

Πρακτικά της 11^{ης} Συνεδρίας (6/2025)
της Επιτροπής Αδειοδότησης του Επαρχιακού Οργανισμού Αυτοδιοίκησης
Λεμεσού, που πραγματοποιήθηκε την Τρίτη 15 Απριλίου 2025 και ώρα 4.00μ.μ.

Παρόντες:

Γιάννης Τσουλόφτας, Πρόεδρος
Γιάννης Αρμεύτης, Δήμαρχος Λεμεσού, Μέλος
Κυριάκος Ξυδιάς, Δήμαρχος Αμαθούντας, Μέλος
Άντρος Θεοδώρου, Δήμαρχος Πολεμιδιών, Μέλος
Παντελής Γεωργίου, Δήμαρχος Κουρίου, Μέλος
Λευτέρης Περικλή, Πρόεδρος Ένωσης Κοινοτήτων Λεμεσού, 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, Γενικός Διευθυντής

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

ΜΕΡΟΣ Α' – Θέματα για συζήτηση και λήψη απόφασης.

A1. Έγκριση πρακτικών 10^{ης} Συνεδρίας (5/2025) ημερομηνίας 08/04/2025.

Τα πρακτικά τα 10^{ης} Συνεδρίας της Επιτροπής Αδειοδότησης εγκρίθηκαν.

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

2.(i) [Redacted]

Παραεκκλησιά (Δήλωση Πολιτικής) - Ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας [Redacted]
[Redacted] σε Γεωργική Ζώνη και σε απόσταση 850 μ. από την Οικιστική Ζώνη.

Η αίτηση παρεκκλίνει από το επιτρεπόμενο εμβαδό (167 τ.μ. αντί 150 τ.μ.), τις γενικές αρχές που διέπουν τη ρύθμιση και τον έλεγχο της ανάπτυξης στην ύπαιθρο και τα χωριά, τους βασικούς στόχους και την γενική στρατηγική ανάπτυξης στην ύπαιθρο, τις επιτρεπόμενες πιθανές αναπτύξεις που θα μπορούσαν να επιτραπούν σε αρδευόμενες περιοχές.

Η σύσταση της υπηρεσίας ήταν θετική λαμβάνοντας υπόψη ότι συστήνεται από το Κοινοτικό Συμβούλιο, υπάρχουν αδειοδοτημένες κατοικίες στην περιοχή, δεν διαθέτουν άλλο ακίνητο, πρόκειται για [Redacted] και η οικοδομή είναι συναφής και συμβατή με την περιοχή. Συζητήθηκε κατά πόσο είναι ανασταλτικός παράγοντας η απόσταση των 850μ από το όριο της οικιστικής ζώνης.

Απόφαση Επιτροπής:

Η Επιτροπή συμφωνεί με την θετική σύσταση της Υπηρεσίας.

2.(ii) [REDACTED]

Κάτω Πολεμίδα (Τοπικό Σχέδιο) – Προσθηκομετατροπές και επέκταση σε αδειούχο Εργαστήριο Ελέγχου Ποιότητας Οικοδομικών Υλικών από Μπετόν του Σουρμελή Γεωτεχνικά Εργαστήρια σε Οικιστική Ζώνη.

Η αίτηση παρεκκλίνει διότι πρόκειται για εργαστήριο Κατηγορίας Β το οποίο δεν επιτρέπεται σε οικιστική Ζώνη, η βιοτεχνική ανάπτυξη θα πρέπει να απέχει τουλάχιστον 4,5μ. από τα σύνορα και δεν περιλαμβάνεται στις άλλες χρήσεις πέραν της οικιστικής που δύναται να επιτραπούν υπό προϋποθέσεις.

Σύσταση Υπηρεσίας θετική λαμβάνοντας υπόψη ότι εφάπτεται σε δρόμο πρωταρχικής σημασίας και είναι ήδη αδειοδοτημένο, η χρήση δεν είναι οχληρή και δεν επηρεάζει τις ανέσεις των παρακείμενων ιδιοκτησιών, διαθέτει άνετη και άμεση πρόσβαση και δεν επιβαρύνεται η κυκλοφοριακή κίνηση της περιοχής, ο ιδιοκτήτης του άλλου μεριδίου δεν φέρει ένσταση στην μειωμένη απόσταση (3μ. αντί 4,50μ.) από το βόρειο σύνορο, διασφαλίζονται μεγαλύτερες αποστάσεις από τα σύνορα του τεμαχίου λόγω μειωμένου Ποσοστού Κάλυψης και η ανάπτυξη διαθέτει ικανοποιητικούς χώρους στάθμευσης με επιπρόσθετο χώρο φορτοεκφόρτωσης.

