

Αριθμός 325

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, 53, 87 ΚΑΙ 316 ΤΟΥ 1987, 108 ΚΑΙ 243 ΤΟΥ 1988, 122 ΤΟΥ 1990)

Γνωστοποίηση δυνάμει του άρθρου 14(1)

Γνωστοποιείται ότι το Συμβούλιο Βελτιώσεως Ομόδους, ως Αρμόδια Αρχή δυνάμει της δεύτερης επιφύλαξης της παραγράφου (β) του εδαφίου (2) του άρθρου 3 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου για την περιοχή Βελτιώσεως Ομόδους της Επαρχίας Λεμεσού, ασκώντας τις εξουσίες που χορηγούνται σ' αυτό από το εδάφιο (1) του άρθρου 14 του προαναφερθέντος Νόμου, με την έγκριση του Υπουργικού Συμβουλίου, και με σκοπό τη διατήρηση και προστασία του χαρακτήρα, της κλίμακας, του χρώματος, του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος και της ρύθμισης της μελλοντικής ανάπτυξης της περιοχής του εν λόγω χωριού, καθορίζει τμήματα των Περιοχών Βελτιώσεως που περιγράφονται στην πρώτη στήλη του Πρώτου Πίνακα της παρούσας γνωστοποίησης σαν ζώνες μέσα στις οποίες:

- (1) Δεν θα επιτρέπεται η ανέγερση οποιωνδήποτε οικοδομών άλλων από αυτών που εκτίθενται στη δεύτερη στήλη του Πρώτου Πίνακα της παρούσας Γνωστοποίησης.
- (2) Ο αριθμός των ορόφων, το ύψος, ο συντελεστής δόμησης και η κάλυψη οποιασδήποτε οικοδομής, δεν θα υπερβαίνουν τον ανώτατο αριθμό ορόφων, το ύψος, το συντελεστή δόμησης και την κάλυψη που εκτίθενται στην τρίτη, τέταρτη και πέμπτη στήλη του Πρώτου Πίνακα.
- (3) Δεν θα επιτρέπεται η χρήση οικοδομικών υλικών, αρχιτεκτονικών στοιχείων και χρωματισμών, για την ανέγερση ή επανοικοδόμηση οποιασδήποτε οικοδομής ή για οποιονδήποτε μετατροπή, προσθήκη ή επισκευή σε οποιαδήποτε οικοδομή περιλαμβανομένων και κιγκλιδωμάτων, άλλων από εκείνων που εκτίθενται στο Δεύτερο Πίνακα της παρούσας Γνωστοποίησης, ο δε χαρακτήρας των οικοδομών πρέπει να συνάδει με τον παραδοσιακό χαρακτήρα που επικρατεί στην περιοχή.
- (4) Στη ζώνη Η1 που περιγράφεται στην πρώτη στήλη του Πρώτου Πίνακα, δεν θα επιτρέπεται η ανέγερση οικοδομών παρά μόνο σύμφωνα με το συνεχές οικονομικό σύστημα και σε τέτοια διάταξη ώστε να δημιουργείται, όπου είναι δυνατό, εσωτερική αυλή τύπου αιθρίου.

