



**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**



ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΧΩΡΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΤΟΥ ΜΕΤΡΟΥ ΤΗΣ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Του φοιτητή:

ΛΕΜΟΝΗ ΜΗΝΑ

ΑΕΜ: 893

ΕΠΙΒΛΕΠΟΝΤΕΣ ΚΑΘΗΓΗΤΕΣ:

ΣΑΠΟΥΝΑΚΗΣ ΑΡΙΣΤΕΙΔΗΣ (12.2016 – 02.2017)

ΣΤΑΘΑΚΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ (09.2015 – 11.2016)

ΒΟΛΟΣ, ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2017

ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΧΩΡΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΤΟΥ ΜΕΤΡΟΥ ΤΗΣ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗΣ



Δήλωση

Βεβαιώνω ότι η παρούσα εργασία είναι δική μου, δεν έχει συγγραφεί από άλλο πρόσωπο με ή χωρίς αμοιβή, δεν έχει αντιγραφεί από δημοσιευμένη ή αδημοσίευτη εργασία άλλου και δεν έχει προηγουμένως υποβληθεί για βαθμολόγηση στο Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας ή άλλου. Βεβαιώνω ότι είμαι εν γνώσει των κανόνων περί λογοκλοπής του ΤΜΧΠΠΑ και ότι στο πλαίσιο αυτού έχουν τηρηθεί όλοι οι κανόνες κατά την ακαδημαϊκή δεοντολογία, σχετικά με αναφορές, βιβλιογραφία, κ.λ.π., τόσο από έντυπες όσο και από ηλεκτρονικές πηγές. Σε περίπτωση λογοκλοπής αποδέχομαι όλες ανεξαιρέτως τις ποινές που προβλέπουν οι εκάστοτε Κανονισμοί του ΠΘ ή και του ΤΜΧΠΠΑ.

Ημερομηνία: 15/09/2017

Όνοματεπώνυμο: ΛΕΜΟΝΗΣ ΜΗΝΑΣ

Υπογραφή:



ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η συγκεκριμένη έρευνα αφορά στο μέτρο της ρύθμισης αυθαίρετων κατασκευών, του Νόμου 3843/2010, και ως περιοχής μελέτης έχει τεθεί η πόλη της Πτολεμαΐδας. Ειδικότερα, πρόκειται για μια ανάλυση της τακτοποίησης χώρων, οι οποίοι έχουν υποστεί αυθαίρετη αλλαγή της χρήσης τους, στην εξεταζόμενη περιοχή. Αρχικά, επιχειρείται μια αναλυτική περιγραφή της παραπάνω περιοχής. Έπειτα, περιγράφονται οι διαδικασίες της συλλογής των απαραίτητων δεδομένων, από την Πολεοδομική Υπηρεσία του Δήμου Εορδαίας, της ταξινόμησής τους σε 15 κατηγορίες, ανάλογα με την προβλεπόμενη και την αυθαίρετη τελική χρήση του, κατά περίπτωση, εξεταζόμενου χώρου, καθώς και της γεωκωδικοποίησής τους, προκειμένου τα παραπάνω δεδομένα να αποκτήσουν χωρική αναφορά. Ακολουθεί μια στατιστική ανάλυση των εξαγομένων αποτελεσμάτων, βασισμένη σε σχετικούς πίνακες και διαγράμματα, η οποία συμπληρώνεται από τη χωρική ανάλυση, αλλά και την τελική αποτύπωσή τους σε θεματικούς χάρτες, αξιοποιώντας ορισμένες δυνατότητες των Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών (εφεξής ΓΣΠ).

Τα βασικά συμπεράσματα, τα οποία εξάγονται, σχετικά με την κατανομή και το είδος των τακτοποιημένων χώρων, μπορούν να συνοψισθούν ως εξής:

Στο πολεοδομικό κέντρο της πόλης, παρατηρούνται διάσπαρτες τακτοποιήσεις ημιυπαίθριων χώρων σε εμπορικά καταστήματα, καθώς επίσης, και σε ιδιωτικά γραφεία, τα οποία, ωστόσο, εμφανίζουν σημαντικές τοπικές συγκεντρώσεις σε πυρήνες κεντρικών λειτουργιών, αλλά και στον ευρύτερο χώρο αξιόλογων σημείων αναφοράς- τοπόσημων. Επιπλέον, όσο απομακρυνόμαστε από το παραπάνω κεντρικό τμήμα της πόλης, οι προαναφερθείσες τελικές ειδικές χρήσεις γης υποχωρούν, παραχωρώντας, σταδιακά, τη θέση τους σε χώρους κατοικίας, οι οποίοι έχουν δημιουργηθεί, ως αποτέλεσμα της ρύθμισης υμιυπαίθριων χώρων ή χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων, στη μεγαλύτερη έκταση της περιοχής μελέτης ή στην περίμετρο αυτής, αντίστοιχα. Τέλος, αξίζει να αναφερθεί ότι, στο δυτικό τμήμα της πόλης, σημειώθηκαν πολυάριθμες μετατροπές χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων σε εμπορικά καταστήματα.

Λέξεις- κλειδιά: Ρύθμιση/Τακτοποίηση, αυθαίρετες κατασκευές, ημιυπαίθριοι χώροι, ΓΣΠ

ABSTRACT

This thesis refers to the measure of legalization of illegal constructions according to the law 3843/2010, and the city of Ptolemaida has been selected as a case study. In particular, it is an analysis of the legalization of settlement areas, which have undergone unauthorized change of use within that area. Initially, an in depth description of the above area has been attempted. Then, the procedures of collecting the necessary data from the Urban Planning Department of the Municipality of Eordea have been described, of their classification in 15 categories, according to the intended and arbitrary final use, where appropriate, the test area, and their geocoding in order these data to obtain spatial reference. A statistical analysis of the exported results follows, based on the relevant tables and charts, and it is complemented by the spatial resolution, and also by the drawing of results on thematic maps utilizing some features of Geographic Information Systems (GIS).

The main exported conclusions regarding the distribution and type of arranged spaces, can be summarized as follows:

In the urban centre, there are scattered legalizations of semi-open spaces in commercial stores, as well, and in private offices, which, however, exhibit considerable local concentrations in the central functions cores, but also in the wider area of remarkable points- landmarks.

Furthermore, as we move away from the above-mentioned central part of the city, the aforementioned final special land uses subside, giving gradually space in residential areas, which have been created as a result of regulation of semi- open spaces or parking areas, to the greatest extent of the study area or on its perimeter, respectively. Finally, it is worth mentioning that, in the western part of the city, numerous conversions of parking areas in commercial stores have been recorded.

Keywords: Legalization, illegal buildings, semi-open spaces, GIS

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Η συγκεκριμένη εργασία αποτέλεσε τον καρπό μιας πολύμηνης προσπάθειας, με αμέτρητες ώρες προσωπικής μελέτης και ενασχόλησης. Ωστόσο, στο σημείο αυτό και, μάλιστα, πριν πραγματοποιηθεί η εισαγωγή στο κυρίως θέμα, κρίνεται απαραίτητη μια σύντομη αναφορά των συντελεστών, οι οποίοι συνέβαλαν, ο καθένας με το δικό του τρόπο, στην αποπεράτωση αυτού του έργου και στους οποίους θα ήθελα να απευθύνω τις θερμές μου ευχαριστίες, διότι χωρίς τη δική τους συνεισφορά, η έκβασή του θα μπορούσε να θεωρηθεί μετέωρη.

Πρώτο από όλους, θα ήθελα να ευχαριστήσω τον κ. Δημήτριο Σταθάκη, ο οποίος αποτέλεσε τον επιβλέποντα καθηγητή της συγκεκριμένης εργασίας και τον προσωπικό μου μέντορα, λόγω των καθοριστικών συμβουλών και καίριων παρεμβάσεων του, σε κρίσιμα ζητήματα, αλλά και της συνεχούς καθοδήγησής του, γενικότερα. Ο επόμενος συντελεστής αυτού του έργου, ο κ. Αριστείδης Σαπουνάκης, συνέβαλε στην αντιμετώπιση ορισμένων τεχνικών δυσκολιών και θεωρείται άξιος συγχαρητηρίων, εκ μέρους μου, για τον παραπάνω λόγο.

Επίσης, θα επιθυμούσα να ευχαριστήσω την Πολεοδομική Υπηρεσία Εορδαίας και, ιδιαίτερα, την κ. Φωτεινή Αγγελίδου και τον κ. Κωνσταντίνο Φιλιππόπουλο (Διευθύντρια και Υπάλληλος, αντίστοιχα, της παραπάνω Υπηρεσίας), για την άμεση ανταπόκριση και την υπέρμετρη υποστήριξή τους, σε θέματα παροχής δεδομένων. Στην ίδια κατεύθυνση, σημαντική υπήρξε και η συμβολή της κ. Καραχάλιου Μαρίας-Υπαλλήλου της Βιβλιοθήκης της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (εφεξής ΕΛΣΤΑΤ).

Ακόμη, κρίνεται σκόπιμη η αναφορά των πηγών άντλησης των υποβάθρων του εξωφύλλου του παρόντος τεύχους και, ειδικότερα, των επίσημων ιστοσελίδων, τόσο της εταιρείας ‘e-easyhome’ (www.e-easyhome.weebly.com), όσο και της εταιρείας μελετών, επιβλέψεων και κατασκευών ‘Κατσούδας Γ. και Διαμάντης Π.’ (www.spitianakainisi.gr).

Τέλος, δε θα μπορούσα να παραλείψω την οικογένειά μου, η οποία υπήρξε ο πιο θερμός υποστηρικτής μου, καθώς και συνοδοιπόρος μου, σε οποιαδήποτε προσπάθεια κατέβαλα, καθ’ όλη τη διάρκεια της φοίτησής μου στην Πολυτεχνική αυτή Σχολή, και όχι μόνο.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ	1
1.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΓΑΣΙΑΣ.....	3
1.2 ΣΤΑΔΙΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	4
1.3 ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ.....	5
1.3.1 ΝΟΜΟΣ 3775/2009	6
1.3.2 ΝΟΜΟΣ 3843/2010	7
1.3.3 ΝΟΜΟΣ 4014/2011	8
1.3.4 ΝΟΜΟΣ 4178/2013	10
2. ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ ΚΑΙ ΔΕΔΟΜΕΝΑ	12
2.1 ΠΡΟΦΙΛ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.....	12
2.2 ΠΛΗΘΥΣΜΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ.....	16
2.3 ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ ΚΑΙ ΑΝΕΡΓΙΑ.....	19
2.4 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ ΣΤΗΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ΤΗΣ ΠΤΟΛΕΜΑΪΔΑΣ	22
2.5 ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΔΗΜΟΥ ΕΟΡΔΑΙΑΣ.....	23
3. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ	24
3.1 ΣΥΛΛΟΓΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ	24
3.2 ΤΑΞΙΝΟΜΗΣΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ.....	25
3.3 ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ.....	27
3.4 ΓΕΩΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΣΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ.....	30
3.4.1 ΘΕΩΡΗΤΙΚΟ ΣΦΑΛΜΑ.....	33
4. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ	35
4.1 ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	36
4.2 ΧΩΡΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ.....	41
4.3 ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΕΙΔΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ.....	51
4.3.1 ΚΑΤΟΙΚΙΑ	55
4.3.2 ΕΜΠΟΡΙΟ	59
4.3.3 ΙΔΙΩΤΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ	62
4.3.4 ΛΟΙΠΕΣ ΕΙΔΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ	65
4.4 ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΕΣ ΕΙΔΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ.....	67
4.4.1 ΗΜΙΥΠΑΙΘΡΙΟΙ ΧΩΡΟΙ	68
4.4.2 ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ.....	74
5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	79

ΠΗΓΕΣ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗΣ.....	81
-------------------------------	-----------

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΧΗΜΑΤΩΝ

Σχήμα 1.2.1: Στάδια εκτέλεσης της έρευνας.	4
Σχήμα 3.4.1: Διαγραμματική απεικόνιση σταδίων εκτέλεσης γεωκωδικοποίησης.	34

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 2.1.1: Διοικητική διαίρεση Δήμου Εορδαίας.	13
Πίνακας 2.3.1: Στοιχεία απασχόλησης και ανεργίας Δήμου Εορδαίας.	20
Πίνακας 3.2.1: Συνοπτικός πίνακας τακτοποιήσεων.	26
Πίνακας 3.4.1: Απόλυτη και ποσοστιαία επιτυχία γεωκωδικοποίησης δεδομένων.	31
Πίνακας 4.1.1: Αναλυτικός πίνακας τακτοποιήσεων (Μέρος Α).	37
Πίνακας 4.1.2: Αναλυτικός πίνακας τακτοποιήσεων (Μέρος Β).	37
Πίνακας 4.1.3: Αναλυτικά στοιχεία τακτοποίησης ημιυπαίθριων χώρων.	38
Πίνακας 4.1.4: Αναλυτικά στοιχεία τακτοποίησης χώρων στάθμευσης.	38
Πίνακας 4.2.1: Συνοπτικός πίνακας τακτοποιήσεων ανά ΠΕ.	43
Πίνακας 4.2.2: Συνοπτικός πίνακας τακτοποιήσεων, με προσθήκη επιφάνειας, ανά ΠΕ.	43
Πίνακας 4.3.1: Αναλυτικός πίνακας τακτοποιημένων χρήσεων γης.	53
Πίνακας 4.3.2: Αναλυτικός πίνακας τακτοποιημένων χρήσεων γης, με προσθήκη επιφάνειας.	54

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΓΡΑΦΗΜΑΤΩΝ

Γράφημα 2.2.1: Σύγκριση μόνιμου πληθυσμού 1991- 2011 (Επίπεδο Α).	17
Γράφημα 2.2.2: Σύγκριση μόνιμου πληθυσμού 1991- 2011 (Επίπεδο Β).	17
Γράφημα 2.3.1: Συγκριτική απεικόνιση απασχολούμενων, ανά τομέα παραγωγής, και ανέργων Δήμου Εορδαίας.	21
Γράφημα 3.4.1: Ποσοστό επιτυχίας γεωκωδικοποίησης δεδομένων.	32
Γράφημα 4.1.1: Είδη τακτοποίησης ημιυπαίθριων χώρων.	39
Γράφημα 4.1.2: Είδη τακτοποίησης κλειστών χώρων στάθμευσης.	39
Γράφημα 4.1.3: Είδη τακτοποίησης πιλοτών.	40

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΧΑΡΤΩΝ

Χάρτης 2.1.1: Γεωγραφική θέση Δήμου Εορδαίας.	14
Χάρτης 4.2.1: Πλήθος τακτοποιήσεων ανά οικοδομική άδεια.	45
Χάρτης 4.2.2: Ισοπληθείς καμπύλες τακτοποιημένων χώρων ανά οικοδομική.	46
Χάρτης 4.2.3: Συσχέτιση τακτοποιημένης επιφάνειας ανά οικοδομική άδεια και συνολικής επιφάνειας τακτοποιήσεων εξεταζόμενης περιοχής.....	48
Χάρτης 4.2.4: Συσχέτιση τακτοποιημένης επιφάνειας και συνολικής καλυπτόμενης επιφάνειας ανά οικοδομική άδεια.	50
Χάρτης 4.3.1: Είδη τακτοποιημένων χρήσεων γης ανά οικοδομική άδεια.	52
Χάρτης 4.3.1.1: Τακτοποιημένες χρήσεις κατοικίας.	57
Χάρτης 4.3.1.2: Ισοπληθείς καμπύλες τακτοποιημένων χρήσεων κατοικίας.	58
Χάρτης 4.3.2.1: Τακτοποιημένες χρήσεις εμπορίου.....	60
Χάρτης 4.3.2.2: Ισοπληθείς καμπύλες τακτοποιημένων χρήσεων εμπορίου.	61
Χάρτης 4.3.3.1: Τακτοποιημένες χρήσεις ιδιωτικών γραφείων.	63
Χάρτης 4.3.3.2: Ισοπληθείς καμπύλες τακτοποιημένων χρήσεων ιδιωτικών γραφείων.....	64
Χάρτης 4.3.4.1: Λοιπές τακτοποιημένες χρήσεις.	66
Χάρτης 4.4.1.1: Είδη τακτοποιημένων χρήσεων γης, με προσθήκη επιφάνειας, ανά οικοδομική άδεια.	69
Χάρτης 4.4.1.2: Ισοπληθείς καμπύλες τακτοποιημένων ημιυπαίθριων χώρων.	70
Χάρτης 4.4.1.3: Είδη τακτοποίησης ημιυπαίθριων χώρων.	71
Χάρτης 4.4.1.4: Συνολική επιφάνεια τακτοποιημένων ημιυπαίθριων χώρων ανά οικοδομική άδεια.	73
Χάρτης 4.4.2.1: Ισοπληθείς καμπύλες τακτοποιημένων χώρων στάθμευσης.....	75
Χάρτης 4.4.2.2: Είδη τακτοποίησης χώρων στάθμευσης.	76
Χάρτης 4.4.2.3: Συνολική επιφάνεια τακτοποιημένων χώρων στάθμευσης ανά οικοδομική άδεια.	78

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΑΚΡΩΝΥΜΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΩΝ

ΓΠΣ	Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
ΓΣΠ	Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών
ΔΕ	Δημοτική Ενότητα
ΔΕΗ	Δημόσια Επιχείρηση Ηλεκτρισμού
ΕΓΣΑ	Ελληνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς
ΕΛΣΤΑΤ	Ελληνική Στατιστική Αρχή
ΕΤΕΡΠΣ	Εθνικό Ταμείο Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων
ΖΣΔΔ	Ζώνη Συγκέντρωσης Δικαιωμάτων Δόμησης
ΛΚΠΑ	Λιγνιτικό Κέντρο Πτολεμαΐδας- Αμυνταίου
ΜΣΔ	Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης
ΟΕΚ	Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας
ΟΤΑ	Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης
ΠΕ	Περιφερειακή Ενότητα
ΠΕ	Πολεοδομική Ενότητα
ΣΔ	Συντελεστής Δόμησης
ΣΧΟΟΑΠ	Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης
ΤΚ	Ταχυδρομικός Κώδικας
ΤΜ	Τετραγωνικό Μέτρο
ΦΕΚ	Φύλλο Εφημερίδας Κυβερνήσεως
CGIS	Canada Geographic Information System
CSV	Comma Separated Values
ESRI	Environmental Systems Research Institute
SHP	Shapefile
SYMAP	Synagraphic MAPping system

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η κατανομή των διάφορων χρήσεων γης σε μία αστική περιοχή είναι άμεσα συσχετισμένη με το οικονομικό όφελος, το οποίο προκύπτει, ως αποτέλεσμα της ιδιωτικής ή επιχειρηματικής αξιοποίησης των διάφορων ακινήτων που εντοπίζονται σε αυτή. Όπως είναι γνωστό, οι προοπτικές εκμετάλλευσης κάθε ιδιοκτησίας γης ποικίλλουν, διαμορφώνοντας, έτσι, διαφορετικά μεγέθη οικονομικού κέρδους χρήσης, αλλά και επίπεδα γαιοπροσόδου, ταυτόχρονα. Σε μια συνεχή προσπάθεια επίτευξης της μέγιστης δυνατής αξιοποίησης των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της κάθε ιδιοκτησίας γης, αλλά και της οικονομικά αποδοτικότερης χρήσης της, δημιουργείται ένας ισχυρός ανταγωνισμός μεταξύ των διάφορων χρήσεων γης, με αποτέλεσμα την εμφάνιση χωρικών συγκεντρώσεων παρόμοιων χρήσεων γης, σε συγκεκριμένα σημεία της πόλης. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελούν ορισμένες χρήσεις του τριτογενούς τομέα, όπως είναι τα εμπορικά καταστήματα, οι τράπεζες και τα ιδιωτικά γραφεία, οι οποίες κυριαρχούν στο πολεοδομικό κέντρο της πλειοψηφίας των ελληνικών πόλεων (Γετίμης Π., 2000: 51-53).

Τα παραπάνω οικονομικά μεγέθη (κέρδος χρήσης και γαιοπρόσδοος) δεν εξαρτώνται, όμως, μόνο από την υφιστάμενη χρήση γης του ακινήτου, αλλά και από τους ισχύοντες όρους δόμησης σε αυτό. Ειδικότερα, η πυκνότητα και ο συντελεστής δόμησης (εφεξής ΣΔ) επηρεάζουν τα μεγέθη αυτά, σε σημαντικό βαθμό, καθώς ισχύει μια αναλογική σχέση μεταξύ τους. Δηλαδή, όσο ευνοϊκότεροι είναι οι παραπάνω όροι σε ένα ακίνητο, τόσο πιθανότερη φαντάζει η επικράτηση των οικονομικά αποδοτικότερων χρήσεων, αλλά και της υψηλότερης δυνατής τιμής γαιοπροσόδου, σε αυτό. Έτσι, στις κεντρικότερες περιοχές της Πρωτεύουσας (Αθήνας), στις οποίες υπερτερούν οι χρήσεις του τριτογενούς τομέα, συνέβαλε, ουσιαστικά, η θεσμοθέτηση υψηλών ΣΔ (Γετίμης Π., 2000: 51-53).

Τα προαναφερθέντα στοιχεία, σε συνδυασμό με τη επικρατούσα θεμιτή σύγκυση των νοητών ορίων μεταξύ των δικαιωμάτων δόμησης και των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων στη χώρα μας, προώθησαν την υπερεκμετάλλευση του αστικού χώρου, μέσω των πολυάριθμων αυθαίρετων κατασκευών, οι οποίες οδήγησαν στην αύξηση της πυκνότητας και του ΣΔ σε ορισμένα τμήματα ελληνικών πόλεων, ενώ, ταυτόχρονα, δε συμβάδιζαν με τις υπάρχουσες υποδομές σε αυτά (Οικονόμου Δ., 2011: 42-43). Στην κατεύθυνση αυτή, συνέβαλε αρνητικά και η υπέρμετρη ελαστικότητα των αρμόδιων θεσμικών οργάνων σε ανάλογες παραβατικές συμπεριφορές.

Απόρροια όλων των παραπάνω θεωρείται η γενικότερη υποβάθμιση ορισμένων περιοχών ελληνικών πόλεων και, ειδικότερα, η συνύπαρξη συγκρουόμενων χρήσεων γης σε αυτές ή, ακόμη, και η εκτόπιση ορισμένων χρήσεων γης από συγκεκριμένα τμήματά τους, η ανεπάρκειά τους σε κοινωνική υποδομή, καθώς και τα διάφορα προβλήματα προσβασιμότητας ή μετακίνησης, τα οποία εντοπίζονται, συνήθως, στις προαναφερθείσες περιοχές (Δρίτσα Α., 2009: 16-17).

1.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

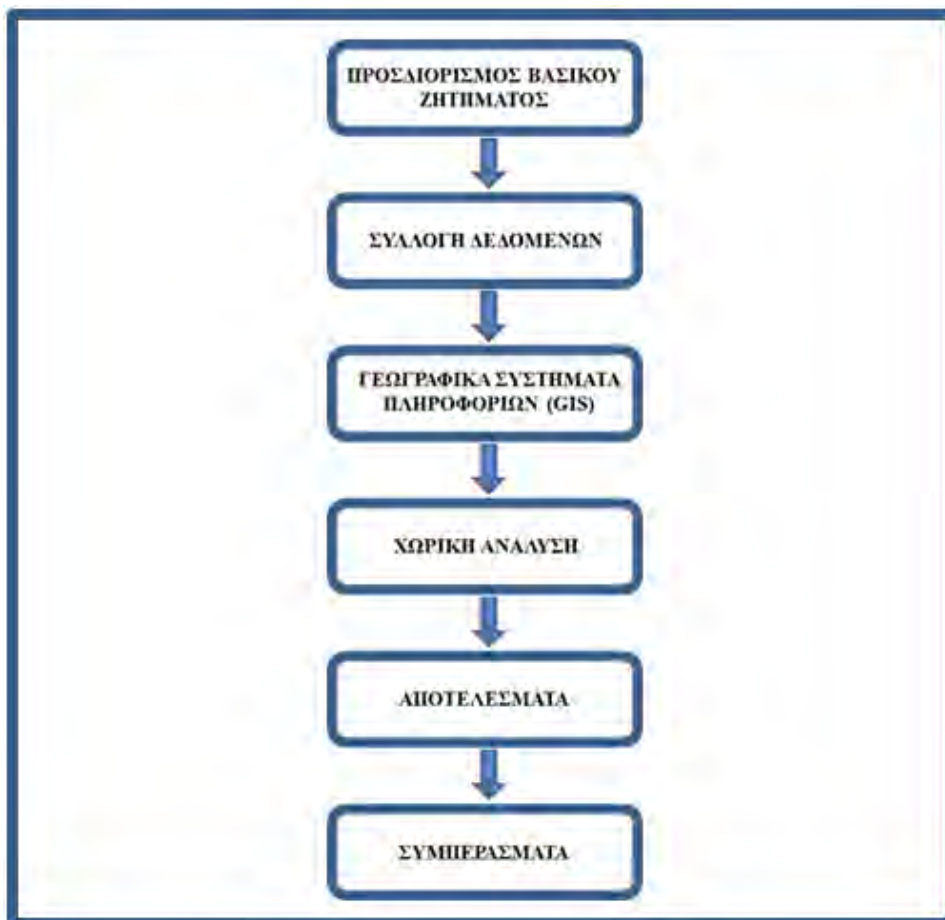
Η παρούσα εργασία εστιάζει στη χωρική ανάλυση του μέτρου της ρύθμισης αυθαίρετων κατασκευών, το οποίο προβλέπεται από το Νόμο 3843/2010, κάνοντας χρήση των ΓΣΠ. Βασικός της στόχος θεωρείται η εκτίμηση των χωρικών επιπτώσεων των εφαρμοζόμενων τακτοποιήσεων χώρων, οι οποίοι έχουν υποστεί, προηγουμένως, αυθαίρετη αλλαγή της θεσμοθετημένης χρήσης τους, σε συγκεκριμένες περιοχές του πολεοδομικού ιστού της Πτολεμαΐδας. Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στις περιπτώσεις ακινήτων, στα οποία σημειώθηκε ταυτόχρονη μεταβολή της συνολικής τους καλυπτόμενης επιφάνειας, δηλαδή *προσθήκη ΣΔ*, ως αποτέλεσμα της εφαρμογής του παραπάνω μέτρου σε αυτά. Έπειτα από την εξαγωγή των τελικών αποτελεσμάτων, εξετάζονται πιθανές τάσεις κατανομής του πρόσθετου ΣΔ, σε συγκεκριμένα τμήματα της περιοχής μελέτης, σε συνδυασμό με ενδεχόμενες τοπικές συγκεντρώσεις συγκεκριμένων τακτοποιημένων- τελικών χρήσεων γης σε αυτά.

Η επιλογή της Πτολεμαΐδας, ως περιοχή μελέτης της παρούσας έρευνας, πραγματοποιήθηκε, λόγω του συνολικού πλήθους περιπτώσεων τακτοποίησης χώρων, οι οποίες έλαβαν χώρα σε αυτήν και κυμαίνονται σε διαχειρίσιμα επίπεδα (788 περιπτώσεις), αλλά και της αναγκαιότητας εκτίμησης των χωρικών επιπτώσεων του παραπάνω φαινομένου, σε συγκεκριμένα τμήματα της πόλης αυτής.

1.2 ΣΤΑΔΙΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Όπως σε οποιαδήποτε έρευνα πεδίου, έτσι και εδώ, τέθηκαν κάποια επιμέρους στάδια εκτέλεσης, από την αρχική σύλληψη της κεντρικής της ιδέας, έως και την ολοκλήρωσή της. Τα βασικά στάδια εκπόνησης της συγκεκριμένης εργασίας παρουσιάζονται στο Σχήμα 1.2.1 και μπορούν να συνοψισθούν ως εξής:

Αρχικά, πραγματοποιήθηκε μια αναλυτική και ουσιώδης προσέγγιση του θέματος, έτσι ώστε να καταστεί απολύτως αντιληπτό το βασικό ζήτημα, το οποίο τέθηκε προς εξέταση. Στη συνέχεια, αναζητήθηκαν και συλλέχθηκαν τα απαραίτητα δεδομένα, τα οποία εισήχθησαν σε ηλεκτρονικό περιβάλλον και αναλύθηκαν εκτενώς, με τη βοήθεια συγκεκριμένου ΓΣΠ (ArcGIS), έχοντας ως απώτερο σκοπό την εξασφάλιση των αναγκαίων, για την εξαγωγή ορθών και έγκυρων συμπερασμάτων, αποτελεσμάτων. Τέλος, έχοντας εκτελέσει όλες τις παραπάνω ενέργειες, καταλήξαμε στην εξαγωγή των τελικών συμπερασμάτων.



Σχήμα 1.2.1: Στάδια εκτέλεσης της έρευνας.
Πηγή: Ιδία Επεξεργασία.

1.3 ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Η αυθαίρετη δόμηση αποτελεί μία ευρέως αποδεκτή εθιμική πρακτική, η οποία δεν οφείλεται, απλώς, στην παραβατικότητα των Ελλήνων πολιτών και στην ελαστικότητα με την οποία αντιμετωπίζει τη στάση τους αυτή το Ελληνικό Κράτος, αλλά έχει και βαθύτερα αίτια, τα οποία απορρέουν από την πολιτική γης που έχει εφαρμοσθεί, από τη μεταπολεμική περίοδο μέχρι και σήμερα, στη χώρα μας. Θα μπορούσε να ειπωθεί, ίσως και με κάποια δόση υπερβολής, ότι αποτέλεσε την ανεπίσημη εθνική πολιτική για την επέκταση των ελληνικών οικισμών και πόλεων. Στην πλειονότητα των περιπτώσεων, το Κράτος δεν προχωρούσε στην ένταξη νέων περιοχών σε σχέδια πόλεως, θέτοντας, έτσι, σε δεύτερη μοίρα την κατασκευή νόμιμων κτιρίων σε οικόπεδα με χαμηλό κόστος και κατάλληλες προδιαγραφές, αλλά και σε περιοχές με επαρκείς και αναγκαίες υποδομές (Δρίτσα Α., 2009: 10-13).

Η παρθενική αξιόλογη προσέγγιση του προβλήματος έγινε με την ψήφιση του νόμου 1337/1983, ο οποίος έδωσε λύση σε ουσιαστικά ζητήματα που προϋπήρχαν και έθεσε καίριες βάσεις για την αποθάρρυνση νέων σχετικών παραβάσεων (Αραβαντινός Α., 2007: 113-114). Παρόλα αυτά, δεν εφαρμόστηκε σε μεγάλη κλίμακα, για οικονομικούς, κυρίως, λόγους. Ειδικότερα, η ένταξη νέων περιοχών σε ένα σχέδιο πόλεως προϋποθέτει σημαντικά οικονομικά κεφάλαια, για την απαλλοτρίωση εκτάσεων, το σχεδιασμό και τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων, καθώς και των απαραίτητων υποδομών, τα οποία, όμως, δεν ήταν σε θέση να διαθέσει το Ελληνικό Κράτος. Έτσι, παρατηρήθηκε μια άτυπη ανοχή, από την πλευρά της Πολιτείας, στην παραβατική αυτή συμπεριφορά, με απώτερο σκοπό την ευκολότερη απόκτηση πρώτης κατοικίας από το σύνολο του πληθυσμού, η οποία επεκτάθηκε, ωστόσο, και σε άλλους τομείς οικοδομικής δραστηριότητας (Δρίτσα Α., 2009: 10-13).

Εξαιτίας όλων των παραπάνω, τα τελευταία χρόνια, έχει πραγματοποιηθεί μια εντατικοποιημένη προσπάθεια πάταξης του φαινομένου, μέσω της δημιουργίας ενός πληρέστερου νομικού πλαισίου, το οποίο εναντιώνεται στην πραγματοποίηση νέων αυθαιρεσιών και αντιμετωπίζει τις υφιστάμενες αυθαιρεσίες, είτε μέσω της τακτοποίησης ή ρύθμισής τους, υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις, είτε εφαρμόζοντας αυστηρά αντισταθμιστικά μέτρα στους παραβάτες, οι οποίοι δεν προβαίνουν στις προβλεπόμενες, για τη διευθέτησή τους, ενέργειες.

Τα σημαντικότερα ορόσημα της προσπάθειας αυτής αποτελούν τα παρακάτω νομοθετήματα:

1.3.1 ΝΟΜΟΣ 3775/2009

Σύμφωνα με τα άρθρα 40 και 41 του παρόντος νόμου, επιτρέπεται η διατήρηση της νέας χρήσης σε ημιυπαίθριους χώρους, βάσει οικοδομικής άδειας που έχει εκδοθεί ή αναθεωρηθεί πριν από τις 3 Ιουλίου 2009, οι οποίοι έχουν μετατραπεί σε κλειστούς χώρους, εφόσον, η υφιστάμενη χρήση τους επιτρέπεται στην περιοχή του ακινήτου και υπό τις λοιπές προϋποθέσεις που ορίζονται από το συγκεκριμένο νόμο.

Ειδικότερα, ο συγκεκριμένος νόμος προβλέπει την καταβολή μιας ειδικής εισφοράς με ενιαίο συντελεστή (10%) επί της αξίας του κλειστού χώρου, ως αντίτιμο για την εξαίρεση του κατά περίπτωση χώρου από την κατεδάφιση ή την υποχρέωση αλλαγής χρήσης, καθώς και την απαλλαγή του από τις λοιπές κυρώσεις που ενέχει ως αυθαίρετη κατασκευή. Σε αντίθετη περίπτωση, επιβάλλονται τα προβλεπόμενα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης, ενώ ο εξεταζόμενος χώρος τίθεται σε καθεστώς κατεδάφισης ή και επαναφοράς της χρήσης του.

Έπειτα από την πράξη νομοθετικού περιεχομένου, η οποία δημοσιεύθηκε στο Φύλλο Εφημερίδας της Κυβέρνησης (εφεξής ΦΕΚ) 218/Α/28-10-2009, ο εν λόγω νόμος τέθηκε σε αναστολή και, στη συνέχεια, αντικαταστάθηκε από το νόμο 3843/2010, ο οποίος, αν και αμφισβητήθηκε έντονα για τη συνταγματικότητά του, δεν κρίθηκε αντισυνταγματικός, σύμφωνα με την απόφαση 1971/2012 του Συμβουλίου της Επικρατείας.

