



Θεωρίες Πολεοδομικού Σχεδιασμού

Διδακτική ομάδα: Ελένη Ανδρικοπούλου, Γρηγόρης Καυκαλάς
Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών

4^ο Μάθημα

Πολεοδομικός Σχεδιασμός και Χρήσεις Γης

Εισήγηση: Δρ. Αθηνά Γιαννακού, Α-Μ



Ευρωπαϊκή Ένωση
Ευρωπαϊκό Κοινωνικό Ταμείο



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΑΙΔΕΙΑΣ & ΘΡΗΣΚΕΥΜΑΤΩΝ, ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ & ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ
ΕΙΔΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Με τη συγχρηματοδότηση της Ελλάδας και της Ευρωπαϊκής Ένωσης

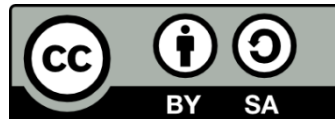


ΕΣΠΑ
2007-2013
πρόγραμμα για την ανάπτυξη
ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΟ ΤΑΜΕΙΟ



Άδειες Χρήσης

- Το παρόν εκπαιδευτικό υλικό υπόκειται σε άδειες χρήσης Creative Commons.
- Για εκπαιδευτικό υλικό, όπως εικόνες, που υπόκειται σε άλλου τύπου άδειας χρήσης, η άδεια χρήσης αναφέρεται ρητώς.



Χρηματοδότηση

- Το παρόν εκπαιδευτικό υλικό έχει αναπτυχθεί στα πλαίσια του εκπαιδευτικού έργου του διδάσκοντα.
- Το έργο «Ανοικτά Ακαδημαϊκά Μαθήματα στο Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης» έχει χρηματοδοτήσει μόνο τη αναδιαμόρφωση του εκπαιδευτικού υλικού.
- Το έργο υλοποιείται στο πλαίσιο του Επιχειρησιακού Προγράμματος «Εκπαίδευση και Δια Βίου Μάθηση» και συγχρηματοδοτείται από την Ευρωπαϊκή Ένωση (Ευρωπαϊκό Κοινωνικό Ταμείο) και από εθνικούς πόρους.



ΣΚΟΠΟΪ

Η εισήγηση αναφέρεται στις βασικές διαστάσεις του πολεοδομικού σχεδιασμού προκειμένου να αναδείξει τον ρόλο του στη διαμόρφωση και τη λειτουργία των πόλεων και την ποιότητα της αστικής ζωής.



Τι είναι ο πολεοδομικός σχεδιασμός -i

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός είναι ένας όρος ομπρέλα που καλύπτει μια σειρά από πολιτικές και παρεμβάσεις, οι οποίες έχουν μια κοινή συνισταμένη:

την ανάπτυξη και την ποιότητα ζωής της πόλης.



Τι είναι ο πολεοδομικός σχεδιασμός-ii

- Πρόκειται για μια **κοινωνική πρακτική** που διαμορφώθηκε ως
 - **απόκριση** στα προβλήματα των πόλεων
 - **ορθολογική διαδικασία** με σκοπό τη διαχείριση των επιμέρους πολιτικών για τις πόλεις και, γενικότερα, την αστική ανάπτυξη, που ακολουθούν οι διάφορες κυβερνήσεις.
- Επομένως, ο πολεοδομικός σχεδιασμός αποκτά οντότητα πάντα σε σχέση με
 - τα (κάθε φορά) **προβλήματα** της αστικής ανάπτυξης και
 - τις κυρίαρχες (κάθε φορά) **πολιτικές** δημόσιας παρέμβασης σε αυτά



Τα βασικά στοιχεία του πολεοδομικού σχεδιασμού

Λειτουργίες του σχεδιασμού	Βασικά στοιχεία
1. Διαμόρφωση σχεδίων	Στρατηγικές και αρχές χωρικής οργάνωσης – ρύθμιση χρήσεων γης και όρων δόμησης (μορφής κτιρίων) <i>διαδικασία σχεδιασμού σε δομικό και τοπικό επίπεδο</i>
2. Προώθηση της αστικής ανάπτυξης	Εργαλεία – πολιτικές εφαρμογής του σχεδιασμού <i>διαδικασία εφαρμογής</i>
3. Έλεγχος της αστικής ανάπτυξης	Έλεγχος της χωροθέτησης των κτιρίων και των όρων δόμησης <i>διαδικασία αδειοδότησης</i>



Τι είναι ένα σύστημα πολεοδομικού σχεδιασμού

- Ένα σύστημα πολεοδομικού σχεδιασμού είναι:
 - Ένα σύνολο **πολιτικών, θεσμών, εργαλείων, σχεδίων, διαδικασιών** και **διεργασιών** που αποσκοπούν στη διαμόρφωση και στην προστασία της ποιότητας των πόλεων και της υπαίθρου.
 - Ένα πλαίσιο με μετασχηματιστική πρόθεση
 - Συνίσταται εν τέλει από **κανόνες** που καθοδηγούν τον χειρισμό, την κατανομή πόρων και τη διαχείριση των δραστηριοτήτων ατόμων και επιχειρήσεων σε ένα **τόπο**.



