



## ΕΚΘΕΣΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΠΟΥ ΑΦΟΡΑ ΤΟ ΕΡΓΟ HYPERION LIMASSOL



**ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2024**

**ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ**

1	ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	1
2	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ.....	2
2.1	Χωροθέτηση του Έργου.....	2
2.2	Πρόσβαση και Δημόσια Υποδομή στο Χώρο του Έργου.....	5
2.3	Πολεοδομικές Ζώνες και Χρήση Γης στο Χώρο του Έργου.....	6
2.4	Περιγραφή των Εγκαταστάσεων του Έργου.....	8
3	ΠΙΘΑΝΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ / ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ / ΠΟΛΙΤΙΣΜΙΚΗ / ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΠΡΟΣΘΕΤΗ ΑΞΙΑ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ.....	18
	Εικόνα 1: Περιοχή Επίχωσης που θα Φιλοξενήσει το Έργο.....	2
	Εικόνα 2: Περιοχή Χωροθέτησης του Έργου.....	4
	Εικόνα 3: Περιοχή Χωροθέτησης της Επίχωσης.....	4
	Εικόνα 4: Περιοχή Χωροθέτησης της Επίχωσης.....	5
	Εικόνα 5: Πολεοδομικές Ζώνες όπως καθορίζονται από την Πύλη Κτηματολογίου.....	6
	Εικόνα 6: Πολεοδομικές Ζώνες όπως καθορίζονται από τους Χάρτες του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως (Πηγή: Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως).....	7
	Εικόνα 7: Χρήσεις Γης (Πηγή: Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως).....	8
	Εικόνα 8: Διάταξη του ισογείου του Έργου.....	10
	Εικόνα 9: Διάταξη του 1 <sup>ου</sup> ορόφου του Έργου.....	11
	Εικόνα 10: Διάταξη της οροφής του Έργου.....	13
	Εικόνα 11: Φωτοαπεικόνιση του Έργου.....	17

## 1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Το παρόν έγγραφο αποτελεί την Έκθεση Πληροφοριών που αφορά το έργο HYPERION LIMASSOL. Περισσότερες πληροφορίες για το έργο θα κατατεθούν στα Αρμόδια Κρατικά Τμήματα για την έκδοση των αναγκαίων όρων αδειοδότησης του, εντός του πρώτου τετραμήνου του 2024. Μεταξύ άλλων βρίσκεται υπό εκπόνηση η Μελέτη Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον η οποία θα κατατεθεί μέσω της Αρχής Λιμένων στο Τμήμα Περιβάλλοντος για την έκδοση της Σχετικής Περιβαλλοντικής Γνωμάτευσης με βάση τις πρόνοιες της ισχύουσας Νομοθεσίας Ν.127(Ι)/2018 «Ο Περί Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμος».

Σκοπός αυτού του εγγράφου είναι να περιγράψει το έργο με στόχο την κατάθεση του στην Επιτροπή Θαλάσσιου Χωροταξικού Σχεδιασμού με βάση τις Κ.Δ.Π 132/2021 και Κ.Δ.Π 400/2023. Με την κατάθεση της αίτησης αναμένεται η έκδοση της σχετικής Εισήγησης από την Επιτροπή Θαλάσσιου Χωροταξικού Σχεδιασμού, έτσι ώστε το έργο να κατατεθεί μέσω του Υφυπουργείου Ναυτιλίας στο Υπουργικό Συμβούλιο για την έκδοση της Άδειας Λειτουργίας Χρήσης ή Δραστηριότητας.

Οι πληροφορίες που παρουσιάζονται στην Έκθεση αυτή, βασίζονται στο σχεδιασμό που έχει ετοιμαστεί από το Αρχιτεκτονικό Γραφείο **Panos Panayiotou and Associates (PPA)** τον Φεβρουάριο του 2024.

## 2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ

### 2.1 Χωροθέτηση του Έργου

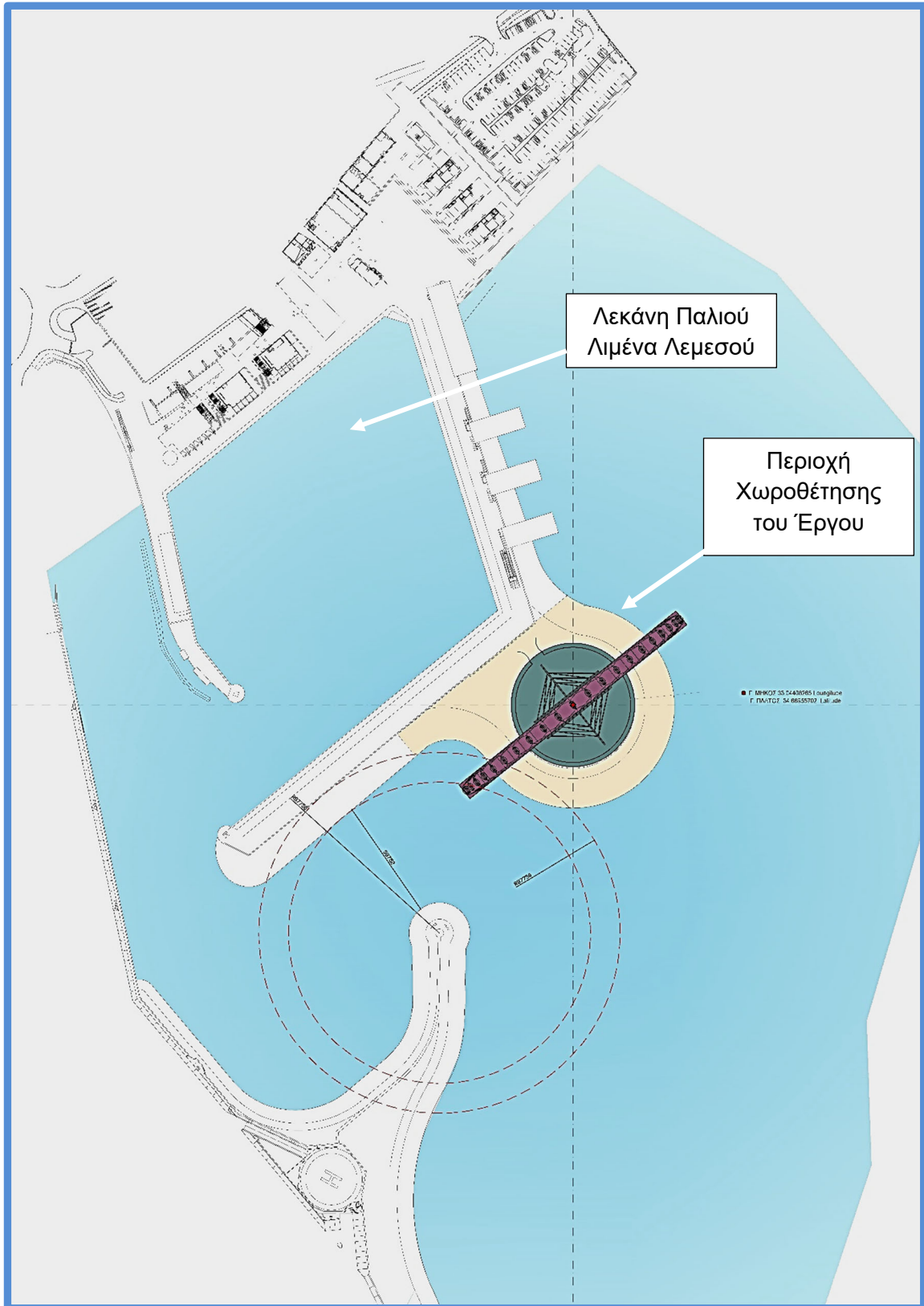
Το Έργο χωροθετείται εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Λεμεσού. Ο χώρος ανέγερσης του Έργου θα δημιουργηθεί με την κατάλληλη επίχωση σε συγκεκριμένο θαλάσσιο χώρο στην περιοχή του Παλαιού Λιμανιού Λεμεσού. Ο χώρος αυτός είναι κάτω από τη διαχείριση της Αρχής Λιμένων Κύπρου.

