

**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΓΕΩΡΓΙΑΣ, ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**

**ΤΜΗΜΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**

**ΕΚΘΕΣΗ ΕΙΔΙΚΗΣ ΟΙΚΟΛΟΓΙΚΗΣ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΣΕ ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΟΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 16 ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ 153(Ι)/2003 ΠΕΡΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΗΣ ΦΥΣΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΑΓΡΙΑΣ ΖΩΗΣ**

**ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΣΥΣΣΩΡΕΥΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΑΠΟ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΑ, ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΑ ΚΑΙ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΑ ΕΡΓΑ**

**ΖΩΝΗ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ: «ΑΓΙΑ ΘΕΚΛΑ - ΛΙΟΠΕΤΡΙ» (CY3000009)**

**Αρ. Φακ. 02.15.003.001 και 02.15.004.021.001**

Η περιοχή του δικτύου Natura 2000 – Ζώνη Ειδικής Προστασίας (ΖΕΠ) «Αγία Θέκλα - Λιοπέτρι» (CY3000009), καθορίστηκε τον Απρίλιο του 2008 με κύριο αντικείμενο προστασίας το είδος *Charadrius leschenaultii*. Εντός και πλησίον της προστατευόμενης περιοχής, τα τελευταία χρόνια υπάρχει σημαντική οικιστική και τουριστική ανάπτυξη ενώ το τελευταίο διάστημα εξετάζεται αριθμός αιτήσεων που αφορούν προσθηκομετατροπές σε υφιστάμενες αναπτύξεις ή ανέγερση νέων ξενοδοχειακών μονάδων σε τεμάχια που εφάπτονται, βρίσκονται πολύ κοντά ή εμπίπτουν εντός των ορίων της προστατευόμενης περιοχής. Στην περιοχή επίσης έχουν δημιουργηθεί παραλίες στο παραλιακό μέτωπο, άλλες νόμιμες και άλλες χωρίς την εξασφάλιση των απαιτούμενων αδειών. Στις 08.04.2021 συνεδρίασε η Ad hoc Επιτροπή για να αξιολογήσει τις συσσωρευτικές επιπτώσεις στην περιοχή του δικτύου Natura 2000 ΖΕΠ «Αγία Θέκλα - Λιοπέτρι», που προκαλούνται από υφιστάμενα και προτεινόμενα έργα πλησίον και εντός των ορίων της προστατευόμενης περιοχής.

**1. Χαρακτηριστικά της προστατευόμενης περιοχής του δικτύου Natura 2000 (ΖΕΠ) «Αγία Θέκλα - Λιοπέτρι» (CY3000009)**

---

Η περιοχή «Αγία Θέκλα - Λιοπέτρι» καθορίστηκε ως ΖΕΠ τον Απρίλιο του 2008, λόγω των σημαντικών αριθμών του είδους χαρακτηρισμού *Charadrius leschenaultii* (Βραχοπλουμίδι) που φιλοξενεί ετησίως. Η περιοχή βρίσκεται στις νοτιοανατολικές ακτές της Κύπρου και καλύπτει ολόκληρο το παραλιακό μέτωπο του Δήμου Σωτήρας καθώς και μέρος του παραλιακού μετώπου του Δήμου Αγίας Νάπας και της κοινότητας Λιοπετρίου. Η περιοχή αποτελείται από τμήμα της παράκτιας ζώνης πλάτους 50 έως 100 μέτρα, το οποίο χαρακτηρίζεται κυρίως από βραχώδεις ακτές και λιγότερο από αμμώδεις παραλίες και

εμβρυικές αμμοθίνες. Εκτείνεται από τη μικρή χερσόνησο Μακρόνησος στα ανατολικά, μέχρι την περιοχή Ποταμός Λιοπετρίου και το Εθνικό Δασικό Πάρκο Λιοπετρίου στα δυτικά, ενώ φιλοξενεί επίσης και αρκετά είδη του Κόκκινου Βιβλίου της Χλωρίδας της Κύπρου.

Οι στόχοι διατήρησης της ΖΕΠ «Αγία Θέκλα - Λιοπέτρι» είναι οι ακόλουθοι:

A. Διατήρηση της ΖΕΠ σε ευνοϊκό καθεστώς διατήρησης, προστατεύοντας τα κατάλληλα ενδιαιτήματα για διαχείμαση και για χρήση ως αποδημητικό σταθμό (κυρίως το φθινόπωρο αλλά και την άνοιξη) από το είδος χαρακτηρισμού Βραχοπλουμίδι (*Charadrius leschenaultii*).

B. Διατήρηση της παρουσίας των μεταναστευτικών και διαχειμάζοντων πληθυσμών των ειδών που ανήκουν ή όχι στο Παράρτημα I.

Γ. Δημιουργία και ενίσχυση της υποστήριξης για διατήρηση της ΖΕΠ «Αγία Θέκλα - Λιοπέτρι» από την τοπική κοινότητα και το κοινό γενικότερα, μέσω ενημέρωσης και ευαισθητοποίησης των επισκεπτών της περιοχής και υποστήριξης της έρευνας.

## **2. Το είδος χαρακτηρισμού**

---

Το Βραχοπλουμίδι (*Charadrius leschenaultii*) δεν φωλιάζει στην Κύπρο, αλλά απαντάται ως χειμερινός επισκέπτης και κατά την αποδημία την άνοιξη και ιδιαίτερα το φθινόπωρο (Ιούλιο - Μάρτιο).

Το Βραχοπλουμίδι τρέφεται με έντομα, καρκινοειδή και άλλα ασπόνδυλα που βρίσκει στην ακτή, τόσο σε ανοικτές αμμώδεις περιοχές αλλά και στα βράχια και σε λιμνούλες στα βράχια. Αν και δεν αποτελεί είδος του Παραρτήματος I της Οδηγίας 2009/147/EK, αποτελεί σπάνιο είδος για την Ευρώπη και αξιολογείται ως Τρωτό (VU), ενώ στην ΕΕ (27) αξιολογείται ως Κρισίμως Κινδυνεύον (CR) λόγω του μικρού μεγέθους του πληθυσμού που απαντάται στην Κύπρο κατά τον χειμώνα και την αποδημία.

Το υποείδος *Charadrius leschenaultii colombinus* που απαντάται στην Κύπρο φωλιάζει στην Τουρκία και στη δυτική Μέση Ανατολή, σε ανοικτούς βιότοπους (στέπες) κοντά σε νερό. Ένα ποσοστό του πληθυσμού αυτό του υποείδους, διαχειμάζει ή περνά από την Κύπρο. Παγκύπρια ο συνολικός αριθμός των ατόμων που διαχειμάζουν κυμαίνεται από 30 έως 100

άτομα. Η ΖΕΠ «Αγία Θέκλα - Λιοπέτρι» είναι μια από τις ελάχιστες περιοχές στην Κύπρο που αποτελούν σημαντικό σταθμό κατά την αποδημία και χώρο διαχείμασης για το είδος.

Σημαντικές απειλές για το είδος αποτελούν:

- α) η όχληση από ανθρώπινες δραστηριότητες
- β) η υποβάθμιση και καταστροφή του ενδιαιτήματός του λόγω ανάπτυξης κοντά στο παραλιακό μέτωπο (οικιστικής και τουριστικής)
- γ) η ρύπανση των παραλιών στους χώρους διαχείμασης και τους μεταναστευτικούς σταθμούς.

### 3. Η κατάσταση του είδους σήμερα στην προστατευόμενη περιοχή

Στην περιοχή «Αγία Θέκλα - Λιοπέτρι», οι τιμές στόχου για το είδος χαρακτηρισμού είναι οι ακόλουθες:

- Αύξηση σε 20-50 άτομα του *Charadrius leschenaultii* τον χειμώνα (μέσος όρος 5 χρόνων)
- Αύξηση σε 10-40 άτομα του *Charadrius leschenaultii* το φθινόπωρο (μέσος όρος 5 χρόνων).

