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 21ης Συνεδρίας (2/2026) της Επιτροπής Αδειοδότησης του Επαρχιακού Οργανισμού Αυτοδιοίκησης Λεμεσού, που πραγματοποιήθηκε την Τετάρτη 18 Φεβρουαρίου 2026 και ώρα 2:00μμ

Παρόντες:
Γιάννης Τσουλόφτας, Πρόεδρος ΕΟΑ
Γιάννης Αρμεύτης, Δήμαρχος Λεμεσού, Μέλος
Κυριάκος Ξυδιάς, Δήμαρχος Αμαθούντας, Α' 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

Απών:
Λευτέρης Περικλή, Πρόεδρος Ένωσης Κοινοτήτων, Β' Αντιπρόεδρος, Μέλος

Παρακαθήμενοι: (χωρίς να λαμβάνουν μέρος στη διαδικασία λήψης αποφάσεων):
Σωκράτης Μεταξάς, Γενικός Διευθυντής
[redacted]

ΜΕΡΟΣ Α' – Θέματα για συζήτηση και λήψη απόφασης

Α1. Πρακτικά 20ης Συνεδρίας, ημερομηνίας 27/01/2026
Κατόπιν αιτήματος του Μέλους Παντελή Γεωργίου, έγινε η εξής διόρθωση του θέματος Α10.2 των πρακτικών της 20ης Συνεδρίας:

«Έγινε ενημέρωση ως προς τη λειτουργία της Επιτροπής που καθορίστηκε για την προστασία της Αλυκής Ακρωτηρίου. Η απόφαση της Επιτροπής ήταν όπως καθοριστούν οι Ζώνες Προστασίας για την εκσκαφή των υπογείων και ουσιαστικά θα πρέπει στα πλαίσια του του τοπικού σχεδίου στο οποίο θα λάβει μέρος και ο ΕΟΑ, να ληφθεί υπόψη η απόφαση αυτή για να μπορέσουν να μπουν οι σωστές πρόνοιες.

Περαιτέρω, ένα από τα μεγάλα προβλήματα που προκύπτουν είναι το de-watering μετά την εκσκαφή των υπογείων λόγω του ότι τα υλικά με τα οποία

κατασκευάζονται τα υπόγεια δεν έχουν τη στεγανότητα για να το σταματήσουν και χρειάζονται συνεχόμενο de-watering.

Πρόσθεσε ακόμη ότι είναι αναγκαίο να δημιουργηθεί από την Οικοδομική Αρχή ένα πρότυπο για την υποβολή όρων όσον αφορά τις πισίνες, τα υπόγεια και οτιδήποτε θα είναι κάτω από το ύψος του Υδροφορέα για να μην χρειάζεται να γίνεται de-watering μετά την ολοκλήρωσή τους.

Πέραν τούτου, ένα από τα σοβαρά προβλήματα που εντοπίστηκε και μεταφέρθηκε και στη Βουλή των Αντιπροσώπων, παρουσία [redacted] είναι η ένταξη του Ακρωτηρίου και του Ασωμάτου στις περιοχές στις οποίες πρέπει να γίνει το αποχετευτικό και ότι η χρηματοδότηση πρέπει να γίνει από το κεντρικό κράτος».

Μετά τις τροποποιήσεις τα Πρακτικά της 20ης Συνεδρίας, ημερομηνίας 27/01/2026 εγκρίθηκαν από την Επιτροπή Αδειοδότησης.

Α2. Υπέρβαση επιτρεπόμενου ύψους χωρίς την πρόταση επιπλέον ορόφων σε αναπτύξεις εντός του Σχεδίου Περιοχής Κέντρου Λεμεσού

Τα Μέλη της Επιτροπής ενημερώθηκαν για το σχετικό εσωτερικό σημείωμα, ημερομηνίας 19/01/2026, αναφορικά με τον αριθμό αιτήσεων που υποβλήθηκαν στον ΕΟΑ Λεμεσού και αφορούν στην υπέρβαση του ανώτατου επιτρεπόμενου ύψους χωρίς την πρόταση για παραχώρηση ορόφων πέραν του ανώτατου επιτρεπόμενου, με βάση τις καθοριζόμενες πολεοδομικές ζώνες.

[redacted] ΔΑΑ πρότεινε όπως εξεταστούν μεμονωμένα οι αιτήσεις γιατί στο Σχέδιο Περιοχής υπάρχουν συγκεκριμένες προϋποθέσεις όπως, η μείωση του ποσοστού κάλυψης, οι αυξημένες αποστάσεις και οι τοπιοτεχνήσεις. Το Μέλος Γιάννης Αρμεύτης ανέφερε ότι οι προϋποθέσεις έχουν μπει σε θέμα μέγιστου ύψους και ρώτησε αν έχει καθοριστεί ή όχι το μέγιστο ύψος.

Ακολούθως, τονίστηκε ότι το Σχέδιο Περιοχής Κέντρου αναφέρεται σε επιπρόσθετο ύψος, επιπρόσθετο αριθμό ορόφων, όχι αποκλειστικά σε επιπρόσθετο ύψος μόνο. Στις προϋποθέσεις υπάρχουν τεμάχια που βρίσκονται σε περιοχές συνεχούς δόμησης ή μικρά τεμάχια που δεν καλύπτουν συγκεκριμένες προϋποθέσεις. Με αφορμή επιστολή ημερομηνίας 05 Δεκεμβρίου 2024 που είχε στείλει ο Δήμος Λεμεσού για διακριτική ευχέρεια στις περιπτώσεις που το προτεινόμενο ύψος ανέρχεται μέχρι 1,20μ, και δεν χρειάζεται να παραπέμπονται στο Δήμο για απόψεις, το συγκεκριμένο θέμα έχει τεθεί στην Επιτροπή Αδειδότησης για να συζητηθεί και να αποφασιστεί πώς θα αντιμετωπίζεται.

Περαιτέρω, το Μέλος Γιάννης Αρμεύτης ανέφερε ότι δεν είναι αυτοί οι όροι του Σχεδίου Περιοχής Κέντρου. Υπάρχει το ανώτατο όριο, ότι δηλαδή δικαιούται κάποιος να κτίσει αν είναι ισόγειο 10μ και να υπάρχει καθορισμένος πίνακας που να δίνει το δικαίωμα ότι μπορεί κάποιος να κτίσει μέχρι 20μ, εφόσον υπάρχουν ξεκάθαρες προϋποθέσεις.

Το λόγο πήρε [redacted] ΔΑΑ, [redacted] επεξήγησε τη διαφορά του Ανώτατου από το Μέγιστο Ύψος και επίσης αναφέρθηκε στο άρθρο 6.2.5, με βάση το οποίο *η «Πολεοδομική Αρχή θα ασκεί Διακριτική ευχέρεια για ανέγερση οικοδομών με υπέρβαση του Ανώτατου Επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων και μέχρι τον μέγιστο αριθμό ορόφων και ύψους, μόνο στις περιπτώσεις όπου:*
α. Η οικοδομή χαρακτηρίζεται από υψηλή Αρχιτεκτονική στάθμη και εντάσσεται στον περιβάλλοντα χώρο.
β. Προτείνεται ουσιαστική μείωση του Ανώτατου Επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης και αύξηση των ελεγχόμενων χώρων στο ισόγειο ώστε να διασφαλίζονται οι παροδικές οπτικές πτυχές (χώροι πρασίνου).
γ. Παρέχονται συγκεκριμένες αποστάσεις από τα Σύνορα του τεμαχίου, ιδιαίτερα τα σύνορα με όμοιες ιδιοκτησίες για να μην υπάρχει περιορισμός των ανέσεων των άλλων ιδιοκτησιών». Για να δοθεί η άδεια πρέπει, με βάση την νομοθεσία, να ισχύουν οι πιο πάνω προϋποθέσεις.

Τέλος, εισηγήθηκε όπως εξετάσουν τις υποθέσεις που αφορούν την ΠΕΧ και βάσει των παραδειγμάτων που υπάρχουν, να καθορίσουν μια συγκεκριμένη πολιτική.

Το Μέλος Γιάννης Αρμεύτης υποστήριξε ότι όλες οι υποθέσεις πρέπει να αξιολογούνται, αλλά δίδεται η δυνατότητα με το ανώτατο ύψος. Για παράδειγμα, αν σε μια οικοδομή το ανώτατο ύψος είναι 7,00μ, δεν μπορεί να κτιστεί πιλοτή με 2 ορόφους, συνεπώς σε όλες τις προϋποθέσεις υπάρχει υπέρβαση. Τουλάχιστον χρειάζονται 10μ για μια διώροφη οικοδομή.

