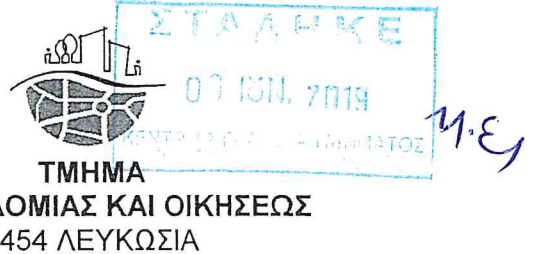




ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Αρ. Φακ.: 05.33.001.001.002,
05.33.001.004.002.001
Αρ. Τηλ. : 22409507
Αρ. Τηλεομ.: 22302067
Ηλεκ. Ταχ.: mhadjida@tph.moi.gov.cy



ΤΜΗΜΑ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ
1454 ΛΕΥΚΩΣΙΑ

5 Ιουνίου 2019

Πολεοδομικές Αρχές ✓

**ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ ΕΠΙΣΤΟΛΗ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ
Διευκρινίσεις σε σχέση με την Εντολή 1/2017 του Υπουργού Εσωτερικών.**

Αναφέρομαι στο πιο πάνω θέμα, και ενόψει της έναρξης της διαδικασίας της πέμπτης τακτής αναθεώρησης των Τοπικών Σχεδίων των τεσσάρων μεγάλων αστικών συγκροτημάτων, της ουσιαστικής αύξησης του αριθμού πολεοδομικών αιτήσεων καθώς και της σαφούς ένδειξης για υποβολή αιτήσεων για αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας, αλλά και σύνθετης φύσης, στην παρούσα φάση κρίνεται σκόπιμη η παροχή ορισμένων διευκρινίσεων σε σχέση με τις πρόνοιες της Εντολής 1/2017 (δημοσίευση 13/1/2017). Η ολοκληρωμένη αξιολόγηση των προνοιών της θα γίνει κατά τη διαδικασία αναθεώρησης, σε συνέργεια με τις υπόλοιπες πολιτικές των Τοπικών Σχεδίων.

2. Από την εφαρμογή της Εντολής 1/2017 έχει διαφανεί, τόσο από θέματα που εγείρονται από τις Πολεοδομικές Αρχές, όσο και από ερωτήματα αιτητών και μελετητών, ότι προκύπτουν βασικά ερωτήματα σε σχέση με τις ακόλουθες πρόνοιες/ παραγράφους, ενδεχομένως λόγω ασάφειας στη διατύπωση ή/ και αδυναμίας απόδοσης του στόχου της πρόνοιας. Οι απαιτούμενες για παροχή διευκρινίσεων πρόνοιες καθορίστηκαν σε συνεργασία με το Ε.Τ.Ε.Κ.

Συνεπώς, παρακαλώ όπως εφαρμόζεται η ακόλουθη ερμηνεία για τα πιο κάτω επιμέρους θέματα, και σε περίπτωση αναγκαιότητας για περαιτέρω διευκρινίσεις, όπως γίνεται άμεση επικοινωνία με τον Κλάδο Ελέγχου των Κεντρικών Γραφείων του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, με διατύπωση ερωτήματος, ώστε η ασάφεια να επιλύεται πάραυτα. Σημειώνεται ότι, είναι επιθυμητό να παραμείνει η ευχέρεια που προσδίδουν στις Πολεοδομικές Αρχές διάφορες πρόνοιες της Εντολής, ώστε να αποφασίζουν κατά την κρίση τους, ανάλογα με τα δεδομένα κάθε περίπτωσης, εφόσον με αυτό τον τρόπο διασφαλίζεται η απαραίτητη ευελιξία και διακριτική ευχέρεια και δεν καθίσταται ο πολεοδομικός έλεγχος κανονιστικός.

