



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ

Προδιαγραφές αναπτύξεων που αφορούν συντήρηση/ αποκατάσταση/ ανακαίνιση/ μετατροπή/ επέκταση κτηρίων, προκειμένου να χρησιμοποιηθούν ως Φοιτητικές Εστίες/ Φοιτητικά Δωμάτια στην εντός των Τειχών Λευκωσία

1. ΓΕΝΙΚΑ

1.1. 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, να ισχύουν νέα, κατάλληλα για μικρότερες αναπτύξεις, πρότυπα.

1.2. Η ανάγκη καθορισμού ολοκληρωμένης χωροθετικής πολιτικής, καθώς και σχετικών προτύπων και προδιαγραφών για δημιουργία Φοιτητικών Εστίων/ Φοιτητικών Δωματίων (ΦΕ/ ΦΔ), μέσω της αποκατάστασης και επανάχρησης του υφιστάμενου κτηριακού αποθέματος, στην εντός των τειχών Λευκωσία, κρίνεται αναγκαία, λόγω της επικείμενης μεταφοράς Τμήματος του Πανεπιστημίου Κύπρου σε αυτή, αλλά και λόγω της γειννίασης της περιοχής με ιδιωτικές σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης.

1.3. Γενικά, 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, είναι βασικός στόχος των Τοπικών Σχεδίων.

1.4. Με αφορμή τα πιο πάνω, ο Υπουργός Εσωτερικών, ασκώντας τις εξουσίες που παρέχονται σε αυτόν με βάση το άρθρο 6 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, αναμένεται να εκδώσει Εντολή, με σκοπό τον καθορισμό των πρότυπων μεγεθών και άλλων παραμέτρων σε σχέση με αναπτύξεις που αφορούν στη συντήρηση/ αποκατάσταση/ ανακαίνιση/ μετατροπή/ επέκταση υφιστάμενων κτηρίων, με στόχο τη διαμόρφωση ΦΕ/ ΦΔ στις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ).



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, οι ακόλουθοι χώροι κοινόχρηστων διευκολύνσεων:

- i. καθιστικό,
- ii. κουζίνα¹,
- iii. χώρος με διευκολύνσεις πλυντηρίου/ στεγνωτηρίου.

2.2. Διευκρινίζεται ότι, για το Σχέδιο Χορηγιών (ΣΧ) ΦΕ/ ΦΔ στην εντός των τειχών Λευκωσία, κατά την διάρκεια των ελεύθερων μηνών² λειτουργίας της φοιτητικής εστίας, τα φοιτητικά δωμάτια είναι δυνατό να ενοικιάζονται σε ακαδημαϊκό ή/ και ερευνητικό προσωπικό, και άλλο αντίστοιχο προσωπικό αναγνωρισμένης σχολής τριτοβάθμιας εκπαίδευσης. Νοείται ότι, μεταπτυχιακοί/ διδακτορικοί φοιτητές και φοιτητές Erasmus εντάσσονται στην ίδια κατηγορία του όρου «φοιτητής.»

2.3. Η Πολεοδομική Αρχή επιτρέπει την υποδιαίρεση υφιστάμενων κτηρίων σε αυτόνομα φοιτητικά δωμάτια, με ιδιωτικούς χώρους υγιεινής³ και χώρους κοινόχρηστων διευκολύνσεων⁴, για σκοπούς αύξησης των ευκαιριών προσιτής στέγασης φοιτητών, και με στόχο την ανανέωση και επανάχρηση του κτηριακού αποθέματος, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

2.3.1 Τα φοιτητικά δωμάτια να έχουν ελάχιστο εμβαδόν⁵ 12 τ.μ., συμπεριλαμβανομένου του χώρου υγιεινής, και 16 τ.μ., συμπεριλαμβανομένου χώρου υγιεινής και μικρής κουζίνας (kitchenette).⁶ Σημειώνεται ότι, τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του φοιτητικού δωματίου θα πρέπει να διασφαλίζουν τη λειτουργικότητα του και την άνετη διακίνηση στο εσωτερικό του.

2.3.2 Έκαστος χώρος κοινόχρηστων διευκολύνσεων θα εξυπηρετεί κατά μέγιστο δέκα φοιτητικά δωμάτια.