1.3.2 ΝΟΜΟΣ 3843/2010

Σε γενικές γραμμές, ο συγκεκριμένος νόμος αποτελεί τη βελτιωμένη έκδοση του προηγούμενου νόμου περί αυθαιρέτων (Νόμος 3775/2009). Ειδικότερα, τα άρθρα 5,6,7,8 και 9 του παρόντος νόμου συντάχθηκαν, με σκοπό να διορθώσουν, να εμπλουτίσουν και να θωρακίσουν, συνταγματικά, τα άρθρα που αναφέρθηκαν προηγουμένως. Έτσι, σύμφωνα με αυτόν, ημιυπαίθριοι χώροι, καθώς και χώροι που βρίσκονται σε οποιαδήποτε στάθμη ενός κτιρίου, οι οποίοι, όμως, δεν υπερβαίνουν τα εγκεκριμένα όρια του κτιριακού όγκου, βάσει οικοδομικής άδειας που έχει εκδοθεί ή αναθεωρηθεί πριν από τις 3 Ιουλίου 2009, και έχουν μετατραπεί σε χώρους κύριας χρήσης, μπορούν να διατηρήσουν τη χρήση τους για 40 έτη, εφόσον, η υφιστάμενη χρήση τους επιτρέπεται στην περιοχή του ακινήτου και υπό τις λοιπές προϋποθέσεις που ορίζονται από το συγκεκριμένο νόμο.

Για να πραγματοποιηθεί, όμως, αυτό, καταβάλλεται ειδικό πρόστιμο, το οποίο υπολογίζεται με διαφορετικό τρόπο, αυτή τη φορά, σταθμίζοντας μια σειρά παραμέτρων, όπως είναι η συνολική επιφάνεια του τακτοποιούμενου χώρου και το κριτήριο, εάν πρόκειται για ακίνητο, το οποίο εμπίπτει σε εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως ή όχι. Με την καταβολή του ειδικού προστίμου, εξασφαλίζεται, ομοίως, η εξαίρεση του χώρου από την κατεδάφιση ή την υποχρέωση αλλαγής χρήσης, καθώς και η αποδέσμευση του από τις λοιπές κυρώσεις που ενέχει ως αυθαίρετη κατασκευή, σε χρονικό ορίζοντα 40 ετών. Επίσης, οι ιδιοκτήτες των τακτοποιημένων χώρων αποκτούν το δικαίωμα μεταβίβασης ή σύστασης εμπράγματων δικαιωμάτων επί των ακινήτων τους, καθώς και το δικαίωμα σύνδεσης των ακινήτων αυτών με τα δίκτυα κοινής ωφελείας, για το παραπάνω χρονικό διάστημα. Σε αντίθετη περίπτωση, επιβάλλονται τα προβλεπόμενα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης, και ο χώρος τίθεται σε καθεστώς κατεδάφισης ή και επαναφοράς της χρήσης του, όπως ίσχυε και πριν.

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι ο συγκεκριμένος νόμος εντείνει την προσπάθεια πάταξης νέων πολεοδομικών αυθαιρεσιών, μέσω της θεσμοθέτησης ενός αυστηρότερου και πιο ολοκληρωμένου ελεγκτικού μηχανισμού. Ακόμη, οραματίζεται τη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των πολιτών, δημιουργώντας το 'Ταμείο Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου', το οποίο υπάγεται στο ΕΤΕΡΠΣ και αποτελεί το εργαλείο είσπραξης των ειδικών προστίμων, αλλά και το μέσο διάθεσής τους, εν συνεχεία, σε έργα ανάπλασης τοπικού επιπέδου, ανάλογα με το βαθμό της υφιστάμενης περιβαλλοντικής βλάβης σε κάθε περιοχή, λόγω της ύπαρξης αυθαιρέτων κατασκευών σε αυτές.

1.3.3 ΝΟΜΟΣ 4014/2011

Η επόμενη προσέγγιση του προβλήματος πραγματοποιήθηκε σε σύντομο χρονικό διάστημα (2011), με την ψήφιση του νόμου 4014/2011, ο οποίος επανεξέτασε ορισμένα ζητήματα, από μια διαφορετική οπτική γωνία, αυτή τη φορά, και συμπλήρωσε συγκεκριμένες πτυχές του προϋπάρχοντος νομικού πλαισίου, όπως αναλύεται παρακάτω:

- Σύμφωνα με το συγκεκριμένο νόμο, η αναστολή των κυρώσεων για τα ακίνητα που υπάγονται σε αυτόν αποκτά ισχύ 30 ετών, έπειτα της καταβολής ενιαίου ειδικού προστίμου, και αφορά σε κτίρια, των οποίων ο φέρων οργανισμός έχει ολοκληρωθεί πριν από τις 29 Ιουλίου 2011, είτε χωρίς οικοδομική άδεια, είτε καθ' υπέρβαση της ισχύουσας οικοδομικής άδειας ή των όρων και περιορισμών δόμησης του ακινήτου, εφόσον, η υφιστάμενη χρήση του δεν απαγορεύεται στην περιοχή του ακινήτου και υπό τις λοιπές προϋποθέσεις που ορίζονται από το νόμο αυτό.

- Για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου σταθμίζονται περισσότεροι παράμετροι. Έτσι, το τελικό ποσό καταβολής δίνεται από την ακόλουθη εξίσωση:

Ενιαίο ειδικό πρόστιμο = τετραγωνικά μέτρα (τμ) αυθαίρετης κατασκευής ή αλλαγής χρήσης X 15% X τιμή ζώνης ακινήτου X συντελεστές τετραγωνιδίων, όπως αυτοί ορίζονται στον πίνακα του Παραρτήματος II του συγκεκριμένου νόμου, ανάλογα με την κατηγορία και το είδος του αυθαιρέτου.

Εξαίρεση στον παραπάνω κανόνα αποτελούν οι βοηθητικοί χώροι, όπως είναι οι σοφίτες, τα υπόγεια και τα πατάρια, στους οποίους εφαρμόζεται μειωμένος συντελεστής, κατά το ήμισυ (50%).

- Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο, το οποίο προβλέπει ο συγκεκριμένος νόμος, αποδίδεται υπέρ του Πράσινου Ταμείου και, ειδικότερα, στο 'Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο', το οποίο αποτελεί, ουσιαστικά, τη συνέχεια του 'Ταμείου Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου' του νόμου 3843/2010, και θέτει αντίστοιχες επιδιώξεις, οι οποίες αφορούν στην επαναφορά του περιβαλλοντικού ισοζυγίου, στη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των πολιτών, καθώς και στην αποκατάσταση του κοινού αισθήματος δικαιοσύνης και ισότητας μεταξύ τους. Για το λόγο αυτό, αποδίδεται και μέρος των παραπάνω εισφορών στους Οργανισμούς Κοινωνικής Ασφάλισης, το οποίο μπορεί να αγγίξει και το 15%.

- Πραγματοποιήθηκε πρόβλεψη για την ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού των περιοχών με υφιστάμενες πολεοδομικές αυθαιρεσίες, μέσω της έγκρισης νέων ή της αναθεώρησης των θεσμοθετημένων ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ, σε χρονικό ορίζοντα 10

ετών, με σκοπό την αποκατάσταση του περιβαλλοντικού ισοζυγίου στην εδαφική περιφέρεια του εκάστοτε Δήμου. Για την εκπλήρωση του παραπάνω σκοπού εισάγεται ο καθορισμός ειδικών ζωνών εξισορρόπησης των υφιστάμενων επιβαρύνσεων, πολεοδομικών και περιβαλλοντικών, οι οποίες συναντώνται σε λειτουργικά συνδεδεμένες περιοχές και στις οποίες προβλέπονται ειδικοί όροι δόμησης, καθώς και η καθιέρωση ζωνών επιτρεπόμενης δόμησης, σε εκτός σχεδίου ή εκτός ορίων οικισμών περιοχές. Επίσης, προβλέπεται η χρήση του εργαλείου της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης (εφεξής ΜΣΔ), σε άρθια και οικοδομήσιμα ακίνητα της εδαφικής περιφέρειας του εκάστοτε Δήμου, και ειδικότερα, η εξασφάλιση της ελλιπούς και απαιτούμενης αρτιότητας σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις από τα παραπάνω.

- Οι περιοχές, στις οποίες απαγορεύεται η υπαγωγή αυθαιρέτων κατασκευών ή αλλαγών χρήσεων σε καθεστώς ρύθμισης, εμπλουτίστηκαν και σε αυτές συμπεριλήφθηκαν εγκεκριμένοι αστικοί κοινόχρηστοι χώροι, δημόσιες ιδιοκτησίες, καθώς και ζώνες ασφαλείας του οδικού δικτύου.

- Οι περιπτώσεις υπαγωγής ακινήτων σε καθεστώς ρύθμισης, οι οποίες αφορούν σε κτίρια κοινωφελούς χρήσεως ή τουριστικών εγκαταστάσεων, καθώς και σε πρόχειρες κατασκευές, εξετάζονται διεξοδικότερα, λαμβάνοντας υπόψη και ορισμένες συμπληρωματικές παραμέτρους, όπως είναι η στατική επάρκεια ή η μορφολογική και η αισθητική ένταξή τους, ως προς το σύνολο του κτιρίου και του δομημένου περιβάλλοντος του, αντίστοιχα.

- Εισάγεται η αυτοτελής εξέταση των αυθαιρέτων τμημάτων κτιρίων, ως διακριτές οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες, μη στερώντας, μάλιστα, τα προβλεπόμενα, από την οικοδομική άδεια, δικαιώματα από τους ιδιοκτήτες των νόμιμων τμημάτων αυτών.

- Επιβάλλονται αυστηρές οικονομικές, και όχι μόνο, κυρώσεις στους συμβαλλόμενους (όπως είναι οι συμβολαιογράφοι και οι μηχανικοί) δικαιοπραξιών, οι οποίες αφορούν σε μεταβιβάσεις ή συστάσεις εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων και παρουσιάζουν ελλιπή ή ανακριβή στοιχεία.

Ωστόσο, ο συγκεκριμένος νόμος, έπειτα από την εξέταση της συνταγματικότητάς του από το Συμβούλιο της Επικρατείας και, ειδικότερα, σύμφωνα με την απόφασή του 3341/2013, κρίθηκε ως αντισυνταγματικός και αντικαταστάθηκε, εν συνεχεία, από το νόμο 4178/2013, ο οποίος αποτελεί την αναθεωρημένη έκδοσή του, βασιζόμενη στην επιθυμία του Ελληνικού Κράτους να υπερκαλύψει το συνταγματικό του κενό, η οποία και εκπληρώθηκε, σύμφωνα με την απόφαση 1858/2015 του παραπάνω θεσμικού οργάνου.

1.3.4 ΝΟΜΟΣ 4178/2013

Εξετάζοντας το συγκεκριμένο νόμο, αξίζει να σταθούμε στα εξής σημεία, τα οποία και τον διαφοροποιούν από το προϋπάρχον νομικό πλαίσιο περί αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσεων:

- Σύμφωνα με το άρθρο 9 του παρόντος νόμου, οι περιπτώσεις υπαγωγής σε αυτόν διακρίνονται σε πέντε κατηγορίες, οι οποίες εξετάζονται από διαφορετική σκοπιά και τυγχάνουν διαφορετικής αντιμετώπισης. Έτσι, οι πρώτες τρεις κατηγορίες αφορούν σε μη επιλήψιμες περιπτώσεις αυθαιρεσιών, οι οποίες τακτοποιούνται οριστικά, ενώ οι υπόλοιπες δύο ρυθμίζονται με αντίστοιχο τρόπο, όπως και στο προηγούμενο σχετικό νομοθέτημα 4014/2011, δηλαδή για χρονικό διάστημα 30 ετών και έπειτα από την καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου, το οποίο επιβάλλεται ως απόρροια της βεβαιωμένης υφιστάμενης παράβασης.

- Ο υπολογισμός του ενιαίου ειδικού προστίμου πραγματοποιείται με τον ίδιο ακριβώς τρόπο, όπως και κατά το νόμο 4014/2011, λαμβάνοντας υπόψη περισσότερα κριτήρια αυτή τη φορά, τα οποία μπορεί να είναι το ιδιοκτησιακό καθεστώς του κτιρίου (δημόσιο, ιδιωτικό ή ΟΤΑ, χωρίς ιδιόχρηση), τα τυχόν ειδικά χαρακτηριστικά, τα οποία παρουσιάζει (διατηρητέο κτίριο, κτίριο ευρισκόμενο εντός ή εκτός παραδοσιακού οικισμού ή τμήματος πόλης) και ορισμένα άλλα, όπως αυτά αποτυπώνονται στα Παραρτήματα Α και Β του παρόντος νόμου.

Επίσης, για τον υπολογισμό του παραπάνω προστίμου σταθμίζονται ορισμένοι κοινωνικοί παράμετροι, με σημαντικότερο το μειωμένο συντελεστή σε ειδικές ομάδες του πληθυσμού, όπως είναι τα άτομα με αναπηρία, οι παλιννοστούντες ομογενείς, οι πολύτεκνοι και οι μακροχρόνια άνεργοι.

- Πραγματοποιείται μια συστηματικότερη χρήση του εργαλείου της ΜΣΔ, με σκοπό τη δημιουργία ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων, καθώς και την προστασία και αποκατάσταση του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, δίνοντας ιδιαίτερη έμφαση σε ακίνητα με ιδιαίτερη αρχιτεκτονική ή πολιτιστική αξία. Για το λόγο αυτό, σχεδιάστηκε το χωροταξικό και πολεοδομικό εργαλείο της ‘Τράπεζας Γης’, δηλαδή μιας ηλεκτρονικής διαδικασίας καταγραφής και διαχείρισης τίτλων δικαιώματος συντελεστή δόμησης, η οποία δεν προβλέπει την απλοϊκή απόκτηση του αναγκαίου συντελεστή δόμησης σε προβληματικά ακίνητα, αλλά προχωρά και στο σχεδιασμό ειδικών υποδοχέων συντελεστή δόμησης, όπως είναι τα ακίνητα υποδοχής συντελεστή δόμησης οικοδομικών συνεταιρισμών, καθώς και περιοχών προσφοράς συντελεστή

δόμησης, στις οποίες παρατηρείται αναπτυξιακή υστέρηση και περιβαλλοντική υποβάθμιση, θέτοντας σε υψηλή προτεραιότητα τις Ζώνες Συγκέντρωσης Δικαιωμάτων Δόμησης (ΖΣΔΔ), τα ωφελούμενα ακίνητα των οποίων καθιστούν δυνατή την εξασφάλιση δικαιώματος συντελεστή δόμησης ακινήτου ίσο με την υπέρβαση δόμησης που έχει πραγματοποιηθεί.

- Επιδιώκεται η επιτάχυνση της διαδικασίας ολοκλήρωσης ή αναθεώρησης του πολεοδομικού σχεδιασμού, σε ειδικές περιοχές με αυθαίρετες κατασκευές, όπως είναι οι νησιωτικές, στις οποίες προβλέπεται περιορισμός του χρονικού περιθωρίου στα 5 έτη.

- Πέρα από τις περιπτώσεις υπαγωγής αυθαιρέτων κατασκευών κτιρίων κοινωφελούς χρήσεως, τουριστικών εγκαταστάσεων και τις πρόχειρες κατασκευές, για τις οποίες εξετάζονται η στατική τους επάρκεια, καθώς και η μορφολογική και η αισθητική τους ένταξη, προβλέπεται, σε ειδικές περιπτώσεις, όπως αυτές των αυθαιρέτων κατασκευών ή αλλαγών χρήσεως διατηρητέων κτιρίων, η αξιολόγηση της αρχιτεκτονικής τους τυπολογίας ή, ακόμη, και η πραγματοποίηση τροποποιήσεων, με σκοπό την εναρμόνισή τους με το ευρύτερο δομημένο περιβάλλον.

- Προβλέπεται, πλέον, η υπαγωγή στο νόμο ειδικών περιπτώσεων αυθαιρέτων κατασκευών ή αλλαγών χρήσεως ακινήτων δημοσίου ενδιαφέροντος ή κοινής ωφελείας, όπως είναι τα αστεροσκοπεία και οι υποδομές χιονοδρομικών κέντρων ή ορεινών καταφυγίων δημοσίου ενδιαφέροντος, καθώς και οι λιμενικές εγκαταστάσεις, οι οποίες ανήκουν σε δημόσια αρχή.

- Στις εξαιρέσεις υπαγωγής αυθαιρέτων κατασκευών ή αλλαγών χρήσεως σε καθεστώς ρύθμισης, συμπεριλήφθηκαν τα ετοιμόρροπα κτίρια και οι κατασκευές ή αλλαγές χρήσεως, οι οποίες εμπίπτουν σε ζώνη 20 μέτρων (εφεξής μ) από αγωγούς υψηλής ηλεκτρικής τάσεως.

2. ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ ΚΑΙ ΔΕΔΟΜΕΝΑ

2.1 ΠΡΟΦΙΛ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η Πτολεμαΐδα αποτελεί, αναμφισβήτητα, το σημαντικότερο ενεργειακό κέντρο της χώρας μας, καθώς στην ευρύτερη περιοχή της πόλης αυτής έχει αναπτυχθεί ένα από τα μεγαλύτερα λιγνιτικά κέντρα στον κόσμο, το Λιγνιτικό Κέντρο Πτολεμαΐδας-Αμυνταίου (εφεξής ΛΚΠΑ), με εγκατεστημένη ηλεκτροπαραγωγική ισχύ, η οποία ανέρχεται περίπου σε 4,5 GW (www.dei.gr). Είναι οικοδομημένη σε υψόμετρο 600 μέτρων και καταλαμβάνει κεντρική θέση, ως προς το Λεκανοπέδιο του Δήμου Εορδαίας. Απέχει απόσταση 28 χιλιομέτρων από την Κοζάνη, την πρωτεύουσα της ομώνυμης Περιφερειακής Ενότητας (εφεξής ΠΕ) και αποτελεί το δεύτερο, σε μέγεθος και πληθυσμό, αστικό κέντρο αυτής, με έκταση 2,4 τετραγωνικά χιλιόμετρα και πληθυσμό 32.127 κατοίκους (Βλέπε Πίνακας 2.1.1). Περιβάλλεται, βόρεια, ανατολικά και δυτικά, από τους ορεινούς όγκους του Βόρα, του Βερμίου και του Ασκίου, αντιστοίχως. Η γεωγραφική θέση της πόλης καθορίζεται από τις συντεταγμένες με γεωγραφικό μήκος 21 μοίρες και 40 λεπτά, ανατολικά, και γεωγραφικό πλάτος 40 μοίρες και 30 λεπτά, βόρεια, σύμφωνα με το καθιερωμένο εθνικό γεωδαιτικό σύστημα αναφοράς (ΕΓΣΑ '87) (www.ptolemaida.gr).

Η Πτολεμαΐδα αποτελεί την έδρα του Δήμου Εορδαίας, ο οποίος υπάγεται διοικητικά στην Περιφερειακή Ενότητα Κοζάνης και διαιρείται σε 5 Δημοτικές Ενότητες (εφεξής ΔΕ), στην Δημοτική Κοινότητα Πτολεμαΐδας, καθώς και σε 25 Τοπικές Κοινότητες (Βλέπε Πίνακας 2.1.1).

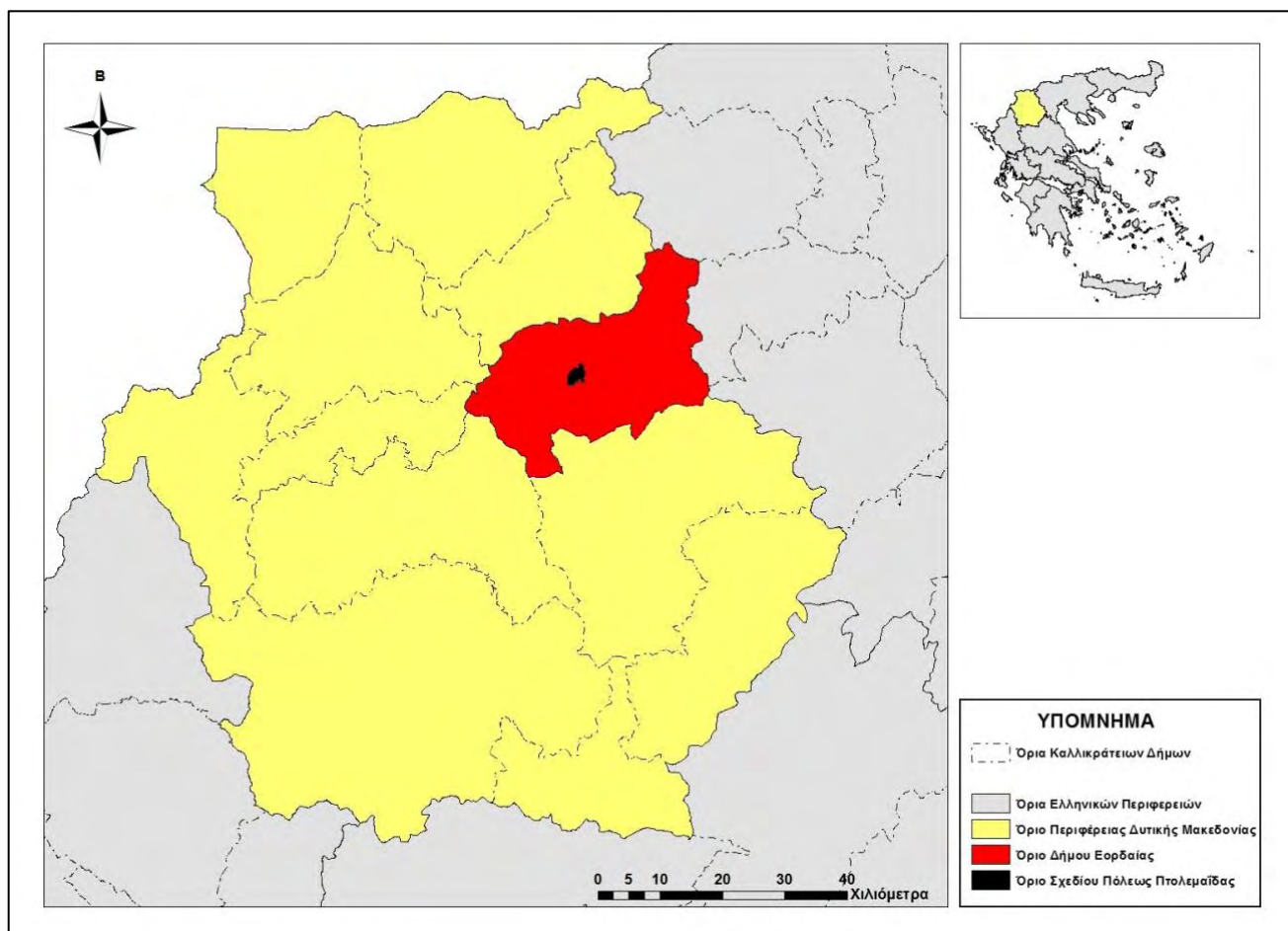
	Δήμος	Δημοτική Ενότητα	Δημοτική Κοινότητα	Τοπική Κοινότητα	Οικισμός	Μόνιμος Πληθυσμός 2011 (Κάτοικοι)
	ΕΟΡΔΑΙΑΣ					45.592
A		Αγίας Παρασκευής				1.352
1				Αγίου Χριστοφόρου		527
1					Άγιος Χριστόφορος	527
2				Ερμακιάς		325
2					Ερμακιά	325
3				Καρυοχωρίου		431
3					Καρυοχώριον	431
4				Σπηλιάς		69
4					Σπηλιά	69
B		Βερμίου				2.768
5				Ανατολικού		903
5					Ανατολικόν	903
6				Κομνηνών		690
6					Κομνηνά	690
7					Παρχάρι	0
7				Μεσοβούνου		407
8					Μεσόβουνον	407
8				Πύργων		768
9					Πύργοι	768
Γ		Βλάστης				274
9				Βλάστης		274
10					Βλάστη	274
Δ		Μουρικίου				3.909
10				Αναρράχης		926
11					Αναρράχη	926
11				Αρδάσσης		1.022
12					Αρδασσα	874
13					Κρυόβρυση	148
12				Εμπορίου		804
14					Εμπόριον	804
13				Μηλοχωρίου		582
15					Μηλοχώριον	582
14				Φούφα		575
16					Φούφας	575
Ε		Πτολεμαΐδας				37.289
Ι			Πτολεμαΐδος			32.142
17					Πτολεμαΐς	32.127
15				Ασβεστοπέτρας		739
18					Ασβεστόπετρα	739
16				Γαλατείας		393
19					Γαλάτεια	393
17				Δροσερού		342
20					Δροσερόν	342
18				Καρδίας		5
21					Καρδιά	5
19				Κομάνου		107
22					Κόμανος	107
20				Μαυροπηγής		456
23					Μαυροπηγή	456
21				Ολυμπιάδος		614
24					Ολυμπιάς	614
22				Πενταβρύσου		224
25					Πεντάβρυσας	224
23				Περδίκκα		1.582
26					Περδίκκας	1.582
24				Προαστίου		649
27					Παλιά Αμπέλια	167
28					Προάστιον	482
25				Πτελεώνος		36
29					Πτελεών	36

Πίνακας 2.1.1: Διοικητική διαίρεση Δήμου Εορδαίας.

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ίδια Επεξεργασία.

Ο εν λόγω Δήμος βρίσκεται στο ανατολικό τμήμα της Περιφέρειας Δυτικής Μακεδονίας, στην οποία ανήκει διοικητικά, και συνορεύει με τους παρακάτω Δήμους (Βλέπε Χάρτης 2.1.1):

- Βόρεια: με το Δήμο Αμυνταίου,
- Νότια: με το Δήμο Κοζάνης,
- Δυτικά: με τους Δήμους Καστοριάς, Ορεστίδος και Βοΐου και
- Ανατολικά: με τους Δήμους Πέλλας και Ηρωικής Πόλεως Νάουσας.



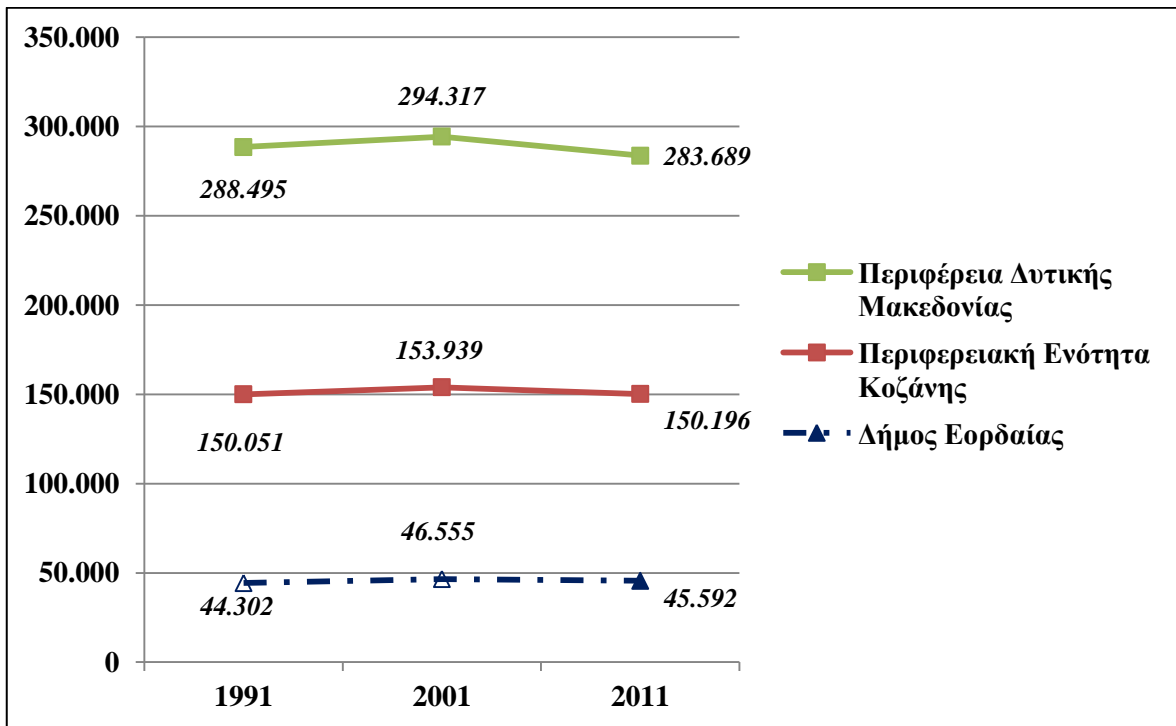
Χάρτης 2.1.1: Γεωγραφική θέση Δήμου Εορδαίας.
Πηγή: Ίδια Επεξεργασία.

Η σημερινή εικόνα της Πτολεμαΐδας είναι ανάλογη μιας τυπικής σύγχρονης ελληνικής επαρχιακής πόλεως και επηρεάστηκε σημαντικά από τη βιομηχανική άνθιση, η οποία σημειώθηκε στην ευρύτερη περιοχή, λόγω των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων της Δημόσιας Επιχείρησης Ηλεκτρισμού (εφεξής ΔΕΗ) σε αυτήν, όπως, επίσης, και από την αντίστοιχη οικιστική ανάπτυξη, η οποία ακολούθησε, ως απόρροια των αξιόλογων μεταβολών που επέφερε η δημιουργία των Ατμοηλεκτρικών Σταθμών, ήδη από την περίοδο της ενάρξεως των πρώτων σχετικών έργων κατασκευής (1957), αλλά και προγενέστερα, εξαιτίας των ανταλλαγών πληθυσμών, καθώς και των μαζικών εθνικών πληθυσμιακών μετακινήσεων και εποικισμών των χρονικών περιόδων 1913- 1919 & 1922- 1924 (www.ptolemaida.gr).

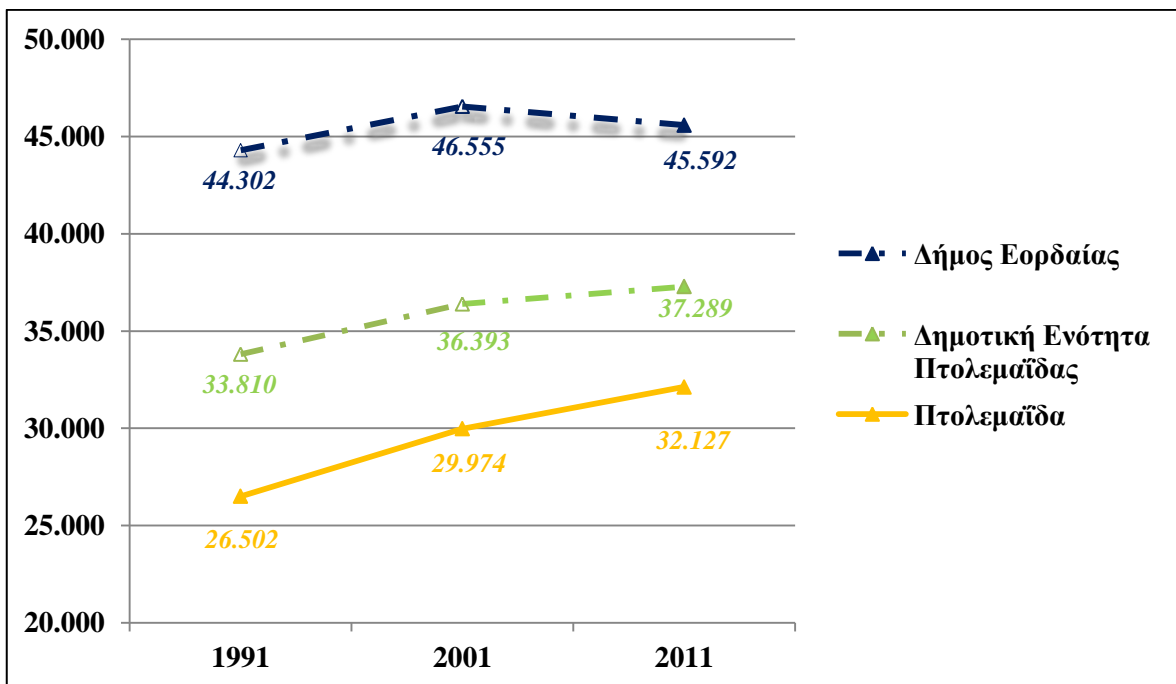
2.2 ΠΛΗΘΥΣΜΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Προτού λάβει χώρα η ανάλυση των πληθυσμιακών μεγεθών, θα πρέπει να αναφερθεί ότι για τη ρεαλιστικότερη σύγκρισή τους, αλλά και τη βαθύτερη αντίληψη της πληθυσμιακής δυναμικότητας της εξεταζόμενης περιοχής, τα πληθυσμιακά στοιχεία, τα οποία παρουσιάζονται στο Γράφημα 2.2.2, σχετικά με τον Καλλικράτειο Δήμο Εορδαίας, αντιστοιχούν, για το απογραφικό έτος 1991, στο μόνιμο πληθυσμό της εκάστοτε Επαρχίας Εορδαίας (εφεξής Αντιστοιχία πληθυσμού Δήμου Εορδαίας 1991), ενώ για το επόμενο απογραφικό έτος (2001), στο μόνιμο πληθυσμό του Καποδιστριακού Δήμου Πτολεμαΐδας, προστιθέμενου, όμως, του μόνιμου πληθυσμού των εκάστοτε Καποδιστριακών Δήμων Αγίας Παρασκευής, Βερμίου και Μουρικίου, καθώς και της Κοινότητας Βλάστης (εφεξής Αντιστοιχία πληθυσμού Δήμου Εορδαίας 2001), διότι οι παραπάνω ΟΤΑ συγχωνεύθηκαν, το έτος 2010, στο Δήμο Εορδαίας, μέσω της εφαρμογής του μεταρρυθμιστικού προγράμματος ‘Καλλικράτης’. Για τον ίδιο ακριβώς λόγο, τα πληθυσμιακά μεγέθη, τα οποία αποτυπώνονται στο γράφημα αυτό (Γράφημα 2.2.2), σχετικά με τη ΔΕ Πτολεμαΐδας, αφορούν, για το απογραφικό έτος 1991, στο μόνιμο πληθυσμό του εκάστοτε Δήμου Πτολεμαΐδας, προστιθέμενου του μόνιμου πληθυσμού των εκάστοτε Καποδιστριακών Κοινοτήτων Ασβεστόπετρας, Γαλάτειας, Δροσερού, Καρδιάς, Κομάνου, Μαυροπηγής, Ολυμπιάδος, Πενταβρύσου, Περδίκκα, Προαστίου και Πτελεώνος (εφεξής Αντιστοιχία πληθυσμού ΔΕ Πτολεμαΐδας 1991), ενώ για το απογραφικό έτος 2001, στο μόνιμο πληθυσμό του εκάστοτε Δήμου Πτολεμαΐδας (εφεξής Αντιστοιχία πληθυσμού ΔΕ Πτολεμαΐδας 2001), στον οποίο συμπεριλήφθηκαν οι παραπάνω Κοινότητες ως Δημοτικά Διαμερίσματα, πλέον, τα οποία υπάγονταν στη διοικητική του δικαιοδοσία.

