

26 Μαρτίου 2026

## Υπόμνημα ΥΠ-ΕΥ 01/2026

**Ημιτελές κτήριο επί της Λεωφόρου Σπύρου Κυπριανού στη Λευκωσία**

### Προλογισμός Γενικού Ελεγκτή

Το παρόν Υπόμνημα αφορά σε ένα ημιτελές κτήριο επί της Λεωφόρου Σπύρου Κυπριανού στη Λευκωσία και αναδεικνύει το διαχρονικό πρόβλημα διαχείρισης ημιτελών αναπτύξεων. Ένα πρόβλημα το οποίο δεν αφορά μόνο τη συγκεκριμένη περίπτωση αλλά εντοπίζεται και σε άλλες περιπτώσεις σε όλες τις επαρχίες.

Το ιστορικό της ανάπτυξης του συγκεκριμένου κτηρίου καταδεικνύει μια μακρά περίοδο αδειοδοτήσεων, ανανεώσεων και αποκλίσεων από τα εγκεκριμένα σχέδια, χωρίς ουσιαστική πρόοδο στην ολοκλήρωσή του. Παρά τις μεταβολές ιδιοκτησίας και τις προσπάθειες επαναδραστηριοποίησης του έργου, το αποτέλεσμα παραμένει μία ημιτελής οικοδομή στο κέντρο της πρωτεύουσας για περίοδο πέραν της δεκαετίας.

Οι συνέπειες αυτής της κατάστασης είναι πολλαπλές και ιδιαίτερα σοβαρές αφού επηρεάζεται αρνητικά η εικόνα της πόλης, δημιουργούνται ζητήματα ασφάλειας και δημόσιας υγείας, φαινόμενα εγκατάλειψης (στο κέντρο της πόλης) ενώ ταυτόχρονα καλλιεργείται η εντύπωση ανοχής και απουσίας ουσιαστικής εποπτείας.

Η επίκληση της «εφαρμογής του νομικού πλαισίου» δεν μπορεί να αποτελεί επαρκή δικαιολογία για τη διαιώνιση τέτοιων φαινομένων. Εάν το ισχύον πλαίσιο δεν παρέχει τα αναγκαία εργαλεία για αποτελεσματική παρέμβαση, τότε η αρμόδια αρχή (ΕΟΑ, προηγουμένως Δήμος Λευκωσίας) οφείλει να απαιτήσει πρόσθετα εργαλεία για να προστατεύσει την πόλη.

Ιδιαίτερα σε κομβικές οδικές αρτηρίες και στο κέντρο, η αρμόδια αρχή αλλά και το κράτος γενικότερα, έχουν αυξημένη ευθύνη να διασφαλίζουν υψηλότερα επίπεδα ελέγχου, αισθητικής και ασφάλειας. Η διατήρηση τέτοιων καταστάσεων δεν μπορεί να γίνεται ανεκτή ούτε να αντιμετωπίζεται παθητικά.

Απαιτείται πιστή εφαρμογή της κείμενης νομοθεσίας και πολύ πιο ενεργητική προσέγγιση από τις αρμόδιες αρχές.



Ανδρέας Παπακωνσταντίνου  
Γενικός Ελεγκτής

## Εισαγωγή

Στο πλαίσιο εξέτασης του πιο πάνω θέματος, η Υπηρεσία μας, μετά από προκαταρκτική διερεύνηση του ιστορικού αδειοδότησης του κτηρίου, απέστειλε στις 24.6.2025 επιστολή προς τον Επαρχιακό Οργανισμό Αυτοδιοίκησης Λευκωσίας (εφεξής «ο ΕΟΑ»), με την οποία ζήτησε ενημέρωση σχετικά με τις ενέργειες που προτίθεται να αναλάβει για την παρακολούθηση της ολοκλήρωσης του συγκεκριμένου κτηρίου. Ο ΕΟΑ, με επιστολή του ημερομηνίας 24.11.2025, παρέθεσε τις απόψεις του ως προς τους λόγους καθυστέρησης της ολοκλήρωσης του κτηρίου και επισήμανε ότι δεν υπάρχει πρόθεση εγκατάλειψης του έργου από τους ιδιοκτήτες.



Ακολούθως, στις 8.12.2025, κλιμάκιο της Υπηρεσίας μας διενήργησε επιτόπια εξέταση της κατάστασης της ανάπτυξης.

