

Ο ΠΕΡΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΝΟΜΟΣ
(ΝΟΜΟΙ 90 του 1972, 56 του 1982, 7 του 1990, 28 του 1991,
91(I) του 1992, 55(I) του 1993, 72(I) του 1998, 59(I) του 1999,
142(I) του 1999, 241(I) του 2002 και 29(I) του 2005, 135(I) του 2006, 11(I) του
2007, 46(I) του 2011, 76(I) του 2011, 130(I) του 2011, 164(I) του 2011, 33(I) του
2012, 110(I) του 2012, 150(I) του 2012 ΚΑΙ 20 (I) ΤΟΥ 2013)

Εντολή σύμφωνα με το άρθρο 6 του Νόμου

ΕΝΤΟΛΗ 2 του 2011

- A. Υπολογισμός συντελεστή δόμησης, ποσοστού κάλυψης, αριθμού ορόφων και ύψους οικοδομών**
B. Αποστάσεις οικοδομής από όρια τεμαχίου / οικοπέδου

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,
- (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. Η παρούσα Εντολή θα εφαρμόζεται κατά τη διαδικασία άσκησης πολεοδομικού ελέγχου της ανάπτυξης στις περιπτώσεις Τοπικών Σχεδίων και Σχεδίων Περιοχής.

2. Υπολογισμός συντελεστή δόμησης

2.1 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 άλλων χώρων που είτε θεωρούνται απαραίτητοι για την εύρυθμη ή επιθυμητή λειτουργία της οικοδομής, είτε δικαιολογείται να μην προσμετρούνται, ως κίνητρο για δημιουργία δημόσιων χώρων στάθμευσης, ή χώρων στάθμευσης για δημόσια χρήση, ή/και για την καλύτερη αισθητική ένταξη της οικοδομής στον περιβάλλοντα χώρο της, ή/και την ενθάρρυνση παροχής επιθυμητών έργων υποδομής.

2.2 Για σκοπούς της παραγράφου 2.1 πιο πάνω δεν θα υπολογίζονται στο εμβαδόν του καλυμμένου χώρου του ορόφου ή ορόφων οικοδομής:

- (α) Το εμβαδόν υπόγειου χώρου οικοδομής, εφ' όσον ο χώρος αυτός χρησιμοποιείται για τις ακόλουθες βοηθητικές χρήσεις:

- προθάλαμος κλιμακοστασίου
- κλιμακοστάσιο
- χώρος ανελκυστήρα

- μηχανοστάσιο/λεβητοστάσιο/αντλιοστάσιο
- δωμάτιο μετρητών για σκοπούς ηλεκτροδότησης και δωμάτιο για σκοπούς παροχής ηλεκτρονικών επικοινωνιών
- υποσταθμός για σκοπούς ηλεκτροδότησης
- υδατοδεξαμενή
- χώρος στάθμευσης οχημάτων
- χώροι υγιεινής
- αποδυτήρια
- πλυσταριό/πλυντήριο
- ψυκτικός θάλαμος
- κελλάρι
- χώροι φύλαξης σκυβάλων
- αποθήκες βοηθητικές, αποκλειστικά σε σχέση με τη χρήση της οικοδομής
- καταφύγιο Πολιτικής Άμυνας
- κολυμβητική δεξαμενή
- δωμάτιο σάουνα / μασάζ
- αίθουσα γυμναστικής για οικιστική χρήση
- δωμάτιο υπηρεσίας (δεδομένου ότι εξασφαλίζεται φυσικός φωτισμός και αερισμός).

(β) 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 (α), δεν θα υπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης και το εμβαδόν χώρου, σε οποιοδήποτε όροφο, ο οποίος χρησιμοποιείται για τις ακόλουθες χρήσεις, νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής και της ίδιας της ανάπτυξης:

- κουζίνα
- αίθουσα παιγνιδιών
- δωμάτιο σάουνα/μασάζ, αίθουσα γυμναστικής και παρόμοιες εγκαταστάσεις ευεξίας
- τραπεζαρία προσωπικού
- δωμάτιο υπηρεσίας (office)
- κοινόχρηστοι χώροι υγιεινής
- κλειστό κολυμβητήριο για τους ενοίκους της τουριστικής μονάδας
- αποθήκες συναφείς με τους πιο πάνω χώρους

