

ΔΗΛΩΣΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΠΟΛΗΣ ΧΡΥΣΟΧΟΥΣ

(ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ 2011)

**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ**

Λευκωσία 2011

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4 ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

1. Αντικατάσταση της παραγράφου 4.2.1 με την ακόλουθη παράγραφο:

4.2.1 Βασική αρχή της χωροθετικής πολιτικής είναι η ρύθμιση της τουριστικής χρήσης εντός και εκτός Τουριστικών Ζωνών με βάση το Στρατηγικό Σχέδιο Ανάπτυξης και το Στρατηγικό Σχέδιο Τουριστικής Ανάπτυξης, που επιδιώκουν τη διαμόρφωση ενός μοντέλου αειφόρου τουριστικής ανάπτυξης που να διαλαμβάνει την αναβάθμιση, τον εμπλουτισμό και τη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος.

2. Αντικατάσταση της παραγράφου 4.2.2(α) με την ακόλουθη υποπαράγραφο:

4.2.2 (α) **Τύποι και ένταση της ανάπτυξης:** Για κάθε επιμέρους Τουριστική Ζώνη θα ισχύουν οι τύποι αναπτύξεων καθώς και οι συντελεστές ανάπτυξης (συντελεστής δόμησης, ποσοστό κάλυψης, ύψος και αριθμός ορόφων) που καθορίζονται στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών, συμπεριλαμβανομένων και των Οργανωμένων Διαμερισμάτων, για τα οποία θα ισχύουν οι συντελεστές ανάπτυξης των Τουριστικών Χωριών και Τουριστικών Επαύλεων.

Σε κατάλληλες περιπτώσεις για Ξενοδοχεία, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει όπως τμήμα της οικοδομής είναι τριώροφο (ανώτατο συνολικό ύψος 11,30 μέτρα), νοουμένου ότι ο τρίτος όροφος δεν ξεπερνά το 33% της κάλυψης της οικοδομής και βρίσκεται πάνω από τους κοινόχρηστους χώρους της μονάδας.

Νοείται ότι οι επιτρεπόμενες αναπτύξεις θα είναι υψηλής αισθητικής στάθμης και ποιότητας κατασκευής, η διαμόρφωση των εξωτερικών τους χώρων θα γίνεται με βάση εγκριμένο σχέδιο τοπιοτέχνησης και γενικά θα λαμβάνονται μέτρα για προσαρμογή και ένταξη τους στο άμεσο και ευρύτερο περιβάλλον.

3. Αντικατάσταση της παραγράφου 4.2.5 με την ακόλουθη παράγραφο:

4.2.5 Στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων: Στις περιοχές αυτές είναι δυνατό να επιτρέπονται ολοκληρωμένα τουριστικά συγκροτήματα (mixed use destination resorts) που θα έχουν αυτοτέλεια, θα προσφέρουν ειδικές εμπειρίες στους επισκέπτες με ποικιλία διευκολύνσεων για ψυχαγωγία, αναψυχή και δραστηριότητες που θα συμβάλλουν σημαντικά και ουσιαστικά στον εμπλουτισμό του τουριστικού προϊόντος σε περιφερειακό αλλά και σε παγκύπριο επίπεδο. Κατά τη μελέτη τέτοιων αιτήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει ουσιαστικά υπόψη τα ακόλουθα κριτήρια:

(α) Η ανάπτυξη συνδυάζει δύο τουλάχιστον επιθυμητούς τύπους τουριστικών καταλυμάτων, σύμφωνα με τις πρόνοιες της περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νομοθεσίας και του Στρατηγικού Σχεδίου Τουριστικής Ανάπτυξης, όπου ο πρωτεύων (κύριος) τύπος αντιπροσωπεύει τουλάχιστον το 70% της δυναμικότητας του συγκροτήματος ή και περισσότερο.

