

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

**ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**

**ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
ΣΤΗ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ
ΑΝΑΠΤΥΞΗ**

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

**“Ανάλυση και Αξιολόγηση της Εξασφάλισης Αστικών
Κοινόχρηστων Χώρων με χρήση ετερογενών
πρωτογενών δεδομένων. Συγκριτική προσέγγιση στο
Βόλο και τη Λάρισα.”**

Επιβλέπων Καθηγητής : Κωνσταντίνος Λαλένης

Συντάκτης : Αλέξανδρος Α. Μπαρμπέρης

ΒΟΛΟΣ, ΙΟΥΝΙΟΣ 2007

“ Στις πρωτόγονες κοινωνίες,
όταν δεν υπήρχαν ούτε πόλεις ούτε χωριά,
οι άνθρωποι μετέφεραν τα πενιχρά τους προϊόντα
σε ορισμένους τόπους όπου τα αντάλλασσαν μεταξύ τους.
Αυτοί οι χώροι σιγά – σιγά περιφράχτηκαν
και πάλι αργότερα άρχισαν ορισμένοι
να εγκαθίστανται μόνιμα γύρω τους.
Έτσι ξεκίνησαν να φτιάχνονται οι πόλεις
γύρω από τον κεντρικό ελεύθερο χώρο
της ανταλλαγής ή της αγοράς.
Ως εκ τούτου, πόλη δίχως κεντρική πλατεία ή αγορά
δεν είναι πόλη ”

“Ortega Y. Gasset”

ΣΥΝΤΟΜΗ ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η έλλειψη στρατηγικού χωρικού σχεδιασμού και το περιορισμένο απόθεμα δημόσιας αστικής γης στη σύγχρονη Ελλάδα, καθιστά αναγκαία της ύπαρξη πολιτικής γης με κατεύθυνση τη βελτίωση της ποιότητας της αστικής ζωής.

Με την παρούσα Διπλωματική Εργασία εξετάζονται οι μηχανισμοί εξασφάλισης αστικής γης για την δημιουργία κοινόχρηστων χώρων υπό το πρίσμα της πρακτικής εφαρμογής τους.

Η χρήση ετερογενών δεδομένων, όπως η καταγραφή των πραγματοποιούμενων μηχανισμών εξασφάλισης αστικής γης οι απόψεις των κατοίκων, τεχνοκρατών και φορέων καθώς και η δυναμική χαρτογραφική απεικόνιση, καθιστά δυνατή την πολύπλευρη εξέταση της υφιστάμενης κατάστασης των αστικών ελεύθερων χώρων και τη δημιουργία ψηφιακού υποβάθρου με κατεύθυνση τη μελλοντική αξιοποίηση του αστικού χώρου και την άσκηση πολιτικής γης με βιώσιμο χαρακτήρα.

Λέξεις Κλειδιά : Αστική Γη, Κοινόχρηστοι Χώροι, Ελεύθεροι Χώροι, Πράξη Αναλογισμού, Εργαλεία Εξασφάλισης Αστικής Γης.

SUMMARY

The lack of strategic spatial planning and the constrained residuals of public urban land in modern Greece, makes necessary the application of land policy, with main objective the quality amelioration of urban life.

This thesis examines the provision mechanisms of urban land with main goal the creation-construction of open spaces.

The usage of heterogeneous data, such as the tracing of applied methods concerning the land provision, the opinions of citizens, technocrats and city planners as well as a dynamic map depiction (mapmaking), makes applicable a multicriteria analysis of the existing condition of open green spaces. The result is a creation of a digital sub base, orientated in the future development of urban land and the application of land policy through viability.

Key Words: Urban Land, Open spaces, Green spaces, Deliberation Act, Provision Urban Land Tools.

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Για την ουσιαστική βοήθεια στην εκπόνηση της παρούσας εργασίας θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμά τον Καθηγητή μου, κ. Κωνσταντίνο Λαλένη για τις πολύτιμες συμβουλές και την καθοριστική του προτροπή προς τις σωστές επιστημονικές κατευθύνσεις.

Επίσης θέλω να ευχαριστήσω τους συναδέλφους και υπαλλήλους των Πολεοδομιών : Δήμων Βόλου, Νέας Ιωνίας και Λάρισας για την εξασφάλιση στοιχείων του αρχείου τους και την παροχή ευαίσθητων και κρίσιμων στοιχείων μέσω των συνεντεύξεων που μου παραχώρησαν. Ευχαριστώ λοιπόν θερμά τους : κο Γιάννη Πολυμενίδη, Τοπογράφο Μηχανικό, τμηματάρχη του Τμήματος Σχεδίου Πόλεως, Πολεοδομικού Γραφείου Δήμου Βόλου, κο Χατζούλη Κ., Τεχνολόγο Πολιτικό, υπάλληλο του Τμήματος Υποστήριξης του Πολεοδομικού Γραφείου, Δήμου Λάρισας, κο Παπαευσταθίου Κ., Τοπογράφο Μηχανικό, προϊστάμενο του Τμήματος Σχεδίου Πόλεως, Πολεοδομικού Γραφείου, Δήμου Βόλου, κο Τσιλιός Χ., Τοπογράφο Μηχανικό, Διευθυντή της Διεύθυνσης Πολεοδομίας, Δήμου Νέας Ιωνίας.

Τέλος, θέλω να ευχαριστήσω τον καθηγητή μου Γεώργιο Φώτη και την υποψήφια διδάκτορα Φωτεινή Αθανασίου για την παροχή του χωρικού ψηφιακού υποβάθρου του Βόλου και της Λάρισας.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ.....	i
ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ.....	ii
ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ.....	1
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ – ΕΙΚΟΝΩΝ.....	5
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΑΚΡΩΝΥΜΙΩΝ – ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΩΝ	7
ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	8
Κεφάλαιο 1 : “Χαρακτηριστικά Κοινόχρηστων Χώρων – Χώρων Πρασίνου”.....	11
1.1 Ορισμοί – Εννοιολογία.....	11
1.2 Θέσεις Αστικών Ελεύθερων Χώρων.....	11
1.3 Αστικό Πράσινο.....	14
1.4 Ο αναγκαίος ρόλος του αστικού πρασίνου.....	15
1.5 Οι κοινόχρηστοι χώροι ως δομικό στοιχείο στην Ελληνική πόλη.....	16
1.6 Το Δίκτυο Πρασίνου.....	18
1.7 Οργάνωση, σχεδιασμός και διαμόρφωση ελεύθερων - κοινόχρηστων χώρων.....	19
1.8 Ευρωπαϊκοί και Ελληνικοί χώροι πρασίνου.....	20
1.8.1. Αθήνα και πράσινο.....	22
1.8.2 Θεσσαλονίκη και πράσινο.....	22
1.8.3 Λάρισα και πράσινο.....	23
1.8.4 Βόλος και πράσινο.....	23
Κεφάλαιο 2 : “ Μεθοδολογικό – Νομοθετικό Πλαίσιο Εργαλείων Εξασφάλισης Κοινόχρηστων Χώρων ”.....	24
2.1 Εργαλεία απόκτησης – εξασφάλισης αστικής γης – κοινόχρηστων χώρων στην Ελλάδα.....	24
2.2 Φορείς και εξασφάλιση Κοινόχρηστων Χώρων.....	28
2.3 Ελληνικό Πολεοδομικό Νομικό Πλαίσιο – Υπόβαθρο των Κοινόχρηστων Χώρων.....	32
2.4 Διαδικασία του Ν.Δ. 17-7-1923.....	32
2.4.1 Περιεχόμενο των πράξεων εφαρμογής (αναλογισμού αποζημίωσης).....	32
2.4.2 Υπόχρεοι και διακριτική ευχέρεια της Διοικήσεως.....	32
2.4.3 Κτήση κοινόχρηστων χώρων - απαλλοτρίωση ακινήτων.....	33
2.4.4 Κήρυξη της απαλλοτριώσεως για την εφαρμογή σχεδίου πόλεως.....	34
2.4.5 Διαδικασία σύνταξης και έγκρισης πράξεων εφαρμογής σχεδίου πόλεως (ρυμοτομίας - προσκύρωσης - τακτοποίησης).....	35
2.4.6 Βήματα της διαδικασίας σύνταξης της πράξης ρυμοτομίας.....	37
2.4.6.1 Υπόδειξη των ορίων των ακινήτων από τους ιδιοκτήτες.....	37
2.4.6.2 Σύνταξη της πράξης - Ενστάσεις ιδιοκτητών.....	37

2.4.6.3 Έγκριση (κύρωση) της πράξης ρυμοτομίας από το Νομόρχη.....	38
2.4.6.4 Τρόπος αναλογισμού αποζημιώσεως.....	38
2.5 Διαδικασία της πράξης εφαρμογής (Ν. 1337/83) και τρόποι πολεοδομικής ανάπτυξης.....	39
2.5.1 Κτηματική συμμετοχή των ιδιοκτητών (εισφορά σε γη).....	39
2.5.2 Έννοια - δικαιολογητικός λόγος της κτηματικής συμμετοχής (εισφοράς σε γη).....	40
2.5.3 Ποιες ιδιοκτησίες (ακίνητα) έχουν υποχρέωση εισφοράς σε γη.....	41
2.5.4 Νέα ρύθμιση (Ν. 2508/1997).....	42
2.5.5 Υπόχρεοι εισφοράς γης.....	42
2.5.6 Περιοχή αναμόρφωσης εντός εγκεκριμένου ήδη σχεδίου πόλεως.....	43
2.5.7 Διάθεση της εισφοράς σε γη για τη δημιουργία των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων.....	43
2.5.8 Η εισφορά σε χρήμα.....	44
2.5.9 Διαχειριστικές ενέργειες της πράξης εφαρμογής – διαμόρφωση κοινόχρηστων χωρών.....	45
2.5.10 Διαχείριση των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων.....	45
2.6 Η συνταγματικότητα των διατάξεων του Ν. 1337/83 σχετικών με επέμβαση και διαχείριση των ιδιοκτησιών της περιοχής ένταξης – επέκτασης.....	46
2.6.1 Παλαιά διαδικασία κτήσης κοινόχρηστων χώρων (Ν.Δ. 17-7- 23 και 797/71 - Άρθρο 17 Συντάγματος).....	46
2.6.2 Νέα διαδικασία κτήσης κοινόχρηστων χώρων (άρθρα 8 και 12 Ν. 1337/83 - άρθρο 24 παρ. 3 και 4 Συντάγματος).....	46
2.7 Διαδικασίες απόκτησης ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων.....	47
Κεφάλαιο 3 : “ Πολεοδομικά και Γενικά Χαρακτηριστικά των Πόλεων Βόλου και Λάρισας”.....	49
3.1 Ο Βόλος.....	49
3.1.1 Σύντομη ιστορία του Βόλου.....	49
3.1.2 Η πόλη ως υπόβαθρο.....	49
3.1.3 Ο Βόλος σήμερα - Γενικά χαρακτηριστικά.....	50
3.1.4 Τοπογραφία της πόλης.....	50
3.1.5 Αστικό Περιβάλλον.....	51
3.1.6 Ιστορική εξέλιξη του Βόλου.....	52
3.1.7 Λειτουργική δομή.....	53
3.1.8 Περιοχές που εντάχθηκαν στο σχέδιο πόλης με τον Νομο 1337/83.....	55
3.2 Η Λάρισα.....	57
3.2.1 Πολεοδομική Οργάνωση.....	57
3.2.2 Λειτουργική δομή.....	58
3.2.3 Ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι.....	63
Κεφάλαιο 4 : “Έρευνα Πληροφοριών στοιχείων Πράξεων Αναλογισμού στα Πολεοδομικά Γραφεία των Δήμων Βόλου, Νέας Ιωνίας και Λάρισας”.....	66
4.1 Εισαγωγή.....	66

4.2 Έρευνα Στοιχείων.....	66
4.3 Πράξεις Αναλογισμού Δήμου Λάρισας.....	68
4.4 Πράξεις Αναλογισμού Δήμου Βόλου.....	69
4.5 Πράξεις Αναλογισμού Δήμου Νέας Ιωνίας.....	71
4.6 Συγκεντρωτική Εξέταση Πράξεων Αναλογισμού.....	72
4.7 Συμπεράσματα Κεφαλαίου.....	74
Κεφάλαιο 5 : “Έρευνα Ποιοτικών Στοιχείων - Συνέντευξη Αρμόδιων Υπαλλήλων Υπηρεσιών Πολεοδομίας”.....	76
5.1 Εισαγωγή.....	76
5.2 Μεθόδευση Συνέντευξης.....	76
5.3 Συνέντευξη εκπροσώπου Δήμου Λάρισας.....	78
5.4 Συνέντευξη εκπροσώπου Δήμου Βόλου.....	81
5.5 Συνέντευξη εκπροσώπου Νέας Ιωνίας.....	82
5.6 Κεφαλαίου.....	Συμπεράσματα 84
Κεφάλαιο 6 : “Έρευνα Πεδίου – Συλλογή Δεδομένων Ερωτηματολογίου”.....	86
6.1 Εισαγωγή.....	86
6.2 Η έρευνα με ερωτηματολόγια.....	86
6.2.1 Οργάνωση της έρευνας πεδίου.....	86
6.2.2 Η τεχνική της συλλογής των δεδομένων.....	86
6.2.3 Ο ορισμός των ερωτήσεων.....	88
6.2.4 Ο καθορισμός του δείγματος.....	88
6.3 Χωρική Διάσταση της Έρευνας.....	90
6.3.1 Αποδέκτες ερωτηματολογίων.....	90
6.3.1.1 Κατηγορία Πολιτών : Κάτοικοι.....	90
6.3.1.2 Κατηγορία Πολιτών : Τεχνοκράτες.....	91
6.3.1.3 Κατηγορία Πολιτών : Φορείς.....	92
6.3.2 Μέγεθος και Πλήθος Δείγματος – Προφίλ Δείγματος.....	92
6.3.3. Μέγεθος – Σχεδιασμός – Δομή, Ερωτηματολογίου.....	93
6.3.3.1 Ερωτηματολόγιο Κατοίκων.....	95
6.3.3.2 Ερωτηματολόγιο Τεχνοκρατών.....	96
6.3.3.3 Ερωτηματολόγιο Φορέων.....	98
6.3.4 Συμπλήρωση ερωτηματολογίων – Συνεντεύξεις.....	99
6.3.5 Αποδόμηση – Επεξεργασία Ερωτηματολογίων.....	99
6.3.6 Ανάλυση Ερωτηματολογίων – Περιγραφική Στατιστική.....	100
6.3.7 Ανάλυση Ερωτηματολογίων – Παραγωγή Συγκεντρωτικών Διαγραμμάτων.....	102
6.3.7.1 Γενικά Διαγράμματα - Εξέταση Δείγματος.....	102
6.3.7.2 Διαγράμματα Ερωτηματολογίων Κατοίκων Βόλου και Λάρισας.....	103
6.3.7.3 Διαγράμματα Ερωτηματολογίων Τεχνοκρατών Βόλου και Λάρισας.....	104
6.3.7.4 Διαγράμματα Ερωτηματολογίων Φορέων Βόλου και Λάρισας.....	106
6.4 Συμπεράσματα Κεφαλαίου.....	108

Κεφάλαιο 7 : “Χαρτογραφική Απεικόνιση και Ανάλυση Υφιστάμενης Κατάστασης Κοινόχρηστων Χώρων και Χώρων Πρασίνου σε Βόλο και Λάρισα”	110
7.1 Εισαγωγή.....	110
7.2 Τα Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών ως εργαλείο χαρτογραφικής ανάλυσης και παραγωγής θεματικών χαρτών.....	110
7.3 Περιγραφή Σημειακών Χωρικών Προτύπων - Μέθοδος ανάλυσης απόστασης από γειτονικό σημείο.....	111
7.4 Συλλογή και καταχώρηση δεδομένων μελέτης.....	112
7.5 Διαδικασία ολοκλήρωσης πολεοδομικού ψηφιακού υποβάθρου στο Γ.Σ.Π.....	113
7.6 Ανάλυση ψηφιακών δεδομένων με χρήση Γεωγραφικού Συστήματος Πληροφοριών ως εργαλείο χωρικής ανάλυσης.....	115
7.7 Θεματική Χαρτογραφική Απεικόνιση.....	123
7.8 Συμπεράσματα Κεφαλαίου.....	126
Χάρτης Β - 1 : Περιοχή Μελέτης Π.Σ. Βόλου	128
Χάρτης Λ - 1 : Περιοχή Μελέτης Π.Σ. Λάρισας	129
Χάρτης Β - 2 : Πυκνότητα Πληθυσμού Συνοικιών Βόλου	130
Χάρτης Λ - 2 : Πυκνότητα Πληθυσμού Συνοικιών Λάρισας	131
Χάρτης Β - 3 : Δείκτης Ποιότητας Ζωής Βόλου	132
Χάρτης Λ - 3 : Δείκτης Ποιότητας Ζωής Λάρισας	133
Χάρτης Β - 4 : Δείκτης Κάλυψης Π.Σ. Βόλου	134
Χάρτης Λ - 4 : Δείκτης Κάλυψης Π.Σ. Λάρισας	135
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	136
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	142
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α : ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΑ	146
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β : ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΩΝ – ΠΑΡΑΓΩΓΗ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΩΝ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ	158

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

- Πίνακας 1.1 : Αναλογία Χώρων Πρασίνου
 Πίνακας 4.1 : Πλήθος Πράξεων Αναλογισμού και στάδιο αποπεράτωσης, του Δήμου Λάρισας
 Πίνακας 4.2 : Πλήθος Πράξεων Αναλογισμού και στάδιο αποπεράτωσης, του Δήμου Βόλου
 Πίνακας 4.3 : Πλήθος Πράξεων Αναλογισμού και στάδιο αποπεράτωσης, του Δήμου Νέας Ιωνίας
 Πίνακας 7.1 : Συγκριτικά στοιχεία Πολεοδομικών Μονάδων Δήμου Βόλου και Δήμου Νέας Ιωνίας
 Πίνακας 7.2 : Συγκριτικά στοιχεία Πολεοδομικών Μονάδων Δήμου Λάρισας

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ

- Διάγραμμα 4.1 : Χρονολογική Απεικόνιση Πλήθους Αιτήσεων Πρ.Πρ.Τ.Α.Α. κατά Δήμο
 Διάγραμμα 4.2 : Χρονολογική Απεικόνιση Περαίωσης Ομάδας Εργασιών Πρ.Πρ.Τ.Α.Α. κατά Δήμο
 Διάγραμμα 4.3 : Χρονολογική Απεικόνιση Τρόπου Έναρξης Πρ.Πρ.Τ.Α.Α. στο Δήμο Λάρισας.
 Διάγραμμα 7.1 : Συγκριτική Παράθεση Εμβαδού : Συνοικίας, Δομημένων Ο.Τ., Οδών, Πάρκων – Πλατειών Πολεοδομικών Μονάδων Δήμου Βόλου και Δήμου Νέας Ιωνίας
 Διάγραμμα 7.2 : Συγκριτική Παράθεση Εμβαδού : Συνοικίας, Δομημένων Ο.Τ., Οδών, Πάρκων – Πλατειών Πολεοδομικών Μονάδων Δήμου Λάρισας
 Διάγραμμα 7.3 : Συγκριτική Παράθεση Αθροιστικών Πολεοδομικών Στοιχείων Βόλου και Λάρισας
 Διάγραμμα Β.1 : Ηλικιακή Κατανομή Δείγματος
 Διάγραμμα Β.1 : Ηλικιακή Κατανομή Δείγματος
 Διάγραμμα Β.2 : Κατανομή Φύλου Ερωτώμενων Κατοίκων
 Διάγραμμα Β.3 : Κατανομή Επιπέδου Εκπαίδευσης Ερωτώμενων Κατοίκων
 Διάγραμμα Β.4 : Κατανομή Εισοδηματικού Επιπέδου Ερωτώμενων Κατοίκων
 Διάγραμμα Β.5 : Κατανομή Απαντήσεων Απόστασης Κατοικίας από Οποιοδήποτε ΔΑΧ
 Διάγραμμα Β.6 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 1-1 σε Βόλο και Λάρισα
 Διάγραμμα Β.7 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 1-2 σε Βόλο και Λάρισα
 Διάγραμμα Β.8 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 1-3 σε Βόλο και Λάρισα
 Διάγραμμα Β.9 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 1-4 σε Βόλο και Λάρισα
 Διάγραμμα Β.10 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 1-5 σε Βόλο και Λάρισα
 Διάγραμμα Β.11 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 1-6 σε Βόλο και Λάρισα
 Διάγραμμα Β.12 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 1-7 σε Βόλο και Λάρισα
 Διάγραμμα Β.13 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 1-8 σε Βόλο και Λάρισα
 Διάγραμμα Β.14 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 2-1 σε Βόλο και Λάρισα
 Διάγραμμα Β.15 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 2-2 σε Βόλο και Λάρισα
 Διάγραμμα Β.16 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 2-3 σε Βόλο και Λάρισα
 Διάγραμμα Β.17 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 2-4 σε Βόλο και Λάρισα
 Διάγραμμα Β.18 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 2-5 σε Βόλο και Λάρισα
 Διάγραμμα Β.19 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 3-1 σε Βόλο και Λάρισα
 Διάγραμμα Β.20 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 3-2 σε Βόλο και Λάρισα
 Διάγραμμα Β.21 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 3-3 σε Βόλο και Λάρισα
 Διάγραμμα Β.22 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 3-4 σε Βόλο και Λάρισα
 Διάγραμμα Β.23 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 3-5 σε Βόλο και Λάρισα
 Διάγραμμα Β.24 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 4-1 σε Βόλο και Λάρισα
 Διάγραμμα Β.25 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 4-2 σε Βόλο και Λάρισα
 Διάγραμμα Β.26 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 4-3 σε Βόλο και Λάρισα
 Διάγραμμα Β.27 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 5-1 σε Βόλο και Λάρισα
 Διάγραμμα Β.28 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 5-2 σε Βόλο και Λάρισα
 Διάγραμμα Β.29 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 6-1 σε Βόλο και Λάρισα
 Διάγραμμα Β.30 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 6-2 σε Βόλο και Λάρισα
 Διάγραμμα Β.31 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 6-3 σε Βόλο και Λάρισα
 Διάγραμμα Β.32 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 1-1 σε Βόλο και Λάρισα
 Διάγραμμα Β.33 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 1-2 σε Βόλο και Λάρισα
 Διάγραμμα Β.34 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 1-3 σε Βόλο και Λάρισα
 Διάγραμμα Β.35 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 1-4 σε Βόλο και Λάρισα
 Διάγραμμα Β.36 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 1-5 σε Βόλο και Λάρισα
 Διάγραμμα Β.37 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 2-1 σε Βόλο και Λάρισα

- Διάγραμμα Β.38 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 2-2 σε Βόλο και Λάρισα
 Διάγραμμα Β.39 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 2-3 σε Βόλο και Λάρισα
 Διάγραμμα Β.40 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 2-4 σε Βόλο και Λάρισα
 Διάγραμμα Β.41 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 3-1 σε Βόλο και Λάρισα
 Διάγραμμα Β.42 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 3-2 σε Βόλο και Λάρισα
 Διάγραμμα Β.43 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 3-3 σε Βόλο και Λάρισα
 Διάγραμμα Β.44 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απαντήσεων ΑΠ 4-1-1, ΑΠ 4-2-1, ΑΠ 4-3-1 σε Βόλο και Λάρισα
 Διάγραμμα Β.45 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απαντήσεων ΑΠ 4-1-2, ΑΠ 4-2-2, ΑΠ 4-3-2 σε Βόλο και Λάρισα
 Διάγραμμα Β.46 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απαντήσεων ΑΠ 4-1-3, ΑΠ 4-2-3, ΑΠ 4-3-3 σε Βόλο και Λάρισα
 Διάγραμμα Β.47 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 5-1 σε Βόλο και Λάρισα
 Διάγραμμα Β.48 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 5-2 σε Βόλο και Λάρισα
 Διάγραμμα Β.49 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 5-3 σε Βόλο και Λάρισα
 Διάγραμμα Β.50 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 6-1 σε Βόλο και Λάρισα
 Διάγραμμα Β.51 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 6-2 σε Βόλο και Λάρισα
 Διάγραμμα Β.52 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 6-3 σε Βόλο και Λάρισα
 Διάγραμμα Β.53 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 6-4 σε Βόλο και Λάρισα
 Διάγραμμα Β.54 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 6-5 σε Βόλο και Λάρισα
 Διάγραμμα Β.55 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απαντήσεων ΑΠ 1-1 έως ΑΠ 1-8 σε Βόλο και Λάρισα
 Διάγραμμα Β.56 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απαντήσεων ΑΠ 2-1 έως ΑΠ 2-5 σε Βόλο και Λάρισα
 Διάγραμμα Β.57 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απαντήσεων ΑΠ 3-1-1, ΑΠ 3-2-1, ΑΠ 3-3-1, ΑΠ 3-4-1 σε Βόλο και Λάρισα
 Διάγραμμα Β.58 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απαντήσεων ΑΠ 3-1-2, ΑΠ 3-2-2, ΑΠ 3-3-2, ΑΠ 3-4-2 σε Βόλο και Λάρισα
 Διάγραμμα Β.59 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απαντήσεων ΑΠ 3-1-3, ΑΠ 3-2-3, ΑΠ 3-3-3, ΑΠ 3-4-3 σε Βόλο και Λάρισα
 Διάγραμμα Β.60 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απαντήσεων ΑΠ 3-1-4, ΑΠ 3-2-4, ΑΠ 3-3-4, ΑΠ 3-4-4 σε Βόλο και Λάρισα
 Διάγραμμα Β.61 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απαντήσεων ΑΠ 3-1-5, ΑΠ 3-2-5, ΑΠ 3-3-5, ΑΠ 3-4-5 σε Βόλο και Λάρισα

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ

- Εικόνα 3.1 : Αρίθμηση περιοχών του Σχεδίου Πόλεως και των περιοχών ένταξης
 Εικόνα 3.2 : Σχηματική αναπαράσταση του Σχεδίου Πόλεως και των περιοχών ένταξης
 Εικόνα 3.3 : Χάρτης Εξέλιξης της Λάρισας
 Εικόνα 3.4 : Χάρτης Διαχρονικής Εξέλιξης Σχεδίου Πόλης
 Εικόνα 6.1 : Εισαγωγή δεδομένων στο EXCEL
 Εικόνα 6.2 : Κατηγορίες Μεταβλητών
 Εικόνα 6.3 : Κατηγορίες Ανάλυσης Περιγραφικής Στατιστικής

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΧΑΡΤΩΝ

- Χάρτης Β - 1 : Περιοχή Μελέτης Π.Σ. Βόλου
 Χάρτης Λ - 1 : Περιοχή Μελέτης Π.Σ. Λάρισας
 Χάρτης Β - 2 : Πυκνότητα Πληθυσμού Συνοικιών Βόλου
 Χάρτης Λ - 2 : Πυκνότητα Πληθυσμού Συνοικιών Λάρισας
 Χάρτης Β - 3 : Δείκτης Ποιότητας Ζωής Βόλου
 Χάρτης Λ - 3 : Δείκτης Ποιότητας Ζωής Λάρισας
 Χάρτης Β - 4 : Δείκτης Κάλυψης Π.Σ. Βόλου
 Χάρτης Λ - 4 : Δείκτης Κάλυψης Π.Σ. Λάρισας

ΑΚΡΩΝΥΜΙΑ – ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ

- Γ.Ο.Κ.** - Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός
- Δ.Α.Χ.** - Δημόσιοι Ανοικτοί Χώροι
- Π.Σ.** - Πολεοδομικό Συγκρότημα
- Πρ.Πρ.Τ.Α.Α.** - Πράξη Προσκύρωσης, Τακτοποίησης και Αναλογισμού Αποζημίωσης
- Ο.Τ.Α.** - Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης
- ΕΑΚΣ** - Ελεύθεροι Αστικοί Κοινόχρηστοι Χώροι
- Π.Μ.** - Πολεοδομική Μελέτη
- Μ.Σ.Δ.** - Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης
- Γ.Σ.Π.** - Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών
- Ε.Σ.Υ.Ε.** - Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος
- Ο.Τ.** - Οικοδομικό Τετράγωνο
- Κ.Χ – Χ.Π** - Κοινόχρηστοι Χώροι – Χώροι Πρασίνου

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Στο λεγόμενο “Αστικό Ιστό”, μέσα στον οποίο εξελίσσονται όλες οι δραστηριότητες της πόλης, ο χώρος (με την ευρεία του έννοια) είναι δημόσιος ή ιδιωτικός. Η εκμετάλλευση του ιδιωτικού χώρου υπόκειται σε κανόνες που ρυθμίζουν την χρήση του, τον τρόπο δόμησης του και δίνουν το γενικό πλαίσιο των δυνατοτήτων αξιοποίησης του από τους ιδιώτες. Ο δημόσιος χώρος, ελεύθερος ή δομημένος, είναι αυτός που εξυπηρετεί την δημόσια ζωή των πολιτών, καλύπτει τις κοινωνικές και κοινόχρηστες λειτουργίες της πόλης και διαμορφώνει το αισθητικό τοπίο και την ποιότητα ζωής στην πόλη. Η αναλογία της έκτασης της δημόσιας γης ανά κάτοικο αποτελεί ένα από τους βασικότερους δείκτες ποιότητας ζωής της πόλης, ενώ ένα σύνολο προδιαγραφών και σταθεροτύπων αναφέρεται στις επιθυμητές και άρα επιδιωκόμενες σχέσεις μεταξύ πληθυσμού και έκτασης του κοινόχρηστου χώρου ή ακόμη και των μέγιστων επιθυμητών αποστάσεων μέχρι τον καθορισμένο κοινωφελή χώρο. Ο δομημένος δημόσιος χώρος αφορά κυρίως στην κοινωνική υποδομή της πόλης, ενώ ο ελεύθερος αφορά κύρια στις μετακινήσεις και στην αναψυχή.

Οι ελεύθεροι χώροι που βρίσκονται στον αστικό ιστό καθώς και οι προβλεπόμενοι μέσα από τις επεκτάσεις των σχεδίων πόλεων, αποτελούν πολύτιμο στοιχείο για κάθε πολεοδομικό συγκρότημα καθώς η διαμόρφωση τους και το αισθητικό αποτέλεσμα που δημιουργούν επηρεάζει σε πολύ μεγάλο βαθμό την τελική εικόνα και βιωσιμότητα της πόλης. Η σπουδαιότητα των χώρων αυτών (ιδίως στα μεγάλα αστικά συγκροτήματα, όπου είναι εξαιρετικά δυσεύρετοι) καθιστά την αξιοποίηση και ανάδειξή τους μείζον πολεοδομικό και περιβαλλοντικό ζήτημα, δεδομένου ότι οι όποιες επιλογές έχουν άμεσο αντίκτυπο στην ποιότητα ζωής των πολιτών. Η βιωσιμότητα των πόλεων που τα τελευταία χρόνια αποτελεί, όχι το αναγκαίο, αλλά το ελάχιστο ζητούμενο για τις προτεινόμενες επεμβάσεις, οφείλει να είναι στις περιπτώσεις αυτές το κύριο μέλημα του δημοσίου τομέα που φέρει την ευθύνη των αποφάσεων.

Οι παγκόσμιες τάσεις αστικοποίησης και το γεγονός ότι πάνω από το 50% του πληθυσμού της γης ζει σε πόλεις, σε συνδυασμό με τη διστακτική αντιμετώπιση των περιβαλλοντικών προβλημάτων επηρεάζουν έντονα τον σχεδιασμό των πόλεων και των χρήσεων γης. Το ποσοστό της αστικής γης που προορίζεται για εκμετάλλευση δρόμων και κτιριακή υποδομή αυξάνει σε βάρος των πάρκων και των ελεύθερων αστικών χώρων.

Σύμμαχος του περιβάλλοντος και της θέσης του πρασίνου στον αστικό ιστό εμφανίζεται τις τελευταίες δεκαετίες η αειφορική ανάπτυξη μέσα από την βιώσιμη πόλη. Για να επιτευχθεί αυτή είναι απαραίτητη η ισόρροπη ανάπτυξη όλων των συστατικών της πόλης (οικονομία, κοινωνία, φύση).

Η μετατροπή των σύγχρονων τσιμεντούπολεων σε πόλεις βιώσιμες αποτελεί επιτακτική ανάγκη. Η άρρηκτη σχέση της ποιότητας της αστικής ζωής με το πλήθος και την έκταση των ελεύθερων χώρων, αποτελεί αφορμή προς την κατεύθυνση δημιουργίας ποιοτικών και με σωστή χωρική δομή κοινόχρηστων χώρων.

Η βιβλιογραφία αναφέρει παραδείγματα πόλεων του εξωτερικού (Σιγκαπούρη και Ντένβερ) και ελληνικών πόλεων (Αθήνα και Θεσσαλονίκη) που έχουν επιτύχει ή βρίσκονται στην προσπάθεια δημιουργίας ενός δικτύου πρασίνου, ως ένα σύνολο από μεμονωμένους χώρους πρασίνου που επικοινωνούν μεταξύ τους και στις περισσότερες περιπτώσεις προσφέρουν κατά περίπτωση διαφορετικότητα μεταξύ τους. Μια άλλη προσέγγιση που ακολουθείται είναι η δημιουργία *Μητροπολιτικών Πάρκων* σε αστικές περιοχές. Με τον όρο Μητροπολιτικά Πάρκα εννοούνται χώροι πρασίνου κατά βάση με μεγάλη έκταση και διαφορετικότητα ως προς τις χρήσεις γης που περιέχουν.

Θεωρήθηκε λοιπόν σκόπιμο να εξεταστεί με διαφορετικές προσεγγιστικές μεθόδους η εξασφάλιση και η σύγχρονη εικόνα δύο χαρακτηριστικών ελληνικών πόλεων μεσαίου μεγέθους, του Βόλου και της Λάρισας.

Το ενδιαφέρον μιας τέτοιας συγκριτικής έρευνας έγκειται στο γεγονός ότι οι εξεταζόμενες πόλεις παρουσιάζουν πολλά κοινά στοιχεία όσον αφορά την ιστορία τους, το μέγεθός τους, τον πληθυσμό τους και την γεωγραφική τους θέση.

Η προσέγγιση πραγματοποιήθηκε σε τέσσερα διαφορετικά επίπεδα. Σε πρώτο επίπεδο εξετάστηκε το μέγεθος και ο τρόπος με τον οποίο εξασφαλίζονται οι χώροι για την δημιουργία πάρκων, πλατειών και δρόμων. Εξετάζεται ποια από τα διαθέσιμα πολεοδομικά και θεσμικά εργαλεία, εφαρμόζονται στην πράξη.

Η επιλογή και η χρήση των εργαλείων αυτών εξετάζεται στο δεύτερο επίπεδο με συνεντεύξεις ανθρώπων που γνωρίζουν την πρακτική εφαρμογή και σημασία των εργαλείων εξασφάλισης αστικής γης.

Σε τρίτο επίπεδο, διερευνούνται οι απόψεις αυτών των ανθρώπων που είναι άμεσα εμπλεκόμενοι με τους κοινόχρηστους και τους ελεύθερους χώρους. Αυτοί είναι οι κάτοικοι από την σκοπιά των χρηστών εφόσον επιβαρύνονται οικονομικά για την δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων. Επίσης οι φορείς είναι οι υπεύθυνοι για την

λήψη τοπικών αποφάσεων δημιουργίας των κοινόχρηστων χώρων και οι τεχνοκράτες ως γνώστες της νομοθεσίας και της πρακτικής εφαρμογής στη δημιουργία και τροποποίηση κατά χρήση των κοινόχρηστων χώρων. Η εξέταση του ίδιου αντικειμένου από διαφορετικής αντίληψης και τρόπου χρήσης κατηγορίες ανθρώπων, αναμένεται να δώσει ενδιαφέροντα αποτελέσματα.

Σε τελικό επίπεδο, η εξέταση της υφιστάμενης κατάστασης με εργαλεία χωρικής και χαρτογραφικής αναπαράστασης καταστεί δυνατή την αξιολόγηση της επάρκειας των χώρων πρασίνου και γενικότερα των κοινόχρηστων χώρων σε τοπικό ή συνολικό επίπεδο για κάθε εξεταζόμενη πόλη.

Από την συνολική συγκριτική διερεύνηση των ετερογενών δεδομένων δημιουργείται μια ολοκληρωμένη εικόνα ανάλυσης της υφισταμένης κατάστασης και των παραγόντων που οδήγησαν στην διαμόρφωση της..

Στο **πρώτο κεφάλαιο** παρατίθενται ορισμοί και γενικά στοιχεία για την χρησιμότητα των κοινόχρηστων χώρων στην Ελλάδα και σε άλλες χώρες.

Στο **δεύτερο κεφάλαιο** γίνεται η θεωρητική προσέγγιση των εργαλείων εξασφάλισης κοινόχρηστων χώρων μέσω της πολεοδομικής νομοθεσίας και της πρακτικής εφαρμογής τους.

Στο **τρίτο κεφάλαιο** αναφέρονται τα πολεοδομικά και γεωγραφικά στοιχεία για τις δύο πόλεις που αφορά η έρευνα, το Βόλο και τη Λάρισα.

Το **τέταρτο κεφάλαιο** αφορά στη συγκέντρωση και ανάλυση υλικού (αρχείο πράξεων αναλογισμού) από τα πολεοδομικά γραφεία των τριών εξεταζόμενων Δήμων (Βόλος-Ν.Ιωνία, Λάρισα) ως προς την εξασφάλιση των κοινόχρηστων χώρων, σε βάθος χρόνου μιας δεκαετίας.

Στο **πέμπτο κεφάλαιο** παρατίθενται τα αποτελέσματά των συνεντεύξεων των προϊστάμενων των γραφείων πολεοδομίας των δύο πόλεων σε θέματα εξασφάλισης αστικής γης του Δήμου τους.

Στο **έκτο κεφάλαιο** αναλύονται και αξιολογούνται τα αποτελέσματα της έρευνας με ερωτηματολόγια που πραγματοποιήθηκε σε κατοίκους, φορείς και τεχνοκράτες των δύο εξεταζόμενων πόλεων με θέμα τους υφιστάμενους και προβλεπόμενους κοινόχρηστους χώρους.

Στο **έβδομο κεφάλαιο** με τη χρήση Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών αναλύεται η υφιστάμενη κατάσταση ως προς το πλήθος και την έκταση σε επίπεδο συνοικίας και επίπεδο πόλης για το Βόλο και την Λάρισα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

Χαρακτηριστικά Κοινόχρηστων Χώρων – Χώρων Πρασίνου

1.1 Ορισμοί – Εννοιολογία

Εννοιολογικά ερχόμαστε αντιμέτωποι με δύο έννοιες :

1) Τους Ανοιχτούς ή Ελεύθερους Χώρους (open spaces) δηλαδή οι αστικοί, υπαίθριοι, κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου που : α) αποτελούν χώρους συλλογικούς, δημόσιας δραστηριότητας, χώρους επικοινωνίας, β) προσφέρουν ευκαιρίες για κοινωνικές επαφές, συναντήσεις, γνωριμίες, γ) φιλοξενούν μία ή περισσότερες δραστηριότητες σε ίδιο ή διαφορετικό χρόνο, δ) αποτελούν χώρο ξεκούρασης και διαφορετικών ερεθισμάτων μακριά από τον θόρυβο, τη σκόνη, και τα αυτοκίνητα. ε) συμβάλλουν στην περιβαλλοντική εκπαίδευση, στ) προσφέρουν την δυνατότητα επαφής με τα στοιχεία της φύσης.

2) Τους Χώρους Πρασίνου (green spaces) που αποτελούν υπαίθριες εγκαταστάσεις μέσα ή σε άμεση επαφή με την πόλη για την εξυπηρέτηση του αστικού πληθυσμού. Τέτοιου τύπου είναι : α) οι παιδότοποι, β) πλατείες και υπαίθριοι χώροι αναψυχής, γ) μεγάλοι κήποι και πάρκα, δ) πεζόδρομοι, ε) χώροι “ειδικών χρήσεων” όπως γήπεδα, στάδια, ζωολογικοί κήποι, στ) περιαστικά δάση

Οι Κοινόχρηστοι Χώροι είναι λοιπόν όλοι εκείνοι οι χώροι στους οποίους επιτρέπεται η **δημόσια χρήση από οποιονδήποτε χωρίς περιορισμούς**. (Κανταρτζής Α., Πετρόπουλος Ν., 2005 : 193-5)

1.2 Θέσεις Αστικών Ελεύθερων Χώρων

Το πρόβλημα της δημιουργίας ελεύθερων χώρων είναι μεγάλο και δύσκολο, γιατί η προσπάθεια εξαρτάται από την εξεύρεση μεγάλων χώρων, που όμως το κόστος είναι τεράστιο, και από τη θέσπιση αντίστοιχης νομοθεσίας που να δίνει τη δυνατότητα απαλλοτριώσεων και εξευρέσεων πόρων για την πραγματοποίηση του σκοπού.

Στην πραγματικότητα η προσπάθεια για τη δημιουργία των ελευθέρων χώρων δεν πρέπει να είναι μονόπλευρη, δηλαδή να προέρχεται μόνο από το δημόσιο ή τις δημοτικές αρχές αλλά και από τους κατοίκους, αφού γι' αυτούς δημιουργούνται. Είναι φυσικό και οι ιδιώτες να λαμβάνουν μέρος στη δημιουργία των ελευθέρων χώρων και επομένως η πολεοδομική νομοθεσία πρέπει να προβλέπει τον τρόπο, με τον οποίο θα συνεισφέρουν αυτοί υποχρεωτικά, γιατί είναι πολύ δύσκολο να πεισθεί ένας ιδιώτης να προσφέρει τη γη του για οποιοδήποτε κοινωφελή σκοπό.

Βέβαια το πρόβλημα της δημιουργίας ελευθέρων χώρων δεν λύνεται εύκολα για τις πόλεις που ήδη υπάρχουν. Ωστόσο πρέπει να ερευνώνται οι δυνατότητες που προσφέρονται και οι τρόποι εκμετάλλευσης. Ένας τρόπος είναι να επισημαίνονται οι περιοχές πόλεως, που η αξία της γης έχει πέσει για ορισμένους λόγους (ερειπωμένη βιομηχανική περιοχή, εγκατάλειψη) και να σχεδιάζεται και να πραγματοποιείται η αναμόρφωση με κύριο στόχο τη δημιουργία ελεύθερων χώρων που θα περιλαμβάνουν πάρκα, πλατείες και χώρους πρασίνου, σε συνδυασμό με την αναδιοργάνωση ενός κομματιού της περιοχής, ώστε να μπορούν να γίνουν κτίρια για εκμετάλλευση και να δοθούν στους ιδιοκτήτες της γης αυτής.

Ένας άλλος τρόπος είναι να βρεθούν οι κατάλληλοι χώροι γύρω από την πόλη και να δημιουργηθούν εκεί κοινόχρηστοι ελεύθεροι χώροι για να γίνουν έτσι πνεύμονες έξω από αυτήν, αλλά στα όριά της. Τα αποτελέσματα μπορεί να είναι εντυπωσιακά και να δημιουργηθούν άριστες συνθήκες με μικρό κόστος. (Παπαγεωργίου Γ, 1997: 80-81)

Η μεγάλη ποικιλία των επιφανειών που εντάσσονται σε ό,τι χαρακτηρίζουμε σαν αστικούς υπαίθριους χώρους και πράσινο δυσκολεύει γενικεύσεις ως προς την κατανομή τους στο χώρο της πόλης. Για κάθε μια κατηγορία ισχύουν και άλλες αρχές.

Αν εξετάσουμε για παράδειγμα τους πεζόδρομους και τις πλατείες, διαπιστώνουμε ότι το ιδανικό είναι μία διασπορά τους σε όλο το χώρο της πόλης, ανεξάρτητα βέβαια αν στα κέντρα των πόλεων ή σε άλλα σημεία μεγάλης συγκέντρωσης πληθυσμού η πυκνότητα και το μέγεθός τους μπορεί να υπερτερούν σε σχέση με τις λοιπές ζώνες της πόλης.

Στις περιπτώσεις που οι υπαίθριοι χώροι πλαισιώνουν συνοδευτικά μία άλλη κύρια λειτουργία, τότε η χωροθέτησή τους ακολουθεί τους όρους χωροθέτησης της κύριας λειτουργίας. Έτσι υπάρχει μία ιεραρχημένη διασπορά των ελεύθερων χώρων και καποιων συγκεκριμένων εγκαταστάσεων (σχολικών εγκαταστάσεων) και οι αποστάσεις τούτων απ' την κατοικία προφανώς ακολουθούν τις προδιαγραφές προσιτότητας της λειτουργίας που πλαισιώνουν.

Μία άλλου τύπου διασπορά που σκοπεύει να εξυπηρετήσει κατά το δυνατό ομοιόμορφα όλες τις περιοχές κατοικίας της πόλης ακολουθούν οι υπαίθριοι χώροι που διατίθενται περιοδικά για ορισμένες χρήσεις (λαϊκές αγορές).

Αντίθετα παρατηρείται μία συγκέντρωση ελεύθερων χώρων σε ζώνες ειδικών χρήσεων όπως τουριστικές, ή βιομηχανικά πάρκα, ή εκθεσιακά κέντρα. Στις περιπτώσεις αυτές δεν ισχύουν γενικευμένες προδιαγραφές προσιτότητας, αφού η κάθε πόλη έχει και τις δικές της συνθήκες.

Όμως αντίθετα προς τα παραπάνω για την κατηγορία του κοινόχρηστου πρασίνου είναι δυνατό να διατυπωθούν προδιαγραφές ως προς το βαθμό συγκέντρωσης ή αποκέντρωσής του και την προσιτότητα αφού διατυπώνονται πρότυπα ως προς ποσοτικές συσχετίσεις.

Αυτό συμβαίνει γιατί το κοινόχρηστο πράσινο μιας πόλης σε ένα τουλάχιστο μέρος του είναι αναπόσπαστο κομμάτι των περιοχών κατοικίας και μάλιστα απαραίτητο. Αλλά και το υπόλοιπο μέρος του είναι αναπόσπαστο και απαραίτητο κομμάτι ολόκληρης της πόλης.

Με τα παραπάνω χωρίστηκε σχηματικά το κοινόχρηστο πράσινο σε δύο κατηγορίες: Το πράσινο της γειτονιάς και το πράσινο της πόλης. Η διάκριση είναι πολύ απλοϊκή. Στην πραγματικότητα σε μία οργανωμένη πόλη εμφανίζονται διάφορες βαθμίδες πρασίνου με αντίστοιχες ακτίνες επιρροής και εξυπηρετούμενο πληθυσμό. Έτσι στις κατώτερες βαθμίδες που εντάσσονται σε περιοχές κατοικίας η προσιτότητα πρέπει να είναι άμεση και να εξασφαλίζεται οπωσδήποτε με τα πόδια, ενώ η ακτινοβολία παραμένει τοπικού επιπέδου.

Σε μεγαλύτερες επιφάνειες πρασίνου όπως τα αστικά πάρκα που δεν απευθύνονται μόνο σε μία συγκεκριμένη γειτονιά είναι φυσικό οι αποστάσεις να μεγαλώνουν και να πρέπει να εξασφαλίζονται προσβάσεις και με μεταφορικά μέσα. Όμως ο πληθυσμός ζητά και από τα αστικά πάρκα κάποια γειννίαση με τους χώρους στους οποίους κυρίως διαμένει.

Παράλληλα υπάρχουν και λόγοι σχετικοί με την εξισορρόπηση των αξιών γης που επιβάλλουν τη διασπορά. Δεδομένου ότι ο πληθυσμός έχει συνειδητοποιήσει την σημασία των υπαίθριων χώρων παρουσιάζεται αυξημένη ζήτηση σε ακίνητα και οικόπεδα κοντά σ' αυτούς. Αποτέλεσμα είναι να αυξάνουν οι τιμές στις γειτονικές προς τους υπαίθριους χώρους περιοχές. Αντίθετα γειτονιές περιβαλλόμενες από συμπαγείς οικοδομικούς όγκους παρουσιάζουν στασιμότητα ή και κάμψη στις αξίες των ακινήτων.

Απ' αυτή την άποψη λοιπόν η απόλυτη διασπορά των υπαίθριων χώρων θα ήταν θεωρητικά δικαιότερη λύση μειώνοντας τις κοινωνικές αδικίες.

Από την άλλη μεριά όμως μία απόλυτη διασπορά όλων των υπαίθριων χώρων μέσα στην επιφάνεια της πόλης έχει και αυτή τα προβλήματά της γεγονός που σημαίνει ότι θα πρέπει να ακολουθηθούν μέσες λύσεις ενώ παράλληλα να εξευρεθούν δυνατότητες μιας συνέχειας και του κτισμένου και των υπαίθριων χώρων, ώστε οι

τελευταίοι να μπορούν να δημιουργούν ένα χαρακτηριστικό για τον πληθυσμό και εύκολα προσπελάσιμο δίκτυο. (Αραβαντινός Α., Κοσμάκη Π., 1988 : 99-102)

1.3 Αστικό Πράσινο

Εννοιολογικά μπορούμε να πούμε ότι ο δημόσιος χώρος είναι αυτός που ενθαρρύνει την ελεύθερη κοινωνική ανταλλαγή, την ελεύθερη επικοινωνία μεταξύ των αγνώστων. Ορίζεται ως χώρος ενίσχυσης της ανταλλαγής σε μια ελεύθερη κοινωνία.

Δύο όροι είναι οι επικρατέστεροι, το publicum και το cívicum μεταφράζονται ως δημόσιο και πολιτειακό αντίστοιχα. Το publicum αποδίδεται πληρέστερα με τον όρο κοινόχρηστος, που αφήνει ασάφειες, όσον αφορά τη σχέση χρήσης και ιδιοκτησίας. Το cívicum αποδίδεται πληρέστερα με τον όρο δημόσιο. Δεν πρέπει να γίνει σύγχυση του δημοσίου με το κρατικό ή το δημοτικό που είναι ιδιοκτησίες του κράτους ή του δήμου έστω και αν αυτά συχνά ταυτίζονται μονίμως ή παροδικά με το δημόσιο.

Πέρα από τον προσανατολισμό του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού πρέπει να επισημανθεί η παρουσία ανοιχτού χώρου που πρέπει να αναγνωρισθεί ως δημόσιος χώρος. Εκτός από τους δρόμους, τους πεζοδρόμους, τα πεζοδρόμια, τις νησίδες, τις πλατείες, τους κήπους και τα πάρκα, υπάρχουν επίσης: τα κατώφλια, τα προαύλια, οι πρασιές (ιδιωτικοί κοινόχρηστοι χώροι), τα δάση, τα ποτάμια, οι αυτοκινητόδρομοι με τα parking τους, οι σιδηροδρομικές γραμμές, οι γέφυρες, οι αθλητικοί χώροι, τα νεκροταφεία, τα μνημεία, οι αυλές των σχολείων και των πανεπιστημίων, των εκκλησιών ήταν πάγια ανοιχτές, οι χώροι στάθμευσης, οι αρχαιολογικοί χώροι και οι ανασκαφές, οι εκθέσεις, οι υπαίθριες αγορές, τα υπαίθρια κέντρα διασκέδασης, τα υπαίθρια θέατρα και κινηματογράφοι, οι εγκαταλελειμμένες ή οι υποχρησιμοποιούμενες εκτάσεις και ένα πλήθος αντίστοιχων χώρων, που βρίσκονται στο περιθώριο της ζωής, όσο και της αρχιτεκτονικής, και που είναι το απόθεμα των δημοσίων, με κάθε απόχρωση, χώρων.

Είναι απόλυτη ανάγκη να αναγνωρισθούν το ταχύτερο οι χώροι αυτοί ως δημόσιοι, με τους εύλογους κάθε φορά περιορισμούς, και να τύχουν, όποτε πρέπει αρχιτεκτονικής διαμορφώσεως και επεξεργασίας.

Οι υπαίθριοι δημόσιοι χώροι πρέπει να χαρακτηρίζονται από σαφήνεια, ευθύτητα και απλότητα, που θα επιτρέψουν την εύκολη φυσική, όσο και νοητική, οικειοποίησή τους από ευρύτατο αριθμό ατόμων, που δεν διαθέτουν την απαιτούμενη παιδεία, αλλά ούτε και την εμπειρία της εμπλοκής στη σχεδιαστική ή την κατασκευαστική διαδικασία,

όπως συμβαίνει στα ιδιωτικά έργα, οπότε η επικοινωνία είναι κατά πολύ ευχερέστερη. (Πανέτσος Γ., 2002: 217-254)

Οι δύσκολες συνθήκες διαβίωσης στην πόλη και η αποκοπή του αστικού πληθυσμού από το φυσικό περιβάλλον έχουν συνέπειες στην υγεία και στον ψυχισμό του ανθρώπου, που όμως μπορούν να μετριασθούν από τους χώρους πρασίνου στον αστικό ιστό, τα πάρκα, τα άλση και τα περιαστικά δάση.

(<http://www.asda.gr/elxoroι/ntouros.htm>)

1.4 Ο αναγκαίος ρόλος του αστικού πρασίνου.

Το αστικό πάρκο πρέπει να προσφέρει περισσότερα στοιχεία της φύσης που δεν έχει ο δομημένος χώρος και να μιμείται τη φύση, όταν και όπου υπάρχουν οι προϋποθέσεις και υπάρχει αντιστοιχία φυσικών στοιχείων και κηποτεχνικών διαμορφώσεων. Τα πάρκα της γαλλικής σχολής, με τη σκληρή γεωμετρία και την αυστηρή συμμετρία, μάλλον έχουν απορριφθεί, ενώ τα πάρκα της αγγλικής σχολής, που πετυχαίνουν καλύτερα τη μίμηση της φύσης, έχουν κυριαρχήσει και εξυπηρετούν τη λειτουργία αναψυχής, κατά τον καλύτερο τρόπο.

Η αναψυχή στα πάρκα της πόλης είναι το πολύ ολιγόωρη και συχνά επαναλαμβανόμενη. Επομένως, το αστικό πράσινο πρέπει να έχει επαρκή έκταση και κατάλληλη διασπορά στον οικιστικό ιστό. Σε όλη την έκταση της χώρας έχει υιοθετηθεί η αντίληψη περί μικτών χρήσεων, της καθιστικής αναψυχής (αναψυκτήρια) και της εισπρακτικής αντίληψης των δήμων.

Τα φυσικά στοιχεία που μπορεί να απαρτίζουν ένα πάρκο ως φυσικοί περιορισμοί είναι η σύνθεση της βλάστησης και η χρήση του υδάτινου στοιχείου.

Ο βασικός ρόλος του αστικού πρασίνου είναι: 1) Η βραχύχρονη και συχνή αναψυχή, 2) Η προσφορά καλύτερων κλιματικών συνθηκών διαβίωσης, 3) Ο εξωραϊσμός, 4) Η μείωση του θορύβου, 5) Η κατακράτηση αιωρημάτων της ατμόσφαιρας, 6) Η σταθεροποίηση των εδαφών.

(<http://www.asda.gr/elxoroι/ntouros.htm>)

Γενικά θεωρείται ότι ένα άκτιστο οικόπεδο μέσα στην πόλη δεν επιτελεί τον προορισμό του και για τούτο και η Πολιτεία επιβάλλει στον ιδιοκτήτη το φόρο ακάλυπτων χώρων.

Ένα άκτιστο οικόπεδο αποτελεί σήμερα μία λειτουργία συχνά πιο σημαντική από άλλες λειτουργίες κτισμένου χώρου, πολλές από τις οποίες μπορούν να χαρακτηριστούν

και σαν παρασιτικές. Η λειτουργία μάλιστα αυτή του άκτιστου οικοπέδου είναι μία κοινωνική προσφορά χωρίς αντάλλαγμα.

Είναι λοιπόν η προσφορά των υπαίθριων χώρων και του πρασίνου στην πόλη και τους κατοίκους της σημαντική και πολυσύνθετη και μπορεί να χωρισθεί σε δύο ομάδες.

Η πρώτη ομάδα συγκεντρώνει τη συμβολή στο φυσικό χώρο και το περιβάλλον δηλαδή στις φυσικές διεργασίες σε έμψυχα και άψυχα.

Η δεύτερη αποτελεί την προσφορά των υπαίθριων χώρων και του πρασίνου στο κοινωνικό, ψυχολογικό και αισθητικό επίπεδο και συναρτάται με τον τρόπο οργάνωσης, χρήσης, κατανόησης και αξιολόγησης των υπαίθριων χώρων από μέρος του πληθυσμού.

Υπάρχει και μια τρίτη ομάδα προσφοράς και συμβολής των υπαίθριων χώρων και κυρίως του πρασίνου. Πρόκειται για την οικονομική προσφορά όπως η εξοικονόμηση ενέργειας, η εκμετάλευση της ξυλείας, η αξιοποίηση καρποφόρων δένδρων και γενικότερα η αγροτική οικονομία, η συμβολή στη σωματική υγιεινή του πληθυσμού κλπ. (Αραβαντινός Α., Κοσμάκη Π., 1988 : 7-9)

Το πράσινο και οι ελεύθεροι χώροι μέσα και γύρω από την πόλη είναι ένα πρωταρχικό στοιχείο ποιότητας ζωής για τους κατοίκους της. Όσο η συγκέντρωση και η εκβιομηχάνιση δημιουργούν (ή συντείνουν) στη μόλυνση και την υποβάθμιση του περιβάλλοντος, τόσο πιο αναγκαίο, ή μάλλον απαραίτητο, γίνεται το στοιχείο αυτό της πόλης.

Πρέπει πολύ έντονα να υπογραμμιστεί η ιδιαίτερη σημασία που έχουν οι ελεύθεροι χώροι στην Ελλάδα όπου οι κλιματολογικές συνθήκες δίνουν τη δυνατότητα και συχνά επιβάλλουν, να ζούμε έξω τις περισσότερες μέρες και ώρες του χρόνου. (Διαμαντόπουλος Γ., Μπεζαντέ Χρ., 1979 : 8)

1.5 Οι κοινόχρηστοι χώροι ως δομικό στοιχείο στην Ελληνική πόλη

Στον αιώνα μας η χρήση του αυτοκινήτου ως κύριου μέσου κυκλοφορίας και το zoning έχουν καταστροφικές επιπτώσεις στους δημόσιους χώρους των πόλεων. Ο δημόσιος χώρος υποβαθμίζεται περιβαλλοντικά και η κοινωνική του διάσταση ως τόπου ανταλλαγής πληροφοριών, ιδεών και υλικών αγαθών, αλλά κυρίως ως τόπου συνάντησης και επικοινωνίας συρρικνώνεται. Από κυρίαρχο δομικό στοιχείο της πόλης αντιμετωπίζεται σαν αδόμητος χώρος μεταξύ των κτιρίων. Ο δρόμος μετατρέπεται από χώρο ζωής σε συνδετήριο άξονα.

Η σύγχρονη πόλη αντιμετωπίζει πολλά προβλήματα όσον αφορά τη λιγοςτή υπαρξη και την κατάσταση στην οποία βρίσκονται οι δημόσιοι ανοικτοί χώροι. Τα πιο σημαντικά προβλήματα των δημόσιων χώρων στην σημερινή Ελληνική πόλη είναι: 1) Η συνολική επιφάνεια των πλατειών της Ελληνικής πόλης είναι εξαιρετικά περιορισμένη, και μάλιστα 3,6% στην Αθήνα. 2) Λείπει η διαβάθμιση στην κλίμακα δημόσιων χώρων. 3) Οι πλατείες είναι γενικά ασύνδετες μεταξύ τους. Λειτουργούν όπου υπάρχουν, σαν μεμονωμένες νησίδες και όχι σαν στοιχεία ενός πλέγματος ζωής και υπαίθριας δραστηριότητας στην πόλη. 4) Σημαντικοί σε έκταση δημόσιοι χώροι όπως πάρκα νοσοκομείων ή εκκλησιών είναι μη προσπελάσιμοι, ασύνδετοι με το περιβάλλον τους και λειτουργούν σαν ξένα σώματα μέσα στην πόλη. 5) Σε πολλές πλατείες η κατάληψη της επιφάνειάς τους από τραπεζοκαθίσματα οδηγεί στην ιδιωτικοποίησή τους και ως εκ τούτου στον κοινωνικό αποκλεισμό ασθενέστερων οικονομικά ομάδων. Ο δημόσιος χώρος πρέπει να είναι δημόσιος και δημοκρατικός. Πρέπει να είναι χώρος για όλους. 6) Οι πλατείες χαρακτηρίζονται γενικά από χαμηλή αισθητική και έλλειψη φαντασίας στον σχεδιασμό τη διαμόρφωσή τους και την επιλογή των υλικών και της φύτευσης. 7) Η πρόσβαση αλλά και η χρήση τους από ανάπηρους και άτομα με ειδικές ανάγκες είναι από δύσκολη έως αδύνατη.

Παρατηρούνται επίσης κάποιες νέες ανησυχητικές τάσεις : 1) Συχνά φαίνεται να υποτιμάται η κοινωνική διάσταση και λειτουργία των πλατειών που παλαιότερα είχε τον χαρακτήρα του τόπου συγκέντρωσης και κοινωνικοποίησης και τώρα παρουσιάζεται ως χώρος εγκαταλελειμμένος με μικρή επισκεψιμότητα. 2) Παραγνωρίζονται στο σχεδιασμό βασικές ανθρωπομετρικές παράμετροι που εν τούτοις είναι καθοριστικές για την επιτυχία των δημόσιων χώρων. 3) Η πλατεία και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά στοιχεία που σχεδόν πάντα περιλάμβανε αντανακλούν το σύστημα αξιών της εκάστοτε κοινωνίας. Με αυτό το σκεπτικό έχει μεγάλη σημασία και ιδιαίτερο συμβολικό νόημα η επιλογή των εικαστικών παρεμβάσεων που θα φιλοξενηθούν στις νέες υπό σχεδιασμό πλατείες των ελληνικών πόλεων. 4) Συχνά δεν αναδεικνύεται η σημασία της σύνδεσης της πλατείας με την πόλη, σύνδεση με άλλους δημόσιους χώρους, σημαντικά δημόσια κτίρια, μνημεία και αρχαιολογικούς χώρους. 5) Υιοθετούνται πρότυπα στο σχεδιασμό των πλατειών που δεν έχουν σχέση με το ελληνικό κλίμα και τρόπο ζωής.

Για το σχεδιασμό των δημόσιων ανοικτών χώρων της πόλης και πιο ειδικά, της πλατείας στην Ελληνική πόλη, υπάρχουν οι εξής γενικοί στόχοι : 1) Αύξηση της επιφάνειας των δημόσιων χώρων, μέσω δέσμευσης αδόμητων οικοπέδων, εξασφάλισης

προσπελασιμότητας υπαρχόντων χώρων πρασίνου και η ενοποίηση των ακάλυπτων οικοδομικών τετραγώνων. 2) Η αντιμετώπιση της πλατείας σαν χώρο κοινωνικής και πολιτιστικής δραστηριότητας, 3) Η δημιουργία δικτύου δημοσίων χώρων σε κάθε Ελληνική πόλη. Για την επιτυχία αυτού του στόχου κάθε δήμος μπορεί να εκπονεί σχετικό πρόγραμμα οργάνωσης του δικτύου στο οποίο θα εντάσσονται οι κυριότεροι πνεύμονες πρασίνου, πλατείες υπερτοπικές και τοπικές, χώροι αρχαιοτήτων, σημαντικές περιοχές της τοπογραφίας της πόλης. 4) Η ανάδειξη της πλατείας ως βασικού συντελεστή της δημόσιας εικόνας της πόλης. 5) Η ένταξη της τέχνης με εικαστικές παρεμβάσεις και δρώμενα στις πλατείες (Φρεαζάδου Ε., 2002 : 469-471)

1.6 Το Δίκτυο Πρασίνου

Σήμερα παρατηρείται στην Ευρώπη μοναδική πρόοδος στα δίκτυα πρασίνου τα οποία προσφέρουν μια σειρά από κοινά χαρακτηριστικά: 1) Ευκολία Πρόσβασης / Προσπελασιμότητας: η κλίση τους, μικρή ή μηδενική, επιτρέπει τη χρήση τους από όλους τους τύπους χρηστών, ακόμα και άτομα με προβλήματα κινητικότητας. 2) Ασφάλεια, λόγω της απομόνωσής τους από τους δρόμους και των κατάλληλων προδιαγραφών ασφαλείας στις διασταυρώσεις. 3) Συνέχεια με κατάλληλες χαράξεις και εναλλακτικές διαδρομές. 4) Σεβασμό στο περιβάλλον κατά μήκος των περιηγήσεων και ενθάρρυνση της περιβαλλοντικής συνείδησης στους χρήστες.

Οφέλη των Δικτύων Πρασίνου: 1) Βελτιώνουν τις μετακινήσεις και τις μη-μηχανοκίνητες περιηγήσεις στην Ευρώπη. 2) Προάγουν υγιέστερους και περισσότερο ισορροπημένους τρόπους ζωής και μετακίνησης ελαχιστοποιώντας την συμφόρηση και τη μόλυνση των πόλεων. 3) Ενθαρρύνουν πιο στενές ανθρώπινες σχέσεις ανάμεσα στους πολίτες 4) Φέρνουν τους πολίτες πιο κοντά στο φυσικό και πολιτισμικό περιβάλλον τους.

Η συμμετοχή των πολιτών στο σχεδιασμό τους είναι κρίσιμη. Η εμπειρία δείχνει ότι οι πιο επιτυχημένοι δημόσιοι χώροι πρασίνου γίνονται μαζί με και όχι για την κοινότητα που υπηρετούν. Λειτουργούν γιατί ενθαρρύνουν τα άτομα να αναλαμβάνουν ευθύνη για το περιβάλλον στο οποίο ζουν. Εξάλλου οι τελευταίες νομοθετικές ρυθμίσεις θέτουν ως απαραίτητη προϋπόθεση τη συμμετοχή του κοινού στα διάφορα αναπτυξιακά έργα.

Οφέλη από τη συμμετοχή των πολιτών στο σχεδιασμό Δικτύων Πρασίνου είναι: επιπρόσθετοι πόροι, καλύτερες αποφάσεις, οικοδόμηση της κοινότητας, συμμόρφωση

με τη νομοθεσία, οικοδόμηση της εμπιστοσύνης στους θεσμούς, ενδυνάμωση, επαγγελματική εκπαίδευση, περιβάλλον που ανταποκρίνεται στις ανάγκες των χρηστών, ικανοποίηση της ζήτησης των πολιτών, επίλυση της σύγκρουσης μεταξύ ανταγωνιστικών συμφερόντων, αειφορία-βιωσιμότητα, ενσωμάτωση των αξιών του κοινού στις αποφάσεις και εκπαίδευση και πληροφόρηση του κοινού.

Ένα Δίκτυο Πρασίνου που προκύπτει με συνεργασία των πολιτών και των κοινοτήτων μπορεί να συνδέσει μεταξύ τους πάρκα και ανοιχτούς χώρους με καλοσυντηρημένους γραμμικούς διαδρόμους, συμβατούς με τις γύρω περιοχές. (Κανταρτζής Α., Χιωτέλλη Α., Κούτσικου Μ, 2005 : 79-81)

1.7 Οργάνωση, σχεδιασμός και διαμόρφωση ελεύθερων - κοινόχρηστων χώρων

Ένα πλήρες και σωστό σύστημα οργανωμένων δημοσίων κοινόχρηστων χώρων πρέπει να προσφέρει τη δυνατότητα της χρήσεώς τους για όλους τους τύπους της αναψυχής που χρειάζονται οι κάτοικοι και για όλες τις ηλικίες. Αυτό σημαίνει ότι, πριν γίνει ο σχεδιασμός για ένα ολοκληρωμένο σύστημα λειτουργιών αναψυχής, ο πολεοδόμος χρειάζεται να γνωρίζει όχι μόνο τις σημερινές και μελλοντικές περιοχές κατοικίας και την οργάνωσή τους, αλλά και τις περιοχές εργασίας περιλαμβανομένης και της βιομηχανίας.

Αυτά όλα σημαίνουν αντίστοιχες μελέτες κατανομής πληθυσμού πυκνοτήτων, μελέτη χρήσεως γης και ζωνών, ύπαρξη πλήρων και σαφών τοπογραφικών στοιχείων, κλπ. Θα πρέπει να σημειωθεί εδώ ότι περιοχές μη δομήσιμες για την πόλη (λόφοι, βραχώδεις εκτάσεις, χαράδρες, χαμηλά μαλακά εδάφη, άγριες ακτές) είναι συνήθως πολύ κατάλληλες για την αναψυχή και θα πρέπει να μελετηθεί αν μπορούν να περιληφθούν στο σύστημα αυτό, στο οποίο πρέπει να ενταχθούν οι ελεύθεροι χώροι για να είναι χρήσιμοι.

Το σύστημα των ελευθέρων χώρων πρέπει να περιλαμβάνει : 1) Πράσινους χώρους, δηλαδή κήπους, πάρκα, πλατείες, 2) Περιοχές για την αναψυχή των κατοίκων, όπως λούνα πάρκ, υπαίθρια θέατρα, ζαχαροπλαστεία και εστιατόρια υπαίθρια., 3) Αθλητικούς χώρους όπως γυμναστήρια, στάδια, κολυμβητήρια, παιδικές χαρές, 4) Εκπαιδευτικούς ελεύθερους χώρους δηλαδή βοτανικούς κήπους, ζωολογικούς κήπους, 5) Πιθανόν επίσης οι ελεύθεροι χώροι να περιλαμβάνουν κοινόχρηστα κτίρια, εφόσον οι ανάγκες το επιβάλλουν και ο χώρος είναι αρκετός και γι' αυτά χωρίς φυσικά να βλάπτεται η σημασία και η αισθητική του αξία.

Το ποσοστό των ελεύθερων χώρων υπολογίζεται γύρω στα 6-8% του οικοδομημένου χώρου των πόλεων ως ελάχιστη ανάγκη, ενώ σε προηγμένες χώρες με παράδοση οργάνωσης ελεύθερων χώρων το ποσοστό αυτό μπορεί να φθάσει στο 15-20% του οικοδομημένου χώρου της πόλεως.

Ωστόσο σε πόλεις που έχουν κτισθεί χωρίς μελέτες η κατάσταση είναι δύσκολη, οπότε η παραπάνω οργάνωση του χώρου δεν υπάρχει παρά μόνο ως σύστημα συνοικιών που δεν έχουν όμως τις απαιτούμενες λειτουργίες μέσα σ' αυτές και κυρίως του πρασίνου.

Αναμφισβήτητα η διαμόρφωση των ελευθέρων χώρων είναι πολύπλοκη και απαιτεί μεγάλη προσπάθεια γιατί υπάρχουν πολλοί παράγοντες που πρέπει να ληφθούν υπόψη. Το μέγεθος, το σχήμα, η τοπογραφία της γης, τα μέσα που διαθέτουμε, η ύπαρξη νερού, η εποχή του έτους, η κατηγορία, η ποιότητα του χώρου, τα οικονομικά δεδομένα, τα είδη των φυτών που διαθέτουμε, ο σκοπός στον οποίον αποβλέπει ο ελεύθερος χώρος και άλλα, είναι όσα χρειάζονται για να γίνει η αρχή. (Τζίκα – Χατζοπούλου Α., 2000 : 126-7)

1.8 Ευρωπαϊκοί και Ελληνικοί χώροι πρασίνου

Η ευρωπαϊκή νομοθεσία θεσπίζει προδιαγραφές για το μέγεθος και τον εξοπλισμό των περιοχών που αποδίδονται σαν χώροι ψυχαγωγίας και αθλητισμού ή χώροι μορφωτικών δραστηριοτήτων. Οι ελεύθεροι χώροι θα πρέπει να εμπίπτουν ως προς τη λειτουργία τους σε μια από τις δυο βασικές κατηγορίες : α) Το πάρκο της γειτονιάς ή της συνοικίας, β) Το μεγάλο πάρκο, με λιγότερο τοπικό χαρακτήρα.

Σημαντικό στοιχείο είναι και η ανάπτυξη ενός δικτύου δρόμων που να συνδέουν τους ελεύθερους χώρους τόσο μεταξύ τους όσο και με τις κατοικίες, καθώς και η αξιοποίηση περιοχών με ιδιαίτερα χαρακτηριστικά.

Στους **Γαλλικούς δείκτες** περιλαμβάνονται όχι μόνο οι φυτεμένοι με πράσινο χώροι (δάση, πάρκα) αλλά και όλοι οι χώροι που αποδίδονται σε λειτουργίες αθλητικές (στάδια, γυμναστήρια), αναψυχής (λούνα παρκ, ζωολογικοί κήποι) ή πνευματικές (αίθουσες εκθέσεων, πνευματικό κέντρο). Δεν υπάρχουν νόρμες για μεγέθη και ανάγκες σε χώρο, αλλά απλές ενδείξεις : Δημόσιοι χώροι 25 τ.μ /κάτοικο (ή 89 τ.μ. /κατοικία).

Οι δημόσιοι χώροι μέσα στην πόλη μπορούν να αναλυθούν σε : 1) κήπος της γειτονιάς: 4 τ.μ /κάτοικο (ελάχιστο εμβαδόν 4000 τ.μ.), 2) πάρκο της συνοικίας: 4 τ.μ

/κάτοικο (ελάχιστο εμβαδόν 16000 τ.μ.), 3) κεντρικό πάρκο: 5 τ.μ / κάτοικο (ελάχιστο εμβαδό 75000 τ.μ)

Ωστόσο, οι κοινόχρηστοι πράσινοι χώροι που καλύπτουν την γενική αυτή απαίτηση (τουλάχιστον 25τ.μ/κατοικία) δεν θα προσφέρουν τις απαιτούμενες υπηρεσίες αν είναι υπερβολικά κατακερματισμένοι, ή υπερβολικά συγκεντρωμένοι αλλά σε μεγάλη απόσταση από την περιοχή που εξυπηρετούν.

Οι **Αγγλικοί δείκτες** για τους ελεύθερους χώρους περιλαμβάνουν και χώρους για σχολεία και για στάθμευση αυτοκινήτων. Το Σχέδιο του ευρύτερου Λονδίνου του 1944 πρότεινε 40 τ.μ. ελεύθερου χώρου ανά κάτοικο, από τα οποία τα : 1) 25 τ.μ./κάτοικο για χώρους για ψυχαγωγία και αθλητισμό, 2) 4 τ.μ /κάτοικο για στάθμευση αυτοκινήτων και 3) 12 τ.μ./κάτοικο για σχολεία και συναφείς χρήσεις.

Ωστόσο, μετά από έρευνα που έγινε από το Δημ. Συμβούλιο του Έσσεξ, βρέθηκε ότι αρκούν : 1) 12 τ.μ./κάτοικο για ελεύθερους χώρους και 2) 2 τ.μ/κάτοικο για στάθμευση αυτοκινήτων.

Στον παρακάτω Πίνακα παρουσιάζεται η αναλογία τετραγωνικών μέτρων χώρου πρασίνου ανά κάτοικο σε διάφορες ελληνικές πόλεις και του εξωτερικού. (Κανταρτζής Α., Πετρόπουλος Ν., 2005 : 196-203)

Πίνακας 1.1 : ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΧΩΡΩΝ ΠΡΑΣΙΝΟΥ

ΠΟΛΗ	σε τ.μ. / κατ.	ΠΟΛΗ	σε τ.μ. / κατ.
Αθήνα	2,55	Άρτα	3,61
Θεσσαλονίκη	2,73	Νέα Υόρκη	50,00
Λονδίνο	9,00	Μόναχο	30,00
Παρίσι	8,54	Ανόβερο, Ντίζελντορφ	27,00
Ρώμη	9,00	Ρότερνταμ	27,00
Βιέννη	20,00	Κολωνία	24,00
Βαρσοβία	18,00	Στουτγκάρδη	12,00
Άμστερνταμ	27,00	Ζυρίχη	10,00
Ρότερνταμ	28,00	Ευρωπαϊκές Πόλεις	>20,00
Χάγη	27,00	Ελληνικές Πόλεις	<5,00
Ζυρίχη	10,00	Αθήνα (2004)	2,55
Βόννη	35,00	Αθήνα (1997)	4,00
Μπορντό	2,00	Αθήνα (1960)	6,00
Βερολίνο	13,00	Ηράκλειο	2,00
Ουάσιγκτον	50,00	Πάτρα	2,00

Πηγή : Κανταρτζής Α., Πετρόπουλος Ν., 2005 : 198

1.8.1 Αθήνα και πράσινο

Η Αθήνα παραμένει η ευρωπαϊκή πρωτεύουσα με το λιγότερο πράσινο. Οι συνθήκες στην πόλη τις τελευταίες δεκαετίες δεν ήταν ποτέ ούτε καν σε ανεκτά όρια. Το πράσινο που υπάρχει εντός της πυκνοδομημένης πόλης και γύρω από αυτήν μειώνεται αντί να αυξάνεται.

Το 1980, η συνολική δομημένη έκταση της πόλης ήταν η μισή από αυτή που είναι σήμερα. Η αναλογία πρασίνου ανά κάτοικο μετά βίας ξεπερνούσε τα 2,5 τετραγωνικά μέτρα (το 1984, σύμφωνα με έρευνα του Ευρωπαϊκού Οργανισμού Περιβάλλοντος, ήταν 2,58 τετραγωνικά μέτρα). Το 1960, στην πόλη που ήταν έξι φορές μικρότερη από τη σημερινή αντιστοιχούσαν 2,52 τετραγωνικά μέτρα πρασίνου ανά κάτοικο. Σήμερα, οι πυκνοκατοικημένες αστικές περιοχές της Αθήνας απλώνονται σε μιάμιση φορά μεγαλύτερη έκταση. Κι η αναλογία πρασίνου ανά κάτοικο έχει μειωθεί στα 2,55 τετραγωνικά μέτρα. Ενώ ο **Ευρωπαϊκός Οργανισμός Περιβάλλοντος περιγράφει ως “ανεκτή” την αναλογία 10 τετραγωνικών μέτρων πρασίνου ανά κάτοικο**, η Αθήνα εδώ και τρεις δεκαετίες προσφέρει μόλις 2,5 τετραγωνικά μέτρα ανά κάτοικο. (<http://users.fth.sch.gr/kalodimos/PRESS/prasino.htm>)

1.8.2 Θεσσαλονίκη και πράσινο

Στη Θεσσαλονίκη οι τελευταίες έρευνες έχουν δείξει μια κατάσταση που ακολουθεί την τάση της Αθήνας. Η αναλογία είναι πολύ μικρότερη, 1,6 τετραγωνικό μέτρο ανά κάτοικο. Στην κατάταξη των πόλεων από τον Ευρωπαϊκό Οργανισμό Περιβάλλοντος η Θεσσαλονίκη βρίσκεται μια θέση πάνω από την Αθήνα.

(<http://users.fth.sch.gr/kalodimos/PRESS/prasino.htm>)

Οι ελεύθεροι χώροι στη Θεσσαλονίκη είναι ελάχιστοι. Το ποσοστό αναλογίας ανά κάτοικο είναι απαράδεκτα χαμηλό. (Ανανιάδου–Τζημοπούλου Μ., 1992)

Ανάλογα με το ποιο θα θεωρήσουμε σαν επιφάνεια πρασίνου, δηλαδή εάν συμπεριλάβουμε τα δένδρα των δημοτικών δενδροστοιχιών ή όχι, το ποσοστό πρασίνου που αναλογεί στην συνολική επιφάνεια του Δήμου είναι 4,51% ή 8,86%. Συνεπώς αναλογούν σε κάθε κάτοικο 2,3 ή 4,5 τ.μ. Μια αναφορά σε αντίστοιχους αριθμούς για μεγάλες Ευρωπαϊκές, και όχι μόνο, πόλεις δείχνουν σε κάθε περίπτωση το μεγάλο έλλειμμα μας. **Οι διεθνείς προδιαγραφές, αναφέρουν ένα ποσοστό πρασίνου 12-25 τ.μ./κάτοικο.** (Αποστολίδης Χ., Ματζίρης Ε., 2005 : 215-9, Καραδήμου - Γερολύμπου Α., Καύκουλα – Βλάχου Κ., 1982 : 103-8)

1.8.3 Λάρισα και πράσινο

Μοναδική εξαίρεση παρουσιάζει η πόλη της Λάρισας, όπου υπάρχουν σήμερα 455.000 τετραγωνικά μέτρα πρασίνου, ενώ στις αρχές της δεκαετίας του 1980 με δυσκολία έφτασαν τις 250.000.

Οι παρεμβάσεις που πραγματοποιήθηκαν κατά την διάρκεια των 20 τελευταίων χρόνων έχουν αναδείξει την πόλη σε μια από τις πρώτες θέσεις στη λίστα των πόλεων με το περισσότερο πράσινο. Οι ελεύθερες και δενδροφυτευμένες εκτάσεις είναι σήμερα της τάξης των 455.000 τετραγωνικά μέτρα ενώ 25 χρόνια πριν δεν ήταν περισσότερες από τα μισά.

Οι πρώτες παρεμβάσεις κατά τη δεκαετία του 1980 αφορούσαν τη δημιουργία πεζοδρόμων καταγράφοντας ευρωπαϊκό ρεκόρ με έξι χιλιόμετρα πεζοδρόμων και παράλληλων δενδροφυτεύσεων. Κατόπιν, ελεύθεροι χώροι σχεδόν σε κάθε συνοικία της Λάρισας διαμορφώθηκαν σε πάρκα και πλατείες με αρκετό πράσινο. Η αναμόρφωση του χώρου του Αλκαζάρ και η παράλληλη δενδροφύτευσή του έδωσε στη Λάρισα έναν σημαντικό πνεύμονα πρασίνου, έκτασης εξήντα στρεμμάτων. Μέσα στην πόλη την τελευταία εικοσαετία σε πεζοδρόμια και πλατείες έχουν φυτευτεί περισσότερα από 20.000 δένδρα. (<http://users.fth.sch.gr/kalodimos/PRESS/prasino.htm>)

1.8.4 Βόλος και πράσινο

Ο Βόλος παρουσιάζει σήμερα μια εικόνα βελτιωμένη σε σχέση με τις δύο προηγούμενες δεκαετίες. Είναι ενδεικτικό πως το 1980 υπήρχαν συνολικά έντεκα χώροι πρασίνου και πλέον ο αριθμός αυτός έχει φτάσει περίπου τους 120, ενώ έχουν φυτευτεί σε πεζοδρόμια, πλατείες, νησίδες, προαύλια σχολείων και εκκλησιών περίπου 100.000 δένδρα. (<http://users.fth.sch.gr/kalodimos/PRESS/prasino.htm>)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

Μεθοδολογικό – Νομοθετικό Πλαίσιο Εργαλείων Εξασφάλισης Κοινόχρηστων Χώρων.

