



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΓΕΩΡΓΙΑΣ, ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ



ΤΜΗΜΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΑ ΑΡΘΡΑ 29 ΚΑΙ 30
ΟΙ ΠΕΡΙ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΣΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΑΠΟ ΟΡΙΣΜΕΝΑ
ΕΡΓΑ ΝΟΜΟΙ ΤΟΥ 2018 ΕΩΣ 2021

ΜΕΕΠ για την κατασκευή και λειτουργία του οκταώροφου οικιστικού κτιρίου "PLUS
21" στο Δήμο Λάρνακας, Ενορία Σκάλας

Αρ. Αίτησης για Πολεοδομική Άδεια Α145/20

1. Εισαγωγή

Στα πλαίσια των περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμων του 2018 έως 2021, η ΜΕΕΠ για την ανέγερση οικιστικής ανάπτυξης στον Δήμο Λάρνακας υποβλήθηκε από τον Δημοτικό Μηχανικό του Δήμου στις 19/03/2021.

Ο κύριος του έργου προχώρησε, όπως προβλέπουν οι πιο πάνω Νόμοι, στη γνωστοποίηση της υποβολής της ΜΕΕΠ, σε δύο καθημερινές εφημερίδες όπως επίσης και του δικαιώματος υποβολής στην Περιβαλλοντική Αρχή, εντός 30 ημερών, απόψεων ή παραστάσεων αναφορικά με το περιεχόμενο της ΜΕΕΠ ή αναφορικά με τις επιπτώσεις που η εκτέλεση ή λειτουργία του έργου ενδέχεται να επιφέρει στο περιβάλλον.

Για το εν λόγω έργο έγινε δημόσια παρουσίαση με ανάρτηση πληροφοριών για το Έργο και για την προκαταρκτική ΜΕΕΠ, με ανάρτηση πληροφοριών για το Έργο και για την προκαταρκτική ΜΕΕΠ στην ιστοσελίδα του Δήμου Λάρνακας, στην διαδικτυακή εφημερίδα «City of Larnaka», στην διαδικτυακή εφημερίδα «Larnaka online». Δεν λήφθηκαν οποιαδήποτε σχόλια από το κοινό.

Η ΜΕΕΠ εξετάστηκε στην Επιτροπή Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον κατά τη Συνεδρία της στις 28.9.2021 όπου και αξιολογήθηκε. Ορισμένα μέλη της Επιτροπής έκριναν ως αναγκαία την τοποθέτηση της Υπηρεσίας Θήρας και Πανίδας (ΥΘΠ) για το εν λόγω έργο. Η ΥΘΠ τοποθετήθηκε γραπτώς θετικά (υπό όρους) στις 11.10.2021. Σε επόμενη συνεδρία της Επιτροπής στις 26.10.2021 κοινοποιήθηκε η τοποθέτηση της ΥΘΠ και εν συνέχεια τοποθετήθηκαν και τα μέλη της Επιτροπής.

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

2. Σκοπός και περιγραφή της ανάπτυξης

Το προτεινόμενο έργο (ΠΕ) αφορά ανάπτυξη με σκοπό την Οικιστική Χρήση. Το ΠΕ θα αποτελείται από 8 ορόφους (συμπ. του ισογείου) με το ύψος του κτιρίου να ανέρχεται στα 30,45m, συνεπώς θεωρείται ψηλό κτίριο. Ο χώρος στο επίπεδο του ισογείου πέραν της ύπαρξης διαμερισμάτων θα χρησιμοποιηθεί επίσης και ως χώρος στάθμευσης (7 θέσεων), ενώ από τον πρώτο όροφο μέχρι και τον έβδομο θα αποτελούνται αποκλειστικά από οικιστικές αναπτύξεις. Συνολικά στο υπό εξέταση κτίριο θα κατασκευαστούν 37 διαμερίσματα, με ένα υπόγειο επίπεδο το οποίο θα διαμορφωθεί κυρίως ως χώρος στάθμευσης 37 θέσεων. Για τη λειτουργία του προτεινόμενου έργου θα απαιτείται η χρήση φυσικών πόρων, ενέργειας και πρώτων υλών.

3. Χωροθέτηση της ανάπτυξης και περιγραφή υφιστάμενου περιβάλλοντος

Το προτεινόμενο έργο (ΠΕ) χωροθετείται εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Λάρνακας, εντός των τεμαχίων 169,170,171 του Φ/Σχ 60/01W2. Βρίσκεται στην ενορία Σκάλας, στην περιοχή “Παπουτσοσυκίες”, στο νότιο τμήμα της πόλης της Λάρνακας. Το ΠΕ χωροθετείται στη συμβολή της οδού Γκαίτε με την οδό Φραντς Σούμπερτ, περίπου 350m ανατολικά της Κύριας Αλυκής της Λάρνακας και 800m βόρεια από την Ζώνη του αεροδρομίου Λάρνακας. Η περιοχή στην οποία σχεδιάζεται να ανεγερθεί το ΠΕ χαρακτηρίζεται κυρίως από την παρουσία τουριστικών αναπτύξεων και λιγότερο οικιστικών, εμπορικών/ γραφειακών.

