

ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΠΛΑΤΦΟΡΜΑ ΓΙΑ ΣΚΟΠΟΥΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΔΙΕΥΚΡΙΝΗΣΕΩΝ ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΤΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ		
Ερωτήματα Μελών ΕΤΕΚ		Διευκρινήσεις Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Α - Πεδίο Εφαρμογής Ειδικών Διαταγμάτων Ανάπτυξης ΚΔΠ 322/2024, ΚΔΠ 60/2025, ΚΔΠ 32/2025 και ΚΔΠ 91/2025		
A.1	Παρακαλώ όπως διευκρινιστεί κατά πόσο αιτήσεις που αφορούν προτεινόμενες αναπτύξεις εντός τεμαχίων κρατικής γης – αυτοστέγασης όπου ιδιοκτήτης είναι η Κυπριακή Δημοκρατία εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής των ειδικών διαταγμάτων ανάπτυξης ΚΔΠ 322/2024, ΚΔΠ 60/2025, ΚΔΠ 32/2025 και ΚΔΠ 91/2025.	Σε περιπτώσεις υποβολής πολεοδομικής αίτησης για ανέγερση κατοικίας σε Τ/Κ γη, με σχετικό Πιστοποιητικό Μίσθωσης, είναι δυνατή η υποβολή αίτησης με τη διαδικασία της Βεβαίωσης (ΚΔΠ 322/2024), νοουμένου ότι το τεμάχιο όπου προτείνεται η ανάπτυξη βρίσκεται σε Συνοικισμό Αυτοστέγασης, όπου έχει υλοποιηθεί το σχέδιο διαίρεσης της γης σε τμήματα που είναι δυνατόν να θεωρηθούν ως οικόπεδα (χωρίς ρυμοτομία, κατάλληλου εμβαδού και μήκους πρόσοψης). Νοείται ότι σε αυτή την περίπτωση, μετά την έκδοση της Βεβαίωσης, και επειδή η αίτηση για άδεια οικοδομής πρέπει να είναι υπογεγραμμένη από τον οικείο Έπαρχο, εκ μέρους του Κηδεμόνα Τουρκοκυπριακών Περιουσιών, ο μελετητής θα πρέπει να ετοιμάσει πρότυπη επιστολή με περιγραφή της ανάπτυξης, για υπογραφή από τον οικείο Έπαρχο, την οποία να συμπεριλάβει στην ηλεκτρονική του αίτηση.
A.2	Παρακαλώ όπως επιβεβαιωθεί ότι, οι αιτήσεις για άδεια οικοδομής που αφορούν τεμάχια εντός των Ζωνών Γεωλογικής Καταλληλότητας (ΖΓΚ) 01 και 02, εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής των ειδικών διαταγμάτων ανάπτυξης ΚΔΠ 32/2025 και ΚΔΠ 91/2025, νοουμένου ότι υποβληθεί γεωτεχνική/γεωλογική μελέτη όπου απαιτείται και νοουμένου ότι πληρούνται και οι υπόλοιπες προϋποθέσεις για να εμπίπτει μια αίτηση στα προαναφερόμενα διατάγματα.	Ναι. Η εκπόνηση και υποβολή γεωτεχνικής/γεωλογικής μελέτης αποτελεί προϋπόθεση για έκδοση άδειας οικοδομής, και αυτή η προϋπόθεση αφορά και αιτήσεις που υποβάλλονται με τη διαδικασία της ταχείας αδειοδότησης, σε περιπτώσεις που τα τεμάχια εμπίπτουν σε ΖΓΚ 01 και 02. Είναι ευθύνη του μελετητή η εν λόγω μελέτη να υποβάλλεται όταν απαιτείται. (Το θέμα αυτό αφορά την έκδοση της Άδειας Οικοδομής)
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Β - Υπολογισμός Εμβαδού Κλιμακοστασίου στον Συντελεστή Δόμησης		
B.1	Σύμφωνα με τον Οδηγό, σε πολυώροφες οικοδομές αφαιρείται από τον συντελεστή δόμησης ολόκληρο το εμβαδόν του κλιμακοστασίου μέχρι τον πρώτο όροφο και αντίστοιχα το εμβαδόν του κλιμακοστασίου που καταλήγει στο πάτωμα του τελευταίου ορόφου ή στην οροφή. Σε περίπτωση που το κλιμακοστάσιο είναι δευτέρου βαθμού, αφαιρείται από τον συντελεστή και ο "προθάλαμος-πλατύσκαλο" που δημιουργείται;	Σε περίπτωση που το κλιμακοστάσιο είναι δευτέρου βαθμού, τότε αφαιρείται και το εμβαδόν του πλατύσκαλου του κλιμακοστασίου. Σε περίπτωση που το πλατύσκαλο λειτουργεί και ως χώρος αναμονής τροχοκαθίσματος, δεν θα αφαιρείται δύο φορές.
B.2	Σύμφωνα με την πρόνοια 2.3.5 της Εντολής 4/2024, για αιτήσεις που υποβάλλονται για χορήγηση πολεοδομικής άδειας με τη διαδικασία της Εντολής 2/2020 και αφορούν την ανέγερση μέχρι δύο μονάδων διώροφων κατοικιών σε οικόπεδα ή υπό δημιουργία οικόπεδα, το εμβαδόν του εσωτερικού κλιμακοστασίου των κατοικιών θα υπολογίζεται μόνο μία φορά στο δομήσιμο εμβαδόν της ανάπτυξης, εκτός των ειδικών περιπτώσεων που ισχύει η επιφύλαξη της παρ. 2.3.1	Ναι, το κλιμακοστάσιο λογίζεται μόνο μια φορά, ανεξάρτητα αν ο χώρος κάτω από το κλιμακοστάσιο αξιοποιείται ως ωφέλιμος χώρος, νοуμένου ότι το κλιμακοστάσιο δεν καταλήγει σε οροφή ή σοφίτα όπου υπάρχουν κύριες χρήσεις (πέραν των όσων αναφέρονται στην παράγραφο 2.2.18 της Εντολής 4/2024).
	Με βάση την πρόνοια αυτή, γίνεται αντιληπτό ότι το κλιμακοστάσιο υπολογίζεται μόνο μία φορά στο δομήσιμο εμβαδόν της ανάπτυξης, έστω και εάν ο χώρος στο ισόγειο, κάτω από το κλιμακοστάσιο αξιοποιείται ως ωφέλιμος χώρος. Παρακαλούμε όπως επιβεβαιωθεί.	

