ/1407/2022, ΛΕΜ/1408/2022, ΛΕΜ/1409/2022, ΛΕΜ/1410/2022**

**Το χωροταξικό με την αρχική υποβολή της πολεοδομικής άδειας.**



**Η νέα αναθεωρημένη χωροδιάταξη με την αφαίρεση των κτιρίων HOUSE E1, E2 και F.**





ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

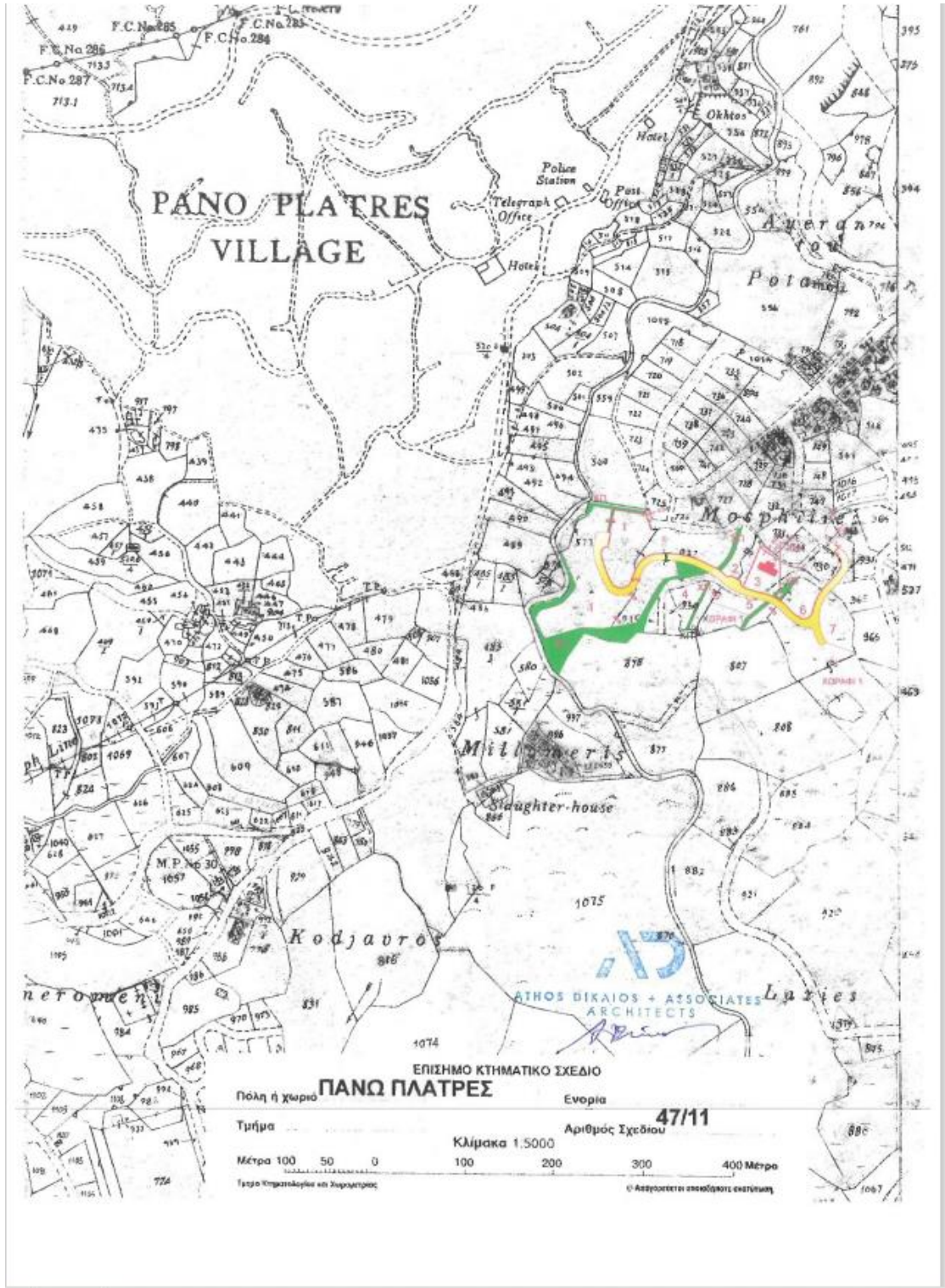
ΕΡΓΟ «ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΜΕ ΤΗΝ ΟΝΟΜΑΣΙΑ "NIGHTINGALE RESIDENTIAL COMPOUND", ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ROOMZLY LTD ΣΤΗΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΠΑΝΩ ΠΛΑΤΡΕΣ ΤΗΣ ΕΠΑΡΧΙΑΣ ΛΕΜΕΣΟΥ»





### ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ

## ΕΡΓΟ «ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΜΕ ΤΗΝ ΟΝΟΜΑΣΙΑ "NIGHTINGALE RESIDENTIAL COMPOUND", ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ROOMZLY LTD ΣΤΗΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΠΑΝΩ ΠΛΑΤΡΕΣ ΤΗΣ ΕΠΑΡΧΙΑΣ ΛΕΜΕΣΟΥ»



## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ IV ΟΡΩΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΑΡΧΗΣ

### **ΕΡΓΟ «ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΜΕ ΤΗΝ ΟΝΟΜΑΣΙΑ "NIGHTINGALE RESIDENTIAL COMPOUND", ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ROOMZLY LTD ΣΤΗΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΠΑΝΩ ΠΛΑΤΡΕΣ ΤΗΣ ΕΠΑΡΧΙΑΣ ΛΕΜΕΣΟΥ»**

Η διαχείριση των Αποβλήτων από Κατασκευές και Κατεδαφίσεις (ΑΚΚ) πρέπει να γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις των Περί Αποβλήτων Νόμων 2011-2022 και των εκάστοτε τροποποιήσεων τους καθώς και των περί Αποβλήτων (Διαχείριση Αποβλήτων από Κατασκευές και Κατεδαφίσεις) Κανονισμών του 2023, Κ.Δ.Π. 112/2023 και των εκάστοτε τροποποιήσεων τους, για την ορθολογική διαχείριση με στόχο την κατά δυνατό μεγαλύτερη ποσοστιαία επίτευξη ανακύκλωσης τουλάχιστον 70% των ΑΚΚ (κατά βάρος).

#### Υποχρεώσεις Ιδιοκτήτη έργου

α. Ο Ιδιοκτήτης του έργου διασφαλίζει ότι ο μελετητής έχει εκτιμήσει και υπολογίσει τις ποσότητες και τα είδη των αποβλήτων κατά το στάδιο της μελέτης του έργου [Κανονισμός 5(1)(α)].

β. Ο Ιδιοκτήτης του έργου διασφαλίζει ότι ο επιβλέπων μηχανικός κατά το στάδιο της εκτέλεσης του έργου, παρακολουθεί και προβαίνει σε όλες τις αναγκαίες ενέργειες, ώστε να εφαρμοστεί το σχέδιο διαχείρισης των ΑΚΚ σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κανονισμού 6, και τον ενημερώνει γραπτώς [Κανονισμός 5(1)(β)(i)].

γ. Ο Ιδιοκτήτης του έργου διασφαλίζει ότι ο επιβλέπων μηχανικός με την ολοκλήρωση του έργου, πιστοποιεί την ορθή διαχείριση των παραγόμενων ΑΚΚ, σύμφωνα με το σχέδιο διαχείρισης ΑΚΚ και ενημερώνει με σχετικό έντυπο (ΚΔΠ 253/2023), το Ατομικό ή Συλλογικό Σύστημα Διαχείρισης ΑΚΚ, ανάλογα με την περίπτωση [Κανονισμός 5(1)(β)(ii)].

