

Πολεοδομική Βεβαιότητα

ΕΝΤΟΛΗ 2/2020

Ηρακλής Αχνιώτης

Ανώτερος Λειτουργός Πολεοδομίας

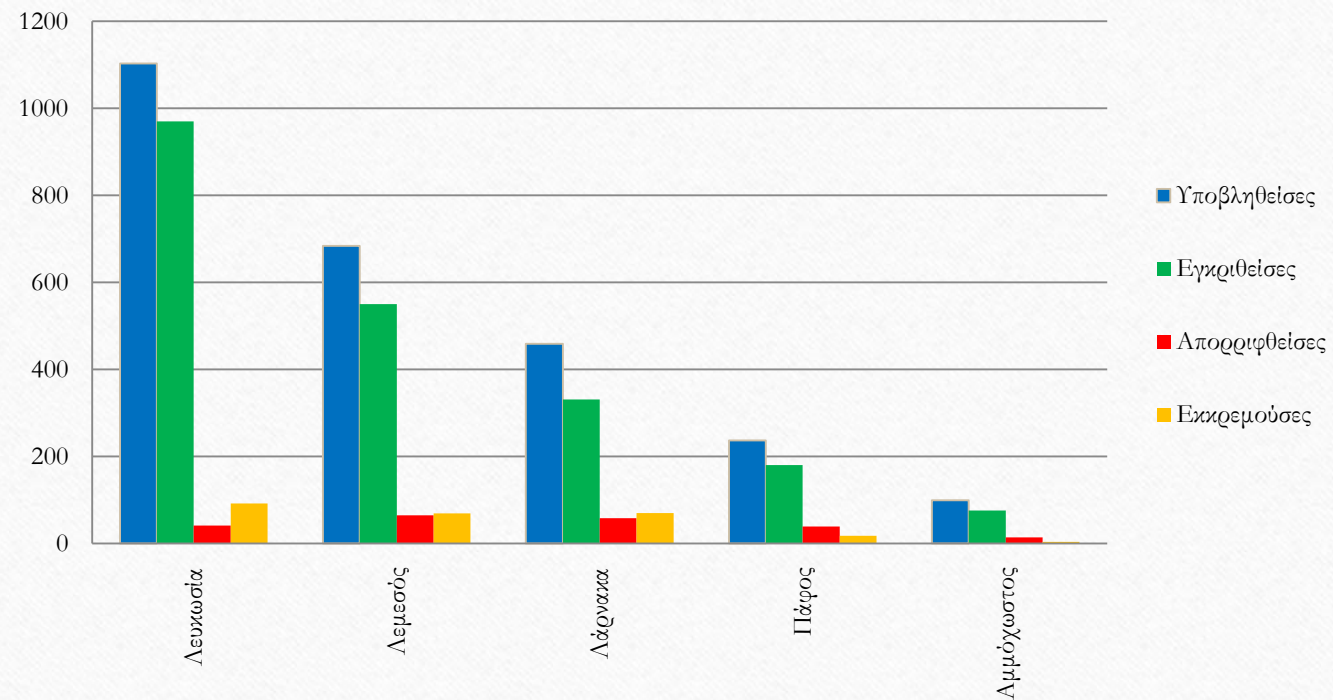
ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗΣ

- **Απολογισμός** (1/10/2020 – 1/10/2021 -Στατιστικά στοιχεία ενός χρόνου εφαρμογής)
- **Το Νομοθετικό Πλαίσιο**
- **ΟΔΗΓΟΣ** Ερμηνείας Πολεοδομικών Κανονισμών
- **ΟΔΗΓΟΣ** Υποβολής Αιτήσεων με την Εντολή 2/2020

Στατιστικά Στοιχεία

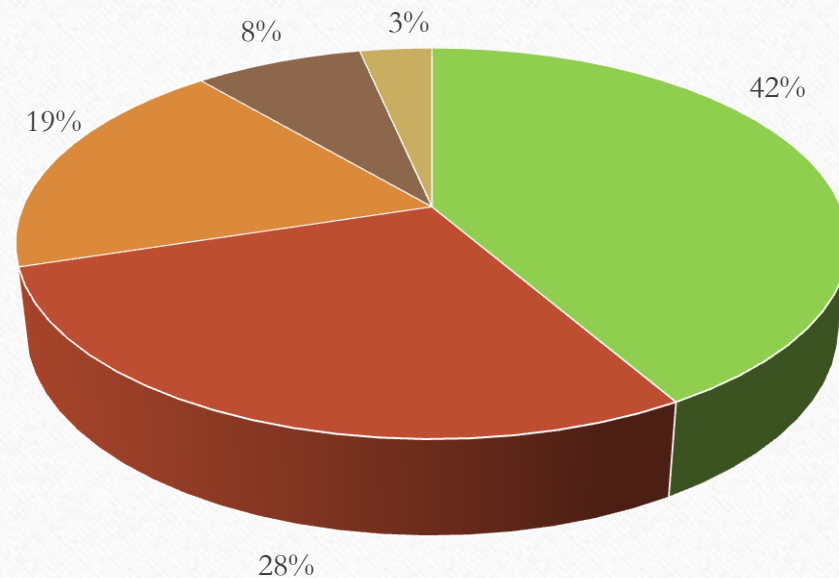
(Επαρχιακά Γραφεία ΤΠΟ)

Αιτήσεις Πολεοδομικής Βεβαιότητας



Πολεοδομική Βεβαιότητα

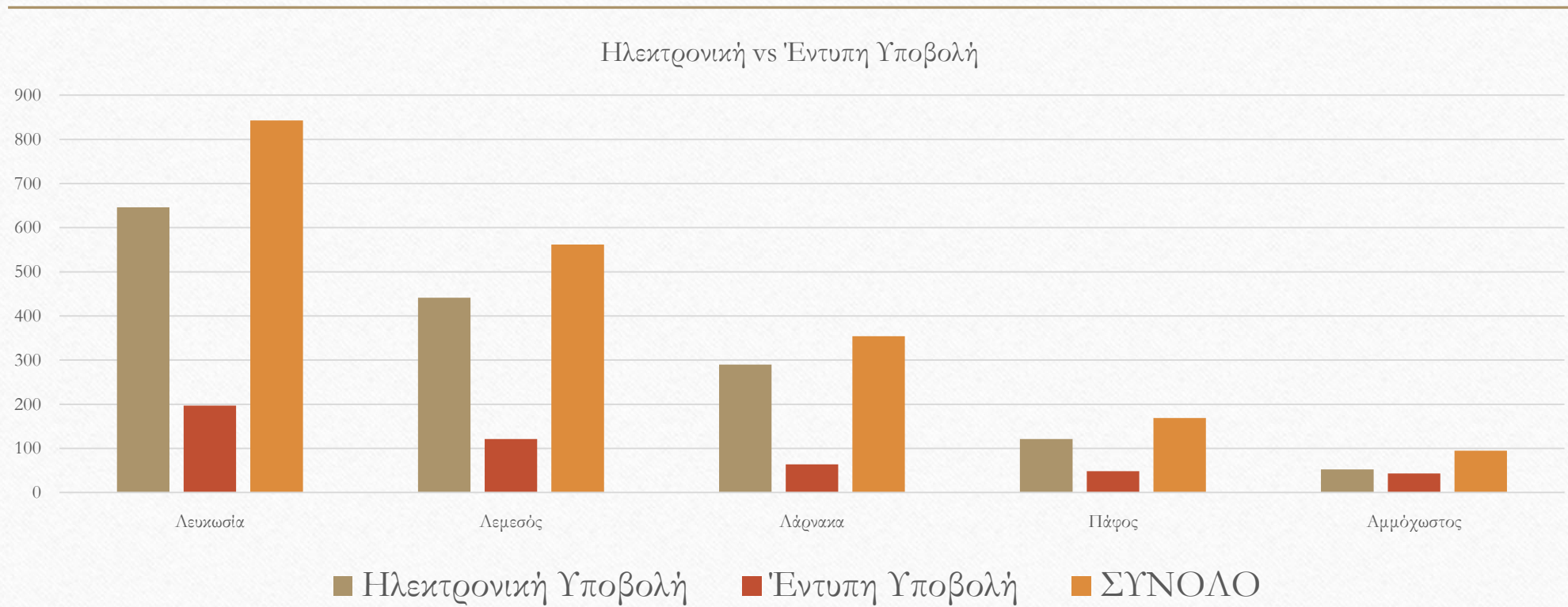
(ΑΝΑ ΕΠΙΡΧΙΑ)



