

Αριθμός 49

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, 15 ΤΟΥ 1983, 9, 115 ΚΑΙ 199 ΤΟΥ 1986)

Γνωστοποιήσις δυνάμει του άρθρου 14 (1)

Γνωστοποιείται ότι το Συμβούλιον Βελτιώσεως Πέρα—Πεδίου της Επαρχίας Λεμεσού, 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 αρμοδια αρχή διά την Περιοχήν Βελτιώσεως Πέρα—Πεδίου, ενασκούν τας υπό του εδαφίου (1) του άρθρου 14 του ρηθέντος Νόμου χορηγουμένας εις την Αρμοδιάν Αρχήν εξουσίας, τη εγκρίσει του Υπουργικού Συμβουλίου καθορίζει, προς τον σκοπόν της προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος, της διατηρήσεως του χαρακτήρος του τοπίου, της ρυθμίσεως της μελλοντικής αναπτύξεως και της προαγωγής του τουρισμού, τα εντός των ορίων της προαναφερθείσης Περιοχής Βελτιώσεως κείμενα τμήματα των εν τη πρώτη στήλη του Πρώτου Πίνακος περιγραφομένων περιοχών ως ζώνας εντός των οποίων, τηρουμένων των διατάξεων των επομένων παραγράφων της παρούσης Γνωστοποιήσεως:

- (α) δέν θα επιτρέπεται η ανέγερσις οιασδήποτε οικοδομών άλλων των εν τη δευτέρα στήλη του Πρώτου Πίνακος εκτιθεμένων έναντι της οικείας περιοχής οικοδομών·
- (β) ο αριθμός των ορόφων οιασδήποτε νέας οικοδομής, ομού μετά των τυχόν υφισταμένων ορόφων, δεν θα υπερβαίνη τον αναλόγως της σκοπούμενης χρήσεως αυτής εκτιθέμενον ή αναφερόμενον εν τη τρίτη στήλη του Πρώτου Πίνακος, έναντι της οικείας περιοχής ανώτατον αριθμόν ορόφων·
- (γ) το ύψος οιασδήποτε νέας οικοδομής δεν θα υπερβαίνη το αναλόγως της σκοπούμενης χρήσεως αυτής εκτιθέμενον ή αναφερόμενον εν τη τετάρτη στήλη του Πρώτου Πίνακος, έναντι της οικείας περιοχής ανώτατον ύψος·
- (δ) ο συντελεστής δομήσεως οιασδήποτε οικοδομής δεν θα υπερβαίνη τον αναλόγως της σκοπούμενης χρήσεως αυτής εκτιθέμενον εν τη πέμπτη στήλη του Πρώτου Πίνακος, έναντι της οικείας περιοχής, ανώτατον συντελεστήν δομήσεως· και
- (ε) δεν θα επιτρέπεται η χρήσις οικοδομικών υλικών διά την ανέγερσιν οικοδομών, άλλων των εν τω Δευτέρω Πίνακι εκτιθεμένων, αι δε οικοδομαί από πλευράς χρώματος και χαρακτήρος θα συνάδουν πλήρως προς τας απαιτήσεις του ρηθέντος Δευτέρου Πίνακος·

Νοείται ότι προκειμένου περί οικοδομών ανεγερθησομένων επί οικοπέδων τα οποία κείνται εντός των υπό τα στοιχεία Γ, Ζ1 και Ζ2 εν τη πρώτη στήλη του Πρώτου Πίνακος περιγραφομένων περιοχών 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 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 Πρώτου Πίνακος εκτιθεμένου έναντι της οικείας περιοχής ανωτάτου συντελεστού δομήσεως εις 0.40:1, νοουμένου ότι δεν θα καλυφθή περισσότερο των 0.25:1 της εκτάσεως των αντιστοιχων οικοπέδων επί των οποίων θ' ανεγερθώσι:

Νοείται περαιτέρω ότι προκειμένου περί οικοδομών ανεγερθησομένων επί οικοπέδων τα οποία κείνται εντός των υπό τα στοιχεία Ζ1 και Ζ2 εν τη πρώτη στήλη του ρηθέντος Πίνακος περιγραφομένων περιοχών 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 ημερομηνίαν της δημοσιεύσεως της παρούσης γνωστοποιήσεως εν τη επισήμω εφημερίδι της Δημοκρατίας, ο ανώτατος αριθμός ορόφων και το ανώτατον ύψος των οικοδομών τούτων ορίζεται αντί των εν τη τρίτη και τετάρτη στήλη του Πρώτου Πίνακος εκτιθεμένων έναντι της οικείας περιοχής ανωτάτου αριθμού ορόφων εις δύο και ανώτατον ύψος εις επτά μέτρα αντιστοιχώς.

