



Τα ψηλά κτίρια από την οπτική της πολεοδομίας: η περίπτωση της Λεμεσού

Ιωάννης Α. Πισσούριος (PhD), Αρχιτέκτονας - Πολεοδόμος
Λέκτορας Πανεπιστημίου Νεάπολις Πάφου

ΔΗΜΟΣΙΑ ΣΥΖΗΤΗΣΗ ΓΙΑ ΤΑ ΨΗΛΑ ΚΤΗΡΙΑ:
ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΣΜΟΙ – ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ – ΣΤΟΧΟΙ - ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ

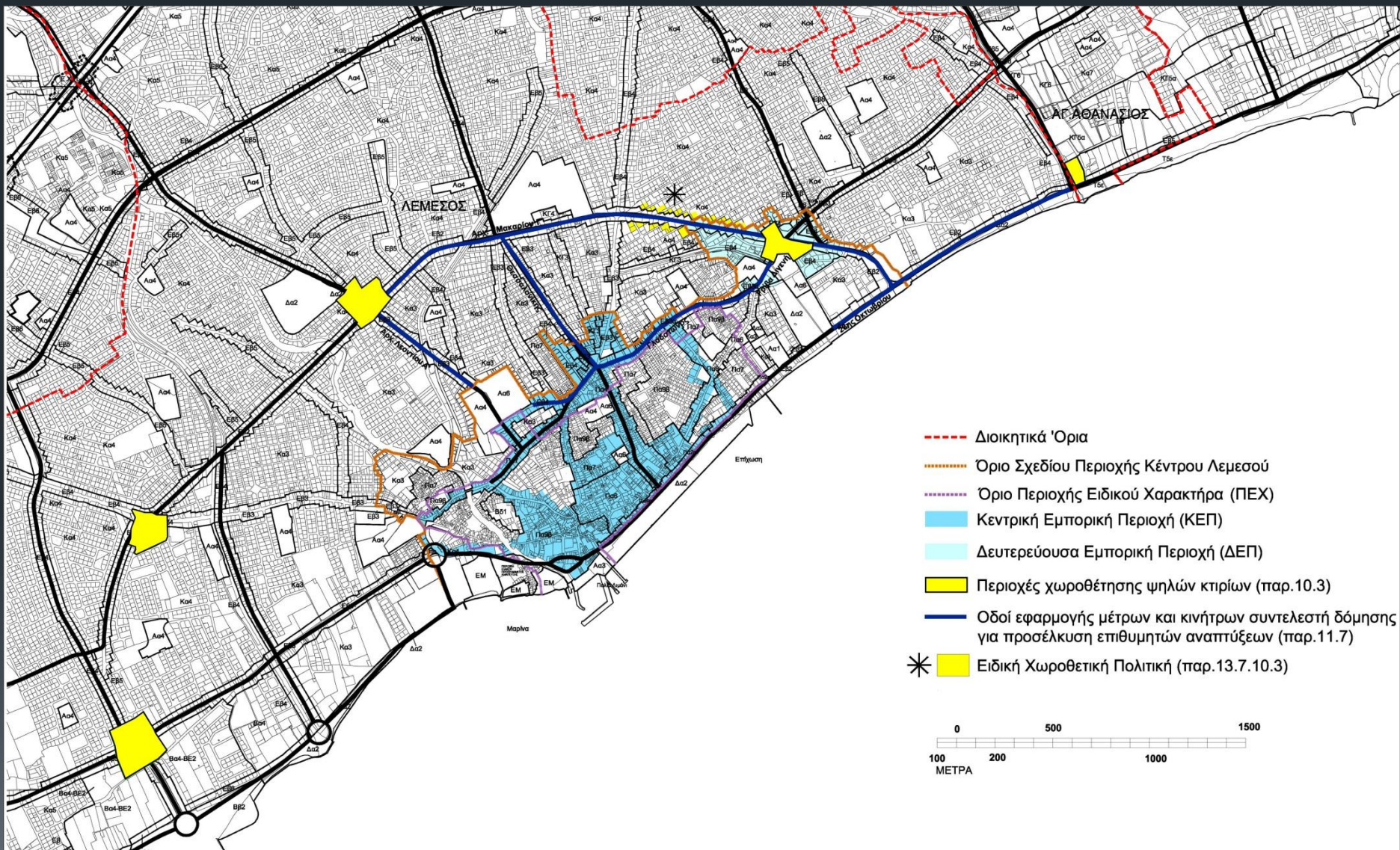
Λεμεσός, 11 Ιουνίου 2016
Πολιτιστικό Κέντρο Πάνος Σολομωνίδης

Τα ψηλά κτίρια από την οπτική της πολεοδομίας: η περίπτωση της Λεμεσού

- Ψηλά κτίρια και πολεοδομικός σχεδιασμός
- Ψηλά κτίρια και πολεοδομικά κίνητρα
- Ψηλά κτίρια και χωροθετική πολιτική

Τα ψηλά κτίρια από την οπτική της πολεοδομίας: η περίπτωση της Λεμεσού

■ Ψηλά κτίρια και πολεοδομικός σχεδιασμός



Τα ψηλά κτίρια από την οπτική της πολεοδομίας: η περίπτωση της Λεμεσού

■ Ψηλά κτίρια και πολεοδομικός σχεδιασμός

- 10 – 50 άτ/ha Κηπουπόλεις
- 50 – 100 άτ/ha Χωριά και κωμοπόλεις – επαρχιακός, μη αστικός, χώρος
- 100 – 200 άτ/ha Περιαστικές περιοχές κατοικίας – εμφάνιση αστικών χαρακτηριστικών
- 200 – 400 άτ/ha Αστικές περιοχές
- 400 – 600 άτ/ha Αστικές περιοχές υψηλής πυκνότητας
- < 600 άτ/ha Συνωστισμένη αστική περιοχή



Τα ψηλά κτίρια από την οπτική της πολεοδομίας: η περίπτωση της Λεμεσού

■ Ψηλά κτίρια και πολεοδομικός σχεδιασμός



200τμ κατοικίας / άτομο



50τμ κατοικίας / άτομο



25τμ κατοικίας / άτομο

Πολεοδομικές προδιαγραφές

Εκπαίδευση
Αθλητισμός
Πράσινο
Εγκαταστάσεις υγείας
Εγκαταστάσεις πρόνοιας
...

