



ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΓΡΑΜΜΕΣ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

A. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΝΤΑΞΗΣ ΣΤΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΟΡΗΓΙΩΝ	3
A1. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ ΤΑΧΕΙΑΣ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗΣ	3
A1.1 ΠΡΟΣΧΕΔΙΑ.....	3
A1.2 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ.....	4
A1.3 ΑΔΕΙΑ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ.....	7
A1.4 ΑΙΤΗΣΗ ΓΙΑ ΕΝΤΑΞΗ ΣΤΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΟΡΗΓΙΩΝ	9
A1.5 ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΤΕΛΙΚΗΣ ΕΓΚΡΙΣΗΣ:	9
A2. ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗΣ	10
ΓΕΝΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ.....	11
B. ΧΡΗΣΕΙΣ/ ΣΥΝΔΥΑΣΜΟΣ ΧΡΗΣΕΩΝ.....	11
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 ΕΠΕΚΤΑΣΕΙΣ ΣΕ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ	15
Γ2. ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ.....	17
Γ2.1 ΚΙΝΗΤΡΑ ΓΙΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ	17
Γ3. ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΚΙΝΗΤΡΑ	17
Γ3.1 ΚΙΝΗΤΡΑ ΓΙΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ	17
Γ3.2 ΚΙΝΗΤΡΑ ΓΙΑ ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ.....	17
Δ. ΑΡΧΕΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΑΙ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ	18
Δ1. ΤΥΠΟΙ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΣΤΗΝ ΕΝΤΟΣ ΤΩΝ ΤΕΙΧΩΝ ΛΕΥΚΩΣΙΑ.....	18
Δ1.1 ΑΣΤΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ	18
Δ1.2 ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ ΜΕΙΚΤΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΜΕ ΕΠΙΡΡΟΕΣ ΜΟΝΤΕΡΝΟΥ ΚΙΝΗΜΑΤΟΣ ΚΑΙ ΤΟΠΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ (1940-1960)	20
Δ1.3 ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ ΟΠΛΙΣΜΕΝΟΥ ΣΚΥΡΟΔΕΜΑΤΟΣ ΜΕ ΕΠΙΡΡΟΕΣ ΜΟΝΤΕΡΝΟΥ ΚΙΝΗΜΑΤΟΣ (1960-1974).....	21
Δ2. ΕΠΕΜΒΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ ΣΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΕΝΤΑΞΗΣ ΤΩΝ ΝΕΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ.....	21
Δ2.1 ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΕΣ – ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΕΠΕΜΒΑΣΕΙΣ	21
Δ3. ΑΝΤΙΣΕΙΣΜΙΚΗ ΘΩΡΑΚΙΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ	26



Δ4. ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΠΟΔΟΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ	26
Δ4.1 ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΠΟΔΟΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΜΕ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΑ ΔΟΜΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ.....	27
Δ4.2 ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΠΟΔΟΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΜΕ ΦΕΡΟΝΤΑ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟ ΑΠΟ ΟΠΛΙΣΜΕΝΟ ΣΚΥΡΟΔΕΜΑ 1940-1960 ΚΑΙ 1960-1974	28
Δ5. ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΨΕΩΝ	29
Δ5.1 ΕΠΙΓΡΑΦΕΣ ΚΑΙ ΠΙΝΑΚΙΔΕΣ	29
Δ5.2 ΗΛΕΚΤΡΟΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	29
Δ5.3 ΣΤΕΓΑΣΤΡΑ, ΣΚΙΑΔΙΑ, ΤΕΝΤΕΣ.....	30
Δ6 ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΑΥΛΩΝ ΚΑΙ ΥΠΑΙΘΡΙΩΝ ΧΩΡΩΝ	30
Ε. ΑΡΧΕΣ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗΣ ΓΙΑ ΠΡΟΣΘΗΚΗ / ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΣΕ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ	31

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ

Διάγραμμα 1: Διαδικασία αδειοδότησης και ένταξης στο σχέδιο χορηγιών	10
----------------------------------------------------------------------------	----

ΕΙΚΟΝΕΣ

Εικόνα 1. Σενάρια Ανάπτυξης - Συνδυασμός χρήσεων σε υφιστάμενες οικοδομές	13
Εικόνα 2. Χρηματοδότηση – Ποσοστά επιχορήγησης ανά κτήριο.....	16



Α. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΝΤΑΞΗΣ ΣΤΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΟΡΗΓΙΩΝ

Α1. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ ΤΑΧΕΙΑΣ 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. 10). Η διαδικασία προϋποθέτει την προέγκριση προσχεδίων του δυνητικού Δικαιούχου, αναφορικά με την προτεινόμενη ανάπτυξη και την επιλογή/ κατανομή των χρήσεων.

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

- i. πρόσφατο αντίγραφο πιστοποιητικού εγγραφής (τίτλου ιδιοκτησίας) της προς ανάπτυξη ιδιοκτησίας, που να αποτυπώνει το πραγματικό καθεστώς κατά τον χρόνο υποβολής της αίτησης,
- ii. 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,
- iii. κατόψεις όλων των επιπέδων της οικοδομής, στις οποίες θα πρέπει να υποδεικνύεται ο σταθερός και κινητός εξοπλισμός των προτεινόμενων φοιτητικών δωματίων, όπως αυτός περιγράφεται στο **Παράρτημα 2: Πολεοδομικές Ρυθμίσεις**,
- iv. όψη προς το δρόμο, στην οποία να υποδεικνύονται οι γειτονικές οικοδομές με σαφή ένδειξη των επιμέρους επιπέδων τους,
- v. μια τομή,
- vi. εγκεκριμένα σχέδια της υφιστάμενης χορηγηθείσας Άδεια Οικοδομής ή/ και Πολεοδομικής Άδειας,
- vii. σχέδια προσθηκομετατροπών, όπου να παρουσιάζονται ευκρινώς οι κατεδαφίσεις και οι προσθήκες στην υφιστάμενη οικοδομή,
- viii. εμβαδογράμματα όπου να γίνεται σαφής αναφορά στο ποσοστό εμβαδού οικοδομής που αφορά τη δημιουργία φοιτητικών δωματίων (δωμάτια, απαιτούμενοι κοινόχρηστοι χώροι και διάδρομοι διακίνησης), σε σχέση με το υπόλοιπο ποσοστό συναφών χρήσεων,
- ix. εμβαδογράμματα με τους υπολογισμούς των υφιστάμενων και προτεινόμενων Συντελεστών Ανάπτυξης (Συντελεστής Δόμησης και Ποσοστό Κάλυψης),
- x. φωτογραφική αποτύπωση της προτεινόμενης υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, με εσωτερικές και εξωτερικές λήψεις, και της εγγύς περιοχής, με σήμανση σε χωρομετρικό σχέδιο των σημείων και της κατεύθυνσης λήψης των φωτογραφιών,
- xi. 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,
- xii. οποιαδήποτε άλλη πληροφορία ή αποδεικτικό στοιχείο κρίνεται απαραίτητο για το χειρισμό της αίτησης,
- xiii. συστήνεται, πριν την υποβολή των προσχεδίων στο ΤΠΟ για αξιολόγηση, προκαταρκτική συνάντηση με την Πυροσβεστική Υπηρεσία για λήψη απόψεων.



