

Πρακτικά της 6^{ης} Συνεδρίας (1/2025)
της Επιτροπής Αδειοδότησης του Επαρχιακού Οργανισμού Αυτοδιοίκησης
Λεμεσού, που πραγματοποιήθηκε την Τρίτη 21 Ιανουαρίου 2025 και ώρα 8:30πμ

Παρόντες:

Γιάννης Τσουλόφτας, Πρόεδρος ΕΟΑ
Κυριάκος Ξυδιάς, Δήμαρχος Αμαθούντας, Α' Αντιπρόεδρος
Λευτέρης Περικλή, Πρόεδρος Ένωσης Κοινοτήτων Λεμεσού, Β' Αντιπρόεδρος
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, Προσωρινός Γενικός Διευθυντής

[Redacted text block]

ΜΕΡΟΣ Α' – Θέματα για συζήτηση και λήψη απόφασης

A1. Έγκριση πρακτικών της 5^{ης} Συνεδρίας της Επιτροπής Αδειοδότησης

Τα πρακτικά της 5^{ης} Συνεδρίας, ημερομηνίας 03/12/2024, εγκρίθηκαν από την Επιτροπή.

A2. Διάταγμα Εκχώρησης Εξουσιών βάσει των προνοιών της ΚΔΠ 307/2024

[Redacted] αναφέρθηκε στην ανάγκη διαμόρφωσης Κατευθυντήριων Γραμμών αναφορικά με τον τρόπο εφαρμογής των προνοιών του πιο πάνω Διατάγματος Εκχώρησης Εξουσιών που αφορούν σε συγκεκριμένες κατηγορίες αναπτύξεων από το προσωπικό της Διεύθυνσης Αδειοδότησης του ΕΟΑ Λεμεσού. Σημειώθηκε ότι, σύμφωνα με τις πρόνοιες του εν λόγω Διατάγματος, η εφαρμογή των σχετικών εισηγήσεων του ΕΟΑ θα μπορεί να υλοποιηθεί με την έγκριση του Υπουργού Εσωτερικών.

Ακολούθησε προκαταρκτική συζήτηση για το όλο θέμα, κατά την οποία αναφέρθηκαν θέματα όπως οι κατηγορίες ανάπτυξης που περιλαμβάνονται στο εν λόγω Διάταγμα και αφορούν στην ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας, δηλαδή κατοικίες εκτός ορίων ανάπτυξης, στη χωροθέτηση άλλων χρήσεων εντός οικιστικής ζώνης καθώς επίσης και για αιτήσεις που αφορούν σε πρατήρια πετρελαιοειδών.

Απόφαση

Σε συνέχεια της προκαταρκτικής συζήτησης του θέματος, τα Μέλη της Επιτροπής αποφάσισαν όπως οι εισηγήσεις της Διεύθυνσης Αδειοδότησης της Ανάπτυξης, που καταγράφονται στο Εσωτερικό Σημείωμα ημερομηνίας 15/01/2025, να συζητηθούν σε λεπτομέρεια κατά την επόμενη Συνεδρία που θα πραγματοποιηθεί στις 04/02/2025.

Α3. 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. Όπως αναφέρθηκε, η Εντολή 4/2024 χρήζει περαιτέρω διευκρινίσεων, ώστε να δοθούν συγκεκριμένες κατευθυντήριες γραμμές σε σχέση με την ομοιόμορφη εφαρμογή της παγκύπρια, κάτι που αναμένεται να γίνει με την έκδοση νέας διευκρινιστικής Εγκυκλίου. Εντούτοις, μέχρι την έκδοση της νέας διευκρινιστικής Εγκυκλίου, όπως αναφέρεται πιο πάνω, ο ΕΟΑ θα πρέπει να λάβει απόφαση για την εφαρμογή προσωρινών διευθετήσεων όσον αφορά στην επιβολή αντισταθμιστικών μέτρων και στο τρόπο υπολογισμού τους.

Ο κ. Ξυδιάς αναφέρθηκε στις 3 πιο κάτω παραμέτρους που θα πρέπει ληφθούν υπόψη κατά την εξέταση του θέματος:

- 1) Αναπτύξεις που εγκρίνονται κατά παρέκκλιση.
- 2) Πολιτική παραχώρησης κινήτρων.
- 3) Άσκηση διακριτικής ευχέρειας από την πολεοδομική αρχή.

