

Αριθμός 10

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)

Γνωστοποιήσις δυνάμει του άρθρου 14 (1)

Γνωστοποιείται ότι το Συμβούλιον Βελτιώσεως Αγίου Δομετίου, της Επαρχίας Λευκωσίας, το οποίον έχει διορισθή δυνάμει της δευτέρας επιφυλάξεως της παραγράφου (β) του εδαφίου (2) του άρθρου 3 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, ως αρμοδία Αρχή, διά την περιοχὴν Βελτιώσεως Αγίου Δομετίου, ενασκούν τας διά του εδαφίου (1) του άρθρου 14 του ρηθέντος Νόμου χορηγουμένας εις την αρμοδίαν Αρχὴν εξουσίας, τὴ εγκρίσει του Υπουργικοῦ Συμβουλίου καθορίζει προς τον σκοπὸν της ρυθμίσεως της οικοδομικῆς αναπτύξεως, διατηρήσεως του αρχιτεκτονικοῦ χαρακτήρος και της κλίμακος της περιοχῆς και της προστασίας του φυσικοῦ περιβάλλοντος, τα εντός των ορίων της προαναφερθείσης περιοχῆς βελτιώσεως κείμενα τμήματα των εν τῇ πρώτῃ στήλῃ του Πίνακος περιγραφομένων περιοχῶν ως ζώνας εντός των οποίων, τηρουμένων των διατάξεων των επομένων παραγράφων της παρούσης Γνωστοποιήσεως—

- (α) ο αριθμὸς ορόφων οιασδήποτε νέας οικοδομῆς, ομοῦ μετὰ των τυχόν υφισταμένων ορόφων, δεν θα υπερβαίνει τον εκτιθέμενον ἢ αναφερόμενον ἐν τῇ δευτέρῃ στήλῃ του Πίνακος, ἐναντι της οικείας ζώνης, ἀνώτατον ἀριθμὸν ορόφων·
- (β) τὸ ὕψος οιασδήποτε νέας οικοδομῆς δεν θα υπερβαίνει τὸ εκτιθέμενον ἢ αναφερόμενον ἐν τῇ τρίτῃ στήλῃ του Πίνακος, ἐναντι της οικείας ζώνης, ἀνώτατον ὕψος·
- (γ) τὸ ποσοστὸν καλύψεως οιασδήποτε οικοδομῆς δεν θα υπερβαίνει τὸ εκτιθέμενον ἢ αναφερόμενον ἐν τῇ τετάρτῃ στήλῃ του Πίνακος, ἐναντι της οικείας ζώνης ἀνώτατον ποσοστὸν καλύψεως· και
- (δ) ὁ συντελεστὴς δομήσεως οιασδήποτε οικοδομῆς δεν θα υπερβαίνει τον εκτιθέμενον ἐν τῇ πέμπτῃ στήλῃ του Πίνακος, ἐναντι της οικείας ζώνης, ἀνώτατον συντελεστήν δομήσεως·

Νοεῖται ὅτι πάντα τα ἀνωτέρω τελοῦν ὑπὸ τας κάτωθι ἐπιφυλάξεις:

- (i) προκειμένου περί οικοδομῶν ἀνεγερθησομένων ἐπὶ οἰκοπέδων ἢ τεμαχίων, τα οποία κείνται ἐντός της ὑπὸ τὸ στοιχείον Η4 ἐν τῇ πρώτῃ στήλῃ του Πίνακος περιγραφομένης ζώνης, τὸ ἐμβαδὸν των οποίων κατὰ τὴν ἡμερομηνίαν 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 μεγαλυτέραν του εν τη τετάρτη στήλη του Πίνακος καθοριζομένου 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 παραβλάπτονται αι ανέσεις ή η εύλογος χρήσις παρακειμένων ιδιοκτησιών ή της περιοχής ως συνόλου· και
- (β) υπερβαίνει τους 4,000 τετρ. πόδας, η αρμοδία Αρχή δύναται να απαιτήση κάλυψιν μικροτέραν του εν τη τετάρτη στήλη του Πίνακος καθοριζομένου 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.
- (ii) Προκειμένου περί οικοδομών αναγενησομένων επί εγκεκριμένων οικοπέδων τα οποία κείνται εντός της υπό το στοιχείον Γ2 εν τη πρώτη στήλη του Πίνακος περιγραφομένης περιοχής και διά τα οποία έχει ήδη εκδοθή πιστοποιητικόν εγκρίσεως δυνάμει του ρηθέντος Νόμου ή άδεια υποδιαίρεσεως δυνάμει του ρηθέντος Νόμου τελούσα εν ισχύι κατά την ημερομηνίαν της δημοσιεύσεως της παρούσης Γνωστοποιήσεως, ο ανώτατος συντελεστής δομήσεως των οικοδομών τούτων ορίζεται, αντί του εν τη πέμπτη στήλη του Πίνακος εκτιθεμένου έναντι της οικείας περιοχής αντιστοιχού ανωτάτου συντελεστού δομήσεως, εις 1.00:1 νοουμένου ότι δεν θα καλυφθή περισσότερο των 0.50:1 της εκτάσεως των αντιστοιχών εγκεκριμένων οικοπέδων επί των οποίων αι οικοδομαί θα ανεγερθώσι.

2. Ανεξαρτήτως των άνω διατάξεων, η αρμοδία Αρχή δύναται να χορηγήση άδειαν διά μετατροπήν εις υφισταμένην μη σύμφωνον προς τας διατάξεις της παρούσης Γνωστοποιήσεως οικοδομήν, ήτοι εις οικοδομήν, η οποία υφίσταται κατά την ημέραν της δημοσιεύσεως της παρούσης Γνωστοποιήσεως εν τη επισήμω εφημερίδι της Δημοκρατίας και η οποία είχεν εγκριθή δυνάμει του Νόμου, εάν η τοιαύτη μετατροπή ικανοποιή τους ακόλουθους όρους:

- (α) Η αρμοδία Αρχή είναι ικανοποιημένη ότι η τοιαύτη μετατροπή δεν θα επηρεάση δυσμενώς τας πυκνότητας της περιοχής ένθα ευρίσκεται η τοιαύτη οικοδομή και/ή τας ανέσεις παρακειμένης ιδιοκτησίας, και

(β) η τοιαύτη μετατροπή δεν θα ισοδυναμή με ανακατασκευήν και/ή στατικήν ενδυνάμωσιν της τοιαύτης οικοδομής.

3. Αι εν τη πρώτη στήλη του Πίνακος περιγραφόμεναι ζώναι δεικνύονται επί των υπογεγραμμένων υπό του Επάρχου Λευκωσίας Κυβερνητικών Χωρομετρικών Σχεδίων υπ' αρ. Τ.Ρ.Η. 251, άτινα είναι εκτεθιμένα 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 Γνωστοποίησης δεν εφαρμόζεται—

(α) εφ' οιασδήποτε οικοδομής διά την οποίαν, κατά την ημερομηνίαν 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 εντός τριών ετών από της εκδόσεως της παρούσης Γνωστοποίησης, καθ' όσον αφορά εις τον αριθμόν ορόφων, το ύψος, την κάλυψιν και τον συντελεστήν δομήσεως αυτής, 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 κλιμακοστασίου, ανεγκυστήρος, υδατοδεξαμενών, καπνοδόχων, φωταγωγών και δωματίων εξαερισμού, νοουμένου ότι ουδέν τμήμα των οικοδομημάτων τούτων είναι υψηλότερον των δώδεκα ποδών υπεράνω της στέγης των τοιούτων οικοδομών.

