

**Πρακτικά της 10^{ης} Συνεδρίας (5/2025)
της Επιτροπής Αδειοδότησης του Επαρχιακού Οργανισμού Αυτοδιοίκησης
Λεμεσού, που πραγματοποιήθηκε την Τρίτη 8 Απριλίου 2025 και ώρα 8.30πμ**

Παρόντες:

Γιάννης Τσουλόφτας, Πρόεδρος
Γιάννης Αρμεύτης, Δήμαρχος Λεμεσού, Μέλος
Κυριάκος Ξυδιάς, Δήμαρχος Αμαθούντας, Μέλος
Αντρος Θεοδώρου, Δήμαρχος Πολεμιδιών, Μέλος
Παντελής Γεωργίου, Δήμαρχος Κουρίου, 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 text block]

ΜΕΡΟΣ Α' – Θέματα για συζήτηση και λήψη απόφασης.

A1. Έγκριση πρακτικών 9^{ης} Συνεδρίας (4/2025) ημερομηνίας 28/02/2025.

Τα πρακτικά τα 9^{ης} Συνεδρίας της Επιτροπής Αδειοδότησης εγκρίνονται.

A2. Διαμόρφωση πολιτικής του ΕΟΑ αναφορικά με τον τρόπο χειρισμού αιτήσεων όπου γίνεται άσκηση διακριτικής ευχέρειας καθώς και για τον καθορισμό αντισταθμιστικού οφέλους από τις Τοπικές Αρχές στις περιπτώσεις άσκησης διακριτικής ευχέρειας για υπέρβαση του αριθμού ορόφων, πέραν του καθοριζόμενου ως επιτρεπόμενου από την ισχύουσα πολεοδομική ζώνη, βάσει των προνοιών της ΚΔΠ 307/24.

Ο Γενικός Διευθυντής ανέφερε ότι έχει παραληφθεί Εγκύκλιος από το Υπουργείο Εσωτερικών (ΥΠΕΣ) ημερομηνίας 20/03/2025 επί του θέματος διερωτήθηκε κατά πόσο ανατρέπονται πλέον οι θέσεις του Δήμου Λεμεσού για τα αντισταθμίσματα μετά από τις πρόνοιες της εν λόγω Εγκυκλίου του ΥΠΕΣ.

Ο κος. Αρμεύτης ανέφερε ότι ανατρέπονται οι θέσεις του Δήμου Λεμεσού. Ανέφερε επίσης ότι στις 09/04/2025 θα μεταβεί στο ΥΠΕΣ, εκ μέρους της Ένωσης Δήμων, όπου θα συναντηθεί με [Redacted] και [Redacted] για συζήτηση του θέματος. Ανέφερε ότι το αντιστάθμισμα δεν αφορά το κάθε «ψηλό κτίριο» αλλά την εφαρμογή της διακριτικής ευχέρειας, δηλαδή το κατά πόσο θα επιτραπεί το κτίσιμο ενός ή δύο επιπλέον ορόφων. Με την εντολή του 2017, υπήρχαν κάποιοι μηχανισμοί για 20 περίπου περιπτώσεις άσκησης διακριτικής ευχέρειας για παραχώρηση επιπλέον ορόφων. Πολλές τοπικές αρχές είχαν μπει σε τέτοια διαδικασία και παραχωρούσαν επιπρόσθετους ορόφους με άσκηση διακριτικής ευχέρειας μετά από παραχώρηση αντισταθμίματος, με αποτέλεσμα να δοθούν σε πάρα πολλές περιπτώσεις επιπρόσθετοι όροφοι. Με νέα Εντολή

