



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

ΕΤΕΚ		
Αρ. Φακ.	31.2.1, 31.2	
A/A	200836	
ΗΜΕΡ. ΛΗΨΕΩΣ		
26 MAY 2023		
ΕΝΕΡΓΕΙΑ	ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ	ΣΧΟΛΙΟ
ΑΚΙΝΗΤΑ	ΧΧ/ΧΧ	ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ
ΛΕΥΚΩΣΙΑ		



ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ
ΛΕΥΚΩΣΙΑ

Αρ. Φακ.: 05.33.502
Αρ. Τηλ.: 22 409507
Αρ. Φαξ: 22 302067
Ηλεκτ. Ταχ: mhadjida@tph.moi.gov.cy

19 Μαΐου 2023

Επαρχιακούς Λειτουργούς
Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας, Πάφου και Αμμοχώστου
Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

Κατευθυντήρια Εγκύκλιος Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως
Άσκηση Διακριτικής Ευχέρειας των Πολεοδομικών Αρχών
για Υπέρβαση του Μέγιστου Επιτρεπόμενου Αριθμού Ορόφων μέχρι δύο

Αναφέρομαι στο θέμα της επικεφαλίδας και με την παρούσα σας αποστέλλεται σχετική Κατευθυντήρια Εγκύκλιος του Διευθυντή του Τμήματος, και παρακαλώ για άμεση εφαρμογή.

2. Η ετοιμασία Κατευθυντήριας Εγκυκλίου του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, ως συντονιστή των Πολεοδομικών Αρχών παγκύπρια με βάση την παράγραφο 11 του Διατάγματος Εκχώρησης Εξουσιών, κρίθηκε απαραίτητη δεδομένης της αυξανόμενης τάσης για υποβολή αιτήσεων για ανέγερση οικοδομών με υπέρβαση του ανώτατου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων μέχρι δύο, και τα σοβαρά παράπονα περιοίκων για αλλοίωση της φυσιογνωμίας οικιστικών περιοχών χαμηλής πυκνότητας και αρνητικό επηρεασμό των ανέσεων τους, με επιπτώσεις στην ορθολογική πολεοδομική ρύθμιση των πόλεων και στην αξιοπιστία και συνέπεια του πολεοδομικού συστήματος.

3. Στόχος της Κατευθυντήριας Εγκυκλίου είναι η διακριτική ευχέρεια να ασκείται ενιαία, ομοιόμορφα και με συνέπεια από τις Πολεοδομικές Αρχές παγκύπρια, και παράλληλα οι αιτητές και επενδυτές γης να έχουν την ορθή πληροφόρηση για περιοχές όπου οι Πολεοδομικές Αρχές είναι δυνατόν να ασκήσουν τη διακριτική τους ευχέρεια για ανέγερση οικοδομών με υπέρβαση του ανώτατου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων μέχρι δύο. Υπενθυμίζεται ότι Διευκρινιστική Εγκύκλιος εκδόθηκε τον Απρίλιο του 2018, για ανέγερση ψηλών κτιρίων στις αστικές περιοχές.


(Μαρκέλλα Χατζηδά)

για Διευθυντή
Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

Κοιν.: Δημάρχους Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου
Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Εσωτερικών
Πρόεδρο Ένωσης Δήμων Κύπρου
Πρόεδρο Ένωσης Κοινοτήτων Κύπρου
Πρόεδρο Συμβουλίου Μελέτης Παρεκκλίσεων
Επάρχους
Γενικό Διευθυντή ΕΤΕΚ ✓

ΜΧ- ΠΡΟΣ ΠΑ- Κατευθυντήρια Εγκύκλιος για αρ. ορόφων 18.5

ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΑ ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

Άσκηση Διακριτικής Ευχέρειας Πολεοδομικών Αρχών για την Ανέγερση Οικοδομών με Υπέρβαση του Ανώτατου Επιτρεπόμενου Αριθμού Ορόφων μέχρι δύο (2) στα Όρια των Τοπικών Σχεδίων

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 Στα Τοπικά Σχέδια, πέραν των επιτρεπόμενων χρήσεων, καθορίζονται οι ανώτατοι επιτρεπόμενοι συντελεστές ανάπτυξης και ο μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων για κάθε επιμέρους περιοχή, και οι παράμετροι αυτοί προσδιορίζουν την ταυτότητα της περιοχής, τη διαχρονική της ανάπτυξη και τη θέση της στο αστικό σύμπλεγμα.

