

**Πρακτικά της 8^{ης} Συνεδρίας (3/2025)
της Επιτροπής Αδειοδότησης του Επαρχιακού Οργανισμού Αυτοδιοίκησης
Λεμεσού, που πραγματοποιήθηκε την Τρίτη 18 Φεβρουαρίου 2025 και ώρα 8.30πμ**

Παρόντες:

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

Απόντες:

Γιάννης Αρμεύτης, Δήμαρχος Λεμεσού, Μέλος
Άντρος Θεοδώτου, Δήμαρχος Πολεμιδιών, Μέλος
Παντελής Γεωργίου, Δήμαρχος Κουρίου, Μέλος

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

Σωκράτης Μεταξάς, Προσωρινός Γενικός Διευθυντής

[Redacted text block containing multiple lines of blacked-out content]

ΜΕΡΟΣ Α' – Θέματα για συζήτηση και λήψη απόφασης.

A1. Διορθωμένα πρακτικά της 6^{ης} Συνεδρίας της Επιτροπής Αδειοδότησης ημερομηνίας 21/01/2025.

Το θέμα θα επαναφερθεί στην επόμενη Συνεδρία.

A2. Πρακτικά της 7ης Συνεδρίας της Επιτροπής Αδειοδότησης ημερομηνίας 04/02/2025.

Το θέμα θα επαναφερθεί στην επόμενη Συνεδρία.

A3. Διαμόρφωση πολιτικής του ΕΟΑ Λεμεσού αναφορικά με την άσκηση διακριτικής ευχέρειας για υπέρβαση αριθμού ορόφων.

Ο Πρόεδρος ανέφερε ότι το θέμα είναι πολύ σημαντικό και για το λόγο αυτό θα πρέπει να υπάρχει ενιαία πολιτική που θα εφαρμόζεται για αναπτύξεις εντός των ορίων όλων των Δήμων και Κοινοτήτων της Επαρχίας Λεμεσού. Περαιτέρω, αναφέρθηκε στην πληροφόρηση που λήφθηκε από το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως για τον τρόπο εφαρμογής της σχετικής με το πιο πάνω θέμα Εντολής 4/2024. Σε αυτό το πλαίσιο, το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως ανακοίνωσε ότι έπεται η έκδοση νέας διευκρινιστικής εγκυκλίου διά της οποίας θα παρέχονται συγκεκριμένες κατευθυντήριες γραμμές σε σχέση με την ομοιόμορφη

εφαρμογή της Εντολής 4/2024 παγκύπρια. Συναφώς, μέχρι την έκδοση της νέας διευκρινιστικής Εγκυκλίου, ο ΕΟΑ Λεμεσού θα πρέπει να λάβει απόφαση για την εφαρμογή προσωρινών διευθετήσεων όσον αφορά στην επιβολή αντισταθμιστικών μέτρων και στον τρόπο υπολογισμού τους.

Η παράγραφος 4.1 της Εντολής 4/2024, αναφέρει τα εξής:

«ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΥΨΟΥΣ ΚΑΙ/Η ΑΡΙΘΜΟΥ ΟΡΟΦΩΝ – Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να αναπροσαρμόζει το επιτρεπόμενο ύψος ή/και τον αριθμό των ορόφων στις ακόλουθες περιπτώσεις:

[Ακολουθούν υποεδάφια με περιπτωσιολογία.]

Σε περίπτωση που παρατηρείται υπέρβαση στον αριθμό ορόφων της οικοδομής πέραν των δύο του μέγιστου επιτρεπόμενου με βάση την ισχύουσα Πολεοδομική Ζώνη στα Τοπικά Σχέδια, και πέραν του ενός του μέγιστου επιτρεπόμενου με βάση την ισχύουσα Πολεοδομική Ζώνη στη Δήλωση Πολιτικής, θα εξασφαλίζεται η σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και της αρμόδιας Τοπικής Αρχής.»

