



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

ΕΤΕΚ		
Αρ. Φακ.		
Α/Α		
ΗΜΕΡ. ΛΗΨΕΩΣ		
07 APR 2026		
ΕΝΕΡΓΕΙΑ	ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ	ΣΧΟΛΙΟ

ΤΜΗΜΑ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ
ΛΕΥΚΩΣΙΑ



Αρ. Φακ.: 05.33.502
Αρ. Τηλ. : 24821140
Αρ. Τηλεομ.: 22677570
Ηλεκ. Ταχ.: acharalambous@tph.moi.gov.cy

30 Μαρτίου 2026

Γενικούς Διευθυντές
Επαρχιακών Οργανισμών Αυτοδιοίκησης
Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας, Πάφου και Αμμοχώστου

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

Εξέταση αιτήσεων για προσθηκομετατροπές σε νόμιμα υφιστάμενους ιδιωτικούς βρεφοπαιδοκομικούς σταθμούς και νηπιαγωγεία

Αναφέρομαι στο θέμα της επικεφαλίδας και σε συναντήσεις που πραγματοποιήθηκαν στο Υπουργείο Εσωτερικών με το Σύνδεσμο Ιδιωτικής Προσχολικής Εκπαίδευσης Κύπρου (ΣΙΠΕΚ), σε σχέση με τα προβλήματα που παρουσιάζονται κατά τη διαδικασία αδειοδότησης αναπτύξεων που αφορούν προσθηκομετατροπές σε νόμιμα υφιστάμενους βρεφοπαιδοκομικούς σταθμούς και νηπιαγωγεία, όπου ο ΣΙΠΕΚ ενημέρωσε ότι κατά την εξέταση αιτήσεων που αφορούν τροποποιήσεις ή/και αλλαγές σε ήδη εγκριμένες αναπτύξεις, εγείρεται από τις Πολεοδομικές Αρχές ζήτημα εφαρμογής των πολεοδομικών απαιτήσεων ως τα ισχύοντα Σχέδια Ανάπτυξης.

2. Ο Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων του ως Συντονιστής των Πολεοδομικών Αρχών με βάση την παράγραφο 13 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Εκχώρηση Εξουσιών) Διατάγματος (ΚΔΠ307/2024), όπως δημοσιεύθηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας με αρ. 5896 στις 13/09/2024, εκδίδει την παρούσα Εγκύκλιο με σκοπό

την επίλυση προβλημάτων που προκύπτουν κατά την εξέταση των υπό αναφορά αιτήσεων και για σκοπούς ομοιόμορφης παγκύπριας πρακτικής.

3. Σε περιπτώσεις υφιστάμενων, αδειοδοτημένων αναπτύξεων, οι οποίες ανεγέρθηκαν και λειτουργούν σύμφωνα με τις πολεοδομικές ή/και οικοδομικές απαιτήσεις που ίσχυαν κατά τον χρόνο έκδοσης της αρχικής άδειας, η εξέταση αιτήσεων που αφορούν προσθηκομετατροπές, ανεξαρτήτως κλίμακας, θα πρέπει να περιορίζεται στην εφαρμογή των ισχυουσών προνοιών αποκλειστικά στο αντικείμενο της προσθήκης ή/και τροποποίησης, και να μην εφαρμόζεται στο αδειοδοτημένο τμήμα της οικοδομής.

4. Τονίζεται ότι, η απαίτηση συμμόρφωσης με μεταγενέστερες πολεοδομικές πρόνοιες στο σύνολο της ήδη εγκριμένης ανάπτυξης δεν είναι δυνατόν να επιβάλλεται αναδρομικά σε νόμιμα υφιστάμενες αναπτύξεις. Η απαίτηση αυτή θα πρέπει να εφαρμόζεται μόνο σε περιπτώσεις όπου η προτεινόμενη τροποποίηση συνιστά ουσιώδη μεταβολή της αρχικά εγκριθείσας ανάπτυξης ή επηρεάζει βασικά πολεοδομικά μεγέθη, ή ουσιώδεις λειτουργικές πτυχές της ανάπτυξης, και θα εφαρμόζεται αποκλειστικά και μόνο στο νέο ή/και τροποποιημένο τμήμα της ανάπτυξης. Ως ουσιώδης μεταβολή αναφέρονται ενδεικτικά οι περιπτώσεις:

- Αύξησης της δυναμικότητας φιλοξενίας παιδιών με προσθήκη πέραν την μιας επιπλέον αίθουσας
- Διαφοροποίηση της κυκλοφοριακής επιβάρυνσης της περιοχής (π.χ. προσθήκη αίθουσας εκδηλώσεων, μικρού αμφιθεάτρου)
- Μεταβολή της κατηγορίας χρήσης (π.χ. η δημιουργία/ένταξη βρεφοπαιδοκομικού σταθμού σε νηπιαγωγείο ή το αντίστροφο).