Έτσι, εξετάζοντας τη διαχρονική εξέλιξη των πληθυσμιακών μεγεθών της εν λόγω περιοχής (Βλέπε Γράφημα 2.2.1), παρατηρούμε μια θετική μεταβολή, η οποία αφορά στην αντιστοιχία του πληθυσμού του Δήμου Εορδαίας, για τη χρονική περίοδο 1991-2001 και, μάλιστα, με σημαντικά υψηλότερο ρυθμό από αυτή που παρουσιάζει η ΠΕ Κοζάνης, καθώς και η Περιφέρεια Δυτικής Μακεδονίας. Το ίδιο ισχύει και για την πόλη της Πτολεμαΐδας (Βλέπε Γράφημα 2.2.2), η οποία αποτελεί τον έναν και μοναδικό αστικό πόλο του εξεταζόμενου Δήμου.



Γράφημα 2.2.1: Σύγκριση μόνιμου πληθυσμού 1991- 2011 (Επίπεδο Α).
 Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ιδία Επεξεργασία.



Γράφημα 2.2.2: Σύγκριση μόνιμου πληθυσμού 1991- 2011 (Επίπεδο Β).
 Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ιδία Επεξεργασία.

Στην αμέσως επόμενη δεκαετία (2001- 2011), αντίθετα, σημειώνεται μείωση (Βλέπε Γράφημα 2.2.1), η οποία αφορά στην αντιστοιχία του πληθυσμού του Δήμου Εορδαίας και είναι, ποσοστιαία, σημαντικά μικρότερη, σε σχέση με αυτήν της Περιφέρειας αναφοράς, ενώ κυμαίνεται περίπου στα ίδια επίπεδα με αυτήν της ΠΕ Κοζάνης. Παρόλα αυτά, παρατηρούμε ότι δεν ισχύει το ίδιο και για την πόλη της Πτολεμαΐδας (Βλέπε Γράφημα 2.2.2), η οποία δε δείχνει να έχει επηρεασθεί, ιδιαίτερα, από τις γενικότερες οικονομικές και κοινωνικές εξελίξεις της χώρας μας, όπως είναι η πρόσφατη παγκόσμια οικονομική κρίση, και αυτό αποτελεί, ίσως, το ισχυρότερο τεκμήριο της δυναμικότητάς της, ως ένας ισχυρός ενεργειακός πόλος. Η ορθότητα του παραπάνω επιχειρήματος ενισχύεται και από το γεγονός ότι, αν και η αντιστοιχία του πληθυσμού του Δήμου Εορδαίας βαίνει μειούμενη, στην παραπάνω χρονική περίοδο, ωστόσο, η ΔΕ Πτολεμαΐδας και, ιδίως, το αστικό της κέντρο (Πτολεμαΐδα), επιδεικνύουν σημάδια πληθυσμιακής μεγέθυνσης (Βλέπε Γράφημα 2.2.2). Το στοιχείο αυτό, ίσως, μαρτυρά και μια τάση σταδιακής αποδυνάμωσης, η οποία, ενδεχομένως, επικρατεί στην ευρύτερη περιοχή μελέτης και αφορά στους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοικήσεως χαμηλότερης πληθυσμιακής δυναμικότητας.

Τέλος, αξίζει να σημειωθεί ότι ο συγκεκριμένος Δήμος (Εορδαίας), σύμφωνα με όσα προαναφέρθηκαν, έχει υποστεί σημαντικές ανακατατάξεις, τόσο διοικητικές, όσο και πληθυσμιακές, ως απόρροια της εφαρμογής του μεταρρυθμιστικού προγράμματος ‘Καλλικράτης’.

2.3 ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ ΚΑΙ ΑΝΕΡΓΙΑ

Ο οικονομικά ενεργός πληθυσμός του Δήμου Εορδαίας παρουσιάζεται στον Πίνακα 2.3.1 και προκύπτει από το άθροισμα των ανέργων και των απασχολούμενων, οι οποίοι συμβάλλουν στην επίτευξη του συνολικού παραγόμενου προϊόντος του συγκεκριμένου Δήμου, συμμετέχοντας σε οποιονδήποτε από τους τρεις τομείς παραγωγής, οι οποίοι αναλύονται, σύμφωνα με την επίσημη κατηγοριοποίηση της ΕΛΣΤΑΤ, ως εξής:

➤ Πρωτογενής τομέας:

Ο πρωτογενής τομέας παραγωγής αφορά στο σύνολο των ενεργειών, οι οποίες πραγματοποιούνται, με στόχο την απόκτηση απόφυων αγαθών, απευθείας, από το φυσικό περιβάλλον. Ειδικότερα, αποτελείται από τους οικονομικούς κλάδους της γεωργίας, της κτηνοτροφίας, της θήρας, της δασοκομίας και της αλιείας.

➤ Δευτερογενής τομέας:

Ο επόμενος τομέας της οικονομίας σχετίζεται με την παραγωγή προϊόντων, η οποία αποτελεί αποτέλεσμα της μεταποίησης αγαθών του πρωτογενούς τομέα παραγωγής. Δηλαδή, σε αυτή την κατηγορία ανήκουν τα ορυχεία και τα λατομεία, οι μεταποιητικές βιομηχανίες, οι κατασκευές, καθώς και η παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, φυσικού αερίου και νερού.

➤ Τριτογενής τομέας:

Ο τελευταίος τομέας οικονομικής δραστηριότητας αναφέρεται στο σύνολο των παρεχόμενων υπηρεσιών, οι οποίες καλούνται να ικανοποιήσουν τις ανθρώπινες ανάγκες ή συνεισφέρουν στη διαδικασία παραγωγής ή διάθεσης των προϊόντων των δύο προηγούμενων τομέων. Οι οικονομικοί κλάδοι του είναι το εμπόριο (χονδρικό και λιανικό), οι επισκευές οχημάτων και ειδών ατομικής ή οικιακής χρήσης, τα ξενοδοχεία και εστιατόρια, οι μεταφορές, η αποθήκευση και οι επικοινωνίες, οι ενδιάμεσοι χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί, η διαχείριση ακίνητης περιουσίας, οι εκμισθώσεις και οι επιχειρηματικές δραστηριότητες, η δημόσια διοίκηση και άμυνα, αλλά και η υποχρεωτική κοινωνική ασφάλιση, η εκπαίδευση, η υγεία και η κοινωνική μέριμνα, οι δραστηριότητες παροχής υπηρεσιών υπέρ του κοινωνικού συνόλου ή κοινωνικού και ατομικού χαρακτήρα, το οικιακό προσωπικό ιδιωτικών νοικοκυριών και, τέλος, οι ετερόδοκοι οργανισμοί και όργανα.

ΔΗΜΟΣ ΕΟΡΔΑΙΑΣ	Έτος			Μεταβολή (%)	
	1991	2001	2011	1991-2001	2001-2011
Πρωτογενής Τομέας	1.426	1.029	718	-27,8	-30,2
Δευτερογενής Τομέας	6.379	6.419	6.170	0,6	-3,9
Τριτογενής Τομέας	4.752	7.291	6.430	53,4	-11,8
Απασχολούμενοι	12.557	14.739	13.318	17,4	-9,6
Άνεργοι	2.163	2.129	3.613	-1,6	69,7
Οικονομικά Ενεργός Πληθυσμός	14.720	16.868	16.931	14,6	0,4

Πίνακας 2.3.1: Στοιχεία απασχόλησης και ανεργίας Δήμου Εορδαίας.
Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ιδία Επεξεργασία.

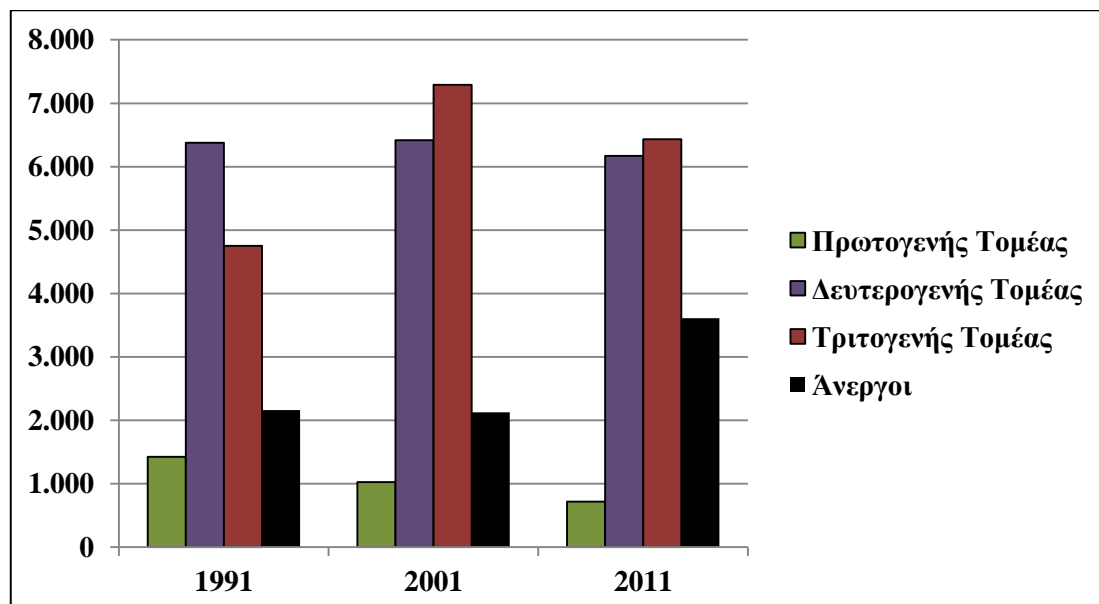
Έτσι, εξετάζοντας τον παραπάνω πίνακα (Βλέπε Πίνακας 2.3.1), καταλήγουμε στα εξής συμπεράσματα:

- Κατά τη δεκαετία 1991- 2001, σημειώθηκε μια συρρίκνωση του πλήθους των απασχολούμενων στον πρωτογενή τομέα παραγωγής της περιοχής κατά 30%, περίπου, η οποία, μάλιστα, διατηρήθηκε στα ίδια επίπεδα και κατά την ακόλουθη δεκαετία (2001- 2011). Δηλαδή, σε χρονικό βάθος δύο δεκαετιών, το πλήθος των απασχολούμενων στον πρωτογενή τομέα, σχεδόν, υποδιπλασιάστηκε. Βέβαια, η παραπάνω τάση συνεχούς αποδυνάμωσης του πρωτογενή τομέα δε θεωρείται πρωτόγνωρη. Αντιθέτως, πρωταγωνιστεί στο μεγαλύτερο μέρος της χώρας μας, τα τελευταία χρόνια.
- Τα αντίστοιχα μεγέθη, τα οποία αφορούν στο δευτερογενή τομέα της εξεταζόμενης περιοχής, έχουν μεταβληθεί απειροελάχιστα, τις τελευταίες δύο δεκαετίες, γεγονός το οποίο μαρτυρά τη βιομηχανική δυναμική της, η οποία βασίζεται, κατά κόρον, στην εξορυκτική δραστηριότητα της ΔΕΗ, αφού το σχετικό πλήθος των απασχολούμενων φθάνει τα 5.000 άτομα, συγκεντρώνοντας, έτσι, ποσοστό μεγαλύτερο του 80% του συνολικού πλήθους των απασχολούμενων σε αυτόν τον παραγωγικό τομέα της περιοχής (www.dei.gr).
- Στον τριτογενή τομέα παραγωγής της εν λόγω περιοχής, παρατηρήθηκε η υψηλότερη θετική μεταβολή (53,4%), η οποία αφορά στη δεκαετία 1991- 2001 και την οποία διαδέχθηκε μια σημαντικά μικρότερη μείωση, κατά την επόμενη

δεκαετία. Δηλαδή, σε χρονικό ορίζοντα είκοσι ετών (1991- 2011), το ισοζύγιο των απασχολούμενων σε αυτόν τον τομέα είναι, απολύτως, θετικό.

- Το πλήθος των ανέργων, εάν και δεν επηρεάστηκε ιδιαίτερα την πρώτη δεκαετία, ωστόσο, την αμέσως επόμενη δεκαετία, υπέστη μια συντριπτική αύξηση, της τάξεως του 70%.
- Τέλος, εάν εξετάσουμε τη διαχρονική μεταβολή του μεγέθους της απασχόλησης, σε συνάρτηση με τον οικονομικά ενεργό πληθυσμό της περιοχής μελέτης, καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι, κατά τη δεκαετία 1991- 2001, το μέγεθος αυτό αυξήθηκε κατά 2 ποσοστιαίες μονάδες (%), ενώ, έπειτα, μειώθηκε κατά 9 περίπου ποσοστιαίες μονάδες (%). Δηλαδή, το ισοζύγιο του παραπάνω δείκτη είναι, σαφώς, αρνητικό, σε χρονικό βάθος δύο δεκαετιών (1991- 2011).

Τα πορίσματα αυτά γίνονται, ευκολότερα, αντιληπτά από το ακόλουθο γράφημα (Βλέπε Γράφημα 2.3.1), το οποίο απεικονίζει τη διαχρονική εξέλιξη, τόσο της κατανομής των απασχολούμενων στους τρεις παραγωγικούς τομείς της οικονομίας του εξεταζόμενου Δήμου, όσο και του πλήθους των ανέργων, οι οποίοι συναντώνται σε αυτόν.



Γράφημα 2.3.1: Συγκριτική απεικόνιση απασχολούμενων, ανά τομέα παραγωγής, και ανέργων Δήμου Εορδαίας.

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ίδια Επεξεργασία.

2.4 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ ΣΤΗΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ΤΗΣ ΠΤΟΛΕΜΑΪΔΑΣ

Όσον αφορά στην οικονομική εξέλιξη της περιοχής μελέτης, στο πέρασμα των τελευταίων 70 περίπου ετών, αυτή μπορεί να συνοψισθεί ως εξής (Καζαντζής Γ., 2016): Σημειώθηκε μία αλματώδης μετάλλαξη στη φυσιογνωμία της πόλης αυτής, με αποτέλεσμα η Πτολεμαΐδα να εξελιχθεί, από μια γεωργοκτηνοτροφική κωμόπολη, σε μια επαρχιακή πόλη, με ισχυρό βιομηχανικό χαρακτήρα, βασιζόμενο, κατά κύριο λόγο, στον τομέα της παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας.

Ειδικότερα, η οικονομία της παραπάνω πόλης, έως και τις απαρχές της δεκαετίας του '50, είχε ως βασικό της πυλώνα την πρωτογενή παραγωγή προϊόντων, προερχόμενων από την καλλιέργεια δημητριακών, λόγω της εύφορης πεδιάδας της, αλλά και τροφίμων, βασιζόμενων στον πλούσιο κτηνοτροφικό της τομέα. Τα παραπάνω στοιχεία επιβεβαιώνουν, τόσο η αυτάρκεια, σε ικανοποιητικό βαθμό, της συγκεκριμένης πόλης, κατά την διάρκεια του Β' Παγκοσμίου Πολέμου, όσο και η ονομασία της ευρύτερης περιοχής (Εορδαία), η οποία προέρχεται από τη Μακεδονική Θεά Εόρδα, το όνομα της οποίας σημαίνει 'Μητέρα Γη'.

Κατά το δεύτερο μισό της δεκαετίας του '50, όμως, οι παραπάνω κλάδοι οικονομικής δραστηριότητας άρχισαν να αντικαθιστώνται, με ταχύ ρυθμό, από αυτούς της ΔΕΗ, οι οποίοι σχετίζονταν με την παραγωγή ηλεκτρικού ρεύματος, μέσω της εξόρυξης και καύσης τοπικού λιγνίτη, καθώς και την παραγωγή λιγνιτοπλίνθων και αζωτούχων λιπασμάτων. Το αποτέλεσμα όλων των παραπάνω ήταν, τόσο η αναδιάρθρωση της οικονομικής βάσης της περιοχής, μέσω της στροφής των κατοίκων της, από τον γεωργοκτηνοτροφικό τομέα, στη βιομηχανική παραγωγή, όσο και η προσέλκυση πολυάριθμου επιστημονικού και τεχνικού προσωπικού από διάφορα μέρη της ελληνικής επικράτειας. Ενδεικτικό στοιχείο της παραπάνω κατάστασης, αλλά και της υψηλής δυναμικότητας, την οποία παρουσιάζει ο συγκεκριμένος οικονομικός κλάδος, στην εξεταζόμενη περιοχή, αποτελεί το γεγονός ότι στο ΛΚΠΑ απασχολούνται, σήμερα, περίπου 5.000 άτομα (www.dei.gr).

2.5 ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΔΗΜΟΥ ΕΟΡΔΑΙΑΣ

Η έγκριση του ΓΠΣ του Δήμου Εορδαίας (εκάστοτε Δήμος Πτολεμαΐδας) πραγματοποιήθηκε στις 13 Ιουλίου 1987, σύμφωνα με το ΦΕΚ 644/Δ/13-07-1987. Στη συνέχεια, υπήρξε μια τροποποίησή του παραπάνω σχεδίου, η οποία, με βάση το ΦΕΚ 870/Δ/28-11-1991, αφορούσε στο χαρακτηρισμό τμήματος του προβλεπόμενου χώρου πρασίνου, ο οποίος βρίσκεται εντός των ορίων της Πολεοδομικής Ενότητας (εφεξής ΠΕ) 5, στο βόρειο, δηλαδή, άκρο της πόλης, ως υποδοχέα του επείγοντος στεγαστικού προγράμματος του ΟΕΚ, καθώς και ως χώρου πρόνοιας. Από εκείνη τη στιγμή και έπειτα, δε έχει θεωρηθεί σκόπιμη η αναθεώρησή του και, ίσως, σε αυτό να συνέβαλε και η δυσχερής οικονομική κατάσταση, η οποία επικρατεί στη χώρα μας και, κατ' επέκταση, στην πλειονότητα των φορέων του Δημοσίου, όπως είναι ο προαναφερόμενος Δήμος.

3. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ

3.1 ΣΥΛΛΟΓΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ

Όπως επισημάνθηκε και στο εισαγωγικό κεφάλαιο της παρούσας εργασίας, η συλλογή των απαραίτητων δεδομένων αποτελεί ένα από τα πρώιμα στάδια διεξαγωγής της σχετικής έρευνας και, ίσως, το πλέον κρίσιμο, από άποψη δομικού ενδιαφέροντος, όσον αφορά στα ΓΣΠ (Αραβαντινός Α., 2007: 565-572). Για το λόγο αυτό, κρίνεται απολύτως απαραίτητη η εξασφάλιση της αξιοπιστίας τους, με απώτερο σκοπό να οδηγηθούμε σε έγκυρα και αληθή αποτελέσματα, έπειτα από την κατάλληλη επεξεργασία τους. Έτσι, όλες οι σχετικές πληροφορίες αποκτήθηκαν, έπειτα από μια σειρά προβλεπόμενων διαδικασιών, από την Πολεοδομική Υπηρεσία του Δήμου Εορδαίας, η οποία αποτελεί την πλέον έγκυρη και αξιόπιστη πηγή, σε σχετικά θέματα, όντας η αρμόδια αρχή για την εφαρμογή του συγκεκριμένου νόμου (3843/2010) στην περιοχή μελέτης. Ειδικότερα, η συγκεκριμένη εργασία εξετάζει τις περιπτώσεις υπαγωγής στον παραπάνω νόμο, οι οποίες κατατέθηκαν στην παραπάνω Υπηρεσία και εμπίπτουν στα όρια του πολεοδομικού ιστού της Πτολεμαΐδας. Τα στοιχεία αυτά υπήρχαν συγκεντρωμένα στο αρχείο της Υπηρεσίας, σε ειδικό τομέα και εσώκλειστα σε μεμονωμένους φακέλους, ανά περίπτωση, με αύξοντα αριθμό. Οι παραπάνω φάκελοι, το πλήθος των οποίων ανήλθε σε 788, εξετάστηκαν προσεκτικά και, έπειτα, επιλέχθηκαν τα στοιχεία εκείνα, τα οποία θεωρήθηκαν απαραίτητα και άξια καταγραφής και περαιτέρω επεξεργασίας.

3.2 ΤΑΞΙΝΟΜΗΣΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ

Έπειτα από τη διαλογή των δεδομένων, ακολούθησε η κωδικοποίηση και η ταξινόμησή τους, σε έναν πίνακα υπολογιστικού φύλλου του προγράμματος Microsoft Excel, σύμφωνα με τη θεσμοθετημένη και τη νέα ειδική χρήση γης του κάθε ακινήτου, ακολουθώντας την κατηγοριοποίηση των ειδικών χρήσεων γης του Προεδρικού Διατάγματος του 1987 (ΦΕΚ 166/Δ/23-02-1987), συνδυαστικά με την αντίστοιχη κατηγοριοποίηση, η οποία έχει πραγματοποιηθεί στο παρελθόν από το κ. Αθανάσιο Ι. Αραβαντινό (Αραβαντινός Α., 2007: 150-157), και αντιστοιχίζοντας το κάθε είδος ειδικής χρήσης σε ένα νέο διψήφιο κωδικό. Θα πρέπει, ωστόσο, να διευκρινιστεί ότι κρίθηκε επιθυμητή η διάκριση των χώρων στάθμευσης σε επιμέρους κατηγορίες και, ειδικότερα, σε κλειστούς χώρους στάθμευσης (γκαράζ) και πιλοτές. Το αποτέλεσμα όλων των παραπάνω ήταν η δημιουργία μιας ενιαίας βάσης δεδομένων με 788 γραμμές (εγγραφές) και 12 στήλες (χαρακτηριστικά), οι οποίες είναι οι εξής:

1. Αύξων Αριθμός Φακέλου
2. Αριθμός Αδείας Ακινήτου
3. Έτος Απόκτησης Αδείας Ακινήτου
4. Ευρύτερη Τοποθεσία Ακινήτου (ΟΤ)
5. Διεύθυνση Ακινήτου (Οδός και Αριθμός)
6. Συντελεστής Δόμησης
7. Συνολικό Εμβαδόν Ακινήτου
8. Εμβαδόν Τακτοποιούμενου Χώρου
9. Εισφορά Τακτοποίησης
10. Θεσμοθετημένη Γενική Χρήση Γης
11. Θεσμοθετημένη Ειδική Χρήση Γης
12. Νέα Ειδική Χρήση Γης

Στο σημείο αυτό, κρίνεται σκόπιμη η παράθεση ενός συνοπτικού πίνακα (Βλέπε Πίνακας 3.2.1), ο οποίος παρουσιάζει το πλήθος και τα είδη των τακτοποιήσεων, οι οποίες εντοπίστηκαν στην εξεταζόμενη περιοχή:

	Προβλεπόμενη Ειδική Χρήση Γης	Τακτοποιημένη Ειδική Χρήση Γης	Πλήθος Τακτοποιήσεων
1	Κλειστοί Χώροι Στάθμευσης	Κατοικία	14
2	Κλειστοί Χώροι Στάθμευσης	Ιδιωτικά Γραφεία	14
3	Κλειστοί Χώροι Στάθμευσης	Εμπόριο	132
4	Κλειστοί Χώροι Στάθμευσης	Κτίρια Εκπαίδευσης	2
5	Κατοικία	Ιδιωτικά Γραφεία	2
6	Ημιυπαίθριοι Χώροι	Κατοικία	434
7	Ημιυπαίθριοι Χώροι	Ιδιωτικά Γραφεία	48
8	Ημιυπαίθριοι Χώροι	Εμπόριο	88
9	Ημιυπαίθριοι Χώροι	Κλειστοί Χώροι Στάθμευσης	3
10	Ημιυπαίθριοι Χώροι	Κτίρια Περίθαλψης	2
11	Ημιυπαίθριοι Χώροι	Αναψυκτήρια	1
12	Πιλοτές	Κατοικία	36
13	Πιλοτές	Ιδιωτικά Γραφεία	3
14	Πιλοτές	Εμπόριο	5
15	Πιλοτές	Κλειστοί Χώροι Στάθμευσης	4
Σύνολο			788

Πίνακας 3.2.1: Συνοπτικός πίνακας τακτοποιήσεων.

Πηγή: Ιδία Επεξεργασία.

Άξιο αναφοράς θα μπορούσε να θεωρηθεί το γεγονός ότι και οι 788 εγγραφές κατηγοριοποιήθηκαν επιτυχώς, με μηδενική απώλεια στοιχείων και έχοντας, έτσι, τη δυνατότητα να αναφερόμαστε σε πραγματικά αποτελέσματα, εξετάζοντας το απόλυτο σύνολο των περιπτώσεων υπαγωγής ακινήτων στο συγκεκριμένο νόμο, για την περιοχή αναφοράς.

3.3 ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ

Το όραμα της οργανωμένης και συστηματοποιημένης χρήσης χαρτογραφικών δεδομένων σε υπολογιστικό περιβάλλον έκανε την εμφάνισή του, κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του '60, και ακολούθησαν, όπως ήταν αναμενόμενο, οι πρώτες απόπειρες, οι οποίες συνεχίστηκαν, μέχρι και τα τέλη της δεκαετίας του '70 (Tomlinson R., 2012). Το πρώτο οργανωμένο εγχείρημα τοποθετείται χρονολογικά στο έτος του 1963 και πραγματοποιήθηκε από τον αμερικανό αρχιτέκτονα και πολεοδόμο Howard T. Fisher, ο οποίος ενστερνίστηκε την ιδέα ορισμένων Αμερικανών επιστημόνων της εποχής εκείνης, σύμφωνα με την οποία, ορισμένα πρωτογενή δεδομένα, προερχόμενα από διαφορετικές έρευνες, ήταν δυνατό να αλληλοσυσχετισθούν και να ενοποιηθούν, μέσω της χρήσης διάφανων αντιγράφων χαρτών, τα οποία θα αλληλεπικαλύπτονταν πάνω σε μια φωτεινή τράπεζα. Έτσι, ο Fisher δημιούργησε, το έτος εκείνο (1963), το λογισμικό SYMAP, μέσω του οποίου ήταν εφικτή η σύνθεση και η εκτύπωση χαρτών, με τις κατάλληλες διαβαθμίσεις της κλίμακας του γκρι, ανάλογα με τα υπάρχοντα χαρτογραφικά δεδομένα, δηλαδή, τις διαφορετικές στατιστικές τιμές, οι οποίες αντιστοιχούσαν σε διαφορετικά σημεία ενός καννάβου (www.dasodata.gr). Το συγκεκριμένο πρόγραμμα διαδέχθηκαν πιο ολοκληρωμένες χαρτογραφικές προτάσεις, στις οποίες συμπεριλήφθηκαν και επιπρόσθετες δυνατότητες, όπως ο χρωματισμός και η σκιαγράφηση χωρικών επιφανειών, με γνωστότερα παραδείγματα το GRID και το IMGRID. Παρόλα αυτά, το λογισμικό CGIS, το οποίο αναπτύχθηκε, την ίδια περίπου χρονική περίοδο, για τις ανάγκες του Καναδικού Υπουργείου Γεωργίας, από το Βρετανό Roger F. Tomlinson, θεωρείται ως το πρώτο ολοκληρωμένο ΓΣΠ (Poiker T. και Crain I., 2014).

Για αρκετά χρόνια, παρατηρήθηκε μια αυξημένη δραστηριοποίηση στην ακαδημαϊκή κοινότητα, και όχι μόνο, σχετικά με τα συστήματα αυτά, και μια εντατικοποιημένη προσπάθεια ανάπτυξης των ΓΣΠ, με σημαντικότερη αυτή του 1982, από το ESRI, το οποίο λάνσαρε την αρχική έκδοση του λογισμικού Arc/Info, το οποίο αποτέλεσε το πρώτο σύγχρονο ΓΣΠ και έτρεχε στους εξελιγμένους, για τα δεδομένα της εποχής εκείνης, μίνι υπολογιστές, αξιοποιώντας στο έπακρο τις δυνατότητες, τις οποίες προσέφεραν οι συγκεκριμένες υπολογιστικές μονάδες. Ωστόσο, για μια δεκαετία περίπου, υπήρχε σημαντικό πρόβλημα, τεχνολογικής φύσεως, το οποίο εντοπιζόταν στον τομέα των γραφικών. Ειδικότερα, οι δυνατότητες των μέσων ψηφιακής επεξεργασίας και απεικόνισης της εποχής εκείνης, δε συμβάδιζαν με τις απαιτήσεις των

συγκεκριμένων συστημάτων. Τη λύση στο παραπάνω πρόβλημα έδωσαν οι ραγδαίες τεχνολογικές, αλλά και οικονομικές εξελίξεις, οι οποίες σημειώθηκαν τη δεκαετία του '90, στον τομέα αυτό. Ειδικότερα, συνέβαλαν, κυρίως, η ταχύτατη τεχνολογική εξέλιξη και εξάπλωση της χρήσης των προσωπικών ηλεκτρονικών υπολογιστών, οι οποίοι προσφέρουν, πλέον, ένα σαφώς φιλικότερο περιβάλλον εργασίας προς το χρήστη και εξαιρετικά χαμηλότερο κόστος λειτουργίας. Τα τελευταία χρόνια, επίσης, παρατηρείται η ύπαρξη ολοένα και περισσότερων ΓΣΠ, αλλά και πηγών πληροφόρησης, οι οποίες υποστηρίζουν τη λειτουργία τους, παρέχοντας χρήσιμα χωρικά δεδομένα. Αποτέλεσμα όλων των παραπάνω στοιχείων αποτελεί η δημιουργία των σημερινών ΓΣΠ, τα οποία αποτελούν απαραίτητο εργαλείο, για την επίλυση πλήθους χωρικών προβλημάτων, από ένα συνεχώς διευρυνόμενο επιστημονικό κοινό (www.dasodata.gr).

Στο σημείο αυτό, κρίνεται απαραίτητη η επεξήγηση της έννοιας των ΓΣΠ, η οποία και ακολουθεί:

Με τον όρο ΓΣΠ αναφερόμαστε στο συνδυασμό ειδικού εξοπλισμού, υλικού (hardware) και άυλου (software), ανθρώπινου δυναμικού και χωρικών δεδομένων, με απώτερο σκοπό την επίλυση χωρικών, κυρίως, προβλημάτων, η οποία είναι δυνατόν να επέλθει, μέσω της συλλογής, της εισαγωγής, της διαχείρισης, της επεξεργασίας, της ανάλυσης και της απεικόνισης των παραπάνω δεδομένων σε ψηφιακό περιβάλλον (Φώτης Γ., 2010: 12-15).

Με απλούστερα λόγια, μέσω των συστημάτων αυτών, ο χώρος μοντελοποιείται και δημιουργείται, έτσι, ένα πλήθος διαφορετικών πιθανών χαρτών, έπειτα από τη συλλογή και τη συσχέτιση των απαραίτητων πληροφοριών. Οι πληροφορίες αυτές αποθηκεύονται σε διακριτά θεματικά επίπεδα, όπως είναι τα διοικητικά όρια των διάφορων βαθμίδων τοπικής αυτοδιοίκησης ή το δίκτυο οδικής μεταφοράς, τα οποία συνδέονται μεταξύ τους, μέσω των γεωγραφικών τους συντεταγμένων. Οι παραγόμενοι θεματικοί χάρτες, αξιοποιούν συγκεκριμένα γεωγραφικά και περιγραφικά δεδομένα ή χαρακτηριστικά, όπως και τις χωρικές τους συσχετίσεις, με σκοπό την αναπαράσταση φαινομένων, τα οποία λαμβάνουν χώρα στον πραγματικό κόσμο και μεταβάλλονται στο χώρο ή στο χρόνο. Έτσι, τα παραπάνω χαρακτηριστικά είναι δυνατόν να μεταβάλλονται με την πάροδο του χρόνου, για κάποια συγκεκριμένη θέση ή, απλώς, να μετατοπίζονται χωρικά. Η παραπάνω συλλογιστική, στην οποία και βασίζεται ο σχεδιασμός και η λειτουργία των ΓΣΠ, αν και μπορεί να θεωρηθεί σχετικά απλή, ωστόσο, αποδεικνύεται ολοένα και χρησιμότερη για την επίλυση πολυάριθμων προβλημάτων του πραγματικού χώρου. Θα πρέπει, τέλος, να αναφερθεί ότι τα χωρικά δεδομένα θεωρούνται το

βασικότερο συστατικό ενός ΓΣΠ και, για τον λόγο αυτό, οι βάσεις δεδομένων αποτελούν την καρδιά ενός τέτοιου συστήματος. (Αραβαντινός Α., 2007: 565-574).

Το συγκεκριμένο τμήμα του κειμένου αποτελεί την εισαγωγή στα ΓΣΠ και η ένταξή του, στο σημείο αυτό, θεωρήθηκε σκόπιμη, διότι πρόκειται να αποτελέσει το βασικό θεωρητικό υπόβαθρο των ακόλουθων ενοτήτων.

3.4 ΓΕΩΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΣΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ

Με τον όρο γεωκωδικοποίηση αναφερόμαστε στη διαδικασία μετατροπής μιας τοποθεσίας, η οποία παρέχεται με τη μορφή ενός ζεύγους συντεταγμένων, μιας διεύθυνσης ή ενός τοπωνύμιου, σε μια γεωγραφική θέση πάνω στην επιφάνεια της γης. Δηλαδή, σε ένα σημείο με όλα τα απαραίτητα χαρτογραφικά χαρακτηριστικά, τα οποία επιτρέπουν την περαιτέρω επεξεργασία και ανάλυσή του, σε χωρικά πλαίσια (www.esri.com).