Πολεοδομικός σχεδιασμός και ρύθμιση των χρήσεων γης - ι

- Ο πολεοδομικός σχεδιασμός είναι συνυφασμένος κατά πρώτο λόγο με τη ρύθμιση των χρήσεων γης που αποτελεί το επίκεντρο του ενδιαφέροντος των πολεοδομικών σχεδίων.
- Ο σχεδιασμός των χρήσεων γης επικεντρώνεται στον τρόπο με τον οποίο χρησιμοποιούμε και διαχειριζόμαστε τη γη και διαπραγματεύεται το ερώτημα :
 - ‘τι πηγαίνει πού και με ποιους όρους;’
- Ο σχεδιασμός των χρήσεων γης καθιερώθηκε ως εκείνη η πολιτική που εξασφαλίζει τη βέλτιστη παροχή του δημόσιου οφέλους με :
 - την εξασφάλιση των ανοικτών (ή κοινόχρηστων) και των κοινωφελών χώρων (αυτών που στα ελληνικά πολεοδομικά σχέδια καθιερώθηκαν να ονομάζονται **χώροι κοινωνικής υποδομής**) και,
 - τη βέλτιστη **οργάνωση** των λειτουργιών και δραστηριοτήτων μιας πόλης και των δικτύων υποδομής.



Πολεοδομικός σχεδιασμός και ρύθμιση των χρήσεων γης - ii

- Παραδοσιακά, ένα σχέδιο χρήσεων γης, ανεξάρτητα από τη μορφή που έχει και το θεσμικό του χαρακτήρα, καθορίζει:
 - ποια τμήματα της πόλης θα αναπτυχθούν ως περιοχές κατοικίας, βιομηχανίας, εμπορίου, υπηρεσιών και γενικώς διαφόρων αστικών χρήσεων,
 - ποια τμήματα της πόλης παραμένουν ως ανοικτοί χώροι,
 - με ποιο τρόπο συνδέονται όλες αυτές οι λειτουργίες και
 - ποιοι είναι οι κανόνες ανάπτυξης και δόμησης στον αστικό και τον περιαστικό χώρο.
- Η αναζήτηση της βέλτιστης χωροθέτησης με την παράλληλη εξισορρόπηση των αντικρουόμενων συμφερόντων αποτελεί το κεντρικό **‘πολιτικό’** στοιχείο του σχεδιασμού των χρήσεων γης



Ο σχεδιασμός των χρήσεων γης και η αστική ανάπτυξη

- Η διαδικασία αστικής ανάπτυξης και η πραγματικότητα της αγοράς γης και των ακινήτων σε μια αστική περιοχή είναι ιδιαίτερα **πολύπλοκες διεργασίες**:
 - διαμορφώνονται μέσα από **πολύπλοκες σχέσεις** μεταξύ ιδιοκτητών, εργολάβων, επενδυτών, αγοραστών και πολιτικών ρύθμισης των χρήσεων γης
- Ο σχεδιασμός των χρήσεων γης στην πράξη συνιστά εκ των πραγμάτων ένα **σύστημα ρύθμισης ,αλλά και διαπραγμάτευσης** που θέτει εν τέλει
 - **κανόνες πρόσβασης** στην αστική ανάπτυξη και την αγορά ακινήτων
 - και **θεσμικής προσόδου** που προσφέρονται στους διάφορους συντελεστές ή εμπλεκόμενους στην αστική ανάπτυξη



Ο σχεδιασμός των χρήσεων γης στα ευρωπαϊκά συστήματα

- Κατά κοινή ομολογία, ο σχεδιασμός των χρήσεων γης συνδέθηκε με την ονομαζόμενη παράδοση του **φυσικού σχεδιασμού**, παράδοση που διατηρείται σε μεγάλο βαθμό μέχρι σήμερα.
- Έτσι, τα **πολεοδομικά σχέδια** αποτέλεσαν μέρος της διαχείρισης της φυσικής διάστασης της αναπτυξιακής διαδικασίας,
- Από αυτή την προσέγγιση γεννήθηκαν και οι πιο ισχυρές ιδέες αστικής χωρικής οργάνωσης
 - Νέες πόλεις
 - Συγκράτηση της αστικής εξάπλωσης - Πράσινες ζώνες



