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 26ης Συνεδρίας (7/2026) της Επιτροπής Αδειοδότησης του Επαρχιακού Οργανισμού Αυτοδιοίκησης Λεμεσού, που πραγματοποιήθηκε την Τετάρτη 17 Ιουνίου 2026 και ώρα 8:30πμ

Παρόντες:
Γιάννης Τσουλόφτας, Πρόεδρος ΕΟΑ
Κυριάκος Ξυδιάς, Δήμαρχος Αμαθούντας, Α' Αντιπρόεδρος, Μέλος
Λευτέρης Περικλή, Πρόεδρος Ένωσης Κοινοτήτων, Β' Αντιπρόεδρος, Μέλος
Γιάννης Αρμεύτης, Δήμαρχος Λεμεσού, 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
[redacted]

ΜΕΡΟΣ Α' – Θέματα για συζήτηση και λήψη απόφασης

Α1. Διόρθωση θέματος Α5 των πρακτικών της 23ης Συνεδρίας (4/2026), ημερομηνίας 24/03/2026
Ο Γενικός Διευθυντής εισήγαγε το θέμα και έδωσε τον λόγο [redacted] Τομέα Πολεοδομικού Ελέγχου, [redacted] υπέβαλε εισήγηση για διόρθωση του θέματος Α5 των πρακτικών της 23ης Συνεδρίας, όπως πιο κάτω:

Αίτηση με αρ. [redacted] για την Ανέγερση Διώροφης Κατοικίας (Μεμονωμένη Κατοικία) σε Ζώνη Προστασίας στη Φασούλα

«Η Επιτροπή Αδειοδότησης ενημερώθηκε για το σχετικό σημείωμα, ημερομηνίας 18/03/2026, αναφορικά με την ανέγερση διώροφης μεμονωμένης κατοικίας στο [redacted]

Αναφέρθηκε ότι το τεμάχιο αυτό είναι εγγεγραμμένο ως χωράφι, είναι περίκλειστο, βρίσκεται σε Ζώνη Προστασίας Ζ1 και είναι εκτός ορίου ανάπτυξης. Συμπλήρωσε ότι έγιναν οι σχετικοί έλεγχοι οργανικής οικογένειας και για θέματα απόστασης από Οικιστική Ζώνη. Περεταίρω, στο παρελθόν είχε υποβληθεί αίτηση με αρ. [redacted] *η οποία απορρίφθηκε λόγω υπέρβασης στο μήκος του δικαιώματος διάβασης το οποίο τότε ανερχόταν σε 1,80μ (δηλαδή το πλάτος δικαιώματος διάβασης του δεν ήταν 3,66 μέτρα).*

Επιπρόσθετα, υπάρχει εγγεγραμμένος δρόμος ο οποίος δεν είναι ασφαλτοστρωμένος, έγιναν οι ενέργειες από τον αιτητή για λήψη Πολεοδομικής Άδειας, όμως η κατοικία βρίσκεται υπό ανέγερση και το εμβαδό της ανέρχεται σε 225,30τ.μ., το οποίο υπερβαίνει το επιτρεπόμενο εμβαδό των 150τ.μ. που έχει καθοριστεί στη σχετική Εγκύκλιο, ημερομηνίας 21/03/2025.

Η εισήγηση της Υπηρεσίας είναι θετική για τους πιο κάτω λόγους:

1. *Η απόσταση από την Οικιστική Ζώνη που είναι κάτω από 500 μέτρα.*
2. *Μετά από έλεγχο που έγινε στο Κτηματολόγιο, ο αιτητής δεν έχει άλλη περιουσία στην Επαρχία Λεμεσού για Οικιστικούς σκοπούς.*
3. *Το θέμα που προέκυψε με το Δικαίωμα Διάβασης έχει διορθωθεί.*
4. ~~*Εκκρεμεί το θέμα του μεγέθους της κατοικίας.»*~~

Η Επιτροπή Αδειοδότησης αποφάσισε να υιοθετήσει τις εισηγήσεις της Υπηρεσίας για την διόρθωση του πρακτικού όπως πιο πάνω, ώστε να καταγράφεται η κατ' εξαίρεση έγκριση για το εμβαδόν της κατοικίας να είναι πάνω από 150μ. Το Μέλος Λουκάς Σπαθάρης απείχε από τη λήψη της πιο πάνω απόφασης.

Α2. Καθορισμός διαδικασίας εξέτασης αιτήσεων εντός Π.Ε.Χ. και Π.Αl.ΑΝ.

Ο Γενικός Διευθυντής εισήγαγε το θέμα και έδωσε τον λόγο [redacted] παρουσίασε το σχετικό σημείωμα, ημερομηνίας 28/05/2026, αναφορικά με τον καθορισμό της διαδικασίας εξέτασης των αιτήσεων εντός Π.Ε.Χ. και Π.Αl.Α.Ν. και την ανάγκη για καθορισμό ολοκληρωμένης διαδικασίας εξέτασης των αιτήσεων που υποβάλλονται προς εξασφάλιση Πολεοδομικής Άδειας.

Πρόσθεσε ότι, σε περίπτωση που εκδοθεί Πολεοδομική Άδεια εντός των περιοχών Π.Ε.Χ. και Π.Αl.Α.Ν., προκύπτουν θέματα πυρασφάλειας και ΑμΕΑ και πρέπει να επανέλθουν με πολεοδομική αίτηση κάτι που θα απασχολήσει ξανά την Επιτροπή Αισθητικού Ελέγχου με αποτέλεσμα η διαδικασία να καθίσταται χρονοβόρα.

