



**Πρακτικά της 15^{ης} Συνεδρίας (10/2025) της Επιτροπής Αδειοδότησης του
Επαρχιακού Οργανισμού Αυτοδιοίκησης Λεμεσού, που πραγματοποιήθηκε
την Τρίτη 09 Σεπτεμβρίου 2025 και ώρα 9:00πμ**

Παρόντες:

Γιάννης Τσουλόφτας, Πρόεδρος ΕΟΑ
Λευτέρης Περικλή, Πρόεδρος Ένωσης Κοινοτήτων, Β' Αντιπρόεδρος, Μέλος
Γιάννης Αρμεύτης, Δήμαρχος Λεμεσού, Μέλος
Κυριάκος Ξυδιάς, Δήμαρχος Αμαθούντας, Α' Αντιπρόεδρος, Μέλος
Παντελής Γεωργίου, Δήμαρχος Κουρίου, Μέλος
Αντρέας Θεοδώρου, Δήμαρχος Πολεμιδιών, 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



ΜΕΡΟΣ Α' – Θέματα για συζήτηση και λήψη απόφασης

A1. Συγκεντρωτικοί Πίνακες Απόδοσης ΔΑΑ

■ Αναπλ. ■ ΔΑΑ παρουσίασε τις στατιστικές καταστάσεις απόδοσης για τους μήνες Ιούλιο και Αύγουστο. Σημειώθηκε ότι κατά την Αύγουστο, λόγω των καλοκαιρινών αδειών προσωπικού αλλά και των έκτακτων εργασιών που ανατέθηκαν ■ ΔΑΑ λόγω των πυρκαγιών στην ορεινή Λεμεσό, εξετάστηκαν 225 Πολεοδομικές αιτήσεις και 270 Οικοδομικές αιτήσεις.

Απαντώντας σε σχετική ερώτηση του Μέλους Κ. Ξυδιά, ■ Αναπλ. ■ ΔΑΑ ανέφερε ότι μέχρι σήμερα εξετάζονταν όλες οι αιτήσεις που υποβάλλονταν μέσω της νέας διαδικασίας για ταχεία έκδοση και εντοπίζονταν αρκετά λάθη. Για το σκοπό αυτό γίνονται συστάσεις προς τους Μελετητές. Επίσης, ανέφερε ότι προγραμματίζονται σχετικές εκπαιδευτικές συναντήσεις με τους Μελετητές, ώστε να δοθούν σαφείς κατευθυντήριες γραμμές. Περαιτέρω, αναφέρθηκε ότι στον Τομέα Οικοδομικού Ελέγχου, για σκοπούς επίσπευσης της ολοκλήρωσης τους, οι εν λόγω άδειες πλέον θα ελέγχονται μόνο ως προς την ορθότητα υπολογισμού των σχετικών δικαιωμάτων.

Τέλος, κατόπιν εισήγησης του Μέλους Γ. Αρμεύτη, αποφασίστηκε όπως εξεταστεί το θέμα της υιοθέτησης Δεικτών Απόδοσης (KPIs) για παρακολούθηση της απόδοσης της ΔΑΑ του ΕΟΑ Λεμεσού.

A2. Εμπορικά κέντρα στην ανατολική Λεμεσό

■ Αναπλ. ΔΑΑ παρουσίασε στην Επιτροπή το σχετικό σημείωμα, ημερομηνίας 05/08/2025, αναφορικά με δύο αιτήσεις για χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας για ανέγερση εμπορικών κέντρων, κατά παρέκκλιση.

Όσον αφορά στο εμπορικό κέντρο που χωροθετείται στο δημοτικό διαμέρισμα Μέσα Γειτονιάς, έγινε αναφορά στις απόψεις του καταργηθέντος Δήμου Μέσα Γειτονιάς καθώς και στην ομόφωνη αρνητική απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Λεμεσού. Επίσης, έγινε αναφορά στις θέσεις του Τμήματος Πολεοδομίας & Οικήσεως, με τις οποίες ο Δήμος Λεμεσού επίσης διαφωνεί.

