

Ο ΠΕΡΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΝΟΜΟΣ

(Νόμοι 90 του 1972, 56 του 1982, 7 του 1990, 28 του 1991, 91(1) του 1992, 55(1) του 1993, 72(1) του 1998, 59(1) του 1999, 142(1) του 1999 και 241(1) του 2002)

ΕΝΤΟΛΗ αρ . 1 του 2005, Σύμφωνα με το άρθρο 6

Προκατασκευασμένες και ξύλινες προκατασκευασμένες οικοδομές

Ο Υπουργός Εσωτερικών , ασκώντας τις εξουσίες που του παρέχει το άρθρο 6 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου , εκδίδει την παρούσα Εντολή , με σκοπό τον καθορισμό ενιαίας πολιτικής σε ότι αφορά την έκδοση πολεοδομικής άδειας για προκατασκευασμένες και ξύλινες προκατασκευασμένες οικοδομές , για την προστασία των ανέσεων και της ασφάλειας των κατοίκων και για την επίτευξη πολεοδομικών , αρχιτεκτονικών και περιβαλλοντικών στόχων που επιδιώκονται μέσω της εφαρμογής του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου και των σχετικών Κανονισμών και Διοικητικών Πράξεων:

1. Ορισμοί

Προκατασκευασμένη Οικοδομή θεωρείται κάθε οικοδομή της οποίας τα φέροντα στοιχεία ή / και τα δομικά στοιχεία πλήρωσης συναρμολογούνται. Ο ορισμός καλύπτει και τις ξύλινες προκατασκευασμένες οικοδομές.

Διευκρινίζεται ότι, ξύλινη προκατασκευασμένη οικοδομή θεωρείται κάθε οικοδομή που κατασκευάζεται κατά κύριο λόγο από εμφανή ξυλεία (φέρων οργανισμός, τοιχοποιίες, στέγες, κ.ο.κ.)

2. Χωροθέτηση

2.1. Προκατασκευασμένη οικοδομή (εξαιρουμένης της ξύλινης προκατασκευασμένης οικοδομής) είναι δυνατό να χωροθετηθεί σύμφωνα με τις αναφερόμενες στη χρήση της οικοδομής, πρόνοιες του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης, με εξαίρεση τις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα, τα ιστορικά ή παραδοσιακά κέντρα / πυρήνες των οικισμών και τα καθορισμένα Προστατευόμενα Τοπία.

2.2. Ξύλινη προκατασκευασμένη οικοδομή με εμφανή επίπεδη ξύλινη συμπαγή τοιχοποιία στις εξωτερικές όψεις, είναι δυνατό να χωροθετηθεί σύμφωνα με τις αναφερόμενες στη χρήση, πρόνοιες του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης, με εξαίρεση τις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα, τα ιστορικά ή παραδοσιακά κέντρα / πυρήνες των οικισμών και τα καθορισμένα Προστατευόμενα Τοπία. Κατά την εξέταση της χωροθέτησης θα λαμβάνεται υπόψη το αθροιστικό αποτέλεσμα τέτοιων αναπτύξεων, εκτός αν η ανάπτυξη είναι ενιαία και ολοκληρωμένη και δημιουργεί ένα αρμονικό σύνολο, όπως και οι επιπτώσεις στη φυσιογνωμία του τοπίου και της αισθητικής του. Σε ορισμένες περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιδιώκει τη μείωση ενδεχόμενων επιπτώσεων στη φυσιογνωμία της περιοχής, με την επιβολή όρων που θα αφορούν τον κατάλληλο χρωματισμό των εξωτερικών επιφανειών της οικοδομής.

