



Επαρχιακός
Οργανισμός
Αυτοδιοίκησης
Λεμεσού

Λεωφόρος Φραγκλίνου Ρούσβελτ 66-76
Τ.Θ. 50225, 3602 Λεμεσός, Κύπρος
Τηλέφωνο: +357 2527 1000, Φαξ: +357 2527 1900
E-mail: info@eoalemesos.org.cy
Facebook | Youtube : ΕΟΑ Λεμεσού Instagram: eoalemesos
www.eoalemesos.org.cy

**Πρακτικά της 19^{ης} Συνεδρίας (14/2025) της Επιτροπής Αδειοδότησης
του Επαρχιακού Οργανισμού Αυτοδιοίκησης Λεμεσού, που
πραγματοποιήθηκε την Τρίτη 16 Δεκεμβρίου 2025 και ώρα 9:00πμ**

Παρόντες:

Γιάννης Τσουλόφτας, Πρόεδρος ΕΟΑ
Γιάννης Αρμεύτης, Δήμαρχος Λεμεσού, Μέλος
Παντελής Γεωργίου, Δήμαρχος Κουρίου, Μέλος
Λουκάς Σπαθάρης, Δημοτικός Σύμβουλος Λεμεσού, Μέλος
Χριστάκης Λεοντίου, Πρόεδρος Κοινοτικού Συμβουλίου Αγίου Κωνσταντίνου, Μέλος

Απόντες:

Κυριάκος Ξυδιάς, Δήμαρχος Αμαθούντας, Α' Αντιπρόεδρος, Μέλος
Λευτέρης Περικλή, Πρόεδρος Ένωσης Κοινοτήτων, Β' Αντιπρόεδρος, Μέλος
Αντρέας Θεοδώρου, Δήμαρχος Πολεμιδιών, Μέλος

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

[Redacted names of participants]

ΜΕΡΟΣ Α' – Θέματα για συζήτηση και λήψη απόφασης

A1. Πρακτικά 18^{ης} Συνεδρίας, ημερομηνίας 02/12/2025

Αποφασίστηκε όπως, σε συνεννόηση με τον Δήμαρχο Κουρίου, να γίνει τροποποίηση του θέματος Α3.

Μετά την πιο πάνω τροποποίηση, τα πρακτικά της 18^{ης} Συνεδρίας, ημερομηνίας 02/12/2025 εγκρίθηκαν από την Επιτροπή Αδειοδότησης, ώστε να τεθούν υπόψη της Ολομέλειας του Συμβουλίου για τα περαιτέρω.

**A2. Εξασφάλιση σύμφωνης γνώμης Συμβουλίου για απόψεις της
Πολεοδομικής Αρχής που αποστέλλονται με βάση τον Κανονισμό
13(8)(α) των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Παρεκκλίσεις)
Κανονισμών (ΚΔΠ309/99)**

Ο Πρόεδρος εισήγαγε το θέμα και έδωσε το λόγο [Redacted] για περαιτέρω επεξήγηση των απόψεων της Διεύθυνσης Αδειοδότησης της Ανάπτυξης που αφορούν τον Κανονισμό 13 (8) (α) των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Παρεκκλίσεις) Κανονισμών, όπως πιο κάτω:

1. [Redacted] – Επταγώνια (Δήλωση Πολιτικής) – Το θέμα επαναφέρεται στην Επιτροπή Αδειοδότησης με περαιτέρω

1



πληροφορίες, όπως έχει ζητηθεί. Αφορά ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας, η οποία ανέρχεται στα 177,75 τ.μ. σε Ζώνη Προστασίας Ζ1, Φ./Σχ. [REDACTED] Τεμ. [REDACTED] και σε απόσταση 688μ. από την Οικιστική Ζώνη. Η αίτηση παρεκκλίνει από την πλησιέστερη Οικιστική Ζώνη και το Κοινοτικό Συμβούλιο δεν φέρει καμία ένσταση για την ανάπτυξη. Ωστόσο, η εισήγηση της Πολεοδομικής Αρχής είναι θετική.

Το Μέλος Παντελής Γεωργίου ανέφερε ότι οι μεμονωμένες κατοικίες θα πρέπει να χωροθετούνται ως φυσική προέκταση της οικείας Κοινότητας, ενώ η προτεινόμενη ανάπτυξη χωροθετείται σε μεγάλη απόσταση.

Το Μέλος Γιάννης Αρμεύτης ανέφερε ότι θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη και το κόστος των επενδύσεων που θα απαιτηθούν σε υποδομές όπως ηλεκτρισμός, υδροδότηση, αποκομιδή σκυβάλων κα.