Η εισήγηση της Υπηρεσίας είναι όπως οι μελετητές υποβάλλουν το έντυπο αυτοελέγχου για την πυρασφάλεια κατά την υποβολή της αίτησης. Θα γίνεται διαβούλευση με τους αρμόδιους όσον αφορά την πυρασφάλεια, ώστε αν χρειάζεται να γίνουν διορθώσεις. Σχετικά με την προσβασιμότητα για ΑμΕΑ, η

Υπηρεσία εισηγήθηκε όπως γίνεται διαβούλευση με τον Τομέα Οικοδομικής Αδειοδότησης για επίσπευση της διαδικασίας.

[redacted] συμπλήρωσε ότι θα προηγηθεί ενημέρωση των Μελετητών για υποβολή του Εντύπου Αυτοελέγχου σε περιοχές Π.Ε.Χ. και Π.Αl.Α.Ν.

Η Επιτροπή Αδειοδότησης συμφώνησε με τις εισηγήσεις της Πολεοδομικής Αρχής όπως οι αιτήσεις που αφορούν αναπτύξεις εντός των περιοχών Π.Ε.Χ. και Π.Αl.ΑΝ, να αποστέλλονται από το στάδιο εξέτασης της αίτησης για εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας, στην Πυροσβεστική Υπηρεσία και στην Α.Η.Κ. για έγκριση, παράλληλα με τις υπόλοιπες προβλεπόμενες διαδικασίες εξασφάλισης απόψεων ή / και εγκρίσεων από τα αρμόδια Τμήματα, Αρχές και Υπηρεσίες. Οι αιτήσεις θα ελέγχονται, σ' αυτό το στάδιο και ως προς τη συμμόρφωσή τους με τους περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Κανονισμούς, περιλαμβανομένων ζητημάτων που αφορούν την προσβασιμότητα των οικοδομών από ΑμΕΑ, ώστε να περιορίζεται η ανάγκη μεταγενέστερης υποβολής τροποποιημένων σχεδίων και επανεξέτασης των αιτήσεων.

Η εξασφάλιση έγκρισης από την Πυροσβεστική Υπηρεσία και την Α.Η.Κ. δεν αναμένεται να επιβαρύνει χρονικά τη διαδικασία εξέτασης των αιτήσεων, καθότι αυτή θα πραγματοποιείται παράλληλα με τη διαδικασία εξασφάλισης των υπόλοιπων απαιτούμενων απόψεων ή / και εγκρίσεων από τα αρμόδια Τμήματα, Αρχές και Υπηρεσίες.

Α3. Πολεοδομική αίτηση αρ. [redacted]

Ο Γενικός Διευθυντής εισήγαγε το θέμα και έδωσε τον λόγο [redacted] για παρουσίαση του σχετικού σημειώματος, ημερομηνίας 15/05/2026, αναφορικά με την χορήγηση πολεοδομικής άδειας για κατεδάφιση υφιστάμενων οικοδομών και ανέγερση νέας τετραώροφης οικοδομής αποτελούμενης από ισόγειο γραφείο με μεσοπάτωμα και 3 ορόφους με γραφεία (σχέδια που υποβλήθηκαν στις 24/12/2023), εντός των [redacted]

Συμπλήρωσε ότι η αίτηση απασχόλησε την Επιτροπή Αδειοδότησης κατά την 21η Συνεδρία της, η οποία πραγματοποιήθηκε στις 18 Φεβρουαρίου 2026, αναφορικά με τα ζητήματα υπέρβασης του επιτρεπόμενου ύψους και της μη υπόδειξης των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης. Η εισήγηση της Επιτροπής ήταν να μην ληφθεί απόφαση επί των ζητημάτων της αίτησης εάν δεν εξασφαλιστούν πρώτα οι απόψεις του Κλάδου Διατήρησης για την προτεινόμενη κατεδάφιση σύμφωνα με το Διάταγμα Εκχώρησης Εξουσιών (Κ.Δ.Π. 307/2026).

Περαιτέρω, σύμφωνα με την επιστολή του Κλάδου Διατήρησης, ημερομηνίας 24 Απριλίου 2026, δεν συστήνεται η κατεδάφιση της οικοδομής εντός του τεμαχίου με αριθμό [redacted] Για τις οικοδομές εντός των τεμαχίων με αριθμούς [redacted] ο Κλάδος Διατήρησης δεν φέρει ένσταση ως προς την κατεδάφιση τους.

Ακολούθησε συζήτηση ανάμεσα στα Μέλη της Επιτροπής όπου τέθηκαν διάφορες απόψεις. Το Μέλος Λουκάς Σπαθάρης ανέφερε ότι αφού το κτήριο δεν έχει κριθεί ως διατηρητέο, πώς μπορούμε να σταματήσουμε τον επενδυτή; Πώς θα αξιοποιηθεί αυτό το κτίριο;

Το Μέλος Γιάννης Αρμεύτης ανέφερε ότι θα πρέπει να απασχολήσουν την Επιτροπή τα εξής τρία θέματα:

1. η αρχιτεκτονική αξία του έργου,
2. τι ισχύει με τη Νομοθεσία και
3. κατά πόσον η πολιτική διατήρησης είναι επικαιροποιημένη και το κτίριο είναι ή όχι διατηρητέο. Όπως ανέφερε είναι εκμοντερνιστικό κτίριο που έχει αρχιτεκτονική αξία. Αφού το κτίριο δεν είναι διατηρητέο, πώς παίρνουμε απόφαση σε τέτοια βάση, και πώς διασφαλίζεται και η δική μας θέση.