- (β) Η ανάπτυξη θα είναι υψηλής ποιότητας (αισθητικά και λειτουργικά), θα διαθέτει εκτενείς ανοικτούς χώρους και χώρους πρασίνου και θα προσφέρει αξιόλογα εμπλουτιστικά τουριστικά έργα σύμφωνα με τις πρόνοιες της υποπαραγράφου (γ)).
- (γ) Η δομή, η οργάνωση και οι παρεχόμενες διευκολύνσεις της ανάπτυξης διασφαλίζουν τη δημιουργία μιας καθόλα αξιόλογης μονάδας εξυπηρέτησης εξειδικευμένου τουρισμού. Κάθε ανάπτυξη θα διαθέτει ένα τουλάχιστον σημαντικό εμπλουτιστικό τουριστικό έργο που θα αφορά οργανωμένες αθλητικές διευκολύνσεις, διευκολύνσεις υγείας ή ευεξίας, εγκαταστάσεις συνεδριακού τουρισμού ή θέματα πολιτισμού, παράδοσης και περιβάλλοντος, καθώς και συμπληρωματικές εγκαταστάσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας.
- (δ) Το σύνολο των τουριστικών κλινών της ανάπτυξης σε καμιά περίπτωση δεν θα υπερβαίνει τις 1.500.
- (ε) Το καθαρό εμβαδόν του γηπέδου είναι τουλάχιστον 100.000 τ.μ., όπως αυτό υπολογίζεται μετά την παραχώρηση γης για δημόσια έργα υποδομής και δημόσιους ανοικτούς χώρους (ελεύθερος χώρος πλατείας, πράσινο, κ.ο.κ.).
- (στ) Ο μέγιστος συντελεστής δόμησης της ανάπτυξης θα είναι 0,20:1 για το τουριστικό κατάλυμα και 0,05:1 επιπρόσθετα για το εμπλουτιστικό τουριστικό έργο. Στον συντελεστή δόμησης που αφορά το τουριστικό κατάλυμα περιλαμβάνονται και υπολογίζονται όλα τα ελάχιστα προαπαιτούμενα από τους περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμους και Κανονισμούς για τη συγκεκριμένη κατηγορία καταλύματος.

Το ποσοστό κάλυψης της ανάπτυξης δεν θα υπερβαίνει το 0,15:1. Ο αριθμός ορόφων και το ύψος των οικοδομών δεν θα ξεπερνούν τους 2 και τα 8,30 μέτρα αντίστοιχα, εκτός στην περίπτωση ξενοδοχείου όπου τμήμα αυτού μπορεί να είναι τριώροφο.

- (ζ) Η γη που θα παραχωρείται από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία για σκοπούς δημιουργίας δημόσιων ανοικτών χώρων, θα είναι ποσοστού 20% της έκτασης του γηπέδου, μετά από την αφαίρεση του εμβαδού για τα δημόσια έργα υποδομής. Σε κάθε περίπτωση, η πιο πάνω γη που θα παραχωρείται στο δημόσιο, θα πρέπει να τοπιοτεχνείται ή να διαμορφώνεται ανάλογα με την περίπτωση και σύμφωνα με τις υποδείξεις της Πολεοδομικής Αρχής.
- (η) Η τοποθεσία όπου θα πραγματοποιηθεί η ανάπτυξη κρίνεται κατάλληλη από χωροταξική και περιβαλλοντική άποψη.
- (θ) Η ανάπτυξη θα εντάσσεται στο φυσικό, ιστορικό, αρχαιολογικό ή παραδοσιακό περιβάλλον της περιοχής, το οποίο θα αξιοποιεί κατάλληλα. Θα επιδιώκεται η

διατήρηση και η σωστή προβολή των στοιχείων που καταγράφουν την ιστορία της περιοχής, τα οποία θα μπορούν να εντάσσονται στην ανάπτυξη και να αποτελούν βασικά συνθετικά της στοιχεία.

- (i) Τόσο τα τουριστικά καταλύματα όσο και τα εμπλουτιστικά τουριστικά έργα πρέπει να τύχουν ενιαίου σχεδιασμού, να αποτελούν αντικείμενο της ίδιας αίτησης για χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας και να κατασκευαστούν και να μπορούν να λειτουργήσουν ταυτόχρονα.

Νοείται ότι η εξασφάλιση ικανοποιητικής πρόσβασης καθώς και ικανοποιητικής υδατοπρομήθειας, σε ποιότητα και ποσότητα για την ανάπτυξη αποτελεί ευθύνη του ιδιοκτήτη.

Η Πολεοδομική Αρχή θα χορηγεί άδειες για ολοκληρωμένα τουριστικά συγκροτήματα εφόσον:

- (α) έχει εξασφαλιστεί προηγουμένως έγκριση του Κυπριακού Οργανισμού Τουρισμού όσον αφορά την καταλληλότητα γηπέδου για τέτοια ανάπτυξη,
- (β) έχει προηγηθεί μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, σύμφωνα με τις πρόνοιες της σχετικής Νομοθεσίας, και
- (γ) έχει υποβληθεί Κυκλοφοριακή Μελέτη, αν αυτό απαιτείται από τα δεδομένα της περιοχής.

