



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 18^{ης} Συνεδρίας (13/2025) της Επιτροπής Αδειοδότησης
του Επαρχιακού Οργανισμού Αυτοδιοίκησης Λεμεσού, που
πραγματοποιήθηκε την Τρίτη 02 Δεκεμβρίου 2025 και ώρα 9:00πμ**

Παρόντες:

Γιάννης Τσουλόφτας, Πρόεδρος ΕΟΑ
Λευτέρης Περικλή, Πρόεδρος Ένωσης Κοινοτήτων, Β' 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

Απόντες:

Κυριάκος Ξυδιάς, Δήμαρχος Αμαθούντας, Α' Αντιπρόεδρος, Μέλος
Γιάννης Αρμεύτης, Δήμαρχος Λεμεσού, Μέλος

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

[Redacted names of participants]

ΜΕΡΟΣ Α' – Θέματα για συζήτηση και λήψη απόφασης

A1. Πρακτικά 17^{ης} Συνεδρίας, ημερομηνίας 21/10/2025

Τα πρακτικά της 17^{ης} Συνεδρίας, ημερομηνίας 21/10/2025, τα οποία τέθηκαν υπόψη του Συμβουλίου κατά την 26^η Συνεδρία του Συμβουλίου, ημερομηνίας 03/11/2025 εγκρίθηκαν από την Επιτροπή Αδειοδότησης.

A2. Συγκεντρωτικοί Πίνακες Απόδοσης ΔΑΑ

Ο Γενικός Διευθυντής εισήγαγε το θέμα και ενημέρωσε την Επιτροπή σχετικά με την Απόδοση της ΔΑΑ για τον μήνα Οκτώβριο 2025.

Ανέφερε ότι όσον αφορά τη διεκπεραίωση πολεοδομικών αδειών συγκριτικά με τις άλλες πόλεις η Λεμεσός κατατάχθηκε δεύτερη μετά τη Λευκωσία για τον μήνα Οκτώβριο 2025 διεκπεραιώνοντας 437 άδειες. Περαιτέρω, σχετικά με την διεκπεραίωση οικοδομικών αδειών, η Λεμεσός κατατάχθηκε τρίτη μετά από τη Λευκωσία και τη Λάρνακα με τη διεκπεραίωση 547 αδειών.

Τα Μέλη της Επιτροπής ανέφεραν ότι η Λεμεσός παρουσιάζει βελτίωση όσον αφορά στην διεκπεραίωση πολεοδομικών και οικοδομικών αδειών, ωστόσο θα βελτιωθεί ακόμη περισσότερο με την πρόσληψη προσωπικού.

A3. Αίτηση της εταιρείας [REDACTED] για ανέγερση Εργοστασίου – Μονάδας ανακύκλωσης μεταχειρισμένων ελαστικών οχημάτων και ηλεκτροπαραγωγή από καύσιμο που θα παράγεται με την πυρόλυση ελαστικών – στο βιομηχανικό οικόπεδο με αρ. 82 & 82B, στην Κυβερνητική Βιομηχανική Περιοχή στο Δήμο Ύψωνα (BY45/2024)

Ο Γενικός Διευθυντής εισήγαγε το θέμα και έδωσε το λόγο στ[REDACTED] Τ[REDACTED] Τομέα Οικοδομικού Ελέγχου [REDACTED] για περαιτέρω επεξήγησή του.

[REDACTED] Τομέα Οικοδομικού Ελέγχου ανέφερε ότι ο Γενικός Διευθυντής του Υπουργείου Εμπορίου & Βιομηχανίας, ως καθ' ύλην αρμόδιος για αναπτύξεις εντός Κυβερνητικών Βιομηχανικών Περιοχών, κατά το στάδιο των διαβουλεύσεων για την υπό αναφορά ανάπτυξη ζήτησε, μεταξύ άλλων, τις απόψεις του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως Λεμεσού, επισημαίνοντας ότι «η παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας δεν καλύπτεται από τους περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας (Μίσθωση Ιδιοκτησίας μέσα σε Κυβερνητικές Βιομηχανικές Περιοχές) Κανονισμούς του 1990 (ΚΔΠ 164/920) που ισχύουν σήμερα και διέπουν τη λειτουργία των Κυβερνητικών Βιομηχανικών Περιοχών. Όμως σχετική τροποποίηση για συμπερίληψη μεταξύ άλλων της εν λόγω χρήσης, είναι ενώπιον της Νομικής Υπηρεσίας για νομοτεχνικό έλεγχο και με την ολοκλήρωση της θα σταλεί στη Βουλή των Αντιπροσώπων για συζήτηση/έγκριση. Σε περίπτωση μη έγκρισης της πιο πάνω τροποποίησης, το μέρος της ανάπτυξης που αφορά την παραγωγή ηλεκτρισμού δεν θα μπορεί να υλοποιηθεί».