Τα τεμάχια του ΠΕ εμπίπτουν σε πολεοδομική ζώνη Κα3 (Περιοχές με επικρατούσα χρήση την κατοικία) και το συνολικό εμβαδόν τους ανέρχεται στα 2296 τετραγωνικά μέτρα. Από το εμβαδό των τεμαχίων τα 776 τετραγωνικά μέτρα θα καλυφθούν από το προτεινόμενο έργο. Σύμφωνα με το Τοπικό Σχέδιο Λάρνακας ο ανώτατος αριθμός ορόφων στη ζώνη Κα3 είναι τέσσερις (4) και το ανώτατο επιτρεπτό ύψος τα δεκαεφτά (17) μέτρα. Ο συντελεστής δόμησης είναι 140% και ο συντελεστής κάλυψης 50%. Με την υλοποίηση του έργου θα προκύψει σφράγιση του εδάφους σε ποσοστό περίπου 74% του υπό μελέτη τεμαχίου.

Σύμφωνα με τη ΜΕΕΠ η στατική στάθμη του υπόγειου νερού εντοπίστηκε σε βάθη 6-8m από την επιφάνεια του εδάφους. Ο ασβεστιτικός ψαμμίτης εκτείνεται σε βάθος από 0,5m-3m, ενώ από τα 3m μέχρι και τα 15m όπου ήταν και το βάθος των ερευνητικών γεωτρήσεων παρατηρείται ο αδιαπέραστος σχηματισμός μάργας. Ενόψει των πιο πάνω και λαμβάνοντας υπόψη ότι τα βάθη εκσκαφών δεν θα εκτείνονται πέραν των 3,5m τότε δεν αναμένεται να απαιτηθούν εργασίες αποστράγγισης υπόγειου νερού κατά τη διάρκεια κατασκευής των υπογείων της ανάπτυξης

Η ευρύτερη περιοχή μελέτης είναι πλήρως ανεπτυγμένη με οικιστικές, εμπορικές και τουριστικές αναπτύξεις, με συνέπεια το βιολογικό περιβάλλον να είναι πλήρως υποβαθμισμένο, έτσι ως αποτέλεσμα στην ευρύτερη περιοχή να μην εντοπίζεται φυσική βλάστηση εκτός από καλλωπιστικά και άλλα φυτά, από φυτεύσεις. Δεν εντοπίστηκαν είδη πανίδας λόγω της ανθρώπινης παρουσίας και της έντονης οικιστικής ανάπτυξης περιφερειακά του τεμαχίου ενώ στα τεμάχια μελέτης έχει εγκατασταθεί μικρό εργοτάξιο με παρουσία μπαζών και οικοδομικών υλικών λόγω των κατασκευαστικών εργασιών σε παρακείμενες οικιστικές αναπτύξεις.

Σε απόσταση περίπου 350m δυτικά της προτεινόμενης ανάπτυξης βρίσκεται η περιοχή του Δικτύου NATURA 2000 «Αλυκές Λάρνακας» (CY6000002) η οποία έχει καθοριστεί τόσο ως Ειδική Ζώνη Διατήρησης όσο και ως Ζώνη Ειδικής Προστασίας. Η περιοχή «Αλυκές Λάρνακας» καθορίστηκε ως ΖΕΠ για τέσσερα είδη του Παραρτήματος I της Οδηγίας της ΕΕ για τα Άγρια Πουλιά [2009/147/ΕΚ] που αναπαράγονται στην περιοχή σε σημαντικούς αριθμούς, για εννέα είδη που απαντώνται σε σημαντικούς αριθμούς κατά της αποδημία ή/και το χειμώνα στη ΖΕΠ και για την ομάδα των αποδημητικών/ διαχειμαζόντων υδρόβιων πτηνών.

4. Κυριότερες αρνητικές επιπτώσεις στο Περιβάλλον σύμφωνα με την ΜΕΕΠ

Οι επιπτώσεις που αναμένεται να δημιουργηθούν κατά τη διάρκεια των κατασκευαστικών εργασιών (βραχυπρόθεσμες) αφορούν μεταξύ άλλων τις ακόλουθες:

Επιπτώσεις στα επιφανειακά και υπόγεια νερά

Τα έργα κατασκευής δεν αναμένεται να έχουν ιδιαίτερες επιπτώσεις στα επιφανειακά και υπόγεια νερά. Οι επιπτώσεις σχετίζονται με την πιθανότητα ανεξέλεγκτης απόρριψης υγρών χημικών αποβλήτων (μεταχειρισμένα μηχανέλαια) και καυσίμων από τη λειτουργία και συντήρηση των οχημάτων και του εξοπλισμού εργοταξίου και από την απόρριψη των στερεών αποβλήτων που θα δημιουργηθούν κατά τις κατασκευαστικές εργασίες. Επίσης υπάρχει το ενδεχόμενο παρακώλυσης της ροής των όμβριων υδάτων και το φράξιμο των σχαρών συλλογής από τα μπάζα, αν δεν υπάρχει ορθή διαχείριση του εργοταξίου. Σύμφωνα με τη ΜΕΕΠ η στατική στάθμη του υπόγειου νερού εντοπίστηκε σε βάθη 6-8m από την επιφάνεια του εδάφους.

