

Απόφαση Υπουργικού Συμβουλίου αναφορικά με Σχέδιο Παροχής Πολεοδομικών Κινήτρων για σκοπούς ανάκαμψης της αναπτυξιακής δραστηριότητας στην Κύπρο [ΑΡ. 75.172, ημερ. 29/05/2013]

Η παραχώρηση πολεοδομικών κινήτρων με στόχο την προσέλκυση και ενθάρρυνση επενδύσεων στην οικοδομική βιομηχανία αποτελεί μέρος της Κυβερνητικής προσπάθειας για την ανάκαμψη της οικονομίας της Κύπρου. Τα πολεοδομικά κίνητρα θεωρούνται γενικά ως ένα πρόσφορο εργαλείο στη φάση που περνά σήμερα ο τόπος, δεδομένου ότι δεν έχουν άμεσο οικονομικό κόστος για το Κράτος και μπορούν να ενισχύσουν την αναπτυξιακή προσπάθεια, νοουμένου ότι δεν δημιουργούν επιβαρύνσεις στο χώρο όπου αξιοποιούνται.

2. Πέραν από τα κίνητρα που καθορίζονται ήδη στα ισχύοντα Τοπικά Σχέδια και προς επίτευξη της τόνωσης της οικοδομικής βιομηχανίας και της ανάπτυξης, το Υπουργικό Συμβούλιο αποφάσισε στις 29.5.2013 την εισαγωγή πρόσθετων πολεοδομικών κινήτρων ή και ενίσχυση υφιστάμενων, τα οποία αφορούν αύξηση του συντελεστή δόμησης και διεύρυνση των επιτρεπόμενων χρήσεων, σύμφωνα με τους ακόλουθους βασικούς κανόνες:

- (α) Ενθάρρυνση της αναπτυξιακής διαδικασίας και όχι απλά αύξηση της τιμής των ακινήτων.
- (β) Επικέντρωση σε αναπτύξεις που συνάδουν με τις στρατηγικές κατευθύνσεις της οικονομίας (υπηρεσίες – καινοτομία/έρευνα – ανανεώσιμες πηγές ενέργειας).
- (γ) Έμφαση στις μεγάλες αναπτύξεις που μπορούν να συνεισφέρουν ουσιαστικά στο επιθυμητό οικονομικό/αναπτυξιακό αποτέλεσμα.
- (δ) Αποφυγή αρνητικών επιπτώσεων στον πολεοδομικό σχεδιασμό, στον αστικό ιστό, στην κυκλοφορία, στο περιβάλλον και στις ανέσεις των πολιτών.

3. Τα πολεοδομικά κίνητρα που υιοθετήθηκαν από το Υπουργικό Συμβούλιο και οι αντίστοιχες περιοχές εφαρμογής τους (Τοπικά Σχέδια Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου, Τουριστικές Ζώνες παγκύπρια και περιοχές εκτός Ορίου Ανάπτυξης της Δήλωσης Πολιτικής) συνοψίζονται ως ακολούθως:

- (α) Αστικά Κέντρα των τεσσάρων μεγάλων πόλεων
Σε ιδιοκτησίες εμβαδού πέραν των 1000 τ.μ. που βρίσκονται κατά μήκος επιλεγμένων δρόμων στα Τοπικά Σχέδια δρόμων, αυξάνεται ο συντελεστής δόμησης κατά 0,30:1 για προσέλκυση επιθυμητών αναπτύξεων και οικιστικής ανάπτυξης.

Οι έννοιες των επιλεγμένων δρόμων και των επιθυμητών αναπτύξεων, καθώς και το πλαίσιο εφαρμογής της πολιτικής περιγράφονται στο Κεφάλαιο "Αστικό Κέντρο" των αντίστοιχων Τοπικών Σχεδίων.

- (β) Μεγάλες ιδιοκτησίες στην περίμετρο των εν λόγω Αστικών Κέντρων
Σε ιδιοκτησίες με εμβαδόν πέραν των 2000 τ.μ., που βρίσκονται σε στρατηγικά σημεία της πόλης, ακριβώς έξω από τα όρια των Αστικών Κέντρων και εφαπτόμενες με αυτά, θα αυξάνεται ο συντελεστής δόμησης κατά 0,25:1 για εμπορικές και γραφειακές αναπτύξεις.

Τα όρια των Αστικών Κέντρων προσδιορίζονται στα αντίστοιχα Τοπικά Σχέδια.

