

ΕΠΑΡΧΙΑΚΟΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΛΑΡΝΑΚΑΣ

ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗΣ

Αρ. 3/2024

Ημερομηνίας: 20 Σεπτεμβρίου 2024
Ώρα έναρξης: 02:00 μ.μ.
Ώρα λήξης: 03:00 μ.μ.

Παρόντες

Άγγελος Χατζηχαλαράμπος	Πρόεδρος ΕΟΑΛ	Πρόεδρος
Κυριάκος Καρεκλάς	Δήμαρχος Αθηνού	Μέλος
Άλκης Αναστασιάδης	Δημοτικός Σύμβουλος Λ/κας	Μέλος
Άθως Καζαντζής	Δημοτικός Σύμβουλος Λ/κας	Μέλος
Παντελής Χειμωνίδης	Δημοτικός Σύμβουλος Λ/κας	Μέλος
Νίκος Βασιλείου	Πρόεδρος Κ.Σ. Κοινοτικού Συμβουλίου Κάτω Δρυ	Μέλος
Ανδρέας Παναγιώτου	Πρόεδρος Κ.Σ. Μοσφιλωτής	Μέλος

Παρακαθήμενοι χωρίς να λαμβάνουν μέρος στη λήψη απόφασης:

Σ. Χριστοδουλίδης	Προσωρινός Γενικός Διευθυντής ΕΟΑ Λάρνακας
Λ. Ζαχαρίου	Προσωρινή Διευθύντρια Αδειοδότησης της Ανάπτυξης ΕΟΑ Λάρνακας
Χ. Χαλαράμπος	Προσωρινός Προϊστάμενος Τομέα Οικοδομικού Ελέγχου ΕΟΑ Λάρνακας
Α. Χαλαράμπος	Προσωρινή Προϊστάμενη Τομέα Πολεοδομικού Ελέγχου ΕΟΑ Λάρνακας
	Πρακτικογράφος

Η πιο πάνω πρακτικογράφος συμμετέχει για την τήρηση των πρακτικών και οι υπόλοιποι παρακαθήμενοι συμμετέχουν μόνο στα θέματα που αναφέρονται κατωτέρω για να παρουσιάσουν τα σχετικά έγγραφα για τα υπό συζήτηση θέματα και να παράσχουν πληροφορίες ή/και να απαντήσουν σε ερωτήσεις που ήθελαν υποβάλει τα Μέλη της Επιτροπής, χωρίς να συμμετάσχουν καθ' οιονδήποτε τρόπο στη διαδικασία λήψης/διαμόρφωσης των αποφάσεων της Επιτροπής κατά την οποία όλοι οι παρακαθήμενοι, εκτός της πρακτικογράφου, αποχωρούν από τη συνεδρία.

Ο Προσωρινός Γενικός Διευθυντής ενημερώνει ότι όλα τα Μέλη της Επιτροπής Αδειοδότησης έχουν ειδοποιηθεί για την εν λόγω συνεδρία μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου ημερ. 18/09/2024 και προσκομίζει αποδεικτικά στοιχεία ότι έχει σταλεί πρόσκληση και έλαβαν γνώση της συνεδρίας με e-mail και με sms.

Ο Πρόεδρος καλωσορίζει τους παρευρισκόμενους και κηρύσσει την έναρξη της συνεδρίας.

Θέμα 1ο **Επικύρωση Πρακτικού συνεδρίας Επιτροπής Αδειοδότησης Αρ. 2/2024 ημερ. 02.09.2024**

Απορρέοντα

Αναφορικά με την απόφαση η οποία λήφθηκε στη Συνεδρία της Επιτροπής Αδειοδότησης Αρ. 2/2024 όπως διερευνηθεί από την κα Ζαχαρίου κατά πόσον το ΤΥΠ παρέχει πράγματι Τεχνική Υποστήριξη στον ΕΟΑ Λευκωσίας διαθέτοντας ένα άτομο της NetU στα γραφεία του ΕΟΑ Λευκωσίας, ώστε να ζητηθεί παρόμοια ρύθμιση για τον ΕΟΑ Λάρνακας, η κα Ζαχαρίου ενημερώνει ότι στην παρούσα φάση δεν υπάρχει άτομο της NetU. Ο Πρόεδρος προσθέτει ότι το κόστος διάθεσης ατόμου από τη NetU ανέρχεται στις €6500,00.

Ο Πρόεδρος αναφέρει ότι το 1ο Θέμα της ημερήσιας διάταξης αφορά την επικύρωση του Πρακτικού της Συνεδρίας της Επιτροπής Αδειοδότησης Αρ. 2/2024 ημερομηνίας 02/09/2024, αντίγραφο του οποίου επισυνάπτεται στην ημερήσια διάταξη.

Απόφαση:

Τα Μέλη δηλώνουν ότι έχουν μελετήσει το περιεχόμενο του Πρακτικού της Συνεδρίας της Επιτροπής Αδειοδότησης Αρ. 2/2024 ημερομηνίας 02/09/2024 και συμφωνούν με αυτό και, ως εκ τούτου, ομόφωνα το επικυρώνουν.