3. Υπολογισμός Συντελεστή Δόμησης

3.1 Παράγραφος 2.2.15- Κοινόχρηστος Διάδρομος

Ανάλογα με το επιπλέον, από τα 1,25 μέτρα, πλάτος διαδρόμου, ο υπολογισμός του εμβαδού που δεν υπολογίζεται στον συντελεστή δόμησης, γίνεται ως εξής:

- Σε περίπτωση που ο διάδρομος έχει πλάτος 1,25 μέτρα, δεν αφαιρείται οτιδήποτε.
- Σε περίπτωση που ο διάδρομος έχει πλάτος 1,30 μέτρα, αφαιρείται το εμβαδόν που προκύπτει από τα 5 αυτά εκατοστά (επιπλέον των 1,25 μέτρων), επί το μήκος του διαδρόμου, σε περίπτωση που ο διάδρομος έχει πλάτος 1,40 μέτρα, αφαιρείται το εμβαδόν

που προκύπτει από τα 15 αυτά εκατοστά (επιπλέον των 1,25 μέτρων), επί το μήκος του διαδρόμου, κ.ο.κ.

- Σε περίπτωση που ο διάδρομος έχει πλάτος ίσο ή μεγαλύτερο των 1,50 μέτρων (π.χ. 1,80μ.), αφαιρείται το εμβαδόν που προκύπτει από τα 25 εκατοστά επιπλέον των 1,25 μέτρων (δηλαδή μέχρι το 1,50μ.) επί το μήκος του διαδρόμου. Δηλαδή για διάδρομο πλάτους πέραν των 1,50 μέτρων, ο μη υπολογισμός στον συντελεστή δόμησης παραμένει ο ίδιος με διάδρομο πλάτους 1,50μ.

Διευκρινίζεται περαιτέρω ότι, η πιο πάνω πρόνοια (για αφαίρεση δομήσιμου εμβαδού σε κοινόχρηστους διαδρόμους), δεν εφαρμόζεται σε διαδρόμους ξενοδοχειακών αναπτύξεων, εφόσον το πλάτος τέτοιων διαδρόμων καθορίζεται στους σχετικούς περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμούς. Το θέμα αυτό θα τύχει επαναξιολόγησης κατά τη διαδικασία αναθεώρησης της Εντολής.

3.2 Παράγραφοι 2.2.18- Δωμάτια και Χώροι στην οροφή (στέγη) οικοδομής και 2.3-Εμβαδόν κλιμακοστασίου

Σε σχέση με τις πιο πάνω πρόνοιες, ενόψει διαφορετικού χειρισμού ανέκαθεν από τις Πολεοδομικές Αρχές, και για επιλογή λύσης/ μεθόδου που θα προάγει ολοκληρωμένες αρχιτεκτονικές προτάσεις, το εμβαδόν κλιμακοστασίου που καταλήγει στην οροφή οικοδομής (ταράτσα) δεν θα προσμετρείται στο δομήσιμο εμβαδόν, ανεξάρτητα αν στην οροφή προβλέπονται ή όχι οποιεσδήποτε εγκαταστάσεις (όπως περιγράφονται στην παράγραφο 2.2.18 της Εντολής). Νοείται ότι, στην περίπτωση που στην οροφή περιλαμβάνονται άλλες χρήσεις, δωμάτια, κλπ, πέραν των όσων αναφέρονται στην παράγραφο 2.2.18 της Εντολής, και ως εκ τούτου ουσιαστικά προκύπτει μερικώς επιπρόσθετος όροφος, τότε το εμβαδόν του κλιμακοστασίου που καταλήγει στην οροφή θα προσμετρείται στο δομήσιμο εμβαδόν.

Με την παρούσα οποιεσδήποτε προγενέστερες επιστολές ακυρώνονται. Νοείται ότι, η πιο πάνω ερμηνεία πρέπει να εφαρμόζεται και τις περιπτώσεις Σχεδίων Ανάπτυξης στα οποία υπάρχουν ανάλογες με την Εντολή 1/2017 πρόνοιες (π.χ. Δήλωση Πολιτικής Παραλιμνίου, Δήλωση Πολιτικής για την Ύπαιθρο).

Διευκρινίζεται επίσης ότι, στην περίπτωση που το κλιμακοστάσιο καταλήγει στο πάτωμα του τελευταίου ορόφου (δηλαδή δεν καταλήγει στην πλάκα της οροφής), το εμβαδόν του κλιμακοστασίου στον τελευταίο όροφο δεν υπολογίζεται στον συντελεστή δόμησης. Επίσης, σε περίπτωση που η οικοδομή περιλαμβάνει υπόστεγο χώρο, το εμβαδόν του κλιμακοστασίου μέχρι την πλάκα οροφής του υπόστεγου δεν υπολογίζεται, εκτός εάν ο χώρος κάτω από το κλιμακοστάσιο χρησιμοποιείται ως ωφέλιμος χώρος (σχετική η επιστολή της Αν. Διευθύντριας του Τμήματος με αρ. φακέλου 13.02, ημερομηνίας 31.07.2014, που επισυνάπτεται ως **Παράρτημα 1**).