(γ) Προκειμένου για Κλινικές και Νοσοκομεία, επιπρόσθετα με τις εξαιρέσεις που αναφέρονται στην υποπαράγραφο (α), δεν θα υπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης και το εμβαδόν υπόγειου ή/και ισογείου χώρου, νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής και της ίδιας της ανάπτυξης, ο οποίος χρησιμοποιείται για τις ακόλουθες χρήσεις:

- κουζίνα
- τραπεζαρία προσωπικού
- δωμάτιο υπηρεσίας
- εργαστήριο συντηρητή

(δ*) Προκειμένου για ενιαίες και οργανωμένες οικιστικές αναπτύξεις, καθώς και για εκπαιδευτήρια τριτοβάθμιας εκπαίδευσης και ερευνητικά κέντρα, επιπρόσθετα με τις εξαιρέσεις που αναφέρονται

στην υποπαράγραφο (α), δεν θα υπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης το εμβαδόν υπόγειου χώρου, ο οποίος χρησιμοποιείται για τις ακόλουθες χρήσεις που εξυπηρετούν αποκλειστικά τους χρήστες της ανάπτυξης:

- κολυμβητήριο
- αίθουσα γυμναστικής
- δωμάτιο σάουνα / μασάζ.

Νοείται ότι το προαναφερόμενο εμβαδόν δεν θα υπερβαίνει το 10% του δομήσιμου εμβαδού της ανάπτυξης.

- (δ) Υπόστεγος χώρος για σκοπούς στάθμευσης οχημάτων σε συνάρτηση με κύρια οικοδομή στο τεμάχιο ή για σκοπούς δημόσιας χρήσης, νοουμένου ότι δεν θα δημιουργείται αισθητική υποβάθμιση της οικοδομής και του χαρακτήρα της περιοχής.

Νοείται ότι όταν στον υπόστεγο χώρο κύριας οικοδομής εντάσσονται οι ακόλουθοι βοηθητικοί χώροι, αυτοί δεν θα λογίζονται στο συντελεστή δόμησης, εφόσον το συνολικό τους εμβαδόν δεν θα υπερβαίνει το 35% (επιπλέον 5% θα παραχωρείται στις περιπτώσεις δημιουργίας entrance lobby μεγαλύτερων των 30τ.μ.) περίπου του συνολικού εμβαδού του υπόστεγου χώρου, νοουμένου ότι το υπόστεγο θα έχει λογικό ύψος, το οποίο δεν ενοχλεί τις ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών και της περιοχής γενικότερα:

- προθάλαμος
- κλιμακοστάσιο
- χώρος ανελκυστήρα
- μηχανοστάσιο / λεβητοστάσιο/ αντλιοστάσιο
- δωμάτιο μετρητών για σκοπούς ηλεκτροδότησης και δωμάτιο για σκοπούς παροχής ηλεκτρονικών επικοινωνιών
- υποσταθμός για σκοπούς ηλεκτροδότησης
- υδατοδεξαμενή
- αποθήκη βοηθητική της κύριας οικοδομής και περιορισμένου μεγέθους (περιλαμβανομένων του πλυσταριού, του αποχωρητηρίου, του ντους και του χώρου φύλαξης σκυβάλων).

Νοείται ότι σε παραδοσιακούς πυρήνες ή σε περιπτώσεις όπου παρουσιάζονται μεγάλες υψομετρικές διαφορές, ή σε άλλες ειδικές περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει ή και να απαιτεί όπως μεγαλύτερο μέρος της περιμέτρου του υπόστεγου χώρου είναι κλειστό, νοουμένου ότι επιτυγχάνεται καλύτερο αισθητικό αποτέλεσμα.

- (ε) Ισόγειος υπόστεγος χώρος, βοηθητικός κύριας οικοδομής, ο οποίος θα χρησιμοποιείται αποκλειστικά για στάθμευση αυτοκινήτων, όταν ικανοποιούνται τα ακόλουθα και νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής και της ίδιας της ανάπτυξης:

- Ο χώρος αυτός μπορεί να εφάπτεται μέρους πλευρικών συνόρων, ή μέρους της κύριας οικοδομής, ή ταυτόχρονα μέρους πλευρικού συνόρου και μέρους της κύριας οικοδομής. Νοείται ότι το μήκος επαφής του χώρου με το κοινό σύνορο δεν θα υπερβαίνει το 35% περίπου του μήκους του αντίστοιχου κοινού

συνόρου του τεμαχίου (συμπεριλαμβανομένης και οποιασδήποτε άλλης βοηθητικής οικοδομής).