Παρά τα πιο πάνω, στην επιστολή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως Λεμεσού, ημερομηνίας 12/05/2022, αναφέρεται ότι «σύμφωνα με το περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Ειδικό Διάταγμα Ανάπτυξης (Κυβερνητικές Βιομηχανικές Περιοχές) που δημοσιεύθηκε με την ΚΔΠ 334/2009, για την προτεινόμενη ανάπτυξη δεν απαιτείται η εξασφάλιση Πολεοδομικής Άδειας». Επίσης, προχώρησε στον καθορισμό των όρων που θα έπρεπε να επιβληθούν στην Άδεια Οικοδομής.

Πέραν των πιο πάνω, το Μέλος Παντελής Γεωργίου, ανέφερε ότι ο Δήμος Ύψωνα, ως η τότε αρμόδια τοπική αρχή, μέσα στο πλαίσιο εξέτασης της αίτησης για εξασφάλιση Άδειας Οικοδομής, είχε αποστείλει επιστολή προς το Τμήμα Πολεοδομίας & Οικήσεως, ημερομηνίας 08/03/2024, με την οποία επανάφερε το θέμα της έκδοσης πολεοδομικής άδειας και ζήτησε την επανεξέταση των θέσεων του Τμήματος. Η πιο πάνω επιστολή, παρά τις σχετικές υπενθυμίσεις παρέμεινε αναπάντητη.

Απόφαση

Κατόπιν σχετικής εισήγησης του Μέλους Λουκά Σπαθάρη, αποφασίστηκε όπως [REDACTED] Τομέα Οικοδομικής Αδειοδότησης ετοιμάσει πλήρη έκθεση με όλα τα δεδομένα της υπόθεσης, περιλαμβανομένων και των απόψεων των αιτητών και της τοπικής αρχής, ώστε να ληφθεί σχετική νομική γνωμοδότηση, πριν την περαιτέρω συζήτηση και λήψη σχετικής απόφασης.

A4. Πολεοδομική Αίτηση με αρ. [REDACTED] για Ανέγερση Διώροφης Κατοικίας στο Τεμ. 16, Φ/Σχ [REDACTED], Κοινότητα Πάνω Πλατρών

Ο Γενικός Διευθυντής εισήγαγε το θέμα και έδωσε το λόγο στ [REDACTED] Μηχανικό 1^{ης} τάξης [REDACTED] για επεξήγηση του. [REDACTED] ανέφερε ότι η ανέγερση της διώροφης κατοικίας στο οικόπεδο με αριθμό [REDACTED] του Φ/Σχ [REDACTED] στην Κοινότητα Πάνω Πλατρών υποβλήθηκε αρχικά με ελλιπή στοιχεία και η τελική υποβολή έγινε τον Αύγουστο του 2025. Πρόσθεσε ότι το τεμάχιο αυτό εμπίπτει εντός του πυρήνα της Κοινότητας, σε περιοχή όπου τυγχάνουν εφαρμογής οι πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής, στην Πολεοδομική Ζώνη Η5α με επικρατούσα χρήση την κατοικία.

[REDACTED] ΔΑΑ, πρόσθεσε ότι το θέμα θα εξεταστεί και από την Επιτροπή Αισθητικού Ελέγχου.

Μετά από συζήτηση που ακολούθησε ανάμεσα στα μέλη της Επιτροπής Αδειοδότησης, το Μέλος Παντελής Γεωργίου εισηγήθηκε όπως η αίτηση εξεταστεί λαμβάνοντας υπόψη την απόσταση από την εγγεγραμμένη κοίτη του ποταμού. Περαιτέρω, αποφασίστηκε όπως το εν λόγω θέμα εξεταστεί από την Ολομέλεια του Συμβουλίου για λήψη τελικής απόφασης.

A5. Επαναφορά και αποκατάσταση των ακυρωθεισών Πολεοδομικών Αδειών [REDACTED] και [REDACTED], που αφορούν το Τεμάχιο: [REDACTED] Φ./Σχ.: [REDACTED] Αριθμός Εγγραφής: [REDACTED] Τμήμα: [REDACTED] στο χωριό Όμοδος Λεμεσού

Ο Γενικός Διευθυντής εισήγαγε το θέμα και έδωσε το λόγο στ [REDACTED] Μηχανικό 1^{ης} τάξης [REDACTED] για επεξήγηση του. [REDACTED] επεξήγησε στην Επιτροπή το σχετικό σημείωμα που αφορά την επαναφορά και αποκατάσταση των ακυρωθεισών Πολεοδομικών Αδειών [REDACTED] και [REDACTED] σχετικά με την αλλαγή χρήσης υφιστάμενης εγγεγραμμένης κατοικίας σε κατάσταση πώλησης, εκθεσιακό χώρο, αίθουσα παρουσιάσεως παραδοσιακών προϊόντων και σχετικών προσθηκομετατροπών.