Συγκεκριμένα, ο χερσαίο χώρος που θα δημιουργηθεί με επίχωση, εφάπτεται της νότιας πλευράς του λιμενοβραχίονα του Παλαιού Λιμένα Λεμεσού όπως φαίνεται στις Εικόνα 1 και Εικόνα 2 που ακολουθούν.



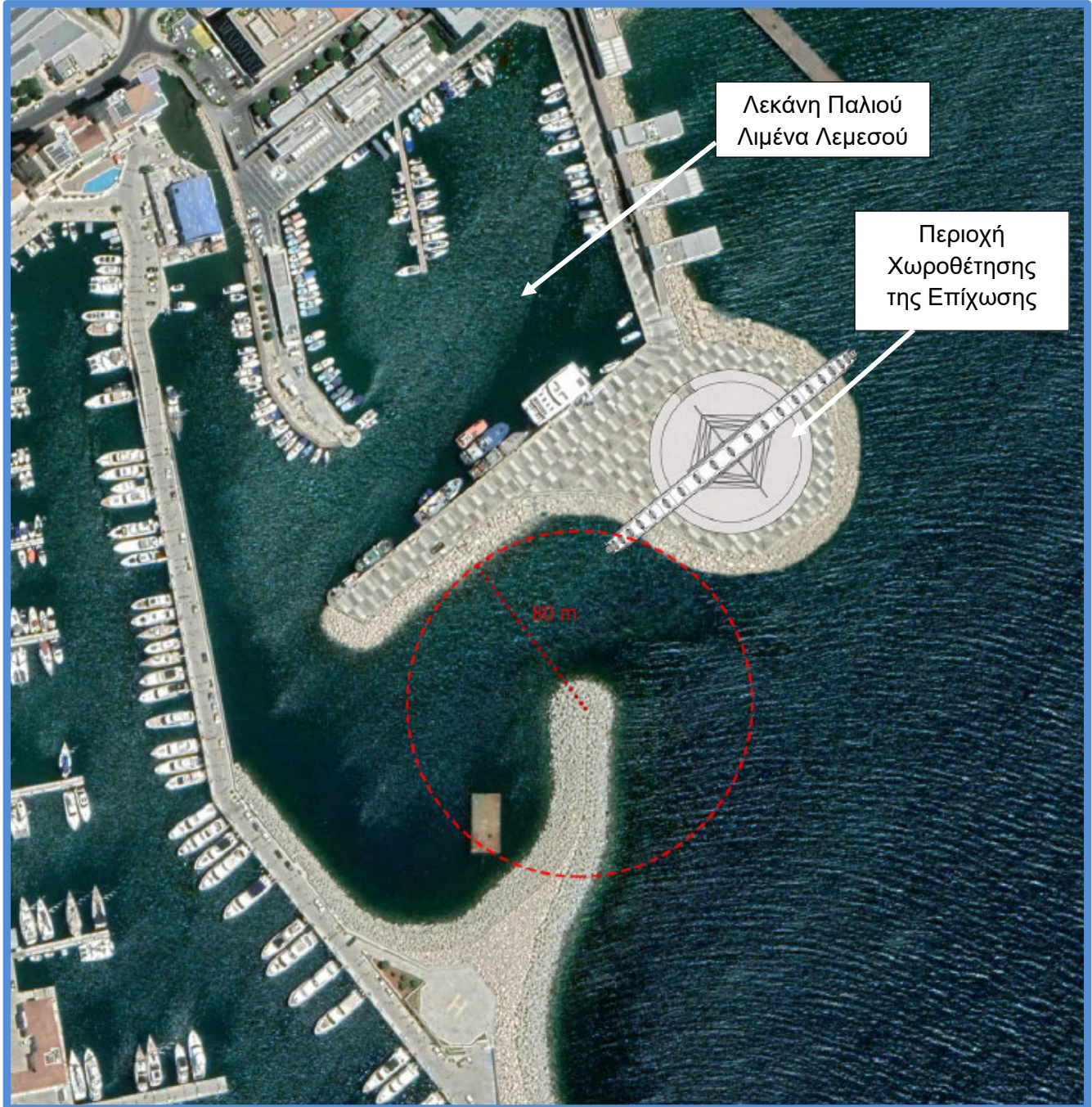
Εικόνα 1: Περιοχή Επίχωσης που θα Φιλοξενήσει το Έργο





**Εικόνα 2: Περιοχή Χωροθέτησης του Έργου**

Η επίχωση που θα φιλοξενήσει το Έργο έχει χωροθετηθεί και διαστασιοποιηθεί με τέτοιο τρόπο έτσι ώστε να μην επηρεάζει την ναυσιπλοοία της περιοχής και αφού έγιναν οι αναγκαίες προκαταρκτικές διαβουλεύσεις με την Αρχή Λιμένων Κύπρου. Η Εικόνα 3 που ακολουθεί παρουσιάζει την περιοχή που θα χωροθετηθεί η επίχωση.

