

Απόσπασμα από τα Πρακτικά της Συνεδρίας του Υπουργικού Συμβουλίου Ημερομηνίας 16/2/2005

Αρ. Απόφασης
61.614

Νέα πολιτική για την ανάπτυξη γηπέδων γκολφ στην Κύπρο. (Αρ. Σημειώματος 369/2004).

Αναφορικά με την Απόφαση με αρ. 61.217 και ημερ. 24.11.2004, το Συμβούλιο, αφού έλαβε υπόψη τη γνωμάτευση του Γενικού Εισαγγελέα της Δημοκρατίας προς τον Υπουργό Εσωτερικών με αρ. φακ. Γ.Ε. 17/2005 και ημερομηνία 15.2.2005, αποφάσισε να εγκρίνει την ακόλουθη Πολιτική Ενθάρρυνσης Επενδύσεων σε γήπεδα γκολφ:

A. ΕΠΙΘΥΜΗΤΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΓΗΠΕΔΩΝ ΓΚΟΛΦ

1. Για να καταστεί η Κύπρος τουριστικός προορισμός υψηλής ποιότητας, μέσω του εμπλουτισμού του τουριστικού προϊόντος και των εμπειριών που παρέχονται στον επισκέπτη, με την παρούσα πολιτική ενθαρρύνεται η δημιουργία μέχρι 14 συνολικά γηπέδων γκολφ. Η παρούσα πολιτική θα ισχύει μέχρι να επιτευχθεί ο στόχος της δημιουργίας συνολικά 14 γηπέδων γκολφ στην Κύπρο.
2. Η παρούσα Πολιτική θα εφαρμόζεται με βάση τα Κριτήρια Αξιολόγησης Αιτήσεων για τη δημιουργία γηπέδων γκολφ, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της πολιτικής.

B. ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ Ή ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΠΡΟΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗ ΤΗΣ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑΣ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΓΗΠΕΔΟΥ ΓΚΟΛΦ

1. Επειδή θεωρείται ότι η επένδυση για τη δημιουργία γηπέδου γκολφ δεν είναι οικονομικά βιώσιμη από μόνη της, η ανάπτυξη γηπέδου γκολφ μπορεί να συνοδεύεται από αναπτύξεις, όπως περιγράφονται στη συνέχεια:
 - (α) Οικιστική ανάπτυξη: Κάθε οικόπεδο θα έχει εμβαδόν τουλάχιστον 800 τ.μ.. Ανεξάρτητα από αυτό, ποσοστό μέχρι 20% του συνολικού αριθμού των οικοπέδων που θα δημιουργηθούν μπορεί να έχει εμβαδόν μικρότερο των 800 τ.μ. αλλά οπωσδήποτε μεγαλύτερο των 600 τ.μ. Σε κάθε οικόπεδο θα ισχύει συντελεστής δόμησης και ποσοστό κάλυψης 0,20:1.

Οι κατοικίες μπορούν να είναι μονώροφες ή διώροφες. Το ωφέλιμο εμβαδόν μεμονωμένων κατοικιών σε οικόπεδα θα είναι της τάξης των 120 τ.μ. τουλάχιστο.

Νοείται ότι, σε μεγάλα οικόπεδα είναι δυνατό να επιτρέπεται οργανωμένη οικιστική ανάπτυξη, υπό τύπο χωριού. Η συνεχής δόμηση θα επιτρέπεται, νοουμένου ότι γίνεται με μέτρο και εντάσσεται στο γενικότερο χαρακτήρα της ανάπτυξης και του τοπικού περιβάλλοντος. Στην

.../...

Απόσπασμα από τα Πρακτικά της Συνεδρίας του Υπουργικού Συμβουλίου Ημερομηνίας 16/2/2005

περίπτωση οργανωμένης οικιστικής ανάπτυξης η κάθε μονάδα κατοικίας θα έχει ωφέλιμο εμβαδόν 80 τ.μ. τουλάχιστον. Το συνολικό εμβαδόν των οργανωμένων οικιστικών αναπτύξεων δεν θα υπερβαίνει το 20% του συνολικού επιτρεπόμενου εμβαδού της ανάπτυξης.

(β) Τουριστική ανάπτυξη: Ξενοδοχείο 5 αστερών, ή/και τουριστικό χωριό Κατηγορίας Α' ή πολυτελείας, τα οποία κατατάσσονται σύμφωνα με την περί Ξενοδοχείων Νομοθεσία. Ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης της ανάπτυξης στο οικόπεδο όπου αυτή θα ανεγερθεί δεν θα υπερβαίνει το 0,30:1 και το 0,20:1, αντίστοιχα. Η τουριστική ανάπτυξη δεν θα υπερβαίνει σε ποσοστό το 20% του συνολικά επιτρεπόμενου δομήσιμου εμβαδού της ανάπτυξης (οικιστικής, τουριστικής κ.α.). Το ξενοδοχείο θα έχει μέγιστο αριθμό ορόφων τρεις (3) και ύψος 13,10 μέτρα.

2. Ο συνολικός κατά μέσο όρο συντελεστής δόμησης της ανάπτυξης θα είναι μέχρι 0,10:1 και θα υπολογίζεται σε έκταση γης μέχρι 950 σκαλών ή 1270 δεκαρίων, που θα χρησιμοποιηθεί για την υλοποίηση του έργου (κατασκευή του γηπέδου γκολφ και μέγιστη επιτρεπόμενη ανάπτυξη), αφού αφαιρεθεί από αυτή το εμβαδόν γης που επηρεάζεται από τη δημιουργία δημόσιου οδικού δικτύου και την παραχώρηση δημόσιου χώρου πρασίνου, καθώς και ποσοστό 3% επί της συνολικής έκτασης της προς ανάπτυξη γης, που αναφέρεται στην παράγραφο Γ3(στ) πιο κάτω.

Για καλύτερη λειτουργία του γηπέδου γκολφ ή για σκοπούς δημιουργίας οικοπέδων μεγαλύτερου εμβαδού, μπορεί να περιληφθεί στην ανάπτυξη, έκταση γης μεγαλύτερη των 950 σκαλών. Ανεξάρτητα όμως από τα πιο πάνω, σε καμιά περίπτωση, το δομήσιμο εμβαδόν της ανάπτυξης δεν θα υπερβαίνει τα 100.000 τ.μ. ή το συντελεστή 0,10:1, όπως υπολογίζεται πιο πάνω, οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερο.

3. Μέχρι την εισαγωγή ανάλογων προνοιών στα ισχύοντα Σχέδια Ανάπτυξης, θα ακολουθείται η διαδικασία της παρέκκλισης σε περίπτωση αίτησης σε σχέση με την οποία ο μέσος συντελεστής δόμησης υπερβαίνει τον ισχύοντα στην περιοχή.

4. Στο πρώτο championship golf course που θα ολοκληρωθεί, θα λειτουργήσει και θα πιστοποιηθεί ως τέτοιο, θα παραχωρηθεί ως επιπρόσθετο κίνητρο δομήσιμο εμβαδόν 3000 τ.μ., επιπρόσθετα του συνολικού δομήσιμου εμβαδού που προκύπτει από την εφαρμογή της παραγράφου Β2 πιο πάνω.

.../..