δ. Ο Ιδιοκτήτης του έργου διασφαλίζει [Κανονισμός 5(1)(γ)] ότι στις τεχνικές προδιαγραφές προκήρυξης ενσωματώνονται:

- i. οι όροι και οι απαιτήσεις των συμβολαίων ανάθεσης του έργου, ως αυτές διαμορφώθηκαν κατά το στάδιο της μελέτης του έργου.
- ii. το δελτίο ποσοτήτων της κοστολόγησης της διαχείρισης των παραγόμενων ΑΚΚ και
- iii. δήλωση ότι το σχετικό ποσό για τη διαχείριση των παραγόμενων ΑΚΚ καταβάλλεται, αφού προηγουμένως έχει πιστοποιηθεί από τον επιβλέποντα μηχανικό η ορθή διαχείριση των ΑΚΚ, ο οποίος επιβεβαιώνει παράλληλα και τα στοιχεία που παρέχονται από το Συλλογικό ή το Ατομικό, Σύστημα Διαχείρισης ΑΚΚ, ανάλογα με την περίπτωση, περιλαμβανομένων των υλικών που έχουν επαναχρησιμοποιηθεί σύμφωνα με το σχέδιο διαχείρισης ΑΚΚ του έργου.

ε. Ο Ιδιοκτήτης του έργου σε περίπτωση κατά την οποία μεταβιβάσει την ευθύνη διαχείρισης των ΑΚΚ στον εργολήπτη, με σχετική σύμβαση που συνάπτει με αυτόν, διασφαλίζει ότι [Κανονισμός 5(2)(α) και (β)]:

- i. ο εργολήπτης που αναλαμβάνει την ευθύνη διαχείρισης των ΑΚΚ είναι εγγεγραμμένος σε Συλλογικό Σύστημα Διαχείρισης ΑΚΚ ή διατηρεί και λειτουργεί Ατομικό Σύστημα Διαχείρισης ΑΚΚ και
- ii. κοστολογεί τη μεταβίβαση της ευθύνης διαχείρισης των ΑΚΚ.

στ. Ο Ιδιοκτήτης του έργου σε περίπτωση κατά την οποία αναλαμβάνει ο ίδιος την ευθύνη διαχείρισης των ΑΚΚ, αναλαμβάνει, επιπροσθέτως και τις υποχρεώσεις που προβλέπονται στις πρόνοιες του Κανονισμού 6 για τον παραγωγό ΑΚΚ/Εργολήπτη έργου [Κανονισμός 5(3)].



## Υποχρεώσεις Παραγωγού αποβλήτων/Εργολήπτη

ζ. Ο Παραγωγός αποβλήτων/Εργολήπτης αποστέλλει το αργότερο μέχρι την ημερομηνία έναρξης της εκτέλεσης των εργασιών του έργου, γραπτή γνωστοποίηση έναρξης των εργασιών αυτού, με σχετικό έντυπο (ΚΔΠ 214/2023) στο Συλλογικό Σύστημα Διαχείρισης ΑΚΚ στο οποίο συμμετέχει ή στο Ατομικό Σύστημα Διαχείρισης ΑΚΚ που διατηρεί και λειτουργεί και να την κοινοποιεί παράλληλα στον Διευθυντή του Τμήματος Περιβάλλοντος [Κανονισμός 6(1)(α)].

η. Πριν από την έναρξη της εκτέλεσης του έργου, ετοιμάζει και υποβάλλει στο Συλλογικό Σύστημα Διαχείρισης ΑΚΚ στο οποίο συμμετέχει ή στο Ατομικό Σύστημα Διαχείρισης ΑΚΚ που διατηρεί και λειτουργεί, σχέδιο διαχείρισης ΑΚΚ, με σχετικό έντυπο (ΚΔΠ 252/2023), για την ορθότητα του οποίου έχει την πλήρη ευθύνη [Κανονισμός 6(1)(β)].

θ. Πριν από την έναρξη της εκτέλεσης του έργου συνάπτει συμφωνία με αδειοδοτημένη μονάδα διαχείρισης ΑΚΚ για παραλαβή και διαχείριση των αποβλήτων που θα παραχθούν [Κανονισμός 6(1)(β)(ν)].

ι. Ο Εργολήπτης διατηρεί στο εργοτάξιο αντίγραφο του επικαιροποιημένου Σχεδίου Διαχείρισης των ΑΚΚ, το οποίο υποβλήθηκε στο Σύστημα Διαχείρισης ΑΚΚ, το οποίο φέρει τη σφραγίδα του συστήματος και την ημερομηνία υποβολής του [Κανονισμός 6(1)(γ)]. Επίσης αποστέλλει αντίγραφο του Σχεδίου Διαχείρισης στο Επιβλέποντα Μηχανικό.

