

# ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΓΡΑΜΜΕΣ

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

|   |    |
|---|----|
| A. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΝΤΑΞΗΣ ΣΤΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΟΡΗΓΙΩΝ .....  | 3  |
| A1. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗΣ.....   | 3  |
| A1.1 ΠΡΟΣΧΕΔΙΑ.....   | 3  |
| A1.2 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ.....   | 4  |
| A1.3 ΑΔΕΙΑ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ.....   | 6  |
| A1.4 ΑΙΤΗΣΗ ΓΙΑ ΕΝΤΑΞΗ ΣΤΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΟΡΗΓΙΩΝ .....  | 8  |
| A2. ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗΣ .....  | 9  |
| B. ΧΡΗΣΕΙΣ/ ΣΥΝΔΥΑΣΜΟΣ ΧΡΗΣΕΩΝ.....   | 10 |
| Γ. ΧΟΡΗΓΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΚΙΝΗΤΡΑ.....  | 14 |
| Γ1. ΧΟΡΗΓΙΑ.....  | 14 |
| Γ1.1 ΜΕΓΙΣΤΟ ΚΟΣΤΟΣ ΓΙΑ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ ΚΑΙ ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ..                               | 14 |
| Γ1.2 ΜΕΓΙΣΤΟ ΚΟΣΤΟΣ ΓΙΑ ΑΛΛΕΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ .....   | 14 |
| Γ1.3 ΜΕΓΙΣΤΟ ΚΟΣΤΟΣ ΓΙΑ ΝΕΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ .....  | 14 |
| Γ2. ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ.....  | 15 |
| Γ2.1 ΚΙΝΗΤΡΑ ΓΙΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ .....  | 15 |
| Γ3. ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΚΙΝΗΤΡΑ .....  | 16 |
| Γ3.1 ΚΙΝΗΤΡΑ ΓΙΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ .....  | 16 |
| Γ3.2 ΚΙΝΗΤΡΑ ΓΙΑ ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ.....  | 16 |
| Δ. ΑΡΧΕΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΑΙ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ .....   | 17 |
| Δ1. ΤΥΠΟΙ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΣΤΗΝ ΕΝΤΟΣ ΤΩΝ ΤΕΙΧΩΝ ΛΕΥΚΩΣΙΑ .....  | 17 |
| Δ1.1 ΑΣΤΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ .....   | 17 |
| Δ1.2 ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ ΜΕΙΚΤΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΜΕ ΕΠΙΡΡΟΕΣ ΜΟΝΤΕΡΝΟΥ ΚΙΝΗΜΑΤΟΣ ΚΑΙ ΤΟΠΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ (1940-1960) ..... | 19 |
| Δ1.3 ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ ΟΠΛΙΣΜΕΝΟΥ ΣΚΥΡΟΔΕΜΑΤΟΣ ΜΕ ΕΠΙΡΡΟΕΣ ΜΟΝΤΕΡΝΟΥ ΚΙΝΗΜΑΤΟΣ (1960-1970).....                       | 19 |
| Δ2. ΕΠΕΜΒΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ ΣΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΕΝΤΑΞΗΣ ΤΩΝ ΝΕΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ.....                                   | 20 |
| Δ2.1 ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΕΣ – ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΕΠΕΜΒΑΣΕΙΣ .....  | 20 |
| Δ3. ΑΝΤΙΣΕΙΣΜΙΚΗ ΘΩΡΑΚΙΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ .....   | 24 |
| Δ4. ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΠΟΔΟΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ .....  | 25 |
| Δ4.1 ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΠΟΔΟΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΜΕ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΑ ΔΟΜΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ.....  | 25 |

|  |    |
|--|----|
| Δ4.2 ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΠΟΔΟΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΜΕ ΦΕΡΟΝΤΑ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟ ΑΠΟ ΟΠΛΙΣΜΕΝΟ ΣΚΥΡΟΔΕΜΑ 1940-1960 ΚΑΙ 1960-1970 ..... | 25 |
| Δ5. ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΨΕΩΝ .....  | 27 |
| Δ5.1 ΕΠΙΓΡΑΦΕΣ ΚΑΙ ΠΙΝΑΚΙΔΕΣ .....   | 27 |
| Δ5.2 ΗΛΕΚΤΡΟΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ .....  | 27 |
| Δ5.3 ΣΤΕΓΑΣΤΡΑ, ΣΚΙΑΔΙΑ, ΤΕΝΤΕΣ.....   | 27 |
| Δ6 ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΑΥΛΩΝ ΚΑΙ ΥΠΑΙΘΡΙΩΝ ΧΩΡΩΝ .....  | 28 |
| Ε. ΑΡΧΕΣ ΑΝΕΓΕΡΣΗΣ ΚΑΙ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗΣ ΝΕΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ.....  | 28 |

## ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ

|  |   |
|--|---|
| Διάγραμμα 1: Διαδικασία αδειοδότησης και ένταξης στο σχέδιο χορηγιών ..... | 9 |
|--|---|

## ΕΙΚΟΝΕΣ

|   |    |
|---|----|
| Εικόνα 1: Συνδυασμός χρήσεων σε υφιστάμενες/ νέες ισόγειες ή πολυώροφες οικοδομές_1 ..... | 12 |
| Εικόνα 2: Συνδυασμός χρήσεων σε υφιστάμενες/ νέες ισόγειες ή πολυώροφες οικοδομές_2 ..... | 13 |
| Εικόνα 3: Χρηματοδότηση – Ποσοστά επιχορήγησης ανά κτήριο .....                           | 15 |

# Α. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΝΤΑΞΗΣ ΣΤΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΟΡΗΓΙΩΝ

## Α1. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗΣ

### Α1.1 ΠΡΟΣΧΕΔΙΑ

Σχετικά με τη διαδικασία ταχείας αδειοδότησης της ανάπτυξης, το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως (ΤΠΟ), σε συνεργασία με τον Δήμο Λευκωσίας (ΔΛ), εφαρμόζει απλοποιημένη διαδικασία αδειοδότησης (Διάγραμμα 1, σελ. 9). Η διαδικασία προϋποθέτει την προέγκριση προσχεδίων του εν δυνάμει Δικαιούχου, αναφορικά με την προτεινόμενη ανάπτυξη και την επιλογή/ κατανομή των χρήσεων.

Τα προσχέδια θα πρέπει να περιλαμβάνουν, τουλάχιστον, τα εξής:

- (α) πρόσφατο αντίγραφο πιστοποιητικό εγγραφής της προς ανάπτυξη ακίνητης ιδιοκτησίας, που να αποτυπώνει το πραγματικό καθεστώς κατά τον χρόνο υποβολής της αίτησης,
- (β) πρόσφατο επίσημο κτηματικό σχέδιο της προς ανάπτυξη ιδιοκτησίας που να αποτυπώνει το πραγματικό καθεστώς κατά τον χρόνο υποβολής της αίτησης στη μεγαλύτερη διαθέσιμη κλίμακα και το οποίο να δείχνει τη χωροθέτηση της αιτούμενης ανάπτυξης,
- (γ) κατόψεις όλων των επιπέδων της οικοδομής,
- (δ) όψη προς τον δρόμο (να υποδεικνύονται οι γειτονικές οικοδομές με σαφή ένδειξη των επιμέρους επιπέδων τους),
- (ε) μια τομή,
- (στ) σχέδια αποτύπωσης σε περίπτωση υφιστάμενης οικοδομής,
- (ζ) φωτογραφική αποτύπωση της προτεινόμενης υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας (υφιστάμενη οικοδομή ή τεμάχιο) και της εγγύς περιοχής, με σήμανση σε σχέδιο των σημείων και της κατεύθυνσης λήψης των φωτογραφιών,
- (η) επιστολή στην οποία θα περιγράφεται με σαφήνεια και όσο το δυνατό μεγαλύτερη ακρίβεια ο τύπος και η κλίμακα της προτεινόμενης ανάπτυξης, ώστε να είναι εφικτό να αντιληφθεί η Πολεοδομική Αρχή τις προθέσεις του αιτητή,
- (θ) οποιαδήποτε άλλη πληροφορία ή αποδεικτικό στοιχείο που κρίνεται απαραίτητο για τον χειρισμό της αίτησης.

Νοείται ότι, πρόσθετα στοιχεία δυνατό να απαιτηθούν κατά το στάδιο μελέτης της αίτησης.

Το ΤΠΟ σε συνεργασία με τον ΔΛ, μέσω της Επιτροπής Αξιολόγησης<sup>1</sup>, μελετούν τα προσχέδια που υποβλήθηκαν και προχωρούν σε υποδείξεις βελτίωσης ή προέγκριση της προτεινόμενης ανάπτυξης ή σε απόρριψή της.

Νοείται ότι ο αιτητής δεν είναι υποχρεωμένος να ακολουθήσει τη διαδικασία ταχείας αδειοδότησης σε περίπτωση που έχει ήδη εξασφαλίσει Πολεοδομική Άδεια.

---

<sup>1</sup> βλ. παράγραφο Ε.2, Οδηγού Σχεδίου Χορηγιών

## A1.2 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ

Σε περίπτωση προέγκρισης των προσχεδίων, ο αιτητής προχωρά σε κατάθεση αίτησης για έκδοση Πολεοδομικής Άδειας για την εν λόγω ανάπτυξη, κατά την οποία αρχικά ελέγχεται το κατά πόσο η πρόταση συνάδει με τα σχέδια που προεγκρίθηκαν. Η κατάθεση της Πολεοδομικής Αίτησης, καθώς και η καταβολή των δικαιωμάτων, γίνεται στον Δήμο Λευκωσίας, ενώ στη συνέχεια η αίτηση παραπέμπεται στο ΤΠΟ για μελέτη.

Η Πολεοδομική Αίτηση θα πρέπει να περιλαμβάνει τα εξής:

- (α) Έντυπο Αίτησης κατάλληλα συμπληρωμένο και υπογεγραμμένο από όλους τους συνιδιοκτήτες<sup>2</sup>. Τα έντυπα αιτήσεων λαμβάνονται ηλεκτρονικά από την ιστοσελίδα του Δήμου Λευκωσίας, στα πεδία «Εξυπηρέτηση» - «Έντυπα και Αιτήσεις» <https://www.nicosia.org.cy/el-GR/informations/documents/>, και αφορούν στα εξής:
- Ε.Σ.1: ΑΙΤΗΣΗ ΓΙΑ ΣΥΝΑΙΝΕΣΗ/ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ, ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΑΤΡΟΠΕΣ ΣΕ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΟΙΚΟΔΟΜΗ,
  - Ε.Α.1: ΑΙΤΗΣΗ ΓΙΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ - ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΓΙΑ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥΣ ΣΚΟΠΟΥΣ,
  - Ε.Α.5: ΑΙΤΗΣΗ ΓΙΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ - ΑΛΛΑΓΗ ΧΡΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.
- (β) Πρόσφατο πιστοποιητικό εγγραφής της προς ανάπτυξη ακίνητης ιδιοκτησίας, που να αποτυπώνει το πραγματικό καθεστώς κατά τον χρόνο υποβολής της αίτησης και, σε περίπτωση που η ιδιοκτησία αυτή είναι υποθηκευμένη, δήλωση του ενυπόθηκου δανειστή ότι δεν ενίσταται στην αιτούμενη ανάπτυξη.
- (γ) Πρωτότυπο κτηματολογικό χωρομετρικό σχέδιο, που να αποτυπώνει το πραγματικό καθεστώς κατά τον χρόνο υποβολής της αίτησης, στη μεγαλύτερη διαθέσιμη κλίμακα που να διευκρινίζει:
- τα όρια του τεμαχίου περιγραμμισμένα με κίτρινο χρώμα και της προτεινόμενης ανάπτυξης περιγραμμισμένα με κόκκινο χρώμα,
  - την προσπέλαση του τεμαχίου (από δημόσιο/ ιδιωτικό δρόμο/ δικαίωμα διόδου).
- (δ) Χωροταξικό σχέδιο που να δείχνει (κλίμακα σχεδίου 1:50 / 1:100 / 1:200 / 1:500, επιλογής μελετητή):
- τη θέση της προτεινόμενης οικοδομής,
  - τη θέση υφιστάμενων οικοδομών,
  - τη θέση κτηρίων που θα κατεδαφιστούν,
  - τη θέση και τις διαστάσεις χώρων στάθμευσης (περιλαμβανομένου χώρου στάθμευσης δίκυκλων πέραν των δέκα),
  - την είσοδο/ έξοδο οχημάτων και τη διακίνηση τους μέσα στο τεμάχιο,
  - τον χώρο φορτοεκφόρτωσης οχημάτων<sup>3</sup>,

<sup>2</sup> Όταν οι αιτητές είναι πέραν του ενός, τότε οι υπογραφές πρέπει να πιστοποιούνται από τον εξουσιοδοτημένο μελετητή, ή από Πιστοποιών Υπάλληλο. Όταν ο αιτητής είναι εταιρεία, πρέπει να προσκομίζεται πιστοποιητικό σύστασης εταιρείας, καθώς και έγγραφο με αναφορά στο ποιοι υπογράφουν εκ μέρους της εταιρείας. Εάν τα άτομα που υπογράφουν (πιθανόν διευθυντές εταιρείας) είναι πέραν του ενός, τότε οι υπογραφές πρέπει να πιστοποιούνται από τον εξουσιοδοτημένο μελετητή, ή από Πιστοποιών Υπάλληλο. Όταν ο αιτητής είναι εταιρεία η αίτηση θα πρέπει να φέρει και σφραγίδα της εταιρείας μαζί με τις υπογραφές.

<sup>3</sup> Για εμπορική, τουριστική και άλλη παρόμοια ανάπτυξη.

- την τοπιοτέχνηση χώρων (περιλαμβανομένων πλακόστρωτων επιφανειών και υφιστάμενων δένδρων και χρήσεων των υπόλοιπων χώρων),
- τον τρόπο διάθεσης και/ή επεξεργασίας αποβλήτων/ σκουπιδιών<sup>4</sup>,
- το υψόμετρο εδάφους γειτονικών τεμαχίων όπου υπάρχει σημαντική υψομετρική διαφορά.

(ε) Πλήρη αρχιτεκτονικά σχέδια σε κλίμακα, όχι μικρότερη του 1:50, που να δείχνουν:

- Κατόψεις ορόφων και οροφών/ στεγών, Όψεις και δυο (2) τουλάχιστον Τομές κάθετες μεταξύ τους, (παράλληλα και κάθετα επί του Δημόσιου Δρόμου) όλων των υφιστάμενων παραδοσιακών ή μη κτισμάτων ή/και των προτεινόμενων οικοδομών, περιλαμβανομένων περιτειχισμάτων, με διευκρίνηση της στάθμης/ υψομέτρων των γειτονικών τεμαχίων,
- υφιστάμενες και προτεινόμενες χρήσεις,
- υφιστάμενη και προτεινόμενη διαμόρφωση εδάφους και ολοκληρωμένες εξωτερικές όψεις περιτειχισμάτων,
- εξωτερικές διαστάσεις και ύψη υφιστάμενης ή νέας οικοδομής,
- τα υλικά κατασκευής και ιδιαίτερα αυτά των εξωτερικών επιφανειών υφιστάμενης και προτεινόμενης ανάπτυξης,
- διακριτική ένταξη στην οικοδομή των ακόλουθων στοιχείων: εγκαταστάσεων υδροδότησης (ντεπόζιτων, θερμοσιφώνων και ηλιακών πλαισίων), μηχανολογικών εγκαταστάσεων κλιματισμού (πρόνοια) και επιγραφών/ πινακίδων (στην ελληνική κατά κύριο λόγο γλώσσα και δευτερευόντως ξενόγλωσσες),
- πρόνοιες για άτομα μειωμένης κινητικότητας (π.χ. πρόνοιες για στάθμευση, πρόσβαση και διακίνηση).

