



**Πάντειο Πανεπιστήμιο Κοινωνικών & Πολιτικών Επιστημών  
Τμήμα Οικονομικής & Περιφερειακής Ανάπτυξης**

**Μάθημα: «Περιφερειακός Προγραμματισμός»**

**Σύνδεση Προγραμματισμού και Φυσικού  
Σχεδιασμού στον Αστικό Χώρο**

# ΦΥΣΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ (PHYSICAL PLANNING)

Ο Φυσικός Σχεδιασμός (Physical Planning) αποτελεί το τμήμα του Αστικού ή Πολεοδομικού Σχεδιασμού (Urban Planning) που αναφέρεται αμιγώς στη σχεδιαστική δραστηριότητα η οποία αναπτύσσεται κατά την εκπόνηση των Πολεοδομικών Μελετών για την ανάπτυξη ή τη διαμόρφωση των **οικιστικών συνόλων**.

Η βασική διαφοροποίηση του Φυσικού Σχεδιασμού (Φ.Σ.) από τον οικονομικό σχεδιασμό/προγραμματισμό εστιάζεται γενικότερα στο τελικό αποτέλεσμα. Ο Φ.Σ. παράγει **σχέδια** ενώ ο οικονομικός σχεδιασμός **προγράμματα** που πλαισιώνονται από σχέδια.

Ο συνδυασμός Φ.Σ. και Πολεοδομικού Κανονισμού συνθέτουν τη βασική εικόνα μιας Πολεοδομικής Μελέτης.

# ΑΣΤΙΚΟΣ Ή ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ (URBAN PLANNING)

## Αστικός ή Πολεοδομικός Σχεδιασμός:

ο κύριος τρόπος άσκησης της πολεοδομικής πολιτικής. Αποτελεί το βασικότερο εργαλείο ρύθμισης του αστικού, περιαστικού και εξωαστικού χώρου σε επίπεδο οικισμού, πόλης ή πολεοδομικού συγκροτήματος (μητρόπολης).

Ο βασικός σκοπός του Πολεοδομικού Σχεδιασμού (Π.Σ.) είναι η ορθολογική οργάνωση του χώρου σε επίπεδο πόλης ή διευρυμένου Δήμου με βάση τις αρχές της επιστήμης της Πολεοδομίας (City Planning ή Town Planning), που έχει ως αντικείμενο τη **ρύθμιση και το σχεδιασμό της πόλης.**

Για τη ρύθμιση του χώρου σε επίπεδο υπερκείμενο της πόλης ή του διευρυμένου Δήμου, εφαρμόζεται ο Χωροταξικός Σχεδιασμός.

## ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

ΧΩΡΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	Ν.2508/1997 & Ν.2742/1999 (ΠΑΛΑΙΟ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ)	Ν.4447/2016 (ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ)	ΕΦΑΡΜΟΣΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ
ΕΘΝΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	ΓΕΝΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & ΑΕΙΦΟΡΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α.)	ΕΘΝΙΚΗ ΧΩΡΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ (Ε.Χ.Σ.)	ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
	ΕΙΔΙΚΑ ΠΛΑΙΣΙΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & ΑΕΙΦΟΡΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α.)	ΕΙΔΙΚΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΑ ΠΛΑΙΣΙΑ (Ε.Χ.Π.)	
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΑ ΠΛΑΙΣΙΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & ΑΕΙΦΟΡΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (Π.Π.Χ.Σ.Α.Α.)	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΑ ΠΛΑΙΣΙΑ (Π.Χ.Π.)	
ΤΟΠΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ (ΜΗΤΡΟΠΟΛΕΙΣ, ΔΗΜΟΙ, Δ.Ε.)	ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ (Ρ.Σ.)	ΤΟΠΙΚΑ ΧΩΡΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ (Τ.Χ.Σ.)	
	ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ (Π.Π.Π.)		
ΤΟΠΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ (ΠΟΛΗ)	ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ (Γ.Π.Σ.)	ΕΙΔΙΚΑ ΧΩΡΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ (Ε.Χ.Σ.)	ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
	ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ & ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΑΝΟΙΚΤΗΣ ΠΟΛΗΣ (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.)		
ΤΟΠΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ (ΠΟΛΗ)	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ (Π.Μ.)	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ (Π.Σ.Ε.)	
	ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ (Π.Ε.)		

# ΕΠΙΠΕΔΑ ΑΣΤΙΚΟΥ Ή ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

## Βασικά Επίπεδα Πολεοδομικού Σχεδιασμού στην Ελλάδα:

Μέχρι τη δημοσίευση των N.4269/2014 'Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση - Βιώσιμη ανάπτυξη' και N.4447/2016 'Χωρικός Σχεδιασμός - Βιώσιμη Ανάπτυξη & άλλες διατάξεις', ο Π.Σ. βασίστηκε στους N.2508/1997 'Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις' και N.2742/1999 'Χωροταξικός σχεδιασμός και αιεφόρος ανάπτυξη και άλλες διατάξεις', που αποτέλεσαν συνέχεια και ολοκλήρωση των πολεοδομικών αρχών του N.1337/83 ('Νόμος Τρίτση').