1.2 Τα τελευταία χρόνια έχει παρατηρηθεί αυξανόμενη τάση υποβολής αιτήσεων για ανέγερση οικοδομών με υπέρβαση του ανώτατου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων κατά ένα ή και 2, και συνεπώς έχει προκύψει η ανάγκη ετοιμασίας της παρούσας Κατευθυντήριας Εγκυκλίου του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, ως συντονιστή των Πολεοδομικών Αρχών παγκύπρια με βάση την παράγραφο 11 του Διατάγματος Εκχώρησης Εξουσιών, ώστε η διακριτική ευχέρεια να ασκείται ενιαία, ομοιόμορφα και με συνέπεια από τις Πολεοδομικές Αρχές. Παράλληλα, με την Εγκύκλιο οι αιτητές και επενδυτές γης έχουν την ορθή πληροφόρηση και καθοδήγηση για τις περιοχές όπου οι Πολεοδομικές Αρχές είναι δυνατόν να ασκήσουν τη διακριτική τους ευχέρεια, για να μην προκύπτουν δυσχέρειες κατά τη διαδικασία ελέγχου της ανάπτυξης.

1.3 Αιτήσεις για υπέρβαση του ανώτατου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων κατά ένα ή και 2 εξετάζονται με βάση την παράγραφο 6.2 του Παραρτήματος Β των Τοπικών Σχεδίων, και την παράγραφο 4.1 της Εντολής 1/2017 του Υπουργού Εσωτερικών, οι οποίες επισυνάπτονται για εύκολη αναφορά στο τέλος της Εγκυκλίου, όπου καθορίζονται με σαφήνεια οι περιπτώσεις στις οποίες οι Πολεοδομικές Αρχές είναι δυνατόν να ασκήσουν τη διακριτική τους ευχέρεια για αύξηση του αριθμού ορόφων μέχρι και δύο πέραν του επιτρεπόμενου.

1.4 Οι 20 συνολικά περιπτώσεις δυναμικής άσκησης της διακριτικής ευχέρειας που περιγράφονται στην παράγραφο 4.1 της Εντολής 1/2017 αφορούν περιπτώσεις αιτήσεων για επιθυμητές αναπτύξεις (ενιαία οικιστική ανάπτυξη, δημιουργία Τοπικών Εμπορικών Κέντρων, κ.ά.), περιπτώσεις αιτήσεων όπου λόγω δεσμεύσεων η τήρηση του μέγιστου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων καθίσταται δύσκολη (για επίτευξη προσαρμογής σε υφιστάμενες δεσμεύσεις, όταν προκύπτουν εξ αντικειμένου δυσκολίες λόγω μεγέθους, σχήματος, διαστάσεων ή άλλων χαρακτηριστικών των τεμαχίων), αιτήσεις που υποβάλλονται με εφαρμογή Κινήτρων για επίτευξη άλλων στόχων των Τοπικών Σχεδίων (π.χ. μεταφορά συντελεστή δόμησης από διατηρητέες οικοδομές), κ.ά.

1.5 Είναι σαφές ότι για την άσκηση της διακριτικής ευχέρειας, η πολεοδομική αίτηση όχι μόνο θα πρέπει να εμπίπτει στις περιπτώσεις της παραγράφου 4.1 της Εντολής 1/2017 αλλά ταυτόχρονα η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία να διαθέτει τέτοια πολεοδομικά δεδομένα και χαρακτηριστικά, ώστε η εν λόγω αύξηση να μην επηρεάζει αρνητικά τις ανέσεις περιοίκων, ούτε να αλλοιώνει τη φυσιογνωμία και την ταυτότητα μιας περιοχής, αντιθέτως να συμβάλλει στην ομαλότερη ένταξη της οικοδομής στον χώρο.

1.6 Αν η αίτηση για ανάπτυξη δεν αφορά μία εκ των περιπτώσεων της παραγράφου 4.1 ή σε άλλες σχετικές πρόνοιες του Σχεδίου Ανάπτυξης, τότε η Πολεοδομική Αρχή, σε περίπτωση που θεωρεί ότι συντρέχουν άλλοι πολύ ουσιαστικοί και τεκμηριωμένοι λόγοι για υπέρβαση του αριθμού ορόφων, για να ασκήσει τη διακριτική της ευχέρεια, θα πρέπει να χρησιμοποιήσει την παράγραφο 4.6 *Αύξηση των Επιτρεπόμενων Μεγεθών* της Εντολής 1/2017, και να εξασφαλίσει τη σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας Τοπικής Αρχής (ειδική διακριτική ευχέρεια).

