



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΤΡΙΤΟΝ

ΤΗΣ ΕΠΙΣΗΜΟΥ ΕΦΗΜΕΡΙΔΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ύπ' Ἀρ. 1573 τῆς 21ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 1979

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑΙ ΠΡΑΞΕΙΣ

ΜΕΡΟΣ Ι

Κανονιστικαὶ Διοικητικαὶ Πράξεις

Ἀριθμὸς 295

Οἱ περὶ Ρυθμίσεως Ὀδῶν καὶ Οἰκοδομῶν (Τροποποιητικοὶ) Κανονισμοὶ τοῦ 1979, κατατεθέντες εἰς τὴν Βουλὴν τῶν Ἀντιπροσώπων καὶ τροποποιηθέντες ὑπ' αὐτῆς, δημοσιεύονται, ὡς ἐτροποποιήθησαν, εἰς τὴν ἐπίσημον ἐφημερίδα τῆς Κυπριακῆς Δημοκρατίας συμφώνως τῷ ἐδαφίῳ (3) τοῦ ἄρθρου 19 τοῦ βασικοῦ νόμου περὶ Ρυθμίσεως Ὀδῶν καὶ Οἰκοδομῶν (ὡς τοῦτο διαλαμβάνεται εἰς τὸ ἄρθρον 3 τοῦ περὶ Ρυθμίσεως Ὀδῶν καὶ Οἰκοδομῶν (Τροποποιητικοῦ) (Ἀρ. 2) Νόμου τοῦ 1969 (Ἀρ. 38 τοῦ 1969)).

ΟΙ ΠΕΡΙ ΡΥΘΜΙΣΕΩΣ ΟΔΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΝΟΜΟΙ
(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 ΚΑΙ 24 ΤΟΥ 1978)

Κανονισμοὶ δυνάμει τοῦ ἄρθρου 19

Τὸ Ὑπουργικὸν Συμβούλιον, ἑνασκοῦν τὰς διὰ τοῦ ἄρθρου 19 τῶν περὶ Ρυθμίσεως Ὀδῶν καὶ Οἰκοδομῶν Νόμων χορηγομένας αὐτῷ ἐξουσίας, ἐκδίδει τοὺς ἀκολούθους Κανονισμούς:

1. Οἱ παρόντες Κανονισμοὶ θὰ ἀναφέρονται ὡς οἱ περὶ Ρυθμίσεως Ὀδῶν καὶ Οἰκοδομῶν (Τροποποιητικοὶ) Κανονισμοὶ τοῦ 1979 καὶ θὰ ἀναγινώσκωνται ὁμοῦ μετὰ τῶν περὶ Ρυθμίσεως Ὀδῶν καὶ Οἰκοδομῶν Κανονισμῶν (ἐν τοῖς ἐφεξῆς ἀναφερομένων ὡς «οἱ βασικοὶ κανονισμοί»).

2. Ὁ Κανονισμὸς 2 τῶν βασικῶν κανονισμῶν διὰ τοῦ παρόντος τροποποιεῖται ὡς ἀκολούθως:

(α) Διὰ τῆς διαγραφῆς τοῦ ἐν αὐτῷ ὀρισμοῦ τοῦ ὄρου «κατοικήσιμον δωμάτιον» καὶ τῆς ἀντικαταστάσεώς του διὰ τοῦ ἀκολούθου νέου ὀρισμοῦ:

«κατοικήσιμον δωμάτιον» σημαίνει δωμάτιον οἰκοδομηθὲν ἢ διασκευασθὲν πρὸς χρῆσιν ὡς δωμάτιον ἡμερινῆς διαμονῆς ἢ ὕπνου καὶ περιλαμβάνει δωμάτιον ἐργασίας»