2.3. Ξύλινη προκατασκευασμένη οικοδομή με στρογγυλούς κορμούς δέντρων στις εξωτερικές όψεις, θα επιτρέπεται μόνο σε ορεινές, ημιορεινές και άλλες περιοχές με δασικό περιβάλλον ή φυσιογνωμία. Γενικά δεν θα επιτρέπεται η ανέγερση τέτοιων οικοδομών στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης, σε παραλιακές περιοχές και σε Προστατευόμενα Τοπία, εκτός αν αυτές έχουν δασική φυσιογνωμία. Νοείται ότι τέτοιες οικοδομές δεν θα επιτρέπονται στον παραδοσιακό πυρήνα κοινοτήτων. Κατά την εξέταση της χωροθέτησης θα λαμβάνεται υπόψη το αθροιστικό αποτέλεσμα τέτοιων αναπτύξεων, εκτός αν η ανάπτυξη είναι ενιαία και ολοκληρωμένη και δημιουργεί ένα αρμονικό σύνολο, όπως και οι επιπτώσεις στη φυσιογνωμία του τοπίου και της αισθητικής του. Σε ορισμένες περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιδιώκει τη μείωση ενδεχόμενων επιπτώσεων στη φυσιογνωμία της περιοχής, με την επιβολή κατάλληλων όρων.

3. Αισθητική της προκατασκευασμένης ή ξύλινης προκατασκευασμένης οικοδομής και ένταξη στο περιβάλλον

Θα ισχύουν όλες οι σχετικές με την αισθητική οικοδομών, πρόνοιες των δημοσιευμένων Σχεδίων Ανάπτυξης. Ειδικότερα θα απαιτούνται τα ακόλουθα:

(α) Υψηλή αισθητική ποιότητα της οικοδομής.

(β) Η κλίμακα, η μορφολογία και τα υλικά της οικοδομής πρέπει να εναρμονίζονται με τον τοπικό χαρακτήρα. Ιδιαίτερη προσοχή θα δίνεται στην κλίση της στέγης, η οποία πρέπει να συνάδει με την κλίση των στεγών της κυπριακών παραδοσιακών οικοδομών και να μην υπερβαίνει τις 35 μοίρες.

(γ) Η οικοδομή πρέπει να προσαρμόζεται με ευαισθησία στην τοπογραφία της περιοχής.

Συμμόρφωση με Νομοθεσίες και τεχνικές προδιαγραφές

4. Κάθε προκατασκευασμένη οικοδομή θα συμμορφώνεται με τις πρόνοιες του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου και τους σχετικούς Κανονισμούς, καθώς και τους περί Βασικών Απαιτήσεων που πρέπει να πληρούν Καθορισμένες Κατηγορίες Προϊόντων Νόμους του 2002 και 2003 και τους περί Βασικών Απαιτήσεων (Προϊόντα Δομικών Κατασκευών) Κανονισμούς του 2003, ή τις μεταγενέστερες τροποποιήσεις τους. Η ανωτέρω συμμόρφωση θα ελέγχεται στο στάδιο της άσκησης οικοδομικού ελέγχου από τις αρμόδιες αρχές.

5. **Εξαιρέσεις**

Οι πρόνοιες της παρούσας Εντολής δεν θα εφαρμόζονται στις ακόλουθες περιπτώσεις:

(α) Βιομηχανικές και βιοτεχνικές οικοδομές εντός καθορισμένων Βιομηχανικών και Βιοτεχνικών Ζωνών.

(β) Κτηνοτροφικά υποστατικά.

(γ) Μικρές προκατασκευασμένες οικοδομές κήπου, οι οποίες λόγω του μεγέθους τους δεν μπορούν να μετατραπούν σε κατοικήσιμους χώρους.

6. **Μεταβατικές ρυθμίσεις**

Αίτηση για οικοδομή που εμπίπτει στις πρόνοιες της παρούσας Εντολής και εκκρεμεί στην Πολεοδομική Αρχή θα εξετασθεί με βάση τις πρόνοιες της παρούσας.

Ακύρωση των Εντολών 1 του 1992 και 2 του 2001

7. Η παρούσα Εντολή αντικαθιστά τις Εντολές 1 του 1992 και 2 του 2001, οι οποίες καταργούνται με τη δημοσίευση της παρούσας.