5. Ειδικότερα, για προσθηκομετατροπές σε εγκριμένες αναπτύξεις ισχύουν τα ακόλουθα:

(α) Όταν κατά το χρόνο της αρχικής αδειοδότησης δεν είχε απαιτηθεί η δημιουργία χώρου επιβίβασης / αποβίβασης (lay-by) για βραχυχρόνια στάθμευση και ασφαλή επιβίβαση/ αποβίβαση, τέτοιος χώρος δεν πρέπει να απαιτείται κατά την εξέταση της αίτησης προσθηκομετατροπών, καθώς με βάση τις πρόνοιες της παραγράφου 22(ε)



της Εντολής 1/2026 του Υπουργού Εσωτερικών και της παραγράφου 23(ε) του Παραρτήματος Β-Πρότυπα για Παροχή Χώρων Στάθμευσης της Δήλωσης Πολιτικής, δεν αναφέρεται ρητά η απαίτηση για δημιουργία τέτοιου χώρου, αλλά αναφέρεται ότι αυτός θα επιδιώκεται να δημιουργείται. Συνεπώς, η Πολεοδομική Αρχή θα πρέπει να αξιολογεί την αναγκαιότητα αυτή ανάλογα και με τη θέση του τεμαχίου της ανάπτυξης στον αστικό ιστό (π.χ. επί δρόμου με αυξημένη κυκλοφορία, δυσμενείς συνθήκες ορατότητας κ.α.)

(β) Όταν κατά τον χρόνο της αρχικής αδειοδότησης δεν είχε απαιτηθεί η δημιουργία χώρου στάθμευσης για άτομα με αναπηρία, αυτός να μην απαιτείται κατά την εξέταση της αίτησης προσθηκομετατροπών, λαμβάνοντας υπόψη ως ουσιώδη παράγοντα με βάση το άρθρο 26(1) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου ότι πρόκειται για τροποποιήσεις σε νόμιμα υφιστάμενες οικοδομές, όπου η πλήρης εφαρμογή των προτύπων για οχήματα ΑΜΕΑ είναι ανέφικτη.

(γ) Εφόσον από τις προσθηκομετατροπές προκύπτει αύξηση των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης, αυτοί είναι δυνατόν να εξαγοράζονται, έστω και εάν η ανάπτυξη εμπίπτει σε περιοχή όπου δεν εφαρμόζεται η Εντολή με αρ. 2/2016 του Υπουργού Εσωτερικών για εξαγορά χώρων στάθμευσης, χωρίς να απαιτείται η διαδικασία έγκρισης της απόκλισης από τις πρόνοιες της Εντολής από τον Υπουργό Εσωτερικών, με την προϋπόθεση ότι δεν δημιουργούνται προβλήματα οδικής ασφάλειας. Εναλλακτικά, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να εγκρίνει τη διευθέτηση των χώρων στάθμευσης σε άλλο τεμάχιο ανεξάρτητα της απόστασης από την ανάπτυξη, που θα αφορά μόνο τη στάθμευση προσωπικού.

(δ) Η επέκταση της κύριας χρήσης σε εγκριμένο υπόστεγο ή υπόγειο χώρο με εσωτερικό ύψος μικρότερο από 2.60μ. είναι δυνατό να επιτραπεί ανεξαρτήτως εμβαδού των χώρων αυτών, νοουμένου ότι πληρούνται οι απαιτήσεις ασφάλειας και υγείας καθώς και πυρασφάλειας σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

6. Περαιτέρω, λαμβάνοντας υπόψη την κοινωνική σημασία των εν λόγω αναπτύξεων και την ανάγκη προγραμματισμού της λειτουργίας τους κατά την έναρξη του κάθε σχολικού έτους, παρακαλώ όπως αξιολογήσετε τη δυνατότητα εξέτασης τέτοιων



αιτήσεων κατά προτεραιότητα καθώς και για πιστή εφαρμογή της παρούσας Εγκυκλίου.



(Αύρα Χαραλάμπους)
για Διευθυντή
Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

Κοιν. Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Εσωτερικών
Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Παιδείας, Αθλητισμού και Νεολαίας
Πρόεδρο ΕΤΕΚ ✓

