



Χαρακτηριστικά της πολεοδομικής πολιτικής στην Ελλάδα

- Χαρακτηρίζεται διαχρονικά από το χαμηλό επίπεδο επενδύσεων για τις αναγκαίες υποδομές και τον αστικό εξοπλισμό
- Συνεχής διευκόλυνση της δόμησης (αύξηση ΣΔ κ.λ.π) σε αναντιστοιχία με την φέρουσα ικανότητα πολλών περιοχών



Χαρακτηριστικά της πολεοδομικής πολιτικής στην Ελλάδα

- Απουσία αποτελεσματικής ρύθμισης των χρήσεων γης
- Δυσκολίες συντονισμού των διαφόρων φορέων που παράγουν πολεοδομικό σχεδιασμό



Ο Πολεοδομικός σχεδιασμός (1), Το λογικό πρότυπο σχεδιασμού

- Περιγραφή του συστήματος και διατύπωση του προβλήματος
 - Διαμόρφωση και ανάλυση εναλλακτικών λύσεων
 - Αξιολόγηση και επιλογή
 - Εφαρμογή και παρακολούθηση
- Με το παραπάνω πρότυπο ή με παραλλαγές του συνδέονται οι περισσότερες από τις διαδικασίες πολεοδομικού σχεδιασμού που ακολουθούνται σήμερα



Το σχέδιο χρήσης γης (1)

- Το σχέδιο χρήσης εδάφους ή σχέδιο χρήσης γης (land use plan, Plan d'utilisation du sol, Plan d'occupation du sol) έχει σκοπό ν' απεικονίσει πάνω σε χάρτη τις χρήσεις των επιφανειών του οικισμού, και γενικότερα να παρουσιάσει τη γεωγραφική κατανομή των διαφόρων πολεοδομικών λειτουργιών.



Το σχέδιο χρήσης γης (2)

- Αποτελεί αναπαράσταση της χωρικής δομής διάρθρωσης του οικισμού, που μπορεί να ανήκει είτε στο αναλυτικό σκέλος μίας πλήρους πολεοδομικής μελέτης είτε στο σκέλος το συνθετικό, των εναλλακτικών λύσεων και προτάσεων.
- Αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα του ρυθμιστικού σχεδίου της πόλης

Τα σχέδια χρήσης γης στην Ελλάδα

- Το **Π.Δ 81/80** διακρίνει 6 μεγάλες κατηγορίες **γενικών χρήσεων** και υποδιαιρέσεις τους που ονομάζονται **ειδικές χρήσεις γης**
- Παράλληλα καθορίζει
 1. ανώτατες τιμές αριθμού ορόφων,
 2. Ποσοστό κάλυψης και
 3. συντελεστή δόμησης ανά χρήση.

- Το Διάταγμα αυτό αντικαταστάθηκε από το **Π.Δ της 23.2.1987** «**κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης**» που συνδέθηκε με τον θεσμό των ΓΠΣ στα οποία γίνεται εφαρμογή του.

Εδώ γίνεται ταξινόμηση των χρήσεων σύμφωνα με την **γενική πολεοδομική λειτουργία** τους σε 9 κατηγορίες και σύμφωνα με την **ειδική πολεοδομική λειτουργία** τους σε 27 κατηγορίες.

Αναφέρονται οι **επιτρεπτές χρήσεις** σε κάθε περιοχή για την οποία καθορίζεται μια γενική πολεοδομική λειτουργία



Το ρυμοτομικό σχέδιο

- Απεικόνιση των ορίων κοινόχρηστου-μη κοινόχρηστου και ο καθορισμός της θέσης του οικοδομικού όγκου
 - Ρυμοτομικές γραμμές οριοθετούν τα οικοδομικά τετράγωνα (πράσινο χρώμα)
 - Οικοδομικές γραμμές ή γραμμές δόμησης (κόκκινο χρώμα)
 - Κλίμακα 1:1000 ή 1:500



Οι όροι δόμησης

- Αρτιότητα
- Συντελεστής δόμησης (Σ.Δ)
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος
- Ελάχιστες διαστάσεις πρασιών και παρόδιων στοών
- Οικοδομικά συστήματα ή συστήματα δόμησης



Τα εφαρμοσθέντα στην Ελλάδα συστήματα δόμησης

- Συνεχές οικοδομικό σύστημα
- Ασυνεχές οικοδομικό σύστημα (από 1973 μόνο σε οργανωμένη δόμηση κρατικών στεγαστικών προγραμμάτων)
- Πανταχόθεν ελεύθερο οικοδομικό σύστημα
- μικτό σύστημα / σύστημα πτερύγων



Ο ΓΟΚ του 1985

- Τα συστήματα δόμησης καταργούνται
- Μέγιστη κάλυψη 70%
- Ελεύθερη τοποθέτηση ($\Delta:3+0,10H$, μεταξύ κτιρίου και ορίων οικοπέδου)
- «ιδεατό στερεό»
- Μέγιστο ύψος ανάλογα με σ.δ και πάντως όχι μεγαλύτερο από 32μ.