



**Πρακτικά της 14^{ης} Συνεδρίας (9/2025) της Επιτροπής Αδειοδότησης του
Επαρχιακού Οργανισμού Αυτοδιοίκησης Λεμεσού, που πραγματοποιήθηκε
την Παρασκευή 1 Αυγούστου 2025 και ώρα 1:00μμ.**

Παρόντες:

Γιάννης Τσουλόφτας, Πρόεδρος ΕΟΑ
Λευτέρης Περικλή, Πρόεδρος Ένωσης Κοινοτήτων, Β' Αντιπρόεδρος, Μέλος
Γιάννης Αρμεύτης, Δήμαρχος Λεμεσού, Μέλος
Παντελής Γεωργίου, Δήμαρχος Κουρίου, Μέλος
Αντρέας Θεοδώρου, Δήμαρχος Πολεμιδιών, Μέλος
Λουκάς Σπαθάρης, Δημοτικός Σύμβουλος Λεμεσού, Μέλος
Χριστάκης Λεοντίου, Πρόεδρος Κοινοτικού Συμβουλίου Αγίου Κωνσταντίνου, Μέλος

Απών:

Κυριάκος Ξυδιάς, Δήμαρχος Αμαθούντας, Α' Αντιπρόεδρος, Μέλος

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

[Redacted text block]

ΜΕΡΟΣ Α' – Θέματα για συζήτηση και λήψη απόφασης

**A1. Έγκριση πρακτικών της 13^{ης} Συνεδρίας της Επιτροπής Αδειοδότησης,
ημερομηνίας 15/05/2025**

Τα πρακτικά της 13^{ης} Συνεδρίας της Επιτροπής Αδειοδότησης, ημερομηνίας
15/05/2025, εγκρίθηκαν από την Επιτροπή.

**A2. Εξασφάλιση σύμφωνης γνώμης Συμβουλίου για τις απόψεις της
Πολεοδομικής Αρχής που αποστέλλονται με βάση τον κανονισμό 13 (8) (α)
των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Παρεκκλίσεις) Κανονισμών (ΚΔΠ
309/99)**

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.

Ακολουθεί κατάλογος αιτήσεων για χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά
παρέκκλιση, για τις οποίες αναμένεται η εξασφάλιση των απόψεων του Συμβουλίου
για να σταλούν οι εκθέσεις στο Συμβούλιο Μελέτης Παρεκκλίσεων:

1. [Redacted] – Πύργος (Δήλωση Πολιτικής) – Επανέρχεται στην
Επιτροπή Αδειοδότησης με περαιτέρω πληροφορίες όπως έχει ζητηθεί.
Αφορά στην ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας (150 τ.μ.) [Redacted]
σε Γεωργική Ζώνη (Αναδασμός) και σε απόσταση 1000μ. από την
Οικιστική Ζώνη.



Η αίτηση παρεκκλίνει από την Χωροθετική Πολιτική σε Περιοχές Αναδασμού και τη μέγιστη απόσταση των 500μ. από την πλησιέστερη Οικιστική Ζώνη. Το τεμάχιο δεν έχει προταθεί για ένταξη στην Οικιστική Ζώνη. Μετά από έρευνα, διαφάνηκε ότι τα γειτονικά υποστατικά είναι αδειοδοτημένα. Η εισήγηση της Διεύθυνσης Αδειοδότησης είναι αρνητική λαμβάνοντας υπόψη ότι καταστρατηγούνται οι Στόχοι του Σχεδίου Ανάπτυξης επειδή είναι μακριά από την οικιστική περιοχή. Ωστόσο, επειδή υφίστανται κατοικίες, παραπέμπεται στην Επιτροπή Αδειοδότησης για απόφαση.

Απόφαση

Η Επιτροπή Αδειοδότησης συμφώνησε με την αρνητική εισήγηση της Διεύθυνσης Αδειοδότησης, για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας σε Γεωργική Ζώνη και σε απόσταση 1.000μ. από την Οικιστική Ζώνη, λαμβάνοντας υπόψη ότι με τυχόν έγκριση της αίτησης καταστρατηγούνται οι στόχοι του Σχεδίου Ανάπτυξης, λόγω της μεγάλης απόστασης από την οικιστική περιοχή.

2. [redacted] – Πάνω Κυβίδες (Δήλωση Πολιτικής) – Επανέρχεται στην Επιτροπή Αδειοδότησης με πληροφορίες. Αφορά ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας η οποία ανέρχεται στα 200 τ.μ. αντί 180τ.μ. (150+30) σε Ζώνη Προστασίας [redacted] και σε απόσταση 658μ. από την Οικιστική Ζώνη. Η αίτηση παρεκκλίνει από την απόσταση από την πλησιέστερη Οικιστική Ζώνη και το επιτρεπόμενο μέγιστο εμβαδό της ανάπτυξης. Εκ παραδρομής, ο επιτρεπόμενος συντελεστής της ανάπτυξης υπολογίστηκε με ποσοστό 1% αντί 6% ως η ισχύουσα πολεοδομική ζώνη. Λαμβάνοντας υπόψη τις θετικές απόψεις την Κοινότητας και το γεγονός ότι υπάρχουν και άλλα σπίτια πλησίον του τεμαχίου, έγινε εισήγηση για θετική σύσταση, νοουμένου ότι θα αφαιρεθεί η κολυμβητική δεξαμενή και εξασφαλιστούν οι απόψεις του Τμήματος Περιβάλλοντος.

