

Αριθμός 208

Ο ΠΕΡΙ ΡΥΘΜΙΣΕΩΣ ΟΔΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΝΟΜΟΣ
(ΚΕΦ. 96 ΚΑΙ ΝΟΜΟΙ 14 ΤΟΥ 1959, 67 ΤΟΥ 1963,
6 ΚΑΙ 65 ΤΟΥ 1964, 12 ΚΑΙ 38 ΤΟΥ 1969, 13 ΚΑΙ 28
ΤΟΥ 1974, 24 ΤΟΥ 1978, 25 ΤΟΥ 1979, 80 ΤΟΥ 1982
ΚΑΙ 15 ΤΟΥ 1983)

Γνωστοποίησης δυνάμει του άρθρου 14(1)

Γνωστοποιείται ότι ο Έπαρχος Λάρνακος, ως η αρμοδία αρχή δυνάμει της παραγράφου (β) του εδαφίου (2) του άρθρου 3 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, διά τας περιοχάς των χωρίων Τερσεφάνου, Σοφτάδες, Σκαρίνου, Χοιροκοιτία, Τόχνη, Αναφατία, Κιβισίλι, Αλαμινός, Κοφίνου, Μαρώνι, Άγ. Θεόδωρος, Ψεματισμένος, Μαρί και Απλάντα της Επαρχίας Λάρνακος, ενασκόντας διά του εδαφίου (1) του άρθρου 14 του ρηθέντος Νόμου χορηγούμενας εις την αρμοδιαν αρχήν εξουσίας, τη εγκρίσει του Υπουργικού Συμβουλίου καθορίζει, προς τον σκοπόν της προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος και των αρχαιολογικών χώρων της περιοχής, της διατηρήσεως του χαρακτήρος του τοπίου, της ρυθμίσεως της μελλοντικής αναπτύξεως και της προαγωγής του τουρισμού, τα εντός των ορίων των προαναφερθέντων χωρίων κείμενα τμήματα των εν τη πρώτη στήλη του Πίνακος περιγραφομένων περιοχών ως ζώνας εντός των οποίων, τηρουμένων των διατάξεων των επομένων παραγράφων της παρούσης Γνωστοποιήσεως —

- (α) δεν θα επιτρέπεται η ανέγερσις οιασδήποτε οικοδομών άλλων των εν τη δευτέρα στήλη του Πίνακος εκτιθεμένων έναντι της οικείας περιοχής οικοδομών
- (β) ο αριθμός των ορόφων οιασδήποτε νέας οικοδομής ομού μετά των τυχόν υφισταμένων ορόφων δεν θα υπερβαίνει τον αναλόγως της σκοπούμενης χρήσεως αυτής εκτιθέμενον ή αναφερόμενον εν τη τρίτη στήλη του Πίνακος έναντι της οικείας περιοχής ανώτατον αριθμόν ορόφων
- (γ) το ύψος οιασδήποτε νέας οικοδομής δεν θα υπερβαίνει το αναλόγως της σκοπούμενης χρήσεως αυτής εκτιθέμενον ή αναφερόμενον εν τη τετάρτη στήλη του Πίνακος έναντι της οικείας περιοχής ανώτατον ύψος
- (δ) καθ' όσον αφορά εις περιοχάς έναντι των οποίων εκτίθεται εν τη πέμπτη στήλη του Πίνακος αντίστοιχοι ελάχιστοι αξίαι, η αξία οιασδήποτε νέας οικοδομής ομού μετά της αξίας των τυχόν υφισταμένων οικοδομών δεν θα είναι μικρότερα της αναλόγως της σκοπούμενης χρήσεως αυτής εκτιθεμένης εν τη ρηθείση στήλη έναντι της οικείας περιοχής ελαχίστης αξίας
- (ε) ο συντελεστής δομήσεως οιασδήποτε οικοδομής δεν θα υπερβαίνει τον αναλόγως της σκοπούμενης χρήσεως αυτής εκτιθέμενον εν τη έκτη στήλη του Πίνακος έναντι της οικείας περιοχής ανώτατον συντελεστήν δομήσεως :

