

Α.Φ. 36

7 Νοεμβρίου 2005

Προς τα Μέλη του ΕΤΕΚ:

Αρχιτέκτονες
Πολιτικούς Μηχανικούς
Ηλεκτρολόγους Μηχανικούς
Μηχανολόγους Μηχανικούς

Αγαπητοί συνάδελφοι

Θέμα: Διαδικασία ελέγχου προκατασκευασμένων οικοδομών - Σύσταση
Υπουργείου Εσωτερικών προς τις Αρμόδιες Αρχές

Η Ένωση Δήμων Κύπρου έχει ενημερώσει το ΕΤΕΚ ότι μετά την εφαρμογή της εντολής Αρ. 1/2005 η διαδικασία ελέγχου των προκατασκευασμένων οικοδομών στο στάδιο εξέτασης της αίτησης για άδεια σύμφωνα με τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο έχει αλλάξει.

Σας αποστέλλουμε για ενημέρωσή σας τη σχετική σύσταση του Υπουργείου Εσωτερικών καθώς και την προαναφερθείσα Εντολή Αρ. 1/2005.

Με εκτίμηση



Χρίστος Ευθυβούλου
Πρόεδρος

Εσώκλ.

Διαδικασία ελέγχου προκατασκευασμένων οικοδομών – Σύσταση Υπουργείου Εσωτερικών προς τις Αρμόδιες Αρχές

Ενόψει του προβληματισμού που έχει διαπιστωθεί ότι απασχολεί αρκετές αρμόδιες Αρχές, αναφορικά με τον τρόπο και τη μεθοδολογία αξιολόγησης των οικοδομικών παραμέτρων προκατασκευασμένων οικοδομών, το Υπουργείο Εσωτερικών συστήνει τα ακόλουθα αναφορικά με το θέμα και εναπόκειται στις αρμόδιες Αρχές να ασκήσουν τις εξουσίες τους, με βάση τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο, με τον αποτελεσματικότερο δυνατό τρόπο:

- (α) Δεδομένης της μη ύπαρξης εγκεκριμένου Κυπριακού κώδικα ή προτύπου για τις εν λόγω οικοδομές, το Υπουργείο Εσωτερικών συστήνει όπως οι αρμόδιες Αρχές απαιτούν όπως οι μελέτες (σχέδια και υπολογισμοί) υποβάλλονται με βάση κώδικα ή πρότυπο που ισχύει σε Κράτος Μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης.
- (β) Για την αντιπυρική αντοχή προκατασκευασμένης οικοδομής θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη η γνωμοδότηση της Πυροσβεστικής Υπηρεσίας, όπως συμβαίνει με άλλες, συμβατικές κατασκευές. Νοείται ότι σε περίπτωση που οι αρμόδιες Αρχές, μετά από διαβούλευση με την Πυροσβεστική Υπηρεσία, καταλήξουν ότι για σχετικά απλές οικοδομές, μέχρι δύο ορόφους, χωρίς υπόγειο, δεν είναι αναγκαία η διαβούλευση με την Πυροσβεστική Υπηρεσία για κάθε ξεχωριστή αίτηση, τότε είναι δυνατό να εφαρμόζεται ρύθμιση που θα συμφωνηθεί μεταξύ των μερών.
- (γ) Οι αρμόδιες Αρχές έχουν την ευχέρεια να αποφασίσουν κατά πόσο, με βάση την ισχύουσα Νομοθεσία, είναι αναγκαία η άσκηση ελέγχου σε ότι αφορά τη θερμομονωτική, ηχομονωτική και υγραμονωτική ικανότητα των προκατασκευασμένων οικοδομών, αφού λάβουν υπόψη ότι, τυπικά, αντίστοιχος έλεγχος θα πρέπει να γίνεται και για συμβατικές κατασκευές. Σε περίπτωση που επιλεγεί η άσκηση κάποιου ελέγχου των συγκεκριμένων χαρακτηριστικών, οι αρμόδιες αρχές μπορούν να επικαλούνται το άρθρο 8(α) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου και να επιβάλλουν σχετικούς όρους με βάση το εδάφιο (1)(β) του του άρθρου 9 του Νόμου.
- (δ) Τη συμπερίληψη των ακόλουθων γενικών όρων, επιπρόσθετα προς τους εξειδικευμένους όρους που επιβάλλονται σε άδεια οικοδομής για προκατασκευασμένη οικοδομή:
 - (i) Η οικοδομή πρέπει να είναι σύμφωνη με τις πρόνοιες της περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νομοθεσίας και με τις πρόνοιες της περί των Βασικών Απαιτήσεων που πρέπει να πληρούν Καθορισμένες Κατηγορίες Προϊόντων Νομοθεσία.
 - (ii) Σε περίπτωση αργιλώδους εδάφους πρέπει να ελεγχθεί από το Μελετητή η καταλληλότητα της προτεινόμενης θεμελίωσης της οικοδομής.
 - (iii) Προκατασκευασμένες και ξύλινες προκατασκευασμένες οικοδομές, οι οποίες εισάγονται ως σύνολο προϊόντων (kit) με σκοπό να συναρμολογηθούν επιτόπου, πρέπει να συνοδεύονται από το πιστοποιητικό συμμόρφωσης ΕΚ (EC).
- (ε) Το Υπουργείο Εσωτερικών συστήνει όπως, για το χρονικό διάστημα μέχρι την υιοθέτηση Ευρωπαϊκών ή Κυπριακών προτύπων για τη θερμομονωτική, ηχομονωτική και υγραμονωτική ικανότητα προκατασκευασμένης οικοδομής, οι αρμόδιες αρχές απαιτούν τα ακόλουθα, επιπρόσθετα προς τα σχέδια ή έγγραφα που μέχρι σήμερα απαιτούν μαζί με την αίτηση για έκδοση άδειας οικοδομής:

- Κατασκευαστικές λεπτομέρειες (τουλάχιστον σχέδιο τομής της οικοδομής, από το φυσικό έδαφος μέχρι και την οροφή, σε κλίμακα 1:20 ή 1:10),
- Υπολογισμούς θερμομονωτικής και ηχομονωτικής ικανότητας της οικοδομής με βάση κώδικα ή πρότυπο που ισχύει σε Κράτος Μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης.
- Προδιαγραφές υλικών, όταν αυτό κρίνεται αναγκαίο.
- Βεβαίωση από το μελετητή ότι η οικοδομή πληρεί τα ακόλουθα ελάχιστα πρότυπα ποιότητας:

ΘΕΡΜΟΜΟΝΩΣΗ

	Μέγιστη επιτρεπόμενη Τιμή Συντελεστή Θερμοπερατότητας U-value σε W/M
Εξωτερικοί τοίχοι και τοίχοι μεταξύ οικοδομών	1,7
Οροφή οικοδομής	2,0
Πλάκα μεταξύ ορόφων οικοδομής	2,0

ΗΧΟΜΟΝΩΣΗ

	Σταθμισμένος Δείκτης Ηχομείωσης (Weighted S.R.I.) ή Κατηγορία Ηχητικής Διαπερατότητας (S.T.C.) Db
Εξωτερικοί τοίχοι και τοίχοι μεταξύ οικοδομών	45
Οροφή οικοδομής	45
Πλάκα μεταξύ ορόφων οικοδομής	50

ΠΥΡΑΣΦΑΛΕΙΑ

Η προκατασκευασμένη οικοδομή πρέπει να ικανοποιεί όλες τις πρόνοιες του Κανονισμού για θέματα πυρασφάλειας. Η ελάχιστη αντοχή του φέροντος οργανισμού και του κλιμακοστασίου κατά πυρός πρέπει να είναι ½ ώρα ή μεγαλύτερη, ανάλογα με την οικοδομή.

