



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΓΕΩΡΓΙΑΣ, ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ  
ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

ΤΜΗΜΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

**ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΑ ΑΡΘΡΑ 29 ΚΑΙ 30  
Ο ΠΕΡΙ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΣΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΑΠΟ ΟΡΙΣΜΕΝΑ ΕΡΓΑ  
ΝΟΜΟΣ ΤΟΥ 2018 [Ν.127(Ι)/2018]**

**Αρ. Αίτησης Πολεοδομικής Άδειας: ΛΕΜ/ 00566/ 2018**

**«Ανέγερση μικτής τουριστικής ανάπτυξης για το έργο OXLEY-PLANET VISION,  
στην κοινότητα Πύργου Λεμεσού»**

**1. Εισαγωγή**

Η Μελέτη Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον (ΜΕΕΠ) για το Έργο το οποίο αφορά την ανέγερση μικτής τουριστικής ανάπτυξης στην κοινότητα Πύργου, υποβλήθηκε στην Περιβαλλοντική Αρχή, με σχετική επιστολή από τον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως (Αρ.Φακ.ΛΕΜ/ 00566/ 2018 και ημερομηνία 22.05.18) για αξιολόγηση.

Το θέμα συζητήθηκε σε δύο συνεδρίες της Επιτροπής Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον αρχικά την 1.11.18, όπου ζητήθηκαν συμπληρωματικά στοιχεία, και οι γραπτές απόψεις του Τμήματος Επιθεώρησης Εργασίας και της Αρχής Ηλεκτρισμού Κύπρου. Ακολούθησε επανεξέταση του θέματος από την Επιτροπή Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον στις 4.12.18.

Με βάση τις απόψεις των μελών της Επιτροπής, την επιτόπια επίσκεψη, τις θέσεις των διαφόρων Τμημάτων και τη ΜΕΕΠ ετοιμάστηκε η παρούσα Γνωμοδότηση της Περιβαλλοντικής Αρχής.

**2. Περιγραφή και χωροθέτηση του έργου σύμφωνα με τη Μελέτη**

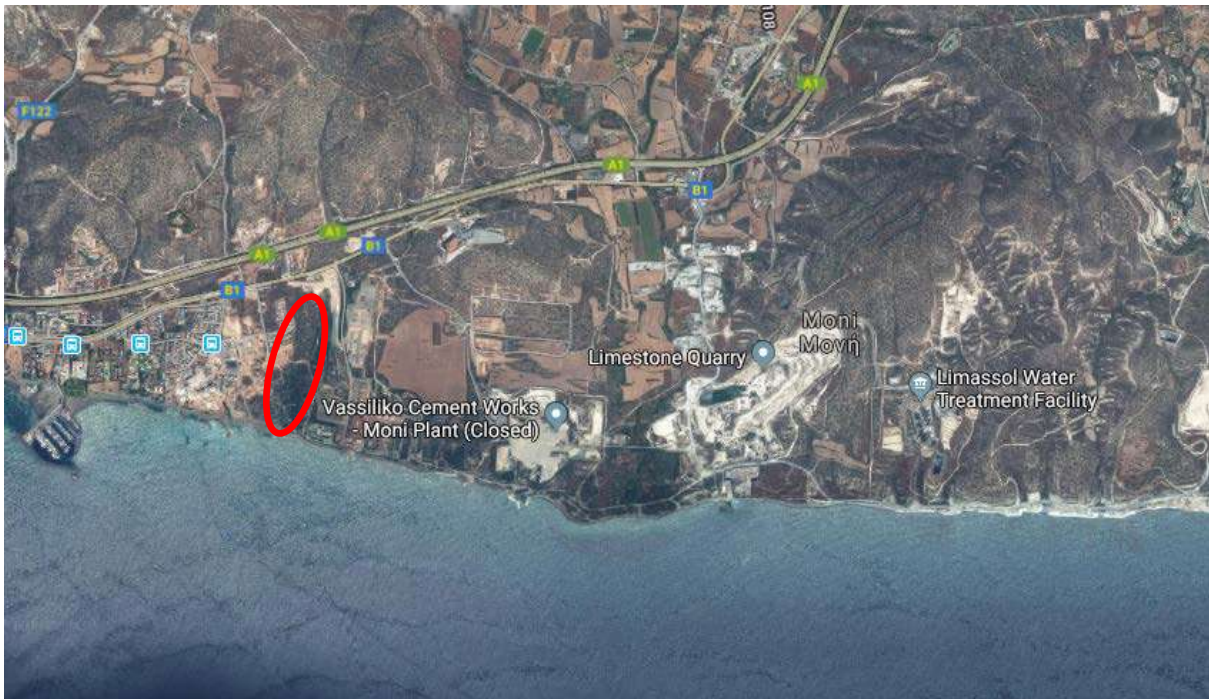
Η ανάπτυξη περιλαμβάνει δύο πύργους, καθώς και ξενοδοχείο, το οποίο θα περιλαμβάνει ρεσεψιόν, αίθουσα εκδηλώσεων, εστιατόριο, γυμναστήριο, αίθουσα γιόγκα, θέατρο, αίθουσα παιχνιδιών, εσωτερική και εξωτερική πισίνα κλπ. Το ξενοδοχείο, που θα είναι πέντε αστέρων, θα αποτελείται από 251 δωμάτια και όλους τους συνοδευτικούς και βοηθητικούς χώρους. Οι πιο πάνω επιμέρους αναπτύξεις μοιράζονται ένα επίπεδο σε βάθρο (podium), το οποίο θα φιλοξενήσει τον χώρο στάθμευσης αυτοκινήτων καθώς και τις υπηρεσίες του συμπλέγματος.

Η περιοχή μελέτης και συγκεκριμένα τα τεμάχια όπου θα υλοποιηθεί η προτεινόμενη ανάπτυξη είναι τα ακόλουθα, επί του Φ/Σχ 54/47: 293, 301, 123, 124, 360, 158, 159, 359, 317, 318, 339, 162, 322, 163, 321, 341, 342, 320, 340, 208. Τα τεμάχια αυτά τα οποία έχουν συνολική έκταση 102,637 τ.μ. βρίσκονται στην περιοχή "Αόρατοι" εντός του ορίου της Κοινότητας Πύργου-Λεμεσού και βρίσκονται ανατολικά από το ξενοδοχειακό-παραθεριστικό συγκρότημα ParkTower σε απόσταση περίπου 100 μέτρων και δυτικά από τον ηλεκτροπαραγωγό σταθμό Μονής σε απόσταση περίπου 200 μέτρων.

