



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΤΡΙΤΟ
ΤΗΣ ΕΠΙΣΗΜΗΣ ΕΦΗΜΕΡΙΔΑΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Αρ. 2107 της 22ας ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 1986

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΕΣ ΠΡΑΞΕΙΣ

ΜΕΡΟΣ Ι

Κανονιστικές Διοικητικές Πράξεις

Αριθμός 7

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 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 περιοχήν των δημοτικών ορίων της πόλεως Λευκωσίας, ενασκούσα τας διά του εδαφίου (1) του άρθρου 14 του ρηθέντος Νόμου χορηγουμένας εις την αρμοδιάν Αρχήν εξουσίας, τη εγκρίσει τους Υπουργικού Συμβουλίου, καθορίζει προς τον σκοπόν της ρυθμίσεως της οικοδομικής αναπτύξεως, διατηρήσεως του αρχιτεκτονικού χαρακτήρος και της κλίμακος της περιοχής και της προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος, τα εντός των ορίων της προαναφερθείσης πόλεως 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) 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 ή αναφερόμενον εν τη τετάρτη στήλη του Πίνακος, έναντι της οικείας ζώνης ανώτατον ποσοστόν καλύψεως· και
- (δ) ο συντελεστής δομήσεως οιασδήποτε οικοδομής δεν θα υπερβαίνει τον εκτιθέμενον ή αναφερόμενον εν τη πέμπτη στήλη του Πίνακος, έναντι της οικείας ζώνης, ανώτατον συντελεστήν δομήσεως:

Νοείται ότι πάντα τα ανωτέρω τελούν υπό τας κάτωθι επιφυλάξεις:

- (i) προκειμένου περί οικοδομών ανεγερθησομένων επί οικοπέδων ή τεμαχίων, τα οποία κείνται εντός της υπό το στοιχείον Η4 εν τη πρώτη στήλη του Πίνακος περιγραφομένης ζώνης, 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 μεγαλύτεραν 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 ανεγερθησομένων επί εγκεκριμένων οικοπέδων τα οποία κείνται εντός των υπό το στοιχείον Γ2 εν τη πρώτη στήλη του Πίνακος περιγραφομένων περιοχών 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 ορίζεται, αντί του εν τη πέμπτη στήλη του Πίνακος εκτιθεμένου έναντι της οικείας περιοχής αντιστοίχου ανωτάτου συντελεστού δομήσεως, ανώτατος

συντελεστής δομήσεως 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 περιγραφόμενα ζώναι δεικνύονται επί των υπογεγραμμένων υπό του Προέδρου της Δημοτικής Επιτροπής της πόλεως Λευκωσίας Κυβερνητικών Χωρ. Σχεδίων, υπ' αρ. Γ.Ρ.Η. 253, 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 Γνωστοποιήσεως 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 Γνωστοποιήσεως, 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, ανελκυστήρος, 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. Εν τη παρούση Γνωστοποιήσει—

«Συντελεστής δομήσεως» σημαίνει τον λόγον του αθροίσματος 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 της ζώνης «Κ1» της παρούσης Γνωστοποιήσεως θα επιτρέπεται επιπρόσθετος ανώτατος συντελεστής δομήσεως μέχρι 0.30:1 διά κοινόχρηστα κλιμακοστάσια, κοινοχρήστους ανελκυστήρας, κοινοχρήστους εισόδους, 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 καθαρών 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 καλύψεως των οικοδομών.

Νοείται ωσαύτως, ότι, εις τας περιπτώσεις της ζώνης «Κ3» της παρούσης Γνωστοποιήσεως θα επιτρέπεται επιπρόσθετος ανώτατος συντελεστής δομήσεως μέχρι 0.20:1 διά κοινόχρηστα κλιμακοστάσια, κοινοχρήστους ανελκυστήρας, κοινοχρήστους εισόδους, 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 καθαρών 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 καλύψεως των οικοδομών.

Νοείται περαιτέρω, 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, κυμαίνεται μεταξύ 1.20:1 και 1.80:1 θα επιτρέπεται επιπρόσθετος ανώτατος συντελεστής δομήσεως μέχρι 0.20:1 διά κοινόχρηστα κλιμακοστάσια, κοινοχρήστους ανελκυστήρας, κοινοχρήστους εισόδους που ευρίσκονται εις το ισόγειον της ανεγειρομένης οικοδομής, 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 καλύψεως των οικοδομών.

«Εξώστης» σημαίνει βατήν προεξοχήν επί της εξωτερικής πλευράς ορόφου οικοδομής, με δύο τουλάχιστον εξωτερικάς πλευράς του ελευθέρας 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 «κίοςκι».

«Καλυμμένη βεράντα» σημαίνει καλυμμένον βατόν χώρον άλλον ή εξώστην, συνεχόμενον ισογείου ή ορόφου οικοδομής, με μίαν τουλάχιστον εξωτερικήν πλευράν του ελευθέραν, 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 καθώς επίσης και την γωνίαν δομήσεως καθ' ην έκτασιν αυτή αφορά την ζώνην «ΚΙ» μόνον, της παρούσης Γνωστοποιήσεως.