ια. Ο Εργολήπτης οργανώνει ή συμμετέχει σε Συλλογικό Σύστημα Διαχείρισης ΑΚΚ ή διατηρεί και λειτουργεί Ατομικό Σύστημα Διαχείρισης ΑΚΚ [Κανονισμός 6 (3)] και καταβάλλει το σχετικό τέλος εγγραφής και συμμετοχής καθώς και το τέλος εξέτασης του Σχεδίου Διαχείρισης για κάθε έργο.

ιβ. Ο Εργολήπτης χρησιμοποιεί κατά προτεραιότητα τα υλικά που έχουν ετοιμαστεί για επαναχρησιμοποίηση και τα ανακυκλωμένα υλικά στο έργο, τα οποία πληρούν τις σχετικές ευρωπαϊκές τεχνικές προδιαγραφές και τις σχετικές διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας [Κανονισμός 6(1)(ε)].

ιγ. Ο Εργολήπτης στην περίπτωση που εκτιμάται ότι σε έργο κατεδάφισης θα παραχθούν ΑΚΚ συνολικής ανάμεικτης μη συμπίεσμνης ποσότητας κατ' όγκο μεγαλύτερης των τριακοσίων κυβικών μέτρων (300 m<sup>3</sup>), χρησιμοποιεί τις βέλτιστες τεχνικές για την επιλεκτική κατεδάφιση, ώστε να απομακρυνθούν και να τύχουν ασφαλούς χειρισμού οι επικίνδυνες ουσίες, όπως αμιαντούχα απόβλητα, απόβλητα ηλεκτρικού και ηλεκτρονικού εξοπλισμού, λαμπτήρες, και να διευκολυνθούν η επαναχρησιμοποίηση και η ανακύκλωση υψηλής ποιότητας με την επιλεκτική αφαίρεση υλικών τουλάχιστον του ξύλου, των ανόργανων κλασμάτων, όπως σκυρόδεμα, τούβλα, πλακάκια, κεραμικά και πέτρα, καθώς και των μετάλλων, του γυαλιού, των πλαστικών και του γύψου, σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου (3Α) του άρθρου 13 του Νόμου [Κανονισμός 6(4)].

ιδ. Ο Εργολήπτης στην περίπτωση κατά την οποία ο όγκος των ΑΚΚ που εκτιμάται ότι θα παραχθεί υπερβαίνει τα τριακόσια κυβικά μέτρα (300 m<sup>3</sup>), διενεργείται στο εργοτάξιο χωριστή συλλογή τουλάχιστον για το ξύλο, για τα ανόργανα κλάσματα (σκυρόδεμα, τούβλα, πλακάκια, κεραμικά και πέτρα), για τα μέταλλα, για το γυαλί, για τα πλαστικά και για το γύψο [Κανονισμός 6(1)(β)(iv)].

ιε. Ο Εργολήπτης μπορεί να επεξεργάζεται στο χώρο εργοταξίου στον οποίο γίνεται προσωρινή αποθήκευση αποβλήτων, μη επικίνδυνα ΑΚΚ με κωδικούς 17 01 01, 17 01 02, 17 01 03, 17 01 07, 17 03 02, 17 05 04 και 17 05 06, με τη χρήση σπαστήρα, κόσκινου ή μηχανήματος άλεσης ασφάλτου μόνο σε περίπτωση κατά την οποία φορέας διαχείρισης είναι κάτοχος πιστοποιητικού καταχώρισης στο Αρχείο Διαχειριστών Αποβλήτων για επεξεργασία στο χώρο παραγωγής των αποβλήτων, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 33 του Νόμου και νοουμένου ότι η εν λόγω επεξεργασία αφορά αποκλειστικά τα απόβλητα του έργου για το οποίο λειτουργεί το εργοτάξιο. [Κανονισμός 7(1)].

ιστ. Ο Εργολήπτης σε περίπτωση κατά την οποία ο χώρος εργοταξίου χωροθετείται εκτός του χώρου στον οποίο εκτελείται το έργο ή σε περίπτωση κατά την οποία συνορεύει με τον χώρο στον οποίο εκτελείται το έργο, μπορεί να εξασφάλιση έγκριση του χώρου εργοταξίου από την αρμόδια

αρχή τοπικής διοίκησης με σχετικό έντυπο (ΚΔΠ 215/2023). Νοείται ότι, ο χώρος εργοταξίου δεν δύναται να βρίσκεται εκτός των διοικητικών ορίων του δήμου ή της κοινότητας στον οποίο εκτελείται το έργο [Κανονισμός 7(2)].

