



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

## ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Γραφείο Γενικού Διευθυντή

**ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ ΥΠΕΣ Γ.Ε. 097**Αρ. Φακ.:05.33.001.005.001  
05.13.022

27 Φεβρουαρίου, 2026

Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως,

Γενικούς Διευθυντές Επαρχιακών Οργανισμών Αυτοδιοίκησης  
Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας, Πάφου και Αμμοχώστου,**Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών με αρ. 2/2026 – Σχέδιο χωροθετικών και άλλων προνοιών για την ενθάρρυνση ανάπτυξης Μονάδων Διαμονής Φοιτητών**

Αναφέρομαι στο πιο πάνω θέμα και σας διαβιβάζω τη νέα Εντολή 2/2026 του Υπουργού Εσωτερικών, που αφορά το Σχέδιο χωροθετικών και άλλων προνοιών για την ενθάρρυνση ανάπτυξης Μονάδων Διαμονής Φοιτητών.

2. Παρακαλώ για πιστή εφαρμογή της Εντολής.

Δρ Ελίκκος Ηλία  
Γενικός Διευθυντής

- Κοιν.: - Πρόεδρο Κοινοβουλευτικής Επιτροπής Εσωτερικών
- Πρόεδρο Ένωσης Δήμων Κύπρου
  - Πρόεδρο Ένωσης Κοινοτήτων Κύπρου
  - Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Παιδείας, Αθλητισμού και Νεολαίας
  - Πρόεδρο Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου
  - Πρόεδρο Πολεοδομικού Συμβουλίου
  - Πρόεδρο Συμβουλίου Μελέτης Παρεκκλίσεων
  - Έπαρχοι / Αν. Έπαρχοι
  - Πρόεδρο Συνδέσμου Πολιτικών Μηχανικών και Αρχιτεκτόνων Κύπρου
  - Πρόεδρο Συλλόγου Αρχιτεκτόνων Κύπρου
  - Πρόεδρο Συλλόγου Πολιτικών Μηχανικών Κύπρου
  - Πρόεδρο Συνδέσμου Πολεοδόμων Κύπρου
  - Πρόεδρο Παγκύπριας Οργάνωσης Ελεύθερων Επαγγελματιών Μελετητών Αρχιτεκτόνων και Πολιτικών Μηχανικών (ΠΟΕΕΜ)



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

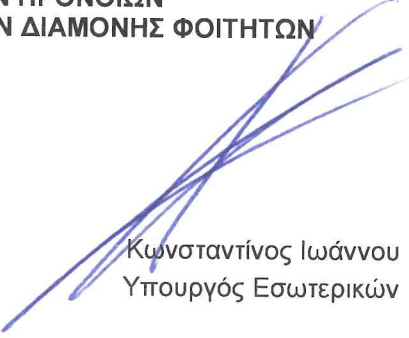
Γραφείο Υπουργού

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. 2/2026**  
**ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 6 ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ**

**ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΟΘΕΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ ΠΡΟΝΟΙΩΝ**  
**ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΝΘΑΡΡΥΝΣΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΜΟΝΑΔΩΝ ΔΙΑΜΟΝΗΣ ΦΟΙΤΗΤΩΝ**

Έγινε στις 26 Φεβρουαρίου 2026.

  
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. 2/2026

### ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 6 ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ

### ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΟΘΕΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ ΠΡΟΝΟΙΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΝΘΑΡΡΥΝΣΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΜΟΝΑΔΩΝ ΔΙΑΜΟΝΗΣ ΦΟΙΤΗΤΩΝ