Τέλος, εισηγήθηκε όπως το θέμα επαναφερθεί στον Κλάδο Διατήρησης γιατί εντάσσεται σε Π.Ε.Χ. Ο Δήμος Λεμεσού απέστειλε κατάλογο με κτίρια που εισηγούνται να κηρυχθούν διατηρητέα, χωρίς όμως να έχει ληφθεί μέχρι σήμερα απάντηση.

Με το Μέλος Γιάννη Αρμεύτη συμφώνησε το Μέλος Παντελής Γεωργίου ο οποίος είπε ότι πρέπει να έχουμε μια βάση στο τι απορρίπτουμε. Πρέπει να ζητηθεί η άποψη του Κλάδου Διατήρησης εάν θα κηρυχθεί διατηρητέο. Σε τέτοια περίπτωση ο ΕΟΑ θα μπορεί να απορρίψει την αίτηση κατεδάφισης.

Με απόφαση της Επιτροπής, για το θέμα θα σταλεί επιστολή στον Κλάδο Διατήρησης και αν δεν ληφθεί απάντηση εντός τριών μηνών για να κηρυχθεί Διατηρητέο, τότε η Υπηρεσία θα προχωρήσει με τις διαδικασίες εξέτασης της αίτησης.

Επίσης, να ζητηθεί η τοποθέτηση του Κλάδου Διατήρησης εντός τριών μηνών, για όλα τα κτίρια που δυνατό να κηρυχθούν διατηρητέα. Το χρονικό περιθώριο τριών μηνών που δίδεται μετά από αποστολή υποθέσεων στον Κλάδο Διατήρησης, θα ισχύει και για άλλες οικοδομές που θα αποστέλνονται για απόψεις.

Α4. Κατεδαφίσεις οικοδομών εντός της Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα

Ο Γενικός Διευθυντής εισήγαγε το θέμα και έδωσε τον λόγο [redacted] που παρουσίασε στην Επιτροπή το σχετικό σημείωμα, ημερομηνίας 28/05/2026, σχετικά με τις κατεδαφίσεις οικοδομών εντός της Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα. Σημειώθηκε ότι με βάση το Διάταγμα του 2024 (ΚΔΠ 307/2024), *«Για κατεδάφιση οικοδομής εκτός ΠΕΧ η πολεοδομική άδεια θεωρείται δοσμένη. Για κατεδάφιση εντός ΠΕΧ απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του Κλάδου Διατήρησης»*.

Τα θέματα που προκύπτουν είναι τα εξής:
Αν υποβληθεί αίτηση για κατεδάφιση και ανέγερση οικοδομής και ο Κλάδος Διατήρησης δεν το εγκρίνει και απορριφθεί αίτηση, υπάρχει η δυνατότητα για υποβολή αίτησης για προσθήκες – μετατροπές με αποτέλεσμα ο Κλάδος Διατήρησης να μην μπορεί να κηρύξει ένα κτίριο Διατηρητέο.

Με βάση τις πρόνοιες των παραγράφων 7.6.3 και 7.4.7 του Σχέδιου Περιοχής Κέντρου, προκύπτουν οι εξής κατηγορίες πολεοδομικών αιτήσεων:

1. Πολεοδομική αίτηση για κατεδάφιση υφιστάμενης οικοδομής και ανέγερση νέας οικοδομής.
2. Πολεοδομική αίτηση και κατεδάφιση υφιστάμενης οικοδομής, χωρίς πρόταση για ανέγερση νέας οικοδομής.
3. Πολεοδομική αίτηση για κατεδάφιση υφιστάμενης οικοδομής και ανέγερση νέας οικοδομής, η οποία συνοδεύεται με επιστολή από τον μελετητή της αίτησης και αναφέρεται σε επικινδυνότητα της οικοδομής.
4. Πολεοδομική αίτηση για κατεδάφιση υφιστάμενης οικοδομής χωρίς πρόταση για ανέγερση νέας οικοδομής, η οποία συνοδεύεται με επιστολή από τον μελετητή της αίτησης και αναφέρεται σε επικινδυνότητα της οικοδομής.

Ο Κλάδος Διατήρησης στις επιστολές του για τις οποίες έχει αρνητικές απόψεις, ανάμεσα σε άλλα, αναφέρει ότι *«η προς κατεδάφιση οικοδομή πληροί τα κριτήρια για να κηρυχθεί ως διατηρητέα και έχει περιληφθεί σε κατάλογο οικοδομών που ετοιμάζει ο Κλάδος Διατήρησης του Τμήματος αυτού και η Δημοτική Αρχή για ετοιμασία Ομαδικού Διατάγματος Διατήρησης, που θα προωθηθεί προσεχώς προς τον Υπουργό Εσωτερικών για δημοσίευση»*.