Ακολούθησε συζήτηση ανάμεσα στα Μέλη της Επιτροπής με θετικές απόψεις όσον αφορά τα 200τ.μ., με την προϋπόθεση να μην υπάρχει κολυμβητική δεξαμενή. Με αφορμή το πιο πάνω αίτημα, τέθηκε επίσης προς συζήτηση το θέμα της πυροπροστασίας και ζητήθηκε από [redacted] Διευθ. [redacted] Αδειοδότησης της Ανάπτυξης όπως ετοιμαστεί Σημείωμα που να αφορά θέματα πυροπροστασίας.

Απόφαση

Η Επιτροπή Αδειοδότησης συμφώνησε με την άποψη της Διεύθυνσης Αδειοδότησης για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας η οποία ανέρχεται στα 200 τ.μ. αντί 180 τ.μ. σε Ζώνη Προστασίας και σε απόσταση 658μ από την Οικιστική Ζώνη.

3. [redacted] – Μανδριά (Δήλωση Πολιτικής) – Επανέρχεται στην Επιτροπή Αδειοδότησης με πληροφορίες όπως έχει ζητηθεί, αφορά στην ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας (436 τ.μ.) [redacted] σε Γεωργική Ζώνη Γ3 και σε απόσταση 39μ. από την Παραθεριστική Ζώνη Π2. Εκ παραδρομής σημειώθηκε ότι η απόσταση από την Οικιστική Ζώνη ανερχόταν στα 950μ. Η αίτηση παρεκκλίνει από τους συντελεστές ανάπτυξης που είναι μεγαλύτεροι από τους επιτρεπόμενους (Σ.Δ.: 436 τ.μ. αντί 150 τ.μ. και Π.Κ.: 343τ.μ.), Η σύσταση της Διεύθυνσης Αδειοδότησης είναι θετική λαμβάνοντας υπόψη ότι θα περιοριστεί το μέγεθος της κατοικίας



και θα εξασφαλιστούν οι θετικές απόψεις του εμπλεκόμενου Τμήματος Γεωργίας και της Τοπικής Αρχής.

Απόφαση

Η Επιτροπή Αδειοδότησης συμφώνησε με την θετική εισήγηση της Πολεοδομικής Αρχής, λαμβάνοντας υπόψη ότι θα περιοριστεί το μέγεθος της κατοικίας και θα εξασφαλιστούν οι θετικές απόψεις τόσο του Τμήματος Γεωργίας, όσο και της Τοπικής Αρχής.

4. [redacted] – Πάνω Πλάτρες (Δήλωση Πολιτικής) – Επανέρχεται στην Επιτροπή Αδειοδότησης με πληροφορίες όπως έχει ζητηθεί, αφορά την ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας (260 τ.μ.) σε Ζώνη Προστασίας [redacted] και σε απόσταση 643μ. από την Οικιστική Ζώνη. Η αίτηση παρεκκλίνει από τους συντελεστές ανάπτυξης που είναι μεγαλύτεροι από τους επιτρεπόμενους (Σ.Δ.: 262τ.μ. αντί 150τ.μ. και Π.Κ.: 162,60τ.μ. αντί 36,79τ.μ.), και σε ζώνη προστασίας δεν επιτρέπονται οποιεσδήποτε αναπτύξεις. Σημειώνεται ότι, τα εγκριμένα σχέδια της Πολεοδομικής Άδειας της κατοικίας δεν συνάδουν με την υφιστάμενη κατοικία. Τα εγκριμένα εμβαδά είναι της τάξης των 110,90τ.μ. ισόγεια οικοδομή, ενώ η επί τόπου οικοδομή ανέρχεται στα 250τ.μ. διώροφη οικοδομή και η νέα κατοικία προτείνεται στα 262τ.μ.. Ωστόσο, εφόσον πρόκειται για [redacted] η σύσταση της Πολεοδομικής Αρχής είναι θετική με τις προϋποθέσεις ότι το εμβαδό της κατοικίας θα μειωθεί στο εμβαδό της υφιστάμενης επιτόπου κατοικίας που ανέρχεται στα 250 τ.μ. αντί 150τ.μ. κύρια χρήση + 30 τ.μ. βοηθητικοί χώροι, θα αφαιρεθεί η κολυμβητική δεξαμενή και το Τμήμα Περιβάλλοντος δεν θα φέρει ένσταση.