2. ΠΛΑΙΣΙΟ ΒΑΣΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΆΣΚΗΣΗΣ ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΗΣ ΕΥΧΕΡΕΙΑΣ

2.1 Η Πολεοδομική Αρχή θα αξιολογεί κάθε πολεοδομική αίτηση για υπέρβαση του αριθμού ορόφων κατά ένα ή δύο, υπό την προϋπόθεση ότι αυτή εμπίπτει σε μία εκ των περιπτώσεων της παραγράφου 4.1 της Εντολής 1/2017 ή σε άλλες σχετικές πρόνοιες του Σχεδίου Ανάπτυξης, και μόνον όταν η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία διαθέτει τα πολεοδομικά δεδομένα και χαρακτηριστικά που περιγράφονται στη συνέχεια, ώστε να διασφαλίζεται η ορθολογική ένταξη της οικοδομής στον χώρο. Τα εν λόγω πολεοδομικά χαρακτηριστικά αφορούν τον χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία της περιοχής στην οποία εμπίπτει η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία, το εμβαδόν της, τη θέση της στον πολεοδομικό ιστό της περιοχής σε σχέση με τους κύριους οδικούς άξονες, την τοπογραφία, τον τρόπο που αναπτύχθηκε η περιοχή διαχρονικά, κ.ά.

2.2 Σημειώνεται ότι η Πολεοδομική Αρχή θα πρέπει να επιδεικνύει ιδιαίτερη προσοχή στις περιπτώσεις αιτήσεων για ανέγερση οικοδομής με υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων κατά δύο, και η σύμφωνη γνώμη της θα πρέπει να αφορά μόνο εξαιρετικές περιπτώσεις, για αιτήσεις σε περιοχές που είναι ήδη ανεπτυγμένες με οικοδομές πριν την εφαρμογή του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, όταν ο τότε ισχύων επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων ήταν ψηλότερος, ή σε περιπτώσεις ανεπτυγμένων Εμπορικών Αξόνων κατά μήκος κύριων δρόμων.

2.3 Η άσκηση της διακριτικής ευχέρειας της Πολεοδομικής Αρχής αφορά κατά κανόνα ανάπτυξη σε ιδιοκτησία η οποία παρουσιάζει ένα, ή και περισσότερα από τα ακόλουθα χαρακτηριστικά. Συστήνεται όπως σε κάθε περίπτωση ισχύουν περισσότερα του ενός χαρακτηριστικών, ώστε να ενισχύεται η απόφαση άσκησης διακριτικής ευχέρειας από την Πολεοδομική Αρχή, ενώ στις περιπτώσεις που ισχύει μόνο ένα χαρακτηριστικό, αυτό θα πρέπει απαραίτητα να αφορά τη θέση της ιδιοκτησίας στον αστικό ιστό, όπως για παράδειγμα τεμάχιο κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας, ή άλλου κύριου δρόμου περιφερειακής ή υπερτοπικής σημασίας, όπου η οικοδομή με αύξηση του αριθμού ορόφων θα προσδώσει αστική εικόνα κατά μήκος του δρόμου, χωρίς επηρεασμό ανέσεων άλλων παρακείμενων ιδιοκτησιών.

2.4 Τα απαιτούμενα χαρακτηριστικά της ιδιοκτησίας είναι τα εξής:

- (i) Εφάπτεται σε δρόμο πρωταρχικής σημασίας ή βασικό συλλεκτήριο δρόμο, ή έχει άμεση σχέση με αυτούς.
- (ii) Έχει ικανοποιητικό μέγεθος και τέτοια γεωμετρικά χαρακτηριστικά, ώστε να διασφαλίζεται η άνετη ένταξη της ανάπτυξης χωρίς επιπτώσεις στις πέριξ ιδιοκτησίες, με δυνατότητα αυξημένων αποστάσεων από τα σύνορα.

- (iii) Γειτνιάζει με δημόσιες λειτουργίες, ή αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας.
- (iv) Εμπίπτει σε περιοχή στην οποία ισχύει εξειδικευμένη χωροθετική πολιτική.
- (v) Βρίσκεται σε περιοχή όπου υφίσταται αριθμός οικοδομών με μεγαλύτερο αριθμό ορόφων από τον επιτρεπόμενο, οι οποίες έχουν ήδη καθορίσει τον χαρακτήρα και φυσιογνωμία της περιοχής.
- (vi) Είναι άμεσα εφαιπτόμενο με οικοδομές με μεγαλύτερο αριθμό ορόφων από τον επιτρεπόμενο, που εγκρίθηκαν πριν την εφαρμογή του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, ή κατά παρέκκλιση των προνοιών του Σχεδίου Ανάπτυξης.

2.5 Γενικά, θα αποφεύγεται η υπέρβαση του αριθμού ορόφων σε περιοχή που έχει αναπτυχθεί με οικοδομές χαμηλού ύψους και πυκνότητας, ενώ επιπλέον, σε περιπτώσεις νέων περιοχών, οι οποίες δεν έχουν ακόμη αναπτυχθεί, θα αποφεύγεται η δημιουργία δεσμεύσεων που αφορούν υπέρβαση του μέγιστου αριθμού ορόφων, οι οποίες στο μέλλον θα αποτελούν δεδομένο στο οποίο θα καλείται η Πολεοδομική Αρχή να προσαρμοσθεί.

