

Πρακτικά της 12^{ης} Συνεδρίας (7/2025)
της Επιτροπής Αδειοδότησης του Επαρχιακού Οργανισμού Αυτοδιοίκησης
Λεμεσού, που πραγματοποιήθηκε την Τετάρτη 28 Μαΐου 2025 και ώρα 2.00μ.μ.

Παρόντες:

Γιάννης Τσουλόφτας, Πρόεδρος
Γιάννης Αρμεύτης, Δήμαρχος Λεμεσού, Μέλος
Κυριάκος Ξυδιάς, Δήμαρχος Αμαθούντας, Μέλος
Άντρος Θεοδώρου, Δήμαρχος Πολεμιδιών, Μέλος
Λευτέρης Περικλή, Πρόεδρος Ένωσης Κοινοτήτων Λεμεσού, Μέλος
Λουκάς Σπαθάρης, Δημοτικός Σύμβουλος Λεμεσού, Μέλος
Χριστάκης Λεοντίου, Πρόεδρος Κοινοτικού Συμβουλίου Αγίου Κωνσταντίνου, Μέλος

Παρακαθήμενοι (χωρίς να λαμβάνουν μέρος στη διαδικασία λήψης αποφάσεων):

Σωκράτης Μεταξάς, Γενικός Διευθυντής

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

ΜΕΡΟΣ Α' – Θέματα για συζήτηση και λήψη απόφασης.

A1. Έγκριση πρακτικών 11^{ης} Συνεδρίας (6/2025) ημερομηνίας 15/04/2025.

Τα πρακτικά της 11^{ης} Συνεδρίας εγκρίθηκαν από την Επιτροπή.

A2. Διεκπεραίωση Αιτήσεων για Πιστοποιητικά – Κατ' αποκοπή υπερωριακή αποζημίωση – Μέγιστο ποσό για πολυώροφο.

[Redacted] ανέφερε ότι είχε ήδη εγκριθεί ένα προηγούμενο Εσωτερικό Σημείωμα [Redacted] ημερομηνίας 23/01/2025, με το οποίο καθορίζονταν τα ποσά υπερωριακής αμοιβής για εξέταση αιτήσεων για πιστοποιητικά τελικής έγκρισης. Στο συγκεκριμένο σημείωμα, αναγραφόταν ότι για πολυκατοικίες με πέραν των 10 διαμερισμάτων, θα δίδεται αμοιβή €30/διαμέρισμα. Παρά ταύτα, επειδή υπάρχουν αρκετά πολυώροφα στη Λεμεσό, θα πρέπει να καθοριστεί ανώτατο ύψος αμοιβής ώστε να μην είναι υπερβολικό το ποσό της υπερωριακής αμοιβής σε περιπτώσεις που εξετάζονται οικοδομές με 70-80 διαμερίσματα.

Στο πρόσφατο Εσωτερικό Σημείωμα [Redacted] ημερομηνίας 02/05/2025, [Redacted] προτείνει ως ανώτατο ποσό τα €500 για πολυκατοικίες με πάνω από 10 διαμερίσματα.

Απόφαση:

Η Επιτροπή αποφάσισε όπως το ανώτατο όριο οριστεί στα €400 αντί στα €500. Επίσης αποφασίστηκε ότι σε πολυκατοικίες μέχρι 10 διαμερίσματα, να αλλάξει σε €30/διαμέρισμα αντί €35/διαμέρισμα και σε πολυκατοικίες με πάνω από 10 διαμερίσματα να αλλάξει σε €25/διαμέρισμα αντί €30/διαμέρισμα.

A3. Πολιτική ΕΟΑ Λεμεσού αναφορικά με τα πιστοποιητικά τελικής έγκρισης με σημειώσεις και με μη εξουσιοδοτημένες εργασίες.

■ ανέφερε ότι για σκοπούς έκδοσης Πιστοποιητικών Τελικής Έγκρισης, έχει διαφανεί ότι υπάρχει ανομοιομορφία σε παρατυπίες που τίθενται ως Σημειώσεις ή ως Μη Εξουσιοδοτημένες Εργασίες.