Στη συγκεκριμένη περίπτωση, η γεωκωδικοποίηση των δεδομένων πραγματοποιήθηκε, κάνοντας χρήση του προγράμματος ‘ArcGIS 10.1’ και της διαδικτυακής υπηρεσίας ‘ArcGIS Online Geocoding Service’, ενώ η συνολική διαδικασία, η οποία τηρήθηκε, μπορεί να αναλυθεί ως εξής (Βλέπε Σχήμα 3.4.1):

Αρχικά, δημιουργήθηκε ένας δοκιμαστικός λογαριασμός, ο οποίος χρησιμοποιήθηκε για την είσοδο στις διαδικτυακές υπηρεσίες του ‘ArcGIS’. Έπειτα, πραγματοποιήθηκε είσοδος στον παραπάνω λογαριασμό, με σκοπό τη σύνθεση ενός νέου χάρτη, με τα δεδομένα που πρόκειται να εισάγουμε και να γεωκωδικοποιήσουμε. Σε αυτό το σημείο, θα πρέπει να αναφερθεί ότι για να ολοκληρωθεί, επιτυχώς, η παραπάνω διαδικασία, απαραίτητη προϋπόθεση αποτέλεσε, αρχικά, η διαίρεση της βάσης δεδομένων, δηλαδή του υπολογιστικού φύλλου του προγράμματος ‘Microsoft Excel’, σε τέσσερα επιμέρους φύλλα, διότι ο μέγιστος αριθμός των εισαγόμενων εγγραφών, ανά θεματικό επίπεδο (Layer), ανέρχεται σε 250 και, εν συνεχεία, η αποθήκευση τους ως αρχεία τύπου ‘.csv’. Στο επόμενο στάδιο, αντιστοιχήθηκαν τα στοιχεία της κάθε μεμονωμένης βάσης δεδομένων με εκείνα της διαδικτυακής υπηρεσίας, κάνοντας χρήση μόνο των εξής πεδίων: ‘Διεύθυνση’, ‘Πόλη’ και ‘TK’. Η συγκεκριμένη διαδικασία, δηλαδή, πραγματοποιήθηκε, συνολικά, τέσσερις φορές και το αποτέλεσμα ήταν να αποκτήσουν χωρική αναφορά τα παραπάνω δεδομένα. Το επόμενο βήμα ήταν η αποθήκευση του τελικού χάρτη στο διαδικτυακό μας λογαριασμό, με απώτερο στόχο την ανάκτησή του, σε επόμενο στάδιο, μέσω του προγράμματος ‘ArcMap’. Έτσι, αφού πραγματοποιήθηκε και η ανάκτησή του παραπάνω χάρτη, ακολούθησε η εξαγωγή των τεσσάρων θεματικών επιπέδων σε τέσσερα αρχεία τύπου ‘.shp’, μέσω αυτού του προγράμματος (ArcMap), αλλά και η συγχώνευσή τους, σε μια ενιαία βάση δεδομένων, δηλαδή σε ένα μόνο τελικό αρχείο τύπου ‘.shp’, με 788 εγγραφές. Τέλος, πραγματοποιήθηκε γεωγραφική προβολή του τελικού αρχείου τύπου ‘.shp’ στο Ελληνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς (ΕΓΣΑ ‘87) και, έτσι, τα χωρικά δεδομένα απέκτησαν όλα τα

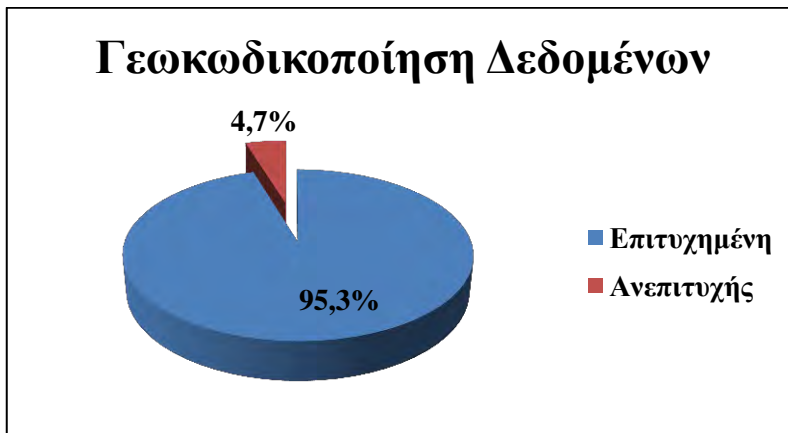
απαραίτητα χαρακτηριστικά, τα οποία τα καθιστούν, πλέον, κατάλληλα για περαιτέρω επεξεργασία και ανάλυση.

Για την ασφαλέστερη και εγγυημένη ολοκλήρωση της διαδικασίας, όλες οι εγγραφές εισήχθησαν στη βάση δεδομένων με λατινικούς χαρακτήρες και ολογράφως, έτσι ώστε να μην υπάρξει κάποιο σφάλμα, κατά τη διαδικασία της αντιστοίχισης των δεδομένων, μέσω της προαναφερθείσας ηλεκτρονικής υπηρεσίας καταχώρησης δεδομένων. Επίσης, οι διευθύνσεις εγγράφηκαν, σύμφωνα με τα προεπιλεγμένα πρότυπα του προγράμματος, δηλαδή με την παρακάτω μορφή: Αριθμός_Οδού Οδός (πχ 18 Karetan Foufa έναντι Καπ. Φούφα 18). Σε περιπτώσεις διασταυρώσεων οδών, οι τελικές διευθύνσεις μετατράπηκαν σε διευθύνσεις με μία οδό και τον αριθμό της οδού αυτής, ακολουθώντας την παραπάνω μορφή (πχ 28 Varda έναντι Καραζάνου & Βαρδά 28). Σε ελάχιστες περιπτώσεις, όπου δίνονταν μόνο οι διασταυρωθέντες οδοί, εξετάστηκε προσεκτικά η τεχνική έκθεση, η οποία υπήρχε εσώκλειστη στο φάκελο του εν λόγω ακινήτου και περιέγραφε, με αναλυτικότατο τρόπο, το ακίνητο αυτό, καθιστώντας δυνατό τον εντοπισμό της ακριβούς τοποθεσίας του, μέσω της διαδικτυακής εφαρμογής ‘Google Maps’, από όπου και αντλήθηκε ο αριθμός της οδού, κάνοντας χρήση των υπηρεσιών ‘Earth’ και ‘Street View’. Με τον ίδιο ακριβώς τρόπο, αντιμετωπίστηκαν και οι περιπτώσεις εγγραφών, οι οποίες δεν ήταν εφικτό να αντιστοιχηθούν ή αντιστοιχήθηκαν εσφαλμένα, έπειτα από τη διαδικασία της γεωκωδικοποίησης, με μόνη διαφορά, την χειροκίνητη εισαγωγή τους, μέσω του προγράμματος ‘ArcMap’. Το πλήθος των παραπάνω εγγραφών ανήλθε σε 37 και θεωρείται αποδεκτό, εάν όχι ιδανικό, εφόσον αναλογισθεί κανείς το ιδιαίτερα μικρό ποσοστό, το οποίο καταλαμβάνει επί του συνολικού πλήθους των εξεταζόμενων εγγραφών (Βλέπε Πίνακας 3.4.1 και Γράφημα 3.4.1).

Γεωκωδικοποίηση Δεδομένων	Πλήθος Εγγραφών	Ποσοστό (%) Επί Του Συνόλου
Επιτυχημένη	751	95,3
Ανεπιτυχής	37	4,7
Σύνολο	788	100,0

Πίνακας 3.4.1: Απόλυτη και ποσοστιαία επιτυχία γεωκωδικοποίησης δεδομένων.

Πηγή: Ιδία Επεξεργασία.



Γράφημα 3.4.1: Ποσοστό επιτυχίας γεωκωδικοποίησης δεδομένων.
Πηγή: Ιδία Επεξεργασία.

Το τελικό αποτέλεσμα ήταν η γεωκωδικοποίηση και των 788 εγγραφών, δηλαδή του απόλυτου συνόλου των εξεταζόμενων χωρικών δεδομένων, γεγονός το οποίο αναμένεται να συμβάλλει στη εξαγωγή ρεαλιστικότερων αποτελεσμάτων, καθώς και ορθότερων συμπερασμάτων, διότι δεν υπήρξε απώλεια δεδομένων, ούτε σε αυτό το στάδιο υλοποίησης της παρούσας έρευνας.

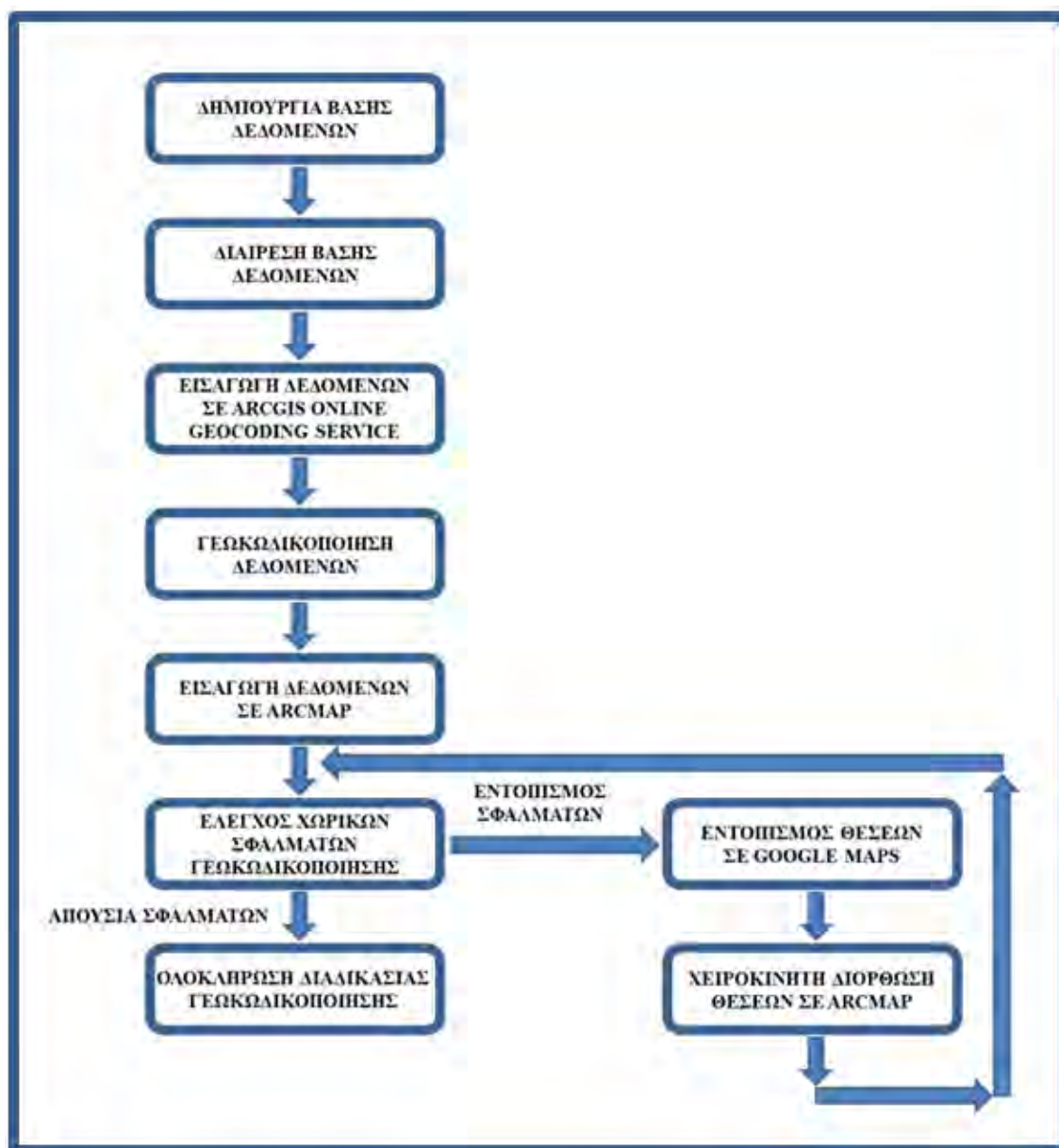
3.4.1 ΘΕΩΡΗΤΙΚΟ ΣΦΑΛΜΑ

Η ακρίβεια, η οποία θεωρήθηκε ως η ελάχιστη αποδεκτή ή, εναλλακτικά, το μέγιστο αποδεκτό σφάλμα ψηφιοποίησης των δεδομένων, στα πλαίσια της συγκεκριμένης έρευνας, υπήρξε συνάρτηση δύο παραγόντων:

1. Του θεωρητικού σφάλματος ψηφιοποίησης, το οποίο, ενδεχομένως, προέκυψε κατά τη διάρκεια της διαδικασίας διόρθωσης των χωρικών συντεταγμένων ορισμένων δεδομένων, μέσω του παραπάνω ΓΣΠ (ArcGIS 10.1), και αντιστοιχεί σε 0,04 μέτρα¹, εάν αναλογιστούμε ότι τα παραπάνω δεδομένα υπέστησαν επεξεργασία σε κλίμακα 1:200.
2. Της ακρίβειας του ψηφιακού υποβάθρου της διαδικτυακής υπηρεσίας ‘Google Earth’, σε κλίμακα 1:1.000, η οποία αντιστοιχεί σε 0,2 μέτρα¹.

Προφανώς, επιλέχθηκε η μικρότερη ακρίβεια από τις παραπάνω, δηλαδή τα 0,2 μέτρα, η οποία φαντάζει άκρως ικανοποιητική, εάν όχι και ιδανική, καθώς η μικρότερη επιφάνεια τακτοποιημένου χώρου που εντοπίστηκε στην περιοχή μελέτης ήταν 1,5 τμ.

¹ Τα παραπάνω μεγέθη υπολογίστηκαν, σύμφωνα με τον ελάχιστο αντιληπτό κύκλο, η διάμετρος του οποίου ισούται με 2×10^{-4} μέτρα (Σιδηρόπουλος Γ., 2006: 38).



Σχήμα 3.4.1: Διαγραμματική απεικόνιση σταδίων εκτέλεσης γεωκωδικοποίησης.
 Πηγή: Ιδία Επεξεργασία.

4. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

Σε αυτό το κεφάλαιο πρόκειται να παρουσιαστούν τα αποτελέσματα της παρούσας έρευνας, με στόχο την ερμηνεία τους, καθώς και την εξαγωγή των τελικών συμπερασμάτων, η οποία αποτελεί και τον αυτοσκοπό της συγκεκριμένης έρευνας. Ειδικότερα, θα υπάρξει μια κατηγοριοποιημένη προβολή των χρήσιμων αποτελεσμάτων σε πίνακες, και διαγράμματα, τα οποία θα απεικονίζουν την κατανομή των τακτοποιήσεων χώρων σε διάφορες κατηγορίες, ανάλογα με την θεσμοθετημένη ειδική χρήση γης των ακινήτων, καθώς και την τελική ειδική τους χρήση, έπειτα της διαδικασίας ρύθμισης, όπως, επίσης, και τη σημαντικότητά τους, από άποψη συχνότητας εμφάνισης. Έπειτα, θα ακολουθήσει η παρουσίαση σχετικών χαρτών, οι οποίοι θα εστιάζουν στη χωρική διάσταση του φαινομένου, αλλά και η ερμηνεία τους, αξιοποιώντας, σε συγκεκριμένες περιπτώσεις, ορισμένα χρήσιμα εργαλεία χωρικής ανάλυσης, όπως είναι το Kernel Density και το Contour. Για τις ανάγκες των παραπάνω εργαλείων, δημιουργήθηκε ένας κάρναβος, διαστάσεων (Output cell size) 10 x 10 μέτρων, και τέθηκε ακτίνα αναζήτησης θέσεων (Search radius), στις οποίες σημειώνονται τακτοποιημένοι χώροι ρυθμίσεις χώρων, ίση με 200 μέτρα, με σκοπό την εξεύρεση των χωρικών συγκεντρώσεων που εμφανίζουν αυτές στην περιοχή μελέτης, αλλά και την τελική σχεδίαση των σχετικών ισοπληθών καμπυλών σε αυτήν.

Τέλος, αξίζει να αναφερθεί ότι, παρόλο που υπολογίσθηκαν τα συνολικά βεβαιωμένα πρόστιμα του συγκεκριμένου μέτρου, του Νόμου 3843/2010, στην περιοχή μελέτης, το ποσό των οποίων ανέρχεται σε 1.371.943,22 €, ωστόσο, δεν ήταν εφικτή η εξεύρεση των προβλεπόμενων τοπικών έργων περιβαλλοντικής αναβάθμισης. Τα στοιχεία αυτά αναζητήθηκαν από τον αρμόδιο δημόσιο φορέα, δηλαδή το Πράσινο Ταμείο, το οποίο διέθετε μόνο τα σχετικά εγκεκριμένα χρηματοδοτικά προγράμματα, στο σύνολο της ελληνικής επικράτειας. Οι παραπάνω πληροφορίες είναι, ενδεχομένως, διαθέσιμες σε κάποιον άλλο εξειδικευμένο φορέα του δημοσίου, όπως είναι τα διάφορα Επιμελητήρια, ωστόσο, δεν υπήρξε περαιτέρω ενασχόληση με αυτές, διότι δεν αποτελούν βασικό μέρος της δομής της συγκεκριμένης έρευνας.

4.1 ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Έτσι, παρατηρώντας τους Πίνακες 4.1.1 και 4.1.2, τα πρώτα συμπεράσματα, τα οποία μπορούν να εξαχθούν είναι τα εξής:

- Η συνολική επιφάνεια των τακτοποιημένων χώρων αντιστοιχεί σε 22.799,14 τμ.
- Το μεγαλύτερο μέρος των τακτοποιήσεων αφορά σε μετατροπές ημιυπαίθριων χώρων σε κύριους χώρους κατοικίας, καταλαμβάνοντας ποσοστό υψηλότερο από το ήμισυ του συνολικού πλήθους των τακτοποιήσεων (55,1%), οι οποίες έλαβαν χώρα στην πόλη της Πτολεμαΐδας. Το στοιχείο αυτό επιβεβαιώνει, για ακόμη μία φορά, την κυρίαρχη τάση, η οποία επικρατεί στο σύνολο της ελληνικής επικράτειας, όσον αφορά στο συγκεκριμένο θέμα, και θα μπορούσε, εύλογα, να θεωρηθεί ως αναμενόμενο από τα αρχικά στάδια διεξαγωγής της παρούσας έρευνας.
- Η αμέσως επόμενη, σε σημαντικότητα, κατηγορία σχετίζεται με αλλαγές χρήσεων κλειστών χώρων στάθμευσης σε χρήσεις εμπορίου, κυρίως, λιανικού, με αρκετά μικρότερο ποσοστό, το οποίο ανέρχεται σε 17 %, περίπου, επί του συνολικού πλήθους των τακτοποιήσεων.
- Ακολουθεί μία κατηγορία, αρκετά σχετική με την προηγούμενη, η οποία αναφέρεται στις μετατροπές ημιυπαίθριων χώρων σε χρήσεις εμπορίου, συγκεντρώνοντας ποσοστό 11,2%.
- Οι τακτοποιήσεις ημιυπαίθριων χώρων σε ιδιωτικά γραφεία καταλαμβάνουν ποσοστό 6,1% επί του συνόλου, ενώ ακολουθούν οι μετατροπές πιλοτών σε χρήσεις κατοικίας, με ποσοστό 4,6%.
- Οι λοιπές κατηγορίες συγκεντρώνουν αθροιστικά ποσοστό μικρότερο του 10%, επί του συνόλου, και δε θεωρούνται άξιες αναφοράς, σε αυτό το σημείο της έρευνας.

	Προβλεπόμενη Ειδική Χρήση Γης	Τακτοποιημένη Ειδική Χρήση Γης	Πλήθος Τακτοποιήσεων	Τακτοποιημένη Επιφάνεια (τμ)	Μέσος Όρος Τακτοποιημένης Επιφάνειας (τμ)
1	Κλειστοί Χώροι Στάθμευσης	Κατοικία	14	700,27	50,02
2	Κλειστοί Χώροι Στάθμευσης	Ιδιωτικά Γραφεία	14	533,06	38,08
3	Κλειστοί Χώροι Στάθμευσης	Εμπόριο	132	6.250,09	47,35
4	Κλειστοί Χώροι Στάθμευσης	Κτίρια Εκπαίδευσης	2	145,66	72,83
5	Κατοικία	Ιδιωτικά Γραφεία	2	76,53	38,27
6	Ημιυπαίθριοι Χώροι	Κατοικία	434	7.654,16	17,64
7	Ημιυπαίθριοι Χώροι	Ιδιωτικά Γραφεία	48	1.212,86	25,27
8	Ημιυπαίθριοι Χώροι	Εμπόριο	88	3.741,07	42,51
9	Ημιυπαίθριοι Χώροι	Κλειστοί Χώροι Στάθμευσης	3	53,23	17,74
10	Ημιυπαίθριοι Χώροι	Κτίρια Περίθαλψης	2	45,08	22,54
11	Ημιυπαίθριοι Χώροι	Αναψυκτήρια	1	14,41	14,41
12	Πιλοτές	Κατοικία	36	1.928,88	53,58
13	Πιλοτές	Ιδιωτικά Γραφεία	3	68,48	22,83
14	Πιλοτές	Εμπόριο	5	284,73	56,95
15	Πιλοτές	Κλειστοί Χώροι Στάθμευσης	4	90,63	22,66
Σύνολο			788	22.799,14	28,93

Πίνακας 4.1.1: Αναλυτικός πίνακας τακτοποιήσεων (Μέρος Α).
Πηγή: Ιδία Επεξεργασία.

	Προβλεπόμενη Ειδική Χρήση Γης	Τακτοποιημένη Ειδική Χρήση Γης	Ποσοστό (%) Πλήθους Τακτοποιήσεων/ Συνολικό Πλήθος Τακτοποιήσεων	Ποσοστό (%) Τακτοποιημένης Επιφάνειας/ Συνολική Τακτοποιημένη Επιφάνεια
1	Κλειστοί Χώροι Στάθμευσης	Κατοικία	1,8%	3,1%
2	Κλειστοί Χώροι Στάθμευσης	Ιδιωτικά Γραφεία	1,8%	2,3%
3	Κλειστοί Χώροι Στάθμευσης	Εμπόριο	16,8%	27,4%
4	Κλειστοί Χώροι Στάθμευσης	Κτίρια Εκπαίδευσης	0,3%	0,6%
5	Κατοικία	Ιδιωτικά Γραφεία	0,3%	0,3%
6	Ημιυπαίθριοι Χώροι	Κατοικία	55,1%	33,6%
7	Ημιυπαίθριοι Χώροι	Ιδιωτικά Γραφεία	6,1%	5,3%
8	Ημιυπαίθριοι Χώροι	Εμπόριο	11,2%	16,4%
9	Ημιυπαίθριοι Χώροι	Κλειστοί Χώροι Στάθμευσης	0,4%	0,2%
10	Ημιυπαίθριοι Χώροι	Κτίρια Περίθαλψης	0,3%	0,2%
11	Ημιυπαίθριοι Χώροι	Αναψυκτήρια	0,1%	0,1%
12	Πιλοτές	Κατοικία	4,6%	8,5%
13	Πιλοτές	Ιδιωτικά Γραφεία	0,4%	0,3%
14	Πιλοτές	Εμπόριο	0,6%	1,2%
15	Πιλοτές	Κλειστοί Χώροι Στάθμευσης	0,5%	0,4%
Σύνολο			100,0%	100,0%

Πίνακας 4.1.2: Αναλυτικός πίνακας τακτοποιήσεων (Μέρος Β).
Πηγή: Ιδία Επεξεργασία.

- Από τα παραπάνω γενικά σύνολα, σημειώθηκε προσθήκη 12.720,81 τμ από μετατροπές ημιυπαίθριων χώρων (Βλέπε Πίνακας 4.1.3). Ποσοστό περίπου 60% μετατράπηκε σε κατοικία, ενώ περίπου 29% σε εμπόριο και περίπου 10% σε ιδιωτικά γραφεία. Το υπόλοιπο ποσοστό (<1%) αφορά σε κλειστούς χώρους στάθμευσης (0,4%), καθώς και σε ειδικές χρήσεις περίθαλψης (0,4%) και αναψυχής (0,1%).

	Προβλεπόμενη Ειδική Χρήση Γης	Τακτοποιημένη Ειδική Χρήση Γης	Τακτοποιημένη Επιφάνεια (τμ)	Ποσοστό (%) Τακτοποιημένης Επιφάνειας/ Συνολική Τακτοποιημένη Επιφάνεια Ημιυπαίθριων Χώρων
1	Ημιυπαίθριοι Χώροι	Κατοικία	7.654,16	60,2%
2	Ημιυπαίθριοι Χώροι	Ιδιωτικά Γραφεία	1.212,86	9,5%
3	Ημιυπαίθριοι Χώροι	Εμπόριο	3.741,07	29,4%
4	Ημιυπαίθριοι Χώροι	Κλειστοί Χώροι Στάθμευσης	53,23	0,4%
5	Ημιυπαίθριοι Χώροι	Κτίρια Περίθαλψης	45,08	0,4%
6	Ημιυπαίθριοι Χώροι	Αναψυκτήρια	14,41	0,1%
Σύνολο			12.720,81	100,0%

Πίνακας 4.1.3: Αναλυτικά στοιχεία τακτοποίησης ημιυπαίθριων χώρων.

Πηγή: Ιδία Επεξεργασία.

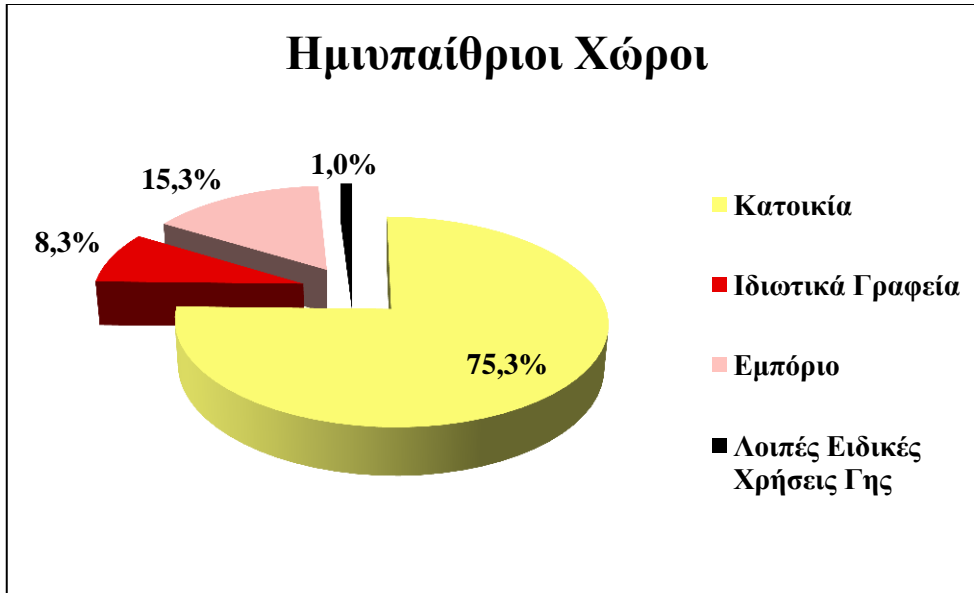
- Επίσης, παρατηρήθηκε συνολική απώλεια χώρων στάθμευσης της τάξεως των 9.911,17 τμ, λόγω της μετατροπής τους σε χώρους άλλων κατηγοριών ειδικής χρήσεως (Βλέπε Πίνακας 4.1.4). Ποσοστό περίπου 66% μετατράπηκε σε εμπόριο, ενώ ακολούθησαν η κατοικία (27%), τα ιδιωτικά γραφεία (6%) και οι ειδικές χρήσεις εκπαίδευσης (2%).

	Προβλεπόμενη Ειδική Χρήση Γης	Τακτοποιημένη Ειδική Χρήση Γης	Τακτοποιημένη Επιφάνεια (τμ)	Ποσοστό (%) Τακτοποιημένης Επιφάνειας/ Συνολική Τακτοποιημένη Επιφάνεια Χώρων Στάθμευσης
1	Χώροι Στάθμευσης	Κατοικία	2.629,15	26,5%
2	Χώροι Στάθμευσης	Ιδιωτικά Γραφεία	601,54	6,1%
3	Χώροι Στάθμευσης	Εμπόριο	6.534,82	65,9%
4	Χώροι Στάθμευσης	Κτίρια Εκπαίδευσης	145,66	1,5%
Σύνολο			9.911,17	100,0%

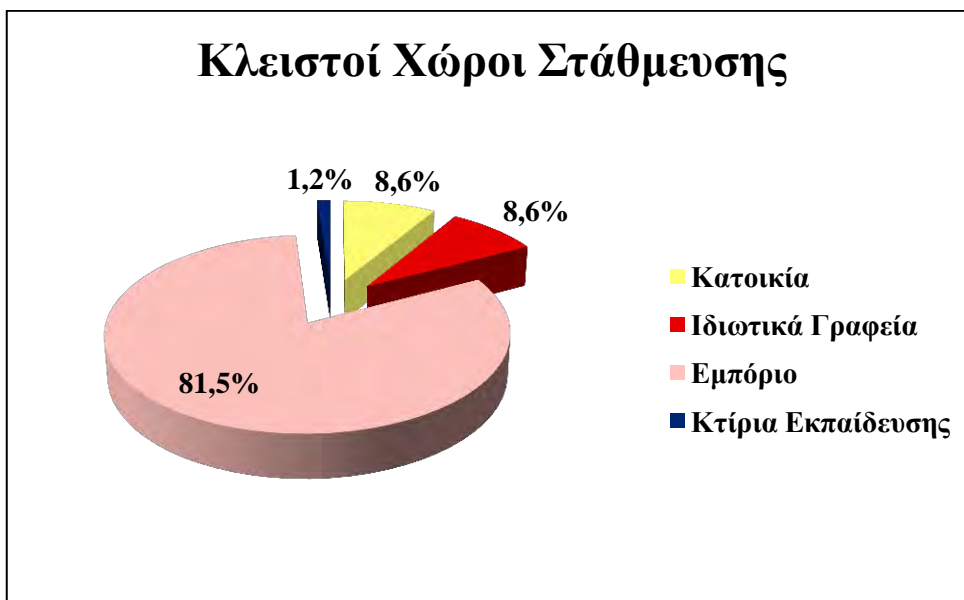
Πίνακας 4.1.4: Αναλυτικά στοιχεία τακτοποίησης χώρων στάθμευσης.

Πηγή: Ιδία Επεξεργασία.

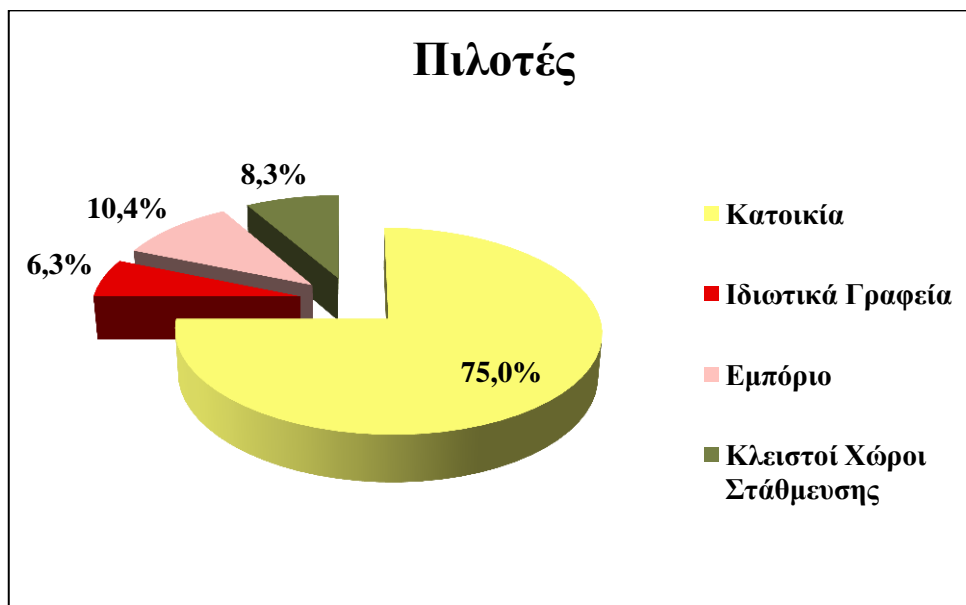
Συνοπτικά, οι κυριότερες τάσεις ρύθμισης χώρων, οι οποίες συναντώνται στην εξεταζόμενη περιοχή, αποτυπώνονται στα Γραφήματα 4.1.1- 4.1.3:



Γράφημα 4.1.1: Είδη τακτοποίησης ημιυπαίθριων χώρων.
Πηγή: Ιδία Επεξεργασία.



Γράφημα 4.1.2: Είδη τακτοποίησης κλειστών χώρων στάθμευσης.
Πηγή: Ιδία Επεξεργασία.



Γράφημα 4.1.3: Είδη τακτοποίησης πιλοτών.
Πηγή: Ιδία Επεξεργασία.

