



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ,
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
Π.Μ.Σ. «ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ-ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ»

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ ΜΕ ΤΙΤΛΟ:

Το φαινόμενο της γραμμικής αστικοποίησης και πολιτικές για την αντιμετώπιση του. Μελέτη περίπτωσης του άξονα Θεσσαλονίκης – Ν. Μουδανιών

Επιβλέπων: Οικονόμου Δημήτρης, Καθηγητής ΤΜΧΠΠΑ, ΠΘ

Επιμέλεια Κειμένου: Ναλμπάντης Ευστράτιος

ΑΝΑΘΕΩΡΗΜΕΝΗ ΕΚΔΟΣΗ

ΒΟΛΟΣ, ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2014

Η ολοκλήρωση της εργασίας αυτής έγινε στο πλαίσιο υλοποίησης του μεταπτυχιακού προγράμματος το οποίο συγχρηματοδοτήθηκε μέσω της Πράξης «Πρόγραμμα χορήγησης υποτροφιών ΙΚΥ με διαδικασία εξατομικευμένης αξιολόγησης του ακαδ. έτους 2012-2013» από πόρους του Ε.Π. «Εκπαίδευση και Δια Βίου Μάθηση» του Ευρωπαϊκού Κοινωνικού Ταμείου (ΕΚΤ) και του ΕΣΠΑ (2007-2013)



Ευρωπαϊκή Ένωση
Ευρωπαϊκό Κοινωνικό Ταμείο



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΑΙΔΕΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΗΣΚΕΥΜΑΤΩΝ
ΕΙΔΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Με τη συγχρηματοδότηση της Ελλάδας και της Ευρωπαϊκής Ένωσης



ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Οι πόλεις στην εποχή της παγκοσμιοποίησης αλλάζουν διαρκώς, τόσο στο εσωτερικό τους αλλά και στην περιφέρεια των πόλεων ταυτόχρονα. Οι νέες ανάγκες που δημιουργούνται τόσο για κατοικία και εμπόριο, όσο και για άλλες δραστηριότητες, καλύπτονται συχνά στον περιαστικό χώρο. Η διπλωματική αυτή εργασία πραγματεύεται την αστική διάχυση, με εξειδίκευση στον άξονα Θεσσαλονίκης- Ν. Μουδανιών. Στόχος της παρούσας διατριβής είναι η διαμόρφωση πολιτικών αποτροπής του φαινομένου της γραμμικής αστικοποίησης στην περιοχή μελέτης.

Η ένταση, τα μοτίβα και οι μηχανισμοί της διάχυσης διαφέρουν από χώρα σε χώρα. Οι μηχανισμοί αυτοί μελετήθηκαν εκτενώς στην παρούσα εργασία μέσω παρατήρησης των κατοίκων όπως και προσωπικών συνεντεύξεων. Το ελληνικό σύστημα χωρικού σχεδιασμού διακρίνεται από ιδιαιτερότητες οι οποίες έχουν ανακύψει από την ιστορική πορεία του τόπου. Αυτή η πορεία αποτυπώθηκε στον περιαστικό χώρο με φαινόμενα όπως η αυθαίρετη δόμηση, με επιβαρυντικές συνέπειες για το κοινωνικό σύνολο. Κατά συνέπεια ο ολοκληρωμένος χωρικός σχεδιασμός είναι η βασικότερη προϋπόθεση για την βιώσιμη ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων.

Λέξεις Κλειδιά:

Γραμμική αστικοποίηση, αστική διάχυση, περιαστικός χώρος, χρήσεις γης, αυθαίρετη δόμηση, πολιτικές αντιμετώπισης, Οδικός άξονας Θεσσαλονίκης- Ν. Μουδανιών

ABSTRACT

Cities in the age of globalization are constantly changing both in the inner city as well as in the urban fringe. New demands are created so much for residential and commercial uses as for other activities which are fulfilled in the outer urban spaces. This dissertation deals with urban sprawl and in particular the Thessaloniki- N. Moudania road axes. The purpose of this paper is to propose a framework of policies which will deter the phenomenon of linear development in the case study area.

The intensity, the pattern and the mechanisms in this diffusion differs from one country to another. These mechanisms were studied in depth through observation and interviews with the inhabitants of the study area. The Greek planning system is defined by the characteristics which have ensued in the course of history of the state. This direction is marked in the periurban area with the phenomenon such as informal housing and therefore having adverse consequences for society in general. Accordingly integrated urban planning is the primary condition for the sustainable development of Greek cities

KeyWords:

Ribbon development; urban sprawl; urban fringe; land uses; informal housing; constraining policies; Thessaloniki-N. Moudania road axes

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ.....	iii
ABSTRACT.....	iv
ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΙΚΟΝΩΝ.....	viii
ΠΙΝΑΚΑΣ ΧΑΡΤΩΝ.....	viii
ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΧΗΜΑΤΩΝ.....	ix
ΠΡΟΛΟΓΟΣ.....	x
ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	1
1. Η ΑΣΤΙΚΗ ΔΙΑΧΥΣΗ ΩΣ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟ.....	5
1.1 Ο ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ.....	5
1.1.1 ΟΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ.....	5
1.1.2 ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΣΤΟΝ ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΟ ΧΩΡΟ.....	6
1.2 Η ΑΣΤΙΚΗ ΔΙΑΧΥΣΗ ΚΑΙ ΟΙ ΔΙΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ.....	8
1.2.1 ΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΔΙΑΧΥΣΗΣ.....	8
1.2.2 ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΩΝ ΘΕΩΡΙΩΝ ΤΗΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΔΙΑΧΥΣΗΣ.....	9
1.2.3 ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΔΙΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΔΙΑΧΥΣΗΣ.....	12
1.3 ΔΙΕΘΝΗ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΑΣΤΙΚΗΣ ΔΙΑΧΥΣΗΣ.....	14
1.3.1 ΗΠΑ.....	14
1.3.2 ΗΝΩΜΕΝΟ ΒΑΣΙΛΕΙΟ.....	15
1.3.3 ΠΡΩΗΝ ΣΟΣΙΑΛΙΣΤΙΚΕΣ ΧΩΡΕΣ.....	16
1.4 Η ΑΣΤΙΚΗ ΔΙΑΧΥΣΗ ΣΤΟ ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ.....	17
2. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ.....	20
2.1 ΤΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΙ ΤΟ ΕΥΡΩΠΑΙΚΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ.....	20
2.2 ΤΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ.....	22
2.2.1 ΤΟ Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ.....	22
2.2.2 ΤΟ ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ.....	23
2.2.3 ΤΑ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΑ Γ.Π.Σ. ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ.....	24

2.3 <u>ΕΠΙΚΑΙΡΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΤΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ</u>	24
<u>ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ</u>.....	
3. ΧΩΡΙΚΟ ΔΙΑΓΝΩΣΤΙΚΟ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.	26
3.1 <u>ΦΥΣΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ</u>.....	26
3.2 <u>ΤΑΣΕΙΣ ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ</u>.....	29
3.3 <u>ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ</u>.....	32
3.4 <u>ΧΩΡΙΚΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ</u>...	35
3.4.1 <i>ΠΡΩΤΟΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ</i>.....	35
3.4.2 <i>ΔΕΥΤΕΡΟΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ</i>.....	36
3.4.3 <i>ΤΡΙΤΟΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ</i>.....	37
3.5 <u>ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ</u>.....	37
3.5.1 <i>ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ</i>.....	37
3.5.2 <i>ΔΙΚΤΥΑ ΚΟΙΝΗΣ ΩΦΕΛΕΙΑΣ</i>.....	39
3.5.3 <i>ΠΑΙΔΕΙΑ</i>.....	41
3.5.4 <i>ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΠΡΟΝΟΙΑ</i>.....	41
3.5.5 <i>ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ</i>.....	41
4. ΕΡΕΥΝΑ ΠΕΔΙΟΥ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΕΣ ΑΝΑΛΥΣΕΙΣ.....	43
4.1 <u>ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ ΠΕΔΙΟΥ</u>.....	43
4.2 <u>ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΙ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΑΠΟ</u>	44
<u>ΤΗΝ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ</u>.....	
4.2.1 <i>ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ ΜΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ</i>	44
<i>ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ</i>.....	
4.2.2 <i>ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΙ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΣΤΟΝ ΕΞΩΑΣΤΙΚΟ</i>	46
<i>ΧΩΡΟ</i>.....	
4.2.3 <i>ΑΝΤΙΛΗΨΕΙΣ ΤΩΝ ΚΑΤΟΙΚΩΝ ΓΙΑ ΤΩΝ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ</i>	50
<i>ΧΩΡΟ</i>.....	
4.2.4 <i>Η ΜΟΝΙΜΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΟΝ ΕΞΩΑΣΤΙΚΟ ΧΩΡΟ</i>.....	52
4.2.5 <i>Η ΔΕΥΤΕΡΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΟΝ ΕΞΩΑΣΤΙΚΟ ΧΩΡΟ</i>.....	55
4.3 <u>ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ</u>.....	57

5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ.....	59
5.1 <u>ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΠΟΤΡΟΠΗ ΤΟΥ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ</u>	59
<u>ΑΣΤΙΚΗΣ ΔΙΑΧΥΣΗΣ.....</u>	
5.2 <u>ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΗΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ</u>	61
<u>ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ.....</u>	
5.3 ΓΕΝΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	63
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΕΣ ΑΝΑΦΟΡΕΣ.....	65
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ	

ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΙΚΟΝΩΝ

Εικόνα 1	Κόμβος στην Αττική Οδό. Παράλληλα εμφανίζεται μίξη δραστηριοτήτων.....	8
Εικόνα 2	Μια εφαρμογή του κινήματος των κηπουπόλεων στην Ελλάδα, Κηφισιά.....	10
Εικόνα 3	Κατοικίες σε μια από τις Levittown, ΗΠΑ.....	11
Εικόνα 4	Τυπική εικόνα της κυκλοφοριακής συμφόρησης.....	12
Εικόνα 5	Η αστική διάχυση στο Λος Άντζελες.....	14
Εικόνα 6	Οι greenbelts στο Ηνωμένο Βασίλειο.....	15
Εικόνα 7	Πολυκατοικία «σοσιαλιστικού» τύπου στη Βουλγαρία.....	16
Εικόνα 8	Παραθεριστικές κατοικίες στην Ισπανία.....	18
Εικόνα 9	Αλυκές Επανομής.....	26
Εικόνα 10	Αεροφωτογραφία του 1990 της περιοχής ανάμεσα στο ΠΣΘ και το αεροδρόμιο.....	30
Εικόνα 11	Εκτός σχεδίου συγκροτήματα κατοικιών στον Τρίλοφο Θεσσαλονίκης	31
Εικόνα 12	Δορυφορική φωτογραφία της Καλλικράτειας.....	32

ΠΙΝΑΚΑΣ ΧΑΡΤΩΝ

Χάρτης 1	Χάρτης περιοχών ειδικής διαχείρισης.....	27
Χάρτης 2	Χάρτης χρήσεων γης.....	28
Χάρτης 3	Χάρτης πληθυσμιακών μεταβολών 1951-2001.....	33
Χάρτης 4	Χάρτης καταγωγής των πληθυσμιακών ομάδων.....	34
Χάρτης 5	Χάρτης οικοδομικών αδειών που εκδόθηκαν από το 2000 έως το 2008	
Χάρτης 6	Χάρτης μεταφορικών υποδομών	

ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΧΗΜΑΤΩΝ

Σχήμα 1	Χρήση κατοικίας των συμμετεχόντων.....	45
Σχήμα 2	Χρονολογική περίοδος κατασκευής κατοικιών.....	45
Σχήμα 3	Λόγος επιλογής κατοικίας σε εκτός σχεδίου περιοχή.....	46
Σχήμα 4	Προτεινόμενες πολιτικές από τους συμμετέχοντες για την αντιμετώπιση της εκτός σχεδίου δόμησης.....	48
Σχήμα 5	Σύνδεση κατοικιών με ΟΚΩ	49
Σχήμα 6	Αντίληψη της ποιότητας ζωής στην α' κατοικία.....	50
Σχήμα 7	Αντίληψη της ποιότητας ζωής στην β' κατοικία.....	51
Σχήμα 8	Αξιολόγηση τεχνικών υποδομών α' κατοικίας.....	51
Σχήμα 9	Αξιολόγηση τεχνικών υποδομών β' κατοικίας.....	52
Σχήμα 10	Μόνιμοι κάτοικοι κατά περιοχή χρήσης κατοικίας.....	53
Σχήμα 11	Λόγος επιλογής κατοικίας.....	53
Σχήμα 12	Μέσος ημερήσιος χρόνος μετακινήσεων.....	54
Σχήμα 13	Τόπος εργασίας σε σχέση με την κατοικία.....	55
Σχήμα 14	Τόπος μόνιμης κατοικίας των παραθεριστών.....	56
Σχήμα 15	Λόγος επιλογής του τύπου παραθεριστικής κατοικίας.....	56
Σχήμα 16	Χρόνος παραμονής στην εξοχική κατοικία.....	57

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Το φαινόμενο της αστικής διάχυσης αν και σχετικά πρόσφατα έχει λάβει την σημερινή του μορφή στην χώρα μας, ακολουθώντας τα δυτικά πρότυπα, είχε ανέκαθεν συγκεκριμένα αρχέτυπα στην πολεοδομική ιστορία της χώρας μας. Η μορφολογία των πόλεων της Ελλάδας που χαρακτηρίζεται από συνεκτικότητα άρχισε σταδιακά να χάνει την μορφή της και να διαχέεται στο χώρο. Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με τα πολιτισμικά χαρακτηριστικά της χώρας αλλά και τις περιορισμένες καλλιεργήσιμες εκτάσεις εξαιτίας της γεωμορφολογίας της χώρας δεν αφήνουν περιθώρια για αλόγιστη χρήση του χώρου. Στο πλαίσιο μιας ευρύτερης χωρικής πολιτικής το ζήτημα αυτό είναι από τα κρισιμότερα και δεν αφορά καθαρά τον περιαστικό χώρο αλλά χρήζει μιας πιο συστηματικής προσέγγισης που θα περιλαμβάνει και τα κέντρα των πόλεων.

Ολοκληρώνοντας την διατριβή αυτή νιώθω την ανάγκη να ευχαριστήσω σε όσους στάθηκαν στο πλευρό μου σε όλο το διάστημα των μεταπτυχιακών μου σπουδών. Ξεκινώντας θα ήθελα να εκφράσω τις θερμότερες ευχαριστίες μου στον επιβλέποντα μου Δημήτρη Οικονόμου ,για τις πολύτιμες συμβουλές του πάνω στα ζητήματα των χωρικών πολιτικών και κατ' επέκταση στην εργασία. Ένα μεγάλο ευχαριστώ θα ήθελα να εκφράσω για μια ακόμη φορά στους γονείς μου για την ηθική και υλική υποστήριξη τους στην προσπάθεια μου αυτή. Τέλος θα ήθελα να ευχαριστήσω όλους τους φίλους μου για την στήριξη τους.

1^ο ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Η ΑΣΤΙΚΗ ΔΙΑΧΥΣΗ ΩΣ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟ

1.1 Ο ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ

1.1.1 ΟΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ

Ξεκινώντας την μελέτη αυτή είναι σκόπιμο να ορίσουμε σε θεωρητικό πλαίσιο τον χώρο στον οποίο λαμβάνει χώρα το φαινόμενο της αστικής διάχυσης. Ο χώρος αυτός είναι ο *περιαστικός χώρος* του οποίου τα όρια δεν είναι σαφή και περιορισμένα γύρω από μια ζώνη στα όρια της πόλης. Χαρακτηριστικό του χώρου αυτού είναι το γεγονός ότι πρόκειται για έναν χώρο μεταβατικό ο οποίος δεν είναι ούτε αστικός ούτε αγροτικός αλλά είναι ένας ενδιάμεσος χώρος (Gallent κα., 2004:217) Ο χαρακτηρισμός του ότι είναι ένας ενδιάμεσος χώρος προκύπτει από την λειτουργία του κατά κύριο λόγο και κατά δευτερεύοντα από τα μορφολογικά του χαρακτηριστικά. Επιπρόσθετα με βάση τις λειτουργίες του διακρίνεται ως μια περιοχή στην οποία επιτελούνται διαρκώς αλλαγές χρήσεων γης, οι οποίες βρίσκονται συχνά σε σύγκρουση μεταξύ τους. (Gallent, κα., 2004) Μια προσπάθεια οριοθέτησης του χώρου αυτού έγινε με θεσμικό τρόπο όπου χαρακτηρίστηκε ως «το τελευταίο όριο του σχεδιασμού στην πόλη» (Griffiths, 1994:14)

Αναλύοντας περισσότερο τα μορφολογικά και λειτουργικά χαρακτηριστικά του περιαστικού χώρου, διακρίνονται τέσσερα σημαντικά στοιχεία που είναι οι ειδοποιόι διαφορές του χώρου αυτού. (Gallent, 2004:223) Καταρχάς είναι ένας χώρος που εμφανίζει πολλαπλές λειτουργίες, οι οποίες πολλές φορές μπορεί να είναι και να είναι μεταξύ τους συγκρουόμενες. Δεύτερο στοιχείο είναι η δυναμικότητα των χρήσεων γης του περιβάλλοντος αυτού, οι οποίες επιδέχονται αλλαγές σε πολύ σύντομο χρονικό διάστημα. Το τρίτο στοιχείο που ξεχωρίζει είναι οι χαμηλές πυκνότητες των λειτουργιών του χώρου αυτού, είτε αφορά κατοικία, είτε χονδρεμπόριο κλπ. Το τέταρτο χαρακτηριστικό αφορά το τοπίο που διαμορφώνεται στον περιαστικό χώρο το οποίο δεν εμφανίζει στοιχεία ότι αποτελεί «προϊόν» κάποιου είδους σχεδιασμού. Στο ιδιαίτερο τοπίο αυτό εμφανίζονται δραστηριότητες συνήθως με μεγαλύτερη συχνότητα από ότι σε άλλες περιοχές των πόλεων. Οι οικονομικές δραστηριότητες αυτές έχουν ιδιαίτερη

σημασία για την λειτουργία των πόλεων όπως μεγάλες μεταφορικές υποδομές, οι δραστηριότητες χονδρεμπορίου κλπ. (Shoard, 2002)

Παράλληλα γίνεται μια διάκριση ανάμεσα στην πόλη και στην «μη-πόλη», στην οποία ο περιαστικός χώρος εμφανίζεται ως μια περιοχή χωρίς τα μορφολογικά χαρακτηριστικά μιας αστικής περιοχής όπως δρόμοι με εμπορικά καταστήματα σε αντιπαράθεση με το κέντρο της πόλης. Σε αυτό το σημείο της ανάλυσης για την «μη-πόλη» τονίζεται ιδιαίτερα η έλλειψη πολιτισμικής παράδοσης και συνδετικών δεσμών ανάμεσα στους κατοίκους των περιοχών στις νέες περιοχές που αναδύονται στον περιαστικό χώρο. (Foot, 2000) Σε αντιδιαστολή με την παραπάνω άποψη διατυπώθηκε η αναγνώριση ενός είδους κεντρικότητας στις περιοχές αυτές. Ειδικότερα οι δομές των εμπορικών κέντρων στις περιοχές στα όρια των πόλεων αναγνωρίζονται ως «αστικές πλατείες» (Garraeu, 1991: 4-6)

Οι νέες κεντρικότητες που αναπτύχθηκαν στις περιαστικές περιοχές, λειτουργούν μεταξύ τους συμπληρωματικά πολλές φορές, σχηματίζοντας συστάδες (clusters) επιχειρήσεων. Οι συσπειρώσεις αυτές μπορεί να εξειδικεύονται σε διάφορους τομείς και μπορεί να διακρίνονται στο εμπόριο και στην αναψυχή ή σε μεταποιητικές επιχειρήσεις. (Γοσποδίνη, 2006) Στην περίπτωση του εμπορίου και τις αναψυχής συχνά οι επιχειρήσεις τέτοιου είδους που δραστηριοποιούνται στην περιφέρεια των πόλεων, χωροθετούνται εκατέρωθεν των οδικών αξόνων. Η επιλογή αυτή γίνεται έτσι ώστε να αντληθεί η μέγιστη δυναμική του καταναλωτικού κοινού που καλούνται αυτές οι δομές να καλύψουν. Κατά συνέπεια τέτοιου είδους χωρικές συγκεντρώσεις δεν καλύπτουν μόνο τοπικές ανάγκες της περιοχής που χωροθετούνται, ή της πόλης που βρίσκεται στα όρια της. Τέτοιες χωρικές δομές δημιουργούν πολυσύνθετες ροές και καλύπτουν ανάγκες μητροπολιτικού χαρακτήρα. (Lowe, 2000)

1.1.2 ΟΙ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΣΤΟΝ ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΟ ΧΩΡΟ

Ο περιαστικός χώρος όπως περιγράφηκε και παραπάνω είναι μια περιοχή με ασαφή όρια, μίξη λειτουργιών και με μια ιδιαίτερη μορφολογία. Οι χρήσεις γης στο χώρο αυτό αλλάζουν διαρκώς και ο μη σχεδιασμός τους οδηγεί πολύ συχνά σε γειτνιάσεις δραστηριοτήτων οι οποίες είναι ασύμβατες μεταξύ τους. Αλλά και στην περίπτωση όπου υπάρχει σχεδιασμός του χώρου πολύ συχνά δραστηριότητες της υπαίθρου όπως η γεωργία και η κτηνοτροφία γειτνιάζουν με δραστηριότητες του αστικού χώρου. Αναφορικά όμως με το θέμα του σχεδιασμού, στην Ελλάδα όπου ο

σχεδιασμός εμφανίζει μεγαλύτερη χαλαρότητα, οι χρήσεις γης αλλάζουν με μεγαλύτερη ταχύτητα σε σχέση με άλλες δυτικές χώρες. (Παπαρηγορίου, 2007) Η κυριότερη τάση για αλλαγή χρήσεων γης στον χώρο αυτό είναι η μετατροπή από μια μη αστική χρήση σε αστική (οικιστική λειτουργία, εμπόριο κα.) Το κυριότερο επιχείρημα όσων επιθυμούν την μετατροπή των χρήσεων γης με αυτόν τον τρόπο είναι ότι αυξάνεται η αξία της γης με αυτόν τον τρόπο. (Bruckner, 2000: 162) Από την άλλη πλευρά όμως αποδεικνύεται ότι σε περίπτωση όπου υπάρχει γη υψηλής παραγωγικότητας είναι λιγότερο πιθανό να αλλάξει χρήση. Αυτό παρατηρείται κυρίως σε πόλεις οι οποίες περικλείονται από γη γεωργικής υψηλής παραγωγικότητας και σε αυτές είναι δυσκολότερο να εμφανιστεί αστική διάχυση. (Brueckner κα., 1983)

Αναλύοντας περαιτέρω τον ανταγωνισμό των χρήσεων γης σε αυτήν την γεωγραφική ενότητα αξίζει να σημειωθεί το γεγονός ότι η αλλαγή δεν είναι συνεχής αλλά πολλές φορές οι εκτάσεις μένουν χωρίς χρήση. Αυτό συμβαίνει διότι οι ιδιοκτήτες τους θέλουν να αξιοποιήσουν στο μέγιστο την αξία που θα αποδώσει το ακίνητο τους. Για να μεγιστοποιηθεί η αξία του οικοπέδου όμως θα πρέπει να υπάρξει περαιτέρω δόμηση στα όμορα ακίνητα και για αυτό το λόγο παραμένουν πολλές φορές μεγάλες εκτάσεις στον περιαστικό χώρο αδόμητες. (Ohls, κα. 1975) Βέβαια στην αστική περιφέρεια εκτός από αυτήν την αλλαγή, διακρίνουμε την διαρκή λειτουργία υπηρεσιών κυρίως κοινωφελείς, όπως εγκαταστάσεις παραγωγής και διανομής ηλεκτρισμού, εγκαταστάσεις επεξεργασίας λυμάτων κα. Οι εγκαταστάσεις αυτές αφενός προκαλούν διατάραξη στο τοπίο του περιαστικού χώρου αλλά αφετέρου είναι απαραίτητες για την εύρυθμη λειτουργία της πόλης. Συνεπώς το ζητούμενο στην περίπτωση αυτή δεν είναι να χωροθετηθούν μόνο στην περιοχή αυτή, αλλά να σχεδιαστούν ολοκληρωμένα σεβόμενα το τοπίο. (Gallent, 2007)

1.2 Η ΑΣΤΙΚΗ ΔΙΑΧΥΣΗ ΚΑΙ ΟΙ ΠΡΟΕΚΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ

1.2.1 ΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΔΙΑΧΥΣΗΣ

Η αστική διάχυση είναι ένα από τα σημαντικότερα χωρικά φαινόμενα που συμβαίνουν στις αστικές περιοχές στην σύγχρονη εποχή. Πολλές φορές η αστική διάχυση ταυτίζεται με μια σχέση κατά την οποία η χωρική επέκταση των πόλεων ταυτίζεται με την πληθυσμιακή της αύξηση. (Brueckner κα. 1983). Επίσης η αστική διάχυση ταυτίζεται συχνά με την επέκταση των πόλεων η οποία δεν αποτελεί προϊόν σχεδιασμού. Σύμφωνα με την ερμηνεία αυτή της αστικής διάχυσης οι πόλεις παύουν να

έχουν σαφή όρια και το μοντέλο της συμπαγούς πόλης δίνει τη θέση του σε ένα μοντέλο μιας πόλης διάχυτης. (Munoz, 2003: 382) Παράλληλα στο πλαίσιο της μορφολογίας της αστικής διάχυσης, διατυπώθηκαν πολλές τυπολογίες που όταν εμφανίζονται χωρικά υποδηλώνουν την εμφάνιση της αστικής διάχυσης. Μια σχετική τυπολογία που διατυπώθηκε για την αστική διάχυση αφορά και αυτή τα μορφολογικά της χαρακτηριστικά και αναφέρει τα τέσσερα βασικά στοιχεία της, τα οποία θα αναλυθούν παρακάτω. (Ewing, 1994) Το πρώτο στοιχείο είναι το στοιχείο της διάσπαρτης ανάπτυξης (leapfrog development), δηλαδή της ανάπτυξης του χώρου, χωρίς να υπάρχει κάποια συνεκτικότητα στον δομημένο χώρο. Στην περίπτωση αυτή οι χωρικές δομές εμφανίζονται στον χώρο διάσπαρτες και όπως αναφέρθηκε και στο προηγούμενο κεφάλαιο υπάρχουν εναλλαγές μεταξύ των τοπίων. Το δεύτερο στοιχείο είναι η γραμμική ανάπτυξη κυρίως εμπορικών επιχειρήσεων, κατά μήκος των αξόνων



Εικόνα 1: Κόμβος στην Αττική Οδό. Παράλληλα εμφανίζεται μίξη δραστηριοτήτων

Πηγή: www.wikipedia.com

στις παρυφές των πόλεων. Ένα επιπλέον χαρακτηριστικό αυτού του τύπου ανάπτυξης είναι οι χαμηλές πυκνότητες που εμφανίζονται στον δομημένο χώρο. Καταυτόν τον τρόπο δεν εντοπίζονται στις περιοχές που εμφανίζεται το φαινόμενο της αστικής ανάπτυξης υψηλές πυκνότητες, συγκρινόμενες πάντα με το κέντρο της πόλης. Η

τελευταία ειδοποιός διαφορά της αστικής ανάπτυξης είναι οι μεγάλες επεκτάσεις που απαιτεί ιδίως συγκρινόμενη με την πληθυσμιακή αύξηση των περιοχών που συντελείται.

