



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΤΡΙΤΟ
ΤΗΣ ΕΠΙΣΗΜΗΣ ΕΦΗΜΕΡΙΔΑΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
 Αρ. 1987 της 1ης ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ 1984
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΕΣ ΠΡΑΞΕΙΣ

ΜΕΡΟΣ Ι

Κανονιστικές Διοικητικές Πράξεις

Αριθμός 238

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).

Η Δημοτική Επιτροπή Λευκωσίας, ως η αρμοδία αρχή δυνάμει της παραγράφου (α) του εδαφίου (2) του άρθρου 3 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, διά την περιοχή των δημοτικών ορίων της πόλεως Λευκωσίας, ενασκούσα τας διά του εδαφίου (1) του άρθρου 14 του ρηθέντος Νόμου χορηγουμένας εις την αρμοδιαν αρχήν εξουσίας, τη εγκρίσει του Υπουργικού Συμβουλίου καθορίζει, προς τον σκοπόν της διατηρήσεως και προστασίας, του ιστορικού και αρχιτεκτονικού χαρακτήρος, της κλίμακος, του χρώματος, του φυσικού περιβάλλοντος, και της ρυθμίσεως της μελλοντικής αναπτύξεως, τα εντός των ορίων της προαναφερθείσης πόλεως κείμενα Τμήματα, των εν τη πρώτη στήλη του Πίνακος περιγραφομένων περιχών, ως ζώνας εντός των οποίων, τηρουμένων των επομένων παραγράφων της παρούσης Γνωστοποιήσεως—

- (α) ο αριθμός ορόφων οιασδήποτε νέας οικοδομής, ομού μετά των τυχόν υφισταμένων ορόφων, δεν θα υπερβαίνει τον εκτιθέμενον ή αναφερόμενον εν τη δευτέρα στήλη του Πίνακος, έναντι της οικείας ζώνης, ανώτατον αριθμόν ορόφων
- (β) το ύψος οιασδήποτε νέας οικοδομής δεν θα υπερβαίνει το εκτιθέμενον ή αναφερόμενον εν τη τρίτη στήλη του Πίνακος, έναντι της οικείας ζώνης, ανώτατον ύψος
- (γ) το ποσοστόν καλύψεως οιασδήποτε οικοδομής δεν θα υπερβαίνει το εκτιθέμενον εν τη τετάρτη στήλη του Πίνακος, έναντι της οικείας ζώνης ανώτατον ποσοστόν καλύψεως
- (δ) ο συντελεστής δομήσεως οιασδήποτε οικοδομής δεν θα υπερβαίνει τον εκτιθέμενον εν τη πέμπτη στήλη του Πίνακος, έναντι της οικείας ζώνης, ανώτατον συντελεστήν δομήσεως και

- (ε) οιαδήποτε νέα οικοδομή, από πλευράς χαρακτήρος, όγκου, μορφής, κλίμακος και χρώματος, θα συνάδη πλήρως προς τον χαρακτήρα, τον όγκον, την μορφήν, την κλίμακα και το χρώμα της πόλεως, και του περίε φυσικού περιβάλλοντος, θα χρησιμοποιούνται δε προς τον σκοπόν αυτόν τα κατάλληλα οικοδομικά υλικά :

Νοείται ότι πάντα τα ανωτέρω τελούν υπό τας κάτωθι επιφυλάξεις:

- (ι) προκειμένου περί οικοδομών ανεγερθησομένων επί οικοπέδων ή τεμαχίων κειμένων εκατέρωθεν ή έναντι οικοδομών διά τας οποίας εξεδόθη Διάταγμα Διατηρήσεως συμφώνως προς το άρθρον 38 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου (Νόμοι 90/72 και 56/82), η αρμοδία αρχή δύναται να μειώση τον εν τη δευτέρα και τρίτη στήλη του Πίνακος καθοριζόμενον ανώτατον αριθμόν ορόφων και ανώτατον ύψος αντιστοίχως, συμφώνως της κορυφογραμμής των ούτω κηρυχθεισών ως διατηρητέων οικοδομών, προς τον σκοπόν της διατηρήσεως, προστασίας και προβολής των·
- (ιι) προκειμένου περί οικοδομών ανεγερθησομένων επί οικοπέδων ή τεμαχίων, τα οποία κείνται εντός των υπό τα στοιχεία Α, Β, Γ, Δ εν τη πρώτη στήλη του Πίνακος περιγραφόμενων ζωνών, το εμβαδόν των οποίων κατά την ημερομηνίαν της δημοσιεύσεως της παρούσης Γνωστοποιήσεως εν τη επισήμω εφημερίδι της Δημοκρατίας—
- (α) δεν υπερβαίνει τους 2,000 τετρ. πόδας, η αρμοδία αρχή δύναται να επιτρέψη κάλυψιν πέραν του εν τη τετάρτη στήλη του Πίνακος καθοριζόμενου ανωτάτου ποσοστού καλύψεως, 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 παραβλάπτωνται αι ανέσεις ή η εύλογος χρήσις παρακειμένων ιδιοκτησιών ή της περιοχής ως συνόλου·
- (β) υπερβαίνει τους 4,000 τετρ. πόδας, η αρμοδία αρχή δύναται να απαιτήση κάλυψιν μικροτέραν του εν τη τετάρτη στήλη του Πίνακος καθοριζόμενου ανωτάτου ποσοστού καλύψεως, εν πάση περιπτώσει ουχί μικροτέραν του 0.50:1, 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 παραβλάπτωνται αι ανέσεις ή η εύλογος χρήσις παρακειμένων ιδιοκτησιών ή της περιοχής ως συνόλου· και
- (ιιι) προκειμένου περί οικοδομών ανεγερθησομένων επί οικοπέδων ή τεμαχίων, τα οποία κείνται εντός της υπό το στοιχείον Ε εν τη πρώτη στήλη του Πίνακος περιγραφόμενης ζώνης, το εμβαδόν των οποίων