Η παράγραφος 4.6 της Εντολής 4/2024, αναφέρει τα εξής:

«ΑΥΞΗΣΗ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΩΝ ΜΕΓΕΘΩΝ – Επιπρόσθετα από τα πιο πάνω, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να αυξήσει τα επιτρεπόμενα μεγέθη σε περιπτώσεις όπου αυτό δικαιολογείται επαρκώς από τα δεδομένα της ανάπτυξης ή/και τα ειδικά περιστατικά κάθε περίπτωσης, ή/και τις γενικές συνθήκες που επικρατούν στην ευρύτερη περιοχή, αφού εξασφαλίσει τόσο τη σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας Τοπικής Αρχής, όσο και τη σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως σε περιπτώσεις πέραν των δύο ορόφων για αναπτύξεις στα όρια των Τοπικών Σχεδίων και Σχεδίων Ανάπτυξης όπου γίνεται αναφορά σε Εντολή, ή πέραν του ενός ορόφου για αναπτύξεις στα όρια της Δήλωσης Πολιτικής για την Ύπαιθρο».

Ο Πρόεδρος ανέφερε επίσης ότι λόγω της απουσίας των Δημάρχων Λεμεσού, Πολεμιδιών και Κουρίου, η εξέταση του θέματος θα πρέπει να αναβληθεί διότι λόγω της απουσίας των Δημάρχων, δεν θα μπορέσει να διαμορφωθεί ομοιόμορφη πολιτική.

Ο κ. Ξυδιάς ανέφερε ότι, κατά την άποψή του, σε περιπτώσεις όπου ο αιτητής ζητά αύξηση του αριθμού των ορόφων και η αδειοδοτούσα αρχή ασκεί τη διακριτική της ευχέρεια εγκρίνοντάς την, θα πρέπει να θεωρείται πάνια πρακτική ότι επιβάλλεται αντιστάθμισμα.

Ο Πρόεδρος ανέφερε ότι στις περιπτώσεις όπου το Διάταγμα ορίζει ότι η άποψη της τοπικής αρχής για το αντιστάθμισμα δεν είναι υποχρεωτικό να ζητείται, θα πρέπει να καθοριστεί τρόπος υπολογισμού του αντισταθμίسمatos που απαιτείται από την τοπική αρχή, ώστε να δώσει την σύμφωνη γνώμη της για την εκάστοτε ανάπτυξη.

Ο κ. Σπαθάρης επεσήμανε ότι όλοι οι Δήμοι θεωρούν ότι έχουν το δικαίωμα να λαμβάνουν αντιστάθμισμα. Ο Δήμος Λεμεσού έχει ήδη αποστείλει την πρότασή του για το αντιστάθμισμα, η οποία μπορεί να αποτελέσει τη βάση συζήτησης του θέματος. Παράλληλα, επεσήμανε ότι σε κάθε περίπτωση αύξησης του αριθμού των ορόφων, και ανεξαρτήτως των διατάξεων του Διατάγματος, θα πρέπει να λαμβάνεται η άποψη των Δήμων.

■ ανέφερε ότι για αναπτύξεις που εμπίπτουν στην παράγραφο αρ. 4.1 – “Αναπροσαρμογή ύψους ή/και αριθμού ορόφων” της Εντολής 4/2024 δεν ζητείται η άποψη της τοπικής αρχής, ενώ για τις αναπτύξεις που περιλαμβάνονται στην παράγραφο αρ. 4.6 –

“Αύξηση επιτρεπόμενων μεγεθών” της Εντολής 4/2024 ζητείται υποχρεωτικά η θέση της τοπικής αρχής. Περαιτέρω, ανέφερε ότι σε κάποιες περιπτώσεις μπορεί να μην απαιτείται εξαγορά συντελεστή δόμησης, αλλά μόνο η επιβολή αντισταθμιστικών μέτρων, για παράδειγμα όταν η οικοδομή καλύπτεται από τουριστικά κίνητρα ή σχέδια για ανανεώσιμες πηγές ενέργειας. Αντιστάθμιση, σύμφωνα με [REDACTED] μπορεί να είναι η διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου ή η καταβολή χρηματικού ποσού εάν τα έργα στην περιοχή δεν είναι ώριμα. Επίσης, ανέφερε ότι ο όρος για επιβολή αντισταθμιστικών μέτρων τέθηκε σε συνεργασία με τις τοπικές αρχές, αλλά δεν καθορίστηκε το ύψος του αντισταθμίματος, καθώς δεν υπάρχει ακόμα εγκεκριμένη πολιτική από τον ΕΟΑ Λεμεσού.

