



ΕΚΘΕΣΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΠΟΥ ΑΦΟΡΑ ΤΟ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΣΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΜΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΣΤΗΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΠΕΝΤΑΚΩΜΟ ΤΗΣ ΕΠΑΡΧΙΑΣ ΛΕΜΕΣΟΥ



ΕΚΘΕΣΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ 2025

ΜΙΚΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΜΕ ΤΗΝ ΟΝΟΜΑΣΙΑ «THE ROCKS» ΣΤΗΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΠΕΝΤΑΚΩΜΟ ΤΗΣ ΕΠΑΡΧΙΑΣ ΛΕΜΕΣΟΥ	Αρ. Αναθ.	1.0
ΕΚΘΕΣΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ		

Λεπτομέρειες Εγγράφου

Τίτλος Έργου	ΜΙΚΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΜΕ ΤΗΝ ΟΝΟΜΑΣΙΑ «THE ROCKS» ΣΤΗΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΠΕΝΤΑΚΩΜΟ ΤΗΣ ΕΠΑΡΧΙΑΣ ΛΕΜΕΣΟΥ
Τίτλος Εγγράφου	ΕΚΘΕΣΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ
Πελάτης	DRL5COMOS PROPERTIES LTD
Σύμβουλοι	 Νικολαΐδης και Συνεργάτες Πολιτικοί Μηχανικοί & Μηχανικοί Περιβάλλοντος Αγίου Παύλου 61, 1107 Λευκωσία Κύπρος Τηλ: +357 22311958, Φαξ: +357 22312519 Ηλ. Ταχυδρομείο: nicol@NandA.com.cy
Αριθμός Εγγράφου	2449-05-RP-002
Ημερομηνία	ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ 2025
Έκδοση	1.0

Ιστορικό Εγγράφου

Αρ. Αναθεώρησης	Κατάσταση	Επιμέλεια	Έλεγχος	Έγκριση	Ημερομηνία
1.0	Τελική Έκθεση	Ιωάννα Χριστοφή	Νικόλας Νικολαΐδης	Πανίκος Νικολαΐδης	5/8/2025

ΜΙΚΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΜΕ ΤΗΝ ΟΝΟΜΑΣΙΑ «THE ROCKS» ΣΤΗΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΠΕΝΤΑΚΩΜΟ ΤΗΣ ΕΠΑΡΧΙΑΣ ΛΕΜΕΣΟΥ	Αρ. Αναθ.	1.0
ΕΚΘΕΣΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ		

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ	III
1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	2
2 ΠΕΡΙΟΧΗ ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΟΥ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΕΡΓΟΥ	3
3 ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΕΡΓΟΥ	11
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ	15

ΜΙΚΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΜΕ ΤΗΝ ΟΝΟΜΑΣΙΑ «THE ROCKS» ΣΤΗΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΠΕΝΤΑΚΩΜΟ ΤΗΣ ΕΠΑΡΧΙΑΣ ΛΕΜΕΣΟΥ	Αρ. Αναθ.	1.0
ΕΚΘΕΣΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ		

ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ

Συντομογραφία	Περιγραφή
ΜΕΕΠ	Μελέτη Εκτίμησης των Επιπτώσεων
ΑΠΜ	Άμεση Περιοχή Μελέτης
ΕΠΜ	Ευρύτερη Περιοχή Μελέτης
ΜΣΘ	Μέση Στάθμη της Θάλασσας
ΠΕ	Προτεινόμενο Έργο
Φ/Σχ	Φύλλο / Σχέδιο
m	Μέτρα
km	Χιλιόμετρα
m ²	Τετραγωνικά μέτρα
m ³	Κυβικά μέτρα

ΜΙΚΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΜΕ ΤΗΝ ΟΝΟΜΑΣΙΑ «THE ROCKS» ΣΤΗΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΠΕΝΤΑΚΩΜΟ ΤΗΣ ΕΠΑΡΧΙΑΣ ΛΕΜΕΣΟΥ	Αρ. Αναθ.	1.0
ΕΚΘΕΣΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ		

1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Το παρόν έγγραφο αποτελεί Έκθεση Πληροφοριών που αφορά το περιεχόμενο της Μελέτης Εκτίμησης Επιπτώσεων (ΜΕΕΠ) στο Περιβάλλον από την κατασκευή και λειτουργία Μικτής Τουριστικής Ανάπτυξης με την ονομασία «**THE ROCKS**» της εταιρείας **DRL5COMOS PROPERTIES LTD** στην Κοινότητα Πεντάκωμο της Επαρχίας Λεμεσού.