- Το τμήμα της πλάκας στέγασης του χώρου 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 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.

Νοείται ότι σε περιπτώσεις μεγάλων υψομετρικών διαφορών ή τεμαχίων μέσα σε παραδοσιακό πυρήνα, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μην απαιτεί την πλήρη εφαρμογή της προϋπόθεσης για άνοιγμα προς υπαίθριο χώρο του υπόστεγου χώρου, νοουμένου ότι επιτυγχάνεται καλύτερο αισθητικό αποτέλεσμα.

- (στ) Οποιοσδήποτε καλυμμένος χώρος με καθαρό ύψος λιγότερο από 2,40 μ. ο οποίος χρησιμοποιείται αποκλειστικά για αναγκαίες ηλεκτρομηχανολογικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις της οικοδομής.
- (ζ) Υπόστεγος χώρος με καθαρό ύψος μέχρι 2,40 μ., εφόσον προκύπτει λόγω έντονων υψομετρικών διαφορών του τεμαχίου, δεν τίθεται σε οποιαδήποτε κύρια χρήση και δεν ενοχλεί αισθητικά.
- (η) Το εμβαδόν χώρου σοφίτας, 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.

Νοείται ότι σε περίπτωση που στο μέρος αυτού του χώρου που υπερβαίνει σε ύψος τα 1,85 μ. δημιουργούνται κατοικήσιμα δωμάτια, το εμβαδόν ολόκληρου του χώρου θα λογίζεται στον συντελεστή δόμησης και ο χώρος θα λαμβάνεται υπόψη σε ότι αφορά το ύψος και τον αριθμό ορόφων της οικοδομής.

- (θ) Εξώστες/καλυμμένες βεράντες (εξαιρουμένων των εξωστών που είναι κοινά γνωστοί ως «κιάσκια») όταν ικανοποιούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:
 - (i) Το συνολικό εμβαδόν των εξωστών ή/και καλυμμένων βεραντών σε κάθε όροφο δεν θα υπερβαίνει το 20% του υπόλοιπου δομημένου χώρου του ίδιου ορόφου. Νοείται ότι οποιοδήποτε επιπρόσθετο εμβαδόν καλυμμένων βεραντών θα λαμβάνεται υπόψη για σκοπούς υπολογισμού του συντελεστή δόμησης.
 - (ii) Θα διασφαλίζεται σε ικανοποιητικό βαθμό ο ημιυπαίθριος χαρακτήρας των χώρων αυτών με το σχήμα, το μέγεθος και τις διαστάσεις τους.
 - (iii) 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.

Για σκοπούς καλύτερου αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, ανεξάρτητα από τις πρόνοιες της υποπαραγράφου (θ)(i), η Πολεοδομική Αρχή

είναι δυνατό να μην υπολογίσει στο συντελεστή δόμησης εμβαδόν εξώστη ή καλυμμένης βεράντας μέχρι 30% του δομημένου εμβαδού ορισμένων ορόφων, αντί του καθοριζόμενου 20%, με ανάλογη μείωση του αντίστοιχου ποσοστού σε άλλους ορόφους. Ειδικότερα σε περιπτώσεις γραφειακών αναπτύξεων όπου οι εξώστες ή οι καλυμμένες βεράντες σε κάθε επιμέρους όροφο δεν κρίνονται ως αναγκαίοι, θα μπορεί, το 20% του κάθε ορόφου που δεν συνυπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης, να συσσωρευτεί συνολικά σε όροφο ή ορόφους. Οι προϋποθέσεις (ii) και (iii) της ίδιας υποπαραγράφου συνεχίζουν να ισχύουν.

Ανεξάρτητα και πρόσθετα από τα πιο πάνω θα αφαιρείται από το συντελεστή δόμησης το εμβαδόν των βεραντών όταν κρίνονται απαραίτητες για την πυρασφάλεια της οικοδομής.

