

Αριθμός 249

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,
316, 53 ΚΑΙ 87 ΤΟΥ 1987)

Γνωστοποιήσις δυνάμει του άρθρου 14(1)

Γνωστοποιείται ότι το Δημοτικόν Συμβούλιον Εγκώμης της Επαρχίας Λευκωσίας, ως η αρμοδία αρχή δυνάμει της παραγράφου (β) του εδαφίου (2) του άρθρου 3 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου διά την περιοχὴν των δημοτικών ορίων Εγκώμης, ενασκούν τας διά του εδαφίου (1) του άρθρου 14 του ρηθέντος Νόμου χορηγουμένας εις την αρμοδίαν αρχὴν ἐξουσίας, τη εγκρίσει του Υπουργικῆς Συμβουλίου καθορίζει προς τον σκοπόν της ρυθμίσεως της οικοδομικῆς αναπτύξεως, διατηρήσεως του αρχιτεκτονικῆς χαρακτήρος και της κλίμακος της περιοχῆς και της προστασίας του φυσικοῦ περιβάλλοντος, τα εντός των ορίων της προαναφερθείσης περιοχῆς κείμενα τμήματα των εν τη πρώτῃ στήλῃ του Πίνακος περιγραφομένων περιοχῶν ως ζώνας εντός των οποίων, τηρουμένων των διατάξεων των επομένων παραγράφων της παρούσης Γνωστοποιήσεως—

- (α) Ο αριθμός ορόφων οιασδήποτε νέας οικοδομῆς, ομοῦ μετά των τυχόν υφισταμένων ορόφων, δεν θα υπερβαίνει τον εκτιθέμενον ἢ αναφερόμενον εν τη δευτέρῃ στήλῃ του Πίνακος, ἐναντι της οικείας ζώνης, ἀνώτατον ἀριθμόν ορόφων·
- (β) το ὕψος οιασδήποτε νέας οικοδομῆς δεν θα υπερβαίνει το εκτιθέμενον ἢ αναφερόμενον εν τη τρίτῃ στήλῃ του Πίνακος, ἐναντι της οικείας ζώνης, ἀνώτατον ὕψος·
- (γ) το ποσοστὸν καλύψεως οιασδήποτε οικοδομῆς δεν θα υπερβαίνει το εκτιθέμενον ἢ αναφερόμενον εν τη τετάρτῃ στήλῃ του Πίνακος, ἐναντι της οικείας ζώνης ἀνώτατον ποσοστὸν καλύψεως· και
- (δ) ο συντελεστὴς δομῆσεως οιασδήποτε οικοδομῆς δεν θα υπερβαίνει τον εκτιθέμενον εν τη πέμπτῃ στήλῃ του Πίνακος, ἐναντι της οικείας ζώνης, ἀνώτατον συντελεστήν δομῆσεως·

Νοεῖται ὅτι πάντα τα ἀνωτέρω τελούν ὑπὸ τας κάτωθι ἐπιφυλάξεις:

- (1) Προκειμένου περί οικοδομῶν ανεγερθησομένων ἐπὶ οικοπέδων ἢ τεμαχίων, τα οποία κείνται εντός της ὑπὸ το στοιχείον Η4 εν τη πρώτῃ στήλῃ του Πίνακος περιγραφομένης ζώνης, το ἐμβαδόν των οποίων κατά την ἡμερομηνίαν της δημοσιεύσεως της παρούσης Γνωστοποιήσεως εν τη ἐπισήμῳ ἐφημερίδι της Δημοκρατίας—
 - (α) δεν υπερβαίνει τα 185 τετ. μέτρα, η αρμοδία Αρχὴ δύναται νὰ ἐπιτρέψῃ κάλυψιν μεγαλυτέραν του εν τη τετάρτῃ στήλῃ του Πίνακος καθοριζομένου ἀνωτάτου ποσοστοῦ καλύψεως, εις τας περιπτώσεις κατά τας οποίας θα κρίνη ὅτι τοῦτο ἐπιβάλλεται λόγω ἐδικῶν συνθηκῶν, ἀναλόγως

του μεγέθους, του σχήματος και της θέσεως του οικοπέδου ή τεμαχίου και εφ' όσον δεν θα επηρεάζονται δυσμενώς ή παραβλάπτονται οι ανέσεις ή η εύλογος χρήσις παρακειμένων ιδιοκτησιών ή της περιοχής ως συνόλου και

