

Εργαλεία του Πολεοδομικού Σχεδιασμού ΓΠΣ - ΣΧΟΟΑΠ

ΘΕΟΔΟΣΗΣ ΨΥΧΟΓΙΟΣ

Τοπ. Μηγ/κός – Πολεοδόμος

Προϊστάμενος Τμήματος Σχεδιασμού

Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας Περιβάλλοντος Αθήνας

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

Ο Πολεοδομικός Σχεδιασμός και η οικιστική οργάνωση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 του Ν. 2508/97, πραγματοποιούνται σε **δύο** επίπεδα:

- Στο πρώτο επίπεδο περιλαμβάνονται τα Ρυθμιστικά Σχέδια και τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια ή ΣΧΟΑΠ για τον μη αστικό χώρο.
- Στο δεύτερο επίπεδο, που αποτελεί την εξειδίκευση και εφαρμογή του πρώτου, περιλαμβάνονται οι πολεοδομικές μελέτες και οι πράξεις εφαρμογής.

ΓΕΝΙΚΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ

ΣΚΟΠΟΣ

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) είναι ένα κατευθυντήριο σχέδιο για την ορθολογική οργάνωση και ανάπτυξη της πόλης.

Αντιμετωπίζει ανάγκες και προβλήματα:

- προγραμματικά,
- κοινωνικά,
- οικονομικά,
- περιβαλλοντικά,
- πολιτιστικά
- τεχνικά και

αποτελεί ένα Σχέδιο – Πλαίσιο για λεπτομερέστερες μελέτες και παρεμβάσεις μέσα στον αστικό ιστό: πολεοδομικές μελέτες - πράξεις εφαρμογής,

μελέτες ανάπλασης,

κυκλοφοριακές μελέτες και

μελέτες ειδικών παρεμβάσεων

Το θεσμικό πλαίσιο για την εκπόνηση και έγκριση του ΓΠΣ είναι ο Νόμος 1337/83 όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το Ν 2508/97.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ

- Η διερεύνηση και προσδιορισμός των δυνατοτήτων ανάπτυξης των παραγωγικών δραστηριοτήτων και της εξέλιξης του πληθυσμού της πόλης στα πλαίσια των στόχων και κατευθύνσεων του υπερκείμενου επιπέδου σχεδιασμού (Περιφερειακό πλαίσιο ή Ρυθμιστικό Σχέδιο).
- Η ανασυγκρότηση της πολεοδομικής δομής της πόλης και η οργάνωσή της σε πολεοδομικές ενότητες.
- Η ορθολογική κατανομή των χρήσεων γης και ιδιαίτερα της κατοικίας, των παραγωγικών δραστηριοτήτων και του κοινωνικού εξοπλισμού.
- Η προστασία και ανάδειξη του πολιτιστικού περιβάλλοντος και της ιστορικής φυσιογνωμίας της πόλης.
- Ο καθορισμός περιοχών του αστικού χώρου που χρειάζονται ειδικές παρεμβάσεις.
- Η οργάνωση των δικτύων μεταφορικής και τεχνικής υποδομής.
- Ο καθορισμός περιοχών ειδικής προστασίας .
- Ο έλεγχος των χρήσεων γης στον περιαστικό χώρο σε περιοχές που δεν πρόκειται να πολεοδομηθούν.

ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΓΡΑΜΜΕΣ ΣΤΟΝ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ ΤΩΝ ΓΠΣ

- Αντιμετώπιση του χώρου ως ολότητα και όχι ως άθροισμα επιμέρους τομιακών λειτουργιών
- Βελτίωση της ποιότητας του επιπέδου ζωής
- Ενίσχυση του δημοσίου χώρου με αύξηση τόσο της ποσότητας όσο και της ποιότητάς του
- Ενίσχυση της ανάμειξης συμβατών χρήσεων
- Περιφρούρηση των περιοχών κατοικίας από τη διαμπερή κυκλοφορία
- Καθορισμός της οικιστικής δομής (γειτονιές – τοπικά κέντρα) με βάση τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής
- Επιλογή μεγεθών – παραμέτρων (σ.δ, πυκνότητες) ανάλογων των χαρακτηριστικών της περιοχής με στόχο τη διατήρηση της ανθρώπινης κλίμακας.
- Καθορισμός των αναγκών κάθε πολεοδομικής ενότητας – γειτονιάς με βάση την χωρητικότητά της
- Επιλογή του πλέγματος των χρήσεων γης σε σχέση με το οδικό δίκτυο, την κυκλοφορία και τα μέσα μαζικών μεταφορών (δημόσια – Δημοτικά)