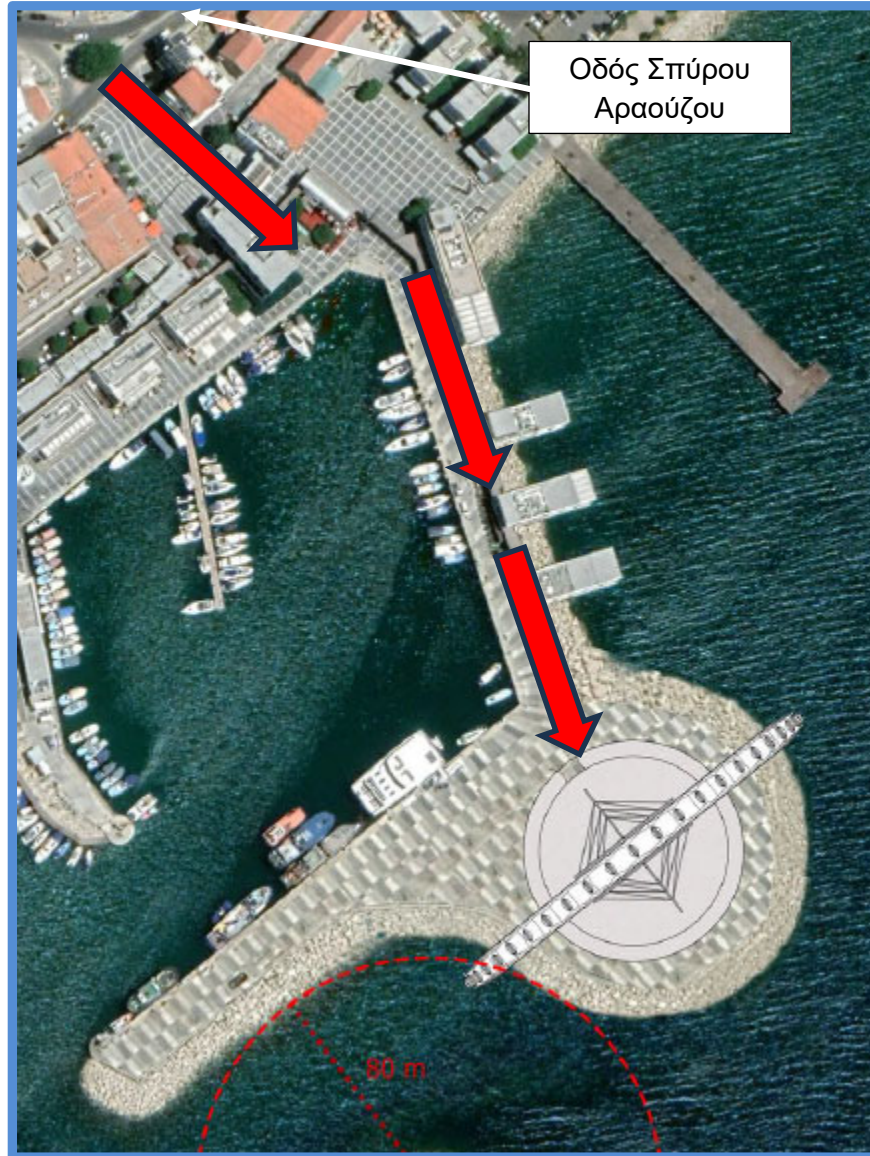


**Εικόνα 3: Περιοχή Χωροθέτησης της Επίχωσης**



## 2.2 Πρόσβαση και Δημόσια Υποδομή στο Χώρο του Έργου

Όπως φαίνεται από την πιο κάτω εικόνα η κύρια πρόσβαση στην περιοχή του Έργου θα γίνεται από τον ανατολικό λιμενοβραχίονα του Παλιού Λιμανιού Λεμεσού ο οποίος συνδέεται διαμέσου των χερσαίων χώρων του Λιμένα με την παραλιακή οδό Σπύρου Αραούζου.



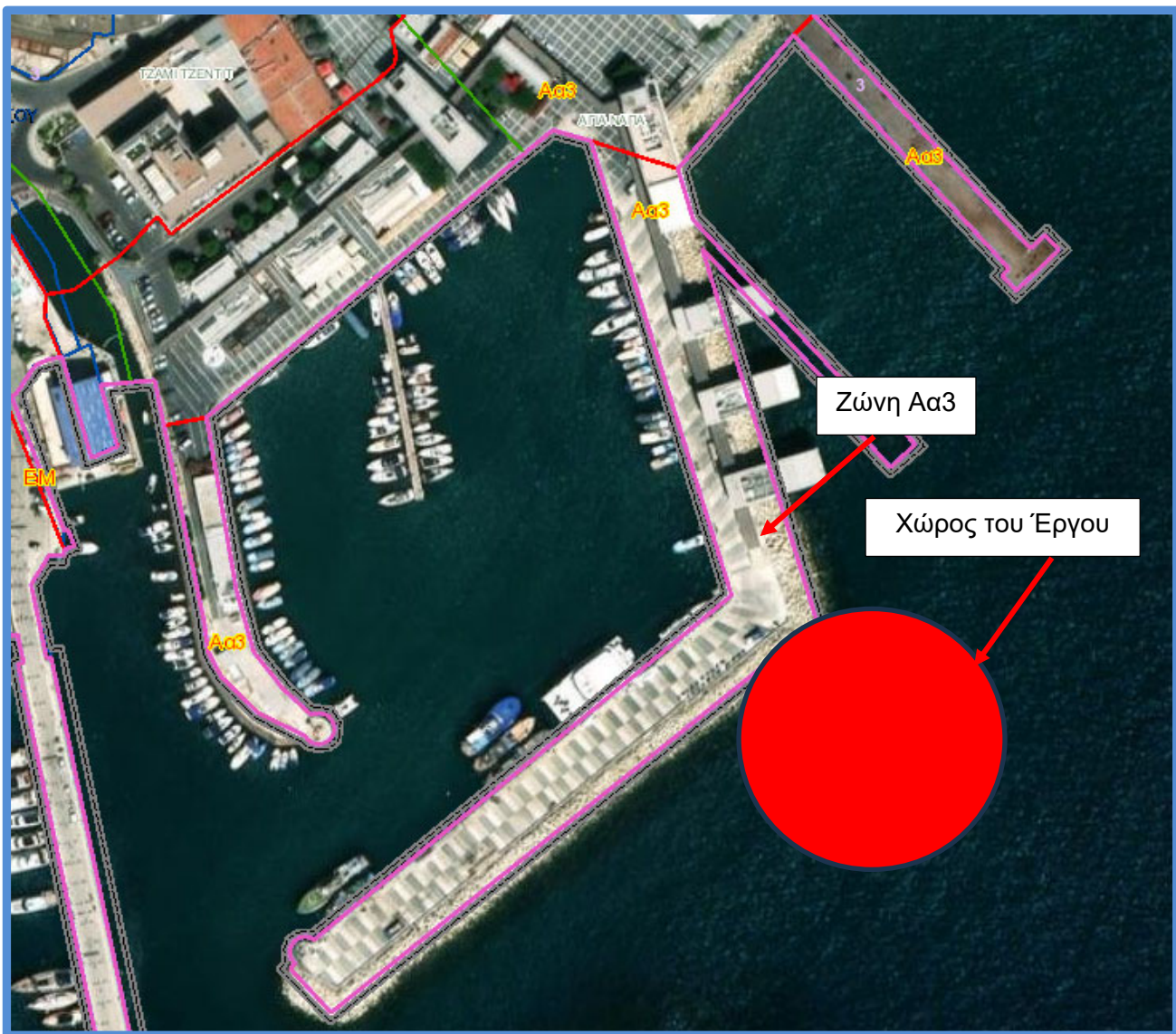
**Εικόνα 4: Περιοχή Χωροθέτησης της Επίχωσης**

Η υπόλοιπη δημόσια υποδομή (ηλεκτρικό δίκτυο, αποχετεύσεις λυμάτων, παροχή πόσιμου νερού) που είναι αναγκαία για τη λειτουργία του Έργου είναι διαθέσιμη στην περιοχή του Παλιού Λιμανιού Λεμεσού. Με τις κατάλληλες επεκτάσεις της υφιστάμενης δημόσιας

υποδομής είναι εφικτή η σύνδεση του Έργου με το εθνικό δίκτυο ηλεκτρικής ενέργειας, το σύστημα υδατοπρομήθειας και κεντρικό σύστημα αποχέτευσης.