---

#### 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 ενίσχυση των δυνατοτήτων στέγασης φοιτητών στον κοινωνικό ιστό, είτε σε οργανωμένες φοιτητικές εστίες, είτε σε μεικτές αναπτύξεις, με καθορισμό των πρότυπων και άλλων σχετικών παραμέτρων, για διασφάλιση τόσο της λειτουργικότητας των μονάδων όσο και την ορθολογική ένταξη τους, χωρίς επηρεασμό των ανέσεων της φιλοξενούσας περιοχής.
- 1.2. Βασικοί στόχοι της παρούσας Εντολής, είναι η ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών των φοιτητών/ σπουδαστών σε κατάλληλες περιοχές, ο καθορισμός προτύπων για διασφάλιση ποιότητας διαμονής των φοιτητών/ σπουδαστών, η προώθηση της βιώσιμης κινητικότητας και η ανάμειξη στον μεγαλύτερο δυνατό βαθμό των φοιτητών/ σπουδαστών με τον ευρύτερο πληθυσμό, για ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής και την αποφυγή υπερσυγκέντρωσης, καθώς και η ενίσχυση της Πολιτικής για παροχή προσιτής στέγης.
- 1.3. Η ανάγκη για διεύρυνση των δυνατοτήτων στέγασης έχει καταστεί ιδιαίτερα επιτακτική τα τελευταία χρόνια με τη λειτουργία και επέκταση αριθμού σχολών Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης σε όλες τις πόλεις, καθώς και με τη γενικότερη αύξηση της ζήτησης για στέγαση, την άνοδο των τιμών των ενοικίων, την υπερσυγκέντρωση φοιτητών σε ορισμένες περιοχές, την επιδείνωση των κυκλοφοριακών προβλημάτων, κ.ά.
- 1.4. Πέραν τούτου, οι παρούσες πρόνοιες διαφοροποιούνται σε σχέση με τα ελάχιστα μεγέθη τεμαχίων για χωροθέτηση Φοιτητικών Εστίων, ή μεικτών αναπτύξεων που περιλαμβάνουν Μονάδες Διαμονής Φοιτητών.
- 1.5. Η παρούσα Εντολή, εφαρμόζεται σε σχέση με νέες αναπτύξεις, καθώς και σε περιπτώσεις αλλαγής χρήσης και προσθηκομετατροπών σε εγκριμένες αναπτύξεις.

## 2. ΟΡΙΣΜΟΣ

- 2.1. **Μονάδα Διαμονής Φοιτητών** σημαίνει την ενιαία στεγαστική μονάδα με μία είσοδο/ έξοδο, η οποία χρησιμοποιείται αποκλειστικά για τη διαμονή φοιτητών, εγγεγραμμένων σε αναγνωρισμένη Σχολή Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης, με μέγιστο αριθμό φοιτητικών δωματίων τα δέκα (10). Μία ενιαία φοιτητική στεγαστική μονάδα, δύναται να αποτελεί μέρος οικοδομής με άλλες χρήσεις, ιδίως πολυκατοικίας, σε συνδυασμό με άλλες συμβατές χρήσεις ή/ και άλλες στεγαστικές μονάδες άλλου τύπου.
- 2.2. Διευκρινίζεται ότι, οι Μονάδες Διαμονής Φοιτητών είναι δυνατό να ενοικιάζονται σε ακαδημαϊκό ή/ και ερευνητικό προσωπικό, και άλλο προσωπικό αναγνωρισμένης σχολής Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης. Νοείται ότι, μεταπτυχιακοί/ διδακτορικοί φοιτητές και φοιτητές Erasmus ή άλλων εκπαιδευτικών προγραμμάτων, εμπίπτουν στην κατηγορία «φοιτητής».

## 3. ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ, ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΚΑΙ ΚΙΝΗΤΡΑ

### 3.1. Χωροθέτηση

- 3.1.1. Οι παρούσες πρόνοιες για τη χωροθέτηση Μονάδων Διαμονής Φοιτητών, απορρέουν από τις χωροθετικές πολιτικές για Φοιτητικές Εστίες των ισχυόντων Σχεδίων Ανάπτυξης, με τις οποίες οι αναπτύξεις για Μονάδες Διαμονής Φοιτητών θα πρέπει να συνάδουν. Εξαιρέση αποτελεί η απαίτηση για ελάχιστα εμβαδά των προς ανάπτυξη τεμαχίων γης τα οποία δεν θα εφαρμόζονται. Οι εν λόγω Μονάδες θα πρέπει να χωροθετούνται σε ιδιοκτησία η οποία απέχει μέχρι 1 χλμ. από τις εγκαταστάσεις αναγνωρισμένης Σχολής Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης.
- 3.1.2. Η μείωση του συντελεστή δόμησης στο 70% του ανώτατου επιτρεπόμενου της επικρατούσας χρήσης σε Οικιστική Ζώνη όπως προβλέπεται στη σχετική χωροθετική πολιτική των Τοπικών Σχεδίων για Φοιτητικές Εστίες, δεν εφαρμόζεται στην παρούσα περίπτωση για αναπτύξεις Μονάδων Διαμονής Φοιτητών. Ωστόσο, δεν εφαρμόζονται οποιαδήποτε κίνητρα αύξησης Συντελεστή Δόμησης τα οποία δύναται να ισχύουν στα Τοπικά Σχέδια ή Σχέδια Περιοχής για Φοιτητικές Εστίες.