Νοείται ότι προκειμένου περί οικοδομών ανεγερθησομένων επί οικοπέδων τα οποία κείνται εντός των υπό τα στοιχεία Ζ, Ζ2, Ζ3, Ζ4, Δ1 και Δ2 εν τη πρώτη στήλη του Πίνακος περιγραφομένων περιοχών και διά τα οποία έχει ήδη εκδοθή πιστοποιητικόν εγκρίσεως δυνάμει του ρηθέντος Νόμου ή άδεια υποδιαίρέσεως δυνάμει του ρηθέντος Νόμου τελούσα εν ισχύ κατά την ημερομηνίαν της δημοσιεύσεως

της παρούσης γνωστοποιήσεως εν τη επισήμω εφημερίδι της Δημοκρατίας, ο ανώτατος συντελεστής δομήσεως των οικοδομών τούτων ορίζεται, αντί του εν τη έκτη στήλη του Πίνακος εκτιθεμένου έναντι της οικείας περιοχής ανωτάτου συντελεστού δομήσεως, εις 0.60:1, νοουμένου ότι δεν θα καλυφθή περισσότερο των 0.35:1 της εκτάσεως των αντιστοιχών οικοπέδων επί των οποίων θ' ανεγερθώσι:

Νοείται περαιτέρω ότι προκειμένου περί οικοδομών ανεγερθησομένων επί οικοπέδων ή τεμαχίων, τα οποία κείνται εντός της υπό τα στοιχεία Η1 εν τη πρώτη στήλη του Πίνακος περιγραφομένης περιοχής, το εμβαδόν των οποίων κατά την ημερομηνίαν της δημοσιεύσεως της παρούσης Γνωστοποιήσεως εν τη επισήμω εφημερίδι της Δημοκρατίας δεν υπερέβαινε τους 1,200 τετρ. πόδας, η αρμοδία αρχή δύναται να επιτρέψη κάλυψιν πέραν της εν τη έκτη στήλη του Πίνακος καθοριζομένης καλύψεως καθώς και συντελεστήν δομήσεως μέχρι ποσοστού 0.40:1 εις τας περιπτώσεις κατά τας οποίας θα κρίνη ότι τούτο επιβάλλεται λόγω ειδικών συνθηκών, αναλόγως του μεγέθους, του σχήματος και της θέσεως του οικοπέδου ή τεμαχίου και εφ' όσον δεν θα επηρεάζονται δυσμενώς ή να παραβλάπτονται αι ανέσεις ή η εύλογος χρήσις παρακειμένων ιδιοκτησιών ή της περιοχής ως συνόλου.

2. Ανεξαρτήτως των άνω διατάξεων, η αρμοδία αρχή δύναται να χορηγήση άδειαν διά προσθήκην ή μετατροπήν εις υφισταμένην μη σύμφωνον, όσον αφορά την επιτρεπομένην χρήσιν, προς τας διατάξεις της παρούσης Γνωστοποιήσεως οικοδομικήν, ήτοι εις οικοδομικήν, η οποία υφίσταται κατά την ημέραν της δημοσιεύσεως της παρούσης Γνωστοποιήσεως εν τη επισήμω εφημερίδι της Δημοκρατίας, η οποία προ της τιαύτης ημερομηνίας εχρησιμοποιείτο διά σκοπόν μη σύμφωνον προς τας διατάξεις της παρούσης Γνωστοποιήσεως και η οποία είχεν εγκριθή δυνάμει του Νόμου, εάν η υφισταμένη οικοδομή κατά τα άλλα είναι σύμφωνος προς τας διατάξεις της παρούσης Γνωστοποιήσεως και η τιαύτη προσθήκη ή μετατροπή ικανοποιή τους ακολούθους όρους:

- (α) Η αρμοδία αρχή είναι ικανοποιημένη ότι η προσθήκη ή μετατροπή εις την ως είρηται οικοδομικήν δεν θα επηρεάση δυσμενώς ή παραβλάψη τας ανέσεις ή την εύλογον χρήσιν παρακειμένης ιδιοκτησίας ή της περιοχής ως συνόλου· και
- (β) η ολική κυβική χωρητικότης όλων των προσθηκών και μετατροπών εις την ως είρηται οικοδομικήν, γενησομένων μετά την δημοσίευσιν της παρούσης Γνωστοποιήσεως εν τη επισήμω εφημερίδι της Δημοκρατίας, δεν υπερβαίνει τα 10% της κυβικής χωρητικότητος την οποίαν η τιαύτη οικοδομή έχει κατά την ημερομηνίαν της τιαύτης δημοσιεύσεως.