Απόσπασμα από τα Πρακτικά της Συνεδρίας του Υπουργικού Συμβουλίου Ημερομηνίας 16/2/2005

5. Οι αναπτύξεις που θα επωφεληθούν των κινήτρων της παρούσας Πολιτικής δεν μπορούν να επωφεληθούν άλλου Σχεδίου Κινήτρων που παρέχεται από το Κράτος για την ίδια επένδυση.
6. Υφιστάμενα γήπεδα γκολφ, τα οποία αναβαθμίζονται κατά τρόπο που να ικανοποιούν πλήρως όλα τα κριτήρια, προϋποθέσεις και πρόνοιες της παρούσας πολιτικής, θα επωφελούνται του συνόλου των κινήτρων της παρούσας πολιτικής. Νοείται ότι, οποιαδήποτε ήδη εγκριθείσα ανάπτυξη (οικιστική, τουριστική ή άλλη) θα συνυπολογίζεται στο συνολικό επιτρεπόμενο δομήσιμο εμβαδόν της ανάπτυξης.
7. Υφιστάμενα γήπεδα γκολφ, τα οποία αναβαθμίζονται ουσιαστικά, αλλά δεν ικανοποιούν πλήρως όλα τα κριτήρια, προϋποθέσεις και πρόνοιες της παρούσας πολιτικής, θα επωφελούνται των κινήτρων της παρούσας πολιτικής σε βαθμό ανάλογο του μεγέθους της επένδυσης που γίνεται για την αναβάθμισή τους. Για το σκοπό αυτό θα καθοριστεί ειδική μέθοδος υπολογισμού των κινήτρων σε σχέση με το κόστος επένδυσης.

Σε πρώτο στάδιο θα χορηγείται πολεοδομική άδεια για τα έργα βελτίωσης και αναβάθμισης και σε αυτή θα περιλαμβάνεται ένδειξη των κινήτρων που θα δοθούν για οικιστική ή τουριστική ανάπτυξη (δομήσιμο εμβαδόν σε τετραγωνικά μέτρα), με βάση το υπολογιζόμενο από τον αιτητή προκαταρκτικό κόστος των αδειοδοτούμενων έργων. Όταν τα αδειοδοτούμενα έργα θα βρίσκονται στο τελικό στάδιο υλοποίησής τους θα χορηγείται νέα πολεοδομική άδεια για τις συμπληρωματικές αναπτύξεις (οικιστική/τουριστική), με βάση το πραγματικό κόστος των έργων αυτών. Για το σκοπό αυτό θα υποβάλλονται με την αίτηση όλα τα αναγκαία στοιχεία για τεκμηρίωση του πραγματικού κόστους των έργων βελτίωσης και αναβάθμισης.

Νοείται, επίσης, ότι σε κάθε περίπτωση αναβάθμισης υφιστάμενου γηπέδου γκολφ θα ακολουθείται η διαδικασία υποβολής αίτησης που καθορίζεται στην παράγραφο Γ5 της παρούσας πολιτικής, στο βαθμό που αυτή ισχύει. Ανεξάρτητα από τα πιο πάνω θα ισχύουν οι πρόνοιες των παραγράφων Γ4(α) μέχρι και 4(ι)(δ). Θα πρέπει να τηρούνται επίσης οι πρόνοιες των παραγράφων Β, Γ2(α), Γ2(στ), Γ3(ε) και Γ3(ι) μέχρι (vii) και στο βαθμό που είναι δυνατό οι υπόλοιπες πρόνοιες της παρούσας πολιτικής. Σε περίπτωση που ως αποτέλεσμα της αναβάθμισης απαιτείται αύξηση της ποσότητας νερού για την νέα ανάπτυξη και η παροχή επιπρόσθετου νερού δεν μπορεί αντικειμενικά να διασφαλισθεί, με βάση τις πρόνοιες της Πολιτικής Γ(1), το θέμα θα εξετάζεται και αποφασίζεται από το Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων, κατά το στάδιο μελέτης της πολεοδομικής αίτησης.

.../...

Απόσπασμα από τα Πρακτικά της Συνεδρίας του Υπουργικού Συμβουλίου Ημερομηνίας 16/2/2005

Γ. ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΚΑΙ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΑΙΤΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΓΗΠΕΔΩΝ ΓΚΟΛΦ

1. ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΑΡΔΕΥΣΗΣ.

- (α) Αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας πρέπει να περιλαμβάνει, επιπρόσθετα από όλα τα άλλα αναγκαία έγγραφα ή πληροφορίες και τεκμηριωμένες προτάσεις για τον τρόπο εξασφάλισης και αέναης διασφάλισης επαρκούς ποσότητας νερού για ύδρευση και άρδευση του συνόλου της ανάπτυξης.
- (β) Οι ανάγκες της ανάπτυξης σε νερό πρέπει να περιορίζονται με την εφαρμογή κατάλληλων σύγχρονων τεχνικών και τεχνολογιών και πρέπει να ικανοποιούνται με τους ακόλουθους τρόπους, κατά προτεραιότητα:
 - (i) Τη χρήση νερού από την επεξεργασία λυμάτων και όμβριων νερών από την ίδια την ανάπτυξη.
 - (ii) Νερό από την επεξεργασία λυμάτων κεντρικών αποχετευτικών συστημάτων.
 - (iii) Νερό προερχόμενο από αφαλάτωση.
 - (iv) Αντληση και αποθήκευση άλλων όμβριων.
 - (v) Την κατασκευή εξωποτάμιων δεξαμενών ή μικρών φραγμάτων σε περίπτωση που εξασφαλίσουν την έγκριση των αρμόδιων υπηρεσιών.
- (γ) Αιτήσεις για την άρδευση γηπέδων γκολφ με νερό από γεωτρήσεις δεν θα εγκρίνονται, όταν αποδεδειγμένα επηρεάζονται υδροφόρα στρώματα και προκύπτουν δυσμενείς επιπτώσεις σε γεωργικές καλλιέργειες της περιοχής.
- (δ) Αιτήσεις για την άρδευση γηπέδων γκολφ με νερό από κυβερνητικά φράγματα δεν θα εγκρίνονται. Εξαίρεση αποτελούν αναπτύξεις που έχουν ήδη εγκριθεί από το Υπουργικό Συμβούλιο στην Επαρχία Πάφου.
- (ε) Σε οποιαδήποτε περίπτωση, θα ισχύουν τα ακόλουθα:
 - (i) Το σύνολο της δαπάνης για την εξασφάλιση της αναγκαίας ποσότητας νερού θα βαρύνει εξ' ολοκλήρου τον επενδυτή.

.../..

Απόσπασμα από τα Πρακτικά της Συνεδρίας του Υπουργικού Συμβουλίου Ημερομηνίας 16/2/2005

- (ii) Το Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων δύναται να επιβάλλει οποιουσδήποτε άλλους όρους, προς διασφάλιση της ικανοποίησης των υδατικών αναγκών της ανάπτυξης από ποσοτική και ποιοτική άποψη.
- (iii) Για πιο αποτελεσματική εξασφάλιση των αναγκαίων ποσοτήτων νερού, δυνατό να επιβληθεί όρος για την αποθήκευση ικανοποιητικής ποσότητας νερού σε υδατοδεξαμενή, το μέγεθος της οποίας θα υπολογισθεί με αντικειμενικό τρόπο.

2. ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑ ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΤΟΥ ΓΗΠΕΔΟΥ

- (α) Το εμβαδόν του γηπέδου γκολφ θα είναι 525 δεκάρια τουλάχιστον και το μήκος διαδρομής παιχνιδιού θα είναι 5.500 μ., τουλάχιστον.
- (β) Το γήπεδο γκολφ δεν θα επηρεάζεται σε ουσιώδη ή απαγορευτικό βαθμό από μη συμβατές αναπτύξεις, όπως βιομηχανίες, κτηνοτροφικές μονάδες, λατομεία, πυλώνες και καλώδια ψηλής τάσης της ΑΗΚ, κ.ο.κ., και οι οποίες εκτιμάται ότι αποδεδειγμένα είναι δυνατό να επηρεάσουν τη διεξαγωγή του παιχνιδιού ή να μειώσουν την ελκυστικότητα του χώρου.
- (γ) Η ανάπτυξη (γήπεδο γκολφ, τουριστική, οικιστική και άλλη παρεμφερής ανάπτυξη) θα είναι υψηλής αισθητικής και τεχνικής στάθμης, που θα επιτυγχάνεται τόσο στο στάδιο του σχεδιασμού, όσο και στο στάδιο της κατασκευής, ώστε να διασφαλίζεται η διαφορετικότητα της ανάπτυξης και να επιτυγχάνεται ο σκοπός της παρούσας πολιτικής κινήτρων, δηλαδή η προσέλκυση στην Κύπρο ποιοτικού τουρισμού και η διασφάλιση οφέλους για την οικονομία γενικότερα.
- (δ) Ο σχεδιασμός του έργου (γήπεδο γκολφ και άλλες χρήσεις) θα είναι ενιαίος και ολοκληρωμένος και ο χώρος θα αντιμετωπίζεται ενιαία, έτσι ώστε η οικοδομική ανάπτυξη να συσχετίζεται και να συνδέεται αρμονικά και συνολικά με το γήπεδο γκολφ, χωρίς να επηρεάζεται δυσμενώς η λειτουργία της μιας χρήσης από την άλλη.
- (ε) Ενδεχόμενη συμβολή της ανάπτυξης στην αποκατάσταση ή και τη βελτίωση στοιχείων του περιβάλλοντος που έχουν καταπονηθεί από άλλες χρήσεις, θα λαμβάνεται σοβαρά υπόψη στην αδειοδότηση αναπτύξεων γκολφ.
- (στ) Η δημιουργία γηπέδου γκολφ, καθώς και των συναφών αναπτύξεων, θα διέπεται από τις πρόνοιες της

.../...

Απόσπασμα από τα Πρακτικά της Συνεδρίας του Υπουργικού Συμβουλίου Ημερομηνίας 16/2/2005

Πολεοδομικής Νομοθεσίας. Δεν θα επιτρέπεται η δημιουργία γηπέδου γκολφ και των άλλων συναφών αναπτύξεων στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- (i) Εντός αρχαιολογικού χώρου και περιοχής αρχαίου μνημείου (Πίνακας Α ή Β).
- (ii) Εντός καθορισμένης «Ακτής και περιοχής προστασίας της Φύσης» ή «Προστατευομένου Τοπίου», εκτός όπου το ισχύον Σχέδιο Ανάπτυξης δυναμικά το επιτρέπει.
- (iii) Εντός καθορισμένης Περιοχής Προστασίας του Δικτύου «Φύση 2000» ή σε άλλες περιοχές προστασίας που καθορίζονται με βάση Διεθνείς ή Ευρωπαϊκές Συμβάσεις.

3. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΑ ΚΑΙ ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΚΡΙΤΗΡΙΑ

Για την έγκριση γηπέδων γκολφ και άλλων συναφών εγκαταστάσεων και αναπτύξεων θα ισχύουν τα πιο κάτω χωροταξικά, πολεοδομικά και ποιοτικά κριτήρια:

- (α) Το καθαρό εμβαδόν του γηπέδου γκολφ πρέπει να είναι τουλάχιστον 525 δεκάρια. Το γήπεδο γκολφ θα είναι τουλάχιστον 18 οπών και ο διάδρομος παιχνιδιού θα έχει μήκος 5.500 μ. τουλάχιστον.
- (β) Σε σχέση με ενδεχόμενη οικιστική ανάπτυξη θα ισχύουν οι πρόνοιες της παραγράφου Β1(α) πιο πάνω.
- (γ) Σε σχέση με ενδεχόμενη τουριστική ανάπτυξη θα ισχύουν οι πρόνοιες της παραγράφου Β1(β) πιο πάνω.
- (δ) Το συνολικό επιτρεπόμενο εμβαδόν της ανάπτυξης θα υπολογίζεται όπως περιγράφεται στις παραγράφους Β(2) και Β(4) πιο πάνω. Στην πολεοδομική άδεια και στην άδεια οικοδομής θα τίθεται όρος που θα προνοεί ότι τα αναπτυξιακά δικαιώματα του χώρου του γηπέδου γκολφ έχουν εξαντληθεί και ο ιδιοκτήτης δεν θα δικαιούται να ανεγείρει οποιεσδήποτε άλλες εγκαταστάσεις, υποστατικά, κτίρια και συστήματα, πέραν από αυτά που είναι απαραίτητα για τη λειτουργία του γηπέδου γκολφ (club houses, αποδυτήρια, κτίριο ακαδημίας, κλπ), νοουμένου ότι δεν θα υπερβαίνει το εγκεκριμένο δομήσιμο εμβαδόν.
- (ε) Θα παραχωρείται, όπου απαιτείται η ανάλογη γη για τη δημιουργία δημόσιου οδικού δικτύου, καθώς και δημόσιου χώρου πρασίνου, με βάση τις πρόνοιες του ισχύοντος στην περιοχή Σχεδίου Ανάπτυξης. Το ποσοστό αυτό θα υπολογίζεται μετά την αφαίρεση του δημόσιου οδικού δικτύου, ποδηλατοδρόμων, πεζόδρομων κ.τ.λ.

.../...

Απόσπασμα από τα Πρακτικά της Συνεδρίας του Υπουργικού Συμβουλίου Ημερομηνίας 16/2/2005