Ακολούθησε συζήτηση ανάμεσα στα Μέλη της Επιτροπής όπου το Μέλος Χριστάκης Λεοντίου πρόσθεσε ότι δόθηκαν οι Άδειες και ο τοίχος κτίστηκε παράλληλα με τον δρόμο.

Επιπρόσθετα [REDACTED] ενημέρωσε την Επιτροπή ότι για το θέμα ζητήθηκε νομική συμβουλή. [REDACTED] Δικηγόρος ανέφερε ότι θα ήταν παρακινδυνευμένο να ανακληθεί η άδεια γιατί σε περίπτωση ακύρωσης ο ΕΟΑ και η Δημοκρατία θα πρέπει να δώσουν αποζημιώσεις [REDACTED] ή να γίνει δεκτό ότι η ανακλητική απόφαση εκδόθηκε παράνομα. Περαιτέρω, η εισήγηση [REDACTED] Δικηγόρου είναι να εξεταστεί το ενδεχόμενο συμφωνημένης ανάκλησης μετά από συνεννόηση με το Υπουργείο Εσωτερικών η οποία θα περιλαμβάνει ταυτόχρονη εγκατάλειψη τυχόν αξίωσης για αποζημίωση από [REDACTED]

Η εισήγηση της Πολεοδομικής Αρχής είναι όπως υποβληθεί εκ νέου αίτηση με σωστές αποτυπώσεις, που να περιλαμβάνουν τα εύρη των δρόμων,

αποτυπώσεις κτιρίων και τυχόν επεμβάσεις σε δημόσιους δρόμους για εξέτασή της.

Η Επιτροπή Αδειοδότησης, λαμβάνοντας υπόψη τα πιο πάνω, αποφάσισε με εισήγηση του Μέλους Παντελή Γεωργίου, να υιοθετηθεί η νομική γνωμάτευση όπως αναφέρεται πιο πάνω και η τελική απόφαση να ληφθεί το Υπουργείο Εσωτερικών. Η πιο πάνω εισήγηση θα τεθεί στην Ολομέλεια του Συμβουλίου για λήψη τελικής απόφασης.

A6. 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 (ΚΔΠ309/99)

Ο Γενικός Διευθυντής εισήγαγε το θέμα και έδωσε το λόγο [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:

1. [REDACTED] – Πύργος (Δήλωση Πολιτικής) – Ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας η οποία ανέρχεται στα 197 τ.μ. [REDACTED] σε Ζώνη Προστασίας (Αναδασμός) Φ./Σχ.: [REDACTED] Τμήμα [REDACTED] Τεμ. [REDACTED] και σε απόσταση 387, 2μ από την Οικιστική Ζώνη. Η αίτηση παρεκκλίνει από τη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης και τη Χωροθετική Πολιτική στην ύπαιθρο και στα Χωριά, τις αναπτύξεις σε περιοχές Αναδασμού, που δεν επιτρέπονται όταν δεν σχετίζονται άμεσα με δραστηριότητα του γεωργικού τομέα και την απόσταση από την πλησιέστερη Οικιστική Ζώνη.

Η εισήγηση της Πολεοδομικής Αρχής είναι αρνητική λαμβάνοντας υπόψη ότι πρόκειται [REDACTED] δεν κρίνεται ως εξαιρετική περίπτωση και πως είναι σε αντίθεση με τους στρατηγικούς στόχους και επιδιώξεις του Σχεδίου Ανάπτυξης.

Απόφαση

Η Επιτροπή Αδειοδότησης, αποφάσισε όπως δοθεί η άδεια για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας η οποία ανέρχεται στα 197 τ.μ. σε Ζώνη Προστασίας και σε απόσταση 387,2μ. από την Οικιστική Ζώνη.

2. [REDACTED] – Επταγώνια (Δήλωση Πολιτικής) – Ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας η οποία ανέρχεται στα 177,75 τ.μ. σε Ζώνη Προστασίας Ζ1, Φ./Σχ. [REDACTED] Τεμ. [REDACTED] και σε απόσταση 688μ. από την Οικιστική Ζώνη. Η αίτηση παρεκκλίνει σε απόσταση από την πλησιέστερη Οικιστική Ζώνη.