Περαιτέρω, [redacted] Πολεοδομικού Τομέα ανέφερε ότι στο Παράρτημα Ε' του Σχεδίου Περιοχής όπου αναφέρεται συγκεκριμένα το ύψος, σημασία έχει η αισθητική του περιβάλλοντος εντός του Σχεδίου Περιοχής. Υπάρχει μια πρόνοια ότι μέσα στην περιοχή δεν μπορείς να αναπροσαρμόζεις τα ύψη, ιδιαίτερα όταν πρόκειται για συνεχή δόμηση και πρέπει να λαμβάνεις υπόψη την υφιστάμενη κατάσταση, ούτε οι όροφοι δεν μπορούν να αναπροσαρμοστούν γιατί είναι αναγκαίο τα ισόγεια να είναι στο ίδιο ύψος και οι όροφοι να είναι στο ίδιο ύψος.

Τα Μέλη της Επιτροπής Αδειοδότησης, αφού εξέτασαν επιμέρους τις αιτήσεις, **καθόρισαν πολιτική** όπως οι αιτήσεις εγκρίνονται από την Πολεοδομική Αρχή, αλλά όπου υπάρχει υπέρβαση, να εξετάζονται για έγκριση από την Επιτροπή Αδειοδότησης, κυρίως για θέματα αισθητικού ελέγχου.

Ο Α' Αντιπρόεδρος, Κυριάκος Ξυδιάς είχε εκφράσει την εξής τοποθέτηση σεβόμενος την Τοπική Αρχή σ' αυτή την πολιτική: *«Σημειώνω ότι καμία προϋπόθεση για να ασκείται αυτή η διακριτική εξουσία δεν ικανοποιείται».*

Με την τοποθέτηση αυτή διαφώνησε το Μέλος Γιάννης Αρμεύτης λέγοντας ότι: *«Από τη στιγμή που μια από τις τρεις παραμέτρους ικανοποιείται, πρέπει να εξετάζεται στην Επιτροπή Αισθητικού Ελέγχου, επειδή πρόκειται για κτήρια υψηλής αισθητικής στάθμης (π.χ. όχι κτήρια με ευτελή υλικά), να μπει όρος να παρουσιάζονται και τρισδιάστατα σχέδια για να υπάρχει ολική εικόνα. Να βάλουμε πιο αυστηρούς όρους για να πετύχουμε την ποιότητα».*

Α3. Πολεοδομική αίτηση αρ. [redacted]

Τα Μέλη της Επιτροπής ενημερώθηκαν για το σχετικό σημείωμα, ημερομηνίας 19/01/2026, αναφορικά με την αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας για προσθήκες / μετατροπές σε υφιστάμενη διώροφη οικοδομή με υπόγειο και αλλαγή χρήσης της από κλινική και κατοικία σε φοιτητικές εστίες. Η προτεινόμενη ανάπτυξη προτείνεται εντός του τεμαχίου με αρ. [redacted] Φ/Σχ. [redacted] στην ενορία Αγίας Τριάδας και επί της οδού Μεσολογγίου.

Τα θέματα που προκύπτουν είναι ο επιπλέον όροφος, η υπέρβαση επιτρεπόμενου ύψους κατά 3,20μ. και η μη υπόδειξη όλων των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης, αφού απαιτούνται 17 χώροι στάθμευσης (15+2 ΑΜΕΑ) και υπάρχουν 9 αδειούχοι. Επιπλέον, εκκρεμεί η χρήση του υπογείου σε γυμναστήριο. Η Πολεοδομική Αρχή αντιμετωπίζει θετικά την προτεινόμενη χρήση (φοιτητικές εστίες) ως πιο επιθυμητή από την αδειούχα χρήση (μικτή οικιστική και κλινική).

Ακολούθησε συζήτηση ανάμεσα στα Μέλη της Επιτροπής και αποφασίστηκε όπως ζητηθούν εκ νέου οι απόψεις της Τοπικής Αρχής (Δήμος Λεμεσού).

Α4. Πολεοδομική αίτηση με αρ. [redacted]

Τα Μέλη της Επιτροπής ενημερώθηκαν για το σχετικό σημείωμα, ημερομηνίας 19/01/2026, αναφορικά με την αίτηση για κατεδάφιση υφιστάμενης οικοδομής και ανέγερσης νέας πενταώροφης οικοδομής γραφείων.

Η προτεινόμενη ανάπτυξη προτείνεται εντός του τεμαχίου με αριθμό [redacted] του Φύλλου/Σχεδίου [redacted] στην ενορία Αγίας Τριάδας και επί της οδού Γλάδστωνος.

Τα θέματα που προκύπτουν είναι η υπέρβαση στον επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων κατά 1 όροφο και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κατά 4,50μ, καθότι προτείνεται ύψος οικοδομής 21,50μ αντί 17,00μ. Το τεμάχιο εφάπτεται σε Δρόμο Πρωταρχικής Σημασίας (πρόνοια 6.2.2 του Σχεδίου Περιοχής Κέντρου Λεμεσού), αλλά δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις.

Επιπρόσθετα, για την ανάπτυξη απαιτούνται 11 χώροι στάθμευσης (10 χώροι στάθμευσης και 1 ΑΜΕΑ) και προτείνονται 2 χώροι στάθμευσης οι οποίοι δεν λειτουργούν σύμφωνα με τα πρότυπα της εντολής 1/2016 και εξέρχονται με όπισθεν προς τον Δημόσιο Δρόμο.

Η εισήγηση της Πολεοδομικής Αρχής είναι θετική και ζητήθηκε η απόφαση της Επιτροπής Αδειοδότησης για αντιμετώπιση των ζητημάτων που προκύπτουν και συγκεκριμένα κατά πόσο δύναται να ασκηθεί διακριτική ευχέρεια ως προς την υπέρβαση του ύψους και του αριθμού ορόφων σε τέτοιου είδους αναπτύξεις που αφορούν μικρά τεμάχια και την εξαγορά των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης, με τη σύμφωνο γνώμη του Δήμου Λεμεσού.

Η Επιτροπή Αδειοδότησης, λαμβάνοντας υπόψη τα πιο πάνω καθώς και τις εισηγήσεις της Πολεοδομικής Αρχής, ενέκρινε την Πολεοδομική αίτηση με αριθμό [redacted]

Α5. Πολεοδομική αίτηση με αρ. [redacted]

Τα Μέλη της Επιτροπής ενημερώθηκαν για το εσωτερικό σημείωμα, ημερομηνίας 19/01/2026, που αφορά στη χορήγηση πολεοδομικής άδειας για κατεδάφιση υφιστάμενων οικοδομών και ανέγερση νέας πενταόροφης οικοδομής αποτελούμενης από δύο καταστήματα με μεσοπάτωμα στο ισόγειο, διαμερίσματα στους ορόφους και roof garden με κοινόχρηστη πισίνα στην οροφή.

Η ανάπτυξη προτείνεται εντός των τεμαχίων με αρ. [redacted] Φ./σχ. [redacted] στην ενορία Αγίας Νάπας και επί της οδού Ανεξαρτησίας σε Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα. Αναφέρθηκε επίσης ότι το εν λόγω θέμα υποβλήθηκε στο Δήμο Λεμεσού και από την Επιτροπή Αισθητικού Ελέγχου, πρακτικά της οποίας κοινοποιήθηκαν στις 03/04/2025 με την εξής απόφαση:

«Η Επιτροπή αφού εξέτασε την αίτηση, ομόφωνα εισηγείται τα ακόλουθα:

- *Να εφαρμοστεί η οικοδομική γραμμή, να μην γίνει εφαρμογή της ρυμοτομίας*
- *Στο ισόγειο να υπάρξει συνεχής δόμηση, ενεργό μέτωπο*
- *Οι εξώστες να προεξέχουν εντός του δημόσιου δρόμου, ως σχετικοί Περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμοί*
- *Να μείνει σε υποχώρηση το γυαλί στο ισόγειο, να δημιουργηθεί στοά και να τηρηθεί η οικοδομική γραμμή από τον όροφο και πάνω*
- *Δεν γίνεται αποδεκτός ο επιπλέον όροφος*

Το μέλος της Επιτροπής [redacted] διαφωνεί με το θέμα υπέρβασης του επιτρεπόμενου ύψους.

Θα αξιολογηθεί πολεοδομικά και σε σχέση με τον προτεινόμενο επιπλέον όροφο.»

Τα θέματα που προκύπτουν είναι ο επιπλέον όροφος (προτείνονται 5 όροφοι ενώ επιτρέπονται 4), η υπέρβαση επιτρεπόμενου ύψους κατά 6,75μ. και η μη υπόδειξη των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης (απαιτούνται 30 χώροι στάθμευσης).

Η Επιτροπή Αδειοδότησης, λαμβάνοντας υπόψη όσα συζητήθηκαν, συμφώνησε όπως δοθεί η άδεια για ανέγερση πενταώροφης οικοδομής αποτελούμενης από δύο ισόγεια καταστήματα με μεσοπάτωμα στο ισόγειο. Ο Πρόεδρος εξέφρασε την διαφωνία του με την πιο πάνω απόφαση.

Α6. Πολεοδομική αίτηση με αρ. [redacted]

Τα Μέλη της Επιτροπής ενημερώθηκαν για το σχετικό εσωτερικό σημείωμα, ημερομηνίας 19/01/2026, αναφορικά με την κατεδάφιση της υφιστάμενης οικοδομής και ανέγερση νέας πενταώροφης οικοδομής με δύο ισόγεια καταστήματα και είκοσι στούντιο στους ορόφους.