ιζ. Ο Εργολήπτης μπορεί να διαχειριστεί (συλλέξει/μεταφέρει ή επεξεργαστεί επι τόπου τα καθαρά ΑΚΚ) ο ίδιος απόβλητα μόνο αν κατέχει ανάλογο Πιστοποιητικό Καταχώρησης στο Αρχείο Διαχειριστών Αποβλήτων.

*Σε περίπτωση που δεν θα τα διαχειριστεί ο ίδιος υποχρεούται να παραδίδει τα απόβλητα σε Κατόχους Πιστοποιητικού για τη συλλογή και μεταφορά των ρευμάτων αποβλήτων που θα προκύψουν από το έργο, οι οποίοι θα τα μεταφέρουν σε αδειοδοτημένες εγκαταστάσεις επεξεργασίας ΑΚΚ. Κατά την παράδοση των Αποβλήτων στην Εγκατάσταση ο Φορέας Διαχείρισης της εγκατάστασης των αποβλήτων υπογράφει το Έντυπο Αναγνώρισης και Παρακολούθησης. Ο μεταφορέας παραδίδει το ροζ στέλεχος σε αυτόν και στη συνέχεια ο Φορέας Διαχείρισης έχει την ευθύνη να επιστρέψει πλήρως συμπληρωμένο και υπογραμμένο αντίγραφο του Εντύπου, στον Παραγωγό του αποβλήτου εντός τριών ημερών από την ημερομηνία παραλαβής τους.*

ιη. Διασφαλίζει την μεταφορά των παραγομένων αποβλήτων σε αδειοδοτημένες Μονάδες για Επεξεργασία/Ανακύκλωση σύμφωνα με τον όρο (θ).

ιθ. Σε περίπτωση που τα παραγόμενα χρώματα και πέτρες δεν θα επεξεργαστούν στο χώρο παραγωγής τους προς επαναχρησιμοποίηση ή για επεξεργασία στο έδαφος (land treatment) από την οποία προκύπτει όφελος για τη γεωργία ή την οικολογική βελτίωση (R10), θεωρούνται απόβλητα και:

- i. πρέπει να μεταφέρονται σε αδειοδοτημένες Μονάδες για Επεξεργασία/Ανακύκλωση ΑΚΚ κατόχους Πιστοποιητικού, καταχωρημένους στο μητρώο Διαχειριστών Αποβλήτων για Συλλογή-Μεταφορά.
- ii. Εναλλακτικά τα παραγόμενα ΑΚΚ (συμπεριλαμβανομένων και των καθαρών χωμάτων που δεν προέρχονται από ρυπασμένες περιοχές και δεν περιέχουν επικίνδυνες ουσίες) μπορούν να αξιολογούνται από διαπιστευμένο εργαστήριο και εφόσον τηρούν το Ευρωπαϊκό Εναρμονισμένο Πρότυπο CYS EN 13242:2002+A1:2007 ή τηρούν το περί του Καθορισμού των Επίπεδων των Βασικών Απαιτήσεων Ορισμένων Προϊόντων Δομικών Κατασκευών Διάταγμα του 2011 (ΚΔΠ 164/2011) και φέρουν έγγραφα Δήλωσης Επιδόσεων μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τη συγκεκριμένη χρήση που καθορίζεται στο πρότυπο και δεν θεωρούνται απόβλητα.

