

Πρακτικά της 7^{ης} Συνεδρίας (2/2025)
της Επιτροπής Αδειοδότησης του Επαρχιακού Οργανισμού Αυτοδιοίκησης
Λεμεσού, που πραγματοποιήθηκε την Τρίτη 4 Φεβρουαρίου 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 names]

ΜΕΡΟΣ Α' – Θέματα για συζήτηση και λήψη απόφασης.

A1. Έγκριση πρακτικών της 6^{ης} Συνεδρίας της Επιτροπής Αδειοδότησης.

Ο Πρόεδρος ανέφερε ότι τα πρακτικά αναρτήθηκαν κανονικά στην πλατφόρμα και βρίσκονται στην διάθεση της Επιτροπής. Ρώτησε κατά πόσο υπάρχουν σχόλια επί των πρακτικών πριν να εγκριθούν από την Επιτροπή.

Ο κος. Αρμεύτης δήλωσε ότι τα πρακτικά δεν ανταποκρίνονται σε αυτά που είχαν λεχθεί την προηγούμενη φορά.

Ο κος. Μεταξάς ζήτησε από τον κο. Αρμεύτη όπως επαναλάβει τις παρατηρήσεις επί των πρακτικών της Επιτροπής Αδειοδότησης, ως τις είχε αναφέρει στην Συνεδρία του Συμβουλίου του ΕΟΑ Λεμεσού στις 03/02/2025.

Ο Πρόεδρος ανέφερε ότι οι διορθώσεις που εντοπίστηκαν κατά τη Συνεδρία της Ολομέλειας την προηγούμενη μέρα, θα ενσωματωθούν στα πρακτικά της 6^{ης} Συνεδρίας της Επιτροπής Αδειοδότησης.

Ο κος. Αρμεύτης ανέφερε ότι οι παρατηρήσεις του αφορούν το θέμα Α3, σε δύο σημεία. Πρώτον, το θέμα των αντισταθμισμάτων και δεύτερον, η θέση που είχε εκφράσει [Redacted] ότι δηλαδή για εφαρμογή διακριτικής ευχέρειας για έναν ή δύο ορόφους δεν ζητείται η άποψη της τοπικής αρχής.

■■■■■ συμπλήρωσε ότι για εφαρμογή διακριτικής ευχέρειας για έναν ή δύο ορόφους δεν ζητείται η άποψη της τοπικής αρχής όταν περιλαμβάνεται στην παράγραφο 4.) του Διατάγματος. Στις περιπτώσεις όπου τυγχάνει εφαρμογής η παράγραφος 4.6 της σχετικής Εντολής του Υπουργού Εσωτερικών, ζητείται υποχρεωτικά η θέση της τοπικής αρχής.

Ο κος. Σπαθάρης σημείωσε ότι δεν μπορεί να τίθεται προς έγκριση στην Ολομέλεια, πρακτικό το οποίο δεν έχει πρώτα εγκριθεί από την Επιτροπή Αδειοδότησης.

Ο κος. Μεταξάς ανέφερε ότι με τον τρόπο που είμαστε υποχρεωμένοι να δουλεύουμε, δηλαδή οι αποφάσεις των Επιτροπών για να έχουν ισχύ θα πρέπει να εγκρίνονται από την Ολομέλεια, εάν περιμένουμε να γίνει μια συνεδρία της Επιτροπής, να γίνει δεύτερη συνεδρία της Επιτροπής και μετά να τεθούν προς έγκριση στην Ολομέλεια, θα υπάρχει μεγάλη καθυστέρηση ειδικότερα στα επείγοντα θέματα.

Ο κος. Περικλή ανέφερε ότι θα ήταν μια λύση να στέλνεται το πρακτικό στα Μέλη της Επιτροπής Αδειοδότησης για έγκριση πριν την επόμενη Συνεδρία της, να εγκρίνεται κατά την Συνεδρία αφού θα έχουν γίνει αλλαγές και τροποποιήσεις ως εισηγούνται τα Μέλη της Επιτροπής και τέλος να τίθεται στην Ολομέλεια για τελική έγκριση και εφαρμογή των αποφάσεων.

Ο κος. Μεταξάς ενημέρωσε τα Μέλη ότι έχει τεθεί ενώπιον της Βουλής πρόταση για τροποποίηση του Νόμου 37(Ι)/2022 έτσι ώστε οι Επιτροπές να λαμβάνουν δεσμευτικές αποφάσεις.

