

Ο περί Διατηρητέων Οικοδομών Νόμος του 2002 εκδίδεται με δημοσίευση στην Επίσημη Εφημερίδα της Κυπριακής Δημοκρατίας σύμφωνα με το Άρθρο 52 του Συντάγματος.

Αριθμός 240(I) του 2002

ΝΟΜΟΣ ΠΟΥ ΠΡΟΝΟΕΙ ΓΙΑ ΤΗΝ
ΕΝΟΠΟΙΗΣΗ, ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΚΑΙ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΩΝ ΠΕΡΙ
ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΝΟΜΩΝ ΤΟΥ 1992 ΜΕΧΡΙ 1999
Η Βουλή των Αντιπροσώπων ψηφίζει ως ακολούθως:

ΜΕΡΟΣ Ι - ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

1. Ο παρών Νόμος θα αναφέρεται ως ο περί Διατηρητέων Οικοδομών Νόμος του 2002.

Συνοπτικός τίτλος.

2. Στον παρόντα Νόμο—

Ερμηνεία.

«διατηρητέα οικοδομή» σημαίνει οικοδομή αναφορικά με την οποία εκδόθηκε Διάταγμα Διατήρησης, σύμφωνα με το άρθρο 38 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου·

90 του 1972
56 του 1982
7 του 1990
28 του 1991
91(I) του 1992
55(I) του 1993
72(I) του 1993
59(I) του 1999
142(I) του 1999

«Διευθυντής» σημαίνει το Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως·

«επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης» σημαίνει το συντελεστή δόμησης που καθορίζεται σύμφωνα με τον ^{Κεφ. 96.} περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο και τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο·

14 του 1959
67 του 1963
6 του 1964
65 του 1964
12 του 1969
38 του 1969
13 του 1974
28 του 1974
24 του 1978
25 του 1979
80 του 1982
15 του 1983
9 του 1986
115 του 1986
199 του 1986
53 του 1987
87 του 1987
316 του 1987
108 του 1988
243 του 1988
122 του 1990
97(I) του 1992
45(I) του 1994
14(I) του 1996
52(I) του 1996
37(I) του 1997
72(I) του 1997
71(I) του 1998
35(I) του 1999
61(I) του 1999
81(I) του 1999
57(I) του 2000
66(I) του 2000
73(I) του 2000
126(I) του 2000
157(I) του 2000
26(I) του 2002
157(I) του 2002
202(I) του 2002.

«μεταφερόμενος συντελεστής δόμησης» σημαίνει το δομήσιμο εμβαδό που προκύπτει σύμφωνα με τους τύπους μετασχηματισμού που προβλέπονται στο Δεύτερο Παράρτημα·

Δεύτερο

Παράρτημα.

«οικοδομή δέκτης» σημαίνει οικοδομή που περιλαμβάνεται σε περιοχή δέκτη·

«οικοδομή δότης» σημαίνει διατηρητέα οικοδομή-

«περιοχή δέκτης» σημαίνει περιοχή που καθορίζεται με βάση το άρθρο 3 του παρόντος Νόμου·

«συντήρηση» σημαίνει οποιαδήποτε οικοδομική εργασία ή μετατροπή που γίνεται στη διατηρητέα οικοδομή·

«Ταμείο» σημαίνει το Ειδικό Ταμείο Διατήρησης που ιδρύεται με βάση το άρθρο 22 του παρόντος Νόμου·

Δεύτερο Παράρτημα.

«τύποι μετασχηματισμού» σημαίνει τους μαθηματικούς τύπους που προβλέπονται στο Δεύτερο Παράρτημα·

«υπολειπόμενος μεταφερόμενος συντελεστής δόμησης» σημαίνει τον υπολειπόμενο συντελεστή δόμησης που μεταφέρεται στην οικοδομή δέκτη και υπολογίζεται σύμφωνα με τον Πρώτο Τύπο μετασχηματισμού που προβλέπεται στο Δεύτερο Παράρτημα·

Δεύτερο Παράρτημα.

Πρώτος Τύπος.

