



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΓΕΩΡΓΙΑΣ, ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ  
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ  
ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ



ΤΜΗΜΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

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

**ΕΡΓΟ: «ΔΥΟ ΠΟΛΥΩΡΟΦΑ ΚΤΙΡΙΑ (16 ΟΡΟΦΟΥΣ ΚΑΙ 18ΟΡΟΦΟΥΣ) ΣΤΟΝ ΠΥΡΓΟ  
ΛΕΜΕΣΟΥ» ΛΕΜ/00284/2018**

## 1. Εισαγωγή

---

Η Μελέτη Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον (ΜΕΕΠ) για το Έργο υποβλήθηκε στην Περιβαλλοντική Αρχή με σχετική επιστολή από το Επαρχιακό Γραφείο Πολεοδομίας και Οικήσεως Λεμεσού (Αρ.Φακ. ΛΕΜ/00284/2018 και ημερομηνία 06/03/2018) για αξιολόγηση.

Η Επιτροπή Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον εξέτασε το Έργο σε συνεδρία της στις 15/10/2019. 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.

Σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον Νόμου του 2018 (Ν.127(Ι)/2018), προηγήθηκε Δημόσια Παρουσίαση προς ενημέρωση του κοινού και των ενδιαφερόμενων μερών, για την λήψη απόψεων τόσο με τους αρμόδιους φορείς όσο και με τα άλλα ενδιαφερόμενα μέρη. Η ενημέρωση έγινε σύμφωνα με τον κατευθυντήριο οδηγό του Τμήματος Περιβάλλοντος με τις εξής δράσεις:

- αναρτήθηκε ανακοίνωση στο χώρο κατασκευής των έργων, για να δοθεί η δυνατότητα να υποβληθούν σχόλια εισηγήσεις ή παρατηρήσεις που αφορούν περιβαλλοντικά θέματα με την υλοποίηση των προγραμματιζόμενων έργων,
- έγινε παράδοση της ΜΕΕΠ στις 12 Ιουλίου του 2019 μέσω 2 ημερήσιων εφημερίδων με αναφορά στον τρόπο πρόσβασης του ενδιαφερόμενου κοινού στις πληροφορίες των ΜΕΕΠ με την δυνατότητα να υποβληθούν σχόλια και εισηγήσεις για περιβαλλοντικές επιπτώσεις του έργου
- έγινε ανάρτηση των ΜΕΕΠ στην ιστοσελίδα της εταιρείας Π. Νικολαΐδης και Συνεργάτες για ενημέρωση του κοινού με σκοπό την υποβολή σχολίων

Η Επιτροπή Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον εξέτασε το Έργο σε συνεδρία της στις 15/10/2019. 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. Περιγραφή και χωροθέτηση του Έργου

---

Η προτεινόμενη ανάπτυξη με το όνομα «ZARIA DEVELOPMENT» της εταιρείας 'ANOLIA HOLDINGS' εμπίπτει σε κατηγορία του Πρώτου Παραρτήματος του Νόμου και πιο συγκεκριμένα στην κατηγορία «Αναπτύξεις - Ψηλά κτίρια με αριθμό ορόφων πέραν των δύο από τον ανώτερο επιτρεπτό αριθμό που καθορίζει το Τοπικό Σχέδιο ή/και η Δήλωση Πολιτικής», όπου για την εξασφάλιση περιβαλλοντικής έγκρισης απαιτείται η ετοιμασία ΜΕΕΠ.

Χωροθετείται εντός των διοικητικών ορίων της Κοινότητας Πύργου, της επαρχίας Λεμεσού, εντός των τεμαχίων 254-368-369-116-282-295-167-206-207-205 του Φ/Σχ: 54/47.

Πιο συγκεκριμένα το ΠΕ χωροθετείται σε απόσταση 3km νότια από τον πυρήνα της Κοινότητας Πύργου και 15km από τον πυρήνα της πόλης της Λεμεσού. Ανατολικά του ΠΕ σε απόσταση 500 m περίπου βρίσκεται ο ηλεκτροπαραγωγικός σταθμός (ΑΗΚ) της Μονής. Νοτιοδυτικά του ΠΕ σε απόσταση περίπου 1km βρίσκεται ιδιωτική μαρίνα. Επίσης, στην περιοχή κοντά στην παραλία υπάρχουν ξενοδοχειακές μονάδες και διάφορα οικιστικά και τουριστικά συγκροτήματα.

Η πρόσβαση στην περιοχή μελέτης γίνεται μέσω των αυτοκινητόδρομων Α1 και Β1 (αυτοκινητόδρομοι Λευκωσίας-Λεμεσού) και των υφιστάμενων δευτερευόντων δρόμων της περιοχής αυτής.

