

Απόσπασμα από τα Πρακτικά της Συνεδρίας του Υπουργικού Συμβουλίου Ημερομηνίας 28/5/2014

Σχέδιο Παροχής Πολεοδομικών Κινήτρων για σκοπούς ανάκαμψης της αναπτυξιακής δραστηριότητας στην Κύπρο.

Αρ. Απόφασης

(Αρ. Πρότασης 644/2014).

76.995

Το Συμβούλιο, αποφάσισε να εγκρίνει τις τροποποιήσεις του Σχεδίου Παροχής Πολεοδομικών Κινήτρων για σκοπούς ανάκαμψης της αναπτυξιακής δραστηριότητας στην Κύπρο, όπως αυτές περιγράφονται αναλυτικά στην Πρόταση.

2. Σκοπός των τροποποιήσεων είναι η διόρθωση/ συμπλήρωση/διευκρίνιση κινήτρων του αρχικού Σχεδίου, ώστε αυτό να μπορεί να ανταποκρίνεται στις περιστάσεις και στις σημερινές δυσχερείς οικονομικές συνθήκες. Η ανάγκη προέκυψε μετά την πάροδο ενός έτους από την εισαγωγή και εφαρμογή του αρχικού Σχεδίου και από το χειρισμό αιτήσεων για την υλοποίηση ώριμων έργων.

Σχέδιο Παροχής Πολεοδομικών Κινήτρων για σκοπούς ανάκαμψης της αναπτυξιακής δραστηριότητας στην Κύπρο - [ΑΡ. 76.995, ημερ. 28/05/2014]

Επικαιροποίηση Απόφασης Υπουργικού Συμβουλίου με αρ. 75172 ημερ. 29.5.2013

1. Εισαγωγή

1.1 Μετά την πάροδο ενός έτους από την εισαγωγή και εφαρμογή του πιο πάνω Σχεδίου, διαπιστώθηκαν κάποια κενά και ασάφειες, και για τον σκοπό αυτό προτείνονται οι ακόλουθες διορθώσεις/συμπληρώσεις/διευκρινήσεις, ώστε αυτό να μπορεί να ανταποκριθεί στις περιστάσεις και στις δύσκολες οικονομικές συνθήκες, που περνά σήμερα η Κύπρος. Η ανάγκη επικαιροποίησης προέκυψε επίσης σε μεγάλο βαθμό μέσα από το χειρισμό αιτήσεων για την υλοποίηση ώριμων έργων.

1.2 Έχοντας υπόψη τα στενά χρονικά περιθώρια που καθορίζεται Σχέδιογια υλοποίηση των αναπτύξεων που θα επωφεληθούν των κινήτρων, καθώς και την ανάγκη άμεσης αξιοποίησης στο μέγιστο δυνατό βαθμό των ευκαιριών που προσφέρονται στην αγορά, οι διορθώσεις/συμπληρώσεις/διευκρινήσεις που προτείνονται κρίνεται ότι θα βοηθήσουν προς αυτή την κατεύθυνση, ενισχύοντας το πνεύμα και τους βασικούς κανόνες του Σχεδίου.

1.3 Οι διορθώσεις/συμπληρώσεις/διευκρινήσεις στα κίνητρα που εγκρίθηκαν με την Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, με αρ. 75.172 και ημερ. 29.5.2013, αφορούν τους ακόλουθους τομείς:

(α) Διεύρυνση του πεδίου εφαρμογής των κινήτρων για μεγάλες ιδιοκτησίες στην περίμετρο των Αστικών Κέντρων των τεσσάρων μεγάλων πόλεων, ώστε να συμπεριληφθούν και ιδιοκτησίες κατά μήκος σημαντικών οδικών αξόνων που βρίσκονται σε κοντινή απόσταση από το Κέντρο.

(β) Ενίσχυση των κινήτρων που αφορούν μεγάλης κλίμακας ιδιοκτησίες εντός Ορίου Ανάπτυξης των Τοπικών Σχεδίων των τεσσάρων μεγάλων πόλεων, σε σχέση με ειδικό πρόγραμμα ανάπτυξης, ώστε:

- (i) τα κίνητρα να εφαρμόζονται και για ιδιωτικές ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε ειδικό πρόγραμμα ανάπτυξης το οποίο δεν περιγράφεται λεπτομερώς στα Σχέδια Ανάπτυξης και
- (ii) να παρέχεται δυνατότητα περαιτέρω κινήτρων σε ιδιοκτησίες του δημόσιου τομέα.

