

**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΓΕΩΡΓΙΑΣ, ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΤΜΗΜΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**

**ΕΚΘΕΣΗ ΠΡΟΕΛΕΓΧΟΥ (SCREENING) ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ
ΣΕ ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΟΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 16 ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ
153(Ι)/2003 ΠΕΡΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΗΣ ΦΥΣΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΑΓΡΙΑΣ
ΖΩΗΣ**

**ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΜΠΛΟΚ 12 ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ, 2 ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ 1
ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ ΣΤΟ ΤΕΜΑΧΙΟ 365, Φ/Σχ.2-287-378, Τμ.2, ΣΤΗ ΣΩΤΗΡΑ,
ΕΠΑΡΧΙΑ ΑΜΜΟΧΩΣΤΟΥ**

ΕΖΔ & ΖΕΠ ΛΙΜΝΗ ΠΑΡΑΛΙΜΝΙΟΥ “CY3000008”

Αρ. Φακ. 02.10.011.014.003.003

Το Προτεινόμενο Έργο (ΠΕ) αφορά αίτηση της εταιρείας OCTAGON ESTATES CYPRUS PROPERTIES LIMITED & ΑΛΛΟΣ για χορήγηση πολεοδομικής άδειας για την ανέγερση οικιστικής πολυκατοικίας δώδεκα (12) διαμερισμάτων, δυο (2) κατοικιών και καταστήματος στο τεμάχιο με αριθμό 365, Φ/Σχ.2-287-378, τμ.02, στη Σωτήρα Αμμοχώστου.

Το ανατολικότερο άκρο του υπό μελέτη τεμαχίου απέχει 50μ. από την ΕΖΔ & ΖΕΠ Λίμνη Παραλιμνίου CY3000008 και βρίσκεται σε ύψωμα με την πρόσοψη των οικιών και της πολυκατοικίας προς τον δρόμο Δερύνειας-Σωτήρας.

Σύμφωνα με τις εν ισχύ πολεοδομικές ζώνες στην περιοχή, το προτεινόμενο έργο χωροθετείται σε ζώνη κατοικίας Κα6 με ανώτατο επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων τους δύο (2) και ύψος τα 10μ. Μεταξύ του τεμαχίου και της λίμνης παρεμβάλεται ζώνη Δα3, με τεμάχια που καλλιεργούνται.

Αρχικά, το Προτεινόμενο έργο αφορούσε αίτηση της ίδιας εταιρίας για χορήγηση πολεοδομικής άδειας για την ανέγερση 3 κατοικιών και Μπλοκ 12 διαμερισμάτων στο εν λόγω τεμάχιο για την οποία η Περιβαλλοντική Αρχή, μετά από συνεννόηση με την Υπηρεσία Θήρας και Πανίδας, και σύμφωνα με τις εν ισχύ πολεοδομικές ζώνες στην περιοχή, εξέτασε σε επιστολή του προς το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως Αμμοχώστου (29/8/2022) την περίπτωση όπου: (α) εάν ο κύριος του έργου δεν

παραμείνει εντός των προνοιών της ζώνης Κα6, τότε θα πρέπει να υποβάλει Έκθεση Οικολογικής Αξιολόγησης από την κατασκευή και λειτουργία του προτεινόμενου έργου η οποία να υποβληθεί στο Τμήμα Περιβάλλοντος για αξιολόγηση, (β) αφού ο κύριος του έργου ενημερωθεί έτσι ώστε να ενσωματώσει στο νέο σχεδιασμό τα προτεινόμενα κριτήρια σύμφωνα με την παράγραφο 3 της εν λόγω επιστολής, και (γ) σε περίπτωση που παραμείνει εντός των προνοιών ζώνης Κα6, θα πρέπει να υποβληθεί ο τελικός σχεδιασμός του έργου στο Τμήμα Περιβάλλοντος.

Στη συνέχεια, σε πλαίσιο διαβούλευσης του Τμήματος Περιβάλλοντος με τον κύριο του έργου υποβλήθηκε για αξιολόγηση στην Περιβαλλοντική Αρχή εκ νέου Αίτηση για το Έργο, με σχετική επιστολή από το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως Επαρχιακού Γραφείου Αμμοχώστου ημερ. 17/03/2023. Η εν λόγω επιστολή αφορούσε αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας για ανέγερση οικιστικής πολυκατοικίας δώδεκα (12) διαμερισμάτων, δύο (2) κατοικιών και καταστήματος στο ίδιο τεμάχιο. Σύμφωνα με την εν λόγω επιστολή, κατατέθηκαν τα τροποποιημένα σχέδια για αξιολόγηση.

