



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**

**ΕΡΓΟ «ΜΕΕΠ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΓΡΑΦΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ,  
ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ COSTA PALONA LTD ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΛΕΜΕΣΟΥ»**

Αρ. Αίτησης για Πολεοδομική Άδεια: ΠΑ 723/2019

**1. Εισαγωγή**

---

Στο πλαίσιο των περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμων του 2018 έως 2021, υποβλήθηκε στις 28/2/2023, στην Περιβαλλοντική Αρχή, η Μελέτη Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον (ΜΕΕΠ) για το Έργο. Η «ΜΕΕΠ για την κατασκευή και λειτουργία γραφειακής ανάπτυξης, ιδιοκτησία της εταιρείας Costa Palona LTD στο Δήμο Λεμεσού», υποβλήθηκε με σχετική επιστολή από το Δημοτικό Μηχανικό Λεμεσού (Αρ. Φακ. ΠΑ 723/2019 και ημερομηνία 24/02/2023) για αξιολόγηση.

Με την υποβολή της εν λόγω ΜΕΕΠ, ο κύριος του έργου προχώρησε, όπως προβλέπουν οι πιο πάνω Νόμοι, στη γνωστοποίηση σε δύο (2) ημερήσιας κυκλοφορίας εφημερίδες, για την υποβολή στην Περιβαλλοντική Αρχή εντός τριάντα (30) ημερών, απόψεων ή παραστάσεων από το κοινό αναφορικά με το περιεχόμενο της ΜΕΕΠ ή αναφορικά με τις επιπτώσεις που η εκτέλεση ή η λειτουργία του έργου ενδέχεται να επιφέρει στο περιβάλλον.

Για το εν λόγω έργο πραγματοποιήθηκε ανάρτηση έκθεσης πληροφοριών με σχετική ανακοίνωση στην ιστοσελίδα της μελετητικής εταιρείας, για ενημέρωση του ενδιαφερόμενου κοινού με σκοπό την υποβολή σχολίων/εισηγήσεων. Η ίδια έκθεση πληροφοριών αποστάληκε στο Δήμαρχο Λεμεσού με αίτημα να αναρτηθεί στην ιστοσελίδα του Δήμου. Επίσης, πραγματοποιήθηκε δημοσίευση σχετικής ανακοίνωσης σε δύο ημερήσιας κυκλοφορίας εφημερίδες στις 13/12/2022, ενημερώνοντας το κοινό για τη δυνατότητα υποβολής σχολίων / ερωτημάτων πριν την ολοκλήρωση της ΜΕΕΠ και την υποβολή της στην Περιβαλλοντική Αρχή. Πέραν αυτών, η μελετητική ομάδα διαμοίρασε σχετική ανακοίνωση και την έκθεση πληροφοριών στους κατοίκους της περιοχής, ενώ ανάρτησαν παράλληλα την ανακοίνωση σε κοινόχρηστους χώρους.

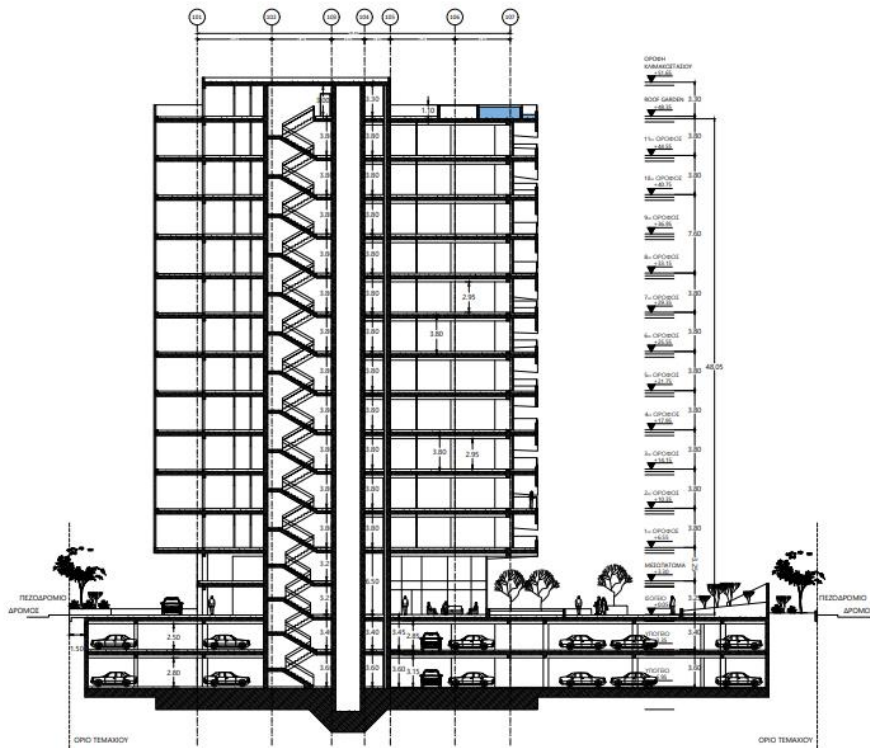
Η Επιτροπή Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον εξέτασε το Έργο σε συνεδρία της στις 11/07/2023. Με βάση τις απόψεις των μελών της Επιτροπής, την επιτόπια επίσκεψη, τις θέσεις των διαφόρων Τμημάτων και τη ΜΕΕΠ ετοιμάστηκε η Γνωμοδότηση της Περιβαλλοντικής Αρχής.

## 2. Σκοπός και περιγραφή της ανάπτυξης

Το προτεινόμενο έργο, ιδιοκτησία της εταιρείας «Costa Palona Ltd» αφορά την κατασκευή και λειτουργία γραφειακής ανάπτυξης, εντός των διοικητικών ορίων της ενορίας «Αρναουτογειτονιά», του Δήμου Λεμεσού. Η εν λόγω ανάπτυξη θα αποτελείται από ένα κτήριο 11 ορόφων, 33 γραφειακών χώρων, με μεσοπάτωμα και κήπο με δεξαμενή κολύμβησης εμβαδού 56.4 m<sup>2</sup> στην ταράτσα (roof garden). Το ανώτατο ύψος του κτηρίου μέχρι το κλιμακοστάσιο θα ανέρχεται στα 51.8 m. Οι χώροι στάθμευσης (ισόγειο και υπόγειο 2 επιπέδων) θα ανέρχονται συνολικά στους 161 (εκ των οποίων οι 8 για ΑμΕΑ). Εκτιμάται ότι το συγκεκριμένο κτήριο θα χρησιμοποιείται από 323 άτομα κατά τη φάση λειτουργίας του. Το συνολικό εμβαδόν των τεμαχίων είναι 3.817 m<sup>2</sup>, με το συνολικό εμβαδόν του εξωτερικού χώρου που θα σφραγιστεί με μη υδατοπερατά υλικά να ανέρχεται στα 2.417 m<sup>2</sup>, ενώ τα υπόλοιπα 1.400 m<sup>2</sup> θα αποτελούν ιδιωτικός χώρος πρασίνου.

Σύμφωνα με τη ΜΕΕΠ και τα συμπληρωματικά στοιχεία αυτής, για την κατασκευή των υπόγειων χώρων στάθμευσης και τις ανάγκες θεμελίωσης του κτηρίου θα πραγματοποιηθεί εκσκαφή βάθους 7-9 μέτρων περίπου. Το βάθος του υπόγειου χώρου στάθμευσης είναι 7 μέτρα και το βάθος θεμελίωσης κυμαίνεται στα 0.6-1 m, με εξαίρεση τα σημεία του ανελκυστήρα, όπου θα πραγματοποιηθεί επιπρόσθετη εκσκαφή επιφάνειας 3 επί 3 μέτρων και βάθους 1 με 1,5 m πέραν του υπόλοιπου βάθους εκσκαφής.

Ο χρόνος ολοκλήρωσης του προτεινόμενου έργου εκτιμάται στους 24 μήνες, νοουμένου ότι δε θα υπάρξουν οποιεσδήποτε καθυστερήσεις, λόγω διαφόρων εσωτερικών ή εξωτερικών παραγόντων.



**Εικόνα 1:** Αρχιτεκτονική τομή της προτεινόμενης ανάπτυξης όπου διακρίνονται μεταξύ άλλων, ο αριθμός των ορόφων, το μέγιστο ύψος του κτηρίου, τα βάθη των υπόγειων χώρων στάθμευσης και η θεμελίωση του κτηρίου.

### 3. Χωροθέτηση της ανάπτυξης και περιγραφή υφιστάμενου περιβάλλοντος

Η προτεινόμενη ανάπτυξη χωροθετείται εντός του αστικού ιστού. Στα νοτιοδυτικά της προτεινόμενης ανάπτυξης βρίσκεται σε απόσταση περίπου 100 m, το Δημοτικό Σχολείο Λεμεσού ΙΗ' – Αγίου Αντωνίου, στα 250 m το 9ο Λύκειο και στα 290 m το Γυμνάσιο Αντωνίου. Επίσης, στα νοτιοανατολικά του προτεινόμενου έργου βρίσκεται η Μαρίνα Λεμεσού σε απόσταση 750 m.

Περίπου 450 μέτρα νοτιοδυτικά προγραμματίζεται οικιστική ανάπτυξη 4 ψηλών κτηρίων, ενώ στα 644 περίπου μέτρα η οικιστική ανάπτυξη τριών ψηλών κτηρίων. Οι εν λόγω κτηριακές αναπτύξεις, κρίνονται πιο ώριμες από το προτεινόμενο έργο και συνεπώς αναμένεται ότι οι εργασίες κατασκευής τους θα ξεκινήσουν νωρίτερα από το ΠΕ.

Το προτεινόμενο έργο βρίσκεται σε απόσταση περίπου 9 km από την Ειδική Ζώνη Διατήρησης του Δάσους Λεμεσού (CY5000001) στα βόρειοανατολικά, περίπου 6 km από την αλυκή Ακρωτηρίου στα νοτιοδυτικά, 4.5 km από πέρασμα αποδημητικών πτηνών στα βορειοανατολικά και 320 m από τον ποταμό Γαρύλλη στα δυτικά. Το δυτικό και βόρειο σύνορο του τεμαχίου εφάπτεται με την οδό Ιστικλάλ, το νότιο με την Μισιαούλη-Καβάζογλου και το ανατολικό με την οδό Εμίρ, ενώ η πρόσβαση στην ανάπτυξη θα γίνεται από την οδό Ιστικλάλ στα βόρεια και η έξοδος από την Ιστικλάλ στα δυτικά.

Το προτεινόμενο έργο διέπεται από τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου Περιοχής Κέντρου Λεμεσού και χωροθετείται εντός των τεμαχίων 609, 610, 611, 612, 613, 614 και 615, του Φ. Σχ.: 54/580403.



**Εικόνα 2:** Τα τεμάχια στα οποία χωροθετείται η προτεινόμενη ανάπτυξη «Costa Palona».

Τα εν λόγω τεμάχια εμπίπτουν σε τρεις διαφορετικές πολεοδομικές ζώνες κατηγορίας Κα3 (περιοχές με επικρατούσα χρήση την κατοικία), Πα7 (περιοχές πυρήνων και συνεχούς δόμησης) και Εβ3 (ζώνη εμπορικών και άλλων δραστηριοτήτων εκτός πυκνοκατοικημένης περιοχής).

Πιο συγκεκριμένα τα χαρακτηριστικά των εν λόγω πολεοδομικών ζωνών είναι τα ακόλουθα:

Αριθμός Τεμαχίων	Πολεοδομική Ζώνη	Ποσοστό Εμβαδού (%)	Συντελεστής Δόμησης	Συντελεστής Κάλυψης	Επιτρεπ. αριθμός ορόφων	Μέγιστο Επιτρεπ. Ύψος
609, 610 και 611	Κα3	100	1.4	0.5	4	17
612, 613 και 614	Πα7	100	1.6	0.7	3	13.5
615	Εβ3	100	1.6	0.5	5	20.5

Σύμφωνα με τα συμπληρωματικά στοιχεία που υποβλήθηκαν, η προτεινόμενη ανάπτυξη κάνει χρήση των ακόλουθων πολεοδομικών κινήτρων:

- Κίνητρο Σχεδίου Περιοχής Κέντρου Λεμεσού 2006 (κεφ. 7.3.3) για ενοποιημένη ανάπτυξη (+0,10:1 = 382 m<sup>2</sup>).
- Προεδρικά κίνητρα ανάκαμψης της οικονομίας (κεφ.2.1.2 του 2014) (+25% = 954 τ.μ.)
- Μεταφορά από διατηρητέα οικοδομή (930 τ.μ.)
- Χρήση ΑΠΕ βάσει Εντολής 1/2014 (5% - 286 τ.μ.)

Αξίζει να σημειωθεί ότι η συγκεκριμένη περιοχή διαθέτει το αναγκαίο ηλεκτρικό δίκτυο, το αναγκαίο δίκτυο ύδρευσης και συλλογής υγρών αστικών αποβλήτων, καθώς και οργανωμένο σύστημα συλλογής στερεών αποβλήτων από την τοπική Αρχή.

