

## ΕΛΕΓΧΟΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗΣ ΚΤΗΡΙΟΥ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΠΑΡΧΙΑ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ



### ΕΛΕΓΧΟΜΕΝΕΣ ΟΝΤΟΤΗΤΕΣ

Συμβούλιο Μελέτης Παρεκκλίσεων

Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως

Επαρχιακή Διοίκηση Λευκωσίας

Επαρχιακός Οργανισμός Αυτοδιοίκησης Λευκωσίας

ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ αρ. ΥΠΕΣ /02/2025

15 Απριλίου 2025

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Προλογισμός Γενικού Ελεγκτή .....	i
Πίνακας Συντομογραφιών .....	1
1. Σύνοψη.....	2
1.1 Αδυναμία τήρησης της προβλεπόμενης διαδικασίας .....	2
1.2 Χαρακτηριστικά σαλαμοποίησης.....	3
1.3 Μη υιοθέτηση του όρου για παραχώρηση τεμαχίου στο δημόσιο .....	4
1.4 Μη υιοθέτηση όρου αναφορικά με το εμβαδόν του χώρου κινηματογραφικών χρήσεων...4	
1.5 Ακύρωση του όρου για κατεδάφιση αυθαίρετων οικοδομών .....	4
1.6 Άδεια λειτουργίας κέντρου ως εστιατόριο χωρίς πιστοποιητικό έγκρισης .....	5
1.7 Έλλειψη επαρκούς ελέγχου .....	5
1.8 Αντιπαραγωγικό μοντέλο.....	5
1.9 Δημιουργία συνθηκών αθέμιτου ανταγωνισμού .....	5
1.10 Μη διασφάλιση όρων που αφορούν τη Δημόσια υγεία και ασφάλεια .....	6
Γενικό συμπέρασμα.....	6
2. Εισαγωγή .....	7
2.1 Διαδικασία αδειοδότησης ανάπτυξης.....	7
2.2 Σκοπός του ελέγχου .....	10
3. Ευρήματα.....	11
3.1 Ιστορικό .....	11
3.2 Ευρήματα ελέγχου .....	15
4. Γενικά συμπεράσματα.....	24
Παραρτήματα .....	25
Ευθύνη Ελεγκτικής Υπηρεσίας και διαφύλαξη της ανεξαρτησίας της και .....	25
Θεσμικό πλαίσιο αρμοδιοτήτων Γενικού Ελεγκτή .....	25
Παράρτημα II: Μεθοδολογία.....	26
Παράρτημα III: Αυτούσιες απαντητικές επιστολές από Ελεγχόμενο Φορέα .....	28

## Προλογισμός Γενικού Ελεγκτή

Μια χαρακτηριστική περίπτωση ανέγερσης υποστατικού, χωρίς την προαπαιτούμενη εξασφάλιση των βασικών αδειών, πολεοδομικής άδειας και άδειας οικοδομής.

Όταν η πρώτη αίτηση για πολεοδομική άδεια απορρίφθηκε, καταβλήθηκαν προσπάθειες να εξασφαλιστούν οι απαιτούμενες άδειες μέσω νέας αίτησης με διαφορετικά δεδομένα.

Ουσιαστικά, ένα σημαντικό μέρος του υποστατικού στη νέα αίτηση καθορίστηκε ως χώρος παραγωγής ταινιών, γεγονός που επηρέασε καθοριστικά την έκδοση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση.

Συγκεκριμένοι όροι που τέθηκαν για την κατά παρέκκλιση πολεοδομική άδεια π.χ. κατεδάφιση αυθαίρετων υποστατικών (βοηθητικές κατασκευές) αναιρέθηκαν στην πορεία.

Επιπλέον, αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι το Υφυπουργείο Τουρισμού ενέκρινε την αίτηση για άδεια λειτουργίας εστιατορίου, παρά το ότι δεν είχε εξασφαλιστεί το πιστοποιητικό έγκρισης για την οικοδομή, μία λανθασμένη πρακτική που φαίνεται να ακολουθείται συστηματικά από το Υφυπουργείο.

Παρά τα πιο πάνω και παρόλο που φαίνεται ότι η αίθουσα παραγωγής ταινιών δεν υλοποιήθηκε, το υποστατικό εδώ και περίπου 19 μήνες, λειτουργεί κανονικά ως χώρος δεξιώσεων (γάμων, γενεθλίων κλπ.), ενώ κατά καιρούς φιλοξενεί γνωστούς τραγουδιστές, συγκεντρώνοντας σημαντικό αριθμό ατόμων.

Είναι περιττό να αναφερθεί ότι το κράτος έχει την ευθύνη να προστατεύει τους πολίτες, οι οποίοι, ανυποψίαστοι, συναθροίζονται μαζικώς σε χώρους εκδηλώσεων. Οι πολίτες εύλογα

θεωρούν ότι οποιαδήποτε επιχείρηση λειτουργεί ανενόχλητη, προφανώς διαθέτει όλες τις απαραίτητες άδειες λειτουργίας.

Η αδυναμία του κράτους να διαχειριστεί αποτελεσματικά αυθαίρετες κατασκευές και να επιβάλει αυστηρές κυρώσεις δημιουργεί αρνητικό προηγούμενο και ευνοεί τον αθέμιτο ανταγωνισμό εις βάρος εκείνων που ακολουθούν τις νενομισμένες διαδικασίες.

Ταυτόχρονα, η διαδικασία για την εκ των υστέρων εξέταση και σταδιακή αδειοδότηση απορροφά σημαντικούς πόρους των αρμόδιων αρχών, οι οποίες αναγκάζονται να αφιερώνουν πολύτιμο χρόνο σε τέτοιου είδους υποθέσεις.

Η έλλειψη αποφασιστικότητας στη λήψη δραστικών μέτρων, αναπόφευκτα δημιουργεί τετελεσμένα και θέτει στην πορεία τους εκάστοτε αξιωματούχους και δημόσιους λειτουργούς ενώπιον βασανιστικών διλημάτων ως προς τα μέτρα θεραπείας.



Ανδρέας Παπακωνσταντίνου  
Γενικός Ελεγκτής

15 Απριλίου 2025

## Πίνακας Συντομογραφιών

ΣΥΜΕΠΑ	Συμβούλιο Μελέτης Παρεκκλίσεων
ΤΠΟ	Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως
ΕΟΑ	Επαρχιακός Οργανισμός Αυτοδιοίκησης
ΕΔ	Επαρχιακή Διοίκηση

# 1. Σύνοψη

Ο παρών έλεγχος συμμόρφωσης αφορά σε διερεύνηση καταγγελίας που υποβλήθηκε στην Υπηρεσία μας για «παρατυπίες και ατασθαλίες» σε σχέση με την ανέγερση κέντρου δεξιώσεων στην επαρχία Λευκωσίας. Κατά τον έλεγχο, εξετάστηκε κατά πόσον κατά την χορήγηση των απαιτούμενων αδειών οι αρμόδιες αρχές ακολούθησαν τις διαδικασίες που προβλέπονται από το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο και έλαβαν τα απαραίτητα μέτρα για επιβολή του πολεοδομικού και οικοδομικού ελέγχου.

## 1.1 Αδυναμία τήρησης της προβλεπόμενης διαδικασίας

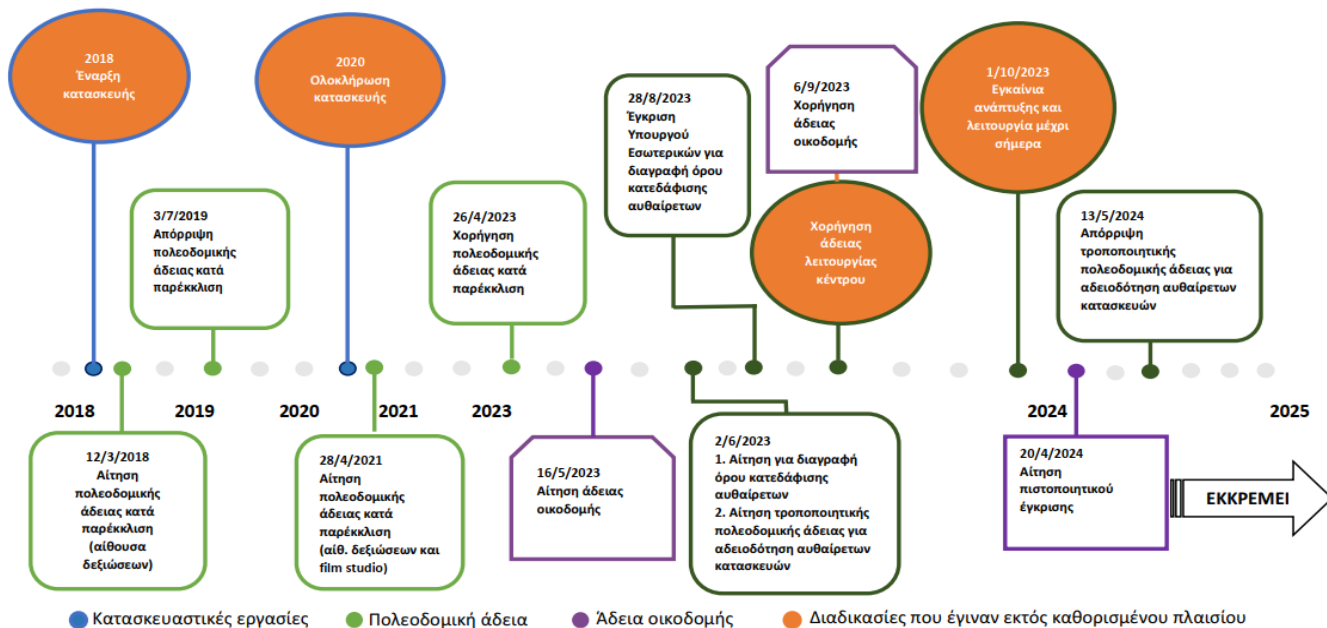
Όπως φαίνεται στο πιο κάτω σχεδιάγραμμα, η έναρξη (2018) καθώς και η ολοκλήρωση (2020) των κατασκευαστικών έργων έγιναν χωρίς να είχαν εξασφαλιστεί η πολεοδομική άδεια και η άδεια οικοδομής. Αυτές δόθηκαν εκ των υστέρων, υπό προϋποθέσεις, κάποιες από τις οποίες στην πορεία δεν τηρήθηκαν. Επίσης διαφαίνεται ότι χορηγήθηκε άδεια λειτουργίας (2023) χωρίς να εξασφαλιστεί πρώτα το πιστοποιητικό έγκρισης. Συνοπτικά και όπως περιγράφεται με λεπτομέρεια στο κύριο μέρος της Έκθεσης, παρόλο που καταγράφονται κάποιες ενέργειες από τις αρμόδιες αρχές για να διαχειριστούν αποτελεσματικά αυθαίρετες κατασκευές, αυτές δεν ήταν επαρκείς.

### ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ Κυριότερα Ορόσημα

Ενδεικτική διαδικασία αδειοδότησης ανάπτυξης



Διαδικασία που ακολούθηθηκε



## 1.2 Χαρακτηριστικά σαλαμοποίησης

Με ποιο τρόπο επιτεύχθηκε η αδειοδότηση του υποστατικού:

**Βήμα 1 - Έναρξη εργασιών (2018):** Έναρξη εργασιών ανέγερσης χωρίς εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας.

**Βήμα 2 - Αίτηση πολεοδομικής άδειας (2018):** Αίτηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση για αίθουσα δεξιώσεων.

**Βήμα 3 - Απόρριψη αίτησης (2019):** Απόρριψη της αίτησης αφού (α) ήταν σε αντίθεση με τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου, (β) η χωροθέτηση αίθουσας δεξιώσεων δεν επιτρέπεται εντός γεωργικής ζώνης, (γ) το μέγεθος της αίθουσας υπερέβαινε κατά πολύ το μέγιστο επιτρεπόμενο, (δ) δεν τηρούνταν οι ενδεδειγμένες αποστάσεις από τα σύνορα των τεμαχίων και (ε) υπήρχε υπέρβαση στο συντελεστή δόμησης.

**Βήμα 4 - Νέα αίτηση (2021):** Νέα αίτηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση με ουσιαστική διαφορά την επίκληση για δημιουργία εγκαταστάσεων κινηματογραφικών γυρισμάτων. Στην πράξη, όμως, διαφαίνεται ότι το υποστατικό δεν λειτούργησε ποτέ ως χώρος κινηματογραφικών γυρισμάτων.

**Βήμα 5 - Έγκριση υπό όρους (2023):** Το ΣΥΜΕΠΑ αυτήν τη φορά<sup>1</sup> εισηγήθηκε στον Υπουργό μερική έγκριση της αίτησης, θέτοντας συγκεκριμένους όρους π.χ. κατεδάφιση αυθαίρετων υποστατικών (βοηθητικές κατασκευές). Το Υπουργικό Συμβούλιο εξουσιοδότησε την Πολεοδομική Αρχή να χορηγήσει την άδεια με όρους, προϋποθέσεις και αντισταθμιστικά μέτρα. Σημειώνεται ότι, κατά τη δημόσια ακρόαση, το ΕΤΕΚ ήταν αντίθετο με την παραχώρηση της άδειας, επισημαίνοντας ότι οι λόγοι απόρριψης της προηγούμενης αίτησης εξακολουθούσαν να ισχύουν.

**Βήμα 6 - Σταδιακή αναίρεση βασικών όρων (2023):** Αναίρεση των όρων αναφορικά με (α) την παραχώρηση τεμαχίου στο δημόσιο (βλ. 1.3), (β) το εμβαδόν του χώρου κινηματογραφικών χρήσεων (βλ. 1.4) και (γ) του όρου για κατεδάφιση αυθαίρετων οικοδομών (βλ. 1.5).

**Βήμα 7 - Τελικό Αποτέλεσμα (2023 – μέχρι σήμερα):** Το υποστατικό σήμερα λειτουργεί ως αίθουσα δεξιώσεων χωρίς να έχει εφαρμοσθεί αριθμός βασικών όρων που τέθηκαν όταν δόθηκε η κατά παρέκκλιση πολεοδομική άδεια και χωρίς να έχει εκδοθεί πιστοποιητικό έγκρισης. Επίσης, λειτουργεί και ως μουσικοχορευτικό κέντρο χωρίς να έχουν εξασφαλιστεί οι απαιτούμενες άδειες.

---

<sup>1</sup> Την πρώτη φορά το ΣΥΜΕΠΑ εισηγήθηκε την απόρριψη της αίτησης.

### 1.3 Μη υιοθέτηση του όρου για παραχώρηση τεμαχίου στο δημόσιο

Το Υπουργικό Συμβούλιο έθεσε ως όρο (για την κατά παρέκκλιση χορήγηση πολεοδομικής άδειας), όπως η υπέρβαση στο συντελεστή δόμησης αντισταθμιστεί με μεταφορά συντελεστή από οικιστικό τεμάχιο που βρισκόταν σε άλλη περιοχή (τεμάχιο «δότης»), το οποίο θα έπρεπε να παραχωρηθεί στο δημόσιο.

Όταν το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, ως η αρμόδια Πολεοδομική Αρχή, αντιλήφθηκε την ύπαρξη υπολειπόμενου συντελεστή<sup>2</sup> από το τεμάχιο «δότης», προχώρησε με τη νομική δέσμευση μέρους του δομήσιμου εμβαδού από το τεμάχιο «δότης», με αποτέλεσμα το τεμάχιο «δότης» να μην μεταβιβαστεί στο δημόσιο αλλά να παραμείνει στην ιδιοκτησία του αιτητή.

Κατά την άποψη μας, το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, δεν φαίνεται να είχε την εξουσία να διαφοροποιήσει τον όρο που έθεσε το Υπουργικό Συμβούλιο.

### 1.4 Μη υιοθέτηση όρου αναφορικά με το εμβαδόν του χώρου κινηματογραφικών χρήσεων

Το Υπουργικό Συμβούλιο έθεσε επίσης ως όρο (για την κατά παρέκκλιση χορήγηση πολεοδομικής άδειας) την υποβολή τροποποιημένων σχεδίων, βάσει των οποίων το υποστατικό θα λειτουργούσε τουλάχιστον κατά το ήμισυ ως χώρος κινηματογραφικών γυρισμάτων και παραγωγής ταινιών, ενώ το υπόλοιπο ως αίθουσα δεξιώσεων. Το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, ως η αρμόδια Πολεοδομική Αρχή, ωστόσο, χορήγησε πολεοδομική άδεια, σύμφωνα με την οποία το εμβαδόν του χώρου που αναλογεί αποκλειστικά σε αίθουσα κινηματογραφικών χρήσεων ανήλθε στο 44,5%.



Πέραν τούτου, φαίνεται ότι στην πράξη δεν υλοποιήθηκε ο όρος για λειτουργία χώρου για κινηματογραφική παραγωγή, βάσει της οποίας εγκρίθηκε η παρέκκλιση.

### 1.5 Ακύρωση του όρου για κατεδάφιση αυθαίρετων οικοδομών

Το Υπουργικό Συμβούλιο έθεσε επίσης ως όρο (για την κατά παρέκκλιση χορήγηση πολεοδομικής άδειας) την κατεδάφιση αυθαίρετων οικοδομών (βοηθητικές κατασκευές). Ωστόσο το Τμήμα

---

<sup>2</sup> Δηλαδή, το τεμάχιο «δότης» είχε μεγαλύτερο συντελεστή δόμησης από αυτό που απαιτείτο για την αντιστάθμιση της υπέρβασης συντελεστή δόμησης της ανάπτυξης.

Πολεοδομίας και Οικήσεως, ως η αρμόδια Πολεοδομική Αρχή, μετά από αίτημα του αιτητή και έγκριση από τον Υπουργό Εσωτερικών, προχώρησε με τροποποίηση των όρων χορήγησης της πολεοδομικής άδειας. Η τροποποίηση αφορούσε στην ακύρωση του όρου για κατεδάφιση αυθαίρετων οικοδομών που δεν περιλαμβάνονταν στα εγκεκριμένα σχέδια, η οποία επέφερε αύξηση του συντελεστή δόμησης. Σύμφωνα όμως με τους Κανονισμούς, τροποποίηση η οποία αφορά συντελεστή δόμησης θεωρείται ουσιώδης και συνεπώς η πιο πάνω διαδικασία ακύρωσης του όρου θεωρούμε ότι δεν ήταν η ενδεδειγμένη. Σημειώνεται ότι, με την εν λόγω ακύρωση του όρου που είχε τεθεί, κατέστη δυνατή η έκδοση της άδειας οικοδομής.