Θέμα 2ο

Πλάνο ενεργειών για τον χειρισμό των εκκρεμούσων και νέων αιτήσεων/ Πλάνο εκτέλεσης εργασιών από τον Τομέα Πολεοδομικής Αδειοδότησης

Η κα Ζαχαρίου λαμβάνει το λόγο με σκοπό να παρουσιάσει στα Μέλη το Πλάνο εκτέλεσης εργασιών από τον Τομέα Πολεοδομικής Αδειοδότησης, βάσει του σχετικού σημειώματος που ετοίμασε η Προσωρινή Προϊστάμενη Τομέα Πολεοδομικής Αδειοδότησης, αντίγραφο του οποίου επισυνάπτεται στην ημερήσια διάταξη.

Ο Πρόεδρος αναφέρει ότι στον Πίνακα 1 καταγράφεται το πλάνο βάσει της αναμενόμενης απόδοσης των τεχνικών από 01/09-30/12/2024. Όπως προκύπτει, κατά την 01/09/2024 υπήρχαν 1582 εκκρεμούσες αιτήσεις οι οποίες μέχρι 30/12/2024, σε περίπτωση που δεν γίνει καμία ενέργεια, αναμένεται να αυξηθούν κατά 168 και να ανέλθουν σε 1750. Η εν λόγω αύξηση οφείλεται σε διάφορους λόγους όπως η μειωμένη απόδοση ή/και κωλυσιεργία εκ μέρους ορισμένων υπαλλήλων, καθώς και στο σοβαρότατο πρόβλημα του ηλεκτρονικού συστήματος «Ιππόδαμος». Ως παράδειγμα κωλυσιεργίας ο Πρόεδρος αναφέρει ότι σε έναν συγκεκριμένο λειτουργό εκκρεμούν 173 αιτήσεις, οι οποίες εξετάστηκαν από Τεχνικούς. Επιτακτικής ανάγκης είναι η άμεση εξεύρεση της καταλληλότερης λύσης η οποία θα βοηθήσει να υπερπηδηθούν τα οποιαδήποτε προβλήματα και ο Τομέας Πολεοδομικού Ελέγχου να αρχίσει να αποδίδει στον μέγιστο βαθμό.

Τον λόγο λαμβάνει η κα [REDACTED], η οποία εξηγεί ότι οι 50 από τις 173 αιτήσεις υποβλήθηκαν στα πλαίσια των εντολών 2/2020 και 1/2022 και με τη νέα ρύθμιση, δηλ. το προτεινόμενο πλάνο όπως παρουσιάζεται στον Πίνακα 2, οι εν λόγω αιτήσεις θα μεταφερθούν από τον συγκεκριμένο λειτουργό στην ομάδα η οποία θα δημιουργηθεί και η οποία θα εξετάζει αποκλειστικά τις αιτήσεις οι οποίες υποβάλλονται στα πλαίσια των πιο πάνω εντολών καθώς και τυχόν απλές αιτήσεις για ταχύτερη ολοκλήρωσή τους.

Ακολουθεί συζήτηση και ανταλλαγή απόψεων με τα Μέλη να υποβάλλουν διάφορες ερωτήσεις και να λαμβάνουν διευκρινιστικές απαντήσεις.

Απόφαση:

Τα Μέλη ενημερώθηκαν και ομόφωνα αποφάσισαν να υιοθετήσουν την εισήγηση της κας [REDACTED], όπως αυτή καταγράφεται στον Πίνακα 2 του υπηρεσιακού πλάνου το οποίο υπέβαλε, δηλ. α) υπερωριακή απασχόληση έμπειρου προσωπικού του Τομέα Πολεοδομικής Αδειοδότησης στη βάση κατ' αποκοπή υπερωριακής αποζημίωσης, όπως αυτή καθορίζεται ανά κατηγορία στην κατάσταση (τιμοκατάλογο) του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, η οποία αποστάληκε στα Μέλη στην συνεδρία Αρ. 2/2024, ημερομηνίας 2 Σεπτεμβρίου 2024, και επισυνάπτεται ως Παράρτημα στα πρακτικά β) αγορά υπηρεσιών από τρεις (3) τουλάχιστον πρώην λειτουργούς του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ή άλλης αντίστοιχης Αρχής Αδειοδότησης, μετά την προκήρυξη σχετικού διαγωνισμού δήλωσης ενδιαφέροντος και επιλογή των υποψηφίων βάσει των χρόνων εμπειρίας τους, οι οποίοι θα αμείβονται βάσει των τιμών του προαναφερόμενου τιμοκατάλογου με αναγωγή των τιμών σε κανονικό ωράριο, και γ) δημιουργία ομάδας αποτελούμενης από τρεις (3) Τεχνικούς και έναν (1) Λειτουργό, οι οποίοι θα εξετάζουν αποκλειστικά τις αιτήσεις που υποβάλλονται στα πλαίσια των εντολών 2/2020 και 1/2022 και τυχόν άλλες απλές αιτήσεις για ταχύτερη ολοκλήρωσή τους. Η συγκεκριμένη εισήγηση θα επανεξεταστεί σε ενάμιση μήνα, λαμβάνοντας υπόψη τον προϋπολογισμό του ΕΟΑΛ και τη στελέχωσή του.

