

2020-10

$\beta \ddot{y} ' \tilde{A} \ddot{A}^{10} \zeta^{-} \zeta \hat{I} \acute{A} \zeta^1 \grave{A} \acute{A} \pm \tilde{A}^{-1/2} \zeta \acute{A}^0 \pm^1 \pm$
 $\beta \ddot{y} \zeta \gg \zeta^0 \gg \cdot \acute{A} \acute{E} \frac{1}{4} - \frac{1}{2} \cdot \hat{A} \tilde{A} \zeta \mu ' \pm \tilde{A} \cdot \hat{A} \cdot$
 $\beta \ddot{y} \pounds \acute{A}^3 \acute{A}^1 \ddot{A}^{10} \textcircled{R} \pm \frac{1}{2} \neg \gg \acute{A} \tilde{A} \cdot \text{''} \textcircled{R} \frac{1}{4} \zeta \acute{A}$
 $\beta \ddot{y} \text{''} \mu \acute{A} \frac{1}{4} \pm \tilde{A} \grave{I}^3 \mu^1 \pm \hat{A}^0 \pm^1 5 \grave{A} \mu \acute{A}^1 \zeta \zeta \hat{I} \frac{1}{2}$

$\beta \ddot{y} ' ^3 \pm , \pm^3 \text{''} - \gg \zeta \acute{A} , \text{œ} - \gg^1 \zeta \hat{A}$

$\beta \ddot{y} \acute{A} \grave{I}^3 \acute{A} \pm \frac{1}{4} \frac{1}{4} \pm \cdot^0 \ddot{A}^{-1/4} \cdot \tilde{A} \cdot \hat{A}^0 \pm^1 ' \frac{1}{2} \neg \grave{A} \ddot{A} \acute{A} \frac{3}{4} \cdot \hat{A} ' ^0 \frac{1}{2} \textcircled{R} \ddot{A} \acute{E} \frac{1}{2} , \pounds \zeta \zeta \gg \textcircled{R} ' \acute{A} \zeta^1 \ddot{A} \mu^0 \ddot{A} \zeta \frac{1}{2} \textcircled{R} \hat{A}$
 $\beta \ddot{y} \text{''} \mu \acute{E} \grave{A} \mu \acute{A}^{12} \pm \gg \gg \zeta \frac{1}{2} \ddot{A}^{10} \hat{I} \frac{1}{2} \mu \acute{A}^1 \tilde{A} \tilde{A} \textcircled{R} \frac{1}{4} \hat{I} \frac{1}{2} , \pm \frac{1}{2} \mu \acute{A}^1 \tilde{A} \tilde{A} \textcircled{R} \frac{1}{4} \hat{I} \zeta \cdot \mu \neg \grave{A} \zeta \gg^1 \hat{A} \neg \pounds \zeta \acute{A}$

<http://hdl.handle.net/11728/11898>

Downloaded from HEPHAESTUS Repository, Neapolis University institutional repository



MSc in Real Estate

Μεταπτυχιακή Διπλωματική Εργασία

ΘΕΜΑ ΕΡΕΥΝΑΣ

Αστικοί χώροι πρασίνου και ανάγκη ολοκληρωμένης σχεδίασης.
Συγκριτική ανάλυση Δήμου Γερμασόγειας και 5 περιοχών στο εξωτερικό.

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ:

Δρ. Μάρθα Καταφυγιώτου

ΟΝΟΜΑ ΦΟΙΤΗΤΗ:

Μέλιος Αγαθαγγέλου

Οκτώβρης 2020

Περίληψη

Οι Δημόσιοι Αστικοί Χώροι Πρασίνου, έχουν σημαντικό ρόλο να επιτελέσουν, σε εποχές όπου η αστικοποίηση έχει φέρει το μεγαλύτερο μέρος του παγκόσμιου πληθυσμού στις πόλεις και έχουν αποκοπεί οι δεσμοί του ανθρώπου από την φύση.

Είναι οι χώροι όπου οι πολίτες συναναστρέφονται, χαλαρώνουν και αθλούνται, είναι οι περιοχές που προσφέρουν καταφύγιο στην αστική χλωρίδα, απορροφούν το νερό της βροχής και προστατεύουν από πλημύρες, συμβάλλουν στη μείωση της θερμοκρασίας.

Μελετώντας το πλαίσιο δημιουργίας αυτών των χώρων στην Κύπρο, βλέπουμε κάποια σημεία που πρέπει να γίνουν αλλαγές για να βελτιωθούν τα αποτελέσματα.

Χρησιμοποιήθηκε ο Δήμος Γερμασόγειας σαν παράδειγμα για ανάλυση γιατί έχει μικρό μέγεθος, έχει έντονη ανάπτυξη τα τελευταία χρόνια και μπορεί να γίνει εύκολα επιτόπιος έλεγχος. Χωρίστηκε σε 11 δειγματοληπτικά τετράγωνα-όπως είναι οι χάρτες του κτηματολογίου- και έγιναν μετρήσεις με την βοήθεια αεροφωτογραφιών και του χαρτογραφικού συστήματος στην πύλη του Κτηματολογίου. Ακολούθησε παρόμοια ανάλυση για 5 περιοχές σε πόλεις του εξωτερικού που έχουν κάποια κοινά χαρακτηριστικά με το Δήμο Γερμασόγειας με τυχαία δειγματοληψία αλλά με πολύ μικρότερο δείγμα, 1*1 Km

Έχουν γίνει παρόμοιοι υπολογισμοί εμβαδών και έχουν μπει σε κατηγορίες-ομαδοποιήσεις- Αστικών Χώρων Πρασίνου.

Αφού εξαγάγαμε τα συμπεράσματα μας, έχουν γίνει προτάσεις για ένα σύστημα όπου θα υπάρχει κεντρικός σχεδιασμός με στόχους ποιοτικούς και όχι μόνο ποσοτικούς και θα έχει στόχο την καλύτερη αξιοποίηση των νέων Δ.Α.Χ.Π

Περιεχόμενα

Περιεχόμενα.....	II
Κατάλογος Πινάκων	V
Κατάλογος Εικόνων.....	VI
Κατάλογος Χαρτών	VI
1. Εισαγωγή	1
2 Βιβλιογραφική ανασκόπηση & νομικό πλαίσιο	4
2.1 Νομοθεσία και θεσμικό πλαίσιο στην Κύπρο.....	4
2.1.1 Ο περί Ρυθμίσεως οδών και οικοδομών Νόμος (Κεφ.96)	4
2.1.2 Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας νόμος 1972 (Ν. 90/1972)	4
2.1.3 Ο περί αναγκαστικής απαλλοτρίωσης Νόμος του 1962 (15/1962)	6
2.2 Διαδικασίες στην Κύπρο για την δημιουργία Δημόσιων Αστικών Χώρων Πρασίνου	7
2.2.1 Οικοπεδοποιήσεις	7
2.2.1 Απαλλοτριώσεις:.....	7
2.2.2 Κρατική γη:.....	8
2.2.3 Δωρεές:	8
2.3 Τοπικό Σχέδιο	8
2.4 Δημιουργία Δ.Α.Χ.Π.....	10
2.4.1 Διαδικαστικά.....	10
2.4.2 Αδυναμίες	11
2.5 Εξαγορά του Δ.Α.Χ.Π.....	12
2.6 Τι γίνεται σε Ελλάδα και ανά το παγκόσμιο	13
2.6.1 Προτεινόμενες αναλογίες εμβαδών	13
2.6.2 Χωροθέτηση Δ.Α.Χ.Π	14
2.6.3 Διεθνείς προδιαγραφές.....	15
2.6.4 Σύστημα ιεράρχησης των ελεύθερων χώρων	16

3	Μεθοδολογία.....	18
3.1	Εξέταση δείγματος από το τοπικό περιβάλλον (Δήμος Γερμασόγειας)	18
3.2	Στάδιο Β: Εντοπισμός δειγμάτων από εξωτερικό	19
3.3	Στάδιο Γ: Σύγκριση των αποτελεσμάτων	19
4	Συγκριτική Μελέτη- Δήμος Γερμασόγειας-σύγκριση με 5 άλλες παράλιες πόλεις	20
4.1	Κοινά χαρακτηριστικά	20
4.2	Περιοχή μελέτης.....	20
4.3	Ανάλυση Περιοχή μελέτης.....	25
4.4	Αποτελέσματα εμβοδομετρήσεων	26
4.5	Ανάλυση κατηγορίας σε σχέση με μονάδες.....	27
4.6	Αναλυτικές μετρήσεις ανα κάρναβο	27
4.7	Μέτρηση Δημόσιων Χώρων Πρασίνου σε άλλες πόλεις που παρουσιάζουν κοινά χαρακτηριστικά.....	31
5	Αποτελέσματα και Εισηγήσεις	38
5.1	Υπηρεσία υπεύθυνη για την ανάπτυξη των Δημόσιων Αστικών Χώρων Πρασίνου	38
5.1.1	Τι ισχύει:	38
5.1.2	Εισήγηση.....	38
5.2	Έλεγχος	39
5.2.1	Τι ισχύει:	39
5.2.2	Εισήγηση.....	39
5.3	Χαρτογράφηση χώρων πρασίνων	40
5.3.1	Τι ισχύει:	40
5.3.2	Εισήγηση.....	40
5.4	Κατηγορίες αναπτύξεων στις οποίες πρέπει οι χώροι πρασίνου να εξειδικεύονται	41
5.4.1	Τι ισχύει:	41
5.4.2	Εισήγηση.....	41
5.5	Μεγέθη χώρων πρασίνου	41

5.5.1	Τι ισχύει:	41
5.5.1	Εισήγηση.....	43
5.6	Χωροθέτηση χώρων πρασίνου.....	44
5.6.1	Τι ισχύει:	44
5.6.2	Εισήγηση.....	44
5.7	Εγγύτητα και προσβασιμότητα στο Οδικό Δίκτυο	45
5.7.1	Τι ισχύει:	45
5.7.2	Εισήγηση.....	45
5.8	Παράμετροι αειφορίας και αρχές του περιβαλλοντικού σχεδιασμού που πρέπει να ληφθούν υπόψη.....	45
5.8.1	Τι ισχύει:	45
5.8.2	Εισήγηση.....	45
5.9	Θεματολογία χώρων πρασίνου	46
5.9.1	Τι ισχύει:	46
5.9.2	Εισήγηση.....	46
5.10	Οικονομική διαχείριση	48
5.10.1	Τι ισχύει:	48
5.10.2	Εισήγηση.....	48
6	Σύνθεση-Συμπεράσματα-Εισηγήσεις για περαιτέρω έρευνα	51
6.1	Αλλαγή της νομοθεσίας	52
6.2	Αλλαγή της νοοτροπίας.....	52
6.3	Περαιτέρω έρευνα.....	52
7	Βιβλιογραφία	54

Κατάλογος Πινάκων

<i>Πίνακας 1: Ιεραρχική τοποθέτηση των ελεύθερων χώρων όπως αυτοί παρουσιάζονται στο Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού (Πηγή: Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού)</i>	9
<i>Πίνακας 2: Περιγραφή και ανάλυση των επιτρεπόμενων διαμορφώσεων των Δ.Χ.Α.Π (Πηγή: Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού πίνακας 6.1)</i>	10
<i>Πίνακας 3: Διαδικασία σχεδίασης του Δ.Α.Χ.Π και βήματα τα οποία ακολουθούνται</i>	11
<i>Πίνακας 4: Ελάχιστη έκταση και προτεινόμενες αποστάσεις ανά κατηγορία χώρου πρασίνου από οικίες (Πηγή: (Herzel & Wiedermann, 2003)</i>	15
<i>Πίνακας 5: Αναλυτική παρουσίαση των επιθυμητών επιφανειών ελεύθερων χώρων ανά κάτοικο και το βιώσιμο μέγεθος των ελεύθερων χώρων</i>	16
<i>Πίνακας 6: Κατηγορίες ιεράρχησης ελεύθερων χώρων στο Λονδίνο (Πηγή: (Mayor of London & CABE Space, 2008)</i>	17
<i>Πίνακας 7: Πληθυσμιακά στοιχεία Δήμου Γερμασόγεια για την περίοδο 1881 – 2011 όπως αυτά παρουσιάζονται από την απογραφή πληθυσμού (Πηγή: CyStat)</i>	21
<i>Πίνακας 8: Αριθμοί και εμβαδά Δ.Α.Χ.Π εντός της περιοχής μελέτης.....</i>	26
<i>Πίνακας 9: Εμβαδά Δ.Α.Χ.Π ανα κάρναβο</i>	30
<i>Πίνακας 10: Στοιχεία αναφορικά με την έκταση και τον αριθμό πάρκων μεγάλου μεγέθους σε 5 πόλεις άλλων χωρών</i>	31
<i>Πίνακας 11: Μ.ο έκτασης Δ.Α.Χ.Π για κάθε μία από τις πόλεις που έχουν εξεταστεί</i>	37
<i>Πίνακας 12: Συγκριτική παρουσίαση του εμβαδού των Δ.Α.Χ.Π για όλες τις περιοχές που εξετάστηκαν.....</i>	37
<i>Πίνακας 13 Αριθμοί πάρκων ανα κατηγορία στο εξωτερικό</i>	42
<i>Πίνακας 14 Αριθμοί πάρκων ανα κατηγορία στη Γερμασόγεια.....</i>	42
<i>Πίνακας 15 μέσος όρος ανα Km²</i>	42
<i>Πίνακας 16 ποσοτικοποίηση Δ.Α.Χ.Π</i>	43
<i>Πίνακας 17 Θεματολογία σε μικρά πάρκα</i>	46
<i>Πίνακας 18 με θεματολογία για μεγαλύτερα πάρκα.....</i>	47
<i>Πίνακας 19 θεματολογία για τα πολύ μεγάλα πάρκα</i>	47
<i>Πίνακας 20 Ταμειακά αποτελέσματα ταμείου Δ.Χ.Π</i>	49

Κατάλογος Εικόνων

<i>Εικόνα 1: Σύγκριση της ανάπτυξης του πυρήνα της κοινότητας της Γερμασόγεια (περίοδος 1963-2020) όπως αυτή παρουσιάζεται από αεροφωτογραφίες . Το έτος λήψης της κάθε φωτογραφίας παρουσιάζεται στο κάτω αριστερά τμήμα. (Πηγή Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας)</i>	24
<i>Εικόνα 2: Περιοχή μελέτης με κάναβους 1Km².....</i>	25
<i>Εικόνα 3: Συνολικός αριθμός αστικών πάρκων ανά κατηγορία (αριστερά) και ποσοστό επί του συνόλου ανά κατηγορία (δεξιά)</i>	26
<i>Εικόνα 4: Περιοχή μελέτης 2-206-343</i>	28
<i>Εικόνα 5: Περιοχή μελέτης 2-207-343</i>	29
<i>Εικόνα 6: Περιοχή μελέτης 2-208-343</i>	30
<i>Εικόνα 7: Περιοχή μελέτης από το Αλικάντε (Ισπανία)</i>	32
<i>Εικόνα 8: Περιοχή μελέτης από τη Βάρνα (Βουλγαρία)</i>	33
<i>Εικόνα 9: Περιοχή μελέτης από τη Μερσίνη (Τουρκία).....</i>	34
<i>Εικόνα 10: Περιοχή μελέτης απο Τελ Αβίβ (Ισραήλ).....</i>	35
<i>Εικόνα 11: Περιοχή μελέτης από την Πάτρα (Ελλάδα)</i>	36

Κατάλογος Χαρτών

<i>Χάρτης 1: Θέση του Δήμου Γερμασόγειας σε σχέση με την Επαρχία Λεμεσού</i>	21
<i>Χάρτης 2: Περιοχές που την τελευταία 10ετία είχαν τις περισσότερες μεταβολές σε ορισμένες χρήσεις γης (Πηγή: https://www.copernicus.eu/en/services/land).....</i>	22

1. Εισαγωγή

Οι Δημόσιοι Αστικοί Χώροι Πρασίνου (Δ.Α.Χ.Π) πολλές φορές είναι καθρέφτης της ποιότητας ζωής που απολαμβάνουν οι πολίτες ενός κράτους, μιας πόλης, μιας γειτονιάς. Μπορεί να φαίνεται υπερβολή, πολλές όμως είναι οι μελέτες που συνδέουν ποιότητα ζωής με τους Δ.Α.Χ.Π. ενδεχομένως γιατί δίνουν χώρο στην κοινωνική εμπλοκή συνδέουν τους κατοίκους μιας περιοχής με την φύση αλλά και μεταξύ τους. Η γενικότερη ερμηνεία του όρου που περιλαμβάνει και τους Δημόσιους αστικούς Χώρους Πρασίνου, που δίνεται από την Κυπριακή Δημοκρατία, μέσω της επεξήγησης του όρου στο Τοπικό σχέδιο είναι η εξής:

“Ανοικτός Δημόσιος Χώρος” σημαίνει ελεύθερο χώρο πρασίνου ή /και πλατεία με ή χωρίς τις κατάλληλες διαμορφώσεις και ανάλογες κατασκευές, δημόσιο χώρο για σκοπούς προστασίας ή εμπλουτισμού φυσικού ή αξιόλογου δομημένου στοιχείου, όπως για παράδειγμα ποταμού, αργακιού, πηγής, μνημείου, αρχαιολογικού χώρου, δασικής ή δασωμένης περιοχής, χώρου ιστορικής σημασίας.

Περισσότερο από το 50% του πληθυσμού της γης ζει σήμερα σε αστικά κέντρα, ενώ το ποσοστό αυτό αναμένεται να ανέλθει στο 70 % μέχρι το 2050 (UN Habitat, 2018) οπότε αυτό το δυνατό ρεύμα αστικοποίησης, οι πόλεις καλούνται να το διαχειριστούν όσο καλύτερα μπορούν.

Από μελέτες που έχουν γίνει, παρουσιάζεται ότι λειτουργικές πόλεις έχουν κοντά στο 50% της επιφάνειας τους αφιερωμένο σε δημόσια χρήση, αν και στην τελική πολύ λίγες πόλεις στον κόσμο έχουν καταφέρει να προσεγγίσουν αυτά τα ποσοστά.

“Η έλλειψη ποιοτικών δημόσιων χώρων μειώνει την ποιότητα ζωής των αστικών περιοχών, αυξάνει το έγκλημα, τις κοινωνικές εντάσεις, την υγεία και τη συμφόρηση.

