

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

Άρης Σαπουνάκης
Δρ Αρχιτέκτων Πολεοδόμος



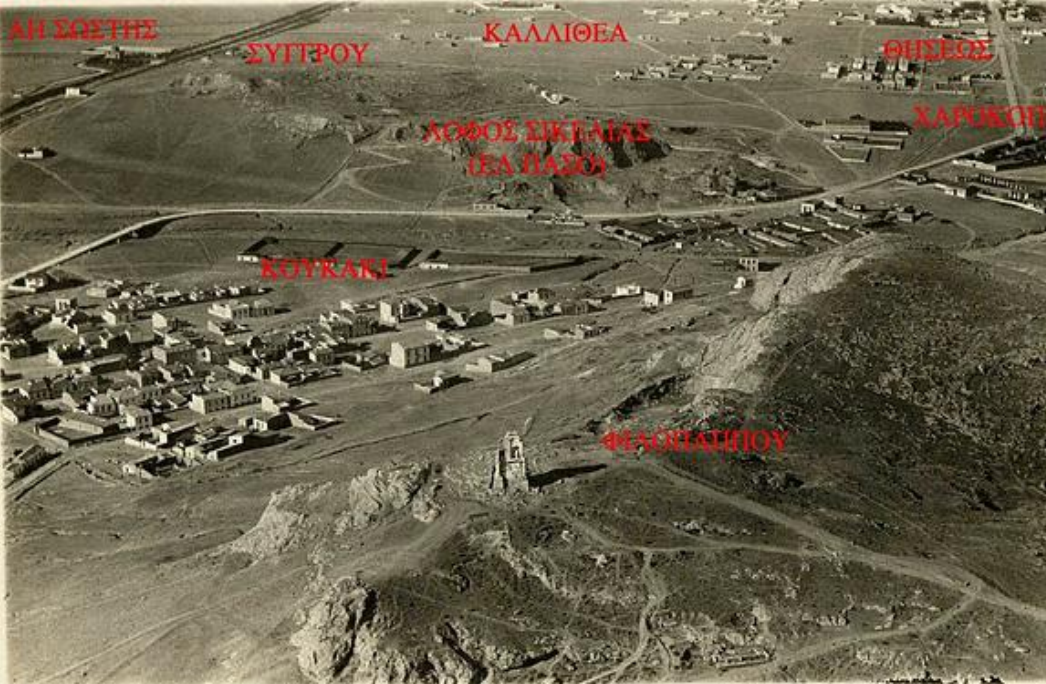
Αναπληρωτής Καθηγητής
του Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής
Ανάπτυξης του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας

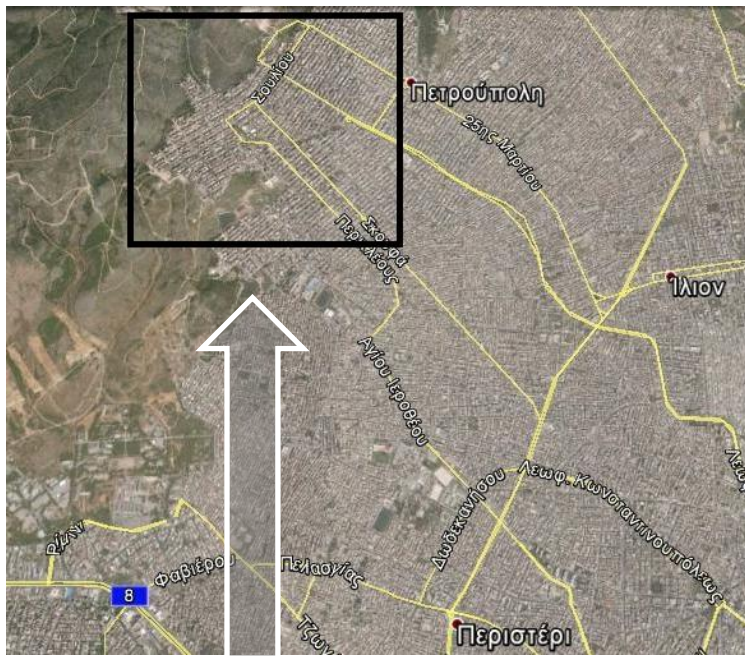




© Photononstop
Roger Rozenwajg

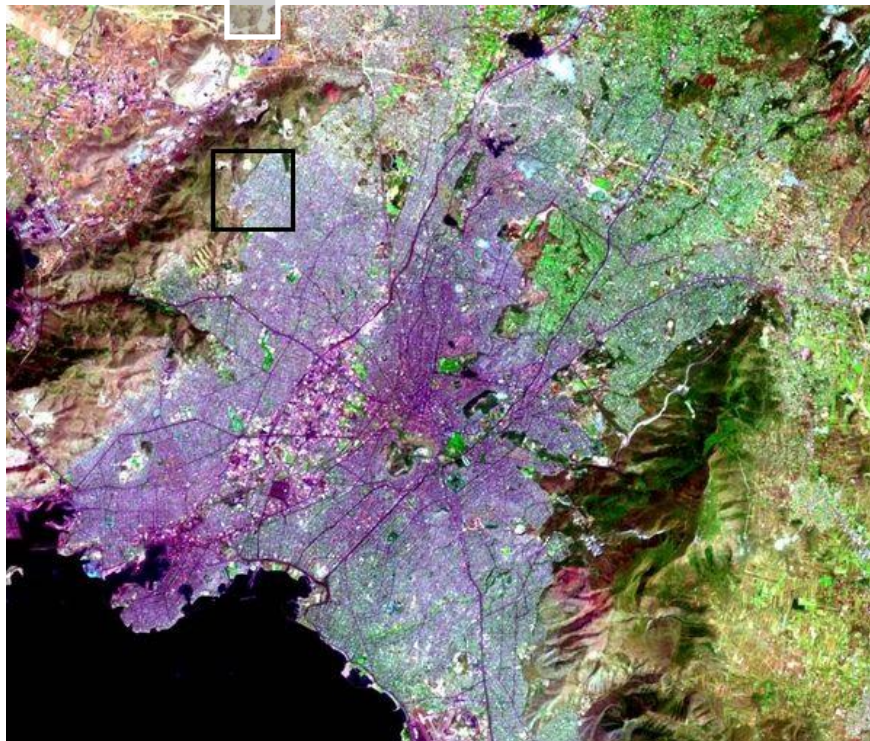






Κηπούπολη στην Πετρούπολη
επάνω 1972, κάτω 2004

(από την συλλογή Αρ. Ρωμανού)