Σε σχέση με τους τρεις τεχνικούς, οι οποίοι απαιτούνται για να στηρίζουν τον Λειτουργό της νέας ομάδας που θα δημιουργηθεί, θα διερευνηθεί η δυνατότητα εξοικονόμησης τους από τα υπόλοιπα κλιμάκια εργασίας ή/και η δυνατότητα μεταφοράς προσωπικού από την Υπηρεσία Ύδρευσης/ Αποχέτευσης.

Επιπρόσθετα, η προκήρυξη των θέσεων για αγορά υπηρεσιών Τεχνικών Αδειοδότησης συμφωνήθηκε να γίνει εντός των επόμενων δεκαπέντε ημερών.

Θέμα 3ο

Πλάνο εργασίας για τον χειρισμό των εκκρεμούσων και των νέων αιτήσεων στον Τομέα Οικοδομικής Αδειοδότησης

Ο λόγος δίνεται στον κο [REDACTED] για να παρουσιάσει στα Μέλη το θέμα και ενημερώνει ότι στο σημείωμα του, αντίγραφο του οποίου επισυνάπτεται στην

ημερήσια διάταξη, καταγράφονται τρεις πίνακες σεναρίων χειρισμού του αριθμού εκκρεμούσων αιτήσεων και των νέων αιτήσεων που υποβάλλονται μέσω του ηλεκτρονικού συστήματος «Ιππόδαμος», χωρίζοντας το υφιστάμενο προσωπικό Τεχνικών Μηχανικών (ΤΜ) σε δύο ομάδες, την Ομάδα Α' αποτελούμενη από 8 έμπειρους ΤΜ και την Ομάδα Β' αποτελούμενη από 7 νέους ΤΜ.

Ο κ. [REDACTED] αναφέρει ότι, στην περίπτωση που δεν ληφθούν οποιαδήποτε μέτρα, οι 2500 αιτήσεις που εκκρεμούν κατά την 1/09/2024 πλέον οι 250 νέες αιτήσεις που υποβλήθηκαν μετά την 1/07/2024 θα αυξηθούν μέσα σε 24 μήνες, βάσει του Πίνακα 1, σε 4320 (1570 αιτήσεις περισσότερες). Σε περίπτωση έγκρισης της υπερωριακής απασχόλησης βάσει του Σεναρίου 2 (Πίνακας 2), σύμφωνα με το οποίο ο Τομέας Οικοδομικής Αδειοδότησης θα στηριχθεί στο υφιστάμενο προσωπικό και όχι στην αγορά υπηρεσιών, ενώ θα δοθεί η δυνατότητα υπερωριακής απασχόλησης μόνον σε προσωπικό το οποίο εξασφαλίζει τις ελάχιστες αποδόσεις κατά τη διάρκεια του εργάσιμου χρόνου, κάτι το οποίο θα λειτουργήσει ως κίνητρο αύξησης της αποδοτικότητάς του, ο αριθμός των εκκρεμούσων και των νέων αιτήσεων θα αυξηθεί μεν βάσει του Πίνακα 2, αλλά η αύξηση θα περιοριστεί στις 3252 (502 αιτήσεις περισσότερες). Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις του, αναφέρει ότι με την εφαρμογή των μέτρων που εισηγείται, οι υπάλληλοι αντί σε δύο χρόνια, θα ολοκληρώνουν την εξέταση των εκκρεμούσων αιτήσεων σε 18 μήνες. Στην επόμενη συνεδρία, όπου ο κ. [REDACTED] θα διαθέτει την κατάσταση με τα στατιστικά στοιχεία μέχρι το τέλος Σεπτεμβρίου θα μπορεί να ενημερώσει καλύτερα τα Μέλη για το πλάνο προόδου.

Ακολουθεί συζήτηση και ανταλλαγή απόψεων με τα Μέλη να υποβάλλουν διάφορες ερωτήσεις και να λαμβάνουν διευκρινιστικές απαντήσεις.

Απόφαση:

Τα Μέλη ενημερώθηκαν και ομόφωνα αποφάσισαν να εγκρίνουν την εφαρμογή του Σεναρίου 2 (Πίνακας 2) όπως αυτό καταγράφεται στο σχετικό σημείωμα ημερ. 12/09/2024 και σύμφωνα με το οποίο το προσωπικό θα εργάζεται υπερωριακά για σκοπούς μείωσης των εκκρεμούσων αιτήσεων και χειρισμό των νέων υποβληθεισών αιτήσεων μέσω του ηλεκτρονικού συστήματος «Ιππόδαμος», ενώ περί τα τέλη Οκτωβρίου- αρχές Νοεμβρίου θα γίνει επαναξιολόγηση του πλάνου εργασίας του Τομέα Οικοδομικής Αδειοδότησης.