*Για την ορθή εφαρμογή το πιο πάνω καλούνται οι άμεσα εμπλεκόμενοι (Ιδιοκτήτης έργου ή/και Εργολήπτης) να αποτείνονται στις αρμόδιες αρχές (Τεχνικές υπηρεσίες του Υπουργείου Εσωτερικών) για περισσότερες πληροφορίες προκειμένου να διασφαλίσουν την καταλληλότητα των προϊόντων τους, σύμφωνα με τα σχετικά πρότυπα με βάση την ισχύουσα Νομοθεσία. Σημειώνεται ότι οι κάτοχοι Κινητού Σπαστήρα κατά την επεξεργασία των καθαρών ΑΚΚ, ή/και καθαρών χωμάτων έχουν υποχρέωση να εκδίδουν σήμανση CE σύμφωνα με το άρθρο 4 («...ο κατασκευαστής καταρτίζει δήλωση απόδοσης όταν το εν λόγω προϊόν διατίθεται στην αγορά») του Κανονισμού 305/2011/ΕΕ από την στιγμή που υπάρχουν Εθνικές διατάξεις και δεν μπορεί να παρεκκλίνει εφαρμόζοντας το άρθρο 5 του ίδιου κανονισμού.*

κ. Ο Εργολήπτης να υπογράφει το σχετικό **Έντυπο Αναγνώρισης και Παρακολούθησης** (Κ.Δ.Π. 31/2016) σε κάθε παράδοση και να απαιτεί αντίγραφο από την εγκατάσταση που παρέλαβε τα απόβλητα με την υπογραφή του Φορέα Εκμετάλλευσης.

*Τα αντίγραφα θα πρέπει να τηρούνται ως αποδεικτικά στοιχεία της ορθής διαχείρισης των αποβλήτων και να αποστέλλονται στον Επιβλέποντα Μηχανικό του έργου για την πιστοποίηση της ορθής διαχείρισης των παραγομένων ΑΚΚ, σύμφωνα με το κανονισμό 5(1)(β)(ii) ή όποτε του ζητηθούν.*

### **Διαχείριση Αμιαντούχων Αποβλήτων**

α. Οι εργασίες συλλογής και μεταφοράς αποβλήτων να εκτελούνται από κάτοχο έγκυρου Πιστοποιητικού Καταχώρησης στο Αρχείο Διαχειριστών Αποβλήτων που να περιλαμβάνει κωδικούς αποβλήτων που προκύπτουν από Κατασκευές και Κατεδαφίσεις ή άλλες δραστηριότητες και που εμπίπτουν στην Κατηγορία Αποβλήτων 1706 για «Μονωτικά Υλικά και Υλικά Δομικών Κατασκευών που περιέχουν Αμίαντο», με βάση το περί Αποβλήτων (Κατάλογος Αποβλήτων) Διάταγμα του 2020.

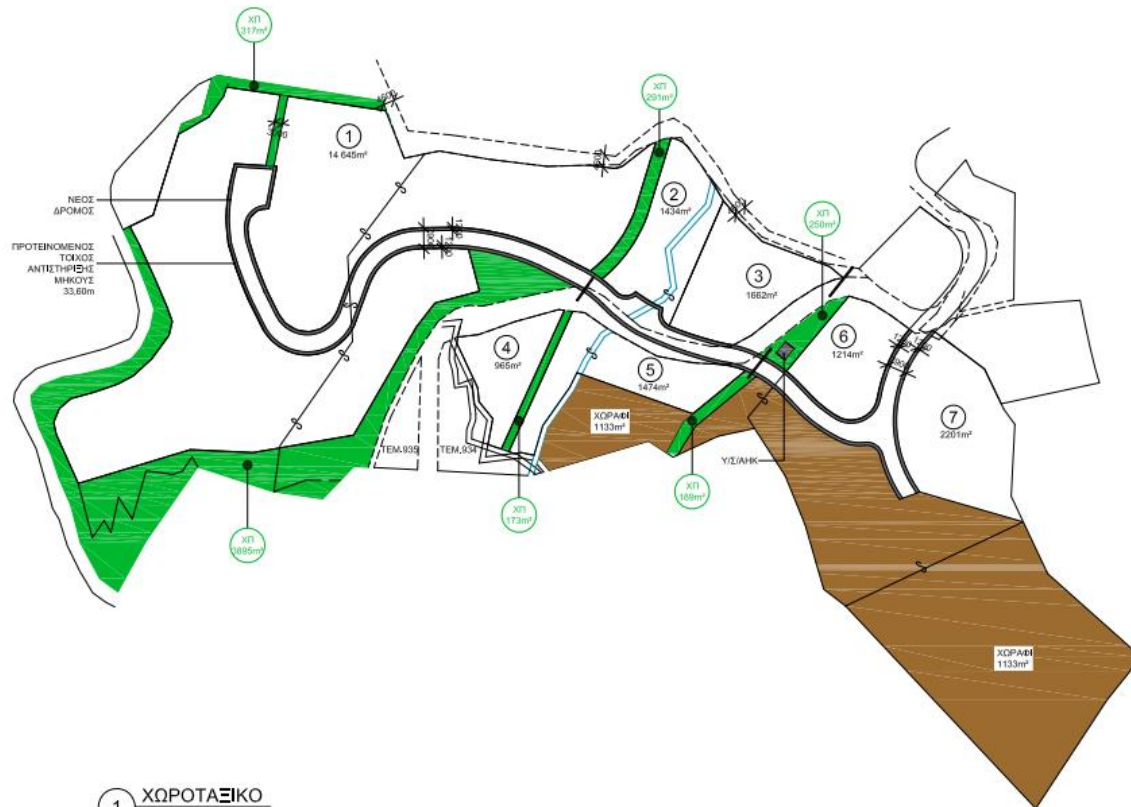
β. Ο Παραγωγός/Εργολήπτης να εξασφαλίσει συμφωνία συνεργασίας καθόλη τη διάρκεια της εκτέλεσης των εργασιών, με αδειοδοτημένη εγκατάσταση αξιοποίησης ή διάθεσης των αμιαντούχων υλικών πριν την έναρξή του έργου την οποία θα κοινοποιήσει στον Ιδιοκτήτη του έργου και στον Διευθυντή του Τμήματος Περιβάλλοντος πριν την έναρξη των εργασιών του.