2.1 Εργαλεία απόκτησης – εξασφάλισης αστικής γης – κοινόχρηστων χώρων στην Ελλάδα

Η διευθέτηση των προβλημάτων που προκύπτουν από την επέκταση της αστικοποίησης μέσα σ' ένα πλαίσιο ατομικής ιδιοκτησίας, χρήσης και κατάτμησης της γης πραγματοποιείται με πολύ συγκεκριμένες θεσμικές μεθόδους και είναι : η αναγκαστική απαλλοτρίωση, ο αστικός αναδασμός, η μεταφορά του συντελεστή δόμησης, το δικαίωμα προτίμησης και την εισφορά γης.

Με τη χρήση των θεσμών αυτών εξομαλύνονται οι αντιθέσεις ανάμεσα στους ιδιοκτήτες γης και στους φορείς της αστικοποίησης που σχετίζονται με τη χρήση και εκμετάλλευση του αστικού χώρου.

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση είναι η αναγκαστική αφαίρεση της ιδιοκτησίας στις περιοχές του σχεδίου πόλης που διατίθενται για κοινωφελείς και κοινόχρηστους χώρους και αιτιολογείται από την δημόσια ωφέλεια των χρήσεων αυτών. Ρυθμίζεται από τα άρθρα 30 έως 41 του Ν.Δ. της 17.7.1923 "περί σχεδίου πόλεων κλπ." και το Ν.Δ. 797/1971 "περί αναγκαστικών απαλλοτριώσεων και των μεταγενέστερων τροποποιήσεών του". Όσον αφορά το Ν. 1337/83, επιτρέπεται η χρήση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης εντός του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου τους παρακάτω λόγους : 1) τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων πέραν αυτών που σχηματίζονται από την εισφορά σε γη, 2) την εγκατάσταση δημόσιων και κοινωφελών κτηρίων εφ' όσον η συγκεκριμένη εγκατάσταση δικαιολογεί την αναγκαστική απαλλοτρίωση, 3) την εφαρμογή προγραμμάτων ενεργού πολεοδομίας, 4) το σχηματισμό αποθέματος γης για μελλοντικές ανάγκες ή για οργανωμένα στεγαστικά προγράμματα.

Για τους κοινόχρηστους χώρους του σχεδίου, η απαλλοτρίωση κηρύσσεται με την ίδια τη διοικητική πράξη που εγκρίνει το σχέδιο πόλης. Για τους κοινωφελείς, ο προσδιορισμός τους στο σχέδιο πόλης δημιουργεί δικαίωμα απαλλοτρίωσης, πλην όμως η κτήση τους πραγματοποιείται με ιδιαίτερη διοικητική πράξη ή με ελεύθερη αγοραπωλησία της γης. Η αξία της γης καθορίζεται βάσει δικαστηρίου και καταβάλλεται η αποζημίωση στους ιδιοκτήτες της.

Η υλοποίηση του θεσμού είναι πολύ σημαντική ως προς τις δυνατότητες απόκτησης γης που ανήκει στον πολεοδομικό ιστό. Τα βασικότερα **μειονεκτήματα** του θεσμού από την ήδη πρακτικά επαληθευμένη τοποθέτηση είναι : 1) η άνιση μεταχείριση των ιδιοκτητών γης, 2) η αποζημίωση με τιμές χαμηλότερες από τις τιμές της ελεύθερης αγοράς, 3) οι ήδη υπάρχουσες αντιδικίες μεταξύ των πολιτών μεταφέρονται σε αντιδικίες μεταξύ κράτους και πολιτών, 4) οι περιορισμένοι πόροι για την εφαρμογή και ολοκλήρωση των απαλλοτριώσεων.

Η εισφορά γης ανάλογα με το τι ισχύει στην πολεοδομική ενότητα που εφαρμόζεται, για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων δεν επιβαρύνει μόνο τις ιδιοκτησίες που καταλαμβάνονται από κοινόχρηστους χώρους, αντιθέτως κατανέμεται στο σύνολο των ιδιοκτησιών. Γίνεται έτσι προσπάθεια πιο δίκαιης μεταχείρισης των ιδιοκτητών.

Η εισφορά γης της κάθε ιδιοκτησίας αιτιολογείται πρακτικά από την ωφέλεια λόγω : 1) ένταξης στο σχέδιο πόλης, 2) αύξησης της τιμής της γης, 3) καλύτερες προϋποθέσεις και μεγαλύτερη εκμετάλλευση της αστικής γης. Είναι απαραίτητο για την εφαρμογή του θεσμού η κατανόηση της μοναδικότητας του τρόπου σχηματισμού των απαραίτητων χώρων κοινής χρήσης για όλες τις ιδιοκτησίες.

Η εισφορά υπολογίζεται σαν ποσοστό της επιφάνειας της γης κάθε ιδιοκτησίας και διαφοροποιείται ανάλογα με το μέγεθος της συνολικής ιδιοκτησίας κάθε ιδιοκτήτη, τον τρόπο ανάπτυξης της περιοχής και το χαρακτήρα της. Με τον τρόπο αυτό στις ζώνες ενεργού πολεοδομίας του Ν. 1337/83, η εισφορά ορίζεται στο 40% της επιφάνειας κάθε ιδιοκτησίας.

Στις ενταγμένες περιοχές στο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, οι οποίες αναπτύσσονται με κανονιστικούς όρους δόμησης ή με αστικό αναδασμό, ορίζεται μια προοδευτική κλίμακα ποσοστών εισφοράς. Συγκεκριμένα: 1) για τμήμα ιδιοκτησίας πριν από την πολεοδόμησή της μέχρι 250 τ.μ. ορίζεται ποσοστό εισφοράς 10%, 2) για τμήμα ιδιοκτησίας από 250 έως 500 τ.μ., ποσοστό 20%, 3) για τμήμα ιδιοκτησίας από 500 έως 1000 τ.μ., ποσοστό 30%, 4) για τμήμα ιδιοκτησίας από 1000 έως 2000 τ.μ., ποσοστό 40%, 5) με την επιφύλαξη της περίπτωσης 6) για τμήμα ιδιοκτησίας μεγαλύτερο των 2000 τ.μ., ποσοστό 50%, 6) για αυτοτελείς ιδιοκτησίες μεγαλύτερες των 10.000 τ.μ. ή εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίας με ποσοστό συνιδιοκτησίας μεγαλύτερο των 10.000 τ.μ., για το τμήμα τους πάνω από 10.000 τ.μ. ποσοστό 60%.

Σε περιοχές αναθεώρησης του ισχύοντος εγκεκριμένου πολεοδομικού σχεδίου πόλεως η εισφορά σε γη εφαρμόζεται με παρόμοιο τρόπο με βασική διαφορά τη

σύμμετρη αφαίρεση του εμβαδού των υφιστάμενων κοινοχρήστων χώρων. Οι ιδιοκτησίες της ίδιας πολεοδομικής ενότητας των οποίων τα οικόπεδα ρυμοτομούνται ολόκληρα ή με βάση ένα ποσοστό μεγαλύτερο της εισφοράς γης, προκύπτουν από εδαφικά τμήματα προερχόμενα από εισφορά γης κατά σειρά προτεραιότητας εντός τα πολεοδομικής ενότητας.

Ο αστικός αναδασμός είναι το σύνολο των διαδικασιών της πολεοδομικής ενεργοποίησης μιας αστικής περιοχής μέσω της συνεισφοράς των ιδιοκτησιών για τη εκ νέου δημιουργία οικοδομήσιμων χώρων, που εξυπηρετούν τις χρήσεις που προβλέπονται από το πολεοδομικό σχέδιο. Αναλαμβάνεται και εκτελείται είτε από το κράτος είτε από ειδικό φορέα που συστήνεται για το σκοπό αυτό. Η διαδικασία περιλαμβάνει σύμφωνα με τα άρθρα 30 έως 50 του Ν. 947/1979 και 10 του Ν. 1337/83: 1) την κτηματογράφηση της περιοχής, 2) την εκτίμηση και καθορισμό της αξίας των ακινήτων, 3) τη σύνταξη, έγκριση και εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης και τη νέα παραχώρηση οικοδομήσιμων εκτάσεων, 4) τη ρύθμιση των εμπραγμάτων σχέσεων.

Η κτηματογράφηση περιέχει την επιτόπου καταγραφή των ιδιοκτησιών και την αντιστοίχιση με τους τίτλους ιδιοκτησίας για την τελική σύνταξη του κτηματολογικού χάρτη και πίνακα. Ακολουθεί η σύνταξη, έγκριση και εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης ανταλλαγής και παραχώρησης των νέων ιδιοκτησιών, προσδιορίζοντας τις χρήσεις γης τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, τους όρους δόμησης και το χρονοδιάγραμμα των φάσεων του αναδασμού.

Σε περιπτώσεις που δεν είναι δυνατή η παραχώρηση άρτιου οικοπέδου λόγω μικρής αρχικής εισφοράς τότε συνενώνονται ιδιοκτησίες, είτε δίδεται αντιπαροχή τμήματος κατ' όροφο ιδιοκτησίας ή αποζημιώνεται η αρχική ιδιοκτησία και περιέρχεται στον φορέα του αναδασμού.

Μετά την παραχώρηση των νέων ιδιοκτησιών τακτοποιούνται οι εμπράγματα σχέσεις, οι πραγματικές και προσωπικές δουλείες, οι υποθήκες και προσημειώσεις μεταφέρονται στα νέα ακίνητα και εκδίδεται το νέο παραχωρητήριο.

Η μεταφορά του συντελεστή δόμησης ενεργοποιήθηκε με το Ν, 880/1979 "περί καθορισμού ανωτάτου συντελεστού δομήσεως" συμπληρώνοντας τις διαδικασίες απόκτησης αστικής γης και διευθέτησης συγκρούσεων για τη χρήση της γης. Ο συγκεκριμένος τρόπος απόκτησης γης εφαρμόζεται επιλεκτικά και προσφέρεται για σημειακές παρεμβάσεις μεταφέροντας το δικαίωμα της δόμησης ακινήτου σε ένα άλλο ακίνητο ή σε άλλο τμήμα του ίδιου ακινήτου.

Ειδικές ζώνες, οι Ζώνες Αγοράς Συντελεστών (ΖΑΣ), μπορούν να καθορίζουν την πρόσθετη δυνατότητα δόμησης λόγω μεταφοράς. Για τον υπολογισμό της αντιστοιχίας των επιφανειών στο ωφελούμενο και βαρυνόμενο ακίνητο συνυπολογίζονται οι αξίες γης και οι συντελεστές δόμησης που ισχύουν στις δύο περιοχές. Η μεταφερόμενη επιφάνεια δόμησης υπολογίζεται από την σχέση:

$$E_{\omega} = 1,1 \times E_{\beta} \times \frac{A_{\beta}}{A_{\omega}} \times \frac{\Sigma_{\omega}}{\Sigma_{\beta}}$$

Όπου : E_{ω} , το άθροισμα των επιφανειών σε τ.μ. που μπορούν να δομηθούν στο ωφελούμενο ακίνητο, επιπλέον αυτών που προβλέπονται για την περιοχή, E_{β} η προς μεταφορά επιφάνεια σε τ.μ. του βαρυνόμενου ακινήτου που είναι ίση με τη διαφορά του αθροίσματος των επιφανειών των επί του βαρυνόμενου ακινήτου τυχόν διατηρούμενων κτισμάτων από του συνόλου των επιφανειών που μπορούν να πραγματοποιηθούν σ' αυτό, εξαντλούμενου του συντελεστή δόμησης που ισχύει για το οικόπεδο αυτό, A_{ω} η αξία γης ανά τ.μ. του οικοπέδου του ωφελούμενου ακινήτου, A_{β} η αξία γης, ανά τ.μ. του οικοπέδου του βαρυνόμενου ακινήτου, Σ_{ω} ο συντελεστής δόμησης του βαρυνόμενου ακινήτου.

Το δικαίωμα προτίμησης είναι το δικαίωμα που ασκεί το δημόσιο ώστε να προτιμηθεί από κάθε τρίτο αγοραστή, με την ίδια προσφορά τιμήματος κατά τη μεταβίβαση κάθε ακινήτου που βρίσκεται μέσα στην περιοχή που το δικαίωμα ισχύει. Το ίδιο δικαίωμα έχουν και οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης ασκώντας το για κοινοτική ή δημοτική επιχείρηση. Ο τρόπος αυτός απόκτησης γης αποσκοπεί στη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων και κοινωφελών κτιρίων, στη διάθεση γης και κτισμάτων σε ιδιαίτερης μέριμνας πρόσωπα και στη δημιουργία αποθέματος γης.

Στην Ελλάδα, το δικαίωμα προτίμησης τέθηκε σε ισχύ με το Ν.Δ.1003/71 "περί ενεργού πολεοδομίας" και σήμερα, σύμφωνα με το Ν.1337/83, εφαρμόζεται στις περιοχές ένταξης, επέκτασης και αναθεώρησης του σχεδίου πόλης, στις Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου και σε παραδοσιακούς οικισμούς. Σύμφωνα με τους κανονισμούς, κάθε ιδιοκτήτης ακινήτου που ανήκει στη ζώνη προτίμησης δεν μπορεί να το εκποιήσει εάν δεν έχει πρώτα δηλώσει την πρόθεσή του στο δημόσιο. (Κομνηνός Ν., 1986 : 185-192)

2.2 Φορείς και εξασφάλιση Κοινόχρηστων Χώρων

Ο ρόλος και η συμβολή του ευρύτερου Δημόσιου Τομέα στην παραγωγή των Ελεύθερων Αστικών Κοινόχρηστων Χώρων (ΕΑΚΣ) είναι πολύ σημαντικός. Φορείς του Δημόσιου Τομέα που συμβάλλουν σημαντικά στην διευθέτηση των ΕΑΚΧ είναι κύρια το Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΥΠΕΧΩΔΕ) με τους Οργανισμούς και τις Υπηρεσίες που αυτό εποπτεύει, οι Περιφέρειες, οι Νομαρχίες και οι Δήμοι. Η παραγωγή των ΕΑΚΣ γίνεται μέσα από τις διαδικασίες που προαναφέρθηκαν, για την ολοκλήρωση των οποίων απαιτείται συνεργασία και συντονισμός πολλών υπηρεσιών. Το νομοθετικό πλαίσιο που καθορίζει τις διαδικασίες αυτές είναι πολυσύνθετο και διαρκώς εξελισσόμενο. Ένας από τους βασικούς στόχους της σύγχρονης νομοθετικής μεταρρύθμισης που επιχειρείται είναι η απλούστευση των διαδικασιών και η ταχύτερη διεκπεραίωση όλων των χωροταξικών, πολεοδομικών, περιβαλλοντικών, κτιριοδομικών υποθέσεων. (Σεγκούνη Μ, 2005 : 178)

Όταν λέμε σχέδιο πόλεως ή ρυμοτομικό σχέδιο ή πολεοδομική μελέτη, εννοούμε το εγκεκριμένο από το Υπουργείο ΠΕΧΩΔΕ ή τον οικείο Νομάρχη διάγραμμα κλίμακας συνήθως 1:1000 ή 1:2000 που καθορίζει τους κοινόχρηστους, κοινωφελείς και τους οικοδομήσιμους χώρους καθώς και τους ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης της περιοχής. Όπως δε αναφέρεται στην παρ. 1 του άρθρου 2 του Ν. 1577/85 (ΓΟΚ) “εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο οικισμού ή σχέδιο πόλης ή πολεοδομικό σχέδιο ή πολεοδομική μελετη είναι το διάγραμμα με τον τυχόν ειδικό πολεοδομικό κανονισμό που έχει εγκριθεί σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις και καθορίζει τους ειδικούς όρους δόμησης, τους κοινόχρηστους και δομήσιμους χώρους και τις επιτρεπόμενες χρήσεις σε κάθε τμήμα ή ζώνη οικισμού”. (Ρωμαλιάδης Α., 1991, : 103)

Κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως είναι οι δρόμοι, οι πλατείες, τα άλση, οι παιδικές χαρές και γενικά οι χώροι που προβλέπονται για την ελεύθερη χρήση του κοινού και στους οποίους δεν επιτρέπεται η δόμηση, ύστερα μάλιστα και από την κατάργηση των άρθρων 1-5 του Ν. 5269/31 που έδινε την δυνατότητα οικοδομήσεως των σε περίπτωση μη αποζημιώσεως εντός τακτής προθεσμίας.

Οι προβλεπόμενοι κοινόχρηστοι χώροι για να καταστούν πράγματι κοινόχρηστοι πρέπει να συντελεστεί η απαλλοτρίωση των ιδιωτικών ακινήτων που καταλαμβάνονται από αυτούς. Κοινόχρηστοι χώροι που έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιοδήποτε άλλο νόμιμο τρόπο, είναι οι δρόμοι οι προϋφιστάμενοι του έτους 1923, οι οποίοι επέχουν θέση εγκεκριμένης οδού.

Μετά την έγκριση του σχεδίου πόλεως κηρύσσεται και η αναγκαστική απαλλοτρίωση των ακινήτων που καταλαμβάνονται από τους κοινόχρηστους χώρους. Για τους χώρους που προορίζονται για ανέγερση κτιρίων κοινής ωφέλειας δεν κηρύσσεται αναγκαστική απαλλοτρίωση. Για τα ακίνητα αυτά απαιτείται ιδιαίτερη πράξη κήρυξης απαλλοτρίωσης από τους φορείς τους. Η πρώτη κατηγορία ακινήτων θεωρούνται ρυμοτομούμενα ενώ τα δεύτερα δεσμευόμενα. Η ρυμοτόμηση (απαλλοτρίωση) και η δέσμευση, δεν επιτρέπεται να διατηρείται επί μεγάλο χρονικό διάστημα χωρίς αποζημίωση. (Ρωμαλιάδης Α., 1991, : 103-5)

Κάθε τροποποίηση του σχεδίου πόλεως πρέπει να αποβλέπει στην εξυπηρέτηση του δημόσιου συμφέροντος από απόψεως πολεοδομικών αναγκών και να δικαιολογείται από κοινή ανάγκη που σχετίζεται με την ασφάλεια, την αισθητική και την υγιεινή της πόλεως.

Οι τροποποιήσεις εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως πρέπει να αποβλέπουν στην εξυπηρέτηση του δημόσιου συμφέροντος από απόψεως πολεοδομικών λόγων, καθώς και στην αρτιότερη πολεοδομική διαρρύθμιση της πόλεως, τέτοια δε διαρρύθμιση συνιστά, τη δημιουργία ή επαύξηση κοινοχρήστων χώρων. Επί πλέον πρέπει να δικαιολογούνται από κάποια κοινή ανάγκη, που να ανάγεται στην υγιεινή, ασφάλεια, κυκλοφορία και αισθητική, ώστε να καθίσταται εφικτός ο ακυρωτικός έλεγχος της ορθής ασκήσεως εκ μέρους της Διοικήσεως της διακριτικής της εξουσίας επί του θέματος αυτού. Η ειδική αιτιολογία για εντετοπισμένη τροποποίηση του σχεδίου μπορεί να προκύψει από γνωμοδότηση του Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου ή του Συμβουλίου Χωροταξίας. Κάθε τροποποίηση εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πρέπει να κατευθύνεται από πολεοδομικά κριτήρια και να αποβλέπει στη βελτίωση των πολεοδομικών αναγκών.

Εάν για τη συντέλεση του κοινόχρηστου χώρου συνέβαλαν και οι παρόδιοι ιδιοκτήτες αποζημιώνοντάς τον όλο ή μέρος του, δεν επιτρέπεται για λόγους ηθικής τάξεως και λόγους χρηστής διοίκησης, ο Δήμος ή η Κοινότητα να μετατρέπουν με τροποποίηση σχεδίου τον χώρο αυτό σε χώρο για την ανέγερση ειδικού κτιρίου κοινής ωφέλειας.

Αυτό συμβαίνει γιατί αφού κρίθηκε κατ' αρχήν ότι ο χώρος είναι απαραίτητος για τις ανάγκες της πόλης, δεν μπορεί μετέπειτα να κρίνεται ότι δεν χρειάζεται, όταν μάλιστα υπάρχει μεγάλη έλλειψη πρασίνου στην περιοχή.

Από την άλλη πλευρά, επειδή οι χώροι κοινής ωφέλειας κηρύσσονται απαλλοτριωτέοι με ειδική πράξη του φορέα ο οποίος και τους αποζημιώνει, εάν κάθε

φορά δημιουργείται στην αρχή ένας χώρος πρασίνου ή πλατείας με καταβολή αποζημίωσης από τους παρόδιους και στη συνέχεια με τροποποίηση του σχεδίου ο κοινόχρηστος αυτός χώρος γίνεται χώρος κοινής ωφέλειας τότε ο Δήμος ή ο φορέας δεν αποζημιώνει τίποτε γιατί ο χώρος έχει ήδη αποζημιωθεί από τους παρόδιους, οπότε ο τρόπος αυτός αποκτήσεως τέτοιων χώρων είναι μεμπτός.

Εξ άλλου με την παρ. 3 του άρθρου 37 Ν.Δ/τος 17-7-1923 απαγορεύεται απολύτως η διάθεση των απαλλοτριωθέντων ακινήτων προς σκοπούς διαφόρους απ' αυτούς που προορίστηκαν υπό του εγκεκριμένου σχεδίου, ενώ με την εγκύκλιο 15/75 Υ.Δ.Ε είχε γίνει αυστηρά σύσταση στους Δήμους και Κοινότητες να μην εισηγούνται τροποποιήσεις ρυμοτομικού σχεδίου που αφορούν καταργήσεις χώρων προβλεπόμενων ως κοινοχρήστων, διότι με τον τρόπο αυτό επιδεινώνεται η ήδη υφισταμένη στενότητα των ελευθέρων κοινοχρήστων χώρων που απαιτείται για την υγιεινή διαβίωση των πολιτών, για την ικανοποίηση των αναγκών κινήσεως και αναπαύσεως γερόντων και παιδιών, αυξήσεως χώρου αναπνοής του οικισμού, της υγιεινής αισθητικής και πολιτιστικής εμφανίσεως.

Σε περίπτωση τροποποιήσεως του σχεδίου με την οποία μετατρέπεται κοινόχρηστος χώρος πλατείας ή πρασίνου σε χώρο για την ανέγερση κτιρίου κοινής ωφέλειας, ο ενδιαφερόμενος θα πρέπει να ερευνήσει αν ήταν δυνατόν η ανάγκη αυτή να καλυφθεί και αλλιώς και να αναφέρει συγκεκριμένα με ποιο τρόπο. Πρέπει επίσης να αναφερθεί και στις παρ. 1,2 του άρθρου 24 του Συντάγματος, ότι δηλαδή δια της καταργήσεως του κοινόχρηστου χώρου επιδεινώνεται το φυσικό περιβάλλον και γίνεται δυσμενέστερη η διαβίωση των κατοίκων.

Σχετικά με τροποποιήσεις που αφορούν μείωση των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων καθώς και αύξηση του Σ.Δ σε περιοχές που εντάχθηκαν στο σχέδιο με το Ν. 1337/83 έχουμε (Απόφαση Υπουργείου ΥΠΕΧΩΔΕ) :

1. Σύμφωνα με το Π.Δ/γμα 183/86 για την εκχώρηση αρμοδιοτήτων στους Νομάρχες “οι τροποποιήσεις δεν επιτρέπεται να είναι αντίθετες με τις διατάξεις και τις κατευθύνσεις εγκεκριμένου ΓΠΣ σύμφωνα με τον Ν. 1337/83 ούτε να μειώνεται το εύρος των οδών του «βασικού οδικού δικτύου”

Οι επεκτάσεις που έγιναν με τον παραπάνω Νόμο σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του ΓΠΣ καλύπτουν σε κοινόχρηστα και κοινωφελή τις ανάγκες ή τμήμα των αναγκών της πολεοδομικής ενότητας στην οποία ανήκουν αλλά και τις γενικότερες ανάγκες της περιοχής σύμφωνα με το άρθρο 8 παρ. 7 του Ν. 1337/83 όπως συμπληρώθηκε στον Ν. 1647/86.

Εάν σε κάποια περιοχή που εντάχθηκε στο σχέδιο με το Ν. 1337/83 οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι υπερκαλύπτουν τις ανάγκες της πολεοδομικής ενότητας στην οποία ανήκει αλλά και τις ανάγκες ολοκλήρου του Δήμου, όπως αυτές προκύπτουν στο ΓΠΣ, τότε μπορεί να συζητηθεί πιθανή τροποποίηση για μείωση των παραπάνω κοινοχρήστων και κοινωφελών στην περίπτωση βέβαια που η μείωση αφορά γη που προτείνεται από τη μελέτη της ένταξης ν' αποκτηθεί με απαλλοτρίωση και σε καμία περίπτωση όταν αφορά γη, που προέρχεται από εισφορά σύμφωνα με το Νόμο.

2. Σ' ότι αφορά το Σ.Δ καθορίζεται για τις παραπάνω περιοχές ως μέγιστο το 0,8 και δεν προβλέπεται καμία αύξηση. (Ρωμαλιάδης Α., 1991)

Η Ελληνική νομοθεσία περιορίζεται στην απαίτηση εισφοράς σε γη κατά (το άρθρο 17 του Ν. 947). Το ποσοστό εισφοράς κυμαίνεται από 10 ως 50% του οικοπέδου ανάλογα με το μέγεθος της ιδιοκτησίας. Γνωρίζοντας όμως την κατάσταση που επικρατεί στην περιφέρεια των Ελληνικών πόλεων από πλευράς οικοπεδοποίησης, συμπεραίνουμε ότι στις υπό ένταξη περιοχές το ποσοστό της εισφοράς δεν θα υπερβεί το 30%. Αν υποθέσουμε ότι αυτό θα δαπανηθεί εξ ίσου για δρόμους και ελεύθερους χώρους και ακόμα ότι θα θεσπίζεται ο μέγιστος προβλεπόμενος από τον Μεταβατικό Νόμο συντελεστής δόμησης 0,8 τότε επειδή ο Σ.Δ βρίσκεται σε άμεση σχέση με την πυκνότητα, μπορούμε να υπολογίσουμε ότι το 15% των ελεύθερων χώρων της εισφοράς μεταφράζεται σε 8.τ.μ/κάτοικο. (Καραδήμου - Γερολύμπου Α., Καύκουλα – Βλάχου Κ., 1982 : 103-108)

2.3 Ελληνικό Πολεοδομικό Νομικό Πλαίσιο – Υπόβαθρο των Κοινόχρηστων Χώρων

Το στάδιο της εφαρμογής των πολεοδομικών ή ρυμοτομικών σχεδίων ή σχεδίων πόλεων γίνεται μετά την εκπόνηση και την έγκρισή τους. Για την εφαρμογή των σχεδίων έχουν θεσπισθεί δύο διαδικασίες (Ν.Δ της 17-7-1923 και Ν. 1337/83), απ' τις οποίες η πρώτη συνίσταται στην έκδοση πράξεων ρυμοτομίας, προσκύρωσης, τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης και αφορά όλες τις περιπτώσεις εφαρμογής του Ν.Δ της 17-7-1923. Η δεύτερη, συνίσταται στην έκδοση της πράξης εφαρμογής και αφορά τις περιοχές ένταξης ή επέκτασης του 1337/83

2.4 Διαδικασία του Ν.Δ. 17-7-1923

2.4.1 Περιεχόμενο των πράξεων εφαρμογής (αναλογισμού αποζημίωσης)

Για την εφαρμογή του σχεδίου πόλεως δεν συντάσσεται μόνο μια πράξη ρυμοτομίας, τακτοποίησης, προσκύρωσης και αναλογισμού αποζημίωσης για όλη την περιοχή αλλά πολλές πράξεις, κυρίως επειδή ο Ο.Τ.Α ή το Δημόσιο δεν έχουν αρκετά χρήματα για να απαλλοτριώσουν ταυτόχρονα όλους τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους.

Για να προχωρήσει το σχέδιο πρέπει να γίνει απαλλοτρίωση τόσο των ακινήτων που καταλαμβάνονται από τους κοινόχρηστους. Αν μια ιδιοκτησία, κατά την εφαρμογή του σχεδίου, ρυμοτομείται ολόκληρη τότε εφαρμόζονται οι ειδικές διατάξεις περί αναγκαστικής απαλλοτριώσεως λόγω ρυμοτομίας των άρθρων 30 και έπειτα του Ν.Δ της 17-7-1923 και των νόμων 5269/1931 και 653/1977 καθώς και οι γενικές διατάξεις του Ν.Δ 797/1971 συμπληρωματικά.

Αν όμως ρυμοτομείται μόνο ένα μέρος της τότε εφαρμόζεται η διαδικασία της προσκυρώσεως ή της τακτοποιήσεως αν το τμήμα του ακινήτου που απομένει μετά την ρυμοτόμηση αποτελεί οικόπεδο μη άρτιο ή άρτιο αλλά ωστόσο χωρίς να έχει κατάλληλη μορφή για την οικοδομική εκμετάλλευσή του.

2.4.2 Υπόχρεοι και διακριτική ευχέρεια της Διοικήσεως

Για την πολεοδομική διευθέτηση της περιοχής του σχεδίου πόλεως είναι απαραίτητη η έκδοση πράξεων ρυμοτομίας, προσκύρωσης, τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης, η οποία ανήκει στην αρμοδιότητα της Διοίκησης ή του

Ο.Τ.Α. Ο Ο.Τ.Α ενεργεί αυτεπάγγελτα ή μετά από αίτηση του ιδιοκτήτη του ακινήτου αλλά μόνο αν σ' αυτόν έχουν μεταβιβαστεί οι σχετικές αρμοδιότητες.

Η Διοίκηση όταν αποφασίσει να πραγματοποιήσει την πολεοδομική διευθέτηση, είναι υποχρεωμένη να ενεργήσει σύμφωνα με την πολεοδομική νομοθεσία, η οποία άλλοτε επιτρέπει και άλλοτε επιβάλλει ορισμένους τρόπους διευθέτησης όπως η ρυμοτομία, προσκύρωση ή τακτοποίηση. Αν για παράδειγμα ένα ακίνητο “υπόκειται σε αναγκαστική προσκύρωση” ή “επιβάλλεται τακτοποίηση” τότε, παρόλο που η πραγματοποίηση της προσκύρωσης ή τακτοποίησης ανήκει κατ' αρχήν στην διακριτική ευχέρεια της Διοίκησης, αυτή για να πραγματοποιήσει την πολεοδομική διευθέτηση, πρέπει να ενεργήσει με τον τρόπο που προβλέπει ο νόμος για τη συγκεκριμένη περίπτωση.

Με την εφαρμογή του σχεδίου πόλεως εξυπηρετείται το δημόσιο συμφέρον αλλά ταυτόχρονα επιδιώκεται και η καλύτερη αξιοποίηση της ιδιοκτησίας. Έτσι αν ο ιδιοκτήτης ενός ακινήτου υποβάλλει σχετική αίτηση, η Διοίκηση υποχρεούται να προχωρήσει στην έκδοση πράξης ρυμοτομίας, προσκύρωσης, ή τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης. Η άρνηση της Διοίκησης για την έκδοση της πράξης αυτής είναι προσβλητέα στο Σ.τ.Ε, αλλά ο τρόπος ανήκει στην διακριτική ευχέρεια της Διοίκησης. (Χριστοφιλόπουλος Δ., 1993 : 27-31)

2.4.3 Κτήση κοινόχρηστων χώρων - απαλλοτρίωση ακινήτων

Η εφαρμογή του σχεδίου πόλεως περιλαμβάνει την κτήση των ακινήτων, τα οποία καταλαμβάνονται από κοινόχρηστους χώρους, και την τακτοποίηση ή προσκύρωση για την καλύτερη οικοδομική εκμετάλλευσή τους. Για την κτήση τους το Ν.Δ. της 17-7-1923 προβλέπει μόνο την αναγκαστική απαλλοτρίωση (ρυμοτόμησή) τους.

Το άρθρο 17 του συντάγματος παρέχει τις βασικές αρχές και κατευθύνσεις της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης και σύμφωνα μ' αυτό, αυτή επιτρέπεται μόνο αν : 1) υπάρχει δημόσια ωφέλεια, 2) η δημόσια ωφέλεια προβλέπεται και καθορίζεται με νόμο και 3) καταβάλλεται πλήρης αποζημίωση η οποία προσδιορίζεται απ' τα πολιτικά δικαστήρια.

Ο θεσμός της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης ρυθμίζεται μέσα στα πλαίσια του Συντάγματος, από το Ν.Δ/γμα 797/1971 “περί αναγκαστικών απαλλοτριώσεων”, όπως τροποποιήθηκε από τα Ν.Δ/γματα 280/1974, 395/1974 και 446/1974 και τους νόμους 212/1975, 469/1976 και 1892/1990. Σύμφωνα με το Ν.Δ/γμα 797/1971 η αναγκαστική απαλλοτρίωση περιλαμβάνει τα εξής στάδια : 1) την κήρυξή της, 2) τον προσδιορισμό

της αποζημίωσης, 3) την αναγνώριση των δικαιούχων αποζημίωσης και 4) τη συντέλεση απαλλοτρίωσης.

Η αποζημίωση προσδιορίζεται από το δικαστήριο στην περιφέρεια του οποίου ανήκει το ακίνητο, ενώ πρέπει να αναφερθεί ότι πριν από το δικαστικό προσδιορισμό γίνεται διοικητική προεκτίμηση της αξίας του απαλλοτριούμενου ακινήτου, η οποία ωστόσο δεν χρειάζεται να γίνει αν στην περιοχή εφαρμόζεται το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων.

Αν ο ιδιοκτήτης του απαλλοτριούμενου ακινήτου αποδέχεται την καθορισθείσα αντικειμενική αξία, ως οριστική τιμή λαμβάνεται η αντικειμενική αυτή αξία και παρέλκει η διαδικασία καθορισμού τιμής μονάδος. Η αποζημίωση πρέπει να καταβληθεί μέσα σε 18 μήνες, από την έκδοση της απόφασης του Δικαστηρίου. Η αναγκαστική απαλλοτρίωση πραγματοποιείται αφού καταβληθεί στον δικαιούχο η πλήρης αποζημίωση ή αν αυτή κατατεθεί στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων ή σε περίπτωση που υπόχρεος καταβολής είναι το Δημόσιο, από την έκδοση χρηματικού εντάλματος πληρωμής.

2.4.4 Κήρυξη της απαλλοτριώσεως για την εφαρμογή σχεδίου πόλεως

Ρυμοτομία είναι η πράξη της Διοίκησης με την οποία αφαιρείται μια ιδιοκτησία που καταλαμβάνεται από κοινόχρηστους χώρους, και εμφανίζεται στην περίπτωση της διάνοιξης νέων δρόμων ή τη διαπλάτυνση αυτών που ήδη υπάρχουν.

Σύμφωνα με την αριθ. 683/1987 απόφαση του Σ.τ.Ε.:

“Οι αναγκαστικές απαλλοτριώσεις που επιβάλλονται κατά τη νομοθεσία περί σχεδίων πόλεων για την δημιουργία κοινόχρηστων χώρων υπάγονται στις διατάξεις του Συντάγματος και του νόμου, οι οποίες προβλέπουν την αποζημίωση των ιδιοκτητών των απαλλοτριούμενων ακινήτων, επομένως, λόγος κατά τον οποίο το προσβαλλόμενο διάταγμα, με το οποίο τμήμα της ιδιοκτησίας του αιτούντος γίνεται κοινόχρηστος χώρος, αντιβαίνει στο Σύνταγμα, διότι επιβάλλει αναγκαστική απαλλοτρίωση χωρίς να προβλέπει την καταβολή αποζημιώσεως, είναι αβάσιμος, δεδομένου ότι η αποζημίωση ορίζεται από τις κείμενες διατάξεις και όχι από την πράξη κηρύξεως της απαλλοτριώσεως, εξ άλλου, αβάσιμος είναι για τον ίδιο λόγο και ο ισχυρισμός ότι έπρεπε να προβλεφθεί με το διάταγμα η καταβολή αποζημιώσεως επειδή δεν είχε καταβληθεί στον αιτούντα αποζημίωση για την απαλλοτρίωση με προηγούμενο διάταγμα της αυτής εν μέρει ιδιοκτησίας του σχετικά με την οποία είχε εκδοθεί απόφαση του ΣτΕ, η οποία, αφού προέβαινε σε ακύρωση πράξεως αρνήσεως

τροποποιήσεως του σχεδίου για να ενταχθεί όπως ζητούσε ο αιτών όλη η ιδιοκτησία του σε οικοδομικό τετράγωνο, ανέπεμπε την υπόθεση στη Διοίκηση, για να ερευνήσει μήπως η απαλλοτρίωση είχε αρθεί αυτοδικαίως λόγω μη συντελέσεώς της, και σε καταφατική περίπτωση, να προβεί στην τυπική άρση της, πράγμα που δεν έγινε, δεν πάσχει δηλαδή το προσβαλλόμενο Δ/γμα επειδή δεν ρυθμίζει το θέμα της αποζημιώσεως της απαλλοτριωθείσης είτε με το ίδιο είτε με το προηγούμενο διάταγμα, ιδιοκτησίας του αιτούντος, αφού το θέμα της αποζημιώσεως των απαλλοτριουμένων ακινήτων ρυθμίζεται από το νόμο. Επίσης το Σ.τ.Ε με την αριθ. 2494/1980 απόφασή του έκρινε ότι το ακίνητο κυριότητας του Δημοσίου, που προβλέπεται από το σχέδιο πόλεως ως κοινόχρηστος χώρος, προσλαμβάνει αυτοδίκαια το χαρακτήρα του κοινόχρηστου χώρου με την έγκριση του σχεδίου αυτού χωρίς να συντρέχει περίπτωση απαλλοτριώσεως του και αποζημιώσεως του Δημοσίου”.

2.4.5 Διαδικασία σύνταξης και έγκρισης πράξεων εφαρμογής σχεδίου πόλεως (ρυμοτομίας - προσκύρωσης - τακτοποίησης)

Για τους κοινόχρηστους χώρους είναι απαραίτητο να συνταχθούν πράξεις ρυμοτομίας και για τους ιδιωτικούς πράξεις προσκύρωσης ή τακτοποίησης για να είναι κατάλληλοι για την οικοδόμησή τους. Μαζί με τις πράξεις αυτές που αντιστοιχούν στην κάθε περίπτωση, συντάσσεται και πράξη αναλογισμού αποζημιώσεως.

Στην περίπτωση των κοινόχρηστων χώρων αυτές οι πράξεις στηρίζονται στην ύπαρξη και νομιμότητα της διοικητικής πράξης απαλλοτριώσεως,

Για την κατάρτιση και έκδοση των πράξεων ρυμοτομίας, προσκύρωσης ή τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημιώσεως αρμόδια υπηρεσία είναι η Διεύθυνση Πολεοδομίας ή τα Τμήματα Πολεοδομίας και Πολεοδομικών Εφαρμογών ή τα Πολεοδομικά Γραφεία του νομού, ενώ η πράξη αυτή υπόκειται σε κύρωση από τον οικείο Νομάρχη.

Με την πράξη ρυμοτομίας, τακτοποίησης ή προσκύρωσης είναι στενά συνδεδεμένη η πράξη αναλογισμού. **Πράξη αναλογισμού** είναι η ατομική διοικητική πράξη που καθορίζει τους κατ’ αρχήν υπόχρεους για την καταβολή αποζημιώσεως των ιδιοκτητών που ζημιώνονται ή επωφελούνται λόγω ρυμοτόμησης, τακτοποίησης ή προσκύρωσης.

Σκοπός της πράξης αναλογισμού είναι: 1) να καθορίσει, σε πρόχειρο κτηματολογικό διάγραμμα, τα ρυμοτομούμενα, τα προσκυρωτέα και τακτοποιητέα ακίνητα καθώς και τα ακίνητα των ωφελούμενων από την απαλλοτρίωση παρόδων

ιδιοκτητών, που είναι υπόχρεοι αποζημιώσεως μαζί με το Δήμο ή την Κοινότητα στην περίπτωση της ρυμοτομίας ή των ωφελούμενων ομόρων ιδιοκτητών από την τακτοποίηση ή την προσκύρωση και 2) να προσδιορίσει τεχνικά την αναλογία συμμετοχής καθενός ιδιοκτήτη στην καταβλητέα αποζημίωση, δηλαδή να καθορίσει το μέτρο συμμετοχής των ιδιοκτητών και όχι το ποσό αποζημίωσης που καθορίζεται από τα πολιτικά δικαστήρια. Αυτό βέβαια δεν αποτελεί και τον τελικό καθορισμό της, εφόσον η αναγνώριση των δικαιούχων και υπόχρεων αποζημίωσης ανήκει στην αρμοδιότητα των πολιτικών δικαστηρίων, οπότε τέτοια ζητήματα δεν εξετάζονται κατ' αρχήν κατά τη σύνταξη της πράξης αναλογισμού.

Πρέπει να τονισθεί ότι η πράξη ρυμοτομίας και αναλογισμού αποζημίωσης όσον αφορά το μέτρο της συμμετοχής κάθε ιδιοκτησίας στην αποζημίωση, είναι δεσμευτική για τα πολιτικά δικαστήρια.

Ο αναλογισμός και η ρυμοτομία ή προσκύρωση ή τακτοποίηση συντάσσονται σε χωριστές πράξεις. Η τακτοποίηση των οικοπέδων πρέπει να προηγείται της πράξης αναλογισμού, εφόσον η πράξη αναλογισμού συντάσσεται βάση της τακτοποίησης.

Πρέπει να σημειωθεί ότι σύμφωνα με την αριθμ. 3196/1984 απόφαση του Σ.τ.Ε "Κατ' άρθρο 32 παρ. 4 Ν.Δ. 17.7.1923 δεν επιτρέπεται, καταρχήν, να εκδίδεται πράξη αναλογισμού αν δεν έχει προηγηθεί ή αν δεν γίνεται με την ίδια πράξη τακτοποίηση του οικοπέδου, εκτός αν συντρέχουν εξαιρετικοί λόγοι που δικαιολογούν την πρόωγη, από την άποψη αυτή, έκδοση της πράξεως αναλογισμού ή αν το οικόπεδο δεν έχει ανάγκη τακτοποιήσεως, ο ανωτέρω δε κανόνας δεν αίρεται καταρχήν, από το γεγονός και μόνο ότι η εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου έχει αναγνωρισθεί ως επείγουσα με σχετική διοικητική πράξη, οπότε εφαρμόζεται, ως προς την σύνταξη και κύρωση των σχετικών πράξεων αναλογισμού, το Π.Δ. 26/30-5-24, το οποίο, σύμφωνα με το Π.Δ. 14-4-25, ισχύει και για τις απαλλοτριώσεις για τη δημιουργία κοινοχρήστων χώρων."

Στην πράξη η ρυμοτόμηση τακτοποίησης ή προσκύρωση και ο αναλογισμός αποζημίωσης γίνονται με την ίδια πράξη γι' αυτό και ονομάζεται πράξη ρυμοτομίας ή τακτοποίησης ή προσκύρωσης και αναλογισμού αποζημίωσης.

Στην πράξη αυτή καθορίζονται σε πρόχειρο κτηματολογικό διάγραμμα ολόκληρες οι ιδιοκτησίες που υφίστανται τις μεταβολές και όχι μόνο τα τμήματά τους που συνορεύουν με τα σημεία μεταβολών, οι μεταβολές αυτές καθώς και ο αναλογισμός αποζημίωσης μεταξύ των υπόχρεων. (Χριστοφιλόπουλος Δ., 1993 : 147-155)

2.4.6 Βήματα της διαδικασίας σύνταξης της πράξης ρυμοτομίας

Η διαδικασία σύνταξης της πράξης ρυμοτομίας, τακτοποίησης, προσκύρωσης και αναλογισμού αποζημίωσης κινείται είτε μετά από αίτηση του ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη είτε αυτεπάγγελτα από τη Διοίκηση. Μετά την υποβολή της αίτησης η Διοίκηση δεν είναι υποχρεωμένη να προβεί στη σύνταξη της σχετικής πράξης γιατί η πολεοδομική διευθέτηση των ακινήτων της περιοχής ανήκει στη διακριτική της ευχέρεια.

Η διαδικασία αυτή μπορεί να κινηθεί οποτεδήποτε. Αν όμως, μετά την κήρυξη της απαλλοτρίωσης λόγω ρυμοτομίας, και πριν την συντέλεσή της ή πριν την πάροδο 8 ετών απ' την κήρυξή της, ο ιδιοκτήτης του ακινήτου ζητήσει άδεια για να οικοδομήσει στο ρυμοτομούμενο ακίνητο, τότε η Διοίκηση πρέπει να συντάξει την πράξη ρυμοτομίας και αναλογισμού αποζημίωσης, μέσα σε 4 μήνες από τη στιγμή που υπέβαλε την αίτησή του ο ιδιοκτήτης.

2.4.6.1 Υπόδειξη των ορίων των ακινήτων από τους ιδιοκτήτες

Η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία προσκαλεί, μέσω ατομικών προσκλήσεων που επιδίδονται με δικαστικό επιμελητή, τους φερόμενους ως ιδιοκτήτες των ακινήτων που περιλαμβάνονται στην πράξη ρυμοτομίας, προσκύρωσης ή τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης να υποδείξουν τα όρια των ιδιοκτησιών τους. Ωστόσο η παράλειψη της πρόσκλησης δεν επηρεάζει το κύρος της πράξης,

Από το συνδυασμό της παρ. 2 του άρθρου 33 του Ν.Δ της 17-7-1923 και της παρ. 4 του άρθρου 46 του Ν.Δ της 17-7-1923 προκύπτει ότι αν οι ενδιαφερόμενοι ιδιοκτήτες δεν παρουσιαστούν εμπρόθεσμα να υποδείξουν τα όρια των ακινήτων τους ή υπάρξουν αμφιβολίες και αντιρρήσεις τότε η πολεοδομική υπηρεσία, αν υπάρχει πραγματική ανάγκη, προσδιορίζει προσωρινά τα όρια από πληροφορίες.

2.4.6.2 Σύνταξη της πράξης - Ενστάσεις ιδιοκτητών

Για τη σύνταξη της πράξης ρυμοτομίας δεν υπάρχει χρονικός προσδιορισμός. Μετά τη σύνταξή της αυτή εκτίθεται στα γραφεία της πολεοδομικής υπηρεσίας συνήθως για 10 μέρες και οι ενδιαφερόμενοι ειδοποιούνται με γενική πρόσκληση μέσω τύπου, Μέσα στην προθεσμία των 10 ημερών ο ενδιαφερόμενος ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να υποβάλει κατά της πράξης αυτής ένσταση, μέσω της υπηρεσίας, στον οικείο Νομάρχη.

2.4.6.3 Έγκριση (κύρωση) της πράξης ρυμοτομίας από το Νομάρχη

Μετά τον έλεγχο και την εξέταση των ενστάσεων, ο Νομάρχης μπορεί: 1) να κυρώσει, με απόφασή του την πράξη. Από την έκδοση της απόφασης αυτής δημιουργούνται τα έννομα αποτελέσματα της πράξης ρυμοτομίας και αναλογισμού αποζημίωσης. Η απόφαση έχει εκτελεστό χαρακτήρα και μπορεί να προσβληθεί με αίτηση ακυρώσεως στο Συμβούλιο της Επικρατείας. 2) Να αρνηθεί την κύρωση της πράξης και να διατάξει την ανασύνταξή της πράξης της πολεοδομικής υπηρεσίας. Με την έκδοση της νομαρχιακής απόφασης που κυρώνει την πράξη ή που εκδίδεται μετά την ανασύνταξή της, ολοκληρώνεται η διοικητική διαδικασία.

Κατά της νομαρχιακής απόφασης επιτρέπεται, σύμφωνα με το άρθρο 8 του Ν. 3200/1955 σε κάθε ενδιαφερόμενο, η άσκηση προσφυγής ενώπιον του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, η οποία ασκείται μέσα σε αποκλειστική προθεσμία 30 ημερών από τη δημοσίευση ή την κοινοποίηση της νομαρχιακής απόφασης. Ο Υπουργός ΠΕΧΩΔΕ που επιλαμβάνεται της προσφυγής, ασκεί έλεγχο νομιμότητας και όχι ουσιαστικό έλεγχο. Ο Υπουργός ΥΠΕΧΩΔΕ μπορεί ή να αποδεχτεί την προσφυγή που ακυρώνει την απόφαση του Νομάρχη ή να την απορρίψει ρητά ή σιωπηρά. Σε περίπτωση απόρριψης ο ενδιαφερόμενος έχει το δικαίωμα να ασκήσει, μέσα σε 60 ημέρες, αίτηση ακυρώσεως ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας. (Χριστοφιλόπουλος Δ., 1993 : 155-171)

2.4.6.4 Τρόπος αναλογισμού αποζημίωσης

Ο τρόπος αναλογισμού της αποζημίωσης μεταξύ των υπόχρεων και του οικείου Δήμου ή Κοινότητας ορίζεται με το Β.Δ/γμα της 7/13-5-1936 “περί εκτελέσεως της παρ. 3 του άρθρου 6 του Νόμου 5269/1931” προσαρμοσμένο στη νέα τροποποίηση της παρ. αυτής από το άρθρο του Ν. 653/1977.

Σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 3 του Β.Δ/τος, η εδαφική έκταση που αντιστοιχεί προς αποζημίωση σε κάθε οικόπεδο προσδιορίζεται από το πρόσωπο αυτού επί του κοινόχρηστου χώρου και μάλιστα από τα σημεία της συναντήσεως, και από τις δύο μεριές, των ορίων του προσώπου μετά της οικοδομικής γραμμής από τις κάθετες, που φέρονται από τα σημεία της συναντήσεως των ορίων από τις δύο μεριές του προσώπου με την οικοδομική γραμμή, επί τον άξονα της οδού ή την απέναντι οικοδομική γραμμή ή την παράλληλο προς τη γραμμή που είναι παράλληλη με την οικοδομική γραμμή και προσδιορίζει την 20μετρη λωρίδα στην περίπτωση διανοίξεως των λοιπών, πλην των οδών, κοινόχρηστων χώρων.

2.5 Διαδικασία της πράξης εφαρμογής (Ν. 1337/83) και τρόποι πολεοδομικής ανάπτυξης

Μια περιοχή ένταξης ή επέκτασης αναπτύσσεται ή τίθεται υπό καθεστώς ανάπλασης με κανονιστικούς όρους δόμησης, με ενεργό πολεοδομία ή με αστικό αναδασμό.

Πράξη εφαρμογής συντάσσεται για την περιοχή ή τμήμα της που αναπτύσσεται ή αναμορφώνεται μόνο με κανονιστικούς όρους δόμησης που είναι ο μόνος τρόπος να επέμβει στο χώρο η κρατική διοίκηση.

Η διαδικασία εφαρμογής του σχεδίου του Ν.Δ της 17-7-1923 είναι διαφορετική από του Ν. 1337/83. Στην πρώτη περίπτωση οι κοινόχρηστοι χώροι αποκτώνται με ρυμοτόμηση ενώ στη δεύτερη με το θεσμό της εισφοράς σε γη. Χαρακτηριστικό γνώρισμα της διαδικασίας εφαρμογής του Ν.Δ της 17-7-1923 είναι η σύνταξη πολλών πράξεων ρυμοτομίας, τακτοποίησης, προσκύρωσης και αναλογισμού αποζημίωσης, ενώ η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης του Ν. 1337/83 γίνεται με τη σύνταξη μιας ενιαίας πράξης εφαρμογής. (Χριστοφιλόπουλος Δ., 1997 : 50-1)

2.5.1 Κτηματική συμμετοχή των ιδιοκτητών (εισφορά σε γη)

Η απόκτηση των κοινόχρηστων χώρων που αποτελούν το περιεχόμενο κάθε σχεδίου πόλεως γίνεται, στην περίπτωση του πολεοδομικού καθεστώτος του Ν.Δ της 17-7-1923, με αναγκαστική απαλλοτρίωση (ρυμοτόμηση) των ακινήτων. Στο καθεστώς των εντάξεων και επεκτάσεων σχεδίων πόλεων του Ν. 1337/83, όπως συμπληρώθηκε με το Ν. 2508/1997, η απόκτηση των χώρων αυτών και η κατασκευή των κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων γίνεται με την εφαρμογή του θεσμού της υποχρεωτικής συμμετοχής των ιδιοκτητών σε γη και σε χρήμα. Έτσι στις οικιστικές περιοχές του Ν. 947/79 και του Ν. 1337/83, δηλαδή στις περιοχές ένταξης ή επέκτασης πολεοδομικών σχεδίων καθώς και των πολεοδομικών καθεστώτων του Π.Δ. 16/30-8-85 όπως συμπληρώθηκε με το Ν. 2242/94 και 20/30-8-85 και γενικότερα περιοχές που πολεοδομούνται για πρώτη φορά, οι ιδιοκτήτες των ακινήτων συμμετέχουν στην πολεοδομική ενεργοποίηση εισφέροντας σε γη και συμμετέχουν στις δαπάνες για την κατασκευή των βασικών κοινόχρηστων έργων. Εάν μ' αυτό τον τρόπο δεν εξασφαλισθούν όλοι οι κοινόχρηστοι χώροι τότε μπορεί να γίνει αναγκαστική απαλλοτρίωση ή μεταφορά του συντελεστή δόμησης.

Για να διαμορφωθεί πολεοδομικά και να αναπτυχθεί ή να αναμορφωθεί μια περιοχή πρέπει να υπάρχουν οι απαιτούμενοι κοινόχρηστοι χώροι για να γίνει η λειτουργική αξιοποίηση και δομική εκμετάλλευση των οικοπέδων της περιοχής αυτής. Επειδή όμως το κράτος δεν μπορεί μόνο του να διαθέσει τόσες εκτάσεις, το Σύνταγμα επιβάλλει τη συμμετοχή και των ιδιωτών - ιδιοκτητών για τη δημιουργία αυτών των χώρων.

Σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 24 του Συντάγματος, για να χαρακτηριστεί μια περιοχή ως οικιστική και να ενεργοποιηθεί πολεοδομικά, οι ιδιοκτήτες ακινήτων αυτής της περιοχής μπορεί να υποχρεωθούν με νόμο να διαθέσουν μέρος των ακινήτων τους ή να εισφέρουν ορισμένο χρηματικό ποσό. Σε εφαρμογή της διάταξης αυτής εκδόθηκαν οι Ν. 947/79 και 1337/1983 για το θέμα της εισφοράς σε γη και χρήμα και εξειδικεύουν την υποχρεωτική συμμετοχή των ιδιοκτητών σε γη και χρήμα και ορίζουν το μέγεθος των εδαφικών εκτάσεων και το ύψος του χρηματικού ποσού που οφείλουν να διαθέσουν καθώς και τον τρόπο υπολογισμού των υποχρεώσεων αυτών.

Όσον αφορά το Δημόσιο για τη δημιουργία κοινοχρήστων χώρων σύμφωνα με το Ν. 947/79 ισχύουν τα εξής: α) όπως οι ιδιοκτήτες έτσι και το Δημόσιο υποχρεούται να εισφέρει μέρος των ακινήτων του, β) να συνεισφέρει τις εκτάσεις που έχει αφιερώσει στην κοινή χρήση και που ανήκουν στη δημόσια περιουσία του και γ) να καλύψει τη διαφορά μεταξύ του ποσοστού εισφοράς κοινοχρήστων χώρων των ιδιοκτητών και του ποσοστού κοινοχρήστων χώρων που είναι επιθυμητό ή πολεοδομικά αναγκαίο της συγκεκριμένης οικιστικής περιοχής. Πρέπει επίσης να τονισθεί ότι την υποχρέωση εισφοράς σε γη έχουν όχι μόνο οι ιδιώτες αλλά και όλοι οι φορείς του δημοσίου τομέα.

2.5.2 Έννοια - δικαιολογητικός λόγος της κτηματικής συμμετοχής (εισφοράς σε γη)

Η εισφορά γης από τους ιδιοκτήτες ακόμα και στο μέγιστο δεν καλύπτει το απαιτούμενο ποσοστό κοινόχρηστων χώρων, αλλά αποτελεί συμμετοχή στη δημιουργία αυτών. Το υπόλοιπο ποσοστό που απαιτείται για να επιτευχθεί το επιθυμητό αναγκαίο ποσοστό θα πρέπει να διατεθεί από το κράτος λόγω της υποχρέωσής του που προκύπτει απ' την παρ. 2 του άρθρου 24 του Συντάγματος.

Αυτή είναι η έννοια της “συμμετοχής” και όχι της πλήρους κάλυψης, που ορίζει το Σύνταγμα.

Όμως ο νόμος 1337/1983 δεν ακολουθεί τη δομή του Ν. 947/79 γιατί από καμιά διάταξή του δεν συνάγεται ότι το Δημόσιο έχει υποχρέωση να εισφέρει στους

κοινόχρηστους χώρους που υπολείπονται για να αποκτηθεί το ποσοστό που είναι αναγκαίο, και θέλει όλοι οι κοινόχρηστοι χώροι να καλυφθούν από τους ιδιοκτήτες ακινήτων. Έτσι εδώ δεν υπάρχει συμμετοχή, όπως την ορίζει το Σύνταγμα, αλλά υποχρέωση πλήρους κάλυψης των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων από τους ιδιοκτήτες. Η πλήρης όμως κάλυψη των ιδιοκτητών είναι αμφίβολης συνταγματικότητας.

Για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων ο ιδιοκτήτης υποβάλλεται σε μια θυσία, διαθέτοντας ένα μέρος της ιδιοκτησίας του. Όμως αυτή η θυσία είναι πολύ μικρή σε σύγκριση με τα οφέλη που θα έχει εφόσον η αξία του ακινήτου του ανεβαίνει κατακόρυφα λόγω της οικιστικής και πολεοδομικής ανάπτυξης της περιοχής.

Γι' αυτό και ο Ν. 947/79 θεσπίζει τη συμμετοχή των ιδιοκτησιών με εισφορά σε γη για την απόκτηση μόνο των κοινόχρηστων χώρων. Αντίθετα με το Ν. 1337/83, όπως συμπληρώθηκε με το Ν. 2508/1997 και τα Π.Δ/τα της 16/30-8-85 και 20/30-8-85, οι ιδιοκτήτες συμμετέχουν με εισφορά σε γη για τη δημιουργία όχι μόνο των κοινόχρηστων αλλά και των κοινωφελών χώρων της περιοχής ένταξης ή επέκτασης.

Άρα οι ιδιοκτήτες υποχρεώνονται απ' το Σύνταγμα να εισφέρουν σε γη για την κάλυψη μόνο κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων και όχι για άλλους σκοπούς.

2.5.3 Ποιες ιδιοκτησίες (ακίνητα) έχουν υποχρέωση εισφοράς σε γη

Ο θεσμός της εισφοράς σε γη εφαρμόζεται στις περιοχές που εντάσσονται στο σχέδιο πόλεως ή πολεοδομικό σχέδιο ή σε εκείνες που επεκτείνονται με τη διαδικασία του Ν. 1337/83 και των Π.Δ/των της 16/30-8-85 και 20/30-8-85 και όχι με εκείνη του Ν.Δ. της 17-7-1923. Όμως όλα τα ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχή ένταξης ή επέκτασης του Ν. 1337/83 υποχρεούνται να εισφέρουν σε γη.

Στο πολεοδομικό καθεστώς του Π.Δ της 16/30-8-85 όπως συμπληρώθηκε με το Ν. 2242/94 δεν γίνεται διάκριση μεταξύ πυκνοδομημένων και αραιοδομημένων ή αδόμητων περιοχών και έτσι όλες οι ιδιοκτησίες έχουν υποχρέωση εισφοράς σε γη ή χρήμα.

Για όλες αυτές τις περιπτώσεις του Ν. 1337/83, όπως συμπληρώθηκε με το Ν. 2508/1997 και των Π.Δ/των 16/30-8-85 όπως συμπληρώθηκαν με το Ν. 2242/94, και 20/30-8-85 συντάσσεται πράξη εφαρμογής και όχι πράξεις ρυμοτομίας και αναλογισμού αποζημίωσης.

2.5.4 Νέα ρύθμιση (Ν. 2508/1997)

Με το νέο νόμο 2508/1997 η οικιστική οργάνωση των περιοχών δεν στηρίζεται στη διάκρισή τους σε πυκνοδομημένες και αραιοδομημένες. Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 20 του νόμου αυτού κάθε ιδιοκτησία σε περιοχή που πολεοδομείται για πρώτη φορά υποχρεούται να εισφέρει σε γη και χρήμα. Για το πολεοδομικό καθεστώς του Ν. 1337/83 η ρύθμιση αυτή είναι σημαντική επειδή καταργείται η διάκριση των περιοχών σε πυκνοδομημένες και αραιοδομημένες και η διαφορετική μεταχείριση των ιδιοκτησιών σύμφωνα με τις παρ. 1,2 και 3 του άρθρου 8 του Ν. 1337/83. Έτσι τώρα κάθε ιδιοκτήτης ακινήτου σε περιοχή που πολεοδομείται για πρώτη φορά υποχρεούται να εισφέρει σε γη ανεξάρτητα από το αν η περιοχή αυτή χαρακτηρίζεται ως πυκνοδομημένη, αραιοδομημένη ή αδόμητη. Για όλες τις περιπτώσεις που αναφέρθηκαν πιο πάνω συντάσσεται πράξη εφαρμογής εφόσον δεν υπάρχουν πλέον πυκνοδομημένες περιοχές για τις οποίες συντάσσεται πράξη ρυμοτομίας και αναλογισμού αποζημίωσης. (Χριστοφιλόπουλος Δ., 1997 : 65-75)

2.5.5 Υπόχρεοι εισφοράς γης

Κάθε πρόσωπο φυσικό ή νομικό που είναι ιδιοκτήτης ενός ακινήτου σε περιοχή ένταξης ή επέκτασης έχει υποχρέωση εισφοράς σε γη. Την ίδια υποχρέωση έχει το Δημόσιο καθώς και οι άλλοι φορείς του δημοσίου τομέα, όπως και τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου, όταν ο χώρος προορίζεται για κοινόχρηστος χώρος. Όσον αφορά την περιουσία του Δημοσίου, οι δημόσιοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι που έχουν διαμορφωθεί βάσει εγκεκριμένου ή μη σχεδίου πόλεως και προβλέπονται ως τέτοιοι και από την πολεοδομική μελέτη της περιοχής, δεν υφίστανται καμιά μεταβολή και δεν λαμβάνονται υπόψη υπέρ των ιδιοκτητών για τον υπολογισμό της εισφοράς σε γη.

Αν οι δημόσιοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι είναι δημιουργημένοι ως τέτοιοι από εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως αλλά δεν προβλέπονται ως τέτοιοι από την πολεοδομική μελέτη της περιοχής ένταξης τότε αυτοί έχουν την υποχρέωση εισφοράς γης.

Όπως στην περίπτωση της πολεοδομικής ανάπτυξης έτσι και στην περίπτωση πολεοδομικής αναμόρφωσης οι ιδιοκτήτες που έχουν ακίνητα στην περιοχή έχουν υποχρέωση εισφοράς σε γη, της οποίας ο καθορισμός γίνεται κλιμακωτά και σύμφωνα με τα ποσοστά που ορίζονται στην παρ. 4 του άρθρου 8 του Ν. 1337/83. Όμως επειδή το έργο είναι διαφορετικό από εκείνο της πολεοδομικής ανάπτυξης ο υπολογισμός της

εισφοράς σε γη στην περιοχή αναμόρφωσης γίνεται με την παρ. 5 του άρθρου 15 του Ν. 2508/1997.

2.5.6 Περιοχή αναμόρφωσης εντός εγκεκριμένου ήδη σχεδίου πόλεως

Απ' την διατύπωση της διάταξης του εδαφίου στ' της παρ. 3 του άρθρου 15 του Ν. 2508/1997 συνάγεται ότι για τη διάνοιξη των κοινόχρηστων χώρων επιβαρύνονται οι παρόδιοι ιδιοκτήτες. Όμως από την υποχρέωση εισφοράς σε γη αφαιρούνται εκείνοι οι κοινόχρηστοι χώροι για τους οποίους οι παρόδιοι ιδιοκτήτες έχουν ήδη συμμετάσχει υποχρεωτικά στη δημιουργία τους. Η εκπλήρωση των υποχρεώσεων των παρόδιων ιδιοκτητών διαπιστώνεται με τη σύνταξη πράξης ρυμοτομίας και αναλογισμού αποζημίωσης και με την συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης. Όμως απ' αυτή την αφαίρεση επωφελούνται όλοι οι ιδιοκτήτες της υπό ανάπλαση περιοχής και όχι μόνο οι παρόδιοι, πράγμα που σημαίνει ότι υπάρχει μια ανισότητα υπέρ των μη παρόδιων. Έτσι οι κοινόχρηστοι χώροι για τους οποίους οι παρόδιοι ιδιοκτήτες δεν εκπλήρωσαν ή δεν έχουν υποχρέωση να εκπληρώσουν τέτοιες υποχρεώσεις δεν λαμβάνονται υπόψη για τον υπολογισμό της εισφοράς σε γη.

Οι κοινόχρηστοι χώροι, που προβλέπονται από το σχέδιο πόλεως και που προέρχονται από ιδιωτικά ακίνητα χωρίς καταβολή αποζημίωσης, υπολογίζονται υπέρ των ιδιοκτητών. Εφόσον αυτά τα ιδιωτικά ακίνητα γίνονται δημόσιοι κοινόχρηστοι χώροι και περιέρχονται στο δήμο ή στην κοινότητα είναι λογικό στον υπολογισμό της εισφοράς σε γη, να λαμβάνονται υπόψη υπέρ των ιδιοκτητών, και θα πρέπει και να προβλέπονται από το σχέδιο πόλεως ως κοινόχρηστοι χώροι αλλά και να ταυτίζονται μ' αυτούς.

2.5.7 Διάθεση της εισφοράς σε γη για τη δημιουργία των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων

Τα προερχόμενα από εισφορές σε γη τμήματα εδάφους σύμφωνα με την παρ. 8 του άρθρου 8 του Ν. 1337/83 χρησιμοποιούνται κατά προτεραιότητα:

1) Για να δημιουργηθούν κοινόχρηστοι χώροι μέσα στην ίδια πολεοδομική ενότητα

2) Για να δημιουργηθούν κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι για τις γενικότερες ανάγκες των κατοίκων της περιοχής, ή για την παραχώρηση οικοπέδων σε ιδιοκτήτες άλλων πολεοδομικών ενοτήτων του ίδιου δήμου ή κοινότητας των οποίων τα οικόπεδα ρυμοτομούνται εξ ολοκλήρου για να δημιουργηθούν κοινόχρηστοι ή κοινωφελείς χώροι.

Στην πράξη δεν τηρείται η προτεραιότητα στη διάθεση της γης όπως αναφέρεται πιο πάνω αλλά η γη διατίθεται ταυτόχρονα για την ικανοποίηση κυρίως των δύο πρώτων σκοπών. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα το ισοζύγιο μεταξύ της διατιθέμενης εισφοράς σε γη και των προβλεπόμενων κοινόχρηστων χώρων να είναι, τις πιο πολλές φορές, ελλειμματικό.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Συντάγματος ο ιδιοκτήτης συμμετέχει υποχρεωτικά με εισφορά σε γη για τη δημιουργία «οδών, πλατειών και χώρων εν γένει κοινωφελών χρήσεων και σκοπών», ώστε να επιτευχθεί η πολεοδομική ανάπτυξη της περιοχής.

Η παραχώρηση νέου οικοπέδου, που προέρχεται από εισφορές σε γη, σε ιδιοκτήτη που το οικόπεδό του ρυμοτομείται κατά ποσοστό μεγαλύτερο του ποσοστού της εισφοράς σε γη, θα πρέπει να γίνεται μόνο αν δεν μπορεί να γίνει η τακτοποίησή του. Όταν παραχωρείται το νέο οικόπεδο, το παλιό περιέρχεται αυτοδίκαια στην κυριότητα του Ο.Τ.Α. ο οποίος υποκαθιστά τον ιδιοκτήτη και στα δικαιώματα έναντι τρίτων που είναι υπόχρεοι για την αποζημίωση λόγω ρυμοτομίας.

Διαπιστώνουμε ότι για την αξιοποίηση των οικιστικών περιοχών ώστε οι πολίτες να έχουν μια πιο άνετη ζωή, με τις νομοθετικές ρυθμίσεις του πολεοδομικού καθεστώτος του Ν. 947/79 επιβαρύνονται τόσο οι ιδιοκτήτες ακινήτου όσο και το δημόσιο ή η τοπική αυτοδιοίκηση, ενώ με τις ρυθμίσεις του Ν. 1337/83 επιβαρύνονται μόνο οι ιδιοκτήτες των ακινήτων της οικιστικής περιοχής. Έτσι με το πρώτο καθεστώς οι ιδιοκτήτες εισφέρουν σε γη για τη δημιουργία μόνο κοινόχρηστων χώρων, ενώ με το Ν. 1337/83 με την εισφορά σε γη επιδιώκεται η κάλυψη και άλλων σκοπών πέρα από την απόκτηση κοινόχρηστων ή κοινωφελών χώρων. Την υπόλοιπη γη για να ικανοποιηθούν τα σταθερότυπα, σύμφωνα με το άρθρο 24 παρ. 2, πρέπει να τη διαθέσει το Κράτος, αλλά η παρ. 8 του άρθρου 8 του Ν. 1337/83 θεωρεί ότι η καλύτερη λύση για την ικανοποίηση όλων των σκοπών είναι η συμμετοχή των ιδιοκτητών με εισφορά σε γη. (Χριστοφιλόπουλος Δ., 1997 : 154-162)

2.5.8 Η εισφορά σε χρήμα

Ο ιδιοκτήτης ενός ακινήτου πρέπει να καταβάλει χρηματική εισφορά για την αντιμετώπιση μόνο των βασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων και όχι των κοινωφελών όπως συμβαίνει με την εισφορά σε γη. Το ποια είναι τα βασικά κοινόχρηστα έργα το ρυθμίζει η Διοίκηση κατά την διακριτική της ευχέρεια, και η κρίση της υπόκειται στο δικαστικό έλεγχο μόνο αν υπερβαίνει τα άκρα όρια της διακριτικής ευχέρειας.

Η έννοια τη συμμετοχής σ' αυτή την περίπτωση σημαίνει ότι ο ιδιοκτήτης "μετέχει μαζί με τους άλλους" για να αντιμετωπιστούν οι δαπάνες για την κατασκευή των κοινόχρηστων έργων και δεν την καλύπτει εξ ολοκλήρου μόνος του. (Χριστοφιλόπουλος Δ., 1997 : 183-4)

2.5.9 Διαχειριστικές ενέργειες της πράξης εφαρμογής – διαμόρφωση κοινόχρηστων χωρών

Το πολεοδομικό σχέδιο περιλαμβάνει τόσο τους δομήσιμους χώρους όσο και τους κοινόχρηστους που προορίζονται να μείνουν αδόμητοι για να δώσουν τη δυνατότητα να διαμορφωθεί το φυσικό περιβάλλον της περιοχής. Όταν γίνεται ένταξη ή επέκταση του πολεοδομικού σχεδίου, η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης γίνεται σύμφωνα με το Ν. 1337/83 και αν η περιοχή αναπτύσσεται ή αναμορφώνεται με κανονιστικούς όρους δόμησης, συντάσσεται πράξη εφαρμογής σύμφωνα με το άρθρο 12 του Ν. 1337/1983. Αυτό ισχύει για όλες τις περιοχές που πολεοδομούνται για πρώτη φορά με τη σύνταξη και έγκριση πολεοδομικής μελέτης. Η πράξη εφαρμογής περιλαμβάνει την διαχείριση των ιδιοκτησιών για να περιέλθουν στην χρήση του κοινού οι κοινόχρηστοι χώροι, στους φορείς που ανήκουν οι κοινωφελείς και επίσης να διαμορφωθούν οι δομήσιμοι χώροι για την καλύτερη εκμετάλλευσή τους. Η διαχείριση της πράξης εφαρμογής περιλαμβάνει το καθορισμό των τμημάτων που αφαιρούνται από κάθε ιδιοκτησία, εκείνων που μετατρέπονται σε χρηματική εισφορά και τον προσδιορισμό των τμημάτων που ρυμοτομούνται. Η πράξη εφαρμογής περιλαμβάνει επίσης τις πράξεις αρτιοποίησης, τακτοποίησης, προσκύρωσης, συνένωσης, ανταλλαγής, και μετακίνησης των ιδιοκτησιών. Για την εισφορά σε γη η πολεοδομική υπηρεσία έχει ευρύτερη διακριτική ευχέρεια που συνίσταται σε συνένωση, μετακίνηση σε άλλη θέση, ή μεταβολή κατά το σχήμα, το μέγεθος και τις διαστάσεις των εδαφικών τμημάτων που αποτελούν την εισφορά σε γη καθώς και σε μετακίνηση σε άλλη θέση και μεταβολή κατά το σχήμα των υπόλοιπων ιδιοκτησιών της περιοχής. Έτσι με την πράξη εφαρμογής διαμορφώνονται οριστικά οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι και αρτιοποιούνται οι δομήσιμοι.

2.5.10 Διαχείριση των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων

Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 7 του Ν. 1337/83. Συνεπώς τα εδαφικά τμήματα που καταλαμβάνονται για να δημιουργηθούν οι κοινόχρηστοι χώροι, είναι ρυμοτομούμενα και αποκτώνται με εισφορά σε γη και όχι με αναγκαστική απαλλοτρίωση. Αν όμως το ρυμοτομούμενο τμήμα του κοινόχρηστου χώρου δεν είναι

δυνατό να αποκτηθεί με εισφορά γης, εφαρμόζονται οι διατάξεις περί αναγκαστικής απαλλοτρίωσης. (Χριστοφιλόπουλος Δ., 1997 : 203-9)

2.6 Η συνταγματικότητα των διατάξεων του Ν. 1337/83 σχετικών με επέμβαση και διαχείριση των ιδιοκτησιών της περιοχής ένταξης - επέκτασης

2.6.1 Παλαιά διαδικασία κτήσης κοινόχρηστων χώρων (Ν.Δ. 17-7- 23 και 797/71 - Άρθρο 17 Συντάγματος)

Ένα πολεοδομικό σχέδιο μπορεί να εφαρμοσθεί μόνο αν αποκτηθούν τα ακίνητα που καταλαμβάνονται από τους προβλεπόμενους κοινόχρηστους χώρους.

Η απόκτηση των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων γίνεται με την παλιά διαδικασία, μόνο με αναγκαστική απαλλοτρίωση των ακινήτων και σύμφωνα με τη διαδικασία που έχει εισαχθεί με τα Ν.Δ/τα της 17-7-23, ενώ το άρθρο 17 καθορίζει τη διαδικασία της απαλλοτρίωσης, για την οποία πρέπει να γίνει σύνταξη και έγκριση πράξεων ρυμοτομίας (ή προσκύρωσης), αναλογισμός αποζημίωσης, δικαστικός προσδιορισμός και καταβολή αποζημίωσης.

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση δεν εξασφαλίζει πάντοτε ολόκληρο ποσοστό των χώρων που προβλέπονται από το σχέδιο και η διαδικασία αυτή τώρα εφαρμόζεται κυρίως για τροποποιήσεις εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων που ήδη υπάρχουν.

2.6.2 Νέα διαδικασία κτήσης κοινόχρηστων χώρων (άρθρα 8 και 12 Ν. 1337/83 - άρθρο 24 παρ. 3 και 4 Συντάγματος)

Το άρθρο 24 θέτει ορισμένους κανόνες για να εξασφαλίσει κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους με διαφορετικό τρόπο από κείνους που αναφέρονται στο άρθρο 17.

Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 24 το Κράτος επεμβαίνει για να εξυπηρετήσει την ανάπτυξη των οικισμών και να παρέχει στους πολίτες ένα πιο άνετο περιβάλλον, εξασφαλίζοντας κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους. Όμως με το άρθρο 24 δημιουργούνται νέοι όροι για την απόκτηση κοινόχρηστων ή κοινωφελών χώρων. Έτσι με την παρ. 3 ο ιδιοκτήτης είναι υποχρεωμένος να διαθέσει ένα μέρος της ιδιοκτησίας του χωρίς να λάβει αποζημίωση, οπότε δεν υφίσταται αναγκαστική απαλλοτρίωση αλλά αναγκαστική συμμετοχή σε γη και σε χρήμα. Η παράγραφος 4 υποχρεώνει τη συμμετοχή του ιδιοκτήτη με ολόκληρο το ακίνητό του παίρνοντας όμως ως αντιπαροχή άλλο ακίνητο ίσης αξίας. Το άρθρο 24 του Συντάγματος κατισχύει ή έχει προτεραιότητα εφαρμογής έναντι στο άρθρο 17 του Συντάγματος κι αυτό έχει μεγάλη πρακτική

σημασία για την εφαρμογή του πολεοδομικού σχεδιασμού. Απ' την άλλη όμως το άρθρο 17 εφαρμόζεται σε όλες τις περιπτώσεις που οφείλεται αποζημίωση και η διοίκηση δεν επιθυμεί την αντικατάστασή της με παροχή άλλου ακινήτου ίσης αξίας. (Χριστοφιλόπουλος Δ., 1997 : 223-237).

2.7 Διαδικασίες απόκτησης ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων

Η προβλεπόμενη διαδικασία για την απόδοση ενός Ελεύθερου Κοινόχρηστου Χώρου σε δημόσια χρήση είναι πολύπλοκη και χρονοβόρα. Τα επιμέρους στάδια που πρέπει να αντιμετωπισθούν μέχρι να καταλήξει ο χώρος σε κοινή χρήση είναι σε γενικές γραμμές τα εξής :

1) Η πρόβλεψη της χρήσης του χώρου μέσα από τον πολεοδομικό σχεδιασμό. Αυτό σημαίνει την διαπίστωση σε πρώτη φάση της αναγκαιότητας της χωροθέτησης του συγκεκριμένου χώρου σε κάποια περιοχή και στη συνέχεια ο αρχικός προσδιορισμός της έκτασης που απαιτείται για την εγκατάστασή του. Ακολουθεί η πρόταση της χωροθέτησής του μέσα από τα σχέδια των χρήσεων γης που προτείνονται από τα λεγόμενα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ), τα οποία έχουν επίπεδο αναφοράς τους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης (ΟΤΑ) της Α' βαθμίδας, δηλαδή τους δήμους. Οι μελέτες των ΓΠΣ, αφού ολοκληρωθούν μετά από επίπονες και χρονοβόρες διαδικασίες, προωθούνται για έγκριση και θεσμοθέτηση με την έκδοση σχετικής Υπουργικής Απόφασης.

2) Στην συνέχεια ο Πολεοδομικός Σχεδιασμός συγκεκριμενοποιείται με την σύνταξη των Πολεοδομικών Μελετών (ΠΜ) οι οποίες αναφέρονται είτε στα ήδη εγκεκριμένα σχέδια και λέγονται ΠΜ - Αναθεώρησης είτε στις περιοχές επεκτάσεων του πολεοδομικού σχεδίου και λέγονται ΠΜ - Επέκτασης. Με τις ΠΜ οι χωροθετήσεις συγκεκριμενοποιούνται τόσο ως προς την ακριβή θέση τους, όσο και ως προς την οριστική τους έκταση και το ιδιοκτησιακό καθεστώς τους. Οι Πολεοδομικές Μελέτες μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας σύνταξής τους προωθούνται για έγκριση και θεσμοθέτηση με την έκδοση σχετικού Προεδρικού Διατάγματος.

3) Μετά την Πολεοδομική Μελέτη έπεται η σύνταξη της "Πράξης Εφαρμογής", κατά την οποία ξεκαθαρίζουν οι εισφορές σε γη ή χρήμα και οριοθετείται το σχέδιο της πολεοδομικής μελέτης στο έδαφος. Η Πράξη Εφαρμογής επικυρώνεται με την έκδοση της σχετικής Απόφασης του Νομάρχη.

4) Σε πολλές περιπτώσεις που η πολεοδομική παρέμβαση είναι σημειακή και δεν είναι σκόπιμη η σύνταξη ΠΜ για όλη την έκταση του Δήμου, γίνεται τροποποίηση του

ήδη εγκεκριμένου σχεδίου, η οποία ακολουθεί παρόμοιες διαδικασίες αλλά είναι περιορισμένης έκτασης.

5) Μετά την ολοκλήρωση των παραπάνω, αν μεν ο χώρος ανήκει ιδιοκτησιακά στον φορέα που θα τον αξιοποιήσει και έχει εξασφαλισθεί η χρηματοδότηση της υλοποίησης, μπορεί να ξεκινήσει η διαδικασία της σύνταξης των αναγκαίων μελετών. Αν όμως ο χώρος δεν ανήκει ιδιοκτησιακά στον συγκεκριμένο φορέα, τότε ξεκινά η διαδικασία απόκτησης της γης είτε με απαλλοτρίωση της έκτασης είτε με ανταλλαγή χώρων..

