

Αριθμός 9

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 Έγκωμης, 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 Έγκωμης, ενασκούν τας διά του εδαφίου (1) του άρθρου 14 του ρηθέντος Νόμου χορηγουμένας εις την αρμοδίαν Αρχήν εξουσίας, τη εγκρίσει του Υπουργικού Συμβουλίου καθορίζει προς τον σκοπόν της ρυθμίσεως της οικοδομικής ανάπτυξεως, διατηρήσεως του αρχιτεκτονικού χαρακτήρος και της κλίμακος της περιοχής και της προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος, τα εντός των ορίων της προαναφερθείσης περιοχής βελτιώσεως κείμενα τμήματα των εν τη πρώτη στήλῃ 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 υπερβαίνῃ τον εκτιθέμενον ἢ αναφερόμενον εν τη δευτέρα στήλῃ του Πίνακος, ἔναντι της οικείας ζώνης, ἀνώτατον ἀριθμὸν ορόφων·
- (β) το ὕψος οιασδήποτε νέας οικοδομής δεν θα υπερβαίνῃ το εκτιθέμενον ἢ αναφερόμενον εν τη τρίτῃ στήλῃ του Πίνακος, ἔναντι της οικείας ζώνης, ἀνώτατον ὕψος·
- (γ) το ποσοστὸν καλύψεως οιασδήποτε οικοδομής δεν θα υπερβαίνῃ το εκτιθέμενον ἢ αναφερόμενον εν τη τετάρτῃ στήλῃ του Πίνακος, ἔναντι της οικείας ζώνης ἀνώτατον ποσοστὸν καλύψεως· και
- (δ) ο συντελεστής δομήσεως οιασδήποτε οικοδομής δεν θα υπερβαίνῃ τον εκτιθέμενον εν τη πέμπτῃ στήλῃ του Πίνακος, ἔναντι 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 ὁποῖα κείνται ἐντός της ὑπὸ το στοιχείον Η4 εν τη πρώτῃ στήλῃ του Πίνακος περιγραφομένης ζώνης, το ἐμβαδὸν των ὁποίων κατὰ

την ημερομηνία της δημοσιεύσεως της παρούσης Γνωστοποίησεως 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 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 υποδιαιρέσεως δυνάμει του ρηθέντος Νόμου τελούσα εν ισχύ κατά την ημερομηνία της δημοσιεύσεως της παρούσης Γνωστοποίησεως, ο ανώτατος συντελεστής δομήσεως των οικοδομών τούτων ορίζεται, αντί του εν τη πέμπτη στήλη του Πίνακος εκτιθεμένου έναντι της οικείας περιοχής αντιστοίχου ανωτάτου συντελεστού δομήσεως, εις 1.00:1 νοουμένου ότι δεν θα καλυφθή περισσότερον των 0.50:1 της εκτάσεως των αντιστοίχων 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 Γνωστοποίησεως οικοδομήν, ήτοι εις οικοδομήν, η οποία υφίσταται κατά την ημέραν της δημοσιεύσεως της παρούσης Γνωστοποίησεως εν τη επισήμω εφημερίδι της Δημοκρατίας και η οποία είχαν εγκριθή δυνάμει του Νόμου, εάν η τιαυτή μετατροπή ικανοποιή τους ακόλουθους όρους:

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

(β) η τοιαύτη μετατροπή δεν θα ισοδυναμή με ανακατασκευή και/ή στατική 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. 248, άτινα είναι εκτεθιμένα 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) επ' 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) επ' 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 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 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 περι

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.

(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 επικοινωνιών με το εσωτερικόν συνεχόμενου 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 συνεχόμενου ορόφου οικοδομής μέσω θύρας και χρησιμοποιούμενης διά σκοπούς καθιστικούς και/ή αναψυχής.

7. Διά της παρούσης Γνωστοποίησεως 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 Γνωστοποίησεως.

