

**ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟ 2024**  
(μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας μελέτης των ενστάσεων)

# **ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΝΟΤΙΑ ΤΗΣ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ 2024**

## **Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής**



**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ  
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ**

**ΛΕΥΚΩΣΙΑ, ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ 2024**



**ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟ 2024**  
(μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας μελέτης των ενστάσεων)

# **ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΝΟΤΙΑ ΤΗΣ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ 2024**

## **Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής**



**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ  
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ**

**ΛΕΥΚΩΣΙΑ, ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ 2024**

Το *Εγκεκριμένο Τοπικό Σχέδιο για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας 2024 - Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής*, είναι αναρτημένο στην ιστοσελίδα του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως με την ηλεκτρονική διεύθυνση [www.moi.gov.cy/tph](http://www.moi.gov.cy/tph).

ISBN: 978-9963-33-065

---

Το Τοπικό Σχέδιο για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας αποτελεί Σχέδιο Ανάπτυξης, όπως ορίζεται στον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο.

Το κείμενο με τίτλο «Τοπικό Σχέδιο για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας 2021 – Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής» με την ένδειξη «Τροποποιημένο (επανεξέταση)» και ημερομηνία Μάρτιος 2021 τροποποιείται στην έκταση που αναφέρεται το παρόν κείμενο. Το σύνολο του κειμένου αποτελεί το «Εγκεκριμένο Τοπικό Σχέδιο για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας 2024 – Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής», με ημερομηνία Νοέμβριος 2024.

Το Τοπικό Σχέδιο για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας τροποποιείται στην παρούσα του μορφή ως αποτέλεσμα της διαδικασίας μελέτης των ενστάσεων που υποβλήθηκαν κατά του Τοπικού Σχεδίου για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας 2021 – Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής» με την ένδειξη «Τροποποιημένο (επανεξέταση)», μετά από σχετική Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, σύμφωνα με τις πρόνοιες των εδαφίων (6) και (7) του άρθρου 18 του Νόμου.

Το Εγκεκριμένο Τοπικό Σχέδιο για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας 2024 δημοσιεύεται με βάση τα εδάφια (8) και (9) του άρθρου 18 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.

---

## Περιεχόμενα

Στο παρόν τεύχος περιλαμβάνονται μόνο οι τροποποιήσεις στο κείμενο του Τοπικού Σχεδίου για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας 2021.

### **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5 ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ – ΒΙΩΣΙΜΗ ΚΙΝΗΤΙΚΟΤΗΤΑ**

- 5.4 Φάσεις Υλοποίησης Δρόμων Πρωταρχικής Σημασίας και Βασικών Συλλεκτήριων/ Συνδετήριων Δρόμων

### **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 13 ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΣ**

- 13.16 Μικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων

### **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 20 ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ**

- 20.4 Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων

## Πίνακες Τοπικού Σχεδίου

### **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 13 ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΣ**

- Πίνακας 13.2 Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές Ζώνες/ Περιοχές Τοπικού Σχεδίου για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας

## **Παραρτήματα Τοπικού Σχεδίου**

Ως Παραρτήματα του παρόντος Τοπικού Σχεδίου θεωρούνται τα αντίστοιχα Παραρτήματα που περιέχονται στο τεύχος με τίτλο «Παραρτήματα Τοπικών Σχεδίων», το οποίο δημοσιεύτηκε το 2011 και οριστικοποιήθηκε το 2012 και φέρει την ένδειξη «ΕΓΚΡΙΜΕΝΟ», ή όπως αυτά θα τροποποιηθούν κατά τη διάρκεια ισχύος του παρόντος Σχεδίου.

Όπου στα Παραρτήματα γίνεται αναφορά στην «πρώτη δημοσίευση του Τοπικού Σχεδίου», ή και στην ημερομηνία «1/12/1990», για το Τοπικό Σχέδιο για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας εφαρμόζεται η ημερομηνία της πρώτης του δημοσίευσης (29/11/2013).