Ακολούθησε συζήτηση ανάμεσα στα Μέλη της Επιτροπής για το κατά πόσον είναι πρώτη κατοικία και αν πρέπει να ληφθούν υπόψη τα κοινωνικά κριτήρια, όπως για παράδειγμα [redacted] /πήρξε προβληματισμός ως προς την σύσταση της Διεύθυνσης Αδειοδότησης για ανέγερση κατοικίας με εμβαδόν 250 τ.μ. Το Μέλος Γιάννης Αρμεύτης εισηγήθηκε όπως για τέτοιου είδους υποθέσεις να λαμβάνεται εκ των προτέρων Νομική Γνωμοδότηση.

Απόφαση

Η Επιτροπή Αδειοδότησης μετά από συζήτηση αποφάσισε κατά πλειοψηφία όπως δοθεί άδεια για ανέγερση κατοικίας με εμβαδόν 150τ.μ. κύρια χρήση + 30τ.μ. βοηθητικοί χώροι. Τα Μέλη που ήταν υπέρ της προαναφερθείσας εισήγησης είναι οι Γιάννης Τσουλόφτας, Λευτέρης Περικλή, Λουκάς Σπαθάρης και Χριστάκης Λεοντίου. Τα Μέλη Γιάννης Αρμεύτης, Παντελής Γεωργίου και Άντρος Θεοδώρου, ήταν υπέρ ανέγερσης της κατοικίας με εμβαδόν 110τ.μ..

5. [redacted] – Πύργος (Δήλωση Πολιτικής) - Επανέρχεται στην Επιτροπή Αδειοδότησης με πληροφορίες όπως έχει ζητηθεί, αφορά την ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας (143,50 τ.μ.) [redacted] σε Γεωργική Ζώνη και Ζώνη Προστασίας σε περιοχή Αναδασμού και σε απόσταση 1083μ. από την Οικιστική Ζώνη. Η αίτηση παρεκκλίνει από την Χωροθετική Πολιτική σε Περιοχές Αναδασμού και την μέγιστη απόσταση των 500μ. από την πλησιέστερη Οικιστική Ζώνη. Η απόφαση της Διεύθυνσης Αδειοδότησης είναι αρνητική, ωστόσο, επειδή υφίστανται κατοικίες, παρατέμφθηκε στην Επιτροπή για απόφαση.



Απόφαση

Μετά από συζήτηση ανάμεσα στα Μέλη της Επιτροπής Αδειοδότησης, αποφασίστηκε κατά πλειοψηφία με θετική γνώμη από τους Γιάννη Τσουλόφτα, Γιάννη Αρμεύτη, Άντρο Θεοδώρου, Λευτέρη Περικλή και Χριστάκη Λεοντίου για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας σε Γεωργική Ζώνη και Ζώνη Προστασίας σε περιοχή Αναδασμού και σε απόσταση 1.083μ. από την Οικιστική Ζώνη. Αρνητική γνώμη σχετικά με το θέμα είχαν τα Μέλη, Παντελής Γεωργίου και Λουκάς Σπαθάρης.

6. [redacted] – Αρακαπάς (Δήλωση Πολιτικής) – Επανερχεται στην Επιτροπή Αδειοδότησης με πληροφορίες όπως έχει ζητηθεί. Το θέμα αυτό αφορά προσθηκομετατροπές σε Υφιστάμενη αποθήκη και Αλλαγή Χρήσης της Αποθήκης σε Κατοικία 66,75 τ.μ.) σε Ζώνη Προστασίας [redacted] και σε απόσταση 774,70μ. από την Οικιστική Ζώνη. Η αίτηση παρεκκλίνει από τους συντελεστές ανάπτυξης που είναι μεγαλύτεροι από τους επιτρεπόμενους (Σ.Δ.: 66,75τ.μ. αντί 35,16τ.μ. και Π.Κ.: 85,42τ.μ. αντί 35,16τ.μ.) και την απόσταση από την Οικιστική Ζώνη η οποία υπερβαίνει την επιτρεπόμενη. Επανεξετάζοντας το θέμα, είναι σε περιοχή που υδροδοτείται και ηλεκτροδοτείται με πολλές κατοικίες αδειούχες. Αγοράστηκε ως γεωργική αποθήκη (με αρ. Β/873/20 και έκτασης 24τ.μ. ενώ επιτόπου 41τ.μ.) και όχι ως κατοικία. Η εισήγηση της Πολεοδομικής Αρχής είναι ότι θα μπορούσε να συσταθεί εφόσον υπάρχει θετική απόφαση από την Κοινότητα και εξασφαλιστούν οι θετικές απόψεις από το Τμήμα Περιβάλλοντος.

Απόφαση

Τα Μέλη της Επιτροπής Αδειοδότησης αποφάσισαν κατά πλειοψηφία με θετική ψήφο των Γιάννη Τσουλόφτα, Λευτέρη Περικλή, Λουκά Σπαθάρη και Χριστάκη Λεοντίου συμφωνούν με την εισήγηση της Διεύθυνσης Αδειοδότησης για αλλαγή χρήσης της Αποθήκης σε Κατοικία 66,75τ.μ. νοουμένου ότι θα εξασφαλιστεί θετική απόφαση από την Κοινότητα και οι θετικές απόψεις από το Τμήμα Περιβάλλοντος. Αρνητική ψήφο επί του θέματος είχαν οι Γιάννης Αρμεύτης, Παντελής Γεωργίου και Άντρος Θεοδώρου.