Περαιτέρω, υπέβαλε την εισήγηση όπως η σχετική επιστολή του Δήμου Λεμεσού τεθεί ως βάση για συζήτηση σε συνάντηση μεταξύ όλων των ενδιαφερομένων μερών, περιλαμβανομένου και του Συνδέσμου Επιχειρηματιών Ανάπτυξης Γης, ώστε να διαμορφωθεί η ενιαία πολιτική που θα εφαρμόζεται από τον ΕΟΑ.

Στη συνέχεια, ο κ. Αρμεύτης, παρουσίασε τα όσα περιλαμβάνονται στη σχετική με το θέμα επιστολή του Δήμου Λεμεσού και επισήμανε ότι θα πρέπει να διευκρινιστεί ότι η επιβολή αντισταθμιστικών μέτρων είναι στη διακριτική ευχέρεια του ΕΟΑ, που θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη και τις θέσεις της τοπικής αρχής. Σημείωσε επίσης την ανάγκη διαμόρφωσης θέσης σχετικά με την εφαρμογή της διακριτικής ευχέρειας για την αύξηση στον αριθμό ορόφων, καθώς το Τοπικό Σχέδιο, οι σχετικές Εγκύκλιοι και το Σχέδιο Περιοχής του Κέντρου είναι ήδη εγκεκριμένα, όμως κάποιες πρόνοιες της Εγκυκλίου 4/2024 φαίνεται να μην συνάδουν με τα πιο πάνω. Περαιτέρω, ο κ. Αρμεύτης ζήτησε να διευκρινιστεί ότι η εν λόγω Εγκύκλιος δεν αφορά αναπτύξεις που εμπίπτουν το Σχέδιο Περιοχής Κέντρου Λεμεσού, όπως ήταν η αρχική ενημέρωση που έλαβε από το Τμήμα Πολεοδομίας & Οικήσεως.

Επίσης, ο κ. Αρμεύτης ανέφερε ότι δεν θα πρέπει να επιτρέπεται η αύξηση ορόφων χωρίς αύξηση του συντελεστή δόμησης. Αν δεν υπάρχει λόγος για την αύξηση και δεν τηρείται το Τοπικό Σχέδιο, η αίτηση για επιπλέον όροφο πρέπει να απορρίπτεται αυτόματα.

Τέλος ο κ. Αρμεύτης ανέφερε ότι, κατά κανόνα, η αύξηση στον αριθμό των ορόφων πρέπει να συνοδεύεται από αύξηση του συντελεστή δόμησης, κάτι που μπορεί να γίνει είτε μέσω της παροχής κινήτρων, είτε με εξαγορά συντελεστή. Στη συνέχεια αναφέρθηκε στην απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Λεμεσού, βάσει της οποίας για οικόπεδα άνω των 1000 τ.μ., μπορεί να χορηγηθεί ακόμα και δεύτερος επιπλέον όροφος σε οικιστικές περιοχές. Στις εμπορικές περιοχές, προβλέπεται εξαγορά συντελεστή 20% και δικαίωμα για κτίρια άνω των 500 τ.μ. Σε περιοχές με χαμηλό συντελεστή (60% και κάτω), δεν επιτρέπεται η αύξηση για να μην αλλοιώνεται ο χαρακτήρας της περιοχής, εκτός εάν συντρέχουν ειδικοί λόγοι όπως πχ το τεμάχιο είναι μεγάλο και επομένως η ανάπτυξη δεν επηρεάζει τις ανέσεις γειτονικών ακινήτων. Μέσα σε αυτό το πνεύμα ετοιμάστηκαν σχετικοί Κανονισμοί που προνοούν μεταξύ άλλων και για τον τρόπο υπολογισμού των αντισταθμιστικών μέτρων που επιβάλλονται κατά περίπτωση. Τέλος, αναφέρθηκε στην πρακτική που ακολουθείτο από τον Δήμο Λεμεσού βάσει της οποίας οι αναπτύξεις κατατάσσονταν σε δύο κατηγορίες: τις καθαρά οικιστικές και τις τουριστικές-εμπορικές. Το μεγαλύτερο πρόβλημα εντοπίζεται στις καθαρά οικιστικές περιοχές, όπου απαιτείται εξαγορά του συντελεστή και καταβολή αντισταθμίσεως για να αποτραπεί η αύξηση των ορόφων. Εν κατακλείδι, ανέφερε ότι θα πρέπει να ληφθεί απόφαση όπως για όλες τις εκκρεμούσες υποθέσεις η αύξηση ορόφων να περιλαμβάνει την επιβολή αντισταθμιστικών μέτρων και έθεσε το ερώτημα κατά πόσο στις πολεοδομικές άδειες που εκδόθηκαν από τον ΕΟΑ έχουν τεθεί όροι για αντιστάθμιση.

