



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 ΝΟΜΟΙ ΤΟΥ  
2018 ΚΑΙ 2021  
ΕΡΓΟ «ΠΡΟΣΘΗΚΟΜΕΤΑΤΡΟΠΕΣ ΣΤΗΝ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΜΟΝΑΔΑ ΔΙΑΛΟΓΗΣ, ΣΥΣΚΕΥΑΣΙΑΣ ΚΑΙ  
ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΓΕΩΡΓΙΚΩΝ ΠΡΟΙΟΝΤΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΑΓΗ ΧΡΗΣΗΣ ΤΗΣ ΣΕ ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΜΕ  
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΚΛΙΝΕΣ ΣΤΟ ΛΙΟΠΕΤΡΙ» ( ΑΜΧ/390-391/2021) ΠΟΥ ΕΞΕΤΑΖΕΤΑΙ ΚΑΤΑ ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ  
ΤΩΝ ΠΡΟΝΟΙΩΝ ΤΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΛΙΟΠΕΤΡΙΟΥ (ΠΑΡ.ΑΡ. 10/2022)**

## **1. Εισαγωγή**

---

Οι πληροφορίες για το Έργο υποβλήθηκαν στην Περιβαλλοντική Αρχή με σχετική επιστολή από τη Επαρχιακή Λειτουργό Πολεοδομίας Αμμοχώστου (Αρ. Φακ. ΑΜΧ/390-391/2021 και ημερομηνία 12.07.2023) για αξιολόγηση.

Η Περιβαλλοντική Αρχή έκρινε αναγκαία τη διαβούλευση με το Τμήμα Γεωργίας, αφού το ΠΕ χωροθετείται κατά 99% σε αγροτική ζώνη Γα2 και το Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων για τα θέματα της αρμοδιότητας του.

Με βάση τις πληροφορίες που υποβλήθηκαν και σύμφωνα με το άρθρο 23 ετοιμάστηκε η Αιτιολογημένη Διαπίστωση της Περιβαλλοντικής Αρχής.

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

---

Το προτεινόμενο έργο (ΠΕ) αφορά αίτηση για αλλαγή χρήσης υφιστάμενης αδειοδοτημένης γεωργικής αποθήκης με αριθμό άδειας 05.33.015.004.050 (ΑΜΧ/88/2020 και μετατροπή της σε αγροτουριστικό κατάλυμα (αγρόκτημα) στην τοποθεσία Σύρματα στην κοινότητα Λιοπετρίου της επαρχίας Αμμοχώστου που χωροθετείται σε απόσταση περίπου 3χλμ βορειοανατολικά της Κοινότητας Ξυλοφάγου και σε απόσταση περίπου 2χλμ από την Κοινότητα Λιοπετρίου. Το τεμάχιο

ανάπτυξης του ΠΕ απέχει περίπου 1χλμ από την οικιστική περιοχή και περίπου 200 μέτρα από την πλησιέστερη μεμονωμένη κατοικία. Το έργο προτείνεται να χωροθετηθεί στο τεμάχιο 259, Φ/Σχ. 2-279-374, συνολικού εμβαδού 7240τ.μ. που βρίσκεται σε υψόμετρο 30 μέτρα πάνω από το επίπεδο της μέσης στάθμης της θάλασσας και εμπίπτει σε πολεοδομική ζώνη Γα2 με επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων που να μην ξεπερνά τους δύο (2). Σύμφωνα με τον κύριο του έργου, λόγω της υπέρβασης του επιτρεπόμενου συντελεστή κάλυψης το ΠΕ εξετάζεται κατά παρέκκλιση των προνοιών της Δήλωσης Πολιτικής.

Το ΠΕ θα περιλαμβάνει 12 δωμάτια διαμονής επισκεπτών, χώρο υποδοχής, καφετέρια/εστιατόριο, κουζίνα, βοηθητικούς χώρους εστίασης, χώρους υγιεινής και χώρους εξυπηρέτησης του προσωπικού. Στο υπόλοιπο τεμάχιο πέραν του χώρου εστίασης θα υπάρχει παρασκευαστήριο χαλουμιών και γιαουρτιού, κάβα, παρτέρια με καρποφόρα κυπριακά δέντρα όπως ελιές, χρυσομηλιές, λεμονιές πορτοκαλιές, κήπος βοτάνων και λαχανικών καθώς και μικροί χώροι φιλοξενίας κυπριακών ζώων και πτηνών. Σύμφωνα με τον κύριο του έργου το ΠΕ στοχεύει στην ανάπτυξη του αγροτουρισμού δίνοντας ιδιαίτερη έμφαση στην κυπριακή παράδοση και στην προώθηση και ανάδειξη της κυπριακής γεωργοκτηνοτροφίας.

Το αγροτουριστικό κατάλυμα θα αποτελείται από δύο (2) ορόφους, θα έχει ύψος επτά (7) μέτρα, θα περιλαμβάνει ισόγειο και ένα (1) όροφο και θα συνδυάζει στοιχεία σύγχρονης και παραδοσιακής αρχιτεκτονικής διατηρώντας τον τοπικό χαρακτήρα της περιοχής, ενώ πέτρες τοπικής προέλευσης, καλάμια, γυψοσανίδες και ξύλινα υποστυλώματα θα κοσμούν εξωτερικά το κτήριο. Το ισόγειο θα περιλαμβάνει χώρο υποδοχής επισκεπτών, γραφείο εργαζομένων, κουζίνα, εστιατόριο, καθιστικό, ξεχωριστούς χώρους υγιεινής επισκεπτών και εργαζομένων, τέσσερις (4) αποθηκευτικούς χώρους, δωμάτιο προσωπικού, δωμάτιο φιλοξενίας επισκεπτών, λινόθηκες/χώρο καθαριστικών. Ο 1<sup>ος</sup> όροφος θα αποτελείται από 11 δωμάτια φιλοξενίας με μπαλκόνι καθώς και μία κοινόχρηστη βεράντα.

Κοντά στο πιο πάνω κτήριο θα υπάρχει χώρος εστίασης χωρητικότητας 150-170 ατόμων με ξύλινο σκέπαστρο που θα λειτουργεί σε περιπτώσεις οργανωμένων εκδηλώσεων από τις 18:00 μέχρι και τις 00:00 το βράδυ. Ανατολικά του χώρου εστίασης θα υπάρχει κάβα με κελάρι καθώς και παρασκευαστήρια χαλουμιού και γιαουρτιού ενώ το κεντρικό τμήμα και η περίμετρος του υπό μελέτη τεμαχίου ανάπτυξης του ΠΕ θα καλλιεργείται με λαχανικά, βότανα, καρποφόρα δέντρα (ελιές, λεμονιές κλπ.). Στη βόρεια πλευρά του ΠΕ θα φιλοξενούνται κυπριακά πτηνά και θηλαστικά ζώα (ζεύγος χηνών και πάπιων). Πλησίον των πιο πάνω χώρων φιλοξενίας των πτηνών θα τοποθετηθούν και χώροι φιλοξενίας ζεύγους προβάτων, ζεύγους γαϊδουριών καθώς και ζεύγους γουρουνιών κάτω από ξύλινο σκέπαστρο με οροφή από καλάμια για την προστασία των ζώων από τις καιρικές συνθήκες. Η πρόσβαση στο ΠΕ θα πραγματοποιείται από τον υφιστάμενο δρόμο Ξυλοφάγου-Παραλιμνίου (τμήμα Δερύνειας-Παραλιμνίου) και θα περιλαμβάνει 26 χώρους στάθμευσης εκ των οποίων οι δύο (2) για ΑμεΑ, ενώ για την ηλεκτροδότηση του ΠΕ απαιτείται η κατασκευή επίγειου Ηλεκτρικού Υποσταθμού κατόπιν συμφωνίας του κύριου του έργου με την

ΑΗΚ. Η υδροδότηση του ΠΕ θα πραγματοποιείται από το τοπικό δίκτυο υδροδότησης και τέλος για τη δαπεδόστρωση των εξωτερικών χώρων του ΠΕ θα χρησιμοποιηθούν κυβόλιθοι.

