



Κ.Χ.Τ.5.19.01.02

Αρ.Τηλ: 22804915

Αρ. Φαξ:22804909

Ιστοσελίδα: www.moi.gov.cy/dls

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

ΤΜΗΜΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΚΑΙ ΧΩΡΟΜΕΤΡΙΑΣ

1455 ΛΕΥΚΩΣΙΑ

1 Σεπτεμβρίου 2011

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ Αρ.: 851

Επαρχιακούς Κτηματολογικούς Λειτουργούς,

**ΘΕΜΑ: Εξώστες – Αρχιτεκτονικές Λεπτομέρειες –
Εγγραφή/Σχεδίαση στα Ειδικά Σχέδια.**

Τελευταία υποβάλλονται από Λειτουργούς που χειρίζονται υποθέσεις οριζόντιας διαίρεσης, ερωτήματα αναφορικά με τη σχεδίαση ή/ και εγγραφή των βάσεων από μπετόν, που υπάρχουν στους εξωτερικούς τοίχους των οικοδομών, για τοποθέτηση των κομπρεσόρων (αεροσυμπιεστών).

2. Η απάντηση στα ερωτήματα αυτά εξαρτάται, από το κατά πόσο οι βάσεις αυτές αποτελούν «εξώστες» ή όχι. Για το λόγο αυτό, επισυνάπτω φωτοτυπία του Παραρτήματος Α, των Παραρτημάτων Τοπικών Σχεδίων, όπου δίδεται η ερμηνεία όρων που χρησιμοποιούνται στα Τοπικά Σχέδια.

3. Στις περιπτώσεις που οι βάσεις αυτές αποτελούν «εξώστες», αποτελούν μέρος της μονάδας και θα πρέπει να σχεδιάζονται, και το εμβαδό τους να συνυπολογίζεται στο εμβαδό της μονάδας. Για να αποτελούν «εξώστες », πρέπει σύμφωνα με την ερμηνεία του όρου: *«να είναι βατή προεξοχή στην εξωτερική πλευρά ορόφου οικοδομής, (περιλαμβανομένης και τυχόν κάλυψής της), με δύο τουλάχιστον εξωτερικές πλευρές του ελεύθερες, πάνω στις οποίες υπάρχει στηθαίο, κιγκλίδωμα ή άλλου είδους περίφραξη και που επικοινωνεί με το εσωτερικό συνεχόμενου ορόφου οικοδομής μέσω θύρας, διαμέσου καλυμμένης βεράντας ή μη, και που χρησιμοποιείται για καθιστικούς σκοπούς ή / και για αναψυχή. Στον όρο δεν περιλαμβάνεται εξώστης που είναι κοινά γνωστός ως «κιάσκι».*

4. Στις περιπτώσεις που δεν τηρούνται οι πιο πάνω προϋποθέσεις, οι βάσεις αυτές δεν θεωρούνται ότι αποτελούν «εξώστες». Θεωρούνται κατά την άποψή μας, απλά αρχιτεκτονική λεπτομέρεια, η οποία δεν σχεδιάζεται στα ειδικά σχέδια και αποτελεί μέρος της κοινόκτητης ιδιοκτησίας. Το ίδιο ισχύει και στις περιπτώσεις που μπορεί να έχουμε ανθώνες, ή παρόμοια διακοσμητικά.

(ΜΩΥΣΗΣ ΤΑΡΤΙΟΥ)
Για Διευθυντή

Κοιν: - Πρώτους Κτηματολογικούς Λειτουργούς
- Ανώτερους Κτηματολογικούς Λειτουργούς
- Κτηματολογικούς Λειτουργούς Κεντρικών Γραφείων
- Συντονιστή Λειτουργικής Υποστήριξης Σ.Π.Γ.
- Συντονιστή Μάθησης.

«εξώστης» σημαίνει βαθιά προεξοχή στην εξωτερική πλευρά ορόφου οικοδομής (περιλαμβανομένης και τυχόν κάλυψης της), με δύο τουλάχιστον εξωτερικές πλευρές του ελεύθερες, πάνω στις οποίες υπάρχει στηθαίο, κιγκλίδωμα ή άλλου είδους περίφραξη και που επικοινωνεί με το εσωτερικό συνεχόμενου ορόφου οικοδομής μέσω θύρας, διαμέσου καλυμμένης βεράντας ή μη, και που χρησιμοποιείται για καθιστικούς σκοπούς ή/και για αναψυχή. Στον όρο δεν περιλαμβάνεται εξώστης που είναι κοινά γνωστός ως «κίοςκι».