ΓΠΣ ΜΕ ΤΟ «ΝΕΟ» ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ (Ν 2508/97)

- Το νέο ΓΠΣ περιλαμβάνει **ολόκληρη** την εδαφική περιφέρεια του Δήμου (δεν περιορίζεται μόνο στις προς πολεοδόμηση περιοχές που περιελάμβανε το όριο του ΓΠΣ σύμφωνα με το Ν 1337/83).
- Προκειμένου για ΓΠΣ που περιλαμβάνονται σε περιοχές ρυθμιστικού σχεδίου το ΓΠΣ μπορεί να αφορά ένα μόνο δήμο **ανεξαρτήτως** του πληθυσμού του

Ειδικότερα το ΓΠΣ περιλαμβάνει :

- Τις εντός σχεδίου περιοχές και τους οικισμούς
- Περιοχές ειδικής προστασίας
- Τυχόν περιοχές αστικής ΖΟΕ
- Αδόμητες εκτός σχεδίου περιοχές όπου απαιτείται έλεγχος της δόμησης
- Περιοχές – ζώνες αναπτυξιακών δραστηριοτήτων
- Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδομησης (ΠΕΡΠΟ)

ΒΑΣΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΩΝ ΓΗΣ ΣΤΑ ΠΛΑΙΣΙΑ ΤΩΝ ΓΠΣ

Ανάλογα με το βασικό προσανατολισμό τους, οι ζώνες που καθορίζονται στα πλαίσια των ΓΠΣ μπορούν να ομαδοποιηθούν σε 3 γενικές κατηγορίες:

- ***Ζώνες αναπτυξιακές***
- ***Ζώνες μέσης προστασίας και ήπιας ανάπτυξης***
- ***Ζώνες υψηλής προστασίας***

α. Ζώνες αναπτυξιακές

Στην κατηγορία αυτή ανήκουν οι οικιστικές ζώνες πρώτης ή παραθεριστικής κατοικίας, οι οποίες καθορίζονται με προοπτική την απορρόφηση των οικιστικών αναγκών

Επίσης οι ζώνες παραγωγικών δραστηριοτήτων και υπερτοπικών εξυπηρετήσεων (βιομηχανίας, χονδρεμπορίου, τουριστικές και μεικτές ζώνες επιχειρηματικών δραστηριοτήτων δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα, όπως π.χ. πάρκα υψηλής τεχνολογίας) οι οποίες χωροθετούνται ως υποδοχείς των τάσεων για εγκατάσταση δευτερογενών και τριτογενών δραστηριοτήτων, σύμφωνα πάντα με τις γενικότερες επιλογές για τη χωροταξική οργάνωση του συνόλου της περιφέρειας.

β. Ζώνες μέσης προστασίας και ήπιας ανάπτυξης

Με τις ζώνες αυτές επιχειρείται η προστασία και διατήρηση του εξωαστικού χαρακτήρα του χώρου σε συνδυασμό με τη δυνατότητα ανάπτυξης ήπιων δραστηριοτήτων, εναρμονισμένων με αυτόν το χαρακτήρα, με πολύ χαμηλές πυκνότητες και όρους δόμησης.

Σ' αυτές κατατάσσονται οι ζώνες γεωργικής γης, όπου η γεωργία αναπτύσσεται στις κατάλληλες περιοχές και προστατεύεται από τις πιέσεις για συρρίκνωση του χώρου της και από την ανεξέλεγκτη ανάμειξη με ασυμβίβαστες χρήσεις.