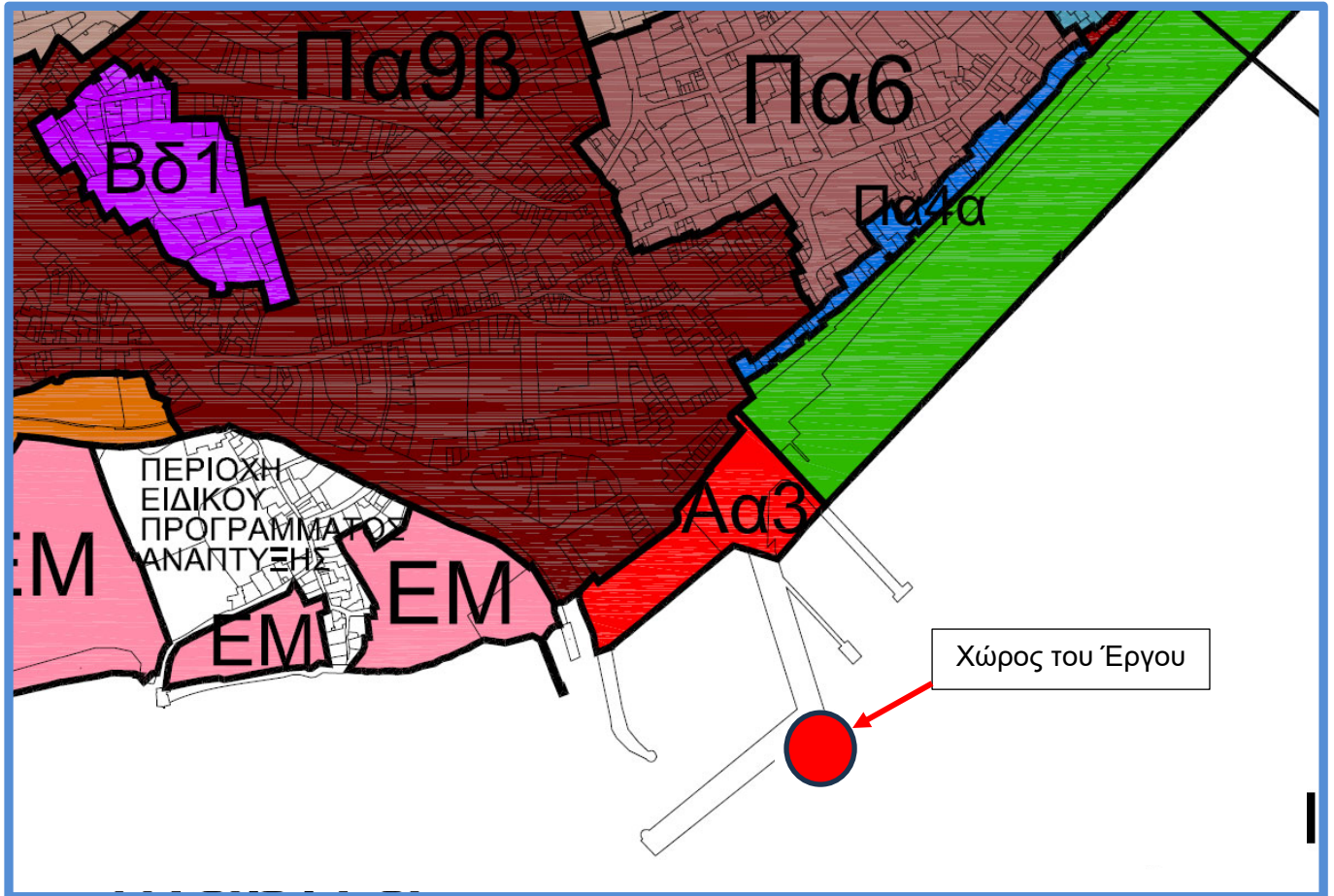
### 2.3 Πολεοδομικές Ζώνες και Χρήση Γης στο Χώρο του Έργου

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι να σημειωθεί η περιοχή εντός της οποίας θα χωροθετηθεί το Έργο δεν εμπίπτει εντός οποιασδήποτε καθορισμένης Πολεοδομικής Ζώνης αφού το Εγκεκριμένο Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού (2013) δεν καλύπτει περιοχές που βρίσκονται πέραν της ακτογραμμής και εντός του θαλάσσιου χώρου. Οι πιο κοντινή πολεοδομική ζώνη που καθορίζεται από το Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού είναι η ζώνη Αα3. Σχετικές είναι οι Εικόνες 5 και 6 που ακολουθούν.