Περαιτέρω, ενημέρωσε την Επιτροπή ότι έχει αποσταλεί επιστολή προς τον Κλάδο Διατήρησης, ημερομηνίας 18/05/2026, για παροχή ενημέρωσης και καθορισμό σαφών χρονοδιαγραμμάτων, δεδομένου ότι η διαδικασία έκδοσης *«Ομαδικού Διατάγματος Διατήρησης»* δεν φαίνεται να έχει ολοκληρωθεί.

Η εισήγηση της Πολεοδομικής Αρχής είναι να γίνει ενημέρωση των μελετητών αναφορικά με τον ορθό τρόπο υποβολής αιτήσεων για κατεδάφιση επικίνδυνων οικοδομών εντός ΠΕΧ, με στόχο την επιτάχυνση των διαδικασιών εξασφάλισης άδειας οικοδομής για την κατεδάφισή τους, είτε κατά τον έλεγχο στο στάδιο παραλαβής των αιτήσεων, είτε μέσω σχετικών ανακοινώσεων (π.χ. μέσω του ΕΤΕΚ) και την ενδεχόμενη ενημέρωση του Υπουργείου Εσωτερικών αναφορικά με τα νομικά ζητήματα που ενδέχεται να προκύψουν σε περιπτώσεις έκδοσης Διατάγματος Διατήρησης, ενώ παράλληλα έχουν εκδοθεί από τον Οργανισμό πολεοδομικές άδειες ή/και άδειες οικοδομής για προσθηκομετατροπές, με στόχο τη διευκρίνιση και επίλυση του θέματος.

Το Μέλος Γιάννης Αρμεύτης πήρε τον λόγο και ανέφερε ότι το Σχέδιο Περιοχής έγινε για να επισπευσθεί η ανάπτυξη. Το Σχέδιο Περιοχής έπρεπε να οριστικοποιηθεί πριν 4 χρόνια. Επομένως, πρέπει να ασκηθεί πίεση για άμεση οριστικοποίηση του. Υπάρχουν κτίρια που είναι υπό εξέταση, αν θα υπάρχει ένας τρόπος διαχείρισης, πρέπει να μπουν σε μια λίστα, ή να δοθεί ένα χρονικό περιθώριο (π.χ. 3 μήνες) για να απαντήσει ο Κλάδος Διατήρησης για το τι θα γίνει με αυτά τα κτίρια. Όσον αφορά τις κατεδαφίσεις πρόσθεσε ότι πρέπει να γίνονται όταν συνοδεύονται με ανάπτυξη, ενώ διαφωνεί να γίνει όλο το κέντρο παράνομοι χώροι στάθμευσης. Τέλος, πρότεινε όπως όταν οι κατεδαφίσεις δεν συνοδεύονται με ανάπτυξη, να μην εξετάζονται θετικά. Το Μέλος Παντελής

Γεωργίου, συμπλήρωσε ότι πρέπει να δούμε ευρύτερα το ζήτημα και να μην επιβαρύνουμε με επιπρόσθετο κόστος τον ΕΟΑ.

Ο Α' Αντιπρόεδρος ανέφερε ότι το πρόβλημα ξεκινά από τη στιγμή που οι αιτήσεις δεν εξετάζονται έγκαιρα. Επειδή το θέμα αφορά όλη την Επαρχία και όχι μόνο το κέντρο πόλης, λέχθηκε και πρέπει να υιοθετήσουμε ότι σ' αυτή τη διαδικασία καλό είναι να ενημερώσουμε τους Μελετητές να προβαίνουν σε διαβούλευση με τον Κλάδο Διατήρησης πριν να υποβάλουν την αίτηση. Επίσης, να σταλεί γενική επιστολή, με κοινοποίηση στον Υπουργό Εσωτερικών, ως η εισήγηση της Υπηρεσίας.

[redacted] συμπλήρωσε ότι, για το παρόν σημείωμα πρέπει να ενημερωθεί και το Υπουργείο Εσωτερικών διότι θα παρουσιαστούν και άλλα προβλήματα αν δεν κηρυχθούν διατηρητέες αμέσως κάποιες οικοδομές.

Περαιτέρω, υποβλήθηκε εισήγηση της Υπηρεσίας όπως, σε περίπτωση που μια οικοδομή κηρυχθεί σε κατηγορία Γ2 επικινδυνότητας, τότε να μπορεί να εκδίδεται αμέσως άδεια για κατεδάφιση.

[redacted] ανέφερε τα εξής προβλήματα που περιλαμβάνονται στην επιστολή, ημερομηνίας 18/05/2026, η οποία στάλθηκε στον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως:

