



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Γραφείο Υπουργού

Ο ΠΕΡΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΝΟΜΟΣ

(ΝΟΜΟΙ 90 ΤΟΥ 1972, 56 ΤΟΥ 1982, 7 ΤΟΥ 1990, 28 ΤΟΥ 1991, 91(I) ΤΟΥ 1992, 55(I) ΤΟΥ 1993, 72(I) ΤΟΥ 1998, 59(I) ΚΑΙ 142(I) ΤΟΥ 1999, 241(I) ΤΟΥ 2002, 29(I) ΤΟΥ 2005, 135(I) ΤΟΥ 2006, 11(I) ΤΟΥ 2007, 46(I), 76(I), 130(I) ΚΑΙ 164(I) ΤΟΥ 2011, 33(I), 110 (I) ΚΑΙ 150(I) ΤΟΥ 2012, 20(I) ΚΑΙ 65(I) ΤΟΥ 2013, 120(I) ΤΟΥ 2014, 39(I) ΚΑΙ 134(I) ΤΟΥ 2015, 24(I) ΤΟΥ 2016, 142(I) ΤΟΥ 2018, 16(I) ΤΟΥ 2019, 75(I) ΤΟΥ 2021, 111(I) ΚΑΙ 179(I) ΤΟΥ 2025)

ΕΝΤΟΛΗ ΑΡ. 5/2025

ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 6 ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ

ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΜΟΝΑΔΩΝ ΣΥΛΛΟΓΙΚΗΣ ΔΙΑΜΟΝΗΣ

Έγινε στις 10 Δεκεμβρίου 2025.

Κωνσταντίνος Ιωάννου
Υπουργός Εσωτερικών

Ο ΠΕΡΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΝΟΜΟΣ

(ΝΟΜΟΙ 90/1972, 56/1982, 7/1990, 28/1991, 91(Ι)/1992, 55(Ι)/1993, 72(Ι)/1998, 59(Ι)/1999, 142(Ι)/1999, 241(Ι)/2002, 29(Ι)/2005, 135(Ι)/2006, 11(Ι)/2007, 46(Ι)/2011, 76(Ι)/2011, 130(Ι)/2011, 164(Ι)/2011, 33(Ι)/2012, 110(Ι)/2012, 150(Ι)/2012, 20(Ι)/2013, 65(Ι)/2013, 120(Ι)/2014, 39(Ι)/2015, 134(Ι)/2015, 24(Ι)/2016, 142(Ι)/2018, 16(Ι)/2019, 75(Ι)/2021, 111(Ι)/2025, 179(Ι)/2025)

ΕΝΤΟΛΗ ΑΡ. 5/2025

ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 6 ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ

ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΜΟΝΑΔΩΝ ΣΥΛΛΟΓΙΚΗΣ ΔΙΑΜΟΝΗΣ

1. ΓΕΝΙΚΑ

- 1.1. Ο Υπουργός Εσωτερικών, ασκώντας τις εξουσίες που παρέχονται σε αυτόν με βάση το άρθρο 6 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, εκδίδει την παρούσα Εντολή με σκοπό την καθοδήγηση των Πολεοδομικών Αρχών αναφορικά με τις αρχές, και τα κριτήρια για την άσκηση πολεοδομικού ελέγχου σε σχέση με αιτήσεις για ανέγερση Στεγαστικών Μονάδων Συλλογικής Διαμονής.
- 1.2. Η συγκεκριμένη χρήση έχει σημαντικό κοινωνικοοικονομικό αντίκτυπο, καθώς συμβάλλει στην κάλυψη των στεγαστικών αναγκών για ένα ευρύ φάσμα του πληθυσμού, για χρονικό διάστημα τόσο μεσοπρόθεσμο όσο και μακροπρόθεσμο.
- 1.3. Η παρούσα Εντολή στοχεύει στον καθορισμό των προϋποθέσεων χωροθέτησης των Στεγαστικών Μονάδων Συλλογικής Διαμονής, καθώς και στον καθορισμό των ελάχιστων απαιτούμενων προδιαγραφών, δεδομένου ότι στα Σχέδια Ανάπτυξης δεν περιλαμβάνεται σχετική χωροθετική πολιτική ή ελάχιστες προδιαγραφές για τον συγκεκριμένο τύπο ανάπτυξης, ο οποίος θεωρείται ως Ειδικού Τύπου Οικιστική Ανάπτυξη.
- 1.4. Η παρούσα Εντολή, εφαρμόζεται σε σχέση με νέες αναπτύξεις ή και αλλαγή χρήσης υφιστάμενης οικοδομής.

