

10646556



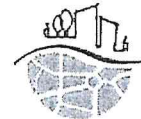
ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Αρ. Φακ.: 05.33.001.002.001

Αρ. Τηλ.: 22 409507

Αρ. Φαξ.: 22 302067

Ηλεκτ. Ταχ: mhadjida@tph.moi.gov.cy



ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ
ΛΕΥΚΩΣΙΑ



3 Φεβρουαρίου 2025

Πολεοδομικές Αρχές ✓

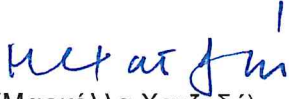
Διευκρινιστική Εγκύκλιος Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

Ερμηνεία της παραγράφου 4.3 της Εντολής 4/2024 σε σχέση με τη συμπερίληψη εμβαδού πέργολας σε οροφή οικοδομής στο μέγιστο επιτρεπόμενο εμβαδόν χρήσεων στην οροφή

Αναφέρομαι στο θέμα της επικεφαλίδας και στην παράγραφο 4.3(β) της Εντολής 4/2024 (επισυνάπτεται για εύκολη αναφορά), με βάση την οποία η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει λογική υπέρβαση του μέγιστου ύψους και του αριθμού ορόφων οικοδομής, όταν η υπέρβαση αφορά στοιχεία στην οροφή (στέγη) της οικοδομής όπως δωμάτιο κλιμακοστασίου, δωμάτιο ανελκυστήρα, υδατοδεξαμενές, κολυμβητικές δεξαμενές με μέγιστο ύψος 1,40 μέτρα, καπνοδόχους, φωταγωγούς, δωμάτια εξαερισμού, δωμάτια για άλλες ηλεκτρομηχανολογικές/μηχανολογικές εγκαταστάσεις, αποθήκη, χώρους υγιεινής και παρόμοιες κατασκευές λογικού μεγέθους, υπό την προϋπόθεση ότι οι χώροι αυτοί αφορούν μικρούς καλυμμένους χώρους, με εμβαδόν όχι πέραν του 35% της συνολικής επιφάνειας.

2. Έχει διαπιστωθεί ότι ορισμένες Πολεοδομικές Αρχές ενημερώνουν μελετητές ότι το εμβαδόν πέργολας στην οροφή, σε συνδυασμό με το εμβαδόν των πιο πάνω χώρων, δεν θα πρέπει να υπερβαίνει το μέγιστο καθορισθέν 35%. Με την παρούσα διευκρινίζεται ότι η συμπερίληψη του εμβαδού της πέργολας στο προαναφερόμενο μέγιστο ποσοστό δεν αποτελεί ορθή ερμηνεία της Εντολής, δεδομένου ότι ο ορισμός της πέργολας είναι ελαφριά κατασκευή με διάκενα και διαμπερότητα, της οποίας το εμβαδόν δεν υπολογίζεται στον συντελεστή δόμησης ή στο ποσοστό κάλυψης, και που μάλιστα είναι δυνατόν να ανεγερθεί και εντός της ελάχιστης απόστασης της οικοδομής από τα σύνορα, εξαιρουμένου του οδικού. Η κατασκευή πέργολας στην οροφή οικοδομής πρέπει να αντιμετωπίζεται ως μέρος του αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, και ως συμπλήρωση της μορφολογίας της οικοδομής, και ενδεχομένως, ανάλογα και με τις χρήσεις που προτείνονται στην οροφή, να είναι απαραίτητη λόγω κλιματολογικών συνθηκών. Συνεπώς, το εμβαδόν πέργολας δεν θα πρέπει να συμπεριλαμβάνεται στο μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό των χρήσεων στην οροφή.

3. Παρακαλώ όπως δώσετε οδηγίες στο προσωπικό των Πολεοδομικών Αρχών για συνεπή εφαρμογή του πιο πάνω. Η παρούσα διευκρίνιση του Διευθυντή, ως Συντονιστή των Πολεοδομικών Αρχών παγκύπρια, αποστέλλεται με βάση την παράγραφο 13 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Εκχώρηση Εξουσιών) Διατάγματος, ΚΔΠ322/2024, και κοινοποιείται στο ΕΤΕΚ με την παράκληση να ενημερώσει τα μέλη του.