6) Ένας Δημόσιος Ελεύθερος Κοινόχρηστος Χώρος που δεν περιλαμβάνεται στο δίκτυο κυκλοφορίας πεζών και οχημάτων, μπορεί να έχει διάφορους χαρακτηρισμούς όπως για παράδειγμα: πάρκο τοπικού ή υπερτοπικού χαρακτήρα, ειδικό θεματικό πάρκο, παιδική χαρά, χώρος πρασίνου, πλατεία. Ανάλογα με τον χαρακτηρισμό του, θα συνταχθούν και οι αντίστοιχες μελέτες για την διαμόρφωσή του.

7) Οι μελέτες που επιμερίζονται σε προμελέτες, οριστικές και μελέτες εφαρμογής, συντάσσονται είτε από τον ίδιο τον φορέα που έχει την συνολική ευθύνη του έργου είτε από ιδιώτες μετά από αναθέσεις που γίνονται σύμφωνα με τις διαδικασίες που προβλέπει η ισχύουσα νομοθεσία. Την επίβλεψη των μελετών αυτών έχουν συνήθως οι φορείς που τις αναθέτουν ή τις εκπονούν ή οι από τον νόμο καθορισμένοι φορείς που έχουν τις ανάλογες αρμοδιότητες. Οι διαδικασίες εκπόνησης των μελετών, καθώς και τα σχετικά χρονοδιαγράμματα, εξαρτώνται απόλυτα από την σπουδαιότητα και πολυπλοκότητα των μελετών αυτών, αλλά και από την ροή της χρηματοδότησής τους. Οι μελέτες, όταν ολοκληρωθούν, εγκρίνονται σύμφωνα με την νομοθεσία που τις διέπει.

8) Η κατασκευή του έργου γίνεται ή από τον ίδιο τον φορέα ή μετά από ανάθεση της κατασκευής σε ιδιώτες κατασκευαστές που πληρούν τα ειδικά κριτήρια για την ανάληψη του έργου. Στη φάση αυτή οι διαδικασίες που πρέπει να τηρηθούν, συχνά αποδεικνύονται εξαιρετικά επίπονες και χρονοβόρες. Όταν ολοκληρωθεί η κατασκευή το έργο παραδίδεται από τον κατασκευαστή του και παραλαμβάνεται από τον εκάστοτε δικαιούχο.

9) Ο εξοπλισμός του έργου μπορεί είτε να αποτελεί τμήμα της εργολαβίας κατασκευής του, είτε να αποτελεί αντικείμενο ξεχωριστής ή ξεχωριστών εργολαβιών, που διέπονται από σχετική νομοθεσία.

10. Το έργο, μετά την οριστική παράδοση και παραλαβή του, είναι έτοιμο για να παραδοθεί στους χρήστες του. (Σεγκούνη Μ, 2005 : 176-178)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

Πολεοδομικά και Γενικά Χαρακτηριστικά των Πόλεων Βόλου και Λάρισας.

3.1 Ο Βόλος

3.1.1 Σύντομη ιστορία του Βόλου

Η ανάπτυξη της νέα πόλης ξεκινάει στα μέσα του 19^{ου} αιώνα γύρω από το Κάστρο των παλαιών και στην ευρύτερη ανατολική πεδινή λεκάνη. Το λιμάνι του Βόλου αποτέλεσε κέντρο διαμετακόμισης της Θεσσαλικής πεδιάδας και των αναπτυγμένων οικισμών του Πηλίου. Ο ρόλος του λιμανιού καθόρισε και την οικονομική εξέλιξη της πόλης. Η οικονομική δομή προσέδωσε και την αστικότητα στο Βόλο και την εικόνα του οργανωμένου αστικού κέντρου, σπάνιο γεγονός για την Ελλάδα της εποχής εκείνης.

Την παραγωγική οργάνωση συμπληρώνει η πολεοδομική, οικιστική και χωροταξική οργάνωση. Το **Ιπποδάμιο πολεοδομικό σχέδιο του 1882**, βάσει του οποίου αναπτύχθηκε η πόλη, υποβοήθησε σημαντικά την πολεοδόμηση και την οικιστική ανάπτυξη. Από χωροταξική άποψη κυριάρχησε, όπως και σε μεγάλο βαθμό μέχρι σήμερα εξακολουθεί να ισχύει, το σύστημα των μικτών χρήσεων σε αντίθεση με το σύστημα των ευρωπαϊκών αστικών κέντρων όπου κυριαρχούσε ο διαχωρισμός των χρήσεων σε ζώνες.

Η δόμηση βασισμένη στο πολεοδομικό Ιπποδάμιο σύστημα, πανταχόθεν ελεύθερα χαρακτηριζόταν από σχετικά χαμηλά ύψη, ελεύθερους αύλειους χώρους για κάθε οικοδομή, επαρκές οδικό δίκτυο για τις μεταφορές και τις μετακινήσεις. Οι ελεύθεροι δημόσιοι χώροι, οι πλατείες και γενικά οι χώροι εκτόνωσης, παρότι λίγοι (παραλιακό μέτωπο, Πλατεία Ελευθερίας), σχεδόν οι ίδιοι που εξακολουθούν και σήμερα να υπάρχουν, ήταν επαρκείς για τις ανάγκες του πληθυσμού.

3.1.2 Η πόλη ως υπόβαθρο

Ο Βόλος ως Π.Σ όπως είναι γνωστό είναι μια από τις μεγαλύτερες πόλεις της χώρας και γεωγραφικά καταλαμβάνει και επηρεάζει μια από τις πιο ενδιαφέρουσες περιοχές της χώρας. Ανήκει στην Θεσσαλία αλλά τόσο από θέση αλλά και φυσιογνωμία γνώρισε πάντοτε μια ανάπτυξη σχεδόν ανεξάρτητη και διαφορετική από τις άλλες πόλεις του γεωγραφικού διαμερίσματος. Το λιμάνι, η βιομηχανία αρχικά αλλά και ο τουρισμός στις πρόσφατες δεκαετίες προσέδωσαν σ' αυτόν ένα χαρακτήρα ιδιαίτερο.

Αρχής γενομένης από την δεκαετία του '80 και κυρίως του '90 υπήρξε κάποια αναστροφή του κλίματος με την σύνταξη Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου στα πλαίσια της ΕΠΑ.

Σε αστικό επίπεδο υποδομών του οδικού δικτύου, οι διάφορες επεμβάσεις σε επίπεδο πεζοδρόμησης δεν έλυσαν προβλήματα. Αντιθέτως σε πολλές περιπτώσεις επιβάρυναν το κυκλοφοριακό πρόβλημα και δημιούργησαν δυσλειτουργία αφού δεν συνδυάστηκαν με ένα πλέγμα επεμβάσεων και μέτρων που θα στόχευαν στην ολοκληρωτική αντιμετώπισή τους. Έτσι η βίαιη αφαίρεση διόδων κυκλοφορίας και χώρων στάθμευσης από το κέντρο δημιούργησε σημαντικές κυκλοφοριακές δυσλειτουργίες.

3.1.3 Ο Βόλος σήμερα - Γενικά χαρακτηριστικά

Ο Βόλος ανήκει στο Νομό Μαγνησίας του οποίου είναι πρωτεύουσα. χωροθετείται στο κέντρο της χώρας και απέχει την ίδια περίπου απόσταση από τα μεγάλα αστικά κέντρα την Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη. Η χιλιομετρική απόσταση από την Αθήνα είναι 323 χλμ. ενώ από τη Θεσσαλονίκη 220 χλμ.

Ο Βόλος είναι χωροθετημένος κατά μήκος του Παγασητικού κόλπου και εκτείνεται από την πεδινή παραλιακή ζώνη ως τις ανατολικές παρυφές του Πηλίου. Οι περιοχές νοτιοδυτικά είναι χωροθετημένες σε λόφους.

Τα φυσικά χαρακτηριστικά του Βόλου είναι οι τέσσερις χειμάρροι με ελάχιστη απορροή υδάτων και μόνο κατά τους χειμερινούς μήνες, οι λόφοι στη νότια πλευρά της πόλης, ο κόλπος του Παγασητικού, η βόρεια ημιορεινή περιοχή των παρυφών του Πηλίου και η πεδινή λεκάνη την οποία καταλαμβάνει ο οικιστικός ιστός με ελάχιστες εξαιρέσεις στις οποίες υπάρχουν αγροτικές εκμεταλλεύσεις και χαρακτηρίζεται ως γη υψηλής δυναμικότητας.

3.1.4 Τοπογραφία της πόλης

Το χαμηλότερο σημείο της πόλης είναι στα 0 μέτρα και το υψηλότερο 100 μέτρα. Η συνολική έκταση της πόλης ανέρχεται στα 14.200 km² εκ των οποίων ο δομημένος χώρος είναι 11.050 km² και ο ελεύθερος χώρος 3.150 km². Η εντός σχεδίου πόλης έκταση είναι 14.200 km². Η εκτός σχεδίου πόλης έκταση είναι 13.300 km². **Οι δημοτικές εκτάσεις και οι εκτάσεις του δημοσίου είναι 10.400 km² και οι ιδιωτικές εκτάσεις 17.100 km².** Η συνολική έκταση του θαλάσσιου μετώπου ανέρχεται στα 22.700 km εκ των οποίων τα 7 km αποτελούν λιμενική ζώνη, τα 7,5km αποτελούν ακτές κολύμβησης και αναψυχής.

Η πόλη συνορεύει βόρεια και ανατολικά με τους Δήμους Πορταριάς, Ιωλκού και την Κοινότητα Μακρινίτσας, βοριοδυτικά με το Δήμο Νέας Ιωνίας και Αισωνίας, νότια βρέχεται από τον Παγασητικό κόλπο και δυτικά με το Δήμο Αισωνίας.

Η συνολική έκταση του Βόλου αντιστοιχεί στο 1% της συνολικής έκτασης του Νομού, στο 0,18% της συνολικής έκτασης της Θεσσαλίας, στο 0,02% της συνολικής έκτασης της χώρας.

Συγκρίνοντας το Βόλο με τα ισοδύναμα αστικά συγκροτήματα βλέπουμε τους γεωγραφικούς περιορισμούς : Βόλος 26.177 m², Λάρισα 122.586 m²

Η περιορισμένη γεωγραφική έκταση του Βόλου λειτουργεί ανασταλτικά στην επέκτασή του και την ανάπτυξη. Ο οποιοσδήποτε μεγάλος σχεδιασμός προσκρούει στους γεωγραφικούς περιορισμούς. Σε επίπεδο Πολεοδομικού Συγκροτήματος η έκταση ανέρχεται στα 165.000 m².

Οι εκτός σχεδίου πόλεως γεωγραφικές περιοχές είναι 13.300 km², βρίσκονται στα βόρεια όρια και αποτελούν τη μόνη δυνατότητα επέκτασης της πόλης.

3.1.5 Αστικό Περιβάλλον

Ο δομημένος χώρος εξελίχθηκε και διαμορφώθηκε στη σημερινή του μορφή σε διάστημα 150 χρόνων περίπου. Στην εξέλιξή του σημαντικό ρόλο έπαιξαν οι εκάστοτε κοινωνικές και οικονομικές συνθήκες, καθώς επίσης και τα φυσικά γεγονότα όπως σεισμοί, πλημμύρες. Η πολεοδόμηση της πόλης βασίστηκε στο Ιπποδάμειο σχέδιο του 1882 που εξασφάλιζε τη λειτουργικότητα και την ποιότητα της ζωής στους κατοίκους μέχρι τα μέσα του προηγούμενου αιώνα.

Η ανταλλαγή πληθυσμών του 1922 που προκάλεσε την πληθυσμιακή αύξηση του Βόλου αντιμετωπίστηκε μακροπρόθεσμα με τη δημιουργία του νέου Δήμου της Νέας Ιωνίας.

Οι σεισμοί του 1955 αποτελούν σημαντικό σταθμό στην ιστορική διαδρομή της πόλης λόγω του ότι καταστρέφεται το 80% του κτιριακού αποθέματος. Με την κατάρρευση των κτιρίων χάνεται και ένα πολύτιμο απόθεμα αρχιτεκτονικής και ιστορικής κληρονομιάς.

Εκείνη την κρίσιμη περίοδο δεν σχεδιάστηκε και δεν εφαρμόστηκε κάποια ολοκληρωμένη στρατηγική αστικής πολιτικής και ανάπτυξης στη βάση μιας πολυτομεακής προοπτικής που θα λάμβανε υπόψη το εύρος των υποδομών και των λειτουργιών που εμφανιζόταν πλέον στις πόλεις. Τα πολεοδομικά και οικιστικά σχέδια

δεν στάθηκαν επαρκή να περιορίσουν την καταπάτηση της γης, την αυθαίρετη και την άναρχη δόμηση.

Ο Δήμος μέχρι το 1980 δεν είχε καμιά ουσιαστική αρμοδιότητα σε θέματα αστικού προγραμματισμού και αστικής πολιτικής. Ωστόσο και η πολεοδομική υπηρεσία που συστήθηκε την περίοδο εκείνη κατάφερε να ασκήσει ουσιαστική αστική πολιτική, με αποτέλεσμα να διαμορφωθεί μια κατάσταση πρακτικά δύσκολα ανατρέψιμη σε μεσοπρόθεσμη βάση, σε τομείς όπως η στάθμευση, η κυκλοφορία, η διαχείριση της καθαριότητας, οι υποδομές, οι χώροι πρασίνου και γενικά οι τομείς που συνδέονται άμεσα με την ποιότητα ζωής. Στα μέσα της δεκαετίας του '80 ξεκινάει μια προσπάθεια για την επαναπροσέγγιση των ζωτικών θεμάτων της πόλης σε ένα περισσότερο σύγχρονο πνεύμα με την αξιοποίηση εμπειριών από τη διαχείριση των προβλημάτων σε ευρωπαϊκές πόλεις. Τότε μεγάλες εκτάσεις εντάχθηκαν στο σχέδιο πόλης. Δυστυχώς όμως οι επεκτάσεις των τελευταίων χρόνων έγιναν σε περιοχές όπου ήδη είχαν άναρχα κτισθεί σε πολύ μεγάλο ποσοστό αυθαίρετες οικοδομές, με συνέπεια να διευκολύνεται η σύνταξη ενός σχεδίου πόλης, που να καλύπτει τις σημερινές ανάγκες και ταυτόχρονα να μη θίγει τους ιδιοκτήτες των οικοπέδων και οικοδομών.

3.1.6 Ιστορική εξέλιξη του Βόλου

Η κατοίκηση της ευρύτερης περιοχής του Βόλου ξεκινά από τους νεολιθικούς οικισμούς του Σέσκλου και του Διμηνίου, πριν από 4000 χρόνια περίπου. Η πόλη του Βόλου περί τον 6^ο αιώνα π.Χ., ήταν κτισμένη μέσα σ' ένα κάστρο, η περιοχή του οποίου αποτελεί σήμερα την συνοικία «Παλαιά». Η πόλη αυτή γνώρισε σημαντική άνθιση των γραμμάτων και των τεχνών. Μετά το 1830 κάτοικοι του γειτονικού Πηλίου αλλά και από τις γύρω περιοχές μεταναστεύουν στην περιοχή, δημιουργώντας μια «νέα πόλη»¹, με παράλληλες σειρές ως προς τη θάλασσα καταστημάτων και κατοικιών, διαμόρφωση οδικών αρτηριών παράλληλες προς την ακτή που συνδέονται με στενές κάθετες οδούς, σχηματίζοντας εν τέλει ένα πλέγμα δρόμων και οικοδομικών τετραγώνων, όμοιο με το υποδάμειο σύστημα της αρχαιότητας.

Το λιμάνι του Βόλου, αποτελούσε το βορειότερο λιμάνι της χώρας, μετά την προσάρτηση της Θεσσαλίας στο ελληνικό κράτος το 1881 και το οποίο καθίσταται πλέον πόλος της οικονομικής ζωής ολόκληρης της Θεσσαλίας. Αργότερα με την εμφάνιση του σιδηροδρόμου και σε συνδυασμό με την ύπαρξη του λιμανιού, ο Βόλος

¹ Σύμφωνα με διάταγμα που είχε εκδοθεί στις 8 Μαρτίου 1856, με το οποίο θεσπίστηκε η «Νέα πόλη του Βόλου»

ανέπτυξε σημαντικές εμπορικές σχέσεις με άλλες πόλεις. Στις αρχές του 20^{ου} αιώνα η πόλη αποτελεί σημαντικό εμπορικό και βιομηχανικό κέντρο τόσο στη Θεσσαλία όσο και στην υπόλοιπη Ελλάδα, με προσανατολισμό κυρίως στην καπνοβιομηχανία, τα μηχανουργεία και τα υφαντήρια.

Το 1955, χρονολογία σταθμός για την ιστορία της πόλης, η μέχρι τότε ανοικοδόμηση και αρχιτεκτονική καταστρέφεται σχεδόν ολοκληρωτικά από ισχυρούς σεισμούς. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα την εκ νέου ανοικοδόμηση διαμορφώνοντας μια διαφορετική μορφή όσον αφορά την αρχιτεκτονική διατηρώντας όμως τον πολεοδομικό ιστό της πόλης.

Τέλος στην μεταπολεμική περίοδο η ίδρυση της Βιομηχανικής Περιοχής (ΒΙ.ΠΕ) Βόλου (1969), η αναβάθμιση του λιμανιού και η τουριστική ανάπτυξη της περιοχής λόγω της εγγύτητας της πόλης με το Πήλιο και τις Βόρειες Σποράδες, ήταν τα κύρια σημεία – σταθμοί στην μέχρι σήμερα πορεία της πόλης, σε συνδυασμό με μια σημαντική πνευματική εξέλιξη της περιοχής μέσω της δημιουργίας βιβλιοθηκών, πρότυπων σχολών, δημοτικού Θεάτρου, κλπ. (Κρητικού Χ., 2003)

3.1.7 Λειτουργική δομή

Στις 8 Μαρτίου 1856 εκδόθηκε διάταγμα με το οποίο θεσπίστηκε η νέα πόλη του Βόλου, και σε συνδυασμό με την άρση του περιορισμού δόμησης, αναπτύσσεται ταχύτατα ένας πυρήνας νέων μαγαζιών (Κρητικού, Χ., 2003). Το 1883 αποκτά το πρώτο σχέδιο πόλης με σημαντική πολεοδομική και οικοδομική δραστηριότητα δημιουργώντας νέες επεκτάσεις οι οποίες ακολουθούν τον αρχικό ιστό με τη μορφή πλέγματος

Η προτελευταία επέκταση του σχεδίου πόλεως έγινε το 1956, και ήταν αρκετά εκτεταμένη, ώστε να καλύψει καταστάσεις που είχαν ήδη δημιουργηθεί από την εκτός σχεδίου αυθαίρετη δόμηση και της γρήγορη ανοικοδόμηση που έλαβε χώρα μετά τον καταστροφικό σεισμό του 1955. Ωστόσο ο τελευταίος δεν αποτέλεσε την ευκαιρία της ανάπλασης του πολεοδομικού ιστού της πόλης, καθώς τα πλάτη των δρόμων, το μέγεθος των οικοδομικών τετραγώνων, και η χωροθέτηση λειτουργιών και δραστηριοτήτων διατήρησαν τα προ σεισμού χαρακτηριστικά τους².

Η πολεοδομική ταυτότητα του Βόλου διαμορφώθηκε μέσα από τις δυναμικές της αγοράς μέσω του μηχανισμού της αντιπαροχής αλλά και λόγω της εσωτερικής

² Σε αντίθεση με την αρχιτεκτονική των κτιρίων που δεν διατήρησαν την αρχική τους (προ σεισμού) μορφή, εξαιτίας των διαδοχικών επεκτάσεων και των έντονων μεταβολών των όρων δόμησης.

μετανάστευσης που παρατηρήθηκε από άλλες περιοχές της Θεσσαλίας προς τον Βόλο. Έτσι ακολούθησε η άναρχη δόμηση και ο σχεδιασμός ακολουθούσε μη προλαβαίνοντας ο τελευταίος να ανταποκριθεί στην αύξηση της ανοικοδόμησης και δίχως να γίνουν οι απαραίτητες προβλέψεις για τις μελλοντικές εξελίξεις και τις ανάγκες της πόλης και των κατοίκων της.

Αναφερόμενοι στον αστικό ιστό της πόλης, μπορούμε να συμπεράνουμε ότι υπάρχει μια ασυνέχεια του αστικού πλέγματος, που οφείλεται κυρίως στην ύπαρξη των σιδηροδρομικών γραμμών και του σταθμού και στην ύπαρξη ορισμένων κτιρίων του Οργανισμού Λιμένος ανατολικά της περιοχής των Παλαιών. Έτσι ο ιστός χωρίζεται σε δύο τμήματα: στον δυτικό, ο οποίος περιλαμβάνει την περιοχή της παλαιάς ΒΙ.ΠΕ βόρεια του Κάστρου (σημερινή περιοχή Επτά Πλατάνια – Οξυγόνο) και τα Παλαιά και στο ανατολικό που περιλαμβάνει όλο το υπόλοιπο κέντρο. Οι συνδέσεις μεταξύ των δύο τμημάτων πραγματοποιούνται κυρίως από τις οδούς Ζάχου, Παγασών και Λεωφόρου Λαμπράκη. (Γοσποδίνη Α., 1999)

Εξαιτίας της διαφοροποιημένης διάρθρωσης των χρήσεων γης και των ρυθμών ανάπτυξης του κέντρου της πόλης, οι πολεοδομικές του ενότητες διαφοροποιούνται σημαντικά: Οι δυτικές και κεντροδυτικές συνοικίες (Επτά Πλατάνια – Οξυγόνο, Παλαιά, Μεταμόρφωση) οι οποίες χαρακτηρίζονται από την συνύπαρξη κατοικίας και οχλουσών επαγγελματικών δραστηριοτήτων, έχουν χαμηλούς ρυθμούς ανάπτυξης και κατοικούνται από χαμηλά και μεσαία κοινωνικο – οικονομικά στρώματα, σε αντίθεση με τις ανατολικές και βόρειες συνοικίες, οι οποίες χαρακτηρίζονται από μίξη κατοικίας και μη οχλουσών δραστηριοτήτων, και οι οποίες έχουν υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης και κατοικούνται κυρίως από υψηλά και μεσαία εισοδηματικά στρώματα. Ο παραπάνω διαχωρισμός, σύμφωνα με την Γοσποδίνη (1999), επεκτείνεται και στην περίμετρο της παραπάνω κεντρικής περιοχής με έντονο κοινωνικό διαχωρισμό μεταξύ των δυτικών και ανατολικών συνοικιών (π.χ. Αγ.Ανάργυροι, Νεάπολη, Ν.Δημητριάδα). (Κρητικού Χ., 2003 , Στρατηγικό Σχέδιο Ανάπτυξης Βόλου, 2003)

3.1.8 Περιοχές που εντάχθηκαν στο σχέδιο πόλης με τον Νόμο 1337/83

Σύμφωνα με στοιχεία που διατέθηκαν από την Πολεοδομία του Δήμου Βόλου οι περιοχές που εντάχθηκαν στο προϋπάρχον Σχέδιο Πόλεως είναι οι παρακάτω :

Ν. ΠΑΓΑΣΕΣ (7)

Έγκριση Πολεοδομικής Μελέτης Π.Δ. 15-1-1988 (ΦΕΚ 77/3-1-1988) -- Κύρωση Πράξης Εφαρμογής 7/94 (απόφαση Νομάρχη αρ. πρωτ. ΕΠΑ 127/11-10-1994) -- Απόφαση Σ.Τ.Ε. 5354/1995 Ακύρωση ένταξης ιδιοκτησιών (γή υψηλής παραγωγικότητας) στο σχέδιο πόλης των Ν. Παγασών.

Καθορισμός των ορίων του αιγιαλού και δημιουργία ζώνης παραλίας στη θέση Ν. Παγασές (ΦΕΚ 759Δ/1-10-1998)

Καθορισμός οριογραμμής των ρεμάτων Δουλκέρογλου, Λυδίας , Μπακονικόλα, Αλυγαρόρεμα στην περιοχή των Ν. Παγασών (ΦΕΚ 1525Δ/31-12-1996)

Μερική ακύρωση της υπ' αριθ' 7/94 Πράξης Εφαρμογής, απόφαση Νομάρχη Μαγνησίας 6231/29-6-2004

Έγκριση της Πολεοδομικής Μελέτης τμήματος της πολεοδομικής ενότητας Ν. Παγασών του Δήμου Βόλου (ΦΕΚ 246Δ/5-3-2004)

Έγκριση τροποποιήσεων σε συγκεκριμένα οικοδομικά τετράγωνα , απόφαση Νομάρχη 560/23-2-2005 . (ΦΕΚ 375Δ/7-5-2005)

Έγκριση συνολικών τροποποιήσεων του ρυμοτομικού σχεδίου στη συνοικία Ν. Παγασών (απόφαση 1742/2006 της Περιφέρειας Θεσσαλίας).

ΑΙΒΑΛΙΩΤΙΚΑ (8)

Έγκριση Πολεοδομικής Μελέτης Π.Δ.26-8-1992 (ΦΕΚ 719/3-9-1986) -- Κύρωση Πράξης Εφαρμογής 3/93 (απόφαση Νομάρχη Μαγνησίας ΕΠΑ 3 /1-2-1993)

ΝΕΑΠΟΛΗ (περιοχή ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΔΗ) (4)

Μεμονωμένη πράξη εφαρμογής ΣΤΑ Ο.Τ 1329 , 1330,1331,1332. -- Έγκριση Πολεοδομικής Μελέτης (ΦΕΚ 54Δ/5-2-1987) -- Κύρωση Πράξης Εφαρμογής 4/1993 απόφαση Νομάρχη Μαγνησίας 6503/7-10-1993

ΝΕΑΠΟΛΗ - ΑΓ. ΑΝΑΡΓΥΡΟΙ (4)

Έγκριση Πολεοδομικής Μελέτης (ΦΕΚ 54Δ/5-2-1987) -- Απόφαση Σ.Τ.Ε. 53545 1995 -- Ακύρωση ένταξης ιδιοκτησιών (γή υψηλής παραγωγικότητας) στο σχέδιο πόλης της συνοικίας Νεάπολη – Αγ. Ανάργυροι. -- Εκκρεμεί η πράξη εφαρμογής.

ΑΓ. ΝΕΚΤΑΡΙΟΣ - ΑΓ. ΒΑΡΒΑΡΑ (5,2) (περιοχή Μαχαιρίτσα)

Έγκριση Πολεοδομικής Μελέτης ΠΔ 6-9-1994 (ΦΕΚ 1002Δ/26-9-1994) -- Κύρωση της πράξης εφαρμογής 6/97 απόφαση του Νομάρχη Μαγνησίας 1041/27-5-1998

ΑΓ. ΝΕΚΤΑΡΙΟΣ - ΑΓ. ΒΑΡΒΑΡΑ (5,2)

Έγκριση Πολεοδομικής Μελέτης ΠΔ 26-8-1986 ΦΕΚ 932/Δ/6-10-86 -- Κύρωση της πράξης εφαρμογής 2/93

ΒΟΡΕΙΕΣ ΣΥΝΟΙΚΙΕΣ (12)

Έγκριση Πολεοδομικής Μελέτης ΠΔ 15-12-1986 ΦΕΚ 275/Δ/27-3-1987 -- Κύρωση της πράξης εφαρμογής 3Α/93 απόφαση Νομάρχη Μαγνησίας 1478/9-8-1994 -- Κύρωση συμπληρωματικής πράξης εφαρμογής 8/95 απόφαση Νομάρχη Μαγνησίας 1399/4-9-1995

ΘΥΛΑΚΕΣ ΤΩΝ ΒΟΡΕΙΩΝ ΣΥΝΟΙΚΙΩΝ (8,9)













(των τμημάτων των πολεοδομικών ενοτήτων 8 : “ΚΑΡΑΓΑΤΣ “

και 9 : “Ν. ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΑ - ΓΟΡΙΤΣΑ” -- Έγκριση Πολεοδομικών Μελετών ΠΔ 18-8-93 ΦΕΚ 1228/4-10-1993 & ΦΕΚ 1229/4-10-1993. -- Κύρωση της πράξης εφαρμογής 1/97 απόφαση Νομάρχη Μαγνησίας 1413/17-7-1998.

ΑΓ. ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ (11)

Έγκριση Πολεοδομικής Μελέτης ΠΔ 22-12-1998 ΦΕΚ 109/18-2-1999 -- Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του οικισμού Αγ. Παρασκευής του Δήμου Βόλου , ΠΔ 28-3-2006 ΦΕΚ 423/Δ/18-5-2006.--Βρίσκεται στη διαδικασία σύνταξης της πράξης εφαρμογής.

Η σχηματική αναπαράσταση και οι θέσεις των παραπάνω παρουσιάζονται στις Εικόνες 3.1 και 3.2 που ακολουθούν.

	1930	1	102/7-4-1930	
	1956	2	144/23-6-1956	
	1976	3	31 - 5 - 1976	
	1986	4	719 /3-9-1986	(1337/83)
	1987	5	54 /5-2-1987	(1337/83)
	1987	6	275/27-3-87	(1337/83)
	1988	7	77 /3-2-88	(1337/83)
	1990	8	513 /21-9-90	(1337/83)
	1993	9	1228 /4-10-93	(1337/83)
	1993	10	1229 /4-10-93	(1337/83)
	1999	11	109 /18-2-99	(1337/83)
		12		

Εικόνα 3.1 : Αρίθμηση περιοχών του Σχεδίου Πόλεως και των περιοχών ένταξης
Πηγή : Γραφείο Πολεοδομίας Δήμου Βόλου



Εικόνα 3.2 : Σχηματική αναπαράσταση του Σχεδίου Πόλεως και των περιοχών ένταξης
Πηγή : Γραφείο Πολεοδομίας Δήμου Βόλου

3.2 Η Λάρισα

3.2.1 Πολεοδομική Οργάνωση

Η κατοίκηση της Λάρισας ξεκινά από τη νεολιθική εποχή. Η καίρια θέση της, στο μέσο της θεσσαλικής πεδιάδας, εξηγεί και τον πρωτεύοντα ρόλο που έπαιξε κατά τη διάρκεια της μακραίωνης ιστορίας της στην κοινωνικοοικονομική ζωή της Θεσσαλίας. Αρχαιολογικές ανασκαφές που έχουν γίνει στην πόλη, έχουν εντοπίσει στο λόφο του “Φρουρίου” νεολιθικούς οικισμούς αλλά και συναφή αρχαιολογικά ευρήματα, που οδηγούν στο συμπέρασμα ότι η περιοχή κατοικείται εδώ και τουλάχιστον 8000 χρόνια. Κατά τους προϊστορικούς χρόνους η Λάρισα αναπτύχθηκε γύρω από το λόφο του Φρουρίου, που αποτέλεσε και τον πυρήνα της συνεχούς και αδιάλειπτης κατοίκησης της.

Η πόλη της Λάρισας εξαιτίας της κεντρικής της θέσης, αποτελούσε το κυριότερο κέντρο της πολιτιστικής, οικονομικής και πολιτικής ζωής των Θεσσαλών. Σημαντική ακμή, άρχισε να παρουσιάζει από τον 8^ο αιώνα π.Χ. Το 197 π.Χ. η πόλη περιέρχεται στους Ρωμαίους και την περίοδο αυτή μετατρέπεται σε στρατιωτικό κέντρο. Η τελευταία περίοδος άνθησης της πόλης παρουσιάζεται στην Βυζαντινή περίοδο, όπου και αποτελούσε σημαντικό διοικητικό και στρατιωτικό κέντρο της περιοχής. Το 1423 μ.Χ., η Λάρισα περνάει σε Οθωμανική κυριαρχία, η οποία υποχρεώνει σχεδόν το σύνολο του πληθυσμού να καταφύγει στα όρη και η πόλη να κατοικηθεί από Τούρκους. Στις 31 Αυγούστου 1881 η Λάρισα απελευθερώνεται από τους Τούρκους. Αποτέλεσμα αυτού ήταν να χάσει η πόλη τα μέτωπα οικονομικών συναλλαγών με το βορρά και την ανατολή και να καταστραφούν τα βιοτεχνικά κέντρα της γύρω περιοχής, ενώ επήλθε και πληθυσμιακή συρρίκνωση αφού έφυγε ο μισός πληθυσμός, ο οποίος ήταν τούρκικος. (Στρατηγικό Σχέδιο Λάρισας, 2002)

3.2.2 Λειτουργική δομή

Η εξέλιξη του σχεδίου πόλης της Λάρισας από τα προϊστορικά χρόνια ακολουθεί μια ομαλή πορεία μέχρι και σήμερα. Έτσι ο προϊστορικός οικισμός αναπτύχθηκε επάνω και γύρω από τον λόφο του Φρουρίου (στις βόρειες παρυφές της). Τον 11^ο και 12^ο μ.Χ αιώνα η πόλη επιβιώνει και αποκτά την τυπική βυζαντινή οργάνωση του αστικού χώρου της μορφής κάστρο – χώρα – περιτοίχιση. Η μεσαιωνική πόλη καταλαμβάνει μεγαλύτερη έκταση από την αρχαία και περιβάλλεται από τείχη που ανανεώθηκαν στη διάρκεια της τουρκοκρατίας και σώζονταν μέχρι την εποχή μας στην θέση (κατά προσέγγιση) της σημερινής οδού Ηρώων Πολυτεχνείου.

Στις αρχές του εικοστού αιώνα αρχίζει η επέκταση της πόλης, τόσο λόγω της φυσικής αύξησης του πληθυσμού της όσο και με την εγκατάσταση προσφύγων. Με την αύξηση του πληθυσμού δημιουργούνται νέες συνοικίες (Άγιος Κωνσταντίνος και Σιδηροδρομικός Σταθμός) και η πόλη επεκτείνεται και εκτός των τειχών, ενώ με την αναθεώρηση του σχεδίου το 1947 εντάσσονται στο σχέδιο μια ζώνη κατά μήκος της νότιας και ανατολικής πλευράς του τείχους, η συνοικία της Φιλιππούπολης, καθώς και τμήμα της συνοικίας Αμπελοκήπων. (Στρατηγικό Σχέδιο Λάρισας, 2002)

Τη δεκαετία 1950-1960 η Λάρισα πλήττεται από καταστροφικούς σεισμούς, με αποτέλεσμα την επισκευή ή ανοικοδόμηση του μεγαλύτερου μέρους των κτιρίων, χωρίς όμως αυτό να συνοδεύεται από οποιαδήποτε αναμόρφωση του σχεδίου, ενώ διατηρήθηκαν τόσο το σύστημα δόμησης και η κατάτμηση σε μικρά οικοπέδα, όσο και

τα πλάτη των οδών. Ο αρχικός πυρήνας της σημερινής πόλης διαμορφώθηκε μέσα στα όρια του παλιού οθωμανικού αστικού ιστού, ακολουθώντας τα παλιά έργα υποδομής και την προϋπάρχουσα ρυμοτομία. Αυτό δημιούργησε προβλήματα που συνεχίζουν ακόμη να υφίστανται σε πολλές περιοχές της Λάρισας (αδιέξοδες οδοί, δαιδαλώδης οργάνωση, κ.λπ.). Την περίοδο αυτή η Λάρισα γνωρίζει τη μεγαλύτερη ανάπτυξή της και μάλιστα με ολοένα εντεινόμενους ρυθμούς. Η επέκταση της πόλης πραγματοποιήθηκε με αυθαίρετη εκτός σχεδίου δόμηση. (Χάρτης Β.4.-1., Παράρτημα). (Στρατηγικό Σχέδιο Λάρισας, 2002)

Σήμερα, η εκτός σχεδίου αυθαίρετη δόμηση εμφανίζεται εξαιρετικά περιορισμένη, μετά τις τελευταίες σημαντικές επεκτάσεις του σχεδίου, που έγιναν το 1976 και το 1979 (με ρυμοτομικά τα οποία είχαν καταρτιστεί σύμφωνα με το Ρυθμιστικό του 1974) (Στρατηγικό Σχέδιο Λάρισας, 2002). Με την επέκταση του σχεδίου πόλης που έγινε το 1989, η Λάρισα οριοθετήθηκε στη σημερινή της έκταση και περιλαμβάνει **23 πολεοδομικές ενότητες**, που αναγράφονται αλφαβητικά στον παρακάτω πίνακα : Αβέρωφ, Άγιος Αθανάσιος, Άγιος Αχίλλειος, Άγιος Γεώργιος, Άγιος Θωμάς, Άγιος Κωνσταντίνος, Άγιος Νικόλαος, Άγιοι Σαράντα, Αμπελόκηποι, Ανθούπολη, Ηπειρώτικα, Ιπποκράτης, Λαχανόκηποι, Λιβαδάκι, Νέα Πολιτεία, Νέα Σμύρνη, Νεάπολη, Νεράιδα, Παπασταύρου, Πυροβολικά, Σταθμός, Φιλιπούπολη, Χαραυγή (Στρατηγικό Σχέδιο Λάρισας, 2002)

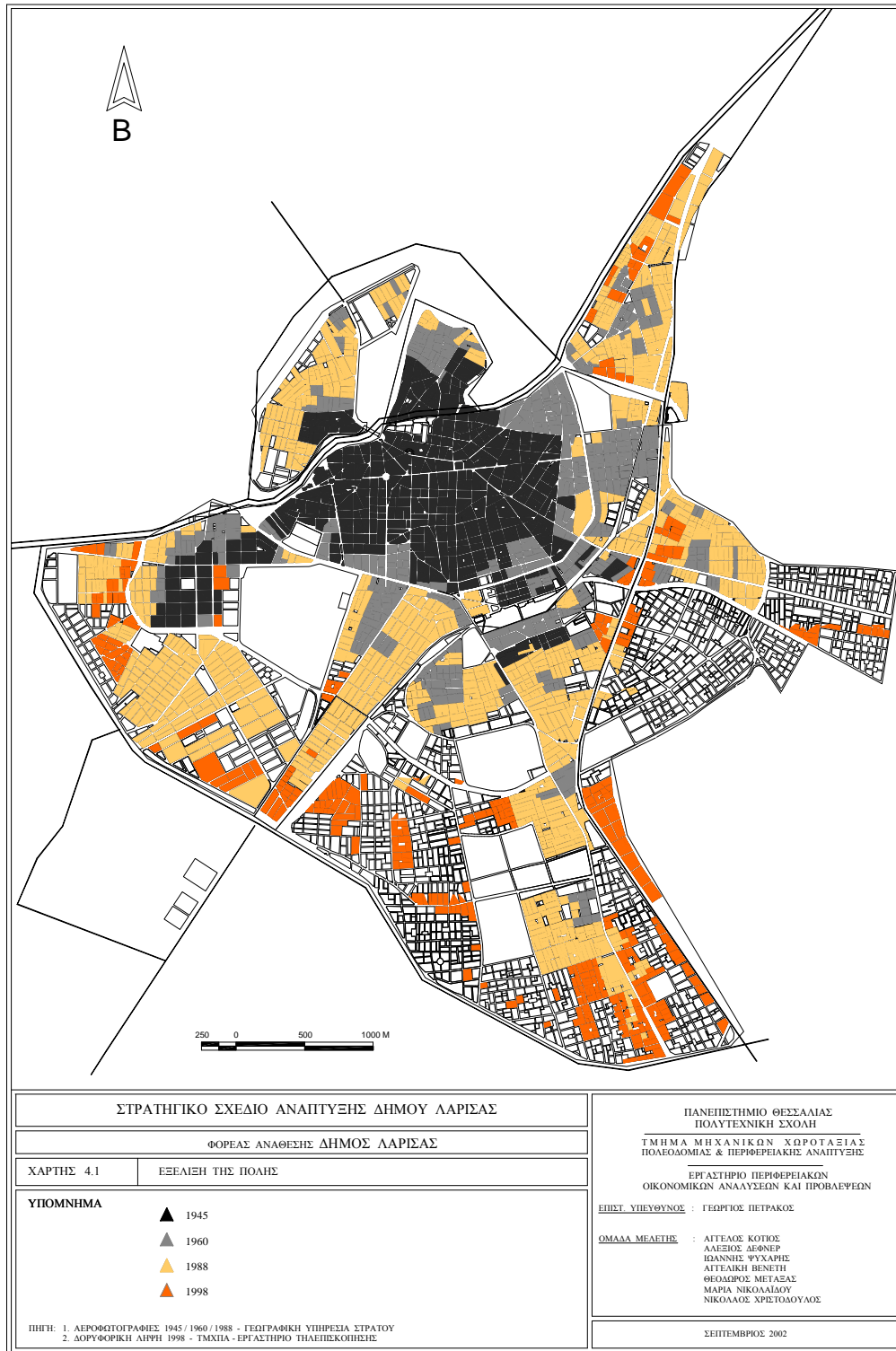
Η υποδιαίρεση της πόλης σε πολεοδομικές ενότητες προκύπτει από τους υφιστάμενους ισχυρούς φραγμούς (παλαιά κοίτη Πηνειού, σιδηροδρομικές εγκαταστάσεις, κύριες αρτηρίες, στρατόπεδα) και από τα όρια των ενοριών και τα όρια των σχολικών τομέων δημοτικής και μέσης εκπαίδευσης. (Στρατηγικό Σχέδιο Λάρισας, 2002)

Σχηματικά ο κοινωνικός διαχωρισμός της Λάρισας εγγράφεται σε ομόκεντρους κύκλους, όπου στο κέντρο συγκεντρώνονται τα υψηλά εισοδηματικά στρώματα, στην περιφέρεια (με εξαίρεση λίγες περιοχές) συγκεντρώνονται οι εργατικές ή λαϊκές τάξεις και στο ενδιάμεσο κοινωνικές τάξεις με μικτά χαρακτηριστικά. Ειδικότερα τα υψηλά εισοδηματικά στρώματα εγκαθίστανται στο κέντρο της πόλης, ενώ εργατικό χαρακτήρα έχουν οι περιοχές Ιπποκράτης, Νεάπολη, Ανθούπολη, Λαχανόκηποι και μέρος των Αγίων Σαράντα. Οι περιθωριακές ομάδες των εργατών γης και κυρίως τσιγγάνοι εγκαθίστανται βορειοανατολικά στην περιοχή της Νέας Σμύρνης όπου η συγκέντρωσή τους είναι πολύ μεγάλη, κάτι το οποίο δηλώνει σε σημαντικό βαθμό τον χωρικό αποκλεισμό τους. Τέλος οι αγρότες, μιας και η πόλη της Λάρισας θεωρείται αγροτική

πόλη, είναι διάσπαρτοι σε όλο τον ιστό της πόλης με οριακή τάση εγκατάστασης στην περιοχή της Φιλιππούπολης. (Μαλούτας, 1999)

Η ένταση του κοινωνικού αποκλεισμού στη Λάρισα είναι ανάλογη με εκείνη του Βόλου, όπου η εκπροσώπηση των υψηλών κοινωνικο – οικονομικών τάξεων στις «δικές τους» περιοχές, είναι πολύ μεγάλη της τάξης του 200% - 220% σε σχέση με τις υπόλοιπες περιοχές. Από την πλευρά όμως των μισθωτών εργατών δεν συμβαίνει το ίδιο αφού οι τελευταίοι στις «δικές τους» περιοχές εκπροσωπούν περίπου το 130% (Μαλούτας, 1999)

Τη δεκαετία 1950-1960 η Λάρισα πλήττεται από καταστροφικούς σεισμούς, με αποτέλεσμα την επισκευή ή ανοικοδόμηση του μεγαλύτερου μέρους των κτιρίων, χωρίς όμως αυτό να συνοδεύει από οποιαδήποτε αναμόρφωση του σχεδίου, ενώ διατηρήθηκαν τόσο το σύστημα δόμησης και η κατάτμηση σε μικρά οικοπέδα, όσο και τα πλάτη των οδών. Ο αρχικός πυρήνας της σημερινής πόλης διαμορφώθηκε – παρά τον ανασχεδιασμό του 1883 – μέσα στα όρια του παλιού οθωμανικού αστικού ιστού, ακολουθώντας τα παλιά έργα υποδομής και την προϋπάρχουσα ρυμοτομία. Αυτό δημιούργησε προβλήματα που συνεχίζουν ακόμη να υφίστανται σε πολλές περιοχές της Λάρισας (αδιέξοδες οδοί, διαιδαλώδης οργάνωση). Την περίοδο αυτή η Λάρισα γνωρίζει τη μεγαλύτερη ανάπτυξή της και μάλιστα με ολοένα εντεινόμενους ρυθμούς. Δυστυχώς, η επέκταση της πόλης πραγματοποιήθηκε με αυθαίρετη δόμηση εκτός σχεδίου. Στη δεκαετία του 1960 έγιναν ορισμένες επεκτάσεις του σχεδίου πόλης, κυρίως σε αυθαίρετα δομημένες περιοχές, δηλαδή ουσιαστικά ήταν το σχέδιο που ακολουθούσε τη δόμηση κι όχι το αντίστροφο. Και πάλι όμως, στις αρχές της δεκαετίας του 1970 η εκτός σχεδίου πόλη – εννοείται με αυθαίρετη δόμηση – κάλυπτε μεγαλύτερη έκταση από την εντός σχεδίου πόλη.

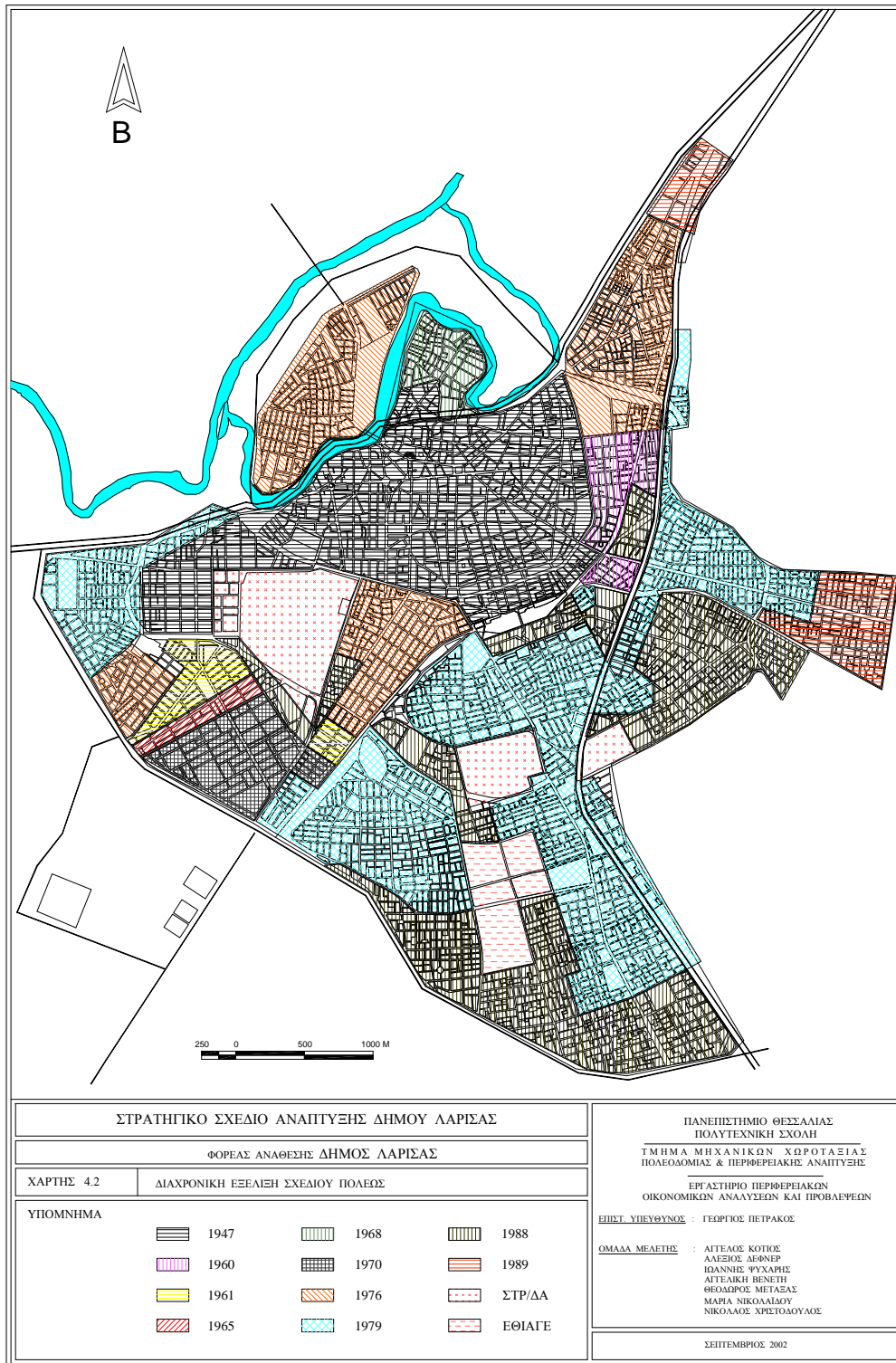


Εικόνα 3.3 : Χάρτης Εξέλιξης της Λάρισας
Πηγή : Στρατηγικό Σχέδιο Ανάπτυξης Λάρισας, 2002: 5

Το 1974 εκπονήθηκε Ρυθμιστικό σχέδιο για την πόλη της Λάρισας, παράλληλα με το οποίο είχαν ανατεθεί και τα ρυμοτομικά σχέδια για δομημένες περιοχές άνευ σχεδίου. Το Ρυθμιστικό αυτό σχέδιο δεν θεσμοθετήθηκε ποτέ. Σήμερα, η εκτός σχεδίου αυθαίρετη δόμηση εμφανίζεται εξαιρετικά περιορισμένη, μετά τις τελευταίες

σημαντικές επεκτάσεις του σχεδίου, που έγιναν το 1976 και το 1979 (με ρυμοτομικά τα οποία είχαν καταρτιστεί σύμφωνα με το Ρυθμιστικό του 1974). Αντίθετα υπάρχουν εκτάσεις εντός σχεδίου, οι οποίες δεν έχουν ακόμη αναπτυχθεί. Δυστυχώς, τα ρυμοτομικά σχέδια που θεσπίστηκαν τότε έμειναν στην ουσία ανεφάρμοστα, για δύο, κυρίως, λόγους: Πρώτον, επειδή ο Δήμος Λάρισας δεν είχε την οικονομική δυνατότητα να εξασφαλίσει τους κοινόχρηστους χώρους που προβλέπονταν σ' αυτά. Δεύτερον, επειδή βασίστηκαν σε τοπογραφικά διαγράμματα που δεν απεικόνιζαν την υφιστάμενη κατάσταση, και το υπάρχον – έστω και υποτυπώδες – δίκτυο δρόμων, που ήταν σε πλήρη αντίθεση με το προτεινόμενο και τελικά εγκεκριμένο οδικό δίκτυο. Αυτό είχε ως συνέπεια την αδυναμία έκδοσης οικοδομικών αδειών και την εμπλοκή των ενδιαφερομένων σε χρονοβόρες διαδικασίες σύνταξης πράξεων τακτοποίησης οικοπέδων και αναλογισμού των βαρών, σύμφωνα με το τότε ισχύον καθεστώς του Ν.Δ. του 1923, και την ανάγκη, για την εφαρμογή του σχεδίου, σε αρκετές περιοχές της πόλης να απαιτούνται, επιπλέον των κοινόχρηστων χώρων, αποζημιώσεις και ιδιωτών.

Το 1980 γίνεται αναθεώρηση του Ρυθμιστικού σχεδίου του 1974, ώστε να εναρμονιστεί με τη μελέτη «Κ.Ε.Π.Α. Βόλου – Λάρισας». Το 1983, στα πλαίσια της Επιχείρησης Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης, ανατίθενται δύο μελέτες, με στόχο αφ' ενός την τροποποίηση και βελτίωση του παλιού Ρυθμιστικού Σχεδίου (Μελέτη Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου) και αφ' ετέρου την αναθεώρηση των σχεδίων των περιοχών επέκτασης (του 1976 και 1979) της πόλης (Μελέτη Αναθεώρησης του υφιστάμενου σχεδίου πόλης και επέκτασής του). Σήμερα και οι δύο αυτές μελέτες έχουν ελάχιστη χρησιμότητα, καθώς είτε έχει ξεπεραστεί κατά πολύ ο χρονικός ορίζοντας σχεδιασμού (η Μελέτη του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου είχε χρονικό ορίζοντα την πενταετία, ενώ έχει παρέλθει σχεδόν μια εικοσαετία) είτε δεν ανταποκρίνονταν εξ αρχής στις ανάγκες που είχαν διαμορφωθεί (στη Μελέτη Αναθεώρησης του εγκεκριμένου σχεδίου, προβλήματα υφιστάμενης κατάστασης κατέστησαν δυσχερή την εφαρμογή του σε ορισμένες περιοχές). Με την επέκταση του σχεδίου πόλης που έγινε το 1989, η Λάρισα οριοθετήθηκε στη σημερινή της έκταση, που περιλαμβάνει 19 πολεοδομικές ενότητες



Εικόνα 3.4 : Χάρτης Διαχρονικής Εξέλιξης Σχεδίου Πόλης
Πηγή : Στρατηγικό Σχέδιο Ανάπτυξης Λάρισσας, 2002 : 7

3.2.3 Ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι

Η πλειοψηφία των υλοποιημένων κοινόχρηστων χώρων (πλατείες και πάρκα) βρίσκεται στο κεντρικό και δυτικό τομέα της πόλης. Σύμφωνα με στοιχεία του Δήμου Λάρισσας, σε συνολική έκταση Γ.Π.Σ. περίπου 15.000 στρέμματα, οι οργανωμένοι

κοινόχρηστοι χώροι έχουν εμβαδόν περίπου 3.000 στρέμματα, δηλαδή το 20%. Σημαντικοί κοινόχρηστοι χώροι είναι το πάρκο του Αλκαζάρ, το πάρκο του Αγίου Αντωνίου και ο λόφος του Φρουρίου, με τον τελευταίο να εξυπηρετεί επίσης εμπορικές δραστηριότητες, κατοικία και αναψυχή. Ο μεγαλύτερος εν δυνάμει κοινόχρηστος χώρος είναι η περιοχή του Πηνειού (παλαιά κοίτη), ενώ μεγάλες πλατείες υπάρχουν στις συνοικίες Νεάπολης και Νεραΐδας. Στο κέντρο, το δίκτυο των πεζοδρόμων συνδέει την πλατεία Ταχυδρομείου και την Κεντρική Πλατεία, ενώ σημαντικούς χώρους αποτελούν και οι πλατείες Λαού και Νέας Αγοράς, η οποία δημιουργήθηκε μετά από την απομάκρυνση της ψαραγοράς που υπήρχε εκεί για πολλά χρόνια. Λόγω της έλλειψης υπαίθριων χώρων (πάρκα, άλση) σε σχέση με τον εξυπηρετούμενο πληθυσμό, και κυρίως στον κεντρικό τομέα της πόλης, στις πλατείες και τους πεζοδρόμους υπάρχει συνωστισμός χρήσεων (παιχνίδι, περίπατος, αναψυχή)

Ο κύριος όγκος των καταστημάτων αναψυχής βρίσκεται στην περιοχή της πλατείας Ταχυδρομείου, που αποτελεί και τον κυριότερο πόλο ανάπτυξης των καταστημάτων αναψυχής, ενώ χρησιμοποιείται και ως χώρος συγκέντρωσης, παιχνιδιού και περιπάτου. Ο δεύτερος πόλος ανάπτυξης καταστημάτων αναψυχής βρίσκεται στην πλατεία της Νεάπολης, που αποτελεί και σημαντικό χώρο πρασίνου της περιοχής. Τα τελευταία χρόνια, και μετά την έναρξη της κατασκευής δικτύου πεζοδρόμων, καταστήματα αναψυχής έχουν αρχίσει να αναπτύσσονται και στον λόφο του Φρουρίου

Όσον αφορά στις περιοχές επέκτασης, οι χώροι που έχουν χαρακτηριστεί από το Γ.Π.Σ. ως κοινόχρηστοι χώροι είναι χαρακτηριστικά ελάχιστοι σε έκταση και διασπαρμένοι, με αποτέλεσμα να μην υπάρχει η δυνατότητα δημιουργίας ενός 'πόλου' συγκέντρωσης των κατοίκων της περιοχής. Αυτό οδηγεί σε αναζήτηση δραστηριοτήτων εκτός της περιοχής τους (με αποτέλεσμα την επιβάρυνση των υφιστάμενων οργανωμένων κοινόχρηστων χώρων). Εξάιρεση στο παραπάνω σημείο αποτελούν η ιδιοκτησία του Ε.Θ.Ι.Α.Γ.Ε. στα Πυροβολικά και ο χώρος του Π.Ε.Β. στη Χαραυγή, όπου θα μπορούσαν να αναζητηθούν τρόποι αξιοποίησης (π.χ., χώρος πάρκου, κέντρο περιβαλλοντικής εκπαίδευσης, βοτανικός κήπος, κ.λπ.). Τα στρατόπεδα αποτελούν ένα ακόμα δυνητικό στοιχείο απόκτησης κοινόχρηστων χώρων (ή/και κοινωφελών), ενώ η σιδηροδρομική γραμμή, και ειδικότερα οι χώροι των μηχανοστασίων και του εμπορευματικού σταθμού (Μεζούρλο), θα μπορούσαν να προσφέρουν γραμμικούς κοινόχρηστους χώρους που θα συνδυάζονταν με την ουσιαστική άρση του διαχωρισμού της πόλης με βάση τη σιδηροδρομική γραμμή.

Όσον αφορά στην έλλειψη ανοιχτών χώρων πρασίνου, εκτός του Άλσους και δευτερευόντως του Αλκαζάρ δεν υπάρχουν ‘πυρήνες’ πρασίνου στην πόλη. Σε αντίθεση με τους κοινόχρηστους χώρους, οι χώροι που έχουν χαρακτηριστεί για την υλοποίηση κοινωφελών εγκαταστάσεων βρίσκονται κατά κύριο λόγο στις περιοχές επέκτασης και μάλιστα διαθέτουν αρκετά σημαντικές εκτάσεις.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

Έρευνα Πληροφοριών στοιχείων Πράξεων Αναλογισμού στα Πολεοδομικά Γραφεία των Δήμων Βόλου, Νέας Ιωνίας και Λάρισας

4.1 Εισαγωγή

Όπως έχει αναφέρει σε προηγούμενο κεφάλαιο, που αφορά τη θεωρητική προσέγγιση μέσω της πολεοδομικής νομοθεσίας, με βάση το Ν.Δ. 17-7-1923 και τους Νόμους που ακολούθησαν, υπάρχει μια πολύ συγκεκριμένη διαδικασία που αντιστοιχεί σε μια σειρά βημάτων που πρέπει να εφαρμοσθεί, πολεοδομικά και νομικά, ορθά ώστε να περάσει μια ιδιοκτησία στο δημόσιο ιδιοκτησιακό καθεστώς ή αλλιώς στην ελεύθερη χρήση του από τους πολίτες.

4.2 Έρευνα Στοιχείων

Στα πλαίσια της έρευνας που πραγματοποιείται, κρίθηκε απαραίτητη η απόκτηση στοιχείων που αφορούν σε πρώτη φάση την τάξη μεγέθους των πράξεων αναλογισμού μεταξύ των δυο εξεταζόμενων πόλεων και σε δεύτερη φάση το στάδιο περάτωσης της διαδικασίας αναλογισμού (αποζημίωσης) συγκεντρωτικά για όλο το πλήθος των πράξεων αναλογισμού.

Υπεύθυνη υπηρεσία για την συγκέντρωση των παραπάνω στοιχείων είναι οι Πολεοδομία του εκάστοτε Δήμου. Επιμερίζοντας τις αρμοδιότητες, για την Λάρισα υπεύθυνο γραφείο είναι το “Τμήμα Υποστήριξης του Πολεοδομικού Γραφείου, Δήμου Λάρισας”, για τον Βόλο το “Τμήμα Σχεδίου Πόλεως της Πολεοδομίας του Δήμου Βόλου”, και για την Ν. Ιωνία Βόλου το “Διεύθυνση Πολεοδομίας του Δήμου Νέας Ιωνίας”. Το κάθε γραφείο έχει ως βασικό ρόλο την καταγραφή, τη στοιχειοθέτηση του φακέλου και την τεχνική πρόοδο και έγκριση των εργασιών που αφορούν την ολοκλήρωση της πράξης αναλογισμού.

Η έρευνα γίνεται σε βάθος χρόνου μιας δεκαετίας. Αφορά δηλαδή το χρονικό διάστημα από το 1996 έως και σήμερα. Ο λόγος που επιλέγεται αυτό το χρονικό διάστημα είναι : πρώτον ότι είναι αρκετό για να έχει διαμορφωθεί μια κατάσταση από την οποία θα εξάγουμε συμπεράσματα., δεύτερον, από το 1996 έως και σήμερα δεν είχαμε τροποποιήσεις, της πολεοδομικής νομοθεσίας, που άπτονται των τρόπων εξασφάλισης κοινόχρηστων χώρων και τρίτον είναι πρακτικά πιο άμεσο να συγκεντρωθούν πρόσφατα στοιχεία απ’ότι παλιότερα που μπορεί να έχουν αλλοιωθεί ή απολεσθεί από το αρχείο της πολεοδομίας.

Για την μελέτη επομένως της πρακτικής εφαρμογής των μηχανισμών εξασφάλισης κοινόχρηστων χώρων, θεωρήθηκε αναγκαία η αναζήτηση στοιχείων από τα αρμόδια Πολεοδομικά Γραφεία. Με βάση τα επιμέρους βήματα, που προαναφέρθηκαν, και με τα στοιχεία που συγκεντρώθηκαν είτε σε αναλογική είτε σε ψηφιακή μορφή από τα Πολεοδομικά Γραφεία των Δήμων, πραγματοποιήθηκε στη συνέχεια μια συγκέντρωσή τους σε πίνακες με στόχο την εξαγωγή συμπερασμάτων συγκριτικά για τους τρεις Δήμους και εσωτερικά για κάθε Δήμο χωριστά.

Τα διαδοχικά βήματα που πρέπει να εκτελεστούν για την ολοκλήρωση μιας πράξης αναλογισμού όπως έχουμε προαναφέρει (με λιγότερη λεπτομέρεια παραπάνω) και εντάσσοντας τα σε ομάδες είναι :

- | | | |
|--|---|---------------------------|
| 1) Αίτηση | } | Ομάδα 1 : Τοπογράφηση |
| 2) Ειδοποίηση για πλήρες τοπογραφικό | | |
| 3) Κατάθεση τοπογραφικού | | |
| 4) Ειδοποίηση για υπόδειξη ορίων | | |
| 5) Υπόδειξη ορίων | | |
| 6) Ειδοποίηση για οριστικοποίηση σωστού τοπογραφικού | | |
| 7) Κατάθεση οριστικού τοπογραφικού | } | Ομάδα 2 : Σύσταση Φακέλου |
| 8) Σύνταξη πράξης | | |
| 9) Ετοιμασία πράξης (δακτυλογράφηση - φωτοτυπίες) | | |
| 10) Αποστολή πράξης | | |
| 11) Παραλαβή τελευταίου ειδοποιητηρίου | } | Ομάδα 3 : Κύρωση Νομάρχη |
| 12) Τέλος δεκαπενθημέρου | | |
| 13) Αποστολή στη Νομαρχία | | |
| 14) Λήψη απόφασης Νομάρχη | } | Ομάδα 4 : Τιμή Μονάδος |
| 15) Αποστολή απόφασης Νομάρχη | | |
| 16) Παραλαβή τελευταίου επιδοτηρίου | | |
| 17) Αποστολή επιδοτηρίου στη Νομαρχία | } | |
| 18) Ορισμός τιμής μονάδος | | |
| 19) Αποστολή στην εφορία | } | |

Εφόσον το κάθε επιμέρους βήμα από το σύνολο των 19 είναι αρκετά λεπτομερειακό, προτιμήθηκε να χωριστούν σε τέσσερις ομάδες που έχουν ομοειδές αντικείμενο και είναι έτσι πιο εύκολη η καταμέτρηση σε συγκεντρωτικό επίπεδο ομάδας.

Τα στοιχεία που θέλουμε να εξετάσουμε είναι : 1) το κατά έτος, πλήθος των αιτήσεων που πραγματοποιήθηκαν για την έναρξη των διαδικασιών των πράξεων αναλογισμού αποζημίωσης, 2) **ο τρόπος εκκίνησης των διαδικασιών, οίκοθεν ή με πρωτοβουλία των πολιτών** και 3) το πλήθος των πράξεων αναλογισμού που έχουν περατωθεί κατά ομάδα συγκεντρωμένων εργασιών μέχρι και σήμερα, που έχει ολοκληρωθεί η συγκέντρωση των στοιχείων. Για να περάσει η διαδικασία στην επόμενη ομάδα εργασιών πρέπει να έχει ολοκληρωθεί πλήρως η προηγούμενη.

Τα στοιχεία που διατέθηκαν από τα Πολεοδομικά γραφεία ήταν σε αναλογική μορφή και από διαφορετικές λίστες στοιχείων απαιτήθηκε προσεκτική εξέταση ώστε να επιλεγούν αυτά που αφορούν τους κοινόχρηστους χώρους. Μόνο στη Πολεοδομία Λάρισας παρατηρήθηκε η πλήρης καταγραφή των πράξεων και σε ψηφιακή μορφή.

4.3 Πράξεις Αναλογισμού Δήμου Λάρισας

Ο παρακάτω Πίνακας παρουσιάζει τα στοιχεία της Λάρισας για το χρονικό διάστημα 1995 έως 2007.

Πίνακας 4.1 : Πλήθος Πράξεων Αναλογισμού και στάδιο αποπεράτωσης, του Δήμου Λάρισας

Έτος Αίτησης Πράξης Αναλογισμού Αποζημίωσης	Πλήθος Αιτήσεων	Τρόπος Έναρξης 1) Οίκοθεν 2) Πολίτης (ες)	Ολοκλήρωση Ομάδας 1 (Τοπογράφηση)	Ολοκλήρωση Ομάδας 2 (Σύσταση Φακέλου)	Ολοκλήρωση Ομάδας 3 (Κύρωση Νομάρχη)	Ολοκλήρωση Ομάδας 4 (Δικαστήριο-Τιμή Μονάδος)																																																																									
1995	19	0	5	3	3	3																																																																									
		19					1996	20	2	8	7	5	5	18	1997	63	5	8	7	7	5	58	1998	35	2	5	5	5	4	33	1999	43	1	10	8	8	5	42	2000	36	0	6	5	5	5	36	2001	36	1	12	11	9	9	35	2002	43	1	15	13	13	9	42	2003	25	1	19	13	11	10	24	2004	31	3	14	12	10	9	28	2005
1996	20	2	8	7	5	5																																																																									
		18					1997	63	5	8	7	7	5	58	1998	35	2	5	5	5	4	33	1999	43	1	10	8	8	5	42	2000	36	0	6	5	5	5	36	2001	36	1	12	11	9	9	35	2002	43	1	15	13	13	9	42	2003	25	1	19	13	11	10	24	2004	31	3	14	12	10	9	28	2005	26	5	6	4	4	1		
1997	63	5	8	7	7	5																																																																									
		58					1998	35	2	5	5	5	4	33	1999	43	1	10	8	8	5	42	2000	36	0	6	5	5	5	36	2001	36	1	12	11	9	9	35	2002	43	1	15	13	13	9	42	2003	25	1	19	13	11	10	24	2004	31	3	14	12	10	9	28	2005	26	5	6	4	4	1										
1998	35	2	5	5	5	4																																																																									
		33					1999	43	1	10	8	8	5	42	2000	36	0	6	5	5	5	36	2001	36	1	12	11	9	9	35	2002	43	1	15	13	13	9	42	2003	25	1	19	13	11	10	24	2004	31	3	14	12	10	9	28	2005	26	5	6	4	4	1																		
1999	43	1	10	8	8	5																																																																									
		42					2000	36	0	6	5	5	5	36	2001	36	1	12	11	9	9	35	2002	43	1	15	13	13	9	42	2003	25	1	19	13	11	10	24	2004	31	3	14	12	10	9	28	2005	26	5	6	4	4	1																										
2000	36	0	6	5	5	5																																																																									
		36					2001	36	1	12	11	9	9	35	2002	43	1	15	13	13	9	42	2003	25	1	19	13	11	10	24	2004	31	3	14	12	10	9	28	2005	26	5	6	4	4	1																																		
2001	36	1	12	11	9	9																																																																									
		35					2002	43	1	15	13	13	9	42	2003	25	1	19	13	11	10	24	2004	31	3	14	12	10	9	28	2005	26	5	6	4	4	1																																										
2002	43	1	15	13	13	9																																																																									
		42					2003	25	1	19	13	11	10	24	2004	31	3	14	12	10	9	28	2005	26	5	6	4	4	1																																																		
2003	25	1	19	13	11	10																																																																									
		24					2004	31	3	14	12	10	9	28	2005	26	5	6	4	4	1																																																										
2004	31	3	14	12	10	9																																																																									
		28					2005	26	5	6	4	4	1																																																																		
2005	26	5	6	4	4	1																																																																									

		21				
2006	5	0	2	2	2	0
		5				
2007	3	0	0	0	0	0
		3				
Άθροισμα	385	21	110	90	82	65
		364				

Πηγή : Ιδία Επεξεργασία

Εξετάζοντας τον παραπάνω πίνακα, παρατηρείται ότι από τις 385 αιτήσεις σύνταξης Πράξεων Τακτοποίησης και Αναλογισμού Αποζημίωσης έχουν ολοκληρωθεί οι 65, δηλαδή ποσοστό 16,88%. Από το σύνολο των αιτήσεων έχουν ολοκληρώσει την πρώτη ομάδα εργασιών (καθορισμός ορίων και τοπογραφικά διαγράμματα) 110 αιτήσεις ή ποσοστό 28,57%. Ομοίως υπολογίζεται η ολοκλήρωση της δεύτερης ομάδας (σύνταξη φακέλου με δικαιολογητικά από Πολεοδομία) σε ποσοστό 23,37% και της τρίτης ομάδας (απόφαση έγκρισης Νομάρχη) σε ποσοστό 21,29%. Όσον αφορά τον τρόπο εκκίνησης της διαδικασίας, παρατηρούμε ότι σε ποσοστό 94,54% εκκινείται η διαδικασία από τους πολίτες και το υπόλοιπο 5,46% οίκοθεν.

Παρατηρώντας τα στοιχεία του Πίνακα και πιο συγκεκριμένα τα στοιχεία της πρώτης, της τέταρτης και της τελευταίας στήλης, εξάγεται το συμπέρασμα ότι το πλήθος των αιτήσεων έναρξης των διαδικασιών ολοκληρώνουν την πρώτη ομάδα εργασιών συνήθως λιγότερες από τις μισές. Στο τελικό στάδιο φτάνουν λιγότερες από το 25%. Αυτό δεν σημαίνει απαραίτητα ότι διακόπτεται για πάντα η διαδικασία, εφόσον σε επόμενη χρονική στιγμή, μπορεί να συνεχιστεί από το σημείο που διακόπηκε. Συνήθως η διαδικασία διακόπτεται εξαιτίας διαφωνίας για τα όρια της ιδιοκτησίας είτε λόγω έλλειψης τίτλων ιδιοκτησίας. Με άλλα λόγια η ελλιπής γνώση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος είναι αρκετή για το “πάγωμα” της διαδικασίας.

4.4 Πράξεις Αναλογισμού Δήμου Βόλου

Ο παρακάτω Πίνακας παρουσιάζει τα στοιχεία του Δήμου Βόλου για το χρονικό διάστημα 1995 έως 2007, παρουσιάζοντας και εμβόλιμα το έτος 1992, στο οποίο πραγματοποιήθηκαν 2 αιτήσεις άνω στο διάστημα 1993 – 1994 δεν πραγματοποιήθηκε καμία..

Πίνακας 4.2 : Πλήθος Πράξεων Αναλογισμού και στάδιο αποπεράτωσης, του Δήμου Βόλου

Έτος Αίτησης Πράξης Αναλογισμού Αποζημίωσης	Πλήθος Αιτήσεων	Τρόπος Έναρξης 1) Οίκοθεν 2) Πολίτης (ες)	Ολοκλήρωση Ομάδας 1 (Τοπογράφηση)	Ολοκλήρωση Ομάδας 2 (Σύσταση Φακέλου)	Ολοκλήρωση Ομάδας 3 (Κύρωση Νομάρχη)	Ολοκλήρωση Ομάδας 4 (Δικαστήριο-Τιμή Μονάδος)
1992	2	- -	1	1	1	1
1995	8	- -	4	4	4	4
1996	1	- -	1	1	1	1
1997	3	- -	2	1	1	1
1998	2	- -	2	2	2	0
1999	0	- -	0	0	0	0
2000	2	- -	1	1	1	1
2001	3	- -	2	2	2	0
2002	3	- -	0	0	0	0
2003	5	- -	1	1	1	1
2004	3	- -	2	1	1	0
2005	3	- -	2	0	0	0
2006	3	- -	3	0	0	0
2007	0	- -	0	0	0	0
Άθροισμα	38	- -	21	14	14	9

Πηγή : Ίδια Επεξεργασία

Για το Πολεοδομικό Συγκρότημα του Δήμου Βόλου έχουν πραγματοποιηθεί στο εξεταζόμενο χρονικό διάστημα 38 αιτήσεις Πράξεων Τακτοποίησης και Αναλογισμού Αποζημίωσης. Κατά ποσοστό έχουν ολοκληρωθεί : η ομάδα 1 κατά 55,26%, η ομάδα 2 κατά 36,84%, η ομάδα 3 κατά 36,84% και η ομάδα 4 κατά 23,68%. Έχουν λοιπόν ολοκληρωθεί οι πράξεις αναλογισμού σε ποσοστό 23,68%. Τα στοιχεία που αφορούν τον τρόπο εκκίνησης της διαδικασίας, δεν διατέθηκαν.

4.5 Πράξεις Αναλογισμού Δήμου Νέας Ιωνίας

Ο παρακάτω Πίνακας παρουσιάζει τα στοιχεία του Δήμου Νέας Ιωνίας για το χρονικό διάστημα 1995 έως 2007.

Πίνακας 4.3 : Πλήθος Πράξεων Αναλογισμού και στάδιο αποπεράτωσης, του Δήμου Νέας Ιωνίας

Έτος Αίτησης Πράξης Αναλογισμού Αποζημίωσης	Πλήθος Αιτήσεων	Τρόπος Έναρξης 1) Οίκοθεν 2) Πολίτης (ες)	Ολοκλήρωση Ομάδας 1 (Τοπογράφηση)	Ολοκλήρωση Ομάδας 2 (Σύσταση Φακέλου)	Ολοκλήρωση Ομάδας 3 (Κύρωση Νομάρχη)	Ολοκλήρωση Ομάδας 4 (Δικαστήριο-Τιμή Μονάδος)
1995	0	0	0	0	0	0
		0				
1996	0	0	0	0	0	0
		0				
1997	0	0	0	0	0	0
		0				
1998	0	0	0	0	0	0
		0				
1999	0	0	0	0	0	0
		0				
2000	0	0	0	0	0	0
		0				
2001	0	0	0	0	0	0
		0				
2002	1	0	1	1	1	1
		1				
2003	2	1	2	2	2	0
		1				
2004	1	0	1	1	1	1
		1				
2005	0	0	0	0	0	0
		0				
2006	0	0	0	0	0	0
		0				
2007	0	0	0	0	0	0
		0				
Άθροισμα	4	1	4	4	4	2
		3				

Πηγή : Ίδια Επεξεργασία

Για το Πολεοδομικό Συγκρότημα της Νέας Ιωνίας, έχουν πραγματοποιηθεί στο εξεταζόμενο χρονικό διάστημα **μόνο 4 αιτήσεις Πράξεων Τακτοποίησης και Αναλογισμού Αποζημίωσης** για την εξασφάλιση κοινόχρηστων χώρων. Κατά ποσοστό έχουν ολοκληρωθεί : η ομάδα 1 κατά 100,00%, η ομάδα 2 κατά 100,00%, η ομάδα 3 κατά 100,00% και η ομάδα 4 κατά 50,00%. Έχουν λοιπόν ολοκληρωθεί οι πράξεις

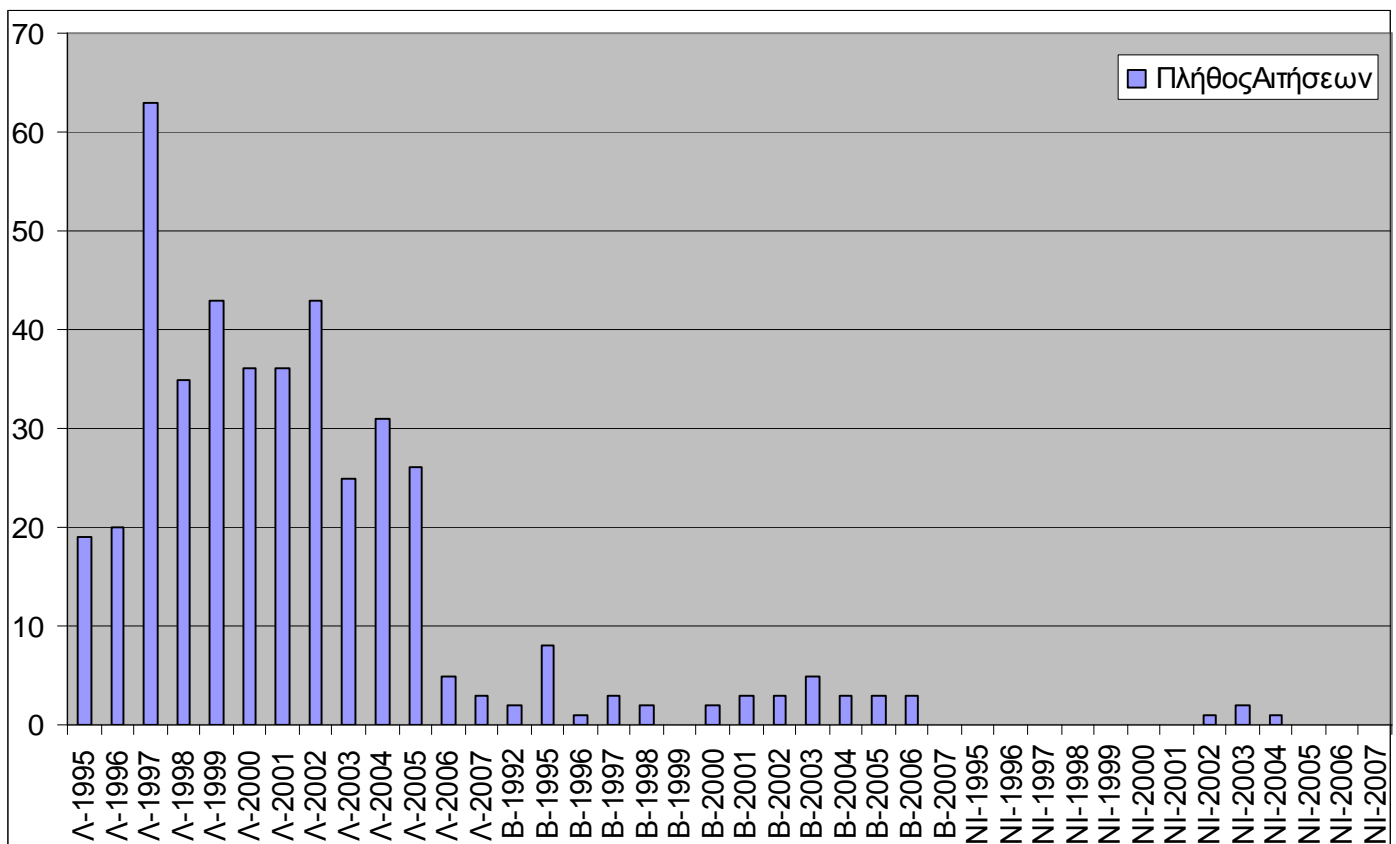
αναλογισμού κατά το ήμισυ. Από αυτές η μία ξεκίνησε οίκοθεν και οι άλλες τρεις με αίτηση πολιτών.

Αποφασίστηκε να εξεταστεί ξεχωριστά ο Δήμος Βόλου και ο Δήμος Νέας Ιωνίας, παρόλη την γειννιάσή τους, λόγω του ότι ανήκουν σε ξεχωριστό Δήμο, εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως και πολεοδομική υπηρεσία. Εξαιτίας του μικρού πλήθους πράξεων της Νέας Ιωνίας είναι εύκολο να εξεταστεί πρακτικά η καταμέτρηση σε αθροιστικό επίπεδο με τον Βόλο.

4.6 Συγκεντρωτική Εξέταση Πράξεων Αναλογισμού

Από την εξέταση των παραπάνω πινάκων παρατηρείται η σαφής αριθμητική υπεροχή ενάρξεως ή αιτήσεων πράξεων αναλογισμού της Λάρισας σε σχέση με το Βόλο και την Νέα Ιωνία αθροιστικά.

