



**εοαλ**  
ΕΠΑΡΧΙΑΚΟΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ  
ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΛΑΡΝΑΚΑΣ



# Άσκηση Διακριτικής Ευχέρειας της Πολεοδομικής Αρχής

Χριστιάνα Μακρίδου

Προϊσταμένη Τομέα Πολεοδομικής Αδειοδότησης

29 Απριλίου 2026



**εοαλ**  
ΕΠΑΡΧΙΑΚΟΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ  
ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΛΑΡΝΑΚΑΣ



# Άσκηση Διακριτικής Ευχέρειας της Πολεοδομικής Αρχής

Χριστιάνα Μακρίδου

Προϊσταμένη Τομέα Πολεοδομικής Αδειοδότησης

29 Απριλίου 2026

# Περιπτώσεις Δυνητικής Άσκησης Διακριτικής Ευχέρειας

Με βάση την Εντολή 4/2024



## 1. Αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας

- Ενιαίες και Οργανωμένες Οικιστικές, εμπορικές/ μεικτές αναπτύξεις

## 2. Τοπικό Όφελος

- Πολυώροφους Χώρους Στάθμευσης εντός Αστικού Κέντρου
- Ενθάρυνση δημιουργίας Τ.Ε.Κ
- Εκτέλεση έργων υποδομής
- Ποιοτική Αναβάθμιση Τουριστικών Παραλιακών Περιοχών



# Περιπτώσεις Δυνητικής Άσκησης Διακριτικής Ευχέρειας

Με βάση την Εντολή 4/2024



## 3. Προσαρμογή σε συνθήκες/ υφιστάμενες δεσμεύσεις

- Ιδιομορφίες οικοπέδου
- Προσαρμογής σε υφιστάμενες δεσμεύσεις
- Σχέση με άμεσα γειτονικά κτίρια

Αν και σε περίπτωση που παρατηρείται συσσώρευση και δυσμενής επηρεασμός περιοχών δεν είναι υπόχρεη η Π.Α να ασκεί Δ.Ε

## 4. Πολεοδομικά κίνητρα

- Μεταφορά συντελεστή δόμησης από Διατηρητέα Οικοδομή
- Σχέδια Παροχής Κινήτρων

# Περιπτώσεις Δυνητικής Άσκησης Διακριτικής Ευχέρειας



Περίπτωση η οποία δεν εμπίπτει στις 20 υπό αναφορά περιπτώσεις της Ε4/2024  
Εφαρμογή της Παρ. 4.6 της Ε4/2024

- Εάν συντρέχουν ουσιαστικοί / τεκμηριωμένοι λόγοι:
  - Γενικές συνθήκες και Φυσιογνωμία ευρύτερης περιοχής
  - Δεδομένα ανάπτυξης
  - Θέση τεμαχίου στον αστικό ιστό

✓ Απόψεις Τοπικής Αρχής

# ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ



- Θέση τεμαχίου
- Γεωμετρικά Χαρακτηριστικά Τεμαχίου
- Φυσιογνωμία Περιοχής
- Είναι άμεσα εφαπτόμενο με οικοδομές μεγαλύτερου ύψους και αριθμού ορόφων



**ΕΠΑΡΧΙΑΚΟΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΛΑΡΝΑΚΑΣ**

# **ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ**

**ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡΑΓΡΑΦΟ 2.6, ΤΗΣ ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΑΣ ΕΓΚΥΚΛΙΟΥ ΤΟΥ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ 18/05/2023**

**Ο ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΜΕ**

**ΑΡ. ΤΕΜ. .... Φ/ΣΧ ..... ΔΗΜΟΣ / ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ / ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ.....**

**ΠΡΟΤΙΘΕΤΑΙ ΝΑ ΥΠΟΒΑΛΕΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΙΤΗΣΗ ΓΙΑ ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ /ΩΝ ΜΕ ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΤΟΥ ΑΝΩΤΑΤΟΥ  
ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΟΥ ΑΡΙΘΜΟΥ ΟΡΟΦΩΝ ΚΑΤΑ ΕΝΑ / ΔΥΟ ΟΡΟΦΟ/ΟΥΣ**