Π Ρ Ο Τ Ο Σ Π Ι Ν Α Κ Α Σ

Ζώνη	Πρώτη Στήλη	Αεύτερη Στήλη	Τρίτη Στήλη	Τετάρτη Στήλη	Πέμπτη Στήλη
III	<p>Οι ημερέες που διέχονται με κακή πρόγνωση στη στιγμή οργάνων με αρ. 1.Ρ.Η. 3.4.5</p>	<p>Επιτροπικές οικοδομές</p> <p>Οικοδομικές αποσπασήματα φάσης εκτός από αυτές που χαρακτηρίζονται ως αποθήκες, ως βιομηχανικές μονάδες, ως σχολικά εργαστήρια και ως υποστατικά για τη μαζική εκτροφή ζώων και πτηνών.</p>	<p>Ανώτατος Αρ. Ορόφων</p> <p>Δύο</p> <p>Νοείται ότι σε περίπτωση μεγάλων υψομετρικών διαφορών του γδάφους, η οικοδομή θα προσαρμοστεί κατάλληλα στο έδαφος και η οριζόντια αρχή δύναται να επηρεαστεί την μέρα της οικοδομής να είναι τριώροφη νοσημάτων ότι η οικοδομή θα είναι διώροφη.</p>	<p>Ανώτατος Ύψος σε μέτρα</p> <p>7.20</p> <p>Νοείται ότι δεν θα ανεγείρεται οικοδομή πάνω από υπόστεγο χώρο στην πρόσοψη (πλευρά του δρόμου) και ότι η οριζόντια αρχή δύναται να επηρεαστεί την ανέγερση τμήματος της οικοδομής σε υψομετρικό ύψος όχι πάνω από 1.00 μέτρα στο πίσω μέρος της οικοδομής σε περίπτωση μεγάλων υψομετρικών διαφορών.</p>	<p>Ανώτατος Συντελεστής Λοιπόμενος</p> <p>(α) Για τεμάχια που έχουν εμβαδό μη τμήν 2100-400 τ.μ. 1.00:1, νοσημένου ότι δεν θα καλυφθεί περισσότερο από το 0.70:1 της έκτασης του τεμαχίου στο οποίο θα ανεγερθεί η οικοδομή.</p> <p>(β) Για τεμάχια που έχουν εμβαδό μικρότερο από 200 τ.μ., 1.20:1, νοσημένου ότι δεν θα καλυφθεί περισσότερο από το 0.70:1 της έκτασης του τεμαχίου στο οποίο θα ανεγερθεί η οικοδομή. Σε ειδικές περιπτώσεις η αρχή μπορεί να επιτρέψει μεγαλύτερη κάλυψη από την πιο πάνω προαναφερθείσα.</p> <p>(γ) Για τεμάχια που έχουν εμβαδό μεταξύ 400-1000 τ.μ., 0.90:1, νοσημένου ότι δεν θα καλυφθεί περισσότερο από 0.50:1 της έκτασης του τεμαχίου στο οποίο θα ανεγερθεί η οικοδομή. Σε ειδικές περιπτώσεις η αρχή μπορεί να επιτρέψει κάλυψη μέχρι 0.60:1 της έκτασης του τεμαχίου στο οποίο θα ανεγερθεί η οικοδομή.</p> <p>(δ) Για τεμάχια που έχουν εμβαδό μεγαλύτερο από 1000τ.μ.(1 έκταριο) θα ισχύει:</p> <p>(i) για τα πρώτα 1000 τ.μ., 0.90:1, νοσημένου ότι δεν θα καλυφθεί περισσότερο από το 0.50:1 της έκτασης των 1000 τ.μ., και</p> <p>(ii) για το υπόλοιπο εμβαδό του τεμαχίου, 0.60:1, νοσημένου ότι δεν θα καλυφθεί περισσότερο από 0.35:1 της έκτασης του υπόλοιπου τεμαχίου.</p> <p>Νοείται ότι η Αρχή δύναται να επιβάλει έλεγχο και περιορισμούς σε σχέση προς το μήκος οποιαδήποτε πλευράς της οικοδομής, όπου τούτο θα κριθεί σκόπιμο.</p> <p>Νοείται περαιτέρω ότι οι πιο πάνω ανάστατοι συντελεστές δόμησης για τις κατηγορίες (γ) και (δ), μειώνονται κατά 20% στις περιπτώσεις τεμαχίων που είναι χαρτοφά και όχι εγγραμμένα οικοπέδα.</p>