Το ΠΕ χωροθετείται σε τεμάχιο πλησίον του παραλιακού μετώπου και συγκεκριμένα σε απόσταση 500m βόρεια της παραλίας και 340 μέτρα από την ζώνη προστασίας της παραλίας. Το υψόμετρο της περιοχής πάνω από τη μέση στάθμη της θάλασσας είναι 30m περίπου.

Σύμφωνα με το Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού (2013), μεγάλο τμήμα των υπό μελέτη τεμαχίων ανήκει σε πολεοδομική ζώνη κατηγορίας Τ1δ. Μικρό τμήμα της υπό μελέτη περιοχής ανήκει σε ζώνες κατηγορίας Τ3β, Εβ και Κα11. Πρόκειται για τουριστικές ζώνες (Τ1δ, Τ3β) και ζώνες, στις οποίες αναπτύσσονται εμπορικές και λοιπές αναπτύξεις εκτός πυκνοκατοικημένης περιοχής πόλης (Εβ) και Οικιστική ζώνη (Κα). Το ΠΕ θα κατασκευαστεί σε Τ1δ ζώνη με ένα μικρό κομμάτι να ανήκει σε Τ3β. Σύμφωνα με το τοπικό σχέδιο της περιοχής, ο ανώτατος επιτρεπτός αριθμός ορόφων είναι 3 (Τ1δ και Τ3β).

Γενικά, η περιοχή θεωρείται ιδιαίτερα ανεπτυγμένη με αποτέλεσμα να υπάρχουν αυξημένα επίπεδα θορύβου, να υπάρχει απουσία πανίδας και σημαντικών ειδών και ποσοτήτων χλωρίδας.

Βάσει του «Cyprus Inspire Geoportals», η ΑΠΜ εμπίπτει εντός λεκάνης απορροής του ποταμού Γερμασόγιας και απέχει περίπου 8km μακριά από τον εν λόγω ποταμό

Στην περιοχή μελέτης δεν εντοπίζεται οποιαδήποτε Ζώνη Ειδικής Προστασίας ή Τόπος Κοινοτικής Σημασίας. Οι πλησιέστερες περιοχές προστασίας του δικτύου Φύση 2000 με την περιοχή μελέτης είναι οι ακόλουθες:

- Περιοχή Ασγάτας CY5000007 (δύο υποπεριοχές), όπου βρίσκεται σε απόσταση 7,2 και 9,2 km περίπου βορειοανατολικά της ΑΠΜ και,
- Δάσος Λεμεσού CY5000001, όπου βρίσκεται σε απόσταση 7.2 km περίπου βορειοδυτικά της ΑΠΜ.

Σύμφωνα με τον κτηματικό χάρτη δεν παρουσιάζεται στην ΕΠΜ εγγεγραμμένο υδατόρεμα που να χρήζει προστασίας. Η ευρύτερη περιοχή φαίνεται ότι έχει χαμηλή έως μέτρια επικινδυνότητα για τους υδροφορείς. Παρόλα αυτά, οι σημαντικότερες περιβαλλοντικές επιπτώσεις που σχετίζονται με τους υδάτινους πόρους της περιοχής αφορούν επιπτώσεις στην κίνηση των επιφανειακών νερών αλλά και επιπτώσεις στα υδάτινα σώματα, όπου μπορεί να προκύψουν κατά την κατασκευή και τη λειτουργία του ΠΕ.

Στο χώρο που προτίθεται ο αιτητής να προχωρήσει σε κατασκευή του έργου προηγήθηκαν ανασκαφικές έρευνες όπως υποδείχθηκε από το Τμήμα Αρχαιοτήτων ώστε να είναι σε θέση το αρμόδιο Τμήμα να επιτρέψει/εγκρίνει την ανάπτυξη. Οι εν λόγω ανασκαφικές έρευνες που ακολούθησαν δεν ανέδειξαν οποιαδήποτε αρχαιολογικά ευρήματα.

Το ΠΕ αποτελείται από 2 οικιστικά κτίρια (18 και 16 ορόφων) 75 διαμερισμάτων συνολικά, τα οποία διαθέτουν εσωτερική και εξωτερική κολυμβητική δεξαμενή, παιδότοπους, γυμναστήριο και χώρους πρασίνου. Συγκεκριμένα οι κτιριακές εγκαταστάσεις έχουν τα ακόλουθα χαρακτηριστικά:

Block A (Δυτικό κτίριο), το οποίο διαθέτει 41 διαμερίσματα με 15 οικιστικούς ορόφους. Το ύψος του κτιρίου είναι 76m από τη βάση του ισογείου (119m από τη μέση στάθμη της θάλασσας).

Block B (Ανατολικό κτίριο), το οποίο διαθέτει 34 διαμερίσματα με 13 οικιστικούς ορόφους. Το ύψος του κτιρίου είναι 68m από τη βάση του ισογείου (111m από τη μέση στάθμη της θάλασσας).