4. Αντικατάσταση της παραγράφου 4.3 με την ακόλουθη παράγραφο:

4.3 Προσθήκες – Μετατροπές Τουριστικών Μονάδων

4.3.1 Προσθήκη ή μετατροπή σε τουριστική μονάδα που υφίσταται νόμιμα (έχει ανεγερθεί με βάση τις απαιτούμενες άδειες – πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής – και διαθέτει κατάταξη από τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού) ή που μπορεί να αδειοδοτηθεί (πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής) με βάση τις ισχύουσες πολιτικές, είναι δυνατό να επιτραπεί όταν βρίσκεται σε περιοχή όπου επιτρέπεται τουριστική ανάπτυξη, στις ακόλουθες ανεξάρτητες περιπτώσεις (εξαιρούνται τα τουριστικά διαμερίσματα για τα οποία ισχύει η επιφύλαξη της παραγράφου 4.3.2):

- (α) Υπάρχει ανεξάντλητο εμβαδόν εντός του αρχικού τεμαχίου, τηρουμένων των μεγεθών που απαιτούνται από την ισχύουσα περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νομοθεσία και των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου αναφορικά με τους όρους δόμησης (συντελεστή δόμησης, ποσοστό κάλυψης, αριθμό ορόφων και ύψος οικοδομών).
- (β) Σε περίπτωση τουριστικής μονάδας που εξάντλησε το δομήσιμο εμβαδόν που επιτρεπόταν κατά την αδειοδότηση της και βρίσκεται σε Ζώνη όπου μειώθηκε ο

συντελεστής δόμησης που ίσχυε κατά την αδειοδότηση, θα επιτρέπεται η προσθήκη εμβαδού που αναλογεί στο εμβαδόν των χρήσεων που εξαιρούνται του υπολογισμού του συντελεστή δόμησης, νοουμένου ότι η προσθήκη αφορά χώρους εντός του αδειούχου κελύφους της ανάπτυξης ή και η προσθήκη αφορά καθ' ύψος επέκταση που μπορεί να εγκριθεί με την άσκηση διακριτικής ευχέρειας από την Πολεοδομική Αρχή.

- (γ) Σε περίπτωση προσθήκης τεμαχίου σε αδειοδοτημένη ανάπτυξη, για σκοπούς επέκτασης υφιστάμενης τουριστικής μονάδας που υπερβαίνει τον συντελεστή δόμησης της ισχύουσας σήμερα πολεοδομικής ζώνης, η προσθήκη θα αντιπροσωπεύει το σύνολο του συντελεστή δόμησης του νέου τεμαχίου και μπορεί να τοποθετηθεί σε οποιοδήποτε σημείο της ανάπτυξης.

Νοείται ότι η υφιστάμενη μονάδα και ο χώρος επέκτασής της εμπίπτουν σε Τουριστική Ζώνη ή ικανοποιούν οποιαδήποτε άλλη χωροθετική πρόνοια του Τοπικού Σχεδίου (περιοχές αστικών ξενοδοχείων, τουριστική αξιοποίηση παραδοσιακής ή διατηρητέας οικοδομής ή ολοκληρωμένο τουριστικό συγκρότημα εκτός Περιοχών Ανάπτυξης).

Νοείται ότι οι πιο πάνω προσθήκες/μετατροπές δεν επηρεάζουν δυσμενώς ή παραβιάζουν την εύλογη χρήση παρακείμενης ιδιοκτησίας ή της περιοχής ως σύνολο.

Νοείται επίσης, ότι τηρούνται στο βαθμό που είναι δυνατό, όλες οι υπόλοιπες πρόνοιες που ισχύουν κατά την ημερομηνία χορήγησης της νέας πολεοδομικής άδειας.

Νοείται τέλος, ότι έχουν παραχωρηθεί στο δημόσιο όλες οι δεσμεύσεις που επιβλήθηκαν με βάση τις οποίες υλοποιήθηκε η ανάπτυξη.

4.3.2

Προσθήκη ή μετατροπή σε τουριστική μονάδα που υφίσταται νόμιμα (έχει ανεγερθεί με βάση τις απαιτούμενες άδειες -πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής- και διαθέτει κατάταξη από τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού) ή που μπορεί να αδειοδοτηθεί (πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής) με βάση τις ισχύουσες πολιτικές είναι δυνατό να επιτραπεί, έστω και αν η χρήση δεν είναι επιτρεπόμενη, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου, εφόσον συντρέχουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Ο αριθμός των ορόφων και το μέγιστο ύψος της οικοδομής με την προτεινόμενη προσθήκη δεν θα υπερβαίνουν τα ισχύοντα στην αντίστοιχη Ζώνη.

Νοείται ότι σε περίπτωση που ο επιτρεπόμενος από την ισχύουσα Ζώνη αριθμός ορόφων είναι μικρότερος από εκείνο που ίσχυε πριν την ημερομηνία

έκδοσης της τελευταίας άδειας οικοδομής/ πολεοδομικής άδειας, οι προσθήκες είναι δυνατό να γίνουν είτε σε ένα επιπλέον όροφο από τον ήδη επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων, είτε για σκοπούς προσαρμογής σε υφιστάμενες δεσμεύσεις σε παρακείμενες οικοδομές ή/ και στο ίδιο τεμάχιο.