Σύμφωνα με την ετήσια καταγραφή του Πτηνολογικού Συνδέσμου Κύπρου για το 2018 ο μέγιστος αριθμός ατόμων ανά μήνα που παρατηρήθηκαν στην περιοχή Μακρόνησος / Αγία Θέκλα / Ακτή Ποταμού Λιοπετρίου ήταν ο ακόλουθος:

2018	Ιαν	Φεβ	Μαρ	Απρ	Μαη	Ιούν	Ιούλ	Αυγ	Σεπ	Οκτ	Νοε	Δεκ
Μακρόνησος / Αγία Θέκλα / Ακτή Ποτ. Λιοπετρίου		8							4	4	7	

Για το 2019 ο μέγιστος αριθμός ατόμων ανά μήνα που παρατηρήθηκαν στην περιοχή Μακρόνησος / Αγία Θέκλα / Ακτή Ποταμού Λιοπετρίου ήταν ο ακόλουθος:

2019	Ιαν	Φεβ	Μαρ	Απρ	Μαη	Ιούν	Ιούλ	Αυγ	Σεπ	Οκτ	Νοε	Δεκ
Μακρόνησος / Αγία Θέκλα / Ακτή Ποτ. Λιοπετρίου	5	9	10					1	4	4	8	

Επιπρόσθετα, το 2019, στο πλαίσιο των καταγραφών πτηνοπανίδας για τις ανάγκες περιβαλλοντικών μελέτων δύο προτεινόμενων έργων στην περιοχή, καταγράφηκαν στις 25 Φεβρουαρίου, 9 άτομα και στις 7 Μαρτίου καταγράφηκαν 2 άτομα του είδους χαρακτηρισμού. Παράλληλα, την τελευταία περίοδο, Φθινόπωρο 2020 – Άνοιξη 2021, σύμφωνα με τους μηνιαίους συστηματικούς καταλόγους του Πτηνολογικού Συνδέσμου Κύπρου, στη Μακρόνησο, ορισμένες ημέρες του Σεπτεμβρίου και Οκτωβρίου 2020, παρατηρήθηκαν από ένα έως τρία άτομα του είδους χαρακτηρισμού και στην Αγία Θέκλα παρατηρήθηκαν 2 άτομα στις 5 Μαρτίου 2021.

Η περιοχή «Αγία Θέκλα - Λιοπέτρι» έχει υποστεί αρκετές επεμβάσεις και σημαντική υποβάθμιση τα τελευταία χρόνια, οδηγώντας σε υποβάθμιση και απώλεια σημαντικού μέρους του ενδιαιτήματος καθώς και στην αύξηση της όχλησης του είδους χαρακτηρισμού. Εξαιτίας της απώλειας ενδιαιτήματος του είδους χαρακτηρισμού της ΖΕΠ από την κατασκευή της Μαρίνας Αγίας Νάπας, επεκτάθηκε το 2015 ως αντισταθμιστικό μέτρο, η ΖΕΠ Κάβο Γκρέκο, με τη συμπερίληψη τμήματος της ακτογραμμής που βρίσκεται ανατολικά της Αγίας Νάπας. Το είδος δέχεται επιπρόσθετες πιέσεις στην περιοχή οι οποίες περιλαμβάνουν τουριστική ανάπτυξη πέραν των προνοιών των ισχύοντων Σχεδίων Ανάπτυξης, παράνομες δραστηριότητες όπως ανέγερση κατοικιών, πρόσβαση με μηχανοκίνητα οχήματα στην ακτή, διαμόρφωση παραλιών από την τοπική αρχή καθώς και αύξηση της επισκεψιμότητας και ανθρώπινης δραστηριότητας στην περιοχή ως απόρροια των πιο πάνω.

#### **4. Υφιστάμενα και προτεινόμενα έργα στην ευρύτερη περιοχή**

Τα υφιστάμενα και προτεινόμενα έργα περιλαμβάνουν:

- Μαρίνα Αγίας Νάπας
- Sun City Spa Resorts & Residences, μικτή τουριστική ανάπτυξη υπό ολοκλήρωση

- Opus One, υπό εξέταση ξενοδοχειακή μονάδα
- Τουριστική μονάδα της εταιρείας Dome Investments, υπό εξέταση προσθηκομετατροπές
- Ξενοδοχείο της εταιρείας Anastasia Tsokkou Estates, υπό εξέταση
- Marina Bay της εταιρείας Abelia Campus, υπό εξέταση ξενοδοχείο
- Beach Club, υπό εξέταση έργο της Μαρίνας Αγίας Νάπας (διώροφο κτίριο με χώρο στάθμευσης εφαπτόμενο με το έργο της Μαρίνας Αγίας Νάπας)
- Κατασκευή 2 κατοικιών Twin Waves της εταιρείας Anemoni Enterprises, εκδόθηκε πολεοδομική άδεια χωρίς να ζητηθούν οι απόψεις του Τμήματος Περιβάλλοντος και βρίσκονται υπό κατασκευή χωρίς οικοδομική άδεια
- Κατασκευή 2 κατοικιών της εταιρείας Casa Mar Terra, εκδόθηκε πολεοδομική άδεια χωρίς να ζητηθούν οι απόψεις του Τμήματος Περιβάλλοντος
- Διαμόρφωση του αλιευτικού καταφυγίου και του ποταμού στο Λιοπέτρι.

Στην ευρύτερη περιοχή προγραμματίζονται επίσης και άλλες αναπτύξεις οι οποίες δεν έχουν υποβληθεί ακόμα για εξέταση.

Παρακάτω, παρατίθενται λεπτομέρειες για τα υφιστάμενα και προτεινόμενα έργα στην ευρύτερη περιοχή.

### Μαρίνα Αγίας Νάπας

Αφορά έργο που κατασκευάζεται εντός της προστατευόμενης περιοχής «Αγία Θέκλα - Λιοπέτρι» ανάμεσα στο εκκλησάκι της Αγίας Θέκλας και της χερσονήσου Μακρόνησος. Το έργο περιλαμβάνει μαρίνα δυναμικότητας 600 θέσεων ελλιμενισμού (360 θέσεις θαλάσσιου ελλιμενισμού σκαφών μήκους 6-60 μέτρα και 240 θέσεις φύλαξης σκαφών στην ξηρά), εμπορικές και οικιστικές αναπτύξεις (επαύλεις και πολυόροφο οικιστικό συγκρότημα) συνολικής έκτασης περίπου 30.000 m<sup>2</sup>, γραφεία διοίκησης έκτασης 2.000 m<sup>2</sup> και 850 θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων, ελικοδρόμιο, γήπεδο ποδοσφαίρου, γήπεδα τένις, γήπεδα beach-volley, πεζοδρόμους, χώρους αναψυχής, ταβέρνες, κλαμπ, χώρους πρασίνου, παιδικές χαρές κλπ.

Η Ad hoc Επιτροπή εξέτασε και αξιολόγησε τη σχετική Μελέτη Δέουσας Εκτίμησης των Επιπτώσεων στις 18.12.2013 και στις 12.05.2014 και συμπέρανε ότι οι επιπτώσεις από την

υλοποίηση του εν λόγω έργου θα είναι αρνητικές, μη αναστρέψιμες για το είδος χαρακτηρισμού και θα παραβιάσει την ακεραιότητα της ΖΕΠ.

Το έργο αποτελεί μέρος μιας σειράς από προτεινόμενες αναπτύξεις, οι οποίες αποτελούν μέρος της γενικής στρατηγικής της κυβέρνησης για προώθηση του ναυτικού τουρισμού στην Κύπρο και για την υλοποίησή του συντρέχουν επιτακτικοί λόγοι υπέρτερου δημοσίου συμφέροντος. Σύμφωνα με τις ισχύουσες διαδικασίες ως αντισταθμιστικό μέτρο για την υλοποίηση του έργου επεκτάθηκε το 2015 η ΖΕΠ Κάβο Γκρέκο, με τη συμπερίληψη τμήματος της ακτογραμμής που βρίσκεται ανατολικά της Αγίας Νάπας.