7. [redacted] – Πύργος (Δήλωση Πολιτικής) - Ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας (184 τ.μ.) [redacted] σε Γεωργική Ζώνη Ξηρικού Αναδασμού και σε απόσταση 750 μ. από την Οικιστική Ζώνη. Η αίτηση παρεκκλίνει όσον αφορά την χωροθέτηση της σε περιοχή Αναδασμού όπου δεν επιτρέπεται οποιαδήποτε ανάπτυξη που δεν σχετίζεται άμεσα με δραστηριότητα του ευρύτερου γεωργικού τομέα. Η εισήγηση της Διεύθυνσης Αδειοδότησης είναι αρνητική, λαμβάνοντας υπόψη την χωροθέτηση της ανάπτυξης σε Γεωργική Ζώνη Ξηρικού Αναδασμού σε απόσταση 750μ. από την Οικιστική Ζώνη. Ωστόσο, επειδή υφίστανται κατοικίες, παραπέμφθηκε στην Επιτροπή Αδειοδότησης για απόφαση.

Απόφαση

Τα Μέλη της Επιτροπής Αδειοδότησης κατόπιν συζήτησης αποφάσισαν κατά πλειοψηφία την ανέγερση κατοικίας (184 τ.μ.) σε Γεωργική Ζώνη Ξηρικού Αναδασμού και σε απόσταση 750 μ. από την Οικιστική Ζώνη. Το Μέλος Παντελής Γεωργίου τοποθετήθηκε αρνητικά επί του θέματος.

8. [redacted] – Πύργος (Δήλωση Πολιτικής) – Κατασκευή Παραλιακού Πεζόδρομου Πύργου και Υποδομές για λουόμενους (χώρους στάθμευσης,



χώροι υγιεινής, αναψυκτήριο, γήπεδα beach volley), ο οποίος συνδέεται του υφιστάμενου παραλιακού πεζόδρομου [REDACTED]

Η εισήγηση της Πολεοδομικής αρχής είναι θετική, ωστόσο, επειδή η προτεινόμενη ανάπτυξη προτείνεται να χωροθετηθεί εντός της Ζώνης Προστασίας της Παραλίας και θα πρέπει να εξασφαλιστεί χαλάρωση από το Υπουργικό Συμβούλιο με βάση τις πρόνοιες του περί Προστασίας της Παραλίας Νόμου, Κεφ.59. Απαιτείται επίσης, η συμμόρφωση με τις πρόνοιες που θέτει το Τμήμα Περιβάλλοντος για επανασχεδίαση με γνώμονα τη χωροθέτηση του παραλιακού πεζόδρομου όσο βορειότερα και μακριά γίνεται από την ακτή και χωρίς κατασκευή υποδομών για χρήση οχημάτων, δηλαδή να μην προβλέπει την κατασκευή και λειτουργία οχηματικής πρόσβασης, ώστε να συνάδει με την ευαισθησία της παράκτιας ζωής. Οι λόγοι επανασχεδιασμού είναι η αποφυγή της οχηματικής πρόσβασης και των χώρων στάθμευσης που θα συμβάλει στον περιορισμό ανεξέλεγκτων μετακινήσεων του κοινού στους χώρους της παραλίας, ώστε να προστατευτεί το παράκτιο τοπίο και η φυσική ομορφιά της περιοχής, ακόμη η οχηματική πρόσβαση και οι τρεις χώροι στάθμευσης, συμβάλλουν στη σημαντική κάλυψη του εδάφους και αναμένεται να αποτελέσουν σημαντική πηγή ρύπανσης για την ευρύτερη παράκτια περιοχή. Κατόπιν απαίτησης του Προέδρου του Κοινοτικού Συμβουλίου, ζητούνται οι απόψεις της Διεύθυνσης Αδειοδότησης.

Απόφαση

Τα Μέλη της Επιτροπής Αδειοδότησης κατόπιν συζήτησης για το πιο πάνω θέμα, αποφάσισαν ομόφωνα όπως γίνει ανασχεδιασμός του θέματος και αποσταλεί στο Τμήμα Περιβάλλοντος για απόψεις. Όταν ληφθούν οι απόψεις από το Τμήμα Περιβάλλοντος θα γίνει επαναφορά του θέματος στην Επιτροπή Αδειοδότησης μαζί με τα σχετικά σχέδια για λήψη απόφασης.