Εκτός από τα μορφολογικά χαρακτηριστικά της αστικής διάχυσης έχει ιδιαίτερο ενδιαφέρον η μελέτη των γενικότερων αιτιών του φαινομένου της αστικής μεγέθυνσης. Το φαινόμενο αυτό προκαλείται από την αύξηση του πληθυσμού, την αύξηση των εισοδημάτων των νοικοκυριών και η βελτίωση των μεταφορικών υποδομών (Brueckner, 2000: 162) Ιδιαίτερα σχετικά με την ανάπτυξη των μεταφορικών υποδομών, οι νέοι αυτοκινητόδρομοι που δημιουργούνται στον περιαστικό χώρο διευκολύνουν τις μετακινήσεις των πολιτών από τα προάστια στο κέντρο. Επίσης δεδομένου του γεγονότος ότι η αστική διάχυση εξαρτάται άμεσα από τα αυτοκίνητα, η δημιουργία νέων αυτοκινητοδρόμων είναι ένας πολύ σημαντικός παράγοντας εντατικοποίησης της διάχυσης στον χώρο. (Brueckner, 2000: 162) Η διάχυση αυτή και η ασυνέχεια στον χώρο διευρύνεται περαιτέρω από το φαινόμενο της «σήραγγας». (Ascher, 1995) Ειδικότερα κατά το φαινόμενο αυτό με την δημιουργία κλειστών αυτοκινητοδρόμων και άλλων μέσων ταχείας μεταφοράς, όπως το μετρό, η συνέχεια του χώρου παύει να υφίσταται.

1.2.2 ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΩΝ ΘΕΩΡΙΩΝ ΤΗΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΔΙΑΧΥΣΗΣ

Η απαρχή των πρώτων μορφών γραμμικής αστικοποίησης που δημιουργήθηκαν βρίσκονται στην εποχή της βιομηχανικής επανάστασης. Στην περίοδο εκείνη τα κέντρα των πόλεων βρίσκονταν σε πολύ άσχημη κατάσταση εξαιτίας της παντελούς έλλειψης σχεδιασμού, των μεγάλων πληθυσμιακών συγκεντρώσεων, όπως επίσης και των υψηλών ποσοστών ρύπανσης. Οι πόλεις αυτές δεν κάλυπταν τις διαρκώς αυξανόμενες ανάγκες του πληθυσμού και το επίπεδο ζωής που προσέφεραν ήταν πολύ χαμηλό. (Howard, 1965) Παράλληλα την ίδια εποχή τα μέσα μεταφοράς δεν επέτρεπαν στους κατοίκους την μετεγκατάστασή τους σε περιοχές εκτός του κέντρου λόγω του πολύ υψηλού κόστους μεταφοράς. Οι πρώτες μετακινήσεις των κατοίκων των πόλεων προς τα προάστια ξεκίνησαν με την δημιουργία μέσων σταθερής τροχιάς και στην συνέχεια με την δυνατότητα περισσότερων νοικοκυριών να αποκτήσουν αυτοκίνητο. Αυτό συνέβη με την μείωση του κόστους απόκτησης αυτοκινήτου και την αύξηση της αγοραστικής δύναμης των οικογενειών κυρίως στις ΗΠΑ. (Mieszkowski κα. 1993)

Παράλληλα με αυτές τις τεχνολογικές εξελίξεις στα τέλη του 19^{ου} αιώνα αναπτύχθηκε το κίνημα των κηπουπόλεων με εμπνευστή τον Ebenezer Howard. Οι πόλεις αυτές αποσκοπούσαν στο να καταφέρουν να δώσουν ικανοποιητικές συνθήκες



Εικόνα 2: Μια εφαρμογή του κινήματος των κηπουπόλεων στην Ελλάδα, Κηφισιά

Πηγή: www.panoramio.com

διαβίωσης στους εργαζομένους που έμεναν στα κέντρα των πόλεων. (Howard, 1902) Για την δημιουργία των πόλεων αυτών ο Howard θα χρειαζόνταν πόρους για την χρηματοδότηση του έργου αυτού και απευθύνθηκε στους ευγενείς για την συγκέντρωση των απαραίτητων υλικών. Παρόλα αυτά το εγχείρημα αυτό δεν κατόρθωσε να είναι ελκυστικό στους χαμηλόμισθους εργάτες οι οποίοι δεν μπορούσαν να διαθέσουν τα χρήματα για αυτές τις κατοικίες λόγω του υψηλού κόστους τους. Σε αντίθεση με τους αρχικούς στόχους στην περιοχή κατοίκησαν άτομα μεσαίων εισοδημάτων λόγω του υψηλού επιπέδου ζωής που προσέφερε στους κατοίκους. (Fainstein, κα. 2003) Παρά την περιορισμένη απήχηση του εγχειρήματος αρχικά το κίνημα αυτό έδωσε το έναυσμα για τον σχεδιασμό πολλών προαστιακών περιοχών ανά την υφήλιο, μεταξύ αυτών και η Αθήνα.

Στην μεταπολεμική περίοδο όπου οι ανάγκες ανοικοδόμησης ήταν μεγάλες, επιλέχθηκαν μοντέλα στέγασης τα οποία κλήθηκαν να καλύψουν όσο το δυνατόν με τον καλύτερο τρόπο τις ανάγκες των κατοίκων της κάθε χώρας. Στις ΗΠΑ, παρότι ο πόλεμος δεν δημιούργησε ζημιές στο κτιριακό δυναμικό της χώρας, παρόλα αυτά δημιουργήθηκαν από τον ιδιωτικό τομέα κατοικίες με μικρό συγκριτικά κόστος αγοράς. Χαρακτηριστικό παράδειγμα ήταν οι κατοικίες που δημιουργήθηκαν από την εταιρεία Levitt, οι γνωστές και ως Levittowns σε διάφορες περιοχές των ΗΠΑ. Οι κατοικίες αυτές χαρακτηρίζονταν από την μαζική κατασκευή τους και την χωροθέτηση τους σε περιοχές εκτός του αστικού ιστού των υφιστάμενων πόλεων. (Gans, 1967)



Εικόνα 3: Κατοικίες σε μια από τις Levittown, ΗΠΑ

Πηγή: <http://kids.britannica.com>

Παρά την μεγάλη επιτυχία απήχηση τέτοιων δραστηριοτήτων, εξαιτίας μιας σειράς προβλημάτων που δημιουργήθηκαν από την εξάπλωση των πόλεων και θα αναλυθούν παρακάτω έθεσαν τους όρους για αναθεώρηση της οικιστικής πολιτικής. Οι κατευθύνσεις που δίνονταν ήταν ο περιορισμός της αστικής διάχυσης στον μέγιστο βαθμό. Για να επιτευχθεί ο στόχος αυτός οι άξονες πολιτικών που έπρεπε να ακολουθηθούν ήταν δύο, ο ένας αφορούσε στην αποτροπή του φαινομένου της αστικής

διάχυσης και ο άλλος στην ανασυγκρότηση των κέντρων των πόλεων. (Leontidou 2007)

1.2.3 ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΔΙΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΔΙΑΧΥΣΗΣ

Το φαινόμενο της αστικής διάχυσης υπό το πρίσμα της αστικής μεγέθυνσης όπως αναλύθηκε στο παραπάνω κεφάλαιο έδωσε στεγαστικές λύσεις υψηλής ποιότητας την στιγμή που οι συνθήκες στο κέντρο των πόλεων δεν ήταν ανεκτές. Η ανάδειξη των προβλημάτων που σχετίζονται με διάφορες πτυχές του φάσματος της καθημερινότητας και οφείλονται στην αστική διάχυση, είναι απαραίτητο να επιλυθούν. Η επίλυση των προβλημάτων αυτών είναι απαραίτητη προϋπόθεση για να υπάρξει βιωσιμότητα στις πόλεις. Παρακάτω θα αναλυθούν ορισμένες πτυχές από τις επιπτώσεις του φαινομένου.

Ξεκινώντας με τις οικονομικές διαστάσεις του φαινομένου της αστικής διάχυσης, παρότι έδωσε στεγαστικές λύσεις σε χαμηλές τιμές σε πολλούς πολίτες παράλληλα δημιούργησε οικονομικές δυσπραγίες κυρίως στα δημοσιοοικονομικά του κράτους. Η πολιτεία για να καταφέρει να καλύψει της ανάγκες των πολιτών που επέλεξαν να κατοικήσουν στα προάστια, ήταν σκόπιμο να πραγματοποιήσει μεγάλες επενδύσεις τόσο σε τεχνικές όσο και σε κοινωνικές υποδομές. (Brueckner, 2000: 163) Στο πλαίσιο της εξάπλωσης των πόλεων είναι χαρακτηριστικό ότι και η αγορά εργασίας αποκτά χαρακτηριστικά εξάπλωσης. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι οι επιχειρήσεις



Εικόνα 4: Τυπική εικόνα της κυκλοφοριακής συμφόρησης

Πηγή: www.geos.ed.ac.uk

ακολουθούν τα πρότυπα χωροθέτησης των μεγάλων υποδομών του εξωαστικού χώρου. (Brueckner, 2000: 163) Στην περίπτωση αυτή πρέπει να τονιστεί το γεγονός ότι οι

σύγχρονες μετακινήσεις μέσα στην πόλη δεν αντιπροσωπεύουν μόνο τις μετακινήσεις από την εργασία στην κατοικία. Οι μετακινήσεις αυτού του είδους αντιπροσωπεύουν μόνο το 25% των συνολικών μετακινήσεων καθώς οι υπόλοιπες εξυπηρετούν ανάγκες που σχετίζονται με διαφορετικές δραστηριότητες όπως αγορές, εκπαίδευση ψυχαγωγία κ.α. (Burgel, 2007: 163)

Το φαινόμενο των μεγάλων αποστάσεων που διανύονται, ενισχύουν τις ανάπτυξης κοινωνικού αποκλεισμού στην κοινωνία. Οι χαμηλές πυκνότητες που έχουν δημιουργηθεί στον χώρο δεν επιτρέπουν την εύρυθμη λειτουργία βασικών εξυπηρετήσεων όπως τα λεωφορεία, εκπαίδευση κλπ. Συνεπώς άτομα με χαμηλά εισοδήματα είναι πολύ πιθανό να μην μπορούν να χρησιμοποιήσουν τις εξυπηρετήσεις αυτές για να ικανοποιήσουν τις ανάγκες τους. (Power, 2001:736) Από τις μετακινήσεις αυτές βέβαια πολύ συχνά απουσιάζουν μέλη της οικογένειας όπως οι γυναίκες και τα παιδιά των μελών της οικογένειας γεγονός που απορρέει από την έμφυλη διάσταση του χώρου. Ειδικότερα οι κριτικές που δέχονται αυτά τα μοντέλα αστικοποίησης σε ότι αφορά τις σχέσεις μεταξύ των μελών της οικογένειας είναι ότι τα προάστια αυτά έχουν σαν απαραίτητη προϋπόθεση την χρήση του αυτοκινήτου, ακόμη και για τις βασικότερες εξυπηρετήσεις. Το συμπέρασμα που απορρέει από αυτήν την κοινωνική διάσταση του χώρου είναι ότι οι γυναίκες και τα παιδιά σε αυτού του τύπου κατοικιών στερούνται βασικών εξυπηρετήσεων.

Αναλύοντας την διάσταση του περιβάλλοντος, αυτή επιδέχεται της πιο αρνητικές συνέπειες δεδομένης της ασυμβατότητας της αλλαγής των χρήσεων αλλά και των μεθόδων με τις οποίες γίνεται. Σαν μια γενικότερη επισκόπηση των συνεπειών της αστικής διάχυσης στο περιβάλλον, τονίστηκε το αρνητικό περιβαλλοντικό ισοζύγιο της ανάπτυξης των πόλεων με αυτόν τον τρόπο. (Economidou, 1997:471) Η κυριότερη επίπτωση είναι η απώλεια γεωργικής γης η οποία σε πολλές περιπτώσεις είναι υψηλής παραγωγικότητας. (Ewing, 1994:531) Εκτός από την διάσταση της παραγωγής και της διατήρησης των αγροτικών οικοσυστημάτων, η έλλειψη των ανοιχτών χώρων είναι μια επιπρόσθετη απόρροια του φαινομένου αυτού. Κατά συνέπεια με τον τρόπο αυτό μειώνεται η ποιότητα ζωής των πολιτών. (Brueckner, 2000:164) Εξίσου σημαντικό είναι να αναφερθεί η διατάραξη ευαίσθητων οικοσυστημάτων όπως αυτό στο ανατολικό θαλάσσιο μέτωπο του Θερμαϊκού που εκτείνεται αυτή η ζώνη εξωαστικών πολυκεντρων ψυχαγωγίας και εμπορίου. (Batty κ.α., 2003)

Αναφερόμενοι στις μετακινήσεις των πολιτών μέσα στην πόλη μπορεί να υπάρχει η πεποίθηση ότι όσο πιο πυκνές είναι οι πληθυσμιακές πυκνότητες τόσο μεγαλύτερα θα ναι τα κόστη μεταφορών. Στην πραγματικότητα ισχύει το αντίθετο διότι οι κάτοικοι περιοχών με υψηλές πυκνότητες μετακινούνται με τα πόδια ή και με τα μέσα μαζικής μεταφοράς, μιας και στις περιοχές με υψηλές πυκνότητες είναι πιο αποτελεσματικά. (Newmann, κα. 1988) Επιπρόσθετα οι χαμηλές ταχύτητες που προκαλούνται από την υψηλή κυκλοφοριακή συμφόρηση που υφίσταται για μεγάλη απόσταση, πέραν του οικονομικού κόστους, έχει και σημαντικά περιβαλλοντικά ζητήματα. Αυτό συμβαίνει οι υφιστάμενες δομές πολλές φορές δεν μπορούν να ανταποκριθούν στις απαιτήσεις που ολοένα αυξάνονται. Τέτοιου η εκπομπή διοξειδίου και μονοξειδίου του άνθρακα σε μεγάλο βαθμό, με αποτέλεσμα την υποβάθμιση της ποιότητας ζωής των χρηστών των εξωαστικών κέντρων και κατά συνέπεια των κατοίκων και επισκεπτών της πόλης. (Ciscel, 2001)

1.3 ΔΙΕΘΝΗ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΑΣΤΙΚΗΣ ΔΙΑΧΥΣΗΣ

1.3.1 ΗΠΑ

Οι ΗΠΑ διαθέτουν ένα μοντέλο αστικής ανάπτυξης το οποίο βασίζεται σε μεγάλο βαθμό στα δικαιώματα ανάπτυξης της γης. Για πολλές περιοχές της χώρας,



Εικόνα 5: Η αστική διάχυση στο Λος Άντζελες
Πηγή: www.worldofstock.com

μεταξύ αυτών και του Χιούστον, η οριοθέτηση της αστικής ανάπτυξης παραβιάζει τα δικαιώματα ιδιοκτησίας. (Qian, 2001:31) Χαρακτηριστικό είναι το γεγονός ότι στις ΗΠΑ το ποσοστό ιδιοκατοίκησης ανέρχονταν στο ποσοστό του 67,4% για το 2009¹, αυξημένο σε πάρα πολύ μεγάλο βαθμό σε σχέση με το παρελθόν. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι το κίνημα της προαστιοποίησης οδήγησε στην κατοίκηση περιοχών στις περιφερειακές

περιοχές των πόλεων. Σε αυτές τις περιοχές οι τιμές γης ήταν πολύ χαμηλότερες σε

¹ Τα στοιχεία αυτά προέρχονται από την αντίστοιχη υπηρεσία των ΗΠΑ <http://www.census.gov/housing/hvs/>

σχέση με τις υπάρχουσες περιοχές των πόλεων και με τον τρόπο αυτό δόθηκε η δυνατότητα σε μεγάλο τμήμα της κοινωνίας των ΗΠΑ, να αποκτήσουν ιδιόκτητη κατοικία. (Gillham, 2002:70)

Λαμβάνοντας τα παραπάνω υπόψη είναι πολύ σημαντικό το κοινωνικό και οικονομικό πλαίσιο πάνω στο οποίο διαμορφώθηκαν πολιτικές για την καταπολέμηση της αστικής διάχυσης στις ΗΠΑ. Το Όρεγκον που βρίσκεται στο Πόρτλαντ ήταν η πρώτη μητροπολιτική περιοχή που εφάρμοσε σχέδιο περιορισμού της αστικής εξάπλωσης, το 1973. (Nelson, 1993) Αυτό το μέτρο ονομάστηκε Όρια Αστικής Ανάπτυξης (UGB) και η εφαρμογή τους δεν ήταν εύκολη καθώς οι τοπικές αυτοδιοικήσεις προσδοκούσαν μεγαλύτερα όρια επέκτασης των πόλεων και πιο ευνοϊκούς όρους δόμησης. Από την άλλη πλευρά η επιτροπή διατήρησης και ανάπτυξης της γης που είχε οριστεί από την κυβέρνηση, διαπραγματεύονταν μικρότερα όρια επεκτάσεων και πιο αυστηρούς όρους για την ανάπτυξη των ακινήτων.

1.3.2 ΗΝΩΜΕΝΟ ΒΑΣΙΛΕΙΟ

Στο Ηνωμένο Βασίλειο η αστική διάχυση ξεκίνησε να αντιμετωπίζεται ήδη από τις αρχές του 20^{ου} αιώνα ως ένα πολύ σημαντικό πρόβλημα, αν και οι προσπάθειες κατά την διάρκεια του μεσοπολέμου δεν μπορούν να κριθούν αποτελεσματικές. Την περίοδο



Εικόνα 6: Οι greenbelts στο Ηνωμένο Βασίλειο

Πηγή: www.telegraph.co.uk

αυτή η γη που προορίζονταν για αστικές χρήσεις αυξήθηκε κατά 40% έναντι των υπόλοιπων χρήσεων γης (Ward, 1994) Κατά την μεταπολεμική περίοδο το πρότυπο αυτό συνέχισε την επέκταση των πόλεων του

Ηνωμένου Βασιλείου, αλλά την περίοδο αυτή άρχισαν σταδιακά να θεσμοθετούνται ζώνες πρασίνου γύρω από τις πόλεις, οι οποίες περιόριζαν την ανάπτυξη των πόλεων.

Αν και οι πόλεις της χώρας ιδίως μετά το 1970 βίωναν τις συνέπειες της αναδιάρθρωσης της παραγωγής και ο πληθυσμός τους μειώνονταν όπως το Λίβερπουλ

και το Μάντσεστερ, οι πόλεις συνέχιζαν να αυξάνουν την έκτασή τους (Couch κα, 2006:354) Μετά την δεκαετία του 1980 άρχισαν να εφαρμόζονται προγράμματα αστικής ανανέωσης σε πολλές πόλεις του ΗΒ, οι οποίες παρουσίαζαν προβλήματα από την παραγωγική αναδιάρθρωση. Η πρωτοβουλία αυτή σε συνδυασμό με την λειτουργία των ζωνών πρασίνου γύρω από τις πόλεις έκανε τις πόλεις περισσότερο συμπαγείς. (Couch κα, 2006:355)

1.3.3 ΠΡΩΗΝ ΣΟΣΙΑΛΙΣΤΙΚΕΣ ΧΩΡΕΣ

Η περίπτωση της αστικής διάχυσης στις χώρες του πρώην ανατολικού μπλοκ αποτελεί μια ιδιαίτερη περίπτωση. Αυτή βρίσκεται σε άμεση συνάφεια με τις πολιτικές



Εικόνα 7: Πολυκατοικία «σοσιαλιστικού» τύπου στη Βουλγαρία
Πηγή: www.novinite.com

και οικονομικές ιδιαιτερότητες των κρατών αυτών στις οποίες δόθηκε βάση κυρίως στην βιομηχανική παραγωγή. Οι συνθήκες κατοικίας που ήταν χαμηλότερες σε σχέση με αυτές των ευρωπαϊκών κρατών² σε συνάρτηση με την κεντρική κρατική πολιτική κατοικίας σχημάτισαν το δομημένο περιβάλλον των πόλεων στις χώρες αυτές (Kostinskiy, 2001) Παρόλα αυτά διατυπώθηκε και η άποψη ότι στο πλαίσιο του κεντρικού σχεδιασμού για τις στεγαστικές πολιτικές, αυτές ήταν βασισμένες στην διαμόρφωση ενός ιδεατού πρότυπου κατοικίας. Το πρότυπο αυτό θα ήταν ιδεατό για

² Η μέση κατά κεφαλή επιφάνεια κατοικίας στις χώρες του πρώην ανατολικού μπλοκ ήταν 18-20 τετραγωνικά μέτρα σε σχέση με την Δυτική Ευρώπη που ήταν 30 τετραγωνικά μέτρα. (Hegedus, 1996)

την ανθρωπότητα και θα προστάτευε τα κλασσικά πρότυπα των πόλεων. (Berry, 1976:12)

Παρά την συγκράτηση της αστικής διάχυσης με τις κεντρικές πολιτικές των σοσιαλιστικών κρατών η κατάρρευση τους επέφερε αλλαγές στα πρότυπα αστικής ανάπτυξης. Χαρακτηριστική είναι η περίπτωση του παραδείγματος της πρώην Ανατολικής Γερμανίας που όταν έγινε η συνένωση της με την Ομοσπονδιακή Δημοκρατία της Γερμανίας, τότε παρατηρήθηκε σχεδιαστικό κενό. (Nuissl, 2005:128) Παράλληλα πολλές μεγάλες πόλεις που ήταν στο παρελθόν σοσιαλιστικές εμφάνισαν ενδείξεις αστικής διάχυσης, όπως η Μπρατισλάβα. Ειδικότερα η αύξηση αυτή της πρωτεύουσας της Σλοβακίας μελετήθηκε εκτενώς και δημιουργήθηκαν σενάρια της χωρικής της ανάπτυξης. Ένα από τα σενάρια αυτά ήταν το να ενωθεί γραμμικά με την Βιέννη εξαιτίας της αστικής διάχυσης. (Brzica: 2008)

1.3 Η ΑΣΤΙΚΗ ΔΙΑΧΥΣΗ ΣΤΟ ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Καταρχάς για να γίνει κατανοητό το φαινόμενο της αστικής διάχυσης στην Μεσόγειο πρέπει να αναλυθούν οι συνθήκες πάνω στις οποίες μεγεθύνθηκαν οι πόλεις αυτές κατά την διάρκεια της έντονης αστικοποίησης τους. Οι φτωχές συνθήκες διαβίωσης της υπαίθρου σε συνδυασμό με την ανάπτυξη των νέων συστημάτων μεταφορών, οδήγησε σε ταχύτατη αστικοποίηση στις χώρες του Νότου της Ευρώπης. (Hadjimichalis, 1987:16) Παράλληλα υπήρχε η αντίληψη στους κατοίκους της Νότιας Ευρώπης ότι η ύπαιθρος είναι συνδεδεμένη με την φτώχεια και το χαμηλό επίπεδο διαβίωσης. Τέτοιου είδους αντιλήψεις ενίσχυσαν την ραγδαία αστικοποίηση στις πόλεις της Νότιας Ευρώπης. (Craglia, 2004:54)

Αυτής της μορφής η αστικοποίηση χωρίς να υπάρχει εκβιομηχάνιση οδήγησε στο να εισρεύσει πληθυσμός στις πόλεις χωρίς να έχει εξαρχής κατοχυρωμένη μια θέση απασχόλησης. (Jones, 1964:420) Αυτό είχε αποτελέσματα τόσο στον τρόπο στέγασης των πολιτών όσο και στα μοντέλα απασχόλησης που θα ακολουθούσαν οι χώρες αυτές. Η έλλειψη πολιτικών στέγασης από το κράτος σε συνδυασμό με την κακή οικονομική κατάσταση των πολιτών που εισέρχονταν στις πόλεις οδήγησε στην δημιουργία αυθαίρετων οικισμών στα όρια των υφιστάμενων. Οι σχηματισμοί αυτοί ονομάζονται με διάφορους τρόπους ανάλογα με την χώρα στην οποία βρίσκονται. Στην Ιταλία ονομάζονται *Borgate*, στην Ελλάδα *αυθαίρετα* και γενικότερα απαντώνται στις περισσότερες μεσογειακές χώρες (Leontidou, 1990:20) Αξίζει να σημειωθεί στην

προκειμένη περίπτωση το ότι αυτοί οι χωρικοί σχηματισμοί δεν πρέπει να διαχέονται με τις αντίστοιχες περιοχές της Λατινικής Αμερικής, μιας και το οικόπεδο που χτίζονται αυτές οι κατοικίες είναι ιδιόκτητο. (Economou, 1997) Λόγω της μικρής έκτασης των οικοπέδων αυτών και του κατακερματισμού τους αυξήθηκε σταδιακά η δύναμη των ιδιοκτητών γης. Κατά συνέπεια κυρίαρχος στόχος έγινε η κερδοσκοπία επί της γης η οποία οδήγησε μεν σε ρευστοποίηση των ακινήτων που δεν μεταφράστηκε όμως σε βιομηχανοποίηση των κρατών αυτών. (Hadjimichalis, 1987:145)

Η αύξηση των εισοδημάτων των κατοίκων της Νότιας Ευρώπης, ιδίως μετά το 1980 οδήγησε στην επιθυμία για αγορά μεγαλύτερης κατοικίας. (Οικονόμου κα., 1999) Η αλλαγή αυτή στεγαστικών προτιμήσεων οδήγησε στην έξοδο των κατοίκων προς τις περιαστικές περιοχές για την αναζήτηση κατοικίας που να καλύπτει τα κριτήρια τους. Επιπλέον οι κάτοικοι των περιοχών της Νότιας Ευρώπης ξεκίνησαν να επενδύουν σε παραθεριστικά ακίνητα. Αυτό οφείλονταν κυρίως σε πολιτικές του κράτους ιδίως στην Ισπανία και στην Ιταλία για την τόνωση της οικοδομικής δραστηριότητας. (Maloutas, 2004: 32)

Μια τελευταία τάση στην αστική διάχυση στη Νότια Ευρώπη είναι η αστικοποίηση των ακτών της με την δημιουργία οικισμών που προορίζονται για



Εικόνα 8: Παραθεριστικές κατοικίες στην Ισπανία

Πηγή: <http://blogs.telegraph.co.uk>

συνταξιούχους από την Βόρεια Ευρώπη. Οι νέες συνθήκες που διαμορφώθηκαν στους κόλπους της Ε.Ε. με την ενοποίηση της μετά την συνθήκη του Maastricht το 1992,

δημιούργησαν τις προϋποθέσεις για την ελεύθερη μετακίνηση των πολιτών της. Ένα επακόλουθο της συνθήκης ήταν η μετακίνηση πολιτών από τις χώρες του Βορρά προς τον ευρωπαϊκό νότο, κυρίως συνταξιούχων, με σκοπό την αγορά κατοικίας εξαιτίας των καλύτερων κλιματικών συνθηκών. Η οικιστική παράδοση των πολιτών του Βορρά αντιτίθεται στις υψηλές πυκνότητες του δομημένου περιβάλλοντος και αυτό έχει ως αποτέλεσμα την περαιτέρω διάσπαρτη δόμηση στις μεσογειακές ακτές ώστε να γίνουν πιο θελκτικές προς τους ευρωπαίους. (Leontidou, 2006)

Παρατηρείται η τάση της μετατροπής των εξοχικών κατοικιών σε κύρια κατοικία, στην περίπτωση γειτνίασης με κάποια μητροπολιτική περιοχή. Χαρακτηριστική είναι η περίπτωση της Αττικής με τις παράκτιες περιοχές στα ανατολικά του νομού να συμμετέχουν στη διαδικασία αυτή. Παράλληλα αξίζει να σημειωθεί ότι η δημιουργία αυτοκινητοδρόμων με σύστημα διοδίων για την εξυπηρέτηση των περιοχών αυτών έχει συμβάλει στη κοινωνική διαστρωμάτωση των περιοχών. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα ο νέος αυτός στεγαστικός μετασχηματισμός να περιλαμβάνει οικογένειες με μεσαία και ανώτερα εισοδήματα που μπορεί να ανταποκριθούν στις συνθήκες αυτές. (Leontidou κα., 2007: 91-92)

2^ο ΚΕΦΑΛΑΙΟ

ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ

2.1 ΤΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΙ ΤΟ ΕΥΡΩΠΑΙΚΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ

Η αναδρομή στο ελληνικό θεσμικό πλαίσιο για την οργάνωση του χώρου και ειδικότερα του περιαστικού, ξεκινά με το νομοθετικό διάταγμα «περί σχεδίων πόλεων και συνοικισμών Κράτους και οικοδομής αυτών» της 17/7/1923 (Φ.Ε.Κ.228/τ.Α'/16-8-1923) Ο νόμος αυτός μαζί με τον ΓΟΚ κυριάρχησαν στον σχεδιασμό των πόλεων για περισσότερο από 60 χρόνια. (Lalenis, 2001) Στο μεσοδιάστημα, στον εξωαστικό χώρο οι κανόνες χρήσεων γης παρουσίαζαν διαρκώς χαλάρωση και επιτρέπονταν αρκετές χρήσεις γης αλλά δεν επιτρέπονταν η δημιουργία κατοικίας. Από το 1960 και έπειτα κάθε μορφή απαγόρευσης για χρήσεις στον περιαστικό χώρο καταργήθηκαν καθώς επίσης και οι κανόνες δόμησης γίνονταν πιο ελαστικοί (Economidou, 1997) Παράλληλα στις αρχές του 1970 παρήχθησαν δύο νομοθετήματα για την οργάνωση των πόλεων που ήταν ο ν. 1003/1971 «περί ενεργού πολεοδομίας» και ο ν. 1262/1972 «περί ρυθμιστικών σχεδίων αστικών περιοχών». Στην περίπτωση του πρώτου, αυτός εφαρμόστηκε μόνο δύο φορές αν και εισήγαγε καινοτόμα εργαλεία για την διαχείριση του χώρου. (Lalenis, 2001:5) Ο δεύτερος νόμος αυτής της περιόδου που αναφέρθηκε είχε αναφορές σε έννοιες όπως οι χρήσεις γης, το πολεοδομικό σχέδιο και το περιφερειακό σχέδιο. Παρόλα αυτά δεν μπόρεσε να εφαρμοστεί λόγω της πολυπλοκότητας που το χαρακτήριζε. (Lalenis, 2001:5)

Η φύση των προβλημάτων του χώρου, ήδη από την δεκαετία του 1960 έγινε αντιληπτό ότι δεν μπορούν να επιλυθούν με τα κλασσικά μέσα χωρικού σχεδιασμού, που μέχρι εκείνη την περίοδο αντιπροσωπεύονταν από τον πολεοδομικό σχεδιασμό. Αυτό είχε ως εξέλιξη στην επίλυση των χωρικών προβλημάτων με την εφαρμογή του χωροταξικού σχεδιασμού. (Οικονόμου, 2008: 171) Συγκεκριμένα στην περίπτωση της Ελλάδας, οι συνθήκες διαβίωσης στα μέσα του 1970 στα αστικά κέντρα είχαν γίνει ιδιαίτερα δυσχερείς. Προβλήματα όπως οι μεγάλες συγκεντρώσεις πληθυσμών, ιδίως σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη, η έλλειψη ελεύθερων χώρων και η αυθαίρετη δόμηση που

άγγιζε το 30% έκανε επιτακτική την λήψη μέτρων. (Lalenis, 2001:5) Μια πρώτη απόκριση του θεσμικού πλαισίου στα ζητήματα αυτά ήταν η ψήφιση του νόμου 360/76 «για τη χωροταξία και το περιβάλλον». Ο νόμος αυτός «καθόριζε, επίσης τις διαδικασίες εκπόνησης, έγκρισης και εφαρμογής των Εθνικών και Περιφερειακών Χωροταξικών Σχεδίων.» (Αγγελίδης, 2000: 158) Παρά την ψήφιση του νόμου αυτού, δεν υλοποιήθηκε κανένα χωροταξικό σχέδιο σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου και συνέπεια αυτού, «ο νόμος παρέμεινε ανενεργός» (Μέλισσας, 2007:2) Τον νόμο αυτό τον ακολούθησε ο νόμος 947/1979 ο οποίος εισήγαγε την «Γενική Μελέτη Οικιστικής Περιοχής» και την «Πολεοδομική Μελέτη». Ο νόμος αυτός δεν εφαρμόστηκε εξαιτίας παραμβάσεων των εμπλεκόμενων φορέων ως άδικος και με την κατηγορία ότι εξυπηρετεί τις μεγαλύτερες ιδιοκτησίες (Lalenis, 2001: 6)

Η περίοδος που ακολούθησε ήταν μια περίοδος με μεγάλη νομοθετική παραγωγή και χαρακτηριστικότερο τον νόμο 1337/83. Ο νόμος αυτός εισήγαγε τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια και τις Πολεοδομικές Μελέτες. Ο νόμος αυτός θεωρούνταν μεταβατικός και η ολοκλήρωση του επήλθε με τον νόμο 2508/97. Στον νόμο αυτό προστέθηκαν οι γενικότερες κατευθύνσεις τις ΕΕ για την βιώσιμη ανάπτυξη και τις αρχές της αειφορίας. (Lalenis, 2001:9) Σύμφωνα με τον νόμο αυτό ο πολεοδομικός σχεδιασμός διαιρείται σε δύο επίπεδα οικιστικής οργάνωσης και πολεοδομικού σχεδιασμού, τα οποία είναι:

A) Στρατηγικός πολεοδομικός σχεδιασμός

- Τα ρυθμιστικά σχέδια που θεσμοθετήθηκαν για την Αθήνα και την Θεσσαλονίκη
- Τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια και τα Σχέδια Χωρικής Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων

B) Εφαρμογή και εξειδίκευση του στρατηγικού πολεοδομικού σχεδιασμού

- Οι πολεοδομικές μελέτες
- Οι πράξεις εφαρμογής

Την ίδια χρονική περίοδο ο νόμος 2742/99 «εισήγαγε τον στρατηγικό Χωροταξικό Σχεδιασμό στην Ελλάδα» (Αγγελίδης, 2000:172) Ο νόμος αυτός έδινε γενικότερες κατευθύνσεις μέσω των εργαλείων που όριζε για την επίτευξη της ισόρροπης και βιώσιμης ανάπτυξης. Πριν από αυτόν τον νόμο οι κατευθύνσεις του σχεδιασμού ορίζονταν κυρίως από τα ρυθμιστικά σχέδια των Αθηνών και της Θεσσαλονίκης. (Μέλισσας, 2007) Επιπρόσθετα ένα ακόμη χαρακτηριστικό αυτού του τύπου σχεδιασμού ήταν ο στρατηγικός του χαρακτήρας, όπου για παράδειγμα δεν

καθόριζε της χρήσεις γης, αλλά τις κατευθύνσεις με βάση τις οποίες ο υποκείμενος σχεδιασμός θα τις όριζε.

Αναφορικά με τον σχεδιασμό των χρήσεων γης στον εκτός σχεδίου χώρο, αυτός γίνονταν κυρίως μέσω των Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου, οι οποίες θεσμοθετήθηκαν επίσης με τον νόμο 1337/1983 που αναφέρθηκε παραπάνω. Ειδικότερα με τις ΖΟΕ γίνονταν ρύθμιση των χρήσεων γης, της αρτιότητας και των όρων δόμησης με στόχο την διαφύλαξη του περιβάλλοντος. Οι μελέτες αυτές θεσμοθετήθηκαν σε ορισμένες περιοχές της χώρας με ιδιαίτερο ενδιαφέρον είτε περιβαλλοντικό είτε πολιτιστικό. (Αγγελίδης, 2000: 1974) Ειδικότερα στον εκτός σχεδίου χώρο οι κυριότερες δυνάμεις που διαμορφώνουν το χώρο είναι οι κανονισμοί για την εκτός σχεδίου δόμηση και η αυθαίρετη δόμηση. (Εconoμου, 1997:466)

Στο πλαίσιο της συμμετοχής της Ελλάδας στην Ευρωπαϊκή Ένωση, είναι σημαντικό να τονιστεί η προσπάθεια της διαμόρφωσης ενός κοινού θεσμικού πλαισίου για την χωροταξία σε ευρωπαϊκό επίπεδο. Η προσπάθεια αυτή ξεκίνησε από το 1970 στην Βόννη και στο Τορρεμολίνος της Ισπανίας το 1983 καταρτίστηκε η «Χάρτα της Ευρωπαϊκής Χωροταξίας.» Σύμφωνα με το πλαίσιο αυτό καθορίστηκαν οι αρχές που θα έπρεπε να έχει ο χωρικός σχεδιασμός στην Ευρωπαϊκή Κοινότητα. Πιο συγκεκριμένα καθορίστηκαν τέσσερις βασικές αρχές οι οποίες είναι η δημοκρατική συμμετοχική όλων των εμπλεκομένων στον σχεδιασμό, η καθολικότητα του σχεδιασμού, να ανταποκρίνεται στις ανάγκες του κάθε κράτους και να είναι μακροπρόθεσμο. Στο παρακάτω τμήμα του κεφαλαίου θα αναλυθεί λεπτομερώς η εφαρμογή των θεσμικών πλαισίων στην περιοχή μελέτης. (Bassi, 1998)

2.2 ΤΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ

2.2.1 ΤΟ Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

Στην ενότητα αυτή θα περιγραφεί αδρομερώς το Περιφερειακό Πλαίσιο Χωρικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΠΠΧΣΑΑ) Κεντρικής Μακεδονίας. Το σχέδιο αυτό έχει σκοπό να προωθήσει την βιώσιμη ανάπτυξη της περιφέρειας ανάλογα με τις ιδιαιτερότητες της. Επίσης στοχεύει στο να δώσει κατευθύνσεις στα υποκείμενα επίπεδα σχεδιασμού, όπως το ρυθμιστικό και τα ΓΠΣ των περιοχών που

υπάγονται στην περιφέρεια. Από τους κύριους στόχους που αναφέρονται στις προτάσεις χωρικής οργάνωσης είναι η τήρηση του μοντέλου της συμπαγούς πόλης και ο περιορισμός της αστικής διάχυσης. Παράλληλα σε επίπεδο προτάσεων τονίζεται η ανάγκη της αναβάθμισης των υφιστάμενων δομών των πόλεων και παράλληλα να υλοποιηθούν οι απαραίτητες εκτάσεις έτσι ώστε να διατηρηθούν σε λογικά πλαίσια οι τιμές της γης. Επιπρόσθετα στο πλαίσιο αυτό γίνεται αναφορά στον ρόλο που θα πρέπει να αποκτήσει η Θεσσαλονίκη. Ο ρόλος αυτός συνάδει με την γεωγραφική θέση της και σύμφωνα με το σχέδιο αυτό πρέπει να αποκτήσει εξωστρέφεια και να αποτελέσει κέντρο κατανάλωσης και ψυχαγωγίας των Βαλκανίων.

Αναφορικά με τις περιοχές β' κατοικίας αναφέρεται η μεγάλη έκταση που καταλαμβάνουν στην περιοχή της ακτογραμμής του Θερμαϊκού. Επίσης αναγνωρίζεται η περιβαλλοντική επιβάρυνση από τις χρήσεις αυτές, ιδίως με την ανεξέλεγκτη διάθεση των αποβλήτων των κατοικιών. Για την περίπτωση αυτή προτείνεται η επέκταση των περιοχών β' κατοικίας στις περιοχές με υψηλή ζήτηση με εξαίρεση την περιοχή της Κασσάνδρας και της Σιθωνίας.

2.2.2 ΤΟ ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Το υφιστάμενο ρυθμιστικό σχέδιο θεσμοθετήθηκε το 1985 με τον νόμο 1561/1985 και έχει σκοπό την οργάνωση του χώρου δίνοντας κατευθύνσεις στον σχεδιασμό και έχοντας γνώμονα τα πενταετή σχέδια ανάπτυξης. Το ρυθμιστικό αυτό σχέδιο περιελάμβανε το ΠΣΘ και τις περιαστικές περιοχές που εμπίπτουν στην επαρχία Θεσσαλονίκης της ομώνυμης Περιφερειακής Ενότητας. Οι στόχοι και οι κατευθύνσεις εξειδικεύονται σε τέσσερις διαφορετικές κατηγορίες ανάλογα με τις ενότητες που καλύπτουν. Στους γενικούς στόχους εντοπίζουμε την κατεύθυνση του ρυθμιστικού σχεδίου την απομάκρυνση των όχλουσων χρήσεων γης και την αναβάθμιση των γειτονιών. Επίσης στην ίδια κατηγορία κατευθύνσεων ανήκει η πρωτοβουλία για την αποκέντρωση των υπηρεσιών, της ψυχαγωγίας και του εμπορίου με σκοπό να είναι προσβάσιμο σε κάθε πολίτη. Στην επόμενη κατηγορία που σχετίζεται με τους στόχους της ευρύτερης περιοχής σε σχέση με το εθνικό επίπεδο μπορεί να τονιστεί η κατεύθυνση που δίνεται για την πληθυσμιακή αποσυμφόρηση του ΠΣΘ και την τόνωση των περιαστικών περιοχών. Αξίζει να σημειωθεί σε αυτό το σημείο πως σε σχέση με το υφιστάμενο περιφερειακό πλαίσιο αν και γίνεται λόγος και σε αυτό για ισόρροπη

ανάπτυξη, δεν υπάρχει σε κάποιο σημείο του κειμένου αναφορά για μείωση του πληθυσμού στο ΠΣΘ.

Αναφορικά με τις κατευθύνσεις που δίνει το ρυθμιστικό για την οργάνωση της Θεσσαλονίκης και της ευρύτερης περιοχής της είναι πολύ σημαντική η αναφορά στην συγκράτηση της αστικής διάχυσης. Παράλληλα γίνεται νύξη στο ζήτημα της αυθαίρετης δόμησης και στην ένταξη των κτισμάτων μέσω επέκτασης των υφιστάμενων σχεδίων. Ολοκληρώνοντας τη σύνοψη για το υφιστάμενο ρυθμιστικό σχέδιο παρά τις αναφορές για μετριασμό της αστικής εξάπλωσης και της προστασίας των γεωργικών γαιών δεν γίνεται κάποια εξειδικευμένη αναφορά στην εκτός σχεδίου δόμηση.

2.2.3 ΤΑ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΑ Γ.Π.Σ. ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ

Όπως αναφέρθηκε στην ανάλυση του θεσμικού πλαισίου το οποίο ουσιαστικά συμβάλει στην διαχείριση του χώρου και κατά συνέπεια στην καταπολέμηση της αστικής διάχυσης υπάρχει μια ιεράρχηση στον σχεδιασμό του χώρου. Την υλοποίηση των κατευθύνσεων των κειμένων στρατηγικού σχεδιασμού καλούνται να πραγματοποιήσουν τα κατώτερα επίπεδα σχεδιασμού που είναι τα ΓΠΣ και τα ΣΧΟΑΑΠ. Στην περιοχή έχουν εγκριθεί 7 ΓΠΣ που αντιστοιχούν στους παλιούς «καποδιστρικούς δήμους, με εξαίρεση τον παλιό δήμο Ν. Καλλικράτειας, στον οποίο δεν εγκρίθηκε το ΓΠΣ κατόπιν σχετικών προσφυγών στο ΣΤΕ εξαιτίας του μεγάλου μεγέθους των επεκτάσεων που πρότεινε (17000 στρέμματα) Αναφορικά με τις προτάσεις των ΓΠΣ, όλες οι προτάσεις τους περιλαμβάνουν την αύξηση της αρτιότητας στα γήπεδα στα 10 στρέμματα. Επίσης όλες οι προτάσεις τους περιλαμβάνουν τις παρεκκλίσεις στα γήπεδα τα οποία προϋπήρχαν του ΠΔ του 1985. Το γεγονός αυτό αντιβαίνει την αρχή των υπερκείμενων σχεδίων για ορθολογικό σχεδιασμό καθότι επιτρέπει την κατάχρηση γεωργικής γης έναντι της αστικής ανάπτυξης.

2.3 ΕΠΙΚΑΙΡΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΤΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ

Το χωροταξικό της ΠΚΜ έχει μπει στην διαδικασία της επικαιροποίησης καθώς οι εξελίξεις στην πόλη της Θεσσαλονίκης, της περιφέρειας της αλλά και υπερτοπικά έχουν διαφοροποιηθεί σε σχέση με το υφιστάμενο σχέδιο που είχε εκπονηθεί

παλαιότερα. Επίσης το υφιστάμενο ΠΠΧΠΣΑΑ δεν έχει λάβει σε πολλές περιπτώσεις υπόψη τα στοιχεία του υπερκείμενου σχεδιασμού (Οικονόμου κα., 2013)

Από την άλλη πλευρά το ΡΣΘ που βρίσκεται υπό επικαιροποίηση, ένας από τους κύριους στόχους του είναι η ισόρροπη ανάπτυξη στην ευρύτερη περιοχή της Θεσσαλονίκης και η πολύ-πολική ανάπτυξη. Αυτός ο στόχος τέθηκε εξαιτίας της μεγάλης συγκέντρωσης πληθυσμού και δραστηριοτήτων στο ΠΣΘ και ταυτόχρονη απομύζηση της περιφέρειας της

3^ο ΚΕΦΑΛΑΙΟ

ΧΩΡΙΚΟ ΔΙΑΓΝΩΣΤΙΚΟ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

3.1 ΦΥΣΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Η περιοχή μελέτης χαρακτηρίζεται από κοίλα εδάφη και η γεωμορφολογία της είναι λοφώδης χωρίς σημαντικές εξάρσεις. Υπό αυτές τις συνθήκες διαμορφώνεται ένα ιδιόμορφο υδρογραφικό δίκτυο το οποίο αποστραγγίζει τις περιοχές αυτές με αποδέκτες τον Θερμαϊκό κόλπο, χωρίς να σχηματίζουν κάποιο ιδιαίτερο ποτάμιο σύστημα. Παρόλα αυτά εξαιτίας της μεγάλης ακτογραμμής της η περιοχή μελέτης διαθέτει τρία οικοσυστήματα που είναι παραθαλάσσια, τα οποία εντάχθηκαν στο δίκτυο Natura 2000 για την καλύτερη προστασία τους. Οι περιοχές αυτές εντοπίζονται στο Αγγελοχώρι με



έκταση 377,2 εκτάρια επίσης στην Επανομή που διαχωρίστηκε σε δύο ζώνες με έκταση 1519,18 εκτάρια και τον Άγιο Μάμα με έκταση 633,15 εκτάρια. (www.minenv.gr)

Η περιοχή μελέτης δεν διαθέτει δασικές εκτάσεις και η κυριότερη χρήση γης

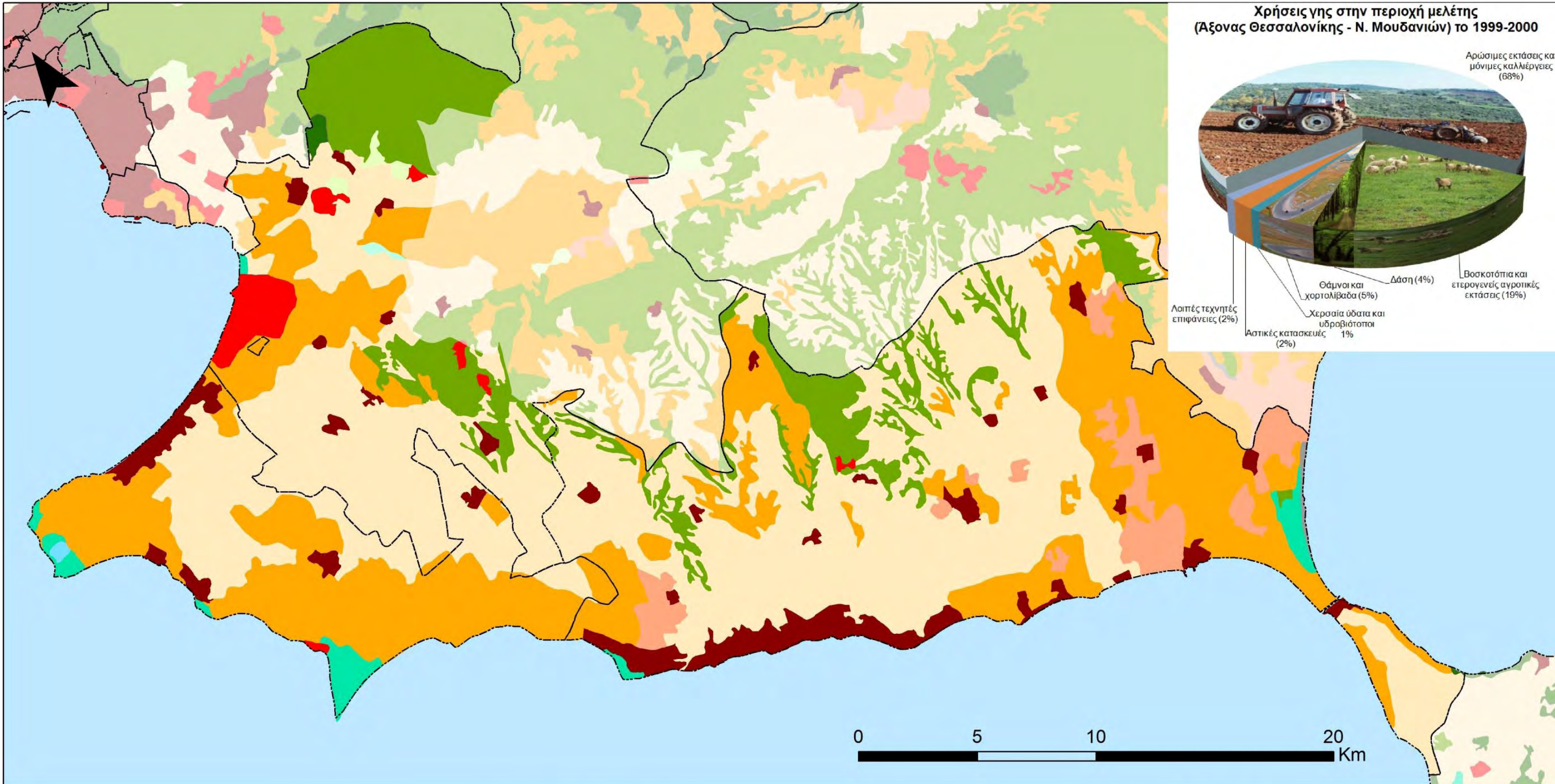
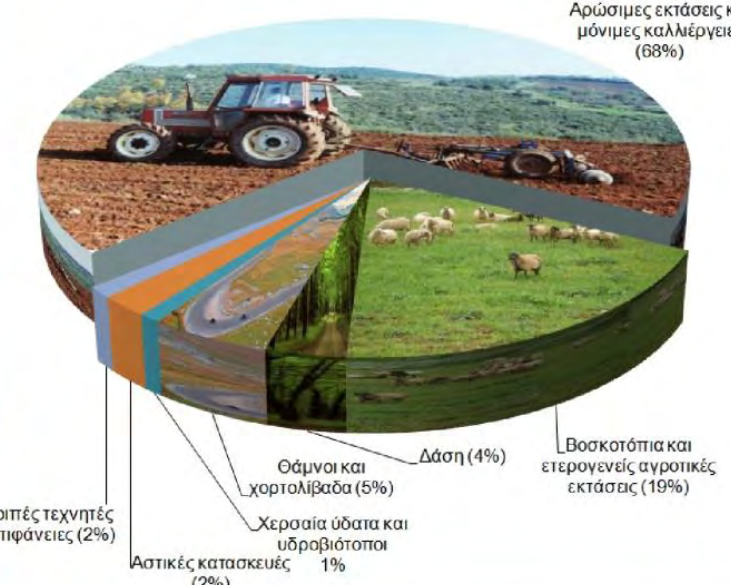
Εικόνα 9: Αλυκές Επανομής
Πηγή: Ίδια λήψη, Οκτώβριος 2013

είναι οι αροτραίες καλλιέργειες οι οποίες

βρίσκονται σε σύγκρουση συχνά με τις αστικές λειτουργίες που επεκτείνονται, κυρίως στο βόρειο κομμάτι της περιοχής μελέτης. Η περιοχή επίσης δεν διαθέτει δάση και η βλάστηση των δέντρων περιορίζεται στον φυσικό χώρο σε εκτάσεις εκατέρωθεν των ρεμάτων οι οποίες προβλέπονται για την ανάσχεση της διάβρωσης.

Αναφορικά με τους κινδύνους του περιβάλλοντος ο κυριότερος είναι αυτός της επικράτησης του τεχνητού περιβάλλοντος έναντι του φυσικού με την μορφή των αλλαγών χρήσεων γης. Επίσης τομεακά σημαντικός κίνδυνος είναι η τουριστική

**Χρήσεις γης στην περιοχή μελέτης
(Άξονας Θεσσαλονίκης - Ν. Μουδανιών) το 1999-2000**



ΥΠΟΜΝΗΜΑ			
	ΤΕΧΝΗΤΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ		ΑΓΡΟΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ
	Αστικές κατασκευές		Αρώσιμες εκτάσεις
	Λοιπές τεχνητές επιφάνειες		Μόνιμες καλλιέργειες
			Βοσκοτόπια
			Ετερογενείς αγροτικές εκτάσεις
	ΔΑΣΗ ΚΑΙ ΦΥΣΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ		ΥΓΡΟΤΟΠΟΙ
	Δάση		Υγρότοποι της ενδοχώρας
	Θάμνοι και χορτολίβαδα		Παράκτιοι υγρότοποι
	Ανοιχτές περιοχές με λίγη ή καθόλου βλάστηση		ΥΔΑΤΙΝΑ ΣΩΜΑΤΑ
			Λιμνοθάλασσες
			Όρια δημοτων

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
 ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ, Τ.Μ.Χ.Π.Π.Α.
 Π.Μ.Σ. "ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ-ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ"

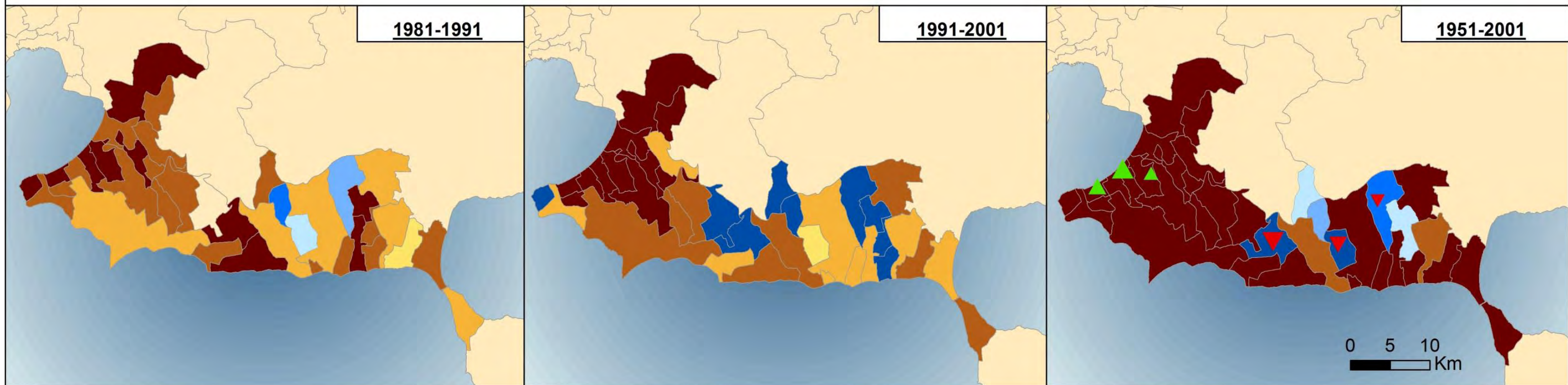
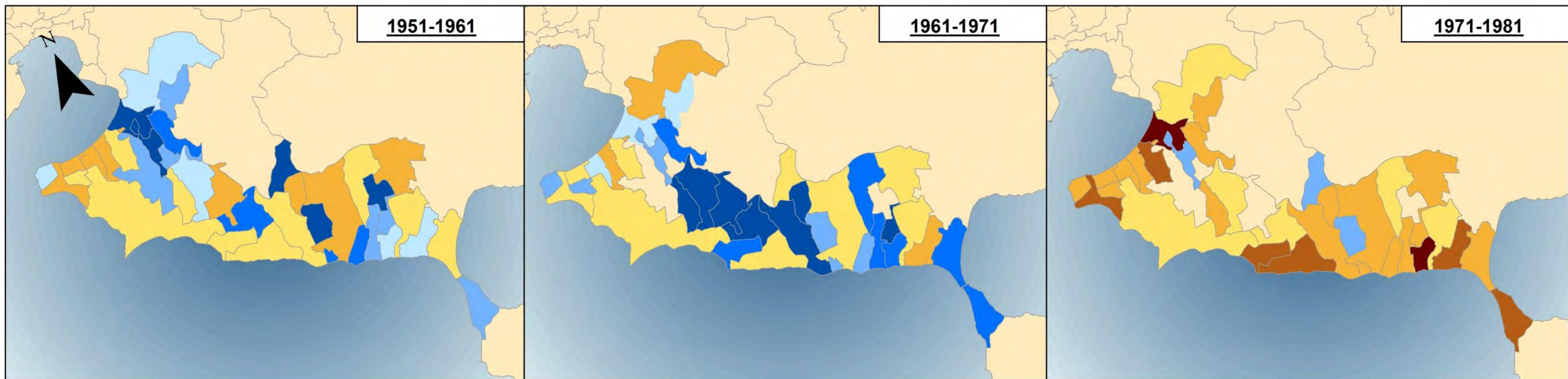
Θερμαϊκός Κόλπος

X2 Χάρτης καλύψεων γης του άξονα Θεσσαλονίκης- Μουδανιών με βάση το Corine 2000

Πηγές δεδομένων: www.geodata.gov.gr
 ΕΛΣΤΑΤ 1999-2000
www.eea.europa.eu

Σύνταξη Χάρτη: Ναλμπάντης Ευστράτιος
 Επιβλέπων Καθηγητής: Οικονόμου Δημήτρης

Βόλος 2014



ΠΛΗΘΥΣΜΙΑΚΕΣ ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ (%)



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Δ.Δ. με μεγαλύτερη αύξηση (▲) και μείωση (▼) για το διάστημα 1951-2001

- | | | | |
|--|-----------------------|--|-----------------------|
| | Περαία (1075,53%) | | Νέα Γωνιά (-22,58%) |
| | Αγία Τριάδα (431,77%) | | Ελαιοχώρια (-19,40%) |
| | Πλαγιάρι (406,72%) | | Νέα Τένεδος (-14,04%) |

Πηγές δεδομένων: www.geodata.gov.gr
ΕΛΣΤΑΤ 1951-2001

Σύνταξη Χάρτη: Ναλμπάντης Ευστράτιος
Επιβλέπων Καθηγητής: Οικονόμου Δημήτρης

Βόλος 2014



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ, Τ.Μ.Χ.Π.Π.Α.
Π.Μ.Σ. "ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ-ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ"



X3

**Χάρτης πληθυσμιακής μεταβολής
του άξονα Θεσσαλονίκης-Μουδανιών
κατά τα έτη 1951-2001**

ανάπτυξη στις περιοχές που αναφέρθηκαν παραπάνω και σε μεγαλύτερο βαθμό στο Αγίου Μάμα, οι οποίες δραστηριότητες είναι οχλούσες για την ορνιθοπανίδα της περιοχής. Στους κινδύνους επίσης συγκαταλέγονται η ελλειπής διαχείριση των αποβλήτων, κυρίως των υγρών στις περιοχές παραθεριστικής κατοικίας, όπου χρησιμοποιούνται απορροφητικοί βόθροι και αυτό επιφέρει σε σημαντική επιβάρυνση του υδροφόρου ορίζοντα της περιοχής.