### A. Ιστορικό της ανάπτυξης

Στις 25.11.2010 και στις 23.8.2011 εκδόθηκε Πολεοδομική Άδεια και Άδεια Οικοδομής, αντίστοιχα, με ισχύ μέχρι τις 24.11.2016, για την ανέγερση 8όροφης οικοδομής αποτελούμενης από κατάστημα στο ισόγειο, δύο διαμερίσματα στον 1ο και 2ο όροφο, γραφεία από τον 3ο έως τον 7ο όροφο και τρεις υπόγειους χώρους στάθμευσης, επί της Λεωφόρου Σπύρου Κυπριανού, ενορία Άγιοι Ομολογητές, αρ. τεμαχίου 1457, Φ/Σχέδιο 21/540204/3/1457/2.

Η οικοδομή εγκρίθηκε ως συμβατική κατασκευή από οπλισμένο σκυρόδεμα. Κατά την πορεία υλοποίησης της ανάπτυξης, εκτελέστηκαν εργασίες για την κατασκευή των υπογείων και ανεγέρθηκε υπέργειος μεταλλικός σκελετός από το ισόγειο έως και τον 7ο όροφο, διαφοροποιώντας το αρχικά εγκεκριμένο δομικό σύστημα.

Το έτος 2023, η ημιτελής οικοδομή μεταβιβάστηκε σε άλλη εταιρεία, η οποία υπέβαλε εκ νέου πολεοδομική αίτηση με σκοπό τη νομιμοποίηση της ήδη εκτελεσθείσας στατικής δομής.

Ο παρακάτω πίνακας αποτυπώνει συνοπτικά το ιστορικό αδειοδότησης του κτηρίου, με βάση τις πρόνοιες του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου και του περί Οδών και Οικοδομών Νόμου:

### ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΡΧΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ ΚΑΙ ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΩΝ ΑΝΑΝΕΩΣΕΩΝ / ΕΠΑΝΕΚΔΟΣΕΩΝ

A/A	Είδος Άδειας	Αρ. Άδειας	Ημερ. Έκδοσης	Ισχύς έως	Ανανέωση έως	Πολεοδομική Αρχή	Παρατηρήσεις
1	Πολεοδομική	6219	25.11.2010	24.11.2016	Δ/Ε	Δήμος Λευκωσίας	-----
2	Οικοδομής	7179	23.8.2011	24.11.2016	24.11.2018 24.11.2020	Δήμος Λευκωσίας	Ανανεώθηκε από 25.11.2016-24.11.2018 και από 25.11.2019-24.11.2020.
3	Επανεκδόση - Πολεοδομική	9674	21.7.2022	20.7.2028	Δ/Ε	Δήμος Λευκωσίας	-----
4	Οικοδομής	10621	29.7.2022	20.7.2028	Δ/Ε	Δήμος Λευκωσίας	-----
5	Πολεοδομική	10363	6.6.2024	20.7.2028	-----	Δήμος Λευκωσίας	Για εσωτερικές τροποποιήσεις και αλλαγή χρήσης του 1ου και 2ου ορόφου σε γραφεία.
6	Πολεοδομική	10364	6.6.2024	20.7.2028	-----	Δήμος Λευκωσίας	Για εσωτερικές τροποποιήσεις και αλλαγή χρήσης του ισογείου και μεσοπατώματος σε καφετέρια.
7	Πολεοδομική	10365	6.6.2024	20.7.2028	-----	Δήμος Λευκωσίας	Για μετατροπές/επεκτάσεις προσθήκης προθαλάμου πυροπροστασίας κλιμακοστασίου και ενσωμάτωση των προεξοχών στους ωφέλιμους χώρους των γραφειακών μονάδων σε όλους τους ορόφους.
8	Αίτηση για άδεια Οικοδομής	-----	-----	-----	-----	ΕΟΑ Λευκωσίας	Εκκρεμεί η έκδοση της τροποποιημένης άδειας. Η αίτηση υποβλήθηκε στις 5.12.2025.

Εκτενέστερη αναφορά του ιστορικού αδειοδότησης του κτηρίου παρουσιάζεται στον πίνακα που ακολουθεί.

---

### **1. Πραγματοποιηθείσες εργασίες και απόκλιση από την εγκεκριμένη οικοδομή**

---

- (α) Επί του τεμαχίου εκτελέστηκαν εργασίες για την κατασκευή των υπογείων και κατασκευάστηκε υπέργειος μεταλλικός σκελετός, χωρίς να εξασφαλιστεί έγκριση τροποποίησης της εκδοθείσας Πολεοδομικής Άδειας.
  - (β) Η διαφοροποίηση του δομικού συστήματος ενδεχομένως να επηρέασε τη στατική και δυναμική συμπεριφορά του κτηρίου.
  - (γ) Επηρεάστηκε η ακρίβεια των υψομετρικών δεδομένων της οικοδομής.
  - (δ) Υπήρξε μη συμμόρφωση με τα εγκεκριμένα πολεοδομικά μεγέθη της συνολικής ανάπτυξης.
- 

