

Ο ΠΕΡΙ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΝΟΜΟΣ  
(ΝΟΜΟΙ 240(Ι) ΤΟΥ 2002, 37(Ι) ΤΟΥ 2014 ΚΑΙ 47(Ι) ΤΟΥ 2014)

## Διάταγμα σύμφωνα με το άρθρο 3(1)

Το Υπουργικό Συμβούλιο, ασκώντας τις εξουσίες που του παρέχονται σύμφωνα με το άρθρο 3 του περί Διατηρητέων Οικοδομών Νόμου, καθορίζει τις ακόλουθες περιοχές ως Περιοχές Δέκτες, στις οποίες θα επιτρέπεται η μεταφορά συντελεστή δόμησης από διατηρητέες οικοδομές (για την κάθε περιοχή αναφέρεται το ανώτατο ποσοστό αύξησης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης, το οποίο μπορεί να δομηθεί με μεταφερόμενο εμβαδόν):

- (α) Αστικό Εμπορικό Κέντρο, Κεντρική Εμπορική Περιοχή και Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή των Τοπικών Σχεδίων Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου, με αύξηση της τάξης του 25% του ισχύοντος συντελεστή δόμησης.
- (β) Ζώνες Δημόσιων και άλλων Αστικών Χρήσεων των Τοπικών Σχεδίων Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου, με αύξηση της τάξης του 20% του ισχύοντος συντελεστή δόμησης.
- (γ) Περιφερειακά και Τοπικά Εμπορικά Κέντρα των Τοπικών Σχεδίων Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου, με αύξηση της τάξης του 20% του ισχύοντος συντελεστή δόμησης.
- (δ) Άξονες Εμπορικής Δραστηριότητας όλων των Κατηγοριών των Τοπικών Σχεδίων Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου, με αύξηση της τάξης του 20% του ισχύοντος συντελεστή δόμησης.
- (ε) Μικτές Ζώνες Κατοικίας και Γραφείων των Τοπικών Σχεδίων Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου 20%.
- (στ) Μικτές Βιομηχανικές Ζώνες / Ζώνες Οικονομικών Δραστηριοτήτων, Ειδικές Περιοχές και Ζώνες Ειδικών Χρήσεων των Τοπικών Σχεδίων Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου, με αύξηση της τάξης του 15% του ισχύοντος συντελεστή δόμησης.
- (ζ) Τουριστικές Ζώνες των Σχεδίων Ανάπτυξης, με αύξηση της τάξης του 15% του ισχύοντος συντελεστή δόμησης.
- (η) Οικιστικές και Αγροτικές Ζώνες των Τοπικών Σχεδίων Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου, με αύξηση μέχρι και 10% περίπου του ισχύοντος συντελεστή δόμησης για Ζώνες με συντελεστή μικρότερο του 0,60:1 και 5% περίπου για Ζώνες με συντελεστή ίσο ή μεγαλύτερο του 0,60:1, σε περίπτωση που η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι δεν επηρεάζονται αρνητικά οι ανέσεις των παρακείμενων ιδιοκτησιών. Εξαιρέση αποτελεί η περίπτωση που ο ιδιοκτήτης της οικοδομής δότη και δέκτη είναι ο ίδιος, οπότε η αύξηση είναι της τάξης του 20% του ισχύοντος συντελεστή δόμησης, με τους όρους που αναφέρονται στο άρθρο 11 του Νόμου.
- (θ) Τεμάχια που καθορίζονται ως Δέκτες με βάση το άρθρο 11 του Νόμου, με αύξηση της τάξης του 20% του ισχύοντος συντελεστή δόμησης.

2. Από τις αναφερόμενες Περιοχές Δέκτες εξαιρούνται οι πιο κάτω (λόγω του ότι τα πολεοδομικά και αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά τους είναι τέτοια που οποιοδήποτε επιπρόσθετο εμβαδόν δοθεί, πέραν του προκύπτοντος από τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης, θα δημιουργήσει σοβαρές επιπτώσεις στη φυσιογνωμία, τις ανέσεις της περιοχής και του περιβάλλοντος γενικότερα):

- (α) η Ζώνη T3β και T2β στο Δήμο Πέγειας,
- (β) η Ζώνη T3α στο Νέο Χωριό, και
- (γ) η Ζώνη T3δ2α και T4ε2α στην Πόλη Χρυσοχούς

3. Δεν επιτρέπεται η μεταφορά συντελεστή δόμησης σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα και σε Ιστορικές Παραδοσιακές Περιοχές, όπως ορίζονται στα Σχέδια Ανάπτυξης, καθώς και σε Ελεγχόμενες Περιοχές, όπως καθορίζονται με βάση το Νόμο περί Αρχαιοτήτων, εκτός σε τμήματά τους που ενδέχεται να υποδειχθούν σε Σχέδια Ανάπτυξης.

4. Διατηρητέα οικοδομή μπορεί να μεταφέρει συντελεστή δόμησης σε οποιοδήποτε καθορισμένες Περιοχές Δέκτες ή τεμάχια Δέκτες σύμφωνα με το άρθρο 11 του Νόμου.

5. Η μεταφορά χαρισμένου και υπολειπόμενου συντελεστή δόμησης ισχύει για όλες τις διατηρητέες οικοδομές παγκύπρια.