Όσον αφορά τις φυσικές καταστροφές, αυτές εξαρτώνται τόσο από τους κινδύνους όσο και από την τρωτότητα. Στους κινδύνους της περιοχής συγκαταλέγονται η σεισμική δραστηριότητα, οι πλημμύρες στα κατάντι των παραποτάμων και σε πολύ μικρό βαθμό οι πυρκαγιές και οι κατολισθήσεις. Η τρωτότητα αφορά το δομημένο περιβάλλον που μπορεί να οδηγήσει σε καταστροφή σε συνδυασμό με τον κίνδυνο. Η κυριότερη είναι η εσκεμμένη πλήρωση ρεμάτων με στόχο την δημιουργία αξιοποιήσιμης έκτασης. Επίσης σε πλημμύρες μπορεί να οδηγήσει η «μόνωση» των εδαφών εξαιτίας της μεγάλης κάλυψης κυρίως στην περιαστική ζώνη της Θεσσαλονίκης με την παρουσία μεγάλων χώρων στάθμευσης και άλλων ανάλογων χρήσεων.

3.2 ΤΑΣΕΙΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΔΙΑΧΥΣΗΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ

Για την λεπτομερέστερη καταγραφή των τάσεων της αστικής διάχυσης στην περιοχή μελέτης θα γίνει μια ομαδοποίηση των περιοχών ανάλογα με τον καλλικράτειο δήμο στον οποίο ανήκουν. Ξεκινώντας όμως την ανάλυση των τάσεων σημαντικό είναι το να γίνει μια αδρομερής περιγραφή της αστικής διάχυσης στην Θεσσαλονίκη στο σύνολο της. Η γεωμορφολογία της πόλης αλλά και πληθώρα όχλουσων δραστηριοτήτων ιδίως στα δυτικά της πόλης έχουν λειτουργήσει ως φραγμός στην αστική διάχυση της πόλης. Ειδικότερα η ύπαρξη των εγκαταστάσεων των ΕΛΠΕ, τα συγκροτήματα εργοστασίων βόρεια της εσωτερικής περιφερειακής της Θεσσαλονίκης και άλλες ανάλογες δραστηριότητες έχουν εμποδίσει την αστική εξάπλωση της πόλης προς τα δυτικά όπου μόνο προς την περιοχή του Ωραιοκάστρου παρατηρείται το φαινόμενο και προς την λεκάνη του Λαγκαδά σε μικρότερο βαθμό. (Βλέπε Χάρτη Α1) Συμπληρωματικά αναφέροντας η ύπαρξη του Χορτιάτη στα ανατολικά της πόλης ωθεί την αστική διάχυση κυρίως προς τα νοτιοανατολικά της πόλης, όπου οι φυσικοί φραγμοί είναι μικρότερη και οι όχλουσες δραστηριότητες είναι πολύ πιο περιορισμένες.

Ξεκινώντας με την περιοχή που καταλαμβάνει σήμερα ο καλλικράτειος δήμος Θέρμης, συνορεύει βόρεια και ανατολικά με τον δήμο Πυλαίας-Πανοράματος και



Εικόνα 10: Αεροφωτογραφία του 1990 της περιοχής ανάμεσα στο ΠΣΘ και το αεροδρόμιο

Πηγή: ΠΧΠΑ ΑΠΘ

δυτικά με τον δήμο Θερμαϊκού. Όπως φαίνεται στην παραπάνω εικόνα στην περιαστική ζώνη της Θεσσαλονίκης δεν εντοπίζονται οι σημερινές δραστηριότητες με τους πολυώρους αναψυχής και εμπορίου που εντοπίζονται σήμερα. Η περιοχή αυτή άρχισε να αποκτά τον σημερινό της χαρακτήρα σχετικά πρόσφατα. Επίσης οικιστικά η περιοχή αυτή άρχισε να αποκτά μεγάλη δυναμική την ίδια δεκαετία όπου άρχισε να υλοποιείται μια αποκέντρωση του ΠΣΘ και μετακίνηση των κατοίκων προς τα κοντινά προάστια. Αξίζει δε να σημειωθεί η μεγάλη οικιστική ανάπτυξη του Δήμου Θέρμης, ιδιαίτερα στις

περιοχές της Καρδίας και του Τριλόφου, όπως και στους Ταγαράδες και το Νέο Ρύσιο. Στις περιοχές αυτές όπως φαίνεται και στον παρακάτω χάρτη παρατηρήθηκε μεγάλη ανοικοδόμηση τόσο στον εντός όσο και στον εκτός σχεδίου χώρο και σε μεγάλο ποσοστό από κατασκευαστικές εταιρείες οι οποίες ανέπτυσαν ακίνητα.

Η περιοχή του δήμου Θερμαϊκού δεν παρουσιάζει ανάλογο ενδιαφέρον με τον Δήμο Θέρμης αναφορικά με την ανοικοδόμηση, τουλάχιστον για την τελευταία δεκαετία. Μεγάλο ενδιαφέρον όμως παρουσιάζει για το δομημένο περιβάλλον το οποίο



Εικόνα 11: Εκτός σχεδίου συγκροτήματα κατοικιών στον Τρίλοφο Θεσσαλονίκης
Πηγή: Ιδία λήψη, Οκτώβριος 2013

εξαιτίας της αυθαίρετης δόμησης και των κατατμήσεων στα γήπεδα με αυθαίρετο τρόπο δημιούργησαν ένα ιδιαίτερο δομημένο περιβάλλον. Αυτές οι τάσεις ανάπτυξης διεκόπησαν κατά την τελευταία δεκαετία όπου άρχισαν να αναπτύσσονται πιο κοντινές περιοχές στην Θεσσαλονίκη. Επίσης γραμμικά αναπτύχθηκαν πολλές επιχειρήσεις ακολουθώντας την όδευση της οδού Θεσσαλονίκης- Ν. Μηχανιώνας

Στον δήμο Νέας Προποντίδας σημειώθηκε η μεγαλύτερη διάχυση στον χώρο σε μια πολύ μεγάλη έκταση εκτός σχεδίου, κυρίως περιμετρικά του οικισμού της Ν. Καλλικράτειας, της Ν. Ηράκλειας και της Σωζόπολης. Η διάχυση αυτή ξεκίνησε μετά τον σεισμό της Θεσσαλονίκης το 1978, όπου σεισμοπαθείς ξεκίνησαν να

κατασκευάζουν πρόχειρα σπίτια στην περιοχή αυτή, η οποία ήταν παράλληλα και τουριστική. Η ανοχή του κράτους στα φαινόμενα κατάτμησης και καταπάτησης

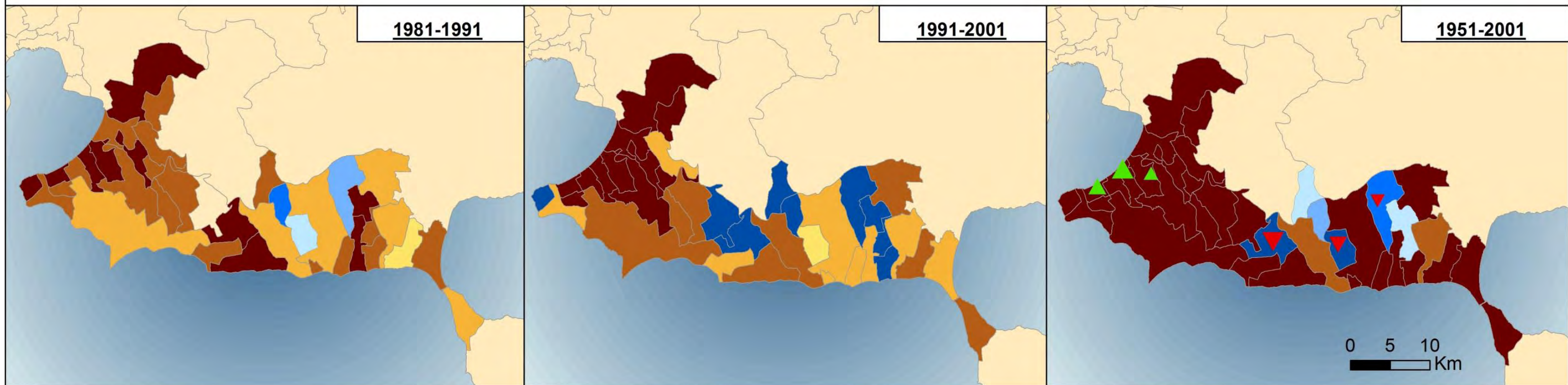
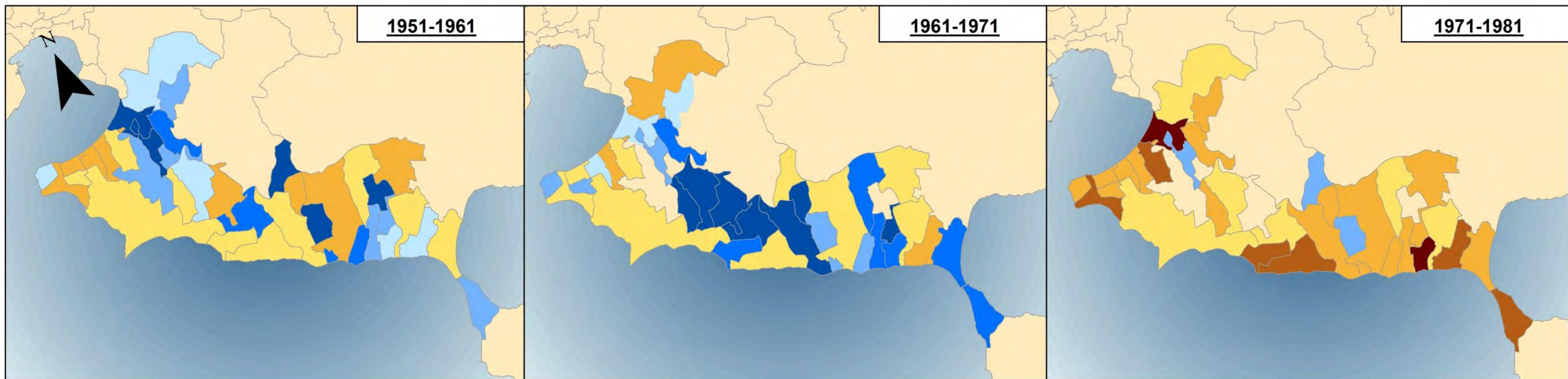


Εικόνα 12: Δορυφορική φωτογραφία της Καλλικράτειας
Πηγή: Google maps

εκτάσεων όπως αναλύθηκε και στα προηγούμενα κεφάλαια οδήγησε στην δημιουργία ενός κεκτημένου για τους ιδιοκτήτες και δομήθηκε όλη η αυτή η περιοχή. Όπως φαίνεται στην εικόνα 12, η περιοχή εντός σχεδίου είναι η πυκνοδομημένη στο κέντρο, οι υπόλοιπες περιοχές που είναι δομημένες είναι περιοχές αυθαίρετης δόμησης. Η οικοδομική δραστηριότητα στην Καλλικράτεια έχει μειωθεί την τελευταία δεκαετία εξαιτίας της σημαντικής περιβαλλοντικής υποβάθμισης καθώς επίσης και των δυσμενών προοπτικών για την ακίνητη περιουσία της περιοχής. Στην περιοχή της Νέας Προποντίδας διάχυση εντοπίζεται μεταξύ της οδού Ν. Μουδανιών – Ποτίδαιας , όπου οι επιχειρήσεις έχουν χωροθετηθεί εκατέρωθεν της οδού με αποτέλεσμα την δυσλειτουργία της διαμπερούς κυκλοφορίας στον άξονα.

3.3 ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ

Όπως φαίνεται και στον χάρτη X3 στο επίπεδο της 50ετίας, τις μεγαλύτερες συγκεντρώσεις πληθυσμού τις έχει η περιοχή της Περαίας, το Πλαγιάρι και ο Τρίλοφος. Αντίθετα τις μεγαλύτερες μειώσεις πληθυσμού τις έχουν οι ημιορεινοί οικισμοί της Χαλκιδικής. Ειδικότερα από την δεκαετία του 1980 και έπειτα ο πληθυσμός των περιαστικών περιοχών της Θεσσαλονίκης αυξάνεται με μεγάλο και σταθερό ρυθμό.



ΠΛΗΘΥΣΜΙΑΚΕΣ ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ (%)



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Δ.Δ. με μεγαλύτερη αύξηση (▲) και μείωση (▼) για το διάστημα 1951-2001

- | | | | |
|--|-----------------------|--|-----------------------|
| | Περαία (1075,53%) | | Νέα Γωνιά (-22,58%) |
| | Αγία Τριάδα (431,77%) | | Ελαιοχώρια (-19,40%) |
| | Πλαγιάρι (406,72%) | | Νέα Τένεδος (-14,04%) |

Πηγές δεδομένων: www.geodata.gov.gr
ΕΛΣΤΑΤ 1951-2001

Σύνταξη Χάρτη: Ναλμπάντης Ευστράτιος
Επιβλέπων Καθηγητής: Οικονόμου Δημήτρης

Βόλος 2014

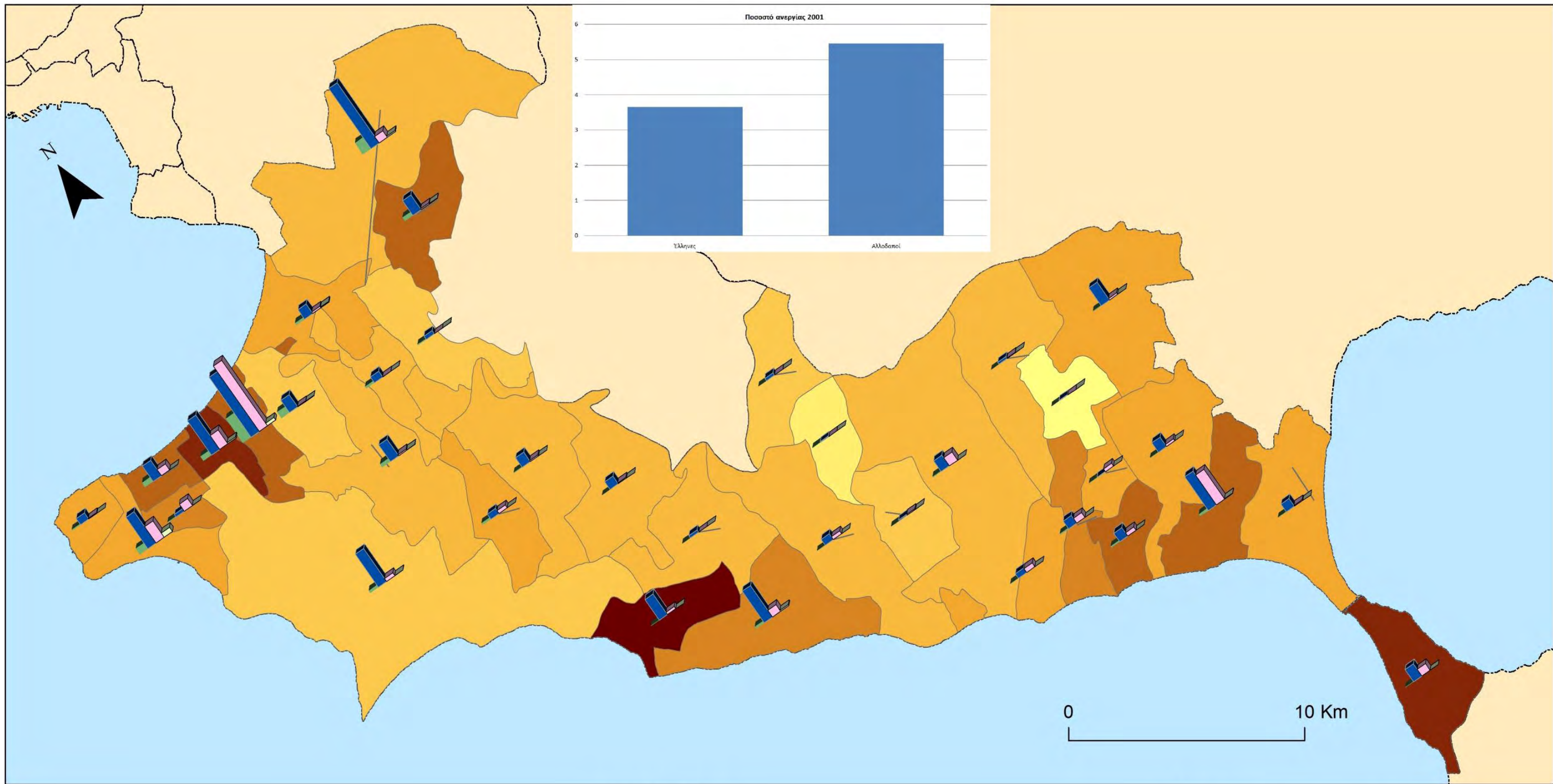


ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ, Τ.Μ.Χ.Π.Π.Α.
Π.Μ.Σ. "ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ-ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ"



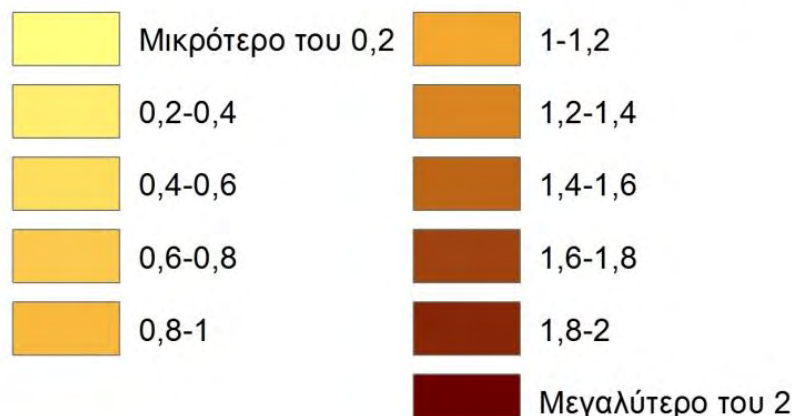
X3

**Χάρτης πληθυσμιακής μεταβολής
του άξονα Θεσσαλονίκης-Μουδανιών
κατά τα έτη 1951-2001**

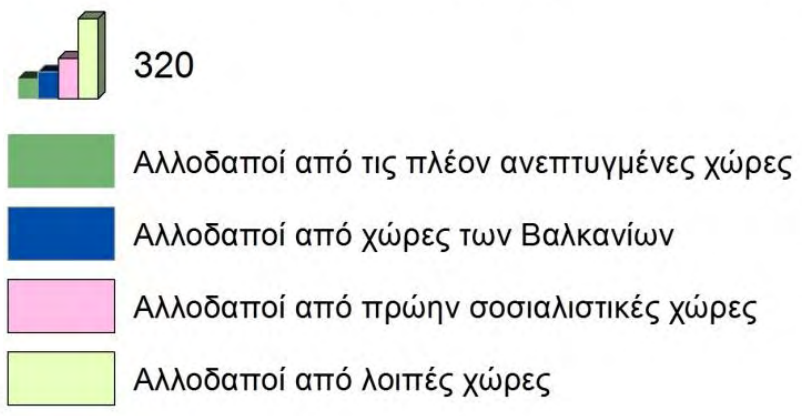


ΥΠΟΜΝΗΜΑ

ΔΕΙΚΤΗΣ ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗΣ ΑΛΛΟΔΑΠΩΝ



ΚΑΤΗΓΟΡΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΛΛΟΔΑΠΩΝ ΑΝΑ ΧΩΡΑ ΠΡΟΕΛΕΥΣΗΣ



----- Όρια δήμων

Πηγές δεδομένων: www.geodata.gov.gr
ΕΛΣΤΑΤ 2001

Σύνταξη Χάρτη: Ναλμπάντης Ευστράτιος
Επιβλέπων Καθηγητής: Οικονόμου Δημήτρης

*Για τη μεθοδολογία του συντελεστή χωροθέτησης και της ομαδοποίησης βλ. (Κοτζαμάνης, Β., Σταθάκης, Δ. (2008)

Βόλος 2014



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ, Τ.Μ.Χ.Π.Π.Α.
Π.Μ.Σ. "ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ-ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ"



X4

Χάρτης Καταγωγής των Πληθυσμιακών Ομάδων και του Βαθμού Ενσωμάτωσης τους στην περιοχή μελέτης του Άξονα Θεσσαλονίκης Μουδανιών

Επίσης σημαντική ανάπτυξη εμφανίζουν οι περιοχές της Καλλικράτειας και των Ν. Μουδανίων. Αναφορικά με την σύνθεση του πληθυσμού, οι οικισμοί κοντά στο ΠΣΘ εμφανίζουν υψηλότερο βαθμό χωροθέτησης αλλοδαπών σε σχέση με τις υπόλοιπες περιοχές που μελετώνται. Συγκεκριμένα οι Ν. Επιβάτες, η Ν. Ραιδεστός και η Αγία Τριάδα, έχουν τα υψηλότερα ποσοστά χωροθέτησης. Επίσης υψηλά ποσοστά χωροθέτησης εμφανίζει η Ν. Καλλικράτεια, όπως και η Ποτίδαια, που σε αυτές τις δύο περιπτώσεις μπορούν να συσχετιστούν με την ύπαρξη ξενοδοχειακών μονάδων στην ευρύτερη περιοχή τους.

3.4 ΧΩΡΙΚΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ

3.4.1 ΠΡΩΤΟΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ

Ο πρωτογενής τομέας στην περιοχή μελέτης διαθέτει μεγάλη ποικιλία δραστηριοτήτων του τομέα καθώς συνδυάζει την γεωργική παραγωγή, την κτηνοτροφία και την αλιεία. Ξεκινώντας με την γεωργική παραγωγή, αυτή όπως αναφέρθηκε και παραπάνω βρίσκεται σε σύγκρουση με την ανάπτυξη αστικών δραστηριοτήτων στον περιαστικό χώρο, ιδίως κοντά στο Πολεοδομικό Συγκρότημα Θεσσαλονίκης. Αναφορικά με το είδος των αροτραίων καλλιεργειών, η κυρίαρχη είναι τα σιτηρά και ειδικότερα το σκληρό σιτάρι. (ΕΛΣΤΑΤ, 2003) Αυτό οφείλεται κατά κύριο λόγο στην φύση των εδαφών που είναι λοφώδες, με σχετικά μικρά ποσοστά αρδευόμενων εκτάσεων και μικρότερης γεωργικής παραγωγικότητας. Στις πιο επίπεδες εκτάσεις της περιοχής μελέτης, ιδιαίτερα στην περιοχή της Θέρμης και της Επανομής εντοπίζονται πιο δυναμικές καλλιέργειες, όπως καλαμπόκι και βαμβάκι. Αξίζει δε να σημειωθεί για την περιοχή της Επανομής, ότι είναι ο «λαχανόκηπος» του ΠΣΘ, μιας και η έκταση που καλλιεργείται για νωπά λαχανικά είναι η μεγαλύτερη σε όλη την περιοχή μελέτης και καταλάμβανε το 2003 μια περιοχή που αντιστοιχούσε σε 3669 στρέμματα (ΕΛΣΤΑΤ, 2003) Εκτός από τις αροτραίες καλλιέργειες σημαντικό κομμάτι της γεωργίας καταλαμβάνουν οι δενδρώδεις καλλιέργειες και η ελαιώνες, ιδιαίτερα από την περιοχή της Ν. Καλλικράτειας και νοτιότερα, όπου παράγονται ελιές προς βρώση.

