

Πρακτικά της συνεδρίας του Συμβουλίου Βελτιώσεως
Σωτήρας που έγινε στη Σωτήρα στις 3 Μαρτίου
1986 (2/86)

Παρόντες:

- Α. Μαντοβάνης, Έπαρχος Αμμοχώστου, Πρόεδρος,
- Σ. Καζικης, Κοινοτάρχης Σωτήρας,
- Β. Χιραλάμπους)
- Γ. Κυριαζή)
- Γ. Ανδρέα) Αιρετά μέλη
- Χρ. Πέτρου)
- Κ. Σαββέδης)

Παρακαθήμενοι:

- Χρ. Μάρκου, για το Διευθυντή Κτηματολογικού & Χωρομετρικού Τμήματος,
- Η. Καμπουρέδης) για το Διευθυντή Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων,
- Π. Φωτέου)
- Α. Αριστοτέλους) για το Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας & Οικήσεως,
- Γ. Παπαγιάννης)
- Α. Λαούρης, Επαρχιακός Μηχανικός Δημοσίων Έργων Αμμοχώστου,
- Ε. Κναής, Πολιτικός Μηχανικός, Σύμβουλος του Συμβουλίου Βελτιώσεως Σωτήρας,
- Ν. Κανναουρέδης, Διοικητικός Λειτουργός,
- Π. Σαρλάμη, Υπάλληλος/Γραφέας Συμβουλίου Βελτιώσεως Σωτήρας,
- Γ. Νικολαΐδης, Γραφέας Α' της Επαρχιακής Διοικήσεως Αμμοχώστου,
- Ν. Μαρίνου, Γραφέας του Κεντρικού Γραφείου Συμβουλίων Βελτιώσεως Επαρχίας Αμμοχώστου,
- Γ. Κυπριανέδης, Γραμματέας των Συμβουλίων Βελτιώσεως Επαρχίας Αμμοχώστου, πρακτικογράφος.

Ι. 1) Αρχικά ο Πρόεδρος καλωσόρισε και ευχαρίστησε τους συνέδρους για την προθυμία με την οποία ανταποκρίθηκαν στην πρόσκληση του να παραστούν στην παρούσα συνεδρία του Συμβουλίου Βελτιώσεως Σωτήρας, για τη συζήτηση και λήψη αποφάσεων πάνω στο σοβαρό θέμα της ανάπτυξης και αξιοποίησης της παραλιακής περιοχής της κοινότητας.

2) Στη συνέχεια, αφού εκφράσθηκε λύπη για την απουσία του εκπροσώπου του Κυπριακού Οργανισμού Τουρισμού, αν και είχε προσκληθεί και αφού τονίσθηκε ότι η παρουσία των εκπροσώπων των διαφόρων Κυβερνητικών Τμημάτων είναι χρήσιμη και απαιτούται γιατί έχει σαν σκοπό την παροχή πολύτιμων τεχνικών συμβουλών στο Συμβούλιο για τη λήψη των ορθών αποφάσεων, εκφράσθηκαν ότι ακόλουθες απόψεις αναφορικά με τα θέματα της οδικής διαμόρφωσης στην παραλιακή περιοχή, του ιαθορισμού όριου υδατοπρομήθειας στην περιοχή Αγίας Θέηλας και την τροποποίηση των υφιστάμενων πολεοδομικών ζωνών σε ολόνληρη την παραλιακή περιοχή.

(α) Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως

Οι εικρόσωποι του ανωτέρω Τμήματος παρουσίασαν σχετική μελέτη για την ανάπτυξη/αξιοποίηση της περιοχής με την οποία δίδεται βαρύτητα στην αξιοποίηση της τουριστικής περιοχής στην πολεοδομική ζώνη Β για την οποία λήφθηναν υπόψη όλες οι προϋποθέσεις και ετοιμάσθηκε ολοκληρωμένο σχέδιο. Με την μελέτη αυτή δίδονται σε γενικό σχέδιο οι κατευθυντήριες γραμμές για την πολεοδομική ζώνη Γ και αφού επεξήγησαν με λεπτομέρειες τις απόψεις τους ανέφεραν τα αιόλουθα:-

(ι) Για την ορθολογιστική ανάπτυξη της περιοχής θα πρέπει να υιοθετηθούν νέοι συντελεστές δομήσεως και καλύψεως οι οποίοι να διαφέρουν στις περιπτώσεις οικοπέδων από τις περιπτώσεις αξιοποίησεως χωραφιών.