Προσδιορισμός είδους και μεγέθους
χρήσεων για δεδομένο πλήθος κατοίκων

- π.χ.
- 0,50τμ/κάτ. για παιδικές γωνίες για νήπια
 - 0,75τμ/κάτ. για παιδικές χαρές
 - 1,00τμ/κάτ. για ελεύθερα γήπεδα νέων
 - 1,75τμ/κάτ. για νησίδες και αστικές πλατείες
 - 2,00τμ/κάτ. για πάρκα συνοικίας
 - 2,00τμ/κάτ. για πάρκα πολ. διαμερισμάτων
 - 5,50τμ/κάτ. για πάρκο πόλης

Τα ψηλά κτίρια από την οπτική της πολεοδομίας: η περίπτωση της Λεμεσού

■ Ψηλά κτίρια και πολεοδομικός σχεδιασμός

Για μία περιοχή κατοικίας....

$$\underbrace{\Sigma \Delta_{\text{μικτός}} = d_{\text{μικτή}} \cdot \Sigma \delta_{\text{κατάληψης}}}_{\text{Σχετικά σταθερό}}$$

- πληθυσμιακός συνωστισμός
- ένταση της δόμησης
- δημιουργία βιώσιμων κεντρικών περιοχών,
- εξυπηρέτηση κατοίκων από κοινωφελείς χρήσεις,
- διαμόρφωση του στεγαστικού προτύπου,
- διαθεσιμότητα των δημόσιων ελεύθερων χώρων,
- αξίες γης,
- κυκλοφοριακό φόρτο,
- ανάπτυξη μέσων μαζικής μεταφοράς.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ

$$d_{\text{μικτή}} = 200 \text{ ατ/ha } (0,02 \text{ ατ/τμ})$$

$$\Sigma \delta_{\text{κατάληψης}} = 50 \text{ τμ/ατ}$$

$$\Sigma \Delta_{\text{μικτός}} = 0,02 \cdot 50 = 1$$

≠ ΟΓΚΟΠΛΑΣΙΑ & ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΑ
ΤΟΥ ΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ



Τα ψηλά κτίρια από την οπτική της πολεοδομίας: η περίπτωση της Λεμεσού

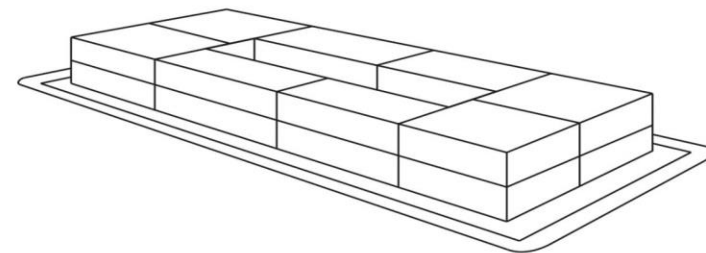
■ Ψηλά κτίρια και πολεοδομικός σχεδιασμός

ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ Α

Συντελεστής Δόμησης = 1,2

Συντελεστής Κάλυψης = 0,6

Αριθμός ορόφων = 2

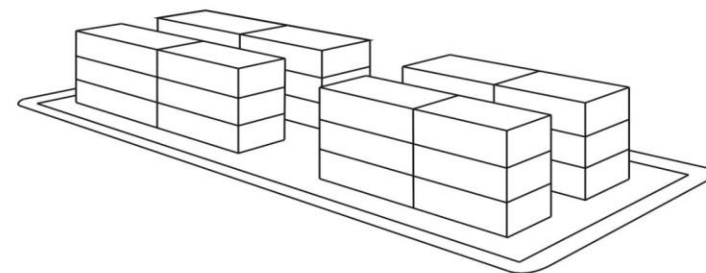
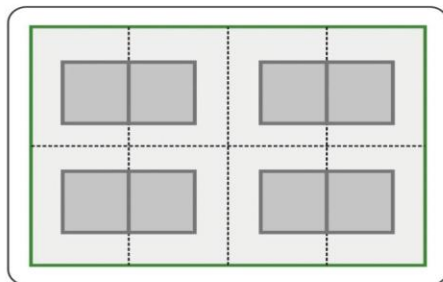


ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ Β

Συντελεστής Δόμησης = 1,2

Συντελεστής Κάλυψης = 0,4

Αριθμός ορόφων = 3

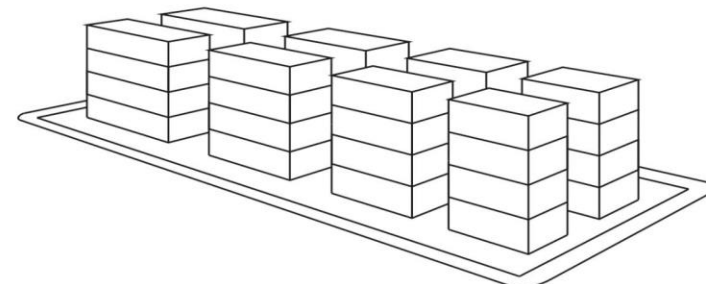
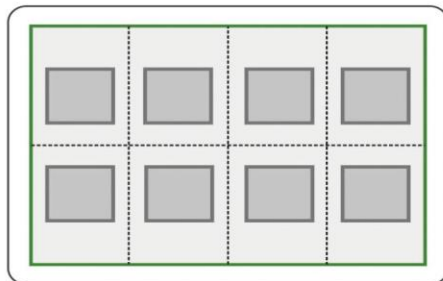


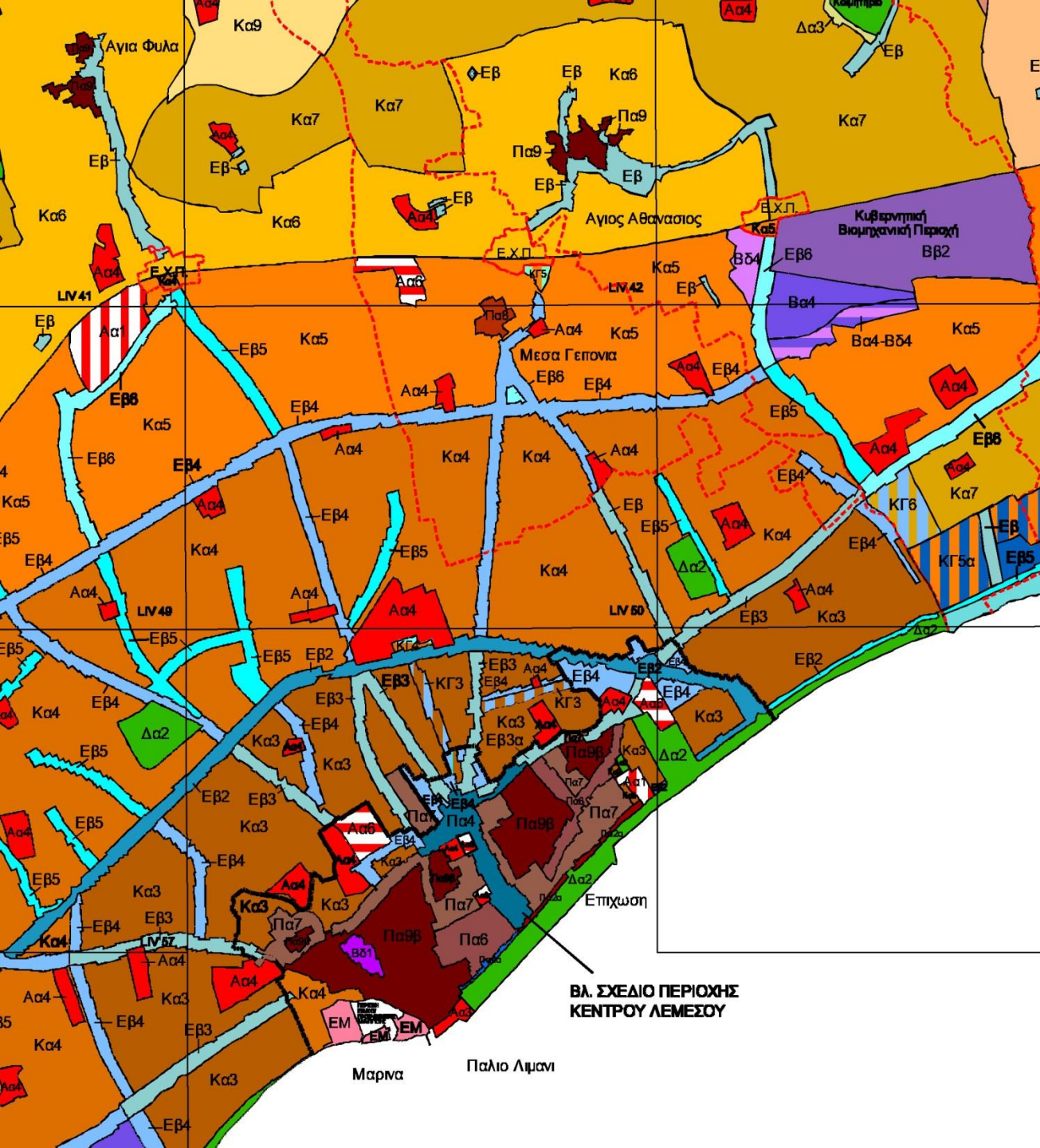
ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ Γ