Οι υπόγειοι χώροι των κτιρίων περιλαμβάνουν αποθήκες, μηχανολογικές εγκαταστάσεις, χώρους στάθμευσης για τους κάτοικους (162 θέσεις στάθμευσης εκ των οποίων 3 χώροι είναι για ηλεκτρικά αυτοκίνητα), εσωτερική κολυμβητική δεξαμενή, spa, παιδότοπο, γραφεία διαχείρισης και συντήρησης και αποδυτήρια. Επίσης, το ισόγειο περιλαμβάνει το χώρο υποδοχής, lobbies, χώρους αναμονής και γυμναστήριο. Στο μεσοπάτωμα του Block B υπάρχουν μικροί χώροι για βιβλιοθήκη και αναγνωστήριο και στο Block A υπάρχει κοινόχρηστος χώρος ξεκούρασης/αναμονής.

Τα 75 διαμερίσματα χωρίζονται σε 5 διαφορετικούς τύπους με τα ακόλουθα χαρακτηριστικά:

14 διαμερίσματα ενός υπνοδωματίου,  
29 διαμερίσματα δύο υπνοδωματίων,  
22 διαμερίσματα τριών υπνοδωματίων,  
8 penthouses, και  
2 executive penthouses.

Επιπρόσθετα, το ΠΕ περιλαμβάνει 18 θέσεις στάθμευσης οχημάτων στον ισόγειο εξωτερικό χώρο. Οι θέσεις αυτές θα εξυπηρετούν αποκλειστικά τους επισκέπτες. Εννιά θέσεις θα εξυπηρετούν ΑΜΕΑ. Επίσης, έχει σχεδιαστεί χώρος στάθμευσης για ποδήλατα.

### **3. Περιγραφή των περιβαλλοντικών στοιχείων που ενδέχεται να επηρεαστούν σοβαρά από το Έργο**

**3.1 Επιπτώσεις στον αέρα.** Ο αέρας της περιοχής αλλά και ευρύτερα αναμένεται να επηρεαστεί από τις εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου από την εντατική χρήση των μηχανημάτων στις εργασίες κατεδάφισης της παραμελημένης οικίας, και από τις εργασίες για την κατασκευή του νέου έργου με την χρήση βαρέων μηχανημάτων που θα χρησιμοποιούνται για την κατασκευή τοπικά του έργου αλλά και από την αύξηση του φόρτου κυκλοφορίας λόγω της προσέγγισης άλλων βαρέων οχημάτων στο σημείο του εργοταξίου. Οι εκπομπές των αερίων του θερμοκηπίου αναμένεται να αυξηθούν έμμεσα και από πηγές για την κάλυψη των αναγκαίων πόρων για το έργο. Επίσης ο αέρας θα επηρεαστεί τοπικά από την παραγωγή σκόνης που αναμένεται να παράγεται με την εκτέλεση χωματοργικών εργασιών, τη μεταφορά και φορτοεκφόρτωση αδρανών υλικών και τη διακίνηση οχημάτων και μηχανημάτων και κατά την διάρκεια των εργασιών κατασκευής των κτιριακών εγκαταστάσεων (αποκοπή μαρμάρων, κεραμικών και γυψοσανίδων κλπ).

**3.2 Επιπτώσεις στο έδαφος και κατ' επέκταση τα νερά και στους υδάτινους πόρους, τα οικεία ύδατα και οικοσυστήματα.** Το έδαφος επίσης ενδέχεται να επιβαρυνθεί από σωρούς αποβλήτων και από διαρροές καυσίμων, λαδιών και άλλων χημικών ουσιών κατά τις εργασίες κατεδάφισης και κατασκευής του έργου. Το πρόβλημα αυτό ενδέχεται να γίνει μεγαλύτερο αν βοηθηθεί η επέκταση της ρύπανσης με την βροχή και η επιφανειακή μόλυνση διεισδύσει μέσω του νερού σε βαθύτερα στρώματα εδάφους.

**3.3** Επιπτώσεις από τον θόρυβο. Η κοινή ησυχία των ανθρώπων από τον θόρυβο των μηχανημάτων στο εργοτάξιο αναμένεται να επηρεαστεί ειδικά στις οικίες που βρίσκονται ανατολικά της προτεινόμενης ανάπτυξης αλλά και στο ξενοδοχείο που βρίσκεται στα νοτιοδυτικά.

**3.4** Οπτική ρύπανση ο προτεινόμενο έργο αναμένεται να επηρεάσει τον φυσικό χώρο τοπικά, τη θέα προς την θάλασσα από τον δρόμο και την θέα του βουνού και την ύπαρξη του λιγοστού πρασίνου που βρίσκεται μακριά και απέναντι του αυτοκινητόδρομου Λεμεσού-Λευκωσίας.