Τέλος, το Μέλος Λουκάς Σπαθάρης επεσήμανε ότι στην περιοχή δεν υπάρχουν άλλες υφιστάμενες κατοικίες.

Απόφαση

Η Επιτροπή Αδειοδότησης αφού εξέτασε τα πιο πάνω δεδομένα, τοποθετήθηκε αρνητικά για την προτεινόμενη ανάπτυξη.

2. [REDACTED] – Παραμύθα (Δήλωση Πολιτικής) – Γίνεται επαναφορά στην Επιτροπή Αδειοδότησης με πληροφορίες όπως έχει ζητηθεί. Αφορά ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας η οποία ανέρχεται στα 195 τ.μ. σε Γεωργική Ζώνη Γ3, Φ./Σχ. [REDACTED] Τεμ. [REDACTED] και σε απόσταση 1.950μ. από την Οικιστική Ζώνη.

Η αίτηση παρεκκλίνει από τους συντελεστές ανάπτυξης που είναι μεγαλύτεροι από τους επιτρεπόμενους (Σ.Δ.: 195 τ.μ. αντί 150 τ.μ. και Π.Κ.: 160 τ.μ. αντί 150 τ.μ.) καθώς και την απόσταση από την πλησιέστερη Οικιστική Ζώνη. Ωστόσο, λήφθηκαν υπόψη κοινωνικοί παράγοντες αφού στην κατοικία [REDACTED]. Η εισήγηση της Πολεοδομικής Αρχής είναι θετική αφού πρόκειται για ιδιαίτερη περίπτωση και γιατί πλησίον υπάρχουν αδειούχες κατοικίες.

Απόφαση

Η Επιτροπή Αδειοδότησης εξετάζοντας τα πιο πάνω και λαμβάνοντας υπόψη την εισήγηση της Πολεοδομικής Αρχής, αποφάσισε όπως δοθεί η άδεια για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας η οποία ανέρχεται στα 195 τ.μ. σε Γεωργική Ζώνη.

3. [REDACTED] – Φοινικάρια (Δήλωση Πολιτικής) – Ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας η οποία ανέρχεται στα 117 τ.μ. σε Ζώνη Προστασίας Ζ1, Φ./Σχ. [REDACTED] Τεμ. [REDACTED] (6689τ.μ.) και σε απόσταση 543,5μ. από την Οικιστική Ζώνη. Η αίτηση παρεκκλίνει από την απόσταση από την πλησιέστερη Οικιστική Ζώνη. Η σύσταση της Πολεοδομικής Αρχής είναι θετική λαμβάνοντας υπόψη ότι η απόσταση από την Οικιστική Ζώνη δεν είναι μεγάλη, ότι γειτνιάζει με υφιστάμενες αδειούχες οικοδομές. Ακόμη το Τμήμα Περιβάλλοντος δεν φέρει ένσταση



νοουμένου ότι θα ενσωματωθούν οι όροι που έθεσαν και το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, μετά από προκαταρκτικό ερώτημα θα μπορούσε να εκφέρει θετικές απόψεις σε κατά Παρέκκλιση αίτηση αφού υιοθετηθούν οι απαιτούμενοι όροι και εκφραστούν οι απόψεις του Τομέα Ύδρευσης του ΕΟΑ για τον τρόπο υδροδότησης του τεμαχίου.

Απόφαση

Η Επιτροπή Αδειοδότησης αφού έλαβε υπόψη τη θετική σύσταση της Πολεοδομικής Αρχής συμφώνησε με την ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας η οποία ανέρχεται στα 117τ.μ., νοουμένου ότι θα ζητηθούν οι απόψεις του ΤΑΥ όταν κατατεθεί η αίτηση για Άδεια.

4. [redacted] – Απεσιά (Δήλωση Πολιτικής) Ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας η οποία ανέρχεται στα 59,20 τ.μ. [redacted] και Άλλης, σε Γεωργική Ζώνη Γ3, Φ./Σχ. [redacted] Τεμ. [redacted] (7.860τ.μ.) και σε απόσταση 1306μ. από την Οικιστική Ζώνη από την οποία παρεκκλίνει. Η εισήγηση της Πολεοδομικής Αρχής είναι αρνητική λαμβάνοντας υπόψη ότι καταστρατηγούνται οι στόχοι του Σχεδίου Ανάπτυξης επειδή είναι μακριά από την οικιστική περιοχή.

