

Ο ΠΕΡΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΝΟΜΟΣ

[ΝΟΜΟΙ 90 του 1972, 56 του 1982, 7 του 1990, 28 του 1991, 91(Ι) του 1992, 55(Ι) του 1993, 72(Ι) του 1998, 59(Ι) του 1999, 142(Ι) του 1999, 241(Ι) του 2002 και 29(Ι) του 2005, 135(Ι) του 2006, 11(Ι) του 2007, 46(Ι) του 2011, 76(Ι) του 2011, 130(Ι) του 2011, 164(Ι) του 2011, 33(Ι) του 2012, 110(Ι) του 2012, 150(Ι) του 2012, 20(Ι) του 2013, 65(Ι) του 2013, 120(Ι) του 2014, 39(Ι) του 2015, 134(Ι) του 2015, 24(Ι) του 2016, 142(Ι) του 2018, 16(Ι) του 2019 και 75(Ι) του 2021]

Εντολή σύμφωνα με το άρθρο 6 του Νόμου

Ενοποιημένο κείμενο Εντολής 1 του 2017 με τις τροποποιήσεις που εγκρίθηκαν την 01/02/2022 από τον Υπουργό Εσωτερικών.

A. Υπολογισμός συντελεστή δόμησης, ποσοστού κάλυψης, αριθμού ορόφων και ύψους οικοδομών

B. Αποστάσεις οικοδομής από όρια τεμαχίου/οικοπέδου

1.1 Ο Υπουργός Εσωτερικών, ασκώντας τις εξουσίες που παρέχονται σε αυτόν, με βάση το άρθρο 6 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, εκδίδει την παρούσα Εντολή, που αποσκοπεί:

- (α) στον καθορισμό ομοιόμορφου τρόπου για υπολογισμό του συντελεστή δόμησης και ποσοστού κάλυψης οικοδομής, σε κάθε περίπτωση,
- (β) στον καθορισμό των περιπτώσεων όπου η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να αναπροσαρμόζει το ύψος και τον αριθμό ορόφων οικοδομών για σκοπούς πραγματοποίησης ειδικών στόχων και προγραμμάτων ανάπτυξης ή/και για σκοπούς επίλυσης ειδικών προβλημάτων σε σχέση με την ανάπτυξη, σύμφωνα με τις πρόνοιες των παραγράφων 6.2 και 6.3 των «Γενικών Προνοιών Πολιτικής» (Παράρτημα Β), εκτός αν για τα ίδια θέματα ισχύουν ειδικότερες πολιτικές στα αντίστοιχα Τοπικά Σχέδια, και
- (γ) στον καθορισμό των αποστάσεων οικοδομής ή τμήματος της από τα όρια τεμαχίου/οικοπέδου,

ώστε να εφαρμοσθούν αποτελεσματικά και ορθολογικά οι διατάξεις του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου και των Κανονιστικών ή άλλων Πράξεων που εκδίδονται δυνάμει του Νόμου αυτού.

1.2 Η Εντολή θα εφαρμόζεται κατά τη διαδικασία άσκησης πολεοδομικού ελέγχου της ανάπτυξης στις περιπτώσεις Τοπικών Σχεδίων, Σχεδίων Περιοχής και Σχεδίων Ανάπτυξης, τα οποία παραπέμπουν στη σχετική Εντολή.

1.3 Η Εντολή αποτελείται από τις ακόλουθες τέσσερις ενότητες:

- (α) Υπολογισμός συντελεστή δόμησης (παράγραφος 2).
- (β) Υπολογισμός ποσοστού κάλυψης (παράγραφος 3).
- (γ) Υπολογισμός αριθμού ορόφων και ύψους οικοδομής (παράγραφος 4).
- (δ) Αποστάσεις οικοδομής από όρια τεμαχίου/οικοπέδου (παράγραφος 5).

2. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ

2.1 ΓΕΝΙΚΑ

2.2 ΤΙ ΔΕΝ ΥΠΟΛΟΓΙΖΕΤΑΙ

- 2.2.1 ΥΠΟΓΕΙΟ (ΓΕΝΙΚΑ)
 - 2.2.2 ΥΠΟΓΕΙΟ Ή ΟΠΟΙΟΣΔΗΠΟΤΕ ΟΡΟΦΟΣ (ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ)
 - 2.2.3 ΥΠΟΓΕΙΟ Ή ΟΠΟΙΟΣΔΗΠΟΤΕ ΟΡΟΦΟΣ (ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΑ, ΠΟΛΥΚΛΙΝΙΚΕΣ, ΚΛΙΝΙΚΕΣ, ΣΧΟΛΕΣ ΤΡΙΤΟΒΑΘΜΙΑΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ & ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ)
 - 2.2.4 ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΜΕΓΑΛΗΣ ΚΛΙΜΑΚΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ ΣΗΜΑΣΙΑΣ & ΕΝΙΑΙΕΣ ΚΑΙ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ
 - 2.2.5 ΥΠΟΣΤΕΓΟΣ ΧΩΡΟΣ (pilotis)
 - 2.2.6 ΥΠΟΣΤΕΓΟΣ ΗΜΙΥΠΑΙΘΡΙΟΣ ΧΩΡΟΣ (pilotis)
 - 2.2.7 ΙΣΟΓΕΙΟΣ ΣΤΕΓΑΣΜΕΝΟΣ ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ
 - 2.2.8 ΣΤΕΓΑΣΜΕΝΟΣ ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΣΕ ΟΠΟΙΟΔΗΠΟΤΕ ΟΡΟΦΟ/ΕΠΙΠΕΔΟ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ
 - 2.2.9 ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΓΙΑ ΔΗΜΟΣΙΑ ΧΡΗΣΗ
 - 2.2.10 ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΟΡΟΦΟΣ
 - 2.2.11 ΥΠΟΣΤΕΓΟΣ ΧΩΡΟΣ ΛΟΓΩ ΥΨΟΜΕΤΡΩΝ
 - 2.2.12 ΣΟΦΙΤΑ
 - 2.2.13 ΕΞΩΣΤΕΣ/ΚΑΛΥΜΜΕΝΕΣ ΒΕΡΑΝΤΕΣ
 - 2.2.14 ΚΑΛΥΜΜΕΝΟΣ ΥΜΙΥΠΑΙΘΡΙΟΣ ΧΩΡΟΣ
 - 2.2.15 ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΣ ΔΙΑΔΡΟΜΟΣ/ΧΩΡΟΣ
 - 2.2.16 ΣΤΕΓΑΣΤΡΑ
 - 2.2.17 ΧΩΡΟΙ ΦΩΤΑΓΩΓΩΝ/ΑΓΩΓΩΝ, ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΑ ΚΛΠ
 - 2.2.18 ΔΩΜΑΤΙΑ & ΧΩΡΟΙ ΣΤΗΝ ΟΡΟΦΗ (ΣΤΕΓΗ) ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ
 - 2.2.19 ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΕΣ ΠΡΟΕΞΟΧΕΣ
 - 2.2.20 ΠΕΡΓΟΛΕΣ
 - 2.2.21 ΣΤΟΑ
 - 2.2.22 ΜΕΣΟΠΑΤΩΜΑ
 - 2.2.23 ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΣ ΧΩΡΟΣ ΕΙΣΟΔΟΥ (entrance lobby)
 - 2.2.24 ΥΠΟΣΤΑΘΜΟΙ
 - 2.2.25 ΧΩΡΟΙ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΓΙΑ ΑΜΕΑ
 - 2.2.26 ΠΥΛΩΝΕΣ
- 2.3 ΕΜΒΑΔΟΝ ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟΥ
- 2.4 ΠΥΡΟΠΡΟΣΤΑΣΙΑ
- 2.5 ΚΑΛΥΨΗ ΥΠΑΙΘΡΙΩΝ ΧΩΡΩΝ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ
- 2.6 ΠΡΑΤΗΡΙΑ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΕΙΔΩΝ

2.1 ΓΕΝΙΚΑ- Για σκοπούς υπολογισμού του συντελεστή δόμησης οικοδομής δεν

θα υπολογίζονται στο εμβαδόν του καλυμμένου χώρου του ορόφου ή ορόφων οικοδομής τα εμβαδά ορισμένων βοηθητικών ή υποστηρικτικών χώρων που είτε θεωρούνται απαραίτητοι για την εύρυθμη λειτουργία της οικοδομής/ανάπτυξης, είτε δικαιολογείται να μην προσμετρούνται, ως κίνητρο για δημιουργία δημόσιων χώρων στάθμευσης, ή χώρων στάθμευσης για δημόσια χρήση, ή/και για την προαγωγή καινοτόμων μορφών αρχιτεκτονικής σύνθεσης, που συντείνουν στην καλύτερη ένταξη της οικοδομής στον περιβάλλοντα χώρο της, ή/και την ενθάρρυνση παροχής επιθυμητών έργων υποδομής.

2.2 ΤΙ ΔΕΝ ΥΠΟΛΟΓΙΖΕΤΑΙ- Για σκοπούς της παραγράφου 2.1, πιο πάνω, δεν θα υπολογίζονται στο εμβαδόν του καλυμμένου χώρου του ορόφου ή ορόφων οικοδομής (συμπεριλαμβανομένου του υπογείου):

2.2.1 ΥΠΟΓΕΙΟ (ΓΕΝΙΚΑ)- Το εμβαδόν υπόγειου χώρου οικοδομής ανεξαρτήτως μεγέθους, εφ' όσον ο χώρος αυτός κρίνεται αιτιολογημένος ως προς το μέγεθος, τη χρήση και τον τύπο της ανάπτυξης, της οποίας θα αποτελεί λειτουργικά και με κάθε άλλο τρόπο αναπόσπαστο μέρος και χρησιμοποιείται για τους ακόλουθους βοηθητικούς ή υποστηρικτικούς χώρους:

- (α) προθάλαμος κλιμακοστασίου/ανεγκυστήρα,
- (β) κλιμακοστάσιο,
- (γ) μηχανοστάσιο/λεβητοστάσιο/αντλιοστάσιο,
- (δ) δωμάτιο μετρητών για σκοπούς ηλεκτροδότησης και δωμάτιο για σκοπούς παροχής ηλεκτρονικών επικοινωνιών,
- (ε) υποσταθμός για σκοπούς ηλεκτροδότησης,
- (στ) υδατοδεξαμενή,
- (ζ) χώρος στάθμευσης οχημάτων, συμπεριλαμβανομένων των προσβάσεων σε αυτόν (π.χ. ράμπες),
- (η) χώροι υγιεινής,
- (θ) αποδυτήρια,
- (ι) πλυσταριό/πλυντήριο,
- (ια) ψυκτικός θάλαμος,
- (ιβ) κελάρι,
- (ιγ) αποθήκες βοηθητικές, αποκλειστικά σε σχέση με τη χρήση της οικοδομής,
- (ιδ) βοηθητικοί χώροι τροφοδοσίας ή/και διανομής,
- (ιε) χώρος εναπόθεσης/φύλαξης σκυβάλων,
- (ιστ) κολυμβητική δεξαμενή ή κολυμβητήριο για τους ενοίκους ή/και τους εργαζόμενους στην/στις οικοδομή/ές της ανάπτυξης στο τεμάχιο,
- (ιζ) σπα (spa) ή παρόμοιου τύπου εγκατάσταση ευεξίας,
- (ιη) δωμάτιο/α σάουνα/μασάζ/steam room/hamam/τζακούζι και παρόμοιες εγκαταστάσεις ευεξίας όταν αυτές δεν αποτελούν μέρος σπα (spa) ή παρόμοιου τύπου εγκατάσταση ευεξίας,

Τροποποίηση
01/02/2022

- (θ) αίθουσα γυμναστικής/γυμναστήριο,
- (κ) δωμάτιο θυρωρού / φύλακα / δωμάτιο υπηρεσίας, ανάλογα με την περίπτωση (δεδομένου ότι εξασφαλίζεται φυσικός φωτισμός και αερισμός),
- (λ) καταφύγιο Πολιτικής Άμυνας.

2.2.2 ΥΠΟΓΕΙΟ Ή ΟΠΟΙΟΣΔΗΠΟΤΕ ΟΡΟΦΟΣ (ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ)- Προκειμένου περί ξενοδοχείων, τουριστικών χωριών και οργανωμένων διαμερισμάτων που διέπονται από τις διατάξεις του περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμου, επιπρόσθετα με τις εξαιρέσεις που αναφέρονται στην υποπαράγραφο 2.2.1, πιο πάνω, και αφορούν υπόγειο χώρο, δεν θα υπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης και το εμβαδόν χώρου στο υπόγειο ή σε οποιοδήποτε όροφο/επίπεδο της οικοδομής, ο οποίος χρησιμοποιείται για τους ακόλουθους βοηθητικούς ή υποστηρικτικούς χώρους, νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής και η εύρυθμη λειτουργία της ίδιας της ανάπτυξης:

Τροποποίηση
01/02/2022

- (α) κουζίνα,
- (β) αίθουσα απασχόλησης παιδιών με μέγιστο αριθμό τις τρεις (3) ανά μονάδα, με μέγιστο εμβαδόν ανά αίθουσα της τάξης των 50 τ.μ. ή συνολικά 150 τ.μ. (συνολικό εμβαδόν σε μια αίθουσα),
- (γ) σπα (spa) ή παρόμοιου τύπου εγκατάσταση ευεξίας,
- (δ) δωμάτιο/α σάουνα/μασάζ/steam room/hamam/τζακούζι και παρόμοιες εγκαταστάσεις ευεξίας όταν αυτές δεν αποτελούν μέρος σπα (spa) ή παρόμοιου τύπου εγκατάσταση ευεξίας,
- (ε) αίθουσα γυμναστικής/γυμναστήριο για τους χρήστες της τουριστικής μονάδας,
- (στ) εσωτερική ή ημιυπαίθρια κολυμβητική δεξαμενή ή κολυμβητήριο για τους χρήστες της τουριστικής μονάδας,
- (ζ) εσωτερικοί ή ημιυπαίθριοι κήποι και στοιχεία νερού (water features),
- (η) κοινόχρηστοι χώροι υγιεινής,
- (θ) τραπεζαρία προσωπικού,
- (ι) χώροι υγιεινής και αποδυτήρια προσωπικού,
- (ια) δωμάτιο υπηρεσίας (office),
- (ιβ) εργαστήριο συντηρητή,
- (ιγ) αποθήκες, χώροι υγιεινής και αποδυτήρια συναφείς με τις πιο πάνω χρήσεις,
- (ιδ) βοηθητικοί χώροι τροφοδοσίας.

