Επαρχιακός Οργανισμός Αυτοδιοίκησης Λεμεσού

Λεωφόρος Φραγκλίνου Ρουσβελτ 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 27ης Συνεδρίας (8/2026) της Επιτροπής Αδειοδότησης του Επαρχιακού Οργανισμού Αυτοδιοίκησης Λεμεσού, που πραγματοποιήθηκε την Τρίτη 30 Ιουνίου 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
Αντρέας Θεοδώρου, Δήμαρχος Πολεμιδιών, Μέλος
Λουκάς Σπαθάρης, Δημοτικός Σύμβουλος Λεμεσού, Μέλος
Χριστάκης Λεοντίου, Πρόεδρος Κοινοτικού Συμβουλίου Αγίου Κωνσταντίνου, Μέλος

Απών:
Παντελής Γεωργίου, Δήμαρχος Κουρίου, 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 Νόμου, ο Πρόεδρος του Συμβουλίου ενέκρινε τη συμμετοχή του Β' Αντιπρόεδρου Λευτέρη Περικλή και του Μέλους Ανδρέα Θεοδώρου με τηλεδιάσκεψη, λόγω ασθένειας.

ΜΕΡΟΣ Α' – Θέματα για συζήτηση και λήψη απόφασης

Α1. Έγκριση πρακτικών 26ης Συνεδρίας (7/2026), ημερομηνίας 17/06/2026
Τα πρακτικά της 26ης Συνεδρίας (7/2026), ημερομηνίας 17/06/2026, εγκρίθηκαν από την Επιτροπή Αδειοδότησης.

Α2. 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] Εκτελεστ[redacted] Μηχανικό [redacted] για περαιτέρω επεξήγηση των απόψεων της Διεύθυνσης

Επαρχιακός Οργανισμός Αυτοδιοίκησης Λεμεσού

Αδειοδότησης της Ανάπτυξης που αφορούν τον Κανονισμό 13 (8) (α) των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Παρεκκλίσεις) Κανονισμών, όπως πιο κάτω:

1. [redacted] – Δήμος Λεμεσού, Ενορία Αποστόλων Πέτρου και Παύλου (Τοπικό Σχέδιο) – Προσθηκομετατροπές σε Τετραώροφη Πολυκατοικία 20 Διαμερισμάτων της [redacted], σε Οικιστική Ζώνη, Φ./Σχ. [redacted] Τμ. [redacted] Τεμ. [redacted]

   Η αίτηση παρεκκλίνει από:

   - Τις πρόνοιες της παραγράφου 10.2.1 του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού σε συνδυασμό με τις πρόνοιες της παραγράφου 1(α) του Παραρτήματος Β των Τοπικών Σχεδίων που αφορά τον καθορισμό του μέγιστου Συντελεστή Δόμησης και τις περιπτώσεις που υπάρχει δυνατότητα για αύξηση του, λόγω υπερδόμησης κατά 15,99τ.μ.
   - Το Διάταγμα, σύμφωνα με το Άρθρο (3) του περί Διατηρητέων Οικοδομών Νόμου (Κ.Δ.Π. 89/2015), για μεταφορά συντελεστή δόμησης από διατηρητέα οικοδομή. Σε οικιστικές ζώνες επιτρέπεται περίπου 5% του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης και προκύπτει μεταφορά από διατηρητέα οικοδομή 104,4τ.μ. (7,07%) αντί 73,8τ.μ. (5,99%) που είναι το επιτρεπόμενο.

[redacted] Εκτελ[redacted] Μηχανι[redacted] ανέφερε ότι [redacted] αγορασ[redacted] του διαμερίσματος 202, είναι [redacted] Το διαμέρισμα 202 αγοράστηκε με σκοπό τη μόνιμη ιδιοκατοίκηση. Με την ενσωμάτωση της καλυμμένης βεράντας στους οργανικούς χώρους του διαμερίσματος, ώστε να αποτελεί ένα τρίτο δωμάτιο, θα δημιουργηθεί ένα διαμέρισμα φυσιολογικού μεγέθους ώστε να καλύψει τις βασικές στεγαστικές ανάγκες [redacted] Όπως αναφέρθηκε πιο πάνω, ο ζητούμενος επιπλέον συντελεστής δόμησης θα γίνει μεταφορά από διατηρητέα οικοδομή με την αιτούμενη ενσωμάτωση και προσθήκη και δεν επηρεάζει το αισθητικό αποτέλεσμα της οικοδομής, ούτε προκύπτει αρνητικός επηρεασμός των ανέσεων ή δικαιωμάτων τρίτων προσώπων.