Με το Εσωτερικό Σημείωμα ημερομηνίας 14/5/2025, ■ παρέθεσε τις πιο κάτω εισηγήσεις ■ για επίτευξη ομοιομορφίας κατά την έκδοση πιστοποιητικών τελικής έγκρισης:

<u>Παρατυπία</u>	<u>Εισήγηση</u>
Πέργολα/σκέπαστρο στο πλάϊ	Σημείωση
Πέργολα/σκέπαστρο επί οδικού συνόρου	Μη εξουσιοδοτημένη εργασία
Καλυμμένοι χώροι στάθμευσης (άνω 3,5μ)	Μη εξουσιοδοτημένη εργασία
Στηθαία ασφαλείας (κάτω από 1.10)	Μη εξουσιοδοτημένη εργασία
Στηθαία ασφαλείας σε άβατες οροφές (κάτω από 0,30εκ)	Μη εξουσιοδοτημένη εργασία
Φωτοβολταϊκά (Αν γίνεται χρήση του 5% ΑΠΕ)	Μη εξουσιοδοτημένη εργασία
Σκυβαλλαποθήκες (μη κατασκευή)	Μη εξουσιοδοτημένη εργασία
Τοίχοι περίφραξης	Μέχρι 2,50μ σημείωση – άνω Μη εξουσιοδοτημένη εργασία
Βοηθητικές οικοδομές (μέχρι 3,5μ ύψος που δεν υποδεικνύονται στα σχέδια)	Σημείωση
Ψησταριές επί του συνόρου	Μη εξουσιοδοτημένη εργασία (εκτός αν προσκομιστεί συγκατάθεση του γείτονα)
Επέμβαση στη ρυμοτομία	Μη εξουσιοδοτημένη εργασία
Μετατροπή άβατων χώρων σε βατών	Εντός 3μ – Μη εξουσιοδοτημένη εργασία
Υπέρβαση κάλυψης	Σημείωση
Υπέρβαση δόμησης	Μη εξουσιοδοτημένη εργασία
Εσωτερικές αλλαγές διαρρύθμισης	Σημείωση
Λανθασμένη χωροθέτηση οικοδομής	Μη εξουσιοδοτημένη εργασία
Αποστάσεις από σύνορα	Μη εξουσιοδοτημένη εργασία
Κατασκευή μηχανοστασίου (χωρίς υπόδειξη επί εγκριμένων σχεδίων)	Μη εξουσιοδοτημένη εργασία
Κατασκευή μηχανοστασίου (με υπόδειξη επί εγκριμένων σχεδίων αλλά τοποθετημένο στο σύνορο)	Μη εξουσιοδοτημένη εργασία (εκτός αν προσκομιστεί συγκατάθεση του γείτονα)

Επίσης, ■ ανέφερε ότι χρειάζεται τις εισηγήσεις και τη θέση της Επιτροπής όσον αφορά τις σκυβαλλαποθήκες. Υπάρχει το ζήτημα ότι στα πρώτα 3 μέτρα από το οδικό δίκτυο, δεν μπορεί να υπάρχει κατασκευή πέραν του 1,20μ. σε ύψος. Οι κάλαθοι είναι από μόνοι τους 1,10μ. Επομένως, θα πρέπει να εξακριβωθεί με ποιο τρόπο θα γίνει η κατασκευή για να μην υπάρχει παρανομία. Μια εισήγηση είναι να μην είναι καλυμμένες στο πάνω μέρος οι σκυβαλλαποθήκες και να είναι απλά εσοχές στις οποίες να τοποθετούνται οι κάδοι.

Ο κος. Λεοντίου ανέφερε ότι η Εντολή 1/2017 του Υπουργού Εσωτερικών, προβλέπει ότι ο χώρος της σκυβαλλαποθήκης ή των μετρητών της ΑΗΚ, μπορεί να έχει ύψος μέχρι 1,50μ.

Απόφαση:

Η Επιτροπή ενέκρινε όλες τις εισηγήσεις [REDACTED], πλην της εισήγησης για τις σκυβαλαποθήκες, η οποία χρήζει περαιτέρω εξέτασης και συζήτησης. Θα πρέπει να ετοιμαστεί πρόταση και να τεθούν όροι για το συγκεκριμένο ζήτημα ώστε να υιοθετηθεί από τον ΕΟΑ Λεμεσού μια ομοιόμορφη πολιτική.

A4. Άλλα θέματα για λήψη απόφασης.(α) Αναθεώρηση πολεοδομικών ζωνών Τοπικού Σχεδίου.

Αναβάλλεται λόγω απουσίας του Δημάρχου Κουρίου, ο οποίος εισηγήθηκε την ένταξη του θέματος στην Ημερήσια Διάταξη.

(β) Παράνομες/ Αυθαίρετες Κατασκευές – Έναρξη οικοδομικών εργασιών χωρίς άδειες.