Τροποποίηση
01/02/2022

2.2.2.1 Η εξαίρεση από τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης κουζίνας ξενοδοχείου [υποπαράγραφος 2.2.2 (α)], αφορά μόνο κουζίνες που χωροθετούνται στο κέλυφος της κύριας οικοδομής του ξενοδοχείου. Για τις περιπτώσεις κουζινών, που εξυπηρετούν εστιατόρια ή και χώρους ημιυπαίθριας εστίασης, που βρίσκονται στο γήπεδο του ξενοδοχείου και εκτός του κυρίως κελύφους αυτού, η πρόνοια αυτή δεν εφαρμόζεται.

2.2.2.2 Εξαίρεση αποτελούν οι περιπτώσεις μετατροπής οργανωμένων διαμερισμάτων ή τουριστικών χωριών σε ξενοδοχείο (τροποποίηση που ενθαρρύνεται για σκοπούς βελτίωσης του τουριστικού προϊόντος), οπότε στις περιπτώσεις αυτές που και η τυπολογία της ανάπτυξης είναι τέτοια (η τουριστική ανάπτυξη αποτελείται από σύνολο οικοδομών), το εμβαδόν της κουζίνας σε οποιαδήποτε από τις οικοδομές που αποτελούν μέρος του συγκροτήματος, δεν θα υπολογίζεται στον συντελεστή δόμησης.

2.2.3 ΥΠΟΓΕΙΟ Ή ΟΠΟΙΟΣΔΗΠΟΤΕ ΟΡΟΦΟΣ (ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΑ, ΠΟΛΥΚΛΙΝΙΚΕΣ, ΚΛΙΝΙΚΕΣ, ΣΧΟΛΕΣ ΤΡΙΤΟΒΑΘΜΙΑΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ & ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ)- Προκειμένου για νοσοκομεία, πολυκλινικές, κλινικές, σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης και ερευνητικά κέντρα, επιπρόσθετα με τις εξαιρέσεις που αναφέρονται στην υποπαράγραφο 2.2.1, πιο πάνω, και αφορούν υπόγειο χώρο, δεν θα υπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης και το εμβαδόν χώρου στο υπόγειο ή σε οποιοδήποτε όροφο/επίπεδο της οικοδομής, νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής και η εύρυθμη λειτουργία της ίδιας της ανάπτυξης, ο οποίος χρησιμοποιείται για τους ακόλουθους βοηθητικούς ή υποστηρικτικούς χώρους:

- (α) κουζίνα,
- (β) αίθουσα απασχόλησης παιδιών με μέγιστο αριθμό τις δυο (2) ανά μονάδα,
- (γ) αίθουσα γυμναστικής/γυμναστήριο για τους εργαζόμενους,
- (δ) εσωτερικοί ή ημιυπαίθριοι κήποι και στοιχεία νερού (water features),
- (ε) τραπεζαρία προσωπικού,
- (στ) χώροι υγιεινής και αποδυτήρια προσωπικού,
- (ζ) δωμάτιο θυρωρού/φύλακα,
- (η) εργαστήριο συντηρητή,
- (θ) αποθήκες, χώροι υγιεινής και αποδυτήρια συναφείς με τις πιο πάνω χρήσεις,
- (ι) βοηθητικοί χώροι τροφοδοσίας.

2.2.4 ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΜΕΓΑΛΗΣ ΚΛΙΜΑΚΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ ΣΗΜΑΣΙΑΣ & ΕΝΙΑΙΕΣ ΚΑΙ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ- Προκειμένου για αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας (με δομήσιμο εμβαδόν τουλάχιστον 5000τ.μ.) και αναπτύξεις στρατηγικής σημασίας, ανεξαρτήτως χρήσης, και για ενιαίες και οργανωμένες αναπτύξεις, επίσης ανεξαρτήτως κύριας χρήσης, επιπρόσθετα με τις εξαιρέσεις που αναφέρονται στην υποπαράγραφο 2.2.1, πιο πάνω, και αφορούν υπόγειο χώρο, δεν θα υπολογίζεται στο εμβαδόν συντελεστή δόμησης εσωτερικός ή ημιυπαίθριος χώρος ή συνδυασμός των δυο, σε οποιοδήποτε όροφο/επίπεδο ή τμήμα ορόφου/επιπέδου της οικοδομής, εξαιρουμένου του υπογείου, ο οποίος κρίνεται αιτιολογημένος ως προς τη χρήση, τον τύπο και τις ανάγκες της ανάπτυξης ή αποτελεί αντικείμενο ειδικού αρχιτεκτονικού σχεδιασμού και χρησιμοποιείται για τους ακόλουθους βοηθητικούς ή υποστηρικτικούς χώρους, που εξυπηρετούν αποκλειστικά τους ενοίκους ή/και τους εργαζόμενους στην/στις οικοδομή/ές της ανάπτυξης στο τεμάχιο:

- (α) σπα (spa) ή παρόμοιου τύπου οργανωμένη εγκατάσταση ευεξίας,
- (β) δωμάτιο/α σάουνα/μασάζ/steam room/hamam/τζακούζι και παρόμοιες εγκαταστάσεις ευεξίας μαζί με τις βοηθητικές χρήσεις, όταν αυτές δεν αποτελούν μέρος σπα (spa) ή παρόμοιου τύπου μεμονωμένη εγκατάσταση ευεξίας,
- (γ) αίθουσα γυμναστικής/γυμναστήριο,
- (δ) κολυμβητική δεξαμενή μαζί με τις βοηθητικές χρήσεις,
- (ε) παιδική χαρά/αίθουσα παιγνιδιών,
- (στ) κήπος/τοπιοτεχνημένος χώρος με βλάστηση ή άλλος ανάλογος χώρος παθητικής αναψυχής,
- (ζ) χώρος για μόνιμες ή περιοδικές εκθέσεις έργων τέχνης και φωτογραφίας (περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, χώρο με γλυπτά για μόνιμη ή περιοδική έκθεση, περιοδική έκθεση έργων ζωγραφικής και φωτογραφίας και άλλα παρόμοια),
- (η) χώρος διοργάνωσης εκδηλώσεων ή άλλος ανάλογος χώρος κοινωνικής συνάθροισης,
- (θ) κλιμακοστάσιο και προθάλαμος κλιμακοστασίου / ανελκυστήρα,
- (ι) αποθήκες βοηθητικές, αποκλειστικά σε σχέση με τη χρήση του συγκεκριμένου ορόφου/επιπέδου της οικοδομής,
- (ια) εργαστήριο συντηρητή,
- (ιβ) χώροι υγιεινής,
- (ιγ) τραπεζαρία προσωπικού (σχετικό το περιεχόμενο της υποπαραγράφου 2.2.4.3, πιο κάτω),
- (ιδ) κουζίνα προσωπικού (σχετικό το περιεχόμενο της υποπαραγράφου 2.2.4.3, πιο κάτω),
- (ιε) εστιατόριο/καφετέρια/καντίνα κλπ. (μόνο σε περίπτωση για την οποία δεν απαιτείται άδεια λειτουργίας από τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού).

2.2.4.1 Ανάλογα με τις ανάγκες της οικοδομής και της ανάπτυξης στο τεμάχιο ή για σκοπούς ειδικής αρχιτεκτονικής σύνθεσης, οι προαναφερόμενοι βοηθητικοί ή υποστηρικτικοί χώροι είναι δυνατό να επεκτείνονται σε συνεχόμενους / διαδοχικούς ορόφους / επίπεδα της οικοδομής, να είναι επαναλαμβανόμενοι και να υιοθετούν διαφορετική γεωμετρία όσον αφορά στο εμβαδόν ορόφου/επιπέδου που καταλαμβάνουν και στον αριθμό συνεχόμενων/διαδοχικών ορόφων/επιπέδων ή μέρους τους, στους οποίους εκτείνονται.

2.2.4.2 Το κλιμακοστάσιο και ο προθάλαμος κλιμακοστασίου / ανελκυστήρα, που εξυπηρετούν τους προαναφερόμενους βοηθητικούς ή υποστηρικτικούς χώρους, θα λογίζονται στο εμβαδόν συντελεστή δόμησης σε περίπτωση συνύπαρξής τους με κύριες χρήσεις στον ίδιο όροφο/επίπεδο της οικοδομής, οι οποίες εξυπηρετούνται από το ίδιο κλιμακοστάσιο και τον ίδιο προθάλαμο κλιμακοστασίου/ανελκυστήρα.

2.2.4.3 Κατ' εξαίρεση, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μην υπολογίσει στο συντελεστή δόμησης το εμβαδόν τραπεζαρίας ή/και κουζίνας προσωπικού [υποπαραγράφοι 2.2.4(ιγ) και (ιδ), πιο πάνω] σε οποιοδήποτε όροφο/επίπεδο ή

τμήμα ορόφου/επιπέδου της οικοδομής, εξαιρουμένου του υπογείου, για αναπτύξεις που δεν εντάσσονται στις προαναφερόμενες ή για τις οποίες δεν γίνεται ειδική αναφορά σε άλλες παραγράφους της Εντολής, εξαιρουμένης της οικιστικής, το οποίο θα αυξάνεται κλιμακωτά και ανάλογα με το μέγεθος της ανάπτυξης, ως ακολούθως:

- (α) εμβαδόν της τάξης των 10τ.μ. για αναπτύξεις με δομήσιμο εμβαδόν μέχρι 1000τ.μ.,
- (β) εμβαδόν της τάξης των 20τ.μ για αναπτύξεις με δομήσιμο εμβαδόν μέχρι 2000τ.μ.,
- (γ) εμβαδόν της τάξης των 30τ.μ για αναπτύξεις με δομήσιμο εμβαδόν μέχρι 3000τ.μ.,
- (δ) εμβαδόν της τάξης των 40τ.μ για αναπτύξεις με δομήσιμο εμβαδόν μέχρι 4000τ.μ.,
- (ε) εμβαδόν της τάξης των 50τ.μ για αναπτύξεις με δομήσιμο εμβαδόν μέχρι 5000τ.μ.

**Τροποποίηση
01/02/2022**

2.2.4.4 Διευκρινίζεται ότι, τα πιο πάνω εφαρμόζονται σε μεγάλης κλίμακας αναπτύξεις, νοουμένου ότι αυτές έχουν προτεινόμενο δομήσιμο εμβαδόν τουλάχιστον 5000τ.μ. και νοουμένου ότι το δομήσιμο εμβαδόν αυτό προκύπτει βάσει του καθαρού εμβαδού του τεμαχίου της ανάπτυξης και της πολεοδομικής ζώνης στην οποία εμπίπτει, δηλαδή χωρίς χρήση των Κινήτρων.

**Τροποποίηση
01/02/2022**

2.2.4.5 Επίσης, σε ότι αφορά τις ενιαίες και οργανωμένες αναπτύξεις, για τις οποίες επίσης εφαρμόζεται η πιο πάνω πρόνοια, αυτές θα πρέπει να περιλαμβάνουν όλα τα χαρακτηριστικά που περιγράφονται στον σχετικό ορισμό του Παραρτήματος Α των Τοπικών Σχεδίων.

2.2.5 ΥΠΟΣΤΕΓΟΣ ΧΩΡΟΣ (pilotis)- Υπόστεγος χώρος (pilotis) για σκοπούς στάθμευσης οχημάτων που αποτελεί μέρος της κύριας οικοδομής, νοουμένου ότι το ύψος του θα είναι περιορισμένο και δεν θα δημιουργεί αισθητικό πρόβλημα στην οικοδομή και στο χαρακτήρα της περιοχής. Σε περίπτωση που οι ακόλουθοι βοηθητικοί ή υποστηρικτικοί χώροι εντάσσονται στον υπόστεγο χώρο (pilotis) στάθμευσης οχημάτων, δεν θα λογίζονται στο συντελεστή δόμησης και δεν θα συνυπολογίζονται στον αριθμό ορόφων, εφόσον το συνολικό τους εμβαδόν δεν θα υπερβαίνει το 35% περίπου του συνολικού εμβαδού του υπόστεγου χώρου:

- (α) προθάλαμος,
- (β) κλιμακοστάσιο,
- (γ) χώρος ανελκυστήρα,
- (δ) μηχανοστάσιο/λεβητοστάσιο/αντλιοστάσιο,
- (ε) δωμάτιο μετρητών ΑΗΚ και ΑΤΗΚ,
- (στ) υποσταθμός ΑΗΚ,
- (ζ) υδατοδεξαμενή,
- (η) αποθήκη βοηθητική και περιορισμένου μεγέθους (περιλαμβανομένων του πλυσταριού, του αποχωρητηρίου, του ντους και της σκυβαλαποθήκης).

2.2.5.1 Στους παραδοσιακούς πυρήνες ή σε περιπτώσεις όπου παρουσιάζονται μεγάλες υψομετρικές διαφορές, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει ή και να απαιτεί όπως μέρος της περιμέτρου του υπόστεγου χώρου (pilotis) είναι κλειστό, νοουμένου ότι επιτυγχάνεται καλύτερο αισθητικό αποτέλεσμα.