Κρίσιμες αλλαγές στο πλαίσιο λειτουργίας του πολεοδομικού σχεδιασμού

- Δύο κεντρικές τάσεις:
 - **Παγκοσμιοποίηση και ανταγωνισμός των πόλεων**
 - εκφράζεται από την επιθυμία τους να προσελκύσουν παγκόσμιες εταιρείες και εξειδικευμένες λειτουργίες υπηρεσιών
 - οδήγησε στην παροχή ελκυστικών, καλά εξυπηρετούμενων και καλά χωροθετημένων περιοχών γραφείων, περιοχών εγκατάστασης επιχειρήσεων ή άλλων χώρων της σύγχρονης κατανάλωσης
 - **Ανάγκη διαχείρισης της αστικής ανάπτυξης με τρόπο που είναι ταυτοχρόνως **οικονομικά, κοινωνικά και περιβαλλοντικά βιώσιμος.****



Ανταγωνισμός των πόλεων

- Οι **αποφάσεις επενδύσεων** πρέπει να κριθούν όχι μόνον από την άποψη μιας στατικής καταλληλότητας της χωροθέτησης σε μια συγκεκριμένη περιοχή, που διέπει την παράδοση του φυσικού χωρικού σχεδιασμού, αλλά από την άποψη της σκοπιμότητας και των επιδράσεων στη θέση της πόλης στον ευρύτερο ανταγωνισμό.
- Οι **πολιτικές χωρικής και λειτουργικής δικτύωσης** απαιτούν ανάλογες αποφάσεις στο πεδίο των χρήσεων γης και των υποδομών και σε διάφορα επίπεδα σχεδιασμού και όχι μόνον το παραδοσιακό τοπικό επίπεδο.
- Αυτές οι πολιτικές επιδρούν στην **αστική δομή, στις πυκνότητες, στα πρότυπα μετακίνησης, στην κατανομή λειτουργιών και χρήσεων γης**, όλα ζητήματα που αποτελούν παραδοσιακή μέριμνα του πολεοδομικού σχεδιασμού και της ρύθμισης των χρήσεων γης.
- Μεγάλο μέρος του ονομαζόμενου **city marketing** με το οποίο οι πόλεις προβάλλουν την εικόνα τους σχετίζεται με πολιτικές σχεδιασμού των χρήσεων γης και χωροθέτησης λειτουργιών καθώς προωθούν την ελκυστικότητα της πόλης ως τόπων εγκατάστασης επιχειρήσεων, τουρισμού αναψυχής κλπ.



Βιώσιμη (αιιφόρος) ανάπτυξη

- Από τη σκοπιά της βιώσιμης ανάπτυξης ο σχεδιασμός των χρήσεων γης επανέρχεται στην επικαιρότητα **ως εργαλείο με πολλαπλά και σημαντικά αποτελέσματα στο αστικό περιβάλλον**, καθώς και για την επίτευξη του μακροπρόθεσμου στόχου της βιώσιμης πόλης.
- Ο σχεδιασμός των χρήσεων γης που λαμβάνει υπόψη την **αστική οικολογία** γίνεται βασικό ζητούμενο, ενώ η βελτίωσή του ως εργαλείου για την αντιμετώπιση τόσο των κοινωνικών όσο και των περιβαλλοντικών εξωτερικοτήτων στην αστική οικονομία αποτελεί στόχο αποδεκτό σε όλες τις εκπεφρασμένες επίσημες πολιτικές.



Οι τρεις κεντρικές επιδιώξεις

- Σε όλους τους ορισμούς που δίνονται για το σχεδιασμό υπάρχει μια κοινή συνισταμένη:
 - **Ο σχεδιασμός επιδιώκει την ισορροπία ανάμεσα στην κοινωνική ευημερία, την οικονομική αποδοτικότητα και την περιβαλλοντική αειφορία.**
- Οι τρεις κεντρικές επιδιώξεις είναι:
 - η ποιότητα ζωής,
 - η τοπική οικονομία και
 - η ποιότητα του φυσικού περιβάλλοντος και των φυσικών πόρων μιας πόλης ή μιας ευρύτερης αστικής περιφέρειας.