### **2. Διαδικασία επανέκδοσης αδειών**

---

- (α) Μετά την αλλαγή ιδιοκτησίας, υποβλήθηκαν νέες στατικές και αρχιτεκτονικές μελέτες.
  - (β) Η Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου Λευκωσίας προχώρησε στην έκδοση νέας Πολεοδομικής άδειας, σε συνεννόηση με τους νέους ιδιοκτήτες και μετά την υποβολή σχετικής αίτησης.
  - (γ) Η έκδοση νέας Άδειας οικοδομής, μετά την έκδοση των νέων Πολεοδομικών αδειών, βρίσκεται μέχρι σήμερα σε εκκρεμότητα.
- 

### **3. Νέα πολεοδομική περιγραφή της Ανάπτυξης**

---

- (α) Αλλαγή χρήσης του ισόγειου καταστήματος σε καφετέρια.
  - (β) Αλλαγή χρήσης του 1<sup>ου</sup> και 2<sup>ου</sup> ορόφου από κατοικίες σε γραφεία.
  - (γ) Μετατροπή για προσθήκη προθαλάμου πυροπροστασίας κλιμακοστασίου.
  - (δ) Μετατροπή για ενσωμάτωση των προεξοχών στους ωφέλιμους χώρους των γραφειακών μονάδων σε όλους τους ορόφους.
  - (ε) Τροποποιήσεις και επεκτάσεις σε φέροντα και μη στοιχεία.
- 

### **4. Διαπιστώσεις επί των όρων της νέας Πολεοδομικής Άδειας**

---

- (α) Η αρχική άδεια περιλάμβανε όρο που δεν επέτρεπε τη χρήση του ισόγειου καταστήματος ως καφετέρια.
  - (β) Η νέα Πολεοδομική Άδεια (αρ. 10364), σύμφωνα με τη νέα πολεοδομική περιγραφή της ανάπτυξης και τους όρους που θέτει, αναφέρει σαφώς αλλαγή χρήσης του ισόγειου καταστήματος σε καφετέρια.
-

- 
- (γ) Με την έκδοση της νέας Πολεοδομικής Άδειας, η ανάπτυξη θεωρείται πολεοδομικά καλυμμένη, υπό την προϋπόθεση της πλήρους συμμόρφωσης με τους όρους και περιορισμούς της άδειας.
- 
- (δ) Κατά τη διαδικασία εξέτασης για την έκδοση της Άδειας Οικοδομής προκύπτει ζήτημα που αφορά την εξασφάλιση των απαιτούμενων 21 πρόσθετων χώρων στάθμευσης, σύμφωνα με τις πρόνοιες της ισχύουσας νομοθεσίας.
- 
- (ε) Οι προβλεπόμενες εναλλακτικές λύσεις που αναφέρονται στους όρους της Πολεοδομικής Άδειας είναι είτε η εξαγορά των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης, είτε η υποβολή πρότασης αρχιτεκτονικής ένταξης σε κατάλληλο τεμάχιο.
- 

## **B. Κύρια ευρήματα και διαπιστώσεις ΕΥ**

Η ανάπτυξη παραμένει ημιτελής για περίοδο 14 ετών, από την έκδοση της αρχικής άδειας οικοδομής από τον Δήμο Λευκωσίας στις 23.8.2011 μέχρι και σήμερα.

Σύμφωνα με τον ΕΟΑ, οι μελετητές του έργου επιβεβαίωσαν πρόσφατα ότι δεν υπάρχει πρόθεση εγκατάλειψης του έργου και ότι οι καθυστερήσεις που παρατηρούνται οφείλονται στην ανάγκη αναθεώρησης όλων των μελετών, θέμα περίπλοκο λόγω των δεσμεύσεων που προκύπτουν από τον υφιστάμενο σκελετό, ώστε να προσαρμοστεί η οικοδομή στις σημερινές απαιτήσεις των κανονισμών, συμπεριλαμβανομένων και των απαιτήσεων πυροπροστασίας.

Επίσης, ο ΕΟΑ μάς πληροφόρησε<sup>1</sup> ότι προβαίνει σε επιθεώρηση μη ενεργών εργοταξίων ώστε να προχωρεί σε ενέργειες για την ασφάλεια των πολιτών. Για τη συγκεκριμένη περίπτωση, μας πληροφόρησε ότι η τελευταία επιθεώρηση διενεργήθηκε στις 11.11.2025, και διαπιστώθηκε ότι ο χώρος του εργοταξίου είναι κατάλληλα περιφραγμένος ώστε να αποτρέπεται η είσοδος μη εξουσιοδοτημένων ατόμων.