Συντελεστής Δόμησης = 1,2

Συντελεστής Κάλυψης = 0,3

Αριθμός ορόφων = 4



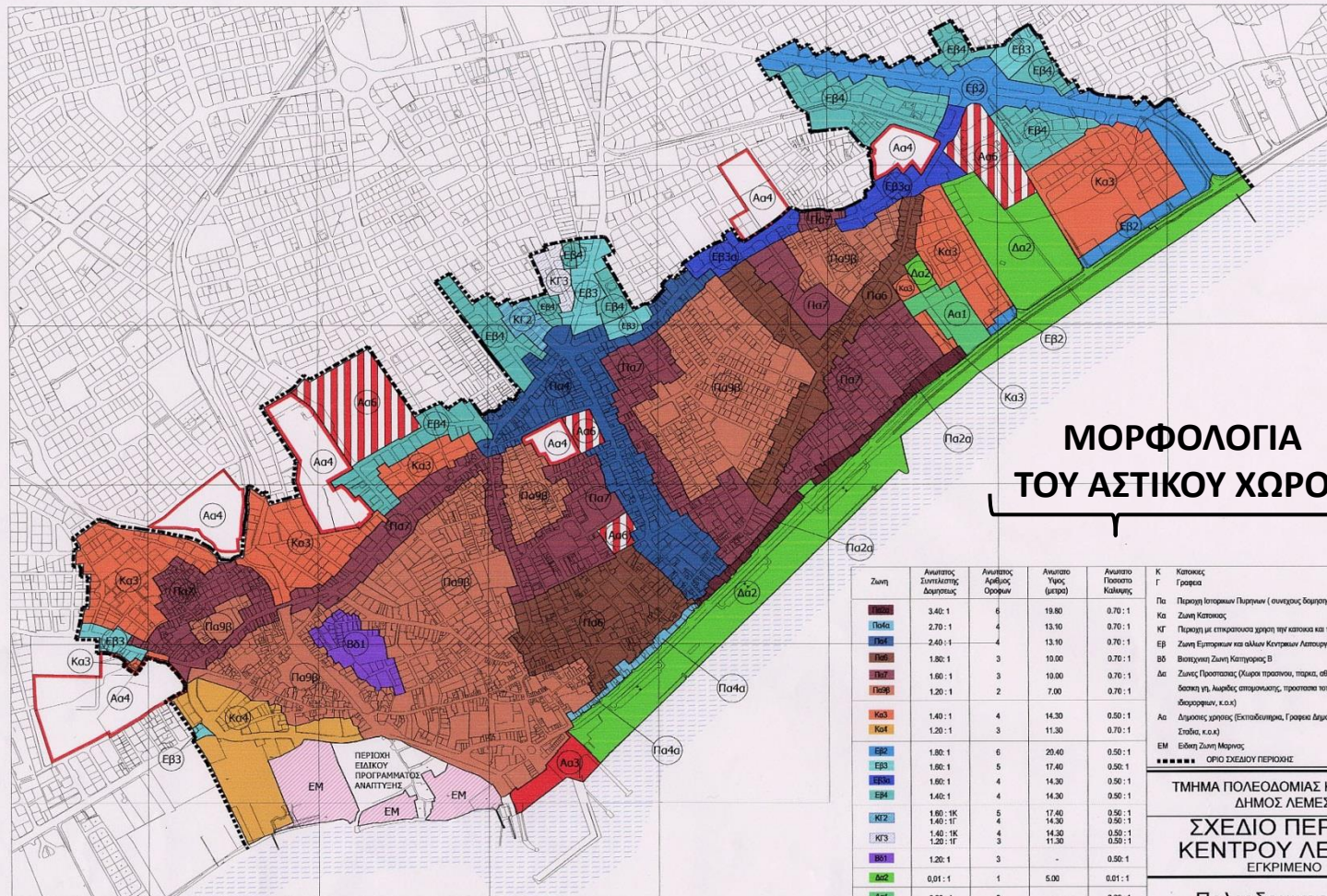


ΒΛ. ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΕΝΤΡΟΥ ΛΕΜΕΣΟΥ

ΖΩΝΗ	ΑΝΩΤΑΤΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	ΑΝΩΤΑΤΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ	ΑΝΩΤΑΤΟ ΥΨΟΣ (ΜΕΤΡΑ)	ΑΝΩΤΑΤΟ ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ
Πα2α	3,40:1	8	19,80	0,70:1
Πα4α	2,70:1	4	13,10	0,70:1
Πα4	2,40:1	4	13,10	0,70:1
Πα6	1,80:1	3	10,00	0,70:1
Πα7	1,80:1	3	10,00	0,70:1
Πα8	1,40:1	3	10,00	0,70:1
Πα9	1,20:1	3	10,00	0,70:1
Πα9β	1,20:1	2	7,00	0,70:1
Πα11	0,70:1	1	4,00	0,70:1
Κα3	1,40:1	4	17,00 / 14,30 (ενός ΠΕΧ)	0,50:1
Κα4	1,20:1	3	13,50	0,50:1
Κα5	1,00:1	3	13,50 / 11,30 (ενός ΠΕΧ)	0,50:1
Κα6	0,90:1	3	13,50 / 11,30 (ενός ΠΕΧ)	0,50:1
Κα7	0,80:1	3	13,50	0,45:1
Κα8	0,80:1	2	10,00	0,35:1
Κα8*	0,80:1	2	10,00	0,35:1
Στην Κα8* επιτρέπεται ο ελάχιστος ύψους Μονοκατοικία (μην > 17,10)				
Κα9	0,40:1	2	10,00	0,25:1
Κα10	0,30:1	2	10,00	0,20:1
Κα10α	0,25:1	2	10,00	0,20:1
Κα11	0,20:1	2	10,00	0,15:1
Γα4-Κα5	0,10:1 - 0,80:1	2	7,00-10,00	0,10:1 - 0,35:1
Σχισμή παρ. 12.11.2				
Εβ2	1,80:1	6	24,00	0,50:1
Εβ3	1,80:1	5	20,50	0,50:1
Εβ3α	1,60:1	4	17,00	0,50:1
Εβ4	1,40:1	4	17,00 / 14,30 (ενός ΠΕΧ)	0,50:1
Εβ5	1,20:1	3	13,50	0,50:1
Εβ6	1,00:1	3	13,50	0,50:1
Εβ9	0,40:1	2	10,00	0,25:1