Τα τεμάχια στα οποία θα πραγματοποιηθεί η ανέγερση του Προτεινόμενου Έργου βρίσκονται 9-11 μέτρα πάνω από τη Μέση Στάθμη της Θάλασσας. Η μορφολογία των εν λόγω τεμαχίων έχει ήδη διαφοροποιηθεί σε σχέση με την αρχική της κατάσταση, ενώ τα τεμάχια αυτά χρησιμοποιούνται στην παρούσα φάση ως χώρος στάθμευσης οχημάτων, βαρέων οχημάτων και εμπορευματοκιβωτίων (container).

Όσον αφορά τα γεωλογικά χαρακτηριστικά της περιοχής μελέτης, αυτή εμπίπτει εντός της ιζηματογενούς ακολουθίας του Τροόδους. Σύμφωνα με τη γεωλογική μελέτη, ο χώρος του έργου αποτελείται από μεγάλο πάχους προσχωματικά εδάφη. Μέχρι το βάθος των 20 μέτρων περίπου επικρατούν τα ανοικτόχρωμα, λεπτόκοκκα προσχωματικά ιζηματογενούς προέλευσης εδάφη, με εναλλαγές αμμωναμμοιλύων, αργιλικών αμμοιλύσεων ως αμμούχων αργιλικών ιλύων, ενώ σε κάποια σημεία εντοπίζονται και σημαντικού πάχους στρώματα από χονδρόκοκκα υλικά. Όσον αφορά τα σεισμικά χαρακτηριστικά του χώρου ανάπτυξης του Προτεινόμενου Έργου, αυτός βρίσκεται σε υψηλή ζώνη κινδύνου (Ζώνη 3), σύμφωνα με τις Ζώνες του Κυπριακού Αντισεισμικού Κώδικα, όπου η αναμενόμενη εδαφική επιτάχυνση είναι 0.25 g με 10% πιθανότητα υπέρβασης σε 50 χρόνια.

Σύμφωνα με το Χάρτη Ζωνών Γεωλογικής Καταλληλότητας των τεμαχίων του ΠΕ, αυτά εμπίπτουν στη Ζώνη 02, η οποία απειλείται από γεωκινδύνους που πολύ πιθανόν να έχουν αρνητικές επιπτώσεις στο δομημένο περιβάλλον. Στη γεωλογική μελέτη αναφέρεται ότι θα πρέπει να ληφθεί σοβαρά υπόψη ο τύπος και το βάθος θεμελίωσης και ο γενικότερος σχεδιασμός της οικοδομής, λόγω του ότι η περιοχή βρίσκεται σε ζώνη πολύ ψηλής σεισμικότητας λόγω γειτνίασης με ενεργό

ρήγμα. Συνεπώς, ο αντισεισμικός σχεδιασμός των οικοδομών είναι απαραίτητος. Οι επιτρεπόμενες φορτίσεις είναι αρκετά υψηλές σε βάθη της τάξης των 7.5 – 9 μέτρων και της τάξης των 350 kPa. Λόγω των σημαντικών ανομοιομορφιών στην κοκκομετρική διαβάθμιση, την πλαστικότητα, τη συμπίεστότητα και την πυκνότητα των εδαφών, σε συνδυασμό με την υψηλή σεισμική επικινδυνότητα, αναφέρεται ότι μια σίγουρη λύση θεμελίωσης θα ήταν η σκληρού και άκαμπτου τύπου κοιτόστρωση ή εσχάρα πεδιλοδοκών προς αποφυγή οποιονδήποτε διαφορικών καθιζήσεων. Εάν τα φορτία ξεπερνούν τις επιτρεπόμενες φορτίσεις τότε η κοιτόστρωση με έγχυτους πάσσαλους είναι καταλληλότερη. Οι εκσκαφές για τη δημιουργία των υπόγειων χώρων στάθμευσης και της θεμελίωσης, αν και κατατάσσονται στις εύκολες, λόγω του βάθους εκσκαφής θα πρέπει να περιλαμβάνουν μέτρα στήριξης των τοίχων της. Στη γεωλογική μελέτη αναφέρεται ότι δεν υπάρχουν άλλοι γεωκίνδυνοι, όπως καρστικά φαινόμενα, διογκώσεις/συρρικνώσεις/κατολισθήσεις, ούτε και κίνδυνος πλημμύρας.

Επίσης, σύμφωνα με τη γεωλογική μελέτη στο χώρο του έργου παρατηρείται υπόγειο νερό σε βάθη της τάξης των 9 με 10 μέτρων, το οποίο ανάλογα με το βάθος θεμελίωσης, οριακά δεν θα επηρεάζει τη θεμελίωση. Η παρουσία υπόγειου νερού είναι βαθιά και κατά πάσα πιθανότητα παροδική ή/και περιοδική και κατά κύριο λόγο πολύ μικρή στα βάθη που ενδιαφέρει. Στην περίπτωση που προκύψει η ανάγκη άντλησης υπόγειου νερού, ο εκτιμώμενος όγκος αναμένεται να είναι της τάξης των μερικών κυβικών μέτρων την ημέρα, ενώ το αντλούμενο νερό θα αποθηκευτεί σε επιτόπου στεγανές δεξαμενές.

Κατά τη διάρκεια της αξιολόγησης του προτεινόμενου έργου ενώπιον της Επιτροπής Εκτίμησης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, επιβεβαιώθηκε εκ μέρους των μελετητών ότι ο όγκος νερού που θα εντοπιστεί σημειακά στο βάθος εκσκαφής για τη θεμελίωση του ανελκυστήρα θα είναι πολύ μικρός. Το νερό που θα εντοπιστεί θα μπορούσε εναλλακτικά να αποστραγγιστεί με άντληση, να συλλεχθεί σε βυτιοφόρο όχημα και να διατεθεί για επεξεργασία σε αδειοδοτημένο διαχειριστή. Ως τρίτη εναλλακτική επιλογή αναφέρθηκε η δυνατότητα εφαρμογής τεχνικής θεμελίωσης με ταυτόχρονη παρουσία νερού, χωρίς να απαιτείται η ανάγκη αποστράγγισης.

Όσον αφορά την υφιστάμενη ποιότητα του ατμοσφαιρικού αέρα, σύμφωνα με τους ετήσιους μέσους όρους των τιμών συγκέντρωσης των αέριων ρύπων από το σταθμό LIMTRA του Τμήματος Επιθεώρησης Εργασίας, αυτά δεν υπερβαίνουν σε γενικές γραμμές τα προκαθορισμένα όρια της ισχύουσας νομοθεσίας. Τα επίπεδα θορύβου στην άμεση περιοχή μελέτης σύμφωνα με τις καταγραφές που διενεργήθηκαν ανέρχονται στα 65 dB(A) στο νοτιοδυτικότερο άκρο των τεμαχίων ανάπτυξης, το οποίο συνορεύει με τη Μισιαούλη-Καβάζογλου και στα 58 dB(A) στο βορειοανατολικότερο άκρο των τεμαχίων επί της οδού Ιστικλάλ. Τα αποτελέσματα αυτά συνάδουν με τους Στρατηγικούς χάρτες θορύβου του Τμήματος Περιβάλλοντος.

Σύμφωνα με τη ΜΕΕΠ, ο χώρος της περιοχής μελέτης δεν παρουσιάζει σημαντικό ενδιαφέρον, όσον αφορά το βιολογικό περιβάλλον. Στον χώρο καταγράφηκαν συνολικά 10 είδη χλωρίδας εκ των οποίων μία μεγάλη αγριελιά (*Olea europae*), 7 φοίνικες (*Washingtonia filifera*), 2 κυπαρίσσια (*Cupressus sempervirens*), 1 τερατσιά (*Ceratonia siliqua*) και αριθμός ειδών χαμηλής βλάστησης όπως καπαριά (*Capparis spinosa*), γαϊδουράγκαθος (*Echinops spinosissimus*), κόνυζος (*Inula viscosa*), ασπροθύμαρο (*Phagnalon rupestre*), λαψάνα (*Sinapis alba*) και τσούνα (*Verbascum sinuatum*). Σύμφωνα με την πτηνοπαράτηρηση που πραγματοποιήθηκε στο χώρο της περιοχής

μελέτης εντοπίστηκαν αγριοπερίστερα (*Columba livia*), κοράζινοι (*Corvus cornix*) και στρούθοι (*Passer domesticus*).

Όσον αφορά την απόσταση των τεμαχίων ανάπτυξης από αρχαιότητες και μνημεία, αυτά βρίσκονται περίπου 870 μέτρα μακριά από το Μεσαιωνικό Κάστρο Λεμεσού, το οποίο βρίσκεται στα νοτιοανατολικά του Προτεινόμενου Έργου. Σύμφωνα με επιστολή του Τμήματος Αρχαιοτήτων ημερ. 16/12/2022, στην περιοχή ανέγερσης του έργου δεν υπάρχουν εντοπισμένες αρχαιότητες.

#### **4. Περιγραφή των περιβαλλοντικών στοιχείων που ενδέχεται να επηρεαστούν σοβαρά από το Έργο και των πιθανών επιπτώσεων που το Έργο ενδέχεται να προκαλέσει στο περιβάλλον σύμφωνα με τη ΜΕΕΠ**

---

##### **Κατά την κατασκευή**

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

##### **4.1. Επιπτώσεις στα επιφανειακά και υπόγεια νερά**

- Κατά τη διάρκεια των κατασκευαστικών έργων αναμένεται να χρησιμοποιηθούν από τους εργαζόμενους περίπου 0.16 m<sup>3</sup> ημερησίως (4 L/ημέρα ανά άτομο, για περίπου 40 άτομα). Οι ανάγκες αυτές θα καλυφθούν από νετπόζιτο πόσιμο νερού. Θα χρειαστούν παράλληλα μικρές ποσότητες νερού για τη διαβροχή των επιχωματώσεων ή για άλλες οικοδομικές ανάγκες. Το νερό θα προμηθεύεται είτε με βυτιοφόρο όχημα κατά διαστήματα, είτε από το δίκτυο ύδρευσης της περιοχής.
- Στην περίπτωση μη ορθολογικού προγραμματισμού εργασιών, ανορθόδοξου τρόπου απόθεσης μπαζών, ενδέχεται να προκληθεί παρακώλυση της ροής των επιφανειακών υδάτων και φράξιμο των φυσικών διόδων μεταφοράς ομβρίων.
- Στην περίπτωση που προκύψει διαρροή χημικών ουσιών (όπως βαφές, λιπαντικά) στο έδαφος, λόγω ατυχήματος, ενδέχεται να παρουσιαστεί έμμεση τοπική ρύπανση των υπόγειων υδάτων.

##### **4.2. Επιπτώσεις στο έδαφος**

- Κατά τη διάρκεια των διάφορων χωματοργικών εργασιών για την κατασκευή των υπόγειων χώρων στάθμευσης, αναμένεται ότι θα αφαιρεθούν περίπου 24.000 m<sup>3</sup> εδαφικού υλικού.
- Επιπρόσθετα, αναμένεται συμπίεση του εδάφους λόγω της χρήσης βαρέων οχημάτων ή εξοπλισμού.
- Πιθανή ρύπανση του εδάφους με επιβλαβείς ουσίες (π.χ. μηχανέλαια, καύσιμα κτλ.), λόγω ατυχηματικών διαρροών.

##### **4.3. Επιπτώσεις στην ποιότητα της ατμόσφαιρας**

- Κατά τη χρήση μηχανημάτων και βαρέων οχημάτων αναμένεται η άμεση και έμμεση απελευθέρωση αέριων ρύπων από τις μηχανές εσωτερικής καύσης. Επίσης, αναμένεται η έκλυση σκόνης κατά τη διάρκεια των χωματοργικών εργασιών, τη διακίνηση των οχημάτων και τη λειτουργία των μηχανημάτων, τη μεταφορά και φορτοεκφόρτωση αδρανών υλικών, κατά τη διάρκεια ορισμένων κατασκευαστικών εργασιών, όπως το κόψιμο κεραμικών και γυψοσανίδων, αλλά και κατά την προσωρινή αποθήκευση των μπάζων ή των πρώτων υλών στο εργοτάξιο.

#### 4.4. **Επιπτώσεις στο τοπίο**

- Κατά τη διάρκεια των κατασκευαστικών εργασιών αναμένεται μικρή αλλοίωση της αισθητικής του τοπίου της περιοχής, λόγω της προσωρινής παρουσίας του εργοταξίου και των διαφόρων εργασιών που θα πραγματοποιούνται.
- Επίσης, αναμένεται ότι θα παράγεται μικρός όγκος στερεών αποβλήτων από τους εργαζομένους του εργοταξίου υπολογίζεται ότι θα ανέρχεται στα 0.5 kg/ημέρα/άτομο, δηλαδή περίπου 20 kg την ημέρα (40\*0,5 kg). Στην περίπτωση μη ορθολογικής διαχείρισης του όγκου αυτού ενδέχεται να προκληθεί αισθητική / οπτική ρύπανση της περιοχής περιμετρικά του εργοταξίου.