Ο κος. Αρμεύτης ανέφερε ότι η διαφορά που συσχετίζεται με το αντιστάθμισμα, ήταν όταν προκύπτει η αύξηση και του συντελεστή δόμησης. Στο σημείωμα του Δήμου Λεμεσού φαίνονται οι απόψεις του Δήμου Λεμεσού και βάσει εκείνων γίνεται η συζήτηση από τον Δήμο Λεμεσού (Το εν λόγω σημείωμα επισυνάπτεται ως **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α**).

Αποφασίστηκε όπως στέλνεται το προσχέδιο των Πρακτικών εκάστης Συνεδρίας μόλις ετοιμάζεται στα Μέλη για σχόλια, ώστε να εγκρίνεται στην κάθε επόμενη Συνεδρία της Επιτροπής Αδειοδότησης.

Επίσης τα Μέλη ανέφεραν ότι δεν είναι πρόσφορο να είναι συνεχόμενες οι συνεδρίες της Ολομέλειας και της Επιτροπής Αδειοδότησης. Κατέληξαν ότι εάν ακυρωθεί μια Συνεδρία Ολομέλειας, θα υπάρχει το απαραίτητο διάστημα μιας εβδομάδας μεταξύ τους.

Αποφασίστηκε ότι το πρακτικό δεν εγκρίνεται και θα τύχει επεξεργασίας στη βάση των παρατηρήσεων του κ. Αρμεύτη, ώστε να τεθεί ενώπιον της Επιτροπής στην επόμενη Συνεδρία της.

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

■■■■■ εξήγησε ότι με βάση το εν λόγω Διάταγμα, στο Άρθρο 11, το Συμβούλιο έχει εξουσία να ετοιμάζει κατευθυντήριες γραμμές για ορισμένους τύπους ανάπτυξης οι οποίες μετέπειτα εγκρίνονται από τον Υπουργό και τυγχάνουν εφαρμογής. Αυτές οι κατηγορίες ανάπτυξης, αφορούν την ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας, δηλαδή κατοικίες εκτός ορίων ανάπτυξης, αφορά την χωροθέτηση άλλων χρήσεων εντός οικιστικής ζώνης εξαιρουμένων αιτήσεων κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας όπου υπεισέρχονται

και θέματα συγκοινωνιακής πολιτικής και με βάση το ίδιο διάταγμα υπάρχει υποχρέωση να γίνονται διαβουλεύσεις μεταξύ τοπικής αρχής και πολεοδομικής αρχής, καθώς επίσης και για αναπτύξεις που έχουν σχέσεις με πρατήρια πετρελαιοειδών.

Όσον αφορά τις μεμονωμένες κατοικίες, σε συνεργασία με [REDACTED] κατατέθηκε εισήγηση να ακολουθηθεί η διαδικασία που ακολουθείται στο Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως (ΤΠΟ), η οποία συγκερνά μια προσέγγιση του ΤΠΟ αλλά και εμπειρογνωμοσύνη που αποκτήθηκε από υπηρεσία στο Συμβούλιο Μελέτης Παρεκκλίσεων, όπου εξετάζονται και θέματα κοινωνικής πολιτικής.

Όσον αφορά την άλλη χρήση εντός οικιστικής ζώνης, [REDACTED] ανέφερε ότι εκεί εξετάζεται ουσιαστικά ο επηρεασμός της φιλοξενούσας ζώνης.

[REDACTED] ανέφερε πως αναφορικά με τα πρατήρια πετρελαιοειδών, εκεί υπάρχουν κανονισμοί και δεν υπάρχει λόγος παρέκκλισης από τους περί Πρατηρίων Πετρελαιοειδών Κανονισμών Κανονισμούς.

Ο Πρόεδρος ανέφερε ότι είναι σημαντικό αυτό που αναφέρει [REDACTED] στο τέλος του σημειώματός [REDACTED] ότι δηλαδή η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να αποφασίσει στη βάση των πιο πάνω για τον τρόπο χειρισμού των πολεοδομικών αιτήσεων για τους προαναφερθέντες τύπους αναπτύξεων, είτε να παραπέμπει τις αιτήσεις στην Ολομέλεια για συζήτηση και απόψεις πριν την χορήγηση πολεοδομικών αδειών. Άρα, όπου υπάρχει γκρίζα περιοχή, μπορεί να παραπεμφθεί μια αίτηση στην Ολομέλεια.

ΜΕΜΟΝΩΜΕΝΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ

Ο Πρόεδρος ανέφερε ότι το συγκεκριμένο θέμα αφορά κυρίως τις Κοινότητες.

Ο κ. Περικλή ανέφερε ότι, λόγω της εμπειρίας του στο Συμβούλιο Παρεκκλίσεων, το ζήτημα της μεμονωμένης κατοικίας αποτελεί ένα δύσκολο και αμφιλεγόμενο θέμα. Όταν ένας πολίτης ζητά να κατασκευάσει μεμονωμένη κατοικία, τον ενημερώνουμε ότι αυτό είναι εφικτό μόνο εφόσον η τοποθεσία απέχει το πολύ 500 μέτρα από το όριο ανάπτυξης της οικιστικής ζώνης, στην βάση και της διακριτικής ευχέρειας της αρμόδιας αρχής. Αν αυτή η απόσταση, έστω και ελάχιστα δεν τηρείται, συχνά απορρίπτεται η αίτησή. Σε τέτοιες περιπτώσεις, είναι σημαντικό να εξετάζονται τα κοινωνικοοικονομικά κριτήρια, καθώς συχνά οι αιτούντες είναι οικονομικά αδύναμοι. Η «μεμονωμένη κατοικία» στοχεύει στην επιστροφή των πολιτών στα χωριά, και επομένως το κράτος θα πρέπει να αποφεύγει την εισαγωγή αποτρεπτικών όρων στις αιτήσεις.

[REDACTED] ανέφερε ότι στο σημείωμά [REDACTED] έχει συμπεριλάβει και το μέγεθος της Κοινότητας που αποτελεί μέρος της αξιολόγησης μιας αίτησης για μεμονωμένη κατοικία.

Ο κος. Περικλή σημείωσε ότι θα ήταν πιο πρόσφορο να εξετάζονται κάποιες τέτοιες αιτήσεις από τον ΕΟΑ Λεμεσού πριν να εξεταστούν και από το Συμβούλιο Παρεκκλίσεων με μια προσέγγιση πιο θετική προς τους αιτητές.

Ο κος. Ξυδιάς ανέφερε ότι συμφωνεί πλήρως με την διαμόρφωση πολιτικής για τον χειρισμό τέτοιων περιπτώσεων. Για τον ίδιο, η θέση του είναι ότι η μεμονωμένη κατοικία συνιστά μεγάλο πρόβλημα και δεν συμφωνεί με την οικοδομική επέκταση προς πάσα κατεύθυνση και την μη διατήρηση ελεύθερων περιοχών. Η πρακτική αυτή συνεπάγεται μεγάλο κόστος, σε δίκτυα, υποδομές κ.λπ. Η μεμονωμένη κατοικία θα πρέπει να αντιμετωπίζεται μόνο υπό το κοινωνικοοικονομικό πρίσμα. Υπογράμμισε δε ότι δεν μπορεί να εγκριθεί αίτηση για μεμονωμένη κατοικία εάν η οικία είναι μεγαλύτερη των 150 τετραγωνικών μέτρων. Θα πρέπει επίσης να λαμβάνεται υπόψη και η άποψη της τοπικής αρχής, διότι σε εκείνο το σημείο μπορεί να τεκμηριωθεί και ο λόγος παρέκκλισης.

Ο κ. Αρμεύτης ανέφερε ότι το θέμα της μεμονωμένης κατοικίας είναι ιδιαίτερα σημαντικό και εξέφρασε επιφυλάξεις σχετικά με την χαλάρωση των κριτηρίων. Το κεντρικό ερώτημα είναι πού πρέπει να σταματήσει η ανάπτυξη, καθώς αυτό αφορά όχι μόνο τις Κοινότητες αλλά και τους Δήμους. Σημείωσε ότι θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη τα Σχέδια Ανάπτυξης κάθε Κοινότητας. Αντί να υιοθετηθεί αυτή η πολιτική γενικά, ίσως στα νέα Σχέδια Ανάπτυξης να εξεταστεί αν μια περιοχή έξω από τις υφιστάμενες ζώνες μπορεί να αναπτυχθεί με ένα ποσοστό της τάξης του 10%, που θα σχετίζεται με τον πυρήνα της Κοινότητας. Παρόλο που η απόσταση των 500 μέτρων μπορεί να φαίνεται μικρή, σε κάποιες Κοινότητες είναι σημαντική, καθώς απαιτούνται πολλές δαπάνες για την ανάπτυξη υποδομών, όπως οδικό δίκτυο, απορρίμματα, συντήρηση, ηλεκτρισμός, και άλλες βασικές υπηρεσίες.