9. [REDACTED] – Παρεκκλησιά (Δήλωση Πολιτικής) - Ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας (200,56 τ.μ.) [REDACTED] σε Γεωργική Ζώνη και σε απόσταση 1901μ. από την πλησιέστερη Οικιστική Ζώνη. Η αίτηση παρεκκλίνει από τους συντελεστές ανάπτυξης που είναι μεγαλύτεροι από τους επιτρεπόμενους (Σ.Δ.: 200,56τ.μ. αντί 150τ.μ. και Π.Κ.: 200,67τ.μ. αντί 150τ.μ.) και την απόσταση από την Οικιστική Ζώνη η οποία υπερβαίνει την επιτρεπόμενη. Έχουν εξασφαλιστεί οι θετικές απόψεις της Τοπικής Αρχής, και η εισήγηση της Διεύθυνσης Αδειοδότησης είναι αρνητική λαμβάνοντας υπόψη ότι καταστρατηγούνται οι Στόχοι του Σχεδίου Ανάπτυξης και δεν εξασφαλίστηκαν οι απόψεις του Τμήματος Περιβάλλοντος. Ωστόσο, επειδή υφίστανται κατοικίες, παραπέμφθηκε στην Επιτροπή Αδειοδότησης για απόφαση.

Απόφαση

Η Επιτροπή Αδειοδότησης κατόπιν συζήτησης συμφωνεί με την αρνητική εισήγηση της Πολεοδομικής Αρχής, λαμβάνοντας υπόψη ότι καταστρατηγούνται οι Στόχοι του Σχεδίου Ανάπτυξης και επίσης δεν εξασφαλίστηκαν οι απόψεις του Τμήματος Περιβάλλοντος.

10. [REDACTED] – Κάτω Πλάτρες (Δήλωση Πολιτικής) – Ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας (131,80 τ.μ.) [REDACTED] σε Ζώνη Προστασίας και σε απόσταση 1896μ. από την πλησιέστερη Οικιστική Ζώνη



της ίδιας Κοινότητας. Η αίτηση παρεκκλίνει όσον αφορά την απόσταση από την Οικιστική Ζώνη η οποία υπερβαίνει την επιτρεπόμενη και σε ζώνη προστασίας δεν επιτρέπονται οποιεσδήποτε αναπτύξεις. Η εισήγηση της Πολεοδομικής Αρχής είναι αρνητική λαμβάνοντας υπόψη ότι καταστρατηγούνται οι Στόχοι του Σχεδίου Ανάπτυξης επειδή είναι μακριά από την οικιστική περιοχή. Ωστόσο, επειδή υφίστανται κατοικίες, παραπέμφθηκε στην Επιτροπή Αδειοδότησης για απόφαση.

Απόφαση

Η Επιτροπή Αδειοδότησης κατόπιν συζήτησης συμφωνεί με την αρνητική εισήγηση της Πολεοδομικής Αρχής, λαμβάνοντας υπόψη ότι καταστρατηγούνται οι Στόχοι του Σχεδίου Ανάπτυξης και επίσης δεν εξασφαλίστηκαν οι απόψεις του Τμήματος Περιβάλλοντος.

11 [redacted] – Μονή (Τοπικό Σχέδιο) – Ανέγερση Γηπέδων [redacted] (1035τ.μ.) [redacted] σε Γεωργική Ζώνη. Η αίτηση παρεκκλίνει από τους συντελεστές ανάπτυξης που είναι μεγαλύτεροι από τους επιτρεπόμενους (Σ.Δ.: 1035τ.μ. αντί 318τ.μ. και Π.Κ.: 1035τ.μ. αντί 318τ.μ.) και τις πρόνοιες για Κλειστές Αθλητικές Εγκαταστάσεις εφόσον χωροθετείται σε Γεωργική Ζώνη

Η εισήγηση της Διεύθυνσης Αδειοδότησης είναι ότι θα μπορούσε να γίνει θετική σύσταση με τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

1. να μειωθεί ο Συντελεστής Δόμησης με την αφαίρεση των βοηθητικών οικοδομών βορειοδυτικά της ανάπτυξης και να αντισταθμιστεί με μεταφορά Συντελεστή από Διατηρητέα Οικοδομή,
2. να κατεδαφιστούν οι οικοδομές οι οποίες δεν συμπεριλαμβάνονται στα προτεινόμενα σχέδια,
3. να κατεδαφιστούν ή/και να μειωθεί το ύψος των περιτοιχισμάτων στο βόρειο μέρος του τεμαχίου για σκοπούς οδικής ασφάλειας,
4. να εξασφαλιστούν οι θετικές απόψεις του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως εφόσον βρίσκεται πολύ κοντά στον αυτοκινητόδρομο,
5. να καθοριστεί απομονωτική λωρίδα πλάτους 3μ. κατά μήκος του νότιου συνόρου για προστασία του υφιστάμενου καναλιού,
6. να διαμορφωθεί ο δημόσιος δρόμος σε πλάτος τουλάχιστον 6μ. με έξοδα του αιτητή ως αντισταθμιστικό μέτρο,
7. να υπογραφεί Συμφωνία με βάση το Άρθρο 43 του Νόμου για χώρο στάθμευσης στο τεμ. 1003, ο οποίος θα εξυπηρετεί το αθλητικό κέντρο,
8. οι μειωμένες αποστάσεις να εγκριθούν σύμφωνα με την Εντολή 4/24 του Υπουργού Εσωτερικού λόγω ιδιομορφίας του τεμαχίου.