Ο δημόσιος χώρος παρέχει μόχλευση για τη βελτιστοποίηση των αστικών επιδόσεων

- οικοδόμηση ασφαλέστερων και συνεκτικών κοινοτήτων, μείωση των χωρικών ανισοτήτων, οικοδόμηση τοπικών οικονομιών και επαναφορά της φύσης στην πόλη (UN Habitat, 2018).

Υπάρχουν χιλιάδες πόλεις ανά το παγκόσμιο, με διαφορετικά μεγέθη, πληθυσμούς, πολεοδομική ανάπτυξη και οικονομικές δυνατότητες. Ακόμα και αυτές που έχουν κάποιες κοινές παραμέτρους, σε άλλα θέματα έχουν διαφορές. Όμως όλες αντιμετωπίζουν το πρόβλημα της γρηγορότερης ανάπτυξης, απ' ότι οι αρχές είναι προετοιμασμένες να αντιμετωπίσουν. Συνήθως ένας από τους τομείς που δέχονται το μεγαλύτερο πλήγμα είναι το περιβάλλον, είτε με υποβάθμιση του είτε με σμίκρυνση ή απεμπλουτισμό και αντικατάσταση του από τσιμέντο.

Τα αστικά πάρκα είναι επίσης στρατηγικά σημαντικά για τη διασφάλιση της ποιότητας ζωής των πολιτών σε κοινωνίες όπου η αστικοποίηση αυξάνεται ραγδαία (Chiesura, 2004).

Η Κυπριακή Δημοκρατία, έχει θεσπίσει νομοθεσίες και κανονισμούς με τις ανά καιρό επικαιροποιήσεις και τροποποιήσεις, οι οποίες επισυνάπτονται πιο κάτω, για να εντάξει στις πόλεις τους Δ.Α.Χ.Π. Θα εξετάσουμε αν πέρα από τα τυπικά, έχει επιτευχθεί ο στόχος για παροχή από τα αστικά πάρκα ψυχαγωγικών και τουριστικών δραστηριοτήτων, περιβαλλοντική εκπαίδευση και έρευνα, καθώς επίσης προστασία πολιτιστικών, ιστορικών και υπαρκτικών αξιών για τον γύρω πληθυσμό” (Kinker, 2002).

Στην περίπτωση της Κύπρου, όπου το Δημόσιο πράσινο πολλές φορές αντιμετωπίζεται από τις Τοπικές Αρχές σαν λεπτομέρεια ή δευτερεύον θέμα, με κάποιες εξαιρέσεις, μπορεί με κάποιες διορθωτικές κινήσεις στις διαδικασίες και με σφαιρική αντιμετώπιση του θέματος, να επιτευχθούν καλύτερες αποδόσεις.

Οι τομείς που χρίζουν βελτίωσης είναι θέμα που θα απασχολήσει την εργασία σε επόμενο κεφάλαιο.

Σε γενικές γραμμές είναι η καταγραφή των Δ.Α.Χ.Π, η σωστή διαχείριση τους, η δημιουργία τους βάση μιας μελέτης και όχι βάση γενικοτήτων, η θεματοποίηση τους, η εξυπηρέτηση όσο το δυνατό περισσότερο κόσμου και η συμμετοχή των επηρεαζόμενων για την δημιουργία τους με την λεγόμενη συμμετοχική διακυβέρνηση.

Σίγουρα υπάρχει ανάγκη για κεντρική σχεδίαση ολοκληρωμένης ανάπτυξη (master plan) σε επίπεδο συμπλεγματοποίησης Δήμων για καλύτερη διαχείριση των περιοχών αστικού πρασίνου έτσι που να προκύπτουν βέλτιστα μεγέθη, είδη και χωροθέτησης τους και βέλτιστες πρακτικές που ακολουθούνται σε άλλες χώρες.

Σκοπός της μελέτης είναι να υποδειχθεί η αναγκαιότητα της ολοκληρωμένης σχεδίαση και διαχείρισης των Δ.Α.Χ.Π και να γίνουν προτάσεις προς την κατεύθυνση της δημιουργίας του.

2 Βιβλιογραφική ανασκόπηση & νομικό πλαίσιο

2.1 Νομοθεσία και θεσμικό πλαίσιο στην Κύπρο

Το νομικό πλαίσιο που διέπει τους Δημόσιους Αστικούς Χώρους Πρασίνου είναι το ίδιο που διέπει γενικά τις αναπτύξεις.

Θα αναφερθούμε σε γενικές γραμμές στις νομοθεσίες που έχουν σχέση με την δημιουργία των Δ.Α.Χ.Π καθώς διαμέσου αυτών διέπονται:

2.1.1 Ο περί Ρυθμίσεως οδών και οικοδομών Νόμος (Κεφ.96)

Ο οποίος δεν αναφέρεται συγκεκριμένα στους ανοικτούς Δημόσιους Χώρους. Διέπει την διαδικασία για απόκτηση άδειας για αναπτύξεις, ποιος ελέγχει, ποιος υπογράφει και όλα τα διαδικαστικά ανα στάδιο.

2.1.2 Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας νόμος 1972 (Ν. 90/1972)

Ο πιο σημαντικός σε σχέση με την δημιουργία των Δ.Α.Χ.Π. Είναι η νομοθεσία όπου καθορίζει τον τρόπο δημιουργίας των Δ.Α.Χ.Π. Σε αυτήν ορίζονται και οι ερμηνείες για τα εξής βασικά,

- “Ανοικτός χώρος” σημαίνει οιαδήποτε ακίνητον ιδιοκτησίαν η οποία αφέθη ως δημόσιος κήπος, ή χρησιμοποιείται διά σκοπούς αναψυχής του κοινού, ή γην αποτελούσαν κοιμητήριον το οποίον έπαυσε να χρησιμοποιείται
- “Γενικόν Διάταγμα Αναπτύξεως” σημαίνει Διάταγμα ως το εν τη παραγράφω (α) του εδαφίου (2) του άρθρου 22 αναφερόμενον
- “Οικόπεδο” σημαίνει τεμάχιο γης κατάλληλο για οικοδομικούς σκοπούς, το οποίο έχει προκύψει με την υλοποίηση πολεοδομικής άδειας δυνάμει του παρόντος Νόμου ή και άδειας διαίρεσης δυνάμει του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, για μετατροπή ή και διαίρεση ακίνητης ιδιοκτησίας σε οικόπεδο ή και σε χωριστά οικόπεδα και για την τελευταία έχει εκδοθεί πιστοποιητικό έγκρισης από την αρμόδια αρχή.

- “Σχέδιο ανάπτυξης” περιλαμβάνει Σχέδιο για τη Νήσο, Τοπικό Σχέδιο, Σχέδιο Περιοχής και Δήλωση Πολιτικής, η οποία εκδίδεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 18Α, καθώς και οποιοδήποτε τέτοιο σχέδιο τροποποιήθηκε
- “Τοπική αρχή” κέκτηται την αυτήν έννοιαν ως ο όρος “αρμοδία αρχή” εν τω περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμω ή οιοδήποτε νόμω τροποποιούντι ή αντικαθιστώντι τούτον
- “Τοπικόν Σχέδιον” κέκτηται την υπό του άρθρου 10 αποδιδομένην εις τον όρον τούτον έννοιαν και περιλαμβάνει αναφοράν εις το εν λόγω Σχέδιον τροποποιηθέν συμφώνως προς το άρθρον 15
- “Υπό δημιουργία οικόπεδο” σημαίνει τεμάχιο γης κατάλληλο για οικοδομικούς σκοπούς, το οποίο θα προκύψει με την υλοποίηση σε ισχύ πολεοδομικής άδειας δυνάμει του παρόντος Νόμου ή/και άδειας διαίρεσης δυνάμει του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου για μετατροπή ή και διαίρεση ακίνητης ιδιοκτησίας σε οικόπεδο ή και σε χωριστά οικόπεδα και ο διαχωρισμός βρίσκεται σε στάδιο που έχουν τοποθετηθεί τα κράσπεδα και οι δρόμοι είναι άνετα βατοί από οχήματα και έχει επιβεβαιωθεί η εμβαδομέτρηση των οικοπέδων από πρόσωπο που είναι αρμόδιο για το σκοπό αυτό.

Στον περί **Πολεοδομίας και χωροταξίας νόμο 1972 (Ν. 90/1972)**, βρίσκουμε και τις πρόνοιες για τα τοπικά σχέδια που έχουν ως σκοπό το άρθρο 11 και εδάφια 1 και εδάφιο 4 παράγραφος (ε)

11.-(1) Σκοποί του Τοπικού Σχεδίου είναι η διασφάλις μεθοδικής αναπτύξεως εν τω συμφέροντι της υγείας, των ανέσεων, της εξυπηρετήσεως και της γενικής ευημερίας της κοινότητος, η ένδειξις των γενικών αρχών επί των οποίων η εν τη περιοχή ανάπτυξις θα προάγεται και ελέγχεται, η καθοδήγησις ως προς την επιλογήν ή ο καθορισμός χώρων δι’ ειδικούς σκοπούς, είτε διά της επ’ αυτών διενεργείας αναπτύξεως ή άλλως πως, η προστασία χαρακτηριστικών στοιχείων ή περιοχών κοινωνικής, ιστορικής ή αρχιτεκτονικής σημασίας, η διασφάλις συγκοινωνιακών γραμμών οδικών αρτηριών, διασωληνώσεων και άλλων υπηρεσιών και η ένδειξις των σταδίων κατά τα οποία δέον να διενεργηθή η ανάπτυξις.

(4) Άνευ επηρεασμού της γενικότητας του εδαφίου (3), Τοπικόν Σχέδιον δύναται να προβλέπη διά θέματα αναφερόμενα, μεταξύ άλλων-

(ε) εις τον προορισμόν εκτάσεων διά δημοσίους ανοικτούς χώρους.

2.1.3 Ο περί αναγκαστικής απαλλοτριώσεως Νόμος του 1962 (15/1962)

Αναγκαστική απαλλοτριώσις ακινήτου ιδιοκτησίας-αναφέρεται ότι η απαλλοτριούσα αρχή μπορεί:

60.-(1) Οσάκις οιαδήποτε ακίνητος ιδιοκτησία αναγκαιοί δι' οιοσδήποτε σκοπούς πολεοδομίας και χωροταξίας ή οικισμού ή οσάκις Διάταγμα Διατηρήσεως τελή εν ισχύϊ εν σχέσει προς οικοδομήν τινα, ομάδα οικοδομών ή περιοχόν και ο Υπουργός θεωρή ότι δεν λαμβάνονται εύλογα μέτρα διά την προσήκουσαν διατήρησιν της οικοδομής, της ομάδος οικοδομών ή της περιοχής, η εν λόγω ακίνητος ιδιοκτησία, οικοδομή, ομάς οικοδομών ή περιοχή δύναται να απαλλοτριωθή αναγκαστικώς υπό της Δημοκρατίας, της Πολεοδομικής Αρχής ή της αρχής εις την οποίαν έχουσι μεταβιβασθή αρμοδιότητες και εις την περιοχήν της οποίας κείται η τοιαύτη ακίνητος ιδιοκτησία, οικοδομή, ομάς οικοδομών ή περιοχή:

Νοείται ότι εάν η Πολεοδομική Αρχή ή η αρχή εις την οποίαν έχουσι μεταβιβασθή αρμοδιότητες δεν είναι απαλλοτριούσα αρχή υπό την έννοιαν του περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμου, η περί ης ο λόγος ακίνητος ιδιοκτησία, οικοδομή, ομάς οικοδομών ή περιοχή δύναται να απαλλοτριωθεί υπό της Δημοκρατίας.

(3) Τηρουμένων των διατάξεων του παρόντος Νόμου-

(α) αι διατάξεις του περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμου εφαρμόζονται εφ' οιασδήποτε ακινήτου ιδιοκτησίας, οικοδομής, ομάδος οικοδομών ή περιοχής απαλλοτριουμένης αναγκαστικώς διά τους σκοπούς του παρόντος Νόμου

(β) το ποσόν της καταβλητέας αποζημιώσεως ορίζεται συμφώνως προς τους εν τω περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμω εκτιθεμένους κανόνας.

2.2 Διαδικασίες στην Κύπρο για την δημιουργία Δημόσιων Αστικών Χώρων Πρασίνου

Η προσθήκη Δημόσιου Αστικού Χώρου Πρασίνου (Δ.Α.Χ.Π) είναι διαδικασία που γίνεται σε καθημερινή βάση, μέσα στις οικιστικές ζώνες, καθώς αυτό υπαγορεύεται από την Νομοθεσία όταν γίνονται αναπτύξεις και όχι μόνο.

Οι Δ.Α.Χ.Π, δημιουργούνται μέσω 4 διαδικασιών.

Κάθε διαδικασία είναι θεσμοθετημένη, ο αιτητής πρέπει να ακολουθήσει κάποιους όρους, να απευθυνθεί στις κατάλληλες αρχές, έχει συγκεκριμένο κόστος και μεγάλο χρόνο υλοποίησης της.

Ακολουθούν σε γενικές γραμμές οι διαδικασίες.

2.2.1 Οικοπεδοποιήσεις

Όταν ένας ιδιοκτήτης τεμαχίου γης, του οποίου το τεμάχιο πληροί κάποιες προϋποθέσεις π.χ (είναι μέσα σε οικιστική ζώνη, μπορεί να υδροδοτηθεί, έχει δημόσια πρόσβαση και έχει μέγεθος πάνω από 800m²) και θέλει να το διαχωρίσει σε οικοπέδα, τότε πρέπει ανάλογα με κάποια κριτήρια, να παραχωρήσει μέρος του τεμαχίου του για σκοπούς δημιουργίας Δ.Α.Χ.Π. Αυτό γίνεται τόσο στους Δήμους όσο και στις Κοινότητες, αλλά σίγουρα με μεγαλύτερη ένταση σε Δήμους που έχουν χώρο να εξαπλωθούν μακριά από το κέντρο τους μέσα στα πλαίσια των οικιστικών τους ζωνών.

2.2.1 Απαλλοτριώσεις:

Η Κυβέρνηση ή οι Τοπικές αρχές, μπορούν να ξεκινήσουν διαδικασία απαλλοτρίωσης για να περιέλθει η ιδιωτική περιουσία στην κατοχή τους για σκοπούς Δημοσίου Συμφέροντος. Σε ορισμένες περιπτώσεις μπορεί να απαλλοτριωθεί γη για δημιουργία Δ.Α.Χ.Π.

2.2.2 Κρατική γη:

Υπάρχουν περιπτώσεις που για σκοπούς προστασίας φυσικού στοιχείου, χώρου με περιβαλλοντική αξία ή για κάποιο άλλο λόγο δημοσίου συμφέροντος, κρατική γη που είναι διαθέσιμη μπορεί να χαρακτηριστεί σαν χώρος πρασίνου. Δυσκολότερα αυτό γίνεται για Δ.Α.Χ.Π αλλά μπορεί να χρησιμοποιείται σαν τέτοιος χωρίς επίσημα να έχει χαρακτηριστεί έτσι.

2.2.3 Δωρεές:

Οποιοσδήποτε πολίτης μπορεί να προβεί σε δωρεά γης για συγκεκριμένο σκοπό, όπως δημιουργία μνημείου, Δ.Α.Χ.Π και άλλα σχετικά. Η διαδικασία της δωρεάς σπάνια συμβαίνει πλέον.

2.3 Τοπικό Σχέδιο

Όπως έχει αναφερθεί υπάρχουν οι 8 Πολεοδομικές αρχές. Διαχωρίζονται σε 4 για τους μεγάλους-Μητροπολιτικούς Δήμους- και ακόμη 4 που έχουν η κάθε Επαρχιακή Πολεοδομική Αρχή υπό την ευθύνη της τους άλλους δήμους και τις Κοινότητες της κάθε Επαρχίας.

Οι κατευθυντήριες γραμμές για το χειρισμό των διαφόρων αιτήσεων, προκύπτουν από το Τοπικό σχέδιο που είναι το Σχέδιο Ανάπτυξης το οποίο αφορά τους Δήμους και πηγάζει από την Νομοθεσία του Περί Πολεοδομίας και χωροταξίας νόμου **1972 (Ν. 90/1972)** που στην σελ 17 αναφέρει τους σκοπούς του

Στις περιπτώσεις που μας ενδιαφέρει, το Τοπικό σχέδιο είναι αυτό που κατευθύνει την Πολεοδομία πώς να χειριστεί τις διάφορες περιπτώσεις κατά την δημιουργία των Δ.Α.Χ.Π .

Οι στόχοι αναφέρονται στην παράγραφο 6.4 σελ 65-77 και είναι: **α)** η αποφυγή δυσμενούς επηρεασμού του περιβάλλοντος **β)** Προστασία και αναβάθμιση του

φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος και γ) η διασφάλιση δημόσιων ανοικτών χώρων τόσο σε αριθμό , χωροθέτηση, μεγέθους και ποιότητας.

Σε επόμενη παράγραφο, την 6.6.2 το Τοπικό Σχέδιο έρχεται να εμβαθύνει με ανάλυση του Συστήματος Ελεύθερων Χώρων όπου ιεραρχούνται οι ελεύθεροι χώροι σε:

***Πίνακας 1:** Ιεραρχική τοποθέτηση των ελεύθερων χώρων όπως αυτοί παρουσιάζονται στο Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού (Πηγή: Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού)*

A) Περιφερειακά πάρκα
B) Αστικά πάρκα
Γ) Τοπικά πάρκα και Δημόσιοι Χώροι πρασίνου
Δ) Παρόδιοι χώροι πρασίνου
Ε) Κοίτες χειμάρρων και παραλία
Στ) Ιδιωτικοί χώροι πρασίνου

Ακολουθεί ο πίνακας 2 όπου αναλύονται οι τύποι των τοπικών πάρκων συσχετισμένοι με την έκταση.