Από τον έλεγχο φαίνεται ότι η Αρμόδια Αρχή, πέραν των επιθεωρήσεων που προβαίνει για να διαπιστώσει ότι το κτήριο είναι περιφραγμένο, ώστε να αποτρέπεται η είσοδος μη εξουσιοδοτημένων ατόμων, στην ουσία έχει ρόλο παθητικό προβαίνοντας μόνο σε ανανεώσεις της πολεοδομικής άδειας, ελπίζοντας ότι κάποια στιγμή οι ιδιοκτήτες θα εξασφαλίσουν τις απαραίτητες υπόλοιπες άδειες και θα προχωρήσουν με την αποπεράτωση του κτηρίου. Όπως καταγράφεται και στην απαντητική επιστολή του ΕΟΑ, η πιο πάνω πρακτική

---

<sup>1</sup> Αυτούσιες οι απόψεις του ΕΟΑ παρατίθενται στο Παράρτημα Ι.

βασίζεται στο λογική ότι «το οικονομικό κόστος μια επένδυσης για ολοκλήρωση ημιτελούς ανάπτυξης είναι μικρότερο από το κόστος που θα επιφέρει το αποτέλεσμα μιας κατεδάφισης».

Η Υπηρεσία μας αντιλαμβάνεται ότι η αλλαγή ιδιοκτησιακού καθεστώτος πριν την αποπεράτωση της οικοδομής, και η μεσολάβηση της οικονομικής κρίσης του 2013 στην περίοδο ανέγερσης του κτηρίου πιθανώς να επηρέασαν την ομαλή υλοποίηση του έργου.

Επίσης, ως γενική αρχή, θεωρούμε λογικό που η Αρμόδια Αρχή προκρίνει την αποπεράτωση του έργου παρά οποιοδήποτε άλλο δραστικό μέτρο, π.χ. κατεδάφιση. Όμως η όποια ελαστικότητα και η διευκόλυνση των ιδιοκτητών δεν πρέπει στην πορεία να μετατρέπεται σε κάτι το αυτονόητο και δεδομένο.

Το ημιτελές κτήριο βρίσκεται στο κέντρο της πρωτεύουσας όπου χιλιάδες πολίτες διασχίζουν τη συγκεκριμένη λεωφόρο (Σπύρου Κυπριανού, παλαιότερα Σάντα Ρόζα) καθημερινώς και ο εν λόγω δρόμος είναι από τους πιο εμπορικούς (κυρίως γραφειακοί χώροι) της πρωτεύουσας. Το γεγονός ότι το συγκεκριμένο κτήριο παραμένει στην εν λόγω κατάσταση (βλ. φωτογραφίες) για 14 συναπτά έτη χωρίς καμία επίπτωση (οικονομική ή άλλη) για τους ιδιοκτήτες, προκαλεί στην Υπηρεσία μας προβληματισμό.

Η επιθεώρηση και μόνο του περιφράγματος του κτηρίου από την Αρμόδια Αρχή δεν μπορεί να θεωρείται επαρκές μέτρο αφού η χρονίζουσα εγκατάλειψη του ημιτελούς κτηρίου προκαλεί μεταξύ άλλων τα εξής προβλήματα:

- Πλήττεται η εικόνα της πρωτεύουσας.
- Επηρεάζονται αρνητικά τα παρακείμενα τεμάχια.
- Προκαλείται οπτική ρύπανση.
- Παρά την περίφραξη με κάγκελα, δεν διασφαλίζεται πλήρως η μη πρόσβαση στην επικίνδυνη οικοδομή (σημειώνεται ότι στο παρελθόν είχε ανευρεθεί ανθρώπινη σωρός εντός του εργοταξίου).
- Η εικόνα οξειδωσης των υλικών χρειάζεται να αξιολογηθεί από τον ΕΟΑ ώστε να διασφαλιστεί η ασφάλεια όσων διέρχονται πλησίον του συγκεκριμένου εργοταξίου.
- Αυξάνεται ο κίνδυνος πρόκλησης μολύνσεων και κατ'επέκταση κινδύνων για τη δημόσια υγεία.

---

### **Γ. Ευθύνες / Κενά**

---

Ο Δήμος και μετέπειτα ο ΕΟΑ δεν απαιτήσαν την πλήρη εφαρμογή του όρου που προβλεπόταν στην πολεοδομική άδεια όσον αφορά «Η οικοδομή να συμπληρωθεί πλήρως, τουλάχιστον όσον αφορά το εξωτερικό κέλυφος/περίβλημα της ώστε να μην επηρεάζεται αισθητικά η εικόνα της πόλης». Κανονικά η μη τήρηση ενός όρου της άδειας θα έπρεπε να σημαίνει και την ακύρωση της.