γ. Ζώνες υψηλής προστασίας

Οι ζώνες αυτές στοχεύουν στη διαφύλαξη και προστασία των αρχαιολογικών και ιστορικών τόπων, των τοπίων ιδιαίτερου κάλλους, του περιαστικού πρασίνου, των παραρεμμάτων περιοχών και των παραλιών, και στη διασφάλιση της λειτουργίας τους ως ελεύθερων χώρων που μπορούν να χρησιμοποιούνται από το κοινό.

ΔΙΑΦΟΡΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΤΟΥ Ν 2508/97 ΑΠΟ ΤΟΝ 1337

- Ο μέσος σ.δ. που καθορίζεται ανά πολεοδομική ενότητα ή τμήμα αυτής είναι ο **“καθαρός” σ.δ. (netto)** δηλαδή αφορά και υπολογίζεται μόνο στις οικοδομήσιμες εκτάσεις που καταλαμβάνονται από τα οικοδομικά τετράγωνα της πολεοδομικής ενότητας ή τμήματός της.
- Αναθεώρηση ή τροποποίηση του ΓΠΣ δεν επιτρέπεται **πριν παρέλθει πενταετία** από την έγκρισή του (ή τελευταία τροποποίηση) κατ’ εξαίρεση είναι δυνατή η τροποποίηση μέσα στο χρονικό αυτό διάστημα (βλ. παρ. 7 του άρθρου 4 του Ν 2508 όπως συμπληρώθηκε με το άρθρο 9 του Ν 3044/02):
 - για καθορισμό ζωνών ειδικής προστασίας
 - για καθορισμό ζωνών ειδικής περιβαλλοντικής ενίσχυσης
 - για αντιμετώπιση αναγκών που αφορούν σε κοινωνικό εξοπλισμό ή εφαρμογή έργων προγραμμάτων σε κυκλοφοριακές παρεμβάσεις μεγάλης κλίμακας.
- Μετά την έγκριση του ΓΠΣ απαγορεύεται η χορήγηση οικοδομικών αδειών για την ανέγερση κτιρίων μη συμβιβαζομένων προς τη χρήση που προβλέπει το ΓΠΣ.
- Μετά την έγκριση του ΓΠΣ και μέχρι την έγκριση μελέτης αναθεώρησης δεν επιτρέπεται η έκδοση οικοδομικών αδειών με σ.δ. μεγαλύτερο από τον μέσο σ.δ. που καθορίζει το ΓΠΣ.

ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ ΚΑΤΑ ΤΟΝ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ ΚΑΙ ΤΗΝ ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗ ΤΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ

Η Διεύρυνση του πολεοδομικού σχεδιασμού στο χώρο, ενέχει τον κίνδυνο εάν δεν καταβληθεί προσπάθεια και συστηματική μέριμνα των επιβλεπουσών Υπηρεσιών να οδηγήσει σε προτάσεις που είτε θα υποβαθμίσουν τον περιαστικό χώρο (πχ προτάσεις με μεγάλες οικιστικές ζώνες) είτε θα δημιουργήσουν σοβαρά προβλήματα στην υλοποίηση επενδύσεων (πχ προτάσεις με μεγάλες ζώνες αυστηρών περιορισμών). Τα νέα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ θα λειτουργήσουν ως «τοπικά αναπτυξιακά» σχέδια με ολοκληρωμένο τρόπο

Ιδιαίτερα για τα προγραμματικά αναπτυξιακά μεγέθη πρέπει να δοθεί έμφαση στην τήρηση των κατευθύνσεων των Υπερκείμενων Πλαισίων Σχεδιασμού (Εθνικού, Περιφερειακών, Ρυθμιστικών Σχεδίων) κυρίως όσον αφορά στην οικιστική δομή και τον καθορισμό ζωνών για ανάπτυξη παραγωγικών δραστηριοτήτων ή γενικά αναπτυξιακών ζωνών.

Βασικοί παράμετροι που πρέπει να λαμβάνονται υπ' όψη είναι οι αρχές της «βιώσιμης ανάπτυξης» καθώς και η κατοχύρωση της «νομιμότητας» των νέων σχεδίων.