(στ) Εμβαδογράμματα όλων των επιπέδων και όλων των χρήσεων, σε διαφάνεια.

(ζ) Έγχρωμες φωτογραφίες της υφιστάμενης οικοδομής ή του υπό ανάπτυξη τεμαχίου και των εκατέρωθεν οικοδομών. Οι φωτογραφίες να αριθμούνται και να συνοδεύονται από ευρετήριο χωρομετρικό σχέδιο με διευκρίνηση των σημείων λήψης.

(η) Σε περίπτωση υφιστάμενων οικοδομών όπου οι εργασίες αφορούν και σε στατική αναβάθμιση του κελύφους, επιπρόσθετα θα υποβάλλονται:

- Πλήρη σειρά χαρακτηριστικών λεπτομερειών σε κλίμακα 1: 10.
- Στατικά σχέδια ή διαγράμματα που να δείχνουν, μεταξύ άλλων, ευκρινώς τις θέσεις κολώνων και δοκών πλακών, αν υπάρχουν ή προτείνονται, καθώς και τη σχέση/ σύνδεση νέων κατασκευών με την υφιστάμενη οικοδομή.

(θ) Σε περίπτωση διατηρητέων οικοδομών και αρχαίων μνημείων, επιπρόσθετα θα υποβάλλεται λεπτομερής περιγραφή της υφιστάμενης κατάστασης και των προτεινόμενων εργασιών και μετατροπών με ειδική αναφορά στα υφιστάμενα και προτεινόμενα υλικά, χρώματα (επί Σχεδίων), μέθοδο δόμησης, μηχανολογικές και άλλες εγκαταστάσεις, διαφημιστικές πινακίδες (μέγεθος, υλικά, τρόπος και χώρος ανάρτησης), κ.λπ. Όπου

<sup>4</sup> Για εμπορική, τουριστική και παρόμοια ανάπτυξη και για οικιστική ανάπτυξη που περιλαμβάνει πάνω από δέκα (10) φοιτητικά δωμάτια.

απαιτείται θα υποβάλλονται σχέδιο ή διαγράμματα που να δείχνουν ευκρινώς τις προτεινόμενες εργασίες στη Διατηρητέα Οικοδομή.

- (ι) Οποιαδήποτε άλλη πληροφορία ή αποδεικτικό στοιχείο που κρίνεται απαραίτητο για το χειρισμό της αίτησης.

Νοείται ότι, πρόσθετα στοιχεία δυνατό να απαιτηθούν από την Πολεοδομική Αρχή κατά το στάδιο της μελέτης της αίτησης.

Σημειώνεται ότι:

- Ο μελετητής θα μπορεί να εξασφαλίσει τις απαιτούμενες για κάθε ανάπτυξη διαβουλεύσεις από τα Αρμόδια Τμήματα/ Υπηρεσίες/ Αρχές, ώστε αυτές να κατατίθενται μαζί με την Πολεοδομική Αίτηση, προκειμένου να επιταχύνεται η διαδικασία έκδοσης της Πολεοδομικής Άδειας. Το ΤΠΟ σε συνεργασία με όλα τα Αρμόδια Τμήματα/ Υπηρεσίες/ Αρχές, έχει καταρτίσει συμβουλευτικούς, προς τους Μελετητές, Πίνακες, οι οποίοι βρίσκονται αναρτημένοι στη σελίδα του Τμήματος, για τις απαιτούμενες για κάθε είδος ανάπτυξης Διαβουλεύσεις, ώστε να επιτευχθεί ο πιο πάνω στόχος.
- Σε περίπτωση που θα προκύψουν ουσιαστικές τροποποιήσεις στα σχέδια κατά τη διαδικασία των διαβουλεύσεων είναι υποχρέωση του μελετητή να διαβουλευτεί εκ νέου με τους Διαβουλευτές από τους οποίους έχουν ήδη ληφθεί απόψεις, ώστε τα τελικά σχέδια που θα υποβληθούν για Πολεοδομική Άδεια να ταυτίζονται με εκείνα για τα οποία εξασφαλίστηκαν οι διαβουλεύσεις.
- Η διάρκεια ισχύος των απόψεων των Διαβουλευτών που θα υποβάλλονται από τους Μελετητές του έργου με την Πολεοδομική Αίτηση θα είναι έξι μήνες από την ημερομηνία εξασφάλισης της πρώτης διαβούλευσης μέχρι την ημερομηνία υποβολής της Πολεοδομικής Αίτησης, διαφορετικά οι απαντήσεις των Διαβουλευτών θα πρέπει να εκσυγχρονίζονται από τους ενδιαφερόμενους, μέσω των Αρμοδίων Τμημάτων/ Υπηρεσιών/ Αρχών. Εννοείται ότι οι Διαβουλευτές δεσμεύονται να απαντήσουν σε 21 ημέρες από την ημερομηνία υποβολής του Εντύπου διαβούλευσης, ή από την ημερομηνία υποβολής συμπληρωμένων στοιχείων της αίτησης, αν αυτά δεν είχαν υποβληθεί εξ αρχής.
- Στο στάδιο μελέτης της Πολεοδομικής Αίτησης δυνατό να απαιτηθεί οποιαδήποτε άλλη διαβούλευση από την Πολεοδομική Αρχή ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της κάθε ανάπτυξης. Αυτή θα διενεργείται από την ίδια την Πολεοδομική Αρχή.
- Προτρέπονται οι Μελετητές, όπως για μεγάλες αναπτύξεις λαμβάνουν εξ αρχής την άποψη της Πυροσβεστικής Υπηρεσίας, ώστε να μην προκύπτουν ουσιαστικές αλλαγές στις Μελέτες μετά την χορήγηση της Πολεοδομικής άδειας.
- Σε περίπτωση όπου για την ανάπτυξη απαιτείται, με βάση τις πρόνοιες των περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων από Ορισμένα Έργα Νόμων, η υποβολή, Μελέτης Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον (ΜΕΕΠ) ή Προκαταρκτικής Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον (ΠΕΕΠ), η σχετική διαβούλευση με το Τμήμα Περιβάλλοντος, θα γίνεται από την Πολεοδομική Αρχή, όπως προνοεί το άρθρο (9) των πιο πάνω Νόμων.

### A1.3 ΑΔΕΙΑ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ

Με την έκδοση της Πολεοδομικής Άδειας, ο αιτητής προχωρά σε κατάθεση αίτησης για έκδοση Άδειας Οικοδομής για την εν λόγω ανάπτυξη. Η κατάθεση της Αίτησης για Άδεια Οικοδομής, καθώς και η καταβολή των δικαιωμάτων γίνεται στον Δήμο Λευκωσίας.

Η Αίτηση για Άδεια Οικοδομής θα πρέπει να περιλαμβάνει τα εξής:

- (α) Έντυπο αίτησης της Αρμόδιας Αρχής υπογεγραμμένο από όλους τους συνιδιοκτήτες<sup>5</sup>.
- (β) Έντυπο υπεύθυνης δήλωσης των μελετητών του έργου.
- (γ) Αντίγραφα των εγγράφων ανάθεσης και ανάληψης της μελέτης και της επίβλεψης του έργου (αφορά στον αρχιτέκτονα και στον πολιτικό μηχανικό του έργου).
- (δ) Βεβαιώσεις ΕΤΕΚ για όλους τους μελετητές. Σε περίπτωση που η ηλεκτρολογική μελέτη εκπονήθηκε από πρόσωπο που πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις του Κανονισμού 3 (6) των περί Οδών και Οικοδομών (Μηχανολογικές και Ηλεκτρολογικές Εγκαταστάσεις) Κανονισμών, ΚΔΠ 111/2006, αντί βεβαίωση του ΕΤΕΚ, θα πρέπει να υποβάλλεται Ειδική Εξουσιοδότηση από το Τμήμα Ηλεκτρομηχανολογικών Υπηρεσιών.
- (ε) Ένα αντίγραφο του πιστοποιητικού εγγραφής (τίτλου ιδιοκτησίας) μαζί με το πρωτότυπο για έλεγχο. Το πιστοποιητικό εγγραφής θα πρέπει να έχει εκδοθεί πρόσφατα – το αργότερο 6 μήνες πριν από την υποβολή της αίτησης για άδεια οικοδομής. Σε περίπτωση που η ιδιοκτησία είναι υποθηκευμένη, να υποβάλλεται ένα αντίγραφο του πιστοποιητικού εγγραφής μαζί με δήλωση του ενυπόθηκου δανειστή ότι δεν ενίσταται στην αίτηση για άδεια.
- (στ) Δύο επίσημα τοπογραφικά σχέδια του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας<sup>6</sup>, πρόσφατης έκδοσης, υπογεγραμμένα και σφραγισμένα από τον μελετητή, στα οποία να δείχνεται το υπό ανάπτυξη τεμάχιο με κίτρινο χρώμα και η προτεινόμενη ανάπτυξη με κόκκινο χρώμα.
- (ζ) Σχέδιο σε ελάχιστη κλίμακα 1:500 στο οποίο να δείχνεται η θέση της ανάπτυξης από τα σύνορα του οικοπέδου, τα υφιστάμενα και προτεινόμενα υψόμετρα της ανάπτυξης και τα υφιστάμενα υψόμετρα των παρακειμένων ιδιοκτησιών.
- (η) Δύο πρωτότυπες σειρές της πολεοδομικής άδειας, σφραγισμένες, μαζί με δύο σειρές αρχιτεκτονικών σχεδίων στα οποία να σημειώνονται με τρόπο ευδιάκριτο (είτε με άλλο χρώμα είτε με γραμμοσκίαση) οι τυχόν αλλαγές που έχουν γίνει από την πολεοδομική άδεια. Σε περίπτωση που υπάρχουν αλλαγές, να περιλαμβάνονται τουλάχιστον τα ακόλουθα σχέδια, σε δύο σειρές:
- κατόψεις (υπογείου, ισογείου, μεσοπατώματος, όλων των ορόφων, οροφής και βοηθητικών οικοδομών),
  - όψεις,
  - τομές σε δύο κατευθύνσεις.
- (θ) Εμβαδόγραμμα όλων των επιπέδων και όλων των χρήσεων, σε διαφάνεια.
- (ι) Δύο σειρές σχεδίων αποχετεύσεων (με την ίδια σειρά όπως οι κατόψεις) μαζί με λεπτομερή σχέδια φρεατίων, σηπτικού και απορροφητικού λάκκου (όπου απαιτείται).
- (ια) Δύο σειρές της στατικής και αντισεισμικής μελέτης για όλες τις κατασκευές, που να περιλαμβάνει, τουλάχιστον, τα ακόλουθα στατικά/ κατασκευαστικά σχέδια:

<sup>5</sup> Όταν οι αιτητές είναι πέραν του ενός, ή όταν ο αιτητής είναι εταιρεία, ισχύουν τα ίδια με την αίτηση για Πολεοδομική Άδεια πιο πάνω.

<sup>6</sup> Τα επίσημα τοπογραφικά σχέδια τα οποία θα υποβάλλονται με τις αιτήσεις, θα πρέπει να φέρουν σφραγίδα του Τμήματος Κτηματολογίου με πρόσφατη ημερομηνία.

- θεμέλια,
- σχέδια πλακών (με την ίδια σειρά όπως οι κατόψεις),
- κατάλογοι υποστυλωμάτων, δοκών, τοίχων αντιστήριξης, περιτοιχίσματα,
- σχέδια λεπτομερειών και κατασκευαστικές λεπτομέρειες για άλλες κατασκευές, (π.χ. ξύλινες στέγες, περιτοιχίσματα, περιφράξεις, κολυμβητικές δεξαμενές, στέγαστρα, πέργολες κ.λπ.),
- κατασκευαστικά σχέδια μικρών βοηθητικών οικοδομών.

(ιβ) Δύο σειρές μελέτης ηλεκτρολογικής εγκατάστασης σύμφωνα με την ΚΔΠ 111/2006.

(ιγ) Δύο σειρές μελέτης μηχανολογικής εγκατάστασης σύμφωνα με την ΚΔΠ 111/2006.

(ιδ) Δύο σειρές εγγράφων και υπολογισμών για την ενεργειακή απόδοση του κτηρίου σύμφωνα με την ΚΔΠ 429/2006.

Σημειώνεται ότι:

- Οι μελέτες (σχέδια και υπολογισμοί) θα πρέπει να υπογράφονται από τον μελετητή που τις εκπόνησε.
- Όλα τα σχέδια, περιλαμβανομένου του τοπογραφικού, πρέπει να είναι υπογεγραμμένα και σφραγισμένα από τον μελετητή.
- Όλα τα έγγραφα και σχέδια πρέπει να είναι κατάλληλα διπλωμένα σε μέγεθος Α4 με τρόπο που να μπορούν να τρυπηθούν και να στερεωθούν κατά μήκος του αριστερού περιθωρίου, αλλά να μπορούν να ανοιχθούν για έλεγχο.
- Στις περιπτώσεις αναπτύξεων για τις οποίες κρίνεται απαραίτητη η διαβούλευση με άλλα Κυβερνητικά Τμήματα ή Υπηρεσίες, θα πρέπει να υποβάλλονται στην Αρμόδια Αρχή, πέραν των απαιτούμενων, πρόσθετες σειρές εγγράφων.
- Στην περίπτωση που ο μελετητής εξασφάλισε τις απαιτούμενες διαβουλεύσεις κατά την έκδοση της Πολεοδομικής Άδειας, αυτές θα πρέπει να επισυναφθούν και στην αίτηση για Άδεια Οικοδομής, καθώς και τυχόν άλλες διαβουλεύσεις που απαιτούνται ξεχωριστά για την Άδεια Οικοδομής. Οι διαβουλεύσεις για σκοπούς εξασφάλισης Άδειας Οικοδομής, φαίνονται στους αντίστοιχους Πίνακες για το θέμα, στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Εσωτερικών (στον σύνδεσμο Διοίκηση/ Τεχνικές Υπηρεσίες).