Απόφαση Επιτροπής:

Η Επιτροπή συμφωνεί με την θετική σύσταση της Υπηρεσίας.

2.(iii) [REDACTED]

Δήμος Μέσα Γειτονιάς (Τοπικό Σχέδιο) – Προσθήκη Ορόφου σε Κέντρο Φιλοξενίας Παιδιών με Ειδικές Ανάγκες του Συνδέσμου Γονέων και Φίλων Παιδιών με Ειδικές Ανάγκες σε Οικιστική Ζώνη. Η αίτηση παρεκκλίνει διότι η ανάπτυξη υπερβαίνει τον ανώτατο επιτρεπόμενο Συντελεστή Δόμησης [151% (428,4τ.μ.) αντί 100% (284τ.μ.)]

Σύσταση Υπηρεσίας θετική λαμβάνοντας υπόψη ότι όλες οι Υπηρεσίες/Τμήματα έχουν θετικές απόψεις, η χρήση είναι επιτρεπτή εφόσον εφάπτεται σε συλλεκτήριο δρόμο και γειτνιάζει με δημόσιους χώρους πρασίνου, δεν επηρεάζονται οι ανέσεις των περίοικων και προτείνεται χώρος στάθμευσης στο απέναντι τεμάχιο καθώς και χώρος βραχυχρόνιας στάθμευσης για αποβίβαση και επιβίβαση των φιλοξενούμενων ατόμων.

Η Επιτροπή σημείωσε ότι όταν θα εξεταστεί η υπόθεση από το ΣΥΜΕΠΑ, ενδεχομένως να επιβληθεί υποχρέωση εξαγοράς συντελεστή ή καταβολή αντισταθμίματος.

Απόφαση Επιτροπής:

Η Επιτροπή συμφωνεί με την θετική σύσταση της Υπηρεσίας.

2.(iv) [REDACTED]

Αρακαπάς (Δήλωση Πολιτικής): Επανέρχεται στην Επιτροπή Αδειοδότησης με πληροφορίες όπως έχει ζητηθεί (μαζί με χωρομετρικό σχέδιο).

Ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας (132 τ.μ.) [REDACTED] σε Ζώνη Προστασίας και σε απόσταση 800 μ. από την Οικιστική Ζώνη.

Η αίτηση παρεκκλίνει από την απόφαση μετά από συνεδρία των Επαρχιακών Λειτουργιών στα Κεντρικά Γραφεία του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως στις 22/03/2017, απαιτείται ιδιαίτερα αυστηρή προστασία για οποιοδήποτε είδους ανάπτυξη, το τεμάχιο δεν πληροί τις προϋποθέσεις που απαιτούνται για αδειοδότηση, και το υφιστάμενο πλάτος του υπό εγγραφή δρόμου ανέρχεται στα 2,00μ. αντί τουλάχιστον 4,00μ.

Υπάρχουν αδειοδοτημένες κατοικίες πλησίον του τεμαχίου επί του οποίου ζητείται πολεοδομική άδεια.

Σύσταση Υπηρεσίας θετική λαμβάνοντας υπόψη την ανάληψη εγγραφής του δρόμου σε δημόσιο από την Κοινότητα και διαπλάτυνσή του σε 4 μέτρα, την πολιτική του κράτους για παροχή βοήθειας σε πυρόπληκτους και την υποδομή υδροδότησης και ηλεκτροδότησης.

Απόφαση Επιτροπής:

Η Επιτροπή συμφωνεί με την θετική σύσταση της Υπηρεσίας.

3.(i) [REDACTED]

Πύργος (Δήλωση Πολιτικής) - Ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας (143,50 τ.μ.) [REDACTED] σε Γεωργική Ζώνη και Ζώνη Προστασίας σε περιοχή Αναδασμού.

Η αίτηση παρεκκλίνει από τα μεγέθη που έχουν καθοριστεί από το Συμβούλιο του Επαρχιακού Οργανισμού Αυτοδιοίκησης (ΕΟΑ) Λεμεσού.

Συγκεκριμένα, γίνεται αρνητική εισήγηση από την Υπηρεσία λαμβάνοντας υπόψη τον επηρεασμό της Γενικής Στρατηγικής του Σχεδίου Ανάπτυξης όπου δεν επιτρέπεται ανάπτυξη σε περιοχή αναδασμού αφού αποθαρρύνεται η διασπορά διαφόρων αναπτύξεων σε περιοχές άλλες από τις καθορισμένες για προστασία του περιβάλλοντος, δεν επιτρέπεται ανάπτυξη που δεν σχετίζεται άμεσα με τον γεωργικό τομέα, η ανάπτυξη δεν εμπίπτει στις επιτρεπόμενες στην χωροθετική πολιτική σε προστατευόμενα τοπία και η απόσταση από την οικιστική ζώνη είναι μεγαλύτερη από την επιτρεπόμενη (1.083μ.).