Η προτεινόμενη ανάπτυξη προτείνεται εντός του τεμαχίου με αριθμό [redacted] του Φύλλου/Σχεδίου [redacted], στην ενορία Αγίας Νάπας.

Περαιτέρω, αναφέρθηκε ότι η αίτηση απασχόλησε την Επιτροπή Αισθητικού Ελέγχου κατά την 2η συνεδρία της, στις 18/12/2024, τα πρακτικά της οποίας κοινοποιήθηκαν στις 09/01/2025 και η εισήγηση της οποίας ήταν η εξής:

- *Θα πρέπει να απλοποιηθούν οι όγκοι στους ορόφους με την δημιουργία ενός κανάβου και να διαφοροποιηθούν τα γυάλινα μπαλκόνια*
- *Δεν υπάρχει ένσταση για την τροποποίηση που προτείνεται στο ισόγειο*

Τα θέματα που προκύπτουν είναι η υπέρβαση στον επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων και στο μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, αφού η προτεινόμενη ανάπτυξη υπερβαίνει τον επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων κατά 1 όροφο και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κατά 4,35μ, καθότι προτείνεται ύψος οικοδομής 21,35μ. αντί 17,00μ και χώροι στάθμευσης (26 χώροι στάθμευσης, 2 ΑΜΕΑ και 2 για επισκέπτες), ενώ στα αρχιτεκτονικά σχέδια προτείνεται 1 χώρος στάθμευσης ΑΜΕΑ.

Η Επιτροπή Αδειοδότησης, εξετάζοντας τα πιο πάνω ζητήματα, συμφώνησε με την κατεδάφιση της υφιστάμενης οικοδομής και ανέγερση πενταόροφης οικοδομής με δύο ισόγεια καταστήματα και είκοσι στούντιο στους ορόφους. Θα υιοθετηθούν όμως οι απόψεις της Επιτροπής Αισθητικού Ελέγχου.

Α7. Πολεοδομική αίτηση αρ.[redacted]

Τα Μέλη της Επιτροπής ενημερώθηκαν για σχετικό σημείωμα, ημερομηνίας 19/01/2026, που αφορά στην αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας για κατεδάφιση υφιστάμενων οικοδομών και ανέγερση νέας τετραώροφης οικοδομής αποτελούμενης από ισόγειο γραφείο με μεσοπάτωμα και 3 ορόφους γραφεία.

Η ανάπτυξη προτείνεται εντός των τεμαχίων με αρ.[redacted] και [redacted], Φ/σχ. [redacted] στην ενορία Αγίας Νάπας και επί της οδού Ανεξαρτησίας.

Προκύπτουν θέματα ως προς την υπέρβαση επιτρεπόμενου ύψους κατά 2,80μ. (προτείνεται ύψος 17,10μ. αντί 14,30μ.) και η μη υπόδειξη όλων των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης (απαιτούνται συνολικά 27 χώροι στάθμευσης – 25 + 2 ΑΜΕΑ).

Περαιτέρω, για το λόγο ότι η αίτηση αφορά και κατεδάφιση εντός της Π.Ε.Χ, στάλθηκε στον Κλάδο Διατήρησης για απόψεις [Διάταγμα Εκχώρησης Εξουσιών (Κ.Δ.Π. 307/2024)], στις 05/06/2025, ωστόσο μέχρι σήμερα δεν έχει ληφθεί απάντηση.

Η Επιτροπή Αδειοδότησης, εξετάζοντας όσα συζητήθηκαν, συμφώνησε με την εισήγηση του Μέλους Γιάννη Αρμεύτη, να μην ληφθεί απόφαση αν δεν εξασφαλιστούν πρώτα οι απόψεις του Κλάδου Διατήρησης.

Α8. Εξασφάλιση σύμφωνης γνώμης Συμβουλίου για απόψεις της Πολεοδομικής Αρχής που αποστέλλονται στο ΣΥ.ΜΕ.ΠΑ. με βάση τον Κανονισμό 13(8)(α) των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Παρεκκλίσεις) Κανονισμών (ΚΔΠ309/99)

Η Επιτροπή ενημερώθηκε για τις πιο κάτω υποθέσεις που αφορούν τον Κανονισμό 13 (8) (α) των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Παρεκκλίσεις) Κανονισμών:

1. [redacted] – Ποταμιού (Δήλωση Πολιτικής) – Ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας η οποία ανέρχεται στα 209τ.μ. (εμβαδό τεμαχίου 1.756τ.μ.) [redacted] σε Γεωργική Ζώνη, Φ./Σχ. [redacted] Τεμ. [redacted] και σε απόσταση 20,10μ. από την Οικιστική Ζώνη. Η αίτηση παρεκκλίνει από τους συντελεστές ανάπτυξης που είναι μεγαλύτεροι από τους επιτρεπόμενους (Σ.Δ.: 209 τ.μ. αντί 150 τ.μ. και Π.Κ.: 163 τ.μ. αντί 150 τ.μ.)

   Η εισήγηση της Πολεοδομικής Αρχής είναι θετική αφού ο συνιδιοκτήτης που είναι [redacted], η άμεση αποκατάσταση της κατοικίας είναι ζωτικής σημασίας για την επανέναρξη της αγροτικής δραστηριότητα[redacted] το Κοινοτικό Συμβούλιο έχει υποβάλει αίτημα για τροποποίηση της Ζώνης από Γ3 σε Η4. Τέλος όσον αφορά την προσπέλαση, αναμένεται η προσκόμιση δικαιώματος διαβάσεως.

Απόφαση
Η Επιτροπή Αδειοδότησης, λαμβάνοντας υπόψη τα πιο πάνω, συμφώνησε με τις εισηγήσεις της Πολεοδομικής Αρχής για παραχώρηση άδειας για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας η οποία ανέρχεται στα 209τ.μ. σε Γεωργική Ζώνη και σε απόσταση 20,10μ. από την Οικιστική Ζώνη.

2. [redacted] – Άλασσα (Δήλωση Πολιτικής) - Ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας η οποία ανέρχεται στα 126,80τ.μ. (εμβαδό τεμαχίου 12710τ.μ.) [redacted] σε Ζώνη Προστασίας Ζ3-ΠΤ, Φ./Σχ. [redacted] Τεμ. [redacted] και σε απόσταση 106,30μ. από την Παραθεριστική Ζώνη Π1. Η αίτηση γίνεται κατά Παρέκκλιση λόγω του ότι το τεμάχιο βρίσκεται σε Ζώνη Προστασίας-Προστατευόμενο Τοπίο. Λήφθηκε υπόψη το γεγονός ότι στο τεμάχιο υπήρχε άδεια για γεωργική αποθήκη.

   Η εισήγηση της Πολεοδομικής Αρχής είναι αρνητική.

Απόφαση
Η Επιτροπή Αδειοδότησης λαμβάνοντας υπόψη τα πιο πάνω, συμφώνησε με της θέση της Πολεοδομικής Αρχής για μη ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας η οποία ανέρχεται στα 126,80τ.μ. σε Ζώνη Προστασίας και σε απόσταση 106,30μ από την Παραθεριστική Ζώνη Π1.

3. [redacted] - Κυπερούντα (Δήλωση Πολιτικής) – Ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας η οποία ανέρχεται στα 200 τ.μ. (εμβαδό τεμ. 2817) [redacted] σε Γεωργική Ζώνη, Φ./Σχ. [redacted] Τεμ. [redacted] και σε απόσταση 788,5μ. από την Οικιστική Ζώνη. Η αίτηση παρεκκλίνει από τους συντελεστές ανάπτυξης που είναι μεγαλύτεροι από τους επιτρεπόμενους (**Σ.Δ.: 330τ.μ. αντί 150τ.μ. + 30τ.μ. και Π.Κ.: 248τ.μ. αντί 150τ.μ.**) και την απόσταση από την πλησιέστερη Οικιστική Ζώνη. Επιπλέον, η κατοικία είχε εξασφαλίσει πολεοδομική άδεια με αρ.

[redacted] και Άδεια Οικοδομής με αρ. φακ.[redacted] η οποία δεν υλοποιήθηκε και τα αρχιτεκτονικά σχέδια ήταν διαφορετικά (από διώροφο σε ισόγειο). Σήμερα όμως, η κατοικία είναι ήδη κατασκευασμένη.

Η εισήγηση της Πολεοδομικής Αρχής είναι αρνητική λαμβάνοντας υπόψη ότι καταστρατηγούνται οι Στόχοι του Σχεδίου Ανάπτυξης επειδή είναι μακριά από την οικιστική περιοχή και οι συντελεστές ανάπτυξης είναι μεγαλύτεροι από τους επιτρεπόμενους.

Απόφαση
Η Επιτροπή Αδειοδότησης συμφώνησε με την αρνητική άποψη της Πολεοδομικής Αρχής για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας η οποία ανέρχεται στα 200τ.μ. και σε απόσταση 788,5μ από την Οικιστική Ζώνη.

