

Ο ΠΕΡΙ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΝΟΜΟΣ  
(ΝΟΜΟΣ 240(Ι) ΤΟΥ 2002

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 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 όλων των Κατηγοριών 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 ίσο ή μεγαλύτερο του 0,60:1, σε περίπτωση που η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις των γειτονικών οικοδομών/χώρων. Εξαιρέση αποτελεί η περίπτωση που ο ιδιοκτήτης της οικοδομής δότη είναι ιδιοκτήτης και της οικοδομής δέκτη, οπότε η αύξηση είναι της τάξης του 15% του ισχύοντος συντελεστή δόμησης, με τους όρους που αναφέρονται στο άρθρο 11 του Νόμου.
  - (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 επιτρεπόμενης δόμησης μεταξύ των υφιστάμενων και νέων οικοδομών.
  - (ζ) Τεμάχια που καθορίζονται ως Δέκτες με βάση το άρθρο 11 του Νόμου, με αύξηση της τάξης του 15% του ισχύοντος συντελεστή δόμησης.
  - (η) Μικτές Ζώνες Κατοικίας και Γραφείων των Τοπικών Σχεδίων Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου 15%.
2. Οι Περιοχές Δέκτες που καθορίζονται στις υποπαραγράφους (α)—(στ) και (η) φαίνονται με τους ακόλουθους κωδικούς στα Σχέδια Πολεοδομικών

Ζωνών των δημοσιευμένων Τοπικών Σχεδίων και της Δήλωσης Πολιτικής για κάθε περιοχή:

Αστικό Εμπορικό Κέντρο	Εα
Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή	
Περιφερειακά και Τοπικά Εμπορικά Κέντρα	Εβ
Άξονες Εμπορικής Δραστηριότητας	
Τουριστικές Ζώνες	Τ
Οικιστικές Ζώνες	Κ
Μικτές Ζώνες Γραφείων και Κατοικιών	ΚΓ
Αγροτικές Ζώνες	Γ.

3. Στις καθοριζόμενες ως ανωτέρω Περιοχές Δέκτης, δεν περιλαμβάνονται οι ακόλουθες Ζώνες, επειδή, λόγω των πολεοδομικών και αρχιτεκτονικών χαρακτηριστικών, οποιοδήποτε επιπρόσθετο εμβαδόν δομηθεί, πέραν του προκύπτοντος από τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης, θα επηρεάζει αρνητικά τις ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών και του περιβάλλοντος γενικότερα:

- (α) Ζώνη ΕΒ5 στο Δήμο Λάρνακας (Τοπικό Σχέδιο Λάρνακας)
- (β) Ζώνη Τ1α1 στο Δήμο Γερμασόγειας (Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού)
- (γ) Ζώνη Τ3β και Τ2β στο Δήμο Πέγειας (Δήλωση Πολιτικής)
- (δ) Ζώνη Τ3α στο Νέο Χωριό (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 όπου ισχύει το συνεχές σύστημα δόμησης, εκτός σε τμήματά τους που ενδέχεται να υποδειχθούν σε Σχέδια Ανάπτυξης.

5. Διατηρητέα οικοδομή μπορεί να μεταφέρει συντελεστή δόμησης σε οποιαδήποτε καθορισμένη Περιοχή Δέκτη.

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 Χρυσοχούς.

7. Σε περίπτωση που για την αξιοποίηση του μεταφερόμενου εμβαδού από το τεμάχιο δέκτης καθίσταται αναγκαία η αύξηση του αριθμού των ορόφων, η αρχιτεκτονική/πολεοδομική επίλυση του θέματος θα εξετάζεται από την Πολεοδομική Αρχή μέσα στα πλαίσια της χορήγησης της πολεοδομικής άδειας.

8. Σε περιπτώσεις που σε οικοδομές/τεμάχια έχει εξαντληθεί ή προγραμματίζεται να εξαντληθεί ο καθοριζόμενος συντελεστής δόμησης ή και το ποσοστό που επιτρέπεται να δομηθεί με μεταφορά και έχει εξασφαλισθεί πολεοδομική άδεια κατά παρέκκλιση των προνοιών του Σχεδίου Ανάπτυξης για αύξηση του καθοριζόμενου συντελεστή δόμησης, η παρέκκλιση είναι δυνατό να υλοποιηθεί με μεταφορά συντελεστή δόμησης από διατηρητέα οικοδομή.