



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

ΕΤΕΚ		
Αρ. Φακ.		
Α/Α		
ΗΜΕΡ. ΛΗΨΕΩΣ		
05 SEP 2025		
ΕΝΕΡΓΕΙΑ	ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ	ΣΧΟΛΙΟ

Αρ. Φακ.: 05.33.018.001, 05.33.022.001.003, 05.33.086

Αρ. Τηλ.: 22867835

Ηλ. Ταχ.: calkides@moi.gov.cy

01 Σεπτεμβρίου, 2025

Διευθυντή Ένωσης Δήμων Κύπρου,

**Καθορισμός αντισταθμιστικών μέτρων στις περιπτώσεις όπου απαιτείται η άσκηση
διακριτικής ευχέρειας για παραχώρηση επιπλέον ορόφων**

Έχω οδηγίες να αναφερθώ στη σχετική με το πιο πάνω θέμα επιστολή του Προέδρου Ένωσης Δήμων Κύπρου με αρ. φακ. 21.01.01/6 και ημερομηνία 30.07.2025, και σε συνέχεια της Εγκυκλίου ΥΠΕΣ Γ.Ε.071, με ημερομηνία 20.03.2025, η οποία επισυνάπτεται, θα ήθελα στη συνέχεια να σας πληροφορήσω τα ακόλουθα:

(α) Σχετικά με τις αιτήσεις που αφορούν υπέρβαση στον μέγιστο επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων κατά ένα ή δύο (κατά ένα για αναπτύξεις στα όρια της Δήλωσης Πολιτικής για την Ύπαιθρο και κατά δύο στα όρια Τοπικών Σχεδίων/Σχεδίων Περιοχής), η καταβολή αντισταθμίματος **δεν επιβάλλεται αλλά ούτε και νομιμοποιείται**, για τους λόγους που αναφέρονται στην ενότητα 2 της προαναφερόμενης Εγκυκλίου ΥΠΕΣ Γ.Ε. 071., δηλαδή ότι η Πολεοδομική Αρχή ασκεί διακριτική ευχέρεια για υπέρβαση του αριθμού ορόφων κατά ένα ή δύο, στις περιπτώσεις που αξιολογεί ότι το αποτέλεσμα δεν επηρεάζει τις ανέσεις των περιοίκων ή τη φυσιογνωμία της περιοχής, και την ασκεί για τους συγκεκριμένους 20 λόγους που καταγράφονται στην παράγραφο 4.1 της Εντολής 4/2024 του Υπουργού Εσωτερικών, και με βάση το έγγραφο *Κατευθυντήρια Εγκύκλιος Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως-Άσκηση Διακριτικής Ευχέρειας των Πολεοδομικών Αρχών για Υπέρβαση του Μέγιστου Αριθμού Ορόφων μέχρι Δύο (Μάιος 2023)*, που ετοιμάσθηκε κατόπιν οδηγιών του Υπουργού Εσωτερικών.

Σημειώνεται επίσης ότι η πρόνοια για άσκηση διακριτικής ευχέρειας για ένα και δύο ορόφους ισχύει από την πρώτη δημοσίευση των Τοπικών Σχεδίων την 01.12.1990, και ανάλογες πρόνοιες ισχύουν σε Σχέδια Ανάπτυξης σε όλη την Ευρώπη, δεδομένου ότι οι πολεοδομικές στρεβλώσεις που παρουσιάζονται σε Ζώνες Ανάπτυξης, λόγω διαχρονικής ανάπτυξης μέσα από δεκαετίες, εφαρμογή Σχεδίων Παροχής Κινήτρων, τροποποιήσεις στον τρόπο υπολογισμού του συντελεστή δόμησης, κ.ά., πριν τη «διόρθωση» των Πολεοδομικών Ζωνών κατά τη διαδικασία αναθεώρησης του Σχεδίου Ανάπτυξης, αντιμετωπίζονται μόνο με χρήση διακριτικής ευχέρειας, όπου είναι πολεοδομικά ορθό.