- (β) διὰ τῆς ἐν αὐτῷ προσθήκης τοῦ ἀκολουθοῦ νέου ὀρισμοῦ εὐθύς μετὰ τὸν ὀρισμὸν τοῦ ὅρου «βιομηχανικὴ οἰκοδομῆ»:
- «'βοηθητικὴ οἰκοδομῆ' σημαίνει οἰκοδομὴν ἐντὸς τεμαχίου ἐπὶ τοῦ ὁποίου ἴσταται κυρίως οἰκοδομῆ, ἐξαιρουμένου τοῦ περιτειχίσματος, ἢ ὁποία εἶναι βοηθητικὴ ἢ ὑποκειμένη εἰς τὴν κυρίως οἰκοδομὴν καὶ ἢ ὁποία χρησιμοποιεῖται ἐν σχέσει μὲ τὴν κυρίως οἰκοδομὴν ἀλλὰ δὲν ἀποτελεῖ κεχωρισμένην ἰδιοκτησίαν»·
- (γ) διὰ τῆς ἐν αὐτῷ προσθήκης τοῦ ἀκολουθοῦ νέου ὀρισμοῦ εὐθύς μετὰ τὸν ὀρισμὸν τοῦ ὅρου «κυβικὴ χωρητικότης»:
- «'κυρίως οἰκοδομῆ' σημαίνει οἰανδήποτε οἰκοδομὴν, ἐξαιρουμένου τοῦ περιτειχίσματος καὶ τῆς βοηθητικῆς οἰκοδομῆς, ἢ ὁποία ἀποτελεῖ τὴν κυρίως οἰκοδομὴν ἔξ' οἰουδήποτε τεμαχίου»· καὶ
- (δ) διὰ τῆς ἐν αὐτῷ προσθήκης τοῦ ἀκολουθοῦ νέου ὀρισμοῦ εὐθύς μετὰ τὸν ὀρισμὸν τοῦ ὅρου «ὄχετός»:
- «'περιτειχίσμα' σημαίνει οἰανδήποτε κατασκευὴν χρησιμοποιοῦμένην ἢ σκοπούμενην ὅπως χρησιμοποιηθῆ διὰ νὰ ἐσωκλείσῃ ἢ ὀριοθετήσῃ οἰανδήποτε γῆν»·
3. Ὁ Κανονισμὸς 3 τῶν βασικῶν κανονισμῶν τροποποιεῖται διὰ τῆς προσθήκης τῆς ἀκολουθοῦ νέας ὑποπαραγράφου εὐθύς μετὰ τὴν ὑποπαραγράφον (γ) αὐτοῦ:
- «(δ) εἰς τὴν περίπτωσιν διαχωρισμοῦ οἰκοδομῆς, ἐὰν ἀπαιτηθῆ ὑπὸ τῆς Ἀρμοδίας Ἀρχῆς, οἰασδήποτε ἀδείας οἰκοδομῆς καὶ πιστοποιητικῆς ἐγκρίσεως τῆς οἰκοδομῆς ὡς καὶ περιγραφῆς τῆς προτεινομένης χρήσεως τῶν ὑπὸ διαχωρισμὸν τμημάτων τῆς οἰκοδομῆς.»·
4. Ὁ Κανονισμὸς 4 τῶν βασικῶν κανονισμῶν τροποποιεῖται ὡς ἀκολουθῶς:
- (α) Διὰ τῆς ἐνθέσεως εὐθύς μετὰ τὴν λέξιν «ἰδιοκτήτην» (τετάρτη γραμμὴ) τῶν ἀκολουθῶν λέξεων:
- «ὅπως οἰονδήποτε συνεχόμενον τεμάχιον ἢ τεμάχια ἀνήκοντα εἰς τὸν ἴδιον ἰδιοκτήτην περιλαμβάνονται εἰς τὴν αἴτησιν,»· καὶ
- (β) διὰ τῆς διαγραφῆς τῆς ἐν αὐτῷ ἐπιφυλάξεως καὶ τῆς ἀντικαταστάσεως αὐτῆς ὑπὸ τῆς ἀκολουθοῦ νέας ἐπιφυλάξεως:
- «Νοεῖται ὅτι ἡ Ἀρμοδία Ἀρχὴ δύναται, ἐν πάσῃ περιπτώσει καθ' ἣν θεωρεῖ ὅτι εἶναι δίκαιον νὰ πράξῃ οὕτω καὶ ἰκανοποιεῖται ὅτι δὲν εἶναι ἐπιζήμιον διὰ τὴν κατάλληλον ἀνάπτυξιν τῆς περιοχῆς, νὰ μὴν ἀπαιτήσῃ τὴν ἐφαρμογὴν τῶν ἀνωτέρω διατάξεων ἀναφορικῶς πρὸς τὸ ἐμβαδὸν καὶ τὴν πρόσοψιν τοῦ οἰκοπέδου.»·
5. Ἡ παράγραφος (1) τοῦ Κανονισμοῦ 5 τῶν βασικῶν κανονισμῶν τροποποιεῖται ὡς ἀκολουθῶς:
- (α) Διὰ τῆς διαγραφῆς τῆς ὑποπαραγράφου (ιι) τῆς παραγράφου (γ) καὶ τῆς ἀντικαταστάσεως αὐτῆς ὑπὸ τῆς ἀκολουθοῦ νέας ὑποπαραγράφου:
- «(ιι) τὴν προσπέλασιν τοῦ οἰκοπέδου ἐπὶ δημοσίᾳ ὁδοῦ ὡς προνοεῖται ὑπὸ τοῦ Μέρους VIB»· καὶ
- (β) διὰ τῆς προσθήκης τῆς ἀκολουθοῦ νέας παραγράφου εὐθύς μετὰ τὴν παράγραφον (5):
- «(6) Ὅσακις ὑποβάλλεται αἴτησις δι' ἀνέγερσιν, καταδάφειον ἢ κατασκευὴν οἰασδήποτε οἰκοδομῆς, ἢ διὰ τρο-