Το κίνητρο αφορά ιδιοκτησίες που, λόγω μεγέθους, σχήματος και θέσης (κομβικά σημεία κύριων δρόμων στην είσοδο του Αστικού Κέντρου ή κατά μήκος κύριων οδικών αξόνων που εφαπτόνται με αυτό), μπορούν να αποτελέσουν σημεία αναφοράς της πόλης.

- (γ) Μεγάλης κλίμακας ιδιοκτησίες εντός Ορίου Ανάπτυξης των Τοπικών Σχεδίων Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου για τις οποίες καθορίζεται ειδικό

πρόγραμμα ανάπτυξης.

Σε μεγάλους χώρους στα ισχύοντα Τοπικά Σχέδια για τους οποίους υπάρχει ειδικό πρόγραμμα ανάπτυξης, θα αυξάνεται ο συντελεστής δόμησης κατά 0,20:1 για την καθορισμένη χρήση.

Ως ειδικό πρόγραμμα ανάπτυξης θεωρείται εκείνο που διαμορφώνεται από το Κράτος για ανάπτυξη σε ιδιοκτησίες του ευρύτερου δημόσιου τομέα, ή εκείνο που περιγράφεται στο Τοπικό Σχέδιο ως ειδική χωροθετική πολιτική.

(δ) Όλες οι Τουριστικές Ζώνες παγκύπρια (περιλαμβανομένων των Τουριστικών Ζωνών που διέπονται από τη Δήλωση Πολιτικής).

Στις καθορισμένες Τουριστικές Ζώνες με συντελεστή δόμησης για ξενοδοχεία ή άλλη τουριστική ανάπτυξη, αν δεν επιτρέπονται τα ξενοδοχεία σε συγκεκριμένη ζώνη, μεγαλύτερο του 0,20:1, ο συντελεστής δόμησης θα αυξάνεται κατά 20% για όλους τους επιτρεπόμενους τύπους ανάπτυξης, συμπεριλαμβανομένων και των μικτών Τουριστικών αναπτύξεων (π.χ. Condo Hotels).

Σε καθορισμένες Τουριστικές Ζώνες με συντελεστή δόμησης ίσο ή μικρότερο του 0,20:1 για ξενοδοχεία ή άλλη τουριστική ανάπτυξη, αν δεν επιτρέπονται τα ξενοδοχεία σε συγκεκριμένη ζώνη, η εν λόγω αύξηση θα είναι 25% του συντελεστή δόμησης.

Νοείται ότι τα πιο πάνω κίνητρα είναι επιπρόσθετα οποιουδήποτε άλλου εν ισχύ κινήτρου, αφορούν το σύνολο της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας και μπορεί να ξεπερνούν την οροφή που έχει τεθεί στα αντίστοιχα Σχέδια Ανάπτυξης.

4. Στις περιοχές εκτός Ορίου ανάπτυξης των Τοπικών Σχεδίων Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου, αποφασίσθηκαν τα ακόλουθα:

(i) Αναβάθμιση του συντελεστή δόμησης κατά 30% για υφιστάμενες κατηγορίες Εξειδικευμένων Αναπτύξεων των εν λόγω Τοπικών Σχεδίων, και προσθήκη νέων κατηγοριών τέτοιων αναπτύξεων, που θα μπορούν να χωροθετούνται στις αντίστοιχες περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων (οι νέες αυτές κατηγορίες και οι συντελεστές ανάπτυξης τους θα μελετούνται κατ' αξία).

(ii) Αναβάθμιση του συντελεστή δόμησης κατά 0,30:1 δια υφιστάμενες κατηγορίες Ενοποιημένων Αναπτύξεων Μεγάλων και Σύνθετων Αστικών Χρήσεων των εν λόγω Τοπικών Σχεδίων, και προσθήκη νέων στρατηγικών χρήσεων, για τις οποίες θα ισχύουν οι ίδιες συμπληρωματικές χρήσεις του οικείου Κεφαλαίου (οι νέες στρατηγικές χρήσεις και οι συντελεστές ανάπτυξης τους θα μελετούνται κατ' αξία).