- (β) υπερβαίνει τα 570 τετ. μέτρα, η αρμοδία Αρχή δύναται να απαιτήσει κάλυψιν μικροτέραν του εν τη τετάρτη στήλη του Πίνακος καθοριζομένου ανωτάτου ποσοστού καλύψεως, εν πάση περιπτώσει ουχί μικροτέραν τού 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 της υπό το στοιχείον Γ2 εν τη πρώτη στήλη του Πίνακος περιγραφόμενης 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 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 αντιστοίχου ανωτάτου συντελεστού δομήσεως, εις 1.00:1 νοουμένου ότι δεν θα καλυφθή περισσότερον των 0.50:1 της εκτάσεως των αντιστοιχων εγκεκριμένων οικοπέδων επί των οποίων οι οικοδομαί θα ανεγερθώσι.
- (iii) Εις την εν τη πρώτη στήλη του Πίνακος της παρούσης Γνωστοποιήσεως περιγραφομένην ζώνην Η3Α το ισόγειον των ανεγερθησομένων οικοδομών θα χρησιμοποιηθή αποκλειστικώς διά εμπορικά καταστήματα ή δημοσίας/κοινοφελείς χρήσεις, επιτρεπομένων τοιούτων βοηθητικών χρήσεων ως είναι απαραίτητοι διά την λειτουργίαν ολοκλήρου της οικοδομής.

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 είχαν 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 Δημάρχου Εγκώμης Κυβερνητικών Χωρομετρικών Σχεδίων υπ' αρ. Τ.Ρ.Η. 316, 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 ισχύ 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 22.1.1986, ημερομηνίαν δημοσιεύσεως της Κ.Δ.Π. 9 εν τη επισήμω εφημερίδι της Δημοκρατίας, υφίστατο εν ισχύι άδεια οικοδομής χορηγηθείσα υπό της αρμοδίας Αρχής και της οποίας η ανέγερσις θα συμπληρωθή εντός τριών ετών από της ως άνω αναφερθείσης ημερομηνίας, 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 0.80 μέτρων 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 3.70 μέτρων 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 υπο 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 2.80 τετρ. μέτρα και 1.50 τετρ. μέτρα, αντιστοίχως. Νοείται, όμως, ότι, με εξαιρέσιν το εμβαδόν των εξωστών οιτινες διέπονται υπό της επιφυλάξεως (γ) του Κανονισμού 6(3) των περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμών, το εμβαδόν των προαναφερθέντων χώρων θα λογίζεται εις τον υπολογισμόν του ποσοστού καλύψεως των οικοδομών.

(2) Εν τω Πίνακι—

- (α) «Εξώστης» σημαίνει βατήν προεσχόν επί της εξωτερικής πλευράς ορόφου οικοδομής, με δύο τουλάχιστον εξωτερικάς

πλευράς του ελευθέρως εις ποσοστόν 35% τουλάχιστον του μήκους της περιμέτρου του, επί των οποίων υφίσταται σπηθαίον, κιγκλίδωμα ή άλλου είδους περίφραξις και επικοινωνών 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 «κιόσκι».

- (β) «Καλυμμένη βεράντα» σημαίνει καλυμμένον βατόν χώρον άλλον ή εξώστην, συνεχόμενον ισογείου ή ορόφου οικοδομής, με μίαν τουλάχιστον εξωτερικήν πλευράν του ελευθέρως εις ποσοστόν 25% του μήκους της περιμέτρου του, επί της οποίας θα υφίσταται σπηθαίον, κιγκλίδωμα ή άλλου είδους περίφραξις, επικοινωνούσα με το εσωτερικόν συνεχόμενου 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. 9/86 της 22ας Ιανουαρίου, 1986. Ακυρούται επίσης η 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 ανεγερθησομένων εις τας ζώνας τας περιγραφόμενας 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 μέτρα	Ανώτατον Ποσοστόν Καλύψεως ανά όροφον	Ανώτατος Συντελεστής Δομώσεως
H1	Η περιοχή η οποία δεικνύεται διά καφέ χρώματος επί της σειράς σχεδίων υπ' αρ. Τ.Ρ.Η. 316.	8	26.50	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. 316.	4	14.30	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.
H3A	Η περιοχή η οποία δεικνύεται διά ανοικτού καφέ χρώματος και οριζοντίου μάρης διαγραμμίσσεως επί της σειράς σχεδίων υπ' αρ. Τ.Ρ.Η. 316.	4	14.30	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.