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

Το ΤΠΟ σε συνεργασία με τον ΔΛ, μέσω της Επιτροπής Αξιολόγησης (ΕΑ)¹, μελετούν τα προσχέδια που υποβλήθηκαν και προχωρούν σε υποδείξεις βελτίωσης, εάν πρόκειται για ελάσσονες τροποποιήσεις, ή προέγκριση της προτεινόμενης ανάπτυξης, ή ζητείται τροποποίηση σχεδίων, με υποβολή αναθεωρημένης πρότασης/ σχεδίων.

Νοείται ότι, ο αιτητής δεν είναι υποχρεωμένος να ακολουθήσει τη διαδικασία ταχείας αδειοδότησης σε περίπτωση που έχει ήδη εξασφαλίσει Πολεοδομική Άδεια και Άδεια Οικοδομής, από την Αρμόδια Αρχή.

A1.2 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ

Σε περίπτωση προέγκρισης των προσχεδίων, ο αιτητής προχωρά σε κατάθεση αίτησης για χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας, για την εν λόγω ανάπτυξη. Για τους σκοπούς του παρόντος Σχεδίου Χορηγιών, ο Διευθυντής του ΤΠΟ έχει οριστεί, με Διάταγμα Εκχώρησης Εξουσιών (Κ.Δ.Π. 269/2022), ως Πολεοδομική Αρχή.

Τα σχέδια που θα κατατεθούν με την αίτηση για Πολεοδομική Άδεια, θα πρέπει να συνάδουν με τα εγκεκριμένα Προσχέδια, όπως αυτά θα προσαρμοστούν βάσει των σχολίων της επιστολής έγκρισης για ένταξη στη διαδικασία ταχείας αδειοδότησης, και σύμφωνα με τις αντίστοιχες διαβουλεύσεις. **Σημειώνεται ότι, σε περίπτωση που προκύψουν σημαντικές αποκλίσεις από τα εγκεκριμένα Προσχέδια, τότε θα πρέπει να υποβληθεί εκ νέου σχεδιαστική πρόταση, για μελέτη και έγκριση από την ΕΑ.**

Η κατάθεση της αίτησης για Πολεοδομική Άδεια, καθώς και η καταβολή των δικαιωμάτων, γίνεται στον ΔΛ, ενώ στη συνέχεια η αίτηση παραπέμπεται στο ΤΠΟ για μελέτη.

Η αίτηση για Πολεοδομική Άδεια θα πρέπει να περιλαμβάνει τα εξής:

- i. Έντυπο Αίτησης κατάλληλα συμπληρωμένο και υπογεγραμμένο από όλους τους συνιδιοκτήτες². Τα έντυπα αιτήσεων λαμβάνονται ηλεκτρονικά από την ιστοσελίδα του ΔΛ, στα πεδία [«Εξυπηρέτηση, Έντυπα και Αιτήσεις»](#) 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.
- ii. Πρόσφατο πιστοποιητικό εγγραφής (τίτλου ιδιοκτησίας) της προς ανάπτυξη 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.

¹ Βλ. παρ. Ε.2, Οδηγού Σχεδίου.

² 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.



- iii. Ετήσια Άδεια Άσκησης Επαγγέλματος του Μελετητή
- iv. Επίσημο χωρομετρικό/ κτηματικό σχέδιο, που να αποτυπώνει το πραγματικό καθεστώς κατά τον χρόνο υποβολής της αίτησης, στη μεγαλύτερη διαθέσιμη κλίμακα που να διευκρινίζει:
- τα όρια του τεμαχίου περιγεγραμμένα με κίτρινο χρώμα και της προτεινόμενης ανάπτυξης περιγεγραμμένα με κόκκινο χρώμα,
 - την προσπέλαση του τεμαχίου (από δημόσιο/ ιδιωτικό δρόμο/ δικαίωμα διόδου).
- v. Χωροταξικό σχέδιο που να δείχνει (κλίμακα σχεδίου 1:50/ 1:100/ 1:200/ 1:500, επιλογής Μελετητή):
- τη θέση υφιστάμενων οικοδομών,
 - τη θέση επέκτασης υφιστάμενης οικοδομής (όπου εφαρμόζεται),
 - τη θέση κτηρίων/ τμημάτων κτηρίου που θα κατεδαφιστούν,
 - τη θέση και τις διαστάσεις χώρων στάθμευσης (όπου εφαρμόζεται), περιλαμβανομένου χώρου στάθμευσης δίκυκλων,
 - την είσοδο/ έξοδο οχημάτων και τη διακίνηση τους μέσα στο τεμάχιο (όπου εφαρμόζεται),
 - τον χώρο φορτοεκφόρτωσης οχημάτων³ (όπου εφαρμόζεται),
 - την τοπιοτέχνηση χώρων (περιλαμβανομένων πλακόστρωτων επιφανειών και υφιστάμενων δένδρων και χρήσεων των υπόλοιπων χώρων),
 - τον τρόπο διάθεσης ή/ και επεξεργασίας αποβλήτων/ σκουπιδιών⁴,
 - το υψόμετρο εδάφους γειτονικών τεμαχίων όπου υπάρχει σημαντική υψομετρική διαφορά.
- vi. 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 οικοδομής και, όπου εφαρμόζεται, επέκτασης,
 - 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).

³ Για εμπορική, τουριστική και άλλη παρόμοια ανάπτυξη.

⁴ Σε συνεννόηση με τις Υγειονομικές Υπηρεσίες του Δήμου Λευκωσίας



- vii. Εμβαδογράμματα όλων των επιπέδων και όλων των χρήσεων.
- viii. Έγχρωμες φωτογραφίες της υφιστάμενης οικοδομής και των εκατέρωθεν οικοδομών, με σήμανση σε χωρομετρικό σχέδιο των σημείων και της κατεύθυνσης λήψης των φωτογραφιών.
- ix. Σε περίπτωση υφιστάμενων οικοδομών, όπου οι εργασίες αφορούν και σε στατική αναβάθμιση του κελύφους, επιπρόσθετα θα υποβάλλονται:
 - στατικά σχέδια ή διαγράμματα που να δείχνουν, μεταξύ άλλων, ευκρινώς τις θέσεις κολώνων και δοκών/ πλακών, καθώς και τη σχέση/ σύνδεση νέων κατασκευών με την υφιστάμενη οικοδομή.
- x. 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 απαιτείται θα υποβάλλονται σχέδιο, ή διαγράμματα, που να δείχνουν ευκρινώς τις προτεινόμενες εργασίες στη Διατηρητέα Οικοδομή.
- xi. Οποιαδήποτε άλλη πληροφορία, ή αποδεικτικό στοιχείο, που κρίνεται απαραίτητο για τον χειρισμό της αίτησης.

