



Πολιτικοί Μηχανικοί &
Μηχανικοί Περιβάλλοντος

Νικολαΐδης & Συνεργάτες

Πολιτικοί Μηχανικοί & Μηχανικοί Περιβάλλοντος

Αγίου Παύλου 61, 1107 Λευκωσία Κύπρος

Τηλ: +357 22311958, Φαξ: +357 22312519

Ηλ. Ταχυδρομείο: nicol@NandA.com.cy

Διευθυντή Τμήματος Περιβάλλοντος

Φι/δι: κα Γιώτα Λαζάρου

1498 Λευκωσία

Τηλ. 22408957

Email: ylazarou@environment.moa.gov.cy

04 Ιανουάριου 2022

Θέμα: ΜΕΕΠ για την κατασκευή και λειτουργία της οικιστικής ανάπτυξης με την ονομασία «Mackenzie Tower» στο Δήμο Λάρνακας

Κύριε,

Αναφορικά με το πιο πάνω θέμα και σε συνέχεια της επιστολή σας ημερομηνίας 3 Ιανουαρίου 2022, σας παραθέτουμε πιο κάτω τις απαντήσεις μας, στα ερωτήματα σας. Για εύκολη ενημέρωσή σας, η εν λόγω επιστολή επισυνάπτεται στο **Συνημμένο Ι**.

Απάντηση ερωτήματος (α): Στο παρόν στάδιο δεν έχει ολοκληρωθεί η ηλεκτρομηχανολογική μελέτη της κολυμβητικής δεξαμενής του προτεινόμενου έργου, ώστε να είναι γνωστές οι τεχνικές προδιαγραφές του ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού που θα χρησιμοποιηθεί. Σημειώνεται ότι η ηλεκτρομηχανολογική μελέτη θα εκπονηθεί κατά το στάδιο ετοιμασίας της αίτησης για την άδεια οικοδομής. Συνεπώς δεν μπορεί να υπολογιστεί μεμονωμένα η κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας της κολυμβητικής δεξαμενής σε αυτό το στάδιο. Εκτιμάται όμως, ότι η κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας από τη λειτουργία του αντλιοστασίου, φωτισμού και του χλωριωτή της κολυμβητικής δεξαμενής δε θα είναι σημαντική σε σχέση με την κατανάλωση ενέργειας που θα προκύπτει από τη λειτουργία των ηλεκτρικών και ηλεκτρονικών συσκευών των ενοίκων του κτιρίου.

Απάντηση ερωτήματος (β): Για την παρακολούθηση του βιολογικού περιβάλλοντος της περιοχής μελέτης πραγματοποιήθηκε μια επιτόπια επίσκεψη στην περιοχή, όπως προβλέπεται από τον κατευθυντήριο οδηγό της Υπηρεσίας Θήρας και Πανίδας «Ελάχιστες απαιτούμενες καταγραφές οι οποίες θα πρέπει να εκπονούνται έτσι ώστε να δίδεται ικανοποιητική αποτύπωση του βιολογικού περιβάλλοντος στα θέματα που αφορούν την πτηνοπανίδα στις Μελέτες Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον και στις μελέτες Οικολογικής Αξιολόγησης (Δέουσας Εκτίμησης) στις περιπτώσεις των περιοχών Natura 2000». Το υπό εξέταση τεμάχιο παρουσιάζει μηδενικό οικολογικό ενδιαφέρον όσον αφορά την πανίδα και τη χλωρίδα, αφού πρόκειται για ισοπεδωμένο οικιστικό οικόπεδο με καθόλου βλάστηση εντός οικιστικής ζώνης, με χρήση γης ασυνεχούς αστικού ιστού. Παρόμοια χαρακτηριστικά παρουσιάζουν τα γειτονικά τεμάχια.

Στην εκπόνηση της μελέτης είχε ελάχιστη συνδρομή η κυρία Νικόλ Μαυροβουνιώτη με τα ακόλουθα ακαδημαϊκά προσόντα:

- BSc Environmental Management, 2013, North Umbria University, UK
- MSc Biodiversity and Conservation, 2014, Leeds University, UK

Κατά τις παρατηρήσεις λήφθηκαν σχετικές φωτογραφίες, όπου απεικόνιζαν τη συγκεκριμένη μέρα της επιτόπιας (20/10/2020) την κατάσταση του τεμαχίου και της γειτονικής περιοχής. Μερικές από τις φωτογραφίες παρουσιάζονται πιο κάτω.





