

# Απόσπασμα από τα Πρακτικά της Συνεδρίας του Υπουργικού Συμβουλίου Ημερομηνίας 18/12/2018

## Σχέδιο Παροχής Πολεοδομικών Κινήτρων.

Αρ. Απόφασης

(Αρ. Πρότασης 2333/2018).

86.498

Αναφορικά με τις Αποφάσεις με αρ. 75.172, 76.995, 78.476, 79.264 και 81.836 με ημερ. 29.5.2013, 28.5.2014, 3.3.2015, 29.7.2015 και 21.12.2016, αντίστοιχα, το Συμβούλιο αποφάσισε:

- α) Να εγκρίνει την παράταση του Σχεδίου Παροχής Πολεοδομικών ως ακολούθως:
- i) Η πολεοδομική άδεια και η άδεια οικοδομής θα πρέπει να εξασφαλιστούν μέχρι τις 30.6.2021, υπό την προϋπόθεση ότι, για την προτεινόμενη ανάπτυξη θα έχει υποβληθεί στην Πολεοδομική Αρχή πλήρης και ολοκληρωμένη πολεοδομική αίτηση (με κατάθεση όλων των σχετικών με το προτεινόμενο έργο διαβουλεύσεων), μέχρι τις 31.12.2020.
  - ii) Το έργο θα πρέπει να υλοποιηθεί/ ολοκληρωθεί, εντός περιόδου που δεν θα υπερβαίνει τα τρία έτη από την ημερομηνία χορήγησης της άδειας οικοδομής, εξαιρουμένων των συγκεκριμένων αναπτύξεων που περιγράφονται στο Σχέδιο, για τις οποίες τα Κίνητρα προβλέπουν παράταση του χρόνου ολοκλήρωσης τους, καθώς και αυτών για τις οποίες, με την Απόφαση με αρ. 79.264 και ημερομηνία 29.7.2015, τα Κίνητρα παρέχονται σε μόνιμη βάση (μεγάλης κλίμακας ή και στρατηγικής σημασίας αναπτύξεις).

.../...

## **Απόσπασμα από τα Πρακτικά της Συνεδρίας του Υπουργικού Συμβουλίου Ημερομηνίας 18/12/2018**

- β) Να εγκρίνει την καταβολή, για όλες τις περιπτώσεις των αναπτύξεων που αξιοποιούν το Σχέδιο, αντισταθμιστικού ποσού, το οποίο αντιστοιχεί στο χρηματικό ποσό εξαγοράς ποσοστού του πρόσθετου συντελεστή δόμησης, σύμφωνα με τα όσα αναφέρονται στις παραγράφους 8 και 9 της Πρότασης.

ΥΠΕΣ: 13.24.6/4

## ΠΡΟΤΑΣΗ ΠΡΟΣ ΤΟ ΥΠΟΥΡΓΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Σχέδιο Παροχής Πολεοδομικών Κινήτρων

Το Σχέδιο Παροχής Πολεοδομικών Κινήτρων (Σχέδιο Κινήτρων) τέθηκε σε εφαρμογή, για πρώτη φορά, στις 29.05.2013 μετά την υπ' αριθμό 75.172 Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου. Τα Κίνητρα προνοούσαν αυξημένους συντελεστές δόμησης καθώς και διεύρυνση των επιτρεπόμενων χρήσεων γης σε συγκεκριμένες περιοχές, με καθορισμένο ορίζοντα εφαρμογής [εξασφάλιση των απαιτούμενων αδειών εντός δύο (2) ετών από την ημερομηνία δημοσίευσης του Σχεδίου και ολοκλήρωση του έργου εντός τριών (3) ετών από την ημερομηνία έκδοσης της σχετικής με την ανάπτυξη άδειας οικοδομής].

2. Το Υπουργικό Συμβούλιο, με νέα Απόφασή του με αρ. 76.995 και ημερομηνία 28.05.2014, ενέκρινε νέο τροποποιημένο Σχέδιο Κινήτρων, με διευρυμένο πεδίο εφαρμογής και νέες ρυθμίσεις. Συγκεκριμένα, το Υπουργικό Συμβούλιο αποφάσισε, μεταξύ άλλων, την εφαρμογή του Σχεδίου Κινήτρων για μεγάλες ιδιοκτησίες στην περίμετρο των Αστικών Κέντρων, σε τουριστικές αναπτύξεις καθώς και στις περιπτώσεις των μαρίνων. Επιπλέον, αποφάσισε τη σύσταση Ειδικής Επιτροπής Κινήτρων.