Η σύσταση της υπηρεσίας είναι θετική εφόσον δεν επηρεάζει τις ανέσεις παρακείμενων ιδιοκτησιών αλλά ούτε επηρεάζει νόμιμα ιδιοκτησιακά συμφέροντα, εφόσον ο υπολειπόμενος Συντελεστής Δόμησης θα εξαγορασθεί / μεταφερθεί από διατηρητέα οικοδομή και νοουμένου ότι:

- Τα μέτρα δεν θα εγγραφούν στον τίτλο ιδιοκτησίας και δεν θα διαφοροποιηθεί το ποσοστό γης που αναλογεί στον αιτητή με ανάλογη μείωση των άλλων αγοραστών και
- Πριν την έκδοση της Πολεοδομικής Άδειας να εξετασθεί κατά πόσο έχουν κατατεθεί αγοραπωλητήρια έγγραφα στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, για να διαπιστωθεί αν θα απαιτηθεί να υπογράψουν και οι υπόλοιποι αγοραστές εφόσον διαφοροποιείται η αισθητική του κτιρίου λόγω της τροποποίησης των όψεων της πολυκατοικίας.

Τον λόγο πήρε [redacted] Τομέα Πολεοδομικού Ελέγχου, [redacted] επεξήγησε ότι η Εταιρεία είχε υποβάλει τα σχέδια όμως εκ των υστέρων, ετοίμασε αγοραπωλητήρια έγγραφα και πούλησε και στον συγκεκριμένο αγοραστή το διαμέρισμα. Μετά από επικοινωνία με το Τμήμα Κτηματολόγιου & Χωρομετρίας, συμφωνήθηκε ότι είτε να τα μεταφέρει, είτε να τα πληρώσει, αλλά στον τίτλο ιδιοκτησίας θα μπει όρος ότι δεν θα αλλάξει το μερίδιο (ποσοστό ιδιοκτησίας). Το θέμα που εγείρεται είναι ότι αλλάζει η αισθητική της πολυκατοικίας αλλά και κατά πόσον θα δεχτεί η Υπηρεσία ότι αρχικά υπόβαλε η Εταιρεία και αν υπάρχουν αγοραπωλητήρια έγγραφα. Συμπλήρωσε ότι, το θέμα των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων λύνεται, όμως όσον αφορά το θέμα της αισθητικής, πιθανόν να πρέπει να υπογράψουν και οι υπόλοιποι αγοραστές.

Ακολούθως, τον λόγο πήρε το Μέλος Λουκάς Σπαθάρης ο οποίος υποστήριξε ότι με την ενδεχόμενη θετική εισήγηση σε τέτοια απόφαση, ανοίγεται «ο ασκός του Αιόλου» και όλοι σε καινούργιες πολυκατοικίας θα θέλουν να κλείνουν μπαλκόνια και έθεσε το ερώτημα για ποιο λόγο είναι θετική η Υπηρεσία σε κάτι τέτοιο.

[redacted] Τομέα Πολεοδομικού Ελέγχου ανέφερε ότι αισθητικά δεν επηρεάζει την πολυκατοικία, ούτε τα μέτρα επηρεάζει, πρέπει όμως να εξασφαλισθεί η συγκατάθεση των υπόλοιπων αγοραστών.

Τέλος, το Μέλος Γιάννης Αρμεύτης τόνισε ότι υπάρχει θέμα με τις παλιές πολεοδομικές αμνηστίες. Είναι μια νόμιμη διαδικασία με αγορά συντελεστή. Όμως, η συγκεκριμένη πολυκατοικία κτίζεται αυτή τη στιγμή και η διαδικασία είναι πάνω στον Εργολάβο. Πρέπει να το ελέγχουμε για να εξασφαλίσουμε τις εξαγορές όλων. Είναι νόμιμο αυτό και θα πρέπει να το νομιμοποιήσει μέσω της αλλαγής, αφού θα εξαγοράσει τα τετραγωνικά. Τέλος διαφώνησε να υπάρχει παρέκκλιση, η μόνη παρέκκλιση είναι το 5,99%.

Απόφαση
Η Επιτροπή Αδειοδότησης συμφώνησε ότι η υπέρβαση μέχρι το 5,99% είναι επιτρεπτή, νοουμένου ότι θα ληφθεί συγκατάθεση και από τους υπόλοιπους αγοραστές. Η Επιτροπή τοποθετήθηκε αρνητικά στην προώθηση της αίτησης κατά παρέκκλιση

2. [redacted] – Άγιος Θεράπων (Δήλωση Πολιτικής) – Ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας η οποία ανέρχεται στα 113τ.μ. σε Ζώνη Προστασίας Ζ1, Φ./Σχ. [redacted] Τεμ. [redacted] και σε απόσταση 3.365μ. από την Οικιστική Ζώνη.