ποίησιν, προσθήκην ή έπισκευήν οίασδήποτε οικόδομησ, ή όποία έπηρεάζει δύο ή πλείονα τεμάχια κεχωρισμένως έγγεγραμμένα, ή 'Αρμοδία 'Αρχή δύναται, δι' όρου έν τη άδεία, νά άπαιτήσει όπως μερικά έξ αυτών, ή άπαντα, συγχωνευθούν εις έν τεμάχιον.».

6. 'Ο Κανονισμός 6 των βασικών κανονισμών τροποποιείται ώς άκολουθως:

(α) Διά της διαγραφής των λέξεων «ποσοστιάων αναλογιών» εις την πρώτην παράγραφον της έπιφυλάξεως (δευτέρα γραμμή) της ύποπαράγραφου (γ) της παραγράφου (1) και της άντικαταστάσεως αυτών υπό των λέξεων «έπιτρεπομένων ποσοστιάων αναλογιών διά τό ισόγειον»:

(β) διά της προσθήκης ευθύς μετά την δευτέραν παράγραφον της έπιφυλάξεως της ύποπαράγραφου (γ) της παραγράφου (1), της άκολουθου νέας παραγράφου:

«(ιι) έκ του ποσοστού του καλυπτομένου υπό του ισογείου βιομηχανικής οικόδομησ ποσοστόν μή υπερβαίνον τά 25% δύναται νά καλύπτεται υπό βοηθητικών οικόδομών άνεγειρομένων έν σχέσει με την βιομηχανικήν οικόδομήν και εις ουδεμίαν περίπτωσην τό τοιούτον ποσοστόν νά υπερβαίνη τά 10% του έμβαδου του τεμαχίου.»

(γ) διά της έκ της παραγράφου (2) αυτού (τρίτη γραμμή) διαγραφής των λέξεων «ή ώς δημοσία οικόδομή»:

(δ) διά της έκ της παραγράφου (3) αυτού (13η, 14η και 15η γραμμάι) διαγραφής των λέξεων «κειμένη έκτός των ζωνών των δυνάμει του άρθρου 14 του Νόμου καθοριζομένων μόνον δι' άποθήκας ή βιομηχανικάσ οικόδομάσ ή άμφότερας»:

(ε) διά της προσθήκης της άκολουθου νέας έπιφυλάξεως ευθύς μετά την παράγραφον (3) αυτού:

«Νοείται ότι—

(α) Προεξοχαί υπεράνω εισόδων ξενοδοχείων δύναται νά άνεγείρωνται εις άπόστασιν έλάσσονα των 10 ποδών από οιονδήποτε όριον του τεμαχίου και ή κάλυψις τούτων δέν θα ύπολογίζεται διά σκοπούσ ύπολογισμού του συντελεστού δομήσεως νοουμένου ότι ίκανοποιούνται αί άκόλουθοι διατάξεις:

(ι) Προεξοχαί αί όποια προορίζονται νά καλύψουν χώρους χρησιμοποιουμένους μόνον υπό πεζών δέν θα υπερβαίνουν τούς 10 πόδας εις ύψος.

(ιι) Προεξοχαί προοριζόμεναι νά καλύψουν χώρους χρησιμοποιουμένους υπό όχημάτων δέν θα υπερβαίνουν τούς 14 πόδας εις ύψος.

(β) Ουδεμία βοηθητική οικόδομή θα κείται εις άπόστασιν έξ οίασδήποτε όδου έλάσσονα της έπιτρεπομένησ κατωτέρας άποστάσεως της κυρίως οικόδομησ από την ίδιαν όδόν και ή άρμοδία 'Αρχή δύναται νά αύξήση την τριαύτην άπόστασιν προς τό συμφέρον του χαρακτηρος, των άνέσεων και της όμοιομορφιάσ της οικόδομικήσ αναπτύξεως εις την περιοχήν.