Έχει μεγάλη σημασία αφού το εμβαδό του Δ.Α.Χ.Π που προκύπτει από ένα διαχωρισμό, θα ανήκει σε μια από τις 3 κατηγορίες του. Αναλόγως θα αποφασιστεί τι μπορεί και πρέπει να κατασκευαστεί μέσα στο Χώρο Πρασίνου. Με βάση αυτόν τον πίνακα και αφού κατηγοριοποιήσουμε

Πίνακας 2: Περιγραφή και ανάλυση των επιτρεπόμενων διαμορφώσεων των Δ.Α.Χ.Π (Πηγή: Τοπικό

Σχέδιο Λεμεσού πίνακας 6.1)

ΤΥΠΟΣ	ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΗ ΕΚΤΑΣΗ
Μεγάλο Πάρκο	Οι χώροι αυτοί αφορούν σύνθετες δραστηριότητες. Το ποσοστό του πρασίνου εξαρτάται από το είδος των λειτουργιών του χώρου και μπορούν να περιλαμβάνουν παιδικές χαρές, γήπεδα, αθλητικό εξοπλισμό και ανοικτές αθλητικές εγκαταστάσεις, περίπτερο (δομημένου εμβαδού ίσου ή μικρότερου των 8 τ.μ. και μέγιστη κάλυψη με στεγασμένο χώρο μικρότερη των 16 τ.μ., η θέση του οποίου θα καθοριστεί από την Πολεοδομική Αρχή) και άλλες χρήσεις συμπληρωματικές για τους σκοπούς του πάρκου (π.χ. χώροι υγιεινής).	4.000 τ.μ. και άνω
Πάρκο Γειτονιάς	Λόγω έκτασης και χρήσης, οι χώροι μπορούν να έχουν περισσότερο ελεύθερη μορφή και μπορούν να περιλαμβάνουν παιδικές χαρές, ελεύθερα γήπεδα και αθλητικό εξοπλισμό.	2.000-4.000 τ.μ.
Μικρό Πάρκο	Ανάλογα με το μέγεθος, τη θέση και τη μορφολογία του εδάφους, οι χώροι αυτοί διαμορφώνονται σε μικρούς κήπους, οι οποίοι θα περιέχουν απαραίτητα χώρους παιγνιδιού ή παιδικές χαρές, εξαιρουμένων των μεγάλων εγκαταστάσεων αθλοπαιδιών. Θα εξυπηρετούν κυρίως τις ανάγκες παιγνιδιού των παιδιών σχολικής ηλικίας.	300-2.000 τ.μ.

Μέχρι αυτό το σημείο γίνεται περιγραφή και κατηγοριοποίηση, αλλά όχι ο τρόπος δημιουργίας των Δ.Α.Χ.Π

2.4 Δημιουργία Δ.Α.Χ.Π

Σε αυτό το θέμα αναφέρεται το **Παράρτημα Τοπικών σχεδίων** με την παράγραφο 3.

Στο Κεφάλαιο 2 αναφέρεται ο τρόπος δημιουργίας των Δ.Α.Χ.Π

2.4.1 Διαδικαστικά

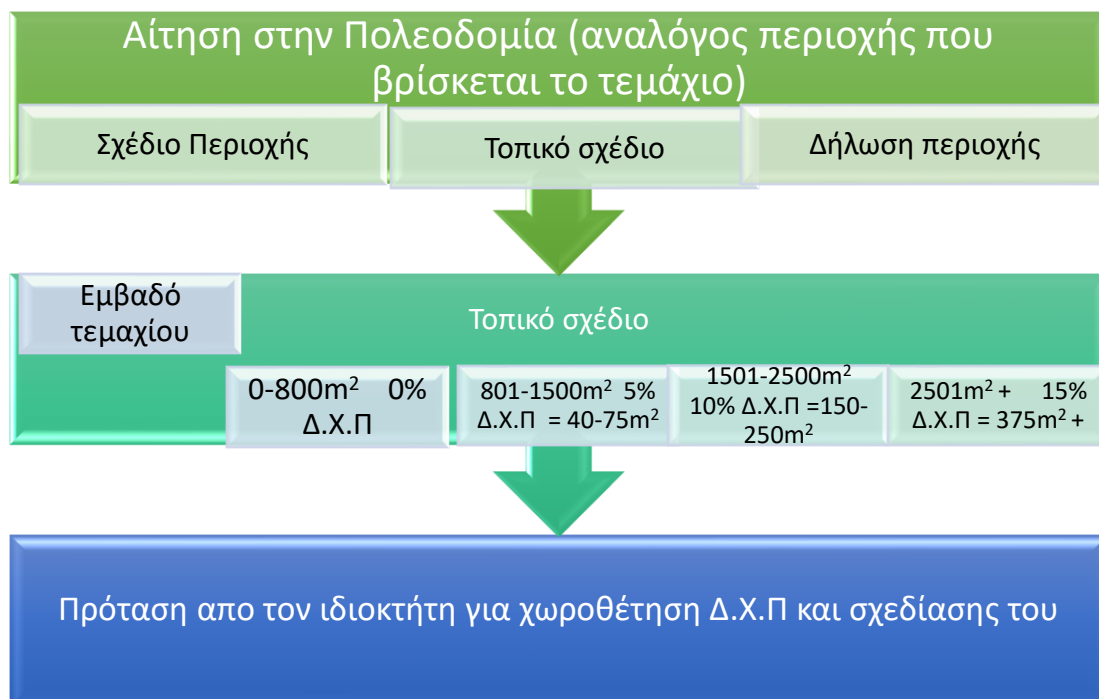
Ο ιδιοκτήτης του τεμαχίου που θέλει να αναπτύξει καταθέτει την πρόταση του (μέσω μελετητή) στην οικία Πολεοδομία. Λειτουργός της Πολεοδομίας θα επιβεβαιώσει αν

βρίσκεται σε οικιστική Ζώνη και ακολούθως ανάλογα με το μέγεθος του τεμαχίου που αναφέρεται στον τίτλο (που το πραγματικό εμβαδό της οριοθέτησής μπορεί να διαφέρει)

Ανάλογα βρίσκει αν θα πρέπει να παραχωρήσει πράσινο και αν ναι, τι ποσοστό.

Το ποσοστό θα οριστικοποιηθεί ανάλογα με το αρχικό εμβαδό, αλλά το πραγματικό μέγεθος θα υπολογιστεί στο εμβαδό του τεμαχίου αφού αφαιρεθούν τα οδικά δίκτυα και άλλες τυχόν δεσμεύσεις. Στο διάγραμμα που ακολουθεί φαίνεται η διαδικασία.

Πίνακας 3: Διαδικασία σχεδίασης του Δ.Α.Χ.Π και βήματα τα οποία ακολουθούνται



Ανάλογα με το μέγεθος του υπο δημιουργία Δ.Α.Χ.Π θα κατασκευαστεί

- Κήπος ή παιδική Χαρά
- Παιδική χαρά και γήπεδα και αθλητικό εξοπλισμό
- Ότι πιο πάνω και περίπτερο και χώρους υγιεινής

2.4.2 Αδυναμίες

Οι αδυναμίες της διαδικασίας εντοπίζονται στο εξής

- Πόσο πράσινο θέλουμε να αναλογεί σε κάθε άτομο
- Δεν υπάρχει master plan με θεσμοθετημένους στόχους
- Δεν υπάρχει καταγραφή των γειτονικών Δ.Α.Χ.Πρασίνου με αποτέλεσμα είτε να υπάρχει υπερκάλυψη ή επανάληψη των ίδιων χώρων ή έλλειψη αυτών από μια περιοχή
- Τι γίνεται με το ταμείο εξαγοράς Δ.Χ.Π το οποίο ελέγχει ο Γενικός Ελεγκτής και πώς μπορεί να αξιοποιηθεί. Το ταμείο είναι στο Δήμο, αλλά η σχεδίαση γίνεται στο προηγούμενο επίπεδο της Πολεοδομίας, άρα δεν γίνεται σωστή χρήση του εργαλείου
- Δεν υπάρχει οδηγός κατασκευής των διάφορων θεματικών χώρων

2.5 Εξαγορά του Δ.Α.Χ.Π

Αρκετά σημαντική είναι η Εντολή 1/2015 με την οποία ο Υπουργός διευκρινίζει τις διαδικασίες και τις λεπτομέρειες εξαγοράς της υποχρέωσης παραχώρησης ή και της διαμόρφωσης του Δ.Α.Χ.Π

Αναφέρει σε ποιες περιπτώσεις εφαρμόζεται η εξαγορά, τον μηχανισμό για την εξαγορά, το τίμημα που πρέπει να πληρωθεί, την χωροθέτηση των Δ.Α.Χ.Π που αποκτούνται και ακόμα αναφέρει την ίδρυση του **Ταμείου Εξαγοράς Ανοικτών Δημόσιων Χώρων** ή/και της υποχρέωσης διαμόρφωσης τους.

Το τελευταίο είναι πολύ σημαντικό εργαλείο που με την σωστή χρήση του μπορεί να γίνει μεγάλη βελτίωση στους νέους Δ.Α.Χ.Π που θα δημιουργούνται. Ο λογαριασμός θα ελέγχεται από τον Γενικό Ελεγκτή.

2.6 Τι γίνεται σε Ελλάδα και ανά το παγκόσμιο

Υπάρχουν περισσότερες από 200 χώρες ανα το παγκόσμιο οπότε η καταγραφή των νομοθεσιών που διέπουν όλες τις χώρες δεν είναι εφικτό να καταγραφούν στα πλαίσια διπλωματικής εργασίας. Μπορούμε να παραθέσουμε κάποιες καλές πρακτικές μέσα από άρθρα:

2.6.1 Προτεινόμενες αναλογίες εμβαδών

Διάφορες μελέτες που έχουν γίνει από εθνικούς και διεθνείς οργανισμούς, προτείνουν ως ικανοποιητική ελάχιστη έκταση πρασίνου που να αναλογεί στον αστικό πληθυσμό μερικά m^2 /ανα κάτοικο.

Κάθε μελέτη αναλύει διαφορετικά το τι είναι χώρος πρασίνου και τι ακριβώς σημαίνει $1 m^2$ / κατά κεφαλήν. Υπάρχει αρκετή βιβλιογραφία σχετικά με το θέμα.

Για παράδειγμα ο ΠΟΥ προτείνει στις αστικές περιοχές τουλάχιστον **50 m^2** /ανα κάτοικο και η ΕΕ απαιτεί τουλάχιστον **26 m^2** /ανα κάτοικο

Φυσικά όπως και να μετριέται το πράσινο, παραδοχή είναι ότι όσο περισσότερο πράσινο ανα κάτοικο διαθέτει μια πόλη τόσο το καλύτερο.

Όπως αναφέρουν οι Μπελαβίλας & Βαταβάλη (2009) η ευρωπαϊκή εμπειρία δείχνει ότι οι μεσογειακές πόλεις κατά κανόνα υστερούν ως προς τις πράσινες επιφάνειες σε σχέση με τις πόλεις της κεντρικής και βόρειας Ευρώπης και αυτό οφείλεται σε μεγάλο βαθμό στη διαφορά του κλίματος. Προσθέτουμε ότι είναι λογικό σε πόλεις με περισσότερη βροχόπτωση, να υπάρχει διαφορά στον τύπο της χλωρίδας μέσα στα πάρκα, αλλά αυτό δεν δικαιολογεί την έλλειψη των Δ.Α.Χ.Π

Κάνοντας μια έρευνα στις καταγραφές του ΥΠΕΧΩΔΕ του 1994, η Αθήνα βρίσκεται στο τέλος του ευρωπαϊκού καταλόγου με $2,55 m^2$ ανά κάτοικο, ενώ στη Θεσσαλονίκη κάθε κάτοικος απολαμβάνει μόλις $2,18 m^2$ χώρων πρασίνου.

Αν λάβουμε υπόψη μας την μελέτη των (Fuller & Gaston, 2009) αναφέρουν ότι στο Άμστερνταμ αντιστοιχούν 27 m²/κάτοικο, στο Βερολίνο 13 m², ενώ στο Λονδίνο, τη Ρώμη και το Παρίσι 9 m².

Στο Hong Kong που είναι μια πολύ πυκνοκατοικημένη πόλη με πληθυσμό πάνω από 7 εκατομμύρια κατοίκους και με πυκνότητα 6500 κατ/Km² (Government H. K., 2013) έχει 26 μεγάλα πάρκα και περισσότερα από 1500 μικρά πάρκα.

Συνεχίζοντας με το άρθρο των (Fuller & Gaston, 2009) αλλά αυτή τη φορά σε σχέση με την αναλογία πρασίνου με δομημένα στοιχεία, βρίσκουμε στις πρώτες θέσεις των πόλεων με πράσινο σε ευρωπαϊκό επίπεδο τις πόλεις Σκανδιναβικών χωρών της Κεντρικής Ευρώπης, της Ιρλανδίας και της Μεγάλης Βρετανίας, με ποσοστά που κυμαίνονται από 16% έως και 46% των αστικών εκτάσεων. Τα εξωπραγματικά εμβαδά ανα άτομο κυμαίνονται από 38 m² έως 246 m² ανά κάτοικο.

Δεν μπορούν να μπου κανόνες και πρότυπα για όλες τις πόλεις για το βέλτιστο μέγεθος ή αναλογία ως προς τους κατοίκους, διότι υπάρχουν παράγοντες που πρέπει να ληφθούν υπόψη όπως το μέγεθος της πόλης, αν η πόλη είναι παλιά και υπάρχει ιστορικός πυρήνας, αν έχει φυσικοί πόροι όπως ποτάμια, λόφοι, βουνά, παραλίες και ακόμα και τα πολιτισμικά στοιχεία είναι παράμετροι που πρέπει να λαμβάνονται υπόψη.

2.6.2 Χωροθέτηση Δ.Α.Χ.Π

Οι Μπελαβίλας & Βαταβάλη (2009, pp. 62-63) αναφέρουν ότι η ποιότητα ζωής μίας συνοικίας ή μίας πόλης καθορίζεται σε μεγάλο βαθμό και από τη δυνατότητα πρόσβασης όλων των κατοίκων στους πράσινους χώρους. Σαν σημείο αναφοράς θέτουν την απόσταση 15 λεπτών από τα πάρκα και τις πλατείες, που δίνει τη δυνατότητα στον καθένα να μπορεί εύκολα να φθάσει σε αυτά.

Όντως είναι πολύ σημαντικό να μην χρειάζεται να αλλάξεις περιοχή περπατώντας πολλή ώρα μέσα σε γειτονιές και δρόμους για να φτάσεις σε κάποιο πάρκο. Συνεχίζοντας την ανάλυση τους αναφέρουν την το ρόλο που παίζει η γενική διάταξη των υπερτοπικών χώρων στη συνολική έκταση της πόλης αφού αν δεν υπάρχει ίση κατανομή, θα εκμεταλλεύονται αυτούς τους χώρους λίγοι κάτοικοι που θα γειτνιάζουν και οι υπόλοιποι θα αδυνατούν.

Πίνακας 4: Ελάχιστη έκταση και προτεινόμενες αποστάσεις ανά κατηγορία χώρου πρασίνου από οικίες (Πηγή: (Herzel & Wiedermann, 2003)

Functional level	Maximum distance from home (m)	Minimum surface (ha)
Residential green	150	
Neighbourhood green	400	1
Quarter green	800	10 (park: 5 ha)
District green	1600	30 (park: 10 ha)
City green	3200	60
Urban forest	5000	>200 (smaller towns) >300 (big cities)

2.6.3 Διεθνείς προδιαγραφές

Οι προδιαγραφές που περιλαμβάνονται στις εθνικές ή τοπικές νομοθεσίες για τους ελεύθερους χώρους, το πράσινο και τους υπαίθριους χώρους άθλησης και παιχνιδιού είναι συνήθως σε επίπεδο κατευθύνσεων. (Μπελαβίλας & Βαταβάλη, 2009)

Έτσι, για παράδειγμα, στη Μεγάλη Βρετανία βασική κατεύθυνση για τη διαμόρφωση των επιμέρους πολιτικών είναι οι προδιαγραφές που έχουν διαμορφωθεί από το National Playing Fields Association. Σε αυτό προβλέπονται 24 τ.μ. ελεύθερων χώρων ανά κάτοικο. Αυτό κατανέμεται σε 16 τ.μ. για υπαίθριους χώρους άθλησης και 8 τ.μ. για

χώρους παιχνιδιού. Αντίστοιχα στην Ολλανδία τα 75 τ.μ. δημόσιου ή ημιδημόσιου πρασίνου ανά κατοικία θεωρούνται ικανοποιητικά.

Αν ανατρέξουμε στην Ελληνική νομοθεσία, το επιθυμητό μέγεθος ελεύθερων χώρων ανά κάτοικο ορίζεται σε 8 τ.μ

Πίνακας 5: Αναλυτική παρουσίαση των επιθυμητών επιφανειών ελεύθερων χώρων ανά κάτοικο και το βιώσιμο μέγεθος των ελεύθερων χώρων

Προδιαγραφές για τους ελεύθερους χώρους στην πόλη (ΦΕΚ 285/5.3.2004)					
	ΣΗΜΑΣΙΑ - ΡΟΛΟΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΑΝΑ ΚΑΤΟΙΚΟ (μ ² /κάτοικο)		ΑΚΤΙΝΑ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ (μ)	ΒΙΩΣΙΜΟ ΜΕΓΕΘΟΣ (μ ²)
		Πολυενομοτική ενότητα	Πόλη		
Νησίδες πρασίνου	Ορθολογική οριστικοποίηση του σχεδιασμού και δημιουργία «ανοιγμάτων» στον αστικό ιστό	0,25		800	100-1.000
Πλατείες	Κυρίως χώροι κοινωνικής επαφής και αναψυχής	0,50		800	1.000-5.000
Παιδικές χαρές		0,25			100-1.000
Πάρκο	Εκτός από πράσινο μπορεί να περιλαμβάνει δραστηριότητες ενεργητικής αναψυχής		1,5	1.500	5.000-15.000
Πάρκο πόλης	Φυσικές περιοχές που λειτουργούν ως «φυγές» από το αστικό περιβάλλον		5,5	Πόλης	>15.000
ΣΥΝΟΛΟ		8,0			

2.6.4 Σύστημα ιεράρχησης των ελεύθερων χώρων

Ακολουθούν κάποια παραδείγματα ιεράρχησης των ελεύθερων χώρων

Στο ίδιο μήκος κύματος, το Σχέδιο του Λονδίνου έχει εισαγάγει ένα σύστημα ιεράρχησης των δημόσιων ελεύθερων χώρων σύμφωνα με το (Mayor of London & CABI Space, 2008) το οποίο αναγνωρίζει κατηγορίες ελεύθερων χώρων με βάση τη χρήση και τα φυσικά χαρακτηριστικά τους. Χρησιμοποιεί το μέγεθός τους και την ακτίνα

εξυπηρέτησης των περιοχών κατοικίας. Γίνεται χρήση της ιεράρχησης στον πολεοδομικό σχεδιασμό και τη χάραξη στρατηγικής για τους ελεύθερους χώρους.