4. [redacted]– Παραμύθα (Δήλωση Πολιτικής) – Έγινε επαναφορά στην Επιτροπή Αδειοδότησης όπως ζητήθηκε. Αφορά στην 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 αίτηση παρεκκλίνει από τους συντελεστές ανάπτυξης που είναι μεγαλύτεροι από τους επιτρεπόμενους (Σ.Δ.: 195 τ.μ. αντί 150 τ.μ. και Π.Κ.: 160 τ.μ. αντί 150τ.μ.) και την απόσταση από την πλησιέστερη Οικιστική Ζώνη

Σημειώθηκε ότι είχε υποβληθεί ξανά αίτηση κατά Παρέκκλιση, με αρ. [redacted] με αρνητική απόφαση[redacted]

Μετά από επανεξέταση της αίτησης, η εισήγηση της Πολεοδομικής Αρχής είναι θετική, αφού πρόκειται για ιδιαίτερη [redacted] πλησίον υπάρχουν αδειούχες κατοικίες και ο Κοινοτάρχης της περιοχής δεν φέρει ένσταση.

Απόφαση
Η Επιτροπή Αδειοδότησης αφού εξέτασε το πιο πάνω θέμα συμφώνησε με τη θετική εισήγηση της Πολεοδομικής Αρχής για παραχώρηση άδειας για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας η οποία ανέρχεται στα 195 τ.μ. σε Γεωργική Ζώνη. Για την πιο πάνω απόφαση, λήφθηκαν υπόψη τα κοινωνικοοικονομικά κριτήρια της οικογένειας[redacted]

5. [redacted]– Μονή (Δήλωση Πολιτικής) – Αφορά στην ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας η οποία ανέρχεται στα 169 τ.μ. [redacted] σε Γεωργική Ζώνη Γ3 (Αναδασμός), Φ./Σχ. [redacted] Τμήμα [redacted] Τεμ. [redacted] και σε απόσταση 111μ. από την Οικιστική Ζώνη. Η αίτηση παρεκκλίνει από τις επιτρεπόμενες περιοχές ανάπτυξης κατοικίας και τους συντελεστές ανάπτυξης που είναι μεγαλύτεροι από τους

επιτρεπόμενους (**Σ.Δ.: 169 τ.μ. αντί 150 τ.μ. και Π.Κ.: 245,9 τ.μ. αντί 150τ.μ.**). Σύμφωνα με το ΤΑΥ, η προτεινόμενη ανάπτυξη δύναται να υδροδοτηθεί και αποτελεί αναπόσπαστο κομμάτι του δικτύου υδατοπρομήθειας.

Η εισήγηση της Πολεοδομικής Αρχής είναι θετική λαμβάνοντας υπόψη:
- Την κοντινή απόσταση από την Οικιστική Ζώνη
- Τη δυνατότητα να υδροδοτείται από το δίκτυο υδατοπρομήθειας

Απόφαση
Η Επιτροπή Αδειοδότησης αφού εξέτασε τα πιο πάνω και λαμβάνοντας υπόψη την εισήγηση της Πολεοδομικής Αρχής, συμφώνησε με την ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας η οποία ανέρχεται στα 169τ.μ. σε Γεωργική Ζώνη Γ3 και σε απόσταση 111μ. από την Οικιστική Ζώνη.

6. [redacted] - Δορά (Δήλωση Πολιτικής)– Αφορά στην ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας η οποία ανέρχεται στα 128,10τ.μ. [redacted] σε Ζώνη Προστασίας Ζ1, Φ./Σχ. [redacted] Τμήμα [redacted] Τεμ.[redacted] (2342τ.μ.) και σε απόσταση 314μ. από την Οικιστική Ζώνη. Η αίτηση γίνεται κατά Παρέκκλιση λόγω του ότι το τεμάχιο διαθέτει δικαίωμα διάβασης πλάτους 1,66μ., μήκους 61,3μ. και βρίσκεται σε Ζώνη Προστασίας Ζ1. Περαιτέρω, ο Κοινοτάρχης επιβεβαιώνει ότι το τεμάχιο θα υδροδοτηθεί από το δίκτυο υδατοπρομήθειας της Κοινότητας Δοράς.

Λαμβάνοντας υπόψη ότι στερείται ικανοποιητικής προσπέλασης, η θέση της Πολεοδομικής Αρχής είναι αρνητική εκτός και αν διευθετηθεί η προσπέλαση (3,66μ.) και εξασφαλιστούν οι θετικές απόψεις του Τμήματος Περιβάλλοντος.

Απόφαση
Η Επιτροπή Αδειοδότησης εξετάζοντας τα πιο πάνω, συμφώνησε με την αρνητική θέση της Πολεοδομικής Αρχής αφού στερείται ικανοποιητικής προσπέλασης.

7. [redacted] – Ακρούντα (Δήλωση Πολιτικής) – Αφορά την ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας η οποία ανέρχεται στα 149,85 τ.μ. [redacted] σε Ζώνη Προστασίας, Φ./Σχ. [redacted], Τμήμα [redacted] Τεμ. [redacted] (εμβαδό τεμ. 3122) και σε απόσταση 143,80μ. από την Οικιστική Ζώνη. Η αίτηση παρεκκλίνει από τις επιτρεπόμενες περιοχές ανάπτυξης κατοικίας. Περαιτέρω, η αίτηση γίνεται κατά Παρέκκλιση επειδή το τεμάχιο βρίσκεται σε Ζώνη Προστασίας Ζ1.

Η θέση της Πολεοδομικής Αρχής είναι αρνητική, λαμβάνοντας υπόψη ότι μεταξύ του τεμαχίου και της Οικιστικής Ζώνης παρεμβάλλεται ποτάμι. Επίσης, το τεμάχιο περικλείεται από ποτάμια.

Απόφαση
Η Επιτροπή Αδειοδότησης συμφώνησε με την αρνητική θέση της Πολεοδομικής Αρχής για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας σε Ζώνη Προστασίας και σε

απόσταση 143,80μ. από την Οικιστική Ζώνη, λαμβάνοντας επίσης υπόψη ότι μεταξύ του τεμαχίου και της οικιστικής Ζώνης παρεμβάλλεται ποτάμι.

8. [redacted] Άγιος Τύχωνας (Τοπικό Σχέδιο) – Η αίτηση αφορά προσθηκομετατροπές σε Υφιστάμενο Αδειούχο Περίπτερο και Αλλαγή Χρήσης του σε Εστιατόριο, του Κοινοτικού Συμβουλίου Αγίου Τύχωνα, σε Ζώνη Προστασίας, Φ./Σχ. [redacted] Τμήμα [redacted] Τεμ. [redacted].Η αίτηση παρεκκλίνει από τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου λόγω υπέρβασης του Συντελεστή Δόμησης, τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου λόγω του ότι ο τύπος της ανάπτυξης (αναψυχής-ψυχαγωγίας) δεν επιτρέπεται σε Ζώνη Προστασίας και τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου επειδή σε Ζώνη Προστασίας της παραλίας δεν επιτρέπονται οποιεσδήποτε κατασκευές πέραν κατασκευών όπως πλακόστρωτα, κλίμακες, μικροί τοίχοι αντιστήριξης, πεζόδρομοι, αναβαθμίδες, κ.α.

   Μετά από διαβουλεύσεις, όλα τα εμπλεκόμενα Τμήματα έδωσαν θετικές απόψεις με όρους.

   Η εισήγηση της Επιτροπής Αδειοδότησης είναι θετική λαμβάνοντας υπόψη τις πιο κάτω προϋποθέσεις:

   1. Τα τμήματα της ανάπτυξης που χρησιμοποιούνται ως εσωτερικός ή υπαίθριος χώρος εστίασης και δεν συμπεριλαμβάνονται στη Σύμβαση Μίσθωσης ως τέτοια χρήση, να επαναφερθούν στην εγκριμένη τους χρήση πριν την χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας. Οι χώροι εστίασης να διαμορφωθούν ως ημιυπαίθριοι χώροι εστίασης με διαμπερείς ξύλινες δοκίδες στην οροφή και ο εσωτερικός χώρος του κτιρίου να διατηρήσει την αρχική εγκριμένη έκταση του με την επέκταση μόνο ημιυπαίθριων στοιχείων τα οποία συνάδουν αισθητικά και αρχιτεκτονικά μεταξύ τους. Τυχόν επέκταση εσωτερικού χώρου να είναι της τάξης του 10% της εγκριμένης οικοδομής (περίπτερο) και να αφορούν απαραίτητους βοηθητικούς χώρους σύμφωνα με τις υποδείξεις του Υφυπουργείου Τουρισμού.

   2. Όλες οι αποθήκες στο βόρειο μέρος της ανάπτυξης που εφάπτονται του δημόσιου πεζόδρομου να κατεδαφιστούν/απομακρυνθούν καθώς και άλλες αυθαίρετες οικοδομές από ευτελή υλικά που βρίσκονται περιμετρικά της ανάπτυξης.

