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 EOA Λεμεσού Instagram eoalemesos
www.eoalemesos.org.cy

Πρακτικά της 25ης Συνεδρίας (6/2026) της Επιτροπής Αδειοδότησης του Επαρχιακού Οργανισμού Αυτοδιοίκησης Λεμεσού, που πραγματοποιήθηκε την Τρίτη 19 Μαΐου 2026 και ώρα 9:00πμ

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]

Σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 21(6) του περί των Γενικών Αρχών του Διοικητικού Δικαίου Νόμο, ο Πρόεδρος του Συμβουλίου ενέκρινε τη συμμετοχή του Μέλους Ανδρέα Θεοδώρου με τηλεδιάσκεψη, λόγω άλλης υπηρεσιακής υποχρέωσης.

ΜΕΡΟΣ Α' – Θέματα για συζήτηση και λήψη απόφασης

Α1. Έγκριση Πρακτικών 24ης Συνεδρίας, ημερομηνίας 22/04/2026
Τα πρακτικά της 24ης Συνεδρίας, ημερομηνίας 22/04/2026 εγκρίθηκαν από την Επιτροπή.

Α2. Επιστολή Δικηγορικού Γραφείου «Μάριος Καραΐσκος LLC» που επιδόθηκε για τον Πρόεδρο και τα Μέλη του Συμβουλίου του ΕΟΑ Λεμεσού με τίτλο «Αίτηση για έκδοση άδειας διαχωρισμού οικοπέδων στο τεμάχιο [redacted] (πρώην [redacted] Φ/Σχ. [redacted] στο Δήμο Πολεμιδιών»
Ο Πρόεδρος εισήγαγε το θέμα και έδωσε το λόγο [redacted] Τομέα Οικοδομικού Ελέγχου [redacted] επεξήγησε το ιστορικό του θέματος στο οποίο αφορά η σχετική επιστολή ημερομηνίας 28/04/2026, που επιδόθηκε στα Γραφεία του ΕΟΑ Λεμεσού για τον Πρόεδρο και τα Μέλη του Συμβουλίου. Η επιστολή

αφορά την έκδοση για άδεια διαχωρισμού οικοπέδων στο τεμάχιο [redacted] Φ/Σχ. [redacted] στο Δήμο Πολεμιδιών.

Επίσης έγινε αναφορά στην απόφαση που λήφθηκε κατά την 34η Συνεδρία του Συμβουλίου, ημερομηνίας 04/05/2026, (Απόφαση Σ/6/2026/Α7.1), σύμφωνα με την οποία θα εκδοθεί η υπό αναφορά Άδεια Οικοδομής, με τον όρο ότι θα γίνει αποχετευτικό στα έξοδα του οποίου θα συνεισφέρει ο ΕΟΑ το 50% του κόστους, με μέγιστο ποσό τις €220.000.

Α3. Διαδικασία Εκπόνησης ή Τροποποίησης και Έγκρισης Τοπικών Σχεδίων/Σχεδίων Περιοχής (Εγκύκλιος ΥΠΕΣ Γ.Ε. 104)

Ο Πρόεδρος εισήγαγε το θέμα και έδωσε το λόγο [redacted] Ανώτε[redacted] Τεχνικό Μηχανικό, [redacted] αναφέρθηκε στην Εγκύκλιο του Υπουργείου Εσωτερικών, ημερομηνίας 05/05/2026, σχετικά με τη Διαδικασία Εκπόνησης ή Τροποποίησης και Έγκρισης Τοπικών Σχεδίων/ Σχεδίων Περιοχής.

Συγκεκριμένα, με την Εγκύκλιο αυτή ακυρώνονται οι πιο κάτω Εγκύκλιοι:

(α) Εγκύκλιος σε σχέση με τη Διαδικασία Εκπόνησης ή Αναθεώρησης Τοπικών Σχεδίων / Σχεδίων Περιοχής (Νοέμβριος 2014)
(β) Εγκύκλιος Υπουργείου Εσωτερικών σε σχέση με τη Διαδικασία Αξιολόγησης Ενστάσεων κατά Τοπικών Σχεδίων / Σχεδίων Περιοχής (Νοέμβριος 2014)
(γ) Εγκύκλιος Υπουργείου Εσωτερικών σε σχέση με τη Διοργάνωση Ανοικτών Συγκεντρώσεων από τις Τοπικές Αρχές κατά τη Διαδικασία Εκπόνησης ή Αναθεώρησης Τοπικών / Σχεδίων Περιοχής (Νοέμβριος 2014)

Ακολούθως ανέφερε ότι, στις 21/05/2026 θα διεξαχθεί ενημερωτική συνάντηση στο Πολεοδομικό Συμβούλιο για το προσχέδιο εκπόνησης των τοπικών σχεδίων Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου.

