

# Ο ΠΕΡΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΝΟΜΟΣ

(ΝΟΜΟΙ 90 ΤΟΥ 1972, 56 ΤΟΥ 1982, 7 ΤΟΥ 1990 ΚΑΙ 28 ΤΟΥ 1991)

-----

## Εντολή δυνάμει του άρθρου 6

### ΕΝΤΟΛΗ 2/91

Ο Υπουργός Εσωτερικών, ασκώντας τις εξουσίες που του παρέχει το άρθρο 6 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, εκδίδει την ακόλουθη Εντολή, για τον καθορισμό ενός τρόπου υπολογισμού του συντελεστή δομήσεως, ομοιόμορφου σε κάθε περίπτωση, με σκοπό την αρτιότερη και ταχύτερη εφαρμογή των σχετικών διατάξεων του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου και των Κανονιστικών ή άλλων Πράξεων που εκδίδονται δυνάμει του νόμου αυτού:

1. Για σκοπούς υπολογισμού του συντελεστή δομήσεως κατά την εξέταση αιτήσεως για πολεοδομική άδεια δεν θα υπολογίζονται στο εμβαδό του καλυμμένου χώρου του ορόφου ή ορόφων οικοδομής, οι ακόλουθοι χώροι:

(α) Υπόστεγος χώρος\* στάθμευσης οχημάτων που αποτελεί μέρος κύριας οικοδομής, νοουμένου ότι η στέγη του χώρου δεν προεξέχει του άνωθεν αυτού ορόφου της οικοδομής πέραν των 1.50 μέτρα και νοουμένου ότι το ύψος του δεν θα δημιουργεί αισθητικό πρόβλημα.

Νοείται ότι οι ακόλουθοι βοηθητικοί χώροι όταν ενσωματώνονται στον υπόστεγο χώρο στάθμευσης οχημάτων (ως ορίζεται πιο πάνω) δεν θα λογίζονται στο συντελεστή δομήσεως και δεν θα συνυπολογίζονται στον "αριθμό ορόφων" εφόσον το συνολικό τους εμβαδό δεν θα υπερβαίνει ποσοστιαία το 30% του εμβαδού των βοηθητικών χώρων:

- Προθάλαμος
- Κλιμακοστάσιο
- Χώρος ανελκυστήρα
- Μηχανοστάσιο/λεβητοστάσιο/αντλιοστάσιο
- Δωμάτιο μετρητών Α.Η.Κ. και Α.Τ.Η.Κ.
- Υποσταθμός Α.Η.Κ.
- Υδατοδεξαμενή
- Αποθήκη βοηθητική και περιορισμένου μεγέθους

(συμπεριλαμβανομένης της σκυβαλαποθήκης)

(β) Ισόγειος στεγασμένος χώρος, βοηθητικός κύριας οικοδομής και ο οποίος θα χρησιμοποιείται αποκλειστικά για στάθμευση αυτοκινήτων, όταν ικανοποιούνται τα ακόλουθα:

(i) Είναι ανοικτός από δύο τουλάχιστον πλευρές.

(ii) Ικανοποιεί το ποσοστό καλύψεως που προνοείται από τα Σχέδια Αναπτύξεως.

(iii) Ο πιο πάνω χώρος μπορεί να εφάπτεται μέρους πλευρικών συνόρων, ή μέρους της κύριας οικοδομής, ή ταυτόχρονα μέρους πλευρικού και μέρους της κύριας οικοδομής. Νοείται ότι το μήκος επαφής του χώρου μετά του κοινού συνόρου δεν θα υπερβαίνει το 30% του μήκους του αντίστοιχου κοινού συνόρου.

(iv) Το μέρος της πλάκας στέγασης του χώρου που β ρίσκεται μέσα στην ελάχιστη απαιτούμενη απόσταση της κύριας οικοδομής από το σύνορο δε θα είναι προσπελάσιμο από τον όροφο της οικοδομής και δε θα χρησιμοποιείται σαν βεράντα. Σε περίπτωση που η πλάκα στέγασης του χώρου είναι προσπελάσιμη από τον όροφο, θα τηρείται από το χώρο αυτό η ίδια ελάχιστη απαιτούμενη απόσταση από το αντίστοιχο σύνορο του τεμαχίου που απαιτείται και για την κύρια οικοδομή.