Το Μέλος Γιάννης Αρμεύτης επεσήμανε την ύπαρξη υφιστάμενων κατοικιών, κάτι που συνεπάγεται ότι υπάρχουν ήδη οι κατάλληλες υποδομές για ανέγερση κατοικίας.

Απόφαση

Η Επιτροπή Αδειοδότησης αποφάσισε, κατά πλειοψηφία, όπως δοθεί η άδεια για ανέγερση της εν λόγω μεμονωμένης κατοικίας η οποία ανέρχεται στα 59,20 τ.μ. σε Γεωργική Ζώνη Γ3. Το Μέλος Παντελής Γεωργίου διαφώνησε με την πιο πάνω απόφαση.

5. [redacted] Ακρούντα (Δήλωση Πολιτικής) Ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας η οποία ανέρχεται στα 83,83τ.μ. σε Ζώνες Προστασίας Ζ1 & Ζ3, Φ./Σχ. [redacted], Τμήμα [redacted] Τεμ. [redacted] (10.034τ.μ.) και σε απόσταση 3μ. από την Οικιστική Ζώνη. Η αίτηση γίνεται κατά Παρέκκλιση λόγω του ότι η ανάπτυξη βρίσκεται σε Ζώνες Προστασίας Ζ1 και Ζ3.

Απόφαση

Η Επιτροπή Αδειοδότησης είναι θετική ως προς την ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας η οποία ανέρχεται στα 83,83τ.μ. σε Ζώνες Προστασίας Ζ1 & Ζ3.

A3. Προσθήκες/Μετατροπές σε υφιστάμενη Τουριστική Ανάπτυξη (Οργανωμένα Διαμερίσματα)

Ο Πρόεδρος εισήγαγε το θέμα και έδωσε το λόγο [redacted] Τεχνικό Μηχανικό [redacted] για περαιτέρω επεξήγηση [redacted] παρουσίασε στην Επιτροπή το σχετικό σημείωμα [redacted] ημερομηνίας 26/11/2025, αναφορικά με την αίτηση για προσθήκες και μετατροπές σε υφιστάμενη αδειοδοτημένη ανάπτυξη. Η εισήγηση της υπηρεσίας είναι ότι η αίτηση θα μπορούσε να εγκριθεί αφού αφορά μερική αύξηση των ορόφων από 2 σε 3 και το τεμάχιο γειτνιάζει με τον πυρήνα του χωριού στον οποίο με βάσει τις πρόνοιες της Πολεοδομικής Ζώνης Η1 θα μπορούσε να επιτραπεί ο 3ος όροφος. Περαιτέρω εισηγήθηκε όπως η μειωμένη απόσταση από τα γειτονικά



τεμάχια γίνει αποδεκτή, αφού έχουν εξασφαλισθεί οι έγγραφες συγκαταθέσεις των ιδιοκτητών των γειτονικών υποστατικών ότι δεν φέρουν ένσταση. Επιπρόσθετα, λόγω των έντονων υψομετρικών διαφορών που υπάρχουν στο ανατολικό σύνορο του τεμαχίου κρίνεται ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις των παρακείμενων τεμαχίων. Επίσης, έχουν εξασφαλισθεί οι θετικές απόψεις από το Κοινοτικό Συμβούλιο Πισσουρίου. [REDACTED]

[REDACTED] πρόσθεσε ότι από επιτόπια εξέταση που πραγματοποίησε, κατέληξε στο συμπέρασμα ότι η ανάπτυξη αυτή δεν θα επηρεάσει τους γείτονες, οι οποίοι έδωσαν τη συγκατάθεσή τους.

Απόφαση

Η Επιτροπή Αδειοδότησης, λαμβάνοντας υπόψη τις εισηγήσεις της Πολεοδομικής Αρχής, συμφώνησε όπως παραχωρηθεί η άδεια για προσθήκες/μετατροπές σε υφιστάμενη Τουριστική Ανάπτυξη.

A4. Άλλα Θέματα

A4.1. Θέματα συνάντησης 1^{ης} Αυγούστου 2025 για το Σχέδιο Περιοχής Κέντρου Πόλης

Το Μέλος Γιάννης Αρμεύτης αναφέρθηκε στο γεγονός ότι θα ήταν καλό να ληφθούν οι απόψεις του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως όπως δημοσιεύτηκε το 2022 σχετικά με το Σχέδιο Περιοχής Κέντρου Πόλης. Όμως επεσήμανε την σημαντική καθυστέρηση στην υποβολή τους, κάτι που καθυστερεί την ανάπτυξη. Ανέφερε επίσης ότι και το ΕΤΕΚ συμφωνεί με τις απόψεις του Δήμου Λεμεσού επί του θέματος.