Η Μελέτη Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον βρίσκεται στο στάδιο εκπόνησης της. Πριν την ολοκλήρωση της Μελέτης αυτής, είναι απαραίτητη βάση των διατάξεων του εδαφίου (7) του άρθρου 26 του Ν.127(Ι)/2018 να υποβληθούν σχόλια ή προτάσεις από το ενδιαφερόμενο κοινό για τις επιπτώσεις του προτεινόμενου έργου στο περιβάλλον.

Η ΜΕΕΠ θα αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της εταιρείας **Π. ΝΙΚΟΛΑΪΔΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Ε.Π.Ε.** (<https://www.nanda.com.cy>) μετά την ολοκλήρωση της.

Οι πληροφορίες που παρουσιάζονται στην Έκθεση αυτή, ετοιμάστηκαν από την Ομάδα Μελέτης της εταιρείας **Π. ΝΙΚΟΛΑΪΔΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Ε.Π.Ε.** και είναι οι εξής:

- Περιοχή Χωροθέτησης του Προτεινόμενου Έργου (ΠΕ),
- Χαρακτηριστικά του ΠΕ.

ΜΙΚΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΜΕ ΤΗΝ ΟΝΟΜΑΣΙΑ «THE ROCKS» ΣΤΗΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΠΕΝΤΑΚΩΜΟ ΤΗΣ ΕΠΑΡΧΙΑΣ ΛΕΜΕΣΟΥ	Αρ. Αναθ.	1.0
ΕΚΘΕΣΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ		

2 ΠΕΡΙΟΧΗ ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΟΥ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΕΡΓΟΥ

Το **ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΕΡΓΟ (ΠΕ)** θα κατασκευαστεί εντός των διοικητικών ορίων της Κοινότητας Πεντακώμου της Επαρχίας Λεμεσού, εντός των τεμαχίων 275 και 404 με Φύλλο/Σχέδιο (Φ/Σχ.) 55/35, τοποθεσία «Αργάκι του Μαύρου».

Τα υπό μελέτη τεμάχια έχουν συνολικό εμβαδόν ίσο με 34,714 m².

Οι γεωγραφικές συντεταγμένες του ΠΕ είναι Γ.ΜΗΚ: 33°16'30.68"Α και Γ.ΠΛ: 34°43'7.84"Β.

Το υψόμετρο του ΠΕ κυμαίνεται στα 0 – 24 m περίπου πάνω από τη μέση στάθμη της θάλασσας (ΜΣΘ).

Στην **Εικόνα 1** απεικονίζονται μέσω δορυφορικής φωτογραφίας τα τεμάχια στα οποία θα χωροθετηθεί το ΠΕ.

Ο οικιστικός πυρήνας της Κοινότητας Πεντακώμου βρίσκεται σε απόσταση περίπου 3.6 km βορειοδυτικά του ΠΕ. Επίσης, οι γειτνιάζουσες κοινότητες της περιοχής μελέτης είναι ως ακολούθως:

- Κοινότητα Μαρί – Οικιστικός πυρήνας 3.1 km βορειοανατολικά των ορίων των τεμαχίων του ΠΕ.
- Κοινότητα Ζύγι – Οικιστικός πυρήνας 5.6 km ανατολικά των ορίων των τεμαχίων του ΠΕ.
- Κοινότητα Μοναγρούλλι – Οικιστικός πυρήνας 6.4 km βορειοδυτικά των ορίων των τεμαχίων του ΠΕ.
- Κοινότητα Καλαβασός – Οικιστικός πυρήνας 6.1 km βορειοανατολικά των ορίων των τεμαχίων του ΠΕ.

Η πρόσβαση προς το ΠΕ θα γίνεται από την οδό Ποσειδώνος, που βρίσκεται στο βόρειο τμήμα του τεμαχίου 404.

Σημειώνεται ότι για σκοπούς εκπόνησης της παρούσας μελέτης, καθορίζονται ως Άμεση Περιοχή Μελέτης (Α.Π.Μ) τα τεμάχια που θα καταλαμβάνουν οι εγκαταστάσεις του Προτεινόμενου Έργου, και ως Ευρύτερη Περιοχή Μελέτης (Ε.Π.Μ) η γειτνιάζουσα περιοχή με το ΠΕ σε απόσταση μέχρι και ενός χιλιομέτρου περιμετρικά των προτεινόμενων εγκαταστάσεων.

