

Σεμινάριο: Πολεοδομικές Εφαρμογές στην Ελλάδα: Από τη σύγχρονη θεωρία στην ελληνική πρακτική

Διάλεξη 15-6-2009

Κεντρικά ζητήματα του πολεοδομικού σχεδιασμού στο σύγχρονο πλαίσιο

Δρ. Αθηνά Γιαννακού, Α-Μ,
Χωροτάκτης-Πολεδόμος

Η εισήγηση βασίζεται στο βιβλίο:

Ανδρικοπούλου Ε., Γιαννακού Α., Καυκαλάς Γ., Πιτσιάβα-Λατινοπούλου Ε., 2007. *Πόλη και Πολεοδομικές Πρακτικές για τη Βιώσιμη Αστική Ανάπτυξη*. Αθήνα: εκδόσεις Κριτική.

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: που αποσκοπεί στην ανάπτυξη και στην ποιότητα ζωής της πόλης.
- 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.

Τι είναι ο πολεοδομικός σχεδιασμός-ii

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.
- Μελετάται στο πλαίσιο
 - των πολιτικών και οικονομικών αλλαγών και
 - των πιέσεων που αναπτύσσονται στο χώρο ως αποτέλεσμα αυτών των αλλαγών

Τα ζητούμενα του πολεοδομικού σχεδιασμού

Όπως αναπτύχθηκαν ιστορικά το αντικείμενο, η πρακτική, οι διαδικασίες και όλο το σύστημα του σχεδιασμού τα κύρια ζητούμενα του πολεοδομικού σχεδιασμού είναι:

- Η διαμόρφωση στρατηγικών
 - για την αστική ανάπτυξη,
 - τη χωρική οργάνωση και
 - τις χρήσεις γης,
- Η ρύθμιση για τον έλεγχο
 - της χωροθέτησης δραστηριοτήτων ή/και
 - της μορφής αυτών των δραστηριοτήτων,
- Μέσω των παραπάνω η δημόσια (κατά κανόνα) παρέμβαση στην ανάπτυξη της πόλης

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**.

Τι περιλαμβάνει ένα σύστημα πολεοδομικού σχεδιασμού



Η διαμόρφωση και εξέλιξη των ευρωπαϊκών συστημάτων πολεοδομικού σχεδιασμού - i

- Η εμφάνιση των συστημάτων πολεοδομικού σχεδιασμού στην Ευρώπη έχει αρκετές κοινές ρίζες. Οι περισσότερες χώρες διαμόρφωσαν τους πρώτους μηχανισμούς πολεοδομικού σχεδιασμού ως απόκριση στις αυξανόμενες πιέσεις της αστικής ανάπτυξης και στα προβλήματα που προέκυψαν από την πυκνή και συχνά ανοργάνωτη ανάπτυξη.
- Βασικά ζητούμενα κατά την πρώτη περίοδο:
 - Η εξασφάλιση κατοικίας και η δημόσια υγιεινή
- Αργότερα
 - ολοκληρωμένα συστήματα που αποτέλεσαν το πλαίσιο της παρέμβασης του κράτους-πρόνοιας στην αστική ανάπτυξη

Η διαμόρφωση και εξέλιξη των ευρωπαϊκών συστημάτων πολεοδομικού σχεδιασμού - ii

- Τα σύγχρονα συστήματα πήραν ολοκληρωμένη μορφή είτε αμέσως μετά τον δεύτερο παγκόσμιο πόλεμο είτε τη δεκαετία του 1960.
- **Πολεοδομικοί νόμοι-ομπρέλες** αποτέλεσαν σημεία - καμπές στον πολεοδομικό σχεδιασμό στις Ευρωπαϊκές χώρες καθιερώνοντας στο θεσμικό επίπεδο και το σύγχρονο προφίλ των **παραδόσεων** του πολεοδομικού σχεδιασμού. Παραδείγματα:
 - ο Νόμος για τον Σχεδιασμό της Πόλης και της Υπαίθρου (*Town and Country Planning Act*) του 1947 στη Μεγάλη Βρετανία,
 - ο Οικιστικός Νόμος του 1967 στη Γαλλία,
 - ο Πολεοδομικός Νόμος (*Wet op de Ruimtelijke Ordening*) του 1965 στην Ολλανδία
- Στην **Ελλάδα**, οι σύγχρονοι νόμοι εισήχθησαν μεταγενέστερα, τη δεκαετία του 1980, γεγονός που σχετίζεται με τις πολιτικές ιδιαιτερότητες την περίοδο μέχρι τη δεκαετία του 1970.