(Μαρκέλλα Χατζηδά)
για Διευθυντή
Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

Κοιν.: Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Εσωτερικών
Διευθυντή Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου

ΜΧ- πέργολες επί οροφής

- (ιη) Σε περίπτωση μεταφοράς αναπτυξιακών δικαιωμάτων, μετά την έγκριση σχετικής νομοθεσίας.
- (ιθ) Σε περιπτώσεις προσθηκομετατροπών σε τουριστικές μονάδες που συναρτούνται με κίνητρα συντελεστή δόμησης για εμπλοκιστικά έργα και βοηθητικούς χώρους.
- (κ) Όπου στην άμεση γειτονία υπάρχουν άλλα ψηλότερα κτίρια.

Σε περίπτωση που παρατηρείται υπέρβαση στον αριθμό ορόφων της οικοδομής πέραν των δύο του μέγιστου επιτρεπόμενου με βάση την ισχύουσα Πολεοδομική Ζώνη στα Τοπικά Σχέδια, και πέραν του ενός του μέγιστου επιτρεπόμενου με βάση την ισχύουσα Πολεοδομική Ζώνη στη Δήλωση Πολιτικής, θα εξασφαλίζεται η σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και της αρμόδιας Τοπικής Αρχής.

4.1.1 Ανεξάρτητα από τα πιο πάνω, σε περιπτώσεις αναπτύξεων γραφείων ή σε άλλες εμπορικές αναπτύξεις και εφόσον το δικαιολογούν οι μηχανολογικές και άλλες ειδικές εγκαταστάσεις, το ύψος θα αυξάνεται κατά 0,70 μέτρα ανά όροφο.

4.2 **ΕΠΙΚΛΙΝΕΣ ΕΔΑΦΟΣ**- Σε περίπτωση ανέγερσης οικοδομής σε τεμάχιο όπου το φυσικό έδαφος έχει απότομη κλίση, η Πολεοδομική Αρχή, μπορεί να επιτρέψει, κατά την κρίση της, όπως μέρος της οικοδομής έχει συνολικό αριθμό ορόφων κατά ένα περισσότερο από τον μέγιστο αριθμό ορόφων που επιτρέπεται στην περιοχή για τη συγκεκριμένη χρήση με βάση τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου, νοουμένου ότι αυτό θα δικαιολογείται επαρκώς για κατασκευαστικούς, λειτουργικούς ή αισθητικούς λόγους και δεν θα επηρεάζονται οι ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών ή της περιοχής ως σύνολο. Ομοίως, σε περίπτωση ανέγερσης οικοδομής σε τεμάχιο με επικλινές έδαφος, το ύψος της οικοδομής το οποίο μετράται από το χαμηλότερο σημείο του φυσικού εδάφους που εφάπτεται της οικοδομής, δεν θα είναι μεγαλύτερο από 1,80 μέτρα από το ύψος της οικοδομής που υπολογίζεται σύμφωνα με τη σχετική ερμηνεία στην «Ερμηνεία Όρων που Χρησιμοποιούνται στα Τοπικά Σχέδια» (Παράρτημα Α), ή στο ομώνυμο Παράρτημα Α της Δήλωσης Πολιτικής.

4.3 **ΛΟΓΙΚΗ ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΥΨΟΥΣ & ΑΡΙΘΜΟΥ ΟΡΟΦΩΝ ΣΤΗΝ ΟΡΟΦΗ (ΣΤΕΓΗ) ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ**- Επιπρόσθετα από τα πιο πάνω, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέψει λογική υπέρβαση του μέγιστου ύψους και του αριθμού ορόφων που επιτρέπονται στην περιοχή όπου θα πραγματοποιηθεί η ανάπτυξη, όταν αυτή αφορά τα πιο κάτω στοιχεία στην οροφή (στέγη) οικοδομής:

- (α) Στηθαία και κιγκλιδώματα.
- (β) Δωμάτιο κλιμακωσασίου, δωμάτιο ανελκυστήρα, υδατοδεξαμενές, κολυμβητικές δεξαμενές με μέγιστο ύψος 1,40 μέτρα, καπνοδόχοι, φωταγωγοί, δωμάτια εξαερισμού, δωμάτια για άλλες ηλεκτρομηχανολογικές/μηχανολογικές εγκαταστάσεις, αποθήκη, χώροι υγιεινής και παρόμοιες κατασκευές λογικού μεγέθους, εφόσον

οι χώροι αυτοί αφορούν μικρούς καλυμμένους χώρους με εμβαδόν όχι πέραν του 35% της συνολικής επιφάνειας της οροφής (στέγης).