(ii) Δίδεται βαρύτητα στην ανάπτυξη μόνο της πολεοδομικής ζώνης Β γιατί από γενόμενη έρευνα ειδικών του Κ.Ο.Τ. διαπιστώθηκε ότι η περιοχή της ελεύθερης επαρχίας Αμμοχώστου έχει σχεδόν κορεσθεί από την ανέγερση τουριστικών ιλινών και δεν υπάρχουν πολλά περιθώρια επίσης ο δείνητης χωριτικότητας των παραλιών είναι πολύ ψηλός.

(iii) Στην ανωτέρω περιοχή θα πρέπει να ανεγερθούν μόνο οικοδομήματα ποιότητας για την προαγωγή του τουρισμού και για να διαφυλαχθεί η αξία και ο χαρακτήρας της περιοχής.

(iv) Με τις ανωτέρω απόψεις συμφωνεί και ο Κυπριακός Οργανισμός Τουρισμού με τη συνεργασία του οποίου θα πρέπει να καθορισθούν οι οικοδομές που θα επιτρέπεται η ανέγερση τους στην αναφερόμενη περιοχή.

(β) Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων

Οι εικρόσωποι του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων εξέφρασαν αισιοδοξία αναφορικά με τα αποθέματα νερού που υπάρχουν και ανέφεραν ότι με τα έργα που έγιναν και γίνονται από το Τμήμα τους δε θα υπάρξει κανένα πρόβλημα υδατοπρομήθειας και ότι μπορεί να υδροδοτηθεί, σε περίπτωση λήψεως ανάλογης αποφάσεως ολόνληρη η παραλιακή περιοχή της Κοινότητας Σωτήρας.

(γ) Τμήμα Δημοσίων Έργων

Ο Επαρχιακός Μηχανισμός Δημοσίων Έργων Αμμοχώστου ανέφερε ότι δεν παροւσιάζονται προβλήματα με το οδικό δίκτυο και ότι το Τμήμα του προς το παρόν τουλάχιστο, δεν προγραμματίζει οποιαδήποτε οδική βελτίωση, διπλάτυνση ή διαμόρφωση στην περιοχή.

(δ) Τμήμα Κτηματολογίου & Χωρομετρίας

Ο Ι. Χρ. Μάριου του ανωτέρω Τμήματος τόνισε ότι η Κύπρος είναι κατεξοχήν τουριστική χώρα και αφού έναμε αναφορά στην απόφαση της Κεντρικής Επιτροπής Προγραμματισμού για την ανάγκη ανεγέρσεως οικοδομών ποιότητας για τον τουρισμό, εξέφρασε την άποψη ότι με την βελτίωση της παραλίας θα δοθεί η δυνατότητα ανάλογης αξιοποίησης της γης στην περιοχή αυτή.

(ε) Εγχώρια μέλη Συμβουλίου Βελτιώσεως Σωτήρας

Ο σύμβουλος των εγχωρίων μελών του Συμβουλίου, κ. Ε. Κναής, εκφράζοντας τις απόψεις των μελών, ανέφερε τα ακόλουθα:-

(ι) Η παραλιακή περιοχή της κοινότητας αφορά έκταση 3 περίπου χιλιομέτρων και δεδομένου ότι η περαιτέρω ανάπτυξη της κοινότητας εξαρτάται από την αξιοποίηση της ανωτέρω περιοχής, το μέρος της γης για το οποίο ετοίμασε μελέτη το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως θεωρείται πολύ μικρό.

(ιι) Η μελέτη δεν είναι ολοκληρωμένη, παρουσιάζει επιμέρους απέλειες, ως ο μεγάλος επηρεασμός κτημάτων, η δημιουργία των χώρων πρασίνου κλπ. και πρέπει να τροποποιηθεί

(ιιι) Θα πρέπει να ετοιμάσθει λεπτομερές και ολοκληρωμένο σχέδιο για δλη την παραλιακή περιοχή το οποίο να εφαρμοσθεί σταδιακά και να καθορισθεί δριο υδατοπρομήθειας για τη πρώτη φάση, τις σκοπούς την ορθολογιστική ανάπτυξη δλης της περιοχής.

(γ) Η πολεοδομική ζώνη Β να γίνει ζώνη Α με νέους συντελεστές δομήσεως και καλύψεως. Η ανάπτυξη θα γίνει κάθετα προς τη θάλασσα και δε θα παρουσιασθεί απομίνηποτε πρόβλημα.