Επιπτώσεις στο έδαφος

Οι επιπτώσεις στο έδαφος κατά τη διάρκεια των κατασκευαστικών εργασιών θα προκληθούν από τη δημιουργία στερεών μη-επικινδύνων αποβλήτων (μπάζα, οικοδομικά απόβλητα, απορρίμματα συσκευασιών εξοπλισμού) τα οποία θα απορριφθούν στο έδαφος, τη δημιουργία επικίνδυνων στερεών αποβλήτων, την πιθανή ανεξέλεγκτη απόρριψη υγρών και χημικών αποβλήτων και καυσίμων από τη λειτουργία και συντήρηση των οχημάτων και του εξοπλισμού των εργοταξίων. Υπολογίζεται ότι οι ποσότητες των υλικών εκσκαφής θα φτάσουν τα 6.500 m³ περίπου. Όλες σχεδόν οι ποσότητες θα μεταφερθούν σε αδειοδοτημένες μονάδες διαχείρισης ΑΕΚΚ.

Επιπτώσεις στην ποιότητα της ατμόσφαιρας

Οι πιθανές επιπτώσεις στην ποιότητα της ατμόσφαιρα αναμένεται να προέλθουν από τις χωματοουργικές εργασίες και από τις εκπομπές των μηχανημάτων κατασκευής και του σχετικού εξοπλισμού που χρησιμοποιηθούν σε όλες τις φάσεις των κατασκευαστικών εργασιών. Οι εργασίες κατασκευής των νέων κτιριακών εγκαταστάσεων του κτιρίου αποτελούν τη βασικότερη πηγή έκλυσης σκόνης η οποία μπορεί να έχει σημαντικές αλλά παροδικού χαρακτήρα επιπτώσεις στην ποιότητα του αέρα της περιοχής.

Επιπτώσεις στο τοπίο

Οι επιπτώσεις στο τοπίο και τα πιθανά προβλήματα αισθητικής ρύπανσης μπορούν να προκύψουν από, τις δραστηριότητες κατασκευής του έργου, την εναπόθεση και συσσώρευση των υλικών στο χώρο του εργοταξίου και τη μετακίνηση του εξοπλισμού στο οδικό δίκτυο.

Επιπτώσεις στους βιολογικούς πόρους

Η απώλεια χλωρίδας και πανίδας και η αλλαγή των χαρακτηριστικών θα προκύψουν από τις δραστηριότητες τοποθέτησης των υλικών κατασκευής του έργου και από τις εργασίες κατασκευής του έργου.

Επιπτώσεις στο ανθρωπογενές περιβάλλον

Οι επιπτώσεις στην υγεία (θόρυβο, δονήσεις, ασφάλεια) δεν αναμένονται να επιβαρύνουν το περιβάλλον. Η αυξημένη στάθμη θορύβου κατά τη διάρκεια των κατασκευαστικών εργασιών αναμένεται ότι θα είναι μεγαλύτερη στην περιοχή. Οι επιπτώσεις στο κυκλοφοριακό κατά την κατασκευή του έργου προβλέπεται ότι θα προκληθεί κατά τη διάρκεια μεταφοράς του μπετόν και των άλλων δομικών υλικών στο χώρο ανάπτυξης. Δεν αναμένονται επιπτώσεις στα αρχαιολογικά μνημεία και πολιτιστικά κέντρα της περιοχής ενώ επιπτώσεις στην ασφάλεια των εργαζομένων και των χρηστών στην περιοχή αναμένονται από την αστάθεια του εδάφους καταιγίδες και άλλα φυσικά φαινόμενα, τροχαία κίνηση και λειτουργία εργοταξίου.

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

Επιπτώσεις στα επιφανειακά και υπόγεια νερά

Το ΠΕ δεν αναμένεται να προκαλέσει σημαντικές αλλαγές στην υδρολογία (επιφανειακή ροή όμβριων) της ευρύτερης περιοχής. Στο έδαφος υφίσταται σφράγιση με κτήρια και δρόμους που έχουν επιφέρει μείωση της ικανότητας απορρόφησης των όμβριων υδάτων και της διοχέτευσης τους στους φυσικούς αποδέκτες της ευρύτερης περιοχής. Επίσης αναμένεται να υπάρξει αυξημένη κατανάλωση νερού για τις ανάγκες των χρηστών του κτιρίου.