(γ) Επέκταση των κινήτρων που αφορούν σε τουριστικές αναπτύξεις, ώστε:

- (i) σε περιπτώσεις που ο συντελεστής δόμησης νόμιμα υφιστάμενων τουριστικών αναπτύξεων υπερβαίνει τον επιτρεπόμενο, να παρέχεται κατ' εξαίρεση η δυνατότητα προσθήκης της αύξησης στο εγκριμένο δομήσιμο εμβαδόν της ανάπτυξης και
- (ii) το κίνητρο να εφαρμόζεται και σε νόμιμα υφιστάμενες τουριστικές αναπτύξεις εκτός Τουριστικών Ζωνών.

(δ) Διευκρινήσεις σε σχέση με τα κίνητρα στις περιοχές εκτός Ορίου Ανάπτυξης των Τοπικών Σχεδίων των τεσσάρων μεγάλων πόλεων και της Δήλωσης Πολιτικής, ώστε να είναι ξεκάθαρο ότι τα κίνητρα εφαρμόζονται για Ενοποιημένες Αναπτύξεις Μεγάλων και Σύνθετων Χρήσεων που βρίσκονται στις περιοχές που ορίζουν τα εν λόγω Σχέδια Ανάπτυξης.

(ε) Εισαγωγή των κινήτρων και στις περιπτώσεις των Μαρίνων, που εγκρίθηκαν από το Υπουργικό Συμβούλιο και προωθούνται από το Κράτος.

(στ) Τροποποιήσεις των Γενικών Διευκρινίσεων που αναρτήθηκαν στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Εσωτερικών, σχετικά με τα δημοσιευμένα κίνητρα για σκοπούς καλύτερης ερμηνείας και εφαρμογής τους

2. Προτάσεις Επικαιροποίησης

2.1 Διεύρυνση του πεδίου εφαρμογής του κινήτρου για μεγάλες ιδιοκτησίες στην περίμετρο των Αστικών Κέντρων των τεσσάρων μεγάλων πόλεων.

2.1.1 Το δημοσιευμένο κίνητρο της παραγράφου αυτής παρέχεται αποκλειστικά σε ιδιοκτησίες εφαιπόμενες στα όρια των Αστικών Κέντρων για εμπορικές και γραφειακές αναπτύξεις. Ο περιορισμός αυτός αποδείχθηκε στην πράξη ότι εξαιρεί άλλες χωροθετικά κατάλληλες ιδιοκτησίες με σημαντικά οφέλη για την πόλη.

2.1.2 Ως εκ τούτου, το πεδίο εφαρμογής του κινήτρου στην περίμετρο των Αστικών Κέντρων διευρύνεται, ώστε η αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης κατά 0,25, να παρέχεται και για εμπορικές, γραφειακές και οικιστικές αναπτύξεις σε μεγάλες ιδιοκτησίες (εμβαδού πέραν των 2000τ.μ.) σε περίπτωση που βρίσκονται κατά μήκος Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας I και II και κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας που βρίσκονται σε κοντινή απόσταση από το Αστικό Κέντρο αλλά δεν ξεπερνούν την απόσταση των 600 μέτρων περίπου από την περίμετρο του Κέντρου.

2.1.3 Βασικές προϋποθέσεις παραχώρησης του συγκεκριμένου κινήτρου είναι:

(α) η τήρηση αυξημένων αποστάσεων από τα σύνορα, κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, σε περίπτωση αύξησης του αριθμού ορόφων,

(β) το επιπλέον δομήσιμο εμβαδόν και η συνεπακόλουθη εντατικοποίηση της ανάπτυξης να μην παραβλάπτουν την εύλογη χρήση ή τις ανέσεις παρακείμενων ιδιοκτησιών και της περιβάλλουσας περιοχής,

(γ) ο μη δυσμενής επηρεασμός του οδικού δικτύου της περιοχής από την αναμενόμενη αύξηση της κυκλοφορίας (κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής σε μεγάλης κλίμακας αναπτύξεις, είναι δυνατόν να απαιτηθεί η υποβολή Κυκλοφοριακής και Περιβαλλοντικής Μελέτης), και

(δ) η ψηλή αισθητική και ποιοτική στάθμη και το ψηλό επίπεδο περιβαλλοντικού σχεδιασμού της ανάπτυξης.

2.2 Ενίσχυση των κινήτρων που αφορούν μεγάλης κλίμακας ιδιοκτησίες εντός Ορίου Ανάπτυξης των Τοπικών Σχεδίων των τεσσάρων μεγάλων πόλεων, σε σχέση με ειδικό πρόγραμμα ανάπτυξης.