Τέλος διευκρινίζεται ότι, οι πρόνοιες τις παραγράφου 2.3 της Εντολής, και συνεπακόλουθα οι πιο πάνω επεξηγήσεις, αφορούν οικοδομές με αριθμό ορόφων πέραν των δύο, όπως έχει ερμηνευθεί στο παρελθόν η αναφορά «πολυώροφη οικοδομή» που περιέχεται στην εν λόγω παράγραφο.

3.3 Παράγραφο 2.4.2- Πυροπροστασία-Αριθμός Κλιμακοστασίων

Σε σχέση με την πιο πάνω πρόνοια, διευκρινίζεται ότι, εξαιρείται από τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης, το εμβαδόν των κλιμακοστασίων που είναι απαραίτητα για σκοπούς πυρασφάλειας της οικοδομής, εκτός από το κεντρικό κλιμακοστάσιο της οικοδομής, το οποίο θα προσμετρείται στον συντελεστή δόμησης. Η απαίτηση για βεβαίωση της Πυροσβεστικής Υπηρεσίας καταργείται.

3.4 Παράγραφοι 2.2.2 (α) και 2.2.2 (β) Κουζίνες και Αίθουσες Απασχόλησης Παιδιών σε Ξενοδοχεία.

Η εξαίρεση από τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης κουζίνας ξενοδοχείου, αφορά μόνο κουζίνες που χωροθετούνται στο κέλυφος της κύριας οικοδομής του ξενοδοχείου. Για τις περιπτώσεις κουζινών, που εξυπηρετούν εστιατόρια ή και χώρους ημιυπαίθριας εστίασης, που βρίσκονται στο γήπεδο του ξενοδοχείου και εκτός του κυρίως κελύφους αυτού, η πρόνοια αυτή δεν εφαρμόζεται (σχετική η επιστολή της Διευθύντριας του Τμήματος με αρ. φακέλου 05.33.502,

ημερομηνίας 31.10.2017, που επισυνάπτεται ως **Παράρτημα 2**). Εξαιρέση αποτελούν οι περιπτώσεις μετατροπής οργανωμένων διαμερισμάτων ή τουριστικών χωριών σε ξενοδοχείο (τροποποίηση που ενθαρρύνεται για σκοπούς βελτίωσης του τουριστικού προϊόντος), οπότε στις περιπτώσεις αυτές που και η τυπολογία της ανάπτυξης είναι τέτοια (η τουριστική ανάπτυξη αποτελείται από σύνολο οικοδομών), το εμβαδόν της κουζίνας σε οποιαδήποτε από τις οικοδομές που αποτελούν μέρος του συγκροτήματος, δεν θα υπολογίζεται στον συντελεστή δόμησης.

Επίσης σε ότι αφορά την πρόνοια για εξαίρεση από τον συντελεστή δόμησης του εμβαδού αίθουσας απασχόλησης παιδιών με μέγιστο αριθμό τις τρεις ανά μονάδα, διευκρινίζεται ότι το εμβαδόν των αιθουσών απασχόλησης παιδιών που θεωρείται λογικό να μην προσμετρείται στον συντελεστή δόμησης, καθορίζεται να είναι της τάξης των 50 τ.μ. ανά αίθουσα, ή συνολικά 150 τ.μ. (επιτρεπόμενο μέγιστο εμβαδόν έστω και σε ένα χώρο).

3.5 Παράγραφος 2.2.4- Αναπτύξεις Μεγάλης Κλίμακας, Αναπτύξεις Στρατηγικής Σημασίας και Ενιαίες και Οργανωμένες Αναπτύξεις

Σε σχέση με την πιο πάνω παράγραφο διευκρινίζεται ότι, αυτή εφαρμόζεται σε μεγάλης κλίμακας αναπτύξεις, νοουμένου ότι αυτές έχουν προτεινόμενο δομήσιμο εμβαδόν τουλάχιστον 5000τ.μ. (και νοουμένου ότι το δομήσιμο εμβαδόν αυτό προκύπτει βάσει του καθαρού εμβαδού του τεμαχίου της ανάπτυξης και της πολεοδομικής ζώνης στην οποία εμπίπτει, δηλαδή χωρίς χρήση των Κινήτρων). Επίσης, σε ότι αφορά τις ενιαίες και οργανωμένες αναπτύξεις, για τις οποίες επίσης εφαρμόζεται η πιο πάνω πρόνοια, αυτές θα πρέπει να περιλαμβάνουν όλα τα χαρακτηριστικά που περιγράφονται στον σχετικό ορισμό του Παραρτήματος Α των Τοπικών Σχεδίων.