Απόφαση

Η Επιτροπή Αδειοδότησης κατόπιν συζήτησης έχει ομόφωνα αρνητική τοποθέτηση σχετικά με την Ανέγερση Γηπέδων (1035τ.μ.) γιατί η αίτηση παρεκκλίνει από τους συντελεστές ανάπτυξης που είναι μεγαλύτεροι από τους επιτρεπόμενους (Σ.Δ.: 1035τ.μ. αντί 318τ.μ. και Π.Κ.: 1035τ.μ. αντί 318τ.μ.) και τις πρόνοιες για Κλειστές Αθλητικές Εγκαταστάσεις εφόσον χωροθετείται σε Γεωργική Ζώνη.

- 12 [redacted] – Μανδριά Λεμεσού (Δήλωση Πολιτικής) - Επανερχεται στην Επιτροπή Αδειοδότησης με πληροφορίες όπως έχει ζητηθεί, αφορά στην ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας (77,55 τ.μ.) [redacted] σε Γεωργική Ζώνη και Ζώνη Προστασίας (Περιοχή του Δικτύου Natura 2000) και σε απόσταση 129,20μ. από την Οικιστική Ζώνη. Η αίτηση παρεκκλίνει από τους συντελεστές ανάπτυξης που είναι μεγαλύτεροι από τους επιτρεπόμενους (Σ.Δ.: 77,55τ.μ. αντί 5,19τ.μ., Π.Κ.: 49,10τ.μ. αντί 5,19τ.μ. και Ύψος 8,00μ. αντί 5,00μ.), την αυστηρή προστασία της φύσης του τοπίου και των δασών και την απαγόρευση χορήγησης ανέγερσης μεμονωμένης κατοικίας σε προστατευόμενο τοπίο και εμπίπτει σε Ζώνη Ειδικής Προστασίας (Περιοχές Δικτύου Natura 2000). Επανεξετάζοντας το θέμα, η εισήγηση της Διεύθυνσης Αδειοδότησης είναι θετική, αφού διαφάνηκε ότι η υπό αναφορά περιοχή καθορίστηκε ως Natura 2000 (περιοχή ΖΕΠ) τον Οκτώβριο του 2007, μετά από βεβαίωση Λειτουργού της Υπηρεσίας Θήρας και Πανίδας, και η έγκριση της Πολεοδομικής Άδειας για ανέγερση κατοικίας εξασφαλίστηκε στις 10/02/2006.

Απόφαση

Τα Μέλη της Επιτροπής Αδειοδότησης κατόπιν συζήτησης και εξετάζοντας όλες τις παραμέτρους συμφώνησαν με τη θετική εισήγηση της Πολεοδομικής Αρχής, αφού η πιο πάνω περιοχή καθορίστηκε ως Natura 2000 τον Οκτώβριο του 2007, ενώ η έγκριση για Πολεοδομική Άδεια για ανέγερση κατοικίας εξασφαλίστηκε το 2006.

- 13 [redacted] – Κυπερούντα (Δήλωση Πολιτικής) – Ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας (125,22 τ.μ.) [redacted] σε Γεωργική Ζώνη και σε απόσταση 32μ. από την πλησιέστερη Οικιστική Ζώνη. Η αίτηση παρεκκλίνει από τους συντελεστές ανάπτυξης που είναι μεγαλύτεροι από τους επιτρεπόμενους (Σ.Δ.: 125,22τ.μ. αντί 35,30τ.μ. και Π.Κ.: 146,92τ.μ. αντί 35,30τ.μ.) Λαμβάνοντας υπόψη τις θετικές απόψεις την Κοινότητας, ότι πρόκειται για μόνιμη κατοικία φυσικών προσώπων, η εισήγηση της Διεύθυνσης Αδειοδότησης είναι θετική νοουμένου ότι θα εξασφαλιστούν οι θετικές απόψεις του Τμήματος Γεωργίας.

Απόφαση

Τα Μέλη της Επιτροπής Αδειοδότησης συμφώνησαν ομόφωνα με την θετική εισήγηση της Διεύθυνσης Αδειοδότησης για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας σε Γεωργική Ζώνη και σε απόσταση 32μ από την πλησιέστερη Οικιστική Ζώνη, νοουμένου ότι θα εξασφαλιστούν και οι θετικές απόψεις του Τμήματος Γεωργίας.

- 14 [redacted] – Παρεκκλησιά (Δήλωση Πολιτικής) – Ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας (140τ.μ.) [redacted] σε Γεωργική Ζώνη Γ3 και σε απόσταση 900,60μ. από την πλησιέστερη Οικιστική Ζώνη. Η αίτηση παρεκκλίνει από την απόσταση από την Οικιστική Ζώνη η οποία υπερβαίνει την επιτρεπόμενη. Η εισήγηση της Διεύθυνσης Αδειοδότησης είναι αρνητική λαμβάνοντας υπόψη ότι καταστρατηγούνται οι Στόχοι του Σχεδίου Ανάπτυξης επειδή είναι μακριά από την οικιστική



περιοχή. Ωστόσο, επειδή υφίστανται κατοικίες, παραπέμφθηκε στην Επιτροπή Αδειοδότησης για απόφαση.