Ο ΕΟΑ θα εκπροσωπηθεί από Λειτουργούς της Διεύθυνσης Αδειοδότησης και των Τεχνικών Υπηρεσιών.

Α4. Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών με αρ. 4/2026 (Εγκύκλιος ΥΠΕΣ Γ.Ε. 099)

Ο Πρόεδρος εισήγαγε το θέμα και έδωσε το λόγο [redacted] Διευθ[redacted] Αδειοδότησης της Ανάπτυξης για παρουσίαση της Εγκυκλίου του Υπουργείου Εσωτερικών, ημερομηνίας 07/05/2026, που αφορά στην Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών με αρ. 4/2026, σχετικά με τα ακόλουθα:

(α) Υπολογισμό Συντελεστή Δόμησης, Ποσοστού Κάλυψης, Αριθμού Ορόφων και Ύψους Οικοδομών,
(β) Αποστάσεις Οικοδομής από Όρια Ιδιοκτησίας

Η Εντολή 4/2026 τέθηκε σε εφαρμογή στις 11/05/2026, αντικαθιστώντας την Εντολή 4/2024 και ενσωματώνει παραγράφους, οι οποίες στάλθηκαν από το Υπουργείο Εσωτερικών ως Εγκύκλιοι, συγκεκριμένα εξαιρούνται από το συντελεστή:

1. κτηνοτροφικές αναπτύξεις,
2. μικρά συστήματα αποθήκευσης ενέργειας,
3. τα φωτοβολταϊκά πλαίσια και
4. τα καταφύγια Πολιτικής Άμυνας που παίρνουν πρόσθετο συντελεστή 5% όταν περιληφθούν στον υπόγειο χώρο στάθμευσης.

Αποφασίστηκε να γίνει μια σύντομη παρουσίαση της Εντολής σε επόμενη Συνεδρία της Επιτροπής Αδειοδότησης.

Α5. Τεχνική έκθεση και αποστολή επιστολών για τερματισμό παρανομίας

Ο Πρόεδρος εισήγαγε το θέμα και έδωσε το λόγο [redacted] Τομέα Οικοδομικού Ελέγχου [redacted] παρουσίασε τις υποθέσεις για τις οποίες καταρτίστηκε τεχνική έκθεση και στάλθηκαν επιστολές για τερματισμό της παρανομίας και η προθεσμία παρήλθε άπρακτη, χωρίς να έχει γίνει άρση της παρανομίας.

Η Επιτροπή Αδειοδότησης ενημερώθηκε ότι οι πιο κάτω υποθέσεις θα δοθούν σε Νομικό Σύμβουλο για εκκίνηση ιδιωτικών ποινικών υποθέσεων:

1. Παραπονούμεν[redacted] – παράνομη σχολή μουσικής και τέχνης[redacted]
2. Παραπονούμεν[redacted] - μετατροπή καταστημάτων σε οικίες στο [redacted]
3. Παραπονούμεν[redacted] – παράνομο κτίσιμο 3ου ορόφου σε υπό ανέγερση οικοδομή.
4. Παραπονούμεν[redacted] – παράνομο γυμναστήριο στο υπόγειο οικοδομής
5. Παραπονούμεν[redacted] – παράνομο στέγαστρο με ευτελή και εύφλεκτα υλικά στον Αγρό.

Α6. 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 (ΚΔΠ 309/99)

Ο Πρόεδρος εισήγαγε το θέμα και έδωσε το λόγο [redacted] Τομέα Πολεοδομικού Ελέγχου, [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:

Α) [redacted] – Μέσα Γειτονιά (Τοπικό Σχέδιο) – Προσθηκομετατροπές σε Υφιστάμενη Διώροφη Οικία και Μετατροπή της σε Ιδιωτικό Φροντιστήριο Τριών Αιθουσών της [redacted] σε Οικιστική Ζώνη, Φ./Σχ. [redacted] Τμήμα [redacted] Τεμ. [redacted]

Η αίτηση παρεκκλίνει από τις πρόνοιες της παραγράφου 16.6.4 του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού γιατί η ανάπτυξη φροντιστηρίου κατά μήκος βασικού συλλεκτήριου δρόμου πρέπει να απέχει 5μ. από τα σύνορα του τεμαχίου και οι απαιτούμενοι χώροι στάθμευσης της ανάπτυξης που ανέρχονται σε 9 δεν μπορούν να χωροθετηθούν εντός του γηπέδου ανάπτυξης.