3.6 Παράγραφος 2.2.23- Κοινόχρηστος Χώρος Εισόδου (entrance lobby)

Σε σχέση με την πιο πάνω πρόνοια διευκρινίζεται ότι, το εμβαδόν του κοινόχρηστου χώρου εισόδου (χώρου υποδοχής) που δεν υπολογίζεται στον συντελεστή δόμησης, αφορά τον χώρο υποδοχής στην είσοδο της οικοδομής (σε οποιοδήποτε όροφο αυτή βρίσκεται), και δεν περιλαμβάνει άλλους επιμέρους χώρους εισόδου/ χώρους υποδοχής σε τμήματα της οικοδομής (π.χ. ανεξάρτητα γραφεία ανά όροφο οικοδομής). Αναφέρεται επίσης ότι οι πρόνοιες της υποπαραγράφου 2.2.23 (α)- εμβαδόν χώρου μέχρι 300 τ.μ.- αφορούν όλες τις οικοδομές, ανεξαρτήτως χρήσης, εκτός των οικοδομών που περιλαμβάνονται στην υποπαραγραφο 2.2.23 (β), για τις οποίες καθορίζεται ότι το εμβαδόν του κοινόχρηστου χώρου εισόδου που δεν υπολογίζεται στον συντελεστή δόμησης είναι 150 τ.μ.

3.7 Παράγραφος 2.2.1 (κ)- Υπόγειο

Διευκρινίζεται ότι, η αναφορά σε δωμάτιο θυρωρού/ φύλακα, περιλαμβάνει και δωμάτιο υπηρεσίας, το εμβαδόν του οποίου δεν προσμετρείται στον συντελεστή δόμησης όταν χωροθετείται στο υπόγειο της οικοδομής. Νοείται ότι, στην περίπτωση αυτή διασφαλίζεται ο απαραίτητος αερισμός/ φωτισμός του χώρου.

4. Υπολογισμός Ποσοστού Κάλυψης

4.1 Παράγραφος 3.5- Υπόστεγοι χώροι στάθμευσης σε διπλοκατοικία μέχρι τετρακατοικία

Διευκρινίζεται ότι, ο τίτλος της υποπαραγράφου αυτής στο κείμενο της Εντολής εκ παραδρομής αναφέρεται σε μονοκατοικία, εφόσον σύμφωνα με το περιεχόμενό της, η εφαρμογή της πρόνοιας για μη συμπερίληψη μέχρι δύο υπόστεγων χώρων στάθμευσης στο ποσοστό κάλυψης, αφορά ανέγερση διπλοκατοικίας μέχρι τετρακατοικίας.

5. Υπολογισμός Αριθμού Ορόφων και Ύψους Οικοδομής

5.1 Παράγραφος 4.5- Αλλαγή χρήσης και ύψος κατοικήσιμων δωματίων

Διευκρινίζεται ότι ο όρος «κατοικήσιμο δωμάτιο» σύμφωνα, με τον σχετικό ορισμό του Παραρτήματος Α των Τοπικών Σχεδίων, σημαίνει δωμάτιο με χρήση ως δωμάτιο ημερινής διαμονής ή ύπνου και περιλαμβάνει δωμάτιο εργασίας. Στον ορισμό αυτό δεν περιλαμβάνονται βοηθητικοί χώροι. Σημειώνεται επίσης ότι, οι διάδρομοι δεν περιλαμβάνονται στο εμβαδόν των 40 τ.μ.

κατοικήσιμου δωματίου που μπορεί να επιτραπεί να έχει εσωτερικό ύψος μικρότερο από 2.60 μ. βάσει της πιο πάνω πρόνοιας, εφόσον οι διάδρομοι δεν αποτελούν κατοικήσιμα δωμάτια.