Επιπτώσεις στο έδαφος

Δεν αναμένεται να υπάρξει δημιουργία ποσότητας στερεών αποβλήτων κατά τη λειτουργία του έργου ενώ οι αντίστοιχες ποσότητες υγρών αποβλήτων θα είναι ελάχιστες άρα εκτιμάται ότι οι επιπτώσεις στο έδαφος θα είναι αμελητέες.

Επιπτώσεις στην ποιότητα της ατμόσφαιρας

Οι αρνητικές επιπτώσεις από τη λειτουργία του ΠΕ στην ποιότητα της ατμόσφαιρας προκαλούνται από δύο παράγοντες, την εκπομπή αέριων ρύπων από τη διακίνηση οχημάτων από και προς το ΠΕ και τις εκπομπές από τη λειτουργία του εξοπλισμού του ΠΕ.

Επιπτώσεις στο τοπίο

Αφορά τον βαθμό οπτικής επίπτωσης ο οποίος προκύπτει από την οπτική παρενόχληση ή παρεμπόδιση που προξενεί το έργο σε κάποιο παρατηρητή, το μέγεθος του ΠΕ σε σχέση με το γειτονικό περιβάλλον και τα σημεία εξέχουσας θέας.

Επιπτώσεις στους βιολογικούς πόρους

Το προτεινόμενο έργο δεν αναμένεται να προκαλέσει αλλαγές στο τομέα της χλωρίδας, διότι βρίσκεται σε αστική περιοχή με έντονη δραστηριότητα, χωρίς αξιόλογη χλωρίδα και πανίδα. Δεν αναμένεται να υπάρξουν επιπτώσεις στην πτηνοπανίδα της ευρύτερης περιοχής.

Επιπτώσεις στο ανθρωπογενές περιβάλλον

Κατά το στάδιο της λειτουργίας του ΠΕ αναμένεται να αυξηθεί η στάθμη θορύβου στην περιοχή. Επίσης το ΠΕ αναμένεται να έχει επίπτωση στη δημόσια υποδομή με την αύξηση της κυκλοφοριακής κίνησης στην ΕΠΜ από τις διελεύσεις των οχημάτων από τους ενοίκους κατά την φάση λειτουργίας του ΠΕ. Τέλος λόγω του ύψους του ΠΕ, θα προκληθεί σκίαση σε γειτονικές ιδιοκτησίες.

5. Μέτρα μετριασμού περιβαλλοντικών επιπτώσεων που προβλέπονται από τη ΜΕΕΠ

Στη ΜΕΕΠ που κατατέθηκε στην Περιβαλλοντική Αρχή έχουν συμπεριληφθεί αρκετά μέτρα πρόληψης και περιορισμού των περιβαλλοντικών επιπτώσεων του έργου τόσο κατά το στάδιο κατασκευής όσο και κατά τη λειτουργία του ΠΕ. Συγκεκριμένα έχουν προταθεί μέτρα για περιορισμό της όχλησης από τον θόρυβο, τις δονήσεις, τη σκόνη, τη δημιουργία αποβλήτων και των ατυχηματικών διαρροών. Κατά τη λειτουργία του ΠΕ προτείνονται μέτρα για την εξοικονόμηση ενέργειας, την εξοικονόμηση νερού, τον περιορισμό φωτορύπανσης και την αποτελεσματική διαχείριση αποβλήτων. Αριθμός από τα μέτρα μετριασμού που προτείνονται λήφθηκαν υπόψη από την Περιβαλλοντική Αρχή κατά την ετοιμασία του Παραρτήματος Ι της παρούσας Γνωμοδότησης.

6. Θέση Περιβαλλοντικής Αρχής

Κατά τη διάρκεια της ολοκληρωμένης εξέτασης των περιβαλλοντικών παραμέτρων του έργου, η Περιβαλλοντική Αρχή έλαβε υπόψη τη ΜΕΕΠ, τις προδιαγραφές και άλλα στοιχεία από την κατασκευή και λειτουργία παρόμοιων έργων, τις θέσεις των μελών της Επιτροπής και άλλων εμπλεκομένων Φορέων, τα χωροταξικά και περιβαλλοντικά δεδομένα του χώρου.

Μετά από συναξιολόγηση των πιο πάνω, η Περιβαλλοντική Αρχή συνηγορεί στο εν λόγω έργο καθώς έχει διαμορφώσει τη θέση ότι τόσο από άποψης της τεχνικής αρτιότητας του έργου όσο και από χωροθετικής άποψης αυτό θα μπορούσε να λειτουργήσει στην περιοχή με περιβαλλοντικά αποδεκτό τρόπο, με την προϋπόθεση της τήρησης των αναφερόμενων στην ΜΕΕΠ, των όρων που περιλαμβάνονται στο Παράρτημα.

