

**ΕΙΔΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΠΑΡΟΧΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΗΤΡΩΝ  
ΓΙΑ ΣΚΟΠΟΥΣ ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ ΤΟΥ ΤΟΜΕΑ ΤΗΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ ΣΤΗΝ ΚΥΠΡΟ**

---

**1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ - ΓΕΝΙΚΑ**

1.1 Τα πολεοδομικά κίνητρα που αφορούν αύξηση του επιτρεπόμενου με βάση το ισχύον Σχέδιο Ανάπτυξης συντελεστή δόμησης, θεωρούνται παγκόσμια ως ένα εργαλείο που είναι δυνατόν να συμβάλει αποτελεσματικά στην προσπάθεια ανάκαμψης της οικονομίας, στην αναζωογόνηση υποβαθμισμένων περιοχών, στην ενθάρρυνση υλοποίησης από τον ιδιωτικό τομέα στοχευμένων αναπτύξεων, και στην προσέλκυση ιδιωτικών επενδύσεων για επίτευξη των στόχων του κράτους σε στρατηγικούς τομείς.

1.2 Το παρόν *Ειδικό Σχέδιο Παροχής Πολεοδομικών Κινήτρων για Ενίσχυση του Τομέα της Εκπαίδευσης* αφορά την παροχή πολεοδομικών κινήτρων για προσέλκυση και διευκόλυνση των επενδύσεων στον τομέα της πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης, ο οποίος αποτελεί έναν εκ των στρατηγικών πυλώνων του κράτους, και βάση για ανάπτυξη της κοινωνίας και της οικονομίας, και αποσκοπεί στην αναβάθμιση των υφιστάμενων ιδιωτικών σχολείων, αλλά και στη δημιουργία ευκαιριών για ανάπτυξη νέων πρότυπων σχολείων στις περιοχές των Τοπικών Σχεδίων και της Δήλωσης Πολιτικής για την Ύπαιθρο. Παράλληλα, το Σχέδιο θα συμβάλει στη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας κατά τη διάρκεια κατασκευής και λειτουργίας των έργων, και θα δημιουργήσει κλίμα επενδύσεων στον στρατηγικό αυτό τομέα, έχοντας υπόψη τις ανάγκες για ξενόγλωσσα σχολεία λόγω γεωπολιτικών αλλαγών.

1.3 Το Ειδικό Σχέδιο έχει ισχύ ενός έτους από την ημερομηνία απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου, και εφαρμόζεται σε αιτήσεις για νέα εκπαιδευτήρια, ή για προσθήκες/μετατροπές σε υφιστάμενα εκπαιδευτήρια πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης, ώστε:

(α) Να παρέχεται αύξηση του μέγιστου επιτρεπόμενου, με βάση το Σχέδιο Ανάπτυξης, συντελεστή δόμησης, κατά 0,25:1 σε ιδιοκτησίες εντός Ορίου Ανάπτυξης στα Τοπικά Σχέδια, κατά 0,10:1 σε ιδιοκτησίες εκτός Ορίου Ανάπτυξης στα Τοπικά Σχέδια, και κατά 0,10:1 σε ιδιοκτησίες στη Δήλωση Πολιτικής.

(β) Να παρέχεται απόκλιση από τα καθορισμένα στα Σχέδια Ανάπτυξης πρότυπα (εμβαδόν ανοικτών χώρων και αθλοπαιδιών), με μείωση των απαιτούμενων προτύπων κατά 25% το μέγιστο, ώστε να λαμβάνεται υπόψη η αύξηση της τιμής της γης και η αναγκαιότητα για δημιουργία σχολείων σε περιοχές που πλέον οι ευκαιρίες για εξεύρεση γης του εμβαδού που καθορίζεται στα *Πρότυπα για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα* (2012), Παράρτημα Γ των Τοπικών Σχεδίων και Παράρτημα Γ της Δήλωσης Πολιτικής για την Ύπαιθρο είναι εξαιρετικά περιορισμένες, υπό την προϋπόθεση εξασφάλισης της σύμφωνης γνώμης του Υπουργείου Παιδείας, Αθλητισμού και Νεολαίας. Επιπλέον, σε περιπτώσεις αιτήσεων για προσθηκομετατροπές σε υφιστάμενο εκπαιδευτήριο, η Πολεοδομική Αρχή να είναι δυνατόν να επιτρέψει την εξαγορά μικρού αριθμού χώρων στάθμευσης, νοουμένου ότι δεν επηρεάζεται η οδική ασφάλεια και οι ανέσεις των περιοίκων, καθώς επίσης να εγκρίνει μικρό αριθμό χώρων στάθμευσης για το προσωπικό, που να μην διαθέτει ανεξάρτητη διακίνηση.