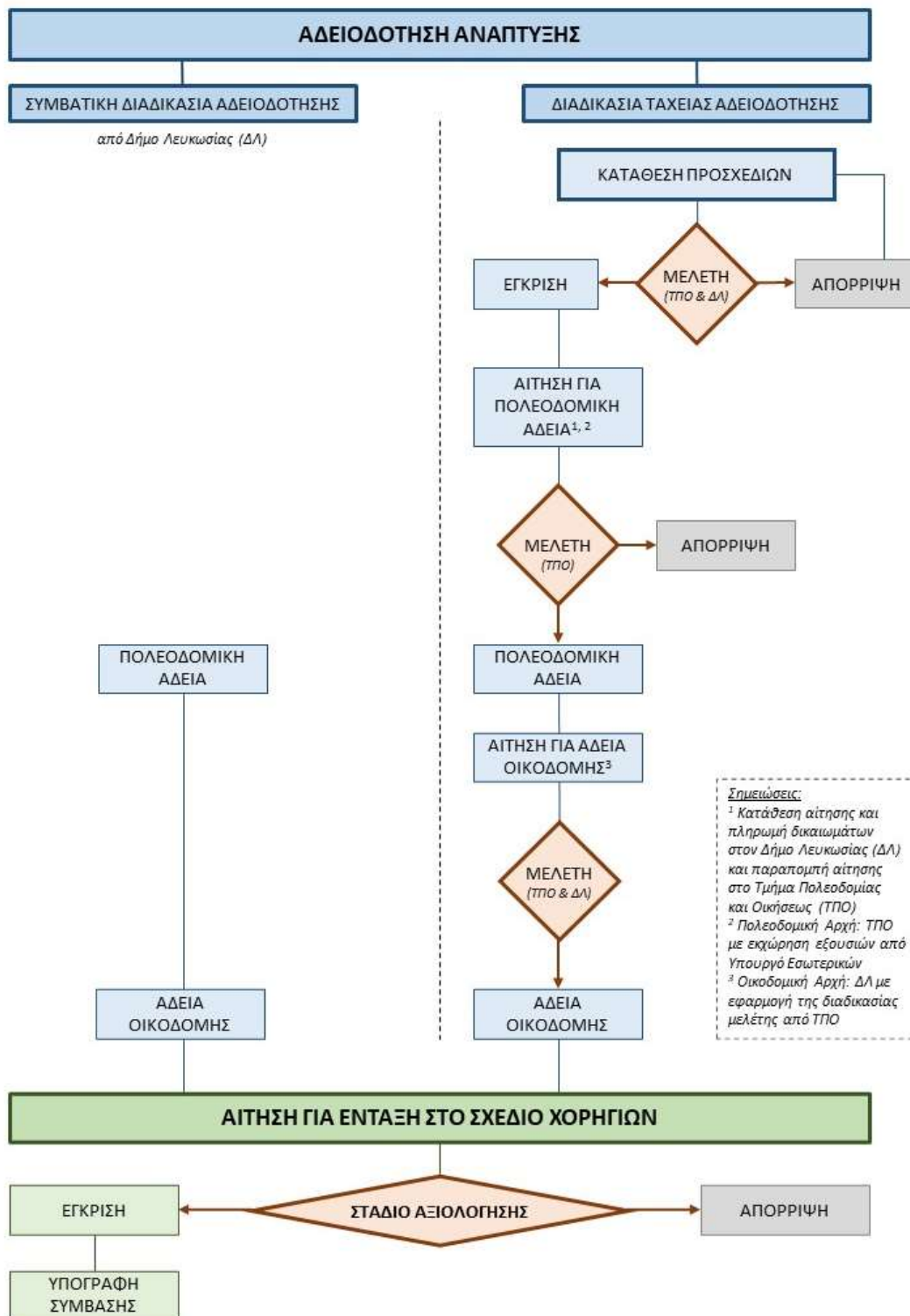
#### **A1.4 ΑΙΤΗΣΗ ΓΙΑ ΕΝΤΑΞΗ ΣΤΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΟΡΗΓΙΩΝ**

Με την έκδοση της Άδειας Οικοδομής, ο αιτητής προχωρά σε κατάθεση αίτησης για ένταξη στο Σχέδιο Χορηγιών (Παράρτημα 8: Αίτηση για ένταξη στο Σχέδιο Χορηγιών για φοιτητικές εστίες/φοιτητικά δωμάτια στην εντός των τειχών Λευκωσία).

Οι Γενικές και Ειδικές Προϋποθέσεις Συμμετοχής, η Διαδικασία Υποβολής και Εξέτασης των Αιτήσεων, καθώς και η μέθοδος Αξιολόγησης και Έγκρισης των Προτάσεων περιγράφονται εκτενώς στον Οδηγό του Σχεδίου.



## Α2. ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗΣ



Διάγραμμα 1: Διαδικασία αδειοδότησης και ένταξης στο σχέδιο χορηγιών

## B. ΧΡΗΣΕΙΣ/ ΣΥΝΔΥΑΣΜΟΣ ΧΡΗΣΕΩΝ

Το ιστορικό κέντρο της πόλης θα πρέπει να συνεχίσει να εξελίσσεται ως ένα περιβάλλον φιλικό για τους πεζούς, παρέχοντας παράλληλα όλες τις διευκολύνσεις στους νέους κατοίκους που θα φιλοξενηθούν στις οικοδομές του. Τα κτήρια, δεδομένης της άμεσης εγγύτητας τους με τον δρόμο και τους πεζούς, μπορούν να συνεισφέρουν καθοριστικά σε αυτό τον στόχο, προσφέροντας ένα ενεργό μέτωπο προς τον δρόμο και ουσιαστικό οπτικό ενδιαφέρον, ελκύοντας την εξερεύνηση, ενισχύοντας την κοινωνικότητα και την ψυχαγωγία και προσφέροντας τα απαραίτητα σε νέους και παλιούς κατοίκους, ώστε να απολαμβάνουν τη διαμονή τους, μόνιμη ή περιστασιακή/ σύντομη στην παλιά πόλη.

Σημειώνεται ότι, θα γίνεται προσπάθεια προκειμένου να διατηρούνται οι ιστορικές εμπορικές χρήσεις των ισόγειων σε όλες ανεξάρτητα τις οικοδομές. Η μετατροπή των εμπορικών καταστημάτων, τόσο αυτών που εφάπτονται των δημόσιων δρόμων όσον και αυτών που βρίσκονται σε εσωτερικές στοές με πρόσβαση και οπτική επαφή με το δρόμο, καθώς και των παραδοσιακών μονώροφων εργαστηρίων ή καταστημάτων, σε οικιστικές μονάδες δεν θα γίνεται αποδεκτή.

Τα ισόγεια των οικοδομών, θα εξακολουθήσουν να αναπτύσσονται κατά τρόπο που να ενθαρρύνουν τη δραστηριότητα από τους πεζούς όπως π.χ. μικρά καταστήματα, χώροι εστίασης, υπηρεσίες, κ.λπ. καθώς και κατά τρόπο που να υποστηρίζουν τις δραστηριότητες των φοιτητών που θα εγκατασταθούν στην πόλη, όπως π.χ. μικρά γυμναστήρια, πολιτιστικές αίθουσες, φωτοτυπικά κέντρα κ.λπ. Σημειώνεται ότι, στο ισόγειο των νέων οικοδομών, δεν συστήνεται η χωροθέτηση δωματίων σε άμεση επαφή με τον δρόμο. Τα δωμάτια μπορούν να χωροθετηθούν σε όροφο ή σε επαφή με εσωτερική αυλή. Βοηθητικές – υποστηρικτικές χρήσεις ως προς τα δωμάτια, μπορούν να χωροθετούνται σε επαφή με τον δρόμο.

Ιδιαίτερη σημασία θα δίδεται στην συμβατότητα των χρήσεων ανά επίπεδο κατασκευής, καθώς και στην αποφυγή χρήσεων που προκαλούν οχληρία ή δύναται να προκαλέσουν υποβάθμιση των ανέσεων των φοιτητικών εστιών/ φοιτητικών δωματίων ή/ και γειτονικών ανέσεων, στην περίπτωση χωροθέτησης σε αμιγώς οικιστικές περιοχές.

Σημειώνεται ότι, ποσοστό τουλάχιστον 60%-80% του εμβαδού του κτηρίου, ανά περίπτωση, θα πρέπει να αφορά στη δημιουργία φοιτητικών δωματίων. Το ποσοστό αυτό εξαρτάται από την τυπολογία των υφιστάμενων κτηρίων και τις δυνατότητες αναδιαμόρφωσής τους, καθώς και από τον βαθμό δυσκολίας που παρουσιάζει το κάθε κενό τεμάχιο ως προς τη διαμόρφωση των εν λόγω δωματίων. Νοείται ότι σε υφιστάμενα κτήρια, όπου η εσωτερική διαρρύθμιση του χώρου θεωρείται έως ένα βαθμό δεσμευτική, θα απαιτείται τουλάχιστον το 60% του συνολικού εμβαδού του κτηρίου να διαμορφωθεί σε δωμάτια φοιτητών προς ενοικίαση, ενώ σε κενά τεμάχια για νέες αναπτύξεις, όπου το κτηριολογικό πρόγραμμα μπορεί να εφαρμοστεί χωρίς δεσμεύσεις, η απαίτηση για διαμόρφωση φοιτητικών δωματίων μπορεί να φτάνει μέχρι και σε ποσοστό 80% του εμβαδού του κτηρίου. Στο ποσοστό αυτό περιλαμβάνονται και οι κοινόχρηστοι χώροι των δωματίων, όπως καθιστικός χώρος, κουζίνα, χώρος πλυντηρίων και διάδρομοι διακίνησης. Ενδεικτικά μεγέθη και ενδεικτική διαρρύθμιση των χώρων αυτών παρουσιάζεται στο Παράρτημα 2.

Το υπόλοιπο 20%-40% δύναται να χρησιμοποιείται για άλλες συναφείς χρήσεις, περιορισμένου βαθμού οχληρίας. Η κατανομή και η επιλογή των χρήσεων θα τυγχάνει διαβούλευσης και έγκρισης κατά το Στάδιο της Προέγκρισης. Η απόφαση της Υπηρεσιακής Επιτροπής, σχετικά με την κατανομή

και την επιλογή των χρήσεων, θα είναι δεσμευτική. Νοούμενου ότι ο βασικός στόχος του Σχεδίου είναι η δημιουργία φοιτητικών εστιών/ φοιτητικών δωματίων, το ελάχιστο ποσοστό που θα απαιτείται για την κύρια χρήση δεν μπορεί να είναι μικρότερο του 60% σε καμία περίπτωση. Επισημαίνεται ότι τα κριτήρια καθορισμού των χρήσεων αφορούν στα εξής:

- μέγιστο δυνατό ποσοστό διαμόρφωσης φοιτητικών δωματίων,
- ελάχιστο δυνατό ποσοστό χωροθέτησης συναφών χρήσεων,
- δεσμεύσεις χρήσεων που προκύπτουν από την εκάστοτε Πολεοδομική Ζώνη, όπου εμπίπτει το υπό ανάπτυξη τεμάχιο,
- δεσμεύσεις χρήσεων που προκύπτουν από την τυπολογία του κτηρίου,
- περιορισμένος βαθμός οχληρίας από συναφείς χρήσεις στο ίδιο τεμάχιο, κ.λπ.

Σημειώνεται, τέλος, ότι το 60% του συνολικού εμβαδού του κτηρίου, ανά περίπτωση, αφορά και στο ελάχιστο αποδεκτό ποσοστό, το οποίο θα διατίθεται εξ' ολοκλήρου σε φοιτητές με χαμηλό προκαθορισμένο ενοίκιο για χρονικό διάστημα 5 ημερολογιακών ετών (60 μηνών). Ποσοστό διαθέσιμων δωματίων πέραν του 60% του συνολικού εμβαδού του κτηρίου, δύναται να παραχωρείται σε άλλα άτομα (φοιτητές, ακαδημαϊκό προσωπικό, κ.ά.), στο χαμηλό προκαθορισμένο ενοίκιο ή σε τιμές αγοράς, αναλόγως της βούλησης του ιδιοκτήτη. Τυχόν τμήμα της οικοδομής με άλλη χρήση (πχ κατάσταση σε ισόγειο οικοδομής), περιλαμβάνεται στο 40% του συνολικού εμβαδού του κτηρίου το οποίο ο ιδιοκτήτης μπορεί να ενοικιάσει εκτός των συμβατικών του υποχρεώσεων. Ακολουθούν παραδείγματα.

#### Παράδειγμα 1

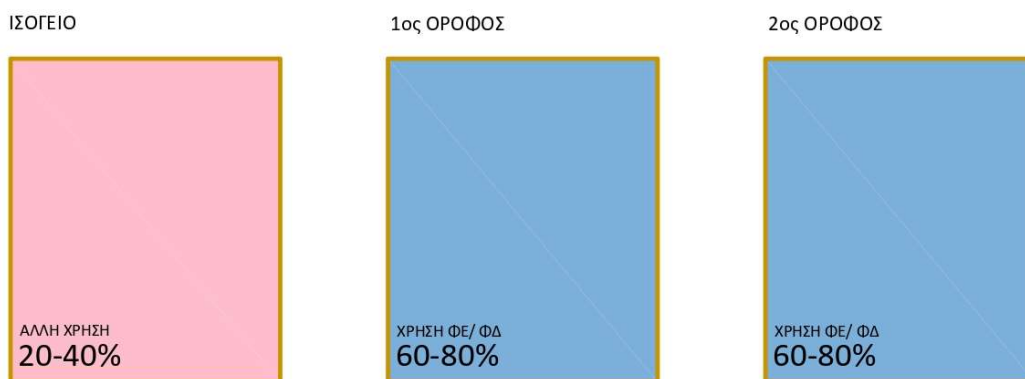
|                            |          |      |                              |
|----------------------------|----------|------|------------------------------|
| Συνολικό εμβαδόν οικοδομής | 300 τ.μ. | 100% |                              |
| Εμβαδόν φοιτητικής εστίας  | 180 τ.μ. | 60%  | Συμβατική υποχρέωση ενοικίου |
| Εμβαδόν άλλης χρήσης       | 120 τ.μ. | 40%  | Ελεύθερο ενοίκιο             |

#### Παράδειγμα 2

|                            |          |      |  |
|----------------------------|----------|------|--|
| Συνολικό εμβαδόν οικοδομής | 300 τ.μ. | 100% |  |
| Εμβαδόν φοιτητικής εστίας  | 220 τ.μ. | 74%  | 60% Συμβατική υποχρέωση ενοικίου<br>14% Ελεύθερο ενοίκιο |
| Εμβαδόν άλλης χρήσης       | 80 τ.μ.  | 26%  | Ελεύθερο ενοίκιο   |

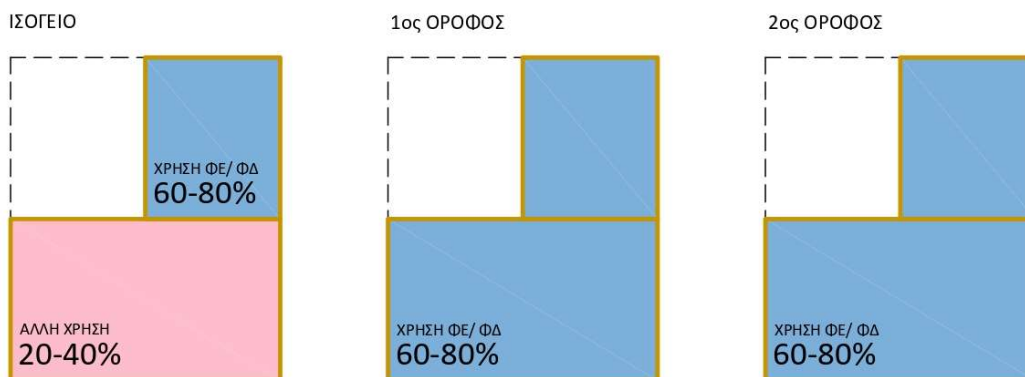
#### Παράδειγμα 3

|                            |          |      |  |
|----------------------------|----------|------|--|
| Συνολικό εμβαδόν οικοδομής | 300 τ.μ. | 100% |  |
| Εμβαδόν φοιτητικής εστίας  | 300 τ.μ. | 100% | 60% Συμβατική υποχρέωση ενοικίου<br>40% Ελεύθερο ενοίκιο |
| Εμβαδόν άλλης χρήσης       | -        | -    |  |



ΔΡΟΜΟΣ

Ποσοστό 60-80% του συνόλου του κτηρίου (υφιστάμενο ή νέο) αφορά στη χρήση φοιτητικής εστίας/ φοιτητικών δωματίων, περιλαμβανομένων των κοινόχρηστων τους χώρων (καθιστικό, κουζίνα, πλυσταριό). Ενδεχόμενη χωροθέτηση άλλων συναφών χρήσεων, πρέπει να γίνεται στο ισόγειο της οικοδομής, νοσημένου ότι η Ζώνη της περιοχής το επιτρέπει.