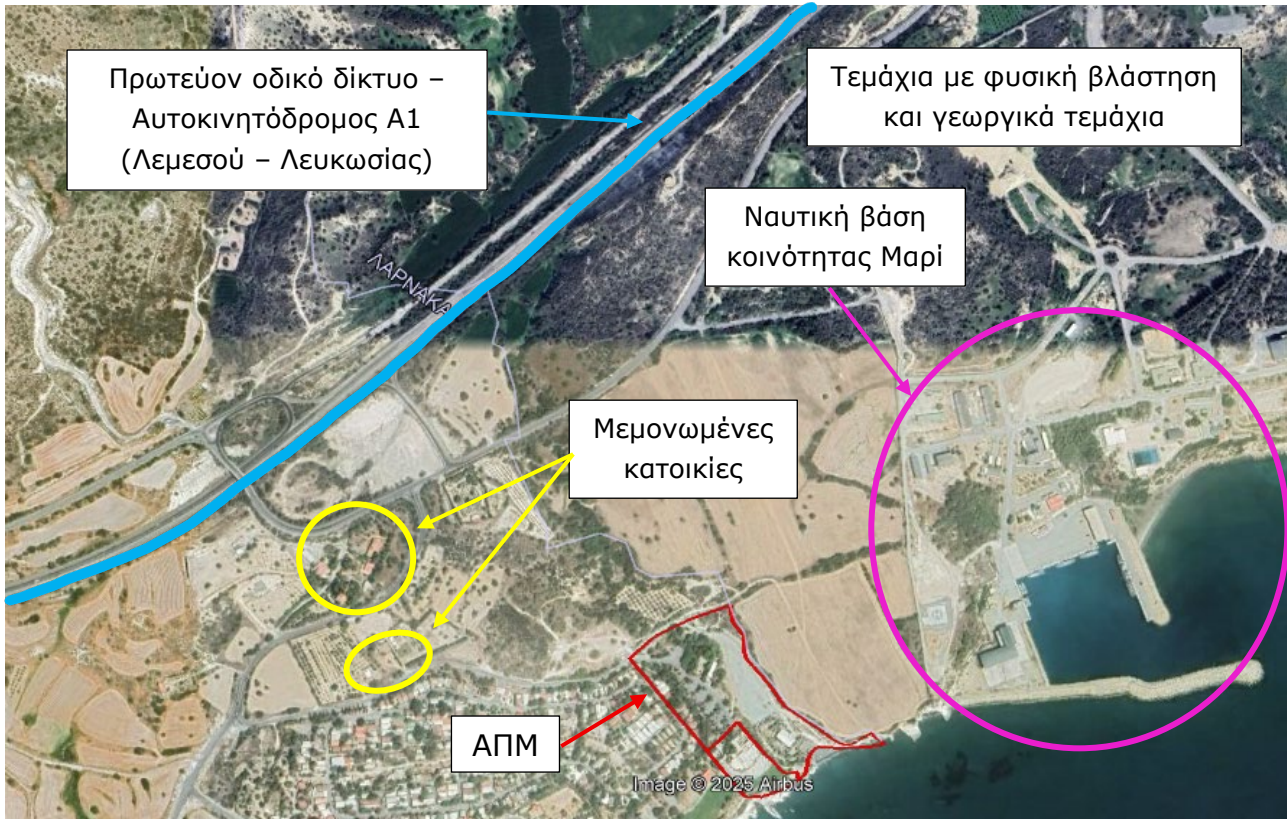
Γενικά στην Ευρύτερη Περιοχή Μελέτης (ΕΠΜ) και συγκεκριμένα σε ακτίνα εντός 1km από τα εξεταζόμενα τεμάχια, υφίστανται γεωργικά τεμάχια, τεμάχια με φυσική βλάστηση,

μεμονωμένες κατοικίες και συγκροτήματα κατοικιών, διαμερίσματα, οργανωμένες παραλίες, καφεσιατόρια, κατασκηνωτικός χώρος και η ναυτική βάση στο Μαρί.