Στην ευρύτερη περιοχή μελέτης του ΠΕ μεταξύ άλλων προς τα βορειοανατολικά υπάρχει υπεραγορά και πρατήριο καυσίμων, προς τα δυτικά μονάδα σκυροδέματος, προς τα βορειοανατολικά το Πολυδύναμο Κέντρο Λιοπετρίου και προς τα νοτιοδυτικά το Περιφερειακό Γυμνάσιο Ξυλοφάγου. Το υπό ανάπτυξη τεμάχιο προς τα δυτικά γειτνιάζει με γεωργικές αποθήκες και υδατοδεξαμενή που χρησιμοποιείται για αρδευτικούς σκοπούς, στη βόρεια πλευρά συνορεύει με τεμάχιο το οποίο καλλιεργείται και μέσα σε αυτό εκτρέφεται μικρός αριθμός πουλερικών, ενώ στα νότια του τεμαχίου ανάπτυξης και σε απόσταση περίπου 250 μέτρα εντοπίζεται κατοικία. Νότια του ΠΕ και σε απόσταση περίπου 1.4χλμ βρίσκεται το Εθνικό Δασικό πάρκο (ΕΔΠ) Λιοπετρίου το οποίο είναι ενταγμένο στο δίκτυο NATURA 2000 και δεν αναμένεται ότι θα επηρεαστεί από την υλοποίηση του ΠΕ ενώ περί τα 2χλμ νότια του τεμαχίου ανάπτυξης βρίσκεται τμήμα του Κρατικού Δάσους Ξυλοφάγου που υπάγεται στα διοικητικά όρια της κοινότητας Ξυλοφάγου. Εντάσσεται επίσης στο υδροφόρο σύστημα Κοκκινοχωριών (CY-1) και δεν εμπίπτει σε ζώνη προστασίας γεώτρησης. Η περιοχή ανάπτυξης του ΠΕ εμπίπτει επίσης σε γεωλογική ζώνη γεωλογικής καταλληλότητας O3 στην οποία δεν απαιτείται η εκπόνηση γεωλογικής /γεωτεχνικής έρευνας για τη θεμελίωση των κατασκευών.

Κατά την κατασκευή του ΠΕ δεν αναμένεται να απαιτηθούν οποιεσδήποτε χωματοουργικές εργασίες αφού το τεμάχιο ανάπτυξης δεν παρουσιάζει υψομετρικές διαφορές και η μετατροπή της γεωργικής αποθήκης σε κατάλυμα δεν θα απαιτήσει θεμελιώσεις. Αντίθετα θεμελιώσεις θα απαιτηθούν για την κατασκευή των παρασκευαστηρίων χαλουμιού και γιαουρτιού καθώς και για τη θεμελίωση των στεγάστρων.

Για την κατασκευή του ΠΕ θα απαιτηθούν μεταξύ άλλων σκυρόδεμα οπλισμένο με χάλυβα, τούβλα, γυαλί, αλουμίνιο, σίδηρο, καλάμια, πέτρες και γυψοσανίδες.

Για τη διαχείριση των όμβριων υδάτων προτείνεται από τον κύριο του έργου η κατασκευή απορροφητικών λάκκων στο χαμηλότερο υψομετρικό σημείο του τεμαχίου όπου θα συλλέγονται και θα οδηγούνται μέσω αντλίας πιέσεως στο βόρειο τμήμα του τεμαχίου και συγκεκριμένα στο αυλάκι/κανάλι του δημόσιου δρόμου.

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

---

#### **3.1. Κατά την κατασκευή του έργου**

- 3.1.1. Μόνιμη κάλυψη εδάφους από μη διαπερατά υλικά συνολικού εμβαδού 560,8 τ.μ. του υπό μελέτη τεμαχίου το συνολικό εμβαδόν του οποίου ανέρχεται σε 724τ.μ.
- 3.1.2. Αφαίρεση περίπου 60κ.μ. χώματος από τις εκσκαφές θεμελίωσης και εξομάλυνσης του ανάγλυφου που σύμφωνα με τις πληροφορίες που υποβλήθηκαν θα χρησιμοποιηθούν για επιχωματώσεις και για τοποιοτέχνηση των χώρων πρασίνου.
- 3.1.3. Οι ημερήσιες ανάγκες σε πόσιμο νερό κατά την κατασκευή του ΠΕ υπολογίζονται σε 2κ.μ. για τους εργαζομένους του εργοταξίου, το πλύσιμο των μηχανημάτων, τη διαβροχή των χωματινών επιφανειών και άλλων εργασιών που θα καλύπτονται από το τοπικό δίκτυο ύδρευσης.
- 3.1.4. Εκτιμάται ότι θα απαιτηθούν περίπου 56,000 λίτρα πετρελαίου κίνησης (φορτηγά, εκσκαφείς κλπ.) για τη μεταφορά των υλικών και τις κατασκευαστικές εργασίες του ΠΕ και μικρές ποσότητες ηλεκτρικής ενέργειας για σκοπούς κάλυψης των εργασιών του εργοταξίου.
- 3.1.5. Χρήση φυσικών πόρων (νερό, ενέργεια κλπ) κατά την κατασκευή και λειτουργία του έργου.
- 3.1.6. Παραγωγή αστικού τύπου απόβλητα από τους εργαζόμενους στο εργοτάξιο που θα τοποθετούνται σε πλαστικούς κάδους και θα απομακρύνονται από το χώρο με ευθύνη του υπεύθυνου του εργοταξίου.
- 3.1.7. Παραγωγή ποσοτήτων επικίνδυνων αποβλήτων όπως περιέκτες μηχανέλαιων που θα συλλέγονται από τον υπεύθυνο του εργοταξίου και θα παραδίδονται σε αδειοδοτημένη εταιρεία διαχείρισης.
- 3.1.8. Αυξημένη οδική κυκλοφορία στον υφιστάμενο δρόμο από τη διέλευση των μηχανημάτων και των οχημάτων μεταφοράς υλικών που αναμένεται να επιβαρύνει βραχυπρόθεσμα και παροδικά την κυκλοφορία.
- 3.1.9. Αυξημένη παραγωγή σκόνης στην ατμόσφαιρα από τις χηματοουργικές εργασίες καθώς και εκπομπές καυσαερίων από τη λειτουργία των μηχανημάτων του εργοταξίου.
- 3.1.10. Αύξηση των επιπέδων θορύβου και δονήσεων κατά την κυκλοφορία των βαρέων οχημάτων και τη λειτουργία του εξοπλισμού για τις διάφορες χηματοουργικές εργασίες που αναμένεται να κυμανθούν μεταξύ των 54-90dB(A), ανάλογα και του εξοπλισμού που θα χρησιμοποιηθεί (είδος, μέγεθος, ισχύς, δυναμικότητα κλπ.)
- 3.1.11. Εκπομπή αέριων ρύπων εξαιτίας της λειτουργίας των μηχανημάτων και του εξοπλισμού που χρησιμοποιείται κατά τις κατασκευαστικές εργασίες, τη διακίνηση του προσωπικού, τη μεταφορά υλικών κλπ. όπου για κάθε κιλό πετρελαίου που καταναλώνεται εκπέμπονται περίπου 3,160g.CO<sub>2</sub>, ενώ επίσης εκτιμάται ότι για την ολοκλήρωση των κατασκευών θα απαιτηθούν περίπου 56κ.μ. πετρελαίου ενώ οι συνολικές εκπομπές CO<sub>2</sub> υπολογίστηκαν σε 141 τόνους.