Θέμα 4ο

Χειρισμός δικαστηριακών και άλλων υποθέσεων σχετικών με παρανομίες- Πίνακας δικαστηριακών υποθέσεων ανά Δήμο

Ο Πρόεδρος λαμβάνει το λόγο και αναφέρει ότι τα προτεινόμενα Μητρώα, τα οποία επισυνάπτονται στην ημερήσια διάταξη, δηλαδή το Μητρώο 1 «Κατάσταση Καταγραφής Καταγγελιών για Παράνομες Ανεγέρσεις/Κατασκευές» και το Μητρώο 2 «Κατάσταση Καταγραφής Δικαστηριακών Υποθέσεων για Παράνομες Ανεγέρσεις-

Επεμβάσεις», θα πρέπει να τηρούνται ανά Δήμο και για κάθε ένα από τα πέντε Συμπλέγματα (στα οποία συμπεριλαμβάνεται και η Κοινότητα Πύλας).

Παράλληλα ο Πρόεδρος ζητά από τους εκπροσώπους των Τοπικών Αρχών όπως γνωστοποιούν στη Διεύθυνση Αδειοδότησης μέσω επιστολής ή ηλεκτρονικού μηνύματος ό,τι έρχεται στην αντίληψη τους σε σχέση με το εν λόγω θέμα, ώστε οι υποθέσεις να τυγχάνουν χειρισμού άμεσα σε χρονικό διάστημα τριών μηνών. Σχετικά με τις δικαστηριακές υποθέσεις οι οποίες παραμένουν σε εκκρεμότητα, θα πρέπει να αποσταλούν στον ΕΟΑΛ, δεδομένου ότι θα τις αναλάβει πλέον ο Οργανισμός, ενώ αναμένεται σύντομα ο ΕΟΑΛ να καθορίσει πολιτική χειρισμού των συγκεκριμένων υποθέσεων.

Ο κ. Χριστοδουλίδης αναφέρει ότι έχει σταλεί σχετική επιστολή από τον Οργανισμό προς όλες τις προηγούμενες αρχές αδειοδότησης και μέχρι σήμερα λήφθηκαν απαντήσεις μόνον από τον Δήμο Λάρνακας και τον Δήμο Αθηνών.

Απόφαση:

Τα Μέλη ενημερώθηκαν και ομόφωνα αποφάσισαν όπως ανά τρεις μήνες υποβάλλονται στην Επιτροπή Αδειοδότησης για σκοπούς ενημέρωσης 10 πίνακες για τις Καταγγελίες και 10 πίνακες για τις Δικαστηριακές υποθέσεις, όπου θα καταγράφονται ανά Δήμο και ανά Σύμπλεγμα όλες οι εκκρεμούσες υποθέσεις.

Θέμα 5ο **Εκπαίδευση Λειτουργών του Τομέα Οικοδομικής Αδειοδότησης στο πλαίσιο της απλοποίησης της διαδικασίας διαβούλευσης με την Πυροσβεστική Υπηρεσία**

Ο λόγος δίδεται στον Πρ. Γενικό Διευθυντή για να παρουσιάσει στα Μέλη το θέμα. Ο κ. Χριστοδουλίδης εξηγεί ότι σύμφωνα με αλληλογραφία η οποία ανταλλάχθηκε μεταξύ της Συντονίστριας Τομέα Οικοδομικής Ανάπτυξης του Υπουργείου Εσωτερικών και Λειτουργιών του ΕΟΑΛ, αναμένεται να απλοποιηθεί η διαδικασία διαβούλευσης με την Πυροσβεστική Υπηρεσία και θα εξαιρούνται από τη διαδικασία διαβούλευσης οι οικοδομές χαμηλού ρίσκου. Συγκεκριμένα, η εξαίρεση από τη διαβούλευση με την Πυροσβεστική Υπηρεσία προϋποθέτει την ανάληψη ευθύνης εκ μέρους του μελετητή για τις πιο κάτω περιπτώσεις:

(α) Οικιστικές αναπτύξεις μέχρι διπλοκατοικία και κατοικίες σε σειρά ανεξαρτήτως του αριθμού των κατοικιών- ο μελετητής θα υποχρεούται να υποβάλει με την αίτηση για Άδεια Οικοδομής Έντυπο Αυτοελέγχου (checklist) το οποίο θα ελέγχεται από την αρμόδια αρχή, δηλ. τον ΕΟΑΛ.

(β) Πολυκατοικίες μέχρι 4 ορόφους- ο μελετητής και πάλι θα υποχρεούται να υποβάλει μαζί με την αίτηση Έντυπο Αυτοελέγχου (checklist) το οποίο επίσης θα ελέγχεται από τον ΕΟΑΛ.

Για διαβούλευση στην Πυροσβεστική Υπηρεσία για σκοπούς έκδοσης άδειας οικοδομής θα παραπέμπονται μόνον αναπτύξεις πέραν των τεσσάρων ορόφων και άλλες εξειδικευμένες αναπτύξεις (βιομηχανικές/εμπορικές).