Επιπλέον, υπογράμμισε ότι υπάρχουν άλλες ζώνες, όπως κτηνοτροφικές ή ζώνες κυνηγιού, οι οποίες ενδεχομένως να γειτνιάζουν με τη μεμονωμένη κατοικία και θα πρέπει να ληφθούν υπόψη. Έθεσε και το ζήτημα των υποστατικών που δηλώνονται ως αποθήκες και στη συνέχεια μετατρέπονται σε κατοικίες. Τόνισε ότι τα Σχέδια Ανάπτυξης πρέπει να επικαιροποιούνται για να ανταποκρίνονται στις πραγματικές ανάγκες.

Αναφερόμενος στην κοινωνική διάσταση του θέματος, ανέφερε ότι τον προβληματίζει η επίκληση αυτής της πτυχής ως βασικό επιχείρημα. Ωστόσο, ανέφερε ότι εάν υπήρχε μια ενδιάμεση γεωργική ζώνη, που να θεωρείται προέκταση του οικισμού και να διευκολύνει τέτοιες αναπτύξεις, αυτό θα ήταν αποδεκτό. Αν όμως επέλθει εκτεταμένη επέκταση σε Κοινότητες που δεν το επιτρέπουν εδαφικά, τότε θα υπάρξουν δυσκολίες για τον ΕΟΑ και άλλες αρμόδιες αρχές στην παροχή υπηρεσιών. Αν δεν τεθούν όρια, το αποτέλεσμα θα είναι άναρχη επέκταση, με τελικό αποτέλεσμα να καλυφθεί όλη η Κύπρος με κτίρια. Κατέληξε λέγοντας ότι πρέπει να είμαστε αυστηροί και να περιορίσουμε τις επεκτάσεις έξω από τις οικιστικές ζώνες. Επίσης, ζήτησε να εξεταστεί κατά πόσο οι υπάρχουσες ζώνες επαρκούν για τις ανάγκες.

■ συμπλήρωσε ότι έχει ζητηθεί από το ΤΠΟ ο ΕΟΑ να τοποθετηθεί πάνω στο θέμα αναθεώρησης των Ζωνών των χωροταξικών περιοχών της Δήλωσης Πολιτικής και θα τύχει προς τούτο ενημέρωσης η Επιτροπή Αδειοδότησης σε επόμενη Συνεδρία.

Ο κος. Αρμεύτης ζήτησε όπως δει κάποιους πίνακες όπου να φαίνεται ο πυρήνας της Κοινότητας, ο πληθυσμός της Κοινότητας και η έκταση της οικιστικής ζώνης.

██████████ εξήγησε ότι το ζήτημα πρέπει να διαχωριστεί σε δύο μέρη. Πρώτον, οι αναδασμοί και αρδευόμενες περιοχές και δεύτερον, η ζώνη Γ3. Στη Γ3 είναι πιο χαλαρό το πλαίσιο αδειοδότησης, επομένως εκ των πραγμάτων δίδεται η δυνατότητα των 500 μέτρων για να αναπτυχθεί. Αν αποφασιστεί, όπως σημείωσε, να είμαστε πιο αυστηροί, θα μπορούσε η απόσταση αυτή να μειωθεί. Όσον αφορά τους αναδασμούς και τις αρδευόμενες περιοχές, ανέφερε ότι είχε υποβάλει μια συγκεκριμένη εισήγηση, ότι σε εντός αναδασμού περιοχές θα μπορούσε να αδειοδοτηθεί μόνο το πρώτο τεμάχιο που εφάπτεται της οικιστικής ζώνης. Ο λόγος είναι ότι συνήθως υπάρχει οδικό δίκτυο και οι υπηρεσίες είναι διαθέσιμες. Σε σχέση με το κοινωνικό κριτήριο, δεν μπορεί πολίτης να επικαλείται κοινωνικά κριτήρια και να ζητά να χτίσει σπίτι πάνω από 150 τετραγωνικά μέτρα και 30 μέτρα βοηθητικούς χώρους. Μια άλλη πτυχή, αφορά μια γενικότερη έρευνα του τεμαχίου. Δηλαδή, αιτητής μπορεί να προχωρήσει με αίτηση μόνο αν το τεμάχιο έχει προέλθει από κληρονομιά τα τελευταία 5 χρόνια, είτε αγοράστηκε 10 χρόνια προηγουμένως. Ο σκοπός είναι να αποκλειστούν οι developers από το να χτίζουν μεμονωμένες κατοικίες. Πρόσθετο περιορισμό επίσης αποτελεί η προϋπόθεση μόνο φυσικά πρόσωπα να μπορούν να αιτηθούν μεμονωμένες κατοικίες.