- (i) Στέγαστρα μπροστά από εισόδους Ξενοδοχείων και άλλων Τουριστικών Καταλυμάτων, καθώς και Κλινικών και Νοσοκομείων.
- (ια) Στέγαστρα υπό μορφή προβόλου μπροστά από εισόδους οικοδομών πέραν αυτών που περιγράφονται στην προηγούμενη παράγραφο, νοουμένου ότι η προεξοχή δεν θα είναι μεγαλύτερη από 1,80 μ. Σε περίπτωση που η προεξοχή είναι μεγαλύτερη, θα υπολογίζεται το μέρος του προβόλου σε όση έκταση και εμβαδόν υπερβαίνει το 1,80 μ.
- (ιβ) 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 του ανελκυστήρα θα λογίζεται μόνο μια φορά για σκοπούς υπολογισμού του συντελεστή δόμησης.
- (ιγ) Δωμάτια ανελκυστήρα, κλιμακοστασίου και λεβητοστασίου, υδατοδεξαμενές, καπνοδόχοι, φωταγωγοί και δωμάτια εξαερισμού και κλιματισμού με λογικό μέγεθος και ύψος πάνω στην οροφή (στέγη) οικοδομών.
- (ιδ) Χώροι που καλύπτονται από μικρές 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 η προεξοχή τους από το κατακόρυφο (κύριο) μέρος της οικοδομής δεν θα υπερβαίνει το 1,00μ. Σε περίπτωση μεγαλύτερης προεξοχής, το εμβαδόν που προκύπτει από το πλάτος που είναι μεγαλύτερο από 1,00μ., θα λογίζεται στο εμβαδόν του καλυμμένου χώρου ορόφου.
- (ιε) Χώροι κάτω από πέργολες, σκιάδες ηλιοπροστασίας και ασκέπαστα χωροδικτυώματα.
- (ιστ) Στοές κατά μήκος εμπορικού δρόμου ή στα πλαίσια ενιαίας και οργανωμένης εμπορικής ανάπτυξης ή καλυμμένης πρόσβασης που αποτελεί μέρος εμπορικής ανάπτυξης, καθώς και στεγασμένοι διάδρομοι στο ισόγειο οικοδομής που περιλαμβάνει εμπορικές αναπτύξεις και ενώνει δύο εμπορικούς δρόμους, υπό την προϋπόθεση ότι έχουν πλάτος τουλάχιστον 3,00 μ. και οδηγούν κατά κανόνα σε εισόδους καταστημάτων.

- (ιζ) 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. Διευκρινίζεται ότι το εμβαδόν του κλιμακοστασίου πρόσβασης σε μεσοπάτωμα δεν λαμβάνεται υπόψη στον υπολογισμό του εμβαδού του μεσοπατώματος.
- (ιη) Ολόκληρο το εμβαδόν μεσοπατώματος καταστήματος (που υπερβαίνει το 50% του ισόγειου δωματίου), όταν ικανοποιούνται, ταυτόχρονα τα ακόλουθα:
- (i) Το κατάστημα βρίσκεται σε εμπορική περιοχή όπου επικρατεί το συνεχές σύστημα δόμησης (πυρήνες οικισμών).
 - (ii) Το εμβαδόν του καταστήματος στο ισόγειο δεν υπερβαίνει τα 50 τ.μ. περίπου.
 - (iii) Το εμβαδόν του μεσοπατώματος δεν υπερβαίνει το εμβαδόν του ισόγειου του καταστήματος.
 - (iv) Το μεσοπάτωμα θα χρησιμοποιείται αποκλειστικά και μόνιμα για αποθηκευτικούς ή βοηθητικούς σκοπούς σε σχέση με το ισόγειο κατάστημα με το οποίο σχετίζεται.
 - (v) Το καθαρό ύψος του μεσοπατώματος να είναι μικρότερο των 2,60 μ.
- (ιθ) Ανάλογα με την κατηγορία και την κλίμακα της ανάπτυξης, το εμβαδόν του κοινόχρηστου χώρου εισόδου (entrance lobby), το οποίο θα είναι λογικού μεγέθους:
- (i) Στο ισόγειο οικοδομών με δύο ή περισσότερους ορόφους, νοουμένου ότι οι διαστάσεις και το εμβαδόν του χώρου αυτού θα διασφαλίζουν άνετη λειτουργικότητα προς ικανοποίηση της Πολεοδομικής Αρχής.
 - (ii) Σε περιπτώσεις ξενοδοχείων και άλλων τουριστικών καταλυμάτων, Κλινικών, Πολυκλινικών και Νοσοκομείων, καθώς και εκπαιδευτηρίων και ερευνητικών κέντρων, όπου ο χώρος αυτός θα έχει εμβαδόν μέχρι 50 τ.μ., εξαιρουμένου του καθιστικού.
- Νοείται ότι οποιαδήποτε υπέρβαση των 50 τ.μ. θα υπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης.
- (κ) Το εμβαδόν μικρών υποσταθμών για σκοπούς ηλεκτροδότησης ή άλλων παρόμοιων κατασκευών άλλων Υπηρεσιών μέχρι της τάξης των 30 τ.μ., είτε αποτελούν μέρος άλλης οικοδομής είτε ανεξάρτητη κατασκευή.
- (κα) Το εμβαδόν των απαιτούμενων πρόσθετων χώρων για σκοπούς υγιεινής για ανάπηρα πρόσωπα.
- (κβ) 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.