Πίνακας 6: Κατηγορίες ιεράρχησης ελεύθερων χώρων στο Λονδίνο (Πηγή: (Mayor of London & CABE Space, 2008)

Ιεράρχηση στους δημόσιους ελεύθερους χώρους του Λονδίνου		
Κατηγορία	Ακτίνα εξυπηρέτησης (χλμ)	Έκταση (μ²)
Περιφερειακά	8	>4.000.000
Μητροπολιτικά	3.2	600.000-4.000.000
Διαμερισματικά	1.2	200.000-600.000
Τοπικά πάρκα	0,4	20.000-200.000
Μικρά τοπικά πάρκα	0,4	4.000-20.000
Πολύ μικρά πάρκα	0,4	<4.000
Γραμμικοί ελεύθεροι χώροι	Όπου υπάρχει δυνατότητα	Διάφορα μεγέθη

3 Μεθοδολογία

Στο πλαίσιο της παρούσας εργασίας ακολουθήσαμε την **Μεθοδολογία Συγκριτικής Μελέτης**, η οποία χωρίζεται σε 3 διακριτά μέρη. Τόσο τα διακριτά αυτά μέρη όσο και τα στάδια εντός του κάθε ενός αναπτύσσονται αναλυτικά πιο κάτω.

Στόχος ήταν μέσα από την διαδικασία αυτή να είμαστε σε θέση να εντοπίσουμε, εμβαδομετρήσουμε, αναλύσουμε, τους Δ.Α.Χ.Π σε ένα μικρό Δήμο και να εξάγουμε στατιστικά σχετικά με αυτό.

Δεύτερος στόχος να γίνει αυτό σε πόλεις του εξωτερικού αλλά σε πιο μικρές εκτάσεις και με μικρότερη ακρίβεια

Τρίτος στόχος να γίνει σύγκριση μεταξύ τους.

3.1 Εξέταση δείγματος από το τοπικό περιβάλλον (Δήμος Γερμασόγειας)

Δεδομένα θα βρούμε μέσω του διαδικτύου. Συγκεκριμένα στην Γεωγραφική Πύλη Δεδομένων του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, υπάρχουν όλα τα δεδομένα που χρειάζονται για την μελέτη μας. Υπάρχουν αεροφωτογραφίες και το κάθε τεμάχιο ξεχωριστά σαν πολύγωνο. Θα εντοπιστούν όλοι οι Δ.Α.Χ.Π και θα περαστούν σε ένα περιβάλλον CAD. Στο autocad δημιουργούμε κάρναβους 1*1Km, παίρνουμε τις αεροφωτογραφίες από το portal τις βάζουμε ανάλογα σε κλίμακα στον κάρναβο και κάνουμε ψηφιοποίηση όλων των Δ.Α.Χ.Π

Εκεί θα υπολογιστεί:

- Το εμβαδό όσων από τους Δ.Α.Χ.Π δεν είναι έτοιμο στην Πύλη
- Άλλες περιοχές που είναι Δ.Α.Χ.Π αλλά στην Πύλη δεν αναφέρονται ως τέτοιοι.

- Θα εφαρμοστεί χωρική ανάλυση, δηλαδή πώς είναι διάσπαρτοι οι χώροι
- Κατηγοριοποίηση τους σε μεγέθη
- Εντοπισμός και αλλαγές διαμέσου του χρόνου, δηλαδή πόσα πάρκα έχουν δημιουργηθεί από το 2014 (από αεροφωτογραφίες που διαθέτει το Portal του Κτηματολογίου μέχρι και το 2020 (μέσα από τις πιο πρόσφατες δορυφορικές φωτογραφίες που παρέχονται από το Υπόβαθρο Δορυφορικών Εικόνων από ARCGIS Online)

3.2 Στάδιο Β: Εντοπισμός δειγμάτων από εξωτερικό

Στην περίπτωση με τις πόλεις στο εξωτερικό, αυτές έχουν επιλεγεί για να έχουν κάποια κοινά χαρακτηριστικά με το Δήμο Γερμασόγειας, π.χ παραλιακή περιοχή, Μεσογειακές πόλεις, να έχουν πληθυσμό κάτω από το 1 000 000 κ.α

Σε αυτή την περίπτωση

- Γίνεται χρήση του Goggle Earth, ως η πλατφόρμα που θα πάρουμε τις δορυφορικές φωτογραφίες
- Επιλέγονται 5 περιοχές σύγκρισης από πόλεις στο εξωτερικό και επιλέγεται η επιθυμητή περιοχή
- Οι περιοχές σύγκρισής είναι περιοχές μεγέθους 1Km*1Km
- Μεταφορά τους στο Autocad
- Εξαγωγή αποτελεσμάτων από τις μετρήσεις και κατηγοριοποίηση τους

3.3 Στάδιο Γ: Σύγκριση των αποτελεσμάτων

Αφού έχουμε τα αποτελέσματα, από τις 11 περιοχές που προέκυψαν στον Δήμο Γερμασόγειας, βρίσκουμε τον μέσο όρο στα στατιστικά που χρειαζόμαστε και τα συγκρίνουμε με τα αποτελέσματα από τις πόλεις στο εξωτερικό.

4 Συγκριτική Μελέτη- Δήμος Γερμασόγειας- σύγκριση με 5 άλλες παράλιες πόλεις

4.1 Κοινά χαρακτηριστικά

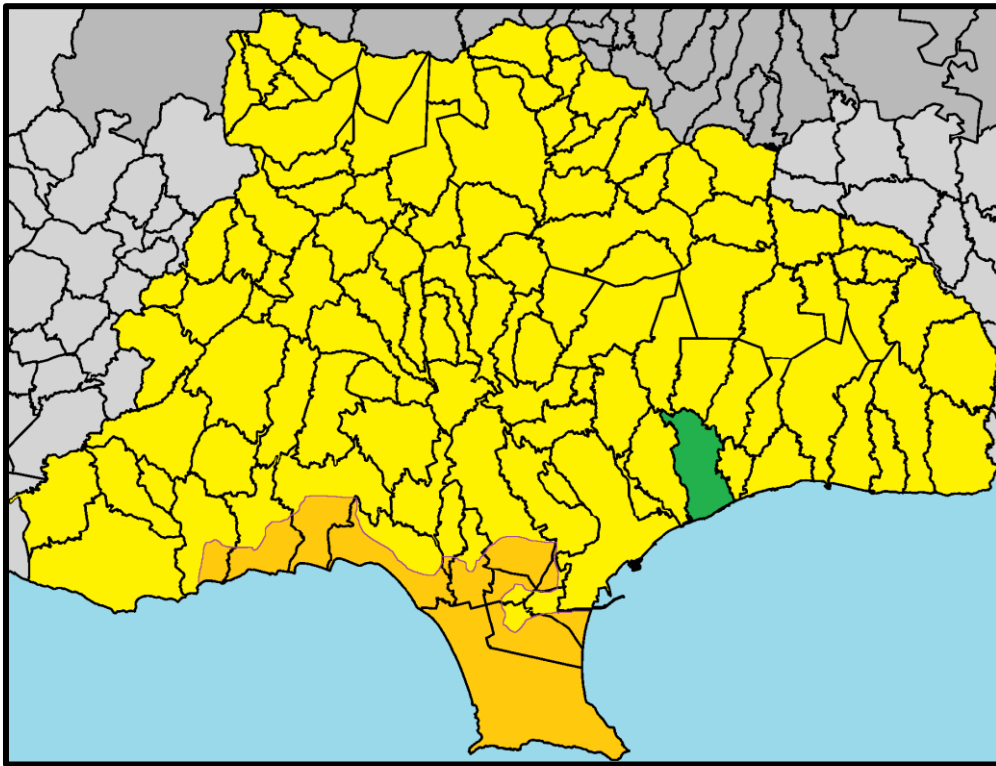
Ο Δήμος Γερμασόγειας έχει επιλεγεί ως ο Δήμος που θα αναλυθεί και θα γίνουν οι σχετικές συγκρίσεις με πέντε άλλες πόλεις. Έχει επιλεχθεί γιατί συγκεντρώνει κάποια χαρακτηριστικά που μας ενδιαφέρουν για την μελέτη.

- Ο Δήμος παρουσιάζει ανάπτυξη σε όλο του το μέτωπο, κυρίως στα Βόρεια
- Είναι μικρός Δήμος και μπορεί να γίνει μελέτη για το σύνολο του Δήμου
- Υπάρχουν περιθώρια τα συμπεράσματα της μελέτης να μεταφερθούν στον Δήμο. Αν ο Δήμος βρει χρήσιμα στοιχεία μπορεί να τα αξιοποιήσει
- Υπάρχει αρκετή έκταση που δεν έχει αναπτυχθεί ακόμη, οπότε μπορούν να εφαρμοστούν κάποιες από τις προτάσεις της έρευνας
- Υπάρχει πληθώρα πληροφοριών μέσω διαδικτύου
- Μπορούμε να κάνουμε επιτόπιους ελέγχους
- Θα γίνει χαρτογράφηση των Δημόσιων χώρων Πρασίνου στις περιοχές μελέτης

4.2 Περιοχή μελέτης

Ο Δήμος Γερμασόγειας έχει επιλεγεί επειδή συγκεντρώνει αρκετά χαρακτηριστικά που θέλουμε να μελετηθούν.

Βρίσκεται στα Νοτιοανατολικά της επαρχίας Λεμεσού και είναι σχεδόν ενωμένος με τον υπόλοιπο αστικό ιστό της πόλης της Λεμεσού



Χάρτης 1: Θέση του Δήμου Γερμασόγειας σε σχέση με την Επαρχία Λεμεσού

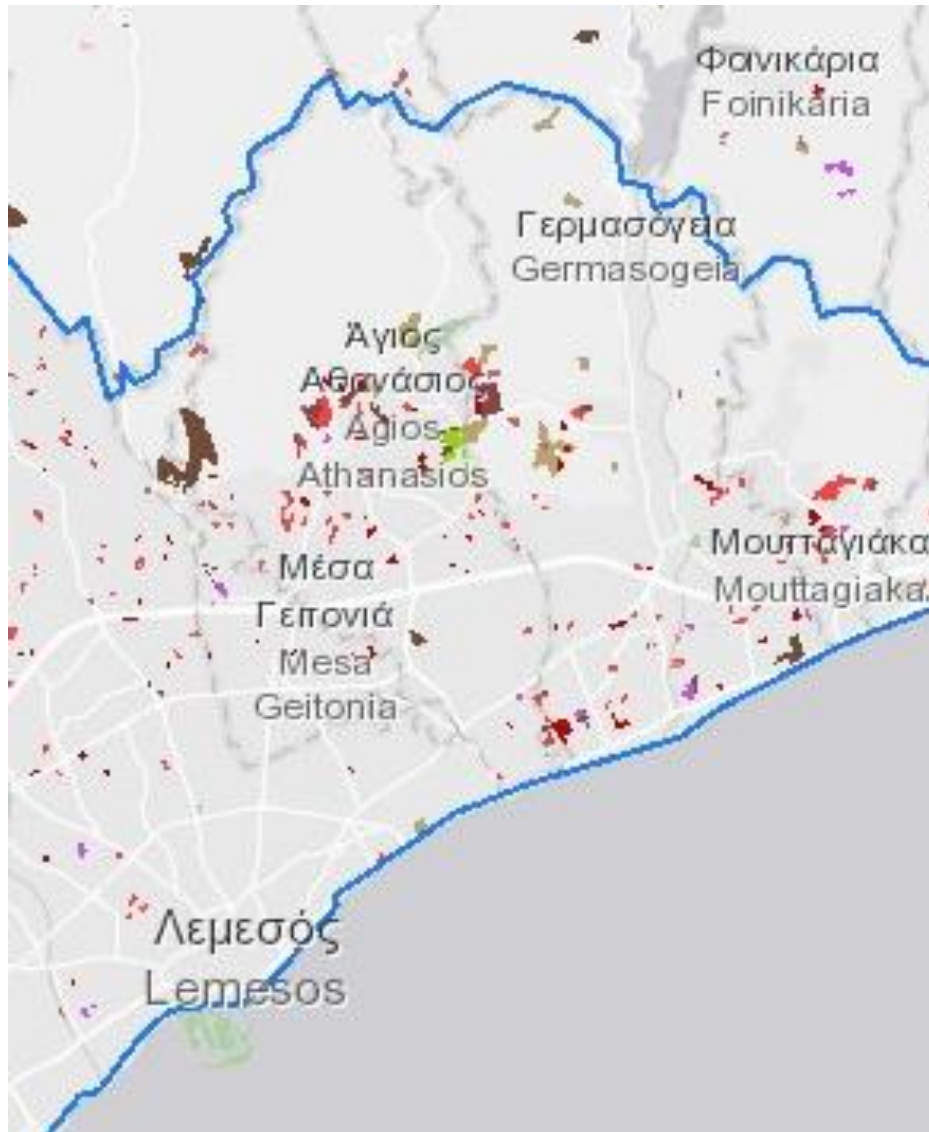
Το ιστορικό του κέντρο είναι μικρό, οπότε όλη η ανάπτυξη που υπάρχει στην περιοχή θεωρείται σχετικά πρόσφατη.

Πίνακας 7: Πληθυσμιακά στοιχεία Δήμου Γερμασόγεια για την περίοδο 1881 – 2011 όπως αυτά παρουσιάζονται από την απογραφή πληθυσμού (Πηγή: CyStat)

Ιστορικό απογραφών

Απογραφή	Πληθυσμός	%±	Ανδρες	Γυναίκες
1881	350 ^[15]	—	203	147
1891	437 ^[16]	24.9%	234	203
1901	502 ^[17]	14.9%	274	228
1911	562 ^[18]	12.0%	295	267
1921	706 ^[19]	25.6%	352	354
1931	705 ^[20]	-0.1%	342	363
1946	1 002 ^[21]	42.1%		
1960	1 784 ^[22]	78.0%	946	838
1976	2 511 ^{[23][24]}	—	1 223	1 288
1982	2 969 ^[25]	18.2%	1 445	1 524
1992	5 902 ^{[26][27]}	98.8%	2 922	2 980
2001	8 535 ^{[28][29]}	44.6%	4 192	4 343
2011	13 421 ^{[7][8]}	57.2%	6 494	6 927

Σχετικό με την αύξηση του πληθυσμού είναι και η καταγραφή αλλαγών στις χρήσεις γης. Στο σχεδιάγραμμα που ακολουθεί το οποίο βρίσκεται στην πλατφόρμα του Copernicus για Land monitoring service βλέπουμε ότι στην περιοχή της Γερμασόγειας τα τελευταία χρόνια υπάρχει έντονη δραστηριότητα.



Χάρτης 2: Περιοχές που την τελευταία 10ετία είχαν τις περισσότερες μεταβολές σε ορισμένες χρήσεις γης (Πηγή: <https://www.copernicus.eu/en/services/land>)

Οι καταγραφές των μεταβολών βασίζονται σε δορυφορικές εικόνες των περιοχών και με αυτοματοποιημένες μεθόδους εντοπισμού της αλλαγής χρήσης γης.

Φαίνεται ότι στην περιοχή του Δήμου Γερμασόγειας υπάρχουν αρκετές αλλαγές.

Τις αλλαγές μπορούμε εύκολα να τις εντοπίσουμε και με την ιστορική αναδρομή σε παλιές αεροφωτογραφίες που μας προσφέρει η πύλη του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας. Με το εργαλείο της παρουσίασης αεροφωτογραφιών και δορυφορικών εικόνων που έχουμε στη διάθεση μας για σειρά ετών, μπορούμε να βρούμε πού έχουν προχωρήσει σε διαχωρισμούς οικοπέδων, ανεγέρσεις κτηρίων και άλλα σχετικά. (Κυπριακή Δημοκρατία Υπουργείο Εσωτερικών, n.d.)

Στις εικόνες που ακολουθούν, παρουσιάζεται η ίδια περιοχή 1Km² (συγκεκριμένα συμπεριλαμβάνεται και ο πυρήνας της τότε Κοινότητας) . Τώρα το Κτηματολόγιο την καταγράφει σαν Σχέδιο 2-204-343 και φαίνονται προοδευτικά οι αλλαγές. Να σημειωθεί ότι με πράσινο παρουσιάζονται οι Δημόσιοι Χώροι Πρασίνου που είναι παραχωρημένοι εν έτη 2020 και με κόκκινο χρώμα οι εκτάσεις που είναι κρατικές.

Οι αεροφωτογραφίες είναι του 1963, του 1994 και ακολουθεί του 2014 με τελευταία να είναι δορυφορική εικόνα του 2020.