2.2.6 ΥΠΟΣΤΕΓΟΣ ΗΜΙΥΠΑΙΘΡΙΟΣ ΧΩΡΟΣ (pilotis)- Υπόστεγος ημιυπαίθριος χώρος (pilotis) οικοδομής με συμμετρικό/γεωμετρικό κάναβο, του οποίου τα υποστυλώματα/διαμπερότητα αποτελούν στοιχείο αρχιτεκτονικού σχεδιασμού (εξαιρούνται υπόστεγα με άνοιγμα κάναβου περιορισμένο ή ακανόνιστο). Το ύψος του υπόστεγου ημιυπαίθριου χώρου μπορεί, σε ειδικές περιπτώσεις, να υπερβαίνει εκείνο ενός κανονικού για την περιοχή ορόφου, νοουμένου ότι αποτελεί λειτουργικά και οργανικά αναπόσπαστο μέρος της οικοδομής, δεν δημιουργεί αισθητική υποβάθμιση της οικοδομής και του χαρακτήρα της περιοχής, κρίνεται αιτιολογημένος ως προς τη χρήση, τον τύπο και τις ανάγκες της ανάπτυξης και χρησιμοποιείται για τους ακόλουθους βοηθητικούς ή υποστηρικτικούς χώρους, που εξυπηρετούν αποκλειστικά τους ενοίκους ή/και τους εργαζόμενους στην/στις οικοδομή/ές της ανάπτυξης στο τεμάχιο (εμπεριέχει την έννοια του ημιυπαίθριου χώρου):

- (α) κοινόχρηστος χώρος εισόδου (entrance lobby),
- (β) κήπος ή ημιυπαίθριος καθιστικός χώρος, παιγνιδότοπος ή άλλος ανάλογος χώρος παθητικής αναψυχής,
- (γ) χώρος για ενεργητική αναψυχή, στον οποίο είναι δυνατόν να περιλαμβάνεται παιγνιδότοπος, κολυμβητική δεξαμενή ή ανάλογη λογικής κλίμακας δραστηριότητα,
- (δ) χώρος για μόνιμες ή περιοδικές εκθέσεις έργων τέχνης και φωτογραφίας (περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, χώρο με γλυπτά για μόνιμη ή περιοδική έκθεση, περιοδική έκθεση έργων ζωγραφικής και φωτογραφίας και άλλα παρόμοια), (ε) αρχαιολογικός χώρος ή σημαντικό εδαφολογικό στοιχείο που χρήζει διατήρησης, προστασίας ή ανάδειξης,
- (στ) υπόσκαφο μικρό αμφιθέατρο, χώρος διοργάνωσης εκδηλώσεων ή άλλος ανάλογος χώρος κοινωνικής συνάθροισης των ενοίκων ή/και των εργαζομένων στην/στις οικοδομή/οικοδομές.

2.2.6.1 Οι προαναφερόμενοι βοηθητικοί ή υποστηρικτικοί χώροι είναι δυνατό να περιορίζονται στον χώρο του ημιυπαίθριου υπόστεγου χώρου ή να επεκτείνονται μερικώς και πέραν από αυτόν στον ελεύθερο χώρο του τεμαχίου της ανάπτυξης.

2.2.6.2 Σε αναπτύξεις αυτού του τύπου οι χώροι στάθμευσης θα είναι υπόγειοι ή υπέργειοι (εξαιρείται το ισόγειο), ώστε να αξιοποιείται στον μέγιστο βαθμό ο ελεύθερος χώρος του τεμαχίου για σκοπούς χώρου πρασίνου και να διασφαλίζεται η διαμπερότητα του υπόστεγου ημιυπαίθριου χώρου της οικοδομής.

2.2.6.3 Δεν είναι επιτρεπτή με οποιοδήποτε τρόπο μεταγενέστερη αλλοίωση (προσθήκες και μετατροπές) του χαρακτήρα και της μορφής του υπόστεγου ημιυπαίθριου χώρου της οικοδομής.

2.2.7 ΙΣΟΓΕΙΟΣ ΣΤΕΓΑΣΜΕΝΟΣ ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ- Ισόγειος στεγασμένος χώρος στάθμευσης οχημάτων, ο οποίος αποτελεί οργανικό μέρος κύριας οικοδομής και είναι ανοικτός από δυο πλευρές (εξαιρουμένης της πλευράς που εφάπτεται σε κοινό σύνορο), όταν ικανοποιούνται τα ακόλουθα και νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής και της ίδιας της ανάπτυξης:

- (α) Το τμήμα της πλάκας στέγασης του χώρου αυτού που βρίσκεται μέσα στην ελάχιστη απαιτούμενη απόσταση της κύριας οικοδομής από το σύνορο δεν θα είναι προσπελάσιμο από τον όροφο της οικοδομής και δεν θα χρησιμοποιείται ως βεράντα. Σε περίπτωση που η πλάκα στέγασης του ισόγειου στεγασμένου χώρου είναι προσπελάσιμη από τον όροφο και χρησιμοποιείται για καθιστικούς σκοπούς θα τηρείται η ίδια ελάχιστη απόσταση από το αντίστοιχο σύνορο του τεμαχίου, που απαιτείται για την κύρια οικοδομή.
- (β) Μαζί με την κύρια οικοδομή τηρούν το επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης.
- (γ) Ο χώρος αυτός μπορεί να εφάπτεται μέρους κοινού συνόρου (ιδιωτικά τεμάχια) ή μέρους της κύριας οικοδομής ή ταυτόχρονα μέρους εφαπτόμενου συνόρου και μέρους της κύριας οικοδομής, νοουμένου ότι το μήκος επαφής με τα εφαπτόμενα τεμάχια δεν υπερβαίνει το 35% του υπό αναφορά συνόρου (συμπεριλαμβανομένης και οποιασδήποτε βοηθητικής οικοδομής).

2.2.8 ΣΤΕΓΑΣΜΕΝΟΣ ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΣΕ ΟΠΟΙΟΔΗΠΟΤΕ ΟΡΟΦΟ/ΕΠΙΠΕΔΟ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ- Στεγασμένος χώρος στάθμευσης οχημάτων σε οποιοδήποτε όροφο/επίπεδο ή τμήμα οποιουδήποτε ορόφου/επιπέδου της οικοδομής (υπόγειο ή υπέργειο), που εξυπηρετεί τις ανάγκες της ίδιας της οικοδομής και χρησιμοποιείται αποκλειστικά για το σκοπό αυτό μαζί με τις αναγκαίες προσβάσεις σε αυτόν (π.χ. ράμπες) και τους απαραίτητους βοηθητικούς ή υποστηρικτικούς χώρους που το συνδέουν με τους υπόλοιπους ορόφους/επίπεδα της οικοδομής (π.χ. προθάλαμος κλιμακοστασίου/ανελκυστήρα, κλιμακοστάσιο, χώρος ανελκυστήρα και άλλοι παρόμοιοι χώροι/κατασκευές) ή που απαιτούνται για την εύρυθμη λειτουργία του (π.χ. δωμάτιο διαχειριστή/φύλακα, αποθηκευτικός χώρος και άλλοι παρόμοιοι χώροι). Οι υπέργειοι όροφοι/επίπεδα της οικοδομής, στους οποίους εντάσσονται τέτοιοι χώροι, θα αποτελούν λειτουργικά και οργανικά αναπόσπαστο μέρος της οικοδομής και θα υιοθετούν υψηλά επίπεδα ασφάλειας, ενώ η εξωτερική προβολή τους δύναται να υποδηλοί την χρήση τους, νοουμένου ότι διασφαλίζεται υψηλό επίπεδο αρχιτεκτονικού σχεδιασμού.

2.2.8.1 Σε περίπτωση που για οποιοδήποτε τεκμηριωμένο λόγο χώρος στάθμευσης που χρησιμοποιείται αποκλειστικά ως χώρος στάθμευσης της οικοδομής δεν είναι υπόγειος ή δεν περιλαμβάνει υπόγειο, επιπρόσθετα από τις εξαιρέσεις που αναφέρονται πιο πάνω, δεν θα υπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης και το εμβαδόν μηχανοστασίου/λεβητοστασίου/αντλιοστασίου, δωματίου μετρητών για σκοπούς ηλεκτροδότησης, δωματίου για σκοπούς παροχής ηλεκτρονικών επικοινωνιών, υποσταθμού για σκοπούς ηλεκτροδότησης,

υδατοδεξαμενής και χώρων υγιεινής.

2.2.8.2 Η ίδια ρύθμιση (υποπαράγραφος 2.2.8.1, πιο πάνω) ισχύει και στην περίπτωση που τέτοιος χώρος εντάσσεται σε ανεξάρτητη οικοδομή στο τεμάχιο της ανάπτυξης και εξυπηρετεί τις ανάγκες της ίδιας της ανάπτυξης (μπορεί να είναι αποκλειστικά υπόγειος ή αποκλειστικά υπέργειος ή συνδυασμένα υπόγειος και υπέργειος).

2.2.8.3 Η κατασκευή χώρων στάθμευσης οχημάτων, οι οποίοι εντάσσονται στους ορόφους/επίπεδα της οικοδομής ή σε ανεξάρτητη υπέργεια οικοδομή στο τεμάχιο της ανάπτυξης θα είναι επαρκώς αιτιολογημένη και τεκμηριωμένη (π.χ. ιδιαίτερα χαρακτηριστικά/τυπολογία του υπεδάφους, όπως ψηλή στάθμη υδροφόρου ορίζοντα) και θα χωροθετείται στην ακίνητη ιδιοκτησία με τρόπο που να διασφαλίζονται οι ανέσεις των όμορων/γειτονικών ιδιοκτησιών και της περιοχής γενικότερα, κυρίως ως αποτέλεσμα της λειτουργίας της ή/και τυχόν υπέρβασης στον μέγιστο επιτρεπόμενο από την πολεοδομική ζώνη, αριθμό ορόφων και στο ύψος της οικοδομής.

2.2.8.4 Σε περίπτωση που στο ισόγειο της οικοδομής και ειδικότερα στο μέτωπο με οδικό άξονα/δρόμο, όπου απαιτείται η δημιουργία εμπορικής ανάπτυξης ή όπου για τις ανάγκες της ανάπτυξης στο τεμάχιο προτείνεται η δημιουργία μιας τέτοιας χρήσης, η οποία εντάσσεται στο κέλυφος της οικοδομής που στεγάζει τον χώρο στάθμευσης οχημάτων, η Πολεοδομική Αρχή κατ' εξαίρεση θα επιτρέψει την ένταξη εμπορικής ανάπτυξης στον χώρο στάθμευσης οχημάτων με πρόσβαση από τον ελεύθερο χώρο του τεμαχίου και όχι απευθείας από τον χώρο στάθμευσης, εκτός και εάν υιοθετείται ειδικός σχεδιασμός που θα παρέχει ταυτόχρονα ασφαλή πρόσβαση στους πεζούς (π.χ. δημιουργία προθαλάμου που θα διαχωρίζει την οχηματική κίνηση από εκείνη των πεζών και στους οποίους θα παρέχει πρόσβαση στην εμπορική ανάπτυξη). Η εμπορική ανάπτυξη και ο προθάλαμος πρόσβασης πεζών για τους οποίους γίνεται αναφορά αμέσως πιο πάνω θα υπολογίζονται στο εμβαδόν συντελεστή δόμησης. Η ίδια ρύθμιση θα ισχύει και στην περίπτωση που από το χώρο στάθμευσης οχημάτων παρέχεται οχηματική πρόσβαση για σκοπούς τροφοδοσίας της εμπορικής ανάπτυξης, άσχετα εάν τόσο η εμπορική ανάπτυξη όσο και η οχηματική πρόσβαση τροφοδοσίας εντάσσονται στο κέλυφος της οικοδομής που στεγάζει το χώρο στάθμευσης οχημάτων.

2.2.8.5 Σε περίπτωση συνύπαρξης δυο ή περισσότερων κύριων χρήσεων στην οικοδομή (π.χ. οικιστική, ξενοδοχειακή, εμπορική, γραφειακή, ιατρικά κέντρα εξαιρουμένων των κλινικών), οι οποίες ομαδοποιούνται σε συνεχόμενους ορόφους/επίπεδα της οικοδομής, η Πολεοδομική Αρχή σε εξαιρετικές περιπτώσεις και όπου αποδεδειγμένα οι κύριες χρήσεις ή κάποιες από αυτές δεν έχουν πρόσβαση ή δικαίωμα χρήσης στους υπόγειους χώρους της οικοδομής ή λόγω ειδικών απαιτήσεων η ένταξη βοηθητικών ή υποστηρικτικών χώρων στον υπόγειο χώρο δεν είναι λειτουργικά εφικτή ή λόγω ιδιαιτεροτήτων του υπεδάφους για τις οποίες δεν είναι δυνατή η δημιουργία υπόγειων χώρων (π.χ. ψηλή στάθμη υδροφόρου ορίζοντα), δεν θα λογίζονται στο εμβαδόν συντελεστή δόμησης οι βοηθητικοί ή υποστηρικτικοί χώροι για τους οποίους γίνεται αναφορά στις υποπαραγράφους 2.2.1(ια) μέχρι και (ιε), πιο πάνω, σε περίπτωση που εντάσσονται σε οποιοδήποτε όροφο/επίπεδο της οικοδομής που χρησιμοποιείται ως χώρος στάθμευσης οχημάτων και είναι άμεσα συναρτημένοι με την αντίστοιχη κύρια χρήση, ενώ ως πρωτεύουσα επικρατούσα χρήση θα παραμένει ο χώρος

στάθμευσης οχημάτων.

2.2.8.6 Σε περίπτωση αυτόνομης/αυτοτελούς οικοδομής, που χρησιμοποιείται αποκλειστικά ως χώρος στάθμευσης οχημάτων και προορίζεται για εμπορική εκμετάλλευση, θα λογίζονται στο εμβαδόν συντελεστή δόμησης όλοι οι όροφοι/επίπεδα της οικοδομής, είτε είναι υπόγειοι/α ή/και υπέργειοι/α. Θα εξαιρούνται όμως από το εμβαδόν συντελεστή δόμησης οι βοηθητικοί ή υποστηρικτικοί χώροι στους οποίους γίνεται αναφορά στην παράγραφο 2.2.8 και στην υποπαράγραφο 2.2.8.1, πιο πάνω.

2.2.9 ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΓΙΑ ΔΗΜΟΣΙΑ ΧΡΗΣΗ- Οι όροφοι/επίπεδα της οικοδομής ή τμήματά τους, στα οποία περιλαμβάνονται χώροι στάθμευσης για δημόσια χρήση, σύμφωνα με το εκάστοτε ισχύον «Σχέδιο Παροχής Κινήτρων για τη Δημιουργία Χώρων Στάθμευσης για Δημόσια Χρήση».