#### **4. Περιγραφή των πιθανών σημαντικών επιπτώσεων που το έργο ενδέχεται να προκαλέσει στο περιβάλλον**

##### **Κατά την κατασκευή**

- 4.1 Συσσώρευση οικιακών αποβλήτων και αποβλήτων ΑΕΚΚ με αποτέλεσμα την οπτική ρύπανση και ενδεχόμενη ρύπανση υπόγειων υδάτων
- 4.2 Δημιουργία σκόνης κατά την κατασκευή του έργου.
- 4.3 Διάβρωση εδάφους από βροχές με αποτέλεσμα την παράσυρσης τους με την βροχή.
- 4.4 Ενδεχόμενη ρύπανση του χώρου από λιπαντικά μηχανημάτων και καυσίμων κατά την κατασκευή του έργου.
- 4.5 Οπτική και ρύπανση του εδάφους από μπάζα και των υλικά κατασκευής.
- 4.6 Έκθεση εργατών και περιοίκων και περαστικών σε θόρυβο (κατασκευής λωρίδας πρασίνου).
- 4.7 Εκπομπές αέριων ρύπων και δυσάρεστων οσμών στην κατασκευή του έργου.
- 4.8 Πρόκληση κυκλοφοριακού προβλήματος κατά την κατασκευή και λειτουργία του έργου
- 4.9 Σφράγιση εδάφους

##### **Κατά τη λειτουργία**

- 4.10 Υπερβολική χρήση ενέργειας για φωτισμό και κλιματισμό.
- 4.11 Αλλαγές στον χαρακτήρα του τοπίου

- 4.12 Σκίαση της περιβάλλουσας περιοχής από την ανέγερση του Έργου
- 4.13 Οχληρία της περιβάλλουσας περιοχής από εξωτερικό φωτισμό
- 4.14 Παρεμπόδιση οπτικών φυγών προς τη θάλασσα
- 4.15 Μόλυνση του εδάφους λόγω διαρροών και επιφανειακής απορροής
- 4.16 Σφράγιση εδάφους
- 4.17 Μόλυνση υδάτινων πόρων λόγω επιφανειακής απορροής όμβριων υδάτων και άλλων διαρροών
- 4.18 Παραγωγή αέριων ρύπων από μηχανολογικές εγκαταστάσεις
- 4.19 Εκπομπές Αερίων του Θερμοκηπίου από οχήματα
- 4.20 Εμπόδιση της διέλευσης πτηνοπανίδας λόγω του ύψους του προτεινόμενου Έργου
- 4.21 Ποιότητα του δομημένου περιβάλλοντος της Περιοχής Μελέτης
- 4.22 Υποβάθμιση της ποιότητας ζωής και της δημόσιας υγείας
- 4.23 Υπερβολική κατανάλωση πόρων

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

---

- 5.1 Μεταφορά στερεών αποβλήτων με ειδικά οχήματα της τοπικής αρχής.
- 5.2 Διαβροχή των επιχωματώσεων κατά την κατασκευή του έργου.
- 5.3 Χρήση αδιάβροχου υλικού για τα χωμάτινα και αδρανή υλικά επιχωμάτωσης και εκσκαφής προς αποφυγήν παράσυρσης τους από τα όμβρια.
- 5.4 Τακτική συντήρηση και έλεγχο μηχανημάτων και οχημάτων και χρήση βελτιωμένης ποιότητας καυσίμων.
- 5.5 Σωστή αποθήκευση των μπαζών και των υλικών κατασκευής.

- 5.6 Τα χρησιμοποιημένα μηχανέλαια θα περισυλλέγοντα με ειδικές λιποπαγίδες, θα φυλάττονται σε ειδικά δοχεία και θα παραδίδονται σε αδειοδοτημένους συλλέκτες.
- 5.7 Τήρηση στάθμης θορύβου και προσθήκη ηχοπετάσματος για περαιτέρω μείωση της ηχορύπανσης και προγραμματισμό των εργασιών του εργοταξίου. Επίσης στην αντιμετώπιση του προβλήματος του θορύβου στο εργοτάξιο κατά το στάδιο κατασκευής, ο εργολάβος θα επιλέξει κατάλληλες μεθόδους όπως αδιατάρακτη κοπή, ψαλίδισμα γραμμικών στοιχείων από σκυρόδεμα ώστε να αποφευχθεί στο ελάχιστο δυνατό η χρήση κρουστικών μέσων. Νοείται ότι οι εργασίες θα εκτελούνται σε εργάσιμες ώρες και όχι σε ώρες κοινής ησυχίας.
- 5.8 Λήψη μέτρων όπως, σήμανση, περίφραξη, εισόδου/εξόδου για ρύθμιση της οδικής κυκλοφορίας.
- 5.9 Αλλαγές στον χαρακτήρα τοπίου. Ο σύγχρονος σχεδιασμός του έργου μαζί με την ποιότητα του δομημένου περιβάλλοντος θα συμβάλει ώστε ο χαρακτήρας του όλου χώρου της περιοχής να επηρεάσει στο ελάχιστο.
- 5.10 Σκίαση της γύρω περιοχής λόγω του προτεινόμενου κτιρίου. Ένα μεγάλο μέρος αυτής της επίπτωσης αποφεύγεται μέσω του σύγχρονου σχεδιασμού που προτείνεται και τη χωροθέτηση του Έργου, ωστόσο η επίπτωση παραμένει.
- 5.11 Κυκλοφοριακό. Παρά το ότι η προτεινόμενη ανάπτυξη να συμβάλει στο κυκλοφοριακό πρόβλημα με την τοποθέτηση του έργου αυτού στο εν λόγω χώρο, ο αριθμός των ικανοποιητικών θέσεων στάθμευσης της ανάπτυξης μαζί με την σηματοδότηση του χώρου στάθμευσης που κρίνεται επιβεβλημένη θα βοηθήσει ώστε να μην δημιουργούνται προβλήματα σε περιπτώσεις υπερπλήρωσης. Επιπλέον η προώθηση και κατανόηση της χρησιμότητας της χρήσης των μέσων μαζικής μεταφοράς θα βοηθήσει ώστε να ελαχιστοποιηθούν τα προβλήματα του κυκλοφοριακού και των άλλων προβλημάτων που δημιουργούνται με την αύξηση της χρήσης της αυτοκίνησης.
- 5.12 Μέτρα εξοικονόμησης ενέργειας από το φωτισμό και τα κλιματιστικά με χαμηλή ενεργειακή απόδοση.