■ 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 ■ 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 αντισταθμίσεως, καθώς δεν υπάρχει ακόμα εγκεκριμένη πολιτική από τον ΕΟΑ Λεμεσού.

Ο κ. Ξυδιάς ανέφερε ότι τα αιτήματα για επιπλέον όροφο θα μπορούν να αντικρύζονται θετικά υπό την προϋπόθεση καταβολής αντισταθμίσεως. Περαιτέρω ανέφερε ότι σε περιοχές όπου ήδη υπάρχουν ψηλά κτίρια, η αδειοδοτούσα αρχή δεν μπορεί να αρνηθεί την κατασκευή επιπρόσθετων ορόφων σε νέες αναπτύξεις επικαλούμενη την επιβάρυνση του περιβάλλοντος χώρου και επομένως θα πρέπει να εξετάζεται η επιβολή κατάλληλων αντισταθμιστικών μέτρων, σε συνεργασία με την τοπική αρχή.

■ εξέφρασε την άποψη ότι πρόνοιες της Εντολής 4/2024 συγκρούονται με το συμφωνηθέν και δημοσιευμένο Τοπικό Σχέδιο. Ανέφερε επίσης πως οποιαδήποτε προτεινόμενη ανάπτυξη δεν είναι σύμφωνη με τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου θα πρέπει να εξετάζεται υπό την προϋπόθεση ότι θα επιβληθούν κατάλληλα αντισταθμιστικά μέτρα.

Απόφαση

Κατόπιν της πιο πάνω προκαταρκτικής ανταλλαγής απόψεων, τα Μέλη της Επιτροπής συμφώνησαν όπως το θέμα επαναφερθεί στην επόμενη Συνεδρία, ώστε διαμορφωθεί κοινή πολιτική για τον υπολογισμό του αντισταθμίματος.

Περαιτέρω, αποφασίστηκε όπως, μέχρι τη λήψη σχετικής απόφασης, η ΔΑΑ του ΕΟΑ να ακολουθεί την υφιστάμενη πρακτική που ισχύει για κάθε Δήμο.

A4. Δημόσιοι χώροι πρασίνου από διαχωρισμό γης

██████████ παρουσίασε το εσωτερικό σημείωμα ████████ ημερομηνίας 05/12/2024, με το οποίο υποβλήθηκε εισήγηση για έγκριση της διαδικασίας που προτείνεται να ακολουθηθεί από τον ΕΟΑ Λεμεσού αναφορικά με την έκδοση πιστοποιητικού άδειας διαίρεσης γης κατά την οποία προκύπτει χώρος πρασίνου.

Η Επιτροπή αποφάσισε όπως εγκρίνει την εισήγηση, όπως πιο κάτω:

- i. Για να καταστεί δυνατό να εκδοθεί το πιστοποιητικό τελικής έγκρισης του διαχωρισμού γης, ο Μελετητής θα πρέπει να υποβάλει στον ΕΟΑ σχέδιο τοπιοτέχνησης του δημόσιου χώρου πρασίνου, κατόπιν συνεννόησης με την Τοπική Αρχή, η οποία θα δίνει τη συγκατάθεση της και θα σφραγίζει το εν λόγω σχέδιο.
- ii. Πέραν της τοπιοτέχνησης, η Τοπική Αρχή θα καθορίζει επιπλέον το σύστημα άρδευσης που θα πρέπει να εγκατασταθεί στο χώρο πρασίνου.
- iii. Εφόσον υποβάλλεται το συμφωνημένο με την Τοπική Αρχή σχέδιο τοπιοτέχνησης, θα διενεργείται η διαδικασία ελέγχου για έκδοση Πιστοποιητικού Τελικής Έγκρισης του Διαχωρισμού γης, όπως καθορίζεται στον περί Οδών και Οικοδομών Νόμο.