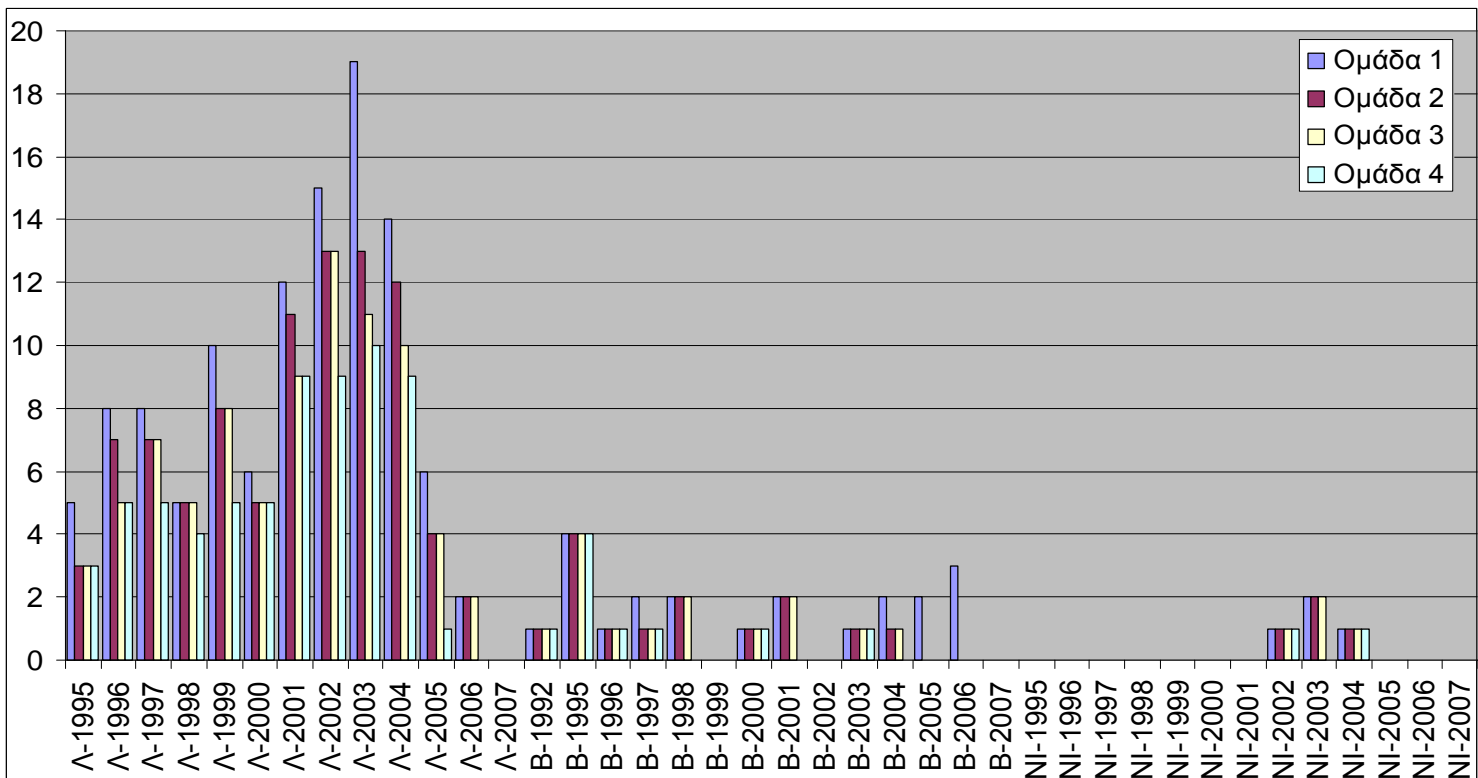
Το Διάγραμμα 4.1, προέκυψε από τους Πίνακες 4.1 έως 4.3 και απεικονίζει το πλήθος των αιτήσεων που έγιναν και στους τρεις Δήμους στο εξεταζόμενο χρονικό διάστημα. Η Λάρισα έχει αριθμητικό πλεονέκτημα σε σχέση με τον Βόλο και την Νέα Ιωνία, ακόμη και με την αθροιστική εξέταση των δύο τελευταίων. Εξετάζοντας το διάγραμμα συμπεραίνεται ότι παρατηρούνται εξάρσεις τα έτη 1997, 1999 και 2002 για την Λάρισα, 1995 και 2003 για τον Βόλο και 2003 για την Νέα Ιωνία.



Διάγραμμα 4.1 : Χρονολογική Απεικόνιση Πλήθους Αιτήσεων Πρ.Πρ.Τ.Α.Α. κατά Δήμο
Πηγή : Ιδία Επεξεργασία

Παρατηρούμε ότι στο Βόλο και τη Νέα Ιωνία υπάρχουν κάποιες χρονιές που δεν έγιναν καθόλου αιτήσεις πράξεων. Η χρονική συνέχεια δεν παρουσιάζει κάποια κανονικότητα ως προς τις αυξομειώσεις του γραφήματος. Αυτό μπορεί να ερμηνευθεί από μια τυχαιότητα στην επιλογή της χρονικής στιγμής έναρξης των διαδικασιών ή πιο βάσιμα, στην εκάστοτε Δημοτική αρχή που ήταν σε θέση να διαθέσει περισσότερα χρήματα για την εξασφάλιση των κοινόχρηστων χώρων.

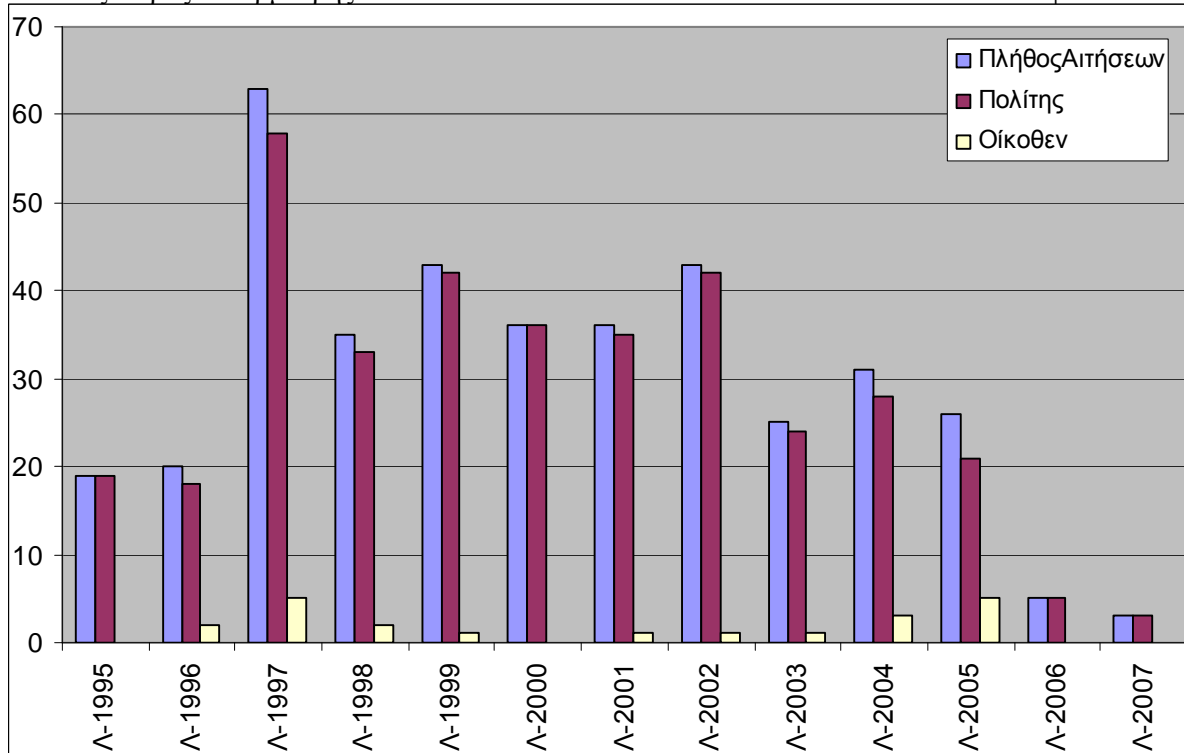
Αναλύοντας χρονολογικά και κατά ομάδες εργασιών της διαδικασίας της Πράξεως Αναλογισμού και κατά Δήμο, σύμφωνα με τους πίνακες που προηγήθηκαν, προκύπτει το Διάγραμμα 4.2.



Διάγραμμα 4.2 : Χρονολογική Απεικόνιση Περαιώσεως Ομάδας Εργασιών Πρ.Πρ.Τ.Α.Α. κατά Δήμο
Πηγή : Ιδία Επεξεργασία

Το Διάγραμμα 4.2, απεικονίζει το πλήθος των περατώσεων των διαδικασιών που έγιναν σε κάθε ομάδα εργασιών και στους τρεις Δήμους στο εξεταζόμενο χρονικό διάστημα. Ενδιαφέρον έχει η χρονολογική εξέταση της διαφοράς της ράβδου της Ομάδας 1 με την ράβδο της Ομάδας 4. Εκτός λίγων εξαιρέσεων που η διαδικασία διακόπηκε στην ομάδα 3, οι περισσότερες κατά έτος έχουν ολοκληρωθεί ή βρίσκονται σε προχωρημένο στάδιο αποπεράτωσης και στις δύο πόλεις.

Από την χρονολογική ανάλυση του Πίνακα 4.1 (Λάρισας) και όσον αφορά τον τρόπο έναρξης των διαδικασιών προκύπτει το Διάγραμμα 4.3.



Διάγραμμα 4.3 : Χρονολογική Απεικόνιση Τρόπου Έναρξης Πρ.Πρ.Τ.Α.Α. στο Δήμο Λάρισας.
Πηγή : Ίδια Επεξεργασία

Το Διάγραμμα 4.3, απεικονίζει για την πόλη της Λάρισας το πλήθος από το σύνολο των πράξεων που εκκινήθηκαν σαν διαδικασία από τους πολίτες και από την Διοίκηση (οίκοθεν). Κατά συντριπτική πλειοψηφία οι πολίτες είναι αυτοί που εκκινούν και εν τέλει πιέζουν την διεξαγωγή μιας Πράξης Προσκύρωσης Τακτοποίησης και Αναλογισμού Αποζημίωσης για τη δημιουργία ή τροποποίηση ενός κοινόχρηστου χώρου.

4.7 Συμπεράσματα Κεφαλαίου

Η καταμέτρηση για τον διαχωρισμό των πάρκων ή πλατειών και των διαπλατύνσεων ή διανοίξεων δρόμων δεν πραγματοποιήθηκε λόγω ασαφούς πολλές φορές καταγραφής στο αρχείο της Πολεοδομίας, του τύπου της Πράξης Προσκύρωσης Τακτοποίησης και Αναλογισμού Αποζημίωσης. Οπότε τα παραπάνω στοιχεία αναφέρονται και στους δύο τύπος των Πρ.Πρ.Τ.Α.Α.

Η σύγκριση των αθροιστικών στοιχείων της Λάρισας σε σχέση με το Βόλο και τη Νέα Ιωνία, όσον αφορά το πλήθος των αιτήσεων είναι 385 προς 42. Η ίδια σύγκριση όσον αφορά το πλήθος της ολοκλήρωσης της πρώτης ομάδας εργασιών με τίτλο “Τοπογράφηση” είναι 110 προς 25. Για το πλήθος της ολοκλήρωσης της δεύτερης ομάδας εργασιών με τίτλο “Σύσταση Φακέλου” είναι 90 προς 18. Για το πλήθος της ολοκλήρωσης της τρίτης ομάδας εργασιών με τίτλο “Κύρωση Νομάρχη” είναι 82 προς 18 και τέλος, για το πλήθος της ολοκλήρωσης της τέταρτης ομάδας εργασιών με τίτλο

“Δικαστήριο – Τιμή Μονάδος” είναι 65 προς 11. Η εξέταση κατά χρονολογική σειρά του Διαγράμματος 4.2, δεν παρουσιάζει την ένταση του φαινομένου όσο η εξέταση με την παράθεση των αθροισμάτων.

Τα μεγέθη της Λάρισας είναι περισσότερα από τετραπλάσια σχεδόν σε κάθε ομάδα εργασιών της διαδικασίας. Είτε πρόκειται, κατά περίπτωση, για διάνοιξη ή διαπλάτυνση δρόμων είτε για δημιουργία πλατείας ή πάρκου είναι σαφής η αριθμητική υπεροχή του πλήθους των Κ.Χ. που έχουν εξασφαλιστεί στη Λάρισα σε σχέση με το Βόλο την τελευταία δεκαετία. Εάν εξαιρεθεί, ως ανασταλτικός παράγοντας, η μεγάλη διάρκεια της νομικής διευθέτησης της διαδικασίας της οριστικής επαλήθευσης και τακτοποίησης των τίτλων ιδιοκτησίας των εμπλεκομένων σε κάθε περίπτωση, το βάρος της συνολικής διαδικασίας πέφτει στην οικονομική δυνατότητα του οικείου ΟΤΑ στην αποζημίωση της έκτασης. Άρα ο ΟΤΑ με την μεγαλύτερη οικονομική δυνατότητα, που στην εξεταζόμενη περίπτωση είναι ο Δήμος Λάρισας, εξασφαλίζει περισσότερους Κ.Χ.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

Έρευνα Ποιοτικών Στοιχείων - Συνέντευξη Αρμόδιων Υπαλλήλων Υπηρεσιών Πολεοδομίας.

5.1 Εισαγωγή

Για την ολοκλήρωση της έρευνας, στο στάδιο της διερεύνησης της υπάρχουσας κατάστασης σε επίπεδο Δήμου, όσον αφορά τη διαδικασία της εξασφάλισης των Κ.Χ. και γενικότερα το Πολεοδομικό – Νομοθετικό πλαίσιο που τους καλύπτει, θεωρήθηκε σκόπιμο να δοθεί έμφαση στην συνολική εικόνα και τα προβλήματα πρακτικής εφαρμογής που ενδεχομένως παρουσιάζονται κατά την εξέλιξη των πράξεων αναλογισμού. Για να επιτευχθεί αυτό απευθυνθήκαμε στους κατάλληλους υπαλλήλους των Πολεοδομικών υπηρεσιών που θεωρούνται καταρτισμένοι και εξειδικευμένοι στο αντικείμενο τους και το αντιμετωπίζουν με προσωπική ενασχόληση επί καθημερινής βάσης.

Με τη μέθοδο της συνέντευξης, δεν χρησιμοποιείται μια καθοδηγούμενη υποβολή ερωτήσεων. Πραγματοποιείται μια συζήτηση γύρω από ένα σύνολο θεμάτων η οποία καταγράφεται. Λόγω του κόστους σε χρόνο κάθε συνέντευξης περιορίζεται το πλήθος των συνεντεύξεων που αφορούν το πλαίσιο της έρευνας. Το υλικό που συγκεντρώνεται έτσι, είναι καταλληλότερο για ποιοτική παρά ποσοτική ανάλυση.

5.2 Μεθόδευση Συνέντευξης

Από τους ερωτηθέντες ζητήθηκε να αποδώσουν την προσωπική τους άποψη σε σημεία που θεωρήθηκαν καίρια για την έρευνα που πραγματοποιούμε. Ο προσφορότερος τρόπος για να επιτευχθεί αυτό είναι μέσω προσωπικής συνέντευξης. Οι ερωτήσεις που τους έγιναν είναι συγκεκριμένες και άμεσα σχετισμένες με τη διαδικασία εφαρμογής των πράξεων αναλογισμού. Με τη μέθοδο – τεχνική της συνεντεύξεως ο ερωτώμενος είναι ελεύθερος να προσθέσει, εμβαθύνει και να επιμείνει ή να γενικεύσει δίνοντας με τον τρόπο αυτό την προσωπική του τοποθέτηση για ένα θέμα το οποίο γνωρίζει, διαχειρίζεται και έχει εμπειρία σε αυτό.

Πρέπει να αναφερθεί στο σημείο αυτό ότι σε κάποιες σε κάποιες ερωτήσεις, οι απαντήσεις έγιναν με εκτίμηση του μεγέθους. Επίσης δεν εξετάζεται μόνο η τελευταία δεκαετία, αλλά μεγαλύτερο διάστημα. Επίσης οι ερωτήσεις ήταν οι ίδιες και έγιναν με την ίδια σειρά σε όλους τους ερωτώμενους

Οι ερωτήσεις που πραγματοποιήθηκαν ήταν σε πρώτη φάση προσωπικά στοιχεία που αφορούν το επαγγελματικό προφίλ του ερωτώμενου και σε δεύτερη φάση για συγκεκριμένα στοιχεία στο αντικείμενο της έρευνας.

Οι ερωτήσεις με αναλυτικό τρόπο και με τη σειρά που πραγματοποιήθηκαν είναι :

- 1) “Εκτιμήστε το πλήθος των πράξεων αναλογισμού του Δήμου σας, την δεκαετία 1986-1996 και την δεκαετία 1996-2006.”
- 2) “Οι περισσότερες πράξεις αναλογισμού αφορούν περιοχές του κέντρου της πόλης ή των περιφερειακών συνοικιών της πόλης; ”
- 3) “Οι περισσότερες πράξεις αναλογισμού των κοινόχρηστων χώρων, αφορούν δρόμους ή πάρκα και πλατείες; ”
- 4) “Οι περισσότερες πράξεις αναλογισμού ξεκινούν με πρωτοβουλία της Διοίκησης ή των Πολιτών; ”
- 5) “Ποιο βήμα της διαδικασίας είναι το πιο χρονοβόρο; ”
- 6) “Ποιο βήμα της διαδικασίας είναι το πιο “επίπονο” :
 - α) για τους πολίτες και
 - β) για την Διοίκηση / Πολεοδομία; ”
- 7) “Ποιο άλλο μέτρο απόκτησης γης, έναντι της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης θεωρείτε ότι θα μπορούσε να εφαρμοστεί με επιτυχία; (π.χ. η μεταφορά του Συντελεστή Δόμησης). Ποια θα ήταν η αποτελεσματικότητα του μέτρου αυτού;”
- 8) “Έχουν κάποια δόση αδικίας οι πράξεις αναλογισμού; (π.χ. μεγαλύτερη αυτοαποζημίωση για μεγαλύτερο δρόμο). ”
- 9) “Τα άρθρα 15 και 16 του Ν. 2508/97 κάνουν κάποια βελτιωτικά βήματα ως προς την εξασφάλιση γης για κοινόχρηστους χώρους και γιατί δεν έχουν εφαρμοστεί μέχρι τώρα;”
- 10) “Υπάρχει σήμερα στρατηγική για τους κοινόχρηστους χώρους; ”
- 11) “Υπάρχει σήμερα η αναγκαιότητα στρατηγικής για τους κοινόχρηστους χώρους; ”
- 12) “Η συγκεκριμένη υπηρεσία έχει υλοποιήσει κάποια εσωτερική "φόρμουλα" για πιο γρήγορη διεκπεραίωση μιας διαδικασίας – βήματος της πράξης αναλογισμού; ”
- 13) “Αν μπορεί να εξηγηθεί - ερμηνευθεί γιατί η Λάρισα έχει μεγαλύτερο πλήθος συνολικά, πράξεων αναλογισμού σε σχέση με τον Βόλο. ”
- 14) “Έχουν παρατηρηθεί καταργήσεις κοινόχρηστων χώρων στο εγκεκριμένο Σχέδιο Πόλεως; (κάτι τέτοιο δεν προβλέπεται στις επεκτάσεις Σχεδίων Πόλεων)”

Για πιο συγκεντρωμένη παρουσίαση και ανάλυση, οι ερωτήσεις μπορούν να χωριστούν σε τρεις ομάδες. Την πρώτη ομάδα αποτελούν οι ερωτήσεις από 1 έως 4, την δεύτερη οι ερωτήσεις 5 έως 6, την τρίτη οι ερωτήσεις 7 έως 9 και την τέταρτη οι ερωτήσεις 10 έως 14.

Όπως προαναφέραμε, οι συνεντευξιζόμενοι επιλέχθηκαν ως γνώστες της εφαρμογής της πολεοδομικής νομοθεσίας και της διαδικασίας περαίωσης μιας πράξεως αναλογισμού και έχουν προσωπική εμπειρία στο αντικείμενο, από την θέση του μηχανικού.

5.3 Συνέντευξη εκπροσώπου Δήμου Λάρισας

Ο πρώτος που ρωτήθηκε είναι ειδικότητας Τεχνολόγος Πολιτικός, υπάλληλος του Τμήματος Υποστήριξης του Πολεοδομικού Γραφείου, Δήμου Λάρισας. Απασχολείται 19 έτη ως επαγγελματίας από τα οποία τα 18 βρίσκεται στη συγκεκριμένη θέση με αντικείμενο τη σύνταξη και καταχώρησης φακέλων Πράξεων Προσκύρωσης, Τακτοποίησης και Αναλογισμού Αποζημίωσης.

Ξεκινώντας τις ερωτήσεις με τη σειρά που προαναφέραμε, μας απάντησε ότι την δεκαετία 1986-1996 ολοκληρώθηκαν ως διαδικασία 80 περίπου πράξεις αναλογισμού και την δεκαετία 1996-2006 ολοκληρώθηκαν 101 περίπου πράξεις. Από όλες αυτές, η υλοποίηση έγινε σε ποσοστό 70% περίπου. Στη συνέχεια απάντησε ότι η αναλογία των πράξεως μεταξύ κεντρικών και περιμετρικών – περιφερειακών συνοικιών, στο εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως της Λάρισας είναι της τάξης 80% έως 90% προς 20% έως 10% αντίστοιχα. Επίσης το ποσοστό των πράξεων που αφορούν δρόμους ως προς τις πράξεις που αφορούν πλατείες είναι 70% προς 30% επί του συνόλου των πράξεων αναλογισμού. Όσον αφορά τους δρόμους, οι διαπλατύνσεις σε σχέση με τις διανοίξεις οδών, βρίσκονται σε αναλογία 60% προς 40%. Ακολούθως εξέφρασε την εκτίμηση ότι η εκκίνηση της διαδικασίας γίνεται με πρωτοβουλία των πολιτών σε ποσοστό 60% περίπου και της Διοίκησης σε ποσοστό 40% περίπου.

Στην δεύτερη κατηγορία ερωτήσεων μας απάντησε καταρχήν ότι το πιο χρονοβόρο βήμα είναι οι αποφάσεις και των δικαστηρίων, για την έκδοση απόφασης όταν οι τίτλοι και η γεωμετρία των οικοπέδων δεν είναι ξεκάθαρη. Το Πρωτοδικείο αναλαμβάνει την έκδοση απόφασης και την προσωρινή έκδοση τιμής μονάδος και το Εφετείο αναλαμβάνει την έκδοση απόφασης και την οριστική έκδοση τιμής μονάδος αποζημίωσης αντίστοιχα. Από όλα τα επιμέρους το πιο “επίπονο” βήμα της διαδικασίας για τους πολίτες είναι η δικαστική διαδικασία, λόγω μεγάλου χρονικού διαστήματος

διεκπεραίωσης που μπορεί να διαρκέσει έως και κάποια χρόνια. Το ίδιο ισχύει και από την πλευρά της Διοίκησης, μόνο που επιπρόσθετα βαρύνεται με τη μελέτη των συμβολαίων (τίτλων ιδιοκτησίας) των εμπλεκόμενων ιδιοκτητών, καθώς και με τη συνολική σύνταξη της μελέτης των οικοπέδων ως προς την αρτιότητα και τακτοποίησή τους.

Στη συνέχεια μας απάντησε ότι η ολοκληρωτική απώλεια της συγκεκριμένης ιδιοκτησίας και η μεταφορά της κάπου αλλού με την μέθοδο της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης, δεν είναι τόσο δίκαιη, εφόσον πρώτον γίνεται παραχώρηση δικαιωμάτων του ρυμοτομούμενου τμήματος και κατά δεύτερον, μπορεί να χαθεί στο σύνολό της μια ιδιοκτησία από την συγκεκριμένη περιοχή. Πιο δίκαιο θα μπορούσε να θεωρηθεί η τοπική Μεταφορά του Συντελεστή Δόμησης των δικαιωμάτων του παραχωρούμενου τμήματος της ιδιοκτησίας, ως συντελεστής στο ήδη υπάρχον ή εναπομένων οικοπέδο γιατί οι διανοίξεις οδών, συνοδεύονται με ολοκληρωτική – συνολική απώλεια της ιδιοκτησίας σε ποσοστό 60% του συνόλου των περιπτώσεων. Για να εφαρμοσθεί ικανοποιητικά το μέτρο πρέπει να έχουν ορισθεί με προσεκτική επιλογή οι ζώνες υποδοχής, κάτι που θυμίζει εφαρμογή της Επιχείρησης Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης. Τέλος μας ενημέρωσε ότι **η Μ.Σ.Δ. στη Λάρισα εφαρμόστηκε μόνο μία φορά για την εξασφάλιση κοινόχρηστου χώρου, μιας πλατείας, το 1993.**

Στην ερώτηση 8 η απάντηση ήταν ότι η υπεραξία που αποκτά ένα οικοπέδο μετά την προσφορά ενός τμήματός του για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου, κυμαίνεται από 20 έως 30% με πολύ ακραία τιμή το 40%. Το υπόλοιπο ποσοστό είναι το μέρος της αδικίας και το πρόπον είναι να το αναλάβει ως υπεραξία ολόκληρη η πόλη από τη δημιουργία του κοινόχρηστου χώρου. Η υπεραξία ερμηνεύεται ως ποιότητα ζωής στο σύνολο της πόλης.

Στην εξέλιξη της συζήτησης μας απάντησε ότι βρίσκει τον Νόμο 2508/97 μέτρο πολύ λογικό και δίκαιο, όμως είναι πολύ δύσκολο στην εφαρμογή του, μιας και απαιτεί συγκεκριμένες προϋποθέσεις, με πιο βασική την **σύνταξη κτηματολογίου**. Με την ύπαρξη κτηματολογικού υποβάθρου είναι εύκολο να επιλεγούν ή να προταθούν θέσεις για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων καθώς θα είναι γνωστό το μέγεθος των ιδιοκτησιών και το πλήθος των ιδιοκτητών στην προτεινόμενη περιοχή. Προς το παρόν δεν έχει εφαρμοστεί πουθενά και δεν έχει συζητηθεί ως δυνατότητα σχεδιασμού του και εφαρμογής του πουθενά.

Όσον αφορά την ύπαρξη στρατηγικής, μας απάντησε ότι δεν υπάρχει σε κανένα επίπεδο μια ολοκληρωμένη στρατηγική ως προς την αύξηση των κοινόχρηστων χώρων

και την διατήρηση των υπαρχόντων. Παρόλα αυτά δίδονται υποσχέσεις από τους Διευθύνοντες οι οποίες μπορεί να θεωρηθεί ότι εξυπηρετούν “εκλογική πελατεία” ή υπό άλλο πρίσμα “πελατειακές σχέσεις” μεταξύ πολιτών και Διευθυνόντων. Επίσης θεωρεί ότι πρέπει οπωσδήποτε να υπάρξει μια στρατηγική για τους κοινόχρηστους χώρους.

Στην ερώτηση 12 απάντησε ότι η υπηρεσία επιμένει αρκετά στην μελέτη των αρχικών τίτλων ιδιοκτησίας ώστε να γνωρίζει καλά το ιδιοκτησιακό καθεστώς και τους εμπλεκόμενους στην πράξη αναλογισμού. Οι εμπειρία έχει δείξει ότι σε αρκετές περιπτώσεις παρατηρούνται έντονες διαφορές ανάμεσα στους πολίτες για διαφόρους λόγους όπως για παράδειγμα ότι ο ένας θεωρεί ότι αδικείται ή ευνοείται περισσότερο από τον άλλο ή έχουν διαφορές στα όρια της ιδιοκτησίας τους. Η υπηρεσία με προφορικές αλληπάλληλες συναντήσεις και συζητήσεις με τους ιδιοκτήτες και με τη συνεχή συνεργασία και την κερδισμένη εμπιστοσύνη, επιτυγχάνει την ουσιαστική υπόδειξη των ορίων από την μία και την χωρίς προστριβές και χάσιμο χρόνου πρόοδο των εργασιών από την άλλη. Επίσης στο 95 % των περιπτώσεων υπάρχουν υλοποιημένα όρια και οι κληρονόμοι των ιδιοκτησιών είναι κυρίως αυτοί που δεν γνωρίζουν καλά τα όρια τους και είναι δύσπιστοι ως προς το ξεκαθάρισμα των ιδιοκτησιών και τις τακτοποιήσεις τους.

Στην ερώτηση 13 μας απάντησε ότι **η Λάρισα υπερτερεί σε πλήθος πράξεων αναλογισμού προς εξασφάλιση κοινόχρηστων χώρων σε σχέση με το Βόλο, λόγω του μεγέθους των κονδυλίων που εγκρίνονται από την Διοίκηση για τον λόγο αυτό.**

Στην ερώτηση 14 απάντησε ότι κάτι τέτοιο δεν γίνεται, ειδικά από το 1992 και έπειτα λόγω απαγόρευσης αυτής της διαδικασίας μέσω μιας απόφασης του Συμβουλίου της Επικρατείας που εγκρίθηκε μέσω ΣΧΟΠ. Κατά το διάστημα 1989-1992 πραγματοποιήθηκαν καταργήσεις κοινόχρηστων και ελεύθερων χώρων σε ποσοστό 15-20% ως προς το συνολικό αριθμό των πραγματοποιούμενων πράξεων.

Συμπληρωματικά δήλωσε ότι η επιτροπή προεκτιμήσεων των αξιών, η οποία αποτελείται από μέλη του ΤΕΕ, της Κτηματικής Υπηρεσίας και δικηγόρους θα μπορούσε να μετασχηματισθεί σε επίσημη επιτροπή εκτιμήσεων. Με τον τρόπο αυτό μπορεί να παρακαμφθεί η δικαστική διαδικασία απόδοσης τιμής μονάδος και να αποπερατώνεται ταχύτερα η πράξη αναλογισμού. Επίσης στην περίπτωση διαφωνίας ενός εκ των ιδιοκτητών, η υπόθεση τακτοποιείται συμβιβαστικά. Οι πολίτες είναι αυτοί που συνήθως πιέζουν χρονικά και επιζητούν άμεση παρέμβαση για την ολοκλήρωση

των διαδικασιών. Πρακτικά η τάξη μεγέθους και ειδικά όσον αφορά τις οδούς είναι διαπλατύνσεις και διανοίξεις σε ζώνες διαστάσεων πλάτους 5 περίπου μέτρων.

5.4 Συνέντευξη εκπροσώπου Δήμου Βόλου

Ο δεύτερος ερωτώμενος είναι Τοπογράφος Μηχανικός και προϊστάμενος του Τμήματος Σχεδίου Πόλεως στην Πολεοδομίας του Δήμου Βόλου. Απασχολείται 39 έτη ως επαγγελματίας από τα οποία τα τελευταία 23, με το ίδιο αντικείμενο.

Ξεκινώντας την πρώτη ομάδα ερωτήσεων δήλωσε ότι το πλήθος των πράξεων αναλογισμού της δεκαετίας 1986-1996 σε σχέση με τη δεκαετία 1996-2006 είναι περίπου 20 για την πρώτη και 20 για την δεύτερη. Οι πράξεις αναλογισμού που εφαρμόζονται σε περιφερειακές συνοικίες του εγκεκριμένου σχεδίου του Βόλου σε σχέση με αυτές των κεντρικών συνοικιών βρίσκονται σε αναλογία 8 προς 2. Ο αντίστοιχος λόγος πράξεων αναλογισμού δρόμων προς πλατειών είναι 60% προς 40%. Τις μισές πράξεις αναλογισμού τις εκκινούν οι πολίτες και τις άλλες μισές η Διοίκηση.

Στην δεύτερη ομάδα ερωτήσεων ο ερωτώμενος ξεκίνησε λέγοντας, ότι θεωρεί το πιο χρονοβόρο τμήμα της συνολικής διαδικασίας της πράξης αναλογισμού την προεκτίμηση, που αναλαμβάνεται εξολοκλήρου από την Κτηματική Υπηρεσία. Ο αρχικός ορισμός της τιμής μονάδος είναι ο πιο χρονοβόρος. Όσον αφορά τους πολίτες είναι πολύ “επίπονο” το χρονικό διάστημα που απαιτούν τα δικαστήρια να εκδώσουν την απόφαση για την τιμή μονάδος. Από τη μεριά της Διοίκησης “επίπονη” είναι η συγκέντρωση στοιχείων και η σύνταξη – στοιχειοθέτηση του φακέλου που παραδίδεται στην Νομαρχία.

Στη συνέχεια απάντησε ότι συμφωνεί με τον Νόμο 3212 που αφορά την συμμετοχή όλων των κατοίκων της πολεοδομικής ενότητας στην εισφορά για την δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων, ο οποίος όμως δεν εφαρμόζεται σήμερα. Συνεχίζοντας απάντησε ότι δεν θεωρεί δίκαιο τον Νόμο του 1923, ενώ αντίθετα θεωρεί πιο δίκαιο τον Νόμο 1337/83 με το συγκεκριμένο μέτρο της εισφοράς σε γη. Σε κάποιες περιπτώσεις του πρώτου Νόμου μπορεί κάποιος κοινόχρηστος χώρος να απαιτήσει το ήμισυ του οικοπέδου σε αυτοαποζημίωση και έτσι ο ιδιοκτήτης διαμορφώνει την άποψη “και περνάει δρόμος μέσα από το οικοπέδό μου και πληρώνω για αυτό”. Στην συνέχεια διατυπώθηκε η άποψη ότι εφόσον στην Ελλάδα υπάρχει έντονο το φαινόμενο της μικροϊδιοκτησίας και της προσκόλλησης των Ελλήνων με τη γη τους, είναι πολύ δύσκολο να εφαρμοστεί εφόσον θα υπάρχουν πάντα πολύ έντονες αντιδράσεις από μεγάλο μέρος του πληθυσμού.

Στην ερώτηση 10 απάντησε ότι η μοναδική στρατηγική που είναι εμφανής είναι ότι γίνονται κινήσεις δημιουργίας κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων σε ιδιοκτησίες φορέων και ιδρυμάτων με παραχωρήσεις της γης. Παρόλα αυτά, υπάρχει μεγάλη αναγκαιότητα προς τη δημιουργία : α) στρατηγικής για τους κοινόχρηστους χώρους και β) πιστώσεων.

Στην ερώτηση 12 απάντησε ότι η συγκεκριμένη υπηρεσία δεν θεώρησε αναγκαίο να αλλάξει κάτι στην ήδη γνωστή διαδικασία που εφαρμόζεται επιτυχώς. Όσον αφορά το μεγαλύτερο πλήθος πράξεων αναλογισμού την τελευταία δεκαετία της Λάρισας σε σχέση με τον Βόλο, προκύπτει εξαιτίας των νεότερων σχεδίων πόλεως της Λάρισας (που χρειάζονται ενημερώσεις). Ο Βόλος έχει παλαιότερο σχέδιο πόλης που έχει εδραιωθεί και δεν έχει τόσο μεγάλη ανάγκη αλλαγών.

Στην ερώτηση 14 απάντησε ότι δεν υπάρχουν τροποποιήσεις του σχεδίου πόλεως με καταργήσεις κοινοχρήστων χώρων στην εξεταζόμενη χρονική περίοδο και γενικότερα τα τελευταία χρόνια. Σε παλαιότερες περιόδους οι καταργήσεις εφαρμοζόταν.

Επιπρόσθετα συμπλήρωσε ότι ιστορικά το σχέδιο πόλεως του Βόλου εγκρίθηκε το 1936 και η τροποποίηση του το 1956. Με την εφαρμογή του Ν. 1337/83, οι πυκνοδομημένες οικιστικές περιοχές, υπάγονται στο καθεστώς του νομοσχεδίου του 1923. Επίσης δεν έχει μεγάλη σημασία ή ενδιαφέρον να εξετάσει κανείς εάν για την εκκίνηση των διαδικασιών υπάρξει πίεση από τη Διοίκηση ή τους πολίτες εφόσον κάποιες αποφάσεις εξασφάλισης κοινόχρηστων χώρων αποβλέπουν σε πολιτικές κινήσεις.

5.5 Συνέντευξη εκπροσώπου Νέας Ιωνίας

Ο τρίτος ερωτώμενος είναι τοπογράφος μηχανικός και Διευθυντής στη Διεύθυνση Πολεοδομίας του Δήμου Νέας Ιωνίας. Ασχολείται ως επαγγελματίας μηχανικός 24 χρόνια από τα οποία τα 2 τελευταία κατέχει την συγκεκριμένη θέση.

Στην πρώτη ομάδα ερωτήσεων απάντησε ότι ο λόγος των πράξεων αναλογισμού της δεκαετίας 1986 έως 1996 σε σχέση με την δεκαετία 1996 έως 2006 είναι 6 προς 4 αντίστοιχα και ο λόγος πράξεων αναλογισμού περιφερειακών περιοχών προς το πλήθος των πιο κεντρικών περιοχών των ορίων του Δήμου είναι επίσης 6 προς 4. Η τρίτη αναλογία που ζητήθηκε είναι ο λόγος των πράξεων αναλογισμού για εξασφάλιση δρόμων προς τις πράξεις αναλογισμού για εξασφάλιση πάρκων ή πλατειών και η απάντηση που λήφθηκε είναι 8 προς 2. Στην επόμενη ερώτηση μας απάντησε ότι κατά

βάση η Διοίκηση ξεκινά την διαδικασία σύνταξης μιας πράξης Προσκύρωσης, Τακτοποίησης και Αναλογισμού Αποζημίωσης σε σχέση με την πρωτοβουλία των πολιτών σε ποσοστό 90% προς 10% αντίστοιχα.

Στην δεύτερη ομάδα ερωτήσεων και πιο συγκεκριμένα σε ότι αφορά το πιο χρονοβόρο κομμάτι της διαδικασίας, απάντησε ότι θεωρεί το πιο χρονοβόρο κομμάτι της διαδικασίας την προεκτίμηση ή τον προσωρινό καθορισμό τιμής μονάδος καθώς και την εκτίμηση της τελικής τιμής μονάδος μέσω δικαστηρίου, καθώς υπάρχουν διάφορες δυσκολίες για να οριστεί η τελική τιμή μονάδος. Από τη μεριά της Πολεοδομίας το πιο δύσκολο τμήμα της διαδικασίας είναι οι επιδόσεις των τελικών ιδιοκτησιών και η εξέταση του φακέλου.

Στην τρίτη ομάδα ερωτήσεων, αρχικά διατύπωσε την άποψη ότι η Μεταφορά του Συντελεστή Δόμησης θα μπορούσε να εφαρμοστεί με επιτυχία και είναι δίκαιος ως προς την απόκτηση γης, αλλά έχει κριθεί αντισυνταγματικός. Η εφαρμογή άλλων Νόμων και πιο συγκεκριμένα του Ν. 1337/83, είναι άδικη σε σχέση με το οικόπεδο. Επίσης οι πράξεις αναλογισμού αποζημίωσης είναι άδικες λόγω της τοπικής τους εφαρμογής, σε σχέση με την εφαρμογή του Ν. 1337 ο οποίος εφαρμόζεται σε μεγάλες (οικιστικές) περιοχές και αποδίδει τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων στο σύνολό τους. Στην ερώτηση 9 απάντησε ότι θεωρεί τα άρθρα 15 και 16 του Νόμου 2508/97 δίκαια για την εξασφάλιση γης και απόδοσή της σε κοινόχρηστους χώρους.

Στην ερώτηση 10 απάντησε ότι υπάρχει κάποια στρατηγική για τους κοινόχρηστους χώρους η οποία τελικά δεν εφαρμόζεται ή παραγκωνίζεται από τις ενστάσεις των μελετητών ως προς τον τρόπο εφαρμογής της. Επίσης είναι πολύ μεγάλη η ανάγκη μιας στρατηγικής των κοινόχρηστων χώρων.

Στις τελευταίες 3 ερωτήσεις η τοποθέτηση ήταν καταρχήν ότι στην υπηρεσία εφαρμόζεται η διαδικασία που ορίζει ο κανόνας – νόμος χωρίς να τροποποιείται ή μεταβάλλεται για κανένα λόγο. Ο Δήμος Νέας Ιωνίας δεν έχει το αντίστοιχο μεγάλο πλήθος σε πράξεις αναλογισμού με τον Δήμο Λάρισας γιατί οι περισσότεροι αναγκαίοι οδοί έχουν ήδη διανοιχτεί και προβλεφθεί από το σχέδιο πόλεως. Το έτος 1981 επί της τότε δημοτικής αρχής, πραγματοποίησε ο δήμος εκκινήσεις 15 περίπου πράξεων αναλογισμού, μέγεθος αρκετά μεγάλο για ένα Δήμο του μεγέθους της Νέας Ιωνίας. Ο βασικός λόγος ήταν η πίεση της τότε δημοτικής αρχής. Τέλος, στα πλαίσια κάποιων τροποποιήσεων του παλαιού σχεδίου πόλεως έχει καταγραφεί η κατάργηση ενός κοινοχρήστου χώρου που ήταν πλατεία στην περιοχή του Αγ. Σπυρίδωνα, έκτασης 25 περίπου στρέμματα, με δικαστική απόφαση, λόγω αδυναμίας αποζημίωσης.

5.6 Συμπεράσματα Κεφαλαίου

Από την συνολική εξέταση του προφίλ των ερωτώμενων εξάγεται το συμπέρασμα ότι πρόκειται για έμπειρους μηχανικούς που έχουν εμβαθύνει στην πολεοδομική θεωρία και πρακτική, του θέματος της εξασφάλισης στην αστική γης με σκοπό την δημιουργία κοινόχρηστων χώρων.

Κάνοντας τις ίδιες, εξειδικευμένες ερωτήσεις σε όλους τους ερωτώμενους, επιτυγχάνεται σε τελικό επίπεδο απλοποίηση της μεθόδευσης εξαγωγής συγκριτικών στοιχείων κατά Δήμο.

Συγκεντρώνοντας συμπερασματικά, για το σύνολο της κάθε εξεταζόμενης πόλης, τις τοποθετήσεις των ερωτηθέντων, διατυπώνονται οι παρακάτω θέσεις.

1). Η δημιουργία κάποιων κοινόχρηστων χώρων είναι καθαρά αποτέλεσμα πολιτικών κινήσεων.

2). Η τοποθέτηση ως προς την κατάργηση των κοινόχρηστων χώρων εντός του εγκεκριμένου Σχεδίου Πόλεως έδωσε αρνητική απάντηση στο σύνολο των τριών Δήμων, εκτός μεμονωμένων περιπτώσεων που συνέβησαν πριν το 1992.

3). Η Λάρισα ολοκλήρωσε περισσότερες πράξεις αναλογισμού το χρονικό διάστημα 1986-1996 σε σχέση με τον Βόλο, όπου συνέβη το αντίθετο.

4). Και στις δύο πόλεις το μεγαλύτερο πλήθος πράξεων αναλογισμού πραγματοποιείται στις περιφερειακές συνοικίες και πολύ λιγότερο στις κεντρικές.

5). Η εξασφάλιση αστικής γης για την δημιουργία δρόμων είναι πολύ μεγαλύτερη και στις δύο πόλεις, σε σχέση με την εξασφάλιση γης για την δημιουργία πάρκων και πλατειών. Επιπρόσθετα αναφέρεται ότι είναι μεγαλύτερο το ποσοστό των διαπλατυνσεων σε σχέση με το ποσοστό των διανοίξεων δρόμων.

6). Μόνο στο Δήμο Βόλου οι μισές πράξεις αναλογισμού εκκινούνται από την Διοίκηση. Στους άλλους δύο Δήμους κατά πολύ μεγάλο ποσοστό, οι πράξεις αναλογισμού εκκινούνται από τους πολίτες.

7). Στο σύνολο των εξεταζόμενων Δήμων, το πιο χρονοβόρο βήμα της διαδικασίας απόκτησης γης για τη δημιουργία των Κ.Χ. είναι ο ορισμός της προεκτιμητικής και της οριστικής τιμής μονάδας από το δικαστήριο. Το ίδιο βάρος σε χρόνο χρεώνεται και η Διοίκηση.

8). Η απάντηση στο ερώτημα που αφορά την εφαρμογή άλλων μη διαδεδομένων τρόπων εξασφάλισης αστική γης βρίσκει τους ερωτώμενους τοποθετημένους σε διαφορετικές κατευθύνσεις.

9). Από την συνολική αποτίμηση της ερώτησης 8, εξάγεται ότι η εφαρμογή της πράξης αναλογισμού είναι άδικη, με μεγαλύτερη δόση αδικίας την εφαρμογή της τοπικά, με μικρό πλήθος εμπλεκομένων ιδιοκτητών που ορισμένες φορές αδικούνται και όχι στο σύνολο της πόλης, που θα είχε καλύτερη εφαρμογή από απόψεως αντιμετώπισης των πολιτών.

10). Η εφαρμογή του Ν. 2508/97 θεωρείται δίκαιη αλλά πρακτικά ανεφάρμοστη σε μια χώρα όπως η Ελλάδα όπου η έλλειψη κτηματολογικών δεδομένων και η κυριαρχία της μικροιδιοκτησίας αποτελούν τροχοπέδη στην εφαρμογή απόκτησης γης σε ολόκληρη αστική περιοχή και όχι σε περιορισμένη έκταση όπου εφαρμόζονται οι προαναφερόμενες τεχνικές.

11). Στο σύνολο των ερωτηθέντων λήφθηκε η απάντηση ότι είναι επιτακτική η ανάγκη δημιουργίας μιας ολοκληρωμένης στρατηγικής για τους κοινόχρηστους χώρους. Μια τέτοια στρατηγική σήμερα δεν είναι υπαρκτή εφόσον την εμποδίζουν διάφοροι πολιτικοί λόγοι ή συμφέροντα.

12). Όσον αφορά την συγκριτική διαφορά της Λάρισας ως προς το Βόλο σε σχέση με το πλήθος των πράξεων αναλογισμού, οι απαντήσεις τάχθηκαν από τη μια μεριά στο νεότερο σχέδιο πόλεως της Λάρισας, το οποίο απαιτεί συνεχείς αναθεωρήσεις και από την άλλη στην έγκριση μεγαλύτερου μεγέθους κονδυλίων στη Λάρισα για την εξεσφάλιση Κ.Χ.

13). Τέλος ένα αποτελεσματικό μέτρο που προτείνεται είναι η ταχύτερη έκδοση τιμής μονάδος από ένα φορέα προσανατολισμένο στο αντικείμενο αυτό και όχι στο Δικαστήριο.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

Έρευνα Πεδίου – Συλλογή Δεδομένων Ερωτηματολογίου

6.1 Εισαγωγή

Για την ενίσχυση της έρευνας θεωρήθηκε σκόπιμη η συλλογή δεδομένων από τους πολίτες των εξεταζόμενων πόλεων της Λάρισας, του Βόλου και της Νέας Ιωνίας. Οι κατηγορίες των πολιτών που σχετίζονται με τους κοινόχρηστους χώρους είναι οι κάτοικοι των πόλεων, οι τεχνοκράτες και οι φορείς.

6.2 Η έρευνα με ερωτηματολόγια

6.2.1 Οργάνωση της έρευνας πεδίου

Η πληροφορία που απαιτείται για την ανάλυση προκύπτει από στοιχεία που συγκεντρώνονται με καθορισμένο τρόπο. Ο όρος **έρευνα πεδίου (survey)** δίνεται στην συστηματική συλλογή και επεξεργασία των στοιχείων. Η έρευνα πεδίου συντίθεται από τα ακόλουθα καθήκοντα :

- 1) Καθορισμός των αναγκαίων πληροφοριών και των πηγών απόκτησής τους.
- 2) Συλλογή των στοιχείων που περιλαμβάνει, : α) την επιλογή της τεχνικής παρατήρησης, β) τον ορισμό των ερωτήσεων (των μεταβλητών), γ) τον καθορισμό του δείγματος, δ) τον προέλεγχο και την πραγματοποίηση της έρευνας.
- 3) Ανάλυση των στοιχείων που περιλαμβάνει, : α) την συστηματοποίηση και παρουσίαση του υλικού, β) την ανάλυση της κατανομής των μεταβλητών, γ) την ανάλυση του αλληλοσυσχετισμού των μεταβλητών, δ) την ερμηνεία και αξιολόγηση της ανάλυσης.

Ο τρόπος με τον οποίο η αναγκαία πληροφορία ορίζεται καθορίζει μεγάλο μέρος της εργασίας που θα ακολουθήσει.

Επίσης καθορίζει τις πηγές που είναι αναγκαίες για την παροχή των στοιχείων. Παράλληλα, η προσιτότητα των πηγών περιορίζει την ποσότητα της πληροφορίας που συλλέγεται για ανάλυση. Η συλλογή και η ανάλυση των στοιχείων είναι αλληλένδετα. Ένας σωστός σχεδιασμός της συλλογής των στοιχείων οφείλει να καθορίζει με ακρίβεια τον λόγο συλλογής κάθε διακεκριμένου στοιχείου.

6.2.2 Η τεχνική της συλλογής των δεδομένων

Τα απαιτούμενα δεδομένα χωρίζονται σε δύο κατηγορίες. Τα πρωτογενή και δευτερογενή στοιχεία. Τα πρωτογενή συλλέγονται από αυθεντικές πηγές μέσω

ερωτηματολογίων ή παρατήρησης των φαινομένων που μελετούνται ενώ τα δευτερογενή είναι αυτά που κάποιος άλλος συνέλεξε, αλλά είναι διαθέσιμα και κατάλληλα για τις ανάγκες της μελέτης.

Η μέτρηση και η συλλογή δεδομένων αποτελούν το πρώτο επίπεδο μιας έρευνας με γεωγραφική αναφορά. Τα δεδομένα πρέπει να μορφοποιηθούν σε μορφή πίνακα, με γραμμές τις παρατηρήσεις ή περιπτώσεις (άτομα) και με στήλες τα χαρακτηριστικά των αντικειμένων (μεταβλητές).

Η συλλογή δεδομένων θα γίνει με εργασία – έρευνα πεδίου, δηλαδή με απευθείας παρατήρηση των αντικειμένων τα οποία αφορά η έρευνα. Τα δεδομένα που θα συλλεχτούν είναι πρωτογενής μορφής και πιο συγκεκριμένα, απαντήσεις σε ερωτηματολόγια.

Η συλλογή των δεδομένων της συγκεκριμένης έρευνας, πρέπει να στραφεί προς τα πρωτογενή στοιχεία εφόσον θα σχεδιαστούν ώστε να καλύπτουν πλήρως τις ανάγκες της έρευνας και είναι αρκετά σύνθετη η εύρεση δευτερογενών δεδομένων επί του θέματος γενικότερα και της εξεταζόμενης περιοχής, ειδικότερα.

Οι τεχνικές που χρησιμοποιούνται για τη συγκέντρωση των δεδομένων είναι:

Τα **ερωτηματολόγια** που διακρίνονται στα ανοιχτά και κλειστά, περιέχουν ερωτήσεις ανοιχτού τύπου με ελεύθερες απαντήσεις και πολύ συγκεκριμένες κατηγορίες απάντησης, αντίστοιχα. Στα ανοιχτά, η κωδικοποίηση των μεταβλητών πραγματοποιείται μετά την συμπλήρωσή τους.

Την στιγμή που κατασκευάζεται ένα ερωτηματολόγιο πρέπει να αιτιολογείται ο λόγος και ο σκοπός για τον οποίο τίθεται κάθε μια ερώτηση. Από τα ερωτηματολόγια πρέπει να μπορούν να εξαχθούν πολύ συγκεκριμένες απαντήσεις και συμπεράσματα και να αποφευχθούν ερωτήσεις που δεν είναι άμεσα συνδεδεμένες με το εξεταζόμενο θέμα.

Οι **συνεντεύξεις** ερωτηματολογίων που συντάσσονται μετά από προσωπική συνάντηση με επιλεγμένους ερωτούμενους και αποτελούν την πιο οξεία τεχνική συλλογής πληροφορίας και που η κύρια χρησιμότητά τους είναι να βοηθούν τον προσανατολισμό της ανάλυσης, τη διαπίστωση των κύριων ζητημάτων στα οποία αυτή πρέπει να αναφερθεί και την διαμόρφωση ή αναδιαμόρφωση των κύριων υποθέσεων εργασίας – ερωτήσεων ερωτηματολογίου. Οι συνεντεύξεις είναι απαραίτητες για τον έλεγχο του ερωτηματολογίου, πριν χρησιμοποιηθεί, σε μεγαλύτερο δείγμα ερωτηθέντων.

6.2.3 Ο ορισμός των ερωτήσεων

Μεταξύ των ποιοτικών και ποσοτικών μεταβλητών επιλέγεται η μέτρηση με ποιοτικές μεταβλητές. Η ανάλυση με ποιοτικές μεταβλητές απαιτεί μικρότερο αριθμό στατιστικών επεξεργασιών. Επίσης τα γεωγραφικά φαινόμενα δεν είναι πάντα μετρήσιμα στις ποσοτικές κλίμακες.

Οι ερωτήσεις της έρευνας πεδίου ονομάζονται επίσης μεταβλητές της έρευνας. Κάθε ερώτηση αποτελεί ένα θέμα για το οποίο αναζητούμε πληροφορία σχετικά με την μεταβολή του στον πληθυσμό που μελετάμε.

Ο σχεδιασμός του ερωτηματολογίου είναι πολύ σημαντικό βήμα και αφορά, κατά εξεταζόμενη περίπτωση, το είδος της πληροφορίας που θέλουμε να συλλέξουμε και την κατάλληλη διατύπωση των ερωτήσεων.

Σημαντικές παράμετροι που πρέπει να ληφθούν υπόψη στο σχεδιασμό είναι η διάρκεια συμπλήρωσής του, η σειρά των ερωτήσεων και η προσαρμογή των ερωτήσεων στο προφίλ της κατηγορίας των ερωτώμενων.

Ενώ το περιεχόμενο των ερωτήσεων προς τις οποίες θα προσανατολιστεί η έρευνα προσδιορίζονται σε σχέση με το αντικείμενο, την θεωρητική στάση και στους στόχους της έρευνας πεδίου, η διατύπωση των ερωτήσεων στηρίζεται σε τρεις βασικές κλίμακες μέτρησης : την ονομαστική κλίμακα, την ιεραρχική και την βαθμωτή. **Η ονομαστική κλίμακα** μέτρησης αποδίδεται από αυτές τις μεταβλητές που σαν δυνατές απαντήσεις παίρνουν κατηγορίες διαφορετικών ονομάτων. **Η ιεραρχική κλίμακα** μέτρησης αποτελείται από μια διατεταγμένη σειρά. **Η βαθμωτή**, τέλος, κλίμακα μέτρησης απαιτεί τον προσδιορισμό βαθμίδων μέτρησης στις οποίες εντάσσονται οι απαντήσεις, όπως για παράδειγμα εισοδηματικές κατηγορίες: 0-10.000, 10.000-50.000, 50.000- 100.000.

6.2.4 Ο καθορισμός του δείγματος

Κάνοντας χρήση – επιλογή ενός συγκεκριμένου πλήθους ερωτώμενων, που καλείται **δείγμα**, θα εξάγουμε συμπεράσματα για ολόκληρο τον πληθυσμό. Η δειγματοληψία απαιτεί τη χρήση ενός αντιπροσωπευτικού δείγματος που θα είναι όσο περισσότερο γίνεται πιο πιστό στην συνολική εικόνα του πληθυσμού. Η επιλογή εξαρτάται από το πλήθος και τον τρόπο επιλογής του δείγματος. Ο υπολογισμός του μεγέθους του δείγματος εξαρτάται από τον τρόπο επιλογής του, αλλά δεν εξαρτάται από το γεωγραφικό ή μη χαρακτήρα των δεδομένων.

Η μελέτη των χαρακτηριστικών ενός πληθυσμού μπορεί να πραγματοποιηθεί είτε μετά από παρατήρηση του συνόλου των μονάδων που τον σχηματίζουν, είτε ενός μέρους μόνο των μονάδων, εφόσον υπάρχει η βεβαιότητα ότι η περιγραφή του συνόλου που έτσι επιτυγχάνεται είναι ικανοποιητική. Στη δεύτερη περίπτωση **η έρευνα λέγεται δειγματοληπτική.**

Με την δειγματοληψία ερευνάται ένα μέρος του πληθυσμού (δείγμα), το οποίο επιτρέπει την αναγωγή σ' ολόκληρο τον πληθυσμό των πληροφοριών που λήφθηκαν σ' αυτό. Μ' άλλα λόγια με την δειγματοληψία περιγράφεται το όλο δια του μέρους. Η αναγωγή έχει την έννοια ότι οι μετρήσεις στο δείγμα (μέση τιμή, αναλογία κλπ.) συμπίπτουν μ' αυτές που θα προέκυπταν από μια πλήρη απογραφή.

Για να επιτευχθούν όμως αξιόπιστα συμπεράσματα από το μέρος για το όλο, πρέπει το δείγμα να έχει επιλεγεί με τέτοιο τρόπο ώστε να είναι αντιπροσωπευτικό του πληθυσμού, οπότε μπορούν να γενικευθούν και τα συμπεράσματα που συνάγονται σ' αυτό. Ένα δείγμα είναι αντιπροσωπευτικό του πληθυσμού, από τον οποίο προέρχεται, όταν η δομή του είναι ανάλογη με τη δομή του πληθυσμού, όταν δηλαδή τα διάφορα χαρακτηριστικά του έχουν τις ίδιες αναλογίες με αυτές του πληθυσμού.

Η χρονική διαδοχή των φάσεων της έρευνας πεδίου είναι η ακόλουθη:

- 1) Ορισμός αντικειμένου της έρευνας και της περιοχής
- 2) Ορισμός θεμάτων για ανάλυση στο πλαίσιο του ήδη καθορισμένου αντικειμένου της έρευνας
- 3) Θεωρητική προσέγγιση κάθε θέματος προς ανάλυση: ορισμός μεταβλητών κατά θέμα
- 4) Οργάνωση έρευνας πεδίου και συλλογή των στοιχείων : καθορισμός πηγών πληροφορίας, δείγματος, δειγματοληψίας, προέλεγχος ή διεξαγωγή έρευνας οδηγού
- 5) Κατάταξη, συστηματοποίηση του υλικού που συλλέχθηκε στην έρευνα πεδίου κατά θέματα
- 6) Ανάλυση, επεξεργασία της πληροφορίας κατά θέμα. Συμπεράσματα και αξιολόγηση κατά θέμα
- 7) Συνολική ερμηνεία, αξιολόγηση. (Κομνηνός Ν., 1986 : 107-120 , Ηλιοπούλου Π., 1994 : 167-196)

6.3 Χωρική Διάσταση της Έρευνας

Όπως έχουμε προαναφέρει εξετάζουμε τον Βόλο και την Λάρισα και ότι το εξεταζόμενο αντικείμενο είναι οι Δ.Α.Χ. (Δημόσιοι Ανοιχτοί Χώροι) και οι Κ.Χ. (Κοινόχρηστοι Χώροι) με προσέγγιση της υφιστάμενης και μελλοντικής κατάστασης τους καθώς τους τρόπους εξασφάλισής τους. Πεδίο έρευνας αποτέλεσαν συγκεκριμένες κατηγορίες ανθρώπων που εδρεύουν στις δύο εξεταζόμενες πόλεις.

6.3.1 Αποδέκτες ερωτηματολογίων

Οι τρεις κατηγορίες ερωτηματολογίων που σχεδιάστηκαν και με τη χρήση τους πραγματοποιείται η έρευνα έχουν ως βασικό σκοπό :

- 1) Την καταγραφή των απόψεων του παρακάτω δείγματος των πολιτών : Κατοίκων, Τεχνοκρατών και Φορέων, των δύο πόλεων, όσον αφορά τους ήδη υπάρχοντες αλλά και τους προβλεπόμενους από το Σχέδιο Πόλης ΔΑΧ.
- 2) Την συγκέντρωση των αντιδράσεων (συμφωνία ή διαφωνία) για τον τρόπο απόκτησης των ΔΑΧ από τους αντίστοιχους Δήμους.
- 3) Την εξέταση του μεγέθους της επίδρασης των ΔΑΧ στην ποιότητα ζωής και στην οικονομία της πόλης
- 4) Τι διατίθενται να προσφέρουν οι δημότες για να βελτιώσουν και να αυξήσουν τους ΔΑΧ. με τον προσδιορισμό της ετήσιας εισφοράς σε χρήμα για την βελτίωση και αύξηση του πλήθους των ΔΑΧ.

Η επιλογή των κατηγοριών του δείγματος του πληθυσμού σε Κατοίκους, Τεχνοκράτες και Φορείς έγινε για να προσδιορισθεί πλήρως από τρεις διαφορετικούς τρόπους αντίληψης, ο ρόλος που διαδραματίζουν οι ΔΑΧ στο δομημένο αστικό περιβάλλον.

6.3.1.1 Κατηγορία Πολιτών : Κάτοικοι

Οι κάτοικοι επιλέχθηκαν ως πολίτες διαφόρων ηλικιών, φύλου, οικονομικού και μορφωτικού επιπέδου για την διασπορά του δείγματος και την καλύτερη κάλυψη του πληθυσμού.

Η άποψή τους μας ενδιαφέρει άμεσα εφόσον :

- 1) Καλούνται να καταβάλλουν αποζημιώσεις που απαιτούνται για τις αποζημιώσεις των απαλλοτριώσεων των ΔΑΧ
- 2) Οι κάτοικοι είναι αυτοί που χρησιμοποιούν τους ΔΑΧ για αναψυχή, κοινωνικούς και πολιτιστικούς λόγους.

3) Εγκαταλείπουν τους ΔΑΧ, δημιουργούν φθορές, και τους ρυπαίνουν με απορρίμματα.

Οι δημότες είναι λοιπόν αυτοί που εισπράττουν όλα τα καλά και άσχημα χαρακτηριστικά που πρέπει να έχει και που τελικά, μερικές φορές έχει ένας κοινόχρηστος χώρος.

Στην υποκατηγορία των ερωτώμενων που αφορά τους κατοίκους, επιλέχθηκαν άτομα που δεν τους διαχωρίσαμε από τους υπολοίπους λόγω κάποιου συγκεκριμένου γνωστικού αντικειμένου, αλλά γιατί μπορούσαν να εκφέρουν άποψη για ό,τι αφορά τους Δημόσιους Ανοιχτούς Χώρους.

Το ερωτηματολόγιο που προορίζεται για τους κατοίκους θα περιέχει ερωτήσεις που θα αφορούν : την ποσότητα των υπαρχόντων ΔΑΧ, την ποιότητα, το μέγεθος, τη θέση τους (στις κεντρικές ή περιφερειακές συνοικίες), την ευκολία πρόσβασης, το πλήθος των επισκέψεων, την εκτίμηση που λαμβάνουν, τις προσφερόμενες δυνατότητες, πόσο ικανοποιημένοι είναι από την ζωή τους στην πόλη τους μέσα από τους ΔΑΧ, και κατά πόσο είναι διατεθειμένοι να πληρώσουν επιπρόσθετους φόρους για τη βελτίωση των υπαρχόντων ΔΑΧ και τη δημιουργία νέων ΔΑΧ.

Καταλήγουμε λοιπόν σε κρίσεις των δημοτών όσον αφορά τα κοινωνικά, πολιτιστικά, περιβαλλοντικά και οικονομικά χαρακτηριστικά.

6.3.1.2 Κατηγορία Πολιτών : Τεχνοκράτες

Η επιλογή του δείγματος από την κατηγορία των πολιτών, που είναι τεχνοκράτες, έχει ως σκοπό τον προσανατολισμό σε “γνώστες” (μηχανικούς, κατασκευαστές, μελετητές) της πολεοδομικής νομοθεσίας από θεωρητική και πρακτική θεώρηση, που λόγω της επαγγελματικής τους κατάρτισης γνωρίζουν το αντικείμενο και εφαρμόζουν διάφορες τεχνικές πάνω σε αυτό.

Το ερωτηματολόγιο που προορίζεται για τους τεχνοκράτες θα περιέχει ερωτήσεις που αφορούν την υφιστάμενη και προβλεπόμενη κατάσταση και δομή των ΔΑΧ : την ποιότητα, την ποσότητα, το μέγεθος, την θέση, την ευκολία πρόσβασης, την διαδικασία απόκτησης και τα πλεονεκτήματα όσον αφορά τον αερισμό, ηλιασμό, και τους πεζοδρόμους.

6.3.1.3 Κατηγορία Πολιτών : Φορείς

Σημαντικό και με μεγάλη βαρύτητα μέρος του δείγματος αποτελούν οι φορείς. Ως φορείς επιλέχθηκαν άνθρωποι που παίρνουν αποφάσεις για τα δρώμενα των δύο πόλεων και υλοποιούν τις αποφάσεις αυτές σε έργα. Είναι υπεύθυνοι για τη βελτίωση, την οικονομική εκμετάλλευση, την εικόνας και γενικότερα την αξιοποίηση των ΔΑΧ.

Το ερωτηματολόγιο που απευθύνεται στους φορείς θα περιέχει ερωτήσεις που θα αφορούν τις κρίσεις τους ως προς : την ποιότητα, την ποσότητα, το μέγεθος, την θέση, την ευκολία πρόσβασης των υπαρχόντων και προβλεπόμενων ΔΑΧ, τις οικονομικές δραστηριότητες που έλκουν ή απωθούν και τις οικονομικές αξιολογήσεις κατά περιοχές της κάθε πόλης.

6.3.2 Μέγεθος και Πλήθος Δείγματος – Προφίλ Δείγματος

Βασικό κριτήριο του μεγέθους του δείγματος των ερωτηθέντων είναι ότι από την συγκεκριμένη έρευνα θέλουμε να εξάγουμε την γενικότερη τάση και αντίληψη που έχει διαμορφωθεί για τους Δημόσιους Ανοιχτούς Χώρους. Η τάση είναι εύκολο να εξαχθεί από σχετικά μικρό, αλλά σωστά τοποθετημένο ή ενημερωμένο στο εξεταζόμενο αντικείμενο δείγμα. Επομένως η κάλυψη των απαιτήσεων αυτών μπορεί να υλοποιηθεί με δείγμα μερικών δεκάδων πολιτών. Από την εξέταση του συγκεκριμένου δείγματος πρέπει να είμαστε σε θέση να γενικεύσουμε τα αποτελέσματα προς όλο τον πληθυσμό.

Πιο συγκεκριμένα, στην έρευνα με ερωτηματολόγια, εξετάζουμε την συχνότητα επανεμφάνισης του φαινομένου στο δείγμα. Αυτό ικανοποιείται από ορισμένες αρχές (Javeau, 1996 : 74) :

- 1) Τα γεγονότα, των οποίων η συχνότητα είναι πολύ μικρή, εμφανίζονται πολύ σπάνια.
- 2) Η πιθανότητα της σχετικής συχνότητας, στην οποία υπολογίζεται από πριν το ποσοστό εμφάνισης ενός γεγονότος, αυξάνεται ανάλογα με την επαναληπτικότητα του γεγονότος. Δηλαδή σε μεγάλο δείγμα θα έχουμε και μεγάλη συχνότητα εμφάνισης του εξεταζόμενου αντικειμένου.

Για το μέγεθος του δείγματος ισχύει (Javeau, 1996 : 74) :

- 1) Κανένα δείγμα δεν πρέπει να περιλαμβάνει λιγότερα από 30 άτομα.
- 2) Ένα δείγμα δεν προσδιορίζεται, γενικά, από ένα μοναδικό χαρακτηριστικό του πληθυσμού. Είναι αδύνατο να βρούμε πλήρως καταρτισμένους ερωτώμενους που να αντιπροσωπεύουν πλήρως τον συνολικό πληθυσμό.

Σύμφωνα με τα παραπάνω ορίστηκε ότι ένα ικανοποιητικό πλήθος δείγματος που να είναι αντιπροσωπευτικό χωρίς να ξεπερνά τις ανάγκες της συγκεκριμένης έρευνας είναι 40 με 60 άτομα ανά πόλη.

Το δείγμα της Λάρισας αποφασίστηκε να ανήκει σε διάφορες περιοχές κατοικίας της πόλης ώστε να είναι σε θέση να αξιολογήσουν τους ΔΑΧ που ανήκουν στην δική τους γειτονία, με την οποία είναι περισσότερο συνδεδεμένοι και του συνόλου της πόλης. Με τους πιο απομακρυσμένους ΔΑΧ υπάρχει μια πιο “ψυχρή” αντιμετώπιση σε σχέση με αυτούς της γειτονιάς.

Για την περιοχή του Βόλου δεν έγινε προκαθορισμένος διαχωρισμός του πλήθους του δείγματος των ερωτώμενων σε κατοίκους Βόλου ή Νέας Ιωνίας σύμφωνα με κάποιο κριτήριο. Έγινε επιλογή του δείγματος, προκειμένου να είναι κάτοικοι και των δύο Δήμων.

Πιο συγκεκριμένα όσον αφορά τους ερωτώμενους Κατοίκους, απευθυνθήκαμε σε πρόσωπα του περιβάλλοντός μας που ήταν σε θέση να απαντήσουν σωστά και αξιόπιστα. Οι Τεχνοκράτες επιλέγηκαν από άτομα του πλησίον μας εργασιακού χώρου που γνωρίζουμε ότι είναι καταξιωμένα στον χώρο τους και κατέχουν τις απαραίτητες ειδικές γνώσεις. Οι Φορείς επιλέγηκαν ως άτομα που είναι συνεργάσιμα και κατέχουν καίριες θέσεις στην τοπική κοινωνία όσον αφορά στη λήψη των αποφάσεων.

Στο Βόλο επιλέχθηκαν 10 τεχνοκράτες και 6 φορείς και στη Λάρισα 11 τεχνοκράτες και 3 φορείς.

6.3.3. Μέγεθος – Σχεδιασμός – Δομή, Ερωτηματολογίου

Η βιβλιογραφία (Javeau, 1996 : 94) παρουσιάζει τους παρακάτω πιο κοινούς τύπους ερωτήσεων των ερωτηματολογίων, ερωτήσεις κλειστού τύπου, ερωτήσεις ανοιχτού τύπου, οι ερωτήσεις ημι-ανοικτού ή ημι-κλειστού τύπου ερωτήσεις βαθμολογικής κλίμακας.

Οι ερωτήσεις **κλειστού τύπου**, στις οποίες οι απαντήσεις καθορίζονται από πριν και ο ερωτώμενος καλείται υποχρεωτικά να επιλέξει μεταξύ όλων αυτών που του προτείνονται. Χρησιμοποιείται για συγκέντρωση ορισμένων κατηγοριών πληροφοριών, για να κριθεί η επιδοκιμασία ή αποδοκιμασία μιας δεδομένης γνώμης, και η θέση των ατόμων σε μια σειρά κρίσεων. Αυτός ο τύπος των ερωτήσεων είναι εκείνος που προσφέρεται καλύτερα για μια στατιστική ανάλυση και ανίχνευση.

Οι ερωτήσεις **ανοικτού τύπου**, στις οποίες η απάντηση δεν προβλέπεται ούτε προκαθορίζεται και ο ερωτώμενος είναι ελεύθερος να εκφραστεί όπως θέλει. Του

παραχωρείται αρκετός χώρος για να απαντήσει επάνω στο ερωτηματολόγιο και πρέπει να καταγραφεί ολόκληρη η απάντηση.

Οι ερωτήσεις **ημι-ανοικτού ή ημι-κλειστού τύπου**, στις οποίες προβλέπονται οι κυριότερες πιθανές απαντήσεις όπως σε μια ερώτηση κλειστού τύπου, αλλά αφήνεται εξίσου το περιθώριο να προσθέσει ο ερωτώμενος, από μόνος του, και άλλες απαντήσεις έξω από τα καθοριζόμενα πλαίσια.

Οι ερωτήσεις **βαθμολογικής κλίμακας** είναι ένας τρόπος αυτοταξινομήσης που επιτρέπει να αποδοθούν καλύτερα οι αποχρώσεις της ατομικής τοποθέτησης του ερωτώμενου. Συνήθως οι ερωτήσεις αυτές περιέχουν μια κλίμακά που περιέχει ακραίες τιμές για πλήρη συμφωνία ή πλήρη διαφωνία με μια άποψη και κεντρικές τιμές απλής συμφωνίας.

Το υπόβαθρο που χρησιμοποιήθηκε για τη δόμηση του ερωτηματολογίου, είναι τα ερωτηματολόγια που χρησιμοποιήθηκαν από το Πρόγραμμα Greenkeys, το οποίο εφαρμόζεται σε διάφορες ευρωπαϊκές χώρες υπό τον τίτλο “Η οικονομική διάσταση των χώρων πρασίνου”. Το πρόγραμμα Greenkeys, είναι συγχρηματοδοτούμενο από την κοινοτική πρωτοβουλία της Ευρωπαϊκής Ένωσης INTERREG III B. Βασίζοντας τη δομή του χρησιμοποιούμενου ερωτηματολογίου, δανείστηκαν όσα στοιχεία του εξυπηρετούν τις ανάγκες τις έρευνας και προσαρμόστηκαν ανάλογα.

Κάποιες από τις ερωτήσεις που ακολουθούν είναι κοινές και στους τρεις αποδέκτες ερωτηματολογίων. Με τη σύγκριση των απαντήσεων σε αυτές τις ερωτήσεις επιτυγχάνεται η σύγκριση για τον τρόπο που αντιμετωπίζουν οι διαφορετικές κατηγορίες πολιτών (κάτοικοι, τεχνοκράτες, φορείς) το ίδιο αντικείμενο. Η συμφωνία ή διαφωνία και γενικότερα η τοποθέτηση θα είναι άμεσα συγκρίσιμη.

Το ερωτηματολόγιο σχεδιάστηκε έτσι ώστε κάθε ερώτηση να ορίζει και μια κατηγορία εξεταζόμενου αντικειμένου. Κάθε τέτοια ερώτηση αποτελείται από επιμέρους υποερωτήσεις. Για τον εύκολο διαχωρισμό των απαντήσεων, σε όλη την έκταση του κάθε ερωτηματολογίου δόθηκε μία κωδική ονομασία σε κάθε απάντηση που έχει σχέση με την ερώτηση που ανήκει. Για παράδειγμα η απάντηση “ΑΠ 1-2” αντιστοιχεί στην πρώτη ερώτηση και δεύτερη υποερώτηση.

Από την έρευνα με τα ερωτηματολόγια που πραγματοποιήθηκε ο σκοπός ήταν η κατεύθυνση σε τάσεις των τοποθετήσεων των ερωτώμενων ως προς τους Δημόσιους Ανοιχτούς Χώρους. Για το λόγο αυτό επιλέχθηκαν ερωτήσεις που μπορούν να απαντηθούν από την πλήρη ασυμφωνία – διαφωνία των ερωτώμενου με τιμή 0, μέχρι την πλήρη συμφωνία – ταύτιση του ερωτώμενου με τιμή 10 στην κλίμακα 0 έως 10. Με

τον τρόπο αυτό είμαστε σε θέση να χωρίσουμε τις απαντήσεις ανάλογα με τον τρόπο που απαντήθηκαν σε ομαδοποιήσεις της κλίμακας όπως για παράδειγμα 0 έως 3, 4 έως 7, 8 έως 10 ή από 0 έως 4 και 5 έως 10. Με τον τρόπο αυτό γίνεται πιο εύκολα η καταμέτρηση και η απόδοση της απάντησης στην “αρνητική”, “μέση” ή “θετική” κλίμακα.

6.3.3.1 Ερωτηματολόγιο Κατοίκων

Το ερωτηματολόγιο που προορίζεται για τους κατοίκους των δύο εξεταζόμενων πόλεων αποτελείται από 6 ερωτήσεις κλειστού τύπου βαθμολογικής κλίμακας που αφορούν τα στοιχεία της πόλης στην οποία ζουν και 6 ερωτήσεις κλειστού τύπου που αφορούν τα προσωπικά στοιχεία του κάθε ερωτώμενου. Με τη μέθοδο της βαθμολογικής κλίμακας ζητούμε από τους ερωτώμενους να απαντήσουν δίνοντας τιμές από 0 έως 10. Η τιμή 0 αντιστοιχεί στην πλήρη διαφωνία και η τιμή 10 αντιστοιχεί στην πλήρη συμφωνία. Το ερωτηματολόγιο παρατίθεται στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α.

Η ερώτηση 1 εξετάζει συνολικά τα χαρακτηριστικά των υπαρχόντων ΔΑΧ στην κάθε πόλη και αποτελείται από 8 απαντήσεις. Η απάντηση ΑΠ 1-1 αφορά το πλήθος των ΔΑΧ, η απάντηση ΑΠ 1-2 αφορά τη διασπορά τους στις συνοικίες, η απάντηση ΑΠ 1-3 αφορά το μέγεθός τους, η απάντηση ΑΠ 1-4 αφορά το βαθμό συντήρησής τους, η απάντηση ΑΠ 1-5 αφορά το πλήθος των επισκέψεων, η απάντηση ΑΠ 1-6 αφορά την ευκολία πρόσβασης από τα Μαζικά Μέσα Μεταφορών, η απάντηση ΑΠ 1-7 αφορά την προσφορά των δυνατοτήτων αναψυχής και παροχής υπηρεσιών, η απάντηση ΑΠ 1-8 αφορά το εάν αρέσει στους κατοίκους η υφιστάμενη κατάσταση των ΔΑΧ.

Η ερώτηση 2 εξετάζει συνολικά τα χαρακτηριστικά των προβλεπόμενων από το σχέδιο πόλεως ή αλλιώς των μελλοντικών δημιουργούμενων ΔΑΧ και αποτελείται από 5 απαντήσεις. Η απάντηση ΑΠ 2-1 αφορά το εάν είναι απαραίτητοι, η απάντηση ΑΠ 2-2 αφορά τη διασπορά, που θα πρέπει να έχουν σε όλη την έκταση της πόλης, η απάντηση ΑΠ 2-3 αφορά το μέγεθός τους, η απάντηση ΑΠ 2-4 αφορά τον τρόπο που θα είναι κατασκευασμένοι, η απάντηση ΑΠ 2-5 αφορά την προσφορά των δυνατοτήτων αναψυχής και παροχής υπηρεσιών.

Η ερώτηση 3 εξετάζει στο σύνολό της την προσφορά χρημάτων από τους κατοίκους για την δημιουργία νέων ΔΑΧ. Η απάντηση ΑΠ 3-1 αφορά το εάν η πόλη – Δήμος πρέπει να διαθέσει περισσότερα χρήματα για την παροχή επιπλέον ΔΑΧ. Η απάντηση ΑΠ 3-2 αφορά το εάν πρέπει να επιβάλλονται πρόσθετοι φόροι για την παροχή νέων ΔΑΧ. Η απάντηση ΑΠ 3-3 αφορά το εάν πρέπει όλοι οι δημότες μιας

πόλης να συνεισφέρουν οικονομικά στη δημιουργία των νέων ΔΑΧ. Η απάντηση ΑΠ 3-4 αφορά το εάν μόνο οι άμεσα επωφελούμενοι πρέπει να συνεισφέρουν για τη δημιουργία νέων ΔΑΧ. Η απάντηση ΑΠ 3-5 αφορά το εάν πρέπει κάποιο τμήμα των ΔΑΧ να παραχωρηθεί σε άλλες χρήσεις όταν αυτό είναι προσοδοφόρο και τα κέρδη από αυτό να αποδοθούν πίσω στους δημότες, με τρόπο που να αποβλέπει, για παράδειγμα, σε μείωση φόρων.

Η ερώτηση 4 εξετάζει στο σύνολό της το μέγεθος της επιρροής που έχουν οι ΔΑΧ στην ζωή – ποιότητα ζωής των κατοίκων στην πόλη. Η απάντηση ΑΠ 4-1 αφορά το μέγεθος τις ικανοποίησης με τον τρόπο ζωής στην πόλη σε σχέση με τους ΔΑΧ. Η απάντηση ΑΠ 4-2 αφορά το εάν οι συνθήκες ζωής ήταν καλύτερες σε άλλη πόλη είναι λόγος για να μετακομίσουν. Η απάντηση ΑΠ 4-3 έρχεται ως συνέχεια της προηγούμενης ερώτησης και εξειδικεύει στο εάν μέσα στους λόγους που θα μετακόμιζε κάποιος λαμβάνει υπόψη τους υπάρχοντες ΔΑΧ στην νέα πόλη.

Η ερώτηση 5 εξετάζει το ύψος της χρηματικής εισφοράς που θα διέθεταν ετησίως οι κάτοικοι για : 1) Την βελτίωση των υπάρχοντων ΔΑΧ (απάντηση ΑΠ 5-1) και 2) Την παροχή πρόσθετων ΔΑΧ (απάντηση ΑΠ 5-2)

Μέσω της ερώτησης 6 καλούνται οι κάτοικοι να αξιολογήσουν τα κοινωνικά χαρακτηριστικά της πόλης τους. Η απάντηση ΑΠ 6-1 αφορά την εισοδηματική κλίμακα. Η απάντηση ΑΠ 6-2 αφορά την τάξη που ανήκουν οι κάτοικοι. Η απάντηση ΑΠ 6-3 αφορά το μέγεθος των νοικοκυριών που ζουν, κατά μέσο όρο, στην πόλη τους.

Οι τελευταίες ερωτήσεις αφορούν τα προσωπικά στοιχεία του ερωτώμενου και οι απαντήσεις δίνουν στοιχεία για την ημερομηνία γέννησης – ηλικία, το φύλο, την εκπαίδευση, το επάγγελμα, το επίπεδο του εισοδήματος, και της απόστασης της κατοικίας του από οποιοδήποτε ΔΑΧ.

6.3.3.2 Ερωτηματολόγιο Τεχνοκρατών

Το ερωτηματολόγιο που συμπληρώθηκε από τους τεχνοκράτες των δύο εξεταζόμενων πόλεων αποτελείται από 6 ερωτήσεις κλειστού τύπου βαθμολογικής κλίμακας που αφορούν πολεοδομικά κυρίως θέματα της πόλης στην οποία ζουν και εργάζονται και 6 ερωτήσεις κλειστού τύπου που αφορούν τα προσωπικά στοιχεία του κάθε ερωτώμενου. Το ερωτηματολόγιο παρατίθεται στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α.

Η ερώτηση 1 εξετάζει συνολικά τα χαρακτηριστικά των υπάρχοντων ΔΑΧ στην κάθε πόλη και αποτελείται από 5 απαντήσεις. Η απάντηση ΑΠ 1-1 αφορά το πλήθος των ΔΑΧ, η απάντηση ΑΠ 1-2 αφορά τη διασπορά τους στις συνοικίες, η απάντηση

ΑΠ 1-3 αφορά το μέγεθός τους, η απάντηση ΑΠ 1-4 αφορά το πλήθος των πλεονεκτημάτων που προσφέρουν και η απάντηση ΑΠ 1-5 αφορά την εκτίμηση που λαμβάνουν οι ΔΑΧ από το σύνολο των κατοίκων.