6.—(1) Εν τη παρούση Γνωστοποιήσει—

«Συντελεστής δομήσεως» σημαίνει τον λόγον του άθροίσματος των εμβαδών των επί ακινήτου τινός τυχόν υφισταμένων και των επ' αυτού σκοπουμένων όπως ανεγερθώσιν οικοδομών, προκειμένου δε περί οικοδομών τυχόν περιλαμβανουσών ή σκοπουμένων όπως περιλάβωσιν 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 καθ' ας ο επιτρεπόμενος ανώτατος συντελεστής δομήσεως, όστις εκτίθεται ή αναφέρεται εν τη πέμπτη στήλη του Πίνακος, έναντι της οικείας ζώνης, είναι 1.20:1 ή και μεγαλύτερος θα επιτρέπεται επιπρόσθετος ανώτατος συντελεστής δομήσεως μέχρι 0.20:1 δι' εξώστας και/ή καλυμμένας βεράντας, περιλαμβανομένων και εξωστών, οι οποίοι διέπονται υπό της επιφυλάξεως (γ) του Κανονισμού 6 (3) των περί

Οδών και Οικοδομών Κανονισμών, νοουμένου ότι το ελάχιστον καθαρόν εμβαδόν και ελάχιστον πλάτος εκάστου εξώστου όστις δεν διέπεται υπό της εν λόγω επιφυλάξεως (γ) του Κανονισμού 6 (3) και/ή καλυμμένης βεράντας, θα είναι τουλάχιστον 30 τετραγωνικοί πόδες και 5 πόδες αντιστοίχως. Νοείται, όμως, ότι, με εξαίρεσιν το εμβαδόν των εξωστών οίτινες διέπονται υπό της επιφυλάξεως (γ) του Κανονισμού 6 (3) των περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμών, το εμβαδόν των προαναφερθέντων χώρων θα λογίζεται εις το υπολογισμόν του ποσοστού κάλυψεως των οικοδομών.

(2) Εν τω Πίνακι—

- (α) «Εξώστης» σημαίνει βατήν προεξοχήν επί της εξωτερικής πλευράς ορόφου οικοδομής, με δύο τουλάχιστον εξωτερικάς πλευράς του ελευθέρας εις ποσοστόν 35% τουλάχιστον του μήκους της περιμέτρου του, επί των οποίων υφίσταται στηθαίον, κιγκλίδωμα ή άλλου είδους περίφραξις και επικοινωνών με το εσωτερικόν συνεχομένου ορόφου οικοδομής μέσω θύρας, διά μέσου καλυμμένης βεράντας ή μη και χρησιμοποιούμενος διά σκοπούς καθιστικούς και/ή αναψυχής, αλλά δεν περιλαμβάνει εξώστην κοινώς γνωστόν ως «κιάσκι».
- (β) «Καλυμμένη βεράντα» σημαίνει καλυμμένον βατόν χώρον άλλον ή εξώστην, συνεχόμενον ισογείου ή ορόφου οικοδομής, με μίαν τουλάχιστον εξωτερικήν πλευράν του ελευθέραν εις ποσοστόν 25% του μήκους της περιμέτρου του, επί της οποίας θα υφίσταται στηθαίον, κιγκλίδωμα ή άλλου είδους περίφραξις, επικοινωνούσα με το εσωτερικόν συνεχομένου ορόφου οικοδομής μέσω θύρας και χρησιμοποιουμένης διά σκοπούς καθιστικούς και/ή αναψυχής.

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 και τον συντελεστήν δομήσεως οικοδομών ανεγερθησόμενων εις τας ζώνας τας περιγραφόμενας εις την πρώτην στήλην του Πίνακος της παρούσης Γνωστοποιήσεως.