■ Λευκωσία ■ Λεμεσός ■ Λάρνακα ■ Πάφος ■ Αμμόχωστος

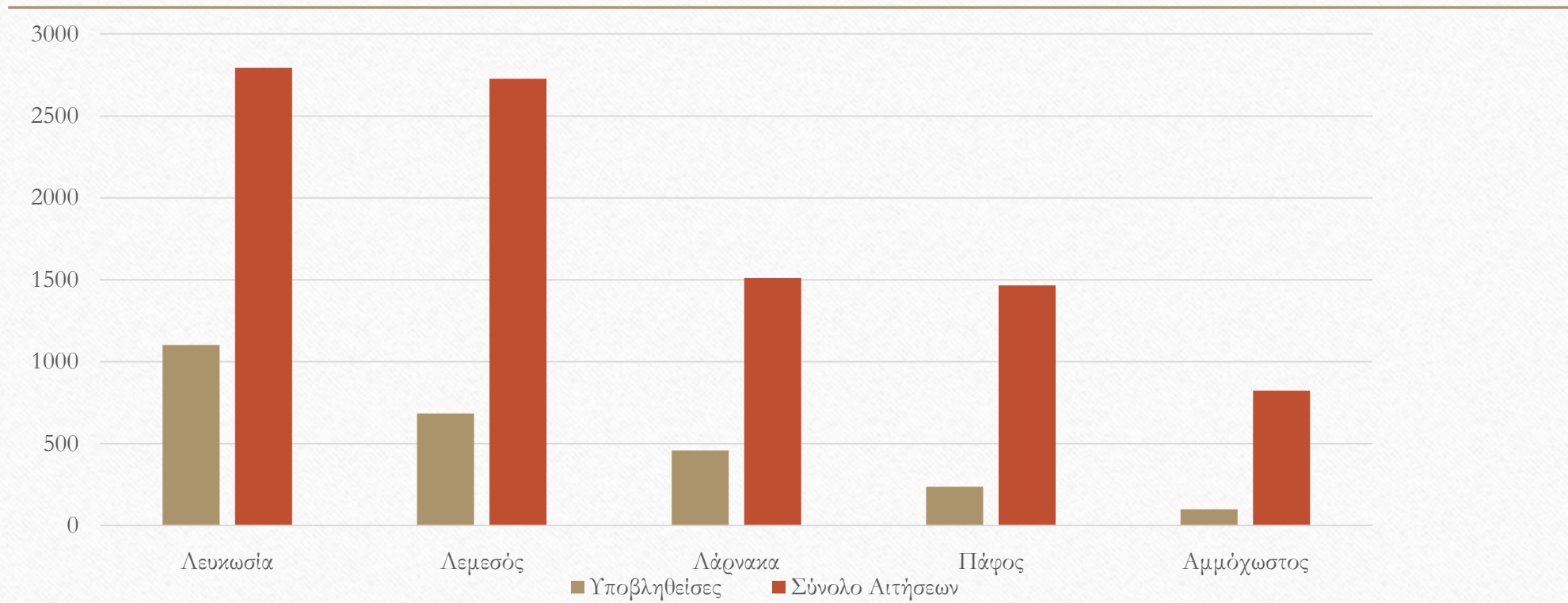
Ηλεκτρονική vs Έντυπη Υποβολή

(ΑΝΑ ΕΠΑΡΧΙΑ)



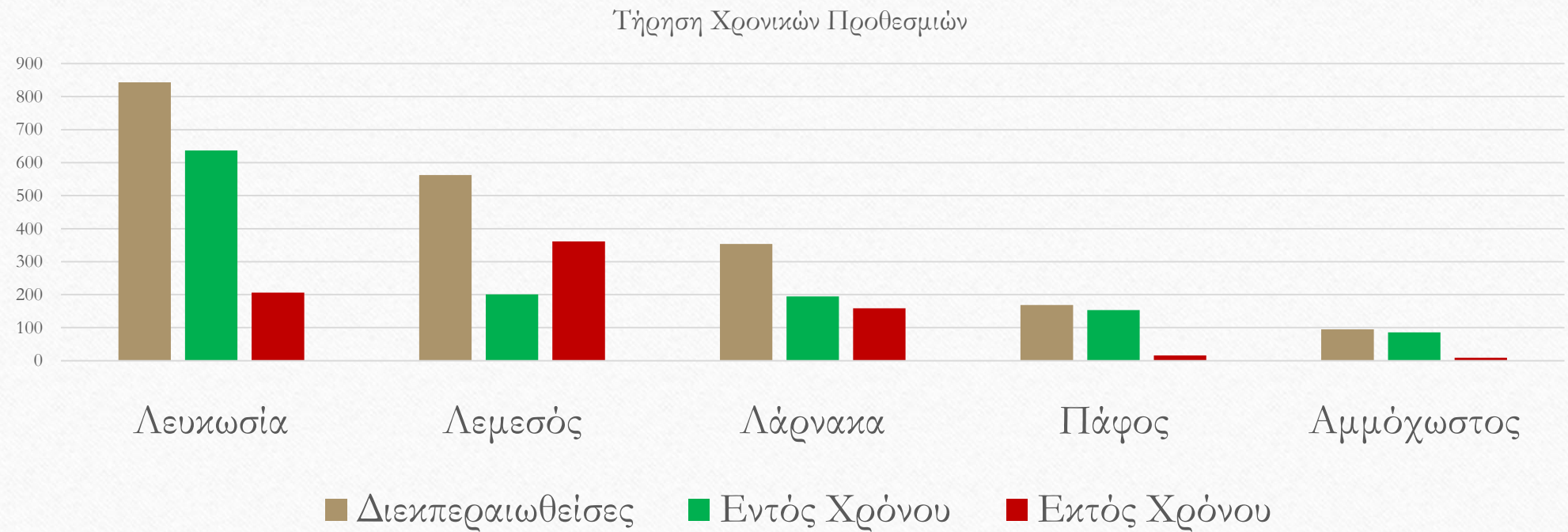
Ποσοστό Αιτήσεων Βεβαιότητας

(Επί συνόλου Πολεοδομικών Αιτήσεων)



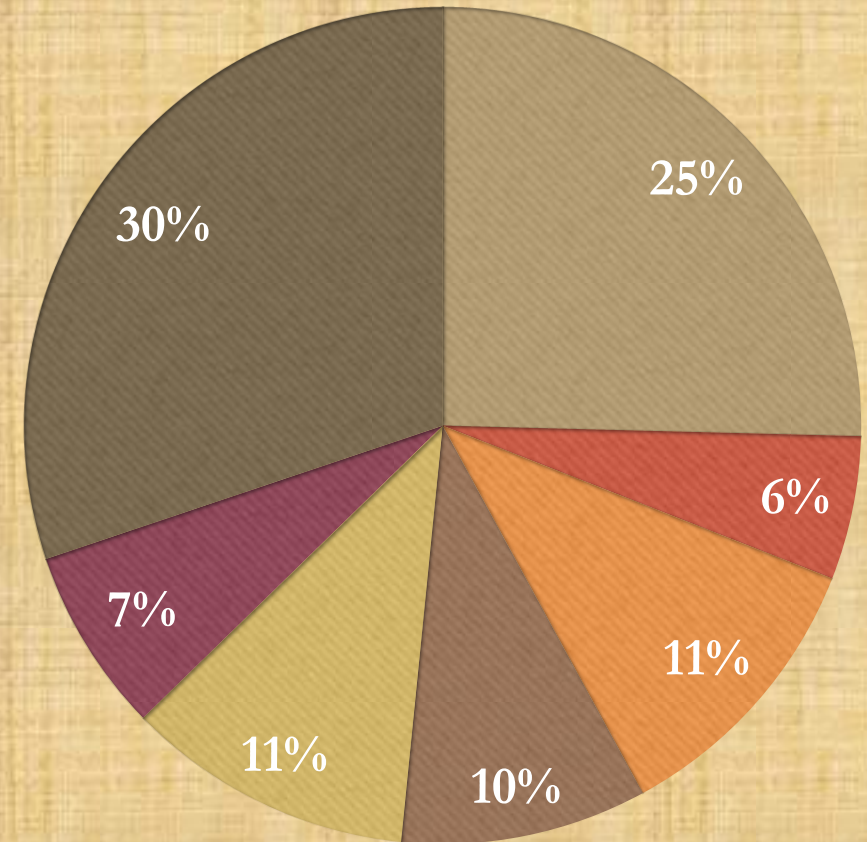
Τήρηση Χρονοδιαγραμμάτων

(ΑΝΑ ΕΠΑΡΧΙΑ)



Κατηγορίες Λόγων Άρνησης

- Καθεστώς Οικοπέδου
- Επηρεασμός Οικοπέδου από οδικό δίκτυο
- Υπερβάσεις Συντελεστών Ανάπτυξης
- Ελλείψεις στα Εμβαδογράμματα/Εντολή 1/2017 σε Δήλωση Πολιτικής/Κλίμακα Σχεδίων
- Ελλιπή στοιχεία (Υψόμετρα/Γραμμή συνεχόμενου Εδάφους)
- Αποστάσεις
- Άλλα Θέματα (Καλυμμένες Βεράντες/Βοηθητικές Οικοδομές/Επιχωματώσεις)



Το Νομοθετικό Πλαίσιο

Τοπικά Σχέδια / Σχέδια Περιοχής

- **Παραρτήματα Τοπικών Σχεδίων**

- Παράρτημα Α – Ερμηνεία Όρων που χρησιμοποιούνται στα Τοπικά Σχέδια
- Παράρτημα Β – Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής
- Παράρτημα Γ – Κατευθυντήριες Γραμμές σε σχέση με αισθητική