Απάντηση ερωτήματος (γ): Οι νέες ποσότητες εδαφικού υλικού που θα εκσκαφθεί υπολογίζονται περίπου στις 7.000 m³.

Απάντηση ερωτήματος (δ): Σχετικά με το θέμα του βάθους της εκσκαφής σας έχουμε ήδη αποστείλει ηλεκτρονικό μήνυμα στις 24/9/21. Επιβεβαιώνουμε το περιεχόμενο του μηνύματος μας το οποίο συνοδεύεται με σχετικές τομές των κτιρίων. Επιβεβαιώνουμε δηλαδή ότι για την ανέγερση του κτιρίου σύμφωνα με τα νέα σχέδια δεν θα χρειαστεί οποιαδήποτε άντληση υπόγειου νερού αφού η στάθμη της θεμελίωσης θα είναι πάνω από τον υπόγειο υδροφόρο ορίζοντα.

Απάντηση ερωτήματος (ε): Ορισμένα από τα συνανθρωπικά είδη που χρησιμοποιούν την περιοχή, όπως έχει διαπιστωθεί από επιτόπιες παρατηρήσεις που έχουμε πραγματοποιήσει για Ειδική Οικολογική Αξιολόγηση συγκεκριμένου έργου σε τεμάχια της ευρύτερης περιοχής μελέτης είναι τα πιο κάτω:

- Αρκοπέζουνο (*Columba livia*)
- Κοράζινος (*Corvus cornix*)
- Σκορταλλός (*Galerida cristata*)
- Στρούθος (*Passer domesticus*)

Απάντηση ερωτήματος (ζ): Η απάντηση του ερωτήματος στο **Συνημμένο Π.**

Απάντηση ερωτήματος (η): Για την κατασκευή του υπόγειου χώρου του έργου δε θα απαιτηθούν εργασίες μείωσης της στάθμης του υπόγειου νερού, συνεπώς δεν απαιτείται να γίνουν οποιεσδήποτε αναλύσεις του υπόγειου νερού.

Με εκτίμηση,



Πανίκος Νικολαΐδης
Διευθυντής

ΣΥΝΗΜΜΕΝΟ Ι



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΓΕΩΡΓΙΑΣ, ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Αρ. Φακ.: 02.10.011.014.003.068

Αρ. Τηλ.: 22408957

E-mail: ylazarou@environment.moa.gov.cy



ΤΜΗΜΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
1498 ΛΕΥΚΩΣΙΑ

3 Ιανουαρίου 2022

ΚΑΤΕΠΕΙΓΟΝ ΜΕ ΗΛ. ΤΑΧΥΔΡΟΜΕΙΟ

Νικολαΐδη & Συνεργάτες

nicol@NandA.com.cy

Θέμα: ΜΕΕΠ για την κατασκευή και λειτουργία της οικιστικής ανάπτυξης με την ονομασία "MACKENZIE TOWER" στο Δήμο Λάρνακας

Έχω οδηγίες να αναφερθώ στο πιο πάνω θέμα και σε συνέχεια της υποβολής μέσω της αρμόδιας αρχής της «ΜΕΕΠ για την κατασκευή και λειτουργία της οικιστικής ανάπτυξης με την ονομασία "MACKENZIE TOWER" στο Δήμο Λάρνακας», αλλά και της επιστολής σας ημερ. 24/09/2021 και να σας πληροφορήσω ότι μετά από καταρχήν αξιολόγηση της Μελέτης, διαπιστώθηκε η ανάγκη για την υποβολή των ακόλουθων συμπληρωματικών στοιχείων:

α) Εκτίμηση κατανάλωσης ενέργειας (σε kWh/χρόνο) για τις ανάγκες λειτουργίας της πισίνας.