1. Κηρύχθηκαν διατηρητέα από την 01/07/2024 μόνο τρία τεμάχια μέσα στην Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα του Δήμου Λεμεσού,
2. υπάρχουν πολλές Πολεοδομικές αιτήσεις για κατεδάφιση των οικοδομών και η απάντηση του Κλάδου Διατήρησης ήταν ότι δεν μπορεί να γίνει κατεδάφιση αφού η οικοδομή έχει κηρυχθεί ως διατηρητέα και έχει περιληφθεί σε κατάλογο οικοδομών του Κλάδου διατήρησης,
3. προκύπτουν ζητήματα ότι σε περίπτωση επικίνδυνης οικοδομής το Σχέδιο Περιοχής Κέντρου Λεμεσού δίνει τη δυνατότητα κατεδάφισης της οικοδομής αν θεωρηθεί επικίνδυνη, σε περίπτωση ανέγερσης, η άδεια για κατεδάφιση θα εκδοθεί όταν εκδοθεί και η άδεια της νέας οικοδομής,
4. πέραν του ότι η διαδικασία εξέτασης των αιτήσεων εντός Π.Ε.Χ. είναι χρονοβόρα και περίπλοκη, υπάρχει το ενδεχόμενο μέχρι την εξασφάλιση της άδειας οικοδομής για κατεδάφιση και ανέγερση να μην υπάρχει πρόθεση για ανέγερση της νέας οικοδομής οπότε η άδεια που θα εξασφαλιστεί είτε δεν θα υλοποιηθεί είτε θα υλοποιηθεί μερικώς,
5. για τις αιτήσεις που έχει απαντήσει αρνητικά ο Κλάδος Διατήρησης όσον αφορά την κατεδάφιση οικοδομής εντός Π.Ε.Χ, δεν έχει εκδοθεί ακόμη Διάταγμα για την Διατήρηση τους με αποτέλεσμα να μην μπορούν να εφαρμοστούν οι πρόνοιες της παραγράφου 7.4.7.1 του ΣΠΚΛ (άμεσες εργασίες στήριξης και επιχορήγηση σύμφωνα με τις πρόνοιες του εκάστοτε εν ισχύ σχετικού Διατάγματος).

Η Επιτροπή αποφάσισε να σταλούν δύο επιστολές. Η μία θα αποτίνεται στον Κλάδο Διατήρησης, με κατάλληλο λεκτικό ώστε να καθίσταται ξεκάθαρο το γεγονός ότι σε περίπτωση που δεν γίνει δεκτή η αίτηση για κατεδάφιση κτιρίου που εμπίπτει σε κατηγορία Γ2 επικινδυνότητας, τότε ο Κλάδος θα αναλαμβάνει την ανάλογη ευθύνη. Επιπλέον, η δεύτερη επιστολή που θα σταλεί στο

Υπουργείο Εσωτερικών, θα περιλαμβάνει τα προβλήματα που προκύπτουν και θα ζητείται διευθέτηση συνάντησης για επίλυσή τους.

Α5. Άλλα θέματα

Α5.1. [redacted]

Ο Πρόεδρος εισήγαγε το θέμα και έδωσε το λόγο [redacted] παρουσίασε το σχετικό εσωτερικό σημείωμα, ημερομηνίας 10/06/2026, που αφορά στην ανέγερση εξαώροφης οικοδομής αποτελούμενης από υπόγειο χώρο στάθμευσης, 2 ισόγεια καταστήματα με μεσοπάτωμα, μηχανολογικό όροφο, 5 ορόφους γραφεία και roof garden.

Η αίτηση παρεκκλίνει σε σχέση με τις εξής πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού (ΤΣΛ):

1. Πρόνοιες της παραγράφου 12.10 «Άλλες χρήσεις εντός οικιστικής Ζώνης» του ΤΣΛ, καθώς η ανάπτυξη χωροθετείται στο μέρος του τεμαχίου που η επιτρεπόμενη χρήση είναι οικιστική.
2. Πρόνοιες της παραγράφου 10.2.4 του ΤΣΛ και 1(α) του Παραρτήματος Β' του ΤΣΛ, καθώς προτείνεται υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης. Προτείνεται συντελεστής δόμησης 125,50% (1.652,12τ.μ.), ενώ επιτρέπεται 125,50% (1.418,55 τ.μ.) (μέσος συντελεστής δόμησης και εφαρμογή αύξησης συντελεστή δόμησης λόγω χρήσης ΑΠΕ). Σε περίπτωση που εφαρμοστεί μείωση του συντελεστή δόμησης στο 70%, τότε η υπέρβαση που προκύπτει αντιστοιχεί σε 941,45 τ.μ., δηλαδή προτείνεται συντελεστής δόμησης 183,5% (2.360τ.μ.).
3. Πρόνοιες της παραγράφου 1(α) του Παραρτήματος Β' του ΤΣΛ, καθώς προτείνεται υπέρβαση του επιτρεπόμενου αριθμό ορόφων κατά 3.
4. Πρόνοιες της παραγράφου 10.2.4. του ΤΣΛ και 1(α) του Παραρτήματος Β' του ΤΣΛ, καθώς προτείνεται υπέρβαση του επιτρεπόμενου ύψους κατά 14,55μ.
5. Πρόνοιες της παραγράφου 3.9 της Εντολής 4/2026, καθώς προτείνεται στέγαστρο χώρων στάθμευσης σε όλο το μήκος στη νότια πλευρά του τεμαχίου και σε απόσταση μικρότερη των 3μ.

Περαιτέρω, αναφέρθηκε ότι για την ανάπτυξη έχουν υποβληθεί ενστάσεις από περίοικους.

Ο Δήμος Λεμεσού (Τοπική Αρχή) έχει θετική εισήγηση, ως η απόφαση της Ad Hoc Επιτροπής Πολεοδομικής Πολιτικής του Δήμου Λεμεσού, που λήφθηκε κατά την 13η Συνεδρία της, στις 29/04/2025 και της 21ης Συνεδρίας του Δημοτικού Συμβουλίου στις 14/05/2025.