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
H1	Η περιοχή η οποία δεικνύεται διά καφέ χρώματος επί της σειράς σχεδίων υπ' αρ. Τ.Ρ.Η. 248.	8	87	0.50:1	Προκειμένου μεν περί οικοδομών ανεγερθησόμενων επί εγκεκριμένων οικοπέδων 1.80:1, προκειμένου δε περί οικοδομών ανεγερθησόμενων επί τεμαχίων γης, τα οποία δεν είναι εγκεκριμένα οικοπέδα 1.20:1.
H3	Η περιοχή η οποία δεικνύεται διά ανοικτού καφέ χρώματος επί της σειράς σχεδίων υπ' αρ. Τ.Ρ.Η. 248.	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 οικοπέδα 0.90:1.
H4	Η περιοχή η οποία δεικνύεται διά καφέ περιγράμματος και καθέτου μαύρης διαγραμμίσως επί της σειράς σχεδίων υπ' αρ. Τ.Ρ.Η. 248.	3	37	0.70:1	1.40:1 (ιδέ επιφύλαξιν 1 (i) της παρούσης Γνωστοποίησης)
H5	Αι περιοχαι αι οποσαι δεικνυνται δια πορτοκαλοχρου χρωματος επι της σειράς σχεδίων υπ' αρ. Τ.Ρ.Η. 248.	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 οικοπέδα 0.80:1.
H6	Αι περιοχαι αι οποσαι δεικνυνται δια πορτοκαλοχρου οριζοντιου διαγραμμίσως επι της σειράς σχεδίων υπ' αρ. Τ.Ρ.Η. 248.	2	24	0.50:1	1.00:1

Νοείται ότι η αρμοδια Αρχή δύναται να επιτρέψη εις τμήμα της ανεγερθησόμενης οικοδομής ανώτατον ύψος μέχρι 27 πόδας διά την δημιουργίαν ημιποσειου και/ή ισογειου χώρου σταθμεύσεως.

Ζώνη	Πρώτη Στήλη Περιγραφή	Δεύτερα Στήλη Ανώτατος Αριθμός Ορόφων	Τρίτη Στήλη Ανώτατον Ύψος εις Πόδας	Τετάρτη Στήλη Ανώτατον Ποσοστόν Καλύψεως ανά όροφον	Πέμπτη Στήλη Ανώτατος Συντελεστής Δομήσεως
H7	Αι περιοχαι αι οποιαι δει- κνουνται δια καφε ανοικτου καθετου διαγραμμισεως επι της σειρας σχεδιων υπ' αρ. Τ.Ρ.Η. 248.	2	24 Νοειται ότι η αρμοδια Αρχή δუნαται να επιτρεψη εις τη- μα της ανεγερθησομένης οικο- δομής ανώτατον ύψος μέχρι 27 πόδας δια την δημιουργίαν ημιπογειου και/ή ισογειου χώρου σταθμεύσεως.	0.50:1	0.90:1
G2	Αι περιοχαι αι οποιαι δει- κνουνται δια καθετου κτρι- νης διαγραμμισεως επι της σειρας σχεδιων υπ' αρ. Τ.Ρ.Η. 248.	2	24 Νοειται ότι η αρμοδια Αρχή δუნαται να επιτρεψη εις τη- μα της ανεγερθησομένης οικο- δομής ανώτατον ύψος μέχρι 27 πόδας δια την δημιουργίαν ημιπογειου και/ή ισογειου χώρου σταθμεύσεως.	0.45:1	0.80:1
E1	Αι περιοχαι αι οποιαι δει- κνουνται δια ιώδους χρώμα- τος επι της σειρας σχεδιων υπ' αρ. Τ.Ρ.Η. 248.	2		0.50:1	1.00:1
Z1	Αι περιοχαι αι οποιαι δει- κνουνται δια πρασίνου χρώμα- τος επι της σειρας σχεδιων υπ' αρ. Τ.Ρ.Η. 248.	1	17	0.005:1	0.005:1
Z2	Αι περιοχαι αι οποιαι δει- κνουνται δια καθετου μαύρης δια- γραμμισεως επι της σειρας σχεδιων υπ' αρ. Τ.Ρ.Η. 248.	2	27	0.01:1	0.01:1