### **1.6 Άδεια λειτουργίας κέντρου ως εστιατόριο χωρίς πιστοποιητικό έγκρισης**

Το Υφυπουργείο Τουρισμού παραχώρησε στις 6.9.2023 άδεια λειτουργίας κέντρου ως εστιατόριο, χωρίς προηγουμένως να έχει εξασφαλιστεί πιστοποιητικό έγκρισης από την Οικοδομική Αρχή για την ανάπτυξη.

### **1.7 Έλλειψη επαρκούς ελέγχου**

Ο Έπαρχος Λευκωσίας, ως η τότε αρμόδια Οικοδομική Αρχή, μόλις διαπίστωσε ότι οι εργασίες είχαν ξεκινήσει προτού να εξασφαλιστούν οι απαιτούμενες άδειες, ορθά καταχώρησε κατηγορητήριο για έναρξη κατασκευαστικών εργασιών χωρίς άδεια, εξασφάλισε διάταγμα αναστολής εργασιών (28.08.2018) και ακολούθως καταχώρησε κατηγορητήριο για ανυπακοή και παράλειψη συμμόρφωσης (26.09.2018). Ωστόσο, στην πορεία διαφάνηκε ότι οι αρμόδιες αρχές<sup>3</sup> δεν υιοθέτησαν κατάλληλες διαδικασίες για παρακολούθηση των σχετικών δικαστικών υποθέσεων.

### **1.8 Αντιπαραγωγικό μοντέλο**

Η εκ των υστέρων εξέταση και αδειοδότηση αιτήσεων για αυθαίρετες οικοδομές προϋποθέτει την εμπλοκή σημαντικού αριθμού αρμόδιων αρχών για μεγάλο χρονικό διάστημα (η συγκεκριμένη υπόθεση είναι σε εξέλιξη από το 2018) επιφέροντας στο κράτος αυξημένο διοικητικό κόστος.

### **1.9 Δημιουργία συνθηκών αθέμιτου ανταγωνισμού**

Η αδειοδότηση αναπτύξεων που ανεγείρονται και λειτουργούν χωρίς προηγουμένως να έχουν εξασφαλίσει τις σχετικές άδειες, δημιουργεί συνθήκες αθέμιτου ανταγωνισμού, καταστρατηγώντας την ισότιμη λειτουργία της αγοράς.

---

<sup>3</sup> Ο Έπαρχος Λευκωσίας μέχρι τις 30.06.2024 και η Διεύθυνση Αδειοδότησης της Ανάπτυξης του ΕΟΑ Λευκωσίας από 01.07.2024.

## 1.10 Μη διασφάλιση όρων που αφορούν τη Δημόσια υγεία και ασφάλεια

Το υποστατικό, το οποίο εξυπηρετεί μεγάλο αριθμό επισκεπτών, λειτουργεί χωρίς να εκδοθεί πιστοποιητικό έγκρισης, με αποτέλεσμα να μην έχει διασφαλιστεί από τις αρμόδιες αρχές η τήρηση όρων που αφορούν τη δημόσια υγεία και ασφάλεια, η εξέταση των οποίων αποτελεί μέρος της διαδικασίας έκδοσής του. Όπως μας έχει αναφερθεί, η λειτουργία υποστατικών χωρίς πιστοποιητικό έγκρισης αποτελεί γενικευμένη πρακτική με την ανοχή των αρμόδιων αρχών.

### Γενικό συμπέρασμα

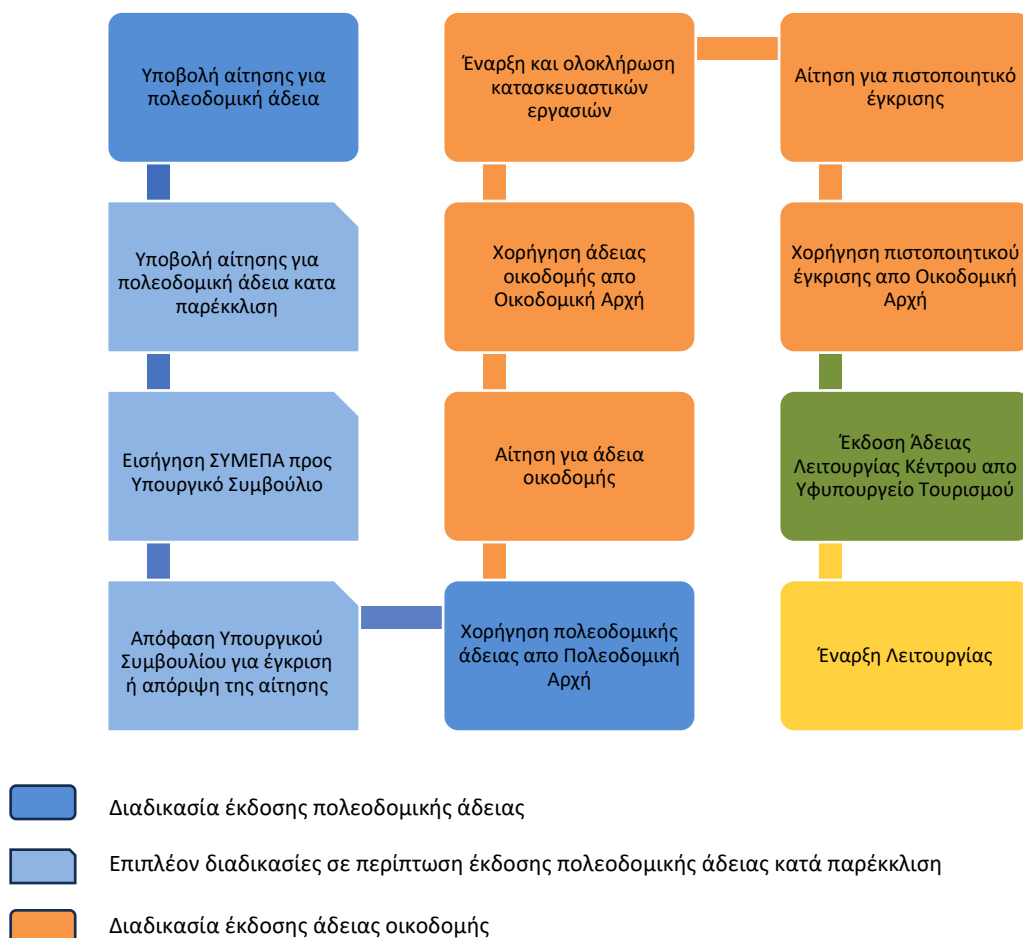
Τα αποτελέσματα του ελέγχου αναδεικνύουν στη συγκεκριμένη περίπτωση σοβαρές αδυναμίες στην άσκηση πολεοδομικού και οικοδομικού ελέγχου από τις αρμόδιες αρχές, οι οποίες απορρέουν κυρίως από την έλλειψη επαρκών ελέγχων και την αδυναμία λήψης των αναγκαίων δραστικών μέτρων. Οι συνέπειες αυτών των ελλείψεων, πέρα από τα ζητήματα εφαρμογής της νομοθεσίας και σπατάλης πολύτιμων πόρων, περιλαμβάνουν και προβλήματα όπως πιθανούς κινδύνους για τη δημόσια υγεία και ασφάλεια, την αύξηση του διοικητικού κόστους για το κράτος και τη δημιουργία αθέμιτου ανταγωνισμού. Παρόλο που η Έκθεση μας πραγματεύεται αποκλειστικά τη συγκεκριμένη περίπτωση, η ανησυχία αυξάνεται από το ενδεχόμενο ύπαρξης και άλλων παρόμοιων περιπτώσεων. Αυτό ενδέχεται να αποτελέσει αντικείμενο νέου ελέγχου στο μέλλον.

## 2. Εισαγωγή

Η Υπηρεσία μας, διενήργησε τον παρόντα έλεγχο συμμόρφωσης, στο πλαίσιο διερεύνησης καταγγελίας που υποβλήθηκε με επιστολή 1.11.2023, σχετικά με ισχυριζόμενες «παρατυπίες και ατασθαλίες» που αφορούν στην ανέγερση κέντρου εκδηλώσεων στην επαρχία Λευκωσίας. Για την εν λόγω ανάπτυξη, είχε αρχικά υποβληθεί στις 12.3.2018 αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση των προνοιών του Σχεδίου Ανάπτυξης, η οποία απορρίφθηκε. Κατόπιν διαπίστωσης, ότι οι κατασκευαστικές εργασίες ξεκίνησαν προτού εξασφαλιστούν οι απαιτούμενες άδειες, στις 28.8.2018 εκδόθηκε διάταγμα για αναστολή εργασιών και στις 26.9.2018 καταχωρήθηκε κατηγορητήριο για ανυπακοή, εφόσον οι εργασίες συνεχίζονταν. Ακολούθως, και αφού η ανάπτυξη είχε ολοκληρωθεί, κατόπιν νέας αίτησης ημερ. 28.4.2021, χορηγήθηκε στις 26.4.2023 πολεοδομική άδεια κατά παρέκκλιση, για ανέγερση αίθουσας δεξιώσεων και χώρου παραγωγής ταινιών (film studio). Στις 6.9.2023 εκδόθηκε άδεια οικοδομής και άδεια λειτουργίας κέντρου ως εστιατόριο. Η ανάπτυξη εγκαινιάστηκε την 1.10.2023 και λειτουργεί μέχρι σήμερα. Στις 20.4.2024 υποβλήθηκε αίτηση για έκδοση πιστοποιητικού έγκρισης και η εξέταση της δεν έχει ολοκληρωθεί.

### 2.1 Διαδικασία αδειοδότησης ανάπτυξης

#### 2.1.1 Νεομισμένη διαδικασία αδειοδότησης αναπτύξεων/κέντρων



## 2.1.2 Χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση των προνοιών του Σχεδίου Ανάπτυξης.

**Νομοθετικό πλαίσιο.** Ο πολεοδομικός έλεγχος διενεργείται με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 26 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου (Ν.90/1972), με στόχο την υλοποίηση των επιδιώξεων και των στόχων των Σχεδίων Ανάπτυξης, όπως αυτά εκφράζονται στα δημοσιευμένα Τοπικά Σχέδια, Σχέδια Περιοχής και τη Δήλωση Πολιτικής, θέτοντας ρυθμιστικούς όρους.

Σύμφωνα με το άρθρο 26(1) του πιο πάνω Νόμου, ο έλεγχος ασκείται από την Πολεοδομική Αρχή λαμβάνοντας υπόψη τις πρόνοιες του εφαρμοστέου κατά περίπτωση Σχεδίου Ανάπτυξης, καθώς και οποιοδήποτε άλλο ουσιώδη παράγοντα.

Επίσης σύμφωνα με το άρθρο 26(2) το Υπουργικό Συμβούλιο μπορεί με απόφαση του να χορηγεί πολεοδομική άδεια κατά παρέκκλιση του Σχεδίου Ανάπτυξης, ανεξάρτητα αν η ανάπτυξη έχει συντελεστεί ή όχι, σε έκτακτες και δικαιολογημένες προς το δημόσιο συμφέρον περιπτώσεις ή άλλες ειδικές περιπτώσεις, οι οποίες έχουν καθοριστεί με τους περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Παρεκκλίσεις) Κανονισμούς του 1999. Στα πλαίσια των πιο πάνω Κανονισμών έχει καθιρωθεί Συμβούλιο Μελέτης Παρεκκλίσεων (ΣΥΜΕΠΑ), το οποίο υποβάλλει στο Υπουργικό Συμβούλιο εισηγήσεις σε σχέση με αιτήσεις για χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση των προνοιών των Σχεδίων Ανάπτυξης, στη βάση καθορισμένων κριτηρίων και αρχών. Επίσης, στους Κανονισμούς, έχει καθοριστεί η διαδικασία για χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση, όπως αναφέρεται συνοπτικά στην επόμενη παράγραφο.

### **Διαδικασία για χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση.**

**Υποβολή και μελέτη αίτησης κατά παρέκκλιση από την Πολεοδομική Αρχή.** Μετά την υποβολή της αίτησης, η Πολεοδομική Αρχή, προβαίνει στις απαραίτητες διαβουλεύσεις και αποστέλλει εμπεριστατωμένη έκθεση με τις απόψεις της στο ΣΥΜΕΠΑ.

**Μελέτη αίτησης από το ΣΥΜΕΠΑ.** Το ΣΥΜΕΠΑ εξετάζει την αίτηση με βάση τα δεδομένα που τίθενται στη διάθεσή του, όπως και τα συμπεράσματά του από ενδεχόμενη δημόσια ακρόαση, και καταλήγει σε αιτιολογημένη εισήγηση προς το Υπουργικό Συμβούλιο, μέσω του Υπουργού Εσωτερικών.

Η εισήγηση του ΣΥΜΕΠΑ είναι δυνατό να προνοεί για απόρριψη της αίτησης ή για τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση, σύμφωνα με την αίτηση ή με τροποποιήσεις, κατά την κρίση του.

Σε περίπτωση εισήγησης για χορήγηση παρέκκλισης, αυτή αιτιολογείται με βάση τα κριτήρια και τις αρχές που καθορίζονται στους σχετικούς Κανονισμούς.

Το ΣΥΜΕΠΑ μπορεί να εισηγηθεί την επιβολή όρων, περιλαμβανομένων και όρων που αφορούν αντισταθμιστικά μέτρα, όπως αυτά καθορίζονται στους σχετικούς Κανονισμούς.

**Απόφαση Υπουργικού Συμβουλίου.** Το Υπουργικό Συμβούλιο εξετάζει την αίτηση και την έκθεση του ΣΥΜΕΠΑ και αποφασίζει σε σχέση με την αίτηση. Η απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας μέσα σε ένα μήνα από την ημερομηνία λήψεως της απόφασης και αποστέλλεται στη Βουλή των Αντιπροσώπων.

### 2.1.3 Αρμόδιες αρχές αδειοδότησης

**Πολεοδομική Αρχή.** Σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 21 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, απαγορεύεται η έναρξη οποιασδήποτε ανάπτυξης ακίνητης ιδιοκτησίας, χωρίς άδεια από την Πολεοδομική Αρχή.

Σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 4 του πιο πάνω Νόμου, η Πολεοδομική Αρχή είναι, αναλόγως της περίπτωσης, ο Υπουργός Εσωτερικών ή οιαδήποτε Αρχή στην οποία έχουν μεταβιβαστεί οι αρμοδιότητες.

Κατά τον χρόνο έκδοσης της υπό εξέταση πολεοδομικής άδειας, Πολεοδομική Αρχή για την ανάπτυξη, βάσει του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Εκχώρηση Εξουσιών) Διατάγματος (Κ.Δ.Π. 454/2007), ήταν ο Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως (ΤΠΟ).

Σημειώνεται ότι με την εφαρμογή της Μεταρρύθμισης της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, το πιο πάνω διάταγμα έχει αντικατασταθεί με την Κ.Δ.Π. 216/2024 και στη συνέχεια με την Κ.Δ.Π.307/2024. Από την 1.7.2024 οι αρμοδιότητες του Υπουργού ως Πολεοδομική Αρχή, έχουν εκχωρηθεί προς τον Διευθυντή του ΤΠΟ, τον Διευθυντή Αδειοδότησης ΕΟΑ και τον Προϊστάμενο Τομέα Πολεοδομικής Αδειοδότησης ΕΟΑ, αναλόγως της κατηγορίας της ανάπτυξης.

**Οικοδομική Αρχή.** Σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 3(1)(β) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου (ΚΕΦ.96), απαγορεύεται η ανέγερση οικοδομής χωρίς άδεια από την αρμόδια αρχή. Επίσης, σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 10, δεν επιτρέπεται η χρήση κτηρίου χωρίς πιστοποιητικό έγκρισης, το οποίο εκδίδεται από την αρμόδια αρχή όταν ικανοποιηθεί ότι η εργασία ολοκληρώθηκε σύμφωνα με την άδεια οικοδομής.

Κατά τον χρόνο έκδοσης της υπό εξέταση άδειας οικοδομής και υποβολής αίτησης για έκδοση πιστοποιητικού έγκρισης, όπως προκύπτει από τις πρόνοιες του άρθρου 3(2) του πιο πάνω Νόμου, αρμόδια αρχή ήταν ο Έπαρχος Λευκωσίας.

Σημειώνεται ότι με την εφαρμογή της Μεταρρύθμισης της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, η πιο πάνω νομοθεσία έχει τροποποιηθεί και από την 1.7.2024 αρμόδια αρχή για την υπό εξέταση ανάπτυξη είναι ο Διευθυντής Αδειοδότησης της Ανάπτυξης του Επαρχιακού Οργανισμού Αυτοδιοίκησης (ΕΟΑ) Λευκωσίας.

---

## 2.2 Σκοπός του ελέγχου

Ο έλεγχος αφορά σε διερεύνηση καταγγελίας που υποβλήθηκε στην Υπηρεσία μας. Σκοπός του παρών ελέγχου συμμόρφωσης ήταν να εξεταστεί κατά πόσο (α) οι αρμόδιες αρχές εφάρμοσαν τις ορθές διαδικασίες για τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας και άδειας οικοδομής, (β) οι όροι που τέθηκαν από το Υπουργικό Συμβούλιο για τη χορήγηση της πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση περιλήφθηκαν στις άδειες που εκδόθηκαν και (γ) οι αρμόδιες αρχές έλαβαν τα απαραίτητα μέτρα ώστε οι όροι αυτοί να τηρηθούν.

### 3. Ευρήματα

#### 3.1 Ιστορικό

##### 3.1.1 Έκδοση πολεοδομικής άδειας

###### 3.1.1.1 Αίτηση Α για ανέγερση αίθουσας δεξιώσεων

**Υποβολή αίτησης.** Στις 12.3.2018 οι αιτητές υπέβαλαν αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση των προνοιών του Σχεδίου Ανάπτυξης, για ανέγερση αίθουσας δεξιώσεων.

Σχετικά αναφέρεται ότι στο πλαίσιο διερεύνησης προηγούμενης καταγγελίας που λήφθηκε στην Υπηρεσία μας στις 9.3.2018, για ανέγερση της αίθουσας χωρίς άδειες, η Επαρχιακή Διοίκηση Λευκωσίας μας είχε ενημερώσει ότι μετέβηκαν επιτόπου στις 14.3.2018 και αφού διαπίστωσαν ότι οι εργασίες είχαν ξεκινήσει προτού να εξασφαλιστούν οι απαιτούμενες άδειες, προώθησαν τη λήψη δικαστικών μέτρων και στις 21.3.2018 εκδόθηκε από το Επαρχιακό Δικαστήριο Λευκωσίας Προσωρινό Διάταγμα Αναστολής Εργασιών.