3. Αι εν τη πρώτη στήλη του Πίνακος περιγραφόμεναι ζώναι δεικνύονται επί των υπογεγραμμένων υπό του Επάρχου Λάρνακος Κυβερνητικών Χωρομετρικών Σχεδίων, άτινα είναι εκτεθειμένα εν τω Γραφείω αυτού προς επιθεώρησιν υπό παντός ενδιαφερομένου κατά τας εργασίμους ώρας.

4. Οι δυνάμει της παρούσης Γνωστοποιήσεως επιβαλλόμενοι περιορισμοί είναι επιπρόσθετοι προς οιοσδήποτε άλλους εκάστοτε εν ισχύι περιορισμούς δυνάμει του ρηθέντος Νόμου και των δυνάμει τούτου εκδοθέντων Κανονισμών.

5. Η παρούσα Γνωστοποίηση δεν εφαρμόζεται—

- (α) εφ' οιασδήποτε οικοδομής διά την οποίαν, κατά την ημερομηνίαν της δημοσίευσως της παρούσης Γνωστοποίησεως εν τη επισήμω εφημερίδι της Δημοκρατίας, υφίσταται εν ισχύι άδεια οικοδομής χορηγηθείσα υπό της αρμοδίας αρχής και της οποίας η ανέγερσις θα συμπληρωθή απολύτως συμφώνως προς τα σχέδια βάσει των οποίων η εν λόγω άδεια οικοδομής έχει χορηγηθή·
- (β) εφ' οιασδήποτε οικοδομής προοριζομένης όπως χρησιμοποιηθή ως δημόσιος τόπος θρησκευτικής λατρείας·
- (γ) επί στηθαίων και κιγκλιδωμάτων οικοδομών μη υπερβαινόντων το ύψος 3 ποδών υπεράνω της στέγης των τοιούτων οικοδομών· και
- (δ) επί των επί της στέγης οικοδομών δωματίων κλιμακостаσίου, ανελκυστήρος, υδατοδεξαμενών, καπνοδόχων, φωτογωγών και δωματίων εξαερισμού, νοουμένου ότι ουδέν τμήμα των οικοδομημάτων τούτων είναι υψηλότερον των δέκα ποδών υπεράνω της στέγης των τοιούτων οικοδομών.

6.—(1) Εν τη παρούση Γνωστοποίησει «συντελεστής δομήσεως» σημαίνει τον λόγον του αθροίσματος των εμβαδών των επί ακινήτου τινός, τυχόν υφισταμένων και των επ' αυτού σκοπομένων όπως ανεγερθώσιν οικοδομών, προκειμένου δε περί οικοδομών τυχόν περιλαμβανουσών ή σκοπομένων όπως περιλάθωσιν ορόφους πλείονας του ενός το άθροισμα των εμβαδών των οικοδομών απάντων των ορόφων τούτων, προς το εμβαδόν του ειρημένου ακινήτου.