## **6. Ειδική Οικολογική Αξιολόγηση**

---

Δεν υπάρχει

## 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, τα συμπληρωματικά στοιχεία, τις θέσεις των μελών της Επιτροπής των εμπλεκόμενων τμημάτων και οι απόψεις που υποβλήθηκαν στα πλαίσια της υποβολής παραστάσεων από το κοινό. Η Περιβαλλοντική Αρχή δε φέρει ένσταση στην κατασκευή του έργου υπό τους πιο κάτω όρους/ προϋποθέσεις που αναφέρονται στο Παράρτημα.

Η Γνωμοδότηση έχει διάρκεια ισχύος όσο και η ισχύς της πολεοδομικής άδειας.

Πάμπος Κυριακίδης

για Διευθυντή Τμήματος Περιβάλλοντος

Περιβαλλοντική Αρχή

7.1.2020

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ**

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

- 1.1 Απαγορεύεται η διακίνηση και η διέλευση μηχανημάτων, αυτοκινήτων ή οιονδήποτε εργασιών εντός της ζώνης προστασίας της παραλίας. Να ληφθούν όλα τα απαραίτητα μέτρα προστασίας της παραλίας και να μην υπάρξει καμία επέμβαση, απόρριψη, διάθεση ή εναπόθεση αντικειμένου, ουσίας ή ύλης εντός της ζώνης προστασίας της παραλίας
- 1.2 Η Περιβαλλοντική Αρχή, διατηρεί το δικαίωμα να επιβάλει/τροποποιήσεις ανά πάσα στιγμή, την εν λόγω γνωμοδότηση και οποιουσδήποτε όρους κριθεί αναγκαίο, για την προστασία του περιβάλλοντος.
- 1.3 Να ακολουθηθούν οι οδηγίες και προϋποθέσεις που τίθενται στο συμφωνημένο Πλαίσιο Αδειοδότησης του Δήμου Λάρνακας καθώς και οι επιστημόσεις από πλευράς του Τμήματος Γεωλογικής Επισκόπησης, για ψηλά κτήρια στη Λάρνακα 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.
- 1.4 Σε περίπτωση που προκύψει ανάγκη για διαχείριση υπογείων νερών (dewatering), οι μελετητές πρέπει να υποβάλουν άμεσα στην Περιβαλλοντική Αρχή διαχειριστική μελέτη σχετικά με τα νερά αποστράγγισης, η οποία πρέπει να εγκριθεί πριν την έκδοση άδειας οικοδομής. **Ο όρος είναι ουσιώδης.**
- 1.5 Να ετοιμαστεί Διαχειριστικό Σχέδιο Εργοταξίου που να εφαρμόζεται κατά την υλοποίηση του έργου. Το εν λόγω σχέδιο να προβλέπει την ορθολογική διαχείριση του εργοταξίου, η οποία να φαίνεται μέσα από χωροθετικά σχέδια, στα οποία να φαίνονται ευκρινώς οι διάφοροι χώροι, όπως ο χώρος για την ασφαλή αποθήκευση των μηχανημάτων, των επικίνδυνων αποβλήτων, των επικίνδυνων ουσιών, οι διαδρομές διακίνησης των βαρέων και άλλων οχημάτων, κλπ.
- 1.6 Το εργοτάξιο θα πρέπει να περιφραχθεί, και τα μπάζα, τα οικοδομικά υλικά, τα μηχανήματα, κλπ, θα πρέπει να τοποθετούνται στους περιφραγμένους χώρους για την ασφάλεια των κατοίκων της περιοχής.
- 1.7 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.
- 1.8 Να ληφθούν όλα τα δυνατά μέτρα ελαχιστοποίησης του θορύβου ενώ οι θορυβώδεις εργασίες να γίνονται κατά τη διάρκεια κανονικών ωρών εργασίας και όχι Σαββάτο και Κυριακή ή αργίες, για να μην παρενοχλούνται οι γύρω κάτοικοι, όπως:
  - i) Να εφαρμοστούν μέτρα μετριασμού μείωσης θορύβου, για τις κατοικίες που βρίσκονται σε απόσταση μικρότερη των 100μ από το έργο και, όπου η στάθμη θορύβου είναι μεγαλύτερη του ορίου των 55dB.
  - ii) Να γίνει τοποθέτηση ηχοπετασμάτων κατάλληλου ύψους 4μ., περίπου, περιμετρικά του εργοταξίου ή/και προσθήκης ηχοπετάσματος γύρω από τα μηχανήματα εργοταξίου.
  - iii) Να εφαρμοστούν μέτρα μείωσης του θορύβου στο εργοτάξιο, όπως χρήση ωτοασπίδων από το προσωπικό, τοποθέτηση σιγαστήρων στα μηχανήματα, παρακολούθηση των επιπέδων θορύβου με ηχομετρητές, τοποθέτηση ηχοπετασμάτων γύρω από θορυβώδη μηχανήματα και τήρηση κατάλληλου ωραρίου εργασίας.
- 1.9 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 παραδίνονται σε Συλλέκτες/Μεταφορείς που είναι καταχωρημένοι στο Αρχείο Διαχειριστών Αποβλήτων που συλλέγουν/μεταφέρουν απόβλητα σε επαγγελματική βάση σύμφωνα με τον