Τα ψηλά κτίρια από την οπτική της πολεοδομίας: η περίπτωση της Λεμεσού

■ Ψηλά κτίρια και πολεοδομικός σχεδιασμός



ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΑ ΤΟΥ ΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ

Ζώνη	Ανισομερής Στοιχισμός Δομητικής	Ανισομερής Αριθμός Ορόφων	Ανισομερής Υψος (μέτρα)	Ανισομερής Ποσοστό Καλυπτόμενης	Κ	Γ	Κατηγορία
Πα1	3.40 : 1	6	19.80	0.70 : 1	Κ	Γ	Παράδοση Ιστορικών Πυρήνων (συνετάς δομής)
Πα2	2.70 : 1	4	13.10	0.70 : 1	Κα	Γ	Ζώνη Κατασκευών
Πα3	2.40 : 1	4	13.10	0.70 : 1	ΚΤ	Γ	Παράδοση με επικρατούσα χρήση της κατοικίας και τα γραφεία
Πα4	1.80 : 1	3	10.00	0.70 : 1	ΕΒ	Γ	Ζώνη Εμπνεύσεων και άλλων Κατασκευών Λειτουργικών
Πα5	1.60 : 1	3	10.00	0.70 : 1	ΒΔ	Γ	Βιομηχανική Ζώνη Κατασκευών Β
Πα6	1.20 : 1	2	7.00	0.70 : 1	Δα	Γ	Ζώνη Προστασίας (Κύρια πρασινοί, πάρκα, αθλητικές, δασική γη, λιβάδες απορροήσεων, προστασία τοπογραφικών διαρροών, κ.α.κ)
Πα7	1.40 : 1	4	14.30	0.50 : 1	Ασ	Γ	Αστικές χρήσεις (Εκπαιδευτικές, Γραφείο, Διοίκηση, Τεχνικές, Στάσεις, κ.α.κ)
Πα8	1.20 : 1	3	11.30	0.70 : 1	ΕΜ	Γ	Ειδική Ζώνη Μερών
Πα9	1.80 : 1	6	20.40	0.50 : 1	ΕΜ	Γ	Ειδική Ζώνη Μερών
Πα10	1.60 : 1	5	17.40	0.50 : 1	ΕΜ	Γ	Ειδική Ζώνη Μερών
Πα11	1.60 : 1	4	14.30	0.50 : 1	ΕΜ	Γ	Ειδική Ζώνη Μερών
Πα12	1.40 : 1	4	14.30	0.50 : 1	ΕΜ	Γ	Ειδική Ζώνη Μερών
Πα13	1.80 : 1K	5	17.40	0.50 : 1	ΕΜ	Γ	Ειδική Ζώνη Μερών
Πα14	1.40 : 1F	4	14.30	0.50 : 1	ΕΜ	Γ	Ειδική Ζώνη Μερών
Πα15	1.40 : 1F	4	14.30	0.50 : 1	ΕΜ	Γ	Ειδική Ζώνη Μερών
Πα16	1.20 : 1	3	11.30	0.50 : 1	ΕΜ	Γ	Ειδική Ζώνη Μερών
Πα17	1.20 : 1	3	-	0.50 : 1	ΕΜ	Γ	Ειδική Ζώνη Μερών
Πα18	0.01 : 1	1	5.00	0.01 : 1	ΕΜ	Γ	Ειδική Ζώνη Μερών
Πα19	0.20 : 1	3	-	0.20 : 1	ΕΜ	Γ	Ειδική Ζώνη Μερών
Πα20	0.40 : 1	-	-	0.25 : 1	ΕΜ	Γ	Ειδική Ζώνη Μερών
Πα21	0.50 : 1	3	-	0.30 : 1	ΕΜ	Γ	Ειδική Ζώνη Μερών
Πα22	1.00 : 1	-	-	0.30 : 1	ΕΜ	Γ	Ειδική Ζώνη Μερών

ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ
ΔΗΜΟΣ ΛΕΜΕΣΟΥ

ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ
ΚΕΝΤΡΟΥ ΛΕΜΕΣΟΥ
ΕΓΚΡΙΜΕΝΟ

Πολεοδομικές Ζώνες

ΚΑΛΩΝΑΚΑ 1 : 10000 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ Φεβρουάριος 2006 ΑΡ. ΣΧΕΔΙΟΥ 4

Τα ψηλά κτίρια από την οπτική της πολεοδομίας: η περίπτωση της Λεμεσού

■ Ψηλά κτίρια και πολεοδομικά κίνητρα

- Τα τελευταία χρόνια έχει εισαχθεί στα Τοπικά Σχέδια η προσέγγιση της **ενεργού πολεοδομίας**, προσέγγιση η οποία βασίζεται στην παραχώρηση **επιπρόσθετων αναπτυξιακών δικαιωμάτων** (κινήτρων) για την κινητοποίηση της ιδιωτικής πρωτοβουλίας στην κάλυψη κοινωνικών και πολεοδομικών αναγκών ή για τον περιορισμό αντίστοιχων προβλημάτων.
- Τα κίνητρα αυτά αφορούν, κυρίως, στην **αύξηση του συντελεστή δόμησης**, εφόσον μέσω της αύξησης αυτής μπορούν να ικανοποιηθούν οι τεθέντες **πολεοδομικοί στόχοι** των Σχεδίων Ανάπτυξης.
- Η παραχώρηση καθενός κινήτρου που περιλαμβάνεται στα Τοπικά Σχέδια βασίζεται στην ικανοποίηση ενός **σύνθετου εύρους όρων και περιορισμών**, καθώς και στην παραχώρηση **αντισταθμιστικών ωφελειών**.