4.2 ΧΩΡΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Παρατηρώντας τους παρακάτω πίνακες (Πίνακας 4.2.1 και 4.2.2), οι οποίοι παρουσιάζουν ορισμένα αριθμητικά στοιχεία, σχετικά με τις ρυθμίσεις χώρων, οι οποίες πραγματοποιήθηκαν σε καθεμία από τις έξι ΠΕ της περιοχής μελέτης, μπορούμε να αντιληφθούμε τη γενικότερη κατανομή του φαινομένου σε όλη την έκτασή της, η οποία μπορεί να συνοψισθεί ως εξής:

Όπως γίνεται αντιληπτό και από τον Πίνακα 4.2.1, στην ΠΕ 1 παρατηρούνται περισσότερες τακτοποιήσεις χώρων από κάθε άλλο τμήμα της πόλης και, μάλιστα, με διπλάσιο περίπου πλήθος από την αμέσως επόμενη ΠΕ, δηλαδή την ΠΕ 2. Έπονται οι ΠΕ 4 και 3, με ισάριθμο σχεδόν πλήθος ρυθμίσεων (118 έναντι 117, αντίστοιχα) και, ειδικότερα, μειωμένο κατά 1/3, περίπου, από την αμέσως προηγούμενη, δηλαδή την ΠΕ 2. Τέλος, οι λοιπές ΠΕ (5 και 6) εμφανίζουν ελάχιστες περιπτώσεις τακτοποιήσεων (0 και 3, αντίστοιχα) και μπορούν να θεωρηθούν ως αμελητέες, σε συνδυασμό με τη μηδαμινή ποσοστιαία συνεισφορά τους, τόσο στο συνολικό πλήθος των περιπτώσεων ρύθμισης (0,4%), όσο και στην τακτοποιημένη επιφάνεια, η οποία αντιστοιχεί σε αυτό (0,5%).

Παρόλα αυτά, οι τέσσερις πρώτες ΠΕ δεν εμφανίζουν μεγάλη διακύμανση, όσον αφορά στο μέσο όρο της τακτοποιημένης επιφάνειας σε καθεμία από αυτές, από τη μέση τιμή αυτής της μεταβλητής (28,93 τμ) και, έτσι, θεωρείται ότι καθεμία μεμονωμένη περίπτωση ρύθμισης χώρου κατέχει την ίδια περίπου βαρύτητα, δηλαδή συμμετέχει επί ίσοις όροις, στη διαμόρφωση του συνολικού αποτελέσματος των τακτοποιήσεων.

Εξετάζοντας την έβδομη στήλη του Πίνακα 4.2.2, δηλαδή το ποσοστό (%) των περιπτώσεων τακτοποίησης χώρων, οι οποίες συνοδεύτηκαν από ταυτόχρονη μεταβολή της συνολικής καλυπτόμενης επιφάνειας του κατά περίπτωση ακινήτου, κατανοούμε ότι στις παραπάνω ΠΕ (1 έως 4) της πόλης, η πλειοψηφία των τακτοποιημένων χώρων απέφερε και παράλληλη προσθήκη επιφάνειας ή, αλλιώς, *προσθήκη ΣΔ*, σε αυτό, καθώς το ελάχιστο αντίστοιχο ποσοστό ανέρχεται σε 73,4% και συναντάται στην ΠΕ 2, ενώ το μέγιστο αγγίζει το 86%, περίπου (85,6%). Επιπλέον, εάν αναλύσουμε την επόμενη στήλη του παραπάνω πίνακα (Βλέπε Πίνακας 4.2.2), αντιλαμβανόμαστε ότι, θεωρητικά, σε κάθε περίπτωση ρύθμισης χώρου, τα 19,15 τμ από τα 28,93 τμ (Βλέπε Πίνακας 4.2.1) του παραπάνω χώρου, αποτελούν, ταυτόχρονα, και προσθήκη ΣΔ στο αντίστοιχο ακίνητο.

Παρόλα αυτά, το κρισιμότερο, ίσως, μέγεθος μπορεί να θεωρηθεί η ποσοστιαία συνεισφορά (%) της κάθε ΠΕ στη διαμόρφωση της συνολικής προστιθέμενης επιφάνειας στην περιοχή μελέτης, διότι καθορίζει, σε σημαντικό βαθμό, την πιθανότητα εμφάνισης χωρικών πιέσεων σε αυτές. Σύμφωνα με την πέμπτη στήλη του Πίνακα 4.2.2, η ΠΕ 1 αποτελεί τη πλέον επιβαρυνόμενη περιοχή της πόλης, όσον αφορά στην προσθήκη ΣΔ, καθώς σε αυτήν εντοπίζεται το ήμισυ, περίπου (45,7%), της συνολικής προστιθέμενης επιφάνειας, δηλαδή 6.902,19 τμ. Έπεται η ΠΕ 2, με ποσοστό ελάχιστα υψηλότερο από το 20% (20,4%) και αντίστοιχη προστιθέμενη επιφάνεια ίση με 3.081,89 τμ. Οι ΠΕ 3 και 4 δε διαφέρουν σημαντικά, σχετικά με την παραπάνω μεταβλητή, και συγκεντρώνουν ποσοστά 17,5% και 15,6%, αντίστοιχα, τα οποία, όμως, δε θεωρούνται αμελητέα, διότι αντιστοιχούν σε 2.637,86 τμ και 2.358,77 τμ.

ΠΕ	Συνολική Έκταση (τμ) ΠΕ (1)	Πλήθος Τακτοποιήσεων ανά ΠΕ (2)	Ποσοστό (%) Πλήθους Τακτοποιήσεων ανά ΠΕ/Συνολικό Πλήθος Τακτοποιήσεων	Τακτοποιημένη Επιφάνεια (τμ) ανά ΠΕ (3)	Ποσοστό (%) Τακτοποιημένης Επιφάνειας ανά ΠΕ/ Συνολική Τακτοποιημένη Επιφάνεια	Μέσος Όρος Τακτοποιημένης Επιφάνειας (τμ) ανά Οικοδομική Άδεια (3)/(2)	Ποσοστό (%) (3)/(1)
1	1.010.000,00	362	45,9	9.985,49	43,8	27,58	1,0
2	980.000,00	188	23,9	6.010,53	26,4	31,97	0,6
3	1.140.000,00	117	14,8	3.625,86	15,9	30,99	0,3
4	940.000,00	118	15,0	3.064,44	13,4	25,97	0,3
5	480.000,00	0	0,0	0,00	0,0	-	0,0
6	920.000,00	3	0,4	112,82	0,5	37,61	0,0
Σύνολο	5.470.000,00	788	100,0	22.799,14	100,0	28,93	0,4

Πίνακας 4.2.1: Συνοπτικός πίνακας τακτοποιήσεων ανά ΠΕ.

Πηγή: Ιδία Επεξεργασία.

ΠΕ	Πλήθος Τακτοποιήσεων με Προσθήκη Επιφάνειας ανά ΠΕ (4)	Ποσοστό (%) Πλήθους Τακτοποιήσεων με Προσθήκη Επιφάνειας ανά ΠΕ/Συνολικό Πλήθος Τακτοποιήσεων με Προσθήκη Επιφάνειας	Συνολική Προστιθέμενη Επιφάνεια (τμ) ανά ΠΕ (5)	Ποσοστό (%) Προστιθέμενης Επιφάνειας ανά ΠΕ/ Συνολική Προστιθέμενη Επιφάνεια	Μέσος Όρος Προστιθέμενης Επιφάνειας (τμ) ανά Οικοδομική Άδεια (5)/(4)	Ποσοστό (%) (4)/(2)	Ποσοστό (%) (5)/(3)	Ποσοστό (%) (5)/(1)
1	286	45,8	6.902,19	45,7	24,1	79,0	69,1	0,7
2	138	22,1	3.081,89	20,4	22,3	73,4	51,3	0,3
3	96	15,4	2.637,86	17,5	27,5	82,1	72,8	0,2
4	101	16,2	2.358,77	15,6	23,4	85,6	77,0	0,3
5	0	0,0	0,00	0,0	-	-	-	0,0
6	3	0,5	112,82	0,7	37,6	100,0	100,0	0,0
Σύνολο	624	100,0	15.093,53	100,0	24,2	79,2	66,2	0,3

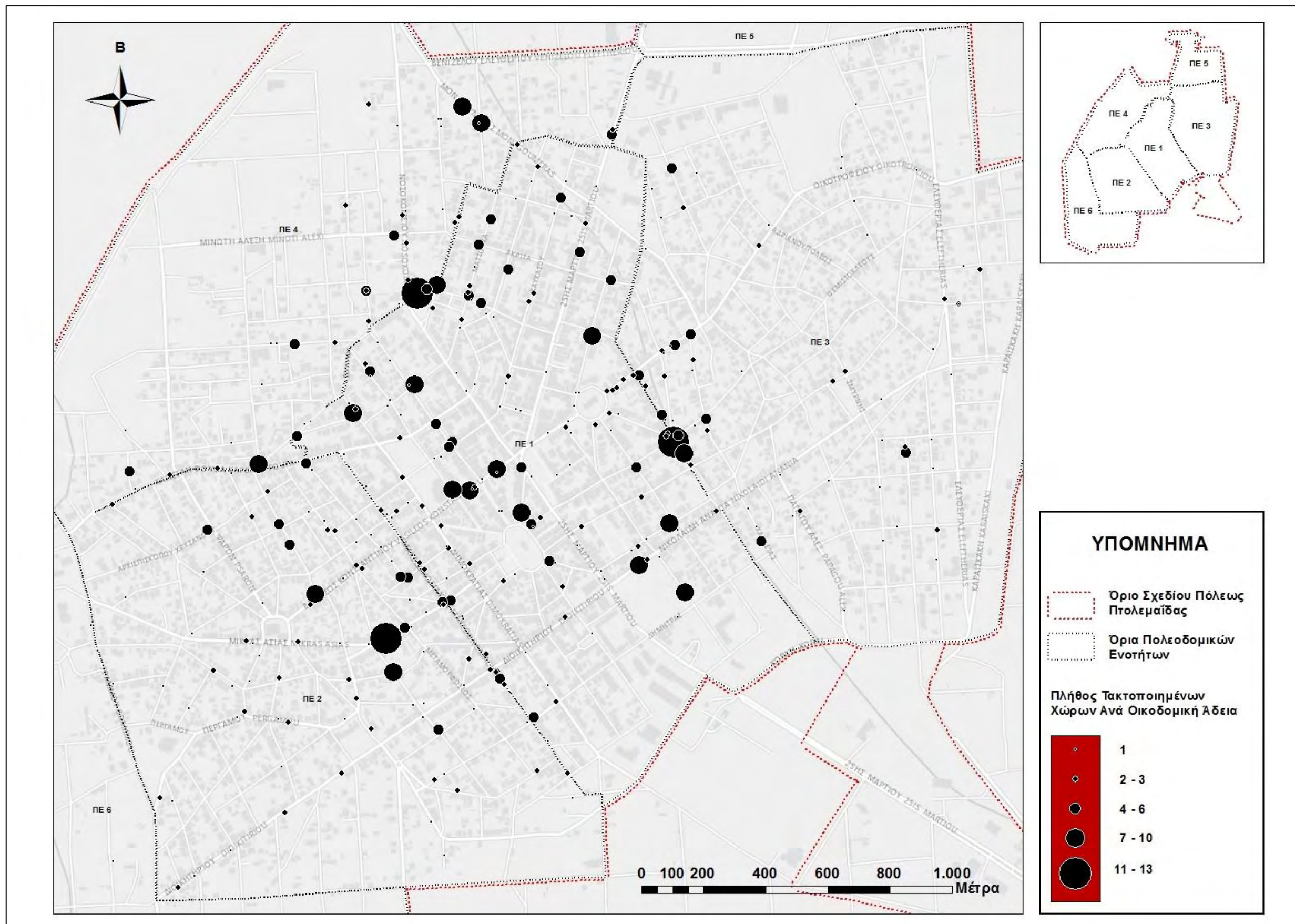
Πίνακας 4.2.2: Συνοπτικός πίνακας τακτοποιήσεων, με προσθήκη επιφάνειας, ανά ΠΕ.

Πηγή: Ιδία Επεξεργασία.

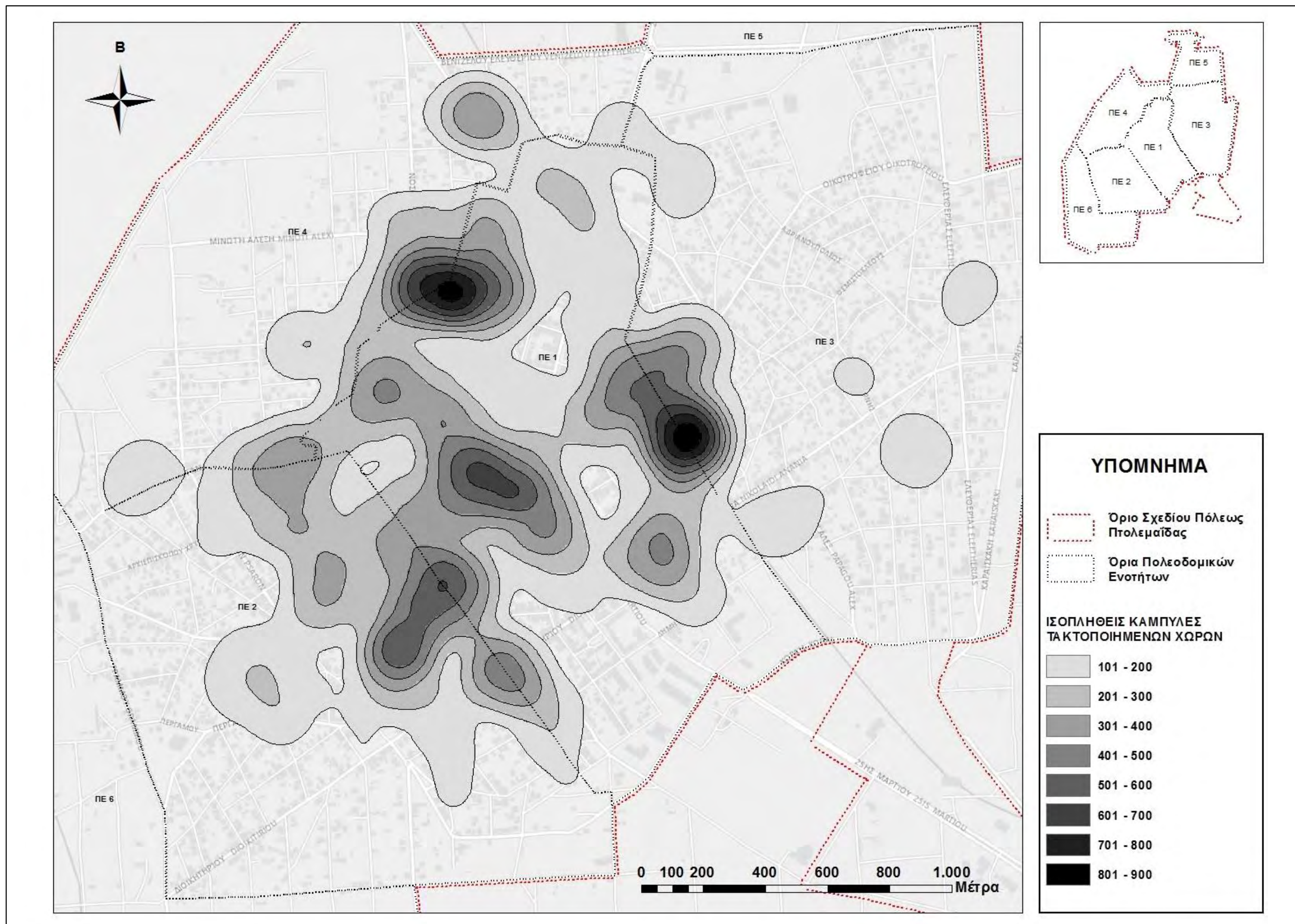
Εάν εξετάσουμε την πόλη σε ακόμη χαμηλότερο επίπεδο, όπως εκείνο των οικοδομικών αδειών, και αναλύοντας το πλήθος των τακτοποιήσεων που συναντάται σε καθεμία από αυτές (Βλέπε Χάρτης 4.2.1), μπορούμε να εξάγουμε ορισμένα χρήσιμα συμπεράσματα, τα οποία είναι τα παρακάτω:

Αρχικά, θα πρέπει να σημειωθεί ότι το πλήθος των οικοδομικών αδειών, οι οποίες υπέστησαν ρυθμίσεις χώρων εμφανίζει φθίνουσα κλιμάκωση, όσο αυξάνεται το πλήθος των τακτοποιημένων χώρων, ανά μεμονωμένη οικοδομική άδεια. Έτσι, η πρώτη τάξη (1) διαθέτει το μεγαλύτερο πλήθος οικοδομικών αδειών, συγκεντρώνοντας, μάλιστα, ποσοστό υψηλότερο από το ήμισυ του αντίστοιχου συνόλου (178 από τις 346). Οι περιπτώσεις αυτές εντοπίζονται διάσπαρτες σε ολόκληρη, σχεδόν, την έκταση του δομημένου χώρου της περιοχής μελέτης, δηλαδή στις ΠΕ 1 έως 3, αλλά και στο μισό, περίπου, μέρος της ΠΕ 4. Ακολουθεί η δεύτερη ομάδα (2-3), συγκεντρώνοντας ποσοστό μικρότερο από το 1/3 του προαναφερθέντος συνόλου (104 από τις 346). Σε αυτή την κατηγορία, κεντροβαρική θέση κατέχει το κεντροδυτικό τμήμα της πόλης, δηλαδή το δυτικό μέρος της ΠΕ 1 και, ιδίως, το ανατολικό μέρος της ΠΕ 2. Η αμέσως επόμενη κατηγορία (4-6) σημειώνεται μειωμένη κατά 60%, περίπου, από την προηγούμενη (44 έναντι 104) και βρίσκεται κατανεμημένη στο μεγαλύτερο μέρος της έκτασης της πόλης, ενώ η τέταρτη (7-10) παρατηρείται, κυρίως, στο κεντρικό τμήμα της πόλης, δηλαδή στην ΠΕ 1, και κατέχει ποσοστό περίπου 10% επί των συνολικών τακτοποιημένων οικοδομικών αδειών (17 από τις 178), το οποίο δεν μπορεί να θεωρηθεί αμελητέο, εάν αναλογισθεί κανείς ότι το παραπάνω μερίδιο αδειών έχει υποστεί, συνολικά, ρύθμιση επτά, τουλάχιστον, χώρων, ανά μεμονωμένη οικοδομική άδεια. Βέβαια, συναντώνται και οι ακραίες περιπτώσεις οικοδομικών αδειών (11-13), στις οποίες περισσότεροι από 10 χώροι αλλάζουν ειδική χρήση.

Όσον αφορά στο είδος της πραγματοποιημένης ρύθμισης, ανά ομάδα ταξινόμησης, εκείνο που γίνεται αντιληπτό από το Χάρτη 4.3.1 είναι ότι, στις τρεις πρώτες ομάδες, κυριαρχούν οι περιπτώσεις μετατροπής ημιυπαίθριων χώρων σε κύριους χώρους κατοικίας, ενώ στην τελευταία, εντοπίζονται τακτοποιήσεις κλειστών χώρων στάθμευσης σε εμπορικές χρήσεις, ωστόσο, σε συνδυασμό με την ταυτόχρονη ρύθμιση ημιυπαίθριων χώρων, μικρότερου μεγέθους, αθροιστικά, σε χρήσεις κατοικίας.



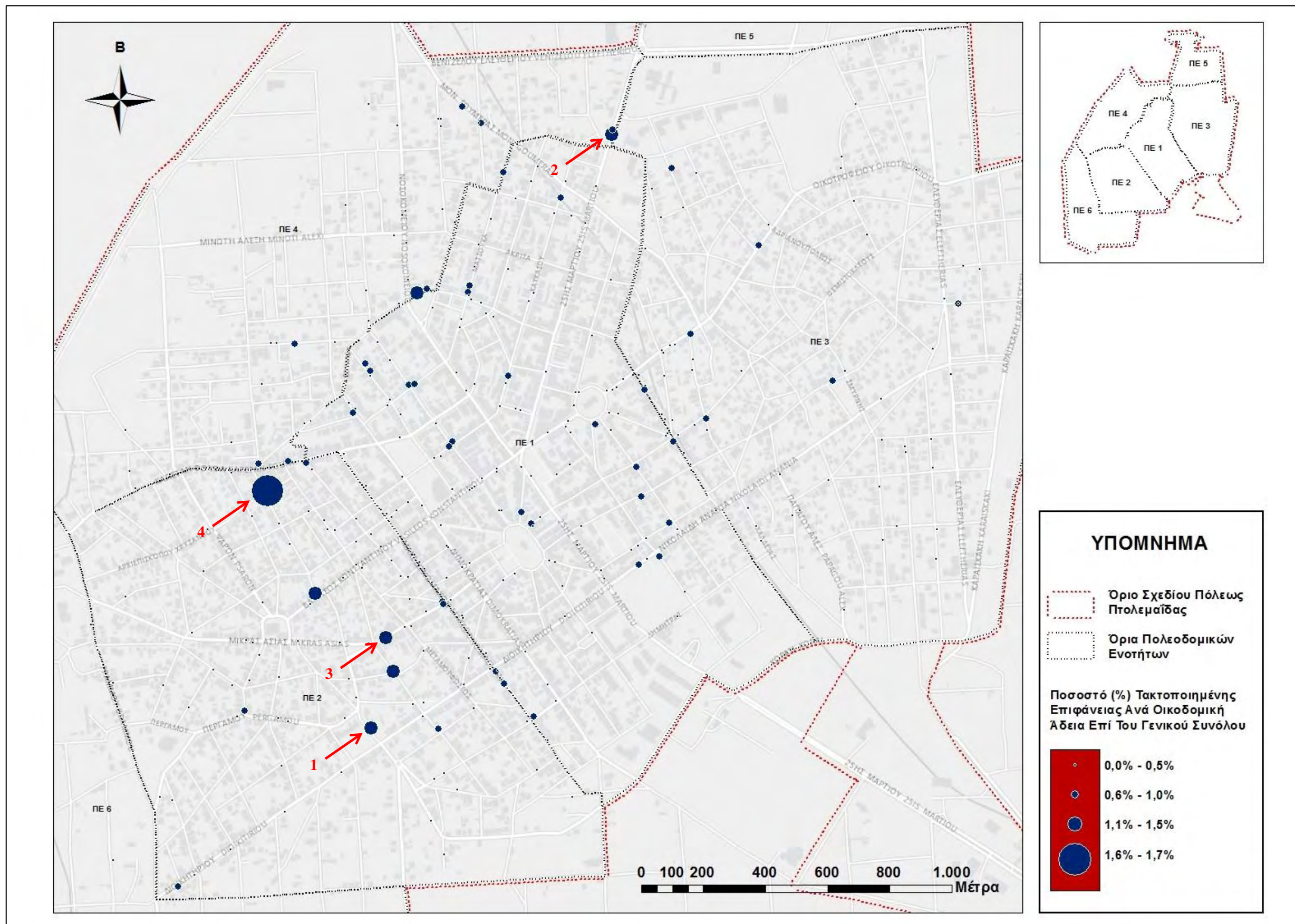
Χάρτης 4.2.1: Πλήθος τακτοποιήσεων ανά οικοδομική άδεια.
 Πηγή: Ίδια Επεξεργασία.



Χάρτης 4.2.2: Ισοπληθείς καμπύλες τακτοποιημένων χώρων ανά οικοδομική. Πηγή: Ίδια Επεξεργασία.

Εξετάζοντας τον παρακάτω χάρτη (Βλέπε Χάρτης 4.2.3), ο οποίος απεικονίζει το ποσοστό (%) της επιφάνειας των τακτοποιημένων χώρων, ανά οικοδομική άδεια, επί της συνολικής επιφάνειας των τακτοποιημένων χώρων, στο σύνολο της πόλης, μπορούμε να διαπιστώσουμε ότι υπάρχουν ορισμένες αξιολογες, από άποψη μεγέθους, περιπτώσεις ρυθμίσεων, οι οποίες κυμαίνονται από 1,1% έως και 1,5%. Αυτά τα ποσοστά, ενδεχομένως, να θεωρούνταν αρκετά μικρά ή και αμελητέα, σε ορισμένες άλλες περιπτώσεις μελετών, ωστόσο, στην παρούσα έρευνα θεωρούνται άξια αναφοράς, διότι μια πρόχειρη αναγωγή τους σε μέγεθος επιφάνειας, κυμαίνεται περίπου μεταξύ των 2.500 και 3.500 τμ. Δηλαδή, έκταση ίση με αυτήν, την οποία καταλαμβάνει ένα, μικρού μεγέθους, οικοδομικό τετράγωνο. Υπήρξε, επίσης, και μία μεμονωμένη περίπτωση ακινήτου, στην οποία η συνολική επιφάνεια τακτοποίησης καταλάμβανε περίπου 3.900 τμ (1,7%). Οι πρώτες περιπτώσεις εντοπίζονται, κυρίως, στην ΠΕ 2, αλλά και στην ΠΕ 4, ενώ η τελευταία σημειώνεται, και πάλι, στην ΠΕ 2, γεγονός, το οποίο αυξάνει σημαντικά, όπως φαίνεται και στον Πίνακα 4.2.1, το μέσο όρο της τακτοποιημένης επιφάνειας στη συγκεκριμένη ΠΕ.

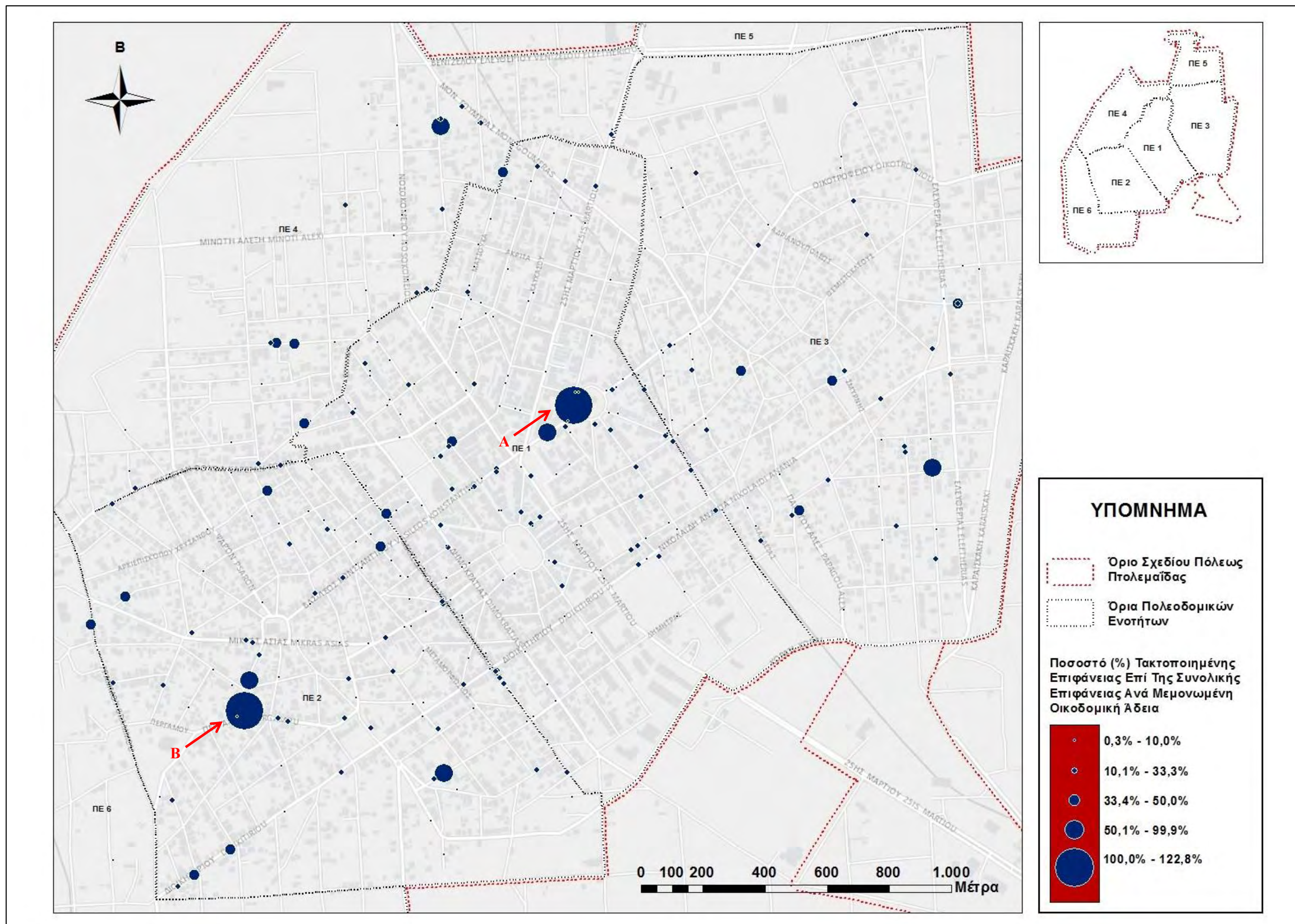
Άξιες αναφοράς θεωρούνται δύο μεμονωμένες περιπτώσεις ρύθμισης χώρων, οι οποίες, εάν και ανήκουν στη δεύτερη (Βλέπε Χάρτης 4.2.3- Περίπτωση 1) και στην τρίτη κατηγορία (Βλέπε Χάρτης 4.2.3- Περίπτωση 2) του προηγούμενου χάρτη (Βλέπε Χάρτης 4.2.1), αντίστοιχα, ωστόσο, έχουν σημαντική βαρύτητα στη επιφάνεια των τακτοποιημένων χώρων, η οποία αντιστοιχεί στο σύνολο των περιπτώσεων και, μάλιστα, ίση με αυτή της περίπτωσης, η οποία εμφανίζει το μέγιστο πλήθος τακτοποιήσεων στην οικοδομική της άδεια, δηλαδή 13 (Βλέπε Χάρτης 4.2.3- Περίπτωση 3). Τέλος, η περίπτωση 4 του παραπάνω χάρτη (Βλέπε Χάρτης 4.2.3- Περίπτωση 4) εμφανίζει ακόμη περισσότερο ενδιαφέρον, διότι εάν και στην συγκεκριμένη οικοδομική άδεια πραγματοποιήθηκαν δύο μόνο τακτοποιήσεις, ωστόσο, σε αυτή σημειώθηκε η μέγιστη συνολική επιφάνεια τακτοποίησης της περιοχής μελέτης.



Χάρτης 4.2.3: Συσχέτιση τακτοποιημένης επιφάνειας ανά οικοδομική άδεια και συνολικής επιφάνειας τακτοποιήσεων εξεταζόμενης περιοχής. Πηγή: Ίδια Επεξεργασία.

Ο επόμενος χάρτης (Βλέπε Χάρτης 4.2.4), αναπαριστά το ποσοστό (%) της επιφάνειας των τακτοποιημένων χώρων, ανά οικοδομική άδεια, επί της συνολικής έκτασης, στην οποία αναφέρεται η σχετική οικοδομική άδεια. Έτσι, παρατηρείται ένα μεγάλο πλήθος αδειών (221 από τις 346), για τις οποίες υπόκειται σε ρύθμιση έως και το 10% της συνολικής τους επιφάνειας. Αρκετά σημαντικό θεωρείται και το πλήθος των αδειών (102 από τις 346), για τις πραγματοποιήθηκε τακτοποίηση έως και του 1/3 της συνολικής επιφάνειας, την οποία καταλαμβάνουν τα ακίνητα των συγκεκριμένων οικοδομικών αδειών. Ακολουθούν οι περιπτώσεις αθροιστικής επιφάνειας ρύθμισης, ανά οικοδομική άδεια, της τάξεως μεταξύ του 1/3 και του 1/2, επί της συνολικής τους έκτασης, το αριθμητικό πλήθος των οποίων είναι ίσο με 16.

Άξιο αναφοράς θεωρείται το πόρισμα ότι επτά περιπτώσεις αδειών, τακτοποιήθηκαν σε ποσοστό μεγαλύτερο του 50%, επί της συνολικής τους έκτασης. Ακόμη μεγαλύτερο ενδιαφέρον, όμως, εμφανίζουν δύο περιπτώσεις ρύθμισης χώρων, οι οποίες έχουν εξαντλήσει το σύνολο της προβλεπόμενης, από την οικοδομική τους άδεια, επιφάνειας και, μάλιστα, μία εξ αυτών την υπερβαίνει, σε αξιοσημείωτο βαθμό, μεγαλύτερο και από το 20% του παραπάνω συνολικού μεγέθους (122,8%). Η πρώτη περίπτωση (Βλέπε Χάρτης 4.2.4- Περίπτωση Α) αφορά σε κλειστό χώρο στάθμευσης, ο οποίος έχει μετατραπεί, εξ ολοκλήρου, σε βοηθητικό χώρο γειτονικού καταστήματος (εστιατορίου), με το οποίο συνορεύει, ενώ η δεύτερη (Βλέπε Χάρτης 4.2.4- Περίπτωση Β) αναφέρεται σε τρεις ρυθμίσεις, οι οποίες έχουν λάβει χώρα στον ίδιο κτιριακό όγκο, προσθέτοντας σε αυτόν επιπλέον κύριους χώρους κατοικίας. Οι δύο από αυτές αποτελούν τακτοποιήσεις ημιυπαίθριων χώρων σε κύριους χώρους κατοικίας, ενώ η άλλη μετατροπή ενός κλειστού χώρου στάθμευσης, εξ ολοκλήρου, σε νέο κατάστημα.