(γ) Ουδείς εξώστης ή άλλη προεξοχή κυρίως οικοδομής μεταξύ της κυρίως οικοδομής και της οδού, ή οποία θα ήτο έπιτρεπτή υπεράνω οδού δυνάμει του Μέρους VI των παρόντων Κανονισμών θα θεωρηθεί, διά τους σκοπούς της παρούσης παραγράφου του παρόντος Κανονισμού, ως μέρος της κυρίως οικοδομής, εκτός εάν ή άρμοδια Άρχή θεωρή ότι τούτο θα άποβή έπιζήμιον εις τον χαρακτηρα ή την όμοιομορφίαν του μέρους της οδού έπί του όποιου εφάπτεται ή οικοδομή.»

(στ) διά της προσθήκης των ακόλουθων νέων παραγράφων εϋθύς μετά την παράγραφον (6) αυτού:

«(7) Οίοσδήποτε όριζόντιος διαχωρισμός οίασδήποτε οικοδομής ό όποιος δημιουργεί πρόσθετον έμβασδόν όροφων θα θεωρηθεί ως πρόσθετος όροφος άνεξαρτήτως του τρόπου προσβάσεως εις αυτόν:

Νοείται ότι εάν ό όριζόντιος διαχωρισμός συνίσταται εκ μεσοπατώματος έντός ίσογείου δωματίου οίασδήποτε οικοδομής ή έξώστου θεάτρου, οϋτος δέν άποτελεί πρόσθετον όροφον εάν ίκανοποιή τας κάτωθι διατάξεις:

- (i) Το έμβασδόν τοιούτου μεσοπατώματος ή έξώστου θεάτρου όμοϋ μετά του όριζοντίου έμβασδού του μέρους του κλιμακοστασίου τό όποιον εύρίσκεται έντός του ρηθέντος δωματίου και παρέχει πρόσθασιν προς τό μεσοπάτωμα ή τον έξώστην θεάτρου δέν θα υπερβαίνη τά 50% του έμβασδού του ρηθέντος δωματίου.
- (ii) Ό χώρος κάτωθεν του μεσοπατώματος ή έξώστου θεάτρου ίκανοποιεί τας προνοίας των παρόντων Κανονισμών ως εάν άπετέλει ξεχωριστόν δωμάτιον χρησιμοποιούμενον διά τον ίδιον σκοπόν.

(8) Μεσοπάτωμα έντός ίσογείου δωματίου δέον ώσαύτως νά ίκανοποιή τας κάτωθι διατάξεις:

- (α) Ό χώρος υπεράνω του μεσοπατώματος θα χρησιμοποιήται άποκλειστικώς δι' άποθηκευτικούς σκοπούς σχετιζόμενους με την χρήσιν του ύπολοίπου μέρους του δωματίου.
- (β) Έάν σκοπός της άνεγέρσεως του μεσοπατώματος είναι ή έξυπηρέτησις ίσογείου χώρου και ή πρόσθασιν προς τούτο είναι μέσω του ίσογείου τό έμβασδόν αυτού δέν θα ύπολογίζεται εις τον συντελεστήν δομήσεως.
- (γ) Το έμβασδόν τό όποιον καλύπτει δύναται νά υπερβαίνη τά 50% του ίσογείου έσωκλείστου χώρου με τον όποιον σχετίζεται διά του ποσοστού καλύψεως του εύρισκομένου υπεράνω οίωνήποτε χώρων χρησιμοποιούμενων διά σκοπούς σταθμεύσεως.
- (δ) Οίαδήποτε υπέρθασιν πέραν των 50% θα ύπολογίζεται εις τον συντελεστήν δομήσεως, αλλά ό χώρος κάτωθεν τούτου ό όποιος χρησιμοποιείται διά σκοπούς σταθμεύσεως δέν θα ύπολογίζεται εις τον συντελεστήν δομήσεως.»

7. Ό Κανονισμός 8 των βασικών κανονισμών τροποποιείται ως ακόλουθως:

- (α) Διά της προσθήκης της ακόλουθου νέας έπιφυλάξεως εϋθύς μετά την παράγραφον (1) αυτού:

«Νοείται ότι, εις την περίπτωση κατασκευασμένου δωματίου χρησιμοποιούμενου ως δωματίου εργασίας, ή αρμοδία Αρχή δύναται να μην απαιτήσει την εφαρμογήν της ως άνω προϋποθέσεως εάν είναι ικανοποιημένη ότι παρέχεται αποτελεσματικός αερισμός διά μηχανικῶν μέσων ή άλλως πως.» και

- (β) διά της προσθήκης τῆς ἀκολουθου νέας παραγράφου εὐθὺς μετὰ τὴν ἐπιφύλαξιν τῆς παραγράφου (3) αὐτοῦ:

«(4) Οὐδὲν δωμάτιον χρησιμοποιούμενον συστηματικῶς ἢ κατὰ διαστήματα ὡς ὑπνοδωμάτιον θὰ ἔχη ὀριζοντίαν διάστασιν ἐλάσσονα τῶν 8 ποδῶν.»