Η Γνωμοδότηση συνοδεύεται από Συνοπτικό Σημείωμα της Περιβαλλοντικής Αρχής για τον τρόπο και στο βαθμό στον οποίο ενσωματώθηκαν ή έτυχαν διαφορετικού χειρισμού τα

αποτελέσματα των διαβουλεύσεων, όπως αναφέρεται στο Συνοπτικό Σημείωμα, που επισυνάπτεται.

Σημειώνεται ότι η εν λόγω γνωμοδότηση έχει διάρκεια ισχύος από την ημερομηνία έκδοσης όσο και η Ισχύς της Πολεοδομικής Άδειας.

Ειρήνη Κωνσταντίνου
για Διευθυντή Τμήματος Περιβάλλοντος,
Περιβαλλοντική Αρχή.
24.11.2021

Αρ. Φακέλου: 02.10.011.014.003.062

ΣΥΝΟΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 29(3)

ΜΕΕΠ για την κατασκευή και λειτουργία του οκταώροφου οικιστικού κτιρίου "PLUS 21" στο Δήμο Λάρνακας, Ενορία Σκάλας

Στα πλαίσια του έργου δεν υποβλήθηκαν στο Τμήμα Περιβάλλοντος απόψεις ή παραστάσεις από το κοινό, σε διάστημα τριάντα (30) ημερών από τη δημοσίευση της σχετικής Γνωστοποίησης σε δύο (2) εφημερίδες ημερήσιας κυκλοφορίας.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

ΜΕΕΠ για την κατασκευή και λειτουργία του οκταώροφου οικιστικού κτιρίου "PLUS 21" στο Δήμο Λάρνακας, Ενορία Σκάλας

Αρ. Αίτησης για Πολεοδομική Άδεια Α.145/20

ΕΝΟΤΗΤΑ Α: Γενικοί Όροι

1. Ο κύριος του έργου ως και κάθε κατά νόμο υπόχρεος φέρει ακέραιη την ευθύνη για την τήρηση των περιβαλλοντικών όρων, μέτρων και περιορισμών που επιβάλλονται με την παρούσα γνωμοδότηση.
2. Ο κύριος του έργου του έργου δεν απαλλάσσεται από την υποχρέωση τήρησης διατάξεων της κείμενης περιβαλλοντικής νομοθεσίας όπως ισχύει σήμερα ή θα ισχύει στο μέλλον, ανεξαρτήτως από την ύπαρξη σχετικής ρητής αναφοράς στους περιβαλλοντικούς όρους του έργου.
3. Κατά την κατασκευή και λειτουργία του έργου να γίνουν όλες οι απαιτούμενες ενέργειες και να ληφθούν όλα τα απαραίτητα μέτρα, έτσι ώστε να διασφαλίζεται:
 - η τήρηση των περιβαλλοντικών όρων, και
 - η αντιμετώπιση και αποκατάσταση δυσάρεστων περιβαλλοντικών καταστάσεων που οφείλονται στην κατασκευή και λειτουργία του έργου.
4. Ο κύριος του έργου να ορίσει τεχνικό υπεύθυνο για την παρακολούθηση της τήρησης των περιβαλλοντικών όρων, τόσο κατά την φάση κατασκευής όσο και κατά την λειτουργία του έργου και να ενημερωθεί σχετικά το Τμήμα Περιβάλλοντος.
5. Μετά την έκδοση των απαιτούμενων αδειών (πολεοδομική άδεια, άδεια οικοδομής, κ.α.) και τη λειτουργία του έργου, αν παρατηρηθούν επιπρόσθετα περιβαλλοντικά ζητήματα λόγω κατασκευής ή/και λειτουργίας της προτεινόμενης ανάπτυξης που δεν καλύπτονται από τους όρους της παρούσας γνωμοδότησης, ο κύριος του έργου να επανέλθει για επαναξιολόγηση των επιπτώσεων ώστε να επιβληθούν πρόσθετοι όροι.
6. Σε περίπτωση ουσιώδους επέκτασης ή τροποποίησης του έργου, όπως αυτό περιγράφεται στην ΜΕΕΠ και υλοποιείται με τους όρους και περιορισμούς της παρούσας γνωμάτευσης, ο κύριος του έργου θα πρέπει να έρθει σε συνεννόηση με το Τμήμα Περιβάλλοντος, ώστε να αξιολογηθεί κατά πόσο εμπίπτουν στους περί Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμους του 2018 έως 2021.