Η Επιτροπή εξέφρασε την ανησυχία της για την απόσταση του ακινήτου από το όριο της οικιστικής ζώνης. Σε περίπτωση που δοθεί άδεια για μεμονωμένη κατοικία, θα γίνουν και αιτήσεις στο μέλλον για ύδρευση και αποχέτευση, ενώ παράλληλα θα δημιουργηθούν ανάγκες και για συντήρηση των δικτύων. Συνεπώς, ο ΕΟΑ Λεμεσού θα επιβαρυνθεί σε μεγάλο βαθμό όσο συνεχίσουν να αδειοδοτούνται οι μεμονωμένες κατοικίες.

Το πρόβλημα σε αυτήν την περίπτωση είναι ότι υπάρχουν αρκετές αδειοδοτημένες οικίες πέριξ του τεμαχίου επί του οποίου ζητείται πολεοδομική άδεια.

Απόφαση Επιτροπής:

Η Επιτροπή ζήτησε από την Υπηρεσία να διερευνήσει περισσότερο την συγκεκριμένη περίπτωση και να επανέλθει με περισσότερα στοιχεία (π.χ. κοινωνικοοικονομική κατάσταση οικογένειας), ώστε να καταλήξει στην απόφασή της.

3.(ii) [REDACTED]

Κυπερούντα (Δήλωση Πολιτικής) – Μεμονωμένη κατοικία (97,45 τ.μ.) [REDACTED] σε Γεωργική Ζώνη και σε απόσταση 675μ. από την Οικιστική Ζώνη.

Η αίτηση παρεκκλίνει από τα επιτρεπόμενα εμβαδά των Συντελεστών Ανάπτυξης (Σ.Δ.: 97,45τ.μ. αντί 55,10τ.μ. και Π.Κ.:116τ.μ. αντί 55,10τ.μ.).

Ωστόσο γίνεται θετική σύσταση από την υπηρεσία λαμβάνοντας υπόψιν 1) τις θετικές απόψεις του Συμβουλίου Κυπερούντας, 2) πως το νέο σχέδιο διέλευσης του δρόμου δεν επηρεάζει το τεμάχιο και με προϋπόθεση την εξασφάλιση των θετικών απόψεων του Τμήματος Γεωργίας.

Απόφαση Επιτροπής:

Η Επιτροπή συμφωνεί με την θετική σύσταση της Υπηρεσίας. Ο Δήμαρχος Κουρίου δεν συμμετείχε στην ψηφοφορία.

Στο σημείο αυτό αποχώρησε ο Δήμαρχος Αμαθούντας και αφίχθη ο Δήμαρχος Λεμεσού.

3.(iii) [REDACTED]

Μανδριά Λεμεσού (Δήλωση Πολιτικής) - 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 υπολογισμένοι στην Ζώνη Z3 όπου έχει χωροθετηθεί, 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, την απαγόρευση χορήγησης ανέγερσης μεμονωμένης κατοικίας σε προστατευόμενο τοπίο και εμπίπτει σε Ζώνη Ειδικής Προστασίας (Περιοχές Δικτύου Natura 2000).

Αρνητική εισήγηση της Υπηρεσίας λαμβάνοντας υπόψη την χωροθέτηση της ανάπτυξης σε Ζώνη Z3 και Περιοχή Δικτύου Natura 2000.

Ο Δήμαρχος Κουρίου ανέφερε ότι η συγκεκριμένη περίπτωση αφορά πολεοδομική άδεια που εκδόθηκε πριν αλλάξει η Ζώνη σε Natura και οικοδομική άδεια η οποία ποτέ δεν λήφθηκε και δεν πληρώθηκε. [REDACTED] αγόρασε το τεμάχιο από τον προηγούμενο ιδιοκτήτη αφού χτίστηκε το κτίριο με την πολεοδομική άδεια και στη συνέχεια άλλαξε η Ζώνη και έγινε Natura.

Απόφαση Επιτροπής:

Η Επιτροπή ζήτησε από την Υπηρεσία να διερευνήσει περισσότερο την συγκεκριμένη περίπτωση και να επανέλθει με περισσότερα στοιχεία, ώστε να καταλήξει στην απόφασή της.