Ο τομέας της κτηνοτροφίας στην περιοχή μελέτης έχει επίσης μεγάλη οικονομική σημασία για την ανάπτυξη της πρωτογενούς παραγωγής και συγκεντρώνεται χωρικά κυρίως στις ημιορεινές περιοχές της περιοχής μελέτης. Ειδικότερα στην περιοχή υπάρχουν εκμεταλλεύσεις που διαθέτουν κυρίως αμνοερίφια,

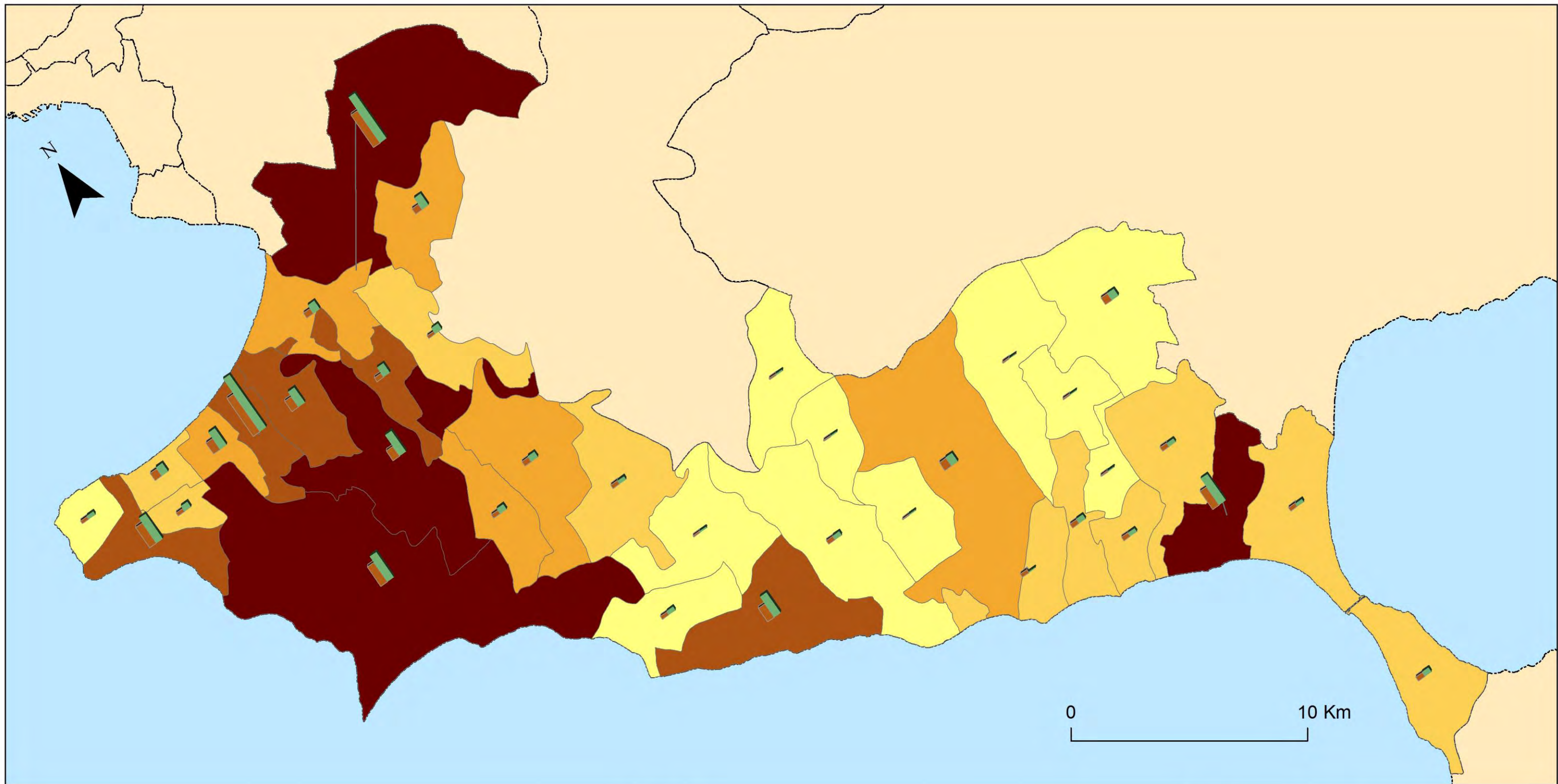
και η κτηνοτροφία που εμφανίζεται είναι ημισταυλισμένη με την χρήση των παρακείμενων βοσκοτόπων που βρίσκονται κοντά στις εγκαταστάσεις. Στις πεδινές περιοχές και ειδικότερα της Θέρμης και του Αγγελοχωρίου χωροθετούνται πτηνοτροφεία στεγασμένα τα οποία σχετίζονται κυρίως με τις ανάγκες του ΠΣΘ. Πέραν της κτηνοτροφίας στην περιοχή η αλιεία διαθέτει σημαντικό μερίδιο στην ανάπτυξη με τρεις σημαντικές ιχθυόσκαλες, με σημαντικότερο αυτόν της Ν. Μηχανιώνας. Η ιχθυόσκαλα της Ν. Μηχανιώνας ξεκίνησε τη λειτουργία της το 1998 με την μετεγκατάσταση της ιχθυόσκαλας από τον λιμένα της Θεσσαλονίκης.¹ Η ιχθυόσκαλα αυτή διαθέτει τον μεγαλύτερο αριθμό αλιευτικών σκαφών μέσου μεγέθους σε όλη την χώρα.

3.4.2 ΔΕΥΤΕΡΟΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ

Στην περιοχή μελέτης ο δευτερογενής τομέας παραγωγής χωροθετείται κυρίως σε μικρή απόσταση από την εθνική οδό Θεσσαλονίκης- Μουδανιών και εξυπηρετείται από τις βοηθητικές οδούς (SR) που βρίσκονται εκατέρωθεν της οδού, ιδιαίτερα στο τμήμα της ΠΕ Θεσσαλονίκης. Ειδικότερα η παραγωγή εντοπίζεται στο τμήμα του Καλλικράτειου Δήμου Θέρμης, νοτίως του Δήμου Θέρμης στην ομώνυμη Βιομηχανική Περιοχή. Στην περιοχή αυτή κυρίως δραστηριοποιούνται επιχειρήσεις οι οποίες σχετίζονται με την παραγωγή κουφωμάτων, επίπλων και γενικότερα δραστηριοτήτων που σχετίζονται με τις οικοδομικές δραστηριότητες. Αντίστοιχα στον Καλλικράτειο Δήμο Ν. Προποντίδας υφίστανται οι ΒΙ.ΠΕ Ν. Μουδανιών και το Βιομηχανικό Πάρκο Λακκόματος. Το ΒΙΠΑ Λακκόματος ακολουθεί τα μοντέλα εξειδίκευσης που αναφέρθηκαν στις αντίστοιχες εγκαταστάσεις που βρίσκονται στην Θέρμη και εστιάζονται κυρίως στην εξυπηρέτηση των αναγκών της Χαλκιδικής και του ΠΣΘ. Στην περίπτωση όμως της ΒΙ.ΠΕ Ν. Μουδανιών εκεί δραστηριοποιούνται επιχειρήσεις οι οποίες έχουν ως αντικείμενο την επεξεργασία και τυποποίηση αγροτικών προϊόντων, όπως βρώσιμες ελιές, συσκευασία κρεάτων κλπ.

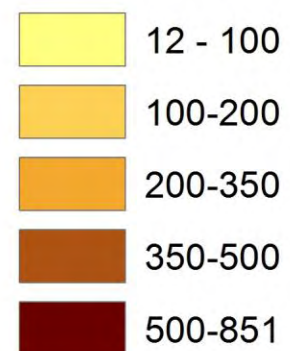
Πολύ σημαντική δραστηριότητα στον δευτερογενή τομέα είναι επίσης η οικοδομική δραστηριότητα σε όλη την περιοχή μελέτης. Η μετακίνηση κατοίκων από το κέντρο του ΠΣΘ στις περιαστικές περιοχές, στο βόρειο τμήμα της περιοχής μελέτης σε συνδυασμό με την κατακόρυφη αύξηση της παραθεριστικής κατοικίας στο νότιο

¹ Τα στοιχεία αυτά προέρχονται από το Επιχειρησιακό Σχέδιο του Δήμου Θερμαϊκού για το 2011-2014

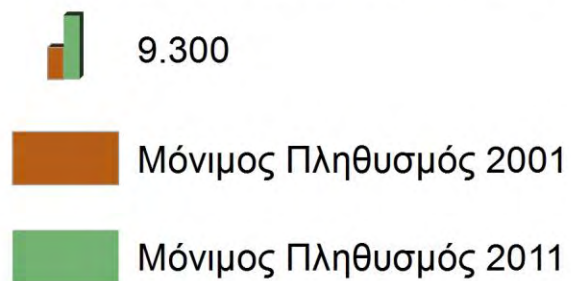


ΥΠΟΜΝΗΜΑ

**ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΔΕΙΩΝ
(ΝΕΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ)**



ΜΟΝΙΜΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΑΝΑ Δ.Δ



----- Όρια δημον

Πηγές δεδομένων: www.geodata.gov.gr
ΕΛΣΤΑΤ 2000-2011

Σύνταξη Χάρτη: Ναλμπάντης Ευστράτιος
Επιβλέπων Καθηγητής: Οικονόμου Δημήτρης

Βόλος 2014



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ, Τ.Μ.Χ.Π.Α.
Π.Μ.Σ. "ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ-ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ"



X5

Χάρτης Οικοδομικών Αδειών που εκδόθηκαν το διάστημα 2000-2008

τήμα της περιοχής μελέτης επέτρεψαν την άνθηση της οικοδομικής δραστηριότητας. Η οικοδομική αυτή δραστηριότητα εντάθηκε κυρίως το 1995 όπως φαίνεται και στον χάρτη Α5 ακολουθώντας τα πρότυπα οικοδόμησης που ίσχυσαν σε όλη την χώρα για την περίοδο αυτή με σημείο κορύφωσης το 2005.

3.4.3 ΤΡΙΤΟΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ

Ο τριτογενής τομέας της παραγωγής εντοπίζεται χωρικά κυρίως στην παραθαλάσσια ενότητα της περιοχής μελέτης. Αν και η παραθαλάσσια περιοχή μελέτης έχει στοιχεία υποβάθμισης εξακολουθούν να υφίστανται τουριστικές εγκαταστάσεις στην περιοχή. Οι εγκαταστάσεις αυτές εντοπίζονται κυρίως στην περιοχή νοτίως των Μουδανιών όπου ξεκινάει η χερσόνησος της Κασσάνδρας και υπάρχουν μεγάλες τουριστικές εγκαταστάσεις. Τουριστικές εγκαταστάσεις επίσης υπάρχουν στον Καλλικράτειο Δήμο Θέρμης, κυρίως κοντά στην περιοχή του αεροδρομίου. Οι εγκαταστάσεις αυτές σχετίζονται με την εικόνα εξωστρέφειας της πόλης της Θεσσαλονίκης και η χωροθέτηση τους συνδέεται με την ύπαρξη του αεροδρομίου Μακεδονία στην περιοχή.

Στις δραστηριότητες του τριτογενούς τομέα επίσης σκόπιμο είναι να περιληφθούν οι μεγάλες επιχειρήσεις λιανεμπορίου στα βόρεια όρια του Δήμου Θέρμης. Οι επιχειρήσεις αυτές εντοπίζονται ανάμεσα κυρίως εκατέρωθεν της Ε.Ο Θεσσαλονίκης – Μουδανιών και της οδού Θεσσαλονίκης- Μηχανιάνας. Πρόκειται για πολυκαταστήματα, αντιπροσωπείες αυτοκινήτων. Στον τριτογενή τομέα στην περιοχή σημαντική συμβολή έχει επίσης ο τομέας του χονδρεμπορίου και των logistics, ο οποίος όπως αναφέρθηκε παραπάνω ενίσχυσε την θέση του έναντι των άλλων δραστηριοτήτων του τομέα την τελευταία δεκαπενταετία.

3.5 ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ

3.5.1 ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ

Η περιοχή έχει πληθώρα μεταφορικών υποδομών, τόσο οδικών, όσο και λιμενικών και αεροπορικών. Ειδικότερα από την περιοχή διέρχεται ο αυτοκινητόδρομος Θεσσαλονίκης-Ν. Μουδανιών, ο οποίος είναι πλέον κλειστός σε όλο το μήκος του μέχρι τα Νέα Μουδανιά. Παράλληλα για την εξυπηρέτηση των παρόδιων ιδιοκτησιών διαθέτει ένα αμφίπλευρο δίκτυο βοηθητικών οδών (S.R's.) οι οποίες εξυπηρετούν την τοπική κίνηση αλλά όχι την διαμερή κυκλοφορία. Ο δεύτερος άξονας από άποψη

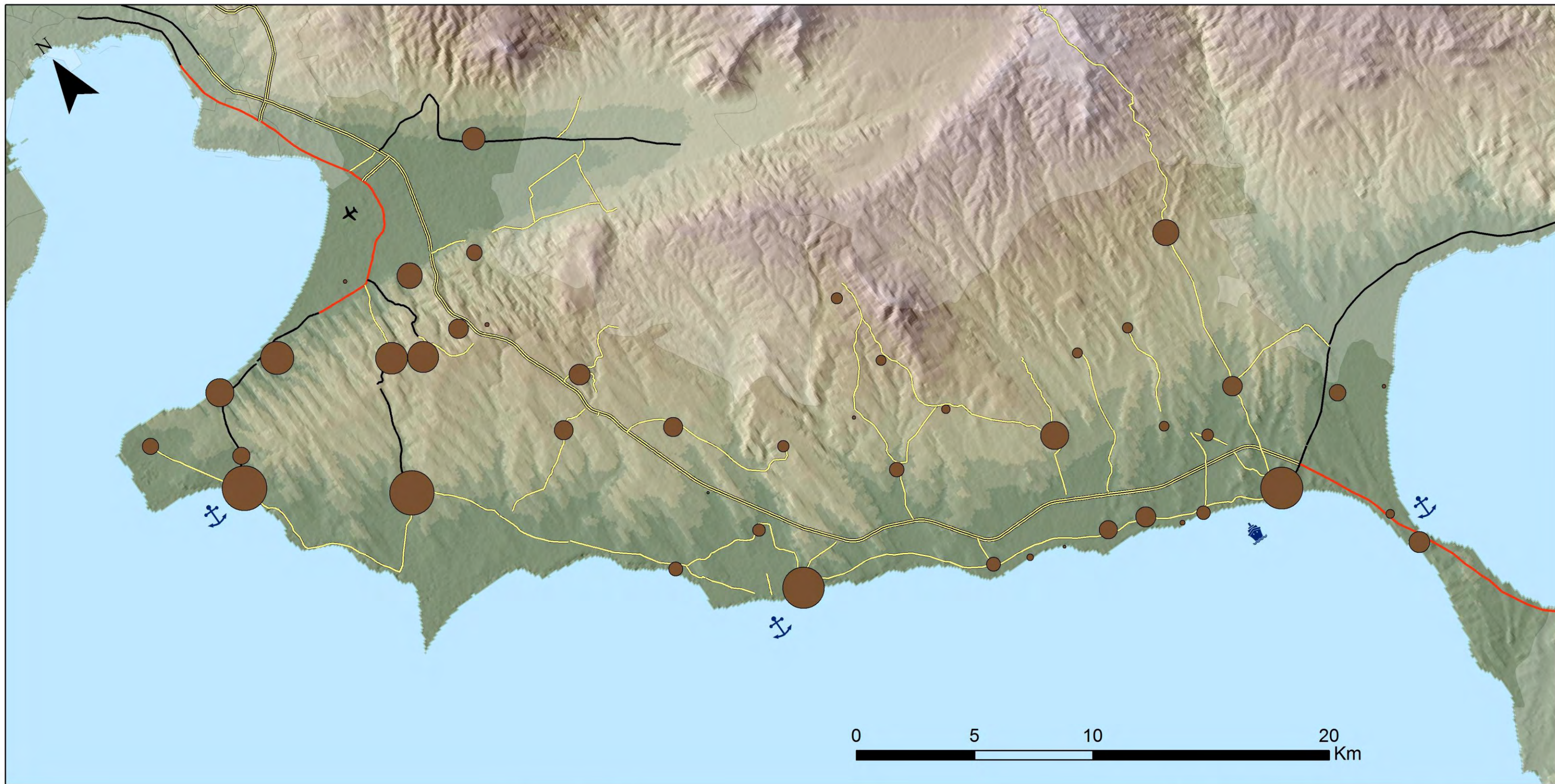
σημαντικότητας είναι ο άξονας Θεσσαλονίκης-Νέας Μηχανιάνας, ο οποίος μέχρι το ύψος της Περαίας διαθέτει προδιαγραφές οδού ταχείας κυκλοφορίας, με διαχωριστική νησίδα. Παρόλα αυτά δεν διαθέτει δίκτυο βοηθητικών οδών και εξυπηρετεί τις παρόδιες λειτουργίες με αποτέλεσμα να ανακύπτουν ζητήματα ασφαλείας. Επιπρόσθετα η φύση του, με την ύπαρξη ισόπεδων κόμβων με την χρήση φωτεινών σηματοδοτών επιβαρύνουν την οδό η οποία έχει υψηλούς κυκλοφοριακούς φόρτους τις ώρες αιχμής. Σημαντικό κέντρο οδικών συγκοινωνιών είναι η πόλη των Ν. Μουδανιών από τον ανισόπεδο κόμβο των οποίων διανέμονται τα οχήματα στην Σιθωνία και στην Κασσάνδρα. Σημαντικό πρόβλημα του οδικού δικτύου αποτελεί η μη υλοποίηση του κλειστού αυτοκινητοδρόμου στο ύψος της Νέας Ποτίδαιας με σημαντικές επιπτώσεις στους κυκλοφοριακούς φόρτους της περιοχής μελέτης.

Αναφορικά με τα μέσα μαζικών μεταφορών τις περιοχές της ΠΕ Θεσσαλονίκης της εξυπηρετεί κυρίως ο ΟΑΣΘ, με δρομολόγια τα οποία έχουν ως αφητηρία κυρίως τον τερματικό σταθμό ΙΚΕΑ, στην θέση του ομώνυμου καταστήματος. (www.oasth.gr) Στην υπόλοιπη περιοχή μελέτης δρομολόγια εκτελεί το ΚΤΕΛ Χαλκιδικής.

Σημαντική είναι και η λιμενική υποδομή της περιοχής, ιδίως στα Νέα Μουδανιά, όπου βρίσκεται ο λιμένας ο οποίος καλύπτει τις μεταφορικές ανάγκες των αγαθών της ΠΕ Χαλκιδικής, συμβάλλει στην εξαγωγική δυναμική της περιοχής και λειτουργεί πολλές φορές συμπληρωματικά ως προς αυτό της Θεσσαλονίκης. (www.limanimoudania.blogspot.gr) Επίσης πολύ σημαντικό ρόλο στις μεταφορικές υποδομές διαδραματίζει το αεροδρόμιο Μακεδονία, το οποίο βρίσκεται στην περιοχή μελέτης αλλά έχει υπερτοπική σημασία. Πολύ σημαντικό είναι και το γεγονός της έλλειψης μέσων σταθερής τροχιάς στην περιοχή μελέτης.





3.5.2 ΔΙΚΤΥΑ ΚΟΙΝΗΣ ΩΦΕΛΕΙΑΣ

Οι οικισμοί είναι διασυνδεδεμένοι με τα αντίστοιχα δίκτυα ύδρευσης των περιοχών στις οποίες ανήκουν και λειτουργούν οι αντίστοιχες δημοτικές επιχειρήσεις ύδρευσης και αποχέτευσης. Εξάιρεση αποτελούν οι περιοχές της ΠΕ Θεσσαλονίκης που εξυπηρετούνται στον τομέα της αποχέτευσης από την ΕΥΑΘ, και τα αστικά λύματα επεξεργάζονται στην ΕΕΛ, «Αίγεια» στο Αγγελολώρι με τελικό αποδέκτη τον Θερμαϊκό κόλπο. (www.eyath.gr) Στην ΠΕ Χαλκιδικής στην περιοχή μελέτης λειτουργούν δύο αντίστοιχες ΕΕΛ, στην Ν. Καλλικράτεια και στα Νέα Μουδανιά τα






ΥΠΟΜΝΗΜΑ



Οδικό Δίκτυο

-  Αυτοκινητόδρομος
-  Οδός Ταχείας Κυκλοφορίας
-  Δευτερεύουσες Οδοί
-  Τοπικές Οδοί

Λοιπές Μεταφορικές Υποδομές

-  Αλιευτικά Καταφύγια - Μαρίνες
-  Λιμένας
-  Αερολιμένας Θεσσαλονίκης

Οικισμοί (Μόνιμοι Κάτοικοι 2001)

-  10.000
-  100

Πηγές δεδομένων: www.geodata.gov.gr
ΕΛΣΤΑΤ 2001

Επιβλέπων Καθηγητής: Οικονόμου Δημήτρης
Σύνταξη Χάρτη: Ναλμπάντης Ευστράτιος

Βόλος 2014



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ, Τ.Μ.Χ.Π.Π.Α.
Π.Μ.Σ. "ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ-ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ"



X6

Μεταφορικές Υποδομές

οποία εξυπηρετούν πέρα από τα διασυνδεδεμένα δίκτυα αλλά και βυτιοφόρα οχήματα, από περιοχές που δεν είναι διασυνδεδεμένες με το δίκτυο. Σημαντική είναι η απουσία διασύνδεσης των εκτός σχεδίου περιοχών της Χαλκιδικής με τα δημόσια δίκτυα ύδρευσης και οι κάτοικοι των περιοχών αυτών διασυνδέονται με ιδιωτικά δίκτυα, τα οποία έχουν όμως συχνά μη πόσιμο νερό. (<http://www.radio1d.gr>) Η περιοχή επιπρόσθετα είναι διασυνδεδεμένη με το δίκτυο ηλεκτρισμού, σύνδεση η οποία κρίνεται ικανοποιητική.

3.5.3 ΠΑΙΔΕΙΑ

Σε ολόκληρη την περιοχή μελέτης ανάλογα με το επίπεδο του οικισμού βρίσκονται οι ανάλογες εκπαιδευτικές υποδομές τόσο στην πρωτοβάθμια εκπαίδευση όσο και στην δευτεροβάθμια εκπαίδευση. Σημαντική επίσης είναι και η παρουσία του ΤΕΙ στον οικισμό των Ν. Μουδανιών. Το αντικείμενο σπουδών που έχει τη δυνατότητα να αλληλεπιδράσει με την τοπική κοινωνία και να συμβάλει στην διάχυση της γνώσης. Στην περιοχή μελέτης δραστηριοποιείται και το Διεθνές Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης καθώς επίσης και μια πληθώρα ιδιωτικών εκπαιδευτηρίων της πρωτοβάθμιας και της δευτεροβάθμιας, κυρίως στην περιοχή της Θέρμης και της Περαιάς.

3.5.4 ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΠΡΟΝΟΙΑ

Αναφορικά με τα ιδρύματα υγείας στην περιοχή μελέτης βρίσκονται κυρίως δομές της πρωτοβάθμιας φροντίδας υγείας και όχι νοσοκομεία. Ειδικότερα τα κέντρα υγείας Θέρμης, Ν. Μηχανιώνας, Ν. Καλλικράτειας και Ν. Μουδανιών εξυπηρετούν τις πιο άμεσες ανάγκες σε περίθαλψη. Η επιλογή έγινε διότι οι περιοχές αυτές μπορούν να αλληλεπιδράσουν σε σχέση με το σύστημα υγείας της Θεσσαλονίκης. Επίσης στην περιοχή δραστηριοποιούνται και ιδιωτικά ιδρύματα υγείας, όπως το Διαβαλκανικό και την τελευταία περίοδο δημιουργήθηκαν ορισμένα κέντρα αποκατάστασης εκατέρωθεν του άξονα Θεσσαλονίκης- Μουδανιών. Στην περιοχή έχουν δημιουργηθεί και δομές πρόνοιας οι οποίες είχαν σχεδιαστεί σε εθνικό επίπεδο όπως το πρόγραμμα «βοήθεια στο σπίτι»

3.5.5 ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ

Πολλά αθλητικά κέντρα εντοπίζονται στην περιοχή νοτίως της Θεσσαλονίκης, τα οποία λειτουργούν υποστηρικτικά προς αυτά του ΠΣΘ. Επίσης σε πολλούς

οικισμούς δραστηριοποιούνται αθλητικοί σύλλογοι, με κυρίαρχη δραστηριότητα το ποδόσφαιρο. Επίσης στον πολιτιστικό τομέα η περιοχή διαθέτει ιδιαίτερη λαογραφία που σε μεγάλο βαθμό οφείλεται στην προσφυγική ταυτότητα πολλών κατοίκων που κατέφθασαν στην περιοχή μετά την μικρασιατική καταστροφή.

4^ο ΚΕΦΑΛΑΙΟ

ΕΡΕΥΝΑ ΠΕΔΙΟΥ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΕΣ ΑΝΑΛΥΣΕΙΣ

4.1 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ ΠΕΔΙΟΥ

Στο παρόν κεφάλαιο της εργασίας για την γραμμική αστικοποίηση στον άξονα Θεσσαλονίκης- Ν. Μουδανιών, θα αποτυπωθούν τα αποτελέσματα μιας έρευνας που διεξήχθη στο πλαίσιο εκπόνησης της παρούσας διπλωματικής. Ο στόχος της έρευνας, με βάση τα αναμενόμενα αποτελέσματα είναι διπλός. Αφενός να ερμηνεύσει τους μηχανισμούς οικιστικής ανάπτυξης στον εξωαστικό χώρο, αφετέρου να καταγραφούν οι απόψεις των κατοίκων αυτών των περιοχών για τις συνθήκες διαβίωσης τους. Παράλληλα θα αναλυθούν και οι απόψεις των κατοίκων σχετικά με την αποτροπή του φαινομένου της αστικής διάχυσης, δίνοντας το έναυσμα για την εκκίνηση μιας bottom-up διαδικασίας στην λήψη αποφάσεων.

Η περιοχή μελέτης εξαιτίας της διάσπαρτης δόμησης αλλά και των μεγάλων ποσοστών αυθαίρετης δόμησης την καθιστά μια περιοχή με ιδιαιτερότητες. Για τον λόγο αυτό προτιμήθηκαν οι ποιοτικές μέθοδοι έναντι των ποσοτικών, με στόχο την ανάδειξη των μηχανισμών και των κοινωνικών τάσεων στον χώρο. Με τον τρόπο αυτό θα μπορέσουν να αποκαλυφθούν οι συσχετίσεις μεταξύ διάφορων φαινομένων και μηχανισμών στον χώρο. (Ιωσηφίδης, 2008: 73) Οι ποιοτικές μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν ήταν η παρατήρηση των κατοίκων στον τόπο που διέμεναν και οι συνεντεύξεις σε βάθος. Οι συνεντεύξεις πραγματοποιήθηκαν με κατοίκους της περιοχής με στόχο την περαιτέρω διερεύνηση των μηχανισμών παραγωγής του χώρου. Η συγκεκριμένη στρατηγική ακολουθήθηκε ως ανάδραση των τάσεων και συσχετίσεων που εμφανίστηκαν στα αποτελέσματα της παρατήρησης. Η επιλογή δύο μεθοδολογιών έγινε με σκοπό την επίτευξη της εγκυρότητας και της αξιοπιστίας. Αυτοί οι δύο στόχοι μπορούν να προκύψουν μέσα από την διασταύρωση πηγών. (Ιωσηφίδης, 2008) Γενικότερα οι σύγχρονες τάσεις στην κοινωνική έρευνα χρησιμοποιούν μεθοδολογικό πλουραλισμό. (McKendrick, 1995)

Κατά την υλοποίηση της έρευνας που έγινε με την μέθοδο της παρατήρησης χρησιμοποιήθηκαν ερωτηματολόγια με ερωτήσεις κλειστού τύπου. (Βλ. Παράρτημα)

Τα ερωτηματολόγια διανέμονταν προς συμπλήρωση, στους συμμετέχοντες στην έρευνα. Μετά την συμπλήρωση τους ακολουθούσαν διάλογοι, που βάση αυτών σε πολλές περιπτώσεις συλλέχθηκαν χρήσιμα στοιχεία. Ως μονάδα ανάλυσης ορίστηκε το νοικοκυριό δεδομένου του γεγονότος ότι η έρευνα αφορά τις κατοικίες στον εξωαστικό χώρο. Για να οριστούν ποιες κατοικίες βρίσκονται στον εκτός σχεδίου χώρο χρησιμοποιήθηκαν τα υφιστάμενα εγκεκριμένα σχέδια πόλεων της περιοχής μελέτης και σε όσες περιπτώσεις δεν υπήρχαν ανάλογα σχέδια, χρησιμοποιήθηκαν τα όρια οικισμών. Τα ερωτήματα που τέθηκαν κατά την διάρκεια της έρευνας αυτής μπορούν να ομαδοποιηθούν σε τέσσερις διακριτές κατηγορίες. Η πρώτη κατηγορία αφορά τα χαρακτηριστικά της κατοικίας αλλά και των ενοίκων της (Έτος κατασκευής, Ηλικία ερωτώμενου, φύλο, Επάγγελμα) Αυτή η κατηγορία ερωτήσεων στοχεύει στον να σκιαγραφηθεί το προφίλ του ένοικου αυτού του είδους κατοικίας και να αποτυπωθούν συγκεκριμένες τυπολογίας κατοικίας. Στην δεύτερη κατηγορία ερωτημάτων γίνεται μια προσπάθεια κατανόησης των μηχανισμών οικιστικής ανάπτυξης στον εκτός σχεδίου χώρο. Επίσης στην ίδια κατηγορία ερωτημάτων γίνεται μια ανάλυση των αντιλήψεων των κατοίκων σχετικά με τον τρόπο ζωής τους και την εξυπηρέτησή τους από διάφορες υποδομές. Η τρίτη και η τέταρτη κατηγορία ερωτημάτων αφορούν την μόνιμη και την δεύτερη κατοικία αντίστοιχα και θα αναλυθούν εκτενώς στα παρακάτω κεφάλαια. Μετά την υλοποίηση της έρευνας με την μέθοδο της συμμετοχικής παρατήρησης ακολούθησαν συνεντεύξεις σε βάθος με συγκεκριμένα νοικοκυριά του πληθυσμού μελέτης.