Επίσης, προτείνεται υπερδόμηση για την οποία η Υπηρεσία είναι αρνητική, αφού έγινε λανθασμένος υπολογισμός συντελεστή. Προτείνεται υπέρβαση ορόφων κατά τρεις επιπλέον, ενώ επιτρέπονται μόνο τρεις όροφοι. Ακόμη, με την μείωση των ορόφων, προκύπτει υπέρβαση 250 τ.μ. Η εισήγηση της υπηρεσίας είναι να γίνουν τέσσερις όροφοι για να είναι σε συνάρτηση και με την εμπορική ζώνη και να μειωθεί ο συντελεστής του επιτρεπόμενου.

Η Επιτροπή αποφάσισε όπως η υπόθεση παραπεμφθεί στο ΣΥΜΕΠΑ, με θετικές απόψεις όσον αφορά τη χρήση, για λήψη τελικής απόφασης.

Ο Πρόεδρος αποχώρησε από την Αίθουσα Συνεδριάσεων λόγω άλλης υποχρέωσης.

Α5.2. Αίτηση για προσθηκομετατροπές και αλλαγή χρήσης υφιστάμενου εργοστασίου διαλογής και διαχείρισης πλαστικού και χαρτιού σε μονάδα δημιουργίας πρώτης ύλης από περισσεύματα παραγωγής FOAM RVC

Ο Γενικός Διευθυντής εισήγαγε το θέμα και έδωσε τον λόγο [redacted] παρουσίασε το σχετικό εσωτερικό σημείωμα, ημερομηνίας 11/06/2026, αναφορικά με αίτηση για αλλαγή χρήσης υφιστάμενου εργοστασίου διαλογής και διαχείρισης πλαστικού και χαρτιού σε μονάδα δημιουργίας πρώτης ύλης από περισσεύματα παραγωγής FOAM RVC.

Η παρούσα ανάπτυξη προτείνεται στο βιομηχανικό οικόπεδο αρ. [redacted] στην Κυβερνητική Βιομηχανική Περιοχή του Ύψωνα, του Δήμου Κουρίου. Το οικόπεδο στο οποίο προτείνεται η ανάπτυξη, εμπίπτει στην Πολεοδομική Ζώνη Ββ3 όπου ο συντελεστής δόμησης είναι 80%, το ποσοστό κάλυψης 60% και οι επιτρεπόμενοι όροφοι είναι δύο.

Η προτεινόμενη ανάπτυξη εμπίπτει εντός των ορίων του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού και διέπεται από τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 14 «Βιομηχανία, Βιοτεχνία και Αποθήκες». Σύμφωνα με την ερμηνεία των όρων του Παραρτήματος Α των Τοπικών Σχεδίων 2011 και ειδικότερα της παραγράφου 7.1, η απαιτούμενη χρήση κατατάσσεται ως Βιομηχανική Ανάπτυξη Κατηγορίας Α.

Η Πολεοδομική Αρχή, στο πλαίσιο αξιολόγησης της αίτησης και κατόπιν εξέτασης όλων των σχετικών στοιχείων και διαβουλεύσεων, έλαβε υπόψη τα ακόλουθα:

α) έχουν εξασφαλιστεί οι θετικές απόψεις του Υπουργείου Ενέργειας, Εμπορίου και Βιομηχανίας,

β) η απαιτούμενη ανάπτυξη είναι κατ' αρχήν επιτρεπτή βάσει της χωροθετικής πολιτικής της παραγράφου 14.5.1, του Κεφαλαίου 14, του Τοπικού Σχεδίου,

γ) έχουν εξασφαλιστεί οι θετικές απόψεις της Υπηρεσίας Περιβάλλοντος, υπό συγκεκριμένους όρους και προϋποθέσεις, περιλαμβανομένης της υποβολής, πριν από την έκδοση Άδειας Οικοδομής, Μελέτης Εκτίμησης Κινδύνων και Μελέτης Ενεργητικής Πυροπροστασίας,

δ) έχουν εξασφαλιστεί οι θετικές απόψεις του Πρώτου Επιθεωρητή Εργοστασίων, ο οποίος έχει θέσει τους αναγκαίους όρους και προϋποθέσεις για ασφαλή λειτουργία της ανάπτυξης,

ε) έχουν ληφθεί οι απόψεις της Πυροσβεστικής Υπηρεσίας και έχουν ενσωματωθεί οι απαιτούμενοι όροι και μέτρα πυροπροστασίας,

στ) έχουν ληφθεί οι απόψεις του Δήμου Κουρίου ο οποίος εισηγείται τη χορήγηση προσωρινής άδειας διάρκειας δύο (2) ετών, υπό την προϋπόθεση

ότι θα διαπιστωθεί στην πράξη η συμβατότητα της συγκεκριμένης χρήσης με τις γειτνιάζουσες χρήσεις. Περαιτέρω, ο Δήμος εισηγείται όπως [redacted] εγκαταστήσει, με δικές [redacted] δαπάνες, αυτοματοποιημένο σύστημα παρακολούθησης και μέτρηση αέριων ρύπων, τα δεδομένα του οποίου να είναι προσβάσιμα σε πραγματικό χρόνο από τις αρμόδιες υγειονομικές υπηρεσίες του Δήμου. Σημειώνεται ότι, σε περίπτωση κατά την οποία διαπιστωθεί ότι η χρήση δεν είναι συμβατή με τις παρακείμενες βιομηχανικές δραστηριότητες ή δημιουργεί επιπτώσεις στη δημόσια υγεία ή στην εύρυθμη λειτουργία της περιοχής, ο Δήμος δεν υποστηρίζει τη συνέχιση της εν λόγω ανάπτυξης,