6. Σε περίπτωση που η χρήση του μεταφερόμενου εμβαδού από το τεμάχιο Δέκτης απαιτεί και αύξηση του επιτρεπόμενου αριθμού των ορόφων, η αρχιτεκτονική / πολεοδομική επίλυση του θέματος θα εξετάζεται από την Πολεοδομική Αρχή μέσα στα πλαίσια της χορήγησης πολεοδομικής άδειας, με στόχο να μην επηρεάζονται οι ανέσεις των παρακείμενων ιδιοκτησιών.

7. Σε περίπτωση που τεμάχια Δότη ή Δέκτη έχουν περισσότερους από ένα ιδιοκτήτη, είναι δυνατό οι ιδιοκτήτες μαζί ή χωριστά να ασκήσουν το κίνητρο της μεταφοράς συντελεστή δόμησης, ανάλογα με το ποσοστό που ο καθένας κατέχει στην ιδιοκτησία και χωρίς να αλλάζει το εγκεκριμένο μερίδιο της ιδιοκτησίας.

8. Σε περιπτώσεις που οικοδομές / τεμάχια έχουν εξαντλήσει ή των οποίων οι ιδιοκτήτες προτίθενται να εξαντλήσουν τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης τους ή και το ποσοστό που επιτρέπεται να δομηθεί με μεταφορά και έχει εξασφαλισθεί, κατόπιν Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου, πολεοδομική άδεια κατά παρέκκλιση των προνοιών του Σχεδίου Ανάπτυξης για αύξηση του συντελεστή δόμησης τους, η παρέκκλιση είναι δυνατό να υλοποιηθεί με μεταφορά συντελεστή δόμησης από διατηρητέα οικοδομή.

9. Σε περιπτώσεις όπου στα Σχέδια Ανάπτυξης ή / και σε ειδικές προς τούτο Αποφάσεις του Υπουργικού Συμβουλίου, προβλέπονται δυνατότητες αύξησης του συντελεστή δόμησης, χωρίς ειδική διαφορετική αναφορά, τότε είναι δυνατό η αύξηση αυτή, μέχρι των ορίων που επιτρέπουν οι εκάστοτε πολιτικές, να υλοποιηθεί με μεταφορά συντελεστή δόμησης από διατηρητέα οικοδομή.

10. Για τη χορήγηση άδειας μεταφοράς συντελεστή δόμησης, είναι αναγκαία η εξασφάλιση της απαιτούμενης πολεοδομικής άδειας για την οικοδομή Δέκτη με το επιπρόσθετο ζητούμενο εμβαδόν, σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, η οποία θα πρέπει να κατατεθεί με την αίτηση για μεταφορά συντελεστή δόμησης. Εννοείται ότι η πολεοδομική άδεια χορηγείται με όρο ότι δεν δύναται να υποβληθεί αίτηση για έκδοση της απαιτούμενης άδειας οικοδομής με βάση τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο, αν δεν διευθετηθεί η υπέρβαση του συντελεστή δόμησης με μεταφορά από διατηρητέα οικοδομή και την υποβολή των νέων τίτλων ιδιοκτησίας. Από την παρούσα πρόνοια εξαιρούνται:

- (α) Οι οικοδομές/τεμάχια Δέκτες, που σύμφωνα με Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, έχουν εξασφαλίσει επιπρόσθετο εμβαδόν δόμησης κατά παρέκκλιση των προνοιών του Σχεδίου Ανάπτυξης, με όρο τη διευθέτηση του εν λόγω εμβαδού με μεταφορά από διατηρητέα οικοδομή πριν την έκδοση της Πολεοδομικής Άδειας. Σε τέτοια περίπτωση, η διαδικασία χορήγησης άδειας μεταφοράς συντελεστή δόμησης και η έκδοση των νέων τίτλων ιδιοκτησίας θα προηγείται της εξασφάλισης της απαιτούμενης Πολεοδομικής Άδειας.
- (β) Υφιστάμενες οικοδομές Δέκτες με εμβαδόν δόμησης μεγαλύτερο από το επιτρεπόμενο, που έχουν εξασφαλίσει έγκριση σύμφωνα με την ισχύουσα Νομοθεσία, για νομιμοποίηση του επιπρόσθετου εμβαδού δόμησης, με όρο τη διευθέτηση του με μεταφορά από διατηρητέα οικοδομή, πριν την έκδοση του σχετικού Πιστοποιητικού Έγκρισης.
- (γ) Οικοδομές/τεμάχια Δέκτες που αιτούνται για αγορά επιπρόσθετου εμβαδού δόμησης, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του παρόντος Διατάγματος, το οποίο θα καλύπτεται εξ ολοκλήρου με μεταφορά **χαρισμένου** συντελεστή δόμησης από διατηρητέα οικοδομή. Διευκρινίζεται ότι το εν λόγω επιπρόσθετο εμβαδόν θα αξιοποιείται στα πλαίσια μελλοντικής παραχωρηθείσας πολεοδομικής άδειας για ανάπτυξη των υπό αναφορά τεμαχίων.

11. Η Κανονιστική Διοικητική Πράξη με αρ. 102/2012 που δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας με αρ. 4555 και ημερ. 23.3.2012, ακυρώνεται.