Η ερώτηση 2 εξετάζει συνολικά τα χαρακτηριστικά των προβλεπόμενων από το σχέδιο πόλεως ή αλλιώς των μελλοντικών δημιουργούμενων ΔΑΧ και αποτελείται από 4 απαντήσεις. Η απάντηση ΑΠ 2-1 αφορά το πόσο είναι απαραίτητοι, η απάντηση ΑΠ 2-2 αφορά τη διασπορά που θα πρέπει να έχουν σε όλη την έκταση της πόλης, η απάντηση ΑΠ 2-3 αφορά το μέγεθός τους, η απάντηση ΑΠ 2-4 αφορά το εάν η ύπαρξή τους θα πρέπει να προσφέρει κάποιο πλεονέκτημα.

Η ερώτηση 3 εξετάζει τα οικονομικά μεγέθη που αφορούν τους ΔΑΧ και την βελτίωση στην ποιότητα ζωής που πρέπει να προσφέρουν. Η απάντηση ΑΠ 3-1 αφορά το μέγεθος των χρημάτων που πρέπει επιπρόσθετα να διατεθούν για την δημιουργία νέων ΔΑΧ. Η απάντηση ΑΠ 3-2 αφορά την εσωτερική δόμηση των ΔΑΧ και την επίδρασή της στη γύρω περιοχή. Η απάντηση ΑΠ 3-3 αφορά την παραχώρηση τμημάτων των υπαρχόντων ΔΑΧ σε προσοδοφόρες εκμεταλλεύσεις και την απόδοση των κερδών στους δημότες.

Η ερώτηση 4 είναι πιο σύνθετη και εξετάζει, την εξασφάλιση με δίκαιο ή όχι τρόπο, την σαφήνεια και την δυσκολία εφαρμογής των τριών πολύ βασικών μεθόδων απόκτησης αστικής γης σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, από το Δημόσιο για την τελική της απόδοση σε κοινόχρηστους χώρους. Εξετάζεται λοιπόν η Αναγκαστική Απαλλοτρίωση, η Μεταφορά του Συντελεστή Δόμησης και η Εισφορά σε Γη.

Η ερώτηση 5 καλεί τους ερωτώμενους να απαντήσουν ως προς τα βήματα πολεοδομικού, οικονομικού και νομικού τύπου που πρέπει να γίνουν για να περάσει η αστική γη από την ιδιωτική ιδιοκτησία στη δημόσια. Η απάντηση ΑΠ 5-1 εξετάζει το χρονικό διάστημα που απαιτείται για να ολοκληρωθούν οι διαδικασίες. Η απάντηση ΑΠ 5-2 εξετάζει την εμπιστοσύνη που υπάρχει ανάμεσα στους πολίτες και τη διοίκηση. Η απάντηση ΑΠ 5-3 εξετάζει την ύπαρξη νομικής στήριξης για την ολοκλήρωση των διαδικασιών.

Η ερώτηση 6 καλεί τους ερωτώμενους να απαντήσουν για το εάν υπάρχει σύγχρονη απαίτηση να βρεθούν και να υλοποιηθούν νέοι τρόποι ως προς την απόκτηση κοινόχρηστων χώρων που να εξασφαλίζουν : Περισσότερη κοινωνική δικαιοσύνη (ΑΠ 6-1), Σύντομο χρόνο υλοποίησης (ΑΠ 6-2), Απλούστερες διαδικασίες (ΑΠ 6-3), Λιγότερο κόστος υλοποίησης (ΑΠ 6-4), Οι υπάρχοντες τρόποι είναι ικανοποιητικοί (ΑΠ 6-5).

Οι τελευταίες ερωτήσεις αφορούν τα προσωπικά στοιχεία του ερωτώμενου και οι απαντήσεις δίνουν στοιχεία για την ημερομηνία γέννησης – ηλικία, το φύλο, το επαγγελματικό αντικείμενο, την εκπαίδευση, τα έτη άσκησης του επαγγέλματος και τον όγκο της δουλειάς.

6.3.3.3 Ερωτηματολόγιο Φορέων

Το ερωτηματολόγιο που συμπληρώθηκε από τους φορείς των δύο εξεταζόμενων πόλεων αποτελείται από 3 ερωτήσεις κλειστού τύπου βαθμολογικής κλίμακας που αφορούν βασικά στοιχεία της πόλης στην οποία παίρνουν αποφάσεις και από 2 ερωτήσεις κλειστού τύπου που αφορούν το είδος του επαγγέλματος και την εκπαίδευση και τέλος μία ερώτηση που αφορά το Υπουργείο στο οποίο ανήκει ο φορέας. Το ερωτηματολόγιο παρατίθεται στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α.

Η ερώτηση 1 εξετάζει συνολικά τα χαρακτηριστικά των υπαρχόντων ΔΑΧ στην κάθε πόλη και αποτελείται από 8 απαντήσεις. Οι απαντήσεις από ΑΠ 1-1 έως ΑΠ 1-6 έχουν ήδη προαναφερθεί στο ερωτηματολόγιο των κατοίκων. Η απάντηση ΑΠ 1-7 εξετάζει τον βαθμό προσέλκυσης των οικονομικών δραστηριοτήτων από τους ΔΑΧ. Η απάντηση ΑΠ 1-8 εξετάζει την οικονομική βοήθεια που προσφέρουν οι ΔΑΧ στην ανάπτυξη της πόλης.

Η ερώτηση 2 εξετάζει συνολικά τα χαρακτηριστικά των προβλεπόμενων ΔΑΧ σε κάθε πόλη και αποτελείται από 5 απαντήσεις. Οι απαντήσεις από ΑΠ 2-1 έως ΑΠ 2-3 είναι κοινές με το ερωτηματολόγιο των κατοίκων. Η απάντηση ΑΠ 2-4 εξετάζει τον βαθμό προσέλκυσης των οικονομικών δραστηριοτήτων από τους ΔΑΧ. Η απάντηση ΑΠ 1-8 εξετάζει την οικονομική βοήθεια που προσφέρουν οι ΔΑΧ στην ανάπτυξη της πόλης.

Η ερώτηση 3 είναι συνδυαστική και εξετάζει τις παρακάτω κατηγορίες δραστηριοτήτων ως προς τις διάφορες περιοχές της πόλης. Πιο συγκεκριμένα εξετάζονται : 1) Η κατάσταση στο σύνολο της περιοχής μελέτης, 2) Οι επενδύσεις που έγιναν κατά την τελευταία πενταετία, 3) Οι επενδύσεις που θα γίνουν την επόμενη πενταετία, 4) Η οικοδομική ανάπτυξη που παρατηρήθηκε την τελευταία πενταετία, 4) Η οικοδομική ανάπτυξη που αναμένεται την επόμενη πενταετία. Οι περιοχές της πόλης στις οποίες αναφέρονται οι παραπάνω δραστηριότητες είναι : 1) Η πόλη στο σύνολό της, 2) Η πλουσιότερη γειτονιά, 3) Η φτωχότερη γειτονιά, 4) Το κέντρο της πόλης. Με τον τρόπο αυτό δίνεται στον ερωτώμενο η δυνατότητα να απαντήσει σε όλους τους συνδυασμούς κατηγοριών δραστηριοτήτων με όλες τις περιοχές της πόλης.

Οι τελευταίες ερωτήσεις αφορούν τα προσωπικά στοιχεία του ερωτώμενου και οι απαντήσεις δίνουν στοιχεία για το είδος της επαγγελματικής απασχόλησης - επαγγελματικό αντικείμενο, την εκπαίδευση και το υπουργείο στο οποίο ανήκει ο φορέας.

6.3.4 Συμπλήρωση ερωτηματολογίων - Συνεντεύξεις

Η περίοδος που διεξήχθη η έρευνα με τα ερωτηματολόγια ήταν από Ιανουάριο 2007 έως Μάρτιο 2007.

Για την συμπλήρωση των ερωτηματολογίων υπήρξαν αρκετές τεχνικές δυσκολίες. Όσον αφορά την κατηγορία των κατοίκων παρατηρήσαμε κάποια άγνοια ή δυσκολία στο να απαντήσουν σε ορισμένες ερωτήσεις και έτσι οι συγκεκριμένοι ερωτώμενοι απορρίφθηκαν από το δείγμα. Σε κάθε συνέντευξη ερωτηματολογίου ήμασταν παρόντες και διευκρινίζαμε τις ερωτήσεις και τα σημεία που δεν ήταν πλήρως κατανοητά. Επίσης φροντίσαμε ώστε όλοι οι ερωτώμενοι να απαντήσουν σε όλες της ερωτήσεις και να μην αφήσουν καμιά κενή απάντηση. Με τον τρόπο αυτό έχουμε ένα δείγμα κατοίκων που το κάθε ερωτηματολόγιο έχει την ίδια βαρύτητα με οποιοδήποτε άλλο.

Η βασικότερη δυσκολία με τους τεχνοκράτες ήταν ο ορισμός ενός ραντεβού επίσκεψης μαζί τους λόγω του μεγάλου φόρτου εργασίας τους. Οι φορείς λόγω της ιδιότητάς τους ήταν αρκετά δύσκολο να επιλεγούν και στη συνέχεια λόγω του πιεσμένου χρόνου τους, να μας διαθέσουν τον απαιτούμενο χρόνο για την συνέντευξη ερωτηματολογίου.

Στην Λάρισα το σύνολο των ερωτηματολογίων συμπληρώθηκε από τον Υποψήφιο Διδάκτορα του Τμήματος ΜΧΠΠΑ Τριαντάφυλλο Καλλιακούδα.

6.3.5 Αποδόμηση – Επεξεργασία Ερωτηματολογίων

Για την εξαγωγή συμπερασμάτων από τα ερωτηματολόγια πρέπει πρωτίστως να γίνει η αποδελτίωσή τους. Κάθε ερωτώμενος αποκτά έναν αύξοντα αριθμό, ο οποίος είναι μοναδικός και κάθε απάντηση καταχωρείται με τη κωδική ονομασία κάθε τύπου ερωτηματολογίου, όπως έχει προαναφερθεί, για τον διαχωρισμό από τις υπόλοιπες απαντήσεις του ερωτηματολογίου. Για την επεξεργασία των ερωτηματολογίων επιλέχθηκε το λογισμικό Microsoft Excel, το οποίο μπορεί να διαχειριστεί μεγάλο όγκο δεδομένων, να τα απεικονίσει σε πίνακες και να τα επεξεργαστεί με πλήθος δυνατοτήτων. Κάθε ερωτώμενος αποκτά μια εγγραφή – σειρά και κάθε απάντηση

αποκτά ένα πεδίο – στήλη στον δημιουργούμενο πίνακα. Πιο συγκεκριμένα χωρίσαμε τα ερωτηματολόγια στις κατηγορίες της συλλογής τους (κατοίκων, τεχνοκρατών, φορέων) και τα εισάγαμε με αυτή την ομαδοποίηση στο λογισμικό.

The screenshot shows an Excel spreadsheet with a grid of data. The columns are labeled with various survey categories such as 'ΕΡΩΤΗΣΗ 1', 'ΕΡΩΤΗΣΗ 2', etc., and 'ΑΠΑΝΤΗΣΗ 1 [β-10]', etc. The rows are labeled with 'ΠΟΛΗ' and 'ΒΟΛΟΣ' followed by a number. The data consists of numerical values in each cell. The spreadsheet interface includes a menu bar at the top and a status bar at the bottom.

Εικόνα 6.1 : Εισαγωγή δεδομένων στο EXCEL
Πηγή : Ίδια Επεξεργασία

6.3.6 Ανάλυση Ερωτηματολογίων – Περιγραφική Στατιστική

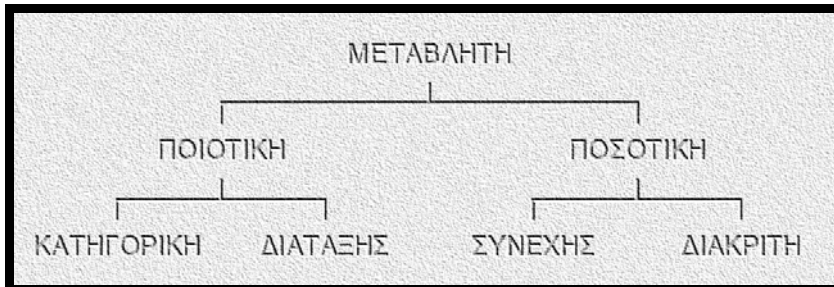
Ο απλούστερος τρόπος παρουσίασης των γεωγραφικών δεδομένων είναι οι κατανομές συχνότητας, που παρουσιάζουν τη συχνότητα εμφάνισης των τιμών μιας μεταβλητής, σε πίνακες ή διαγράμματα. Οι τιμές μιας μεταβλητής παρουσιάζονται είτε όπως μετρούνται, είτε σε ποσοστιαία κατανομή, είτε ομαδοποιημένες σε κατηγορίες. Τα παραγόμενα διαγράμματα ονομάζονται **ιστογράμματα**. Οι κατανομές συχνοτήτων δεν εφαρμόζονται για μία μόνο μεταβλητή, αλλά συνδυάζονται δύο ή περισσότερες μεταβλητές μέσω συγκεντρωτικών πινάκων διπλής ή πολλαπλής εισόδου. (Ηλιοπούλου Π., 1994: 167-196)

Οι μεταβλητές μιας στατιστικής έρευνας αποτελούνται συνήθως από ένα πλήθος στοιχείων που αφορούν τον πληθυσμό που εξετάζεται. Για μια συνοπτική παρουσίαση του εξεταζόμενου δείγματος, που να έχει ως αποτέλεσμα την εξαγωγή κάποιων αρχικών

συμπερασμάτων, τα στοιχεία πρέπει να οργανωθούν αρχικά σε μορφή πινάκων, και εν συνεχεία να γίνει χρήση γραφικών και αριθμητικών μεθόδων.

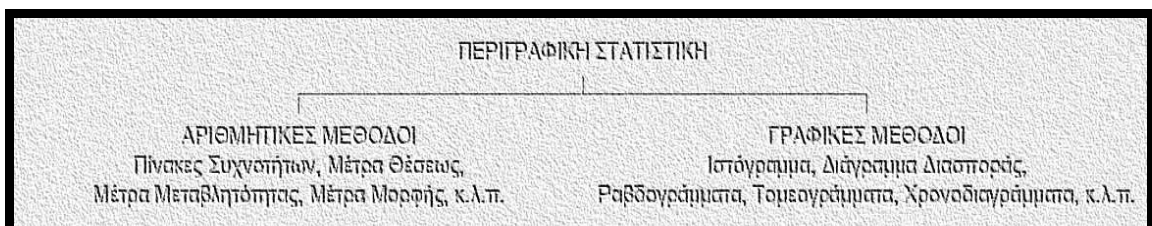
Οι μεταβλητές διακρίνονται σε Ποιοτικές και Ποσοτικές (σχήμα XXX, παρακάτω). Για τη συγκεκριμένη έρευνα επιλέγονται οι ποιοτικές που υποκατηγοριοποιούνται σε Κατηγορικές και Διάταξης. Στις κατηγορικές (nominal) η μόνη προσδιορισμένη σχέση μεταξύ των κατηγοριών είναι η ύπαρξη διαφοράς, κάνοντας σημαντικές μόνο τις διαφορετικές τιμές που μπορεί να πάρει μια μεταβλητή. Στις διάταξης (ordinal) το μόνο που εξασφαλίζει είναι ο προσδιορισμός της “μεγαλύτερης”, “καλύτερης”, “προτιμότερης” κατηγορίας αλλά όχι και το πόσο “μεγαλύτερη”, “καλύτερη”, “προτιμότερη” είναι σε σχέση με τις υπόλοιπες.

Είναι προφανές ότι στις ποιοτικές μεταβλητές (κατηγορικές ή διάταξης) δεν μπορούμε να κάνουμε μαθηματικές πράξεις. Μπορούμε μόνο να καταμετρήσουμε τις συχνότητες κάθε κατηγορίας. Έτσι δημιουργείται ο πίνακας συχνοτήτων και τα παράγωγά του σε γραφικές παραστάσεις όπως το Τομεόγραμμα (pie chart) και το Ραβδόγραμμα (bar chart). Τα ραβδογράμματα μπορεί να απεικονίζουν απόλυτες, σχετικές ή ποσοστιαίες συχνότητες.



Εικόνα 6.2 : Κατηγορίες Μεταβλητών
Πηγή : Ιδία Επεξεργασία

Οι μέθοδοι που επιλέγονται για να παρουσιαστούν τα δεδομένα χωρίζονται στις παρακάτω κατηγορίες.



Εικόνα 6.3 : Κατηγορίες Ανάλυσης Περιγραφικής Στατιστικής
Πηγή : Ιδία Επεξεργασία

Στην έρευνα που διεξάγεται επιλέγεται η περιγραφική στατιστική λόγω του ότι έχουμε σχετικά περιορισμένο μέγεθος δείγματος και η τάση – τοποθέτηση του δείγματος προς ορισμένες κατευθύνσεις επιτυγχάνεται με εξέταση μίας ή περισσότερων παραμέτρων ως προς την συχνότητα εμφάνισής τους στο δείγμα.

Το σημαντικότερο εργαλείο που χρησιμοποιεί το λογισμικό Microsoft Excel για την περιγραφική στατιστική είναι η δημιουργία **συγκεντρωτικών πινάκων** (Pivot Tables). **Στους συγκεντρωτικούς πίνακες ή πίνακες διπλής εισόδου, μετράται στην ουσία η συχνότητα ή αλλιώς το πλήθος του δείγματος του πληθυσμού που απάντησε με συγκεκριμένο τρόπο σε συγκεκριμένη ερώτηση. Παράγωγο των συγκεντρωτικών πινάκων είναι τα συγκεντρωτικά γραφήματα.**

6.3.7 Ανάλυση Ερωτηματολογίων – Παραγωγή Συγκεντρωτικών Διαγραμμάτων

Με την χρήση των συγκεντρωτικών πινάκων του λογισμικού Microsoft Excel μπορούμε να παράγουμε γραφήματα που θα συσχετίζουν τον πληθυσμό που ρωτήθηκε, την πόλη που κατοικεί σε συνδυασμό με μία ή περισσότερες απαντήσεις. Για λόγους οπτικού διαχωρισμού και εξαγωγής χρήσιμων συμπερασμάτων επιλέχθηκε η ομαδοποίηση των αποτελεσμάτων σε ομάδες της κλίμακας από 0 έως 3, 4 έως 6 και 7 έως 10. Με τον τρόπο αυτό είμαστε σε θέση να διαχωρίσουμε για κάθε απάντηση εάν το σύνολο των ερωτηθέντων τοποθετείται στην “αρνητική”, “μέση” ή “θετική” κλίμακα.

Στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β παρουσιάζεται η λίστα των διαγραμμάτων των απαντήσεων των ερωτηματολογίων κατά κατηγορία : γενικά διαγράμματα δείγματος, διαγράμματα ερωτηματολογίων κατοίκων, διαγράμματα ερωτηματολογίων τεχνοκρατών, διαγράμματα ερωτηματολογίων φορέων και ακολουθεί η ερμηνεία και ο σχολιασμός τους.

6.3.7.1 Γενικά Διαγράμματα - Εξέταση Δείγματος

Από το σύνολο του δείγματος των πολιτών και τα διαγράμματα Β.1 έως Β.5 μπορούν να εξαχθούν συμπεράσματα για το προφίλ των ερωτώμενων των δύο πόλεων. Από την ανάλυση των διαγραμμάτων προκύπτει ότι οι ερωτώμενοι στον Βόλο είναι μικρότερης ηλικίας σε σχέση με τους ερωτώμενους της Λάρισας. Στον Βόλο το δείγμα αποτελείται περισσότερο από γυναίκες και λιγότερο από άντρες, ενώ στην Λάρισα υπάρχει ίσο πλήθος μεταξύ αντρών και γυναικών. Το διάγραμμα που αναπαριστά το

επίπεδο εκπαίδευσης των ερωτώμενων κατοίκων παρουσιάζει την ίδια μορφή για τον Βόλο και την Λάρισα με πληθυσμιακές εξάρσεις στην κατηγορία της ανώτατης εκπαίδευσης. Συμπεραίνεται έτσι ότι οι περισσότεροι ερωτώμενοι έχουν υψηλού επιπέδου μόρφωση.

Το επόμενο διάγραμμα αναπαριστά την κατανομή του εισοδηματικού επιπέδου και παρατηρούνται εξάρσεις στις κατηγορίες 4 και 5 που αντιστοιχούν στο “μέτριο” και “μέτριο-υψηλό” εισόδημα. Τέλος από το γράφημα Β.5 συμπεραίνεται ότι το μεγαλύτερο μέρος του εξεταζόμενου δείγματος κατοικεί από “πολύ κοντά” έως “κοντά” σε οποιοδήποτε ΔΑΧ.

6.3.7.2 Διαγράμματα Ερωτηματολογίων Κατοίκων Βόλου και Λάρισας

Ξεκινώντας από την κατηγορία των ερωτηματολογίων που συμπληρώθηκαν από τους κατοίκους και πιο συγκεκριμένα από την ερώτηση που αφορά τους υπάρχοντες ΔΑΧ μπορεί σύμφωνα με το γράφημα της απάντησης ΑΠ 1-1, να εξαχθεί το συμπέρασμα ότι το μεγαλύτερο μέρος του δείγματος τοποθετείται στην αρνητική και μέση κλίμακα, οπότε πιστεύει ότι οι ΔΑΧ είναι πολύ λίγοι. Το ίδιο πιστεύουν οι ερωτηθέντες και στις δύο πόλεις.

Η απάντηση ΑΠ 1-2 “κινείται” περισσότερο στην μεσαία κλίμακα, πιστεύοντας ότι οι ΔΑΧ δεν έχουν καλή διασπορά και στις δύο πόλεις. Από το γράφημα της απάντησης ΑΠ 1-3 συμπεραίνεται ότι οι ΔΑΧ είναι μικρής επιφάνειας και στις δύο πόλεις. Οι κάτοικοι του Βόλου πιστεύουν ότι οι ΔΑΧ είναι εγκαταλελειμμένοι στην πόλη τους και έρχονται σε διαφωνία με τους κατοίκους της Λάρισας. Όσον αφορά την επισκεψιμότητα, οι κάτοικοι της Λάρισας πιστεύουν ότι οι ΔΑΧ είναι ευρέως επισκεπτόμενοι ενώ στο Βόλο σε πολύ λιγότερο βαθμό. Η απάντηση ΑΠ 1-6 τοποθετείται σε μέσες τιμές και στις δύο πόλεις δυσκολεύοντας την εξαγωγή συμπερασμάτων. Στον βόλο πιστεύεται έντονα ότι οι ΔΑΧ δεν προσφέρουν δυνατότητες, ενώ στην Λαρισα το αντίθετο. Το ίδιο ισχύει και για την απάντηση ΑΠ 1-8 που αφορά στο αν αρέσουν το σύνολο των ΔΑΧ στους κατοίκους, με την απάντηση της Λάρισας να κυμαίνεται σε μέσες τιμές.

Για την ερώτηση 2 που αφορά τους προβλεπόμενους ΔΑΧ εξετάζοντας τα γραφήματα Β.14 έως Β.18 οδηγούμαστε στο συμπέρασμα ότι στην συντριπτική πλειοψηφία δόθηκαν απαντήσεις που κινούνται στην ακραία θετική ζώνη. Με τον τρόπο συμπεραίνεται ότι οι κάτοικοι και των δύο πόλεων πιστεύουν έντονα στην δημιουργία των νέων ΔΑΧ.

Η απάντησεις ΑΠ 3-1 και 3-2 υποστηρίζουν πολύ έντονα την θέση ότι η κάθε πόλη πρέπει να διαθέσει περισσότερα χρήματα για την παροχή επιπλέον ΔΑΧ., χωρίς την επιβολή πρόσθετων φόρων. Μόνο στην Λάρισα φαίνεται ξεκάθαρα η άποψη ότι όλοι οι δημότες πρέπει να συνεισφέρουν οικονομικά για την δημιουργία νέων ΔΑΧ. ενώ οι κάτοικοι και των δύο πόλεων συμφωνούν ότι δεν πρέπει να συνεισφέρουν μόνο όσοι επωφελούνται από τους ΔΑΧ. Οι κάτοικοι του Βόλου υποστηρίζουν έντονα την παραχώρηση τμήματος των ΔΑΧ σε προσοδοφόρες χρήσεις με απόδοση των κερδών στους δημότες. Οι Λαρισαίοι κρατούν μια στάση που κινείται σε μέσες και θετικές, ισόποσες τιμές.

Από την απάντηση ΑΠ 4-1 εξάγουμε ότι οι Βολιώτες δεν είναι πολύ ευχαριστημένοι με την ζωή στην πόλη τους όσον αφορά τους ΔΑΧ ενώ οι Λαρισαίοι είναι μέτρια ευχαριστημένοι. Όσον αφορά την μετακόμιση σε άλλη πόλη, οι κάτοικοι του Βόλου κρατούν μια αρνητική στάση ενώ οι κάτοικοι της Λάρισας μια ουδέτερη στάση. Σε ενίσχυση του αμέσως προηγούμενου, οι Βολιώτες θα μετακόμιζαν λαμβάνοντας υπόψη τους υπάρχοντες ΔΑΧ στη νέα πόλη και οι Λαρισαίοι το ίδιο.

Το ποσό από το ετήσιο εισόδημα που θα διέθεταν οι κάτοικοι για την βελτίωση των υπάρχοντων και την δημιουργία νέων ΔΑΧ τηρεί τις ίδιες αναλογίες για Βόλο και την Λάρισα με μέγιστες τιμές από 5% έως 1% και από 1% έως 2%.

Όσον αφορά το κοινωνικό προφίλ της κάθε πόλης μπορούμε να συμπεραίνεται ότι στο Βόλο οι κάτοικοι θεωρούν ότι έχουν χαμηλό – μέσο εισόδημα και στην Λάρισα περισσότερο μέσο εισόδημα. Επίσης πιστεύεται ότι και στις δύο πόλεις οι κάτοικοι ανήκουν στις μεσαίες τάξεις και επιπρόσθετα οι περισσότερες οικογένειες και στις δύο πόλεις αποτελούνται από μεσαίου μεγέθους νοικοκυριά.

6.3.7.3 Διαγράμματα Ερωτηματολογίων Τεχνοκρατών Βόλου και Λάρισας

Η δημιουργία των γραφημάτων των οποίων η περιγραφή και ανάλυση ακολουθεί, αποφασίστηκε ότι θα στηριχθεί στην ομαδοποίηση των περιοχών της κλίμακας των απαντήσεων σε τρεις ζώνες για κάθε γράφημα ώστε να είναι πιο εποπτική η εξακρίβωση της τάσης της κάθε ερώτησης. Η επιλογή αυτή σχετίζεται με το μικρό σχετικά πλήθος των ερωτηματολογίων που θα οδηγούσε σε μεγάλες αποκλίσεις από τα πραγματικά στοιχεία αν λαμβάναμε υπόψη την ομαδοποίηση των περιοχών σε δύο ζώνες.

Η τοποθέτηση των τεχνοκρατών ως προς το πλήθος των υπάρχοντων ΔΑΧ στην πόλη όπου κατοικούν είναι η μέση θέση στην κλίμακα από 0 έως 10. Στον Βόλο πιστεύουν ότι είναι περισσότερο διάσπαρτοι στις συνοικίες ενώ στην Λάρισα η διασπορά ακολουθεί μια μέση τιμή. Όσον αφορά το μέγεθος, στον Βόλο πιστεύουν ότι οι ΔΑΧ είναι κατατάσσονται περισσότερο σε μικρού και μεσαίου μεγέθους ενώ στην Λάρισα είναι περισσότερο μεσαίου μεγέθους. Η κατηγορία πλεονεκτήματα των ΔΑΧ ταξινομείται στον Βόλο σε μικρά και μεσαία μεγέθη και στην Λάρισα σε πολύ υψηλά μεγέθη. Οι ΔΑΧ του Βόλου πιστεύεται ότι εκτιμούνται από τους ανθρώπους λιγότερο απ'ότι οι ΔΑΧ της Λάρισας.

Οι προβλεπόμενοι ΔΑΧ στις δύο πόλεις εξετάζονται σε πρώτη φάση από το πόσο απαραίτητοι θεωρούνται ότι είναι. Το γράφημα της απάντησης ΑΠ 2-1 οδηγεί στο συμπέρασμα ότι κρίνονται απολύτως απαραίτητοι και στις δύο πόλεις. Οι απόψεις που αφορούν την ερώτηση της επιλογής περιοχής χωροθέτησης κρίθηκαν στον Βόλο ως διφορούμενες εφόσον ισομοιράστηκαν στις δύο ακραίες κατηγορίες ενώ στην Λάρισα ενισχύεται σε μικρό βαθμό η τοποθέτηση των νέων ΔΑΧ σε περιοχές με έλλειψη. Το μέγεθος των ΔΑΧ κρίνεται περισσότερο αναγκαίο στις μεσαίες τιμές για τον Βόλο και στις εκτάσεις μεγάλης επιφάνειας στην Λάρισα. Οι τεχνοκράτες και των δύο πόλεων συμφωνούν απόλυτα στη θέση ότι οι ΔΑΧ πρέπει να προσφέρουν πολλά πλεονεκτήματα.

Οι απαντήσεις στις ερωτήσεις που αφορούν τις παροχές από και προς τους ΔΑΧ, παρατηρείται ότι τείνουν όλες προς την θετική πλευρά της κλίμακας και έτσι εξάγεται το συμπέρασμα για τους τεχνοκράτες ότι : 1) πρέπει να διατεθούν περισσότερα χρήματα από την πόλη για την παροχή περισσότερων ΔΑΧ, 2) οι νέοι ΔΑΧ να προσφέρουν πλεονεκτήματα στην γύρω περιοχή, 3) να παραχωρηθεί τμήμα των ΔΑΧ σε προσοδοφόρες χρήσεις με επιστροφή των κερδών στους δημότες.

Κάνοντας αναφορά στους διάφορους τρόπους απόκτησης των κοινόχρηστων χώρων και εξειδικεύοντας τις απαντήσεις ως προς την δικαιοσύνη που αποδίδει ο κάθε τρόπος, δημιουργήθηκε το διάγραμμα Β.44. Παρατηρείται λοιπόν η ίδια βαρύτητα στη τοποθέτηση και στις δύο πόλεις όσον αφορά την αναγκαστική απαλλοτρίωση θεωρώντας την μη δίκαια. Η μεταφορά του συντελεστή δόμησης θεωρείται δίκαιη από τους Βολιώτες και άδικη από τους Λαρισαίους. Στο ίδιο συμπέρασμα οδηγούμαστε και για την εισφορά σε γη.

Εξετάζοντας την σαφήνεια του κάθε τρόπου απόκτησης γης μέσω του γραφήματος Β.45 συμπεραίνουμε ότι στον Βόλο υπάρχει ίσο πλήθος αρνητικών και

θετικών απόψεων για την αναγκαστική απαλλοτρίωση. Επίσης είναι εμφανής η τοποθέτηση ότι υπάρχει ασάφεια στη μεταφορά του συντελεστή δόμησης και σαφήνεια της εισφοράς σε γη. Οι τεχνοκράτες της Λάρισας υποστηρίζουν την ύπαρξη ασάφειας και στις τρεις μαθόδους.

Τέλος σε ότι αφορά την εφαρμογή των τρόπων απόκτησης κοινόχρηστων χώρων, παρατηρούμε την σαφή υποστήριξη της δυσκολίας και των τριών τρόπων από τους τεχνοκράτες της Λάρισας. Το ίδιο συμβαίνει και στην περίπτωση του Βόλου, με μοναδική εξαίρεση την εισφορά σε γη όπου οι απόψεις ισομοιράζονται.

Σύμφωνα με τα γραφήματα Β.47 έως Β.50 προκύπτουν τα παρακάτω συμπεράσματα. Οι νομικές και οικονομικές διαδικασίες είναι πολύ χρονοβόρες και στις δύο πόλεις. Η εμπιστοσύνη των πολιτών ως προς τη Διοίκηση είναι σε περιορισμένο έως μέτριο βαθμό στον Βόλο και σε μικρό βαθμό στην Λάρισα. Οι απόψεις των τεχνοκρατών των δύο πόλεων συγκλίνουν στην μεγάλη απαίτηση νομικής στήριξης.

Η ερώτηση για την πλέον των υπαρχόντων, αναζήτηση νέων τρόπων απόκτησης κοινόχρηστων χώρων βρίσκει τους Λαρισαίους απόλυτα σύμφωνους ως προς την παράμετρο της εξασφάλισης περισσότερης κοινωνικής δικαιοσύνης. Οι βολιώτες κινούνται σε αυτή την τάση με πιο μέτριου βαθμού καταδείξεις. Οι απαντήσεις ΑΠ 6-2 έως ΑΠ 6-4 παρουσιάζουν τις ίδιες τάσεις και στις δύο πόλεις για τις τοποθετήσεις ως προς : 1) τον σύντομο χρόνο υλοποίησης, 2) τις απλούστερες διαδικασίες, 3) το μικρότερο κόστος υλοποίησης. Τέλος αναφερόμενοι στην απάντηση που αφορά την ικανοποίηση από τους υπάρχοντες τρόπους εξασφάλισης Κ.Χ. παρατηρείται ότι οι Βολιώτες ισομοιράζονται σε πλήθος, στη κλίμακα από πλήρη διαφωνία έως μεσαίες τιμές της κλίμακας. Οι Λαρισαίοι παρουσιάζουν μια σαφή αρνητική απάντηση.

6.3.7.4 Διαγράμματα Ερωτηματολογίων Φορέων Βόλου και Λάρισας

Σε αντιστοιχία με όσα προαναφέραμε στο ίδιο σημείο για την ανάλυση των τεχνοκρατών θα επαναλάβουμε εδώ ότι, η δημιουργία των διαγραμμάτων των οποίων η περιγραφή και ανάλυση ακολουθεί, αποφασίστηκε ότι θα στηριχθεί στην ομαδοποίηση των περιοχών της κλίμακας των απαντήσεων σε δύο ζώνες για κάθε διάγραμμα. Η επιλογή αυτή σχετίζεται με το μικρό πλήθος των ερωτηματολογίων που κάνει πιο ευκρινή την καταμέτρηση και παρουσίαση των αποτελεσμάτων όταν αυτά ανήκουν σε δύο κατηγορίες.

Για να μπορέσουμε να αναλύσουμε και παρουσιάσουμε ορθότερα τα αποτελέσματα των υπαρχόντων ΔΑΧ κατασκευάστηκε το γράφημα Β.55 όπου

παρουσιάζονται συγκεντρωμένες όλες οι απαντήσεις της ερώτησης 1. Στην απάντηση ΑΠ 1-1 οι φορείς του Βόλου υποστηρίζουν ότι οι ΔΑΧ στην πόλη είναι πολύ λίγοι ενώ στην Λάρισα ισχύει το αντίθετο. Στην απάντηση ΑΠ 1-2 ταυτίζονται οι απόψεις ότι οι ΔΑΧ είναι διάσπαρτοι στις συνοικίες. Όσον αφορά την επιφάνεια των ΔΑΧ, στον Βόλο επικρατεί η τάση ότι είναι μικρής επιφάνειας και στην Λάρισα μεγάλης επιφάνειας. Οι φορείς των δύο πόλεων συμφωνούν στην τοποθέτηση ότι οι ΔΑΧ των πόλεών τους είναι καλά φροντισμένοι. Οι επόμενες τέσσερις ερωτήσεις που αφορούν το μέγεθος της επισκεψιμότητας, της προσβασιμότητας από τα μέσα μαζικής μεταφοράς, την προσέλκυση των οικονομικών δραστηριοτήτων και την βοήθεια στην οικονομική ανάπτυξη της πόλης έλαβαν τελείως θετική απάντηση.

Οι προβλεπόμενοι ΔΑΧ παρουσιάζονται με τον ίδιο τύπο διαγράμματος με τους υπάρχοντες. Παρατηρώντας λοιπόν το διάγραμμα Β.56 συμπεραίνουμε ότι υπάρχει μια καθολική τοποθέτηση όλων των ερωτώμενων και των δύο πόλεων στην κλίμακα 5 έως 10 των ερωτήσεων. Μπορούμε να πούμε λοιπόν ότι σύμφωνα με τους φορείς οι προβλεπόμενοι ΔΑΧ θα είναι : 1) απολύτως απαραίτητοι, 2) ομοιόμορφα κατανεμημένοι σε όλη την πόλη, 3) μεγάλης επιφάνειας, 4) πόλος έλξης οικονομικών δραστηριοτήτων, 5) αρωγοί στην οικονομική ανάπτυξη της πόλης.

Η ερώτηση 3 είναι πιο σύνθετη ως προς την αποδόμησή της και επιλέχθηκε την γραφική απόδοσή της εξετάζοντας κάθε μια από τις καταστάσεις που παρουσιάζει ως προς τις επιμέρους περιοχές της πόλης. Ξεκινώντας προσεγγίζεται η κατάσταση της περιοχής που απεικονίζεται στο διάγραμμα Β.57. Η άποψη που κυριαρχεί για την πόλη στο σύνολό της είναι η απολύτως θετική, για τον Βόλο και την Λάρισα. Η τάση που επικρατεί για την πλουσιότερη γειτονιά είναι περισσότερο θετική αναλογικά και η τάση για την φτωχότερη γειτονιά είναι ουδέτερη (ισοβαθμίζεται) για τον Βόλο και περισσότερο θετική για την Λάρισα. Τέλος για το κέντρο της πόλης επικρατεί ομοίως μια θετική άποψη.

Περνώντας στην υποερώτηση που αφορά τις **επενδύσεις που έγιναν την τελευταία πενταετία** στις επιμέρους περιοχές και παρατηρώντας το διάγραμμα Β.58, εξάγουμε το συμπέρασμα ότι οι φορείς και των δύο πόλεων (ακολουθώντας τις ίδιες αναλογίες κατά πόλη) αξιολογούν ότι έγιναν επενδύσεις σε μεγάλο βαθμό σε όλες τις υποπεριοχές της πόλης. Η υποερώτηση που αφορά τις **επενδύσεις της επόμενης πενταετίας** απαντώνται θετικά για την πλουσιότερη γειτονιά, την φτωχότερη γειτονιά και το κέντρο της πόλης και στις δύο πόλεις. Διαφοροποίηση παρατηρείται μόνο στο σύνολο της πόλης και μόνο στην Λάρισα όπου υπάρχει αρνητική τάση.

Η υποερώτηση για την οικοδομική ανάπτυξη της τελευταίας πενταετίας λαμβάνει και στις δύο πόλεις την ίδια θετική απάντηση που σημαίνει ότι υπήρξε σημαντική οικοδομική ανάπτυξη. Η οικοδομική ανάπτυξη κατά την επόμενη πενταετία παρουσιάζεται στο διάγραμμα Β.61 το οποίο παρουσιάζει μεγάλες τιμές ανάπτυξης σε όλες τις περιοχές εκτός της φτωχότερης γειτονιάς και μόνο στον Βόλο.

6.4 Συμπεράσματα Κεφαλαίου

Λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο των απαντήσεων όλων των ερωτηματολογίων στις κοινές ερωτήσεις εξάγονται τα συμπεράσματα :

- 1). Οι κάτοικοι και των δύο πόλεων θεωρούν λίγους τους υπάρχοντες ΔΑΧ, οι τεχνοκράτες θεωρούν ότι υπάρχουν σε μέσες τιμές του πλήθους και οι φορείς του Βόλου τους θεωρούν λίγους ενώ τις Λάρισας πολλούς.
- 2). Όσον αφορά τη θέση τους ως προς το κέντρο, οι κάτοικοι θεωρούν ότι οι ΔΑΧ βρίσκονται σε μέσες τιμές διασποράς και στις δύο πόλεις. Οι τεχνοκράτες του Βόλου ότι είναι σε διασπορά και της Λάρισας σε μέσες τιμές διασποράς. Οι φορείς των δύο πόλεων ότι η διασπορά του είναι μεγάλη.
- 3). Ως προς το μέγεθός τους, οι ΔΑΧ είναι λίγοι σύμφωνα με όλους τους κατοίκους και λίγοι για τους τεχνοκράτες του Βόλου και σε μέσες τιμές για τους τεχνοκράτες της Λάρισας. Οι φορείς του Βόλου πιστεύουν ότι είναι λίγοι ενώ οι αντίστοιχοι για την Λάρισα είναι πολλοί.

Όσον αφορά τους προβλεπόμενους ΔΑΧ για τις κοινές ερωτήσεις των κατοίκων, τεχνοκρατών και φορέων συμπεραίνεται ότι υπάρχει καθολική υποστήριξη της άποψης ότι είναι απολύτως απαραίτητοι

Στην ερώτηση της θέσης χωροθέτησης συμπεραίνεται η κοινή τοποθέτηση μεταξύ κατοίκων και φορέων για ομοιόμορφη κατανομή στην πόλη. Οι τεχνοκράτες του Βόλου ισομοιράζονται στις ακραίες τιμές και της Λάρισας εστιάζουν στην χωροθέτηση σε περιοχές με έλλειψη ΔΑΧ.

Τέλος, όσον αφορά το μέγεθος της επιφάνειάς τους, υποστηρίζεται καθολικά από όλους η δημιουργία ΔΑΧ μεγάλης επιφάνειας.

Οι κάτοικοι και των δύο πόλεων διατίθενται να προσφέρουν σε ποσοστό του εισοδήματός τους από 1 %ο έως 1%, οι περισσότεροι για τη βελτίωση των υπαρχόντων και την παροχή πρόσθετων ΔΑΧ.

Οι τεχνοκράτες κρίνουν τον θεσμό της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης : μη δίκαιο, ασαφή και δύσκολα εφαρμόσιμο και στις δύο πόλεις. Η Μ.Σ.Δ. κρίνεται άδικη

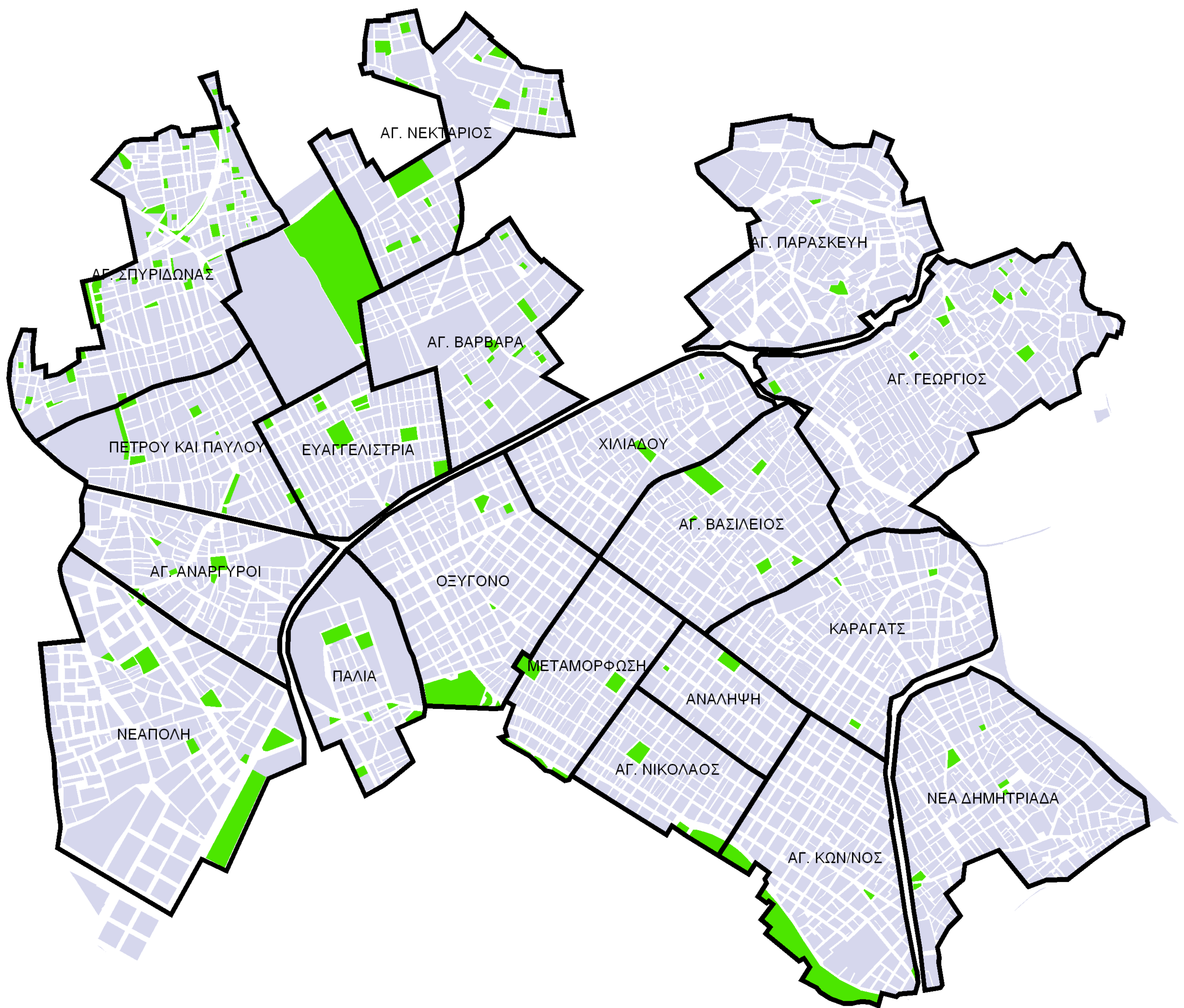
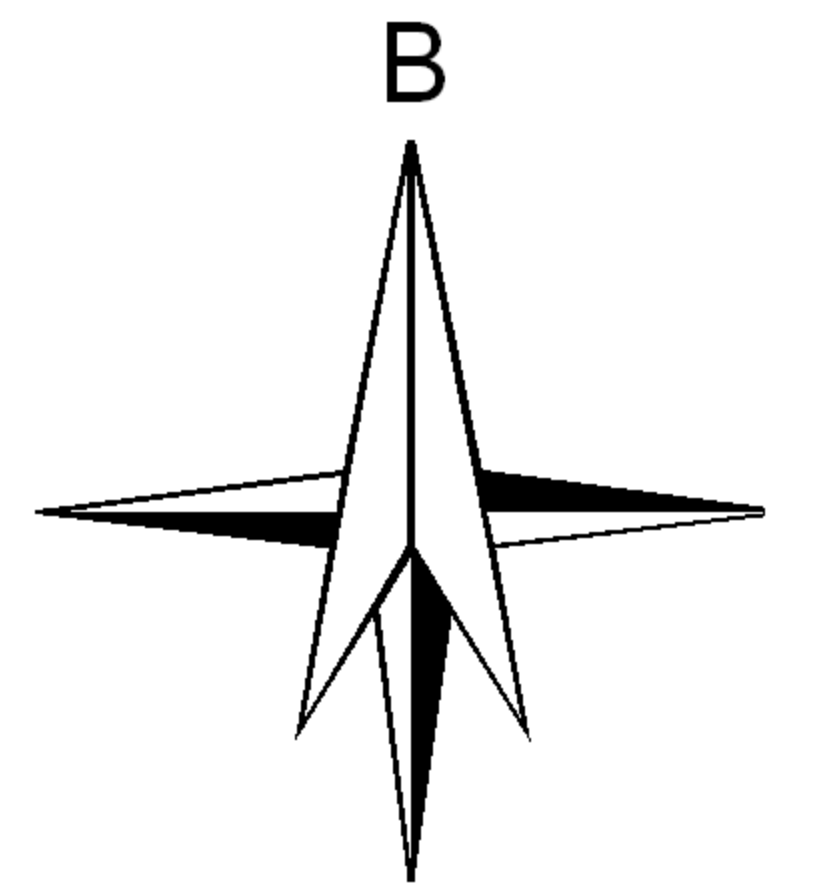
για τους Λαρισαίους, δίκαιη για τους Βολιώτες, ασαφή και δύσκολα εφαρμόσιμη για τους κατοίκους και των δύο πόλεων. Η εισφορά σε γη κρίνεται για τους Βολιώτες, δίκαιη, σαφής και μέτριας δυσκολίας στην εφαρμογή. Για τους Λαρισαίους άδικη, ασαφής και δύσκολα εφαρμόσιμη.

Επίσης κρίνεται από τους τεχνοκράτες η ανάγκη εύρεσης νέων τρόπων απόκτησης Κ.Χ. οι οποίοι να εξασφαλίζουν : 1) περισσότερη κοινωνική δικαιοσύνη, 2) σύντομο χρόνο υλοποίησης, 3) απλούστερες διαδικασίες, 4) λιγότερο κόστος υλοποίησης. Τέλος, οι υπάρχοντες τρόποι δεν ικανοποιούν τις σύγχρονες ανάγκες σε απόκτηση των ΔΑΧ.

Από την θέση των φορέων συμπεραίνουμε ότι :

- 1). Η κατάσταση της περιοχής σε όλη την πόλη και στις επιμέρους περιοχές είναι καλή όσον αφορά την ανάπτυξή της.
- 2). Οι επενδύσεις της τελευταίας πενταετίας ήταν του ίδιου μεγέθους σε όλες τις περιοχές για κάθε πόλη.
- 3). Οι επενδύσεις της επόμενης πενταετίας θα είναι μεγάλες για όλες τις περιοχές και των δύο πόλεων με μόνη διαφορά για την Λάρισα στην υποκατηγορία του συνόλου της.
- 4). Η οικοδομική ανάπτυξη της τελευταίας και της επόμενης πενταετίας, θα είναι μεγάλη σε όλες τις περιοχές και των δύο πόλεων.

Χάρτης Β - 1 : Περιοχή Μελέτης Π.Σ. Βόλου



Πηγή : Ιδία Επεξεργασία
Κλίμακα 1 : 32.000

0 250 500 1,000 1,500 2,000
Μέτρα

Υπόμνημα Συμβόλων

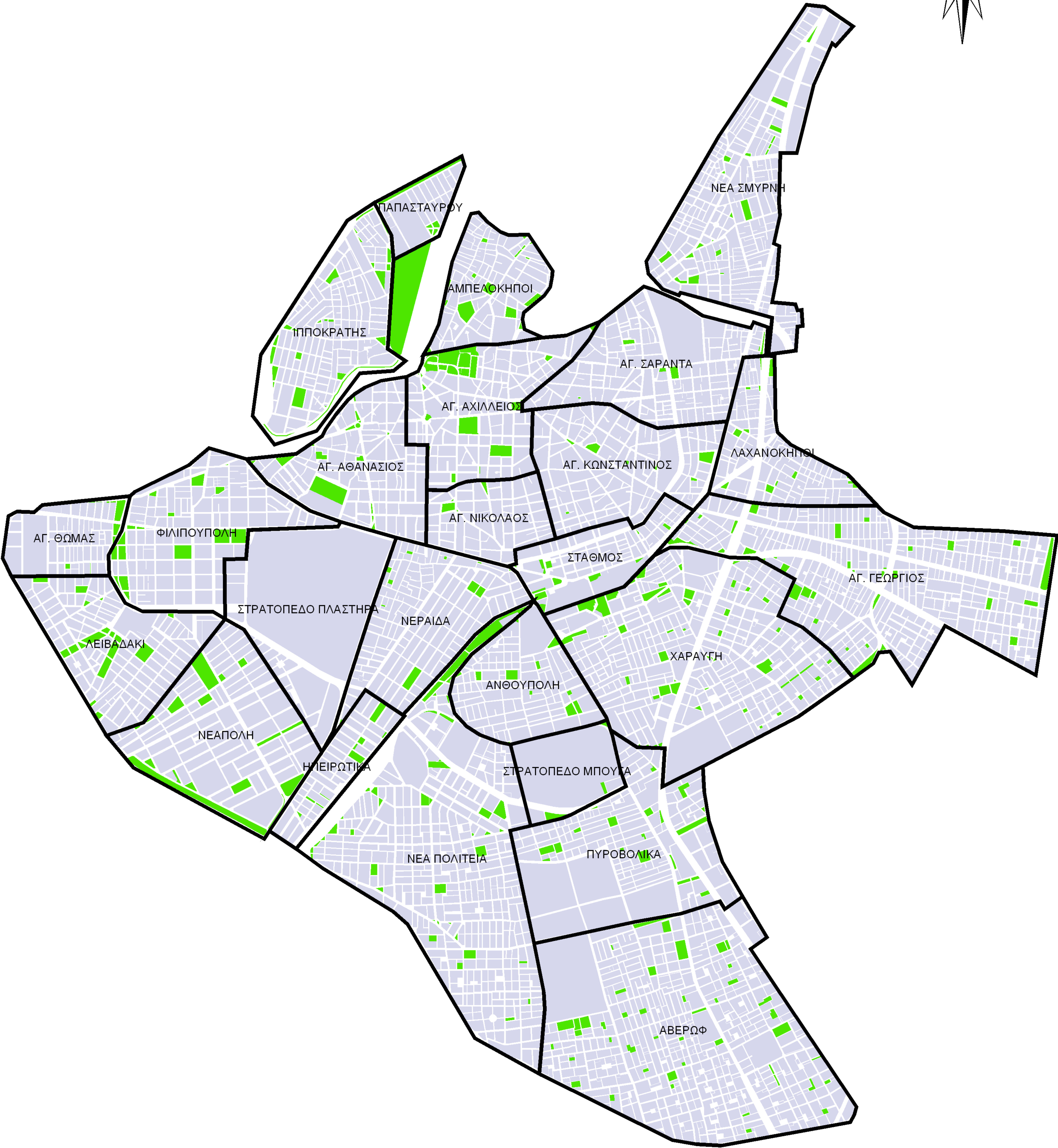
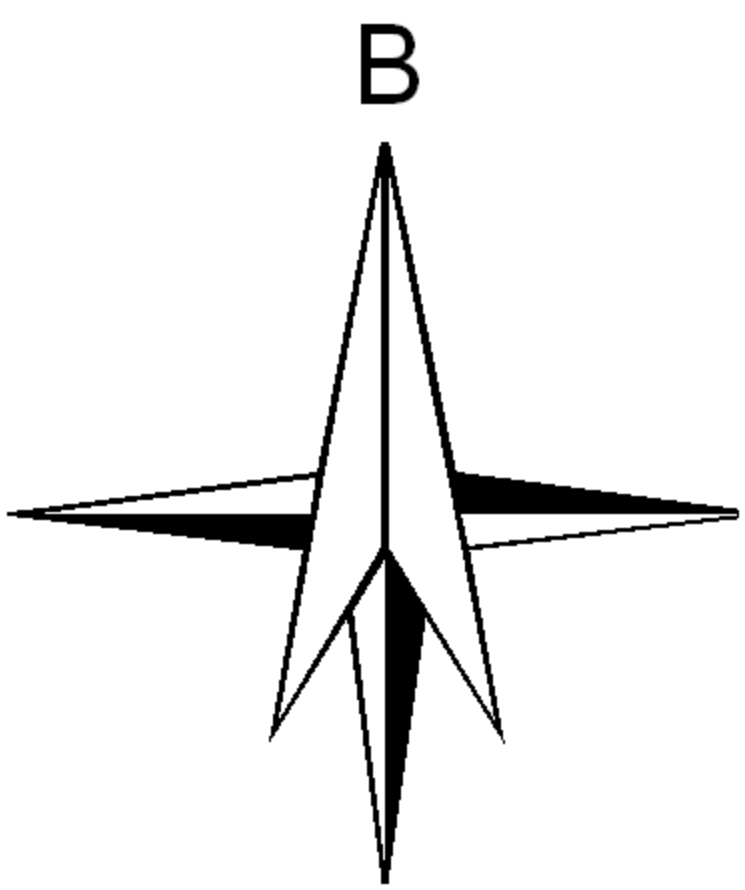
Όνομα Συνοικίας

 Πολυενομοτική Ενότητα - Συνοικία

 Κ.Χ. - Χ.Π.

 Οικοδομικά Τετράγωνα

Χάρτης Λ - 1 : Περιοχή Μελέτης Π.Σ. Λάρισας

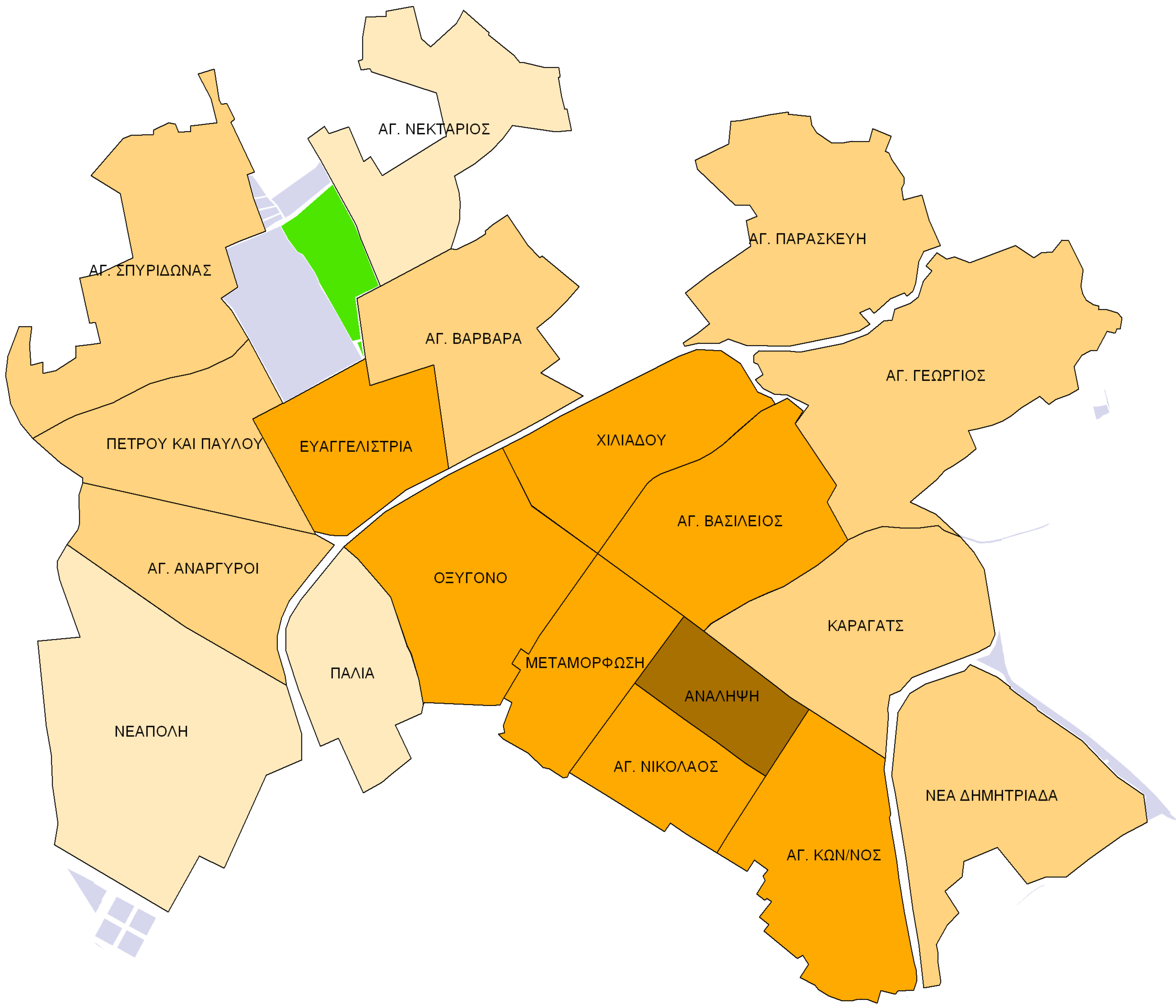
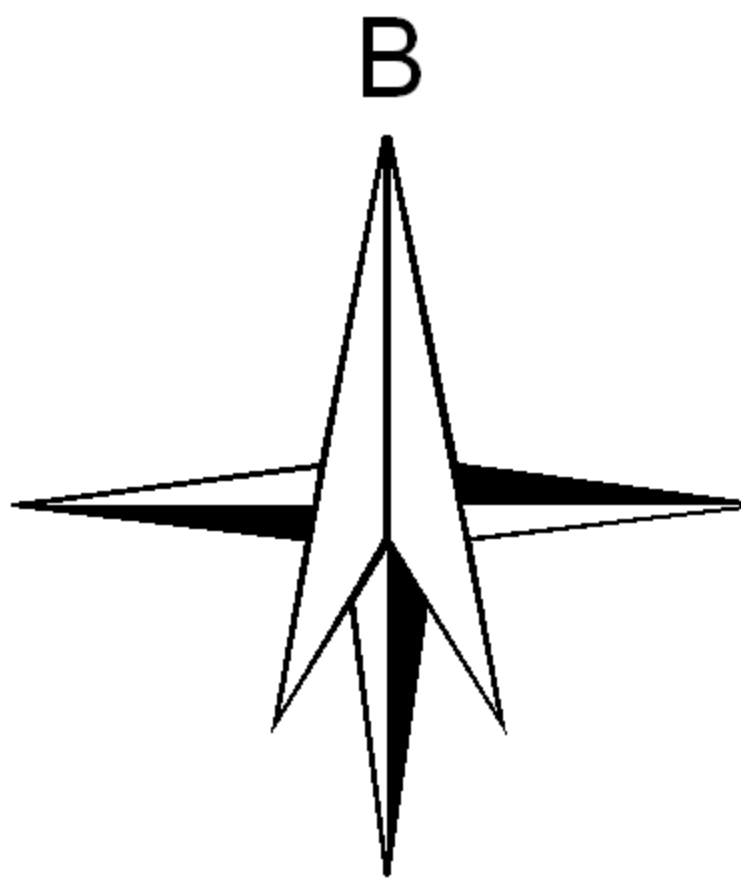


Πηγή : Ιδία Επεξεργασία
Κλίμακα 1 : 32.000
0 250 500 1,000 1,500 2,000
Μέτρα

Υπόμνημα Συμβόλων

- Όνομα Συνοικίας
- Πολοδομική Ενότητα - Συνοικία
- Κ.Χ. - Χ.Π.
- Οικοδομικά Τετράγωνα

Χάρτης Β - 2 : Πυκνότητα Πληθυσμού Συνοικιών Βόλου



Υπόμνημα Συμβόλων

- Κ.Χ. - Χ.Π.
- Οικοδομικά Τετράγωνα

Πυκνότητα Πληθυσμού

Κατηγορίες Πυκνότητας Πληθυσμού

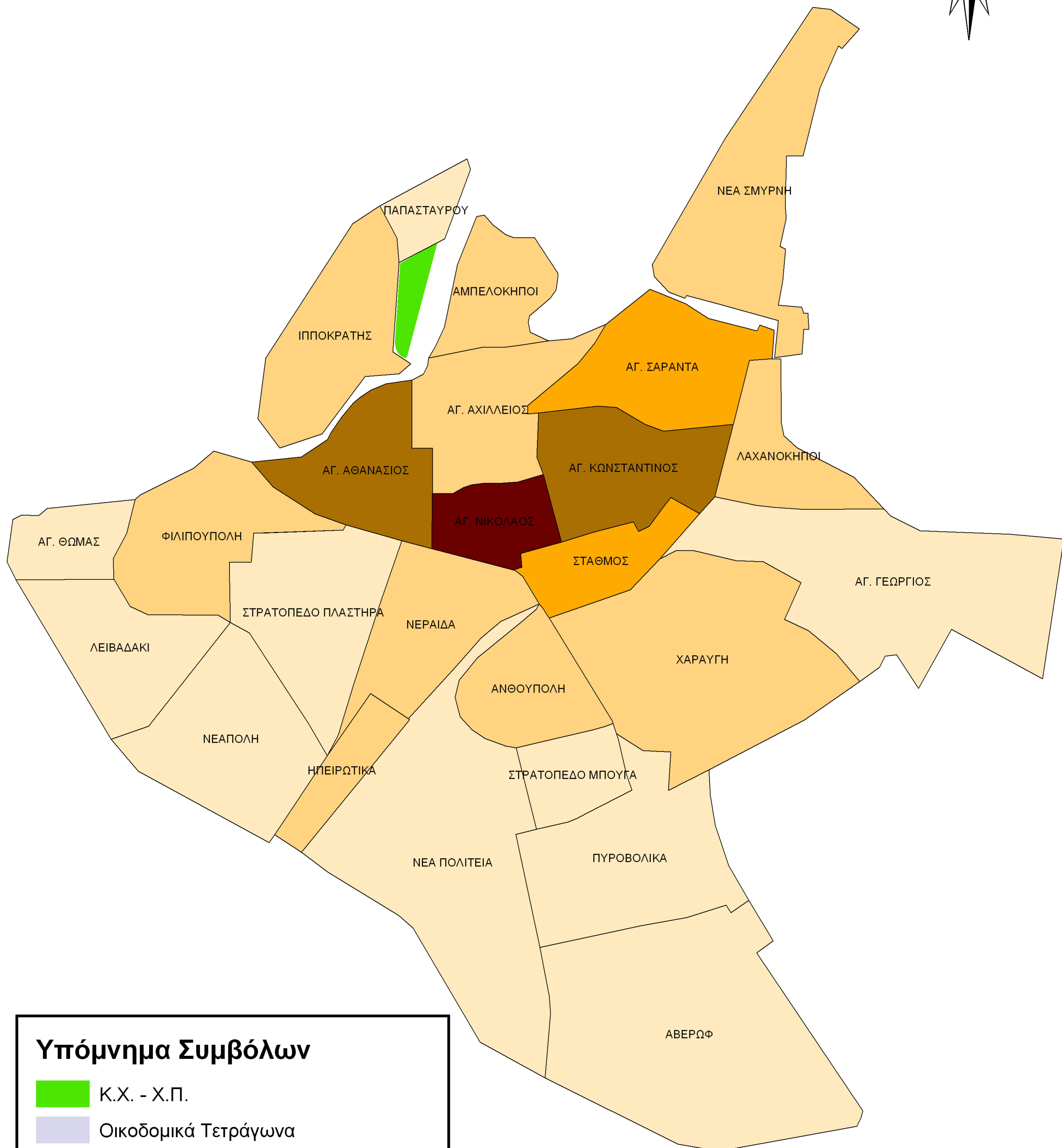
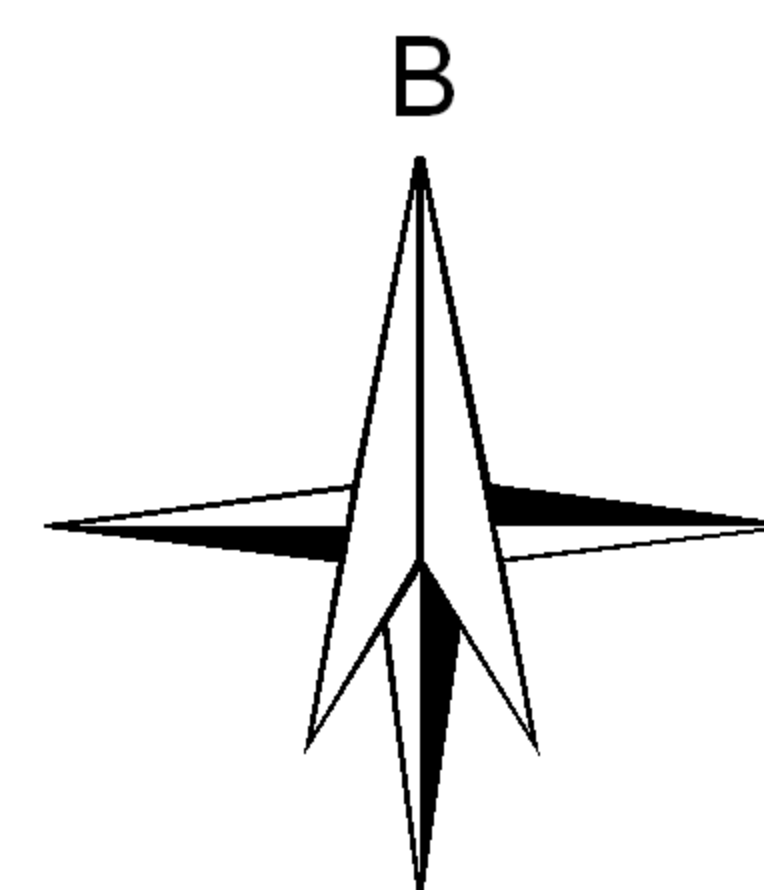
- 0.0000 - 0.0091
- 0.0092 - 0.0182
- 0.0183 - 0.0273
- 0.0274 - 0.0364

Πηγή : Ιδία Επεξεργασία

Κλίμακα 1 : 32.000

0 250 500 1,000 1,500 2,000 Μέτρα

Χάρτης Λ - 2 : Πυκνότητα Πληθυσμού Συνοικιών Λάρισας



Υπόμνημα Συμβόλων

- Κ.Χ. - Χ.Π.
- Οικοδομικά Τετράγωνα

Πυκνότητα Πληθυσμού

Κατηγορίες Πυκνότητας Πληθυσμού

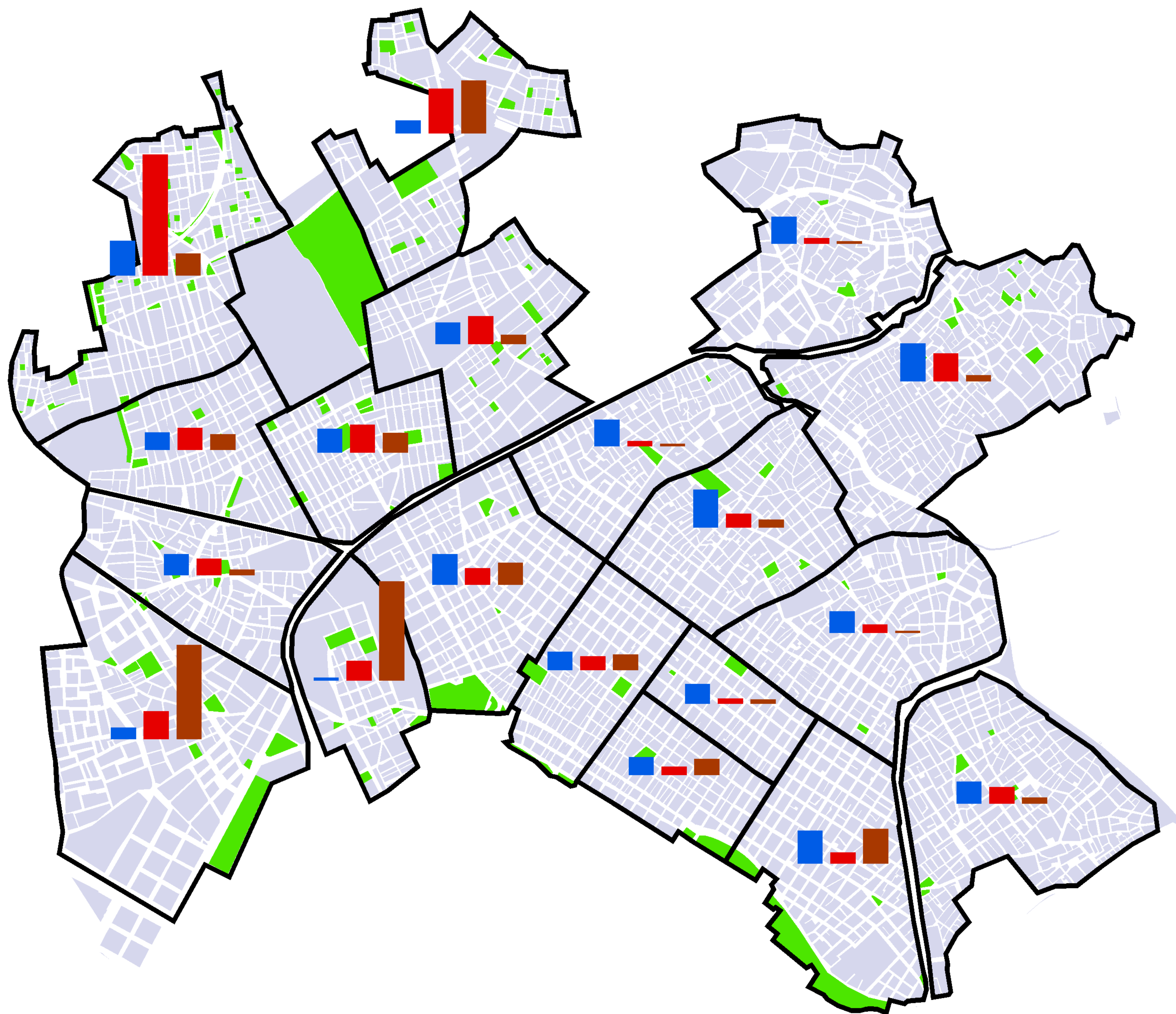
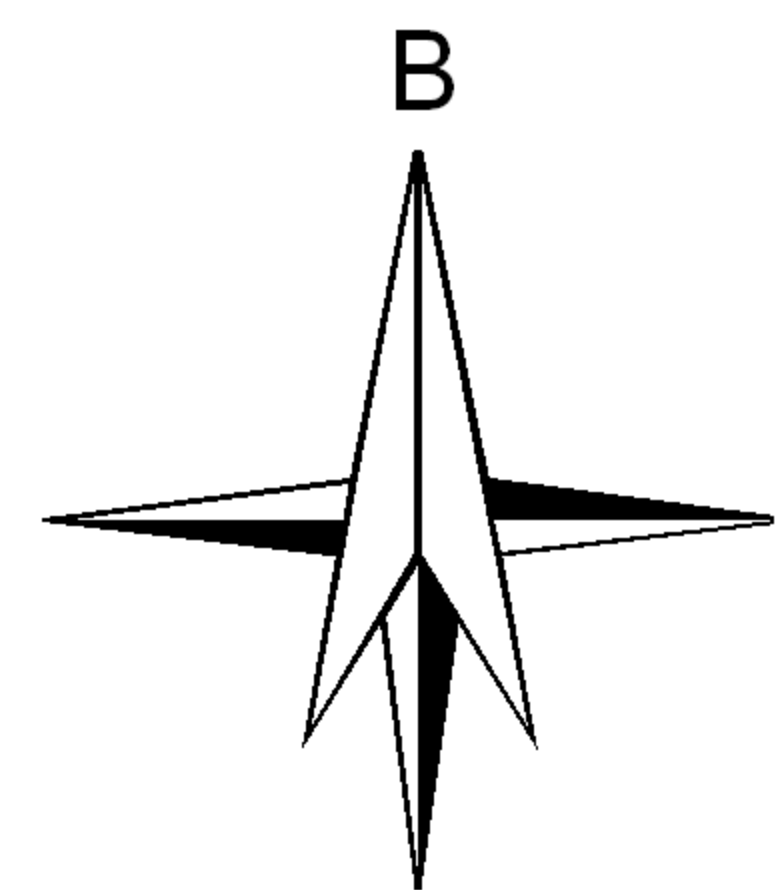
- 0.0000 - 0.0091
- 0.0092 - 0.0182
- 0.0183 - 0.0273
- 0.0274 - 0.0364
- 0.0365 - 0.0455

Πηγή : Ιδία Επεξεργασία

Κλίμακα 1 : 32.000

0 250 500 1,000 1,500 2,000 Μέτρα

Χάρτης Β - 3 : Δείκτης Ποιότητας Ζωής Βόλου

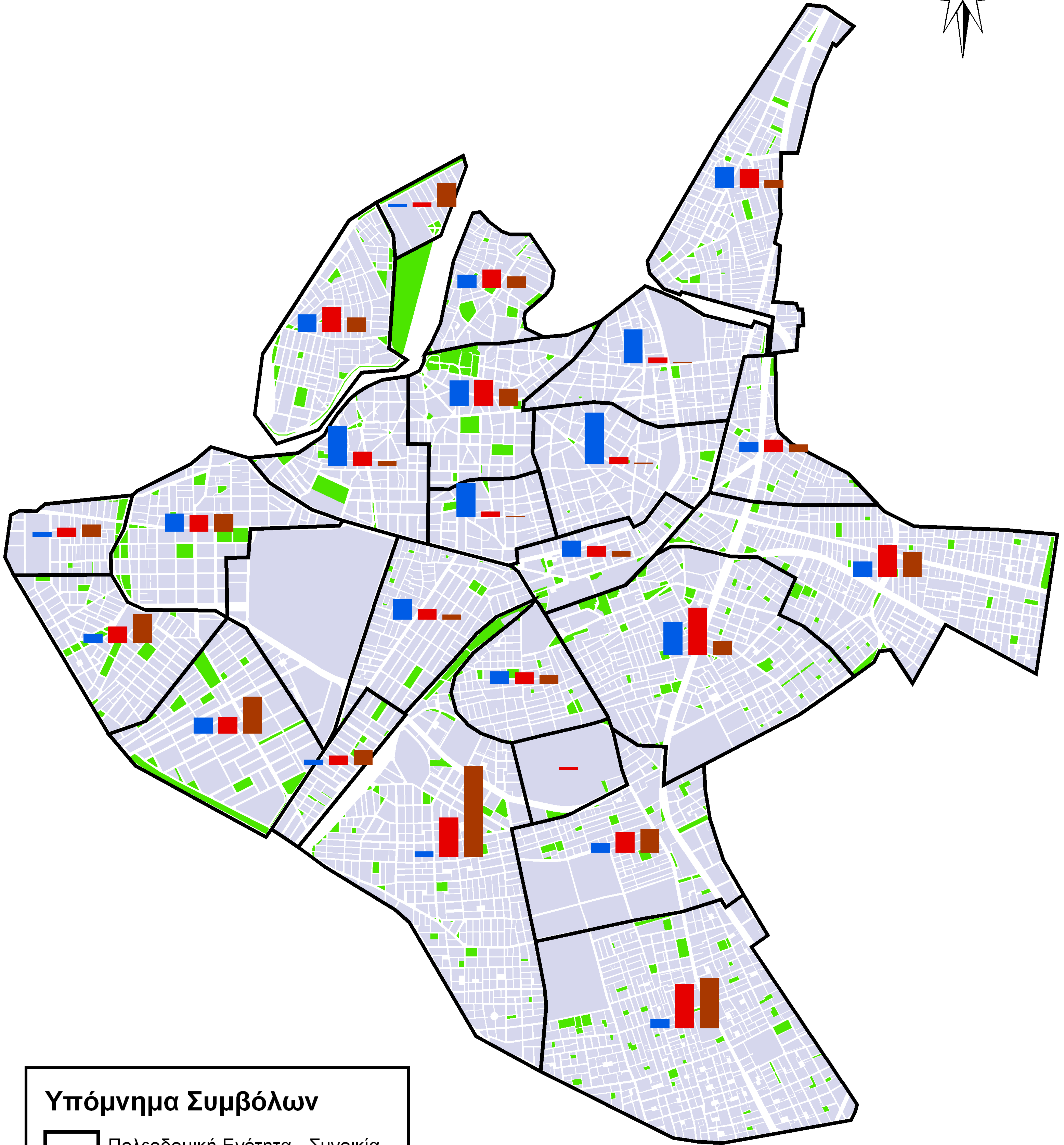
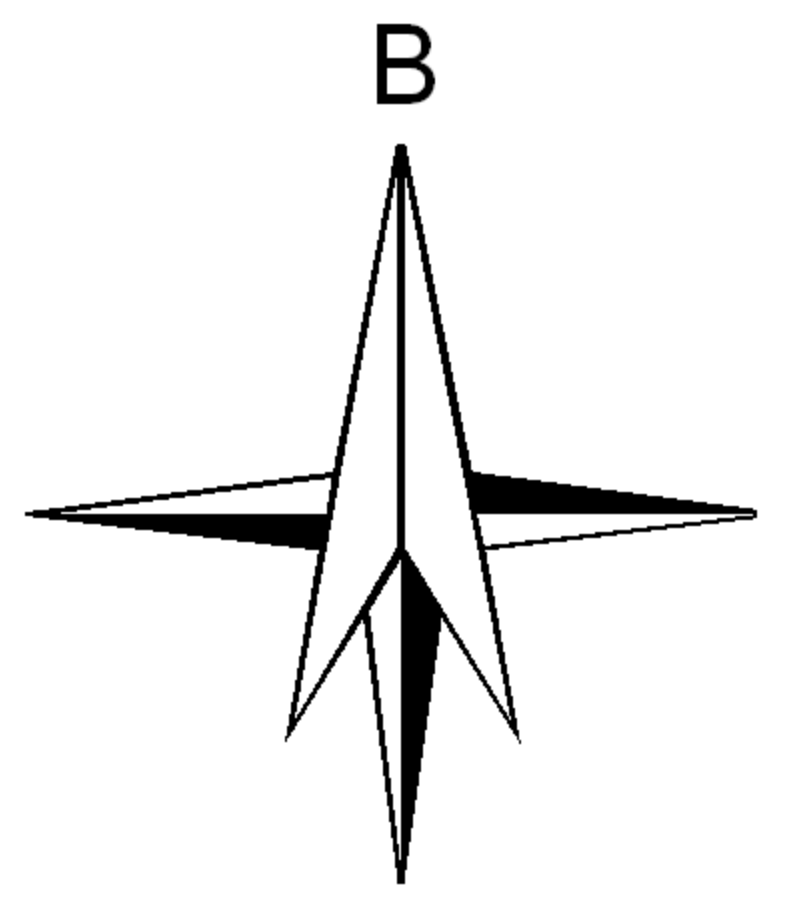


Υπόμνημα Συμβόλων

- Πολυγωνική Ενότητα - Συνοικία
- Κ.Χ. - Χ.Π.
- Οικοδομικά Τετράγωνα
- 14%
- Πληθυσμός Συνοικίας (%)
- Πλήθος Κ.Χ. - Χ.Π. (%)
- Αναλογία τ.μ. Κ.Χ. / Κάτοικο (%)

Πηγή : Ιδία Επεξεργασία
Κλίμακα 1 : 32.000
0 250 500 1,000 1,500 2,000 Μέτρα

Χάρτης Λ - 3 : Δείκτης Ποιότητας Ζωής Λάρισας

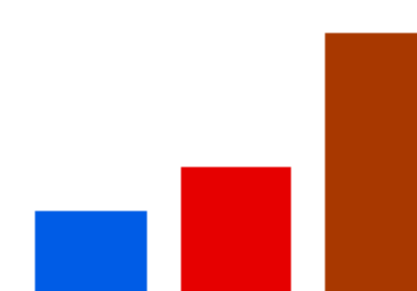


Υπόμνημα Συμβόλων

 Πολεοδομική Ενότητα - Συνοικία

 Κ.Χ. - Χ.Π.