(iii) Αύξηση του συντελεστή δόμησης σε περιπτώσεις Γηπέδων Γκολφ από 0,10:1 σε 0,15:1 και αύξηση του μέγιστου επιτρεπόμενου δομήσιμου εμβαδού από 100.000 τ.μ. σε 150.000 τ.μ. Με αυτά τα δεδομένα ο συντελεστής δόμησης των οικιστικών οικοπέδων αυξάνεται από 0,20:1 σε 0,30:1, τηρουμένων των λοιπών προϋποθέσεων και των σχετικών αποφάσεων του Υπουργικού Συμβουλίου αναφορικά με την ανάπτυξη γηπέδων γκολφ στην Κύπρο.

5. Για όλες τις αναπτύξεις που περιγράφονται στις παραγράφους 3 και 4 πιο πάνω παρέχεται επιπρόσθετα αύξηση του συντελεστή δόμησης κατά 5%, νοουμένου ότι το σύνολο των ενεργειακών αναγκών τους θα καλυφθεί από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας.

Νοείται ότι το πιο πάνω κίνητρο δεν θα εφαρμόζεται στα Αστικά Κέντρα, δεδομένου ότι αυτό ήδη παραχωρείται με τα ισχύοντα κίνητρα.

6. Για την παραχώρηση όλων των πιο πάνω αναφερόμενων κινήτρων δεν

απαιτείται η διαδικασία της εξέτασης αίτησης κατά παρέκκλιση των προνοιών των Σχεδίων Ανάπτυξης που βρίσκονται σε ισχύ.

7. Νοείται ότι ο συντελεστής δόμησης που αναφέρεται στο παρόν κείμενο (πλην της περίπτωσης των γηπέδων γκολφ) είναι ο συντελεστής που καθορίζεται στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών του κάθε Σχεδίου Ανάπτυξης.

8. Βασικές προϋποθέσεις χρησιμοποίησης των αποφασισθέντων πολεοδομικών κινήτρων είναι οι ακόλουθες:

(α) Υποβολή της αίτησης για ανάπτυξη εντός περιόδου 2 ετών από την ημερομηνία δημοσίευσης του Σχεδίου Παροχής Κινήτρων.

(β) Ολοκλήρωση του έργου σε χρονική περίοδο που δεν θα υπερβαίνει τα 3 χρόνια από την ημερομηνία χορήγησης της άδειας οικοδομής. Ωστόσο, για τις αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας που περιγράφονται στην παράγραφο 4, το εν λόγω διάστημα θα είναι μεγαλύτερο, ανάλογα με την κλίμακα του έργου και θα συμφωνείται συγκεκριμένο χρονοδιάγραμμα για την υλοποίηση του έργου κατά φάσεις.

9. Για σύντμηση του χρόνου αδειοδότησης του έργου και διασφάλιση της έγκαιρης ολοκλήρωσης του, προνοούνται τα ακόλουθα:

(α) η διατύπωση προκαταρκτικών απόψεων από την Πολεοδομική Αρχή, η οποία θα είναι δεσμευτική,

(β) η συντόμευση του χρόνου υποβολής σχεδίων και αδειοδότησης [οι αιτητές θα υποβάλλουν αίτηση με όλες τις απαιτούμενες μελέτες για χορήγηση πολεοδομικής άδειας σε διάστημα έξι (6) μηνών από τις προκαταρκτικές απόψεις, ενώ ο χρόνος χορήγησης πολεοδομικής άδειας δεν θα υπερβαίνει τους τρεις (3) μήνες από την ημερομηνία κατάθεσης της πλήρους μελέτης].

(γ) η υπογραφή συμφωνίας με βάση το άρθρο 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, για τήρηση των χρονικών και άλλων όρων της άδειας, και

(δ) η παρακολούθηση της πορείας υλοποίησης της ανάπτυξης από την Πολεοδομική Αρχή.

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
ΛΕΥΚΩΣΙΑ

3 Ιουνίου, 2013.

Διευκρινίσεις αναφορικά με το Σχέδιο Παροχής Πολεοδομικών Κινήτρων για σκοπούς
ανάκαμψης της Αναπτυξιακής δραστηριότητας στην Κύπρο

Έγκριση Υπουργικού Συμβουλίου: Αρ. Απόφασης 465/2013, ημερομηνία 29/5/2013.

A. Γενικές διευκρινίσεις:

- (1) Η αύξηση του συντελεστή δόμησης, που προβλέπεται στο Σχέδιο, είναι πρόσθετη οποιουδήποτε αλλού εν ισχύ κινήτρου το οποίο περιλαμβάνεται στα αντίστοιχα αναφερόμενα Σχέδια Ανάπτυξης ή απορρέει από άλλα Σχέδια Κινήτρων που αποφασίζονται από το Υπουργικό Συμβούλιο.