1951



1967



1982



2001

Στάδια πολεοδομικού σχεδιασμού

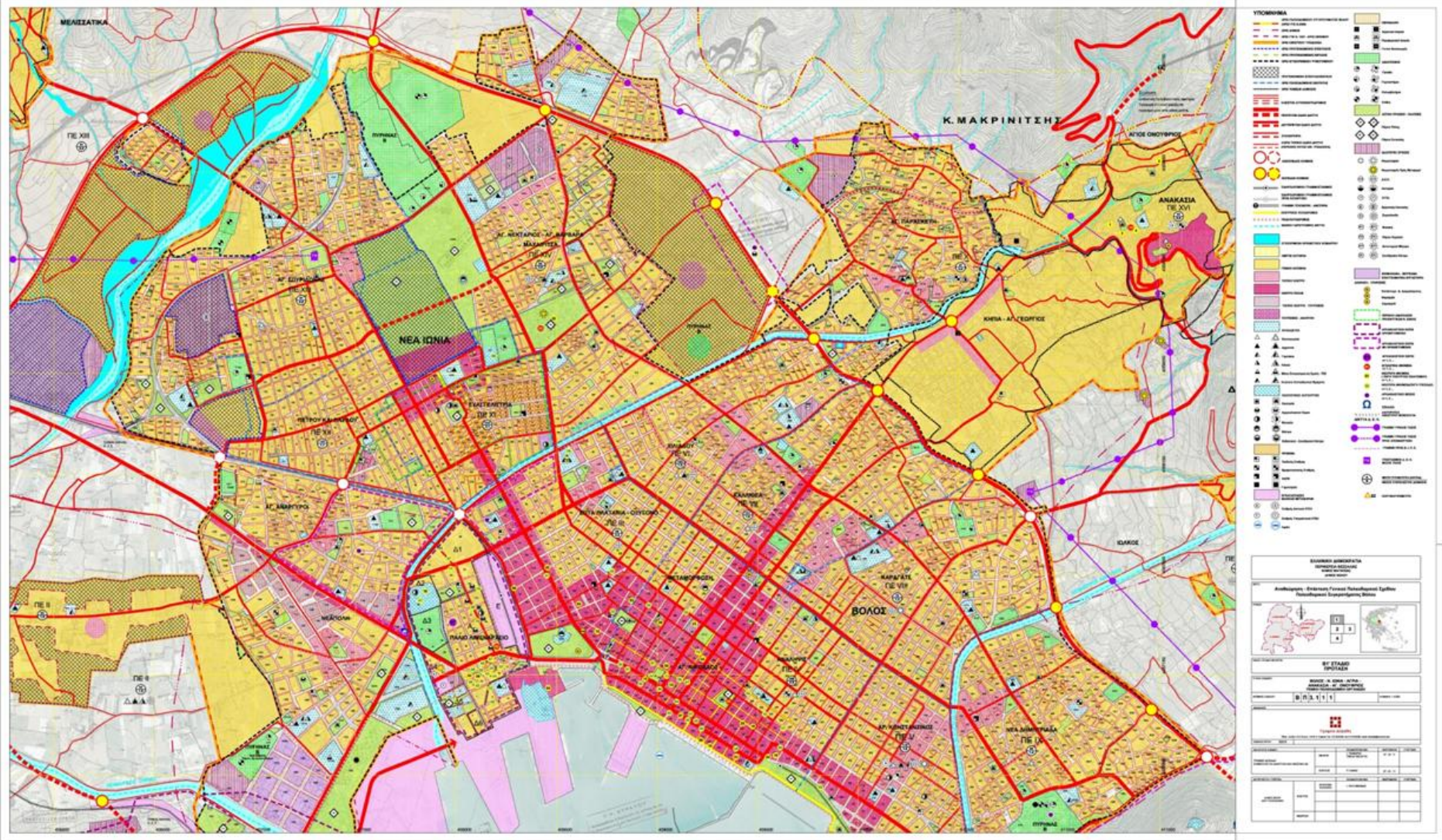
Πρώτο στάδιο

Εκπόνηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ),
ή Σχεδίου Χωρικής & Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών
Πόλεων (ΣΧΟΟΑΠ)

Δεύτερο στάδιο

Εξειδίκευση και υλοποίηση των στόχων του ΓΠΣ:
Εκπόνηση Πολεοδομικής Μελέτης που πραγματοποιείται με
την Πράξη Εφαρμογής

Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Βόλου



Πολεοδομική Μελέτη

Η Πολεοδομική Μελέτη απαιτείται για την πολεοδόμηση των παρακάτω κατηγοριών περιοχών:

- α' ή β' κατοικίας (Ν. 2508/97, άρθρο 7)
- περιοχών πληθυσμού μέχρι 2000 κατοίκων (Ν. 2508/97, άρθρο 19)
- περιοχών 'ειδικά' ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ) με την προϋπόθεση την καταβολή ειδικής χρηματικής εισφοράς από τους ιδιοκτήτες (Ν. 2508/97, άρθρο 24)
- περιοχών για τον καθορισμό κοινωφελών χρήσεων, υποδομών ή στεγαστικών προγραμμάτων (Ν. 2508/97, άρθρο 26)
- περιοχών ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων, όπως πχ παραγωγικών πάρκων ή τουριστικών ζωνών
- περιοχών ανάπλασης για τις οποίες απαιτείται εκπόνηση και έγκριση πολεοδομικής μελέτης

Πολεοδομική Μελέτη

Η Πολεοδομική Μελέτη αποτελείται από:

- Το **ρυμοτομικό σχέδιο** που περιλαμβάνει την πολεοδομική οργάνωση της περιοχής σε οικοδομικά τετράγωνα με διαχωρισμό των κοινόχρηστων από τους ιδιωτικούς χώρους και χωροθέτηση των κοινωφελών λειτουργιών
- Τον **πολεοδομικό κανονισμό** που περιλαμβάνει τις χρήσεις γης, τους όρους και περιορισμούς δόμησης κλπ

Και στοχεύει:

- Στην υλοποίηση των κατευθύνσεων του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου
- Την ανάδειξη της φυσιογνωμίας της πόλης
- Την ορθολογική οργάνωση των κοινόχρηστων χώρων και κοινωφελών υποδομών
- Την ένταξη στο σχέδιο των παραγωγικών δραστηριοτήτων

Πολεοδομική Μελέτη

Οι Πολεοδομικές Μελέτες διακρίνονται σε:

- Γενικές Πολεοδομικές Μελέτες που οδηγούν σε ανάπτυξη με κανονιστικούς όρους, και
- Ειδικές Πολεοδομικές Μελέτες που αφορούν ανάπτυξη με ενεργό παρέμβαση όπως πχ ανάπλαση, αστική αναγέννηση, ΠΕΡΠΟ Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (άρθρο 24 Ν. 2508/97) κλπ