4.2 ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΙ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ

4.2.1 ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ ΜΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ

Στην έρευνα αυτή όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, βασική μονάδα ανάλυσης είναι το νοικοκυριό. Σε αυτήν έλαβαν μέρος 400 νοικοκυριά και στο πλαίσιο της καλύτερης δυνατής κατανομής των συμμετεχόντων στον χώρο ελήφθησαν υπόψη στοιχεία των πελατών της ΔΕΔΔΗΕ¹ για τις εκτός σχεδίου κατοικίες. Με βάση τα στοιχεία αυτά, τα ερωτηματολόγια στις εκτός σχεδίου περιοχές της Νέας Καλλικράτειας, της Ηράκλειας και της Σωζόπολης ήταν 200 και στην Ποτίδαια ήταν

¹Τα στοιχεία αυτά παραχωρήθηκαν κατά προσέγγιση από τον Παναγιώτη Παντεκίδη, υπάλληλο της ΔΕΔΔΗΕ

50. Τα υπόλοιπα νοικοκυριά της έρευνας βρίσκονται στις εκτός σχεδίου περιοχές του τομέα της περιοχής μελέτης, που υπάγονται στην Περιφερειακή Ενότητα Θεσσαλονίκης. Επίσης έγινε διαχωρισμός των περιοχών σε περιοχές χωροθέτησης πρώτης κατοικίας και περιοχές παραθεριστικής κατοικίας. Οι περιοχές παραθεριστικής κατοικίας ξεκινούν από την περιοχή Νότια της Ν. Μηχανιώνας και ακολουθούν νοτίως την ακτογραμμή του Θερμαϊκού Κόλπου. Οι υπόλοιπες περιοχές της περιοχής μελέτης που υπάγονται στην Π.Ε. Θεσσαλονίκης, θεωρούνται περιοχές πρώτης κατοικίας.

Στο σχήμα 1. εμφανίζεται η σύνθεση των συμμετεχόντων κατοικιών ως προς την χρήση τους. Από τις δύο κατηγορίες χρήσεων κατοικίας οι περισσότερες που

Χρήση κατοικίας των συμμετεχόντων



Σχήμα 1: Χρήση κατοικίας των συμμετεχόντων
Πηγή: Ιδία επεξεργασία

τιμήματα του κεφαλαίου.

συμμετείχαν στην έρευνα ήταν οι παραθεριστικές. Τα σχετικά «υψηλά» ποσοστά πρώτης κατοικίας οφείλονται σε κάποιες τάσεις των περιοχών β' κατοικίας της Χαλκιδικής που θα γίνει με εκτενή τρόπο η ανάλυση στα παρακάτω

Στο σχήμα απεικονίζονται οι κατοικίες κατά έτος κατασκευής. Για την καλύτερη

Χρονολογική περίοδος κατασκευής κατοικιών



Σχήμα 2: Χρονολογική περίοδος κατασκευής κατοικιών
Πηγή: Ιδία επεξεργασία

πρώτη χρονολογία ορόσημο είναι η ψήφιση του νόμου 1337 το 1983. Ο νόμος αυτός

αποτύπωση αλλά και περαιτέρω ανάλυση, οι κατασκευές αυτές ομαδοποιήθηκαν σε τρεις κατηγορίες. Οι κατηγοριοποιήσεις έγιναν με βάση δύο χρονολογίες που είναι από ιδιαίτερα σημαντικές στον τομέα της ανοικοδόμησης. Η

αποτελέσει ένα μέρος από μια σειρά μεταρρυθμίσεων στην πολεοδομική πολιτική κατά την μεταπολίτευση. Παρά των καινοτόμων εφαρμογών που πρότεινε, ο νόμος αυτός δεν είχε την αποτελεσματικότητα που αναμένονταν και «αποτελεί ένα χαρακτηριστικό προϊόν συμβιβασμού από ασθενέστερη θέση» (Οικονόμου κα., 1999:414-415) Η δεύτερη χρονολογία που τέθηκε για τον διαχωρισμό των περιόδων είναι το 1995, όπου παρατηρείται μια διαρκής και σταθερή αύξηση των κατασκευών μέχρι το 2005².

4.2.2 ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΙ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΣΤΟΝ ΕΞΩΑΣΤΙΚΟ ΧΩΡΟ

Στην ενότητα αυτή αρχικά θα παρουσιαστούν αρχικά, οι μηχανισμοί οικιστικής ανάπτυξης μέσα από τις εμπειρίες των ίδιων των κατοίκων και στη συνέχεια οι αντιλήψεις τους για τον χώρο στον οποίο κατοικούν. Ο εκτός σχεδίου χώρος δομήθηκε βασισμένος στο κύκλωμα πάνω στο οποίο λειτούργησε η πολεοδομική δραστηριότητα. Το κύκλωμα αυτό συνοπτικά ήταν ο μηχανισμός παράνομων κατατμήσεων, η ανοικοδόμηση στα οικόπεδα που δημιουργήθηκαν με την διαδικασία αυτή και στην συνέχεια η ένταξη τους στο σχέδιο. (Οικονόμου κα. 1999: 417)



Σχήμα 3: Λόγος επιλογής κατοικίας σε εκτός σχεδίου περιοχή
Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Κατά την ανάλυση του λόγου επιλογής κατοικίας στον εξωαστικό χώρο, έγινε διαχωρισμός στους μόνιμους κατοίκους και στους προσωρινούς κατά την παρουσίαση των αποτελεσμάτων. Ο λόγος του διαχωρισμού που έγινε, είναι το γεγονός ότι η ανάλυση με ειδικό λογισμικό μεταξύ του εποχικότητας της χρήσης της κατοικίας και

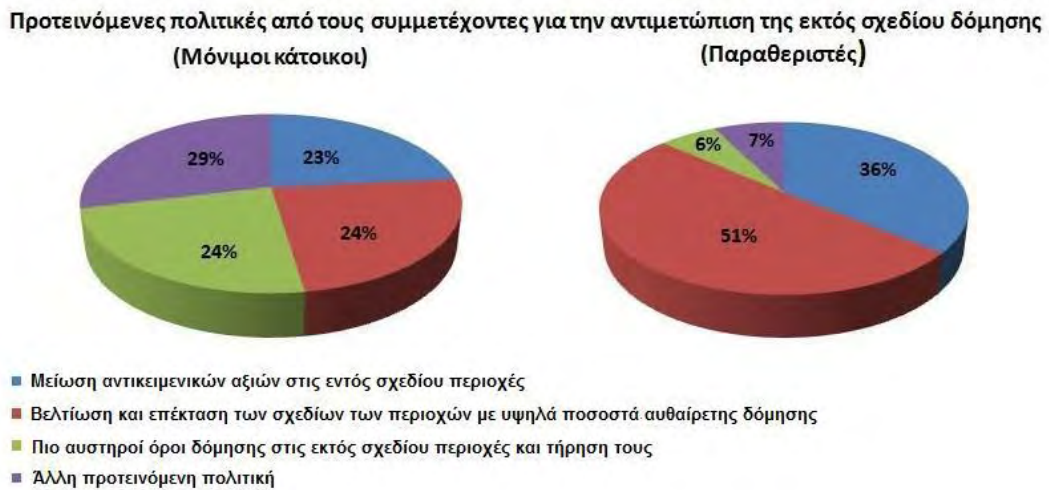
²Το χρονολογικό σημείο που το φαινόμενο αυτό, με την κορύφωση του ταυτίζεται με τον νόμο 3427/2005, νόμος ο οποίος προέβλεπε την επιβολή του ΦΠΑ στα νεόδμητα ακίνητα.

του λόγου επιλογής της κατοικίας στην περιοχή εκτός σχεδίου εμφανίζει μικρή θετική συσχέτιση. (Βλ. Παράρτημα) Αναλύοντας εκτενέστερα τους λόγους για τους οποίους οι μόνιμοι κάτοικοι των εκτός σχεδίου περιοχών επέλεξαν να κατοικήσουν στις περιοχές αυτές βλέπουμε ότι οι οικονομικοί λόγοι κατέχουν μόνο το 24% των περιπτώσεων. Επίσης στις επόμενες δύο ερωτήσεις, οι απαντήσεις καταλαμβάνουν αθροιστικά το 18%. Αυτές οι ερωτήσεις αναφέρονταν στην έλλειψη διαθέσιμων εκτάσεων στα υφιστάμενα σχέδια πόλεων και στην επιθυμία για δημιουργία μεγαλύτερης κατοικίας. Το συγκεκριμένο αποτέλεσμα αντιτίθεται στην γενικότερη θεωρία που θέλει τους κατοίκους των περιφερειακών περιοχών να τις έχουν επιλέξει για τις πιο συμφέρουσες τιμές έναντι πιο κεντρικών περιοχών. (Gillham 2002; Brueckner, 2000)

Συνεχίζοντας την ανάλυση το 53% των ερωτηθέντων απάντησε με «άλλος λόγος». Το ποσοστό της απάντησης αυτής αντιπροσωπεύεται κυρίως από δύο κυρίαρχες τάσεις που εμφανίστηκαν και αποτυπώθηκαν, τόσο κατά την διαδικασία της παρατήρησης όσο και με τις συνεντεύξεις. Από την μια πλευρά μεγάλο ποσοστό από την τέταρτη ερώτηση απαντάται με την έκφραση «καλύτερη ποιότητα ζωής» ή παρεμφερείς εκφράσεις. Από την άλλη πλευρά σε μικρότερο ποσοστό η απάντηση ήταν σχετική με την οικονομική κρίση. Η πρώτη απάντηση απαντάται κυρίως στο τμήμα της περιοχής μελέτης κοντά στην Θεσσαλονίκη. Αντίστοιχα η δεύτερη απάντηση στις παραθεριστικές περιοχές που εντοπίζονται εκατέρωθεν των ορίων των ΠΕ Θεσσαλονίκης και Χαλκιδικής.

Παρά την εμφάνιση αποκλίσεων στις αναμενόμενες απαντήσεις συγκριτικά με τους λόγους επιλογής των μόνιμων κατοικιών, στην περίπτωση της παραθεριστικής κατοικίας οι απαντήσεις ήταν οι αναμενόμενες. Το 58% επέλεξε την εκτός σχεδίου παραθεριστική κατοικία για οικονομικούς λόγους. Η δεύτερη και η τρίτη ερώτηση απαντήθηκαν από το 12% των ερωτηθέντων αθροιστικά. Το υπόλοιπο 30% των απαντήσεων αφορούσε την πιθανή απάντηση «άλλος λόγος». Στην προκειμένη απάντηση οι συμμετέχοντες έγραφαν οι ίδιοι την δική τους απάντηση. Οι περισσότεροι ανέφεραν φράσεις όπως «έτσι είχαν τα πράγματα», «ήταν οικόπεδα με προξενιό» κλπ. Ρωτώντας σχετικά με την έκφραση προξενιό η απάντηση υποδείκνυε τους μεσίτες, οι οποίοι αναλάμβαναν διαμεσολαβητικό ρόλο ανάμεσα στους κατόχους των αγροτεμαχίων και στους τελικούς αγοραστές.

Εκτός από τους λόγους κατοίκησης σε εκτός σχεδίου περιοχές, κατά την διάρκεια διεξαγωγής της παρατήρησης ελήφθησαν οι απόψεις των κατοίκων της περιοχής σχετικά με πολιτικές οι οποίες θα έπρεπε να εφαρμοστούν για την αντιμετώπιση του φαινομένου της εκτός σχεδίου δόμησης. Οι κάτοικοι όπως και στην παραπάνω ερώτηση διακρίθηκαν σε μόνιμους κατοίκους και παραθεριστές εξαιτίας του μέτριου βαθμού συσχέτισης μεταξύ των δύο μεταβλητών. (Βλέπε παράρτημα)



Διάγραμμα 4: Προτεινόμενες πολιτικές από τους συμμετέχοντες για την αντιμετώπιση της εκτός σχεδίου δόμησης
Πηγή: Ίδια επεξεργασία

Παρατηρώντας τα αποτελέσματα από την επεξεργασία των απαντήσεων στην περίπτωση των μόνιμων κατοίκων βλέπουμε τις απαντήσεις να είναι σχεδόν ίσες, με την καθεμία να αντιστοιχεί σχεδόν στο ¼ του συνόλου των συμμετεχόντων. Με βάση την παρατήρηση στο πεδίο η πρώτη απάντηση, η τρίτη και η τέταρτη αντιστοιχούν κυρίως σε κατοίκους περιοχών κοντά στην Θεσσαλονίκη. Αντίθετα η δεύτερη απάντηση που αντιστοιχεί στην πιθανή απόκριση «Βελτίωση και επέκταση των σχεδίων των περιοχών με υψηλά ποσοστά αυθαίρετης δόμησης» αντιστοιχεί κυρίως σε μόνιμους κατοίκους, περιοχών που προορίζονται για παραθέριση.

Από την άλλη πλευρά, οι απαντήσεις των παραθεριστών είναι σχετικά με βάση την υπάρχουσα βιβλιογραφία, δηλαδή ότι μεγάλο μέρος των ελληνικών πόλεων δημιουργείται με adhoc διαδικασίες. (Economou, 1997) Ειδικότερα το 51% των ερωτηθέντων απάντησε ότι επιθυμεί σε περιοχές όπου υπάρχουν πολλές εκτός σχεδίου κατοικίες να επεκταθούν τα σχέδια πόλεων, ώστε να ενταχθούν στο σχέδιο. Το 36% απαντά πως μια μείωση των αντικειμενικών αξιών στα εντός σχεδίου οικόπεδα για να

είναι πιο προσιτά. Οι υπόλοιπες δύο κατηγορίες απαντήσεων περιορίζονται σε ένα μικρότερο ποσοστό του συνόλου των αποκρίσεων από τους συμμετέχοντες. Το μικρό ποσοστό της τρίτης πιθανής απάντησης στο σύνολο των ερωτηθέντων μπορεί να ερμηνευτεί και ως δυσπιστία στο θεσμικό πλαίσιο, από το οποίο απουσιάζει η σταθερότητα στην εφαρμογή των πολιτικών.³

Στην επόμενη ενότητα απαντήσεων γίνεται μια διερεύνηση των διασυνδέσεων των εκτός σχεδίου κατοικιών με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας. Όπως φαίνεται και από το παρακάτω διάγραμμα το μεγαλύτερο ποσοστό των κατοικιών ηλεκτροδοτείται (98%), έναντι ενός ποσοστού μόλις 2% το οποίο δεν ηλεκτροδοτείται. Το μεγαλύτερο μέρος του προβλήματος σύνδεσης των κατοικιών με τα δίκτυα ΟΚΩ, παρουσιάζεται στην



Διάγραμμα 5: Σύνδεση κατοικιών με ΟΚΩ
Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

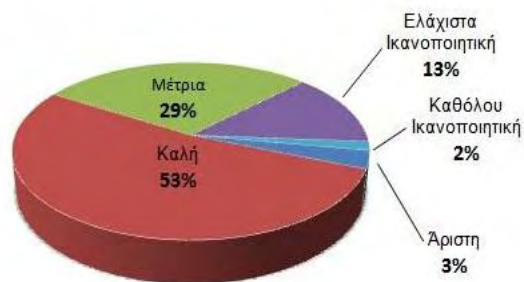
ύδρευση όπου ένα πολύ μεγάλο ποσοστό των κατοικιών, υδροδοτείται από τα ιδιωτικά δίκτυα (69%). Τα δίκτυα αυτά όπως αναφέρθηκε και στο προηγούμενο κεφάλαιο του χωρικού διαγνωστικού, τροφοδοτούνται από πηγές υδροληψίας οι οποίες πολλές φορές είναι ακατάλληλες. Οι κατοικίες που υδροδοτούνται από δημοτικά δίκτυα ύδρευσης ανέρχονται στο 29% των συμμετεχόντων νοικοκυριών και αφορούν τις εκτός σχεδίου κατοικίες που βρίσκονται στην ΠΕ Θεσσαλονίκης κυρίως. Ένα επίσης σημαντικό πρόβλημα των δικτύων αυτών εκτός από την ύδρευση εντοπίζεται στα δίκτυα αποχέτευσης όπου κανένα από τα εκτός σχεδίου κτίσματα δεν διαθέτει πρόσβαση διασύνδεσης.

³Αποψη του συγγραφέα. Για το συγκεκριμένο ζήτημα βλ. τους διαδοχικούς νόμους 4014/2011 και 4178/2013

4.2.3 ΑΝΤΙΛΗΨΕΙΣ ΤΩΝ ΚΑΤΟΙΚΩΝ ΓΙΑ ΤΩΝ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΧΩΡΟ

Στην ενότητα αυτή θα αναλυθούν οι αντιλήψεις των κατοίκων του εξωαστικού χώρου σχετικά με την ποιότητα ζωής τους και αναφορικά με το πώς κρίνουν τις υποδομές της περιοχής στην οποία διαμένουν είτε μόνιμα είτε εποχικά. Καταρχάς για την εννοιολογική ανάλυση του όρου ποιότητας ζωής έχουν διατυπωθεί πολλές απόψεις σχετικά με τον καθορισμό με βάση ορισμένα κριτήρια. Κριτήρια όπως η στέγαση, η εκπαίδευση, τα επίπεδα της εγκληματικότητας και άλλα επηρεάζουν την αντίληψη του πληθυσμού για την ποιότητα ζωής, αλλά και πάλι είναι θέμα του κάθε ατόμου προσωπικά πως εκλαμβάνεται το μέγεθος αυτό (Craglia, 2004)

Συνεχίζοντας με την ανάλυση του ζητήματος της ποιότητας ζωής ανάμεσα στους μόνιμους και τους παραθεριστές, υπάρχει μια μέτρια θετική συσχέτιση μεταξύ

Αντιλήψεις των μόνιμων κατοίκων σχετικά με την ποιότητα ζωής τους

Σχήμα 6: Αντίληψη της ποιότητας ζωής στην α' κατοικία
Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

καλή.(53%)Μέτρια θεωρούν την ποιότητα της ζωής τους το 29% των μόνιμων κατοίκων της περιοχής μελέτης. Το υπόλοιπο 15% αντιπροσωπεύει τις πιο χαμηλές αξιολογήσεις της ποιότητα ζωής στην περιοχή του. Σύμφωνα με την επιτόπια παρατήρηση, η πολύ θετική αξιολόγηση της ποιότητας ζωής στους μόνιμους κατοίκους των εκτός σχεδίου περιοχών οφείλεται κυρίως στο γεγονός ότι οι νέοι κάτοικοι των περιοχών αυτών, είχαν μόνιμη κατοικία τους παλαιότερα το κέντρο της Θεσσαλονίκης. Επίσης αξίζει να σημειωθεί το γεγονός ότι οι χαμηλότερες παρατηρήσεις δόθηκαν κυρίως στις περιοχές της Καλλικράτειας και της Ηράκλειας από κατοίκους που έχουν μετακινηθεί μόνιμα στις περιοχές αυτές. Η αλλαγή χρήσης από εποχική σε μόνιμη σε συνδυασμό με τον χαρακτήρα της περιοχής που η αυθαίρετη δόμηση έχει υποβαθμίσει σημαντικά την περιοχή, οδηγεί σε αυτή την αντίληψη.

τους. (Βλέπε παράρτημα)

Αυτό σημαίνει πως εκτός από τις υποδομές στη κάθε περιοχή κατοικίας παίζει ρόλο και η εποχικότητα. Στους μόνιμους κατοίκους ένα μικρό ποσοστό των ερωτηθέντων θεωρεί άριστη την ποιότητα ζωής.

(3%) Το μεγαλύτερο ποσοστό θεωρεί την ποιότητα ζωής του

Αναφορικά με τις παραθεριστικές κατοικίες τα ποσοστά ικανοποίησης των κατοίκων από την ποιότητα ζωής τους είναι υψηλότερα από την κατηγορία των

Αντιλήψεις των παραθεριστών σχετικά με την ποιότητα ζωής τους

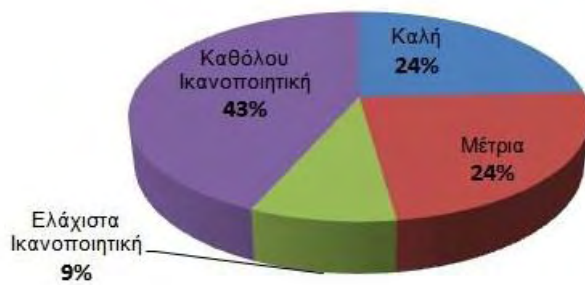


Σχήμα 7: Αντίληψη της ποιότητας ζωής στην β' κατοικία
Πηγή: Ίδια Επεξεργασία

μόνιμων κατοίκων. Για την ακρίβεια το 17% των ερωτηθέντων θεωρεί την ποιότητα της ζωής του άριστη. Αυτό οφείλεται και σε μεγάλο βαθμό στα δίκτυα που έχουν αναπτύξει μεταξύ τους οι κάτοικοι των περιοχών αυτών και θα αναλυθούν στην παρακάτω ενότητα. Επίσης το 23% θεωρεί καλή την ποιότητα ζωής του και το 46% μέτρια. Οι επόμενες δύο κατηγορίες που περιλαμβάνουν τη χαμηλότερη αξιολόγηση είναι αθροιστικά στο 14% των απαντήσεων. Η κατηγορία αυτή αφορά κυρίως ηλικιωμένους που βρίσκονται σε πυκνοκατοικημένες περιοχές με αυθαίρετη δόμηση.

Αυτό σημαίνει πως εκτός από τις υποδομές στη κάθε περιοχή κατοικίας παίζει ρόλο και η εποχικότητα. Στους μόνιμους κατοίκους κανείς δεν βαθμολόγησε στην κλίμακα «άριστη» την κατάσταση των υποδομών, παρόλα αυτά το 24% την θεωρεί

Αξιολόγηση τεχνικών και κοινωνικών υποδομών από τους μόνιμους κατοίκους



Σχήμα 8: Αξιολόγηση τεχνικών υποδομών α' κατοικίας
Πηγή: Ίδια επεξεργασία

καλή και το ίδιο ποσοστό των ερωτηθέντων απαντά πως τη θεωρεί μέτρια. Τα ποσοστά απαντήσεων αυτά δόθηκαν κυρίως σε περιοχές εκτός σχεδίου στις περιοχές της Θέρμης, της Καρδίας και του Τρίλοφου όπου τα γήπεδα οποία κατασκευάζονται οι κατοικίες είναι πολύ μεγαλύτερα σε σύγκριση με τα αντίστοιχα στην υπόλοιπη περιοχή μελέτης. Ελάχιστη ικανοποιητική την θεωρεί το 9% και καθόλου ικανοποιητική την θεωρεί το 43%, μεγάλο μέρος του ποσοστού αυτής της απάντησης συγκεντρώνεται στους κατοίκους των εκτός σχεδίου περιοχών που είναι

περισσότερο πυκνοκατοικημένες. Πρόκειται ουσιαστικά για κατοίκους οι οποίοι άλλαξαν χρήση στις κατοικίες που είχαν για την καλοκαιρινή περίοδο και μένουν όλη τη διάρκεια του χρόνου, μετατρέποντας τις σε μόνιμες.

Αντίστοιχα στους παραθεριστές το ποσοστό των ερωτηθέντων που θεωρεί την κατάσταση των υποδομών καλή είναι μόλις 5% και μέτρια τη θεωρεί το 29%. Τα

Αξιολόγηση των τεχνικών και κοινωνικών υποδομών από τους παραθεριστές



Σχήμα 9: Αξιολόγηση τεχνικών υποδομών β' κατοικίας
Πηγή: Ίδια επεξεργασία

και η απάντηση «καθόλου ικανοποιητική» συγκεντρώνουν το 18% και το 48% αντιστοίχως.

ποσοστά αυτά πιθανόν εξηγούνται από το πιο χαμηλό επίπεδο υποδομών στις περιοχές αυτές (υψηλές πυκνότητες, μη ασφαλτοστρωμένοι οδοί, αποκομιδή απορριμμάτων κτλ) Εν συνέχεια οι υπόλοιπες απαντήσεις «Ελάχιστη ικανοποιητική»

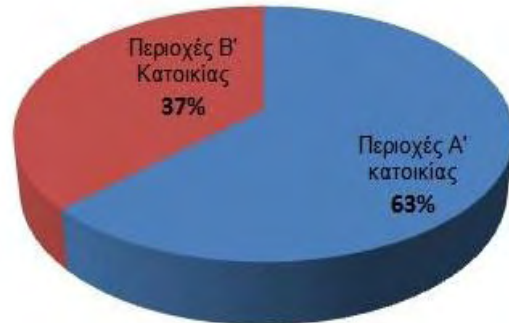
4.2.4Η ΜΟΝΙΜΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΟΝ ΕΞΩΑΣΤΙΚΟ ΧΩΡΟ

Η συγκεκριμένη κατηγορία ερωτήσεων περιλαμβάνει ερωτήσεις σχετικά με τους λόγους επιλογής της μόνιμης κατοικίας, τον τόπο εργασίας των ενοίκων και για τους μέσους χρόνους μετακινήσεων καθημερινά. Αυτές οι καθημερινές δραστηριότητες οι οποίες θα μελετηθούν θα παράσχουν σημαντικά συμπεράσματα σχετικά με τις τάσεις που διαμορφώνονται στον περιαστικό χώρο της Θεσσαλονίκης, αναφορικά με τις πολεοδομικές αυτές λειτουργίες. (Κατοικία, Εργασία, Μετακινήσεις, Ελεύθερος χρόνος)

Στην ενότητα αυτή για λόγους καλύτερης δυνατής ανάλυσης και επεξήγησης των παραπάνω λειτουργιών και δεδομένης της τάσης για αλλαγή της χρήσης κατοικίας από παραθεριστική σε πρώτη, η περιοχή μελέτης διαχωρίστηκε σε δύο τομείς. Ο πρώτος τομέας είναι οι περιοχές μόνιμης κατοικίας, που οριοθετήθηκε στην ΠΕ Θεσσαλονίκης με εξαίρεση ορισμένες περιοχές της Επανομής (Ντουράκι, Περιοχή βορείως της παραλίας Επανομής μέχρι τα όρια της Ν. Μηχανιώνας). Επίσης οι υπόλοιπες περιοχές εκτός σχεδίου της περιοχής μελέτης που βρίσκονται στα όρια της

ΠΕ Χαλκιδικής εντάσσονται στην κατηγορία των περιοχών β' κατοικίας. Συνεπώς από

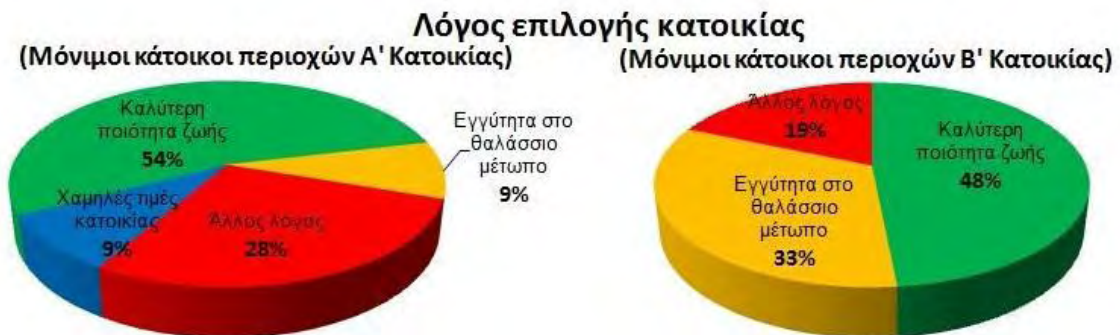
Μόνιμοι κάτοικοι κατά περιοχή



Σχήμα 10: Μόνιμοι κάτοικοι κατά περιοχή χρήσης κατοικίας
Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Το 63% από αυτούς που συμμετείχαν στην έρευνα κατοικούσαν σε περιοχές α' κατοικίας και το υπόλοιπο 37% σε παραθεριστικές περιοχές.

