

# Ο ΠΕΡΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΝΟΜΟΣ

(ΝΟΜΟΙ 90 ΤΟΥ 1972, 56 ΤΟΥ 1982, 7 ΤΟΥ 1990, 28 ΤΟΥ 1991, 91( I ) ΤΟΥ 1992, 55( I ) ΤΟΥ 1993, 72( I ) ΤΟΥ 1998, 59( I ) ΤΟΥ 1999, 142( I ) ΤΟΥ 1999 ΚΑΙ 241( I ) ΤΟΥ 2002)

**ΕΝΤΟΛΗ αρ. 1/2003 σύμφωνα με το άρθρο 6 του Νόμου**

## **Προδιαγραφές αναπτύξεων που αφορούν Φοιτητικές Εστίες**

### **1. Γενικά**

**1.1.** Ο Υπουργός Εσωτερικών, ασκώντας τις εξουσίες που παρέχονται σε αυτόν με βάση το άρθρο 6 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, εκδίδει την παρούσα Εντολή, με σκοπό τον καθορισμό των πρότυπων μεγεθών και άλλων παραμέτρων σε σχέση με αναπτύξεις που αφορούν την ανέγερση φοιτητικών εστιών.

**1.2.** Η ανάγκη καθορισμού ολοκληρωμένης χωροθετικής πολιτικής για οργανωμένες φοιτητικές εστίες, καθώς και των σχετικών προτύπων και προδιαγραφών, έχει καταστεί ιδιαίτερα επιτακτική τα τελευταία χρόνια με τη λειτουργία και επέκταση αριθμού ιδιωτικών σχολών τριτοβάθμιας εκπαίδευσης σε όλες τις πόλεις, καθώς και με την προώθηση των έργων στην Πανεπιστημιούπολη στη Λευκωσία.

**1.3.** Βασικός στόχος των Τοπικών Σχεδίων (Τροποποιημένα 2003) για αναπτύξεις που αφορούν την ανέγερση φοιτητικών εστιών, είναι η ομαλή ένταξη και λειτουργία της ειδικής αυτής χρήσης στις διάφορες αστικές περιοχές, για ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών των φοιτητών/σπουδαστών, αλλά και για τη διασφάλιση των ανέσεων του μόνιμου πληθυσμού της κάθε περιοχής στην οποία εντάσσεται η ανωτέρω χρήση. Ιδιαίτερη προσοχή δίδεται στη διασφάλιση των ορθών συνθηκών διαμονής, σε κατάλληλες οικοδομές με όλες τις σύγχρονες προδιαγραφές, που θα τηρούν τους περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμούς, καθώς και όλους τους κανονισμούς/περιορισμούς που διέπουν την ανέγερση δημόσιων οικοδομών.

### **2. Ορισμός**

**2.1.** Ως φοιτητική εστία ορίζεται η ανάπτυξη για διαμονή φοιτητών/ σπουδαστών αναγνωρισμένης σχολής τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, στην οποία για σκοπούς ορθότερης λειτουργίας περιλαμβάνονται απαραίτητα, μεταξύ άλλων, οι ακόλουθες διευκολύνσεις:

- (i) χώρος υποδοχής/θυρωρείο
- (ii) καθιστικό
- (iii) κοινόχρηστη κουζίνα\*
- (iv) γυμναστήριο/χώρος παιγνιδιών
- (v) χώρος με διευκολύνσεις πλυντηρίου/στεγνωτηρίου
- (vi) αποθηκευτικοί χώροι

**2.2.** Οι πιο πάνω κοινόχρηστοι χώροι πρέπει να είναι επαρκούς εμβαδού για εξυπηρέτηση των χρηστών της ανάπτυξης. Σε οποιαδήποτε περίπτωση το εμβαδόν τους, σε συνδυασμό με τους υπόλοιπους κοινόχρηστους χώρους (διάδρομοι, κλιμακοστάσια, κ.ο.κ), πρέπει να ανέρχεται τουλάχιστον στο 35% περίπου του συνολικού εμβαδού της οικοδομής.

### **3. Απαιτούμενοι Χώροι και Προδιαγραφές**

#### **3.1. Χώρος Υποδοχής/Θυρωρείο**

**3.1.1.** Οι διαστάσεις και το εμβαδόν του χώρου πρέπει να διασφαλίζουν άνετη λειτουργικότητα. Το εμβαδόν του χώρου δεν θα υπολογίζεται στο εμβαδόν του καλυμμένου χώρου για σκοπούς υπολογισμού του συντελεστή δόμησης. Στον χώρο πρέπει να περιλαμβάνονται ξεχωριστές θυρίδες ταχυδρομείου για κάθε μονάδα διαμονής.

**3.1.2.** Σε περίπτωση που ο χώρος αυτός χωροθετείται στον υπόστεγο χώρο της οικοδομής, το άθροισμα του εμβαδού του και του εμβαδού των άλλων χώρων που προνοούνται στην παράγραφο 4.8(δ) του Παραρτήματος Β των Τοπικών Σχεδίων, δεν θα υπερβαίνει το 35% του συνολικού εμβαδού του υπόστεγου χώρου. Σε αντίθετη περίπτωση το εμβαδόν του χώρου πέραν του 35% θα υπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης.