Τα ψηλά κτίρια από την οπτική της πολεοδομίας: η περίπτωση της Λεμεσού

■ Ψηλά κτίρια και πολεοδομικά κίνητρα

Πολεοδομικός στόχος	Αύξηση ΣΔ
Προσέλκυση επιθυμητών χρήσεων στην ΚΕΠ και στην ΔΕΠ	έως 20%
Ενθάρρυνση επιθυμητών χρήσεων σε επιλεγμένους δρόμους	έως 50%
Ενθάρρυνση οικιστικής ανάπτυξης στους επιλεγμένους δρόμους	έως 15%
Μεταφορά ΣΔ από διατηρητέες οικοδομές	έως 25%
Κίνητρα για χώρους στάθμευσης για δημόσια χρήση	έως 70%
Για τα ανωτέρω, αύξηση ΣΔ < 4,00:1 ή του 100%	
Κίνητρα ανάκαμψης αναπτυξιακής δραστηριότητας	+ 0,30:1

Αντισταθμιστικά μέτρα

Προσέλκυση επιθυμητών χρήσεων

Δημιουργία δημόσιας πλατείας

Μεταφορά ΣΔ από διατηρητέες οικοδομές

Κάλυψη ενεργειακών αναγκών με ΑΠΕ

Υψηλής στάθμης αρχιτεκτονικό σχεδιασμό

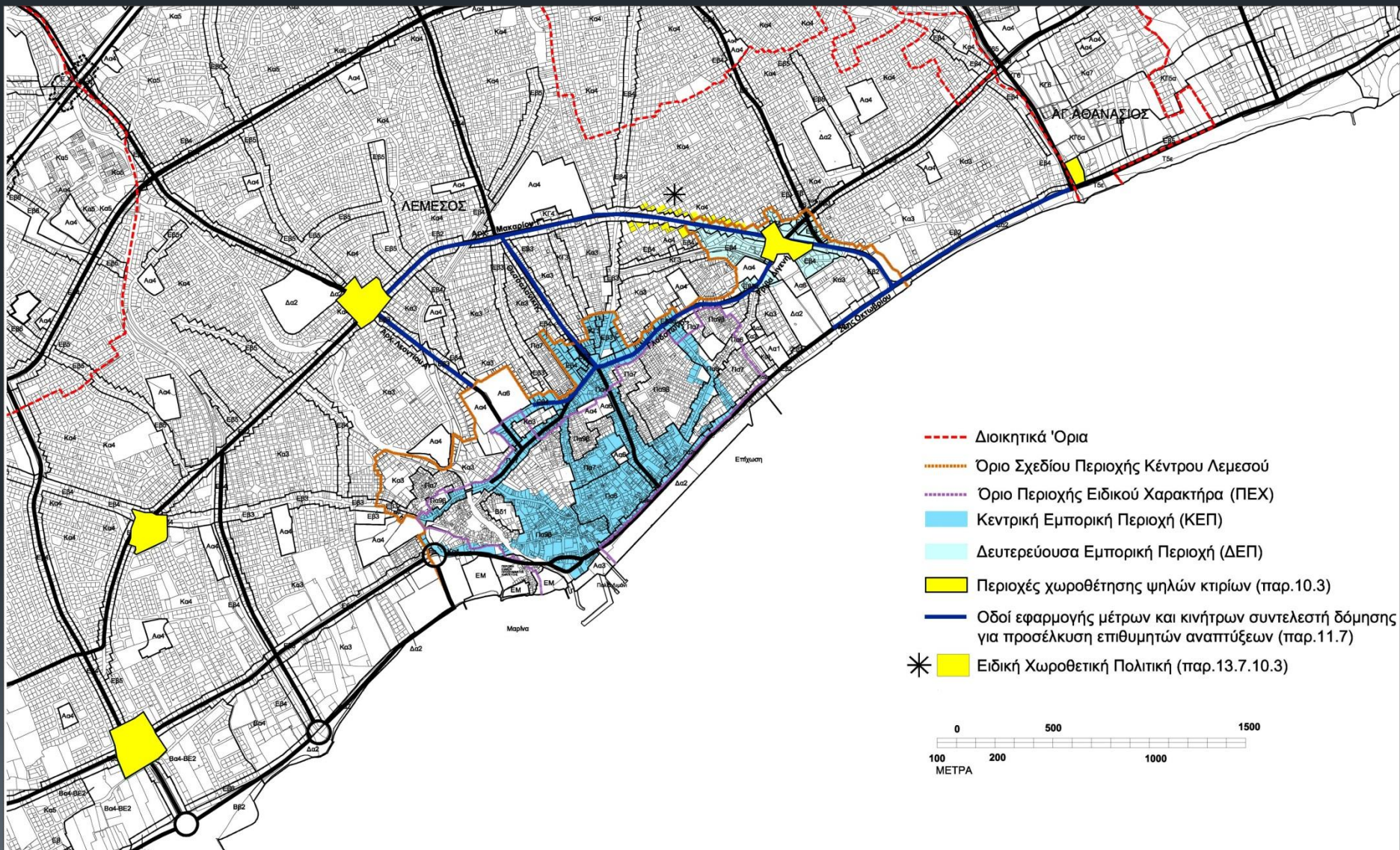
Λοιπά αντισταθμιστικά μέτρα

+

Πρόσθετες πολεοδομικές ωφέλειες (π.χ., ενίσχυση του αστικού κέντρου)