## **3.2. Κατά τη λειτουργία του έργου**

- 3.2.1. Ημερήσια κατανάλωση 634κ.μ. νερού για τις ανάγκες του ΠΕ εκ των οποίων τα 160κ.μ. εκτιμάται ότι θα καλύπτουν τις ανάγκες 200 ατόμων (εργαζομένων και επισκεπτών) για τέσσερεις (4) μήνες καθώς και 15κ.μ. για τις ανάγκες των οκτώ (8) ζώων που θα βρίσκονται στο ΠΕ, καθώς και των υδατικών αναγκών των καλλιέργειών (200 δέντρων) που θα βρίσκονται στην ανάπτυξη.

- 3.2.2. Εκτιμώμενη ημερήσια ποσότητα ζωικών αποβλήτων περίπου 10 κιλά.
- 3.2.3. Σύμφωνα με τον κύριο του έργου δεν αναμένονται επιπτώσεις από τα επίπεδα θορύβου στην περιοχή αφού οι πλησιέστερες γειτονικές αναπτύξεις αφορούν γεωργικές αποθήκες και παράλληλα η πιο κοντινή μοναδική κατοικία εντοπίζεται σε απόσταση 250 μέτρων νότια του τεμαχίου του ΠΕ.
- 3.2.4. Εκτιμώμενη ημερήσια παραγωγή αστικού τύπου στερεά απόβλητα περίπου 300 κιλά (περίπου 1,5 κιλά ανά άτομο για 200 άτομα) και ημερήσια παραγωγή αστικού τύπου λύματα περίπου 1,5 λίτρο ανά άτομο.
- 3.2.5. Ημερήσια παραγωγή αστικών λυμάτων περίπου 300 λίτρα από 200 άτομα που αναμένεται να βρίσκονται καθημερινά στο ΠΕ.
- 3.2.6. Ετήσια κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας περίπου 7,500kWh για το κάθε κτήριο ενώ η συνολική κατανάλωση για τα 12 δωμάτια του αγροτουριστικού καταλύματος, τους χώρους εστίασης, την κάβα και τα παρασκευαστήρια χαλουμιού και γιαουρτιού εκτιμάται σε 25,000kWh ετησίως.
- 3.2.7. Συνολική ετήσια ηλεκτρική κατανάλωση του ΠΕ εκτιμάται σε 20,000KWh και ως εκ τούτου οι συνολικές ετήσιες εκπομπές CO<sub>2</sub> από το ΠΕ εκτιμώνται σε 17 τόνους.
- 3.2.8. Αύξηση των επιπέδων θορύβου στην περιοχή από τις μετακινήσεις των οχημάτων που θα κινούνται προς και από το ΠΕ για σκοπούς τροφοδοσίας, προσέλευσης/αποχώρησης εργαζομένων και επισκεπτών, χώρου εστίασης όπου θα λαμβάνουν χώρα οργανωμένες δεξιώσεις, ενώ σύμφωνα με τον κύριο του έργου οι δεξιώσεις θα πραγματοποιούνται με αυστηρό ωράριο (18:00-00:00).
- 3.2.9. Έκλυση οσμών εξαιτίας της παρουσίας πτηνών και θηλαστικών ζώων στο ΠΕ . Οσμές αναμένονται επίσης από το παρασκευαστήριο χαλουμιού λόγω της χρήσης νορού γάλακτος.
- 3.2.10. Τα αστικού τύπου υγρά απόβλητα από το προσωπικό και τους επισκέπτες του ΠΕ θα απορρίπτονται στο δίκτυο αποχετεύσεων και θα οδηγούνται στη μονάδα επεξεργασίας λυμάτων της οικίας επαρχίας

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

---

- 4.1. Τοποθέτηση περίφραξης γύρω από το πεδίο εργασιών.
- 4.2. Τοποθέτηση των μηχανημάτων και των σωρών των υλικών μακριά από παρακείμενες αναπτύξεις, εντός του εργοταξίου.
- 4.3. Τήρηση του ωραρίου εργασίας.
- 4.4. Χρήση σιγαστήρων και πλευρικών παραπετασμάτων όπου είναι δυνατό.
- 4.5. Χρήση εργοταξιακών μηχανημάτων και οχημάτων που να πληρούν τις πρόνοιες της σχετικής νομοθεσίας για τις εκπομπές αέριων ρύπων και για την αποφυγή διαρροών καυσίμων ή λαδιών.
- 4.6. Χρήση νέων μοντέλων εργοταξιακών μηχανημάτων και οχημάτων χαμηλής οχληρίας.

4.7. Η περίφραξη να μη στερεωθεί στο έδαφος με μπετόν αλλά να τοποθετηθεί ειδική περίφραξη φιλική προς το περιβάλλον ώστε να μπορεί να εισέρχεται και να εξέρχεται ελεύθερα η πανίδα της περιοχής.

4.8. Για την αποφυγή του κινδύνου ατυχήματος στο εργοτάξιο ο υπεύθυνος να φροντίσει για την περίφραξη του χώρου των εργασιών και την ασφάλεια των εργαζομένων στο εργοτάξιο.

4.9. Τα υλικά υγρής μορφής που χρησιμοποιούνται στις διάφορες εργασίες όπως υλικά βαφής, ορυκτέλαια μηχανών, καύσιμα κλπ. να αποθηκεύονται σε υποστατικά και να παρακολουθούνται τακτικά.

4.10. Αποφυγή της υπερπλήρωσης των φορητών που μεταφέρουν χύδην υλικά από / προς το εργοτάξιο και κάλυψη του φορτίου τους.

4.11. Σωστός προγραμματισμός των κατασκευαστικών εργασιών ώστε να μειωθεί η ταυτόχρονη συγκέντρωση βαρέων οχημάτων και μηχανημάτων στο εργοτάξιο και να αποτραπεί η κυκλοφοριακή συμφόρηση.

## 5. Ειδική Οικολογική Αξιολόγηση

---

Δ/Ε

## 6. Διαβούλευση

---

## 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, την επιτόπια επίσκεψη, τις απόψεις των πιο πάνω Τμημάτων και τα κριτήρια του Τέταρτου Παραρτήματος του Νόμου δε φέρει ένσταση στην κατασκευή του έργου υπό του όρους / προϋποθέσεις που αναφέρονται στο Παράρτημα Όρων που επισυνάπτεται.

Η Περιβαλλοντική Αρχή, με βάση το άρθρο 24(5) του Νόμου, παραθέτει τους βασικούς λόγους για τους οποίους δεν απαιτείται Μελέτη Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον, με αναφορά στα σχετικά κριτήρια του Τέταρτου Παραρτήματος και, προτείνει τα χαρακτηριστικά του έργου 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, εξέτασε τα πιο κάτω κριτήρια:

1. Χαρακτηριστικά του έργου: Το προτεινόμενο έργο (ΠΕ) αφορά αίτηση για προσθηκομετατροπές σε υφιστάμενη γεωργική αποθήκη και μετατροπή της σε αγροτουριστικό κατάλυμα και θεματικό πάρκο που θα περιλαμβάνει μεταξύ άλλων 12 δωμάτια διαμονής επισκεπτών, χώρο υποδοχής,

χώρο εστίασης κουζίνα βοηθητικούς χώρους, προπαρασκευαστήρια χαλουμιού και γιαουρτιού, καρποφόρα κυπριακά δέντρα και χώρους φιλοξενίας ζώων και πτηνών της Κύπρου.