«υπολειπόμενος συντελεστής δόμησης» σημαίνει το συντελεστή δόμησης που προκύπτει με την αφαίρεση από τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης του υφιστάμενου συντελεστή δόμησης της οικοδομής δότη·

«Υπουργός» σημαίνει τον Υπουργό Εσωτερικών·

«υφιστάμενος συντελεστής δόμησης» σημαίνει το συντελεστή δόμησης που καλύπτει η υφιστάμενη οικοδομή·

«χαρισμένος μεταφερόμενος συντελεστής δόμησης» σημαίνει το συντελεστή δόμησης που χαρίζεται με σκοπό την πώληση ή διάθεσή του για τη χρηματοδότηση μέρους του κόστους συντήρησης και υπολογίζεται σύμφωνα με το Δεύτερο Τύπο μετασχηματισμού που προβλέπεται στο Δεύτερο Παράρτημα.

Δεύτερο Παράρτημα.

Δεύτερος Τύπος.

ΜΕΡΟΣ ΙΙ—ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ

Περιοχή δέκτης.

3.—(1) Το Υπουργικό Συμβούλιο μπορεί, ύστερα από εισήγηση του Υπουργού, με διάταγμα που δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, να καθορίζει περιοχές δέκτες στις οποίες θα επιτρέπεται η μεταφορά συντελεστή δόμησης.

(2) Το διάταγμα που αναφέρεται στο εδάφιο (1), καθορίζει τον ανώτατο συντελεστή δόμησης που μπορεί να προκύπτει από μεταφερόμενο συντελεστή δόμησης πέραν του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης στην περιοχή δέκτη και συνοδεύεται από χωρομετρικό σχέδιο ή σχέδια στα οποία φαίνονται ή καθορίζονται ή προσδιορίζονται σαφώς τα όρια της περιοχής δέκτη·

Νοείται ότι αντί χωρομετρικό σχέδιο ή σχέδια, το διάταγμα μπορεί να παραπέμπει σε σχέδιο ή σχέδια ανάπτυξης που εκπονούνται σύμφωνα με τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο.

Μεταφορά συντελεστή δόμησης.

4.—(1) Ο Υπουργός μπορεί, ύστερα από αίτηση του ιδιοκτήτη διατηρητέας οικοδομής, να επιτρέψει τη μεταφορά ολόκληρου ή μέρους του υπολειπόμενου ή χαρισμένου μεταφερόμενου συντελεστή δόμησης σε περιοχή δέκτη.

(2) Η αίτηση που προβλέπεται στο εδάφιο (1) υποβάλλεται στον Υπουργό, σύμφωνα με τον τύπο που καθορίζεται στο Πρώτο Παράρτημα.

Πρώτο Παράρτημα.

5. Ο Υπουργός μπορεί, κατά τη χορήγηση της άδειας που προβλέπεται στο άρθρο 4, να επιβάλει οποιοσδήποτε όρους κρίνει σκόπιμο, περιλαμβανομένων όρων αναφορικά με τη χρήση της οικοδομής δότη και της οικοδομής δέκτη, της θέσης και μορφή την οποία θα πάρει ο μεταφερόμενος συντελεστής δόμησης και τη συντήρηση της διατηρητέας οικοδομής.

Όροι μεταφοράς.

6. Η άδεια για μεταφορά συντελεστή δόμησης θα αναφέρει, μεταξύ άλλων—

Άδεια για μεταφορά.

(α) Την οικοδομή δότη από την οποία εγκρίνεται η μεταφορά και την οικοδομή δέκτη προς την οποία επιτράπηκε η μεταφορά, το εμβαδό του οικοπέδου ή του τεμαχίου της οικοδομής δότη και της οικοδομής δέκτη και τον υφιστάμενο και επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης·

(β) τον ιδιοκτήτη της οικοδομής δότη και της οικοδομής δέκτη·

(γ) το μεταφερόμενο συντελεστή δόμησης, με αναφορά στα τετραγωνικά μέτρα δομήσιμου εμβαδού που θα μεταφερθούν στην οικοδομή δέκτη, σύμφωνα με τους τύπους μετασηματισμού που προβλέπονται στο Δεύτερο Παράρτημα·

Δεύτερο Παράρτημα.