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Γ - Ισόγειος Στεγασμένος Χώρος Στάθμευσης σε επαφή με Δημόσιο Χώρο Πρασίνου		
Γ.1	Παρακαλούμε όπως διευκρινιστεί κατά πόσο επιτρέπεται η κατασκευή ισόγειου στεγασμένου χώρου στάθμευσης στο σύνορο με δημόσιο χώρο πρασίνου.	Η κατασκευή ισόγειου στεγασμένου χώρου στάθμευσης σε επαφή με δημόσιο χώρο πρασίνου επιτρέπεται, υπό τις προϋποθέσεις της παρ. 2.2.7 της Εντολής 4/2024 (δηλαδή ανοικτός από δύο πλευρές, εξαιρουμένης της πλευράς που εφάπτεται σε κοινό σύνορο, κ.α.). Επιτρέπεται επίσης σε σύνορο με δημόσιο πεζόδρομο (ως παρ. 5.10(δ) της Εντολής 4/2024). Ισόγειος στεγασμένος χώρος στάθμευσης δεν επιτρέπεται σε σύνορο με οδικό δίκτυο.
Γ.2	Ο προβληματισμός αφορά την έλλειψη σαφήνειας στη νομοθεσία για τα διαμπερή κιγκλιδώματα στους χώρους στάθμευσης, εντός της απόστασης των 3 μ. από τον δρόμο και στα σύνορα με γειτονικά τεμάχια. Παρά την πρόνοια για διαμπερότητα, δεν καθορίζεται το επιτρεπτό ύψος, με αποτέλεσμα να παρατηρούνται διαφορετικές ερμηνείες από αδειοδοτούσες Αρχές. Σε ορισμένες περιπτώσεις εγκρίθηκε κιγκλίδωμα μέχρι την πλάκα του χώρου στάθμευσης (με εξασφάλιση και πιστοποιητικού έγκρισης οικοδομής), ενώ σε άλλες επιβλήθηκε περιορισμός.	Επιτρέπονται τα διαμπερή κιγκλιδώματα (κάγκελα), και το μέγιστο ύψος τους καθορίζεται ανάλογα με το επιτρεπόμενο ύψος του περιτοιχίσματος στο συγκεκριμένο σύνορο. Δηλαδή εάν ο ισόγειος στεγασμένος χώρος στάθμευσης είναι σε σύνορο με δημόσιο πεζόδρομο όπου το επιτρεπόμενο ύψος περιτοιχίσματος είναι 1,20μ, το μέγιστο ύψος του κιγκλιδώματος είναι 1,20μ, σε αντίθετη περίπτωση επιτρέπεται μέχρι 2,10μ. Νοείται ότι, εντός της απόστασης των 3.00μ από το οδικό δίκτυο, το ύψος του κιγκλιδώματος δεν θα υπερβαίνει το 1.20μ, εξαιρουμένων των περιπτώσεων που η Πολεοδομική αρχή αξιολογεί ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής ή η οδική ασφάλεια.