**Έκθεση Πολεοδομικής Αρχής.** Στις 25.5.2018 το Επαρχιακό Γραφείο Λευκωσίας του ΤΠΟ, ως η Πολεοδομική Αρχή, υπέβαλε έκθεση προς το ΣΥΜΕΠΑ. Όπως αναφέρεται, η αίτηση εξετάστηκε κατά παρέκκλιση, εφόσον η προτεινόμενη ανάπτυξη ήταν σε αντίθεση με τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου, κυρίως επειδή η χωροθέτηση αίθουσας δεξιώσεων δεν επιτρέπεται εντός των τεμαχίων, αφού δεν εμπίπτουν εντός των καθορισμένων Ζωνών και Περιοχών αλλά σε Γεωργική Ζώνη, το μέγεθος της αίθουσας δεξιώσεων υπερβαίνει κατά πολύ το μέγιστο επιτρεπόμενο στις καθορισμένες Ζώνες και Περιοχές, δεν τηρούνται οι ενδεδειγμένες αποστάσεις από τα σύνορα και παρατηρείται υπέρβαση στο συντελεστή δόμησης και το ποσοστό κάλυψης.

Επίσης, όπως αναφέρεται στην έκθεση της Πολεοδομικής Αρχής, μετά από επιτόπια επίσκεψη στις 7.5.2018, διαπιστώθηκε ότι οι εργασίες για την ανέγερση της ανάπτυξης ξεκίνησαν χωρίς άδεια και κατόπιν αιτήματος της ΕΔ Λευκωσίας, είχε εκδοθεί από το Επαρχιακό Δικαστήριο Λευκωσίας, Διάταγμα Αναστολής Εργασιών.

Η Πολεοδομική Αρχή εισηγήθηκε όπως το αίτημα εγκριθεί με όρους, εφόσον όπως αναφέρει μεταξύ άλλων, οι απόψεις όλων των αρμόδιων τμημάτων ήταν θετικές και η ανάπτυξη δεν επηρεάζει ουσιωδώς τη Γενική Στρατηγική του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης.

**Σημείωμα προς ΣΥΜΕΠΑ.** Σύμφωνα με το σχετικό σημείωμα, ημερ. 3.10.2018, που ετοιμάστηκε από την Υπηρεσία Υποστήριξης του ΣΥΜΕΠΑ, η Διευθύντρια του ΤΠΟ με επιστολή της ημερ. 23.7.2018, εξέφρασε τη διαφωνία της με την άποψη της Πολεοδομικής Αρχής για έγκριση της αίτησης.

**Εισήγηση ΣΥΜΕΠΑ.** Μετά τη διενέργεια της απαιτούμενης δημόσιας ακρόασης, το ΣΥΜΕΠΑ με επιστολή ημερ. 7.5.2019, απέστειλε στον Υπουργό Εσωτερικών την αιτιολογημένη εισήγηση του, για προώθησή της προς το Υπουργικό Συμβούλιο, με την οποία εισηγείτο ομόφωνα την απόρριψη της αίτησης, θεωρώντας πως η προτεινόμενη ανάπτυξη επηρεάζει ουσιωδώς τη Γενική Στρατηγική του ισχύοντος

Σχεδίου Ανάπτυξης και δεν εμπίπτει σε κανένα από τα κριτήρια του Κανονισμού 19 των σχετικών Κανονισμών (ΚΔΠ 309/99).

**Απόφαση Υπουργικού Συμβουλίου.** Το Υπουργικό Συμβούλιο, σε συνεδρία ημερ. 3.7.2019, αποφάσισε να απορρίψει την αίτηση Α, στη βάση της εισήγησης του ΣΥΜΕΠΑ.

### 3.1.1.2 Αίτηση Β για ανέγερση αίθουσας δεξιώσεων/πολλαπλών χρήσεων και εγκαταστάσεις κινηματογραφικών γυρισμάτων και παραγωγής ταινιών (film studio)

**Υποβολή αίτησης.** Στις 11.12.2020 οι αιτητές υπέβαλαν νέα αίτηση για πολεοδομική άδεια, για ανέγερση αίθουσας δεξιώσεων/πολλαπλών χρήσεων και εγκαταστάσεις κινηματογραφικών γυρισμάτων και παραγωγής ταινιών (film studio). Στη συνέχεια, στις 28.4.2021 οι αιτητές υπέβαλαν αίτηση για τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση του Σχεδίου Ανάπτυξης. Σημειώνεται ότι, στην αίτηση τους ανέφεραν ότι το έργο είχε ήδη υλοποιηθεί.

**Έκθεση Πολεοδομικής Αρχής.** Στις 14.6.2021 ο Διευθυντής του ΤΠΟ, ως η Πολεοδομική Αρχή, υπέβαλε έκθεση προς το ΣΥΜΕΠΑ. Όπως αναφέρεται, η αίτηση εξετάστηκε κατά παρέκκλιση, εφόσον η προτεινόμενη ανάπτυξη ήταν σε αντίθεση με τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου, κυρίως επειδή χωροθετείται σε Γεωργική Ζώνη αντί στις καθορισμένες για τέτοια χρήση περιοχές, δεν περιλαμβάνεται στις χρήσεις που είναι δυνατό να επιτραπούν εκτός των καθορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης και παρουσιάζεται υπέρβαση στον συντελεστή δόμησης και στο ποσοστό κάλυψης. Επίσης αναφέρεται ότι, σύμφωνα με φωτογραφίες που υπέβαλαν οι αιτητές, η προτεινόμενη ανάπτυξη υφίσταται επί τόπου.

Επιπρόσθετα, στην έκθεση της Πολεοδομικής Αρχής καταγράφεται ότι τα αρμόδια Τμήματα/Υπηρεσίες, στις απόψεις τους για την εν λόγω ανάπτυξη, δεν έφεραν ενστάσεις, νοουμένου πως θα τηρηθούν οι όροι και προϋποθέσεις που έθεταν στις επιστολές τους.

Η Πολεοδομική Αρχή εισηγήθηκε όπως εγκριθεί το αίτημα. Στην αιτιολόγηση, μεταξύ άλλων, αναφέρεται ότι με την παρούσα αίτηση διαφοροποιείται σε ουσιαστικό βαθμό η αρχική πρόταση των αιτητών (Αίτηση Α) που απορρίφθηκε από το Υπουργικό Συμβούλιο. Συγκεκριμένα, όπως αναφέρεται, σημαντικό τμήμα της αρχικά προταθείσας και υφιστάμενης αίθουσας δεξιώσεως, μετατρέπεται σε κινηματογραφικό στούντιο, χρήση η οποία συνάδει χωροθετικά με τις πρόνοιες του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης και ότι το κράτος προωθεί με χρηματοδοτικά κίνητρα την προσέλκυση παραγωγής κινηματογραφικών ταινιών.

**Δημόσια ακρόαση.** Στα πλαίσια της δημόσιας ακρόασης που διενεργήθηκε, το ΕΤΕΚ με επιστολή προς τον Πρόεδρο του ΣΥΜΕΠΑ, ημερ. 4.11.2021, κατέγραψε την θέση πως η αίτηση αφορά σε ανάπτυξη που υλοποιήθηκε παράνομα από τους αιτητές, οι οποίοι αγνόησαν το Δικαστικό Διάταγμα για αναστολή των εργασιών. Επίσης, ανέφερε πως η αίτηση δεν εμπίπτει σε κανένα από τα κριτήρια του Κανονισμού 19(1) της Κ.Δ.Π. 309/99 και πως η ανάπτυξη αναμένεται να επηρεάσει ουσιαστικά τη Γενική Στρατηγική του Σχεδίου Ανάπτυξης της περιοχής, αφού προτείνεται χωροθέτησή της σε τεμάχια εκτός των καθορισμένων ζωνών που επιτρέπονται παρόμοιες αναπτύξεις και σε Γεωργική Ζώνη Γα4. Τέλος, θέση

του ΕΤΕΚ είναι πως οι λόγοι απόρριψης της προηγούμενης αίτησης εξακολουθούν να ισχύουν και τυχόν έγκριση της αίτησης θα δημιουργήσει αρνητικό προηγούμενο, θα ενθαρρύνει την ανέγερση παράνομων υποστατικών και θα δώσει λανθασμένα μηνύματα.

**Εισήγηση ΣΥΜΕΠΑ.** Το ΣΥΜΕΠΑ με επιστολή, ημερ. 8.2.2022, απέστειλε στον Υπουργό Εσωτερικών την αιτιολογημένη εισήγησή του, για προώθηση προς το Υπουργικό Συμβούλιο, με την οποία εισηγείτο ομόφωνα τη μερική έγκριση της αίτησης. Όπως αναφέρεται, η έγκριση αιτιολογείται με βάση το κριτήριο (δ) του Κανονισμού 19(1) των σχετικών Κανονισμών, που αφορά στην προαγωγή και υλοποίηση πολιτικής περιφερειακής ανάπτυξης ή διεύρυνσης της τοπικής οικονομικής βάσης. Επιπρόσθετα, εισηγήθηκε προς το Υπουργικό Συμβούλιο να εξουσιοδοτήσει την Πολεοδομική Αρχή να χορηγήσει την άδεια με κατάλληλους όρους, προϋποθέσεις και αντισταθμιστικά μέτρα, περιλαμβανομένων των ακόλουθων:

- (α) Η υπέρβαση στον συντελεστή δόμησης θα αντισταθμιστεί με τη μεταφορά συντελεστή δόμησης από το οικιστικό τεμάχιο «δότης», το οποίο θα παραχωρηθεί στο δημόσιο, και από διατηρητέες οικοδομές, πριν τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας. Νοείται ότι όλες οι δεσμεύσεις (οδικό δίκτυο και χώρος πρασίνου) στο τεμάχιο «δότης» θα παραχωρηθούν στο δημόσιο και θα διαμορφωθούν/κατασκευαστούν από τους ιδιοκτήτες.
- (β) Θα υποβληθούν τροποποιημένα σχέδια, στα οποία θα υποδεικνύεται ότι η χρήση της ανάπτυξης κατά το ήμισυ, τουλάχιστον, θα λειτουργεί ως χώρος κινηματογραφικών γυρισμάτων και παραγωγής ταινιών, ενώ το υπόλοιπο ως αίθουσα δεξιώσεων.
- (γ) Όλες οι αυθαίρετες κατασκευές θα κατεδαφιστούν πριν τη χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας.
- (δ) Η ανάπτυξη δεν θα τεθεί σε χρήση εάν δεν ικανοποιηθούν πλήρως και ληφθούν τα απαραίτητα μέτρα για συμμόρφωση με τις απαιτήσεις του Διευθυντή του ΤΔΕ, του Αρχηγού Αστυνομίας και του Διευθυντή Πυροσβεστικής Υπηρεσίας.
- (ε) Θα υιοθετηθούν όλοι οι όροι και προϋποθέσεις που θέτει ο Έπαρχος Λευκωσίας, ο Γενικός Διευθυντής του Υπουργείου Άμυνας και ο Διευθυντής του Τμήματος Περιβάλλοντος.
- (στ) Επιβολή όρων για αποφυγή χρήσης συστημάτων ενίσχυσης του ήχου και φωταγώγησης του χώρου της ανάπτυξης, με φωτισμό προηγμένης τεχνολογίας και χαμηλής έντασης, για αποφυγή του ενδεχόμενου επηρεασμού των ανέσεων της περιοχής.
- (ζ) Θα τεθεί όρος ότι, σε περίπτωση που προκύψουν θέματα οχληρίας κατά την λειτουργία της ανάπτυξης, θα ληφθούν τα όποια μέτρα τυχόν απαιτηθούν από την αρμόδια αρχή.

**Απόφαση Υπουργικού Συμβουλίου.** Το Υπουργικό Συμβούλιο σε συνεδρία ημερ. 8.6.2022, αποφάσισε να εγκρίνει μερικώς την αίτηση Β και να εξουσιοδοτήσει την Πολεοδομική Αρχή να χορηγήσει την πολεοδομική άδεια με επιβολή συγκεκριμένων όρων, προϋποθέσεων και αντισταθμιστικών μέτρων, περιλαμβανομένων αυτών που εισηγήθηκε το ΣΥΜΕΠΑ.

**Χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας.** Στις 26.4.2023 το ΤΠΟ προχώρησε με την χορήγηση πολεοδομικής άδειας περιορισμένης χρονικής διάρκειας πέντε ετών, η οποία μπορεί να παραταθεί, νοουμένου ότι διαπιστωθεί ότι η ανάπτυξη λειτουργεί με βάση τα εγκριμένα σχέδια και όρους της άδειας. Στους όρους και προϋποθέσεις της άδειας περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα:

- (α) Για την αντιστάθμιση της συνολικής υπέρβασης του συντελεστή δόμησης της υπό αναφορά ανάπτυξης, εμβαδού 2.826 τ.μ., δεσμεύτηκαν 2.031 τ.μ. δομήσιμου εμβαδού από το ιδιόκτητο τεμάχιο «δότης» και έχουν εκδοθεί οι σχετικοί τίτλοι ιδιοκτησίας με το μεταφερόμενο εμβαδόν.
- (β) Όλες οι δεσμεύσεις που αφορούν την παραχώρηση οδικού δικτύου και χώρου πρασίνου στο τεμάχιο «δότης», να παραχωρηθούν στο δημόσιο και να διαμορφωθούν/κατασκευαστούν από τους ιδιοκτήτες, σύμφωνα με τις υποδείξεις της αρμόδιας αρχής.

### 3.1.1.3 Αίτηση για τροποποίηση της πολεοδομικής άδειας

Οι αιτητές στις 2.6.2023 υπέβαλαν νέα πολεοδομική αίτηση, για έγκριση τροποποιημένων σχεδίων, για αδειοδότηση μέρους υφιστάμενων αυθαίρετων οικοδομών, οι οποίες λειτουργούν υποστηρικτικά και που σύμφωνα με σχετικό όρο της εγκριμένης πολεοδομικής άδειας θα έπρεπε να κατεδαφιστούν. Με επιστολή τους προς τον Υπουργό Εσωτερικών, ημερ. 21.6.2023, τον ενημέρωσαν πως σε συνεννόηση με την Πολεοδομική Αρχή, υπέβαλαν την πιο πάνω αίτηση για τροποποιητική πολεοδομική άδεια και ζήτησαν όπως ο όρος που προνοεί την κατεδάφιση τους τροποποιηθεί.

Το ΤΠΟ με επιστολή προς τον Γενικό Διευθυντή του ΥΠΕΣ, ημερ. 7.7.2023, εισηγήθηκε όπως το θέμα τεθεί ενώπιον του Υπουργού Εσωτερικών, για εξασφάλιση της σύμφωνης γνώμης του για μη κατεδάφιση των αυθαίρετων κατασκευών, δεδομένου, όπως αναφέρεται, ότι αυτές δύναται να εγκριθούν και οι οποίες σύμφωνα με την άποψη της Πολεοδομικής Αρχής δεν αφορούν ουσιώδη πτυχή του περιεχομένου της παρέκκλισης, ώστε να καταστεί δυνατή η χορήγηση της αιτούμενης έγκρισης και κατ' επέκταση η έκδοση της άδειας οικοδομής. Σύμφωνα με επιστολή του Υπουργείου Εσωτερικών ημερ. 28.8.2023 προς το ΤΠΟ, ο Υπουργός Εσωτερικών έδωσε την σύμφωνη γνώμη του και ο εν λόγω όρος ακυρώθηκε στα πλαίσια του Κανονισμού 30 των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Παρεκκλίσεις) Κανονισμών.

Το ΤΠΟ σε ηλεκτρονικό μήνυμα ημερ. 31.8.2023 προς την Επαρχιακή Διοίκηση Λευκωσίας, στο οποίο επισύναψε την πιο πάνω επιστολή έγκρισης, ανέφερε ότι «Λαμβάνοντας υπόψη ότι, με την παρούσα έγκριση, αίρεται ο σχετικός όρος...είναι δυνατόν να ολοκληρωθεί η εξέταση της αίτησης για έκδοση της Άδειας Οικοδομής...Αντίστοιχα η Πολεοδομική Αρχή, δύναται να προχωρήσει με την ολοκλήρωση εξέτασης της υποβληθείσας αίτησης ...που αφορά τις αιτούμενες κατασκευές.».

Ακολουθώντας, όπως μας ενημέρωσε το ΤΠΟ, κατόπιν λήψης της αρχικής επιστολής ευρημάτων της Υπηρεσίας μας αναφορικά με την εν λόγω ανάπτυξη και αφού το Τμήμα απέστειλε στις 10.5.2024 στους ιδιοκτήτες Ειδοποίηση Επιβολής, απέρριψε την τροποποιητική αίτηση στις 13.5.2024.

### 3.1.2 Έκδοση άδειας οικοδομής, άδειας λειτουργίας κέντρου και εγκαίνια της ανάπτυξης

Στις 16.5.2023 οι αιτητές υπέβαλαν αίτηση για Άδεια Οικοδομής στην ΕΔ Λευκωσίας, η οποία εκδόθηκε στις 6.9.2023.

Την ίδια μέρα, οι ιδιοκτήτες εξασφάλισαν άδεια λειτουργίας κέντρου ως εστιατόριο, από το Υφυπουργείο Τουρισμού.

Σύμφωνα με ανάρτηση σε Μέσα Κοινωνικής Δικτύωσης, την 1.10.2023 πραγματοποιήθηκαν τα εγκαίνια της ανάπτυξης.

### 3.1.3 Υποβολή πολεοδομικής αίτησης Γ για προσθήκη χρήσης μουσικοχορευτικού κέντρου

Σύμφωνα με επιστολή του ΕΟΑ Λευκωσίας, ημερ. 23.10.2024, προς τον Διευθυντή του ΤΠΟ, ζητήθηκε η αποστολή του φακέλου της πολεοδομικής άδειας Β στα πλαίσια εξέτασης νέας αίτησης, που υπέβαλε ο ιδιοκτήτης της ανάπτυξης, για την οποία, σύμφωνα με την ΚΔΠ 307/2024, Πολεοδομική Αρχή είναι ο Διευθυντής Αδειοδότησης ΕΟΑ Λευκωσίας.

Η Διεύθυνση Αδειοδότησης της Ανάπτυξης του ΕΟΑ Λευκωσίας, με επιστολή, ημερ. 31.1.2025, μας ενημέρωσε ότι «...έχει προσφάτως εκ μέρους του αιτητή ανέβει στο πληροφοριακό σύστημα «Ιππόδαμος» η σχετική αίτησης ...για έκδοση Πολεοδομικής Άδειας για Προσθήκες /Μετατροπές σε Εγκριμένη Ανάπτυξη Αίθουσας Δεξιώσεων και Χώρου Παραγωγής Ταινιών (Film Studio) και Προσθήκη Χρήσης Μουσικοχορευτικού Κέντρου η οποία ακόμη δεν έχει παραληφθεί από τον ΕΟΑ Λευκωσίας.».