Συζητήθηκε σε γενικότερο πλαίσιο από την Επιτροπή, πως το εδάφιο 4.1 της Εντολής 4/2024, παρόλο που δεν προβλέπει υποχρέωση λήψης της άποψης της τοπικής αρχής, δεν απαγορεύεται από την Εντολή να ζητείται η άποψη της τοπικής αρχής στις συγκεκριμένες περιπτώσεις, εάν αποφασιστεί από το Διοικητικό Συμβούλιο να ζητείται η άποψη της τοπικής αρχής. Με την ίδια λογική, συζητήθηκε ότι η αναφορά του ποσού του αντισταθμίματος έχει καθαρά πληροφοριακό χαρακτήρα και θα μπορούσε να αναγράφεται στους όρους της άδειας εάν αποφασίσει ως προς τούτο το Διοικητικό Συμβούλιο.

Ο κ. Σπαθάρης και ο κ. Ξυδιάς συμφώνησαν ότι καμία υπέρβαση του αριθμού των ορόφων δεν θα γίνεται αποδεκτή χωρίς τη λήψη της άποψης της τοπικής αρχής.

Ο κος. Μεταξάς ζήτησε διευκρινίσεις σχετικά με την εσωτερική διαδικασία επιστροφής των εισπραχθέντων ποσών για αντισταθμίματα από τον ΕΟΑ Λεμεσού προς τις τοπικές αρχές. [REDACTED] απάντησε ότι δεν έχει ακόμη αποφασιστεί συγκεκριμένη διαδικασία για την επιστροφή των ποσών, όμως θα καθοριστεί εν ευθέτω χρόνω.

Απόφαση:

Το θέμα Α3 θα επαναφερθεί στην επόμενη Συνεδρία της Επιτροπής Αδειοδότησης για περαιτέρω συζήτηση και λήψη απόφασης.

A4. Άλλα Θέματα.

- i. Εισπράξεις ΕΟΑ Λεμεσού (Deposits) ως εγγύηση για ικανοποιητική κατασκευή/επιδιόρθωση πεζοδρομίων.

Αναφέρθηκε από [REDACTED] ότι η διαδικασία εισπράξης των deposits πεζοδρομίων, δημιουργεί διαδικαστικό πρόβλημα, καθώς το σύστημα ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ δεν κατηγοριοποιεί τα ποσά που εισπράττονται με βάση τον σκοπό εισπράξής τους.

Ο Πρόεδρος ζήτησε διευκρινίσεις, όσον αφορά την σημασία λήψης της συγκεκριμένης εγγύησης και της συχνότητας χρήσης της εν λόγω εγγύησης για επιδιορθώσεις πεζοδρομίων από τις τοπικές αρχές.

Τα παρευρισκόμενα μέλη συμφώνησαν ότι η επιβολή του ποσού αποτελεί σημαντικό μηχανισμό πίεσης για την επιδιόρθωση των πεζοδρομίων μετά την ολοκλήρωση της ανάπτυξης.

Ο κ. Ξυδιάς υπέβαλε πρόταση να καθοριστεί για όλη την περιοχή του ΕΟΑ ένα ομοιόμορφο τέλος που θα αποφασιστεί από την Επιτροπή Αδειοδότησης, ώστε να μπορεί εύκολα να εκδίδεται κατάσταση ανά τοπική αρχή για να πραγματοποιούνται οι επιστροφές των ποσών στις τοπικές αρχές.

██████████ ανέφερε ότι το ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ έχει τη δυνατότητα να ομαδοποιήσει τις περιοχές, αλλά θα απαιτείται κάποιος να ελέγχει μεμονωμένα τις αιτήσεις για να προσδιορίσει το καταβληθέν ποσό του deposit.

Ο Πρόεδρος έδωσε οδηγία ██████████ να διερευνήσει τη δυνατότητα υλοποίησης του διαχωρισμού των ποσών στον ΙΠΠΟΔΑΜΟ και να αποστείλει σχετική επιστολή στις αρμόδιες υπηρεσίες για το συγκεκριμένο ζήτημα. Αφού ληφθεί τελεσίδικη απάντηση, θα αποφασιστούν τα επόμενα διαβήματα.

Σημειώνεται ότι εκκρεμεί και αναμένεται επίσημη εισήγηση από ██████████ για καθολική εφαρμογή στους Δήμους εγγύησης πεζοδρομίων ύψους €750 για εκάστη οικία και €1.000 για γωνιακές οικίες. Η Επιτροπή ζήτησε από ██████████ να υποβάλει σχετική εισήγηση μέσω της νενομισμένης διαδικασίας, για εξέταση του θέματος σε επόμενη Συνεδρία.