β) Η Ομάδα Μελέτης απαρτίζεται από άτομα με ειδικευση στην Πολιτική Μηχανική ή/και Μηχανική Περιβάλλοντος, ποιος/ποιοι μελετητές έχουν καλύψει τα θέματα βιοποικιλότητας, χλωρίδας, πανίδας και οικοτόπων και με ποια μεθοδολογία πραγματοποιήθηκε η ανάλυση και αξιολόγηση του βιολογικού περιβάλλοντος;

γ) Στην επιστολή σας ημερ. 24/09/2021 αναφερθήκατε στην αλλαγή των αρχιτεκτονικών σχεδίων, όπου για τις ανάγκες των κατασκευαστικών εργασιών δεν απαιτείται η διενέργεια έργων αποστράγγισης. Η συγκεκριμένη αλλαγή διαφοροποίησε τις ποσότητες εδαφικού υλικού που θα αφαιρεθεί για την κατασκευή του υπόγειου χώρου στάθμευσης; Αν ναι, ποιες είναι οι νέες ποσότητες εδαφικού υλικού που θα αφαιρεθούν;

δ) Σύμφωνα με το σχέδιο στη σελίδα 75 της Μελέτης, η στάθμη του υπόγειου νερού ανέρχεται στα 3.5 μέτρα βάθος και η στάθμη θεμελίωσης στα 5.5 μέτρα βάθος. Επίσης, στη σελίδα 35 της γεωτεχνικής μελέτης αναφέρεται ότι «ο υπόγειος υδροφόρας βρίσκεται στα 2.8 - 4.1 μέτρα βάθος, όμως σε περιόδους υψηλής βροχόπτωσης, είναι πιθανό το υπόγειο νερό να βρίσκεται σε μικρότερα βάθη, κάτι που θα πρέπει να ληφθεί υπόψη».

02.10.011.014.003.068 (Σελ. 1)



Τμήμα Περιβάλλοντος, 1498 Λευκωσία | Τ.Θ. 27658, 2432 Λευκωσία
Αρ. Φαξ: 22774945 | Ιστοσελίδα: <http://www.moa.gov.cy/environment>

Σύμφωνα με την επιστολή σας ημερ. 24/09/2021 και τις τομές των νέων αρχιτεκτονικών σχεδίων, πραγματοποιήθηκε ανύψωση του κτηρίου κατά 35 εκ. πάνω από τη γραμμή φυσικού εδάφους, έχοντας ως αποτέλεσμα το βάθος εκσκαφής να ανέρχεται στα 2.65 μ κάτω από τη γραμμή φυσικού εδάφους. Λαμβάνοντας υπόψη τα πιο πάνω στοιχεία παρακαλώ όπως επιβεβαιώσετε/διευκρινίσετε:

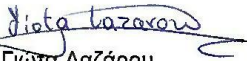
- Εάν το βάθος εκσκαφής για τη δημιουργία του υπόγειου χώρου στάθμευσης ανέρχεται στα 2.65 μ.
- Εάν η στάθμη θεμελίωσης θα είναι διαφορετική και εάν θα χρειαστεί να γίνει βαθύτερη εκσκαφή, όπως αρχικά εικονίστηκε στο σχέδιο της σελίδας 75 της Μελέτης.
- Εάν το βάθος εκσκαφής ανέρχεται στα 2.65 μ, τότε στη χειρότερη περίπτωση ο υπόγειος υδροφόρας θα βρίσκεται 15 εκ πιο βαθιά. Η συγκεκριμένη απόσταση χαρακτηρίζεται ως ικανοποιητική για τη μη πραγματοποίηση έργων αποστράγγισης, ιδιαίτερα στις περιπτώσεις έντονης βροχόπτωσης όπου ο υπόγειος υδροφόρας δύναται να βρίσκεται σε μικρότερα βάθη;

ε) Να αναφέρετε παραδείγματα συνανθρωπικών ειδών πτηνοπανίδας που μπορεί να χρησιμοποιούν την Ευρύτερη Περιοχή Μελέτης.