ΔΡΟΜΟΣ

Σε εμπορικούς δρόμους, ή περιοχές μεικτών χρήσεων, προβλέπεται η χωροθέτηση άλλων συναφών χρήσεων στο ισόγειο της οικοδομής, σε επαφή με τον δρόμο. Φοιτητικά δωμάτια μπορούν να χωροθετούνται στο ισόγειο της οικοδομής, σε επαφή με εσωτερική αυλή. Νοείται πως ποσοστό 60-80% του συνόλου του κτηρίου (υφιστάμενο ή νέο) θα πρέπει να αφορά στη χρήση φοιτητικής εστίας/ φοιτητικών δωματίων, περιλαμβανομένων των κοινόχρηστων τους χώρων (καθιστικό, κουζίνα, πλυσταριό).

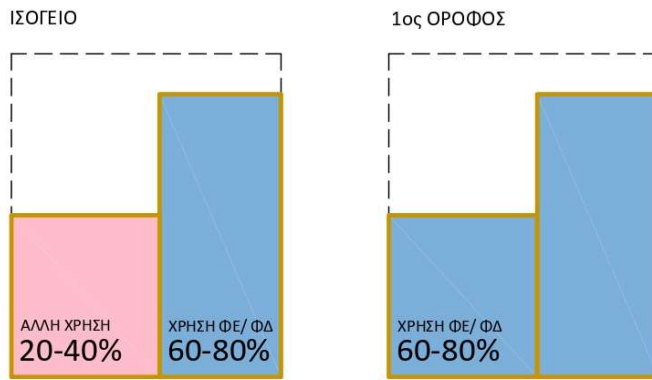
[ - ] ΟΡΙΑ ΤΕΜΑΧΙΟΥ/ΩΝ

ΟΙΚΟΔΟΜΗ (ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ/ ΝΕΑ)

60-80% ΤΟΥ ΚΤΗΡΙΟΥ ΓΙΑ ΧΡΗΣΗ ΦΟΙΤΗΤΙΚΗΣ ΕΣΤΙΑΣ/ ΦΟΙΤΗΤΙΚΩΝ ΔΩΜΑΤΙΩΝ

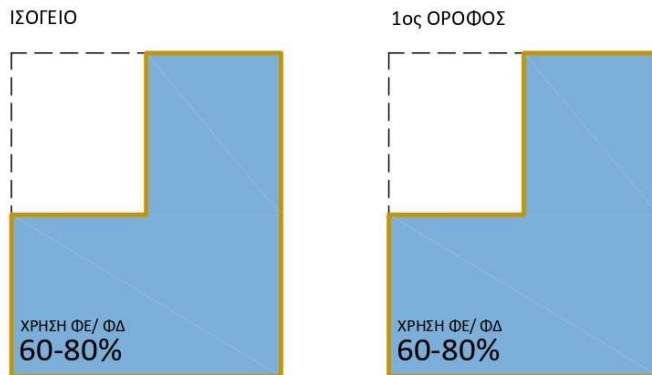
20-40% ΤΟΥ ΚΤΗΡΙΟΥ ΓΙΑ ΑΛΛΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ

Εικόνα 1: Συνδυασμός χρήσεων σε υφιστάμενες/ νέες ισόγειες ή πολυώροφες οικοδομές \_1



ΔΡΟΜΟΣ

Οι κοινόχρηστοι χώροι της φοιτητικής εστίας/ φοιτητικών δωματίων (καθιστικό, κουζίνα, πλυσταριό), μπορούν να χωροθετούνται στο ισόγειο της οικοδομής, σε επαφή με τον δρόμο. Νοείται πως ποσοστό 60-80% του συνόλου του κτηρίου (υφιστάμενο ή νέο) θα πρέπει να αφορά στη χρήση φοιτητικής εστίας/ φοιτητικών δωματίων, περιλαμβανομένων των κοινόχρηστων τους χώρων.



ΔΡΟΜΟΣ

Σε περιοχές αμιγούς κατοικίας προτείνεται η χωροθέτηση των κοινόχρηστων χώρων της φοιτητικής εστίας/ φοιτητικών δωματίων (καθιστικό, κουζίνα, πλυσταριό) στο ισόγειο της οικοδομής, σε επαφή με τον δρόμο.

[ - - ] ΟΡΙΑ ΤΕΜΑΧΙΟΥ/ΩΝ

[ ] ΟΙΚΟΔΟΜΗ (ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ/ ΝΕΑ)

[ ] 60-80% ΤΟΥ ΚΤΗΡΙΟΥ ΓΙΑ ΧΡΗΣΗ ΦΟΙΤΗΤΙΚΗΣ ΕΣΤΙΑΣ/ ΦΟΙΤΗΤΙΚΩΝ ΔΩΜΑΤΙΩΝ

[ ] 20-40% ΤΟΥ ΚΤΗΡΙΟΥ ΓΙΑ ΑΛΛΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ

Εικόνα 2: Συνδυασμός χρήσεων σε υφιστάμενες/ νέες ισόγειες ή πολύωροφες οικοδομές \_2

## Γ. ΧΟΡΗΓΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΚΙΝΗΤΡΑ

### Γ1. ΧΟΡΗΓΙΑ

Το ύψος της χορηγίας (ένταση χορηγίας) για μετατροπή υφιστάμενου κτηρίου σε φοιτητική εστία/ φοιτητικά δωμάτια, θα ανέρχεται στο 75% επί των επιλέξιμων δαπανών κάθε Πρότασης, ενώ για την ανέγερση νέου κτηρίου που θα προορίζεται για φοιτητική εστία/ φοιτητικά δωμάτια, στο 50% επί των επιλέξιμων δαπανών κάθε Πρότασης. Οι επιλέξιμες και μη επιλέξιμες δαπάνες περιγράφονται εκτενώς στον Οδηγό Σχεδίου.

Για να υπολογιστεί η χορηγία για το κάθε Έργο που εμπίπτει στις πρόνοιες του παρόντος Σχεδίου, πρώτα καθορίζεται το κόστος ανακαίνισης/ ανέγερσης της οικοδομής. Για τον καθορισμό του κόστους, λαμβάνονται δύο τιμές:

- (α) η πρώτη τιμή είναι το πραγματικό κόστος ανακαίνισης/ ανέγερσης της οικοδομής, δηλαδή η κοστολόγηση που καταθέτει ο μελετητής του έργου με βάση τις τιμές του εργολάβου, που εξασφαλίζεται ύστερα από την υποβολή προσφορών, και
- (β) η δεύτερη τιμή είναι το μέγιστο κόστος ανά τ.μ. βάσει της κοστολόγησης που καθορίζεται για σκοπούς του παρόντος Σχεδίου.

Ως κόστος για σκοπούς χορηγίας του παρόντος Σχεδίου θεωρείται το χαμηλότερο από τις δύο αυτές τιμές.

#### Γ1.1 ΜΕΓΙΣΤΟ ΚΟΣΤΟΣ ΓΙΑ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ ΚΑΙ ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ

Το μέγιστο κόστος ανακαίνισης, για σκοπούς του παρόντος Σχεδίου, υπολογίζεται στα €1400/τ.μ.

#### Γ1.2 ΜΕΓΙΣΤΟ ΚΟΣΤΟΣ ΓΙΑ ΑΛΛΕΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ

Το μέγιστο κόστος ανακαίνισης, για σκοπούς του παρόντος Σχεδίου, υπολογίζεται στα €1000/τ.μ.

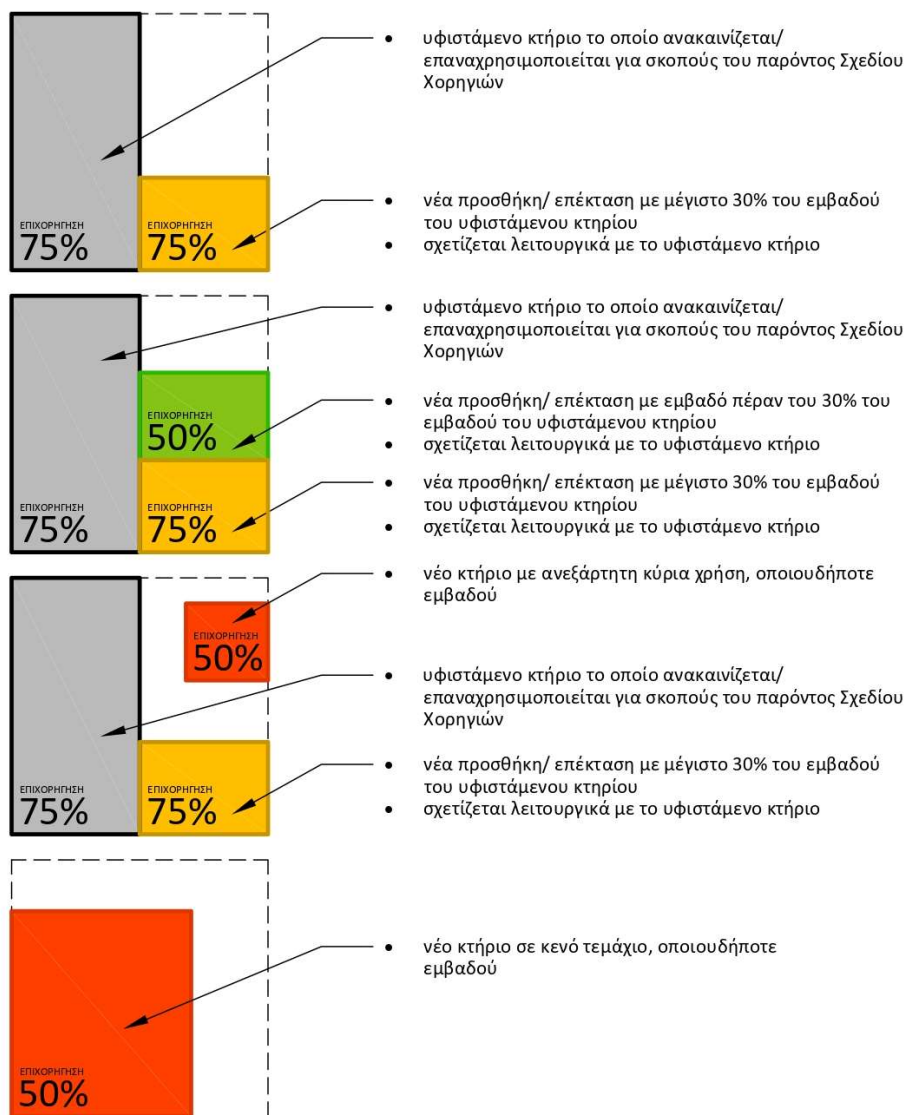
#### Γ1.3 ΜΕΓΙΣΤΟ ΚΟΣΤΟΣ ΓΙΑ ΝΕΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ

Το μέγιστο κόστος ανέγερσης, για σκοπούς του παρόντος Σχεδίου, υπολογίζεται στα €1200/τ.μ.

Σημειώνεται ότι, για τις κατηγορίες Γ1.1 και Γ1.2, ως υφιστάμενο εμβαδόν επιμετρείται το εμβαδόν της υφιστάμενης οικοδομής με προσθήκη μέχρι 30% του εμβαδού της, για επεκτάσεις που αποτελούν λειτουργικό μέρος του κτηρίου. Προσθήκες πέραν του 30% και νέες οικοδομές που αποτελούν ανεξάρτητη κύρια χρήση/ μονάδα στο τεμάχιο επιχορηγούνται με διαφορετικό συντελεστή (βλ. Εικόνα 3).

Για την κατηγορία Γ1.3, ως εμβαδόν επιμετρείται το εμβαδόν της νέας οικοδομής όπως προκύπτει από τον πραγματοποιούμενο Συντελεστή Δόμησης, όπως αυτός εγκρίθηκε από την Αρμόδια Αρχή, κατά την έκδοση της Άδειας Οικοδομής.

Μετά την έγκριση για παροχή χορηγίας, δεν γίνεται δεκτή οποιαδήποτε αναθεώρηση του αναγνωρισμένου κόστους όταν αυτή συνεπάγεται αύξηση.



#### ΥΠΟΜΝΗΜΑ

[ - ] ΟΡΙΑ ΤΕΜΑΧΙΟΥ/ΩΝ

ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟ ΚΤΗΡΙΟ

ΝΕΑ ΠΡΟΣΘΗΚΗ/ ΕΠΕΚΤΑΣΗ (χώρος ο οποίος σχετίζεται λειτουργικά με το υφιστάμενο κτήριο και έχει μέγιστο εμβαδό μέχρι και 30% του εμβαδού του υφιστάμενου κτηρίου)

ΝΕΑ ΠΡΟΣΘΗΚΗ/ ΕΠΕΚΤΑΣΗ (χώρος ο οποίος σχετίζεται λειτουργικά με το υφιστάμενο κτήριο και έχει εμβαδό πέραν του 30% του εμβαδού του υφιστάμενου κτηρίου)

ΝΕΟ ΚΤΗΡΙΟ

Εικόνα 3: Χρηματοδότηση – Ποσοστά επιχορήγησης ανά κτήριο

## Γ2. ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ

### Γ2.1 ΚΙΝΗΤΡΑ ΓΙΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ

Τα αναπτυξιακά δικαιώματα μιας οικοδομής δεν χάνονται λόγω της διατήρησής της, αλλά ο υπολειπόμενος συντελεστής δόμησης μπορεί να μεταφερθεί/ πωληθεί σε άλλες περιοχές-δέκτες

που ορίστηκαν σύμφωνα με σχετικό Διάταγμα. Η μεταφορά του υπολειπόμενου συντελεστή δόμησης μπορεί να γίνει οποτεδήποτε στη ζωή του κτηρίου, με την προϋπόθεση ότι αυτό βρίσκεται αποδεδειγμένα σε διαδικασία συντήρησης ή είναι ορθά συντηρημένο. Το εν λόγω κίνητρο λειτουργεί στην ελεύθερη αγορά χωρίς τη μεσολάβηση του κράτους.