- (2) (α) Εκεί όπου η αύξηση καταγράφεται ως απόλυτη αύξηση, π.χ. “κατά 0,20” αυτό σημαίνει ότι ο νέος συντελεστής δόμησης προκύπτει με την αριθμητική πρόσθεση στον επιτρεπόμενο συντελεστή του απόλυτου αριθμού της αύξησης. Για παράδειγμα, αν ο ισχύων επιτρεπόμενος συντελεστής ανέρχεται σε 0,60:1 με την αύξηση κατά 0,20:1, ο τελικός συντελεστής θα ανέλθει στο 0,80:1 (δηλ. $0,60 + 0,20 = 0,80$).

- (β) Εκεί όπου η αύξηση καταγράφεται ως ποσοστιαία αύξηση, π.χ. “κατά 20%”, αυτό σημαίνει ότι ο νέος συντελεστής δόμησης, προκύπτει με την ποσοστιαία αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή. Για παράδειγμα, αν ο επιτρεπόμενος συντελεστής ανέρχεται σε 0,60:1, με την αύξηση “κατά 20%”, ο τελικός συντελεστής θα ανέλθει σε 0,72:1 ($0,60 \times 120\% = 0,72$).

- (3) Ο τελικός συντελεστής δόμησης, είναι δυνατόν, σε περίπτωση συνδυασμού των διαφόρων κινήτρων, να ξεπερνά την οροφή που ενδεχομένως να τίθεται στο ισχύον Σχέδιο Ανάπτυξης, για την περιοχή της ανάπτυξης, όσον αφορά συντελεστή δόμησης, ύψος και αριθμό ορόφων.

- (4) Τα κίνητρα, αφορούν τόσο υφιστάμενες όσο και νέες αναπτύξεις, νοουμένου ότι πληρούνται όλες οι προϋποθέσεις των κινήτρων και των επιμέρους πολιτικών των

Σχεδίων Ανάπτυξης. Εννοείται ότι σε υφιστάμενες αναπτύξεις, ο τελικός συντελεστής δόμησης της ανάπτυξης (περιλαμβανομένης της αύξησης που παρέχεται με το παρόν Σχέδιο Κινήτρων), δε θα ξεπερνά τον ανώτατο επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης, με επιπλέον την εν λόγω αύξηση. Οποιαδήποτε άλλα εν ισχύ κίνητρα, είναι επιπρόσθετα και υπολογίζονται πάντοτε πάνω στον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης.

- (5) Νοείται ότι, η αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης, εφαρμόζεται στο σύνολο της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας.
- (6) Για σκοπούς ικανοποίησης του εκάστοτε απαιτούμενου ελάχιστου εμβαδού ιδιοκτησίας, θα προσμετρούνται όλα τα τεμάχια που περιλαμβάνονται στην αίτηση της ανάπτυξης.
- (7) Τα κίνητρα αποτελούν κατ' εξαίρεση ρύθμιση, που θα ισχύει μόνο εντός των χρονικών περιθωρίων που έχουν τεθεί με την Υπουργική Απόφαση, τηρουμένων των άλλων προϋποθέσεων των Σχεδίων Ανάπτυξης και των όρων των αδειών που εξασφαλίσθηκαν.
- (8) Για την παραχώρηση όλων των πιο πάνω αναφερόμενων κινήτρων, δεν απαιτείται η διαδικασία της εξέτασης αίτησης κατά παρέκκλιση των προνοιών των Σχεδίων Ανάπτυξης που βρίσκονται σε ισχύ.

Σημείωση:

Νοείται ότι, ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης, που αναφέρεται στο παρόν κείμενο (πλην της περίπτωσης των γηπέδων γκολφ), είναι ο συντελεστής που καθορίζεται στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών του Σχεδίου Ανάπτυξης, που ισχύει στην περιοχή της κάθε ανάπτυξης.

B. Πεδίο εφαρμογής και σχετικές πρόνοιες

(1) Αστικά Κέντρα των τεσσάρων μεγάλων πόλεων

Σε ιδιοκτησίες εμβαδού πέραν των 1000 τ.μ. που βρίσκονται κατά μήκος επιλεγμένων δρόμων στα Τοπικά Σχέδια δρόμων, ο συντελεστής δόμησης, αυξάνεται κατά 0,30, για προσέλκυση επιθυμητών αναπτύξεων και οικιστικής ανάπτυξης.