   3. Οι δημόσιοι χώροι υγιεινής να διαμορφωθούν με τέτοιο τρόπο ώστε να είναι εμφανή στο κοινό με εύκολη πρόσβαση και ανεξάρτητη είσοδο, να σηματοδοτηθούν κατάλληλα και να παραμένουν ανοικτές σε ωράριο που θα καθορίσει η Τοπική Αρχή. Η συντήρηση του να γίνεται από τους ιδιοκτήτες του εστιατορίου σε συνεργασία με την Τοπική Αρχή.

   4. Η κεκλιμένη στέγη της οικοδομής να αφαιρεθεί και να διαμορφωθεί ως αρχική στέγη του εγκριμένου περιπτέρου. Τυχόν μικρές επεκτάσεις να συνάδουν με την τυπολογία της εν λόγω εγκριμένης στέγης.

Εάν εγκριθεί η κατά παρέκκλιση αίτηση, θα πρέπει να εξασφαλιστεί η έγκριση του Υπουργικού Συμβουλίου για χαλάρωση των κατασκευών που θα εγκριθούν σε Ζώνη Προστασίας, με αίτημα της Πολεοδομικής Αρχής μέσω της Τοπικής Αρχής (Δημοτικό Διαμέρισμα Αγίου Τύχωνα).

Απόφαση
Η Επιτροπή Αδειοδότησης λαμβάνοντας υπόψη όσα ανέφορονται πιο πάνω, συμφώνησε με τη θετική εισήγηση της Επιτροπής Αδειοδότησης. Το Μέλος Παντελής Γεωργίου εξέφρασε τη διαφωνία του για την πιο πάνω απόφαση.

9. [redacted] – Κάτω Πολεμίδια (Τοπικό Σχέδιο) – Αφορά διαχωρισμό Τεμαχίου σε 2 Οικόπεδα [redacted] σε Οικιστική Ζώνη (81%) και Εμπορική Ζώνη (19%), Φ./Σχ. [redacted] Τμήμα [redacted] Τεμ. [redacted] Η αίτηση παρεκκλίνει από τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου ώστε να μην απαιτηθεί η παραχώρηση του Δημόσιου Χώρου Πρασίνου, ποσοστού 10% του καθαρού εμβαδού του τεμαχίου.

   Η Πολεοδομική Αρχή εισηγήθηκε την μεταφορά του Δημόσιου χώρου Πρασίνου στο τεμάχιο με αρ. 1791 και το υπολειπόμενο εμβαδό να γραφτεί/μεταφερθεί στο τεμάχιο 1790 ως Ανεξάντλητος Συντελεστής Δόμησης, εφόσον κρίνεται ότι το εμβαδόν δεν θα δημιουργήσει συνθήκες υπερανάπτυξης στο υπό ανάπτυξη τεμάχιο λόγω του μικρού εμβαδού προς μεταφορά (υπολογίζεται της τάξης των 100μ.). Επιπλέον, η Τοπική Αρχή δεν φέρει ένσταση.

Απόφαση
Η Επιτροπή Αδειοδότησης λαμβάνοντας υπόψη όσα συζητήθηκαν για το εν λόγω θέμα, συμφώνησε με τις εισηγήσεις της Πολεοδομικής Αρχής νοουμένου ότι [redacted] θα πληρώσει το ποσό αντισταθμίσματος για το πράσινο.

Α9. Πολεοδομική αίτηση αρ.[redacted]
Τα Μέλη της Επιτροπής ενημερώθηκαν για το σχετικό σημείωμα, ημερομηνίας 03 Φεβρουαρίου 2026, αναφορικά με την αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας για κατεδάφιση υφιστάμενης οικοδομής και ανέγερση νέας τριώροφης αποτελούμενης από 2 ισόγεια καταστήματα με μεσοπάτωμα και 3 διαμερίσματα στον Α' όροφο, 3 διαμερίσματα στον Β' όροφο και βοηθητικούς χώρους στην οροφή.

Η ανάπτυξη προτείνεται εντός του τεμαχίου με αρ. [redacted] Φ.σχ. [redacted], στην ενορία Αγίας Νάπας επί της οδού Αγίου Ανδρέου.

Τα θέματα που προκύπτουν είναι το ζήτημα παραχώρησης ύψους σε αναπτύξεις εντός του ΣΠΚΛ και εντός της ΠΕΧ, χωρίς την πρόταση επιπλέον ορόφου/ορόφων. Επίσης, με βάση το Διάταγμα Εκχώρησης Εξουσιών Κ.Δ.Π. 307/24 (214/20), για αιτήσεις που αφορούν κατεδάφιση οικοδομών εντός ΠΕΧ, απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του Κλάδου Διατήρησης. Τέλος, το τεμάχιο εμπίπτει σε ελεγχόμενη περιοχή του Τμήματος Αρχαιοτήτων ως η επιστολή του Διευθυντή Τμήματος Αρχαιοτήτων.

Η Επιτροπή Αδειοδότησης εξετάζοντας τα πιο πάνω, συμφώνησε όπως γίνει κατεδάφιση της υφιστάμενης κατοικίας και ανέγερση νέας τριώροφης αποτελούμενης από 2 ισόγεια καταστήματα με μεσοπάτωμα και 3 διαμερίσματα στον Α' όροφο, 3 διαμερίσματα στον Β' όροφο και βοηθητικούς χώρους στην οροφή.

Το Μέλος Γιάννης Αρμεύτης αποχώρησε από την αίθουσα Συνεδριάσεων πριν την εξέταση του θέματος Α10.

Α10. Πολεοδομική αίτηση με αρ. [redacted]

[redacted] Τομέα Πολεοδομικού Ελέγχου, παρουσίασε εσωτερικό σημείωμα, ημερομηνίας 09 Φεβρουαρίου 2026, αναφορικά με την αίτηση για ανέγερση εξαώροφης οικοδομής μεικτής ανάπτυξης (εμπορική-οικιστική) με μηχανολογικό όροφο, δύο υπόγειους χώρους στάθμευσης και υποσταθμό της Α.Η.Κ. στην οδό Αγίας Φυλάξεως.

Ανέφερε ότι η εν λόγω αίτηση είχε μελετηθεί στο Δήμο Λεμεσού και έχει ληφθεί απόφαση, Όμως βάσει της σχετικής απόφασης του Συμβουλίου, σε όποιες υποθέσεις υπάρχει προηγούμενη από Δημοτικό Συμβούλιο ή προηγούμενη Πολεοδομική Αρχή, πρέπει να προχωρούμε χωρίς να ξαναμελετούμε το θέμα.

Ως ΕΟΑ προτιθέμεθα να εκδώσουμε την Άδεια, όμως είχαν εντοπιστεί κάποια σημαντικά προβλήματα για τα οποία πρέπει να ενημερωθεί και η Επιτροπή Αδειοδότησης:

Τα προβλήματα που εντοπίστηκαν κατά την εξέταση της αίτησης είναι τα εξής:

1. Οικοπεδοποίηση τεμαχίου και παραχώρηση δεσμεύσεων.
2. Το τεμάχιο δεν είναι εγγεγραμμένο ως οικόπεδο, συνεπώς δεν μπορεί να εφαρμοσθεί η πρόνοια 4.1(β) του Παραρτήματος Β των Τοπικών Σχεδίων και ο συντελεστής δόμησης θα πρέπει να υπολογισθεί ως προς το καθαρό εμβαδό του τεμαχίου με αποτέλεσμα να προκύπτει υπερδόμηση.
3. Η προτεινόμενη ανάπτυξη υπερβαίνει τον μέγιστο επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων κατά τρεις και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κατά 10,80μ εντός της οικιστικής ζώνης.
4. Πραγματοποιείται διείσδυση της εμπορικής ανάπτυξης στο οικιστικό τμήμα του τεμαχίου, χωρίς να πληρούνται οι προϋποθέσεις για την εφαρμογή της πολιτικής 13.10.1.3 (ε) του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού, εφόσον η πρόσβαση οχημάτων προς την ανάπτυξη θα έπρεπε να γίνεται από τον εμπορικό άξονα.
5. Στο διπλανό τεμάχιο έχει εκδοθεί Πολεοδομική Άδεια για «Προσθήκες και μετατροπές και αλλαγή χρήσης οικιστικής μονάδας σε ορθοδοντικό κέντρο και εργαστήριο».

Τα κυριότερα από τα πιο πάνω προβλήματα που συζητήθηκαν είναι:

1. Στο τίτλο ιδιοκτησίας αναφέρεται ως κατάστημα, επηρεάζεται από ρυμοτομία, παραχώρηση και διαμόρφωση δημόσιου χώρου πρασίνου. Στον Δήμο Λεμεσού θεωρήθηκε ως οικόπεδο και βάσει αυτής της λογικής επικαλέστηκαν την πρόνοια του παραρτήματος 4.1(β), με την οποία όταν ένα οικόπεδο επηρεάζεται από ρυμοτομία, δεν αφαιρείται η ρυμοτομία

και συνεπώς κερδίζεται ο συντελεστής δόμησης. Λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι είναι οικόπεδο, ουσιαστικά κερδίζεται ο χώρος πρασίνου. Από την πλευρά του ΕΟΑ το γεγονός αυτό θα έχει μειωμένες αναπτυξιακές δυνατότητες, από την πλευρά του Δήμου Λεμεσού θα μπορεί να γίνει εξαώροφο, οπότε πρέπει να ληφθεί κοινή απόφαση.