(γ) Το αντιστάθμισμα που θα καταβάλλεται για την αύξηση του συντελεστή δόμησης να είναι μειωμένο σε σχέση με το αντιστάθμισμα που θα καταβαλλόταν αν ο αιτητής υπέβαλλε την αίτηση με βάση το Σχέδιο Παροχής Πολεοδομικών Κινήτρων για Ανάκαμψη της Αναπτυξιακής Δραστηριότητας, που ανανεώθηκε από το Υπουργικό Συμβούλιο στις 18/12/2024 (αντιστάθμισμα 50 μέχρι και 70% της αξίας της υπέρβασης του συντελεστή δόμησης), και να αφορά το 20% της αξίας της υπέρβασης του συντελεστή δόμησης. Νοείται ότι το νέο μειωμένο αντιστάθμισμα θα καταβάλλεται στο Ειδικό Ταμείο του ΚΟΑΓ για την Προσιτή Κατοικία, με στόχο την ενίσχυση της Στεγαστικής Πολιτικής του κράτους.

(δ) Να καθορισθούν διαδικασίες ταχείας αδειοδότησης, με σύγκληση συνεδρίας με όλα τα αρμόδια Τμήματα/Υπηρεσίες στο Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως (Διευθυντής Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως αρμόδια Πολεοδομική Αρχή για όλα τα εκπαιδευτήρια, από 1/7/2024), με στόχο την ολοκλήρωση εξέτασης όλων των αιτήσεων εντός 4 μηνών από την παραλαβή.

## 2. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

2.1 Το Ειδικό Σχέδιο Παροχής Πολεοδομικών Κινήτρων εφαρμόζεται όπου επιτρέπεται η χωροθέτηση εκπαιδευτηρίου της σχετικής προτεινόμενης βαθμίδας, δηλαδή στις ακόλουθες περιοχές:

(α) Τοπικά Σχέδια και Σχέδια Περιοχής: Προδημοτική, Δημοτική και Δευτεροβάθμια Εκπαίδευση επιτρέπεται σε τεμάχια τα οποία τα οποία είναι καθορισμένα ως Ζώνη Δημόσιων και άλλων Αστικών Χρήσεων (κωδικός Αα4), σε Εμπορικές Ζώνες, και σε Οικιστικές Ζώνες σε συσχετισμό με τις περιοχές τις οποίες εξυπηρετούν. Δευτεροβάθμια Εκπαίδευση επιτρέπεται επίσης και εκτός Ορίου Ανάπτυξης, υπό προϋποθέσεις, καθώς επίσης και σε καθορισμένες Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων.

Σημειώνεται ότι ο μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης διαφοροποιείται ανάλογα με το Τοπικό Σχέδιο. Για παράδειγμα, στο Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας, σε Εμπορικές Ζώνες ισχύει ο συντελεστής της Ζώνης, σε Οικιστικές Ζώνες ο συντελεστής δόμησης μειώνεται στο 70% του ισχύοντος, ενώ στα Τοπικά Σχέδια Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου, ο συντελεστής δόμησης είναι 0,50:1 σε όλες τις περιπτώσεις, ενώ σε περιπτώσεις που ο συντελεστής δόμησης της Ζώνης είναι μικρότερος του 0,50:1, ισχύει ο συντελεστής δόμησης της Ζώνης, ενώ σε περιπτώσεις που ο συντελεστής δόμησης της Ζώνης είναι μεγαλύτερος του 1,00:1, τότε ισχύει συντελεστής δόμησης 0,80:1. Συνεπώς, οι αιτητές και μελετητές θα πρέπει να βεβαιώνονται για τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης που ισχύει με βάση το Τοπικό Σχέδιο, για ορθό υπολογισμό του παρεχόμενου Κινήτρου.