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 οικοδομήν, ήτοι εις οικοδομήν, η οποία υφίσταται κατά την ημέραν της δημοσιεύσεως της παρούσης Γνωστοποιήσεως εν τη επισήμω εφημερίδι της Δημοκρατίας, η οποία προ της τριαύτης 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 τριαύτη προσθήκη ή μετατροπή ικανοποιή τους ακολούθους όρους:

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

3. Αι εν τη πρώτη στήλη του Πρώτου Πίνακος περιγραφόμεναι ζώναι δεικνύονται επί των υπογεγραμμένων υπό του Επάρχου Λεμεσού 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 Γνωστοποίησης δεν εφαρμόζεται—

- (α) εφ' οιασδήποτε οικοδομής διά την οποίαν, κατά την ημερομηνίαν της δημοσιεύσεως της παρούσης Γνωστοποίησεως εν τη επισήμω εφημερίδι της Δημοκρατίας, υφίσταται εν ισχύ 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 0.90 μέτρων υπεράνω της στέγης των τοιούτων οικοδομών· και
- (δ) επί των επί της στέγης οικοδομών δωματίων κλιμακοστασίου, υδατοδεξαμενών, καπνοδόχων, φωταγωγών και δωματίων εξαερισμού, νοουμένου ότι ουδέν τμήμα των οικοδομημάτων τούτων είναι υψηλότερον των 3.70 μέτρων υπεράνω της στέγης των τοιούτων οικοδομών.

6.—(1) Εν τη παρούση Γνωστοποίησει «συντελεστής δομήσεως» σημαίνει τον λόγον του άθροίσματος των εμβαδών των επί ακινήτου τινός τυχόν υφισταμένων και των επ' αυτού σκοπούμενων όπως ανεγερθώσιν οικοδομών, προκειμένου δε περί οικοδομών τυχόν περιλαμβανουσών ή σκοπούμενων όπως περιλάβωσιν 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 170 κυβ. μέτρων ή παν περιτείχισμα όπου ο δημιουργούμενος περιφραγμένος χώρος έχει εμβαδόν πέραν των 230 τετ. μέτρων, εις την οποίαν ή όπου λαμβάνει χώραν η παραλαβή, αποθήκευσις, διαλογή, χειρισμός, χονδρική πώλησις αντικειμένων παντός είδους, μεταλλευμάτων, ορυκτών, λατομικών υλικών, παλαιοσιδερικών, 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' 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 παρακειμένης περιοχής, αναφερομένης εν τη πρώτη στήλη του Πρώτου Πίνακος ή μη, πλην ή περιοχής περιγραφομένης εν τη πρώτη στήλη του Πρώτου Πίνακος ή μη, εις ην επιτρέπονται αποκλειστικώς Αποθήκαι και Βιομηχανικαί Οικοδομαί.

«Βιομηχανική Οικοδομή» σημαίνει πάσαν οικοδομήν πέραν των 170 κυβ. μέτρων (τυχόν αστεγαστου μηχανικού εξοπλισμού συμπεριλαμβανομένου) ή παν περιτείχισμα όπου ο δημιουργούμενος περιφραγμένος χώρος έχει εμβαδόν πέραν των 100 τετ. μέτρων 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 επανασυναρμογήσιν, συναρμολόγησιν ή και μετασχηματισμόν οιονδήποτε

αντικειμένου ή ορυκτού ή μεταλλεύματος, συμπεριλαμβανομένης και της ναυπηγήσεως, παραγωγής ηλεκτρικής και κινητηρίου δυνάμεως κατά το οποίοι 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 παρακειμένης περιοχής, αναφερομένης εν τη πρώτη στήλη του Πρώτου Πίνακος ή μη, πλην ή περιοχής, περιγραφομένης εν τη πρώτη στήλη του Πρώτου Πίνακος ή μη, εις ην επιτρέπονται αποκλειστικώς Αποθήκαι και Βιομηχανικαί Οικοδομαί. Εις τον παρόντα όρον η λέξις «αντικείμενον» περιλαμβάνει πλοία και παντός είδους σκάφη.