### **Γ3. ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΚΙΝΗΤΡΑ**

#### **Γ3.1 ΚΙΝΗΤΡΑ ΓΙΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ**

Τα φορολογικά κίνητρα δίνονται, αφού η διατηρητέα οικοδομή έχει συντηρηθεί συνολικά και ορθά σύμφωνα με την ισχύουσα διαδικασία αδειοδότησης, παρακολούθησης και επιχορήγησης, ή σε περίπτωση που έχει ελεγχθεί από τον Κλάδο Διατήρησης του Τμήματος Πολεοδομίας Οικήσεως ή τον Δήμο Λευκωσίας αντίστοιχα και δεν χρειάζεται συντήρηση διότι είναι ήδη ορθά συντηρημένη. Τότε, με την κατάθεση της σχετικής Αίτησης για έκδοση Πιστοποιητικών στο ΤΠΟ, εκδίδονται τα σχετικά Πιστοποιητικά του Υπουργού Εσωτερικών που αφορούν τέσσερις (4) φορολογικές εκπτώσεις:

- (i) Απαλλαγή από το φορολογητέο εισόδημα του ιδιοκτήτη ολόκληρου του ποσού των δαπανών, νοουμένου ότι αυτό δεν ξεπερνά το αναγνωρισμένο κόστος συντήρησης, αφού αφαιρεθούν οι επιχορηγήσεις που έχουν δοθεί για την οικοδομή. Το κόστος θα αποσβεστεί για όσα χρόνια απαιτηθεί.
- (ii) Φοροαπαλλαγή των ενοικίων που εισπράττει ο ιδιοκτήτης μιας διατηρητέας οικοδομής.
- (iii) Απαλλαγή της διατηρητέας οικοδομής από το φόρο ακίνητης ιδιοκτησίας.
- (iv) Επιστροφή μεταβιβαστικών τελών εφόσον η οικοδομή ήταν διατηρητέα όταν έγινε η μεταβίβαση και εφόσον η συντήρησή της συμπληρώθηκε μέσα σε οκτώ (8) χρόνια από την ημερομηνία μεταβίβασης, σύμφωνα με την τελευταία νομοθετική ρύθμιση που έγινε το 2014.

#### **Γ3.2 ΚΙΝΗΤΡΑ ΓΙΑ ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ**

Σύμφωνα με τον περί Αρχαιοτήτων Νόμο 2017, τα φορολογικά κίνητρα δίνονται, αφού το αρχαίο μνημείο έχει συντηρηθεί συνολικά και ορθά σύμφωνα με την ισχύουσα διαδικασία αδειοδότησης, παρακολούθησης και επιχορήγησης, ή σε περίπτωση που έχει ελεγχθεί από το Τμήμα Αρχαιοτήτων και δεν χρειάζεται συντήρηση διότι είναι ήδη ορθά συντηρημένο. Τότε εκδίδεται σχετικό πιστοποιητικό από τον Διευθυντή Αρχαιοτήτων, που αφορά στις εξής φορολογικές εκπτώσεις:

- (i) Απαλλαγή από το φορολογητέο εισόδημα του ιδιοκτήτη ολόκληρου του ποσού των δαπανών, νοουμένου ότι αυτό δεν ξεπερνά το αναγνωρισμένο κόστος συντήρησης, αφού αφαιρεθούν οι επιχορηγήσεις που έχουν δοθεί για την οικοδομή.
- (ii) Φοροαπαλλαγή των ενοικίων που εισπράττει ο ιδιοκτήτης ενός αρχαίου μνημείου.
- (iii) Απαλλαγή του αρχαίου μνημείου από το φόρο ακίνητης ιδιοκτησίας.
- (iv) Επιστροφή μεταβιβαστικών τελών εφόσον η οικοδομή ήταν κηρυγμένη ως αρχαίο μνημείο όταν έγινε η μεταβίβαση, και εάν μέσα σε τέσσερα χρόνια από την ημερομηνία της δήλωσης μεταβίβασης το πρόσωπο στο οποίο έγινε η μεταβίβαση παρουσιάσει στον Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας πιστοποιητικό του Διευθυντή Αρχαιοτήτων, που να πιστοποιεί ότι συμπλήρωσε τα έργα συντήρησης του μνημείου ή ότι δε χρειάζεται συντήρηση.



## Δ. ΑΡΧΕΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΑΙ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ

Το σχέδιο οικονομικής ενίσχυσης ιδιοκτητών οικοδομών στην εντός των τειχών Λευκωσία για μετατροπή των οικοδομών τους σε φοιτητικές εστίες/ φοιτητικά δωμάτια αποσκοπεί αφενός στην δημιουργία προσιτής στέγης για μια σημαντική ομάδα του πληθυσμού της Λευκωσίας, την οποία υπαγόρευσε η χωροθέτηση της αρχιτεκτονικής σχολής του Πανεπιστημίου Κύπρου και άλλων σχολών τριτοβάθμιας εκπαίδευσης στην εντός των τειχών πόλη και στην εγγύς περιοχή, και, αφετέρου, στην αναβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος της παλιάς πόλης με την ανακαίνιση του υφιστάμενου αξιόλογου κτηριακού αποθέματος και την ένταξη νέων χρήσεων που αναμένεται ότι θα συμβάλουν στην αναζωογόνηση της.

Στο δομημένο περιβάλλον της εντός των τειχών πόλης εντοπίζονται ομάδες οικοδομών διαφόρων ιστορικών περιόδων και αρχιτεκτονικών ρευμάτων. Τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά κάθε επιμέρους ομάδας υπαγορεύουν διαφορετικές προσεγγίσεις για τις επεμβάσεις που δύναται να εκτελεστούν σε κάθε οικοδομή, προκειμένου αυτή να φιλοξενήσει τη νέα χρήση.

### Δ1. ΤΥΠΟΙ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΣΤΗΝ ΕΝΤΟΣ ΤΩΝ ΤΕΙΧΩΝ ΛΕΥΚΩΣΙΑ

Στην εντός των τειχών πόλη έχουν εντοπιστεί πέντε βασικοί τύποι οικοδομών, οι οποίοι συναντώνται σε διάφορες παραλλαγές.

Μέσα από την αναγνώριση των τυπολογικών και μορφολογικών χαρακτηριστικών κάθε ομάδας οικοδομών, διαπιστώνονται αφενός οι βασικές χωρικές σχέσεις που τις χαρακτηρίζουν, η διατήρηση των οποίων αποτελεί ουσιαστικό παράγοντα για τη σωστή αποκατάστασή τους, και, αφετέρου, προδιαγράφονται οι αρχές επέμβασης σε κάθε ομάδα, προκειμένου να διατηρηθούν και να αναδειχθούν τα χαρακτηριστικά αυτά.

#### Δ1.1 ΑΣΤΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ

Οι οικοδομές της κατηγορίας αυτής ανεγείρονται από τα μέσα περίπου του 19ου αιώνα μέχρι τη δεκαετία του 1930 και αφορούν οικοδομές με φέρουσες τοιχοποιίες από πέτρα και πλιθάρι, κάλυψη με στέγη και ξύλινα κουφώματα με ή χωρίς περιμετρικά πέτρινα πλαίσια.

##### Δ1.1.1 Ισόγεια Κατοικία:

Ο τύπος της ισόγειας παραδοσιακής κατοικίας συναντάται στις περιοχές μεικτών χρήσεων της παλιάς πόλης και στις οικιστικές περιοχές των Αγίου Κασσιανού και Χρυσαιλιωτίσσης, όπου κυριαρχεί.

Οι οικοδομές αυτού του τύπου συνδέονται σε σειρά, σχηματίζοντας συνεχόμενα μέτωπα κατά μήκος του δρόμου (π.χ. οδός Πατρόκλου).

Η οικοδομή χωροθετείται με τον κύριο της όγκο στο όριο του δρόμου και καταλαμβάνει όλο το μήκος του μετώπου του τεμαχίου, αφήνοντας στο πίσω μέρος υπαίθριο χώρο ως εσωτερική αυλή. Περιμετρικά της αυλής αναπτύσσονται συνήθως δευτερεύοντες όγκοι και βοηθητικές πτέρυγες. Μια παραλλαγή του τύπου είναι η υποχώρηση του κεντρικού τμήματος του όγκου επί του οδικού συνόρου και η δημιουργία μικρής βεράντας στο δρόμο.

Η διάταξη των χώρων της οικοδομής είναι τριμερής με κεντρική διαμπερή είσοδο-ηλιακό και δωμάτια εκατέρωθεν. Ανάλογα με το μέγεθος της οικοδομής ο αριθμός των εκατέρωθεν του ηλιακού δωματίων διαφοροποιείται από 2 μέχρι 4, ενώ σε στενομέτωπα τεμάχια υπάρχει η

παραλλαγή της διμερούς διάταξης με τον ηλιακό στη μια πλευρά και 1 ή 2 δωμάτια στην άλλη. Ενίοτε, ο ηλιακός επεκτείνεται προς την αυλή, καταλήγοντας σε ημιυπαίθριο χώρο ή ένας από τους δύο χώρους που πλαισιώνουν τον ηλιακό επεκτείνεται προς την αυλή σχηματίζοντας με τον κύριο όγκο κάτοψη σχήματος «Γ».

Η πρόσβαση στην οικοδομή γίνεται κατευθείαν από τον δρόμο προς τον ηλιακό, ο οποίος λειτουργεί ως χώρος διανομής της κίνησης προς τα εκατέρωθεν δωμάτια και την αυλή.

#### **Δ1.1.2 Ισόγειο κατάστημα – εργαστήριο:**

Τα ισόγεια κτίσματα που λειτουργούν ως καταστήματα ή εργαστήρια συναντώνται στην κεντρική εμπορική περιοχή, ιδιαίτερα στο τμήμα της που γειτνιάζει με την πράσινη γραμμή, στον κατεξοχήν ιστορικό εμπορικό άξονα της παλιάς πόλης, την οδό Ερμού και στις περιοχές μεικτών χρήσεων της δυτικής και ανατολικής περιοχής της εντός των Τειχών πόλης.

Πρόκειται για δίχωρα με καμάρα ή μονόχωρα κεραμοσκεπή κτίσματα, χωροθετημένα επί του οδικού συνόρου, σχηματίζοντας συνεχόμενο εμπορικό μέτωπο. Έχουν συνήθως μεγάλο εσωτερικό ύψος που επιτρέπει την κατασκευή μεσοπατώματος, ενώ η πρόσβαση στο εσωτερικό τους γίνεται απευθείας από το δρόμο μέσω μεγάλου κεντρικού ανοίγματος, ενίοτε αψιδωτού.

#### **Δ1.1.3 Διώροφη κατοικία:**

Οι διώροφες κατοικίες εντοπίζονται κυρίως στις περιοχές μεικτών χρήσεων εκατέρωθεν της κεντρικής εμπορικής περιοχής και στις οικιστικές περιοχές της εντός των τειχών πόλης, όπου σε σειρά και σε συνδυασμό με τις ισόγειες κατοικίες σχηματίζουν οικιστικά σύνολα συνεχόμενων μετώπων.

Ο τύπος αποτελεί εξέλιξη της ισόγειας κατοικίας, με την καθ' ύψος επέκταση του κύριου όγκου της οικοδομής. Η πρόσβαση στον όροφο γίνεται με εσωτερική σκάλα, τοποθετημένη είτε στο βάθος του χώρου του ηλιακού είτε στη θέση ενός από τα εκατέρωθεν του κεντρικού ηλιακού δωμάτια. Η σκάλα καταλήγει στον αντίστοιχο κεντρικό χώρο – ηλιακό του ορόφου, στον οποίο ανοίγουν τα εκατέρωθεν δωμάτια του ορόφου, αντίστοιχα των ισόγειων.

#### **Δ1.1.4 Διώροφη οικοδομή με κατάστημα ή εργαστήριο στο ισόγειο και κατοικία στον όροφο:**

Ο τύπος της διώροφης οικοδομής με κατάστημα ή εργαστήριο στο ισόγειο και κατοικία στον όροφο συναντάται στην κεντρική εμπορική περιοχή και στις περιοχές μεικτών χρήσεων.

Οι οικοδομές αυτού του τύπου εφάπτονται του οδικού συνόρου και συνδέονται σε σειρά με άλλες οικοδομές με εμπορικά ισόγεια, σχηματίζοντας συνεχόμενα εμπορικά μέτωπα.

Ανάλογα με το μήκος του μετώπου του τεμαχίου επί του δημόσιου δρόμου και το μέγεθος της οικοδομής το κλιμακοστάσιο για την κατοικία του ορόφου χωροθετείται είτε κεντρικά με εκατέρωθεν εμπορικούς χώρους στο ισόγειο, είτε στο ένα άκρο της οικοδομής, αφήνοντας το υπόλοιπο μέτωπο για τη διαμόρφωση εμπορικών χώρων. Τα καταστήματα/ εμπορικοί χώροι επικοινωνούν κατευθείαν με το δρόμο.

Στον όροφο το κλιμακοστάσιο καταλήγει σε κεντρικό ηλιακό με εκατέρωθεν δωμάτια (τριμερής διάταξη).

## Δ1.2 ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ ΜΕΙΚΤΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΜΕ ΕΠΙΡΡΟΕΣ ΜΟΝΤΕΡΝΟΥ ΚΙΝΗΜΑΤΟΣ ΚΑΙ ΤΟΠΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ (1940-1960)

Τα κτήρια που εντάσσονται σε αυτή την κατηγορία οικοδομούνται κυρίως την περίοδο από το τέλος του Β΄ παγκοσμίου πολέμου μέχρι την Ανεξαρτησία (1960).

Μέχρι τις αρχές της δεκαετίας του 1950 το οπλισμένο σκυρόδεμα χρησιμοποιείται σε συνδυασμό με φέρουσες λιθοδομές. Στα επόμενα χρόνια καθιερώνεται το σύστημα του φέροντος οργανισμού από οπλισμένο σκυρόδεμα και στοιχεία πλήρωσης (μη φέρουσες) τοιχοποιίες από διάκενα τούβλα. Οι οικοδομές της περιόδου αυτής συναντώνται κατά κύριο λόγο στην κεντρική εμπορική περιοχή και στις περιοχές μεικτών χρήσεων, ενώ σπανίζουν στην οικιστική περιοχή του Αγίου Κασσιανού - Χρυσалиνιώτισσας.

Αφορούν οικοδομές με μεικτές χρήσεις δηλ. εργαστήρια και καταστήματα στο ισόγειο και κατοικίες ή γραφεία στον/ στους όροφο/ ορόφους.