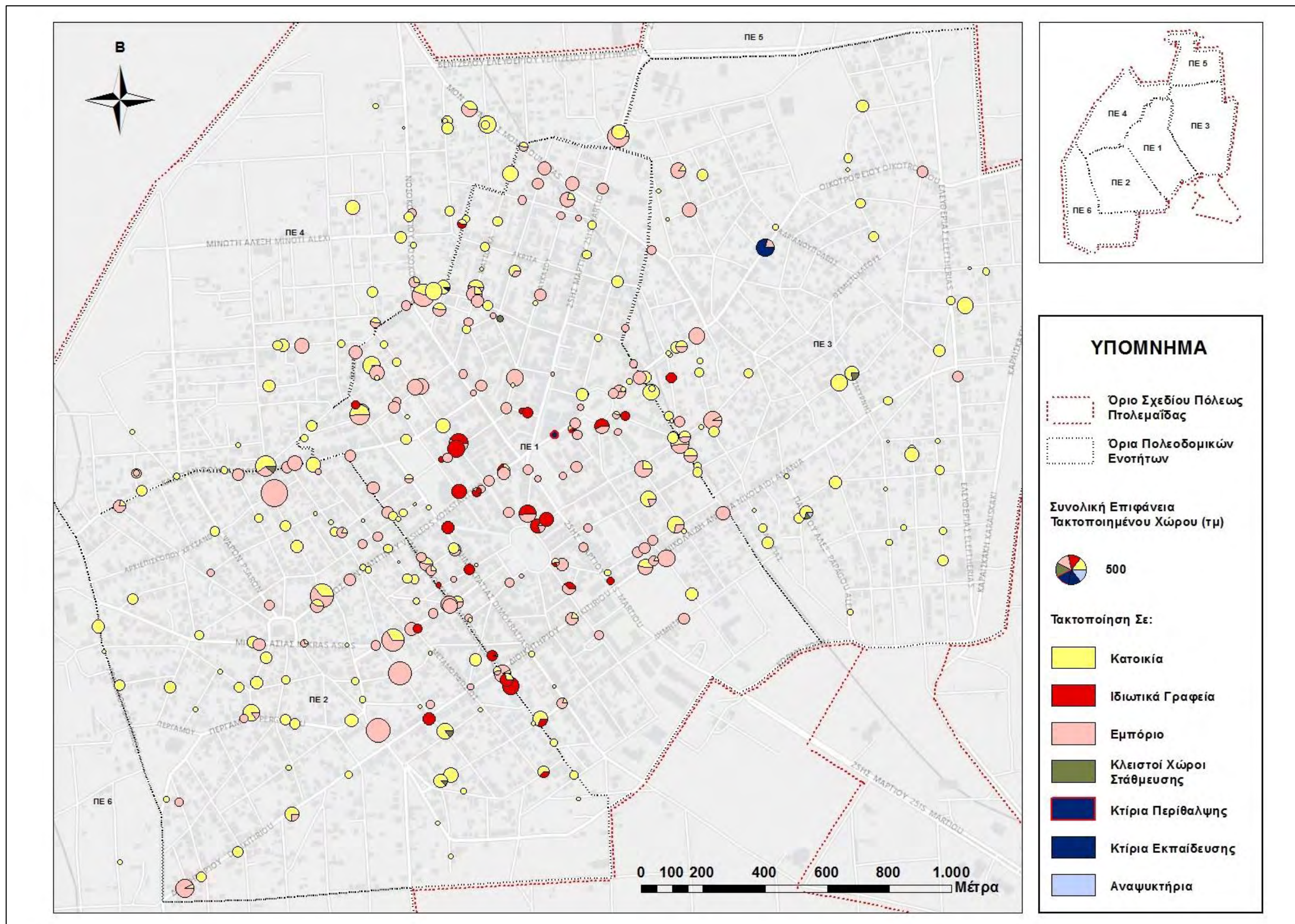


Χάρτης 4.2.4: Σύσχετιση τακτοποιημένης επιφάνειας και συνολικής καλυπτόμενης επιφάνειας ανά οικοδομική άδεια. Πηγή: Ίδια Επεξεργασία.

4.3 ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΕΙΔΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Μια γενικότερη εικόνα των πραγματοποιημένων αλλαγών χρήσεων, όπως αυτή αποτυπώνεται στον παρακάτω χάρτη (Βλέπε Χάρτης 4.3.1), συντίθεται από τα εξής στοιχεία:

- Η ειδική χρήση γης, η οποία εμφανίζεται με μεγαλύτερη συχνότητα στη συνολική έκταση της πόλης, έπειτα των τακτοποιήσεων, είναι η κατοικία, η οποία, μάλιστα, κυριαρχεί, τόσο αριθμητικά, όσο και εκτατικά, στην περιφέρεια αυτής, δηλαδή στις ΠΕ 2,3,4 και 6, ενώ συναντάται και περιμετρικά της ΠΕ 1, σε σημαντικά μικρότερο βαθμό.
- Το σύνολο των τακτοποιημένων χώρων σε χρήσεις ιδιωτικών γραφείων, πλην ελαχίστων περιπτώσεων, σημειώνεται στο κέντρο της πόλης, γεγονός το οποίο θεωρείται αναμενόμενο και συμφωνεί με τα σχετικά ελληνικά δεδομένα.
- Το ίδιο ισχύει και για τις εμπορικές χρήσεις, οι οποίες επικρατούν, διάσπαρτα, στο κεντρικό τμήμα της πόλης, δηλαδή στην ΠΕ 1, αλλά επεκτείνονται και δυτικά από αυτό, δηλαδή στην ΠΕ 2. Και πάλι, η επικρατούσα αυτή τάση, δηλαδή η κεντρική χωροθέτηση του εμπορίου, δε θεωρείται πρωτόγνωρη, όσον αφορά στις ελληνικές πόλεις.
- Παρατηρούνται λιγιστές ρυθμίσεις κλειστών χώρων στάθμευσης, περιμετρικά της ΠΕ 1, οι οποίες, μάλιστα, συνδυάζονται με ταυτόχρονη τακτοποίηση χρήσεων κατοικίας, στην πλειοψηφία των περιπτώσεων.
- Οι περιπτώσεις μετατροπής χώρων σε ειδικές χρήσεις περίθαλψης, εκπαίδευσης και αναψυχής είναι ελάχιστες, και εντοπίζονται, όσες αφορούν στην πρώτη κατηγορία, στο κέντρο της πόλης, ενώ οι υπόλοιπες, κυρίως, στο ανατολικό τμήμα της πόλης, δηλαδή στην ΠΕ 3.



Χάρτης 4.3.1: Είδη τακτοποιημένων χρήσεων γης ανά οικοδομική άδεια.
 Πηγή: Ίδια Επεξεργασία.

Τακτοποιημένη Ειδική Χρήση Γης	Πλήθος Τακτοποιήσεων ανά Τακτοποιημένη Ειδική Χρήση Γης	Συνολική Επιφάνεια (τμ) Τακτοποιημένης Ειδικής Χρήσης	Προβλεπόμενη Ειδική Χρήση Γης	Πλήθος Τακτοποιήσεων ανά Προβλεπόμενη Ειδική Χρήση Γης	Συνολική Επιφάνεια (τμ) Προβλεπόμενης Ειδικής Χρήσης	ΠΕ	Πλήθος Τακτοποιήσεων ανά ΠΕ	Συνολική Επιφάνεια (τμ) Τακτοποιημένης Ειδικής Χρήσης ανά ΠΕ			
Κατοικία	484	10.283,31	Ημιυπαίθριοι Χώροι	434	7.654,16	1	164	2.685,16			
						2	118	2.174,94			
						3	67	1.293,42			
						4	83	1.475,14			
						6	2	25,50			
						1	2	66,05			
			Κλειστοί Χώροι Στάθμευσης	14	700,27	2	5	291,52	2	5	291,52
									3	3	155,83
									4	4	186,87
									1	4	117,55
			Πιλοτές	36	1.928,88	2	6	327,83	2	6	327,83
									3	19	1.017,04
									4	6	379,14
									6	1	87,32
Ιδιωτικά Γραφεία	67	1.890,93	Ημιυπαίθριοι Χώροι	48	1.212,86	1	46	1.056,25			
						2	2	156,61			
			Κατοικία	2	76,53	1	2	76,53	1	2	76,53
									1	7	280,66
			Κλειστοί Χώροι Στάθμευσης	14	533,06	2	3	167,70	2	3	167,70
									3	3	58,46
									4	1	26,24
			Πιλοτές	3	68,48	1	3	68,48	1	3	68,48
									1	3	68,48
			Εμπόριο	225	10.275,89	Ημιυπαίθριοι Χώροι	88	3.741,07	1	62	2.687,05
2	9	365,49									
3	7	273,36									
4	10	415,17									
Κλειστοί Χώροι Στάθμευσης	132	6.250,09				1	65	2.660,06	1	65	2.660,06
									2	42	2.469,42
									3	14	640,16
									4	11	480,45
Πιλοτές	5	284,73				1	3	199,16	1	3	199,16
									2	1	24,00
									4	1	61,57
									1	1	27,08
Κλειστοί Χώροι Στάθμευσης	7	143,86				Ημιυπαίθριοι Χώροι	3	53,23	1	1	27,08
									2	1	11,44
			3	1	14,71						
			Πιλοτές	4	90,63	1	1	16,38	1	1	16,38
									2	1	21,58
									3	1	24,92
									4	1	24,92
									1	1	27,75
Κτίρια Περίθαλψης	2	45,08	Ημιυπαίθριοι Χώροι	2	45,08	1	2	45,08			
Αναψυκτήρια	1	14,41	Ημιυπαίθριοι Χώροι	1	14,41	3	1	14,41			
Κτίρια Εκπαίδευσης	2	145,66	Κλειστοί Χώροι Στάθμευσης	2	145,66	3	1	133,55			
						4	1	12,11			
Σύνολο	788	22.799,14		788	22.799,14	111	788	22.799,14			

Πίνακας 4.3.1: Αναλυτικός πίνακας τακτοποιημένων χρήσεων γης.
Πηγή: Ίδια Επεξεργασία.

Τακτοποιημένη Ειδική Χρήση Γης	Πλήθος Τακτοποιήσεων με Προσθήκη Επιφάνειας ανά Τακτοποιημένη Ειδική Χρήση Γης	Συνολική Προστιθέμενη Επιφάνεια (τμ) Τακτοποιημένης Ειδικής Χρήση Γης	Προβλεπόμενη Ειδική Χρήση Γης	Πλήθος Τακτοποιήσεων με Προσθήκη Επιφάνειας ανά Προβλεπόμενη Ειδική Χρήση Γης	Συνολική Προστιθέμενη Επιφάνεια (τμ) Προβλεπόμενης Ειδικής Χρήση Γης	ΠΕ	Πλήθος Τακτοποιήσεων με Προσθήκη Επιφάνειας ανά ΠΕ	Συνολική Προστιθέμενη Επιφάνεια (τμ) Τακτοποιημένης Ειδικής Χρήσης ανά ΠΕ
Κατοικία	470	9.583,04	Ημιυπαίθριοι Χώροι	434	7.654,16	1	164	2.685,16
						2	118	2.174,94
						3	67	1.293,42
						4	83	1.475,14
						6	2	25,50
			Πιλοτές	36	1.928,88	1	4	117,55
						2	6	327,83
						3	19	1.017,04
						4	6	379,14
						6	1	87,32
Ιδιωτικά Γραφεία	51	1.281,34	Ημιυπαίθριοι Χώροι	48	1.212,86	1	46	1.056,25
						2	2	156,61
			Πιλοτές	3	68,48	1	3	68,48
Εμπόριο	93	4.025,80	Ημιυπαίθριοι Χώροι	88	3.741,07	1	62	2.687,05
						2	9	365,49
						3	7	273,36
						4	10	415,17
			Πιλοτές	5	284,73	1	3	199,16
						2	1	24,00
Κλειστοί Χώροι Στάθμευσης	7	143,86	Ημιυπαίθριοι Χώροι	3	53,23	1	1	27,08
						2	1	11,44
						3	1	14,71
			Πιλοτές	4	90,63	1	1	16,38
						2	1	21,58
						3	1	24,92
						4	1	27,75
Κτίρια Περίθαλψης	2	45,08	Ημιυπαίθριοι Χώροι	2	45,08	1	2	45,08
Αναψυκτήρια	1	14,41	Ημιυπαίθριοι Χώροι	1	14,41	3	1	14,41
Σύνολο	624	15.093,53		788	22.799,14	73	624	15.093,53

Πίνακας 4.3.2: Αναλυτικός πίνακας τακτοποιημένων χρήσεων γης, με προσθήκη επιφάνειας.

Πηγή: Ίδια Επεξεργασία.

4.3.1 ΚΑΤΟΙΚΙΑ

Στη συνέχεια, ακολουθεί μια εκτενέστερη ανάλυση των αποτελεσμάτων, η οποία δίνει ιδιαίτερη έμφαση στην υφιστάμενη, έπειτα της ρύθμισης, ειδική χρήση του εκάστοτε ακινήτου, αλλά και στη θεσμοθετημένη ειδική χρήση, η οποία ίσχυε, προηγουμένως, σε αυτό, σύμφωνα με την οικοδομική του άδεια.

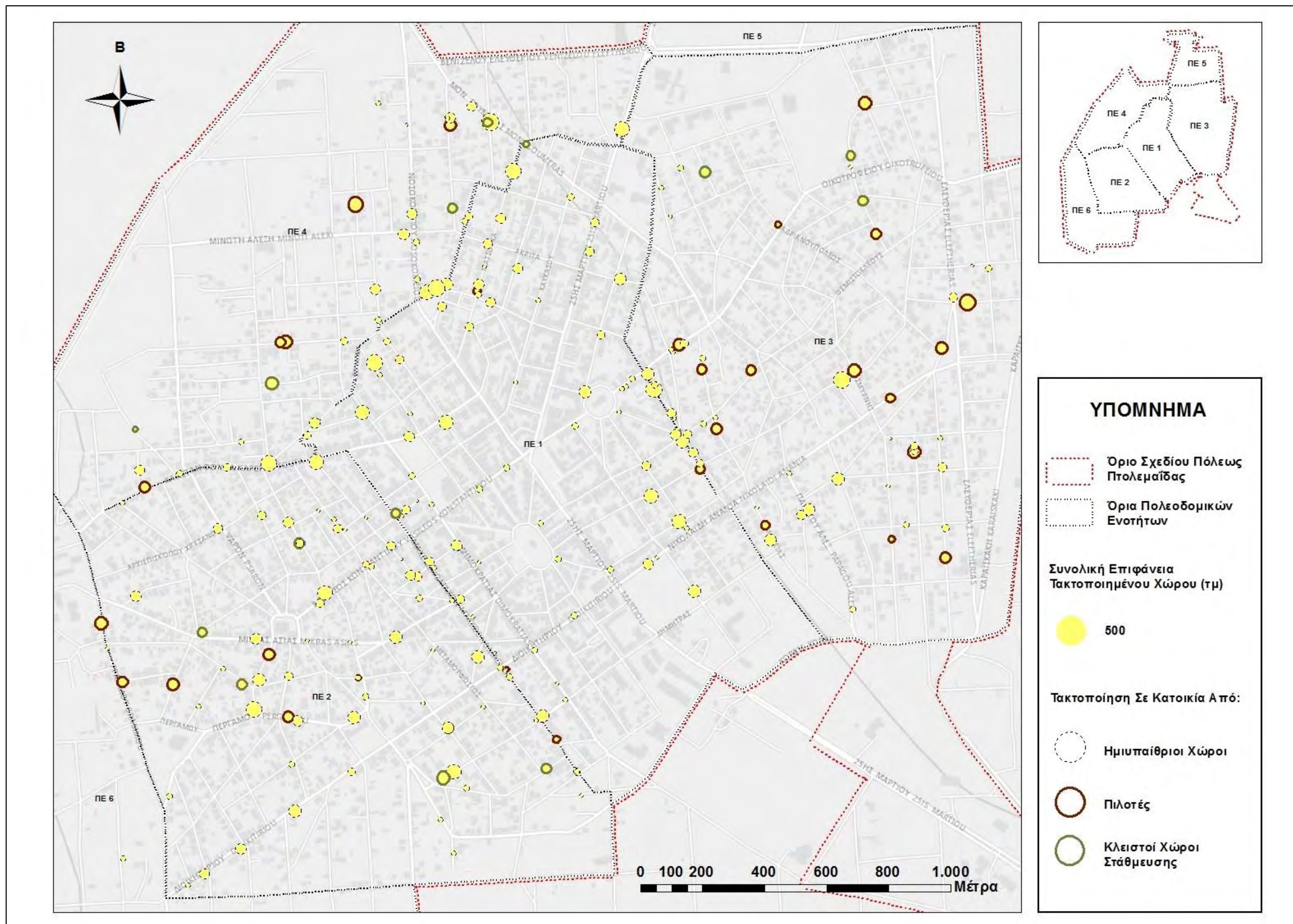
Έτσι, ξεκινώντας από την κατηγορία των κατοικιών και παρατηρώντας το σχετικό χάρτη (Βλέπε Χάρτης 4.3.1.1), μπορούμε να καταλήξουμε στα παρακάτω πορίσματα:

Οι τακτοποιήσεις αυτές είναι διάσπαρτες σε ολόκληρη την έκταση, η οποία βρίσκεται περιμετρικά του κέντρου της πόλης, με ιδιαίτερη βαρύτητα στο τμήμα δυτικά της ΠΕ 1, αλλά και στο τμήμα, το οποίο εντοπίζεται βορειοδυτικά αυτής. Επίσης, εμφανίζει σημαντική συγκέντρωση και στο ανατολικό σύνορο της ΠΕ 1 με την ΠΕ 3. Ειδικότερα, στον πυρήνα των παραπάνω τακτοποιήσεων, δημιουργήθηκαν κύριοι χώροι κατοικίας, αντικαθιστώντας, σταδιακά, τους ήδη διαμορφωμένους υμιπυαίθριους χώρους και προσθέτοντας, κατά αυτό τον τρόπο, ΣΔ στις περιοχές, όπου βρίσκονται τα ακίνητα αυτά, δηλαδή στις ΠΕ 1 έως 4 (Βλέπε Πίνακας 4.3.2). Ωστόσο, όσο μετατοπιζόμαστε προς την περιφέρεια, συναντώνται ελεύθεροι χώροι στάθμευσης, στην πλειοψηφία, πιλοτές και, σε μικρότερο βαθμό, κλειστοί χώροι στάθμευσης (γκαράζ), οι οποίοι αξιοποιήθηκαν περαιτέρω, για τη δημιουργία κύριων χώρων κατοικίας. Στην πρώτη περίπτωση (πιλοτές), παρατηρείται, για άλλη μια φορά, αύξηση του υφιστάμενου ΣΔ, ιδίως, στην ΠΕ 3 (Βλέπε Πίνακας 4.3.2), ενώ στη δεύτερη (κλειστοί χώροι στάθμευσης), όχι.

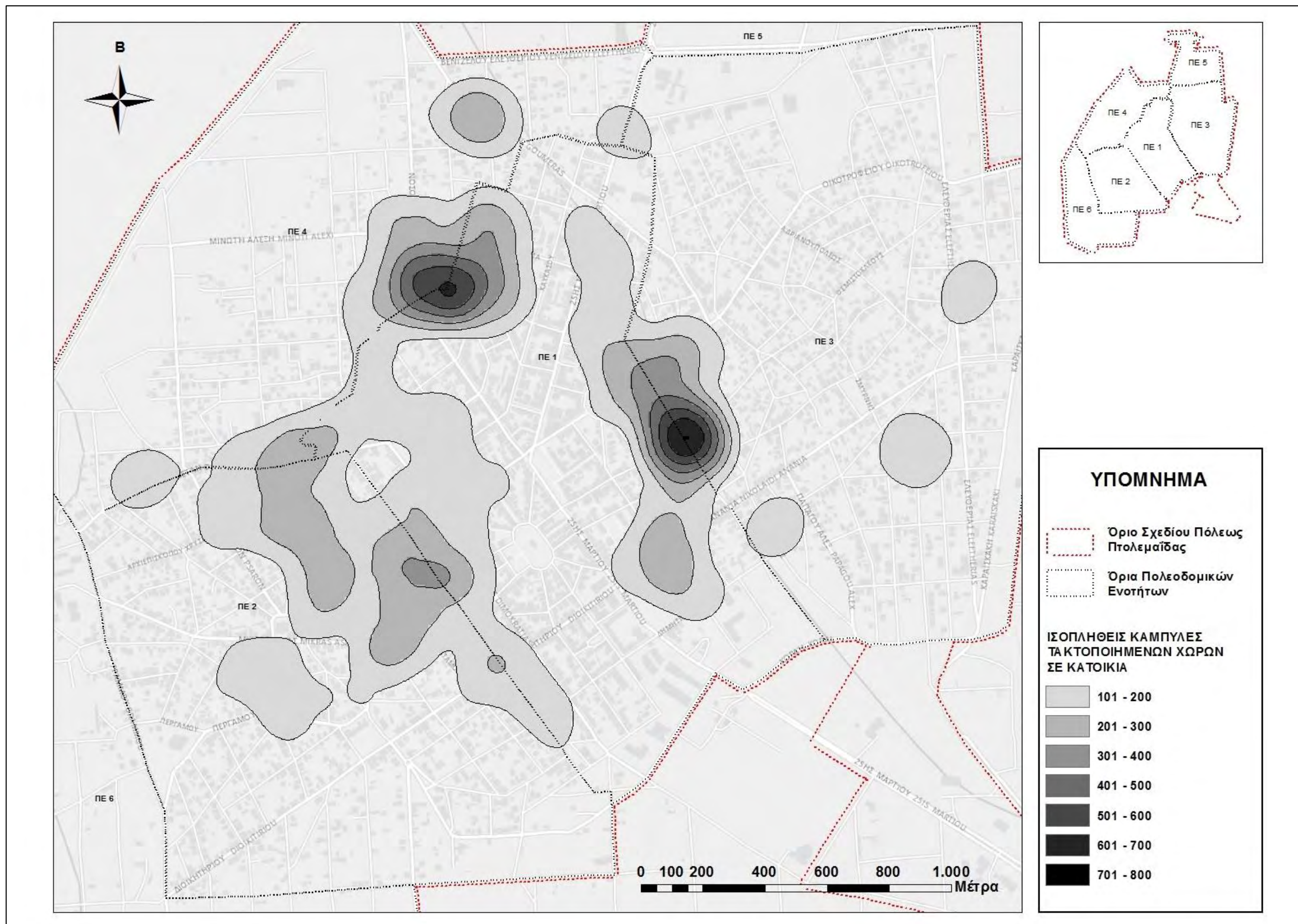
Ιδιαίτερες περιπτώσεις περιοχών, για διαφορετικούς, όμως, λόγους η καθεμία από αυτές, αποτελούν η ΠΕ 4 και ΠΕ 3 (Βλέπε Χάρτης 4.3.1.2), στις οποίες διακρίνονται τα εξής αξιοσημείωτα χαρακτηριστικά:

Στην πρώτη περιοχή (ΠΕ 4), παρατηρείται σχεδόν καθολική προσθήκη κύριων χώρων κατοικίας, ως αποτέλεσμα της τακτοποίησης πιλοτών, στις περιπτώσεις ισόγειων χώρων, και ημιπυαίθριων χώρων, στις περιπτώσεις υπέργειων χώρων, λόγω της επικράτησης του φαινομένου της ολιγόροφης ιδιοκατοίκησης σε αυτήν, η οποία οφείλεται στο χαμηλό προβλεπόμενο ΣΔ (0,8), αλλά και στην σχετικά χαμηλή ισχύουσα τιμή ζώνης σε αυτήν. Δηλαδή, ορισμένοι ιδιοκτήτες διέθεταν μεγάλη ευχέρεια στην ‘αποτελεσματικότερη αξιοποίηση’ ενός μέρους των ακινήτων τους και, μάλιστα, με ‘νόμιμο’ τρόπο, όπως αποδείχθηκε, τελικά, στην πράξη. Στη δεύτερη περιοχή (ΠΕ 3), η οποία αποτελεί, ίσως, την κορυφαία, από άποψη κοινωφελών

εξυπηρετήσεων, στο σύνολο της εξεταζόμενης περιοχής, αφού, ενδεικτικά, διαθέτει κολυμβητήριο ολυμπιακών προδιαγραφών, εκπαιδευτικές υποδομές όλων των βαθμίδων, αλλά ενισχύεται και από επιπρόσθετες εκπαιδευτικές υποδομές (Βλέπε Χάρτης 4.3.4.1), επικρατεί, και πάλι, η τακτοποίηση ημιυπαίθριων χώρων και πιλοτών σε χρήσεις κατοικίας, η οποία ευνοείται υπέρμετρα από τα παραπάνω στοιχεία.



Χάρτης 4.3.1.1: Τακτοποιημένες χρήσεις κατοικίας.
 Πηγή: Ίδια Επεξεργασία.

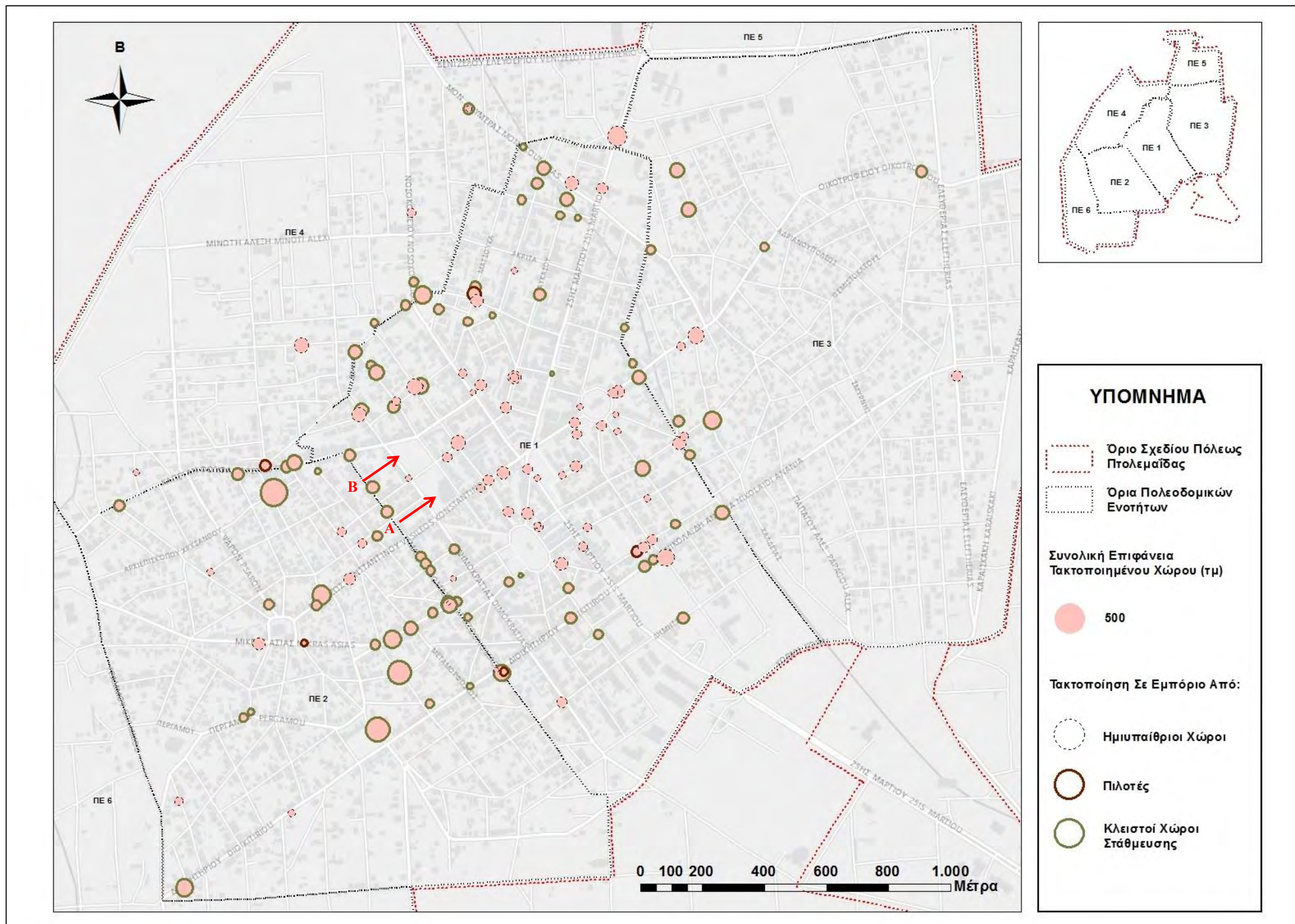


Χάρτης 4.3.1.2: Ισοπληθείς καμπύλες τακτοποιημένων χρήσεων κατοικίας.
 Πηγή: Ίδια Επεξεργασία.

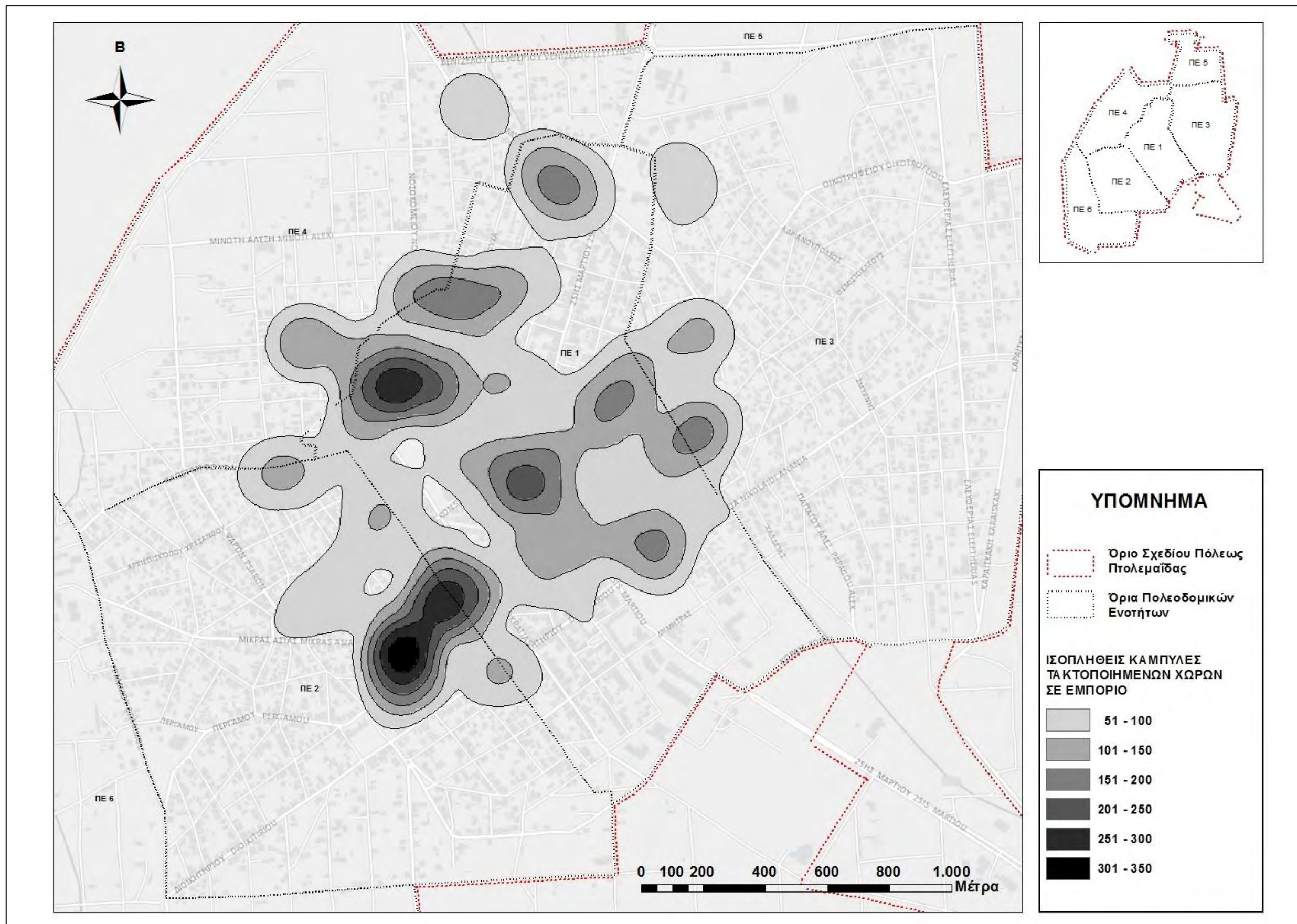
4.3.2 ΕΜΠΟΡΙΟ

Συνεχίζοντας την παραπάνω ανάλυση και εξετάζοντας την κατηγορία των εμπορικών χρήσεων (Βλέπε Χάρτης 4.3.2.1), οδηγούμαστε στα εξής συμπεράσματα:

Στο κέντρο της πόλης, μεγάλος αριθμός ισόγειων ημιυπαίθριων χώρων μετατρέπονται σε εμπορικά καταστήματα, πιθανώς, λόγω της έλλειψης διαθέσιμων εμπορικών χώρων, αλλά και της τοπικής συγκέντρωσης, την οποία εμφανίζει ο αντίστοιχος κλάδος οικονομικής δραστηριότητας σε αυτό. Το φαινόμενο αυτό, έχει ως αποτέλεσμα την αύξηση του υφιστάμενου ΣΔ στα παραπάνω ακίνητα, αλλά και στην ευρύτερη περιοχή τους, δηλαδή στην ΠΕ 1 (Βλέπε Πίνακας 4.3.2), διότι, με απλά λόγια, ‘γεννιούνται’ νέα εμπορικά καταστήματα σε κλειστούς χώρους, οι οποίοι δεν υπήρχαν, προηγουμένως, σε αυτήν. Επίσης, εκατέρωθεν του ορίου της ΠΕ 1 και, ιδιαίτερα, στο δυτικό τμήμα αυτής, διαπιστώνονται πολυάριθμες μετατροπές κλειστών χώρων στάθμευσης σε χρήσεις εμπορίου, φαινόμενο το οποίο επεκτείνεται και στο ανατολικό μέρος της ΠΕ 2, λόγω της ύπαρξης διαθέσιμων κτιριακών υποδομών, οι οποίες εκλείπουν, συνήθως, από το κέντρο των ελληνικών πόλεων. Ακόμη, η άμεση γειτνίαση του ανατολικού τμήματος της ΠΕ 2, τόσο με το Εμπορικό Πολύκεντρο της πόλης (Βλέπε Χάρτης 4.3.2.1- Περίπτωση Α), όσο και με τον ανοικτό χώρο της λαϊκής αγοράς (Βλέπε Χάρτης 4.3.2.1- Περίπτωση Β), αλλά και η σχετική εγγύτητά της με το εμπορικό κέντρο της πόλης αυτής, ώθησε ένα μεγάλο μερίδιο επιχειρηματιών να δραστηριοποιηθεί στη συγκεκριμένη περιοχή. Επιπροσθέτως, στις περιπτώσεις χωροθέτησης μεγάλων εμπορικών καταστημάτων, οι οποίες παρατηρούνται στο κεντρικό τμήμα της ΠΕ 2, θεωρήθηκε ως ισχυρό κίνητρο και η χαμηλότερη τιμή ζώνης, η οποία ισχύει σε αυτήν. Σημαντικές συγκεντρώσεις τακτοποιήσεων κλειστών χώρων στάθμευσης σε χρήσεις εμπορίου συναντώνται επί των οδών Μακεδονομάχων, Μικράς Ασίας και Σουλίου (Βλέπε Χάρτης 4.3.2.2).