- (β) Οι προσθήκες ή μετατροπές στην οικοδομή, που γίνονται μετά την ημερομηνία έκδοσης της τελευταίας άδειας οικοδομής/ πολεοδομικής άδειας μπορούν να γίνουν όταν αφορούν μια από τις ακόλουθες περιπτώσεις:
- (i) Υπάρχει εκμεταλλεύσιμο εμβαδό εντός του αρχικού τεμαχίου με βάση το πολεοδομικό καθεστώς (συντελεστή δόμησης και ποσοστό κάλυψης) που ίσχυε πριν την ημερομηνία έκδοσης της τελευταίας άδειας οικοδομής/ πολεοδομικής άδειας ή με βάση το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς για την επικρατούσα προβλεπόμενη από την Πολεοδομική Ζώνη χρήση, οποιοδήποτε από τα δυο είναι μικρότερο.
 - (ii) Σε περίπτωση τουριστικής μονάδας που εξάντλησε το δομήσιμο εμβαδόν που επιτρεπόταν κατά την αδειοδότηση της και βρίσκεται σε Ζώνη όπου μειώθηκε ο συντελεστής δόμησης που ίσχυε κατά την αδειοδότηση, θα επιτρέπεται η προσθήκη εμβαδού που αναλογεί στο εμβαδόν των χρήσεων που εξαιρούνται του υπολογισμού του συντελεστή δόμησης, νοουμένου ότι η προσθήκη αφορά χώρους εντός του αδειούχου κελύφους της ανάπτυξης ή και η προσθήκη αφορά καθ' ύψος επέκταση που μπορεί να εγκριθεί με την άσκηση διακριτικής ευχέρειας από την Πολεοδομική Αρχή.
 - (iii) Σε περίπτωση προσθήκης τεμαχίου για σκοπούς επέκτασης νόμιμα υφιστάμενης τουριστικής μονάδας που υπερβαίνει τον συντελεστή δόμησης της ισχύουσας σήμερα Πολεοδομικής Ζώνης, σε περιοχή όπου δεν επιτρέπεται πλέον η τουριστική ανάπτυξη (επιτρεπόταν στο παρελθόν κατά την αδειοδότηση της μονάδας), η προσθήκη θα αντιπροσωπεύει το 70% του συντελεστή δόμησης του νέου τεμαχίου που καθορίζεται για την επικρατούσα προβλεπόμενη από την Πολεοδομική Ζώνη χρήση, και μπορεί να τοποθετηθεί σε οποιοδήποτε σημείο της ανάπτυξης.
- (γ) Η προσθήκη/ μετατροπή δεν θα επηρεάσει δυσμενώς ή παραβιάσει την εύλογη χρήση παρακείμενης ιδιοκτησίας ή της περιοχής ως σύνολο.
- (δ) Η προσθήκη/ μετατροπή θα τηρεί κατά το δυνατό όλες τις άλλες απαιτήσεις που προβλέπονται από το Τοπικό Σχέδιο.
- (ε) Έχουν παραχωρηθεί στο δημόσιο όλες οι δεσμεύσεις που υποβλήθηκαν με βάση τις άδειες με τις οποίες υλοποιήθηκε η υφιστάμενη ανάπτυξη.

Νοείται ότι προσθήκες/μετατροπές σε τουριστικά διαμερίσματα θα επιτρέπονται σύμφωνα με την πιο πάνω πολιτική, με εξαίρεση την πρόνοια 4.3.2(β)(iii), μόνο όταν αυτές θα αφορούν βελτιώσεις τέτοιων μονάδων χωρίς να αυξάνεται η δυναμικότητά τους (αριθμός κλινών).

4.3.3 Ανεξάρτητα από τα αναφερόμενα στις παραγράφους 4.3.1 και 4.3.2 πιο πάνω, το δομήσιμο εμβαδό υφιστάμενης τουριστικής μονάδας μπορεί να αυξηθεί όταν αυτό αφορά εμπλουτιστικά έργα, πέραν του ισχύοντος σήμερα συντελεστή δόμησης, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 4.12.

5. Προσθήκη της ακόλουθης παραγράφου 4.10:

4.10 Τουρισμός Υγείας

Στα πλαίσια προώθησης της Κύπρου ως Κέντρου Παροχής Ιατρικών Υπηρεσιών και έχοντας υπόψη τους δύο άξονες του Τουρισμού Υγείας (τον Ιατρικό Τουρισμό και τον Τουρισμό Ευεξίας), η πολιτική στο θέμα αυτό προνοεί για τα ακόλουθα:

(α) Αξιοποίηση της υφιστάμενης ξενοδοχειακής τουριστικής υποδομής, με την ανάπτυξη/ επέκταση των υπηρεσιών και εγκαταστάσεων του τουρισμού ευεξίας σε υφιστάμενα ξενοδοχεία και τουριστικά καταλύματα, καθώς και την προώθηση νέων τουριστικών μονάδων με εμπλουτιστικά έργα (παράγραφος 4.11).

Για το σκοπό αυτό, ποσοστό τέτοιων εμπλουτιστικών έργων σε υφιστάμενες τουριστικές μονάδες είναι δυνατό να υπερβαίνει τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης (παράγραφος 4.12).