   Η αίτηση παρεκκλίνει από:
   - Τους συντελεστές ανάπτυξης που είναι μεγαλύτεροι από τους επιτρεπόμενους (Σ.Δ.: 113τ.μ. αντί 56,88τ.μ. και Π.Κ.: 172,50τ.μ. αντί 56,88τ.μ.)
   - Τη χωροθέτηση της κατοικίας σε περιοχή όπου δεν επιτρέπονται τέτοιου είδους αναπτύξεις, δεδομένου ότι η απόσταση από την πλησιέστερη οικιστική ζώνη ανέρχεται στα 3.365μ.

Τα επιχειρήματα του αιτητή είναι ότι:

- Δεν διαθέτει άδεια για ιδιωτική κατοικία,
- πρόκειται για περίπτωση κατοικίας που καταστράφηκε από φυσική καταστροφή και αναγνωρίζεται από το ΕΤΕΚ,
- αποτελεί π[redacted]

Η σύσταση της Υπηρεσίας είναι αρνητική, λαμβάνοντας υπόψη ότι:

- βρίσκεται σε μακρινή απόσταση από την πλησιέστερη οικιστική ζώνη,
- οι Συντελεστές Ανάπτυξης είναι μεγαλύτεροι από τους επιτρεπόμενους,
- η κατοικία προτείνεται σε Ζώνη όπου δεν επιτρέπεται τέτοιου είδους ανάπτυξη,
- καταστρατηγεί την Γενική Στρατηγική του Σχεδίου Ανάπτυξης.

Σημειώθηκε ότι δεν επισυνάπτεται βεβαίωση Κοινοτάρχη και τα μοναδικά δύο κτίσματα που βρίσκονται πλησίον της αιτούμενης ανάπτυξης δεν είναι αδειοδοτημένα.

Η Επιτροπή Αδειοδότησης αποφάσισε κατά πλειοψηφία όπως η υπόθεση προωθηθεί στο ΣΥΜΕΠΑ με θετική εισήγηση. Το Μέλος Λουκάς Σπαθάρης εξέφρασε την διαφωνία του με την πιο πάνω απόφαση γιατί η απόσταση από την Οικιστική Ζώνη είναι πέραν των 3km, συνεπώς θα πρέπει να μπει όριο στην απόσταση που δίδεται για ανάπτυξη κατοικίας από την Οικιστική Ζώνη.

Α3. Επαναφορά και αποκατάσταση των ακυρωθεισών Πολεοδομικών Αδειών [redacted] και [redacted] Κατ' επείγουσα Άδεια για την κατασκευή της πλάκας οροφής.

Ο Γενικός Διευθυντής εισήγαγε το θέμα αναφορικά με τις επιστολές που λαμβάνει ο ΕΟΑ από τον αιτητή και ακολούθως έδωσε το λόγο [redacted] ΔΑΑ για περαιτέρω επεξήγηση του θέματος. [redacted] ΔΑΑ ανέφερε ότι ο ΕΟΑ έστειλε επιστολή στο Υπουργείο Εσωτερικών, ζητώντας τις απόψεις τους. Το Υπουργείο Εσωτερικών απάντησε με επιστολή του ημερομηνίας 11/03/2026, ότι το θέμα θα σταλεί και στη Νομική Υπηρεσία για απόψεις όσον αφορά τη δικαστική διαδικασία. Περαιτέρω, λήφθηκε μια σειρά επιστολών από τον αιτητή με τις οποίες απευθύνεται στον Πρόεδρο, τον Γενικό Διευθυντή και στα Μέλη της Επιτροπής Αδειοδότησης. Από τον Απρίλιο άρχισε να στέλνει επιστολές ότι η οικοδομή [redacted] θα καταρρεύσει και πρέπει ο ΕΟΑ να προβεί σε αποκατάσταση των ακυρωθεισών αδειών. Επίσης, έστελνε επιστολές και στην Αναπληρώτρια Έπαρχο, στην Αρχή κατά της Διαφθοράς, στην Ελεγκτική Υπηρεσία, στον Γενικό Διευθυντή του Υπουργείο Εσωτερικών, στον Υπουργό Εσωτερικών κλπ.