#### 4.5. **Επιπτώσεις στους βιολογικούς πόρους**

- Λόγω του ότι το βιολογικό περιβάλλον στην Άμεση Περιοχή Μελέτης είναι ήδη υποβαθμισμένο, αλλά και του ότι δεν εντοπίστηκαν να διαβιούν σε αυτή σημαντικά είδη χλωρίδας και πανίδας στα τεμάχια ανάπτυξης, αναμένεται ότι οι επιπτώσεις στο βιολογικό περιβάλλον της περιοχής ανάπτυξης θα είναι αμελητέες.
- Στη ΜΕΕΠ γίνεται αναφορά για αποψίλωση των 4 ειδών δέντρων που υπάρχουν εντός των τεμαχίων ανάπτυξης, όμως κατά τη διάρκεια της αξιολόγησης του έργου ενώπιον της Επιτροπής Εκτίμησης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων στις 11/7/2023 αναφέρθηκε εκ μέρους του Κύριου του Έργου ότι θα γίνει προσπάθεια διατήρησης του κυπαρισσιού που βρίσκεται στο άκρο της ανάπτυξης και μεταφύτευσης της μεγάλης ελιάς που βρίσκεται στο κέντρο των τεμαχίων, στο χώρο πρασίνου του προτεινόμενου έργου. Θα γίνουν παράλληλα προσπάθειες μεταφύτευσης των φοινικιών που υπάρχουν ήδη.

#### 4.6. **Επιπτώσεις στο ανθρωπογενές περιβάλλον**

- Σύμφωνα με τους υπολογισμούς εκπομπών θορύβου κατά τη διάρκεια των κατασκευαστικών εργασιών, αναμένεται ότι από την ταυτόχρονη λειτουργία 4 διαφορετικών οχημάτων/μηχανημάτων (φορηγό σκυροδέματος, φορηγό άντλησης σκυροδέματος, εκσκαφέας και φορηγό) θα προκληθεί αύξηση των επιπέδων θορύβου στις τάξεις των 75-80 dB(A), σημειακά στο χώρο διεξαγωγής των εργασιών των μηχανημάτων. Λόγω γεινίασης της προτεινόμενης ανάπτυξης με ευαίσθητους αποδέκτες (π.χ. σχολεία) και με στόχο την περαιτέρω μείωση των επιπτώσεων λόγω θορύβου κατά τη φάση κατασκευής, κατά την εκτίμηση των επιπέδων θορύβου, λήφθηκε υπόψη η προσθήκη συμπαγούς περίφραξης ύψους 2.5 μέτρων. Με αυτόν τον τρόπο τα επίπεδα θορύβου στους ευαίσθητους αποδέκτες θα είναι ως ακολούθως:
  - Δημοτικό Σχολείο Λεμεσού ΙΗ' – Αγίου Αντωνίου – 60 dB(A)
  - 9ο Λυκείο – 56 dB(A)
  - Γυμνάσιο Αγίου Αντωνίου – 52 dB(A)Οι επιπτώσεις από τη δημιουργία υψηλών επιπέδων θορύβου κατά τη διενέργεια χωματουργικών εργασιών θα έχουν διάρκεια περίπου 2.5 μήνες.
- Αναμένεται επίσης αρνητική επίπτωση στην κυκλοφοριακή κίνηση, λόγω της διακίνησης των βαρέων οχημάτων από και προς το εργοτάξιο, ιδιαίτερα κατά τη διάρκεια των χωματουργικών εργασιών για την κατασκευή των υπόγειων χώρων στάθμευσης. Αναμένεται ότι οι συγκεκριμένες εργασίες θα διαρκέσουν περίπου 2.5 μήνες, νοουμένου ότι οι καιρικές συνθήκες είναι ευνοηκές, κατά τις οποίες θα διακινούνται περίπου 1-2 φορτηγά ανά ώρα την ημέρα.

- Οι επιπτώσεις από τη φωτορύπανση από τη φωταγώγηση του εργοταξίου κατά τη διάρκεια της νύχτας για λόγους ασφαλείας στους χρήστες της περιοχής μελέτης και στην πανίδα, θα είναι αμελητέες, λόγω χρήσης χαμηλής έντασης κατευθυνόμενου φωτισμού εντός του εργοταξίου.

### **Κατά τη λειτουργία**

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

#### **4.7. Επιπτώσεις στα επιφανειακά και υπόγεια νερά**

- Η υδροδότηση της προτεινόμενης ανάπτυξης θα παρέχεται από το δίκτυο ύδρευσης του Συμβουλίου Υδατοπρομήθειας Λεμεσού. Κατά την πλήρη λειτουργία του έργου και σε ποσοστό πληρότητας 100% της γραφειακής ανάπτυξης υπολογίζεται ότι θα απαιτείται η κατανάλωση περίπου 19.4 m<sup>3</sup> νερού την ημέρα (~60 l/άτομο για 323 άτομα).
- Ο όγκος νερού που θα απαιτηθεί για την πλήρωση της κολυμβητικής δεξαμενής είναι περίπου 68 m<sup>3</sup> περίπου. Η κολυμβητική δεξαμενή θα διαθέτει σύστημα ανατροφοδοσίας (backwash). Ο όγκος νερού που θα απαιτηθεί για την πλήρωση της κολυμβητικής δεξαμενής είναι 0.204 m<sup>3</sup> περίπου την ημέρα. Η κολυμβητική δεξαμενή θα διαθέτει σύστημα ανατροφοδοσίας (backwash). Η τυπική εξάτμιση εξωτερικής κολυμβητικής δεξαμενής είναι 0.5 lt νερό/h/m<sup>2</sup> υδάτινης επιφάνειας.
- Τα αστικού τύπου υγρά απόβλητα που θα παράγονται κατά τη λειτουργία του έργου, υπολογίζεται ότι θα ανέρχονται στα 15 m<sup>3</sup> την ημέρα και θα διοχετεύονται στο κεντρικό αποχετευτικό σύστημα της περιοχής (ΣΑΛΑ).
- Η ημερήσια ποσότητα του νερού ανατροφοδοσίας (backwash) της κολυμβητικής δεξαμενής, υπολογίζεται να μην ξεπερνά το 1 m<sup>3</sup> την ημέρα.

#### **4.8. Επιπτώσεις στο έδαφος**

- Κατά τη λειτουργία του έργου υπολογίζεται ότι θα παράγονται περίπου 549 kg στερεών αποβλήτων την ημέρα, σε ποσοστό πληρότητας 100% (1.7 kg/άτομο για 323 άτομα).

#### **4.9. Επιπτώσεις στην ποιότητα της ατμόσφαιρας**

- Σύμφωνα με μια πρώτη εκτίμηση, υπολογίζεται ότι για τη λειτουργία της γραφειακής ανάπτυξης θα απαιτούνται περίπου 1.556.137 kWh το χρόνο, σε ποσοστό 100% πληρότητας, για το συνολικό ωφέλιμο εμβαδόν των γραφειακών χώρων που ανέρχεται σε 6.457 m<sup>2</sup>. Όμως ο κύριος του έργου προτίθεται να εφαρμόσει μέτρα εξοικονόμησης ενέργειας, με στόχο τη μείωση της κατανάλωσης αυτής σε μεγάλο ποσοστό.
- Οι υπολογιζόμενες εκπομπές CO<sub>2</sub> από τη συνολική κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας του Προτεινόμενου Έργου θα είναι περίπου 903.000 kg CO<sub>2</sub> το χρόνο.
- Με τη λειτουργία του έργου αναμένεται ότι θα σημειωθεί αύξηση του κυκλοφοριακού φόρτου στην περιοχή του έργου και πιθανόν να επιβαρύνει σε κάποιο βαθμό την ατμόσφαιρα της περιοχής με επιπρόσθετες συγκεντρώσεις αέριων ρύπων.

#### **4.10. Επιπτώσεις στο τοπίο**

- Σύμφωνα με τη ΜΕΕΠ, η κατασκευή και λειτουργία του καλαίσθητου αισθητικά κτηρίου θα αναβαθμίσει σημαντικά την αισθητική του τοπίου της Άμεσης Περιοχής Μελέτης.



#### 4.11. **Επιπτώσεις στους βιολογικούς πόρους**

- Η φύτευση ιθαγενών ειδών χλωρίδας στο χώρο της ανάπτυξης αναμένεται ότι θα λειτουργήσει θετικά, προσελκύοντας πιθανώς ορισμένα είδη πανίδας στην άμεση περιοχή μελέτης.

#### 4.12. **Επιπτώσεις στο ανθρωπογενές περιβάλλον**

- Σύμφωνα με τη μελέτη σκίασης που εκπονήθηκε αναμένεται ότι ο επηρεασμός των γειτονικών κτηρίων από τη σκίαση του κτηρίου θα είναι μέτριος και θα επηρεάζει κυρίως τα κτήρια που βρίσκονται στα βορειοανατολικά, τις απογευματινές ώρες της Άνοιξης.
- Η λειτουργία του Προτεινόμενου Έργου δεν αναμένεται να επηρεάσει σημαντικά τα επίπεδα θορύβου της περιοχής μελέτης, ενώ ως κύριες πηγές θορύβου εκτιμάται ότι θα είναι η αυξημένη διακίνηση οχημάτων και η χρήση κλιματιστικών.
- Σύμφωνα με τη μελέτη κυκλοφοριακών επιπτώσεων, στην προτεινόμενη ανάπτυξη θα προσέρχονται περίπου 291 οχήματα (ποσοστό προσέλευσης 95%). Το υπόλοιπο 5% θα προσέρχεται πριν ή μετά την πρωινή ώρα αιχμής. Για τη μεσημβρινή ώρα αιχμής, εκτιμήθηκε ότι θα πραγματοποιείται αναχώρηση περίπου 50% των οχημάτων, την ώρα του διαλείμματος, τα οποία θα επιστρέφουν με τη λήξη του. Κατά την απογευματινή ώρα αιχμής θα εξέρχονται περίπου 291 οχήματα από την προτεινόμενη ανάπτυξη. Αναμένεται ότι η προσέλευση των οχημάτων στην προτεινόμενη ανάπτυξη θα προκαλέσει αύξηση του κυκλοφοριακού φόρτου στην περιοχή μελέτης.

### **5. Περιγραφή των μέτρων που προβλέπονται για να αποτραπούν, προληφθούν ή μετριαστούν επιπτώσεις στο περιβάλλον σύμφωνα με τη ΜΕΕΠ**

---

Στην 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.

#### 5.1. **Επιφανειακά και υπόγεια νερά**

*Κατά την κατασκευή*

Σε περίπτωση που κατά τη διάρκεια εκσκαφικών εργασιών για τις ανάγκες θεμελίωσης του ανελκυστήρα εντοπιστεί υπόγειο νερό, τότε αυτό θα αντληθεί και θα αποθηκευτεί επιτόπου σε στεγανές δεξαμενές και ακολούθως θα ραντιστεί εντός του τεμαχίου της ανάπτυξης. Ως επιπρόσθετη εναλλακτική λύση, δύναται να εφαρμοστεί τεχνική θεμελίωσης χωρίς την ανάγκη διενέργειας αποστράγγισης του υπόγειου νερού.

*Κατά τη λειτουργία:*

- Η εφαρμογή μέτρων εξοικονόμησης νερού μπορεί να συνεισφέρει στην εξοικονόμηση νερού της τάξεως του 30%.
- Προτείνεται η εγκατάσταση ρυθμιστών μείωσης της πίεσης νερού, με στόχο τη μείωση της κατανάλωσης αυτού.
- Για την άρδευση των χώρων πρασίνου να τοποθετηθεί σύστημα άρδευσης με σταγόνες.
- Τα όμβρια ύδατα θα διοχετεύονται σε απορροφητικούς λάκκους εντός του χώρου της προτεινόμενης ανάπτυξης.
- Να γίνει χρήση ενδημικών / ιθαγενών φυτών στους εξωτερικούς τοπιοτεχνημένους χώρους, αφού αυτά τα φυτά είναι προσαρμοσμένα στις κλιματολογικές συνθήκες της Κύπρου.

## 5.2. Έδαφος

### *Κατά την κατασκευή:*

- Το υλικό που θα εκσκαφθεί να επαναχρησιμοποιηθεί για τις ανάγκες του έργου. Σε περίπτωση που δε θα χρησιμοποιηθεί στο έργο, να γίνει διάθεση του σε μονάδα Αποβλήτων, Εκσκαφών και Κατεδαφίσεων (ΑΚΚ).
- Να γίνεται περισυλλογή των χρησιμοποιημένων μηχανέλαιων από τυχόν διαρροές ή από τη συντήρηση των οχημάτων/μηχανημάτων μέσα σε κλειστά δοχεία και προσωρινή αποθήκευσή τους μέχρι την παραλαβή τους από αδειοδοτημένο φορέα.
- Να γίνεται διαχωρισμός των στερεών αποβλήτων και διάθεσή τους σε αδειοδοτημένους διαχειριστές. Στο εργοτάξιο να υπάρχουν καθορισμένοι χώροι προσωρινής αποθήκευσης των αποβλήτων. Να χρησιμοποιούνται σκιπ κλειστού τύπου.
- Για τον περιορισμό των ατυχηματικών διαρροών να τηρείται σχέδιο δράσης σε περίπτωση ατυχήματος αυτής της φύσεως. Επίσης, να υπάρχουν διαθέσιμα, σε επαρκείς ποσότητες, απορροφητικά υλικά όπως πριονίδι και άμμος, έτσι ώστε να χρησιμοποιηθούν για την απορρόφηση καυσίμων και λιπαντικών σε περίπτωση διαρροής τους. Ακολούθως να γίνεται συλλογή των χρησιμοποιημένων υλικών και διάθεση αυτών σε αδειοδοτημένο διαχειριστή.