(γ) Υπόγειοι χώροι στάθμευσης όπως προνοείται στα Σχέδια Αναπτύξεως.

(δ) Οποιοσδήποτε καλυμμένος χώρος με καθαρό ύψος λιγότερο από 2.20 μέτρα που χρησιμοποιείται αποκλειστικά για αναγκαίες ηλεκτρομηχανολογικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις της οικοδομής.

(ε) Τμήμα οικοδομής που διαχωρίζεται από το ανώτατο οριζόντιο δάπεδο και επίπεδο ή επίπεδα επικλινούς στέγης (σοφίτα), νοουμένου ότι το μέσο ύψος αυτού δεν υπερβαίνει τα 1.85 μέτρα. Νοείται ότι σε περίπτωση που στο μέρος αυτού που υπερβαίνει τα 1.85 μέτρα σε ύψος, προτείνονται κατοικήσιμα δωμάτια, το εμβαδό

τέτοιων δωματίων θα λογίζεται στο συντελεστή δομήσεως.

(ζ) Εξώστες (εξαιρουμένων εξωστών που είναι κοινά γνωστοί σαν κιάσκια) όταν ικανοποιούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

(i) Το πλάτος του εξώστη ή το συνολικό πλάτος του εξώστη με συνεχόμενη βεράντα θα είναι τουλάχιστο 1.50μ. και το εμβαδό του 3.50 τ.μ. όταν χρησιμοποιείται για καθιστικούς σκοπούς ή/και για αναψυχή. Σε περίπτωση που ο εξώστης δε θα χρησιμοποιείται για καθιστικούς σκοπούς ή/και για αναψυχή το πλάτος του θα είναι τουλάχιστο 1.00 μέτρο.

(ii) Το συνολικό εμβαδό των εξωστών συμπεριλαμβανομένου και του εμβαδού των καλυμμένων βεραντών όπου υπάρχουν δε θα υπερβαίνει το 20% του δομημένου/καλυμμένου χώρου του ορόφου.

(iii) Το εμβαδό των πιο πάνω εξωστών θα υπολογίζεται στο ποσοστό καλύψεως της οικοδομής εκτός από το εμβαδό των εξωστών ή του μέρους των εξωστών πλάτους 1.00 μέτρου.

(iv) Απέχουν από τα σύνορα του τεμαχίου απόσταση μεγαλύτερη ή ίση από την προβλεπόμενη από τα Σχέδια Αναπτύξεως.

Νοείται ότι το μήκος των πιο πάνω εξωστών θα μπορούσε να εκτείνεται, σε ολόκληρο το μήκος της αντίστοιχης όψης της οικοδομής.

Νοείται περαιτέρω ότι οι πιο πάνω εξώστες θα μπορούν να προεξέχουν μέχρι 1.00 μέτρο μέσα στην ελάχιστη απαιτούμενη απόσταση της οικοδομής από τα σύνορα του τεμαχίου στις ακόλουθες περιπτώσεις:

(i) Εξώστες μεταξύ κύριας οικοδομής και δημόσιου δρόμου (εξαιρουμένου πεζόδρομου) αν το ολικό μήκος αυτών δεν υπερβαίνει το ήμισυ του μήκους της προσόψεως του αντίστοιχου ορόφου της οικοδομής εκτός αν η Πολεοδομική Αρχή θεωρεί ότι τούτο θα αποβεί επιζήμιο στο *χαρακτήρα ή την* ομοιομορφία του δρόμου επί του οποίου εφάπτεται η οικοδομή.

(ii) Εξώστες μεταξύ κύριας οικοδομής και δημόσιου δρόμου ή δημόσιου χώρου πρασίνου (συμπεριλαμβανομένου και πεζόδρομου αν υπάρχει) με πλάτος τουλάχιστον 9.00 μέτρα.

(iii) Εξώστες μεταξύ κύριας οικοδομής και δημόσιου χώρου πρασίνου ή πεζόδρομου ή δημόσιου χώρου και πεζόδρομου με συνολικό πλάτος λιγότερο από 9.00 μέτρα όταν το μήκος των εξωστών δεν υπερβαίνει το 25% του μήκους της αντίστοιχης όψης της οικοδομής.