3.(iv) [REDACTED]

Πύργος Λεμεσού (Δήλωση Πολιτικής) – Ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας (150 τ.μ.) [REDACTED] σε Γεωργική Ζώνη (Αναδασμός) και σε απόσταση 1.000μ. από την Οικιστική Ζώνη.

Η αίτηση παρεκκλίνει από την Χωροθετική Πολιτική σε Περιοχές Αναδασμού, την μέγιστη απόσταση των 500μ. από την πλησιέστερη Οικιστική Ζώνη.

Αρνητική εισήγηση της Υπηρεσίας λαμβάνοντας υπόψη ότι καταστρατηγούνται οι Στόχοι του Σχεδίου Ανάπτυξης επειδή είναι μακριά από την οικιστική περιοχή.

Ο Δήμαρχος Λεμεσού ανέφερε ότι από την στιγμή που υπάρχουν κι άλλες κατοικίες στην περιοχή, δεν συμφωνεί στο να απορρίπτονται αιτήσεις για κτίσιμο κατοικίας σε γειτονικό τεμάχιο.

Ο Δήμαρχος Κουρίου ανέφερε ότι θα πρέπει να αναχαιτιστεί η αδειοδότηση τέτοιων περιπτώσεων διότι εν ολίγοις επεκτείνεται άτυπα η οικιστική ζώνη.

Απόφαση Επιτροπής:

Να γίνει έρευνα εάν υπάγεται στις περιοχές που γίνεται εισήγηση για ένταξη στην οικιστική ζώνη και να επαναφερθεί στην Επιτροπή για λήψη απόφασης. Παράλληλα, να γίνει έρευνα κατά πόσο είναι αδειοδοτημένα τα γειτονικά υποστατικά.

3.(v) [REDACTED]

Παραμύθα (Δήλωση Πολιτικής) – Ανέγερση 4 μεμονωμένων κατοικιών (754τ.μ.) [REDACTED] σε Γεωργική Ζώνη και σε απόσταση 158,20μ. από την Οικιστική Ζώνη. Οι κατοικίες προορίζονται για [REDACTED]

Η αίτηση παρεκκλίνει από τους Στρατηγικούς Στόχους της Δήλωσης Πολιτικής, με την διασπορά της οικιστικής ανάπτυξης καταστρατηγεί τη Γενική Στρατηγική της Δήλωσης Πολιτικής για την διατήρηση του προεξάρχοντος αγροτικού χαρακτήρα της υπαίθρου και πρόκειται για 5 κατοικίες (1 υφιστάμενη αδειούχα + 4 προτεινόμενες).

Σύσταση Υπηρεσίας θετική για μια μόνο προτεινόμενη μονάδα κατοικίας λαμβάνοντας υπόψη τις θετικές απόψεις των Τμημάτων.

*Σημειώθηκε ότι με βάση τα πιστοποιητικά Έρευνας Ακίνητης Ιδιοκτησίας, υπάρχει διαθέσιμο οικιστικό τεμάχιο σε ζώνη Η2 και εμβαδό 2.829τ.μ. στο Βουνί.

Η Επιτροπή σημείωσε ότι το συγκεκριμένο τεμάχιο εντάσσεται στην προτεινόμενη πολεοδομική ζώνη Η6 (από Γ3 θα μπει στην Η6).

Απόφαση Επιτροπής:

Η Επιτροπή συμφωνεί με την εισήγηση της Υπηρεσίας για μια μόνο κατοικία.

3.(vi) [REDACTED]

Πύργος Λεμεσού (Δήλωση Πολιτικής) – Ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας (143 τ.μ.) σε Αναδασμό [REDACTED] σε Ζώνη Προστασίας και σε απόσταση 760μ. 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 πως [REDACTED] είναι [REDACTED] και η κατοικία θα ανεγερθεί για σκοπούς στέγασης του αφού δεν κατέχει άλλη ιδιοκτησία και διαμένει [REDACTED] γίνεται εισήγηση για θετική σύσταση από την Υπηρεσία.

Απόφαση Επιτροπής:

Η Επιτροπή συμφωνεί με την θετική σύσταση της Υπηρεσίας.

Η Επιτροπή σημείωσε σε αυτό το σημείο ότι χρειάζεται να διερευνηθεί κατά πόσο υπάρχει προκαταρκτικός σχεδιασμός οδικών δικτύων στις περιοχές για τις οποίες εξετάζονται αιτήσεις για πολεοδομικές άδειες, ιδίως για μεμονωμένες κατοικίες, ώστε να δίδονται οι άδειες χωρίς να προκύπτουν μεταγενέστερα προβλήματα. Συμφωνήθηκε όπως [REDACTED] αποστείλει επιστολή στο Τμήμα Δημοσίων Έργων με την οποία να ζητά ενημέρωση για το κατά πόσο υπάρχει κάποιος σχεδιασμός, έστω και προκαταρκτικός, για τα οδικά δίκτυα.