2. Τοποθεσία του έργου: Το έργο προτείνεται να χωροθετηθεί στην περιοχή της κοινότητας Λιοπετρίου που εμπίπτει στο Τοπικό Σχέδιο Ελεύθερης Περιοχής Αμμοχώστου και σε πολεοδομική ζώνη Γα2 (Γεωργική Ζώνη), με επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης και κάλυψης 6% (435τ.μ.), με μέγιστο αριθμό ορόφων που να μην ξεπερνά τους δύο (2) και μέγιστο ύψος τα επτά (7 μέτρα). Λόγω της υπέρβασης του επιτρεπτού συντελεστή κάλυψης το ΠΕ αξιολογείται κατά παρέκκλιση των προνοιών της Δήλωσης Πολιτικής της περιοχής.

3. Τύπος και χαρακτηριστικά των ενδεχόμενων επιπτώσεων: Έκλυση οσμών εξαιτίας της παρουσίας πτηνών και θηλαστικών ζώων στο ΠΕ και της λειτουργίας του παρασκευαστηρίου χαλουμιού λόγω της χρήσης νορού γάλακτος. Παραγωγή στερεών και υγρών αποβλήτων, θορύβου και σκόνης, αύξηση της κατανάλωσης φυσικών πόρων και αύξηση της κυκλοφορίας στην περιοχή τόσο κατά την κατασκευή όσο και κατά τη λειτουργία του έργου. Αύξηση των επιπέδων θορύβου και αέριων ρύπων/καυσαερίων στην περιοχή λόγω του αυξημένου αριθμού ιδιωτικών οχημάτων που θα προσελκύει το προτεινόμενο έργο στην περιοχή. Οι επιπτώσεις αυτές μπορούν να τυγχάνουν διαχείρισης με όρους κατασκευαστικούς και λειτουργικούς όπως αναφέρονται στο πιο κάτω Παράρτημα της παρούσας Αιτιολογημένης Διαπίστωσης. Σημειώνεται επίσης ότι η υλοποίηση του ΠΕ αλλάζει τη χρήση του γεωργικού τεμαχίου 259, Φ/Σχ.2-279-374 και μειώνει τη γεωργική γη της περιοχής.

Η Περιβαλλοντική Αρχή, κατά τη διαμόρφωση της θέσης της, έλαβε υπόψη τις πληροφορίες που υποβλήθηκαν με βάση το άρθρο 23 του Νόμου, τις απόψεις των αρμόδιων Τμημάτων και τα κριτήρια του Τέταρτου Παραρτήματος του Νόμο, δε φέρει ένσταση στην κατασκευή του έργου υπό τους όρους / προϋποθέσεις που αναφέρονται στο Παράρτημα της παρούσας Αιτιολογημένης Διαπίστωσης.

Μαργαρίτα Φιλίππου  
για Διευθυντή Τμήματος Περιβάλλοντος  
Περιβαλλοντική Αρχή, 10 Δεκεμβρίου, 2024  
Αρ. Φακ. 02.10.011.015.003.001

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ**  
**ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟΙ ΟΡΟΙ**

**ΕΡΓΟ «ΠΡΟΣΘΗΚΟΜΕΤΑΤΡΟΠΕΣ ΣΤΗΝ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΜΟΝΑΔΑ ΔΙΑΛΟΓΗΣ, ΣΥΣΚΕΥΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΓΕΩΡΓΙΚΩΝ ΠΡΟΙΟΝΤΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΑΓΗ ΧΡΗΣΗΣ ΤΗΣ ΣΕ ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΜΕ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΚΛΙΝΕΣ ΣΤΟ ΛΙΟΠΕΤΡΙ» ( ΑΜΧ/390-391/2021) ΠΟΥ ΕΞΕΤΑΖΕΤΑΙ ΚΑΤΑ ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ ΤΩΝ ΠΡΟΝΟΙΩΝ ΤΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΛΙΟΠΕΤΡΙΟΥ (ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ ΑΡ. 10/2022)**

**ΕΝΟΤΗΤΑ Α: Γενικοί Όροι**

---

1.1. Ο κύριος του έργου φέρει ακέραιη την ευθύνη για την τήρηση των περιβαλλοντικών όρων, μέτρων και περιορισμών που επιβάλλονται με την παρούσα Αιτιολογημένη Διαπίστωση.

1.2. Ο κύριος του έργου δεν απαλλάσσεται από την υποχρέωση τήρησης διατάξεων της κείμενης περιβαλλοντικής νομοθεσίας, ανεξαρτήτως από την ύπαρξη σχετικής ρητής αναφοράς στους περιβαλλοντικούς όρους του έργου.

1.3. Σε περίπτωση που κριθεί αναγκαίο το Τμήμα Περιβάλλοντος μπορεί να επιβάλει νέους περιβαλλοντικούς όρους για την προστασία του περιβάλλοντος οι οποίοι θα είναι υποχρεωτικοί από τον κύριο του έργου, χωρίς την απαίτηση οποιασδήποτε αποζημίωσης από την Κυπριακή Δημοκρατία.

1.4. Να μην επηρεαστεί με οποιοδήποτε τρόπο και να διαφυλαχθεί ο αγωγός Φ200mm του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων που σύμφωνα με τον κύριο του έργου διέρχεται στο βορειοανατολικό άκρο του τεμαχίου ανάπτυξης του έργου και χρησιμοποιείται για την κάλυψη των αρδευτικών αναγκών της περιοχής.

1.5. Να εφαρμόζονται οι πρόνοιες του περί της Υγείας των Ζώων Νόμου, του Νόμου 2001-2016 την ορθή εφαρμογή των προνοιών του περί της Προστασίας και Ευημερίας των Ζώων Νόμου 1994-2013, καθώς και των σχετικών Διαταγμάτων τους.

1.6. Οι εργασίες ανέγερσης και λειτουργίας του έργου να συμμορφώνονται με τους σχετικούς με την προστασία του περιβάλλοντος νόμους, κανονισμούς, διατάγματα και τροποποιήσεις όπως αυτοί εκάστοτε τροποποιούνται ή και αντικαθίστανται.

1.7. Απαγορεύεται η απόρριψη, εναπόθεση ή διάθεση οποιασδήποτε ουσίας, η οποία ρυπαίνει ή τείνει να ρυπάνει 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 την



Άδεια Απόρριψης Αποβλήτων που παραχωρείται από τον Υπουργό Γεωργίας, Αγροτικής Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος.

1.8. Απαγορεύεται αυστηρά η καύση αποβλήτων ή άλλων ουσιών ή αντικειμένων.

1.9. Κατά τη διάρκεια της κατασκευής να και λειτουργίας του έργου να τηρούνται οι πρόνοιες του περί Αποβλήτων Νόμου του 2011 [185(Ι)/2011] και των εκάστοτε τροποποιήσεων του. 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.

1.10. Τα στερεά και επικίνδυνα 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 του περί Αποβλήτων Νόμου του 2011 [185(Ι)/2011] και των εκάστοτε τροποποιήσεων [ιστοσελίδα Τμήματος Περιβάλλοντος – [www.moa.gov.cy/environment](http://www.moa.gov.cy/environment), στη διαδρομή Διεθνείς Συμβάσεις, Ευρωπαϊκό κεκτημένο, Εθνική Νομοθεσία/Διαχείριση Αποβλήτων].

1.11. Απαγορεύεται η ανεξέλεγκτη απόρριψη στερεών ή/και υγρών αποβλήτων ή άλλων αντικειμένων στο χώρο εντός του υπό μελέτη τεμαχίου και γύρω από αυτό, ή εντός της ζώνης προστασίας της παραλίας ή/και οποιαδήποτε άλλη επέμβαση πέραν των επιτρεπόμενων.

1.12. Να υπάρχει εύκολη πρόσβαση σε όλα τα σημεία του έργου για τις περιπτώσεις έκτακτης ανάγκης.

1.13. Ο κύριος του έργου να ενημερώνει το Διευθυντή του Τμήματος Περιβάλλοντος σε περίπτωση ατυχήματος ή αμέλειας.

