



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Νέο Σχέδιο Παραχώρησης δικαιώματος ανέγερσης νέας κατοικίας, σε επιπρόσθετο όροφο ή επέκταση κατοικίας ή εντός του τεμαχίου, σε υφιστάμενες οικιστικές αναπτύξεις για σκοπούς στέγασης μελών της οικογένειας

1. Το Υπουργικό Συμβούλιο, με στόχο την ενίσχυση της στεγαστικής πολιτικής του Κράτους και την περαιτέρω ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών των πολιτών και την πρόσβαση τους σε οικονομική και ποιοτική κατοικία, αποφάσισε στις 10/09/2026 να εγκρίνει, για καθορισμένη χρονική περίοδο μέχρι 31/12/2027, το νέο Σχέδιο Στέγαστικής Πολιτικής για τη δημιουργία νέων Οικιστικών Μονάδων σε υφιστάμενες Οικιστικές Αναπτύξεις για τις στεγαστικές ανάγκες μελών της Οικογένειας.
2. Το Σχέδιο αφορά στην αύξηση του καθορισμένου από την Πολεοδομική Ζώνη συντελεστή δόμησης ή/ και του ποσοστού κάλυψης (όπου απαιτείται) σε τεμάχια/ οικοπέδα όπου επιτρέπεται από τα Σχέδια Ανάπτυξης η ανέγερση κατοικίας, ώστε οι ιδιοκτήτες τους να έχουν το δικαίωμα να ανεγείρουν νέα μονάδα κατοικίας, όπου αυτό αιτιολογείται από τη σύνθεση της οικογένειας, για τη μόνιμη στέγαση των γονέων ή και των παιδιών τους, χωρίς να απαιτείται η υποβολή αίτησης κατά παρέκκλιση των προνοιών του Σχεδίου Ανάπτυξης, με βάση το άρθρο 26(2), του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.
3. Το Σχέδιο εφαρμόζεται με τις ακόλουθες **προϋποθέσεις**:
 - (α) Η Πολεοδομική Αρχή θα αξιολογεί την κάθε περίπτωση με βάση τα πολεοδομικά δεδομένα της άμεσης περιοχής της ανάπτυξης σε συνδυασμό με τα αιτιολογικά που θα υποβάλλονται για υποστήριξη του αιτήματος (σύνθεση οργανικής οικογένειας, Πιστοποιητικό Έρευνας Ακίνητης Ιδιοκτησίας στην Κοινότητα/ Διοικητική Περιοχή του τεμαχίου/ οικοπέδου, για όλα τα μέλη της οικογένειας).
 - (β) Ο ιδιοκτήτης, η σύζυγος και τα παιδιά του ή και οι γονείς του, ανάλογα με την περίπτωση στην οποία προορίζεται η επιπρόσθετη μονάδα κατοικίας, δεν θα είναι κάτοχοι άλλης κατοικίας στην ίδια Διοικητική Περιοχή του υπό ανάπτυξη τεμαχίου/ οικοπέδου.
 - (γ) Οι προσθήκες και μετατροπές, εντός και εκτός του κελύφους της υφιστάμενης εγκεκριμένης οικοδομής, θα εναρμονίζονται με τη μορφή και τον χαρακτήρα αυτής, καθώς και της ευρύτερης περιοχής και θα υλοποιούνται με υλικά αποδεκτής αισθητικής και ποιότητας.

- (δ) Η υπό ανάπτυξη ακίνητη ιδιοκτησία εμπίπτει σε Πολεοδομικές Ζώνες, όπου επιτρέπεται η οικιστική ανάπτυξη, και έχει εξαντληθεί ο μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης ή το υπολειπόμενο δομήσιμο εμβαδόν που προκύπτει από την Πολεοδομική Ζώνη δεν επαρκεί για την ανέγερση της νέας μονάδας κατοικίας. Η νέα μονάδα κατοικίας δύναται να ανεγερθεί, είτε εντός του κελύφους της υφιστάμενης οικοδομής (π.χ. μέρος υπόστεγου χώρου στάθμευσης), ή με επέκταση εκτός του κελύφους, οπότε και το επίπεδο αυτό θα εξαιρείται από τον υπολογισμό του αριθμού των ορόφων της οικοδομής, είτε με την προσθήκη ορόφου επί της υφιστάμενης αδειούχας οικοδομής, διατηρώντας την υφιστάμενη εγκεκριμένη οικοδομική γραμμή. Νοείται ότι στις περιπτώσεις που θα επιλέγεται η προσθήκη ορόφου επί της υφιστάμενης αδειούχας οικοδομής θα πρέπει να τεκμηριώνεται η δυνατότητα ασφαλούς υλοποίησης της καθ' ύψος επέκτασης. Επιπρόσθετα, η προσθήκη της νέας μονάδας κατοικίας είναι δυνατόν να χωροθετηθεί εντός του ελεύθερου χώρου του τεμαχίου/ οικοπέδου, έστω και αν παρατηρείται υπέρβαση στο μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης της Πολεοδομικής Ζώνης, νοουμένου ότι διασφαλίζεται, σε κάθε περίπτωση από την Πολεοδομική Αρχή, ότι δεν θα επηρεάζονται οι ανέσεις των γειτονικών ιδιοκτησιών και χρήσεων, και θα πληρούνται οι λοιπές πρόνοιες του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης που αφορούν τις ελάχιστες αποστάσεις των οικοδομών από τα όρια του γηπέδου, κ.λπ.
- (ε) Το δομήσιμο εμβαδόν της νέας μονάδας κατοικίας που θα προκύψει από την αξιοποίηση του παρόντος Σχεδίου δεν θα υπερβαίνει τα 150 τ.μ. Κατ' εξαίρεση, για τεμάχια/ οικόπεδα όπου το καθαρό εμβαδόν τους ανέρχεται τουλάχιστον σε 1000 τ.μ, το δομήσιμο εμβαδόν της νέας μονάδας κατοικίας δύναται να αυξάνεται μέχρι τα 180 τ.μ, ανάλογα με τις ανάγκες της οικογένειας.
4. Στις περιπτώσεις συνιδιόκτητου τεμαχίου όπου υφίσταται διπλοκατοικία μέχρι τετρακατοικία και οι ιδιοκτήτες είναι κάτοχοι μεριδίου της ακίνητης ιδιοκτησίας, η ανέγερση νέας μονάδας κατοικίας επί της εγκεκριμένης οικοδομής ή τμήματος αυτής, δύναται να μελετηθεί από την Πολεοδομική Αρχή με την υποβολή αίτησης για εξασφάλιση Πολεοδομικής άδειας η οποία θα υπογράφεται από όλους τους συνιδιοκτήτες του τεμαχίου/ οικοπέδου, ή τους εξουσιοδοτημένους αντιπρόσωπους τους, ή μόνο από τον κάτοχο του μεριδίου, στο οποίο προτείνεται η νέα μονάδα κατοικίας, νοουμένου ότι, στην περίπτωση αυτή, πληρούνται πλήρως οι προϋποθέσεις του άρθρου 90 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.
5. Το Σχέδιο δεν εφαρμόζεται:
- (α) σε διατηρητέες οικοδομές και σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (Π.Ε.Χ.),
 - (β) στις περιπτώσεις οικιστικών διαμερισμάτων σε υφιστάμενες πολυκατοικίες, και σε κατοικίες μέρος υφιστάμενων ενιαίων οικιστικών αναπτύξεων,
 - (γ) σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχές εκτός Ορίου Ανάπτυξης, όπως αυτές καθορίζονται στα ισχύοντα Σχέδια Ανάπτυξης,
 - (δ) σε τεμάχια/ οικόπεδα που εμπίπτουν σε Τουριστικές Ζώνες, όπως αυτές καθορίζονται στα ισχύοντα Σχέδια Ανάπτυξης,

- (ε) σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές, προστατευόμενα τοπία, περιοχές προστασίας της φύσης και Ελεγχόμενες Περιοχές με βάση τον περί Αρχαιοτήτων Νόμο,
- (στ) για τη νομιμοποίηση αυθαίρετων κατασκευών που υφίστανται κατά την ημερομηνία λήψεως της σχετικής Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου.

6. Η Πολεοδομική Αρχή είναι επίσης δυνατόν, ανεξάρτητα από τις πρόνοιες των Σχεδίων Ανάπτυξης ή Εντολής του Υπουργού Εσωτερικών, να επιτρέψει τη χωροθέτηση μέχρι δύο χώρων στάθμευσης για τις ανάγκες τόσο της υφιστάμενης οικοδομής, όσο και της νέας μονάδας κατοικίας, με τρόπο που να μην διαθέτουν οι χώροι αυτοί ανεξάρτητη διακίνηση και να εξέρχονται στον δρόμο με την όπισθεν, όπου αυτό δικαιολογείται από τα ειδικά περιστατικά της αίτησης και δεν επηρεάζεται η ασφαλής οδική κυκλοφορία. Σε αντίθετη περίπτωση, όπου δεν είναι εφικτή η χωροθέτηση του απαιτούμενου χώρου στάθμευσης για την επιπρόσθετη μονάδα κατοικίας, παρέχεται, στην Πολεοδομική Αρχή, η δυνατότητα ενεργοποίησης του μηχανισμού εξαγοράς των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης, έστω και εάν η ανάπτυξη εμπίπτει σε περιοχή όπου δεν είναι δυνατή η προώθηση της διαδικασίας εξαγοράς χώρων στάθμευσης, χωρίς να απαιτείται – στις περιπτώσεις αναπτύξεων εντός Τοπικών Σχεδίων – η έγκριση απόκλισης από τον Υπουργό Εσωτερικών, με τίμημα εξαγοράς ύψους €2.000, ή χαμηλότερου ποσού, σε περίπτωση που αυτό καθορίζεται στη σχετική Εντολή.

7. Για επίτευξη του στόχου ενίσχυσης της Στεγαστικής Πολιτικής, η χορηγηθείσα πολεοδομική άδεια θα πρέπει να κατατίθεται στην αρμόδια Αρχή για έκδοση άδειας οικοδομής το αργότερο εντός ενός έτους από την ημερομηνία της γνωστοποίησης χορήγησης της πολεοδομικής άδειας, διαφορετικά η πολεοδομική άδεια θα καθίσταται ανενεργή. Η ισχύς της Πολεοδομικής άδειας δεν θα υπερβαίνει τα τρία (3) έτη, και αυτή δεν θα επιδέχεται οποιασδήποτε παράτασης, εκτός αν οι εργασίες βρίσκονται σε ενεργό εκτέλεση και συγκεκριμένα σε στάδιο υλοποίησης που καθιστά την εξουσιοδοτημένη ανάπτυξη μη αναστρέψιμη.

8. Στην πολεοδομική άδεια θα περιλαμβάνεται και όρος ότι θα εγγραφεί στον Τίτλο Ιδιοκτησίας περιοριστική σύμβαση που θα προνοεί ότι η νέα μονάδα κατοικίας δεν θα πωληθεί/ μεταβιβασθεί (εκτός αν πρόκειται για κληρονομική διαδοχή) για περίοδο 10 ετών. Νοείται ότι δεν θα επιτρέπεται η αξιοποίηση της νέας οικιστικής μονάδας για βραχυχρόνια μίσθωση ή άλλη εμπορική εκμετάλλευση.

9. Το «Νέο Σχέδιο Στεγαστικής Πολιτικής για τη δημιουργία Νέων Οικιστικών Μονάδων σε υφιστάμενες Οικιστικές Αναπτύξεις για τις στεγαστικές ανάγκες Οργανικής Οικογένειας» εφαρμόζεται για αιτήσεις που θα υποβληθούν μέχρι και την 31/12/2027 και νοουμένου ότι η αίτηση αφορά σε προσθήκη νέας μονάδας κατοικίας σε υφιστάμενη, εγκεκριμένη με όλες τις απαραίτητες άδειες κατοικία/οικοδομή.

10. Το παρόν Σχέδιο δεν συνδυάζεται αθροιστικά με άλλο Κίνητρο ή Σχέδιο, που εφαρμόστηκε παλαιότερα από το Υπουργικό Συμβούλιο στον βαθμό που αυτό αφορούσε την παραχώρηση πρόσθετου συντελεστή δόμησης. Σε περίπτωση που η ανάπτυξη έχει

επωφεληθεί στο παρελθόν από άλλο Σχέδιο / Κίνητρο του Υπουργικού Συμβουλίου, η ανάπτυξη αυτή δεν μπορεί να επωφεληθεί του παρόντος Σχεδίου.