Απόφαση

Τα Μέλη της Επιτροπής Αδειοδότησης συμφώνησαν κατά πλειοψηφία με την σύμφωνη γνώμη των Μελών Γιάννη Τσουλόφτα, Λευτέρη Περικλή, Ανδρέα Θεοδώρου και Χριστάκη Λεοντίου όπως γίνει η ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας σε Γεωργική Ζώνη αφού η απόσταση από την Οικιστική Ζώνη υπερβαίνει την επιτρεπόμενη. Αρνητική γνώμη επί του θέματος είχαν τα Μέλη, Γιάννης Αρμεύτης, Παντελής Γεωργίου και Λουκάς Σπαθάρης

15. [REDACTED] – Λεμεσός, Τσιφλικούδια (Τοπικό Σχέδιο) – Προσθηκομετατροπές σε δύο αίθουσες αφίξεων του νέου Λιμανιού Λεμεσού και Αλλαγή Χρήσης τους σε Αίθουσα Πολλαπλών Χρήσεων (1500τ.μ.), σε Ζώνες Εβ6 (Εμπορική), Εβ (Εμπορική) και Ββ2 (Βιομηχανική Περιοχή). Η αίτηση παρεκκλίνει από τις πρόνοιες της Παραγράφου 19.9.1(β) του Τοπικού Σχεδίου εφόσον η ανάπτυξη με βάση τις πρόνοιες της παραγράφου 31.2 του Τοπικού Σχεδίου είναι παρόμοια με ανάπτυξη που αφορά αίθουσα δεξιώσεων η οποία σε Περιοχές Ανάπτυξης δεν πρέπει να υπερβαίνει τα 300τ.μ. και να συνδυάζεται με οικοδομές θρησκευτικής λατρείας σε γήπεδο ανάπτυξης που υπερβαίνει τα 1000τ.μ.

Η εισήγηση της Πολεοδομικής Αρχής είναι θετική λαμβάνοντας υπόψη ότι:

1. Αφορά ανάπτυξη η οποία δεν απαιτεί εκτεταμένες και μόνιμες προσθήκες, ενώ είναι σε θέση να παρέχει όλες τις διευκολύνσεις που απαιτούνται για τέτοιου είδους αναπτύξεις,
2. Διαθέτει άμεση και εύκολη πρόσβαση μέσω κύριου οδικού δικτύου με κατάληξη το Λιμάνι Λεμεσού,
3. Ικανοποιεί όλες τις προϋποθέσεις που περιλαμβάνονται στην κατ' αναλογία παρόμοιας μορφής, χρήσης και μεγέθους ανάπτυξη ως η αίθουσα δεξιώσεων για την οποία το περιλαμβάνει το Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού στην Χωροθετική Πολιτική, αφού η μεγάλη διαφορά στο μέγεθος δεν θεωρείται ανασταλτικός παράγοντας, εφόσον το γήπεδο της ανάπτυξης ανέρχεται στα 5000τ.μ. αντί στα 1000τ.μ. που είναι το ελάχιστο εμβαδό, άρα το ποσοστό του κτιρίου της ανάπτυξης σε σχέση με το εμβαδό της ανάπτυξης ανέρχεται στα 3% αντί 30%,
4. Οι απόψεις των αρμόδιων Τμημάτων και ιδιαίτερα της Πυροσβεστικής Υπηρεσίας που ασχολείται με θέματα ελέγχου και διασφάλισης της ασφάλειας των επισκεπτών είναι θετικές,
5. Οι αίθουσες επιβατών και ο πέριξ χώρος είναι ανεξάρτητος και αυτόνομος από τον υπόλοιπο χώρο του Λιμανιού όπου διεξάγονται εργασίες βιομηχανικών αναπτύξεων και οι οποίες δε συνάδουν με την προτεινόμενη ανάπτυξη και
6. Η ένταση και το μέγεθος της ανάπτυξης δεν θα επηρεάσει τις ανέσεις της περιβάλλουσας περιοχής εφόσον χωροθετείται εντός του Νέου Λιμανιού Λεμεσού όπου δεν υπάρχουν γειτονικές ιδιοκτησίες με ευάλωτες χρήσεις.

Ακολούθησε συζήτηση ανάμεσα στα Μέλη της Επιτροπής Αδειοδότησης, το Μέλος Γιάννης Αρμεύτης ανέφερε ότι οι αίθουσες αφίξεων του νέου Λιμανιού δεν συνάδουν με τον ευρύτερο σχεδιασμό της περιοχής και δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως αίθουσες εκδηλώσεων. Ζήτησε το τεμάχιο αυτό να αλλάξει



χρήση και εισηγήθηκε όπως το εν λόγω θέμα αποσταλεί για απόψεις στο Δήμο Λεμεσού και αφού ληφθεί απόφαση της τοπικής αρχής να γίνει επαναφορά του θέματος στην Επιτροπή Αδειοδότησης.