Συμπλήρωσε ότι στις Γεωργικές ζώνες θα πρέπει να εξακολουθήσουν να υπάρχουν κοινωνικά κριτήρια, όμως δεν είναι ξεκάθαρο κατά πόσο είναι θεμιτό να μπορούν να αιτηθούν και εταιρείες αντί μόνο φυσικά πρόσωπα.

██████████ σημείωσε ότι συντρέχει συζήτηση στη Βουλή για το θέμα του αστικού αναδασμού και η συγκεκριμένη συγκυρία, με την θέσπιση και εφαρμογή του αστικού αναδασμού, αποτελεί ευκαιρία για αναστροφή του φαινομένου της αστικής διάχυσης.

Ο Πρόεδρος ανέφερε ότι θα πρέπει να εξετάζεται κάθε περίπτωση ξεχωριστά και να είναι ενδεικτικά τα 500 μέτρα από την οικιστική ζώνη. Ανέφερε επίσης ότι δεν υπάρχει υποχρέωση παροχής υπηρεσιών αποχέτευσης και υδροδότησης σε μεμονωμένες κατοικίες.

Εισήγηση για μεμονωμένη κατοικία:

1. Να είναι το μέγιστο 150 τετραγωνικά μέτρα η οικία συν 30 τετραγωνικά μέτρα βοηθητικοί χώροι (χώρος στάθμευσης, αποθήκη).
2. Να είναι μόνο φυσικά πρόσωπα οι αιτητές.
3. Να λαμβάνεται υπόψη η εισήγηση της τοπικής αρχής (Να προστεθεί στο σημείο 2(vii) του Συνημμένου 2 της Ημερήσιας Διάταξης).

██████████ ανέφερε ότι εάν περιμετρικά των οικιστικών περιοχών για 300 μέτρα καθοριστεί γεωργική ζώνη (Γ3), το πρόβλημα λύνεται.

Οι λειτουργοί ανέφεραν ότι υπάρχουν περίπου 400 αιτήσεις για μεμονωμένη κατοικία, άρα υπάρχει ανάγκη καθορισμού πολιτικής.

Ο κος. Ξυδιάς έθεσε ακόμα ένα ζήτημα υπό συζήτηση. Σε περίπτωση που υπάρξει ανάγκη αποθήκευσης επικίνδυνου φορτίου στην Κύπρο, και πρέπει υποχρεωτικά να απέχει 5

χιλιόμετρα από οποιοδήποτε οίκημα, δεν υπάρχει καθόλου χώρος για αποθήκευση στο νησί.

Τελική εισήγηση για μεμονωμένη κατοικία:

1. Να είναι το μέγιστο 150 τετραγωνικά μέτρα η οικία συν 30 τετραγωνικά μέτρα βοηθητικοί χώροι (χώρος στάθμευσης, αποθήκη).
2. Να είναι μόνο φυσικά πρόσωπα οι αιτητές.
3. Να λαμβάνεται υπόψη η εισήγηση της τοπικής αρχής (Να προστεθεί στο σημείο 2(vii) του Συνημμένου 2 της Ημερήσιας Διάταξης).
4. Η απόσταση των 500 μέτρων από το όριο ανάπτυξης να αποτελεί ενδεικτική απόσταση, με δυνατότητα σε εξαιρετικές περιπτώσεις για απόκλιση της τάξης του 10%.

Το τροποποιημένο σημείωμα [REDACTED] επισυνάπτεται ως **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β**.

Η Επιτροπή αποφάσισε όπως προωθηθούν οι θέσεις που διατυπώθηκαν κατά την συνεδρία της Επιτροπής Αδειοδότησης και να αποσταλούν στον Υπουργό Εσωτερικών χωρίς να προηγηθεί έγκριση της Ολομέλειας.

ΑΛΛΗ ΧΡΗΣΗ ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΖΩΝΗΣ

Ο Πρόεδρος ανέγνωσε το σχετικό σημείο από το Εσωτερικό Σημείωμα [REDACTED]

[REDACTED] ανέφερε ότι οι προϋποθέσεις που έχουν τεθεί, αποτελούν ουσιαστικά κατάργηση της οικιστικής ζώνης.