Η καθιέρωση του οπλισμένου σκυροδέματος στην κατασκευή καθόρισε την μορφολογία των κτηρίων της κληρονομιάς του μοντέρνου. Η κατάργηση των φερουσών τοιχοποιιών με τη χρήση φέροντα οργανισμού από οπλισμένο σκυρόδεμα έδωσε τη δυνατότητα δημιουργίας μεγάλων χώρων με ελεύθερη διάρθρωση, τη δημιουργία μεγάλων ανοιγμάτων και ζωνών παραθύρων, ελεύθερες πλάκες προβόλων και μεγάλες δυνατότητες στη διαμόρφωση των κτηριακών όγκων. Κατά τις επιταγές του μοντερνισμού καταργούνται οι διακοσμήσεις και υιοθετείται η αισθητική της μορφής που ακολουθεί τη λειτουργία.

Πολλές από τις οικοδομές αυτές, διαπιστώνεται ότι είναι επηρεασμένες από διεθνή αρχιτεκτονικά ρεύματα της περιόδου του μεσοπολέμου και αργότερα. Έτσι, παρατηρούνται χαρακτηριστικά του στυλ Αρ Ντεκό, του streamline modern κ.α., τα οποία επιβιώνουν στην Κύπρο μέχρι και πολύ αργότερα από τα διεθνή αντίστοιχά τους.

Η σταδιακή εφαρμογή ρυμοτομικών σχεδίων και η θέσπιση οικοδομικών κανονισμών συνέβαλαν στην διαμόρφωση των χαρακτηριστικών ημικυκλικών απολήξεων των κτηρίων στις συμβολές των δρόμων, στη διαμόρφωση των στοιχείων των όψεων (θέση και μήκος εξωστών) και τη γενικότερη ογκοπλασία των οικοδομών. Τοπικά στοιχεία στην διαμόρφωση των όψεων αποτελούν η χρήση της τοπικής πέτρας στις εξωτερικές επιφάνειες, τα μωσαϊκά στοιχεία, κ.α.

## Δ1.3 ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ ΟΠΛΙΣΜΕΝΟΥ ΣΚΥΡΟΔΕΜΑΤΟΣ ΜΕ ΕΠΙΡΡΟΕΣ ΜΟΝΤΕΡΝΟΥ ΚΙΝΗΜΑΤΟΣ (1960-1970)

Η ομάδα αυτή περιλαμβάνει οικοδομές που κτίστηκαν μετά την Ανεξαρτησία και μέχρι τις αρχές της δεκαετίας του 1970 και αφορά πολυώροφες οικοδομές με καταστήματα στο ισόγειο και διαμερίσματα ή γραφεία στους ορόφους.

Στις οικοδομές αυτές είναι εμφανείς οι αρχές του μοντέρνου κινήματος όπως η λιτότητα, η απλότητα και η λειτουργικότητα, αλλά και μορφολογικά στοιχεία διαμόρφωσης των όψεων με επιρροές από το μοντέρνο κίνημα όπως οι συνεχείς ή και μεμονωμένες αρχιτεκτονικές προεξοχές - πρόβολοι και εξώστες-, ο τονισμένος κάρναβος των όψεων με τα κάθετα και οριζόντια στοιχεία, η ρυθμικότητα των επιμέρους διαχωρισμών, τα μεγάλα υαλοστάσια, τα διαφόρων τύπων πετάσματα ηλιοπροστασίας (Brise-soleil) κ.λπ.

Οι οικοδομές αυτής της εποχής συναντώνται στην κεντρική εμπορική περιοχή και στις περιοχές μεικτών χρήσεων, ενώ διαμορφώνουν το μεγαλύτερο τμήμα του μετώπου του δρόμου που

εφάπτεται των τειχών (εσωτερικός δακτύλιος). Αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα του ιστού της εντός των τειχών πόλης, συμβάλλοντας στη διατήρηση της κλίμακας και του χαρακτήρα της.

## **Δ2. ΕΠΕΜΒΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ ΣΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΕΝΤΑΞΗΣ ΤΩΝ ΝΕΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ**

### **Δ2.1 ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΕΣ – ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΕΠΕΜΒΑΣΕΙΣ**

Σύμφωνα με τις αρχές της Βαλέτας για την προστασία και διαχείριση των ιστορικών πόλεων, οικισμών και αστικών περιοχών (2011) «οι αλλαγές, όταν κατευθύνονται σωστά, μπορούν να αποτελέσουν ευκαιρία να βελτιωθεί η ποιότητα των ιστορικών πόλεων, οικισμών και αστικών περιοχών, με βάση τα ιστορικά χαρακτηριστικά τους».

Για τις επεμβάσεις στις οικοδομές υιοθετούνται συγκεκριμένες αρχές, οι οποίες αποτελούν το υπόβαθρο για τις κατευθυντήριες γραμμές που ακολουθούν. Οι αρχές αυτές στοχεύουν στην αποκατάσταση των οικοδομών και περιγράφονται ως ακολούθως:

- (α) Η ιστορική ταυτότητα της οικοδομής θα διατηρείται και δεν θα αλλοιώνεται. Για την ένταξη της νέας χρήσης θα απαιτείται η αλλαγή, στο μικρότερο δυνατό βαθμό, των χαρακτηριστικών μορφολογικών, τυπολογικών και άλλων ιδιόμορφων γνωρισμάτων της οικοδομής.
- (β) Μετατροπές που έγιναν παλαιότερα στην οικοδομή και που αποτελούν μέρος της ιστορικής της εξέλιξης θα διατηρούνται.
- (γ) Επεμβάσεις ή μετατροπές που έγιναν στο παρελθόν στην οικοδομή και έχουν αλλοιώσει τον αυθεντικό της χαρακτήρα θα αφαιρούνται ή θα ανασχεδιάζονται ώστε να συνάδουν με το όλο.
- (δ) Οι νέες προσθήκες, εξωτερικές μετατροπές ή κατασκευαστικές επεμβάσεις θα διαφοροποιούνται από το παλιό και θα συνάδουν με τα αυθεντικά υλικά και χαρακτηριστικά σε μέγεθος, κλίμακα και αναλογίες.

#### **Δ2.1.1 Διατηρητέες παραδοσιακές οικοδομές:**

Η τυπολογία των διαφόρων διατηρητέων οικοδομών μαρτυρεί τις βασικές χωρικές σχέσεις που τις χαρακτηρίζουν. Η διατήρηση των σχέσεων αυτών αποτελεί ουσιαστικό παράγοντα για την αποκατάσταση και την επαναχρησιμοποίηση τους.

Η χωροθέτηση του κύριου όγκου της οικοδομής πάνω στο όριο του δρόμου, η εσωτερική αυλή, ο διαμπερής ηλιακός, που αποτελεί το κύριο στοιχείο οργάνωσής της κάτοψης, η διάταξη των εσωτερικών χώρων, (κεντρικός ηλιακός με δωμάτια εκατέρωθεν), η επέκταση του ενός από τους δύο χώρους που πλαισιώνουν τον ηλιακό προς την αυλή με αποτέλεσμα τη δημιουργία κάτοψης σχήματος «Γ» αποτελούν χαρακτηριστικά των οικοδομών που δεν θα αλλοιώνονται κατά τις εργασίες ένταξης της νέας χρήσης.

#### **(α) Ενοποίηση χώρων:**

Η ανάγκη για ενοποίηση χώρων μπορεί να ικανοποιηθεί με την κατεδάφιση τμημάτων των μεσότοιχων χωρίς να επηρεάζεται η ιεράρχηση των βασικών χώρων. Η κατεδάφιση δεν θα πρέπει να είναι εκτεταμένη, ούτε να καταργεί αξιόλογα αρχιτεκτονικά στοιχεία της οικοδομής (π.χ. αντικρυστά ανοίγματα ή τοποθετημένα συμμετρικά, κόγχες κ.λπ.) ή να αναιρεί την καθαρότητα των σχημάτων της κάτοψης (π.χ. τριμερής διάρθρωση).

Οι φέροντες τοίχοι θα πρέπει απαραίτητα να παραμένουν συνδεδεμένοι για να μην επηρεάζεται η στατική επάρκεια του κτηρίου.

Επιπλέον, σε περίπτωση κατεδάφισης, η θέση των κατεδαφισθέντων τοίχων θα πρέπει να σηματοδοτείται στο χώρο (π.χ. με τμήματα τοίχων που παραμένουν, με αλλαγή υλικού ή μορφής πατώματος, με ανώφλι από σιδηροδοκούς κ.λπ.), ώστε να γίνεται αναφορά στην αρχική κατάσταση της οικοδομής. Όταν οι μεσότοιχοι είναι δευτερεύοντες και δεν ορίζουν τις βασικές σχέσεις στο χώρο, η σηματοδότησή τους δεν είναι απαραίτητη.

Σημειώνεται ότι, η νέα κατασκευή τοξωτών και καμαρωτών στοιχείων σε καμία περίπτωση είναι αποδεκτή γιατί δίνει λανθασμένες πληροφορίες για τα ιστορικά στοιχεία της οικοδομής.

(β) Προσθήκη βοηθητικών χώρων:

Η προσθήκη νέων βοηθητικών χώρων θα πρέπει να διατηρεί την ισορροπία της σχέσης μεταξύ κύριων και βοηθητικών χώρων, δηλαδή τη διατήρηση της χωροθέτησης των κύριων χώρων κατά μήκος του οδικού συνόρου και της ένταξης των βοηθητικών χώρων (κουζίνα, χώροι υγιεινής κ.λπ.) στο εσωτερικό της οικοδομής ή στην αυλή.

Οποιαδήποτε προσθήκη δεν θα πρέπει να αλλοιώνει τις βασικές σχέσεις λειτουργίας των ιστορικών χώρων (όπως τη σχέση του εσωτερικού με τον εξωτερικό χώρο, τη διαμπερότητα του ηλιακού, τη σχέση σκάλας και ηλιακού κ.λπ.). Ο κεντρικός ηλιακός, τόσο στο ισόγειο όσο και στους ορόφους, θα διατηρεί τις αυθεντικές του σχέσεις με τα εκατέρωθεν δωμάτια και τον εξωτερικό χώρο.

Συνεπώς, ο ηλιακός δεν θα μετατρέπεται σε δωμάτιο, αλλά ούτε στο χώρο του θα χωροθετούνται βοηθητικά δωμάτια. Δεν θα επιτρέπεται, επίσης, η χωροθέτηση βοηθητικών χώρων κάτω από παραδοσιακές, ανοικτές σκάλες.

Οι τοιχοποιίες/ οροφή των βοηθητικών χώρων που τοποθετούνται εσωτερικά στη διατηρητέα οικοδομή, θα μένουν πιο χαμηλά από τα αντίστοιχα υφιστάμενα ταβάνια, έτσι ώστε να παραμένει συνεχόμενη η παραδοσιακή οροφή και να αναγνωρίζονται τα αρχικά μεγέθη των δωματίων.

Η υπερύψωση, επίσης, της στέγης της κύριας οικοδομής για τη δημιουργία μεσοπατωμάτων στο εσωτερικό των χώρων, δεν θα γίνεται αποδεκτή.

(γ) Προσθήκη νέων τμημάτων:

Η προσθήκη νέων τμημάτων θα σέβεται και θα εναρμονίζεται με την παραδοσιακή τυπολογία της υφιστάμενης οικοδομής, αλλά και θα διαφοροποιείται από αυτή ώστε να αναγνωρίζεται η εποχή της.

Δεν θα γίνονται αποδεκτές προσθήκες δωματίων που καταργούν τις βασικές σχέσεις της οικοδομής (διαμπερότητα ηλιακού, σχέση μεταξύ εσωτερικών, ημιυπαίθριων και εξωτερικών χώρων, πρόσβαση από το δρόμο κ.λπ.).

Η προσθήκη σε ισόγεια κατοικία μπορεί να αφορά στην επέκταση του σκέλους του σχήματος "Γ" στην αυλή και στην επέκταση της υπάρχουσας στέγης πάνω από αυτή ή στην προσθήκη υπόστεγου χώρου κ.λπ.

Η προσθήκη τμήματος στο ισόγειο ή σε όροφο δεν πρέπει να αλλοιώνει τον κύριο κτηριακό όγκο ή να καθιστά αναγκαία αλλαγή της μορφής της στέγης ή της κλίμακάς της. Τροποποίηση του βοηθητικού όγκου, όπου υπάρχει, μπορεί να γίνει αποδεκτή.

Ειδικότερα, οι προσθήκες ορόφων θα πρέπει να περιορίζονται σε δευτερεύοντα/βοηθητικά τμήματα των οικοδομών στο πίσω μέρος των τεμαχίων, ενώ δεν είναι αποδεκτές σε κύρια τμήματα οικοδομών (δίχωρα κ.λπ.) καθώς και επί των οδικών συνόρων, αφού αυτό έχει ως αποτέλεσμα αλλοίωση της ογκομετρίας της οικοδομής.

(δ) Σύγχρονα υλικά/ μορφές:

Η χρήση σύγχρονων υλικών μέσα στο πλαίσιο μορφολογικών αναζητήσεων σύγχρονων αρχιτεκτονικών ρευμάτων δεν θα αποκλείεται νοουμένου ότι, οι προτάσεις νέων προσθηκών θα είναι το αποτέλεσμα μιας ολοκληρωμένης και τεκμηριωμένης μελέτης που θα δείχνει τη συσχέτιση με το ιστορικό κτήριο και τη συμβατότητα των υλικών.

Οι εναλλακτικοί τρόποι κατασκευής με σύγχρονα υλικά θα πρέπει να διέπονται από αισθητική και κατασκευαστική συνέπεια. Η χρήση π.χ. εμφανούς μπετόν ή μεταλλικού σκελετού δεν θα πρέπει να είναι τυχαία, αλλά να σχετίζεται με τη μορφή που παίρνει η οικοδομή, αξιοποιώντας τις ιδιότητες των υλικών. Τα νέα υλικά θα πρέπει να διαχωρίζονται από τα υφιστάμενα, ώστε να δημιουργούνται καθαρές ενώσεις μεταξύ υφισταμένου-παλιού και νέου-σύγχρονου τμήματος.

Στις νέες προσθήκες θα χρησιμοποιούνται υλικά με ματ επιφάνεια, χωρίς γυαλάδα και χρώματα που να συνάδουν με τους χρωματισμούς και τις υφές των υλικών των οικοδομών της περιοχής. Θα πρέπει επίσης να αποφεύγονται οι πολύπλοκοι συνδυασμοί υλικών και η χρήση πολλών διαφορετικών υλικών στο ίδιο κτήριο.

(ε) Μορφολογικά στοιχεία:

Τα μορφολογικά στοιχεία των παραδοσιακών οικοδομών (στοιχεία από πέτρα, επιχρίσματα, ξύλινα κουφώματα, παραδοσιακά δάπεδα και ταβάνια, διακοσμητικά στοιχεία) θα διατηρούνται και θα συντηρούνται στις αυθεντικές τους μορφές, με κατάλληλα και συμβατά προς τα παραδοσιακά υλικά.

**Δ2.1.2 Οικοδομές μεικτής κατασκευής με επιρροές μοντέρνου κινήματος και τοπικά χαρακτηριστικά (1940-1960):**

(α) Ενοποίηση Χώρων:

Κατά την αποκατάσταση και επανάχρηση αξιόλογων οικοδομών με επιρροές από το μοντέρνο κίνημα θα λαμβάνεται σοβαρά υπόψη η διαμόρφωση των εσωτερικών χώρων και των όψεων σε σχέση με τον στατικό φορέα.