Εικόνα 5: Πολεοδομικές Ζώνες όπως καθορίζονται από την Πύλη Κτηματολογίου





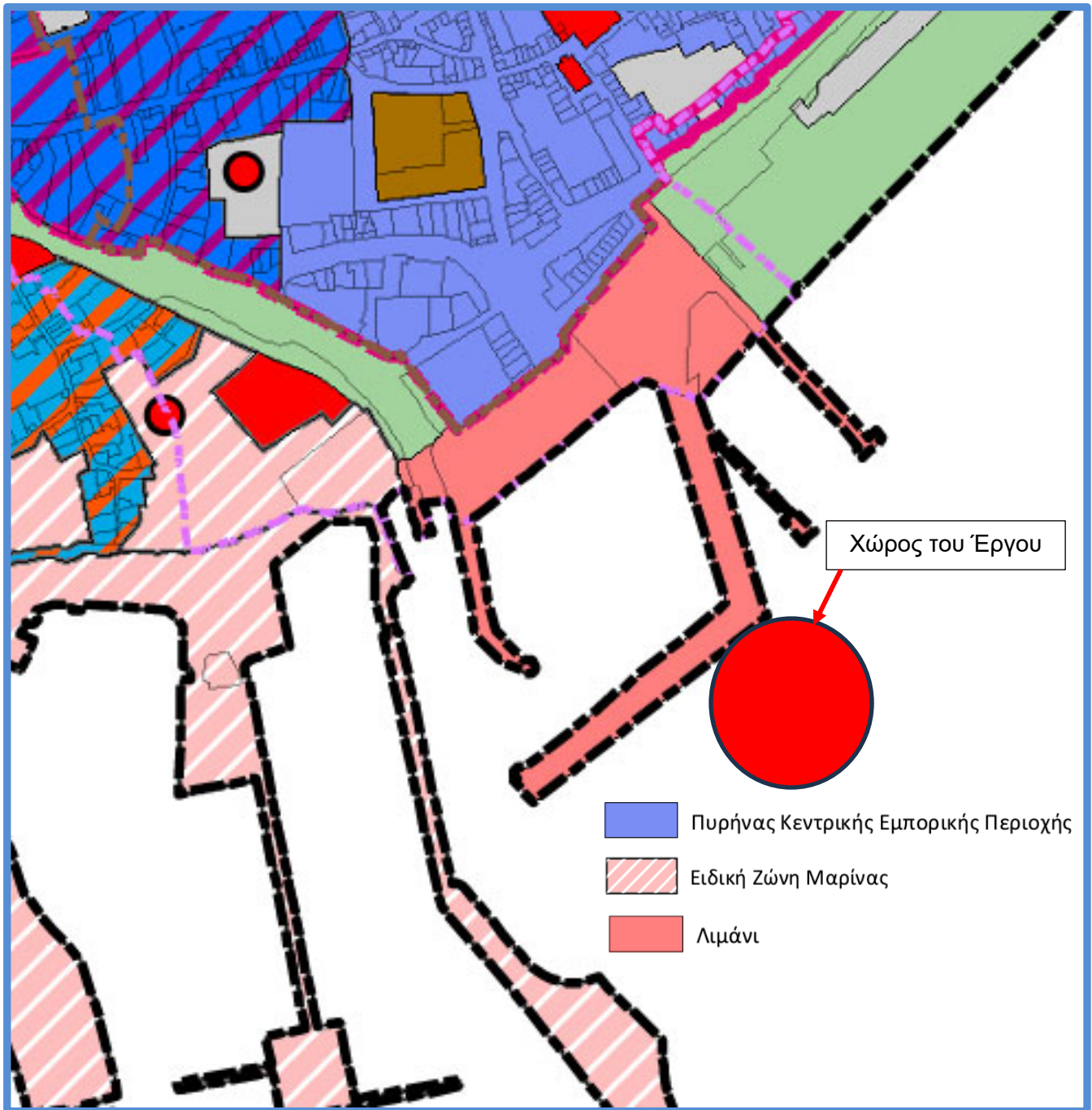
**Εικόνα 6: Πολεοδομικές Ζώνες όπως καθορίζονται από τους Χάρτες του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως (Πηγή: Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως)**

Όπως φαίνεται από τις πιο πάνω εικόνες οι πιο κοντινή Πολεοδομική Ζώνη είναι η Αα3 η οποία στην περίπτωση του χάρτη της Πύλης Κτηματολογίου καλύπτει όλους τους χερσαίους χώρους του Παλιού Λιμανιού Λεμεσού ενώ στην περίπτωση του Χάρτη του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως καλύπτει μέρος των χερσαίων χώρων του Παλαιού Λιμανιού Λεμεσού. Η Ζώνη Αα3 αφορά περιοχές για Δημόσιες Χρήσεις με τους ακόλουθους συντελεστές:

- Ανώτατος Συντελεστής Δόμησης: 50%
- Ανώτατος Αριθμός Ορόφων: 3
- Ανώτατο Ποσοστό Κάλυψης: 30%

Όσον αφορά τις χρήσεις γης στην περιοχή του Έργου φαίνεται από τα δημοσιευμένα δεδομένα του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ότι εκτός από την παρουσία του Παλαιού Λιμανιού Λεμεσού και της Μαρίνας Λεμεσού, στα βορειοανατολικά υπάρχει ο Δημόσιος Χώρος

της Επίχωσης Λεμεσού και στα βόρεια η κυριότερη χρήση αφορούν εμπορικές χρήσης του Πυρήνα Λεμεσού.



Εικόνα 7: Χρήσεις Γης (Πηγή: Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως)

## 2.4 Περιγραφή των Εγκαταστάσεων του Έργου

Το Έργο θα εδραστεί σε επίχωση που θα υλοποιηθεί στο θαλάσσιο χώρο νότια του Παλαιού Λιμανιού Λεμεσού. Η επίχωση θα δημιουργηθεί από κατάλληλα υλικά που θα τύχουν της



αναγκαίας συμπίεσης με μηχανικά μέσα. Η θεμελίωση των κτιριακών εγκαταστάσεων θα γίνει σύμφωνα με τις πρόνοιες και κανονισμούς που εφαρμόζονται για κτιριακές εγκαταστάσεις στην Κύπρο λαμβάνοντας υπόψη ότι η περιοχή της Λεμεσού εμπίπτει σε Σεισμική Ζώνη 3.

Ο κυματοθραύστης ο οποίος θα προστατεύει το Έργο από τους θαλάσσιους κυματισμούς θα σχεδιαστεί με τέτοιο τρόπο με κατάλληλο λογισμικό έτσι ώστε να μην προκαλεί οποιαδήποτε προβλήματα στην προσέγγιση των σκαφών εντός της εισόδου του γειτονικού λιμένα. Τα υλικά κατασκευής του κυματοθραύστη θα επιλεγούν με τη χρήση κατάλληλων προδιαγραφών έτσι ώστε να εξασφαλιστεί η μακροζωία των έργων και οι ανθεκτικότητά τους στις τοπικές συνθήκες.