#### Sun City Spa Resorts & Residences

Για το εν λόγω έργο έχει εκδοθεί γνωμάτευση με βάση το άρθρο 15 του Περί Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμο, στις 29/11/2016, έχει χορηγηθεί πολεοδομική άδεια, μέρος του έργου έχει ολοκληρωθεί ενώ το μεγαλύτερο μέρος του έργου βρίσκεται στο τελικό στάδιο κατασκευής. Το έργο περιλαμβάνει ξενοδοχείο 5\* με 6 ορόφους και δυναμικότητα 406 κλίνες, block 44 διαμερισμάτων 1 υπνοδωματίου και συγκρότημα με 11 επαύλεις 3 υπνοδωματίων. Το ένα τεμάχιο χωροθέτησης του έργου πρακτικά εφάπτεται με τα όρια της προστατευόμενης περιοχής. Στο έργο έχει γίνει προσθήκη ορόφων, καθιστώντας τη μονάδα μερικώς μέχρι και 8 ορόφων χωρίς να ενημερωθεί η Περιβαλλοντική Αρχή και χωρίς να εμπίπτει στις πρόνοιες της πολεοδομικής άδειας που έχει χορηγηθεί.

#### Opus One

Το εν λόγω έργο (AMX/00343/2019) αφορά ξενοδοχειακή μονάδα στον Δήμο Σωτήρας, με υπόγειο και 11 υπέργεια επίπεδα με μεσοπάτωμα, το οποίο χωροθετείται σε τεμάχιο που απέχει περίπου 200 μέτρα από την προστατευόμενη περιοχή και μεταξύ τους παρεμβάλλεται το έργο Sun City και η λεωφόρος Αγίας Θέκλας. Στην παρούσα φάση, εξετάζεται η ΜΕΕΠ για το εν λόγω έργο.

#### Τουριστική μονάδα της εταιρείας Dome Investments

Το εν λόγω έργο (AMX/0650/2018) αφορά προσθηκομετατροπές σε υφιστάμενη τουριστική μονάδα της εταιρείας DOME INVESTMENTS PUBLIC COMPANY LTD και συγκεκριμένα προσθήκη 34 δωματίων στον 3ο όροφο, 17 δωματίων σε 4ο καινούριο όροφο, επέκταση του υφιστάμενου εστιατορίου στο κάτω ισόγειο του κεντρικού κτιρίου καθώς και προσθήκη 1ου ορόφου στα bungalows της ξενοδοχειακής μονάδας. Βρίσκεται στο

ανατολικό άκρο της προστατευόμενης περιοχής (κοντά στην παραλία Μακρόνησος) εντός εκμισθωμένης κρατικής δασικής γης. Εμπίπτει σε πολεοδομική ζώνη Δα2 της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας (2017). Μέρος της υφιστάμενης ανάπτυξης εμπίπτει εντός των ορίων της προστατευόμενης περιοχής και εκτός της εκμισθωμένης κρατικής γης και αποτελεί παράνομη επέμβαση.

#### Ξενοδοχείο της εταιρείας Anastasia Tsokkou Estates

Το εν λόγω έργο (AMX/00198/2017) αφορά κατασκευή και λειτουργία ξενοδοχείου 4\* της εταιρείας Anastasia Tsokkou Estates Ltd με 6 ορόφους και δυναμικότητα 452 κλίνες. Το τεμάχιο χωροθέτησης του έργου απέχει περίπου 40 μέτρα από την προστατευόμενη περιοχή. Η ακτή κάτω από το τεμάχιο στο οποίο χωροθετείται το προτεινόμενο ξενοδοχείο Tsokkou Estates έχει διαμορφωθεί σε παραλία (Σειρήνες) και χώρο στάθμευσης με παράνομες επεμβάσεις, εκβραχισμό και μεταφορά άμμου. Το έργο έχει εξεταστεί από την Επιτροπή ΕΙΑ και τελεί εν αναμονή της αξιολόγησης των επιπτώσεων από την Ad Hoc Επιτροπή. Εμπίπτει σε πολεοδομική τουριστική ζώνη T2α (τότε Χωροταξική Περιοχή I της Επαρχίας Αμμοχώστου, πρόνοιες Δήλωσης Πολιτικής για την Ύπαιθρο, με ανώτατο συντελεστής δόμησής 0,45 και δυνατότητα ανάπτυξης υποδομών τριών ορόφων συνολικού ύψους 13,10 μέτρα).

#### Marina Bay της εταιρείας Abelia Campus

Το εν λόγω έργο (AMX/00470/2017) αφορά κατασκευή και λειτουργία Ξενοδοχείου 5\* «Marina Bay» της εταιρείας Abelia Campus Ltd & ACC Hadjichristou Bros Ltd με 8 ορόφους και δυναμικότητα 668 κλίνες. Δύο από τα τεμάχια χωροθέτησης του έργου εμπίπτουν εντός των ορίων της προστατευόμενης περιοχής ενώ στο πλαίσιο των καταγραφών για τις ανάγκες τις ΜΕΕΠ, έχει εντοπιστεί πιθανή θέση παρουσίας του οικοτόπου προτεραιότητας \*3170 (Μεσογειακά εποχικά λιμνία) που εφάπτεται με τα τεμάχια χωροθέτησης του έργου. Το έργο τελεί εν αναμονή της αξιολόγησης των επιπτώσεων από την Ad Hoc Επιτροπή. Εμπίπτει σε πολεοδομική τουριστική ζώνη T3δε (Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας) με ανώτατο συντελεστή δόμησης 0,40, ανώτατο αριθμό ορόφων 3 και ανώτατο ύψος 13,50 μέτρα.

#### Beach Club

Το εν λόγω έργο (AMX/00377/2019) αφορά κατασκευή και λειτουργία κέντρου αναψυχής «Beach Club» (διώροφο κτίριο με χώρους στάθμευσης) σε κρατική γη εφαιπτομένη του

έργου της Μαρίνας Αγίας Νάπας. Η εκμίσθωση της κρατικής γης έγινε από το Υπουργικό Συμβούλιο για σκοπούς ανέγερσης τουριστικών εγκαταστάσεων. Για την εν λόγω εκμίσθωση δεν είχαν ζητηθεί οι απόψεις του Τμήματος Περιβάλλοντος. Στο ίδιο τεμάχιο που εκμισθώθηκε, λειτουργούσε παράνομα από τη δεκαετία του 1990 παραλιακό κέντρο με την ονομασία Makronisos, το οποίο πλέον έχει κατεδαφιστεί. Μέρος του τεμαχίου εμπίπτει εντός της ΖΕΠ «Αγία Θέκλα – Λιοπέτρι». Μέρος του τεμαχίου εμπίπτει σε πολεοδομική τουριστική ζώνη Τ3δε και μέρος του σε πολεοδομική ζώνη ΕΜ (Ειδική Ζώνη Μαρίνας) για την οποία ισχύει ειδική πολιτική (Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας).