(β) Σχετικά με τις αιτήσεις που αφορούν υπέρβαση στον μέγιστο επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων πέραν του ενός ή των δύο, ως άνω, το αντιστάθμισμα θα πρέπει να υπολογίζεται από τις Πολεοδομικές Αρχές για κάθε επιπρόσθετο όροφο πέραν του ενός ή των δύο από τον ανώτατο

επιτρεπόμενο, ως εξής (με μερική διαφοροποίηση της εισήγησης σας, ώστε το ποσοστό να είναι το ίδιο, δηλαδή 10%, ανεξάρτητα από τον αριθμό της υπέρβασης ορόφων):

$$A.M. = E.A. \times E.A. \times 10\%$$

Όπου:

A.M.: Αντισταθμιστικό Μέτρο

E.Δ.: Εμβαδόν επιπλέον ορόφου που λογίζεται στον συντελεστή δόμησης

E.A.: Εκτιμημένη τιμή της αξίας του τετραγωνικού μέτρου, όπως αυτή καθορίζεται από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

2. Επιπλέον, το Υπουργείο Εσωτερικών αξιολογεί ότι στις περιπτώσεις που η υπέρβαση του αριθμού ορόφων πέραν του ενός ή των δύο, αφορά αιτήσεις για οικιστική ανάπτυξη, το εν λόγω αντιστάθμισμα θα πρέπει να κατατίθεται στο Ταμείο του ΚΟΑΓ για Προσιτή Στέγη, ώστε να προγραμματισθούν και υλοποιηθούν από τον Φορέα στεγαστικής πολιτικής του κράτους, αναπτύξεις για εξασφάλιση προσιτής στέγης στα όρια των συγκεκριμένων Τοπικών Αρχών της ανάπτυξης, προς όφελος του τοπικού πληθυσμού. Νοείται ότι, στις περιπτώσεις των ορόφων που προκύπτουν από εφαρμογή της Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου για Προσιτή Στέγη, αυτοί οι όροφοι θα πρέπει να εξαιρούνται από τον αριθμό ορόφων που περιλαμβάνονται στη μέθοδο υπολογισμού Αντισταθμίματος A.M. της παραγράφου 1(β), για σκοπούς καταβολής αντισταθμίματος, αλλά μόνο στις περιπτώσεις ενσωμάτωσης εντός της ανάπτυξης μονάδων για προσιτή στέγη.

3. Νοείται ότι ο κάθε ΕΟΑ σε συνεργασία με τις Τοπικές Αρχές που μετέχουν στο Συμβούλιο του, **θα πρέπει να καταρτίσει πρόγραμμα έργων**, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 3.3 της Εγκυκλίου ΥΠΕΣ Γ.Ε. 071. Συνεπώς, παρακαλώ όπως με ενημερώσετε το συντομότερο δυνατόν για την πορεία μελέτης ή/και ολοκλήρωσης του εν λόγω προγράμματος έργων για την περιοχή του κάθε ΕΟΑ, εφόσον θα μπορούσε στο πρόγραμμα να περιλαμβάνονται πολεοδομικά οδικά ή άλλα έργα για τα οποία απαιτείται η συνεισφορά των Τοπικών Αρχών, ώστε το αντιστάθμισμα να λαμβάνεται υπόψη έναντι της απαιτούμενης συνεισφοράς, αλλά και για προγραμματισμό του ίδιου του κράτους για στήριξη των περιοχών σας, με άλλα έργα, για κατάλληλες εκ μέρους του κράτους ενέργειες.

4. Τέλος, σημειώνεται ότι το ποσό του αντισταθμίματος πρέπει να κατατίθεται **απαρέγκλιτα** πριν την έκδοση άδειας οικοδομής, ακόμη και στις περιπτώσεις έργων, και όχι ως αναφέρετε στη δεύτερη σελίδα της επιστολής σας, ότι αν πρόκειται για υλοποίηση έργου, το ποσό να κατατίθεται όχι αργότερα από την έκδοση Πιστοποιητικού Έγκρισης.