## 3.2 Ευρήματα ελέγχου

### 3.2.1 Λήψη μέτρων αναφορικά με εκτέλεση εργασιών χωρίς άδειες

Σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 21 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, απαγορεύεται η έναρξη οποιασδήποτε ανάπτυξης ακίνητης ιδιοκτησίας, χωρίς άδεια από την Πολεοδομική Αρχή. Επίσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3(1)(β) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, δεν επιτρέπεται η ανέγερση οικοδομής χωρίς την εξασφάλιση άδειας οικοδομής από την αρμόδια αρχή.

Από τον έλεγχο προκύπτει ότι οι εργασίες για την ανέγερση της ανάπτυξης ξεκίνησαν και ολοκληρώθηκαν, χωρίς προηγουμένως να έχουν εξασφαλιστεί οι απαιτούμενες άδειες και παρά την ύπαρξη διαταγμάτων από το Επαρχιακό Δικαστήριο Λευκωσίας.

Συγκεκριμένα, στις 21.3.2018 ο Έπαρχος Λευκωσίας υπέβαλε αίτηση στο Επαρχιακό Δικαστήριο Λευκωσίας για την έκδοση δικαστικού διατάγματος για αναστολή εργασιών. Σύμφωνα με το κατηγορητήριο, οι αιτητές άρχισαν παράνομα την ανέγερση μεταλλικής κατασκευής και τοίχου χωρίς άδεια. Την ίδια ημέρα, το Επαρχιακό Δικαστήριο προχώρησε με την έκδοση προσωρινού διατάγματος αναστολής εργασιών, το οποίο με ενδιάμεση απόφαση, ημερ. 28.8.2018, κατέστη απόλυτο μέχρι την

εκδίκαση της υπόθεσης. Στις 26.9.2018 ο Έπαρχος Λευκωσίας προχώρησε με την καταχώριση κατηγορητηρίου για ανυπακοή και παράλειψη συμμόρφωσης με την πιο πάνω Δικαστική Απόφαση, εφόσον οι αιτητές συνέχισαν τις εργασίες.

Η νυν αρμόδια αρχή - Διεύθυνση Αδειοδότησης της Ανάπτυξης του ΕΟΑ Λευκωσίας, με επιστολή ημερ. 31.1.2025, μας ενημέρωσε ότι δεν εντοπίστηκαν στοιχεία αναφορικά με την τελική έκβαση των σχετικών δικαστικών υποθέσεων στον οικοδομικό φάκελο και στο Αρχείο των εκκρεμουσών δικαστικών υποθέσεων της ΕΔ Λευκωσίας. Ως εκ τούτου, οι ενέργειες της Οικοδομικής Αρχής προς διασφάλιση της επιβολής των μέτρων που προνοούνται στη νομοθεσία, κρίνονται ανεπαρκείς.

### 3.2.2 Υιοθέτηση των όρων που είχαν τεθεί από το Υπουργικό Συμβούλιο

Οι όροι που είχαν τεθεί από το Υπουργικό Συμβούλιο για την χορήγηση της κατά παρέκκλιση πολεοδομικής άδειας, δεν φαίνεται να έχουν υιοθετηθεί από την Πολεοδομική Αρχή στην ολότητα τους. Συγκεκριμένα, διαπιστώθηκαν τα ακόλουθα:

#### 3.2.2.1 Παραχώρηση στο δημόσιο οικιστικού τεμαχίου

Το Υπουργικό Συμβούλιο, έθεσε ως όρο πως η υπέρβαση στον συντελεστή δόμησης αντισταθμιστεί από το οικιστικό τεμάχιο «δότης», το οποίο θα παραχωρηθεί στο δημόσιο.

Το ΤΠΟ κατά την χορήγηση της πολεοδομικής άδειας περιέλαβε ως όρο ότι «για την αντιστάθμιση της συνολικής υπέρβασης του συντελεστή δόμησης της υπό αναφορά ανάπτυξης, εμβαδού 2.826τ.μ, δεσμεύτηκαν 2.031τ.μ δομήσιμου εμβαδού από το τεμάχιο δότης και έχουν εκδοθεί οι σχετικοί τίτλοι ιδιοκτησίας με το μεταφερόμενο εμβαδό».

Το ΣΥΜΕΠΑ με επιστολή, ημερ. 26.3.2024, μας ενημέρωσε πως «...η αναφερόμενη δέσμευση εξυπακούει τη μεταβίβαση του τεμαχίου στο Δημόσιο.».

Για το ίδιο θέμα, το ΤΠΟ με επιστολή ημερ. 11.4.2024, μας ενημέρωσε πως «Στις 30.3.2023, ο Αιτητής προσκόμισε στην Πολεοδομική Αρχή, αναθεωρημένους Τίτλους Ιδιοκτησίας που αφορούσαν το τεμάχιο της ανάπτυξης... καθώς και το προτεινόμενο για παραχώρηση στο δημόσιο, τεμάχιο «δότης»..., σύμφωνα με τους οποίους αναγράφεται ότι μεταφέρονται 2.031τ.μ. δομήσιμου εμβαδού από το τεμάχιο (δότης), για σκοπούς διευθέτησης της υπέρβασης του συντελεστή δόμησης της ανάπτυξης... Επιπλέον, αναφέρεται ότι, σύμφωνα με την αγοραία αξία του συντελεστή δόμησης του τεμαχίου (δότη), υπολείπονται για αξιοποίηση από το τεμάχιο «δότη» 223τ.μ., το οποίο τέθηκε ως Σημείωση στον σχετικό Τίτλο Ιδιοκτησίας του τεμαχίου (δότη), με την ένδειξη «μεταφερόμενος συντελεστής δόμησης υπολειπόμενος»».

Το ΤΠΟ ανέφερε επίσης πως «Δεδομένου ότι: (i) παρέμενε διαθέσιμο για αξιοποίηση δομήσιμο εμβαδόν από το τεμάχιο δότη..., και συνεπώς η παραχώρηση του συνόλου του τεμαχίου στο δημόσιο δεν καθίστατο αντικειμενικά δυνατή, δεδομένου ότι, αν τμήμα παραχωρείτο ως Δημόσιος Χώρος Πρασίνου στο δημόσιο, αυτό θα σήμαινε ότι ο ιδιώτης θα ήταν συνιδιοκτήτης με το δημόσιο, που δεν είναι

δυνατόν, ούτε συνέβη σε οποιαδήποτε περίπτωση.(ii) το αναλογούν εμβαδόν του τεμαχίου δότη δεσμεύτηκε νομικά στους εκσυγχρονισμένους Τίτλους Ιδιοκτησίας, πριν τη χορήγηση της Πολεοδομικής Άδειας, ως η σχετική απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, η Πολεοδομική Αρχή προχώρησε με την χορήγηση της πολεοδομικής άδειας...».

Σημειώνεται ότι, η αντιστάθμιση της υπέρβασης στο συντελεστή δόμησης μέσω δέσμευσης εμβαδού από το τεμάχιο «δότης», προνοείται στους Κανονισμούς για τις παρεκκλίσεις (Κανονισμός 21) σε εξαιρετικές περιπτώσεις που υπάρχουν αντικειμενικές δυσκολίες στην παραχώρηση του τεμαχίου στο δημόσιο, όπως στη παρούσα περίπτωση. Δεδομένης της πιο πάνω πρόνοιας, το ΣΥΜΕΠΑ είχε την ευχέρεια να εισηγηθεί στο Υπουργικό Συμβούλιο όπως η διευθέτηση της υπέρβασης του συντελεστή δόμησης γίνει μέσω νομικής δέσμευσης, ωστόσο δεν το έπραξε. Ως εκ τούτου, η Πολεοδομική Αρχή κατά την χορήγηση της πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση, δεν φαίνεται να είχε την εξουσία να διαφοροποιήσει τους όρους που έθεσε το Υπουργικό Συμβούλιο, ως το κατά τον Νόμο αρμόδιο όργανο, το οποίο υιοθέτησε την εισήγηση του ΣΥΜΕΠΑ για παραχώρηση του τεμαχίου στο δημόσιο.

Σημειώνεται επίσης ότι, με την πιο πάνω διαφοροποίηση του όρου, το δημόσιο όφελος από την μεταφορά του τεμαχίου προς το κράτος, το οποίο θα μπορούσε να αξιοποιηθεί για σκοπούς ανοικτού δημόσιου χώρου (πλατεία, παιδότοπος κ.λπ.), δεν υφίσταται πλέον.

Όπως μας ενημέρωσε ο Διευθυντής του ΤΠΟ, «...η πιο πάνω πρακτική έχει αξιολογηθεί διαχρονικά ως χρήσιμη και για σκοπούς λελογισμένης ευελιξίας, εφόσον, στη βάση των επιμέρους προϋποθέσεων της κάθε απόφασης Υπουργικού Συμβουλίου, προκύπτουν σε πολλές περιπτώσεις, αναπόφευκτα, ως μέρος της δυναμικής διαδικασίας, αναθεωρήσεις στα σχέδια, που τροποποιούν τους προτεινόμενους συντελεστές δόμησης της ανάπτυξης...».

Η Υπηρεσία μας διατηρεί την άποψη της.

Εισηγούμαστε όπως το ΤΠΟ αποταθεί στη Νομική Υπηρεσία για εξέταση της νομιμότητας της πιο πάνω ακολουθούμενης πρακτικής απόκλισης από τους όρους που τίθενται από το Υπουργικό Συμβούλιο.

### 3.2.2.2 Χρήση της ανάπτυξης ως κινηματογραφικό στούντιο

Το Υπουργικό Συμβούλιο έθεσε ως όρο για τη χορήγηση της πολεοδομικής άδειας ότι «Θα υποβληθούν τροποποιημένα σχέδια στα οποία θα υποδεικνύεται ότι η χρήση της ανάπτυξης κατά το ήμισυ τουλάχιστον θα λειτουργεί ως χώρος κινηματογραφικών γυρισμάτων και παραγωγής ταινιών, ενώ το υπόλοιπο ως αίθουσα δεξιώσεων».

Από επισκόπηση των σχεδίων για τα οποία χορηγήθηκαν η πολεοδομική άδεια και η άδεια οικοδομής, φαίνεται πως το μεγαλύτερο μέρος της ανάπτυξης αφορά στην λειτουργία της αίθουσας δεξιώσεων.

Το ΤΠΟ μας ενημέρωσε πως «...σύμφωνα με τα αναθεωρημένα σχέδια... και τα συναφή εμβαδογράμματα, το εμβαδόν που αναλογεί στην αίθουσα Κινηματογραφικών Χρήσεων... αναλογεί σε συνολικό εμβαδόν 2.271 τ.μ. (στο οποίο δεν συμπεριλαμβάνονται οι χώροι κουζίνας εμβαδού 500,45

τ.μ. ...που χρησιμοποιούνται και από τις δύο χρήσεις), ενώ επιπλέον, το εμβαδόν που αναλογεί στον χώρο Δεξιώσεων... αφορά εμβαδόν 2.332 τ.μ. (στο οποίο δεν συμπεριλαμβάνεται το προαναφερόμενο εμβαδόν κουζίνας...»).

Όπως προκύπτει, ο όρος που έθεσε το Υπουργικό Συμβούλιο δεν φαίνεται να ικανοποιείται, εφόσον ο χώρος που αναλογεί αποκλειστικά στην αίθουσα κινηματογραφικών χρήσεων ανέρχεται μόλις στο 44,5% του συνολικού εμβαδού. Κατά την άποψη της Υπηρεσίας μας, τυχόν επιμέτρηση των κοινών χώρων κουζίνας στο εμβαδό της αίθουσας κινηματογραφικών χρήσεων, ώστε αυτή να υπερβεί το 50%, δεν μπορεί να εκληφθεί ότι συνάδει με το πνεύμα της απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου. Επίσης, οι απαιτήσεις για χώρους κουζίνας μεταξύ των δύο χρήσεων, δεν θα αναμέναμε να είναι οι ίδιες.

Συναφώς αναφέρεται ότι, σύμφωνα με σχετικά πρακτικά συνεδρίας της Ειδικής Επιτροπής Αισθητικού Ελέγχου, η εκπρόσωπος του ΤΠΟ είχε αναφέρει πως, σύμφωνα με την Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, ο διαχωρισμός μεταξύ των δυο χρήσεων θα πρέπει να είναι διακριτός (συμπαγείς χώροι).

Εισήγηση της Υπηρεσίας μας, είναι όπως στις περιπτώσεις που η αιτιολογημένη εισήγηση του ΣΥΜΕΠΑ, προνοεί σημαντικές διαφοροποιήσεις από τα υποβληθέντα αρχιτεκτονικά σχέδια, αυτά να οριστικοποιούνται πριν την προώθηση της αίτησης στο Υπουργικό Συμβούλιο για λήψη απόφασης, για αποφυγή παρερμηνείας των συμφωνηθέντων.

### 3.2.2.3 Ακύρωση όρου για κατεδάφιση υφιστάμενων αυθαίρετων οικοδομών

Το Υπουργικό Συμβούλιο έθεσε ως όρο ότι «Όλες οι αυθαίρετες κατασκευές θα κατεδαφιστούν πριν τη χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας». Το ΤΠΟ περιέλαβε ως όρο στην πολεοδομική άδεια ότι «Πριν την έκδοση της σχετικής Άδειας Οικοδομής..., να κατεδαφιστούν/απομακρυνθούν τα αυθαίρετα υποστατικά/κατασκευές που υφίστανται εντός του τεμαχίου της ανάπτυξης, οι οποίες δεν περιλαμβάνονταν στα εγκεκριμένα σχέδια.».

Κατόπιν αιτήματος των αιτητών προς τον Υπουργό Εσωτερικών, εγκρίθηκε η διαγραφή του όρου, εφόσον κρίθηκε ότι οι αυθαίρετες κατασκευές δεν αφορούσαν ουσιώδη πτυχή του περιεχομένου της παρέκκλισης. Οι αιτητές παράλληλα, υπέβαλαν αίτηση για τροποποίηση της πολεοδομικής άδειας, ώστε να εξασφαλιστεί η αδειοδότηση τους.

Κατόπιν λήψης της αρχικής επιστολής ευρημάτων της Υπηρεσίας μας αναφορικά με την εν λόγω ανάπτυξη και αφού το ΤΠΟ απέστειλε στους ιδιοκτήτες Ειδοποίηση Επιβολής, το Τμήμα απέρριψε την τροποποιητική αίτηση.

Αναφορικά με το θέμα προκύπτουν τα ακόλουθα ευρήματα:

(α) Ο Κανονισμός 30, στη βάση του οποίου εγκρίθηκε η τροποποίηση του όρου που περιλαμβανόταν στην πολεοδομική άδεια κατά παρέκκλιση, προνοεί τα ακόλουθα:

«(1)... σε περίπτωση που καθίσταται αναγκαία η τροποποίηση μη ουσιώδους πτυχής του περιεχομένου της παρέκκλισης, όπως αυτή εγκρίθηκε από το Υπουργικό Συμβούλιο, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να προβεί στην τροποποίηση αυτή, αφού εξασφαλίσει προηγουμένως τη σύμφωνη γνώμη του Υπουργού (Εσωτερικών).

(2) Για τους σκοπούς της παραγράφου (1), τροποποίηση η οποία αφορά το συντελεστή δόμησης...θεωρείται ουσιώδης.».

Από ενημέρωση που είχαμε από το ΤΠΟ, «...Από το σύνολο των εγκριθεισών κατασκευών, υπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης η προκατασκευασμένη αποθήκη, εμβαδού της τάξης των 130 τ.μ. Η αύξηση του εμβαδού θεωρήθηκε επουσιώδης σε σχέση με το μέγεθος του τεμαχίου (καθαρό εμβαδό 18.376 τ.μ.) και το συνολικό εμβαδόν της εγκριθείσας ανάπτυξης (5.040 τ.μ.), ενώ άλλωστε παραμένουν διαθέσιμα 223 τ.μ. προς αξιοποίηση, από το τεμάχιο «δότη».

Κατά την άποψη της Υπηρεσίας μας, εφόσον η ακύρωση του όρου, θα επέφερε αύξηση του συντελεστή δόμησης, η οποία βάση του Κανονισμού 30 θεωρείται ως ουσιώδης πτυχή της παρέκκλισης, η τροποποίηση δεν φαίνεται να εμπίπτει στις πρόνοιες του Κανονισμού αυτού.

(β) Ενώ ο όρος για κατεδάφιση των αυθαίρετων οικοδομών, αρχικά σύμφωνα με την Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου θα έπρεπε να υλοποιηθεί πριν την χορήγηση της πολεοδομικής άδειας, το ΤΠΟ μετέθεσε την υλοποίηση του πριν την χορήγηση της Άδειας Οικοδομής και τελικά ο όρος ακυρώθηκε, ώστε να καταστεί δυνατή η εξασφάλιση της άδειας οικοδομής.

(γ) Οι Αρμόδιες Αρχές δεν φαίνεται να έχουν προβεί σε οποιεσδήποτε ενέργειες μετά την απόρριψη της τροποποιητικής αίτησης για αδειοδότηση των αυθαίρετων υποστατικών. Ως εκ τούτου, παρόλο που τα υποστατικά είναι στη διάθεση του ιδιοκτήτη να τα χρησιμοποιεί δεν μπορούν να γίνουν οι απαιτούμενες ενέργειες για σκοπούς διευθέτησης της επιπλέον υπέρβασης του συντελεστή δόμησης κατά 130 τ.μ. που προέκυψε λόγω της μη κατεδάφισής τους.

**Σύσταση:** Σε περίπτωση που κατά την έκδοση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση, κρίνεται θεμιτή η αποδοχή μερικής απόκλισης από τους όρους που θέτει το Υπουργικό Συμβούλιο ή τους σχετικούς κανονισμούς, αυτό θα πρέπει να ενσωματώνεται στο περιεχόμενο τους, ώστε να αποτρέπονται υπερβάσεις των ορίων άσκησης της διακριτικής ευχέρειας των αρμόδιων οργάνων.

### 3.2.3 Έλεγχος τήρησης όρων πολεοδομικής άδειας

Το ΤΠΟ, μετά την λήψη της επιστολής ευρημάτων προκαταρκτικής διερεύνησης, ημερ. 4.3.2024, από την Υπηρεσία μας, μας ενημέρωσε με επιστολή, ημερ. 11.4.2024, πως «...δεδομένου ότι, φαίνεται ότι η ανάπτυξη ενδεχομένως λειτουργεί ως Αίθουσα Δεξιώσεων στο συνολικό εμβαδόν της οικοδομής, αντί μόνο σε 2.332 τ.μ., η Πολεοδομική Αρχή, αφού διερευνήσει το θέμα, σε συνεργασία με την αρμόδια αρχή, θα λάβει τα απαιτούμενα μέτρα».