**ΠΑΡΑΣΤΑΣΕΙΣ / ΕΝΣΤΑΣΕΙΣ ΔΥΝΑΤΑΙ ΝΑ ΥΠΟΒΛΗΘΟΥΝ ΕΝΤΟΣ 21 ΗΜΕΡΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΝΑΡΤΗΣΗΣ ΤΗΣ  
ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΣΤΗΝ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ [upd@eoal.org.cy](mailto:upd@eoal.org.cy)**

**ΠΑΡΑΣΤΑΣΕΙΣ / ΕΝΣΤΡΑΣΕΙΣ ΠΟΥ ΥΠΟΒΑΛΟΝΤΑΙ ΕΚΠΡΟΘΕΣΜΑ ΔΕΝ ΘΑ ΕΞΕΤΑΖΟΝΤΑΙ  
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΝΑΡΤΗΣΗΣ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ**

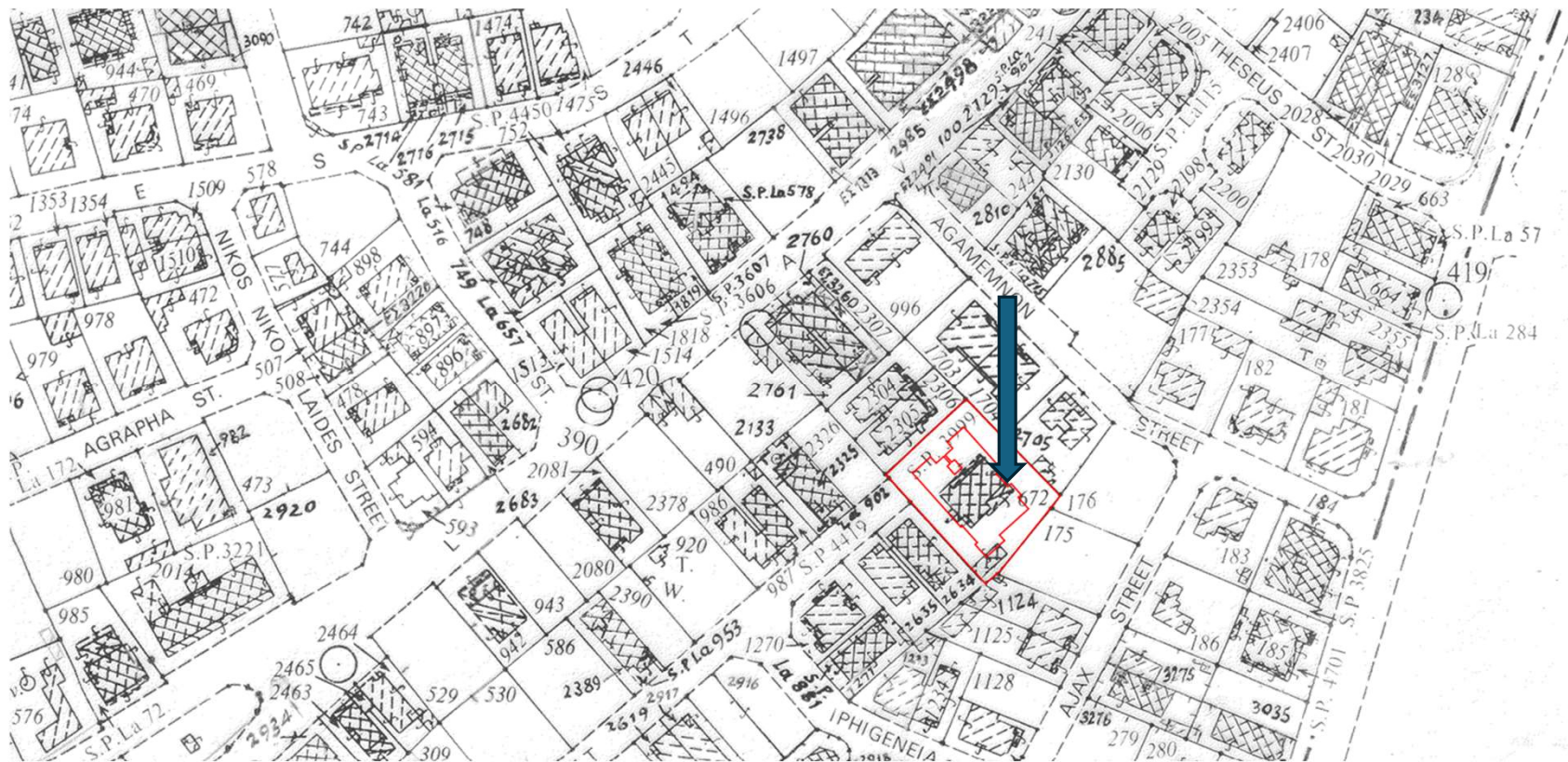
.....

## ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΟΠΟΥ ΔΕΝ ΔΥΝΑΤΑΙ ΝΑ ΑΣΚΗΘΕΙ ΕΙΔΙΚΗ ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΗ ΕΥΧΑΙΡΕΙΑ



- Σε τεμάχια τα οποία βρίσκονται εντός ΠΕΧ, ή τεμάχια πλησίον αρχαιολογικών χώρων ή/και μεμονομένων Α.Μ (σε αυτήν την περίπτωση εξαιρούνται αναπτύξεις για τις οποίες έχει ληφθεί σύμφωνη γνώμη του Τμήματος Αρχαιοτήτων).
- Σε Περιβαλλοντικά Ευαίσθητες Περιοχές όπως αυτές ορίζονται στο Παράρτημα Γ των Τ.Σ (δηλ. ΠΕΧ, Περιοχές Ελεγχόμενες από το Τμήμα Αρχαιοτήτων, τα προστατευόμενα τοπία και ακτές καθώς επίσης οι περιοχές προστασίας της φύσης).
- Σε ιδιοκτησίες οι οποίες εφάπτονται αδιέξοδου δρόμου ή εξυπηρετούνται απο τριτεύον οδικό δίκτυο ή σε άλλο οδικό δίκτυο περιορισμένου πλάτους.
- Σε Πολεοδομικές ζώνες με χαμηλή δόμηση και πυκνότητα.