2.3.3 Έκαστος χώρος κοινόχρηστων διευκολύνσεων να έχει ελάχιστο εμβαδόν σχετικό με τον αριθμό φοιτητικών δωματίων, όπως περιγράφεται στον πιο κάτω πίνακα:

¹ Νοείται ότι, σε περίπτωση δημιουργίας φοιτητικών δωματίων, στα οποία συμπεριλαμβάνεται μικρή κουζίνα (kitchenette), δύναται να μην απαιτείται κοινόχρηστη κουζίνα.

² Νοούνται οι μήνες κατά τους οποίους δε θα εφαρμόζεται το ελεγχόμενο ενοίκιο.

³ Οι χώροι υγιεινής περιλαμβάνουν αποχωρητήριο, νιπτήρα και ντους.

⁴ Οι κοινόχρηστοι χώροι διευκολύνσεων περιλαμβάνουν κουζίνα, καθιστικό και πλυσταριό.

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

⁶ Θεωρείται ο μικρός χώρος κουζίνας προς εξυπηρέτηση του κάθε φοιτητικού δωματίου ξεχωριστά, και ο οποίος περιλαμβάνει, κατ' ελάχιστον, μικρό ψυγείο, νεροχύτη κουζίνας, εστία κουζίνας (με τουλάχιστον δύο μάτια), φούρνο ή φουρνάκι.



Πίνακας 1 Εμβαδόν κοινόχρηστων χώρων/ αρ. φοιτητικών δωματίων

Εμβαδόν χώρων ⁵ (τ.μ.)	Αριθμός φοιτητικών δωματίων			
	1-3	4-5	6-7	8-10
Κουζίνα ⁷	5	7	9	12
Καθιστικός χώρος	11	13	16	24
Σύνολο (τ.μ.)	16	20	25	36
Πλυσταριό	1 πλυντήριο & 1 στεγνωτήριο για κάθε 5 φοιτητές			

2.3.4 Η χωροθέτηση, οι διαστάσεις και το εμβαδόν των χώρων κοινόχρηστων διευκολύνσεων, σε σχέση με τα φοιτητικά δωμάτια, πρέπει να διασφαλίζουν άνετη διακίνηση και λειτουργικότητα, προς ικανοποίηση της Πολεοδομικής Αρχής.

- i. Στις προτάσεις όπου προτείνεται δωμάτιο ΑΜΕΑ, θα πρέπει αυτό να εξυπηρετείται από όλους τους χώρους κοινόχρηστων διευκολύνσεων. Δύναται να επιτραπεί η τοποθέτηση πλυντηρίου/ στεγνωτηρίου, εντός του εν λόγω φοιτητικού δωματίου, στην περίπτωση που το πλυσταριό δεν θα είναι προσβάσιμο από ΑΜΕΑ.

2.3.5 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 χώρων κοινόχρηστων διευκολύνσεων, ή/ και ελαφρές αποκλίσεις των πιο πάνω προτύπων.

2.4. Το υπό ανακαίνιση/ αποκατάσταση υφιστάμενο κτήριο, να αναβαθμίζεται λειτουργικά, αισθητικά και ενεργειακά, ενώ σημαντική είναι επίσης η αναβάθμιση του υφιστάμενου στατικού φορέα και των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων.

2.5. Δύναται να μην γίνουν αποδεκτά φοιτητικά δωμάτια στο ισόγειο κτηρίων που παραδοσιακά φιλοξενούσαν εμπορικές αναπτύξεις, συμπεριλαμβανομένου του ισόγειου Διατηρητέων Οικοδομών με εμπορική χρήση. Στους χώρους αυτούς δύναται να χωροθετούνται άλλες βοηθητικές χρήσεις, συμπεριλαμβανομένου των χώρων κοινόχρηστων διευκολύνσεων, νοουμένου ότι εξασφαλίζεται επαρκής φυσικός φωτισμός και αερισμός.

2.6. Δεν θα απαιτούνται πρόσθετοι χώροι στάθμευσης σε υφιστάμενα κτήρια που θα μετατραπούν σε ΦΕ/ ΦΔ.