Νοείται ότι, δύναται να απαιτηθούν πρόσθετα στοιχεία από την Πολεοδομική Αρχή κατά το στάδιο 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 αίτηση για Πολεοδομική Άδεια, προκειμένου να επιταχύνεται η διαδικασία χορήγησης 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 αίτηση για Πολεοδομική Άδεια, θα είναι έξι μήνες από την ημερομηνία εξασφάλισης της πρώτης διαβούλευσης μέχρι την ημερομηνία υποβολής της αίτησης, διαφορετικά οι απαντήσεις των Διαβουλευτών θα πρέπει να εκσυγχρονίζονται από τους ενδιαφερόμενους, μέσω των Αρμοδίων Τμημάτων/ Υπηρεσιών/ Αρχών. Νοείται 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 αίτησης για Πολεοδομική Άδεια δύναται 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, να λαμβάνουν εξ' αρχής την άποψη της Πυροσβεστικής Υπηρεσίας, ώστε να μην προκύπτουν ουσιαστικές αλλαγές στις Μελέτες πριν τη 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 χορήγηση της Πολεοδομικής Άδειας, ο αιτητής προχωρά σε κατάθεση αίτησης για χορήγηση Άδειας Οικοδομής, για την εν λόγω ανάπτυξη. Η κατάθεση της αίτησης για Άδεια Οικοδομής, καθώς και η καταβολή των δικαιωμάτων γίνεται στον ΔΛ. Αρμόδια Αρχή για χορήγηση Άδειας Οικοδομής είναι ο ΔΛ.

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

- i. Έντυπο αίτησης της Αρμόδιας Αρχής υπογεγραμμένο από όλους τους συνιδιοκτήτες⁵.
- ii. Υπεύθυνη Δήλωση Μελετητών του έργου (Αρχιτέκτονα, Πολιτικό, Ηλεκτρολόγο και Μηχανολόγο Μηχανικό).
- iii. Υπεύθυνη Δήλωση Αιτητών και Μελετητών του έργου (Παράρτημα Γ).
- iv. Δήλωση Προσβασιμότητας (όπου εφαρμόζεται).
- v. Υπεύθυνη Δήλωση Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίου (όπου εφαρμόζεται).
- vi. Αντίγραφα των εγγράφων ανάθεσης και ανάληψης της μελέτης και της επίβλεψης του έργου (αφορά στον Αρχιτέκτονα και στον Πολιτικό Μηχανικό του έργου).
- vii. 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.
- viii. 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.
- ix. Δύο επίσημα τοπογραφικά σχέδια του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας⁶, πρόσφατης έκδοσης, υπογεγραμμένα και σφραγισμένα από τον Μελετητή, στα οποία να

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

⁶ Τα επίσημα τοπογραφικά σχέδια τα οποία θα υποβάλλονται με τις αιτήσεις, θα πρέπει να φέρουν σφραγίδα του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, με πρόσφατη ημερομηνία.



δείχνεται το υπό ανάπτυξη τεμάχιο με κίτρινο χρώμα και η προτεινόμενη ανάπτυξη με κόκκινο χρώμα.

- x. 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.
- xi. 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.
- xii. Εμβαδόγραμμα όλων των επιπέδων και όλων των χρήσεων.
- xiii. Δύο σειρές σχεδίων αποχετεύσεων (με την ίδια σειρά όπως οι κατόψεις) μαζί με λεπτομερή σχέδια φρεατίων, σηπτικού και απορροφητικού λάκκου (όπου απαιτείται).
- xiv. Δύο σειρές της στατικής και αντισεισμικής μελέτης για όλες τις κατασκευές, που να περιλαμβάνει, τουλάχιστον, τα ακόλουθα στατικά/ κατασκευαστικά σχέδια:
 - 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.
- xv. Ανάλογα με την εκάστοτε περίπτωση ο Πολιτικός Μηχανικός του έργου πρέπει να συμπληρώσει τα έντυπα ΕΤΕΚ, Έντυπο Οπτικού Ελέγχου (Ε.Ο.Ε. ημερ. Έκδοσης 01/2023), ή Έντυπο Οπτικού Ελέγχου Σεισμικής Επάρκειας Κτιρίου (Ε.Ο.Ε.Σ.Ε.Κ. ημερ. Έκδοσης 01/2023), ή Έντυπο Γενικής Οπτικής Επιθεώρησης Κτιρίου (Ε.Γ.Ο.Ε.Κ. ημερ. Έκδοσης 01/2023).
- xvi. Δύο σειρές μελέτης ηλεκτρολογικής εγκατάστασης σύμφωνα με την ΚΔΠ 111/2006.
- xvii. Δύο σειρές μελέτης μηχανολογικής εγκατάστασης σύμφωνα με την ΚΔΠ 111/2006.
- xviii. 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 τη χορήγηση 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 τη χορήγηση της Άδειας Οικοδομής, ο αιτητής προχωρά στο στάδιο κατάθεσης Αίτησης για ένταξη στο Σχέδιο Χορηγιών (**Παράρτημα 8: Έντυπο Αίτησης**), με την υποβολή όλων των απαραίτητων στοιχείων και εγγράφων.

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 Σχεδίου.