(δ) το ποσό της εισφοράς στο Ταμείο, σύμφωνα με το άρθρο 15· και

(ε) τους όρους τους οποίους τυχόν επέβαλε ο Υπουργός, σύμφωνα με το άρθρο 5.

7. Ο ιδιοκτήτης οικοδομής δότη μπορεί να χρησιμοποιήσει είτε ο ίδιος το μεταφερόμενο συντελεστή δόμησης του ακινήτου του είτε να τον πωλήσει είτε να τον διαθέσει σε οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο.

Χρησιμοποίηση του μεταφερόμενου συντελεστή δόμησης.

8. Παρά τις διατάξεις οποιουδήποτε άλλου νόμου, σε περίπτωση που μεταφερόμενος συντελεστής δόμησης πωλείται ή διατίθεται, το οικονομικό ανάλλαγμα που εισπράττεται από τον ιδιοκτήτη της οικοδομής δότη από τη συγκεκριμένη πώληση ή τη διάθεση απαλλάσσεται από την καταβολή οποιουδήποτε φόρου, τέλους ή δικαιώματος, περιλαμβανομένου του φόρου κεφαλαιουχικών κερδών και των μεταβιβαστικών τελών.

Απαλλαγή από φόρου κτλ.

9.—(1) Ο υπολειπόμενος μεταφερόμενος συντελεστής δόμησης αφαιρείται οριστικά από το οικοπέδο ή το τεμάχιο στο οποίο βρίσκεται η οικοδομή δότης και προστίθεται οριστικά στο τεμάχιο στο οποίο βρίσκεται η οικοδομή δέκτης.

Καταχωρήσεις στα κτηματολογικά βιβλία.

(2) Ευθύς μετά την κατάθεση των ποσών και ποσοστών που αναφέρονται στα άρθρα 14 και 15 του παρόντος Νόμου, ο Διευθυντής οφείλει να ειδοποιεί το Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ώστε αυτός να καταχωρεί στα κτηματολογικά βιβλία που τηρεί και να αναγράφει στο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας της οικοδομής δότη και της οικοδομής δέκτη κάθε μεταφορά υπολειπόμενου ή/και χαρισμένου, ανάλογα με την περίπτωση, συντελεστή δόμησης.

10. Σε περίπτωση που οικοδομή δότης μεταβιβάζεται στη Δημοκρατία ή σε αρχή τοπικής διοίκησης χωρίς οποιαδήποτε αντιπαροχή, ο Υπουργός μπορεί να δώσει άδεια στον ιδιοκτήτη της οικοδομής αυτής να μεταφέρει σε περιοχή δέκτη ολόκληρο τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης της οικοδομής που μεταβίβασε, αφού θεωρηθεί ως υπολειπόμενος συντελεστής δόμησης, σύμφωνα με τον Πρώτο Τύπο μετασηματισμού που προβλέπεται στο Δεύτερο Παράρτημα.

Μεταφορά ολόκληρου του συντελεστή δόμησης.

Δεύτερο Παράρτημα.
Πρώτος Τύπος.

Μεταφορά
συντελεστή δόμησης
σε ειδικές
περιπτώσεις.

11. Ο Υπουργός μπορεί να εγκρίνει μεταφορά μεταφερόμενου συντελεστή δόμησης εκτός περιοχής δέκτη σε τεμάχιο που ανήκει στον ιδιοκτήτη της διατηρητέας οικοδομής, εφόσον ο αριθμός ορόφων και το ποσοστό κάλυψης του τεμαχίου δε δημιουργούν συνθήκες που επηρεάζουν τις ανέσεις της περιοχής και δεν επιβαρύνουν ούτε αλλοιώνουν αρνητικά τα περιβαλλοντικά και οικολογικά χαρακτηριστικά της, κατά την κρίση της πολεοδομικής αρχής.

Μεταφορά σε μία
ή περισσότερες
οικοδομές
δέκτες.