(β) Δήλωση Πολιτικής για την Ύπαιθρο: Προδημοτική, Δημοτική και Δευτεροβάθμια Εκπαίδευση επιτρέπεται σε τεμάχια εντός Ορίου Ανάπτυξης, με ΣΔ αυτό της Ζώνης σε περίπτωση τεμαχίου εντός Ορίου Ανάπτυξης, και 0,30:1 σε περίπτωση τεμαχίου εκτός Ορίου Ανάπτυξης.

2.2 Επιπλέον, το Ειδικό Σχέδιο Παροχής Κινήτρων είναι δυνατόν να εφαρμοσθεί και σε τεμάχια που δεν εμπίπτουν στις προαναφερόμενες καθορισμένες στα Σχέδια Ανάπτυξης περιοχές για χωροθέτηση εκπαιδευτηρίου, αφού εξασφαλισθούν θετικές προκαταρκτικές απόψεις από την Πολεοδομική Αρχή, και νοουμένου ότι η πολεοδομική αίτηση υποβληθεί κατά παρέκκλιση των προνοιών του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης.

### **3. ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΤΟΥ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ**

3.1 Με βάση το Ειδικό Σχέδιο Παροχής Κινήτρων για Εκπαίδευση, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν:

(α) Να επιτρέψει αύξηση του καθορισμένου με βάση το ισχύον Σχέδιο Ανάπτυξης συντελεστή δόμησης, κατά 0,25:1 σε ιδιοκτησίες εντός Ορίου Ανάπτυξης στα Τοπικά Σχέδια, κατά 0,10:1 σε ιδιοκτησίες εκτός Ορίου Ανάπτυξης στα Τοπικά Σχέδια, και κατά 0,10:1 σε ιδιοκτησίες στη Δήλωση Πολιτικής.

(β) Να επιτρέψει αύξηση του μέγιστου καθορισμένου με βάση το ισχύον Σχέδιο Ανάπτυξης ποσοστού κάλυψης για σχολικά κτήρια, δηλαδή 0,30:1, νοουμένου ότι τηρούνται οι προϋποθέσεις της παραγράφου 3.3 της Εντολής 4/2024 του Υπουργού Εσωτερικών, και νοουμένου ότι αξιολογείται ότι η υπέρβαση δεν επηρεάζει δυσμενώς την ποιότητα του ανοικτού ελεύθερου χώρου για τις παρεχόμενες διευκολύνσεις για τους μαθητές, και γενικά το περιβάλλον της σχολικής μονάδας.

(γ) Να επιτρέψει μείωση του καθορισμένου εμβαδού για αθλοπαιδιές και των καθορισμένων εμβαδών για ανοικτούς χώρους, κατά μέχρι 25%, με τη σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Παιδείας, Αθλητισμού και Νεολαίας, ώστε να καταστεί δυνατή η ευχερέστερη εξεύρεση τεμαχίων για αναπτύξεις στον τομέα της εκπαίδευσης, λαμβάνοντας υπόψη τα μεγάλα εμβαδά που απαιτούνται για εκπαιδευτήρια, με βάση τα Πρότυπα για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα, που δεν έχουν τροποποιηθεί από το 2012, και δεδομένου ότι σε όλες τις μέχρι σήμερα υποβληθείσες αιτήσεις με μειωμένα εμβαδά, το αρμόδιο Υπουργείο Παιδείας, Αθλητισμού και Νεολαίας, τοποθετείται θετικά, με αναφορά στην αναγκαιότητα τροποποίησης των προτύπων.

(δ) Σε περιπτώσεις αιτήσεων για προσθηκομετατροπές σε υφιστάμενο εκπαιδευτήριο, να επιτρέψει την εξαγορά μικρού αριθμού χώρων στάθμευσης, νοουμένου ότι δεν επηρεάζεται η οδική ασφάλεια και οι ανέσεις των περιοίκων, καθώς επίσης να εγκρίνει μικρό αριθμό χώρων στάθμευσης για το προσωπικό που να μην διαθέτει ανεξάρτητη διακίνηση.

### **4. ΒΑΣΙΚΕΣ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ**

4.1 Βασικές προϋποθέσεις που πρέπει να πληρούνται από οποιαδήποτε ανάπτυξη για την οποία υποβάλλεται πολεοδομική αίτηση για εξασφάλιση του Ειδικού Κινήτρου είναι οι ακόλουθες:

(α) Η προτεινόμενη ανάπτυξη να είναι υψηλής αισθητικής στάθμης και περιβαλλοντικού σχεδιασμού.