του το 2024, το ΥΠΕΣ περιόρισε πολύ την άσκηση διακριτικής ευχέρειας για παραχώρηση επιπρόσθετων ορόφων. Συναφώς, ο Δήμος Λεμεσού προσπάθησε να κωδικοποιήσει όλες αυτές τις περιπτώσεις για να δημιουργήσει έναν οδηγό για άσκηση διακριτικής ευχέρειας σε παραχώρηση επιπρόσθετων ορόφων, αφού καθοριστούν και αντισταθμιστικά μέτρα σε μια απλή φόρμουλα, για να μην υπάρχει καθυστέρηση και να επιτευχθεί ομοιομορφία. Ο Δήμος Λεμεσού ζητά όπως ο όρος αυτός να αναγράφεται ως όρος για την έκδοση της άδειας οικοδομής. Ανέφερε ότι η έννοια του αντισταθμίσματος υπάρχει, όχι μόνο στα ψηλά κτίρια αλλά και στην εφαρμογή της διακριτικής ευχέρειας. Επομένως, σε περίπτωση που ασκείται η διακριτική ευχέρεια της τοπικής αρχής, θα πρέπει να καταβάλλεται και αντισταθμισμα.

Ο κος. Ξυδιάς ανέφερε ότι η Πολεοδομική Πολιτική είναι ευθύνη του Υπουργού Εσωτερικών. Συναφώς, η Εγκύκλιος που εξέδωσε θα πρέπει να ακολουθηθεί. Ως ΕΟΑ Λεμεσού, μπορούμε όμως να αποφασίσουμε ότι εάν δεν αλλάξει η παρούσα Εντολή, δεν θα ασκείται διακριτική ευχέρεια από τον ΕΟΑ Λεμεσού και θα παραπέμπονται όλες οι υποθέσεις στο Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως. Σημείωσε παράλληλα ότι θα ήταν χρήσιμο να γίνει μια συνάντηση με τον Σύνδεσμο Επιχειρηματιών Ανάπτυξης Γης, οι οποίοι αποδέχονται την πρόταση για τα αντισταθμισματα και δεν έχουν ενστάσεις.

Ο κος. Γεωργίου ανέφερε ότι από την στιγμή που δεν δύναται ο ΕΟΑ να επιβάλει αντιστάθμισμα στην πολεοδομική άδεια, θα επιβάλλεται στην άδεια οικοδομής. Υπήρξε συναντίληψη ότι για να διασφαλιστεί η δυνατότητα επιβολής αντισταθμίσματος, θα μπαίνει όρος στην πολεοδομική άδεια ότι θα ισχύουν οι όροι που θα επιβάλει η τοπική αρχή. Σε αυτήν την περίπτωση, θα πρέπει να ενημερωθούν οι τοπικές αρχές ότι στους όρους και στις απόψεις τους θα πρέπει να περιλαμβάνουν και τα αντισταθμισματα.

██████████ εξήγησε ότι η φιλοσοφία της Εγκυκλίου είναι ότι «ψηλό κτίριο» θεωρείται οποιοδήποτε κτίριο είναι πάνω από 2 επιτρεπόμενους ορόφους και μόνο σε τέτοιες περιπτώσεις μπορούν να επιβληθούν αντισταθμισματα. Τα αντισταθμισματα μπορούν να έχουν την μορφή ενός έργου που θα πραγματοποιήσει η τοπική αρχή σε συνεργασία με τον ΕΟΑ. Ο τρόπος υπολογισμού του αντισταθμίσματος γίνεται μετά από διαβούλευση των τοπικών αρχών και του ΕΟΑ, ετοιμάζεται η μέθοδος υπολογισμού του αντισταθμίσματος και αποστέλλεται στο ΥΠΕΣ για έγκριση. Σημείωσε επίσης ότι στο εδάφιο 4.1 και στο εδάφιο 4.6 της Εντολής, δεν προβλέπεται να ζητείται αντιστάθμισμα. Σε κάθε περίπτωση, όταν υπάρχει υπέρβαση ορόφων, στις πολεοδομικές άδειες αναγράφεται ότι πρέπει «να τηρηθούν οι απόψεις της τοπικής αρχής κατά την έκδοση της άδειας οικοδομής». Στη συνέχεια οι Δήμοι θα αποστέλλουν επιστολή με τους όρους και τις απόψεις τους, συμπεριλαμβανομένου του αντισταθμίσματος. Η πρακτική η οποία θα συνεχιστεί είναι ότι οποτεδήποτε υπάρχει αύξηση από ένα όροφο και πάνω, θα στέλνεται η αίτηση για απόψεις στην τοπική αρχή.