ΕΝΟΤΗΤΑ Β: Όροι κατά την κατασκευή του έργου

1. Να γίνει κατάλληλη προσωρινή περίφραξη του χώρου εργασιών της κατασκευής. Τα στερεά απόβλητα που θα προκύψουν από την κατασκευή του έργου, καθώς και οι πρώτες ύλες οι οποίες θα χρησιμοποιηθούν, να τοποθετηθούν σε χώρο εντός των ορίων του τεμαχίου και σε σημεία τα οποία θα δημιουργήσουν τη μικρότερη δυνατή όχληση.
2. Να ετοιμαστεί Διαχειριστικό Σχέδιο εργοταξίου που θα εφαρμόζεται κατά την υλοποίηση του έργου. Το εν λόγω σχέδιο να προβλέπει την ορθολογική διαχείριση του εργοταξίου, η οποία να φαίνεται μέσα από χωροθετικά σχέδια, στα οποία να φαίνονται ευκρινώς οι διάφοροι χώροι, όπως ο χώρος για την ασφαλή αποθήκευση των επικίνδυνων

αποβλήτων, των επικίνδυνων ουσιών, οι διαδρομές διακίνησης των βαρέων και άλλων οχημάτων, κλπ.

3. Πριν την έναρξη εκτέλεσης του έργου ο Εργολάβος να ετοιμάσει Ολοκληρωμένο Σχέδιο Διαχείρισης Αποβλήτων από Εκσκαφές, Κατασκευές και Κατεδαφίσεις (Α.Ε.Κ.Κ) με βάση την παράγραφο 7(1)(α) των Κανονισμών ΚΔΠ1159/2011 και τον εκάστοτε τροποποιήσεων τους, που θα συμπεριλαμβάνει και το κόστος της Διαχείρισης των Α.Ε.Κ.Κ. Θα φέρει την πλήρη ευθύνη εφαρμογής του [Κανονισμός 5, Παράγραφος (1)], 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.

4. Το σχέδιο να προβλέπει την ορθολογική διαχείριση των αποβλήτων στο εργοτάξιο περιλαμβανομένης της συλλογής, τυχόν επεξεργασίας και τελικής διάθεσης στερεών και υγρών αποβλήτων, μεταχειρισμένων μηχανέλαιων, ανακυκλώσιμων αποβλήτων από εκσκαφές, κατεδαφίσεις κλπ.), να υποδεικνύονται οι χώροι προσωρινής αποθήκευσης αποβλήτων, οι προδιαγραφές των εν λόγω χώρων, ο τρόπος συσκευασίας και προσωρινής αποθήκευσης των αποβλήτων, ποσοστό ανακύκλωσης των αποβλήτων και οι συμφωνίες με φορείς διαχείρισης αποβλήτων και να περιλαμβάνει περιγραφή τυχόν επεξεργασίας με σπαστήρα (χώρο, διάρκεια, μέτρα μείωσης των επιπτώσεων στο περιβάλλον κ.τ.λ.).

5. Τα απόβλητα τα οποία θα προκύψουν από τις εργασίες κατασκευής/εγκατάστασης του έργου να συλλεχθούν από αδειοδοτημένους διαχειριστές αποβλήτων ή κατόχους πιστοποιητικών καταχώρησης για συλλογή - μεταφορά αποβλήτων και να παραδοθούν σε αδειοδοτημένη μονάδα διαχείρισης αποβλήτων, με βάση τους Περί Αποβλήτων Νόμους του 2011 έως 2016 (ιστοσελίδα του Τμήματος Περιβάλλοντος - www.moa.gov.cy/environment, στη διαδρομή Νομοθεσία/ Τομέας Διαχείρισης Αποβλήτων/ Νόμος Αρ. 185 (I)/ 2011).

6. Να γίνεται χρήση διαπερατών υλικών και επιφανειών 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. **ΟΥΣΙΩΔΗΣ ΟΡΟΣ**

7. Τα στερεά απόβλητα που θα προκύψουν από την κατασκευή του έργου, καθώς και οι πρώτες ύλες οι οποίες θα χρησιμοποιηθούν, να τοποθετηθούν σε χώρο εντός των ορίων του τεμαχίου και σε σημεία τα οποία θα δημιουργήσουν τη μικρότερη δυνατή όχληση.

8. Απαγορεύεται η ρίψη, εναπόθεση ή διάθεση οποιασδήποτε ουσίας, η οποία ρυπαίνει ή τείνει να ρυπάνει τα νερά και το έδαφος, η καύση απορριμμάτων, μηχανελαίων, αποβλήτων συσκευασιών ή άχρηστου εξοπλισμού καθώς και η ταφή τους μαζί με τα απόβλητα εκσκαφών και κατασκευών που θα προκύψουν.

9. Να γίνεται άμεση ενημέρωση του Τμήματος Περιβάλλοντος σε περίπτωση οποιουδήποτε περιστατικού διαρροής αποβλήτων ή άλλων ρύπων.

10. 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.

11. Να λαμβάνονται όλα τα απαραίτητα μέτρα για την καταστολή της σκόνης και συγκεκριμένα:

- 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 φορητών 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 φορητά 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 επιβαρυμένων 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.

12. Να υπάρχει περιορισμός των εργασιών εργοταξίου σε κανονικό ωράριο εργασιών και αποφυγή φορτοεκφόρτωσης κατά τις ώρες κοινής ησυχίας.