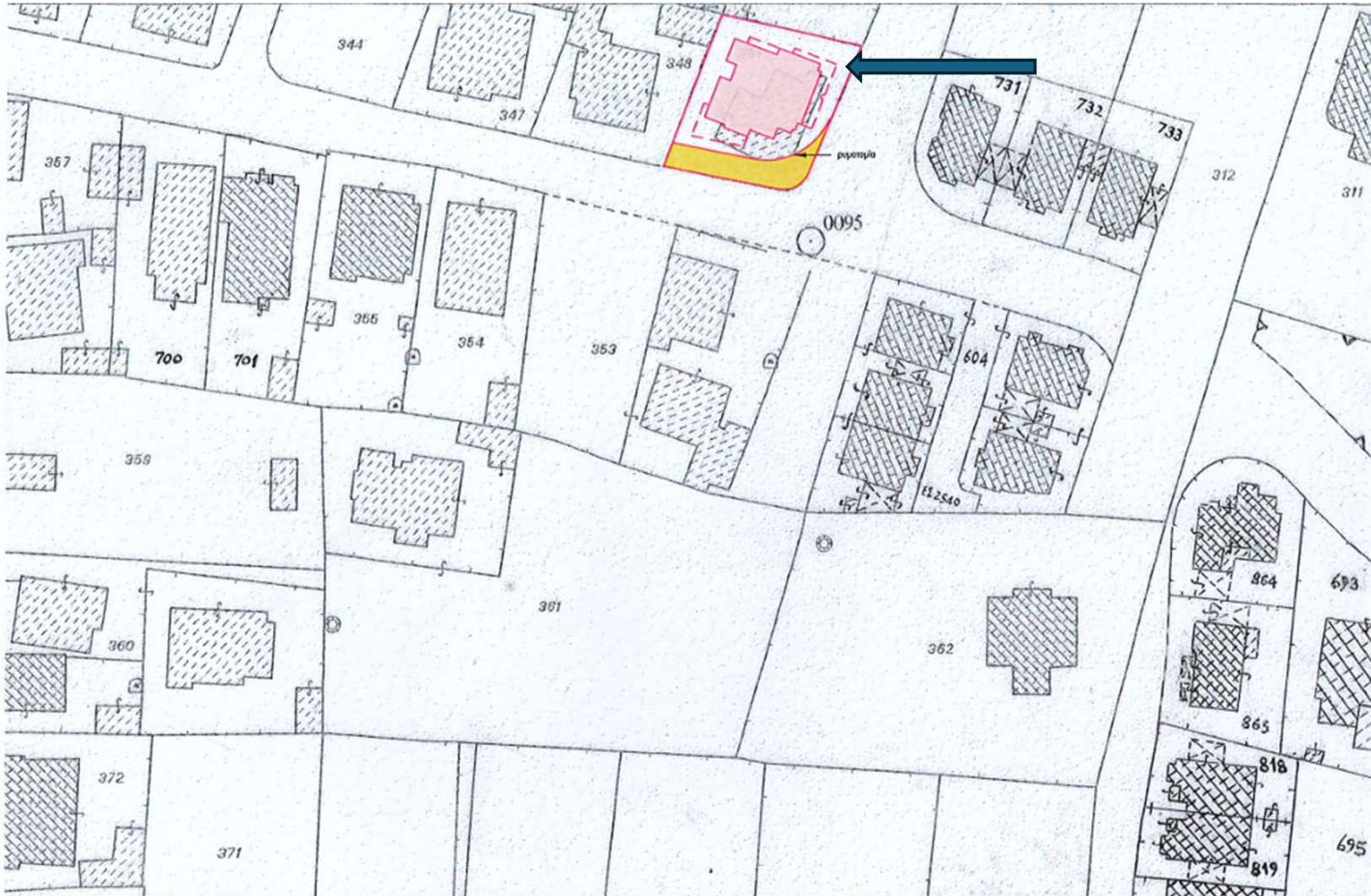
1. ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΑΠΟΡΡΙΨΗΣ ΛΟΓΩ ΑΔΙΕΞΟΔΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΟΥ ΠΛΑΤΟΥΣ ΟΔΙΚΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ







## 2. ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΑΠΟΡΡΙΨΗΣ ΛΟΓΩ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ ΦΥΣΙΟΓΝΩΜΙΑΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ







## Απαιτήσεις Πολεοδομικής Αρχής :

- Ορθή ένταξη της οικοδομής στον περιβάλλοντα χώρο
- Μείωση ανώτατου ποσοστού κάλυψης για διασφάλιση ικανοποιητικών οπτικών φυγών / τοπιοτέχνησης ανοικτών χώρων
- Αυξημένες αποστάσεις από σύνορα για αποφυγή δυσμενούς επηρεασμού των ανέσεων γειτονικών ιδιοκτησιών και σκίασης

### Επιπρόσθετες απαιτήσεις

1. Μέγιστη επιφάνεια δωματίων στην οροφή 35%
2. Μέγιστη επιφάνεια δωματίων/ κατασκευών στην οροφή 50%
3. Δύναται η Π.Α να απαιτήσει περεταίρω μετριασμό κατασκευών στην οροφή και μείωση ύψους της πυλωτής.

ΕΥΧΑΡΙΣΤΩ