#### Κατασκευή 2 κατοικιών Twin Waves της εταιρείας Anemoni Enterprises

Το εν λόγω έργο (ΑΜΧ/00332/2019, ΑΜΧ/00462/2019) αφορά κατασκευή 2 κατοικιών Twin Waves της εταιρείας Anemoni Enterprises, στον Δήμο Σωτήρας. Μέρος του τεμαχίου χωροθέτησης του εν λόγω έργου εμπίπτει μέσα στην προστατευόμενη περιοχή αλλά το έργο δεν είχε υποβληθεί στο Τμήμα Περιβάλλοντος για απόψεις στο πλαίσιο της αξιολόγησης πολεοδομικής άδειας. Το έργο ήρθε εις γνώση του Τμήματος Περιβάλλοντος όταν κατά τη διάρκεια επιτόπιας επίσκεψης επιθεωρητών του Τμήματος Περιβάλλοντος τον Ιούνιο του 2020 διαπιστώθηκε ότι γίνονταν κατασκευαστικές εργασίες στο τεμάχιο και κατά τις εκσκαφές τα νερά αποστράγγισης κατέληγαν στη θάλασσα με λάστιχο χωρίς την απαιτούμενη σχετική άδεια. Οι εν λόγω εργασίες διεξάγονταν χωρίς άδεια οικοδομής. Κατόπιν τούτου, το Τμήμα Περιβάλλοντος απέστειλε σχετική επιστολή στον κύριο του έργου υποδεικνύοντας τον άμεσο τερματισμό της απόρριψης και την υποβολή μελέτης για τη διαχείριση των νερών αποστράγγισης. Ζήτησε επίσης τον άμεσο τερματισμό των επεμβάσεων μέσα στην προστατευόμενη περιοχή. Κατά την επιτόπια επίσκεψη που έγινε ξανά τον Σεπτέμβριο του 2020 στο πλαίσιο της διαβούλευσης για έκδοση άδειας οικοδομής, διαπιστώθηκε ότι είχε ολοκληρωθεί η κατασκευή υπογείου και ισογείου των κατοικιών και βρισκόνταν στο στάδιο ανέγερσης του 1ου ορόφου χωρίς να εξασφαλιστεί η άδεια οικοδομής. Κατόπιν τούτου, το Τμήμα Περιβάλλοντος απέστειλε σχετική επιστολή στο Δήμο Σωτήρας με την οποία δεν συνηγορούσε στη χορήγηση άδειας οικοδομής και ζητούσε να εφαρμοστούν οι πρόνοιες της σχετικής νομοθεσίας για την κατασκευή παράνομων εγκαταστάσεων χωρίς τις απαιτούμενες άδειες. Σε επόμενη επιτόπια επίσκεψη στην περιοχή που έγινε τον Νοέμβριο του 2020 διαπιστώθηκε ότι οι εργασίες κατασκευής είχαν προχωρήσει σε σχέση με την προηγούμενη επίσκεψη αλλά το εργοτάξιο δεν λειτουργούσε κατά την ημέρα της επίσκεψης. Το Τμήμα Περιβάλλοντος απέστειλε εκ νέου επιστολή στον Δήμο Σωτήρας με την οποία επεσήμαινε ξανά ότι η αίτηση για το έργο θα έπρεπε να είχε



υποβληθεί στο Τμήμα Περιβάλλοντος στο πλαίσιο της αξιολόγησης της πολεοδομικής άδειας. Κατά τη διάρκεια διερεύνησης του θέματος κατατέθηκαν στο Τμήμα Περιβάλλοντος, σχετικά στοιχεία που μεταξύ άλλων περιλαμβάνουν αποτύπωση του έργου σε χάρτη σε σχέση με τη ζώνη προστασίας της παραλίας και την προστατευόμενη περιοχή. Από τα εν λόγω στοιχεία φαίνεται ότι οι κατοικίες εφάπτονται με τη ζώνη προστασίας της παραλίας, ενώ οι εξωτερικοί τους χώροι εμπίπτουν εντός της ζώνης προστασίας της παραλίας και εντός της ΖΕΠ.

#### Κατασκευή 2 κατοικιών της εταιρείας Casa Mar Terra

Το εν λόγω έργο (ΑΜΧ/00661/2018) αφορά κατασκευή 2 κατοικιών της εταιρείας Casa Mar Terra στον Δήμο Σωτήρας. Για το έργο έχει εκδοθεί ήδη πολεοδομική άδεια χωρίς να ζητηθούν οι απόψεις του Τμήματος Περιβάλλοντος. Το έργο χωροθετείται σε τεμάχιο μέρος του οποίου εμπίπτει στην προστατευόμενη περιοχή. Ζητήθηκε επίσημο χωροταξικό σχέδιο του έργου σε σχέση με την προστατευόμενη περιοχή και τη ζώνη προστασίας της παραλίας για να διευκρινιστεί αν θα υπάρχουν επεμβάσεις εντός της προστατευόμενης περιοχής. Από επιτόπια επίσκεψη που έχει γίνει, φαίνεται ότι μεταξύ του χώρου ανέγερσης του έργου και του παραλιακού χωματόδρομου παρεμβάλλεται καλλιεργούμενη έκταση μήκους περίπου 60-70 μέτρων. Οι κατοικίες και οι εξωτερικοί τους χώροι δεν θα εμπίπτουν εντός της ζώνης προστασίας της παραλίας και εντός της ΖΕΠ. Υπάρχει μια μικρή απόσταση από τις κατοικίες και τη ζώνη προστασίας της παραλίας στην οποία προβλέπεται να κατασκευαστεί δρόμος εξυπηρέτησης των κατοικιών.

#### Διαμόρφωση του αλιευτικού καταφυγίου και του ποταμού στο Λιοπέτρι

Στο δυτικό άκρο της προστατευόμενης περιοχής έχουν ξεκινήσει οι κατασκευαστικές εργασίες για τη διαμόρφωση του αλιευτικού καταφυγίου και του ποταμού στο Λιοπέτρι. Η περιοχή του έργου καταλαμβάνει έκταση 10 ha χέρσας γης, η οποία ήδη χρησιμοποιείται εκτεταμένα και χωρίς τις κατάλληλες υποδομές. Το έργο περιλαμβάνει 114 θέσεις ελλιμενισμού, χωρίς καμία διαπλάτυνση του ποταμού ή αλλοίωση του φυσικού του σχήματος, καθώς και παρεμφερή έργα όπως κατασκευή κρηπιδωμάτων, χώρο για επισκευή σκαφών – καρνάγιο, ράμπα ανέλκυσης και καθέλκυσης σκαφών, θέση γερανοφόρου, χώρο διαλογής – επεξεργασίας αλιευμάτων, ζεύξη του ποταμού, και στήριξη των όχθων. Επιπλέον, περιλαμβάνονται και έργα όπως περίπτερο εισόδου, Κέντρο Εκπαίδευσης Αλιείας, πολυλειτουργικός χώρος, χώρος στάθμευσης οχημάτων και λεωφορείων και οδικό δίκτυο. Η σχετική μελέτη Δέουσας Εκτίμησης Επιπτώσεων εξετάστηκε στις 25.07.2018 από την Ad

hoc Επιτροπή και στη σχετική έκθεση συμπεραίνεται ότι οι επιπτώσεις που θα προκληθούν στη ΖΕΠ αναμένεται να είναι περιορισμένης έκτασης και έντασης. Λαμβάνοντας υπόψη τις συσσωρευτικές επιπτώσεις από την οικιστική και τουριστική ανάπτυξη και παρανομίες που παρατηρούνται όσον αφορά στη χρήση της παραλίας καθορίζονται μέτρα μετριασμού που περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων μέτρα που αφορούν την περιοχή εκτός έργου. Συγκεκριμένα τα μέτρα αυτά περιλαμβάνουν αποφυγή κατασκευής ή προώθησης επιπρόσθετων έργων κοντά στην ακτή εντός της ΖΕΠ.

#### Επιπρόσθετες πιέσεις στην προστατευόμενη περιοχή

Πέρα από τα πιο πάνω, εντός της προστατευόμενης περιοχής, την περίοδο 2013-2015, σε επιμέρους σημεία κατά μήκος της ακτής η τοπική αρχή προχώρησε σε εκβραχισμό, τοποθέτηση φερτής άμμου και κατασκευή υποστατικών εξυπηρέτησης λουομένων για δημιουργία παραλιών («Σειρήνες», «Ποσειδώνας»). Οι ενέργειες αυτές καταγγέλθηκαν τόσο από το Τμήμα Περιβάλλοντος, όσο και από την Επαρχιακή Διοίκηση και άλλες υπηρεσίες. Για την παραλία Ποσειδώνας, στο στάδιο της εκ των υστέρων εξέτασης πολεοδομικής άδειας, το Τμήμα Περιβάλλοντος συναίνεσε υπό όρους στη λειτουργία της συγκεκριμένης παραλίας. Ουσιώδης όρος αποτελούσε η αποξήλωση των παράνομων υποστατικών στην παραλία «Σειρήνες» και η αποκατάστασή της, η οποία μέχρι σήμερα δεν έχει γίνει.