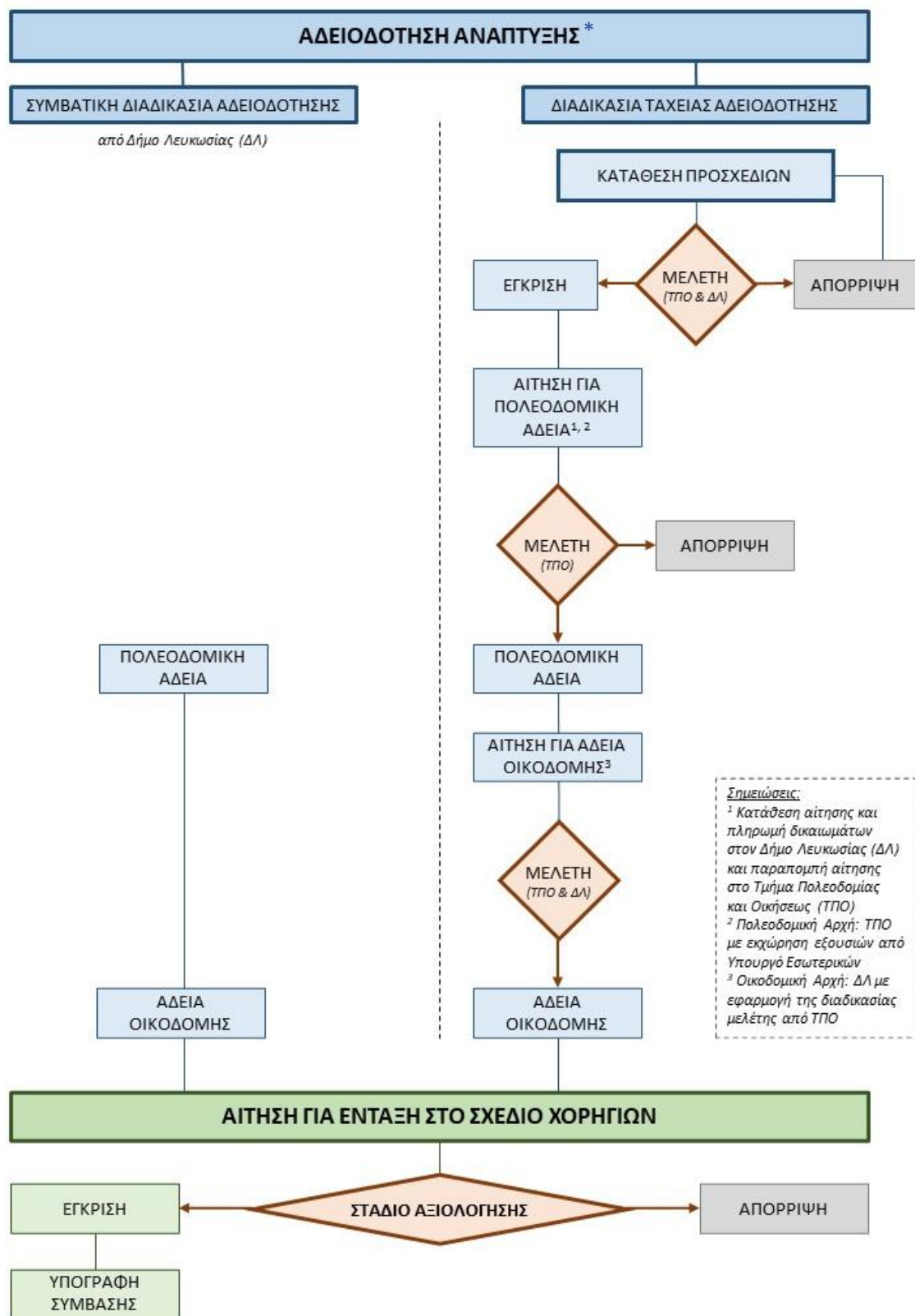
A1.5 ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΤΕΛΙΚΗΣ ΕΓΚΡΙΣΗΣ:

Με την ολοκλήρωση των οικοδομικών εργασιών στην οικοδομή, ο αιτητής προχωρά σε κατάθεση αίτησης για χορήγηση Πιστοποιητικού Τελικής Έγκρισης. Περαιτέρω πληροφορίες για τα απαιτούμενα έγγραφα μπορούν να ληφθούν ηλεκτρονικά, από την ιστοσελίδα του ΔΛ στα πεδία [«Εξυπηρέτηση - Έντυπα και Αιτήσεις.»](#)

Σημειώνεται ότι, για την καταβολή της τελευταίας δόσης της χορηγίας, μεταξύ άλλων (βλ. παρ. ΣΤ.2.2 Οδηγού Σχεδίου), θα πρέπει να κατατεθεί έγγραφο γνωστοποίησης λήψης αίτησης για χορήγηση Πιστοποιητικού Τελικής Έγκρισης.



Α2. ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗΣ



Διάγραμμα 1: Διαδικασία αδειοδότησης και ένταξης στο Σχέδιο Χορηγιών



*ΓΕΝΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ

- (α) Νοείται ότι, στην περίπτωση που ακολουθηθεί η Συμβατική Διαδικασία Αδειοδότησης, για να υπάρχει η δυνατότητα έγκρισης τυχόν αίτησης για ένταξη στο Σχέδιο Χορηγιών, θα πρέπει να εφαρμόζονται οι πρόνοιες του Οδηγού Σχεδίων και των Παραρτημάτων του.
- (β) Σε περίπτωση Άρνησης Χορήγησης Πολεοδομικής Άδειας, τυχόν νέα αίτηση για το ίδιο κτήριο, θα πρέπει να εγκριθεί εκ νέου στο στάδιο των Προσχεδίων.
- (γ) Σε κάθε στάδιο της διαδικασίας ταχείας αδειοδότησης τηρείται αριθμός προτεραιότητας, βάσει της σειράς υποβολής της αίτησης.

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, αλλά και στους υφιστάμενους κατοίκους. 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 το δρόμο και ουσιαστικό οπτικό ενδιαφέρον, ελκύοντας την εξερεύνηση, ενισχύοντας την κοινωνικότητα και την ψυχαγωγία και προσφέροντας τα απαραίτητα σε όλους τους κατοίκους, ώστε να απολαμβάνουν τη διαμονή τους, μόνιμη ή περιστασιακή/ σύντομη στην παλιά πόλη.

Σημειώνεται ότι, θα γίνεται προσπάθεια να διατηρούνται οι ιστορικές, εμπορικές χρήσεις των ισογείων σε όλες ανεξαιρέτως τις οικοδομές. Η μετατροπή των εμπορικών καταστημάτων, τόσο αυτών που εφάπτονται των δημόσιων δρόμων όσο 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, δε συστήνεται η χωροθέτηση δωματίων σε άμεση επαφή με το 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 το δρόμο.

Ιδιαίτερη σημασία θα δίδεται στη 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% του εμβαδού του κτηρίου, θα πρέπει να αφορά στη δημιουργία φοιτητικής εστίας/ φοιτητικών δωματίων. Στο ποσοστό αυτό συμπεριλαμβάνονται: όλα τα φοιτητικά δωμάτια, κοινόχρηστοι καθιστικοί χώροι και χώροι κοινόχρηστης κουζίνας, πλυσταριό και διάδρομοι διακίνησης.** Ενδεικτικά μεγέθη και διαρρύθμιση των χώρων αυτών παρουσιάζονται στο **Παράρτημα 2: Πολεοδομικές Ρυθμίσεις.**



Το εμβαδόν υποστηρικτικών/ βοηθητικών, προς την Φοιτητική Εστία, χώρων, με αποκλειστική χρήση από τους ένοικους της Φοιτητικής Εστίας, όπως αναγνωστήριο, γυμναστήριο κ.λπ., δεν συμπεριλαμβάνεται στο προαναφερόμενο ποσοστό.

Το υπόλοιπο 40% (ως μέγιστο ποσοστό) του εμβαδού του κτηρίου δύναται να χρησιμοποιείται για άλλες ανεξάρτητες⁷, αλλά και συμβατές⁸, με την Φοιτητική Εστία χρήσεις, οι οποίες θα είναι περιορισμένου βαθμού οχληρίας. Η κατανομή και η επιλογή των χρήσεων θα τυγχάνει διαβούλευσης και έγκρισης κατά το στάδιο της προέγκρισης (στάδιο Προσχεδίων).