Η ευρύτερη περιοχή εντάσσεται σε δύο πολεοδομικές ζώνες. Την Ζώνη Τ3β (τουριστική) και την Ζώνη Γα5 (γεωργική) και χαρακτηρίζεται από την παρουσία οικιστικών και τουριστικών

μονάδων. Τα υπό μελέτη παράκτια τεμάχια είναι σχετικά επίπεδα και καλύπτονται από πολύ αραιή θαμνώδη βλάστηση.

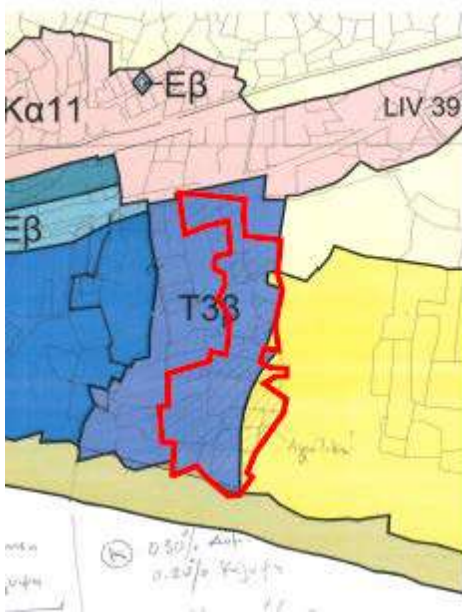
Οι δύο πύργοι διαμερισμάτων θα λειτουργούν ανεξάρτητα από το ξενοδοχείο. Έχουν διαφορετικά ύψη, με τον πρώτο να έχει 18 ορόφους ενώ ο δεύτερος έχει 20. Στον κάθε όροφο υπάρχουν 3 διαμερίσματα εκτός από τους 3 τελευταίους ορόφους όπου βρίσκονται τα ρετιρέ. Οι πύργοι εξυπηρετούνται από τους κοινούς χώρους στο επίπεδο 4 (λόμπυ) και στο επίπεδο 6 που περιλαμβάνει ένα εξωτερικό κατάστρωμα με πισίνα, και από το επίπεδο 3 όπου βρίσκονται οι χώροι στάθμευσης. Στο ξενοδοχείο το οποίο απαρτίζεται από 3 πτέρυγες που σχηματίζουν ένα Ε, βρίσκονται οι δημόσιοι χώροι. Η είσοδος, το λόμπυ και το σαλόνι θα βρίσκονται στο επίπεδο 4 ενώ όλοι οι άλλοι δημόσιοι χώροι περιλαμβανομένων των εστιατορίων και των πισινών θα βρίσκονται στο επίπεδο 1. Όλα τα ΒΟΗ (Back of House) δωμάτια θα βρίσκονται στο επίπεδο 1 και οι χώροι στάθμευσης στο Επίπεδο 2.



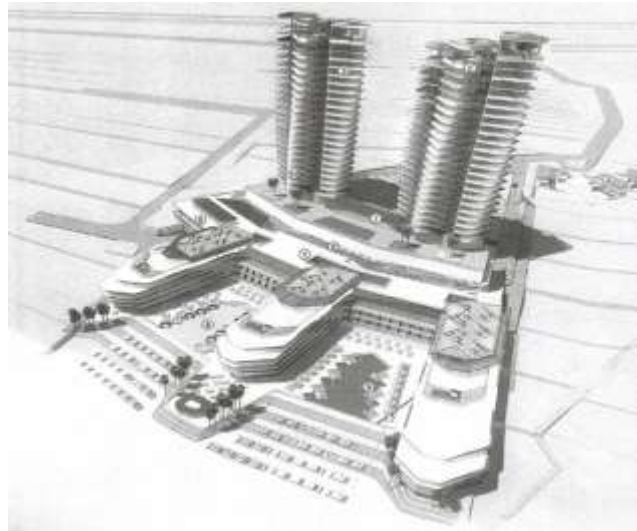
Χάρτης 1: Γεωγραφική θέση ανάπτυξης

### **3. Θεμελίωση των κτηρίων και άντληση υδάτων**

Με βάση την γεωτεχνική έρευνα που έγινε στην περιοχή του υπό αναφορά έργου, η στάθμη του υδροφόρου ορίζοντα συναντάται σε βάθος 4.80-8.45μ. Η μέγιστη απαιτούμενη εκσκαφή για τη θεμελίωση των δύο πύργων και του ξενοδοχείου θα φτάσει σε βάθος 3μ. και 2μ. αντίστοιχα από τη στάθμη του φυσικού εδάφους, και βάσει της γεωτεχνικής έρευνας δεν αναμένεται οποιαδήποτε ανάγκη άντλησης υδάτων (dewatering). Η θεμελίωση των δύο πύργων περιλαμβάνει σύστημα πασάλων διαμέτρου 1.2m και μήκους 30m με τη μέθοδο «riling», για την παραλαβή των κατακορύφων φορτίων και την ασφαλή μεταφορά τους στο έδαφος αλλά και για σκοπούς ευστάθειας των κτηρίων (overturning stability) έναντι οριζοντίων φορτίων (σεισμικά φορτία και φορτία ανέμου).



Σχέδιο 1: Γραφική απεικόνιση ανάπτυξης και πολεοδομικές ζώνες



Χάρτης 2: Κτηματολογικό σχέδιο

#### **4. Ζώνες επικινδυνότητας (Οδηγία SEVESO III)**

Οι ζώνες επικινδυνότητας σύμφωνα με τους περί Ασφάλειας και Υγείας στην Εργασία Κανονισμούς του 2015 (Οδηγία SEVESO III) του ηλεκτροπαραγωγού σταθμού της Μονής της ΑΗΚ, δεν επηρεάζουν τα τεμάχια της προτεινόμενης ανάπτυξης, βάσει της υφιστάμενης κατάστασης στον σταθμό Μονής. Στο παρών στάδιο, ο σταθμός αποτελείται από 4 αεριοστροβίλους ηλεκτρικής ισχύος 37,5MWe οι οποίοι λειτουργούν κυρίως όταν απαιτείται η κάλυψη του φορτίου αιχμής και σε περιπτώσεις βλάβης άλλων μονάδων ηλεκτροπαραγωγής. Παρόλα αυτά, αποτελεί αναφαίρετο δικαίωμα της ΑΗΚ (δημόσιο συμφέρον), να αιτηθεί μελλοντική επέκταση της δυναμικότητας του σταθμού.