## **Ένθετα Σχέδια Τοπικού Σχεδίου**

### **Αντικατάσταση των ακόλουθων Σχεδίων**

1. Περιοχή Μελέτης και Διοικητική Δομή
6. Ζώνες Προστασίας
7. Κοινοτικές και Άλλες Δημόσιες Χρήσεις
11. Ζώνη Ειδικών Χρήσεων, Περιοχές Ειδικής Πολιτικής, και Άλλες Πολιτικές
12. Πολεοδομικές Ζώνες
13. Χρήση Γης

### **Άλλα Σχέδια Τοπικού Σχεδίου**

Οι χάρτες Πολεοδομικών Ζωνών και Χρήσης Γης (σε κλίμακα 1:25.000), καθώς και τα λεπτομερή κτηματολογικά/χωρομετρικά σχέδια Πολεοδομικών Ζωνών και οδικών χαράξεων για δρόμους πρωταρχικής σημασίας, αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του παρόντος Τοπικού Σχεδίου. Ο ακριβής επηρεασμός ακίνητων ιδιοκτησιών από πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου φαίνεται στα μεγαλύτερης κλίμακας διαθέσιμα σχέδια.

Τα πιο πάνω διατίθενται για επιθεώρηση στα Γραφεία των Τοπικών Αρχών, του Επαρχιακού Οργανισμού Αυτοδιοίκησης Λευκωσίας, της Επαρχιακής Διοίκησης Λευκωσίας και στα Γραφεία του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως (Τομέας Ελέγχου Κεντρικών Γραφείων).



(i) **Προσθήκη της ακόλουθης νέας παραγράφου 5.4.3 (σελίδα 36) και αρίθμηση των προηγούμενων παραγράφων ως 5.4.1 και 5.4.2**

**5.4 Φάσεις Υλοποίησης Δρόμων Πρωταρχικής Σημασίας και Βασικών Συλλεκτήριων/Συνδετήριων Δρόμων**

**5.4.1** Δρόμοι πρωταρχικής σημασίας ή και βασικοί συλλεκτήριοι/ συνδετήριοι δρόμοι, οι οποίοι προγραμματίζεται να υλοποιηθούν κατά το δυνατό, μέχρι το έτος ορίζοντα του Τοπικού Σχεδίου, ώστε να επιτευχθούν οι στόχοι της Κυκλοφοριακής Πολιτικής του Τοπικού Σχεδίου, είναι μεταξύ άλλων ο Παρακαμπτήριος δρόμος Αγίας Βαρβάρας και ο Τοπικός Παρακαμπτήριος δρόμος Λυμπίων.

**5.4.2** Ο Παρακαμπτήριος δρόμος Ιδαλίου – Νήσου αποτελεί μακροπρόθεσμη πρόνοια του Τοπικού Σχεδίου και η υλοποίηση του δεν αποτελεί προτεραιότητα στο παρόν στάδιο. Τόσο η όδευση του – ειδικότερα το δυτικότερο τμήμα – όσο και η διατομή του ενδέχεται να επανεξεταστούν ή και τροποποιηθούν κατά τις επόμενες αναθεωρήσεις του Τοπικού Σχεδίου, αναλόγως των μελλοντικών δεδομένων, αναγκών και τάσεων της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου.

**5.4.3** Ειδικότερα, όσον αφορά τη διατομή του Παρακαμπτήριου Δρόμου Ιδαλίου – Νήσου, νέα επικαιροποιημένη μελέτη δύναται να ενσωματωθεί κατά τη διαδικασία της επόμενης αναθεώρησης του Τοπικού Σχεδίου. Σημειώνεται ότι, η Τοπική Αρχή θα αναλάβει να εκπονήσει μελέτη για τον σχεδιασμό του Δευτερεύοντος οδικού δικτύου εντός των επεκτάσεων των Οικιστικών Ζωνών που γειτνιάζουν με τον Παρακαμπτήριο Δρόμο Ιδαλίου – Νήσου, αφού λάβει υπόψη τις δεσμεύσεις της Περιοχής, τη σύμφωνη γνώμη των πολιτών, καθώς και τη σύμφωνη γνώμη του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και του Τμήματος Δημοσίων Έργων.