6. Αποστάσεις Οικοδομής από Όρια τεμαχίου/ οικοπέδου

6.1 Παράγραφος 5.4- Αρχιτεκτονικές Προεξοχές

Διευκρινίζεται ότι, ως αρχιτεκτονικές προεξοχές (κάθετες ή οριζόντιες), μπορούν να θεωρηθούν και σκίαστρα με περσίδες (louvers), και να επιτραπούν εντός της ελάχιστης απόστασης της οικοδομής και των ορίων του τεμαχίου, νοουμένου ότι η προεξοχή τους από το κατακόρυφο μέρος της οικοδομής δεν είναι μεγαλύτερη από 1.20μ.

6.2 Αποστάσεις οικοδομής από όρια τεμαχίου/ οικοπέδου. Παράγραφοι 5.10 και 5.11- μηχανοστάσια, λεβητοστάσια, κλπ.- Αποστάσεις δεξαμενών υγραερίου από σύνορα

Σε σχέση με τις πιο πάνω πρόνοιες διευκρινίζεται ότι, ειδικά για τις δεξαμενές καυσίμων ισχύει εξειδικευμένη νομοθετική ρύθμιση (Κώδικας Πρακτικής για τις εγκαταστάσεις υγραερίου-Κ.Δ.Π. 530/2010), η οποία υπερισχύει των προνοιών της Εντολής, σύμφωνα με την οποία επιτρέπεται η χωροθέτηση εγκαταστάσεων δεξαμενών υγραερίου με χωρητικότητα μέχρι 500 λίτρα ανά δεξαμενή (1500 λίτρα συνολική χωρητικότητα δεξαμενών), σε μηδενική απόσταση από κτίρια, σύνορα ιδιοκτησίας ή δημόσιας οδού. Ως εκ τούτου, και μέχρι την ενδεχόμενη τροποποίηση της Εντολής, οι Πολεοδομικές Αρχές μπορούν να χορηγούν πολεοδομικές άδειες που περιλαμβάνουν στα σχέδια και δεξαμενές υγραερίου, που δυνατόν να χωροθετούνται και σε απόσταση μικρότερη του 1.80μ. από τα σύνορα, με συμπερίληψη στην άδεια ειδικού όρου που να αναφέρει ότι: «*Η εγκατάσταση υγραερίου πρέπει να τηρεί τις πρόνοιες των περί Ασφάλειας και Υγείας στην Εργασία Νόμων του 1996 έως 2011 και ειδικά τους σχετικούς Κώδικες Πρακτικής για τις Εγκαταστάσεις υγραερίου (Κ.Δ.Π. 530/2010)*». (Σχετική με το θέμα η επιστολή της Επαρχιακού Λειτουργού Λευκωσίας, με αρ. φακέλου 5.33.001.02, ΛΕΥ/1202/2014, ημερομηνίας 14.03.2014, που επισυνάπτεται ως **Παράρτημα 3**). Τα πιο πάνω εφαρμόζονται και στην περίπτωση δεξαμενών αποθήκευσης πετρελαιοειδών, για τις οποίες θα πρέπει να τίθεται όρος που να προνοεί ότι, θα τηρούνται οι αποστάσεις που αναφέρονται στις πρόνοιες της περί Πρατηρίων Πετρελαιοειδών νομοθεσίας, όπως αυτή εκάστοτε τροποποιείται.

(Μαρκέλλα Χατζηδά)
για Αν. Διευθυντή Τμήματος
Πολεοδομίας και Οικήσεως

Κοιν.

Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Εσωτερικών
Πρόεδρο Ε.Τ.Ε.Κ.
Πρόεδρο ΣΥ.ΜΕ.ΠΑ.
Προϊστάμενο Τομέα Πολεοδομικού Σχεδιασμού και Μελετών
Προϊστάμενο Κλάδου Ιεραρχικών Προσφυγών και Παρεκκλίσεων



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ



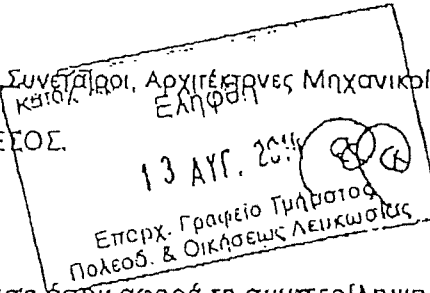
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ
1454 ΛΕΥΚΩΣΙΑ

Αρ. Φακ.: 13.02
Αρ. Τηλ.: 22409512
Αρ. Φαξ.: 22302067
Ηλεκτ. Ταχ: mmichael@tph.mol.gov.cy

31 Ιουλίου, 2014

Κυρίου
Παυλίδης + Συνεταίροι, Αρχιτέκτονες Μηχανικοί Λτδ.,
Τ.Θ.50285, κ.α.ο.κ. Εληφθα
3603 ΛΕΜΕΣΟΣ.