2.2.10 ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΟΡΟΦΟΣ- Οποιοσδήποτε καλυμμένος χώρος με καθαρό ύψος ενός κανονικού ορόφου, ο οποίος χρησιμοποιείται αποκλειστικά για αναγκαίες ηλεκτρομηχανολογικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις της οικοδομής.

2.2.10.1 Η αναγκαιότητα δημιουργίας τέτοιων χώρων σε πέραν του ενός ορόφου/επιπέδου θα πρέπει να τεκμηριώνεται με την υποβολή μηχανολογικής μελέτης και μελέτης ως προς τη μη δυνατότητα χρησιμοποίησης εναλλακτικών χώρων.

2.2.11 ΥΠΟΣΤΕΓΟΣ ΧΩΡΟΣ ΛΟΓΩ ΥΨΟΜΕΤΡΩΝ- Υπόστεγος χώρος με καθαρό ύψος μέχρι 2,40μ., που αποτελεί οργανικά αναπόσπαστο μέρος της οικοδομής, εφόσον προκύπτει λόγω έντονων υψομετρικών διαφορών του τεμαχίου, δεν τίθεται σε οποιαδήποτε κύρια χρήση και δεν ενοχλεί αισθητικά.

2.2.12 ΣΟΦΙΤΑ- Το εμβαδόν χώρου σοφίτας μέσου ύψους 2,40μ., εφόσον η χρήση της είναι βοηθητική της κύριας χρήσης και το εμβαδόν αυτό δεν είναι δυσανάλογο σε σχέση με το εμβαδόν της κύριας χρήσης της οικοδομής.

2.2.10.1 Σε περίπτωση που στο μέρος αυτού του χώρου που υπερβαίνει σε ύψος τα 2,40μ. δημιουργούνται κατοικήσιμα δωμάτια, το εμβαδόν ολόκληρου του χώρου θα λογίζεται στον συντελεστή δόμησης και ο χώρος θα λαμβάνεται υπόψη σε ότι αφορά στο ύψος και στον αριθμό ορόφων της οικοδομής.

2.2.13 ΕΞΩΣΤΕΣ/ΚΑΛΥΜΜΕΝΕΣ ΒΕΡΑΝΤΕΣ- Εξώστες/καλυμμένες βεράντες (εξαιρουμένων των εξωστών που είναι κοινά γνωστοί ως «κιάσκια») όταν ικανοποιούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

(α) Το συνολικό εμβαδόν των εξωστών ή/και καλυμμένων βεραντών σε κάθε όροφο δεν θα υπερβαίνει το 25% του υπόλοιπου δομημένου χώρου του ίδιου ορόφου. Νοείται ότι οποιοδήποτε επιπρόσθετο εμβαδόν καλυμμένων βεραντών θα λαμβάνεται υπόψη για σκοπούς υπολογισμού του συντελεστή δόμησης.

(β) Θα διασφαλίζεται σε ικανοποιητικό βαθμό ο ημιυπαίθριος χαρακτήρας των

χώρων αυτών με το σχήμα, το μέγεθος και τις διαστάσεις τους.

- (γ) Θα χρησιμοποιούνται για καθιστικούς σκοπούς ή/και για σκοπούς αναψυχής ή για την κάλυψη λειτουργικών αναγκών σε σχέση με εσωτερικό χώρο με τον οποίο σχετίζονται. Εξώστες, οι οποίοι χρησιμοποιούνται βασικά ως διάδρομοι διακίνησης, δεν θα εξαιρούνται του συντελεστή δόμησης.
- (δ) Κρίνονται απαραίτητοι/τες για σκοπούς πυροπροστασίας (σχετικό το περιεχόμενο της παραγράφου 2.4, πιο κάτω).

2.2.13.1 Σε περιπτώσεις πολυώροφων οικοδομών, όπου λόγω ειδικού αρχιτεκτονικού σχεδιασμού προκύπτουν εξώστες/καλυμμένες βεράντες σε ενδιάμεσους ορόφους, οι οποίοι είναι καλυμμένοι σε ψηλότερο επίπεδο και όχι στον αμέσως επόμενο όροφο, το εμβαδόν τους δεν θα λογίζεται στο συντελεστή δόμησης, εφόσον τηρούνται οι προαναφερόμενες προϋποθέσεις. Κατ' εξαίρεση, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μην υπολογίσει στο συντελεστή δόμησης το εμβαδόν τέτοιων εξωστών/καλυμμένων βεραντών για οποιαδήποτε οικοδομή, ανεξάρτητα από τον αριθμό ορόφων της (π.χ. διώροφη οικοδομή ή κατοικία), όπου μια τέτοια ρύθμιση αποτελεί μέρος ειδικής αρχιτεκτονικής σύνθεσης.

2.2.13.2 Για σκοπούς καλύτερου αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, ανεξάρτητα από τις πρόνοιες της υποπαραγράφου 2.2.13(α), πιο πάνω, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μην υπολογίσει στο συντελεστή δόμησης εμβαδόν εξώστη ή καλυμμένης βεράντας μέχρι 35% του δομημένου εμβαδού ορισμένων ορόφων, αντί του καθοριζόμενου 25%, με ανάλογη μείωση του αντίστοιχου ποσοστού σε άλλους ορόφους. Ειδικότερα σε περιπτώσεις γραφειακών αναπτύξεων ή αναπτύξεων που περιλαμβάνουν σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, νοσοκομεία, πολυκλινικές, κλινικές και άλλες παρόμοιες χρήσεις, όπου οι εξώστες/καλυμμένες βεράντες σε κάθε επιμέρους όροφο δεν κρίνονται ως αναγκαίοι, θα μπορεί το 25% του κάθε ορόφου που δεν συνυπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης, να συσσωρευτεί συνολικά σε όροφο ή ορόφους περιλαμβανομένου του ισογείου. Οι προϋποθέσεις 2.2.13(β) και (γ), πιο πάνω, συνεχίζουν να ισχύουν.

2.2.14 ΚΑΛΥΜΜΕΝΟΣ ΗΜΙΥΠΑΙΘΡΙΟΣ ΧΩΡΟΣ- Καλυμμένος ημιυπαίθριος χώρος σε οποιοδήποτε όροφο/επίπεδο της οικοδομής, ο οποίος είναι αποτέλεσμα ειδικής αρχιτεκτονικής σύνθεσης/σχεδιασμού και συντείνει στην προβολή της οικοδομής.

2.2.14.1 Σε περίπτωση ανάπτυξης μεγάλης κλίμακας (με δομήσιμο εμβαδόν τουλάχιστον 5000τ.μ.) και ανάπτυξης στρατηγικής σημασίας, ανεξαρτήτως χρήσης, ο χώρος αυτός είναι δυνατό να συνδέεται ή/και να αποτελεί συνέχεια ημιυπαίθριου χώρου στον ίδιο όροφο/επίπεδο της οικοδομής (σχετικό είναι το περιεχόμενο της παραγράφου 2.2.4, πιο πάνω).

2.2.14.2 Σε περίπτωση που χώρος κάτω από καλυμμένο όροφο ή εξώστη/καλυμμένη βεράντα, ο οποίος διαμορφώνεται ως κήπος ή τοπιοτεχνείται ανάλογα ή παραμένει ελεύθερος και ο οποίος δυνατό να έχει οργανική σύνδεση με καλυμμένο ή ακάλυπτο χώρο που χρησιμοποιείται για καθιστικούς σκοπούς ή/και για σκοπούς αναψυχής ή/και για την κάλυψη λειτουργικών αναγκών σε σχέση με εσωτερικό χώρο στον ίδιο όροφο/επίπεδο της οικοδομής, δεν θα λογίζεται στο εμβαδόν συντελεστή δόμησης.

2.2.14.3 Δεν είναι επιτρεπτή με οποιοδήποτε τρόπο μεταγενέστερη τροποποίηση

(προσθήκες και μετατροπές) των στοιχείων της οικοδομής που αποτέλεσαν αντικείμενο ειδικού αρχιτεκτονικού σχεδιασμού.

Τροποποίηση
01/02/2022

2.2.15 ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΣ ΔΙΑΔΡΟΜΟΣ/ΧΩΡΟΣ- Το πλάτος του κοινόχρηστου διαδρόμου/χώρου που ανοίγει ο ανελκυστήρας και είναι μεταξύ της θύρας εισόδου διαμερίσματος, γραφείου ή οποιουδήποτε άλλου χώρου και της εισόδου στο κλιμακοστάσιο ή στον προθάλαμο πυροπροστασίας του κλιμακοστασίου και κυμαίνεται μεταξύ 1,25μ. και 1,50μ. σε οποιοδήποτε όροφο/επίπεδο της οικοδομής (ενθάρρυνση δημιουργίας άνετων και λειτουργικών κοινόχρηστων χώρων).

2.2.15.1 Δηλαδή, ο υπολογισμός του εμβαδού που δεν υπολογίζεται στον συντελεστή δόμησης, γίνεται ως εξής:

- (α) Σε περίπτωση που ο διάδρομος έχει πλάτος 1,25 μέτρα, δεν αφαιρείται οτιδήποτε.
- (β) Σε περίπτωση που ο διάδρομος έχει πλάτος 1,30 μέτρα, αφαιρείται το εμβαδόν που προκύπτει από τα 5 αυτά εκατοστά (επιπλέον των 1,25 μέτρων), επί το μήκος του διαδρόμου, σε περίπτωση που ο διάδρομος έχει πλάτος 1,40 μέτρα, αφαιρείται το εμβαδόν που προκύπτει από τα 15 αυτά εκατοστά (επιπλέον των 1,25 μέτρων), επί το μήκος του διαδρόμου, κ.ο.κ.
- (γ) Σε περίπτωση που ο διάδρομος έχει πλάτος ίσο ή μεγαλύτερο των 1,50 μέτρων (π.χ. 1,80μ.), αφαιρείται το εμβαδόν που προκύπτει από τα 25 εκατοστά επιπλέον των 1,25 μέτρων (δηλαδή μέχρι το 1,50μ.) επί το μήκος του διαδρόμου. Δηλαδή για διάδρομο πλάτους πέραν των 1,50 μέτρων, ο μη υπολογισμός στον συντελεστή δόμησης παραμένει ο ίδιος με διάδρομο πλάτους 1,50μ.

Τροποποίηση
01/02/2022

2.2.15.2 Διευκρινίζεται περαιτέρω ότι, όσον αφορά στις ξενοδοχειακές αναπτύξεις, θα αφαιρείται από το δομήσιμο εμβαδόν, το εμβαδόν που προκύπτει από τη διαφορά του πλάτους διαδρόμου μέχρι 1,50 μ., και του απαιτούμενου πλάτους διαδρόμου για σκοπούς διαφυγής, όπως αυτό θα επιβεβαιώνεται κατά περίπτωση από την Πυροσβεστική Υπηρεσία.

2.2.16 ΣΤΕΓΑΣΤΡΑ- Στέγαστρα μπροστά από εισόδους οικοδομών.

2.2.17 ΧΩΡΟΙ ΦΩΤΑΓΩΓΩΝ/ΑΓΩΓΩΝ, ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΑ ΚΛΠ- Χώροι φωταγωγών, αεραγωγών, χώροι αγωγών κεντρικού συστήματος κλιματισμού (ducts), χώρος ανελκυστήρα και γενικά αγωγών που σχετίζονται με οποιοσδήποτε άλλες ηλεκτρομηχανολογικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις για την οικοδομή.

2.2.18 ΔΩΜΑΤΙΑ & ΧΩΡΟΙ ΣΤΗΝ ΟΡΟΦΗ (ΣΤΕΓΗ) ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ- Δωμάτια ανελκυστήρα, κλιμακοστασίου και λεβητοστασίου, υδατοδεξαμενές, καπνοδόχοι, φωταγωγοί, δωμάτια εξαερισμού και κλιματισμού, μηχανολογικές εγκαταστάσεις, αποθήκη, χώροι υγιεινής και κολυμβητική δεξαμενή με λογικό μέγεθος και ύψος πάνω στην οροφή (στέγη) οικοδομής.

2.2.19 ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΕΣ ΠΡΟΕΞΟΧΕΣ- Χώροι που καλύπτονται από μη βατές επεκτάσεις εσωτερικού χώρου ή αρχιτεκτονικές προεξοχές (οριζόντια ή/και κάθετα), όπως γείσα στεγών, κορωνίδες (κορνίζες), ανθώνες, κλιματιστικές μονάδες κ.ο.κ., νοουμένου ότι τα στοιχεία αυτά δημιουργούν καλύτερο αισθητικό και λειτουργικό αποτέλεσμα και δεν χρησιμοποιούνται για καθιστικούς σκοπούς ή για σκοπούς αναψυχής (τόσο παθητικής όσο και ενεργητικής).

2.2.19.1 Οι χώροι που αναφέρονται αμέσως πιο πάνω θα μπορούν να χρησιμοποιούνται για σκοπούς πρόσβασης για καθαρισμό υαλοπινάκων ή για τη συντήρηση της ίδιας της οικοδομής ή τυχόν εξωτερικού μηχανολογικού εξοπλισμού (π.χ. συσκευές κλιματισμού).

2.2.20 ΠΕΡΓΟΛΕΣ- Χώροι κάτω από πέργολες, σκιάδες ηλιοπροστασίας και ασκέπαστα χωροδικτυώματα.

2.2.21 ΣΤΟΑ- Στοά όπως ορίζεται στην «Ερμηνεία Όρων που Χρησιμοποιούνται στα Τοπικά Σχέδια» (Παράρτημα Α).

2.2.22 ΜΕΣΟΠΑΤΩΜΑ- Το εμβαδόν μεσοπατώματος σε οποιαδήποτε ανάπτυξη, εξαιρουμένης της οικιστικής ανάπτυξης, νοουμένου ότι αυτό δεν υπερβαίνει το 50% του ισόγειου δωματίου. Οποιαδήποτε υπέρβαση πέραν του 50% θα υπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης.