3.(vii) [REDACTED]

Παραμύθα (Δήλωση Πολιτικής) – Ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας (152 τ.μ.) σε Γεωργική Ζώνη και Ζώνη Προστασίας [REDACTED] και σε απόσταση 1.018μ. από την Οικιστική Ζώνη.

Η αίτηση παρεκκλίνει διότι είναι σε αντίθεση με τους Στρατηγικούς Στόχους της Δήλωσης Πολιτικής, καταστρατηγεί τη Γενική Στρατηγική της Δήλωσης Πολιτικής για την διατήρηση του προεξάρχοντος αγροτικού χαρακτήρα της υπαίθρου, δεν έχουν εξασφαλιστεί οι συγκαταθέσεις των επηρεαζόμενων ιδιοκτητών για εγγραφή του δρόμου και βρίσκεται 1.018μ. από την Οικιστική Ζώνη.

Αρνητική εισήγηση της Υπηρεσίας, λόγω της μεγάλης απόστασης από την Οικιστική Ζώνη, του γεγονότος ότι εφάπτεται σε δημόσιο δρόμο, αλλά λόγω του ότι εξυπηρετείται από δικαίωμα διάβασης.

Απόφαση Επιτροπής:

Η Επιτροπή συμφωνεί με την αρνητική εισήγηση της Υπηρεσίας.

Ο κος. Περικλή ανέφερε ότι θα πρέπει ο ΕΟΑ Λεμεσού να προχωρήσει σε επιτόπιο έλεγχο στην περιοχή της Παραμύθας προς το Βατί, διότι φαίνεται να υπάρχει πλειάδα μη αδειοδοτημένων κατοικιών.

3.(viii) [REDACTED]

Πρασειό Αυδήμου (Δήλωση Πολιτικής) – Ανέγερση δεύτερης μεμονωμένης κατοικίας (166 τ.μ.) σε Γεωργική Ζώνη [REDACTED] και σε απόσταση 35μ. από την Οικιστική Ζώνη.

Η αίτηση παρεκκλίνει από την Πολιτική 9(Γ)(β) – 1(β)(i) για ανέγερση μίας μονάδας κατοικίας για την οποία έχει ήδη δοθεί πολεοδομική άδεια και επιτόπου έχει ανεγερθεί και οι Συντελεστές Ανάπτυξης υπερβαίνουν τους επιτρεπόμενους.

Αρνητική εισήγηση της Υπηρεσίας λαμβάνοντας υπόψη τις αρνητικές απόψεις του Τμήματος Γεωργίας, το γεγονός ότι καταστρατηγεί τη Γενική στρατηγική της Δήλωσης Πολιτικής.

■ ανέφερε ότι ■ του ακινήτου αναφέρει σε επιστολή ■ ότι η δεύτερη κατοικία που επιθυμεί να χτίσει στο τεμάχιο προορίζεται για το ■ ανέφερε ότι διαμένει ■ στα Κάτω Πολεμίδια. Υπάρχει ήδη μια κατοικία στο τεμάχιο και, ενδεχομένως, το αίτημα για δεύτερη κατοικία υποβλήθηκε έτσι ώστε να τύχει εκμετάλλευσης η ζητούμενη δεύτερη κατοικία.

Απόφαση Επιτροπής:

Η Επιτροπή συμφωνεί με την αρνητική εισήγηση της Υπηρεσίας.

3.(ix) ■

Κυπερούντα (Δήλωση Πολιτικής) – Ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας (262 τ.μ.) σε Γεωργική Ζώνη ■ και σε απόσταση 1.279μ. από την Οικιστική Ζώνη.

Η αίτηση παρεκκλίνει από τους Συντελεστές Ανάπτυξης οι οποίοι υπερβαίνουν τους επιτρεπόμενους (Σ.Δ.: 262,37τ.μ. αντί 133,80τ.μ. και Π.Κ.: 170,49τ.μ. αντί 133,80τ.μ.) και την Ειδική Διακριτική Ευχέρεια όσον αφορά την ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας μετά από ενοποίηση τεμαχίων όπου δεν αυξάνονται οι συντελεστές ανάπτυξης, ο αριθμός μονάδων και αποβλέπει στην δημιουργία ανοικτών ελεύθερων χώρων ή και χώρων ψυχαγωγίας σε σχέση με κατοικία που επιτρέπεται με βάση πολεοδομική άδεια.