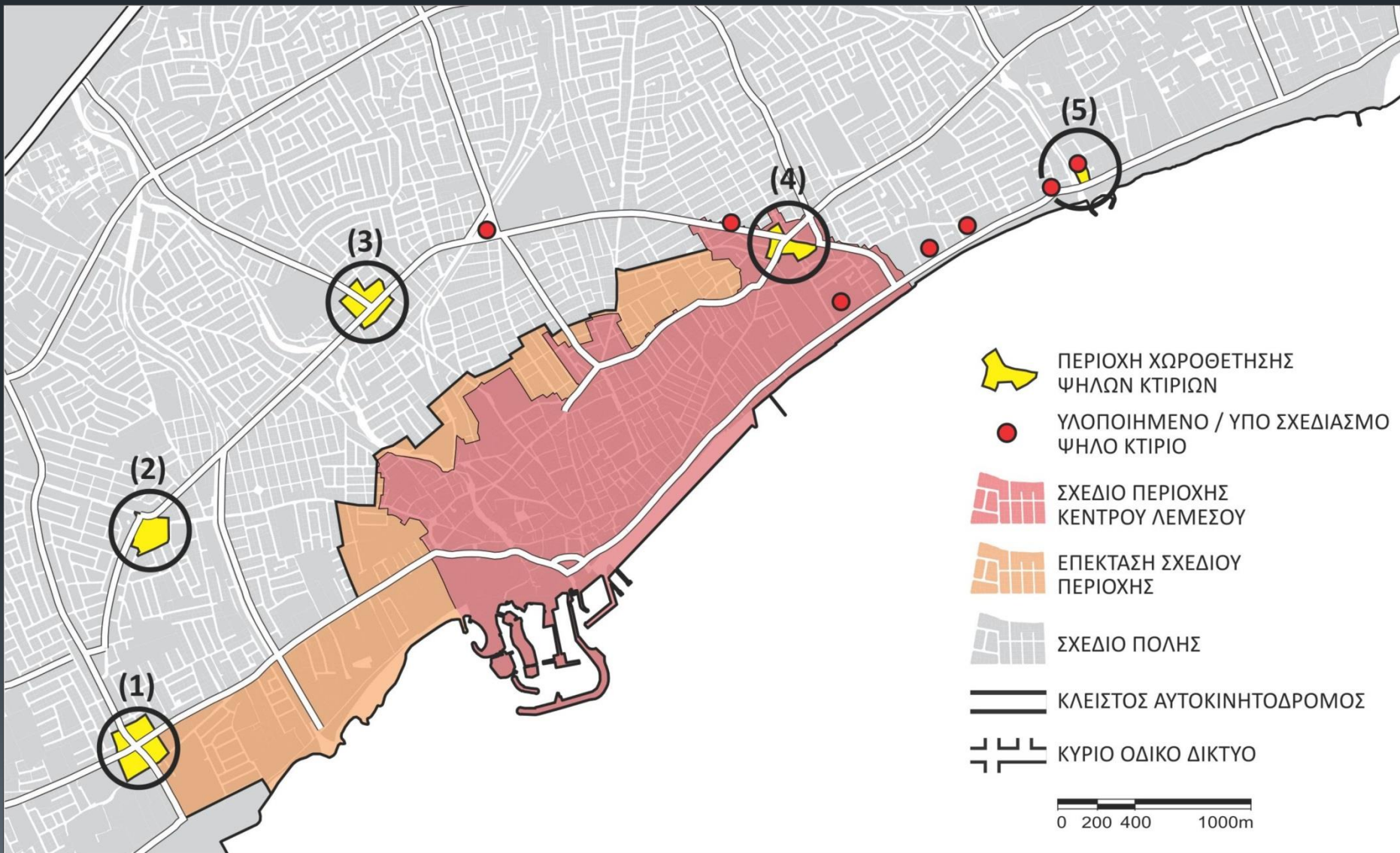
Τα ψηλά κτίρια από την οπτική της πολεοδομίας: η περίπτωση της Λεμεσού