2.2.22.1 Το εμβαδόν του κλιμακοστασίου πρόσβασης σε μεσοπάτωμα δεν λαμβάνεται υπόψη στον υπολογισμό του εμβαδού του μεσοπατώματος.

2.2.22.2 Ολόκληρο το εμβαδόν μεσοπατώματος καταστήματος (που υπερβαίνει το 50% του ισόγειου δωματίου), όταν ικανοποιούνται, ταυτόχρονα τα ακόλουθα:

- (α) Το κατάστημα βρίσκεται σε εμπορική περιοχή όπου επικρατεί το συνεχές σύστημα δόμησης (πυρήνες οικισμών).
- (β) Το εμβαδόν του καταστήματος στο ισόγειο δεν υπερβαίνει τα 50τ.μ. περίπου.
- (γ) Το εμβαδόν του μεσοπατώματος δεν υπερβαίνει το εμβαδόν του ισόγειου του καταστήματος.
- (δ) Το μεσοπάτωμα θα χρησιμοποιείται αποκλειστικά και μόνιμα για αποθηκευτικούς ή βοηθητικούς σκοπούς σε σχέση με το ισόγειο κατάστημα με το οποίο σχετίζεται.
- (ε) Το καθαρό ύψος του μεσοπατώματος να είναι μικρότερο των 2,60μ.

2.2.23 ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΣ ΧΩΡΟΣ ΕΙΣΟΔΟΥ (entrance lobby)- Ανάλογα με την κατηγορία, τον τύπο και την κλίμακα της ανάπτυξης, το εμβαδόν του κοινόχρηστου χώρου εισόδου (entrance lobby), το οποίο έχει λογική σχέση με την οικοδομή:

- (α) Στο ισόγειο ή σε οποιοδήποτε όροφο/επίπεδο οικοδομής ανεξαρτήτως

αριθμού ορόφων, νοουμένου ότι οι διαστάσεις και το εμβαδόν του χώρου αυτού θα διασφαλίζουν άνετη λειτουργικότητα προς ικανοποίηση της Πολεοδομικής Αρχής. Σε μια τέτοια περίπτωση το εμβαδόν του χώρου αυτού που εξαιρείται από το συντελεστή δόμησης, θα είναι, κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, απόλυτα συναρτημένο και αιτιολογημένο με βάση τις λειτουργικές ανάγκες της οικοδομής και είναι δυνατό να έχει εμβαδόν μέχρι 300τ.μ. Η πρόνοια αυτή αφορά όλες τις οικοδομές, ανεξαρτήτως χρήσης, εκτός των οικοδομών που περιλαμβάνονται στην υποπαράγραφο 2.2.23 (β).

- (β) Σε περιπτώσεις ξενοδοχείων και άλλων τουριστικών καταλυμάτων, νοσοκομείων, πολυκλινικών και κλινικών, καθώς και εκπαιδευτηρίων και ερευνητικών κέντρων, όπου ο χώρος αυτός θα έχει εμβαδόν μέχρι 150τ.μ., εξαιρουμένου του κυρίως καθιστικού.
- (γ) Σε περιπτώσεις ξενοδοχείων και άλλων τουριστικών καταλυμάτων που ο κοινόχρηστος χώρος εισόδου δεν εντάσσεται στο ισόγειο της οικοδομής, αλλά σε άλλο όροφο/επίπεδο, θα εξαιρείται από το εμβαδόν συντελεστή δόμησης και μικρός υποστηρικτικός χώρος στο ισόγειο της οικοδομής, ο οποίος παρέχει πρόσβαση στον κοινόχρηστο χώρο εισόδου, και το εμβαδόν του δεν θα υπερβαίνει τα 50τ.μ.

2.2.23.1 Οποιαδήποτε υπέρβαση των 300τ.μ. ή ανάλογα των 150τ.μ. ή των 50τ.μ. θα υπολογίζεται στο εμβαδόν συντελεστή δόμησης.

2.2.23.2 Σε περίπτωση οικοδομής που φιλοξενεί δυο ή περισσότερες κύριες χρήσεις που καταλαμβάνουν διαφορετικούς ορόφους/επίπεδα της οικοδομής, ο κοινόχρηστος κοινός χώρος εισόδου θα εξαιρείται από το εμβαδόν συντελεστή δόμησης μια μόνο φορά, άσχετα εάν οι λειτουργικές ανάγκες της κάθε μιας από τις κύριες χρήσεις απαιτούν τη διαμόρφωση επιπρόσθετου ή επιπρόσθετων κοινόχρηστων χώρων εισόδου στους επιμέρους ορόφους/επίπεδα της οικοδομής που αυτές καταλαμβάνουν.

2.2.23.3 Το ύψος του κοινόχρηστου χώρου εισόδου είναι δυνατό να υπερβαίνει εκείνο ενός κανονικού ορόφου. Σε περίπτωση που το ύψος ενός τέτοιου χώρου υπερβαίνει εκείνο ενός κανονικού ορόφου, τότε το κλιμακοστάσιο και ο προθάλαμος του κλιμακοστασίου και του ανελκυστήρα θα λογίζονται στο εμβαδόν συντελεστή δόμησης μια μόνο φορά, εκτός και εάν παρέχεται πρόσβαση σε ενδιάμεσο επίπεδο που περιλαμβάνεται στο κέλυφος του κοινόχρηστου χώρου εισόδου και το συγκεκριμένο επίπεδο ή μέρος του λογίζεται στο εμβαδόν συντελεστή δόμησης.

2.2.23.4 Διευκρινίζεται ότι, το εμβαδόν του κοινόχρηστου χώρου εισόδου (χώρου υποδοχής) που δεν υπολογίζεται στον συντελεστή δόμησης, αφορά στον χώρο υποδοχής στην είσοδο της οικοδομής (σε οποιοδήποτε όροφο αυτή βρίσκεται), και δεν περιλαμβάνει άλλους επιμέρους χώρους εισόδου / χώρους υποδοχής σε τμήματα της οικοδομής (π.χ. ανεξάρτητα γραφεία ανά όροφο οικοδομής).

2.2.24 ΥΠΟΣΤΑΘΜΟΙ- Το εμβαδόν μικρών υποσταθμών για σκοπούς ηλεκτροδότησης ή άλλων παρόμοιων κατασκευών άλλων Υπηρεσιών μέχρι της τάξης των 30τ.μ., είτε αποτελούν μέρος άλλης οικοδομής είτε ανεξάρτητη κατασκευή.

2.2.25 ΧΩΡΟΙ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΜΕΑ- Το εμβαδόν των απαιτούμενων πρόσθετων χώρων για σκοπούς υγιεινής για άτομα με αναπηρίες.

Τροποποίηση
01/02/2022

2.2.26 ΠΥΛΩΝΕΣ- Το εμβαδόν της βάσης πυλώνα/ιστού ανεμογεννήτριας, πυλώνα μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας, υποσταθμού μεταφοράς ή διανομής για σκοπούς ηλεκτροδότησης κλειστού τύπου, χώρων ελέγχου κεραιών κινητής τηλεφωνίας, αντλιοστασίων, αποχετευτικών συστημάτων, βοηθητικών εγκαταστάσεων αφαλάτωσης και άλλων παρόμοιων χώρων που σχετίζονται με υποδομές.

Τροποποίηση
01/02/2022

2.3 ΕΜΒΑΔΟΝ ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟΥ- Το εμβαδόν του κλιμακοστασίου σε πολυώροφες οικοδομές (δηλαδή οικοδομές με πέραν των δυο ορόφων) συμπεριλαμβάνεται στον υπολογισμό του συνολικού συντελεστή δόμησης. Για σκοπούς υπολογισμού του συντελεστή δόμησης, θα αφαιρείται από το συντελεστή δόμησης ολόκληρο το εμβαδόν του κλιμακοστασίου μέχρι τον πρώτο όροφο (σχετικό επίσης το περιεχόμενο των υποπαραγράφων 2.4.1 και 2.4.2, πιο κάτω). Εξαιρούνται οι περιπτώσεις κατά τις οποίες χρησιμοποιείται ως ωφέλιμος χώρος, ο χώρος κάτωθεν μέρους κλιμακοστασίου.

Τροποποίηση
01/02/2022

2.3.1 Για σκοπούς υπολογισμού του συντελεστή δόμησης, το εμβαδόν του κλιμακοστασίου που καταλήγει στην οροφή οικοδομής (ταράτσα), ή σε σοφίτα, δεν θα προσμετρείται στο δομήσιμο εμβαδόν, ανεξάρτητα αν στην οροφή / σοφίτα προβλέπονται ή όχι οποιεσδήποτε εγκαταστάσεις (όπως περιγράφονται στην παράγραφο 2.2.18 της Εντολής). Νοείται ότι, στην περίπτωση που στην οροφή / σοφίτα περιλαμβάνονται άλλες χρήσεις, δωμάτια, κλπ, πέραν των όσων αναφέρονται στην παράγραφο 2.2.18 της Εντολής, και ως εκ τούτου ουσιαστικά προκύπτει μερικώς επιπρόσθετος όροφος, τότε το εμβαδόν του κλιμακοστασίου που καταλήγει στην οροφή θα προσμετρείται στο δομήσιμο εμβαδόν.

Τροποποίηση
01/02/2022

Τροποποίηση
01/02/2022

2.3.2 Στην περίπτωση που το κλιμακοστάσιο καταλήγει στο πάτωμα του τελευταίου ορόφου (δηλαδή δεν καταλήγει στην πλάκα της οροφής), το εμβαδόν του κλιμακοστασίου στον τελευταίο όροφο δεν υπολογίζεται στον συντελεστή δόμησης.

Τροποποίηση
01/02/2022

2.3.3 Σε περίπτωση που η οικοδομή περιλαμβάνει υπόστεγο χώρο, το εμβαδόν του κλιμακοστασίου μέχρι την πλάκα οροφής του υπόστεγου δεν υπολογίζεται, εκτός εάν ο χώρος κάτω από το κλιμακοστάσιο χρησιμοποιείται ως ωφέλιμος χώρος.

Τροποποίηση
01/02/2022

2.3.4 Το εμβαδόν μικρών ιδιωτικών κλιμακοστασίων (κατά κανόνα μικρές μεταλλικές σκάλες μικρής διαμέτρου), που οδηγούν από διαμέρισμα σε κήπο οροφής (πιθανόν εγγεγραμμένο επί του τίτλου ιδιοκτησίας ως αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης), δεν υπολογίζεται στον συντελεστή δόμησης.

2.3.5 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 κενά οικόπεδα ή υπό δημιουργία οικόπεδα, το εμβαδόν του εσωτερικού κλιμακοστασίου των κατοικιών θα υπολογίζεται μόνο μία φορά στο δομήσιμο εμβαδόν της ανάπτυξης, εκτός των περιπτώσεων που ισχύει η

επιφύλαξη της παραγράφου 2.3.1. πιο πάνω.

2.3.6 Διευκρινίζεται ότι οι πρόνοιες των παραγράφων 2.3 μέχρι 2.3.4, αφορούν πολυώροφες οικοδομές, δηλαδή οικοδομές με αριθμό ορόφων πέραν των δυο.

2.4 ΠΥΡΟΠΡΟΣΤΑΣΙΑ- Ανεξάρτητα και πρόσθετα από το περιεχόμενο της παραγράφου 2.2.13, πιο πάνω, δεν θα υπολογίζονται στο συντελεστή δόμησης το εμβαδόν των εξωστών ή/και καλυμμένων βεραντών και το εμβαδόν των προθαλάμων πυροπροστασίας των κλιμακοστασίων όταν κρίνονται απαραίτητες/οι για την πυρασφάλεια της οικοδομής.

Τροποποίηση
01/02/2022

2.4.1 Σε περίπτωση που στο κλιμακοστάσιο δημιουργείται χώρος για καταφύγιο αναπήρων, το συγκεκριμένο εμβαδόν επίσης δεν θα υπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης.

2.4.2 Σε περίπτωση ανοικτού/ών ή/και κλειστού/ών κλιμακοστασίου/ων για σκοπούς πυρασφάλειας σε οικοδομή, η Πολεοδομική Αρχή θα εξαιρεί το εμβαδόν του/τους από τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης ~~νοουμένου ότι συνυποβάλλεται σχετική διαβούλευση της Πυροσβεστικής Υπηρεσίας, στην οποία επιβεβαιώνεται η ανάγκη αυτή.~~ Το ίδιο ισχύει και στις περιπτώσεις προθαλάμου πυρασφαλούς ανελκυστήρα (fire fight lift) όταν ο προθάλαμος αυτός είναι ανεξάρτητος.

Τροποποίηση
01/02/2022

2.4.3 Διευκρινίζεται σε σχέση με την προηγούμενη υποπαράγραφο ότι, εξαιρείται από τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης, το εμβαδόν των κλιμακοστασίων που είναι απαραίτητα για σκοπούς πυρασφάλειας της οικοδομής, εκτός από το κεντρικό κλιμακοστάσιο της οικοδομής, το οποίο θα προσμετρείται στον συντελεστή δόμησης.

2.5 ΚΑΛΥΨΗ ΥΠΑΙΘΡΙΩΝ ΧΩΡΩΝ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ- Στις περιπτώσεις αναπτύξεων που χρησιμοποιούνται από το κοινό ή αναπτύξεων όπου υπάρχουν ένοικοι ή/και εργαζόμενοι (οικιστικές αναπτύξεις πέραν της τετρακατοικίας, εμπορικές και γραφειακές αναπτύξεις, σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης και κυβερνητικές υπηρεσίες), και νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής και των περιοίκων και τηρείται η απόσταση των 3,00μ. από όλα τα σύνορα του τεμαχίου, εκτός όπου υπάρχει συνεχόμενη παρόμοια νόμιμη κατασκευή (εξαιρουμένου του οδικού συνόρου), θα επιτρέπεται η κάλυψη των υπαίθριων χώρων όπου σταθμεύουν αυτοκίνητα, χωρίς να υπολογίζεται στο εμβαδόν συντελεστή δόμησης, με ανάλαφρα σύγχρονα υλικά πέραν των σκιάδων ηλιοπροστασίας, τα οποία κρίνονται κατάλληλα για αστικές περιοχές.