Π Ρ Ω Τ Ι Ο Σ Π Ι Ν Α Κ Σ

	Πρώτη Στήλη	Δεύτερη Στήλη	Τρίτη Στήλη	Τετάρτη Στήλη	Πέμπτη Στήλη
Ζώνη	Περιγραφή	Επιτρεπόμενοι Οικοδομαί	Ανώτατος Αρ. Ορόφων	Ανώτατον Ύψος εις μέτρα	Ανώτατος Συντελεστής Δομήσεως

1.20:1 νοούμενου ότι δεν θα καλυφθή περισσότερο των 0.70:1 της εκτάσεως των τεμαχίων επί των οποίων αι οικοδομαί θα ανεγερθώσι.

Η Αι περιοχαί αι οποίαι δεικνύονται διά σκούρου φαιού χρώματος επί της σειράς σχεδίων υπ' αρ. Τ.Ρ.Η./280.

Οικοδομαί πάσης φύσεως πλην των χρησιμοποιηθσομένων ως Αποθήκαι, ως Βιομηχανικαί Οικοδομαί και ως υποστατικά διά μαζικην εκτροφήν ζώων και πτηνών και ανεγερόμενα 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.

Οικοδομαί πάσης φύσεως πλην των χρησιμοποιηθσομένων ως Αποθήκαι, ως Βιομηχανικαί Οικοδομαί και ως υποστατικά διά μαζικην εκτροφήν ζώων και πτηνών και ανεγερόμενα 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.

ΗΙ Αι περιοχαί αι οποίαι δεικνύονται διά μαύρης διαγωνίου διαγραμμίσεως επί της σειράς σχεδίων υπ' αρ. Τ.Ρ.Η./280.

Δύο

Επτά:
Νοείται ότι η αρμοδια Αρχή δύναται να επιτρέψη εις τμήμα της ανεγερθσομένης οικοδομής ανώτατον ύψος μέχρι 8 μέτρα και 20 εκατοστά διά την δημιουργίαν ημι-υπογείου και/ή ισογείου χώρου σταθμεύσεως.

Προκειμένου μεν περί οικοδομών ανεγερθσομένων επί εγκακρμένων οικοπέδων 0.90:1, προκειμένου δε περί οικοδομών ανεγερθσομένων επί τεμαχίων γης τα οποία δεν είναι εγκακρμένα οικόπεδα 0.60:1, νοούμενου ότι εις την πρώτην περίπτωση δεν θα καλυφθή περισσότερον του 0.50:1 της εκτάσεως των αντιστοιχών εγκακρμένων οικοπέδων και εις την δευτέραν περίπτωσην του 0.35:1 της εκτάσεως των αντιστοιχών τεμαχίων γης επί των οποίων αι οικοδομαί θα ανεγερθώσι.

Ζώνη	Πρώτη Στήλη	Δευτέρα Στήλη	Τρίτη Στήλη	Τετάρτη Στήλη	Πέμπτη Στήλη	
	Περιγραφή:	Επιτρεπόμενοι Οικοδομαί	Ανώτατος Αρ. Ορόφων	Ανώτατον Ύψος εις μέτρα	Ανώτατος Συντελεστής Δομήςεως	
H2	Η περιοχή η οποία δεικνύεται διά πορτοκαλέωχρου χρώματος επί της σειράς σχεδίων υπ' αρ. Τ.Ρ.Η./280.	Οικοδομαί πάσης φύσεως πλην των χρησιμοποιηθησόμενων 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 περιορισμένου αριθμού ζώων ή και πτηνών αποκλειστικώς διά την χρήση της οικογενείας του ιδιοκτήτου.	Δύο	Νοείται ότι η αρμοδια Αρχή δύναται να επιτρέψη εις τμήμα της ανεγερθησόμενης οικοδομής ανώτατον ύψος μέχρι 8 μέτρα και 20 εκατοστά διά την δημιουργίαν ημι-υπογείου και/ή ισογείου χώρου σταθμεύσεως.	Επτά	Προκειμένου μεν περί οικοδομών ανεγερθησόμενων επί εγκακρήμενων οικοπέδων 0.60:1 προκειμένου δε περί οικοδομών ανεγερθησόμενων επί τεμαχίων γης τα οποία δεν είναι εγκακρήμενα οικόπεδα 0.40:1, νοομένου ότι εις την πρώτην περίπτωσιν δεν θα καλυφθή περισσότερον του 0.35:1 της εκτάσεως των αντιστοιχών εγκακρήμενων οικοπέδων και εις την δεύτεραν περίπτωσιν του 0.25:1 της εκτάσεως των αντιστοιχών τεμαχίων γης επί των οποίων αι οικοδομαί θα ανεγερθώσι.
Γ	Αι περιοχαί αι οποίαι δεικνύονται διά κίτρινου χρώματος επί της σειράς σχεδίων υπ' αρ. Τ.Ρ.Η./280.	Οικοδομαί πάσης φύσεως πλην των χρησιμοποιηθησόμενων ως Αποθήκαι, ως Βιομηχανικαί Οικοδομαί και ως υποστατικά διά μαζικήν εκτροφήν ζώων και πτηνών και ανεγειρόμεναι επί οικοπέδων ή τεμαχίων αναλόγου εμβαδού.	Δύο	Επτά	Προκειμένου μεν περί οικοδομών ανεγερθησόμενων επί εγκακρήμενων οικοπέδων 0.25:1, προκειμένου δε περί οικοδομών ανεγερθησόμενων επί τεμαχίων γης τα οποία δεν είναι εγκακρήμενα οικόπεδα 0.15:1 νοομένου ότι εις την πρώτην περίπτωσιν δεν θα καλυφθή περισσότερον του 0.15:1 της εκτάσεως των αντιστοιχών εγκακρήμενων οικοπέδων και εις την δεύτεραν περίπτωσιν του 0.10:1 της εκτάσεως των αντιστοιχών τεμαχίων γης επί των οποίων αι οικοδομαί θα ανεγερθώσι.	