Ποιότητα ζωής: σχεδιασμός του τοπικού περιβάλλοντος

- Η ποιότητα ζωής ήταν παραδοσιακά στην καρδιά του πολεοδομικού σχεδιασμού και των πολεοδομικών σχεδίων έχοντας ως επίκεντρο
 - τη χωρική οργάνωση όλων των πλευρών της καθημερινής ζωής, όπως η κατοικία, η εργασία, η εκπαίδευση, η αναψυχή κλπ. και
 - την εξασφάλιση του βέλτιστου τοπικού περιβάλλοντος για την εξυπηρέτηση αυτών των τοπικών αναγκών



Τοπική οικονομία: ο σχεδιασμός της οικονομικής δραστηριότητας

- Η επιδίωξη του πολεοδομικού σχεδιασμού για την ισόρροπη οικονομική ανάπτυξη ανέδειξε δύο κατευθύνσεις για το σχεδιασμό των χρήσεων γης:
 - το σχεδιασμό των χρήσεων κατά τρόπο ώστε να **προωθείται η οικονομική δραστηριότητα** σε μια πόλη με την προσέλκυση επενδύσεων και την αύξηση των θέσεων εργασίας και,
 - τη ρύθμιση των χρήσεων με τρόπο ώστε να **προστατεύεται η αγροτική περιοχή** που περιβάλλει το αστικό συγκρότημα, καθώς και το φυσικό και οικιστικό περιβάλλον



Προστασία του περιβάλλοντος: ο βιώσιμος πολεοδομικός σχεδιασμός

- Η προστασία του περιβάλλοντος παραδοσιακά υπήρξε ένας από τους βασικότερους στόχους του σχεδιασμού και των κανόνων που τον διέπουν:
 - Το περιβάλλον ως παράμετρος της **ποιότητας αστικής ζωής και του αστικού χώρου**
 - Το περιβάλλον ως παράμετρος **περιορισμού επιλογών για τον σχεδιασμό**
 - το περιβάλλον και η προστασία του αποτελούν **οργανικό στοιχείο και αναγκαία συνθήκη των αναπτυξιακών επιλογών** (στο πλαίσιο της **βιώσιμης ανάπτυξης**)



Ζητήματα επικαιρότητας για τον πολεοδομικό σχεδιασμό στο πλαίσιο της βιώσιμης ανάπτυξης

- Η αστική εξάπλωση και ο έλεγχος της
- Η αστική μορφή και πυκνότητα: το ζήτημα της συνεκτικής πόλης
- Η αστική μορφή, η μείξη χρήσεων και η προσβασιμότητα
- Οι στρατηγικές βιώσιμου πολεοδομικού σχεδιασμού



Αστική εξάπλωση και ο έλεγχός της

- Η αστική επέκταση/διάχυση είναι ιδιαίτερα έντονη σήμερα, κοινή σε όλες τις πόλεις και αφορά όλες τις δραστηριότητες
- Επηρεάζει το φυσικό περιβάλλον και τους φυσικούς πόρους με διάφορους τρόπους:
 - **Άμεσα:** περιορισμός αγροτικής και φυσικής γης, μείωση ανοικτών χώρων, καταστροφή πανίδας, χλωρίδας, φυσικού τοπίου.
 - **Έμμεσα:** η αυξανόμενη κυκλοφορία οδηγεί στην κατανάλωση καυσίμων, στη συμφόρηση, στην ατμοσφαιρική ρύπανση και στο φαινόμενο του θερμοκηπίου.
- Ο πολεοδομικός σχεδιασμός ως μέσο για την αποτροπή των επιπτώσεων της αστικής εξάπλωσης στο φυσικό περιβάλλον στους φυσικούς πόρους και γενικά στη βιώσιμη ανάπτυξη.



Αστική μορφή και πυκνότητα

- Πόσο συνεκτικές πρέπει να είναι οι αστικές συγκεντρώσεις προκειμένου να περιοριστούν οι επιπτώσεις στο βιοφυσικό περιβάλλον?



Αστική μορφή και πυκνότητα: Το ζήτημα της συνεκτικής πόλης

- **Απόψεις υπέρ της συνεκτικής πόλης:**
 - μορφή περισσότερο αποδοτική επειδή απαιτείται λιγότερη κατανάλωση ενέργειας για καύσιμα, θέρμανση, ηλεκτρισμό, νερό, οικονομίες κλίμακας στη διαχείριση των υποδομών.
 - Ο βασικότερος λόγος, οι μεταφορές: μείωση των αναγκών μετακινήσεων, καλύτερες δυνατότητες εφαρμογής MMM και χρήσης των ήπιων μέσων μετακίνησης.
- **Απόψεις κατά της συνεκτικής πόλης:**
 - Μείωση ποιότητας ζωής και στέρηση του δικαιώματος απόκτησης αυτόνομης κατοικίας
 - Συμβολή στο περιβάλλον λόγω δυνατοτήτων ίδιας τροφής, κήπων, επανάχρησης οργανικών αποβλήτων, αξιοποίησης ηλιακής ενέργειας κλπ.