ζ) Να αναφέρετε με ποιο τρόπο η προτεινόμενη ανάπτυξη υπερβαίνει τα πολεοδομικά χαρακτηριστικά της πολεοδομικής ζώνης Κα3 και εάν γίνεται χρήση συγκεκριμένων πολεοδομικών κινήτρων. Εάν ναι, ποια είναι αυτά;

η) Να αποστείλετε τα αποτελέσματα των αναλύσεων του δείγματος νερού που λήφθηκε κατά τη διενέργεια της γεωτεχνικής μελέτης, στην περίπτωση που περιλαμβάνονται κι άλλα αποτελέσματα, πέραν αυτών που αναφέρονται στον πίνακα 26 της σελίδας 36 της Γεωτεχνικής Μελέτης.

Παρακαλείστε όπως τα πιο πάνω συμπληρωματικά στοιχεία υποβληθούν το αργότερο μέχρι τις 5/01/2022 σε τρία (3) αντίγραφα σε έντυπη μορφή και τρία (3) αντίγραφα σε ηλεκτρονική μορφή.


Γιώτα Λαζάρου
για Διευθυντή



ΣΥΝΝΗΜΜΕΝΟ ΙΙ



Ημερομηνία 05.01.2022

**ΘΕΜΑ: ΜΕΕΠ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΗΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΜΕ ΤΗΝ ΟΝΟΜΑΣΙΑ 'ΜΑΚΕΝΖΙΕ TOWER' ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΛΑΡΝΑΚΑ**

Στοιχεία τεμαχίου:

Επαρχία:	Λάρνακα
Δήμος/Κοινότητα:	Δήμος Λάρνακας
Ενορία:	Σκάλα
Τμήμα/Αριθμός Εγγραφής:	0/192, 0/193, 0/194, 0/195
Αριθμός Τεμαχίου:	184, 185, 186, 187
Φύλλο/Σχέδιο:	60/01W2
Εμβαδό Τεμαχίου:	2510 τ.μ.
Πολεοδομική Ζώνη:	Κα3
Επιτρεπόμενοι Όροφοι:	4 Όροφοι

Σε απάντηση της επιστολής ημερομηνίας 03 Ιανουαρίου 2022 που στάλθηκε από το Υπουργείο Γεωργίας, Αγροτικής Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος, θα θέλαμε να σας ενημερώσουμε ότι η προτεινόμενη ανάπτυξη υπερβαίνει τα πολεοδομικά χαρακτηριστικά της πολεοδομικής ζώνης Κα3 τόσο στο συντελεστή δόμησης όσο και στο συνολικό ύψος της προτεινόμενης οικοδομής.
Ο συντελεστής δόμησης έχει αυξηθεί κατά 30% του επιτρεπόμενου για την ζώνη Κα3 με βάση είναι 140%.

Πολεοδομικά Κίνητρα

Βάσει της απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου και με βάση του τοπικού σχεδίου Λάρνακας η συγκεκριμένη ανάπτυξη μπορεί να επωφεληθεί διάφορα πολεοδομικά κίνητρα.

Τα πολεοδομικά κίνητρα που θα χρησιμοποιηθούν είναι:

1. Τοπικό σχέδιο Λάρνακας παράγραφος 12.8.2 παράγραφος α – αύξηση συντελεστή δόμησης κατά 5% - Ανέγερση οικοδομής σε 4 οικόπεδα κανονικού μεγέθους.
2. Τοπικό σχέδιο Λάρνακας παράγραφος 12.8.2 παράγραφος γ – αύξηση συντελεστή δόμησης κατά 5% για χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας.
3. Τοπικό σχέδιο Λάρνακας παράγραφος 12.8.2 παράγραφος β – αύξηση συντελεστή δόμησης κατά 20% συμπεριλαμβάνοντας κοινωνική στέγη στην προτεινόμενη ανάπτυξη.





Σε σχέση με τα χαρακτηριστικά της προτεινόμενης ζώνης, έχουν ζητηθεί προκαταρκτικές απόψεις από την Πολεοδομική αρχή η οποία έχει δώσει την σύμφωνη γνώμη της για αύξηση στον αριθμό ορόφων από τέσσερις σε εννιά. (Διακριτική ευχέρεια του Διευθυντή τμήματος πολεοδομίας και οικήσεως για την υπέρβαση του ανώτατου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων).