περί Αποβλήτων Νόμο του 2011, όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται. Τα οχήματα συλλογής/μεταφοράς να περιλαμβάνονται στο πιστοποιητικό καταχώρισης και να διασφαλιστεί ότι μπορούν να μεταφέρουν τα συγκεκριμένα απόβλητα με τους σχετικούς εξαψήφιους κωδικούς βάσει του Ευρωπαϊκού Καταλόγου Αποβλήτων.

1.10 Τα απόβλητα συσκευασίας που θα προκύπτουν να συλλέγονται, να διαχωρίζονται, να αποθηκεύονται προσωρινά και να παραδίδονται σε Συλλέκτες/Μεταφορείς που είναι καταχωρημένοι στο Αρχείο Διαχειριστών Αποβλήτων που συλλέγουν/μεταφέρουν απόβλητα σε επαγγελματική βάση σύμφωνα με τον περί Αποβλήτων Νόμο του 2011, όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται. Τα οχήματα συλλογής/μεταφοράς να περιλαμβάνονται στο πιστοποιητικό καταχώρισης και να διασφαλιστεί ότι μπορούν να μεταφέρουν τα συγκεκριμένα απόβλητα με τους σχετικούς εξαψήφιους κωδικούς βάσει του Ευρωπαϊκού Καταλόγου Αποβλήτων. Κατάλογοι αδειοδοτημένων διαχειριστών αποβλήτων για συλλογή / μεταφορά και επεξεργασία βρίσκονται αναρτημένοι στην ιστοσελίδα του Τμήματος Περιβάλλοντος στη διεύθυνση <http://www.moa.gov.cy/environment> (Αδειοδοτήσεις - Αδειοδότηση Διαχείρισης Αποβλήτων) και επικαιροποιούνται σε τακτά χρονικά διαστήματα.

1.11 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 και συντηρητικών, κλπ) που θα παραχθούν, να αποθηκεύονται σε κατάλληλα δοχεία σε χώρους στους οποίους θα υπάρχει περιορισμένη πρόσβαση και σχετική σήμανση και οι οποίοι θα πρέπει να είναι κατάλληλα διαμορφωμένοι με αδιαπέραστες επιφάνειες και προστατευμένοι από τις καιρικές συνθήκες. Επιπρόσθετα ειδικά για τα καύσιμα και τα μηχανέλαια τα οποία είναι αποθηκευμένα στο εργοτάξιο και που θα μπορούσαν να διαρρεύσουν στο περιβάλλον:

- να τοποθετούνται μακριά από τη διακίνηση των οχημάτων για αποφυγή ατυχήματος από σύγκρουση και
- να φυλάσσονται σε κατάλληλα δοχεία.