Το ιστορικό της υπόθεσης παρατίθεται στον πιο κάτω Πίνακα:

Ημερομηνία	Ενέργεια	Αποστολέας	Αποδέκτης / Φορέας	Σύντομη περιγραφή
2 Δεκεμβρίου 2025	Παρουσίαση του θέματος για την επαναφορά και	Διευθ[redacted] Αδειοδότησης	Επιτροπή Αδειοδότησης ΕΟΑ Λεμεσού	Έναρξη εξέτασης του αιτήματος

	αποκατάσταση των ακυρωθεισών Πολεοδομικών Αδειών [redacted] και [redacted] που αφορούν το τεμάχιο [redacted], Φ/Σχ. [redacted] Όμοδος.			από την αρμόδια Επιτροπή.
11 Ιανουαρίου 2026	Υποβολή επιστολής με αίτημα να αναγνωσθεί πριν από τη συνεδρία της Ολομέλειας.	[redacted]	ΕΟΑ Λεμεσού	Υποβολή θέσεων πριν τη λήψη απόφασης.
12 Ιανουαρίου 2026	Επικύρωση των πρακτικών της Επιτροπής Αδειοδότησης και προώθησή τους στο Υπουργείο Εσωτερικών.	Γενικός Διευθυντής	Συμβούλιο ΕΟΑ	Ολοκλήρωση του διοικητικού σταδίου στον ΕΟΑ.
19 Ιανουαρίου 2026	Αίτημα για αντίγραφο των πρακτικών της Ολομέλειας μέσω δικηγόρου.	[redacted]	ΕΟΑ Λεμεσού	Άσκηση δικαιώματος ενημέρωσης και πρόσβασης στα πρακτικά.
25 Ιανουαρίου 2026	Επιστολή περί παράνομης σύνθεσης της Ολομέλειας λόγω συμμετοχής του Κοινοτάρχη Ομόδους	[redacted]	Πρόεδρος, Γενικός Διευθυντής και Δ.Σ. ΕΟΑ	Προβάλλεται λόγος ακυρότητας της διαδικασίας λήψης απόφασης.
20 Φεβρουαρίου 2026	Αίτημα για αποκατάσταση και επαναφορά των ακυρωθεισών αδειών, με επίκληση άμεσου κινδύνου κατάρρευσης της ανατολικής τοιχοποιίας.	[redacted]	Πρόεδρος Δημοκρατίας, Γενικός Εισαγγελέας, Αρχή κατά της Διαφθοράς, Επίτροπος Διοικήσεως, Γενικός Ελεγκτής, ΕΟΑ	Ανάδειξη του επείγοντος χαρακτήρα της υπόθεσης.

11 Μαρτίου 2026	Ενημέρωση ότι τα ζητήματα θα εξεταστούν στο πλαίσιο των εκκρεμών προσφυγών στο Διοικητικό Δικαστήριο.	[redacted]	Υπουργείο Εσωτερικών	**Παραπομπή της ουσίας στην εκκρεμή δικαστική διαδικασία.**
13 Μαρτίου 2026	Αίτηση για άδεια κατασκευής της πλάκας οροφής με περιμετρικό δοκό.	[redacted]	ΕΟΑ Λεμεσού	Υποβολή αιτήματος λήψης άμεσων μέτρων προστασίας της οικοδομής.
18 Μαρτίου 2026	Διαβίβαση του θέματος για αξιολόγηση και λήψη τελικής απόφασης.	Διευθ[redacted] Αδειοδότησης	Υπουργείο Εσωτερικών	**Μεταφορά του ζητήματος στο αρμόδιο επίπεδο λήψης απόφασης.**
29 Μαρτίου 2026	Υποστήριξη ότι ο ΕΟΑ αποποιείται της εκχωρηθείσας αρμοδιότητάς του.	[redacted]	ΕΟΑ Λεμεσού	Θέμα άρνησης άσκησης αρμοδιότητας.
30 Μαρτίου 2026	Ενημέρωση ότι ζητήθηκε γνωμάτευση του Γενικού Εισαγγελέα.	Γενικός Διευθυντής	Υπουργείο Εσωτερικών	**Αναμονή νομικής καθοδήγησης για τον χειρισμό της υπόθεσης.**
10 Απριλίου 2026	Υποβολή επιστολής.	[redacted]	Πρόεδρος Δημοκρατίας, Υπουργός Εσωτερικών, Γενικός Ελεγκτής	Επανάληψη αιτημάτων και ενημέρωση ανώτατων αρχών.
12 Απριλίου 2026	Επιστολή για την εξαιρετικά επικίνδυνη κατάσταση της οικοδομής.	[redacted]	Πρόεδρος, Γενικός Διευθυντής και Επιτροπή Αδειοδότησης ΕΟΑ	Επανάληψη της ανάγκης λήψης άμεσων μέτρων.
5 Μαΐου 2026	Ορισμός προσφυγής για εκδίκαση στις 5 Ιουνίου 2026.	Από Επιδότη	Προσφυγή κατόπιν οδηγιών Δικαστηρίου [redacted] ΕΟΑ)	Προγραμματισμός της δικαστικής διαδικασίας.
8 Μαΐου 2026	Επικοινωνία με [redacted] δικηγόρο του	ΕΟΑ	Νομι[redacted] Σύμβουλος	Συντονισμός της δικαστικής εκπροσώπησης.