1.14. Να ετοιμαστεί κατάλληλο πρόγραμμα για σωστή ενημέρωση και εκπαίδευση του προσωπικού, ώστε να διασφαλιστεί η σωστή εφαρμογή των περιβαλλοντικών όρων της παρούσας Αιτιολογημένης Διαπίστωσης κατά το στάδιο κατασκευής και λειτουργίας του έργου.

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

---

2.1. Ο κύριος του έργου να διασφαλίσει τη συλλογή όλων των ρυπασμένων όμβριων επιφανειακών νερών από τις στέγες, οροφές των υποστατικών και άλλους ανεπηρέαστους χώρους της μονάδας ώστε να διοχετεύονται στα πλησιέστερα συστήματα αποχέτευσης όμβριων νερών.

2.2. Να κατασκευαστεί στεγανή δεξαμενή ικανής χωρητικότητας για την απόρριψη των αστικών οικιακών αποβλήτων που θα προκύπτουν κατά τη λειτουργία της μονάδας. Με την πλήρωση της δεξαμενής, τα λύματα να συλλέγονται από αδειοδοτημένο συλλέκτη / μεταφορέα και να παραδίδονται σε αδειοδοτημένες μονάδες διαχείρισης λυμάτων και να μην αναμειγνύονται με τα υγρά απόβλητα από τις διεργασίες παραγωγής χαλουμιού και γιαουρτιού.

2.3. Να διασφαλιστεί ότι οι εργασίες θα περιοριστούν στον χώρο όπως φαίνεται στα χωροθετικά σχέδια και να μη γίνει καμία επέμβαση στον περιβάλλοντα χώρο.

2.4. Ο Εργολάβος πριν την έναρξη εκτέλεσης του έργου να ετοιμαστεί και να φυλάσσεται στο εργοτάξιο Ολοκληρωμένο Σχέδιο Διαχείρισης Αποβλήτων Κατασκευών και Κατεδαφίσεων (ΑΚΚ) σύμφωνα με τις πρόνοιες των Κανονισμών του 2023 (Κ.Δ.Π.112/2023) για την διαχείριση των ΑΚΚ, στα πλαίσια του περί Αποβλήτων Νόμου του 2011 [185(Ι)/2011]) και των εκάστοτε τροποποιήσεων του. Θα φέρει την πλήρη ευθύνη εφαρμογής του, θα μεριμνά για τη φύλαξη του στο εργοτάξιο και θα το θέτει στη διάθεση των Επιθεωρητών ή άλλων εκπροσώπων του Τμήματος Περιβάλλοντος όποτε αυτό ζητηθεί. Στο στάδιο υποβολής της προσφοράς απαιτείται να εκτιμηθεί ξεχωριστά το κόστος τυχόν αμιαντούχων αποβλήτων καθώς και το κόστος διαχείρισης των υπολοίπων Α.Κ.Κ. και ο επιβλέπων μηχανικός να έχει την ευθύνη παρακολούθησης υλοποίησης του ολοκληρωμένου σχεδίου διαχείρισης των Α.Κ.Κ., σύμφωνα με τον Κανονισμό του 2023 (Κ.Δ.Π.112/2023).

2.5. Ο εργολάβος να συμμετέχει σε αδειοδοτημένο Συλλογικό Σύστημα Διαχείρισης Α.Κ.Κ., ή να διατηρεί και λειτουργεί αδειοδοτημένο Ατομικό Σύστημα Διαχείρισης Αποβλήτων από Κατασκευές και Κατεδαφίσεις (Α.Κ.Κ.), που εκδίδεται δυνάμει του περί Αποβλήτων Νόμου του 2011 [185(Ι)/2011]) και των εκάστοτε τροποποιήσεων του και Κανονισμών του 2023 (Κ.Δ.Π. 112/2023) και των εκάστοτε τροποποιήσεών τους.

2.6. Να γίνει κατάλληλη προσωρινή περίφραξη του χώρου εργασιών της κατασκευής και να ετοιμαστεί Διαχειριστικό Σχέδιο εργοταξίου που θα εφαρμόζεται κατά την κατασκευή του έργου και θα προβλέπει την ορθολογική διαχείριση του εργοταξίου (περιλαμβανομένης και της συλλογής και διάθεσης/απόρριψης αποβλήτων, μεταχειρισμένων μηχανέλαιων, άχρηστων υλικών, αποβλήτων από εκσκαφές, κλπ.) η οποία να φαίνεται μέσα από χωροθετικά σχέδια, στα

οποία να φαίνονται ευκρινώς οι διάφοροι χώροι, όπως ο χώρος για την ασφαλή αποθήκευση καυσίμων και χημικών, οι υγειονομικές διευκολύνσεις, οι διαδρομές διακίνησης των βαρέων και άλλων οχημάτων, ο χώρος προσωρινής αποθήκευσης των πρώτων υλών και αποβλήτων, των επικίνδυνων αποβλήτων, τα γραφεία και οι χώροι στάθμευσης.

2.7. Απαγορεύεται η αποθήκευση υλικών και μηχανημάτων εκτός του εργοταξίου.

2.8. Απαγορεύεται η διαχείριση επικινδύνων αποβλήτων χωρίς Άδεια Διαχείρισης Αποβλήτων ή Πιστοποιητικό Καταχώρησης για τα συγκεκριμένα απόβλητα.

2.9. Όταν ο Εργολάβος θα διαχειριστεί ο ίδιος κάποια από τα μη επικίνδυνα απόβλητα, να κατέχει εν ισχύ Άδεια Διαχείρισης Αποβλήτων ή Πιστοποιητικό Καταχώρησης στο Αρχείο Διαχειριστών Αποβλήτων, που εκδόθηκαν δυνάμει του περί Αποβλήτων Νόμου του 2011 [185(Ι)/2011] και των εκάστοτε τροποποιήσεων του, για συλλογή και μεταφορά ή/και την επεξεργασία των κατηγοριών αποβλήτων που θα προκύψουν από τις δραστηριότητες που διενεργούνται για την ολοκλήρωση των προνοιών του έργου, με ποινή αποκλεισμού. Σε περίπτωση που δεν θα τα διαχειριστεί ο ίδιος υποχρεούται να παραδίδει τα απόβλητα σε Αδειοδοτημένους Φορείς ή Κατόχους Πιστοποιητικού ή να στηριχθεί στις δυνατότητες άλλου Φορέα που κατέχει τα πιο πάνω προαπαιτούμενα, για τη συλλογή και μεταφορά των κατηγοριών αποβλήτων που θα προκύψουν από τις κατηγορίες του έργου.

2.10. Ο Εργολάβος να χρησιμοποιήσει τις βέλτιστες τεχνικές για προώθηση της επαναχρησιμοποίησης ή/και αξιοποίησης των παραγόμενων αποβλήτων στο μέγιστο δυνατό βαθμό σύμφωνα με τον περί Αποβλήτων Νόμο του 2011 [185(Ι)/2011] και των εκάστοτε τροποποιήσεων του.

2.11. Ο Εργολάβος να υπογράψει το σχετικό Έντυπο Αναγνώρισης και Παρακολούθησης (Κ.Δ.Π. 31/2016) σε κάθε παράδοση και να απαιτεί αντίγραφο του Συλλέκτη-Μεταφορέα από την εγκατάσταση που παρέλαβε τα απόβλητα. Τα αντίγραφα να τηρούνται ως αποδεικτικά στοιχεία της ορθής διαχείρισης των αποβλήτων και να αποστέλλονται στον Διευθυντή του Τμήματος Περιβάλλοντος με την ολοκλήρωση του έργου ή όποτε τους ζητηθούν.