Βάσει τούτου, ο κ. Χριστοδουλίδης αναφέρει ότι σε συνέχεια προηγούμενης απόφασης, όπως διαφαίνεται και από την ανωτέρω αλληλογραφία, έγινε η διαβούλευση με την Πυροσβεστική Υπηρεσία και, βάσει των πιο πάνω, μέχρι τέλος Σεπτεμβρίου δύο Τεχνικοί Μηχανικοί του ΕΟΑ Λάρνακας θα παρακολουθήσουν εκπαιδευτικά σεμινάρια της Πυροσβεστικής Υπηρεσίας, ώστε να είναι κατάλληλα καταρτισμένοι για έλεγχο των αιτήσεων.

Απόφαση:

Τα Μέλη ενημερώθηκαν.

Θέμα 6° **Λειτουργία παράνομων υποστατικών φιλοξενίας δεξιώσεων**

Το λόγο λαμβάνει ο Πρόεδρος και αναφέρει ότι, σε συνέχεια επιστολής του Υπουργείου Εσωτερικών ημερ. 20 Αυγούστου 2024 μέσω της οποίας ζητείται από τον ΕΟΑ Λάρνακας όπως διερευνήσει τις υποθέσεις οι οποίες αναγράφονται στην επιστολή την οποία απέστειλε ο Πρόεδρος του Παγκύπριου Συνδέσμου Επαγγελματιών Εκδηλώσεων (ΠΑ.ΣΥ.ΕΠ.ΕΚ) και αφορούν κέντρα φιλοξενίας δεξιώσεων στην Επαρχία Λάρνακας ([redacted], [redacted] και [redacted]) των οποίων η νομιμότητα είναι υπό αμφισβήτηση, ζήτησε από την Πρ. Διευθύντρια Αδειοδότησης της Ανάπτυξης όπως προβεί σε σχετική διερεύνηση.

Ο λόγος δίδεται στην κα Ζαχαρίου η οποία αναφέρει ότι οι υποθέσεις έχουν εξεταστεί, ενώ για το [redacted] στάλθηκε δεύτερη επιστολή από το Υπουργείο Εσωτερικών στην οποία αναφέρεται ότι δεν τίθεται θέμα αμφισβήτησης της νομιμότητας του. Όσον αφορά το [redacted] χορηγήθηκε άδεια κατά παρέκκλιση και ετοιμάστηκε σχετική επιστολή, ενώ το [redacted] μετά από έρευνα διαφάνηκε ότι είναι παράνομο και ως εκ τούτου η Διευθύντρια Αδειοδότησης θα προβεί στις κατάλληλες ενέργειες βάσει της νομοθεσίας.

Απόφαση:

Τα Μέλη ενημερώθηκαν.

Θέμα 7° **Στατιστικά του Τομέα Πολεοδομικής και Οικοδομικής Αδειοδότησης**

Ο λόγος δίνεται στην [redacted], η οποία αναφέρει ότι τον Αύγουστο υποβλήθηκαν 96

πολεοδομικές αιτήσεις εκτός του Δήμου Λάρνακας και 13 του Δήμου Λάρνακας, από τις οποίες εξετάστηκαν οι 63 και 8 αντίστοιχα.

Τον λόγο λαμβάνει η κα Ζαχαρίου η οποία διευκρινίζει ότι τα στατιστικά θα βγαίνουν μέχρι τέλος εκάστου μήνα, οπότεν θα ενημερώνεται η Διεύθυνση/Διοίκηση και η Επιτροπή.

Απόφαση:

Τα Μέλη ενημερώθηκαν.

Θέμα 8 °

Αίτημα για παράταση της απόσπασης του κ. [REDACTED]

Ο Πρόεδρος λαμβάνει το λόγο και αναφέρει ότι ο κ. [REDACTED], υπάλληλος ο οποίος αποσπάστηκε από τον Δήμο Λάρνακας στον ΕΟΑΛ και ο οποίος είναι ο μοναδικός ο οποίος ασχολείται με τον χειρισμό αιτήσεων για την έκδοση Πιστοποιητικών Τελικής Έγκρισης, με τις καταγγελίες για παρανομίες, καθώς και με τις δικαστηριακές υποθέσεις, πρόκειται να συνταξιοδοτηθεί τους επόμενους δύο μήνες. Ενόψει του μεγάλου αριθμού των εκκρεμουσών αιτήσεων για έκδοση Πιστοποιητικών Τελικής Έγκρισης που παραλήφθηκαν από τον ΕΟΑΛ και δεδομένης της υποστελέχωσης του Τομέα Οικοδομικής Αδειοδότησης, ζητήθηκε με σχετική επιστολή από τον Δήμο Λάρνακας η εξέταση της δυνατότητας παράτασης της απόσπασης του εν λόγω υπαλλήλου για έναν ακόμη χρόνο, μέχρι ο ΕΟΑΛ να στελεχωθεί και να εκπαιδευτεί νέο προσωπικό, καλύπτοντας το κενό των ατόμων που αφυπηρετούν.