Αρνητική εισήγηση της Υπηρεσίας λαμβάνοντας υπόψη ότι καταστρατηγούνται οι Στόχοι του Σχεδίου Ανάπτυξης επειδή είναι μακριά από την οικιστική περιοχή.

Απόφαση Επιτροπής:

Η Επιτροπή συμφωνεί με την αρνητική εισήγηση της Υπηρεσίας.

3.(x) ■

Κάτω Μύλος (Δήλωση Πολιτικής) – Ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας (153 τ.μ.) σε Ζώνη Προστασίας ■ και σε απόσταση 1.206μ. από την Οικιστική Ζώνη.

Η αίτηση παρεκκλίνει από τους συντελεστές ανάπτυξης που είναι μεγαλύτεροι από τους επιτρεπόμενους (Σ.Δ.: 153,26τ.μ. αντί 36τ.μ. και Π.Κ.: 145τ.μ. αντί 36τ.μ.), την αυστηρή προστασία της φύσης του τοπίου και των δασών και την απαγόρευση χορήγησης ανέγερσης μεμονωμένης κατοικίας σε προστατευόμενο τοπίο.

Αρνητική εισήγηση της Υπηρεσίας λαμβάνοντας υπόψη την χωροθέτηση της ανάπτυξης σε Ζώνη Ζ3, τον επηρεασμό της Γενικής Στρατηγικής του Σχεδίου Ανάπτυξης, η ανάπτυξη δεν εμπίπτει στις επιτρεπόμενες στην χωροθετική πολιτική σε προστατευόμενα τοπία και η απόσταση από την οικιστική ζώνη είναι μεγαλύτερη από την επιτρεπόμενη.

Απόφαση Επιτροπής:

Η Επιτροπή συμφωνεί με την αρνητική εισήγηση της Υπηρεσίας.

3.(xi)

Κάτω Μύλος (Δήλωση Πολιτικής) – Ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας (200 τ.μ.) σε Ζώνη Προστασίας [REDACTED] και σε απόσταση 658μ. από την Οικιστική Ζώνη.

Η αίτηση παρεκκλίνει από τους συντελεστές ανάπτυξης που είναι μεγαλύτεροι από τους επιτρεπόμενους (Σ.Δ.: 200,13τ.μ. αντί 36,79τ.μ. και Π.Κ.: 162,60τ.μ. αντί 36,79τ.μ.).

Λαμβάνοντας υπόψη τις θετικές απόψεις την Κοινότητας και το γεγονός ότι υπάρχουν και άλλα σπίτια πλησίον του τεμαχίου, γίνεται εισήγηση για θετική σύσταση από την Υπηρεσία.

Το πρόβλημα που εντοπίζεται στην παρούσα περίπτωση είναι ότι υπάρχει υπέρβαση συντελεστή δόμησης χωρίς όμως να δίδεται αντιστάθμισμα για τον υπολειπόμενο συντελεστή δόμησης. Σε περίπτωση που δεν μπορούν να επιβληθούν αντισταθμιστικά μέτρα, τότε ενδεχομένως η απόφαση της Επιτροπής να πρέπει να είναι αρνητική.

Επίσης φαίνεται να υπάρχει κάποιος λανθασμένος υπολογισμός όσον αφορά την επιτρεπόμενη δόμηση, επομένως θα πρέπει να το υπολογίσει εκ νέου η Υπηρεσία.

Απόφαση Επιτροπής:

Η Επιτροπή ζήτησε από την Υπηρεσία να διερευνήσει περισσότερο την συγκεκριμένη περίπτωση και να επανέλθει με περισσότερα στοιχεία, ώστε να καταλήξει στην απόφασή της.

3.(xii)

Πάνω Πλάτρες (Δήλωση Πολιτικής) – 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.

*Σημειώθηκε ότι, τα εγκεκριμένα σχέδια της Πολεοδομικής Άδειας της κατοικίας δεν συνάδουν με την υφιστάμενη κατοικία. Τα εγκεκριμένα εμβαδά είναι της τάξης των 110,90τ.μ. ενώ η επί τόπου οικοδομή ανέρχεται στα 250τ.μ. και η νέα κατοικία προτείνεται στα 262τ.μ..