#### **5. Περιγραφή των περιβαλλοντικών στοιχείων που ενδέχεται να επηρεαστούν σοβαρά από το Έργο σύμφωνα με τη Μελέτη**

Αναμένεται σημαντικός επηρεασμός της ατμόσφαιρας τόσο άμεση όσο και έμμεση, από τις εκπομπές ατμοσφαιρικών ρύπων και διοξειδίου του άνθρακα από τη λειτουργία των μηχανημάτων τα οποία θα χρησιμοποιηθούν για την κατασκευή της ανάπτυξης. Οι έμμεσες εκπομπές διοξειδίου του άνθρακα από τη λειτουργία του ηλεκτροπαραγωγού σταθμού που θα τροφοδοτούν τη μονάδα με ηλεκτρικό ρεύμα, θα αντισταθμιστούν εν μέρει (28% περίπου) από την εγκατάσταση και χρήση φωτοβολταϊκών πλαισίων.

Πρέπει να διασφαλιστεί η προστασία των εδαφών και των υπόγειων νερών από τυχόν ρυπογόνες ουσίες, οι οποίες ρυπαίνουν τα νερά και το έδαφος και οποιαδήποτε απόρριψη να γίνεται σύμφωνα με Άδεια Απόρριψης Αποβλήτων που παραχωρείται από τον Υπουργό Γεωργίας, Αγροτικής Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος.

Το σύνολο των κατασκευαστικών εργασιών με στόχο την τελική διαμόρφωση της ανάπτυξης θα προκαλέσει διαταραχή στο παράκτιο περιβάλλον, καθώς η πίεση για ανάπτυξη εστιάζεται ανομοιόμορφα στο παραλιακό μέτωπο σε σχέση με το υπόλοιπο πολεοδομικό συγκρότημα Λεμεσού, και αποκόπτεται οπτικά σημαντικό μέρος του παραλιακού μετώπου από τον υπόλοιπο αστικό ιστό.

Για τη κατασκευή αλλά και λειτουργία του έργου απαιτούνται ενεργειακοί πόροι, και σημαντικές ποσότητες υδάτων των οποίων η επάρκεια είναι περιορισμένη, και θα πρέπει να εξασφαλιστεί η προμήθεια/ επάρκεια τους σε συνεννόηση με τις Αρμόδιες αρχές.

## **6. Περιγραφή, στο μέτρο του δυνατού, των πιθανών σημαντικών επιπτώσεων που το Έργο ενδέχεται να προκαλέσει στο περιβάλλον**

Οι κυριότερες επιπτώσεις που αναμένονται κατά τη δημιουργία του έργου αφορούν τις ακόλουθες:

- I. Αλλαγή χρήσης και κατάληψη μεγάλης έκτασης γης, με επηρεασμό της τοπικής χλωρίδας περιλαμβανομένων και δύο παράκτιων ειδών του κόκκινου βιβλίου (*Triplachne nitens* και *Pancratium maritimum*) και μόνιμη απομάκρυνση των ειδών πανίδας τα οποία χρησιμοποιούν την περιοχή.
- II. Σφράγιση του εδάφους από τις κτιστές κατασκευές (περίπου 35% των υπό μελέτη τεμαχίων).
- III. Αυξημένα επίπεδα ηχορύπανσης ως αποτέλεσμα των κατασκευαστικών εργασιών.
- IV. Εκπομπή ατμοσφαιρικών ρύπων από τα μηχανήματα / οχήματα τα οποία θα χρησιμοποιηθούν για τις κατασκευαστικές εργασίες, όπως και εκπομπές σκόνης στην ατμόσφαιρα.
- V. Χρήση φυσικών πόρων (ενέργεια, νερό, οικοδομικά υλικά κ.λπ).

Οι κυριότερες επιπτώσεις που αναμένεται να δημιουργηθούν κατά τη διάρκεια λειτουργίας της ανάπτυξης, αφορούν μεταξύ άλλων τα πιο κάτω:

- I. Αισθητική αλλαγή και μερική σκίαση ως αποτέλεσμα του μεγάλου ύψους των δύο πύργων (18 και 20 ορόφοι).
- II. Δημιουργία στερεών και υγρών αποβλήτων προς διαχείριση, από τη λειτουργία της ανάπτυξης.
- III. Θέματα προστασίας μη εγγεγραμμένου υδατορέματος (λεκάνη απορροής 1Km<sup>2</sup> περίπου).
- IV. Αύξηση επιπέδων θορύβου, φωτισμού και οχληρίας από τις ανθρωπογενείς δραστηριότητες (μεταφορές, τουριστικές δραστηριότητες κ.λπ.) στην ευρύτερη περιοχή.
- V. Αύξηση του κυκλοφοριακού φόρτου στην υπό ανάπτυξη περιοχή, αλλά και στο οδικό δίκτυο της ευρύτερης περιοχής.
- VI. Αύξηση αέριων ρύπων στην ευρύτερη περιοχή από τα μέσα συγκοινωνίας και από τη λειτουργία του έργου.
- VII. Χρήση φυσικών πόρων (ενέργεια, νερό κ.λπ).

## **7. Ειδική Οικολογική Αξιολόγηση**

Δεν εφαρμόζεται λόγω του ότι το έργο χωροθετείται σε μεγάλη απόσταση (6,500 περίπου μέτρα) από την πλησιέστερη περιοχή του Δικτύου Natura 2000 – Περιοχή Προστασίας Δάσους Λεμεσού.