2.6 Πριν ή τουλάχιστον ταυτόχρονα με την υποβολή της πολεοδομικής αίτησης, θα απαιτείται η επιτόπου ανάρτηση γνωστοποίησης σε περίοπτο και εμφανές σημείο του χώρου της ανάπτυξης, για κατάλληλη ενημέρωση του κοινού και των περιοίκων, ώστε να υπάρχει η δυνατότητα έγκαιρης υποβολής παραστάσεων προς την Πολεοδομική Αρχή. Προς τον σκοπό αυτό θα αποσταλεί σχετική ανακοίνωση στο ΕΤΕΚ, για ενημέρωση των Μελών του.

2.7 Επιπλέον, η Πολεοδομική Αρχή πρέπει να εξασφαλίζει και να λαμβάνει σοβαρά υπόψη τις απόψεις της Τοπικής Αρχής, σε περιπτώσεις όπου για τη συγκεκριμένη ή την ευρύτερη περιοχή έχουν ήδη εκφρασθεί αρνητικές απόψεις από περιοίκους ή οργανωμένα σύνολα, και ιδιαίτερα σε περιπτώσεις παραπόνων σε οικιστικές περιοχές.

2.8 Σε περίπτωση αίτησης, για την οποία προκύπτει διαφωνία μεταξύ της Πολεοδομικής Αρχής και του μελετητή, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να συμβουλευέται την Ειδική Επιτροπή Αισθητικού Ελέγχου, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 3.2(β) και (γ), του Παραρτήματος Γ - Κατευθυντήριες Γραμμές σχετικά με την Αισθητική και Ποιοτική Βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος.

2.9 Σημειώνεται ότι σε περίπτωση που η Πολεοδομική Αρχή διαπιστώσει αρνητικό επηρεασμό ανέσεων ή αλλοίωση της φυσιογνωμίας μίας περιοχής, από ήδη υφιστάμενες ή εγκριμένες οικοδομές, τυχόν νέες αιτήσεις θα αξιολογούνται με αυστηρότητα, χωρίς οι υφιστάμενες δεσμεύσεις να αποτελούν κριτήριο για εκ νέου άσκηση διακριτικής ευχέρειας, και λαμβάνοντας υπόψη το συσσωρευτικό αποτέλεσμα.

2.10 Τέλος, και σε σχέση με τη χωροθετική πολιτική των Τοπικών Σχεδίων για διεύθυνση ανάπτυξης από Εμπορική σε Οικιστική Ζώνη, σημειώνεται ότι τυχόν έγκριση υπέρβασης του αριθμού ορόφων στην Εμπορική Ζώνη δεν συνεπάγεται άμεσα την υπέρβαση του αριθμού ορόφων στην Οικιστική Ζώνη, με επιχείρημα την επίτευξη ενιαίας αρχιτεκτονικής μορφής.

2.11 Η άσκηση της διακριτικής ευχέρειας της Πολεοδομικής Αρχής δεν είναι δυνατή στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- (i) Σε τεμάχια που βρίσκονται εντός Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ).
- (ii) Όπου ρητά απαγορεύεται με βάση σχετική πρόνοια του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης.
- (iii) Σε τεμάχια όμορα με το όριο της ΠΕΧ, όπου με βάση τα Σχέδια Ανάπτυξης το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος είναι μικρότερο από αυτό που καθορίζεται για τις υπόλοιπες ιδιοκτησίες στην Πολεοδομική Ζώνη.
- (iv) Σε τεμάχια πλησίον αρχαιολογικών χώρων ή/και μεμονωμένων Αρχαίων Μνημείων, εκτός σε εξαιρετικές περιπτώσεις, και με την εκ των προτέρων εξασφάλιση της σύμφωνης γνώμης του Τμήματος Αρχαιοτήτων.
- (v) Σε τεμάχια εντός ή πλησίον περιβαλλοντικά ευαίσθητων περιοχών (Παράρτημα Γ των Τοπικών Σχεδίων).
- (vi) Σε Πολεοδομικές Ζώνες με χαμηλή δόμηση και πυκνότητα (π.χ. περιοχές όπου επικρατεί ο τύπος της διώροφης οικοδομής), εξαιρουμένων των περιμετρικών τους ορίων, αν τα όρια αυτά εφάπτονται σε κύριο οδικό δίκτυο.
- (vii) Σε ιδιοκτησίες που εφάπτονται σε αδιέξοδο δρόμο ή εξυπηρετούνται από τριτεύον οδικό δίκτυο, ή σε άλλο οδικό δίκτυο περιορισμένου πλάτους.