Κατά κανόνα, οι διαστάσεις και η διαμόρφωση των εσωτερικών χώρων ορίζονται από τον στατικό φορέα, ο οποίος επίσης καθορίζει και τις θέσεις και τη ρυθμικότητα των ανοιγμάτων των όψεων.

Συνεπώς, στις περιπτώσεις όπου κατά την ένταξη της νέας χρήσης προτείνεται ενοποίηση χώρων, θα γίνεται σεβαστό το υφιστάμενο στατικό σύστημα και η τυπολογία της κάτοψης και θα καταβάλλεται κάθε δυνατή προσπάθεια, ώστε να μην αλλοιώνεται η διαμόρφωση των όψεων.

Η διάνοιξη νέων ανοιγμάτων, ιδιαίτερα σε επιφάνειες που έχουν σχεδιαστεί ώστε να είναι «τυφλές», θα εξετάζεται κατά περίπτωση, αφού τέτοια επέμβαση μπορεί να αποβεί ιδιαίτερα ζημιογόνος για τη διαμόρφωση των όψεων των κτηρίων αυτής της περιόδου. Νοείται επίσης ότι δεν θα αλλοιώνονται οι αναλογίες και οι διαστάσεις των αυθεντικών ανοιγμάτων.

Δεν θα είναι αποδεκτό, επίσης, το κλείσιμο καλυμμένων βεραντών ή εξωστών στις προσόψεις και η μετατροπή τους σε εσωτερικό χώρο.

(β) Προσθήκη νέων τμημάτων:

Η προσθήκη νέων, βοηθητικών ή άλλων, χώρων θα επιτρέπεται, σε δευτερεύοντα ή βοηθητικά τμήματα των οικοδομών, στο πίσω μέρος των τεμαχίων, όπου κατά κανόνα υπάρχει κενός χώρος, νοουμένου ότι αυτή επιτρέπεται από τους ισχύοντες όρους δόμησης και δεν επηρεάζονται σημαντικά μορφολογικά στοιχεία της όψης. Οι προσθήκες θα συνδέονται οργανικά με την υφιστάμενη οικοδομή, χωρίς να την επισκιάζουν ή να αλλοιώνουν την ογκομετρία της, ενώ θα διαφοροποιούνται απ' αυτή μορφολογικά, ώστε να αναγνωρίζεται η εποχή της κατασκευής τους.

Οποιαδήποτε προσθήκη στο εσωτερικό των οικοδομών δεν θα πρέπει να αλλοιώνει τις βασικές σχέσεις λειτουργίας των χώρων της, όπως π.χ. τη σχέση του εσωτερικού με τον εξωτερικό χώρο, την διαμπερότητα τυχόν κεντρικών χώρων, τις σχέσεις των διαδρόμων κίνησης με τα κλιμακοστάσια και τις επιμέρους μονάδες κ.λπ.

(γ) Διατήρηση μορφολογικών στοιχείων όψεων:

Τα χαρακτηριστικά στοιχεία των όψεων των οικοδομών με επιρροές από το μοντέρνο κίνημα, όπως οριζόντιες ζώνες ανοιγμάτων, πρόβολοι και προεξοχές από εμφανές μπετόν, κολονάδες και πέργκολες στις οροφές κ.λπ. θα διατηρούνται και θα συντηρούνται. Ιδιαίτερη προσοχή θα δίνεται σε στοιχεία των οικοδομών που τους προσδίδουν τοπικότητα, όπως οι επιφάνειες των τοιχοποιιών από πουρόπετρα, οι επενδύσεις κολώνων και δοκαριών όψεων με μωσαϊκό ή μάρμαρο, τα πλαίσια των ανοιγμάτων από μωσαϊκό ή επιχρισμένο μπετόν κ.λπ.

Κατά την συντήρηση των επιφανειών από εμφανή, ορθογωνισμένη πουρόπετρα δεν θα αλλοιώνεται η αυθεντική σχέση των επενδυμένων τοιχοποιιών με τις επιχρισμένες επιφάνειες.

Όσον αφορά στα κουφώματα, γενικά, θα διατηρούνται και θα αποκαθίστανται ή θα ανακατασκευάζονται τα αυθεντικά κουφώματα από μέταλλο ή ξύλο. Νοείται ότι η αντικατάσταση των υφιστάμενων υαλοπινάκων με νέους, διπλούς, είναι αποδεκτή και επιθυμητή, προκειμένου να συμβάλει στη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης του κτηρίου.

Στα παράθυρα θα διατηρούνται και θα συντηρούνται τα αυθεντικά ξύλινα τζαμλίκια και οι ξύλινες περσιάνες ή θα ανακατασκευάζονται καινούργια πανομοιότυπα με τα αυθεντικά.

Θα διατηρούνται επίσης οι εξωτερικές μεταλλικές θύρες -θύρες εισόδων με τζαμλίκια και σφυρήλατες σιδεριές, μπαλκονόθυρες κ.λπ.- καθώς και τα μεμονωμένα μεταλλικά παράθυρα αλλά και οι ζώνες των υαλοστασίων με τα σιδερένια πλαίσια, τα οποία είναι χαρακτηριστικά σε πολλές από τις οικοδομές της εποχής αυτής.

Τέλος, θα διατηρούνται και θα συντηρούνται τα υφιστάμενα αυθεντικά κιγκλιδώματα των εξωστών, ενώ τυχόν τροποποίηση τους για ικανοποίηση των οικοδομικών κανονισμών θα αποτελεί αντικείμενο ειδικού σχεδιασμού.

(δ) Υλικά διαμόρφωσης εσωτερικών χώρων:

Τα στοιχεία των οικοδομών από μωσαϊκό όπως δάπεδα, σκαλοπάτια, πατούδες, κ.λπ. θα διατηρούνται και θα συντηρούνται, καθώς αποτελούν χαρακτηριστικό στοιχείο διακόσμησης/ διαμόρφωσης των εσωτερικών χώρων της εποχής των κτηρίων.

Θα διατηρούνται και θα συντηρούνται, επίσης, ξύλινα δάπεδα τύπου ψαροκόκκαλο ή σκακίερα.

**Δ2.1.3 Νεότερες οικοδομές:**

Στο πλαίσιο της ένταξης των νέων χρήσεων θα επιδιώκεται η αισθητική και η ενεργειακή αναβάθμιση των οικοδομών αυτών, με συντήρηση των αξιόλογων μορφολογικών τους στοιχείων και η απομάκρυνση όσων στοιχείων αλλοιώνουν την γενικότερη τους εικόνα, όπως π.χ. αεροσυμπιεστές συσκευών κλιματισμού, τέντες σε ποικιλία χρωμάτων και σχεδίων, αυθαίρετες κατασκευές (κλείσιμο βεραντών), ποικιλία χρωματισμών όψεων, ποικιλία μορφών και χρωματισμών κουφωμάτων κ.λπ.

Η χρήση νέων υλικών στις όψεις των οικοδομών αυτών δεν θα είναι απαγορευτική, νοουμένου ότι τα υλικά θα χρησιμοποιούνται με προσοχή, θα εναρμονίζονται και θα συνάδουν με την αρχιτεκτονική των οικοδομών αυτών, καθώς και το ευρύτερο ιστορικό τους περιβάλλον.

**Δ3. ΑΝΤΙΣΕΙΣΜΙΚΗ ΘΩΡΑΚΙΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ**

Θα πρέπει να υποβάλλεται έκθεση αποτίμησης του φέροντος οργανισμού, από εξουσιοδοτημένο Μελετητή, σύμφωνα με τους εν ισχύ ευρωκώδικες, αναφορικά με την κατάσταση του στατικού φορέα της οικοδομής και την υπολογιζόμενη εναπομένουσα διάρκεια ζωής της, η οποία να συνοδεύεται από τυχόν συστάσεις αναφορικά με τη δομοστατική ενίσχυση του κτηρίου. Σε περίπτωση που οι συστάσεις περιλαμβάνουν υποχρεωτικά μέτρα, θα πρέπει να υποβάλλεται και αποδεικτικό υλοποίησής τους.

Η αντισεισμική θωράκιση υφιστάμενων και ιστορικών οικοδομών αποτελεί αντικείμενο εξειδικευμένης μελέτης.

Στα πλαίσια των εργασιών συντήρησης/ αποκατάστασης των διατηρητέων οικοδομών και ανακαίνισης των νεότερων οικοδομών θα καταβάλλεται κάθε δυνατή προσπάθεια για βελτίωση της συμπεριφοράς των κτηρίων έναντι των σεισμών, υπό την προϋπόθεση ότι δεν θα υποβαθμίζονται οι ιστορικές, αισθητικές αξίες των κτηρίων και δεν θα αλλοιώνονται τα αυθεντικά τους στοιχεία και υλικά.

Για την αντιμετώπιση τυχόν στατικών προβλημάτων και ανεπαρκειών στις τοιχοποιίες των παραδοσιακών οικοδομών, συστήνεται η αποκατάσταση των αυθεντικών κατασκευών με παραδοσιακά υλικά και τεχνικές. Η ενίσχυσή του, όπου είναι αναγκαίο, θα γίνεται με πρόσθετα στοιχεία στήριξης (π.χ. ξύλινα ή μεταλλικά), νοουμένου ότι αυτά θα εντάσσονται αρμονικά, τόσο στατικά όσο και αρχιτεκτονικά, στην υφιστάμενη αυθεντική κατασκευή.

Η επιδιόρθωση του φέροντα οργανισμού των νεότερων οικοδομών από σπλισμένο σκυρόδεμα θα γίνεται με τα κατάλληλα υλικά. Σε περίπτωση ανακατασκευής στοιχείων θα καταβάλλεται κάθε



δυνατή προσπάθεια για μη αλλοίωση των αρχικών διατομών. Νοείται ότι τυχόν ενίσχυση του υφιστάμενου οργανισμού θα μπορεί να γίνεται με πρόσθετα μεταλλικά στοιχεία, τα οποία θα μπορούν να παραμένουν εμφανή στο εσωτερικό των οικοδομών.

#### **Δ4. ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΠΟΔΟΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ**

Το σύνολο των οικοδομών στην εντός των τειχών πόλη ανεγέρθηκε πολύ πριν την δημοσίευση του περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτηρίων (Απαιτήσεις Ελάχιστης Ενεργειακής Απόδοσης) Διατάγματος του 2007, ενώ μεγάλο ποσοστό αφορά παραδοσιακές κατασκευές. Είναι προφανές ότι η ενεργειακή κατάσταση της συντριπτικής πλειοψηφίας των οικοδομών μπορεί να χαρακτηριστεί από πολύ κακή έως μέτρια.

Η απουσία θερμομόνωσης, αλλά και ικανοποιητικής προστασίας από τον ήλιο κατά τους καλοκαιρινούς μήνες, έχουν αρνητικές επιπτώσεις στην οικονομία και το περιβάλλον, επιβαρύνουν την υγεία και γενικά υποβαθμίζουν την ποιότητα ζωής.

Οι ριζικές λοιπόν ανακαινίσεις κτηρίων προσφέρουν τη δυνατότητα επίλυσης πολλών από τα προβλήματα αυτά, αφού το δυναμικό της εξοικονόμησης ενέργειας είναι τεράστιο. Η εξοικονόμηση ενέργειας αποτελεί στόχο και δέσμευση της κυβέρνησης που απορρέει από τις ευρωπαϊκές και διεθνείς συμβάσεις που έχει υπογράψει.

##### **Δ4.1 ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΠΟΔΟΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΜΕ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΑ ΔΟΜΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ**

Η ενεργειακή απόδοση των οικοδομών με παραδοσιακά δομικά συστήματα (φέρουσες τοιχοποιίες από πέτρα ή πλιθάρι) είναι αρκετά ικανοποιητική. Η παραδοσιακή αρχιτεκτονική είναι καλά προσαρμοσμένη στις κλιματικές συνθήκες, με στοιχεία που εξελίχθηκαν μέσα στον χρόνο.

Τα χαρακτηρισμένα κτήρια απαλλάσσονται από την υποχρεωτική κάλυψη των απαιτήσεων ελάχιστης ενεργειακής απόδοσης που απαιτεί η ισχύουσα νομοθεσία, και δεν υπόκεινται σε επεμβάσεις ενεργειακής αναβάθμισης, νοουμένου ότι για τις εξαιρέσεις αυτές θα εξασφαλιστεί εκ των προτέρων η έγκριση του Διευθυντή Πολεοδομίας και Οικήσεως. Ωστόσο, λαμβάνοντας υπόψη την οικουμενική ανάγκη για εξοικονόμηση ενέργειας, καθώς και την ανάγκη προσαρμογής στην αλλαγή του κλίματος, η ενεργειακή αναβάθμιση των ιστορικών κτηρίων ενθαρρύνεται στον βαθμό που δεν επηρεάζονται οι αξίες τους.

Στις επεμβάσεις που είναι δυνατόν να επιτραπούν περιλαμβάνεται η θερμομόνωση των οροφών, η αντικατάσταση των υφιστάμενων κουφωμάτων με νέα, η χρήση αναβαθμισμένων ενεργειακά κουφωμάτων, η εγκατάσταση μη ενεργοβόρων ηλεκτρομηχανολογικών συστημάτων και εξοπλισμού κ.λπ. Σημειώνεται ότι, όσον αφορά στα κουφώματα των παραδοσιακών οικοδομών, οποιαδήποτε αντικατάσταση, θα πρέπει να συνάδει με τον αυθεντικό χαρακτήρα της οικοδομής. Σημειώνεται επίσης, ότι η χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας θα εξετάζεται κατά περίπτωση. Για παράδειγμα, η εγκατάσταση φωτοβολταϊκών πανέλων στην οροφή του κύριου όγκου της οικοδομής δεν επιτρέπεται, ενώ είναι δυνατόν να επιτραπεί σε οροφές δευτερευόντων όγκων και πτερυγών.

Η θερμομόνωση των τοιχοποιιών από παραδοσιακά υλικά (πλιθάρι, πέτρα) σε καμιά περίπτωση θα γίνεται αποδεκτή.

##### **Δ4.2 ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΠΟΔΟΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΜΕ ΦΕΡΟΝΤΑ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟ ΑΠΟ ΟΠΛΙΣΜΕΝΟ ΣΚΥΡΟΔΕΜΑ 1940-1960 ΚΑΙ 1960-1970**

Η βελτίωση της ενεργειακής συμπεριφοράς των οικοδομών με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα θα επιτυγχάνεται με επεμβάσεις στο κέλυφος των οικοδομών (τοιχοποιίες, οροφές,

κουφώματα) καθώς και στην επιλογή των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων και του εξοπλισμού των χώρων.

#### **Δ4.2.1 Θερμομόνωση τοιχοποιιών:**

Η τοποθέτηση θερμομόνωσης εξωτερικά του κελύφους έχει ως αποτέλεσμα την αλλοίωση των όψεων και την απώλεια των αυθεντικών υλικών των οικοδομών (π.χ. επιφάνειες από εμφανή ορθογωνισμένη πουρόπετρα), αλλά και την αλλοίωση των σχέσεων μεταξύ των επιμέρους στοιχείων των όψεων (σχέσεις κενού-πλήρους) και των στοιχείων με το σύνολο της όψης.