Σε αντίθεση με τα προγενέστερα θεσμικά πλαίσια (Ν.Δ. του 1923, N.947/79, N.1337/83), ο N.2508/97 περιείχε κατευθυντήριες αρχές για την πολεοδομική πολιτική προκειμένου να επιτευχθεί η βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη. Η καινοτομία του N.2508/97 ήταν ότι καθιέρωσε ρητά (2) διακριτά επίπεδα Π.Σ. (άρθρο 1, παρ. 3):

# 1ο ΕΠΙΠΕΔΟ: ΜΗΤΡΟΠΟΛΗ, ΔΗΜΟΣ, ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ

Το 1ο επίπεδο σχεδιασμού, το οποίο περιλαμβάνει (2) εργαλεία Π.Σ.:

1. τα *Ρυθμιστικά Σχέδια και Προγράμματα Προστασίας Περιβάλλοντος*, για τα μεγάλα αστικά κέντρα [τα σημερινά **Τοπικά Χωρικά Σχέδια (Τ.Χ.Σ.)**]

και

2. τα *Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια και τα Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης*, που εκπονούνται στα διοικητικά όρια των πρωτοβάθμιων ΟΤΑ (Δήμων) [τα σημερινά **Ειδικά Χωρικά Σχέδια (Ε.Χ.Σ.)**]

## 2ο ΕΠΙΠΕΔΟ: ΠΟΛΗ, ΟΙΚΙΣΜΟΣ

Το **2ο επίπεδο** σχεδιασμού, το οποίο αποτελεί την εξειδίκευση και εφαρμογή του 1ου επιπέδου, και περιλαμβάνει [τα σημερινά **Πολεοδομικά Σχέδια Εφαρμογής (Π.Σ.Ε.)**]:

3. τις κάθε είδους **Πολεοδομικές Μελέτες**, όπως μελέτες επεκτάσεων πόλεων ή οικισμών, μελέτες αναθεωρήσεων ρυμοτομικών σχεδίων, μελέτες Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.), μελέτες άλλων πολεοδομούμενων περιοχών (όπως παραγωγικών πάρκων, κ.λπ.), μελέτες αναπλάσεων ή άλλες ειδικές πολεοδομικές μελέτες

και

4. τις **Πράξεις Εφαρμογής**, οι οποίες είναι τα σχέδια και οι εργασίες **επί εδάφους** για την εφαρμογή του Π.Σ.

# ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ & ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

## 1). Ρυθμιστικά Σχέδια (Ρ.Σ.) και Προγράμματα Προστασίας Περιβάλλοντος (Π.Π.Π.):

Τα Ρ.Σ. και Π.Π.Π. αποτελούν επιτελικά σχέδια που στοχεύουν στην οικιστική οργάνωση, την προστασία του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος και τη γενικότερη ανάπτυξη των ευρύτερων περιοχών των μεγάλων αστικών κέντρων της χώρας (πλην Αθήνας και Θεσσαλονίκης).

Με άλλα λόγια, τα Ρ.Σ. και Π.Π.Π. αποτυπώνουν το χαρακτήρα του κάθε πολεοδομικού συγκροτήματος, διαπιστώνουν τις προοπτικές και τις αδυναμίες του και προτείνουν συγκεκριμένους στόχους, κατευθύνσεις, προγράμματα και μέτρα για την ίδια την πόλη και την ευρύτερη περιοχή της.

Θεσμοθετημένα Ρ.Σ. και Π.Π.Π. διαθέτουν Αθήνα και Θεσσαλονίκη (Ν.1515/85 και Ν.1561/85, αντίστοιχα).







# ΓΕΝΙΚΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ & ΣΧΕΔΙΑ ΧΩΡΙΚΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΑΝΟΙΚΤΗΣ ΠΟΛΗΣ

## 2). Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) και Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.):

Τα εργαλεία σχεδιασμού Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. αφορούν στη ρύθμιση των πόλεων και οικισμών της χώρας και, σε αντίθεση με τα περί Γ.Π.Σ. ισχύοντα στο Ν.1337/83, καλύπτουν μια διευρυμένη γεωγραφική περιοχή που, κατά κανόνα, περιλαμβάνει ολόκληρη την εδαφική περιφέρεια ενός Δήμου.

Ειδικότερα τα Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. αποτελούν νέο εργαλείο σχεδιασμού, βάσει του Ν.2508/97, και αποτελούν ουσιαστικά τα Γ.Π.Σ. του μη αστικού χώρου, εφόσον η έδρα του Δήμου έχει πληθυσμό < 2000 κατοίκους.

# ΓΕΝΙΚΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ & ΣΧΕΔΙΑ ΧΩΡΙΚΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΑΝΟΙΚΤΗΣ ΠΟΛΗΣ

Για κάθε συγκεκριμένη περίπτωση ένταξης ή επέκτασης πόλης ή οικισμού καταρτίζεται Γ.Π.Σ., που καλύπτει όλες τις πολεοδομημένες ή προς πολεοδότηση περιοχές ενός τουλάχιστον Δήμου.

Μέσα στα πλαίσια του Γ.Π.Σ. καθορίζεται και η ενδεχόμενη **χωροθέτηση βιομηχανικών και βιοτεχνικών περιοχών** και περιοχών άλλων ειδικών χρήσεων στην έκταση της **Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.)** περί την πόλη ή τον οικισμό.

Η Ζ.Ο.Ε. είναι μια ευρύτερη περιοχή που περικλείει το πολεοδομικό συγκρότημα.

# ΓΕΝΙΚΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ & ΣΧΕΔΙΑ ΧΩΡΙΚΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΑΝΟΙΚΤΗΣ ΠΟΛΗΣ

Το Γ.Π.Σ. περιλαμβάνει τους απαραίτητους χάρτες, σχέδια, διαγράμματα και κείμενα ώστε να περιέχει όλα τα κάτωθι απαιτούμενα στοιχεία:

- Τα όρια της πολεοδομικής ενότητας
- Τα όρια της περιοχής επέκτασης
- Τον καθορισμό ζωνών πυκνοδομημένων, αραιοδομημένων ή αδόμετων
- Τη γενική εκτίμηση των αναγκών των πολεοδομικών ενοτήτων σε κοινόχρηστους χώρους, κοινωφελείς εξυπηρετήσεις και δημόσιες παρεμβάσεις ή ενισχύσεις στον τομέα της στέγασης

# ΓΕΝΙΚΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ & ΣΧΕΔΙΑ ΧΩΡΙΚΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΑΝΟΙΚΤΗΣ ΠΟΛΗΣ

- Τη γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης των πολεοδομικών ενοτήτων, σε συνάρτηση με τις ανωτέρω ανάγκες, σχετικά με τις χρήσεις γης, τα κέντρα, το κύριο δίκτυο κυκλοφορίας, την πυκνότητα και το μέσο συντελεστή δόμησης
- Τις τυχόν απαγορεύσεις δόμησης και χρήσης
- Την επιλογή των τρόπων ανάπτυξης ή αναμόρφωσης με καθορισμό αντίστοιχων ζωνών και εκτίμηση αναμενόμενων επιπτώσεων στο περιβάλλον