## **8. Θέση της Περιβαλλοντικής Αρχής**

Λαμβάνοντας υπόψη την επιτόπια εξέταση του χώρου και τα συμπεράσματα τα οποία προκύπτουν από την Μελέτη, και τις θέσεις των μελών της Επιτροπής και άλλων αρμόδιων αρχών, το Τμήμα Περιβάλλοντος δε φέρει ένσταση στην υλοποίηση του έργου με την προϋπόθεση της προσθήκης και εφαρμογής των όρων οι οποίοι περιλαμβάνονται στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ που επισυνάπτεται.

Δημήτρης Κουτροκίδης  
για Διευθυντή Τμήματος Περιβάλλοντος  
Περιβαλλοντική Αρχή

Αρ. Φακ. : 02.10.011.015.004.001  
Ημερομ. : 17/ 01/ 2019

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΕΡΓΟ: «ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΜΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΕΡΓΟ OXLEY PLANET VISION, ΣΤΗΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΠΥΡΓΟΥ (ΛΕΜ/ 00566/ 2018)»

### ΕΝΟΤΗΤΑ Α: Γενικοί όροι

1. Πριν την έκδοση της άδειας οικοδομής, θα πρέπει να υποβληθεί στο Τμήμα Περιβάλλοντος για έγκριση ολοκληρωμένο σχέδιο διαχείρισης του εργοταξίου, των μπάζων και άλλων υλικών που θα δημιουργηθούν κατά τη διάρκεια της κατασκευής. Το σχέδιο πρέπει να περιλαμβάνει συγκεκριμένους χώρους για τοποθέτηση μηχανημάτων, υλικών, μπάζων, ασφαλή προσωρινή αποθήκευση μεταχειρισμένων μηχανέλαιων, ελαστικών, καυσίμων και άλλων, καθώς και τρόπους διακίνησης των κατασκευαστικών μηχανημάτων και οχημάτων. **Ο όρος αυτός θεωρείται ουσιώδης.**
2. Πριν την έκδοση της άδειας οικοδομής θα πρέπει να υποβληθεί στο Τμήμα Περιβάλλοντος για έγκριση σχέδιο έκτακτης ανάγκης σε περίπτωση διαρροών μηχανέλαιων, πετρελαιοειδών κτλ. από τα μηχανήματα κατά την διάρκεια των κατασκευών. **Ο όρος αυτός θεωρείται ουσιώδης.**
3. Να καταγραφεί ο αριθμός και ακριβής θέση των δύο ειδών φυτών του κόκκινου βιβλίου (*Panocratium maritimum* και *Triplachne nitens*) εντός των ορίων της ανάπτυξης, και να προταθούν μέτρα προστασίας των πιο πάνω ειδών. Τα στοιχεία αυτά μαζί με σχέδιο προστασίας και ανάδειξης των εν λόγω ειδών σε σχέση με το έργο να αποσταλούν στην Περιβαλλοντική αρχή πριν την έκδοση άδειας οικοδομής. **Ο όρος αυτός θεωρείται ουσιώδης.**
4. Η Περιβαλλοντική Αρχή δεν προτίθεται να αξιολογήσει οποιαδήποτε αίτημα για μελλοντική αύξηση του τρέχοντος συντελεστή κάλυψης της υπό αναφορά ανάπτυξης, καθώς κάτι τέτοιο θεωρείται σαλαμοποίηση του έργου. Η παρούσα Γνωμάτευση, με τα δεδομένα ως έχουν σήμερα, θεωρείται δεσμευτική.

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

1. Να μην γίνει οποιαδήποτε επέμβαση ή αλλοίωση της παράκτιας λωρίδας γης πλάτους 100 μέτρων από το μέγιστο εύρος του κύματος, συμπεριλαμβανομένης της Ζώνης Προστασίας της Παραλίας έμπροσθεν της ανάπτυξης, περιλαμβανομένης και τοποιοτέχνησης. **Ο όρος αυτός θεωρείται ουσιώδης.**
2. Δεν επιτρέπονται οποιεσδήποτε κατασκευές/ επεμβάσεις στον παράκτιο και θαλάσσιο χώρο έμπροσθεν της ανάπτυξης. **Ο όρος αυτός θεωρείται ουσιώδης.**
3. Τα απόβλητα τα οποία πιθανόν να προκύψουν από τις εργασίες κατασκευής να επαναχρησιμοποιούνται/ ανακυκλώνονται, ανάλογα και με την καταλληλότητά τους σύμφωνα με τις πρόνοιες των Περί Αποβλήτων Νόμων του 2011 μέχρι 2016.
4. Ο κύριος του έργου οφείλει ως κάτοχος/παραγωγός αποβλήτων, να αποθηκεύει προσωρινά τα παραγόμενα απόβλητα με τρόπο που να μην προκαλούνται επιπτώσεις στο περιβάλλον και τη δημόσια υγεία και οχληρία σε οποιονδήποτε και να τα παραδίδει το συντομότερο δυνατό μέσω συμφωνίας σε αδειοδοτημένη εγκατάσταση διαχείρισης αποβλήτων σύμφωνα τους περί Αποβλήτων Νόμους του 2011 μέχρι 2016.
5. Να φυτευτούν ψηλά δέντρα και θάμνοι περιμετρικά των τεμαχίων και στους χώρους πρασίνου, ώστε να μετριαστεί η αισθητική ρύπανση και τυχόν φωτορύπανση από την ανάπτυξη. Να προτιμώνται τα ιθαγενή και ενδημικά είδη της περιοχής και μεταξύ αυτών τα πλέον ξηρανθεκτικά. Κατάλογος με κατάλληλα είδη κατά υψομετρική ζώνη δίνεται στο

<http://tinyurl.com/topiotechnisi> (σελ. 21-25), και γενικές πληροφορίες στο <http://tinyurl.com/kupriakos-kipos>.