#### Πρόνοιες Πολεοδομικών Ζωνών εντός και πλησίον της προστατευόμενης περιοχής

Η πλειονότητα των υφιστάμενων και εξεταζόμενων έργων χωροθετούνται ανάμεσα στην ακτή και τις λεωφόρους Ε300 του Δήμου Σωτήρας και Αγίας Θέκλας του Δήμου Αγίας Νάπας όπου και εντοπίζεται η πλειονότητα των υφιστάμενων και εξεταζόμενων περιπτώσεων και οι οποίες ασκούν σημαντική πίεση και αποτελούν σημαντική απειλή λόγω της εγγύτητας με την προστατευόμενη περιοχή.

Στο δυτικό μέρος αυτής της περιοχής (ανάμεσα στην ακτή και τις λεωφόρους Ε300 του Δήμου Σωτήρας και Αγίας Θέκλας του Δήμου Αγίας Νάπας) που εμπίπτει στις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου Ελεύθερης Επαρχίας Αμμοχώστου (2020) υπάρχουν οι εξής πολεοδομικές ζώνες: Τ2α, Τ2β, Γα2, Δα1, Δα2, Δα3 και Δα1-ΠΤ. Η τουριστική ζώνη Τ2α έχει τα εξής χαρακτηριστικά:

α) για ξενοδοχεία ανώτατο συντελεστή δόμησης 0,45, ανώτατο αριθμό ορόφων 3, ανώτατο ύψος 13,50 μέτρα και ανώτατο ποσοστό κάλυψης 0,25

β) για τουριστικά χωριά, τουριστικές επαύλεις και οργανωμένα διαμερίσματα ανώτατο συντελεστή δόμησης 0,40, ανώτατο αριθμό ορόφων 2, ανώτατο ύψος 10 μέτρα και ανώτατο ποσοστό κάλυψης 0,25

γ) για κατοικίες ανώτατο συντελεστή δόμησης 0,20, ανώτατο αριθμό ορόφων 2, ανώτατο ύψος 10 μέτρα και ανώτατο ποσοστό κάλυψης 0,20.

Η τουριστική ζώνη T2β έχει τα εξής χαρακτηριστικά:

α) για ξενοδοχεία ανώτατο συντελεστή δόμησης 0,40, ανώτατο αριθμό ορόφων 3, ανώτατο ύψος 13,50 μέτρα και ανώτατο ποσοστό κάλυψης 0,25

β) για τουριστικά χωριά, τουριστικές επαύλεις και οργανωμένα διαμερίσματα ανώτατο συντελεστή δόμησης 0,35, ανώτατο αριθμό ορόφων 2, ανώτατο ύψος 10 μέτρα και ανώτατο ποσοστό κάλυψης 0,25

γ) για κατοικίες ανώτατο συντελεστή δόμησης 0,20, ανώτατο αριθμό ορόφων 2, ανώτατο ύψος 10 μέτρα και ανώτατο ποσοστό κάλυψης 0,20.

Στο ανατολικό μέρος αυτής της περιοχής (ανάμεσα στην ακτή και τις λεωφόρους E300 του Δήμου Σωτήρας και Αγίας Θέκλας του Δήμου Αγίας Νάπας) που εμπίπτει στις πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας (2017) υπάρχουν οι εξής πολεοδομικές ζώνες: T3δ3, Γα4, ΕΜ, Εβ, Δα2. Η τουριστική ζώνη T3δ3 έχει τα εξής χαρακτηριστικά:

α) για ξενοδοχεία ανώτατο συντελεστή δόμησης 0,30, ανώτατο αριθμό ορόφων 3, ανώτατο ύψος 13,10 μέτρα και ανώτατο ποσοστό κάλυψης 0,20

β) για τουριστικά χωριά, τουριστικές επαύλεις και οργανωμένα διαμερίσματα ανώτατο συντελεστή δόμησης 0,25, ανώτατο αριθμό ορόφων 2, ανώτατο ύψος 8,30 μέτρα και ανώτατο ποσοστό κάλυψης 0,20

γ) για παραθεριστικές κατοικίες ανώτατο συντελεστή δόμησης 0,20, ανώτατο αριθμό ορόφων 2, ανώτατο ύψος 8,30 μέτρα και ανώτατο ποσοστό κάλυψης 0,20.

Η εμπορική ζώνη Εβ έχει τα ίδια χαρακτηριστικά με τη συνορεύουσα ζώνη T3δ3.

Η ΕΜ αποτελεί την Ειδική Ζώνη Μαρίνας, για την οποία ισχύει ειδική πολιτική.

## 5. Αξιολόγηση συσσωρευτικών επιπτώσεων

---

Όπως γίνεται αντιληπτό, από τα εξεταζόμενα έργα που παρουσιάστηκαν πιο πάνω, το τελευταίο διάστημα, εξετάζονται αιτήσεις με αυξημένους πολεοδομικούς συντελεστές που αφορούν προσθηκομετατροπές σε υφιστάμενες αναπτύξεις ή ανέγερση νέων ξενοδοχειακών μονάδων σε τεμάχια που εφάπτονται, βρίσκονται πολύ κοντά ή εμπίπτουν εντός των ορίων της προστατευόμενης περιοχής και οι οποίες υπερβαίνουν τους συντελεστές ανάπτυξης που προνοούνται στα Σχέδια Ανάπτυξης.

Συνοπτικά, οι σημαντικότερες πιέσεις που δέχεται η προστατευόμενη περιοχή είναι οι ακόλουθες:

1) Επεμβάσεις έργων εντός ΖΕΠ που αφορούν επεμβάσεις υφιστάμενων αναπτύξεων εντός των ορίων της προστατευόμενης περιοχής αλλά και επεμβάσεις από υπό ανέγερση κατοικίες για τις οποίες δεν είχαν ζητηθεί οι απόψεις του Τμήματος Περιβάλλοντος στο πλαίσιο της αξιολόγησης πολεοδομικής άδειας και των οποίων οι κατασκευαστικές εργασίες άρχισαν χωρίς να εξασφαλιστεί η άδεια οικοδομής.

2) Υπέρβαση συντελεστών ανάπτυξης που αφορούν εξεταζόμενα και υπό ολοκλήρωση έργα στην περιοχή και συγκεκριμένα αφορούν ξενοδοχειακές μονάδες με τουλάχιστον διπλάσιο αριθμό ορόφων από τον επιτρεπόμενο με βάση τις πρόνοιες των Σχεδίων Ανάπτυξης. Επιπρόσθετα, σε περίπτωση έργου υπό ολοκλήρωση, έχει γίνει προσθήκη ορόφου χωρίς να εμπίπτει στις πρόνοιες της σχετικής πολεοδομικής άδειας.

3) Παράνομες δραστηριότητες όπως πρόσβαση με μηχανοκίνητα οχήματα στην ακτή και διαμόρφωση παραλιών από την τοπική αρχή.

4) Αύξηση επισκεψιμότητας και ανθρώπινης δραστηριότητας στην περιοχή ως απόρροια των πιο πάνω.

Όπως έχει αναφερθεί, οι σημαντικές απειλές για το είδος περιλαμβάνουν όχληση από ανθρώπινες δραστηριότητες, υποβάθμιση και καταστροφή του ενδιαιτημάτος του λόγω ανάπτυξης (οικιστικής και τουριστικής περιλαμβανομένης της διαμόρφωσης παραλιών) και ρύπανση των παραλιών. Ως εκ τούτου, η περιοχή ανάμεσα στην ακτή και τις λεωφόρους Ε300 του Δήμου Σωτήρας και Αγίας Θέκλας του Δήμου Αγίας Νάπας, κρίνεται ως ιδιαίτερα ευαίσθητη λόγω της εγγύτητάς της με την προστατευόμενη περιοχή. Η οικιστική και τουριστική ανάπτυξη στην εν λόγω περιοχή δύναται να επιφέρει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στο είδος χαρακτηρισμού, που περιλαμβάνουν αύξηση της όχλησης που δέχεται

το είδος αλλά και υποβάθμιση και καταστροφή του ενδιαιτημάτος του λόγω γειτνίασης με την προστατευόμενη περιοχή.