2.5.1 Οι κατασκευές αυτές θα είναι ομαδοποιημένες με ομοιόμορφο τρόπο και θα αποτελούνται από τα ίδια συνθετικά στοιχεία, ενώ αποκλείονται πρόχειρες κατασκευές ή/και πρόχειροι τρόποι στέγασής τους.

2.5.2 Από την ρύθμιση αυτή εξαιρούνται οι Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα και οι περιοχές ιστορικών πυρήνων.

2.6 ΠΡΑΤΗΡΙΑ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΕΙΔΩΝ- Στις περιπτώσεις πρατηρίων

πετρελαιοειδών όλοι οι καλυμμένοι χώροι (εσωτερικοί και ημιυπαίθριοι), περιλαμβανομένων των σκέπαστρων των αντλιών, θα υπολογίζονται στο εμβαδόν συντελεστή δόμησης.

Τροποποίηση
01/02/2022

3. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΚΑΛΥΨΗΣ

- 3.1 ΤΙ ΔΕΝ ΥΠΟΛΟΓΙΖΕΤΑΙ
- 3.2 ΑΣΤΕΓΑΣΤΕΣ ΒΕΡΑΝΤΕΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ & ΕΠΙΧΩΜΑΤΩΣΕΙΣ
- 3.3 ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΚΑΛΥΨΗΣ
- 3.4 ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΖΩΝΗ ΜΕ ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ ΙΣΟ Ή ΜΙΚΡΟΤΕΡΟ ΤΟΥ 0,35:1
- 3.5 ΥΠΟΣΤΕΓΟΙ ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΣΕ ~~ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ~~ ΔΙΠΛΟΚΑΤΟΙΚΙΑ ΜΕΧΡΙ ΤΕΤΡΑΚΑΤΟΙΚΙΑ
- 3.6 ΕΠΕΚΤΑΣΕΙΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΝΟΜΙΜΩΝ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΝ
- 3.7 ΑΥΞΗΣΗ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΩΝ ΜΕΓΕΘΩΝ
- 3.8 ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟ ΤΟΥ ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΚΑΛΥΨΗΣ
- 3.9 ΚΑΛΥΨΗ ΥΠΑΙΘΡΙΩΝ ΧΩΡΩΝ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ
- 3.10 ΠΡΑΤΗΡΙΑ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΕΙΔΩΝ

3.1 ΤΙ ΔΕΝ ΥΠΟΛΟΓΙΖΕΤΑΙ- Για σκοπούς υπολογισμού του ποσοστού κάλυψης οικοδομής δεν θα λογίζονται καλυμμένοι χώροι που δημιουργούνται από την κατακόρυφη προβολή σε οριζόντιο επίπεδο των ακόλουθων κατασκευών:

- (α) Στέγαστρα υπό μορφή προβόλου μπροστά από εισόδους οικοδομών.
- (β) Χώροι που καλύπτονται από μη βατές επεκτάσεις εσωτερικού χώρου ή αρχιτεκτονικές προεξοχές (οριζόντια ή/και κάθετα), όπως γείσα, κορωνίδες (κορνίζες), ανθώνες, κλιματιστικές μονάδες, κ.ά., νοουμένου ότι τα στοιχεία αυτά δημιουργούν καλύτερο αισθητικό και λειτουργικό αποτέλεσμα και δεν χρησιμοποιούνται για καθιστικούς σκοπούς ή για σκοπούς αναψυχής (τόσο παθητικής όσο και ενεργητικής).
- (γ) Χώροι, κάτω από πέργολες, σκιάδες ηλιοπροστασίας και ασκέπαστα χωροδικτυώματα.
- (δ) Εξώστες ή το μέρος εξώστη μέχρι πλάτους 2,00μ. από το κατακόρυφο μέρος της οικοδομής.

3.2 ΑΚΑΛΥΠΤΕΣ ΒΕΡΑΝΤΕΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ & ΕΠΙΧΩΜΑΤΩΣΕΙΣ- Το εμβαδόν των αστέγαστων βεραντών ισογείου ή επιχωματώσεων με ύψος μεγαλύτερο από 1,50μ. θα λογίζεται στο ποσοστό κάλυψης, εξαιρουμένου ποσοστού μέχρι 30% του εμβαδού του ισογείου της οικοδομής. Το εμβαδόν των αστέγαστων βεραντών ισογείου ή επιχωματώσεων με ύψος μεγαλύτερο των 1,50μ. που δεν υπολογίζεται

στο ποσοστό κάλυψης θα μπορεί να αυξάνεται μέχρι και 50% του εμβαδού του ισογείου της οικοδομής, νοουμένου ότι αυτό δικαιολογείται από τη μεγάλη κλίση του εδάφους και δεν επηρεάζονται οι ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών. Οποιαδήποτε τέτοια υπερέυωση θα απέχει τουλάχιστον 3,00μ. από τα πλευρικά σύνορα του τεμαχίου.

3.3 ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΚΑΛΥΨΗΣ- Για σκοπούς πραγματοποίησης ειδικών στόχων και προγραμμάτων ανάπτυξης ή/και για σκοπούς επίλυσης ειδικών προβλημάτων σε σχέση με ανάπτυξη, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να αναπροσαρμόζει το ποσοστό κάλυψης 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 στα αντίστοιχα Τοπικά Σχέδια, στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- (α) Ενιαίας και οργανωμένης οικιστικής ανάπτυξης (σχετικό το περιεχόμενο της υποπαραγράφου 3.3.1, πιο κάτω).
- (β) Ενιαίας και οργανωμένης εμπορικής ή/και μεικτής εμπορικής/οικιστικής ανάπτυξης μεγάλης κλίμακας (σχετικό το περιεχόμενο της υποπαραγράφου 3.3.1, πιο κάτω).
- (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 (σχετικό το περιεχόμενο της υποπαραγράφου 3.3.1, πιο κάτω).
- (δ) Ενιαίας και οργανωμένης βιοτεχνικής ανάπτυξης σε περιοχές όπου επιτρέπεται ανάπτυξη αυτού του τύπου.
- (ε) Δημιουργίας πολυώροφου χώρου στάθμευσης στο Αστικό Κέντρο και στην περιφέρειά του, εξαιρουμένων των Περιοχών Ειδικού Χαρακτήρα.
- (στ) Ανέγερσης μικρού υποσταθμού για σκοπούς ηλεκτροδότησης ή άλλων παρόμοιων κατασκευών άλλων υπηρεσιών για κοινωφελείς σκοπούς, εμβαδού μέχρι της τάξης των 30τ.μ.
- (ζ) Ενθάρρυνσης δημιουργίας Τοπικού Εμπορικού Κέντρου.
- (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, ιδιάζουσας τοπογραφίας ή άλλων χαρακτηριστικών της προς ανάπτυξη ιδιοκτησίας υπάρχουν εξ' αντικειμένου δυσκολίες για την ορθολογική ανάπτυξη της.
- (ιβ) Σε περιοχή ιστορικού πυρήνα, όπου επικρατεί το συνεχές σύστημα δόμησης,

μπορεί να επιτραπεί ποσοστό κάλυψης μεγαλύτερο του επιτρεπόμενου για σκοπούς εναρμονισμού με τον επικρατούντα χαρακτήρα 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 περιπτώσεις εμπλουτιστικών έργων σε τουριστικές αναπτύξεις.

3.3.1 Σε περιπτώσεις μεγάλης κλίμακας επιτρεπόμενων αναπτύξεων με δομήσιμο εμβαδόν τουλάχιστον 5.000τ.μ., που στεγάζονται σε πολυώροφες οικοδομές, θα απαιτείται ουσιαστική μείωση του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης, ώστε να αυξάνεται ο ελεύθερος τοπιοτεχνημένος χώρος του τεμαχίου [αναφέρεται στις υποπαραγράφους 3.3(α), (β) και (γ), πιο πάνω]. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μην απαιτήσει μείωση του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης οικοδομής, η οποία οικοδομή, κατά την κρίση της, αποτελεί ιδιαίτερη αρχιτεκτονική πρόταση/σύνθεση και περιλαμβάνει καλυμμένα τμήματα (κύριες ή βοηθητικές ή υποστηρικτικές χρήσεις) στους ενδιάμεσους ή ανώτατους ορόφους/επίπεδα αυτής.

3.4 ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΖΩΝΗ ΜΕ ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ ΙΣΟ Ή ΜΙΚΡΟΤΕΡΟ ΤΟΥ

0,35:1- Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για ανάπτυξη σε Οικιστική Ζώνη με ισχύον ποσοστό κάλυψης ίσο ή μικρότερο του 0,35:1 (Οικιστικές Ζώνες με τον κωδικό Καθ ή χαμηλότερες), η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μην υπολογίζει στο ποσοστό κάλυψης της ανάπτυξης το μέρος του εμβαδού των καλυμμένων βεραντών και των καλυμμένων χώρων στάθμευσης που αντιστοιχεί σε μέχρι 0,05:1 του εμβαδού του τεμαχίου, και νοουμένου ότι το εμβαδόν αυτό θα αφορά τους πιο πάνω αναφερόμενους χώρους.

3.5 ΥΠΟΣΤΕΓΟΙ ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΣΕ ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ ΔΙΠΛΟΚΑΤΟΙΚΙΑ ΜΕΧΡΙ ΤΕΤΡΑΚΑΤΟΙΚΙΑ-

Σε περιπτώσεις ανέγερσης διπλοκατοικίας μέχρι και τετρακατοικίας και εφόσον δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής και η αισθητική της ανάπτυξης και της περιοχής, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μην υπολογίσει στο ποσοστό κάλυψης μέχρι δύο υπόστεγους χώρους στάθμευσης για δύο οχήματα, ανά οικόπεδο κανονικού μεγέθους, νοουμένου ότι το μέγιστο μήκος επαφής σε κάθε σύνορο του οικοπέδου δεν υπερβαίνει τα 5,00μ.

3.5.1 Οποιοδήποτε μήκος επαφής πέραν των 5,00μ. θα υπολογίζεται στο ποσοστό κάλυψης.

3.6 ΕΠΕΚΤΑΣΕΙΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΝΟΜΙΜΩΝ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΝ-

Στις περιπτώσεις επεκτάσεων υφιστάμενων νόμιμων βιομηχανικών αναπτύξεων σε καθορισμένες Βιομηχανικές Ζώνες, η Πολεοδομική

Αρχή είναι δυνατό να αναπροσαρμόζει το επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης μέχρι το 0,60:1, νοουμένου ότι δεν δημιουργούνται προβλήματα ικανοποίησης των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης, και δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις της ευρύτερης περιοχής.

3.7 ΑΥΞΗΣΗ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΩΝ ΜΕΓΕΘΩΝ- Επιπρόσθετα, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να αυξήσει τα επιτρεπόμενα σχετικά 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.

3.8 ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟ ΤΟΥ ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΚΑΛΥΨΗΣ- Σε εξαιρετικές και αιτιολογημένες περιπτώσεις είναι δυνατό 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.

3.9 ΚΑΛΥΨΗ ΥΠΑΙΘΡΙΩΝ ΧΩΡΩΝ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ- Στις περιπτώσεις αναπτύξεων που χρησιμοποιούνται από το κοινό ή αναπτύξεων όπου υπάρχουν ένοικοι ή/και εργαζόμενοι (οικιστικές αναπτύξεις πέραν της τετρακατοικίας, εμπορικές και γραφειακές αναπτύξεις, σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης και κυβερνητικές υπηρεσίες), και νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής και των περιοίκων και τηρείται η απόσταση των 3,00μ. από όλα τα σύνορα του τεμαχίου, εκτός όπου υπάρχει συνεχόμενη παρόμοια νόμιμη κατασκευή (εξαιρουμένου του οδικού συνόρου), θα επιτρέπεται η κάλυψη των υπαίθριων χώρων όπου σταθμεύουν οχήματα, χωρίς να υπολογίζεται στο ποσοστό κάλυψης, με ελαφρά σύγχρονα υλικά πέραν των σκιάδων ηλιοπροστασίας, τα οποία κρίνονται κατάλληλα για αστικές περιοχές. Οι κατασκευές αυτές θα είναι ομαδοποιημένες με ομοιόμορφο τρόπο και θα αποτελούνται από τα ίδια συνθετικά στοιχεία, ενώ αποκλείονται πρόχειρες κατασκευές ή/και πρόχειροι τρόποι στέγασής τους.

3.9.1 Από τη ρύθμιση αυτή εξαιρούνται οι Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα και οι περιοχές ιστορικών πυρηνών.

3.10 ΠΡΑΤΗΡΙΑ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΕΙΔΩΝ- Στις περιπτώσεις πρατηρίων πετρελαιοειδών όλοι οι καλυμμένοι χώροι (εσωτερικοί και ημιυπαίθριοι), περιλαμβανομένων των σκέπαστρων των αντλιών, θα υπολογίζονται στο εμβαδόν ποσοστού κάλυψης.

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, νοουμένου 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, 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 1,80μ. από το ύψος της οικοδομής που υπολογίζεται σύμφωνα με τη σχετική ερμηνεία στην «Ερμηνεία Όρων που Χρησιμοποιούνται στα Τοπικά Σχέδια» (Παράρτημα Α).

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 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).

4.4 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΥΡΗΝΩΝ & ΕΙΔΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ- Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει μείωση ή αύξηση του ύψους ορόφου νέας οικοδομής στις περιοχές πυρήνων και σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα, με σκοπό την εναρμόνιση της νέας οικοδομής στο μεγαλύτερο δυνατό βαθμό με το χαρακτήρα και τα ύψη των υφισταμένων παραδοσιακών ή διατηρητέων οικοδομών στην περιοχή όπου αυτή θα ανεγερθεί.

4.5 ΑΛΛΑΓΗ ΧΡΗΣΗΣ & 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 2,60μ., εφόσον το συνολικό εμβαδόν των δωματίων αυτών δεν είναι μεγαλύτερο από 40τ.μ. (ανεξαρτήτως αριθμού δωματίων), λαμβάνοντας υπόψη το στοιχείο αυτό ως ουσιώδη παράγοντα και νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής και αφού εξασφαλισθεί η σύμφωνη γνώμη της Αρμόδιας Αρχής.