Ζώνη	Πρώτη Στήλη Περιγραφή	Λεύτερη Στήλη Επιτρεπόμενες Οικοδομίες	Τρίτη Στήλη Ανώτατος Αρ. Ορόφων	Τέταρτη Στήλη Ανώτατο Ύψος σε μέτρα	Πέμπτη Στήλη Ανώτατος Συντελεστής Δομής
112	Οι περιοχές που δίνονται με κόκκινη γραμμή και μύνη κάθετη διαγράμμιση στη μετωπική όψη με αρ. Τ.Ρ.Π.343	Οικοδομίες ομοιογενούς ύψους εκτός από αυτές που χρησιμοποιούνται ως αποθήκες, ως βιομηχανικές μονάδες και ως υποστατικά για τη μαζική εκτροφή ζώων και πτηνών.	Όλο Νοείται ότι σε περίπτωση μεγάλων υψομετρικών διαφορών του εδάφους, η οικοδομή θα προσαρμόζεται κλιμακωτά στο έδαφος και η αρχή δύναται να δυνάται και εξαιρεση να επιτρέψει μέρος της οικοδομής να είναι τριώροφα νοσημένα ότι η οικοδομή στην πρόσοψη (πλευρά του δρόμου) θα είναι διώροφη.	7.20 Νοείται ότι δεν θα ανεγείρεται οικοδομή πάνω από υπόδατο χώρο στην πρόσοψη (πλευρά του δρόμου) και ότι η αρμόδια αρχή δύναται να επιτρέψει την ανέγερση τμήματος της οικοδομής σε υψομετρικά ύψους όχι πάνω από 1.80 μέτρα στο πίσω μέρος της οικοδομής σε περίπτωση μεγάλων υψομετρικών διαφορών.	Ανώτατος Συντελεστής Δομής (α) Για τεμάχια που έχουν εμβαδό κάτω από 500τ.μ., 0.60:1, νοσημένο ότι δεν θα καλυφθεί περισσότερο από το 0.35:1 της έκτασης του τεμαχίου στο οποίο θα ανεγερθεί η οικοδομή. (β) Για τεμάχια πάνω από 500 τ.μ. θα ισχύει: (1) για τα πρώτα 500 τ.μ., 0.60:1, νοσημένου ότι δεν θα καλυφθεί περισσότερο από το 0.35:1 της έκτασης των 500 τ.μ. και (11) για το υπόλοιπο εμβαδό του τεμαχίου, 0.40:1, νοσημένου ότι δεν θα καλυφθεί περισσότερο από 0.25:1 της έκτασης του υπόλοιπου τεμαχίου. Νοείται ότι η Αρμόδια Αρχή δύναται να επιβάλει έλεγχο και περιορισμούς σε σχέση προς το μήκος ομοιογενούς οικοδομής, όπου αυτό θα κριθεί σκόπιμο. Νοείται περαιτέρω ότι οι πιο πάνω συντελεστές δόμησης για την κατηγορία (β) μειώνονται κατά 20% στις περιπτώσεις τεμαχίων που είναι χωράφια και όχι εγκριμένα οικοπέδα.

ΔΕΥΤΕΡΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ

- | | |
|---|---|
| 1. Οροφή. | Επικλινή ή επίπεδη με σχήμα, υλικά και κλίση που να εναρμονίζονται με εκείνα που χαρακτηρίζουν τις παραδοσιακές κατασκευές του χωριού. Συστήματα ηλιακών θερμοσιφώνων, συστήματα κλιματισμού, κεραίες τηλεόρασης και άλλες εγκαταστάσεις ή κατασκευές στην οροφή πρέπει να αποφεύγονται ή τουλάχιστο να αποκρύβονται με επιμέλεια ώστε να αποτελούν αρμονικό τμήμα του συνόλου της οικοδομής. Η θέση τους να καθορίζεται στα σχέδια που υποβάλλονται. |
| 2. Εξωτερικοί τοίχοι. | Τα υλικά που μπορούν να χρησιμοποιηθούν είτε μόνα τους είτε σε συνδυασμό μεταξύ τους σ' ότι αφορά την επιφάνεια των εξωτερικών τοίχων είναι: φυσική πέτρα περιοχής, γεμάτο τούβλο περιοχής και επίχρισμα σουβά/γύψου/ασβέστη. Η επιλογή και η αναλογία στη χρήση των πιο πάνω υλικών θα είναι ανάλογα με αυτά που επικρατούν στο χωριό ή την περιοχή. Όλες οι εξωτερικές πέτρινες τοιχοποιίες θα μένουν ανεπίχριστες και θα είναι αρμολογημένες με τον παραδοσιακό τρόπο της περιοχής. Απαγορεύεται αυστηρά η κάλυψη των αρμών ή της πέτρινης επιφάνειας με τσιμέντο, άλλο επίχρισμα ή μογιά. |
| 3. Τοίχοι αντιστήριξης, περιτειχίσματα | Επιφάνειες φυσικής πέτρας περιοχής (εξ ολοκλήρου κατασκευή ή επένδυση) αρμολογημένες με τον παραδοσιακό τρόπο της περιοχής και περιορισμένα, επιχρισμένες επιφάνειες, ανάλογα με το αντίστοιχο υλικό των οικοδομών της περιοχής. Τοίχος αντιστήριξης ύψους μεγαλύτερου των 2.00M θα κατασκευάζεται με κλιμακωτή επιφάνεια (δώμες). Για περιτειχίσματα μπορεί περιορισμένα να χρησιμοποιηθούν απλά ξύλινα κάγκελλα, και σε μη ορατές από δρόμο πλευρές μπορούν να χρησιμοποιηθούν απλά λεπτά μεταλλικά πλέγματα. |
| 4. Κάγκελλα βεραντών ή μπαλκονιών, στηθαία. | Κάγκελλα ξύλινα ή μεταλλικά ή συνδυασμός τους σε μοτίβα που να αντανakλούν (πιστά ή απλουστευμένα) εκείνα που χρησιμοποιούνται παραδοσιακά στην περιοχή. Κατασκευές στηθαίων από συμπαγές επιχρισμένο υλικό ή φυσική πέτρα περιοχής θα γίνονται αποδεκτά εφ' όσον εμπνέονται από παρόμοια παραδοσιακά στοιχεία στην περιοχή ή κρίνονται απαραίτητα λόγω λειτουργικής αναγκαιότητας. Οι διαστάσεις και οι αναλογίες τους θα είναι σύμφωνα με αυτές που επικρατούν στο χωριό ή την περιοχή. |
| 5. Παράθυρα, εξωτερικές θύρες, μπαλκονόθυρες, θύρες γκαράζ. | Τα παράθυρα, και οι εξωτερικές θύρες γενικά, να γίνονται σε αναλογίες, σχήμα και μοση που να εναρμονίζονται με τις παραδοσιακές κατασκευές του χωριού ή της περιοχής. Τα εξωτερικά ξύλλα (παντζούρια) να είναι από ξύλο, συνταγή |