Επισημαίνεται ότι τα νέα σχέδια θα πρέπει να έχουν χαρακτήρα «επαναδιοργάνωσης» κυρίως και όχι «υπέρμετρης αύξησης» των οικιστικών και άλλων αναπτυξιακών ζωνών «με βάση τις αρχές της φειδωλής και φιλικής προς το περιβάλλον χρησιμοποίησης των φυσικών πόρων (έδαφος νερό ενέργεια), της διατήρησης και βελτίωσης των αγροτικών περιοχών της πρόταξης της αξιοποίησης των υφιστάμενων οικισμών για ικανοποίηση οικιστικών αναγκών αντί της επέκτασης σε εκτός σχεδίου περιοχές...»

Ανάλογη προσοχή πρέπει να δοθεί στην τήρηση των κατευθύνσεων προστασίας των περιοχών με ιδιαίτερο περιβαλλοντικό ενδιαφέρον (ακτές, δάση, ρέματα προστατευόμενες περιοχές NATURA κ.α) και για τη διαφύλαξη της γεωργικής γης πρώτης προτεραιότητας (γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας) Αντιμετώπιση της γεωργικής γης ως «ζωτικό απόθεμα»
Για τον υπόλοιπο χώρο ο στόχος του σχεδιασμού πρέπει να είναι «γενικός» και «ρεαλιστικός»

Απαιτείται προσοχή στις προτάσεις των μεγεθών των μέσων συντελεστών δόμησης αλλά και των χρήσεων γης κυρίως δε την χωροθέτηση των κοινωφελών χώρων, δεδομένου ότι είναι άμεσες οι δεσμεύσεις των χρήσεων γης και του μέσου συντελεστή δόμησης για την έκδοση οικοδομικών αδειών.

Επισημανση προβλημάτων αστικού ιστού σε θέματα:

- αδυναμία εφαρμογής του ρυμοτομικού σχεδίου
- βελτίωση της εικόνας και ανάδειξη του δημόσιου χώρου της πόλης
- υπόδειξη προγραμμάτων ανάπλασης
- επανάχρηση υφισταμένων κελυφών με νέες χρήσεις

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ, ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ, ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ

- Από τις θεσμοθετημένες διαδικασίες, προβλέπεται η μεγαλύτερη δυνατή συμμετοχή των εμπλεκόμενων φορέων αλλά και των πολιτών, σε όλες τις φάσεις εκπόνησης, έγκρισης και υλοποίησης του ΓΠΣ. Συγκεκριμένα, προβλέπεται η ενεργός συμμετοχή των οικείων Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης, των αρμόδιων κεντρικών, περιφερειακών και νομαρχιακών υπηρεσιών των Υπουργείων, των οργανισμών Κοινής Ωφέλειας καθώς και των μεμονωμένων πολιτών με κάθε πρόσφορο τρόπο.
- Η υλοποίηση των προτάσεων του ΓΠΣ είναι εξαιρετικά πολύπλοκη διαδικασία στην οποία εμπλέκονται τόσο ο Δημόσιος όσο και ο Ιδιωτικός Τομέας, γεγονός που απαιτεί διαρκή, επίπονη και συστηματική παρακολούθηση. Θα πρέπει,

επίσης, να τονισθεί ότι τα ΓΠΣ αποτελούν τα κύρια υπόβαθρα και την βάση για την συμμετοχή των ΟΤΑ σε Κοινοτικά προγράμματα.

Σημαντικό καθοριστικό ρόλο στην επίβλεψη και παρακολούθηση των μελετών αυτών έχουν οι υπηρεσίες ΠΕΧΩ της Περιφέρειας οι οποίες τελικώς είναι οι αρμόδιες για την εισήγηση και έγκριση των μελετών αυτών που γίνεται με Απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας

Η Συνέργεια της τοπικής Αυτοδιοίκησης είναι απαραίτητη ώστε να φτάσει το μήνυμα της βιώσιμης ανάπτυξης στον πολίτη, ο οποίος είναι ο τελικός αποδέκτης της «υπεραξίας» από μια σωστά σχεδιασμένη και φιλική προς το περιβάλλον πόλη