



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ



ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ
ΛΕΥΚΩΣΙΑ

Αρ. Φακ.: 05.33.001.001.002
05.33.001.004.002.001
Αρ. Τηλ.: 22 409507
Αρ. Φαξ.: 22 302067
Ηλεκτ. Ταχ: mhadjida@tph.gov.cy

10 Ιουλίου 2020

Δήμαρχο Λάρνακας

Κύριε

**Υπολογισμός Εμβαδού Κλιμακοστασίου στο Δομήσιμο Εμβαδόν Οικοδομής
Εντολή 1/2017**

Αναφέρομαι στο συνημμένο ηλεκτρονικό σας μήνυμα με ημερομηνία 23/6/2020 σε σχέση με το θέμα της επικεφαλίδας και θα ήθελα στη συνέχεια να σας πληροφορήσω τα ακόλουθα, παρόλο που θεωρώ ότι το εγερθέν θέμα έχει επαρκώς και τελεσίδικα διευκρινισθεί με την Εγκύκλιο επιστολή μου με αρ. φακ. 05.33.001.001.002, 05.33.001.004.002.001 και ημερομηνία 5/6/2019.

2. Κατ' αρχάς σημειώνεται ότι η Εγκύκλιος επιστολή του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως αποστάληκε στις Πολεοδομικές Αρχές με βάση την παράγραφο 11 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Εκχώρηση Εξουσιών) Διατάγματος (ΚΔΠ 454/2007), ακριβώς για σκοπούς ρύθμισης βασικών παραμέτρων της ανάπτυξης και συμμόρφωσης με τις πρόνοιες της πολεοδομικής νομοθεσίας, και αφού προηγουμένως αξιολογήθηκε από τον Διευθυντή του Τμήματος η διαφορετική ερμηνεία που απέδιδαν οι διάφορες Πολεοδομικές Αρχές σε ορισμένες πρόνοιες της Εντολής 1/2017.

2. Εκ νέου διευκρινίζονται τα ακόλουθα, και σχετικά σχεδιαγράμματα επισυνάπτονται:

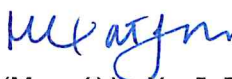
- (α) Το εμβαδόν κλιμακοστασίου οικοδομής που οδηγεί σε κήπο οροφής είτε σε άλλες χρήσεις στην οροφή της οικοδομής (ταράτσα), ως περιγράφονται στην παράγραφο 2.2.18 της Εντολής 1/2017, δεν υπολογίζεται στον συντελεστή δόμησης (Σχεδιάγραμμα 1).
- (β) Το εμβαδόν κλιμακοστασίου που οδηγεί στην οροφή οικοδομής (ταράτσα), όταν προτείνονται χρήσεις που υπολογίζονται στον συντελεστή δόμησης, υπολογίζεται στον συντελεστή δόμησης (Σχεδιάγραμμα 2). Εξαιρέση αποτελεί η άλλη προτεινόμενη χρήση να αφορά δυώροφο διαμέρισμα, δηλαδή αυτοτελή και ξεχωριστή χρήση, από άλλες χρήσεις

που μπορούν να χωροθετηθούν στην ταράτσα, και σε αυτή την περίπτωση το εμβαδόν του κλιμακοστασίου νοείται ότι δεν υπολογίζεται στον συντελεστή δόμησης.

- (γ) Το εμβαδόν κλιμακοστασίου στον τελευταίο όροφο οικοδομής, όταν δεν παρέχεται πρόσβαση στην οροφή, δεν υπολογίζεται στον συντελεστή δόμησης (Σχεδιάγραμμα 3).
- (δ) Το εμβαδόν μικρών ιδιωτικών κλιμακοστασίων (κατά κανόνα μικρές μεταλλικές σκάλες μικρής διαμέτρου), που οδηγούν από διαμέρισμα σε κήπο οροφής (πιθανώς εγγεγραμμένο επί του τίτλου ιδιοκτησίας ως αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης), δεν υπολογίζεται στον συντελεστή δόμησης.

3. Συνεπώς, παρακαλώ όπως δώσετε οδηγίες για τερματισμό συνέχισης τυχόν διαφορετικής προσέγγισης από Λειτουργούς της Πολεοδομικής Αρχής, εφόσον η τήρηση της Εγκυκλίου του Διευθυντή, που καθικόντως αποστάληκε εδώ και ένα χρόνο, είναι απαραίτητη για σκοπούς ενιαίας αντιμετώπισης μελετητών παγκύπρια και για ορθολογική διαδικασία πολεοδομικής αδειοδότησης. Νοείται ότι σε περίπτωση που υπάρχουν διαφορετικές απόψεις, παρακαλώ όπως υποβληθούν σχετικές εισηγήσεις για αξιολόγηση κατά την επικείμενη αναθεώρηση των Τοπικών Σχεδίων και της Εντολής 1/2017.

Με τιμή



(Μαρκέλλα Χατζηδά)

για Διευθυντή

Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

Κοιν.: Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Εσωτερικών
Δημάρχους Λευκωσίας, Λεμεσού και Πάφου
Πρόεδρο Επιστημονικού και Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου
Επαρχιακούς Λειτουργούς Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

ΜΧ/ΚΣ -2020 Τ.Α. ΔΗΜΟΣ ΛΑΡΝΑΚΑΣ