Απόφαση:

Τα Μέλη, λαμβάνοντας υπόψη την ενημέρωση της οποίας έτυχαν, ομόφωνα αποφασίζουν να εισηγηθούν στην Ολομέλεια του Συμβουλίου, εν όψει της αφυπηρετήσης του κ. [REDACTED], την αγορά υπηρεσιών από τον υπό αναφορά υπάλληλο με απευθείας ανάθεση για διάστημα έξι (6) μηνών, μέχρι ο ΕΟΑΛ να επανεξετάσει πιθανούς τρόπους για να ανταπεξέλθει και να χειριστεί το θέμα. Σχετικά με τις άδειες του υπαλλήλου, αυτές θα πληρωθούν από τον Δήμο Λάρνακας, αν τούτο επιτρέπεται με βάση τις νομοθετικές διατάξεις που διέπουν τον Δήμο, και έπειτα ο ΕΟΑΛ θα καταβάλει προς τον Δήμο Λάρνακας το σχετικό ποσό.

Θέμα 9 °

Πρόσκληση προς Ιδιώτες Μελετητές για Δήλωση Ενδιαφέροντος για Συμπερίληψη σε Κατάλογο Προσώπων που θα αξιοποιηθούν για την εξέταση αιτήσεων για άδεια οικοδομής για συγκεκριμένες κατηγορίες ανάπτυξης

Ο λόγος δίνεται στον Πρ. Γενικό Διευθυντή ο οποίος ενημερώνει ότι η συγκεκριμένη πρόταση συμφωνήθηκε μεταξύ ΕΤΕΚ - ΕΟΑ Λευκωσίας για να δίνουν σε ιδιώτες μελετητές πακέτο με δέκα (10) φακέλους με ένα συγκεκριμένο πακέτο απολαβών των €2.500 ανά πακέτο για έκδοση άδειας οικοδομής για τις ακόλουθες αναπτύξεις:

α) οικιστικές αναπτύξεις, ανεξαρτήτως μεγέθους και δυναμικότητας οικιστικών μονάδων, β) αιτήσεις για οριζόντιο διαχωρισμό οικοδομών ή κάθετο διαχωρισμό γης και οικοδομών, και γ) εμπορική ή/και μεικτή οικιστική με εμπορική ανάπτυξη περιορισμένου συνολικού ωφέλιμου εμβαδού. Ο κ. Χριστοδουλίδης σημειώνει την παραδοξότητα της συγκεκριμένης πρότασης, καθώς ζητείται η συμμετοχή Μελετητών οι οποίοι δεν έχουν απαραίτητα προηγούμενη εμπειρία στον τομέα αδειοδότησης, αλλά απλώς κατέχουν πέντε χρόνια μεταπτυχιακή εμπειρία στην εκπόνηση μελετών, ενώ επί της ουσίας ζητείται από έναν αρχιτέκτονα/μηχανικό να ελέγχει έναν άλλο συνάδελφό του αρχιτέκτονα/μηχανικό.

Τόσο η κα Ζαχαρίου, όσο και ο κ. [REDACTED], εκφράζουν τις επιφυλάξεις τους ως προς τη συμπερίληψη του ΕΟΑΛ στους ενδιαφερόμενους ΕΟΑ για τον Κατάλογο Προσώπων που θα αξιοποιηθούν για την εξέταση αιτήσεων για άδεια οικοδομής για συγκεκριμένες κατηγορίες ανάπτυξης, ο οποίος θα καταρτιστεί βάσει της προαναφερόμενης πρωτοβουλίας ΕΤΕΚ - ΕΟΑ Λευκωσίας.

Απόφαση:

Τα Μέλη, λαμβάνοντας υπόψη την ενημέρωση που έτυχαν, ομόφωνα αποφασίζουν να σταλεί απάντηση, σε συνέχεια του ηλεκτρονικού μηνύματος του ΕΤΕΚ, μέσω της οποίας να γνωστοποιείται η απόφαση της Επιτροπής Αδειοδότησης για μη συμπερίληψη του ΕΟΑ Λάρνακας στους ενδιαφερόμενους Οργανισμούς για χρήση του Καταλόγου Προσώπων που θα αξιοποιηθούν για την εξέταση αιτήσεων για άδεια οικοδομής για συγκεκριμένες κατηγορίες ανάπτυξης, ο οποίος θα καταρτιστεί.

Θέμα 10 ° Ανάρτηση Συχνών Ερωτήσεων που αφορούν την Αδειοδότηση στην ιστοσελίδα του ΕΟΑΛ

Ο Πρόεδρος λαμβάνει το λόγο και ζητά από τη Διευθύντρια Αδειοδότησης της Ανάπτυξης και τους Πρ. Προϊστάμενους Οικοδομικού και Πολεοδομικού Ελέγχου όπως άμεσα ετοιμαστούν και αναρτηθούν στην ιστοσελίδα του ΕΟΑΛ οι συχνές ερωτήσεις-απαντήσεις που αφορούν την Αδειοδότηση.