Ο Δήμος και μετέπειτα ο ΕΟΑ δεν φαίνεται να άσκησαν οποιαδήποτε πίεση στους ιδιοκτήτες. Αντιθέτως φαίνεται ότι έδωσαν την εντύπωση ότι θα συνεχίζουν να ανανεώνουν την πολεοδομική άδεια ελπίζοντας ότι κάποια στιγμή το έργο θα ολοκληρωθεί.

Ο Δήμος και μετέπειτα ο ΕΟΑ, δεν έχουν επιβάλει κάποιο πρόστιμο για την όλη κατάσταση.

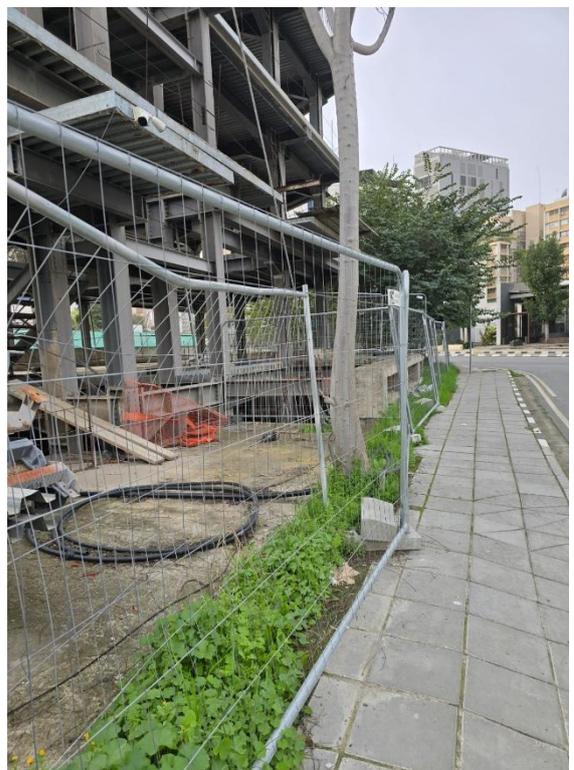
Η κείμενη νομοθεσία δεν φαίνεται να δίνει επαρκή εργαλεία στην Αρμόδια Αρχή προς άρση τέτοιων καταστάσεων. Θεωρούμε ότι Υπουργείο Εσωτερικών, θα πρέπει να επανεξετάσει την κείμενη νομοθεσία και κυρίως ως προς τα εργαλεία που παρέχονται στην Αρμόδια Αρχή για να μπορεί να αντιμετωπίζει αποτελεσματικά τέτοιες περιπτώσεις. Μεταξύ άλλων θα μπορούσε να εξετασθεί η:

- Ανάγκη εισαγωγής νομικού ορισμού του όρου «ημιτελές κτήριο»
- Θέσπιση ανώτατου συνολικού χρόνου ισχύος άδειας οικοδομής
- Σύνδεση της ανανέωσης άδειας με αποδεδειγμένη ουσιαστική πρόοδο εργασιών
- Ρητή πρόβλεψη υποχρεωτικής παρέμβασης της Πολεοδομικής Αρχής
- Ενεργοποίηση των μηχανισμών κυρώσεων του περί Ρυθμίσεων Οδών και Οικοδομών Νόμου (Κεφ. 96) σε συνάρτηση με το καθεστώς ημιτελούς κτηρίου.

#### **Δ. Οριζόντια Εφαρμογή**

Το θέμα επιλέχθηκε από την Υπηρεσία μας όχι μόνο για αναδειχθούν τα προβλήματα (βλ. Κεφάλαιο Β) της συγκεκριμένης περίπτωσης, αλλά και επειδή παρόμοια παραδείγματα ημιτελών κτηρίων εντοπίζονται σε όλες τις επαρχίες.

## Ε. Φωτογραφικό υλικό



**Παράρτημα Ι: Αυτούσιες απαντητικές επιστολές του ΕΟΑ Λευκωσίας.**Λεωφ. Αθαλάσσης 84, 2012 Στρόβολος  
Τ.Θ. 21943, 1515 ΛευκωσίαΤηλ 77771090  
Φαξ 22666569[planningpermits@ndlgo.org.cy](mailto:planningpermits@ndlgo.org.cy)  
[buildingpermits@ndlgo.org.cy](mailto:buildingpermits@ndlgo.org.cy)  
[www.ndlgo.org.cy](http://www.ndlgo.org.cy)**Αρ. Φακ.: 08.03.001/24381  
358/1976**

24 Νοεμβρίου 2025

Διευθύντρια Ελέγχου  
Ελεγκτική Υπηρεσία**Θέμα: Ημιτελές κτήριο επί της Λεωφόρου Σπύρου Κυπριανού στη Λευκωσία**

Αναφερόμαστε στο πιο πάνω θέμα, και σε συνέχεια της επιστολής σας ημερομηνίας 24/06/2025 με σειρά ερωτημάτων και διευκρινίσεων σε σχέση με το εν λόγω ημιτελές κτήριο στη Λεωφόρο Σπύρου Κυπριανού, έχουμε να παραθέσουμε τις ακόλουθες διευκρινίσεις και ενέργειες από μέρους του Οργανισμού.