2.12. Ο Εργολάβος σύμφωνα με το Διάταγμα Κ.Δ.Π. 77/2016, να επεξεργάζεται με τη χρήση Κινητού Σπαστήρα/Κοσκίνου τα απόβλητα Α.Κ.Κ., μόνο στους χώρους παραγωγής τους (Χώρος εκάστοτε Εργοταξίου) και δεν επιτρέπεται να λειτουργεί εκτός των ορίων του Εργοταξίου. Απαγορεύεται η χρήση κινητού σπαστήρα στο εργοτάξιο εκτός και αν αυτός περιλαμβάνεται σε Άδεια Διαχείρισης Αποβλήτων ή έχει εκδοθεί Πιστοποιητικό για επεξεργασία Αποβλήτων στο χώρο παραγωγής τους και έχουν εξασφαλιστεί προηγουμένως οποιεσδήποτε άλλες εγκρίσεις ή/και άδειες.

2.13. Τονίζεται ότι αποτελεί αδίκημα η απόρριψη αποβλήτων στο έδαφος και τα νερά. Σε περίπτωση που ο Εργολάβος απορρίψει απόβλητα που προήλθαν από την κατεδάφιση του έργου, είναι υπόχρεος να τα παραδώσει σε αδειοδοτημένους φορείς διαχείρισης και να επαναφέρει τους χώρους στην αρχική τους κατάσταση με δικά του έξοδα. Σε αντίθετη περίπτωση ο Επιβλέπων Μηχανικός έχει υποχρέωση να καταγγείλει την Παρανομία στο Τμήμα Περιβάλλοντος για λήψη μέτρων, σύμφωνα με την ισχύουσα σχετική Νομοθεσία.

2.14. Να ληφθούν όλα τα απαραίτητα μέτρα για την ελαχιστοποίηση της πιθανότητας εκδήλωσης φωτιάς, έκρηξης ή δημιουργίας περιστατικού ρύπανσης στον αέρα, στο έδαφος ή στα επιφανειακά ή και υπόγεια ύδατα, που μπορούν να απειλήσουν την ανθρώπινη υγεία ή και το περιβάλλον.

2.15. 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:

- Να υπάρχει πρόγραμμα δρομολογίων οχημάτων ώστε αυτά να ελαχιστοποιηθούν με στόχο την κατά το δυνατό μικρότερη έκλυση αέριων ρύπων και σκόνης.
- Κατά τη μεταφορά χύδην υλικών από/προς το εργοτάξιο να αποφεύγεται η υπερπλήρωση των φορτηγών 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 επιβαρυμένων με αιωρούμενα σωματίδια.
- Μείωση κατά το δυνατόν των αποθέσεων 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.
- Οι εξατμίσεις των μηχανημάτων να είναι στραμμένες μακριά από το έδαφος.

2.16. Οι χωματουργικές και κατασκευαστικές εργασίες να γίνονται σε περιόδους με μειωμένη πιθανότητα βροχόπτωσης για αποφυγή πιθανής παρακώλυσης της φυσικής ροής των όμβριων υδάτων από την παρουσία μπαζών ή αυλακώσεων και η εναπόθεση των αδρανών υλικών που θα προκύψουν κατά τις εκσκαφές να γίνεται σε θέσεις που δεν επηρεάζουν την επιφανειακή απορροή των όμβριων υδάτων.

2.17. Να γίνεται χρήση διαπερατών υλικών και επιφανειών στους ανοικτούς χώρους για αποφυγή σφράγισης του εδάφους και διατήρηση της συνδετικότητας μεταξύ επιφάνειας της γης και του εδάφους με τη χρήση απόπλινθων τσιμεντένιων επιστρώσεων σε συνδυασμό με τάφρους

απορροής και χρήση πορωδών υλικών και επιφανειών για επιβράδυνση της απορροής για αποφυγή πλημμυρών.

2.18. Να γίνεται χρήση μηχανημάτων και οχημάτων στο εργοτάξιο που να πληρούν τις πρόνοιες της σχετικής νομοθεσίας για τις εκπομπές αέριων ρύπων.

2.19. 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 παραπετασμάτων όπου είναι δυνατόν.
- Σωστός προγραμματισμός των κατασκευαστικών εργασιών ώστε να αποφεύγεται κατά το δυνατόν η συγκέντρωση και η ταυτόχρονη λειτουργία πολλών μηχανημάτων στο εργοτάξιο.
- Να εφαρμοστεί πρόγραμμα εκτέλεσης των εργασιών κατασκευής και των δρομολογίων των οχημάτων απομάκρυνσης των υλικών, εντός των καθορισμένων ωρών εργασίας.
- Οι εργασίες να γίνονται κατά τη διάρκεια κανονικών ωρών εργασίας και όχι Σαββάτο και Κυριακή ή αργίες, για την αποφυγή οποιασδήποτε παρενόχλησης.
- Σε περίπτωση που παρατηρηθούν υψηλά επίπεδα θορύβου από τις εργασίες κατασκευής, ο κύριος του έργου να διερευνήσει το ενδεχόμενο τοποθέτησης ηχοπετασμάτων για μείωση του.

2.20. Στους χώρους του εργοταξίου να υπάρχουν απορροφητικά υλικά (π.χ. πριονίδι, άμμος) σε επαρκείς ποσότητες ώστε να μπορούν να συγκρατούνται καύσιμα και λιπαντικά σε περίπτωση διαρροής τους. Μετά τη χρήση τους τα απορροφητικά υλικά να συλλέγονται και να διατίθενται σε αδειοδοτημένο φορέα διαχείρισης σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Αποβλήτων Νόμου του 2011 [185(I)/2011] και των εκάστοτε τροποποιήσεων του.

2.21. Τα απόβλητα συσκευασίας που θα προκύπτουν να συλλέγονται, να διαχωρίζονται, να αποθηκεύονται προσωρινά και να παραδίδονται σε αδειοδοτημένες μονάδες διαχείρισης σύμφωνα με τον περί Αποβλήτων Νόμο του 2011 [185(I)/2011] και των εκάστοτε τροποποιήσεων του.

2.22. Οι προδιαγραφές του έργου όσον αφορά την κατασκευή και λειτουργία των κτιριακών εγκαταστάσεων, να συμμορφώνονται με τις πρόνοιες των περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων Νόμων του 2006 (N.142(I)/2006) έως 2020 [ιστοσελίδα της Υπηρεσίας Ενέργειας [www.mcit.gov.cy/mcit/energyse.nsf](http://www.mcit.gov.cy/mcit/energyse.nsf) στη διαδρομή Νομοθεσία/Νόμοι/Ενεργειακή Απόδοση Κτιρίων]. Ειδικά οι κτιριακές εγκαταστάσεις να συμμορφώνονται με τις Απαιτήσεις Ελάχιστης Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίου, όπως αυτές καθορίζονται σε Διάταγμα που εκδίδει ο Υπουργός Ενέργειας, Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού με βάση το Άρθρο 15 των περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων Νόμων του 2006 έως 2017 [ιστοσελίδα Υπηρεσίας Ενέργειας, στη διαδρομή Νομοθεσία/Διατάγματα/Ενεργειακή Απόδοση Κτιρίων].

Ο κύριος του έργου, με βάση το εδάφιο 1 του άρθρου 9 Γ των περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων Νόμων του 2006 μέχρι 2020, πριν την έναρξη της κατασκευής του έργου, να μελετήσει και να λάβει υπόψη την τεχνική, περιβαλλοντική και οικονομική σκοπιμότητα εγκατάστασης εναλλακτικών συστημάτων παραγωγής ενέργειας υψηλής απόδοσης (π.χ. αποκεντρωμένα συστήματα παροχής ενέργειας που βασίζονται σε ενέργεια από ανανεώσιμες πηγές, συστήματα συμπαραγωγής, συστήματα τηλεθέρμανσης ή τηλεψύξης). Αντίγραφο της μελέτης να κοινοποιηθεί στην Υπηρεσία Ενέργειας για ενημέρωση.