3. Με την Απόφαση υπ' αριθμό 78.476 ημερομηνίας 03.03.2015, το Υπουργικό Συμβούλιο αποφάσισε την παράταση του Σχεδίου Κινήτρων για άλλα δυο έτη. Σκοπός της συγκεκριμένης Απόφασης ήταν να δοθεί κατάλληλο χρονικό περιθώριο εφαρμογής των προνοιών του Σχεδίου Κινήτρων, κυρίως, σε μεγάλες και σύνθετες αναπτύξεις, όπου απαιτείται μεγάλο χρονικό διάστημα μέχρι την υποβολή ολοκληρωμένης πολεοδομικής αίτησης και την εξέταση της από την Πολεοδομική Αρχή.

4. Στις 29.07.2015, το Υπουργικό Συμβούλιο με την υπ' αριθμό 79.264 Απόφασή του ενέκρινε ειδικές ρυθμίσεις, ώστε το Σχέδιο Κινήτρων να τεθεί σε μόνιμη βάση, ειδικά για τις μεγάλης κλίμακας αναπτύξεις όπου απαιτείται μεγάλος ορίζοντας υλοποίησης και περιβάλλον σταθερότητας για τους επενδυτές, ως προς τα αναπτυξιακά δικαιώματα των τεμαχίων.

5. Τέλος, το Υπουργικό Συμβούλιο με την Απόφαση με αρ. 81.836 και ημερομηνία 21.12.2016 έθεσε νέες ρυθμίσεις στο Σχέδιο Κινήτρων. Οι ρυθμίσεις αφορούσαν, μεταξύ άλλων, στην παραχώρηση περαιτέρω παράτασης του χρονικού διαστήματος αξιοποίησης των Κινήτρων καθώς και του χρόνου υλοποίησης/ ολοκλήρωσης του έργου, ώστε να δοθεί το απαραίτητο χρονικό περιθώριο για την ολοκλήρωση σημαντικών έργων.

6. Κατά τη συνολική αξιολόγηση των αποτελεσμάτων της εφαρμογής του Σχεδίου Κινήτρων έχουν διαφανεί τα ακόλουθα αποτελέσματα:

(α) μέχρι σήμερα, έχει επιδειχθεί μεγάλο ενδιαφέρον (αριθμός αιτήσεων που προσεγγίζει τις χιλιάδες) για αξιοποίηση των δυνατοτήτων που παρέχει το Σχέδιο Κινήτρων από τουριστικές και οικιστικές αναπτύξεις σε Τουριστικές Ζώνες, με

πολλαπλά οικονομικά οφέλη που είχαν άμεσο αντίκτυπο στην ανάκαμψη της αναπτυξιακής δραστηριότητας, ως και ο σκοπός του Σχεδίου,

(β) το Σχέδιο Κινήτρων έχει αξιοποιηθεί, σχεδόν ισομερώς, από τουριστικές και οικιστικές αναπτύξεις εντός των Τουριστικών Ζωνών και σε μικρότερο βαθμό από εμπορικές/ γραφειακές αναπτύξεις ή και άλλους τύπους αναπτύξεων,

(γ) η αξιοποίηση του Σχεδίου Κινήτρων, σε συνάρτηση και με άλλες πολεοδομικές ρυθμίσεις που έχουν εισαχθεί, έχει ενθαρρύνει νέες μορφές αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, διευρύνοντας τους τύπους της αστικής ανάπτυξης, αλλά ταυτόχρονα αυξάνοντας τις ανάγκες για εκσυγχρονισμό των απαραίτητων δημόσιων υποδομών ή/ και άλλου αναγκαίου εξοπλισμού, και

(δ) λόγω του ενδιαφέροντος που συνεχίζει να εκφράζεται για πρόσθετη αξιοποίηση του Σχεδίου Κινήτρων κρίνεται σκόπιμο όπως, τα χρονικά περιθώρια που τέθηκαν με την προηγούμενη Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου (αρ. 81.836 και ημερ. 21.12.2016), παραταθούν υπό συγκεκριμένους όμως πρόσθετους όρους και προϋποθέσεις.