(2) Εν τω Πίνακι—

«Αποθήκη» σημαίνει πάσαν οικοδομήν πέραν των 6,000 κυβ. ποδών ή παν περιτείχισμα όπου ο δημιουργούμενος περιφραγμένος χώρος έχει εμβαδόν πέραν των 2,500 τετ. ποδών, εις την οποίαν ή όπου λαμβάνει χώραν η παραλαβή, αποθήκεις, διαλογή, χειρισμός, χονδρική πώλησις αντικειμένων παντός είδους, μεταλλευμάτων, ορυκτών, λατομικών υλικών, παλαιοσιδηρικών, βιομηχανικών αχρήστων, ζωικών ή χημικών λιπασμάτων, οικοδομικών υλικών, παντός είδους μηχανημάτων ή τροχοφόρων και η οποία οικοδομή ή ο οποίος χώρος δύναται να είναι ή ν' αποθή ή δυσμενής ή ασυμβίβαστος διά τας ανέσεις της περιοχής εις την οποίαν η οικοδομή ή το περιτείχισμα προτείνεται όπως ανεγερθή ή διά τας ανέσεις οιασδήποτε άλλης παρακειμένης περιοχής, αναφερομένης εν τη πρώτη στήλη του Πίνακος ή μη, πλην ή περιοχής περιγραφομένης εν τη πρώτη στήλη του Πίνακος ή μη εις ην επιτρέπονται αποκλειστικώς Αποθήκαι και Βιομηχανικά Οικοδομαί.

«Βιομηχανική Οικοδομή» σημαίνει πάσαν οικοδομήν πέραν των 6,000 κυβ. ποδών, (τυχόν αστεγάστου μηχανικού εξοπλισμού συμπεριλαμβανομένου) ή παν περιτείχισμα όπου ο δημιουργούμενος περιφραγμένος χώρος έχει εμβαδόν πέραν των 1,000 τετ. ποδών εις την οποίαν ή όπου εξασκείται οιονδήποτε επάγγελμα ή εργασία διά την κατασκευήν οιονδήποτε αντικειμένου ή τμήματος τούτου, την μετατροπήν, μεταποίησιν, καθαρισμόν, πλύσιν, αρωματισμόν, συσκευασίαν, επιδιόρθωσιν, διακόσμησιν, κονσερβοποίησιν, ετοιμασίαν και συμπλήρωσιν προς πώλησιν, διάλυσιν ή επανασυναρμολόγησιν, συναρμολόγησιν ή και μετασχηματισμόν οιονδήποτε αντικειμένου ή ορυ-

κτού ή μεταλλεύματος, συμπεριλαμβανομένης και της ναυπηγήσεως, παραγωγής ηλεκτρικής και κινητηρίου δυνάμεως ή μετασχηματισμού ηλεκτρικής και κινητηρίου δυνάμεως κατά το οποίον ή την οποίαν, λόγω της εφαρμοζομένης μεθόδου εργασίας, εγκατασταθέντων ή εγκατασταθησομένων μηχανημάτων, τροχαίας κινήσεως, αριθμού εργαζομένων, θορύβου, δονήσεως, οσμής των δημιουργουμένων καυσαερίων, καπνού, αιθάλης, τέφρας, κόνεως ή κόκκων δύναται να είναι ή να αποβή δυσμενής ή ασυμβίβαστος διά τας ανέσεις της περιοχής εις την οποίαν η οικοδομή ή το περιτείχισμα προτείνεται όπως ανεγερθή ή διά τας ανέσεις οιασδήποτε άλλης παρασκευμένης περιοχής, αναφερομένης εν τη πρώτη στήλη του Πίνακος ή μη, πλην ή περιοχής περιγραφομένης εν τη πρώτη στήλη του Πίνακος ή μη, εις ην επιτρέπονται αποκλειστικώς Αποθήκαι και Βιομηχανικά Οικοπέδια.

Ανεξαρτήτως των ανωτέρω διαλαμβανομένων, προκειμένου περί οικοδομής μικροτέρας των 12,000 κυβ. ποδών και εις ην διεξάγεται εργασία παραγωγής ειδών ενδύσεως, κατασκευής επίπλων ή αρτοποιίας, η εν λόγω οικοδομή δεν θεωρείται ως βιομηχανική τοιαύτη, νοουμένου ότι θα ανεγείρεται εις απόστασιν τουλάχιστον είκοσι ποδών εκ των συνόρων του σχετικού τεμαχίου ή οικοπέδου.

Οι όροι «Κυρίως Ξενοδοχεία», «Παρόδια Ξενοδοχεία», «Συγκροτήματα Οικίσκων», «Ωργανωμένα Διαμερίσματα» και «Συγκροτήματα Τουριστικών Επαύλεων» κέκτηνται την υπό των περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμων του 1969, 1970, 1973 και 1974, αντιστοίχως αποδοθείσαν αυτοίς έννοιαν.