(β) Η προτεινόμενη ανάπτυξη να διασφαλίζει τις ανέσεις των παρακείμενων ιδιοκτησιών και της περιβάλλουσας περιοχής, και να τηρούνται κατά το δυνατόν αυξημένες αποστάσεις από τα σύνορα.

(γ) Να διασφαλίζεται η εύρυθμη λειτουργία του οδικού δικτύου της περιοχής από τη διακίνηση οχημάτων και τυχόν αύξηση της κυκλοφορίας.

## **5. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΚΑΙ ΕΞΕΤΑΣΗΣ ΑΙΤΗΣΗΣ**

5.1 Η διαδικασία υποβολής και εξέτασης πολεοδομικής αίτησης που αφορά εκπαιδευτήριο είναι ως εξής:

(i) Υποβολή της πολεοδομικής αίτησης για ανάπτυξη εντός ενός έτους από την ημερομηνία απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου. Η αίτηση υποβάλλεται μέσω του συστήματος ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ, με όλες τις απαιτούμενες διαβουλεύσεις, ως η Εγκύκλιος του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ημερ. 21/3/2024, και όλες τις τυχόν απαιτούμενες μελέτες (κυκλοφοριακή, περιβαλλοντική, κ.λπ.).

Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή (Διευθυντής Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως με βάση το Διάταγμα Εκχώρησης Εξουσιών) θα μεριμνήσει, σε περίπτωση που απαιτείται, για τη σύγκληση συνεδρίας με όλα τα αρμόδια Τμήματα/Υπηρεσίες (Υπουργείο Παιδείας, Αθλητισμού και Νεολαίας, Τμήμα Δημοσίων Έργων, αρμόδια Τοπική Αρχή, και τυχόν άλλα αρμόδια Τμήματα ανάλογα με την περιοχή που εμπίπτει η ιδιοκτησία, π.χ. Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων σε περίπτωση υδατορέματος), ώστε να επιλυθούν όλα τα τυχόν προβλήματα της αίτησης, και να καταστεί δυνατή η ολοκλήρωση εξέτασης της εντός 4 μηνών από την υποβολή της. Σε περίπτωση που απαιτείται η εκπόνηση Πλήρους Περιβαλλοντικής Μελέτης (ΜΕΕΠ), ή απαιτηθεί ουσιαστική τροποποίηση του αρχικού σχεδιασμού, ο χρόνος αυτός είναι δυνατόν να αυξηθεί.

(iii) Καταβολή αντισταθμίματος 20% της αξίας της υπέρβασης του συντελεστή δόμησης σε όλες ανεξαιρέτως τις περιπτώσεις, ως θα υπολογίζεται με βάση τη Γενική Εκτίμηση του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, και κατάθεση σε Ειδικό Ταμείο του ΚΟΑΓ, πριν την έκδοση άδειας οικοδομής.

Η Πολεοδομική Αρχή θα συμπληρώνει τα Μέρη Α και Β του συνημμένου Εντύπου *Εξαγορά του Συντελεστή Δόμησης*, το οποίο θα επισυνάπτεται στη Γνωστοποίηση Χορήγησης Πολεοδομικής Άδειας, και η αρμόδια Αρχή κατά την εξέταση της αίτησης για άδεια οικοδομής θα συμπληρώνει το Μέρος Γ. Ακολούθως, το Έντυπο θα δοθεί στον αιτητή για κατάθεση του αντισταθμίματος στο *Ειδικό Ταμείο ΚΟΑΓ για Ενίσχυση της Στεγαστικής Πολιτικής*, ώστε μετά την προσκόμιση της απόδειξης στην αρμόδια Αρχή, θα εκδίδεται η άδεια οικοδομής. Συστήνεται όπως οι αρμόδιες Αρχές εξετάζουν τις αιτήσεις για άδεια οικοδομής για εκπαιδευτήρια κατά προτεραιότητα, ώστε να συμβάλουν στην επίτευξη του στόχου ενίσχυσης του τομέα της εκπαίδευσης.