Η σύσταση της Πολεοδομικής Αρχής είναι θετική.

Ακολούθησε συζήτηση ανάμεσα στα Μέλη της Επιτροπής. Ο Πρόεδρος εισηγήθηκε όπως ληφθούν υπόψη τα κοινωνικοοικονομικά θέματα του αιτητή. Τέλος, το Μέλος Λουκάς Σπαθάρης εισηγήθηκε όπως το εν λόγω θέμα

αναβληθεί και επαναφερθεί αφού γίνει λεπτομερής διερεύνηση και μελέτη και για την κοινωνικοοικονομική κατάσταση του αιτητή.

Απόφαση

Η Επιτροπή Αδειοδότησης λαμβάνοντας υπόψη τα πιο πάνω, συμφώνησε με την εισήγηση του Μέλους Λουκά Σπαθάρη για επαναφορά του θέματος αφού πρώτα γίνει λεπτομερής διερεύνηση για την κοινωνικοοικονομική κατάσταση της οικογένειας. Το Μέλος Παντελής Γεωργίου εξέφρασε τη διαφωνία του για την πιο πάνω απόφαση.

3. [redacted] – Ακρούντα (Δήλωση Πολιτικής) – Ανέγερση 2 μεμονωμένων κατοικιών οι οποίες ανέρχονται στα 690, 60 τ.μ. [redacted] σε Γεωργική Ζώνη Γ3, Φ./Σχ. [redacted] Τεμ. [redacted] και σε απόσταση 853μ. από την Οικιστική Ζώνη. Η αίτηση παρεκκλίνει από τους συντελεστές ανάπτυξης που είναι μεγαλύτεροι από τους επιτρεπόμενους, δηλαδή Σ.Δ. 690.60 τ.μ. αντί 150 τ.μ. και Π.Κ.: 420.40.μ. καθώς και σε απόσταση από την πλησιέστερη Οικιστική Ζώνη.

Η εισήγηση της Πολεοδομικής Αρχής είναι αρνητική αφού καταστρατηγούνται οι Στόχοι του Σχεδίου Ανάπτυξης, τα σχέδια παραπέμπουν σε περισσότερες από 2 κατοικίες και υπάρχουν πολλές επιφάνειες με γυαλί.

Απόφαση

Λαμβάνοντας υπόψη τα πιο πάνω η Επιτροπή Αδειοδότησης συμφώνησε με την αρνητική απόφαση της Πολεοδομικής Αρχής για ανέγερση 2 μεμονωμένων κατοικιών.

4. [redacted] – Σούνι-Ζανακιά (Δήλωση Πολιτικής) – Ανέγερση κατοικίας η οποία ανέρχεται στα 205 τ.μ. [redacted] σε Οικιστική Ζώνη, Φ./Σχ. [redacted] Τεμ. [redacted] Η αίτηση παρεκκλίνει από το επιτρεπόμενο εμβαδό του Συντελεστή Δόμησης και Ποσοστό Κάλυψης (205,85 τ.μ. αντί 169,20 τ.μ.)

Η εισήγηση της Πολεοδομικής Αρχής είναι θετική λαμβάνοντας υπόψη ότι βρίσκεται σε Οικιστική Ζώνη και δεν επηρεάζει τη Γενική Στρατηγική του Σχεδίου Ανάπτυξης.

Απόφαση

Η Επιτροπή Αδειοδότησης συμφώνησε με την εισήγηση της Πολεοδομικής Αρχής για ανέγερση κατοικίας σε Οικιστική Ζώνη η οποία ανέρχεται στα 205,85 τ.μ. αντί στα 169,20 τ.μ..

5. [redacted] – Λουβαράς (Δήλωση Πολιτικής) – Ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας η οποία ανέρχεται στα 149 τ.μ. [redacted] και Άλλων σε Γεωργική Ζώνη, Φ./Σχ. [redacted] Τεμ. [redacted] και σε απόσταση 862μ. από την Οικιστική Ζώνη. Η αίτηση παρεκκλίνει από το ποσοστό Κάλυψης που είναι μεγαλύτερο από το επιτρεπόμενο (168τ.μ. αντί 150τ.μ.) και την απόσταση από την Οικιστική Ζώνη.

Η εισήγηση της Πολεοδομικής Αρχής είναι αρνητική αφού λήφθηκε υπόψη η μακρινή απόσταση των 862μ από την Οικιστική Ζώνη.

Απόφαση

Η Επιτροπή Αδειοδότησης αποφάσισε όπως το εν λόγω θέμα επανέλθει στην επόμενη Συνεδρία της Επιτροπής αφού πρώτα εξεταστούν και ληφθούν υπόψη τα κοινωνικοοικονομικά κριτήρια [REDACTED].

6. [REDACTED] – Απεσιά (Δήλωση Πολιτικής) – Προσθηκομετατροπές σε κατοικία η οποία ανέρχεται στα 240 τ.μ. [REDACTED] σε Γεωργική Ζώνη Γ3, Φ./Σχ. [REDACTED] Τεμ. [REDACTED] και σε απόσταση 725,40μ. από την Οικιστική Ζώνη. Η αίτηση παρεκκλίνει από τους συντελεστές ανάπτυξης που είναι μεγαλύτεροι από τους επιτρεπόμενους (Σ.Δ.: 240 τ.μ. αντί 85,20 τ.μ. και Π.Κ.: 351,93 τ.μ. αντί 85,20 τ.μ.) και την απόσταση από την πλησιέστερη Οικιστική Ζώνη.

Η εισήγηση της Πολεοδομικής Αρχής είναι αρνητική, λαμβάνοντας υπόψη ότι καταστρατηγούνται οι στόχοι του Σχεδίου Ανάπτυξης, η ανάπτυξη υπερβαίνει τους επιτρεπόμενους Συντελεστές Ανάπτυξης και βρίσκεται σε μακρινή απόσταση από την Οικιστική Ζώνη. Τέλος, λήφθηκε υπόψη και η άποψη του Προέδρου Απεσιάς ο οποίος κρίνει επιεικώς απαράδεκτο το γεγονός ότι μια ολοκληρωμένη οικοδομή έχει διαφοροποιηθεί εξ' ολοκλήρου σε σχέση με τις πρόνοιες της εκάστοτε Πολεοδομικής Άδειας και Άδειας Οικοδομής.

Απόφαση

Η Επιτροπή Αδειοδότησης εξετάζοντας τα πιο πάνω δεδομένα συμφωνεί με την αρνητική εισήγηση της Πολεοδομικής Αρχής για προσθηκομετατροπές σε κατοικία η οποία ανέρχεται 240 τ.μ. και βρίσκεται σε απόσταση 725,40μ από την Οικιστική Ζώνη.

7. [REDACTED] – Παραμύθα (Δήλωση Πολιτικής) – Ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας η οποία ανέρχεται στα 195 τ.μ. [REDACTED] σε Γεωργική Ζώνη Γ3, Φ./Σχ. [REDACTED] Τεμ. [REDACTED] και σε απόσταση 1950μ από την Οικιστική Ζώνη.

Η εισήγηση της Πολεοδομικής Αρχής είναι αρνητική, ωστόσο παραπέμπεται στην Επιτροπή Αδειοδότησης για απόφαση επειδή πλησίον υφίστανται κατοικίες.

Απόφαση

Η Επιτροπή Αδειοδότησης λαμβάνοντας υπόψη την εισήγηση της Διεύθυνσης Αδειοδότησης, αποφάσισε όπως η εν λόγω περίπτωση επαναφερθεί στην επόμενη Συνεδρία με λεπτομερείς πληροφορίες για τα κοινωνικοοικονομικά κριτήρια του αιτητή.

8. [REDACTED] – Αρακαπάς (Δήλωση Πολιτικής) – Ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας η οποία ανέρχεται στα 102,25 τ.μ. [REDACTED] σε Ζώνη Προστασίας Ζ1, Φ./Σχ. [REDACTED] Τεμ. [REDACTED] και σε απόσταση 378μ από την Οικιστική Ζώνη. Η αίτηση

γίνεται κατά παρέκκλιση λόγω του ότι η ανάπτυξη βρίσκεται σε Ζώνη Προστασίας Z1 και παραπέμπεται στην Επιτροπή Αδειοδότησης για απόφαση.

Απόφαση

Η Επιτροπή Αδειοδότησης εξετάζοντας τα πιο πάνω είναι θετική ως προς την ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας η οποία ανέρχεται στα 102,25 τ.μ. και βρίσκεται σε απόσταση 378μ από Οικιστική Ζώνη.

Περαιτέρω, η Επιτροπή Αδειοδότησης αποφάσισε όπως σε όλες τις περιπτώσεις που τίθενται ενώπιον της βάσει των κανονισμών 13(2) (α) των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Παρεκκλίσεις) Κανονισμών (ΚΔΠ309/99) για λήψη απόφασης μελετώνται και τα κοινωνικοοικονομικά κριτήρια των αιτητών

A7. Άλλα θέματα



Γιάννης Τσουλόφτας
Πρόεδρος

EKN/MX