2.12 Σημειώνεται ότι η Πολεοδομική Αρχή διαφυλάσσει επίσης το δικαίωμα να ασκήσει διακριτική ευχέρεια για μείωση του επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων, σε συνδυασμό με αύξηση του ποσοστού κάλυψης, όπου αυτό κρίνεται αναγκαίο, όπως σε τεμάχια εντός Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα, εντός περιοχών πλησίον Αρχαίων Μνημείων, ή εντός άλλων περιβαλλοντικά ευαίσθητων περιοχών.

2.13 Τέλος, τονίζεται η αναγκαιότητα λεπτομερούς καταγραφής της τεκμηρίωσης από την Πολεοδομική Αρχή για την άσκηση της διακριτικής της ευχέρειας, ως απαιτείται από τον περί των Γενικών Αρχών του Διοικητικού Δικαίου Νόμο.

3. ΓΕΝΙΚΕΣ ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΑΡΧΕΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

3.1 Η Πολεοδομική Αρχή θα ασκεί τη διακριτική της ευχέρεια για ανέγερση οικοδομών με υπέρβαση του ανώτατου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων, στις περιπτώσεις που περιγράφονται πιο πάνω, και μόνο στις περιπτώσεις όπου:

- (i) Η οικοδομή χαρακτηρίζεται από υψηλή αρχιτεκτονική στάθμη και εντάσσεται ορθά στον περιβάλλοντα χώρο.

(ii) Προτείνεται μείωση του ανώτατου επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης και αύξηση των ανοικτών ελεύθερων χώρων στον ισόγειο ελεύθερο χώρο της οικοδομής, ώστε να διασφαλίζονται ικανοποιητικές οπτικές φυγές και μεγάλοι τοπιοτεχνημένοι χώροι πρασίνου.

(iii) Παρέχονται αυξημένες αποστάσεις από τα σύνορα του τεμαχίου, ιδιαίτερα από τα σύνορα με όμορες ιδιωτικές ιδιοκτησίες, ώστε να αποφεύγεται μεταξύ άλλων η σκίαση και ο δυσμενής επηρεασμός των ανέσεων των γειτονικών ιδιοκτησιών.

3.2 Σε περιπτώσεις που η Πολεοδομική Αρχή θα ασκήσει τη διακριτική της ευχέρεια, είναι δυνατόν να απαιτήσει ώστε στον σχεδιασμό αφαιρεθεί τυχόν πιλοτή, ή αυτή να βυθισθεί, ώστε να μην αυξάνεται περαιτέρω το ύψος και ο όγκος της οικοδομής. Ανάλογα, είναι δυνατόν να απαιτήσει ώστε στον σχεδιασμό αφαιρεθούν καλυμμένοι χώροι στην οροφή, ή να περιορισθούν σε μέγεθος, ώστε να μην ενισχύεται περαιτέρω η αντίληψη υπέρβασης του αριθμού ορόφων και όγκου της οικοδομής.

3.3 Η παρούσα Κατευθυντήρια Εγκύκλιος αναγνωρίζει τα αιτήματα που προκύπτουν για πλήρη αξιοποίηση των αναπτυξιακών δικαιωμάτων μιας ιδιοκτησίας που παρέχονται από τις πρόνοιες των Σχεδίων Ανάπτυξης ή από Σχέδια Παροχής Κινήτρων για επίτευξη άλλων στόχων (διατήρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, ανάπτυξη της οικονομίας, κ.ά.). Ωστόσο, ταυτόχρονα αναγνωρίζει ότι το αθροιστικό αποτέλεσμα των κινήτρων αυτών ενδέχεται σε κάποιες περιπτώσεις να μην δύναται να απορροφηθεί χωρίς ουσιαστικές αρνητικές επιπτώσεις στις ανέσεις των περιοίκων και στη φυσιογνωμία του περιβάλλοντα χώρου. Κατά συνέπεια, η αύξηση του αριθμού ορόφων που προτείνεται λόγω αξιοποίησης Σχεδίων Παροχής Κινήτρων ή προνοιών του Σχεδίου Ανάπτυξης δεν πρέπει να θεωρείται δεδομένη, εφόσον σε κάποιες περιπτώσεις ενδέχεται να δημιουργεί συνθήκες δυσμενούς επηρεασμού των περιοίκων, είτε αλλοίωσης της φυσιογνωμίας μίας περιοχής, με επιπτώσεις στην ορθολογική πολεοδομική ρύθμιση των πόλεων και των κοινοτήτων της υπαίθρου, και στην αξιοπιστία και συνέπεια του πολεοδομικού συστήματος.

ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ
Λευκωσία, 18/5/2023



ΜΧ- ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ ΑΡ. ΟΡΟΦΩΝ-18.5-ΤΕΛΙΚΟ

5.2 Σε περιπτώσεις υπολογισμού του «μέσου ποσοστού κάλυψης» θα λαμβάνονται υπόψη οι πρόνοιες της παραγράφου 4.10 πιο πάνω.

5.3 Σε κατάλληλες περιπτώσεις είναι δυνατόν να εξαιρούνται από τον υπολογισμό του ποσοστού κάλυψης διάφοροι χώροι οι οποίοι συμβάλλουν στην επίτευξη καλύτερου λειτουργικού ή/και αισθητικού αποτελέσματος στις οικοδομές ή/και διευκολύνουν την επίλυση ειδικών προβλημάτων σε σχέση με την ανάπτυξη ή/και τυχόν ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των χρηστών, ή/και την παροχή υποδομής τόσο στην ίδια την ανάπτυξη όσο και στην περιοχή.

Οι ανωτέρω περιπτώσεις θα καθορίζονται με ειδικές Εντολές του Υπουργού Εσωτερικών τις οποίες ο Υπουργός θα εκδίδει αφού λάβει υπόψην του τη γνώμη του Πολεοδομικού Συμβουλίου και άλλων σχετικών κατά την κρίση του φορέων.

Οι πιο πάνω Εντολές δυνατόν να προνοούν για τη διενέργεια διαβουλεύσεων, ανά περίπτωση, της Πολεοδομικής Αρχής με άλλα πρόσωπα, Τμήματα ή Υπηρεσίες, σώματα ή/και φορείς, ή/και για την εκ των προτέρων εξασφάλιση της σύμφωνης γνώμης τους.

Τα πιο πάνω ισχύουν κατ' αναλογία και σε περιπτώσεις όπου η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι το ποσοστό κάλυψης οικοδομής θα πρέπει να μειωθεί πέραν του καθοριζόμενου ανώτατου επιτρεπόμενου.

6. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ ΚΑΙ ΥΨΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ

6.1 Εφόσον δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις της περιοχής, στον μετρούμενο αριθμό ορόφων οικοδομής (σύμφωνα με τη σχετική ερμηνεία στο Παράρτημα Α) δεν συνυπολογίζονται το υπόγειο, το μεσοπάτωμα, ο υπόστεγος χώρος στάθμευσης και άλλοι χώροι που επιτρέπεται να ενσωματωθούν σε αυτό με βάση σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών η οποία εκδίδεται σύμφωνα με την παράγραφο 4.20 πιο πάνω και άλλος υπόστεγος βοηθητικός χώρος με ύψος μέχρι 2,50 μ., οποιοσδήποτε καλυμμένος όροφος με ύψος μικρότερο των 2,40 μ. που χρησιμοποιείται αποκλειστικά για ηλεκτρομηχανολογικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις αναγκαίες σε σχέση με την οικοδομή, υπόστεγος χώρος με καθαρό ύψος μέχρι 2,20 μ. εφόσον προκύπτει λόγω έντονων υψομετρικών διαφορών του τεμαχίου, δεν τίθεται σε οποιαδήποτε χρήση και δεν ενοχλεί αισθητικά, και το τμήμα της οικοδομής που διαχωρίζεται από το/α ανώτατο/α οριζόντιο/α δάπεδο/α και επίπεδο ή επίπεδα επικλινούς στέγης, αν το μέσο ύψος αυτού δεν υπερβαίνει τα 1,85 μ. (σοφίτα).

6.2

Για σκοπούς πραγματοποίησης ειδικών στόχων και προγραμμάτων ανάπτυξης ή/και σχετικών αποφάσεων του Υπουργικού Συμβουλίου ή/και επίτευξης καλύτερου λειτουργικού αποτελέσματος ή/και για σκοπούς επίλυσης ειδικών προβλημάτων σε σχέση με ανάπτυξη ή τους χρήστες της ανάπτυξης ή των αναγκών παροχής της αναγκαίας υποδομής κ.λ.π., η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να αναπροσαρμόζει το επιτρεπόμενο ύψος και τον αριθμό των ορόφων μέχρι 2 πέραν των καθοριζόμενων όταν κρίνει ότι αυτό είναι απαραίτητο ή/και επιθυμητό, νοουμένου ότι δεν

επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής, παρακείμενων ιδιοκτησιών και χρήσεων, και εκτός αν για τα ίδια θέματα ισχύουν ειδικότερες πολιτικές.