- **Εντολές**

- Εντολή 1/2017 (Υπολογισμός Σ.Δ., Π.Κ., Ύψους, Ορόφων/Αποστάσεις)
- Εντολή 1/2016 (Πρότυπα για Χώρους Στάθμευσης)

Δήλωση Πολιτικής

- **Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής (ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3)**
 - Συντελεστής Δόμησης/Ποσοστό Κάλυψης
 - Ύψος/Αριθμός Ορόφων
 - Αποστάσεις Οικοδομών από τα όρια τεμαχίων/οικοπέδων
- **Παράρτημα Α** - Ερμηνεία Όρων που χρησιμοποιούνται στην Δήλωση Πολιτικής
- **Παράρτημα Β** – Πρότυπα για Παροχή Χώρων Στάθμευσης

Εντολή 2/2020

(ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ)

-
- Αιτήσεις για ανέγερση μέχρι 2 κατοικιών (Οικόπεδα/υπό δημιουργία οικόπεδα)
 - Στα Τοπικά Σχέδια/Σχέδια Περιοχής
 - Σε καθορισμένη Οικιστική Ζώνη
 - Τουριστική Ζώνη
 - Ζώνη Παραθεριστικής Κατοικίας
 - Ζώνη Κατοικίας και Γραφείων
 - Στην Δήλωση Πολιτικής
 - Σε καθορισμένη Οικιστική Ζώνη
 - Τουριστική Ζώνη
 - Ζώνη Παραθεριστικής Κατοικίας

Εντολή 2/2020

- **ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ**

- Σε καθορισμένη Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα (Π.Ε.Χ.)
- Σε Διατηρητέες Οικοδομές
- Σε Ελεγχόμενες Περιοχές από το Τμήμα Αρχαιοτήτων
- Εντός περιοχών που εμπίπτουν στις Βρετανικές Βάσεις/Νεκρή Ζώνη/Natura 2000/Seveso
- Σε οικόπεδα όπου ήδη υφίστανται 2 οικιστικές μονάδες και προτείνεται νέα επιπλέον μονάδα

Ερμηνεία Όρων

Οικόπεδο

- «Οικόπεδο» σημαίνει τεμάχιο γης που έχει προκύψει με την υλοποίηση Πολεοδομικής Άδειας ή/και άδειας δυνάμει του άρθρου 3 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, που αφορά διαίρεση γης σε χωριστά οικόπεδα ή οικοπεδοποίηση γης και για την τελευταία έχει εκδοθεί Πιστοποιητικό Εγκρίσεως από την Αρμόδια Αρχή. Νοείται ότι ο όρος ΔΕΝ ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΕΙ τεμάχιο γης το οποίο ορίζεται με οποιοδήποτε διαφορετικό τρόπο στον τίτλο ιδιοκτησίας.

Οδικό Σύνορο

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 83 Ο ΠΕΡΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΟΔΩΝ ΝΟΜΟΣ ΚΑΤΑΤΑΞΗ ΑΡΘΡΩΝ

Άρθρο

1. Συνοπτικός τίτλος.
2. Ερμηνεία
3. Αδικήματα για πράξεις σε, επί ή πάνω από δημόσιες οδούς.
4. Εξουσία στο Διευθυντή Δημοσίων Έργων να απαγορεύει ή ρυθμίζει τη χρήση ορισμένων τύπων οχημάτων σε δημόσιες οδούς.
5. Ποινή.
6. Εξουσία στο Διευθυντή Δημοσίων Έργων να εισέρχεται σε γη που εφάπτεται σε δημόσιες οδούς για ορισμένους σκοπούς.
7. Αποζημίωση για απώλεια ή ζημιά σε ιδιοκτησία.
8. Διαιτησία.
9. Κατασκευές ή ανεγέρσεις σε, επί πάνω από δημόσιες οδούς σε ορισμένες περιπτώσεις.
- 9Α. 3 του 53(Ι) του 2014. Παραχώρηση άδειας χρήσης οποιοδήποτε πεζοδρόμου ή μέρους αυτού.
10. Επιφύλαξη.

ΝΟΜΟΣ ΠΟΥ ΤΡΟΠΟΠΟΙΕΙ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΕΙ ΤΟΥΣ ΝΟΜΟΥΣ ΠΟΥ ΑΝΑΦΕΡΟΝΤΑΙ ΣΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΟΔΩΝ

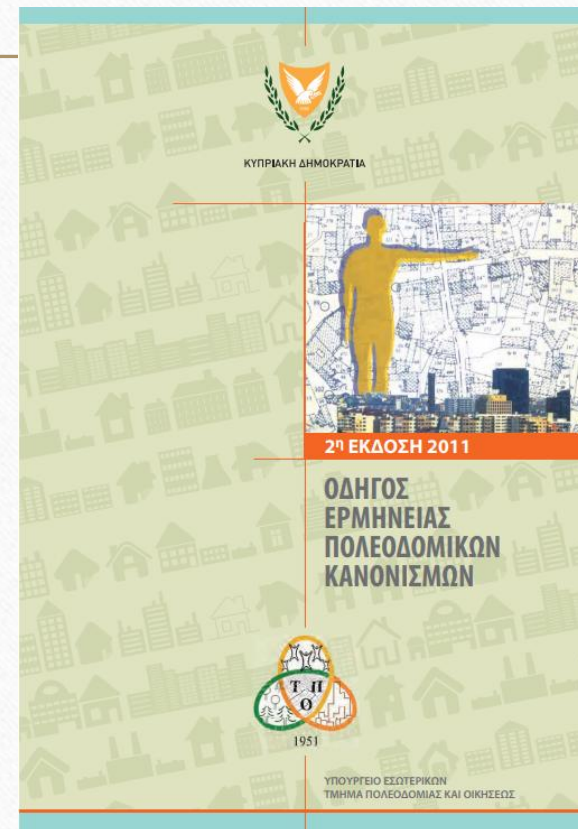
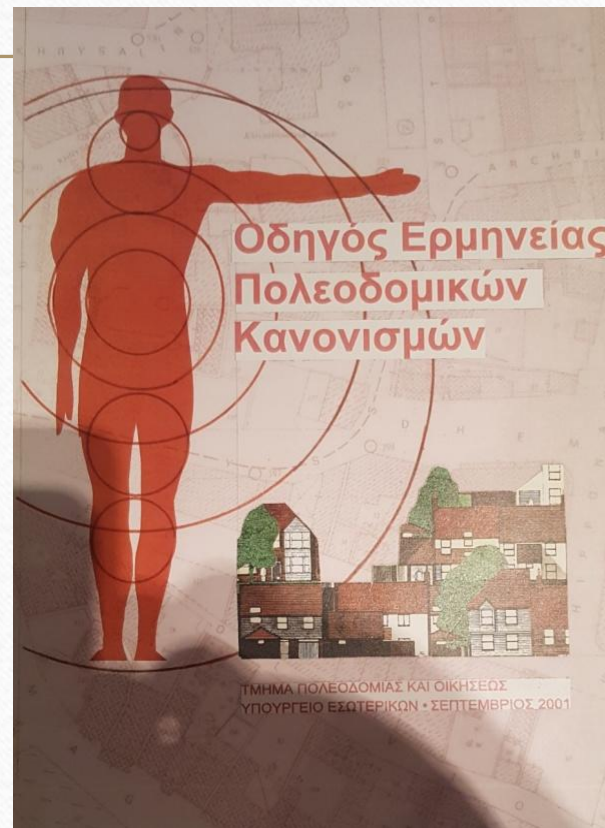
Συνοπτικός τίτλος. 1. Ο παρών Νόμος θα αναφέρεται ως ο περί Δημοσίων Οδών Νόμος.
Α2/1960
53(Ι) του 2014.