γ. Σύμφωνα με το περί Αποβλήτων (Ηλεκτρονικό Μητρώο Αποβλήτων) Διάταγμα του 2020 (Κ.Δ.Π. 312/2020), κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο το οποίο είναι παραγωγός ή/και κάτοχος επικίνδυνων αποβλήτων υποχρεούνται όπως εγγραφεί στο Ηλεκτρονικό Μητρώο Αποβλήτων (ΗΜΑ) για όλες τις δραστηριότητες τους και να δηλώνει τα στοιχεία για τη διαχείριση αποβλήτων του ηλεκτρονικά, μέχρι την 31<sup>η</sup> Μαρτίου κάθε έτους, για το προηγούμενο έτος.

δ. Σε περίπτωση που ο Εργολήπτης θα προχωρήσει σε μεταφορά και διάθεση των αποβλήτων που περιέχουν αμίαντο σε αδειοδοτημένες εγκαταστάσεις του εξωτερικού τότε να εξασφαλιστεί εκ των προτέρων Έγκριση από τον Διευθυντή του Τμήματος Περιβάλλοντος και να ακολουθήσει τις απαιτούμενες πρόνοιες της Σύμβασης της Βασιλείας και των Ευρωπαϊκών Κανονισμών 1013/2006/ΕΚ και 1418/2007/ΕΚ, σχετικά με τη διασυνοριακή μεταφορά επικινδύνων αποβλήτων και των εκάστοτε τροποποιήσεων τους.

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ V

### ΕΡΓΟ «ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΜΕ ΤΗΝ ΟΝΟΜΑΣΙΑ "NIGHTINGALE RESIDENTIAL COMPOUND", ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ROOMZLY LTD ΣΤΗΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΠΑΝΩ ΠΛΑΤΡΕΣ ΤΗΣ ΕΠΑΡΧΙΑΣ ΛΕΜΕΣΟΥ»



1 ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ  
ΚΑΙΜΑΚΑ 1:1250

**ΓΙΩΡΓΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΥ**  
 Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός  
 Αρμόδιος Χωρομέτρης

Civil Engineering, Engineering  
 Surveying Specialization BME

Τηλ.:99311990 Fax:25252303  
 e-mail: g.geosasy@hotmail.com

**AD**  
**ATHOS DIKAIOS + ASSOCIATES**  
 ARCHITECTS

Κίμωνος 39Α, 1061, Νίκαια  
 Τ:22679700  
 www.dikaoarchitects.com

CLIENT

TITLE  
**NIGHTINGALE - PANO PLATRES**  
 ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ

SCALE 1:1250	DRAWN BY S.E	CHKD BY	DATE NOV.2021
JOB NO. 536-21	DWG NO. A1	REVISION	

Οποιοδήποτε μέρος επί ή από ηλεκτρονικό σχέδιο και ή γραφικό σχέδιο και ή διαμορφωθέν σχέδιο και ή σχέδιο κατασκευής που έχουν υποβληθεί στην αρμοδιότητα γραφείο Διότισης και σχεδιασμός, δεν αποκαλύπτει πνευματική ιδιοκτησία του παρόντος γραφείου και η οποιαδήποτε αναφορά, αναπαραγωγή, δημοσίευση, έκδοση, αποστολή, εμφάνιση ή διακίνηση οποιουδήποτε είδους, χωρίς απογεγραμμένη άδεια, την γραμμή έγκριση του γραφείου.

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ VI

### ΕΡΓΟ «ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΜΕ ΤΗΝ ΟΝΟΜΑΣΙΑ "NIGHTINGALE RESIDENTIAL COMPOUND", ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ROOMZLY LTD ΣΤΗΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΠΑΝΩ ΠΛΑΤΡΕΣ ΤΗΣ ΕΠΑΡΧΙΑΣ ΛΕΜΕΣΟΥ»



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΓΕΩΡΓΙΑΣ,  
ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ  
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Αρ. Φακ.: ΛΕΜ 1408/2022 ✓  
Αρ. Τηλ.: 25 802704



ΤΜΗΜΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΥΔΑΤΩΝ  
ΕΠΑΡΧΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΛΕΜΕΣΟΥ

7 Μαρτίου 2023

Επαρχιακό Λειτουργό  
Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως Λεμεσού

#### Αίτηση ΛΕΜ/01408/2022, στις Πάνω Πλάτρες

Αναφορικά με την αίτηση ΛΕΜ 1408/2022 και σε συνέχεια της επιστολής μας με αρ.φακ. ΛΕΜ 1410/2022, ημερομηνίας 23/12/2022, σας πληροφορώ τα ακόλουθα:

Κατόπιν επιτόπου εξέτασης της αίτησης, διαπιστώθηκε ότι, το εγγεγραμμένο υδατόρεμα, διαμορφώνεται σε διαφορετική θέση από αυτή που δεικνύεται στο κτηματικό σχέδιο.

Επιπλέον, υπάρχουν υφιστάμενοι οχετοί, οι οποίοι βρίσκονται σε λειτουργίσιμη κατάσταση.

Περαιτέρω, εξετάστηκε Υδρολογική / Υδραυλική Μελέτη που προσκομίσθηκε από τον αιτητή στις 17/1/2023 και αφορά στην διαμόρφωση ανοικτού καναλιού στην υφιστάμενη του θέση (εντός του προτεινόμενου χώρου πρασίνου).

Τα αποτελέσματα της μελέτης κρίνονται ως ανεπαρκή. Ως εκ τούτου, και λόγω της ιδιαιτερότητας της κατάστασης, το Τμήμα μου ως ελάχιστες επιτρεπτές διαστάσεις του ανοικτού καναλιού απαιτεί καθαρό άνοιγμα πυθμένα στο 1.50m και πλάτος καναλιού στην άνω επιφάνεια τουλάχιστον στο 2.10m, ώστε να διαχετεύει με ασφάλεια τα όμβρια ύδατα της περιοχής.

Όσον αφορά τη χωροθέτηση της οικίας Β3 πάνω από την θέση του εγγεγραμμένου υδατορέματος, το Τμήμα μου δεν φέρει ένσταση νοουμένου ότι θα πρέπει πρώτα να ολοκληρωθούν οι εργασίες πιο πάνω και παράλληλα να γίνουν όλες οι δέουσες ενέργειες στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας για μετακίνηση του υδατορέματος στην σωστή / επιτόπου θέση.

Παραμένουμε στη διάθεσή σας για πρόσθετες διευκρινήσεις.

ΗΛΙΑΝΑ ΤΣΟΥΦΑ-ΧΡΙΣΤΙΔΟΥ  
Επαρχιακή Μηχανικός

07032023 - ΣΑ ΑΝ - ΛΕΜ 1408-22 - Π. Πλάτρες --