ΠΙΝΑΞ

Ζώνη	Πρώτη Στήλη	Δεύτερα Στήλη	Τρίτη Στήλη	Τετάρτη Στήλη	Πέμπτη Στήλη	Εκτη Στήλη	
H1	Περιγραφή Αι περιοχές αι οποίαι δεικνύονται διά φαίου χρώματος και καθέτου διαγραμμίσως επί της σειράς σχεδίων υπ' αρ. Τ.Ρ.Η./226.	Επιτρεπόμεναι Οικοδομαί Οικοδομαί πάσης φύσεως πλην των χρησιμποιησόμενων ως Αποθήκαι, ως Βιομηχανικαί Οικοδομαί και ως υποστατικά διά μαζικήν εκτροφήν ζώων και πτηνών, και ανεγειρόμεναι επί οικοπέδων ή τεμαχίων αναλόγου εμβαδού. Νοείται ότι επιτρέπεται η ανέγερσις βοηθητικών οικοδομών διά την εκτροφήν περιωρισμένου αριθμού ζώων και πτηνών αποκλειστικώς διά την χρήση της οικογενείας του ιδιοκτήτου.	Ανώτατος Αριθμός Ορόφων Δύο	Ανώτατον Ύψος εις πόδας Είκοσι επτά	Ελαχίστη αξία	—	Ανώτατος Συντελεστής Δομίσως 1.20 : 1, νοουμένου ότι δεν θα καλυφθή περισσότερον του 0.70 : 1 της εκτάσεως του τεμαχίου επί του οποίου θα ανεγερθή η οικοδομή.
H2	Περιγραφή Αι περιοχαι αι οποίαι δεικνύονται διά φαίου χρώματος επί της σειράς σχεδίων υπ' αρ. Τ.Ρ.Η./226.	Επιτρεπόμεναι Οικοδομαί Οικοδομαί πάσης φύσεως πλην των χρησιμποιησόμενων ως Αποθήκαι, ως Βιομηχανικαί Οικοδομαί και ως υποστατικά διά μαζικήν εκτροφήν ζώων και πτηνών, και ανεγειρόμεναι επί οικοπέδων ή τεμαχίων αναλόγου εμβαδού. Νοείται ότι επιτρέπεται η ανέγερσις βοηθητικών οικοδομών διά την εκτροφήν περιωρισμένου αριθμού ζώων ή και πτηνών αποκλειστικώς διά την χρήση της οικογενείας του ιδιοκτήτου.	Δύο	Είκοσι επτά	—	Προκειμένου μεν περί οικοδομών ανεγειρόμενων επί οικοπέδων 0.90 : 1, προκειμένου δε περί οικοδομών ανεγειρόμενων επί οιοδήποτε τεμαχίου γής το οποίον δεν είναι οικοπέδον 0.60 : 1, νοουμένου ότι εις την πρώτην περιπτώσιν δεν θα καλυφθή περισσότερον του 0.50 : 1 του οικοπέδου και εις την δευτέραν περίπτωσιν 0.35 : 1 του εν λόγω τεμαχίου γής επί του οποίου η οικοδομή θα ανεγερθή. 0.10 : 1	
Z	Περιγραφή Αι περιοχαι αι οποίαι δεικνύονται διά κίτρινου χρώματος επί της σειράς σχεδίων υπ' αρ. Τ.Ρ.Η./226.	Επιτρεπόμεναι Οικοδομαί Οικοδομαί πάσης φύσεως πλην των χρησιμποιησόμενων ως Αποθήκαι, ως Βιομηχανικαί Οικοδομαί και ως υποστατικά διά μαζικήν εκτροφήν ζώων και πτηνών και ανεγειρόμεναι επί οικοπέδων ή τεμαχίων αναλόγου εμβαδού.	Δύο	Είκοσι επτά	—	—	