- (στ) Επιπρόσθετα του δημόσιου χώρου πρασίνου, ποσοστό ίσον προς το 3% της συνολικής έκτασης της προς ανάπτυξη γης, θα παραχωρείται στην Κοινότητα, στα διοικητικά όρια της οποίας γίνεται η ανάπτυξη, για σκοπούς δημιουργίας γηπέδων αθλοπαιδιών. Ο ιδιοκτήτης, σε συνεννόηση με την Πολεοδομική Αρχή και την επηρεαζόμενη Κοινότητα, θα κατασκευάσει στην πιο πάνω γη τέτοια γήπεδα, συνολικού κόστους τουλάχιστον £400.000, τα οποία θα συντηρεί πλήρως για τα πρώτα δέκα (10) χρόνια, μετά την κατασκευή τους. Οι εργασίες κατασκευής των γηπέδων αθλοπαιδιών, θα υλοποιηθούν στην πρώτη φάση του έργου και όχι αργότερα από εικοσιτέσσερις (24) μήνες, μετά από την χορήγηση όλων των απαιτούμενων αδειών. Τα γήπεδα θα ανήκουν στην Κοινότητα, η οποία θα τα διαχειρίζεται όπως αυτή κρίνει σκόπιμο. Για το σκοπό αυτό θα υπογράφεται συμφωνία, πριν την χορήγηση της Πολεοδομικής Άδειας, με βάση το άρθρο 43 του Νόμου περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας, μεταξύ του αιτητή και της Πολεοδομικής Αρχής.
- (ζ) Θα προβλέπονται ικανοποιητικοί ιδιωτικοί χώροι πρασίνου κατάλληλα τοποιοτεχνημένοι δρόμοι, ποδηλατόδρομοι και πεζόδρομοι, σε συνδυασμό με χώρους πρασίνου. Τα υλικά που θα χρησιμοποιούνται για το σκοπό αυτό, ιδιαίτερα για τους πεζόδρομους και ποδηλατόδρομους, δεν θα είναι τα τυποποιημένα υλικά που χρησιμοποιούνται σε αστικές περιοχές αλλά σε κάθε περίπτωση θα γίνεται ειδικός σχεδιασμός που θα λαμβάνει υπόψη τον τοπικό χαρακτήρα. Θα αποφεύγονται οι μεγάλες αλλοιώσεις στην μορφολογία του εδάφους και, όπου τούτο είναι αναπόφευκτο, θα γίνεται ειδικός σχεδιασμός που θα εγκρίνεται από την Πολεοδομική Αρχή.
- (η) Η ανάπτυξη θα περιλαμβάνει μεταξύ άλλων, και τα ακόλουθα:
- (i) Club House, πολύ υψηλού επιπέδου, αξίας τουλάχιστον £1.000.000, του οποίου η αξία θα προσαρμόζεται στο χρόνο. Το κτίριο θα είναι ψηλής τεχνικής και αισθητικής στάθμης. Το Club House θα περιλαμβάνει κατ'ελάχιστον τα ακόλουθα:
- Χώρους εστίασης κατηγορίας Α' (τουλάχιστον ένα εστιατόριο), χώρους υποδοχής, γραφεία και όλους τους απαραίτητους χώρους για τη λειτουργία του γκολφ.
 - Ξεχωριστούς χώρους για την εξυπηρέτηση μελών και για την εξυπηρέτηση επισκεπτών.
- (ii) Υπηρεσία τροφοδοσίας, αποδυτήριων, χώρων αποθήκευσης πολύτιμων αντικειμένων [locker rooms], καταστήματα για την πώληση ειδών γκολφ και

.../...

Απόσπασμα από τα Πρακτικά της Συνεδρίας του Υπουργικού Συμβουλίου Ημερομηνίας 16/2/2005

περιορισμένος αριθμός καταστημάτων πρώτης ανάγκης, διευκολύνσεις ενοικίασης εξοπλισμού και καροτσιών [buggies], κτλ.

- (iii) Χώρους υποδοχής, εντευκτήριο, χώρους υγιεινής, αναψυκτήριο, κτλ.
- (iv) Διευκολύνσεις, όπως σημεία με κρύο νερό επί του γηπέδου και αποχωρητήρια, πρατήρια αναψυκτικών, ποτών, κτλ.
- (v) Χώρο στάθμευσης ηλεκτροκίνητων οχημάτων, κτλ.
- (vi) Κεντρικό αποχετευτικό σύστημα και βιολογικό σταθμό τριτοβάθμιας επεξεργασίας λυμάτων.
- (vii) Ψηλής ποιότητας, εκτεταμένη τοπιοτέχνηση, με κυπριακά φυτά και δένδρα, σύμφωνα με τις υποδείξεις ειδικών συμβούλων, η οποία θα εγκρίνεται από το Τμήμα Δασών.
- (viii) Για το γήπεδο γκολφ θα χρησιμοποιείται ειδικό γρασίδι ανθεκτικό σε υψηλές θερμοκρασίες, ειδική άμμος για τα Bunkers και ειδική κατασκευή και χωματοουργική εργασία στο υπέδαφος για την αποξήρανση/αποχέτευση. Η άρδευση του γηπέδου θα είναι αυτόματη με σύγχρονο τεχνολογικό εξοπλισμό, ελεγχόμενο κεντρικά. Η χρήση γενετικά μεταλλαγμένου γρασιδιού δεν θα επιτρέπεται.
- (ix) Συμπληρωματικούς αθλητικούς χώρους προπονήσεων όπως:
 - Χώρους εξάσκησης (driving range).
 - Οπές εξάσκησης (practice holes).
 - Ανοικτούς χώρους ρίψης μπάλας (putting greens).
 - Χώρους εξάσκησης σε χαμηλά χτυπήματα (chipping areas).
- (θ) Επιπρόσθετα προς τα ανωτέρω, η ανάπτυξη μπορεί να περιλαμβάνει και τα ακόλουθα:
 - (α) Εμπλουτιστικά έργα (π.χ. Spa, συνεδριακές διευκολύνσεις, θεματικό πάρκο, κλπ) που εξυπηρετούν τις ανάγκες εξειδικευμένων τμημάτων της τουριστικής αγοράς.
 - (β) Γήπεδα τένις ή/και άλλες παρόμοιες αθλητικές εγκαταστάσεις.
 - (γ) Ακαδημία για γκολφ.
- (ι) Όσον αφορά τον σχεδιασμό των οικοδομών θα ισχύουν τα ακόλουθα:

.../..

Απόσπασμα από τα Πρακτικά της Συνεδρίας του Υπουργικού Συμβουλίου Ημερομηνίας 16/2/2005

- (i) Η ανάπτυξη θα είναι συμβατή και θα εκφράζει την παραδοσιακή αρχιτεκτονική του τόπου, η οποία χαρακτηρίζεται από την ανθρώπινη κλίμακα, την απλότητα, την καθαρότητα στους όγκους και στις μορφές, τη σωστή αναλογία μεταξύ πλήρους και κενού (το πλήρες θα υπερτερεί έναντι του κενού), τα αυθεντικά υλικά [πέτρα, σουβάς, ξύλο], και την ορθή ένταξη των οικοδομών στο περιβάλλον.
- (ii) Οι οικοδομές και οι άλλες κατασκευές θα προσαρμόζονται στην κλίση εδάφους, με σκοπό την αποφυγή μεγάλων εκσκαφών και επιχωματώσεων. Δεν θα επιτρέπονται οι οικοδομές τύπου «Pilotis» (πάνω σε υποστυλώματα).
- (iii) Οι οροφές δύνανται να είναι επικλινείς ή επίπεδες με σχήμα, υλικά και κλίση που να εναρμονίζονται με εκείνα που χαρακτηρίζουν τις παραδοσιακές κατασκευές των χωριών της περιοχής. Συστήματα κλιματισμού, κεραίες τηλεόρασης και άλλες εγκαταστάσεις ή κατασκευές στην οροφή πρέπει να σχεδιάζονται με επιμέλεια, ώστε να αποτελούν αρμονικό τμήμα του συνόλου της οικοδομής.
- (iv) Μπορεί να γίνει συνδυασμός κεκλιμένων στεγών με δώματα. Δεν επιτρέπονται φεγγίτες στις στέγες, ούτε σοφίτες. Οι λεπτομέρειες κατασκευής τόσο για τις στέγες, όσο και για τα δώματα θα βασίζονται στα παραδοσιακά πρότυπα των χωριών της περιοχής.
- (v) Τα χρώματα των τοιχοποιιών πρέπει να συνδυάζονται αρμονικά με τις αποχρώσεις του εδάφους της περιοχής και σε κουφώματα οικοδομών θα υιοθετούνται χρωματικές αποχρώσεις αντίστοιχων οικοδομικών στοιχείων της περιοχής.
- (vi) Δεν θα επιτρέπεται η τοποθέτηση μηχανολογικών εγκαταστάσεων στις οροφές. Ηλιακοί θερμοσίφωνες, ντεπόζιτα κτλ, θα ενσωματώνονται στη στέγη ή σε άλλο μέρος της οικοδομής και γενικά θα αποτελούν αναπόσπαστο και αρμονικό μέρος της οικοδομής.
- (vii) Οι επιφάνειες των τοιχωμάτων και των περιτοιχισμάτων θα επενδύονται με φυσική πέτρα της περιοχής (ξηρολιθοδομή ή με δόμηση αντίστοιχη με αυτή των χωριών της περιοχής). Σε περίπτωση που χρειαστεί να γίνουν τοίχοι αντιστήριξης σε υψομετρικές διαφορές μεγαλύτερες του 1,50 μ. θα κατασκευάζονται με κλιμακωτή επιφάνεια (δόμες).