Ο κος. Ξυδιάς έφερε στο προσκήνιο την μάστιγα της έναρξης οικοδομικών εργασιών χωρίς την πρότερα λήψη αδειοδότησης. Είναι η θέση του ότι θα πρέπει να ληφθούν πλέον αυστηρά μέτρα για τερματισμό τέτοιων φαινομένων. Εισηγήθηκε όπως αποσταλεί σχετική επιστολή στα αρμόδια επαγγελματικά σώματα, στην οποία θα τονίζεται ότι σε περιπτώσεις που εκκινούν εργασίες χωρίς άδειες, θα υπάρχουν σοβαρές επιπτώσεις. Ειδική μνεία έγινε σε περιπτώσεις όπου ζητούνται παρεκκλίσεις/διακριτική ευχέρεια/παραχώρηση ορόφων, όμως οι αιτητές ξεκινούν εργασίες πριν να ληφθεί απόφαση για το αίτημά τους. Ο κος. Ξυδιάς ανέφερε ότι σε τέτοιες περιπτώσεις θα ήταν πρόπον να αποστέλλεται επιστολή με την οποία να ενημερώνεται ο αιτητής ότι δεν θα εξεταστεί πλέον το αίτημά του και να απορρίπτεται αυτόματα.

Ο κος. Σπαθάρης ανέφερε ότι θα πρέπει να ληφθεί υπόψη το γεγονός ότι υπάρχουν αιτήσεις που εκκρεμούν για χρόνια, επομένως δεν φαίνεται πάντοτε παράλογο να ξεκινούν εργασίες πριν την αδειοδότηση τους.

Ο Πρόεδρος ανέφερε ότι το αποτελεσματικότερο μέτρο, κατά την κρίση του, σε τέτοιες περιπτώσεις, είναι η έκδοση δικαστικού διατάγματος αναστολής εργασιών.

Απόφαση:

Μέχρι να στελεχωθεί πλήρως ο Κλάδος Επιβολής, να σταλεί Επιστολή στο ΕΤΕΚ, στον Σύνδεσμο Εργολάβων Οικοδομών Λεμεσού και στον Σύλλογο Αρχιτεκτόνων Κύπρου, στην οποία να αναγράφεται ότι έχει παρατηρηθεί μαζικά το φαινόμενο της έναρξης οικοδομικών εργασιών χωρίς προηγούμενη αδειοδότηση και ότι πρόκειται να ληφθούν αυστηρά μέτρα για πάταξη του φαινομένου.

(γ) Υπόθεση [REDACTED] – Ανανέωση άδειας οικοδομής.

[REDACTED] ενημέρωσε την Επιτροπή για μια περίπτωση όπου εκδόθηκε οικοδομική άδεια το 2018 για οικία 800 τετραγωνικών μέτρων με διάρκεια ισχύος 3 έτη, ήτοι μέχρι το 2021. Εκείνη την περίοδο, δεν απαιτείτο για την συγκεκριμένη ανάπτυξη η έκδοση πολεοδομικής άδειας. Προχώρησε στη συνέχεια με ανανέωση της άδειας οικοδομής από το 2021 μέχρι το 2023. Η σχετική νομοθεσία ανέφερε ξεκάθαρα ότι οι άδειες οικοδομής είχαν διάρκεια 3 έτη και θα μπορούσαν να ανανεωθούν για ακόμη 2 έτη.

Το 2023 αιτήθηκε από τον Δήμο Γερμασόγειας ανανέωση ακόμη 2 χρόνια, δηλαδή χρονικό διάστημα επιπρόσθετο από εκείνο που ανέφερε η νομοθεσία. Ο Δήμος Γερμασόγειας αποφάσισε όπως ανανεώσει την άδεια.

Η δεύτερη ανανέωση λήγει τον Ιούνιο του 2025 και ζητά ανανέωση για ακόμη 2 έτη. ██████████ ζήτησε την άποψη της Επιτροπής ώστε να προχωρήσει αναλόγως.

Ο κος. Αρμεύτης εισηγήθηκε όπως εξαντλούνται τα χρονικά περιθώρια που δίδει ο Νόμος για την ισχύ των αδειών, ώστε να μην βαρυφορτώνεται το σύστημα με αιτήσεις ανανέωσης.

Απόφαση:

Η Επιτροπή αποφάσισε ανανέωση της άδειας οικοδομής για ακόμη 2 έτη.

Επίσης δόθηκαν οδηγίες ██████████ να εντοπίσει τα μέγιστα χρονικά περιθώρια για την ισχύ των πολεοδομικών αδειών και των αδειών οικοδομής.

(δ) Υπόθεση ██████████

██████████ ανέφερε ότι η περίπτωση αυτή είναι στο Κολόσσι και υπάρχει θετική εισήγηση από τον Δήμαρχο Κουρίου.