(V) Η σύνδεση της παραλιακής τουριστικής περιοχής θα πρέπει να συνδυασθεί με υπέργεια διάβαση με τη μελέτη για τη βελτίωση και ευνυγράμμιση του δρόμου που οδηγεί από το χωριό προς τη θάλασσα.

(VI) Θα πρέπει να γίνουν έργα στην περιοχή της θάλασσας για τη βελτίωση της παραλίας. Τα εγχώρια μέλη του Συμβουλίου υπερθεμάτισαν τα δύο ανέφερε ο κ. Κναής και πρόσθεσαν τα ακόλουθα:-

(I) Στην περιοχή της κοινότητας άρχισε η ανάπτυξη ολόκληρη η παραλιακή περιοχή της επαρχίας Λαμποχώστου είναι αρεστή στους τουρίστες και δεν παρατηρήθηκε κορεσμός.

(II) Δεν υπάρχει ουσιαστικό πρόβλημα για την ανάπτυξη της περιοχής.

(III) Η υφιστάμενη πολεοδομική ζώνη Β' να γίνει ζώνη Α', ίση με αυτή έκταση γης από την υφιστάμενη ζώνη Γ' να γίνει ζώνη Β', και η υπόλοιπη να παραμείνει ζώνη Γ'. Με την ανωτέρω θέση διεφύνησε ο κ. Γ. Ανδρέου ο οποίος υποστήριζε ότι η περιοχή που θα καθορισθεί τελικά ως ζώνη Γ' θα πρέπει να είναι μικρής έκτασης ως η υφιστάμενη ζώνη Β'.

(IV) Απαιτείται να γίνει ορθολογιστική ανάπτυξη σε όλες τις ανωτέρω ζώνες.

(V) Οι λεπτομέρειες των τελικών σχεδίων μπορούν να συζητηθούν και να διευθετηθούν μεταξύ των εγχωρίων μελών του Συμβουλίου και ειπροσώπων του τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

(στ) Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως

Δευτερολογώντας οι ειπρόσωποι του ανωτέρω Τμήματος πάνω στις απόψεις που ειφράσθηκαν από τους συνέδρους ανέφεραν επιπρόσθετα τα αιόλουθα -

(I) Θεωρείται μειονέκτημα η ετοιμασία ολοιληρωμένου σχεδίου για όλη την παραλιακή περιοχή γιατί με την ενέργεια αυτή θα δοθεί ένδειξη αναπτύξεως όλης της περιοχής, θα προτραπούν οι ενδιαφερόμενοι να επενδύσουν στην περιοχή και θα υπάρξουν πιέσεις για την εφαρμογή του σχεδίου και θα προκληθεί ανεπιθύμητη ανάπτυξη. Επίσης με την αξιοποίηση όλης της περιοχής θα εξασηθούν πιέσεις από την κοινότητα λιοπετρίου για την οικοδομική ανάπτυξη και της δικής της παραλιακής περιοχής.

(II) Το Συμβούλιο Βελτιώσεως μαζί με το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως θα μπορούν σε οποιοδήποτε στάδιο να συζητήσουν θέμα τροποποιήσεως των υψηστάμενων Πολεοδομικών ζωνών, στην προκειμένη περίπτωση όμως θα πρέπει αντί να αυξηθούν να μειωθούν οι συντελεστές δομήσεως και καλύψεως όπως έγινε σε περιοχές της Λεμεσού με τον ίδιο χαρακτήρα παραλίας και θα πρέπει να μην επειταθεί η τουριστική ζώνη για αποφυγή αυξήσεως του αριθμού των τουριστών ήλινών.

(III) Για την ορθολογιστική ανάπτυξη δεν είναι δυνατό να υπάρχουν οπαδήποτε και στούς ήποτε οικοδομήματα γιατί τότε θα παρουσιαστούν προβλήματα εκτέλεσης έργων υποδομής, προσφοράς υπηρεσιών ι.λ.π.

