



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ



ΤΜΗΜΑ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

Αρ. Φακ.: 05.33.525.001
Αρ. Τηλ. : 22408133
Αρ. Τηλεομ.: 22302177
Ηλεκ. Ταχ.: mloizidou@tph.moi.gov.cy

8 Μαΐου, 2019

Γενικό Διευθυντή
Υπουργείου Εσωτερικών,

**Ενημέρωση για τις κατευθυντήριες γραμμές
που ακολουθεί η Ειδική Επιτροπή Κινήτρων.**

Αναφορικά με το πιο πάνω θέμα, και σε συνέχεια της ταυτάριθμης επιστολής μου προς εσάς, με ημερομηνία 09.12.2016, η Ειδική Επιτροπή Κινήτρων, στην 48^η Συνεδρία της που πραγματοποιήθηκε στις 24.04.2019, αποφάσισε όπως σας ενημερώσει για το σύνολο των κατευθυντήριων γραμμών που ακολουθεί μετά από εισηγήσεις των Πολεοδομικών Αρχών, οι οποίες περιέχονται στις εκθέσεις που της αποστέλλονται σε σχετικές αιτήσεις για εξασφάλιση της σύμφωνης γνώμης της, για Παροχή Πολεοδομικών Κινήτρων για σκοπούς ανάκαμψης της αναπτυξιακής δραστηριότητας σύμφωνα με τις σχετικές αποφάσεις του Υπουργικού Συμβουλίου, ώστε να επιτυγχάνεται ομοιόμορφη αντιμετώπιση των αιτήσεων αυτών.

2. Κατευθυντήριες Γραμμές που ακολουθεί η Επιτροπή :

2.1 Αναπτύξεις Μεγάλης Κλίμακας / Στρατηγικής Σημασίας:

2.1.1 Σε σχέση με την παράγραφο 6(γ)(i) της Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου με αρ. 79.264 και ημερομηνία 29.07.2015, για ανάπτυξη Μεγάλης Κλίμακας / Στρατηγικής Σημασίας, σε τεμάχιο εκτός περιοχής εφαρμογής των Κινήτρων που η χρήση της, με βάση το Σχέδιο Ανάπτυξης, είναι επιτρεπόμενη, κατά την αξιολόγηση της θα εξετάζονται οι ακόλουθες επιπτώσεις που δυνατόν να επιφέρει:

(α) Δημιουργία υπερανάπτυξης στην περιοχή,

(β) Επηρεασμός ανέσεων της περιοχής (σκίαση, θόρυβος και κυκλοφορία).

2.1.2 Επιπρόσθετα των πιο πάνω επιπτώσεων, για Ανάπτυξη Μεγάλης Κλίμακας θα εξετάζονται τα ακόλουθα θέματα:

(α) Το εμβαδόν του υπό ανάπτυξη τεμαχίου, που καθορίσθηκε ως 2000 m² και άνω.

(β) Το δομήσιμο εμβαδόν της ανάπτυξης, που καθορίσθηκε ως 5.000 m² και άνω (ως προκύπτει χωρίς τη χρήση Κινήτρων). Το εμβαδόν αυτό θα πρέπει να εξάγεται απευθείας από τις πρόνοιες του Σχεδίου Ανάπτυξης, χωρίς να βασίζεται σε αποφάσεις Ειδικών Επιτροπών που ορίζονται στο Σχέδιο Ανάπτυξης ή στην άσκηση της διακριτικής ευχέρειας της Πολεοδομικής Αρχής, ή ακόμη και στη μεταφορά συντελεστή δόμησης από διατηρητέες οικοδομές. Η



απόφαση αυτή ισχύει και στην περίπτωση προτεινόμενων προσθηκών σε υφιστάμενη ανάπτυξη.