Ζώνη	Πρώτη Στήλη Περιγραφή	Δευτέρα Στήλη Επιτρεπόμενοι Οικοδομοί	Τρίτη Στήλη Ανώτατος Αριθμός Ορόφων	Τετάρτη Στήλη Ανώτατον Ύψος εις πόδας	Πέμπτη Στήλη Ελάχιστη αξία	Έκτη Στήλη
Z2	Αι περιοχαι αι οποιαι δεικνυονται δια πρσι- νου χρωματος επί της σειρας σχεδιων υπ' αρ. Τ.Ρ.Η./226.	Οικοδομοί πάσης φύσεως πλην των χρη- σιμοποιηθησομένων ως Αποθήκαι, ως Βιο- μηχανικαι Οικοδομοί και ως υποστατικά διά μαζικην εκτροφήν ζώων και πτηνων και ανεγειρόμεναι επί οικοπέδων ή τεμαχίων αναλόγου εμβადού.	Δύο	Είκοσι επτά	—	0.05 : 1
Z3	Αι περιοχαι αι οποιαι δεικνυονται δι' ερυθρας καθέτου διαγραμμισως επί της σειρας σχεδιων υπ' αρ. Τ.Ρ.Η./226.	Οικοδομοί πάσης φύσεως πλην των χρη- σιμοποιηθησομένων ως Αποθήκαι, ως Βιο- μηχανικαι Οικοδομοί και ως υποστατικά διά μαζικην εκτροφήν ζώων και πτηνων και ανεγειρόμεναι επί οικοπέδων ή τεμαχίων αναλόγου εμβადού.	Δύο	Είκοσι επτά	—	0.03 : 1
Z4	Αι περιοχαι αι οποιαι δεικνυονται διά πρσι- νης καθέτου διαγραμμι- σως επί της σειρας σχεδιων υπ' αρ. Τ.Ρ.Η./ 226.	Οικοδομοί πάσης φύσεως πλην των χρη- σιμοποιηθησομένων ως Αποθήκαι, ως Βιο- μηχανικαι Οικοδομοί και ως υποστατικά διά μαζικην εκτροφήν ζώων και πτηνων και ανεγειρόμεναι επί οικοπέδων ή τεμαχίων αναλόγου εμβადού.	Είς	Δεκαεπτά	—	0.01 : 1
Δ1	Αι περιοχαι αι οποιαι δεικνυονται διά κίτρινου χρωματος και καθέτου διαγραμμισως επί της σειρας σχεδιων υπ' αρ. Τ.Ρ.Η./226.	Οικοδομοί πάσης φύσεως πλην των χρη- σιμοποιηθησομένων ως Αποθήκαι, ως Βιο- μηχανικαι Οικοδομοί και ως υποστατικά διά μαζικην εκτροφήν ζώων και ανεγει- ρόμεναι επί οικοπέδων ή τεμαχίων ανα- λόγου εμβადού.	Δύο	Είκοσι επτά	—	Προκειμένου μεν περί οικοδο- μων χρησιμοποιηθησομένων ως υποστατικά διά μαζικην εκτροφήν ζώων και πτηνων 0.30 : 1, προκειμένου δε περί των λοιπων επιτρεπομένων οι- κοδομών 0.10 : 1 της εκτάσεως του τεμαχίου επί του οποίου η οικοδομή θα ανεγερθή.
Δ2	Αι περιοχαι αι οποιαι δεικνυονται διά κίτρινου χρωματος και ορίζον- τας και καθέτου δια- γραμμισως επί της σειρας σχεδιων υπ' αρ. Τ.Ρ.Η./226.	Οικοδομοί πάσης φύσεως πλην των χρη- σιμοποιηθησομένων ως Αποθήκαι και ως Βιομηχανικαι Οικοδομοί και ανεγειρόμεναι επί οικοπέδων ή τεμαχίων αναλόγου εμβადού.	Δύο	Είκοσι επτά	—	Προκειμένου μεν περί οικο- δομών χρησιμοποιηθησομένων ως υποστατικά διά μαζικην εκτροφήν ζώων και πτηνων 0.30 : 1, προκειμένου δε περί των λοιπων επιτρεπομένων οι- κοδομών 0.10 : 1 της εκτάσεως του τεμαχίου επί του οποίου η οικοδομή θα ανεγερθή.

(Υ.Ε. 42/83).