 Οικοδομικά Τετράγωνα

 11 (%)

 Πληθυσμός Συνοικίας (%)

 Πλήθος Κ.Χ. - Χ.Π. (%)

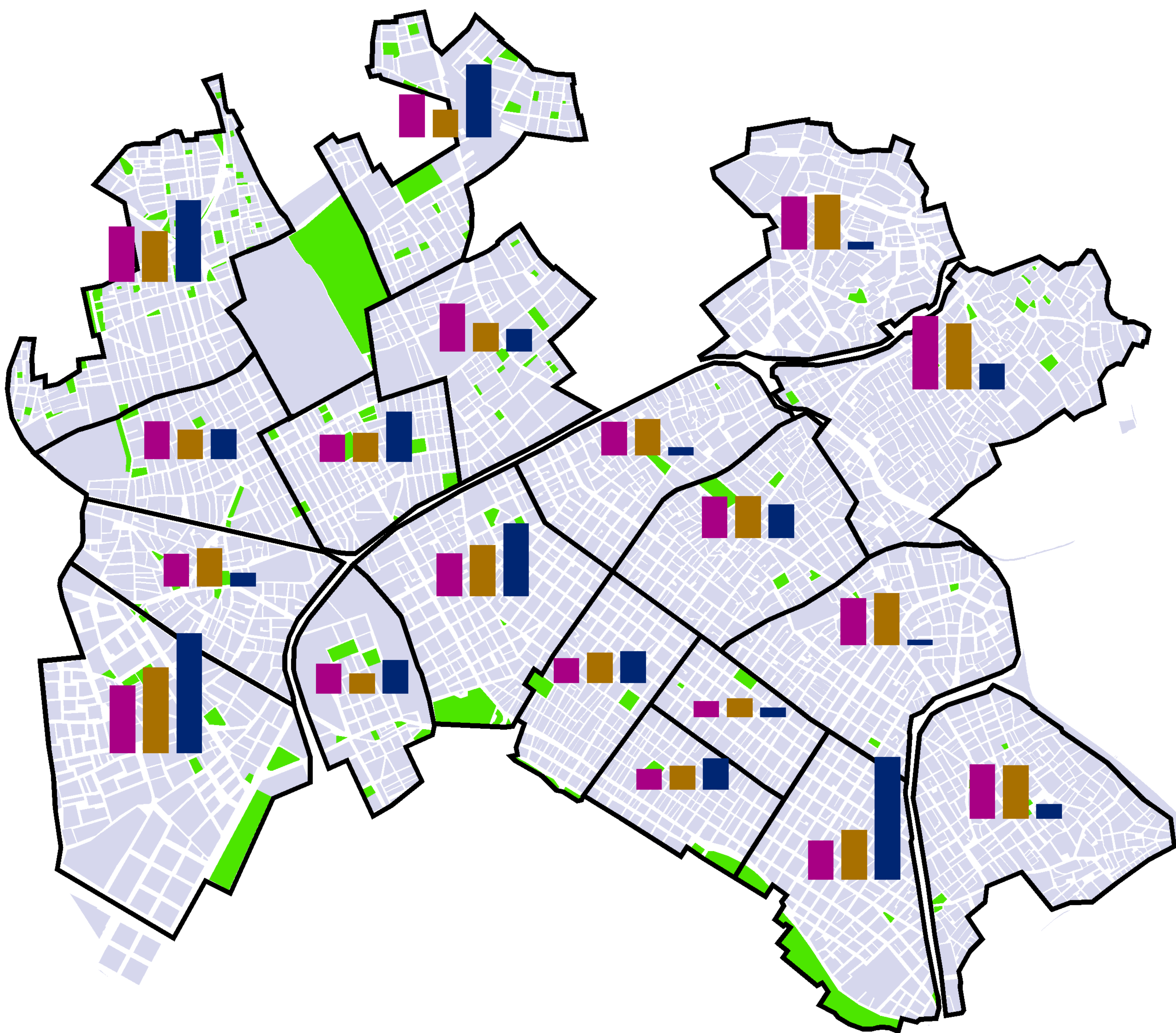
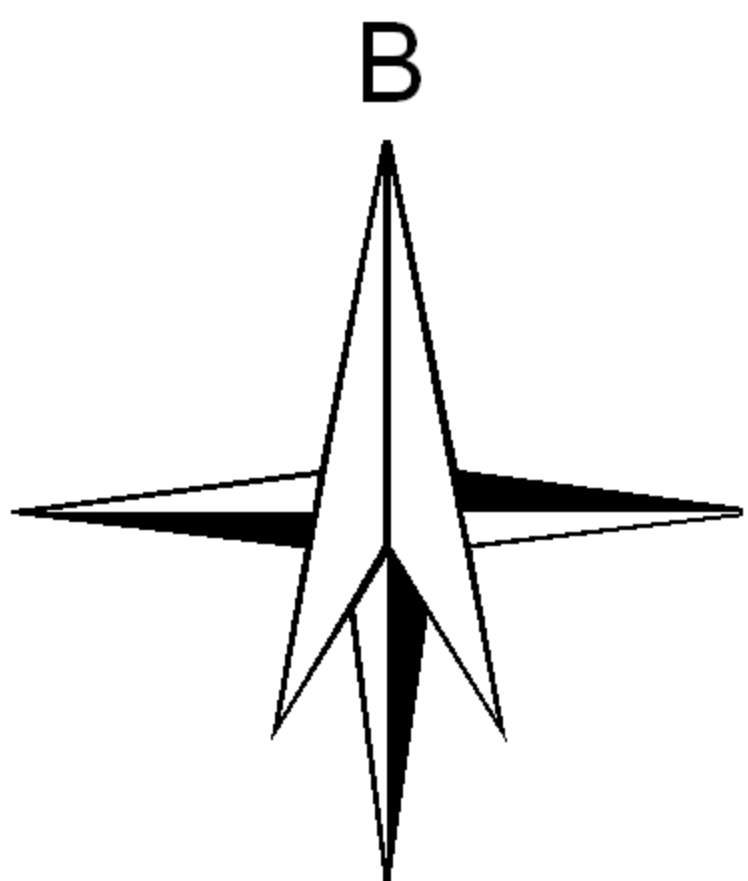
 Αναλογία τ.μ. Κ.Χ. / Κάτοικο (%)

Πηγή : Ίδια Επεξεργασία

Κλίμακα 1 : 32.000

0 250 500 1,000 1,500 2,000
Μέτρα

Χάρτης Β - 4 : Δείκτης Κάλυψης Π.Σ. Βόλου

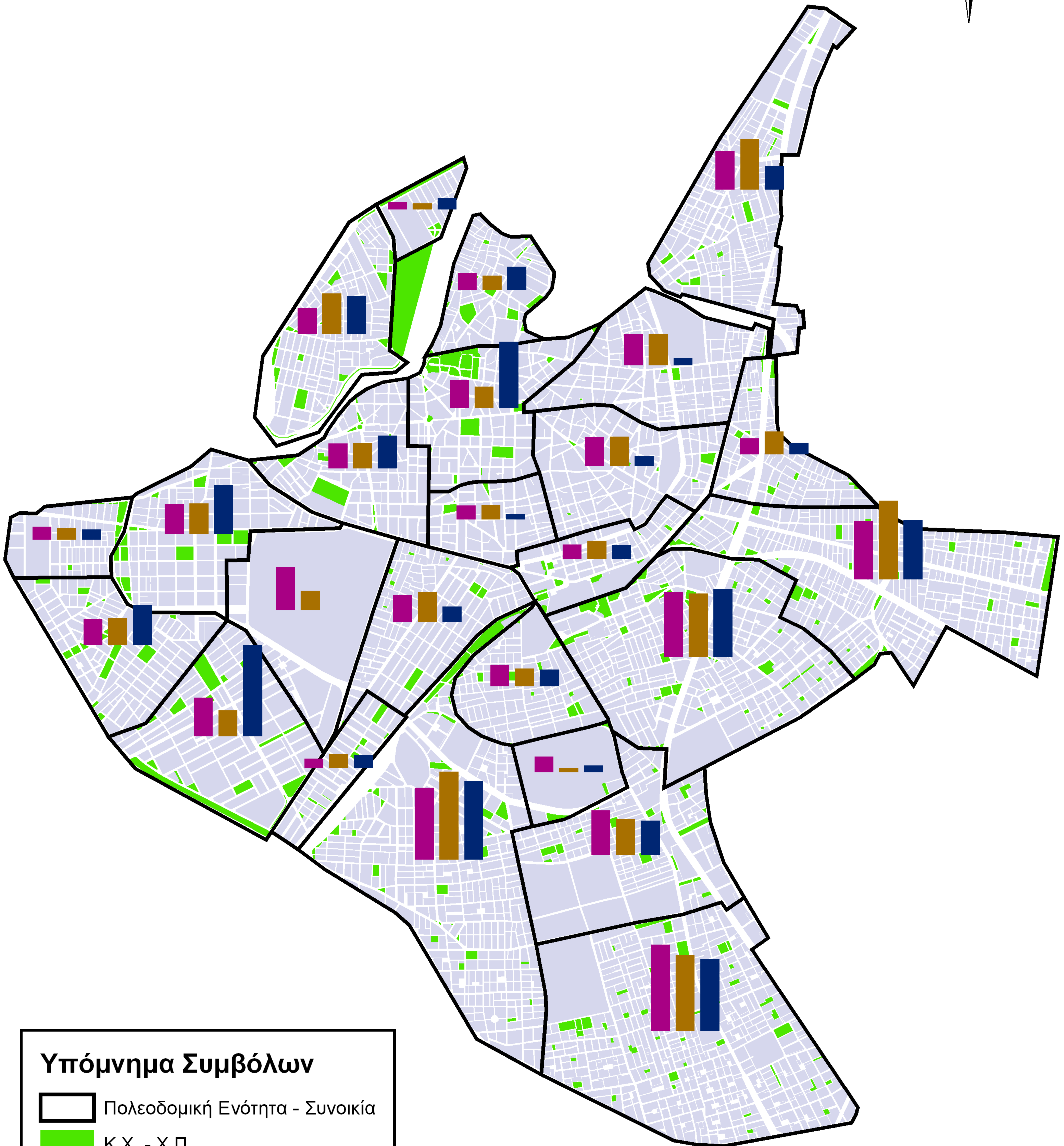
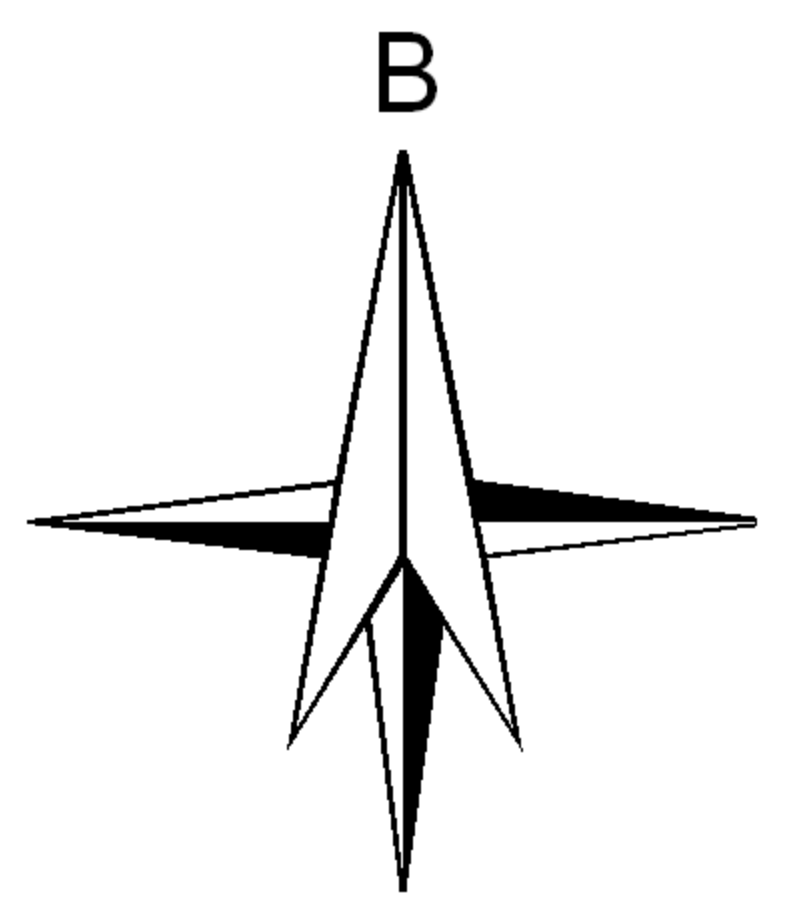


Υπόμνημα Συμβόλων

- Πολυενομοική Ενόττητα - Συνοικία
- Κ.Χ. - Χ.Π.
- Οικοδομικά Τετράγωνα
- 7.8(%)
- Κάλυψη Δομημένων Ο.Τ. (%)
- Κάλυψη Οδών (%)
- Κάλυψη Κ.Χ. - Χ.Π. (%)

Πηγή : Ιδία Επεξεργασία
Κλίμακα 1 : 32.000
0 250 500 1,000 1,500 2,000
Μέτρα

Χάρτης Λ - 4 : Δείκτης Κάλυψης Π.Σ. Λάρισας

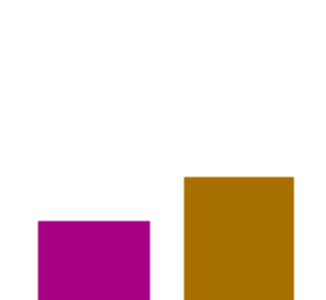


Υπόμνημα Συμβόλων

 Πολεοδομική Ενότητα - Συνοικία

 Κ.Χ. - Χ.Π.

 Οικοδομικά Τετράγωνα

 5.7 (%)

 Κάλυψη Δομημένων Ο.Τ. (%)

 Κάλυψη Οδών (%)

 Κάλυψη Κ.Χ. - Χ.Π. (%)

Πηγή : Ιδία Επεξεργασία

Κλίμακα 1 : 32.000

0 250 500 1,000 1,500 2,000
Μέτρα

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7

Χαρτογραφική Απεικόνιση και Ανάλυση Υφιστάμενης Κατάστασης Κοινόχρηστων Χώρων και Χώρων Πρασίνου σε Βόλο και Λάρισα

7.1 Εισαγωγή

Στο τμήμα αυτό της έρευνας μελετάται η υφιστάμενη κατάσταση μεταξύ των δύο πόλεων όσον αφορά το πλήθος και τη θέση των κοινόχρηστων χώρων και πιο συγκεκριμένα των πάρκων, πλατειών, παιδικών χαρών, αλσών και προαύλιων χώρων ιερών ναών. Ως περιοχή μελέτης ορίστηκε το πολεοδομικό συγκρότημα των Δήμων Βόλου και Λάρισας, εξετάζοντας τις περιοχές του σχεδίου πόλεως και εξαιρώντας τις περιοχές εντάξεως στο σχέδιο πόλεως με πράξεις εφαρμογής.

Οι χωρικές ενότητες ή αλλιώς **πολεοδομικές ενότητες**, στις οποίες επιμερίζεται η περιοχή μελέτης, ορίζονται ως **συνοικίες**. Για τον ακριβή καθορισμό της γεωμετρίας των ορίων των συνοικιών χρησιμοποιήθηκαν αναλογικοί θεματικοί χάρτες και στη συνέχεια με επίσκεψη στην πολεοδομία Βόλου και Νέας Ιωνίας και με ερωτήσεις προς τους υπεύθυνους υπαλλήλους, επαληθεύτηκαν τα όριά τους. Για τον Δήμο Λάρισας οι συνοικίες εντοπίστηκαν σε ψηφιακή μορφή στον δικτυακό τόπο : <http://www.larissadimos.gr/larissa/city/xartis.shtm>, της πολεοδομίας του Δήμου Λάρισας.

Οι συνοικίες επιλέχτηκαν ως χωρικές μονάδες αναφοράς εφόσον παρέχουν ικανοποιητικό μέγεθος μελέτης και το γεωγραφικό τους άθροισμα κατά συγκεντρώσεις των δύο ή τριών μαζί ορίζει μεγαλύτερες ζώνες – περιοχές. Αυτό ισχύει για κεντρικές ή περιφερειακές αστικές περιοχές.

7.2 Τα Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών ως εργαλείο χαρτογραφικής ανάλυσης και παραγωγής θεματικών χαρτών.

Οι δυνατότητες που παρέχουν τα Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών είναι καθοριστικές στο πλαίσιο της Χωρικής Ανάλυσης και της θεματικής χαρτογραφίας. Τα ΓΣΠ και το λογισμικό ArcGIS που τα υποστηρίζει προσφέρουν τη σημαντική δυνατότητα συνδυασμού χωρικής και περιγραφικής πληροφορίας. Με τον τρόπο αυτό, τα αντικείμενα στο χώρο είναι πλήρως καθορισμένα τόσο ως προς τις χωρικές τους ιδιότητες όσο και ως προς τα άλλα χαρακτηριστικά τους. Αυτό σε συνδυασμό με τα παρεχόμενα από το λογισμικό εργαλεία δίνει τη δυνατότητα επεξεργασίας και ταξινόμησης των αντικειμένων, δημιουργίας νέων αντικειμένων με ψηφιοποίηση, υποβολής ερωτημάτων για την επιλογή αντικειμένων μέσω χωρικών ή περιγραφικών

κριτηρίων και συνδυασμού - συσχέτισης χαρακτηριστικών περιγραφικών και χωρικών σε ενιαία θεματικά επίπεδα. (Κουτσόπουλος Κ., Ανδρουλάκης Ν., 2003)

7.3 Περιγραφή Σημειακών Χωρικών Προτύπων - Μέθοδος ανάλυσης απόστασης από γειτονικό σημείο

Κάθε χωρικό πρότυπο σε συγκεκριμένο χώρο και χρόνο, είναι το αποτέλεσμα μιας διαδικασίας μέσα σε ένα ευρύτερο χώρο και χρόνο. Τα σημειακά χωρικά πρότυπα ενός φαινομένου δείχνουν τους τρόπους που εξελίσσεται ένα φαινόμενο στο χώρο. Υπάρχουν τριών ειδών σημειακά πρότυπα στο χώρο:

- 1) Ομαδοποιημένο ή συγκεντρωμένο πρότυπο το οποίο είναι αποτέλεσμα ελκτικής ή ελκυστικής διαδικασίας
- 2) Ομοιόμορφο πρότυπο το οποίο είναι αποτέλεσμα ανταγωνιστικής διαδικασίας
- 3) Τυχαίο πρότυπο το οποίο δημιουργείται με τυχαίο τρόπο στο χώρο.

Για τον προσδιορισμό των χωρικών προτύπων στην περιοχή μελέτης, εφαρμόζεται η μέθοδος της ανάλυσης απόστασης από γειτονικό σημείο (nearest neighbor analysis). Στη μέθοδο αυτή υπολογίζουμε τις αποστάσεις κάθε σημείου από το πλησιέστερό του και τις συγκρίνουμε με την απόσταση που θα προέκυπτε για τη συγκεκριμένη περιοχή μελέτης με το συγκεκριμένο αριθμό σημείων, από μια τυχαία χωρική διαδικασία.

Μέτρο για τον προσδιορισμό των σημειακών προτύπων με αυτή τη μέθοδο, αποτελεί ο δείκτης Clark και Evans, R ο οποίος δίνεται από τον εξής τύπο:

$$R = \frac{r_a}{r_e} \quad \text{όπου} \quad r_e = \frac{1}{2} \sqrt{\frac{A}{N}} \quad (1)$$

Στη σχέση (1) A είναι το εμβαδόν της περιοχής μελέτης και N ο αριθμός των σημείων που περιλαμβάνονται σε αυτή.

Ο δείκτης R υπολογίζει το λόγο του μέσου όρου των παρατηρούμενων πλησιέστερων γειτονικών αποστάσεων r_a για ένα σημειακό πρότυπο προς την αναμενόμενη μέση απόσταση r_e που αντιστοιχεί στην τυχαία κατανομή. Αυτό σημαίνει ότι αν $R=1$, το σημειακό πρότυπο είναι τυχαίο. Αν $0 < R < 1$ το σημειακό πρότυπο είναι ομαδοποιημένο και αν $R > 1$ είναι ομοιόμορφο. Όταν το R τείνει στο μηδέν, ερμηνεύεται ότι το σημειακό πρότυπο ακολουθεί μια πολύ συγκεντρωμένη – ομαδοποιημένη κατανομή. Στο ίδιο αποτέλεσμα οδηγούμαστε είτε για συγκέντρωση όλων των σημείων

σε μια περιοχή είτε για επιμέρους συγκεντρώσεις (clusters) σε διάφορες επιμέρους περιοχές. (Φώτης Γ., 2002)

7.4 Συλλογή και καταχώρηση δεδομένων μελέτης

Για την ανάλυση δεδομένων ένα γεωγραφικό σύστημα πληροφοριών πρέπει να έχει σχεδιαστεί και ενημερωθεί με μια σειρά δεδομένων, χωρικού και περιγραφικού τύπου.

Τα ψηφιακά υπόβαθρα που χρησιμοποιήθηκαν ως βάση για την προσθήκη επιμέρους χωρικών δεδομένων ήταν τα οικοδομικά τετράγωνα και το οδικό δίκτυο των δύο πόλεων σε ενημερωμένη έκδοση. Για το πολεοδομικό συγκρότημα του Βόλου και της Λάρισας τα στοιχεία παραχωρήθηκαν από το Εργαστήριο Χωρικής Ανάλυσης GIS και Θεματικής Χαρτογραφίας του Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης (ΤΜΧΠΠΑ). Πιο συγκεκριμένα για το πολεοδομικό συγκρότημα της Λάρισας διατίθεται μέσω του δικτυακού τύπου : http://www.larissadimos.gr/larissa/info/sxedio_polis.shtml της πολεοδομίας του Δήμου Λάρισας, πλήρες ψηφιακό υπόβαθρο τοπογραφικού και πολεοδομικού περιεχομένου. Με την ψηφιακή αυτή αναπαράσταση συγκεντρώνονται δεδομένα που περιλαμβάνουν τα οικοδομικά τετράγωνα, τους δρόμους, τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, τα όρια των συνοικιών, τα κτίρια των οικοδομικών τετραγώνων ή τουλάχιστον τις προσόψεις τους. Το υπόβαθρο αυτό εξυπηρέτησε την ενημέρωση του ψηφιακού αρχείου των οικοδομικών τετραγώνων όπου υπήρχαν ελλείψεις.

Το υπόβαθρο που διατέθηκε από την ΕΣΥΕ αποτελούνταν από δύο διαφορετικούς τύπους δεδομένων. Πρώτον από ένα ψηφιακό αρχείο ενημερωμένο με τους πίνακες απογραφής του έτους 2001 κατά Δήμο, περιέχοντας πληροφορία για : 1) τον γεωγραφικό κωδικό, 2) το όνομα του Δήμου, 3) τον απογραφικό τομέα, 4) τον αριθμό οικοδομικού τετραγώνου, 5) τον πραγματικό πληθυσμό και 6) τον μόνιμο πληθυσμό. Ο δεύτερος τύπος δεδομένων ήταν αναλογικοί χάρτες, κλίμακας 1:5000, οι οποίοι αναπαριστούν τους απογραφικούς τομείς μέσα από ορισμούς και αριθμήσεις οικοδομικών τετραγώνων κάθε πολεοδομικού συγκροτήματος. Κάθε απογραφικός τομέας αποτελείται από ένα σύνολο οικοδομικών τετραγώνων. Η αρίθμηση των οικοδομικών τετραγώνων κατά την ΕΣΥΕ δεν ακολουθεί την αρίθμηση των οικοδομικών τετραγώνων της πολεοδομίας. Σε κάθε οικοδομικό τετράγωνο αντιστοιχεί ένας μοναδικός κωδικός. Επίσης διατέθηκε ένας πίνακας σε αναλογική μορφή που

περιείχε τις αντιστοιχίες μεταξύ των παλιών κωδικών απογραφής του 1991 με τους νέους κωδικούς απογραφής του 2001.

Η περιοχή μελέτης οριοθετήθηκε σύμφωνα με τα υπάρχοντα στοιχεία της απογραφής 2001 της ΕΣΥΕ. Συγκεκριμένα, τα οικοδομικά τετράγωνα για τα οποία δεν υπάρχουν διαθέσιμα δεδομένα δεν συμμετέχουν στην καταμέτρηση του πληθυσμού. Αυτό είχε σαν αποτέλεσμα κάποια οικοδομικά τετράγωνα του ανατολικού και νοτιοανατολικού τμήματος του Δήμου Βόλου να έχουν μηδενική τιμή στη περιγραφική βάση δεδομένων. Για τα τμήματα που εντάσσονται τελικά στην περιοχή μελέτης, τα στοιχεία της ΕΣΥΕ παρουσιάζουν τα γνωστά προβλήματα εμφάνισης πλασματικών δεδομένων όπως συμβαίνει στην περίπτωση του κέντρου της πόλης του Βόλου όπου πολλά οικοδομικά τετράγωνα εμφανίζουν μηδενικό πληθυσμό. Αυτό λογικά οφείλεται στο γεγονός ότι οι κύριες χρήσεις γης στην περιοχή αυτή είναι το εμπόριο και οι υπηρεσίες που την ημέρα της απογραφής (Κυριακή) δε λειτουργούν και άρα δεν υπάρχει πληθυσμός προς μέτρηση.

7.5 Διαδικασία ολοκλήρωσης πολεοδομικού ψηφιακού υποβάθρου στο Γ.Σ.Π.

Το Γεωγραφικό Σύστημα Πληροφοριών που επιλέχθηκε για την ανάλυση και την χαρτογραφική απεικόνιση είναι το ArcGIS έκδοσης 8.3, της εταιρείας ESRI. Για να είναι σε θέση να επεξεργαστεί τα επιμέρους χωρικά δεδομένα πρέπει να έχει ορισθεί ένα προβολικό σύστημα συντεταγμένων. Για τον λόγο αυτό επιλέχθηκε το Εθνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς του 1987 ή ΕΓΣΑ '87 και εφαρμόστηκε στην ψηφιακή χαρτογραφική απεικόνιση και των δύο πόλεων.

Το ψηφιακό υπόβαθρο των οικοδομικών τετραγώνων ενημερώθηκε και τροποποιήθηκε με περαιτέρω ψηφιοποίηση των συνοικιών και των εξεταζόμενων κοινόχρηστων χώρων. Η συγκεκριμένη ψηφιοποίηση πραγματοποιήθηκε σε επίπεδο πολυγώνου και για τις δύο πόλεις. Οι συνοικίες περιβάλλουν τα οικοδομικά τετράγωνα και ορίστηκαν με τρόπο που να αποτρέπει τις μεταξύ τους αλληλοεπικαλύψεις των πολυγώνων. Ο Βόλος αποτελείται από 19 συνοικίες και η Λάρισα από 25 συνοικίες. Επίσης ψηφιοποιήθηκε το πολύγωνο που περιβάλλει το σύνολο των συνοικιών κάθε πόλης και ορίζει την περιοχή μελέτης.

Στο πολεοδομικό συγκρότημα του Βόλου η ψηφιοποίηση των εξεταζόμενων κοινόχρηστων χώρων πραγματοποιήθηκε από την αρχή, λόγω έλλειψης κατάλληλου ψηφιακού υποβάθρου με το συγκεκριμένο περιεχόμενο. Για την ορθά

ενημερωμένη ψηφιοποίηση χρησιμοποιήθηκαν αναλογικοί χάρτες θεματικής πληροφορίας του πολεοδομικού συγκροτήματος, ψηφιακές εικόνες του λογισμικού Google Earth, ψηφιακή απεικόνιση των χώρων πρασίνου από χάρτη που εκτίθεται στην ιστοσελίδα της ΔΕΜΕΚΑΒ (Δημοτική Επιχείρηση Μελετών Κατασκευών Βόλου) (http://www.demekav.gr/news_eur_map.html) **και επιτόπια επίσκεψη** για επαλήθευση σε κάποιους χώρους που υπήρξε αμφιβολία από τον συνδυασμό των παραπάνω. Με τον τρόπο αυτό πραγματοποιήθηκε η δημιουργία ενός θεματικού επιπέδου, με περιεχόμενο την γεωμετρική θέση όλων των κοινόχρηστων χώρων ενδιαφέροντος που μεταφράζεται σε 158 πολύγωνα ή 158 σημεία κεντροειδών πολυγώνων. Τα κεντροειδή αποτελούν τα κέντρα βάρους των πολυγώνων και τους αποδίδεται η εξέταση της πολυγωνικής μορφής σε σημειακή.

Στο πολεοδομικό συγκρότημα της Λάρισας η διαδικασία που προαναφέρθηκε αποφεύχθηκε εφόσον τα ψηφιακά δεδομένα προϋπήρχαν σε ψηφιακού μορφής, διαφορετικού τύπου (format) δεδομένων, στην ιστοσελίδα της πολεοδομίας του Δήμου (http://www.larissa-dimos.gr/larissa/info/sxedio_polis.shtm). Σε αντιστοιχία με τον προηγούμενο τρόπο υπολογίστηκαν οι θέσεις των κεντροειδών των κοινόχρηστων χώρων που θα αντιστοιχήσουν σε 441 σημειακές θέσεις.

Από τον αναλογικό χάρτη ορισμού των απογραφικών τομέων και οικοδομικών τετράγωνων της ΕΣΥΕ ψηφιοποιήθηκαν τα αντίστοιχα πολύγωνα. Κάθε πολύγωνο που προκύπτει με την προηγούμενη ψηφιοποίηση, ορίζεται ως εγγραφή στην αντίστοιχη χωρική βάση δεδομένων με περιγραφική πληροφορία τον αριθμό του οικοδομικού τετραγώνου που ορίζει. Η συνολική διαδικασία ψηφιοποίησης και ενημέρωσης της χωρικής βάσης δεδομένων βαρύνεται από **μεγάλο κόστος σε χρόνο**.

Μετά το τέλος της ψηφιοποίησης των πολυγώνων ορίστηκε σημειακό θεματικό επίπεδο με χωρική θέση κάθε σημείου το κεντροειδές του πολυγώνου στο οποίο ανήκει. Η συγκεκριμένη διαδικασία θα εξυπηρετήσει τον υπολογισμό του σημειακού χωρικού προτύπου.

Στη συνέχεια ενημερώθηκε η χωρική βάση δεδομένων με εισαγωγή στοιχείων του ψηφιακού πίνακα της ΕΣΥΕ για να αποκτήσει κάθε πολύγωνο την πληροφορία του πραγματικού πληθυσμού. Η διαδικασία αυτή πραγματοποιήθηκε με χρήση ψηφιακής θεματικής ένωσης (Join) στοιχείων με αντιστοιχία ένα προς ένα. Με την ολοκλήρωση αυτού του βήματος το Γεωγραφικό Σύστημα Πληροφοριών είναι σε θέση αναλύσει τα χωρικά και περιγραφικά δεδομένα.

7.6 Ανάλυση ψηφιακών δεδομένων με χρήση Γεωγραφικού Συστήματος Πληροφοριών ως εργαλείο χωρικής ανάλυσης.

Ένα μεγάλο πλεονέκτημα των Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών είναι η ικανότητα να διαχειρίζονται τα χωρικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη τις σχέσεις μεταξύ των θέσεων τους. Πραγματοποιώντας με τον τρόπο αυτό χωρικά ερωτήματα (spatial queries) μπορούμε να επιλέξουμε από το σύνολο των οντοτήτων αυτές που ικανοποιούν ορισμένα κριτήρια. Για παράδειγμα αναφέρεται η καταμέτρηση – πλήθος των κοινόχρηστων χώρων και το μέγεθος – εμβαδόν αθροιστικά κατά συνοικία. Με άλλα λόγια γίνεται εντοπισμός των χωρικών στοιχείων που σχετίζονται μεταξύ τους ως “περιέχων” και “περιεχόμενο”. Τα χωρικά ερωτήματα πραγματοποιούν την επιλογή ανάλογα με τις ιδιότητες (select by attributes) μιας χωρικής ή περιγραφικής οντότητας είτε ανάλογα με τη θέση (select by location) μιας περιγραφικής οντότητας.

Με τη μέθοδο αυτή, που αντικειμενικά προαπαιτεί, ολοκληρωμένη χωρική δομή κατά είδος χωρικής ενότητας υπολογίστηκαν τα στοιχεία του **Πίνακα 7.1** για το πολεοδομικό συγκρότημα του Βόλου και του **Πίνακα 7.2** για το πολεοδομικό συγκρότημα της Λάρισας.

Κάθε γραμμή – εγγραφή του πίνακα αντιστοιχεί σε μία συνοικία της κάθε πόλης. Ο κάθε πίνακας αποτελείται από 10 στήλες – πεδία. Η πρώτη στήλη περιέχει το όνομα της συνοικίας που αναλύεται και η δεύτερη στήλη περιέχει το εμβαδόν της συνοικίας σε τετραγωνικά μέτρα. Η τρίτη στήλη περιέχει το πλήθος των εξεταζόμενων κοινόχρηστων χώρων κάθε συνοικίας. Η τέταρτη στήλη περιέχει το πλήθος των δομημένων οικοδομικών τετραγώνων και η πέμπτη το εμβαδόν τους. Ως δομημένα Ο.Τ. θεωρούνται αυτά που δεν είναι Κ.Χ – Χ.Π. σε πρώτη φάση και σε δεύτερη φάση μπορεί να καλύπτονται από : κατοικίες, εμπόριο, γήπεδα, κοινωφελείς χώρους και γενικά από κάθε είδους αστικής κάλυψης.

Η έβδομη στήλη προκύπτει από την διαφορά του συνολικού εμβαδού μείον το εμβαδόν των δομημένων και κοινόχρηστων χώρων και αποδίδει το εμβαδόν του αδόμητου χώρου ή αλλιώς των δρόμων και πεζοδρόμων. Η όγδοη στήλη αναλύει το μέγεθος του πληθυσμού των μόνιμων κατοίκων της κάθε συνοικίας, βασιζόμενη σε στοιχεία της ΕΣΥΕ της απογραφής του 2001, όπως προαναφέρθηκε. Η ένατη στήλη παρουσιάζει την αναλογία του εμβαδού, σε τετραγωνικά μέτρα, των κοινόχρηστων χώρων ανά κάτοικο και προκύπτει από το κλάσμα των προηγούμενων στηλών. Η τελευταία στήλη είναι επίσης παράγωγο των προηγούμενων στηλών και παρουσιάζει την πυκνότητα του πληθυσμού ή αλλιώς την αναλογία κατοίκων ανά τετραγωνικό μέτρο δομημένης

επιφάνειας. Στην τελευταία γραμμή του κάθε πίνακα παρατίθενται τα συγκεντρωτικά – αθροιστικά στοιχεία της κάθε στήλης ανάλυσης.

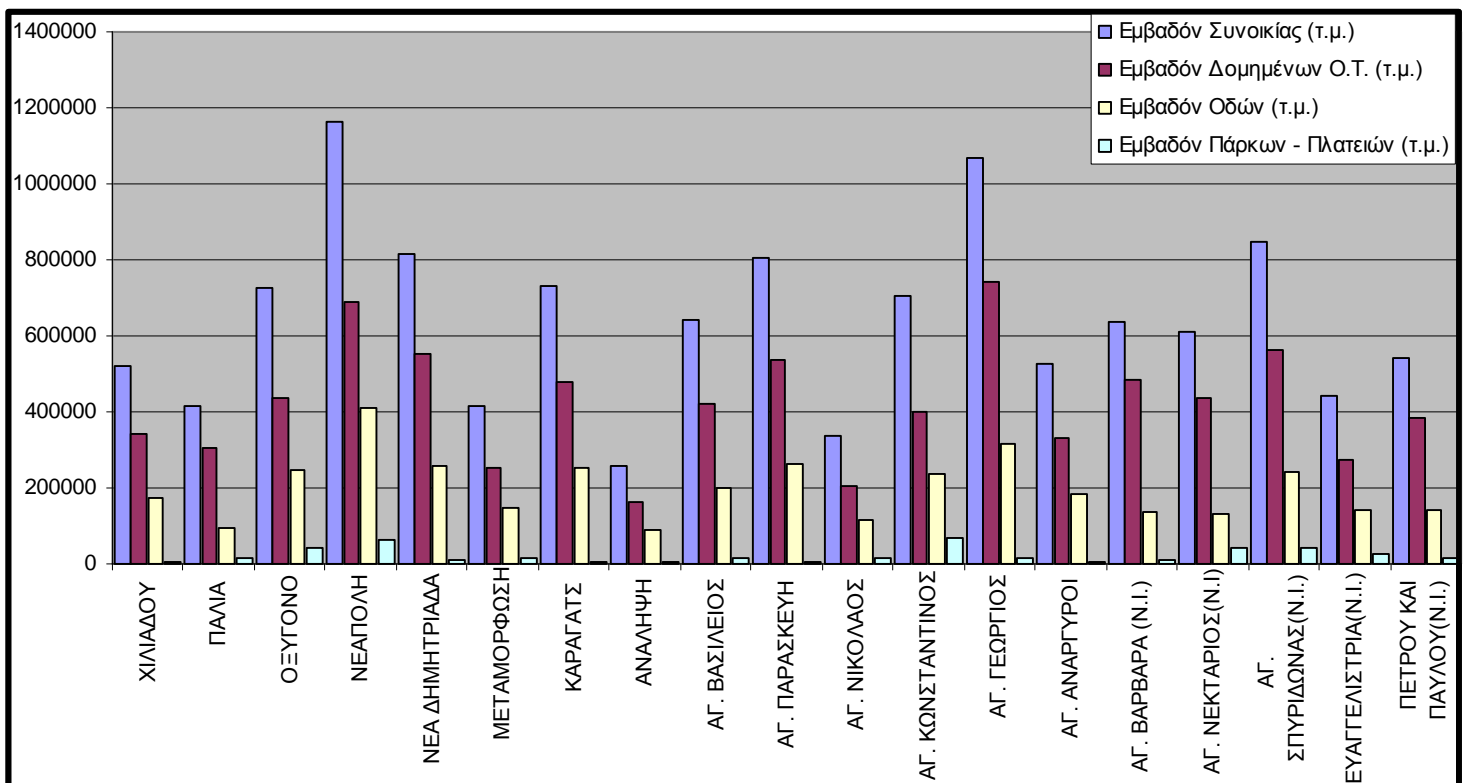
Πίνακας 7.1 : Συγκριτικά στοιχεία Πολεοδομικών Μονάδων Δήμου Βόλου και Δήμου Νέας Ιωνίας

Συνοικία	Εμβαδόν Συνοικίας (τ.μ.)	Πλήθος Πάρκων – Πλατειών (Συνοικίας)	Εμβαδόν Πάρκων – Πλατειών (Συνοικίας) (τ.μ.)	Πλήθος Δομημένων ΟΤ	Εμβαδόν Δομημένων ΟΤ (τ.μ.)	Εμβαδόν Οδών (τ.μ.)	Πληθυσμός Συνοικίας (ΕΣΥΕ 2001)	Αναλογία τ.μ. ΚΧ / Κάτοικο	Πυκνότητα Πληθυσμού
ΧΙΛΙΑΔΟΥ	522545	2	4661	153	342685	175199	6987	0.67	0.0204
ΠΑΛΙΑ	417567	7	18181	66	303097	96289	832	21.86	0.0027
ΟΕΥΓΟΝΟ	725556	6	39843	184	438475	247238	8103	4.92	0.0185
ΝΕΑΠΟΛΗ	1165592	10	65427	152	688447	411718	3144	20.81	0.0046
ΝΕΑ ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΑ	814612	6	7992	277	551066	255554	5781	1.38	0.0105
ΜΕΤΑΜΟΡΦΩΣΗ	416954	5	17313	137	253081	146560	4872	3.55	0.0193
ΚΑΡΑΓΑΤΣ	731774	3	2948	215	478421	250405	5714	0.52	0.0119
ΑΝΑΛΗΨΗ	260459	2	5326	66	163412	91721	5208	1.02	0.0319
ΑΓ. ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ	642533	5	18257	223	423304	200972	9953	1.83	0.0235
ΑΓ. ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ	804671	2	4153	199	538172	262346	7089	0.59	0.0132
ΑΓ. ΝΙΚΟΛΑΟΣ	338351	3	17086	110	206752	114513	4740	3.60	0.0229
ΑΓ. ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ	705447	4	66926	158	399808	238713	8659	7.73	0.0217
ΑΓ. ΓΕΩΡΓΙΟΣ	1070660	10	13967	314	740399	316294	9987	1.40	0.0135
ΑΓ. ΑΝΑΡΓΥΡΟΙ	525424	6	7563	120	333849	184012	5599	1.35	0.0168
ΑΓ. ΒΑΡΒΑΡΑ (Ν.Ι.)	634466	10	12253	119	484113	138100	5734	2.14	0.0118
ΑΓ. ΝΕΚΤΑΡΙΟΣ (Ν.Ι.)	607970	16	39725	108	434712	133533	3418	11.62	0.0079
ΑΓ. ΣΠΥΡΙΔΩΝΑΣ (Ν.Ι.)	848640	43	44521	216	561373	242746	9129	4.88	0.0163
ΕΥΑΓΓΕΛΙΣΤΡΙΑ (Ν.Ι.)	441337	10	27299	146	273816	140222	6209	4.40	0.0227

ΠΕΤΡΟΥ ΚΑΙ ΠΑΥΛΟΥ (Ν.Ι.)	541018	8	16419	116	382876	141723	4693	3.50	0.0123
Αθροισμα	12215576	158	429860	3079	7997858	3787858	115851	3.71	0.3022

Πηγή : Ιδία Επεξεργασία

Από τα υπολογισμένα στοιχεία κάθε συνοικίας προκύπτει το Διάγραμμα 7.1 για το Π.Σ. του Βόλου.



Διάγραμμα 7.1 : Συγκριτική Παράθεση Εμβαδού : Συνοικίας, Δομημένων Ο.Τ., Οδών, Πάρκων – Πλατειών Πολεοδομικών Μονάδων Δήμου Βόλου και Δήμου Νέας Ιωνίας
Πηγή : Ιδία Επεξεργασία

Από την εξέταση του Διαγράμματος εξάγεται το συμπέρασμα ότι τα πάρκα και οι πλατείες αποτελούν πολύ μικρό μέγεθος κατά συνοικία σε σχέση με τις υπόλοιπες καλύψεις.

Παρατηρώντας τα αποτελέσματα του πίνακα και του διαγράμματος που προηγήθηκαν, μπορούμε να αναφερθούμε κατά ζεύγη στις συνοικίες που παρουσιάζουν τις μικρότερες και τις μεγαλύτερες τιμές.

Οι δύο μεγαλύτερες σε μέγεθος συνοικίες είναι η “Νεάπολη” και ο “Άγιος Γεώργιος”. Σε αντιστοιχία, οι δύο μικρότερες σε μέγεθος συνοικίες είναι η “Ανάληψη” και ο “Άγιος Νικόλαος”. Οι δύο συνοικίες με το μικρότερο και το μεγαλύτερο πλήθος

κοινόχρηστων χώρων είναι η “Ανάληψη”, η “Χιλιαδού” και οι “Άγιος Νεκτάριος” και “Άγιος Σπυρίδωνας” αντίστοιχα. Οι δύο συνοικίες με το μικρότερο και το μεγαλύτερο μέγεθος κοινόχρηστων χώρων είναι οι : “Αγία Παρασκευή” , “Κάραγατς” και “Νεάπολη”, “Άγιος Κωνσταντίνος” αντίστοιχα των οποίων οι τιμές επηρεάζονται δραστικά από τα πάρκα Πεδίου Άρεως και Αναύρου. Η σύγκριση του μεγέθους της κάλυψης ως δομημένου χώρου κατατάσσει ως μικρότερες τις συνοικίες “Ανάληψη” και “Αγ. Νικόλαο” και μεγαλύτερες τις συνοικίες “Νεάπολη” και “Αγ. Γεώργιο”. Η σύγκριση του μεγέθους της κάλυψης των οδών, κατατάσσει ως μικρότερες τις συνοικίες “Ανάληψη” και “Παλιά” και μεγαλύτερες τις συνοικίες “Νεάπολη” και “Αγ. Γεώργιο”. Οι δύο συνοικίες με τη μικρότερη αναλογία σε τετραγωνικά μέτρα κοινόχρηστων χώρων ανά κάτοικο είναι το “Κάραγατς” και η “Αγία Παρασκευή” και αυτές με την μεγαλύτερη αναλογία είναι η “Νεάπολη” και τα “Παλιά”. Τέλος παρατηρούμε ότι οι συνοικίες με τη μικρότερη πυκνότητα πληθυσμού είναι η “Νεάπολη” και τα “Παλιά” και οι συνοικίες με τη μεγαλύτερη πυκνότητα πληθυσμού είναι ο “Αγ. Βασίλειος” και η “Ανάληψη”. Η συνοικία που παρουσιάζει την καλύτερη αναλογία μεταξύ δομημένου χώρου, δρόμων και Κ.Χ. – Χ.Π. είναι ο “Αγ. Κωνσταντίνος”.

Ο Πίνακας 7.2 που ακολουθεί, προέκυψε από την ανάλυση των χωρικών και περιγραφικών στοιχείων του Γ.Σ.Π. που δομήθηκε για το Π.Σ. της Λάρισας.

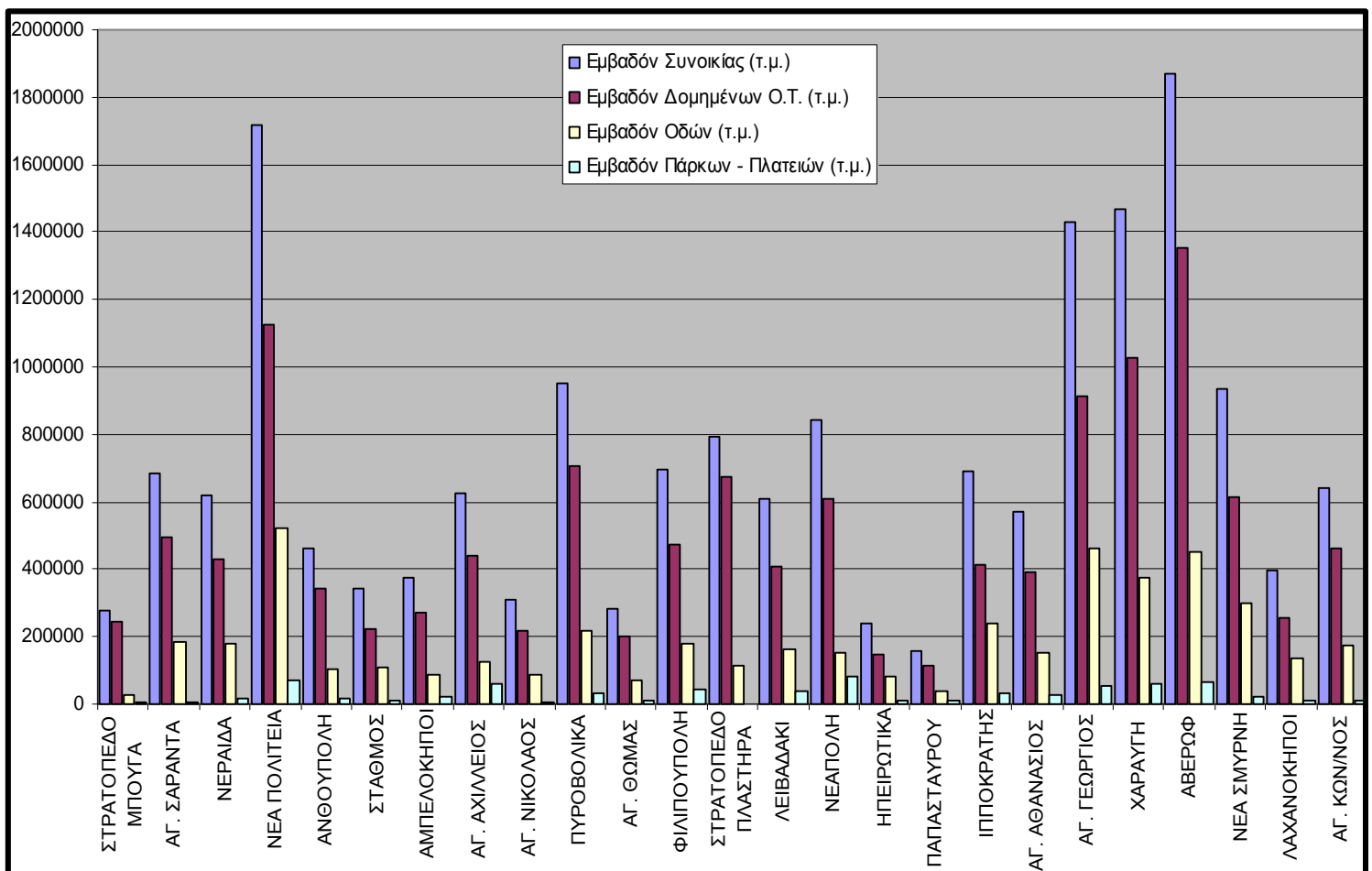
Πίνακας 7.2 : Συγκριτικά στοιχεία Πολεοδομικών Μονάδων Δήμου Λάρισας

Συνοικία	Εμβαδόν Συνοικίας (τ.μ.)	Πλήθος Πάρκων – Πλατειών (Συνοικίας)	Εμβαδόν Πάρκων – Πλατειών (Συνοικίας) (τ.μ.)	Πλήθος Δομημένων ΟΤ	Εμβαδόν Δομημένων ΟΤ (τ.μ.)	Εμβαδόν Οδών (τ.μ.)	Πληθυσμός Συνοικίας (ΕΣΥΕ 2001)	Αναλογία τ.μ. ΚΧ / Κάτοικο	Πυκνότητα Πληθυσμού
ΣΤΡΑΤΟΠΕΔΟ ΜΠΟΥΓΑ	279152	3	5997	6	245679	27476	0	0.00	0.0000
ΑΓ. ΣΑΡΑΝΤΑ	686415	6	6408	126	494499	185508	9653	0.66	0.0195
ΝΕΡΑΙΔΑ	621210	11	14152	139	428295	178763	5861	2.41	0.0137
ΝΕΑ ΠΟΛΙΤΕΙΑ	1717919	41	70589	394	1127066	520264	1615	43.71	0.0014
ΑΝΘΟΥΠΟΛΗ	462287	12	15043	110	341268	105976	3612	4.16	0.0106
ΣΤΑΘΜΟΣ	342387	11	12173	74	222947	107267	4522	2.69	0.0203
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	377615	19	20977	106	270368	86270	3779	5.55	0.0140
ΑΓ. ΑΧΙΛΛΕΙΟΣ	627365	27	59620	136	440830	126915	7278	8.19	0.0165
ΑΓ. ΝΙΚΟΛΑΟΣ	307938	6	5006	60	217321	85611	9831	0.51	0.0452
ΠΥΡΟΒΟΛΙΚΑ	953701	21	31146	164	706950	215605	2751	11.32	0.0039
ΑΓ. ΘΩΜΑΣ	281233	10	9321	62	203040	68872	1504	6.20	0.0074
ΦΙΛΙΠΟΥΠΟΛΗ	698128	17	43791	117	472780	181557	5215	8.40	0.0110
ΣΤΡΑΤΟΠΕΔΟ ΠΛΑΣΤΗΡΑ	791906	0	0	20	675414	116492	6	0.00	0.0000
ΛΕΙΒΑΔΑΚΙ	607058	17	35962	131	408516	162580	2631	13.67	0.0064
ΝΕΑΠΟΛΗ	842295	17	81835	99	606611	153849	4596	17.81	0.0076
ΗΠΕΙΡΩΤΙΚΑ	239532	10	11725	50	145012	82795	1605	7.31	0.0111
ΠΑΠΑΣΤΑΥΡΟΥ	160098	5	10318	25	114260	35520	884	11.67	0.0077
ΙΠΠΟΚΡΑΤΗΣ	687763	26	34335	163	413428	240000	5019	6.84	0.0121
ΑΓ. ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ	572658	15	29328	115	393236	150094	11495	2.55	0.0292
ΑΓ. ΓΕΩΡΓΙΟΣ	1430717	33	53355	402	913617	463745	4422	12.07	0.0048
ΧΑΡΑΥΓΗ	1466755	49	61201	367	1028883	376671	9465	6.47	0.0092
ΑΒΕΡΩΦ	1869271	46	64590	550	1355798	448883	2689	24.02	0.0020

ΝΕΑ ΣΜΥΡΝΗ	932430	19	21383	236	611538	299509	5984	3.57	0.0098
ΛΑΧΑΝΟΚΗΠΟΙ	397986	13	10543	115	252768	134675	2846	3.70	0.0113
ΑΓ. ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ	643141	7	9344	116	459408	174389	14720	0.63	0.0320
Άθροισμα	17996960	441	718142	3883	12549532	4729286	121983	5.89	0.3069

Πηγή : Ιδία Επεξεργασία

Από τα υπολογισμένα στοιχεία κάθε συνοικίας προκύπτει το Διάγραμμα 7.2 για το Π.Σ. της Λάρισας.



Διάγραμμα 7.2 : Συγκριτική Παράθεση Εμβαδού : Συνοικίας, Δομημένων Ο.Τ., Οδών, Πάρκων - Πλατειών Πολεοδομικών Μονάδων Δήμου Λάρισας

Πηγή : Ιδία Επεξεργασία

Από την εξέταση του Διαγράμματος 7.2, εξάγεται το συμπέρασμα ότι τα πάρκα και οι πλατείες αποτελούν πολύ μικρό ποσοστό της κάλυψης της κάθε συνοικίας σε σχέση με την κάλυψη των Ο.Τ. και των δρόμων.

Ακολουθώντας την ίδια διαδικασία σχολιασμού των αποτελεσμάτων του πολεοδομικού συγκροτήματος του Βόλου μπορεί να διατυπωθεί με ανάλογο τρόπο για την Λάρισα ότι :

- 1) Οι συνοικίες με το μικρότερο μέγεθος είναι η “Παπασταύρου” και τα “Ηπειρώτικα” και οι συνοικίες με το μεγαλύτερο μέγεθος είναι η “Αβέρωφ” και η “Νέα Πόλιτεια”
- 2) Οι δύο συνοικίες με το μικρότερο και το μεγαλύτερο πλήθος κοινόχρηστων χώρων είναι η “Παπασταύρου”, ο “Αγ. Νικόλαος” και οι “Αβέρωφ” και “Χαραυγή” αντίστοιχα. Εξαιρούνται από την καταμέτρηση οι συνοικίες που περιέχουν τα Στρατόπεδα Πλαστήρα και Μπουγά που καλύπτονται σχεδόν εξολοκλήρου από τις στρατιωτικές μονάδες
- 3) Οι δύο συνοικίες με το μικρότερο και το μεγαλύτερο μέγεθος κοινόχρηστων χώρων είναι οι : “Αγ. Νικόλαος”, “Αγ. Σαράντα” και “Νέα Πολιτεια”, “Νεάπολη” αντίστοιχα. Οι περιοχές των στρατιωτικών μονάδων εξαιρούνται για τον ίδιο λόγο που προαναφέρθηκε.
- 4) Η σύγκριση του μεγέθους της κάλυψης του δομημένου χώρου κατατάσσει ως μικρότερες τις συνοικίες “Παπασταύρου” και “Ηπειρώτικα” , και μεγαλύτερες τις συνοικίες “Αβέρωφ” και “Νέα Πολιτεια”.
- 5) Η σύγκριση του μεγέθους της κάλυψης των οδών, κατατάσσει ως μικρότερες τις συνοικίες “Παπασταύρου” και “Αγ. Θωμά” και μεγαλύτερες τις συνοικίες “Νέα Πολιτεια” και “Αγ. Γεώργιο”.
- 6) Οι δύο συνοικίες με τη μικρότερη αναλογία σε τετραγωνικά μέτρα κοινόχρηστων χώρων ανά κάτοικο οι “Αγ .Νικόλαος” και “Αγ. Κωνσταντίνος” και αυτές με την μεγαλύτερη αναλογία είναι η “Αβέρωφ” και “Νέα Πολιτεια”.
- 7) Οι συνοικίες με τη μικρότερη πυκνότητα πληθυσμού είναι η “Αβέρωφ” και “Νέα Πολιτεια” και οι συνοικίες με τη μεγαλύτερη πυκνότητα πληθυσμού είναι ο “Αγ. Νικόλαος” και “Αγ. Κωνσταντίνος”.

Η συνοικία που παρουσιάζει την καλύτερη αναλογία μεταξύ δομημένου χώρου, δρόμων και Κ.Χ. – Χ.Π. είναι η “Νεάπολη”.

Από την εξέταση των αθροιστικών στοιχείων κάθε πίνακα συμπεραίνουμε ότι η εξεταζόμενη περιοχή μελέτης του Βόλου έχει εμβαδόν 12.215.576 τετραγωνικά μέτρα

και της Λάρισας έχει εμβαδόν 17.996.960 τετραγωνικά μέτρα. Η εξεταζόμενη περιοχή της Λάρισας είναι μεγαλύτερη από αυτή του Βόλου κατά 32%.

Ο Βόλος έχει 158 κοινόχρηστους χώρους και χώρους πρασίνου συνολικού εμβαδού 429.860 τετραγωνικών μέτρων και η Λάρισα έχει 441 κοινόχρηστους χώρους και χώρους πρασίνου συνολικού εμβαδού 718.142 τετραγωνικών μέτρων. Το πλήθος δηλαδή των κοινόχρηστων χώρων της Λάρισας είναι σχεδόν τριπλάσιο από αυτό του Βόλου και το εμβαδόν τους 40 % μεγαλύτερο.

Η δομημένη κάλυψη του πολεοδομικού συγκροτήματος του Βόλου είναι 7.997.858 τετραγωνικά μέτρα και της Λάρισας είναι 12.549.532 τετραγωνικά μέτρα. Η διαφορά βρίσκεται στο 36%, μεγαλύτερου μεγέθους για την Λάρισα.

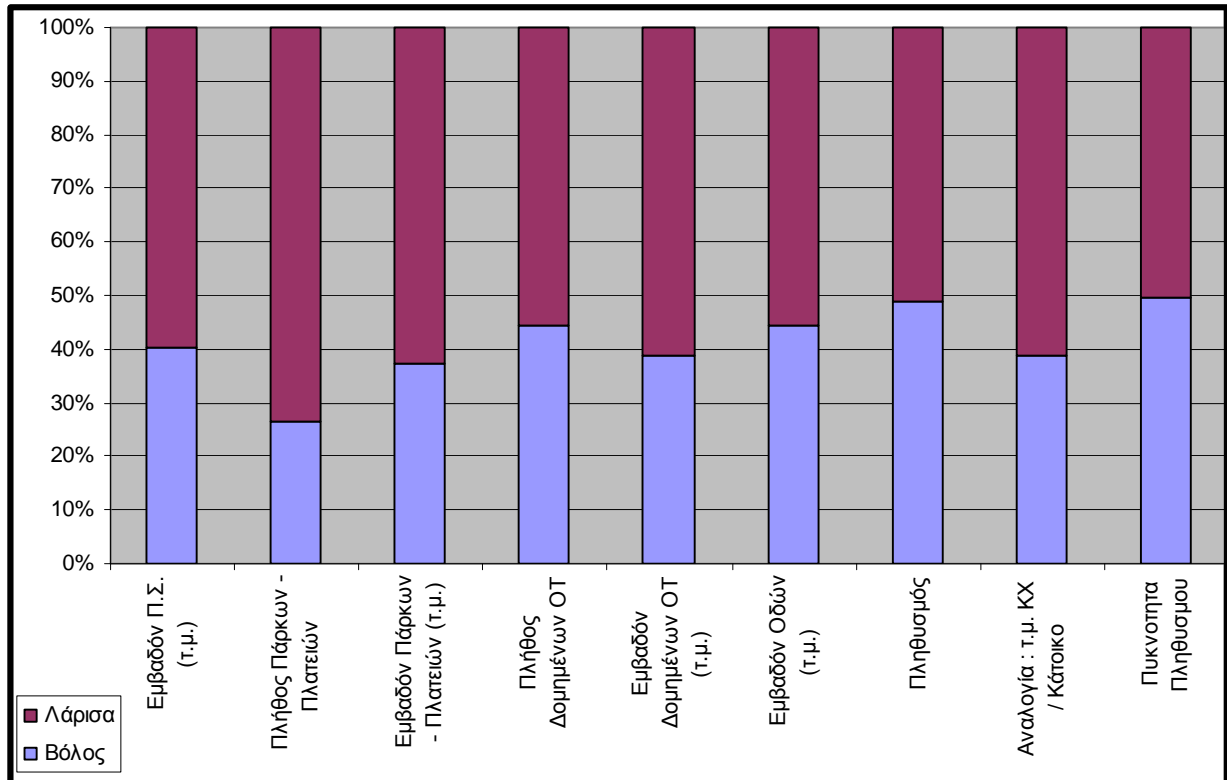
Ο πληθυσμός της εξεταζόμενης περιοχής του Βόλου είναι 115.851 κάτοικοι και της Λάρισας είναι 121.983 κάτοικοι, ή αλλιώς η περιοχή της Λάρισας είναι μεγαλύτερη πληθυσμιακά κατά 5%. Η πυκνότητα πληθυσμού κατά αντιστοιχία είναι 0,3022 για τον Βόλο και 0,3069 για την Λάρισα. Συμπεραίνουμε λοιπόν ότι και οι δύο εξεταζόμενες αστικές περιοχές έχουν πρακτικά την ίδια πυκνότητα πληθυσμού που ορίζεται από την τιμή 0,30 κάτοικοι ανά τετραγωνικό μέτρο δομημένης κάλυψης.

Τέλος η αναλογία τετραγωνικών μέτρων κοινόχρηστων χώρων που αντιστοιχεί σε κάθε κάτοικο είναι για τον Βόλο 3,71 και για την Λάρισα 5,89. Η Λάρισα παρουσιάζει μια πλεονεκτική διαφορά της τάξης των 2,18 τ.μ. ανά κάτοικο, που είναι σημαντικό συγκριτικό μέγεθος σε σχέση με ό,τι έχει παρουσιαστεί στην βιβλιογραφία.

Εφαρμόζοντας την μέθοδο χωρικής ανάλυσης, της απόστασης από γειτονικό σημείο με τη χρήση ενσωματωμένου υποπρογράμματος του λογισμικού ArcMAP – ArcGIS της εταιρίας λογισμικού ESRI, υπολογίστηκε ο δείκτης Clark και Evans για τις δύο εξεταζόμενες πόλεις. Στο πολεοδομικό συγκρότημα του Βόλου ο δείκτης πήρε την τιμή 0,78 και στο πολεοδομικό συγκρότημα της Λάρισας πήρε την τιμή 0,72. Χωρικά τα μεγέθη αυτά ερμηνεύουν ότι τα κεντροειδή των πολυγώνων των Κ.Χ. – Χ.Π. άρα και κατ'επέκταση τα πολύγωνα που ορίζουν τους κοινόχρηστους χώρους παρουσιάζουν τάσεις συγκέντρωσης. Στο σύνολο λοιπόν, για κάθε πόλη, συμπεραίνεται ότι οι Κ.Χ. – Χ.Π. τείνουν να είναι συγκεντρωμένοι κατά ομάδες. Οι Κ.Χ. – Χ.Π. δεν παρουσιάζουν μεγάλη διασπορά μεταξύ τους και συγκριτικά η Λάρισα εμφανίζει μεγαλύτερη συγκέντρωση από τον Βόλο.

Ένας πιο εποπτικός τρόπος παρουσίασης των συγκεντρωτικών αποτελεσμάτων επιτυγχάνεται με το διάγραμμα 7.3 που ακολουθεί, όπου φαίνεται ότι η εξεταζόμενη

περιοχή της Λάρισας παρουσιάζει μεγαλύτερα μεγέθη σε όλες τις κατηγορίες των πολεοδομικών στοιχείων, με μόνη διαφορά την πυκνότητα πληθυσμού που ισοβαθμίζεται με τον Βόλο.



Διάγραμμα 7.3 : Συγκριτική Παράθεση Αθροιστικών Πολεοδομικών Στοιχείων Βόλου και Λάρισας
Πηγή : Ιδία Επεξεργασία

7.7 Θεματική Χαρτογραφική Απεικόνιση

Η χωρική κατανομή των δεδομένων – μεγεθών που περιέχονται στους παραπάνω πίνακες επιτυγχάνεται μέσω της χαρτογραφικής απεικόνισης και πιο συγκεκριμένα με την παραγωγή θεματικών χαρτών. Οι θεματικοί χάρτες μπορούν να απεικονίσουν για κάθε συνοικία, με την χρήση θεματικών συμβόλων, τα εξεταζόμενα μεγέθη ώστε να μπορεί να πραγματοποιηθεί άμεσα χωρική σύγκριση.

Με την χρήση του λογισμικού ArcMAP - ArcGIS της εταιρίας ESRI, δημιουργήθηκαν οι θεματικοί χάρτες Β-1 έως Β-4 για την εξεταζόμενη περιοχή μελέτης του Βόλου και οι θεματικοί χάρτες Λ-1 έως Λ-4 για την εξεταζόμενη περιοχή μελέτης της Λάρισας που παρουσιάζονται παρακάτω. Όλοι οι χάρτες είναι τυπωμένοι σε κλίμακα 1 : 32.000, ώστε να τηρείται η αναλογία και να είναι δυνατή η σύγκριση των μεγεθών της περιμέτρου και της κάλυψης των πολεοδομικών ενοτήτων.

Οι **χάρτες Β-1 και Λ-1** απεικονίζουν τα πολεοδομικά συγκροτήματα των δύο πόλεων ως προς τις εξεταζόμενες περιοχές μελέτης και τις υποπεριοχές που ορίζονται ως συνοικίες και συνοδεύονται από την ονοματολογία τους. Επίσης παρουσιάζονται οι θέσεις και τα μεγέθη των κοινόχρηστων χώρων και των χώρων πρασίνου της κάθε πολεοδομικής συνοικίας. Ο Βόλος χωρίζεται σε 19 συνοικίες από τις οποίες οι 14 (ΧΙΛΙΑΔΟΥ, ΠΑΛΙΑ, ΟΞΥΓΟΝΟ, ΝΕΑΠΟΛΗ, ΝΕΑ ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΑ, ΜΕΤΑΜΟΡΦΩΣΗ, ΚΑΡΑΓΑΤΣ, ΑΝΑΛΗΨΗ, ΑΓ. ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ, ΑΓ. ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ, ΑΓ. ΝΙΚΟΛΑΟΣ, ΑΓ. ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ, ΑΓ. ΓΕΩΡΓΙΟΣ, ΑΓ. ΑΝΑΡΓΥΡΟΙ) ανήκουν στον Δήμο Βόλου και οι 5 (ΑΓ. ΒΑΡΒΑΡΑ, ΑΓ. ΝΕΚΤΑΡΙΟΣ, ΑΓ. ΣΠΥΡΙΔΩΝΑΣ, ΕΥΑΓΓΕΛΙΣΤΡΙΑ, ΠΕΤΡΟΥ ΚΑΙ ΠΑΥΛΟΥ), ανήκουν στον Δήμο Νέας Ιωνίας. Η Λάρισα χωρίζεται σε 25 συνοικίες (ΣΤΡΑΤΟΠΕΔΟ ΜΠΟΥΓΑ, ΑΓ. ΣΑΡΑΝΤΑ, ΝΕΡΑΙΔΑ, ΝΕΑ ΠΟΛΙΤΕΙΑ, ΑΝΘΟΥΠΟΛΗ, ΣΤΑΘΜΟΣ, ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ, ΑΓ. ΑΧΙΛΛΕΙΟΣ, ΑΓ. ΝΙΚΟΛΑΟΣ, ΠΥΡΟΒΟΛΙΚΑ, ΑΓ. ΘΩΜΑΣ, ΦΙΛΙΠΠΟΥΠΟΛΗ, ΣΤΡΑΤΟΠΕΔΟ ΠΛΑΣΤΗΡΑ, ΛΕΙΒΑΔΑΚΙ, ΝΕΑΠΟΛΗ, ΗΠΕΙΡΩΤΙΚΑ, ΠΑΠΑΣΤΑΥΡΟΥ, ΙΠΠΟΚΡΑΤΗΣ, ΑΓ. ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ, ΑΓ. ΓΕΩΡΓΙΟΣ, ΧΑΡΑΥΓΗ, ΑΒΕΡΩΦ, ΝΕΑ ΣΜΥΡΝΗ, ΛΑΧΑΝΟΚΗΠΟΙ, ΑΓ. ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ)

Από την περιοχή μελέτης του πολεοδομικού συγκροτήματος του Βόλου και της Νέας Ιωνίας έχει **εξαιρεθεί το δημοτικό πάρκο της Νέας Ιωνίας** που βρίσκεται ανατολικά του Στρατοπέδου Γεωργούλα για δύο λόγους. Πρώτον, η μεγάλη του έκταση θα αλλοίωνε τα μεγέθη όσον αφορά την κάλυψη των Χ.Π. και την αναλογία τ.μ. Κ.Χ – Χ.Π. ανά κάτοικο και δεύτερον δεν ανήκει επίσημα σε κάποια όμορη συνοικία από πολεοδομικής απόψεως. Το ίδιο ισχύει και για το Στρατόπεδο Γεωργούλα. Σε αντιστοιχία, για το πολεοδομικό συγκρότημα της Λάρισας, έχει **εξαιρεθεί από την περιοχή μελέτης το Πάρκο Αλκαζάρ.**

Οι **χάρτες Β-2 και Λ-2** απεικονίζουν την πυκνότητα πληθυσμού κάθε συνοικίας στις δύο εξεταζόμενες πόλεις. Η πυκνότητα πληθυσμού χωρίστηκε σε 5 ομάδες τιμών με τιμές κάθε ομάδας : 1) από 0,0000 έως 0,0091, 2) από 0,0092 έως 0,0182, 3) από 0,0183 έως 0,0273, 4) από 0,0274 έως 0,0364 και 5) από 0,0365 έως 0,0455. Αντιστοιχίζοντας την τιμή της πυκνότητας πληθυσμού κάθε συνοικίας σε ένα πεδίο τιμών και αποδίδοντας σε κάθε πεδίο τιμών μια χρωματική διαβάθμιση προκύπτουν οι χάρτες Β-2 και Λ-2 που αποδίδουν χρωματικά από τη πιο ασθενή διαβάθμιση του χρώματος την μικρότερη πυκνότητα, στην πιο έντονη διαβάθμιση του χρώματος, την μεγαλύτερη πυκνότητα. Οι ομάδες τιμών είναι ίδιες και για τις δύο πόλεις ώστε να

υπάρξει ομοειδής σύγκριση. Έτσι, στο Π.Σ. του Βόλου δημιουργούνται 4 ομάδες και στο Π.Σ. της Λάρισας δημιουργούνται 5 ομάδες λόγω του μεγαλύτερου εύρους τιμών.

Στο Π.Σ. του Βόλου παρατηρείται μεγαλύτερη πληθυσμιακή πυκνότητα στις κεντρικές συνοικίες από ότι στις περιφερειακές. Οι πρώτες θεωρούνται πυκνοκατοικημένες και οι δεύτερες αραιοκατοικημένες. Η πιο πυκνοκατοικημένη συνοικία είναι η “Ανάληψη”. Το ίδιο παρατηρείται και στο Π.Σ. της Λάρισας με άμεση γειτνίαση των πυκνοκατοικημένων περιοχών και πιο πυκνοκατοικημένη συνοικία, τον “Αγ. Νικόλαο”.

Οι **χάρτες Β-3 και Λ-3** απεικονίζουν με ραβδογράμματα τις ποσοστιαίες αναλογίες μεταξύ των συνοικιών για τα μεγέθη : πληθυσμός συνοικίας, πλήθος Κ.Χ.-Χ.Π. και αναλογία τ.μ. Κ.Χ. – Χ.Π. ανά κάτοικο. Το συγκεκριμένο ραβδόγραμμα χαρακτηρίζει την **Ποιότητα Ζωής ως δείκτης**, μεταξύ των συνοικιών, από την συγκριτική αναλογία : πληθυσμού / πλήθος Κ.Χ. / μέγεθος Κ.Χ. ανά κάτοικο. Οι συνοικίες που παρουσιάζουν μεγαλύτερη “ένταση” του ραβδογράμματος προς τα δεξιά προσφέρουν καλύτερη ποιότητα ζωής σε σχέση με τις υπόλοιπες, εφόσον έχουν μικρότερο πλήθος κατοίκων και μεγαλύτερο πλήθος και αναλογία ανά κάτοικο πρασίνου.

Από την σύγκριση αυτή για το πολεοδομικό συγκρότημα του Βόλου, προκύπτει ότι οι συνοικίες “Παλιά”, “Νεάπολη”, και “Αγ. Νεκτάριος” προσφέρουν την καλύτερη ποιότητα ζωής συγκριτικά με τις υπόλοιπες. Οι δύο από τις συνοικίες αυτές είναι περιφερειακές. Επίσης παρατηρείται ότι καμία κεντρική συνοικία δεν παρουσιάζει μεγάλη ένδειξη του δείκτη.

Για το πολεοδομικό συγκρότημα της Λάρισας εξάγουμε ακριβώς τα ίδια συμπεράσματα παρατηρώντας ότι οι συνοικίες με την καλύτερη ένδειξη του δείκτη είναι οι : “Λειβαδάκι”, “Νεάπολη”, “Ηπειρώτικα”, “Νέα Πολιτεία”, “Αβέρωφ”, “Πυροβολικά” και “Αγ. Γεώργιος” και όλες χαρακτηρίζονται ως περιφερειακές συνοικίες. Σε αντίθεση οι συνοικίες του κέντρου της πόλης παρουσιάζουν έναν κακό δείκτη ποιότητας ζωής.

Από την εξέταση αποκλειστικά του πλήθους των Κ.Χ. – Χ.Π. κάθε συνοικίας συμπεραίνουμε ότι τις μεγαλύτερες τιμές για το Π.Σ. του Βόλου συγκεντρώνουν οι περιφερειακές συνοικίες που είναι ταυτόχρονα οι μεγαλύτερες σε μέγεθος συνοικίες και τις μικρότερες οι κεντρικές συνοικίες. Μεγάλη διαφορά παρουσιάζουν, όσον αφορά την αναλογία των τ.μ. Κ.Χ. – Χ.Π. ανά κάτοικο, το σύνολο των συνοικιών της πόλης με τις

: “Νεάπολη”, “Παλιά” και “Αγ. Νεκτάριος”. Η βασική αιτία για αυτό το συμπέρασμα είναι το μικρό μέγεθος πληθυσμού των συγκεκριμένων συνοικιών.

Για το Π.Σ. της Λάρισας εξάγουμε το συμπέρασμα ότι τις μεγαλύτερες τιμές του πλήθους των Κ.Χ. – Χ.Π. συγκεντρώνουν οι μεγαλύτερες σε μέγεθος συνοικίες που είναι οι περιφερειακές και τις μικρότερες τιμές οι κεντρικές που είναι οι μικρότερες σε μέγεθος.

Οι **χάρτες Β-4 και Λ-4** απεικονίζουν με ραβδογράμματα τις ποσοστιαίες αναλογίες μεταξύ των συνοικιών κάθε πόλης για τα μεγέθη : κάλυψη δομημένων Ο.Τ., κάλυψη οδών και κάλυψη Κ.Χ – Χ.Π.. Ο συγκεκριμένος τρόπος απεικόνισης με ραβδόγραμμα χαρακτηρίζεται ως **Δείκτης Κάλυψης** της κάθε συνοικίας. Ομοίως με την προηγούμενη σειρά χαρτών, οι συνοικίες που παρουσιάζουν μεγαλύτερη “ένταση” του ραβδογράμματος προς τα δεξιά προσφέρουν μεγαλύτερη κάλυψη σε Κ.Χ. – Χ.Π. και δρόμους απ’ότι σε δομημένο χώρο.

Για το πολεοδομικό συγκρότημα του Βόλου οι συνοικίες που παρουσιάζουν μεγαλύτερες ενδείξεις του δείκτη είναι οι : “Νεάπολη”, “Οξυγόνο”, “Αγ. Νικόλαος”, “Αγ. Κωνσταντίνος”, “Αγ. Σπυρίδωνας” και “Αγ. Νεκτάριος” και όλες ανήκουν στις περιφερειακές συνοικίες. Όλες οι υπόλοιπες παρουσιάζουν μια δυσαναλογία μεγεθών των Δομημένων Ο.Τ. και δρόμων σε σχέση με τους Κ.Χ - Χ.Π.

Στο πολεοδομικό συγκρότημα της Λάρισας παρατηρούμε ότι οι μεγάλες περιφερειακές συνοικίες έχουν μεγάλο μέγεθος Κ.Χ - Χ.Π. καθώς και μεγάλο μέγεθος κάλυψης δρόμων. Αντίθετα οι κεντρικές συνοικίες παρουσιάζουν μικρότερα μεγέθη σε Κ.Χ - Χ.Π.. Στο σύνολο των συνοικιών της Λάρισας παρατηρούνται σχεδόν ίσες αναλογίες μεγεθών μεταξύ κάλυψης δομημένων Ο.Τ. και δρόμων.

Συμπερασματικά τονίζεται ότι ο Βόλος στο σύνολό του παρουσιάζει καλύτερη εικόνα σε σχέση με την Λάρισα όσον αφορά τις αναλογίες μεγεθών των Κ.Χ - Χ.Π. και δρόμων σε σχέση με τα δομημένα Ο.Τ..

7.8 Συμπεράσματα Κεφαλαίου

Εξετάζοντας αποσπασματικά τις ράβδους του ραβδογράμματος που καταδεικνύουν την κάλυψη των Κ.Χ - Χ.Π., παρατηρούνται έντονες διαφορές σε γειτνιάζουσες συνοικίες. Πιο συγκεκριμένα, έντονες αντιθέσεις παρουσιάζονται στο Π.Σ. του Βόλου στις συνοικίες “Αγ. Κωνσταντίνος” και “Νέα Δημητριάδα” καθώς και στις συνοικίες “Νεάπολη” και “Αγ. Ανάργυροι”. Το φαινόμενο έχει τόσο μεγάλη ένταση εξαιτίας του μεγάλου μεγέθους των πάρκων που επηρεάζουν τον δείκτη.

Οι συνοικίες με την καλύτερη “αρμονία” στην κάλυψη θα πρέπει να έχουν ίσα μεγέθη σε αναλογία με την επιφάνειά τους. Στο Π.Σ. του Βόλου το συγκεκριμένο κριτήριο δεν μπορεί να αποδοθεί σε καμία συνοικία. Στο Π.Σ. της Λάρισας το κριτήριο αποδίδεται στις μεγαλύτερες σε μέγεθος συνοικίες : “Νέα Πολιτεία”, “Αβέρωφ” και “Χαραυγή” και στις μικρότερες σε μέγεθος συνοικίες : “Ανθούπολη” και “Σταθμός”.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Διατυπώνεται η πεποίθηση ότι πέρα από συγκεκριμένες παραδοχές και υποδείξεις χρειάζεται μια πολιτική για τη διαχείριση και διαμόρφωση του ελεύθερου χώρου της πόλης. Και για μια τέτοια πολιτική δεν αρκεί μόνο η αναγνώριση της αξίας, της σημασίας και της έλλειψης ελεύθερων χώρων στις πόλεις μας που ασφαλώς είναι απαραίτητη ώστε να κατευθύνει σωστά σοβαρές αποφάσεις για σχετικά μικρά και μεγαλύτερα έργα που η πόλη έχει ανάγκη, ενταγμένα σε μια συνολικότερη προοπτική ρύθμισης του χώρου και αστικού σχεδιασμού.

Αυτή η στάση οφείλει να αναζητηθεί στο επίπεδο της πολιτικής βούλησης που πρέπει να αντιμετωπίσει διαφορετικά τους ελεύθερους χώρους, προγραμματικά και σχεδιαστικά μέσα από κατάλληλες μελέτες, ανάλυσης αστικού τοπίου, τοποθεσίας – χωροθέτησης, αστικού σχεδιασμού, σχεδιασμού τοπίου και ελεύθερων χώρων, με θεσμοθετημένες προδιαγραφές και υποχρεώσεις. Οφείλει να αναζητηθεί και στο επίπεδο της ίδιας της άσκησης του σχεδιασμού ελεύθερου χώρου, και στη σχετική εκπαίδευση, δεδομένου ότι ούτε ως αντίποδας, ούτε ως εξέλιξη με τους ίδιους όρους του σχεδιασμού του κτισμένου χώρου, όπως στην πράξη συχνά γίνεται, μπορεί να δώσει ικανοποιητικά αποτελέσματα. (Ανανιάδου – Τζημοπούλου Μ., 1992)

Το εφαρμοζόμενο στην Ελλάδα, κατά τις τελευταίες δεκαετίες μοντέλο χωρικής ανάπτυξης, είχε επιπτώσεις σε ιδιαίτερα έντονο βαθμό και συχνά με μη αναστρέψιμο χαρακτήρα: συγκεκριμένα το χαμηλό επίπεδο των αστικών υποδομών, κυρίως όσον αφορά τις υποδομές των δικτύων κυκλοφορίας, των χώρων πρασίνου και των κοινόχρηστων χώρων, τόσο από ποσοτική, όσο και από ποιοτική άποψη. Τα προβλήματα εντείνονται από τις μεγάλες αδυναμίες εξασφάλισης και διαχείρισης των κοινόχρηστων χώρων. Επίσης ο ιδιόρρυθμος συνδυασμός μέσων, χαμηλών και πολύ υψηλών πυκνοτήτων κατά ζώνες στις πόλεις, συνεπάγεται το υψηλό κόστος της πολεοδόμησης όσον αφορά την κατανάλωση των ανοικτών χώρων και του κόστους σε αστική υποδομή. Το κόστος αυτό ερμηνεύεται σε εκ των υστέρων αποκατάσταση και σε ακαμψίες ανανέωσης του κτιριακού αποθέματος. Συνολικά το αποτέλεσμα του ελληνικού μοντέλου χωρικής ανάπτυξης, συνοψίζεται στη θυσία του περιβάλλοντος και του συλλογικού χώρου υπέρ της οικονομικής ανάπτυξης του ιδιωτικού χώρου. (Οικονόμου Δ., 2002)

Ο παράγοντας αστική γη υπεισέρχεται με διάφορους τρόπους στην οργάνωση του αστικού χώρου. Το ιδιοκτησιακό καθεστώς αποτελεί το πρωταρχικό αντικείμενο

της πολιτικής γης. Η πολιτική γης αποτελεί έναν μηχανισμό εφαρμογής άλλων πολιτικών και η ανάλυσή της ανάγεται στα μέτρα και στα εργαλεία από τα οποία αποτελείται. Η πολιτική γης παίζει πρωταρχικό ρόλο στον πολεοδομικό σχεδιασμό, ο οποίος εφαρμόζεται με τη δημιουργία τεχνικής υποδομής, κοινόχρηστων χώρων και κοινωνικού εξοπλισμού. Η αστική γη, με τη μορφή της έγγειας ιδιοκτησίας, αποτελεί βασική παράμετρο στην πολεοδομική πολιτική. Η απόκτηση αστικής γης από το δημόσιο για την εφαρμογή των πολεοδομικών σχεδίων γίνεται από ένα σύνολο εργαλείων πολιτικής γης. Οι μηχανισμοί απόκτησης αστικής γης αποτελούν ένα μέρος του πολεοδομικού σχεδιασμού.