0.05:1

Πέντε

Είς

Οικοδομει πάσης φύσεως πλην των χρησιμοποιηθρισμένων ως Αποθήκαι, ως Βιομηχανικαι Οικοδομει και ως υποστατικά διά μαζικην εκτροφήν ζώων και πτηνών και ανεγειρόμεναι επί οικοπέδων ή τεμαχίων αναλόγου εμβραδού.

Z1 Αι περιοχαί αι οποίαι δεικνύονται διά ανοικτού πρασίνου χρώματος επί της σειράς σχεδίων υπ' αρ. Τ.Ρ.Η./280.

Z1

0.05:1

Πέντε

Είς

Οικοδομει πάσης φύσεως πλην των χρησιμοποιηθρισμένων ως Αποθήκαι, ως Βιομηχανικαι Οικοδομει και ως υποστατικά διά μαζικην εκτροφήν ζώων και πτηνών και ανεγειρόμεναι επί οικοπέδων ή τεμαχίων αναλόγου εμβραδού.

Z2 Αι περιοχαί αι οποίαι δεικνύονται διά σκούρου πρασίνου χρώματος και κατακόρυφου πρασίνου διαγραμμάσεως επί της σειράς σχεδίων υπ' αρ. Τ.Ρ.Η./ 280.

Z2

ΔΕΥΤΕΡΟΣ ΠΙΝΑΞ

Οροφή Οικοδομής	Στέγη εκ κεραμιδιών (εξ οπτής γης).
Εξωτερικοί τοίχοι οικοδομής (προσόψεις)	Κατασκευή ή επένδυσις εκ φυσικής πέτρας της περιοχής ή αυτή εις συνδυασμόν με επίχρυσμα ή αυτή εις συνδυασμόν με χειροποίητον κόκκινον τούβλον. Κατασκευή ή επένδυσις με χειροποίητον κόκκινον τούβλον ή τούτο εις συνδυασμόν με επίχρυσμα. Απαγορεύεται γυμνό μπετόν.
Τοίχοι αντιστηρίξεως και Περιτειγίσματα	Κατασκευή ή επένδυσις με φυσικήν πέτραν περιοχής.
Κιγκλιδώματα εις οικοδομήν	Ξυλινή κατασκευή ή συνδυασμός ξυλίνης μετά μεταλλικής.
Χρωματίσμοι	Δέον να συνάδουν με τον χαρακτήρα του χωρίου και της περιοχής.
Παράθυρα, εξωτερικά παραθύρων και εξωτερικοί θόροι.	Ξυλινή κατασκευή καθέτου χαρακτήρος και παραδοσιακής μορφής.
Μπαλκόνια/Βεράνδια	Ξυλινή κατασκευή ή εκ μπετόν με διακοσμητικός κονσόλας ή εκ πέτρας ή συνδυασμός όλων των ανωτέρω.

(Υ.Ε. 241/86).