Σύμφωνα με στοιχεία που εξασφαλίστηκαν από το ΤΠΟ στις 2.12.2024, το Τμήμα στις 10.5.2024 απέστειλε στον ιδιοκτήτη της ανάπτυξης «Ειδοποίηση Επιβολής», δυνάμει του Άρθρου 46 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο.

Στην Ειδοποίηση Επιβολής καταγράφονται τα ακόλουθα:

«Η Πολεοδομική Αρχή έχει διαπιστώσει ότι, στα ...τεμάχια, εντός των οποίων υφίσταται οικοδομή ...που λειτουργεί με τρόπο που δεν συνάδει με τα εγκεκριμένα σχέδια της προαναφερθείσας Πολεοδομικής Άδειας.

Συγκεκριμένα... διαπιστώνεται παράβαση σε σχέση με τον τρόπο λειτουργίας της ανάπτυξης, εφόσον φιλοξενούνται εκδηλώσεις που κατατάσσονται στην κατηγορία δραστηριοτήτων Μουσικοχορευτικού Κέντρου, για την οποία δεν έχουν εξασφαλιστεί προηγουμένως οι απαιτούμενες από το Νόμο, Πολεοδομική Άδεια, καθώς και Άδεια Οικοδομής από την αρμόδια αρχή.

...η ανάπτυξη λειτουργεί σε όλο το εμβαδόν της ως ενιαία ανάπτυξη μουσικοχορευτικού κέντρου και χώρου εκδηλώσεων/χώρου δεξιώσεων, ενώ με βάση τη χορηγηθείσα πολεοδομική άδεια, η χρήση αναψυχής... πρέπει να περιορίζεται στο ήμισυ περίπου του εμβαδού της οικοδομής. Παράλληλα, διαπιστώνεται ότι, δεν έχουν υλοποιηθεί οποιεσδήποτε δεσμεύσεις αναφορικά με την υποχρέωση λειτουργίας, σε τμήμα της ανάπτυξης, του εγκεκριμένου χώρου που αφορά την κινηματογραφική παραγωγή.

Επιπλέον, δεν τηρούνται οι όροι της χορηγηθείσας πολεοδομικής άδειας, αριθμός εκ των οποίων περιλαμβάνονται ως προϋποθέσεις στην απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου... για έγκριση της παρέκκλισης...

Με βάση τα πιο πάνω, καλείστε όπως:(α) άμεσα με την επίδοση της παρούσας Ειδοποίησης, τερματίσετε την παράνομη χρήση και λειτουργία της οικοδομής ως μουσικοχορευτικό κέντρο, και (β) σε διάστημα δέκα ημερών από την ημερομηνία επίδοσης της Ειδοποίησης, να προσκομίσετε στην Πολεοδομική Αρχή στοιχεία, με βάση τα οποία να συμμορφώνεται με τους όρους της Πολεοδομικής Άδειας και να δεικνύονται οι απαιτούμενες εσωτερικές διαρρυθμίσεις, υλοποιημένες επιτόπου, που θα διασφαλίσουν ότι η ανάπτυξη θα λειτουργεί με βάση τα εγκεκριμένα σχέδια της Πολεοδομικής Άδειας...».

Ο αιτητής υπέβαλε Ιεραρχική Προσφυγή στον Υπουργό Εσωτερικών, ημερ. 23.5.2024, παραθέτοντας τις δικές του θέσεις σχετικά με το θέμα.

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με την Ειδοποίηση Επιβολής, σε περίπτωση μη συμμόρφωσης, προνοείται η λήψη δικαστικών μέτρων και η επιβολή διοικητικού προστίμου. Πρόσθετα, επισημαίνεται ότι «ακόμη και αν υποβληθεί Ιεραρχική Προσφυγή, το τυχόν μέρος της παρούσας Ειδοποίησης που αφορά την απαίτηση για τερματισμό οποιωνδήποτε οικοδομικών ή άλλων εργασιών, παραμένει σε ισχύ.».

Όπως προκύπτει, η Πολεοδομική Αρχή δεν έχει λάβει οποιαδήποτε από τα πιο πάνω μέτρα μετά την επίδοση Ειδοποίησης Επιβολής, παρόλο που σύμφωνα με αναρτήσεις/ διαφημίσεις στα Μέσα Κοινωνικής Δικτύωσης και Μέσα Μαζικής Ενημέρωσης, το υποστατικό φαίνεται να συνεχίζει να λειτουργεί μέχρι σήμερα με τα ίδια δεδομένα.

### 3.2.4 Έλεγχος τήρησης όρων άδειας οικοδομής

Η αίθουσα, σύμφωνα με τα Μέσα Κοινωνικής Δικτύωσης, εγκαινιάστηκε την 1.10.2023 και χρησιμοποιείται ως μουσικοχορευτικό κέντρο, διοργανώνοντας εκδηλώσεις με τραγουδιστές, χωρίς να έχει μέχρι σήμερα εξασφαλίσει Πιστοποιητικό Έγκρισης, βάση του οποίου διασφαλίζεται ότι οι όροι της άδειας οικοδομής έχουν υλοποιηθεί, ως απαιτείται σύμφωνα με τις πρόνοιες του Άρθρου 10 του περί Οδών και Οικοδομών Νόμου.

Η τέως αρμόδια Οικοδομική Αρχή-ΕΔ Λευκωσίας, με επιστολή, ημερ. 26.3.2024, μας ενημέρωσε ότι «(1)Το Γραφείο μου προγραμμάτισε επιτόπια επίσκεψη στις 15.4.2024 για επιθεώρηση του υποστατικού για σκοπούς έκδοσης Πιστοποιητικού Έγκρισης...(2) Ζήτησε από τους Επιβλέποντες Μηχανικούς να υποβάλουν εντός 15 ημερών Πιστοποιητικό Συμπλήρωσης Έργου...(3)Απέστειλε επιστολές στις υπηρεσίες με τις οποίες έγινε διαβούλευση κατά το στάδιο έκδοσης της Άδειας Οικοδομής για τις απόψεις τους για σκοπούς έκδοσης Πιστοποιητικού Έγκρισης.».

Σημειώνεται ότι παρόλο που στην πιο πάνω επιστολή αναφερόταν πως θα επανέρχονταν μετά την ολοκλήρωση της εξέτασης του θέματος, με τις σχετικές τους διαπιστώσεις, και παρά τη σχετική επιστολή μας, ημερ. 6.6.2024 και τις υπενθυμητικές επιστολές, ημερ. 26.7.2024 και 26.8.2024, δεν τύχαμε οποιασδήποτε ενημέρωσης. Η ΕΔ Λευκωσίας με επιστολή, ημερ. 4.9.2024, μας ενημέρωσε πως από την 1.7.2024 αρμοδιότητα για το θέμα έχει ο ΕΟΑ Λευκωσίας, στον οποίο διαβιβάστηκαν οι επιστολές για κατάλληλο χειρισμό.

Η Διεύθυνση Αδειοδότησης της Ανάπτυξης του ΕΟΑ Λευκωσίας, με επιστολή ημερ. 31.1.2025, μας ενημέρωσε ότι «...υποβλήθηκε στην τότε αρμόδια Οικοδομική Αρχή – Έπαρχος Λευκωσίας...περί τις 20 Απριλίου 2024, σχετική αίτηση για έκδοση Πιστοποιητικού Εγκρίσεως...συνοδευόμενη από σχετικό Πιστοποιητικό Συμπλήρωσης Έργου...και η εξέταση της οποίας δεν έχει ακόμα ολοκληρωθεί από την νυν αρμόδια Οικοδομική Αρχή – ΕΟΑ Λευκωσίας.».

Επίσης αναφέρει ότι «Σε σχετικό επιτόπιο έλεγχο...τον Απρίλιο του έτους 2024 από εκπρόσωπο της τότε αρμόδιας Οικοδομικής Αρχής...διαπιστώθηκε ότι...αρκετοί από τους όρους που έχουν υποβληθεί...δεν έχουν υλοποιηθεί/δεν ικανοποιούνται. Ενδεικτικά...(i) οι ιδιωτικοί χώροι πρασίνου...δεν έχουν διαμορφωθεί και (ii) οι 2 χρήσεις της ανάπτυξης, ήτοι η Αίθουσα Δεξιώσεων και ο Χώρος Παραγωγής Ταινιών...έχουν διαχωριστεί μεταξύ τους με μετακινούμενα πανέλα αντί της τοιχοποιίας που προνοείται... Η μη διαμόρφωση των ιδιωτικών χώρων πρασίνου... διαπιστώθηκε και σε σχετικό επιτόπιο έλεγχο περιμετρικά της ανάπτυξης ο οποίος έχει διεξαχθεί στις 30 Ιανουαρίου 2025.».

Όσον αφορά στις απόψεις των εμπλεκόμενων υπηρεσιών για σκοπούς έκδοσης Πιστοποιητικού Έγκρισης, για το οποίο υποβλήθηκε αίτηση στις 20.4.2024, μας ανέφεραν ότι «...το Τμήμα Δημοσίων Έργων, Τμήμα Επιθεώρησης Εργασίας, Αρχή Τηλεπικοινωνιών και Πυροσβεστική Υπηρεσία Κύπρου δεν συστήνουν την έκδοση του σχετικού Πιστοποιητικού Έγκρισης...».

Από επισκόπηση του φακέλου, διαπιστώθηκε ότι στο σημείωμα ημερ. 17.5.2024, που ετοιμάστηκε από τον λειτουργό της ΕΔ Λευκωσίας, μετά από τον επιτόπιο έλεγχο στον χώρο της ανάπτυξης στις 15.4.2024, καταγράφονται σωρεία παρατηρήσεων σχετικά με την μη συμμόρφωση της οικοδομής με τους όρους της άδειας οικοδομής. Οι παρατηρήσεις αφορούν την μη τήρηση όρων αναφορικά με τη διαμόρφωση της αίθουσας δεξιώσεων, του χώρου παραγωγής ταινιών, των χώρων πρασίνου, των χώρων στάθμευσης και θέματα προσβασιμότητας ΑΜΕΑ.

Επίσης γίνεται αναφορά στη μη τήρηση του όρου 32 που τέθηκε στην άδεια οικοδομής, σύμφωνα με τον οποίο, η ανάπτυξη δεν θα τεθεί σε χρήση αν δεν υπάρξει συμμόρφωση με τις απαιτήσεις του Τμήματος Δημοσίων Έργων, της Αστυνομίας και της Πυροσβεστικής Υπηρεσίας.

Ενδεικτικά αναφέρεται ότι, όπως διαπιστώσαμε, η Πυροσβεστική Υπηρεσία με επιστολή 4.4.2024 προς τον Έπαρχο Λευκωσίας, ανέφερε ότι κατόπιν διαπίστωσης, η επί τόπου κατάσταση δεν συνάδει με τα σχέδια που είχαν υποβληθεί, δεν συστήνει την έκδοση πιστοποιητικού έγκρισης.

Αξίζει να σημειωθεί ότι, οι απόψεις του Τμήματος Επιθεώρησης Εργασίας που στάλθηκαν στην ΕΔ Λευκωσίας με επιστολή ημερ. 10.5.2024, ήταν αρνητικές εφόσον δεν υπήρξε συμμόρφωση με αριθμό όρων. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι, λόγω μη συμμόρφωσης με τον όρο που αφορά στην Γραπτή Εκτίμηση των Κινδύνων, στην οποία καθορίζονται τα προληπτικά και προστατευτικά μέτρα που πρέπει να λαμβάνονται, έχει ήδη σταλεί σχετική επιστολή παραβάσεων στον ιδιοκτήτη.

Επιπρόσθετα εγείρονται ερωτηματικά κατά πόσο η προϋπόθεση που τέθηκε από το Υπουργείο Άμυνας με επιστολή του ημερ. 22.5.2018, έχει υλοποιηθεί.

Όπως προκύπτει, οι αρμόδιες αρχές δεν έχουν λάβει μέχρι σήμερα τα απαιτούμενα μέτρα ώστε να διασφαλιστεί ότι οι όροι της άδειας οικοδομής έχουν υλοποιηθεί, ειδικά όσον αφορά την τήρηση όρων που σχετίζονται με την δημόσια υγεία και ασφάλεια.

Ο ΕΟΑ Λευκωσίας με επιστολή του ημερ. 21.3.2025, μας ανέφερε πως «...τα ευρήματα των ελέγχων σας, δεν αφορούν ενέργειες του Επαρχιακού Οργανισμού Αυτοδιοίκησης Λευκωσίας, αλλά ενέργειες των πρώην Πολεοδομικών και Οικοδομικών Αρχών...». Σημειώνεται ωστόσο, ότι από την 1.7.2024 ο ΕΟΑ ανέλαβε αρμοδιότητες ως Οικοδομική Αρχή και άρα θα αναμενόταν να είχε λάβει τα απαιτούμενα μέτρα μέχρι σήμερα.

### 3.2.5 Άδεια λειτουργίας κέντρου ως εστιατόριο

Οι αιτητές στις 6.9.2023, μετά την έκδοση της Άδειας Οικοδομής, εξασφάλισαν την ίδια μέρα άδεια λειτουργίας κέντρου ως εστιατόριο από το Υφυπουργείο Τουρισμού. Σύμφωνα με τις πρόνοιες του

άρθρου 6 του περί Κέντρων Αναψυχής Νόμου, η άδεια λειτουργίας εκδίδεται νοουμένου ότι στο πιστοποιητικό τελικής έγκρισης, που εκδίδεται βάση του περί Οδών και Οικοδομών Νόμου από την αρμόδια αρχή, υπάρχει αναφορά ότι ο χώρος θεωρείται κατάλληλος ως προς τον σκοπό που αναφέρεται στην άδεια λειτουργίας.

Ως εκ τούτου, εγείρονται ερωτηματικά για τους λόγους που το Υφυπουργείο Τουρισμού παραχώρησε την άδεια λειτουργίας, χωρίς προηγουμένως να έχει εξασφαλιστεί πιστοποιητικό έγκρισης από την Οικοδομική Αρχή για το υποστατικό.

Το Υφυπουργείο Τουρισμού με επιστολή ημερ. 8.4.2025, μας ενημέρωσε πως η ύπαρξη πιστοποιητικού έγκρισης αποτελεί προϋπόθεση για την έκδοση άδειας λειτουργίας, ωστόσο με αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου του τότε Κυπριακού Οργανισμού Τουρισμού, δεν απαιτείτο το πιστοποιητικό τελικής έγκρισης αλλά άδεια οικοδομής. Για την επίλυση του ζητήματος προωθείται νέο νομοσχέδιο, το οποίο θα αντικαταστήσει τον υφιστάμενο Νόμο. Όπως αναφέρεται, το νομοσχέδιο προβλέπει, ότι για τη χορήγηση άδειας λειτουργίας κέντρου αναψυχής θα απαιτείται η υποβολή πιστοποιητικού έγκρισης, δίνοντας παράλληλα μεταβατική περίοδο ώστε οι επιχειρήσεις να μπορέσουν να ανταποκριθούν στις νέες απαιτήσεις.

Κατά την άποψη της Υπηρεσίας μας, οι πρόνοιες της κείμενης νομοθεσίας θα πρέπει να εφαρμόζονται ανεξαρτήτως της προώθησης του νέου νομοσχεδίου.

### **3.2.6 Αδειοδότηση εκ των υστέρων**

Όπως προκύπτει από τον έλεγχο, οι ενέργειες για αδειοδότηση της υπό εξέταση ανάπτυξης δεν έγιναν στη βάση την νενομισμένης διαδικασίας, αλλά εκ των υστέρων.

Η αδειοδότηση αναπτύξεων που ανεγείρονται και λειτουργούν χωρίς προηγουμένως να έχουν εξασφαλίσει τις σχετικές άδειες, ενδεχομένως να δημιουργεί συνθήκες αθέμιτου ανταγωνισμού μεταξύ αναπτύξεων που δραστηριοποιούνται στον ίδιο τομέα, οι οποίες ανεγείρονται και λειτουργούν αφού εξασφαλίσουν την απαιτούμενη αδειοδότηση.

Στην προσπάθεια των εμπλεκόμενων αρχών να αδειοδοτήσουν εκ των υστέρων την ανέγερση και λειτουργία της ανάπτυξης, με διαδικασίες οι οποίες μέχρι σήμερα είναι σε εξέλιξη, το κράτος επωμίζεται αυξημένο διοικητικό κόστος.

#### 4. Γενικά συμπεράσματα

- ◆ Οι κατασκευαστικές εργασίες για την ανάπτυξη ξεκίνησαν χωρίς άδειες το 2018, το υποστατικό ολοκληρώθηκε μέχρι το 2020, η πολεοδομική και η οικοδομική άδεια εκδόθηκαν το 2023 για λειτουργία κέντρου δεξιώσεων και film studio και η αίθουσα λειτουργεί μέχρι σήμερα και ως μουσικοχορευτικό κέντρο, χωρίς να εκδοθεί πιστοποιητικό έγκρισης, εφόσον δεν τηρούνται οι όροι που τέθηκαν στις σχετικές άδειες.
- ◆ Οι διαδικασίες των εμπλεκόμενων αρχών για εκ των υστέρων εξέταση και αδειοδότηση της ανέγερσης και λειτουργίας της ανάπτυξης, οι οποίες από το 2018 μέχρι σήμερα είναι σε εξέλιξη, επιφέρουν στο κράτος αυξημένο διοικητικό κόστος.
- ◆ Η αδειοδότηση αναπτύξεων που ανεγείρονται και λειτουργούν χωρίς προηγουμένως να έχουν εξασφαλίσει τις σχετικές άδειες, ενδεχομένως να δημιουργεί συνθήκες αθέμιτου ανταγωνισμού μεταξύ αναπτύξεων που δραστηριοποιούνται στον ίδιο τομέα, οι οποίες ανεγείρονται και λειτουργούν αφού εξασφαλίσουν την απαιτούμενη αδειοδότηση.
- ◆ Το υποστατικό, το οποίο εξυπηρετεί μεγάλο αριθμό επισκεπτών, λειτουργεί με την ανοχή των αρμόδιων αρχών χωρίς να εκδοθεί πιστοποιητικό έγκρισης, με αποτέλεσμα να μην έχει διασφαλιστεί η τήρηση όρων που αφορούν την δημόσια υγεία και ασφάλεια, η εξέταση των οποίων αποτελεί μέρος της διαδικασίας έκδοσής του.
- ◆ Οι αρμόδιες αρχές δεν άσκησαν τον απαιτούμενο έλεγχο, με αποτέλεσμα η ανάπτυξη να λειτουργεί χωρίς να διασφαλιστεί η τήρηση των όρων που έθεσε το Υπουργικό Συμβούλιο για τη χορήγηση της πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση, ως και των όρων που τέθηκαν στην πολεοδομική και οικοδομική άδεια. Ως εκ τούτου, για την υπό εξέταση ανάπτυξη, τίθεται υπό αμφισβήτηση η αποτελεσματικότητα του κράτους για πολεοδομικό και οικοδομικό έλεγχο.