Στην πρώτη ερώτηση της ενότητας αυτής που αφορά τον λόγο επιλογής της κατοικίας και οι δύο κατηγορίες μόνιμων κατοίκων θεώρησαν την «ποιότητα ζωής» ως



Σχήμα 11: Λόγος επιλογής κατοικίας
Πηγή: Ιδία επεξεργασία

έναν από τους κυριότερους λόγους για να κατοικήσουν στην περιοχή μελέτης. Τα ποσοστά της απάντησης αυτής για τους κατοίκους των περιοχών α' κατοικίας ήταν 54% και το αντίστοιχο για αυτούς που κατοικούσαν σε παραθεριστική κατοικία ήταν 48%. Επίσης σημαντική είναι για τους κατοίκους των παραθεριστικών περιοχών το γεγονός ότι οι κατοικίες τους βρίσκονται κοντά στο θαλάσσιο μέτωπο, με ποσοστό 33% ενώ για τους κατοίκους των μόνιμων περιοχών κατοικίας το ποσοστό της απάντησης αυτής ανέρχεται στο 9%. Αναφορικά με τις υπόλοιπες απαντήσεις στους μόνιμους κατοίκους

των περιοχών α' κατοικίας σημαντικό ποσοστό έλαβε η απάντηση «άλλος λόγος» με 28% όπου αναφέρθηκε στην περίπτωση αυτή σαν απάντηση «έτσι ήταν η τάση της εποχής» και παρεμφερείς εκφράσεις. Σημειολογικά αυτές οι εκφράσεις παραπέμπουν στην τάση ανάπτυξης των προαστίων της Θεσσαλονίκης ειδικά που είχε έντονους ρυθμούς την δεκαετία του 1990 όπως αναφέρθηκε στο προηγούμενο κεφάλαιο και εξακολουθεί να υφίσταται αλλά με μικρότερους ρυθμούς. Αντίστοιχα στις περιοχές β' κατοικίας στην πιθανή απάντηση «άλλος λόγος» ένασυμμετέχων νοικοκυριόσυμπλήρωσε ενδεικτικά «δώσαμε το σπίτι της πόλης στα παιδιά μας». Η απάντηση αυτή σε πολλές περιπτώσεις, με διαφορετική διατύπωση μεν, ήταν ίδια εννοιολογικά σε αρκετές των περιπτώσεων.

Μια ακόμη πτυχή της πολεοδομικής λειτουργίας της πόλης είναι οι μετακινήσεις των πολιτών στον χώρο, είτε πρόκειται για την εργασία τους είτε για αναψυχή κλπ. Το



Σχήμα 12: Μέσος ημερήσιος χρόνος μετακινήσεων
Πηγή: Ιδία επεξεργασία

μεγαλύτερο ποσοστό των ερωτηθέντων νοικοκυριών που διαμένουν σε περιοχές μόνιμης κατοικίας (50%) δαπανά από μια μέχρι δύο ώρες ημερησίως στις μετακινήσεις του. Λιγότερο από 30 λεπτά χρειάζεται μόνο το 1% και από μια 30 λεπτά μέχρι μια ώρα χρειάζεται για τις μετακινήσεις του το 39% των ερωτηθέντων στην ίδια κατηγορία νοικοκυριών. Πάνω από 2 ώρες χρειάζεται το 10% των κατοίκων α' περιοχών κατοικίας στην περιφερειακή ζώνη της Θεσσαλονίκης.

Αντίστοιχα για τους μόνιμους κατοίκους παραθεριστικών περιοχών το 89% χρειάζεται λιγότερο από μια ώρα για τις ημερήσιες μετακινήσεις με το 47% από τους ερωτηθέντες να χρειάζεται λιγότερο από μισή ώρα για τις ημερήσιες μετακινήσεις του. Αυτό προκύπτει από το γεγονός ότι στις περιοχές αυτές εγκαταστάθηκαν κυρίως

συνταξιούχοι και σε μικρότερες των περιπτώσεων ιδιωτικοί υπάλληλοι που εργάζονται σε επιχειρήσεις της περιοχής.

Η τελευταία κατηγορία ερωτήσεων για τους μόνιμους κατοίκους της περιοχής μελέτης αφορά τον τόπο εργασίας για να μπορέσουν να προσδιοριστούν με ακρίβεια οι



Σχήμα 13: Τόπος εργασίας σε σχέση με την κατοικία
Πηγή: Ιδία επεξεργασία

λειτουργικές σχέσεις στον χώρο. Το μεγαλύτερο μέρος των μόνιμων κατοίκων σε περιοχές α' κατοικίες από τους ερωτηθέντες εργάζεται στο ΠΣΘ (42%) Μεγάλο ποσοστό (35%) εργάζεται σε περιοχές μέχρι 10 χιλιόμετρα από την κατοικία γεγονός που επιβεβαιώνει την μεταφορά δραστηριοτήτων στον περιαστικό χώρο και αναδιάρθρωση της αγοράς εργασίας στον χώρο. Όπως επίσης ο τόπος εργασίας για το 7% των συμμετεχόντων της κατηγορίας αυτής βρίσκονται σε απόσταση 10-20 χιλιομέτρων από την κατοικία. Στην κατηγορία των κατοίκων που άλλαξαν χρήση κατοικίας στις περιοχές β' κατοικίας και διαμένουν μόνιμα, οι περισσότεροι από τους συμμετέχοντες ήταν συνταξιούχοι (85%) και το υπόλοιπο 15% αφορούσαν τόπο εργασίας μέχρι 20 χιλιομέτρων από την κατοικία.

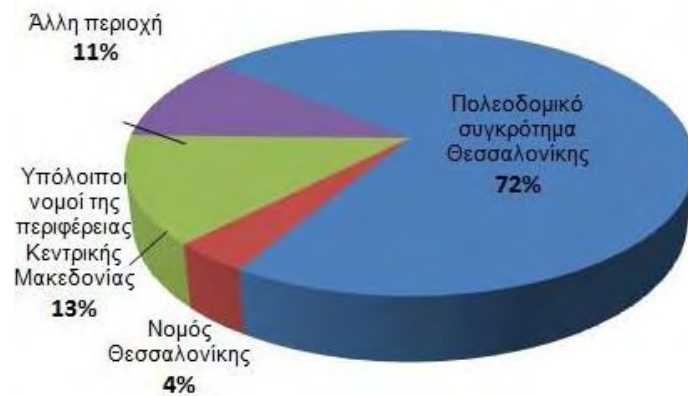
4.2.5 Η ΔΕΥΤΕΡΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΟΝ ΕΞΩΑΣΤΙΚΟ ΧΩΡΟ

Η δεύτερη κατοικία στην περιοχή μελέτης κατέχει μια ιδιαίτερη θέση στον χώρο και εντοπίζεται σε μεγάλη έκταση στον εκτός σχεδίου χώρο. Η περιοχή αυτή όπως αναλύθηκε και στο προηγούμενο κεφάλαιο εμφανίζει στοιχεία κορεσμού ιδίως για την ανάπτυξη τουριστικών δραστηριοτήτων εξαιτίας του μεγάλου ποσοστού των παραθεριστικών κατοικιών. Τα χαρακτηριστικά που θα εξεταστούν στην συγκεκριμένη κατηγορία ερωτήσεων αφορούν την προέλευση, την διάρκεια διαμονής και τον λόγο επιλογής της συγκεκριμένης περιοχής. Οι ερωτήσεις αυτές έχουν στόχο την ανάδειξη

της δυναμικής της περιοχής ως προορισμό β' κατοικίας και την δεξαμενή των αγοραστών αυτών των κατοικιών.

Ξεκινώντας την παρουσίαση των αποτελεσμάτων της έρευνας σχετικά με την παραθεριστική κατηγορία στην ερώτηση, «ποιος είναι ο τόπος της μόνιμης κατοικίας

Τόπος μόνιμης κατοικίας των παραθεριστών

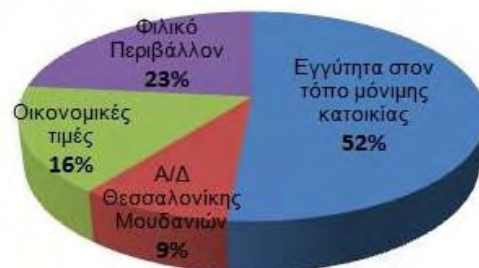


Σχήμα 14: Τόπος μόνιμης κατοικίας των παραθεριστών
Πηγή: Ιδία επεξεργασία

δεν αναφέρθηκε στις προηγούμενες απαντήσεις. Το μεγάλο ποσοστό των κατοίκων της περιοχής που έχουν ως μόνιμη κατοικία το ΠΣΘ επιβεβαιώνει τις στενές σχέσεις της Θεσσαλονίκης σε σχέση με την αγορά παραθεριστικής κατοικίας στην Χαλκιδικής (Κουσιδώνης, 2003)

Η επόμενη ερώτηση αφορά το λόγο επιλογής του συγκεκριμένου προορισμού ως τόπο επιλογής της δεύτερης κατοικίας. Ο κύριος ρόλος επιλογής είναι η εγγύτητα

Λόγος επιλογής του τόπου παραθεριστικής κατοικίας



Σχήμα 15: Λόγος επιλογής του τόπου παραθεριστικής κατοικίας
Πηγή: Ιδία επεξεργασία

στον τόπο μόνιμης κατοικίας και συνδυάζεται με την προηγούμενη ερώτηση. Ένα μικρό ποσοστό επέλεξε την περιοχή αυτή λόγω της ύπαρξης του αυτοκινητοδρόμου Θεσσαλονίκης- Ν. Μουδανιών. Πέρα από

στον τόπο μόνιμης κατοικίας και συνδυάζεται με την προηγούμενη ερώτηση. Ένα μικρό ποσοστό επέλεξε την περιοχή αυτή λόγω της ύπαρξης του αυτοκινητοδρόμου Θεσσαλονίκης- Ν. Μουδανιών. Πέρα από

τις οικονομικότερες τιμές από άλλους προορισμούς που το 16% των συμμετεχόντων απάντησε, το φιλικό περιβάλλον με τις υποδείξεις του επηρέασε το 23% των ατόμων που ερωτήθηκαν.

Η τελευταία ερώτηση αφορά την διάρκεια διαμονής των παραθεριστών στις περιοχές β' κατοικίας. Το 11% των παραθεριστών διαμένει στην περιοχή για λιγότερο

Χρονικό διάστημα παραμονής στην εξοχική κατοικία (Σε μήνες)



Σχήμα 16: Χρόνος παραμονής στην εξοχική κατοικία
Πηγή: Ιδία επεξεργασία

από ένα μήνα ετησίως. Το 27% των ερωτηθέντων διαμένει στην περιοχή από έναν μέχρι και δύο μήνες. Από δύο μέχρι τέσσερις μήνες διαμένει το 29% των παραθεριστών. Το μεγαλύτερο ποσοστό απαντήσεων δόθηκαν

από την ομάδα που διαμένει πάνω από τέσσερις μήνες στην περιοχή αυτήν. Στον υπολογισμό της διαμονής περιλαμβάνεται όλο το διάστημα του χρόνου και δεν περιορίζεται στην στενά «περίοδο παραθερισμού». Το μεγάλο ποσοστό των παραθεριστών που μένουν στην περιοχή πάνω από τέσσερις μήνες αφενός οφείλεται στο γεγονός ότι στην περιοχή υπάρχουν πολλοί συνταξιούχοι και από την άλλη πλευρά η περιοχή αυτή προσελκύει επισκέπτες από το ΠΣΘ ακόμη και τα Σαββατοκύριακα και σε άλλες περιόδους.

4.3 ΣΥΝΟΨΗΤΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ

Κάνοντας μια σύνοψη των αποτελεσμάτων ανά θεματική ενότητα, το κυριότερο πρόβλημα είναι η πολυνομία και η μια συνέπεια της νομοθεσίας ως προς την εφαρμογή της. Αυτό το γεγονός είναι φανερό και από τα αποτελέσματα της έρευνας στην οποία φάνηκε ότι μετά τον νόμο 1337/83 η στάση των πολιτών διαφοροποιήθηκε στους λόγους για τους οποίους επέλεξαν να κατοικήσουν σε εκτός σχεδίου περιοχή. (Βλέπε παράρτημα) Χαρακτηριστικό είναι ένα απόσπασμα από συνέντευξη με μια κάτοικο αυθαιρέτου στην περιοχή της Ν. Καλλικράτειας σχετικά με τις σχέσεις τους με την δημόσια διοίκηση. «Το σπίτι το χουμε από το 79'. Μας είπαν το 1983 να το δηλώσουμε για να γίνει νόμιμο. Πληρώνουμε δημοτικά τέλη χωρίς να έχουμε πρόσβαση σε πόσιμο

νερό. Είπαν ότι θα μας βάλουνε στο σχέδιο αλλά το μπλοκάρουνε λέει επειδή κάνανε καταγγελίες» Από το παραπάνω τμήμα της συνέντευξης διαφαίνεται ξεκάθαρα το γεγονός της αντιμετώπισης των πολιτών από το δημόσιο. Παρόλα αυτά, παρά τις δυσκολίες ένας άλλος κάτοικος της ίδιας περιοχής ερωτώμενος σχετικά με την ποιότητα ζωής του απάντησε. « εε...τι να σου πω τώρα; Εντάξει δεν είναι και τόσο άσχημα, να εδώ είμαστε μαζεμένοι παρέα, έχουμε τους φίλους μας, έχουμε το μπαζεδάκι μας...» Η απομονωμένη φράση αυτή συμπληρώνει το ερευνητικό εύρημα που αποδείχθηκε και στατιστικά σχετικά με την ποιότητα ζωής των κατοίκων στις μόνιμες και στις παραθεριστικές εκτός σχεδίου περιοχές. Από τις συνεντεύξεις, την σχετική βιβλιογραφική έρευνα αλλά και τα ερωτηματολόγια αναγνωρίστηκε ο πολύ σημαντικός ρόλος των μεσιτών στην διαδικασία κατατιμήσεων των γηπέδων στις εκτός σχεδίου περιοχές. Συνεπώς ένας από τους κυρίαρχους στόχους είναι η αποδυνάμωση του παραπάνω κυκλώματος με την περιορισμό και την αυστηροποίηση των κατατιμήσεων στον εκτός σχεδίου χώρο.

Αναφορικά με τις εκτός σχεδίου κατοικίες που κατασκευάστηκαν μετά το 2000, παρουσιάζουν μια σχετική ιδιομορφία στον τρόπο απόκτησης. Πιο συγκεκριμένα κατασκευαστικές εταιρείες άρχισαν να δημιουργούν μικρά συγκροτήματα κατοικιών στον εκτός σχεδίου χώρο εκμεταλλευόμενες τις χαμηλότερες τιμές. Για τους κατοίκους όμως που επέλεξαν αυτές τις περιοχές για να κατοικήσουν κύριο μέλημα ήταν η ποιότητα της ζωής. Από συνέντευξη με κάτοικο της συγκεκριμένης περιοχής ο οποίος εγκαταστάθηκε το 2004, όπως δήλωσε απολαμβάνει καλύτερη ποιότητα ζωής σε σχέση με το κέντρο της Θεσσαλονίκης που κατοικούσε. Την ποιότητα ζωής αυτή την ορίζει με κριτήρια την πολύ καλή ποιότητα των κατοικιών, την μειωμένη εγκληματικότητα, το ασφαλές περιβάλλον ανατροφής των παιδιών του και την άμεση επαφή με τη φύση μιας και οι μίξεις χρήσεων γης είναι ο κανόνας σε αυτές τις περιοχές.

Συνοψίζοντας τα παραπάνω η περιοχή μελέτης διαφέρει στην τυπολογία των κατασκευών και τα κίνητρα επιλογής των κατοικιών. Το συμπέρασμα είναι ότι σε κάθε περίπτωση η εκτός σχεδίου δόμηση έχει κόσμη, τόσο για την πολιτεία, όσο και για το περιβάλλον και το κοινωνικό σύνολο.

5^ο ΚΕΦΑΛΑΙΟ

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ

5.1 ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΠΟΤΡΟΠΗ ΤΟΥ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΔΙΑΧΥΣΗΣ

Η αποτροπή του φαινομένου της αστικής διάχυσης γίνεται κυρίως με την χρήση δύο μεθόδων. Από την μια πλευρά είναι τα κανονιστικά μέτρα για τον περιαστικό χώρο και από την άλλη πλευρά είναι η βελτίωση των συνθηκών στα κέντρα των πόλεων. (Leontidou, 2007) Μέχρι το 1970 η αποτροπή της αστικής διάχυσης γίνονταν κυρίως με κανονιστικούς όρους, όπως για παράδειγμα η πράσινη ζώνη. Μετέπειτα ξεκίνησαν να εφαρμόζονται πολιτικές αστικής αναγέννησης όπου βελτιώνονταν υφιστάμενες περιοχές του αστικού ιστού με στόχο την προσέλκυση δραστηριοτήτων και την αποφυγή της διάχυσης. Οι δράσεις αυτές αρχικά ξεκίνησαν να εφαρμόζονται αποσπασματικά με πρωτοβουλία του δημόσιου τομέα. Κατόπιν μετά την δεκαετία του 1990, οι δράσεις αυτές ξεκίνησαν να υλοποιούνται με την σύμπραξη του δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα (Roberts, 2004) Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι η παρέμβαση στην περιοχή των Docklands στο Λονδίνο, όπου μια φθίνουσα περιοχή αναπτύχθηκε με την σύμπραξη δημόσιων και ιδιωτικών κεφαλαίων. Με αφετηρία τα παραπάνω οι προτάσεις θα αφορούν αφενός την αποτροπή της αστικής διάχυσης και αφετέρου την βελτίωση των υφιστάμενων αστικών θυλάκων.

Η κυριότερη πολιτική που πρέπει να εφαρμοστεί στον εκτός σχεδίου χώρο είναι η κατάργηση των παρεκκλίσεων. Την στιγμή που σε μεγάλο τμήμα της χώρας υπάρχει κάλυψη από τα ΓΠΣ ή ΣΧΟΑΑΠ με τα οποία γίνεται ρύθμιση των χρήσεων γης δεν μπορούν να επιτρέπονται οι παρεκκλίσεις μέσω εξαιρέσεων στα σχέδια αυτά. Παράλληλα οι αρτιότητες στον εκτός σχεδίου χώρο πρέπει να αυξηθούν έτσι ώστε να ελαττωθούν οι κατοικίες στον εκτός σχεδίου χώρο. Εκτός τις παραπάνω ρυθμίσεις για τον εκτός σχεδίου χώρο θα πρέπει να θεσμοθετηθούν ανταποδοτικά τέλη για την δημιουργία νέων υποδομών και την παροχή υπηρεσιών στους κατοίκους των εκτός σχεδίου περιοχών. Συμπληρωματικά με τα ανταποδοτικά τέλη θα πρέπει να θεσμοθετηθεί αλλά και να εφαρμοστεί ένα θεσμικό πλαίσιο για την απόδοση της υπεραξίας που προέρχεται από την κερδοσκοπία επί των ακινήτων. Επιγραμματικά για

τα παραπάνω μέτρα τα οποία θα πρέπει να συνδυάζονται πάντα με έναν ορθολογικό σχεδιασμό, μέσω του ορισμού των χρήσεων γης, που θα ορίζουν ταυτόχρονα τα όρια της πόλης.

Επίσης στα «προληπτικά» μέτρα είναι απαραίτητο να ενταχθούν επεκτάσεις των σχεδίων πόλεων οι οποίες πρέπει να γίνονται σε περιοχές με υψηλή ζήτηση εκ των προτέρων. Συνέπεια των εκ των προτέρων επεκτάσεων θα είναι ο εξορθολογισμός στα κόστη πολεοδόμησης και κατασκευής των απαραίτητων υποδομών. Τα χαρακτηριστικά των περιοχών που θα πολεοδομηθούν θα πρέπει να είναι αποτέλεσμα διαρκούς μελέτης των τάσεων της αγοράς και όλη η διαδικασία αυτή θα πρέπει να έχει το στοιχείο της ανάδρασης. Ως απόρροια του παραπάνω οι όροι δόμησης θα πρέπει να δημιουργούνται όχι μόνο ως αποτέλεσμα του φυσικού σχεδιασμού αλλά και ως αποτύπωσης των αναγκών των μελλοντικών κατοίκων των προς πολεοδόμηση περιοχών. Σε περίπτωση που οι περιοχές που θα πολεοδομηθούν δεν ανταποκρίνονται στις ανάγκες της αγοράς υπάρχει πιθανότητα να μην καταφέρουν να προσελκύσουν τους πολίτες. Επιπλέον ο σχεδιασμός θα πρέπει να μην θέσει αυστηρά όρια στην πόλη, με την έννοια ότι αυστηροί περιορισμοί της πόλης θα μειώσει την προσφορά στα ακίνητα και το γεγονός αυτό θα προκαλέσει αύξηση των τιμών.

Για την αποτροπή της αστικής διάχυσης που οφείλεται στην αυθαίρετη δόμηση, είναι δόκιμο να ολοκληρωθεί η δημιουργία του κτηματολογίου σε όλες τις περιοχές της χώρας. Συμπληρωματικά με το κτηματολόγιο θα πρέπει μέσω ενός φορέα διαχείρισης, να γίνει αποτύπωση των αυθαίρετων κατασκευών και δημιουργία μιας βάσης δεδομένων, ενώ παράλληλα θα πρέπει να τεθεί ένα όριο μετά το οποίο οι κατασκευές θα είναι κατεδαφιστέες. Παράλληλα με τον μηχανισμό αυτό θα πρέπει η αυθαίρετη δόμηση να σταματήσει στην ρίζα της που μεταφράζεται στο να διακοπούν οι κατατιμήσεις οι οποίες δημιουργούν μη άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα. Η πρόταση σχετικά με την διαχείριση των αυθαίρετων κατασκευών θα περιγραφεί παρακάτω με μεγαλύτερη λεπτομέρεια. Σε κάθε περίπτωση η υλοποίηση ενός ανάλογου σχεδίου για την διαχείριση του χώρου από το κράτος με συνέπεια θα καταστεί δυνατόν η αποκατάσταση των σχέσεων εμπιστοσύνης μεταξύ πολιτών και κράτους.

5.2 ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΗΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ

Σε αυτήν την ενότητα θα γίνουν προτάσεις για την αντιμετώπιση της υφιστάμενης κατάστασης τόσο στην περιοχή μελέτης, όσο και στο κέντρο της πόλης με στόχο την ανάσχεση της αστικής διάχυσης. Καταρχάς το αντικείμενο που χρήζει άμεσης αντιμετώπισης στην περιοχή είναι τα αυθαίρετα, εξαιτίας του αρνητικού περιβαλλοντικού ισοζυγίου τους. Στις περισσότερες περιοχές της περιοχής μελέτης με βάση τα εγκεκριμένα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια, εντάσσονται στα σχέδια πόλεων, με τις γνωστές adhoc διαδικασίες. Υπάρχουν και περιοχές οι οποίες είτε έχουν σταματήσει οι διαδικασίες πολεοδόμησης, διότι κρίθηκαν παράνομες από το Συμβούλιο της Επικρατείας, όπως στην Καλλικράτεια είτε βρίσκονται σε κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους, όπως στην Ποτίδαια.

Ειδικά για την περίπτωση των αυθαιρέτων κτισμάτων που βρίσκονται νότια της Ποτίδαιας, η λύση θα πρέπει να δοθεί με ένα καινούργιο εργαλείο για τα δεδομένα της χώρας, το οποίο είναι η μεταφορά συντελεστή δόμησης. Η λύση αυτή είναι η πλέον ενδεδειγμένη στην συγκεκριμένη περίπτωση μιας και ευρείας κλίμακας κατεδαφίσεις δεν έχουν εφαρμοστεί στην Ελλάδα και ταυτόχρονα από την άλλη πλευρά η συγκεκριμένη περιοχή, δεν μπορεί να πολεοδομηθεί λόγω των αρχαιοτήτων. Για να γίνει μια επεξήγηση του τι σημαίνει μεταφορά συντελεστών δόμησης, είναι ένα νομοθέτημα το οποίο θεσμοθετήθηκε με τον νόμο Ν. 3044/2002 Και προβλέπει την τιτλοποίηση των συντελεστών δόμησης που θα είχε το ακίνητο. Ο τίτλος αυτός είναι μεταβιβάσιμος και μπορεί να χρησιμοποιηθεί από τον κάτοχο σε περιοχές οι οποίες θα είναι υποδοχής των συντελεστών δόμησης. Μετά την τιτλοποίηση του συντελεστή των αυθαιρέτων, το αυθαίρετο θα περιέρχεται στην ιδιοκτησία του κράτους και θα κατεδαφίζεται. Η διαδικασία αυτή θα πρέπει να υλοποιείται σε συνέργεια με τον μηχανισμό εποπτείας που αναφέρθηκε παραπάνω από ένα σημείο και έπειτα με αναμενόμενο αποτέλεσμα την διακοπή του φαινομένου.

Για την διαχείριση του εκτός σχεδίου χώρο επίσης είναι σημαντικό να γίνει μετεγκατάσταση των εμπορικών επιχειρήσεων που βρίσκονται με πρόσωπο στις βοηθητικές οδούς εκατέρωθεν της ΕΟ Θεσσαλονίκης-Μουδανιών. Η μετεγκατάσταση αυτή μπορεί να γίνει με την δημιουργία μιας περιοχής υποδοχής αυτών των επιχειρήσεων, οι οποίες αφορούν κυρίως χονδρεμπόριο και logistics. Σαν χρονικό

διάστημα για την μεταφορά μπορεί να τεθεί ορίζοντας δεκαετίας και η εγκατάσταση στην ζώνη αυτή θα προυποθέτει την κατεδάφιση του υφιστάμενου κελύφους. Εξαιτίας του υψηλού δημοσιονομικού κόστους της πρωτοβουλίας αυτής, η ενέργεια που θα προηγηθεί αυτής θα είναι η απαγόρευση νέων εγκαταστάσεων εκατέρωθεν του οδικού άξονα. Η απαγόρευση αυτή έγκειται στο γεγονός της οπτικής ρύπανσης και της αλλοίωσης του τοπίου και λιγότερο στην μειωμένη λειτουργικότητα του αυτοκινητοδρόμου.

Κατά την διάρκεια των προτάσεων δεν πρέπει να παραληφθεί το γεγονός ότι το κέντρο της Θεσσαλονίκης χρήζει αναβάθμισης. Η αναβάθμιση αυτή δεν πρέπει να περιλαμβάνει μόνο τις τυπικές αναπλάσεις όπως τις έχει αποτυπώσει η ελληνική εμπειρία. Οι αναπλάσεις αυτές ήταν αποσπασματικές και αφορούσαν κυρίως την πεζοδρόμηση κάποιων τμημάτων πόλεων καθώς και την αντικατάσταση του αστικού εξοπλισμού. Τα προβλήματα των πόλεων όμως έχουν την ανάγκη ολοκληρωμένης παρέμβασης η οποία σε συνδυασμό με τις δημοσιονομικές δυσπραγίες του κράτους και την τάση της ΕΕ να πριμοδοτεί όλο και περισσότερο την σύμπραξη του δημοσίου και ιδιωτικού τομέα, δίνει την κατεύθυνση για μια διαφορετική πρόταση. Μεγάλο ζήτημα είναι η αντικατάσταση του υφιστάμενου κτιριακού δυναμικού το οποίο βιώνει την απαξίωση. Οι υψηλοί συντελεστές δόμησης με τους οποίους κατασκευάστηκαν (αυξημένοι έως 40% πολλές φορές, βλ Οικονόμου, Πετράκο, 1999) εξάντλησαν τα περιθώρια κερδοσκοπίας των εργολάβων. Η μείωση των συντελεστών αυτών σήμερα είναι αποτρεπτικός παράγοντας επανεπένδυσης στην ακίνητη περιουσία. Επίσης ο κατακερματισμός της ιδιοκτησίας με τους πολλούς κατόχους κατοικιών οδηγεί στο να μην είναι δυνατή η προώθηση μεγάλων επενδυτικών σχεδίων. Τα ακίνητα αυτά όσο θα απαξιώνονται θα χάνουν την αξία τους και είτε μπορεί να είναι περιοχές κατοικίας χαμηλών εισοδημάτων, είτε να εγκαταλειφθούν τελείως. Στην περίπτωση που εγκαταληφθούν υπάρχει ένα εργαλείο το οποίο μπορεί να λειτουργήσει με στόχο την ανανέωση του οικιστικού αποθέματος. Αυτό είναι οι τράπεζες γης οι οποίες έχουν την εξουσιοδότηση να μεταβιβάσουν σε κάποιον επενδυτή μια περιουσία που έχει εγκαταληφθεί με στόχο να υλοποιήσει επενδυτικό πλάνο ανάπτυξης. Το σχέδιο αυτό στις ΗΠΑ όπου εφαρμόστηκε κατάφερε να αναμορφώσει περιοχές με οικιστικά προβλήματα χωρίς χρονοβόρες διαδικασίες. Σήμερα όπου στην Ελλάδα η ανάπτυξη είναι το ζητούμενο, η εφαρμογή μιας τέτοιας καινοτόμου νομοθεσίας θα μπορούσε όχι μόνο να καταφέρει να ανανεώσει το οικιστικό απόθεμα, αλλά παράλληλα να

εισρεύσουν κεφάλαια στην οικονομία τα οποία θα μπορούσαν να αλλάξουν το παραγωγικό μοντέλο.