Ερμηνεία. 2. Στο Νόμο αυτό—

"δημόσια οδός" σημαίνει οποιαδήποτε οδό, πλατεία, μονοπάτι, ανοικτό τόπο ή χώρο που ανήκει στη Δημοκρατία για τη χρήση από το κοινό δυνάμει οποιοδήποτε εκάστοτε σε ισχύ Νόμου (ανεξάρτητα από το ότι αυτή δύναται να είναι υπό τον έλεγχο οποιασδήποτε άλλης αρχής ή σώματος και ανεξάρτητα από το ότι τα έξοδα επιδιόρθωσης και διατήρησης της επωμίζεται τέτοια αρχή ή σώμα) και περιλαμβάνει οποιοδήποτε μονοπάτι, ανοικτό τόπο ή χώρο επί του οποίου το κοινό έχει δικαίωμα διόδου και οποιαδήποτε γέφυρα και οχετό πάνω από τα οποία διέρχεται δημόσια οδός και τα παραπέτα και περιτειχίσματα οποιασδήποτε τέτοιας γέφυρας ή υπόγειο αγωγό και οποιοδήποτε χαντάκι, ανάχωμα, οχετό, υψωμένο μονοπάτι ή τοίχο στήριξης που χρησιμοποιείται σε σχέση με δημόσια οδό και οποιαδήποτε γη που εφάπτεται σε οποιαδήποτε δημόσια οδό η οποία διατηρήθηκε, για την προστασία ή όφελος αυτής·

Στο Νόμο αυτό— "**δημόσια οδός**" σημαίνει οποιαδήποτε οδό, πλατεία, μονοπάτι, ανοικτό τόπο ή χώρο που ανήκει στη Δημοκρατία για τη χρήση από το κοινό δυνάμει οποιοδήποτε εκάστοτε σε ισχύ Νόμου (ανεξάρτητα από το ότι αυτή δύναται να είναι υπό τον έλεγχο οποιασδήποτε άλλης αρχής ή σώματος και ανεξάρτητα από το ότι τα έξοδα επιδιόρθωσης και διατήρησης της επωμίζεται τέτοια αρχή ή σώμα) και περιλαμβάνει οποιοδήποτε μονοπάτι, ανοικτό τόπο ή χώρο επί του οποίου το κοινό έχει δικαίωμα διόδου και οποιαδήποτε γέφυρα και οχετό πάνω από τα οποία διέρχεται δημόσια οδός και τα παραπέτα και περιτειχίσματα οποιασδήποτε τέτοιας γέφυρας ή υπόγειο αγωγό και οποιοδήποτε χαντάκι, ανάχωμα, οχετό, υψωμένο μονοπάτι ή τοίχο στήριξης που χρησιμοποιείται σε σχέση με δημόσια οδό και οποιαδήποτε γη που εφάπτεται σε οποιαδήποτε δημόσια οδό η οποία διατηρήθηκε, για την προστασία ή όφελος αυτής·

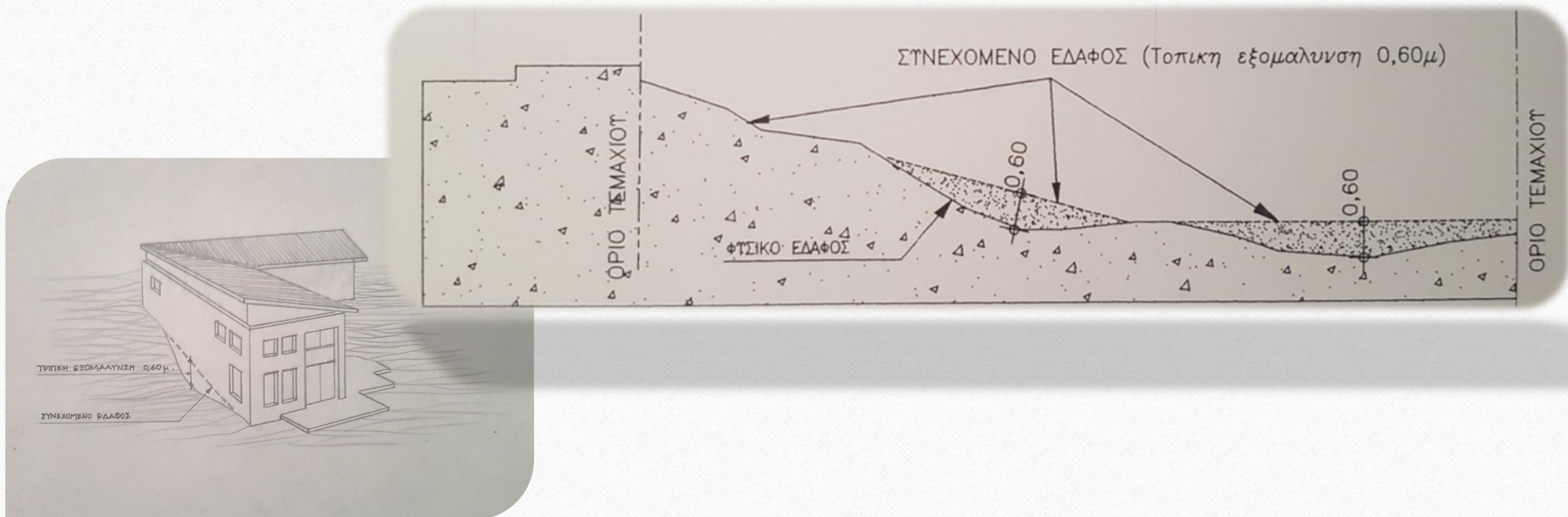
Οδηγός Ερμηνείας Πολεοδομικών Κανονισμών



Συνεχόμενο vs Φυσικό Έδαφος

- «Συνεχόμενο Έδαφος» σε σχέση με τους εξωτερικούς τοίχους οικοδομής και τις ανάλυπτες βεράντες θεωρείται το τελικό επίπεδο του εδάφους που εφάπτεται με αυτά τα στοιχεία της οικοδομής, νοουμένου ότι αυτό δεν θα υπερβαίνει σε ύψος τα 0,60μ. από το αρχικό αντίστοιχο επίπεδο του φυσικού εδάφους και επίσης ότι η υπερύψωση αυτή γίνεται για σκοπούς τοπικής εξομάλυνσης του.