(Κωνσταντίνος Αλκείδης)

για Γενικό Διευθυντή
Υπουργείου Εσωτερικών

- Κοιν.: - Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως,
- Γενικούς Διευθυντές Επαρχιακών Οργανισμών Αυτοδιοίκησης
Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου,
- Προσωρινό Γενικό Διευθυντή Επαρχιακού Οργανισμού Αυτοδιοίκησης Αμμοχώστου,
✓ - Διευθυντή ΕΤΕΚ,
- Πρόεδρο Ένωσης Κοινοτήτων Κύπρου.



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
Γραφείο Γενικού Διευθυντή

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ ΥΠΕΣ Γ.Ε. 071

Αρ. Φακ.: 05.13.022
05.33.115.001

20 Μαρτίου, 2025

Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως,

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

Προσωρινό Γενικό Διευθυντή
Επαρχιακού Οργανισμού Αυτοδιοίκησης Αμμοχώστου,

**Πολιτική Επιβολής Αντισταθμιστικών Μέτρων κατά την Άσκηση Διακριτικής Ευχέρειας των
Πολεοδομικών Αρχών για Υπέρβαση του Μέγιστου Αριθμού Ορόφων**

1. ΓΕΝΙΚΑ

- 1.1. Στην Εγκύκλιο αυτή, όπου αναφέρεται «Τοπική Αρχή», έχει την έννοια που αποδίδεται σε αυτήν από τον περί Επαρχιακών Οργανισμών Αυτοδιοίκησης Νόμο, δηλαδή Δήμο/Κοινότητα.
- 1.2. Τα τελευταία χρόνια παρατηρήθηκε αυξανόμενη τάση υποβολής αιτήσεων για ανέγερση πολυώροφων κτιρίων, λόγω σύγχρονων αντιλήψεων αστικού σχεδιασμού, εισαγωγής Σχεδίων Πολεοδομικών Κινήτρων, κ.ά. Για υποβοήθηση της άσκησης της διακριτικής εξουσίας της Πολεοδομικής Αρχής, ο Διευθυντής Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, ως Συντονιστής των Πολεοδομικών Αρχών παγκύπρια με βάση το Διάταγμα Εκχώρησης Εξουσιών, εξέδωσε τον Μάιο 2018 το *Διευκρινιστικό Πλαίσιο των Γενικών Αρχών και Προϋποθέσεων για Ανέγερση Ψηλών Κτιρίων*.
- 1.3. Επιπλέον, δεδομένης της αυξανόμενης τάσης υποβολής αιτήσεων για ανέγερση οικοδομών με υπέρβαση του ανώτατου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων κατά ένα ή και δύο, λόγω επιπλέον εμβαδού που προκύπτει από Σχέδια Παροχής Πολεοδομικών Κινήτρων ή για επίτευξη άλλων στόχων του κράτους (προσιτή κατοικία, ΑΠΕ, διατηρητέες οικοδομές, κ.ά.), ο Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως εξέδωσε τον Μάιο του 2023, σχετική Κατευθυντήρια Εγκύκλιο, ώστε η διακριτική ευχέρεια να ασκείται ομοιόμορφα και με φειδώ από τις Πολεοδομικές Αρχές.
- 1.4. Η παρούσα Εγκύκλιος κρίνεται ότι θα συμβάλει στη διευκρίνιση ορισμένων παραμέτρων και δυνατοτήτων, καθώς και στην ταχύτητα άσκησης της διακριτικής ευχέρειας των Πολεοδομικών Αρχών, ειδικά μετά τη μεταρρύθμιση της τοπικής αυτοδιοίκησης την 01.07.2024, και την ανάληψη αρμοδιότητας πολεοδομικού ελέγχου από τους Επαρχιακούς Οργανισμούς Αυτοδιοίκησης.