Για το εμπορικό κέντρο που χωροθετείται στο δημοτικό διαμέρισμα Αγίου Αθανασίου, πραγματοποιήθηκε σχετική παρουσίαση του έργου στο Συμβούλιο του ΕΟΑ. Σημειώθηκαν οι απόψεις του καταργηθέντος Δήμου Αγίου Αθανασίου, ενώ το Μέλος Κ. Ξυδιάς ανέφερε ότι το θέμα δεν εξετάστηκε ακόμα από τον Δήμο Αμαθούντας, εφόσον δεν έχουν ζητηθεί μέχρι σήμερα οι απόψεις του.

Το Μέλος Λ. Σπαθάρης ανέφερε ότι ζητήθηκαν οι απόψεις του Δήμου Λεμεσού και κατόπιν συζήτησης του θέματος, το Δημοτικό Συμβούλιο σημείωσε ότι αρμόδια τοπική αρχή είναι ο Δήμος Αμαθούντας.

Το Μέλος Π. Γεωργίου ανέφερε ότι ο ΕΟΑ θα πρέπει να εξετάζει τις συσσωρευτικές επιπτώσεις από την ανέγερση υποστατικών με παρόμοιες χρήσεις σε όμορες περιοχές και όχι αποσπασματικά.

Η Επιτροπή αποφάσισε όπως ζητηθεί η διευθέτηση παρουσίασης στο Συμβούλιο του ΕΟΑ από τους μελετητές του δεύτερου εμπορικού κέντρου. Την παρουσίαση θα μπορούν να παρακολουθήσουν και Μέλη των Δημοτικών Συμβουλίων Λεμεσού και Αμαθούντας. Στη συνέχεια, το θέμα θα εξεταστεί σφαιρικά ώστε να ληφθεί απόφαση αναφορικά και με τα δύο εμπορικά κέντρα.

A3. Τοποθέτηση κεραιών εκπομπής στην Ανώγυρα

■ Αναπλ. Διευθ. Αδειοδότησης παρουσίασε στην Επιτροπή το σχετικό σημείωμα, ημερομηνίας 19/06/2025, αναφορικά με αίτηση για τοποθέτηση δύο κεραιών εκπομπής στην Ανώγυρα.

Η Επιτροπή αποφάσισε να εισηγηθεί όπως η αίτηση να μην εγκριθεί καθώς χωροθετείται στον πυρήνα της Κοινότητας και θα επηρεάζει τις ανέσεις των περιοίκων.

A4. Άλλα θέματα

A4.1 Άδεια χρήσης πεζοδρομίου

■ Προϊστ. του Τομέα Οικοδομικής Αδειοδότησης παρουσίασε στην Επιτροπή την πρακτική που ακολουθείται στην Ελλάδα για περίφραξη εργοταξίου κατόπιν εξασφάλισης «άδειας χρήσης πεζοδρομίου» από την τοπική αρχή.

Αποφασίστηκε όπως εξεταστεί κατά πόσο οι πρόνοιες του περί Δήμων Νόμου επιτρέπουν την εφαρμογή ανάλογης πρακτικής από τον ΕΟΑ, περιλαμβανομένης και την επιβολής ποσού, ως εγγύηση, για την





κατασκευή/επιδιόρθωση πεζοδρομίων. Σε περίπτωση υιοθέτησης της πιο πάνω εισήγησης, θα αναρτάται στο εργοτάξιο πινακίδα με τον αριθμό της άδειας οικοδομής και τον αριθμό της άδειας χρήσης πεζοδρομίου. Με αυτό τον τρόπο θα επιτυγχάνεται ταυτόχρονα καλύτερος έλεγχος τόσο από τον ΕΟΑ όσο και από την οικεία τοπική αρχή κατά πόσο οι εργασίες διενεργούνται κατόπιν εξασφάλισης των αναγκαίων αδειών.

A4.2 Λειτουργία Τομέα Επιβολής

■ Προϊστάμενος του Τομέα Επιβολής ανέφερε ότι έχει αρχίσει η αποστολή επιστολών επιβολής για εργασίες που εκτελούνται χωρίς τη λήψη των σχετικών αδειών.

Το Μέλος Λ. Περικλή αναφέρθηκε στην ανέγερση υποστατικών στο Κοινοτικό Συμβούλιο Απαισιάς για τα οποία αποφασίστηκε όπως εξεταστεί κατά πόσο έχουν εξασφαλιστεί σχετικές άδειες. Σε αντίθετη περίπτωση θα σταλούν επιστολές επιβολής.