## Παράρτηματα

### Παράρτημα Ι:

#### Ευθύνη Ελεγκτικής Υπηρεσίας και διαφύλαξη της ανεξαρτησίας της και Θεσμικό πλαίσιο αρμοδιοτήτων Γενικού Ελεγκτή

##### **Ευθύνη Ελεγκτικής Υπηρεσίας και διαφύλαξη της ανεξαρτησίας της**

Οι Ειδικές Εκθέσεις της Ελεγκτικής Υπηρεσίας παρουσιάζουν τα αποτελέσματα των ελέγχων που αυτή διενεργεί επί των πολιτικών (policies) και προγραμμάτων της Κυπριακής Δημοκρατίας ή άλλων ελεγχόμενων οργανισμών ή επί θεμάτων που αφορούν στον Προϋπολογισμό τους ή συγκεκριμένους τομείς αυτού, ή τα αποτελέσματα ελέγχων ιδιωτών ελεγκτών στους οποίους η Ελεγκτική Υπηρεσία έχει αναθέσει τον έλεγχο λογαριασμών οποιουδήποτε ελεγχόμενου υπ' αυτής οργανισμού, δυνάμει του περί της Καταθέσεως Στοιχείων και Πληροφοριών στο Γενικό Ελεγκτή της Δημοκρατίας Νόμου (Ν.113(Ι)/2002). Η Ελεγκτική Υπηρεσία επιλέγει και σχεδιάζει τις εν λόγω ελεγκτικές δραστηριότητες κατά τρόπον ώστε αυτές να αποφέρουν τον μέγιστο αντίκτυπο, λαμβανομένων υπόψη των κινδύνων για τις επιδόσεις ή για τη συμμόρφωση, του επιπέδου των σχετικών εσόδων ή δαπανών, των επικείμενων εξελίξεων και του δημόσιου συμφέροντος.

Η εκ μέρους της Ελεγκτικής Υπηρεσίας παράθεση ευρημάτων ελέγχου γίνεται στη βάση όσων στοιχείων έχουν τεθεί ενώπιόν της.

Εκτός αν τούτο δηλωθεί ρητά, η μη παράθεση ευρημάτων επί ορισμένων πτυχών ή θεμάτων που αφορούν στο αντικείμενο του ελέγχου, δεν συνιστά διαβεβαίωση, ούτε και υποδηλοί ότι αυτά είναι απαλλαγμένα αδυναμιών ή σφαλμάτων ή αποκλίσεων από το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο, αφού ο εξωτερικός ελεγκτής δεν αναμένεται ότι μπορεί να εντοπίζει κάθε αδυναμία ή σφάλμα ή απόκλιση από το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο.

Οι συστάσεις της Ελεγκτικής Υπηρεσίας αποτελούν εισηγήσεις για τον τρόπο χειρισμού των παρατηρήσεων και ευρημάτων του ελέγχου. Σε καμία περίπτωση δεν δύναται να εκληφθεί ότι οι συστάσεις αυτές επηρεάζουν την ανεξαρτησία της Υπηρεσίας, ως εξωτερικού ελεγκτή ή ότι συνεπάγονται συμμετοχή της Υπηρεσίας στη λήψη οποιασδήποτε σχετικής απόφασης από τη διοίκηση της ελεγχόμενης οντότητας, η οποία εξακολουθεί να φέρει αποκλειστικά την ευθύνη για την ορθή και νόμιμη λήψη απόφασης, ως προς τον τρόπο χειρισμού των ευρημάτων ελέγχου και συστάσεων.

Ουδεμία πρόνοια στην παρούσα Έκθεση σημαίνει ή θα πρέπει να εκληφθεί, ότι με αυτή διατυπώνεται κατηγορία εναντίον οποιουδήποτε προσώπου για εκ προθέσεως κατάχρηση εξουσίας ή για τη διάπραξη ποινικών ή άλλων αδικημάτων. Αυτά, αν υπάρχουν, θα πρέπει να διερευνηθούν από τις αρμόδιες αρχές, μόνο δε τα αρμόδια δικαστήρια μπορούν να κρίνουν κάποιο πρόσωπο ως ένοχο οποιουδήποτε αδικήματος. Τονίζεται, επίσης, ότι οι συστάσεις και τα ευρήματα της Ελεγκτικής Υπηρεσίας αφορούν στους ελεγχόμενους φορείς και

οποιαδήποτε αναφορά σε άλλα φυσικά ή νομικά πρόσωπα ουδόλως εξυπακούει ότι αυτά έχουν προβεί κατ' ανάγκη σε οτιδήποτε μεμπτό, αφού κάτι τέτοιο εκφεύγει του πεδίου ελέγχου της παρούσας Έκθεσης.

##### **Θεσμικό πλαίσιο αρμοδιοτήτων Γενικού Ελεγκτή**

Ο έλεγχος διενεργήθηκε στο πλαίσιο των συνταγματικών αρμοδιοτήτων του Γενικού Ελεγκτή της Δημοκρατίας και των προνοιών του περί της Δημοσιονομικής Ευθύνης και του Δημοσιονομικού Πλαισίου Νόμου (Ν.20(Ι)/2014).

Το άρθρο 116 του Συντάγματος της Δημοκρατίας ορίζει ότι ο Γενικός Ελεγκτής, βοηθούμενος από τον Βοηθό Γενικό Ελεγκτή, ελέγχει εν ονόματι της Δημοκρατίας όλες τις εισπράξεις και πληρωμές και όλους τους λογαριασμούς χρηματικών διαθεσίμων και άλλου ενεργητικού ή άλλων υποχρεώσεων που αναλαμβάνει η Δημοκρατία ή που δημιουργούνται για λογαριασμό της. Για τον σκοπό αυτό, ο Γενικός Ελεγκτής έχει δικαίωμα να επιθεωρεί και να ελέγχει όλα τα σχετικά βιβλία, αρχεία και καταστάσεις, καθώς και τους χώρους όπου φυλάγεται το πιο πάνω ενεργητικό. Επίσης, ο Γενικός Ελεγκτής, βοηθούμενος από τον Βοηθό Γενικό Ελεγκτή, ασκεί κάθε άλλη εξουσία ή εκτελεί οποιαδήποτε άλλα καθήκοντα ή υποχρεώσεις που καθορίζονται ή του αναθέτονται διά Νόμου.

Σύμφωνα με το άρθρο 81 του περί της Δημοσιονομικής Ευθύνης και του Δημοσιονομικού Πλαισίου Νόμου (Ν.20(Ι)/2014), ο Γενικός Ελεγκτής διεξάγει τον εξωτερικό έλεγχο των λογαριασμών της Δημοκρατίας.

Σύμφωνα με τον περί της Λογιστικής και Δημοσιονομικής Διαχείρισης και Χρηματοοικονομικού Ελέγχου της Δημοκρατίας Νόμο (Ν.38(Ι)/2014), ο έλεγχων λειτουργός κάθε Κονδυλίου οφείλει να διασφαλίσει την ορθότητα και νομιμότητα των εισπράξεων και πληρωμών και την αποτελεσματικότητα, αποδοτικότητα και οικονομία της υλοποίησης του οικείου Προϋπολογισμού, στη βάση των αρχών της χρηστής χρηματοοικονομικής διαχείρισης (άρθρα 7(1) και 8).

Για τον σκοπό αυτό, η Ελεγκτική Υπηρεσία προχωρεί σε οικονομικούς και διαχειριστικούς ελέγχους, όπως και ελέγχους συμμόρφωσης Υπουργείων, Τμημάτων και Υπηρεσιών της Δημόσιας Υπηρεσίας και του ευρύτερου δημόσιου τομέα.

Ο περί της Καταθέσεως Στοιχείων και Πληροφοριών στον Γενικό Ελεγκτή της Δημοκρατίας Νόμος (Ν.113(Ι)/2002) παρέχει σαφείς εξουσίες στον Γενικό Ελεγκτή, να ζητά στοιχεία σε οποιαδήποτε μορφή, περιλαμβανομένης και της ηλεκτρονικής μορφής, επεξηγήσεις και πληροφορίες, γραπτές ή προφορικές, που κατά την κρίση του μπορούν να τον υποβοηθήσουν στην εκτέλεση του έργου του.

## Παράρτημα II: Μεθοδολογία

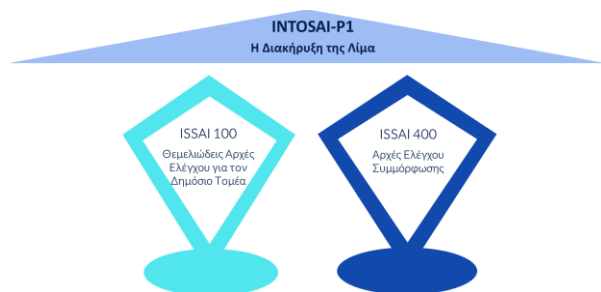
### Πρότυπα ελέγχου

Σύμφωνα με το άρθρο 81(2) του περί της Δημοσιονομικής Ευθύνης και του Δημοσιονομικού Πλαισίου Νόμου (Ν.20(Ι)/2014), ο Γενικός Ελεγκτής διεξάγει τον εξωτερικό έλεγχο στη βάση διεθνών αναγνωρισμένων προτύπων ελέγχου που ο ίδιος αποφασίζει.

Όπως ρητά αναφέρεται στις Ελεγκτικές Οδηγίες που έχουν εκδοθεί από τον Γενικό Ελεγκτή, οι έλεγχοι της Ελεγκτικής Υπηρεσίας διεξάγονται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ανώτατων Ελεγκτικών Ιδρυμάτων (ISSAI) που εκδίδει ο Διεθνής Οργανισμός Ανώτατων Ελεγκτικών Ιδρυμάτων (INTOSAI), ο οποίος είναι ένας αυτόνομος, ανεξάρτητος, μη-πολιτικοποιημένος Οργανισμός, με ειδικό συμβουλευτικό καθεστώς προς το Οικονομικό και Κοινωνικό Συμβούλιο (ECOSOC) του Οργανισμού Ηνωμένων Εθνών.

Τα Πρότυπα ISSAI διαχωρίζουν τους ελέγχους που διενεργούνται από τα Ανώτατα Ελεγκτικά Ιδρύματα σε τρεις κατηγορίες, τους οικονομικούς ελέγχους, τους ελέγχους συμμόρφωσης και τους διαχειριστικούς ελέγχους. Για τους ελέγχους αυτούς υπάρχει αριθμός ελεγκτικών προτύπων που είναι κοινά και αριθμός ελεγκτικών προτύπων που αφορούν ειδικά στην κάθε κατηγορία ελέγχου.

Η διενέργεια του παρόντος ελέγχου διέπεται κυρίως από τις διατάξεις των πιο κάτω Προτύπων:



Το θεμελιώδες Πρότυπο INTOSAI-P1 ουσιαστικά καταγράφει αυτούσια τη Διακήρυξη, η οποία υιοθετήθηκε το 1977 από το Παγκόσμιο Συνέδριο του INTOSAI στη Λίμα του Περού (Διακήρυξη της Λίμα). Όπως στο ίδιο το Πρότυπο καταγράφεται, το έγγραφο αυτό θεωρείται η “Magna Carta” στην άσκηση εξωτερικού ελέγχου των κυβερνήσεων, καθώς έθεσε τα θεμέλια του δημόσιου ελέγχου. Η Διακήρυξη θέτει τα βασικά σημεία ελέγχου και τις βασικές αρχές για τα Ανώτατα Ελεγκτικά Ιδρύματα που είναι αναγκαίες, ώστε να επιτευχθούν ανεξάρτητα και αντικειμενικά αποτελέσματα. Οι αρχές που εγκαθιδρύθηκαν στη Διακήρυξη της Λίμα αναγνωρίστηκαν από τις Αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης του ΟΗΕ με αρ. 66/209 (ημερ. 22.12.2011) και 69/228 (ημερ. 19.12.2014). Το Πρότυπο INTOSAI-P1, όπως και το Πρότυπο INTOSAI-P10 (Διακήρυξη του Μεξικού), αποτελούν μέρος του κοινοτικού κεκτημένου.

Το Πρότυπο ISSAI 100 παρουσιάζει τον ορισμό του ελέγχου του δημόσιου τομέα και παρέχει τις βασικές έννοιες, στοιχεία και αρχές (τόσο τις γενικές αρχές που σχετίζονται με τον έλεγχο όσο και τις αρχές

που σχετίζονται με τις διάφορες φάσεις της διαδικασίας ελέγχου) που ισχύουν για όλους τους ελέγχους του δημόσιου τομέα.

Το Πρότυπο ISSAI 400 ορίζει τον έλεγχο συμμόρφωσης ως μια ανεξάρτητη εκτίμηση του κατά πόσο ένα δεδομένο θέμα είναι σύμφωνο με τις αρχές που έχουν οριστεί ως κριτήρια ελέγχου. Οι έλεγχοι αυτοί αποσκοπούν στην αξιολόγηση του κατά πόσο οι ενέργειες του ελεγχόμενου φορέα συνάδουν με τις αρχές ή κανόνες που τον διέπουν. Οι αρχές και κανόνες αυτοί μπορεί να αφορούν στη συμμόρφωση με διατάξεις των σχετικών Νόμων, Κανονισμών ή συμφωνιών ή με τις γενικές αρχές χρηστής χρηματοοικονομικής διαχείρισης και συμπεριφοράς δημοσίων αξιωματούχων.

### Ελεγκτική προσέγγιση

Ο παρών έλεγχος βασίστηκε σε επισκόπηση εγγράφων από φακέλους του ΣΥΜΕΠΑ, του ΤΠΟ, της Επαρχιακής Διοίκησης(ΕΔ) Λευκωσίας και του ΕΟΑ Λευκωσίας.

Ο έλεγχος καλύπτει την περίοδο από τον Μάρτιο του 2018 μέχρι την ημερομηνία ετοιμασίας της παρούσας έκθεσης.

Το προσχέδιο της παρούσας Ειδικής Έκθεσης με τα ευρήματα του ελέγχου διαβιβάστηκε στις 27.2.2025 στους ελεγχόμενους φορείς και στο Υφυπουργείο Τουρισμού, με την παράκληση όπως έχουμε τα δικά τους σχόλια και απόψεις μέχρι τις 17.3.2025. Αναποκρίθηκαν το ΣΥΜΕΠΑ, το ΤΠΟ, ο ΕΟΑ Λευκωσίας και το Υφυπουργείο Τουρισμού, οι απαντήσεις των οποίων έχουν συμπεριληφθεί αυτούσιες, χωρίς τα Παραρτήματα τους και αφού διαγράφηκαν τα δεδομένα προσωπικού χαρακτήρα, στο Παράρτημα III.

Σημειώνουμε ότι η μελέτη και έκδοση πολεοδομικών αδειών και αδειών οικοδομής στα πλαίσια της νενομισμένης διαδικασίας, προϋποθέτει εξειδικευμένη τεχνογνωσία, τόσο όσον αφορά στο ευρύ φάσμα των πολυσύνθετων προνοιών των εκάστοτε Σχεδίων Ανάπτυξης, σχετικών Εντολών και Οδηγιών του Υπουργού Εσωτερικών, όσο και στις μετρήσεις συντελεστών ανάπτυξης. Ως εκ τούτου, ο έλεγχος της αδειοδότησης του έργου που αφορά στην καταγγελία, περιορίστηκε στον έλεγχο νομιμότητας των διαδικασιών και κατά πόσο εφαρμόστηκαν οι όροι που έθεσε το Υπουργικό Συμβούλιο, χωρίς την εξέταση οποιονδήποτε τεχνικών θεμάτων.

Διευκρινίζουμε ότι, για σκοπούς δημοσίευσης της παρούσας Ειδικής Έκθεσης, έχουν απαλειφθεί όλες οι αναφορές που αφορούν σε προσωπικά δεδομένα. Κατ’ αυτόν τον τρόπο επιτυγχάνεται η συμμόρφωση με τον Ευρωπαϊκό Κανονισμό (ΕΕ) 2016/679 για την προστασία των φυσικών προσώπων έναντι της επεξεργασίας των δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα και για την ελεύθερη κυκλοφορία των δεδομένων αυτών, χωρίς ωστόσο να περιορίζεται ουσιαστικά η κοινοποίηση των ευρημάτων και διαπιστώσεων της Υπηρεσίας μας που επιβάλλουν τα εφαρμοστέα διεθνή πρότυπα.

### Κριτήρια ελέγχου

Για σκοπούς του ελέγχου συμμόρφωσης χρησιμοποιήθηκαν, ως αρχές και κανόνες, τα ακόλουθα:

- α. Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος (Ν.90/1972).
- β. Ο περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμος (ΚΕΦ.96).
- γ. Οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Παρεκκλίσεις) Κανονισμοί του 1999 και 2005 (ΚΔΠ 309/99 και ΚΔΠ 120/2005).
- δ. Τα περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Εκχώρηση Εξουσιών) Διατάγματα του 2007 και 2024 (ΚΔΠ 454/2007 και ΚΔΠ 307/2024).

## Παράρτημα III: Αυτούσιες απαντητικές επιστολές από Ελεγχόμενο Φορέα



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΜΕΛΕΤΗΣ ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΕΩΝ

Αρ. Φακ.: Σ.Μ.Π. 5.33.6.2.553, 05.14.003  
Αρ. Τηλ.:  
e-mail : proedros@symepa.gov.cy

05.14.009

10 Μαρτίου 2025



✓ Γενικό Ελεγκτή  
της Δημοκρατίας

### Έλεγχος διαδικασίας αδειοδότησης κτηρίου δημόσιας χρήσης

Αναφέρομαι στην επιστολή σας με αρ. φακ. 05.14.009 και ημερομηνία 27/02/2025, και στο περιεχόμενο του συνημμένου προσχεδίου Ειδικής Έκθεσης, το οποίο η Υπηρεσίας σας προτίθεται να δημοσιεύσει, σχετικά με το πιο πάνω θέμα και παραθέτω πιο κάτω τις απόψεις του Συμβουλίου :

α) **Παράγραφοι 1.1, 1.3, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8 της Ειδικής Έκθεσης της Υπηρεσίας σας, αφορούν θέματα που δεν άπτονται των αρμοδιοτήτων του ΣΥ.ΜΕ.ΠΑ.**

β) **Παράγραφος 1.4 (Μη ενδειγμένη ακύρωση όρου)**

Σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κανονισμού 30 της Κ.Δ.Π. 309/99 :

«(1)- Τηρουμένων των διατάξεων της παραγράφου (2), σε περίπτωση που καθίσταται αναγκαία η τροποποίηση μη ουσιώδους πτυχής του περιεχομένου της παρέκκλισης, όπως αυτή εγκρίθηκε από το Υπουργικό Συμβούλιο, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να προβεί στην τροποποίηση αυτή, αφού εξασφαλίσει προηγουμένως τη σύμφωνη γνώμη του Υπουργού.