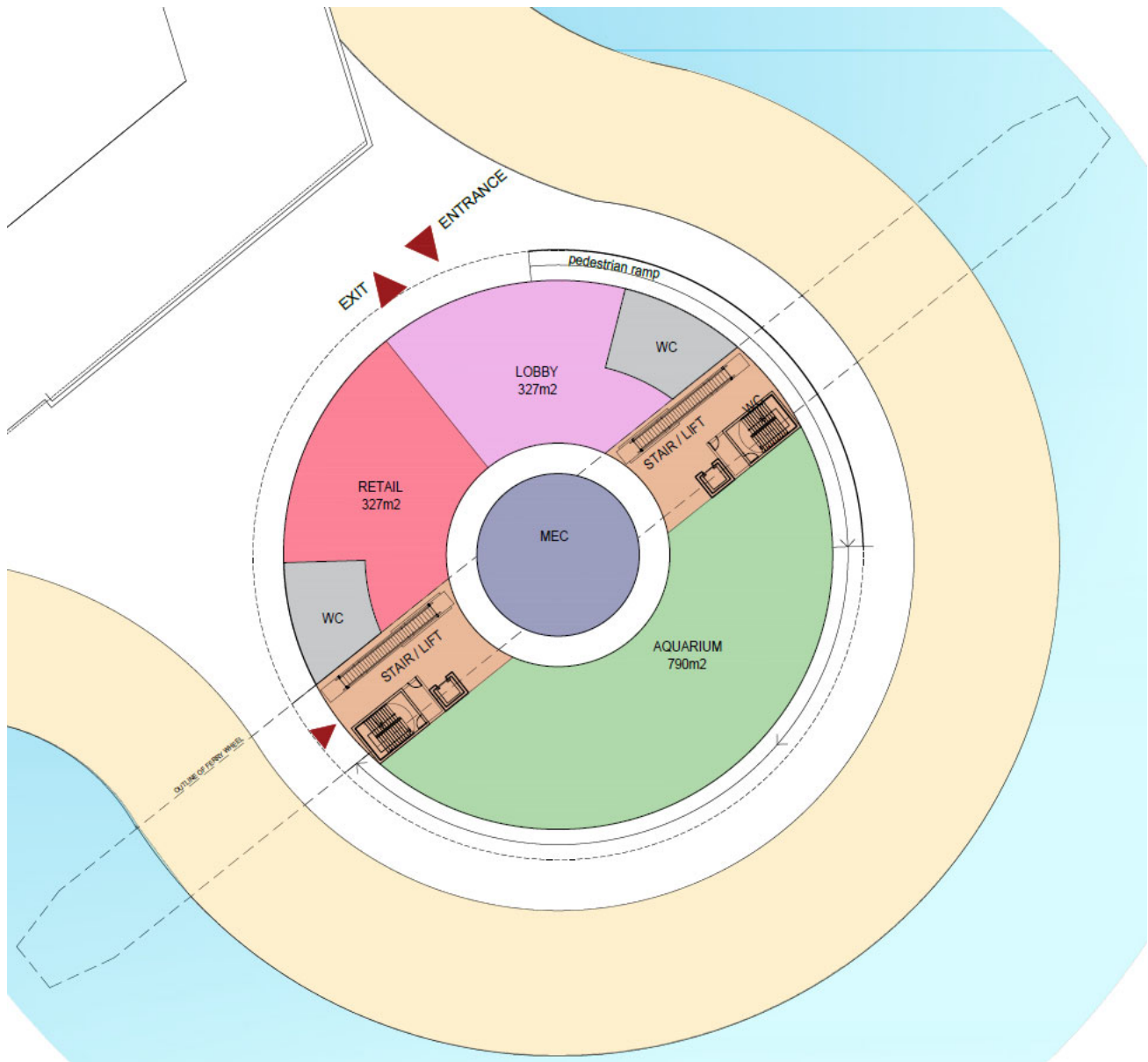
Οι κτιριακές εγκαταστάσεις του Έργου θα περιλαμβάνουν τα πιο κάτω:

### **I. Ισόγειος Χώρος**

Ο ισόγειος χώρος θα περιλαμβάνει τις πιο κάτω χρήσεις:

- Είσοδο/έξοδο κοινού
- Εμπορική χρήση συνολικού εμβαδού 327 τετραγωνικών μέτρων
- Χώροι υγιεινής
- Χώρος ενυδρείου εμβαδού 790 τετραγωνικών μέτρων
- Χώρος υποδοχής εμβαδού 327 τετραγωνικών μέτρων

Στην εικόνα που ακολουθεί παρουσιάζεται ο ισόγειος χώρος της ανάπτυξης.



Εικόνα 8: Διάταξη του ισογείου του Έργου

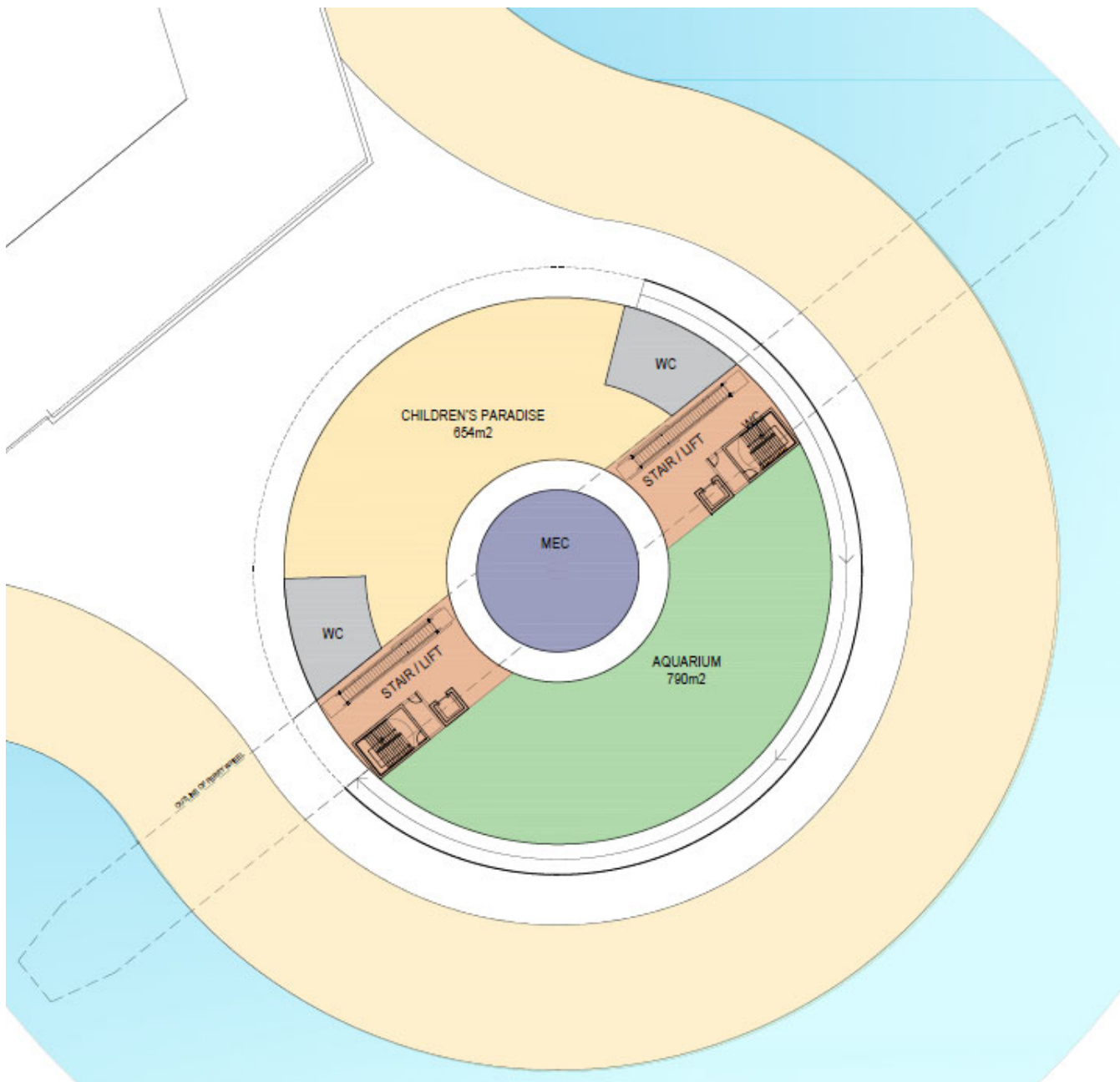
## II. 1<sup>ος</sup> Όροφος

Ο 1<sup>ος</sup> όροφος του Έργου θα περιλαμβάνει τις πιο κάτω χρήσεις:

- Παιδικός παιχνιδότοπος
- Χώροι υγιεινής
- Χώρος ενυδρείου εμβαδού 790 τετραγωνικών μέτρων
- Χώρος ανελκυστήρων και σκαλών



Στην εικόνα που ακολουθεί παρουσιάζεται ο ισόγειος χώρος της ανάπτυξης.