A5. Επίβλεψη διαχωρισμών οικοπέδων από Δήμους

██████████ παρουσίασε το σχετικό εσωτερικό σημείωμα, με το οποίο υποβλήθηκε εισήγηση όπως η επίβλεψη του διαχωρισμού των οικοπέδων να γίνεται από Τεχνικούς των Δήμων, αφού μετά τον διαχωρισμό το οδικό δίκτυο και ο χώρος πρασίνου θα εντάσσεται στον οικείο Δήμο.

Απόφαση

Αποφασίστηκε ότι οι επιβλέψεις διαχωρισμών οικοπέδων να γίνονται από προσωπικό των Δήμων, κατόπιν σύναψης σχετικής Σύμβασης, με άμεση ισχύ και για περίοδο ενός έτους. Αφού αξιολογηθούν τα αποτελέσματα της πιο πάνω συνεργασίας, το θέμα θα μπορεί να επανεξεταστεί από την Επιτροπή/το Συμβούλιο.

Περαιτέρω, ανατέθηκε ██████████ να ετοιμαστεί προσχέδιο σχετικής ανακοίνωσης.

ΜΕΡΟΣ Β' – Θέματα για ενημέρωση

B1. Πίνακες με στοιχεία αναφορικά με τις ολοκληρωμένες αιτήσεις αδειοδότησης

Ο Πρόεδρος παρουσίασε στην Επιτροπή τα στατιστικά στοιχεία αναφορικά με τον αριθμό των αιτήσεων που διεκπεραιώθηκαν από τη ΔΑΑ.

B2. Αιτήματα για προκαταρκτικές απόψεις που εκκρεμούν προς διεκπεραίωση

Ο Πρόεδρος παρουσίασε στην Επιτροπή την κατάσταση με τα αιτήματα για προκαταρκτικές απόψεις που εκκρεμούν προς διεκπεραίωση, όπως ζητήθηκε. Περαιτέρω, αναφέρθηκε στην ανάγκη για επιτάχυνση της διαδικασίας εξέτασης των αιτήσεων, κάτι που εξετάζεται εσωτερικά από τη ΔΑΑ.

B3. Διαχείριση υποστατικών στην Τριμίκλινη

Στις 07/01/2025 ■ Προσωρ ■ Διευθ ■ Αδειοδότησης παρέστη σε σύσκεψη στα Γραφεία της Γενικής Εισαγγελίας με αντικείμενο συζήτησης υποστατικά με χρήσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας και εγκαταστάσεις ■ στην Τριμίκλινη.

Κατά την σύσκεψη, στην οποία παρευρέθηκαν Λειτουργοί της Νομικής Υπηρεσίας, του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων και του Τμήματος Κτηματολογίου & Χωρομετρίας, συζητήθηκαν θέματα που αφορούν στις αρμοδιότητες ενός εκάστου των εμπλεκόμενων Τμημάτων και κυρίως πτυχές της υπόθεσης συναφείς με το ιδιοκτησιακό καθεστώς των τεμαχίων όπου διενεργήθηκαν κατασκευές/αναπτύξεις χωρίς άδεια, τα χαρακτηριστικά αυτών των τεμαχίων και τις δυνατότητες ή/και προϋποθέσεις που θα πρέπει να ικανοποιούνται σε περίπτωση υποβολής αιτήσεων για εξασφάλιση πολεοδομικής και οικοδομικής άδειας.