## **6. ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΕΙΣ**

6.1 Το Σχέδιο δεν εφαρμόζεται σε περίπτωση που το υπό ανάπτυξη τεμάχιο εμπίπτει σε Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ), ή Ελεγχόμενη Περιοχή, ως ο περί Αρχαιοτήτων Νόμος, ή σε άλλη καθορισμένη περιοχή με ειδικά χαρακτηριστικά για διασφάλιση του περιβάλλοντος και της φυσιογνωμίας της περιοχής.

6.2 Σε περίπτωση ανάπτυξης σε ιδιοκτησία όπου είναι δυνατή η εφαρμογή άλλου Σχεδίου Παροχής Κινήτρων, είναι δυνατή η εφαρμογή ενός μόνο Σχεδίου.

6.3 Με εφαρμογή του Σχεδίου είναι δυνατή η υπέρβαση των μέγιστων επιτρεπόμενων με βάση το ισχύον Σχέδιο Ανάπτυξης καθορισμένων συντελεστών ανάπτυξης, καθώς και του αριθμού ορόφων και ύψους. Σε σχέση με την υπέρβαση του αριθμού ορόφων, ο αιτητής θα πρέπει να εξασφαλίσει εκ των προτέρων τις θετικές απόψεις του Υπουργείου Παιδείας, Αθλητισμού και Νεολαίας.

6.4 Ερωτήματα ή διευκρινίσεις σε σχέση με τις πρόνοιες και την εφαρμογή του παρόντος Ειδικού Σχεδίου από αιτητές ή μελετητές, θα υποβάλλονται στην αρμόδια Πολεοδομική Αρχή (Διευθυντής Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως για όλα τα εκπαιδευτήρια, με βάση το Διάταγμα Εκχώρησης Εξουσιών από 1/7/2024), στην ηλεκτρονική διεύθυνση [centraltph@tph.moi.gov.cy](mailto:centraltph@tph.moi.gov.cy).

ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ  
Λευκωσία, 7/2/2025

ΜΧ -ΠΡΟΤΑΣΗ ΓΙΑ ΝΕΟ ΣΧΕΔΙΟ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΓΙΑ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ 7.2.2025

**ΕΞΑΓΟΡΑ ΤΗΣ ΥΠΕΡΒΑΣΗΣ ΤΟΥ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ  
ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΕΙΔΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ  
ΓΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΤΗΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ  
(ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΜΕ ΑΡ. ...., ΗΜΕΡ. ..../1/2025)**

**ΑΠΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΡΧΗ  
ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ**

**A. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΙΤΗΣΗΣ**

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΙΤΗΣΗ ΜΕ ΑΡ. .... / ..... / .....

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ: ..... / ..... / .....

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΧΟΡΗΣΗΓΗΣ: ..... / ..... / .....

ΑΡ. ΤΕΜ.: ..... Φ/Σχ.: ..... ΤΜΗΜΑ: ..... ΕΠΑΡΧΙΑ: .....

.....

**B. ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ** (Παρ. .... της Πρότασης που εγκρίθηκε με την πιο πάνω Απόφαση)

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΠΡΟΣ ΑΝΤΙΣΤΑΘΜΙΣΗ
<input type="checkbox"/> Εκπαιδευτικό Ίδρυμα (20% της υπέρβασης συντελεστή δόμησης)	..... τ.μ.	..... τ.μ. Χ20% = ..... τ.μ.
Ημερομηνία: ..... / ..... / ..... Υπογραφή Υπεύθυνου ..... Λειτουργού ..... Σφραγίδα Πολεοδομικής Αρχής (για Πολεοδομική Αρχή)		

**Γ. ΓΙΑ ΧΡΗΣΗ ΑΠΟ ΤΙΣ ΑΡΜΟΔΙΕΣ ΑΡΧΕΣ - άρθρο 2 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου (ΕΟΑ Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας, Πάφου και Αμμοχώστου)**

ΚΟΣΤΟΣ ΕΞΑΓΟΡΑΣ ΑΝΤΙΣΤΑΘΜΙΣΜΑΤΟΣ: € ..... / τ.μ. (με βάση τη Γενική Εκτίμηση που ισχύει για την περιοχή της ιδιοκτησίας)	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ: € ..... Χ ..... τ.μ. = € .....
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------

Υπογραφή Υπεύθυνου ..... Ημερομηνία .....

Λειτουργού (για αρμόδια Αρχή) .....