Απόφαση

Τα Μέλη της Επιτροπής Αδειοδότησης συμφώνησαν ομόφωνα με την εισήγηση του Μέλους Γιάννη Αρμέυτη, όπως το εν λόγω θέμα αποσταλεί στον Δήμο Λεμεσού για απόψεις και κατόπιν να γίνει επαναφορά του στην Επιτροπή Αδειοδότησης για λήψη τελικής απόφασης.

16. [redacted] – Ακρούντα (Δήλωση Πολιτικής) – Ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας (169τ.μ.) σε Αναδασμό [redacted] σε Ζώνη Προστασίας και σε απόσταση 30μ. από την Οικιστική Ζώνη. Η αίτηση παρεκκλίνει όσον αφορά την χωροθέτηση της σε περιοχή Αναδασμού όπου δεν επιτρέπεται οποιαδήποτε ανάπτυξη. Ωστόσο, λαμβάνοντας υπόψη την βεβαίωση της Κοινότητας ότι η κατοικία θα ανεγερθεί για σκοπούς στέγασης [redacted] αφού δεν κατέχει άλλη ιδιοκτησία και διαμένει [redacted] έγινε εισήγηση για θετική σύσταση.

Απόφαση

Τα Μέλη της Επιτροπής Αδειοδότησης συμφώνησαν ομόφωνα με τη θετική εισήγηση της Διεύθυνσης Αδειοδότησης όπως γίνει ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας σε Αναδασμό και σε απόσταση 30μ από την Οικιστική Ζώνη, αφού η κατοικία θα ανεγερθεί για σκοπούς στέγασης [redacted] δεν κατέχει άλλη ιδιοκτησία [redacted].

17. [redacted] – Μοναγρούλλι (Δήλωση Πολιτικής) - Ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας (134 τ.μ.) [redacted] σε Γεωργική Ζώνη και σε απόσταση 9360μ. από την Παραθεριστική Ζώνη της Κοινότητας, η οποία βρίσκεται βόρεια του αυτοκινητόδρομου ενώ το τεμάχιο βρίσκεται νότια του αυτοκινητόδρομου. Η αίτηση παρεκκλίνει από την απόσταση από την Γενική Στρατηγική του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης [Κανονισμός 19(2) των σχετικών Κανονισμών] και δεν μπορεί να δικαιολογηθεί με κανένα από τα κριτήρια της Παραγράφου 19(1) του σχετικού Κανονισμού. Η εισήγηση της Πολεοδομικής Αρχής είναι αρνητική λαμβάνοντας υπόψη ότι καταστρατηγούνται οι Στόχοι του Σχεδίου Ανάπτυξης επειδή είναι μακριά από την οικιστική περιοχή. Ωστόσο, επειδή υφίστανται κατοικίες, παραπέμπεται στην Επιτροπή Αδειοδότησης για απόφαση.

Απόφαση

Τα Μέλη της Επιτροπής Αδειοδότησης πλειοψηφικά ψήφισαν υπέρ της ανέγερσης μεμονωμένης κατοικίας σε Γεωργική Ζώνη και σε απόσταση 9360μ. από την Παραθεριστική Ζώνη της Κοινότητας η οποία βρίσκεται βόρεια του αυτοκινητόδρομου ενώ το τεμάχιο βρίσκεται νότια του αυτοκινητόδρομου. Το Μέλος Παντελής Γεωργίου απείχε από την απόφαση της Επιτροπής

18. [redacted] – Τραχώνι (Δήλωση Πολιτικής) – Ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας (238τ.μ.) [redacted] σε Ζώνη Προστασίας Ζ1 και σε απόσταση 51,40μ. από την πλησιέστερη Οικιστική Ζώνη. Η κατοικία έχει ήδη κατασκευαστεί και αναμένονται πιστοποιητικά έρευνας για [redacted]. Έγινε εισήγηση για Παρέκκλιση λόγω μεγέθους.



Απόφαση

Τα Μέλη της Επιτροπής Αδειοδότησης εισηγήθηκαν όπως γίνει επαναφορά του συγκεκριμένου θέματος σε επόμενη Συνεδρία της Επιτροπής, στην οποία θα παρουσιαστούν και τα σχετικά χωρομετρικά.

A3. Άλλα θέματα

ΜΕΡΟΣ Β' – Θέματα για ενημέρωση

- B1 Απόφαση του Ανώτατου Συνταγματικού Δικαστηρίου επί της έφεσης της Δημοκρατίας αρ. [REDACTED] – Προσφυγή Αρ. [REDACTED]**
Λόγω έλλειψης χρόνου η Επιτροπή Αδειοδότησης συμφώνησε όπως το θέμα εξεταστεί στην επόμενη Συνεδρία.

Γιάννης Τσουλόφτας
Πρόεδρος

EKN/MX