Εικόνα 9: Διάταξη του 1<sup>ου</sup> ορόφου του Έργου

### III. Οροφή

Η οροφή των κτιριακών εγκαταστάσεων του Έργου θα περιλαμβάνει τις πιο κάτω χρήσεις:

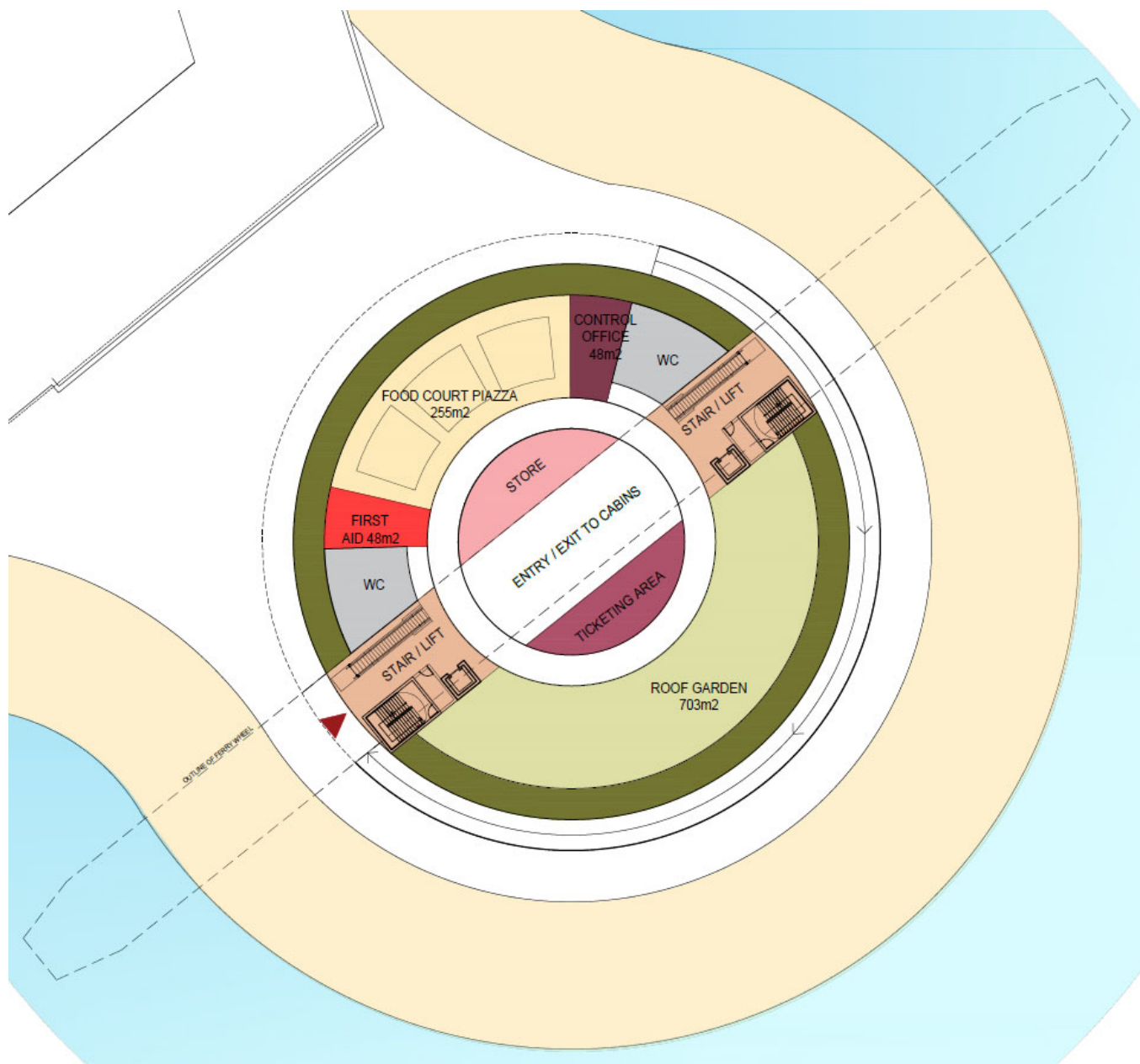
## ΕΚΘΕΣΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΠΟΥ ΑΦΟΡΑ ΤΟ ΕΡΓΟ HYPERION LIMASSOL

- Χώρος πώλησης φαγητού εμβαδού 255 τετραγωνικών μέτρων
- Χώροι υγιεινής
- Χώρος πρώτων βοηθειών εμβαδού 48 τετραγωνικών μέτρων
- Χώρος ελέγχου/λειτουργίας των εγκαταστάσεων εμβαδού 48 τετραγωνικών μέτρων
- Αποθηκευτικός χώρος
- Χώρος αγορά εισιτηρίου
- Χώρος ανελκυστήρων και σκαλών
- Χώρος εισόδου στις καμπίνες

Επιπρόσθετα των πιο πάνω το έργο θα περιλαμβάνει στην οροφή του περιστρεφόμενο τροχό με καμπίνες για χρήση από τους επισκέπτες του Έργου.

Στην εικόνα που ακολουθεί παρουσιάζεται ο ισόγειος χώρος της ανάπτυξης.





**Εικόνα 10: Διάταξη της οροφής του Έργου**

Οι εικόνες που ακολουθούν παρουσιάζουν διάφορες όψεις της ανάπτυξης. Όλες οι εικόνες και σχέδια της ανάπτυξης έχουν ετοιμαστεί από το αρχιτεκτονικό γραφείο **Panos Panayiotou and Associates (PPA)**.

**ΕΚΘΕΣΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΠΟΥ ΑΦΟΡΑ ΤΟ ΕΡΓΟ HYPERION LIMASSOL**





**ΕΚΘΕΣΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΠΟΥ ΑΦΟΡΑ ΤΟ ΕΡΓΟ HYPERION LIMASSOL**





ΕΚΘΕΣΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΠΟΥ ΑΦΟΡΑ ΤΟ ΕΡΓΟ HYPERION LIMASSOL





**Εικόνα 11: Φωτοαπεικόνιση του Έργου**



### **3 ΠΙΘΑΝΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ / ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ / ΠΟΛΙΤΙΣΜΙΚΗ / ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΠΡΟΣΘΕΤΗ ΑΞΙΑ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ**

Για την ανάπτυξη του τουρισμού έγιναν πολλά έργα, ώστε σήμερα η Λεμεσός να συγκαταλέγεται μεταξύ των κυριότερων τουριστικών προορισμών του νησιού. Αναμφίβολα η Λεμεσός έχει πετύχει να βρίσκεται τα τελευταία χρόνια στο πιο ψηλό σημείο του βάθρου σε ό,τι αφορά τα έργα ανάπτυξης και υποδομής κυρίως στο παραλιακό της μέτωπο. Αυτή η θεαματική αλλαγή έχει συμβάλει καθοριστικά στην οικονομική πρόοδο της πόλης, αλλά ταυτόχρονα και στην ποιοτική αναβάθμιση της καθημερινότητας των κατοίκων, ντόπιων και ξένων. Πέραν από μια σειρά έργων, ως αποτέλεσμα της δημόσιας και ιδιωτικής πρωτοβουλίας, τα τελευταία χρόνια έχουν υλοποιηθεί σημαντικά έργα υποδομής. Έργα που έχουν αλλάξει άρδην την εικόνα της πόλης και κατ' επέκταση την ποιότητα ζωής των κατοίκων σε όλα τα επίπεδα. Έργα που έχουν συμβάλει και στην αναβάθμιση και προβολή του τουριστικού προϊόντος της πόλης, αφού ο τουριστικός χάρτης αλλάζει ραγδαία, ενώ οι απαιτήσεις των σημερινών τουριστών συνεχώς αυξάνονται.