### *Κατά τη λειτουργία:*

- Να γίνεται διαχωρισμός των στερεών αποβλήτων ανά είδος στην πηγή και πριν την απόρριψή τους στους κάδους.
- Οι κάδοι να διαθέτουν μηχανισμό που να τους διατηρεί κλειστούς, ενώ κοντά στο χώρο των κάδων, να εγκατασταθεί παροχή νερού για να καθαρίζονται / απολυμαίνονται ανά τακτά χρονικά διαστήματα.

## 5.3. Ποιότητα ατμόσφαιρας

### *Κατά την κατασκευή:*

- Τα οχήματα που θα διακινούνται στο χώρο του εργοταξίου να τηρούν το επιτρεπόμενο όριο ταχύτητας.
- Να γίνεται κάλυψη των μπάζων/αδρανών υλικών στο εργοτάξιο με πλαστική, μη υδατοπερατή μεμβράνη, έτσι ώστε να αποφεύγεται η διασπορά σκόνης.
- Προτείνεται όπως κατά τη διάρκεια των εργασιών κοπής κεραμικών και γυψοσανίδων στους πιο ψηλούς ορόφους να διαμορφωθεί συγκεκριμένος χώρος εντός αυτών έτσι ώστε να περιοριστεί η διαφυγή σκόνης. Επίσης, προτείνεται η τοποθέτηση δικτυωτού πλέγματος στην εξωτερική πλευρά του ικριώματος που συνορεύει με τις άλλες αναπτύξεις.
- Να γίνει εγκατάσταση σωλήνα μεταφοράς στερεών αποβλήτων (waste chute) για τις εργασίες σε ύψος.

### *Κατά τη λειτουργία:*

- Έχοντας ως στόχο την εξοικονόμηση ενέργειας και κατ' επέκταση τη μείωση των εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα, προτείνεται η χρησιμοποίηση υλικών ικανοποιητικής θερμοπερατότητας, έτσι ώστε να επιτευχθεί η καλύτερη ενεργειακή απόδοση του κτηρίου. Επίσης, προτείνεται η εγκατάσταση αυτόματου συστήματος νυχτερινού φωτισμού και η εγκατάσταση φωτοβολταϊκού συστήματος.

#### 5.4. **Τοπία**

*Κατά την κατασκευή:*

- Για μείωση της οπτικής όχλησης κατά τη διάρκεια των κατασκευαστικών εργασιών προτείνεται όπως τοποθετηθεί περίφραξη γύρω από το εργοτάξιο και όπως απαγορευτεί η εκτέλεση εργασιών εκτός της περίφραξης.

#### 5.5. **Βιολογικοί πόροι**

*Κατά τη λειτουργία:*

- Προτείνεται όπως στους χώρους πρασίνου φυτευτούν μόνο ενδημικά και ιθαγενή είδη χλωρίδας (π.χ. σπυροφόρα δέντρα, φοινικόδεντρα και ελιές).
- Ο εξωτερικός φωτισμός των κτηρίων και των κοινόχρηστων χώρων να είναι χαμηλής έντασης και κατευθυνόμενος προς τα κτήρια, προς αποφυγή όχλησης των πτηνών που υπερίπτανται στην περιοχή. Ο φωτισμός των κολυμβητικών δεξαμενών θα καλύπτει μια πολύ μικρή επιφάνεια.
- Οι χώροι πρασίνου να φροντίζονται με βιολογικές μεθόδους, στο πλαίσιο του εφικτού, με σκοπό να διατηρούνται τα ενδιαιτήματα που είναι σημαντικά για την τροφοληψία των πτηνών και άλλων ειδών πανίδας.

#### 5.6. **Ανθρωπογενές περιβάλλον**

*Κατά την κατασκευή:*

- Για την καλύτερη ρύθμιση των κυκλοφοριακών επιπτώσεων κατά τη φάση των χωματουργικών εργασιών προτείνεται όπως η διακίνηση των βαρέων οχημάτων γίνεται σύμφωνα με συγκεκριμένο πρόγραμμα, σε ώρες όπου δεν παρατηρείται έντονη κινητικότητα στους δρόμους.
- Σε περίπτωση που απαιτείται η διενέργεια έκτακτων κατασκευαστικών εργασιών κατά τη διάρκεια της νύχτας προτείνεται όπως το εργοτάξιο φωτίζεται με χαμηλό και κατευθυνόμενο φωτισμό εντός του εργοταξίου.
- Να τοποθετηθεί περίφραξη ύψους 2-3μ., από συμπαγή υλικά, στα σύνορα του εργοταξίου και να γίνει χρήση ηχοπετασμάτων σε πηγές σταθερού θορύβου, έτσι ώστε να αποφεύγεται η διάχυση των υψηλών επιπέδων θορύβου στις γειτονικές αναπτύξεις και ιδιαίτερα στους ευαίσθητους αποδέκτες της περιοχής (π.χ. σχολεία). Επίσης, να τηρείται πρόγραμμα συντήρησης των οχημάτων και μηχανημάτων και να τηρείται αυστηρά το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης των εργασιών.

*Κατά τη λειτουργία:*

- Να γίνει χρήση κατάλληλων και σύγχρονων λαμπτήρων φωτισμού (τύπου cutoff fixture) στον εξωτερικό φωτισμό, με τους οποίους να περιορίζεται η ανεξέλεγκτη αντανάκλαση του φωτός.
- Να γίνει χρήση τεχνικών μέσων (π.χ. ηχοπετασμάτων) για τη μείωση του θορύβου που θα παράγεται από τα συστήματα κλιματιστικών. Τα εν λόγω συστήματα να τοποθετηθούν στην οροφή του κτηρίου. Σύμφωνα με τον σχεδιασμό του προτεινόμενου έργου τα συστήματα αυτά θα τοποθετηθούν εντός των μηχανολογικών ορόφων.

### **6. Ειδική Οικολογική Αξιολόγηση**

---

Δεν απαιτήθηκε η ετοιμασία Ειδικής Οικολογικής Αξιολόγησης, με βάση τον περί Προστασίας και Διαχείρισης της Φύσης και της Άγριας Ζωής Νόμο.

## **7. Θέση Περιβαλλοντικής Αρχής**

---

Η Περιβαλλοντική Αρχή, κατά τη διαμόρφωση της θέσης της, έλαβε υπόψη τις πληροφορίες που υποβλήθηκαν με βάση το άρθρο 23 του Νόμου, τις θέσεις των μελών της Επιτροπής των εμπλεκόμενων τμημάτων, την επιτόπια επίσκεψη, καθώς και τα χωροταξικά και περιβαλλοντικά δεδομένα του χώρου. Μετά από συναξιολόγηση των πιο πάνω, η Περιβαλλοντική Αρχή δε φέρει ένσταση στην κατασκευή του έργου υπό τους πιο κάτω όρους / προϋποθέσεις που αναφέρονται στο Παράρτημα Όρων της παρούσας Γνωμοδότησης.

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.

Η Γνωμοδότηση έχει διάρκεια ισχύος όσο και η ισχύς της πολεοδομικής άδειας, νοουμένου ότι, στο διάστημα που μεσολαβεί, δεν επέρχεται μεταβολή των δεδομένων βάσει των οποίων αυτή εκδόθηκε.

Γιώτα Λαζάρου  
για Αν. Διευθύντρια Τμήματος Περιβάλλοντος  
Περιβαλλοντική Αρχή  
14/8/2023

Αρ. Φακ. 02.10.011.014.003.089  
47/2023

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι: ΣΥΝΟΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 29(3)  
«ΜΕΕΠ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΓΡΑΦΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ, ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΤΗΣ  
ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ COSTA PALONA LTD ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΛΕΜΕΣΟΥ»**

Αρ. Αίτησης για Πολεοδομική Άδεια: ΠΑ 723/2019

Στο πλαίσιο της αξιολόγησης του έργου υποβλήθηκαν στο Τμήμα Περιβάλλοντος οι ακόλουθες απόψεις από τα πιο κάτω Τμήματα, οι οποίες επισυνάπτονται στο Παράρτημα ΙΙΙ:

Τμήμα Αρχαιοτήτων

Το Τμήμα Αρχαιοτήτων με επιστολή του ημερ. 16/12/2022 προς τον μελετητή ανέφερε ότι στην περιοχή ανέγερσης του έργου δεν υπάρχουν εντοπισμένες αρχαιότητες. Παρόλα αυτά, σημείωσε ότι εάν κατά το στάδιο των χωματουργικών εργασιών εντοπιστούν αρχαιολογικά ευρήματα, οι εργασίες θα σταματήσουν έως ότου διενεργηθεί η απαιτούμενη έρευνα από αρμόδιους λειτουργούς του Τμήματος Αρχαιοτήτων, σύμφωνα με τις διατάξεις του Περί Αρχαιοτήτων Νόμου (ΚΕΦ. 31).

Τμήμα Δημοσίων Έργων

Το Τμήμα Δημοσίων Έργων, απέστειλε σχετική επιστολή στους αρχιτέκτονες του έργου ημερ. 10/5/2023, η οποία αποστάληκε αντίστοιχα στο Τμήμα Περιβάλλοντος. Στην εν λόγω επιστολή γίνεται αρχικά αναφορά στα κύρια σημεία (μέγιστοι βαθμοί κορεσμού στις υπό μελέτη συμβολές και μέτρα βελτίωσης κυκλοφοριακής ικανότητας) που περιλαμβάνονται στη Μελέτη Εκτίμησης Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων που εκπονήθηκε για την προτεινόμενη ανάπτυξη. Ακολούθως γίνεται αναφορά στις απόψεις του εν λόγω Τμήματος, σε περίπτωση που χορηγηθεί στην εν λόγω ανάπτυξη πολεοδομική άδεια. Αυτές αφορούν για παράδειγμα, την προώθηση μετακίνησης χρηστών με εναλλακτικά μέσα μεταφοράς, ως εναλλακτική προσέγγιση στην επιπλέον ζήτηση σε χώρους στάθμευσης, την εγκατάσταση σημείων επαναφόρτισης ηλεκτρικών αυτοκινήτων, την τοποθέτηση μεταλλικών πασσαλακίων κατά μήκος των πεζοδρομίων για αποτροπή της στάθμευσης σε αυτά κ.α. Οι απόψεις του Τμήματος Δημοσίων Έργων (ως επισυνάπτονται στο Παράρτημα ΙΙΙ) λήφθηκαν υπόψη και υιοθετήθηκαν στον Παράρτημα ΙΙ των Όρων.

Δήμος Λεμεσού

Ο Δήμος Λεμεσού σε επιστολή του προς τον μελετητή ημερ. 22/6/2023 αναφέρει ότι κατά την άποψή του, το κτήριο δεν θα προκαλέσει περιβαλλοντικά θέματα.

Συμβούλιο Αποχετεύσεως Λεμεσού - Αμαθούντας

Το Συμβούλιο Αποχετεύσεως Λεμεσού – Αμαθούντας με επιστολή του προς την Περιβαλλοντική Αρχή ημερ. 3/7/2023 αναφέρει ότι η αναφορά στην παράγραφο 1.7 της Μελέτης, όσον αφορά τα υγρά απόβλητα και τη διοχέτευσή τους στο Αποχετευτικό Σύστημα είναι ορθή, συμπεριλαμβανομένου και του νερού τροφοδοσίας (backwash).

Τμήμα Γεωλογικής Επισκόπησης

Το Τμήμα Γεωλογικής Επισκόπησης απέστειλε σχετική επιστολή ημερ. 30/6/2023 στην Περιβαλλοντική Αρχή, στην οποία αναφέρει ότι όσον αφορά τη γεωλογική / γεωτεχνική μελέτη αυτή κρίνεται αρκετά ικανοποιητική, τόσο όσον αφορά τα αποτελέσματα τα οποία είναι αναμενόμενα, όσο και για το περιεχόμενό της. Έθεσαν όμως ως σχόλιο την απουσία φωτογραφικού υλικού από τους πυρήνες ή/και τα δείγματα που πάρθηκαν από τις γεωτρήσεις. Ανέφεραν δε ότι σύμφωνα με

τα διαθέσιμα δεδομένα της περιοχής, το υπόγειο νερό συναντάται σε βάθος πέραν των 9 μέτρων και στην περίπτωση που η εκσκαφή θα προσεγγίσει ή/και υπερβεί το εν λόγω βάθος, θα πρέπει να μελετηθεί ο τρόπος αποστράγγισης έτσι ώστε να μη γίνεται ανεξέλεγκτα.

Δημόσια Διαβούλευση:

Στο πλαίσιο δημόσιας διαβούλευσης του έργου δεν υποβλήθηκε καμία άποψη ή παράσταση στο Τμήμα Περιβάλλοντος από το κοινό, εντός διαστήματος τριάντα (30) ημερών από τη δημοσίευση της σχετικής Γνωστοποίησης σε δύο (2) ημερήσιας κυκλοφορίας εφημερίδες.