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Δ - Υπόγειος Χώρος

Δ.1 Σύμφωνα με την παρ. 5.1 (ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΚΑΘΟΡΙΣΜΕΝΩΝ ΑΠΟΣΤΑΣΕΩΝ) της Εντολής 4/2024: «Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτεί/επιτρέπει, όπως οι οικοδομές ανεγείρονται σε απόσταση μεγαλύτερη ή/και μικρότερη όλων των αποστάσεων που καθορίζονται στις «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής» (Παράρτημα Β) των Τοπικών Σχεδίων, ή στις Γενικές Πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής, αν κατά την κρίση της αυτό δικαιολογείται ή επιβάλλεται για πολεοδομικούς ή άλλους λόγους, ή/και για την επίτευξη συνεχούς δόμησης στις περιοχές όπου επικρατεί το σύστημα συνεχούς δόμησης. 5.1.1. Για σκοπούς της παραγράφου 5.1, πιο πάνω, οικοδομές θα μπορούν να ανεγείρονται σε απόσταση μεγαλύτερη ή/και μικρότερη όλων των αποστάσεων που καθορίζονται στις πιο κάτω περιπτώσεις. ... (ιβ) Για τη δημιουργία υπόγειων χώρων με κύρια χρήση τη στάθμευση οχημάτων, νοουμένου ότι η απόσταση από τα σύνορα δημόσιων οδών, εξαιρουμένου του συνόρου με ανοικτό δημόσιο χώρο πρασίνου ή δημόσιο πεζόδρομο, είναι σύμφωνη με τις υπόλοιπες πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου. Η πρόνοια αυτή θα μπορεί να εφαρμοστεί και σε περίπτωση υπογείου που θα χρησιμοποιείται εν μέρει για τις εγκαταστάσεις κεντρικής θέρμανσης, κλιματισμού, ανελκυστήρα, κλιμακοστασίου και παρόμοιων βοηθητικών εγκαταστάσεων". Είναι δυνατόν βοηθητικοί χώροι, όπως γυμναστήριο σε υπόγειο χώρο, να επιτρέπονται να επεκτείνονται στο κοινό σύνορο – εξαιρουμένου του οδικού, ή εάν αυτό επιτρέπεται μόνο για τον υπόγειο χώρο που έχει χρήση ως χώρος στάθμευσης και για εγκαταστάσεις κεντρικής θέρμανσης, κλιματισμού, ανελκυστήρα, κλιμακοστασίου και παρόμοιων βοηθητικών εγκαταστάσεων.	Σε κοινά σύνορα, επιτρέπεται μόνο χρήση του υπογείου ως χώρου στάθμευσης, καθώς και για εγκαταστάσεις κεντρικής θέρμανσης, κλιματισμού, ανελκυστήρα, κλιμακοστασίου και παρόμοιων βοηθητικών εγκαταστάσεων. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει περαιτέρω βοηθητικές εγκαταστάσεις σε περιπτώσεις βοηθητικών χρήσεων που εξυπηρετούν την ανάπτυξη και δεν δημιουργούν οχληρία στο κοινό σύνορο, ειδικά σε περιπτώσεις οικιστικών αναπτύξεων (αποθήκες κατοικίας κ.ά.).
---	---