Η διαμόρφωση και εξέλιξη των ευρωπαϊκών συστημάτων πολεοδομικού σχεδιασμού - iii

- Σταδιακά όλα τα συστήματα πολεοδομικού σχεδιασμού καθιερώθηκαν ως μια σειρά **πολύπλοκων** -συχνά γραφειοκρατικών- **διαδικασιών** προώθησης και ελέγχου της αστικής ανάπτυξης και της δόμησης.
- Τα τελευταία χρόνια πολλές χώρες επιδιώκουν οι αλλαγές/μεταρρυθμίσεις με **βελτιωτικό** χαρακτήρα που αποσκοπούν στην προσαρμογή των συστημάτων στις σύγχρονες κοινωνικο-οικονομικές συνθήκες.

Πολεοδομικός σχεδιασμός και ρύθμιση των χρήσεων γης

- 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 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.

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.
- Το ονομαζόμενο *zoning* που εφαρμόστηκε σε χώρες της Κεντρικής Ευρώπης ή η ρύθμιση των χρήσεων γης που εφαρμόστηκε στη Μεγάλη Βρετανία σχετίστηκαν με την ποιότητα της αστικής ανάπτυξης με κύριους σκοπούς:
 - την προστασία των περιοχών κατοικίας από οχλούσες χρήσεις και κυρίως από χρήσεις ρυπαίνουσας βιομηχανίας και
 - τους περιορισμούς στη χωροθέτηση και στη δόμηση δραστηριοτήτων ώστε να εξασφαλίζονται οι αναγκαίες εξυπηρετήσεις.
- Έτσι, τα **πολεοδομικά σχέδια** αποτέλεσαν **μέρος της διαχείρισης της φυσικής διάστασης της αναπτυξιακής διαδικασίας**, προσέγγιση από την οποία γεννήθηκαν και οι πιο ισχυρές ιδέες αστικής χωρικής οργάνωσης
 - Νέες πόλεις
 - Συγκράτηση της αστικής εξάπλωσης - Πράσινες ζώνες

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 περιφέρεια 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

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 (αειφόρος) 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 του πολεοδομικού σχεδιασμού

- 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

Not in my Backyard!
THE COMIC STRIP BY DALE TAYLOR

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

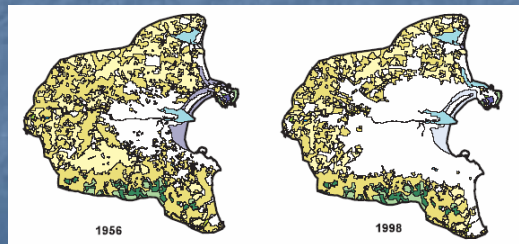
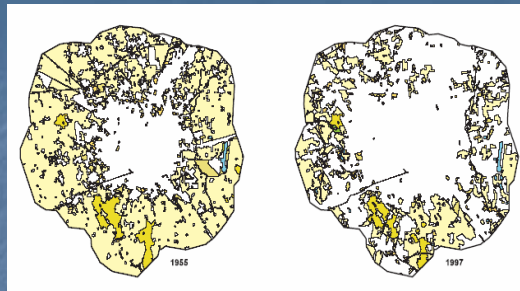
Προστασία του περιβάλλοντος: ο βιώσιμος πολεοδομικός σχεδιασμός

- 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



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



Αστική μορφή και πυκνότητα: Το ζήτημα της συνεκτικής πόλης

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



Αστική μορφή, μείξη χρήσεων & προσβασιμότητα

- Η αύξηση της αστικής πυκνότητας χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η αστική μορφή δεν αρκεί.
- Δύο ζητήματα είναι ιδιαίτερα κρίσιμα
 - 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 ΜΜΜ
 - 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.