Η εισήγηση της Υπηρεσίας είναι θετική αφού υπάρχουν χώροι στάθμευσης και σε περίπτωση έγκρισης της, θα πρέπει εντός του γηπέδου της ανάπτυξης να δημιουργηθεί χώρος για βραχυχρόνια στάθμευση για επιβίβαση και αποβίβαση μαθητών. Επιπλέον, εντός του γηπέδου της ανάπτυξης θα πρέπει να χωροθετηθούν 4 χώροι στάθμευσης και να εξαγοραστούν 5 χώροι στάθμευσης.

Το Μέλος Γιάννης Αρμεύτης ανέφερε ότι στο Πλαίσιο του Ρυθμιστικού Σχεδίου θα περάσει δρόμος. Το σχέδιο των Δημοσίων Έργων είναι να γίνει γέφυρα που να συνδέει την περιοχή με τον Άγιο Αθανάσιο. Περαιτέρω, ο Α' Αντιπρόεδρος πρόσθεσε ότι θα έπρεπε να είχαν ζητηθεί και οι απόψεις του Δήμου Λεμεσού.

Απόφαση
Η απόφαση της Επιτροπής Αδειοδότησης είναι όπως ζητηθούν οι απόψεις της Τοπικής Αρχής και γίνει επαναφορά του θέματος σε επόμενη Συνεδρία. Επιπλέον, λήφθηκε απόφαση όπως για τέτοια ζητήματα, να ζητούνται πρώτα οι απόψεις της Τοπικής Αρχής.

Β) [redacted] – Άγιος Γεώργιος (Τοπικό Σχέδιο) – Προσθήκες και Μετατροπές σε αδειούχο Παιδοκομικό Σταθμό και Αλλαγή Χρήσης μιας Αίθουσας σε Προδημοτική της [redacted] σε Οικιστική Ζώνη, Φ./Σχ. [redacted] Τμήμα [redacted] Τεμ. [redacted]

Η αίτηση παρεκκλίνει από των προνοιών της παραγράφου 16.5.1 σε συνδυασμό με τις πρόνοιες της παραγράφου 16.5.4 του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού γιατί η προτεινόμενη ανάπτυξη δεν ικανοποιεί σε μεγάλο βαθμό τα πρότυπα που ισχύουν για μονοτάξιο νηπιαγωγείο.

Η εισήγηση της υπηρεσίας είναι θετική λαμβάνοντας υπόψη ότι η προτεινόμενη ανάπτυξη χωροθετικά είναι επιτρεπόμενη στο συγκεκριμένο τεμάχιο ως προνοεί η Παράγραφος 16.5.1 σε συνδυασμό με την Πρόνοια της Παραγράφου 17.8.2 του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού, αφού εφάπτεται σε δευτερεύον οδικό δίκτυο με εύκολη και άνετη πρόσβαση από κύρια οδική αρτηρία.

Απόφαση

Η Επιτροπή Αδειοδότησης συμφώνησε με την εισήγηση της υπηρεσίας για προσθήκες και μετατροπές σε αδειούχο Παιδοκομικό Σταθμό και Αλλαγή Χρήσης μιας Αίθουσας σε Προδημοτική [redacted] σε Οικιστική Ζώνη.

Γ) Προσθηκομετατροπές σε υφιστάμενο περίπτερο και αλλαγή χρήσης σε εστιατόριο στον Άγιο Τύχωνα – Η ανάπτυξη αφορά προσθηκομετατροπές σε υφιστάμενο περίπτερο και αλλαγή χρήσης σε εστιατόριο σε τμήμα του τεμαχίου με αρ. [redacted] Φ/Σχ [redacted] τμ. [redacted] στον Άγιο Τύχωνα. Το εν λόγω τμήμα του τεμαχίου εμπίπτει εντός των Πολεοδομικών Ζωνών Τ1β (Τουριστική Ζώνη, 59%), Τ5ε (Τουριστική Ζώνη, 35%) και Δα3 (Ζώνη Προστασίας, 6%) στις οποίες επιτρέπονται κατά κύριο λόγο η εστίαση, πάρκα, αθλοπαιδιές, χώροι αναψυχής.

Σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 18.6.3.2 του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού η εν λόγω ανάπτυξη η οποία αποτελεί ανοικτή αθλητική διευκόλυνση μπορεί να επιτραπεί σε Ζώνη Προστασίας Δα νοουμένου ότι εξασφαλισθεί η σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και της Τοπικής Αρχής και ισχύουν οι πιο κάτω προϋποθέσεις:

1. το τεμάχιο θα έχει ελάχιστο ωφέλιμο εμβαδόν, αφαιρουμένων όλων των δεσμεύσεων, τουλάχιστον 3.000 τ.μ.
2. Η ανάπτυξη δεν εμπίπτει σε περιοχή για την οποία φαίνεται να υπάρχουν μεσοπρόθεσμα προοπτικές επέκτασης των Οικιστικών Ζωνών ή σε περιοχές που είναι κατάλληλες για εναλλακτικούς τύπους ανάπτυξης
3. Θα ισχύουν οι συντελεστές ανάπτυξης της οικίας πολεοδομικής ζώνης
4. Η ανάπτυξη θα ικανοποιεί λειτουργικές ανάγκες της Τοπικής Αρχής μέσα στην οποία θα ενταχθεί και θα είναι υψηλής αισθητικής και ποιοτικής στάθμης
5. Η ανάπτυξη θα εντάσσεται σωστά στο περιβάλλον, θα προσαρμόζεται στη φυσιογνωμία και στο χαρακτήρα της περιοχής και δεν θα επηρεάζει δυσμενών τη δημόσια υγεία και τους φυσικούς πόρους (περιλαμβάνονται και υδάτινοι πόροι και οι αποδοτική γεωργική γη)
6. Η προσπέλαση προς την ανάπτυξη θα γίνεται κατά τρόπο που να μην επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής και ο συνθήκες τροχαίας ασφάλειας και αυτή πρέπει να είναι ικανοποιητικά συσχετισμένη με το κύριο/πρωτεύον οδικό δίκτυο.
7. Η ανάπτυξη θα συμβάλει ενεργά στη βελτίωση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος της συγκεκριμένης περιοχής.

Η Πολεοδομική Αρχή εισηγείται την έγκριση της προτεινόμενης ανάπτυξης. Η ενδεχόμενη μη έγκριση εκτιμάται ότι θα συμβάλει στη διατήρηση και περαιτέρω επιδείνωση της υφιστάμενης κατάστασης, η οποία χαρακτηρίζεται από την ύπαρξη ανεξέλεγκτων και μη αδειοδοτημένων χρήσεων στην περιοχή, χωρίς επαρκή πολεοδομικό και λειτουργικό έλεγχο. Η υφιστάμενη κατάσταση επηρεάζει

δυσμενώς την οργάνωση, την αισθητική και τη συνοχή του δομημένου περιβάλλοντος, καθώς και τη γενικότερη περιβαλλοντική εικόνα της περιοχής, ενώ εγείρονται ζητήματα επαρκούς υγειονομικού ελέγχου των λειτουργούντων υποστατικών.

Συνεπώς, η χορήγηση προσωρινής πολεοδομικής άδειας για το εστιατόριο περιορισμένου εμβαδού, υπό την προϋπόθεση συμμόρφωσης με τις ισχύουσες πολεοδομικές υποθέσεις και την επιβολή αυστηρών όρων ανάπτυξης και λειτουργίας, δύναται να συμβάλει ουσιωδώς στη ρύθμιση και έλεγχο της κατάστασης στην περιοχή, υπό τη συνεχή εποπτεία της αρμόδιας Τοπικής Αρχής.