13. Απαγορεύεται η χρήση προβολέων φωτισμού κατά το κατασκευαστικό στάδιο.
ΟΥΣΙΩΔΗΣ ΟΡΟΣ

14. 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 σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Αποβλήτων Νόμου.

15. Οι κτηριακές εγκαταστάσεις να συμμορφώνονται με τις πρόνοιες των περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων (Απαιτήσεις Ελάχιστης Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίου) Διατάγματος του 2013 (Κ.Δ.Π. 432/2013).

16. Να γίνεται άμεση ενημέρωση του Τμήματος Περιβάλλοντος σε περίπτωση οποιουδήποτε περιστατικού διαρροής αποβλήτων ή άλλων ρύπων.

17. Να εγκατασταθεί ηχοπέτασμα περιμετρικά του εργοταξίου με ελάχιστο ύψος τα 4.0 μέτρα.

ΟΥΣΙΩΔΗΣ ΟΡΟΣ

18. Να ληφθούν όλα τα δυνατά μέτρα ελαχιστοποίησης του θορύβου, όπως:

- Χρήση νέων μοντέλων μηχανημάτων και οχημάτων του εργοταξίου.
- Τακτική συντήρηση και έλεγχος 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 θορυβώδεις εργασίες να γίνονται κατά τη διάρκεια κανονικών ωρών εργασίας και όχι Σάββατο και Κυριακή ή αργίες, για να μην ενοχλούνται οι γύρω κάτοικοι/τουρίστες.

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

20. Να φυτευτούν δέντρα και θάμνοι περιμετρικά του τεμαχίου και στους χώρους πρασίνου, ώστε να μετριαάζεται η αισθητική ρύπανση και φωτορύπανση από την ανάπτυξη έτσι ώστε να εμποδίζεται η διάχυση του φωτός. Να προτιμώνται τα ιθαγενή και ενδημικά είδη της περιοχής και μεταξύ αυτών τα πλέον ξηρανθεκτικά. **ΟΥΣΙΩΔΗΣ ΟΡΟΣ**

21. Για τη μείωση των προσκρούσεων γίνεται εισήγηση όπως εφαρμοστούν τα ακόλουθα μέτρα:

- Μείωση στο μέτρο του δυνατού των διάφανων επιφανειών σε εκτεθειμένα εξωτερικά μέρη των κτηρίων για παράδειγμα μέσω της χρήσης μη διάφανων υλικών
- Όπου δεν μπορούν να αποφευχθούν οι διάφανες επιφάνειες σε εκτεθειμένα εξωτερικά μέρη των κτηρίων, να μειωθεί η διαφάνεια τους με προσθήκη εξωτερικών μη διαφανών πόρτων / παραθύρων, μεταλλικών προσόψεων ή πλεγμάτων, υαλοπίνακων με μειωμένη ανακλαστικότητα, αδιάφανων ή ημιδιάφανων υλικών
- Όπου αυτό δεν είναι δυνατό, να γίνεται χρήση επικλινών ή κυρτών επιφανειών που μειώνουν τις προσκρούσεις.

22. Να γίνει χρήση θερμού χρώματος στον εξωτερικό φωτισμό σε όλους τους ορόφους, με μειωμένη ένταση του μπλε φάσματος για μείωση της φωτορύπανσης.

Όλες οι πηγές φωτός στον εξωτερικό φωτισμό σε όλους τους ορόφους να κατευθύνονται προς τα κάτω και τα εξωτερικά φωτιστικά να καλύπτονται επαρκώς με αδιάφανα κάλυπτρα.