2. Θέμα των αποστάσεων – διακριτική ευχέρεια. Για να δοθεί υπέρβαση αριθμού ορόφων πρέπει να υπάρχει μειωμένο ποσοστό κάλυψης, όμως απέχει 3,00μ από το Νότιο Σύνορο και 4,00μ από το Βόρειο Σύνορο.

Ζητήθηκε η έγκριση της Επιτροπής για να προχωρήσει το θέμα με την εξής προϋπόθεση:

Δίπλα υπάρχει ανάπτυξη ορθοδοντικού κέντρου και είχε υπογραφεί συμφωνία με την οποία δεσμεύεται ότι οι πελάτες θα στάθμευαν στο τεμάχιο που ανεγείρεται τώρα η οικοδομή. Θα ενημερωθεί ο μελετητής για να συμπεριλάβει στους χώρους στάθμευσης και ιδιαίτερα στον ισόγειο χώρο δύο ή τρείς χώρους στάθμευσης για τις ανάγκες του ορθοδοντικού κέντρου.

Ακολούθησε συζήτηση ανάμεσα στα Μέλη της Επιτροπής Αδειοδότησης, υποβλήθηκαν διάφορες ερωτήσεις και έλαβαν τις διευκρινήσεις που ζητήθηκαν.

Το Μέλος Παντελής Γεωργίου ρώτησε το Μέλος Λουκά Σπαθάρη *πως γίνεται από τη στιγμή που ένα τεμάχιο δεν είναι οικόπεδο, να ληφθεί η Άδεια ότι είναι οικόπεδο, άσχετο αν έγιναν ή όχι τα πεζοδρόμια. Με ποιο δικαιολογητικό είχε ληφθεί η αρχική απόφαση;*.

Το Μέλος Λουκάς Σπαθάρης απάντησε στο Μέλος Παντελή Γεωργίου *ότι η Υπηρεσία που εξέταζε την υπόθεση είπε ότι «δεδομένου ότι δόθηκε η άδεια για το κατάστημα, οποιεσδήποτε δεσμεύσεις έπρεπε να δώσει με βάση την τότε ισχύουσα νομοθεσία, τις έδωσε»*.

Το Μέλος Παντελής Γεωργίου ρώτησε *αν λήφθηκε πιστοποιητικό τελικής έγκρισης*, με το Μέλος Λουκά Σπαθάρη να απαντά ότι *ναι είναι εγγεγραμμένο ως κατάστημα*.

Το Μέλος Χριστάκης Λεοντίου ρώτησε *ποια είναι η προγενέστερη εγγραφή του τεμαχίου;*. Το Μέλος Λουκάς Σπαθάρης του απάντησε ότι *είναι κατάστημα του 1950, κατηγορίας Δ, με εμβαδόν 51τμ και αποθηκευτικούς χώρους 57τμ*.

Το Μέλος Παντελής Γεωργίου ρώτησε *ποιος όμως επικαλέστηκε την πρόνοια του οικοπέδου.* [redacted] Πολεοδομικής Αδειοδότησης του απάντησε ότι *επειδή στον τίτλο ιδιοκτησίας έγγραφε κατάστημα, θεώρησαν ότι είναι οικόπεδο.* Το Μέλος Λουκάς Σπαθάρης του απάντησε ότι *δόθηκε η έγκριση γιατί ίσως λήφθηκε υπόψη η έγκριση που υπήρχε από το 1960.*

Τα Μέλη της Επιτροπής Αδειοδότησης αφού εξέτασαν τα πιο πάνω ζητήματα, συμφώνησαν να δοθεί άδεια για ανέγερση εξαώροφης οικοδομής μεικτής ανάπτυξης (εμπορική-οικιστική) με μηχανολογικό όροφο, δύο υπόγειους χώρους στάθμευσης και υποσταθμό της Α.Η.Κ. στην οδό Αγίας Φυλάξεως.

Το Μέλος Γιάννης Αρμεύτης επέστρεψε στην αίθουσα Συνεδριάσεων.

Α11. Χειρισμός αιτήσεων σε συνιδιόκτητα οικόπεδα – Εφαρμογή ΚΔΠ 22/1987 (Οργανική σύνδεση οικοδομών), ή/και μισά οικόπεδα

Ο Πρόεδρος εισήγαγε το θέμα σχετικά με την υποβολή αιτήσεων σε συνιδιόκτητα οικόπεδα, όπου η οικοδομή του ενός συνιδιοκτήτη εφάπτεται στο κοινό σύνορο, ενώ η οικοδομή του άλλου συνιδιοκτήτη τοποθετείται σε απόσταση 3μ. από αυτό. Η πρακτική αυτή δημιουργεί σοβαρά προβλήματα κατά τον μελλοντικό διαχωρισμό των οικοπέδων, καθότι δεν διασφαλίζεται η απαιτούμενη οργανική σύνδεση των οικοδομών και προκύπτουν πολεοδομικά και λειτουργικά ζητήματα.

Για σκοπούς ενιαίας εφαρμογής της Νομοθεσίας, διευκρινίζονται τα ακόλουθα, όπως αυτά καταγράφονται από τη διαχρονική πολιτική εφαρμογής προηγούμενων Πολεοδομικών Αρχών:

1. Περίπτωση κενών οικοπέδων
2. Περίπτωση υφιστάμενης εφαπτόμενης οικοδομής
3. Περίπτωση υφιστάμενης οικοδομής σε απόσταση μικρότερη των 3,00μ

Οι πιο πάνω κατευθύνσεις θα πρέπει να εφαρμόζονται με συνέπεια κατά την εξέταση όλων των σχετικών αιτήσεων, με στόχο την αποφυγή μελλοντικών πολεοδομικών προβλημάτων και τη διασφάλιση της νομιμότητας των αναπτύξεων.
Ακολούθησε συζήτηση ανάμεσα στα Μέλη της Επιτροπής κατά την οποία το Μέλος Γιάννης Αρμεύτης ανέφερε ότι, σύμφωνα με τη Νομοθεσία, η απόσταση είναι 3,00μ+3,00μ και 1,5μ+1,5μ. Το Μέλος Παντελής Γεωργίου διαφώνησε, λέγοντας πως υπάρχει το 1,5μ+1,5μ όταν υπάρχει οργανική σύνδεση σε ένα σημείο.

Το Μέλος Γιάννης Αρμεύτης τόνισε ότι υπάρχει πολιτική, βάσει της οποίας απαγορεύεται ο μισός όροφος και επίσης δεν γίνεται να μην εφάπτεται επάνω στο σύνορο.

Το λόγο πήρε ■ ΔΑΑ αναφέροντας, ότι βάσει της Νομοθεσίας, οφείλει να εφάπτεται στο σύνορο και συγκεκριμένα προχώρησε στην επεξήγηση των τριών πιο κάτω περιπτώσεων:

1) Σε περίπτωση κενών οικοπέδων, οφείλει να εφάπτεται χωρίς τη συγκατάθεση του συνιδιοκτήτη.
2) Όταν υπάρχει υφιστάμενη οικοδομή στο κοινό σύνορο, εφάπτεται επάνω ή μένει σε απόσταση 3 μέτρων. Πρέπει να διαμορφωθεί τέτοια κατασκευή ώστε να υπάρχει Οργανική Σύνδεση.
3) Όταν υπάρχει υφιστάμενη οικοδομή που είναι σε απόσταση 1,5μ, οφείλεις και μπορείς να εφάπτεσαι, όμως δημιουργείς επηρεασμό ανέσεων της υφιστάμενης οικοδομής που είναι σε απόσταση 1,5μ και φέρει τη συγκατάθεση του ότι και αυτός θα εφάπτεται.

Το Μέλος Λουκάς Σπαθάρης ανέφερε ότι εάν ο συνιδιοκτήτης δεν υπογράφει, τότε δεν θα πρέπει σταματήσει την ανάπτυξη του ο άλλος.

Τα Μέλη της Επιτροπής, αφού εξέτασαν τις πιο πάνω απόψεις, αποφάσισαν, με εισήγηση του Μέλους Γιάννη Αρμεύτη, όπως ο συνιδιοκτήτης να δικαιούται να εφάπτεται χωρίς συγκατάθεση. Το Μέλος Παντελής Γεωργίου εξέφρασε τη διαφωνία του στην απόφαση αυτή λέγοντας: *«Υπάρχει Πρόνοια στον Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο ότι πρέπει να διασφαλίζονται οι ανέσεις του γείτονα για να μπορούν να πληρούνται οι προϋποθέσεις και να μειωθούν οι αντιστάσεις»*

Α12. Κ.Δ.Π. 329/2025 – Ο Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμος

[redacted] Οικοδομικού Τομέα ενημέρωσε την Επιτροπή Αδειοδότησης για το Γενικό Διάταγμα με βάση το άρθρο 4Β σχετικά με το *«περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Εξαίρεση από την Υποχρέωση Εξασφάλισης Άδειας Οικοδομής για Γεωργικές και Κτηνοτροφικές Αποθήκες) Γενικό Διάταγμα Εξαίρεσης του 2025»*, το οποίο αντικαθιστά και καταργεί την κατηγορία IV του Γενικού Διατάγματος Εξαίρεσης του 2022, ΚΔΠ 384/2022.