12. Η μεταφορά του μεταφερόμενου συντελεστή δόμησης οικοδομής δότη, ολόκληρου ή μέρους του, μπορεί να γίνει σε μία ή περισσότερες οικοδομές δέκτες και είτε ταυτόχρονα είτε σε διαφορετικούς χρόνους.

Μεταφερόμενο
εμβαδό. Δεύτερο
Παράρτημα.

13. Το εμβαδό που μπορεί να μεταφερθεί από την οικοδομή δότη προς την οικοδομή δέκτη υπολογίζεται με βάση τους τύπους μετασχηματισμού που προβλέπονται στο Δεύτερο Παράρτημα.

Χαρισμένο
μεταφερόμενο
εμβαδό.

14.—(1) Σε περίπτωση που οικοδομή δότης χρειάζεται συντήρηση και ο ιδιοκτήτης της υποβάλει ικανοποιητικά στοιχεία για το σκοπό αυτό, τότε ο Υπουργός μπορεί, πέραν της μεταφοράς υπολειπόμενου μεταφερόμενου συντελεστή δόμησης, να δώσει άδεια σύμφωνα με το άρθρο 4 του παρόντος Νόμου, να έχει και χαρισμένο συντελεστή δόμησης που υπολογίζεται με βάση το Δεύτερο Τύπο μετασχηματισμού που προβλέπεται στο Δεύτερο Παράρτημα.

Δεύτερο
Παράρτημα.
Δεύτερος Τύπος.

(2) Το χρηματικό ποσό που οφείλει να πληρώσει ο ιδιοκτήτης της οικοδομής δέκτη για το εμβαδό αυτό, υπολογίζεται με βάση αξία ανά τετραγωνικό μέτρο που δίνεται από το Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και κατατίθεται στο Ταμείο από τον ιδιοκτήτη της οικοδομής δέκτη και, αφαιρούμενου του ποσοστού 10% που κρατείται ως εισφορά στο Ταμείο δυνάμει του εδαφίου (1) του άρθρου 15, παρέχεται σταδιακά στον ιδιοκτήτη της οικοδομής δότη, σύμφωνα με την πρόοδο των οικοδομικών εργασιών συντήρησης της οικοδομής δότη:

Νοείται ότι σε περίπτωση που υπάρχει διαφορά μεταξύ της αξίας που έχει δοθεί από το Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και της τιμής που έχει συμφωνηθεί μεταξύ ιδιοκτήτη της οικοδομής δότη και ιδιοκτήτη της οικοδομής δέκτη, τότε το χρηματικό ποσό που κατατίθεται στο Ταμείο είναι αυτό που συμφωνείται μεταξύ των εν λόγω ιδιοκτητών, νοουμένου ότι δεν είναι μικρότερο από το εβδομήντα τοις εκατό (70%) της αξίας που έχει δοθεί από το Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

(3) Μετά πάροδο έξι χρόνων από την κατάθεση του χρηματικού ποσού στο Ταμείο, ολόκληρο το χρηματικό ποσό ή οποιοδήποτε μέρος του που παραμένει στο Ταμείο αδιάθετο, θα περιέρχεται στην κυριότητα του Ταμείου, εκτός αν ο Υπουργός επιτρέψει την παράταση της πιο πάνω εξαιτούς περιόδου αν ικανοποιηθεί ότι η καθυστέρηση είναι δικαιολογημένη.

Εισφορά στο Ταμείο.

15.—(1) Ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%) της αξίας του υπολειπόμενου μεταφερόμενου συντελεστή δόμησης κατατίθεται ως εισφορά στο Ταμείο από τον ιδιοκτήτη της οικοδομής δέκτη και ισάριθμο ποσοστό της αξίας του χαρισμένου μεταφερόμενου συντελεστή δόμησης κρατείται από το ποσό που έχει κατατεθεί δυνάμει του άρθρου 14 του παρόντος Νόμου ως εισφορά στο Ταμείο.

(2) Για τους σκοπούς του παρόντος άρθρου «αξία» σημαίνει το ποσό το οποίο κατά την κρίση του Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και