8. Διά της παρούσης Γνωστοποιήσεως τροποποιείται επίσης ο ΠΙΝΑΚΑΣ της υπ' αρ. Κανονιστικής Διοικητικής Πράξεως 238/84 εν Μέρει Ι του Τρίτου Παραρτήματος της επισήμου εφημερίδος της Δημοκρατίας της 1ης Σεπτεμβρίου, 1984, διά της εις το τέλος της Πρώτης Στήλης αυτού υπό ζώνας Β και Ε αντικαταστάσεως της τελείας διά κόμματος και της προσθήκης της φράσεως «ως αύται τροποποιήθησαν διά νεάς σειράς σχεδίων υπ' αρ. Τ.Ρ.Η. 253 και με νέα διακριτικά στοιχεία, άτινα εμφανίζονται επί της νεάς σειράς σχεδίων Τ.Ρ.Η. 253».

Π Ι Ν Α Κ

| 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 |
|------|--|---|---|---|---|
| K1 | Η περιοχή η οποία δεικνύεται διά κyanού χρώματος επί της σειράς σχεδίων υπ' αρ. Τ.Ρ.Η. 253 (Ζώνη Αστικού Εμπορικού Κέντρου). | 12 | — | 0.50:1 | 2.20:1 |
| K2 | Η περιοχή η οποία δεικνύεται διά κyanού οριζοντίου διαγραμμίσσεως επί της σειράς σχεδίων υπ' αρ. Τ.Ρ.Η. 253. | 12 | — | 0.50:1 | 2.20:1 |
| K3 | Η περιοχή η οποία δεικνύεται διά κyanού καθέτου διαγραμμίσσεως επί της σειράς σχεδίων υπ' αρ. Τ.Ρ.Η. 253. | 8 | 87 | 0.50:1 | 2.00:1 |
| H1 | Η περιοχή η οποία δεικνύεται διά καφέ χρώματος επί της σειράς σχεδίων υπ' αρ. Τ.Ρ.Η. 253. | 8 | 87 | 0.50:1 | Προκειμένου μεν περί οικοδομών ανεγερθησομένων επί εγκεκριμένων οικοπέδων 1.80:1, προκειμένου δε περί οικοδομών ανεγερθησομένων επί τεμαχίων γης, τα οποία δεν είναι εγκεκριμένα οικόπεδα 1.20:1. |
| H2 | Η περιοχή η οποία δεικνύεται διά καφέ καθέτου διαγραμμίσσεως επί της σειράς σχεδίων υπ' αρ. Τ.Ρ.Η. 253. | 6 | 67 | 0.50:1 | Προκειμένου μεν περί οικοδομών ανεγερθησομένων επί εγκεκριμένων οικοπέδων 1.60:1, προκειμένου δε περί οικοδομών ανεγερθησομένων 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. 253. | 4 | 47 | 0.50:1 | Προκειμένου μεν περί οικοδομών ανεγερθησομένων επί εγκεκριμένων οικοπέδων 1.40:1, προκειμένου δε περί οικοδομών ανεγερθησομένων επί τεμαχίων γης, τα οποία δεν είναι εγκεκριμένα οικόπεδα 0.90:1. |

1.40:1
(δύο επιφύλαξιν Ι (i) της
παρούσας Γνωστοποίησης)

0.70:1

37

Προκειμένου μεν περ οικοδομών
ανεγερθησόμενων επί εγκεκριμένων δε
οικοπέδων 1.20:1, προκειμένου δε
περ οικοδομών ανεγερθησόμενων
επί τεμαχίων γης, τα οποία δεν είναι
εγκεκριμένα οικοπέδα 0.80:1.
0.90:1

0.50:1

37

0.50:1

24
Νοείται ότι η αρμοδία Αρχή
δύναται να επιτρέψη εις τη-
μα της ανεγερθησόμενης οικο-
δομής ανώτατον ύψος μέχρι
27 πόδας διά την δημιουργίαν
ημιυψογείου και/ή ισογείου
χώρου σταθμεύσεως.

0.45:1

24

Νοείται ότι η αρμοδία Αρχή
δύναται να επιτρέψη εις τη-
μα της ανεγερθησόμενης οικο-
δομής ανώτατον ύψος μέχρι
27 πόδας διά την δημιουργίαν
ημιυψογείου και/ή ισογείου
χώρου σταθμεύσεως.

0.005:1

0.005:1

17

(Υ.Ε. 127/78/3)

3

H4 Η περιοχή η οποία δεικνύε-
ται διά καφέ περιγράμματος
και καθέτου μαύρης διαγραμ-
μίσσεως επί της σειράς σχε-
δίων υπ' αρ. Τ.Ρ.Η. 253.

H5

Αι περιοχαι αι οποσαι δει-
κνουνται δια πορτοκαλόχρου
χρώματος επί της σειράς σχε-
δίων υπ' αρ. Τ.Ρ.Η. 253.

2

H7 Αι περιοχαι αι οποσαι δει-
κνουνται δια καφέ ανοικτού
καθέτου διαγραμμίσσεως επί
της σειράς σχεδίων υπ' αρ.
Τ.Ρ.Η. 253.

2

Γ2 Αι περιοχαι αι οποσαι δει-
κνουνται δια καθέτου κτρι-
νης διαγραμμίσσεως επί της
σειράς σχεδίων υπ' αρ.
Τ.Ρ.Η. 253.

4

E1

Αι περιοχαι αι οποσαι δει-
κνουνται δια ιώδους χρώμα-
τος επί της σειράς σχεδίων
υπ' αρ. Τ.Ρ.Η. 253.

Z1

Αι περιοχαι αι οποσαι δει-
κνουνται δια πρασίνου χρώμα-
τος επί της σειράς σχεδίων
υπ' αρ. Τ.Ρ.Η. 253.