	ΕΟΑ για την προσφυγή.			
10 Μαΐου 2026	Νέα επιστολή προς ΕΟΑ και Υπουργείο.	[redacted]	ΕΟΑ και Υπουργείο Εσωτερικών	Επανάληψη των αιτημάτων.
13 Μαΐου 2026	Απάντηση ότι μπορεί να εξεταστεί πρόταση υποστήριξης της οικοδομής και αναγνώριση του κινδύνου κατάρρευσης της ανατολικής τοιχοποιίας.	Διευθ[redacted] Αδειοδότησης της Ανάπτυξης	[redacted]	Επίσημη αναγνώριση της επικινδυνότητας.
20 Μαΐου 2026	Υποβολή δήλωσης τ[redacted] πολιτικού μηχανικού για την άμεση ανάγκη κατασκευής της πλάκας.	[redacted]	ΕΟΑ	Τεκμηρίωση του επείγοντος με τεχνική γνωμάτευση.
31 Μαΐου 2026	Αίτημα ελέγχου της νομιμότητας της απορριφθείσας Ιεραρχικής Προσφυγής και επισήμανση του κινδύνου κατάρρευσης.	[redacted]	Έπαρχος	Αμφισβήτηση της νομιμότητας της διοικητικής διαδικασίας.
1 Ιουνίου 2026	Συμπληρωματική επιστολή.	[redacted]	Έπαρχος και Υπουργός Εσωτερικών, ΕΤΕΚ, Γενικός Διευθυντής	Συνέχεια των προηγούμενων αιτημάτων.
2 Ιουνίου 2026	Ενημέρωση ότι δεν έχει υποβληθεί συγκριτική τεχνική μελέτη εναλλακτικών λύσεων.	[redacted] Προϊστ[redacted] Οικοδομικού Ελέγχου	[redacted]	**Θέση της Υπηρεσίας για τις απαιτούμενες τεχνικές προϋποθέσεις.**
3 Ιουνίου 2026	Πρόταση για τετράβδομη παράταση, ακύρωση της Ειδοποίησης Επιβολής και μη	Δικηγόρος ΕΟΑ	ΕΟΑ	Εξέλιξη στο πλαίσιο της δικαστικής διαδικασίας.

	διεκδίκηση αποζημιώσεων.			
4 Ιουνίου – 13 Οκτωβρίου 2026	Υποβολή ένστασης και γραπτής αγόρευσης.	Δικηγόρος ΕΟΑ	ΕΟΑ	**Συνέχιση της εκδίκασης των προσφυγών. Ακρόαση 13/10**
8 Ιουνίου 2026	Υποβολή συγκριτικής τεχνικής μελέτης.	[redacted]	ΕΟΑ Λεμεσού	Ανταπόκριση στις απαιτήσεις της Υπηρεσίας.
9 Ιουνίου 2026	Ενημέρωση για τον διορισμό εμπειρογνώμονα και απάντηση [redacted]	Προϊστ[redacted] Οικοδομικού Ελέγχου ⟷	[redacted]	Έναρξη ανεξάρτητης τεχνικής αξιολόγησης.
12 Ιουνίου 2026	Το Υπουργείο δηλώνει ότι ο ΕΟΑ αποτελεί τη διάδοχη Πολεοδομική και Οικοδομική Αρχή και καλείται να προβεί στις απαραίτητες ενέργειες για τη διασφάλιση των νομικών ζητημάτων και την αποτροπή του κινδύνου.	Υπουργείο Εσωτερικών προς ΕΟΑ	ΕΟΑ	**Εκφρασθείσα θέση ως προς την αρμοδιότητα του ΕΟΑ.**
12 Ιουνίου 2026	Επιτόπια επίσκεψη χωρίς την παρουσία [redacted] ζητά τεχνική συνάντηση, στοιχεία του μελετητή και κοινή αυτοψία.	[redacted]	ΕΟΑ και Υπουργείο	Διαφωνία ως προς τη διαδικασία της αυτοψίας.
18 Ιουνίου 2026	Αίτημα για επαναφορά και επανέκδοση των αδειών και προειδοποίηση για προσωπική ευθύνη των Λειτουργών.	[redacted]	Γενικός Διευθυντής, Διευθ[redacted] Αδειοδότησης, Προϊστ[redacted] Οικοδομικού Ελέγχου	Επίκληση προσωπικής ευθύνης σε περίπτωση αδράνειας.