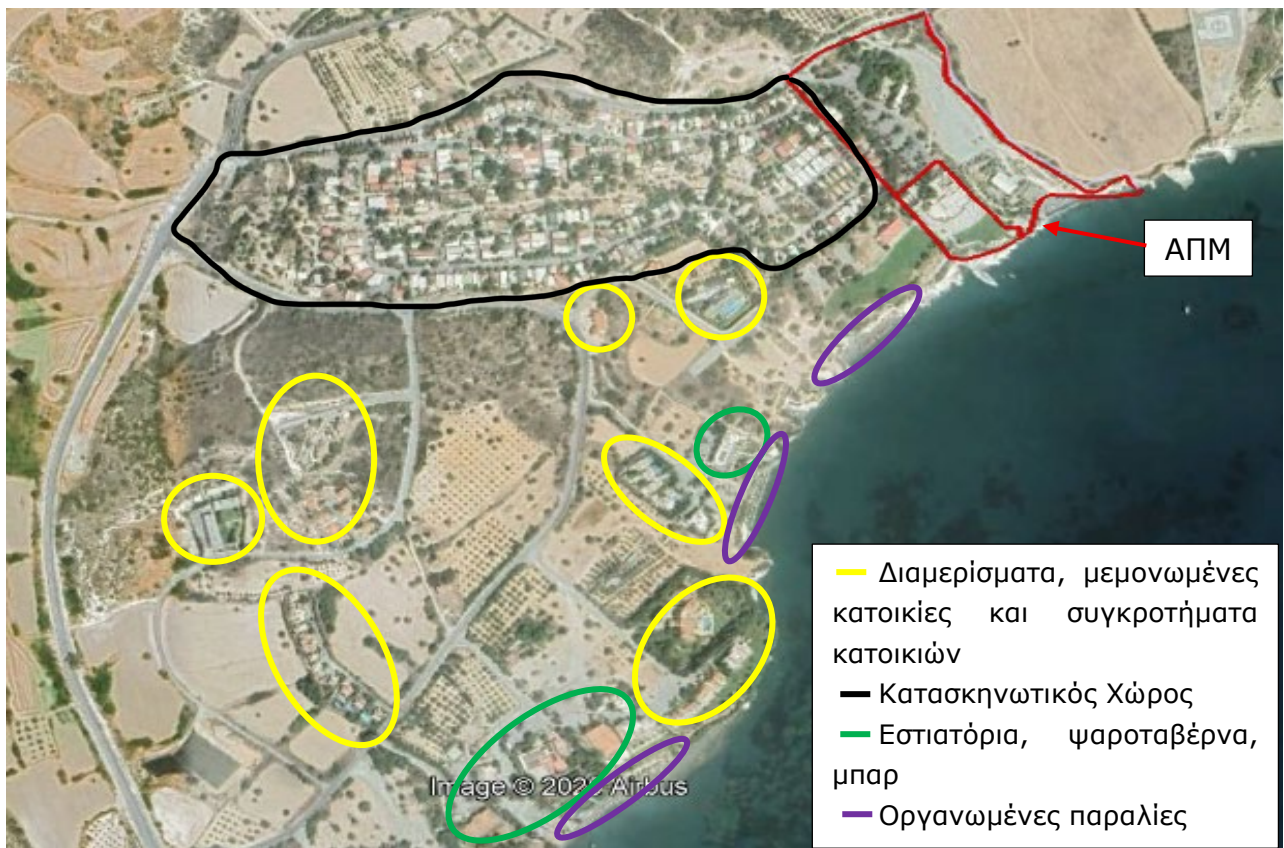
Στο **Χάρτη 1** παρουσιάζεται μέρος του κτηματικού χάρτη με τα τεμάχια του ΠΕ. Από την **Εικόνα 1** μέχρι την **Εικόνα 3** παρουσιάζεται η ΑΠΜ και η ΕΠΜ από το δορυφόρο της GOOGLE αντίστοιχα.



