

## Έντυπο Αυτοελέγχου Κανονιστικών Προνοιών Πολεοδομικής Νομοθεσίας

Το παρόν Έντυπο Κανονιστικών Προνοιών της Πολεοδομικής Νομοθεσίας, έχει ετοιμαστεί για σκοπούς υποβοήθησης και αυτοελέγχου των μελετητών. Νοείται ότι οι μελετητές έχουν την ευθύνη ελέγχου των ισχυουσών Κανονιστικών Διατάξεων κατά το χρόνο υποβολής σχετικών αιτήσεων.

### **1. Αποστάσεις**

Οι επιτρεπόμενες αποστάσεις οικοδομών, καθορίζονται στα Παραρτήματα των Τοπικών Σχεδίων και στις σχετικές Εντολές του Υπουργού Εσωτερικών, και στο Κεφάλαιο 3 (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) της Δήλωσης Πολιτικής.

### **2. Χώροι στάθμευσης**

Απαιτείται η υπόδειξη ενός χώρου στάθμευσης τουλάχιστον, για κάθε μονάδα κατοικίας.

Για περιοχές Τοπικών Σχεδίων/ Σχεδίων Περιοχής μόνο: Σε περίπτωση οικιστικής μονάδας με ωφέλιμο εμβαδόν πέραν των 150τμ., η οποία χωροθετείται εκτός των ορίων του αστικού κέντρου, των ιστορικών πυρήνων, ή άλλων πυκνοκατοικημένων περιοχών όπου επικρατεί το συνεχές σύστημα δόμησης, θα απαιτείται πρόσθετα ένας επιπλέον χώρος στάθμευσης ανά μονάδα κατοικίας. Οι ελάχιστες διαστάσεις ιδιωτικού χώρου στάθμευσης οχήματος σε υπαίθριο ή κλειστό χώρο θα είναι 4,80Χ2,40μ.

### **3. Άλλες βοηθητικές οικοδομές**

α) Το μήκος επαφής της βοηθητικής οικοδομής (συμπεριλαμβανομένου του ισόγειου στεγασμένου χώρου στάθμευσης) με το κοινό σύνορο με άλλο τεμάχιο είναι ίσο ή μικρότερο του 35% του μήκους του συνόρου της προς ανάπτυξης ιδιοκτησίας.

β) Το μέγιστο ύψος οποιουδήποτε μέρους της βοηθητικής οικοδομής είναι:

*Σημείωση:* Όλα τα μέρη της βοηθητικής οικοδομής έχουν ύψος ίσο ή μικρότερο των 3.50μ. από το συνεχόμενο έδαφος. Σε περιπτώσεις διενέργειας εκσκαφών σε παρακείμενο οικόπεδο, ως συνεχόμενο έδαφος θα θεωρείται αυτό του υπό ανάπτυξη τεμαχίου.

γ) Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης της βοηθητικής οικοδομής είναι ίσο ή μικρότερο του 10% του καθαρού εμβαδού του τεμαχίου της ανάπτυξης.

δ) Το εμβαδόν της βοηθητικής οικοδομής, συμπεριλαμβανομένου και τυχόν ισόγειου στεγασμένου χώρου στάθμευσης, είναι ίσο ή μικρότερο του 25% του εμβαδού της αντίστοιχης κύριας οικοδομής.

ε) Η ελάχιστη απόσταση της βοηθητικής οικοδομής από την κύρια είναι: .....μ.

*Σημείωση:* Η βοηθητική οικοδομή, με εξαίρεση την περίπτωση διαμπερών στεγασμένων χώρων στάθμευσης οχημάτων, δεν πρέπει να απέχει λιγότερο από 1,50μ. από την κύρια οικοδομή.

ζ) -Για περιοχές Τοπικών Σχεδίων/ Σχεδίων Περιοχής: Το συνολικό μήκος επαφής βοηθητικών οικοδομών σε δύο όμορες ιδιοκτησίες (πάνω στο κοινό τους σύνορο) δεν υπερβαίνει το 50% του μήκους του κοινού συνόρου.