2. ΟΡΙΣΜΟΙ

- 2.1. **Στεγαστική Μονάδα Συλλογικής Διαμονής:** σημαίνει την ενιαία στεγαστική μονάδα που διαθέτει κοινή είσοδο/ έξοδο για τους ενοίκους και η οποία χρησιμοποιείται αποκλειστικά για τη διαμονή έως δώδεκα (12) ενοίκων.
- 2.2. **Συγκρότημα Στεγαστικών Μονάδων Συλλογικής Διαμονής:** σημαίνει το συγκρότημα το οποίο περιλαμβάνει πέραν της μίας Στεγαστικής Μονάδας Συλλογικής Διαμονής, οι οποίες τελούν υπό ενιαία διαχείριση.

2.3. **Τοπική Αρχή:** σημαίνει Δήμο/Κοινότητα.

2.4. **Αρμόδια Αρχή:** σημαίνει τον Διευθυντή Αδειοδότησης της Ανάπτυξης εκάστου Επαρχιακού Οργανισμού Αυτοδιοίκησης.

3. ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΜΟΝΑΔΩΝ ΣΥΛΛΟΓΙΚΗΣ ΔΙΑΜΟΝΗΣ

3.1. Η εξειδικευμένη ρύθμιση αποσκοπεί στη λειτουργική ένταξη των Στεγαστικών Μονάδων Συλλογικής Διαμονής στη φιλοξενούσα περιοχή, με στόχο την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων σε γειτονικές χρήσεις και στο ευρύτερο περιβάλλον. Στεγαστικές Μονάδες Συλλογικής Διαμονής είναι δυνατό, κατά κανόνα, να επιτρέπονται σε περιοχές ανάπτυξης, ως αναφέρονται πιο κάτω, νοουμένου ότι τηρούνται οι Βασικές Αρχές Ανάπτυξης και οι στόχοι των Σχεδίων Ανάπτυξης:

3.1.1. Σε ιδιοκτησίες όπου η χρήση των Στεγαστικών Μονάδων Συλλογικής Διαμονής είναι επιτρεπόμενη από το εκάστοτε σε ισχύ Σχέδιο Ανάπτυξης.

3.1.2. Σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν σε καθορισμένη Εμπορική Ζώνη (Εμπορικά Κέντρα και Άξονες Δραστηριοτήτων, άξονες που οδηγούν στο κέντρο οικισμών, κ.ά.), ή όπου με βάση το Σχέδιο Ανάπτυξης επιτρέπεται η εμπορική ανάπτυξη. Σημειώνεται ότι, σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν σε καθορισμένη Εμπορική Ζώνη, δεν είναι δυνατή η χωροθέτηση Στεγαστικών Μονάδων Συλλογικής Διαμονής στο ισόγειο των κτηρίων, προς διασφάλιση της εμπορικής συνέχειας, εκτός αν πληρούνται οι προϋποθέσεις της σχετικής πολιτικής για οικιστική ανάπτυξη σε εμπορικούς άξονες των οικείων Σχεδίων Ανάπτυξης.

3.1.3. Σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν σε καθορισμένη Τουριστική Ζώνη.

3.1.4. Σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν σε καθορισμένη μεικτή Ζώνη Κατοικίας και Γραφείων ή και μεικτή Ζώνη Κατοικίας, Γραφείων και Υπηρεσιών.

3.1.5. Σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν σε καθορισμένη Οικιστική Ζώνη, κατά μήκος Δρόμων Πρωταρχικής Σημασίας, ανεξάρτητα από τον συντελεστή δόμησης της Ζώνης.

3.1.6. Σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν σε καθορισμένη Οικιστική Ζώνη στην άμεση περίμετρο Τουριστικής Ζώνης ή Βιομηχανικής ή Βιοτεχνικής Ζώνης/ Περιοχής, ή σε ιδιοκτησίες στην περίμετρο Τουριστικής, Βιομηχανικής ή Βιοτεχνικής Ζώνης/ Περιοχής η οποία εφάπτεται σε Δρόμο Πρωταρχικής Σημασίας.