Ανέφερε ότι οι βασικότερες αλλαγές είναι οι εξής:

- Η εξαίρεση από την υποχρέωση εξασφάλισης άδειας οικοδομής για γεωργικές ή κτηνοτροφικές αποθήκες εφαρμόζεται πλέον σε οικοδομές που πρόκειται να ανεγερθούν από κατόχους καλλιεργούμενης έκτασης μεγαλύτερης από τρεις χιλιάδες (3.000) τετραγωνικά μέτρα, ή στην περίπτωση καλλιέργειας σιτηρών από κατόχους καλλιεργούμενης έκτασης σιτηρών μεγαλύτερης από έντεκα χιλιάδες (11.000) τετραγωνικά μέτρα, ο οποίοι ασχολούνται με τη γεωργία/κτηνοτροφία, σύμφωνα με βεβαίωση που θα εκδίδεται από το Τμήμα Γεωργίας και η οποία θα υποβάλλεται στην αρμόδια Αρχή κατά την υποβολή της κοινοποίησης της εξαίρεσης.
- Σε περίπτωση που η οικοδομή θα ανεγερθεί σε κρατική δασική γη, θα πρέπει η προτεινόμενη υπό εξαίρεση οικοδομή να μπορεί εύκολα να αποσυναρμολογηθεί, χωρίς να αφήνει αποτύπωμα, καθώς επίσης να κατέχεται έγκυρη Άδεια Χρήσης Κρατικής Δασικής Γης ή Μακροχρόνια Σύμβαση Μίσθωσης από το Τμήμα Δασών για την ανέγερση της οικοδομής.

Ακολούθησε συζήτηση ανάμεσα στα Μέλη της Επιτροπής, όπου το Μέλος Χριστάκης Λεοντίου τόνισε ότι το θέμα ξανασυζητήθηκε και αναμενόταν συνεννόηση με την Ένωση Κοινοτήτων. Το νέο Διάταγμα 329/2025 τέθηκε σε ισχύ στις 14/11/2025, στο οποίο αναφέρεται ότι οι Γεωργικές Αποθήκες πρέπει να είναι 3.000μ και πάνω και να εμπίπτουν σε Ζώνη Γ, κάτι που είναι εις βάρος των Κοινοτήτων. Συμπλήρωσε ότι το Υπουργείο θα πρέπει να επανεξετάσει το θέμα.

Περαιτέρω, ο Πρόεδρος ανέφερε ότι ο Πρόεδρος της Ένωσης Κοινοτήτων τον ενημέρωσε ότι καταβάλλει προσπάθεια για να τροποποίηση του Διατάγματος, σε συνεννόηση με τον Υπουργό Εσωτερικών και ζήτησε χρόνο ούτως ώστε να μην απορριφθούν οι υποθέσεις. Συνεπώς, έθεσε προς συζήτηση δύο επιλογές,

είτε να απορριφθούν οι αιτήσεις που δεν πληρούν τα κριτήρια, είτε να μείνουν σε αναμονή μέχρι να έχουμε νεότερη ενημέρωση.

Η εισήγηση [redacted] Οικοδομικού Τομέα είναι όπως όσες αιτήσεις αφορούν έκταση μικρότερη των 3.000μ να απορριφθούν. Όσες αιτήσεις αφορούν έκταση μεγαλύτερη των 3.000μ, να ζητηθεί βεβαίωση από το Τμήμα Γεωργίας, είτε σε Γ3, είτε σε Ζ1.

Η Επιτροπή Αδειοδότησης, αφού εξέτασε τα πιο πάνω ζητήματα, συμφώνησε όπως οι αιτήσεις που υποβλήθηκαν όταν ίσχυε το προηγούμενο Διάταγμα και πληρούν τις πρόνοιες, να εγκριθούν. Περαιτέρω, οι υπόλοιπες αιτήσεις θα μείνουν σε αναμονή για μικρό χρονικό διάστημα μέχρι να ληφθεί νεότερη ενημέρωση από το Υπουργείο Εσωτερικών.

Α13. Εντολή Αρ. 1/2026 Υπουργού Εσωτερικών - Πολιτική επιβολής αντισταθμιστικών μέτρων για υπέρβαση μέγιστου αριθμού ορόφων

Η Επιτροπή Αδειοδότησης ενημερώθηκε για το σχετικό εσωτερικό σημείωμα, ημερομηνίας 03 Φεβρουαρίου 2026, αναφορικά με την Εντολή αρ. 1/2026 που εκδόθηκε από το Υπουργείο Εσωτερικών, δυνάμει του άρθρου 6 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου και αποσκοπεί στη συνεπή, ομοιόμορφη και διαφανή Παγκύπρια εφαρμογή της πολιτικής άσκησης διακριτικής ευχέρειας των Πολεοδομικών Αρχών σε περιπτώσεις υπέρβασης του μέγιστου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων.

Βασικός στόχος της Εντολής είναι:

- Η ορθολογική άσκηση της διακριτικής ευχέρειας μόνο όπου αυτό δικαιολογείται πολεοδομικά,
- Η προστασία της φυσιογνωμίας των περιοχών και των ανέσεων των περιοίκων,
- Η επιβολή ενιαίων και αναλογικών αντισταθμιστικών μέτρων προς όφελος του δημόσιου συμφέροντος.

Η απόφαση της Επιτροπής Αδειοδότησης είναι όπως σταλεί επιστολή με την οποία θα υιοθετηθεί η σχετική θέση της Ένωσης Δήμων.

Α14. Ανέγερση 2 πολυκατοικιών 8 και 11 διαμερισμάτων σε υπό δημιουργία οικόπεδο

Τα Μέλη της Επιτροπής ενημερώθηκαν για το εσωτερικό σημείωμα, ημερομηνίας 09 Φεβρουαρίου 2026, αναφορικά με την ανάπτυξη 2 πολυκατοικιών σε υπό δημιουργία οικόπεδο. Αναφέρθηκε ότι έχουν εξασφαλιστεί οι θετικές απόψεις του Τμήματος Αρχαιοτήτων, ενώ έχει εγκριθεί η ανάπτυξη, υπό προϋποθέσεις, από την Ειδική Επιτροπή Αισθητικού Ελέγχου και έχουν εκφρασθεί θετικές απόψεις από την ΑΗΚ, την Πυροσβεστική Υπηρεσία και το Κοινοτικό Συμβούλιο Αγ. Τύχωνα ως η τότε Τοπική Αρχή.

Περαιτέρω, αναφέρθηκε ότι η συγκεκριμένη ανάπτυξη επωφελείται των κινήτρων για αυτό και πρέπει να εξεταστεί από την Επιτροπή Αδειοδότησης.

Επίσης, ικανοποιεί όλες τις προϋποθέσεις για υπέρβαση των ορόφων, μειωμένο ποσοστό κάλυψης και αυξημένες αποστάσεις.

Ακολούθησε συζήτηση ανάμεσα στα Μέλη της Επιτροπής, όπου λαμβάνοντας υπόψη τα πιο πάνω, ενέκριναν την ανέγερση 2 πολυκατοικιών 8 και 11 διαμερισμάτων σε υπό δημιουργία οικόπεδο, λαμβάνοντας υπόψη ότι για την ανάπτυξη προτείνεται η χρήση Κινήτρων ως εξής:

α) Αύξηση κατά 20% του επιτρεπόμενου ΣΔ από τη χρήση Κινήτρων για σκοπούς ανάκαμψης της αναπτυξιακής δραστηριότητας στην Κύπρο (αύξηση εμβαδού 249τ.μ).

β) Αύξηση κατά 5% του επιτρεπόμενου ΣΔ από τη χρήση ΑΠΕ για κάλυψη μέρους των ενεργειακών αναγκών των οικοδομών (αύξηση εμβαδού 62τ.μ).
Επιπρόσθετα, ■ΔΑΑ εισηγήθηκε όπως οι απλές υποθέσεις που αφορούν κατοικίες να μην αποστέλλονται στην Επιτροπή Αδειοδότησης για λήψη απόφασης, κάτι το οποίο εγκρίθηκε από την Επιτροπή.

Α15. Απόφαση ΣΥΜΕΠΑ αναφορικά με την αίτηση της Αρχής Λιμένων Κύπρου για αλλαγή των όρων χρήσης Αίθουσας Επιβατών Νέου Λιμανιού

Η Επιτροπή ενημερώθηκε για την επιστολή του Υπουργείου Εσωτερικών, ημερομηνίας 30 Ιανουαρίου 2026, αναφορικά με την απόφαση του ΣΥΜΕΠΑ για την αίτηση της Αρχής Λιμένων Κύπρου για αλλαγή των όρων χρήσης Αίθουσας Επιβατών Νέου Λιμανιού.