(β) Αποδοχή της αλλαγής χρήσης τουριστικής μονάδας σε νοσηλευτήριο, ως πιο επιθυμητής, νοουμένου ότι:

(i) η τουριστική μονάδα είναι χαμηλής κατηγορίας,

(ii) η τουριστική μονάδα βρίσκεται σε καθορισμένη εμπορική περιοχή/άξονα ή κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας ή βασικού συλλεκτήριου δρόμου,

(iii) η αλλαγή χρήσης δεν επηρεάζει τις ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών, και

(iv) σε περίπτωση συνύπαρξης νοσηλευτηρίου και τουριστικής μονάδας, διασφαλίζεται η κτιριολογική και λειτουργική αυτοτέλεια του νοσηλευτηρίου σε χωριστό κτίριο.

Νοείται ότι η παρούσα πρόνοια θα εφαρμόζεται εφόσον τροποποιηθεί ανάλογα η περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νομοθεσία, ώστε να επιτρέπεται άλλη χρήση στο γήπεδο της τουριστικής μονάδας.

6. Προσθήκη της ακόλουθης παραγράφου 4.11:

4.11 Εμπλουτιστικά Έργα σε Τουριστικές Μονάδες

4.11.1 Εμπλουτιστικά έργα σε τουριστικές μονάδες αφορούν πρόσθετες υπηρεσίες αναψυχής και ψυχαγωγίας και άλλες επιθυμητές υπηρεσίες σε ξενοδοχεία και τουριστικά καταλύματα από αυτές που απαιτούνται με βάση την περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νομοθεσία, που δυνατόν να επιτραπούν εντός του γηπέδου του ξενοδοχείου/τουριστικού καταλύματος, νοουμένου ότι ικανοποιούν τις ακόλουθες προϋποθέσεις και κριτήρια (τα αυτοτελή εμπλουτιστικά έργα εμπíπτουν στις επιμέρους θεματικές πολιτικές του Τοπικού Σχεδίου):

- (α) Συμβάλλουν στη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος, στην προσέλκυση ειδικής πελατείας, στην απάμβλυνση της εποχικότητας, στην προβολή της πολιτιστικής κληρονομιάς, της παράδοσης, της ιστορίας του τόπου, κ.ο.κ.
- (β) Παρέχουν υπηρεσίες ψυχαγωγίας και αναψυχής και άλλες επιθυμητές υπηρεσίες που συνδυάζονται κατά τον καλύτερο τρόπο με το ξενοδοχείο/ τουριστικό κατάλυμα, διασφαλίζοντας υψηλή ποιότητα κατασκευών και τοπιοτεχνημένου περιβάλλοντος.
- (γ) Χωροθετούνται σωστά και εντάσσονται σε άνετους και κατάλληλα διαμορφωμένους υπαίθριους χώρους που θα συμβάλλουν στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος.
- (δ) Θα κρίνονται από την Πολεοδομική Αρχή κατ' αξία με βάση το περιεχόμενο, την οργάνωση, τη λειτουργία και τη χωροθέτηση του έργου αφού εξασφαλισθούν οι θετικές απόψεις του Κυπριακού Οργανισμού Τουρισμού.

4.11.2 Τα εμπλουτιστικά έργα τέτοιων τουριστικών μονάδων και οι επιμέρους χώροι τους μπορούν να αφορούν τα ακόλουθα:

- (α) Συνεδριακά κέντρα, μικρότερες αίθουσες συνεδριών για εξυπηρέτηση ομάδων τουριστικών μονάδων και εξειδικευμένοι εκθεσιακοί χώροι.
- (β) Κέντρα αποκατάστασης/ αποθεραπείας/ φυσιοθεραπείας, κέντρα ευεξίας όπως θαλασσοθεραπείας, υδατοθεραπείας και ιαματικές πηγές.
- (γ) Ολοκληρωμένα αθλητικά συγκροτήματα, στάδια, κολυμβητήρια, κλειστά γυμναστήρια, καθώς και άλλες μεγάλες υποδομές προπονητικού/ αθλητικού χαρακτήρα.

- (δ) Μουσεία, εκθεσιακοί χώροι, χώροι πολιτιστικών εκδηλώσεων, χώροι παραγωγής/ γευσιγνωσίας παραδοσιακών προϊόντων, κέντρα πληροφόρησης/ερμηνείας (interpretation centres) και εξειδικευμένα θεματικά πάρκα.
- (ε) Εγκαταστάσεις μαρίνων, εγκαταστάσεις παρακολούθησης αγώνων, δελφινάρια, υδροπάρκα και μουσεία θαλάσσης.
- (στ) Εξειδικευμένα/θεματικά εστιατόρια, επιπρόσθετα του κυρίως εστιατορίου του καταλύματος ή/και εστιατόριο όταν αυτό δεν απαιτείται με βάση την περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νομοθεσία.