κατά την ημερομηνία της δημοσιεύσεως της παρούσης Γνωστοποίησης εν τη επισήμω εφημερίδι της Δημοκρατίας δεν υπερβαίνει τους 7,000 τετραγωνικούς πόδας, η αρμοδία Αρχή δύναται να επιτρέψη κάλυψιν μέχρι 0.50:1, πέραν του εν τη τέταρτη στήλη του Πίνακος καθοριζομένου ανωτάτου ποσοστού κάλυψεως, 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 του τεμαχίου και εφ' όσον δεν θα επηρεάζονται δυσμενώς ή παραβλάπτονται αι ανέσεις ή η εύλογος χρήσις παρακειμένων ιδιοκτησιών ή της περιοχής ως συνόλου.

2. Εις την εν τη πρώτη στήλη του Πίνακος περιγραφομένην ζώνην Ε δεν επιτρέπεται η ανέγερσις καταστημάτων και χώρων εκθέσεως εμπορευμάτων. Η αρμοδία Αρχή δύναται εν τούτοις, εις ωρισμένας περιπτώσεις, όπου η χρήσις ανεγειρομένης οικοδομής θα βοηθήση την προαγωγήν της πολιτιστικής, τουριστικής αναπτύξεως της περιοχής, να άρη τον διά της παρούσης παραγράφου τιθέμενον περιορισμόν.

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

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

5. Η παρούσα Γνωστοποίησης δεν εφαρμόζεται—

- (α) εφ' οιασδήποτε οικοδομής διά την οποίαν, κατά την ημερομηνία της δημοσιεύσεως της παρούσης Γνωστοποίησης 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 των σχεδίων θέσει 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 υπερβαίνοντων το ύψος 3 ποδών υπεράνω της στέγης των τοιούτων οικοδομών· και
- (δ) επί των επί της στέγης οικοδομών δωματίων κλιμακοστασίου, ανελκυστήρος, υδατοδεξαμενών, καπνοδόχων, φωταγωγών και δωματίων εξαερισμού, νοουμένου ότι ουδέν τμήμα των οικοδομημάτων τούτων είναι υψηλότερον των 12 ποδών υπεράνω της στέγης των τοιούτων οικοδομών.

6. Εν τη παρούση Γνωστοποίησει «συντελεστής δομήσεως» σημαίνει τον λόγον του αθροίσματος των εμβαδών των επί ακινήτων, τυχόν υφισταμένων και των επ' αυτού σκοπομένων όπως

ανεγερθώσιν οικοδομών, προκειμένου δε περί οικοδομών τυχόν περιλαμβανουσών ή σκοπούμενων όπως περιλάθωσιν ορόφους πλείονας του ενός το άθροισμα των εμβαδών των οικοδομών απάντων των ορόφων τούτων, προς το εμβαδόν του ειρημένου ακινήτου:

Νοείται ότι, εις τας περιπτώσεις της υπό τα στοιχεία Ε εν τη πρώτη στήλη του Πίνακος της παρούσης Γνωστοποιήσεως περιγραφομένης ζώνης δεν θα λογίζεται εις τον συντελεστήν δομήσεως το εμβαδόν των εξωστών ή καλυμμένων θεραντών, κλιμακοστασιών, χώρων αναβατορίων και κοινοχρήστων διαδρόμων:

Νοείται περαιτέρω ότι το εμβαδόν απάντων των προαναφερθέντων χώρων θα λογίζεται διά σκοπούς υπολογισμού του ποσοστού καλύψεως των οικοδομών.