Συγκεκριμένα, το Υπουργικό Συμβούλιο ενέκρινε την αίτηση για χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας με βάση τα ακόλουθα κριτήρια του Κανονισμού 19(1) των σχετικών Κανονισμών:

I. Κριτήριο (ε) που αφορά στην προσαρμογή της προτεινόμενης ανάπτυξης σε χαρακτηριστικά του χώρου όπου προτείνεται να πραγματοποιηθεί, στον βαθμό που αυτά δεν ήταν δυνατό να καθοριστούν με λεπτομέρεια στο ισχύον Σχέδιο Ανάπτυξης.

II. Κριτήριο (η) που αφορά στον ποιοτικό εμπλουτισμό των παρεχόμενων διευκολύνσεων υγείας, παιδείας, πολιτισμού, κοινωνικής υποδομής και αθλητισμού και αναψυχής του κοινού.

Το Μέλος Γιάννης Αρμεύτης εξέφρασε τη διαφωνία του για την απόφαση του Υπουργείου Εσωτερικών λέγοντας ότι δεν εισακούστηκε η εισήγηση της τοπικής αρχής και του ΕΟΑ και ζήτησε όπως υπάρξει επιστολή με τη συνολική αντίδραση του ΕΟΑ. Ο Πρόεδρος ανέφερε ότι εδώ υπάρχει ένας συγκεκριμένος διαχωρισμός αρμοδιοτήτων και εξουσιών, ότι δηλαδή μπορεί να εκφραστεί η άποψη μας ως Τοπική Αρχή/ΕΟΑ, αλλά βάσει Νόμου, την τελική απόφαση την έχει το Υπουργείο Εσωτερικών.

Το Μέλος Λουκάς Σπαθάρης ανέφερε : *«η ουσία δεν είναι το συγκεκριμένο θέμα, αλλά η απόφαση του λήφθηκε. Αν δεν αντιδράσουμε ως Επιτροπή, από τη*

στιγμή ως ΣΥΜΕΠΑ έχεις ενώπιον σου απόφαση από τον Δήμο ή την Κοινότητα, ομόφωνη απόφαση από την Αδειοδοτούσα Αρχή, και τον ΕΟΑ και δεν τις λαμβάνεις υπόψη, πρέπει να απαντήσουμε ότι είναι προσβλητικό και προς τον ΕΟΑ και προς την Αδειοδοτούσα Αρχή να μην ληφθούν υπόψη οι αποφάσεις αυτές».

Τα Μέλη της Επιτροπής Αδειοδότησης συμφώνησαν με την εισήγηση του Μέλους Γιάννη Αρμεύτη όπως ετοιμαστεί προσχέδιο επιστολής και υποβληθεί στην Επιτροπή Αδειοδότησης για έγκριση και αποστολή στο Υπουργείο Εσωτερικών.

Α16. Άλλα θέματα

Α16.1Προϋποθέσεις για Υπέρβαση Ορόφων

Τα Μέλη της Επιτροπής ενημερώθηκαν για το σχετικό εσωτερικό σημείωμα ημερομηνίας 18/02/2026. Αναφέρθηκε στο σοβαρό πρόβλημα που προκύπτει όσον αφορά τη διακριτική ευχέρεια για την υπέρβαση των ορόφων. Τονίστηκε ότι στην Εγκύκλιο του Διευθυντή Πολεοδομίας ικανοποιούνται οι προϋποθέσεις τις οποίες μια νέα ανάπτυξη θα πρέπει να τηρεί ώστε η Πολεοδομική Αρχή να εξασκήσει την διακριτική της ευχέρεια για έγκριση επιπρόσθετων ορόφων, όπως πιο κάτω:

1) Η οικοδομή χαρακτηρίζεται από υψηλή αρχιτεκτονική στάθμη και εντάσσεται ορθά στον περιβάλλοντα χώρο.
2) Προτείνεται μείωση του ανώτατου επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης και αύξηση των ανοικτών ελεύθερων χώρων στον ισόγειο ελεύθερο χώρο της οικοδομής ώστε να διασφαλίζονται οπτικές φυγές και μεγάλοι τοπιοτεχνημένοι χώροι πρασίνου.
3) Παρέχονται αυξημένες αποστάσεις από τα σύνορα του τεμαχίου, ιδιαίτερα από τα σύνορα με όμορες ιδιωτικές ιδιοκτησίες, ώστε να αποφεύγονται μεταξύ άλλων η σκίαση και ο δυσμενής επηρεασμός των ανέσεων των γειτονικών ιδιοκτησιών.

Περαιτέρω, η πρακτική που έχει καθορισθεί στον ΕΟΑ Λεμεσού είναι η πιο κάτω:

1) Μείωση του ποσοστού κάλυψης της τάξης του 35%
2) Αυξημένες αποστάσεις από τις καθορισμένες στο Τοπικό Σχέδιο και οι οποίες παρατίθενται πιο κάτω:
   - Μέχρι 3 ορόφους 3μ τουλάχιστον
   - 4ος όροφος 4μ τουλάχιστον
   - 5ος όροφος και πάνω 5μ τουλάχιστον

Βάσει των προνοιών της παραγράφου 6.2 του Παραρτήματος Β των Τοπικών Σχεδίων η Πολεοδομική Αρχή έχει την ευχέρεια να εγκρίνει υπέρβαση ορόφων μέχρι και 2 πέραν των επιτρεπόμενων.

Επιπλέον, ανέφερε ότι, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις του Δήμου Λεμεσού, όσον αφορά τις αυξημένες αποστάσεις (έλεγαν συγκεκριμένα αντί 3,00μ + 1,00μ

για κάθε περίπτωση), ο τρόπος που το ερμήνευαν ήταν να αυξάνουν τις περιπτώσεις κατά 1μ. των περιπτώσεων.

Το Μέλος Γιάννης Αρμεύτης εξέφρασε τη διαφωνία του για τα πιο πάνω, αφού εξετάστηκαν αυτά τα ζητήματα, είχε σταλεί επιστολή και συγκεκριμένα οι προϋποθέσεις που τίθενται για τους αυξημένους ορόφους. Συμπλήρωσε λέγοντας ότι από τη στιγμή που σε μια πόλη θέλουμε περισσότερο πράσινο δεν πρέπει να υπάρχει ούτε ένα ίχνος της σφράγισης των επιφανειών. Οι υποθέσεις που δημιουργούν μια σκαλιαστή όψη, θα ήταν προτιμότερο να το δούμε απλοϊκά, όλη η οικοδομή πρέπει να κτίζεται σε επίπεδο μιας συγκεκριμένης απόστασης ώστε να αποφευχθεί το σκαλιαστό.

Η εισήγηση της Υπηρεσίας είναι όπως καθοριστούν συγκεκριμένες πρακτικές, κάτι που θα βοηθούσε τους μελετητές να δημιουργήσουν την ανάπτυξη που ήθελαν χωρίς να μπαίνουν σε ατέρμονες συζητήσεις, κάτι το οποίο δημιουργεί σοβαρότατα προβλήματα στην Πολεοδομική Αρχή. Περαιτέρω, θα πρέπει να καθιερωθεί μια πρακτική που να είναι η ίδια για όλους τους Μελετητές, περισσότερα στοιχεία, τι επιτρέπεται και τι όχι, ιδιαίτερα όσον αφορά το θέμα των αποστάσεων.

Τα Μέλη της Επιτροπής Αδειοδότησης, αφού εξέτασαν τα πιο πάνω ζητήματα, συμφώνησαν όπως παραμείνει η μείωση του Ποσοστού Κάλυψης της τάξης κάτω του 40%, εφόσον διαφαίνεται ότι και οι προηγούμενες Πολεοδομικές Αρχές είχαν ίδια αντιμετώπιση και καθορισμό ελάχιστης αύξησης απόστασης, ως εφαρμοζόταν στο Δήμο Λεμεσού, ιδιαίτερα στις περιπτώσεις που αφορούν νέες οικοδομές σε τεμάχια με κανονικό σχήμα. Οτιδήποτε μικρότερο από 1μ, δεν αποτελεί ουσιαστική αύξηση και δεν θα συνεισφέρει θετικά στην προστασία των ανέσεων των γειτονικών ιδιοκτησιών. Ακόμη, η Επιτροπή Αδειοδότησης συμφώνησε με την εισήγηση του Μέλους Γιάννη Αρμεύτη να δίδονται δύο επιλογές, είτε να υπάρχουν από την αρχή διευρυμένες αποστάσεις στα 5μ, είτε να υπάρχουν αυξημένες αποστάσεις 1μ ανά όροφο.

Η Συνεδρία έληξε στις 5:00μμ.

Γιάννης Τσουλόφτας
Πρόεδρος

EKN/MX