ΜΕΡΟΣ Β' – Θέματα για ενημέρωση

B1. Απόφαση του Ανώτατου Συνταγματικού Δικαστηρίου επί της Έφεσης της Δημοκρατίας αρ. ΕΔΔ [REDACTED] – Προσφυγή Αρ. [REDACTED]

Η πιο πάνω Απόφαση του Ανώτατου Συνταγματικού Δικαστηρίου επί της Έφεσης της Δημοκρατίας αρ. ΕΔΔ [REDACTED] – Προσφυγή Αρ. [REDACTED] ημερομηνίας 10/07/2025, τέθηκε ενώπιον των Μελών της Επιτροπής για ενημέρωση.

■ Αναπλ. Διευθ. Αδειοδότησης θα δώσει σχετική καθοδήγηση στο αρμόδιο προσωπικό για συμμόρφωση με την υπό αναφορά Απόφαση του Διοικητικού Δικαστηρίου, στο βαθμό που αυτή επηρεάζει τη ΔΑΑ του ΕΟΑ.

Στην Απόφαση αναφέρονται τα εξής:

Το Ανώτατο Συνταγματικό Δικαστήριο αποδέχθηκε την Έφεση της Δημοκρατίας ΕΔΔ αρ. [REDACTED] και ανέτρεψε την πρωτόδικη απόφαση επί της Προσφυγής αρ. [REDACTED] και αποδέχθηκε το μοναδικό λόγο έφεσης που πρόβαλε η Δημοκρατία, ο οποίος πρόβαλλε τα εξής:

«Το Πρωτόδικο Δικαστήριο λανθασμένα ακύρωσε την προσβαλλόμενη διοικητική πράξη κρίνοντας ότι «..η Πολεοδομική Αρχή απέρριψε την αίτηση, όχι στη βάση των ουσιαστικών διατάξεων της Δήλωσης Πολιτικής που αφορούσε στις προϋποθέσεις για οικιστική ανάπτυξη, αλλά στη βάση διατάξεων που αφορούσαν στη γενική στρατηγική ανάπτυξης, διατάξεις που αποτελούν απλώς την εισαγωγή στο Σχέδιο Ανάπτυξης και όχι την ουσία». Εκ των πιο πάνω συνάγεται ότι η ερμηνευτική προσέγγιση του Πρωτόδικου Δικαστηρίου δεν έχει επιτύχει να αποδώσει τη δέουσα βαρύτητα στο γεγονός ότι η όλη ουσία των σχεδίων ανάπτυξης αποτυπώνεται στη Γενική Στρατηγική, η οποία δεν αποτελεί απλή εισαγωγή αφηρημένου χαρακτήρα, αλλά αποτελεί σαφές πρόκριμα και σαφή βάση για την αξιολόγηση όλων των αιτήσεων ανάπτυξης. Για το λόγο αυτό η πρωτόδικη απόφαση κρίνεται ως λανθασμένη για τον πρόσθετο λόγο ότι -επεμβαίνοντας δε στο πεδίο τεχνικής κρίσης της διοίκησης-, εκλαμβάνει ότι



η Γενική Στρατηγική δεν αποτελεί ουσιαστικό υπόβαθρο κρίσεως για τη διοίκηση, ενώ λανθασμένα θεωρεί ότι μόνο οι λοιπές πρόνοιες -πλην της Γενικής Στρατηγικής- αποτελούν το ουσιαστικό υπόβαθρο για την αξιολόγηση μίας αίτησης και την έγκριση ή απόρριψή της.»