4.4 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΙΣΤΟΡΙΚΩΝ ΠΥΡΗΝΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ- Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει μείωση ή αύξηση του ύψους ορόφου νέας οικοδομής στις περιοχές ιστορικών πυρήνων και σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα, με σκοπό την εναρμόνιση της νέας οικοδομής στο μεγαλύτερο δυνατό βαθμό με τον χαρακτήρα και τα ύψη των υφισταμένων παραδοσιακών ή διατηρητέων οικοδομών της περιοχής.

4.5 ΑΛΛΑΓΗ ΧΡΗΣΗΣ ΚΑΙ ΥΨΟΣ ΚΑΤΟΙΚΗΣΙΜΩΝ ΔΩΜΑΤΙΩΝ- Σε περίπτωση αλλαγής χρήσης σε νόμιμα υφιστάμενες οικοδομές, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να χορηγήσει πολεοδομική άδεια για αναπτύξεις που περιλαμβάνουν κατοικήσιμα δωμάτια με εσωτερικό ύψος μικρότερο από 2,60 μέτρα, εφόσον το συνολικό εμβαδόν των δωματίων αυτών δεν είναι μεγαλύτερο από 40 τ.μ. (ανεξαρτήτως αριθμού δωματίων), λαμβάνοντας υπόψη το στοιχείο αυτό ως ουσιώδη παράγοντα και νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής.

4.5.1 Διευκρινίζεται ότι ο όρος «κατοικήσιμο δωμάτιο» σύμφωνα, με τον σχετικό ορισμό του Παραρτήματος Α των Τοπικών Σχεδίων ή του Παραρτήματος Α της Δήλωσης Πολιτικής, σημαίνει δωμάτιο με χρήση ως δωμάτιο ημερήσιας διαμονής ή ύπνου και περιλαμβάνει δωμάτιο εργασίας. Στον ορισμό αυτό δεν περιλαμβάνονται βοηθητικοί χώροι.

4.5.2. Διευκρινίζεται ότι οι διάδρομοι δεν περιλαμβάνονται στο εμβαδόν των 40 τ.μ. κατοικήσιμου δωματίου που μπορεί να επιτραπεί να έχει εσωτερικό ύψος μικρότερο από 2.60 μέτρα βάσει της πιο πάνω πρόνοιας, εφόσον οι διάδρομοι δεν αποτελούν κατοικήσιμα δωμάτια.

4.6 ΑΥΞΗΣΗ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΩΝ ΜΕΓΕΘΩΝ- Επιπρόσθετα από τα πιο πάνω, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να αυξήσει τα επιτρεπόμενα μεγέθη σε περιπτώσεις όπου αυτό δικαιολογείται επαρκώς από τα δεδομένα της ανάπτυξης ή/και τα ειδικά περιστατικά κάθε περίπτωσης, ή/και τις γενικές συνθήκες που επικρατούν στην ευρύτερη περιοχή, αφού εξασφαλίσει τόσο τη σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας Τοπικής Αρχής, όσο και τη σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως σε περιπτώσεις πέραν των δυο ορόφων για αναπτύξεις στα όρια των Τοπικών Σχεδίων και Σχεδίων Περιοχής ή Σχεδίων Ανάπτυξης όπου γίνεται αναφορά σε Εντολή, ή πέραν του ενός ορόφου για αναπτύξεις στα όρια της Δήλωσης Πολιτικής για την Ύπαιθρο.

4.7 ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΣΕ ΥΠΟΣΤΥΛΩΜΑΤΑ (pilotis)- Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει την ανέγερση οικοδομής σε υποστυλώματα (pilotis) στα Τοπικά Σχέδια, σύμφωνα με την παράγραφο 5.2.2 των «Κατευθυντήριων Γραμμών σχετικά με την Αισθητική και Ποιοτική Βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος» (Παράρτημα Γ), και στη Δήλωση Πολιτικής, σύμφωνα με την παράγραφο 10.5.2.2