6.3 Για αριθμό ορόφων πέραν των δύο, θα πρέπει να εξασφαλίζεται η σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και της Τοπικής Αρχής όταν αυτή δεν είναι Πολεοδομική Αρχή. Γενικά σε τέτοιες περιπτώσεις θα λαμβάνονται υπόψη τα πιο κάτω:

(α) Η ένταξη του κτιρίου στην κλίμακα, στο χώρο και την τοπογραφία της ευρύτερης περιοχής που το περιβάλλει.

(β) Τυχόν δυσαρμονία με ιδιαίτερα στοιχεία του φυσικού και πολιτιστικού τοπίου και του ιστού της περιοχής και ιδιαίτερα με κύρια σημεία αναφοράς.

(γ) Διασφάλιση των ανέσεων της περιοχής και οπτικών φυγών με ανάλογη μείωση της ανώτατης επιτρεπόμενης κάλυψης και ανάλογη αύξηση των αποστάσεων από τα σύνορα του τεμαχίου και το οδικό σύνορο.

(δ) Η επίτευξη ανάλογης τοποιοτέχνησης του ελεύθερου χώρου του τεμαχίου.

(ε) Το επίπεδο ποιότητας αισθητικού σχεδιασμού.

6.4 Οι περιπτώσεις εφαρμογής των προνοιών των παραγράφων 6.2 και 6.3 και οποιονδήποτε άλλων προνοιών του Τοπικού Σχεδίου που αναφέρονται σε αριθμό ορόφων και ύψος οικοδομών δυνατόν να καθορίζονται με ειδικές Εντολές του Υπουργού Εσωτερικών τις οποίες ο Υπουργός θα εκδίδει αφού λάβει υπόψην του τη γνώμη του Πολεοδομικού Συμβουλίου και άλλων σχετικών κατά την κρίση του φορέων.

Οι πιο πάνω Εντολές δυνατόν να προνοούν για τη διενέργεια διαβουλεύσεων, ανά περίπτωση, της Πολεοδομικής Αρχής με άλλα πρόσωπα, Τμήματα ή Υπηρεσίες, σώματα ή/και φορείς, ή/και για την εκ των προτέρων εξασφάλιση της σύμφωνης γνώμης τέτοιων προσώπων, Τμημάτων ή Υπηρεσιών, σωμάτων ή/και φορέων.

Τα πιο πάνω ισχύουν κατ' αναλογία και σε περιπτώσεις όπου η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι το ύψος της οικοδομής θα πρέπει να μειωθεί πέραν του καθοριζόμενου ανώτατου επιτρεπόμενου.

6.5 Οι πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου που αφορούν μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος και αριθμό ορόφων δεν εφαρμόζονται στην περίπτωση χορήγησης πολεοδομικής άδειας για οικοδομές που θα χρησιμοποιηθούν ως δημόσιος χώρος θρησκευτικής λατρείας, νοούμενου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής.

7. ΑΛΛΑΓΗ ΧΡΗΣΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ Η ΑΛΛΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

7.1 Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει αλλαγή χρήσης οποιασδήποτε νόμιμης οικοδομής ή άλλης ακίνητης ιδιοκτησίας, νοούμενου ότι:

(α) Η νέα χρήση επιτρέπεται από τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου, ικανοποιούνται οι απαιτήσεις για συντελεστή δόμησης και χώρους στάθμευσης για τη νέα χρήση και άλλες τυχόν προϋποθέσεις που περιλαμβάνονται στο Τοπικό Σχέδιο.

4. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΡΙΘΜΟΥ ΟΡΟΦΩΝ ΚΑΙ ΥΨΟΥΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ

- 4.1 ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΥΨΟΥΣ Ή/ΚΑΙ ΑΡΙΘΜΟΥ ΟΡΟΦΩΝ
- 4.2 ΕΠΙΚΛΙΝΕΣ ΕΔΑΦΟΣ
- 4.3 ΛΟΓΙΚΗ ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΥΨΟΥΣ & ΑΡΙΘΜΟΥ ΟΡΟΦΩΝ ΣΤΗΝ ΟΡΟΦΗ (ΣΤΕΓΗ) ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ
- 4.4 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΥΡΗΝΩΝ & ΕΙΔΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ
- 4.5 ΑΛΛΑΓΗ ΧΡΗΣΗΣ & ΥΨΟΣ ΚΑΤΟΙΚΗΣΙΜΩΝ ΔΩΜΑΤΙΩΝ
- 4.6 ΑΥΞΗΣΗ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΩΝ ΜΕΓΕΘΩΝ
- 4.7 ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΣΕ ΥΠΟΣΤΥΛΩΜΑΤΑ (pilotis)