Συνεχόμενο vs Φυσικό Έδαφος

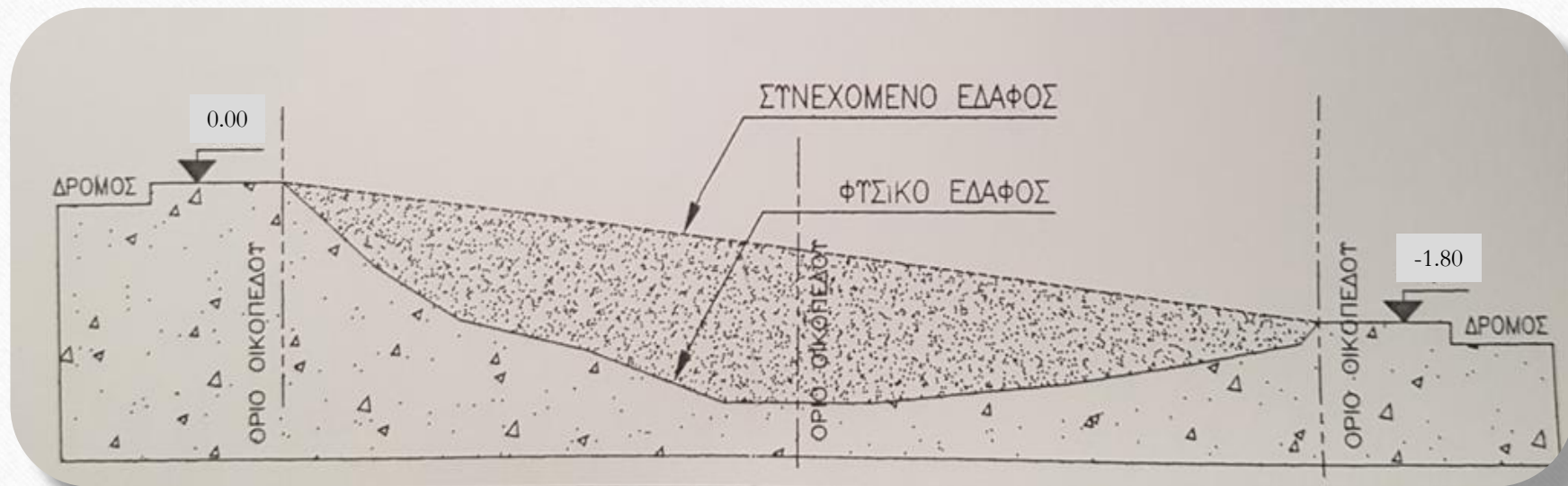


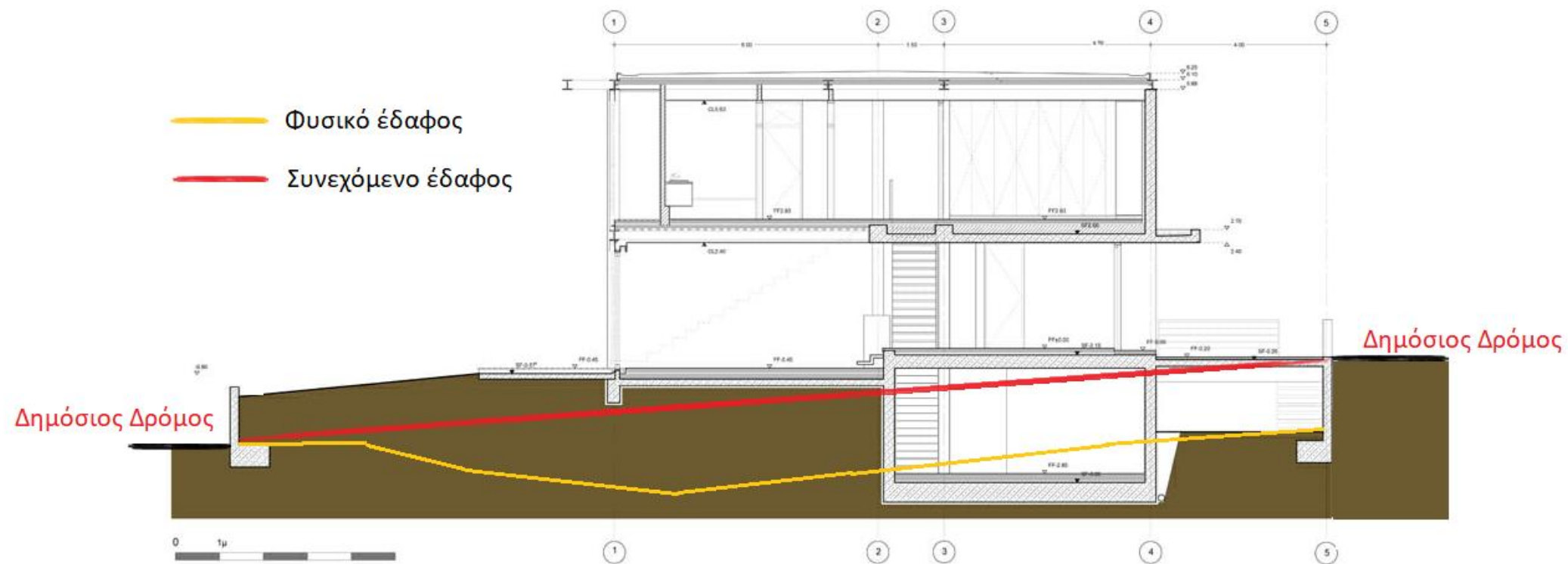
Συνεχόμενο vs Φυσικό Έδαφος

- Νοείται ότι στην περίπτωση συνεχόμενων ή εφαιπόμενων εγκεκριμένων οικοπέδων υπό τη μορφή οικοπεδικού τετραγώνου που περιβάλλονται από δρόμους ή/και δημόσιες πλατείες ή/και ανοικτούς δημόσιους χώρους που μεταξύ τους έχουν διαφορά μέχρι της τάξης των 1,80μ., δύναται να θεωρείται ως τελικό επίπεδο του συνεχόμενου εδάφους για κάθε οικόπεδο με βάση το οποίο θα επιμετρείται το ύψος, το νοητό επίπεδο που ενώνει το επίπεδο του δρόμου, δημόσιας πλατείας ή/και ανοικτού δημόσιου χώρου με τον οποίο εφάπτεται το οικόπεδο που αφορά η αίτηση, με το επίπεδο του αντίπερα δρόμου του τετραγώνου, δημόσιας πλατείας ή/και ανοικτού δημόσιου χώρου του τετραγώνου.

Συνεχόμενο vs Φυσικό Έδαφος

(ΟΙΚΟΠΕΔΑ ΜΕΤΑΞΥ ΑΝΤΙΠΕΡΑ ΔΡΟΜΩΝ)





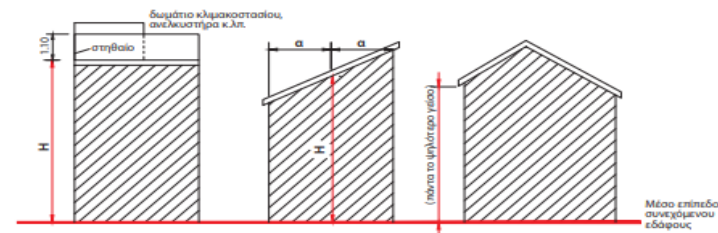
Ύψος Οικοδομής

- «Ύψος» σε σχέση με οικοδομή σημαίνει την κατακόρυφη απόσταση την μετρούμενη από το μέσο επίπεδο του συνεχόμενου εδάφους, το οποίο εφάπτεται με τους εξωτερικούς τοίχους μέχρι το πάνω μέρος του επιπέδου της πλάκας της οροφής, ή στην περίπτωση επικλινούς στέγης μέχρι του οριζώντιου επιπέδου των γείσων, με εξαίρεση την περίπτωση της μονόρικτης επικλινούς στέγης όπου «ύψος» σημαίνει την κατακόρυφη απόσταση μετρούμενη μέχρι το μέσο του κεκλιμένου επιπέδου της στέγης.

Ύψος Οικοδομής

Ορισμοί - Ύψος Οικοδομών

ΜΕΤΡΗΣΗ ΎΨΟΥΣ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΟ ΓΕΙΣΟ ΤΗΣ ΟΡΟΦΗΣ/ΣΤΕΓΗΣ

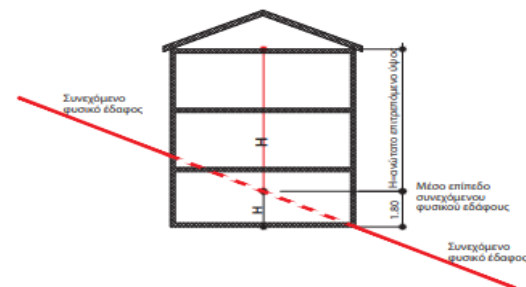


ΣΧΗΜΑ 3

Το ύψος μετράται από το μέσο επίπεδο του συνεχόμενου εδάφους που εφάπτεται στους εξωτερικούς τοίχους της οικοδομής και μέχρι:

- * το πάνω μέρος της επίπεδης πλάκας οροφής,
- * το μέσο του κεκλιμένου γείσου μονόρικτης στέγης,
- * το κάτω μέρος του οριζοντίου επιπέδου του ψηλότερου γείσου δίρικτης στέγης.

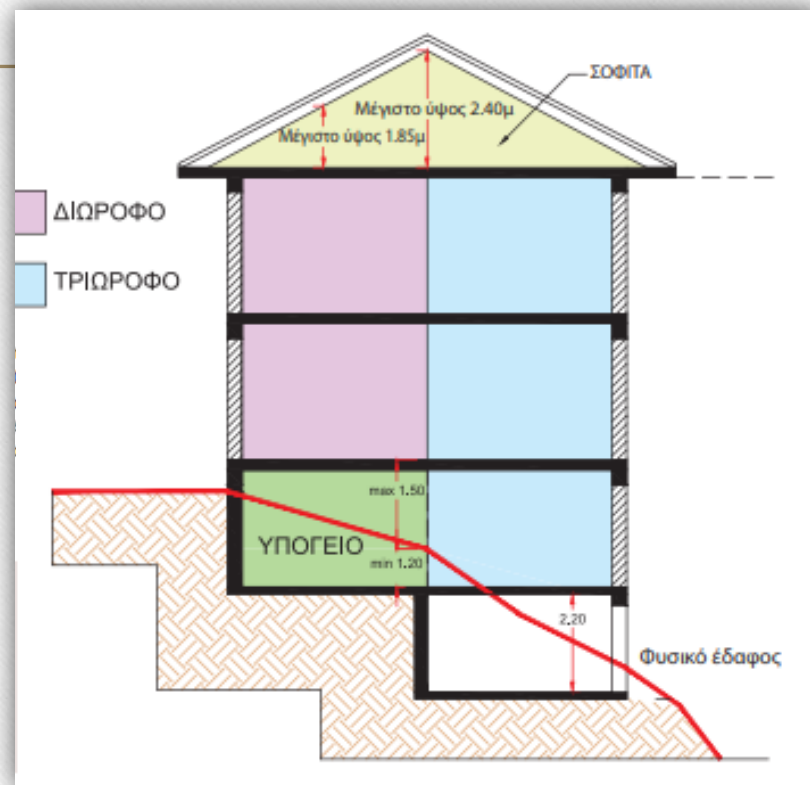
ΜΕΤΡΗΣΗ ΎΨΟΥΣ ΣΕ ΚΕΚΛΙΜΕΝΟ ΕΔΑΦΟΣ



ΣΧΗΜΑ 4

Στην περίπτωση επικλινούς εδάφους το ύψος της οικοδομής το οποίο μετράται από το χαμηλότερο σημείο του φυσικού εδάφους που εφάπτεται της οικοδομής δεν θα είναι μεγαλύτερο από 1,80μ από εκείνο που καθορίζεται στον ορισμό του ύψους.