Διευκρινίστηκε ότι η κατηγορία αυτή αφορά μεγάλες αναπτύξεις όπως είναι τα εμπορικά κέντρα, τα νοσοκομεία και τα μεγάλα φροντιστήρια.

Ο κος. Ξυδιάς ανέφερε ότι υπάρχει πρόβλημα όπου υπάρχουν τέτοιες αναπτύξεις εντός οικιστικής ζώνης και θα πρέπει να εφαρμόζεται αυστηρά το τοπικό σχέδιο της περιοχής.

[REDACTED] ανέφερε ότι οι άδειες λειτουργίας που θα χρεώνει ο Δήμος, θα είναι αναλόγως ατόμων. Δηλαδή, σε ένα φροντιστήριο με 40 μαθητές, η άδεια λειτουργίας θα κοστίζει €4.000. Θεωρεί ότι θα πρέπει και οι τοπικές αρχές να κάνουν τον έλεγχο τους και να αντιμετωπίσουν τα προβλήματα που δημιουργήθηκαν. Συμφωνεί με τον κο. Αρμεύτη ότι οι προϋποθέσεις που έχουν τεθεί, καταργούν ουσιαστικά το τοπικό σχέδιο.

Ο κος. Ξυδιάς ανέφερε ότι για αυτό το ζήτημα, ο Κλάδος Επιβολής θα είναι καθοριστικής σημασίας.

Ο κος. Αρμεύτης ανέφερε ότι με την κατάσταση ως έχει, εξαλείφεται η έννοια του τοπικού εμπορικού κέντρου. Η καθυστέρηση στην αναθεώρηση των τοπικών σχεδίων δημιουργεί θέματα. Γίνεται μια σαλαμοποίηση κάποιων ειδικών θεμάτων που φαίνεται ότι δεν μπορούν να περιμένουν για 2 χρόνια μέχρι να οριστικοποιηθούν τα τοπικά σχέδια και βλέπουμε

ορισμένες αποσπασματικές αναπτύξεις που κάποιους τους ικανοποιούν, αλλά κάποιους τους ξεσηκώνουν.

██████████ θεωρεί ότι στην κατηγορία Άλλη Χρήση Εντός Οικιστικής Ζώνης θα πρέπει να ακολουθείται πιστά το τοπικό σχέδιο. Η εισήγηση με τις προϋποθέσεις είχε προστεθεί στο σημείωμα διότι περιλαμβάνεται στην Κ.Δ.Π. 307/2024, όπου αναγράφεται ότι θα πρέπει να προστεθούν κατευθυντήριες γραμμές.

Ο κος. Αρμεύτης ανέφερε ότι μέσα από τις αιτήσεις που υποβάλλονται θα εντοπιστούν ελλείψεις και εισηγήσεις που ενδεχομένως να πρέπει να προστεθούν στο τοπικό σχέδιο, ώστε να βελτιωθεί. Υπάρχουν περιπτώσεις όπου υπάρχουν ζητήματα που μπορεί να χρήζουν βελτίωσης σε σχέση με τις χρήσεις σε οικιστικές ζώνες, συσχετιζόμενα με τα τοπικά εμπορικά κέντρα. Αφού τα τοπικά εμπορικά κέντρα χωροθετούνται σε μια γειτονιά, ακριβώς για να δώσουν εκείνο τον πυρήνα της γειτονιάς με τις απαραίτητες διευκολύνσεις, όταν σε μια γειτονιά υπάρχουν φροντιστήρια, γραφεία, φαρμακεία κ.λ.π., ισοπεδώνονται τα πάντα.

Ο Πρόεδρος ζήτησε από ██████████ και ██████████ να επαναδιατυπωθεί η εισήγηση και να αλλάξει σε «ως προνοείται από το τοπικό σχέδιο και τη δήλωση πολιτικής».

Η Επιτροπή αποφάσισε ότι σε γενικές γραμμές να ακολουθείται ότι προωθείται στα τοπικά σχέδια και στη δήλωση πολιτικής. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις δύναται το Συμβούλιο του ΕΟΑ Λεμεσού να πάρει διαφορετική απόφαση από το τοπικό σχέδιο και τη δήλωση πολιτικής.

ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΠΡΑΤΗΡΙΟΥ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΕΙΔΩΝ

██████████ ανέφερε ότι υπάρχει αίτηση για πρατήριο πετρελαιοειδών ██████████ του Δήμου Κουρίου, η οποία σε καμία περίπτωση δεν θα πρέπει να γίνει αποδεκτή. Δεν μπορούν να υπάρχουν πρατήρια στην καρδιά της οικιστικής περιοχής. Ανέφερε επίσης ότι στην συγκεκριμένη περίπτωση η θέση της τοπικής αρχής, δηλαδή του Δήμου Κουρίου, είναι αρνητική, επομένως δεν μπορεί να δοθεί άδεια με παρέκκλιση από τον ΕΟΑ Λεμεσού.

Η Επιτροπή αποφάσισε όπως όσον αφορά τα πρατήρια πετρελαιοειδών, η θέση της τοπικής αρχής θα λαμβάνεται σοβαρά υπόψη.

A3. Διαμόρφωση πολιτικής του ΕΟΑ Λεμεσού αναφορικά με την άσκηση διακριτικής ευχέρειας για υπέρβαση αριθμού ορόφων.

Η Επιτροπή αποφάσισε να αναβληθεί το θέμα για την επόμενη συνεδρία.

A4. Άλλα Θέματα.

- **Διάταγμα Κ.Δ.Π 32/2025 ημερομηνίας 31/01/2025.**

Το συγκεκριμένο Διάταγμα εκδόθηκε στη βάση του περί Οδών και Οικοδομών Νόμου και καθορίζει μια παρόμοια διαδικασία όπως ίσχυε για τις πολεοδομικές άδειες μέχρι διπλοκατοικία σε οικόπεδο ή σε υπό διαχωρισμό οικόπεδο.

Αναφέρεται ότι εάν εντός 20 εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία υποβολής της αίτησης δεν ανταποκριθεί ο Οργανισμός, τότε την 21^η μέρα ο Ιππόδαμος εκδίδει την άδεια οικοδομής, εάν πληρούνται ορισμένες προϋποθέσεις που αναφέρονται στο Διάταγμα:

- Ο Μελετητής υποβάλλει βεβαίωση του ΕΤΕΚ για ασφάλιση επαγγελματικής ευθύνης.
- Ο Μελετητής προβαίνει σε υπολογισμό των δικαιωμάτων.
- Ο Μελετητής υποβάλλει πιστοποιητικό παρακολούθησης σεμιναρίου από το ΕΤΕΚ.

Το ΕΤΕΚ με τη συγκατάθεση του Μελετητή δημοσιεύει κατάλογο με τα πρόσωπα που κατέχουν αυτές τις βεβαιώσεις.

Ο ΕΟΑ Λεμεσού είναι υποχρεωμένος να κάνει δειγματοληπτικά έλεγχο στο 15% των αιτήσεων αυτών. Μπορεί εάν επιθυμεί να κάνει και στο 100% έλεγχο, είτε έλεγχο της αίτησης, είτε επιτόπιο.

Με την ολοκλήρωση του ξυλότυπου θεμελίωσης, ο επιβλέπων Μηχανικός οφείλει να ενημερώσει τον ΕΟΑ Λεμεσού γραπτώς και με φωτογραφικό υλικό. Ο Πρόεδρος ανέφερε ότι θα πρέπει να εκδοθεί σχετικό Δελτίο Τύπου από [REDACTED] και να οριστεί μια ηλεκτρονική διεύθυνση στην οποία θα αποστέλλονται οι φωτογραφίες και η ενημέρωση.

Για τους επιτόπιους ελέγχους στα εργοτάξια, κατευθυντήριες γραμμές περιέχονται στην σχετική Εγκύκλιο του Υπουργείου Εσωτερικών.

Ο Πρόεδρος ανέγνωσε τις υπόλοιπες παραγράφους του Διατάγματος.

Ο Πρόεδρος σημείωσε ότι το αίτημα του ΕΟΑ Λεμεσού, ήταν ότι κατά την εξέταση καταγγελιών εναντίον Μελετητών από το ΕΤΕΚ, να συμμετέχει και ο οικείος ΕΟΑ. Δεν φαίνεται να ενσωματώθηκε στο Διάταγμα. Θα πρέπει να διευκρινιστεί από το Υπουργείο Εσωτερικών κατά πόσο θα μπορεί να συμμετέχει ο ΕΟΑ.