Συγκεκριμένα, τυχόν υλοποίηση των εξεταζόμενων έργων όπως έχουν προταθεί και σε συνδυασμό με τα υφιστάμενα έργα, θα οδηγήσουν σε περαιτέρω υποβάθμιση, αλλοίωση και απώλεια σημαντικού μέρους του ενδιαιτηματος και δραματική αύξηση των επιπέδων όχλησης του είδους χαρακτηρισμού της ΖΕΠ.

## **6. Συμπεράσματα - Μέτρα ανάμβλυνσης επιπτώσεων**

---

Λαμβάνοντας υπόψη τις πιέσεις και τις απειλές από τα υφιστάμενα και προγραμματιζόμενα έργα, θα πρέπει να εφαρμοστούν συγκεκριμένα μέτρα για τη διασφάλιση της παρουσίας του είδους στην προστατευόμενη περιοχή. Στην Έκθεση Δέουσας Εκτίμησης για την κατασκευή και λειτουργία της Μαρίνας Αγίας Νάπας (2014) προτείνεται να προστατευθεί αυστηρά το τμήμα της βραχώδους περιοχής κοντά στη Μακρόνησο στην οποία παρατηρείται το είδος καθορισμού καθώς και τα τμήματα της ακτής εντός ή πλησίον της ΖΕΠ, τα οποία αποτελούν κατάλληλους βιότοπους για τη διαχείριση του είδους χαρακτηρισμού και τα οποία εντοπίζονται μεταξύ της Αγίας Θέκλας και της εκβολής του ποταμού Λιοπετρίου.

Ως εκ τούτου, στην παρούσα έκθεση καθορίζονται συγκεκριμένα μέτρα με τα οποία μειώνονται οι πιέσεις στα τμήματα αυτά της προστατευόμενης περιοχής ώστε να διασφαλισθεί η συνέχιση της παρουσίας του είδους στην περιοχή. Τα μέτρα αυτά, αντιμετωπίζουν τις επιπτώσεις από τις σημαντικές απειλές για το είδος και είναι τα ακόλουθα:

1) Για αποφυγή περαιτέρω υποβάθμισης του ενδιαιτηματος του είδους χαρακτηρισμού καθώς και αποφυγή περαιτέρω όχλησης για το είδος χαρακτηρισμού, όλα τα προτεινόμενα έργα στην περιοχή ανάμεσα στην ακτή και τις λεωφόρους Ε300 του Δήμου Σωτήρας και Αγίας Θέκλας του Δήμου Αγίας Νάπας θα πρέπει να εμπίπτουν στις πρόνοιες των πολεοδομικών ζωνών των ισχύοντων Σχεδίων Ανάπτυξης, χωρίς καμία παρέκκλιση από τους καθορισμένους συντελεστές ανάπτυξης. Για τα προτεινόμενα έργα σε τεμάχια που εφάπτονται της προστατευόμενης περιοχής ή βρίσκονται σε πολύ μικρή απόσταση από τα όριά της, οι κτιριακές εγκαταστάσεις θα πρέπει να χωροθετούνται προς την ενδοχώρα/βόρεια πλευρά των τεμαχίων ενώ οι χώροι πρασίνου θα πρέπει να χωροθετούνται προς την παραλία.

2) Για τα έργα για τα οποία έχει αρχίσει η υλοποίηση ή που ολοκληρώνονται χωρίς τις απαιτούμενες άδειες, θα πρέπει να εφαρμοστούν οι πρόνοιες της σχετικής νομοθεσίας για την κατασκευή παράνομων εγκαταστάσεων, ώστε να μειωθούν οι πιέσεις προς την προστατευόμενη περιοχή.

3) Τερματισμός όλων των παράνομων δραστηριοτήτων εντός της ΖΕΠ (διαμόρφωση και χρήση παραλιών, πρόσβαση με μηχανοκίνητα οχήματα στην παραλία, αποκατάσταση του παραλιακού μετώπου στην παραλία «Σειρήνα»). Η πρόσβαση στην παραλία θα πρέπει να ρυθμίζεται μέσω:

α) τοποθέτηση ξύλινων πασσάλων με ανάλογη σήμανση και κατάλληλες ενημερωτικές πινακίδες για μη διέλευση όλων των τύπων των οχημάτων στο βραχώδες/αμμώδες τμήμα της ακτής. Θα πρέπει επίσης να γίνει αντικατάσταση των ξύλινων πασσάλων στις περιπτώσεις που αυτοί έχουν καταστραφεί/αφαιρεθεί/μετακινηθεί.

β) διαμόρφωση μονοπατιού/πεζόδρομου στη θέση του υφιστάμενου χωματόδρομου ανάλογα και με τα συμπεράσματα ειδικής οικολογικής αξιολόγησης των επιπτώσεων από την κατασκευή και λειτουργία πεζόδρομου.

4) Εφαρμογή προγράμματος παρακολούθησης του είδους χαρακτηρισμού με σκοπό την καταγραφή του είδους και την άμεση παρέμβαση σε περίπτωση που διαπιστώνεται τέτοια ανάγκη.

Με βάση τα πιο πάνω, ακολουθούν Παραρτήματα (I-VII) με λεπτομέρειες για τα επιμέρους προτεινόμενα έργα στην περιοχή.

ΤΜΗΜΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

ΙΟΥΝΙΟΣ 2021

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

### **Κατασκευή και λειτουργία του Έργου «Opus One» στον Δήμο Σωτήρας**

Το εν λόγω έργο (ΑΜΧ/00343/2019) αφορά ξενοδοχειακή μονάδα με υπόγειο και 11 υπέργεια επίπεδα με μεσοπάτωμα, το οποίο χωροθετείται σε τεμάχιο (αρ. 392, Φ/Σχ. 0/2-285-372, Τμ. 11) που απέχει περίπου 200 μέτρα από την προστατευόμενη περιοχή και μεταξύ τους παρεμβάλλεται το έργο Sun City και η λεωφόρος Αγίας Θέκλας.

Όσον αφορά τις επιπτώσεις στην προστατευόμενη περιοχή, σύμφωνα με τα συμπεράσματα της Ειδικής Έκθεσης Συσσωρευτικών Επιπτώσεων από υφιστάμενα, προτεινόμενα και μελλοντικά έργα στη ΖΕΠ «Αγία Θέκλα – Λιοπέτρι» (CY3000009) και λαμβάνοντας υπόψη την απόσταση του έργου από την προστατευόμενη περιοχή και το γεγονός ότι μεταξύ τους παρεμβάλλεται το έργο Sun City και η λεωφόρος Αγίας Θέκλας, δεν αναμένονται επιπτώσεις στην προστατευόμενη περιοχή από την κατασκευή και λειτουργία του έργου . Ως εκ τούτου, το έργο θα αξιολογηθεί στο πλαίσιο εξέτασης της ΜΕΕΠ.

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

### Προσθηκομετατροπές σε υφιστάμενη τουριστική μονάδα της εταιρείας DOME INVESTMENTS PUBLIC COMPANY LTD

Το εν λόγω έργο (AMX/0650/2018) αφορά προσθηκομετατροπές σε υφιστάμενη τουριστική μονάδα της εταιρείας DOME INVESTMENTS PUBLIC COMPANY LTD και συγκεκριμένα προσθήκη 34 δωματίων στον 3ο όροφο, 17 δωματίων σε 4ο καινούριο όροφο, επέκταση του υφιστάμενου εστιατορίου στο κάτω ισόγειο του κεντρικού κτιρίου καθώς και προσθήκη 1ου ορόφου στα bungalows της ξενοδοχειακής μονάδας. Βρίσκεται στο ανατολικό άκρο της προστατευόμενης περιοχής (κοντά στην παραλία Μακρόνησος) εντός εκμισθωμένης κρατικής δασικής γης (τεμάχια 246, 248, 249, 264, Φ/Σχ.2-287/373, 2/287/372, Τμ.05). Εμπίπτει σε πολεοδομική ζώνη Δα2 της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας (2017). Μέρος της υφιστάμενης ανάπτυξης εμπίπτει εντός των ορίων της προστατευόμενης περιοχής και εκτός της εκμισθωμένης κρατικής γης και αποτελεί παράνομη επέμβαση.