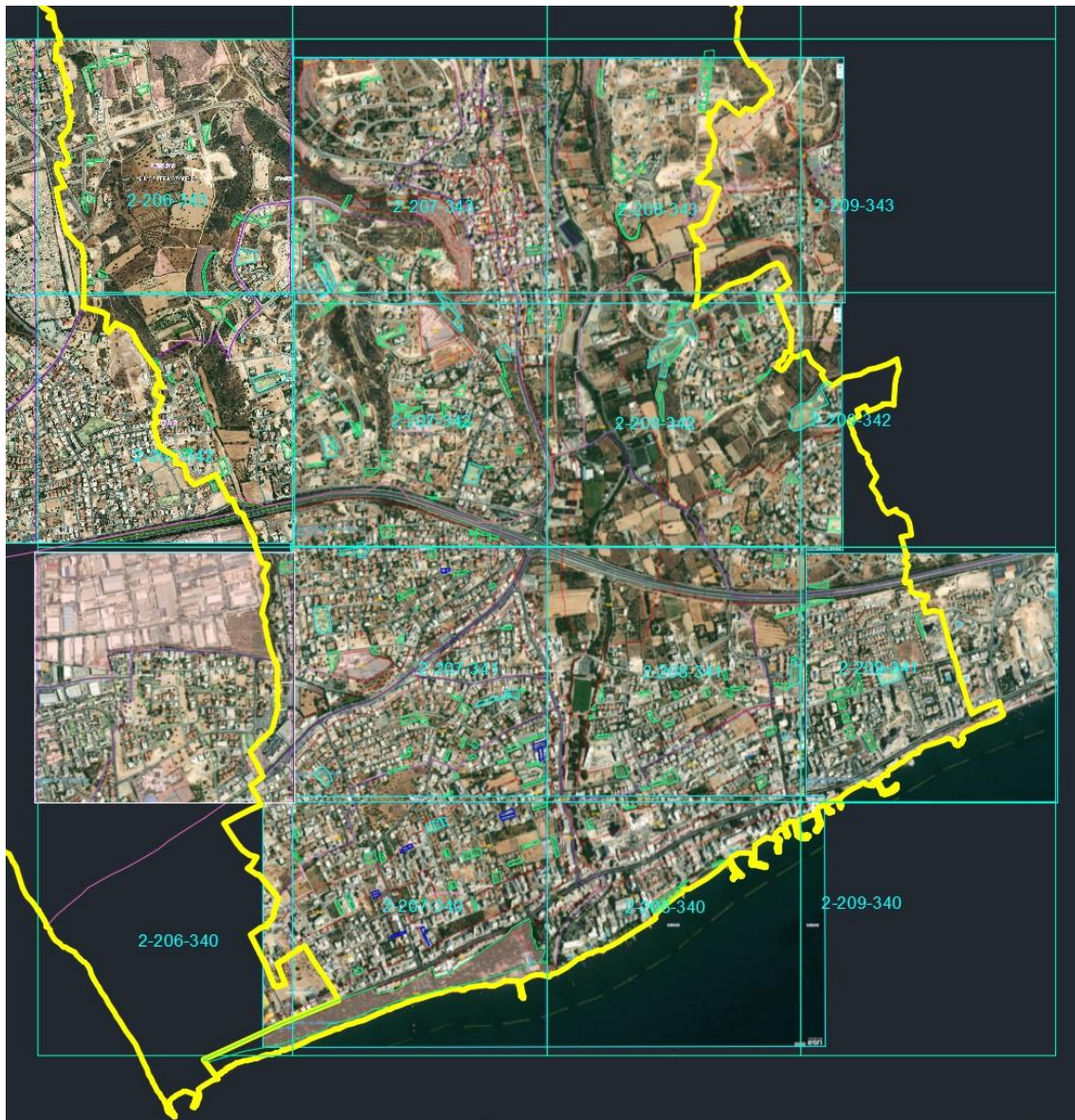


Εικόνα 1: Σύγκριση της ανάπτυξης του πυρήνα της κοινότητας της Γερμασόγεια (περίοδος 1963-2020) όπως αυτή παρουσιάζεται από αεροφωτογραφίες . Το έτος λήψης της κάθε φωτογραφίας παρουσιάζεται στο κάτω αριστερά τμήμα. (Πηγή Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας)

4.3 Ανάλυση Περιοχή μελέτης

Όπως αναφέρθηκε πιο πάνω, η περιοχή μελέτης ορίστηκε μέσα στα όρια του Δήμου Γερμασόγειας. Επικεντρωθήκαμε στις οικιστικές ζώνες, γιατί εκεί παραχωρείται ο Δ.Α.Χ.Π και αυτή η περιοχή διαχωρίστηκε με βάση τους κάναβους του Τμήματος Κτηματολογίου και Χψρομετρίας (ΤΚΧ) που έχουν σαν υπόβαθρο τα σχέδια σε κλίμακα 1:2000

Εμπλέκονται 11 κάναβοι, αλλά το ακριβές εμβαδό λόγω του ότι κάποιοι κάναβοι δεν λαμβάνουν ολόκληροι μέρος είναι περίπου **9.5Km²**



Εικόνα 2: Περιοχή μελέτης με κάναβους 1Km²

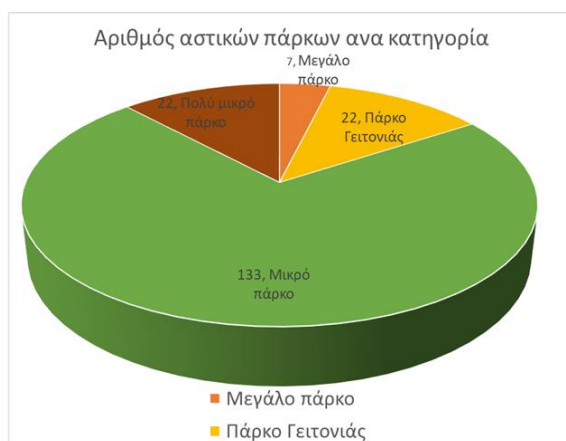
4.4 Αποτελέσματα εμβαδομετρήσεων

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα αποτελέσματα των εμβαδομετρήσεων σε όλη τη περιοχή μελέτης λαμβάνοντας υπόψη τη κατηγοριοποίηση του Τοπικού σχεδίου που υπάρχει στον πίνακα 2.

Στον πίνακα που ακολουθεί αναγράφονται οι συνολικοί αριθμοί και τα εμβαδά όλων των Δ.Α.Χ.Π και ταυτόχρονα τα ποσοστά τους επί του συνόλου ανα κατηγορία.

Πίνακας 8: Αριθμοί και εμβαδά Δ.Α.Χ.Π εντός της περιοχής μελέτης

Κατηγορία ως αυτή περιγράφεται στο τοπικό σχέδιο	Εμβαδό	Αριθμός πάρκων ανα κατηγορία	Συνολικό Εμβαδό κατηγορίας	Ποσοστό
Μεγάλο πάρκο	4000 και μεγ	7	150722	44%
Πάρκο Γειτονιάς	2000-4000	22	60530	18%
Μικρό πάρκο	300-2000	133	126066	37%
Πολύ μικρό πάρκο	μικρότερο απο 299	22	4250	1%
Όλοι οι ΔΧΠ			341568	100%



Εικόνα 3: Συνολικός αριθμός αστικών πάρκων ανά κατηγορία (αριστερά) και ποσοστό επί του συνόλου ανά κατηγορία (δεξιά)

4.5 Ανάλυση κατηγορίας σε σχέση με μονάδες

Από τα 184 πάρκα της μελέτης, τα **22** πολύ μικρά δηλαδή το 12%, σύμφωνα με το Τοπικό Σχέδιο θα έπρεπε να είναι παρόδια πάρκα.

Τα **133** των 300-2000m² δηλαδή το 72% σύμφωνα με το Τοπικό Σχέδιο α πρέπει να γίνει τοπιoteχνηση και να περιλαμβάνουν παιδότοπους για μικρά παιδιά.

Στα άλλα **22** που είναι 2000-4000m², πρέπει να έχουν μέσα γήπεδα ή αθλητικές εγκαταστάσεις. Από προκαταρκτικό έλεγχο, γήπεδα έχουν λιγότερα από 20-25%

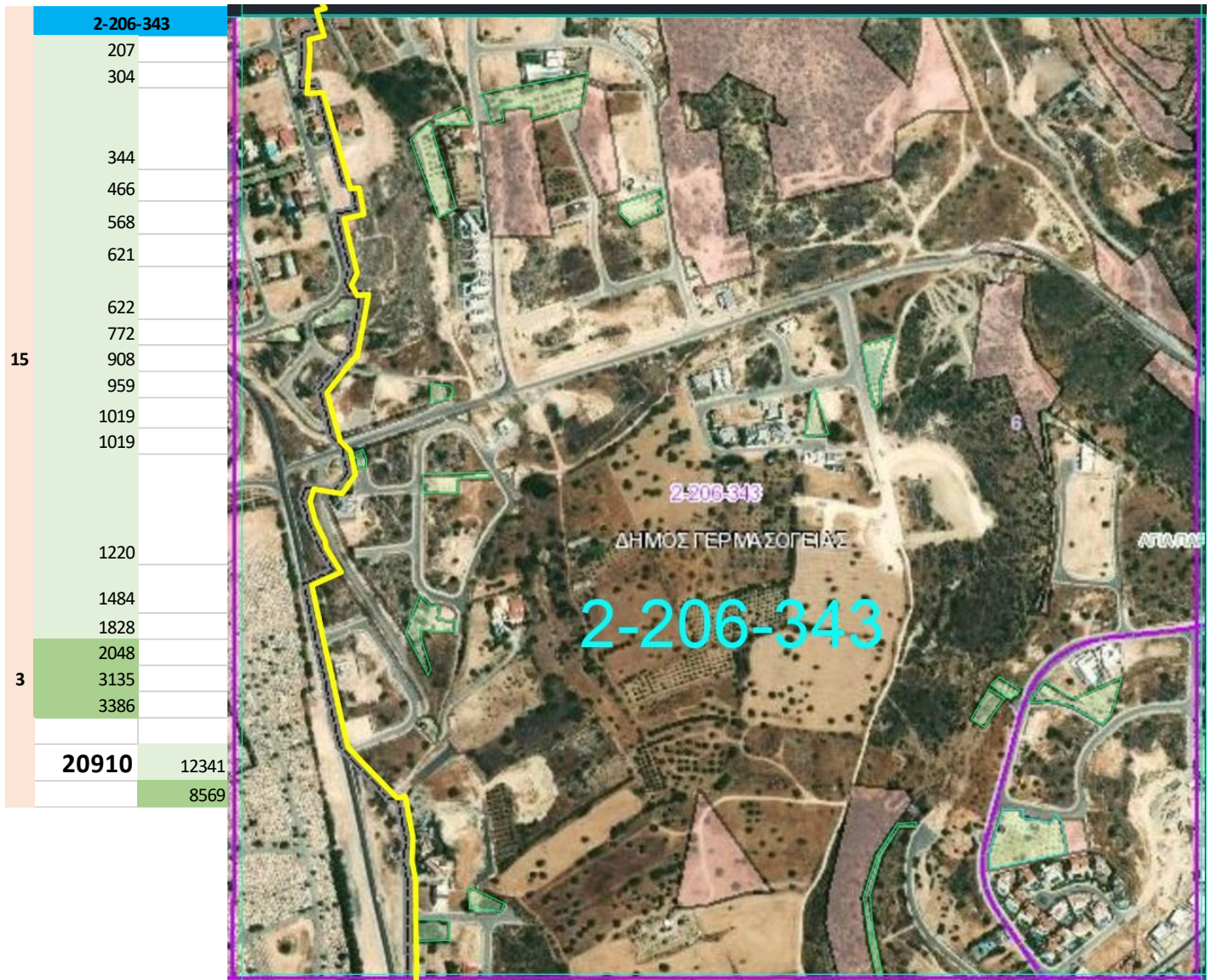
Τα υπόλοιπα **7** που είναι τα μεγάλα πάρκα και έπρεπε να έχουν γήπεδα και χώρους παιχνιδιού και μικρά περίπτερα και χώρος υγιεινής, περισσότερες περιπτώσεις είναι απλά δεντροφυτεμένα και ελαφρώς τοπιoteχνημένα, χωρίς να απουσιάζουν και αυτά που είναι πλήρως εγκαταλειμμένα.

4.6 Αναλυτικές μετρήσεις ανα κάρναβο

Για να έχουμε τα στοιχεία που αναφέραμε προηγούμενος, προηγήθηκε σε κάθε κάρναβο λεπτομερείς εμβαδομετρήσεις κάθε Δ.Α.Χ.Π. Ακολούθως τα δεδομένα έχουν καταγραφεί σε πίνακες. Με αυτό το τρόπο είναι εφικτό να έχουμε ένα πρωτότυπο με διαστάσεις 1*1 Km για να είναι εφικτό να γίνουν συγκρίσεις με άλλες περιοχές και να μπορούν να εξαχθούν συμπεράσματα.

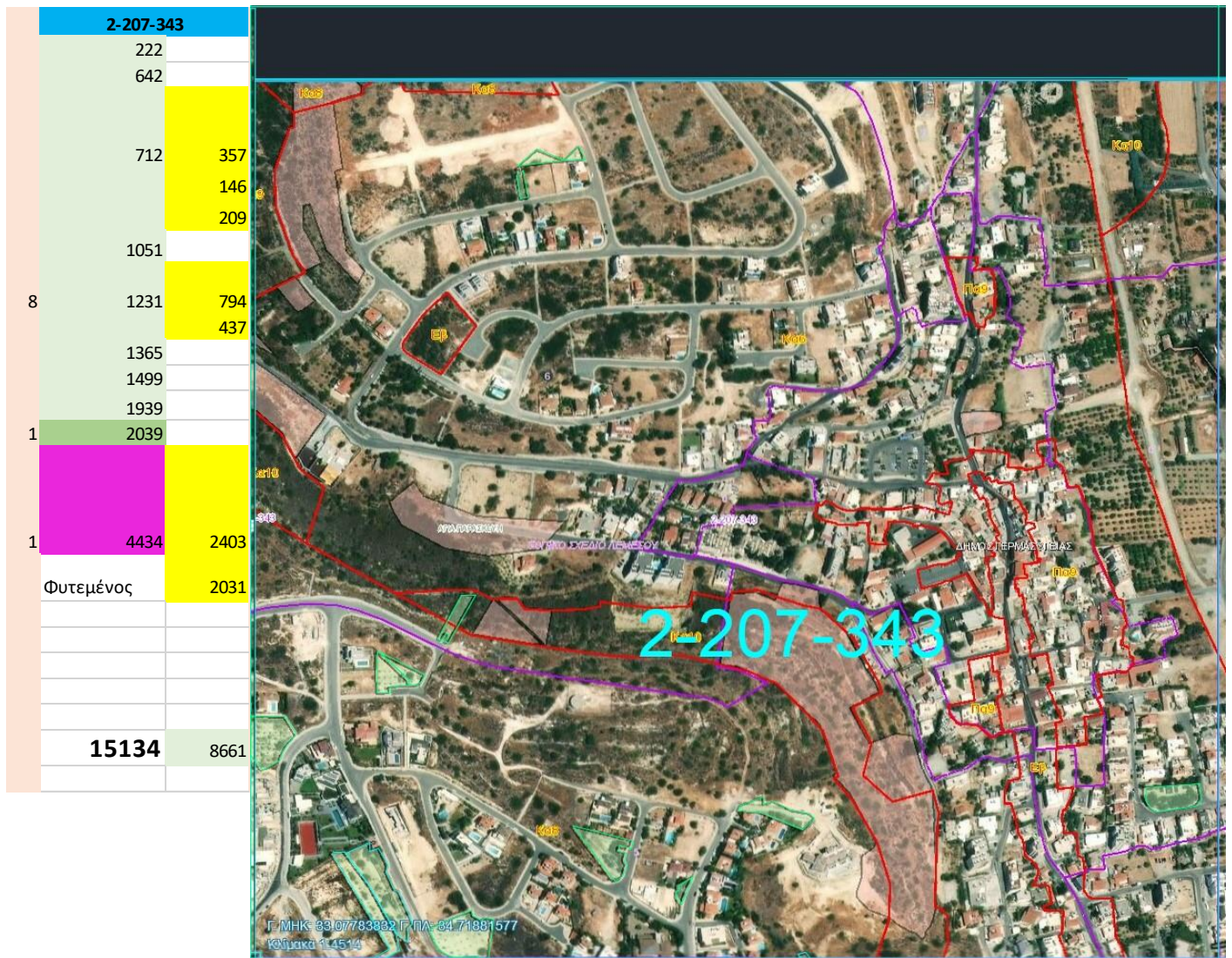
Πιο κάτω παρουσιάζονται 3 από τους 11 συνολικά κάρναβους, όπου μετρήθηκαν οι Δ.Α.Χ.Π σημειωμένοι με πράσινο χρώμα, με κόκκινο χρώμα παρουσιάζεται η κρατική γη, χωρίς να έχουν γίνει μετρήσεις εμβαδών και στα αριστερά της εικόνας είναι ο κατάλογος εμβαδών. Σε αυτόν ξεχωρίζουν με διαφορετικές αποχρώσεις του πράσινου, οι κατηγορίες των Δ.Α.Χ.Π, τα σύνολα των εμβαδών. Στο πλάι σημειώνονται τα σύνολα

των κατηγοριών και τέλος με μπλε χρώμα η αρίθμηση τους σύμφωνα με τους κτηματικούς χάρτες κλίμακας 1:2000



Εικόνα 4: Περιοχή μελέτης 2-206-343

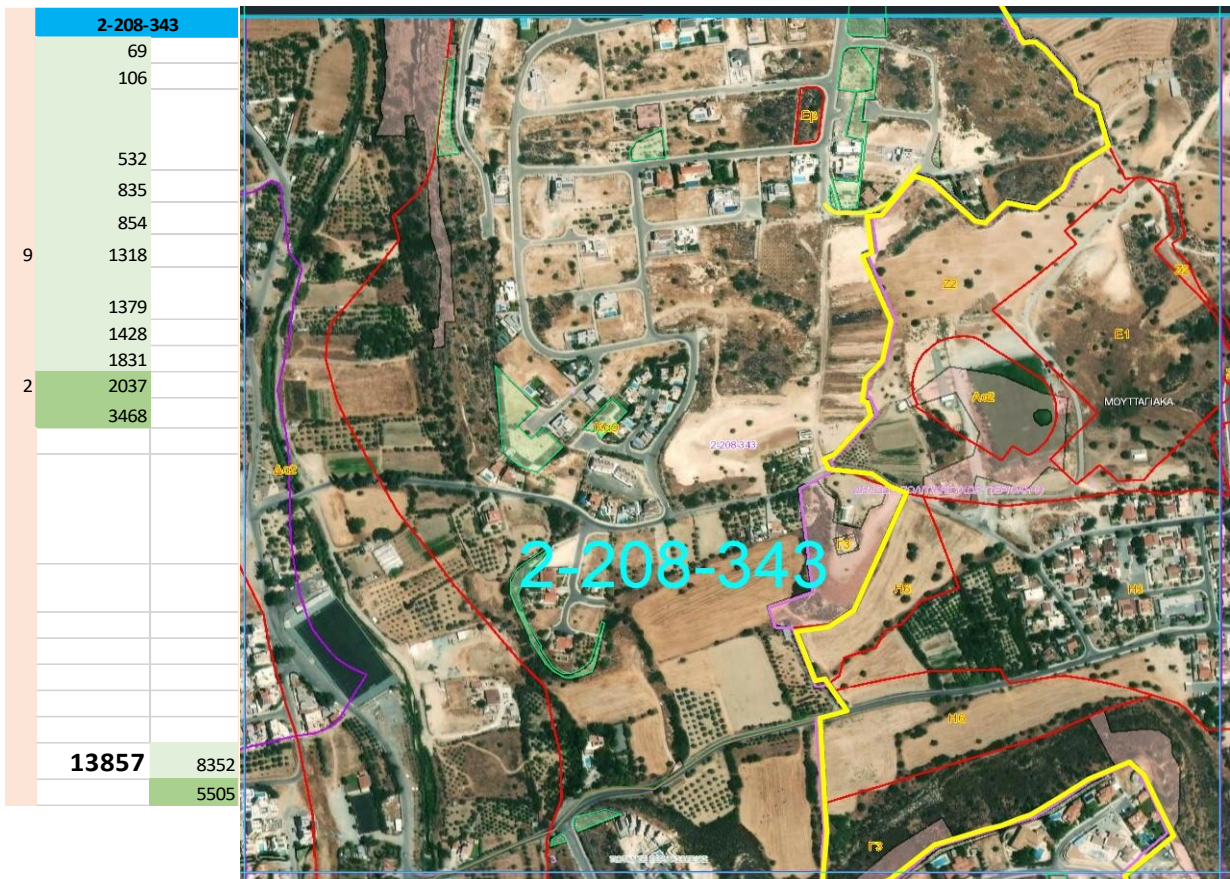
Παρατηρούμε ότι δεν υπάρχουν συνεχόμενοι Δ.Α.Χ.Π παρα διάσπαρτοι. Σε κάποιες περιπτώσεις φαίνεται να έχουν συνέχεια με κυβερνητική γη, έτσι μεγαλώνει ο χώρος που καταλαμβάνουν, αλλά πάλι ότι γίνεται είναι σποραδικό.