Ωστόσο, θα μπορούσε να γίνει σύσταση θετική με τις προϋποθέσεις ότι 1) το εμβαδό της κατοικίας να μειωθεί στα 180 τ.μ. (150 τ.μ. κύρια χρήση + 30 τ.μ. βοηθητικοί χώροι), 2) να αφαιρεθεί η κολυμβητική δεξαμενή και 3) το Τμήμα Περιβάλλοντος δεν φέρει ένσταση.

Απόφαση Επιτροπής:

Η Επιτροπή ζήτησε από την Υπηρεσία να διερευνήσει περισσότερο την συγκεκριμένη περίπτωση και να επανέλθει με περισσότερα στοιχεία, ώστε να καταλήξει στην απόφασή της.

Έγινε γενική εισήγηση από τον Δήμαρχο Λεμεσού να ετοιμαστεί ένας πίνακας (template) με τα στοιχεία που θα πρέπει να εξετάζονται για κάθε υπόθεση όταν πρέπει να αποφασίσει η Επιτροπή Αδειοδότησης περί παρεκκλίσεων.

3.(xiii)

Φασούλα (Δήλωση Πολιτικής) – Ανέγερση Κατοικίας σε Τμήμα Τεμαχίων σε Οικιστική Ζώνη Π1 [REDACTED] αγόρασαν τις κατοικίες χωρίς να γνωρίζουν πόση δόμηση δικαιούνταν αναλόγως του μεριδίου τους, κατέληξαν εγκλωβισμένοι αγοραστές χωρίς να έχουν πολεοδομική άδεια και ζητούν παρέκκλιση για τον συντελεστή δόμησης.

Η αίτηση παρεκκλίνει από:

- Τους συντελεστές ανάπτυξης που είναι μεγαλύτεροι από τους επιτρεπόμενους (Σ.Δ.: 246τ.μ. αντί 170,25τ.μ. και Π.Κ.: 127τ.μ. αντί 105τ.μ.).
- Τις πρόνοιες της παραγράφου 1(α) των Γενικών Προνοιών Πολιτικής της Δήλωσης Πολιτικής αφού η ανάπτυξη υπερβαίνει τον ανώτατο Συντελεστή Δόμησης που ισχύει στην περιοχή για το τμήμα του τεμαχίου που αναλογεί στην αιτήτρια (700μ.).

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η οικοδομή έχει αποπερατωθεί με βάση τα σχέδια του αγοραπωλητήριου εγγράφου, οι παρανομίες δεν έγιναν από τους αγοραστές αλλά από την εταιρεία που διεκπεραίωσε το έργο και επιβεβαιώνεται με την καταδίκη Κτηματολογικού Λειτουργού που συμμετείχε στην εν λόγω πράξη, η οικοδομή συνάδει με την περιβάλλουσα περιοχή, η υπέρβαση μπορεί να μειωθεί με τη χρήση των Μέτρων του Υπουργικού Συμβουλίου και να αυξηθεί ο επιτρεπόμενος Συντελεστής Δόμησης ακόμη 5% με την εγκατάσταση φωτοβολταϊκού συστήματος και η διαχείριση της εταιρείας που αποτελεί ένα εν των συνιδιοκτητών των τεμαχίων έχει περάσει στα χέρια διαχειριστή ο οποίος συναίνει στην παρούσα αίτηση, γίνεται εισήγηση για θετική σύσταση από την Υπηρεσία.

Απόφαση Επιτροπής:

Η Επιτροπή συμφωνεί με την θετική σύσταση της Υπηρεσίας, νοουμένου ότι γίνεται εξαγορά της υπέρβασης του συντελεστή.

3.(xiv)

Αρακαπάς (Δήλωση Πολιτικής) – 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.).
- Την απόσταση από την Οικιστική Ζώνη η οποία υπερβαίνει την επιτρεπόμενη.

Σύσταση Υπηρεσίας θετική λαμβάνοντας υπόψη ότι δεν ήταν εις γνώση του ότι το υφιστάμενο υποστατικό που αγόρασε επρόκειτο για γεωργική αποθήκη και όχι κατοικία και τις θετικές απόψεις του Κοινοτικού Συμβουλίου.

Απόφαση Επιτροπής:

Η Επιτροπή ζήτησε από την Υπηρεσία να διερευνήσει περισσότερο την συγκεκριμένη περίπτωση και να επανέλθει με περισσότερα στοιχεία (στοιχεία τεμαχίου κυρίως), ώστε να καταλήξει στην απόφασή της.

3.(xv) [REDACTED]

Μανδριά (Δήλωση Πολιτικής) – Ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας (436 τ.μ.) [REDACTED] σε Γεωργική Ζώνη Γ3 και σε απόσταση 950μ. από την Οικιστική Ζώνη.