2. ΑΙΤΗΣΕΙΣ ΜΕ ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΜΕΓΙΣΤΟΥ ΑΡΙΘΜΟΥ ΟΡΟΦΩΝ ΚΑΤΑ ΈΝΑ Ή ΔΥΟ

- 2.1. Αιτήσεις για υπέρβαση του ανώτατου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων κατά ένα ή και δύο εξετάζονται με βάση την παράγραφο 6.2 του Παραρτήματος Β των Τοπικών Σχεδίων, και την παράγραφο 4.1 της Εντολής 4/2024 του Υπουργού Εσωτερικών, όπου καθορίζονται με σαφήνεια οι 20 συνολικά περιπτώσεις στις οποίες οι Πολεοδομικές Αρχές είναι δυνατόν να ασκήσουν τη διακριτική τους ευχέρεια για αύξηση του αριθμού ορόφων μέχρι και δύο. Για παράδειγμα, σε περιπτώσεις ενιαίας οικιστικής ανάπτυξης, σε περιπτώσεις με εξ αντικειμένου δυσκολίες λόγω μεγέθους, σχήματος, διαστάσεων ή άλλων χαρακτηριστικών του τεμαχίου, σε περιπτώσεις εφαρμογής Σχεδίου Παροχής Κινήτρων, κ.ά.
- 2.2. Η εξασφάλιση των απόψεων της Τοπικής Αρχής (Δήμος/Κοινότητα) απαιτείται μόνο σε περιπτώσεις που η αίτηση δεν αφορά μία εκ των 20 περιπτώσεων της παραγράφου 4.1, ή σε περίπτωση που η εξασφάλιση των απόψεων καθορίζεται συγκεκριμένα σε πρόνοια του Σχεδίου Ανάπτυξης. Αν η Πολεοδομική Αρχή θεωρεί ότι συντρέχουν άλλοι ουσιαστικοί και τεκμηριωμένοι λόγοι για υπέρβαση του αριθμού ορόφων και επιθυμεί να ασκήσει τη διακριτική της ευχέρεια, θα πρέπει να χρησιμοποιήσει την παράγραφο 4.6 *Αύξηση των Επιτρεπόμενων Μεγεθών* της Εντολής 4/2024, σε συνάρτηση με την παράγραφο 7(1) του Διατάγματος Εκχώρησης Εξουσιών (Κ.Δ.Π. 307/2024), και απαραίτητα να εξασφαλίσει τις απόψεις της Τοπικής Αρχής (Ειδική Διακριτική Ευχέρεια).
- 2.3. Η παρατηρούμενη τάση εκ μέρους ορισμένων Αρχών για θέσπιση μηχανισμού καταβολής αντισταθμιστικού οφέλους, για αναπτύξεις όπου εφαρμόζεται διακριτική ευχέρεια για υπέρβαση του ανώτατου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων κατά ένα ή δύο, ή ακόμη και καθορισμός περιπτώσεων για τις οποίες η Τοπική Αρχή ενημερώνει την Πολεοδομική Αρχή ότι δεν δύναται να ασκήσει τη διακριτική της ευχέρεια, δεν δικαιολογείται.

Η Πολεοδομική Αρχή ασκεί την εν λόγω διακριτική ευχέρεια για να προωθήσει αίτηση όπου αξιολογεί ότι το αποτέλεσμα είναι προς το συμφέρον της ανάπτυξης χωρίς επηρεασμό ανέσεων ή της εικόνας της περιοχής, και η πρόνοια για άσκηση διακριτικής ευχέρειας για ένα και δύο ορόφους ισχύει από την πρώτη δημοσίευση των Τοπικών Σχεδίων την 01.12.1990. Ανάλογες πρόνοιες ισχύουν σε Σχέδια Ανάπτυξης σε όλη την Ευρώπη, δεδομένου ότι οι πολεοδομικές στρεβλώσεις που παρουσιάζονται σε Ζώνες Ανάπτυξης, λόγω διαχρονικής ανάπτυξης μέσα από δεκαετίες, αντιμετωπίζονται μόνο με χρήση διακριτικής ευχέρειας που τεκμηριώνεται από την Πολεοδομική Αρχή. Για αυτή την περιορισμένης κλίμακας διακριτική ευχέρεια, αποκλειστική ευθύνη και αρμοδιότητα έχει η ίδια η Πολεοδομική Αρχή.