Στην **Εικόνα 1**, διευκρινίζονται τα πιο πάνω υπό μορφή σχεδιαγραμμάτων.

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.

Τονίζεται ότι, τα πιο πάνω αναφέρονται στην κατανομή των χρήσεων στην υπό μελέτη ανάπτυξη/ πρόταση κι όχι στα θέματα χρηματοδότησης, για τα οποία θα πρέπει να συμβουλευτείτε την παράγραφο ΣΤ: ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΙ, του Οδηγού Σχεδίου.

⁷ Ανεξάρτητες, θεωρούνται οι χρήσεις που απευθύνονται ή/ και παρέχουν υπηρεσίες ή/ και προϊόντα προς το ευρύ κοινό κι όχι μόνο προς τους ένοικους της Φοιτητικής Εστίας.

⁸ Συμβατές, θεωρούνται οι χρήσεις που δεν παρεμποδίζουν την ομαλή λειτουργία της Φοιτητικής Εστίας.

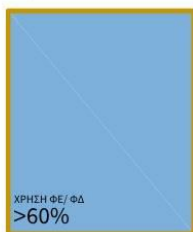


ΣΕΝΑΡΙΟ Α

ΙΣΟΓΕΙΟ



1ος ΟΡΟΦΟΣ



2ος ΟΡΟΦΟΣ



ΔΡΟΜΟΣ

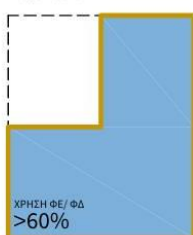
- Ενδεχόμενη χωροθέτηση ανεξάρτητων αλλά και συμβατών χρήσεων, πρέπει να γίνεται στο ισόγειο της οικοδομής, νοουμένου ότι η Ζώνη της περιοχής το επιτρέπει.

ΣΕΝΑΡΙΟ Β

ΙΣΟΓΕΙΟ



1ος ΟΡΟΦΟΣ

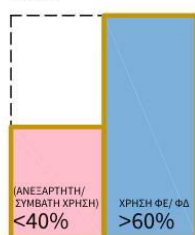


ΔΡΟΜΟΣ

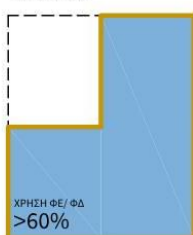
- Σε εμπορικούς δρόμους, ή περιοχές μεικτών χρήσεων, προβλέπεται η χωροθέτηση άλλων ανεξάρτητων αλλά και συμβατών χρήσεων στο ισόγειο της οικοδομής, σε επαφή με τον δρόμο. Φοιτητικά δωμάτια μπορούν να χωροθετούνται στο ισόγειο της οικοδομής, σε επαφή με εσωτερική αυλή.

ΣΕΝΑΡΙΟ Γ

ΙΣΟΓΕΙΟ



1ος ΟΡΟΦΟΣ

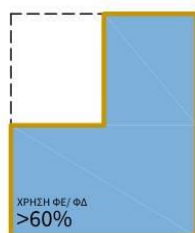


ΔΡΟΜΟΣ

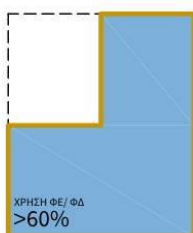
- Σε εμπορικούς δρόμους, ή περιοχές μεικτών χρήσεων, προβλέπεται η χωροθέτηση των κοινόχρηστων χώρων της φοιτητικής εστίας/ φοιτητικών δωματίων (καθιστικό, κουζίνα, πλυσταριό), στο ισόγειο της οικοδομής, σε επαφή με τον δρόμο.

ΣΕΝΑΡΙΟ Δ

ΙΣΟΓΕΙΟ



1ος ΟΡΟΦΟΣ



ΔΡΟΜΟΣ

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

ΟΡΙΣΜΟΙ:

- Στο ποσοστό >60% του εμβαδού του κτηρίου συμπεριλαμβάνονται: όλα τα φοιτητικά δωμάτια, κοινόχρηστοι καθιστικοί χώροι και χώροι κοινόχρηστης κουζίνας, πλυσταριό και διάδρομοι διακίνησης. Ενδεικτικά μεγέθη και διαρρύθμιση των χώρων αυτών παρουσιάζονται στο Παράρτημα 2: Πολεοδομικές Ρυθμίσεις.
- Στο ποσοστό <40% του εμβαδού του κτηρίου δύναται να χωροθετούνται άλλες ανεξάρτητες, αλλά συμβατές, με την Φοιτητική Εστία χρήσεις, οι οποίες θα είναι περιορισμένου βαθμού οχληρίας

—] ΟΡΙΑ ΤΕΜΑΧΙΟΥ/ΩΝ

—] ΟΙΚΟΔΟΜΗ (ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ/ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΜΕ ΠΡΟΣΘΗΚΗ)

—] > 60% ΤΟΥ ΚΤΗΡΙΟΥ ΓΙΑ ΧΡΗΣΗ ΦΟΙΤΗΤΙΚΗΣ ΕΣΤΙΑΣ/ ΦΟΙΤΗΤΙΚΩΝ ΔΩΜΑΤΙΩΝ

—] < 40% ΤΟΥ ΚΤΗΡΙΟΥ ΓΙΑ ΑΛΛΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ

Εικόνα 1. Σενάρια Ανάπτυξης - Συνδυασμός χρήσεων σε υφιστάμενες οικοδομές



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. Για τυχόν επέκταση υφιστάμενου κτηρίου, που θα συνδέεται λειτουργικά με το υφιστάμενο, η χορηγία θα υπολογίζεται ως εξής:

- (α) για εμβαδόν επέκτασης που φτάνει μέχρι το 30% του υφιστάμενου κτηρίου, η χορηγία θα ανέρχεται στο 75% επί των επιλέξιμων δαπανών κάθε πρότασης,
- (β) για εμβαδόν επέκτασης πέραν του 30% του υφιστάμενου κτηρίου, η χορηγία θα ανέρχεται στο 50% επί των επιλέξιμων δαπανών.

Οι επιλέξιμες και μη επιλέξιμες δαπάνες περιγράφονται εκτενώς στον Οδηγό Σχεδίου (παρ. Γ.3.3.1).