Ο Πρόεδρος ανέφερε ότι το συγκεκριμένο Διάταγμα αλλάζει τον τρόπο λειτουργίας και ανταπόκρισης του ΕΟΑ Λεμεσού, αφού θέτει συγκεκριμένα χρονοδιαγράμματα και νέα δεδομένα.

[REDACTED] ανέφερε ότι συζήτησε το θέμα με τα άτομα που παραλαμβάνουν τις αιτήσεις, οπότε θα δίδεται προτεραιότητα στις αιτήσεις που καταχωρούνται στη βάση των προνοιών τη Κ.Δ.Π. 32/2025.

[REDACTED] έθεσε το ερώτημα τι γίνεται σε περίπτωση που δεν εξετάστηκε η αίτηση εντός 20 ημερών και εκδόθηκε η άδεια και στις 25 ημέρες εντοπίζεται πρόβλημα, δηλαδή μετά την έκδοση της άδειας, αλλά πριν να εκτελεστούν οι εργασίες. Η απάντηση βρίσκεται

στο άρθρο 14 του Διατάγματος, όπου, εάν μετά την χορήγηση άδειας διαπιστωθούν λανθασμένα στοιχεία που αφορούν ουσιώδη θέματα, η άδεια παύει αυτόματα να ισχύει.

Ο κος. Αρμεύτης ανέφερε ότι γίνεται έλεγχος σε μια βάση ποσοτική και κανονιστική, ενώ η αρχιτεκτονική και η πολεοδομική έχει πολλά θέματα. Υπάρχουν θέματα με τοίχους αντιστήριξης, με επιχωματώσεις κ.λπ. Τον προβληματίζει η υποβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος με την εφαρμογή των συγκεκριμένων κανονισμών.

Η Κ.Δ.Π. 32/2025 ημερομηνίας 31/01/2025 επισυνάπτεται ως **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ**.

- **Διαβουλεύσεις.**

Ο Πρόεδρος ανέφερε ότι πάρα πολλές υποθέσεις καθυστερούν στο στάδιο των Διαβουλεύσεων και ο ΕΟΑ Λεμεσού πήρε νομική γνωμάτευση στη βάση της νομοθεσίας που επιβάλλει τη διαβούλευση, η οποία επιβεβαίωσε ότι εντός 21 ημερών η αρμόδια αρχή πρέπει να απαντήσει σε ένα αίτημα για διαβουλεύσεις.

Στις τοπικές αρχές, λόγω του ότι θα πρέπει να συνεδριάζει το Διοικητικό Συμβούλιο για να αποφασίζει, 21 μέρες δεν είναι αρκετές. Η εισήγηση του Προέδρου είναι να τεθούν 30 ημέρες για τις απόψεις των τοπικών αρχών για τις διαβουλεύσεις.

██████████ ρώτησε τι θα συμβαίνει εάν δεν απαντήσουν εντός του χρονικού περιθωρίου οι αρχές. Ο Πρόεδρος ανέφερε ότι θα ζητηθεί από τις αρμόδιες αρχές να θέσουν τυπικούς όρους οι οποίοι θα μπαίνουν σε περίπτωση που δεν απαντήσουν οι αρμόδιες αρχές εντός του χρονικού περιθωρίου.

Οι Δήμαρχοι διαφωνούν με την εισήγηση αυτή και θεωρούν ότι είναι πιο πρόσφορο να διαβουλεύεται με το αρμόδιο τμήμα ο αιτητής και μετά να καταθέτει την αίτηση για άδεια οικοδομής.

Η Επιτροπή εισηγήθηκε όπως στην Πολεοδομική Άδεια τίθενται όροι για διαβούλευση πριν να καταχωρηθεί αίτηση για άδεια οικοδομής. Η οικοδομική αίτηση θα καταχωρείται όταν ο αιτητής προχωρήσει σε όλες τις απαραίτητες διαβουλεύσεις.

Όσον αφορά τις αιτήσεις για πολεοδομική άδεια, θα πρέπει να επαναφερθεί το θέμα για το πως θα λαμβάνονται διαβουλεύσεις.

Ο κος. Αρμεύτης ζήτησε στατιστικά όσον αφορά το που εκκρεμεί κάθε αίτηση για διαβουλεύσεις. Ο Πρόεδρος παρακάλεσε ██████████ να εκδώσει σχετικά στατιστικά.

Η Συνεδρία έληξε στις 11.00 π.μ.

Γιάννης Τσουλόφτας
Πρόεδρος