(ii) Προσθήκη της ακόλουθης νέας παραγράφου 13.16 (σελίδα 142) και αναρίθμηση της παραγράφου 13.16 σε 13.17, της παραγράφου 13.17 σε 13.18, της παραγράφου 13.18 σε 13.19 και της παραγράφου 13.19 σε 13.20.

**13.16 Μικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων**

- 13.16.1** Ως Οικονομικές Δραστηριότητες ορίζονται οι δραστηριότητες μεγάλων ενιαίων επιχειρήσεων ή ομάδων επιχειρήσεων, για τις οποίες λόγω της κλίμακας των εργασιών τους, του τύπου και του μεγέθους των προϊόντων που παράγουν ή διακινούν, ή/ και λόγω άλλων λειτουργικών παραμέτρων, απαιτείται συνήθως μεγάλη επιφάνεια γηπέδου.
- 13.16.2** Η ανέγερση αναπτύξεων που αφορούν επιχειρήσεις του τύπου που περιγράφεται πιο πάνω θα επιτρέπεται στην καθορισμένη Μικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων (Πολεοδομική Ζώνη Βα3/ΒΕ1).
- 13.16.3** Στην πιο πάνω περιοχή, επιπλέον των αναπτύξεων που επιτρέπονται στη Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Β και διατηρούν τους Συντελεστές Ανάπτυξης της Βιομηχανικής Ζώνης Βα3, θα επιτρέπεται η ανέγερση οικοδομών στις οποίες μπορούν να στεγάζονται τα γραφεία των αναφερόμενων επιχειρήσεων και οι χώροι παραγωγής, έκθεσης και αποθήκευσης των προϊόντων τους. Ενδεικτικά παραδείγματα τέτοιων επιχειρήσεων είναι οι Βιομηχανίες Υψηλής Τεχνολογίας Κατηγορίας Β, οι αντιπροσωπείες αυτοκινήτων ή μηχανολογικού εξοπλισμού που περιλαμβάνουν χώρους επισκευών, αποθήκευσης, κ.λπ., και άλλες επιχειρήσεις μεγάλης κλίμακας οι οποίες είναι δύσκολο εξ' αντικειμένου να χωροθετούνται στους χώρους εμπορικής δραστηριότητας, νοουμένου ότι συνδυάζονται με χώρους παραγωγής.
- 13.16.4** Στη Μικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων, είναι επίσης δυνατή η χωροθέτηση Υπερκαταστήματος για είδη κατοικίας, κήπου και άλλων συναφών ειδών, τύπου *DIY*, σύμφωνα με τις πρόνοιες της σχετικής παραγράφου του οικείου Κεφαλαίου.

(iii) **Αντικατάσταση του Πίνακα 13.2 με τον ακόλουθο Πίνακα**

**Πίνακας 13.2 : Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές Ζώνες/ Περιοχές Τοπικού Σχεδίου για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας**