7. Λαμβάνοντας τα πιο πάνω υπόψη, διαπιστώνεται η ανάγκη επιμήκυνσης του χρονικού ορίζοντα του Σχεδίου Κινήτρων, στη βάση των πιο κάτω:

(α) η πολεοδομική άδεια και η άδεια οικοδομής θα πρέπει να εξασφαλιστούν μέχρι τις 30.06.2021, υπό την προϋπόθεση ότι, για την προτεινόμενη ανάπτυξη θα έχει υποβληθεί στην Πολεοδομική Αρχή πλήρης και ολοκληρωμένη πολεοδομική αίτηση (με κατάθεση όλων των σχετικών με το προτεινόμενο έργο διαβουλεύσεων), μέχρι τις 31.12.2020, και

(β) το έργο θα πρέπει να υλοποιηθεί/ ολοκληρωθεί, εντός περιόδου που δεν θα υπερβαίνει τα τρία (3) έτη από την ημερομηνία χορήγησης της άδειας οικοδομής, εξαιρουμένων των συγκεκριμένων αναπτύξεων που περιγράφονται στο Σχέδιο, για τις οποίες τα Κίνητρα προβλέπουν παράταση του χρόνου ολοκλήρωσης τους, καθώς και αυτών για τις οποίες, με την Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου με αρ. 79.264 και ημερομηνία 29.07.2015, τα Κίνητρα παρέχονται σε μόνιμη βάση (μεγάλης κλίμακας ή και στρατηγικής σημασίας αναπτύξεις).

8. Για όλες τις περιπτώσεις των αναπτύξεων που αξιοποιούν το Σχέδιο Κινήτρων (για σκοπούς ανάκαμψης της αναπτυξιακής δραστηριότητας στην Κύπρο) θα καταβάλλεται αντιστάθμισμα, το οποίο αντιστοιχεί στο χρηματικό ποσό εξαγοράς ποσοστού του πρόσθετου συντελεστή δόμησης. Το ποσοστό αυτό καθορίζεται, ανάλογα με την περίπτωση του τύπου ανάπτυξης, ως εξής:

(α) 10%, για επεκτάσεις σε υφιστάμενες τουριστικές αναπτύξεις,

(β) 15%, για ανέγερση νέων τουριστικών αναπτύξεων, και

(γ) 20%, για τις λοιπές αναπτύξεις.

9. Στη βάση των πιο πάνω, το ποσό εξαγοράς του ποσοστού του πρόσθετου συντελεστή δόμησης καθορίζεται με βάση την αξία του, όπως αυτή προσδιορίζεται σύμφωνα με την τελευταία σε ισχύ γενική εκτίμηση του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας. Για υπολογισμό του ποσού εξαγοράς ο ενδιαφερόμενος μπορεί να

απευθύνεται στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, το οποίο θα εκδίδει σχετική βεβαίωση ως προς την αξία του προς εξαγορά συντελεστή. Το χρηματικό ποσό που αντιστοιχεί στο αντιστάθμισμα θα καταβάλλεται πριν από την έκδοση άδειας οικοδομής, με έγκαιρη κατάθεση της απόδειξης καταβολής στην Αρμόδια Αρχή. Το ποσό εξαγοράς θα αξιοποιείται για την ενίσχυση της στεγαστικής πολιτικής του κράτους.

10. Ο Υπουργός Εσωτερικών ο οποίος θα είναι ο εισηγητής της παρούσας Πρότασης, θα καλέσει το Υπουργικό Συμβούλιο όπως:

(α) Ανανεώσει το Σχέδιο Παροχής Πολεοδομικών Κινήτρων, σύμφωνα με τις λεπτομέρειες της παραγράφου 7, πιο πάνω.

(β) Εγκρίνει την καταβολή αντισταθμιστικού ποσού, σύμφωνα με τις λεπτομέρειες των παραγράφων 8 και 9, πιο πάνω.

(γ) Δημοσιεύσει την παρούσα Απόφαση στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας.

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ  
ΛΕΥΚΩΣΙΑ

18 Δεκεμβρίου 2018