Η Υπηρεσία Θήρας και Πανίδας λαμβάνοντας υπόψη τα πιο πάνω και μετά από επανεξέταση των εν λόγω τροποποιημένων σχεδίων, με γραπτή δήλωση της προς το Τμήμα Περιβάλλοντος έκρινε όπως ο περιοριστικός όρος των 5μ.αλλάξει (απόσταση από το όριο του τεμαχίου με πρόσοψη προς τη λίμνη) και να υιοθετηθούν τα 3μ. αφού παρεμβάλλονται άλλα τεμάχια μεταξύ του υπό μελέτη τεμαχίου και της Λίμνης Παραλιμνίου.

Η περιοχή μελέτης εμπίπτει σε πολεοδομική ζώνη Κα6 και εφάπτεται με Δα3.

2. Χαρακτηριστικά της ΕΖΔ & ΖΕΠ ΛΙΜΝΗ ΠΑΡΑΛΙΜΝΙΟΥ “CY3000008”

Η Λίμνη Παραλιμνίου είναι μια φυσική κοιλότητα που βρίσκεται σε μια εκτεταμένη επίπεδη, υπερυψωμένη περιοχή. Αποτελεί ένα ρηχό, υφάλμυρο, εποχιακό υγρότοπο που πλημμυρίζει τους χειμερινούς μήνες και στεγνώνει τους καλοκαιρινούς, εκτός από μερικές μικρές λίμνες στα νοτιοδυτικά άκρα του έλους που κρατούν το νερό για μεγαλύτερο χρονικό διάστημα. Η τοποθεσία καλύπτει έκταση 272,56 εκταρίων και βρίσκεται στο νοτιοανατολικό τμήμα του νησιού. Το ανατολικό τμήμα της Λίμνης, βρίσκεται εντός των ορίων του Δήμου Παραλιμνίου και ένα μικρό τμήμα στα νοτιοδυτικά εμπίπτει στα δημοτικά όρια του Δήμου Σωτήρας. Επίσης, η τοποθεσία εκτείνεται ανατολικά, κατά μήκος ενός στενού ρέματος προς Παραλίμνι. Η λίμνη (90%) αποτελείται από πρωτογενή βλάστηση με *Salicornia* και άλλα μονοετή είδη των λασπωδών και αμμωδών ζωνών (Οικότοπος 1310) και χαρακτηρίζεται από *Hordeum marinum*, *Salicornia europaea*, *Halopeplis amplexicaulis*, *Parapholis incurva*, *Crypsis aculeata*, *Spergularia marina*, *Mesembryanthemum nodiflorum* και *Cressa cretica*. Ο οικότοπος 92D0 «Νότια παρόχθια δάση-στοές και λόχμες (Nerio-Tamaricetea και *Securinegion tinctoriae*)» στις οποίες κυριαρχεί το *Tamarix tetragyna*, περιορίζεται γενικά κατά μήκος της περιφέρειας της λίμνης. Επίσης, εμφανίζονται καλαμιώνες με *Phragmites australis* και σποραδικά *Arundo donax* κυρίως κατά μήκος του περιθωρίου της λίμνης. Οι κοινότητες αλμυρών λιβαδιών (1410) σχηματίζονται στα υγρότερα μέρη της λίμνης και κυριαρχούνται κυρίως από *Juncus subulatus* ενώ υπάρχει σποραδική παρουσία του *Arthrocnemum macrostachyum*, *Suaeda vera*, *Cressa cretica* και

Crypsis factorofskyi. Στο ανατολικό τμήμα της λίμνης, οι κοινότητες αποτελούνται κυρίως από *Echinochloa crusgalli*, *Aster squamatus*, *Cynodon dactylon* και *Xanthium strumarium*. Υδροβία βλάστηση με *Ruppia maritima* και *Zannichellia palustris* αναπτύσσεται στις μικρές λιμνούλες.