Αριθμός Ορόφων



Μπορεί να επιτραπεί υπόστεγος χώρος με καθαρό ύψος μέχρι 2,20μ εφόσον προκύπτει λόγω έντονων υψομετρικών διαφορών του τεμαχίου, δεν τίθεται σε οποιαδήποτε κύρια χρήση και δεν ενοχλεί αισθητικά

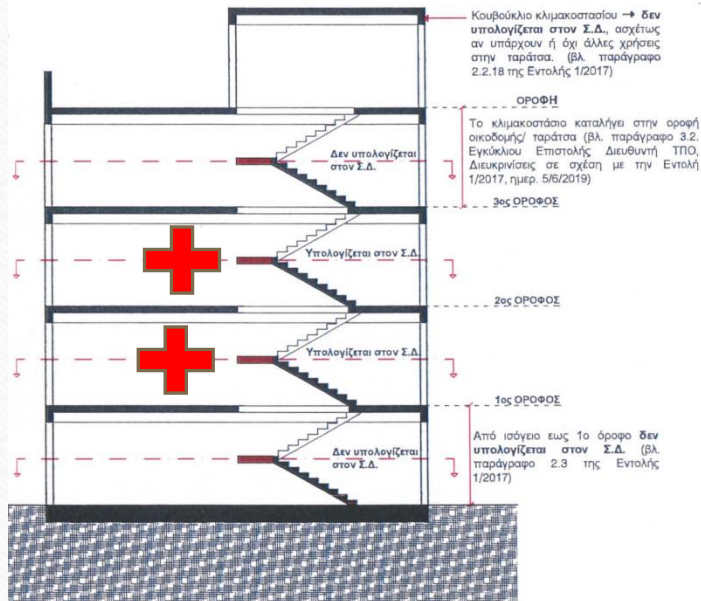
Συχνές Παρερμηνείες...

- Εμβαδόν Κλιμακοστασίου
- Δωμάτια/ Χώροι στην οροφή οικοδομής
- Αστέγαστες βεράντες ισογείου και επιχωματώσεις
- Αποστάσεις βοηθητικών οικοδομών

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

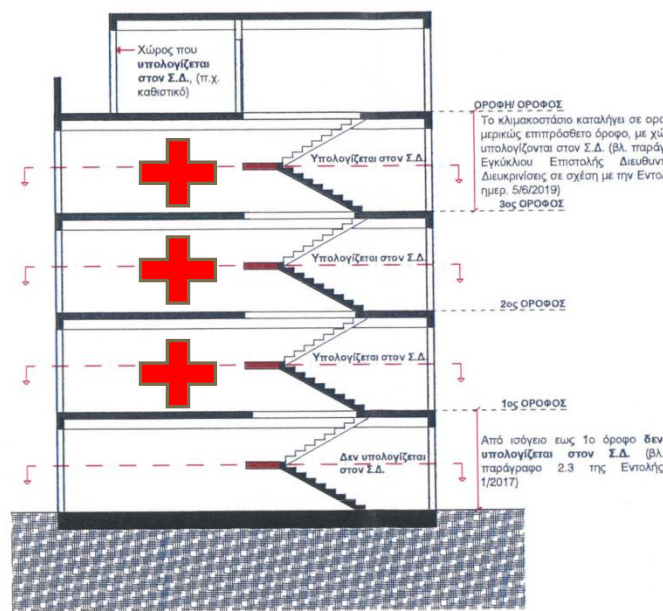
Εμβαδόν Κλιμακοστασίου

1



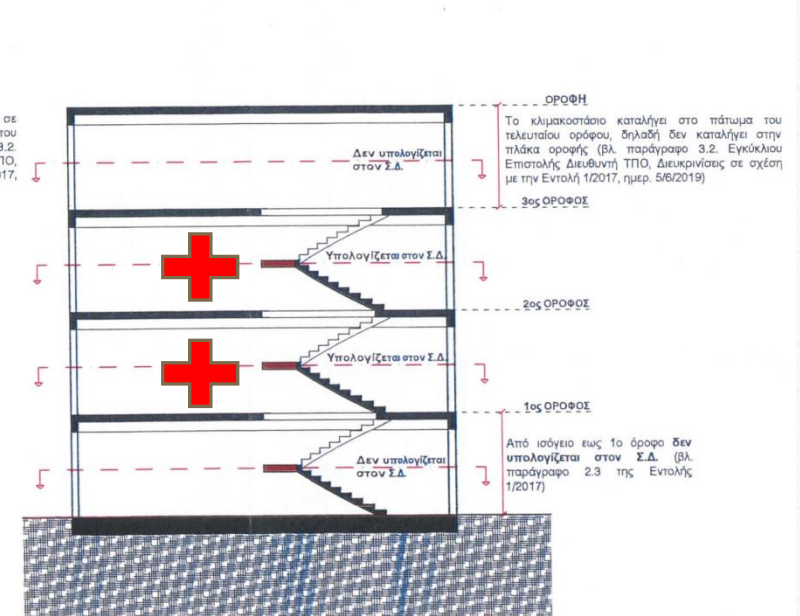
Σχεδιάγραμμα 1

2

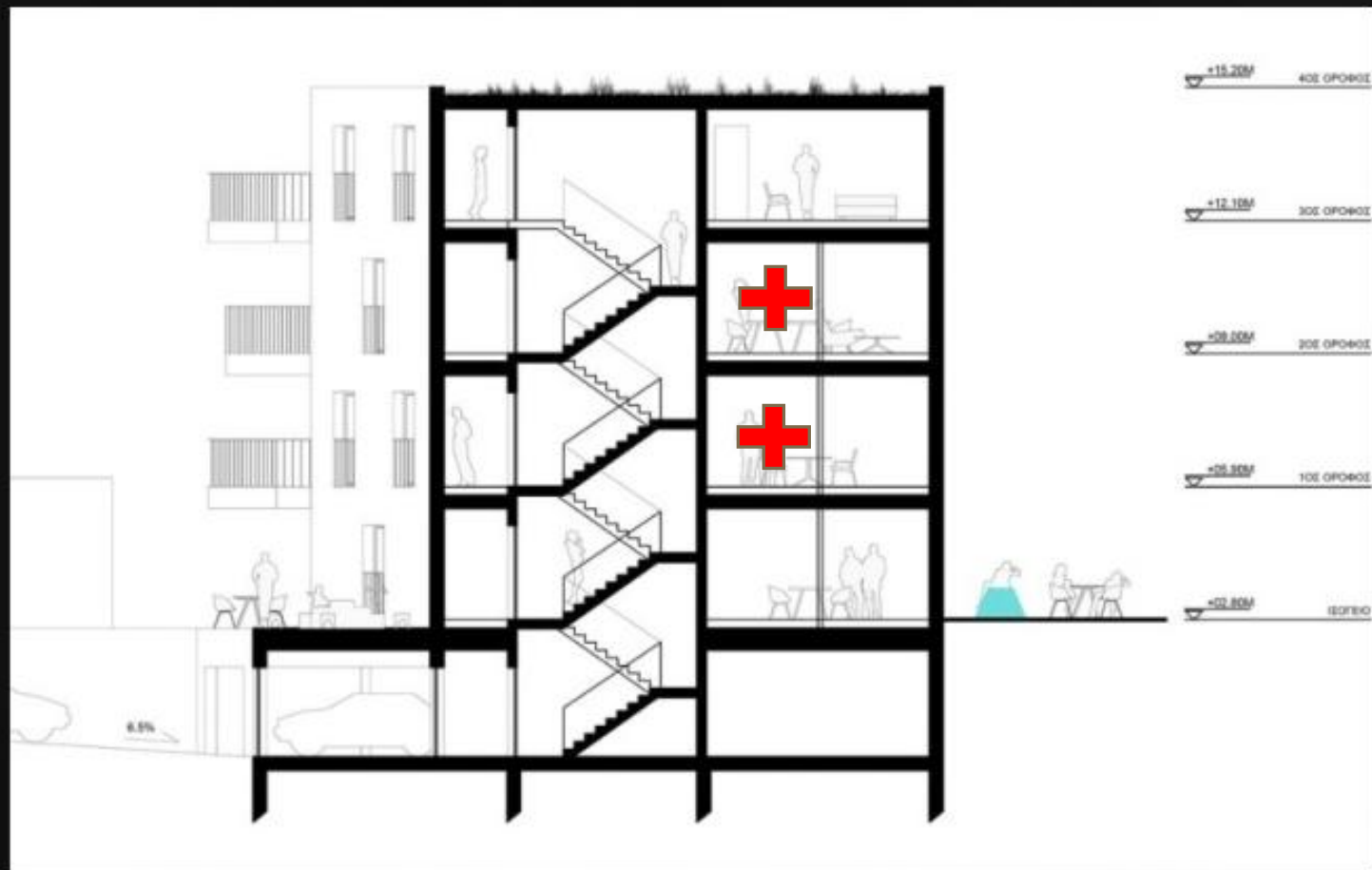


Σχεδιάγραμμα 2

3



Σχεδιάγραμμα 3



Δωμάτια/Χώροι στην Οροφή της Οικοδομής

- Δωμάτιο κλιμακοστασίου, δωμάτιο ανελκυστήρα, υδατοδεξαμενές, κολυμβητικές δεξαμενές με μέγιστο ύψος 1,40μ., 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).