Εικόνα 1: Δορυφορική απεικόνιση της ΑΠΜ του ΠΕ

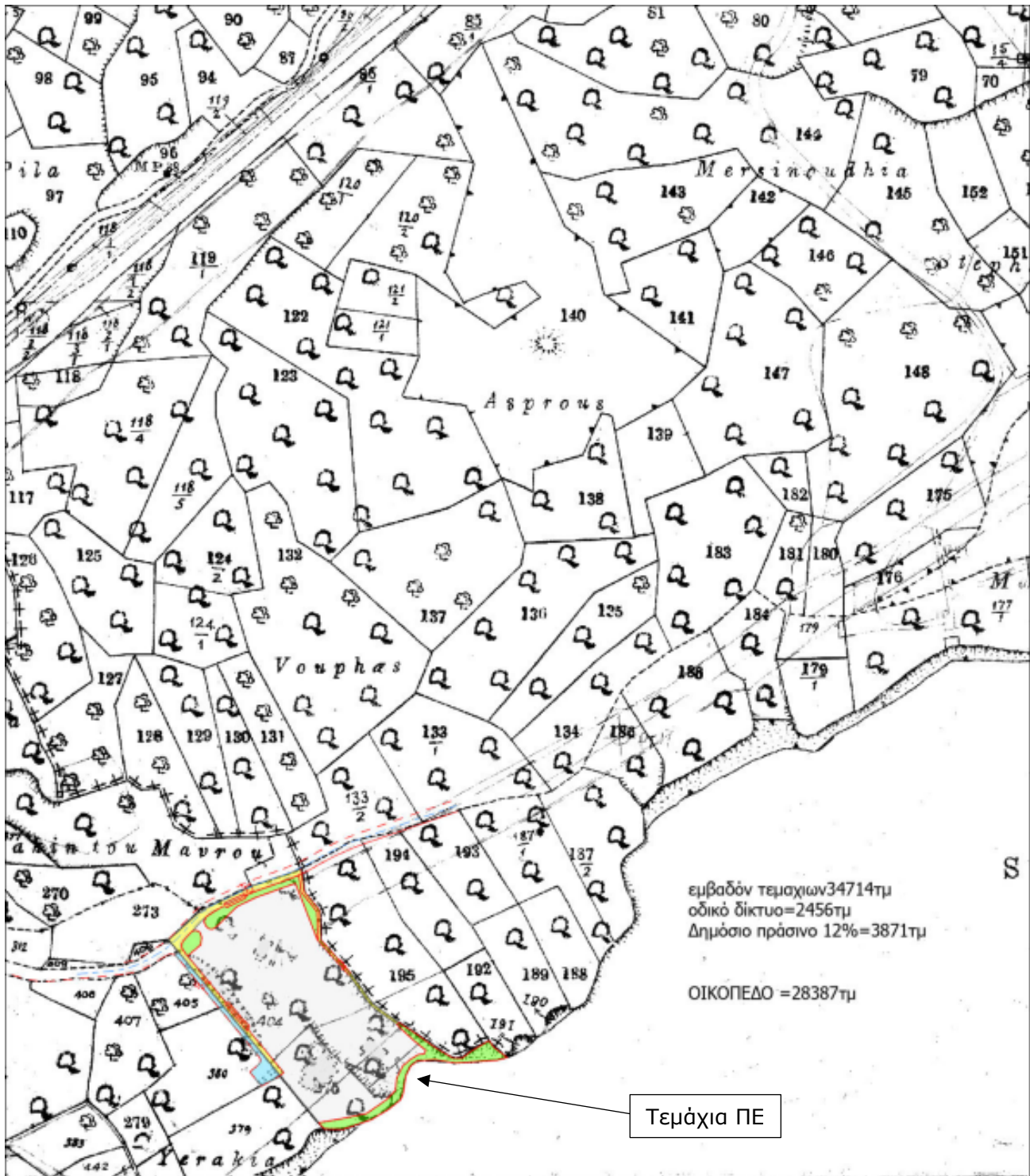


Εικόνα 2: Δορυφορική απεικόνιση της ΕΠΜ βόρεια και ανατολικά του ΠΕ



Εικόνα 3: Δορυφορική απεικόνιση της ΕΠΜ νότια και δυτικά του ΠΕ

ΕΚΘΕΣΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ



Χάρτης 1: Κτηματικός Χάρτης στον οποίο υποδεικνύονται τα τεμάχια στα οποία χωροθετείται το ΠΕ