Τα στοιχεία που καθορίζουν την οικολογική ποιότητα και σημασία της τοποθεσίας είναι: (1) Η παρουσία αντιπροσωπευτικών αλόφιλων τύπων οικοτόπων υγροτόπων, που στην Κύπρο έχουν περιορισμένη κατανομή και χαμηλή κάλυψη, (2) Η Λίμνη Παραλιμνίου είναι σημαντικός βιότοπος του σπάνιου, ενδημικού φιδιού *Natrix natrix cypriaca* (Παράρτημα II). Επιπλέον, είναι τόπος σίτισης του *Rhinolophus hipposideros* (Παράρτημα II), (3) *Crypsis aculeata* και *Crypsis factorovskyi*, τα οποία έχουν συμπεριληφθεί στο Κόκκινο Βιβλίο Χλωρίδας Κύπρου ως 'ευάλωτη βλάστηση'. Επιπλέον, το ενδημικό φυτό *Onopordum cyprium* έχει καταγραφεί στην τοποθεσία, (4) Πτηνοπανίδα: Η Λίμνη Παραλιμνίου είναι μεταξύ των πέντε σημαντικότερων τόπων αναπαραγωγής του *Hoplopterus spinosus* στην Κύπρο. Δύο άλλα είδη του Παραρτήματος I αναπαράγονται τακτικά στη λίμνη Παραλιμνίου, σε μικρούς αριθμούς: *Charadrius alexandrinus* και *Himantopus himantopus*. Κατά την περίοδο μετανάστευσης, η λίμνη αποτελεί περιοχή στάσης για 77 είδη (33 από αυτά αναφέρονται στο Παράρτημα I). Περίπου 23 από αυτά είναι αποδημητικά είδη συμπεριλαμβανομένων των ειδών του Παραρτήματος I *Egretta garzetta*, *Philomachus rugnax*, *Porzana parva* και *Emberiza caesia*.

Η τοποθεσία αποτελεί επίσης περιοχή διαχείμασης για 23 αποδημητικά είδη (7 από αυτά που αναφέρονται στο Παράρτημα I, συμπεριλαμβανομένων των *Phoenicopterus ruber*), (5) Η υπόλοιπη πανίδα σπονδυλωτών της περιοχής περιλαμβάνει: 23 ενδημικά ή/και προστατευόμενα είδη (6 θηλαστικά, 13 ερπετά, 3 αμφίβια και ένα πουλί).

2.1. Χαρακτηριστικά της περιοχής χωροθέτησης του Προτεινόμενου Έργου

Η περιοχή μελέτης συνορεύει άμεσα με την αστική περιοχή του Δήμου Παραλιμνίου και του Δήμου Σωτήρας με αποτέλεσμα πλησίον των ορίων της ΕΖΔ και ΖΕΠ να υπάρχει ανθρωπογενής δραστηριότητα, οικιστική ανάπτυξη, πρωτεύον οδικό δίκτυο και σχετικές υπηρεσίες (π.χ. σταθμοί καυσίμων), δίκτυο ηλεκτρισμού και άλλες σχετικές υποδομές αστικών περιοχών.

Σύμφωνα με τη Δήλωση Πολιτικής το μεγαλύτερο μέρος της ευρύτερης περιοχής μελέτης (93,8%) αποτελεί Ζώνη Προστασίας Δα3 (συγκεκριμένα τεμάχιο 344 το οποίο εφάπτεται ανατολικά του υπό μελέτη τεμαχίου). Στην ευρύτερη περιοχή, εντός της λεκάνης απορροής υπάρχει ποικιλία πολεοδομικών ζωνών. Επικρατούν οι πυρήνες συνεχούς αστικής δόμησης και άλλες παρεμφερείς οικιστικές ζώνες περιμετρικά της περιοχής μελέτης που ουσιαστικά αποτελούν και τους οικιστικούς πυρήνες Παραλιμνίου και Σωτήρας, ζώνες εμπορικών δραστηριοτήτων και άλλων κεντρικών λειτουργιών, γεωργικές ζώνες, βιοτεχνικές ζώνες κτλ. Το ΠΕ εμπίπτει στο τεμάχιο 365, Φ/Σχ.2-287-378, τμ.02, στη Σωτήρα Αμμοχώστου, όπου σύμφωνα με τις εν ισχύ πολεοδομικές ζώνες στην περιοχή, χωροθετείται σε ζώνη κατοικίας Κα6 με ανώτατο επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων τους δύο (2) και ύψος τα 10μ. Το βόρειο τμήμα του υπό μελέτη τεμαχίου εμπίπτει στο ευρύτερο όριο (500-1500 μ.) διαδρόμου-πέραςμα

διέλευσης αποδημητικών άγριων πτηνών όπως καθορίστηκαν από την Υπηρεσία Θήρας και Πανίδας βάση του Άρθρου 6 του Περι Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου (Εντολή Αρ.2).

3. Εκτίμηση Επιπτώσεων

Βάση της προτεινόμενης χωροθέτησης του έργου, με την κατασκευή και λειτουργία του, δεν φαίνεται να προκύπτουν αρνητικές επιπτώσεις στην έκταση ή είδη καθορισμού της ΕΖΔ & ΖΕΠ Λίμνη Παραλιμνίου CY3000008.