Η αίτηση παρεκκλίνει από τους συντελεστές ανάπτυξης που είναι μεγαλύτεροι από τους επιτρεπόμενους (Σ.Δ.: 436τ.μ. αντί 308,5τ.μ. και Π.Κ.: 343τ.μ. αντί 308,5τ.μ.) και την επιτρεπόμενη απόσταση από την Οικιστική Ζώνη.

Σύσταση Υπηρεσίας θετική λαμβάνοντας υπόψη ότι θα περιοριστεί το μέγεθος της κατοικίας και θα εξασφαλιστούν οι θετικές απόψεις των εμπλεκόμενων Τμημάτων.

Απόφαση Επιτροπής:

Η σύσταση της Επιτροπής είναι αρνητική.

Στη συνέχεια εξετάστηκαν υποθέσεις που αφορούν μεμονωμένες κατοικίες χωρίς παρέκκλιση:

4.(i) [REDACTED]

Σωτήρα (Δήλωση Πολιτικής) – Ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας (243τ.μ. κύρια χρήση + 36,53τ.μ. βοηθητικοί χώροι) [REDACTED] σε Ζώνη Προστασίας Ζ1 και σε απόσταση 480μ. από την πλησιέστερη Οικιστική Ζώνη. Δεν υπάρχουν άλλα σπίτια κοντά.

- Το τεμάχιο δεν διαθέτει προσπέλαση αλλά εκκρεμεί φάκελος στο Κτηματολόγιο ο οποίος βρίσκεται στην διαδικασία εξασφάλισης τελικών συγκαταθέσεων.
- Η κολυμβητική δεξαμενή μπορεί να δικαιολογηθεί εφόσον υπάρχει ιατρικό πιστοποιητικό [REDACTED]
- Προβάλλει δικαιολογίες ότι είχε υποβληθεί πριν τον καθορισμό κατευθυντήριων οδηγιών του Συμβουλίου και επιθυμεί να διατηρήσει το εμβαδό.

Γίνεται εισήγηση για μείωση του δομημένου εμβαδού ή υποβολή αίτησης με παρέκκλιση.

Απόφαση Επιτροπής:

Η Επιτροπή συμφωνεί με την εισήγηση της Υπηρεσίας για μείωση του δομημένου εμβαδού σε 200τ.μ. πλέον οι βοηθητικοί χώροι, ή υποβολή αίτησης με παρέκκλιση.

4.(ii)

Απαισία (Δήλωση Πολιτικής) – Ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας (270τ.μ.) σε γεωργική Ζώνη και σε απόσταση 425μ. από την πλησιέστερη Οικιστική Ζώνη.

- Η κατοικία έχει ήδη ανεγερθεί με την Πολεοδομική Άδεια με αρ. αλλά δεν εξασφαλίστηκε Άδεια Οικοδομής

Λαμβάνοντας υπόψη την κοντινή απόσταση από την Οικιστική Ζώνη και την συγκατάθεση του συνιδιοκτήτη για έκδοση της Πολεοδομικής Άδειας, γίνεται εισήγηση για θετική σύσταση από την Υπηρεσία.

Απόφαση Επιτροπής:

Η Επιτροπή συμφωνεί με την θετική εισήγηση της Υπηρεσίας.

4.(iii)

Πρόδρομος (Δήλωση Πολιτικής) – Προσθηκομετατροπές σε υφιστάμενη κατοικία (258,30 τ.μ.) και Αλλαγή Χρήσης γκαράζ σε κατοικία της Sparklingstar Limited σε Ζώνη Προστασίας Z2 και σε απόσταση 259μ. από την πλησιέστερη Οικιστική Ζώνη.

είναι εγγεγραμμένος γεωργός και αγόρασε μια τεράστια έκταση κοντά στο Δασικό Κολλέγιο, την οποία διαμόρφωσε πολύ όμορφα.

Οι προτεινόμενες προσθηκομετατροπές και αλλαγή χρήσης έχουν ήδη υλοποιηθεί. Υποβλήθηκε αίτηση αλλά με αρνητική απόφαση. Έγινε εισήγηση υποβολής της αίτησης με Παρέκκλιση, με τον ιδιοκτήτη να μην είναι σύμφωνος υποστηρίζοντας ότι δεν είναι αναγκαία η παρέκκλιση.

Απόφαση Επιτροπής:

Η Επιτροπή συμφωνεί με την θετική εισήγηση της Υπηρεσίας.

Η Συνεδρία έληξε στις 6.00 μ.μ.

Γιάννης Τσουλόφτας
Πρόεδρος