5.3 ΓΕΝΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Το φαινόμενο της γραμμικής αστικοποίησης είναι συνδεδεμένο με την ανάπτυξη των πόλεων στην περίπτωση όπου δεν υπάρχει πλαίσιο της ανάπτυξης των πόλεων και γενικότερα κάποια μορφή σχεδιασμού. Στην περίπτωση του ελληνικού κράτους παρά την ύπαρξη κανόνων δόμησης στις εκτός σχεδίου περιοχές και γενικότερα έχουν καταρτιστεί σχέδια οργάνωσης του χώρου, αυτά δεν τηρούνται. Φαινόμενα όπως η αυθαίρετη δόμηση και η αντιμετώπιση τους έχουν αποδείξει την έλλειψη πολιτικής βούλησης και τις πελατειακές σχέσεις του κράτους με την μικρή έγγεια ιδιοκτησία.

Τρανά παραδείγματα είναι οι νομοθετικές διατάξεις οι οποίες ξεκίνησαν από το 1983, με συνθήματα, «αν το δηλώσεις μπορείς να το σώσεις», που προϋπόθεταν ότι μετά από εκείνο το χρονικό σημείο δεν θα επιτρέπονταν περαιτέρω δόμηση αυθαιρέτων. Εκ του αποτελέσματος φάνηκε με την ψήφιση νέων νόμων σχετικά με την αντιμετώπιση της αυθαιρέτης δόμησης, ότι το φαινόμενο δεν σταμάτησε το 1983 αλλά συνεχίστηκε. Από τα αποτελέσματα της σχετικής έρευνας στο πλαίσιο της παρούσας διπλωματικής, γίνεται σαφές ότι με τις διατάξεις αυτές όχι μόνο το φαινόμενο αυτό δεν ήταν δυνατό να σταματήσει. Παράλληλα δημιουργήθηκαν προσδοκίες στους κατόχους νέων αυθαιρέτων κτισμάτων ότι τα ακίνητα τους θα ενταχθούν στο σχέδιο πόλης και θα είναι απολύτως νόμιμα. Η ασυνέπεια των νόμων για την αυθαίρετη δόμηση και γενικότερα για την ρύθμιση του χώρου έχει δημιουργήσει ένα χάσμα εμπιστοσύνης ανάμεσα στους πολίτες και το κράτος. Η πολιτεία έτσι έχασε την αξιοπιστία της και κατά συνέπεια ενίσχυσε τις δυνατότητες του πελατειακού κράτους να μπορούν να συνεχίζει τις συναλλαγές του.

Αναφορικά με τις πολιτικές για τον χώρο, αυτές αν και έχει γίνει μια προσπάθεια να αποκτήσουν ολοκληρωμένο χαρακτήρα, ιδίως προς τα τέλη της δεκαετίας του 1990, εξακολουθούν να έχουν αποσπασματική εφαρμογή. Το γεγονός αυτό είναι απόρροια της πολυνομίας που υπάρχει η οποία έχει πολλές διατάξεις που συχνά είναι αντικρουόμενες μεταξύ τους. Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι η περίπτωση των παρεκκλίσεων οι οποίες νομολογιακά βασίζονται στην καλή πίστη, του ιδιοκτήτη του οικοπέδου, ο οποίος επένδυσε στο εκτός σχεδίου οικοπέδο με στόχο την

μελλοντική ανάπτυξη του. Αυτή η συγκεκριμένη διάταξη όμως επιβραβεύει ουσιαστικά την κερδοσκοπία επί της έγγειας ιδιοκτησίας, η οποία έχει μεγάλο μερίδιο ευθύνης στην διαμόρφωση της σημερινής κατάστασης ιδίως στον εκτός σχεδίου χώρο.

Ολοκληρώνοντας την διατύπωση των συμπερασμάτων έχει μεγάλη αξία στο να γίνει αναφορά στην ανάγκη του στρατηγικού σχεδιασμού, ιδίως στις μητροπολιτικές περιοχές. Οι περιαστικές περιοχές εξαρτώνται από το εσωτερικό των πόλεων και οι πόλεις εξαρτώνται από τις περιαστικές τους περιοχές σε λειτουργικό επίπεδο. Οι μέχρι στιγμής παρεμβάσεις αφορούσαν κυρίως τις περιοχές των πόλεων με αναπλάσεις, η οποίες κατά κύριο λόγο περιορίζονταν σε διαμόρφωση πλατειών, πεζοδρομήσεις και αντικατάσταση του αστικού εξοπλισμού. Κατά συνέπεια οι αποσπασματικές παρεμβάσεις στην μια ή στην άλλη περιοχή του μητροπολιτικού χώρου δεν επιλύουν τα προβλήματα αποτελεσματικά. Αν και σχεδιαστικά το θεσμικό πλαίσιο υπάρχει για την ολοκληρωμένη διαχείριση του χώρου, ορισμένα θεσμικά εργαλεία είναι απαραίτητα να ενταχθούν στις πολιτικές γης.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΕΣ ΑΝΑΦΟΡΕΣ

Ελληνόγλωσση Βιβλιογραφία

- Αγγελίδης, Μ (1999) *Χωροταξικός σχεδιασμός και βιώσιμη ανάπτυξη*, Αθήνα: Συμμετρία
- Γοσποδίνη, Α. Μπεριάτος, Η. (2006) Μετασχηματισμοί των αστικών τοπίων στις συνθήκες της παγκοσμιοποίησης του ανταγωνισμού πόλεων και των μεταμοντέρνων κοινωνιών. Στο Γοσποδίνη, Α. και Μπεριάτος, Η. (επιμ.) *Τα νέα αστικά τοπία και η Ελληνική πόλη*, Αθήνα, Κριτική
- Ιωσηφίδης, Θ (2008) *Ποιοτικές μέθοδοι έρευνας στις κοινωνικές επιστήμες*, Αθήνα: Κριτική
- Οικονόμου, Δ. (2008) Τα συστήματα σχεδιασμού στον διεθνή χώρο σήμερα στο Γοσποδίνη, Α. (επιμ.) *Διάλογοι για το σχεδιασμό του χώρου*, Αθήνα: Κριτική
- Οικονόμου, Δ. και Πετράκος, Γ. (1999), Πολιτικές οικιστικής ανάπτυξης και οργάνωσης στην Ελλάδα. Στο Οικονόμου, Δ. και Πετράκος, Γ. (επιμ.) *Η ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων: Διεπιστημονικές προσεγγίσεις αστικής ανάλυσης και πολιτικής*. Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας; Gutenberg, σελ 413-446
- Παπαρηγορίου, Β, (2007) *Πολεοδομία: εισαγωγή, θεσμοί, πολιτική*. Αθήνα, Θεσσαλονίκη: Εκδόσεις Σακκουλά ΑΕ

Ξενόγλωσση Βιβλιογραφία

- Ascher, F. (1995) *MÉTAPOLIS: oul' avenirdesvilles*, Paris: OdileJacob.
- Bassi, T (1998) Sustainable Development for Greater Europe στο Ulrich Graute (επιμ.), *Sustainable Development for Central and Eastern Europe*, Berlin: Springer
- Batty, M., (2003), Traffic, Urban Growth and Suburban Sprawl, *Centre for Advanced Spatial Analysis*, University of London, Paper 70
- Berry B.J.L. (1976) The counterurbanization process: Urban America since 1970 στο B.J.L. Berry (επιμ.), *Urbanization and Counterurbanization*, Sage:Beverly Hills/London (1976), pp. 17-30
- Brueckner, J.K (2000) Urban sprawl: Diagnosis and remedies, *International regional science review*, 23(2): 160-171
- Brueckner, J.K., and Fansler, D. (1983) The economics of urban sprawl theory and evidence on the spatial sizes of cities. *Review of Economics and Statistics*, 55: 479-482

- Brzica, D. (2008) Positioning Bratislava in an Emerging Cross-Border Metropolitan Area, στο P. Ache κα. (επιμ.), *Cities between Competitiveness and Cohesion, GeoJournal Library*, Vol. 93, 243-256
- Burgel, G. (2008) *Η σύγχρονη ευρωπαϊκή πόλη: Από τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο μέχρι σήμερα*, Αθήνα: Πλέθρον
- Cisnel, D. (2001), The Economics of Urban Sprawl: Inefficiency as a Core Feature of Metropolitan Growth, *Journal of Economic Issues*, 35(2) : 405-413
- Couch, C., Karecha, J (2006) Controlling urban sprawl: Some experiences from Liverpool, *Cities*, 23(5),. 353–363
- Craglia, M, Leontidou, L. Nuvolati, G (2004) Towards the development of quality of life indicators in the 'digital' city, *Environment and Planning B: Planning and Design* 31: 51-64
- Economou, D. (1997) The planning system and rural use control in Greece: A European perspective, *European Planning Studies*, 5(4): 461-476
- Ewing, R. (1994) Characteristics, Causes, and Effects of Sprawl: A Literature Review, *Environmental and Urban Studies*, 21:2, 1-15
- Fainstein, S.S , Campbell, S. (2003) *Readings in planning theory*, Malden, MA : Blackwell
- Foot, J. (2000) The urban periphery, myth and reality: Milan, 1950-1990, *City: analysis of urban trends, culture, theory, policy, action*, 4:1, 7-26
- Gallent, N., Shaw, D (2007) Spatial planning, area action plans and the rural-urban fringe, *Journal of Environmental Planning and Management*, 50(5): 617-638
- Gallent, N., Shoard, M, Andersson, J., Oades, R. and Tudor, C (2004) England's Urban Fringes: multi-functionality and planning, *Local environment*, 9:3, 217-233
- Gans, H, J. (1967) *The Levittowners: Ways of Life and Politics in a New Suburban Community*. New York: Pantheon Books
- Garraeu, J. (1991) *Edge City: Life in the new frontier*, New York: Anchor Books
- Gillham, O (2002) *The limitless city: a primer on the sprawl debate*, Washington DC: Island Press
- Griffiths, J. (1994) The last frontier, *Planning Week*, 17:3, 14-15
- Hadjimichalis, C. (1987) *Uneven Development and Regionalism: State, Territory and Class in Southern Europe*, London: Croom Helm
- Howard, E. (1965) *Garden Cities of Tomorrow*, London: Faber and Faber L.T.D.
- Kostinskiy, G. (2001) Post-Socialist Cities in Flux, στο Ronan Paddison (επιμ.) *Handbook of Urban Studies*, London: Sage

- Lalenis, K. (2001) *“Planning by decree”: incompatibilities of planning laws and planning policies in Greece, during the 20th century. analysis, perspectives.* World Planning School Congress ‘Planning at the Turn of the Century’, Shanghai, China
- Leontidou, L. (2006) European Informational Cultures and the Urbanization of the Mediterranean Coasts, στο M. Giaourtzi and P Nijkamp (επιμ.) *Tourism and Regional Development: New Pathways*, Oxford: Ashgate
- Leontidou, L., Afouxenidis, A., Kourliouros, E., Marmaras, E. (2007) Infrastructure related urban sprawl: Mega-Events and Hybrid Peri-urban Landscapes in Southern Europe, στο C. Couch, L. Leontidou and G. Petschel-Held (επιμ.) *Urban Sprawl in Europe: Landscape, Land-use change and Policy*, Malden, MA: Blackwell
- Lowe, M. (2000) ‘Britain’s Regional Centres: New Urban Forms?’ *Urban Studies*, 37(2): 261 -274
- Maloutas, T (2004) Are Southern Housing Systems Different? Στο J. Allen, J. Barlow, J. Leal, T, Maloutas, L. Padovanni (Επιμ.) *Housing and Welfare Systems in Southern Europe*, Blackwell Publishing: Oxford
- McKendrick, J.H. (1995), *Multi-Method Research in Population Geography: A Primer to Debate.* Manchester: The University of Manchester
- Mieszkowski, P, Mills, E.S., (1993) The causes of metropolitan suburbanization. *Journal of Economic Perspectives* 7:135-147
- Munoz, F., (2003) Lock living: Urban sprawl in Mediterranean cities, *Cities*, 20(6): 381-385.
- Nelson, A., Moore, T. (1993) Assessing urban growth management : The case of Portland, Oregon, the USA's largest urban growth boundary, *Land Use Policy*, 10(4), 293–302
- Newmann, P.W.G, Kenworthy, J.R.(1988) The Transport Energy Trade-off: Fuel efficient traffic versus Fuel-Efficient Cities, *Transportation Research* 22(3), 163-174
- Nuissl, H., Dieter, R. (2005) The ‘production’ of urban sprawl in eastern Germany as a phenomenon of post-socialist transformation, *Cities*, 22(5), 123-134
- Ohls, J.C., D. Pines (1975) Discontinuous Urban Development and Economic Efficiency. *Land Economics*, 51(3): 224-234
- Power, A. (2001) Social Exclusion and Urban Sprawl: Is the Rescue of Cities Possible?, *Regional Studies*, 35(8), 731-742
- Qian, Z. (2010) Without zoning: Urban development and land use controls in Houston, *Cities*, 27, 31-41
- Roberts, P. (2000) Evolution, Definition and Purpose, στο P. Roberts and H. Sykes, (επιμ.) *Urban Regeneration: A Handbook*, London: Sage
- Shoard, M. (2002) Edgelands, in J. Jenkins (eds.) *Remaking the Landscape: the changing face of Britain*, London: Profile Books

Ward, S V (1994) *Planning and Urban Change*, London: Paul Chapman Publishing

Πηγές από διαδίκτυο

<http://www.radio1d.gr> «Χωρίς νερό περισσότερα από 35.000 νοικοκυριά στη Χαλκιδική - Κλείνουν τις στρόφιγγες οι υδρονομείς σε Ν. Καλλικράτεια και Μουδανιά»

www.minenv.gr Κατάλογος προστατευόμενων περιοχών

Κουσιδώνης, Χ (2003) Η οικιστική ανάπτυξη και το ενδεχόμενο διαχείρισης της http://library.tee.gr/digital/kma/kma_m1126/kma_m1126_kousidonis.pdf (Προσβάσιμο στις 5/12/2013)

Μέλισσας, Δ (2007) Εθνικό χωροταξικό: Μια πρώτη προσέγγιση, Αθήνα www.kedke.gr/uploads2007/xvrotaksikossxediasmos_120907.doc (Προσβάσιμο στις 27/08/2013)

Οικονόμου, Δ. κα. (2013) ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ, ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΚΑΙ ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΣΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΕΙΦΟΡΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΦΑΣΗ Α' - ΣΤΑΔΙΟ Α2 ΣΥΝΟΨΗ ΠΟΡΙΣΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ (www.ypeka.gr) (Προσβάσιμο στις 18/12/2013)

Οργανισμός Αστικών Συγκοινωνιών Θεσσαλονίκης www.oasth.gr (Προσβάσιμο στις 28/10/2013)

Οργανισμός Ύδρευσης Αποχέτευσης Θεσσαλονίκης www.eyath.gr (Προσβάσιμο στις 28/10/2013)

Σύλλογος φορτοεκφορτωτών λιμένος Ν.Μουδανιών www.limanimoudania.blogspot.gr (Προσβάσιμο στις 12/12/2013)

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

- **ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗΣ**
- **ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΕΣ ΑΝΑΛΥΣΕΙΣ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΑΠΟ ΤΟ ΠΕΔΙΟ
ΜΕ ΤΟ ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ SPSS**
- **ΟΔΗΓΟΣ ΣΥΝΕΝΤΕΥΞΗΣ**



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ, ΤΜΗΜΑ Μ.Χ.Π.Π.Α.
Π.Μ.Σ. «ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ-ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ»

Το παρόν ερωτηματολόγιο διεξάγεται στα πλαίσια της μεταπτυχιακής διπλωματικής εργασίας του κ. Ναλμπάντη Ευστράτιου και είναι ανώνυμο. Στόχος της έρευνας αυτής είναι να διερευνηθούν αφενός τα αίτια που οδήγησαν τους κατοίκους των εκτός σχεδίου περιοχών να επιλέξουν αυτόν τον τρόπο δημιουργίας της πρώτης ή της δεύτερης ενίοτε κατοικίας τους. Αφετέρου το δεύτερο ερευνητικό σκέλος του ερωτηματολογίου επιθυμεί να αποτυπώσει το επίπεδο ικανοποίησης από τις υφιστάμενες υποδομές.

Φύλο: **ΑΝΔΡΑΣ** **ΓΥΝΑΙΚΑ** | **Επάγγελμα:**

Ηλικία: | **Έτος κατασκευής κατοικίας:**

1) Είστε μόνιμος κάτοικος της περιοχής αυτής;

ΝΑΙ

ΟΧΙ

2) Για ποιο λόγο δεν επιλέξατε να κατοικήσετε σε περιοχή εντός σχεδίου;

Οικονομικοί λόγοι.

Έλλειψη διαθέσιμων επιθυμητών εκτάσεων εντός σχεδίου.

Επιθυμία για την δημιουργία μεγαλύτερης κατοικίας.

Άλλος λόγος.....

3) Σημειώστε ποια πολιτική θα ήταν χρησιμότερη για την αντιμετώπιση της εκτός σχεδίου δόμησης.

Μείωση αντικειμενικών αξιών.

Βελτίωση και επέκταση των σχεδίων των περιοχών με υψηλή ζήτηση

Πιο αυστηροί όροι δόμησης στις περιοχές εκτός σχεδίου και τήρηση τους.

Άλλη πολιτική.....

4) Είστε διασυνδεδεμένοι με το δίκτυο ηλεκτρισμού;

ΝΑΙ

ΟΧΙ

5) Είστε διασυνδεδεμένοι με το δίκτυο ύδρευσης;

ΝΑΙ

ΟΧΙ

6) Είστε διασυνδεδεμένοι με το δίκτυο αποχέτευσης;

ΝΑΙ

ΟΧΙ

7) Βαθμολογήστε από το 1 μέχρι το 5 το επίπεδο ικανοποίησης σας από τις τεχνικές (Μεταφορές, ύδρευση κλπ) και κοινωνικές υποδομές της περιοχής (Υγεία, παιδεία κλπ.)

(1→Άριστο, 2→Καλό, 3→Μέτριο, 4→Ελάχιστα ικανοποιητικό,5→Καθόλου ικανοποιητικό)

8) Βαθμολογήστε στην ίδια κλίμακα το επίπεδο ζωής σας στην περιοχή αυτή

(1→Άριστο, 2→Καλό, 3→Μέτριο, 4→Ελάχιστα ικανοποιητικό,5→Καθόλου ικανοποιητικό)

ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΑΠΑΝΤΗΣΤΕ ΣΤΗΝ ΠΑΡΑΚΑΤΩ ΕΝΟΤΗΤΑ ΜΟΝΟ ΑΝ ΕΙΣΤΕ ΜΟΝΙΜΟΣ ΚΑΤΟΙΚΟΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΥΤΗΣ

9) Που βρίσκεται ο τόπος εργασίας σας

Σε απόσταση μέχρι 10 χιλιομέτρων από την κατοικία μου.

Σε απόσταση από 10 έως 20 χιλιομέτρων από την κατοικία μου.

Στο πολεοδομικό συγκρότημα της Θεσσαλονίκης

Συνταξιούχος-Δεν εργάζομαι.

10) Πόσο χρόνο αφιερώνετε για τις καθημερινές σας μετακινήσεις ημερησίως, για τις διάφορες σας δραστηριότητες;

Λιγότερη από μισή ώρα ημερησίως.

Από μισή ώρα έως μια ώρα

Από μια ώρα έως δύο ώρες

Παραπάνω από δύο ώρες ημερησίως.

11) Γιατί επιλέξατε την περιοχή αυτή και όχι κάποια περιοχή εντός της Θεσσαλονίκης;

Χαμηλότερες τιμές αγοράς του οικοπέδου-κατοικίας.

Καλύτερη ποιότητα ζωής.

Εγγύτητα στο θαλάσσιο μέτωπο.

Άλλος λόγος.....

ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΑΠΑΝΤΗΣΤΕ ΣΤΗΝ ΠΑΡΑΚΑΤΩ ΕΝΟΤΗΤΑ ΜΟΝΟ ΑΝ ΕΙΣΤΕ ΕΠΟΧΙΑΚΟΣ ΚΑΤΟΙΚΟΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΥΤΗΣ

12) Για πόσο χρονικό διάστημα ετησίως διαμένετε στην περιοχή αυτή;

- Λιγότερο από ένα μήνα.
- Από έναν έως δύο μήνες.
- Από δύο έως τέσσερις μήνες.
- Παραπάνω από τέσσερις μήνες.

13) Που βρίσκεται ο μόνιμος τόπος κατοικίας σας;

- Στο πολεοδομικό συγκρότημα της Θεσσαλονίκης.
- Στον Ν. Θεσσαλονίκης.
- Σε άλλο νομό της Περιφέρειας Κ. Μακεδονίας.
- Σε άλλη τοποθεσία.

14) Για ποιον λόγο επιλέξατε την περιοχή αυτή ως τόπο δεύτερης κατοικίας σας;

- Εγγύτητα στην περιοχή της μόνιμης κατοικίας
- Ευκολία πρόσβασης λόγω αυτοκινητοδρόμου Θεσσαλονίκης – Μουδανίων
- Οικονομικότερες τιμές αγοράς κατοικίας σε σχέση με άλλους προορισμούς.
- Υπόδειξη περιοχής από οικογενειακό φιλικό περιβάλλον.

ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΕΣ ΑΝΑΛΥΣΕΙΣ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΑΠΟ ΤΟ ΠΕΛΙΟ ΜΕ ΤΟ ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ SPSS

Symmetric Measures

		Value	Asymp. Std. Error ^a	Approx. T ^b	Approx. Sig.
Nominal by Nominal	Phi	,294			,000
	Cramer's V	,294			,000
	Contingency Coefficient	,282			,000
Interval by Interval	Pearson's R	-,275	,048	-5,708	,000 ^c
Ordinal by Ordinal	Spearman Correlation	-,284	,048	-5,905	,000 ^c
N of Valid Cases		400			

a. Not assuming the null hypothesis.

b. Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis.

c. Based on normal approximation.

Πίνακας: Σχέση λόγου επιλογής κατοικίας σε εκτός σχεδίου περιοχή ανάμεσα στους μόνιμους και τους εποχικούς κατοίκους.

Ερμηνεία Πίνακα: Υπάρχει μικρή θετική συσχέτιση ανάμεσα στις δύο αυτές μεταβλητές, γεγονός που δείχνει την διαφορά ανάμεσα σε αυτές τις δύο κατηγορίες κατοίκων.

Symmetric Measures

		Value	Asymp. Std. Error ^a	Approx. T ^b	Approx. Sig.
Nominal by Nominal	Phi	,423			,000
	Cramer's V	,423			,000
	Contingency Coefficient	,389			,000
Interval by Interval	Pearson's R	-,347	,047	-7,381	,000 ^c
Ordinal by Ordinal	Spearman Correlation	-,322	,048	-6,781	,000 ^c
N of Valid Cases		400			

a. Not assuming the null hypothesis.

b. Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis.

c. Based on normal approximation.

Πίνακας: Σχέση προτεινόμενων πολιτικών για την εκτός σχεδίου δόμηση ανάμεσα στους μόνιμους κάτοικους και τους εποχικούς.

Ερμηνεία Πίνακα: Υπάρχει μέτρια θετική συσχέτιση. Οι μόνιμοι κάτοικοι προτείνουν πολιτικές οι οποίες διαφέρουν από τις αντίστοιχες πολιτικές των παραθεριστών.

Symmetric Measures

		Value	Asymp. Std. Error ^a	Approx. T ^b	Approx. Sig.
Nominal by Nominal	Phi	,319			,000
	Cramer's V	,319			,000
	Contingency Coefficient	,304			,000
Interval by Interval	Pearson's R	,246	,048	5,067	,000 ^c
Ordinal by Ordinal	Spearman Correlation	,230	,049	4,721	,000 ^c
N of Valid Cases		400			

a. Not assuming the null hypothesis.

b. Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis.

c. Based on normal approximation.

Πίνακας: Συσχέτιση ανάμεσα στην αντίληψη των μόνιμων και των προσωρινών κατοίκων για την ποιότητα ζωής.

Ερμηνεία πίνακα: Υπάρχει μέτρια θετική συσχέτιση ανάμεσα στην αντίληψη των δύο κατηγοριών κατοίκων για την ποιότητα ζωής

Symmetric Measures

		Value	Asymp. Std. Error ^a	Approx. T ^b	Approx. Sig.
Nominal by Nominal	Phi	,102			,248
	Cramer's V	,102			,248
	Contingency Coefficient	,101			,248
Interval by Interval	Pearson's R	,023	,048	,459	,646 ^c
Ordinal by Ordinal	Spearman Correlation	,008	,049	,151	,880 ^c
N of Valid Cases		400			

a. Not assuming the null hypothesis.

b. Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis.

c. Based on normal approximation.

Πίνακας: Προτεινόμενες πολιτικές από τους ιδιοκτήτες εκτός σχεδίου κατοικιών που έχουν χτίσει τις κατοικίες τους πριν το 1983 και από αυτούς που τις έχτισαν μετά το 1983.

Από τον πίνακα αυτόν φαίνεται ότι υπάρχει μικρή θετική συσχέτιση (στα όρια της αμελητέας) γεγονός που καταδεικνύει ότι δεν διαφοροποιήθηκαν οι απόψεις των πολιτών σχετικά με την διαχείριση του θέματος της εκτός σχεδίου δόμησης.

Symmetric Measures

		Value	Asymp. Std. Error ^a	Approx. T ^b	Approx. Sig.
Nominal by Nominal	Phi	,283			,000
	Cramer's V	,283			,000
	Contingency Coefficient	,272			,000
Interval by Interval	Pearson's R	,213	,049	4,348	,000 ^c
Ordinal by Ordinal	Spearman Correlation	,223	,049	4,553	,000 ^c
N of Valid Cases		400			

a. Not assuming the null hypothesis.

b. Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis.

c. Based on normal approximation.

Πίνακας: Συσχέτιση μεταξύ κατασκευών προ του 1983 και μεταγενέστερων κατασκευών σε σχέση με τον λόγο επιλογής εκτός σχεδίου κατοικίας.

Ερμηνεία: Υπάρχει μικρή θετική συσχέτιση στα όρια της μέτριας θετικής συσχέτισης μεταξύ αυτών των δύο μεταβλητών.

ΟΔΗΓΟΣ ΣΥΝΕΝΤΕΥΞΗΣ

Τι σας ώθησε στο να εγκατασταθείτε εκτός της Θεσσαλονίκης και όχι εντός της πόλης;

Αναφερθείτε αναλυτικά στην αλληλουχία των αποφάσεων που σας ώθησαν να αλλάξετε τοποθεσία κατοικίας

Με ποια διαδικασία αποκτήσατε την κατοικία σας;

Πως αντιλαμβάνεστε την ποιότητα ζωής;

Περιγράψτε αναλυτικά τις σχέσεις σας με τους δημόσιους φορείς

Αν είχατε την ευκαιρία να αλλάξετε την απόφαση σας για την μετακόμιση σας σε αυτήν την περιοχή θα το κάνατε;

Σκοπεύετε να αλλάξετε μόνιμη κατοικία στο σύντομο ή στο μεσοπρόθεσμο μέλλον;