Για τον πιο πάνω λόγο η θερμομόνωση, στις περιπτώσεις κτηρίων των δεκαετιών 1940-1960 με εξωτερικές τοιχοποιίες από εμφανή πουρόπετρα, θεωρείται σκόπιμο να τοποθετείται στις εσωτερικές παρειές των εξωτερικών τοίχων και μόνο αν κρίνεται απολύτως απαραίτητο και αφού μελετηθούν και δοκιμαστούν πιο ήπιες και λιγότερο επεμβατικοί μέθοδοι θερμομόνωσης.

Στις νεότερες οικοδομές, με επιχρισμένες εξωτερικές επιφάνειες, θα είναι αποδεκτή η τοποθέτηση θερμομόνωσης στις εξωτερικές παρειές των τοιχοποιιών, νοουμένου ότι δεν θα αλλοιώνονται οι σχέσεις των στοιχείων των όψεων όπως π.χ. η μείωση του βάθους των εσοχών.

Σε όλες τις περιπτώσεις θα καταβάλλεται προσπάθεια, ώστε οι αυθεντικές σχέσεις των ανοιγμάτων προς τις επιφάνειες των στοιχείων πλήρωσης να μην αλλοιώνονται.

#### **Δ4.2.2 Κουφώματα:**

Τα υφιστάμενα ιστορικά μεταλλικά παράθυρα ή σύνθετα υαλοστάσια από μέταλλο και γυαλί, θα μπορούν να επιδέχονται μετατροπές, (π.χ. τοποθέτηση υαλοπινάκων υψηλής ενεργειακής απόδοσης), ώστε να αναβαθμίζονται ενεργειακά, νοουμένου ότι θα διαφυλάσσεται ο χαρακτήρα τους και ο χαρακτήρας της οικοδομής.

Στις περιπτώσεις όπου τα αυθεντικά κουφώματα είναι φθαρμένα πέραν οποιασδήποτε δυνατότητας επιδιόρθωσης, θα μπορεί να επιτρέπεται η εφαρμογή συμβατών, ανώτερης ενεργειακής απόδοσης κουφωμάτων, τα οποία να είναι αντίστοιχα στη μορφή, το μέγεθος, τον σχεδιασμό, τις αναλογίες και το προφίλ των υφιστάμενων ιστορικών κουφωμάτων, ενώ ταυτόχρονα να είναι ανθεκτικά, να επιδέχονται επιδιορθώσεις και να είναι ανακυκλώσιμα.

Αντίστοιχα στις περιπτώσεις που δεν σώζονται τα αυθεντικά κουφώματα του ιστορικού κτηρίου θα μπορούν να τοποθετούνται νέα, καλής ενεργειακής απόδοσης κουφώματα, τα οποία να είναι συμβατά με το ιστορικό κτήριο, ανθεκτικά στο χρόνο, να επιδέχονται συντήρηση και να είναι ανακυκλώσιμα. Η μορφή, το μέγεθος, ο σχεδιασμός, οι αναλογίες και το προφίλ να είναι αντίστοιχα των προγενέστερων κουφωμάτων του κτηρίου μετά από σχετική τεκμηρίωση.

Επιπλέον, όπου είναι δυνατόν, θα μπορούν να τοποθετούνται εσωτερικά του ανοίγματος δευτερεύοντα κουφώματα, τα οποία δεν θα είναι ορατά εξωτερικά και θα μπορούν να απαλείφονται οπτικά από το κτήριο, με διατήρηση ταυτόχρονα των υφιστάμενων αυθεντικών, ώστε να ενισχύεται η ενεργειακή απόδοση του κτηρίου.

Στις νεότερες οικοδομές, όπου τα κουφώματα είναι από αλουμίνιο, θα τοποθετούνται κουφώματα αλουμινίου λεπτών διατομών, αντίστοιχων των αρχικών, σε κατάλληλους χρωματισμούς και ματ υφές.

#### **Δ4.2.3 Επεμβάσεις στις Οροφές:**

Οι επίπεδες οροφές των κτηρίων από οπλισμένο σκυρόδεμα έχουν πολύ χαμηλή ενεργειακή απόδοση. Τα κτήρια αυτά δεν έχουν επίσης κατάλληλα συστήματα υγραμονώσεων. Για τη διαφύλαξη της ζωής των κτηρίων αυτών των περιόδων, αλλά και για την άνεση των χρηστών

θεωρείται μεγάλης σημασίας η μελέτη κατάλληλου συστήματος υγρομόνωσης και απορροής των ομβρίων και συστήματος επαρκούς θερμομόνωσης.

Η τοποθέτηση φωτοβολταϊκών συστημάτων στις οροφές των νεότερων οικοδομών θα μελετάται σε συνάρτηση με τις συνθήκες ορατότητας των συστημάτων αυτών από τον περίγυρο τους και τυχόν δυσμενή επηρεασμό γειτνιαζουσών χρήσεων και οικοδομών.

## **Δ5. ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΨΕΩΝ**

### **Δ5.1 ΕΠΙΓΡΑΦΕΣ ΚΑΙ ΠΙΝΑΚΙΔΕΣ**

Οι επιγραφές/ πινακίδες θα τοποθετούνται διακριτικά στις οικοδομές, να καταλαμβάνουν τη μικρότερη δυνατή επιφάνεια και θα είναι γραμμένες στην Ελληνική και δευτερευόντως στην Αγγλική ή άλλη γλώσσα.

Οι επιγραφές θα είναι λιτές, διαφανείς ή σε χρωματισμούς που εναρμονίζονται με τα χρώματα του κτηρίου, ενώ τυχόν υφιστάμενες αυθεντικές παραδοσιακές επιγραφές συστήνεται να διατηρούνται και να επανατοποθετούνται. Συστήνεται η στερéωση απλών μεμονωμένων γραμμάτων στις τοιχοποιίες.

Το μέγεθος της πινακίδας θα πρέπει να σχετίζεται με τα ανοίγματα σε ύψος και πλάτος.

Καμιά διαφημιστική πινακίδα ή φωτεινή επιγραφή θα τοποθετείται στις όψεις, στην οροφή της οικοδομής ή στο πεζοδρόμιο.

### **Δ5.2 ΗΛΕΚΤΡΟΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

Οι μηχανολογικές εγκαταστάσεις των οικοδομών θα τυγχάνουν ενδελεχούς μελέτης και προσεκτικού χειρισμού, ώστε αφενός να ικανοποιούν τις λειτουργικές ανάγκες των χρηστών των οικοδομών και αφετέρου να μην επηρεάζουν την αισθητική εικόνα και τον χαρακτήρα των κτηρίων.

Όλες οι εγκαταστάσεις (ηλεκτρικές, υδραυλικές, ντεπόζιτα, κλιματισμός, κ.λπ.) θα είναι αφανείς ή διακριτικά ενταγμένες σε κατάλληλους χώρους, ώστε να μην είναι ορατές.

Ιδιαίτερη προσοχή θα δίνεται στη διακριτική τοποθέτηση ηλεκτρικών και τηλεφωνικών καλωδίων και κιβωτίων στις εξωτερικές όψεις των οικοδομών, καθώς και κεραιών (αντένων) ή φουγάρων στην οροφή. Τυχόν φουγάρα θα είναι απλά μεταλλικά με το ελάχιστο λειτουργικά αναγκαίο ύψος.

Η τοποθέτηση αεροσυμπιεστών (κομπρεσόρων) στις όψεις των οικοδομών ή σε δημόσιο χώρο δεν θα γίνεται αποδεκτή. Οι εν λόγω συσκευές θα τοποθετούνται σε κατάλληλους χώρους και γι' αυτούς θα προβλέπεται κατάλληλη κατασκευή απόκρυψης.

### **Δ5.3 ΣΤΕΓΑΣΤΡΑ, ΣΚΙΑΔΙΑ, ΤΕΝΤΕΣ**

Οι εν λόγω κατασκευές θα πρέπει να τυγχάνουν όλων των απαραίτητων μελετών για την αισθητική και λειτουργική τους αρτιότητα και την αρχιτεκτονική και στατική τους ένταξη στην οικοδομή, διατηρητέα ή μη.

Τα υλικά που θα χρησιμοποιούνται για τις κατασκευές σκίασης θα είναι υψηλής ποιότητας και με επιμελημένα τελειώματα και θα είναι ανάλογα με την αρχιτεκτονική σύνθεση των κτηρίων στα οποία αυτά θα ενταχθούν. Σε αυτό το πνεύμα, δεν θα επιτρέπονται π.χ. ξύλινες κατασκευές με επικάλυψη κεραμιδιών σε οικοδομές που είναι επηρεασμένες από το μοντέρνο κίνημα. Δεν θα επιτρέπονται πρόχειρες/ ατελείς κατασκευές ή κατασκευές από ευτελή υλικά.

Για τις τέντες θα επιλέγονται υφάσματα σκίασης από φυσικά υλικά όπως το караβόπανο, ή υψηλής ποιότητας συνθετικά υλικά ηλιοπροστασίας, με φυσική υφή και όψη. Δεν θα επιτρέπονται τέντες ή ομπρέλες με διαφημιστικά μηνύματα ή εταιρικές επωνυμίες.

#### **Δ6 ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΑΥΛΩΝ ΚΑΙ ΥΠΑΙΘΡΙΩΝ ΧΩΡΩΝ**

Οι ελεύθεροι χώροι και οι αυλές των οικοδομών, όπου υπάρχουν, θα τοπιοτεχνούνται με κατάλληλες φυτεύσεις, -θάμνους και δέντρα- ώστε να επιτυγχάνεται η βελτίωση του μικροκλίματος της περιοχής και η αναβάθμιση του περιβάλλοντος χώρου των οικοδομών. Η πλήρης δαπεδόστρωση των επιφανειών δεν θα γίνεται αποδεκτή, ώστε να αποφεύγεται η σφράγιση του εδάφους.

### **E. ΑΡΧΕΣ ΑΝΕΓΕΡΣΗΣ ΚΑΙ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗΣ ΝΕΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ**

Οι νέες οικοδομές θα πρέπει να σέβονται το περιβάλλον και τον υφιστάμενο χαρακτήρα του δρόμου στον οποίο εντάσσεται και να λειτουργούν προσθετικά στον χαρακτήρα, στην κλίμακα, στην εικόνα και στις ιδιαιτερότητες της ευρύτερης περιοχής χωροθέτησής της. Θα πρέπει να ενθαρρύνεται η σύγχρονη αρχιτεκτονική η οποία μπορεί να υιοθετήσει αρχές της αρχιτεκτονικής της περιοχής αλλά επ' ουδενί τρόπο δεν πρέπει να περιέχει στοιχεία απομίμησης της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής.

Ο σχεδιασμός των προσόψεων, τα είδη των ανοιγμάτων, οι γραμμές διαχωρισμού των επιπέδων, η κορυφογραμμή της οροφής και οι αρχιτεκτονικές λεπτομέρειες, θα πρέπει να διασφαλίζουν ότι ο ιστός και χαρακτήρας του δρόμου θα γίνουν σεβαστά και θα εκτιμηθούν ως σύνολο.

Οι τυπολογίες των νέων κτηρίων θα πρέπει να ενθαρρύνεται να ανταποκρίνονται στις σύγχρονες ανάγκες και τις προσδοκίες των χρηστών για τον σύγχρονο τρόπο ζωής, είτε πρόκειται για κατοικίες, είτε για εμπορικές και άλλες χρήσεις. Σύγχρονα υλικά και λεπτομέρειες επιτρέπονται σε νέες αναπτύξεις. Επιτρέπεται επίσης περιορισμένη κατασκευή χώρων στάθμευσης στο τεμάχιο της οικοδομής, στις περιπτώσεις όπου είναι δυνατόν, χωρίς να επηρεάζεται η αρχιτεκτονική του κτηρίου. Επιπρόσθετα, θα πρέπει να γίνεται παροχή χώρων αποθήκευσης στερεών αποβλήτων και ανακύκλωσης απορριμμάτων εντός του οικοπέδου, ενώ να μην επιτρέπονται μεγάλης κλίμακας χώροι στάθμευσης που θα είναι ορατοί από τους κεντρικούς δρόμους. Οι πιθανοί χώροι στάθμευσης θα περιλαμβάνουν υποχρεωτική δημιουργία εσοχής αναμονής των αυτοκινήτων και περίφραξη καλά σχεδιασμένη σε ρολό ή σιδεριές.

Δεν επιτρέπεται να κατεδαφιστεί κτήριο, να αλλοιωθεί η οικοδομική γραμμή και ο χαρακτήρας του, χωρίς λεπτομερή μελέτη του χαρακτήρα της περιοχής και επιβεβαίωση ότι το προτεινόμενο έργο δεν προκαλεί ανεπανόρθωτη ζημία στην ποιότητα και στα βασικά χαρακτηριστικά της περιοχής. Οποιαδήποτε αντικατάσταση κτηρίου, θα πρέπει να σχεδιαστεί με τρόπο που θα ενισχύσει τον χαρακτήρα, την κλίμακα και τη μορφολογία που επικρατεί στην περιοχή. Ο πολεοδομικός και αρχιτεκτονικός ιστός, η ποιότητα του αυθεντικού σκηνικού του δρόμου, ο χαρακτήρας των δραστηριοτήτων, καθώς επίσης και τα μεμονωμένα κτήρια, θεωρούνται όλα μαζί ένα σημαντικό μέρος του χαρακτήρα της περιοχής, που πρέπει να προστατευθεί.

Οι υπηρεσίες υποδομών και μηχανολογικού εξοπλισμού (όπως δορυφορικά πιάτα, μονάδες κλιματισμού, ηλιακοί συλλέκτες, κ.λπ.) θα πρέπει να είναι διακριτικά τοποθετημένα, ώστε να μην είναι ορατά από το δρόμο. Οι σηματοδοτήσεις και επιγραφές πρέπει να σχεδιάζονται με ευαισθησία όσον αφορά στο μέγεθος, στο υλικό, στο χρώμα και στην τοποθέτησή τους στην πρόσοψη του κτηρίου. Ο σχεδιασμός του παθητικού κλιματικού σχεδιασμού και η χρήση

σύγχρονων τεχνολογιών, θα πρέπει να ενσωματώνονται με τέτοιο τρόπο, ώστε να μη μειώνουν την αισθητική του κτηρίου ή του περιβάλλοντος του δρόμου. Επιπλέον, θα πρέπει να ενθαρρύνονται τα συστήματα ενεργειακής απόδοσης και οι έξυπνες τεχνολογίες για κατοικίες σε όλα τα νέα κτήρια. Ο σχεδιασμός παθητικών συστημάτων κλιματισμού και η χρήση σύγχρονων υλικών και λεπτομερειών θα πρέπει να ενθαρρύνονται, ενώ δεν θα πρέπει να επιτρέπεται η τοποθέτηση σε αυλές θορυβωδών στοιχείων εξοπλισμού (συμπεριλαμβανομένων των αεραγωγών, αποσμητήρων ή μονάδων κλιματισμού) τα οποία μπορεί να επηρεάσουν τις ανέσεις των κατοίκων των παρακείμενων ιδιοκτησιών.