2.2.1 Τα δημοσιευμένα κίνητρα δεν καλύπτουν μεγάλες ιδιωτικές ιδιοκτησίες εντός Ορίου Ανάπτυξης που περιλαμβάνονται σε ειδικό πρόγραμμα ανάπτυξης το οποίο δεν περιγράφεται λεπτομερώς στα Σχέδια Ανάπτυξης.

2.2.2 Ως εκ τούτου, μεγάλες ιδιωτικές ιδιοκτησίες (εμβαδού πέραν των 2000 τ.μ.) για τις οποίες το ειδικό πρόγραμμα ανάπτυξης δεν περιγράφεται λεπτομερώς στα Σχέδια Ανάπτυξης, δικαιούνται την αύξηση κατά 0,20 του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης, αφού μελετηθεί κατ'αξία από την Πολεοδομική Αρχή και τηρούνται μεταξύ άλλων και τα ακόλουθα:

(α) Οι προτεινόμενες χρήσεις θα συνάδουν με το πνεύμα του ειδικού προγράμματος.

Για το σκοπό αυτό θα λαμβάνονται υπόψη, ως ουσιώδης παράγοντας, τυχόν μελέτες που έγιναν από την Πολεοδομική Αρχή.

(β) Η Πολεοδομική Αρχή θα εξασφαλίζει τη σύμφωνη γνώμη της Ειδικής Επιτροπής Κινήτρων (παράγραφος 5)

(γ) Θα τηρούνται οι βασικές προϋποθέσεις της παραγράφου 2.1.3.

2.2.3 Οι μεγάλες ιδιοκτησίες του δημόσιου τομέα, αποτελούν ένα πολύτιμο απόθεμα γης, που θα μπορούσε να αξιοποιηθεί περαιτέρω, προσφέροντας ένα σημαντικό όφελος στη Δημοκρατία. Τα κρατικά αυτά τεμάχια ήδη εμπίπτουν στο Δημοσιευμένο Σχέδιο, ενώ θα μπορούσε κάτω από προϋποθέσεις να ενθαρρυνθεί η περαιτέρω αξιοποίησή τους με πρόσθετα πολεοδομικά κίνητρα.

2.2.4 Ως εκ τούτου ενισχύονται τα κίνητρα που αφορούν μεγάλης κλίμακας ιδιοκτησίες του δημόσιου τομέα (εμβαδού πέραν των 2000 τ.μ.), με (α) περαιτέρω αύξηση του συντελεστή δόμησης, (β) ενδεχόμενη διεύρυνση των επιτρεπόμενων χρήσεων και (γ) εφαρμογή των κινήτρων σε κρατικά τεμάχια εκτός Ορίου Ανάπτυξης των Τοπικών Σχεδίων, νοουμένου ότι αυτό τεκμηριώνεται από μελέτη βιωσιμότητας και ότι οι ιδιοκτησίες αυτές θα αναπτυχθούν μέσα από διαδικασία προσφοροδότησης με μίσθωμα που θα επιφέρει σημαντικό όφελος στη Δημοκρατία. Στις περιπτώσεις αυτές θα τηρούνται επίσης οι βασικές προϋποθέσεις της παραγράφου 2.1.3.

2.3 Επέκταση των κινήτρων που αφορούν τουριστικές αναπτύξεις:

2.3.1 Τα δημοσιευμένα κίνητρα δεν ισχύουν σε υφιστάμενες αναπτύξεις στις Τουριστικές Ζώνες, των οποίων το δομήσιμο εμβαδόν ήδη υπερβαίνει τον ανώτατο επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης, αυξημένο κατά το ποσοστό που παρέχεται με τα εν λόγω κίνητρα, γεγονός που κρίθηκε περιοριστικό για υφιστάμενες τουριστικές αναπτύξεις που έχουν ήδη νόμιμα εξαντλήσει το όριο αυτό.

2.3.2 Ως εκ τούτου το κίνητρο της αύξησης του συντελεστή δόμησης παρέχεται και σε περιπτώσεις που ο συντελεστής δόμησης νόμιμα υφιστάμενων τουριστικών αναπτύξεων υπερβαίνει τον επιτρεπόμενο, και τηρούνται, μεταξύ άλλων, και τα ακόλουθα:

(α) Το κίνητρο δεν θα παραχωρείται για κάλυψη τυχόν παρατυπιών. Κατ' εξαίρεση η Ειδική Επιτροπή Κινήτρων (παράγραφος 5) θα μπορεί κατ' αξία να μελετήσει περιπτώσεις τουριστικών αναπτύξεων με παρατυπίες και όπου αιτιολογείται από τα ειδικά χαρακτηριστικά της υπόθεσης, να παρέχει τη σύμφωνη γνώμη που απαιτείται από την παράγραφο 2.3.2(ε) πιο κάτω.