8. Διὰ τῆς ἐνθέσεως, εὐθὺς μετὰ τὸν βασικὸν κανονισμὸν 15 τῶν ἀκολουθῶν νέων Μερῶν καὶ Κανονισμῶν:

«Μέρος VIA.—ΠΕΡΙΤΕΙΧΙΣΜΑΤΑ

15A. Εἰς ἀπάσας τὰς περιπτώσεις ἢ ἀρμοδία Αρχή πρὸς τὸν σκοπὸν διατηρήσεως τοῦ πρέποντος χαρακτήρος τῆς περιοχῆς καὶ διαφυλάξεως τῆς ὁρατότητος, δύναται, δι' ὄρου ἐν τῇ ἀδείᾳ, νὰ καθορίζη τὸν τύπον, τὸν σχεδιασμὸν καὶ τὴν ἐμφάνισιν τοῦ περιτειχίσματος.

Μέρος VIB.—ΠΡΟΣΠΕΛΑΣΙΣ

15B (1) Οὐδεμία ἀνεγερσις νέας οἰκοδομῆς δύναται νὰ γίνῃ ἐκτὸς ἐὰν τὸ τεμάχιον γῆς ἐπὶ τοῦ ὁποίου ἡ οἰκοδομὴ θὰ ἀνεγερθῆ ἐφάπτεται δημοσίας ὁδοῦ ἐγγεγραμμένης ἐν τοῖς βιβλίοις τοῦ Ἐπαρχιακοῦ Κτηματολογίου καὶ ικανοποιούσης τὴν ἀρμοδίαν Αρχήν:

Νοείται ὅτι, ἡ ἀρμοδία Αρχή, τῇ ἐγκρίσει τοῦ ἀρμοδίου Ὑπουργοῦ δύναται, εἰς καταλλήλους περιπτώσεις, νὰ ἐπιτρέψῃ τὴν ἀνεγερσιν τοιαύτης οἰκοδομῆς ἐπὶ τεμαχίου γῆς ἔχοντος ὡς προσπέλασιν δικαίωμα διόδου μήκους περίξ τῶν 300 ποδῶν καὶ πλάτους οὐχὶ ὀλιγωτέρου τῶν 12 ποδῶν.

(2) Ἡ ἀρμοδία Αρχή δύναται, δι' ὄρου ἐν τῇ ἀδείᾳ, νὰ ἀπαιτήσει τὴν διεύρυνσιν τοῦ δικαιώματος διόδου καὶ εἰς οὐδεμίαν περιπτώσιν ἢ τοιαύτην διεύρυνσιν θὰ ὑπερβαίῃ τοὺς 10 πόδας πέραν τοῦ ἀρχικοῦ πλάτους τοῦ δικαιώματος διόδου.»

9. Ὁ Κανονισμὸς 31 τῶν βασικῶν κανονισμῶν τροποποιεῖται ὡς ἀκολουθῶς:

- (α) Διὰ τῆς διαγραφῆς τῆς πρώτης ἐπιφυλάξεως τῆς ὑποπαραγράφου (α) αὐτοῦ καὶ τῆς ἀντικαταστάσεως αὐτῆς ὑπὸ τῆς ἀκολουθου νέας ἐπιφυλάξεως:

«Νοείται ὅτι, εἰς τὴν περίπτωση ἀποχωρητηρίου, ὑδραυλικῆς ἀποχετεύσεως κατασκευασμένου ἢ τοποθετημένου ἐν σχέσει μὲ οἰκονομῆν οἰκοδομῆν, ἡ ἀρμοδία Αρχή δύναται νὰ μην ἀπαιτήσει τὴν εφαρμογήν τῆς ὡς ἄνω προϋποθέσεως εάν εἶναι ικανοποιημένη ὅτι παρέχεται αποτελεσματικός αερισμός διά μηχανικῶν μέσων ἢ άλλως πως:» και

- (β) διὰ τῆς προσθήκης τῆς ἀκολουθου νέας ὑποπαραγράφου εὐθὺς μετὰ τὴν ὑποπαραγράφον (δ) αὐτοῦ:

«(ε) συνοδεύεται ὑπὸ ἐγκαταστάσεως ἐπαρκῶν διευκολύνσεων διὰ πλῦσιν χειρῶν πρὸς ἰκανοποίησιν τῆς ἀρμοδίας Αρχῆς.»