<b>A/A</b>	<b>ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ/ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ/ ΖΩΝΗ</b>	<b>ΕΚΤΑΣΗ (Ha)</b>
<b>ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ Α</b>		
1.	Βιομηχανική Ζώνη Ιδαλίου στα διοικητικά όρια με Γέρι (α) βόρειο τμήμα (β) νότιο τμήμα	6.8 31.9
2.	Βιομηχανική Ζώνη Λυμπιών	5.6
<b>ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ Β</b>		
1.	Βιομηχανική Ζώνη Ιδαλίου στα διοικητικά όρια με Γέρι	63.5
2.	Βιομηχανική Ζώνη Πέρα Χωρίου – Νήσου και Ιδαλίου	354.2
3.	Βιομηχανική Ζώνη Αγίας Βαρβάρας	59.6
4.	Βιομηχανική Ζώνη Αλάμπρας	57.7
5.	Βιομηχανική Ζώνη Λυμπιών	15.4
<b>ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ Β</b>		
1.	Βιοτεχνική Ζώνη Ιδαλίου	14.9
2.	Βιοτεχνική Ζώνη Πέρα Χωρίου - Νήσου	13.1
3.	Βιοτεχνική Ζώνη Αγίας Βαρβάρας	7.7
4.	Βιοτεχνική Ζώνη Αλάμπρας	20.5
5.	Βιοτεχνική Ζώνη Λυμπιών	15.6
<b>ΜΙΚΤΗ ΖΩΝΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ Β ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ</b>		
1.	Μικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων Πέρα Χωρίου – Νήσου και Ιδαλίου	37.4
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΜΒΑΔΟΥ</b>		<b>703.9 Ha</b>
	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΖΩΝΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ Α	44.3
	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ Β	550.4
	ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ Β	71.8
	ΜΙΚΤΗ ΖΩΝΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ Β ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ	37.4

(iv) **Αντικατάσταση της παραγράφου 20.4 (σελίδα 212) με την ακόλουθη παράγραφο**

**20.4 Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων**

**20.4.1** Οι περιοχές που έχουν καθορισθεί κατά προτεραιότητα για τη χωροθέτηση των εξειδικευμένων λειτουργιών βρίσκονται εκτός Ορίου Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου, και πληρούν τις πιο κάτω προϋποθέσεις:

(α) Βρίσκονται σε στρατηγικό σημείο του Τοπικού Σχεδίου, σε ευρεία ζώνη της περιφέρειας, ώστε να προσφέρεται ευελιξία στη χωροθέτηση τέτοιων αναπτύξεων χωρίς να διαταράσσεται η ισορροπία περιοχών που έχουν ήδη αναπτυχθεί.

(β) Εξυπηρετούνται από δρόμους πρωταρχικής σημασίας και εφάπτεται του εθνικού οδικού δικτύου και άλλων δρόμων υπεριοπτικής σημασίας.

(γ) Δεν υπάρχει σημαντικός αριθμός άλλων δεσμεύσεων στην περιοχή, ώστε να είναι δυνατή η ενοποίηση τεμαχίων για διασφάλιση της απαιτούμενης έκτασης γης.

(δ) Γειτνιάζουν με μεγάλους χώρους πρασίνου ή περιοχές Natura.

**20.4.2** Οι περιοχές που έχουν καθορισθεί είναι οι ακόλουθες και φαίνονται με περίγραμμα στο Σχέδιο 12 Πολεοδομικές Ζώνες και στο Σχέδιο 13 Χρήση Γης:

(α) Η περιοχή που εμπίπτει σε Αγροτική Ζώνη Γα4, στα διοικητικά όρια των Δημοτικών Διαμερισμάτων Πέρα Χωρίου και Νήσου του Δήμου Νότιας Λευκωσίας – Ιδαλίου και της Κοινότητας Αγίας Βαρβάρας, και βρίσκεται δυτικά του αυτοκινητόδρομου προς Λευκωσία (έναντι των Βιομηχανικών Ζωνών Πέρα Χωρίου – Νήσου και Ιδαλίου) και νότια του δρόμου πρωταρχικής σημασίας προς Τσέρι.

(β) Η περιοχή που εμπίπτει σε Αγροτική Ζώνη Γα4, στα διοικητικά όρια του Δημοτικού Διαμερίσματος Αλάμπρας, και βρίσκεται νότια του παραδοσιακού πυρήνα, δυτικά και ανατολικά του υδατορεύματος.

Νοείται ότι, οι Εξειδικευμένες Αναπτύξεις δεν επιτρέπονται σε περιοχές με περιβαλλοντικές ιδιομορφίες, που καθορίζονται ως Ζώνες Προστασίας εντός της ευρύτερης περιοχής Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, με εξαίρεση τις ανοικτές αθλητικές διευκολύνσεις.

## Ένθετα Σχέδια



**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ  
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ**

**ISBN: 978-9963-33-065**