Ο ΠΕΡΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΝΟΜΟΣ
(Νόμοι 90 του 1972, 56 του 1982, 7 του 1990, 28 του 1991,
91(I) του 1992, 55(I) του 1993, 72(I) του 1998, 59(I) του 1999,
142(I) του 1999 και 241(I) του 2002)

Εντολή αρ. 1 του 2005,
Σύμφωνα με το άρθρο 6

Προκατασκευασμένες και ξύλινες προκατασκευασμένες οικοδομές

Ο Υπουργός Εσωτερικών, ασκώντας τις εξουσίες που του παρέχει το άρθρο 6 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, εκδίδει την παρούσα Εντολή, με σκοπό τον καθορισμό ενιαίας πολιτικής σε ότι αφορά την έκδοση πολεοδομικής άδειας για προκατασκευασμένες και ξύλινες προκατασκευασμένες οικοδομές, για την προστασία των ανέσεων και της ασφάλειας των κατοίκων και για την επίτευξη πολεοδομικών, αρχιτεκτονικών και περιβαλλοντικών στόχων που επιδιώκονται μέσω της εφαρμογής του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου και των σχετικών Κανονισμών και Διοικητικών Πράξεων:

1. Ορισμοί

Προκατασκευασμένη Οικοδομή θεωρείται κάθε οικοδομή της οποίας τα φέρωντα στοιχεία ή/και τα δομικά στοιχεία πλήρωσης συναρμολογούνται. Ο ορισμός καλύπτει και τις ξύλινες προκατασκευασμένες οικοδομές.

Διευκρινίζεται ότι, ξύλινη προκατασκευασμένη οικοδομή θεωρείται κάθε οικοδομή που κατασκευάζεται κατά κύριο λόγο από εμφανή ξυλεία (φέρων οργανισμός, τοιχοποιίες, στέγες, κ.ο.κ.)

2. Χωροθέτηση

2.1 Προκατασκευασμένη οικοδομή (εξαιρουμένης της ξύλινης προκατασκευασμένης οικοδομής) είναι δυνατό να χωροθετηθεί σύμφωνα με τις ανάφερόμενες στη χρήση της οικοδομής, πρόνοιες του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης, με εξαίρεση τις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα, τα ιστορικά ή παραδοσιακά κέντρα/πυρήνες των οικισμών και τα καθορισμένα Προστατευόμενα Τοπία.

2.2 Ξύλινη προκατασκευασμένη οικοδομή με εμφανή επίπεδη ξύλινη συμπαγή τοιχοποιία στις εξωτερικές όψεις, είναι δυνατό να χωροθετηθεί

σύμφωνα με τις αναφερόμενες στη χρήση, πρόνοιες του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης, με εξαίρεση τις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα, τα ιστορικά ή παραδοσιακά κέντρα/πυρήνες των οικισμών και τα καθορισμένα Προστατευόμενα Τοπία. Κατά την εξέταση της χωροθέτησης θα λαμβάνεται υπόψη το αθροιστικό αποτέλεσμα τέτοιων αναπτύξεων, εκτός αν η ανάπτυξη είναι ενιαία και ολοκληρωμένη και δημιουργεί ένα αρμονικό σύνολο, όπως και οι επιπτώσεις στη φυσιογνωμία του τοπίου και της αισθητικής του. Σε ορισμένες περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιδιώκει τη μείωση ενδεχόμενων επιπτώσεων στη φυσιογνωμία της περιοχής, με την επιβολή όρων που θα αφορούν τον κατάλληλο χρωματισμό των εξωτερικών επιφανειών της οικοδομής.