Το Ελληνικό σύστημα σχεδιασμού: Το Θεσμικό πλαίσιο - i

Θεσμικό πλαίσιο	Βασικές προβλέψεις για το σχεδιασμό των χρήσεων γης
Διάταγμα της 17-3-1923 'Περί σχεδίων πόλεως'	Η απαρχή του θεσμικού πλαισίου πολεοδομικού σχεδιασμού. Διέπει τον τρόπο ρυθμίσεως όλων των πόλεων και κομποπόλεων που απέκτησαν σχέδιο πόλεως ή επακτάθηκαν μέχρι το 1983. Διευθετεί την υποχρέωση ύπαρξης σχεδίου για κάθε οικισμό της χώρας με το οποίο καθορίζονται το όριο του σχεδίου πόλης, οι κοινοφελείς και δημόσιοι χώροι, τα οικοδομικά τετράγωνα, και οι όροι δόμησης. Προδιαγράφει τις δυνατότητες δόμησης εκτός οικισμού.
Οικιστικός Νόμος 1337/1983 'Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις'	Διέπει την ένταξη στο πολεοδομικό σχέδιο και την επέκταση οικισμών νέων περιοχών και καθορίζει την υποχρέωση σύνταξης Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (για οικισμούς άνω των 2.000 κατοίκων). Πολεοδομικών Μελετών για την επέκταση και αναθεώρηση των εγκατεμένων σχεδίων και Μελετών Πράξης Εφαρμογής για την εφαρμογή των σχεδίων. Καθορίζει την υποχρέωση εισφορές σε γη και χρήμα για την εξασφάλιση των δημοσίων χώρων, καθώς και άλλα πολεοδομικά εργαλεία για την εφαρμογή του σχεδιασμού. Καθορίζει το πλαίσιο για τον έλεγχο των χρήσεων γης γύρω από πόλεις ή άλλες περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές.
Οικιστικός Νόμος 2508/1997 'Βιώσιμη Ανάπτυξη των πόλεων και των οικισμών της χώρας και σχετικές ρυθμίσεις'	Ο νεότερος οικιστικός νόμος με τον οποίο καθορίζονται οι κατευθυντήριες αρχές, οι όροι, οι διαδικασίες και οι μορφές για τη βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των ευρύτερων περιοχών των πόλεων και οικισμών της χώρας. Ειδική έμφαση στη χωροταξική οργάνωση και τη ρύθμιση των χρήσεων γη για το σύνολο ενός ΟΤΑ, καθώς και στην ανάπλαση των περιοχών των παλίων σχεδίων.
Νόμος 2742/ 1999 'Χωροταξικός σχεδιασμός και αειφόρος ανάπτυξη & άλλες διατάξεις'	Θεσπίζει τις αρχές και τα σύγχρονα όργανα, διαδικασίες και μέσα άσκησης χωροταξικού σχεδιασμού που προοδούν την αειφόρο και ισόρροπη ανάπτυξη, κατοχυρώνουν την παραγωγική και κοινωνική συνοχή, διασφαλίζουν την προστασία του περιβάλλοντος στο σύνολο του εθνικού χώρου και στις επιμέρους ενότητες του και ενισχύουν τη θέση της χώρας στο διεθνές και ευρωπαϊκό πλαίσιο.

Το Ελληνικό σύστημα σχεδιασμού: Το Θεσμικό πλαίσιο -ii

Θεσμικό πλαίσιο	Βασικές προβλέψεις για το σχεδιασμό των χρήσεων γης
Διατάγματα περί δόμησης εκτός σχεδίου πόλης	Διάφορα διατάγματα (τελευταίο το ΠΔ 24/31.5.1985) που δέχονται τον όρο και περιορισμούς δόμησης στις περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως. Περιλαμβάνουν γενικές διατάξεις δόμησης εκτός σχεδίου και διατάξεις για ειδικές χρήσεις (π.χ. βιομηχανικές εγκαταστάσεις, γραφεία-καταστήματα, κτίρια κοινής ωφελείας κλπ.). Κρίσιμη παράμετρος οι προβλέψεις τους για τις παρεκκλίσεις από τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης.
Π.Δ. 16/30.08.1985 'Πολυδόμηση περιοχών δεύτερης κατοικίας'	Διέπει τον τρόπο πολυδόμησης περιοχών δεύτερης (παραθεριστικής) κατοικίας που βρίσκονται μέσα σε Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου και καθορίζει τις περιοχές που μπορούν να πολυδομηθούν.
ΠΔ 24.4/3.5.1985 'Όροι δόμησης οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων'	Διέπει τον τρόπο καθορισμού των ορίων οικισμών κάτω των 2.000 και καθορίζει τις κατηγορίες οικισμών με βάση τη θέση τους και τη δυναμική ανάπτυξης.
ΠΔ 20/30.8.1985 'Πολυδόμηση και επέκταση οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκους'	Διέπει τον τρόπο πολυδόμησης των μικρών αγροτικών οικισμών και καθορίζει τις περιοχές που μπορούν να πολυδομηθούν.
Γενικοί Οικοδομικοί Κανονισμοί	Κανονισμοί που περιγράφουν αναλυτικά τον τρόπο που πρέπει να κατασκευάζονται τα κτίρια εντός ή εκτός σχεδίου πόλεως «...ώστε να προστατευτεί το φυσικό, οικιστικό και πολιτιστικό περιβάλλον, καθώς και να εξυπηρετείται το κοινωνικό συμφέρον».
Π.Δ. 23-2/6-3-87: 'Κατηγορίες και περιεχόμενο των χρήσεων γης'	Κωδικοποιεί τις κατηγορίες χρήσεων γης για τις περιοχές των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων και το περιεχόμενό τους ανάλογα με τη λειτουργία τους.