Καταρχήν εγείρετε το θέμα των αλληπάλληλων επανεκδόσεων και τροποποιητικών πολεοδομικών και οικοδομικών αδειών για τις οποίες αναφέρουμε ότι έχουν χορηγηθεί και εκδοθεί με βάση τις πρόνοιες του Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου και του Περί Οδών και Οικοδομών Νόμου αντίστοιχα.

Υπενθυμίζεται ότι είχε μεσολαβήσει η οικονομική κρίση του 2013 που επηρέασε σημαντικά τις επενδυτικές δραστηριότητες στην περιοχή, στην συνέχεια η αλλαγή ιδιοκτησιακού καθεστώτος καθώς και η πρόθεση των νέων ιδιοκτητών να ολοκληρώσουν το έργο.

Σε σχέση με το θέμα της ασφάλειας των πολιτών κατόπιν και της τελευταίας επιτόπιας επιθεώρησης από Λειτουργό του Οργανισμού που διενεργήθηκε στις 11/11/2025 διαπιστώθηκε ότι ο χώρος του εργοταξίου έχει περιφραχθεί κατάλληλα και παραμένει περιφραγμένος, ώστε να μην επιτρέπεται η είσοδος μη εξουσιοδοτημένων ατόμων. Σχετικά να αναφέρω ότι κατά τη διάρκεια εκτέλεσης του Έργου την ευθύνη για την

---

«Αρχής τετευώς, ίσθι ταύτης άξιος» - Μένανδρος

ασφάλεια στο χώρο του εργοταξίου τη φέρει ο επιβλέπων Μηχανικός του Έργου. Σε μη ενεργά εργοτάξια, στα πλαίσια των αρμοδιοτήτων μας, φροντίζουμε να επιθεωρηθούν άμεσα από τους αρμόδιους λειτουργούς μας, για να προχωρήσουμε σε ενέργειες για την ασφάλεια των πολιτών.

Ο Οργανισμός έχει επικοινωνήσει με τους μελετητές του Έργου οι οποίοι μας επιβεβαίωσαν ότι δεν υπάρχει πρόθεση εγκατάλειψης του Έργου. Συγκεκριμένα χρειάστηκε να γίνει αναθεώρηση όλων των μελετών, θέμα δύσκολο και πολύπλοκο λόγω των δεσμεύσεων που προκύπτουν από τον υφιστάμενο σκελετό, ώστε να προσαρμοστεί η οικοδομή στις σημερινές απαιτήσεις των κανονισμών, συμπεριλαμβανομένων και των απαιτήσεων πυροπροστασίας. Οι μελέτες ολοκληρώνονται και με την έγκριση της Πυροσβεστικής Υπηρεσίας θα υποβληθεί αίτηση για Άδεια Οικοδομής.

Ο Οργανισμός αναγνωρίζει πλήρως τη σοβαρότητα του θέματος και λαμβάνει θετικά υπόψη το γεγονός ότι οι ιδιοκτήτες όντως έχουν πρόθεση να προχωρήσουν γιατί έχουν δαπανήσει αρκετά χρήματα σε μελέτες για να προσαρμοστεί το κτήριο στις σημερινές απαιτήσεις, να υπάρξει συμμόρφωση με τις σχετικές πρόνοιες της νυν ισχύουσας νομοθεσίας και να διευθετηθεί οριστικά το πρόβλημα με την ολοκλήρωση του έργου.



Προϊστάμενος Τομέα Επιβολής, Ιεραρχικών  
Προσφυγών και Παραπόνων  
Διεύθυνση Αδειοδότησης της Ανάπτυξης  
Επαρχιακός Οργανισμός Αυτοδιοίκησης  
Λευκωσίας

«Αρχής τετευκώς, ίσθι ταύτης άξιος» - Μένανδρος

Λεωφ. Αθαλάσσης 84, 2012 Στρόβολος  
Τ.Θ. 21943, 1515 ΛευκωσίαΤηλ 77771090  
Φαξ 22666569[planningpermits@ndlgo.org.cy](mailto:planningpermits@ndlgo.org.cy)  
[buildingpermits@ndlgo.org.cy](mailto:buildingpermits@ndlgo.org.cy)  
[www.ndlgo.org.cy](http://www.ndlgo.org.cy)**Αρ. Φακ.: 08.03.001 /32001  
28.02.012.002.007**

16 Μαρτίου 2026

Γενικό Ελεγκτή της Δημοκρατίας,  
Ελεγκτική Υπηρεσία της Δημοκρατίας,

Υπόψη κ.