Νοείται ότι για τις περιοχές των Τοπικών Σχεδίων Λεμεσού και Πάφου, η πρόνοια αυτή αφορά και επιλεγμένους, καθοριζόμενους δρόμους που προεκτείνονται και εκτός των περιοχών των Αστικών Κέντρων.

Οι επιλεγμένοι δρόμοι και οι επιθυμητές αναπτύξεις, καθώς και το πλαίσιο εφαρμογής της πολιτικής, περιγράφονται στο Κεφάλαιο "Αστικό Κέντρο" των αντίστοιχων Τοπικών Σχεδίων.

(2) Μεγάλες ιδιοκτησίες στην περίμετρο των εν λόγω Αστικών Κέντρων

Σε ιδιοκτησίες με εμβαδόν πέραν των 2000 τ.μ., που βρίσκονται σε στρατηγικά σημεία της πόλης, ακριβώς έξω από τα όρια των Αστικών Κέντρων και εφαπτόμενες με αυτά, θα αυξάνεται ο συντελεστής δόμησης κατά 0,25 για εμπορικές και γραφειακές αναπτύξεις.

Τα όρια των Αστικών Κέντρων καθορίζονται στα αντίστοιχα Τοπικά Σχέδια.

Το κίνητρο, αφορά ιδιοκτησίες που λόγω μεγέθους, σχήματος και θέσης (κομβικά σημεία κύριων δρόμων στην είσοδο του Αστικού Κέντρου ή κατά μήκος κύριων οδικών αξόνων που εφάπτονται με αυτό), μπορούν να αποτελέσουν σημεία αναφοράς της πόλης.

(3) Μεγάλης κλίμακας ιδιοκτησίες εντός Ορίου Ανάπτυξης των εν λόγω Τοπικών Σχεδίων για τις οποίες καθορίζεται ειδικό πρόγραμμα ανάπτυξης.

Σε μεγάλες ιδιοκτησίες (εμβαδόν πέραν των 2000τ.μ.) στα ισχύοντα Τοπικά Σχέδια, για τις οποίες, στο Σχέδιο ορίζεται ειδικό πρόγραμμα ανάπτυξης, ο

συντελεστής δόμησης θα αυξάνεται κατά 0,20 για την καθορισμένη χρήση ή τις καθορισμένες χρήσεις.

Ως ειδικό πρόγραμμα ανάπτυξης, θεωρείται το πρόγραμμα που περιλαμβάνει ειδικές πρόνοιες ανάπτυξης συγκεκριμένων χώρων και χρήσεων ή το πρόγραμμα που διαμορφώνεται από το Κράτος για ανάπτυξη σε ιδιοκτησίες του ευρύτερου δημόσιου τομέα, ή το πρόγραμμα που περιγράφεται στο Τοπικό Σχέδιο ως ειδική χωροθετική πολιτική με καθορισμένες χρήσεις. Τέτοιοι χώροι είναι:

Περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας: Οι περιοχές εκατέρωθεν του Νότιου παρακαμπτήριου Λευκωσίας και στην προέκταση της Λεωφόρου Αρχαγγέλου, οι περιοχές Ειδικής Πολιτικής Ανισόπεδων Κόμβων, οι Ειδικές Περιοχές (ΕΠ και ΕΠΕ) και οι Ζώνες Ειδικών Χρήσεων (ΕΧ).

Περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού: Οι περιοχές εκατέρωθεν του παρακαμπτήριου δρόμου Λεμεσού, οι περιοχές Ειδικής Χωροθετικής Πολιτικής Κόμβων, και οι περιοχές ψηλών κτιρίων.

Περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας: Οι περιοχές Ειδικών Διευκολύνσεων Αερολιμένα (ΕΔΑ), Δήμου Δρομολαξιάς – Μενεού, και ειδική Οικιστική Ζώνη Κα4* Δήμου Λάρνακας.

Περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Πάφου: Η περιοχή Ενιαίων Οικιστικών Αναπτύξεων (ΕΟΑ) στην περιοχή του Απόλλωνα Υλάτη, η περιοχή Μικτής Οικιστικής/ Εμπορικής/ Πολιτιστικής ανάπτυξης στο χώρο του πρώην ΚΕΝ Γεροσκήπου και οι περιοχές των ψηλών κτιρίων.