#### **3.2. Καθιστικό**

Οι διαστάσεις και το εμβαδόν του καθιστικού πρέπει να διασφαλίζουν άνετη λειτουργικότητα. Ο χώρος πρέπει να διαθέτει πρόνοια για εγκατάσταση τηλεόρασης. Το ελάχιστο εμβαδόν καθιστικού θα είναι της τάξης των 30 τ.μ. Σε περίπτωση που η φοιτητική εστία έχει χωρητικότητα πέραν των 50 φοιτητών, τότε το εμβαδόν του

καθιστικού δεν θα είναι μικρότερο των 60 τ.μ.

### **3.3. Κοινόχρηστη Κουζίνα**

3.3.1. Στις περιπτώσεις αναπτύξεων όπου δεν προνοείται κουζίνα σε κάθε μονάδα διαμονής φοιτητών\*\*, θα προβλέπεται μία κοινόχρηστη κουζίνα η οποία θα έχει εμβαδό μεγαλύτερο των 20τ.μ. Σε περίπτωση φοιτητικής εστίας με χωρητικότητα πέραν των 15 και μέχρι των 50 φοιτητών, το μέγεθος της κουζίνας θα είναι τουλάχιστον 35τ.μ., και θα αυξάνεται κατά 0,35 τ.μ για κάθε 1 φοιτητή πέραν των 50. Σε περίπτωση που προνοείται πέραν της μίας κουζίνας, θα εφαρμόζονται τα πιο πάνω κατ' αναλογία.

3.3.2. Σε περίπτωση που στην ανάπτυξη προνοείται κοινόχρηστος χώρος παροχής γευμάτων (διαμονή με διατροφή), θα απαιτείται τουλάχιστον μία κοινόχρηστη κουζίνα, εμβαδού της τάξης των 30τ.μ. τουλάχιστον, ανεξάρτητα από τον αριθμό των φοιτητών.

### **3.4. Γυμναστήριο/ Χώρος Παιγνιδιών**

Οι διαστάσεις και το εμβαδόν του χώρου αυτού πρέπει να διασφαλίζουν άνετη λειτουργικότητα. Το ελάχιστο μέγεθος του χώρου θα είναι της τάξης των 50 τ.μ.

### **3.5. Υγειονομικές Διευκολύνσεις**

Στις περιπτώσεις που δεν προνοούνται υγειονομικές διευκολύνσεις σε κάθε μονάδα διαμονής φοιτητών, θα προβλέπεται η δημιουργία κοινόχρηστων υγειονομικών διευκολύνσεων σε κάθε όροφο (δύο ντους, τρεις νιπτήρες, δύο WC ) για κάθε 6 φοιτητές ή μέρος αυτών.

### **3.6. Ελάχιστα μεγέθη δωματίων διαμονής**

3.6.1. Το ελάχιστο εμβαδόν χώρου διαμονής φοιτητή θα είναι 8τ.μ. Σε περίπτωση που σε αυτό περιλαμβάνονται και υγειονομικές διευκολύνσεις, το ελάχιστο εμβαδόν θα αυξάνεται στα 13 τ.μ.

3.6.2. Σε περίπτωση που φοιτητική εστία περιλαμβάνει και διαμερίσματα (δύο, τριών ή περισσότερων υπνοδωματίων), θα εφαρμόζονται για κάθε δωμάτιο διαμερίσματος οι πιο πάνω αναλογίες και θα διασφαλίζεται η λειτουργικότητα του διαμερίσματος.

**3.7. Χώροι Στάθμευσης:** Θα απαιτείται ένας χώρος στάθμευσης για κάθε 3 φοιτητές, και ένας χώρος στάθμευσης μοτοποδηλάτου/ποδηλάτου για κάθε 2 φοιτητές.

**3.8.** Οι ανωτέρω προδιαγραφές θα εφαρμόζονται στον μεγαλύτερο δυνατό βαθμό σε περίπτωση χωροθέτησης φοιτητικής εστίας σε διατηρητέα οικοδομή ή σε υφιστάμενη αδειούχα οικοδομή στην Περιπεριχισμένη Πόλη του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας, στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Πάφου, στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο Λάρνακας, στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή Λεμεσού, καθώς και στους ιστορικούς πυρήνες σε περιοχή Τοπικού Σχεδίου. Σε οποιαδήποτε από τις πιο πάνω περιπτώσεις θα περιλαμβάνονται απαραίτητα χώρος υποδοχής/ θυρωρείο και καθιστικό.

**3.9.** Γενικά, οι οικοδομές που αφορούν φοιτητικές εστίες πρέπει να πληρούν τις πρόνοιες των περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμών. Οι πρόνοιες των περί Οδών και Οικοδομών (Τροποποιητικών) Κανονισμών του 1999, είναι δυνατό να μην εφαρμόζονται σε εξαιρετικές περιπτώσεις σε υφιστάμενες αδειούχες οικοδομές στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο/Κεντρική Εμπορική Περιοχή, σε ιστορικό πυρήνα, καθώς και στην Περιπεριχισμένη Πόλη σε ότι αφορά το Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας.

(Ανδρέας Χρίστου)  
Υπουργός Εσωτερικών

21 Αυγούστου 2003 (Υ.Ε. 5.33.1.9)

/Μ Γ  
(Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος-Φοιτητικές Εστίες)