Νοείται ότι ως εμπλουτιστικό έργο σε τουριστική μονάδα μπορεί να θεωρηθεί και χρήση άλλη από τις καθοριζόμενες στην παρούσα παράγραφο, εφόσον αυτό προνοείται σε σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών, η οποία εκδίδεται κατόπιν εισήγησης του Πολεοδομικού Συμβουλίου.

7. Προσθήκη της ακόλουθης παραγράφου 4.12:

4.12 Κίνητρα για Εμπλουτιστικά Έργα σε Τουριστικές Μονάδες

4.12.1 Τα κίνητρα παρέχονται σε ξενοδοχεία και τουριστικά καταλύματα που πληρούν μια από τις πιο κάτω προϋποθέσεις, με στόχο τον εμπλουτισμό των υπηρεσιών που παρέχουν σε επισκέπτες:

- (α) Αποτελούν νόμιμα υφιστάμενες τουριστικές μονάδες (έχουν ανεγερθεί με βάση τις απαιτούμενες άδειες – πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής – και διαθέτουν κατάταξη από τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού).
- (β) Αποτελούν υφιστάμενες μερικώς αδειούχες τουριστικές μονάδες που μπορούν να αδειοδοτηθούν (πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής) με βάση το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς, εφόσον χρησιμοποιήσουν τα κίνητρα που περιγράφονται στην παρούσα παράγραφο, τις ειδικές πρόνοιες για υπολογισμό του επιτρεπόμενου εμβαδού που αναφέρονται στην παράγραφο 4.13 ή και άλλες πρόνοιες των Γενικών Προνοιών Πολιτικής (Παράρτημα Β), καθώς και οποιεσδήποτε άλλες ισχύουσες πολιτικές.
- (γ) Αποτελούν νέες τουριστικές μονάδες που μπορούν να αδειοδοτηθούν (πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής) με βάση το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς.

4.12.2 Τα κίνητρα, τα οποία περιγράφονται στην παράγραφο 4.12.3, παρέχονται σε περίπτωση υλοποίησης των εμπλουτιστικών έργων που περιγράφονται στην παράγραφο 4.11.2. Για υφιστάμενες τουριστικές μονάδες, στα εμπλουτιστικά έργα περιλαμβάνονται και προσθηκομετατροπές σε δωμάτια για δημιουργία

οικογενειακών δωματίων (family rooms), σουιτών και δωματίων για τη φιλοξενία προσώπων με ειδικές ανάγκες.

4.12.3 Η παρούσα πολιτική εφαρμόζεται για εμπλουτιστικά έργα σε τουριστική μονάδα που περιγράφονται στις παραγράφους 4.11.2 και 4.12.2 όταν η μονάδα πληροί μια από τις προϋποθέσεις της παραγράφου 4.12.1 και εμπίπτει σε μια από τις ακόλουθες περιπτώσεις:

- (α) Όταν η μονάδα βρίσκεται εντός καθορισμένης Τουριστικής Ζώνης ή σε περιοχή όπου επιτρέπεται η τουριστική ανάπτυξη, της οποίας ο συντελεστής δόμησης δεν μειώθηκε σε σχέση με το συντελεστή που ίσχυε κατά την ημερομηνία έκδοσης της άδειας, στην ανάπτυξη είναι δυνατόν να προστεθεί δομήσιμο εμβαδόν μέχρι ποσοστού 5% του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της ισχύουσας σήμερα Πολεοδομικής Ζώνης για το συγκεκριμένο τύπο τουριστικού καταλύματος.
- (β) Όταν η μονάδα βρίσκεται εντός καθορισμένης Τουριστικής Ζώνης ή σε περιοχή όπου επιτρέπεται η τουριστική ανάπτυξη, αλλά ο συντελεστής δόμησης είναι μικρότερος του συντελεστή που ίσχυε κατά την ημερομηνία έκδοσης της άδειας, στην ανάπτυξη είναι δυνατόν να προστεθεί δομήσιμο εμβαδόν μέχρι ποσοστού 5% του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της ισχύουσας σήμερα Πολεοδομικής Ζώνης για το συγκεκριμένο τύπο τουριστικού καταλύματος. Η παρούσα ισχύει εφόσον ικανοποιούνται οι επιφυλάξεις της παραγράφου 4.3.1.
- (γ) Όταν η μονάδα βρίσκεται σε Πολεοδομική Ζώνη όπου η τουριστική χρήση δεν επιτρέπεται, στην ανάπτυξη είναι δυνατόν να προστεθεί δομήσιμο εμβαδόν μέχρι ποσοστού 5% του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της ισχύουσας σήμερα Πολεοδομικής Ζώνης για την κύρια χρήση ή εκείνης που ίσχυε κατά τη χορήγηση της άδειας με βάση την οποία ανεγέρθηκε το κατάλυμα, οποιοσδήποτε από τους δυο είναι μικρότερος. Η παρούσα ισχύει νοουμένου ότι ικανοποιούνται οι προϋποθέσεις 4.3.2(γ), (δ) και (ε).