- (4) Όλες οι Τουριστικές Ζώνες παγκύπρια (περιλαμβανομένων των Τουριστικών Ζωνών που διέπονται από τη Δήλωση Πολιτικής).

Στις καθορισμένες Τουριστικές Ζώνες, με συντελεστή δόμησης για ξενοδοχεία μεγαλύτερο του 0,20:1, ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης, θα αυξάνεται κατά 20% για όλους τους τύπους ανάπτυξης που επιτρέπει η κάθε Ζώνη, συμπεριλαμβανομένων και των μικτών τουριστικών αναπτύξεων (π.χ. Condo Hotels).

Σε καθορισμένες Τουριστικές Ζώνες με συντελεστή δόμησης ίσο ή μικρότερο του 0,20:1, η εν λόγω αύξηση θα είναι 25% του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης.

Νοείται ότι, τα κίνητρα αυτά είναι επιπρόσθετα εκείνων που εισήχθησαν το 2010, ειδικά για επέκταση/ αναβάθμιση υφιστάμενων ξενοδοχειακών μονάδων.

(5) Στις περιοχές εκτός Ορίου ανάπτυξης των Τοπικών Σχεδίων Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου, προβλέπονται τα ακόλουθα:

(α) Αναβάθμιση του συντελεστή δόμησης κατά 30% για υφιστάμενες κατηγορίες Εξειδικευμένων Αναπτύξεων ή άλλων μεγάλων αναπτύξεων (όπως Ολοκληρωμένα Τουριστικά Συγκροτήματα) που επιτρέπονται σε περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων των εν λόγω Τοπικών Σχεδίων, και προσθήκη νέων κατηγοριών τέτοιων αναπτύξεων, που θα μπορούν να χωροθετούνται στις αντίστοιχες περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων (οι νέες αυτές κατηγορίες και οι συντελεστές ανάπτυξης τους, θα μελετούνται κατ' αξία).

(β) Αναβάθμιση του συντελεστή δόμησης κατά 0,30 δια υφιστάμενες κατηγορίες Ενοποιημένων Αναπτύξεων Μεγάλων και Σύνθετων Αστικών Χρήσεων των εν λόγω Τοπικών Σχεδίων, και προσθήκη νέων στρατηγικών χρήσεων, για τις οποίες θα ισχύουν οι ίδιες συμπληρωματικές χρήσεις του οικείου Κεφαλαίου (οι νέες στρατηγικές χρήσεις και οι συντελεστές ανάπτυξης τους, θα μελετούνται κατ' αξία).

(6) Στις περιοχές εκτός Ορίου Ανάπτυξης της Δήλωσης Πολιτικής:

θα ισχύουν οι αυξήσεις που περιγράφονται στην παράγραφο 5 πιο πάνω, αναφορικά με Ενοποιημένες Αναπτύξεις Μεγάλων και Σύνθετων Αστικών Χρήσεων, αμέσως μετά τη δημοσίευση της τροποποίησης της Δήλωσης Πολιτικής, η οποία θα αναφέρεται στο συγκεκριμένο τύπο ανάπτυξης. Σε ότι αφορά τις Εξειδικευμένες Αναπτύξεις, η αύξηση του συντελεστή δόμησης που περιγράφεται στην παράγραφο (5), θα ισχύει για τους ακόλουθους τύπους ανάπτυξης, όπως ορίζονται ή θα ορίζονται, μετά τη δημοσίευση της τροποποίησης της Δήλωσης Πολιτικής, στα αντίστοιχα κεφάλαια της:

- (α) Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης
- (β) Σχολές Μέσης Εκπαίδευσης
- (γ) Εξειδικευμένοι τύπου κλινικές-νοσοκομεία, εξειδικευμένα ιατρικά κέντρα, μεγάλα διαγνωστικά κέντρα και ιατρικά κέντρα διεθνών προδιαγραφών
- (δ) Εξειδικευμένες Αναπτύξεις Αναψυχής/ Ψυχαγωγίας
- (ε) Θεματικά Πάρκα
- (στ) Ολοκληρωμένα Τουριστικά Συγκροτήματα

(7) Αύξηση του συντελεστή δόμησης σε περιπτώσεις Γηπέδων Γκολφ από 0,10 σε 0,15 και αύξηση του μέγιστου επιτρεπόμενου δομήσιμου εμβαδού από 100.000 τ.μ. σε 150.000 τ.μ.