7. Διά της παρούσης Γνωστοποιήσεως ακυρούται η εν τω Τρίτω Παραρτήματι της επισήμου εφημερίδος της Δημοκρατίας δημοσιευθείσα Γνωστοποίησις υπ' αρ. 640 της 8ης Αυγούστου, 1969, κατά την έκτασιν και μόνον κατά την οποίαν η ούτω ακυρουμένη Γνωστοποίησις αφορά εις το ύψος, τον αριθμόν ορόφων, την κάλυψιν, τον συντελεστήν δομήσεως και την χρήσιν οικοδομών ανεγερθησομένων εις τας ζώνας τας περιγραφομένας εις την πρώτην στήλην του Πίνακος της παρούσης Γνωστοποιήσεως.

ΠΙΝΑΞ

Ζώνη	Πρώτη Στήλη	Δευτέρα Στήλη	Τρίτη Στήλη	Τετάρτη Στήλη	Πέμπτη Στήλη
	Περιγραφή	Ανώτατος Αριθμός Ορόφων	Ανώτατον Ύψος εις πόδας	Ανώτατον Ποσοστόν Καλυψέως ανά όροφον	Ανώτατος συντελεστής Δομώσεως
A	Η περιοχή η οποία δεικνύεται διά ερυθρού χρώματος και περικλείεται διά συνεχούς ερυθράς γραμμής επί των αναφερομένων στην παράγρ. 3 της παρούσης Γνωστοποίησεως Κυβερνητικών Χωρομετρικών σχεδίων.	1	15	Νοούμενου ότι δεν θα καλυφθή πλέον των 0,70 : 1 της εκτάσεως των τεμαχίων ή οικοπέδων επί των οποίων αι οικοδομαί θα ανεγερθώσι.	—
B	Η περιοχή η οποία δεικνύεται διά κίτρινου χρώματος και περικλείεται διά συνεχούς ερυθράς γραμμής επί των αναφερομένων στην παράγρ. 3 της παρούσης Γνωστοποίησεως Κυβερνητικών Χωρομετρικών σχεδίων.	2	25	Νοούμενου ότι δεν θα καλυφθή πλέον των 0,70 : 1 της εκτάσεως των τεμαχίων ή οικοπέδων επί των οποίων αι οικοδομαί θα ανεγερθώσι.	—
Γ1	Η περιοχή δεικνύεται διά κυανού χρώματος και περικλείεται διά συνεχούς ερυθράς γραμμής επί των αναφερομένων στην παράγρ. 3 της παρούσης Γνωστοποίησεως Κυβερνητικών Χωρομετρικών σχεδίων.	3	35	Νοούμενου ότι δεν θα καλυφθή πλέον των 0,70 : 1 της εκτάσεως των τεμαχίων ή οικοπέδων επί των οποίων αι οικοδομαί θα ανεγερθώσι.	—
Γ2	Η περιοχή η οποία δεικνύεται διά κυανού χρώματος, ερυθράς διαγραμμειώς και περικλείεται διά διακομμένης ερυθράς γραμμής επί των αναφερομένων στην παράγρ. 3 της παρούσης Γνωστοποίησεως Κυβερνητικών Χωρομετρικών σχεδίων.	2	25	Νοείται ότι εις περιπτώσεις κατά τας οποίας η αρμοδία αρχή κρίνει ότι δεν επιτρέζονται ο χαρακτήρ, ο όγκος, η μορφή, η κλίμαξ και το χρώμα της περιοχής, δύναται να καθορισθή ως ανώτ. αριθμόν ορόφων 3.	—

Ζώνη	Πρώτη Στήλη	Δεύτερα Στήλη	Τρίτη Στήλη	Τετάρτη Στήλη	Πέμπτη Στήλη
	Περιγραφή	Ανώτατος Αριθμός Ορόφων	Ανώτατον Ύψος εις πόδας	Ανώτατον Ποσοστόν Καλύψεως ανά ορόφον	Ανώτατος συντελεστής Δομήσεως
Δ	Η περιοχή η οποία δεικνύεται διά πρασίνου χρώματος και περικλείεται διά συνεχούς ερυθράς γραμμής επί των αναφερομένων στην παράγρ. 3 της παρούσης Γνωστοποίησης Κυβερνητικών χωρομετρικών σχεδίων.	4	45	Νοούμενου ότι δεν θα καλυφθή πλέον των 0,70:1 της εκτάσεως των τεμαχίων ή οικοπέδων επί των οποίων αι οικοδομαί θα ανεγερθώσι.	—
Ε	Η περιοχή η οποία δεικνύεται διά φαιού χρώματος και περικλείεται διά συνεχούς ερυθράς γραμμής επί των αναφερομένων στην παρ. 3 της παρούσης Γνωστ. Κυβερνητικών χωρομετρικών σχεδίων.	3	35	Νοούμενου ότι δεν θα καλυφθή πλέον των 0,40:1 της εκτάσεως των τεμαχίων ή οικοπέδων επί των οποίων αι οικοδομαί θα ανεγερθώσι.	1,0:1

(Υ.Ε. 127/78).

 Τυπώθηκε στο Τυπογραφείο της Κυπριακής Δημοκρατίας, Λευκωσία.