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

4.5.2. Οι διάδρομοι δεν περιλαμβάνονται στο εμβαδόν των 40 τ.μ. κατοικήσιμου δωματίου που μπορεί να επιτραπεί να έχει εσωτερικό ύψος μικρότερο από 2.60 μ. 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 σχετικά μεγέθη σε περιπτώσεις όπου αυτό δικαιολογείται επαρκώς από τα δεδομένα της

Τροποποίηση
01/02/2022

Τροποποίηση
01/02/2022

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.

4.7 ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΣΕ ΥΠΟΣΤΥΛΩΜΑΤΑ (pilotis)- Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει την ανέγερση οικοδομής σε υποστυλώματα (pilotis), σύμφωνα με την παράγραφο 5.2.2 των «Κατευθυντήρων Γραμμών σχετικά με την Αισθητική και Ποιοτική Βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος» (Παράρτημα Γ), ανεξάρτητα από τις προϋποθέσεις που τίθενται για ενιαία οικιστικά συγκροτήματα στο Τοπικό Σχέδιο, στις περιπτώσεις όπου η διακίνηση των οχημάτων προς και από την πιλοτή (pilotis) δεν παρενοχλεί τις ανέσεις της περιοχής και δεν δημιουργεί οποιαδήποτε αισθητική επιβάρυνση, είτε λόγω επαρκών αποστάσεων από τα σύνορα, είτε λόγω μορφολογίας της πιλοτής (pilotis) και ευρύτερης τοπιοτέχνησης της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας.

5. ΑΠΟΣΤΑΣΕΙΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ ΑΠΟ ΟΡΙΑ ΤΕΜΑΧΙΟΥ/ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

- 5.1 ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΚΑΘΟΡΙΣΜΕΝΩΝ ΑΠΟΣΤΑΣΕΩΝ
- 5.2 ΕΞΩΣΤΕΣ
- 5.3 ΣΤΕΓΑΣΤΡΑ
- 5.4 ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΕΣ ΠΡΟΕΞΟΧΕΣ
- 5.5 ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ & ΑΠΟΘΗΚΕΣ
- 5.6 ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ
- 5.7 ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ
- 5.8 ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΑΠΟΣΤΑΣΕΩΝ ΓΙΑ ΤΕΤΑΡΤΟ ΟΡΟΦΟ ΚΑΙ ΑΝΩ
- 5.9 ΕΝΙΑΙΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ
- 5.10 ΒΟΗΘΗΤΙΚΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ
- 5.11 ΜΗΧΑΝΟΣΤΑΣΙΑ, ΛΕΒΗΤΟΣΤΑΣΙΑ ΚΛΠ
- 5.12 ΠΕΡΓΟΛΕΣ
- 5.13 ΙΣΟΓΕΙΟΣ ΣΤΕΓΑΣΜΕΝΟΣ ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ
- 5.14 ΔΩΜΑΤΙΟ ΦΡΟΥΡΟΥ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ ΠΡΕΣΒΕΙΑΣ
- 5.15 ΜΕΙΩΣΗ ΚΑΘΟΡΙΣΜΕΝΩΝ ΑΠΟΣΤΑΣΕΩΝ
- 5.16 ΜΕΙΩΜΕΝΕΣ ΑΠΟΣΤΑΣΕΙΣ ΜΕΤΑΞΥ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ
- 5.17 ΤΕΜΑΧΙΑ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΜΕΤΡΟ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΕΘΝΙΚΗΣ ΦΡΟΥΡΑΣ

5.1 ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΚΑΘΟΡΙΣΜΕΝΩΝ ΑΠΟΣΤΑΣΕΩΝ- 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, αν κατά την

κρίση της αυτό δικαιολογείται ή επιβάλλεται για πολεοδομικούς ή άλλους ειδικούς 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:

- (α) Για την επίτευξη συνεχούς δόμησης στις περιοχές όπου επικρατεί το σύστημα συνεχούς δόμησης.
- (β) Για τη δημιουργία στοών ή/και την επίτευξη συνεχούς δόμησης σε εμπορικές περιοχές.
- (γ) Για την αύξηση του ελεύθερου χώρου ή/και του χώρου πρασίνου γύρω από οικοδομές, ιδιαίτερα σε περιπτώσεις πολυώροφων οικοδομών ή οικοδομών οι οποίες λόγω της χρήσης τους είναι δυνατό να προκαλούν δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών.
- (δ) Για τη διευκόλυνση της ανάπτυξης τεμαχίου, το οποίο λόγω σχήματος, διαστάσεων, εμβαδού ή τοπογραφίας (μεγάλες υψομετρικές διαφορές) είναι εξ' αντικειμένου δύσκολο να αναπτυχθεί ορθολογικά, νοουμένου ότι δεν δημιουργούνται αρνητικές επιπτώσεις στις ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών.
- (ε) Για τη διαφύλαξη της ποιότητας και των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του περιβάλλοντος σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές (πχ. απότομες υψομετρικές αλλαγές, λοφογραμμές, κοίτες ποταμών, χειμάρρων και αργακιών, παρυφές πάρκων, παραλία, κ.ο.κ.).
- (στ) Όταν προτείνεται κατακόρυφη επέκταση σε υφιστάμενη εγκεκριμένη οικοδομή για την οποία δεν μπορούν να διασφαλισθούν οι καθοριζόμενες αποστάσεις λόγω υλοποίησης σχεδίου διεύρυνσης του δρόμου, λόγω απαλλοτρίωσης ή λόγω όρου σε άδεια (πολεοδομική ή οικοδομής).
- (ζ) Για τη δημιουργία άνετων βεραντών και εξωστών ή για την κατασκευή εξωστών που να εναρμονίζονται με το χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία της δομημένης περιοχής.
- (η) Για τη διευκόλυνση τουριστικών αναπτύξεων σε αστικές περιοχές, νοουμένου ότι οι αναπτύξεις αυτές κρίνονται επιθυμητές και συνάδουν με τους στόχους και τις επιδιώξεις της πολιτικής του κράτους στο θέμα αυτό.
- (θ) Για την αναβάθμιση, σε κατάλληλες περιπτώσεις, της αισθητικής εικόνας δρόμων με τη δημιουργία λωρίδων ιδιωτικού πρασίνου (πρασιών) κατά μήκος αυτών των δρόμων.
- (ι) Για την επίτευξη συνέχειας σε υφιστάμενη οικοδομική γραμμή κατά μήκος δρόμου ή τμήματος δρόμου.
- (ια) Για τη διασφάλιση της λειτουργίας του δρόμου και την προστασία των ανέσεων ανάπτυξης που εφάπτεται κύριου δρόμου υπερτοπικής σημασίας.
- (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.

- (ιγ) Για τη διασφάλιση των ανέσεων της περιοχής σε περιπτώσεις ψηλών κτιρίων, πέραν των δύο ορόφων από τον ανώτατο επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων.
- (ιδ) Για περιπτώσεις όπου για ειδικούς λόγους έχει επιτραπεί μικρότερη απόσταση της οικοδομής από τα όρια του τεμαχίου, νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής.
- (ιε) Για την εγκατάσταση ανελκυστήρα για άτομα με ειδικές ανάγκες.

5.2 ΕΞΩΣΤΕΣ- Εξώστες θα μπορούν να προεξέχουν μεταξύ κύριας οικοδομής και δημόσιου δρόμου, ανοικτού δημόσιου χώρου και δημόσιου πεζόδρομου μέχρι 1,50μ. μέσα στην ελάχιστη απαιτούμενη απόσταση της οικοδομής από τα πιο πάνω σύνορα του τεμαχίου, εκτός αν η Πολεοδομική Αρχή θεωρεί ότι αυτό θα επηρεάσει αρνητικά το χαρακτήρα ή τη φυσιογνωμία του δρόμου πάνω στον οποίο εφάπτεται το τεμάχιο.

5.3 ΣΤΕΓΑΣΤΡΑ- Στέγαστρα υπό μορφή προβόλου μπροστά από εισόδους οικοδομών, θα μπορούν να προεξέχουν μέχρι και 1,20μ. μέσα στην απόσταση που καθορίζεται ως ελάχιστη μεταξύ της οικοδομής και των ορίων του τεμαχίου σύμφωνα με τις πρόνοιες της σχετικής παραγράφου των «Γενικών Προνοιών Πολιτικής» (Παράρτημα Β) των Τοπικών Σχεδίων.

5.4 ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΕΣ ΠΡΟΕΞΟΧΕΣ- Χώροι που καλύπτονται από μη βατές επεκτάσεις εσωτερικού χώρου ή αρχιτεκτονικές προεξοχές (οριζόντια ή/και κάθετα), όπως γείσα, κορωνίδες (κορνίζες), ανθώνες, κλιματιστικές μονάδες κ.α., θα μπορούν να προεξέχουν μέσα στην απόσταση που καθορίζεται ως ελάχιστη μεταξύ της οικοδομής και των ορίων του τεμαχίου, νοουμένου ότι τα στοιχεία αυτά δημιουργούν καλύτερο αισθητικό και λειτουργικό αποτέλεσμα, δεν επηρεάζουν τις ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών και η προεξοχή τους από το κατακόρυφο (κύριο) μέρος της οικοδομής δεν θα είναι μεγαλύτερη από 1,20μ.

Ως αρχιτεκτονικές προεξοχές (κάθeteς ή οριζόντιες), μπορούν να θεωρηθούν και σκίαστρα με περσίδες (louvers), και να επιτραπούν εντός της ελάχιστης απόστασης της οικοδομής και των ορίων του τεμαχίου, νοουμένου ότι η προεξοχή τους από το κατακόρυφο μέρος της οικοδομής δεν είναι μεγαλύτερη από 1.20μ.

5.5 ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ & ΑΠΟΘΗΚΕΣ- Για βιομηχανικές οικοδομές και αποθήκες η απόσταση της κύριας οικοδομής από τα σύνορα του τεμαχίου καθορίζεται στις «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής» (Παράρτημα Β) των Τοπικών Σχεδίων. Σε περίπτωση που δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει αποστάσεις μικρότερες, μέχρι και 3,00μ., στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- (α) Για χρήσεις βοηθητικές της κύριας, όπως κουζίνα, γραφεία, καντίνα και άλλες

παρόμοιες.

- (β) Για τη διασφάλιση απόστασης μεγαλύτερης των 6,00μ. σε άλλη πλευρά του τεμαχίου που θα επιτρέψει τη δημιουργία ενιαίων και λειτουργικών χώρων στάθμευσης (η μείωση της απόστασης σε μια πλευρά του τεμαχίου πρέπει να είναι ανάλογη της αύξησης της σε άλλη πλευρά).

5.6 ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ- Για βιοτεχνικές οικοδομές η απόσταση από τα όρια του οικοπέδου/τεμαχίου καθορίζεται στις «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής» (Παράρτημα Β) των Τοπικών Σχεδίων. Ανάλογα με την περίπτωση, είναι δυνατό να επιτραπεί όπως οι οικοδομές σε Βιοτεχνικές Ζώνες/Περιοχές εφάπτονται, ενός ή και των δύο πλευρικών συνόρων του οικοπέδου/τεμαχίου, νοουμένου ότι υπάρχουν από κοινού αιτήσεις από ιδιοκτήτες όμορων οικοπέδων τεμαχίων. Σε περίπτωση που δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει αποστάσεις μικρότερες, μέχρι και 3,00μ., για χρήσεις βοηθητικές της κύριας, όπως κουζίνα, γραφεία, καντίνα και άλλες παρόμοιες.

5.6.1 Σε περίπτωση αλλαγής χρήσης υφιστάμενων οικοδομών που βρίσκονται εκτός Βιοτεχνικών Ζωνών ή/και Περιοχών, σε βιοτεχνική χρήση, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει μικρότερες αποστάσεις μέχρι και 3,00μ., νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις της περιοχής.

5.7 ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ- Για ξενοδοχεία και τουριστικά καταλύματα οι οικοδομές θα έχουν γενικά απόσταση που καθορίζεται στις «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής» (Παράρτημα Β) των Τοπικών Σχεδίων.

5.7.1 Η Πολεοδομική Αρχή, κατόπιν διαβούλευσης με τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού, μπορεί να μειώσει ή και να αυξήσει την πιο πάνω απόσταση σε περίπτωση που κατά την κρίση της αυτό επιβάλλεται για την επίτευξη ειδικών πολεοδομικών στόχων ή για την εναρμόνιση με υφιστάμενα δεδομένα, πέραν των περιπτώσεων που αναφέρονται στην παράγραφο 5.2.

5.8 ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΑΠΟΣΤΑΣΕΩΝ ΓΙΑ ΤΕΤΑΡΤΟ ΟΡΟΦΟ & ΑΝΩ- Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να μειώσει τις αποστάσεις που καθορίζονται για τον τέταρτο όροφο και άνω για όλες τις υπόλοιπες οικοδομές στην υποπαράγραφο (ε) της παραγράφου 11.1 των «Γενικών Προνοιών Πολιτικής» (Παράρτημα Β) των Τοπικών Σχεδίων από ένα ή δύο από τα όρια της ιδιοκτησίας ή να δώσει τη δυνατότητα για ένα όροφο πέραν του επιτρεπόμενου, σε περιπτώσεις όπου λόγω των αποστάσεων που καθορίζονται δεν είναι εφικτή η πλήρης αξιοποίηση του συντελεστή δόμησης του τεμαχίου ή προκύπτουν μη λειτουργικοί όροφοι και εφόσον κρίνει ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις γειτονικών οικοδομών ή τεμαχίων και το γύρω δομημένο περιβάλλον.

5.8.1 Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί επίσης να αυξήσει τις πιο πάνω αποστάσεις, αν αυτό κρίνεται σκόπιμο για σκοπούς προστασίας των ανέσεων της περιοχής ή και για επίτευξη καλύτερου λειτουργικού και αισθητικού αποτελέσματος.