Επιπρόσθετα, ο κύριος του έργου να μελετήσει και να λάβει υπόψη την τεχνική, περιβαλλοντική και οικονομική σκοπιμότητα λήψης μέτρων ώστε τα κτήρια του έργου να μπορούν να χαρακτηριστούν ως Κτήρια Σχεδόν Μηδενικής Κατανάλωσης Ενέργειας, σύμφωνα με το περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων (Απαιτήσεις και τεχνικά χαρακτηριστικά που να πληροί το κτίριο με σχεδόν μηδενική κατανάλωση ενέργειας) Διάταγμα του 2014 (Κ.Δ.Π. 366/2014). Η σχετική μελέτη να κοινοποιηθεί στην Υπηρεσία Ενέργειας για ενημέρωση. Σε περίπτωση που η θέρμανση/ψύξη παρέχεται από κεντρική πηγή εντός κτιρίου ή δίκτυο τηλεθέρμανσης ή από κεντρικό σημείο παραγωγής που εξυπηρετεί πολλαπλά κτίρια, να εφαρμόζεται το εδάφιο 2 του Άρθρου 16 των περί της Ενεργειακής Απόδοσης Νόμων του 2009 έως 2016 που αφορά την εγκατάσταση μετρητών κατανάλωσης.

2.23. Στην δεντροφύτευση ή / και τοπιολογία του περιβάλλοντα χώρου του έργου να χρησιμοποιηθούν ιθαγενή, τοπικά και αυτοφυή είδη χλωρίδας. Να μη χρησιμοποιηθούν χωροκατακτητικά ξενικά είδη.

2.24. Προτείνεται η βαφή των εσωτερικών χώρων με οικολογικά χρώματα και 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.

2.25. Να κατασκευαστεί στεγανοποιημένο και αδιαπέραστο δάπεδο στους χώρους των παρασκευαστηρίων χαλουμιού και γιαουρτιού και στα σημεία όπου όπου θα γίνεται διακίνηση και στάθμευση των οχημάτων.

2.26. Το δάπεδο των χώρων των παρασκευαστηρίων να αποτελείται από σύστημα εσχάρωσης για την περισυλλογή των υγρών που τυχόν διαρρεύσουν.

2.27. Να κατασκευαστεί στεγανή δεξαμενή κατάλληλης χωρητικότητας για την αποθήκευση των παραγόμενων υγρών αποβλήτων που θα προκύπτουν από τη διεργασία παραγωγής των γαλακτοκομικών προϊόντων (χαλούμι και γιαούρτι), είτε και άλλων αποβλήτων που ενδεχομένως προκύψουν από τη λειτουργία και συντήρηση του εξοπλισμού. Οι δεξαμενές να είναι πλαστικές, μεταλλικές ή κατασκευασμένες από σπλισμένο σκυρόδεμα και με την πλήρωση τους τα υγρά

απόβλητα να παραδίδονται σε αδειοδοτημένους φορείς συλλογής και μεταφοράς σύμφωνα με τον περί Αποβλήτων Νόμο του 2011 [185(Ι)/2011] και των εκάστοτε τροποποιήσεων του.

2.28. Για τις υγειονομικές ανάγκες του προσωπικού του εργοταξίου να τοποθετηθούν χημικές τουαλέτες εντός των χώρων του τεμαχίου του ΠΕ και τα υγρά απόβλητα από αυτές να παραδίδονται τακτικά σε αδειοδοτημένους φορείς συλλογή και μεταφοράς σύμφωνα με τον περί Αποβλήτων Νόμο του 2011 [185(Ι)/2011] και των εκάστοτε τροποποιήσεων του.

2.29. Με τον τερματισμό των εργασιών να γίνει απομάκρυνση του εργοταξίου και αποκατάσταση όλων των χώρων.

### **ΕΝΟΤΗΤΑ Γ: Όροι που πρέπει να τηρούνται κατά τη λειτουργία του έργου**

---

3.1. Αναφορικά με τα συστήματα ψύξης και κλιματισμού της εγκατάστασης, ο ιδιοκτήτης υποχρεούται να τηρεί τις πρόνοιες του Νόμου, 46(Ι)/2017, περί ορισμένων φθοριούχων αερίων (ανάκτηση, πρόληψη διαρροών, περιβαλλοντική καταστροφή αερίων) καθώς και των Κ.Δ.Π. Κανονισμών 335/2018 που προκύπτουν από αυτόν (πιστοποίηση προσωπικού που ασκεί εργασίες σε ψυκτικό εξοπλισμό).

3.2. Τα αστικά λύματα να διοχετεύονται σε στεγανή δεξαμενή προσωρινής αποθήκευσης υγρών αποβλήτων ανάλογης χωρητικότητας κατασκευασμένη από οπλισμένο σκυρόδεμα η οποία να είναι κλειστή για αποφυγή διαρροών και εισροής όμβριων υδάτων και στη συνέχεια να μεταφέρονται σε αδειοδοτημένες Μονάδες Διαχείρισης Αποβλήτων αποκλειστικά από Συλλέκτες / Μεταφορείς καταχωρημένους στο μητρώο Διαχειριστών Αποβλήτων για Συλλογή / Μεταφορά και να τηρείται αρχείο με τα σχετικά αποδεικτικά παραλαβής / παράδοσης. Για κάθε μεταφορά ο κύριος του έργου καλείται να ζητά αντίγραφο του σχετικού Εντύπου Αναγνώρισης και Παρακολούθησης από τον Συλλογέα / Μεταφορέα, όπως προβλέπεται στο σχετικό διάταγμα ΚΔΠ 31/2016. Τα αντίγραφα θα πρέπει να τηρούνται ως αποδεικτικά στοιχεία της ορθής διαχείρισης των αποβλήτων της ανάπτυξης.

3.3. Να γίνεται χωριστή Διαλογή στην Πηγή (ΔσΠ), εντός του κτηρίου, για τουλάχιστον τα ρεύματα αποβλήτων γυαλί, χαρτί/ χαρτόνι, ΡΜD, βιοαπόβλητα (τροφικά υπολείμματα, πράσινα). Για το σκοπό αυτό να εγκατασταθεί εξοπλισμός (π.χ. συμπιεστής, κάδος ) σε λειτουργική θέση εντός του κτιρίου για τη ΔσΠ και εκτός για τη συλλογή. Το προσωπικό να τύχει κατάλληλης εκπαίδευσης / κατάρτισης για τον τρόπο χωριστής ΔσΠ ώστε να επιτυγχάνεται υψηλής ποιότητας ανακυκλώσιμων και οργανικών αποβλήτων. Τα χωριστά διαλεγμένα ανακυκλώσιμα, να περισυλλέγονται από το Κεντρικό Σημείο Περισυλλογής σε τακτά χρονικά διαστήματα από αδειοδοτημένους διαχειριστές.

3.4. Να υποβληθεί στο Τμήμα Περιβάλλοντος σχέδιο χωριστής διαλογής και συλλογής της ανάπτυξης, για όλα τα ανακυκλώσιμα και τροφικά απόβλητα (βιο-απόβλητα), πριν την έκδοση άδειας οικοδομής

3.5. Τα βρώσιμα έλαια / τηγανέλαια και λίπη, να φυλάγονται σε αδειαπέραστα δοχεία και να διατίθενται σε αδειοδοτημένους συλλέκτες σύμφωνα με τον περί Αποβλήτων Νόμο του 2011 [185(Ι)/2011] και των εκάστοτε τροποποιήσεων του.

3.6. Τα απόβλητα λιποπαγίδας από τους χώρους της κουζίνας του ΠΕ να παραδίδονται σε αδειοδοτημένο φορέα διαχείρισης σύμφωνα με τον περί Αποβλήτων Νόμο του 2011 [185(Ι)/2011] και των εκάστοτε τροποποιήσεων του.