.../..

Απόσπασμα από τα Πρακτικά της Συνεδρίας του Υπουργικού Συμβουλίου Ημερομηνίας 16/2/2005

4. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΟΥ ΘΑ ΥΠΟΒΑΛΛΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΗΝ ΑΙΤΗΣΗ

Με την πολεοδομική αίτηση θα υποβάλλονται μεταξύ άλλων και τα ακόλουθα στοιχεία:

- (α) **Master Plan**, σε χωροταξικό και σε επίσημο χωρομετρικό σχέδιο, στο οποίο θα δείχνονται όλα τα στοιχεία της ανάπτυξης στη μεγαλύτερη δυνατή λεπτομέρεια και θα περιγράφεται το έργο, τα υλικά που θα χρησιμοποιηθούν, κτλ.
- (β) **Μελέτη Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον (ΜΕΕΠ)**, η οποία θα εκπονείται σύμφωνα με τον περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμο. Απαραίτητη προϋπόθεση για τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας είναι η ετοιμασία και υποβολή ΜΕΕΠ από τον αιτητή. Η Μελέτη θα ετοιμάζεται από ανεξάρτητο γραφείο μελετητών, και θα πρέπει να περιλαμβάνει και αποτύπωση του χώρου, όπως τις ισοϋψείς καμπύλες του χώρου, υφιστάμενα δέντρα και οποιαδήποτε άλλα φυσικά και ανθρωπογενή στοιχεία τα οποία χαρακτηρίζουν την περιοχή και είναι αναγκαία για την αξιολόγηση των επιπτώσεων.
- (γ) **Σχέδιο αναφορικά με τη βασική προσπέλαση** προς την ανάπτυξη από υφιστάμενο δημόσιο οδικό δίκτυο, η οποία θα πρέπει να είναι κατάλληλη και ικανοποιητική, όσον αφορά το πλάτος της (11.00 μ. τουλάχιστον) όσο και την κλίση της.
- (δ) **Αποτύπωση του χώρου** του συνόλου της ανάπτυξης, η οποία θα περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, τις ισοϋψείς καμπύλες της περιοχής, υφιστάμενα δένδρα και οποιαδήποτε άλλα στοιχεία ενδιαφέροντος της περιοχής, τα οποία είναι αναγκαία για την αξιολόγηση της αίτησης.
- (ε) Στοιχεία αναφορικά με την υδροδότηση του συνόλου της ανάπτυξης:
- (i) Άρδευση: - Εκταση γηπέδου σε δεκάρια.
- Μηνιαίες και ετήσιες ανάγκες σε νερό σε κ.μ.
- Μέγιστη ημερήσια ανάγκη σε κ.μ.
- Τρόποι άρδευσης και σύστημα άρδευσης.
- Προτεινόμενος πόρος νερού και εγκρίσεις, αν υπάρχουν.
- (ii) Ύδρευση: - Ημερήσιες, μηνιαίες και ετήσιες ανάγκες σε νερό.
- Μέγιστη ημερήσια ανάγκη σε κ.μ.
- Προτεινόμενος πόρος νερού.

.../..

Απόσπασμα από τα Πρακτικά της Συνεδρίας του Υπουργικού Συμβουλίου Ημερομηνίας 16/2/2005

- (iii) Λύματα: - Ημερήσια, μηνιαία και ετήσια ποσότητα δημιουργούμενων λυμάτων.
- Προτεινόμενη μέθοδος και βαθμός επεξεργασίας λυμάτων.
- Ημερήσια, μηνιαία και ετήσια παραγωγή νερού από την επεξεργασία λυμάτων. Μέγιστη ημερήσια δημιουργία σε κ.μ.
- Διάθεση επεξεργασμένων λυμάτων.
- (iv) Οποιαδήποτε άλλα στοιχεία ζητήσει το Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων.
- (στ) Γενικό Τοπογραφικό σχέδιο της ευρύτερης περιοχής (κλίμακα 1:25.000 ή της πλησιέστερης διαθέσιμης κλίμακας) στο οποίο να δείχνονται:
- (i) Η θέση του χώρου ανάπτυξης.
(ii) Ο δρόμος προσπέλασης.
(iii) Άλλες πληροφορίες απαραίτητες για τη μελέτη της αίτησης.
(iv) Γενικό Χωροταξικό Σχέδιο στη μεγαλύτερη διαθέσιμη, από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, κλίμακα ή οποιαδήποτε άλλη κλίμακα κριθεί από την Επιτροπή Αξιολόγησης των Αιτήσεων, απαραίτητη για να καταστεί δυνατή η μελέτη της αίτησης.
- (ζ) Τρεις (3) τουλάχιστον φωτογραφίες (διαστάσεων 24 εκ. X 30 εκ.) ολόκληρου του χώρου ανάπτυξης από διαφορετικά σημεία λήψης, στις οποίες να φαίνεται το περίγραμμα του γηπέδου.
- (η) Συνοπτική έκθεση, αναφορικά με τα ακόλουθα:
- (i) Αξιολόγηση της συμβατότητας της προτεινόμενης ανάπτυξης με τις υφιστάμενες χρήσεις.
(ii) Δυνατότητα ηλεκτροδότησης, τηλεφωνικής σύνδεσης, υδροδότησης.
- (θ) Τίτλο ιδιοκτησίας ή συμφωνία μακροχρόνιας ενοικίασης ή έγγραφο επιλογής.
- (i) Σχέδια διαμόρφωσης και διάταξης του γηπέδου που να περιλαμβάνουν:
- Αφετηρίες (tees)
 - Διάδρομοι (fairways)
 - Οπές (greens)
 - Παγίδες άμμου (bunkers)
 - Φυτεύσεις (δένδρα - θάμνοι)
 - Λοιπά εμπόδια

.../..

Απόσπασμα από τα Πρακτικά της Συνεδρίας του Υπουργικού Συμβουλίου Ημερομηνίας 16/2/2005

- (ια) Κατόψεις, όψεις και τομές των επιμέρους κτισμάτων, καθώς και τομές του εδάφους σε σχέση με το υφιστάμενο έδαφος. (Τα σχέδια αυτά μπορούν να υποβάλλονται και σε μεταγενέστερο στάδιο για την εξασφάλιση ξεχωριστών πολεοδομικών αδειών, μετά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας για το master plan).
- (ιβ) Προκαταρκτική Μελέτη τοπιοτέχνησης του χώρου συμπεριλαμβανομένων και σχετικών σχεδίων.
- (ιγ) Περιοχή και μέγεθος εξαλείψεων κηπαίων χωμάτων και άμμου για τη δημιουργία των παγίδων άμμου, (bunkers), και
- (ιδ) Οποιαδήποτε άλλα στοιχεία ή έγγραφα κρίνονται απαραίτητα για τη μελέτη της αίτησης, τα οποία δυνατό να ζητηθεί να προσκομιστούν από τον αιτητή.

5. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΜΕΛΕΤΗΣ ΤΗΣ ΑΙΤΗΣΗΣ

Αμέσως με την υποβολή αίτησης για εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας, όπως αναφέρεται στην παράγραφο 4 πιο πάνω, η Πολεοδομική Αρχή:

- (α) Συγκαλεί Επιτροπή Αξιολόγησης, η οποία αποτελείται από εκπροσώπους του Υπουργείου Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού, του Υπουργείου Γεωργίας, Φυσικών Πόρων και Περιβάλλοντος, του Κυπριακού Οργανισμού Τουρισμού, του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και τον οικείο Έπαρχο, ανάλογα με το χώρο του προτεινόμενου γηπέδου γκολφ. Η Επιτροπή θα εξετάζει κατ' αρχήν την αίτηση, με βάση τα κριτήρια και τις πρόνοιες που περιγράφονται στην παρούσα πολιτική και, αν κρίνει ότι αυτή έχει τη δυνατότητα έγκρισης, θα υποβάλλει σχετική γνωμοδότηση στην Πολεοδομική Αρχή.
- (β) Η Πολεοδομική Αρχή, αφού λάβει και τη γνωμοδότηση της Περιβαλλοντικής Αρχής σε σχέση με την αίτηση, θα διεξάγει Δημόσια Ακρόαση για το Master Plan.
- (γ) Η Δημόσια Ακρόαση πραγματοποιείται σύμφωνα με διαδικασία που καθορίζεται από τον Υπουργό Εσωτερικών με Εντολή και δεν θα διαρκεί πέραν των 30 εργάσιμων ημερών.
- (δ) Στη Δημόσια Ακρόαση συμμετέχουν οι ακόλουθοι:
 - (i) Ο Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, ως Πολεοδομική Αρχή, ο οποίος και προεδρεύει της Δημόσιας Ακρόασης.
 - (ii) Ο οικείος Έπαρχος και η Τοπική Αρχή.

.../...

Απόσπασμα από τα Πρακτικά της Συνεδρίας του Υπουργικού Συμβουλίου Ημερομηνίας 16/2/2005

- (iii) Οποιαδήποτε Υπηρεσία του δημόσιου τομέα ή κυβερνητικό τμήμα ή οργανισμός δημόσιου δικαίου ή άλλος φορέας ζητήσει να συμμετάσχει.
- (iv) Ο αιτητής με τους συμβούλους ή εκπροσώπους του.
- (v) Ο Πρόεδρος ή εκπρόσωπος του Πολεοδομικού Συμβουλίου.
- (vi) Ο Πρόεδρος του Τεχνικού Επιστημονικού Επιμελητηρίου Κύπρου ή εκπρόσωπός του.
Νοείται ότι οποιοσδήποτε από τους καθοριζόμενους στις υποπαραγράφους δ(i) μέχρι δ(vi) της παρούσας παραγράφου, μπορεί να δηλώσει εγγράφως ότι δεν επιθυμεί να μετάσχει στη Δημόσια Ακρόαση.

Νοείται περαιτέρω ότι ο Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως μπορεί, κατά την κρίση του, να επιτρέψει τη συμμετοχή οποιουδήποτε ατόμου το ζητήσει ή να προσκαλέσει οποιοδήποτε άτομο, φορέα ή αρχή, αν το κρίνει σκόπιμο ή αναγκαίο.

- (ε) Η Δημόσια Ακρόαση είναι ανοικτή στο κοινό.
- (στ) Για τη διενέργεια Δημόσιας Ακρόασης, ο αιτητής καλείται να καταθέσει στο Υπουργείο Εσωτερικών ποσό Λ.Κ.3.000 ή μεγαλύτερο, όπως κρίνει ο Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, προτού αρχίσει η Δημόσια Ακρόαση. Μετά την περάτωση της διαδικασίας, ο Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως εντέλλεται την πληρωμή ποσού ίσου προς τις διοικητικές δαπάνες εξέτασης της αίτησης και το υπόλοιπο, μη χρησιμοποιηθέν ποσό, επιστρέφεται στον αιτητή.
- (η) Για τη λήψη απόφασης πάνω στην αίτηση, η Πολεοδομική Αρχή (Διευθυντής Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως) λαμβάνει, μεταξύ άλλων, υπόψη τα ακόλουθα:
 - (i) Τις πρόνοιες της παρούσας πολιτικής, οι οποίες πρέπει να τηρούνται στο σύνολό τους, απαρέκκλιτα.
 - (ii) Τις απόψεις του οικείου Επάρχου και της Τοπικής Αρχής.
 - (iii) Τις απόψεις άλλης Υπηρεσίας ή Φορέα.
 - (iv) Τη γνωμοδότηση της Επιτροπής Αξιολόγησης.
 - (v) Τη γνωμοδότηση της Περιβαλλοντικής Αρχής.
 - (vi) Τα συμπεράσματα από τη διεξαχθείσα Δημόσια Ακρόαση.

.../...

Απόσπασμα από τα Πρακτικά της Συνεδρίας του Υπουργικού Συμβουλίου Ημερομηνίας 16/2/2005

6. ΜΕΤΡΑ ΓΙΑ ΤΗ ΔΙΑΣΦΑΛΙΣΗ ΤΗΣ ΣΥΝΕΧΟΥΣ ΚΑΙ ΙΚΑΝΟΠΟΙΗΤΙΚΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΩΝ ΓΗΠΕΔΩΝ ΓΚΟΛΦ.

(α) Για να διασφαλιστεί η συνεχής χρήση και η ικανοποιητική λειτουργία του γηπέδου γκολφ, και των άλλων κατασκευών, κτιρίων, εγκαταστάσεων και υποδομών, οι οποίες είναι αναγκαίες για την εξυπηρέτηση και λειτουργία του, πριν από τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας, θα υπογράφεται συμφωνία, με βάση το άρθρο 43 του Νόμου περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας, μεταξύ του ιδιοκτήτη/ αιτητή και της Πολεοδομικής Αρχής, η οποία θα προνοεί/ περιλαμβάνει τα ακόλουθα:

(i) Ο χώρος του γηπέδου γκολφ, μαζί με όλες τις εγκαταστάσεις που είναι απαραίτητες ή συνδέονται με τη λειτουργία του, θα επιβαρυνθούν με δικαίωμα επικαρπίας προς όφελος της Κυπριακής Δημοκρατίας, για περίοδο 66 χρόνων. Ο όρος «εγκαταστάσεις» περιλαμβάνει το Club House, μαζί με όλους τους χώρους εστίασης, χώρους εξυπηρέτησης μελών και όλους τους υπόλοιπους χώρους. Περιλαμβάνει, επίσης, την υπηρεσία τροφοδοσίας, τα αποδυτήρια, τους χώρους αποθήκευσης πολύτιμων αντικειμένων (locker rooms) και τα οποιαδήποτε καταστήματα έχουν επιτραπεί για τη πώληση ειδών γκολφ και άλλων ειδών πρώτης ανάγκης. Επίσης, περιλαμβάνει τυχόν χώρους υποδοχής για το γήπεδο γκολφ, εντευκτήριο, χώρους υγιεινής, αναψυκτήρια, τον χώρο στάθμευσης ηλεκτροκίνητων οχημάτων, το χώρο/ους στάθμευσης για σκοπούς εξυπηρέτησης του γηπέδου γκολφ και των συναφών με αυτό εγκαταστάσεων, το κεντρικό αποχετευτικό σύστημα και βιολογικό σταθμό, τον σταθμό αφαλάτωσης, οποιεσδήποτε τυχόν εξωποτάμιες δεξαμενές ή μικρά φράγματα για σκοπούς άρδευσης του γηπέδου γκολφ, και οποιεσδήποτε διευκολύνσεις ή άλλα συστήματα άρδευσης ή ύδρευσης κρίνονται απαραίτητα για τη λειτουργία του γκολφ, είτε αυτά βρίσκονται εντός ή εκτός της περιμέτρου της ανάπτυξης για την οποία χορηγήθηκε πολεοδομική άδεια. Ο όρος εγκαταστάσεις, περιλαμβάνει επίσης τους τυχόν συμπληρωματικούς αθλητικούς χώρους προπονήσεων όπως, χώρους εξάσκησης (driving range), οπές εξάσκησης (practice holes), ανοικτούς χώρους ρίψης μπάλας (putting greens), χώρους εξάσκησης σε χαμηλά κτυπήματα (chipping areas) και την ακαδημία για γκολφ. Περιλαμβάνει επίσης οποιαδήποτε άλλα εμπλουτιστικά έργα βρίσκονται

.../..