(2)- Για τους σκοπούς της παραγράφου (1), τροποποίηση η οποία αφορά το συντελεστή δόμησης ή τη χρήση της ανάπτυξης ή όρο που τίθεται για την απάμβλυνση των επιπτώσεων στο περιβάλλον θεωρείται ουσιώδης».

γ) **Παράγραφος 1.2 (Μη υιοθέτηση όρου για παραχώρηση τεμαχίου στο δημόσιο)**

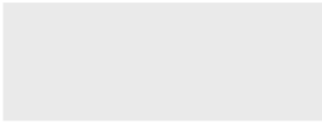
Σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κανονισμού 21(1) των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Παρεκκλίσεις) Κανονισμών του 1999 και 2005 "Σε περίπτωση χορήγησης Πολεοδομικής άδειας σύμφωνα με τους παρόντες Κανονισμούς, η οποία περιλαμβάνει

.../

2

αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης, η υπέρβαση του συντελεστή δόμησης αντισταθμίζεται, κατά κανόνα με την μεταφορά συντελεστή δόμησης από άλλο τεμάχιο γης (τεμάχιο – δότης), το οποίο παραχωρείται στο δημόσιο ή από διατηρητέα οικοδομή σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία ...”. Κατά συνέπεια η αναφερόμενη θέσμιση-εξ υπακούει τη μεταβίβαση του τεμαχίου στο Δημόσιο.

2. Είμαι στη διάθεση σας για οποιασδήποτε διευκρινήσεις χρειαστείτε.



Πρόεδρος Συμβουλίου  
Μελέτης Παρεκκλίσεων

26.16.008.007

ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ



ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ  
ΛΕΥΚΩΣΙΑ

ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ  
ΕΛΗΘΘΗ  
21 ΜΑΡ. 2025  
ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Αρ. Φακ.: 05.22.001, [redacted]  
Αρ. Τηλ.: [redacted]  
Αρ. Φαξ.: [redacted]  
Ηλεκτ. Ταχ.: [redacted]

21 Μαρτίου 2025

**ΕΠΕΙΓΟΥΣΑ**

Γενικό Ελεγκτή της Δημοκρατίας ✓  
(μέσω Γενικού Διευθυντή Υπουργείου Εσωτερικών)

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΝ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ  
Ημερ. 21/3/2025

**Έλεγχος διαδικασίας αδειοδότησης κτιρίου δημόσιας χρήσης –**

Αναφέρομαι στην προς τον Πρόεδρο Συμβουλίου Μελέτης Παρεκκλίσεων, τον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, τον Έπαρχο Λευκωσίας και την Προσωρινή Διευθύντρια Αδειοδότησης Επαρχιακού Οργανισμού Αυτοδιοίκησης Λευκωσίας, επιστολή σας με αρ. φακ. 05.14.009, 26.16.008.007 και ημερομηνία 27.02.2025, στην οποία επισυνάπτεται προσχέδιο Ειδικής Έκθεσης της Ελεγκτικής Υπηρεσίας, και σε συνέχεια της προς εσάς ταυτάριθμης αρχικής Έκθεσης μου, ημερομηνίας 11.04.2024, σε σχέση με τα ευρήματα προκαταρκτικής διερεύνησης, το περιεχόμενο της οποίας υιοθετείται στην ολότητα του [Παράρτημα 1], θα ήθελα στη συνέχεια να σας παραθέσω τα σχόλια του Διευθυντή του Τμήματος αυτού, σε σχέση με τα Ευρήματα Ελέγχου, στην παράγραφο 4.2 της Ειδικής Έκθεσης, που αφορούν την Πολεοδομική Αρχή (Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως), με βάση το ισχύον κατά τον ουσιαστικό χρόνο αδειοδότησης, Διάταγμα Εκχώρησης Εξουσιών.

13169241  
9996992

**2. Παράγραφος 4.2.2.1 Ειδικής Έκθεσης «Παραχώρηση στο δημόσιο οικιστικού τεμαχίου».**

2.1 Στα Συμπεράσματα σας αναφέρετε ότι, « η Πολεοδομική Αρχή [...] δεν φαίνεται να είχε την εξουσία να διαφοροποιήσει τους όρους που έθεσε το Υπουργικό Συμβούλιο [...] για παραχώρηση του τεμαχίου στο δημόσιο». Επιπλέον σημειώνετε ότι, «με την πιο πάνω διαφοροποίηση του όρου, το δημόσιο όφελος από την μεταφορά του τεμαχίου προς το κράτος, το οποίο θα μπορούσε να αξιοποιηθεί για σκοπούς ανοικτού δημόσιου χώρου [...], δεν υφίσταται πλέον».

- 2.2 Κατά την άποψη του Διευθυντή του Τμήματος αυτού, η Πολεοδομική Αρχή δεν διαφύραποίησε τους όρους για παραχώρηση τεμαχίου στο δημόσιο. Συγκεκριμένα αναφέρεται ότι, η εισήγηση όπως η «υπέρβαση του συντελεστή δόμησης αντισταθμίζεται στο πλαίσιο του Κανονισμού 21(1) των σχετικών Κανονισμών, με τη μεταφορά συντελεστή δόμησης από το οικιστικό τεμάχιο με [redacted] ή/ και από διατηρητέες οικοδομές», αποτέλεσε σύσταση της ίδιας της Πολεοδομικής Αρχής (βλ. παραρτητή στη σχετική παράγραφο 9.4 της Έκθεσης Παρέκκλισης της Πολεοδομικής Αρχής, Παράρτημα 2), με την οποία, λόγω του ότι, η Πολεοδομική Αρχή, στον ουσιαστικό χρόνο σύνταξης της Έκθεσης, δεν ήταν σε θέση να γνωρίζει την αγοραία αξία συντελεστή δόμησης του τεμαχίου «δέκτη», και καθ' επέκταση να γνωρίζει κατά πόσον η υπέρβαση του συντελεστή δόμησης αντισταθμίζεται εξολοκλήρου από το τεμάχιο «δότης», ή απαιτείται επιπλέον η μεταφορά συντελεστή δόμησης από διατηρητέες οικοδομές, σημειώνει επί της ουσίας τη δυνατότητα, για αντιστάθμιση της υπέρβασης είτε: (i) μέσω μεταφοράς συντελεστή δόμησης από ιδιωτικό τεμάχιο (ως είχε ήδη προταθεί από τον Αιτητή), είτε (ii) μέσω μεταφοράς συντελεστή δόμησης από διατηρητέες οικοδομές, είτε (iii) με συνδιασμό των δύο μεθόδων. Το πιο πάνω, αποτελεί συνήθη πρακτική που εφαρμόζει η Πολεοδομική Αρχή σε όλες τις αντίστοιχες περιπτώσεις υπέρβασης συντελεστή δόμησης, και ο Αιτητής έχει τη δυνατότητα να επιλέξει οποιαδήποτε «εργαλεία» αντιστάθμισης της υπέρβασης στο πλαίσιο του Κανονισμού 21(1) των σχετικών Κανονισμών.
- 2.3 Κρίνεται σκόπιμο να επισημανθεί ότι, η πιο πάνω πρακτική, έχει αξιολογηθεί διαχρονικά ως χρήσιμη, και για σκοπούς λελογισμένης ευελιξίας, εφόσον, στη βάση των επιμέρους προϋποθέσεων της κάθε απόφασης Υπουργικού Συμβουλίου, προκύπτουν σε πολλές περιπτώσεις, αναπόφευκτα, ως μέρος της δυναμικής διαδικασίας, αναθεωρήσεις στα σχέδια, που τροποποιούν τους προτεινόμενους συντελεστές δόμησης της ανάπτυξης (π.χ. περαιτέρω μείωση συντελεστών δόμησης λόγω συμμόρφωσης με τειθείες προϋποθέσεις κτλ.).
- 2.4 Η πιο πάνω σύσταση της Πολεοδομικής Αρχής, υιοθετήθηκε, από τον Πρόεδρο του Συμβουλίου Μελέτης Παρεκκλίσεων και μεταγενέστερα από το Υπουργικό Συμβούλιο (βλ. σχετική προϋπόθεση της παραγράφου 3(β) της απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου).
- 2.5 Επιπλέον, σύμφωνα με παρατήρηση σας, ως καταγράφεται στην Έκθεση σας, «το ΣΥΜΕΠΛΑ είχε την ευχέρεια να εισηγηθεί στο Υπουργικό Συμβούλιο όπως η δικυθέτηρη της υπέρβασης [...] γίνει μέσω νομικής δέσμευσης, ωστόσο δεν το έπραξε». Ωστόσο, κατά την άποψη του Διευθυντή του Τμήματος αυτού, δεν ευσταθεί το πιο πάνω, εφόσον, δεν ήταν γνωστά, στον ουσιαστικό χρόνο αξιολόγησης της αίτησης αιτιό το ΣΥΜΕΠΛΑ και λήψης απόφασης από το Υπουργικό Συμβούλιο, όλα τα δεδομένα (εκτίμηση αγοραίας αξίας συντελεστή δόμησης και τελικό οριστικοποιημένο εμβαδόν υπέρβασης συντελεστή δόμησης, σύμφωνα με τις τροποποιήσεις που αναμένεται να προωθηθούν).
- 2.6 Στη βάση του πιο πάνω, η Πολεοδομική Αρχή δεν θεωρεί καθ' οιονδήποτε τρόπο ότι, δεν υιοθετήθηκε ο άρος για παραχώρηση στο δημόσιο, τεμαχίου για σκοπούς υπέρβασης του συντελεστή δόμησης της ανάπτυξης, τουναντίον, ανέμενε, για σκοπούς

χορήγησης της Πολεοδομικής Άδειας, την υποβολή αναθεωρημένων Τίτλων Ιδιοκτησίας, οιη βύση της εκτίμησης του αρμόδιου Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, όπου καταγράφεται το νομικό δεσμευμένο μεταφερόμενο εμβαδόν, και έθεσε στο πλαίσιο χορήγησης της Πολεοδομικής Άδειας, κατάλληλους όρους/ προϋποθέσεις. Επί της ουσίας, η υποχρέωση παραχώρησης του ιδιόκτητου τεμαχίου, για σκοπούς διευθέτησης της υπέρβιας συντελεστή δόμησης, έχει «εκπληρωθεί», μέσω της νομικής δέσμευσης 2.031 τ.μ δομήσιμου εμβαδού του ιδιόκτητου οικιστικού τεμαχίου, συνολικού εμβαδού 4.683 τ.μ, που καταγράφεται σαφώς στους αναθεωρημένους Τίτλους Ιδιοκτησίας των δύο τεμαχίων [βλ. Παράρτημα 3, σχετική Σημείωση στον Τίτλο Ιδιοκτησίας του τεμαχίου «δέκτη», «*μεταφερόμενος συντελεστής δόμησης [...]» και αντίστοιχη Σημείωση/ εμπράγματο βάρος στον Τίτλο Ιδιοκτησίας του τεμαχίου «δόπη» «*μεταφερόμενος συντελεστής δόμησης υπολειπόμενος προς όφελος του τεμαχίου "δέκτη"*».*

- 2.7 Σε άμεση σχέση με το πιο πάνω, ως καταγράφετε στην Έκθεσή σας, ο Πρόεδρος του ΣΥΜΕΠΑ θεωρεί ότι «...η αναφερόμενη δέσμευση εξυπακούει τη μεταβίβαση του τεμαχίου στο δημόσιο». Αποψη του Διευθυντή του Τμήματος είναι ότι, τυχόν πρόσθετη ενημέρωση σε σχέση με την πρακτική που ακολουθείται για νομική δέσμευση εμβαδού, για σκοπούς διασφάλισης της υποχρέωσης μεταφοράς συντελεστή δόμησης από ιδιωτικά τεμάχια, και της αναφοράς «δέσμευσης» στους επηρεαζόμενους Τίτλους Ιδιοκτησίας, θα πρέπει να εξασφαλισθεί και από το αρμόδιο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.
- 2.8 Η παρατήρησή σας ότι, λόγω της μη παραχώρησης τεμαχίου στο δημόσιο, το «δημόσιο όφελος από την μεταφορά του τεμαχίου προς το κράτος, το οποίο θα μπορούσε να αξιοποιηθεί για σκοπούς ανοικτού δημόσιου χώρου [...], δεν υφίσταται πλέον», είναι ενδεχομένως ορθή. Ωστόσο, με τον τρόπο δέσμευσης εμβαδού, προκύπτει ανατρίρητα το πολεοδομικό όφελος στην περιοχή (λόγω της μείωσης της έντασης της απαισιόδηποτε ανάπτυξης στο εν λόγω τεμάχιο). Σημειώνεται επίσης, ως καταγράφεται και στην παράγραφο 4.2 (i) της αρχικής Έκθεσής μου, δεδομένου ότι, εις όφελος του τεμαχίου «δέκτη» παρέμειναν διαθέσιμα για αξιοποίηση ακόμη 223 τ.μ από το τεμάχιο «δόπη», η παραχώρηση του τεμαχίου στο δημόσιο δεν ήταν αντικειμενικά επιβλητή, εφόσον αυτό θα σήμαινε ότι, ο ιδιώτης θα κηρύσσεται συνιδιοκτήτης με το δημόσιο που δεν είναι δυνατόν, ούτε συνέβη σε οποιαδήποτε μέχρι σήμερα περίπτωση. Επιπλέον σημειώνεται ότι, όταν τα εναπομείναντα τετραγωνικά μέτρα θα χρησιμοποιούνταν σε τυχόν μελλοντική επέκταση, η Πολεοδομική Αρχή θα έθετε σαφή όρο στα πλαίσια της Πολεοδομικής Άδειας, για παραχώρηση του τεμαχίου «δόπη» εξολοκλήρου στο δημόσιο.
3. Παράγραφος 4.2.2.2 Ειδικής Έκθεσης «Χρήση της ανάπτυξης ως κινηματογραφικό στούντιο».
- 3.1 Στην Έκθεσή σας γίνεται αναφορά ότι: «*από επισκόπηση των σχεδίων [...] το μεγαλύτερο μέρος της ανάπτυξης αφορά στη λειτουργία της αίθουσας δεξιώσεων*», και ότι, «*τυχόν επιμέτρηση των καινίων χώρων κουζίνας στο εμβαδόν της αίθουσας κινηματογραφικών χρήσεων [...], δεν μπορεί να εκληφθεί ότι συνάδει με το πνεύμα της απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου*». Επιπλέον, θέτετε εισήγηση όπως, στις περιπτώσεις που προκύπτουν ουσιαστικές διαφοροποιήσεις στα αρχιτεκτονικά σχέδια

στα πλαίσια αξιολόγησης αιτήσεων που προωθούνται κατά παρέκκλιση, οριστικοποιούνται τα σχέδια πριν την προώθηση της αίτησης στο Υπουργικό Συμβούλιο.

- 3.2 Κατ' αρχάς αναφέρεται ότι, η ανάπτυξη αφορά υλοποιημένη μεταλλική κατασκευή μεγάλης κλίμακας, με συμβατικό κέλυφος, εντός του οποίου προτείνονται να ενσωματωθούν με συγκεκριμένη διάταξη οι δύο χρήσεις, στη βάση ενός υφιστάμενου καννάβου δομικού στατικού συστήματος, που επιτρέπει ευελιξία επαναπροσαρμογής των εμβαδών, των επιμέρους χρήσεων, μόνο εσωτερικά.
- 3.3 Με βάση τα αναθεωρημένα σχέδια και τα σχετικά εμβαδογράμματα που προσκομίστηκαν από τον Μελετητή, το εμβαδόν που αναλογεί στην αίθουσα *Κινηματογραφικών Χρήσεων*, είναι 2.271 τ.μ [κατανεμημένο σε τρία επίπεδα], δηλαδή ποσοστό 49% του συνολικού εμβαδού των δύο χρήσεων, ενώ το εμβαδόν που αναλογεί στο χώρο *Δεξιώσεων* [κατανεμημένο σε δύο επίπεδα], είναι 2.332 τ.μ, δηλαδή ποσοστό 51% του συνολικού εμβαδού. Στη βάση των πιο πάνω υπολογισμών, η Πολεοδομική Αρχή αξιολόγησε ότι, τα προσκομισθέντα εμβαδά, συνάδουν με την προϋπόθεση της παραγράφου 3(δ) της απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου, εφόσον το εμβαδόν των δύο χρήσεων διαλάμβανε, επιφάνεια της τάξης του 50%.
- 3.4 Επισημαίνεται ότι, όπως εξηγήθηκε από τον Μελετητή του Έργου, στα πλαίσια προσκόμισης των αναθεωρημένων εμβαδών, ο χώρος της κουζίνας της υφιστάμενης ανάπτυξης θα εξυπηρετούσε υποστηρικτικά, και κατά ισοδύναμο τρόπο, τη λειτουργία τόσο της χρήσης των υποδομών του Κινηματογραφικού Στούντιο, όσο και της χρήσης των υποδομών της Αίθουσας Δεξιώσεων, με βάση την δυναμικότητα (προβλεπόμενο αριθμό χρηστών) της πρώτης χρήσης. Επισημαίνεται πρόσθετα ότι, ως εξηγήθηκε από τον Μελετητή, τμήμα της αίθουσας δεξιώσεων [βλ. ανατολικότερο τμήμα καθορισμένου χώρου Αίθουσας Δεξιώσεων όπου, συνυπάρχει ο «χώρος σερβιρίσματος» και «τραπεζαρία»], θα αξιοποιείται και από το χώρο Κινηματογραφικών γυρισμάτων, εφόσον το επιτρέπει η ετεροχρονισμένη λειτουργία των δύο χρήσεων, δεδομένο ωστόσο που δεν συνυπολογίστηκε στα πιο πάνω ποσοστά, εφόσον κρίθηκε σκόπιμος ο καθορισμός κατά το δυνατό, αυτόνομων/ ανεξάρτητων καθορισμένων ορίων των επιμέρους χρήσεων, για σκοπούς ικανοποίησης της προϋπόθεσης της απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου. Διευκρινίζεται επιπλέον ότι, αποτελεί υποχρέωση του Αιτητή να υποδείξει ότι, η ανάπτυξη υλοποιήθηκε ως εγκριμένα σχέδια, ως καταγράφεται και στην *παράγραφο 6.2* της προς εσάς Έκθεσης του Παραρτήματος 1.
- 3.5 Η εισήγησή σας για επαναφορά της αίτησης στην Πολεοδομική Αρχή, όταν προκύπτουν ουσιαστικές διαφοροποιήσεις, στα πλαίσια αξιολόγησης της αίτησης από το Συμβούλιο Μελέτης Παρεκκλίσεων, είναι ορθή και θα μπορούσε ενδεχομένως να υιοθετηθεί στα πλαίσια αναθεώρησης των σχετικών Κανονισμών.