Ο Πρόεδρος ανέφερε ότι θα επαναφερθεί το ζήτημα μετά την επικείμενη συνάντηση της Ένωσης Δήμων στο Υπουργείο Εσωτερικών.

Απόφαση:

Θα συνεχίσει να αναγράφεται ο όρος ότι πρέπει «να τηρηθούν οι απόψεις της τοπικής αρχής κατά την έκδοση της άδειας οικοδομής» επί των πολεοδομικών αιτήσεων και θα συνεχίσουν να παραπέμπονται οι αιτήσεις για απόψεις της τοπικής αρχής οποτεδήποτε υπάρχει αύξηση από ένα όροφο και πάνω.

A3. Διεκπεραίωση Αιτήσεων για Πιστοποιητικά διαχωρισμού γης και Πιστοποιητικά οριζόντιων και κάθετων διαχωρισμών – Κατ' αποκοπή υπερωριακή αποζημίωση.

Με εσωτερικό σημείωμά [REDACTED] ημερομηνίας 07/02/2025, [REDACTED] Οικοδομικής Αδειοδότησης, εισηγείται τον καθορισμό υπερωριακής αποζημίωσης για την εξέταση πιστοποιητικών διαχωρισμών γης και ζητά έγκριση των ποσών που αναφέρει από την Επιτροπή Αδειοδότησης.

[REDACTED] εισηγήθηκε όπως υπάλληλοι της ΔΑΑ μεταβαίνουν για διαχωρισμούς γης μετά το πέρας του εργασιακού τους χρόνου, ώστε να μην σπαταλούν πολύτιμο εργασιακό χρόνο, ειδικά για μετάβαση σε διαχωρισμούς που γίνονται σε μακρινές Κοινότητες της Επαρχίας Λεμεσού.

Ο κος. Περικλή σημείωσε ότι με την μεταρρύθμιση που έλαβε χώρα και με την αποπαγοποίηση των θέσεων από την Βουλή για πρόσληψη προσωπικού στις Κοινότητες, θα προσληφθούν τεχνικοί/μηχανικοί αρχές του 2026, έτσι ώστε να αναλαμβάνουν τις επιβλέψεις των διαχωρισμών οικοπέδων στις Κοινότητες, κατ' αντιστοιχία με την επίβλεψη που γίνεται στους Δήμους από προσωπικό των Δήμων.

Απόφαση:

Μετά από συζήτηση η Επιτροπή Αδειοδότησης αποφάσισε να εισηγηθεί στο Συμβούλιο όπως το συγκεκριμένο ζήτημα τύχει εσωτερικού χειρισμού ως ενδιάμεση λύση μέχρι το τέλος του τρέχοντος έτους, μέχρι να αναληφθεί η εργασία από τις Κοινότητες.

A4. Αίτημα για εξασφάλιση της έγκρισης του Υπουργού Εσωτερικών για τροποποίηση μη ουσιώδους πτυχής παρέκκλισης σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κανονισμού 30 των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Παρεκκλίσεις) Κανονισμών του 1999 (ΚΔΠ309/1999) (ΠΑ362/2019).

[REDACTED] μέσω Εσωτερικού Σημειώματος ημερομηνίας 11/03/2025, ζήτησε κατευθυντήριες γραμμές και οδηγίες σχετικά με την ΠΑ362/2019.