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ - ΟΡΟΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΑΡΧΗΣ**  
**«ΜΕΕΠ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΓΡΑΦΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ, ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΤΗΣ**  
**ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ COSTA PALONA LTD ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΛΕΜΕΣΟΥ»**

Αρ. Αίτησης για Πολεοδομική Άδεια: ΠΑ 723/2019

**ΕΝΟΤΗΤΑ Α: Γενικοί όροι**

1.1 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.

1.2 Η Περιβαλλοντική Αρχή, διατηρεί το δικαίωμα να επιβάλλει τροποποιήσεις για την εν λόγω Γνωμοδότηση και οποιουδήποτε όρους κρίνει αναγκαίο, για την προστασία του περιβάλλοντος.

1.3 Ο κύριος 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.

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

1.5 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.

1.6 Ο κύριος του έργου να ορίσει τεχνικό υπεύθυνο για την παρακολούθηση της τήρησης των περιβαλλοντικών όρων, τόσο κατά τη φάση κατασκευής, όσο και κατά τη λειτουργία του έργου και να ενημερωθεί σχετικά το Τμήμα Περιβάλλοντος.

1.7 Να ακολουθηθούν οι οδηγίες και οι προϋποθέσεις που τίθενται στο συμφωνημένο Πλαίσιο Αδειοδότησης του Δήμου Λεμεσού καθώς και οι επισημάνσεις από πλευράς του Τμήματος Γεωλογικής Επισκόπησης, για ψηλά κτήρια στη Λεμεσό και αφορούν γεωλογικά και γεωτεχνικά χαρακτηριστικά προς αντιμετώπιση και προσαρμογή του σχεδιασμού και των θεμελιώσεων στη βάση των απαιτούμενων μελετών. Η συμμόρφωση με τις οδηγίες και προϋποθέσεις να επιτευχθεί πριν την έκδοση Πολεοδομικής άδειας. **ΟΥΣΙΩΔΗΣ ΟΡΟΣ**

1.8 Να εκπονηθεί μελέτη εξοικονόμησης νερού, πριν την έκδοση άδειας οικοδομής, η οποία να τύχει έγκρισης από το Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων. **ΟΥΣΙΩΔΗΣ ΟΡΟΣ**

1.9 Σε περίπτωση που εντοπιστεί υπόγειο νερό κατά τη διάρκεια των εργασιών εκσκαφής για τις ανάγκες θεμελίωσης, ιδιαίτερα των σημείων του ανελκυστήρα, τότε η Περιβαλλοντική Αρχή να λάβει άμεσα σχετική ενημέρωση της ποσότητας και της ποιότητας του νερού που θα εντοπιστεί. Ακολούθως να καταρτιστεί σχέδιο διαχείρισης του νερού αποστράγγισης, το οποίο να εκπονηθεί

σύμφωνα με τον σχετικό οδηγό της Περιβαλλοντικής Αρχής το οποίο να υποβληθεί για αξιολόγηση και έγκριση από αυτήν. **ΟΥΣΙΩΔΗΣ ΟΡΟΣ**

1.10 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.

1.11 Να υποβληθεί αίτηση για έκδοση άδειας κατασκευής και σύνδεσης με το Δημόσιο Αποχετευτικό Σύστημα Λυμάτων, πριν την έναρξη λειτουργίας του έργου. **ΟΥΣΙΩΔΗΣ ΟΡΟΣ**

1.12 Να γίνει εφαρμογή όλων των όρων που πρέπει να τηρούνται για τη βελτίωση της κυκλοφοριακής ικανότητας, όπως αναφέρεται στην επιστολή του Τμήματος Δημοσίων Έργων ημερ. 10/5/2023, η οποία επισυνάπτεται στο Παράρτημα ΙΙΙ.

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

2.1 Να γίνεται άμεση ενημέρωση του Τμήματος Αρχαιοτήτων, σε περίπτωση που κατά τη διεξαγωγή των κατασκευαστικών εργασιών και ιδιαίτερα των χωματουργικών εργασιών, εντοπιστούν αρχαιότητες. Οι κατασκευαστικές εργασίες θα πρέπει να παύσουν άμεσα, έως ότου διενεργηθεί η απαιτούμενη έρευνα από αρμόδιους λειτουργούς του Τμήματος Αρχαιοτήτων, σύμφωνα με τις διατάξεις του Περί Αρχαιοτήτων Νόμου (ΚΕΦ. 31) και μέχρις ότου επιτραπεί από το Τμήμα Αρχαιοτήτων η συνέχιση των κατασκευαστικών εργασιών. **ΟΥΣΙΩΔΗΣ ΟΡΟΣ**

2.2 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.

2.3 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 στα αρχιτεκτονικά σχέδια, στα οποία να φαίνονται ευκρινώς οι διάφοροι χώροι, όπως ο χώρος για την ασφαλή αποθήκευση των επικίνδυνων αποβλήτων, των επικίνδυνων ουσιών κλπ.

2.4 Να καταρτιστεί Σχέδιο Διαχείρισης της κυκλοφορίας που να στοχεύει στον προγραμματισμό των μετακινήσεων βαρέων οχημάτων κατά μήκος καθορισμένων διαδρόμων, στον καθορισμό χώρων στάθμευσης εντός του εργοταξίου και στην επίτευξη ανεμπόδιστης και ασφαλούς κυκλοφορίας πεζών και οχημάτων σε παρακείμενους δρόμους και στις γύρω περιοχές, κατά τη διάρκεια των κατασκευαστικών εργασιών του έργου.

3.1. Ο Ανάδοχος του έργου έχει την πλήρη ευθύνη για τη διαχείριση των παραγόμενων Α.Κ.Κ. και υποχρεούται:

- 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 των περί Αποβλήτων Νόμων του 2011 μέχρι 2022.

- Ο επιβλέπων μηχανικός να έχει την ευθύνη παρακολούθησης υλοποίησης του ολοκληρωμένου σχεδίου διαχείρισης των Α.Κ.Κ, σύμφωνα με τους Κανονισμούς του 2023 (Κ.Δ.Π.112/2023).
- Ο εργολάβος να συμμετέχει σε αδειοδοτημένο Συλλογικό Σύστημα Διαχείρισης Α.Ε.Κ.Κ., ή να διατηρεί και λειτουργεί αδειοδοτημένο Ατομικό Σύστημα Διαχείρισης Αποβλήτων από Εκσκαφές, Κατασκευές και Κατεδαφίσεις (Α.Κ.Κ.), που εκδίδεται δυνάμει των Αποβλήτων Νόμων του 2011 μέχρι 2022 και Κανονισμών του 2023 (Κ.Δ.Π. 112/2023) και των εκάστοτε τροποποιήσεών τους.

2.5 Το σχέδιο διαχείρισης Αποβλήτων Κατασκευών και Κατεδαφίσεων (ΑΚΚ) 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. Να περιλαμβάνει επίσης περιγραφή τυχόν επεξεργασίας με σπαστήρα (χώρο, διάρκεια, μέτρα μείωσης των επιπτώσεων στο περιβάλλον κ.τ.λ.).

2.6 Να γίνει κατάλληλη προσωρινή περιφράξη του χώρου εργασιών της κατασκευής, με περίφραξη ύψους 3μ., η οποία θα αποτελείται από συμπαγή υλικά και θα τοποθετηθεί στα σύνορα του εργοταξίου, έτσι ώστε να αποφεύγεται η διάχυση των υψηλών επιπέδων θορύβου στις γειτονικές αναπτύξεις, στις κατοικίες και ιδιαίτερα στους ευαίσθητους αποδέκτες της περιοχής (π.χ. σχολεία). Να γίνει χρήση ηχοπετασμάτων σε πηγές σταθερού θορύβου.

2.7 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 καθορισμένων ωρών εργασίας.

2.8 Τα μπάζα, τα οικοδομικά υλικά, τα μηχανήματα, τα στερεά απόβλητα που θα προκύψουν κλπ. να τοποθετούνται σε περιφραγμένους χώρους εντός του ορίου των τεμαχίων για την ασφάλεια των κατοίκων της περιοχής.

2.9 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.

2.10 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.

2.11 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, συντηρητικών κλπ.) που θα παραχθούν, να αποθηκεύονται σε κατάλληλα δοχεία στο εργοτάξιο, σε χώρους στους οποίους θα υπάρχει περιορισμένη πρόσβαση και σχετική σήμανση και οι οποίοι να είναι κατάλληλα διαμορφωμένοι με αδιαπέρατες επιφάνειες και προστατευμένοι από τις καιρικές συνθήκες.

2.12 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.

2.13 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 φορτηγών οχημάτων μεταφοράς,
- να γίνεται διαβροχή όταν και όπου απαιτείται και ιδιαίτερα στους χώρους όπου διεξάγονται χηματοουργικές 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,
- η 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 χηματοουργικές 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.

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

2.15 Ο κύριος του έργου, με βάση το εδάφιο 1 του άρθρου 9 Γ των περί της Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτηρίων Νόμων, πριν την έναρξη της κατασκευής του έργου, θα πρέπει 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 θα πρέπει να κοινοποιηθεί στην Υπηρεσία Ενέργειας για ενημέρωση.

2.16 Να υπάρχει περιορισμός των εργασιών εργοταξίου σε κανονικό ωράριο εργασιών (07:00 π.μ. έως 16:00 μ.μ.) και όχι Σάββατο, Κυριακή ή αργίες. Να αποφεύγεται η φορτοεκφόρτωση κατά τις ώρες κοινής ησυχίας, για να μην ενοχλούνται οι γύρω κάτοικοι.

2.17 Απαγορεύεται η χρήση προβολέων φωτισμού κατά το κατασκευαστικό στάδιο.

2.18 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**

2.19 Να φυτευτούν δέντρα και θάμνοι περιμετρικά του τεμαχίου και στους χώρους πρασίνου, ώστε να μετριάζεται 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. **ΟΥΣΙΩΣΗΣ ΟΡΟΣ**

2.20 Να διατηρηθεί το κυπαρίσσι που υπάρχει στο δυτικό άκρο των τεμαχίων ανάπτυξης. Η μεγάλη ελιά που υπάρχει στο κέντρο τους, καθώς επίσης και οι μικρές φοινικιές που υπάρχουν εντός αυτών, να μεταφυτευτούν στο χώρο πρασίνου της προτεινόμενης ανάπτυξης. **ΟΥΣΙΩΔΗΣ ΟΡΟΣ**

2.21 Να γίνεται 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.

2.22 Να εγκατασταθούν σύγχρονα συστήματα εξοικονόμησης ενέργειας. Συγκεκριμένα προτείνονται τα πιο κάτω μέτρα:

- Εγκατάσταση φωτοβολταϊκών συστημάτων και υιοθέτηση προγράμματος καθαρισμού και συντήρησης αυτών, για τη διασφάλιση της μέγιστης απόδοσής τους.
- Αποφυγή αλόγιστης χρήσης ηλεκτρικού ρεύματος.
- Χρήση θερμομονωτικών υλικών στις κάθετες και οριζόντιες επιφάνειες.
- Τοποθέτηση διπλών υαλοστασίων και οικοδομικών υλικών μειωμένου συντελεστή θερμοπερατότητας.
- Χρήση λαμπτήρων τύπου LED στον εξωτερικό και περιμετρικό φωτισμό των κτηρίων και των χώρων στάθμευσης.
- Εγκατάσταση προνοιών φόρτισης ηλεκτρικών αυτοκινήτων.
- Ο ηλεκτρικός και ηλεκτρονικός εξοπλισμός που θα εγκατασταθεί να είναι υψηλής ενεργειακής απόδοσης.

- Να χρησιμοποιηθεί εξοπλισμός χαμηλής ενεργειακής κατανάλωσης (ή υψηλής ενεργειακής απόδοσης) σε όλες τις περιπτώσεις όπου είναι δυνατό.

2.23 Να εγκατασταθούν σύγχρονα συστήματα εξοικονόμησης νερού. Συγκεκριμένα προτείνονται τα πιο κάτω μέτρα:

- Εγκατάσταση συστήματος εξοικονόμησης νερού.
- Τοποθέτηση βρυσών ελεγχόμενης ροής.
- Τοποθέτηση καζανακίων δύο στάσεων.
- Εγκατάσταση συστήματος άρδευσης με σταγόνες.

2.24 Να εξασφαλιστούν όλες οι απαραίτητες συμφωνίες με εξειδικευμένους αδειοδοτημένους συλλέκτες διαχείρισης υγρών αποβλήτων, για την ορθή συλλογή και διαχείριση αυτών κατά το στάδιο κατασκευής του έργου.

2.25 Με τον τερματισμό των εργασιών να γίνει απομάκρυνση του εργοταξίου και αποκατάσταση όλων των χώρων στο επίπεδο που ήταν πριν την έναρξη των κατασκευαστικών εργασιών.

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

3.1 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.

3.2 Να εφαρμοστεί σχέδιο χωριστής διαλογής και συλλογής της ανάπτυξης, για όλα τα ανακυκλώσιμα και τροφικά απόβλητα (βιοαπόβλητα) για κάθε κτήριο. **ΟΥΣΙΩΔΗΣ ΟΡΟΣ**

3.3 Τα στερεά ή/και επικίνδυνα απόβλητα τα οποία πιθανόν να προκύψουν κατά τη λειτουργία 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](http://www.moa.gov.cy/environment), στη διαδρομή Νομοθεσία/ Τομέας Διαχείρισης Αποβλήτων/ Νόμος Αρ. 185 (Ι)/ 2011).