### 3.2. Εμβαδά και Προδιαγραφές Χώρων Διαμονής

Για σκοπούς διασφάλισης της ποιότητας χώρων διαμονής των φοιτητών, η διαρρύθμιση των Μονάδων Διαμονής Φοιτητών πρέπει να παρέχει λειτουργικότητα και ασφάλεια στους ενοίκους και γενικά η Μονάδα πρέπει να αποτελείται από τουλάχιστον ένα υπνοδωμάτιο με χώρο υγιεινής<sup>1</sup>, μία κουζίνα και να πληροί τις πιο κάτω ελάχιστες προδιαγραφές.

<sup>1</sup> Οι χώροι υγιεινής περιλαμβάνουν τουαλέτα, νιπτήρα και ντους.

Αριθμός φοιτητικών δωματίων		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Εμβαδόν χώρων <sup>2</sup> (τ.μ.)	Υπνοδωμάτια	12	24	36	48	60	72	84	96	108	120
	Κουζίνα	4	4	4	6	6	8	8	10	10	12
	Καθιστικός χώρος	9	9	9	11	11	14	14	16	16	20
	<b>Σύνολο</b>	<b>25</b>	<b>37</b>	<b>49</b>	<b>65</b>	<b>77</b>	<b>94</b>	<b>106</b>	<b>122</b>	<b>134</b>	<b>152</b>

### 3.3. Χώροι Στάθμευσης

Για τις Μονάδες Διαμονής Φοιτητών, θα απαιτείται τουλάχιστον ένας χώρος στάθμευσης για κάθε πέντε (5) φοιτητικά δωμάτια και ένας (1) χώρος στάθμευσης μοτοποδηλάτου/ποδηλάτου για κάθε φοιτητικό δωμάτιο.

## 4. ΑΛΛΑ ΘΕΜΑΤΑ

- 4.1. Σε περιπτώσεις όπου αυτό δικαιολογείται επαρκώς από τα δεδομένα της ανάπτυξης, (π.χ. όπου προτείνονται ατομικές κουζίνες και καθιστικά), ή/ και τα ειδικά χαρακτηριστικά κάθε περίπτωσης, ή/ και τα ειδικά χαρακτηριστικά της φιλοξενούσας περιοχής (π.χ. Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα), ή/ και όπου η ανάπτυξη αφορά σε αλλαγή χρήσης/ προσθηκομετατροπές σε υφιστάμενη οικοδομή, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέψει μικρότερα από τα καθορισμένα εμβαδά χώρων κοινόχρηστων διευκολύνσεων, ή/ και αποκλίσεις των πιο πάνω προτύπων.
- 4.2. Σε περιπτώσεις ανέγερσης Μονάδων Διαμονής Φοιτητών όπου εφαρμόζονται Σχέδια, όπως το Σχέδιο Χορηγιών για Φοιτητικές Εστίες/ Φοιτητικά Δωμάτια στην εντός των Τειχών Λευκωσία, τότε οι προδιαγραφές δύναται να διαφοροποιηθούν ανάλογα με τις απαιτήσεις του Ειδικού Σχεδίου.
- 4.3. Η χωροθέτηση Μονάδων Διαμονής Φοιτητών σε ισόγειο κτηρίων που παραδοσιακά φιλοξενούσαν εμπορικές χρήσεις, συμπεριλαμβανομένου του ισογείου Διατηρητέων Οικοδομών με εμπορική χρήση, δεν θα γίνεται, κατά κανόνα, αποδεκτή. Στο ισόγειο είναι δυνατόν να χωροθετούνται άλλες βοηθητικές χρήσεις, συμπεριλαμβανομένων των χώρων κοινόχρηστων διευκολύνσεων.
- 4.4. Οι Μονάδες Διαμονής Φοιτητών πρέπει να τηρούν τους Κανονισμούς για χρήση από άτομα με αναπηρία.
- 4.5. Οι Μονάδες Διαμονής Φοιτητών θα καθορίζονται στα εγκεκριμένα σχέδια και θα τίθεται σχετικός όρος στην Πολεοδομική Άδεια, για να είναι δυνατός ο περιοδικός έλεγχος για επιβεβαίωση τήρησης των πιο πάνω από την Αρμόδια Αρχή.
- 4.6. Η παρούσα Εντολή τίθεται σε άμεση εφαρμογή.

<sup>2</sup> Όλα τα εμβαδά αφορούν καθαρά ωφέλιμα εμβαδά.