Εκδόθηκε το 2021 η άδεια με αριθμό ██████████ – Προσθήκη Νέων Θαλάμων Καλλιέργειας Μανιταριών και Μετατροπές στην Υφιστάμενη Μονάδα Μανιταριών με ισχύ μέχρι τις 18/9/22. Ο Μελετητής το 2022 υπέβαλε αίτηση 1 μήνα πριν την λήξη της άδειας για εγκατάσταση φωτοβολταϊκών συστημάτων. Η Επαρχιακή Διοίκηση πάνω στην αίτηση ██████████, έβαλε τίτλο «Εγκατάσταση Φωτοβολταϊκών Συστημάτων». Επομένως υπάρχουν 2 αιτήσεις με τον ίδιο αριθμό, και ο Αριθμός ██████████ αντιστοιχεί στις προσθηκομετατροπές και όχι στα φωτοβολταϊκά.

Απόφαση:

Η Επιτροπή αποφάσισε να τροποποιηθεί η άδεια και να ενταχθούν και οι 2 περιπτώσεις στον ίδιο φάκελο.

ΜΕΡΟΣ Β' – Θέματα για ενημέρωση.

B1. Στατιστικά Στοιχεία Διεύθυνσης Αδειοδότησης.

Σημειώθηκαν από τα Μέλη της Επιτροπής ορισμένες παρατηρήσεις:

Ο κος. Σπαθάρης σημείωσε ότι κατά την προηγούμενη Συνεδρία της Επιτροπής, παρουσιάστηκαν κατάλογοι με άδειες πολεοδομικές και άδειες οικοδομής που εγκρίθηκαν και απορρίφθηκαν. Ο κος. Σπαθάρης υπέβαλε αίτημα όπως σε επόμενες Συνεδρίες, παρουσιάζονται μόνο οι άδειες που εκδόθηκαν. Διότι σε πολλές περιπτώσεις, άδειες οι οποίες παρουσιάζονται ως εγκεκριμένες, έχουν εγκριθεί υπό όρους/προϋποθέσεις/τροποποιήσεις/επιπρόσθετα αναγκαία έγγραφα τα οποία ενδεχομένως και να μην μπορούν να ικανοποιηθούν.

Ο κος. Αρμεύτης σημείωσε ότι στις περιπτώσεις όπου ασκείται διακριτική ευχέρεια, διαφάνηκε ότι δεν ακολουθούνται πάντοτε οι εισηγήσεις των τοπικών αρχών. Ο κος.

Αρμεύτης πρόσθεσε ότι σε περιπτώσεις που υπάρχει διαφωνία, θα πρέπει να εισακούονται οι αποφάσεις των τοπικών αρχών, ανεξαρτήτως των Εντολών του Υπουργού Εσωτερικών και των Εγκυκλίων του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

Ο κος. Ξυδιάς πρόσθεσε ότι ο Δήμος Αμαθούντας έδωσε θετικές απόψεις σε τρεις περιπτώσεις για τετραώροφα κτήρια, όμως και στις τρεις περιπτώσεις η Διεύθυνση Αδειοδότησης απάντησε αρνητικά στη βάση Εγκυκλίου του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, όπου προβλέπεται πως χρειάζεται η οικοδομή να εφάπτεται άλλης τετραώροφης για να λάβει άδεια για τετραώροφη οικοδομή.

Ο κος. Περικλή ανέφερε ότι υπάρχει μεγάλη καθυστέρηση στην αποστολή των παρεκκλίσεων από τον ΕΟΑ Λεμεσού προς το ΣΥ.ΜΕ.ΠΑ. Θα πρέπει να συντομεύσει η διαδικασία, ώστε να μην υπάρχει μεγάλη καθυστέρηση.

Απόφαση:

Να προστεθεί θέμα στην επόμενη συνεδρία αναφορικά με τις απόψεις των τοπικών αρχών και τον τρόπο αντιμετώπισης που θα πρέπει να έχει η Διεύθυνση Αδειοδότησης προς τις απόψεις των τοπικών αρχών. Ο Πρόεδρος έδωσε οδηγίες στα Μέλη της Επιτροπής να αποστέλουν τις περιπτώσεις στις οποίες παρατηρήθηκε απόκλιση από την Διεύθυνση Αδειοδότησης του ΕΟΑ ώστε να εξεταστούν και να τύχουν ανάλογου χειρισμού.

B2. Εγκύκλιος ΥΠΕΣ Γ.Ε. 34 – Ανέγερση και Χρήση Παράνομων Οικοδομών.

Τα Μέλη της Επιτροπής ενημερώθηκαν για την Εγκύκλιο που αναφέρει ότι έκαστος ΕΟΑ θα πρέπει να επιλαμβάνεται με ταχύτητα και αποτελεσματικότητα τις περιπτώσεις όπου εντοπίζονται παράνομες κατασκευές.

B3. Άλλα θέματα προς ενημέρωση.

Η Συνεδρία έληξε στις 4.00 μ.μ.

Γιάννης Τσουλόφτας
Πρόεδρος