Π Ι Ν Α Κ Σ

Ζώνη	Πρώτη Στήλη Περιγραφή	Δευτέρα Στήλη Ανώτατος Αριθμός Ορόφων	Τρίτη Στήλη Ανώτατον Ύψος εις Πόδας	Τετάρτη Στήλη Ανώτατον Ποσοστόν Καλύψεως ανά όροφον	Πέμπτη Στήλη Ανώτατος Συντελεστής Δομήσεως
H2	Η περιοχή η οποία δεικνύεται διά καφέ καθέτου διαγράμματος επί της σειράς σχεδίων υπ' αρ. Τ.Ρ.Η. 251.	6	67	0.50:1	Προκειμένου μεν περί οικοδομών ανεγερθησόμενων επί εγκεκριμένων οικοπέδων 1.60:1, προκειμένου δε περί οικοδομών ανεγερθησόμενων επί τεμαχίων γης, τα οποία δεν είναι εγκεκριμένα οικόπεδα 1.00:1.
H3	Η περιοχή η οποία δεικνύεται διά ανοικτού καφέ χρώματος επί της σειράς σχεδίων υπ' αρ. Τ.Ρ.Η. 251.	4	47	0.50:1	Προκειμένου μεν περί οικοδομών ανεγερθησόμενων επί εγκεκριμένων οικοπέδων 1.40:1, προκειμένου δε περί οικοδομών ανεγερθησόμενων επί τεμαχίων γης, τα οποία δεν είναι εγκεκριμένα οικόπεδα 0.90:1.
H4	Η περιοχή η οποία δεικνύεται διά καφέ περιγράμματος και καθέτου μαύρης διαγράμματος επί της σειράς σχεδίων υπ' αρ. Τ.Ρ.Η. 251.	3	37	0.70:1	1.40:1 (ιδε επιφύλαξιν I (i) της παρούσης Γνωστοποίησης)
H5	Αι περιοχαι αι οποiai δεικνύονται διά πορτοκαλόχρου χρώματος επί της σειράς σχεδίων υπ' αρ. Τ.Ρ.Η. 251.	3	37	0.50:1	Προκειμένου μεν περί οικοδομών ανεγερθησόμενων επί εγκεκριμένων οικοπέδων 1.20:1, προκειμένου δε περί οικοδομών ανεγερθησόμενων επί τεμαχίων γης, τα οποία δεν είναι εγκεκριμένα οικόπεδα 0.80:1.

Ζώνη	Πρώτη Στήλη Περιγραφή	Δεύτερη Στήλη Ανώτατος Αριθμός Όροφων	Τρίτη Στήλη Ανώτατον Ύψος εις Πόδας	Τετάρτη Στήλη Ανώτατον Ποσοστόν Καλύψεως ανά όροφον	Πέμπτη Στήλη Ανώτατος Συντελεστής Δομήσεως
H7	Αι περιοχαι αι οποιαι δεικνουνται δια καθε ανοικτου καθετου διαγραμμισεως επι της σειρας σχεδιων υπ' αρ. Τ.Ρ.Η. 251.	2	24 Νοείται οτι η αρμοδια Αρχη δυναται να επιτρεψη εις τη δυνατη ανεγερθησομενης οικοδομης ανωτατον υψος μεχρι 27 ποδας δια την δημιουργιαν ημιυπογειου και/η ισογειου χωρου σταθμευσεως.	0.50:1	0.90:1
Γ2	Αι περιοχαι αι οποιαι δεικνουνται δια καθετου κτιρινης διαγραμμισεως επι της σειρας σχεδιων υπ' αρ. Τ.Ρ.Η. 251.	2	24 Νοείται οτι η αρμοδια Αρχη δυναται να επιτρεψη εις τη δυνατη ανεγερθησομενης οικοδομης ανωτατον υψος μεχρι 27 ποδας δια την δημιουργιαν ημιυπογειου και/η ισογειου χωρου σταθμευσεως.	0.45:1	0.80:1
Ζ1	Αι περιοχαι αι οποιαι δεικνουνται δια πρασινου χρωματος επι της σειρας σχεδιων υπ' αρ. Τ.Ρ.Η. 251.	1	17	0.005:1	0.005:1