-Για περιοχές της Δήλωσης Πολιτικής: Το συνολικό μήκος επαφής βοηθητικών οικοδομών σε δύο όμορες ιδιοκτησίες (πάνω στο κοινό τους σύνορο) δεν υπερβαίνει το 40% του μήκους του κοινού συνόρου.

### **4. Άλλες κατασκευές, περιτοιχίσματα και υπαίθριες βεράντες**

α) Η ελάχιστη απόσταση του μηχανοστασίου/ λεβητοστασίου/ φούρνου/ ψησταριάς από τα μη οδικά σύνορα του τεμαχίου είναι:.....μ.

*Σημείωση:* Το μηχανοστάσιο/ λεβητοστάσιο/ φούρνος/ ψησταριά δεν πρέπει να απέχει λιγότερο από

1,80μ. από τα σύνορα του τεμαχίου. Υπόγειο μηχανοστάσιο κολυμβητικής δεξαμενής, υπόγεια δεξαμενή νερού και υπόγειο αντλιοστάσιο νερού είναι δυνατό να εφάπτονται στα σύνορα του τεμαχίου, εξαιρουμένου του οδικού.

β) Οι θέσεις των μηχανολογικών εγκαταστάσεων (δεξαμενή νερού, ηλιακά πλαίσια, συμπιεστές, κ.α.) υποδεικνύονται στα σχέδια.

γ) Το ύψος του περιτοιχίσματος, από το συνεχόμενο φυσικό έδαφος, κατά μήκος των συνόρων του τεμαχίου με οδό, πεζόδρομο, χώρο πρασίνου και μέχρι απόστασης 3,00μ. από αυτά, είναι:.....μ.

Σημείωση: Το προτεινόμενο περιτοιχίσμα κατά μήκος των συνόρων του οικοπέδου με οδό, πεζόδρομο, και μέχρι απόστασης 3,00μ. από αυτά, πρέπει να έχει ύψος ίσο ή μικρότερο των 1,20μ. από το συνεχόμενο έδαφος.

δ) Το ύψος του περιτοιχίσματος από το συνεχόμενο φυσικό έδαφος, κατά μήκος των υπόλοιπων συνόρων του οικοπέδου, είναι:.....μ.

Σημείωση: Το προτεινόμενο περιτοιχίσμα κατά μήκος των υπόλοιπων συνόρων του οικοπέδου πρέπει να έχει ύψος ίσο ή μικρότερο των 2,10μ. από το συνεχόμενο έδαφος.

ε) Το μέγιστο ύψος, από το συνεχόμενο έδαφος, του δαπέδου της υπαίθριας βεράντας ή αυλής που βρίσκεται σε απόσταση μικρότερη των 3,00μ. από τα σύνορα του οικοπέδου είναι:.....μ.

## **5. Υπόγειο (Συμπληρώνεται αν υπάρχει υπόγειο)**

α) Το ύψος του δαπέδου του υπογείου κάτω από το επίπεδο του συνεχόμενου φυσικού εδάφους είναι:.....μ.

Σημείωση: Το δάπεδο του υπογείου πρέπει να είναι τουλάχιστον 1,20μ. κάτω από το επίπεδο του συνεχόμενου φυσικού εδάφους.

β) Το ύψος της πλάκας της οροφής του υπογείου πάνω από το επίπεδο του συνεχόμενου φυσικού εδάφους είναι:.....μ.

Σημείωση: Η πλάκα της οροφής του υπογείου δεν πρέπει να υπερβαίνει το 1,50μ. πάνω από το επίπεδο του συνεχόμενου φυσικού εδάφους.

γ) Το υπόγειο απέχει από τον δημόσιο δρόμο:.....μ.

Σημείωση: Το υπόγειο πρέπει να απέχει τουλάχιστον 3,00μ. από τον δημόσιο δρόμο.