Απόφαση:

Τα Μέλη ενημερώθηκαν και ομόφωνα αποφασίζουν όπως ετοιμαστούν από τον Τομέα Οικοδομικής Αδειοδότησης οι συχνές ερωτήσεις-απαντήσεις, να αποσταλούν αυτές που έχουν ετοιμαστεί από τον Τομέα Πολεοδομικής Αδειοδότησης και να αναρτηθούν άμεσα στην ιστοσελίδα του ΕΟΑΛ. Ο εν λόγω σύνδεσμος να κοινοποιηθεί και στα μέσα κοινωνικής δικτύωσης τα οποία διαθέτει ο Οργανισμός. Επιπρόσθετα, θα πρέπει να γίνει εκ νέου καμπάνια ενημέρωσης κοινού και μελετητών σχετικά με τους τρόπους επικοινωνίας με τον Τομέα Αδειοδότησης του ΕΟΑΛ.

Θέμα 11 ° Διάφορα

1. **Σημείωμα της Διοικητικού Λειτουργού κας [REDACTED] αναφορικά με τις εξουσίες του Συμβουλίου και της Επιτροπής Αδειοδότησης του ΕΟΑΑ, βάσει του Διατάγματος Εκχώρησης Εξουσιών (Κ.Δ.Π. 307/2024)**

Ο Πρ. Γενικός Διευθυντής εισαγάγει το θέμα και ενημερώνει τα Μέλη ότι στις 13 Σεπτεμβρίου 2024 εκδόθηκε το περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Εκχώρηση Εξουσιών) Διάταγμα του 2024, το οποίο αντικαθιστά το προηγούμενο. Ως αναλύεται και στο σημείωμα που υποβλήθηκε στην Επιτροπή, βάσει του Διατάγματος, ο Υπουργός εξακολουθεί να αναθέτει τις εξουσίες για Πολεοδομικό Έλεγχο σε Λειτουργούς, δηλ. στους Διευθυντές Αδειοδότησης της Ανάπτυξης και στους Προϊστάμενους του Τομέα Πολεοδομικής Αδειοδότησης των ΕΟΑ. Οι Πίνακες του νέου Διατάγματος δεν διαφοροποιούνται σε σχέση με τους Πίνακες του προηγούμενου Διατάγματος, με εξαίρεση ένα σημείο, ενώ ορισμένες αρμοδιότητες, ως προνοούσε και το προηγούμενο Διάταγμα, παραμένουν στην αρμοδιότητα του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

Ο κ. Χριστοδουλίδης εξηγεί περαιτέρω ότι, η εξουσία των λειτουργών σε σχέση με την ανάκληση πολεοδομικής άδειας, θα ασκείται μόνο με τη σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου ή της Επιτροπής, που έχει συσταθεί με απόφαση του Συμβουλίου.

Όσον αφορά την εξουσία που δίδεται στο Συμβούλιο μέσω του Διατάγματος για παραπομπή αίτησης σε αυτό για λήψη σύμφωνης γνώμης, δεν έχει ιδιαίτερη διαφορά από το προηγούμενο Διάταγμα. Με το αναθεωρημένο Διάταγμα, η οποιαδήποτε Επιτροπή έχει συσταθεί με απόφαση του Συμβουλίου για σκοπούς του παρόντος Διατάγματος, δύναται, σε περίπτωση οποιασδήποτε πολεοδομικής αίτησης όπου αξιολογείται ότι προκύπτουν σοβαρά θέματα περιβαλλοντικής φύσης, για ανάπτυξη για την οποία απαιτείται η εκπόνηση Μελέτης Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον ή Έκθεσης Πληροφοριών, να ζητήσει από τους Λειτουργούς την παραπομπή της αίτησης σε αυτό/ή για κατάθεση των δικών του/της απόψεων πριν τη λήψη απόφασης από τους Λειτουργούς, για την οποία το Συμβούλιο ή η Επιτροπή θα πρέπει να ενημερωθεί εκ νέου. Σε περίπτωση διαφωνίας, η αίτηση αποστέλλεται εκ νέου στους Λειτουργούς για επανεξέταση και το Συμβούλιο/ Επιτροπή καθίσταται αρμόδιο/α να αποφασίσει τελειωτικά αναφορικά με την αίτηση.

Η σημαντικότερη αλλαγή μετά το αναθεωρημένο διάταγμα αφορά την υποχρέωση των Λειτουργών να ασκούν την εξουσία άσκησης πολεοδομικού ελέγχου που τους έχει εκχωρηθεί, αφού εξασφαλίσουν προηγουμένως τη σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου ή της Επιτροπής για τον χειρισμό αιτήσεων για τις οποίες έχουν εκφραστεί τεκμηριωμένες αρνητικές απόψεις από την Αρχή Τοπικής Διοίκησης ή/και οργανωμένα σύνολα, ή αιτήσεις στις οποίες εφαρμόζεται το Σχέδιο Παροχής Κινήτρων ή ειδική πρόνοια Σχεδίου Ανάπτυξης για αύξηση του συντελεστή δόμησης.