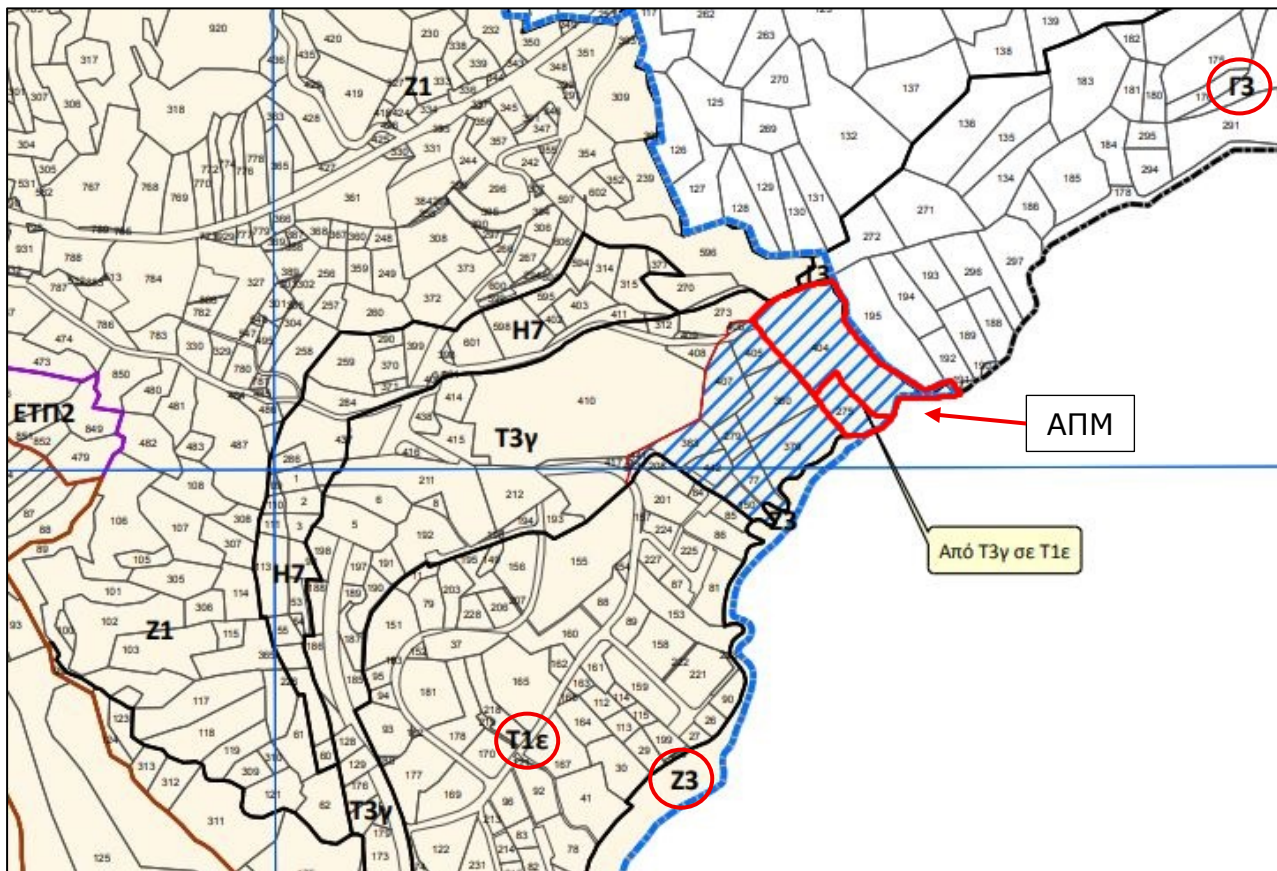
Η ΑΠΜ εμπίπτει στο μεγαλύτερο της μέρος εντός Τουριστικής Ζώνης (Τ1ε) ενώ ένα μικρό ποσοστό της εντός Ζώνης Υπαιθρου (Γ3), εντός Ζώνης Προστασίας (Ζ3) (Αρχαιολογικοί Χώροι, Χώροι Φυσικής Καλλονής, Δάση, Προστατευόμενα Τοπία, Ποταμοί, κ.ά) και σε άγνωστη ζώνη. Τα χαρακτηριστικά των εν λόγω πολεοδομικών ζωνών καθορίζονται στον πίνακα πιο κάτω:

Πίνακας 1: Χαρακτηριστικά πολεοδομικών ζωνών των υπό μελέτη τεμαχίων

[Πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας]

Πολεοδομική Ζώνη	Ποσοστό Εμβαδού	Δόμηση	Κάλυψη	Όροφοι	Ύψος
Τεμάχιο 275					
Τ1ε	93%	0.5	0.25	3	13.1
Ζ3	2%	0.01	0.01	1	5
Άγνωστη	5%	*	*	*	*
Τεμάχιο 404					
Τ1ε	97%	0.5	0.25	3	13.1
Γ3	1%	0.1	0.1	2	8.3
Άγνωστη	2%	*	*	*	*

Στο **Χάρτη 2** απεικονίζονται οι πολεοδομικές ζώνες της Ευρύτερη Περιοχή Μελέτης και των υπό εξέταση τεμαχίων.

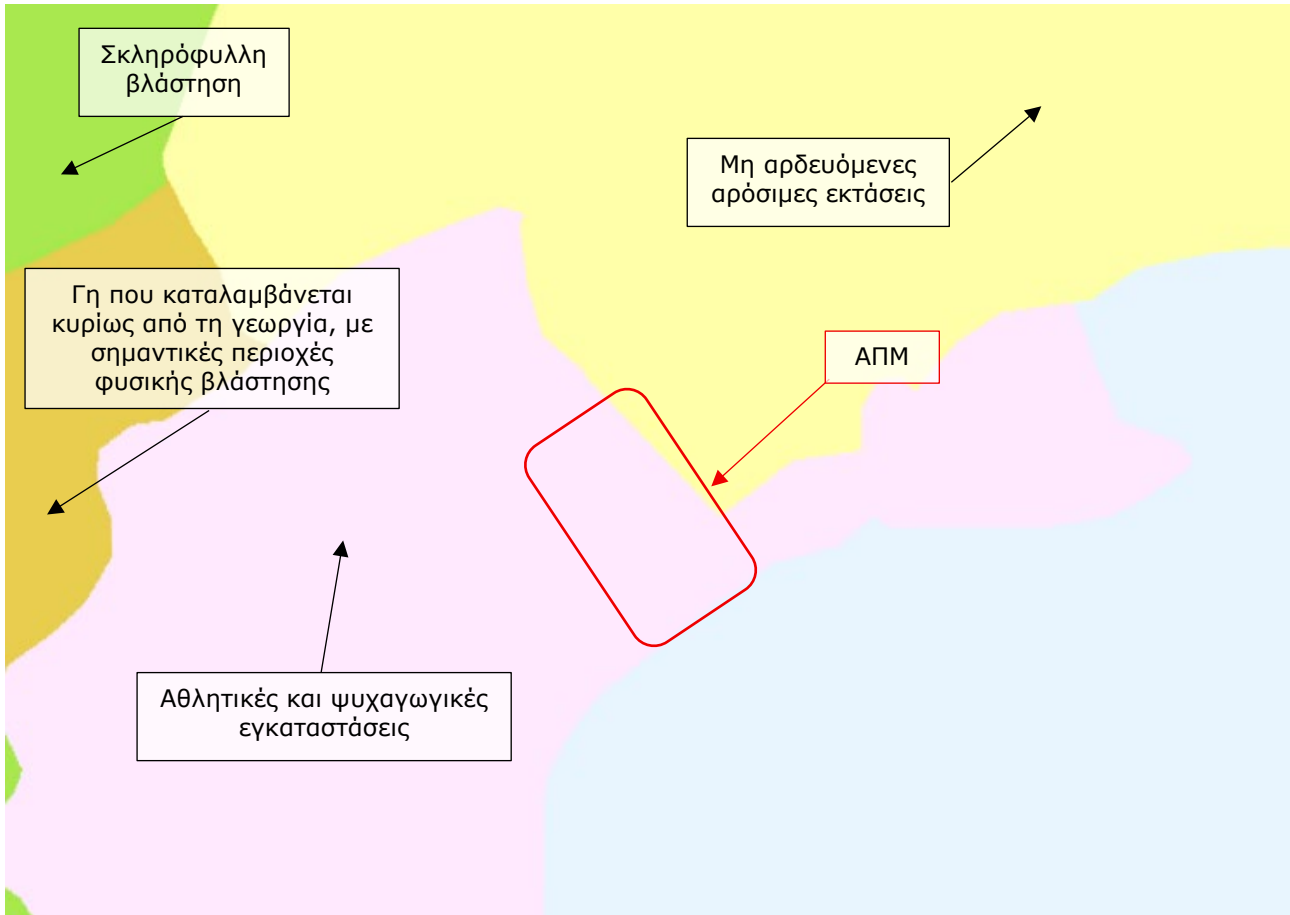


Χάρτης 2: Πολεοδομικές Ζώνες της ΕΠΜ

[Πηγή: Δήλωση Πολιτικής - Πεντάκωμο - Επαρχία Λεμεσού - Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, 2017]

ΜΙΚΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΜΕ ΤΗΝ ΟΝΟΜΑΣΙΑ «THE ROCKS» ΣΤΗΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΠΕΝΤΑΚΩΜΟ ΤΗΣ ΕΠΑΡΧΙΑΣ ΛΕΜΕΣΟΥ	Αρ. Αναθ.	1.0
ΕΚΘΕΣΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ		

Στην **Εικόνα 4** παρουσιάζονται οι χρήσεις γης της περιοχής μελέτης, όπως παρουσιάζονται από το Corine Land Cover 2018. Σύμφωνα με τον εν λόγω χάρτη, η ΑΠΜ εμπίπτει στο μεγαλύτερο της μέρος σε γη με χρήση από **αθλητικές και ψυχαγωγικές εγκαταστάσεις** ενώ ένα μικρό μέρος του τεμαχίου 404 εμπίπτει σε γη με **μη αρδευόμενες αρόσιμες εκτάσεις**.



Εικόνα 4: Χρήσεις Γης
[Πηγή: EEA Corine Land Cover, 2018]

Το ΠΕ **δεν** εμπίπτει σε περιοχή προστασίας του Δικτύου NATURA 2000. Στην **Εικόνα 5** παρουσιάζεται η απόσταση του ΠΕ από την πλησιέστερη περιοχή προστασίας της **NATURA 2000**.



Εικόνα 5: Απόσταση ΠΕ από περιοχή προστασίας της φύσης 2000
[Πηγή: Υπουργείο Γεωργίας, Φυσικών Πόρων και Περιβάλλοντος, 2015]

ΜΙΚΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΜΕ ΤΗΝ ΟΝΟΜΑΣΙΑ «THE ROCKS» ΣΤΗΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΠΕΝΤΑΚΩΜΟ ΤΗΣ ΕΠΑΡΧΙΑΣ ΛΕΜΕΣΟΥ	Αρ. Αναθ.	1.0
ΕΚΘΕΣΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ		

Το ΠΕ **δεν εμπίπτει σε πέρασμα – διάδρομο άγριων αποδημητικών πτηνών**. Στην **Εικόνα 6** παρουσιάζεται η απόσταση του ΠΕ από τον πλησιέστερο διάδρομο άγριων αποδημητικών πτηνών.