Απόσπασμα από τα Πρακτικά της Συνεδρίας του Υπουργικού Συμβουλίου Ημερομηνίας 16/2/2005

στους πιο πάνω χώρους, όπως spa, γήπεδα τένις, άλλες αθλητικές εγκαταστάσεις, χώρους εξυπηρέτησης, κλπ.

- (ii) Το δικαίωμα της επικαρπίας προς όφελος της Κυπριακής Δημοκρατίας ενεργοποιείται από τη στιγμή που ο ιδιοκτήτης / επενδυτής αδυνατεί, και / ή αρνείται, και / ή παραλείπει να λειτουργεί, να αξιοποιεί, να εκμεταλλεύεται, να συντηρεί, σε ικανοποιητικό βαθμό, κατά την αιτιολογημένη κρίση και απόφαση της Πολεοδομικής Αρχής, τόσο το γήπεδο γκολφ, όσο και τα άλλα υποστατικά, κτίρια, εγκαταστάσεις και συστήματα, που είναι απαραίτητα για τη λειτουργία του γηπέδου γκολφ και νοουμένου ότι η αδυναμία του ιδιοκτήτη / επενδυτή δεν οφείλεται σε λόγους ανώτερης βίας λόγω φυσικών φαινομένων, όπως σεισμός, πλημμύρα, κ.λ.π. ή λόγω άλλων αιτιών που είναι εκτός του ελέγχου του ιδιοκτήτη/ επενδυτή, όπως εμπόλεμος κατάσταση, κλπ. Η επικαρπία συνεχίζει μέχρι τη λήξη των 66 χρόνων ή μέχρι που ο ιδιοκτήτης / επενδυτής, είτε εκούσια, με την έγγραφο συγκατάθεση της Κυπριακής Δημοκρατίας, είτε κατόπιν έκδοσης δικαστικής απόφασης, αναλαμβάνει και πάλι τη λειτουργία, συντήρηση, εκμετάλλευση του γηπέδου γκολφ και των άλλων εγκαταστάσεων.
- (iii) Το δικαίωμα επικαρπίας της Κυπριακής Δημοκρατίας θα τεκμαίρεται ότι ενεργοποιείται αμέσως μετά την πάροδο δύο μηνών από την ημερομηνία κατά την οποία η Πολεοδομική Αρχή θα ειδοποιήσει ταχυδρομικώς, με διπλο-συστημένη επιστολή, τον ιδιοκτήτη / επενδυτή ότι έχει διαπιστώσει ότι εγκατέλειψε και / ή ότι δεν αξιοποιεί και / ή ότι δεν συντηρεί το γήπεδο γκολφ και τα άλλα υποστατικά, κτίρια, εγκαταστάσεις και συστήματα, που είναι απαραίτητα για τη λειτουργία του γηπέδου γκολφ με αποτέλεσμα αυτά να είναι **σε επίπεδο υποδεέστερο, κατά την απόλυτη κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, του επιπέδου που προνοείται με τη χορήγηση της πολεοδομικής άδειας.**
- (iv) Η Κυπριακή Δημοκρατία διατηρεί το δικαίωμα της να αξιώσει αποζημιώσεις από τον ιδιοκτήτη / επενδυτή σε περίπτωση που αυτός αδυνατεί, και / ή αρνείται, και / ή παραλείπει να λειτουργεί, να αξιοποιεί, να εκμεταλλεύεται, να συντηρεί, σε ικανοποιητικό βαθμό, τόσο το γήπεδο γκολφ όσο και τα άλλα υποστατικά, κτίρια, εγκαταστάσεις και συστήματα

.../..

Απόσπασμα από τα Πρακτικά της Συνεδρίας του Υπουργικού Συμβουλίου Ημερομηνίας 16/2/2005

που είναι απαραίτητα για τη λειτουργία του, λόγω ζημιών που ενδεχομένως η Κυπριακή Δημοκρατία να υποστεί από τις ενέργειες στις οποίες η ίδια θα προβεί από την επαναλειτουργία τους και ακολούθως από του να λειτουργεί, να αξιοποιεί, να εκμεταλλεύεται ή να συντηρεί, σε ικανοποιητικό βαθμό, το γήπεδο γκολφ και τις άλλες εγκαταστάσεις που είναι απαραίτητες για τη λειτουργία του **καθώς και να αξιώσει αποζημιώσεις για τις επιπτώσεις, λαμβανομένης υπόψη της έκτασης του γηπέδου Golf, οι οποίες ενδέχεται να προκληθούν στην τουριστική βιομηχανία από τις εν λόγω ενέργειες του ιδιοκτήτη/επενδυτή του γηπέδου γκολφ.**

- (v) Η Κυπριακή Δημοκρατία θα δικαιούται να ασκεί το δικαίωμα επικαρπίας, είτε με δικό της προσωπικό, είτε με οποιοδήποτε άλλο τρόπο, περιλαμβανομένης και της σύναψης ενοχικών συμβάσεων με τρίτους.
- (vi) Το δικαίωμα επικαρπίας προς όφελος της Κυπριακής Δημοκρατίας θα εγγραφεί στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο, ταυτόχρονα με την έκδοση της Πολεοδομικής Άδειας, η οποία αφορά το Master Plan της ανάπτυξης, με μόνη την κατάθεση της συμφωνίας που θα συνομολογηθεί σύμφωνα με το άρθρο 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, όπως αναφέρεται πιο πάνω. Η κατάθεση της συμφωνίας θα συνοδεύεται με το Master Plan σε επίσημο χωρομετρικό σχέδιο, στο οποίο θα καθορίζονται ακριβώς οι χώροι του γηπέδου, τα κτίρια, κατασκευές, εγκαταστάσεις και συστήματα τα οποία θα επιβαρυνθούν με δικαίωμα επικαρπίας προς όφελος της Κυπριακής Δημοκρατίας.

Για να είναι δυνατή η εγγραφή του δικαιώματος προς όφελος της Κυπριακής Δημοκρατίας, είναι απαραίτητο τα επηρεαζόμενα ακίνητα να είναι εγγεγραμμένα στο όνομα του ιδιοκτήτη / επενδυτή και ο ίδιος να μη βαρύνεται με οποιαδήποτε απαγόρευση όσον αφορά την διαχείριση των επηρεαζόμενων ακινήτων και τα ίδια τα επηρεαζόμενα ακίνητα να είναι ελεύθερα από οποιοδήποτε εμπράγματο βάρος. Αν τα επηρεαζόμενα ακίνητα βαρύνονται με οποιοδήποτε εμπράγματο βάρος, τότε απαιτείται η συγκατάθεση του προσώπου ή του οργανισμού προς όφελος του οποίου επενεργεί το εμπράγματο βάρος και σε περίπτωση υποθήκης και κάθε εγγυητή.