1.12 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,
- 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,
- τα χώματα ενδείκνυται να καταβρέχονται για να περιορίζεται η σκόνη.
- Τα υλικά που είναι δυνατό να προκαλέσουν σκόνη, να είναι καλυμμένα κατά τη μεταφορά ή αποθήκευσή τους.
- Να επιλέγεται η κίνηση των οχημάτων σε διαδρομές εκτός κατοικημένων περιοχών όταν αυτό είναι εφικτό.
- Να αποφεύγεται η δημιουργία αχρείαστων δρόμων προσπέλασης.
- να γίνεται διαβροχή όταν και όπου απαιτείται και ιδιαίτερα στους χώρους όπου διεξάγονται χωματουργικές εργασίες, και να καλύπτονται οι σωροί με φύλλα πλαστικού,
- 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 χωματουργικές εργασίες να αποφεύγονται κατά τη διάρκεια έντονων βροχοπτώσεων,
- κανένα όχημα μεταφοράς, σκάφος ή κάδος τοποθέτησης αδρανών υλικών δεν πρέπει να περιέχει υλικό μετά το πέρας των ημερήσιων εργασιών.

1.13 Να γίνεται χρήση διαπερατών υλικών και επιφανειών στους εξωτερικούς υπαίθριους χώρους 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.

- 1.14 Η κατασκευή και η λειτουργία των κτηριακών εγκαταστάσεων να συνάδει με τις Απαιτήσεις Ελάχιστης Ενεργειακής Απόδοσης Κτηρίου, όπως αυτές καθορίζονται σε Διάταγμα που εκδίδει ο Υπουργός Ενέργειας, Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού με βάση το άρθρο 15 των περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτηρίων Νόμων του 2006 έως 2012.
- 1.15 Ο κύριος του έργου, με βάση το εδάφιο 1 του άρθρου 9 Γ των περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων 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.
- 1.16 Να φυτευτούν δέντρα και θάμνοι στους χώρους πρασίνου, ώστε να μετριάζεται η αισθητική ρύπανση και τυχόν φωτορύπανση από την ανάπτυξη. Να προτιμώνται τα ιθαγενή και ενδημικά είδη της περιοχής και μεταξύ αυτών τα πλέον ξηρανθεκτικά.
- 1.17 Προτείνεται η βαφή των εσωτερικών χώρων με οικολογικά χρώματα και η χρήση χρωμάτων χαμηλής εκπομπής VOCs, αποφυγή χρήσης μοκετών ή χρήση αυτών με χαμηλή εκπομπή VOCs, αποφυγή χρήσης σύνθετων προϊόντων ξυλείας ή χρήση αυτών με χαμηλές εκπομπές φορμαλδεΐδης και χρήση κόλλας και διαλυτών χαμηλής εκπομπής VOCs.
- 1.18 Σε περίπτωση όμως που βρεθούν αρχαία κατάλοιπα στο χώρο της οικοδομής, τότε οι εργασίες θα σταματήσουν και θα γίνει η απαιτούμενη έρευνα από αρμόδιους υπαλλήλους του Τμήματος Αρχαιοτήτων.
- 1.19 Να γίνει αποκατάσταση του χώρου μετά την ολοκλήρωση των έργων.

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

1.20 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).

1.21 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 έως 2013. Να ληφθούν όλα τα απαραίτητα μέτρα προστασίας της παραλίας κατά την λειτουργία του έργου και να μην υπάρξει καμία επέμβαση, απόρριψη, διάθεση ή εναπόθεση αντικειμένου, ουσίας ή ύλης εντός της ζώνης προστασίας της παραλίας.

1.22 Να γίνεται χωριστή Διαλογή στην Πηγή (ΔσΠ), εντός του κτηρίου/συγκροτήματος, για τουλάχιστον τα ρεύματα αποβλήτων γυαλί, χαρτί/ χαρτόνι, PMD, βιοαπόβλητα (τροφικά υπολείμματα, πράσινα). Για το σκοπό αυτό να εγκατασταθεί εξοπλισμός (π.χ. συμπιεστής, κάδος ) σε λειτουργική θέση εντός του κτηρίου για τη ΔσΠ και εκτός για τη συλλογή. Το προσωπικό να τύχει κατάλληλης εκπαίδευσης / κατάρτισης για τον τρόπο χωριστής ΔσΠ ώστε να επιτυγχάνεται υψηλής ποιότητας ανακυκλώσιμων και οργανικών αποβλήτων. Τα χωριστά διαλεγμένα ανακυκλώσιμα, να περισυλλέγονται από το Κεντρικό Σημείο Περισυλλογής σε τακτά χρονικά διαστήματα από αδειοδοτημένους διαχειριστές.