Νοείται ότι σε όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις, η αύξηση του δομήσιμου εμβαδού μέχρι ποσοστού 5% επί του ισχύοντος σήμερα συντελεστή δόμησης, θα είναι επιπρόσθετη οποιασδήποτε άλλης που προνοείται σε άλλη πρόνοια του Τοπικού Σχεδίου. Η πιο πάνω αύξηση θα ισχύει και σε περίπτωση προσθήκης νέου τεμαχίου στην ανάπτυξη.

Νοείται, επίσης, ότι σε περίπτωση δημιουργίας τέτοιων εμπλουτιστικών έργων σε υφιστάμενες τουριστικές μονάδες δεν θα απαιτούνται επιπρόσθετοι χώροι στάθμευσης για τα εμπλουτιστικά έργα που απευθύνονται κατά κύριο λόγο στους ενοίκους της τουριστικής μονάδας. Για τα υπόλοιπα εμπλουτιστικά έργα, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει την εξαγορά μέχρι και 30% των πρόσθετων απαιτούμενων χώρων στάθμευσης, όταν υπάρχουν αντικειμενικές

δυσκολίες για την εξασφάλισή τους στο τεμάχιο της ανάπτυξης, ανεξάρτητα από τα σχετικά Πρότυπα για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης.

8. Προσθήκη της ακόλουθης παραγράφου 4.13:

4.13 Ειδικές πρόνοιες για τον υπολογισμό του επιτρεπόμενου εμβαδού με βάση το συντελεστή δόμησης σε Τουριστικές Μονάδες

4.13.1 Επιπρόσθετα προς τις πρόνοιες της παραγράφου 4 του Παραρτήματος Β του Τοπικού Σχεδίου που αφορούν κάθε ανάπτυξη, περιλαμβανομένης και της τουριστικής, θα ισχύουν και οι ακόλουθες ειδικές πρόνοιες υπολογισμού του συντελεστή δόμησης για τουριστικές μονάδες, οι οποίες αποσκοπούν στην ενθάρρυνση του εκσυγχρονισμού και της αναβάθμισης τέτοιων μονάδων, όπως περιγράφεται στις επόμενες παραγράφους.

4.13.2 Αντικατάσταση της παραγράφου 4.8(β) του Μέρους Γ, ως ακολούθως:

«Προκειμένου περί Ξενοδοχείων, Τουριστικών Χωριών και Οργανωμένων Διαμερισμάτων που διέπονται από τις διατάξεις του περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμου, επιπρόσθετα από τις εξαιρέσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 4.8(α) του Παραρτήματος Β του Τοπικού Σχεδίου, δεν θα υπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης και το εμβαδό χώρου, ο οποίος χρησιμοποιείται για τις ακόλουθες χρήσεις, νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής και της ίδιας της ανάπτυξης:

- κουζίνα,
- αίθουσα παιγνιδιών,
- δωμάτιο σάουνα/μασάζ, αίθουσα γυμναστικής και παρόμοιες εγκαταστάσεις ευεξίας,
- τραπεζαρία προσωπικού,
- δωμάτιο υπηρεσίας (office),
- κοινόχρηστοι χώροι υγιεινής,
- κλειστό κολυμβητήριο για τους ενοίκους της τουριστικής μονάδας,
- αποθήκες συναφείς με τους πιο πάνω χώρους».

4.13.3 Αντικατάσταση της υποπαραγράφου 4.8(θ) του Μέρους Γ, ως ακολούθως:

«Στέγαστρα μπροστά από εισόδους Ξενοδοχείων και άλλων Τουριστικών Καταλυμάτων».

4.13.4 Αντικατάσταση της παραγράφου 4.8 (ιη) του Μέρους Γ, ως ακολούθως:

«Ανάλογα με την κατηγορία και την κλίμακα της ανάπτυξης, το εμβαδό του κοινόχρηστου χώρου εισόδου (entrance lobby), το οποίο θα είναι λογικού μεγέθους,

- (i) Στο ισόγειο οικοδομών με τρεις ή περισσότερους ορόφους, νοουμένου ότι οι διαστάσεις και το εμβαδό του χώρου αυτού θα διασφαλίζουν άνετη λειτουργικότητα προς ικανοποίηση της Πολεοδομικής Αρχής.
- (ii) Σε περιπτώσεις ξενοδοχείων και άλλων τουριστικών καταλυμάτων, όπου ο χώρος αυτός θα έχει εμβαδόν μέχρι 50 τ.μ., εξαιρουμένου του καθιστικού. Νοείται ότι οποιαδήποτε υπέρβαση των 50 τ.μ. θα υπολογίζεται στον συντελεστή δόμησης».