[REDACTED] γωνία Ευαγόρα Λανίτη προς την Αρχή Αδειών. Το Κέντρο είχε παραπεμφθεί για άδεια κατά παρέκκλιση από τον Δήμο Λεμεσού και καθορίστηκε ένα ποσό αντισταθμίματος. Με επιστολή [REDACTED] αμφισβήτησε τον υπολογισμό των χώρων στάθμευσης που επιβλήθηκαν, τον όρο που τέθηκε για απομάκρυνση του μεταλλικού περιφράγματος, τους όρους του Τμήματος Δημοσίων Έργων και του Γραφείου Ευημερίας.

Το Υπουργείο Εσωτερικών παρέπεμψε την επιστολή [REDACTED] στον ΕΟΑ Λεμεσού για απάντηση. Η Διεύθυνση Αδειοδότησης του ΕΟΑ Λεμεσού απάντησε ότι οι χώροι στάθμευσης υπολογίστηκαν με βάση την Εντολή 1/2026 και ότι η περίφραξη από μεταλλικό πλέγμα πρέπει να απομακρυνθεί.

[REDACTED] επανήλθε και ζητά να απαλλαγεί από τον όρο για καταβολή του ποσού των €10.000 και να αποδεχτούμε την περίφραξη ως έχει. [REDACTED] σημείωσε ότι έκανε πολλές διά ζώσης συναντήσεις [REDACTED] ώστε να [REDACTED] εξηγήσει πως έχει η κατάσταση, όμως επανέρχεται και [REDACTED] στέλνει ηλεκτρονικά μηνύματα συνεχώς.

Απόφαση:

Η Επιτροπή Αδειοδότησης επικυρώνει την απόφαση της υπηρεσίας. Να σταλεί μια τελευταία απάντηση προς [REDACTED] ότι η Επιτροπή Αδειοδότησης εξέτασε το θέμα και αποφάσισε ως η μέχρι σήμερα θέση της υπηρεσίας.

A5. Συμφωνία μεταξύ ΕΟΑ Λεμεσού και Δήμων για επίβλεψη διαχωρισμού οικοπέδων.

Είχε συνταχθεί ένα προσχέδιο συμφωνίας για έκαστο Δήμο. Επισυνάφθηκε επίσης το Εσωτερικό Σημείωμα [REDACTED] ημερομηνίας 12/12/2024, το οποίο καθορίζει την αμοιβή για την επίβλεψη διαχωρισμών από τους Δήμους.

Ο κος. Αρμεύτης ανέφερε ότι ο Δήμος Λεμεσού αποφάσισε την αύξηση των ποσών που αναγράφονται στο σημείωμα [REDACTED], από €450 σε €480 για διαχωρισμούς γης μέχρι 4 οικόπεδα και από €100 σε €120 για κάθε επιπρόσθετο οικόπεδο.

Απόφαση:

Εγκρίθηκαν τα ποσά του Σημειώματος από την Επιτροπή Αδειοδότησης με την διαφωνία του κ. Αρμεύτη και του κ. Σπαθάρη.

Προτεινόμενες τροποποιήσεις συμφωνίας:

1. Να αφαιρεθεί το «που εκτελούνται» στο σημείο που αναγράφεται ότι «Το αντικείμενο της παρούσας Σύμβασης είναι η παροχή υπηρεσιών από τον Δήμο που αφορά στην επίβλεψη διαχωρισμών γης που εκτελούνται εντός της περιοχής επικράτειας του Δήμου», έτσι ώστε να μην περιοριστεί το αντικείμενο της σύμβασης σε διαχωρισμούς που είναι σε εξέλιξη, αλλά και σε αυτούς που θα προκύψουν.
2. Η συμφωνία να έχει διάρκεια για 12 μήνες, με δυνατότητα επέκτασης κατόπιν γραπτής συμφωνία, χωρίς να ορίζεται ότι η επέκταση θα είναι για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα.
3. [REDACTED] πρότεινε την συμπερίληψη των ομβρίων υδάτων στην επίβλεψη που θα γίνεται από τους Δήμους. Η Επιτροπή αποφάσισε ότι η συμπερίληψη των ομβρίων υδάτων είναι εντελώς εκτός του πλαισίου της υπό συζήτηση συμφωνίας και επομένως δεν μπορούν να συμπεριληφθούν.
4. Η πληρωμή των ποσών θα γίνεται ως εξής: Θα καταβάλλεται το 50% του ποσού με την παράδοση του φακέλου της υπόθεσης από τον ΕΟΑ Λεμεσού στον Δήμο και το υπόλοιπο 50% με την προσκόμιση του πιστοποιητικού συμπλήρωσης εργασιών από τον Δήμο προς τον ΕΟΑ Λεμεσού.

Τα πιο πάνω θα τεθούν στο Συμβούλιο για λήψη απόφασης.

A6. Άλλα θέματα για λήψη απόφασης.

α. ΕΓΓΥΗΣΕΙΣ ΠΕΖΟΔΡΟΜΙΩΝ, ΕΞΑΓΟΡΕΣ ΚΑΙ ΑΝΤΙΣΤΑΘΜΙΣΤΙΚΑ

[REDACTED] παρουσίασε το Εσωτερικό Σημείωμα ημερομηνίας 04/04/2025 για τις εγγυήσεις πεζοδρομίων, τις εξαγορές χώρων πρασίνου και χώρων στάθμευσης και τα αντισταθμιστικά μέτρα.

Απόφαση:

Η Επιτροπή Αδειοδότησης συμφωνεί με τα ποσά που αναγράφονται στο Εσωτερικό Σημείωμα και εισηγείται την έγκρισή τους από το Συμβούλιο.

Διαδικαστικά, όσα ποσά εισπράχθηκαν από τον ΕΟΑ Λεμεσού, θα πρέπει να μεταφερθούν στα Δημαρχεία. Οι αιτητές που έχουν ήδη καταβάλει τα ποσά για τις εγγυήσεις, θα πρέπει να πηγαίνουν με το πιστοποιητικό τελικής έγκρισης στο Δημαρχείο για να τους επιστρέφεται η εγγυήσή τους.

Αναφορικά με την εξαγορά χώρων πρασίνου, χώρων στάθμευσης και τα αντισταθμιστικά, θα πληρώνουν απευθείας στα Δημαρχεία οι αιτητές και θα ανεβάζουν στον ΙΠΠΟΔΑΜΟ την απόδειξη ώστε να εκδοθεί η άδεια οικοδομής.

β. ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΕΙΣ

Η Επιτροπή Αδειοδότησης αποφάσισε να επαναφερθεί το ζήτημα στην 11η Συνεδρία της Επιτροπής Αδειοδότησης την Τρίτη 15/04/2025 στις 4:00μ.μ.

ΜΕΡΟΣ Β' – Θέματα για ενημέρωση.

B1. Απόδοση προσωπικού Διεύθυνσης Αδειοδότησης για τον μήνα Μάρτιο 2025.

Ο Πρόεδρος ανέφερε ότι έχει στηθεί ένας μηχανισμός ο οποίος παράγει περίπου 800 άδειες τον μήνα. Δηλαδή, περίπου 400 πολεοδομικές και 400 άδειες οικοδομής. Από την μια, είναι περίπου το διπλάσιο από το τι εκδίδετο πριν την μεταρρύθμιση, από την άλλη ο όγκος των αιτήσεων που λαμβάνεται μηνιαίως δεν επιτρέπει την μείωση των εκκρεμοσύνων αιτήσεων.

Συνέχισε αναφέροντας ότι το προσωπικό της Διεύθυνσης Αδειοδότησης βρίσκεται κάτω από έντονη και συνεχή πίεση και παρόλα αυτά καταφέρνει να εκδώσει τις διπλάσιες άδειες από αυτές που εκδίδονταν πριν την μεταρρύθμιση, με λιγότερο προσωπικό από όσο υπήρχε πριν.