Η απόκτηση γης για το δίκτυο κοινοχρήστων χώρων και κοινωφελών υποδομών γίνεται με το σύστημα των **εισφορών σε γη και σε χρήμα** βάσει των προβλέψεων του Ν. 2508/97 και των τροποποιήσεων

Πολεοδομική Μελέτη

Στάδια της Πολεοδομικής Μελέτης:

A. Ανάλυση

A1: Κατευθύνσεις υπερκείμενων βαθμίδων σχεδιασμού

Υφιστάμενη κοινωνικο-οικονομική κατάσταση

Υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο

A2: Χρήσεις γης, οδικό δίκτυο, κατάσταση κατοικίας,

κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, ιδιοκτησιακό

καθεστώς, υλοποιημένος ΣΔ, ειδικά πολεοδομικά στοιχεία

A3: Αξιολόγηση υπάρχουσας κατάστασης, πληθυσμιακά μεγέθη, οργάνωση πολεοδομικών ενοτήτων, υπολογισμός αναγκών σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους

A4: Προκαταρκτική πρόταση

Γενική πρόταση χρήσεων γης και όρων δόμησης, ιεράρχηση &

οργάνωση οδικού δικτύου, δίκτυο κοινόχρηστων και

κοινωφελών χώρων, προστασία συνόλων & ανάδειξη

στοιχείων φυσικού περιβάλλοντος ή κτιριακού αποθέματος



Πολεοδομική Μελέτη

Συλλογή στοιχείων από:

Κτηματολογικούς πίνακες και κτηματογραφικά σχέδια

Επίσης:

1. Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης
2. Δασαρχείο
3. Υπουργείο Πολιτισμού / αρχαιολογία
4. Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών
5. Οργανισμοί Κοινής Ωφέλειας
6. Στοιχεία για το ιδιοκτησιακό καθεστώς

Ειδικές μελέτες

1. Γεωλογική μελέτη
2. Μελέτες σκοπιμότητας για την ανάπτυξη ειδικών χρήσεων



Πολεοδομική Μελέτη

Στάδια της Πολεοδομικής Μελέτης:

B. Πρόταση (χάρτες)

B1: Σχέδιο πολεοδομικής οργάνωσης (1:2000)

B2: Ρυμοτομικό σχέδιο (1:1000)

B3: Πρόταση γενικής οργάνωσης έργων υποδομής κοινής ωφελείας (1:2000)

B4: Πρόταση προστασίας και ανάδειξης στοιχείων φυσικού ή δομημένου περιβάλλοντος

B5: Σχέδιο διαχείρισης κοινόχρηστων χώρων (1:1000/1:500)

B6: Πλαίσιο επιχειρησιακού προγράμματος

Πρόταση (κείμενο)