Για να υπολογιστεί η χορηγία για το κάθε Έργο που εμπίπτει στις πρόνοιες του παρόντος Σχεδίου, πρώτα καθορίζεται το κόστος ανακαίνισης, και, όπου εφαρμόζεται, το κόστος επέκτασης υφιστάμενης οικοδομής. Για τον καθορισμό του κόστους, λαμβάνονται δύο τιμές:

- (α) η πρώτη τιμή είναι το **πραγματικό κόστος** ανακαίνισης και επέκτασης υφιστάμενης οικοδομής (όπου εφαρμόζεται), δηλαδή η κοστολόγηση που καταθέτει ο Μελετητής του έργου με βάση τις τιμές του εργολάβου, που εξασφαλίζονται ύστερα από την υποβολή κατοχυρωμένης προσφοράς, και
- (β) η δεύτερη τιμή είναι το **μέγιστο κόστος ανά τ.μ.** (αναγνωρισμένο κόστος), βάσει της κοστολόγησης που καθορίζεται για τους σκοπούς του παρόντος Σχεδίου (βλ. παρ. Γ1.1 – Γ1.3 πιο κάτω).

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 οικοδομές αυτής της κατηγορίας, για σκοπούς του παρόντος Σχεδίου, υπολογίζεται στα €1400/τ.μ. Για τον καθορισμό του αναγνωρισμένου εμβαδού κατατίθεται εμβαδομέτρηση από τον Μελετητή, η οποία επαληθεύεται από λειτουργούς της Μονάδας Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΣΑΑ), ΤΠΟ. Σε περίπτωση σημαντικών αποκλίσεων θα υπερισχύει το εμβαδόν, όπως αυτό υπολογίστηκε από τους λειτουργούς της Μονάδας ΣΑΑ, ΤΠΟ.

Γ1.2 ΜΕΓΙΣΤΟ ΚΟΣΤΟΣ ΓΙΑ ΑΛΛΕΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ

Το μέγιστο κόστος ανακαίνισης για οικοδομές αυτής της κατηγορίας, για σκοπούς του παρόντος Σχεδίου, υπολογίζεται στα €1000/τ.μ. Για τον καθορισμό του αναγνωρισμένου εμβαδού κατατίθεται εμβαδομέτρηση από τον Μελετητή, η οποία επαληθεύεται από λειτουργούς της Μονάδας ΣΑΑ, ΤΠΟ. Σε περίπτωση σημαντικών αποκλίσεων θα υπερισχύει το εμβαδόν, όπως αυτό υπολογίστηκε από τους λειτουργούς της Μονάδας ΣΑΑ, ΤΠΟ.



Γ1.3 ΜΕΓΙΣΤΟ ΚΟΣΤΟΣ ΓΙΑ ΕΠΕΚΤΑΣΕΙΣ ΣΕ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ

Το μέγιστο κόστος για επέκταση/ προσθήκη, που θα συνδέεται τουλάχιστον λειτουργικά με την υφιστάμενη οικοδομή, και θα απευθύνεται αποκλειστικά και μόνο στους ένοικους της Φοιτητικής Εστίας, για σκοπούς του παρόντος Σχεδίου, υπολογίζεται στα €1200/τ.μ. Η εν λόγω τιμή θα εφαρμόζεται τόσο για επεκτάσεις σε διατηρητέες οικοδομές και αρχαία μνημεία, όσο και σε άλλες υφιστάμενες οικοδομές.

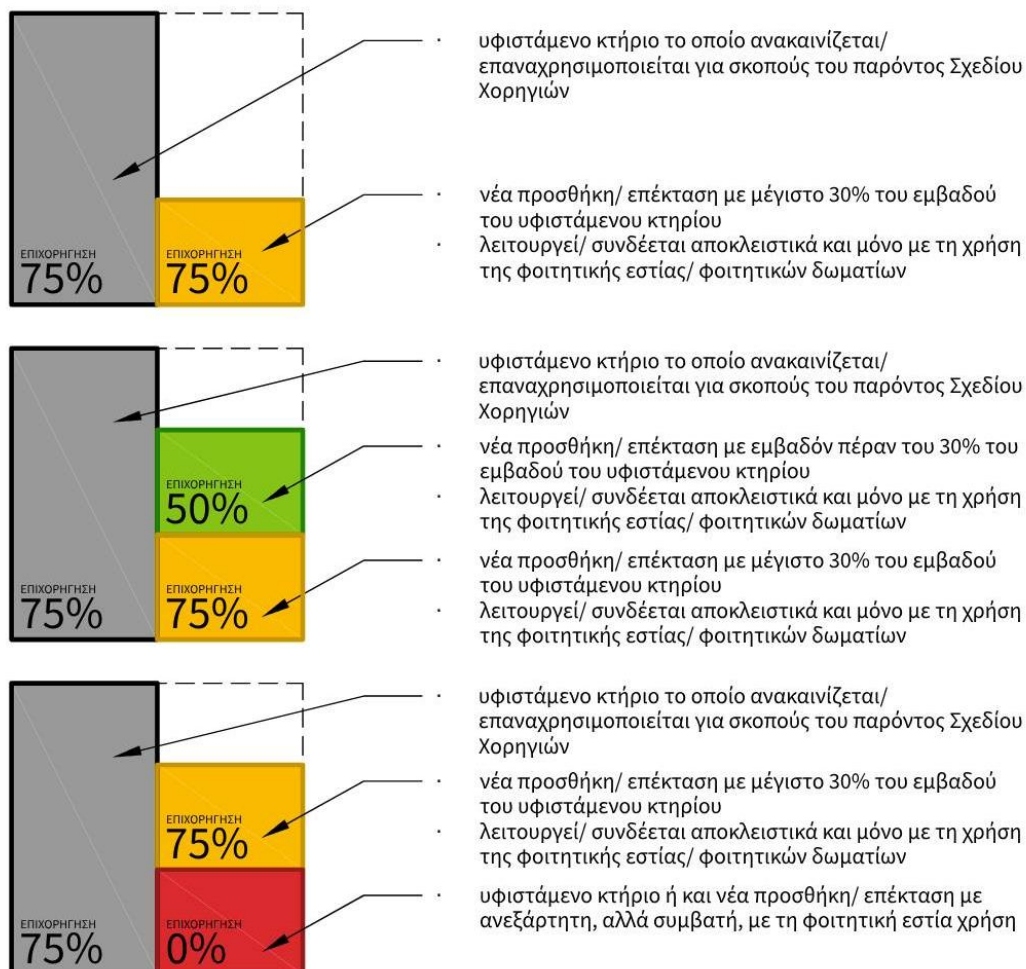
Επέκταση/ προσθήκη μέχρι 30% του εμβαδού της υφιστάμενης οικοδομής επιχορηγείται σε ποσοστό 75% του αναγνωρισμένου κόστους, ενώ για επεκτάσεις/ προσθήκες πέραν του 30% του εμβαδού της υφιστάμενης οικοδομής, η χορηγία ανέρχεται στο 50% του αναγνωρισμένου κόστους, όπως αναφέρεται στην παράγραφο Γ1 πιο πάνω.

Σημειώνεται ότι, για σκοπούς υπολογισμού του εμβαδού επέκτασης/ προσθήκης, αυτό υπολογίζεται όπως προκύπτει από τον πραγματοποιούμενο Συντελεστή Δόμησης, όπως αυτός εγκρίθηκε από την Αρμόδια Αρχή, κατά την έκδοση της Άδειας Οικοδομής.

Σημειώνεται περαιτέρω ότι, επιχορήγηση λαμβάνει ΜΟΝΟ το μέρος του κτηρίου που θα λειτουργεί αποκλειστικά και μόνο ως Φοιτητική Εστία και οι άμεσα συνδεδεμένοι βοηθητικοί χώροι/ χρήσεις με αυτή.

Στην **Εικόνα 2**, διευκρινίζονται τα πιο πάνω υπό μορφή σχεδιαγραμμάτων.

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 λειτουργεί/ συνδέεται αποκλειστικά και μόνο με τη χρήση της φοιτητικής εστίας/ φοιτητικών δωματίων και έχει μέγιστο εμβαδό μέχρι και 30% του εμβαδού υφιστάμενου κτηρίου)

■ ΝΕΑ ΠΡΟΣΘΗΚΗ/ ΕΠΕΚΤΑΣΗ (χώρος ο οποίος λειτουργεί/ συνδέεται αποκλειστικά και μόνο με τη χρήση της φοιτητικής εστίας/ φοιτητικών δωματίων και έχει εμβαδόν πέραν του 30% του εμβαδού του υφιστάμενου κτηρίου)

■ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟ ΚΤΗΡΙΟ Ή ΚΑΙ ΝΕΑ ΠΡΟΣΘΗΚΗ/ ΕΠΕΚΤΑΣΗ (χώρος ο οποίος έχει ανεξάρτητη, αλλά συμβατή με τη φοιτητική εστία χρήση)

Εικόνα 2. 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 (βλ. Κ.Γ.Π. 89/2015). 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, σύμφωνα με την ισχύουσα διαδικασία αδειοδότησης, παρακολούθησης και επιχορήγησης. 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 ΤΠΟ, ή τον ΔΛ 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 του Τμήματος 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 του Τμήματος Αρχαιοτήτων, που να πιστοποιεί ότι συμπλήρωσε τις εργασίες 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 στη δημιουργία προσιτής στέγης για μια σημαντική ομάδα του πληθυσμού της Λευκωσίας, την οποία υπαγόρευσε η χωροθέτηση του Τμήματος Αρχιτεκτονικής, 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 19^{ου} 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 δωματίων εκατέρωθεν του ηλιακού 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 κατεχοχόν ιστορικό εμπορικό άξονα της παλιάς πόλης, στην 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 τον 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 ισογείων.

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 σπλισμένο σκυρόδεμα χρησιμοποιείται σε συνδυασμό με φέρουσες λιθοδομές. Στα επόμενα χρόνια καθιερώνεται το σύστημα του φέροντος οργανισμού από σπλισμένο 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 και Χρυσαιλιώτισσας.

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

Η καθιέρωση του σπλισμένου σκυροδέματος στην κατασκευή καθόρισε την μορφολογία των κτηρίων της κληρονομιάς του μοντέρνου. Η κατάργηση των φερουσών τοιχοποιιών με τη χρήση φέροντα οργανισμού από σπλισμένο 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 Art Deco, 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 (1960-1974)

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 τα χαρακτηριστικά της θα αφαιρούνται, ή θα ανασχεδιάζονται, ώστε να συνάδουν με τον αυθεντικό χαρακτήρα της.
- (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 επαναχρησιμοποίησή 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 στον 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 (διαπερότητα 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 κλίμακας 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)/ Οικοδομές οπλισμένου σκυροδέματος με επιρροές μοντέρνου κινήματος (1960-1974)

(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 τη 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 τροποποίησή 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 ψαροκόκαλο, ή σκακιέρα.



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 και αισθητικές αξίες των κτηρίων, και δεν θα αλλοιώνονται τα αυθεντικά τους στοιχεία και υλικά.

Για την αντιμετώπιση τυχόν στατικών προβλημάτων και ανεπαρειών 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 οπλισμένο 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 από την καθιέρωση απαιτήσεων ελάχιστης ενεργειακής απόδοσης, ενώ μεγάλο ποσοστό αφορά παραδοσιακές κατασκευές. Ως αποτέλεσμα, το υφιστάμενο κτηριακό απόθεμα μπορεί να χαρακτηριστεί ως ιδιαίτερα ενεργοβόρο, με σημαντικό δυναμικό εξοικονόμησης ενέργειας.



Η εξοικονόμηση ενέργειας αποτελεί στόχο και δέσμευση της κυβέρνησης που απορρέει από τις ευρωπαϊκές και διεθνείς συμβάσεις που έχει υπογράψει. Χαρακτηριστικότερη απόρροια των πιο πάνω δεσμεύσεων αποτελεί η *Εθνική Μακροπρόθεσμη Στρατηγική Ανακαίνισης Κτιρίων (2020)*, η οποία έχει ως στόχο την αναβάθμιση του υφιστάμενου κτηριακού αποθέματος. Στη Στρατηγική αυτή εντάσσεται και η ανακαίνιση/ αποκατάσταση και επανάχρηση των κτηρίων αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, καθώς αυτά μπορεί να διαδραματίσουν διπλό ρόλο, τόσο όσον αφορά το όφελος στην επίτευξη των στόχων για την ενέργεια και το κλίμα, όσο και στην ανάδειξη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς ενός τόπου.

Παράλληλα, με βάση την ισχύουσα νομοθεσία, τον «*Περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των κτηρίων Νόμο*,» αλλά και τις σχετικές Κανονιστικές Διοικητικές Πράξεις, πέραν των απαιτήσεων για τα νέα κτήρια, έχουν θεσπιστεί απαιτήσεις για στοιχεία του κελύφους που τοποθετούνται εκ των υστέρων ή αντικαθίστανται, αλλά και για τα κτήρια που υφίστανται ανακαίνιση μεγάλης κλίμακας.

Πρόσθετα, στην τελευταία τροποποίηση της σχετικής νομοθεσίας, έχουν προστεθεί και απαιτήσεις για τα κτήρια τα οποία τελούν υπό καθεστώς διατήρησης (Διατηρητέες Οικοδομές, ή Αρχαία Μνημεία). Συγκεκριμένα, προτρέπεται να υιοθετούνται λύσεις ενεργειακής αναβάθμισης κατά τη φάση αποκατάστασης/ ανακαίνισής τους, εφόσον φυσικά δεν αλλοιώνεται σημαντικά ο χαρακτήρας τους, κατά την κρίση των Αρμόδιων Αρχών.

Λαμβάνοντας υπόψη τα πιο πάνω, παρατίθενται κάποιες κατευθυντήριες γραμμές για την ενεργειακή αναβάθμιση του υφιστάμενου κτηριακού αποθέματος στην εντός των τειχών πόλη, βάσει της πλειοψηφίας των δομικών συστημάτων που απαντώνται.

Δ4.1 ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΠΟΔΟΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΜΕ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΑ ΔΟΜΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ

Η παραδοσιακή αρχιτεκτονική είναι καλά προσαρμοσμένη στις κλιματικές συνθήκες, με στοιχεία που εξελίχθηκαν μέσα στον χρόνο. Για τον λόγο αυτό, η ενεργειακή συμπεριφορά των οικοδομών με παραδοσιακά δομικά συστήματα (φέρουσες τοιχοποιίες από πέτρα ή πλιθάρι) μπορεί να θεωρηθεί ως αρκετά ικανοποιητική κυρίως λόγω της μεγάλης θερμικής τους μάζας (θερμοχωρητικότητας).

Οι οικοδομές οι οποίες τελούν υπό καθεστώς διατήρησης, 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 του ΤΠΟ. Ωστόσο, λαμβάνοντας υπόψη την οικουμενική ανάγκη για εξοικονόμηση ενέργειας, καθώς και την ανάγκη μετριασμού και προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή, 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 μορφή, το μέγεθος, ο σχεδιασμός, οι αναλογίες και το προφίλ να είναι αντίστοιχα των προγενέστερων κουφωμάτων του κτηρίου), 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 1960-1974

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, 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 χαρακτήρας 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.

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 στον 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. Νοείται ότι, στις οικοδομές με επιρροές του μοντέρνου κινήματος, καθώς και στις νεότερες οικοδομές, όπου τα αυθεντικά κουφώματα ήταν από αλουμίνιο, θα τοποθετούνται κουφώματα αλουμινίου λεπτών διατομών, αντίστοιχων των αυθεντικών (μέγεθος, αναλογίες, θέση), σε κατάλληλους χρωματισμούς και ματ υφές.



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.

Δ4.2.3 Επεμβάσεις στις Οροφές

Οι επίπεδες οροφές των κτηρίων από σπλισμένο σκυρόδεμα έχουν πολύ χαμηλή ενεργειακή απόδοση. Τα κτήρια αυτά δεν έχουν επίσης κατάλληλα συστήματα υγραμμώνσεων. Για τη διαφύλαξη της ζωής των κτηρίων αυτών των περιόδων, αλλά και για την άνεση των χρηστών θεωρείται μεγάλης σημασίας η μελέτη κατάλληλου συστήματος υγραμμώνωσης και απορροής των όμβριων 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 περίγυρό τους και για τυχόν δυσμενή επηρεασμό γειτνιαζουσών χρήσεων και οικοδομών.

Δ5. ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΨΕΩΝ

Δ5.1 ΕΠΙΓΡΑΦΕΣ ΚΑΙ ΠΙΝΑΚΙΔΕΣ

Οι επιγραφές/ πινακίδες θα τοποθετούνται διακριτικά στις οικοδομές, καταλαμβάνοντας 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 στερέωση 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 (αντενών) 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 οικοδομική 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 καραβόπανο, 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.



Ε. ΑΡΧΕΣ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗΣ ΓΙΑ ΠΡΟΣΘΗΚΗ / ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΣΕ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ

Η προσθήκη νέων κτηριακών όγκων σε υφιστάμενη οικοδομή θα πρέπει να σέβεται και να εναρμονίζεται με τον χαρακτήρα της υφιστάμενης οικοδομής, το περιβάλλον και τον χαρακτήρα του δρόμου στον οποίο εντάσσεται και να λειτουργεί προσθετικά στον χαρακτήρα, στην κλίμακα, στην εικόνα και στις ιδιαιτερότητες της ευρύτερης περιοχής χωροθέτησης της. Ενθαρρύνεται η σύγχρονη αρχιτεκτονική η οποία μπορεί να υιοθετήσει αρχές της αρχιτεκτονικής της περιοχής αλλά, για κανένα λόγο, δεν πρέπει να περιέχει στοιχεία απομίμησης της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής.

Η τυπολογία της επέκτασης/ προσθήκης θα πρέπει να ενθαρρύνει και να ανταποκρίνεται στις σύγχρονες ανάγκες και τις προσδοκίες των χρηστών για τον σύγχρονο τρόπο ζωής. Σύγχρονα υλικά και λεπτομέρειες επιτρέπονται σε νέες αναπτύξεις. 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 γίνονται σεβαστά και θα εκτιμηθούν ως σύνολο. Ο πολεοδομικός και αρχιτεκτονικός ιστός, η ποιότητα του αυθεντικού σκηνικού του δρόμου (streetscape), 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 νέες προσθήκες θα πρέπει να έχουν απλή μορφή που να εντάσσεται αρμονικά με την υφιστάμενη οικοδομή, αλλά να δηλώνουν ταυτόχρονα τη σύγχρονή τους κατασκευή. Οι εξωτερικές επιφάνειές τους να διαμορφώνονται με τέτοιο τρόπο, και με τη χρήση κατάλληλων υλικών, ώστε να εναρμονίζονται με την υφιστάμενη οικοδομή (αποφυγή χρήσης σπρίτς κ.λπ., εμφανή υλικά, χρωματισμοί). Προσθήκες που εφάπτονται στη υφιστάμενη οικοδομή, να έχουν κατά κανόνα οριζόντια οροφή με απλές απολήξεις στο άνω μέρος και να βρίσκονται σε χαμηλότερο επίπεδο από τη υφιστάμενη οικοδομή χωρίς να επηρεάζουν τις απολήξεις των στεγών και των δωμάτων. Ιδιαίτερη προσοχή να δίνεται στα σημεία επαφής της νέας κατασκευής με την υφιστάμενη οικοδομή. Νοείται ότι, θα αποφεύγεται η τοποθέτηση κατασκευής από σπλισμένο σκυρόδεμα σε επαφή με την υφιστάμενη οικοδομή ώστε να υπάρχει η δυνατότητα επαναφοράς του κτηρίου στην αρχική του κατάσταση πριν την κατασκευή προσθηκών. Γενικά, στις προσθήκες, συστήνεται η χρήση μεταλλικής φέρουσας κατασκευής.

Τα ανοίγματα της προσθήκης να έχουν απλή και σύγχρονη μορφή. Ανάλογα με την περίπτωση, μπορούν να είναι ξύλινα ή από άλλο υλικό (π.χ. μέταλλο). Οι μορφές των εξωφύλλων – όπου προτείνονται, να μη μιμούνται τις παραδοσιακές μορφές (πχ. σανιδωτά).

Οι υπηρεσίες υποδομών και μηχανολογικού εξοπλισμού (όπως δορυφορικά πιάτα, συσκευές κλιματισμού, ηλιακοί συλλέκτες, φωτοβολταϊκά κ.λπ.) θα πρέπει να είναι διακριτικά τοποθετημένα, ώστε να μην είναι ορατά από το επίπεδο του δημόσιου δρόμου.