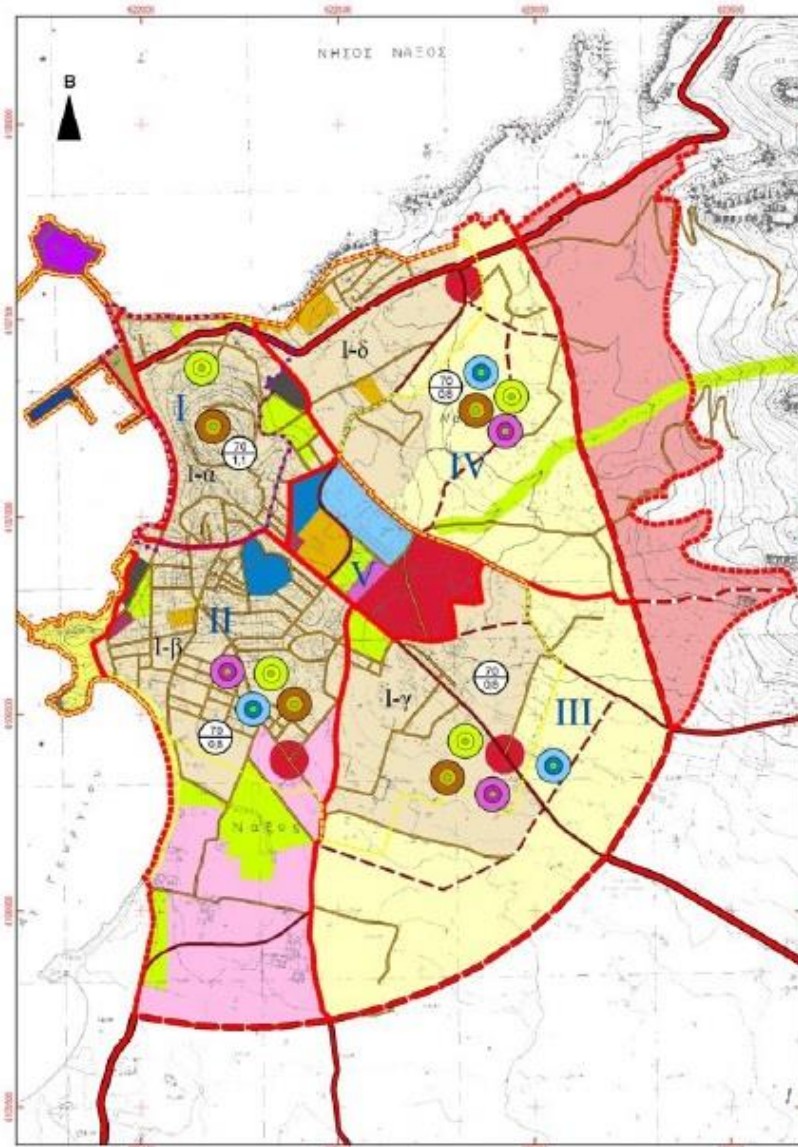








# ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΣΧΕΔΙΟΥ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΝΟΙΚΤΗΣ ΠΟΛΗΣ (ΔΗΜΟΣ ΝΑΞΟΥ)



# ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ

## 3). Πολεοδομική Μελέτη (Π.Μ.):

Η Π.Μ. εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του Γ.Π.Σ. και εξειδικεύει τις προτάσεις και τα σχετικά προγράμματά του.

Υπάρχει μεγάλη ποικιλία Π.Μ. και συνοδευτικών εργαλείων πολεοδομικών ρυθμίσεων, ανάλογα με το θέμα που η Π.Μ. πραγματεύεται, με κυριότερες την Π.Μ. Επέκτασης και την Π.Μ. Αναθεώρησης.

# ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ

Η Π.Μ. περιλαμβάνει:

- Την οριστικοποίηση των ορίων των προς πολεοδόμηση ζωνών του Γ.Π.Σ.
- Τις χρήσεις γης και σχετικούς περιορισμούς, απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις
- Τα διαγράμματα δικτύων υποδομής
- Τους προβλεπόμενους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, βάσει των σχετικών εκτιμήσεων αναγκών από το Γ.Π.Σ.
- Τους οικοδομήσιμους χώρους
- Τα συστήματα, τους όρους και περιορισμούς δόμησης
- Όρους που αφορούν στα δομικά υλικά, στον τρόπο κατασκευής και αισθητική εμφάνιση των κτηρίων, στον τρόπο διαμόρφωσης χρήσης και σύνθεσης ακάλυπτων και κοινόχρηστων χώρων

# ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ

- Την κατά προσέγγιση έκταση γης που προκύπτει από εισφορές σε γη, υπολογισμένη με τις ενδείξεις του κτηματογραφικού διαγράμματος και την πρόταση κατανομής της σε κοινόχρηστα και κοινωφελή μέρη
- Οικονομικά και οργανωτικά μέτρα που πρέπει να ληφθούν και έργα που πρέπει να εκτελεσθούν, το κόστος και τη χρηματοδότησή τους (εισφορές, πόροι, δάνεια κ.λπ.) καθώς και την προτεραιότητα εκτέλεσής τους
- Την ιεράρχηση εφαρμογής κατά φάσεις
- Τους φορείς και τους τρόπους παρέμβασης
- Μέτρα αντιμετώπισης ιδιαίτερων πολεοδομικών προβλημάτων
- Ρυθμίσεις επιβαλλόμενες από πολεοδομικούς λόγους

# ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ

Μετά την έγκρισή τους οι Π.Μ. γίνονται δεσμευτικές, όχι μόνο για τις δημόσιες αρχές, αλλά και για τους ιδιώτες, ιδιαίτερα σχετικά με θέματα που αφορούν τις ευθυγραμμίσεις δρόμων, τις οικοδομικές γραμμές, τον καθορισμό των χρήσεων γης, καθώς και τους οικοδομικούς κανονισμούς (ελάχιστο μέγεθος αγροτεμαχίου και διαστάσεις οικοπέδου, μέγιστες αναλογίες οικοπέδου, ποσοστό κάλυψης κ.λπ.).





# ΠΡΑΞΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

## 4). Πράξη Εφαρμογής (Π.Ε.):

Η εφαρμογή της Π.Μ. που περιλαμβάνει κυρίως προσαρμογές ιδιοκτησίας, γίνεται από άλλο ειδικό σχέδιο, που ονομάζεται Πράξη Εφαρμογής. Η Π.Ε. είναι επίσημα καταγεγραμμένη στο Κτηματολόγιο.

Η Π.Ε. είναι ουσιαστικά το σχέδιο και οι εργασίες επί εδάφους για την εφαρμογή του Π.Σ.