6. Να γίνει κατάλληλη προσωρινή περιφράξη του χώρου εργασιών της κατασκευής. Τα μπάζα, τα οικοδομικά υλικά, τα μηχανήματα, κλπ. που θα προκύψουν ή θα χρησιμοποιηθούν για την κατασκευή του έργου, καθώς και οι διάφορες πρώτες ύλες, να τοποθετηθούν σε χώρο εντός των ορίων του τεμαχίου και σε σημεία τα οποία θα δημιουργήσουν τη μικρότερη δυνατή όχληση.
7. Οι κτηριακές εγκαταστάσεις να συμμορφώνονται με τις Απαιτήσεις Ελάχιστης Απόδοσης Κτηρίου όπως αυτές καθορίζονται στις πρόνοιες των περί της Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων Νόμοι 2006 έως 2017.
8. 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 Άδεια Απόρριψης Αποβλήτων που παραχωρείται από τον Υπουργό Γεωργίας, Αγροτικής Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος.
9. Οι πρώτες ύλες όπως καύσιμα, λιπαντικά, χημικά και λοιπά καθώς επίσης και όλα τα απόβλητα και ιδιαίτερα τα επικίνδυνα (π.χ. λιπαντικά, υπολείμματα και συσκευασίες υλικών βαφής και συντηρητικών, κλπ) που θα παραχθούν, να αποθηκεύονται σε κατάλληλα δοχεία σε χώρους στους οποίους θα υπάρχει περιορισμένη πρόσβαση και σχετική σήμανση και οι οποίοι θα πρέπει να είναι κατάλληλα διαμορφωμένοι με αδιαπέραστες επιφάνειες και προστατευμένοι από τις καιρικές συνθήκες.
10. Να γίνεται χρήση διαπερατών υλικών και επιφανειών στους εξωτερικούς υπαίθριους χώρους (χώροι στάθμευσης κ.λπ.) για αποφυγή σφράγισης του εδάφους και διατήρηση της συνδετικότητας μεταξύ επιφάνειας της γης και εδάφους π.χ. η χρήση απόπλινθων τσιμεντένιων επιστρώσεων σε συνδυασμό με τάφρους απορροής. Επιπλέον να γίνεται χρήση πορωδών υλικών και επιφανειών για επιβράδυνση της απορροής για αποφυγή πλημμυρών. **Ο όρος αυτός θεωρείται ουσιώδης.**
11. Στην περιοχή καταλήγει υδατόρεμα μεγέθους λεκάνης απορροής 1Km<sup>2</sup> περίπου. Να εκπονηθεί υδρολογική και υδραυλική μελέτη για οριοθέτηση του υδατορέματος, διαχείριση των όμβριων υδάτων και προστασία της ανάπτυξης από κίνδυνο πλημύρας, για πλυμηρική περίοδο επαναφοράς τουλάχιστο 50 χρόνων, πριν την έκδοση της οικοδομικής άδειας για το έργο. Η κοίτη του υδατορέματος, να καθοριστεί ως χώρος πρασίνου για σκοπούς προστασίας της βιοποικιλότητας, αλλά και αποστράγγισης των ομβρίων υδάτων. Η Μελέτη να σταλεί για αξιολόγηση και έγκριση στο Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων, ώστε να καθοριστεί το ακριβές πλάτος προστασίας του υδατορέματος. Σε περίπτωση διαφοροποίησης του έργου λόγω των πορισμάτων της εν λόγω μελέτης, να ενημερωθεί γραπτώς η Περιβαλλοντική Αρχή και να κατατεθεί ο νέος σχεδιασμός. **Ο όρος αυτός θεωρείται ουσιώδης.**
12. Να γίνεται άμεση ενημέρωση του Τμήματος Περιβάλλοντος σε περίπτωση οποιουδήποτε περιστατικού διαρροής αποβλήτων ή άλλων ρύπων.
13. Οι θορυβώδεις εργασίες να γίνονται κατά τη διάρκεια κανονικών ωρών εργασίας (8π.μ – 5 μ.μ) και όχι Σάββατο ή Κυριακή ή αργίες. Επίσης, να λαμβάνονται μέτρα πρόληψης ώστε να μη δημιουργείται όχληση στη γύρω περιοχή ως αποτέλεσμα της κατασκευής του έργου.
14. Όπου απαιτείται να εφαρμόζονται τεχνικές λύσεις για τη μείωση του θορύβου από τη κίνηση βαρέων οχημάτων (π.χ. κατασκευή ηχοπετασμάτων περί τους χώρους των εργοταξίων και χρήση κινητών αντιθορυβικών πετασμάτων στα σημεία εκπομπής υψηλής

στάθμης θορύβου) και τη λειτουργία μηχανημάτων προς χρήση σε εξωτερικό χώρο (π.χ. ηχομόνωση).

15. 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 όπου είναι δυνατόν
- Τα μηχανήματα του εργοταξίου θα πρέπει να τοποθετούνται όπου είναι δυνατόν μακριά από άλλες ξενοδοχειακές αναπτύξεις και χώρους αναψυχής.
- Τήρηση του ωραρίου εργασίας.
- Σωστός προγραμματισμός των κατασκευαστικών εργασιών ώστε να αποφεύγεται κατά το δυνατόν η συγκέντρωση και η ταυτόχρονη λειτουργία πολλών μηχανημάτων στο εργοτάξιο.

16. Γίνεται εισήγηση χρήσης χρωμάτων χαμηλής εκπομπής VOCs, ή χρήση αυτών με χαμηλές εκπομπές φορμαλδεύδης και χρήση κόλλας και διαλυτών χαμηλής εκπομπής VOCs. Προτείνεται η βαφή των εσωτερικών χώρων με οικολογικά χρώματα.

17. Κατά τη διάρκεια κατασκευής των έργων να λαμβάνονται όλα τα απαραίτητα μέτρα για ελαχιστοποίηση και καταστολή της σκόνης όπως:

- 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,
- 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/ ώρα) στους χωμάτινους δρόμους,
- κατά τη μεταφορά χύδην υλικών να αποφεύγεται η υπερπλήρωση των φορτηγών οχημάτων μεταφοράς,
- να γίνεται διαβροχή όταν και όπου απαιτείται και ιδιαίτερα στους χώρους όπου διεξάγονται χωματουργικές εργασίες,
- 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,
- η μεταφορά των αδρανών υλικών να γίνεται με σκεπασμένα φορτηγά οχήματα,
- εναπόθεση υλικών σε σωρούς να πραγματοποιείται από το ελάχιστο δυνατό ύψος έτσι ώστε να αποφεύγεται η δημιουργία κονιορτού,
- για τον περιορισμό τυχόν επιφανειακών απορροών επιβαρημένων με αιωρούμενα σωματίδια, οι χωματουργικές εργασίες να αποφεύγονται κατά τη διάρκεια έντονων βροχοπτώσεων,
- κανένα όχημα μεταφοράς, σκάφος ή κάδος τοποθέτησης αδρανών υλικών δεν πρέπει να περιέχει υλικό μετά το πέρας των ημερήσιων εργασιών.