ΑΞ. κυρ,

**Θέμα: Ημιτελές Κτήριο επί της Λεωφόρου Σπύρου Κυπριανού**

Αναφορικά με το θέμα και σε συνέχεια της επιστολής σας ημερομηνίας 16 Φεβρουαρίου 2026, παρατίθενται οι απόψεις του Επαρχιακού Οργανισμού Αυτοδιοίκησης Λευκωσίας για το σχετικό υπόμνημα που έχει ετοιμαστεί από την Υπηρεσία σας.

**A.1 – Πραγματοποιήσιμες εργασίες και απόκλιση από την εγκεκριμένη χρήση:**

Στο σημείο (α) αναφέρεται ότι κατασκευάστηκε μεταλλικός σκελετός χωρίς την εξασφάλιση έγκρισης τροποποιητικής Πολεοδομικής Άδειας. Ο τύπος του φορέα / σκελετού της κατασκευής οριστικοποιείται / εγκρίνεται στο στάδιο εξασφάλισης της Άδειας Οικοδομής. Δεν αποτελεί θέμα που εξετάζει η πολεοδομική αδειοδότηση. Άρα απαιτείτο εξασφάλιση τροποποιητικής Άδειας Οικοδομής.

Αναφορικά με το σημείο (β), η Αρμόδια αρχή Οικοδομικής Αδειοδότησης δεν είναι υπεύθυνη για πιστοποίηση των όσων αναφέρονται σε μια στατική / δυναμική μελέτη, το οποίο αποτελεί αποκλειστική ευθύνη του εκάστοτε μελετητή. Επιπλέον, δεν μπορεί να λεχθεί ότι οποιαδήποτε διαφοροποίηση στο φορέα επηρεάζει ουσιαστικά τη συμπεριφορά του κτηρίου (θετικά ή και αρνητικά), εάν δεν πραγματοποιηθούν οι απαιτούμενοι υπολογισμοί πρώτα.

**A.4 – Διαπιστώσεις επί των όρων της νέας Πολεοδομικής Άδειας:**

Το σημείο (α) σημειώνει ότι η αρχική άδεια περιελάμβανε όρο που δεν επέτρεπε τη χρήση του ισόγειου καταστήματος ως καφετερία και το σημείο (β) αναφέρει ότι με την νέα άδεια όχι μόνο δεν απαγορεύεται αλλά καθορίζεται και ως καφετέρια.

Στην πολεοδομική ζώνη που εμπίπτει το τεμάχιο επιτρέπονταν και ακόμα επιτρέπονται τόσο τα καταστήματα, όσο και οι καφετέριες. Οι εν λόγω δυο αιτήσεις είχαν διαφορετικό

«Αρχής τετευχώς, ισθι ταύτης άξιος» - Μένανδρος

πολεοδομικό αντικείμενο και οι χρήσεις που ζητήθηκαν τις συγκεκριμένες χρονικές περιόδους ήταν διαφορετικές. Η αρχική αίτηση ζητούσε δημιουργία καταστήματος και για αυτό το λόγο, στην αρχική άδεια περιλαμβανόταν όρος που δεν επέτρεπε τη χρήση του ισογείου καταστήματος ως καφετερία, εφόσον απαιτείτο πολεοδομική άδεια για την αλλαγή χρήσης καταστήματος σε καφετέρια.

#### B – Κύρια ευρήματα και διαπιστώσεις ΕΥ:

Στην πρώτη παράγραφο αναφέρεται ότι τίθεται ενδεχομένως σε κίνδυνο η ασφάλεια των πολιτών, συνδέοντας το συμπέρασμα με αναφορά στο περιστατικό ανεύρεσης ανθρώπινου σωρού. Το συγκεκριμένο συμπέρασμα θεωρούμε ότι είναι αυθαίρετο καθότι ουδέποτε υπήρξε για τη συγκεκριμένη ημιτελή οικοδομή οποιοδήποτε περιστατικό που να αφορά πρόβλημα ασφάλειας πολιτών, ενώ ο θάνατος δεν σχετιζόταν με κάποιο θέμα ασφάλειας του κτηρίου.