(γ) Πολεοδομικά και Χωροταξικά Κριτήρια:

- (i) Το υπό ανάπτυξη τεμάχιο να βρίσκεται στο Αστικό Κέντρο ή
- (ii) Το υπό ανάπτυξη τεμάχιο να βρίσκεται σε στρατηγικό σημείο, δηλαδή να βρίσκεται σε σημαντική θέση στον ιστό της πόλης και προς το σκοπό αυτό θα λαμβάνονται υπόψη μεταξύ άλλων τα ακόλουθα:
 - Οι χρήσεις της άμεσης περιοχής
 - Το οδικό δίκτυο στο οποίο εφάπτεται, δηλαδή αν είναι πρωταρχικής σημασίας ή δευτερεύουσας σημασίας
 - Γειτνίαση με Νεκρή Ζώνη ή άλλη σημαντική υποβαθμισμένη περιοχή

(δ) Κοινωνικά Κριτήρια:

Προσφορά στην κοινωνία, πχ μέρος της να περιλαμβάνει κοινωνική στέγη.

2.1.3 Επιπρόσθετα των πιο πάνω θεμάτων, για Ανάπτυξη Στρατηγικής Σημασίας θα εξετάζονται τα ακόλουθα:

- (α) Το εμβαδόν του υπό ανάπτυξη τεμαχίου, που καθορίσθηκε ως 2000 m² και άνω.
- (β) Δεν υπάρχει περιορισμός στο δομήσιμο εμβαδόν της ανάπτυξης.
- (γ) Η χρήση της ανάπτυξης να περιλαμβάνει μια από τις ακόλουθες κατηγορίες:
 - (i) Εκπαίδευση
 - (ii) Υγεία / Κοινωνική Μέριμνα
 - (iii) Έρευνα και Τεχνολογία
 - (iv) Αθλητισμό

2.2 Οι Πολεοδομικές Αρχές να είναι πιο απαιτητικές αναφορικά με τον χαρακτήρα και την αισθητική της ανάπτυξης όπως θα διαμορφωθεί με την αξιοποίηση του Συντελεστή Δόμησης που προβλέπεται από τα Κίνητρα, και προς το σκοπό αυτό θα πρέπει να ζητείται από τους Μελετητές να καταβάλλουν κάθε δυνατή προσπάθεια και, όπου κρίνεται σκόπιμο, να ζητείται η άποψη της Επιτροπής Αισθητικού Ελέγχου.

2.3 Δεν θα δίνονται τα Κίνητρα για προσθήκες σε τουριστικά διαμερίσματα, αφού η σχετική νομοθεσία δεν επιτρέπει καμιά προσθήκη σε αυτά.

2.4 Σε περίπτωση προσθήκης νέου τεμαχίου σε υφιστάμενη εγκεκριμένη τουριστική ανάπτυξη εκτός Τουριστικής Ζώνης, η Επιτροπή δεν θα δίνει τη σύμφωνη γνώμη της για αξιοποίηση του Συντελεστή Δόμησης που προβλέπεται από τα Κίνητρα, με βάση την παράγραφο 2.3.4 της Επικαιροποιημένης στις 28.05.2014 Απόφασης του

Υπουργικού Συμβουλίου με αρ. 75172 και ημερομηνία 29.05.2013.