# ΘΕΜΕΛΙΩΔΕΙΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΙ ΟΡΙΣΜΟΙ (ΝΕΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ, Ν.4067/2012)

- **Σχέδιο Πόλεως (ή Εγκεκριμένο Διάγραμμα Ρυμοτομίας)**

το διάγραμμα με τον τυχόν ειδικό πολεοδομικό κανονισμό που έχει εγκριθεί σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις και καθορίζει τους ειδικούς όρους δόμησης, τους κοινόχρηστους, κοινωφελείς και δομήσιμους χώρους και τις επιτρεπόμενες χρήσεις σε κάθε τμήμα ή ζώνη τους

- **Γήπεδο - Οικόπεδο - Αρτιότητα (Πρόσωπο και Εμβαδόν)**

γήπεδο είναι η συνεχόμενη έκταση γης που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή περισσότερους ιδιοκτήτες εξ αδιαιρέτου, σε περιοχή εκτός εγκεκριμένου σχεδίου

οικόπεδο είναι η συνεχόμενη έκταση γης που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή περισσότερους ιδιοκτήτες εξ αδιαιρέτου, σε περιοχή εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς σχέδιο

άρτιο (και οικοδομήσιμο) είναι το οικόπεδο που πληροί τα ελάχιστα μεγέθη Πρόσώπου και Εμβαδού βάσει των εν ισχύ όρων δόμησης

# ΘΕΜΕΛΙΩΔΕΙΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΙ ΟΡΙΣΜΟΙ (ΝΕΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ, Ν.4067/2012)

- ***Οικοδομικό Τετράγωνο (Ο.Τ.)***

Ο.Τ. είναι κάθε δομήσιμη ενιαία έκταση που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και περιβάλλεται από κοινόχρηστους χώρους ή και εκτός σχεδίου περιοχή

- ***Ρυμοτομική Γραμμή (Ρ.Γ.) - Οικοδομική Γραμμή (Ο.Γ.)***

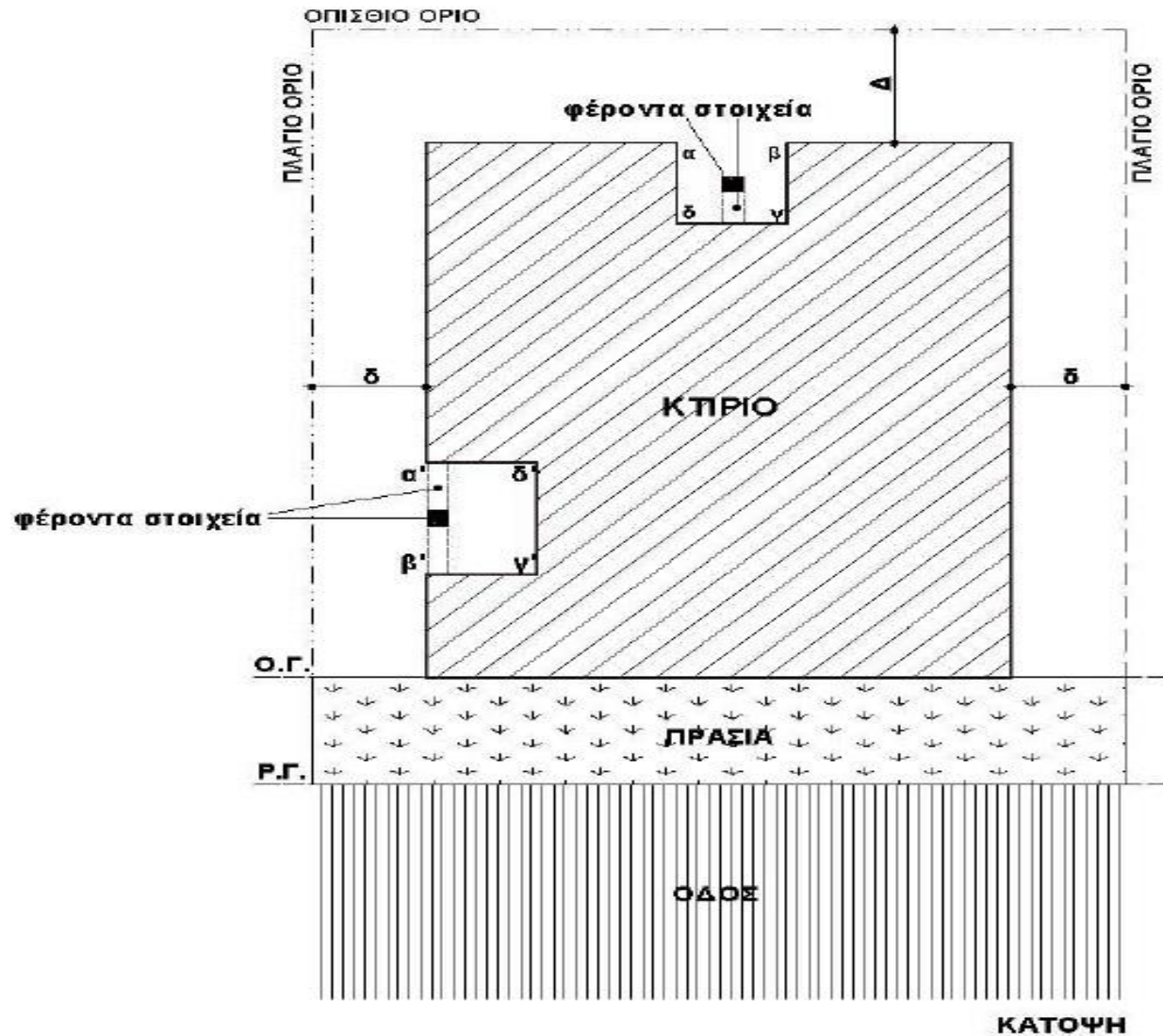
Ρ.Γ. είναι η γραμμή που καθορίζεται από εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και οριοθετεί το Ο.Τ. ή γήπεδο σε σχέση με τον κοινόχρηστο χώρο που το περιβάλλει ή την εκτός σχεδίου περιοχή