2.4. Συνεπώς, καθίσταται σαφές ότι:

- (α) Η καταβολή αντισταθμίσεως δεν επιβάλλεται αλλά ούτε και νομιμοποιείται σε περιπτώσεις υπέρβασης του μέγιστου αριθμού ορόφων μέχρι ένα στη Δήλωση Πολιτικής, και μέχρι δύο στα Τοπικά Σχέδια.
- (β) Οι απόψεις των Τοπικών Αρχών, αν απαιτούνται με βάση την παράγραφο 4.6 της Εντολής 4/2024 και της παραγράφου 7(1) του Διατάγματος Εκχώρησης Εξουσιών, ή αν το Συμβούλιο του Επαρχιακού Οργανισμού Αυτοδιοίκησης αποφασίσει ότι θα πρέπει να εξασφαλίζονται, ανεξάρτητα αν δεν απαιτείται από τη νομοθεσία, θα αξιολογούνται και θα λαμβάνονται υπόψη από την Πολεοδομική Αρχή, χωρίς ωστόσο να καθίστανται δεσμευτικές. Η Πολεοδομική Αρχή για άσκηση της διακριτικής της ευχέρειας θα τεκμηριώνει την απόφασή της, ως οι πρόνοιες του περί των Γενικών Αρχών του Διοικητικού Δικαίου Νόμου, λαμβάνοντας υπόψη την *Κατευθυντήρια Οδηγία* (Μάιος 2023), χωρίς ωστόσο να απαιτείται η σύμφωνη γνώμη οποιασδήποτε άλλης Αρχής.

3. ΑΙΤΗΣΕΙΣ ΜΕ ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΜΕΓΙΣΤΟΥ ΑΡΙΘΜΟΥ ΟΡΟΦΩΝ ΠΕΡΑΝ ΤΩΝ ΔΥΟ

- 3.1. Με βάση την παράγραφο 4.6 του *Διευκρινιστικού Πλαισίου Γενικών Αρχών και Προϋποθέσεων για Ανέγερση Ψηλών Κτιρίων*, που αφορά στις περιπτώσεις άσκησης διακριτικής ευχέρειας για έγκριση οικοδομών με υπέρβαση πέραν των δύο ορόφων από τον επιτρεπόμενο, η

Πολεοδομική Αρχή, σε συνεννόηση με την Τοπική Αρχή, που γνωρίζει τις ανάγκες της φιλοξενούσας περιοχής, εφαρμόζει αντισταθμιστικό όφελος για υλοποίηση έργων κοινής ωφέλειας στην εγγύς περιοχή, ανάλογα με την περίπτωση και την κλίμακα της ανάπτυξης. Η πρακτική που ακολουθήθηκε μέχρι σήμερα, είναι η υποχρέωση υλοποίησης του αντισταθμίματος να τίθεται ως όρος στη χορηγηθείσα Πολεοδομική Άδεια, ώστε να διευθετηθεί στα πλαίσια έκδοσης της άδειας οικοδομής.