(β) Η αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης κατά 20% ή 25%, ανάλογα με την περίπτωση που προβλέπεται από τα δημοσιευμένα κίνητρα, θα προστίθεται στο εγκεκριμένο δομήσιμο εμβαδόν της αδειοδοτημένης τουριστικής ανάπτυξης.

(γ) Θα τηρούνται οι βασικές προϋποθέσεις της παραγράφου 2.1.3.

(δ) Η επιπλέον αύξηση του δομήσιμου της εμβαδού θα συμβάλει στην ποιοτική αναβάθμιση της ανάπτυξης.

(ε) Η Πολεοδομική Αρχή θα εξασφαλίζει τη σύμφωνη γνώμη της Ειδικής Επιτροπής Κινήτρων (παράγραφος 3)

2.3.3 Επιπλέον, τα δημοσιευμένα κίνητρα εφαρμόζονται μόνο για αναπτύξεις που χωροθετούνται εντός Τουριστικών Ζωνών, γεγονός που εξαιρεί από τα πλεονεκτήματα της παρούσας πολιτικής πολλές αδειούχες τουριστικές αναπτύξεις, που βρίσκονται εκτός Τουριστικών Ζωνών.

2.3.4 Ως εκ τούτου για τουριστικές αναπτύξεις που βρίσκονται εκτός Τουριστικών Ζωνών, παραχωρείται το κίνητρο της αύξησης του συντελεστή δόμησης κατά 20%, το οποίο θα υπολογίζεται επί συντελεστή δόμησης 0,50 για Ξενοδοχεία και 0,45 για Τουριστικά Χωριά, Τουριστικές Επαύσεις και Οργανωμένα Διαμερίσματα ή επί του συντελεστή δόμησης με βάση τον οποίο χορηγήθηκε η άδεια, οποιoσδήποτε από τους δύο είναι ο μικρότερος. Σε περίπτωση που η ανάπτυξη έχει ήδη εξαντλήσει το όριο αυτό, θα ισχύουν οι προϋποθέσεις της παραγράφου 2.3.2.

2.4 Διευκρινήσεις των κινήτρων στις περιοχές εκτός Ορίου Ανάπτυξης των Τοπικών Σχεδίων και της Δήλωσης Πολιτικής.

2.4.1 Τα δημοσιευμένα κίνητρα, όσο αφορά τις Ενοποιημένες Αναπτύξεις Μεγάλων και Σύνθετων Χρήσεων, εκ παραδρομής παραπέμπουν αποκλειστικά σε περιοχές εκτός Ορίου Ανάπτυξης, παρόλο ότι οι αναπτύξεις αυτές επιτρέπονται και εντός Ορίου Ανάπτυξης στις περιοχές των Τοπικών Σχεδίων, καθώς και στις Παραθεριστικές Ζώνες της Δήλωσης Πολιτικής.

2.4.2 Ως εκ τούτου, το συγκεκριμένο κίνητρο για Ενοποιημένες Αναπτύξεις Μεγάλων και Σύνθετων Χρήσεων εφαρμόζεται και στις περιπτώσεις τέτοιων αναπτύξεων εντός Ορίου Ανάπτυξης των Τοπικών Σχεδίων καθώς και στις Παραθεριστικές Ζώνες της Δήλωσης Πολιτικής.

2.5 Εισαγωγή των κινήτρων και στις περιπτώσεις των Μαρίνων που εγκρίθηκαν από το Υπουργικό Συμβούλιο και προωθούνται από το Κράτος

2.5.1 Οι Μαρίνες που αποτελούν επίσης στρατηγικής σημασίας έργα για ανάκαμψη της αναπτυξιακής δραστηριότητας, δεν συμπεριλήφθηκαν στο δημοσιευμένο Σχέδιο Κινήτρων, και κατά συνέπεια δεν έτυχαν ενθάρρυνσης όπως άλλα έργα. Σημειώνεται ότι οι Μαρίνες αποτελούν βασικά έργα υποδομής για τον τουρισμό και απαιτούν μεγάλες επενδύσεις και συμπληρωματικές χρήσεις για να καταστούν βιώσιμες.