ζ) η αιτήτρια εταιρεία φαίνεται να κατέχει δύο άλλα βιομηχανικά τεμάχια τα οποία θεωρούνται καταλληλότερα από χωροταξικής θέσης εντός της Βιομηχανικής Περιοχής αλλά λόγω του περιορισμένου χρόνου και αναγκαίων διαδικασιών, θα ήταν αδύνατο να εξασφαλίσουν εγκαίρως την Αδειοδότηση και διαμόρφωση της ανάπτυξης, με αποτέλεσμα να χαθεί η χορηγία που ήδη έτυχε της έγκρισης του Υπουργείου Ενέργειας, Εμπορίου και Βιομηχανίας, για το Σχέδιο Κυκλικής Οικονομίας στις μικρομεσαίες Επιχειρήσεις, το οποίο θα χρηματοδοτηθεί από τον Μηχανισμό Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Συνεπώς η εισήγηση της Πολεοδομικής Αρχής είναι η χορήγηση προσωρινής Πολεοδομικής Άδειας για χρονική περίοδο τριών (3) ετών για την αιτούμενη ανάπτυξη. Η άδεια θα πρέπει να υπόκειται σε κατάλληλους όρους και προϋποθέσεις, περιλαμβανομένης πρόνοιας ότι, σε περίπτωση μη συμμόρφωσης με οποιονδήποτε από τους όρους που τίθενται από τις αρμόδιες αρχές ή σε περίπτωση που διαπιστωθεί παράβαση των απαιτήσεων που επιβάλλονται από την Υπηρεσία Περιβάλλοντος, το Τμήμα Επιθεώρησης Εργασίας, την Πυροσβεστική Υπηρεσία ή οποιαδήποτε άλλη αρμόδια αρχή, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να ανακαλέσει, αναστείλει ή τερματίσει την ισχύ της χορηγηθείσας άδειας. Περαιτέρω, πριν την υποβολή της αίτησης για χορήγηση άδειας οικοδομής χρειάζεται να εξασφαλιστούν οι απόψεις του Τμήματος Περιβάλλοντος σε σχέση με τις γειτνιάζουσες αναπτύξεις που αφορούν συσκευασίες τροφίμων και να διατυπωθούν κατάλληλοι όροι.

Ακολούθησε συζήτηση ανάμεσα στα Μέλη της Επιτροπής. Το Μέλος Παντελής Γεωργίου επεξήγησε περαιτέρω το θέμα αναφέροντας τα εξής: *«Η περιοχή αυτή είναι η μοναδική Βιομηχανική κατηγορίας ΑΒ στην Κύπρο. Πριν πέντε χρόνια περίπου, σε συνάντηση στο Υπουργείο Εμπορίου συμφωνήθηκε να γίνει ο διαχωρισμός και να χωροθετηθεί ένα μέρος που θα είναι η Α και ένα μέρος που θα είναι η Β γιατί κάτω, στο Νότιο μέρος είναι όλα τα εργοστάσια τροφίμων. Η υπό εξέταση αίτηση βρίσκεται στο κέντρο τεσσάρων βιομηχανιών που ασχολούνται με την παραγωγή τροφίμων. Στάλθηκε επιστολή στο Τμήμα Περιβάλλοντος με ερώτημα κατά πόσον είναι συμβατή η μια χρήση με την άλλη για να μην δημιουργηθεί πρόβλημα με τα εργοστάσια παραγωγής τροφίμων.»*

Περαιτέρω, αναφέρθηκε ότι η απάντηση του Τμήματος Περιβάλλοντος προς τον Δήμου Κουρίου είναι ότι για την υπό αναφορά ανάπτυξη η αδειοδοτούσα αρχή είναι ο ΕΟΑ Λεμεσού, η οποία εκτός από την Περιβαλλοντική Αξιολόγηση του έργου εξετάζει τις απόψεις των υπόλοιπων εμπλεκόμενων τμημάτων και φορέων, λαμβάνοντας υπόψη θέματα συμβατότητας χρήσεως γης, χωροθέτηση, πρόσβαση, οχληρία, πυροπροστασία. Στο πλαίσιο αυτό, θα

αξιολογηθεί περαιτέρω η συμβατότητα της προτεινόμενης χρήσης με τις ισχύουσες χρήσεις γης και κατά πόσον το έργο είναι χωροθετικά / πολεοδομικά συμβατό με τις γειτνιάζουσες χρήσεις, βάσει της Νομοθεσίας. Σημειώνεται ότι η μονάδα τοποθετείται στην Γ' Βιομηχανική περιοχή Αγίου Συλά, η οποία χαρακτηρίζεται ως βαριάς οχληρίας.

Το Μέλος Παντελής Γεωργίου ανέφερε ότι το Τμήμα Περιβάλλοντος δίνει την άδεια χωρίς να αξιολογεί την κατάσταση σε σχέση με τα υπόλοιπα υποστατικά. Επιπλέον, συμπλήρωσε ότι δεν μπορεί να αλλάξει την απόφαση του Δ.Σ. του Δήμου Κουρίου, η οποία είναι ότι δίδεται η άδεια για δύο χρόνια, νοουμένου ότι είναι συμβατή η χρήση με τις υπόλοιπες εγκαταστάσεις.