(η) Καλυμμένες βεράντες σύμφωνα με τις σχετικές πρόνοιες των Τοπικών Σχεδίων.

(θ) Στέγαστρα μπροστά από εισόδους ξενοδοχείων, νοουμένου ότι ικανοποιούνται οι ακόλουθες διατάξεις:

(i) Στέγαστρα τα οποία προορίζονται να καλύψουν χώρους που θα χρησιμοποιούνται μόνο από πεζούς και των οποίων το ύψος δεν είναι κατώτερο από 2.20 μέτρα.

(ii) Στέγαστρα τα οποία προορίζονται να καλύψουν χώρους που θα χρησιμοποιούνται από οχήματα και των οποίων το ύψος δε θα είναι κατώτερο από 4.00 μέτρα.

Νοείται ότι τα πιο πάνω στέγαστρα θα μπορούν να προεξέχουν σε απόσταση λιγότερη από την απαιτούμενη απόσταση της οικοδομής από τα σύνορα του τεμαχίου.

(i) Στέγαστρα υπό μορφή προβόλου μπροστά από εισόδους κατοικιών, γραφείων, καταστημάτων και κέντρων αναψυχής στο ισόγειο, νοουμένου ότι η προεξοχή δε θα είναι μεγαλύτερη από 1.00 μέτρο.

Νοείται ότι τα πιο πάνω στέγαστρα θα μπορούν να προεξέχουν μέχρι 1.00 μέτρο μέσα στην ελάχιστη απαιτούμενη απόσταση της οικοδομής από τα σύνορα του τεμαχίου.

(κ) Χώροι φωταγωγών, αεραγωγών, χώροι αγωγών κεντρικού συστήματος κλιματισμού (ducts) και γενικά αγωγών που σχετίζονται με οποιοσδήποτε άλλες ηλεκτρομηχανολογικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις για την οικοδομή.

Νοείται ότι ο χώρος ανεγκυστήρα θα λογίζεται μόνο μια φορά στο συντελεστή δομήσεως.

(λ) Δωμάτια ανεγκυστήρα, κλιμακοστασίου και λεβητοστασίου, υδατοδεξαμενές, καπνοδόχοι, φωταγωγοί και δωμάτια εξαερισμού και κλιματισμού πάνω στην οροφή (στέγη) οικοδομών, νοουμένου ότι το ύψος τους δεν υπερβαίνει τα 3.70 μέτρα από το συνεχόμενο επίπεδο της οροφής της οικοδομής.

Νοείται ότι για την περίπτωση του δωματίου ανεγκυστήρα το ύψος του μπορεί να υπερβαίνει το πιο πάνω σε βαθμό που να επιτρέπει τη βασική λειτουργία του.

(μ) Χώροι που καλύπτονται από μικρές αρχιτεκτονικές προεξοχές, όπως γείσα στεγών, κορωνίδες (κορνίζες), ανθώνες, κ.ά., νοουμένου ότι η προεξοχή τους από το κάθετο (κύριο) μέρος της οικοδομής δε θα είναι

περισσότερο από 0.60 περίπου μέτρα.

(v) Χώροι κάτω από πέργολες και ασκέπαστα χωρικά δικτυώματα.

(ξ) *Στοές\** προς διασφάλιση συνεχούς δόμησης κατά μήκος εμπορικού δρόμου ή στα πλαίσια ενιαίας εμπορικής ανάπτυξης ή καλυμμένης πρόσβασης σε εμπορική οικοδομή.

(ο) Το εμβαδό του μεσοπατώματος νοουμένου ότι το εμβαδό αυτό δεν υπερβαίνει, το 50% του ισογείου δωματίου. Οποιαδήποτε υπέρβαση πέραν του 50% θα υπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης.

Το εμβαδό κλιμακοστασίου που παρέχει πρόσβαση σε μεσοπάτωμα. Διευκρινίζεται, ότι το εμβαδό του κλιμακοστασίου δεν λαμβάνεται υπόψη στον υπολογισμό εμβαδού του μεσοπατώματος.