3.7. Τυχόν ληγμένα τρόφιμα και υπολείμματα προϊόντων να μην πετάγονται αλλά να διατίθενται σε αδειοδοτημένες μονάδες διαχείρισης.

3.8. Σε περίπτωση που το ΠΕ θα διαθέτει συμπιεστή μικτών σκυβάλων, να είναι τοποθετημένος σε σημείο εντός της ανάπτυξης όπου δεν θα δημιουργείται πρόβλημα οσμών στους επισκέπτες του αγροτουριστικού και στην παρακείμενη περιοχή και να εκκενώνεται τακτικά ενώ η χωροθέτηση των σκυβαλοδοχείων να γίνει σε συνεννόηση με τις υγειονομικές υπηρεσίες της κοινότητας Λιοπετρίου.

3.9. 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.

3.10. Η ηλεκτροδότηση του ΠΕ θα επιτευχθεί με την κατασκευή Επίγειου Ηλεκτρικού Υποσταθμού που θα εξασφαλιστεί από την ΑΗΚ κατόπιν σχετικής συμφωνίας του κύριου του έργου με την ΑΗΚ.

3.11. Ο εξωτερικός φωτισμός της ανάπτυξης να είναι τοποθετημένος με τέτοιο τρόπο ώστε να περιορίζει τη διάχυση του φωτός σε μεγάλη ακτίνα. Να μην τοποθετηθεί φωτισμός και κυρίως προβολείς οι οποίοι δύναται να επηρεάζουν οποιαδήποτε παρακείμενη ανάπτυξη/κατοικία.

3.12. Για εξοικονόμηση ενέργειας συστήνεται φωτισμός με αισθητήρες σε χώρους όπου δεν κρίνεται απαραίτητος ο συνεχής φωτισμός.

3.13. Οι καμένοι συμπαγείς λαμπτήρες τύπου LED να συλλέγονται και να τοποθετούνται σε ειδικούς κάδους που έχουν τοποθετηθεί σε σημεία πώλησης λαμπτήρων.

3.14. Σε περίπτωση που στην ανάπτυξη θα υπάρχει ηλεκτρογεννήτρια που χρησιμοποιεί καύσιμο, όλες οι ποσότητες καυσίμου να τοποθετούνται σε ειδικά δοχεία ή στεγανή δεξαμενή με



κατάλληλη σήμανση, με στεγανή περιμετρική λεκάνη η χωρητικότητα της οποίας να είναι 1.1 φορές μεγαλύτερης της συνολικής χωρητικότητας της δεξαμενής / δοχείων αποθήκευσης καυσίμου, ώστε να διασφαλίζεται η αποφυγή διαρροής ή διασποράς οποιουδήποτε είδους αποβλήτων στο περιβάλλον.

3.15. Συστήνεται η χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας (π.χ. ηλιακά πλαίσια για παραγωγή ζεστού νερού και φωτοβολταϊκά πλαίσια για την παραγωγή ηλεκτρισμού).

3.16. Να γίνει εγκατάσταση σύγχρονων συστημάτων εξοικονόμησης ενέργειας, συμπεριλαμβανομένων των ακόλουθων:

- Εγκατάσταση φωτοβολταϊκών συστημάτων και υιοθέτηση προγράμματος καθαρισμού και συντήρησης αυτών, για τη διασφάλιση της μέγιστης απόδοσής τους.
- Στον εσωτερικό φωτισμό να χρησιμοποιούνται τουλάχιστον οικονομικοί λαμπτήρες και στον εξωτερικό φωτισμό να χρησιμοποιούνται λαμπτήρες τύπου LED.
- Να εγκατασταθεί ηλεκτρονικό σύστημα διαχείρισης μηχανολογικών και ηλεκτρολογικών εγκαταστάσεων.
- Να χρησιμοποιηθεί εξοπλισμός υψηλής ενεργειακής απόδοσης.

3.17. Για την εξοικονόμηση νερού προτείνεται:

- η χρήση αυτόματου συστήματος άρδευσης για τους χώρους πρασίνου,
- η τοποθέτηση φίλτρου σε όλες τις βρύσες και ντουζιέρες ώστε να αυξάνεται η πίεση του τρεχούμενου νερού και ταυτόχρονα να μειώνεται η ποσότητα του,
- η τοποθέτηση βρυσών ελεγχόμενης ροής στους νιπτήρες και καζανάκια δύο στάσεων στις τουαλέτες.

3.18. Προτείνεται η χρήση ανακυκλωμένου χαρτιού κουζίνας, οικολογικών προϊόντων καθαρισμού (απορρυπαντικά, υγρό πλυσίματος, σαμπουάν, σαπούνια κ.λπ.) και η χρήση βιοαποικοδομήσιμων σακουλιών σκυβάλων.

3.19. Συστήνεται η χρήση φυσικών λιπασμάτων ως εδαφοβελτιωτικά και αποφυγή ψεκασμάτων με χημικά στους χώρους πρασίνου.

3.20. Οι χώροι διαβίωσης των ζώων να είναι ευήλιοι και να διατηρούνται καθαροί έτσι ώστε να μη δημιουργείται πρόβλημα οσμών τόσο στους χώρους του αγροτουριστικού όσο και στην παρακείμενη περιοχή.

3.21. Τυχόν νεκρά ζώα να τοποθετούνται σε ειδικά διαμορφωμένο στεγανό χώρο και να συλλέγονται από αδειοδοτημένη εταιρεία συλλογής νεκρών ζώων.

3.22. Συστήνεται όπως εξεταστεί το ενδεχόμενο υποβολής αίτησης και εξασφάλιση του Ευρωπαϊκού Οικολογικού Σήματος EU ECOLABEL για την προτεινόμενη ανάπτυξη. Για περισσότερες πληροφορίες μπορείτε να αποστείνετε στην ιστοσελίδα του Τμήματος Περιβάλλοντος στη διεύθυνση [www.moa.gov.cy/environment](http://www.moa.gov.cy/environment) στη διαδρομή (Αδειοδοτήσεις / Ευρωπαϊκό Οικολογικό Σήμα ECOLABEL).

3.23. Γίνεται εισήγηση όπως εφαρμοστεί Σύστημα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης EMAS (Eco-Management and Audit Scheme) για την ανάπτυξη. Με την εφαρμογή του συστήματος περιβαλλοντικής διαχείρισης EMAS, δίνεται η δυνατότητα για συνεχείς βελτιώσεις στις περιβαλλοντικές επιδόσεις μιας επιχείρησης, ενισχύοντας ταυτόχρονα και την ανταγωνιστικότητα τους. Το λογότυπο του EMAS έχει τη δυνατότητα να χρησιμοποιηθεί και ως μέσο μάρκετινγκ και πωλήσεων, προωθώντας τις βέλτιστες περιβαλλοντικές επιδόσεις μιας επιχείρησης. Για περισσότερες πληροφορίες μπορείτε να αποστείνετε στην ιστοσελίδα του Τμήματος Περιβάλλοντος στη διεύθυνση [www.moa.gov.cy/environment](http://www.moa.gov.cy/environment) στη διαδρομή (Αδειοδοτήσεις / Σύστημα Οικολογικής Διαχείρισης και Ελέγχου EMAS).

#### **ΕΝΟΤΗΤΑ Δ. Όροι κατά την αποξήλωση ή τυχόν τροποποίηση του έργου**

---

4.1. Ο κύριος του έργου σε περίπτωση οποιασδήποτε αλλαγής στο έργο π.χ. επέκτασης, κατεδάφισης, αποξήλωσης κλπ και πριν την έναρξη οποιωνδήποτε εργασιών να ενημερώνει το Τμήμα Περιβάλλοντος με σκοπό τη διερεύνηση αν οι εργασίες που επίκεινται να διεκπεραιωθούν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής των περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμου του 2018 έως 2024.

Τμήμα Περιβάλλοντος  
Δεκέμβριος, 2024