Δ.2	Έχει διαπιστωθεί ότι σε κάποιες περιπτώσεις χώρος ο οποίος θα έπρεπε να υπολογίζεται ως υπόγειος χώρος, υπολογίζεται ως ισόγειος. Δηλαδή με βάση το επισυναπτόμενο σχεδιάγραμμα στις περιπτώσεις που δεν υπάρχει ο χώρος με τον χαρακτηρισμό ως όροφος τότε ο χώρος με το χαρακτηρισμό υπόγειο υπολογίζεται ολόκληρος ως ισόγειος χώρος. Παρακαλούμε όπως διευκρινιστεί.	Το ερώτημα δεν είναι κατανοητό. Ανεξάρτητα, αναφέρονται τα παρακάτω: Το υπόγειο δεν λογίζεται στον αριθμό ορόφων. Επιπρόσθετα, δεν λογίζεται στον συντελεστή δόμησης όταν αφορά χρήσεις που εξαιρούνται με βάση την Εντολή 4/2024. Σε κάθε περίπτωση, ένας χώρος/επίπεδο για να θεωρείται ως υπόγειο, θα πρέπει να συνάδει με τον σχετικό ορισμό (Παράρτημα Α των Τοπικών Σχεδίων, ή Παράρτημα Β της Δήλωσης Πολιτικής), δηλαδή το επίπεδο του δαπέδου του να είναι χαμηλότερο από 1,20 μ του επιπέδου του συνεχόμενου εδάφους, και η οροφή του να μην υπερβαίνει το 1,50μ πάνω από το επίπεδο του συνεχόμενου εδάφους. Νοείται ότι σε περίπτωση που προτείνεται εκτεταμένη εκσκαφή του φυσικού εδάφους γύρω από την οικοδομή, με αποτέλεσμα να αποκαλύπτεται το υπόγειο, παύει να θεωρείται ως τέτοιο, αφού η γραμμή του συνεχόμενου εδάφους έχει μετατοπιστεί. Για σκοπούς διευκόλυνσης μελέτης αιτήσεων από την Πολεοδομική Αρχή, πέραν των υποβαλλόμενων τομών όπου δείχνεται η γραμμή φυσικού εδάφους, θα μπορούσε να δείχνεται στην κάτοψη η νοητή γραμμή (συνεχόμενο έδαφος) που διαχωρίζει τους χώρους του υπογείου από τους υπόλοιπους (1,50μ-1,20μ, ως ορισμός).
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Ε - Μηχανοστάσιο Κολυμβητικής Δεξαμενής		
Ε.1	Παρακαλούμε όπως διευκρινιστεί κατά πόσο η χωροθέτηση υπέργειου μηχανοστασίου κολυμβητικής δεξαμενής επιτρέπεται στο κοινό σύνορο/σύνορο με δημόσιο χώρο πρασίνου/δημόσιο πεζόδρομο. Σε περίπτωση που επιτρέπεται, νοουμένου ότι το ύψος του μηχανοστασίου δεν υπερβαίνει ένα ορισμένο ύψος, παρακαλούμε να διευκρινιστεί το ύψος αυτό.	Μηχανοστάσιο κολυμβητικής δεξαμενής, είναι δυνατόν να επιτραπεί εφαιπτόμενο των συνόρων, εξαιρουμένου του οδικού συνόρου, μέχρι ύψους 1,20μ και όχι μόνο ως υπόγειος χώρος, ως και η σχετική πρόνοια της παραγράφου 5(ε) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Διατάγματος Εξαίρεσης του 2019 (ΚΔΠ 309/2019).
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΣΤ - Εγκατάσταση Φ/Β Συστημάτων		
ΣΤ.1	Παρακαλούμε όπως διευκρινιστεί κατά πόσο υπάρχει πρόνοια που να περιορίζει την εγκατάσταση φ/β συστημάτων στην πλάκα οροφής απόληξης κλιμακοστασίου ή και που να προνοεί πως στην περίπτωση αυτή, τα φ/β πλαίσια πρέπει να τοποθετηθούν οριζόντια (χωρίς κλίση).	Η εγκατάσταση φ/β συστημάτων επί του κελύφους της οικοδομής, συμπεριλαμβανομένου της πλάκας απόληξης κλιμακοστασίου, επιτρέπεται, νοουμένου ότι τα φωτοβολταϊκά πλαίσια είναι οργανικά και αρμονικά ενταγμένα στην οικοδομή, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παρ. Α.1, της Κατηγορίας XIII, στο Πρώτο Παράρτημα του Γενικού Διατάγματος Ανάπτυξης του 2024 (Κ.Δ.Π. 181/2024). Συγκεκριμένα, σε επίπεδα στέγη, συμπεριλαμβανόμενης και της απόληξης του κλιμακοστασίου, τα πλαίσια πρέπει να απέχουν από τα άκρα της στέγης απόσταση τουλάχιστον ίση με το μέγιστο ύψος των πλαισίων, το οποίο δεν θα ξεπερνά το 1,20μ από το τελείωμα της στέγης.

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Ζ - Αρχιτεκτονικές Προεξοχές		
Z.1	Παρακαλώ όπως διευκρινιστεί κατά πόσο δεν είναι επιτρεπτός ο σχεδιασμός αρχιτεκτονικής προεξοχής σε απόληξη κλιμακοστασίου.	Οπωσδήποτε επιτρέπεται.
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Η - Γενικά Ερωτήματα		
H.1	Πως ερμηνεύεται η κορυφογραμμή;	Κορυφογραμμή είναι το πάνω περίγραμμα τοπογραφικών εξάρσεων/λόφων. Συνήθως οι Πολεοδομικές Αρχές, σε περίπτωση αίτησης για οικοδομή σε τεμάχιο εντός Ορίου Ανάπτυξης που βρίσκεται σε λόφο, δεν επιτρέπουν την προβολή της οικοδομής πέραν της κορυφογραμμής, αλλά επιβάλλουν τη χωροθέτηση της σε χαμηλότερο σημείο, για να διατηρηθεί η φυσική εικόνα περιγράμματος του λόφου.

Λευκωσία, 28/1/2026