Περαιτέρω, [redacted] Πολεοδομικού Ελέγχου [redacted] ανέφερε ότι όσον αφορά τη στάθμευση των αυτοκινήτων, οι πελάτες σταθμεύουν στο τεμάχιο[redacted] το οποίο είναι ιδιωτικό, ενώ δυτικά του τεμαχίου αυτού υπάρχει Δημόσιος πεζόδρομος ο οποίος χρησιμοποιείται ως ράμπα φορτοεκφόρτωσης. Η εισήγηση της Πολεοδομικής Αρχής είναι ότι από τη στιγμή που δεν κατέστη δυνατό να δεσμευτεί το τεμάχιο το οποίο είναι ιδιωτικό από την Τοπική Αρχή για να χρησιμοποιηθεί ως χώρος στάθμευσης, θα μπορούσαμε όσον αφορά τους χώρους φορτοεκφόρτωσης να χρησιμοποιείται ο Δημόσιος πεζόδρομος προσωρινά έτσι ώστε να επιτρέπουν την είσοδο-έξοδο για σκοπούς φορτοεκφόρτωσης. Επιπλέον, συμπλήρωσε ότι το τεμάχιο κάτω από το τεμάχιο 121 είναι όλο κρατικό, συνεπώς θα μπορούσε να γίνει ένα είδος επιπρόσθετης εκμίσθωσης για φορτοεκφορτώσεις για να χρησιμοποιείται 1-2 φορές τη μέρα.

Η Πολεοδομική Αρχή, έθεσε τις εξής εισηγήσεις:

1. Όσον αφορά τους χώρους στάθμευσης, οι πελάτες ούτως ή αλλιώς θα μπορούν να χρησιμοποιούν κατά τη διάρκεια της ημέρας τον πεζόδρομο και την παραλία ως λουόμενοι, συνεπώς και το εστιατόριο.
2. Τη νύχτα που δεν θα υπάρχουν πολλά αυτοκίνητα στον παραλιακό δρόμο, θα μπορούν να σταθμεύουν στους δημόσιους χώρους στάθμευσης. Μετά από έρευνα που έγινε στην περιοχή, υπάρχουν περίπου 12-15 χώροι στάθμευσης.

Ζητείται να γίνει μείωση του χώρου εστίασης αφού, λόγω της μεγάλης έκτασης του θα χρειαστούν 30 χώροι στάθμευσης, οπότε είναι προτιμότερο να μειωθούν οι χώροι εστίασης για να ζητηθούν 15 χώροι στάθμευσης.

Το λόγο πήρε το Μέλος Γιάννης Αρμεύτης ο οποίος ανέφερε ότι ένα εστιατόριο πρέπει να χρησιμοποιεί κάποια τετραγωνικά για να είναι βιώσιμο και οι πεζόδρομοι γίνονται για βελτίωση της κινητικότητας. Είναι σχήμα οξύμωρο να υπάρχουν πεζόδρομοι και να ζητούνται χώροι στάθμευσης. Ουσιαστικά το

εστιατόριο υπάρχει για να εξυπηρετεί τις ανάγκες των λουόμενων και διερχομένων στον πεζόδρομο. Από τη στιγμή που υπάρχει Park & Ride στο Four Seasons και προωθείται η χρήση Λεωφορεία, δεν μπορεί να είναι ανασταλτική παράμετρος όσον αφορά την Αδειοδότηση, γιατί στην ουσία αυτό το εστιατόριο εξυπηρετεί υφιστάμενο κόσμο.

Τέλος, ο Α' Αντιπρόεδρος, Κυριάκος Ξυδιάς ανέφερε ότι το εστιατόριο λειτουργεί πάνω από μια δεκαετία χωρίς προβλήματα. Το μεγαλύτερο πρόβλημα θα υπάρξει όταν κτίσουν στα χωράφια που είναι απέναντι από το Ναυτικό Όμιλο, αφού θα δημιουργηθεί μεγαλύτερο πρόβλημα με τους χώρους στάθμευσης.

Απόφαση

Η Επιτροπή Αδειοδότησης εξετάζοντας τα πιο πάνω, συμφώνησε με την εισήγηση της Πολεοδομικής Αρχής για προσθηκομετατροπές σε υφιστάμενο περίπτερο και αλλαγή χρήσης του σε εστιατόριο, νοουμένου ότι θα υλοποιηθούν οι εισηγήσεις για τροποποίηση των σχεδίων.

Α7. Άλλα θέματα

ΜΕΡΟΣ Β' – Θέματα για ενημέρωση

Η Συνεδρία έληξε στις 10:30πμ.

Γιάννης Τσουλόφτας
Πρόεδρος

ΕΚΝ/ΜΧ