Ανάλυπτες Βεράντες Ισογείου & Επιχωματώσεις

- Υπαίθριες βεράντες/επιχωματώσεις επιτρέπονται στην απόσταση των 3,00μ από τα σύνορα με μέγιστο ύψος το 1,20μ σε σχέση με το συνεχόμενο έδαφος.
- ΠΡΟΣΟΧΗ!
 - Στο υπόλοιπο μέρος του τεμαχίου (οικοπέδου) θα ήταν δυνατή η υπερύψωση των βεραντών/επιχωματώσεων πέραν του 1,50μ ωστόσο το εμβαδόν των στοιχείων αυτών θα υπολογίζεται στο ποσοστό κάλυψης (εξαιρουμένου ποσοστού % του εμβαδού του ισογείου)











Αποστάσεις Βοηθητικών Οικοδομών

- **Εντολή 1/2017** (Παράγραφος 5.10)

Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει την ανέγερση βοηθητικών οικοδομών οι οποίες θα εφάπτονται του ορίου ή των ορίων του υπό ανάπτυξη τεμαχίου/οικοπέδου με εξαίρεση το όριο με δημόσιο εγγεγραμμένο δρόμο.

(ΕΞΑΙΡΟΥΝΤΑΙ μηχανοστάσια, λεβητοστάσια, άλλος μηχανολογικός εξοπλισμός, καθώς και ψησταριές και φούρνοι)

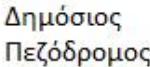
✓ Δημόσιος Χώρος
Πρασίνου

✗ Δημόσιος
Πεζόδρομος



Επαφή με Δημόσιο Πεζόδρομο

- Σε επαφή με δημόσιο πεζόδρομο **ΜΟΝΟ** ισόγειος στεγασμένος χώρος στάθμευσης οχημάτων μπορεί να ανεγερθεί



Αποστάσεις Βοηθητικών Οικοδομών/Χρήσεων

- Υπόγειος Χώρος Στάθμευσης μπορεί να εφάπτεται με Χώρο Πρασίνου ή Δημόσιο Πεζόδρομο
- Υπόγειο μηχανοστάσιο κολυμβητικής δεξαμενής μπορεί να εφάπτεται στα σύνορα τεμαχίου (οικοπέδου) εξαιρουμένου του οδικού συνόρου
- Μηχανοστάσια/Λεβητοστάσια για κεντρική θέρμανση/Ψησταριές/Φούρνοι μπορεί να απέχουν μέχρι 1,80μ από τα σύνορα τεμαχίου εξαιρουμένου του οδικού συνόρου



Αποστάσεις Βοηθητικών Οικοδομών/Χρήσεων

- **Πέργολες** (και άλλες παρόμοιες ελαφρές κατασκευές) μπορεί να ανεγείρονται μέσα στις ελάχιστες αποστάσεις από τα σύνορα εξαιρουμένου του οδικού συνόρου.
- **Κολυμβητικές Δεξαμενές** μπορεί να ανεγείρονται σε απόσταση μέχρι και 1,50μ από τα σύνορα του τεμαχίου εξαιρουμένου του οδικού συνόρου

Περιφράξεις/Περιτοιχίσματα

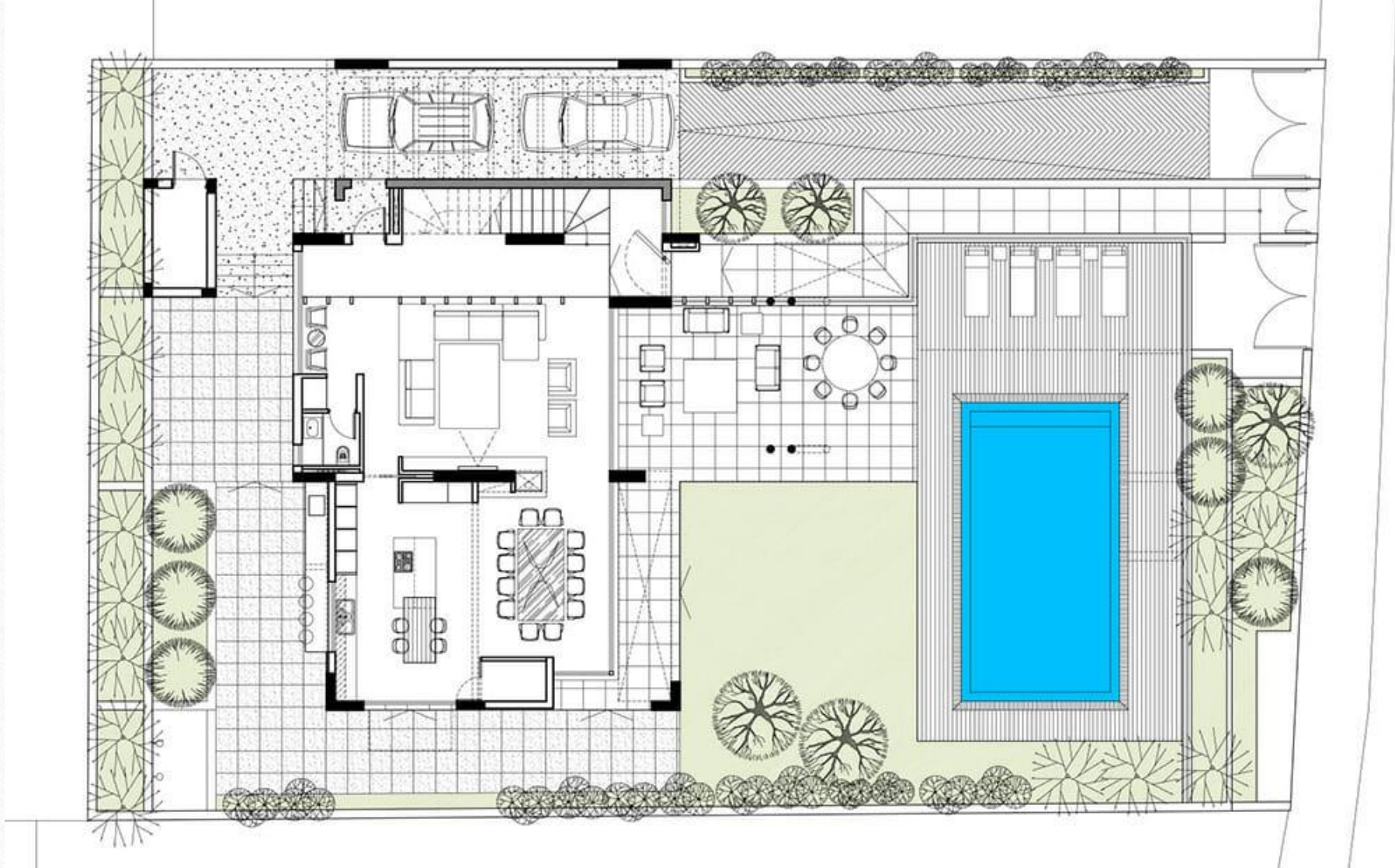
- Το ύψος της περίφραξης/περιτοιχίσματος επί των οδικών συνόρων και μέχρι απόστασης 3,0μ από αυτά δεν πρέπει να ξεπερνά το 1,20μ.
- Κατά μήκος των υπόλοιπων συνόρων του τεμαχίου (οικοπέδου) το μέγιστο ύψος της περίφραξης/περιτοιχίσματος μπορεί να ανέλθει στα 2,10μ.