1.23 Τα βρώσιμα έλαια / τηγανέλαια και λίπη από τη λειτουργία κουζίνας, να παραδίνονται σε Συλλέκτες/Μεταφορείς που είναι καταχωρημένοι στο Αρχείο Διαχειριστών Αποβλήτων που συλλέγουν/μεταφέρουν απόβλητα σε επαγγελματική βάση σύμφωνα με τον περί Αποβλήτων Νόμο του 2011, όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται. Τα οχήματα συλλογής/μεταφοράς να περιλαμβάνονται στο πιστοποιητικό καταχώρισης και να διασφαλιστεί ότι μπορούν να μεταφέρουν τα συγκεκριμένα απόβλητα με τους σχετικούς εξαψήφιους κωδικούς βάση του Ευρωπαϊκού Καταλόγου Αποβλήτων. Κατάλογοι αδειοδοτημένων διαχειριστών αποβλήτων για συλλογή / μεταφορά και επεξεργασία βρίσκονται αναρτημένοι στην ιστοσελίδα του Τμήματος Περιβάλλοντος στη διεύθυνση [www.moa.gov.cy/environment](http://www.moa.gov.cy/environment) (Αδειοδοτήσεις - Αδειοδότηση Διαχείρισης Αποβλήτων) και επικαιροποιούνται σε τακτά χρονικά διαστήματα.

1.24 Να γίνεται ορθή ρύθμιση της έντασης του φωτισμού ώστε να μην προκαλεί οποιαδήποτε προβλήματα στις γειτονικές αναπτύξεις και να αποφεύγεται η αλόγιστη χρήση ηλεκτρικού ρεύματος για σκοπούς φωτισμού κατά τη διάρκεια της νύχτας.

1.25 Κατά τη λειτουργία του έργου, προτείνεται η εφαρμογή των πιο κάτω ως μέτρα εξοικονόμησης ενέργειας:

- φωτισμός με αισθητήρες στους χώρους όπου δεν κρίνεται απαραίτητος ο συνεχής φωτισμός,
- χρήση βελτιωμένης ποιότητας καυσίμων θέρμανσης,
- συστήνεται όπως τα προϊόντα που σχετίζονται με την ενέργεια (λαμπτήρες, ψυγεία, τηλεοράσεις, θερμαντήρες χώρου, θερμαντήρες νερού και άλλος ηλεκτρικός και ηλεκτρομηχανολογικός εξοπλισμός) είναι υψηλής ενεργειακής τάξης και παράλληλα 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. Τα σχετικά μέτρα εφαρμογής είναι αναρτημένα στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Ενέργειας, Εμπορίου Βιομηχανίας και Τουρισμού [www.mcit.gov.cy](http://www.mcit.gov.cy) (Υπηρεσία Ενέργειας, Κλάδος Βιομηχανία και Περιβάλλον, Οικολογικός Σχεδιασμός).

1.26 Συστήνεται η χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας (π.χ. ηλιακά πλαίσια για παραγωγή ζεστού νερού και φωτοβολταϊκά πλαίσια για την παραγωγή ηλεκτρισμού). Οι καμένοι συμπαγείς λαμπτήρες φθορισμού και λαμπτήρες τύπου LED θα πρέπει να συλλέγονται και να τοποθετούνται σε ειδικούς κάδους που έχουν τοποθετηθεί σε σημεία πώλησης λαμπτήρων.

Τα σημεία στα οποία έχουν τοποθετηθεί κάδοι για τους λαμπτήρες θα τα βρείτε στην ηλεκτρονική διεύθυνση: <http://www.electrocyclosis.com.cy/gr/howtorecycle.ph>.

- 1.27 Στα πλαίσια της Άδειας Οικοδομής να εκπονηθεί μελέτη εξοικονόμησης νερού.
- 1.28 Στα πλαίσια Άδειας Οικοδομής να εκπονηθεί μελέτη για κατακράτηση των ομβρίων υδάτων.
- 1.29 Να γίνεται χρήση φυσικών λιπασμάτων ως εδαφοβελτιωτικά και αποφυγή ψεκασμάτων με χημικά στους χώρους πρασίνου της μονάδας.
- 1.30 Γίνεται εισήγηση όπως εφαρμοστεί Σύστημα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης EMAS (Eco-Management and Audit Scheme) για την ανάπτυξη. Με την εφαρμογή του συστήματος περιβαλλοντικής διαχείρισης EMAS, δίνεται η δυνατότητα για συνεχείς βελτιώσεις στις περιβαλλοντικές επιδόσεις μιας επιχείρησης, ενισχύοντας ταυτόχρονα και την ανταγωνιστικότητά τους. Το λογότυπο του EMAS έχει τη δυνατότητα να χρησιμοποιηθεί και ως μέσο μάρκετινγκ και πωλήσεων, προωθώντας τις βέλτιστες περιβαλλοντικές επιδόσεις μιας επιχείρησης.

Για περισσότερες πληροφορίες μπορείτε να αποστείνετε στην ηλεκτρονική διεύθυνση [www.moa.gov.cy/environment](http://www.moa.gov.cy/environment) (Άδειοδοτήσεις Σύστημα Οικολογικής Διαχείρισης και Ελέγχου EMAS).

**ΤΜΗΜΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**  
**7.1.2020**