Χάρτης 4.3.2.1: Τακτοποιημένες χρήσεις εμπορίου.
 Πηγή: Ίδια Επεξεργασία.

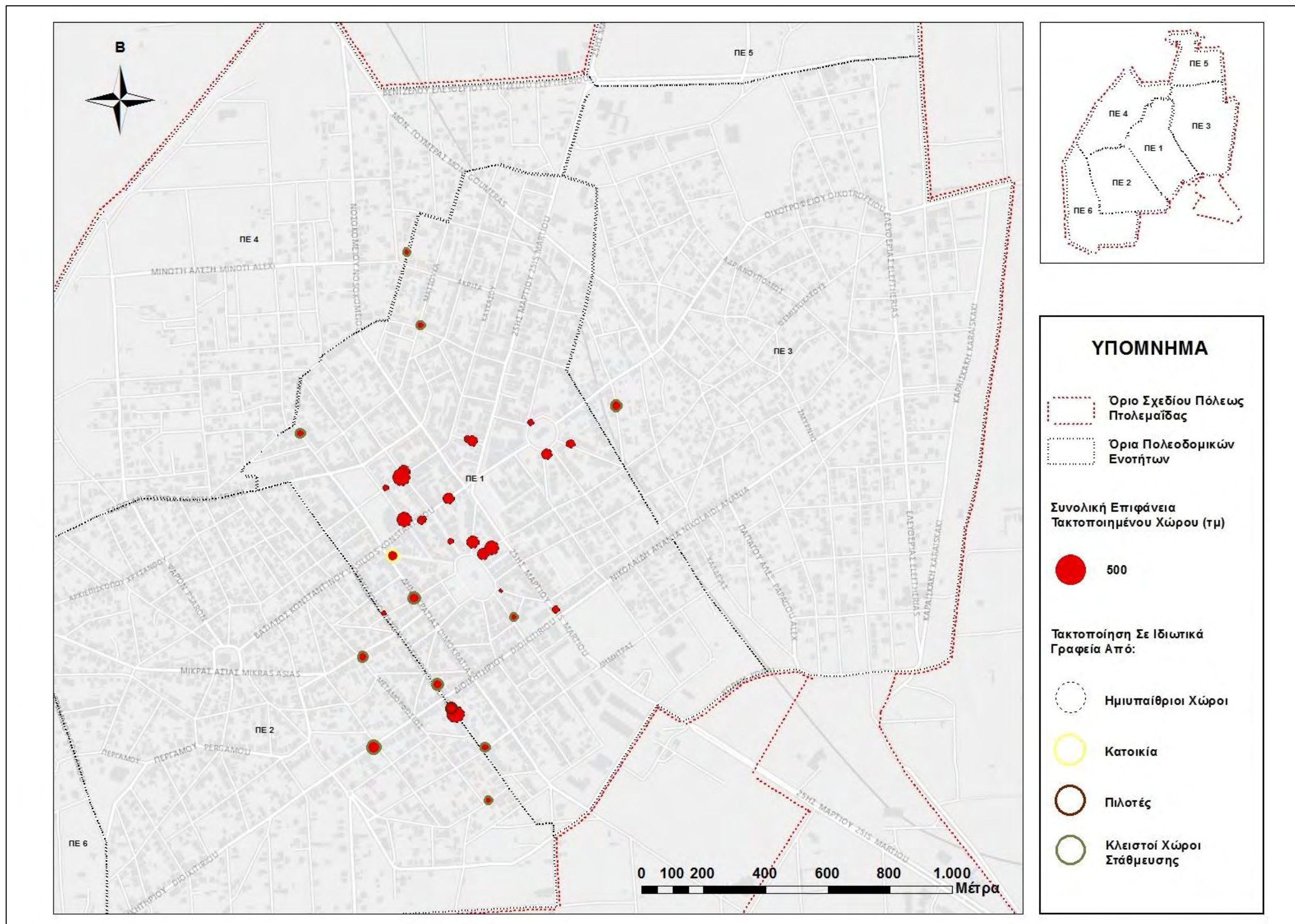


Χάρτης 4.3.2.2: Ισοπληθείς καμπύλες τακτοποιημένων χρήσεων εμπορίου.
 Πηγή: Ίδια Επεξεργασία.

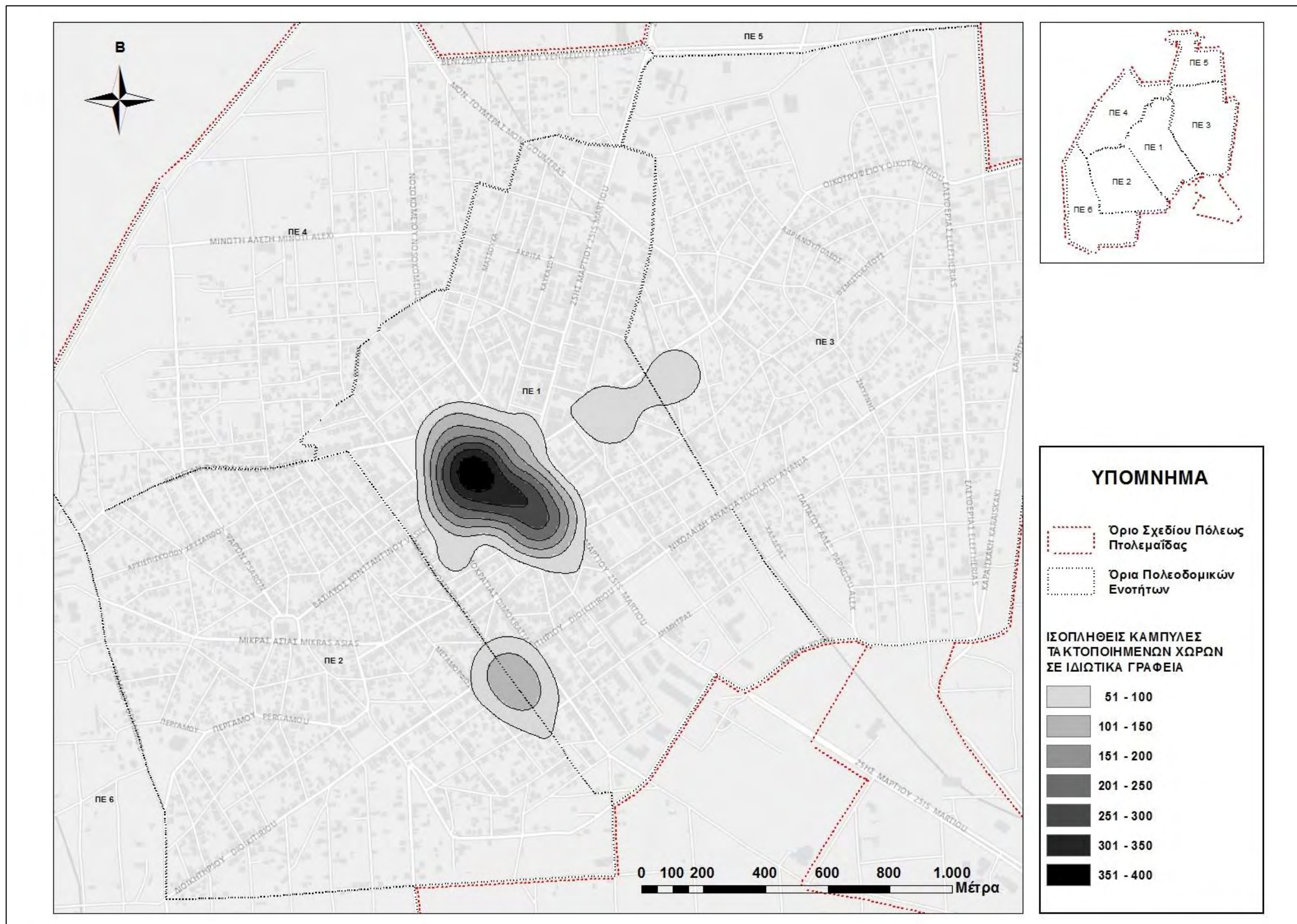
4.3.3 ΙΔΙΩΤΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ

Η επόμενη ομάδα περιπτώσεων αφορά σε ρυθμίσεις χώρων, με απώτερο σκοπό την αξιοποίησή τους ως χώρους ιδιωτικών γραφείων και απεικονίζεται στον παρακάτω χάρτη (Βλέπε Χάρτης 4.3.3.1):

Όπως ήταν αναμενόμενο, οι συγκεκριμένες τακτοποιήσεις χώρων παρατηρούνται, στην πλειοψηφία των περιπτώσεων, στο κεντρικότερο τμήμα της πόλης, δηλαδή στην ΠΕ 1 και, μάλιστα, εμφανίζουν σημαντικές τοπικές συγκεντρώσεις (Βλέπε Χάρτης 4.3.3.2), πρωτίστως, σε πυρήνες κεντρικών λειτουργιών, όπως είναι το Εμπορικό Πολύκεντρο της πόλης, ή στον ευρύτερο χώρο αξιόλογων σημείων αναφοράς- τοπόσημων, όπως είναι το 'Πέτρινο Δημοτικό Σχολείο', αλλά και το 'Παλαιό Πάρκο', το οποίο υπήρξε το κέντρο της παλαιάς πόλης, και, δευτερευόντως, εκατέρωθεν κεντρικών οδικών αξόνων, όπως είναι οι οδοί 25^{ης} Μαρτίου, Βασιλέως Κωνσταντίνου και Διοικητηρίου. Τη μερίδα του λέοντος κατέχουν, για ακόμη μια φορά, οι τροποποιήσεις ημιυπαίθριων χώρων, πιθανώς, λόγω της έλλειψης διαθέσιμων χώρων, τόσο ιδιωτικών γραφείων, όσο και οποιασδήποτε άλλης χρήσεως, οικονομικά αποδοτικότερης από αυτή των ημιυπαίθριων χώρων, σε αυτό το πυκνοδομημένο τμήμα της πόλης, καθιστώντας, έτσι, την εξεύρεση και την 'περαιτέρω αξιοποίηση' κατάλληλων ημιυπαίθριων χώρων, ως μονόδρομο για τη δημιουργία νέων χώρων ιδιωτικών γραφείων. Το τελικό αποτέλεσμα, για ακόμη μια φορά, είναι η προσθήκη ΣΔ στα παραπάνω ακίνητα και, κατ' επέκταση, στην ευρύτερη περιοχή τους, δηλαδή στην ΠΕ 1 (Βλέπε Πίνακας 4.3.2). Οι λοιπές κατηγορίες της ομάδας αυτής συναντώνται στην περίμετρο της παραπάνω περιοχής (ΠΕ 1), και η μόνη κατηγορία, η οποία παρουσιάζει ορισμένο ενδιαφέρον, από άποψη μεγέθους, είναι αυτή των κλειστών χώρων στάθμευσης.



Χάρτης 4.3.3.1: Τακτοποιημένες χρήσεις ιδιωτικών γραφείων.
 Πηγή: Ίδια Επεξεργασία.

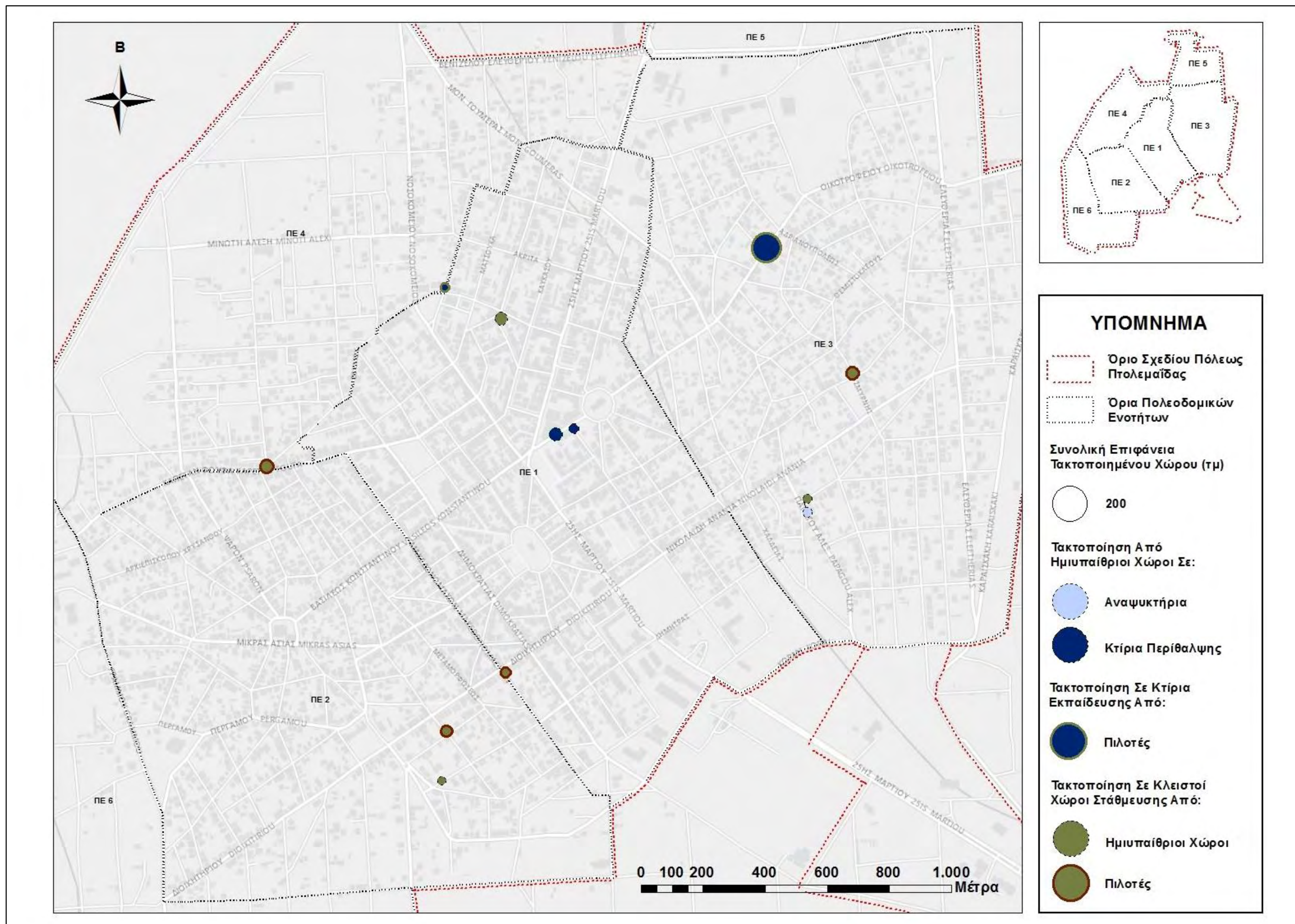


Χάρτης 4.3.3.2: Ισοπληθείς καμπύλες τακτοποιημένων χρήσεων ιδιωτικών γραφείων.
 Πηγή: Ίδια Επεξεργασία.

4.3.4 ΛΟΙΠΕΣ ΕΙΔΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Τέλος, οι λοιπές κατηγορίες μπορούν να εξετασθούν ως μία ομάδα, λόγω του μικρού πλήθους των τακτοποιήσεων, στις οποίες αναφέρονται, στην περιοχή μελέτης. Έτσι, όπως γίνεται αντιληπτό και από τον Χάρτη 4.3.4.1, οι λιγοστοί κλειστοί χώροι στάθμευσης, οι οποίοι βρίσκονται, ως επί το πλείστον, στις ΠΕ 2 και 3, αφορούν σε τακτοποιήσεις πιλοτών και ημιυπαίθριων χώρων. Στην ΠΕ 3 εντοπίζεται, ακόμη, μια σημαντική, από άποψη έκτασης, τακτοποίηση, η οποία αφορά σε ειδικές χρήσεις εκπαίδευσης (δημοτικό σχολείο και κέντρο ξένων γλωσσών), όπως, επίσης, και η μοναδική τακτοποίηση χώρου σε αναψυκτήριο, η οποία έλαβε χώρα σε ολόκληρη την έκταση της περιοχής μελέτης. Τέλος, παρατηρούνται και δύο τακτοποιήσεις, οι οποίες βρίσκονται στο κέντρο της πόλης και αναφέρονται σε ημιυπαίθριους χώρους, οι οποίοι έχουν, πλέον, μετατραπεί σε χώρους ειδικών χρήσεων περίθαλψης.

Σε αυτό το σημείο, θα πρέπει να αναφερθεί ότι το συνολικό μέγεθος, τόσο το αριθμητικό, όσο και το εκτατικό, των τακτοποιημένων κλειστών χώρων στάθμευσης είναι, κατά πολύ, μικρότερο του αντίστοιχου μεγέθους των χώρων στάθμευσης, οι οποίοι χάθηκαν, ως αποτέλεσμα της εφαρμογής του μέτρου της τακτοποίησης στη συνολική έκταση της πόλης αυτής και δεν αντισταθμίζεται, σε καμία περίπτωση.



Χάρτης 4.3.4.1: Λοιπές τακτοποιημένες χρήσεις.
 Πηγή: Ίδια Επεξεργασία.

4.4 ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΕΣ ΕΙΔΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Η διάκριση ορισμένων περιπτώσεων ρύθμισης χώρων, σε επιμέρους κατηγορίες μελέτης, πραγματοποιήθηκε, σταθμίζοντας τις εξής παραμέτρους:

1. Εάν σημειώθηκε μεταβολή της συνολικής επιφάνειας των εξεταζόμενων ακινήτων, παράλληλα με την αυθαίρετη αλλαγή της προβλεπόμενης ειδικής χρήσης γης σε αυτά, δίνοντας ιδιαίτερη έμφαση στις περιπτώσεις *προσθήκης ΣΔ*.
2. Εάν επήλθαν εξόφθαλμες χωρικές πιέσεις, όπως είναι η πρόκληση νέων ή η όξυνση των υφιστάμενων κυκλοφοριακών προβλημάτων, ως απόρροια των αυθαίρετων αλλαγών χρήσεων γης, σε ακίνητα της εν λόγω περιοχής.

Έτσι, κρίθηκε σκόπιμη η περαιτέρω ανάλυση των παρακάτω κατηγοριών:

4.4.1 ΗΜΙΥΠΑΙΘΡΙΟΙ ΧΩΡΟΙ

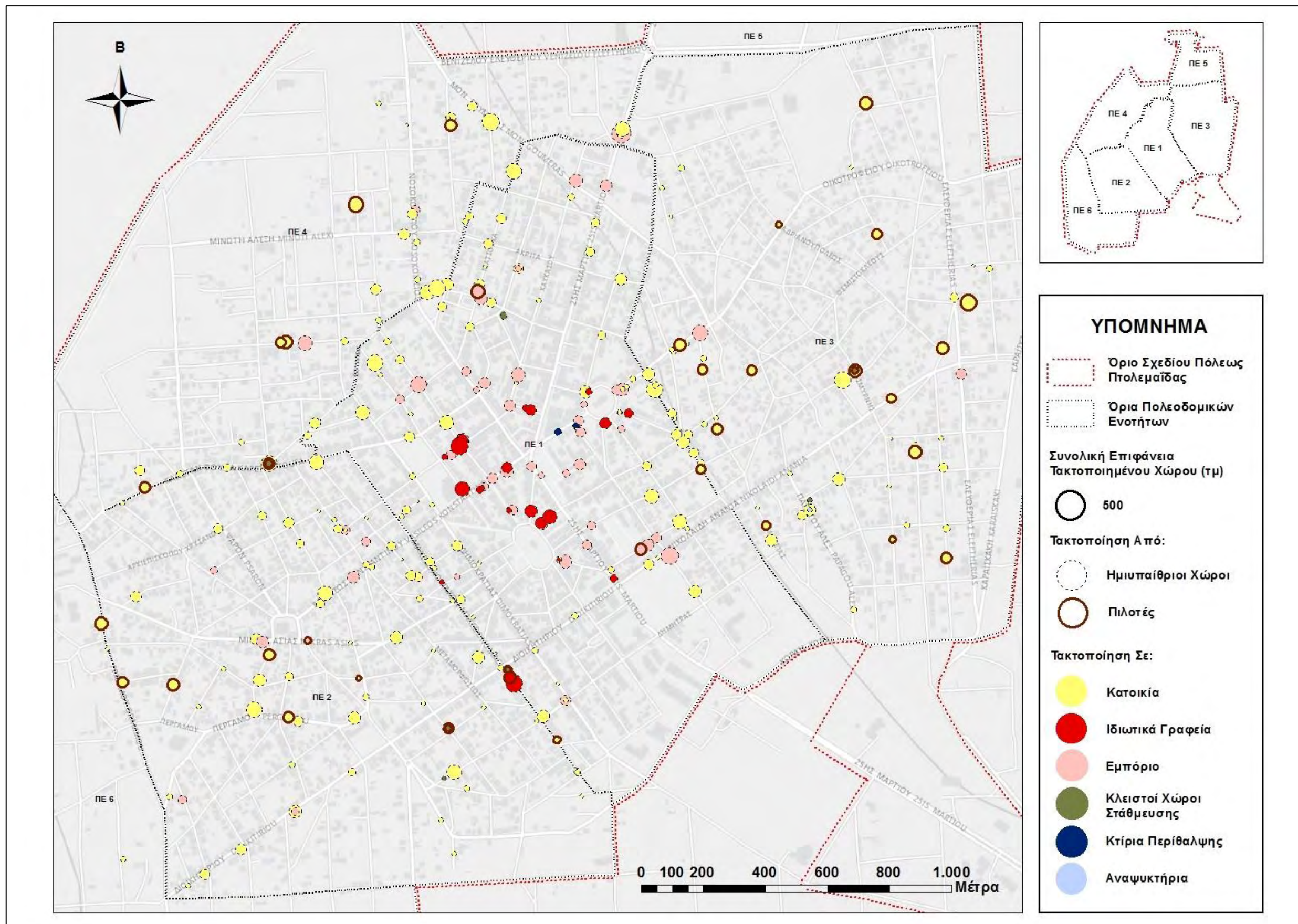
Η συγκεκριμένη ειδική χρήση γης λειτούργησε ως κύριος μοχλός της αμάξης, όσον αφορά στο εξεταζόμενο ζήτημα, και, ειδικότερα, αποτέλεσε την κυριότερη κατηγορία ειδική χρήσης γης, η οποία ‘αξιοποιήθηκε’, με σκοπό την προσθήκη νέων χώρων κύριας χρήσης, σε ακίνητα της περιοχής μελέτης (Βλέπε Χάρτης 4.4.1.1) και, επομένως, αξίζει να αναλυθεί μεμονωμένα:

Στην εξεταζόμενη περιοχή, το πλήθος των ημιυπαίθριων χώρων, οι οποίοι υπόκεινται σε καθεστώς ρύθμισης αγγίζει τους 576, διαμορφώνοντας, αντίστοιχα, ένα συντριπτικό ποσοστό επί των συνολικών περιπτώσεων τακτοποίησης, της τάξεως των 3/4, περίπου (73%). Οι περιπτώσεις αυτές έχουν ως αποτέλεσμα την προσθήκη 12.720,81 τμ, σε ολόκληρη την έκταση της περιοχής μελέτης και μπορούν να επηρεάσουν, σε σημαντικό βαθμό, το δομημένο περιβάλλον της.

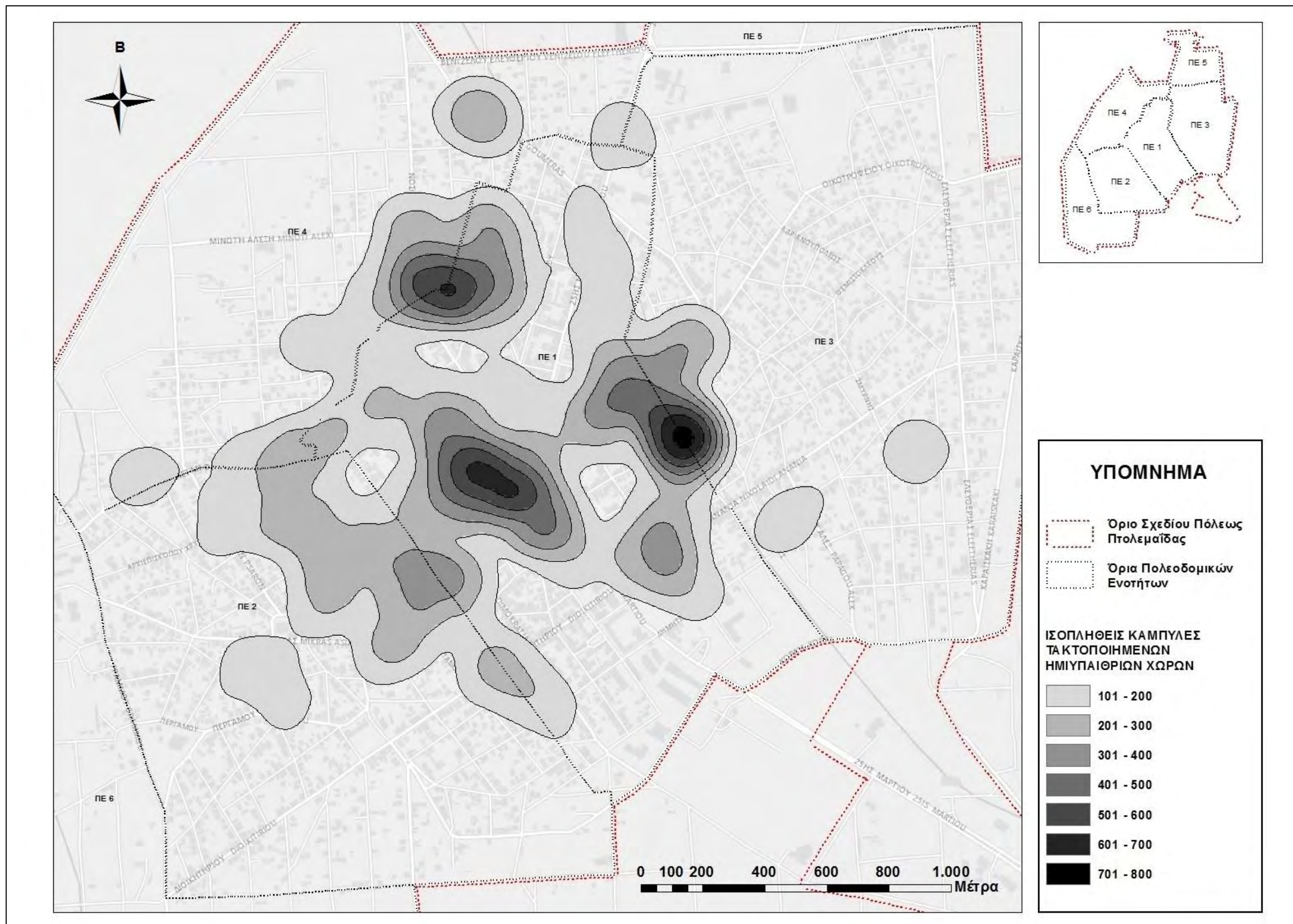
Με αφορμή όλα τα παραπάνω, κρίνεται σκόπιμη η περαιτέρω ανάλυση αυτής της ομάδας τακτοποιημένων χώρων:

Έτσι, εξετάζοντας την κατανομή των περιπτώσεων ρύθμισης ημιυπαίθριων χώρων στην περιοχή μελέτης, διαπιστώνεται ότι το μεγαλύτερο πλήθος αυτών συναντάται στο πολεοδομικό κέντρο της πόλης, δηλαδή στην ΠΕ 1 (Βλέπε Χάρτης 4.4.1.2), το οποίο δέχεται και τις ισχυρότερες πιέσεις, λόγω του ήδη επιβαρυσμένου δομημένου περιβάλλοντος του (υψηλός ΣΔ, συγκέντρωση κεντρικών λειτουργιών κτλ).

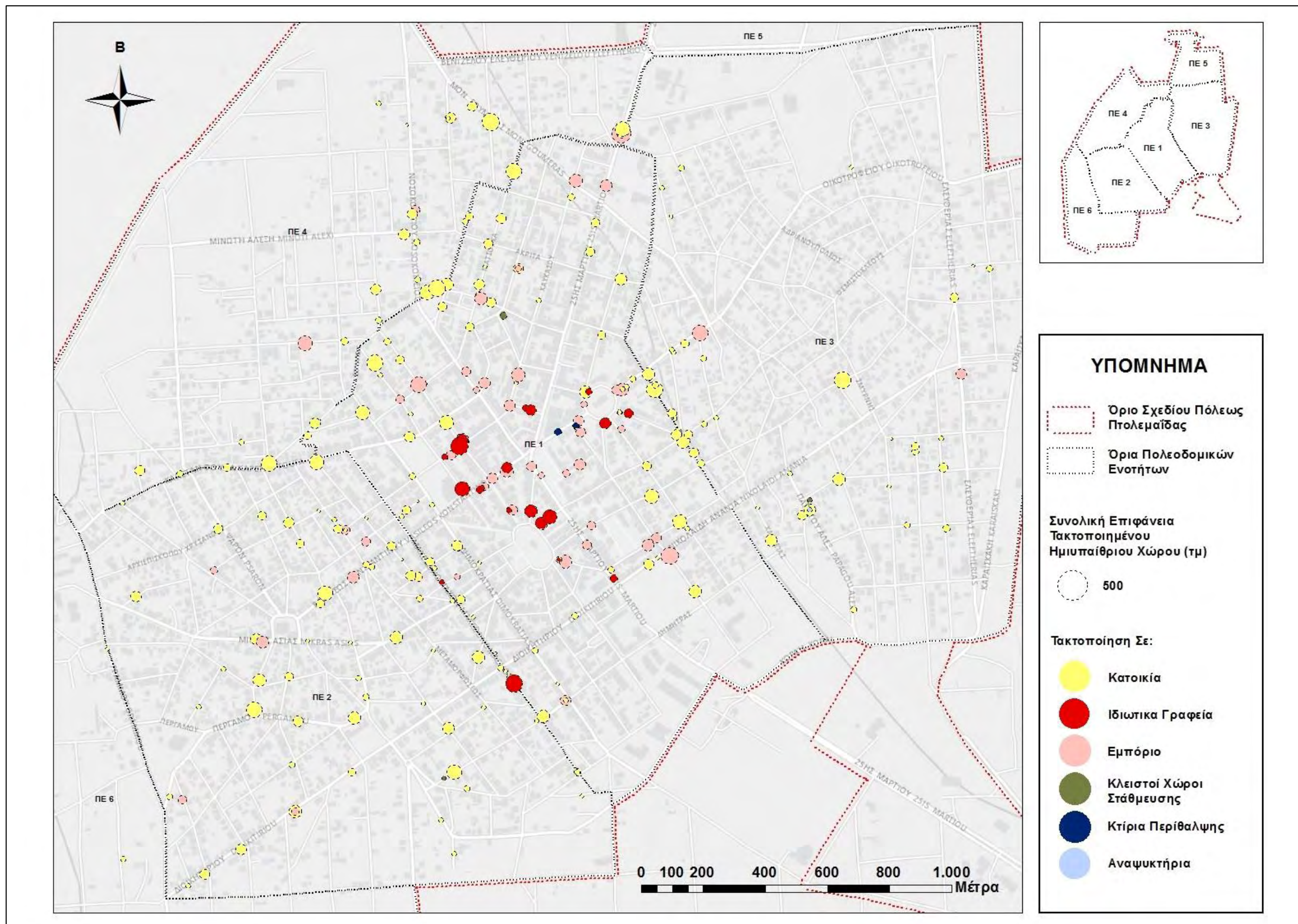
Επίσης, παρατηρείται μια γενικότερη τάση, σύμφωνα με την οποία, οι ημιυπαίθριοι χώροι τείνουν να τακτοποιούνται σε χρήσεις κατοικίας, στο μεγαλύτερο μέρος της έκτασης της πόλης και, ειδικότερα, στις ΠΕ 1 έως 4, ενώ όσο οδηγούμαστε προς τον πυρήνα της ΠΕ 1, εμφανίζονται, όλο και με μεγαλύτερη συχνότητα, χρήσεις εμπορίου και ιδιωτικών γραφείων (Βλέπε Χάρτης 4.4.1.3).



Χάρτης 4.4.1.1: Είδη τακτοποιημένων χρήσεων γης, με προσθήκη επιφάνειας, ανά οικοδομική άδεια.
 Πηγή: Ίδια Επεξεργασία.