2.3 Ξύλινη προκατασκευασμένη οικοδομή με στρογγυλούς κορμούς δέντρων στις εξωτερικές όψεις, θα επιτρέπεται μόνο σε ορεινές, ημιορεινές και άλλες περιοχές με δασικό περιβάλλον ή φυσιογνωμία. Γενικά δεν θα επιτρέπεται η ανέγερση τέτοιων οικοδομών στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης, σε παραλιακές περιοχές και σε Προστατευόμενα Τοπία, εκτός αν αυτές έχουν δασική φυσιογνωμία. Νοείται ότι τέτοιες οικοδομές δεν θα επιτρέπονται στον παραδοσιακό πυρήνα κοινοτήτων. Κατά την εξέταση της χωροθέτησης θα λαμβάνεται υπόψη το αθροιστικό αποτέλεσμα τέτοιων αναπτύξεων, εκτός αν η ανάπτυξη είναι ενιαία και ολοκληρωμένη και δημιουργεί ένα αρμονικό σύνολο, όπως και οι επιπτώσεις στη φυσιογνωμία του τοπίου και της αισθητικής του. Σε ορισμένες περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιδιώκει τη μείωση ενδεχόμενων επιπτώσεων στη φυσιογνωμία της περιοχής, με την επιβολή κατάλληλων όρων.

3. Αισθητική της προκατασκευασμένης ή ξύλινης προκατασκευασμένης οικοδομής και ένταξη στο περιβάλλον

Θα ισχύουν όλες οι σχετικές με την αισθητική οικοδομών, πρόνοιες των δημοσίευμένων Σχεδίων Ανάπτυξης. Ειδικότερα θα απαιτούνται τα ακόλουθα:

- (α) Υψηλή αισθητική ποιότητα της οικοδομής.
- (β) Η κλίμακα, η μορφολογία και τα υλικά της οικοδομής πρέπει να εναρμονίζονται με τον τοπικό χαρακτήρα. Ιδιαίτερη προσοχή θα δίνεται στην κλίση της στέγης, η οποία πρέπει να συνάδει με την κλίση των στεγών της κυπριακών παραδοσιακών οικοδομών και να μην υπερβαίνει τις 35 μοίρες.
- (γ) Η οικοδομή πρέπει να προσαρμόζεται με ευαισθησία στην τοπογραφία της περιοχής.

4. Συμμόρφωση με Νομοθεσίες και τεχνικές προδιαγραφές

Κάθε προκατασκευασμένη οικοδομή θα συμμορφώνεται με τις πρόνοιες του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου και τους σχετικούς Κανονισμούς, καθώς και τους περί Βασικών Απατήσεων που πρέπει να πληρούν Καθορισμένες Κατηγορίες Προϊόντων Νόμους του 2002 και 2003 και τους περί Βασικών Απατήσεων (Προϊόντα Δομικών Κατασκευών) Κανονισμούς του 2003, ή τις μεταγενέστερες τροποποιήσεις τους. Η ανωτέρω συμμόρφωση θα ελέγχεται στο στάδιο της άσκησης οικοδομικού ελέγχου από τις αρμόδιες αρχές.

5. Εξαιρέσεις

Οι πρόνοιες της παρούσας Εντολής δεν θα εφαρμόζονται στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- (α) Βιομηχανικές και βιοτεχνικές οικοδομές εντός καθορισμένων Βιομηχανικών και Βιοτεχνικών Ζωνών.
- (β) Κτηνοτροφικά υποστατικά.
- (γ) Μικρές προκατασκευασμένες οικοδομές κήπου, οι οποίες λόγω του μεγέθους τους δεν μπορούν να μετατραπούν σε κατοικησίμους χώρους.

6. Μεταβατικές ρυθμίσεις

Αίτηση για οικοδομή που εμπίπτει στις πρόνοιες της παρούσας Εντολής και εκκρεμεί στην Πολεοδομική Αρχή θα εξετασθεί με βάση τις πρόνοιες της παρούσας.

7. Ακύρωση των Εντολών 1 του 1992 και 2 του 2001

Η παρούσα Εντολή αντικαθιστά τις Εντολές 1 του 1992 και 2 του 2001, οι οποίες καταργούνται με τη δημοσίευση της παρούσας.