Η αναποτελεσματικότητα του συστήματος αυτού οφείλεται στις ποσοτικές ελλείψεις και στη ποιοτική ανεπάρκεια των δημόσιων χώρων που χαρακτηρίζουν τον ελληνικό αστικό χώρο. Η άσκηση πολιτικής μεγάλης εμβέλειας δεν είναι οικονομικά εφικτή και οι αποσπασματικές παρεμβάσεις προσκρούουν σε έλλειψη ιδεολογικό - πολιτικής νομιμοποίησης. Οι μηχανισμοί απόκτησης αστικής γης για την εφαρμογή των πολεοδομικών σχεδίων, όπως είναι διαμορφωμένοι από θεσμική και οργανωτική άποψη, χαρακτηρίζονται από σοβαρές ανεπάρκειες. (Οικονόμου Δ., 2004, 447:455)

Τα ρυμοτομικά σχέδια ακολουθούν την ήδη διαμορφωμένη δομή του ιδιοκτησιακού καθεστώτος αποφεύγοντας εκτεταμένες παρεμβάσεις στην ατομική ιδιοκτησία, εφόσον έχουν αποδειχθεί ανεφάρμοστες λόγω των υψηλών αποζημιώσεων που απαιτούν. Για τον λόγο αυτό περιορίζονται σε ελάχιστες διορθωτικές ρυθμίσεις, όπως για παράδειγμα στοιχειώδεις χώροι για κοινόχρηστες λειτουργίες.

Μέσα από την εξέλιξη της εφαρμογής του σχεδιασμού παρατηρείται ότι μόνο ένα μικρό ποσοστό των εγκεκριμένων σχεδίων έχει εφαρμοστεί στο έδαφος, ενώ τα περισσότερα έχουν μείνει ανεφάρμοστα. Η περιορισμένη εφαρμογή του σχεδιασμού συμβαδίζει με τον αποσπασματικό και τμηματικό χαρακτήρα των διαδικασιών. Σπάνια έχουν προωθηθεί ενιαίες διαδικασίες εφαρμογής των εγκεκριμένων σχεδίων για το σύνολο της έκτασης με συντονισμένο και συστηματικό τρόπο. Τέτοιες διαδικασίες απαιτούν ενιαία κτηματογράφηση, ταυτόχρονες τακτοποιήσεις οικοπέδων και πράξεις αναλογισμού απαλλοτριώσεων και διάνοιξη όλων των οδών βάσει σχεδίου. Ο τμηματικός και αποσπασματικός χαρακτήρας της εφαρμογής προσδιορίστηκε από τις εκάστοτε πρωτοβουλίες και επιδιώξεις της ατομικής ιδιοκτησίας της γης (επισπεύδοντες ιδιοκτήτες). Η εξάρτηση όμως της εφαρμογής του σχεδίου από τους ιδιοκτήτες της γης αναιρεί το χαρακτήρα της ενιαίας εφαρμογής και των δυνατοτήτων

συνολικής χωρικής ρύθμισης των προβλημάτων. Παρατηρούνται περιπτώσεις σχεδίων με έγκριση προ 50 ετών, που δεν έχουν εφαρμοστεί στο σύνολό τους, με σοβαρές συνέπειες στον τεχνικό και κοινωνικό εξοπλισμό των περιοχών. (Γετίμης Π., 1994)

Στις ελληνικές πόλεις παρατηρούνται αρνητικές εντυπώσεις ως προς την επάρκεια των ελεύθερων χώρων και της αποτελεσματικότητας των μέτρων εξασφάλισής τους, ενώ διατίθενται μεγάλο πλήθος μέτρων εξασφάλισης. Κύρια αιτία για την δημιουργία του φαινομένου είναι η παραδοσιακή υπερπροστασία της ιδιοκτησίας στην Ελλάδα. Κάθε ορθολογική προσπάθεια διαχείρισης του συγκεκριμένου θέματος παρουσιάζει μια δυσπιστία μεταξύ πολιτών και διοίκησης, είτε πρόκειται για κεντρικό είτε για τοπικό επίπεδο. Το πρόβλημα επιτείνεται από τους Ο.Τ.Α., οι οποίοι δεν διαθέτουν χρήματα για την αποζημίωση της εξασφάλισης αστικής γης. (Λαλένης Κ., 2004 : 283)

Από τη συλλογή των ετερογενών δεδομένων και την αστική ανάλυση για την οποία προορίζονται, δημιουργείται η εικόνα της έντονης διαφοροποίησης των δύο εξεταζόμενων αστικών κέντρων μεσαίου μεγέθους ως προς το πλήθος, το μέγεθος και της διαδικασίας ολοκλήρωσης των πράξεων αναλογισμού αποζημίωσης για την εξασφάλιση των αστικών κοινόχρηστων χώρων.

Στο Δήμο Λάρισας εκκινήθηκαν 385 αιτήσεις πράξεων αναλογισμού και αποπερατώθηκαν οι 65. Αντίστοιχα στο Δήμο Βόλου και Νέας Ιωνίας εκκινήθηκαν 42 αιτήσεις πράξεων αναλογισμού και αποπερατώθηκαν οι 11 κατά το εξεταζόμενο χρονικό διάστημα 1996-2007. Το μεγαλύτερο πλήθος από το σύνολο των πράξεων αναλογισμού εφαρμόζονται περισσότερο στις περιφερειακές και λιγότερο στις κεντρικές συνοικίες των δύο πόλεων.

Η αδικία που παρουσιάζει η πράξη αναλογισμού βασίζεται στον τοπικό χαρακτήρα εφαρμογής. Η εφαρμογή της σε μεγαλύτερη περιοχή θα ήταν πιο δίκαιη, από την πλευρά των αποζημιώσεων, για το σύνολο των κατοίκων.

Η συνολική αποτίμηση της υφιστάμενης κατάστασης και των βασικότερων λόγων που οδήγησαν εκεί, σε εξέταση χρόνου 10 ετών, είναι βασική απόρροια της διαφορετικής οικονομικής ευχέρειας των δύο Ο.Τ.Α.

Ο Δήμος Λαρισαίων που θεωρείται πιο εύπορος από τον Δήμο Βόλου και επίσης έχει πιο πρόσφατο σχέδιο πόλεως, κατέχει σήμερα τον τριπλάσιο αριθμό κοινόχρηστων χώρων και χώρων πρασίνου σε σχέση με τον Δήμο Βόλου. Οι Κ.Χ. –

Χ.Π. της Λάρισας αριθμούν πλήθος 441 και οι αντίστοιχοι του Βόλου και της Νέας Ιωνίας αθροιστικά 158.

Επίσης και οι δύο εξεταζόμενοι δήμοι έχουν πολύ πιο χαμηλές τιμές του δείκτη έκτασης (σε τετραγωνικά μέτρα) χώρου πρασίνου ανά κάτοικο σε σχέση με τα διεθνή πρότυπα που ορίζουν με τον δείκτη αυτό την ποιότητα της αστικής ζωής. Στην Λάρισα τα υπολογιζόμενα μεγέθη οδήγησαν στην αναλογία 5,89 τ.μ. Κ.Χ. – Χ.Π. ανά κάτοικο και η αντίστοιχη αναλογία για τον Βόλο και την Νέα Ιωνία είναι 3,71 τ.μ. Κ.Χ. – Χ.Π. ανά κάτοικο. Τα διεθνή πρότυπα ορίζουν τα μεγέθη 12 έως 25 τ.μ. Κ.Χ. – Χ.Π. ανά κάτοικο.

Είτε πρόκειται για διάνοιξη ή διαπλάτυνση δρόμου είτε για τη δημιουργία πλατείας ή πάρκου είναι σαφής η αριθμητική υπεροχή του πλήθους των κοινόχρηστων χώρων που έχουν εξασφαλιστεί στη Λάρισα σε σχέση με το Βόλο. Και στις δύο πόλεις παρατηρούνται μεγαλύτερες ποσοστιαίες αντιστοιχίες κάλυψης με δρόμους στις περιφερειακές συνοικίες.

Ο τρόπος εξασφάλισης της αστικής γης περιορίζεται μόνο στην εφαρμογή των παραδοσιακών μεθόδων (Ν.Δ. 17-7-1923). Η αδυναμία εφαρμογής άλλων (νεότερων) τεχνικών πιστεύεται ότι οφείλεται στην έλλειψη εμπιστοσύνης αμφίδρομα σε πολίτες και διοίκηση και στην έλλειψη κατάλληλου ιδιοκτησιακού υποβάθρου.

Η μεταφορά συντελεστή δόμησης για την εξασφάλιση κοινόχρηστου χώρου, εφαρμόστηκε μονό σε μία περίπτωση, στο Δήμο Λάρισας.

Οι πιο πυκνοκατοικημένες περιοχές των εξεταζόμενων αστικών κέντρων είναι οι κεντρικές συνοικίες οι οποίες τελικά καλύπτονται και από τους λιγότερους και από τους μικρότερους χώρους πρασίνου. Οι περιφερειακές συνοικίες παρουσιάζουν καλύτερη ποιότητα ζωής λόγω της ύπαρξης μεγαλύτερου πλήθους και ικανοποιητικότερου μεγέθους ελεύθερων χώρων.

Οι συνοικίες που παρουσιάζουν μια καλή αναλογία μεγέθους ανάμεσα σε πληθυσμό και πλήθος Κ.Χ. – Χ.Π., καθώς και σε αναλογία μεγέθους κάλυψης δομημένων Ο.Τ., κάλυψης οδών και κάλυψη από Κ.Χ. – Χ.Π. είναι πολύ λίγες και στις δύο πόλεις.

Η αναλογία της δημιουργίας δρόμων έναντι της δημιουργίας πάρκων και πλατειών είναι μεγαλύτερη οδηγώντας στην υποβάθμιση της αστικής ζωής, που απαιτεί την επιπρόσθετη δημιουργία πάρκων. Η διαδικασία των πράξεων αναλογισμού αποζημίωσης ξεκινά σε πολύ μεγάλο βαθμό με πρωτοβουλία των πολιτών, οι οποίοι

απαιτούν την δημιουργία κάποιου κοινόχρηστου χώρου που όπως φαίνεται εξυπηρετεί τις δικές τους τοπικές ανάγκες, σε επίπεδο γειτονιάς.

Το ποσοστό αυτό συνήθως ανέρχεται σε 70% με αφορμή την εκκίνηση μιας πράξεως αναλογισμού αποζημίωσης από τους πολίτες και 30% με εκκίνηση οίκοθεν.

Στο σύνολο των εξεταζόμενων Δήμων, το πιο χρονοβόρο βήμα της διαδικασίας απόκτησης στη απαιτούμενης γης για τη δημιουργία των Κ.Χ. είναι ο ορισμός της προεκτιμητικής και της οριστικής τιμής μονάδος από το δικαστήριο. Η έλλειψη στρατηγικής σε τοπικό επίπεδο για την δημιουργία νέων Κ.Χ. ή τη βελτίωση της κατάστασης των ήδη υπαρχόντων καθιστά δύσκολο τον προσδιορισμό κινήσεων δημιουργίας νέων Κ.Χ., πλέον αυτών που δημιουργούνται για την ικανοποίηση τοπικών αστικών αναγκών.

Επίσης είναι ξεκάθαρη η αντίληψη ότι η δημιουργία κάποιων κοινόχρηστων χώρων και στις δύο πόλεις ήταν καθαρά αποτέλεσμα κάποιων πολιτικών κινήσεων.

Πέρα από την συγκριτική εξέταση των δύο πόλεων από πολεοδομικής απόψεως, οι άμεσα εμπλεκόμενοι πολίτες, όσον αφορά τους ελεύθερους χώρους διατύπωσαν ξεκάθαρα τη θέση τους ότι δεν είναι αρκετά ευχαριστημένοι από την υπάρχουσα κατάσταση των δημόσιων ανοικτών χώρων ενώ επιθυμούν αυτοί που θα δημιουργηθούν στο μέλλον να προσφέρουν περισσότερες δυνατότητες. Επίσης διατίθενται να πληρώσουν επιπλέον χρήματα για την δημιουργία νέων κοινόχρηστων χώρων εφόσον το μέτρο θα έχει καθολική εφαρμογή στο σύνολο των κατοίκων.

Οι τεχνοκράτες που ερωτήθηκαν στις δύο πόλεις παρουσίασαν μια απαισιόδοξη θέση ως προς τους προβλεπόμενους Κ.Χ - Χ.Π.. Επίσης δήλωσαν μια αρνητική στάση απέναντι στις υπάρχουσες τεχνικές εξασφάλισης Κ.Χ - Χ.Π., πιστεύοντας ότι υπάρχει ανάγκη για ακόμη πιο νέες τεχνικές που να είναι στο σύνολο εφαρμόσιμες και να ανταποκρίνονται στις ανάγκες της Ελλάδας.

Οι φορείς τοποθετήθηκαν θετικά όσον αφορά την συνολική εικόνα που έχει δείξει η κάθε πόλη σε κάθε υποπεριοχή της, κατά την προηγούμενη πενταετία και πιστεύουν ότι η επόμενη πενταετία θα δείξει μια ακόμη καλύτερη εικόνα.

Σύμφωνα με τα παραπάνω θεωρείται σκόπιμο να αναφερθεί η ανάγκη δημιουργίας ενός φορέα που θα είναι προσανατολισμένος στο αντικείμενο της έκδοσης τιμής μονάδας για την απαλλοτρίωση αστικού ακινήτου και να αποφορτιστεί με τον τρόπο αυτό η ήδη επιβαρημένη χρονική διάρκεια που στην παρούσα φάση έχουν χρεωθεί τα δικαστήρια.

Η αναβάθμιση των συνθηκών της αστικής διαβίωσης αφορά τόσο στον ιδιωτικό όσο και στον δημόσιο τομέα. Ο ρόλος και η συμβολή του ευρύτερου δημόσιου τομέα στην παραγωγή των ελεύθερων αστικών κοινόχρηστων χώρων είναι πολύ σημαντικός και για την ολοκλήρωσή τους απαιτείται συνεργασία και συντονισμός πολλών υπηρεσιών. Το νομοθετικό πλαίσιο που καθορίζει τις διαδικασίες αυτές είναι πολυσύνθετο και διαρκώς εξελισσόμενο. Επιτακτική είναι η ανάγκη απλούστευσης των διαδικασιών και η ταχύτερη διεκπεραίωση όλων των χωροταξικών, πολεοδομικών και περιβαλλοντικών υποθέσεων.

Το σύστημα μηχανισμών απόκτησης αστικής γης πρέπει να θεμελιώνεται υποχρεωτικά με ένα σύστημα καταγραφής γης. Το προσφορότερο διαθέσιμο μέσο είναι το κτηματολογικό σύστημα καταγραφής της έγγειας ιδιοκτησίας. Ένα ολοκληρωμένο κτηματολογικό σύστημα καταγραφής γης προσφέρει τη δυνατότητα στην γνώση της κατηγορίας του ιδιοκτήτη ως δημόσιο ή φυσικό πρόσωπο, του μεγέθους και της ακριβούς θέσης κάθε ιδιοκτησίας, σε σχέση με όλες τις όμορες ή του συνόλου των ιδιοκτησιών της κάθε αστικής έκτασης. Η πλήρης καταγραφή με τον τρόπο αυτό, του δημόσιου και ιδιωτικού αστικού χώρου καταστεί δυνατή την λήψη αποφάσεων για την επιλογή θέσεων δημιουργίας νέων ή επέκτασης υπαρχόντων κοινόχρηστων χώρων.

Στην ελληνική αστική επικράτεια είναι ελάχιστες οι ενταγμένες περιοχές σε ένα τέτοιο σύστημα με συνεπακόλουθο την ιδιαίτερη δυσκολία επιλογής για την εξασφάλιση περισσότερου και καταλληλότερου δημοσίου χώρου και την παραχώρησή του σε κοινή χρήση.

Η επίσπευση της σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου θεωρείται ότι θα δώσει ριζικές λύσεις σε πολλά και δύσκολα προβλήματα ιδιοκτησιακού καθεστώτος τα οποία αποτελούν τροχοπέδη για τον σχεδιασμό.

Επίσης, ο συνδυασμός ενός ολοκληρωμένου συστήματος διαχείρισης κτηματολογικών και χωρικών δεδομένων, μέσω ενός Γεωγραφικού Συστήματος Πληροφοριών θα οδηγήσει στην δημιουργία ενός συστήματος – εργαλείου λήψης αποφάσεων που σε πολεοδομικές εφαρμογές θα έδινε τις βέλτιστες λύσεις τόσο σε οικονομικό επίπεδο όσο και αναφορικά με την επιλογή βέλτιστων θέσεων χωροθέτησης των κοινόχρηστων χώρων.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**ΕΛΛΗΝΙΚΗ**

Αβραμόπουλος Π., Θώδα Κ, Καλτσάς Ν., Πανταζής Δ, (1989), “*Ενοποίηση – Αξιοποίηση Ακάλυπτων Χώρων – Μια θεωρητική προσέγγιση και μια μελέτη παρέμβασης σε ακάλυπτους χώρους*”, ΤΕΕ – Τμήμα Κεντρικής και Δυτικής Θεσσαλίας, Λάρισα

Ανανιάδου – Τζημοπούλου Μ., Ζαχαριάδου – Τσόκου Ν. (1979), “*Ελεύθεροι χώροι και πράσινο στη Θεσσαλονίκη*”, Εισήγηση στο συμπόσιο της COPISSSE με θέμα : “*Τα πάρκα μέσα στην πόλη και γύρω απ’αυτήν*”, Πλέβεν Βουλγαρίας, Τεχνικά Χρονικά 1-2/82, Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας

Ανανιάδου – Τζημοπούλου Μαίρη, (1997), Τόμος Α’, “*Αρχιτεκτονική Τοπίου Σχεδιασμός Αστικών Χώρων*”, Εκδόσεις Ζήτη, Θεσσαλονίκη

Αποστολίδης Χ., Ματζίρης Ε., (2005), “*Το πράσινο στο Δήμο Θεσσαλονίκης - Μια καινούργια προσπάθεια για αύξησή του.*”, Συνέδριο : Αρχιτεκτονική Τοπίου, Εκπαίδευση, Έρευνα, Εφαρμοσμένο Έργο, Πρακτικά : Τόμος III, Θεσσαλονίκη

Αραβαντινός Αθ., (1997), “*Πολεοδομικός Σχεδιασμός – Για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου*”, Εκδόσεις Συμμετρία, Αθήνα

Αραβαντινός Αθ., Κοσμάκη Π., (1988), “*Υπαίθριοι χώροι στην πόλη : Θέματα ανάλυσης και πολεοδομικής οργάνωσης αστικών ελεύθερων χώρων και πρασίνου*”, Εκδόσεις Συμεών, Αθήνα

Γετίμης Παν. (1989/1994), “*Οικιστική Πολιτική στην Ελλάδα – Τα όρια της μεταρρύθμισης*”, Εκδόσεις Οδυσσέας, Αθήνα

Γοσποδίνη Α., (1999/2004), “*Η σύνταξη του χώρου ως μηχανισμός διάρθρωσης των κεντρικών λειτουργιών της πόλης : Η περίπτωση του Βόλου*”, Η ανάπτυξη των Ελληνικών πόλεων , Πανεπιστημιακές εκδόσεις Θεσσαλίας, Βόλος

Διαμαντόπουλος Γ., Μπεζαντέ Χρ., (1979), “*Το πράσινο και οι ελεύθεροι χώροι στις ελληνικές πόλεις μέσα από το παράδειγμα της Αθήνας*”, Εισήγηση στο συμπόσιο της COPISSSE με θέμα : “*Τα πάρκα μέσα στην πόλη και γύρω απ’αυτήν*”, Πλέβεν Βουλγαρίας, Τεχνικά Χρονικά 1-2/82, Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας

ΕΣΥΕ, Τοπογραφικός Χάρτης Οικοδομικών Τετραγώνων Βόλου και Λάρισας, Στοιχεία Απογραφής 2001

Ηλιοπούλου Π., (1994), “*Ποσοτική Γεωγραφική Ανάλυση*”, στο Γετίμης Π., Κανκαλάς Γ., Μαραβέγιας Ν., “*Αστική και Περιφερειακή Ανάπτυξη*”, Εκδόσεις Θεμέλιο, Αθήνα

Κανταρτζής Α., Χιωτέλλη Α., Κούτσικου Μ, (2005), “*Συμμετοχική διαδικασία σχεδιασμού δικτύων πρασίνου*”, Συνέδριο : Αρχιτεκτονική Τοπίου, Εκπαίδευση, Έρευνα, Εφαρμοσμένο Έργο, Πρακτικά : Τόμος III, Θεσσαλονίκη

- Κανταρτζής Α., Πετρόπουλος Ν., (2005), “*Η συμβολή των χώρων πρασίνου στην αειφόρο αστική ανάπτυξη. Μελέτη : Η περίπτωση της πόλεως της Άρτας*”, Συνέδριο : Αρχιτεκτονική Τοπίου, Εκπαίδευση, Έρευνα, Εφαρμοσμένο Έργο, Πρακτικά : Τόμος III, : Θεσσαλονίκη
- Καραδήμου - Γερολύμπου Α., Καύκουλα – Βλάχου Κ., (1982), “*Πολεοδομική παρέμβαση σε περιοχή κατοικίας - Στοιχεία για την εκπόνηση του Σχεδίου*”, Εκδόσεις Παρατηρητής, Θεσσαλονίκη
- Κομνηνός Ν., (1986), “*Θεωρία της Αστικότητας, Αστικός Προγραμματισμός και Κοινωνική Ρύθμιση*”, Τόμος II, Σύγχρονα Θέματα, Αθήνα
- Κουτσόπουλος Κ., Ανδρουλάκης Ν., “*Εφαρμογές Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών με χρήση του λογισμικού ArcGIS*”, 2003, Αθήνα
- Κρητικού Χ., (2003), “*Στρατηγικά Σχέδια Ανάπτυξης σε πόλεις μεσαίου μεγέθους : προκαταρκτική ανάλυση και συμμετοχικός σχεδιασμός στο Πολεοδομικό Συγκρότημα Βόλου*”, Διπλωματική Εργασία, ΤΜΧΠΠΑ, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Βόλος
- Λαλένης Σ., (2004), “*Η εξασφάλιση δημόσιου χώρου στις ελληνικές πόλεις. Νομοθετικές ρυθμίσεις και εφαρμογές*”, Τμητικός τόμος για τον καθηγητή Αθ. Αραβαντινό, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Αθήνα
- Λεκέας Σ., (2004), “*Κοινόχρηστοι Χώροι Δημοσίου – ΟΤΑ : Δημιουργία – Κατάργηση οιοχρήστων χώρων, Τέλη χρήσεως, Εισφορές, Απαλλοτριώσεις, Δικαίωμα επί της προσωπικότητας, Δικονομικά και ποινικά θέματα*”, Νομική Βιβλιοθήκη, Θεσσαλονίκη
- Μπούτου – Λεπέση Ε., (2006), “*Χρήσεις κτιρίων και εγκαταστάσεων : Νομοθεσία για 450 και πλέον χρήσεις*”, Δομική ενημέρωση – Ειδική έκδοση, Αθήνα
- Μαλούτας Θ., Σωμαρας Χ., (1999/2004), “*Η κοινωνική διαίρεση στη Λάρισα : Κοινωνικοεπαγγελματική μορφολογία του τόπου κατοικίας*”, Η ανάπτυξη των Ελληνικών πόλεων , Πανεπιστημιακές εκδόσεις θεσσαλίας, Βόλος
- Οικονόμου Δ., (1999/2004), “*Πολιτική γης και εφαρμογή των πολεοδομικών σχεδίων*”, Η ανάπτυξη των Ελληνικών πόλεων , Πανεπιστημιακές εκδόσεις θεσσαλίας, Βόλος
- Οικονόμου Δ., (2002), “*Τα δομικά χαρακτηριστικά του μοντέλου χωρικής πολιτικής και ανάπτυξης*”, Πρακτικά 10^{ου} Πανελληνίου Αρχιτεκτονικού Συνεδρίου, Αθήνα
- Παπαγεωργίου Γ., (1997), “*Στοιχεία Πολεοδομίας*”, Ίδρυμα Ευγενίδου, Αθήνα
- Πανέτσος Γ., (2002), “*Δημόσιοι υπαίθριοι χώροι : Στόχοι για τον 21^ο αιώνα*”, Πρακτικά 10^{ου} Πανελληνίου Αρχιτεκτονικού Συνεδρίου, Αθήνα
- Ρωμαλιάδης Α., (1987), “*Εφαρμογή των Σχεδίων Πόλεων : Μετά το νέο οικιστικό νόμο 1337/83 και το νέο ΓΟΚ /85*”, Αθήνα

Ρωμαλιάδης Α., (1991), *“Ανάλυση πολεοδομικής νομοθεσίας Τόμος Γ : Ερωτήσεις – Απαντήσεις σε θέματα τροποποιήσεων – επεκτάσεων σχεδίων πόλεων”*, Αθήνα

Στίγκας Θ., (2004), *“Πολεοδομική Νομοθεσία : Σχόλια - Νομολογία”*, Νομική Βιβλιοθήκη, Θεσσαλονίκη

Σπυροπούλου Χ., (2007), *“Ειδικά θέματα δικαίου : Το δίκαιο των ακινήτων”*, Νομική Βιβλιοθήκη, Θεσσαλονίκη

Σεγκούνη Μ., (2005), *“Αρχιτεκτονική Τοπίου : Δυνατότητες Παρέμβασης του Δημοσίου Τομέα στον Ελεύθερο Αστικό Χώρο”*, Συνέδριο : Αρχιτεκτονική Τοπίου, Εκπαίδευση, Έρευνα, Εφαρμοσμένο Έργο, Πρακτικά : Τόμος III, Θεσσαλονίκη

Στρατηγικό Σχέδιο Ανάπτυξης Λάρισας , (2002)

Στρατηγικό Σχέδιο Ανάπτυξης Βόλου, (2003)

Τζίκα – Χατζοπούλου Α., (2000), *“Πολεοδομικό Δίκαιο”*, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις ΕΜΠ, Αθήνα

Τριανταφυλλίδης Ι. (1979), *“Οι ζώνες πρασίνου σαν οργανικό στοιχείο με σύγχρονες λειτουργίες σ’ένα πολεοδομικό συγκρότημα, Εφαρμογή στο ρυθμιστικό σχέδιο Θεσσαλονόκης”*, Τεχνικά Χρονικά 1-2/82, Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας

Τριανταφυλλίδης Ι. (1979), *“Οι ζώνες πρασίνου σαν οργανικό στοιχείο με σύγχρονες λειτουργίες σ’ένα πολεοδομικό συγκρότημα, Εφαρμογή στο ρυθμιστικό σχέδιο Θεσσαλονόκης”*, Τεχνικά Χρονικά 1-2/82, Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας

Φρεαζάδου Ειρήνη, (2002), *“Η πλατεία σαν τόπος επικοινωνίας στην Ελληνική Πόλη”*, Πρακτικά 10^{ου} Πανελληνίου Αρχιτεκτονικού Συνεδρίου, Αθήνα

Φώτης Γ., Σημειώσεις μαθήματος *“Μέθοδοι και Τεχνικές Ανάλυσης του Χώρου”*, 2002

Χορομίδης Κ., (2002), *“Το δίκαιο της ρυμοτομίας και το πολεοδομικό σχεδιασμό : Σχέδια πόλεων – Οικιστική νομοθεσία - Νομολογία”*, Θεσσαλονίκη

Χριστοφιλόπουλος Δ., (1979), *“Το δικαίωμα προτίμησης του Δημοσίου και των Ο.Τ.Α. κατά τη μεταβίβαση ακινήτων μέσα σε οικιστικές Ζώνες”*, Τεχνικά Χρονικά 1-2/82, Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας

Χριστοφιλόπουλος Δ., (1983), *“Το σχέδιο πόλεως, μετά το νέο οικιστικό νόμο 1337/1983”*, Εκδοτικός Οίκος Αφοι Σάκκουλα, Αθήνα

Χριστοφιλόπουλος Δ., (1988), *“Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός – Ν. 1577/85 όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 1772/88”*, Εκδοτικός Οίκος Αφοι Σάκκουλα, Αθήνα

Χριστοφιλόπουλος Δ., (1988), *“Το νέο θεσμικό πλαίσιο πολεοδομικού σχεδιασμού”*, Εκδοτικός Οίκος Αφοι Σάκκουλα, Αθήνα

Χριστοφίλοπουλος Δημ., (1989), “Ο Σχεδιασμός – Προγραμματισμός ως διαδικασία παραγωγής σχεδίων, Θεσμική Προσέγγιση”, Αθήνα

Χριστοφίλοπουλος Δ., (1989), “Ο σχεδιασμός – προγραμματισμός ως διαδικασία παραγωγής σχεδίων”, Αθήνα

Χριστοφίλοπουλος Δ., (1993), “Εφαρμογή Πολεοδομικών σχεδίων I : Διαδικασία Ν.Δ. 17-7-1923 : Πράξεις Ρυμοτομίας – Προσκύρωσης – Τακτοποίησης και Αναλογισμού Αποζημίωσης”, Εκδοτικός Οίκος Αφοι Σάκκουλα, Αθήνα

Χριστοφίλοπουλος Δ., (1997), “Εφαρμογή Πολεοδομικών σχεδίων II : Πράξη Εφαρμογής Πολεοδομικής Μελέτης – Ν.1337/1983 & 2508/1197”, Εκδοτικός Οίκος Αφοι Σάκκουλα, Αθήνα

ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΗ

Javeau C., (2000), “Η έρευνα με ερωτηματολόγιο : Το εγχειρίδιο του καλού ερευνητή”, Επιμέλεια και απόδοση στα ελληνικά : Τζαννόνε – Τζώρτζη Κ, Εκδόσεις Τυπωθήτω, Αθήνα

Tate A., (2001), “*Great City Parks*”, Spon Press, New York

Wooley H., (2003), “*Urban Open Spaces*”, Spon Press, New York

ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

<http://www.asda.gr/elxoro/ntouros.htm>

<http://users.fth.sch.gr/kalodimos/PRESS/prasino.htm>

<http://www.larissa-dimos.gr/larissa/city/xartis.shtm>

http://www.larissa-dimos.gr/larissa/info/sxedio_polis.shtm

http://www.demekav.gr/news_eur_map.html

ΣΥΝΕΝΤΕΥΞΕΙΣ

Κος Χατζούλης Κ., Τεχνολόγος Πολιτικός, υπάλληλος του Τμήματος Υποστήριξης του Πολεοδομικού Γραφείου, Δήμου Λάρισας

Κος Παπαευσταθίου Κ., Τοπογράφος Μηχανικός, προϊστάμενος του Τμήματος Σχεδίου Πόλεως, Πολεοδομικού Γραφείου, Δήμου Βόλου

Κος Τσιλιός Χ., Τοπογράφος Μηχανικός, Διευθυντής, Διεύθυνσης Πολεοδομίας, Δήμου Νέας Ιωνίας

**Ερωτηματολόγιο μεταπτυχιακής και διδακτορικής εργασίας του Π.Θ.
για χρήση σε πολεοδομική έρευνα Δημόσιων Ανοιχτών Χώρων
(χωρίς προσωπικά στοιχεία)**

(ΟΙ ΚΑΤΟΙΚΟΙ)

Πόλη :

Ημερομηνία :

Το ερωτηματολόγιο στοχεύει να καταγράψει τις **απόψεις των κατοίκων** που ζουν στην πόλη , σχετικά με τους υπάρχοντες αλλά και τους προβλεπόμενους (από το εγκεκριμένο σχέδιο πόλης) Δ.Α.Χ.

Το ερωτηματολόγιο συμπληρώνεται **ανώνυμα** , και οι πληροφορίες που θα συλλεχθούν είναι απόλυτα **εμπιστευτικές**.

Ερώτηση 1 : παρακαλώ αξιολογήστε , σε κλίμακα από 0 έως 10 , τους υπάρχοντες Δ.Α.Χ. στην πόλη σας

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
είναι πολύ λίγοι												είναι πάρα πολλοί	ΑΠ 1-1
είναι στο κέντρο της πόλης												είναι διάσπαρτοι στις συνοικίες	ΑΠ 1-2
είναι μικρής επιφάνειας												είναι μεγάλοι	ΑΠ 1-3
είναι εγκαταλελειμμένοι												είναι καλά φροντισμένοι	ΑΠ 1-4
έχουν μικρή επισκεψιμότητα												τους επισκέπτονται ευρέως	ΑΠ 1-5
δεν έχουν ευκολία πρόσβασης από τα Μ.Μ.Μ.												είναι εύκολα προσβάσιμοι από τα Μ.Μ.Μ.	ΑΠ 1-6
δεν προσφέρουν καμία δυνατότητα (αναψ.,παρ. υπηρ												προσφέρουν πολλές δυνατότητες (αναψ.,παρ.υπ.	ΑΠ 1-7
δεν σας αρέσουν στο σύνολό τους												Σας αρέσουν στο σύνολό τους	ΑΠ 1-8

Ερώτηση 2 : παρακαλώ απαντήστε σχετικά με τους προβλεπόμενους Δ.Α.Χ.

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
είναι περιττοί												είναι απολύτως απαραίτητοι	ΑΠ 2-1
θα πρέπει να χωροθετηθούν σε περιοχές με έλλειψη ΔΑΧ												θα πρέπει να κατανεμηθούν ομοιόμορφα στην πόλη	ΑΠ 2-2
θα πρέπει να είναι μικρής επιφάνειας												θα πρέπει να είναι μεγάλης επιφάνειας	ΑΠ 2-3
θα πρέπει να είναι πρόχειρα κατασκευασμένοι												θα πρέπει να έχουν ποιοτική κατασκευή	ΑΠ 2-4
δεν χρειάζεται να προσφέρουν καμία δυνατότητα (αναψυχής , παροχής υπηρεσιών)												θα πρέπει να προσφέρουν πολλές δυνατότητες (αναψυχής , παροχής υπηρεσιών)	ΑΠ 2-5

Ερώτηση 3 : παρακαλώ αξιολογήστε τις παρακάτω θέσεις. Δώστε μηδέν (0) σ' αυτή που διαφωνείτε ριζικά και δέκα (10) σ' αυτή που συμφωνείτε απόλυτα.

• Η πόλη πρέπει να διαθέσει περισσότερα χρήματα για την παροχή επιπλέον ΔΑΧ :	
• Για την παροχή νέων ΔΑΧ επιβάλλονται πρόσθετοι φόροι :	
• Όλοι οι δημότες μιας πόλης πρέπει να συνεισφέρουν οικονομικά για την δημιουργία νέων ΔΑΧ :	
• Μόνον όσοι επωφελούνται άμεσα πρέπει να συνεισφέρουν για την δημιουργία νέων ΔΑΧ :	
• Τμήμα των ΔΑΧ πρέπει να παραχωρηθεί σε άλλες χρήσεις , όταν αυτό είναι προσοδοφόρο , και τα κέρδη να δοθούν πίσω στους δημότες (π.χ. με μείωση φόρων) :	

ΑΠ 3-1

ΑΠ 3-2

ΑΠ 3-3

ΑΠ 3-4

ΑΠ 3-5

Ερώτηση 4 : παρακαλώ απαντήστε στις παρακάτω ερωτήσεις. Δώστε μηδέν (0) σε απόλυτα αρνητική απάντηση και δέκα (10) σε απόλυτα θετική.

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Πόσο ικανοποιημένοι είστε με τη ζωή στην πόλη σας (σχετικά με τους ΔΑΧ)											
Θα μετακομίζατε σε άλλη πόλη εάν ευνοούσαν οι συνθήκες											
στα χαρακτηριστικά της πόλης που θα μετακομίζατε θα υπολογίζατε και τους υπάρχοντες ΔΑΧ											

ΑΠ 4-1

ΑΠ 4-2

ΑΠ 4-3

Ερώτηση 5 : προσδιορίστε το ποσοστό του εισοδήματός σας που θα διαθέτατε ετησίως για τα παρακάτω :

	Βελτίωση των υπαρχόντων ΔΑΧ	Παροχή πρόσθετων ΔΑΧ
Καθόλου		
Λιγότερα από 1‰		
Από 1‰ ως 5‰		
Από 5‰ ως 1%		
Από 1% ως 2%		
Από 2% ως 5%		
Πλέον του 5%		

ΑΠ 5-1

ΑΠ 5-2

Ερώτηση 6 : παρακαλώ αξιολογήστε τα κοινωνικά χαρακτηριστικά της περιοχής (κατά μέσον όρο).

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
οι κάτοικοι έχουν χαμηλό εισόδημα												οι κάτοικοι έχουν υψηλό εισόδημα	ΑΠ 6-1
οι κάτοικοι ανήκουν στην εργατική τάξη												οι κάτοικοι ανήκουν στην αστική τάξη	ΑΠ 6-2
υπάρχουν μικρά νοικοκυριά (μονομελείς ή διμελείς οικογένειες)												υπάρχουν μεγάλα νοικοκυριά (τριμελείς και άνω οικογένειες)	ΑΠ 6-3

PROFIL ΕΡΩΤΩΜΕΝΟΥ

Αριθμός ερωτώμενου :

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΓΕΝΝΗΣΗΣ :

ΦΥΛΟ ΑΡΡΕΝ:
 ΘΗΛΥ :

ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ :

ΔΗΜΟΤΙΚΟ :
ΓΥΜΝΑΣΙΟ :
ΛΥΚΕΙΟ :
ΑΝΩΤΕΡΗ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ (π.χ. ΙΕΚ) :
ΑΝΩΤΑΤΗ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ (π.χ. ΑΕΙ/ΤΕΙ) :
ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΑ :

ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ :

Παρακαλώ σημειώστε σε κάθε μία από τις δύο στήλες :

Δημόσιος τομέας :	υπάλληλος :
Ιδιωτικός τομέας :	επαγγελματίας :
Άνεργος :	επιχειρηματίας :

ΑΠ 7-1

ΑΠ 7-2

Παρακαλώ προσδιορίστε το επίπεδο του εισοδήματός σας :

Πολύ χαμηλό :
Χαμηλό :
Μέτριο – χαμηλό :
Μέτριο :
Μέτριο – υψηλό :
Υψηλό :
Πολύ υψηλό :

Πόση (περίπου) είναι η απόσταση της κατοικίας σας από (οποιοδήποτε) Δ.Α.Χ. :

Πολύ κοντά :
Κοντά :
Σχετικά μακριά :
Μακριά :

**Ερωτηματολόγιο μεταπτυχιακής και διδακτορικής εργασίας του Π.Θ.
για χρήση σε πολεοδομική έρευνα Δημόσιων Ανοιχτών Χώρων
(χωρίς προσωπικά στοιχεία)**

(ΟΙ ΤΕΧΝΟΚΡΑΤΕΣ)

Πόλη :

Ημερομηνία :

Το ερωτηματολόγιο στοχεύει να καταγράψει την εκτίμηση των τεχνοκρατών που αφορά στην χρηστικότητα των υπαρχόντων αλλά και των προβλεπόμενων (από το εγκεκριμένο σχέδιο πόλης) Δ.Α.Χ.

Δηλαδή , κατά πόσον οι Δ.Α.Χ. αξιοποιούν ή επιβαρύνουν με προβλήματα τις κατοικίες που οικοδομούνται σε επαφή (άμεση ή έμμεση) με Δ.Α.Χ.

Το ερωτηματολόγιο συμπληρώνεται **ανώνυμα** , και οι πληροφορίες που θα συλλεχθούν είναι απόλυτα **εμπιστευτικές**.

Ερώτηση 1 : παρακαλώ αξιολογήστε , σε κλίμακα από 0 έως 10 , τους υπάρχοντες Δ.Α.Χ. στην πόλη σας

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
είναι πολύ λίγοι												είναι πάρα πολλοί	ΑΠ 1-1
είναι στο κέντρο της πόλης												είναι διάσπαρτοι στις συνοικίες	ΑΠ 1-2
είναι μικρής επιφάνειας												είναι μεγάλοι	ΑΠ 1-3
δεν προσφέρουν κανένα πλεονέκτημα												προσφέρουν πολλά πλεονεκτήματα	ΑΠ 1-4
δεν εκτιμώνται από τους ανθρώπους												εκτιμώνται ευρέως	ΑΠ 1-5

Ερώτηση 2 : παρακαλώ απαντήστε σχετικά με τους προβλεπόμενους Δ.Α.Χ.

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
είναι περιττοί												είναι απολύτως απαραίτητοι	ΑΠ 2-1
θα πρέπει να χωροθετηθούν σε περιοχές με έλλειψη ΔΑΧ												θα πρέπει να κατανεμηθούν ομοιόμορφα στην πόλη	ΑΠ 2-2
θα πρέπει να είναι μικρής επιφάνειας												θα πρέπει να είναι μεγάλης επιφάνειας	ΑΠ 2-3
δεν χρειάζεται να προσφέρουν κανένα πλεονέκτημα												θα πρέπει να προσφέρουν πολλά πλεονεκτήματα	ΑΠ 2-4

Ερώτηση 3 : παρακαλώ αξιολογήστε τις παρακάτω θέσεις. Δώστε μηδέν (0) σ' αυτή που διαφωνείτε ριζικά και δέκα (10) σ' αυτή που συμφωνείτε απόλυτα.

<ul style="list-style-type: none"> • Η πόλη πρέπει να διαθέσει περισσότερα χρήματα για την παροχή επιπλέον ΔΑΧ : 		ΑΠ 3-1
<ul style="list-style-type: none"> • Οι νέοι ΔΑΧ πρέπει να προσφέρουν πλεονεκτήματα γύρω τους (αερισμό , ηλιασμό , πεζοδρόμους κ.λ.π.) : 		ΑΠ 3-2
<ul style="list-style-type: none"> • Τμήμα των ΔΑΧ πρέπει να παραχωρηθεί σε άλλες χρήσεις , όταν αυτό είναι προσοδοφόρο , και τα κέρδη να δοθούν πίσω στους δημότες (π.χ. με μείωση φόρων) : 		ΑΠ 3-3

Ερώτηση 4 : παρακαλώ συγκρίνετε τους τρόπους απόκτησης των Κ.Χ. (ΔΑΧ) (σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία : αναγκαστική απαλλοτρίωση , Μ.Σ.Δ. , εισφορά σε γη)

Αναγκαστική απαλλοτρίωση

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

είναι δίκαιος

είναι σαφής (π.χ. δεν υπάρχουν εμπόδια νομικής φύσης)

Είναι εύκολα εφαρμόσιμος

Είναι μη δίκαιος

δεν είναι σαφής (π.χ. υπάρχουν εμπόδια νομικής φύσης)

Είναι δύσκολα εφαρμόσιμος

ΑΠ 4-1-1

ΑΠ 4-1-2

ΑΠ 4-1-3

Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης (Μ.Σ.Δ.)

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

είναι δίκαιος

είναι σαφής (π.χ. δεν υπάρχουν εμπόδια νομικής φύσης)

Είναι εύκολα εφαρμόσιμος

Είναι μη δίκαιος

δεν είναι σαφής (π.χ. υπάρχουν εμπόδια νομικής φύσης)

Είναι δύσκολα εφαρμόσιμος

ΑΠ 4-2-1

ΑΠ 4-2-2

ΑΠ 4-2-3

Εισφορά σε γη

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

είναι δίκαιος

είναι σαφής (π.χ. δεν υπάρχουν εμπόδια νομικής φύσης)

Είναι εύκολα εφαρμόσιμος

Είναι μη δίκαιος

δεν είναι σαφής (π.χ. υπάρχουν εμπόδια νομικής φύσης)

Είναι δύσκολα εφαρμόσιμος

ΑΠ 4-3-1

ΑΠ 4-3-2

ΑΠ 4-3-3

Ερώτηση 5 : παρακαλώ αξιολογήστε τις νομικές και οικονομικές διαδικασίες (απαλλοτριώσεις , ορισμός τιμής μονάδος κ.λ.π.) των κατοίκων με το κράτος και τους αρμόδιους φορείς (π.χ. ΟΤΑ)

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
είναι χρονοβόρες												Είναι σύντομες	ΑΠ 5-1
υπάρχει εμπιστοσύνη												δεν υπάρχει εμπιστοσύνη	ΑΠ 5-2
απαιτούν νομική στήριξη												δεν απαιτούν νομική στήριξη	ΑΠ 5-3

Ερώτηση 6 : κρίνετε ότι απαιτείται να βρεθούν και να υλοποιηθούν νέοι τρόποι απόκτησης Κ.Χ. (ΔΑΧ) , οι οποίοι να εξασφαλίζουν :

• Περισσότερη κοινωνική δικαιοσύνη		ΑΠ 6-1
• Σύντομο χρόνο υλοποίησης		ΑΠ 6-2
• Απλούστερες διαδικασίες		ΑΠ 6-3
• Λιγότερο κόστος υλοποίησης		ΑΠ 6-4
• Οι υπάρχοντες τρόποι ικανοποιούν		ΑΠ 6-5

(Δώστε μηδέν (0) σ' αυτή που διαφωνείτε ριζικά και δέκα (10) σ' αυτή που συμφωνείτε απόλυτα.)

**Ερωτηματολόγιο μεταπτυχιακής και διδακτορικής εργασίας του Π.Θ.
για χρήση σε πολεοδομική έρευνα Δημόσιων Ανοιχτών Χώρων
(χωρίς προσωπικά στοιχεία)**

(ΟΙ ΦΟΡΕΙΣ)

Πόλη :

Ημερομηνία :

Το ερωτηματολόγιο αποβλέπει στο να ερευνήσει την διάσταση των Δ.Α.Χ. σαν τεχνική υποδομή για την ανάπτυξη επιχειρήσεων.

Μας ενδιαφέρει λοιπόν η άποψη των φορέων , που διαδραματίζουν τον οικονομικό αλλά και τον κοινωνικό τους ρόλο στην πόλη , σε σχέση με τους υπάρχοντες αλλά και τους προβλεπόμενους (από το εγκεκριμένο σχέδιο πόλης) Δ.Α.Χ.

Ερώτηση 1 : παρακαλώ αξιολογήστε , σε κλίμακα από 0 έως 10 , τους υπάρχοντες Δ.Α.Χ. στην πόλη σας

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
είναι πολύ λίγοι												είναι πάρα πολλοί	ΑΠ 1-1
είναι στο κέντρο της πόλης												είναι διάσπαρτοι στις συνοικίες	ΑΠ 1-2
είναι μικρής επιφάνειας												είναι μεγάλοι	ΑΠ 1-3
είναι εγκαταλελειμμένοι												είναι καλά φροντισμένοι	ΑΠ 1-4
έχουν μικρή επισκεψιμότητα												τους επισκέπτονται ευρέως	ΑΠ 1-5
δεν έχουν ευκολία πρόσβασης από τα Μ.Μ.Μ.												είναι εύκολα προσβάσιμοι από τα Μ.Μ.Μ.	ΑΠ 1-6
απωθούν οικονομικές δραστηριότητες												προσελκύουν οικονομικές δραστηριότητες	ΑΠ 1-7
εμποδίζουν στην οικονομική ανάπτυξη της πόλης												Βοηθούν στην οικονομική ανάπτυξη της πόλης	ΑΠ 1-8

Ερώτηση 2 : παρακαλώ απαντήστε σχετικά με τους προβλεπόμενους Δ.Α.Χ.

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
είναι περιττοί												είναι απολύτως απαραίτητοι	ΑΠ 2-1
θα πρέπει να χωροθετηθούν σε περιοχές με έλλειψη ΔΑΧ												θα πρέπει να κατανεμηθούν ομοιόμορφα στην πόλη	ΑΠ 2-2
θα πρέπει να είναι μικρής επιφάνειας												θα πρέπει να είναι μεγάλης επιφάνειας	ΑΠ 2-3
θα απωθήσουν οικονομικές δραστηριότητες												θα ελκύσουν οικονομικές δραστηριότητες	ΑΠ 2-4
δεν θα συντελέσουν στην οικονομική ανάπτυξη της πόλης												θα συμβάλουν στην οικονομική ανάπτυξη της πόλης	ΑΠ 2-5

Ερώτηση 3 : σε κλίμακα από 0 έως 10 , αξιολογήστε την κατάσταση σε σχέση με τις παρακάτω κατηγορίες. Παρακαλώ , δώστε μηδέν (0) για τη χειρότερη περίπτωση και δέκα (10) για την καλύτερη :

	Πόλη στο σύνολό της	Πλουσιότερη γειτονιά	Φτωχότερη γειτονιά	Κέντρο πόλης
Κατάσταση περιοχής	ΑΠ 3-1-1	ΑΠ 3-2-1	ΑΠ 3-3-1	ΑΠ 3-4-1
Επενδύσεις που έγιναν κατά την τελευταία 5ετία	ΑΠ 3-1-2	ΑΠ 3-2-2	ΑΠ 3-3-2	ΑΠ 3-4-2
Επενδύσεις που θα γίνουν στην <u>επόμενη</u> 5ετία	ΑΠ 3-1-3	ΑΠ 3-2-3	ΑΠ 3-3-3	ΑΠ 3-4-3
Οικοδομική ανάπτυξη στην τελευταία 5ετία	ΑΠ 3-1-4	ΑΠ 3-2-4	ΑΠ 3-3-4	ΑΠ 3-4-4
Οικοδομική ανάπτυξη στην <u>επόμενη</u> 5ετία	ΑΠ 3-1-5	ΑΠ 3-2-5	ΑΠ 3-3-5	ΑΠ 3-4-5

PROFIL ΦΟΡΕΑ

Αριθμός ερωτώμενου :

ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ :

υπάλληλος :

επαγγελματίας : **ΑΠ 4 (1-3)**

επιχειρηματίας :

ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ (ΑΣΦΑΛΙΣΜΕΝΩΝ) :

ΔΗΜΟΤΙΚΟ :

ΓΥΜΝΑΣΙΟ :

ΛΥΚΕΙΟ :

ΑΠ 5 (1-6)

ΑΝΩΤΕΡΗ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ (π.χ. ΙΕΚ) :

ΑΝΩΤΑΤΗ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ (π.χ. ΑΕΙ/ΤΕΙ) :

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΑ :

Παρακαλώ προσδιορίστε το Υπουργείο στο οποίο ανήκει ο φορέας :
(π.χ. Οικονομικών , Εσωτερικών κλπ)

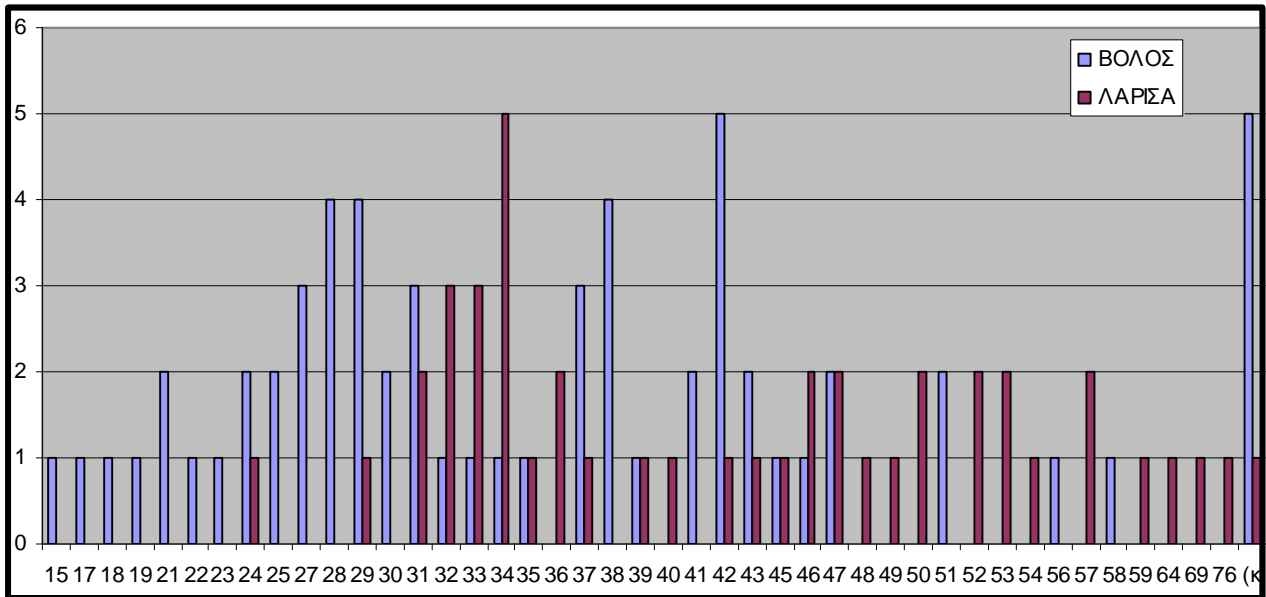
ΑΠ 6

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α
ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΑ

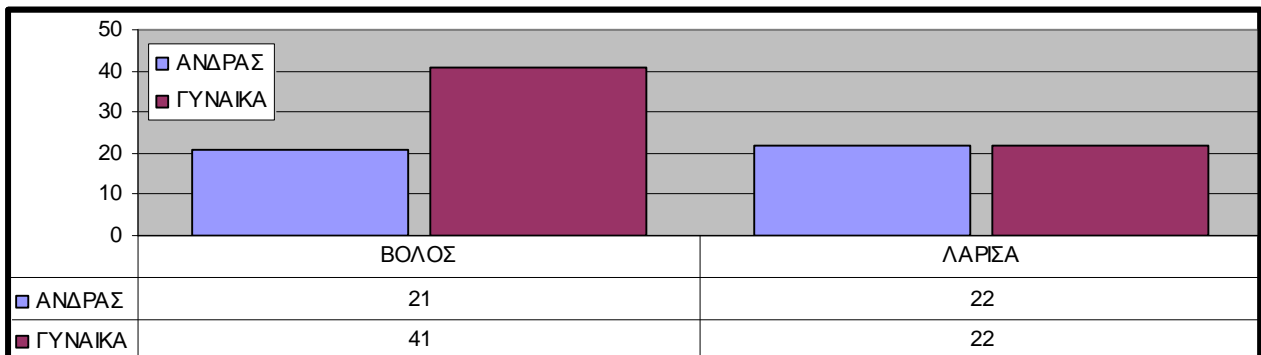
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β

Ανάλυση Ερωτηματολογίων – Παραγωγή Συγκεντρωτικών Διαγραμμάτων

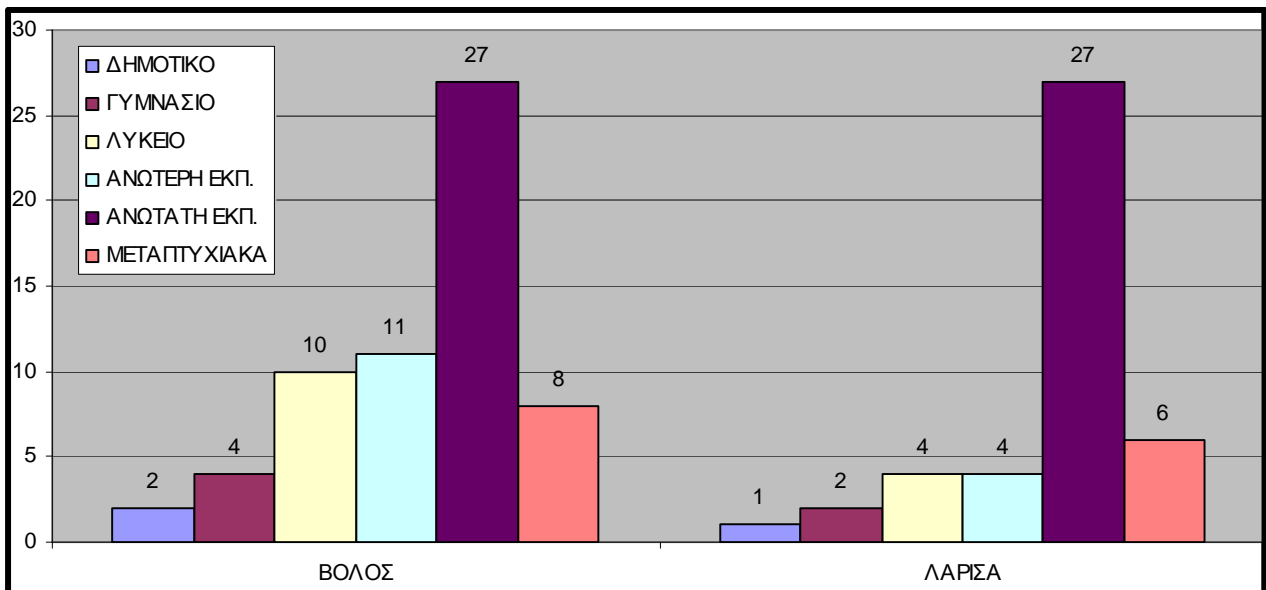
Β.1 Γενικά Διαγράμματα – Εξέταση Δείγματος



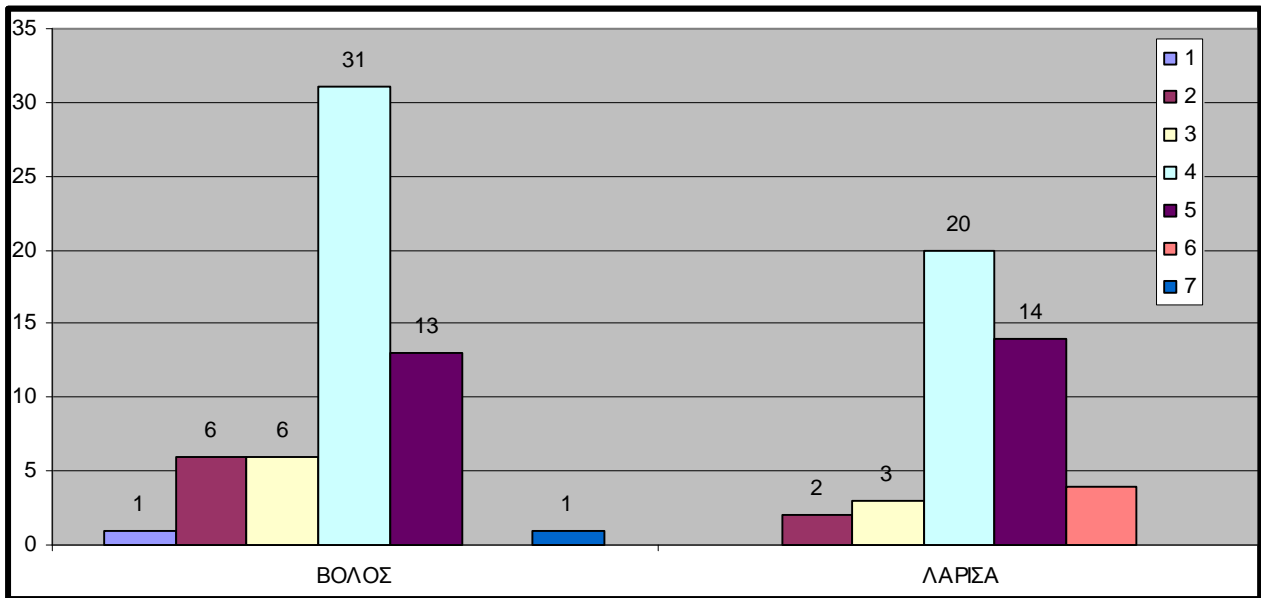
Διάγραμμα Β.1 : Ηλικιακή Κατανομή Δείγματος
Πηγή : Ίδια Επεξεργασία



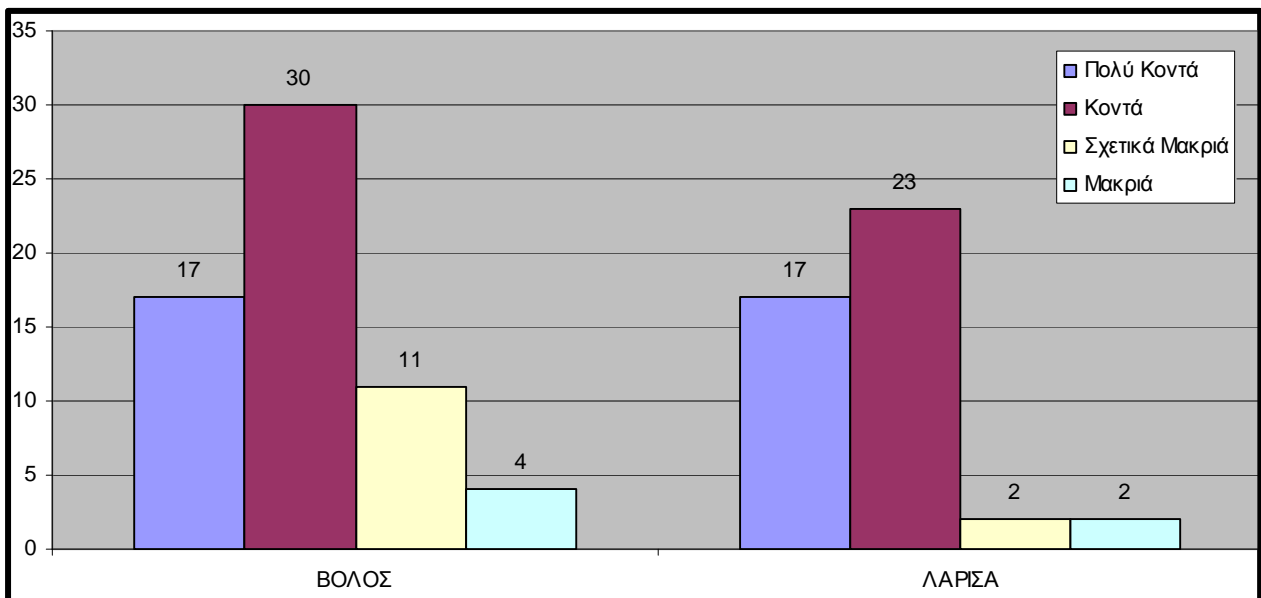
Διάγραμμα Β.2 : Κατανομή Φύλου Ερωτώμενων Κατοίκων
Πηγή : Ίδια Επεξεργασία



Διάγραμμα Β.3 : Κατανομή Επιπέδου Εκπαίδευσης Ερωτώμενων Κατοίκων
Πηγή : Ίδια Επεξεργασία

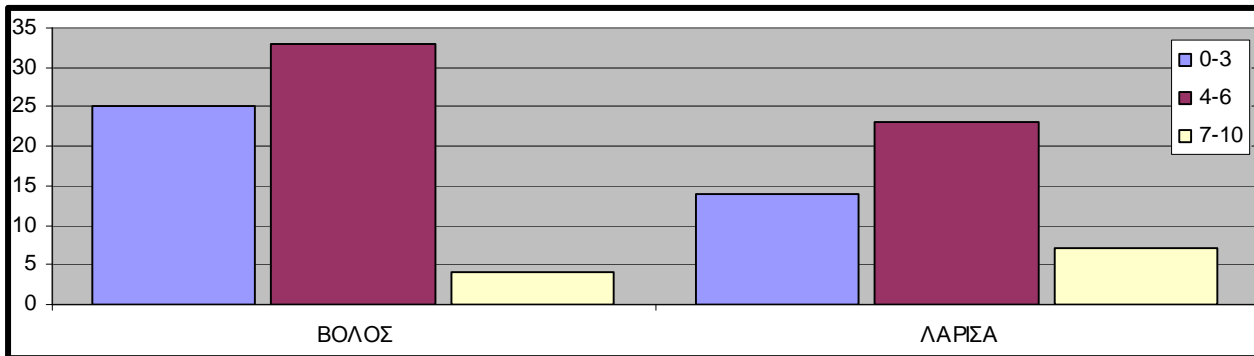


Διάγραμμα Β.4 : Κατανομή Εισοδηματικού Επιπέδου Ερωτούμενων Κατοίκων
Πηγή : Ιδία Επεξεργασία

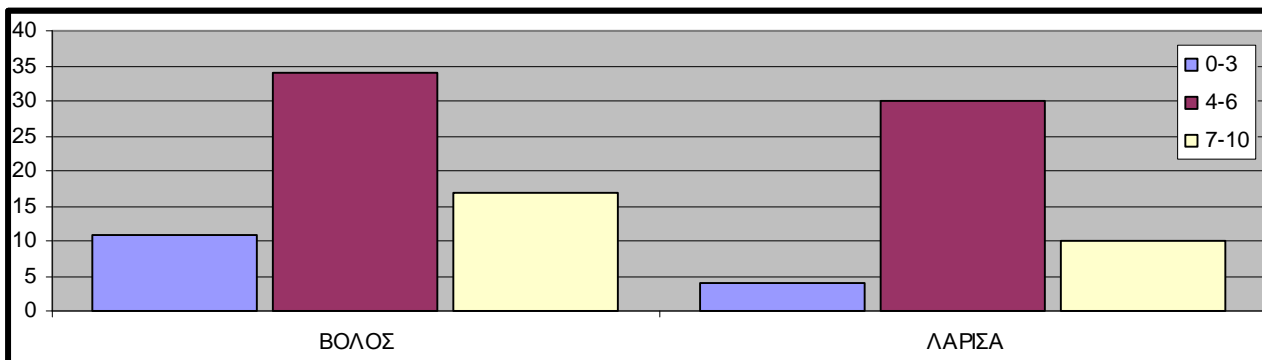


Διάγραμμα Β.5 : Κατανομή Απαντήσεων Απόστασης Κατοικίας από Οποιοδήποτε ΔΑΧ
Πηγή : Ιδία Επεξεργασία

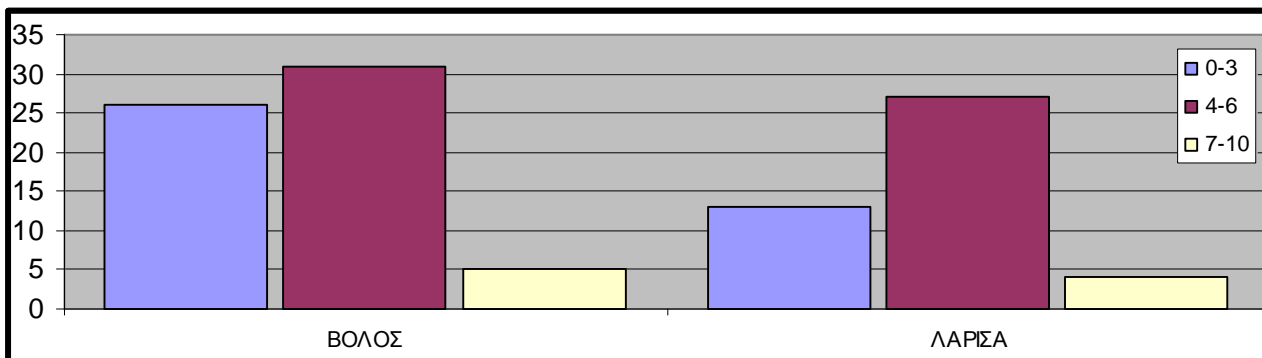
B.2 Διαγράμματα Ερωτηματολογίων Κατοίκων Βόλου και Λάρισας



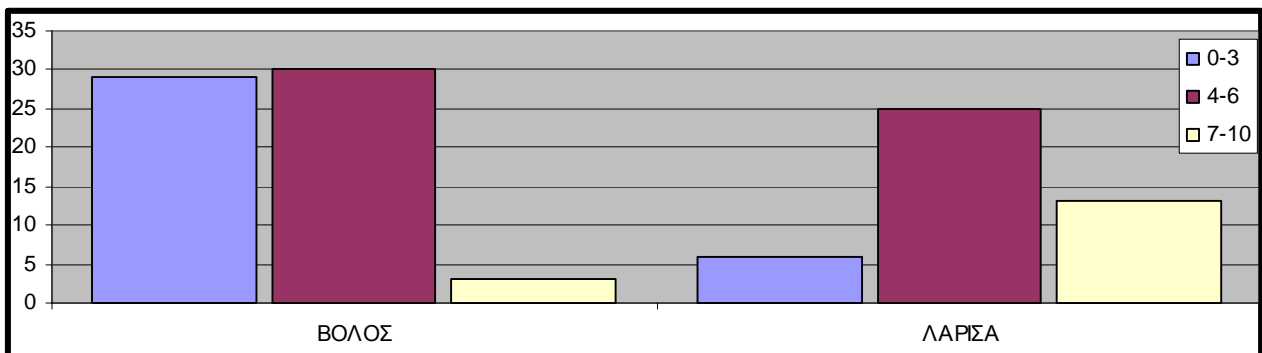
Διάγραμμα Β.6 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 1-1 σε Βόλο και Λάρισα
Πηγή : Ιδία Επεξεργασία



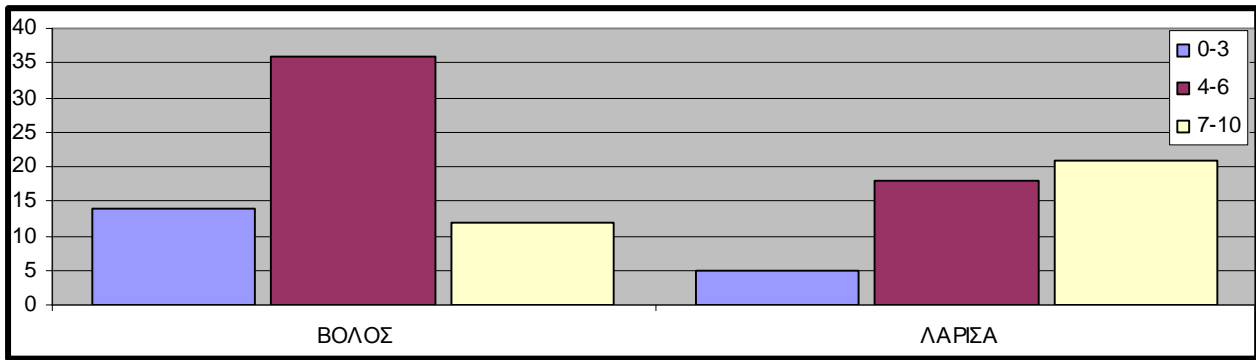
Διάγραμμα Β.7 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 1-2 σε Βόλο και Λάρισα
Πηγή : Ιδία Επεξεργασία



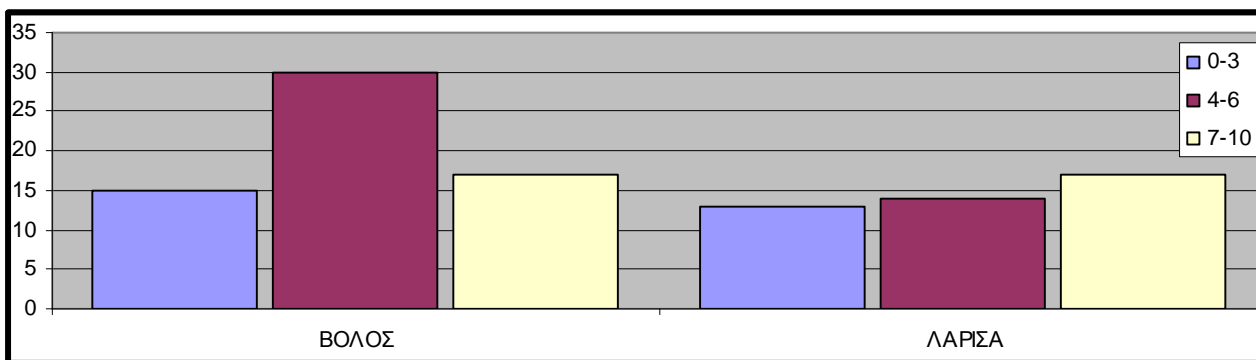
Διάγραμμα Β.8 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 1-3 σε Βόλο και Λάρισα
Πηγή : Ιδία Επεξεργασία



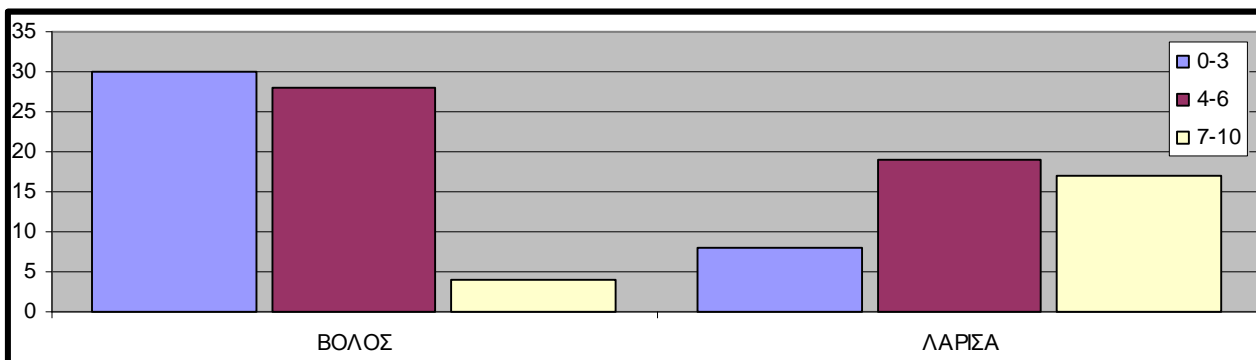
Διάγραμμα Β.9 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 1-4 σε Βόλο και Λάρισα
Πηγή : Ιδία Επεξεργασία



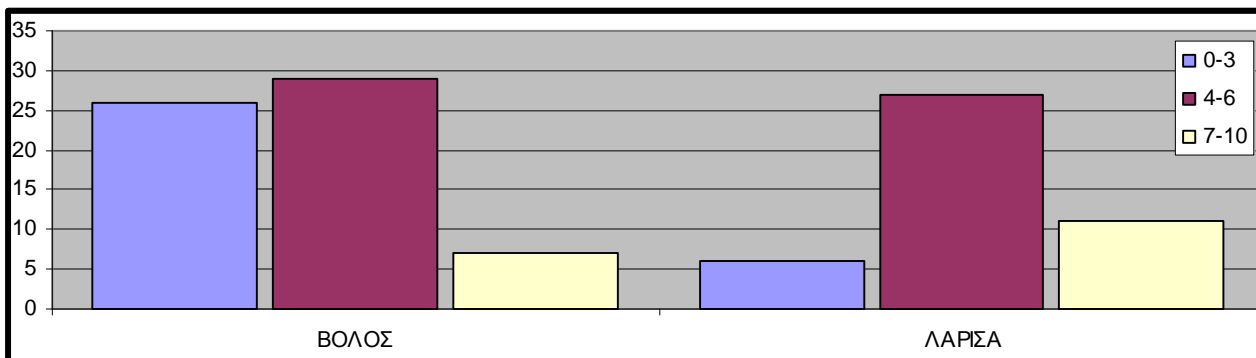
Διάγραμμα Β.10 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 1-5 σε Βόλο και Λάρισα
 Πηγή : Ιδία Επεξεργασία



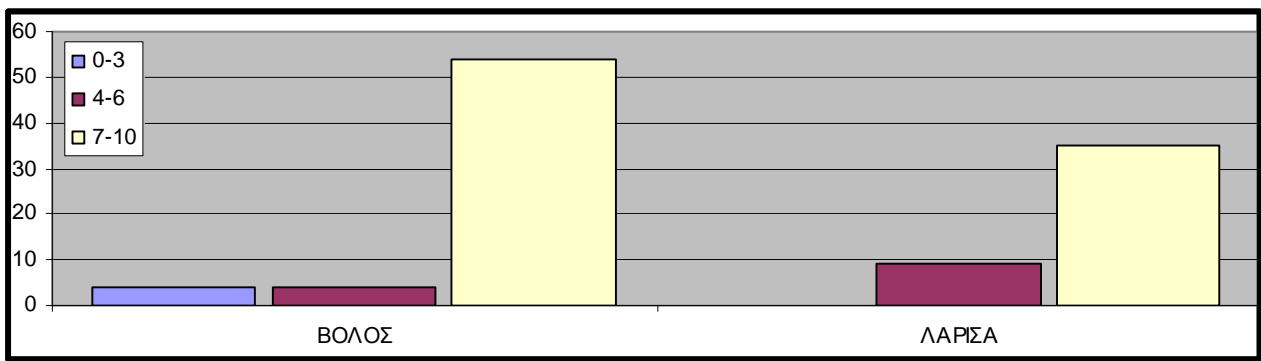
Διάγραμμα Β.11 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 1-6 σε Βόλο και Λάρισα
 Πηγή : Ιδία Επεξεργασία



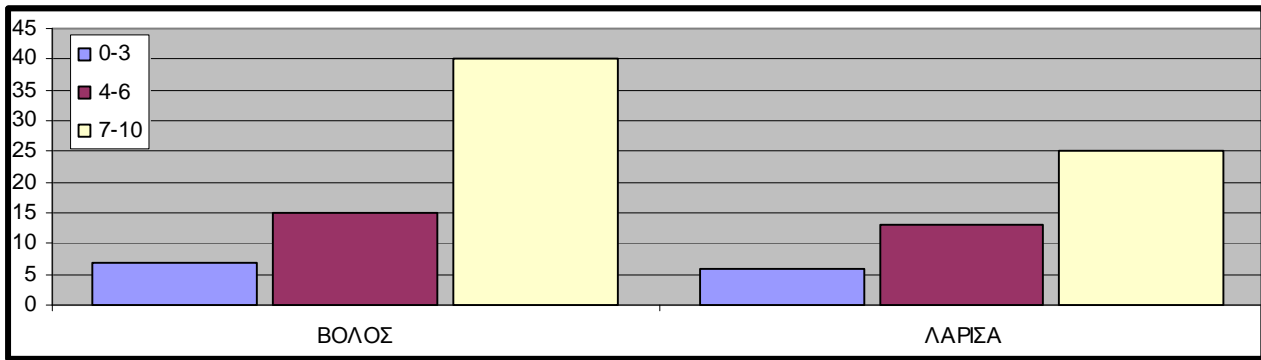
Διάγραμμα Β.12 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 1-7 σε Βόλο και Λάρισα
 Πηγή : Ιδία Επεξεργασία



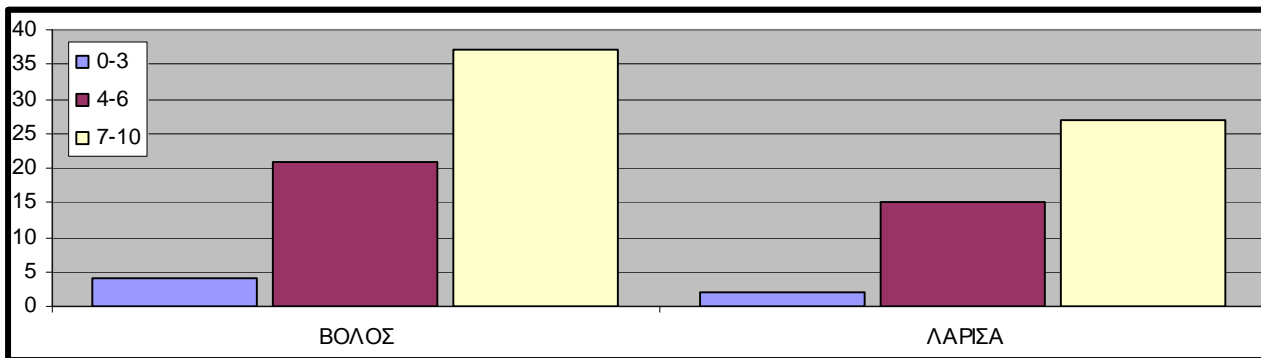
Διάγραμμα Β.13 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 1-8 σε Βόλο και Λάρισα
 Πηγή : Ιδία Επεξεργασία



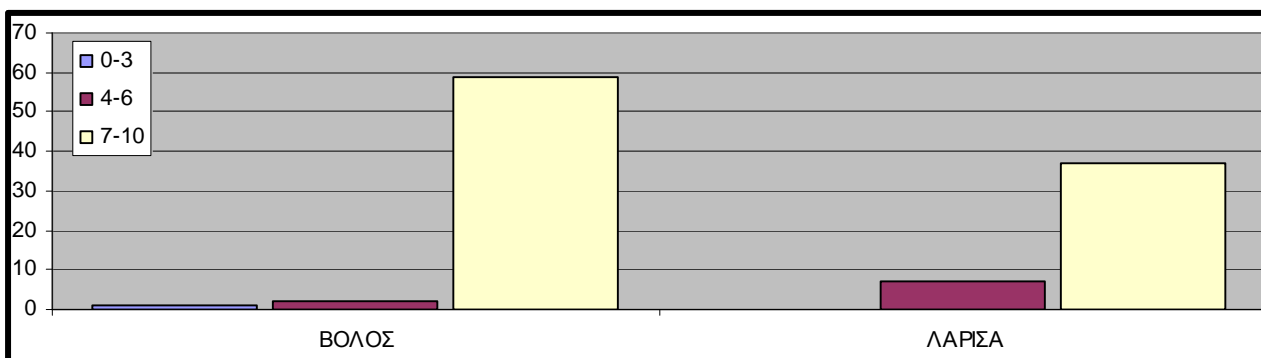
Διάγραμμα Β.14 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 2-1 σε Βόλο και Λάρισα
 Πηγή : Ίδια Επεξεργασία