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με τα στοιχεία του Τμήματος Στατιστικής και Ερευνών το 2022 η Κύπρος είχε δεχθεί 3,201,100 αφίξεις εκ των οποίων οι 385,000 (ποσοστό 12%) είχε ορίσει ως τόπο διαμονής του τη Λεμεσό. Τα έσοδα από τον τουρισμό κατά το ίδιο έτος ήταν 2,439,200,000 ευρώ.

Σε μια εποχή που ο ανταγωνισμός διαρκώς οξύνεται, το Έργο Hyperion Limassol, επιχειρώντας την προβολή ανταγωνιστικών αξιοθέατων τα οποία είναι δυνατόν να ελκύσουν ακόμα περισσότερο τουρισμό, μέσα από στοχευόμενες και συγκεκριμένες ενέργειες θα δημιουργήσει νέες θέσεις εργασίας, ενισχύοντας την ανταγωνιστικότητά της στο οικονομικό περιβάλλον και συμβάλλοντας στην κοινωνική και πολιτισμική ενίσχυση και αξία της περιοχής.

Το Έργο αναμένεται να υποβοηθήσει στην επέκταση και ενδυνάμωση του όλου επιχειρηματικού κλίματος της περιοχής, αφού θα αποτελεί "Σημείο Αναφοράς – Land Mark" ως σημαντικό τουριστικό αξιοθέατο ψυχαγωγικού χαρακτήρα και πόλο έλξης για την περαιτέρω ανάπτυξη και διάνοιξη ακόμη μιας πτυχής του τουριστικού προϊόντος της περιοχής του πυρήνα της Λεμεσού.

Η στρατηγική ανάπτυξης του Έργου λαμβάνοντας υπόψη τη δημογραφία και την τουριστική ανάπτυξη της περιοχής καθώς και την ανάλυση ανταγωνιστικών αξιοθέατων – προορισμών στην ευρύτερη περιοχή, εστιάζει στη δημιουργία ενός ελκυστικού προορισμού για έξοδο/διασκέδαση/αναψυχή με ιδιαίτερη αισθητική ταυτότητα και χαρακτηριστικά, ο οποίος, αξιοποιώντας και αναβαθμίζοντας τις δυνατότητες της περιοχής, υπολογίζεται ότι θα αποτελέσει πόλο κοινωνικής συναναστροφής και θα αυξήσει την επισκεψιμότητα του κοινού

όλων των ηλικιακών και οικονομικών κατηγοριών καθ' όλη τη διάρκεια του έτους και κυρίως, σε μακροπρόθεσμο ορίζοντα.

Η λειτουργία του Έργου αναμένεται να συνεισφέρει στην ενίσχυση της οικονομίας αφού με τον μοναδικό χαρακτήρα του, ο οποίος θα συνδυάζει το λιανικό εμπόριο, την εστίαση και την ψυχαγωγία, θα εξασφαλίζεται η όσο το δυνατόν μεγαλύτερη επισκεψιμότητα και διάρκεια παραμονής του κοινού σ' αυτό και επομένως η αύξηση εσόδων από τη λειτουργία του.

Στα πλαίσια αδειοδότησης του Έργου, προγραμματίζεται μεταξύ άλλων και η εκπόνηση Μελέτης Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον (ΜΕΕΠ) σύμφωνα με τις πρόνοιες του Νόμου Ν.127(Ι)/2018 συμπεριλαμβανομένων όλων των τροποποιήσεων του. Η ΜΕΕΠ θα αποτελείται μεταξύ άλλων από τα ακόλουθα μέρη:

- Περιγραφή και ανάλυση του Προγραμματιζόμενου Έργου
- Περιγραφή και ανάλυση του Υφιστάμενου Περιβάλλοντος
- Εκτίμηση των Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων
- Εισηγήσεις και Μέτρα παρακολούθησης και Μετριασμού
- Δημόσια Διαβούλευση

Σημειώνεται ότι, στα πλαίσια εκπόνησης της ΜΕΕΠ θα γίνουν και τα ακόλουθα:

- Λεπτομερής μελέτη περιβαλλοντικού υποβάθρου του θαλάσσιου περιβάλλοντος της περιοχής μελέτης (μέχρι το βάθος των 35μ), η οποία θα διασταυρωθεί και με βιβλιογραφικά δεδομένα.
- Βαθυμετρία και κοκκομετρική ανάλυση
- Χαρτογράφηση του βυθού
- Δειγματοληψία και ανάλυση ιζήματος και θαλάσσιου νερού
- Οικολογική αξιολόγηση - Για την αξιολόγηση της οικολογικής κατάστασης της περιοχής, θα οριστεί υπόβαθρο έτσι ώστε να είναι εφικτή η σύγκριση κατά το στάδιο την παρακολούθησης του έργου. Η αξιολόγηση θα γίνει με τη χρήση των παρακάτω δεικτών που εφαρμόζονται σε όλα τα βιολογικά ποιοτικά στοιχεία (BQEs – θαλάσσιο χόρτο, μακρόφυτα, μακροπανίδα).
- Καταγραφή και ανάλυση Βενθικής μακροπανίδας μαλακών υποστρωμάτων
- Απογραφές υποθαλάσσιας βιοποικιλότητας και ταυτοποίηση προστατευόμενων και απειλούμενων ειδών
- Ετοιμασία Μελέτης Περιβαλλοντικού Υποβάθρου

Οι επιπτώσεις από την υλοποίηση του Προτεινόμενου Έργου θα εκτιμηθούν και θα αντιμετωπιστούν στη σχετική ΜΕΕΠ, όπου και αναμένεται να προταθούν συγκεκριμένα προληπτικά ή και επανορθωτικά μέτρα κατά τη φάση κατασκευής και λειτουργίας. Η περιβαλλοντική διάσταση και πρόσθετη αξία του Προτεινόμενου έργου, αναμένεται να τεκμηριωθεί στα πλαίσια εκπόνησης και ολοκλήρωσης της ΜΕΕΠ.