## **6. Σοφίτα (Συμπληρώνεται αν υπάρχει σοφίτα)**

Σημείωση: Σοφίτα σημαίνει κλειστό χώρο περιορισμένου εμβαδού, που βρίσκεται στο ανώτατο μέρος της οικοδομής που καλύπτεται από κεκλιμένη στέγη, και έχει ως δάπεδο και στέγη το ψηλότερο οριζόντιο επίπεδο και ψηλότερη στέγη της οικοδομής αντίστοιχα.

α) Το μέσο εσωτερικό ύψος της σοφίτας είναι:.....μ.

Σημείωση 1- Για περιοχές Τοπικών Σχεδίων/ Σχεδίων Περιοχής: Δεν υπολογίζεται στον συντελεστή δόμησης το εμβαδόν χώρου σοφίτας μέσου ύψους 2,40μ., εφόσον η χρήση της είναι βοηθητική της κύριας χρήσης και το εμβαδόν αυτό δεν είναι δυσανάλογο σε σχέση με το εμβαδόν της κύριας χρήσης της οικοδομής.

Σημείωση 2- Για περιοχές της Δήλωσης Πολιτικής: Δεν υπολογίζεται στον συντελεστή δόμησης το εμβαδόν χώρου σοφίτας μέσου ύψους 1,85μ. και μέγιστου ύψους 2,40μ., εφόσον η χρήση της είναι βοηθητική της κύριας χρήσης και το εμβαδόν αυτό δεν είναι δυσανάλογο σε σχέση με το εμβαδόν της κύριας χρήσης της οικοδομής.

β) Το ύψος στο ανώτατο εσωτερικό σημείο της σοφίτας είναι:.....μ.

Σημείωση 1- Για περιοχές Τοπικών Σχεδίων και Σχεδίων Περιοχής: Σε περίπτωση που στο μέρος του χώρου που υπερβαίνει τα 2,40μ. δημιουργούνται κατοικήσιμα δωμάτια, το εμβαδόν ολόκληρου του χώρου θα λογίζεται στον συντελεστή δόμησης και ο χώρος θα λαμβάνεται υπόψη σε ότι αφορά το ύψος και τον αριθμό ορόφων της οικοδομής.

Σημείωση 2- Για περιοχές της Δήλωσης Πολιτικής: Σε περίπτωση που στο μέρος του χώρου που υπερβαίνει τα 1,85μ. δημιουργούνται κατοικήσιμα δωμάτια, το εμβαδόν ολόκληρου του χώρου θα λογίζεται στον συντελεστή δόμησης και ο χώρος θα λαμβάνεται υπόψη σε ότι αφορά το ύψος και τον αριθμό ορόφων της οικοδομής.

γ) Η σοφίτα διαθέτει περιορισμένο φυσικό αερισμό και φωτισμό με φεγγίτες μόνο, εντάσσεται αρμονικά στην οικοδομή και η χρήση της είναι βοηθητική της κύριας χρήσης.

**Επισήμανση:** Οι πρόνοιες που καταγράφονται πιο πάνω και αφορούν κανονιστικές διατάξεις (αποστάσεις, διαστάσεις, κλπ.), προέρχονται από τις ισχύουσες, κατά τον χρόνο έκδοσης του παρόντος Εντύπου, πρόνοιες των Παραρτημάτων των Τοπικών Σχεδίων, των σχετικών Εντολών του Υπουργού Εσωτερικών και της Δήλωσης Πολιτικής. Σε περίπτωση τροποποίησης των πιο πάνω προνοιών, θα ισχύουν οι νέες πρόνοιες όπως αυτές εκάστοτε τροποποιούνται. Ο μελετητής έχει την ευθύνη ελέγχου των ισχυουσών, κατά τον χρόνο υποβολής της αίτησης, προνοιών τόσο του Σχεδίου Ανάπτυξης, όσο και των σχετικών Εντολών του Υπουργού Εσωτερικών.

ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ  
ΛΕΥΚΩΣΙΑ, ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ 2024