■ Ψηλά κτίρια και χωροθετική πολιτική



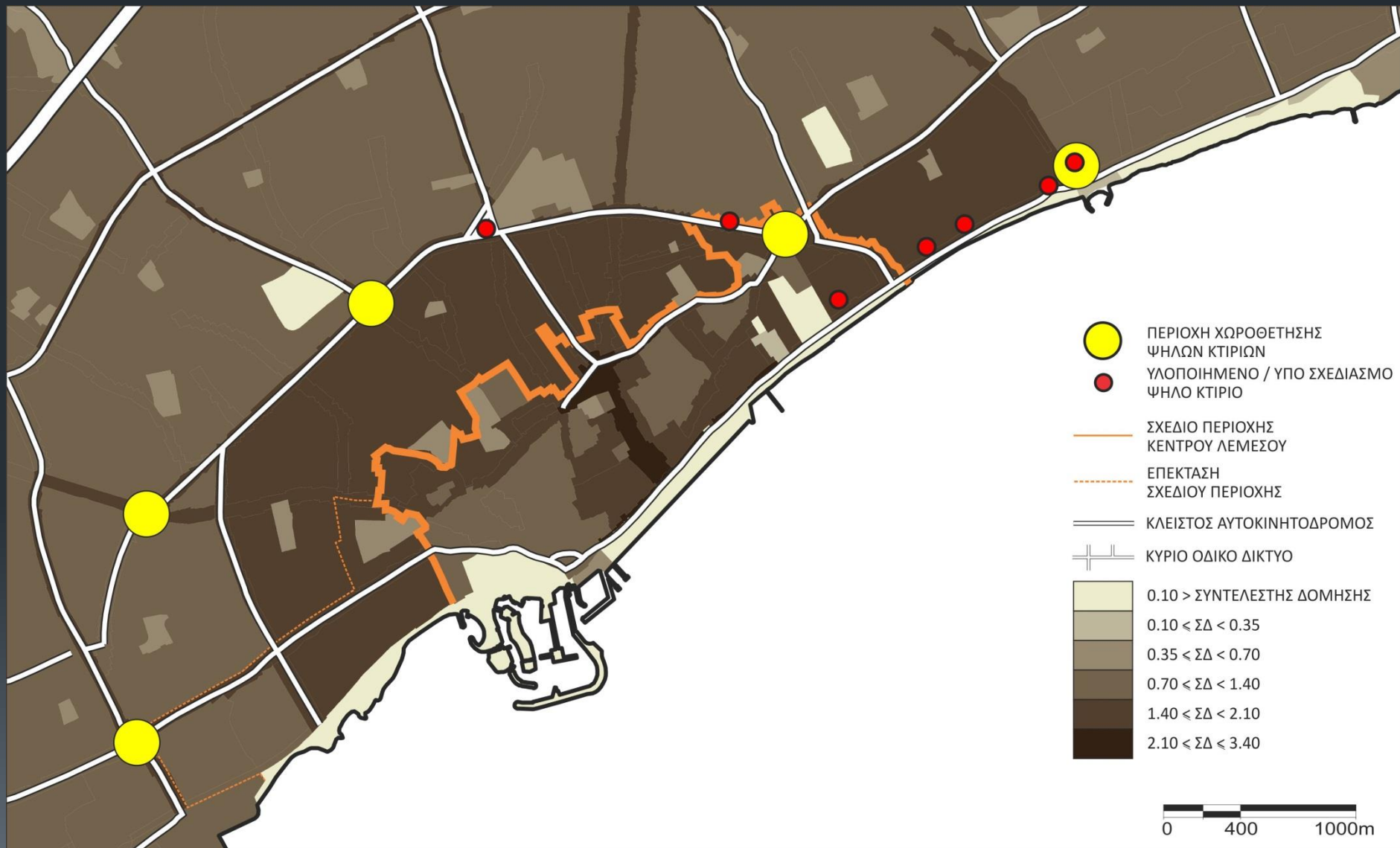
Τα ψηλά κτίρια από την οπτική της πολεοδομίας: η περίπτωση της Λεμεσού

■ Ψηλά κτίρια και χωροθετική πολιτική



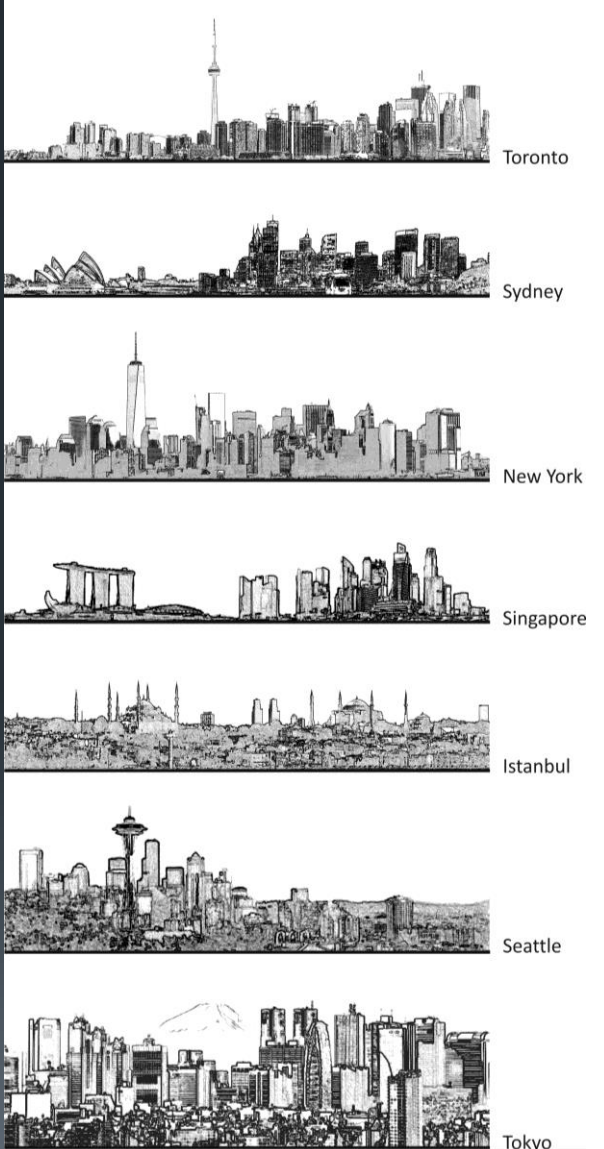
Τα ψηλά κτίρια από την οπτική της πολεοδομίας: η περίπτωση της Λεμεσού

■ Ψηλά κτίρια και χωροθετική πολιτική



Τα ψηλά κτίρια από την οπτική της πολεοδομίας: η περίπτωση της Λεμεσού

■ Σημεία προβληματισμού



Ανάγκη υιοθέτησης πολυδιάστατης αποτίμησης, που να μην εξαντλείται σε αισθητικές αξιολογήσεις του αστικού χώρου

Branding της πόλης, ή/και συγκεκριμένων τμημάτων της

Χρονικός ορίζοντας πολιτικής – μακροπρόθεσμη αποτίμηση

Ευέλικτες ή άκαμπτες πολιτικές;