3.4 Τυχόν τοποθέτηση συμπιεστή σκουβάλων, καθώς και η χωροθέτηση των σκουβαλοδοχείων να γίνει σε συνεννόηση με τις υγειονομικές υπηρεσίες του Δήμου Λεμεσού.

3.5 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](http://www.moa.gov.cy/environment), στη διαδρομή Νομοθεσία/ Τομέας Διαχείρισης Αποβλήτων/ Νόμος Αρ. 185 (Ι)/ 2011).

3.6 Να γίνεται χωριστή Διαλογή στην Πηγή (ΔσΠ), εντός του κτηρίου, για τουλάχιστον τα ρεύματα αποβλήτων γυαλί, χαρτί/ χαρτόνι, ΡΜΔ, 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 ανακυκλώσιμα και οργανικά απόβλητα. Τα χωριστά διαλεγμένα ανακυκλώσιμα απόβλητα να περισυλλέγονται από το Κεντρικό Σημείο Περισυλλογής σε τακτά χρονικά διαστήματα από αδειοδοτημένους διαχειριστές.

3.7 Όσον αφορά τα προϊόντα που σχετίζονται με την ενέργεια όπως λαμπτήρες, θερμαντήρες χώρου, θερμαντήρες νερού και λοιπός ηλεκτρολογικός εξοπλισμός, αυτά 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.

3.8 Αναφορικά με τα συστήματα ψύξης και κλιματισμού που θα βρίσκονται στην εγκατάσταση, 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).

3.9 Τα μηχανήματα που προκαλούν υψηλή στάθμη θορύβου (π.χ. γεννήτριες, κομπρεσόροι) να βρίσκονται σε κλειστούς και ηχομονωμένους χώρους ή να έχουν κατάλληλα ηχομονωτικά καλύμματα, και να εγκατασταθούν σε ικανοποιητική απόσταση από τις κατοικίες στα γειτονικά τεμάχια.

3.10 Το συμπυκνωμένο νερό από τα συστήματα ψύξης/κλιματισμού, καθώς και το νερό από τους αγωγούς των όμβριων υδάτων, να αξιοποιείται για άρδευση των χώρων πρασίνου.

3.11 Το πότισμα των φυτών να γίνεται με αυτοματοποιημένο σύστημα άρδευσης με σταγόνες, ανάλογα με τις ανάγκες των φυτών και τις ώρες όπου θα επιτυγχάνεται η μειωμένη εξάτμιση αυτών.

3.12 Η κολυμβητική δεξαμενή να διαθέτει σύστημα ανατροφοδοσίας (backwash), ενώ τα αστικού τύπου υγρά απόβλητα που θα παράγονται κατά τη λειτουργία του έργου, να διοχετεύονται στο κεντρικό αποχετευτικό σύστημα της περιοχής.

3.13 Να γίνεται χρήση φυσικών λιπασμάτων ως εδαφοβελτιωτικά και αποφυγή ψεκασμάτων με χημικά στους χώρους πρασίνου της προτεινόμενης ανάπτυξης. 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.

3.14 Απαγορεύεται η εγκατάσταση και χρήση προβολέων φωτισμού κατά τη φάση λειτουργίας.

3.15 Όλος ο εξωτερικός και περιμετρικός φωτισμός στους κοινόχρηστους χώρους (π.χ. χώροι στάθμευσης, δρόμοι κτλ.) να χρησιμοποιείται για μικρή χρονική διάρκεια και να λειτουργεί με αισθητήρες κίνησης ή χρονοδιακόπτες. Επίσης, να γίνεται περιορισμός αυτού στο ισόγειο, έτσι ώστε να ελαχιστοποιείται η εξάπλωση του φωτός.

3.16 Προτείνεται η εφαρμογή Περιβαλλοντικού Συστήματος Διαχείρισης και καταχώριση της ανάπτυξης στο Μητρώο EMAS. Περισσότερες πληροφορίες μπορείτε να βρείτε στην ιστοσελίδα του

Τμήματος Περιβάλλοντος που είναι και ο Αρμόδιος Φορέας στην Κύπρο  
<http://www.moa.gov.cy/moa/environment>.

#### **ΕΝΟΤΗΤΑ Δ: Όροι για την αποξήλωση/κατεδάφιση του έργου**

4.1 Η αποξήλωση του έργου να γίνεται με βάση το εκάστοτε ισχύον νομικό πλαίσιο.

4.2 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 του τοπίου. Αυτό θα επιτευχθεί με την υποβολή κατάλληλων σχεδίων με την πάροδο του χρόνου προς την Περιβαλλοντική Αρχή.

4.3 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.

**ΤΜΗΜΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**  
**Αύγουστος 2023**

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ – ΑΠΟΦΕΙΣ ΑΡΜΟΔΙΩΝ ΤΜΗΜΑΤΩΝ



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ,  
ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ ΚΑΙ ΕΡΓΩΝ



ΤΜΗΜΑ ΑΡΧΑΙΟΤΗΤΩΝ  
1516 ΛΕΥΚΩΣΙΑ

Αρ. Φακ.: 2.10.001.03  
Αρ. Τηλ.: 25305157  
Αρ. Φαξ: 22303148

16 Δεκεμβρίου 2022

Κα Αμαλία Παπαϊωάννου  
Ηλ. Ταχυδρομείο: [nicol@nanda.com.cy](mailto:nicol@nanda.com.cy)

Αγαπητή κυρία Παπαϊωάννου,

**ΘΕΜΑ: ΥΠΟΒΟΛΗ ΑΠΟΦΕΩΝ ΣΤΑ ΠΛΑΙΣΙΑ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ  
ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΣΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ (ΜΕΕΠ) ΓΙΑ ΤΗ ΓΡΑΦΕΙΑΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΗΣ  
ΕΤΑΙΡΙΑΣ "COSTA PALONA LTD" ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΛΕΜΕΣΟΥ**

Αναφέρομαι στο πιο πάνω θέμα σε συνέχεια της επιστολής σας με Αρ. Φακ. 2267-05-PC-002 και ημερομηνία 23 Νοεμβρίου 2022 και σας πληροφορώ ότι στην περιοχή ανέγερσης του Έργου δεν υπάρχουν εντοπισμένες αρχαιότητες.

Παρόλα αυτά, εάν κατά το στάδιο των χωμετοργικών εργασιών εντοπιστούν αρχαιολογικά ευρήματα, οι εργασίες θα σταματήσουν έως ότου διενεργηθεί η απαιτούμενη έρευνα από αρμόδιους Λειτουργούς του Τμήματος Αρχαιοτήτων, σύμφωνα με τις διατάξεις του Περί Αρχαιοτήτων Νόμου (Κεφ. 31).

Για ό,τι περαιτέρω, παρακαλώ όπως επικοινωνήσετε με την Αρχαιολογική Λειτουργό και Δήμητρα Αριστοτέλους στο Αρχαιολογικό Μουσείο της Επαρχίας Λεμεσού (τηλ.: 25305157).

Με εκτίμηση,

Δρ. Μαρίνα Σολομίδου-Ιερωνυμίδου  
Διευθύντρια  
Τμήματος Αρχαιοτήτων



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ  
ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ, ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ  
ΚΑΙ ΕΡΓΩΝ



ΤΜΗΜΑ  
ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ  
1428 ΛΕΥΚΩΣΙΑ

Αρ. Φακ. : 5.33.6  
Αρ. Τηλ. : 22806657  
Αρ. Φαξ : 22498910

10 Μαΐου 2023

Armeftis Partners & Associates Architects LLC  
Τ.Θ. 56307  
3306, Λεμεσός

**ΛΕΜ/Δ177/2022, ΠΑ 723/2019, Δήμος Λεμεσού**  
**Γραφειακή ανάπτυξη 11 ορόφων**  
**Φ./Σχ.: 54/580403, Τμ.: 1, Αρ. τεμ.: 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615**

Αναφέρομαι στην επιστολή σας με ημερομηνία 01 Φεβρουαρίου 2023 σχετικά με την πιο πάνω αίτηση και μετά από αξιολόγηση της Μελέτης Εκτίμησης Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων (ΜΕΚΕ) και των αρχιτεκτονικών σχεδίων σας πληροφορώ τα ακόλουθα:

- (α) Προτείνεται γραφειακή ανάπτυξη 11 ορόφων, συνολικού εμβαδού 6457m<sup>2</sup> η οποία θα περιλαμβάνει γυμναστήριο στο μεσοπάτωμα και κολυμβητική δεξαμενή στην οροφή.
- (β) Η ανάπτυξη συνορεύει με την οδό Μισιαούλη και Καβάζογλου στα νότια, την οδό Ιστικλάλ στα δυτικά και βόρεια και την οδό Εμίρ στα ανατολικά.
- (γ) Για την εξυπηρέτηση της ανάπτυξης προτείνονται συνολικά 161 θέσεις στάθμευσης οι οποίες κατανέμονται σε 3 επίπεδα (ισόγειο, Α' υπόγειο και Β' υπόγειο).
- (δ) Η είσοδος οχημάτων προτείνεται μέσω του βόρειου τμήματος της οδού Ιστικλάλ και η έξοδος στο δυτικό μέρος της οδού Ιστικλάλ η οποία είναι μονοδρομημένη με φορά προς βόρεια.
- (ε) Στη ΜΕΚΕ υπολογίστηκε ότι κατά την πρωινή ώρα αιχμής (07:30 - 08:30) θα προσέρχονται 291 οχήματα και θα αποχωρούν 15 οχήματα προς και από την ανάπτυξη αντίστοιχα (συνολικά 306 οχηματικές μετακινήσεις). Κατά τη μεσημβρινή ώρα αιχμής (13:00 - 14:00) εκτιμάται ότι θα προσέρχονται 153 οχήματα και θα αποχωρούν 153 οχήματα προς και από την ανάπτυξη αντίστοιχα (συνολικά 306 οχηματικές μετακινήσεις). Κατά την απογευματινή ώρα αιχμής (17:15 - 18:15) εκτιμάται ότι θα προσέρχονται 15 οχήματα και θα αποχωρούν 291 οχήματα προς και από την ανάπτυξη αντίστοιχα (συνολικά 306 οχηματικές μετακινήσεις).
- (στ) Η επίπτωση από τη γένεση κυκλοφορίας στο τοπικό οδικό δίκτυο αξιολογήθηκε στη ΜΕΚΕ για δύο μελλοντικά έτη, για το έτος έναρξης της λειτουργίας της ανάπτυξης το 2027 και για το έτος 2037 (10 έτη μετά τη λειτουργία) κατά την

Λεωφόρος Στροβόλου 165, 2048 Στρόβολος  
Ιστοσελίδα: [www.mcw.gov.cy/pwd](http://www.mcw.gov.cy/pwd)



πρωινή (07:30 - 08:30), μεσημβρινή (13:00 - 14:00) και απογευματινή ώρα αιχμής (17:15 - 18:15) μιας τυπικής καθημερινής. Λήφθηκε υπόψη και η παράγωγη κυκλοφορία έξι επιπρόσθετων μεγάλων γειτονικών αναπτύξεων. Συνολικά στη ΜΕΚΕ αξιολογήθηκαν τα πιο κάτω σενάρια:

Αρ. σεναρίου	Έτος	Περιγραφή
1	2022	Υφιστάμενη κατάσταση (χωρίς την ανάπτυξη)
2	2027	Χωρίς τη λειτουργία της προτεινόμενης ανάπτυξης
3A	2027	Με τη λειτουργία της προτεινόμενης ανάπτυξης
3B	2027	Με τη λειτουργία της προτεινόμενης ανάπτυξης + τη λειτουργία των έξι επιπρόσθετων αναπτύξεων
4	2037	Χωρίς τη λειτουργία της προτεινόμενης ανάπτυξης
5A	2037	Με τη λειτουργία της προτεινόμενης ανάπτυξης
5B	2037	Με τη λειτουργία της προτεινόμενης ανάπτυξης + τη λειτουργία των έξι επιπρόσθετων αναπτύξεων

- (ζ) Η επίπτωση της κυκλοφορίας της ανάπτυξης έγινε με τον έλεγχο της χωρητικότητας οδικών συμβολών που υποδείχθηκαν από το Τμήμα Δημοσίων Έργων (ΤΔΕ) στο γύρω οδικό δίκτυο. Για την εκτίμηση των μελλοντικών κυκλοφοριακών μεγεθών, στη μελέτη λήφθηκε υπόψη ετήσιος αυξητικός συντελεστής των κυκλοφοριακών φόρτων ίσος προς 2% μεταξύ του έτους μετρήσεων (έτος 2022) και του έτους λειτουργίας (έτος 2027) και 1% μεταξύ του έτους λειτουργίας (έτος 2027) και του μελλοντικού σεναρίου που αφορά τα 10 έτη μετά τη λειτουργία της προτεινόμενης ανάπτυξης (έτος 2037).
- (η) Στη ΜΕΚΕ πραγματοποιήθηκε αξιολόγηση των πιο κάτω πέντε συμβολών στο κύριο οδικό δίκτυο:

Κωδικός συμβολής	Περιγραφή	Τύπος συμβολής
K1	Φραγκλίνου Ρούζβελτ/ Τζελάλ Μπαγιάρ	Φωτοελεγχόμενη 3 κλάδων
K2	Μισιαούλη και Καβάζογλου/ Τζελάλ Μπαγιάρ/ Γιλτίζ	Κυκλικός κόμβος 4 κλάδων
K3	Μισιαούλη και Καβάζογλου/ Εμίρ	Προτεραιότητας 3 κλάδων
K4	Μισιαούλη και Καβάζογλου/ Ιστικάλ	Προτεραιότητας 3 κλάδων
K5	Μισιαούλη και Καβάζογλου/ Μαρκόνι/ Λυκούργου	Φωτοελεγχόμενη 4 κλάδων

- (θ) Σύμφωνα με τη ΜΕΚΕ, κατά το έτος 2027 (έτος λειτουργίας της ανάπτυξης), αναμένονται προβλήματα κορεσμού ως εξής:
- Στη συμβολή K1, με την παρουσία της προτεινόμενης ανάπτυξης και των έξι επιπρόσθετων αναπτύξεων, η συμβολή αναμένεται να παρουσιάσει προβλήματα κορεσμού. Πιο συγκεκριμένα, κατά την πρωινή ώρα αιχμής η αριστερή και δεξιά λωρίδα της Φραγκλίνου Ρούζβελτ παρουσιάζουν κορεσμό 109.5% και 97.2% αντίστοιχα.
  - Στη συμβολή K2, στον δυτικό κλάδο του κυκλικού κόμβου (Μισιαούλη και Καβάζογλου), χωρίς την παρουσία της προτεινόμενης ανάπτυξης ο μέγιστος βαθμός κορεσμού ανέρχεται στο 99% (πρωινή ώρα αιχμής). Με την παρουσία της ανάπτυξης ο κορεσμός παραμένει στο 99%. Λαμβάνοντας υπόψη και τις υπόλοιπες έξι αναπτύξεις ο κορεσμός ανέρχεται στο 104%.
  - Στη συμβολή K3, με την παρουσία της προτεινόμενης ανάπτυξης, κατά την απογευματινή ώρα αιχμής, ο κορεσμός ανέρχεται στο 89%.

- iv. Στη συμβολή K5, χωρίς την παρουσία της προτεινόμενης ανάπτυξης παρατηρούνται προβλήματα στη Μισιαούλη και Καβάζογλου δυτικά (μέγιστος βαθμός κορεσμού 96.6% κατά την πρωινή ώρα αιχμής) και στην οδό Μαρκόνι (μέγιστος βαθμός κορεσμού 91.3% κατά την πρωινή ώρα αιχμής). Η παρουσία της ανάπτυξης αυξάνει τον κορεσμό στους δύο κλάδους σε 109.4% και 101.3% αντίστοιχα. Λαμβάνοντας υπόψη και την παρουσία των έξι επιπρόσθετων αναπτύξεων ο βαθμός κορεσμού ανέρχεται σε 109.7% και 108.1%.
- (i) Κατά το έτος 2037, η ΜΕΚΕ εκτιμά ότι τα πιο πάνω προβλήματα κορεσμού στις πιο πάνω συμβολές θα επιδεινωθούν περαιτέρω, τόσο χωρίς όσο και με τη λειτουργία της ανάπτυξης.
- (ια) Με βάση τα πιο πάνω, η ΜΕΚΕ αξιολόγησε τα πιο κάτω μέτρα βελτίωσης της κυκλοφοριακής ικανότητας των συμβολών K1, K3 και K5:
- i. Στη συμβολή K1, πέραν της βελτιστοποίησης των χρόνων πρασίνου και χρόνων κύκλου, προτείνεται η αλλαγή της διάταξης της οδού Τζελάλ Μπαγιάρ βόρεια, όπου η αριστερή λωρίδα να επιτρέπει την αριστερή και δεξιά στροφή με επέκταση κατά 20m της λωρίδας δεξιάς στροφής. Σύμφωνα με τη ΜΕΚΕ, με την εφαρμογή των συγκεκριμένων μέτρων η κυκλοφοριακή απόδοση βελτιώνεται αρκετά, παρουσιάζοντας κορεσμό μόνο το έτος 2037, λαμβάνοντας υπόψη τη λειτουργία της προτεινόμενης ανάπτυξης και των έξι επιπρόσθετων αναπτύξεων.
- ii. Στη συμβολή K3, προτείνεται μονοδρόμηση της οδού Εμίρ, από την συμβολή της με την οδό Ιστικλάλ μέχρι τη συμβολή με την οδό Μισιαούλη και Καβάζογλου, με φορά προς νότια, ώστε η αριστερή λωρίδα να χρησιμοποιείται για τα οχήματα που κινούνται προς τη Μισιαούλη και Καβάζογλου ανατολικά και η δεξιά λωρίδα θα χρησιμοποιείται για τα οχήματα που κινούνται προς τη Μισιαούλη και Καβάζογλου δυτικά. Σύμφωνα με τη ΜΕΚΕ, με την εφαρμογή του συγκεκριμένου μέτρου, η οδός Εμίρ θα λειτουργεί σε αποδεκτά επίπεδα κυκλοφοριακής απόδοσης σε όλα τα εξεταζόμενα σενάρια.
- iii. Στη συμβολή K5, πέραν της βελτιστοποίησης των χρόνων πρασίνου και χρόνων κύκλου, προτείνεται η κατάργηση της φάσης του βέλους Indicative Arrow στη λωρίδα δεξιάς στροφής της Μισιαούλη και Καβάζογλου ανατολικά. Σύμφωνα με τη ΜΕΚΕ, με το συγκεκριμένο μέτρο κερδίζεται περισσότερος χρόνος στα υπόλοιπα στάδια και υπάρχει σημαντική βελτίωση της κυκλοφοριακής απόδοσης της συμβολής, ο οποίος όμως αναμένεται να παρουσιάσει κορεσμό την πρωινή και απογευματινή ώρα αιχμής του έτους 2037, στο σενάριο όπου λαμβάνεται υπόψη η λειτουργία της ανάπτυξης μαζί τις έξι επιπρόσθετες αναπτύξεις.
2. Με βάση τα πιο πάνω, σε περίπτωση που προχωρήσετε με υποβολή αίτησης για Πολεοδομική Άδεια, οι απόψεις του Τμήματος μου είναι οι ακόλουθες:
- (α) Ο συνολικός αριθμός των χώρων στάθμευσης να εξυπηρετεί τις πραγματικές ανάγκες της προτεινόμενης ανάπτυξης, προς ικανοποίηση της Πολεοδομικής Αρχής. Σχετικά με την επιπλέον ζήτηση σε θέσεις στάθμευσης που όπως προκύπτει από τους υπολογισμούς της ΜΕΚΕ δεν μπορεί να εξυπηρετηθεί από τους προτεινόμενους χώρους στάθμευσης της ανάπτυξης (βλ. παρ. 9.2 της

ΜΕΚΕ), συστήνεται όπως η επιπλέον ζήτηση αυτή εξυπηρετηθεί με μετακίνηση των χρηστών της ανάπτυξης με εναλλακτικά μέσα μεταφοράς.

- (β) Στους χώρους στάθμευσης της ανάπτυξης να τοποθετηθεί η κατάλληλη οριζόντια και κατακόρυφη σήμανση, σύμφωνα με τα εγκεκριμένα πρότυπα του Τμήματος Δημοσίων Έργων.
- (γ) Συστήνεται όπως ελεγχθεί από την Πολεοδομική Αρχή κατά πόσο η ανάπτυξη αυτή εμπίπτει στις πρόνοιες του άρθρου 9Δ του περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων Νόμου του 2006 (142(Ι)/2006), σχετικά με την ηλεκτροκίνηση. Σε περίπτωση που κριθεί ότι εμπίπτει στις πρόνοιες του συγκεκριμένου Νόμου, συστήνεται όπως τεθούν σχετικοί όροι σε ότι αφορά το/τα απαιτούμενο/α σημείο/α επαναφόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων και τις σχετικές πρόνοιες για υποδομή καλωδίωσης για μελλοντική εγκατάσταση σημείων επαναφόρτισης.
- (δ) Να παραχωρηθεί η προβλεπόμενη ρυμοτομία και να κατασκευαστούν τα προβλεπόμενα πεζοδρόμια και ράμπες ΑμεΑ σύμφωνα με τα πρότυπα του Τμήματος Δημοσίων Έργων και προς ικανοποίηση της Τοπικής Αρχής.
- (ε) Συστήνεται όπως τοποθετηθούν μεταλλικά πασσαλάκια κατά μήκος των πεζοδρομίων περιμετρικά της ανάπτυξης για αποτροπή στάθμευσης οχημάτων εν μέρει ή εξ ολοκλήρου στο δημόσιο πεζοδρόμιο.
- (στ) Οι υποδομές για εξυπηρέτηση των ΑμεΑ (διαστάσεις θέσεων στάθμευσης, οριζόντια και κατακόρυφη σήμανση, κλπ.) να ικανοποιούν όλες τις πρόνοιες της ΚΔΠ 262/2018 του Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, προς ικανοποίηση της Πολεοδομικής Αρχής.
- (ζ) Οι δύο οχηματικές προσβάσεις από την οδό Ιστικλάλ (είσοδος και έξοδος οχημάτων) να έχουν πλάτος 4.50m για αποτροπή αμφίδρομης κίνησης οχημάτων. Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά της εξόδου οχημάτων να διαμορφωθούν ώστε τα οχήματα να καθοδηγούνται στην μονοδρομημένη οδό Ιστικλάλ με κατεύθυνση προς τα βόρεια (βλ. επισυναπτόμενο σκαρίφημα Αρ. 1).
- (η) Το γυμναστήριο στο μεσοπάτωμα και η κολυμβητική δεξαμενή στην οροφή να προορίζονται για χρήση αποκλειστικά από τους εργαζόμενους στην προτεινόμενη ανάπτυξη.
- (θ) Συστήνεται όπως δημιουργηθούν εντός του κτηρίου χώροι αποδυτηρίων, χώροι υγιεινής και ντους σε κοντινή απόσταση από τις πιο πάνω θέσεις στάθμευσης για ποδηλάτα, ώστε να ενθαρρύνεται η χρήση βιώσιμων μέσων μεταφοράς από τους εργαζόμενους. Θα μπορούσαν για το σκοπό αυτό να χρησιμοποιηθούν οι χώροι υγιεινής/ αποδυτηρίων/ ντους του προτεινόμενου γυμναστηρίου που προορίζεται για χρήση του από τους εργαζόμενους των γραφείων, αλλά με την προϋπόθεση ότι οι εργαζόμενοι θα έχουν πρόσβαση στους χώρους αυτούς.
- (ι) Στα σχέδια παρατηρείται ότι τα υπόγεια Α' και Β' εκτείνονται εντός των 3μ από τη ρυμοτομική γραμμή και σε ορισμένα σημεία εφάπτονται με τη ρυμοτομική γραμμή. Η διατήρηση απόστασης των κατασκευών μιας ανάπτυξης από τη ρυμοτομική γραμμή, ιδιαίτερα όταν προβλέπεται υπόγειος χώρος, γίνεται για σκοπούς ασφάλειας της ίδιας της οικοδομής σε περίπτωση ανακατασκευής της παρακείμενης οδικής υποδομής. Νοούμενου ότι δεν υπάρχει επιπρόσθετη ρυμοτομία για διεύρυνση του δρόμου (παρακαλώ όπως αυτό επιβεβαιωθεί από το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως) και δεδομένων των συνθηκών και του σκοπού για τον οποίο αιτείστε τη χαλάρωση αυτή (μεγιστοποίηση των διαθέσιμων