2.5.2 Ως εκ τούτου, εισάγονται κίνητρα και στις περιπτώσεις των Μαρίνων που εγκρίθηκαν από το Υπουργικό Συμβούλιο και προωθούνται από το Κράτος με τη μέθοδο DBFOT (Design, Build, Finance, Operate, Transfer). Συγκεκριμένα θα επιτρέπεται η αύξηση του μέγιστου καθορισμένου δομήσιμου εμβαδού κατά 20%.

3. Γενικές Διευκρινήσεις

3.1 Στις Γενικές Διευκρινήσεις που δόθηκαν για ερμηνεία των δημοσιευμένων κινήτρων, γίνονται οι ακόλουθες τροποποιήσεις για σκοπούς διευκόλυνσης της εφαρμογής τους:

(α) Αντικατάσταση της παραγράφου Α(3) των Γενικών Διευκρινήσεων με την ακόλουθη παράγραφο:

“Ο συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης, ο αριθμός ορόφων και το ύψος της ανάπτυξης, είναι δυνατόν σε περίπτωση συνδυασμού των διαφόρων κινήτρων να ξεπερνούν τις «οροφές» που τίθενται στο ισχύον Σχέδιο Ανάπτυξης”.

(β) Προσθήκη της ακόλουθης σημείωσης στην παράγραφο 4 των Γενικών Διευκρινήσεων:

«Νοείται επίσης ότι όπου γίνεται αναφορά σε εμβαδόν ιδιοκτησίας, αυτό αφορά το καθαρό εμβαδόν το οποίο προκύπτει μετά από την αφαίρεση των δημόσιων υποδομών (οδικά δίκτυα, χώρος πρασίνου, κλπ)

(γ) Προσθήκη της ακόλουθης νέας παραγράφου Α(9) στις Γενικές Διευκρινήσεις:

«Σε περίπτωση αναπτύξεων που εμπίπτουν σε δύο ή περισσότερες κατηγορίες κινήτρων (πχ ξενοδοχεία σε Ενοποιημένες και Σύνθετες Αναπτύξεις), αυτές θα δικαιούνται να επωφεληθούν μόνο από ένα κίνητρο, το οποίο θα επιλεγεί από τον ενδιαφερόμενο».

4. Βασικές Προϋποθέσεις

Σημειώνεται ότι οι βασικές προϋποθέσεις που τέθηκαν με τη δημοσίευση των κινήτρων στις 29.5.2013, εξακολουθούν να ισχύουν ως ακολούθως:

(α) Η υποβολή αιτήσεων που θα αξιοποιήσουν τα κίνητρα για την αναζωογόνηση της οικονομίας και η εξασφάλιση των απαιτούμενων αδειών, θα πρέπει να γίνουν μέχρι το Μάιο του 2015.

(β) Η ολοκλήρωση των έργων θα πρέπει να γίνει σε περίοδο που δεν θα υπερβαίνει τα 3 χρόνια από την ημερομηνία χορήγησης της οικοδομικής άδειας. Για τις πολύ μεγάλες αναπτύξεις (πχ Μαρίνες και γήπεδα γκολφ) θα συμφωνείται συγκεκριμένο χρονοδιάγραμμα υλοποίησης φάσεων, στα πλαίσια των στόχων της παροχής των κινήτρων.

5. Ειδική Επιτροπή Κινήτρων

Επειδή έχει διαπιστωθεί ότι υπάρχουν συχνά αρκετές ιδιαιτερότητες σε πολλές αναπτύξεις αλλά και εξαιρέσεις όπως αναφέρθηκαν πιο πάνω που δικαιολογούν την κατ' αξία μελέτη τους, δημιουργείται μια Ειδική Επιτροπή που θα αποτελείται από τρία βασικά μέλη, τον Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως (που θα προεδρεύει), την Τοπική Αρχή, και τον Πρόεδρο του Πολεοδομικού Συμβουλίου ή εκπρόσωπο του, η οποία θα μελετά ταχύτατα τυχόν αίτημα που υποβάλλεται σε αυτήν από τις Πολεοδομικές Αρχές για να δώσει διευκρινήσεις, απόψεις ή τη σύμφωνη της γνώμη, προτού εκδώσουν οποιαδήποτε απόφαση για αίτηση που αφορά τα παρόντα κίνητρα.

Η Επιτροπή μπορεί να αυξάνεται με εκπροσώπους άλλων Τμημάτων/Οργανισμών όπου απαιτείται, λόγω της χρήσης της ανάπτυξης πχ τον ΚΟΤ, αν εξετάζεται αίτηση για τουριστική ανάπτυξη.