- 3.2. Η απαίτηση για απόδοση αντισταθμίματος, παρόλο που δεν περιέχεται στα Σχέδια Ανάπτυξης, και στο παρελθόν είχε αμφισβητηθεί από επενδυτές, κρίθηκε ότι είναι δυνατό να επιβληθεί εφόσον με την υπέρβαση του αριθμού ορόφων πέραν των δύο, δηλαδή πέραν της συνήθους αύξησης 1-2 ορόφων για ευθυγράμμιση με δεδομένα της περιοχής και λόγω εφαρμογής κινήτρων, η άσκηση διακριτικής ευχέρειας για μεγαλύτερο αριθμό ορόφων θα έπρεπε να συνοδεύεται με «ανταπόδοση» στη φιλοξενούσα περιοχή, με υλοποίηση έργων προς όφελος του συνόλου της περιοχής. Συνεπώς, η απόδοση αντισταθμίματος εφαρμόζεται ανάλογα με την περίπτωση και την κλίμακα της ανάπτυξης, και αφορά τοπιοτέχνηση ανοικτών χώρων και άλλες υποδομές για βελτίωση των συνθηκών στην άμεσα περιβάλλουσα περιοχή της ανάπτυξης, όπως αναβάθμιση οδικού δικτύου, κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης, κ.ά.
- 3.3. Είναι σαφές ότι τα αντισταθμιστικά μέτρα τα οποία διαλαμβάνουν καταβολή χρηματικού ποσού εφαρμόζονται κυρίως σε περιπτώσεις που το ύψος του απαιτούμενου αντισταθμίματος έχει υπολογισθεί από το κράτος στα πλαίσια διαβούλευσης για την προτεινόμενη ανάπτυξη, για υλοποίηση συγκεκριμένων έργων ή δράσεων, όπως για παράδειγμα από το Τμήμα Δημοσίων Έργων για υλοποίηση συγκεκριμένων οδικών ρυθμίσεων, από το Τμήμα Αρχαιοτήτων για ανασκαφική έρευνα, από το Τμήμα Περιβάλλοντος για περιοδικό έλεγχο περιβαλλοντικά ευαίσθητης περιοχής, κ.ά.

Συνεπώς, ο κάθε Επαρχιακός Οργανισμός Αυτοδιοίκησης, σε συνεργασία με τις Τοπικές Αρχές που μετέχουν στο Συμβούλιο, θα πρέπει να καταρτίσει πρόγραμμα έργων, αφού ενημερώσει τις Τοπικές Αρχές που μετέχουν στο Συμβούλιο για υποβολή εισηγήσεων, ώστε όταν η Πολεοδομική Αρχή διαβουλεύεται με την Τοπική Αρχή σε περιπτώσεις ψηλών κτιρίων, να υπάρχει κατάλογος βελτιωτικών έργων λόγω των αναγνωρισμένων αναγκών των φιλοξενουσών περιοχών, στη βάση ορθολογικού πολεοδομικού προγραμματισμού, ώστε να τίθεται σχετικός όρος στην πολεοδομική άδεια, για υλοποίηση στο στάδιο έκδοσης της άδειας οικοδομής.

- 3.4. Ανεξάρτητα του πιο πάνω, και δεδομένης της επιθυμίας των Τοπικών Αρχών για διαχείριση των θεμάτων που εμπíπτουν στη διοικητική τους περιοχή, κρίνεται ότι οι πέντε Επαρχιακοί Οργανισμοί Αυτοδιοίκησης σε συνεργασία με τις Τοπικές Αρχές που μετέχουν στο Συμβούλιο, θα πρέπει μετά από μεταξύ τους διαβούλευση να αποφασίσουν τη βέλτιστη Μέθοδο Υπολογισμού Αντισταθμίματος, που θα πρέπει να αποσταλεί για αξιολόγηση και έγκριση στο Υπουργείο Εσωτερικών, ώστε να υπάρχει συνέπεια και ορθολογική αντιμετώπιση όλων των περιπτώσεων παγκύπρια.
- 3.5. Μέχρι την ετοιμασία της Μεθόδου Υπολογισμού Αντισταθμίματος και την έγκρισή της από το Υπουργείο Εσωτερικών, παρακαλούνται οι Πολεοδομικές Αρχές και οι Επαρχιακοί Οργανισμοί Αυτοδιοίκησης να τηρούν τις διαδικασίες της παραγράφου 3.3.

4. Η παρούσα Εγκύκλιος τίθεται σε άμεση εφαρμογή.



Δρ Ελίκκος Ηλία
Γενικός Διευθυντής