#### Γ.2 – Θέσπιση ανώτατου ορίου συνολικού χρόνου ισχύος άδειας οικοδομής:

Οι Άδειες Οικοδομής έχουν ισχύ για όσο χρονικό διάστημα είναι ενεργές οι Πολεοδομικές Άδειες με τις οποίες είναι συνδεδεμένες. Για τις Πολεοδομικές Άδειες υπάρχουν συγκεκριμένες διατάξεις, στον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο, καθώς και σε σχετικές Εντολές και Εγκυκλίους του Υπουργού Εσωτερικών, οι οποίες καθορίζουν τη διάρκεια ισχύς, ανανέωσης και επανέκδοσης τους, με συγκεκριμένους όρους και προϋποθέσεις, μεταξύ των οποίων, η ενδεχομένη τροποποίηση του νομικού και πολεοδομικού καθεστώτος. Κατά την άποψη μας, η συγκεκριμένη περίπτωση ημιτελούς κτιρίου δεν έπρεπε να καταλήγει στο συμπέρασμα σας αυτό, εφόσον αποτελεί κατά την άποψη μας σπάνια και ίσως μεμονωμένη περίπτωση. Συνεπώς δεν θεωρούμε ότι τίθεται θέμα κενών στη νομοθεσία και στους σχετικούς κανονισμούς.

#### Γ.3 – Σύνδεση της ανανέωσης άδειας με αποδεδειγμένη ουσιαστική πρόοδο εργασιών:

Πριν την εισαγωγή οποιασδήποτε ρύθμισης, η οποία θα συνδέει την ανανέωση με μετρήσιμα αντικειμενικά κριτήρια, θα πρέπει να αξιολογηθεί το ποσοστό των ημιτελών οικοδομών που παραμένουν στάσιμες, σε σχέση με τον αριθμό των αναπτύξεων που δε θα μπου σε φάση υλοποίησης, λόγω αυστηρών ρυθμίσεων. Εν ολίγοις, θα πρέπει να υπολογιστεί ο γενικότερος αντίκτυπος στην οικοδομική βιομηχανία. Σχετικά με το θέμα αυτό, είναι τα όσα αναφέρονται στην παράγραφο Γ.2 πιο πάνω, ήτοι ότι αποτελεί σπάνια

και ίσως μεμονωμένη περίπτωση.

Γ.5 – Ενεργοποίηση των μηχανισμών κυρώσεων του Κεφ. 96 σε συνάρτηση με το καθεστώς ημιτελούς κτηρίου:

Με βάση τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο, αν μια οικοδομή παραμένει ημιτελής μετά τη λήξη της άδειας και ο ιδιοκτήτης δεν ζητήσει ανανέωση, οι εργασίες που έχουν υλοποιηθεί μέχρι τη συγκεκριμένη στιγμή θεωρούνται πλέον παράνομες (σαν να μην υπήρξε ποτέ άδεια). Γεγονός που επιτρέπει στην Αρμόδια Αρχή Άρα να εξασφαλίσει από Διάταγμα κατεδάφισης της από το Δικαστήριο.

Το Σύνταγμα προστατεύει την ιδιοκτησία. Αν το ημιτελές κτήριο κτίστηκε βάσει σχεδίων που είχαν εγκριθεί, ο ιδιοκτήτης έχει "κεκτημένο δικαίωμα" επί του σκελετού, έστω κι αν η άδεια έληξε. Η "τιμωρία" συνήθως είναι χρηματικό πρόστιμο και η υποχρέωση έκδοσης νέας άδειας, όχι η κατεδάφιση.

Η ανανέωση/επανεκδόση άδειας αποτελεί θεραπεία μέσω της οποίας νομιμοποιείται μια ημιτελής ανάπτυξη, σεβόμενη το Σύνταγμα και διασφαλίζοντας ότι η ημιτελής ανάπτυξη θα μετατραπεί σε μια ασφαλή και νόμιμη οικοδομή, αντί να παραμείνει ένα νομικό και πολεοδομικό "βαρίδι". Επιπλέον το οικονομικό κόστος μιας επένδυσης για ολοκλήρωση ημιτελούς ανάπτυξης είναι μικρότερο από το κόστος που θα επιφέρει το αποτέλεσμα μιας κατεδάφισης.

Με εκτίμηση



Προϊστάμενος Τομέα Επιβολής Ιεραρχικών  
Προσφυγών και Παράπονων  
Για Διευθύντρια Αδειοδότησης της Ανάπτυξης  
Επαρχιακός Οργανισμός Αυτοδιοίκησης Λευκωσίας

Κοιν.: Επιστημονικό Τεχνικό Επιμελητήριο Κύπρου