5.9 ENΙΑΙΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ- Στις περιπτώσεις ενιαίων αναπτύξεων, όπου ο διαχωρισμός των οικοδομών θα είναι οριζόντιος, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέψει μικρότερες αποστάσεις μεταξύ των οικοδομών, από αυτές που αναφέρονται στις «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής» (Παράρτημα Β) των Τοπικών Σχεδίων, νοουμένου ότι δεν δημιουργούνται δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις των επηρεαζόμενων ιδιοκτησιών.

Τροποποίηση
01/02/2022

5.10 ΒΟΗΘΗΤΙΚΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ- Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει την ανέγερση βοηθητικών οικοδομών, εξαιρουμένων μηχανοστασίων, λεβητοστασίων, δεξαμενών καυσίμων (πετρέλαιο, υγραέριο, κ.α.) (βλ. σχετικές παραγράφους 5.11.1 και 5.11.2), άλλου μηχανολογικού εξοπλισμού, καθώς και ψησταριών και φούρνων, οι οποίες θα εφάπτονται του ορίου ή των ορίων του υπό ανάπτυξη τεμαχίου/οικοπέδου (με εξαίρεση το όριο με δημόσιο εγγεγραμμένο δρόμο, όπου θα ισχύει η απόσταση που καθορίζεται για κύριες οικοδομές), υπό τις ακόλουθες σχετικές προϋποθέσεις:

- (α) Στο τεμάχιο υφίσταται νόμιμα ή προτείνεται ταυτόχρονα με την ανέγερση βοηθητικής οικοδομής, η ανέγερση κύριας οικοδομής την οποία θα εξυπηρετεί η πρώτη.
- (β) Το εμβαδόν της βοηθητικής οικοδομής συμπεριλαμβανομένου και τυχόν υπόστεγου χώρου στάθμευσης όπως περιγράφεται στην παράγραφο 2.2(ε), πιο πάνω, δεν θα είναι μεγαλύτερο του 25% του εμβαδού της αντίστοιχης κύριας οικοδομής που θα εξυπηρετεί, και επίσης η βοηθητική οικοδομή δεν θα καλύπτει ποσοστό μεγαλύτερο του 10% του καθαρού εμβαδού του τεμαχίου της ανάπτυξης.
- (γ) Η χρήση της οικοδομής θα είναι βοηθητική και δικαιολογημένη ως προς τη χρήση της κύριας οικοδομής και θα αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της από λειτουργική και ιδιοκτησιακή άποψη.
- (δ) Η βοηθητική οικοδομή και ο στεγασμένος χώρος στάθμευσης δεν θα εφάπτονται κοινού συνόρου με άλλο ή άλλα τεμάχια σε έκταση πέραν του 35% του μήκους του συνόρου της προς ανάπτυξη ιδιοκτησίας. Σε περίπτωση επαφής του κοινού συνόρου με άλλα τεμάχια (πέραν του ενός), η επαφή της βοηθητικής οικοδομής θα κατανέμεται κατά το δυνατό ώστε να μην επιβαρύνεται εξολοκλήρου το ένα από τα τεμάχια που εφάπτεται του κοινού συνόρου. Νοείται ότι σε επαφή με δημόσιο πεζόδρομο μπορεί να ανεγερθεί μόνο ισόγειος στεγασμένος χώρος στάθμευσης οχημάτων.
- (ε) Σε περίπτωση όπου βοηθητικές οικοδομές σε συνορεύοντα τεμάχια εφάπτονται μεταξύ τους, το συνολικό μήκος επαφής των βοηθητικών οικοδομών πάνω στο κοινό σύνορο δεν θα υπερβαίνει το 50% του μήκους του κοινού συνόρου.
- (στ) Κανένα μέρος της βοηθητικής οικοδομής δεν θα έχει ύψος μεγαλύτερο από 3,50μ. από το συνεχόμενο έδαφος. Σε περιπτώσεις διενέργειας εκσκαφών σε παρακείμενο οικόπεδο, ως συνεχόμενο έδαφος θα θεωρείται αυτό του υπό ανάπτυξη τεμαχίου.
- (ζ) Η στέγη της βοηθητικής οικοδομής και του ανεξάρτητου γκαράζ δεν θα χρησιμοποιούνται ως ακάλυπτη βεράντα ή για οποιαδήποτε άλλη χρήση, με εξαίρεση το μέρος τους που θα απέχει 3,00μ. τουλάχιστον από τα σύνορα

του τεμαχίου. Ο περιορισμός αυτός δεν θα ισχύει σε περίπτωση συνεχόμενων οικιστικών μονάδων όταν η στέγη του γκαράζ της μίας μονάδας εφάπτεται τυφλής μεσοτοιχίας της γειτονικής μονάδας κατοικίας ή σε περίπτωση που αυτό καθίσταται αναγκαίο λόγω υψομετρικών διαφορών και δεν επηρεάζονται οι ανέσεις γειτονικών τεμαχίων.

- (η) Δεν θα επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις των γειτονικών ιδιοκτησιών και της περιβάλλουσας περιοχής.
- (θ) Η βοηθητική οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 1,50μ. από την κύρια οικοδομή.

5.10.1 Σε περιπτώσεις όπου αυτό δικαιολογείται από τα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει περιορισμένη υπέρβαση του ποσοστού που περιγράφει τη σχέση της βοηθητικής προς την κύρια οικοδομή και του ποσοστού του τεμαχίου της ανάπτυξης που καλύπτει η βοηθητική οικοδομή [υποπαράγραφος 5.10(β), πιο πάνω] ή περιορισμένη αύξηση του ποσοστού του μήκους του ορίου οικοπέδου ή τεμαχίου, στο οποίο εφάπτεται/ονται βοηθητική/ές οικοδομή/ές [υποπαράγραφοι 5.10(δ) και (ε), πιο πάνω].

5.10.2 Ανεξάρτητα από την υποπαράγραφο 5.10(ε), πιο πάνω, σε περίπτωση όπου σε όμορο τεμάχιο υφίσταται νόμιμη οικοδομή που ανεγέρθηκε με βάση το καθεστώς που ίσχυε πριν την 1.12.1990, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει την ανέγερση βοηθητικής οικοδομής στο προς ανάπτυξη τεμάχιο με μήκος επαφής μεγαλύτερο του 40% και ίσο, τουλάχιστον, με εκείνο της υφιστάμενης οικοδομής.

5.11 ΜΗΧΑΝΟΣΤΑΣΙΑ, ΛΕΒΗΤΟΣΤΑΣΙΑ ΚΛΠ- Μηχανοστάσια και λεβητοστάσια για κεντρική θέρμανση, δεξαμενές καυσίμων και ψησταριές/φούρνοι δυνατό να απέχουν μέχρι 1,80μ. από τα σύνορα του τεμαχίου εξαιρουμένου του οδικού συνόρου. Υπόγειο μηχανοστάσιο κολυμβητικής δεξαμενής, υπόγεια δεξαμενή νερού και υπόγειο αντλιοστάσιο νερού είναι δυνατό να εφάπτονται στα σύνορα του τεμαχίου, εξαιρουμένου του οδικού.

5.11.1 Ειδικά για τις δεξαμενές καυσίμων ισχύει εξειδικευμένη νομοθετική ρύθμιση (Κώδικας Πρακτικής για τις εγκαταστάσεις υγραερίου – Κ.Δ.Π. 530/2010), σύμφωνα με την οποία επιτρέπεται η χωροθέτηση εγκαταστάσεων δεξαμενών υγραερίου με χωρητικότητα μέχρι 500 λίτρα ανά δεξαμενή (1500 λίτρα συνολική χωρητικότητα δεξαμενών), σε μηδενική απόσταση από κτίρια, σύνορα ιδιοκτησίας ή δημόσιας οδού. Ως εκ τούτου, δεξαμενές υγραερίου δυνατόν να χωροθετούνται και σε απόσταση μικρότερη του 1,80 μ. από τα σύνορα, με συμπερίληψη στην άδεια ειδικού όρου που να αναφέρει ότι: «Η εγκατάσταση υγραερίου πρέπει να τηρεί τις πρόνοιες των περί Ασφάλειας και Υγείας στην Εργασία Νόμων του 1996 έως 2011 και ειδικά τους σχετικούς Κώδικες Πρακτικής για τις Εγκαταστάσεις υγραερίου (Κ.Δ.Π. 530/2010), όπως αυτοί εκάστοτε τροποποιούνται».

5.11.2 Τα πιο πάνω εφαρμόζονται και στην περίπτωση δεξαμενών αποθήκευσης πετρελαιοειδών, για τις οποίες θα πρέπει να τίθεται όρος που να προνοεί ότι, θα τηρούνται οι αποστάσεις που αναφέρονται στις πρόνοιες της περί Πρατηρίων Πετρελαιοειδών νομοθεσίας, όπως αυτή εκάστοτε τροποποιείται.

Τροποποίηση
01/02/2022

Τροποποίηση
01/02/2022

5.12 ΠΕΡΓΟΛΕΣ- Ελαφρές κατασκευές (όπως πέργολες και άλλες παρόμοιες) με διάκενα και διαμπερότητα, μπορεί να ανεγείρονται μέσα στις ελάχιστες αποστάσεις που καθορίζονται πιο πάνω από όλα τα όρια των τεμαχίων, εκτός των οδικών ορίων, νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών ή της γύρω περιοχής.

5.13 ΙΣΟΓΕΙΟΣ ΣΤΕΓΑΣΜΕΝΟΣ ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ- Σε περίπτωση ισόγειου στεγασμένου χώρου που εφάπτεται μέρους πλευρικού συνόρου και της κυρίας οικοδομής κατοικίας, ο οποίος χρησιμοποιείται αποκλειστικά για στάθμευση αυτοκινήτων, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει κατ' εξαίρεση όπως ο χώρος αυτός είναι κλειστός από όλες τις πλευρές (οι δύο τουλάχιστον με ελαφρές κατασκευές), όταν συντρέχουν λόγοι ασφάλειας για την προστασία δημοσίων προσώπων, ενώ ταυτόχρονα δεν επηρεάζονται ουσιωδώς οι ανέσεις συνορεύουσας ιδιοκτησίας. Η διευθέτηση αυτή θα είναι προσωρινή, για όσο χρόνο συντρέχουν οι λόγοι ασφάλειας που την καθιστούν δικαιολογημένη, και θα ρυθμίζεται με όρο σε πολεοδομική άδεια.

5.14 ΔΩΜΑΤΙΟ ΦΡΟΥΡΟΥ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ ΠΡΕΣΒΕΙΑΣ- Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη χωροθέτηση δωματίου κατάλληλου μεγέθους για φρουρό ασφαλείας πλησίον του οδικού συνόρου σε περιπτώσεις κτιρίων πρεσβειών.

5.15 ΜΕΙΩΣΗ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΩΝ ΑΠΟΣΤΑΣΕΩΝ- Επιπρόσθετα προς τα πιο πάνω, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει όπως οι οικοδομές ανεγείρονται πάνω στα όρια ή σε απόσταση μικρότερη των αποστάσεων που καθορίζονται, σε περιπτώσεις όπου αυτό αιτιολογείται επαρκώς από τα δεδομένα της ανάπτυξης, αφού εξασφαλίσει τη σύμφωνη γνώμη της Τοπικής Αρχής.

5.15.1 Σε τέτοιες περιπτώσεις θα διασφαλίζονται οι ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών και της περιοχής και θα διαφυλάσσεται η λειτουργικότητα του οδικού δικτύου και των χώρων στάθμευσης της ανάπτυξης.

5.15.2 Η παρούσα πρόνοια είναι δυνατό να εφαρμόζεται και σε σχέση με οδικά σύνορα οικοπέδου ή τεμαχίου με δρόμο πρωταρχικής σημασίας, υπεραστικό δρόμο ή άλλο κύριο δρόμο που συνδέει πόλεις ή χωριά, με τη σύμφωνη γνώμη του Τμήματος Δημοσίων Έργων. Η πρόνοια δεν θα εφαρμόζεται σε σχέση με σύνορα οικοπέδου ή τεμαχίου με αυτοκινητόδρομο.

5.16 ΜΕΙΩΜΕΝΕΣ ΑΠΟΣΤΑΣΕΙΣ ΜΕΤΑΞΥ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ- Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό επίσης, σε ειδικές περιπτώσεις και όταν αυτό αιτιολογείται από τα δεδομένα της ανάπτυξης, να επιτρέψει αποστάσεις μεταξύ οικοδομών μικρότερες από τις καθοριζόμενες, αφού εξασφαλίσει τη σύμφωνη γνώμη της Τοπικής Αρχής, νοουμένου ότι θα διαφυλάσσονται οι ανέσεις της ίδιας της ανάπτυξης, των γειτονικών ιδιοκτησιών και της περιοχής. Ιδιαίτερη έμφαση θα αποδίδεται σε ουσιώδεις παράγοντες, όπως στην επάρκεια φωτισμού, ηλιασμού και αερισμού, και τη διασφάλιση των αναγκαίων συνθηκών πυρασφάλειας.

5.17 ΤΕΜΑΧΙΑ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΜΕΤΡΟ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΕΘΝΙΚΗΣ ΦΡΟΥΡΑΣ-

Κατά την εξέταση αιτήσεων, σε τεμάχια που βρίσκονται στην περίμετρο εγκαταστάσεων της Εθνικής Φρουράς, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλεύεται με το Υπουργείο Άμυνας, οι απόψεις του οποίου θα λαμβάνονται υπόψη ως ουσιώδης παράγοντας κατά την λήψη πολεοδομικής απόφασης.

5.17.1 Ανεξάρτητα από τα πιο πάνω, όλες οι οικοδομές, κύριες και βοηθητικές (στεγασμένοι χώροι στάθμευσης, αποθήκες, δωμάτια κεντρικών θερμάνσεων, ψησταριές, κλπ), καθώς και τα υπόγειά τους, που ανεγείρονται σε οικόπεδα ή τεμάχια στην περίμετρο εγκαταστάσεων της Εθνικής Φρουράς, δεν θα εφάπτονται επί του κοινού συνόρου.