2.3 Το εμβαδόν του κλιμακοστασίου σε πολυώροφες οικοδομές 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 1^ο όροφο. Νοείται ότι εξαιρούνται οι περιπτώσεις κατά τις οποίες χρησιμοποιείται ως ωφέλιμος χώρος, ο χώρος κάτωθεν μέρους κλιμακοστασίου.

2.4 Σε περίπτωση προσθήκης ανοικτού κλιμακοστασίου για σκοπούς πυρασφάλειας σε νόμιμα υφιστάμενη οικοδομή ή / και νέα οικοδομή, η Πολεοδομική Αρχή θα εξαιρεί το εμβαδόν του από τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης.

2.5 Στις περιπτώσεις αναπτύξεων που χρησιμοποιούνται από το κοινό, ή αναπτύξεων όπου υπάρχουν εργαζόμενοι, και νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής και των περιοίκων και τηρείται η απόσταση των 3,00 μ. από όλα τα σύνορα του τεμαχίου, εκτός όπου υπάρχει συνεχόμενη παρόμοια χρήση (εξαιρουμένου του οδικού συνόρου), θα επιτρέπεται η κάλυψη των υπαίθριων χώρων όπου σταθμεύουν αυτοκίνητα, χωρίς να υπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης και στο ποσοστό κάλυψης, με ανάλαφρα σύγχρονα υλικά πέραν των σκιάδων ηλιοπροστασίας, τα οποία κρίνονται κατάλληλα για αστικές περιοχές. Νοείται ότι εξαιρούνται οι Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα και οι περιοχές ιστορικών πυρήνων.

3. Υπολογισμός ποσοστού κάλυψης

3.1 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, νοουμένου ότι η προεξοχή δεν θα είναι μεγαλύτερη από 1,80 μ. Σε περίπτωση μεγαλύτερης προεξοχής του στεγάστρου θα υπολογίζεται το μέρος του προβόλου σε όση έκταση και εμβαδόν υπερβαίνει το 1,80μ.
- (β) Χώροι που καλύπτονται από μικρές 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 η προεξοχή τους από το κατακόρυφο (κύριο) μέρος της οικοδομής δεν θα είναι μεγαλύτερη από 1,00μ. Σε περίπτωση μεγαλύτερης προεξοχής, το εμβαδόν που προκύπτει από το πλάτος που είναι μεγαλύτερο από 1,00μ., θα λογίζεται στο ποσοστό κάλυψης.
- (γ) Χώροι, κάτω από πέργολες, σκιάδες ηλιοπροστασίας και ασκέπαστα χωροδικτυώματα.
- (δ) Εξώστες ή το μέρος εξώστη μέχρι πλάτους 1,00 μ. από το κατακόρυφο μέρος της οικοδομής.

3.2 Το εμβαδόν των αστέγαστων βεραντών ισογείου ή επιχωματώσεων με ύψος μεγαλύτερο από 1,50 μ. 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.

Νοείται ότι οποιαδήποτε τέτοια υπερέψωση θα απέχει τουλάχιστον 3,00μ. από τα πλευρικά σύνορα του τεμαχίου.

3.3 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.
- (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 πολυώροφου χώρου στάθμευσης στο Αστικό Κέντρο και στην περιφέρεια 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 30 τ.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 400 τ.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.