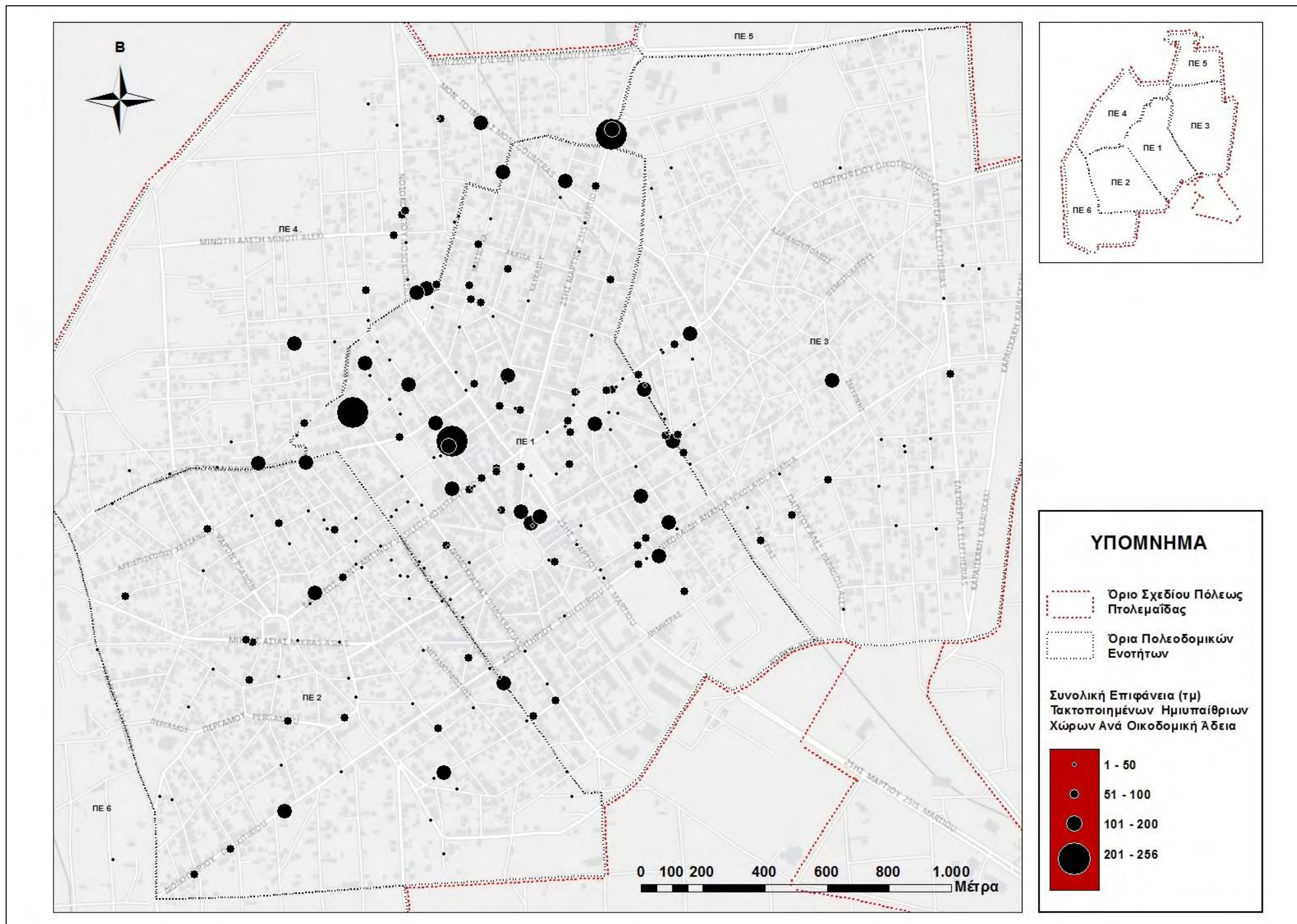


Χάρτης 4.4.1.2: Ισοπληθείς καμπύλες τακτοποιημένων ημιυπαίθριων χώρων.
 Πηγή: Ίδια Επεξεργασία.



Χάρτης 4.4.1.3: Είδη τακτοποίησης ημιπαίθριων χώρων.
 Πηγή: Ίδια Επεξεργασία.

Ειδικότερα, όσον αφορά στην ταξινόμησή τους, ανάλογα με το είδος της τελικής ειδικής χρήσης τους (Βλέπε Χάρτης 4.4.1.3), αλλά και το μέγεθος της τακτοποιημένης επιφάνειάς τους, ανά οικοδομική άδεια (Βλέπε Χάρτης 4.4.1.4), παρατηρούμε ότι υπερτερούν ξεκάθαρα οι χρήσεις κατοικίας στις δύο πρώτες ομάδες ταξινόμησης (1-50 και 51-100 τμ) και, κατ' επέκταση, σε ολόκληρη την εξεταζόμενη περιοχή, διότι οι ομάδες αυτές συγκεντρώνουν, αθροιστικά, ποσοστό υψηλότερο του 85%, επί των συνολικών περιπτώσεων ρύθμισης σε αυτήν (61% και 26%, αντίστοιχα). Η επόμενη κλάση (101-200 τμ), εάν και συγκεντρώνει ποσοστό περίπου 13% του παραπάνω συνόλου, ωστόσο, θεωρείται η πλέον ενδιαφέρουσα, αφού σε αυτήν πεμπτουσιώνεται η παραπάνω επικρατούσα τάση, κατέχοντας το μεγαλύτερο μερίδιο των τακτοποιημένων χρήσεων ιδιωτικών γραφείων. Τέλος, η τέταρτη κατηγορία ρυθμίσεων (201-256 τμ) αξίζει να αναλυθεί μεμονωμένα, λόγω της ιδιαιτερότητας που εμφανίζουν τα μεγέθη της συνολικής τους επιφάνειας. Σε αυτήν εντοπίζονται τρεις μόνο περιπτώσεις, οι οποίες είναι οι εξής: Η πρώτη σημειώνεται στο κέντρο της πόλης και αφορά, αποκλειστικά, σε τακτοποιημένες χρήσεις ιδιωτικών γραφείων, ενώ οι άλλες δύο εμφανίζονται στην περίμετρο της ΠΕ 1 και σχετίζονται, αποκλειστικά, με χρήσεις κατοικίας. Έτσι, επαληθεύεται, για άλλη μια φορά, ο κανόνας, ο οποίος έχει προαναφερθεί.



Χάρτης 4.4.1.4: Συνολική επιφάνεια τακτοποιημένων ημιπαίθριων χώρων ανά οικοδομική άδεια.
Πηγή: Ίδια Επεξεργασία.

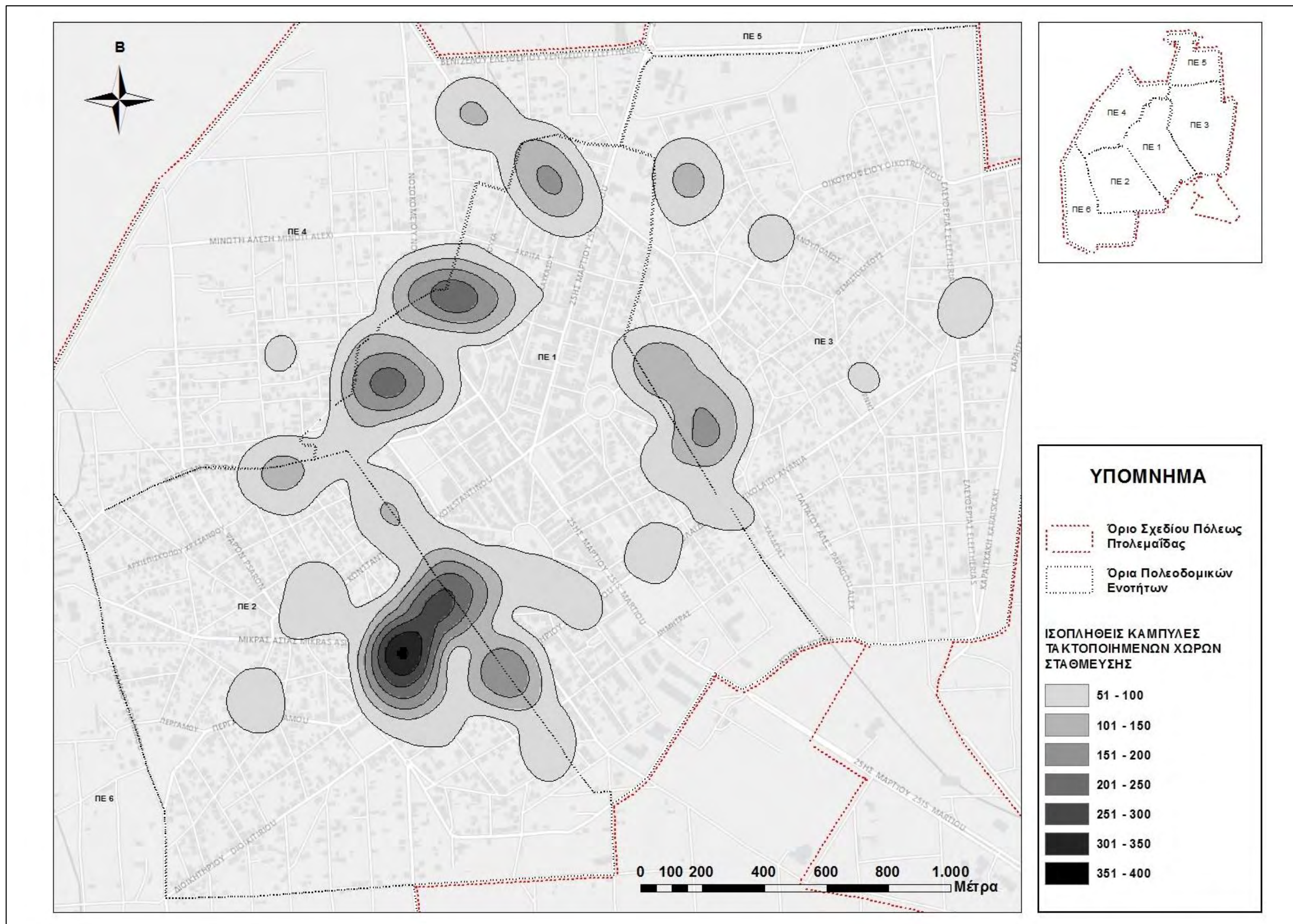
4.4.2 ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ

Σε αντίθεση με την προηγούμενη ομάδα περιπτώσεων, η συγκεκριμένη κατηγορία ειδικών χρήσεων γης, η μελέτη της οποίας συνιστά μια συνδυασμένη ανάλυση των κλειστών χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων και των πιλοτών, συνέβαλε αρνητικά στα υφιστάμενα κυκλοφοριακά προβλήματα που συναντώνται σε ορισμένα σημεία της πόλης, όπως ήταν αναμενόμενο, και χρήζει περαιτέρω ανάλυσης:

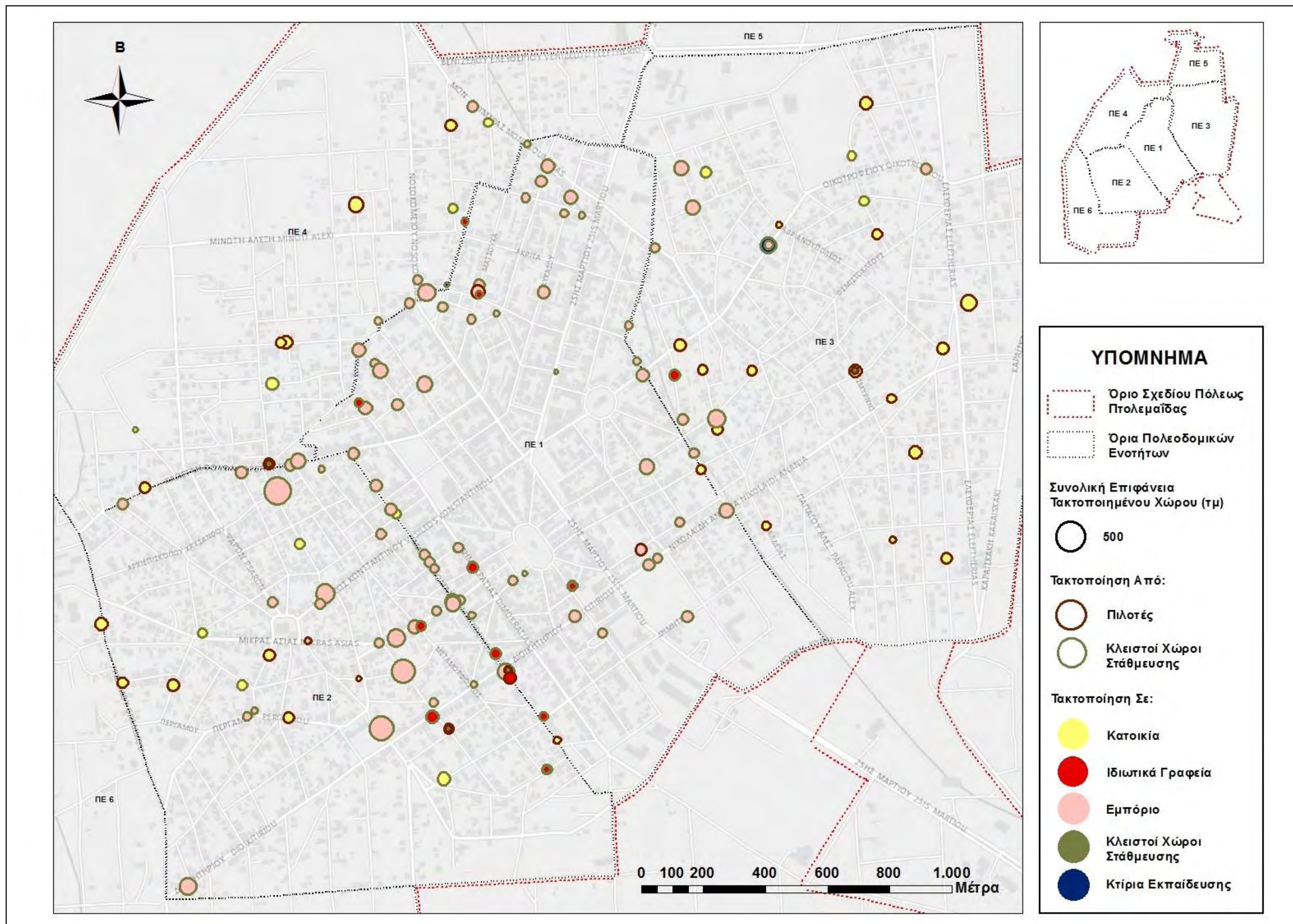
Το υπολειπόμενο 1/4, σχεδόν, επί των συνολικών περιπτώσεων τακτοποίησης (26%) ή, επακριβώς, 206 περιπτώσεις εξ αυτών, αφορούν σε τροποποιήσεις χώρων στάθμευσης, κυρίως, κλειστών χώρων στάθμευσης (γκαράζ), όπως, επίσης, και πιλοτών. Αυτές παρουσιάζουν σημαντικές συγκεντρώσεις περιμετρικά της ΠΕ 1 και, ιδίως, στο νοτιοδυτικό τμήμα αυτής, όπου βρίσκεται η ΠΕ 2 (Βλέπε Χάρτης 4.4.2.1). Απόρροια των παραπάνω στοιχείων είναι η απώλεια πολυάριθμων χώρων στάθμευσης, συνολικής εκτάσεως 9.911,17 τμ, η οποία, με τη σειρά της, συμβάλλει αρνητικά στην όξυνση των κυκλοφοριακών προβλημάτων που παρατηρούνται στα προαναφερθέντα σημεία της πόλης και, ειδικότερα, στην κυκλοφοριακή συμφόρηση, αλλά και στην έλλειψη ελεύθερων χώρων στάθμευσης, τα οποία σημειώνονται καθημερινά, με μεγάλη συχνότητα, επί των οδών Μακεδονομάχων, Μικράς Ασίας και Σουλίου.

Επίσης, το ευρύτερο πρότυπο τακτοποίησης, το οποίο επικρατεί στην περιοχή μελέτης, μπορεί να αποτυπωθεί ως εξής:

Διακρίνεται ένας δακτύλιος, ο οποίος περιβάλλει το κέντρο της πόλης και εμφανίζεται, ιδιαίτερα διευρυμένος, στο ανατολικό άκρο της ΠΕ 2, όπου πρωταγωνιστούν οι τακτοποιήσεις κλειστών χώρων στάθμευσης σε χώρους εμπορικής χρήσεως, ενώ εξωτερικά από αυτόν, υπερτερούν οι ρυθμίσεις πιλοτών σε κύριους χώρους κατοικίας (Βλέπε Χάρτης 4.4.2.2).

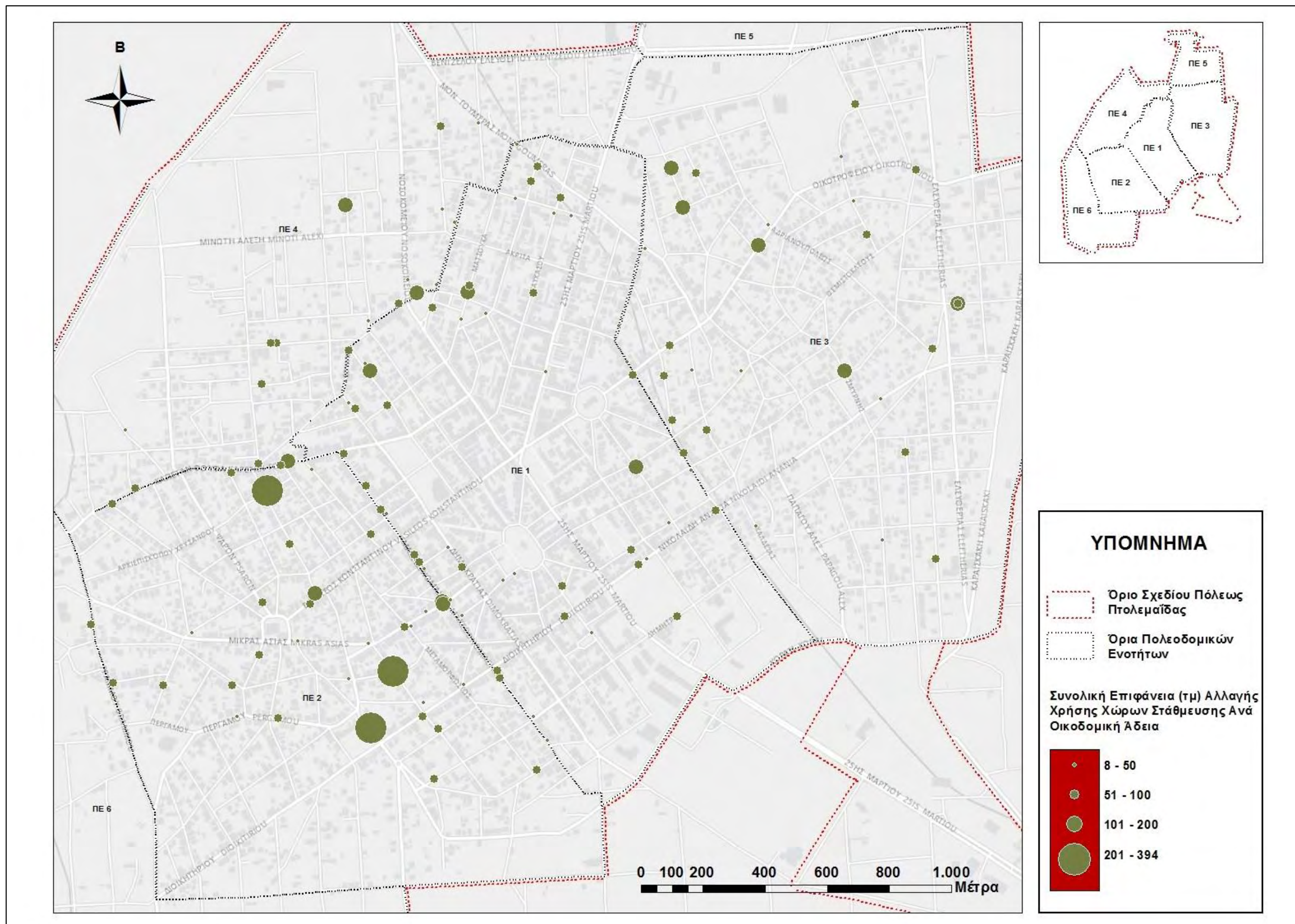


Χάρτης 4.4.2.1: Ισοπληθείς καμπύλες τακτοποιημένων χώρων στάθμευσης.
 Πηγή: Ίδια Επεξεργασία.



Χάρτης 4.4.2.2: Είδη τακτοποίησης χώρων στάθμευσης.
 Πηγή: Ίδια Επεξεργασία.

Ειδικότερα, όσον αφορά στη διάκριση των παραπάνω περιπτώσεων, ανάλογα με το είδος της τελικής ειδικής χρήσης τους (Βλέπε Χάρτης 4.4.2.2), αλλά και το μέγεθος της τακτοποιημένης επιφάνειάς τους, ανά οικοδομική άδεια (Βλέπε Χάρτης 4.4.2.3), είναι ολοφάνερη η επικράτηση των εμπορικών χρήσεων, τόσο στο σύνολο των περιπτώσεων, κατέχοντας ποσοστό περίπου 57% εξ αυτών, όσο και σε κάθε ομάδα ταξινόμησης, μεμονωμένα, και, ιδίως, στις δύο τελευταίες (101-200 και 201-394 τμ), στις οποίες η συγκριτική τους υπεραριθμία γίνεται, ευκολότερα, αντιληπτή. Οι δύο πρώτες (8-50 και 51-100 τμ), όμως, είναι εκείνες που διαμορφώνουν την παραπάνω γενικότερη εικόνα των τακτοποιήσεων χώρων, λόγω του σχετικού τους πλήθους, συγκεντρώνοντας, δηλαδή, αθροιστικά, ποσοστό ελάχιστα χαμηλότερο από το 90% των συνολικών περιπτώσεων τακτοποίησης χώρων (39% και 48%, αντίστοιχα). Σε αυτές τις δύο κατηγορίες υπερισχύει η ρύθμιση εμπορικών χρήσεων, με συνολικό ποσοστό 60%, ενώ έπεται η τακτοποίηση των χρήσεων κατοικίας, με αντίστοιχο ποσοστό 39%, ακολουθώντας, δηλαδή, το γενικότερο πρότυπο τακτοποίησης, το οποίο έχει προαναφερθεί, με τη μόνη διαφορά να έγκειται στους τακτοποιημένους χώρους κατοικίας της πρώτης κατηγορίας (8-50 τμ), οι οποίοι προέρχονται, ως επί το πλείστον, από μετατροπές κλειστών χώρων στάθμευσης, και όχι πιλοτών. Το στοιχείο αυτό θεωρείται άκρως αναμενόμενο, λόγω της ύπαρξης πολυάριθμων μικρών κλειστών χώρων στάθμευσης, κάτι το οποίο δε συμβαίνει, συνήθως, στις περιπτώσεις πιλοτών. Η επόμενη ομάδα ρυθμίσεων (101-200 τμ) ακολουθεί πιστά την παραπάνω αρχή, εάν και παρατηρείται, σε αυτήν, η μοναδική περίπτωση τακτοποίησης χρήσεων εκπαίδευσης, η οποία καταλαμβάνει αξιοσημείωτη έκταση γης (μεγαλύτερη από 100 τμ) και σχετίζεται με την κατασκευή του 3^{ου} Δημοτικού Σχολείου Πτολεμαΐδας. Η τελευταία κατηγορία περιπτώσεων (201-394 τμ) χρήζει ιδιαίτερης αναφοράς, λόγω της ιδιαιτερότητας που εμφανίζουν τα μεγέθη της συνολικής τους επιφάνειας. Σε αυτήν σημειώνονται τρεις περιπτώσεις οικοδομικών αδειών, στις οποίες πραγματοποιήθηκαν τακτοποιήσεις κλειστών χώρων στάθμευσης σε χώρους εμπορικών χρήσεων, συνολικής επιφάνειας μεγαλύτερης από 300 τμ, καταγράφοντας, μάλιστα, και την ακραία περίπτωση των 394 τμ, όσο θα μπορούσε να καλύπτει, δηλαδή, μια διώροφη οικοδομή.



Χάρτης 4.4.2.3: Συνολική επιφάνεια τακτοποιημένων χώρων στάθμευσης ανά οικοδομική άδεια.
 Πηγή: Ίδια Επεξεργασία.

5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η παρούσα έρευνα αναφέρεται σε μια αστική περιοχή, την Πτολεμαΐδα, η οποία βρέθηκε αντιμέτωπη με πολυάριθμες τακτοποιήσεις χώρων, υπαγόμενες στον Νόμο 3843/2010, αλλά και τις χωρικές τους επιπτώσεις, οι οποίες συνέβαλαν, σε σημαντικό βαθμό, στη γενικότερη υποβάθμιση συγκεκριμένων τμημάτων της πόλης αυτής. Σε μια εντατικοποιημένη προσπάθεια αποτίμησης των παραπάνω επιπτώσεων, η αξιοποίηση ορισμένων δυνατοτήτων χωρικής ανάλυσης των ΓΣΠ θεωρήθηκε αναπόφευκτη, καθώς η διαδικασία της στατιστικής ανάλυσης των δεδομένων δεν αρκεί, για την επίτευξη μιας ολοκληρωμένης επιστημονικής προσέγγισης του συγκεκριμένου θέματος.

Έτσι, εξετάζοντας της διάφορες ΠΕ της περιοχής μελέτης, παρατηρείται η εμφάνιση χωρικών πιέσεων, ως απόρροια, είτε της αύξησης του υφιστάμενου ΣΔ ορισμένων ΠΕ, λόγω των πραγματοποιημένων ρυθμίσεων χώρων σε αυτές, οι οποίες συνοδεύθηκαν από ταυτόχρονη μεταβολή της συνολικής επιφάνειας των εξεταζόμενων ακινήτων, είτε της δραστηκής μείωσης ορισμένων χρήσεων γης σε αυτές, έπειτα των εφαρμοζόμενων τακτοποιήσεων χώρων.

Μελετώντας την κατανομή του πρόσθετου ΣΔ στην εξεταζόμενη περιοχή, καταλήγουμε στα εξής συμπεράσματα:

Διαπιστώνεται η ύπαρξη μιας θετικής σχέσης μεταξύ της κεντρικότητας και του πρόσθετου ΣΔ. Δηλαδή, όσο κεντρικότερη θέση κατέχει μια περιοχή στην πολεοδομική οργάνωση της πόλης, τόσο υψηλότερη είναι η συνολική προσθήκη ΣΔ, η οποία οφείλεται σε τακτοποιήσεις χώρων, σε αυτήν. Επίσης, παρατηρείται αξιόλογη συγγραμμικότητα μεταξύ της κεντρικότητας και της οικονομικής αποδοτικότητας της επικρατούσας χρήσης γης, καθώς όσο κεντρικότερη είναι η θέση μιας περιοχής, σύμφωνα με την προαναφερθείσα έννοια, τόσο πιο προσοδοφόρα χρήση γης κυριαρχεί σε αυτήν. Ειδικότερα, στα περιμετρικά τμήματα της πόλης, υπερισχύουν οι προσθήκες κύριων χώρων κατοικίας, ενώ οδηγούμενοι προς τον πολεοδομικό της πυρήνα, εμφανίζονται, όλο και με μεγαλύτερη συχνότητα, νέα εμπορικά καταστήματα και ιδιωτικά γραφεία, αντίστοιχα.

Συνοψίζοντας, το πολεοδομικό κέντρο της πόλης δέχεται τις ισχυρότερες χωρικές πιέσεις, λόγω των παραπάνω στοιχείων, αλλά και του ήδη επιβαρυσμένου δομημένου περιβάλλοντος του (υψηλός ΣΔ, συγκέντρωση κεντρικών λειτουργιών κτλ) και έπονται οι υπόλοιπες περιοχές, χωρίς ιδιαίτερες διακυμάνσεις, όσον αφορά στην ένταση των σχετικών οχλήσεων σε αυτές.

Στο σημείο αυτό, αξίζει να αναφερθεί ότι η παρούσα προσέγγιση του εξεταζόμενου ζητήματος αποδείχθηκε ιδιαίτερα προσοδοφόρα και αξιόπιστη, καθώς χρησιμοποιήθηκαν πραγματικά και έγκυρα δεδομένα, τα οποία αποκομίσθηκαν από την Πολεοδομική Υπηρεσία του Δήμου Εορδαίας. Επομένως, παρουσιάζει την κατανομή των σχετικών τάσεων του φαινομένου, με απόλυτη ακρίβεια. Παρόλα αυτά, όμως, η χαρτογραφική αποτύπωση των χωρικών δεδομένων δεν μπορεί να θεωρηθεί πλήρως ρεαλιστική, διότι τα παραπάνω στοιχεία έχουν αποδοθεί με σημειακό, και όχι με εκτατικό, τρόπο, στα πλαίσια της συγκεκριμένης εργασίας. Το τελευταίο στοιχείο εμφανίζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον ενασχόλησης, καθώς και προοπτικές περαιτέρω ανάλυσης της χωρικής πληροφορίας, όπως είναι η ταξινόμησή της σε διακριτά θεματικά επίπεδα, τα οποία θα αντιστοιχούν σε διαφορετικά υψομετρικά επίπεδα (όροφοι κτιρίων) και, έπειτα, η χωρική της ανάλυση ή, ακόμη, και η τρισδιάστατη απεικόνισή της.

Σχετικά με τη μεθοδολογία, η οποία εφαρμόστηκε κατά τη διάρκεια της παρούσας έρευνας, θα πρέπει να αναφερθεί ότι απέδωσε καρπούς, εάν και εντοπίστηκαν ορισμένα σφάλματα, τα οποία αφορούσαν στη διαδικασία της γεωκωδικοποίησης των δεδομένων και παρεμπόδισαν την ενασχόληση με τη συγκεκριμένη μελέτη, σε μικρό βαθμό. Παρόλα αυτά, τα παραπάνω σφάλματα διορθώθηκαν, με τρόπο, ο οποίος αναλύθηκε στο σχετικό κεφάλαιο της παρούσας έρευνας και, έτσι, δεν έθεσαν σε κίνδυνο την χωρική ανάλυση των δεδομένων και τη διεξαγωγή έγκυρων συμπερασμάτων, παρά μόνο βραδύπησαν την ολοκλήρωση αυτού του έργου.

ΠΗΓΕΣ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗΣ**ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**

Αραβαντινός Α., (2007) *Πολεοδομικός σχεδιασμός: Για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου* (2^η Έκδοση), Αθήνα: Συμμετρία

Γετίμης Π., (2000) *Οικιστική Πολιτική στην Ελλάδα: Τα όρια της μεταρρύθμισης* (3^η Έκδοση), Αθήνα: Οδυσσέας

Οικονόμου Δ., (2011) *Πολεοδομική Πολιτική* (1^ο Μέρος), Διδακτικές Σημειώσεις, Βόλος: Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Σιδηρόπουλος Γ., (2006) *Εισαγωγή στη γραφική σημειολογία: Θεματική χαρτογραφία*, Αθήνα, Παπαζήση

Φώτης Γ., (2010) *Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών*, Αθήνα: Γκοβόστης

ΘΕΣΜΙΚΑ ΚΕΙΜΕΝΑ

Νόμος 1337/1983 (ΦΕΚ 33/Α/14-03-1983) ‘Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις’

Νόμος 1577/1985 (ΦΕΚ 210/Α/18-12-1985) ‘Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός’

Προεδρικό Διάταγμα 1987 (ΦΕΚ 166/Δ/06-03-87) ‘Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης’

Υπουργική Απόφαση 33730/1691 (ΦΕΚ 644/Δ/13-07-1987) ‘Έγκριση γενικού πολεοδομικού σχεδίου του Δήμου Πτολεμαΐδας (Ν. Κοζάνης)’

Υπουργική Απόφαση 95265/6292 (ΦΕΚ 870/Δ/28-11-1991) ‘Τροποποίηση του γενικού πολεοδομικού σχεδίου του Δήμου Πτολεμαΐδας (Ν. Κοζάνης)’

Νόμος 2831/2000 (ΦΕΚ 140/Α/13-06-2000) ‘Τροποποίηση των διατάξεων του ν. 1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» και άλλες πολεοδομικές διατάξεις’

Νόμος 3775/2009 (ΦΕΚ 122/Α/21-07-2009) ‘Κανόνες Τεκμηρίωσης Ενδοομικών Συναλλαγών, Κανόνες Υποκεφαλαιοδότησης Επιχειρήσεων, Διαδικασία Ταχείας Αδειοδότησης και άλλες διατάξεις’

Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου (ΦΕΚ 218/Α/29-10-2009) ‘Αναστολή εφαρμογής διατάξεων τακτοποίησης ημιυπαίθριων και λοιπών κλειστών χώρων που άλλαξαν χρήση’

Νόμος 3843/2010 (ΦΕΚ 62/Α/28-04-2010) ‘Ταυτότητα κτιρίων, υπερβάσεις δόμησης και αλλαγές χρήσης, μητροπολιτικές αναπλάσεις και άλλες διατάξεις’

Νόμος 4014/2010 (ΦΕΚ 209/Α/21-09-2011) ‘Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος’

Νόμος 4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α/09-04-2012) ‘Νέος Οικοδομικός Κανονισμός’

Νόμος 4178/2013 (ΦΕΚ 174/Α/08-08-2013) ‘Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης-Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις’

ΑΔΗΜΟΣΙΕΥΤΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ

Δρίτσα Α., (2009) *Αναπλάσεις αστικών περιοχών- Φαινόμενα Gentrification: Το παράδειγμα του Μεταξουργείου*, Διπλωματική Εργασία του Διατμηματικού Προγράμματος Μεταπτυχιακών Σπουδών, με κατεύθυνση ‘Πολεοδομία και Χωροταξία’, του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου, Αθήνα

ΑΡΘΡΑ ΕΦΗΜΕΡΙΔΩΝ

Καζαντζής, Γ. (2016) ‘Η γεωργοκτηνοτροφική πόλη που μεταβλήθηκε σε καθαρά βιομηχανική’, *Εορδαϊκός Παλμός*, (1534) 23

ΔΙΑΔΙΚΤΥΟΙ ΤΟΠΟΙ

Ιστορία [διαδίκτυο (online)]. Διαθέσιμο στην ιστοσελίδα του Δήμου Εορδαίας: <URL: <http://www.ptolemaida.gr/1/Istoria.html>> [πρόσβαση 23 Μαρτίου 2016]

Πτολεμαΐδα/Αμύνταιο [διαδίκτυο (online)]. Διαθέσιμο στην ιστοσελίδα της ΔΕΗ ΑΕ: <URL: <https://www.dei.gr/el/oruxeia/ptolemaida-amuntaio>> [πρόσβαση 28 Μαρτίου 2016]

Τα Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών (ΓΣΠ) [διαδίκτυο (online)]. Διαθέσιμο στην ιστοσελίδα της Ελληνικής Κοινότητας Δασολόγων: <URL: <http://dasodata.gr/index.php/gis>> [πρόσβαση 09 Οκτωβρίου 2016]

Poiker T. και Crain I., (2014) *Geographic Information Systems*. Διαθέσιμο στην ιστοσελίδα της The Canadian Encyclopedia: <URL: <http://www.thecanadianencyclopedia.ca/en/article/geographic-information-systems/>> [πρόσβαση 09 Οκτωβρίου 2016]

Tomlinson R., (2012) *Origins of the Canada Geographic Information System*. Διαθέσιμο στην ιστοσελίδα του Environmental Systems Research Institute (ESRI): <URL: <http://www.esri.com/news/arcnews/fall12articles/origins-of-the-canada-geographic-information-system.html>> [πρόσβαση 10 Οκτωβρίου 2016]

What is geocoding. Διαθέσιμο στην ιστοσελίδα του Environmental Systems Research Institute (ESRI): <URL: http://resources.arcgis.com/en/help/main/10.1/#/What_is_geocoding/002500000001000000> [πρόσβαση 15 Οκτωβρίου 2016]