20 Ιουνίου 2026	Επιστολή για την υποχρέωση του ΕΟΑ να αιτιολογήσει πλήρως τη θέση του και να απορρίψει ανεπαρκή μέτρα προστασίας.	[redacted]	Έπαρχος, Υπουργός Εσωτερικών, Πρόεδρος ΕΟΑ	Επίκληση υπηρεσιακής και νομικής υποχρέωσης.
21 Ιουνίου 2026	Επιστολή προς τη Διοίκηση του ΕΟΑ με αναφορά ότι, σύμφωνα με τη θέση του Υπουργείου Εσωτερικών, ο ΕΟΑ είναι η αρμόδια Αρχή και οφείλει να ασκήσει τις αρμοδιότητές του για αντιμετώπιση της επικινδυνότητας και εξέταση του αιτήματος.	[redacted]	Πρόεδρος, Γενικός Διευθ[redacted] Διευθ[redacted] Αδειοδότησης και Προϊστ[redacted] Οικοδομικού Ελέγχου	**Επανάληψη της θέσης περί αποκλειστικής αρμοδιότητας του ΕΟΑ.**
23 Ιουνίου 2026	Καταγγελία για διοικητική κωλυσιεργία και άρνηση λήψης μέτρων για την αποτροπή του κινδύνου.	[redacted]	Ανεξάρτητη Αρχή κατά της Διαφθοράς	Προβολή ισχυρισμών περί κακής διοίκησης.

[redacted] Διευθ[redacted] Αδειοδότησης ανέφερε ότι ο ΕΟΑ δεν αποποιείται οποιανδήποτε ευθύνη, όμως θα ήταν καλό ο αιτητής να έρθει με τεχνική λύση / έκθεση για να στηρίξει την οικοδομή [redacted] και να μην καταρρεύσει. Υπέβαλε Τεχνική Έκθεση και [redacted] απάντησε [redacted] Τομέα Οικοδομικού Ελέγχου ότι θέλει μια συγκριτική τεχνική εναλλακτικών λύσεων για να δοθεί προσωρινή υποστήριξη μέχρι να εκδικαστεί η Υπόθεση.

Τον λόγο πήρε [redacted] Τομέα Οικοδομικού Ελέγχου [redacted] ανέφερε ότι διορίστηκε από τον ΕΟΑ Πολιτικός Μηχανικός [redacted] εξέτασε επιτόπου την οικοδομή. Θα υπάρξει συνάντηση με τον Πολιτικό Μηχανικό ο οποίος θα δώσει τη δική του θέση για το θέμα. Στην έκθεση που υπέβαλε ο αιτητής αναφέρεται πως η μόνη λύση είναι να ξανακτίσει την πλάκα με μπετόν. Συνεπώς, με βάση τη μελέτη που θα μας υποβάλει ο Πολιτικός Μηχανικός θα τοποθετηθούμε για το θέμα.

Περαιτέρω, [redacted] ΔΑΑ ανέφερε ότι εκκρεμούν οι Άδειες [redacted] και [redacted] Το Υπουργείο σε απάντηση του με επιστολή στις 12/06/2026

ανέφερε ότι ο ΕΟΑ αποτελεί τη διάδοχη Πολεοδομική Αρχή και καλείται να προβεί στις απαραίτητες ενέργειες για διασφάλιση των νομικών ζητημάτων και αποτροπή κινδύνου.

Ο Α' Αντιπρόεδρος ανέφερε ότι δεν έγινε Ιεραρχική Προσφυγή αλλά ανάκληση αδειών από το Υπουργείο Εσωτερικών. Αυτό που γίνεται ουσιαστικά είναι η μεταβίβαση της ευθύνης για την όποια αποζημίωση. Πρέπει να βρεθεί μια λύση με την Άδεια, την ενδεδειγμένη υπό τις περιστάσεις. Εισηγήθηκε όπως γίνει μια συνάντηση με τον αιτητή, εάν θα επαναφέρουμε σε ισχύ την άδεια, νοουμένου ότι θα σταματήσει να διεκδικεί από τον ΕΟΑ αποζημιώσεις. Ήταν λάθος που αρνήθηκε η πλειοψηφία του Συμβουλίου να τον ακούσει. Κατά την άποψη του η Άδεια πρέπει να επανεκδοθεί.