3.4 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 Κα8 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 Στις περιπτώσεις αναπτύξεων που χρησιμοποιούνται από το κοινό, ή αναπτύξεων όπου υπάρχουν εργαζόμενοι, και νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής και των περιοίκων και τηρείται η απόσταση των 3,00 μ. από όλα τα σύνορα του τεμαχίου, εκτός όπου υπάρχει συνεχόμενη παρόμοια χρήση (εξαιρουμένου του οδικού συνόρου), θα επιτρέπεται η κάλυψη των υπαίθριων χώρων όπου σταθμεύουν αυτοκίνητα, χωρίς να υπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης και στο ποσοστό κάλυψης, με ελαφρά σύγχρονα υλικά πέραν των σκιάδων ηλιοπροστασίας, τα οποία κρίνονται κατάλληλα για αστικές περιοχές. Νοείται ότι εξαιρούνται οι Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα και οι περιοχές ιστορικών πυρηνών.

3.6 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 οικοπέδο κανονικού μεγέθους, νοουμένου ότι το μέγιστο μήκος επαφής σε κάθε σύνορο του οικοπέδου δεν υπερβαίνει τα 5,00μ. Νοείται ότι οποιοδήποτε μήκος επαφής πέραν των 5,00 μέτρων θα υπολογίζεται στο ποσοστό κάλυψης.

3.7 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.

3.8 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.

3.9 Σε κατάλληλες 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.

4. Υπολογισμός αριθμού ορόφων και ύψους οικοδομής

4.1 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 30 τ.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 400 τ.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 η προκύπτουσα διαφορά σε ορόφους είναι πέραν των δύο από τον ανώτατο αριθμό ορόφων της υφιστάμενης ζώνης, να απαιτείται, όπως και στις άλλες περιπτώσεις, η σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

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 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 συνόλου. Ομοίως, σε περίπτωση ανέγερσης οικοδομής σε τεμάχιο με επικλινές έδαφος, το ύψος της οικοδομής που μετράται από το χαμηλότερο σημείο του φυσικού εδάφους που εφάπτεται της οικοδομής δεν θα είναι μεγαλύτερο από 1,80 μέτρα από το ύψος της οικοδομής που υπολογίζεται σύμφωνα με τη σχετική ερμηνεία που υπάρχει στην «Ερμηνεία Όρων που χρησιμοποιούνται στα Τοπικά Σχέδια» (Παράρτημα Α).

4.3 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 πάνω στην οροφή οικοδομής:

- (α) Στηθαία και κιγκλιδώματα.

- (β) Δωμάτιο κλιμακοστασίου, δωμάτιο ανελκυστήρα, υδατοδεξαμενές, κολυμβητικές δεξαμενές με μέγιστο ύψος 1,20 μ., καπνοδόχοι, φωταγωγοί, δωμάτια εξαερισμού, δωμάτια για άλλες ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις και παρόμοιες κατασκευές λογικού μεγέθους, εφόσον οι χώροι αυτοί αφορούν μικρούς καλυμμένους χώρους με εμβαδόν όχι πέραν του 25% της συνολικής επιφάνειας της οροφής.

4.4 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 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 2,60 μ., εφόσον τα δωμάτια αυτά δεν έχουν εμβαδόν μεγαλύτερο από 20 τ.μ., λαμβάνοντας υπόψη το στοιχείο αυτό ως ουσιώδη παράγοντα και νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής και αφού εξασφαλισθεί η σύμφωνη γνώμη της Τοπικής Αρχής.

4.6 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 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.

4.7 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει την ανέγερση οικοδομής σε υποστυλώματα (πιλοτή), σύμφωνα με την παράγραφο 5.2.2 των «Κατευθυντήριων 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 δεν παρενοχλεί τις ανέσεις της περιοχής και δεν δημιουργεί οποιαδήποτε αισθητική επιβάρυνση, είτε λόγω επαρκών αποστάσεων από τα σύνορα, είτε λόγω μορφολογίας της πιλοτής και ευρύτερης τοπιοτέχνησης της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας.

5. Αποστάσεις οικοδομής από όρια τεμαχίου / οικοπέδου

5.1 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.

5.2 Για σκοπούς της παραγράφου 5.1, 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 (πρασίνων) 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.

5.3 Εξώστες θα μπορούν να προεξέχουν μεταξύ κύριας οικοδομής και δημόσιου δρόμου, ανοικτού δημόσιου χώρου και δημόσιου πεζόδρομου μέχρι 1,50 μ. 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.

5.4 Στέγαστρα υπό μορφή προβόλου μπροστά από εισόδους οικοδομών, θα μπορούν να προεξέχουν μέχρι και 1,00 μ. 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.