Αντιστοίχως, χαρακτηριστικό είναι το ακόλουθο απόσπασμα/κατάληξη της ως άνω απόφασης του Ανώτατου Συνταγματικού Δικαστηρίου στις σελ.11-14:

«Με όλο το Σεβασμό προς τη θέση της Εφεσίβλητης, δεν συμμεριζόμαστε την άποψή της ότι οι Εφεσεύοντες έσφαλλαν κατά την εξέταση τη αίτησης λαμβάνοντας υπόψη τις πρόνοιες της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης και όχι μεμονωμένα αυτές του άρθρου 9(Γ)(β). Αντιθέτως, κρίνουμε πως δεν ήταν εύλογα επιτρεπτή η απομονωμένη εφαρμογή του άρθρου 9(Γ)(β). Δυνάμει του **άρθρου 26 του περί Πολεοδομίας κα Χωροταξίας Νόμου (Ν.90/1972)**, «η Πολεοδομική Αρχή, για να καταλήξει σε πολεοδομική απόφαση, λαμβάνει υπόψη τις πρόνοιες του εφαρμοστέου, στην περίπτωση σχεδίου αναπτύξεως, καθώς και οποιοδήποτε άλλο ουσιώδη παράγοντα.»

Ήταν, επομένως, απαραίτητο να ληφθούν υπόψη, τόσο οι στόχοι και η Πολιτική για την Ανάπτυξη της Υπαίθρου, δυνάμει των άρθρων 2.3. και 2.4, και να εξεταστεί, εάν αυτοί εξυπηρετούνται. Και, για να διαπιστωθεί εάν οι στόχοι εξυπηρετούνται, οφείλει η αρμόδια Αρχή να εξετάσει κάθε ουσιώδη παράγοντα, ο οποίος συνηγορεί υπέρ ή εναντίον της χορήγησης της άδειας. Ορθά, ως τέτοιος εκτιμήθηκε η απόσταση από το όριο ανάπτυξης, όπως παρουσιάζεται στο έντυπο εξέτασης, στο διοικητικό φάκελο, επί του οποίου αναγνωρίζεται ότι η Αίτηση ενέπιπτε στις πολιτικές του άρθρου 9(Γ)(β) και ότι η απόσταση, από μόνη της, δεν αποτελεί τον κρίσιμο παράγοντα για λήψη απόφασης, ωστόσο αποτελούσε παράγοντα, όπως και άλλοι, οι οποίοι διαμόρφωσαν το συμπέρασμα ότι η χορήγηση της άδειας δεν ικανοποιούσε τις πρόνοιες των Παραγράφων 2.3. και 2.4. της Δήλωσης Πολιτικής, η οποία αποτέλεσε το κεντρικό και κύριο σημείο λήψης της αρνητικής απάντησης.

Η πρόνοια το άρθρου 9(Γ)(β) δεν νοείται να εξετάζεται μεμονωμένα από τις υπόλοιπες διατάξεις και στόχους της Δήλωσης Πολιτικής, άλλως πως δεν θα χρησιμοποιούσε ο νομοθέτης τη φράση «είναι δυνατό», προσδίδοντας διακριτική ευχέρεια στη διοίκηση να αποφασίζει επί εκάστης αιτήσεως, επί των δικών ξεχωριστών περιστατικών και δεδομένων. Αλλά θα εναπόθετε στη διοίκηση την υποχρέωση να εκδίδει την άδεια για κάθε αίτηση που υποβαλλόταν για οικιστική μονάδα, όταν συνέτρεχαν οι προϋποθέσεις για το εμβαδόν του ακινήτου και την ύπαρξη παροχής υδατοπρομήθειας κ.α. όπως προνοεί το συγκεκριμένο άρθρο. Οι συγκεκριμένοι στόχοι ενός νομοθετήματος δεν μπορούν να ευοδωθούν εάν αγνοούνται και, εάν η εφαρμογή των επιμέρους διατάξεων, γίνεται χωρίς αυτοί να λαμβάνονται υπόψη. Όπως στην κρινόμενη περίπτωση, όπου ο σκοπός είναι η επίτευξη της μη διάσπαρτης αλλά συμπαγούς ανάπτυξης.



Με βάση όσα ανωτέρω καταγράφουμε, κρίνουμε πως δεν χωρούσε πεδίο επέμβασης στην απόφαση των Εφεσιόντων πως η προτεινόμενη ανάπτυξη αντίκειται στους στόχους της Δήλωσης Πολιτικής. Συνεπώς, ο λόγος έφεσης επιτυγχάνει και η πρωτόδικη κρίση παραμερίζεται.»

Γιάννης Τσουλόφτας
Πρόεδρος

ΕΚΝ/...