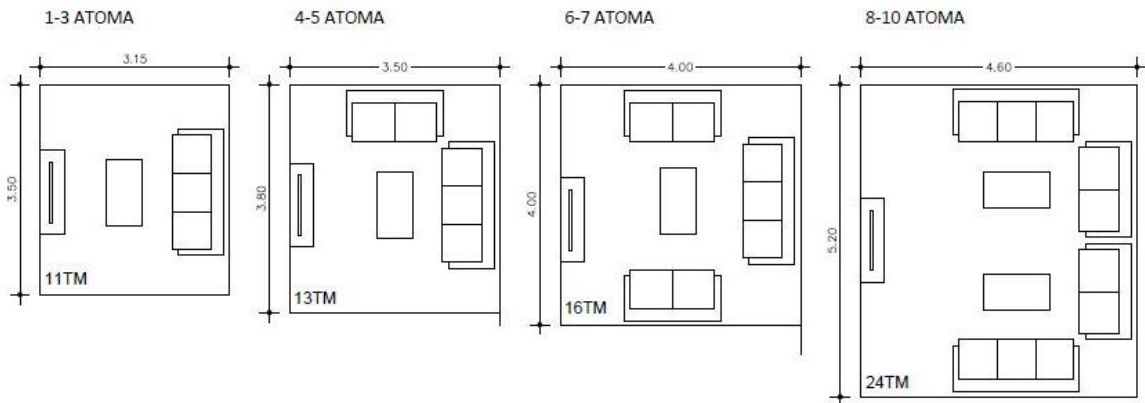
⁷ Θα περιλαμβάνει, κατ' ελάχιστον: (α) για μέχρι πέντε (5) φοιτητικά δωμάτια: ένα (1) ψυγείο, ένα (1) μονό νεροχύτη με στεγνωτήρα, μία (1) εστία κουζίνας (με τέσσερα μάτια), κι ένα (1) φούρνο, (β) για 6 – 10 φοιτητικά δωμάτια δύο (2) ψυγεία, ένα (1) διπλό νεροχύτη με στεγνωτήρα (ή 2 μονούς), μία (1) εστία κουζίνας (με τέσσερα μάτια), ένα (1) φούρνο.



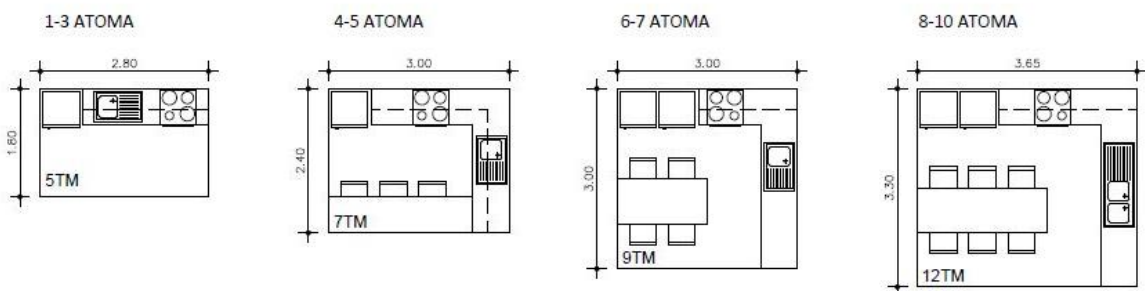
3. ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΗ ΔΙΑΡΡΥΘΜΙΣΗ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ, ΦΟΙΤΗΤΙΚΩΝ ΔΩΜΑΤΙΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΣΤΑΣΕΙΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ

3.1 Κοινόχρηστοι χώροι (καθιστικό και κουζίνα)

ΚΑΘΙΣΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ

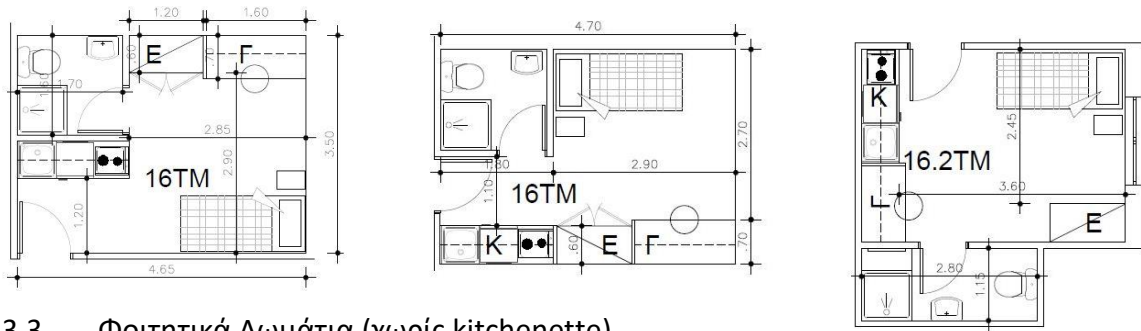


ΚΟΥΖΙΝΑ

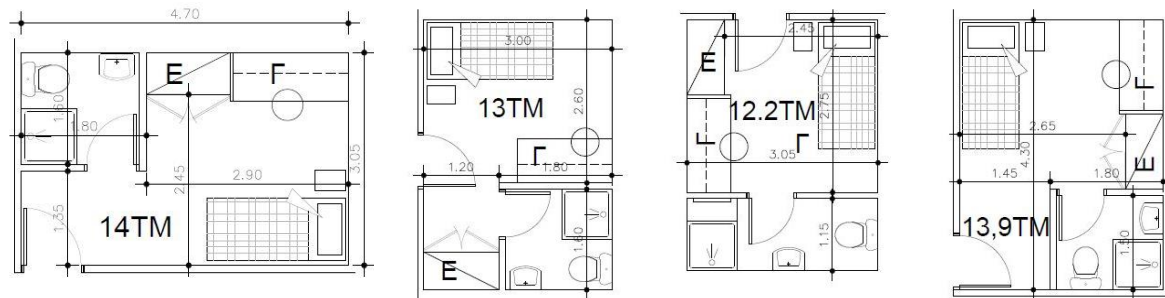




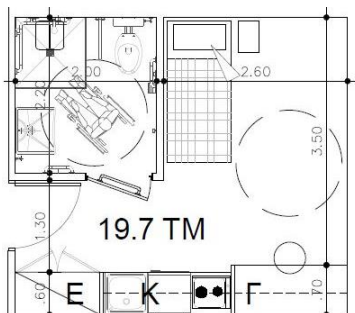
3.2 Φοιτητικά Δωμάτια (με kitchenette)



3.3 Φοιτητικά Δωμάτια (χωρίς kitchenette)



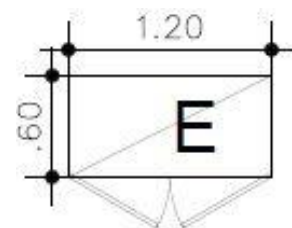
3.4 Φοιτητικό Δωμάτιο για ΑμεΑ



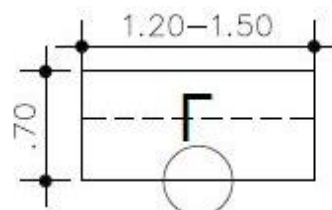


3.5 Ελάχιστος Σταθερός και Κινητός Εξοπλισμός φοιτητικών δωματίων

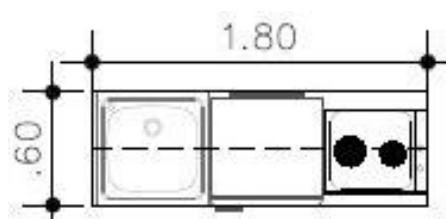
Δίφυλλο ερμάρι: ελάχιστη διάσταση 120X60 εκ.



Γραφείο: ελάχιστη διάσταση 120-150X70 εκ.



Kitchenette: ελάχιστη διάσταση 180X60εκ. – να περιλαμβάνει, κατ' ελάχιστον, μικρό ψυγείο, νεροχύτη κουζίνας, εστία κουζίνας (με τουλάχιστον δύο μάτια), φούρνο ή φουρνάκι



Μονό κρεβάτι: ελάχιστη διάσταση 90X200 εκ.