## **ΕΝΟΤΗΤΑ Γ: Όροι σχετικά με τη διαχείριση λυμάτων**

1. Να κατασκευαστεί κατάλληλο δίκτυο αγωγών λυμάτων στους υπό δημιουργία δημόσιους δρόμους που προκύπτουν με την ανάπτυξη, σε συνεννόηση και μετά από έγκριση από το Συμβούλιο Αποχετεύσεων (ΣΑΛΑ).
2. Όσον αφορά το ιδιωτικό αποχετευτικό σύστημα, να υποβληθεί σχετική αίτηση για έκδοση άδειας κατασκευής και σύνδεσης της ιδιωτικής υπονόμου οικοδομής του συγκροτήματος, πριν την έναρξη εργασιών.
3. Πριν την έναρξη εργασιών για κατασκευή του δημόσιου δρόμου ο κύριος του έργου να επικοινωνήσει με το ΣΑΛΑ για επί τόπου υπόδειξη της θέσης των υφιστάμενων αγωγών, για σκοπούς προστασίας.

## **ΕΝΟΤΗΤΑ Δ: Όροι για μείωση των κυκλοφοριακών επιπτώσεων**

1. Να δοθεί η ρυμοτομία και να γίνει προσαρμογή στο υφιστάμενο οδικό δίκτυο.
2. Το τμήμα μεταξύ της ρυμοτομίας και του υφιστάμενου δρόμου να διαμορφωθεί ως χώρος πρασίνου από τον κύριο του έργου. Στα πλαίσια της προβλεπόμενης ρυμοτομίας να εξεταστεί η δυνατότητα κατασκευής κόλπου στάσης λεωφορείων, ενώ εισήγηση του Τμήματος Δημοσίων Έργων είναι όπως μέχρι την υλοποίηση του τελικού σχεδιασμού της περιοχής ο κύριος του έργου αναλάβει την κατασκευή κόλπου ώστε να επεκταθούν οι γραμμές των λεωφορείων στο σημείο της ανάπτυξης.
3. Η ανάπτυξη θα εξυπηρετείται μόνο από τον υπηρεσιακό δρόμο ο οποίος στο παρόν στάδιο δεν μπορεί να κατασκευαστεί. Μέχρι την συμπλήρωση του υπηρεσιακού δρόμου θα πρέπει ο κύριος του έργου να εξυπηρετείται προσωρινά διαμέσου της υφιστάμενης υποδομής αφού υποβάλουν για έγκριση στο Τμήμα Δημοσίων Έργων, βάση λεπτομερούς αποτύπωσης σχέδιο διαμόρφωσης της πρόσβασης και των προσαρμογών στο υφιστάμενο όριο του δρόμου. Στο σχέδιο αυτό να φαίνονται και οι εισηγήσεις του κυρίου του έργου για διαμόρφωση προσωρινού κόλπου στάσης λεωφορείων.
4. Εν όψει του ότι στο τεμ. 293 θα δημιουργηθούν χώροι στάθμευσης για δημόσια χρήση θα πρέπει στα πλαίσια της ανάπτυξης να προταθεί και τρόπος διακίνησης των πεζών από και προς την παραλία σε συνεργασία με την Επαρχιακή Διοίκηση Λεμεσού και την Κοινότητα Πύργου.
5. Στην ανάπτυξη να προβλεφθεί η κατασκευή θέσεων στάθμευσης για ποδήλατα με την κατάλληλη υποδομή τόσο στους ιδιωτικούς χώρους στάθμευσης όσο και στους δημόσιους.
6. Το δίκτυο, συμπεριλαμβανομένων και των κυκλικών κόμβων που προτείνονται, να ικανοποιεί τα πρότυπα του Τμήματος Δημοσίων Έργων και οι διατομές όπως αυτές συμφωνηθούν με την Πολεοδομική Αρχή.
7. Συστήνεται όπως εξεταστεί η δυνατότητα κατασκευής ποδηλατόδρομου κατά μήκος του εσωτερικού δρόμου που οδηγεί στην ανάπτυξη.
8. Σε περίπτωση που το δίκτυο της ανάπτυξης είναι ελεγχόμενο, ο ηλεκτρονικός λοστός να βρίσκεται σε απόσταση 15 τουλάχιστον μέτρων από το σημείο εισόδου.
9. Κατά τη διάρκεια εκδηλώσεων / συνέδριων / δεξιώσεων θα πρέπει οι αιτητές να εργοδοτήσουν ειδικά εκπαιδευμένο προσωπικό για χειρισμό της οχηματικής διακίνησης από και προς την ανάπτυξη.
10. Στο εσωτερικό οδικό δίκτυο της ανάπτυξης περιλαμβανομένου και του χώρου στάθμευσης να καθοριστεί όριο ταχύτητας 15 ΧΑΩ και να τοποθετηθεί η κατάλληλη

οριζόντια και κάθετη σήμανση, σύμφωνα με τα εγκεκριμένα πρότυπα του Τμήματος Δημοσίων Έργων. Σε κάθε περίπτωση στις προσβάσεις της ανάπτυξης προς το δημόσιο οδικό δίκτυο να τοποθετηθούν πινακίδες υποχρεωτικού σταματήματος καθώς και πινακίδες για τις υποχρεωτικές κατευθύνσεις ως επίσης και διπλή κεντρική διαχωριστική γραμμή στις ράμπες.