[redacted] συμπλήρωσε ότι, σε περίπτωση που δοθεί προσωρινή Άδεια για 3 χρόνια, τότε προκύπτει πρόβλημα με την χρηματοδότηση από την Ευρωπαϊκή Ένωση, επειδή χρειάζονται πέντε χρόνια προσωρινής άδειας για να είναι δικαιούχοι για επιχορήγηση. Ο ιδιοκτήτης ανέφερε στον Δήμο Κουρίου ότι σε περίοδο ενός χρόνου προγραμματίζει να μεταστεγαστεί στη βόρεια περιοχή της Βιομηχανικής του Αγίου Συλά. Επομένως, η εισήγηση της Υπηρεσίας είναι όπως δοθεί πέντε χρόνια προσωρινή άδεια και στα δύο χρόνια να γίνουν οι ενέργειες για μεταστέγαση.

Ο Α' Αντιπρόεδρος ανέφερε ότι το Τμήμα Περιβάλλοντος απαντά θετικά χωρίς να δίνει επί της ουσίας απάντηση. Ο Δήμος Κουρίου έχει ξεκάθαρη θέση, ότι αν δεν έχει απάντηση είναι αρνητικός, από εκεί και πέρα έγκειται στον ΕΟΑ τι πρόκειται να αποφασιστεί.

Περαιτέρω, ο Α' Αντιπρόεδρος Κυριάκος Ξυδιάς ανέφερε ότι με τους όρους που θα δοθούν, αν σε δύο χρόνια δείξουν οι μετρήσεις ότι δεν πληρούνται οι όροι, τότε θα πρέπει να επιστραφεί η χορηγία και επίσης θα υπάρξουν και άλλοι κίνδυνοι. Η άποψη του Δήμου Κουρίου είναι λογική, εάν δεν απαντήσουν οι αρμόδιοι φορείς ότι η ανάπτυξη συστήνεται σε αυτή την περιοχή, η απόφαση θα πρέπει να είναι αρνητική. Εναπόκειται στον ΕΟΑ να αποφασίσει αν θα είμαστε αρνητικοί, ή αν θα δοθεί η Άδεια για πέντε χρόνια.

Περαιτέρω, η θέση του Μέλους Χριστάκη Λεοντίου είναι να δοθεί η άδεια για πέντε χρόνια και στα δύο χρόνια να γίνει επαναφορά της υπόθεσης, να εξεταστούν οι όροι κατά πόσον πληρούνται και αν δεν πληρούνται τότε να γίνει ανάκληση. [redacted] ανέφερε ότι γράφεται στον όρο, σε περίπτωση που δεν πληρούνται οι προδιαγραφές που έδωσαν οι άλλες υπηρεσίες, τότε η άδεια να ανακληθεί.

Το Μέλος Γιάννης Αρμεύτη διαφώνησε με την εισήγηση να δοθεί άδεια για πέντε χρόνια. Ενόψει των δυσκολιών που προκύπτουν, η απόφαση να είναι εξ' αρχής αρνητική. Συγκεκριμένα ανέφερε: *«Ενόψει του ότι ήρθαν στον ΕΟΑ όλα τα αμφιλεγόμενα ζητήματα, γενικές θέσεις που δεν ήταν θέσεις, διάφορες απόψεις, δεν μπορούμε να υποστηρίξουμε αυτή την ανάπτυξη. Δεν είμαστε εναντίον σε τέτοιου είδους επιχειρήσεις περιβαλλοντικής πολιτικής που προωθούν την ανακύκλωση, όμως η χωροθετική πολιτική σ' αυτά τα θέματα και στις βιομηχανικές περιοχές δεν πρέπει να εγκυμονούν κινδύνους στη δημόσια υγεία και ασφάλεια, άρα εδώ καλείται το Υπουργείο να δώσει πιο ξεκάθαρη καθοδήγηση, να διαχωρίσει τα τρόφιμα από αυτές τις βαριές βιομηχανίες ώστε*

ακριβώς να υπάρχει η ασφάλεια, βλέπουμε όμως ότι λόγω ελλείψεων, παρακολούθησης / monitoring βιομηχανικών μονάδων, κάπου υπάρχει μια δυσπιστία.»

Υπέρ της θέσης του κύριου Αρμεύτη τάχθηκαν τα Μέλη Κυριάκος Ξυδιάς, Λουκάς Σπαθάρης και Λευτέρης Περικλή. Συμπληρωματικά ο Α' Αντιπρόεδρος υποστήριξε ότι η ψήφος του εδράζεται στο γεγονός ότι τα κυβερνητικά τμήματα δεν έδωσαν ξεκάθαρη απάντηση ως προς τη συμβατότητα της χρήσης. Το Μέλος Χριστάκης Λεοντίου τάχθηκε υπέρ της θέσης της Υπηρεσίας, ενώ τα Μέλη Παντελής Γεωργίου και Ανδρέας Θεοδώρου ζήτησαν να απέχουν από την λήψη απόφασης για το θέμα.

Η Συνεδρία έληξε στις 10:30πμ.

Γιάννης Τσουλόφτας
Πρόεδρος

ΕΚΝ/ΜΧ