9. Προσθήκη στο τέλος της παραγράφου 5.4 του Μέρους Γ της ακόλουθης παραγράφου 5.4.1:

- 5.4.1** Ανεξάρτητα από την υποσημείωση της παραγράφου 5.4 πιο πάνω που περιορίζει το πεδίο εφαρμογής της, οι πρόνοιες της εν λόγω παραγράφου θα εφαρμόζονται πλήρως σε περιπτώσεις προσθηκομετατροπών σε τουριστικές μονάδες που συναρτούνται με κίνητρα συντελεστή δόμησης για εμπλουτιστικά έργα και βοηθητικούς χώρους.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 13 ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΚΤΟΣ ΤΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ

1. Προσθήκη νέας υποπαραγράφου 13.2.3(η):

13.2.3 (η) Γήπεδα γκολφ

- (i) Στην περιοχή της Λίμνης, που εμπίπτει στην περιοχή εφαρμογής της Δήλωσης Πολιτικής Πόλης Χρυσοχούς, είναι δυνατό να χωροθετηθεί γήπεδο γκολφ σε σχέση με το οποίο δυνατό να εγκριθεί η παραχώρηση κινήτρων, σύμφωνα με την Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου με αρ. 61.614 της 16/02/2005 και οποιοσδήποτε μεταγενέστερες τροποποιήσεις της, με τους όρους και τις προϋποθέσεις που θα καθορίζονται στην εκάστοτε ισχύουσα Απόφαση, αναφορικά με όλα τα θέματα και συντελεστές ανάπτυξης που ορίζονται στην Απόφαση, ανεξάρτητα από τις άλλες πρόνοιες της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής. Μεταξύ των θεμάτων που μπορεί να καθορίζονται στις εν λόγω Αποφάσεις περιλαμβάνονται ο ισχύων συντελεστής δόμησης, ο οποίος θα ανέρχεται σε 0,10:1, ανεξάρτητα από το συντελεστή δόμησης της ισχύουσας Πολεοδομικής Ζώνης, το ποσοστό της έκτασης που θα παραχωρείται στο

δημόσιο για σκοπούς δημόσιου ανοικτού χώρου, που θα ανέρχεται σε 10% του καθαρού εμβαδού της προς ανάπτυξη ιδιοκτησίας, ανεξάρτητα από τις υπόλοιπες πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου, και η σύνθεση, ο τύπος και η ένταση των υποστηρικτικών χρήσεων.

Νοείται ότι σε ό,τι αφορά τη χωροθέτηση τέτοιων γηπέδων γκολφ, δεν θα ισχύει ο χωροθετικός περιορισμός της παραγράφου 13.2.1(α) αναφορικά με τη χωροθέτηση εξειδικευμένων αναπτύξεων (γηπέδων γκολφ) σε περιοχή που δεν αρδεύεται ή αποτελεί καλή γεωργική γη.

- (ii) Η όδευση του δρόμου πρωταρχικής σημασίας που προνοείται στην παρούσα Δήλωση Πολιτικής Πόλης Χρυσοχούς και συνδέει την Πόλη Χρυσοχούς με τον Πωμό, είναι δυνατό να τροποποιηθεί σε περιορισμένο βαθμό, χωρίς να δημιουργηθούν επηρεασμοί σε ιδιωτικές ιδιοκτησίες που δεν επηρεάζονται με βάση την όδευση που καθορίστηκε στη Δήλωση Πολιτικής που δημοσιεύτηκε το 2003, ή να υπογειοποιηθεί σε ορισμένο μήκος του, νοουμένου ότι οποιαδήποτε τέτοια τροποποίηση θα υποστηρίζεται από σχετική μελέτη κυκλοφοριακών επιπτώσεων και κυκλοφοριακής διαχείρισης, η οποία θα εγκριθεί από τους Διευθυντές Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και Δημοσίων Έργων. Λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός πως ο αναφερόμενος δρόμος δεν αποτελεί μέρος του εθνικού οδικού δικτύου, αλλά του πρωτεύοντος οδικού δικτύου της περιοχής, το πλάτος της Ζώνης Προστασίας που καθορίζεται με την παρούσα Δήλωση Πολιτικής εκατέρωθεν του αναφερόμενου δρόμου σε 30 μέτρα θα μειώνεται στα 6,0 μέτρα, ενώ η γη πέραν του μειωμένου αυτού πλάτους είναι δυνατό να χρησιμοποιηθεί για την ανάπτυξη του γηπέδου γκολφ.

Νοείται ότι κατά ανάλογο τρόπο είναι δυνατό να τροποποιηθεί και το δευτερεύον οδικό δίκτυο που ορίζεται στην περιοχή της Λίμνης, υπό τις προϋποθέσεις και μετά από τις εγκρίσεις που περιγράφονται στην προηγούμενη επιφύλαξη.