

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ

Προδιαγραφές αναπτύξεων που αφορούν μετατροπές κτηρίων ή ανέγερση νέων, προκειμένου να χρησιμοποιηθούν ως Φοιτητικές Εστίες/ Φοιτητικά Δωμάτια στην εντός των Τειχών Λευκωσία

1. ΓΕΝΙΚΑ

1.1. Ο Υπουργός Εσωτερικών, ασκώντας τις εξουσίες που παρέχονται σε αυτόν με βάση το άρθρο 6 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, έχει εκδώσει την Εντολή 01/2022, με σκοπό τον καθορισμό των πρότυπων μεγεθών και άλλων παραμέτρων σε σχέση με αναπτύξεις που αφορούν στην μετατροπή υφιστάμενων κτηρίων ή στην ανέγερση νέων, με στόχο τη διαμόρφωση φοιτητικών εστιών/ φοιτητικών δωματίων που χωροθετούνται στην εντός των τειχών Λευκωσία.

1.2. Η ανάγκη καθορισμού ολοκληρωμένης χωροθετικής πολιτικής, καθώς και σχετικών προτύπων και προδιαγραφών για δημιουργία φοιτητικών εστιών/ φοιτητικών δωματίων, είτε μέσω της αποκατάστασης και επανάχρησης υφιστάμενου κτηριακού αποθέματος, είτε μέσω της αξιοποίησης κενών τεμαχίων στην εντός της εντός των τειχών Λευκωσίας, κρίνεται αναγκαία λόγω της επικείμενης μεταφοράς πανεπιστημιακής σχολής σε αυτή αλλά και λόγω της γειτνίασής της περιοχής με ιδιωτικές σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης.

1.3. Βασικός στόχος των Τοπικών Σχεδίων (Τροποποιημένα 2011) για αναπτύξεις που αφορούν στην ανέγερση φοιτητικών εστιών, είναι η ομαλή ένταξη και λειτουργία της ειδικής αυτής χρήσης στις διάφορες αστικές περιοχές, για ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών των φοιτητών, αλλά και για τη διασφάλιση των ανέσεων του μόνιμου πληθυσμού της κάθε περιοχής στην οποία εντάσσεται η ανωτέρω χρήση. Ιδιαίτερη προσοχή δίδεται στη διασφάλιση των ορθών συνθηκών διαμονής, σε κατάλληλες οικοδομές με όλες τις σύγχρονες προδιαγραφές, που θα τηρούν τους περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμούς, καθώς και όλους τους κανονισμούς/ περιορισμούς που διέπουν την ανέγερση δημόσιων οικοδομών.

1.4. Σύμφωνα με τα πιο πάνω, και λαμβάνοντας υπόψη τα ειδικά χαρακτηριστικά του ιστορικού κέντρου της Λευκωσίας αλλά και τους στόχους και προτεραιότητες του Σχεδίου Περιοχής Κέντρου Λευκωσίας, κρίθηκε η ανάγκη για την υιοθέτηση πολεοδομικών ρυθμίσεων ανεξάρτητων των προνοιών της Εντολής με αρ. 1/2003 για Προδιαγραφές Αναπτύξεων που αφορούν Φοιτητικές Εστίες, ώστε σε ιδιοκτησίες στην εντός των Τειχών περιοχή του Δήμου Λευκωσίας, που αφορούν αλλαγή χρήσης και προσθηκομετατροπές υφιστάμενων οικοδομών ή ανέγερση νέων, για λειτουργία Φοιτητικής Εστίας/ Φοιτητικών Δωματίων, να ισχύουν νέα, κατάλληλα για μικρότερες αναπτύξεις, πρότυπα.

2. ΟΡΙΣΜΟΣ

2.1. Ως «φοιτητική εστία/ φοιτητικά δωμάτια» ορίζεται η ανάπτυξη για διαμονή φοιτητών αναγνωρισμένης σχολής τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, στην οποία για σκοπούς ορθότερης λειτουργίας περιλαμβάνονται απαραίτητα, μεταξύ άλλων, οι ακόλουθοι χώροι κοινόχρηστων διευκολύνσεων:

- (1) καθιστικό
- (2) κοινόχρηστη κουζίνα¹
- (3) χώρος με διευκολύνσεις πλυντηρίου/ στεγνωτηρίου

2.2. Η Πολεοδομική Αρχή επιτρέπει την υποδιαίρεση υφιστάμενων οικοδομών σε αυτόνομα φοιτητικά δωμάτια, ή την ανέγερση νέων δωματίων, με ιδιωτικούς χώρους υγιεινής² και χώρους κοινόχρηστων διευκολύνσεων³ για σκοπούς αύξησης των ευκαιριών προσίτης στέγασης φοιτητών αλλά και με στόχο την αξιοποίηση κενών τεμαχίων και την ανανέωση και επανάχρηση του κτηριακού αποθέματος, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (1) Τα δωμάτια έχουν ελάχιστο εμβαδόν⁴ 12 τ.μ., συμπεριλαμβανομένου του χώρου υγιεινής, και 16 τ.μ., συμπεριλαμβανομένου χώρου υγιεινής και μικρής κουζίνας (kitchenette).
- (2) Έκαστος χώρος κοινόχρηστων διευκολύνσεων θα εξυπηρετεί κατά μέγιστο δέκα φοιτητικά δωμάτια.
- (3) Έκαστος κοινόχρηστος χώρος έχει ελάχιστο εμβαδόν σχετικό με τον αριθμό φοιτητών, όπως περιγράφεται στον πιο κάτω πίνακα:

Εμβαδόν χώρων ⁵ (τ.μ.)	Αριθμός φοιτητών			
	1-3	4-5	6-7	8-10
Κουζίνα	4	6	8	12
Καθιστικός χώρος	10	13	16	24
Σύνολο (τ.μ.)	14	19	24	36
Πλυσταριό	1 πλυντήριο & 1 στεγνωτήριο για κάθε 5 φοιτητές			

- (4) Η χωροθέτηση των χώρων κοινόχρηστων διευκολύνσεων σε σχέση με τα φοιτητικά δωμάτια πρέπει να διασφαλίζει άνετη λειτουργικότητα προς ικανοποίηση της Πολεοδομικής Αρχής.
- (5) Σε περιπτώσεις όπου αυτό δικαιολογείται επαρκώς από τα δεδομένα της ανάπτυξης ή/και τα ειδικά χαρακτηριστικά κάθε περίπτωσης, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέψει μικρότερα από τα καθορισμένα εμβαδά κοινόχρηστων χώρων ή/και ελαφρές αποκλίσεις των πιο πάνω προτύπων.

¹ Νοείται ότι, σε περίπτωση δημιουργίας δωματίων που περιλαμβάνει μικρή κουζίνα (kitchenette), δύναται να μην προνοείται κοινόχρηστη κουζίνα.

² Οι χώροι υγιεινής περιλαμβάνουν αποχωρητήριο, νιπτήρα και ντους.

³ Οι κοινόχρηστοι χώροι διευκολύνσεων περιλαμβάνουν κουζίνα, καθιστικό και πλυσταριό.

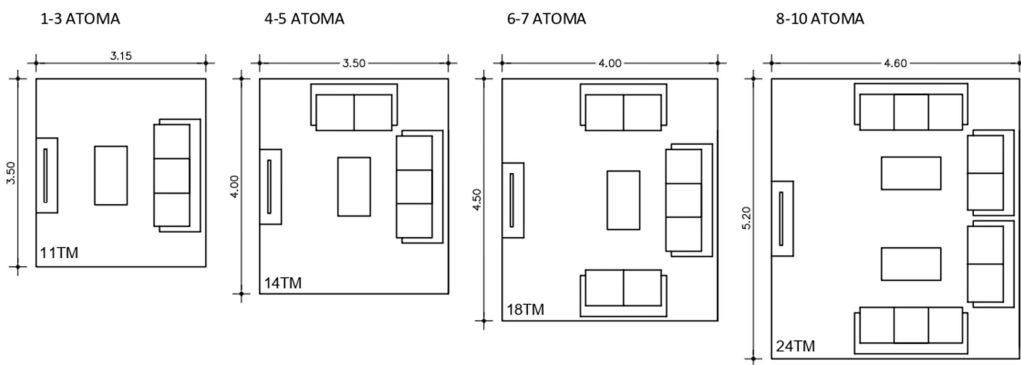
⁴ Όλα τα εμβαδά αφορούν καθαρά εσωτερικά ωφέλιμα εμβαδά των χώρων.

⁵ Όλα τα εμβαδά αφορούν καθαρά εσωτερικά ωφέλιμα εμβαδά των χώρων.

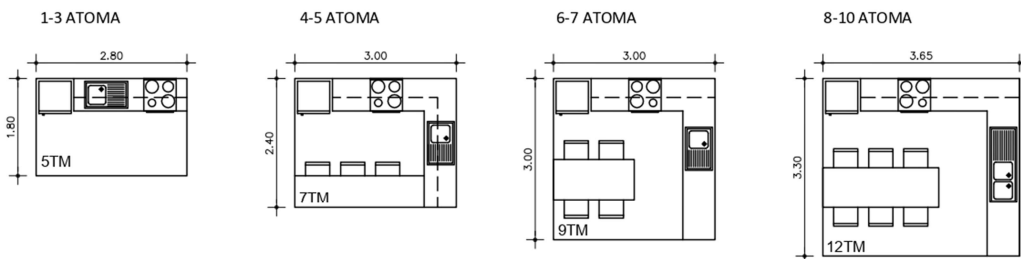
2.3. Στις περιπτώσεις όπου το συγκρότημα χωροθετείται σε υφιστάμενο κτήριο, αυτό θα ανακαινίζεται και αναβαθμίζεται λειτουργικά, στατικά, ενεργειακά και αισθητικά, τόσο εξωτερικά όσο και εσωτερικά. Επιπλέον, δεν χωροθετούνται φοιτητικά δωμάτια στο ισόγειο εμπορικών αναπτύξεων, συμπεριλαμβανομένου του ισογείου Διατηρητέων Οικοδομών με εμπορική χρήση ισογείου. Στους χώρους αυτούς δύναται να χωροθετούνται άλλες βοηθητικές χρήσεις, συμπεριλαμβανομένου των χώρων κοινόχρηστων διευκολύνσεων, νοούμενου ότι εξασφαλίζεται επαρκής φυσικός φωτισμός και αερισμός.

2.4. Δεν θα απαιτούνται χώροι στάθμευσης για αυτοκίνητα σε υφιστάμενες οικοδομές που θα μετατραπούν σε φοιτητικές εστίες/ φοιτητικά δωμάτια.

ΚΑΘΙΣΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ



ΚΟΥΖΙΝΑ



Σχέδιο 1: Ενδεικτική διαρρύθμιση κοινόχρηστων χώρων δωματίων