11. Οι χώροι στάθμευσης για τα οχήματα τροφοδοσίας να σημανθούν κατάλληλα και να προβλεφθεί ικανοποιητικός χώρος για επαναστροφή των οχημάτων, έτσι ώστε τα οχήματα να μην εισέρχονται/ εξέρχονται με την οπίσθια κίνηση και να επηρεάζουν το κύριο οδικό δίκτυο. Είναι σημαντικό ο κύριος του έργου να λαμβάνει τα αναγκαία μέτρα για την σωστή αξιοποίηση του χώρου στάθμευσης για τα οχήματα τροφοδοσίας.
12. Να σημανθούν κατάλληλα οι θέσεις στάθμευσης περιλαμβανόμενων των θέσεων για ΑμεΑ, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κώδικα Οδικής Κυκλοφορίας (ΚΟΚ).
13. Ο κύριος του έργου θα αναλάβει την τοποθέτηση φώτων τροχαίας στη συμβολή της Λεωφόρου Αμαθούντος με τον συνδετήριο δρόμο της υπόγειας διάβασης με τον Α1 τα οποία θα λειτουργούν ενοποιημένα με την φωτοελεγχόμενη συμβολή με τον συνδετήριο δρόμο εξόδου από Λευκωσία και εισόδου προς Λεμεσό. Στις συμβολές αυτές να τοποθετηθεί επίσης Σύστημα Αυτόματης Βελτιστοποίησης των χρόνων λειτουργίας των φώτων τροχαίας (intelligent vehicle actuation /MOVA with detectors on all arms) σύμφωνα με τις απαιτήσεις και τις προδιαγραφές του Τμήματος Δημοσίων Έργων και του Κλάδου Ηλεκτρολογίας του Δήμου Λευκωσίας.
14. Το κόστος για τα πιο πάνω μέτρα βελτίωσης του οδικού δικτύου, θα πρέπει να αναληφθεί από τον κύριο του έργου.

#### **ΕΝΟΤΗΤΑ Ε: Όροι για την προστασία των Αρχαιοτήτων**

1. Να ειδοποιηθεί το Αρχαιολογικό Μουσείο Επαρχίας Λεμεσού (τηλ. 25305157) ένα μήνα πριν αρχίσουν οι εργασίες για να επιβλέπει τις χωματουργικές εργασίες, ισοπεδώσεις, εκσκαφές θεμελίων, λάκκων κ.α. Επειδή σε γειτονική περιοχή έχουν επισημανθεί αρχαίοι τάφοι ο κύριος του έργου θα πρέπει να προχωρήσει σε ενδεικτικές εκσκαφές σε συνεννόηση και υπό την επίβλεψη του Τμήματος Αρχαιοτήτων πριν την έναρξη του έργου, για να μην υπάρξουν καθυστερήσεις. **Ο όρος αυτός θεωρείται ουσιώδης.**
2. Σε περίπτωση όμως που βρεθούν αρχαία κατάλοιπα στο χώρο της οικοδομής, τότε οι εργασίες θα σταματήσουν και θα γίνει η απαιτούμενη έρευνα από αρμόδιους υπαλλήλους του Τμήματος Αρχαιοτήτων. **Ο όρος αυτός θεωρείται ουσιώδης.**

#### **ΕΝΟΤΗΤΑ Ζ: Όροι που πρέπει να τηρούνται κατά το στάδιο λειτουργίας και συντήρησης**

1. Τα απόβλητα (υγρά, στερεά οικιακά κ.λπ.) τα οποία πιθανόν να προκύπτουν από τις εργασίες λειτουργίας του έργου να επαναχρησιμοποιούνται/ ανακυκλώνονται στο μεγαλύτερο δυνατό βαθμό, ανάλογα και με την καταλληλότητά τους, σύμφωνα με τις πρόνοιες των Περί Αποβλήτων Νόμων του 2011 μέχρι 2016.
2. Να γίνεται χωριστή Διαλογή στην Πηγή (ΔσΠ), για τουλάχιστον τα ρεύματα αποβλήτων γυαλί, χαρτί/ χαρτόνι, PMD, βιοαπόβλητα (τροφικά υπολείμματα, πράσινα). Για το σκοπό αυτό να εγκατασταθεί εξοπλισμός (π.χ. συμπιεστής, κάδος ) σε λειτουργική θέση. Το προσωπικό να τύχει κατάλληλης εκπαίδευσης / κατάρτισης, 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. Η τοποθέτηση συμπιεστή

σκυβάλων, καθώς και η χωροθέτηση των σκυβαλοδοχείων να γίνει σε συνεννόηση με τις υγειονομικές υπηρεσίες του Κοινοτικού Συμβουλίου Πύργου.

3. 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 Άδεια Απόρριψης Αποβλήτων που παραχωρείται από τον Υπουργό Γεωργίας, Αγροτικής Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος.
4. Να γίνεται επιτόπια επεξεργασία των γκρίζων νερών και έπειτα αυτά να χρησιμοποιούνται για άρδευση.
5. Τα υγρά απόβλητα τα οποία θα προκύπτουν από τις πισίνες (χλωριωμένο νερό, "backwash" κ.λπ.) να διοχετεύονται στα γκρίζα νερά. Σε τακτά χρονικά διαστήματα πρέπει να υποβάλλονται εργαστηριακοί έλεγχοι ποιότητας του νερού σε συνεννόηση με τον ΣΑΛΑ, καθώς η ποιότητα του νερού πρέπει να ευρίσκεται εντός των καθορισμένων από τη νομοθεσία ορίων.
6. 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.
7. Αναφορικά με τα συστήματα ψύξης και κλιματισμού που θα βρίσκονται στις κτηριακές εγκαταστάσεις, ο ιδιοκτήτης υποχρεούται να τηρεί τις πρόνοιες του Νόμου, 23(1)/2010, περί ορισμένων φθοριούχων αερίων (ανάκτηση, πρόληψη διαρροών, περιβαλλοντική καταστροφή αερίων) καθώς και των Κ.Δ.Π. Κανονισμών 133/2010 που προκύπτουν από αυτόν (πιστοποίηση προσωπικού που ασκεί εργασίες σε ψυκτικό εξοπλισμό).