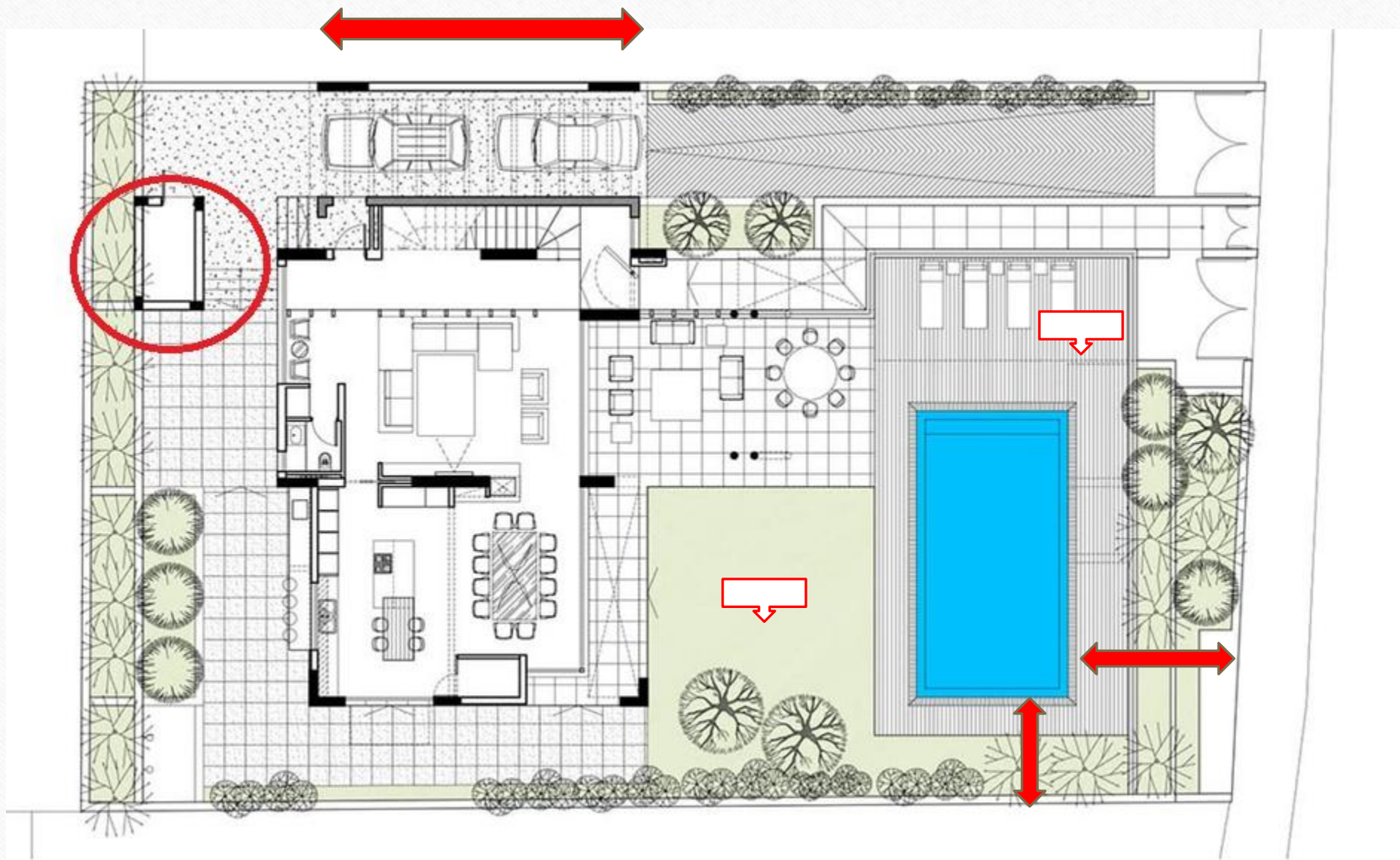


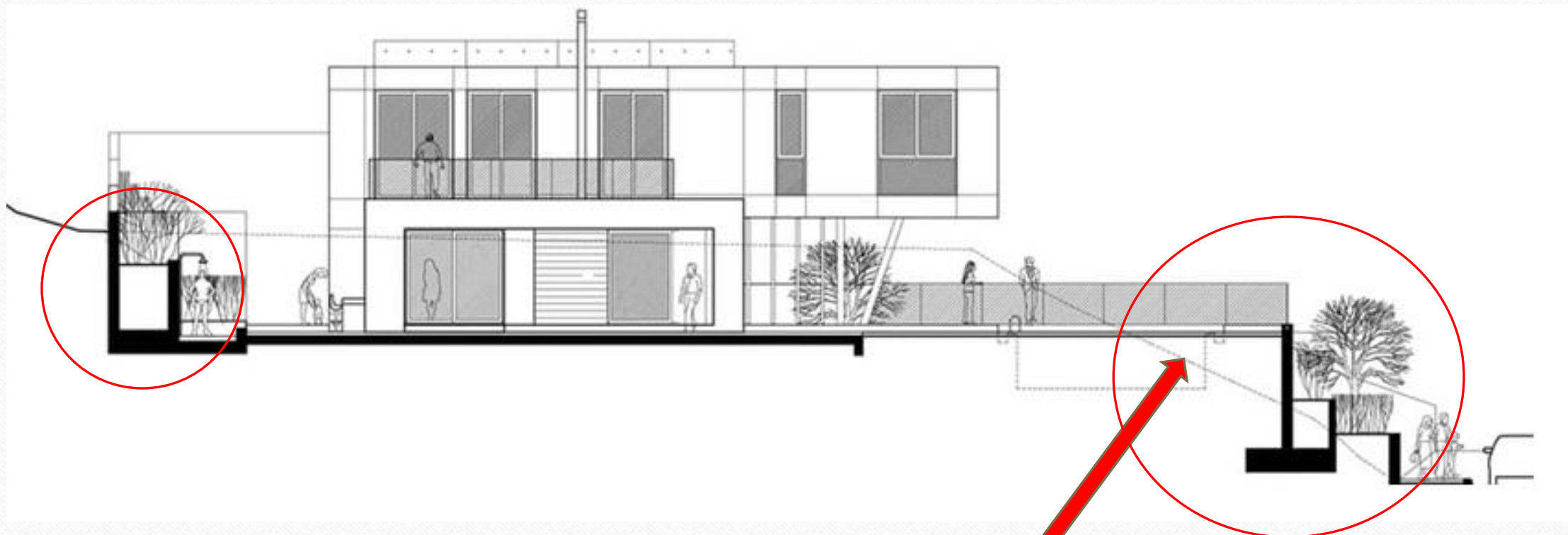




Εν κατακλείδι...

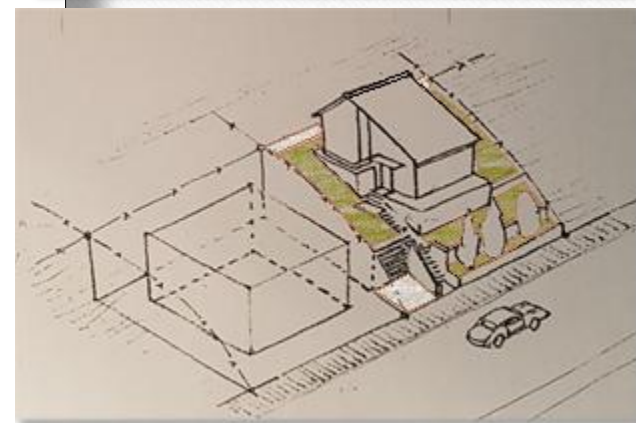
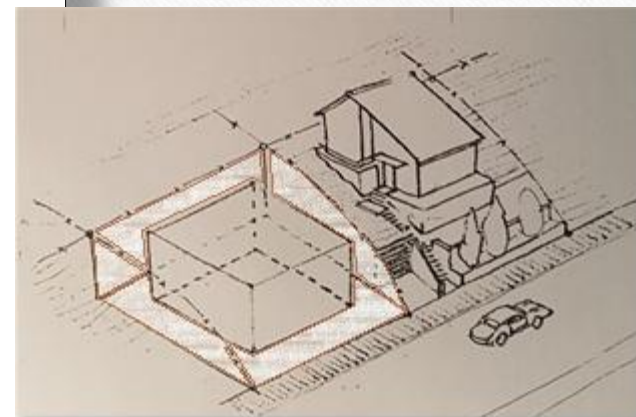
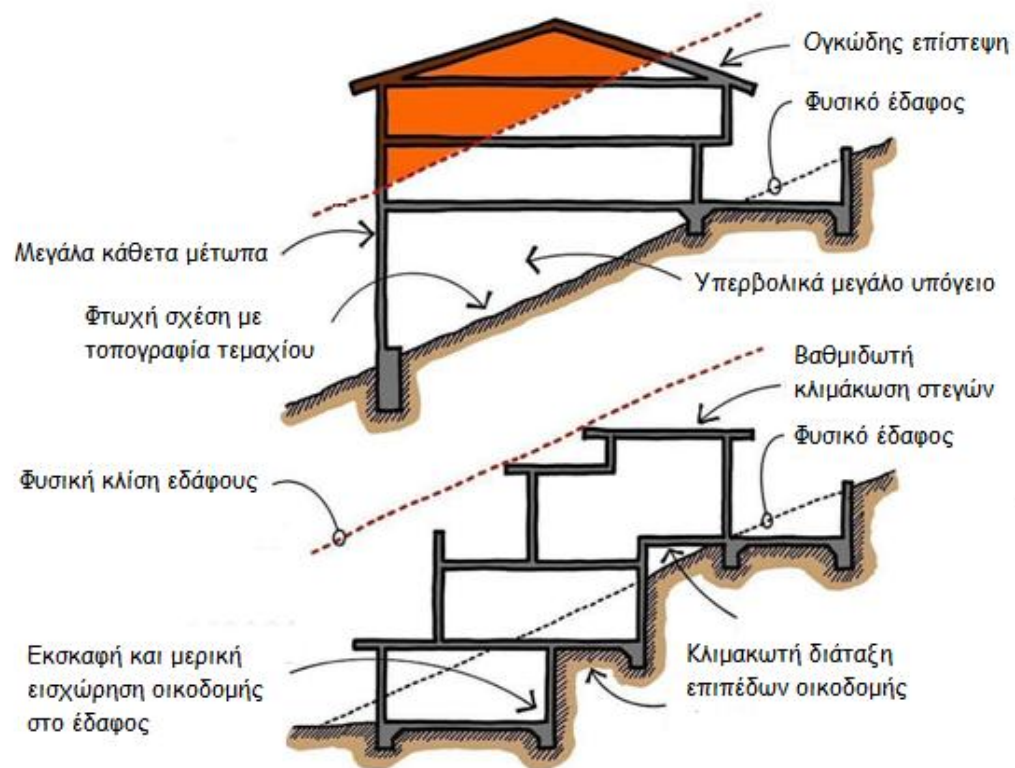






Φυσικό Έδαφος

Προσαρμογή σε Επικλινές Έδαφος



Σας ευχαριστώ!