Ως εκ τούτου, για να μπορέσει να εξεταστεί το έργο θα πρέπει πρώτα να απομακρυνθούν οι παράνομες επεμβάσεις και να αποκατασταθεί η επηρεαζόμενη περιοχή εντός της ΖΕΠ. Όταν απομακρυνθούν οι παράνομες επεμβάσεις το έργο θα μπορεί να εξεταστεί με βάση τα συμπεράσματα της Ειδικής Έκθεσης Συσσωρευτικών Επιπτώσεων από υφιστάμενα, προτεινόμενα και μελλοντικά έργα στη ΖΕΠ «Αγία Θέκλα – Λιοπέτρι» (CY3000009) σύμφωνα με τα οποία θα πρέπει να τηρούνται οι πρόνοιες των πολεοδομικών ζωνών των ισχύοντων Σχεδίων Ανάπτυξης, χωρίς καμία παρέκκλιση από τους καθορισμένους συντελεστές ανάπτυξης.



## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ

### **Κατασκευή και λειτουργία Ξενοδοχείου τεσσάρων αστερών της εταιρείας Anastasia Tsokkou Estates Ltd στο Δήμο Σωτήρας στην επαρχία Αμμοχώστου**

Το εν λόγω έργο (AMX/00198/2017) αφορά κατασκευή και λειτουργία ξενοδοχείου 4\* της εταιρείας Anastasia Tsokkou Estates Ltd με 6 ορόφους και δυναμικότητα 452 κλίνες. Το τεμάχιο χωροθέτησης του έργου (αρ. 294, Φ/ Σχ. 0/2-284-372, Τμ. 11) απέχει περίπου 40 μέτρα από την προστατευόμενη περιοχή.

Σύμφωνα με τα συμπεράσματα της Ειδικής Έκθεσης Συσσωρευτικών Επιπτώσεων από υφιστάμενα, προτεινόμενα και μελλοντικά έργα στη ΖΕΠ «Αγία Θέκλα – Λιοπέτρι» (CY3000009) τα μέτρα που πρέπει να ληφθούν για αποφυγή περαιτέρω υποβάθμισης του ενδιαίτηματος του είδους χαρακτηρισμού καθώς και αποφυγή περαιτέρω όχλησης για το είδος χαρακτηρισμού είναι τα ακόλουθα:

- 1) Οι συντελεστές ανάπτυξης του έργου (συντελεστής δόμησης, ανώτατος αριθμός ορόφων, ανώτατο ύψος και ανώτατο ποσοστό κάλυψης) δεν θα πρέπει να ξεπερνούν τις πρόνοιες της πολεοδομικής ζώνης T2α του Τοπικού Σχεδίου Ελεύθερης Επαρχίας Αμμοχώστου (2020). Ως εκ τούτου, το έργο θα πρέπει να έχει ανώτατο συντελεστή δόμησης 0,45, ανώτατο αριθμό ορόφων 3, ανώτατο ύψος 13,50 μέτρα και ανώτατο ποσοστό κάλυψης 0,25.
- 2) Οι κτιριακές εγκαταστάσεις θα πρέπει να χωροθετούνται προς τη βόρεια πλευρά του τεμαχίου και οι χώροι πρασίνου προς τη νότια πλευρά του τεμαχίου.
- 3) Ο φωτισμός που θα εγκατασταθεί στους υπαίθριους χώρους της ανάπτυξης να είναι χαμηλής έντασης και να είναι στραμμένος προς το έδαφος, ώστε να αποφεύγεται κατά το μέγιστο δυνατό ο επηρεασμός και η φωτορύπανση εκτός των χώρων της ανάπτυξης.
- 4) Ο αιτητής θα πρέπει να υποβάλει για έγκριση στο Τμήμα Περιβάλλοντος (ΤΠ) και στην Υπηρεσία Θήρας και Πανίδας (ΥΘΠ), Σχέδιο Ενημέρωσης του κοινού για την περιοχή προστασίας του Δικτύου Natura 2000, το οποίο θα λειτουργεί εντός της Μονάδας, και που θα παρουσιάζει τις δράσεις και τα μέτρα ενημέρωσης των επισκεπτών της Ανάπτυξης, ώστε να αποφεύγεται η άσκηση πίεσης στην προστατευόμενη περιοχή, από μαζική κάθοδο και χρήση από τους επισκέπτες της Μονάδας. Σχετικό με αυτό και αφού τύχει σχετικής έγκρισης από το Τμήμα Περιβάλλοντος & την Υπηρεσία Θήρας και Πανίδας θα ετοιμαστεί από τον αιτητή σχετικό έγχρωμο έντυπο / τρίπτυχο ενημέρωσης το οποίο πάντοτε θα είναι διαθέσιμο και θα δίνεται στους πελάτες / επισκέπτες της Μονάδας.

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ IV

### **Κατασκευή και λειτουργία Ξενοδοχείου πέντε αστέρων της εταιρείας Abelia Campus Ltd & ACC Hadjichristou Bros Ltd στο Δήμο Αγίας Νάπας στην επαρχία Αμμοχώστου**

Το εν λόγω έργο (AMX/00470/2017) αφορά κατασκευή και λειτουργία Ξενοδοχείου 5\* «Marina Bay» της εταιρείας Abelia Campus Ltd & ACC Hadjichristou Bros Ltd με 8 ορόφους και δυναμικότητα 668 κλίνες. Χωροθετείται στα τεμάχια 412, 198 Φ/Σχ.2-286-373, Τμ. 5 και 242, Φ./Σχ. 2-286-372, Τμ. 5. Δύο από τα τεμάχια χωροθέτησης του έργου εμπίπτουν εντός των ορίων της προστατευόμενης περιοχής.

Σύμφωνα με τα συμπεράσματα της Ειδικής Έκθεσης Συσσωρευτικών Επιπτώσεων από υφιστάμενα, προτεινόμενα και μελλοντικά έργα στη ΖΕΠ «Αγία Θέκλα – Λιοπέτρι» (CY3000009) τα μέτρα που πρέπει να ληφθούν για αποφυγή περαιτέρω υποβάθμισης του ενδιαιτήματος του είδους χαρακτηρισμού καθώς και αποφυγή περαιτέρω όχλησης για το είδος χαρακτηρισμού είναι τα ακόλουθα:

1) Οι συντελεστές ανάπτυξης του έργου (συντελεστής δόμησης, ανώτατος αριθμός ορόφων, ανώτατο ύψος και ανώτατο ποσοστό κάλυψης) δεν θα πρέπει να ξεπερνούν τις πρόνοιες της πολεοδομικής ζώνης T3δε της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας (2017). Ως εκ τούτου, το έργο θα πρέπει να έχει ανώτατο συντελεστή δόμησης 0,30, ανώτατο αριθμό ορόφων 3, ανώτατο ύψος 13,10 μέτρα και ανώτατο ποσοστό κάλυψης 0,20.

2) Οι κτιριακές εγκαταστάσεις θα πρέπει να χωροθετούνται προς τη βόρεια πλευρά του τεμαχίου και οι χώροι πρασίνου προς τη νότια πλευρά του τεμαχίου.

3) Δεν θα γίνει καμία επέμβαση (περιλαμβανομένης της τοπιοτέχνησης) στο μέρος των τεμαχίων του έργου που εμπίπτουν εντός της ΖΕΠ

4) Ο φωτισμός που θα εγκατασταθεί στους υπαίθριους χώρους της ανάπτυξης να είναι χαμηλής έντασης και να είναι στραμμένος προς το έδαφος, ώστε να αποφεύγεται κατά το μέγιστο δυνατό ο επηρεασμός και η φωτορύπανση εκτός των χώρων της ανάπτυξης.

5) Δεν θα γίνει καμία επέμβαση στον χώρο που έχει εντοπιστεί πιθανή θέση παρουσίας του οικότοπου προτεραιότητας \*3170 (Μεσογειακά εποχικά λιμνία) και που εφάπτεται με τα τεμάχια χωροθέτησης του έργου.