Αστική μορφή, μείξη χρήσεων & προσβασιμότητα i



Αστική μορφή, μείξη χρήσεων & προσβασιμότητα ii

- Η αύξηση της αστικής πυκνότητας χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η αστική μορφή, δεν αρκεί.
 - Η **μείξη χρήσεων**, δηλαδή η κατάργηση του διαχωρισμού των λειτουργιών και δραστηριοτήτων στις μεγάλες πόλεις
 - Ο κατακερματισμός των δραστηριοτήτων και το zoning συμβάλλουν στον κατακερματισμό των ροών κυκλοφορίας και στην έλλειψη δυνατότητας διαχείρισης των MMM
 - Η **σύνδεση της αστικής ανάπτυξης με τις δημόσιες μεταφορές**
 - Υπάρχει στενή σχέση μεταξύ των προτύπων χρήσεων γης, της συνολικής ζήτησης για μεταφορές και της χρήσης του Ι.Χ.



Στρατηγικές βιώσιμου πολεοδομικού σχεδιασμού i

- **Συνεκτικότερη αστική ανάπτυξη:**
 - δόμηση σε μη αναπτυγμένη αστική γη,
 - αύξηση των σταθεροτύπων πυκνότητας σε περιοχές που έχουν δομηθεί προηγουμένως με χαμηλή πυκνότητα και προσανατολισμός προς τα διώροφα ή τριώροφα κτίσματα.
 - Προσεκτικές παρεμβάσεις που δεν ενέχουν τον κίνδυνο μείωσης ζωτικών ανοικτών χώρων: η αύξηση του πληθυσμού που επιφέρει η αυξημένη πυκνότητα θέτει νέες ανάγκες σε ανοικτούς χώρους.



Στρατηγικές βιώσιμου πολεοδομικού σχεδιασμού - ii

- Προώθηση μορφών αστικής ανάπτυξης με **μεικτές χρήσεις** και παράλληλη σύνδεση του σχεδιασμού των **χρήσεων γης με τον** σχεδιασμό των μεταφορών και ειδικότερα των **δημοσίων μέσων μεταφοράς**.
- Εξασφάλιση και **προστασία σημαντικών ανοικτών και πράσινων χώρων** με τρόπο ώστε να αποτελούν τη βάση για το μελλοντικό πρότυπο ανάπτυξης. “Έμφαση στη διαμόρφωση και προστασία **πράσινων διαδρόμων** σύνδεσης της αστικής περιοχής με τις φυσικές περιοχές που την περιβάλλουν.



Στρατηγικές βιώσιμου πολεοδομικού σχεδιασμού - iii

- Πολιτικές **ενίσχυσης των κέντρων πόλεων** και των λοιπών κεντρικών περιοχών, της μείξης των χρήσεων γης σε αυτές, καθώς και της επανάχρησης και χωροθέτησης νέων δραστηριοτήτων σε περιοχές εγκαταλελειμμένων και παλαιότερα δομημένων εκτάσεων.
- **Αστικός σχεδιασμός και κανόνες δόμησης** που συμβάλλουν καθοριστικά στη δημιουργία ενός φιλικού μικρο-περιβάλλοντος με καλή ποιότητα δημοσίων χώρων και κτιρίων και με σοβαρές δυνατότητες αποδοτικότητας της χρήσης των φυσικών και ενεργειακών πόρων.



Πηγές εικόνων

Διαφάνεια 22

• http://www.skyscrapernews.com/city_13-01.jpg

Copyright

Διαφάνεια 24

• http://www.plataformaurbana.cl/wp-content/uploads/2010/08/1281496032_fig2_1.gif

Creative Commons [Atribución-No Comercial 2.0 Chile](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/2.0/ch/).





Τέλος Μαθήματος

Επεξεργασία: Τάσιου Στεφάνια
Θεσσαλονίκη, Μάιος 2015



Ευρωπαϊκή Ένωση
Ευρωπαϊκό Κοινωνικό Ταμείο



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΑΙΔΕΙΑΣ & ΘΡΗΣΚΕΥΜΑΤΩΝ, ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ & ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ
ΕΙΔΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Με τη συγχρηματοδότηση της Ελλάδας και της Ευρωπαϊκής Ένωσης



ΕΣΠΑ
2007-2013
πρόγραμμα για την ανάπτυξη
ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΟ ΤΑΜΕΙΟ