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

ΕΝΟΤΗΤΑ Γ: Όροι κατά τη λειτουργία του έργου

1. Να υποβληθεί αίτηση για έκδοση άδειας κατασκευής και σύνδεσης με το Δημόσιο Αποχευτικό Σύστημα Λυμάτων πριν την έναρξη της λειτουργίας του έργου. **ΟΥΣΙΩΔΗΣ ΟΡΟΣ**
2. Να εκπονηθεί μελέτη εξοικονόμησης νερού στα πλαίσια της άδειας οικοδομής, η οποία να υποβληθεί στο Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων.
3. Απαγορεύεται η διάθεση στο έδαφος ή/και το υπέδαφος ή στα επιφανειακά, υπόγεια ή παράκτια νερά ουσιών που ρυπαίνουν ή τείνουν να ρυπάνουν τα υπόγεια, παράκτια ή και τα επιφανειακά νερά ή το έδαφος σύμφωνα με το Άρθρο 6 των περί Ελέγχου της Ρύπανσης των Νερών Νόμων του 2002 μέχρι 2013.
4. Τα απόβλητα, και τα απόβλητα ηλεκτρικού και ηλεκτρονικού εξοπλισμού που πιθανόν να προκύπτουν κατά τις περιόδους συντήρησης ή βλαβών, να παραδίδονται σε αδειοδοτημένους φορείς διαχείρισης βάσει του Περί Αποβλήτων Νόμου (ιστοσελίδα του Τμήματος Περιβάλλοντος - www.moa.gov.cy/environment, στη διαδρομή Νομοθεσία/ Τομέας Διαχείρισης Αποβλήτων/ Νόμος Αρ. 185 (I)/ 2011).
5. 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 Συνδεόμενων με την Ενέργεια Προϊόντων Νόμου του 2011 και των σχετικών μέτρων εφαρμογής.
6. Αναφορικά με τα συστήματα ψύξης και κλιματισμού που θα βρίσκονται στην εγκατάσταση, ο ιδιοκτήτης υποχρεούται να τηρεί τις πρόνοιες του Νόμου, 46(I)/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).
7. Τα μηχανήματα που προκαλούν υψηλή στάθμη θορύβου (π.χ γεννήτριες, κομπρεσόροι) να βρίσκονται σε κλειστούς και μονωμένους χώρους ή να έχουν κατάλληλα ηχομονωτικά καλύμματα, και να εγκατασταθούν σε ικανοποιητική απόσταση από τα γειτονικά τεμάχια.
8. 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
9. Τυχόν τοποθέτηση συμπιεστή σκυβάλων, καθώς και η χωροθέτηση των σκυβαλοδοχείων να γίνει σε συνεννόηση με τις υγειονομικές υπηρεσίες του Δήμου Λάρνακας.
10. Να μελετηθεί το ενδεχόμενο τοποθέτησης φωτοβολταϊκών πλαισίων και ηλιακών συλλεκτών, καθώς και η εξοικονόμηση ενέργειας από τα συστήματα θέρμανσης/ ψύξης.

11. Για τη μείωση των επιπέδων φωτορύπανσης από τον εξωτερικό φωτισμό, απαιτείται ρύθμιση της έντασης φωτός, κατεύθυνση της φωτεινής δέσμης στο εσωτερικό της ανάπτυξης και κατάλληλη επιλογή του ύψους τοποθέτησης των φωτιστικών εστιών.

12. Το συμπυκνωμένο νερό από τα συστήματα ψύξης/κλιματισμού (chiller/VRV) καθώς και το νερό από τους αγωγούς των ομβρίων να αξιοποιείται για άρδευση των χώρων πρασίνου.

13. Να γίνεται χωριστή Διαλογή στην Πηγή (ΔσΠ), εντός του κτηρίου, 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 εντός του κτηρίου για τη ΔσΠ και εκτός για τη συλλογή. Οι χρήστες του κτηρίου να τύχουν 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.

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

14. Για τη μείωση της φωτορύπανσης γίνεται εισήγηση όπως εφαρμοστούν τα ακόλουθα μέτρα:

- Όλος ο εξωτερικός και περιμετρικός φωτισμός στους κοινόχρηστους χώρους που χρησιμοποιούνται για μικρή διάρκεια (χώροι στάθμευσης, δρόμοι κλπ.) να λειτουργεί με αισθητήρες κίνησης ή χρονοδιακόπτες και να περιοριστεί στο ισόγειο έτσι ώστε να ελαχιστοποιείται το φως που εξαπλώνεται
- Στα παράθυρα που έρχονται ή που πιθανόν να έρχονται σε οπτική επαφή με τις Αλυκές Λάρνακας, να εφαρμοστούν γυαλιά χαμηλής διαπερατότητας ώστε ο εσωτερικός φωτισμός να μην κατευθύνεται προς την Αλυκή.

15. Να εγκατασταθούν σύγχρονα συστήματα εξοικονόμησης ενέργειας. Προτείνονται τα πιο κάτω μέτρα για το έργο:

- 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.
- γ. Τοποθέτηση διπλών υαλοστασίων και οικοδομικών υλικών μειωμένου συντελεστή θερμοπερατότητας.
- 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.

16. 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 Δ: Όροι για την αποξήλωση του έργου

1. Η αποξήλωση του έργου να γίνεται με βάση το εκάστοτε ισχύον νομικό πλαίσιο.
2. 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.
3. Κατά τη διάρκεια των εργασιών αποξήλωσης να τηρούνται οι πρόνοιες των περί Αποβλήτων Νόμων του 2011 έως 2016, όπως αυτοί εκάστοτε τροποποιούνται ή αντικαθίστανται. Στο πλαίσιο αυτό, όλα τα απόβλητα που θα προκύπτουν, κατά σειρά προτεραιότητας, να προετοιμάζονται για εκ νέου χρήση, ανακύκλωση, ανάκτηση ή, όταν αυτό είναι τεχνικά και οικονομικά αδύνατο, να διατίθενται με τρόπο που να αποφεύγονται ή να μειώνονται οι επιπτώσεις στο έδαφος και τα νερά.

Τμήμα Περιβάλλοντος

Νοέμβριος 2021