Ο.Γ. είναι η γραμμή που καθορίζεται από εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και αποτελεί όριο της δόμησης στο Ο.Τ. προς τον κοινόχρηστο χώρο που το περιβάλλει

- ***Προκήπιο (Πρασιά)***

προκήπιο ή πρασιά είναι το τμήμα του Ο.Τ. που βρίσκεται μεταξύ της Ρ.Γ. και της Ο.Γ.

# ΘΕΜΕΛΙΩΔΕΙΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΙ ΟΡΙΣΜΟΙ (ΝΕΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ, Ν.4067/2012)



# ΘΕΜΕΛΙΩΔΕΙΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΙ ΟΡΙΣΜΟΙ (ΝΕΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ, Ν.4067/2012)

- ***Ποσοστό Κάλυψης (Π.Κ.)***

Π.Κ. του οικοπέδου είναι ο λόγος της μέγιστης επιφάνειας που επιτρέπεται να καλυφθεί στο οικόπεδο προς τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου

- ***Συντελεστής Δόμησης (Σ.Δ.)***

Σ.Δ. είναι ο αριθμός, ο οποίος πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου ή γηπέδου, δίνει τη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης στο οικόπεδο

- ***Συντελεστής κατ' Όγκο Εκμετάλλευσης (Σ.Ο.)***

Σ.Ο. είναι ο αριθμός, που πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου ή γηπέδου, δίνει τον συνολικό επιτρεπόμενο όγκο του κτηρίου πάνω από την οριστική στάθμη του εδάφους

# ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΟΡΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ (ΠΕΡΙΟΧΗ ΒΟΥΛΑΣ ΔΗΜΟΥ ΒΑΡΗΣ - ΒΟΥΛΑΣ - ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ)