Σε ότι αφορά την εξουσία άσκησης πολεοδομικού ελέγχου για ■ ανάπτυξη, σημειώνεται ότι αυτή έχει, από 01/07/2024, εκχωρηθεί ■ Διευθ ■ Αδειοδότησης. Έχει επίσης τονιστεί κατά την σύσκεψη ότι, πέραν του ιδιοκτησιακού καθεστώτος και άλλων πολεοδομικών κ.λπ. προνοιών του Σχεδίου Ανάπτυξης, σημαντική παράμετρο σε περίπτωση αξιολόγησης οποιασδήποτε αίτησης για ανάπτυξη αποτελεί η ύπαρξη «ικανοποιητικής προσπέλασης», όπως ο όρος ερμηνεύεται βάσει της Εντολής 1/1994 του Υπουργού Εσωτερικών. Για ■ ανάπτυξη» ικανοποιητική προσπέλαση θα μπορούσε να θεωρηθεί ακόμη και δικαίωμα διόδου, τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του οποίου θα εξαρτηθούν κυρίως από την ένταση της ανάπτυξης και άλλες παραμέτρους κατά την κρίση πάντοτε της Πολεοδομικής Αρχής.

Ο Πρόεδρος σημείωσε ότι παρανομίες εντοπίζονται μέσα στον ποταμό ο οποίος είναι υπό την διαχείριση του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων, τόσο εντός κρατικής γης όσο και εντός

ιδιωτικής γης. Είναι η θέση του Προέδρου ότι ο ΕΟΑ Λεμεσού θα πρέπει να αναλάβει να χειριστεί το θέμα των παρανομιών που εντοπίζονται εντός της ιδιωτικής γης. Σε κάθε περίπτωση, εάν προχωρήσει η υπόθεση δικαστικώς, το Διάταγμα άρσης των παρανομιών θα αφορά σε όλες τις παράνομες επεμβάσεις.

Η Επιτροπή θα κρατηθεί ενήμερη για την εξέλιξη του θέματος.

B4. Αδειοδότηση μονάδας πυρόλυσης εταιρείας [REDACTED]

Ο κ. Παντελής Γεωργίου ανέφερε ότι όσον αφορά το συγκεκριμένο ζήτημα, προηγήθηκε συνάντηση μεταξύ του ιδίου και του Υπουργού Γεωργίας, στην οποία αποφασίστηκε να διενεργηθεί μελέτη σωρευτικών επιπτώσεων από την λειτουργία του εργοστασίου, η οποία ακόμη δεν έχει γίνει. Ο Πρόεδρος ζήτησε από τον κο. Γεωργίου να προσκομίσει το τελικό πρακτικό της εν λόγω απόφασης, ώστε να μπορεί και ο ΕΟΑ Λεμεσού να καταλήξει στην απόφασή του.

Ο κ. Γεωργίου αναφέρθηκε και στο γεγονός ότι κατά την τροποποίηση του τοπικού σχεδίου, το αίτημα του Δήμου Κουρίου είναι να αλλάξει η ζώνη από μεικτή ΑΒ σε ζώνη Β, εντός της οποίας δεν θα μπορεί να ανεγερθεί ηλεκτροπαραγωγικός σταθμός.

Περαιτέρω, η Επιτροπή ενημερώθηκε για την επιστολή του Συνδέσμου Βιομηχανιών Γ' Βιομηχανικής Περιοχής Λεμεσού (Υψωνα), ημερομηνίας 04/12/2024, με την οποία ζητήθηκε συνάντηση με τα Μέλη της Επιτροπής Αδειοδότησης για συζήτηση του υπό αναφορά θέματος. Αποφασίστηκε όπως τα Μέλη του Συνδέσμου κληθούν σε επόμενη Συνεδρία της Επιτροπής.

B5. Άλλα Θέματα.

B5.1 Εγγύηση πεζοδρομίων

[REDACTED] υπέβαλε εισήγηση για καθολική εφαρμογή στους Δήμους εγγύησης πεζοδρομίων ύψους €750 για εκάστη οικία και €1.000 για γωνιακές οικίες. Η Επιτροπή ζήτησε από [REDACTED] να υποβάλει σχετική εισήγηση μέσω της νενομισμένης διαδικασίας, για εξέταση του θέματος σε επόμενη Συνεδρία.

Η Συνεδρία έληξε στις 10.30 π.μ.

Γιάννης Τσουλόφτας
Πρόεδρος