3) Μετά από λεπτομερή συζήτηση των ανωτέρω απόψεων, και με ομόφωνη απόφαση του Συμβουλίου, υποβλήθηκε παράνληση στους ειπροσώπους του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως να ετοιμάσουν νέα ολοιληρωμένη μελέτη σύμφωνα με τις ανωτέρω απόψεις των εγχωρίων μελών του Συμβουλίου και ανάλογα με τη δυνατότητα. Τονίσθηκε ότι στο όλο θέμα θα πρέπει να δοθεί προτεραιότητα, ότι η νέα μελέτη θα πρέπει να είναι έτοιμη σε χρονικό διάστημα όχι πέραν των 45 ημερών και τούτο θα τεθεί ως αίτημα του Συμβουλίου σε επικείμενη επίσκεψη του υπουργού Εσωτερικών στην περιοχή. Περαιτέρω τονίσθηκε ότι από το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως θα πρέπει να ετοιμασθεί σύντομα μελέτη για την ευθυγράμμιση του δρόμου από το χωριό προς την τουριστική περιοχή ώστε να καταστεί δυνατή η σύνδεση της στοιχειώδης πατάλληλο σημείο με υπέργεια διάβαση και ότι ο καθορισμός των διαφόρων συντελεστών στις ζώνες της παραλιακής περιοχής είναι θέμα συζητήσεως μεταξύ του ανωτέρω Τμήματος και του Συμβουλίου με μελλοντικό στάδιο. Επίσης διευκρινίσθηκε για ενημέρωση των συνέδρων ότι στο εμβαδόν των ιτημάτων στα οποία ιτίζονται οικοδομές δεν υπολογίζεται το μέρος του ιτημάτος το οποίο με δεσμευτικές διατάξεις περιέρχεται ανάλογα στην ιαριότητα του δημοσίου ή του Συμβουλίου για τη δημιουργία δρόμων, χώρων πρασίνου ι.λ.π.

II ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΤΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΖΩΝΗΣ Η' (ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ)
ΚΑΙ ΤΟΥ ΟΡΙΟΥ ΥΔΑΤΟΠΡΟΜΗΘΕΙΑΣ.

Συζητήθηναν τα ανωτέρω θέματα και συμφωνήθηναν ομόφωνα τα ακόλουθα:-

(α) Τα Τμήματα Πολεοδομίας και Οικήσεως και Αναπτύξεως Υδάτων να ετοιμάσουν νέα σχέδια στα οποία να περιλαμβάνεται η πολεοδομική ζώνη Η', ως η Κ.Δ.Π. 129/79 και η περιοχή η οποία διαχωρίσθηκε σε οινόπεδα για την ιάλυψη των αναγκών πτωχών και άστεγων οικογενειών του χωριού οι οποίες να αποτελέσουν τη ίδια πολεοδομική ζώνη Η' του χωριού. Η περιοχή αυτή να ηρυχθεί παράλληλα ως το νέο ζώριο υδατοπρομήθειας της ιονότητας.

(β) Να παρακληθεί το Τμήμα Πολεος και Οικήσεως να ετοιμάσει μελέτη για τη δημιουργία οδικού δικτύου στις περι-
αλειστες περιοχές που βρίσκονται στην πολεοδομική ζώνη Η'.

(γ) Τα εγχώρια μέλη του Συμβουλίου ανέλαβαν να μελετήσουν το θέμα της επέντασης της πολεοδομικής ζώνης Η' και του ορίου υδατοπρομήθειας στις δύο πλευρές των δρόμων που συνδέουν την ιονότητα με τα χωριά Παραλίμνι, Φρέναρος και Δερύνεια και με την παραλιακή περιοχή, στις οποίες υπάρχει οικοδομική ανάπτυξη και υποβάλουν σχετικές και συγκειριμένες εισηγήσεις για να τύχει το όλο θέμα περαιτέρω μελέτης από τον Επαρχο Αμμοχώστου και τα Τμήματα Πολεοδομίας και Οικήσεως και Αναπτύξεως Υδάτων σε μελλοντικό στάδιο.

III ΕΙΔΙΚΟ ΘΕΜΑ

Κτηματολογικός Φάνελλος Α 214/83 και Μ.Α. 156/80

Συζητήθηκε το περιεχόμενο των ανωτέρω φαιέλλων και αφού διαπιστώθηκε ότι ο δρόμος πευσταρίνεται στο τοπογραφικό σχέδιο στη σελίδα με αριθμό 11 του φαιέλλου με αρ. Α 214/83 δε διαφέρει από το δρόμο όπως προνοείται από σχετική μελέτη του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, σύμφωνα με την επιστολή του με αρ. Φαιέλλου Φ/Δ/3 και ημερομηνία 7 Αυγούστου 1985, αποφασίσθηκε να πληροφορηθεί το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ότι το Συμβούλιο Βελτιώσεως Σωτήρας συμφωνεί με τη δημιουργία του αναφερόμενου δρόμου.