Συζητήθηκε το κατά πόσο υπάρχουν τρόποι ή μέσα για αύξηση της απόδοσης, όπως για παράδειγμα η μεταβολή της ανάθεσης υποθέσεων με γεωγραφικά κριτήρια (κάθε τεχνικός αναλαμβάνει συγκεκριμένη περιοχή) και αλλαγή έτσι ώστε να γίνονται αναθέσεις με το είδος της ανάπτυξης (για παράδειγμα ένας τεχνικός, να κάνει μόνο πολυκατοικίες ανεξάρτητα του που βρίσκονται γεωγραφικά). Άλλο παράδειγμα, είναι για δύσκολες υποθέσεις να δημιουργηθεί μια ομάδα ή ένα γραφείο που να τις επιλαμβάνεται ανεξαρτήτως του που βρίσκονται γεωγραφικά. Επίσης, σε περίπτωση που ένας Λειτουργός/ Τεχνικός χρειάζεται να προχωρήσει σε επιτόπια έρευνα για την εξέταση μιας αίτησης, να κάνει πολλές επιτόπιες έρευνες σε μια έξοδό του από το γραφείο ώστε να εξοικονομείται χρόνος.

Συζητήθηκε επίσης ότι τα προβλήματα που παρουσιάζονται, προκύπτουν ξεκάθαρα από την έλλειψη προσωπικού.

Ο Γενικός Διευθυντής εισηγήθηκε να ετοιμαστεί ένα υπηρεσιακό σημείωμα για προσκόμιση στην Επιτροπή Αδειοδότησης με αλλαγές που θα μπορούσαν να βελτιώσουν την αποτελεσματικότητα της Διεύθυνσης Αδειοδότησης.

■ ανέφερε ότι δεν μπορούν να προταθούν αλλαγές πριν να προσληφθεί το νέο προσωπικό.

Ο κος. Γεωργίου ανέφερε ότι με την Συμφωνία που θα γίνει με τους Δήμους για τους διαχωρισμούς οικοπέδων, θα μειωθεί ο όγκος εργασίας των υπαλλήλων του ΕΟΑ Λεμεσού. Το σοβαρό πρόβλημα θα παραμείνει στην Πολεοδομική Αδειοδότηση όταν το προσωπικό του ΤΠΟ αποχωρήσει από τον ΕΟΑ Λεμεσού και δεν θα υπάρχει πλέον έμπειρο προσωπικό

να αναλάβει. Συναφώς, το μεγαλύτερο μέρος του προσωπικού που θα προσληφθεί θα πρέπει να τοποθετηθεί στην Πολεοδομική Αδειοδότηση ώστε να τύχει εκπαίδευσης και να μπορεί να αναλάβει πλήρη καθήκοντα τον Ιανουάριο του 2026.

B2. Μεταφορά αρμοδιότητας για Επικίνδυνες Οικοδομές στους ΕΟΑ.

Το θέμα θα επαναφερθεί σε επόμενη Συνεδρία της Επιτροπής Αδειοδότησης.

B3. Παράταση της ισχύος του Σχεδίου Πολεοδομικής Αμνηστίας.

Η Επιτροπή Αδειοδότησης ενημερώθηκε για την παράταση της ισχύος του Σχεδίου Πολεοδομικής Αμνηστίας.

B4. Ποσό αμοιβής για επίβλεψη διαχωρισμού οικοπέδων από τους Δήμους.

Η Επιτροπή Αδειοδότησης επιλήφθηκε του συγκεκριμένου στα πλαίσια του Θέματος Α5.

Η Συνεδρία έληξε στις 10.45 π.μ.

Γιάννης Τσουλόφτας
Πρόεδρος