4.1 ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΥΨΟΥΣ Ή/ΚΑΙ ΑΡΙΘΜΟΥ ΟΡΟΦΩΝ- Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να αναπροσαρμόζει το επιτρεπόμενο ύψος ή/και τον αριθμό των ορόφων στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- (α) Ενιαίας και οργανωμένης οικιστικής ανάπτυξης.
- (β) Ενιαίας και οργανωμένης εμπορικής ή/και μεικτής εμπορικής/οικιστικής ανάπτυξης μεγάλης κλίμακας.
- (γ) Ενιαίας και οργανωμένης ανάπτυξης αναψυχής/ψυχαγωγίας, όταν η υλοποίηση της θεωρείται επιθυμητή για σκοπούς ποιοτικού εμπλουτισμού των δυνατοτήτων και ευκαιριών αναψυχής/ψυχαγωγίας του κοινού.
- (δ) Ενιαίας και οργανωμένης βιοτεχνικής ανάπτυξης σε περιοχές όπου επιτρέπεται ανάπτυξη αυτού του τύπου.
- (ε) Δημιουργίας πολυώροφων χώρων στάθμευσης στο Αστικό Κέντρο και στην περιφέρεια του, εξαιρουμένων των Περιοχών Ειδικού Χαρακτήρα.
- (στ) Ανέγερσης μικρών υποσταθμών της για σκοπούς ηλεκτροδότησης ή άλλων παρόμοιων κατασκευών άλλων υπηρεσιών για κοινωφελείς σκοπούς, εμβαδού μέχρι της τάξης των 30τ.μ.
- (ζ) Ενθάρρυνσης δημιουργίας Τοπικών Εμπορικών Κέντρων.
- (η) Επίτευξης της διατήρησης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και του άμεσου περιβάλλοντος της.
- (θ) Δημιουργίας ειδικών μορφών σύνθεσης των όγκων των κτιρίων με στόχο τη βελτίωση της αισθητικής «εικόνας» της πόλης ή της ίδιας της ανάπτυξης, τον οπτικό τονισμό σημείων ενδιαφέροντος και την ποιοτική αναβάθμιση των τουριστικών παραλιακών περιοχών και άλλων περιοχών ειδικού ενδιαφέροντος.
- (ι) Επίτευξης προσαρμογής σε υφιστάμενες δεσμεύσεις σε παρακείμενες οικοδομές ή/και στο ίδιο τεμάχιο.
- (ια) Όπου λόγω μεγέθους, σχήματος, διαστάσεων ή άλλων χαρακτηριστικών της προς ανάπτυξη ιδιοκτησίας υπάρχουν εξ' αντικειμένου δυσκολίες για την ορθολογική ανάπτυξη της.

- (ιβ) Σε περιοχές ιστορικών πυρήνων όπου επιτρέπεται η εμπορική ανάπτυξη μπορεί να επιτραπεί ύψος μεγαλύτερο του επιτρεπόμενου για τη διασφάλιση της δυνατότητας κατασκευής μεσοπατώματος, νοούμενου ότι θα διασφαλίζονται οι αρχές αισθητικού ελέγχου, θα επιτυγχάνεται προσαρμογή στο ύψος των γειτονικών οικοδομών και δεν θα επηρεάζεται ο δομημένος χαρακτήρας της περιοχής.
- (ιγ) Σε περιπτώσεις Πολεοδομικών Ζωνών με επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης μεγαλύτερο του 0,50:1 (περιοχές με συνεχές σύστημα δόμησης) και για τεμάχια μεγαλύτερα της τάξης των 400τ.μ., όπου η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει μείωση του ποσοστού κάλυψης μέχρι και 0,50:1, με παράλληλη προσαρμογή του ανώτατου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων που προνοείται στη Ζώνη.
- (ιδ) Σε περιπτώσεις μεταφοράς συντελεστή δόμησης από διατηρητέες οικοδομές.
- (ιε) Σε περιπτώσεις εκτέλεσης αναγκαίων ή επιθυμητών έργων υποδομής.
- (ιστ) Σε περίπτωση βιομηχανικών μονάδων με κάθετη γραμμή παραγωγής ή γραμμή παραγωγής που απαιτεί μεγάλο ύψος.
- (ιζ) Σε περιπτώσεις αύξησης που προκύπτει από οποιαδήποτε πρόνοια ή πολιτική που αποσκοπεί στην ενθάρρυνση επιθυμητών αναπτύξεων ή στην επίτευξη στόχων αστικού σχεδιασμού.
- (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 εμπλουτιστικά 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 της ισχύουσας ζώνης, θα εξασφαλίζεται η σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

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 0,70μ. 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, νοούμενου ότι αυτό θα δικαιολογείται επαρκώς για κατασκευαστικούς, λεπουργικούς 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