επιφάνεια με σανίδες ή σκελετό με περιόδους. Τα εσωτερικά ούλλα (τζαυλίκια) να είναι από ξύλινο ή μεταλλικό σκελετό με διαστάσεις και αναλογίες σύμφωνα με αυτές που χρησιμοποιούνται παραδοσιακά στην περιοχή. Οι εξωτερικές θύρες οικοδομών να είναι ξύλινες, σε ξύλινες ή μεταλλικές κάσιες. Προσοχή να δοθεί στην αναλογία μεταξύ "πλήρους" (τοίχου) και "κενού" (πόρτας, παραθύρου) με σαφή επικράτηση του "πλήρους".

- | | |
|---|---|
| 6. Καμάρες, ανώφλια θυρών, παραθύρων, και κορνίζες ανοιγμάτων, στεγών/πλακών. | Βασικά απαγορεύονται οι καμάρες στις κύριες όψεις της οικοδομής εκτός αν πρόκειται για αναστύλωση/επισκευή ή εσωτερική αυλή ή δεν είναι ορατές από δρόμο. Τόσο οι καμάρες όσο και τα ανώφλια παραθύρων, θυρών και άλλων ανοιγμάτων θα συνάδουν με τα αντίστοιχα παραδοσιακά στοιχεία του χωριού ή της περιοχής σε σχήμα, αναλογίες και συχνότητα επανάληψης. Απαγορεύονται αυστηρά οι καμαρωτές ή άλλων σχημάτων διακοσμήσεις στις κορνίζες και τελειώματα στεγών/πλακών. |
| 7. Στύλλοι, κολώνες, υποστηρίγματα. | Στύλλοι, κολώνες, υποστηρίγματα βεραντών, μπαλκονιών, στεγάστρων, κλπ. θα είναι από παραδοσιακά υλικά ή με επένδυση παραδοσιακών υλικών. |
| 8. Διακοσμητικές προστατευτικές σχάρες στα παράθυρα. | Τέτοιες σχάρες να είναι από παραδοσιακά υλικά σε παραδοσιακούς σχηματισμούς ή σε απλουστευμένες παραδοσιακές μορφές της περιοχής. |
| 9. Προθήκες καταστημάτων. | Προθήκες καταστημάτων μπορούν να έχουν ξύλινα προστατευτικά πλαίσια, παντζούρια ή σιδεριές, παραδοσιακού τύπου. Δεν θα επιτρέπονται ρολά από κυματοειδή λαμαρίνα ή από πτυσσόμενες μεταλλικές πόρτες. Εσωτερικά θα πρέπει να είναι από ξύλινο ή μεταλλικό σκελετό με διαστάσεις και αναλογίες σύμφωνες με αυτές που χρησιμοποιούνται παραδοσιακά στην περιοχή. |
| 10. Χρωματισμοί. | Οι χρωματισμοί να συνάδουν με τους παραδοσιακούς χρωματισμούς του χωριού ή της περιοχής. Οι εξωτερικές επιφάνειες πέτρας και τούβλου πρέπει να παραμένουν άβαφες. |
| 11. Εργαστήρια, αποθήκες, στάβλοι και άλλες βοηθητικές οικοδομές. | Τέτοιες οικοδομές πρέπει να καταβάλλεται κάθε δυνατή προσπάθεια εναρμονισμού τους με το περιβάλλον και σύμφωνα με τις πιο πάνω πρόνοιες. |