Εικόνα 6: Απόσταση ΠΕ από διάδρομο – πέρασμα άγριων αποδημητικών πτηνών
 [Πηγή: Υπηρεσία Θήρας και Πανίδας, 2018]

3 ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΕΡΓΟΥ

Το ΠΕ αφορά την ανέγερση μικτής τουριστικής ανάπτυξης, με εκτιμώμενο έτος λειτουργίας το 2029. Η ανάπτυξη αυτή θα αποτελείται από τις εξής κτιριακές εγκαταστάσεις:

- Ξενοδοχείο δυναμικότητας 126 δωματίων που περιλαμβάνει Ιαματικό Θέρετρο και κέντρο ευεξίας εμβαδού 900 m², όπως επίσης και 6 χώρους εστίασης εμβαδού 990 m²,
- 26 βίλες,
- 73 Διαμερίσματα,
- Παραλιακό χώρος διευκολύνσεων 1180 m².

Στην **Εικόνα 7** παρουσιάζεται η τρισδιάστατη απεικόνιση των κτιριακών εγκαταστάσεων της ανάπτυξης ενώ στην **Εικόνα 8** παρουσιάζεται ο γενικός σχεδιασμός και χωροθέτηση των εγκαταστάσεων.



Εικόνα 7: Τρισδιάστατη απεικόνιση των κτιριακών εγκαταστάσεων του ΠΕ



Εικόνα 8: Εγκαταστάσεις προτεινόμενης ανάπτυξης

Για την εξυπηρέτηση της στάθμευσης, προτείνονται συνολικά 240 θέσεις στάθμευσης οι οποίες κατανέμονται ως εξής:

- Για το ξενοδοχείο → 70 θέσεις στάθμευσης
- Για τις βίλες → 26 θέσεις στάθμευσης
- Για τα διαμερίσματα → 94 θέσεις στάθμευσης
- Για το παραλιακό χώρο διευκολύνσεων → 50 θέσεις στάθμευσης

Η προτεινόμενη ανάπτυξη θα περιλαμβάνει επίσης ένα σημείο πρόσβασης, το οποίο θα συνδέει το εξωτερικό οδικό δίκτυο, με το οδικό δίκτυο της ανάπτυξης και τους χώρους στάθμευσης. Όπως έχει ήδη αναφερθεί, το σημείο πρόσβασης βρίσκεται στο βόρειο τμήμα του τεμαχίου 404 επί της οδού Ποσειδώνος και θα εξυπηρετεί τόσο την είσοδο όσο και την έξοδο των οχημάτων.

Για την ανέγερση της ανάπτυξης θα χρειαστεί να γίνει κατεδάφιση υφιστάμενων υποστατικών που βρίσκονται εντός των τεμαχίων του ΠΕ (βλέπε **Εικόνα 9**).

Το χωροταξικό σχέδιο του ΠΕ επισυνάπτεται στο **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α**.



Εικόνα 9: Λεπτομέρειες χώρου ανέγερσης της ανάπτυξης

ΜΙΚΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΜΕ ΤΗΝ ΟΝΟΜΑΣΙΑ «THE ROCKS» ΣΤΗΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΠΕΝΤΑΚΩΜΟ ΤΗΣ ΕΠΑΡΧΙΑΣ ΛΕΜΕΣΟΥ	Αρ. Αναθ.	1.0
ΕΚΘΕΣΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ		

ΛΙΣΤΑ ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΩΝ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

ΜΙΚΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΜΕ ΤΗΝ ΟΝΟΜΑΣΙΑ «THE ROCKS» ΣΤΗΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΠΕΝΤΑΚΩΜΟ ΤΗΣ ΕΠΑΡΧΙΑΣ ΛΕΜΕΣΟΥ	Αρ. Αναθ.	1.0
ΕΚΘΕΣΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ		

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

ΕΚΘΕΣΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ



1 Masterplan

General Notes:

1. FOR GENERAL NOTES, SYMBOLS AND ABBREVIATIONS REFER TO DRAWINGS UNDER THE SET OF A SERIES.
2. VERIFY THE SET OF A SERIES FOR ANY AND ALL DIMENSIONS IN WRITING TO 10 DIGITS BEFORE PROCEEDING.
3. THE NUMBER AND DIMENSIONS IN WRITING TO 10 DIGITS BEFORE PROCEEDING.
4. ALL DIMENSIONS MUST BE IN ACCORDANCE WITH THE PLANS AND REGULATIONS OF THE LOCAL AUTHORITIES AND TO CONFORM TO APPLICABLE BUILDING STANDARDS.
5. DO NOT SCALE OFF THIS DRAWING.

Key Plan:

Legends:

Rev	Date	Description	DRW	CHK

Client **RAFALOG**

Project Status
PRE-CONCEPT DESIGN

Project Title
THE ROCKS



Drawing Title
MASTERPLAN

Originator	Project Number	Role	Rev.
TEN	24165	A	01
Drawing No.	Scale	Size	
SKT-00001	As indicated	A1	

© Copyright 2024 by Rafalog Ltd. All Rights Reserved.