Περαιτέρω, τοποθετήθηκε και ο Β' Αντιπρόεδρος Λευτέρης Περικλή λέγοντας τα εξής: *«Αφορά μια υπόθεση που ξεκίνησε από την Πολεοδομία και μετέπειτα την ανέλαβε ο ΕΟΑ. Το Υπουργείο Εσωτερικών πριν 10 μέρες εξασφάλισε όταν μίλησε με την Γενική Εισαγγελία ότι η υπόθεση αφορά τον ΕΟΑ Λεμεσού. Μίλησε το Υπουργείο με [redacted] και [redacted] το είπαν αυτό. Δεν είμαι υπέρ, ούτε κατά για την έκδοση άδειας. [redacted] ζήτησε συνάντηση με το Συμβούλιο κάτι το οποίο το Συμβούλιο αρνήθηκε. Τι κοστίζει αυτή η υπόθεση για τον ΕΟΑ καθημερινά; Εάν [redacted] παρανόμησε γιατί δεν [redacted] παίρνουμε Δικαστήριο; Υπάρχουν Αποφάσεις Δικαστηρίου και Κτηματολογίου. Να τον πάρουμε Δικαστήριο για να τελειώσει η υπόθεση. Αν πέσει το σπίτι, ποιος φέρει την ευθύνη; Δεν μπορούμε να επικαλούμαστε πάντα τι μας είπε [redacted] Νομικός μας Σύμβουλος. Τις κατασκευές που έκανε μέσα στο σπίτι είναι μετά από δικαστική διαδικασία και έγκριση της Πολεοδομίας. Αυτά δεν λαμβάνονται υπόψη; Γιατί δεν έρχεται εδώ, με τον Δικηγόρο [redacted] και τον δικό μας Δικηγόρο».*

Απόφαση
Η Επιτροπή Αδειοδότησης αποφάσισε όπως τεθεί στην Ολομέλεια εισήγηση για ακρόαση [redacted] για λήψη τελικής απόφασης. Σε τέτοια περίπτωση θα πρέπει να είναι παρόν και [redacted] Δικηγόρος του ΕΟΑ.

Α4. Άλλα θέματα

Α4.1 Πτώση μπαλκονιού σε πολυκατοικία στην περιοχή Fysco στις 29/06/2026

Ο Γενικός Διευθυντής εισήγαγε το θέμα και έδωσε το λόγο στ[redacted] Τομέα Οικοδομικού Ελέγχου που επεξήγησε στην Επιτροπή το ιστορικό της υπόθεσης.

Η πολυκατοικία [redacted] αποτελείται από τα Blocks 1&2. Στην Πολυκατοικία δεν υπήρχε αρμός διαστολής, οπότε στατικά πρόκειται για ένα κτίριο. Τα μπαλκόνια είναι όλα επικίνδυνα, στη μέση δημιουργούν ένα κυρτό βέλος και χρήζουν άμεσης υποστύλωσης ή αποκοπής. Το [redacted] μετά την πτώση του μπαλκονιού εκκενώθηκε. Η υπηρεσιακή εισήγηση, είναι να εκκενωθεί όλη η πολυκατοικία, να γίνει υποστύλωση των μπαλκονιών από

Εργολάβο άμεσα και μετά ο ΕΟΑ να συναινέσει για να επιστρέψουν οι κάτοικοι του Κτηρίου. Γενικά η πολυκατοικία φαίνεται σε καλή κατάσταση.

Απόφαση
Εγκρίθηκε η εισήγηση της Υπηρεσίας για προώθηση των διαδικασιών για εκκένωση της Πολυκατοικίας μέχρι να γίνει υποστύλωση των μπαλκονιών και άρση της επικινδυνότητας.

Α4.2 Γεωργικές Αποθήκες
Το Μέλος Χριστάκης Λεοντίου έθεσε ερώτημα αναφορικά με τις Γεωργικές Αποθήκες και την προηγούμενη σχετική απόφαση του Συμβουλίου, ότι όσες αιτήσεις υποβληθήκαν με το παλιό Διάταγμα θα παραμείνουν σε εκκρεμότητα μέχρι να ολοκληρωθούν οι διαβουλεύσεις και ότι θα εξετάζαμε στο μέλλον τον περεταίρω χειρισμό του θέματος. Στη συνέχεια ακολούθησε συζήτηση και αναφέρθηκαν τα εξής:

[redacted] Τομέα Οικοδομικού Ελέγχου ανέφερε ότι σε όσους δεν προσκόμισαν βεβαίωση από το Τμήμα Γεωργίας ότι χρησιμοποιούνται οι αποθήκες για γεωργικούς σκοπούς, τότε προχωρούμε σε απόρριψη διότι στο σχετικό Διάταγμα δεν υπάρχει μεταβατική διάταξη. Συμπλήρωσε ότι, λήφθηκε Νομική Γνωμάτευση που επιβεβαιώνει ότι δεν υπάρχει μεταβατική διάταξη. Οπότε, σύμφωνα με τον περί Διοικητικού Δικαίου Νόμο, όταν εξετάζεις κάτι, το εξετάζεις σύμφωνα με το τρέχον νομικό καθεστώς. Μετά από τις πυρκαγιές που έγιναν πριν ένα χρόνο, έγινε αντιληπτό ότι πολλές Γεωργικές Αποθήκες χρησιμοποιούνταν ως κατοικίες, έτσι ο Υπουργός προχώρησε σε τροποποίηση του Διατάγματος.

Το Μέλος Χριστάκης Λεοντίου έθεσε το ερώτημα ότι αφού λήφθηκε απόφαση στην Ολομέλεια να μην απορρίψουμε, εφόσον ισχύει αυτό που διευκρίνισε [redacted] Τομέα Οικοδομικού Ελέγχου, έπρεπε να ενημερωθεί το Διοικητικό Συμβούλιο πριν η υπηρεσία προχωρήσει σε απόρριψη αιτήσεων

Ακολούθως, το Μέλος Γιάννης Αρμεύτης τόνισε ότι: *«πρέπει να υπάρχουν διαδικασίες ελέγχου από τις Τοπικές Αρχές, ώστε αν μια Γεωργική Αποθήκη μετατραπεί σε κατοικία να μπορεί να ακολουθείται δικαστική διαδικασία. Όμως με τον τρόπο που τις χειριζόμαστε πρέπει να υπάρχει και η έννοια της αποτρεπτικότητας. Είναι λογικό να έχουμε αποθήκες σε αγροτεμάχια. Όταν έχεις ένα άγονο τεμάχιο σε επικλινές οικόπεδο, τι σχέση έχει η Γεωργική Αποθήκη με ένα επικλινές οικόπεδο στο οποίο δεν μπορείς να φυτέψεις / καλλιεργήσεις οτιδήποτε. Μια αποθήκη θέλει ρεύμα για φύλαξη των εργαλείων, χρειάζονται αποχωρητήρια. Πρέπει να μπουν ασφαλιστικές δικλείδες ώστε να περιοριστεί αυτό το φαινόμενο. Γιατί να καταδικάζουμε και αυτούς που έχουν μικρά τεμάχια; (για παράδειγμα 2 σκάλες αμπέλι). Με τα λυόμενα σπίτια που κτίζονται, υπάρχει αλλοίωση του περιβάλλοντος, αν θέλουμε να μιλήσουμε στα σχέδια με την αύξηση των ζωνών, ειδικά με τις Κοινότητες. Πρέπει να υπάρχει μια άποψη του σώματος. Είναι λάθος που δεν συζητούνται ο προγραμματισμός σχεδιασμού και καθορισμού στρατηγικής»*.

Τέλος, ο Β' Αντιπρόεδρος Λευτέρης Περικλή, πρόσθεσε ότι: *«Όταν ολοκληρώνεται μια κατοικία πρέπει να δοθεί η τελική έγκριση, οι διαδικασίες*

δεν μας επιτρέπουν να είμαστε νόμιμοι. Υπάρχει μια διαδικασία, αν οι αρχές δεν μπορούν να εποπτεύσουν, δεν μπορεί να γίνει κάτι. Όσον αφορά τη Δήλωση Πολιτικής, το Πολεοδομικό Συμβούλιο δεν εκφέρει άποψη. Η Δήλωση Πολιτικής αφορά το Υπουργείο Εσωτερικών, το Τμήμα Περιβάλλοντος. Είναι μεγάλο θέμα αυτό. Δεν υπάρχει ολοκληρωμένη Πολιτική από το κράτος.»

ΜΕΡΟΣ Β' – Θέματα για ενημέρωση

Β1. Παρουσίαση Εντολών 4/2024 και 4/2026

Λόγω έλλειψης χρόνου, οι Αρμόδιοι Λειτουργοί θα παρουσιάσουν τις Εντολές 4/2024 και 4/2026 στην επόμενη Συνεδρία.

Η Συνεδρία έληξε στις 10:30πμ.

Γιάννης Τσουλόφτας
Πρόεδρος

ΕΚΝ/ΜΧ