Κύριοι,



31/7/2014
Αρ. κ.α.ο.κ. - ΠΑΡ. ΕΠ.Τ.
ΓΙΑ ΣΤΙΤΟ ΠΡΟΣΕΚΙΤ
ΚΕΥ 25/Σ

Διευκρίνιση όσον αφορά τη συμπερίληψη του εμβαδού του κλιμακοστασίου στον υπολογισμό του Συντελεστή Δόμησης σε πολυώροφες οικοδομές

Έχω εντολή να αναφερθώ στην επιστολή σας προς τον Αν. Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Εσωτερικών με ημερομηνία 9/7/2014, σχετικά με το πιο πάνω θέμα και να διευκρινίσω τα ακόλουθα σε σχέση με τις πρόνοιες της παραγράφου 2.3 της Εντολής 2/2011:

- (α) Το εμβαδόν του κλιμακοστασίου σε πολυώροφες οικοδομές υπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης.
- (β) Διευκρινίζεται ότι:
- (i) Στην περίπτωση που η οικοδομή περιλαμβάνει υπόστεγο χώρο το εμβαδόν του κλιμακοστασίου μέχρι την πλάκα οροφής υπόστεγου δεν υπολογίζεται εκτός εάν ο χώρος κάτω από το κλιμακοστάσιο χρησιμοποιείται ως ωφέλιμος χώρος.
 - (ii) Στην περίπτωση που το κλιμακοστάσιο καταλήγει στο πάτωμα του τελευταίου ορόφου (δηλ. δεν καταλήγει στην πλάκα της οροφής), το εμβαδόν του κλιμακοστασίου στον τελευταίο όροφο δεν υπολογίζεται.

(Υπ.) Χρ. Χρυσοστόμου

(Χρυσόστομος Χρυσοστόμου)

για Αν. Διευθύντρια

Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

Κοιν.: /-Αν. Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Εσωτερικών
-Επαρχιακούς Λειτουργούς Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως
-Προσωπικό Κλάδου Ελέγχου Αναπτύξεως Κεντρικών Γραφείων.

ΧΧ/ΜΜ
31072014 13 02



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Αρ. Φακ.: 05.33.502

Αρ. Τηλ.: 22408207

Αρ. Τελεφαξ: 22408262

Ηλ. Ταχυδρ.: cchrysostomou@iph.moi.gov.cy



ΤΜΗΜΑ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ
1454 ΛΕΥΚΩΣΙΑ

Από: Χρυσόστομος

Αρ. Πρωτ. 71/11

31 Οκτωβρίου 2017

Κ. Χρυσόστομος

Επιτραπεζικός Λειτουργός
Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως
Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας, Πάφου και Αμμοχώστου

ΘΕΜΑ: Κουζίνες Ξενοδοχείων-Υπολογισμός Συντελεστή Δόμησης

Διευκρίνιση πολιτικής

Επειδή έχει παρατηρηθεί ότι δεν εφαρμόζεται ομοιόμορφη ερμηνεία σχετικά με την παράγραφο 2.2.2(α) της Εντολής 1/17 (καί όπου ανάλογα αναφέρεται στα σχέδια ανάπτυξης), όσον αφορά σε εξαίρεση στον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης "κουζίνας που βρίσκεται στο υπόγειο ή οποιοδήποτε όροφο/επίπεδο ξενοδοχείου", για σκοπούς ομοιόμορφης πολιτικής και πρακτικής εφαρμογής, διευκρινίζεται ότι η πρόνοια αυτή εφαρμόζεται αποκλειστικά και μόνο σε κουζίνα/κουζίνες που βρίσκεται/βρίσκονται στο υπόγειο ή οποιοδήποτε επίπεδο του ξενοδοχείου, δηλαδή στο κέλυφος της κύριας οικοδομής/οικοδομών, η οποία/ες έχει/έχουν σχεδιαστεί/ενσωματωθεί και αποτελούν με κάθε έννοια και τρόπο αναπόσπαστο και οργανικό μέρος της οικοδομής/οικοδομών