.../..

Απόσπασμα από τα Πρακτικά της Συνεδρίας του Υπουργικού Συμβουλίου Ημερομηνίας 16/2/2005

- (β) Η δημιουργία του δικαιώματος επικαρπίας, προς όφελος της Κυπριακής Δημοκρατίας, γίνεται χωρίς οποιοδήποτε άλλο αντάλλαγμα και με την ελεύθερη βούληση του ιδιοκτήτη / επενδυτή, μέσα στα πλαίσια της εφαρμογής της πολιτικής παροχής κινήτρων για δημιουργία και λειτουργία γηπέδων γκολφ.
- (γ) Περαιτέρω, και προς το σκοπό όπως όλοι οι αγοραστές οικιστικών ή τουριστικών μονάδων στην ανάπτυξη θα έχουν πάντοτε το δικαίωμα να αξιώσουν, ακόμη και δικαστικά από τον ιδιοκτήτη του χώρου στον οποίο βρίσκεται το γήπεδο γκολφ και οι εγκαταστάσεις που το υποστηρίζουν, ότι δεν θα χρησιμοποιήσει τους χώρους αυτούς για οποιονδήποτε άλλο σκοπό, στη συμφωνία που θα υπογραφεί με βάση το άρθρο 43 του Νόμου, θα περιληφθεί και όρος ο οποίος θα υποχρεώνει τον ιδιοκτήτη/αιτητή να ενεργεί ως ακολούθως:
- (i) Σε κάθε συμφωνία πώλησης ή άλλως πως διάθεσης οποιουδήποτε τμήματος / μονάδας της ανάπτυξης θα περιλαμβάνεται συμφωνία περιοριστικής σύμβασης προς όφελος της μονάδας που πωλείται ή άλλως πως διατίθεται, με την οποία περιορίζεται η χρήση ή η ανάπτυξη του χώρου, ο οποίος θα αποτελεί το γήπεδο γκολφ, έκτασης 430 σκαλών περίπου, κατά τρόπο που η οποιαδήποτε ανάπτυξη στο χώρο αυτό να αφορά μόνο τη δημιουργία και χρήση γηπέδου γκολφ. Στον όρο δημιουργία και χρήση γηπέδου γκολφ περιλαμβάνεται και η ανέγερση ή κατασκευή αναψυκτηρίων, αποδυτηρίων, Club houses, κτιρίου ακαδημίας ή και άλλων κτιρίων, κατασκευών ή εγκαταστάσεων, που επιβάλλονται ή επιτρέπονται να γίνουν στα πλαίσια λειτουργίας και ή εκμετάλλευσης ενός γηπέδου γκολφ, καθώς και η γη πάνω στην οποία αυτά είναι κατασκευασμένα και η οποία μπορεί να είναι επιπρόσθετη της έκτασης (430 σκάλες) του γηπέδου γκολφ. Επειδή είναι δυνατό σε κάποιους χώρους του γηπέδου γκολφ ή σε άλλους χώρους της ανάπτυξης να υπάρχουν ή να δημιουργηθούν εγκαταστάσεις, συστήματα ή άλλες κατασκευές, οι οποίες να εξυπηρετούν εκτός από το γήπεδο γκολφ και άλλα τμήματα της ανάπτυξης, (π.χ. υποσταθμός Α.Η.Κ, αντλιοστάσιο είτε παροχής νερού είτε αποχέτευσης κ.λ.π.), θα λαμβάνεται πρόνοια στην περιοριστική σύμβαση, ώστε να παρέχεται η δυνατότητα χρήσης των τμημάτων αυτών προς όφελος της υπόλοιπης ανάπτυξης.
- (ii) Η Συμφωνία περιοριστικής σύμβασης, θα αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της συμφωνίας πώλησης ή

Απόσπασμα από τα Πρακτικά της Συνεδρίας του Υπουργικού Συμβουλίου Ημερομηνίας 16/2/2005

άλλως πως διάθεσης οποιουδήποτε τμήματος ή μονάδας της ανάπτυξης και θα κατατίθεται στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο, για εγγραφή, σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224, ταυτόχρονα με τη μεταβίβαση του τμήματος / μονάδας που αποξενώνεται.

7. ΠΡΟΘΕΣΜΙΑ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ

Ο αιτητής πρέπει να εξασφαλίζει όλες τις κατά Νόμο άδειες για την κατασκευή του γηπέδου γκολφ, το ταχύτερο δυνατό, από την ημερομηνία της χορήγησης πολεοδομικής άδειας για το Master Plan. Οι εργασίες κατασκευής του γηπέδου γκολφ θα πρέπει να ολοκληρωθούν στην πρώτη φάση υλοποίησης του έργου και όχι αργότερα από 24 μήνες μετά την χορήγηση όλων των απαιτούμενων αδειών για το Master Plan. Σημειώνεται ότι η υπόλοιπη ανάπτυξη μπορεί να προχωρεί παράλληλα με την κατασκευή του γηπέδου γκολφ. Η Πολεοδομική Αρχή θα καθορίζει τις φάσεις και το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης του όλου έργου, σε συνεργασία με τον αιτητή.

Δ. ΙΣΧΥΣ ΠΑΡΟΥΣΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

1. Η παρούσα Πολιτική θα εφαρμόζεται για την αξιολόγηση αιτήσεων, μέχρι να δημιουργηθούν συνολικά 14 γήπεδα γκολφ σε όλη την Κύπρο, όπως περιγράφεται στην παράγραφο Α πιο πάνω.
2. Μέσα σε 6 μήνες, το αργότερο, από τη δημοσίευση της παρούσας πολιτικής, θα πρέπει να υποβληθούν Δηλώσεις Ενδιαφέροντος για τη δημιουργία νέων γηπέδων γκολφ από ενδιαφερόμενους αιτητές. Οι Δηλώσεις θα υποβάλλονται γραπτώς στο Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και θα συνοδεύονται απαραίτητα από όλους τους σχετικούς τίτλους ιδιοκτησίας των τεμαχίων. Θα παρέχεται επίσης πληροφόρηση σε σχέση με τους προτεινόμενους πόρους υδροδότησης και άρδευσης της ανάπτυξης.
3. Οι Δηλώσεις Ενδιαφέροντος θα αξιολογηθούν από την Επιτροπή, το ταχύτερο δυνατό, με βάση χωροθετικά, πολεοδομικά και άλλα συναφή κριτήρια.
4. Σε εκείνες των περιπτώσεων που, σε πρώτο στάδιο, θα αξιολογηθούν θετικά θα δοθεί στους αιτητές χρονική περίοδος 18 μηνών εντός της οποίας θα πρέπει να υποβάλουν κανονική αίτηση, όπως καθορίζεται στην παράγραφο Γ4 πιο πάνω, με όλα τα απαιτούμενα από την παρούσα πολιτική στοιχεία. Σε περίπτωση που η πιο πάνω χρονική προθεσμία δεν τηρηθεί, από υπαιτιότητα του αιτητή, η θετική απόφαση της Επιτροπής, που δόθηκε σε πρώτο στάδιο, παύει αμέσως να ισχύει και η αίτηση θα αξιολογείται από την αρχή με βάση τα δεδομένα που θα ισχύουν τότε.