

Αριθμός 109

Ο ΠΕΡΙ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΝΟΜΟΣ
(ΝΟΜΟΙ 68(Ι) ΤΟΥ 1992, 71(Ι) ΚΑΙ 133(Ι) ΤΟΥ 1999)

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 των διατηρητέων οικοδομών (για την κάθε περιοχή αναφέρεται το ανώτατο ποσοστό αύξησης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης το οποίο μπορεί να δομηθεί με μεταφερόμενο εμβαδό):

- (α) Αστικό Εμπορικό Κέντρο και Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή των Τοπικών Σχεδίων Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου, με αύξηση της τάξης του 20% του ισχύοντος συντελεστή δόμησης.
- (β) Περιφερειακά και Τοπικά Εμπορικά Κέντρα των Τοπικών Σχεδίων Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου, με αύξηση της τάξης του 15% του ισχύοντος συντελεστή δόμησης.
- (γ) Άξονες Εμπορικής Δραστηριότητας των Τοπικών Σχεδίων Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου, με αύξηση της τάξης του 15% του ισχύοντος συντελεστή δόμησης.
- (δ) Τουριστικές Ζώνες, με αύξηση της τάξης του 10% του ισχύοντος συντελεστή δόμησης για ξενοδοχεία και τουριστικά διαμερίσματα και της τάξης του 15% για τις λοιπές χρήσεις.
- (ε) Οικιστικές και Αγροτικές Ζώνες των Τοπικών Σχεδίων Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου, με αύξηση μέχρι και 5% περίπου του ισχύοντος συντελεστή δόμησης για Ζώνες με συντελεστή μικρότερο του 0,60:1 και 3% περίπου για Ζώνες με συντελεστή μεγαλύτερο του 0,61:1 σε περίπτωση που η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις των γειτονικών οικοδομών/χώρων.
- (στ) Οικιστικές Ζώνες των Τοπικών Σχεδίων Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου, με αύξηση της τάξης του 10% του ισχύοντος συντελεστή δόμησης, σε περιοχές όπου τα περισσότερα τεμάχια είναι ήδη δομημένα με ψηλούς συντελεστές, οι οποίοι μειώθηκαν δραστικά με την εφαρμογή νέων πολεοδομικών ζωνών με αποτέλεσμα να υπάρχει μεγάλη διαφορά πυκνότητας μεταξύ των υφιστάμενων και νέων οικοδομών, με αύξηση της τάξης του 10% του ισχύοντος συντελεστή δόμησης.
- (ζ) Τεμάχια που καθορίζονται ως Δέκτες με το άρθρο 11(2) του Νόμου 68(Ι)/92, με αύξηση της τάξης του 15% του ισχύοντος συντελεστή δόμησης.

2. Οι Περιοχές Δέκτες (α)–(ε) φαίνονται με τους ακόλουθους κωδικούς στα Σχέδια Πολεοδομικών Ζωνών των δημοσιευμένων Τοπικών Σχεδίων και της Δήλωσης Πολιτικής για κάθε περιοχή:

Αστικό Εμπορικό Κέντρο	Eα
Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή	} Eβ
Περιφερειακά και Τοπικά Εμπορικά Κέντρα,	
Άξονες Εμπορικής Δραστηριότητας	
Τουριστικές Ζώνες	Γ
Οικιστικές Ζώνες	Κ
Αγροτικές Ζώνες	Γ

3. Από τις αναφερόμενες Περιοχές Δέκτες εξαιρούνται τα πιο κάτω (λόγω του ότι τα πολεοδομικά και αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά τους είναι τέτοια που οποιοδήποτε επιπρόσθετο εμβαδό δοθεί θα προκαλέσει σοβαρή ενόχληση διπλανών τεμαχίων ή του περιβάλλοντος γενικότερα):

- (α) η Ζώνη Εβ5 στο Τοπικό Σχέδιο Λάρνακας,
- (β) η Ζώνη Τ1α1 του Δήμου Γερμασόγειας στο Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού,
- (γ) η Ζώνη Τ3β και Τ2Β του Δήμου Πέγειας στη Δήλωση Πολιτικής,
- (δ) η Ζώνη Τ3α του Νέου Χωριού, στη Δήλωση Πολιτικής.

4. Δεν επιτρέπεται η μεταφορά συντελεστή δόμησης σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα όπως ορίζονται στα Σχέδια Ανάπτυξης, σε Ελεγχόμενες Περιοχές όπως καθορίζονται με βάση το Νόμο περί Αρχαιοτήτων και σε Πυκνοδομημένες Περιοχές (συνεχές σύστημα δόμησης), εκτός σε πιθανά τμήματά τους που θα υποδειχθούν σε Σχέδια Ανάπτυξης.

5. Διατηρητέα οικοδομή μπορεί να μεταφέρει δόμηση σε οποιοδήποτε Περιοχές Δέκτες.

6. Η μεταφορά χαρισμένου συντελεστή δόμησης ισχύει για όλες τις διατηρητέες οικοδομές ενώ η μεταφορά υπολειπόμενου συντελεστή δόμησης ισχύει μόνο για τις διατηρητέες οικοδομές που βρίσκονται στην περιοχή των Τοπικών Σχεδίων Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας, Πάφου και Πόλης Χρυσού.

7. Σε περίπτωση που η απορρόφηση 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 έκδοσης πολεοδομικής άδειας.

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 έχουν εξασφαλίσει από το Υπουργικό Συμβούλιο πολεοδομική άδεια κατά παρέκκλιση των προνοιών του Σχεδίου Ανάπτυξης για αύξηση του συντελεστή δόμησης τους, τότε είναι δυνατό αυτή η παρέκκλιση να είναι υλοποιήσιμη με μεταφορά συντελεστή δόμησης από διατηρητέα οικοδομή.

9. Τα Διατάγματα που δημοσιεύτηκαν με τις Κ.Δ.Π. 46/93 και 161/95 στις Ε.Ε.Δ. με αρ. 2781 και 2980, αντίστοιχα, με ημερ. 12.3.1993 και 9.6.1995, αντίστοιχα, ακυρώνονται.

Έγινε στις 20 Ιανουαρίου 2000.

(Υ.Ε. 138/83/8)