Εικόνα 5: Περιοχή μελέτης 2-207-343

Σε αυτή τη περίπτωση, πάλι παρατηρούμε ότι δεν υπάρχουν συνεχόμενοι Δ.Α.Χ.Π παρα διάσπαρτοι αλλά στο συγκεκριμένο κάρναβο που περιλαμβάνει και τον πυρήνα του χωριού, βλέπουμε ότι δεν υπάρχει σχεδόν καθόλου Δ.Α.Χ.Π παρά 2 εξαιρέσεων.

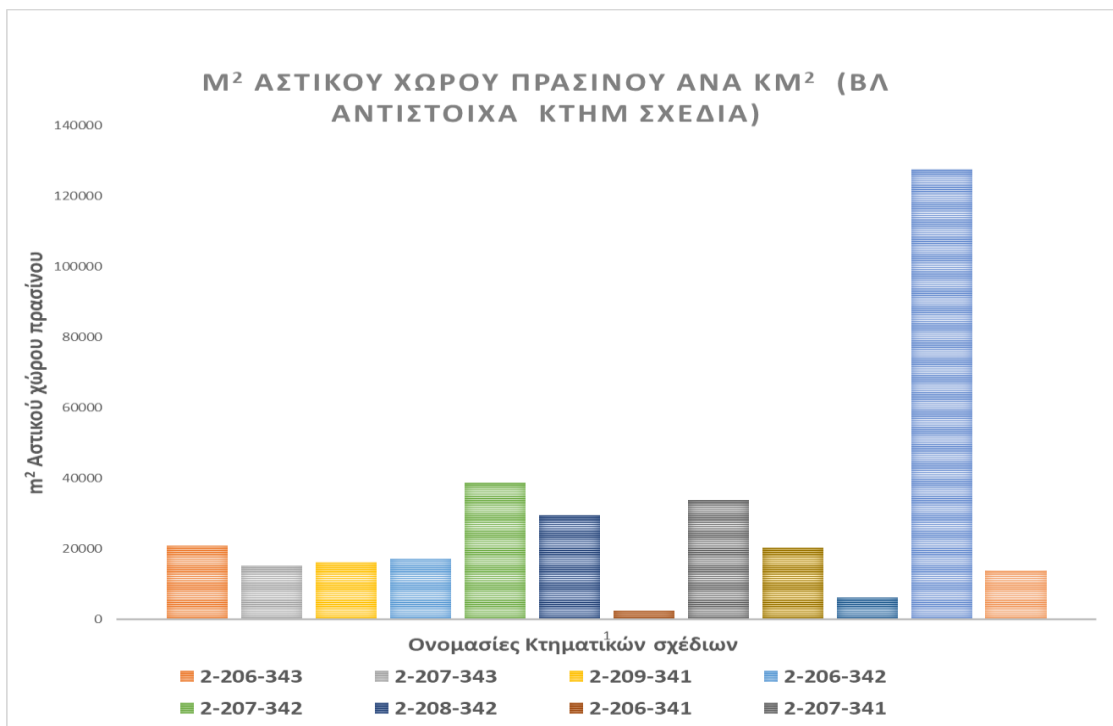
Το ίδιο έχει ακολουθηθεί και για τις υπόλοιπες 9 περιοχές



Εικόνα 6: Περιοχή μελέτης 2-208-343

Στο πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται όλες οι περιοχές μαζί και φαίνεται πόσο εμβαδό καλύπτει ο ΔΧΠ σε κάθε τετραγωνικό χιλιόμετρο της κάθε περιοχής.

Πίνακας 9: Εμβαδά Δ.Α.Χ.Π ανα κάρναβο



4.7 Μέτρηση Δημόσιων Χώρων Πρασίνου σε άλλες πόλεις που παρουσιάζουν κοινά χαρακτηριστικά.

Για να έχουμε μια σφαιρική άποψη για την χωροθέτηση και την πολιτική που ακολουθούν άλλες χώρες, σχετικά με τους Δ.Α.Χ.Π επιλέχθηκαν 5 πόλεις του εξωτερικού που έχουν κάποια κοινά χαρακτηριστικά με την Γερμασόγεια όπως:

- Παραλιακή πόλη
- Πληθυσμός κάτω από ένα εκατομμύριο κατοίκους
- Να μην είναι μέσα στο ιστορικό κέντρο
- Να μην είναι αμιγώς τουριστική περιοχή
- Να είναι στη Μεσόγειο ή κάπου με παρόμοιο κλίμα

Οι πόλεις που επιλέχθηκαν παρουσιάζονται στον πιο κάτω πίνακα:

Πίνακας 10: Στοιχεία αναφορικά με την έκταση και τον αριθμό πάρκων μεγάλου μεγέθους σε 5 πόλεις άλλων χωρών

Πάρκα μεγάλου μεγέθους που εντοπίστηκαν από δορυφορικές φωτογραφίες από το Google Earth σε περιοχές εμβαδού 1Km ² σε παραθαλάσσιες πόλεις με πληθυσμό κάτω από 1				
Αλικάντε Ισπανία πληθυσμός 300K	Πάτρα Ελλάδα πληθυσμός 160K	Τελ Αβίβ Ισραήλ πληθυσμός 460K	Μερσίνη, Τουρκία πληθυσμός 900K	Βάρνα, Βουλγαρία πληθυσμός 370K
Έκταση πάρκου που μετρήθηκε και φαίνεται στον αντίστοιχο χάρτη σε m ²				
48000	5000	19000	45000	185000
12000	33000	8000	2000	
36000	4000	33000	1000	
5000	9000	3000	1500	
4000	5000	1200	3000	
2000	10000	3000	2000	
	1000	3000	1000	
	1500	2000		
		7000		
		3000		
		2000		
107000	68500	84200	55500	185000



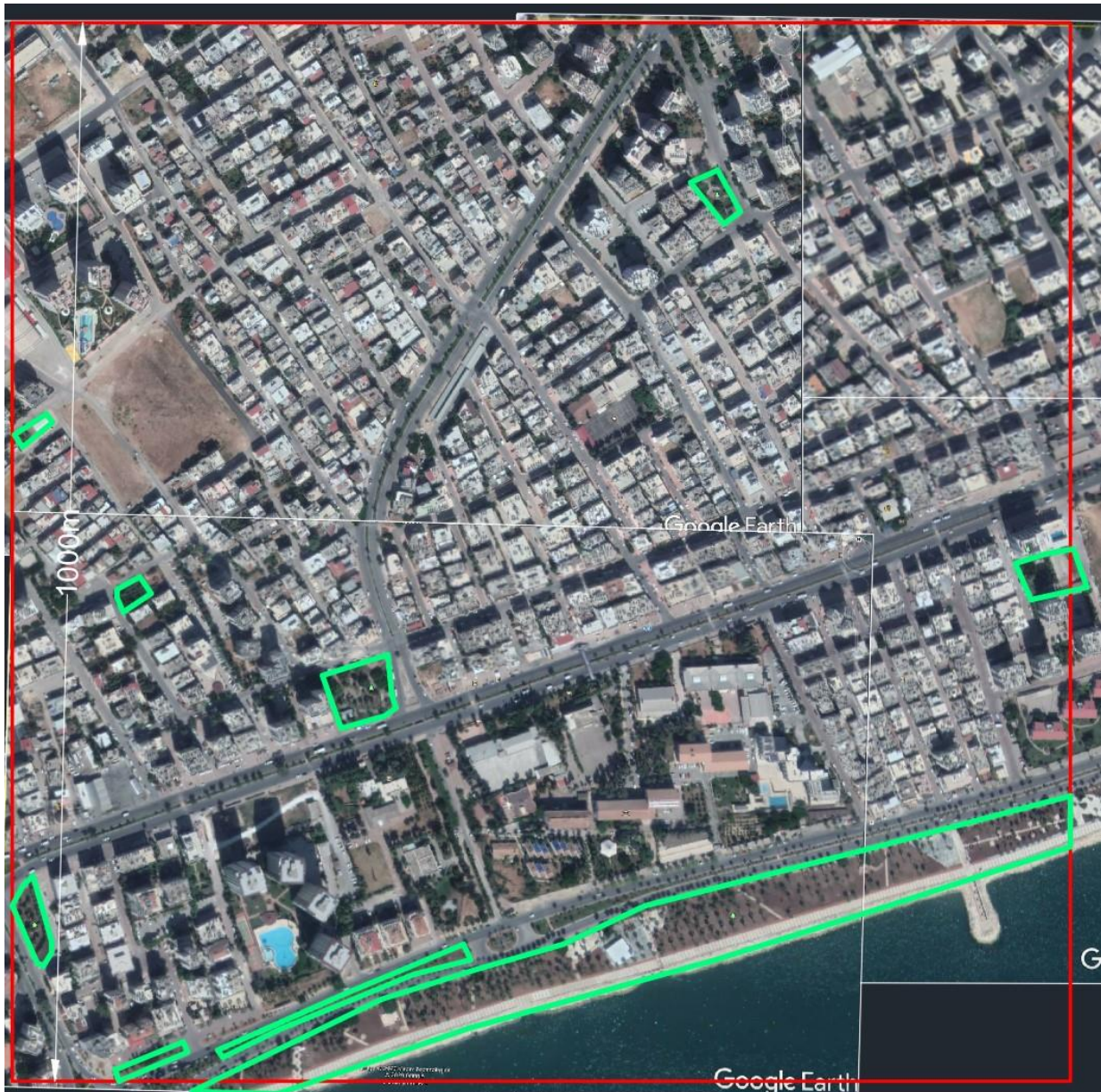
Εικόνα 7: Περιοχή μελέτης από το Αλικάντε (Ισπανία)

- Παρατηρούμε μεγάλους γραμμικούς χώρους συγκεντρωμένους σε μια περιοχή κοντά στη θάλασσα.
- Ένας πεζός ή ποδηλάτης μπορεί να κινηθεί άνετα και με ασφάλεια σε μεγάλες αποστάσεις, είτε για άθληση ή για μετακίνηση ή για ψυχαγωγία
- Στο υπόλοιπο τμήμα της πόλης, δεν φαίνεται να υπάρχουν πολλοί άλλοι ιδιωτικοί χώροι πρασίνου



Εικόνα 8: Περιοχή μελέτης από τη Βάρνα (Βουλγαρία)

- Παρατηρούμε ένα μεγάλο χώρο συγκεντρωμένου Δ.Α.Χ.Π σε μια περιοχή κοντά στη θάλασσα.
- Ένας πεζός ή ποδηλάτης μπορεί να κινηθεί άνετα και με ασφάλεια σε μεγάλες αποστάσεις, είτε για άθληση ή για μετακίνηση ή για ψυχαγωγία
- Μπορούν να γίνουν και άλλες δραστηριότητες σε τέτοιους πυρήνες πρασίνου
- Στο υπόλοιπο τμήμα της πόλης, φαίνεται να υπάρχουν πολλοί άλλοι ιδιωτικοί χώροι πρασίνου



Εικόνα 9: Περιοχή μελέτης από τη Μερσίνη (Τουρκία)

- Παρατηρούμε ένα γραμμικό χώρο συγκεντρωμένου Δ.Α.Χ.Π σε μια περιοχή δίπλα στη θάλασσα. Υπάρχουν και ορισμένα μεσαίου μεγέθους πάρκα σε κοντινές αποστάσεις.
- Ένας πεζός ή ποδηλάτης μπορεί να κινηθεί άνετα και με ασφάλεια σε μεγάλες αποστάσεις, είτε για άθληση ή για μετακίνηση ή για ψυχαγωγία
- Μπορούν να γίνουν και άλλες δραστηριότητες σε τέτοιους πυρήνες πρασίνου
- Στο υπόλοιπο τμήμα της πόλης, δεν φαίνεται να υπάρχει ιδιαίτερη βλάστηση



Εικόνα 10: Περιοχή μελέτης απο Τελ Αβίβ (Ισραήλ)

- Παρατηρούμε 2 μεγάλους γραμμικούς χώρους συγκεντρωμένου Δ.Α.Χ.Π σε μια περιοχή κοντά στη θάλασσα.
- Υπάρχουν και αρκετοί μικρότεροι χώροι πρασίνου
- Ένας πεζός ή ποδηλάτης μπορεί να κινηθεί άνετα και με ασφάλεια σχεδόν σε όλη την έκταση της περιοχής μελέτης, είτε για άθληση ή για μετακίνηση ή για ψυχαγωγία
- Στο υπόλοιπο τμήμα της πόλης, φαίνεται να υπάρχουν και άλλοι μικρότεροι ιδιωτικοί και δημόσιοι χώροι πρασίνου

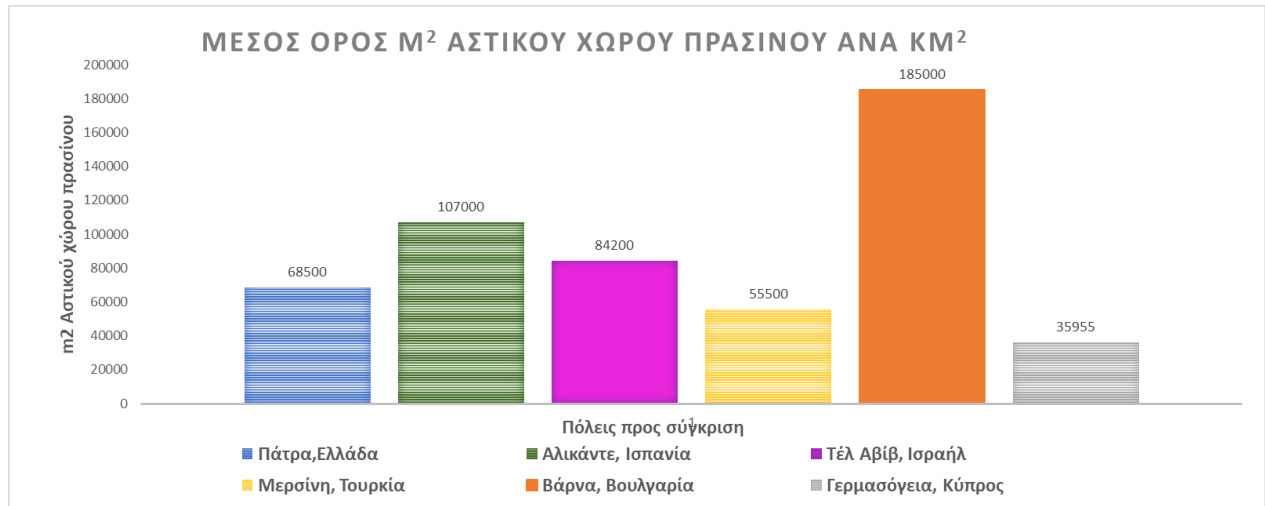


Εικόνα 11: Περιοχή μελέτης από την Πάτρα (Ελλάδα)

- Παρατηρούμε 1 μεγάλο γραμμικό χώρο συγκεντρωμένο Δ.Α.Χ.Π σε μια περιοχή δίπλα στη θάλασσα.
- Υπάρχουν και αρκετοί μικρότεροι χώροι πρασίνου
- Ένας πεζός ή ποδηλάτης μπορεί να κινηθεί σε κάποιες περιοχές με ασφάλεια είτε για άθληση ή για μετακίνηση ή για ψυχαγωγία
- Στο υπόλοιπο τμήμα της πόλης, φαίνεται να υπάρχουν και άλλοι μικρότεροι ιδιωτικοί και δημόσιοι χώροι πρασίνου