Ο Πρόεδρος προχώρησε σε ανασκόπηση του ιστορικού του θέματος και αναφέρθηκε στη συνάντηση που έγινε στις 21/11/2025, ως αποτέλεσμα της οποίας αναμένεται η τοποθέτηση του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

Το Μέλος Παντελής Γεωργίου, διερωτήθηκε αν μπορούμε σαν ΕΟΑ να καθορίσουμε τη θέση μας, αλλά ο Πρόεδρος του απάντησε ότι η Αρμόδια Αρχή για το πιο πάνω θέμα είναι το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως και το Υπουργείο Εσωτερικών.

Ακολούθως, το Μέλος Γιάννης Αρμεύτης ανέφερε ότι ζήτησε ενημέρωση για την έκδοση αδειών στην ΠΕΧ. Ο Πρόεδρος απάντησε ότι ο ΕΟΑ έδωσε σχετικά στοιχεία, τα οποία ετοιμάστηκαν χειρωνακτικά. Επίσης, επανέλαβε την εισήγηση όπως η Ένωση Δήμων υποβάλει αίτημα για να αποκτήσει πρόσβαση στο πρόγραμμα Ιππόδαμος για εξαγωγή των σχετικών στατιστικών καταστάσεων.

Απόφαση

Αφού εξετάστηκε το πιο πάνω θέμα και τέθηκαν διάφορες απόψεις από τα Μέλη της Επιτροπής, αποφασίστηκαν τα πιο κάτω:

α. Εάν μέχρι τα μέσα Ιανουαρίου δεν απαντήσει το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, θα τεθούν ενώπιον της Επιτροπής Αδειοδότησης συγκεκριμένες υποθέσεις για να ληφθούν αποφάσεις.

β. Γενικά, όπου υπάρχει δυσκολία στη λήψη απόφασης από την υπηρεσία, το θέμα να τίθεται στην Επιτροπή Αδειοδότησης για λήψη απόφασης ή/και για καθορισμό πολιτικής.

A4.2. Σχολή [redacted] στην οδό Ζιαν Ντ' Αρκ στη Λεμεσό

[redacted] Τομέα Οικοδομικού Ελέγχου, ενημέρωσε την Επιτροπή για τη λειτουργία της Σχολής [redacted] στην οδό Ζιαν Ντ' Αρκ στη Λεμεσό. Ανέφερε ότι είναι μια εκτεταμένη και σύνθετη υπόθεση αφού υπάρχουν πολλές παρανομίες στις κατασκευές οι οποίες υφίστανται εδώ και 15 έτη, χωρίς να έχουν ληφθεί ουσιαστικά μέτρα για άρση τους. Περαιτέρω, ενημέρωσε ότι ο Δήμος Λεμεσού προχώρησε σε έκδοση Πιστοποιητικού Τελικής Έγκρισης, ημερομηνίας 06/07/2023, στο οποίο συμπεριλαμβάνονταν οι χώροι στάθμευσης, οι οποίοι μετατράπηκαν σε χώρους αθλοπαιδιών.

Απόφαση

Κατόπιν εισήγηση του Μέλους Γιάννη Αρμεύτη, αποφασίστηκε όπως το θέμα τεθεί σε επόμενη Συνεδρία της Επιτροπής Αδειοδότησης, αφού ετοιμαστεί σχετικό Σημείωμα με όλα τα δεδομένα της υπόθεσης, για περαιτέρω συζήτηση και λήψη απόφασης.

A4.3. Θέματα Τομέα Επιβολής του ΕΟΑ Λεμεσού

Το Μέλος Γιάννης Αρμεύτης ανέφερε ότι ο Τομέας Επιβολής του ΕΟΑ θα πρέπει να ενεργεί άμεσα και όπου χρειάζεται να υπάρχει συνεργασία με το Επαρχιακό Δικαστήριο, για αντιμετώπιση θεμάτων του Τομέα Επιβολής. Επιπρόσθετα, το Μέλος Παντελής Γεωργίου ανέφερε ότι πρέπει να υπάρχει συνεννόηση και με την Τοπική Αρχή για τις περιπτώσεις όπου τίθεται και θέμα Αδειας Λειτουργίας για συντονισμένο χειρισμό.

Αποφασίστηκε ότι το θέμα της λειτουργίας του Τομέα Επιβολής της Διεύθυνσης Αδειοδότησης του ΕΟΑ Λεμεσού θα παραμείνει υπό παρακολούθηση.



Γιάννης Τσουλόφτας
Πρόεδρος