B7: Όροι δόμησης – Πολεοδομικός σχεδιασμός

Ισοζύγιο γης ανά πολεοδομική ενότητα

Μέτρα για την προστασία του φυσικού και ιστορικού περιβάλλοντος

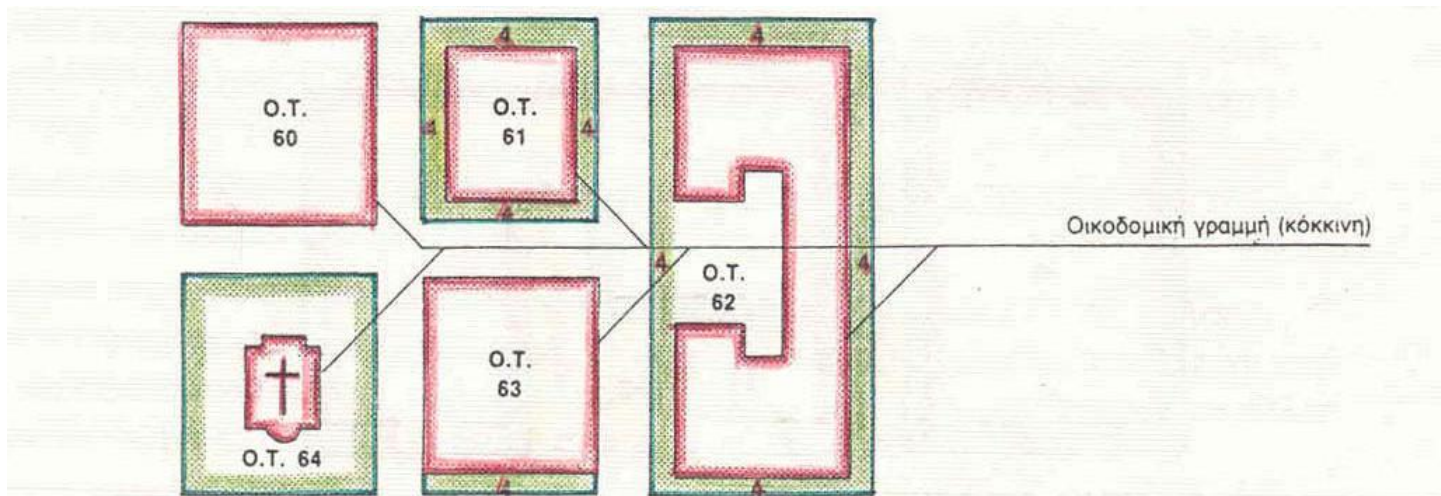
Γ. Πράξη εφαρμογής



Πολεοδομική Μελέτη

Σχεδίαση του Ρυμοτομικού σχεδίου:

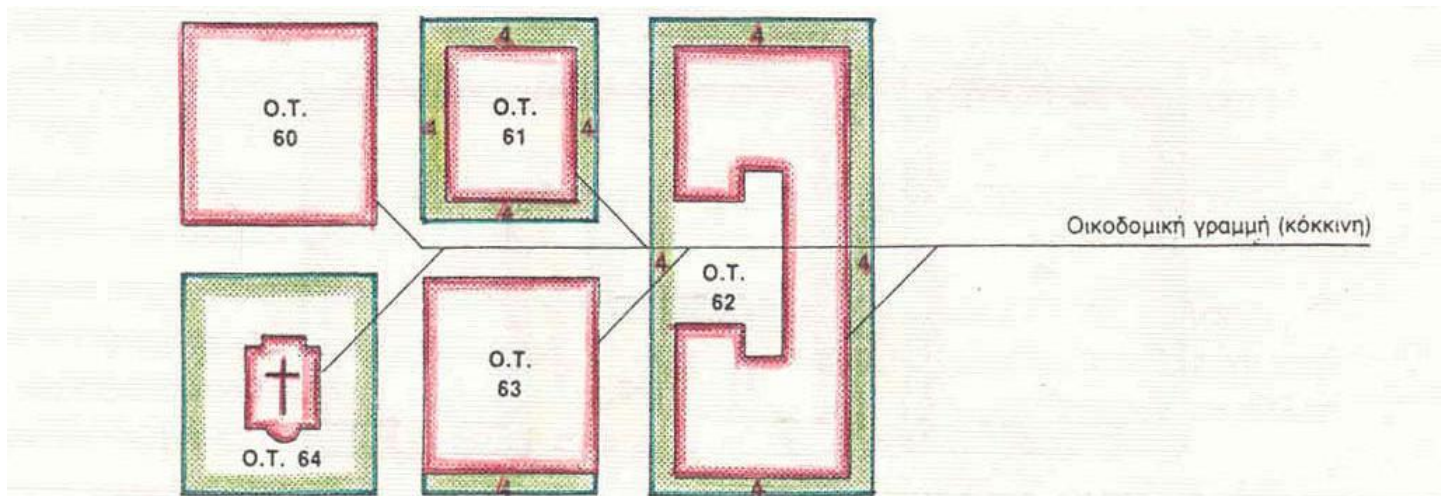
- Σχεδίαση δικτύου κοινόχρηστων χώρων
- Καθορισμός κοινόχρηστων χώρων και χώρων πρασίνου
- Πεζόδρομοι & ποδηλατόδρομοι
- Καθορισμός χώρων ειδικού προορισμού
- Ρυμοτομική γραμμή Ρ.Γ. (πράσινη)
- Οικοδομική γραμμή Ο.Γ. (κόκκινη)
- Πλάτη πρασιών



Πολεοδομική Μελέτη

Σχεδίαση του Ρυμοτομικού σχεδίου:

- Σχεδίαση δικτύου κοινόχρηστων χώρων
- Καθορισμός κοινόχρηστων χώρων και χώρων πρασίνου
- Πεζόδρομοι & ποδηλατόδρομοι
- Καθορισμός χώρων ειδικού προορισμού
- Ρυμοτομική γραμμή Ρ.Γ. (πράσινη)
- Οικοδομική γραμμή Ο.Γ. (κόκκινη)
- Πλάτη πρασιών



Πολεοδομική Μελέτη

Σχεδίαση του Ρυμοτομικού σχεδίου:

