



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ



ΤΜΗΜΑ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ
ΛΕΥΚΩΣΙΑ



Αρ. Φακ.: 05.29.002
Αρ. Τηλ. : 22409568
Ηλεκ. Ταχ.: itheodosiou@tph.moi.gov.cy

31 Μαρτίου 2026

Γενικούς Διευθυντές
Επαρχιακών Οργανισμών Αυτοδιοίκησης

Κύριοι,

Εγκύκλιος Επιστολή Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

Μέσος Συντελεστής Δόμησης και Μέσο Ποσοστό Κάλυψης σε περίπτωση που μέρος τεμαχίου εμπίπτει σε Ζώνη Προστασίας.

Έχω οδηγίες να αναφερθώ στο πιο πάνω θέμα, για το οποίο τέθηκε σχετικό ερώτημα για διευκρίνηση από το ΕΤΕΚ. Συγκεκριμένα, το ΕΤΕΚ, με ηλεκτρονικό του μήνυμα ημερομηνίας 12/02/2026, αναφέρεται στην πρόνοια της παραγράφου 3.4.7 της Δήλωσης Πολιτικής, με βάση την οποία, «στις περιπτώσεις που ακίνητη ιδιοκτησία περιλαμβάνεται σε δύο ή περισσότερες Πολεοδομικές Ζώνες, με διαφορετικό συντελεστή δόμησης και ποσοστό κάλυψης, για σκοπούς υπολογισμού του συντελεστή δόμησης και του ποσοστού κάλυψης της οικοδομής, μπορεί να λαμβάνεται ο «μέσος συντελεστής δόμησης» και το «μέσο ποσοστό κάλυψης» του τεμαχίου, ανεξάρτητα από τη θέση της οικοδομής μέσα στο τεμάχιο. Νοείται ότι η πρόνοια αυτή εφαρμόζεται σε περιπτώσεις όπου κατά την άποψη της Πολεοδομικής Αρχής επιτυγχάνεται πραγματικά καλύτερη αρχιτεκτονική λύση...και νοουμένου ότι δεν δημιουργούνται νομικά κωλύματα ή σύγκρουση με άλλες πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής». Το ΕΤΕΚ αναφέρει ότι, ως έχει ενημερωθεί, για πολεοδομική αίτηση όπου μέρος του τεμαχίου εμπίπτει σε Ζώνη Προστασίας, δεν λήφθηκε υπόψη από την αδειοδοτούσα Αρχή, στον μέσο συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.), ο Σ.Δ. για τη Ζώνη Προστασίας (6%), αλλά λήφθηκε υπόψη μηδενικός Σ.Δ. για το εν λόγω μέρος του τεμαχίου, δηλαδή δεν αξιοποιήθηκε ο Σ.Δ. του τμήματος αυτού, για ανέγερση οικοδομής στο υπόλοιπο τμήμα του τεμαχίου.

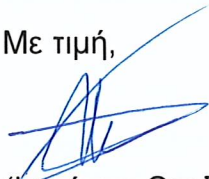


Οδός Κινύρα 5-6, 1102 Λευκωσία ή Τ.Θ.24401, 1705 Λευκωσία Τηλ: (+357) 22408100, Φαξ: (+357) 22 677570,
Ηλεκτρονικό Ταχυδρομείο: centraltph@tph.moi.gov.cy Ιστοσελίδα: www.moi.gov.cy/tph

2. Με βάση τα πιο πάνω, και για σκοπούς ομοιόμορφου χειρισμού του θέματος κατά την εξέταση πολεοδομικών αιτήσεων για περιπτώσεις όπως η αναφερόμενη πιο πάνω, με την παρούσα Εγκύκλιο Επιστολή του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως [Συντονιστής των Πολεοδομικών Αρχών παγκύπρια με βάση την παράγραφο 13 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Διατάγματος Εκχώρησης Εξουσιών (Κ.Δ.Π. 307/24)], διευκρινίζονται τα ακόλουθα:

Η σχετική πρόνοια που περιλαμβάνεται στα Σχέδια Ανάπτυξης, για υπολογισμό μέσου συντελεστή δόμησης και μέσου ποσοστού κάλυψης, σε τεμάχια που εμπίπτουν σε δύο ή περισσότερες Πολεοδομικές Ζώνες, αφορά τεμάχια που εμπίπτουν σε Ζώνες Ανάπτυξης (Οικιστική Ζώνη, Εμπορική Ζώνη, κ.α.). Σε περιπτώσεις που τμήμα του τεμαχίου εμπίπτει εκτός Ζωνών/ Ορίου Ανάπτυξης (π.χ. Γεωργικές Ζώνες, Ζώνες Προστασίας, κ.λπ.), και η ανάπτυξη είναι επιτρεπόμενη μόνο εντός του τμήματος του τεμαχίου που εμπίπτει στην Ζώνη Ανάπτυξης, τότε το τμήμα του τεμαχίου που βρίσκεται εκτός Ζώνης/ Ορίου Ανάπτυξης (π.χ. σε Ζώνη Προστασίας), εξαιρείται των υπολογισμών συντελεστών ανάπτυξης, δεδομένου ότι η γη που μπορεί να αναπτυχθεί αφορά μόνο το τμήμα που εμπίπτει στη Ζώνη Ανάπτυξης. Κατά ανάλογο τρόπο, σε περίπτωση που απαιτείται παράλληλα και οικοπεδοποίηση, το τμήμα του τεμαχίου που εμπίπτει εκτός περιοχών ανάπτυξης (Γεωργική Ζώνη, Ζώνη Προστασίας κ.λπ), δεν μετέχει στη γη που οικοπεδοποιείται, το εμβαδόν του δεν υπολογίζεται για σκοπούς παραχώρησης δημόσιου χώρου πρασίνου και χώρου κοινωνικού εξοπλισμού, και μπορεί να εγγραφεί ως χωράφι. Σημειώνεται ότι, η εν λόγω πρακτική ισχύει από την εφαρμογή του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου την 1/12/1990.

Με τιμή,



(Ιφιγένεια Θεοδοσίου)
για Διευθυντή
Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

Κοιν.

Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Εσωτερικών
Πρόεδρο ΕΤΕΚ (σχετικό ηλεκτρονικό μήνυμα ημερ. 13/2/2026)

ΙΘ/05.29.002ΕΓΚΥΚΛΙΟΣΜΕΣΟΣΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣΔΟΜΗΣΗΣ ΔΙΕΥΚΡΙΝΗΣΗ31.03.2026



Οδός Κινύρα 5-6, 1102 Λευκωσία ή Τ.Θ.24401, 1705 Λευκωσία Τηλ: (+357) 22408100, Φαξ: (+357) 22 677570,
Ηλεκτρονικό Ταχυδρομείο: centraltph@tph.moi.gov.cy Ιστοσελίδα: www.moi.gov.cy/tph