2. Για τις περιπτώσεις κουζινών, που εξυπηρετούν εστιατόρια ή και χώρους ημιυπαίθριας εστίασης, που βρίσκονται στο γήπεδο του ξενοδοχείου και εκτός του κυρίως κελύφους αυτού η πρόνοια αυτή δεν εφαρμόζεται.


(Χρυσόστομος Χρυσόστομου)

για Διευθύντρια

Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

Κοιν.: Δημάρχους Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας Πάφου
Προϊστάμενη Τομέα Ελέγχου Ανάπτυξης ✓
Προϊστάμενο Κλάδου Ιεραρχικών Προσφυγών και Πάρεκκλίσεων



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ



ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ
1454 ΛΕΥΚΩΣΙΑ

Αρ. Φακ.: 5.33.001.02, ΛΕΥ/1202/2014
Αρ. Τηλ. : 22401933
Αρ. Τηλεομ.: 22401966
Ηλεκ. Ταχ.: itheodosiou@tph.moi.gov.cy

14 Μαρτίου 2014

Αν. Διευθύντρια Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

Αποστάσεις δεξαμενών υγραερίου από σύνορα τεμαχίων

Έχω οδηγίες να αναφερθώ στο πιο πάνω θέμα και να σας πληροφορήσω ότι, σε αρκετές περιπτώσεις αιτήσεων για χορήγηση πολεοδομικής άδειας έχει προκύψει (κατόπιν και σχετικών αιτημάτων/τεκμηρίωσης μελετητών), το θέμα της ελάχιστης επιτρεπόμενης απόστασης χωροθέτησης δεξαμενών υγραερίου.

2. Συγκεκριμένα, έχει διαπιστωθεί ότι, ενώ υπάρχει εξειδικευμένη νομοθετική ρύθμιση (Κώδικας Πρακτικής για τις εγκαταστάσεις Υγραερίου- Κ.Δ.Π. 530/2010-επισυνάπτεται σχετικό αντίγραφο), όπου για υπέργειες ή στο έδαφος, εγκαταστάσεις δεξαμενών υγραερίου μέχρι 500λίτρα/ δεξαμενή (1500λίτρα συνολική χωρητικότητα δεξαμενών), επιτρέπεται η χωροθέτηση σε μηδενική απόσταση από κτίρια, όρια, σύνορα ιδιοκτησίας ή δημόσιας οδού κλπ., σύμφωνα με τις παραγράφους 5.10 και 5.11 της Εντολής 2/2011, του Υπουργού Εσωτερικών, οι δεξαμενές καυσίμων (πετρέλαιο, υγραέριο κ.α.), είναι δυνατό να απέχουν μέχρι 1.80μ. από τα σύνορα, εξαιρουμένου το οδικού συνόρου. Αναφέρεται επίσης ότι, σε σχετική διαβούλευση με το αρμόδιο για το θέμα Τμήμα Επιθεώρησης Εργασίας, αναφορικά με συγκεκριμένη αίτηση, στην οποία υπήρχε δεξαμενή υγραερίου επί του συνόρου, το Τμήμα Επιθεώρησης Εργασίας επισύναψε σχετικούς όρους, με βάση τον πιο πάνω Κώδικα Πρακτικής για Εγκαταστάσεις Υγραερίου (επισυνάπτεται αντίγραφο της επιστολής).

3. Με βάση τα πιο πάνω, γίνεται εισήγηση όπως, εξεταστεί το ενδεχόμενο τροποποίησης των εν λόγω προνοιών της Εντολής 2/2011, ώστε να μην υπάρχει σύγκρουση με την σχετική με το θέμα εξειδικευμένη Νομοθεσία. Παράλληλα, και μέχρι την ενδεχόμενη τροποποίηση της Εντολής, παρακαλώ όπως ενημερώσετε το Γραφείο αυτό, κατά πόσο η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να χορηγεί πολεοδομικές άδειες που περιλαμβάνουν στα σχέδια και δεξαμενές υγραερίου, με συμπερίληψη στην άδεια ειδικού όρου που να αναφέρει ότι: η εγκατάσταση υγραερίου πρέπει να τηρεί τις πρόνοιες των περί Ασφάλειας και Υγείας στην Εργασία Νόμων του 1996 έως 2011 και ειδικά τους σχετικούς Κώδικες Πρακτικής για τις Εγκαταστάσεις Υγραερίου (Κ.Δ.Π. 530/2010).