3.1.7. Κατ' εξαίρεση, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να εγκρίνει Στεγαστικές Μονάδες Συλλογικής Διαμονής και σε άλλες περιοχές, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- 3.1.7.1. Η τοποθεσία όπου προτείνεται να πραγματοποιηθεί η ανάπτυξη θεωρείται κατάλληλη από χωροταξική άποψη για τον συγκεκριμένο τύπο ανάπτυξης.
- 3.1.7.2. Η ανάπτυξη, κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, εντάσσεται στο περιβάλλον, τον χαρακτήρα, τη φυσιογνωμία και την κλίμακα της περιοχής και δεν επηρεάζει ουσιωδώς το περιβάλλον και το τοπίο, τις ανέσεις της ευρύτερης περιοχής και την άνετη και ασφαλή διακίνηση των οχημάτων και των πεζών.
- 3.1.7.3. Η τοποθεσία όπου προτείνεται να πραγματοποιηθεί η ανάπτυξη δεν εμπίπτει στις Πολεοδομικές Ζώνες της παραγράφου 4 πιο κάτω.
- 3.1.7.4. Έχει εξασφαλιστεί η σύμφωνη γνώμη της Τοπικής Αρχής. Πριν από την υποβολή αίτησης για χορήγηση πολεοδομικής άδειας, ο ιδιοκτήτης του υπό ανάπτυξη τεμαχίου γης θα πρέπει να διαβουλευτεί με την Τοπική Αρχή, για την εκ των προτέρων εξασφάλιση των γραπτών της απόψεων. Σημειώνεται ότι, κατά τη διαβούλευση με τις Τοπικές Αρχές, παρέχεται χρονική προθεσμία τριάντα (30) ημερών, εντός της οποίας οι Τοπικές Αρχές καλούνται να ανταποκριθούν.

4. ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

4.1. Στεγαστική Μονάδα Συλλογικής Διαμονής δεν επιτρέπεται:

- 4.1.1. Σε Οικιστική Ζώνη, όταν ο μέγιστος αριθμός κλινών υπερβαίνει τις τριάντα (30) ανά οικόπεδο κανονικού εμβαδού, και όταν ο μέγιστος συνολικός αριθμός κλινών όλων των αδειοδοτημένων Στεγαστικών Μονάδων Συλλογικής Διαμονής, εντός ακτίνας πεντακοσίων (500) μέτρων, υπερβαίνει τις πεντακόσιες (500) κλίνες.
- 4.1.2. Σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ), περιοχές υπαίθρου, εκτός Ορίου Ανάπτυξης, περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές, όπως Ζώνες Προστασίας, καθώς και σε άλλες περιοχές οι οποίες καθορίζονται ως Γεωργικές, Κτηνοτροφικές Ζώνες/ Περιοχές, Βιομηχανικές/ Βιοτεχνικές Ζώνες/ Περιοχές, Ζώνες Οικονομικών Δραστηριοτήτων, Λατομικές Ζώνες, κ.ο.κ., δεδομένου ότι το περιβάλλον στις περιοχές αυτές δεν είναι κατάλληλο για διαμονή, και ούτε οι επικρατούσες χρήσεις στις περιοχές αυτές είναι συμβατές με ανάπτυξη που αφορά στη διαβίωση πληθυσμού.

5. ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ ΚΑΙ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ

5.1. Χώροι Διαμονής:

- 5.1.1. Για σκοπούς διαφύλαξης της ποιότητας διαμονής, ο σχεδιασμός των Μονάδων Συλλογικής Στέγασης πρέπει να διασφαλίζει άνετη λειτουργικότητα, ανέσεις και ασφάλεια στους ενοίκους, και η μονάδα να πληροί τις πιο κάτω ελάχιστες προδιαγραφές.

Αριθμός υπνοδωματίων	Εμβαδόν χώρων σε τ.μ.				
	Υπνοδωμάτια	Υγειονομικές Διευκολύνσεις ¹	Κουζίνα	Καθιστικός χώρος	Σύνολο
1	9	3	4	11	27
2	16	3	4	11	34
3	24	4	5	14	47
4	32	4	7	15	58
5	40	4	7	16	67
6	48	5	9	17	79
7	56	5	9	18	88
8	64	5	11	19	99
9	72	7	11	20	110
10	80	7	11	21	119
11	88	8	13	22	131
12	96	8	13	23	140

5.2. Χώροι Στάθμευσης:

- 5.2.1. Θα απαιτείται ένας χώρος στάθμευσης οχήματος για κάθε 6 υπνοδωμάτια ή κλάσμα αυτού, καθώς και ένας χώρος στάθμευσης για μοτοποδήλατο ή ποδήλατο για κάθε μία κλίνη.
- 5.2.2. Για σκοπούς προώθησης της βιώσιμης κινητικότητας, στις Στεγαστικές Μονάδες Συλλογικής Διαμονής οι οποίες εξυπηρετούνται από λεωφορείο ή/ και minibus το οποίο συνδέεται με τον χώρο εργασίας, βάσει συμφωνίας με το άρθρο 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, θα απαιτείται ένας χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων για κάθε 12 δωμάτια, και ένας χώρος στάθμευσης μοτοποδηλάτου/ ποδηλάτου για κάθε δύο κλίνες.
- 5.2.3. Περαιτέρω, στις περιπτώσεις υποβολής αίτησης για χορήγηση πολεοδομικής άδειας για Στεγαστικές Μονάδες Συλλογικής Διαμονής εντός του κελύφους ή εντός του γηπέδου τουριστικών καταλυμάτων, θα απαιτείται μόνο ένας χώρος στάθμευσης μοτοποδηλάτου/ ποδηλάτου για κάθε δύο κλίνες.

¹ Οι υγειονομικές διευκολύνσεις περιλαμβάνουν τουλάχιστον αποχωρητήριο, νιπτήρα και ντους.

6. ΑΛΛΑ ΘΕΜΑΤΑ

- 6.1. Ο συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης, ο αριθμός ορόφων και το ύψος της ανάπτυξης, δεν θα υπερβαίνουν τα ανώτατα επιτρεπόμενα μεγέθη από την ισχύουσα Πολεοδομική Ζώνη. Σημειώνεται ότι, στις περιπτώσεις χωροθέτησης Στεγαστικών Μονάδων Συλλογικής Διαμονής εντός Οικιστικής Ζώνης, δεν θα εφαρμόζεται η σχετική πρόνοια των Σχεδίων Ανάπτυξης για μείωση στο 70% του ανώτατου συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης.
- 6.2. Η Πολεοδομική Αρχή κατά την κρίση της δύναται να επιβάλει περιορισμούς ή/και όρους για να διασφαλίσει την ορθολογική ένταξη και λειτουργία της προτεινόμενης ανάπτυξης στη φιλοξενούσα περιοχή, και οι οποίοι να αφορούν αύξηση των αποστάσεων της οικοδομής από τα σύνορα, διασφάλιση περιμετρικού πρασίνου, αύξηση του απαιτούμενου αριθμού των χώρων στάθμευσης, κ.ά.
- 6.3. Στις περιπτώσεις Στεγαστικών Μονάδων Συλλογικής Διαμονής εντός του κελύφους ή εντός του γηπέδου τουριστικών καταλυμάτων, δεν είναι αναγκαία η παροχή κουζίνας ή/ και καθιστικού χώρου.
- 6.4. Στεγαστική Μονάδα Συλλογικής Διαμονής δύναται να συνυπάρχει με άλλη επιτρεπόμενη από την ισχύουσα Πολεοδομική Ζώνη χρήση, είτε εντός είτε εκτός του κελύφους αυτής.
- 6.5. Οι Στεγαστικές Μονάδες Συλλογικής Διαμονής πρέπει να είναι προσβάσιμες από ΑμεΑ.
- 6.6. Δεν επιτρέπεται η χρήση Στεγαστικής Μονάδας Συλλογικής Διαμονής ως αυτοεξυπηρετούμενο κατάλυμα (κατάλυμα βραχυχρόνιας διαμονής) και γενικά ως τουριστικό κατάλυμα, ως αυτά ορίζονται από τον περί της Ρύθμισης της Ίδρυσης και Λειτουργίας Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμο.
- 6.7. Σημειώνεται ότι η Αρμόδια Αρχή θα διενεργεί περιοδικούς ελέγχους για να επιβεβαιώσει τη συμμόρφωση ως προς τα πιο πάνω και λήψη κατάλληλων μέτρων, ώστε να διασφαλίζονται οι ανέσεις στις φιλοξενούσες περιοχές από τυχόν αυθαίρετη εντατικοποίηση της χρήσης.
- 6.8. Πριν από την υποβολή αίτησης για χορήγηση πολεοδομικής άδειας, ο ιδιοκτήτης του υπό ανάπτυξη τεμαχίου γης θα πρέπει να διαβουλευτεί με όλες τις απαιτούμενες Δημόσιες Αρχές για την εκ των προτέρων εξασφάλιση των γραπτών τους απόψεων.
- 6.9. Στις περιπτώσεις υποβολής αίτησης για χορήγηση πολεοδομικής άδειας για Στεγαστικές Μονάδες Συλλογικής Διαμονής σε Τουριστικές Ζώνες ή εντός του κελύφους ή εντός του γηπέδου τουριστικών καταλυμάτων, θα πρέπει να γίνεται διαβούλευση με το Υφυπουργείο Τουρισμού.