#### **ΕΝΟΤΗΤΑ Η: Όροι για τη διαχείριση νερού και ενέργειας**

1. Ο φωτισμός των κοινόχρηστων χώρων και του οδικού δικτύου να είναι χαμηλής κατανάλωσης. Η χρήση του συστήματος νυχτερινού φωτισμού να είναι κατάλληλα ρυθμισμένη ώστε να μειώνεται στα απολύτως απαραίτητα επίπεδα εύρυθμης λειτουργίας των εγκαταστάσεων.
2. Όσον αφορά τα προϊόντα που σχετίζονται με την ενέργεια όπως λαμπτήρες, θερμαντήρες χώρου, θερμαντήρες νερού και λοιπός ηλεκτρολογικός εξοπλισμός, αυτά θα πρέπει να συνάδουν με τις απαιτήσεις του περί Καθορισμού των Απαιτήσεων Οικολογικού σχεδιασμού των Συνδεδόμενων με την Ενέργεια Προϊόντων Νόμου του 2011 και των σχετικών μέτρων εφαρμογής.
3. Να εγκατασταθούν σύγχρονα συστήματα εξοικονόμησης ενέργειας. Προτείνονται τα πιο κάτω μέτρα για το νέο κτήριο:
  - α. Φωτισμός με αισθητήρες ή αυτόματους χρονοδιακόπτες σε χώρους με περιοδική χρήση, όπως διαδρόμους, χώρους υγιεινής κλπ. Αποφυγή αλόγιστης χρήσης ηλεκτρικού ρεύματος.
  - β. Χρήση θερμομονωτικών υλικών στις κάθετες και οριζόντιες επιφάνειες, όπου είναι εφικτό.
  - γ. Τοποθέτηση διπλών υαλοστασίων και οικοδομικών υλικών μειωμένου συντελεστή θερμοπερατότητας, όπου είναι εφικτό.
  - δ. Ο ηλεκτρικός και ηλεκτρονικός εξοπλισμός που θα εγκατασταθεί να είναι υψηλής ενεργειακής απόδοσης.

- ε. Να χρησιμοποιηθεί εξοπλισμός χαμηλής ενεργειακής κατανάλωσης (ή ψηλής ενεργειακής απόδοσης) σε όλες τις περιπτώσεις όπου είναι δυνατό.
4. Να εγκατασταθούν σύγχρονα συστήματα εξοικονόμησης νερού. Προτείνονται τα πιο κάτω μέτρα:
- α. Εγκατάσταση συστήματος εξοικονόμησης νερού.
  - β. Τοποθέτηση βρυσών ελεγχόμενης ροής.
  - γ. Τοποθέτηση καζανακίων δύο στάσεων.

#### **ΕΝΟΤΗΤΑ Θ: Όροι οι οποίοι σχετίζονται με τη γεινίαση του έργου με τον σταθμό ηλεκτροπαραγωγής της ΑΗΚ στη Μονή**

1. Η Αρχή Ηλεκτρισμού Κύπρου διατηρεί το δικαίωμα μελλοντικής επέκτασης της δυναμικότητας του σταθμού της Μονής (με γνώμονα το δημόσιο συμφέρον), εφόσον αυτό εγκριθεί από τις αρμόδιες Αρχές του Κράτους. Η υφιστάμενη άδεια η οποία χορηγήθηκε στην Αρχή Ηλεκτρισμού Κύπρου επιτρέπει την απρόσκοπτη λειτουργία τεσσάρων αεριοστρόβιλων με ισχύ 37,5MWe, έκαστος. **Ο όρος αυτός θεωρείται ουσιώδης.**
2. Οι ζώνες επικινδυνότητας του ηλεκτροπαραγωγού σταθμού της Μονής, βάσει της υφιστάμενης κατάστασης/ δυναμικότητας του σταθμού, δεν επηρεάζουν τα τεμάχια της προτεινόμενης ανάπτυξης, σύμφωνα με τους περί Ασφάλειας και Υγείας στην Εργασία Κανονισμούς του 2015 (Οδηγία SEVESO III). Σε περίπτωση που η Αρχή Ηλεκτρισμού Κύπρου υποβάλει αίτηση για μελλοντική επέκταση της δυναμικότητας του σταθμού (με γνώμονα το δημόσιο συμφέρον), θα πρέπει :
  - i. Να γίνει επαναξιολόγηση κατά πόσο οι ζώνες επικινδυνότητας του σταθμού, όπως αυτές μεταβληθούν/μετατοπιστούν βάσει της μελλοντικής αύξησης στη δυναμικότητα, δύναται να επηρεάσουν την παρούσα ανάπτυξη, και να ληφθούν όλα τα απαραίτητα μέτρα προστασίας από τον κύριο του έργου.
  - ii. Ο κύριος του έργου να αποστείλει συμπληρωματικά στοιχεία όσον αφορά τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις από τις αυξημένες τιμές θορύβου και από τυχόν διαφυγή οσμών, που θα προκύπτουν από την επέκταση δυναμικότητας του σταθμού, και να ληφθούν μέτρα αντιμετώπισης των επιπτώσεων αυτών.
  - iii. Τα πιο πάνω στοιχεία/δεδομένα να αποσταλούν στην Περιβαλλοντική Αρχή για αξιολόγηση.

#### **ΕΝΟΤΗΤΑ Ι: Όροι που πρέπει να τηρούνται κατά την αποξήλωση ή τυχόν τροποποίηση του έργου**

1. Ο κύριος του έργου υποχρεούται όπως πριν την (τυχόν) παύση χρήσης της ανάπτυξης η οποιονδήποτε επιμέρους έργων της ανάπτυξης, να υποβάλει στον Διευθυντή του Τμήματος Περιβάλλοντος σχέδιο αποξήλωσης και αποκατάστασης του χώρου το οποίο αφού εγκριθεί, θα πρέπει να υλοποιήσει. **Ο όρος αυτός θεωρείται ουσιώδης.**
2. Για τη διαχείριση των αποβλήτων, την αποξήλωση των επιμέρους έργων της ανάπτυξης, καθώς επίσης και για την αποκατάσταση του χώρου να τηρηθούν οι πρόνοιες των περί Αποβλήτων Νόμων του 2011 έως 2016.
3. Ο κύριος του έργου υποχρεούται με τον τερματισμό της λειτουργίας των επιμέρους έργων της ανάπτυξης να διασφαλίσει ότι θα αποκαταστήσει:

α) Κάθε ζημιά που ενδεχομένως έχει προκληθεί στο περιβάλλον από τη λειτουργία τους.

β) Το φυσικό περιβάλλον με τη διαμόρφωση και ένταξη του χώρου του έργου 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 Αρμόδια Αρχή.

ΤΜΗΜΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

17.01.19