Λαμβάνοντας υπόψη ότι με βάση την Πολεοδομική Αρχή το έργο είναι εντός των προνοιών της πολεοδομικής ζώνης Κα6, κρίνεται ότι δε θα επιφέρει αρνητικές μη αναστρέψιμες επιπτώσεις στη Λίμνη Παραλιμνίου.

Η κύρια πιθανή επίπτωση κατά τη διάρκεια κατασκευής του έργου είναι η πρόκληση ηχορύπανσης από τα κατασκευαστικά έργα. Εντούτοις, λόγω του ήδη αυξημένου επιπέδου θορύβου από το οδικό δίκτυο και την υφιστάμενη οικιστική ανάπτυξη, αλλά και της απόστασης από το όριο της Λίμνης και την υψομετρική διαφορά, δεν προβλέπεται οποιαδήποτε σημαντική αύξηση του θορύβου.

Η κύρια πιθανή επίπτωση κατά τη λειτουργία του έργου είναι η πρόκληση φωτορύπανσης προς τη λίμνη κατά τη διάρκεια της νύχτας, κάτι το οποίο δεν φαίνεται να προκαλείται από το εν λόγω έργο αφού σύμφωνα με τα αρχιτεκτονικά σχέδια ο 2ος όροφος του Μπλοκ διαμερισμάτων (Ανατολικό μέρος κατασκευών και κοντινότερο στα όρια ΕΖΔ & ΖΕΠ Λίμνης Παραλιμνίου) δεν περιλαμβάνει κατασκευή διαμερίσματος και οι κυρίως βεράντες των διαμερισμάτων χωροθετούνται με θέα προς τα νότια και όχι προς τη λίμνη.

Επιπλέον, το έργο δεν αναμένεται να επηρεάσει την οποιαδήποτε εκβολή υδατορέματος της ΕΖΔ & ΖΕΠ Λίμνης Παραλιμνίου.

Όσον αφορά την όχληση και εκτοπισμό ειδών άγριας πανίδας που έχουν καταγραφεί στην ΖΕΠ Λίμνης Παραλιμνίου δεν αναμένεται να προκύψει οποιαδήποτε μη αναστρέψιμη επίπτωση ούτε στα είδη καθορισμού αλλά ούτε και σε μεταναστευτικά είδη. Το ΒΑ κομμάτι του τεμαχίου όπου και προτείνεται η εν λόγω ανάπτυξη, εμπίπτει στο ευρύτερο όριο (500-1500 μ.) διαδρόμου-πέραςμα διέλευσης αποδημητικών άγριων πτηνών όπως καθορίστηκαν από την Υπηρεσία Θήρας και Πανίδας βάση του Άρθρου 6 του Περι Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου (Εντολή Αρ.2). Πλησίον του έργου δεν εντοπίζονται σημαντικά είδη χλωρίδας και δεν αναμένεται υποβάθμιση των οικοτόπων ή ειδών τόσο στην Άμεση όσο και στην Ευρύτερη περιοχή μελέτης του Προτεινόμενου Έργου.

4. Αποτελέσματα αξιολόγησης/Συμπεράσματα

Η αξιολόγηση του προτεινόμενου έργου, λαμβάνοντας υπόψη τις πρόνοιες της Πολεοδομικής Αρχής και τη χωροθέτηση του έργου εντός της εν ισχύ πολεοδομικής ζώνης της περιοχής, Κα6, καταλήγει στο συμπέρασμα ότι δεν αναμένεται να υπάρξει

πρόκληση δυσμενών, σημαντικών ή και μη αναστρέψιμων αρνητικών επιπτώσεων στα προστατευτέα αντικείμενα της ΕΖΔ & ΖΕΠ Λίμνης Παραλιμνίου ή και στην ακεραιότητα της, από την υλοποίηση του ΠΕ.

Το συγκεκριμένο έργο δε θα επηρεάσει και δε θα επιφέρει μη αναστρέψιμες αρνητικές επιπτώσεις στην περιοχή ή στα είδη καθορισμού της ΕΖΔ & ΖΕΠ CY3000008, ούτε από μόνο του, ούτε συσσωρευτικά σε συνδυασμό με άλλα έργα/δραστηριότητες που υπάρχουν στην περιοχή ή πλησίον αυτής, άρα μπορεί να αξιολογηθεί περαιτέρω από την Επιτροπή ΕΙΑ.

Άννη Παπαδοπούλου

Τομέας Προστασίας της Φύσης και της Βιοποικιλότητας

16 Ιουνίου 2023