- 2.5 Για μια υφιστάμενη εγκριμένη ανάπτυξη που περιλαμβάνει καταστήματα, γραφεία και οργανωμένα διαμερίσματα εκτός Τουριστικής Ζώνης για την οποία εγκρίνεται από την Πολεοδομική Αρχή η αλλαγή των χρήσεων της με βάση τις πρόνοιες της παραγράφου 7.2 του Παραρτήματος Β των Τοπικών Σχεδίων σε ξενοδοχείο, είναι δυνατόν η Επιτροπή να δώσει τη σύμφωνη γνώμη της για παραχώρηση του Συντελεστή Δόμησης που προβλέπεται από τα Κίνητρα με βάση την παράγραφο 2.3.4 της Επικαιροποιημένης, στις 28.05.2014, Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου με αρ. 75172 και ημερομηνία 29.05.2013.
- 2.6 Οι πρόνοιες της παραγράφου 2.3.2 της Επικαιροποιημένης Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου, ημερομηνίας 28.05.2014 θα τυγχάνουν εφαρμογής κατά αναλογία και στις περιπτώσεις τουριστικών αναπτύξεων στη Λευκωσία σε περιοχές όπου με βάση το Κεφάλαιο Τουριστική Ανάπτυξη του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας αυτές επιτρέπονται, αφού στο Τοπικό Σχέδιο δεν καθορίζονται Τουριστικές Ζώνες, και εφόσον αυτή η παραδοχή συνάδει με την αρχή της αναλογικότητας.
- 2.7 Σε περίπτωση που η αίτηση παροχής Κινήτρων αφορά κάλυψη υπέρβασης συντελεστή δόμησης που έχει ήδη υλοποιηθεί παράνομα, τότε διευκρινίζονται τα ακόλουθα:
- (i) Αν όλη η υπέρβαση έχει υλοποιηθεί πριν την πρώτη δημοσίευση των Κινήτρων, παρέχεται η σύμφωνη γνώμη της Επιτροπής μόνο για τη μισή υπέρβαση. Η υπόλοιπη υπέρβαση θα πρέπει να καλυφθεί είτε με μεταφορά Συντελεστή Δόμησης από διατηρητέα οικοδομή, ή μέσω Παρέκκλισης από τις πρόνοιες του Σχεδίου Ανάπτυξης. Εξάιρεση αποτελεί η περίπτωση στην οποία ο αιτητής προχώρησε στην υλοποίηση ύστερα από αναμονή πολύ πέραν του εύλογου χρόνου χωρίς να καταστεί δυνατή η χορήγηση της άδειας, χωρίς αυτή να οφείλεται στον ίδιο, ύστερα από σχετική τεκμηρίωση του ίδιου και της Αρμόδιας Αρχής.
 - (ii) Αν όλη η υπέρβαση έχει υλοποιηθεί μετά την πρώτη δημοσίευση των Κινήτρων, τότε παρέχεται η σύμφωνη γνώμη της Επιτροπής για όλη την υπέρβαση.
 - (iii) Αν μικρό μέρος της υπέρβασης έχει υλοποιηθεί πριν τη δημοσίευση των Κινήτρων, που δεν ξεπερνά το 10%, τότε παρέχεται η σύμφωνη γνώμη της Επιτροπής.
- 2.8 Σε περίπτωση που έχει εξασφαλισθεί πολεοδομική άδεια με την οποία προνοείται η εξαγορά συντελεστή δόμησης από διατηρητέα οικοδομή για κάλυψη της υπέρβασης και η ανάπτυξη δεν έχει υλοποιηθεί, τότε είναι δυνατή η υποβολή αίτησης για παροχή του συντελεστή δόμησης που προνοείται με τα Κίνητρα, νοουμένου ότι δεν έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία της μεταφοράς.
- 2.9 Το περιεχόμενο της παραγράφου 2.3.4 της επικαιροποιημένης Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου με ημερομηνία 28.05.2014 εφαρμόζεται και σε τουριστικές αναπτύξεις που βρίσκονται σε Τουριστικές Ζώνες όπου δεν επιτρέπεται σήμερα η εγκριμένη με παλαιότερο νομικό καθεστώς χρήση.
- 2.10 Η παράγραφος 3(δ) των Κινήτρων που εγκρίθηκαν στις 29.05.2013, εφαρμόζεται για όλους τους τύπους Ανάπτυξης που επιτρέπονται εντός Τουριστικής Ζώνης. Το εστιατόριο, είναι επιτρεπόμενος τύπος ανάπτυξης εντός Τουριστικής Ζώνης και μπορεί να επωφεληθεί των Κινήτρων.

- 2.11 Σε σχέση με την παράγραφο Α(5) των Διευκρινίσεων, ημερομηνίας 21.10.2013, που δόθηκαν αναφορικά με το Σχέδιο Παροχής Πολεοδομικών Κινήτρων με ημερομηνία 29.05.2013, διευκρινίζεται ότι τα Κίνητρα εφαρμόζονται στο σύνολο των υπό ανάπτυξη τεμαχίων έστω και αν σε αυτά περιλαμβάνονται και τεμάχια ή μέρος τους που δεν βρίσκονται σε πολεοδομική ζώνη όπου εφαρμόζονται τα Κίνητρα.

Μαρία Λοϊζίδου
για Αν. Διευθυντή
Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως
Πρόεδρο Ειδικής Επιτροπής Κινήτρων

Κοιν. : - Μέλη της Ειδικής Επιτροπής Κινήτρων

ΜΛ/ΜΛ ενημερωση ΓΔ για το Έργο της ΕΕΚ-2019