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΔΕ ΒΟΥΛΑΣ ΑΝΑ ΤΟΜΕΑ																
Α/Α	Δ/ΓΜΑ ΡΥΜΟΤΟΜΙΑΣ	Δ/ΓΜΑ ΟΡΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ	ΣΔ (ΦΕΚ376Δ/78)	ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ						ΚΑΛΥΨΗ	ΥΨΟΣ	ΕΓΚΡΙΣΗ	ΣΥΣΤΗΜΑ ΔΟΜΗΣΗΣ			
				ΚΑΝΟΝΑΣ		ΠΡΟ ΓΟΚ' 73		ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ								
				Ε (m <sup>2</sup> )	Π (m)	Ε (m <sup>2</sup> )	Π (m)	Ε (m <sup>2</sup> )	Π (m)							
1.	ΠΔ 16.7/4.8.34 ΦΕΚ 254Α'	ΠΔ 16.7/4.8.34 ΦΕΚ 254Α'	0,80	400	15	400	13	-	-	30%	ΚΑΤΑ ΝΟΚ	ΠΠΕ				
2.	ΠΔ 5/7.6.33 ΦΕΚ137Α'	ΠΔ 3/13.4.40 ΦΕΚ124Α', ΦΕΚ109/40, ΦΕΚ105Δ/59		500	15	500	14	προ 13-4-1940 200 10		33,3%.						
2α.	ΒΔ 24.10/6.11.70 ΦΕΚ266Δ'	ΓΙΑ ΤΟ Ο.Τ. 37								50%		Συνεχές				
3.	ΒΔ 9/29.12.61 ΦΕΚ 151Δ'	ΒΔ 9/29.12.61 ΦΕΚ151Δ'	0,80	600	15	600	14	-	-	30%		ΚΑΤΑ ΝΟΚ	ΠΠΕ			
4.	ΒΔ 9/29.12.61 ΦΕΚ 151Δ'	ΒΔ 9/29.12.61 ΦΕΚ151Δ'		600	15	600	14	-	-	30%						
5.	ΠΔ 5/7.6.33 ΦΕΚ137Α'	ΠΔ 3/13.4.40 ΦΕΚ124Α', ΒΔ2.5/1.6.59 ΦΕΚ105Δ'		500	15	500	14	προ 13-4-1940 200 10		33,3%.						
6.	ΒΔ 9/17.4.64 ΦΕΚ 39Δ'	ΒΔ 9/17.4.64 ΦΕΚ 39Δ'		500	15	500	12	-	-	30%						
7.	ΒΔ 7/25.5.65 ΦΕΚ84Δ'	* ΑΦΟΡΑ ΤΑ ΟΙΚΟΠΕΔΑ ΕΠΙ ΤΗΣ ΒΑΣ. ΠΑΥΛΟΥ ΣΤΑ Ο.Τ. 202, 203, 205, 206								50%		Συνεχές έως Βάθος 15m				
8.	ΒΔ 9/29.12.61 ΦΕΚ151Δ'	ΒΔ 9/29.12.61 ΦΕΚ151Δ'	0,80	600	15	600	12	-	-	30%		13m+2m υποχρ. στέγη. Όχι pilotis (αποφ. Νομ. 13.1.04 ΦΕΚ42Δ'/23.1.04)	Αρχαιολογία			
9.	ΒΔ 9/29.12.61 ΦΕΚ151Δ'	ΒΔ 9/29.12.61 ΦΕΚ151Δ'		600	15	600	14	-	-							
10.	ΒΔ 9/29.12.61 ΦΕΚ151Δ'	ΒΔ 11.7/ 6.8.69 ΦΕΚ150Δ'	0,60	450	15	450	12	-	-							
11.	ΠΔ 30.5/17.6.75 ΦΕΚ136Δ'	ΠΔ 30.5/17.6.75 ΦΕΚ136Δ'		600	14	-	-	-	-							
11α.	ΠΔ 30.5/17.6.75 ΦΕΚ136Δ'	ΠΔ 30.5/17.6.75 ΦΕΚ136Δ'		450	12	-	-	-	-							
12.	ΒΔ 9/29.12.61 ΦΕΚ151Δ'	ΒΔ 9/29.12.61 ΦΕΚ151Δ'		600	15	600	14	-	-							
13.	ΠΔ 18.1/8.2.80 ΦΕΚ89Δ'	ΠΔ 18.1/8.2.80 ΦΕΚ89Δ'		550	14	-	-	-	-							
14.	ΒΔ 10/23.4.59 ΦΕΚ72Δ'	ΠΔ 23.6/16.7.81 ΦΕΚ387Δ'		400	16	ισχύει το από 25-5-98 έγγραφο ΥΠΕΧΩΔΕ										
* Για τα οικοπέδα που έχουν πρόσωπο επί της Λ. Βουλιαγμένης και των παραδρόμων της, ισχύει το ΦΕΚ 109Δ/67 εμβαδόν 400m , πρόσωπο 12m																
Απόσταση ΟΓ -ΡΓ (πρασιά): 6m - Εκτός της οδού Υπ. Διάκου Απόσταση ΟΓ-ΡΓ (πρασιά) : 4m																
15.	ΒΔ 16.1/3.2.73 ΦΕΚ31Δ'	Β.Δ 16.1/3.2.73 ΦΕΚ31Δ'	0,60	Ως διανομή Υπ. Γεωργίας		-	-	-	-	33%	9,50m(από ΦΕ)+1,50m υποχρ. στέγη με κεραμοσκεπή μεγ. κλίσης 25%. Όχι pilotis (αποφ.Νομ. ΦΕΚ1174Δ/92)	ΠΠΕ				
16.	ΒΔ 23/31.12.65 ΦΕΚ203Δ'	ΒΔ 23/31.12.65 ΦΕΚ203Δ'		600	15	600	14	-	-	30%						
17.	ΒΔ 9/29.12.61 ΦΕΚ 151Δ', ΒΔ 30.4/11.6.63 ΦΕΚ 85Δ'	ΠΔ 11.7/6.8.69 ΦΕΚ150Δ'		450	15	450	12	-	-							
18.	ΒΔ 9/29.12.61 ΦΕΚ151Δ'	ΒΔ 9/29.12.61 ΦΕΚ151Δ'		600	15	600	14	-	-							
19.	ΒΔ 25.8/12.9.66 ΦΕΚ143Δ'	ΒΔ 25.8/12.9.66 ΦΕΚ143Δ'		600	15	600	14	-	-							
20.	ΠΔ 25.10/5.11.74 ΦΕΚ258Δ'	ΠΔ 25.10/5.11.74 ΦΕΚ258Δ'		1000	16	-	-	προ 5-11-1974 400 15		30% για Ε<1000m <sup>2</sup> (μεγ. κάλυψη 200m <sup>2</sup> ) 20% για Ε>1000m <sup>2</sup>			13m+2m υποχρ. στέγη. Όχι pilotis (αποφ.Νομ. 13-1-2004 ΦΕΚ42Δ'/23-1-04)			
21.	ΒΔ 11.8/4.9.71 ΦΕΚ205Δ'	ΒΔ 11.8/4.9.71 ΦΕΚ205Δ'		600	15	600	14	προ 4-9-1971 300 13		30%						
22.	ΒΔ 26/28.9.63 ΦΕΚ160Δ'	ΦΕΚ49Δ'/64, ΦΕΚ149Δ'/64		560	15	560	14	-	-	30%						
23.	ΠΔ10/24.7.79 ΦΕΚ393Δ'	ΠΔ 10/24.7.79 ΦΕΚ393Δ'		1000	16	-	-	προ 24-9-1979 400 15						30% για Ε<1000m <sup>2</sup> (μεγ. κάλυψη 200m <sup>2</sup> ) 20% για Ε>1000m <sup>2</sup>		
24.	ΒΔ 9/29.12.61 ΦΕΚ151Δ', ΦΕΚ82Δ/67, ΦΕΚ175Δ/69	ΒΔ 9/29.12.61 ΦΕΚ151Δ', ΦΕΚ82Δ/67, ΦΕΚ175Δ/69		600	15	600	12	-	-	30%			ΚΑΤΑ ΝΟΚ			

# ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Άρθρο 14, Ν.4269/2014, επιτρεπόμενες Χρήσεις Γης για την εφαρμογή του χωρικού και πολεοδομικού σχεδιασμού:

- 1.1. Κατοικία (Κ1)
- 1.2. Κατοικία επιπέδου γειτονιάς (Κ2)
- 1.3. Κατοικία ενδιάμεσου επιπέδου (ΜΚ)
- 1.4. Πολεοδομικό κέντρο (ΠΚ)
- 1.5. Τουρισμός - αναψυχή - παραθεριστική (β') κατοικία (ΤΑ)
- 1.6. Εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας (ΚΩ)
- 1.7. Ελεύθεροι χώροι - Αστικό Πράσινο (ΠΡ)
- 1.8. Χονδρικό εμπόριο (ΧΕ)
- 1.9. Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς (ΜΜΜ)

# ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

- 1.10. Εγκαταστάσεις Αστικών Υποδομών Κοινής Ωφέλειας (ΑΥ)
- 1.11. Παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης (ΧΜΟ)
- 1.12. Παραγωγικές δραστηριότητες πολεοδομικής εξυγίανσης (ΒΕ)
- 1.13. Τεχνολογικό πάρκο (ΤΠ)
- 1.14. Εμπορευματικό κέντρο (ΕΚ)
- 1.15. Παραγωγικές εγκαταστάσεις υψηλής όχλησης (ΥΟ)
- 1.16. Ιδιαίτερες χρήσεις (ΙΧ)
- 1.17. Οριοθετημένοι οικισμοί (ΟΟ)
- 1.18. Κύριο Οδικό Δίκτυο Πόλεων (ΚΟΔ)

# ΤΥΠΟΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

## Οικιστικές περιοχές και τύποι πόλεων:

1. Οικισμός (Settlement)
2. Πόλη (City or Town)
3. Μητρόπολη (Metropolis)
4. Μεγαλόπολη (Megalopolis or Megaregion)
5. Παγκοσμιούπολη (Globalcity)



# ΟΙΚΙΣΜΟΣ + ΠΟΛΗ



Οικισμός

Πόλη

# ΜΗΤΡΟΠΟΛΗ + ΜΕΓΑΛΟΠΟΛΗ



Μητρόπολη

Μεγαλόπολη

# ΑΣΤΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ (URBAN DESIGN)

## Αστικός Σχεδιασμός (Urban Design):

Σύμφωνα με το Νέο Οικοδομικό Κανονισμό (Ν.Ο.Κ.) (Ν.4067/2012), **‘αστικός σχεδιασμός** είναι η ρύθμιση του φυσικού (χερσαίου και θαλάσσιου) και δομημένου χώρου μέσα από τον έλεγχο των αντιθέσεων/ ανταγωνισμού στην κατασκευή του οικιστικού ιστού, όπως προκύπτει από πολεοδομική μελέτη. Αποδίδει ογκοπλαστικά μοντέλα της προσδοκώμενης εικόνας του χώρου και σχεδιασμό της ροής - αλληλουχίας των στοιχείων του δημόσιου χώρου, όπως πλατείες, εστιακά σημεία, χώροι πρασίνου, υδάτινα στοιχεία των διατηρητέων οικιστικών συνόλων και των χώρων πολιτιστικού ή ιστορικού - αρχαιολογικού ενδιαφέροντος’.

Ο αστικός σχεδιασμός βρίσκεται στο ενδιάμεσο της αρχιτεκτονικής και της πολεοδομίας.



# ΣΧΕΣΗ ΑΣΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΜΕ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ & ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ



Αρχιτεκτονική

Αστικός Σχεδιασμός

Πολεοδομία

Αρχιτεκτονική Μορφή

Αστική Μορφή