«επιηρεασμός των ανέσεων περιοχής» σημαίνει το δυσμενή επιηρεασμό των συνθηκών διαβίωσης των ατόμων που κατοικούν, εργάζονται ή παραθερίζουν σε μια περιοχή ή το δυσμενή επιηρεασμό παρακείμενης χρήσης σε βαθμό που υπερβαίνει το όριο του λογικά και γενικά αποδεκτού, ως αποτέλεσμα της δημιουργίας ή αναμενόμενης δημιουργίας θορύβου, καπνού, κονιορτού, οσμών, δονήσεων, ηχορύπανσης ή άλλης ρύπανσης ή μόλυνσης του περιβάλλοντος, συνθηκών κυκλοφοριακής ανασφάλειας ή συμφόρησης ή αισθητικού, κοινωνικού, πολιτιστικού ή άλλου υποβιβασμού του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος από υφιστάμενη ή προτεινόμενη ανάπτυξη.

«επιχείρηση Ειδικών Υπηρεσιών» σημαίνει κάθε οικοδομή ή άλλη ακίνητη ιδιοκτησία που χρησιμοποιείται για εργασία σε σχέση με σταθμό οχημάτων ταξί, σταθμό μεταφοράς δεμάτων ή ενοικίασης αυτοκινήτων, ή επιχείρηση στοιχημάτων.

«ζώνη» σημαίνει ζώνη που καθορίστηκε με βάση τις διατάξεις του άρθρου 14(1) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου ή με βάση τις πρόνοιες Σχεδίου Ανάπτυξης κατά την έννοια του άρθρου 85(2) του Νόμου.

«ιδιωτική οδός» σημαίνει οποιανδήποτε οδό που δεν είναι «δημόσια οδός».

«ισόγειο» σημαίνει το χαμηλότερο όροφο οικοδομής, άλλο από υπόγειο.

«ιχθυοτροφική ανάπτυξη» σημαίνει ιχθυοτροφείο και περιλαμβάνει τους ανάλογους χώρους διαλογής, πλυσίματος, καθαρισμού, συσκευασίας και αποθήκευσης ιχθυοτροφικών προϊόντων, γραφεία του προσωπικού, άλλες βοηθητικές αίθουσες, και δυνατό να περιλαμβάνει και κατοικία για τη διαμονή του φύλακα. Περιλαμβάνονται επίσης και οποιαδήποτε έργα εκτελούνται σε υδάτινες επιφάνειες και τα οποία είναι αναγκαία για τη λειτουργία του ιχθυοτροφείου.

«καθαρό εμβαδόν τεμαχίου» σημαίνει το εμβαδόν του τεμαχίου όπως αυτό θα προκύψει μετά από παραχώρηση τμημάτων γης για σκοπούς ρύθμισης της ανάπτυξης (δρόμων ή άλλων προσβάσεων, ανοικτού δημόσιου χώρου, κλπ.).

«καλυμμένη βεράντα» σημαίνει καλυμμένο βιατό χώρο άλλο ή εξώστη, που είναι συνεχόμενος ισόγειο ή ορόφου οικοδομής, με μια τουλάχιστον πλευρά του ελεύθερη, πάνω στην οποία θα υπάρχει στηθαίο, κιγκλίδωμα ή περίφραξη άλλου τύπου και που επικοινωνεί με το εσωτερικό συνεχόμενου ορόφου οικοδομής μέσω θύρας και χρησιμοποιείται για σκοπούς καθιστικού ή αναψυχής.

«κατάστημα» σημαίνει κάθε οικοδομή ή άλλη ακίνητη ιδιοκτησία που χρησιμοποιείται για λιανικό εμπόριο ή λιανική πώληση αγαθών και περιλαμβάνει κάθε οικοδομή ή άλλη ακίνητη ιδιοκτησία που χρησιμοποιείται ως κουρείο ή κομμωτήριο, ή για την παραλαβή αγαθών για πλύση, καθαρισμό ή επιδιόρθωση, δεν περιλαμβάνει όμως οικοδομή ή άλλη ακίνητη ιδιοκτησία που χρησιμοποιείται ως