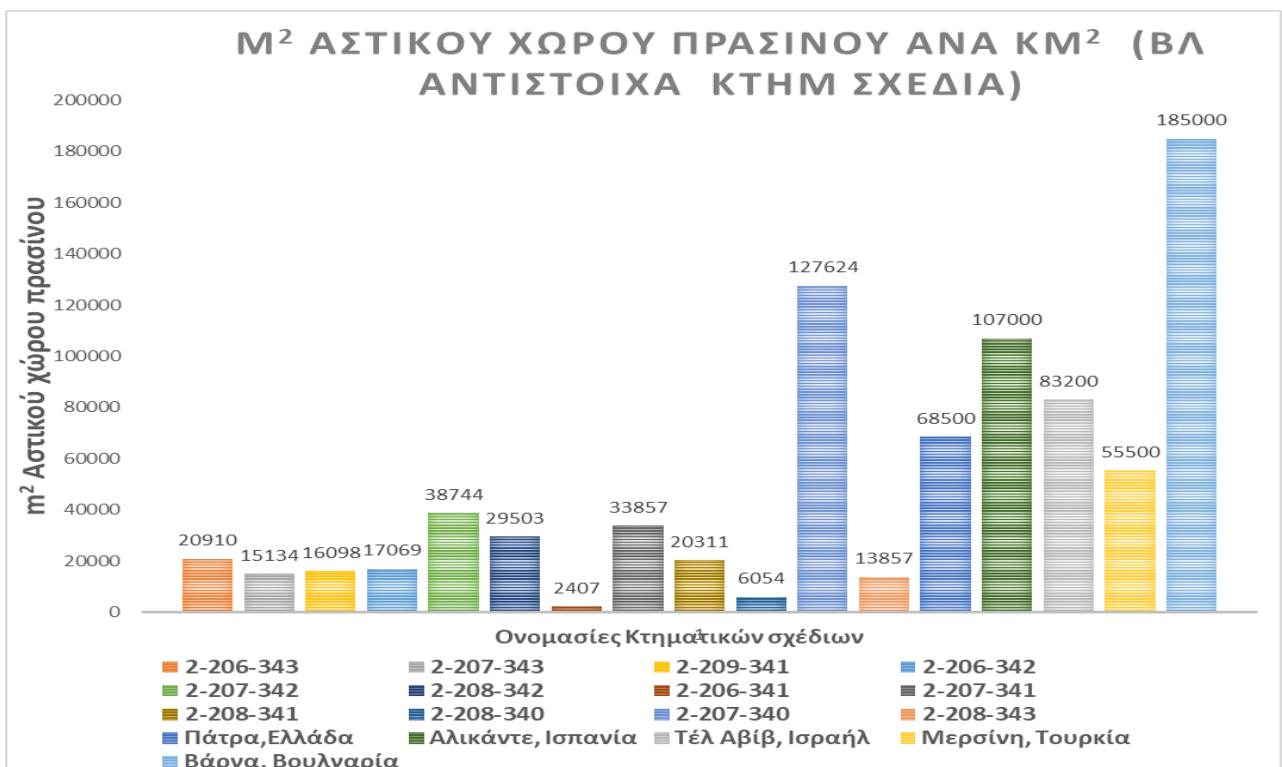
Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται ο μέσος όρος ανα τετραγωνικό Km των Δ.Α.Χ.Π στις 5 πόλεις του εξωτερικού καθώς και ο μέσος όρος των 11 καννάβων στη Γερμασόγεια. Ο χαμηλότερος μέσος όρος σχεδόν μισός από το δεύτερο χειρότερο είναι στη Γερμασόγεια. Οι λόγοι πολλοί αλλά δεν θα αναλυθούν σε αυτό το κεφάλαιο

Πίνακας 11: Μ.ο έκτασης Δ.Α.Χ.Π για κάθε μία από τις πόλεις που έχουν εξεταστεί



Ακολουθεί η σύγκριση όλων των καννάβων που πάλι δείχνει τις μεγάλες διαφορές. Στο ένα κάρναβο που υπάρχει μεγάλη συγκέντρωση πράσινου στη Γερμασόγεια πρόκειται για το δασούδι.

Πίνακας 12: Συγκριτική παρουσίαση του εμβαδού των Δ.Α.Χ.Π για όλες τις περιοχές που εξετάστηκαν



5 Αποτελέσματα και Εισηγήσεις

Στην έρευνα μας έχει χρησιμοποιηθεί ο Δήμος Γερμασόγειας ως πιλοτική μορφή έρευνας. Έχουμε κάνει τις μετρήσεις τις αναλύσαμε και πάνω σε αυτά θα πρέπει να κτίσουμε και να βρούμε λύσεις.

5.1 Υπηρεσία υπεύθυνη για την ανάπτυξη των Δημόσιων Αστικών Χώρων Πρασίνου

5.1.1 Τι ισχύει:

Για τον καθορισμό της θέσης, του σχήματος και της διαμόρφωσης του Δ.Α.Χ.Π συμβάλλουν δύο υπηρεσίες και ο μελετητής.

A) Ο μελετητής προτείνει, την θέση, την χρήση και την διαμόρφωση των Δ.Α.Χ.Π

B) Η Πολεοδομία εγκρίνει θέση, σχήμα και μέγεθος

Γ) Ο Έπαρχος ή ο Δήμος εγκρίνουν ή προτείνουν την τοπιοτέχνηση

5.1.2 Εισήγηση

Δημιουργία **Τμήματος Πρασίνου** με εξειδικευμένο προσωπικό, που θα υπάγονται στις δομές που θα δημιουργηθούν σύμφωνα με τη συμπλεγματοποίηση που προτείνεται για τους Δήμους. Τα καθήκοντα τους θα είναι:

- σχεδιασμό και προκήρυξη διαγωνισμών
- τεχνικές συμβουλές
- δημιουργία οδηγού Αστικών Χώρων Πρασίνου
- Δημιουργία Γεωγραφικού Συστήματος Πληροφοριών (Γ.Σ.Π ή G.I.S)

Ακόμα όπως αναφέρουν οι (Da Silva Junior & Almeida Santos, 2017) μπορεί να δημιουργηθεί Συμβούλιο Διαχείρισης του πάρκου που θα έχει την ευθύνη για την

δημιουργία του πλάνου διαχείρισης, την από κοινού διαχείριση-των μεγαλύτερων πάρκων- με κάποιο οργανισμό-εταιρία.

Συμπληρώνοντας οι (Neamtu & Neamntu, 2016) υποστηρίζουν πως πρέπει να αναμιχθεί η κοινότητα στις αποφάσεις για την δημιουργία των Δ.Α.Χ.Π έτσι που να εξυπηρετούνται τόσο οι νέοι όσο και οι μεγαλύτεροι.

5.2 Έλεγχος

5.2.1 Τι ισχύει:

Όταν δημιουργηθεί ένας Δ.Α.Χ.Π σύμφωνα με τους όρους που του έχουν ορίσει η Πολεοδομία και η Τ.Α και παραδοθεί στην Τοπική Αυτοδιοίκηση, αμέσως η ευθύνη συντήρησης του είναι στην Τ.Α. Πρέπει να βρει τους πόρους από τον προϋπολογισμό για να διατηρήσει τον χώρο, να τον συντηρεί και να τον αναβαθμίζει. Στις πλείστες των περιπτώσεων αυτό μετα βίας επιτυγχάνεται. Η ευθύνη για την συντήρηση πέφτει στο τμήμα του Δήμου που είναι υπεύθυνο για το πράσινο ή σε ιδιωτικές εταιρίες που μισθώνονται για αυτό το λόγο. Η επίβλεψη αυτών των εργασιών πέφτει στο Δημοτικό Μηχανικό που έχει και πολλά άλλα καθήκοντα.

5.2.2 Εισήγηση

Μεταβίβαση του ελέγχου στο **Τμήμα Πρασίνου** που θα δημιουργηθεί και θα έχει αποκλειστικά θέματα πρασίνου να διαχειριστεί.

Στο ίδιο πλαίσιο έχουμε την άποψη από τους (Neamtu & Neamntu, 2016) για Δημιουργία Συμβουλευτικών Συμβουλίων που θα συμβουλεύουν και θα παρακολουθούν τις δράσεις των Τοπικών Αρχών και ανα περιόδους θα δημοσιεύουν προτάσεις και εκθέσεις αξιολόγησης.

Ακόμη οι (Chung-Shing, Lawal M, & Cecil C Konijnendijk, 2017) αναφέρουν ότι πρέπει οι διαχειριστές των πάρκων να έχουν 2 κύριους στόχους, να παρέχουν ικανοποιητικές εμπειρίες αναψυχής στους επισκέπτες και να προστατεύουν τους Δ.Α.Χ.Π επι του ίδιου του πάρκου.

5.3 Χαρτογράφηση χώρων πρασίνων

5.3.1 Τι ισχύει:

Δεν είναι εύκολο για ένα Δήμο να χαρτογραφήσει τους Δ.Χ.Π, αν δεν διαθέτει ένα Γ.Σ.Π. Χωρίς την ακριβή καταγραφή των Δ.Χ.Π, γίνεται δύσκολη η διαχείριση τους. Ορισμένοι Δήμοι έχουν χαρτογράφηση σε περιβάλλον GIS βασικών χαρακτηριστικών και της θέσης. Συνήθως βασίζονται στην εμπειρική γνώση με ότι ακρίβειες αυτή περιέχει.

Υπάρχει επίσης η καταγραφή τους από τον χάρτη της Πύλης του Κτηματολογίου.

5.3.2 Εισήγηση

Ενοποιημένο Σύστημα G.I.S για όλα τα συμπλέγματα Δήμων. Θα το διαχειρίζεται το Κεντρικό Τμήμα Πρασίνου. Παραχώρηση από το Κτηματολόγιο της Βάσης Δεδομένων που αφορά τους Δ.Α.Χ.Π και της Κυβερνητικής Γης Όλοι οι Δήμοι θα έχουν πρόσβαση. Προσθήκη από τους Δήμους στη Βάση Δεδομένων, της θεματολογίας, της κατάστασης τους, της ημερομηνίας τελευταίας συντήρησής τους κ.α.

Η Υπηρεσία Πρασίνου της Σκωτίας ψηφιοποίησε τους Δ.Α.Χ.Π με βάση το PAN 65 Typology, με χρήση αεροφωτογραφιών, χρήση των δεδομένων των Δήμων και με επιτόπια έρευνα από τους εξειδικευμένους υπαλλήλους των Δήμων (Government T., 2008)

5.4 Κατηγορίες αναπτύξεων στις οποίες πρέπει οι χώροι πρασίνου να εξειδικεύονται

5.4.1 Τι ισχύει:

Δεν λαμβάνεται υπόψη τι θα κτιστεί ποιοτικά, ποσοτικά ή η αξία αλλά μόνο το μέγεθος του αρχικού τεμαχίου και ανάλογα γίνεται η παραχώρηση του Δ.Α.Χ.Π

5.4.2 Εισήγηση

Στις πιο κάτω περιπτώσεις αναπτύξεων, πρέπει να γίνεται εξειδικευμένη μελέτη για την κατασκευή του Δ.Α.Χ.Π και να είναι θεματικά τα πάρκα

Να είναι συνάρτηση του εμβαδού αλλά **και της αξίας ή της υπεραξίας**

Αν για ένα τεμάχιο ζητήσει ο ιδιοκτήτης επιπλέον συντελεστές, να δίνει στο ταμείο πρασίνου 5% της προστιθέμενης αξίας

Σε αυτή τη κατηγορία να συμπεριλαμβάνονται τα εξής:

- Διαχωρισμοί μεγαλύτεροι των 20 οικοπέδων
- Ενιαία ανάπτυξη άνω των 15 κατοικιών
- Συγκροτήματα πολυκατοικιών
- Πύργοι

5.5 Μεγέθη χώρων πρασίνου

5.5.1 Τι ισχύει:

Στο τοπικό σχέδιο αναφέρεται ότι δεν πρέπει να υπάρχουν διάσπαρτοι μικροί χώροι πρασίνου. Γίνεται εντελώς το αντίθετο. Στην περιοχή μελέτης μας από τα 184 πάρκα της μελέτης τα 133 είναι μικρά δηλαδή το 72% , τα 22 πολύ μικρά δηλαδή το 12% και το υπόλοιπο 16% είναι τα υπόλοιπα.

Συγκρίνοντας τον μέσο όρο τα πάρκων μας με αυτά της μελέτης για το εξωτερικό έχουμε τα εξής

Πίνακας 13 Αριθμοί πάρκων ανα κατηγορία στο εξωτερικό

Κατηγορία ως αυτή περιγράφεται στο τοπικό σχέδιο	Εμβαδό	Αριθμός πάρκων ανα κατηγορία	Ποσοστό μονάδων στο σύνολο	Συνολικό Εμβαδό κατηγορίας	Ποσοστό
Μεγάλο πάρκο	4000 και μεγ	17	52%	464000	93%
Πάρκο Γειτονιάς	2000-4000	10	30%	25000	5%
Μικρό πάρκο	300-2000	6	18%	7200	1%
Πολύ μικρό πάρκο	μικρότερο απο 299	0	0%	3780	1%
Όλοι οι ΔΧΠ		33	100%	499980	100%

Πίνακας 14 Αριθμοί πάρκων ανα κατηγορία στη Γερμασόγεια

Κατηγορία ως αυτή περιγράφεται στο τοπικό σχέδιο	Εμβαδό	Αριθμός πάρκων ανα κατηγορία		Συνολικό Εμβαδό κατηγορίας	Ποσοστό
Μεγάλο πάρκο	4000 και μεγ	7	4%	150722	44%
Πάρκο Γειτονιάς	2000-4000	22	12%	60530	18%
Μικρό πάρκο	300-2000	133	72%	126066	37%
Πολύ μικρό πάρκο	μικρότερο απο 299	22	12%	4250	1%
Όλοι οι ΔΧΠ		184	100%	341568	100%

Πίνακας 15 μέσος όρος ανα Km²

Μέγεθος πάρκου	Γερμασόγεια	Εξωτερικό
μικρότερα των 300 m ²	2	0
μεταξύ των 300-2000m ²	13	1,2
μεταξύ των 2001-4000m ²	2	2
μεγαλύτερα των 4000m ²	0,7	3,4

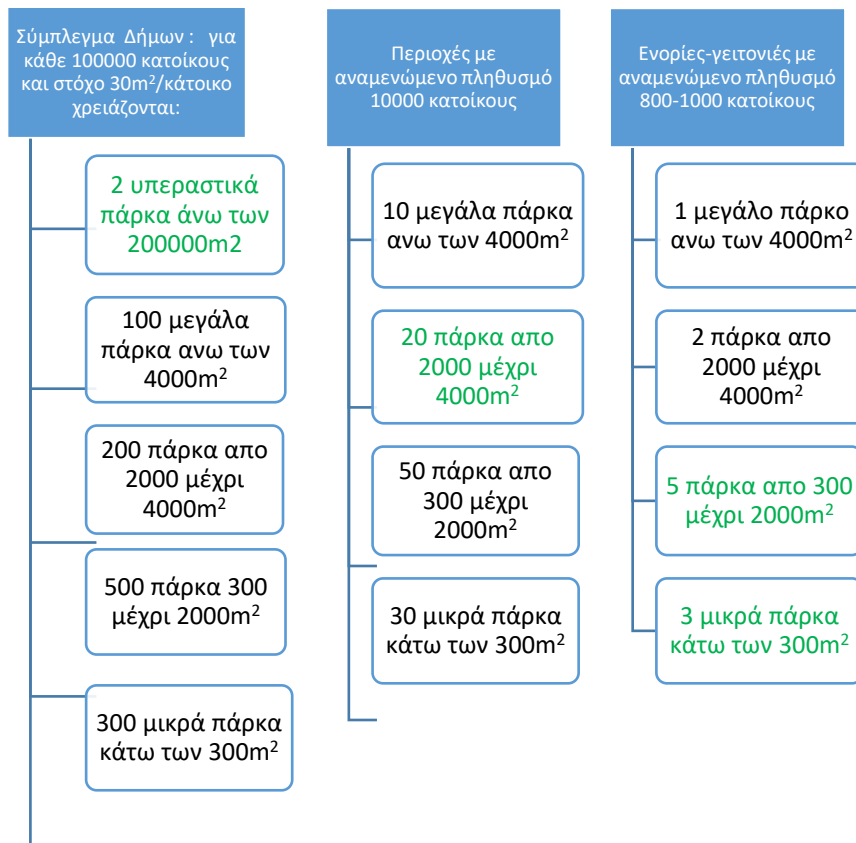
Είναι προφανές ότι οι διαφορές είναι στην προτίμηση στο εξωτερικό για δημιουργία μεγάλων πάρκων άνω των 4000m². Αυτά μπορούν να προσφέρουν πληθώρα δραστηριοτήτων, είναι σαν καταφύγια μακριά από τους ρυθμούς της πόλης και επιπλέον αξιοποιούνται από όλες τις ηλικίες και όχι μόνο από τις μικρές ηλικίες.

Παράδειγμα χωρίς να θεωρείται θετικό, σύμφωνα με το (Leisure and Cultural Department, 2013) μια αύξηση του πληθυσμού κατά 100000 στο Hong Kong τις χρονιές 2011-2012 είχε σε αντιστοιχία την δημιουργία 9 νέων μικρών πάρκων και αυτό κατά βάση δίδει ότι χωρίς προγραμματισμό, τα πράγματα στο μέλλον θα είναι δυσκολότερα.

5.5.1 Εισήγηση

Πρέπει να καθοριστεί ανά περιοχή η ζητούμενη οροφή ποσοτικά για τα διάφορα μεγέθη πάρκων

Πίνακας 16 ποσοτικοποίηση Δ.Α.Χ.Π



Χρησιμοποιώντας τον οδηγό που θα εκδώσει το Τμήμα Πρασίνου που περιγράφεται στο 5.1, πρέπει να γίνει μελέτη ως προς το διαχωρισμό σε υπο περιοχές των ορίων των Δήμων (τι μέγεθος και τι πληθυσμό θα έχουν) και ποιος είναι ο επιθυμητός στόχος όσο αφορά τα m² που θα αναλογούν σε κάθε κάτοικο.

Ακολούθως να αποφασιστούν πόσα από τα πάρκα κάθε κατηγορίας είναι επιθυμητά για κάθε περιοχή.

5.6 Χωροθέτηση χώρων πρασίνου

5.6.1 Τι ισχύει:

Δεν υπάρχει κεντρικός σχεδιασμός χωροθέτησης. Σε μια περιοχή υπάρχουν Δ.Α.Χ.Π πολύ μικρές αποστάσεις-οικοδομικού τετραγώνου και σε άλλες περιοχές να είναι πολύ μακριά ο ένας από τον άλλο. Δεν υπάρχει ούτε σχεδίαση για μικτή διασπορά των μεγεθών των Χ.Π ούτε και για σύνδεση τους σε κάποια γραμμική διάταξη.

5.6.2 Εισήγηση

Μετά από μελέτη των πιθανών μελλοντικών πληθυσμών που θα ζουν σε μια περιοχή, βλ πρόταση 5.5.1 να καθοριστούν και οι χωροθετήσεις.

Σημαντικό είναι επίσης να γίνει προσπάθεια, οι Δ.Α.Χ.Π να είναι εφαιπτόμενοι των διαθέσιμων κυβερνητικών εκτάσεων-χαλίτικων έτσι που να δημιουργούνται πάρκα μεγαλύτερα και με προοπτική να συνενωθούν τελικά με τα χαλίτικα σε κάτι πιο αξιολογικά παρά στην εγκαταλειμμένη σημερινή μορφή τους.