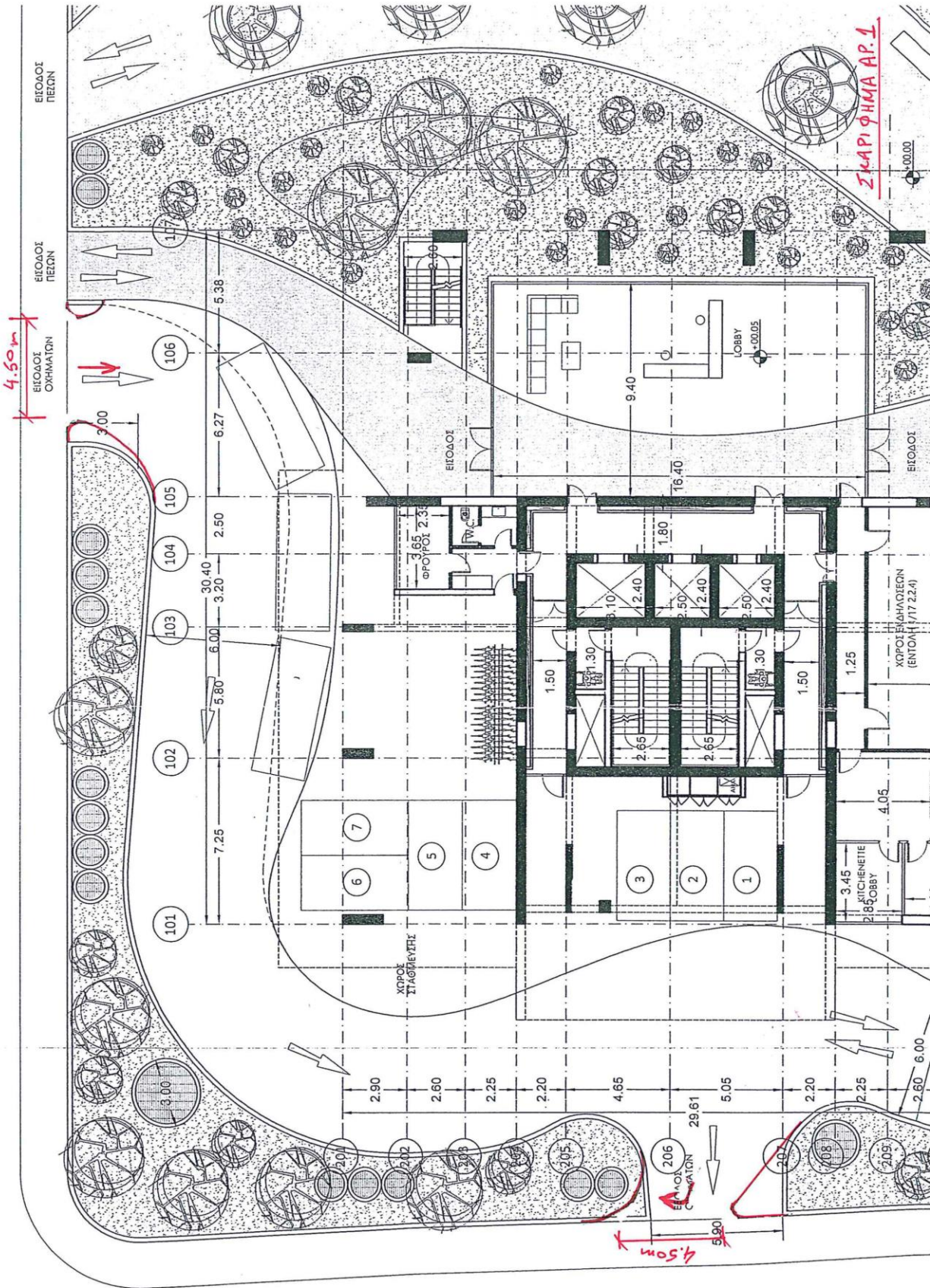
θέσεων στάθμευσης), το Τμήμα μου είναι της άποψης ότι θα μπορούσε να ληφθεί γραπτή δέσμευση από τους αιτητές ότι δεν θα υπάρξει οποιαδήποτε απαίτηση εκ μέρους τους για αποζημιώσεις από τυχόν ζημιές που δυνατόν να προκληθούν κατά τη διάρκεια μελλοντικών κατασκευαστικών εργασιών στο δημόσιο δρόμο. Σημειώνεται ότι το οδικό δίκτυο περιμετρικά της ανάπτυξης εμπίπτει στην αρμοδιότητα του Δήμου Λεμεσού.

- (ια) Σχετικά με τα μέτρα βελτίωσης που προτείνονται στη ΜΕΚΕ στις συμβολές Κ1, Κ3 και Κ5, τα οποία συνοψίζονται στην παράγραφο 1(ια) της παρούσας επιστολής, το Τμήμα Δημοσίων Έργων δεν φέρει ένσταση στην υλοποίηση των μέτρων αυτών, νοουμένου ότι θα τηρηθούν τα ακόλουθα:
- i. Στη Συμβολή Κ1 θα επιβεβαιωθεί επιτόπου από την Τοπική Αρχή (Δήμο Λεμεσού) ότι η πρόταση για επέκταση της λωρίδας δεξιάς στροφής κατά 20m είναι γεωμετρικά εφικτή.
  - ii. Θα τοποθετηθεί η απαιτούμενη κατακόρυφη και οριζόντια σήμανση σύμφωνα με τα πρότυπα του Τμήματος Δημοσίων Έργων, προς ικανοποίηση της Τοπικής Αρχής (Δήμου Λεμεσού).
  - iii. Επειδή οι πιο πάνω δρόμοι/ συμβολές εμπίπτουν στην αρμοδιότητα του Δήμου Λεμεσού, θα πρέπει να γίνει σχετική αξιολόγηση των προτεινόμενων μέτρων και από το Δήμο Λεμεσού. Για τις προτεινόμενες μονοδρομήσεις δρόμων θα πρέπει να ληφθεί και η κατά νόμο συναίνεση του Αρχηγού Αστυνομίας.
  - iv. Το Τμήμα μου θα ειδοποιηθεί από τους αιτητές σχετικά με την έκδοση της Άδειας Οικοδομής και την ολοκλήρωση των εργασιών της κατασκευής της ανάπτυξης ώστε να προχωρήσει στις απαραίτητες ρυθμίσεις των φώτων τροχαίας στις συμβολές Κ1 και Κ5.
- (ιβ) Το κόστος για τα πιο πάνω μέτρα θα πρέπει να αναληφθεί από τους αιτητές της ανάπτυξης και σχετικές ενέργειες για τα μέτρα βελτίωσης που προτείνονται στη ΜΕΚΕ στις συμβολές Κ1, Κ3 και Κ5 να αξιολογηθούν και από το Δήμο Λεμεσού. Τα πιο πάνω μέτρα αφορούν δίκτυο που εμπίπτει στην αρμοδιότητα του Δήμου Λεμεσού, ως εκ τούτου τα μέτρα αυτά θα πρέπει να τα προωθήσει ο Δήμος Λεμεσού ή με οδηγίες του Δήμου οι αιτητές σε συνεννόηση με το Δήμο.



**Ελπίδα Επαμεινώνδα**  
**για Αν. Διευθύντρια**  
**Τμήματος Δημοσίων Έργων**

- Κοιν: - Δήμο Λεμεσού (Πολεοδομική Αρχή)  
- Επαρχιακό Μηχανικό Δημοσίων Έργων Λεμεσού  
- Κλάδο Κυκλοφοριακών Μελετών και Οδικής Ασφάλειας





ΔΗΜΟΣ ΛΕΜΕΣΟΥ  
LEMESOS (LIMASSOL)  
MUNICIPALITY

Δημοτικό Μέγαρο  
Αρχιεπισκόπου Κυπριανού 23  
Τ.Θ. 50089, 3600 Λεμεσός, ΚΥΠΡΟΣ  
Τηλ: +357 - 25 88 43 00  
Τέλεφαξ: +357 - 25 36 54 97  
<http://www.limassolmunicipal.com.cy>  
E-mail: [limassol.municipal@cytanet.com.cy](mailto:limassol.municipal@cytanet.com.cy)

Φακ.: ΠΑ 723/19  
Ref.:

Town Hall  
23, Arch. Kyprianos Str.  
P.O. Box 50089, 3600 Lemesos (Limassol), CYPRUS  
Tel: +357 - 25 88 43 00  
Telefax: +357 - 25 36 54 97  
<http://www.limassolmunicipal.com.cy>  
E-mail: [limassol.municipal@cytanet.com.cy](mailto:limassol.municipal@cytanet.com.cy)

22/6/2023

Νικολαΐδης & Συνεργάτες  
Αγίου Παύλου 61,  
1107 – Λευκωσία

**Θέμα: Υποβολή απόψεων στα πλαίσια εκπόνησης Μελέτης Εκτίμησης  
Επιπτώσεων στο Περιβάλλον (ΜΕΕΠ) για την γραφειακή ανάπτυξη της  
εταιρείας <COSTA PALONA LTD> στον Δήμο Λεμεσού**

Αναφορικά με την επιστολή σας ημερ. 23/11/2022 θα θέλαμε να σας ενημερώσουμε ότι θεωρούμε ότι το κτίριο δεν θα προκαλέσει περιβαλλοντικά θέματα.

Με τιμή

Αντώνης Χαραλάμπους  
Δημοτικός Μηχανικός

ΑΧ/ΕΗ

Όλη η αλληλογραφία πρέπει να απευθύνεται στο Δήμο Λεμεσού μόνο  
All correspondence to be addressed to Lemesos (Limassol) Municipality only

**ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΕΩΝ  
ΛΕΜΕΣΟΥ - ΑΜΑΘΟΥΝΤΑΣ**

Φραγκλίνου Ρούσβελτ 76, Κτήριο Α  
Τ.Θ. 50622, 3608 Λεμεσός, Κύπρος  
Τηλ. 25881888, Φαξ. 25881777



[www.sbla.com.cy](http://www.sbla.com.cy)  
[info@sbla.com.cy](mailto:info@sbla.com.cy)  
Συμβούλιο Αποχετεύσεων Λεμεσού - Αμαθούντας  
[sbla\\_limassol](https://www.facebook.com/sbla_limassol)  
[sblalim](https://www.youtube.com/sblalim)

Αρ. Φακ. OR.1.2.4, ΤΕ.7.2

3 Ιουλίου 2023

Υπόψη κυρίας Γιώτας Λαζάρου

Διευθυντή Τμήματος Περιβάλλοντος  
Υπουργείο Γεωργίας, Αγροτικής Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος

E-mail: [ylazarou@environment.moa.gov.cy](mailto:ylazarou@environment.moa.gov.cy)

Αγαπητή κ. Λαζάρου,

**«ΜΕΕΠ για την κατασκευή και λειτουργία γραφειακής ανάπτυξης, ιδιοκτησία της εταιρείας Costa Palona Ltd, στο Δήμο Λεμεσού, Αρ.Τεμ. 609,610,611,612,613,614,615, Φ/Σχ. 54/580403»**

Αναφερόμαστε στο πιο πάνω θέμα και σε συνέχεια της επιστολής σας με Αρ. Φακ. 02.10.011.003.089 ημερομηνίας 26 Ιουνίου 2023, θα θέλαμε να σας ενημερώσουμε τα εξής:

Η αναφορά στην παράγραφο 1.7 της ΜΕΕΠ για τα υγρά απόβλητα και την διοχέτευση τους στο Αποχετευτικό σύστημα είναι σωστή συμπεριλαμβανομένου και του νερού ανατροφοδοσίας (backwash).

Με εκτίμηση  
για ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΕΩΝ  
ΛΕΜΕΣΟΥ – ΑΜΑΘΟΥΝΤΑΣ

για Γενικό Διευθυντή  
Μιχάλης Βρυωνίδης  
Διευθυντής Τεχνικών Υπηρεσιών

ΜΒ/ρτ



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΓΕΩΡΓΙΑΣ ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ  
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ



ΤΜΗΜΑ ΓΕΩΛΟΓΙΚΗΣ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗΣ  
1415 ΛΕΥΚΩΣΙΑ

1/00

Αρ. Φακ.: 05.21.005  
Τηλέφ.: 00357 22409241  
Φαξ: 00357 22316873  
E-mail: director@gsd.moa.gov.cy

30 Ιουνίου 2023

Διευθυντή  
Τμήμα Περιβάλλοντος  
(Υπόψη κα Λαζάρου)

**ΘΕΜΑ: Έργο «ΜΕΕΠ για την κατασκευή και λειτουργία γραφειακής ανάπτυξης,  
ιδιοκτησίας της εταιρείας Costa Palona Ltd, στο Δήμο Λεμεσού»**

Αναφέρομαι στην επιστολή σας ημερομηνίας 26/06/2023 με αρ.φακ. 02.10.011.014.003.089, η οποία μας έχει σταλεί ηλεκτρονικά, σχετική με το πιο πάνω θέμα και σας ενημερώνω τα ακόλουθα:

A) Αναφορικά με την γεωλογική / γεωτεχνική μελέτη κρίνεται αρκετά ικανοποιητική τόσο όσον αφορά τα αποτελέσματα, τα οποία είναι τα αναμενόμενα, όσο και για το περιεχόμενό της με μόνο σχόλιο την απουσία φωτογραφικού υλικού από τους πυρήνες ή/και τα δείγματα που πάρθηκαν από τις γεωτρήσεις.

B) Όσον αφορά την αναγκαιότητα εκπόνησης μελέτης/μέτρων αποστράγγισης, σύμφωνα με τα διαθέσιμα δεδομένα της περιοχής, το υπόγειο νερό συναντάται σε βάθος πέραν των 9 μέτρων περίπου. Σε περίπτωση που η εκσκαφή θα προσεγγίσει ή/και θα υπερβεί το εν λόγω βάθος, θα πρέπει να μελετηθεί ο τρόπος αποστράγγισης και να μην γίνεται ανεξέλεγκτα.

2. Παραμένουμε στην διάθεσή σας για περαιτέρω πληροφόρηση.

Μιχάλης Ρήγας  
για Διευθυντή  
Τμήματος Γεωλογικής Επισκόπησης

MP/  
05.21.005\_20230630\_01\_mrugas\_Costa Palona



Τμήμα Γεωλογικής Επισκόπησης, Ταχ. Θυρίδα 24543, 1301 Λευκωσία, Κύπρος  
Ιστοσελίδα: <http://www.moa.gov.cy/gsd>