Ολόκληρο το εμβαδό μεσοπατώματος που υπερβαίνει το 50% του ισογείου δωματίου καταστήματος όταν ικανοποιούνται ταυτόχρονα τα ακόλουθα:

(i) Το κατάστημα βρίσκεται σε εμπορική περιοχή πυκνοκατοικημένου κέντρου.

(ii) Το ισόγειο εμβαδό του καταστήματος δεν υπερβαίνει τα 50 περίπου τετραγωνικά μέτρα.

(iii) Το εμβαδό του μεσοπατώματος δεν υπερβαίνει το εμβαδό του ισογείου του καταστήματος.

(iv) Η χρήση του μεσοπατώματος θα είναι αποκλειστικά και μόνιμα για αποθηκευτικούς σκοπούς σε σχέση με τη χρήση του ισογείου καταστήματος με το οποίο σχετίζεται.

(v) Το καθαρό ύψος του μεσοπατώματος αυτού δε θα υπερβαίνει τα 2.30 μέτρα.

- Για σκοπούς υπολογισμού του ποσοστού καλύψεως οικοδομής οι καλυμμένοι χώροι που δημιουργούνται με την κατακόρυφη προβολή των κατασκευών που καθορίζονται στις υποπαραγράφους (i), (μ) και (v) πιο πάνω, δε θα λογίζονται.
- Στις περιπτώσεις που τεμάχιο ακίνητης ιδιοκτησίας περιλαμβάνεται σε δύο ή περισσότερες Ζώνες με διαφορετικό συντελεστή δόμησης και ποσοστό καλύψεως, δύναται για σκοπούς υπολογισμού του συντελεστή δόμησης και ποσοστού καλύψεως για οικοδομή ανεξάρτητα από το χώρο τοποθέτησης της οικοδομής, να λαμβάνεται ο *μέσος συντελεστής δόμησης\** και το *μέσο ποσοστό καλύψεως\** του τεμαχίου. Νοείται ότι η πρόνοια αυτή εφαρμόζεται σε περιπτώσεις όπου πραγματικά επιτυγχάνεται καλύτερη αρχιτεκτονική λύση (λειτουργικά, ογκομετρικά και περιβαλλοντικά) και όπου οι νομικές δεσμεύσεις το επιτρέπουν.

\*Ερμηνεία όρου στο Παράρτημα Α

5.12.1991

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α

### ΟΡΙΣΜΟΙ

-----

**"Μέσος συντελεστής δόμησης"** σημαίνει το λόγο του συνολικού αθροίσματος των εμβαδών των καλυμμένων χώρων του ορόφου ή των ορόφων της οικοδομής ή των οικοδομών που υπολογίζονται σύμφωνα με τους αντίστοιχους ανώτατους συντελεστές δόμησης που επιτρέπονται για κάθε τμήμα του τεμαχίου ξεχωριστά ή για κάθε τεμάχιο της ακίνητης ιδιοκτησίας ξεχωριστά, σε σχέση με το συνολικό εμβαδό του τεμαχίου ή των τεμαχίων της ακίνητης ιδιοκτησίας.

**"Μέσο ποσοστό καλύψεως"** σημαίνει το συνολικό ποσοστό καλύψεως εμβαδού ακίνητης ιδιοκτησίας, που υπολογίζεται εφόσον διαιρεθεί το άθροισμα των συνολικών εμβαδών της οικοδομής ή οικοδομών που καθορίζονται ξεχωριστά σύμφωνα με τα επιτρεπόμενα αντίστοιχα ποσοστά καλύψεως για κάθε τμήμα του τεμαχίου ή των τεμαχίων της ακίνητης ιδιοκτησίας, δια του συνολικού εμβαδού του τεμαχίου ή των τεμαχίων της ακίνητης ιδιοκτησίας.

**"Υπόστεγος χώρος"** σε σχέση με οικοδομή, σημαίνει στεγασμένο χώρο ο οποίος κατά το ήμισυ περίπου της περιμέτρου του είναι διαμετρής.

**"Στόα"** σε σχέση με οικοδομή σημαίνει υπόστεγο μακρόστενο χώρο ο οποίος χρησιμοποιείται για τη διακίνηση πεζών.