

Εκτίμηση αναγκών σε κοινόχρηστους & κοινωφελείς χώρους – Ισοζύγιο αναγκών σε γη

Χρήστος Κουσιδώνης, 2012

Για το είδος του μαθήματος και την κλίμακα του οικισμού θα περιοριστούμε σε έναν *στοιχειώδη* πίνακα.

Ο πίνακας αυτός θα εξετάζει αν το άθροισμα των υφιστάμενων και διατηρούμενων (στήλη 2) και υποχρεωτικών εισφορών σε γη (στήλη 3) είναι μεγαλύτερο ή μικρότερο από τις επιφάνειες που απαιτούνται βάσει των προδιαγραφών (στήλη 1.1) και προκύπτουν από το συγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο (στήλη 1.2).

Ο πίνακας που επισυνάπτεται είναι αρκετά αναλυτικός.

Μπορούν να παραλειφθούν πολλά κελιά του πίνακα.

Πρέπει όμως να συμπληρωθούν οι στήλες 1.2, 2, 3 και 4.

Οι στήλες 0.1 ως 1.1. δείχνουν πως γίνεται ο υπολογισμός των επιφανειών που απαιτούνται και είναι πιο αυστηρός για τα κοινωφελή και ιδιαίτερα τα σχολεία (χρησιμοποιούμε δείκτες σαν αυτούς για την εκπαίδευση που σας δώσαμε στο τέλος του φυλλαδίου).

Οι ανάγκες σε επιφάνειες κυκλοφορίας, και ειδικότερα για το οδικό δίκτυο, μπορεί να υπολογίζονται και ως ποσοστό επί της συνολικής επιφάνειας της πολεοδομικής ενότητας.

Η διαφορά των στηλών 0.3 και 0.4 είναι ότι αν, για κάποιους λόγους, προγραμματίσουμε κάποια δραστηριότητα π.χ. δημοτικό σχολείο, έχουμε και το ελάχιστο μέγεθος (σε επιφάνεια γης) που απαιτείται για την αντίστοιχη εγκατάσταση.

Η γενική περίπτωση της στήλης 3 αναφέρεται στην απόκτηση γης που δεν υπήρχε πριν την μελέτη αλλά δεν απαιτεί καταβολή κόστους από μέρος του δημοσίου.

Εκτίμηση αναγκών σε κοινόχρηστους & κοινωφελείς χώρους – Ισοζύγιο αναγκών σε γη

	Εξυπηρετούμενος πληθυσμός	Επιφ ανά κατ.	Επιφάνειες κατά χρήση						Ισοζύγιο	
			Υπολογισμός αναγκών			Ανάγκες	Απολογιστικά (βάσει του σχεδίου)	Υφιστάμενα		Υποχρεωτ εισφορά σε γη
			Αναγκαία επιφάνεια							
			βάσει πληθυσμού	ελάχιστη						
0.1	0.2	0.3	0.4	1.1	[1.2]	[2]	[3]	[4] = {[2]+[3]}-[1.2]		
	(τμ)	(στρ)	(στρ)	(στρ)	(στρ)	(στρ)	(στρ)	(στρ)	(στρ)	
1. ΚΟΙΝΩΦΕΛΗ										
1.1. Εκπαίδευση										
1.1.α. Δημοτικό										
1.1.β. Νηπιαγωγείο										
.....										
Σύνολο ΚΦ										
2. ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ										
2.1. Κυκλοφορία										
Δρόμοι										
.....										
2.2. Πράσινο-αναψυχή κλπ										
2.2.1.										
.....										
Σύνολο ΚΧ										
Σύνολο ΚΧ & ΚΦ										

Όλα τα μεγέθη αναφέρονται στο έτος στόχο για το οποίο γίνεται η μελέτη.

Σε περίπτωση μεγάλων οικισμών ο πίνακας γίνεται κατά πολεοδομικές ενότητες.

Ο εξυπηρετούμενος πληθυσμός μπορεί να διαφέρει ανά χρήση.

1. Υπολογίζουμε τις επιφάνειες γης που απαιτούνται για την κάλυψη των αναγκών σε κοινόχρηστα και κοινωφελή, ανά συγκεκριμένη κατηγορία (π.χ. δημοτικά σχολεία κλπ).

2. Το παραπάνω γίνεται οπωσδήποτε ανά πολεοδομική ενότητα.

Ενδεχομένως γίνεται και σε επίπεδο ομάδας πολεοδομικών ενότητων ή της πόλης συνολικά, εάν προβλέπονται κάποιες λειτουργίες που δεν απευθύνονται σε συγκεκριμένη πολεοδομική ενότητα αλλά σε ευρύτερο σύνολο (όπως π.χ. στην περίπτωση που έχουμε διοίκηση επιπέδου περιφέρειας, ή πάρκο επιπέδου πόλης).

Επομένως, για κάθε πολεοδομική ενότητα, θα έχουμε εκτιμήσει τις ανάγκες σε ΚΧ και ΚΦ ανά κατηγορία χώρου.

Στην άσκησή μας ο πίνακας θα γίνει στο σύνολο του οικισμού που θεωρείται μία πολεοδομική ενότητα.

Εάν κάναμε μελέτη τύπου ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ, τότε ο υπολογισμός των αναγκών σε γη θα γινόταν πολύ αναλυτικά.

Όπως είπαμε, στη συγκεκριμένη άσκηση μας ενδιαφέρει,

εκτός από το συνθετικό μέρος (και ιδιαίτερα την οργάνωση του δικτύου των ΚΧ και ΚΦ), να ξέρουμε πως αντιμετωπίζεται το ζήτημα απόκτησης της γης για τα ΚΧ και ΚΦ.

Θα πρέπει να μπορούμε να απαντήσουμε σε επίπεδο ιδιοκτησίας.