Ζώνη	Πρώτη Στήλη	Δευτέρα Στήλη	Τρίτη Στήλη	Τετάρτη Στήλη	Πέμπτη Στήλη
	Περιγραφή	Ανώτατος Αριθμός Ορόφων	Ανώτατον Ύψος εις μέτρα	Ανώτατον Ποσοστόν Καλύψεως ανά όροφον	Ανώτατος Συντελεστής Δομήσεως
H4	Η περιοχή η οποία δεικνύεται διά καφέ περιγράμματος και καθέτου μαύρης διαγραμμίσεως επί της σειράς σχεδίων υπ' αρ. Τ.Ρ.Η. 316.	3	11.30	0.70:1	1.40:1 (ιδέ επιφύλαξη Ι(ι) της παρούσης Γνωστοποίησεως.)
H5	Αι περιοχαι αι οποσαι δεικνύονται διά πορτοκαλόχρου χρώματος επί της σειράς σχεδίων υπ' αρ. Τ.Ρ.Η. 316.	3	11.30	0.50:1	Προκειμένου μεν περί οικοδομών ανεγερθρομένων επί εγκεκριμένων οικοπέδων 1.20:1, προκειμένου δε περί οικοδομών ανεγερθρομένων επί τεμαχίων γης, τα οποία δεν είναι εγκεκριμένα οικόπεδα 0.80:1.
H6	Αι περιοχαι αι οποσαι δεικνύονται διά πορτοκαλόχρου οριζοντίου διαγραμμίσεως επί της σειράς σχεδίων υπ' αρ. Τ.Ρ.Η. 316.	2	7.30	0.50:1	1.00:1

Νοείται ότι η αρμοδια Αρχή δύναται να επιτρέψη εις τμήμα της ανεγερθρομένης οικοδομής ανώτατον ύψος μέχρι 8.20 μέτρα διά την δημιουργίαν ημιπογείου και/ή ισογείου χώρου σταθμεύσεως.

Η7	Αι περιοχές αι οποίαι δεικνύονται διά καφέ ανοικτού καθέτου διαγραμμίσσεως επί της σειράς σχεδίων υπ' αρ. Τ.Ρ.Η. 316.	2	7.30 Νοείται ότι η αρμοδία Αρχή δύναται να επιτρέψη εις τμήμα της ανεγερθησομένης οικοδομής ανώτατον ύψος μέχρι 8.20 μ. διά την δημιουργίαν ημιτογείου και/ή ισογείου χώρου σταθμεύσεως.	0.50:1	0.90:1
Γ2	Αι περιοχές αι οποίαι δεικνύονται διά καθέτου κυρίνης διαγραμμίσσεως επί της σειράς σχεδίων υπ' αρ. Τ.Ρ.Η. 316.	2	7.30 Νοείται ότι η αρμοδία Αρχή δύναται να επιτρέψη εις τμήμα της ανεγερθησομένης οικοδομής ανώτατον ύψος μέχρι 8.20 μ. για την δημιουργίαν ημιτογείου και/ή ισογείου χώρου σταθμεύσεως.	0.45:1	0.80:1
Ε1	Αι περιοχές αι οποίαι δεικνύονται διά ιώδους χρώματος επί της σειράς σχεδίων υπ' αρ. Τ.Ρ.Η. 316.	2	—	0.50:1	1.00:1

Ζώνη	Πρώτη Στήλη	Δευτέρα Στήλη	Τρίτη Στήλη	Τετάρτη Στήλη	Πέμπτη Στήλη
	Περιγραφή	Ανώτατος Αριθμός Ορόφων	Ανώτατον Ύψος εις μέτρα	Ανώτατον Ποσοστόν Καλύψεως ανά όροφον	Ανώτατος Συντελεστής Δομήσεως
Z2	Αι περιοχαι αι οποιαι δεικνυονται δια πρασι-νου χρωματος και καθετου μαυρης διαγραμμισως επι της σειρας σχεδι-ων υπ' αρ. Τ.Ρ.Η. 316.	2	7.30	0.01:1	0.01:1

14 Οκτωβρίου, 1988.

(Υ.Ε. 92/76)

Τυπώθηκε στο Τυπογραφείο της Κυπριακής Δημοκρατίας, Λευκωσία.