(Υπ.) ΙΦΙΓΕΝΕΙΑ ΘΕΟΔΟΣΙΟΥ

(Ιφιγένεια Θεοδοσίου)
για Επαρχιακή Λειτουργό Λευκωσίας
Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

ΙΘ/ 5.33.00102ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΚΩΔΙΚΑΣΥΓΡΑΕΡΙΟ

Πίνακας 4 - Αποστάσεις Διαχωρισμού						
Μέγιστη χωρητικότητα οποιασδήποτε δεξαμενής (σε λίτρα νερού)	Μέγιστη συνολική χωρητικότητα των δεξαμενών (σε λίτρα νερού)	Ελάχιστη Απόσταση Διαχωρισμού (σε m)				
		Από κτήρια, όρια, σύνορα ιδιοκτησίας ή δημόσιας οδού, σταθερής πηγής ανάφλεξης, άλλης δεξαμενής ή συστοιχίας δεξαμενών			Μεταξύ δεξαμενών	
		Υπέργειες δεξαμενές ή πάνω στο έδαφος	Υπόγειες δεξαμενές		Υπέργεια δεξαμενή ή πάνω στο έδαφος	Υπόγειες δεξαμενές
			Μέρος της δεξαμενής κάτω από το έδαφος	Υπόγεια δεξαμενή με υπέργειο σύστημα βαλβίδων και σημείο πλήρωσης / φορτοεκφόρτισης		
(α)	(β)	(γ)	(δ)	(ε)		
Μέχρι 500	Μέχρι 1.500	0	3	3	0	1,5
Πάνω από 500 και μέχρι 2.500	Πάνω από 1.500 και μέχρι 7.500	3	3	3	1	1,5
Πάνω από 2.500 και μέχρι 10.000	Πάνω από 7.500 και μέχρι 30.000	7,5	3	7,5	1	1,5
Πάνω από 10.000 και μέχρι 150.000	Πάνω από 30.000 και μέχρι 500.000	15	3	7,5	1,5	1,5

Οι αποστάσεις διαχωρισμού υπέργειων δεξαμενών από άλλα εύφλεκτα υγρά καθορίζονται στον Πίνακα 5. Εις περιπτώσεις όπου οι αποστάσεις διαχωρισμού υπερβαίνουν τις αποστάσεις κτηματικών ορίων για τις αποθηκεύσεις υγρού που αναφέρονται στους Πίνακες 3 και 4, τα στοιχεία όλων των Πινάκων πρέπει να συναξιολογούνται.

Πίνακας 5 - Αποστάσεις Διαχωρισμού από άλλα Εύφλεκτα Υγρά			
Θερμοκρασία Ανάφλεξης Εύφλεκτου Υλικού		Ελάχιστη Απόσταση Διαχωρισμού	
< 32°C (π.χ. βενζίνη)		Χωρητικότητα δεξαμενής μέχρι και 60 τόνους υγρού	Χωρητικότητα δεξαμενής μεγαλύτερη από 60 τόνους υγρού
		9 m από το ανάχωμα της δεξαμενής με το εύφλεκτο υλικό	15 m από το ανάχωμα της δεξαμενής με το εύφλεκτο υλικό
32°C - 65°C (π.χ. κηροζίνη, πετρέλαιο)	Μέγεθος δεξαμενής μέχρι 3.000 λίτρα εύφλεκτου υγρού	6 m μέχρι το ανάχωμα της δεξαμενής με το εύφλεκτο υλικό (η μικρότερη των δυο αποστάσεων)	9 m από το ανάχωμα της δεξαμενής με το εύφλεκτο υλικό
	Μέγεθος δεξαμενής μεγαλύτερο από 3.000 λίτρα εύφλεκτου υγρού	9 m από το ανάχωμα της δεξαμενής με το εύφλεκτο υλικό	15 m από το ανάχωμα της δεξαμενής με το εύφλεκτο υλικό