Με αυτά τα δεδομένα, ο συντελεστής δόμησης των οικιστικών οικοπέδων, αυξάνεται από 0,20 σε 0,30, τηρουμένων των λοιπών προϋποθέσεων και των σχετικών Αποφάσεων του Υπουργικού Συμβουλίου, αναφορικά με την ανάπτυξη γηπέδων γκολφ στην Κύπρο.

Νοείται ότι, στην πολιτική αυτή, εμπίπτουν όλα τα γήπεδα γκολφ που εγκρίθηκαν και αδειοδοτούνται με βάση τις σχετικές Αποφάσεις του Υπουργικού Συμβουλίου.

(8) Για όλες τις αναπτύξεις που περιγράφονται στις παραγράφους 4, 5, 6 και 7 πιο πάνω παρέχεται επιπρόσθετα αύξηση του συντελεστή δόμησης κατά 5%, νοουμένου ότι το σύνολο των ενεργειακών αναγκών τους, θα καλυφθεί από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας.

Νοείται ότι, το πιο πάνω Πολεοδομικό Κίνητρο δε θα εφαρμόζεται στις περιπτώσεις των Αστικών Κέντρων, όπου αυτό ήδη παραχωρείται, με τα ισχύοντα κίνητρα των Τοπικών Σχεδίων Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου.

Γ. Βασικές Προϋποθέσεις

Βασικές προϋποθέσεις χρησιμοποίησης των αναφερόμενων Πολεοδομικών Κινήτρων είναι οι ακόλουθες:

- (α) Υποβολή της αίτησης για ανάπτυξη εντός περιόδου 2 ετών από την ημερομηνία δημοσίευσης του Σχεδίου Παροχής Κινήτρων.

Νοείται ότι οι απαιτούμενες άδειες, θα πρέπει να εξασφαλισθούν εντός της προθεσμίας των 2 ετών, και για το σκοπό αυτό, οι αιτήσεις θα υποβάλλονται, παρέχοντας στις Αρχές το χρονικό διάστημα μελέτης και έγκρισης, στα πλαίσια της σύντμησης του χρόνου, όπως αναφέρεται πιο κάτω.

- (β) Ολοκλήρωση του έργου, σε χρονική περίοδο που δε θα υπερβαίνει τα 3 χρόνια από την ημερομηνία χορήγησης της άδειας οικοδομής. Ωστόσο, για τις αναπτύξεις που περιγράφονται στις παραγράφους 5, 6 και 7, το εν λόγω διάστημα θα διευρύνεται ανάλογα με την κλίμακα του έργου και θα συμφωνείται συγκεκριμένο χρονοδιάγραμμα για την υλοποίηση του έργου κατά φάσεις.

Δ. Άλλες Πρόνοιες

Για σύντμηση του χρόνου αδειοδότησης του έργου και διασφάλιση της έγκαιρης ολοκλήρωσης του, προβλέπεται:

- (α) Η διατύπωση προκαταρκτικών απόψεων από την Πολεοδομική Αρχή, η οποία θα είναι δεσμευτική,

Η αίτηση για προκαταρκτικές απόψεις θα τυγχάνει χειρισμού από την Πολεοδομική Αρχή και η απάντηση η οποία θα είναι δεσμευτική θα δίδεται εντός περιόδου ενός (1) μηνός. Στην απάντηση θα ζητείται, αν απαιτείται, η εκπόνηση άλλων εξειδικευμένων μελετών (Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων κλπ).

- (β) Η συντόμευση του χρόνου υποβολής σχεδίων και αδειοδότησης

Οι αιτητές θα υποβάλλουν αίτηση με όλες τις απαιτούμενες μελέτες για χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας σε διάστημα έξι (6) μηνών από την προκαταρκτική έγκριση, ενώ ο χρόνος χορήγησης πολεοδομικής άδειας δεν θα υπερβαίνει τους τρεις (3) μήνες από την ημερομηνία κατάθεσης της πλήρους μελέτης.

- (γ) Συμφωνία με βάση το άρθρο 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, για τήρηση των χρονικών και άλλων όρων της άδειας.
- (δ) Η παρακολούθηση της πορείας υλοποίησης της ανάπτυξης από την Πολεοδομική Αρχή.