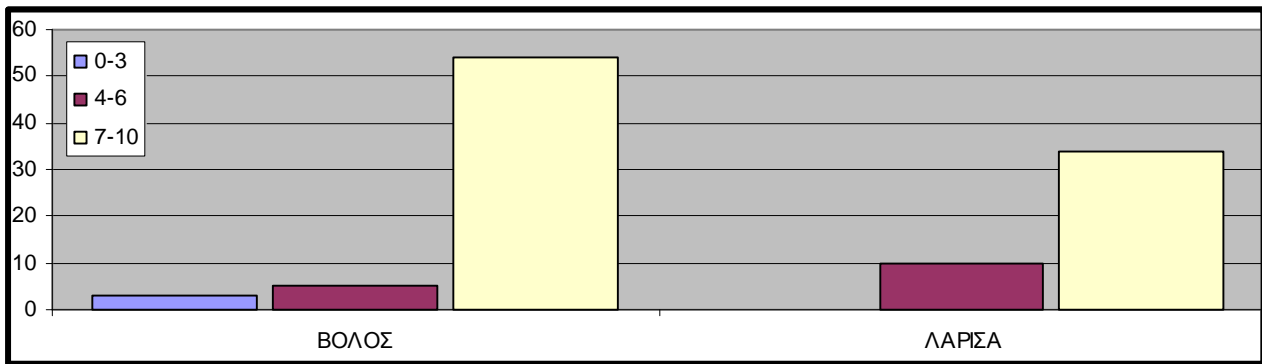
Διάγραμμα Β.15 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 2-2 σε Βόλο και Λάρισα
 Πηγή : Ίδια Επεξεργασία



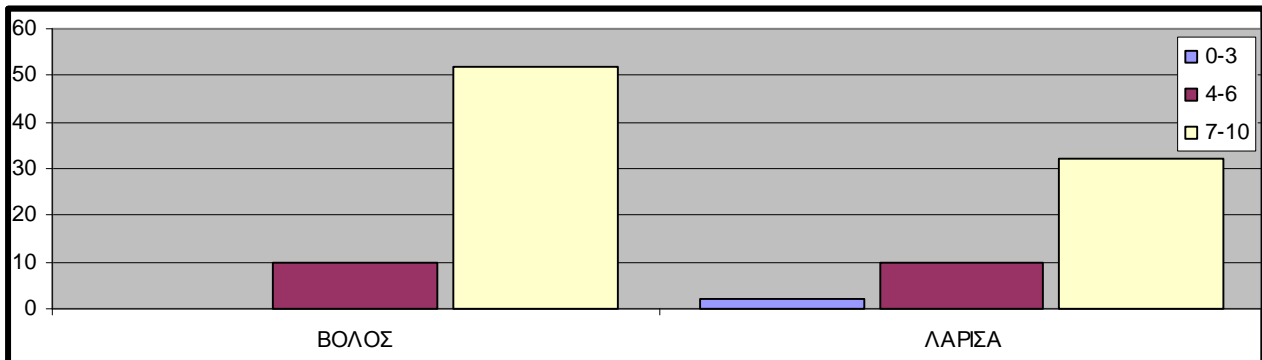
Διάγραμμα Β.16 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 2-3 σε Βόλο και Λάρισα
 Πηγή : Ίδια Επεξεργασία



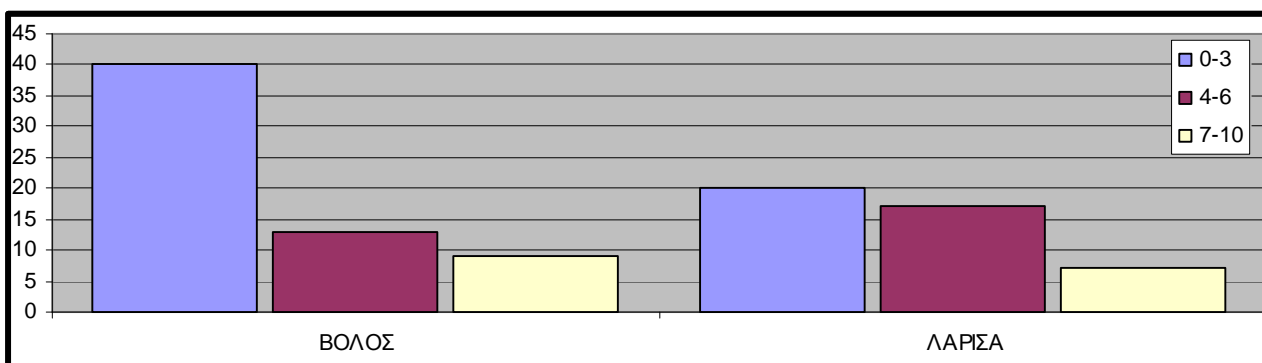
Διάγραμμα Β.17 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 2-4 σε Βόλο και Λάρισα
 Πηγή : Ίδια Επεξεργασία



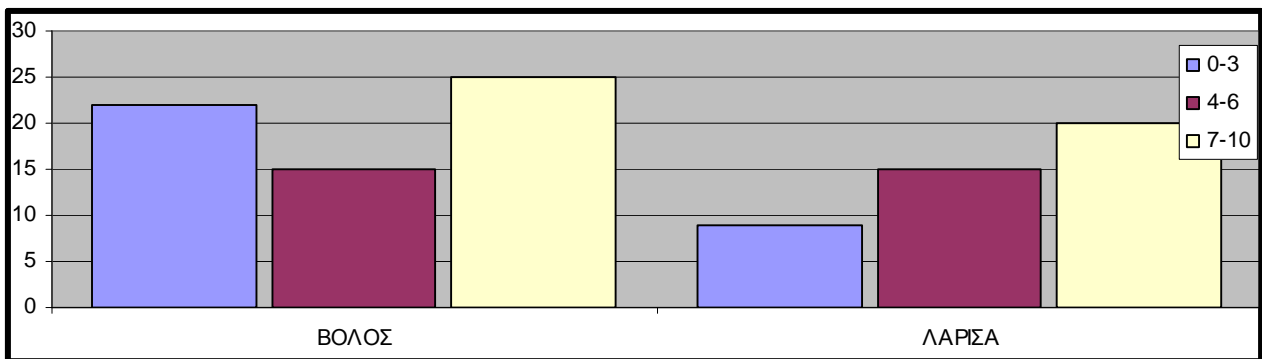
Διάγραμμα Β.18 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 2-5 σε Βόλο και Λάρισα
 Πηγή : Ιδία Επεξεργασία



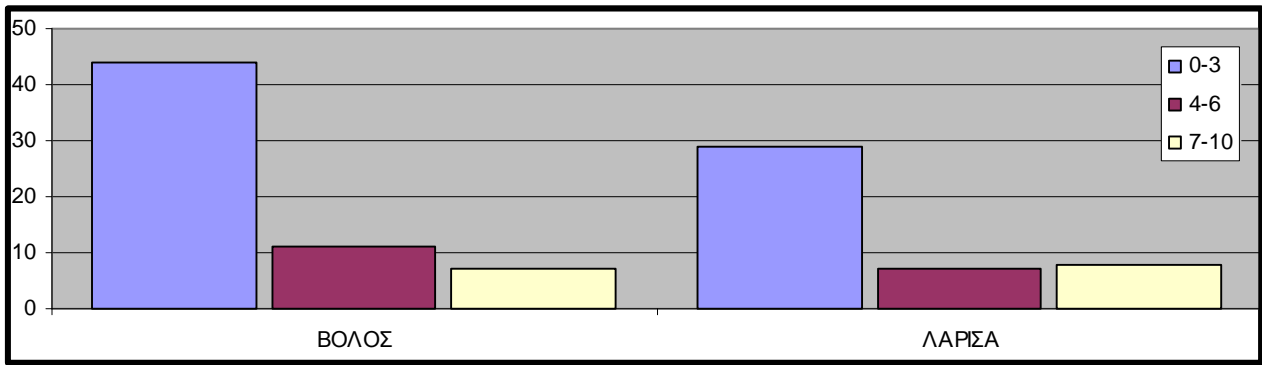
Διάγραμμα Β.19 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 3-1 σε Βόλο και Λάρισα
 Πηγή : Ιδία Επεξεργασία



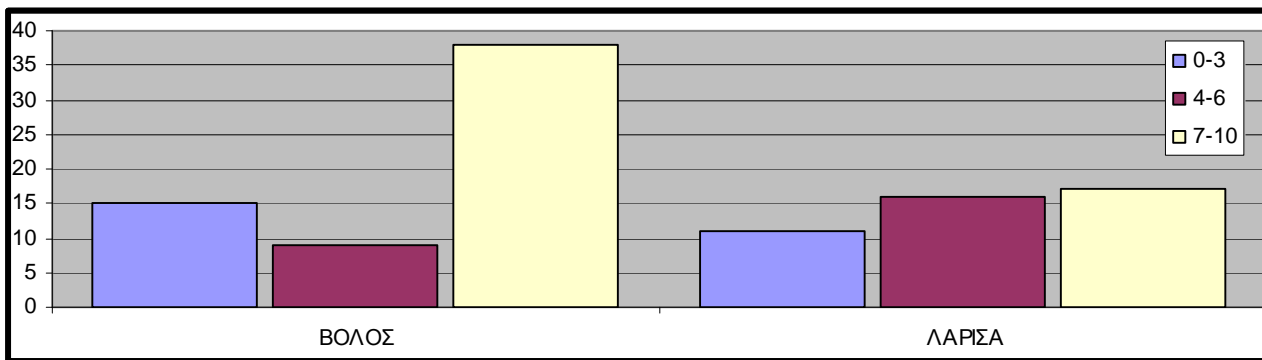
Διάγραμμα Β.20 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 3-2 σε Βόλο και Λάρισα
 Πηγή : Ιδία Επεξεργασία



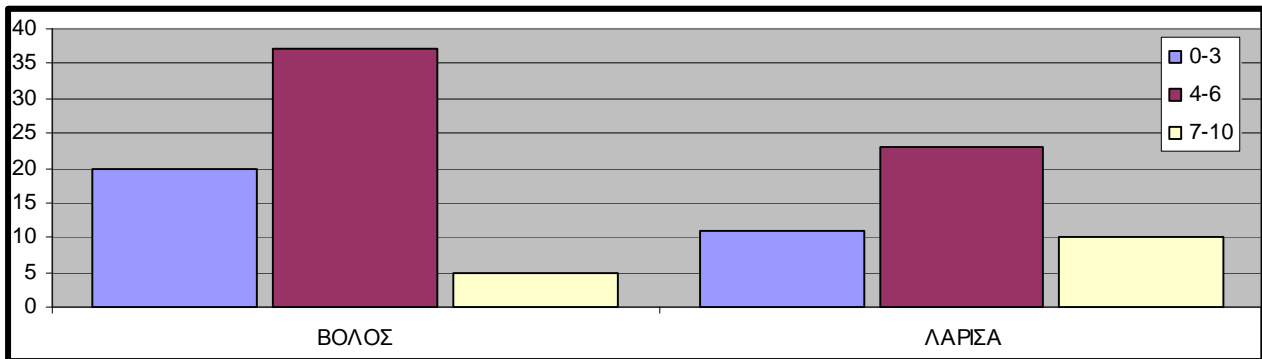
Διάγραμμα Β.21 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 3-3 σε Βόλο και Λάρισα
 Πηγή : Ιδία Επεξεργασία



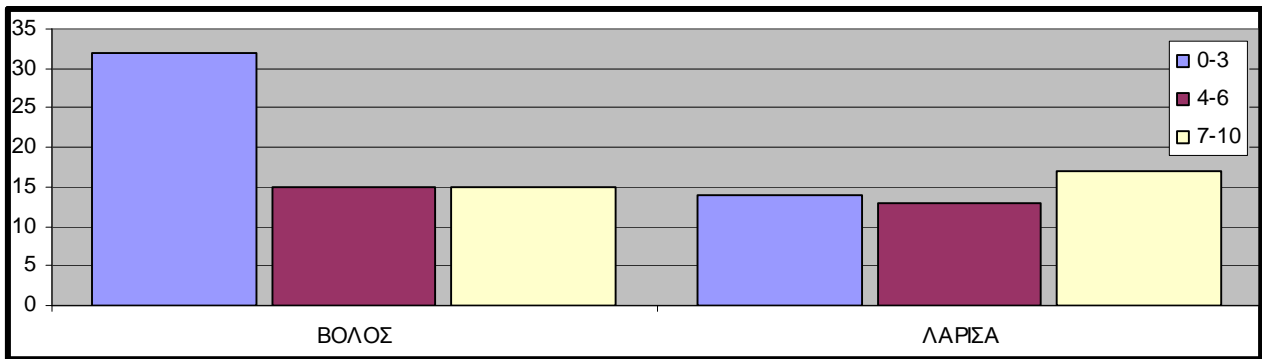
Διάγραμμα Β.22 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 3-4 σε Βόλο και Λάρισα
 Πηγή : Ιδία Επεξεργασία



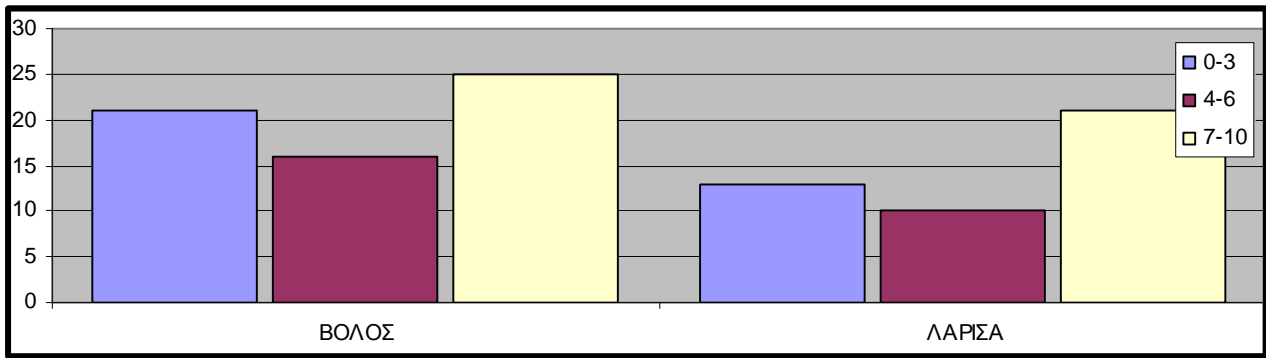
Διάγραμμα Β.23 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 3-5 σε Βόλο και Λάρισα
 Πηγή : Ιδία Επεξεργασία



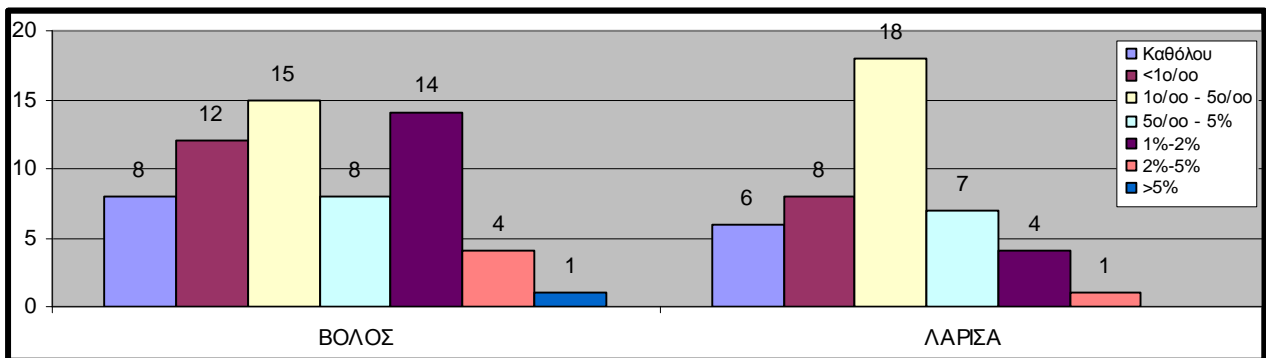
Διάγραμμα Β.24 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 4-1 σε Βόλο και Λάρισα
 Πηγή : Ιδία Επεξεργασία



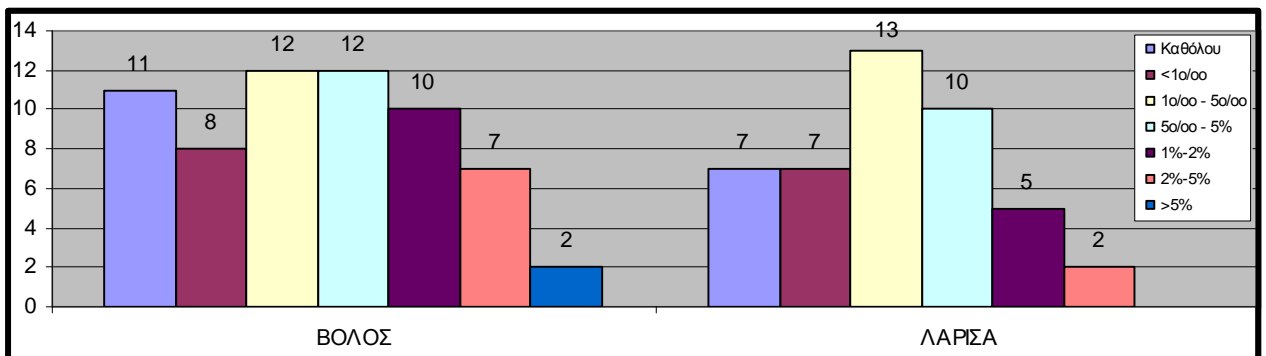
Διάγραμμα Β.25 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 4-2 σε Βόλο και Λάρισα
 Πηγή : Ιδία Επεξεργασία



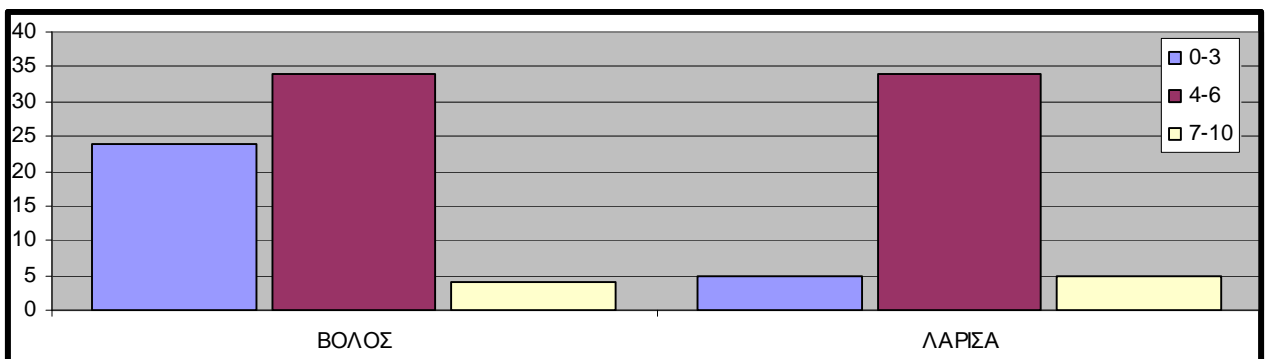
Διάγραμμα Β.26 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 4-3 σε Βόλο και Λάρισα
 Πηγή : Ιδία Επεξεργασία



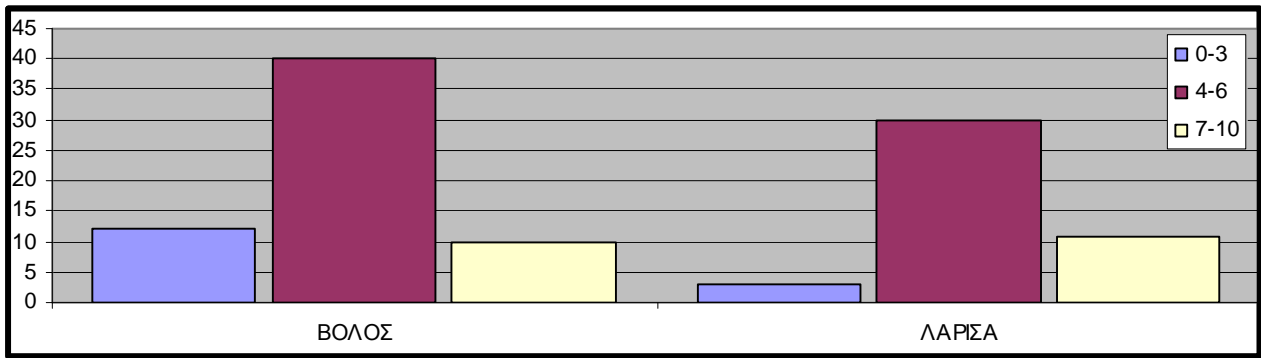
Διάγραμμα Β.27 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 5-1 σε Βόλο και Λάρισα
 Πηγή : Ιδία Επεξεργασία



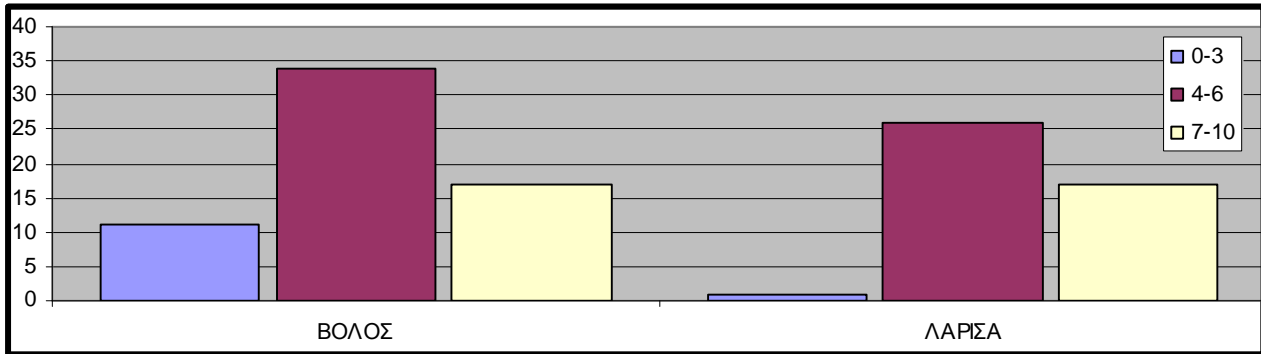
Διάγραμμα Β.28 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 5-2 σε Βόλο και Λάρισα
 Πηγή : Ιδία Επεξεργασία



Διάγραμμα Β.29 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 6-1 σε Βόλο και Λάρισα
 Πηγή : Ιδία Επεξεργασία

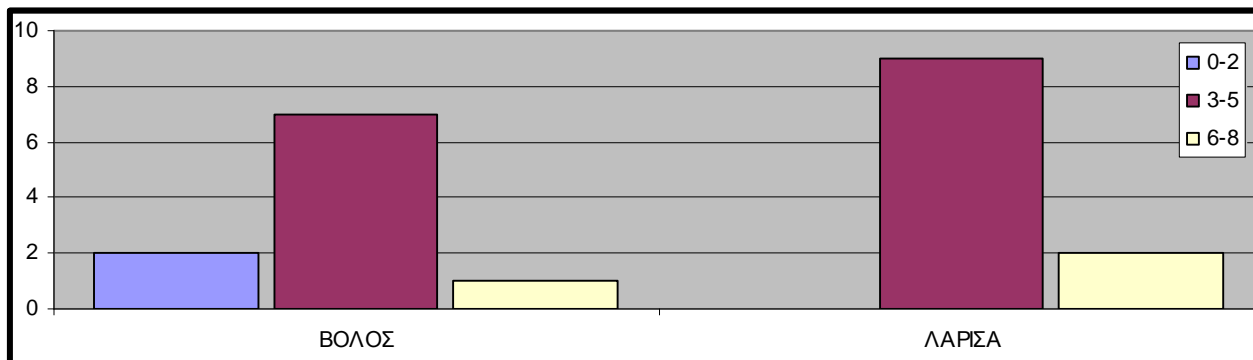


Διάγραμμα Β.30 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 6-2 σε Βόλο και Λάρισα
Πηγή : Ιδία Επεξεργασία

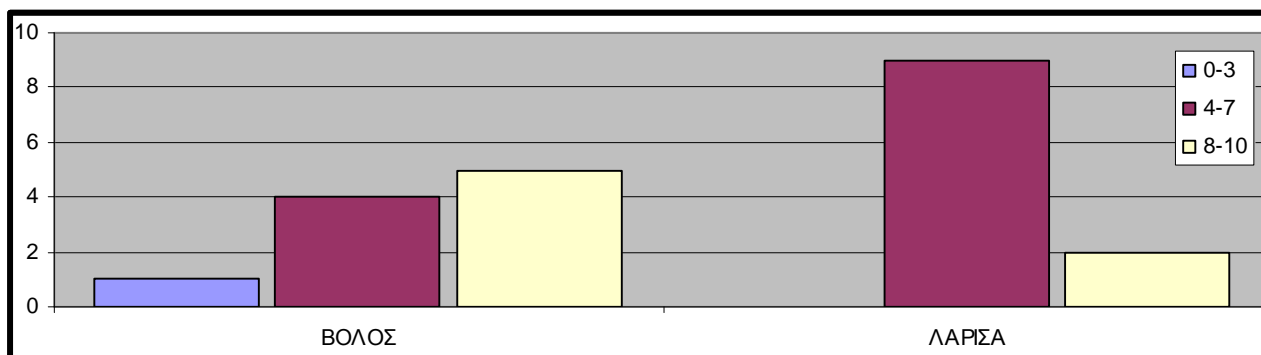


Διάγραμμα Β.31 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 6-3 σε Βόλο και Λάρισα
Πηγή : Ιδία Επεξεργασία

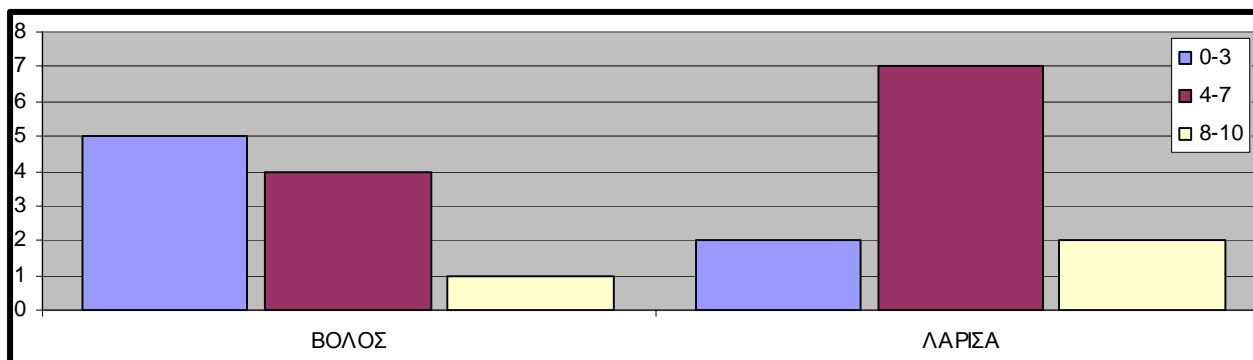
Β.3 Διαγράμματα Ερωτηματολογίων Τεχνοκρατών Βόλου και Λάρισας



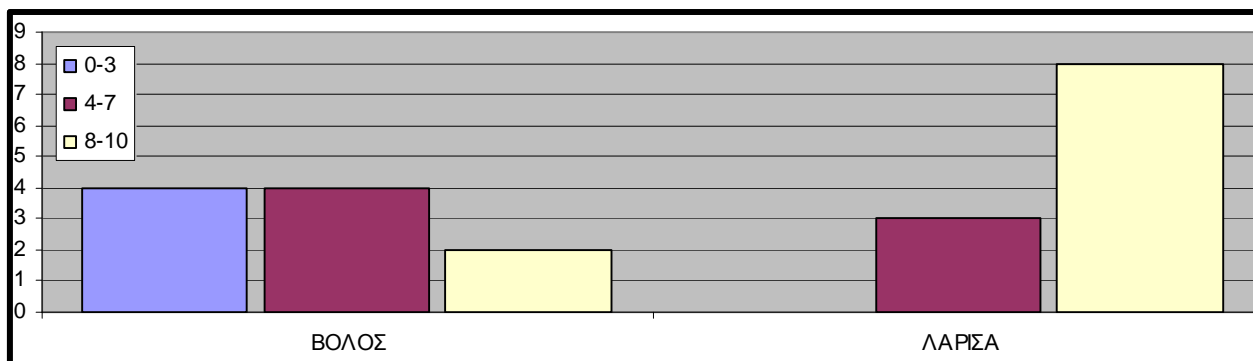
Διάγραμμα Β.32 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 1-1 σε Βόλο και Λάρισα
Πηγή : Ιδία Επεξεργασία



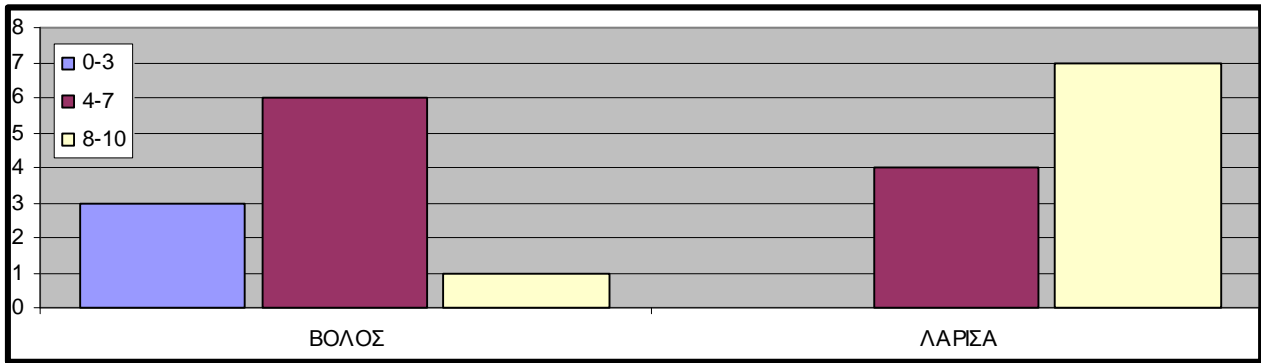
Διάγραμμα Β.33 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 1-2 σε Βόλο και Λάρισα
Πηγή : Ιδία Επεξεργασία



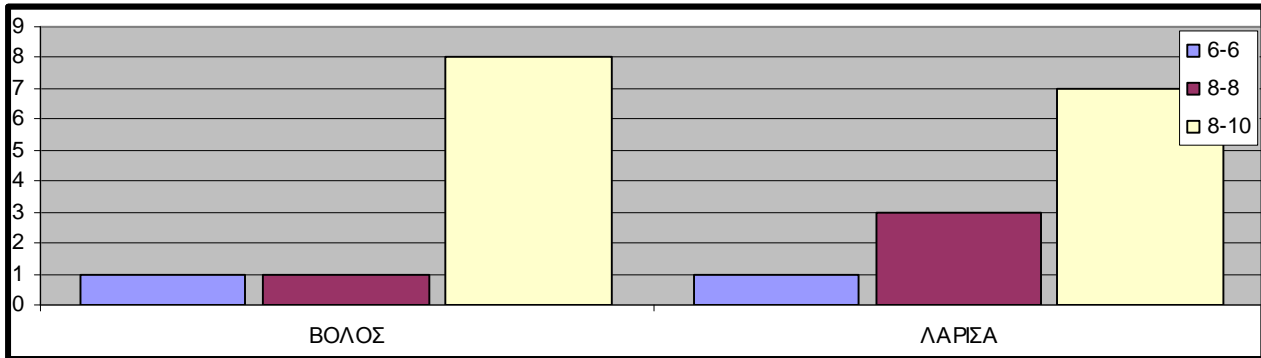
Διάγραμμα Β.34 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 1-3 σε Βόλο και Λάρισα
Πηγή : Ιδία Επεξεργασία



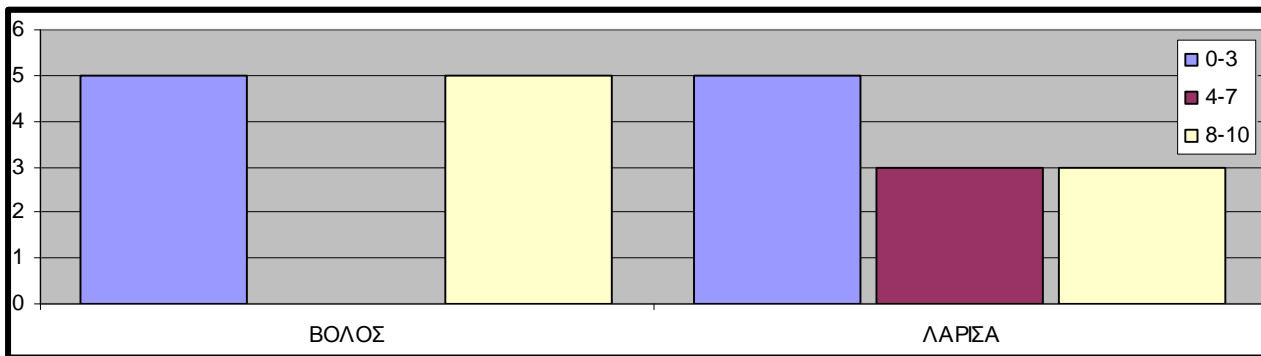
Διάγραμμα Β.35 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 1-4 σε Βόλο και Λάρισα
Πηγή : Ιδία Επεξεργασία



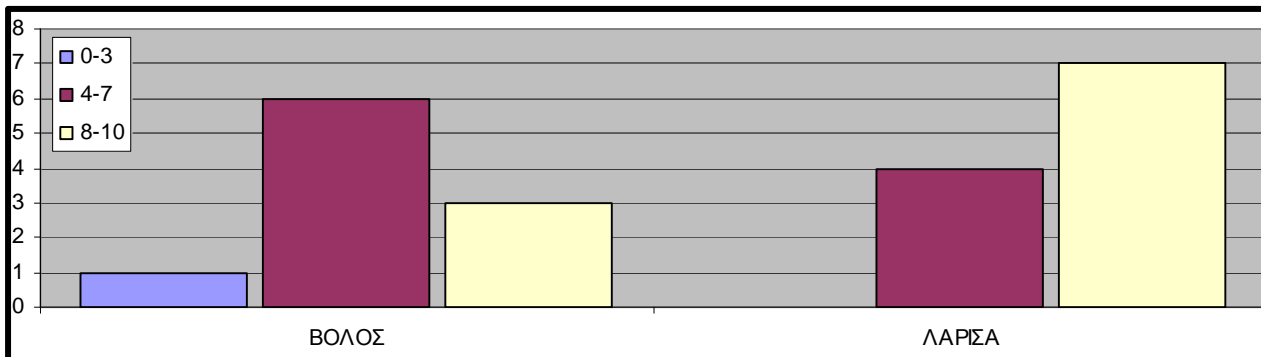
Διάγραμμα Β.36 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 1-5 σε Βόλο και Λάρισα
 Πηγή : Ιδία Επεξεργασία



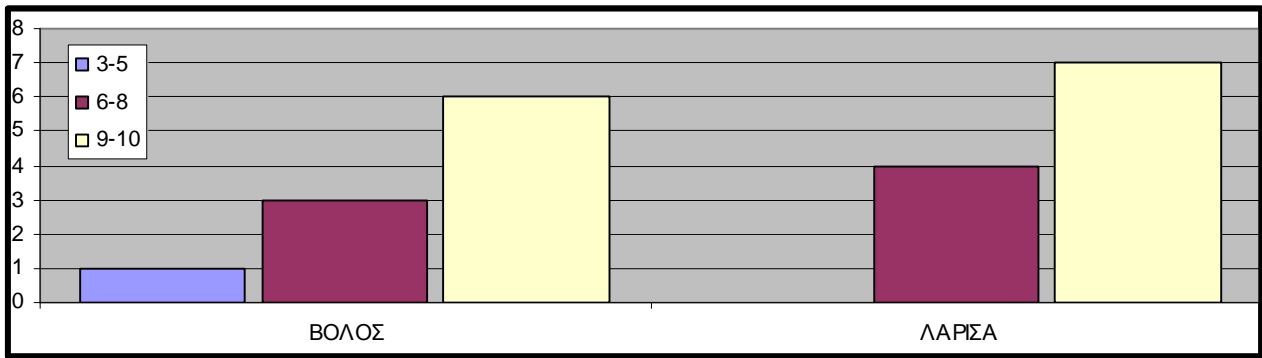
Διάγραμμα Β.37 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 2-1 σε Βόλο και Λάρισα
 Πηγή : Ιδία Επεξεργασία



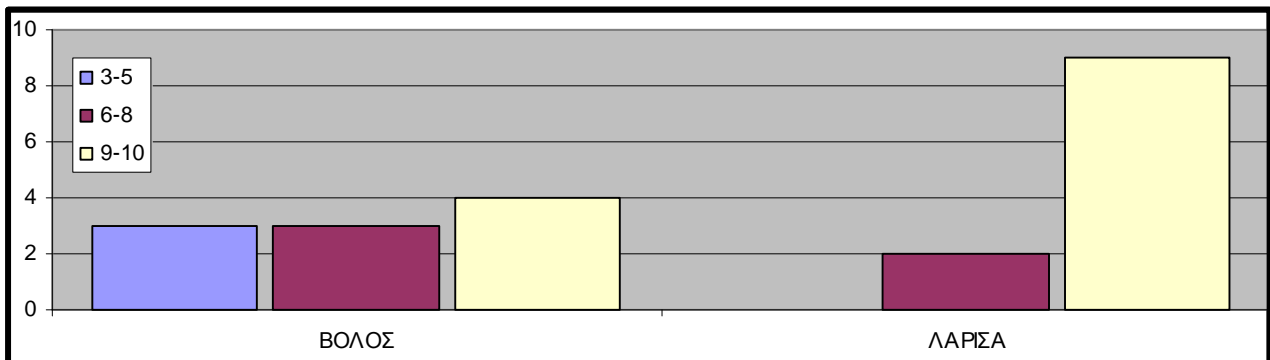
Διάγραμμα Β.38 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 2-2 σε Βόλο και Λάρισα
 Πηγή : Ιδία Επεξεργασία



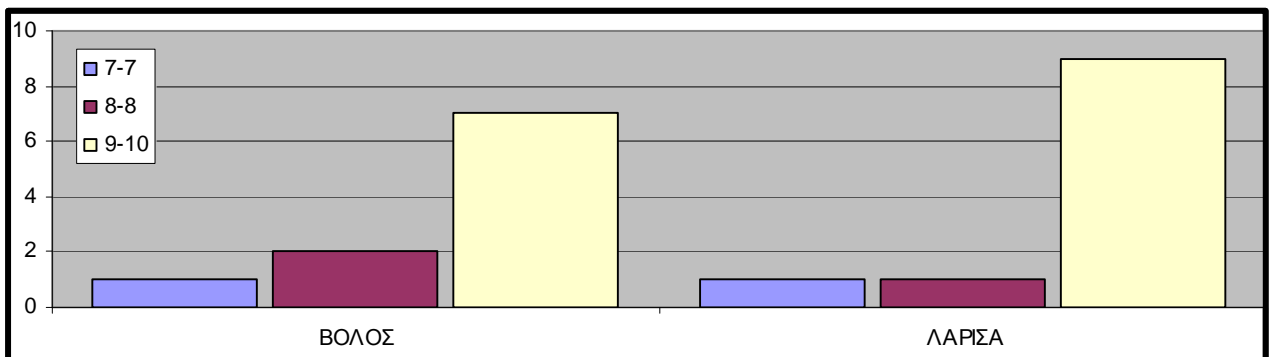
Διάγραμμα Β.39 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 2-3 σε Βόλο και Λάρισα
 Πηγή : Ιδία Επεξεργασία



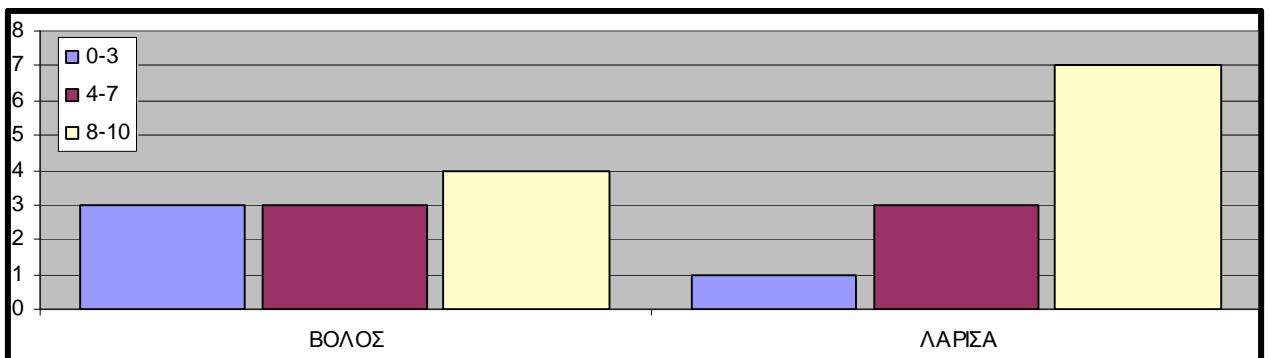
Διάγραμμα Β.40 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 2-4 σε Βόλο και Λάρισα
 Πηγή : Ιδία Επεξεργασία



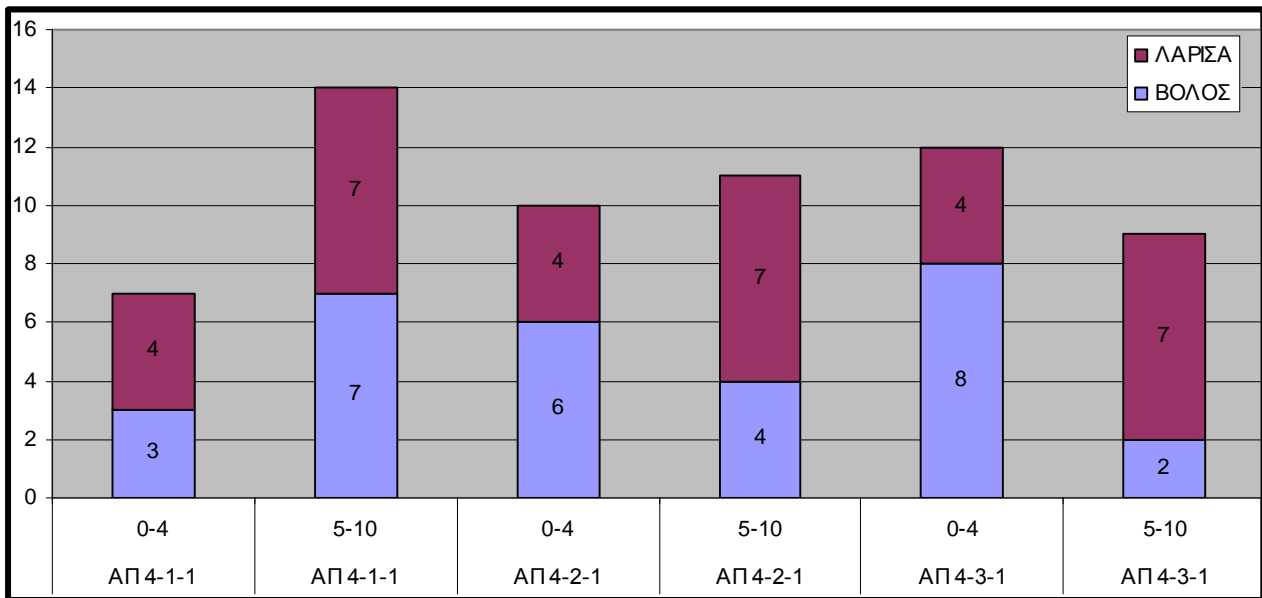
Διάγραμμα Β.41 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 3-1 σε Βόλο και Λάρισα
 Πηγή : Ιδία Επεξεργασία



Διάγραμμα Β.42 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 3-2 σε Βόλο και Λάρισα
 Πηγή : Ιδία Επεξεργασία

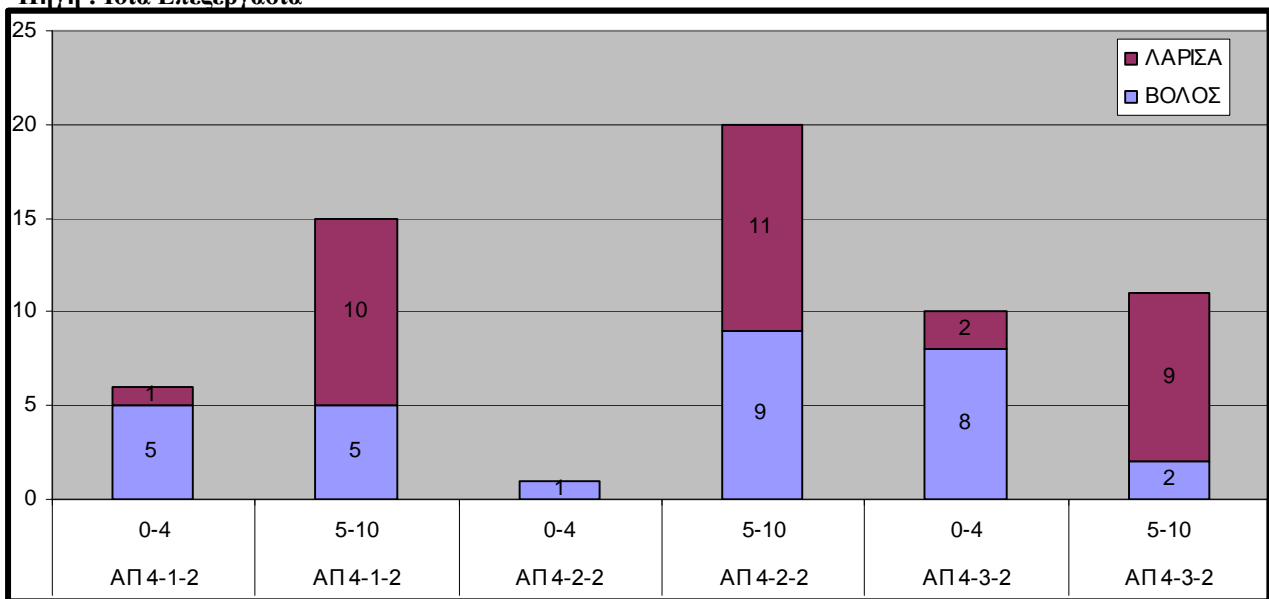


Διάγραμμα Β.43 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 3-3 σε Βόλο και Λάρισα
 Πηγή : Ιδία Επεξεργασία



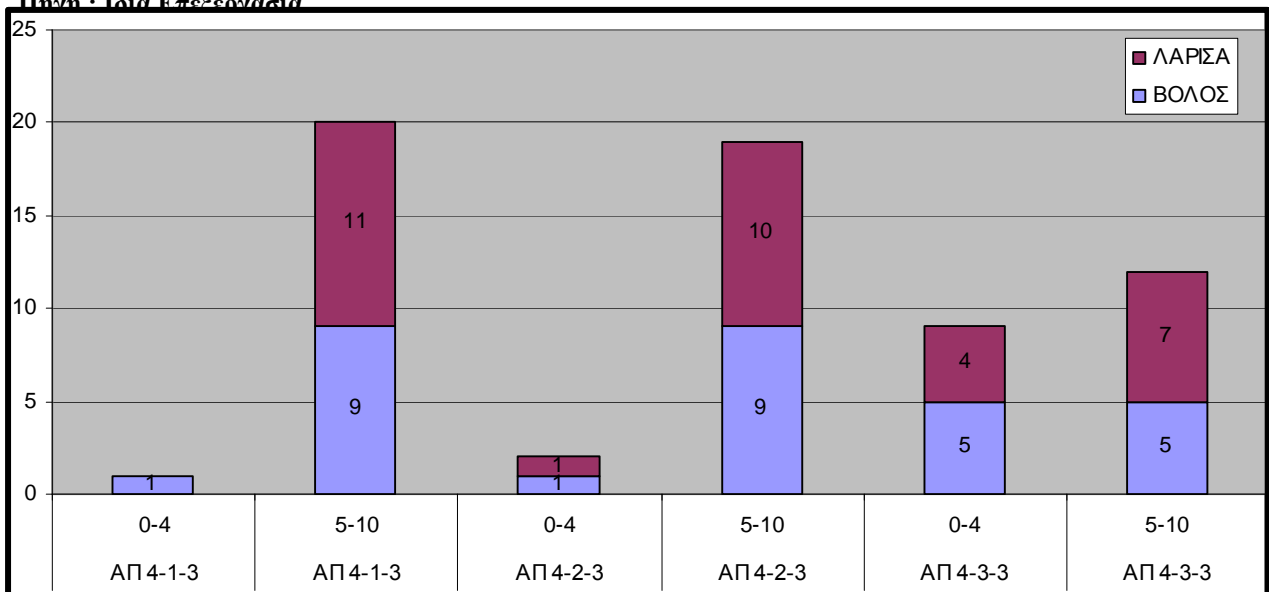
Διάγραμμα Β.44 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απαντήσεων ΑΠ 4-1-1, ΑΠ 4-2-1, ΑΠ 4-3-1 σε Βόλο και Λάρισα

Πηγή : Ιδία Επεξεργασία



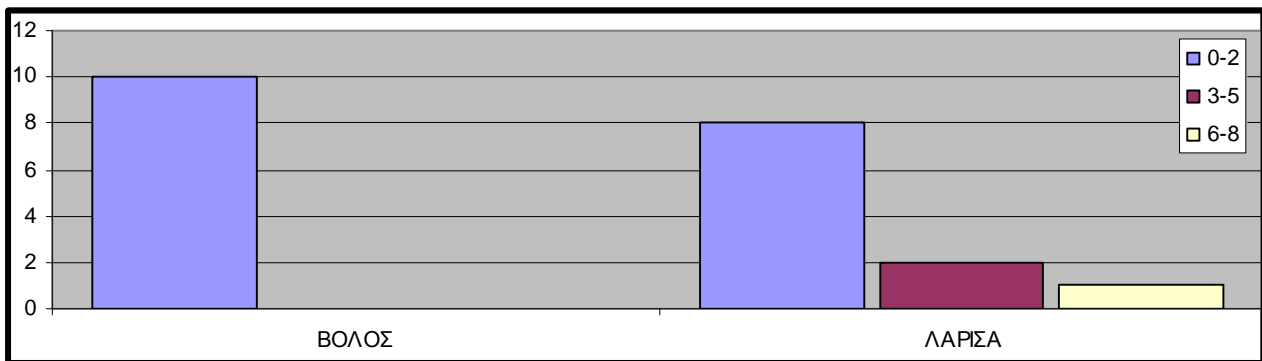
Διάγραμμα Β.45 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απαντήσεων ΑΠ 4-1-2, ΑΠ 4-2-2, ΑΠ 4-3-2 σε Βόλο και Λάρισα

Πηγή : Ιδία Επεξεργασία

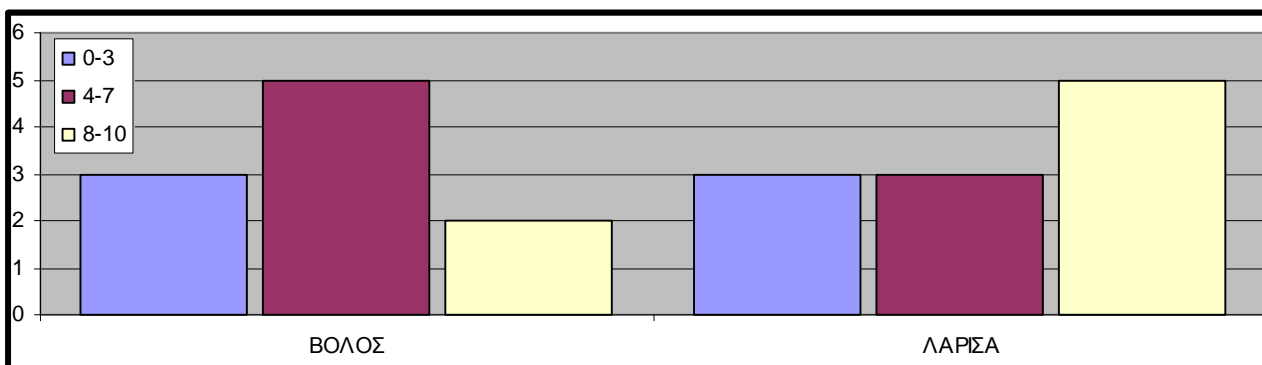


Διάγραμμα Β.46 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απαντήσεων ΑΠ 4-1-3, ΑΠ 4-2-3, ΑΠ 4-3-3 σε Βόλο και Λάρισα

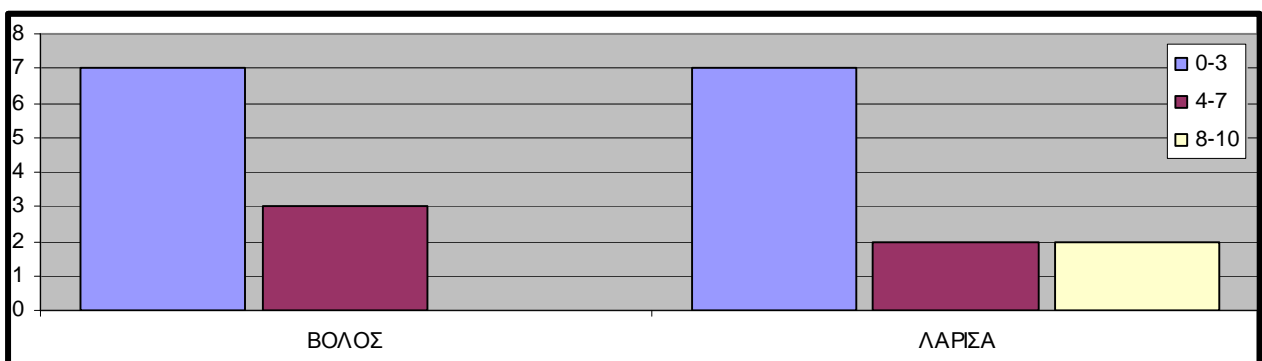
Πηγή : Ιδία Επεξεργασία



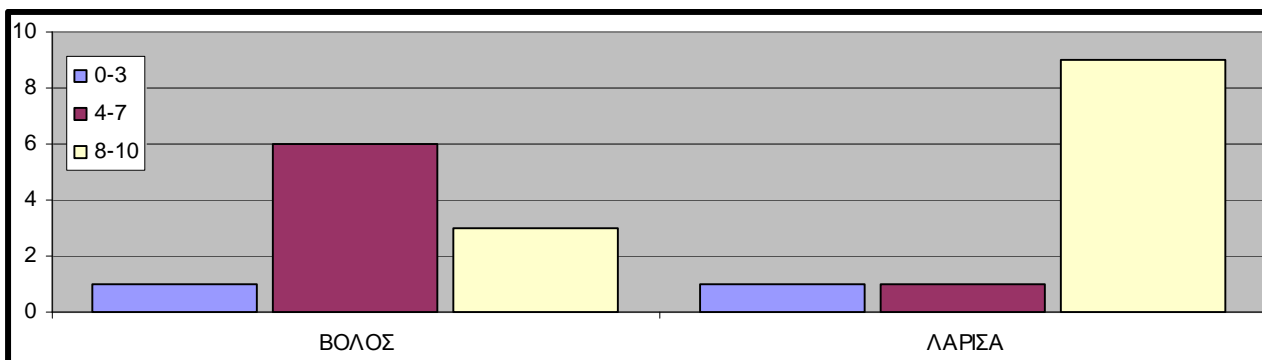
Διάγραμμα Β.47 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 5-1 σε Βόλο και Λάρισα
 Πηγή : Ιδία Επεξεργασία



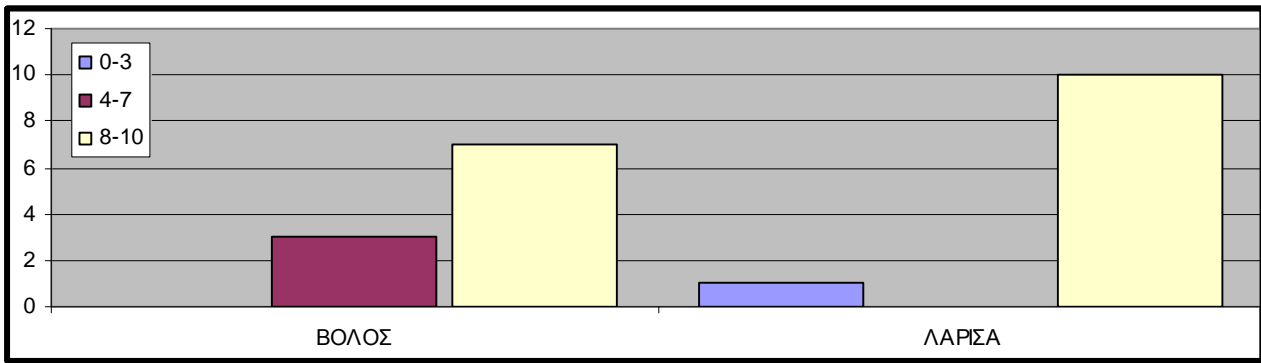
Διάγραμμα Β.48 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 5-2 σε Βόλο και Λάρισα
 Πηγή : Ιδία Επεξεργασία



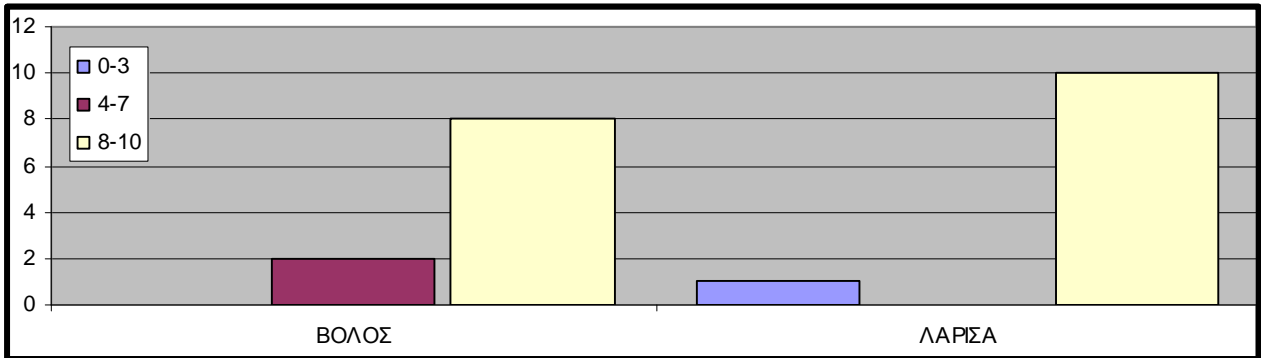
Διάγραμμα Β.49 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 5-3 σε Βόλο και Λάρισα
 Πηγή : Ιδία Επεξεργασία



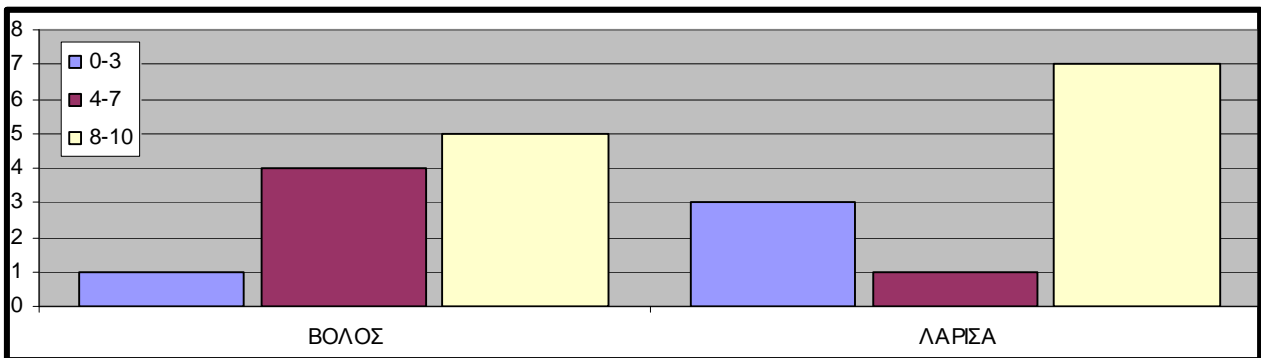
Διάγραμμα Β.50 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 6-1 σε Βόλο και Λάρισα
 Πηγή : Ιδία Επεξεργασία



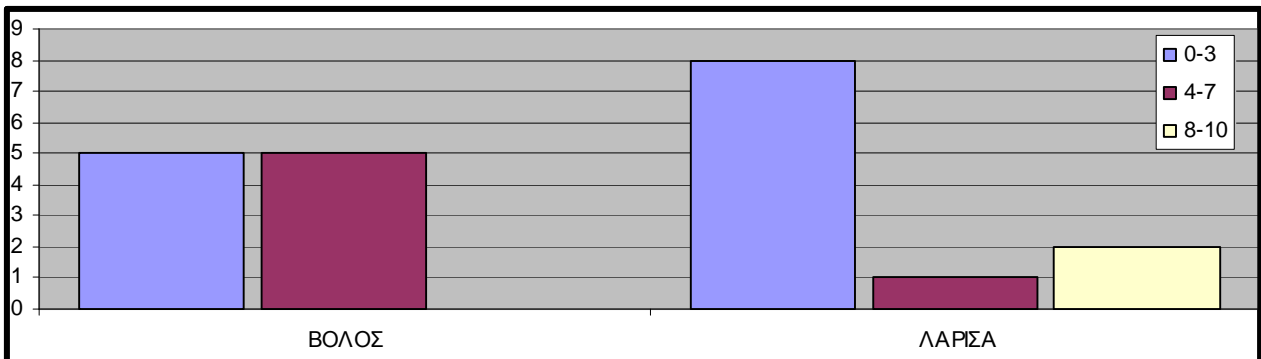
Διάγραμμα Β.51 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 6-2 σε Βόλο και Λάρισα
 Πηγή : Ιδία Επεξεργασία



Διάγραμμα Β.52 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 6-3 σε Βόλο και Λάρισα
 Πηγή : Ιδία Επεξεργασία

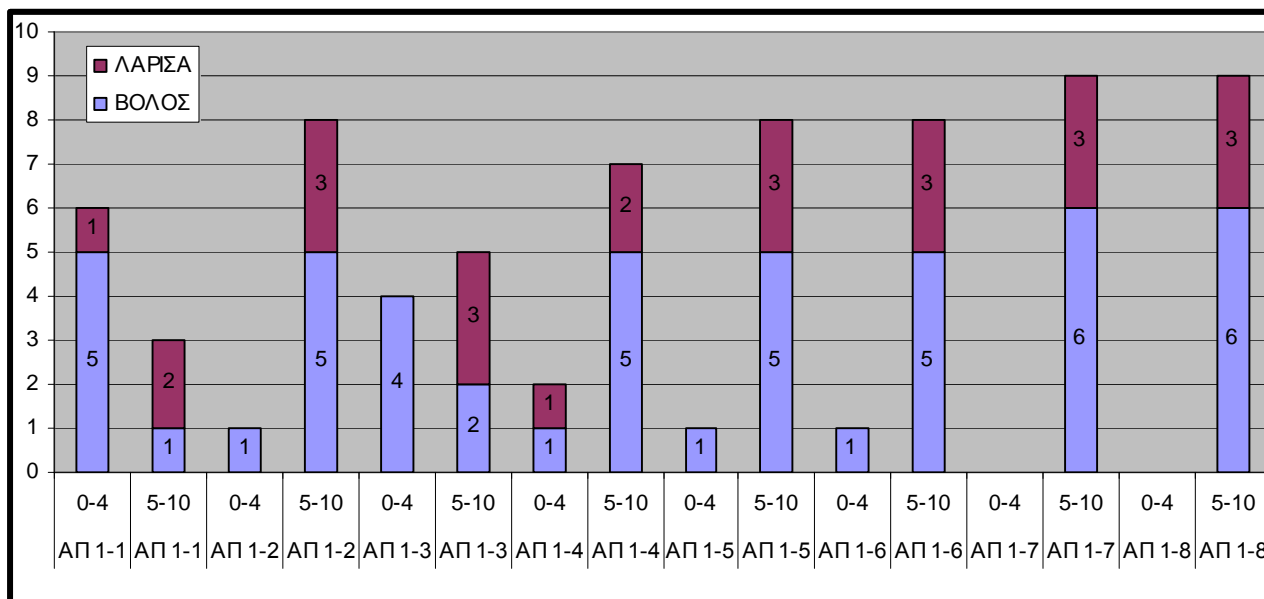


Διάγραμμα Β.53 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 6-4 σε Βόλο και Λάρισα
 Πηγή : Ιδία Επεξεργασία

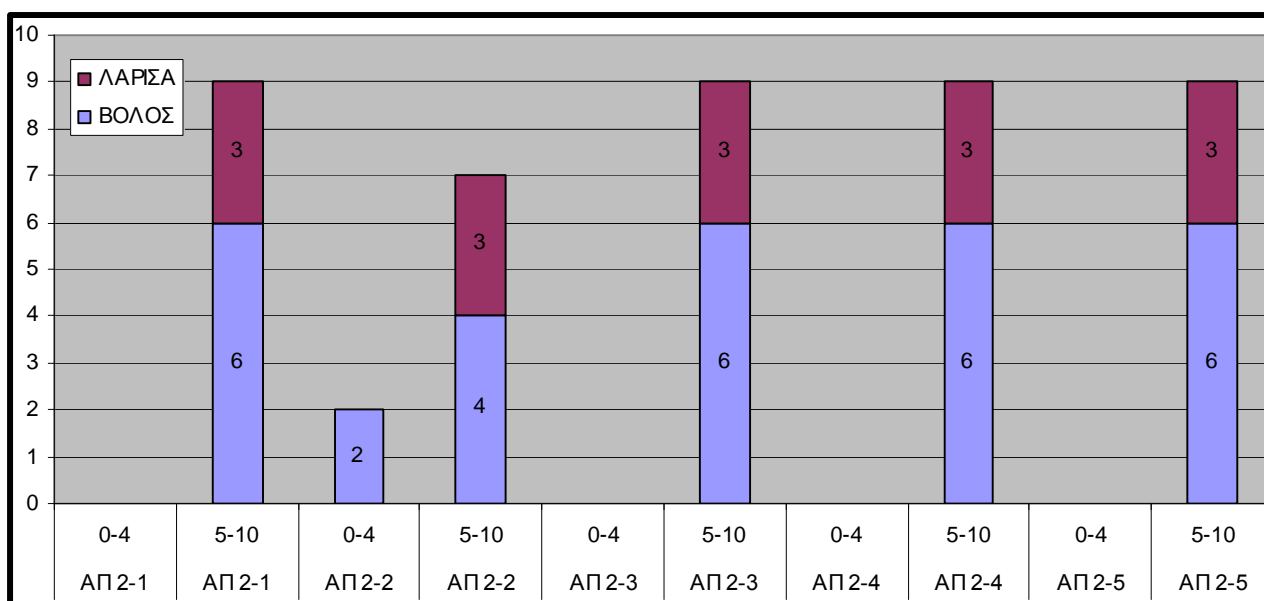


Διάγραμμα Β.54 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απάντησης ΑΠ 6-5 σε Βόλο και Λάρισα
 Πηγή : Ιδία Επεξεργασία

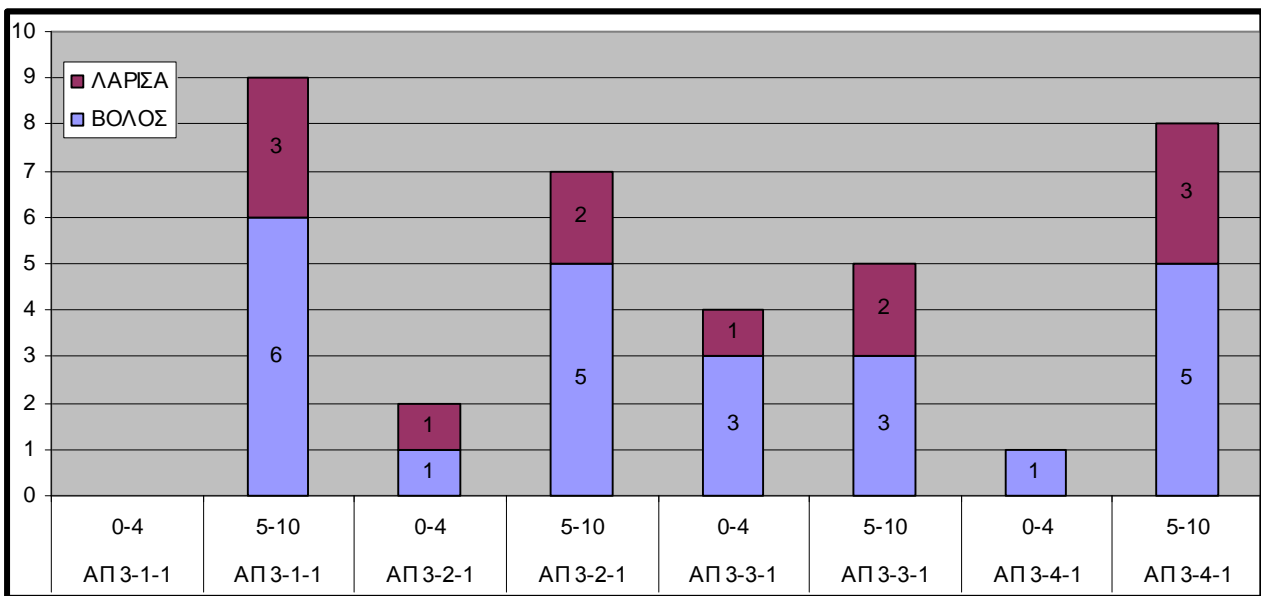
B.4 Διαγράμματα Ερωτηματολογίων Φορέων Βόλου και Λάρισας



Διάγραμμα B.55 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απαντήσεων ΑΠ 1-1 έως ΑΠ 1-8 σε Βόλο και Λάρισα
Πηγή : Ίδια Επεξεργασία

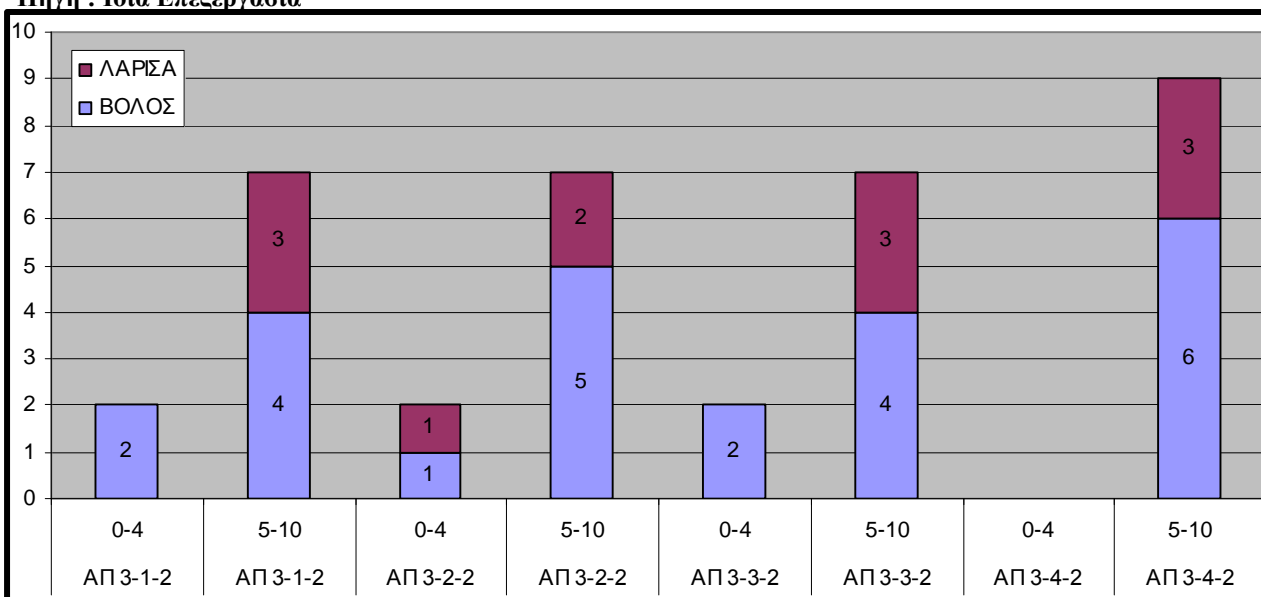


Διάγραμμα B.56 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απαντήσεων ΑΠ 2-1 έως ΑΠ 2-5 σε Βόλο και Λάρισα
Πηγή : Ίδια Επεξεργασία



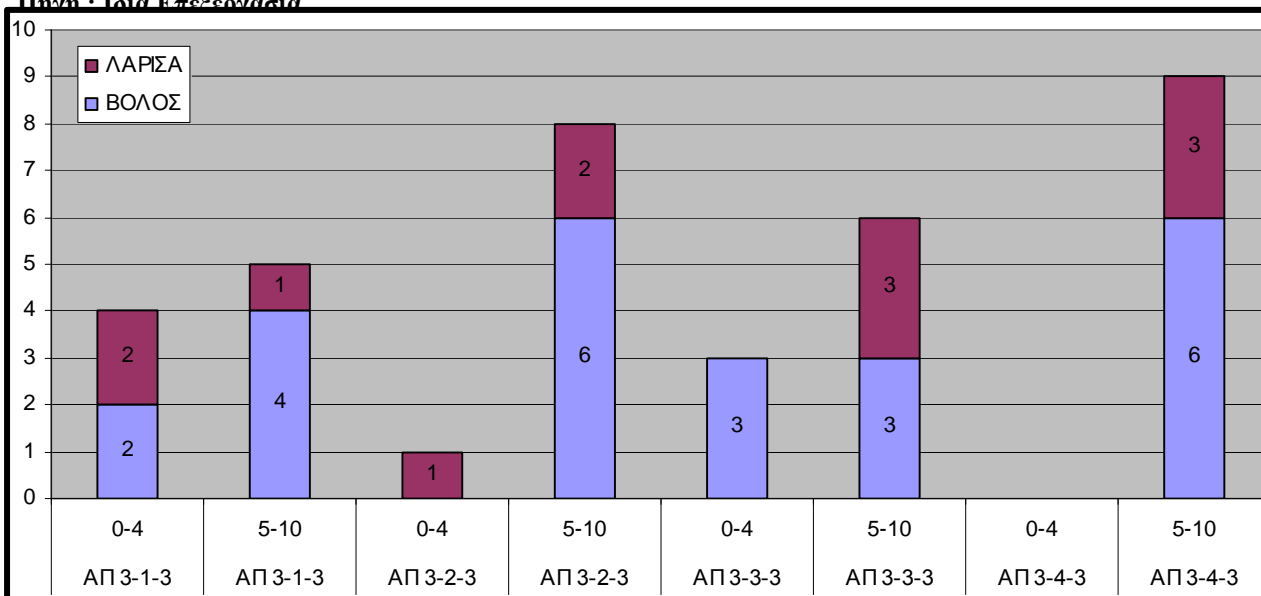
Διάγραμμα Β.57 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απαντήσεων ΑΠ 3-1-1, ΑΠ 3-2-1, ΑΠ 3-3-1, ΑΠ 3-4-1 σε Βόλο και Λάρισα

Πηγή : Ιδία Επεξεργασία



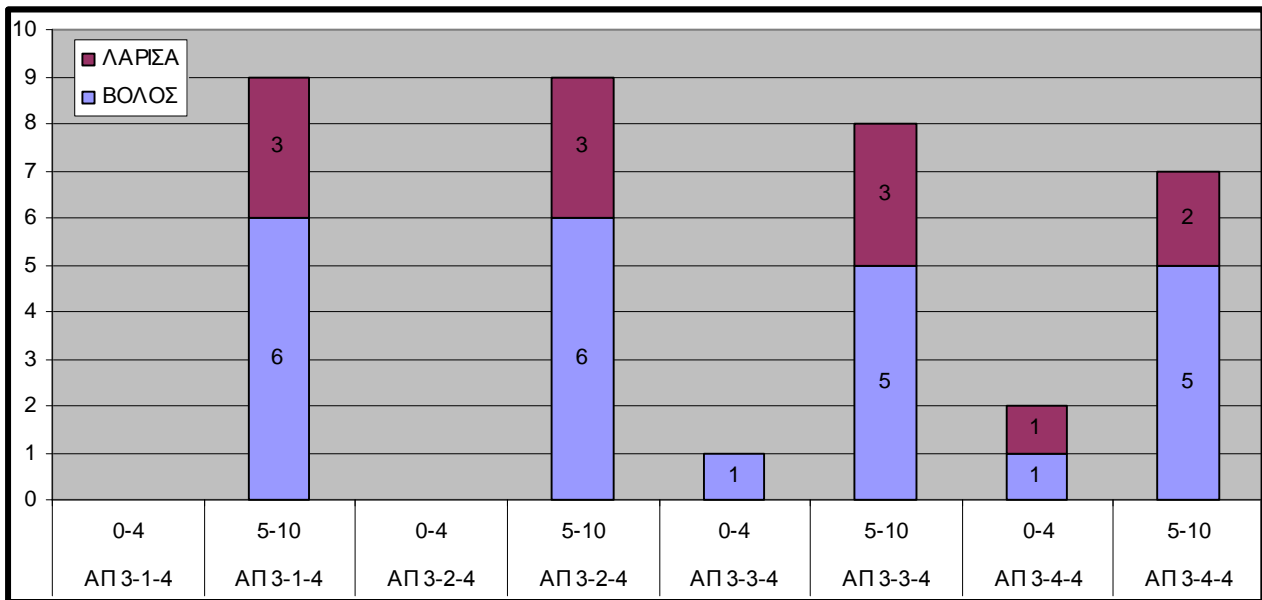
Διάγραμμα Β.58 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απαντήσεων ΑΠ 3-1-2, ΑΠ 3-2-2, ΑΠ 3-3-2, ΑΠ 3-4-2 σε Βόλο και Λάρισα

Πηγή : Ιδία Επεξεργασία



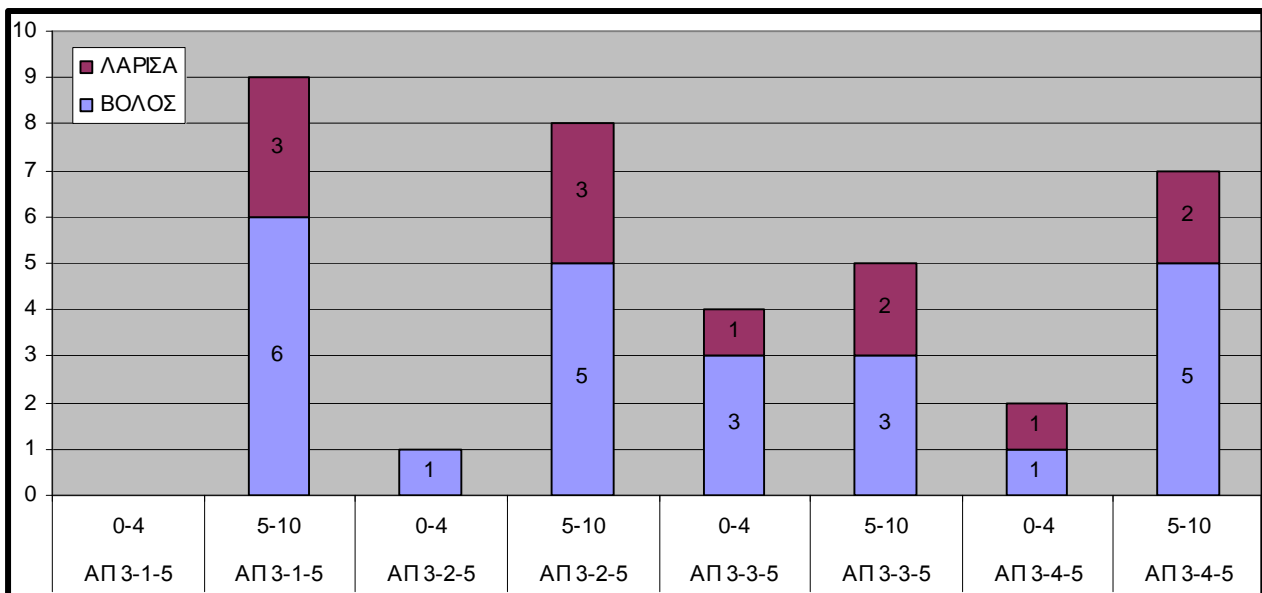
Διάγραμμα Β.59 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απαντήσεων ΑΠ 3-1-3, ΑΠ 3-2-3, ΑΠ 3-3-3, ΑΠ 3-4-3 σε Βόλο και Λάρισα

Πηγή : Ιδία Επεξεργασία



Διάγραμμα Β.60 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απαντήσεων ΑΠ 3-1-4, ΑΠ 3-2-4, ΑΠ 3-3-4, ΑΠ 3-4-4 σε Βόλο και Λάρισα

Πηγή : Ιδία Επεξεργασία



Διάγραμμα Β.61 : Κατανομή Ομαδοποίησης Κλίμακας Απαντήσεων ΑΠ 3-1-5, ΑΠ 3-2-5, ΑΠ 3-3-5, ΑΠ 3-4-5 σε Βόλο και Λάρισα

Πηγή : Ιδία Επεξεργασία

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β

ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΩΝ – ΠΑΡΑΓΩΓΗ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΩΝ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