Το Ελληνικό σύστημα σχεδιασμού: Τα βασικά σχέδια

Σχέδια	Βασικές προβλέψεις για το σχεδιασμό των χρήσεων γης
Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο	Αφορά όλους τους ημιαστικούς και αστικούς οικισμούς (οικισμοί > 2.000 κατοίκων) και καθορίζει την οργάνωση των οικισμών αυτών, τις βασικές χρήσεις γης, την ιεράρχηση του δικτύου, τις απαραίτητες υποδομές και τις ανάγκες σε γη για την εξασφάλισή τους. Περιλαμβάνει τους απαραίτητους χάρτες, διαγράμματα και κείμενα. Με βάση το Ν. 2508/97 και οι μικρότεροι οικισμοί πρέπει να εντάσσονται σε ένα σχέδιο οικιστικής οργάνωσης 'ανοικτής πόλης' (ΣΧΟΟΑΠ) που δίνει τις γενικές κατευθύνσεις ανάπτυξης και πολεοδομικής οργάνωσης.
Ρυθμιστικό Σχέδιο και Πολεοδομική Μελέτη (Επέκτασης - Αναθεώρησης)	Αφορά όλους τους οικισμούς και καθορίζει με ακρίβη και λεπτομερή σχεδιασμό τις ρυθμίσεις του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, δηλαδή το ακριβές ρυθμιστικό σχέδιο, τους όρους και περιορισμούς δόμησης, τη θέση των κοινοχρήστων και κοινοφελών χώρων κλπ. Περιλαμβάνει τους απαραίτητους χάρτες, διαγράμματα και κείμενα.
Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου	Αφορά τις περιοχές γύρω από τα αστικά κέντρα καθώς και άλλες ευαίσθητες περιβαλλοντικά περιοχές. Καθορίζει το ανώτατο όριο κατάτμησης και τις χρήσεις γης με σκοπό τον έλεγχο δραστηριοτήτων που αναπτύσσονται στις περιστατικές και τις ευαίσθητες περιβαλλοντικά περιοχές. Περιλαμβάνει τους απαραίτητους χάρτες και κείμενα.
Ρυθμιστικό Σχέδιο	Αφορά τα Πολεοδομικά Συγκροτήματα. Είναι το σχέδιο-πλαίσιο με βάση το οποίο καθορίζονται οι άξονες ανάπτυξης ενός Πολεοδομικού Συγκροτήματος, δεδομένου ότι το τελευταίο αντιμετωπίζει σύνθετα προβλήματα. Περιλαμβάνει τους απαραίτητους χάρτες, διαγράμματα και κείμενα. Το 1985 με ειδικούς νόμους έχουν θεσμοθετηθεί τα δύο Ρυθμιστικά Σχέδια Αθηνών και Θεσσαλονίκης που είναι σήμερα σε ισχύ.
Γενικό, Ειδικό και Περιφερειακό Πλαίσιο Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης	Πρόκειται για σχέδια-πλαίσια χωροταξικού σχεδιασμού. •Γενικό Πλαίσιο: προτεραιότητες και στρατηγικές για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και αειφόρο οργάνωση του εθνικού χώρου •Ειδικά Πλάισια: εξειδίκευση των κατευθύνσεων του Γενικού Πλαισίου σε επίπεδο τομέων, δικτύων και ειδικών περιοχών •Περιφερειακά Πλάισια: προτεραιότητες και στρατηγικές για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και αειφόρο οργάνωση του χώρου στο επίπεδο της Περιφέρειας.
Ειδική Χωροταξική ή Περιβαλλοντική Μελέτη	Η Ειδική Χωροταξική Μελέτη είναι κυρίως μια μελέτη χωροταξικής οργάνωσης και προστασίας χρήσεων γης για ορισμένες περιοχές, οικιστικά και περιβαλλοντικά ευαίσθητες, βεβαρμένους ή/και αξιόλογες (παρωδασίες, περιοχές, υδροβιότοποι κλπ.). Η μελέτη αυτή συνήθως προτείνει ένα σχέδιο ΖΟΕ, το οποίο θεσμοθετείται.