6) Ο αιτητής θα πρέπει να υποβάλει για έγκριση στο Τμήμα Περιβάλλοντος (ΤΠ) και στην Υπηρεσία Θήρας και Πανίδας (ΥΘΠ), Σχέδιο Ενημέρωσης του κοινού για την περιοχή

προστασίας του Δικτύου Natura 2000, το οποίο θα λειτουργεί εντός της Μονάδας, και που θα παρουσιάζει τις δράσεις και τα μέτρα ενημέρωσης των επισκεπτών της Ανάπτυξης, ώστε να αποφεύγεται η άσκηση πίεσης στην προστατευόμενη περιοχή, από μαζική κάθοδο και χρήση από τους επισκέπτες της Μονάδας. Σχετικό με αυτό και αφού τύχει σχετικής έγκρισης από το Τμήμα Περιβάλλοντος & την Υπηρεσία Θήρας και Πανίδας θα ετοιμαστεί από τον αιτητή σχετικό έγχρωμο έντυπο / τρίπτυχο ενημέρωσης το οποίο πάντοτε θα είναι διαθέσιμο και θα δίνεται στους πελάτες / επισκέπτες της Μονάδας.

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ V

### Κατασκευή και λειτουργία κέντρου αναψυχής «Beach Club»

Το εν λόγω έργο (ΑΜΧ/00377/2019) αφορά κατασκευή και λειτουργία κέντρου αναψυχής «Beach Club» (διώροφο κτίριο με χώρους στάθμευσης) σε κρατική γη εφραπτομένη του έργου της Μαρίνας Αγίας Νάπας. Η εκμίσθωση της κρατικής γης (τεμαχίο 483, Τμήμα 5, Σχέδιο 2-286-372, στο Δήμο Αγίας Νάπας) έγινε από το Υπουργικό Συμβούλιο για τουριστικούς σκοπούς. Για την εν λόγω εκμίσθωση δεν είχαν ζητηθεί οι απόψεις του Τμήματος Περιβάλλοντος. Στο ίδιο τεμαχίο που εκμισθώθηκε, λειτουργούσε παράνομα από τη δεκαετία του 1990 παραλιακό κέντρο με την ονομασία Makronisos, το οποίο πλέον έχει κατεδαφιστεί. Μέρος του τεμαχίου εμπίπτει εντός της ΖΕΠ «Αγία Θέκλα – Λιοπέτρι». Μέρος του τεμαχίου εμπίπτει σε πολεοδομική τουριστική ζώνη Τ3δε και μέρος του σε πολεοδομική ζώνη ΕΜ (Ειδική Ζώνη Μαρίνας) για την οποία ισχύει ειδική πολιτική (Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας).

Σύμφωνα με τα συμπεράσματα της Ειδικής Έκθεσης Συσσωρευτικών Επιπτώσεων από υφιστάμενα, προτεινόμενα και μελλοντικά έργα στη ΖΕΠ «Αγία Θέκλα – Λιοπέτρι» (CY3000009) τα μέτρα που πρέπει να ληφθούν για αποφυγή περεταίρω υποβάθμισης του ενδιαιτήματος του είδους χαρακτηρισμού καθώς και αποφυγή περαιτέρω όχλησης για το είδος χαρακτηρισμού είναι τα ακόλουθα:

- 1) Δεν θα πρέπει να γίνει καμία επέμβαση (περιλαμβανομένης της τοπιοτέχνησης) στο μέρος των τεμαχίων του έργου που εμπίπτουν εντός της ΖΕΠ
- 2) Δεν θα γίνεται χρήση της παραλίας και δεν θα παρέχονται διευκολύνσεις για τους λουόμενους
- 3) Ο φωτισμός που θα εγκατασταθεί στους υπαίθριους χώρους της ανάπτυξης να είναι χαμηλής έντασης και να είναι στραμμένος προς το έδαφος, ώστε να αποφεύγεται κατά το μέγιστο δυνατό ο επηρεασμός και η φωτορύπανση εκτός των χώρων της ανάπτυξης.

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ VI

### **Κατασκευή 2 κατοικιών Twin Waves της εταιρείας Anemoni Enterprises**

Το εν λόγω έργο (AMX/00332/2019, AMX/00462/2019) αφορά κατασκευή 2 κατοικιών Twin Waves της εταιρείας Anemoni Enterprises, στον Δήμο Σωτήρας. Μέρος του τεμαχίου χωροθέτησης του εν λόγω έργου (αρ. 295, Φ/ Σχ. 0/2-284-372, Τμ. 11) εμπίπτει μέσα στην προστατευόμενη περιοχή αλλά το έργο δεν είχε υποβληθεί στο Τμήμα Περιβάλλοντος για απόψεις στο πλαίσιο της αξιολόγησης πολεοδομικής άδειας. Η κατασκευή του ξεκίνησε χωρίς να εξασφαλιστεί η άδεια οικοδομής. Οι εν λόγω κατοικίες εφάπτονται με τη ζώνη προστασίας της παραλίας, ενώ οι εξωτερικοί τους χώροι εμπίπτουν εντός της ζώνης προστασίας της παραλίας και εντός της ΖΕΠ.

Για το εν λόγω έργο δεν ζητήθηκαν οι απόψεις του Τμήματος Περιβάλλοντος κατά τη διαδικασία χορήγησης της πολεοδομικής άδειας ενώ οι εργασίες κατασκευής του έργου έχουν ξεκινήσει χωρίς την εξασφάλιση των απαιτούμενων αδειών και βρίσκονται σε προχωρημένο στάδιο. Το Τμήμα Περιβάλλοντος δεν μπορεί να κάνει εκ των υστέρων αξιολόγηση επιπτώσεων.

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ VII

### Κατασκευή 2 κατοικιών της εταιρείας Casa Mar Terra

Το εν λόγω έργο (ΑΜΧ/00661/2018) αφορά κατασκευή 2 κατοικιών της εταιρείας Casa Mar Terra στον Δήμο Σωτήρας. Για το έργο έχει εκδοθεί ήδη πολεοδομική άδεια χωρίς να ζητηθούν οι απόψεις του Τμήματος Περιβάλλοντος, αλλά η κατασκευή του έργου δεν έχει ξεκινήσει ακόμα. Το έργο χωροθετείται σε τεμάχιο (αρ. 201, Φ/ Σχ. 0/2-283-372, Τμ. 11) μέρος του οποίου εμπίπτει στην προστατευόμενη περιοχή αλλά οι κατοικίες και οι εξωτερικοί τους χώροι δεν θα εμπίπτουν εντός της ζώνης προστασίας της παραλίας και εντός της ΖΕΠ. Υπάρχει μια μικρή απόσταση από τις κατοικίες και τη ζώνη προστασίας της παραλίας στην οποία προβλέπεται να κατασκευαστεί δρόμος εξυπηρέτησης των κατοικιών.

Ως εκ τούτου, σύμφωνα και με τα συμπεράσματα της Ειδικής Έκθεσης Συσσωρευτικών Επιπτώσεων από υφιστάμενα, προτεινόμενα και μελλοντικά έργα στη ΖΕΠ «Αγία Θέκλα – Λιοπέτρι» (CY3000009), τα μέτρα που πρέπει να ληφθούν για αποφυγή περαιτέρω υποβάθμισης του ενδιαίτηματος του είδους χαρακτηρισμού καθώς και αποφυγή περαιτέρω όχλησης για το είδος χαρακτηρισμού είναι τα ακόλουθα:

- 1) Να μην γίνει καμία επέμβαση εντός της ΖΕΠ, είτε από την κατασκευή των κατοικιών και των βοηθητικών χώρων ή χώρων πρασίνου του έργου, είτε από την κατασκευή του δρόμου πρόσβασης στις κατοικίες
- 2) Μελλοντικά να μην δοθούν επιπλέον χαλαρώσεις/ παρεκκλίσεις για προσθηκομετατροπές ή αυξήσεις των συντελεστών ανάπτυξης ή των οικοδομών.