**4. Παράγραφος 4.2.2.3** Ειδικής Έκθεσης «Ακύρωση όρου για κατεδάφιση υφιστάμενων αυθαίρετων οικοδομών».

- 4.1 Σύμφωνα με παρατήρηση σας στην σχετική Έκθεση, καταγράφεται ότι, «εφόσον η ακύρωση του όρου, επέφερε αύξηση στο συντελεστή δόμησης, η οποία βάσει του Κανονισμού 30 θεωρείται ως ουσιώδης πτυχή της παρέκκλισης, η τροποποίηση δεν φαίνεται να εμπίπτει στις πρόνοιες του Κανονισμού αυτού.» Επιπλέον, επιθυμείτε να ενημερωθείτε «κατά πόσον έγιναν οι απαραίτητες διαδικασίες για σκοπούς διευθέτησης της επιπλέον υπέρβασης του συντελεστή δόμησης της ανάπτυξης». Τέλος, θέτετε σύσταση όπως, στις περιπτώσεις που αξιολογείται ως θεμιτή μερική απόκλιση, να ενσωματώνεται στο περιεχόμενο των σχετικών όρων ή κανονισμών, για αποτροπή του ενδεχομένου υπέρβασης των ορίων άσκησης διακριτικής εξουσίας των αρμόδιων Οργάνων.
- 4.2 Κατ' αρχάς αναφέρεται ότι, ο Μελετητής του Έργου, ενημέρωσε την Πολεοδομική Αρχή ως προς την επιθυμία του Αιτητή να κατεδαφίσει τμήμα των υφιστάμενων αυθαίρετων κατασκευών και να αδειοδοτήσει μέρος τους που αφορούσαν, υποστηρικτικές κατασκευές απαραίτητες για τη λειτουργία της ανάπτυξης. Σύμφωνα με σχετικό χωροταξικό σχέδιο που ετοιμάστηκε και υποβλήθηκε από τον Μελετητή [επισυνάπτεται ως **Παράρτημα 4**], προτάθηκε η αποξήλωση διώροφης οικοδομής και στεγαστρου αυτοκινήτων επί συνόρου της ιδιοκτησίας [βλ. κίτρινο χρώμα στο σχετικό χωροταξικό], ενώ παράλληλα, προτάθηκε όπως παραμείνουν: (i) στέγαστρο μεταλλικής κατασκευής, για σκοπούς στέγασης 12 χώρων στάθμευσης, επί του βορειοανατολικού συνόρου, (ii) στεγασμένη κατασκευή με φούρνους / ψησταριές, επί του νοτιοανατολικού συνόρου, και (iii) διώροφη προκατασκευασμένη οικοδομή, επί του βορειοανατολικού συνόρου, για αποθηκευτικούς σκοπούς, της οποίας προτείνεται να αφαιρεθεί το τμήμα ορόφου, ώστε να καταστεί συμβατική ισόγεια αποθήκη.
- 4.3 Η Πολεοδομική Αρχή, αφού αξιολόγησε, με βάση τα ενώπιον της δεδομένα ότι, οι ζητούμενες κατασκευές δεν αφορούν ουσιώδη πτυχή του περιεχομένου της παρέκκλισης και διαλάμβαναν μικρές, υποστηρικτικές για τη λειτουργία της ανάπτυξης, κατασκευές, που δεν επηρέαζαν ανέσεις περιοίκων ή τη φυσιογνωμία της περιοχής [εφόσον επί της ουσίας αφορούσαν επιτρεπόμενες αναπτύξεις που θα μπορούσαν να αδειοδοτηθούν], με επιστολή της με αρ. φακ. [redacted] ημερομηνίας 07.07.2023, προς τον Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Εσωτερικών [**Παράρτημα 5**], ζήτησε όπως το αίτημα του Ιδιοκτήτη εγκριθεί, στα πλαίσια του Κανονισμού 30 των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Παρεκκλίσεις) Κανονισμών, ώστε να καταστεί δυνατή η χορήγηση της αιτούμενης άδειας και κατ' επέκταση η έκδοση της σχετικής Άδειας Οικοδομής.
- 4.4 Επιπλέον επισημαίνεται ότι, ως καταγράφεται στην **παράγραφο 8.1** της προς εσάς Έκθεσης της Πολεοδομικής Αρχής, με βάση τους εκσυγχρονισμένους Τίτλους εις όφελος του τεμαχίου «δέκτη», παρέμεναν διαθέσιμα 223 τ.μ προς αξιοποίηση, συνεπώς τα επιπρόσθετα 130 τ.μ, δύνατο να καλυφθούν. Επιπλέον, ως καταγράφηκε στην ίδια παράγραφο, το μέγεθος της προκατασκευασμένης οικοδομής (συνολικού εμβαδού 130

τ.μ) αξιολογήθηκε ως επουσιώδης, συγκριτικά με το μέγεθος του υπό ανάπτυξη τεμαχίου και κατ' επέκταση με την ίδια την κλίμακα της ανάπτυξης.

- 4.5 Στη βάση των πιο πάνω, άποψη της Πολεοδομικής Αρχής είναι ότι, ενήργησε νόμιμα και εντός του πλαισίου των αρμοδιοτήτων της.
- 4.6 Αναφορικά με την ενημέρωση που ζητείτε σε σχέση με τις ενέργειες που ακολουθήθηκαν για σκοπούς διευθέτησης της επιπλέον υπέρβασης του συντελεστή δόμησης, επισημαίνεται ότι, δεδομένου ότι, η σχετική πολεοδομική αίτηση έχει απορριφθεί [σχετική η παράγραφος 5 πιο κάτω], δεν προωθήθηκαν οποιεσδήποτε περαιτέρω ενέργειες.

6. Παράγραφος 4.2.3 Ειδικής Έκθεσης «Έλεγχος τήρησης όρων πολεοδομικής άδειας».

- 5.1 Στα Συμπεράσματα σας αναφέρετε ότι, «η Πολεοδομική Αρχή δεν έχει λάβει οποιαδήποτε από τα πιο πάνω μέτρα μετά την επίδοση Ειδοποίησης Επιβολής [...]»
- 5.2 Κατόπιν της λήψης της αρχικής επιστολής ευρημάτων από την Ελεγκτική Υπηρεσία, και αφού το Τμήμα αυτό, προέβηκε σε διερεύνηση των επιμέρους δεδομένων που καταγράφησαν στη σχετική Έκθεση, απέστειλε στις 10.05.2024, στον ιδιοκτήτη του τεμαχίου, *Ειδοποίηση Επιβολής*, με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 46 του Νόμου, σύμφωνα με την οποία καλούσε τον Ιδιοκτήτη: (i) να τερματίσει την παράνομη χρήση/ λειτουργία ως μουσικοχορευτικό κέντρο, και (ii) να προσκομίσει άμεσα αποδεικτικά στοιχεία, σύμφωνα με τα οποία θα διαφαιίνεται ότι, η ανάπτυξη λειτουργεί σύμφωνα με εγκριθέντα σχέδια. Επιπλέον, κοινοποίησε την Ειδοποίηση Επιβολής στον Έπαρχο Λευκωσίας, με σημείωση για λήψη μέτρων, με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 20 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, συνυπολογίζοντας ότι, κατά τον ουσιαστικό χρόνο Ειδοποίησης Επιβολής, εκκρεμούσε παράλληλα και εξεταζόταν από την τότε αρμόδια Οικοδομική Αρχή, σχετική αίτηση για έκδοση Πιστοποιητικού Έγκρισης της οικοδομής, που υποβλήθηκε στις 20.04.2024.
- 5.3 Ενόψει της τρέχουσας Ειδοποίησης Επιβολής και στα πλαίσια λήψης ενδεδειγμένων ενεργειών/ μέτρων, η Πολεοδομική Αρχή, αποφάσισε να αιταρρήσει στις 13.05.2024, την πολεοδομική αίτηση με αρ. [redacted] που επί της ουσίας αφορούσε την αίτηση για ναμιμοποίηση μεμονωμένων, βοηθητικών κατασκευών, ως ήδη υφίσταντο [σχετική η παράγραφος 4 πιο πάνω]. Σχετικά αναφέρεται ότι, παρά το γεγονός ότι, οι προτεινόμενες κατασκευές θα μπορούσαν να εγκριθούν με βάση και την εξασφαλισθείσα σύμφωνη γνώμη του Υπουργού Εσωτερικών, σύμφωνα με τον Κανονισμό 30 των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Παρεκκλίσεις) Κανονισμών, η Πολεοδομική Αρχή αξιολόγησε στην παρούσα περίπτωση ότι, επειδή η ανάπτυξη λειτουργεί ως *Αίθουσα Δεξιώσεων* στο συνολικό εμβαδόν της, αντί ως εγκριμένα σχέδια και δεν τηρούνται ουσιαστικοί όροι της Πολεοδομικής Άδειας, η σχετική αίτηση θα πρέπει να απορριφθεί. [Παράρτημα 6 – Γνωστοποίηση Λόγων Άρνησης Χορήγησης της Πολεοδομικής Άδειας].
- 5.4 Ως έχει ήδη καταγραφεί και σε άλλες σχετικές Εκθέσεις προς τον Γενικό Ελεγκτή στο παρελθόν, η διαδικασία επίδοσης Ειδοποίησης Επιβολής στον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο, αφορά στις πλείστες των περιπτώσεων, μη αποτελεσματική

αδύναμη διαδικασία, εφόσον έχει προκύψει, ως απόρροια υιοθέτησης αγγλικής νομοθεσίας, χωρίς ωστόσο, να έχουν ποτέ συσταθεί αρμόδιες υπηρεσίες επιβολής ελέγχου (αδυναμία στελέχωσης με ειδικούς επιθεωρητές κτλ.) που θα διασφαλίσουν την ορθολογική εφαρμογή και συντονισμό της διαδικασίας ελέγχου. Συνεπώς, η Πολεοδομική Αρχή προβλίνει πάντα σε κοινοποίηση της σχετικής Ειδοποίησης Επιβολής στον Έπαρχο Λευκωσίας, για λήψη μέτρων, με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 20 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, εφόσον ο υπό αναφορά Νόμος είναι πολύ πιο ισχυρός και περιλαμβάνει διαδικασίες αναστολής εργασιών, διατάγματα κατεδάφισης στη βάση παραπομπής και απόφασης του Δικαστηρίου κτλ. Πέραν τούτου, η οποιαδήποτε ανάπτυξη δεν μπορεί να τεθεί σε λειτουργία χωρίς την εξέταση της άδειας οικοδομής, συνεπώς, η αρμόδια Αρχή αποτελεί την κύρια Αρχή που πρέπει να λάβει μέτρα.

5.5 Στις 23.05.2024, ο Ιδιοκτήτης του τεμαχίου υπέβαλε *Ιεραρχική Προσφυγή εναντίον της Ειδοποίησης Επιβολής*, με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 47 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, η εξέταση της οποίας εκκρεμεί. Ο Διευθυντής του Τμήματος αυτού έχει ήδη υποβάλει στο Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Εσωτερικών την Έκθεση του ημερομηνίας 28.06.2024, με εισήγηση για απόρριψη της Ιεραρχικής Προσφυγής [Παράρτημα 7].

5.6 Κατόπιν της Ειδοποίησης Επιβολής, για σκοπούς συμμόρφωσης με τις συστάσεις της Πολεοδομικής Αρχής, ο Αιτητής υπέβαλε μέσω του ηλεκτρονικού συστήματος Ιπτάδαμος, σχετική αίτηση στον Επαρχιακό Οργανισμό Αυτοδιοίκησης Λευκωσίας, ως η αρμόδια Πολεοδομική Αρχή, με βάση το Διάταγμα Εκχώρησης Εξουσιών ΚΔΠ 307/2024, για σκοπούς διερεύνησης της δυνατότητας αδειοδότησης της λειτουργίας του μουσικοχορευτικού κέντρου, για την οποία ωστόσο, ο Διευθυντής του Τμήματος αυτού δεν είναι σε θέση να γνωρίζει επακριβείς λεπτομέρειες, οι οποίες πρέπει να εξασφαλισθούν από την νυν Πολεοδομική Αρχή.

για Διευθυντή  
Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως



Λεωφ. Αθαλάσσης 84, 2012 Στρόβολος  
Τ.Θ. 21943, 1515 Λευκωσία

Τηλ. 77771090  
Φαξ 22666569

planningpermits@ndlgo.org.cy  
buildingpermits@ndlgo.org.cy  
www.ndlgo.org.cy

Αρ. φακ.: 05.04.002/10096

21 Μαρτίου 2025

**ΕΠΕΙΓΟΝ – ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΑ ΜΕ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟ ΤΑΧΥΔΡΟΜΕΙΟ**

Γενικό Ελεγκτή Κυπριακής Δημοκρατίας  
(μέσω Γενικού Διευθυντή ΕΟΑ Λευκωσίας)

Με email: [cao@audit.gov.cy](mailto:cao@audit.gov.cy)

Αξιότιμε κύριε,

**Θέμα: Έλεγχος διαδικασίας αδειοδότησης κτηρίου δημόσιας χρήσης.**

Αναφέρομαι στο θέμα της επικεφαλίδας και σε συνέχεια της επιστολής σας με αρ. φακ. 05.14.009, 26.16.008.007 ημερ. 27/02/2025, επιθυμώ να θέσω υπόψη σας ότι τα ευρήματα των ελέγχων σας, δεν αφορούν ενέργειες του Επαρχιακού Οργανισμού Αυτοδιοίκησης Λευκωσίας, αλλά ενέργειες των πρώην Πολεοδομικών και Οικοδομικών Αρχών, και ως εκ τούτου δεν κρίνεται σκόπιμο να τύχουν σχολιασμού. Στον Επαρχιακό Οργανισμό Αυτοδιοίκησης Λευκωσίας έχουν μεταφερθεί οι αρμοδιότητες της πολεοδομικής και οικοδομικής αδειοδότησης **από την 01/07/2024**, στα πλαίσια της Μεταρρύθμισης της Τοπικής Αυτοδιοίκησης.

Ωστόσο νοείται ότι, τα ευρήματα, αλλά και οι συστάσεις θα ληφθούν σοβαρά υπόψη από τη Διεύθυνση Αδειοδότησης του Οργανισμού, στο πλαίσιο αξιολόγησης της νέας υποβληθείσας αίτησης, τόσο από τους Τομείς Πολεοδομικού και Οικοδομικού Ελέγχου, όσο και από τον Τομέα Επιβολής Ελέγχου του Οργανισμού.

2. Παραμένω στην διάθεσή σας για οτιδήποτε περαιτέρω.

(προσωρινή) Διευθύντρια Αδειοδότησης ΕΟΑ Λευκωσίας  
Επαρχιακός Οργανισμός Αυτοδιοίκησης Λευκωσίας



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΦΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ  
Γραφείο Γενικού Διευθυντή

Αρ. Φακ.: 05.22.001

8 Απριλίου 2025

**ΚΑΙ ΜΕ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟ ΤΑΧΥΔΡΟΜΕΙΟ**Γενικό Ελεγκτή  
της Δημοκρατίας**Έλεγχος διαδικασίας αδειοδότησης κτιρίου δημόσιας χρήσης**

Επιθυμώ να αναφερθώ στην επιστολή σας, με αριθμούς φακέλων 26.16.008.007, 05.14.009 και ημερομηνία 27 Φεβρουαρίου 2024, σχετική με το πιο πάνω θέμα και να σας πληροφορήσω, ότι το Υφυπουργείο Τουρισμού χορηγεί άδειες λειτουργίας σε υποστατικά που λειτουργούν ως κέντρα αναψυχής, νοούμενου, ότι υποβληθεί άδεια οικοδομής που να συνάδει με την κατηγορία για την οποία θα χορηγηθεί άδεια λειτουργίας.

2. Συναφώς αναφέρεται, ότι σύμφωνα με τους περί Κέντρων Αναψυχής Νόμους του 1985 έως 2020 (εφεξής Νόμος), για την κατάταξη και έκδοση άδειας λειτουργίας κέντρου αναψυχής απαιτείται η εκ των προτέρων έγκριση αρχιτεκτονικών σχεδίων από το Υφυπουργείο, που να συνάδουν με την επιτόπια κατάσταση του κέντρου.

3. Σύμφωνα με το εδάφιο 7 του άρθρου 6 του Νόμου, καμία άδεια λειτουργίας κέντρου δεν θα εκδίδεται για χώρο, ο οποίος σύμφωνα με το πιστοποιητικό τελικής έγκρισης της αρμόδιας αρχής, βάσει των νόμων περί Ρύθμισης Οδών και Οικοδομών, δεν θεωρείται κατάλληλος για τον συγκεκριμένο σκοπό.

4. Αποτελεί δηλαδή προϋπόθεση για την έκδοση άδειας λειτουργίας η ύπαρξη πιστοποιητικού τελικής έγκρισης. Ωστόσο, με αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου του τότε Κυπριακού Οργανισμού Τουρισμού, δεν απαιτείται το πιστοποιητικό τελικής έγκρισης, αλλά άδεια οικοδομής / αλλαγής χρήσης.

5. Για την επίλυση του ζητήματος, το Υφυπουργείο προωθεί νέο νομοσχέδιο το οποίο θα αντικαταστήσει τον υφιστάμενο Νόμο. Το νομοσχέδιο προβλέπει, ότι για τη χορήγηση άδειας λειτουργίας κέντρου αναψυχής θα απαιτείται η υποβολή πιστοποιητικού τελικής έγκρισης, δίνοντας παράλληλα μεταβατική περίοδο, ώστε οι επιχειρήσεις να μπορέσουν να ανταποκριθούν στις νέες απαιτήσεις. Το νομοσχέδιο αναμένεται σύντομα να κατατεθεί στην Κοινοβουλευτική Επιτροπή Εμπορίου για συζήτηση.

6. Παραμένουμε στη διάθεσή σας για τυχόν πρόσθετες διευκρινίσεις ή πληροφορίες.

  
Γενικός Διευθυντής