Τέλος να γίνει επιδίωξη να δημιουργούνται γραμμικές οντότητες έτσι που να βοηθά τους κατοίκους να χρησιμοποιούν τους Δ.Α.Χ.Π και για τις μικρομετακινήσεις τους όσο και για άθληση.

5.7 Εγγύτητα και προσβασιμότητα στο Οδικό Δίκτυο

5.7.1 Τι ισχύει:

Όλα τα Αστικά Δημόσια Πάρκα έχουν πρόσβαση από Δημόσιο οδικό δίκτυο. Εκεί που δεν υπάρχει διευκρίνηση είναι στο ιδανικό πλάτος που θα πρέπει να εφάπτεται του δρόμου. Σε κάποιες περιπτώσεις που είναι πολύ μικρή η πρόσβαση στο πάρκο, είτε αυτό είναι σε αδιέξοδο, τίθεται σε κίνδυνο να αποκλειστεί από κάποια άλλη παρακείμενη ιδιοκτησία και να γίνεται κατάχρηση του σαν ιδιωτικός κήπος.

5.7.2 Εισήγηση

Με την χαρτογράφηση των Δ.Α.Χ.Π και την δημοσίευση τους στις ιστοσελίδες των Δήμων λύνεται κατά ένα μεγάλο ποσοστό το πρόβλημα της κατάχρησης του Δ.Α.Χ.Π από κάποιο ιδιώτη

5.8 Παράμετροι αειφορίας και αρχές του περιβαλλοντικού σχεδιασμού που πρέπει να ληφθούν υπόψη

5.8.1 Τι ισχύει:

Τα περισσότερα πάρκα, κατασκευάζονται χωρίς να έχει προετοιμαστεί κατάλληλα το έδαφος για να έχουν περισσότερες πιθανότητες να ευδοκιμήσουν τα φυτά. Παρόλο που τα παιχνίδια στα πάρκα πρέπει να έχουν κάποια σχετικά ISO, δεν υπάρχει κρατική ή Δημοτική υπηρεσία που να έχει την γνώση και την εξειδίκευση να μπορεί να τα ελέγξει.

5.8.2 Εισήγηση

Βασικές αρχές για ένα οικολογικό και φιλικό προς το περιβάλλον σχεδιασμό. Χρήση υλικών που προέρχονται από αειφόρες διαδικασίες.

Παρουσία των αρχών και παραμέτρων αειφόρου και περιβαλλοντικού σχεδιασμού

Έλεγχος από το εξειδικευμένο κλιμάκιο του Τμήματος Πρασίνου

5.9 Θεματολογία χώρων πρασίνου

5.9.1 Τι ισχύει:

Όπως έχουμε δει στη μελέτη στο Δήμο Γερμασόγειας, ανάμεσα στα 184 πάρκα, θεματικά υπάρχουν τα πάρκα με παιχνίδια για μικρά παιδιά, 1-2 πάρκα εκγύμνασης, αρκετά πάρκα που είναι φυτεμένα με ψηλή βλάστηση και πολλά πάρκα που είναι απλά ανεκμετάλλευτοι χώροι. Δεν υπάρχει διαφοροποίηση βάση κάποιου πρωτοκόλλου.

5.9.2 Εισήγηση

Ανάλογα με την κατηγοριοποίηση που βλέπουμε πιο κάτω μπορούν να δημιουργούνται πάρκα από ένα κατάλογο επιθυμητών θεματολογιών

Πίνακας 17 Θεματολογία σε μικρά πάρκα



Παρόλο που στο Τοπικό σχέδιο αναφέρει γενικά τι μπορεί να δημιουργηθεί σε κάθε τύπο πάρκου, δεν εμπλουτίζει με περισσότερες ιδέες ούτε κατηγοριοποιεί τις διάφορες δραστηριότητες, κάτι που επιχειρείται με αυτούς τους πίνακες

Πίνακας 18 με θεματολογία για μεγαλύτερα πάρκα



Πίνακας 19 θεματολογία για τα πολύ μεγάλα πάρκα



5.10 Οικονομική διαχείριση

5.10.1 Τι ισχύει:

Ανατρέχοντας στους οικονομικούς ισολογισμούς των Δήμων, βλέπουμε ότι τα ποσά που διατίθενται για την δημιουργία νέων Δ.Α.Χ.Π αλλά κυρίως για την συντήρησή τους και την αναβάθμισή τους ή συμπλήρωσή τους με ότι υποδομή χρειάζονται, είναι ένα πολύ μικρό μέρος του προϋπολογισμού.

Φυσικά είναι και οι μισθοί που δίνονται στο προσωπικό που ασχολείται με τους Δ.Α.Χ.Π και οι υπηρεσίες που πληρώνονται για αγορά υπηρεσιών από τον ιδιωτικό τομέα, αλλά πάλι τα σχετικά ποσά είναι μικρά. Όσο και να θέλουν οι Δήμοι να αυξήσουν αυτό το ποσό στην τελική τα χρήματα από την ίδια τσέπη θα βγουν και θα υπάρξουν σε άλλους τομείς τρύπες. Δύσκολα μπορούν να αυξηθούν τα κονδύλια χωρίς εξωτερική χρηματοδότηση.

5.10.2 Εισήγηση

Τα νέα συμπλέγματα Δήμων πρέπει να εφαρμόσουν νέες πιο επιθετικές πολιτικές σε σχέση με την συγκέντρωση χρημάτων για τους σκοπούς του Τμήματος Πρασίνου.

- Οι χώροι πρασίνου **να αναπτυχθούν ως project** το οποίο θα μπορεί να χρηματοδοτηθεί από κονδύλια που θα δωθούν εκτός ταμείων της Τοπικής αυτοδιοίκησης
- Οι Χώροι πρασίνου **να παράγουν εισόδημα** για να μπορούν να μειώνονται τα κόστη διαχείρισης. Αυτό το δικαίωμα τους δίνεται από τώρα καθώς στο Τοπικό Σχέδιο αναφέρει ανάπτυξη μικρών περιπτέρων σε μεγάλα πάρκα, αλλά όπως έχουμε δει στη μελέτη, από τις 7 περιπτώσεις μεγάλων χώρων στο Δήμο, δεν υπάρχει ούτε μια τέτοια.

- **Διαφημίσεις.** Στο ίδιο πλαίσιο έχουμε την άποψη από τους (Neamtu & Neamntu, 2016) όπως τοπικές οργανώσεις, ΜΚΟ, δωρητές και άλλοι οικονομικοί παράγοντες να οργανώνουν πληροφοριακές και κοινωνικές δράσεις και καμπάνιες σχετικές με τους Δημόσιους Χώρους Πρασίνου. Αυτό θα αυξήσει την αναγνωσιμότητα τους (μεγάλα πάρκα) και την επισκεψιμότητα τους άρα μπορεί να γίνει και οικονομική εκμετάλλευση με διαφημίσεις.
- **Κονδύλια από τον τουρισμό,** αφού σε έναν παγκοσμιοποιημένο και πολύ ανταγωνιστικό κόσμο, οι πόλεις μπορεί να εκμεταλλευτούν την ευκαιρία για τη χρήση των αστικών πάρκων και χώρων πρασίνου καθώς συμβάλλουν σημαντικά στο κτίσιμο επωνυμίας για την πόλη.
- **Ταμείο εξαγοράς Ανοικτών Χώρων/ Χώρων Πρασίνου**

Αξιοποίηση των ταμείων που δημιουργήθηκαν με την εντολή 1/2015 με πιο επιθετική πολιτική. Δηλαδή εκεί που δεν χρειάζεται επιπλέον Δ.Α.Χ.Π να προσεγγίζει τους ιδιοκτήτες όταν θέλουν να αναπτύξουν το τεμάχιο και να τους κάνει πρόταση για εξαγορά.

Τα λεφτά που θα κερδίζονται να επενδύονται αμέσως μόλις υπάρχει διαθέσιμη γη εκεί που έχουν γίνει μελέτες και χρειάζονται περισσότερους Δ.Α.Χ.Π

Πίνακας 20 Ταμειακά αποτελέσματα ταμείου Δ.Χ.Π

ΔΗΜΟΣ ΣΤΡΟΒΟΛΟΥ		Προϋπολογισμός για το έτος 2017 και ΜΔΠ 2017-2019					
Α7 Ειδικά Ταμεία		Ανα Φ	Πραγματικά	Εγκεκριμένος Προϋπολογισμός	Προϋπολογισμός	ΜΔΠ	ΜΔΠ
			2015	2016	2017	2018	2019
			€	€	€	€	€
Ταμείο Εξαγοράς Χώρων Σταθμεύσης							
11 αν	Αρχικό Πόσοστο		000,700	027,700	000,100	700,100	700,100
	Πλέον: Έσοδα Έτους		00,000	00,000	00,000	00,000	00,000
	Πλέον: Τόκοι εισπρακτέοι		7,700	17,000	10,000	10,000	10000
Ταμεία Εξαγοράς Ανοικτών Χώρων / Χώρων Πρασίνου							
11 αν	Αρχικό Υπόλοιπο		2,251,162	1,891,540	2,390,883	2,470,883	2,551,883
	Πλέον: Έσοδα Έτους		31,500	35,000	35,000	35,000	35,000
	Πλέον: Τόκοι Εισπρακτέοι		49,221	74,000	75,000	76,000	76000
	Μείον: Αναλήψεις για έργα		0	50,000	30,000	30,000	30000
31 Δεκ	Τελικό Υπόλοιπο		2,331,883	1,950,540	2,470,883	2,551,883	2,632,883

- Μόλις υπάρχουν έτοιμα σενάρια για δημιουργία νέων Δ.Α.Χ.Π κοστολογημένα και δημοσιευμένα να γίνεται διοργάνωση **Crowdfunding** έτσι που εταιρίες ή κάτοικοι της περιοχής να μπορούν να συνεισφέρουν για την αναβάθμιση της περιοχής.
- **Υιοθέτηση** πάρκων από εταιρίες με ταυτόχρονη προβολή τους για να συντηρούνται τα πάρκα και να αναβαθμίζονται. Θα μπορούν αυτοί που το υιοθετούν να διοργανώνουν κάποια event στο πάρκο με κάποια συμφωνία με την υπηρεσία του **Τμήματος Πρασίνου**

6 Σύνθεση-Συμπεράσματα-Εισηγήσεις για περαιτέρω έρευνα

Η σημερινή κατάσταση πρέπει να αλλάξει. Η όλη διαδικασία παράγει ανεξέλεγκτα Δ.Α.Χ.Π , οι οποίοι τελικά:

- Είναι πολύ μικρότεροι από το επιθυμητό
- Δεν ακολουθούν κάποιο κεντρικό σχεδιασμό
- Δεν μπορούν να τους διαχειριστούν οι Τοπικές Αυτοδιοικήσεις με τους οικονομικούς πόρους που διαθέτουν
- Δεν εξυπηρετούν το σκοπό δημιουργίας τους που είναι η χρήση τους από τους πολίτες για

Υπάρχει έντονη η ανάγκη μιας κοινής πολιτικής για θέματα χωρών πρασίνου. Είναι αδιαμφισβήτητα σημαντική η ύπαρξη τέτοιων χώρων όχι μόνο για την ανάπτυξη του αστικού πρασίνου αλλά και ως μια ευκαιρία υγιούς και δημιουργικής απασχόλησης των πολιτών για όλες τις ηλικίες . Ποδηλατοδρόμοι, χώροι εκγύμνασης , παιδότοποι σε ένα Δ.Α.Χ.Π ή ακόμα και ένα χώρος με πυκνά φυλλώδη δέντρα δημιουργούν το αίσθημα της απόλαυσης και της ψυχικής ανάτασης. Δει είναι τυχαίο που οι ευρωπαϊκές πόλεις που συζητήθηκαν πιο πάνω βρίθουν από χώρους πρασίνου και πλατείες. Ένας Δ.Α.Χ.Π δεν αποτελεί μόνο ένα χώρο συνένυρεσης των κατοίκων μιας πόλης ή ενός χωριού αλλά και μια ευκαιρία κοινωνικοποίησης και σύνδεσης των πολιτών με το δήμο ή την κοινότητα.

Από κοινωνιολογικής άποψης οι άνθρωποι τείνουν να συνδέονται και να επικοινωνούν μεταξύ τους. Υπάρχει έντονο το συναισθηματικό κομμάτι με την περιοχή τους το σπίτι τους τους χώρους όπου έπαιζαν σαν ανέμελα παιδιά, ερωτεύτηκαν ως έφηβοι , ξεκουράζονται και απολάμβαναν την φύση ως γονείς και

ως ηλικιωμένοι. Οι Δ.Α.Χ.Π μπορεί να αποτελούν ένα υγιή και δημιουργικό χώρο εκτόνωσης με αθλοπαιδιές πράσινο και εκδρομικούς χώρους.

6.1 Αλλαγή της νομοθεσίας

Όλες οι εισηγήσεις που αναφέρονται, δεν μπορούν να εφαρμοστούν από ένα Δήμο και να εφαρμόσει όλα αυτά που εισηγούμαστε.

Η διαδικασίες πρέπει να περαστούν μέσα στις νομοθεσίες που προωθούνται τώρα για τις συμπλεγματοποίησης των Δήμων και Κοινοτήτων. Πρέπει η Πολεοδομία να εντάξει μέσα στο Τοπικό Σχέδιο νέες ενότητες με τις αλλαγές που προτείνονται για να είναι υποχρεωτικό πλέον η σχεδίαση και η εφαρμογή των νέων στοιχείων.

6.2 Αλλαγή της νοοτροπίας

Στους περισσότερους Δήμους , υπάρχει μια εικόνα απαξίωσης των Δ.Α.Χ.Π και εγκατάλειψης. Ανάλογα και με τον κάθε Δήμο υπάρχουν καινούρια πάρκα που είναι επαρκώς συντηρημένα, κάποια παλιά που είναι σε υποφερτή κατάσταση αλλά με παλιό και παρωχημένο εξοπλισμό και τελευταία, υπάρχουν πάρκα που παρουσιάζουν σημάδια εγκατάλειψης με αγριόχορτα, χαλασμένα παιχνίδια και κάποια που θεωρούνται επικίνδυνα προς χρήση.

Δεν είναι όμως αποκλειστική ευθύνη των Τοπικών Αρχών αλλά και των πολιτών. Η καλλιέργεια νοοτροπίας για την κατάλληλη χρήση των Δ.Α.Χ.Π

6.3 Περαιτέρω έρευνα

Υπάρχουν πολλοί τομείς όπου μπορεί να συνεχιστεί η έρευνα και να εμβαθύνει.

- a) Εμβάθυνση στο νομικό κομμάτι της δημιουργίας των Συμπλεγμάτων των Δήμων

- b) Ψηφιοποίηση όλων των Δ.Α.Χ.Π στους υπόλοιπους Δήμους
- c) Ποιοτική μελέτη των υφιστάμενων Δ.Α.Χ.Π, αν έχουν κατασκευαστεί ως έπρεπε
- d) Πως επηρεάζονται οι αξίες των περιουσιών περιμετρικά των Δ.Α.Χ.Π ανάλογα με το είδος των Δ.Α.Χ.Π που υπάρχουν και την χρήση τους
- e) Με ποιους τρόπους μπορεί το Ταμείο των Δ.Α.Χ.Π να στελεχωθεί και τι εργαλεία χρειάζεται έτσι που να βελτιώσει τα διαθέσιμα εισοδήματα του
- f) Προτάσεις για συγκεκριμένη στελέχωση και διάρθρωση του Τμήματος Πρασίνου και ανάλυση των εξόδων και εσόδων του
- g) Μελέτη των οικονομικών εργαλείων που παρουσιάστηκαν και σενάρια που μπορεί να εκτελεστούν για να υπάρχουν οικονομικά δεδομένα προς βοήθεια για επιλογή των καλύτερων προτάσεων
- h) Μελέτη για αλλαγές στο τρόπο που παραχωρείται γη από τις αναπτύξεις για δημιουργία νέων Δ.Α.Χ.Π και αν κρίνεται σκόπιμο να υπάρχει τέλος επένδυσης σε Δ.Α.Χ.Π ανάλογα με το είδος της ανάπτυξης και την χρήση του από αυτούς και όχι μόνο με το εμβαδό

7 Βιβλιογραφία

Κυπριακή Δημοκρατία Υπουργείο Εσωτερικών. (2020). Πύλη Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας. Ανάκτηση από <https://eservices.dls.moi.gov.cy/#/national/geoportalmapviewer>.

Chiesura, A. (2004). The role of urban parks for the sustainable city. *Landscape and Urban Planning* 68, σσ. 129–138.

Da Silva Junior, V., & Almeida Santos, B. (2017). Using Environmental Perception and Local Knowledge to improve the effectiveness of an Urban Park in Northeast Brazil. *Ethnobiology and Conservation*.

Fuller, & Gaston. (2009). The scaling of green space coverage in Europe. *Biology Letters, The Royal Society*.

Government, H. K. (2013).

Government, T. S. (2008). *PLANNING AND OPEN SPACE _PAN_65*.

Herzel, A., & Wiedermann, T. (2003). A monitoring tool for the provision of accessible and attractive urban green spaces. *Landscape and Urban Planning*, σσ. 109-126.

Kinker, S. (2002). Ecoturismo e Conservação da Natureza em Parques Nacionais. *Papirus*, σ. 224.

Mayor of London & CABE Space. (2008). *Open Space Strategies. Best Practice Guidance*. Greater London Authority.

Neamtu, L., & Neamtu, A. C. (2016). GREEN DEVELOPMENT FOR THE CITIES-INTEGRATED MANAGEMENT. *Annals of the „Constantin Brâncuși”*, σ. 6.

UN Habitat. (2018). UN-Habitat's new strategic plan 2020-2023., (σσ. <https://unhabitat.org/about-us>).

UN Habitat. (2020). UN-Habitat at a glance., (σσ. <https://unhabitat.org/un-habitat-at-a-glance/> , πρόσβαση: 28-10-2020)

Μπελαβίλας, Ν., & Βαταβάλη, Φ. (2009). “Πράσινο και ελεύθεροι χώροι στην πόλη”. WWF Ελλάς.