Έγινε παράλληλα εισήγηση να αναλάβει ██████████ τις διαδικασίες για την ενημέρωση της Οικονομικής Διεύθυνσης του Οργανισμού, ώστε να ξεκινήσει η επιστροφή των χρημάτων στις τοπικές αρχές. ██████████ ανέφερε ότι πρόκειται για μια χρονοβόρα διαδικασία, καθώς θα πρέπει να ελεγχθούν περίπου 2.000 άδειες οικοδομής για να διαπιστωθεί το ακριβές ποσό που εισπράχθηκε σε κάθε περίπτωση.

Απόφαση:

Η Επιτροπή αποφάσισε να δοθούν οδηγίες στον ██████████ για εξέταση των ποσών που εισπράχθηκαν για να ετοιμαστεί ένας κατάλογος και να προωθηθεί η διαδικασία επιστροφής των ποσών στις τοπικές αρχές από την Οικονομική Διεύθυνση του ΕΟΑ Λεμεσού.

ii. Δικαιώματα καθαριότητας.

██████████ εξήγησε ότι τα δικαιώματα καθαριότητας είναι ένα ποσό ύψους €300 που τα εισέπραττε μέχρι σήμερα μόνο ο Δήμος Ύψωνα για κάθε άδεια οικοδομής.

Απόφαση:

Αποφασίστηκε ότι δεν θα υιοθετηθεί στον ΕΟΑ Λεμεσού προς το παρόν για όλες τις περιοχές επικράτειάς του.

iii. ██████████

██████████ παρουσίασε το σχετικό σημείωμά ██████████ ημερομηνίας 11/02/2024, το οποίο αναρτήθηκε στο πρόγραμμα e-meetings. Όπως ανέφερε, στις 10/2/2025 παρευρέθηκε μετά από σχετική πρόσκληση σε σύσκεψη στο Υπουργείο Ενέργειας Εμπορίου και Βιομηχανίας (ΥΕΕΒ), η οποία συγκλήθηκε από την Προεδρία της Δημοκρατίας (Γραμματεία Συντονισμού και Υποστήριξης Κυβερνητικού Έργου), με κύριο αντικείμενο επενδυτική πρωτοβουλία της Εταιρείας Hyperion Wheel Limassol Ltd και στην οποία συμμετείχαν εκπρόσωποι του εν λόγω Υπουργείου, του Υφυπουργείου Ναυτιλίας και του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

Όπως διευκρινίστηκε, ο ενδιαφερόμενος επενδυτής δεν προτίθεται να υποβάλει αίτημα για χαρακτηρισμό της επένδυσης ως Στρατηγική Ανάπτυξη. Επομένως, ο συντονισμός της

επενδυτικής πρότασης ανατέθηκε από την Υφυπουργό παρά τω Προέδρω στην Μονάδα Διευκόλυνσης Επενδύσεων του ΥΕΕΒ.

Κατά την πιο πάνω σύσκεψη, όπως σημείωσε [REDACTED] συζητήθηκε κυρίως το πλαίσιο μέσα στο οποίο θα εξεταστεί το αίτημα / πρόθεση των εν δυνάμει επενδυτών για υλοποίηση του συγκεκριμένου έργου που αφορά εξειδικευμένη ανάπτυξη αναψυχής/ψυχαγωγίας. Τέθηκαν ακροθιγώς, αλλά δεν συζητήθηκαν, θέματα επιλογής του καταλληλότερου σημείου χωροθέτησης, αδειοδότησης καθώς και θέματα ένταξης, σκοπιμότητας ή και βιωσιμότητας του έργου.

Ο κος. Σπαθάρης ανέφερε ότι η άποψη του Δήμου Λεμεσού είναι αρνητική, αφού ο Δήμος Λεμεσού έχει ήδη απορρίψει το αίτημα για το έργο λόγω έλλειψης συντελεστή δόμησης και λόγω μη ικανοποιητικής αισθητικής, αφού θεωρήθηκε πως το προταθέν έργο δεν συνάδει με τον αρχιτεκτονικό χαρακτήρα της ευρύτερης περιοχής.

Η Συνεδρία έληξε στις 10.30 π.μ.

Γιάννης Τσουλόφτας
Πρόεδρος