Επιπρόσθετα με το αναθεωρημένο Διάταγμα παρέχεται η εξουσία στο Συμβούλιο να ετοιμάζει κατευθυντήριες οδηγίες που να συνάδουν με τη Γενική Στρατηγική

Ανάπτυξης των Σχεδίων Ανάπτυξης και οι οποίες θα πρέπει να εγκρίνονται από τον Υπουργό Εσωτερικών. Οι εν λόγω κατευθυντήριες οδηγίες, βάσει των οποίων οι Λειτουργοί θα ασκούν την εξουσία άσκησης πολεοδομικού ελέγχου που τους εκχωρείται, θα αφορούν αναπτύξεις που σχετίζονται με α) ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας εκτός Ορίου Ανάπτυξης β) άλλη χρήση εντός Οικιστικής Ζώνης (εξαιρουμένων αιτήσεων κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας), και γ) ανέγερση πρατηρίου πετρελαιοειδών. Οι συγκεκριμένες οδηγίες θα υποβάλλονται αρχικά στην Επιτροπή Αδειοδότησης και έπειτα θα τίθενται προς έγκριση από το Συμβούλιο.

Ο Πρόεδρος λαμβάνει το λόγο και αναφέρει ότι επί της ουσίας το νέο Διάταγμα δεν διαφοροποιείται ιδιαίτερα από το προηγούμενο, αφού οι αρμοδιότητες παραμένουν στη Διεύθυνση Αδειοδότησης. Ενημερώνει επίσης ότι στις 8/10/2024 προγραμματίζεται Δημοσιογραφική Διάσκεψη στην οποία ο Πρόεδρος θα ενημερώσει το κοινό για τις εξουσίες του, την κατάσταση την οποία έχει ενώπιόν του, τονίζοντας ότι τα όσα προνοούνται από το Διάταγμα δυσχεραίνουν την έκδοση αδειών, δεδομένου ότι οι ΕΟΑΛ θα αναλάβουν σύντομα και τα ετοιμόρροπα.

Απόφαση:

Τα Μέλη ενημερώθηκαν και ομόφωνα αποφάσισαν όπως στην επόμενη συνεδρία της Επιτροπής Αδειοδότησης ετοιμαστεί από τη Διεύθυνση Αδειοδότησης μια πολιτική-πλαίσιο βάσει της οποίας οι Λειτουργοί θα ασκούν την εξουσία άσκησης πολεοδομικού ελέγχου που τους εκχωρείται για τους ανωτέρω τύπους ανάπτυξης, η οποία εγκρίνεται από τον Υπουργό Εσωτερικών και η οποία θα πρέπει να συνάδει με τη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης των Σχεδίων Ανάπτυξης και με τις σχετικές κατευθυντήριες Εγκυκλίους του Υπουργού Εσωτερικών. Επιπλέον, συμφωνείται όπως το σημείωμα της Διοικητικής Λειτουργού αποσταλεί στα Μέλη ως Παράρτημα στα πρακτικά.

2. Νομική γνωμάτευση από το Δικηγορικό γραφείο Χάρη Κυριακίδη Δ.Ε.Π.Ε., αναφορικά με τη δέσμευση πολεοδομικής αρχής για ήδη παραχωρηθείσες προκαταρκτικές απόψεις

Ο Πρ. Γενικός Διευθυντής λαμβάνει το λόγο και παρουσιάζει το θέμα αναφορικά με την εξασφάλιση νομικής γνωμάτευσης από τον Νομικό Σύμβουλο του ΕΟΑΛ σε συνέχεια επιστολής της Πρ. Προϊστάμενης Τομέα Πολεοδομικής Αδειοδότησης με την οποία ζήτησε να ενημερωθεί κατά πόσο η Πολεοδομική Αρχή οφείλει να εφαρμόσει τις προκαταρκτικές απόψεις που είχαν εκφραστεί από τον Δήμο Λάρνακας ως Πολεοδομική Αρχή, παρά την αντίθετη άποψη της, ή αν έχει το δικαίωμα να αποφασίσει ως η ίδια κρίνει ορθό. Σύμφωνα με τον Νομικό Σύμβουλο του ΕΟΑΛ, από τη στιγμή που η προηγούμενη Αρμόδια Πολεοδομική Αρχή εξέφρασε μια άποψη θετική, ο ΕΟΑΛ είναι δέσμιος να την εφαρμόσει και αυτή η δέσμευση ισχύει για έναν χρόνο. Σε περίπτωση μη εμπρόθεσμης έκδοσης της

πολεοδομικής άδειας η εν λόγω πράξη συνιστά παράλειψη οφειλόμενης νόμιμης ενέργειας, η οποία μπορεί να προσβληθεί με προσφυγή.

Απόφαση:

Τα Μέλη ενημερώθηκαν και ομόφωνα υιοθετούν το περιεχόμενο της νομικής γνωμάτευσης. Συμφωνείται επίσης όπως η σχετική Νομική Γνωμάτευση αποσταλεί στα Μέλη μαζί με τα πρακτικά ως Παράρτημα.

Επικυρώθηκαν από την Επιτροπή Αδειοδότησης στη Συνεδρία Αρ. 4 ημερ. 10/10/2024



**Άγγελος Χατζηχαραλάμπους
Πρόεδρος Επιτροπής
Αδειοδότησης ΕΟΑ Λάρνακας**