5.5* Χώροι που καλύπτονται από μικρές 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 1,00 μ.

5.5 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 3,00 μ., στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- (i) Για χρήσεις βοηθητικές της κύριας, όπως κουζίνα, γραφεία, καντίνα και άλλες παρόμοιες.
- (ii) Για τη διασφάλιση απόστασης μεγαλύτερης των 6,00 μ. 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 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 3,00 μ., για χρήσεις βοηθητικές της κύριας, όπως κουζίνα, γραφεία, καντίνα και άλλες παρόμοιες.

Νοείται ότι 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 3,00 μ., νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις της περιοχής.

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

Νοείται ότι 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 Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να μειώσει τις αποστάσεις που καθορίζονται για τον 4^ο 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 είναι κατάλληλο. 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 Στις περιπτώσεις ενιαίων αναπτύξεων, σε τεμάχιο που δεν θα γίνει κάθετος διαχωρισμός, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να αποδεχθεί, όπου κρίνει σκόπιμο, 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.

5.10 Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει την ανέγερση βοηθητικών οικοδομών, εξαιρουμένων μηχανοστασίων, λεβητοστασίων, δεξαμενών καυσίμων (πετρέλαιο, υγραέριο, κ.α.), 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 υπόστεγος χώρος στάθμευσης ο οποίος θα είναι ανοικτός και από την πλευρά του πεζοδρόμου.
- (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 40% του μήκους του κοινού συνόρου.
- (στ) Κανένα μέρος της βοηθητικής οικοδομής δεν θα έχει ύψος μεγαλύτερο από 3,50 μ. από το συνεχόμενο έδαφος.

Νοείται ότι 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 3,00 μ. 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 1,50 μ. από την κύρια οικοδομή. Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει μεγαλύτερες αποστάσεις για την προστασία των ανέσεων της ανάπτυξης.

5.11 Μηχανοστάσια και λεβητοστάσια για κεντρική θέρμανση, δεξαμενές καυσίμων και ψησταριές/φούρνοι, μόνο σε περιπτώσεις εξυπηρέτησης μέχρι τεσσάρων κατοικιών, δυνατό να απέχουν μέχρι 1,80μ. από τα σύνορα του τεμαχίου εξαιρουμένου του οδικού συνόρου.

Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να χορηγήσει πολεοδομική άδεια για υφιστάμενες τέτοιες κατασκευές επί εσωτερικού υφιστάμενου ή μελλοντικού συνόρου γης ή/και οικοδομών σε ενιαίες οικιστικές αναπτύξεις, εφόσον αυτές αδειοδοτήθηκαν ή κατασκευάστηκαν πριν την τροποποίηση των «Γενικών Προνοιών Πολιτικής» (Παράρτημα Β) των Τοπικών Σχεδίων τον Οκτώβριο του 2003, λαμβάνοντας υπόψη τα ειδικά περιστατικά κάθε περίπτωσης.

5.12 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 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 (παράγραφος 5.10(β)) ή περιορισμένη αύξηση του ποσοστού του μήκους του ορίου οικοπέδου ή τεμαχίου, στο οποίο εφάπτεται/ονται βοηθητική/ές οικοδομή/ές (παράγραφος 5.10(δ) και (ε)).

Ανεξάρτητα από την παράγραφο 5.10(ε), 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.

5.14 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.

5.15 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη χωροθέτηση δωματίου κατάλληλου μεγέθους για φρουρό ασφαλείας πλησίον του οδικού συνόρου σε περιπτώσεις κτιρίων πρεσβειών, με τη σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

5.16 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.

Νοείται ότι 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.

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.

5.17 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.

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

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

6. Με την παρούσα Εντολή, οι Εντολές 1/1991 και 2/1991 του Υπουργού Εσωτερικών αναφορικά με τον καθορισμό τρόπου υπολογισμού του συντελεστή δόμησης καταργούνται.

7. Η παρούσα Εντολή τίθεται σε εφαρμογή από τις 22.7.2013 και αντικαθιστά την Εντολή 2/2011 που είχε εκδοθεί στις 29.7.2011, η οποία θεωρείται ως μη ισχύουσα από την ανωτέρω ημερομηνία εφαρμογής.

Σωκράτης Χάσικος
Υπουργός Εσωτερικών