

Υ.Π.Χ.Ω.Δ.Ε.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

ΜΕΙΩΣΗ ΤΗΣ ΜΟΝΟΚΕΝΤΡΙΚΟΤΗΤΑΣ
ΣΤΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ
ΚΑΙ Ο ΡΟΛΟΣ ΤΟΥ ΤΡΙΤΟΓΕΝΟΥΣ ΤΟΜΕΑ

ΓΡΗΓΟΡΗΣ ΚΑΥΚΑΛΑΣ

ερευνητική ομάδα

Ε. Ανδρικοπούλου
Α. Γιαννακού
Γ. Γιαννακούρου
Π. Ζέικου
Ν. Κορνηνός
Σ. Μάνος
Ν. Νικηφορίδης
Β. Τάμπρου
Δ. Φουτάκης

επιμέλεια κειμένων: Ε. Ανδρικοπούλου - Α. Γιαννακού

Δ.Π.Θ.
ΤΟΜΟΣ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ
ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ
ΚΑΙ
ΓΕΩΡΦΟΡΑΦΙΚΗΣ
ΑΝΑΛΥΣΗΣ

Κάθε γνήσιο αντίτυπο φέρει την υπογραφή του συγγραφέα

ISBN 960-431-572-2

© Copyright, 1999

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΑΙ
ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ,
Γ. ΚΑΥΚΑΛΑΣ, ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΗ ΜΟΝΑΔΑ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΠΘ

*Απαγορεύεται η με κάθε τρόπο αντιγραφή ή αναπαραγωγή μέρους
ή όλου του βιβλίου χωρίς την έγγραφη άδεια του συγγραφέα και του εκδότη.*



**Φωτοστοιχειοθεσία
Εκτύπωση**

Βιβλιοπωλείο

Π. ΖΗΤΗ & Σια ΟΕ

18ο χλμ Θεσ/νίκης - Περαίας
Τ.Θ. 17057 • 542 10 Θεσσαλονίκη
Τηλ.-Fax: 0392-72.222
e-mail: ziti@hyper.gr

ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΖΗΤΗ

Αρμενοπούλου 27 • 546 35 Θεσσαλονίκη
Τηλ. (031) 203.720, Fax 211.305



Αντί ΠΡΟΛΟΓΟΥ

Η α ήταν κοινοτυπία να επιχειρήσω την αιτιολόγηση μιας βασικής αρχής του Χωροταξικού Σχεδιασμού, ότι δηλαδή τα αναπτυξιακά δεδομένα των επιμέρους τομέων της οικονομίας και η δομή αυτών των τομέων, όχι μόνο επηρεάζονται από τον χωροταξικό σχεδιασμό, αλλά αποτελούν μία από τις ουσιαστικότερες παραμέτρους του ίδιου του σχεδιασμού.

Με δεδομένη την παραπάνω αρχή, είναι προφανές ότι πριν από την όποια παρέμβαση κλίμακας, στον φυσικό ή στο δομημένο χώρο, απαιτείται να εξετάζεται και το οικονομικό περιβάλλον στο οποίο εντάσσεται και οι συνέπειές της σ' αυτό, και βέβαια να αξιοποιούνται τα προκύπτοντα συμπεράσματα.

Ο Οργανισμός Θεσσαλονίκης, στα πλαίσια των δεσμοθετημένων προγραμματικών στόχων του, ευτύχησε να προωθήσει ορισμένες έρευνες βάσης, που πιστεύουμε ότι συμβάλλουν στην κατανόηση της διαδικασίας μετεξέλιξης των οικονομικών δεδομένων και δομών και δι' αυτής στην δυναμική ένταξη της αναπτυξιακής παραμέτρου στον χωροταξικό σχεδιασμό.

Οι κοσμογονικές αλλαγές της τελευταίας δεκαετίας, η επίδρασή τους στην Νοτιοανατολική Ευρώπη, ο νέος ρόλος της Θεσσαλονίκης, παράλληλα με την παγκοσμιοποίηση της οικονομίας, δημιουργούν νέα χωροταξικά δεδομένα που άλλοτε εντάσσονται στον δεσμοθετημένο σχεδιασμό σε μεγαλύτερο ή μικρότερο βαθμό, άλλοτε αποκλίνουν και άλλοτε τέλος οδηγούν σε ανατροπές.

Η μείωση ή άμβλυνση της μονοκεντρικότητας του ΠΣΘ, ή απλούστερα η δημιουργία ισχυρών περιφερειακών κέντρων, αποτελεί επιλογή του Ρυθμιστικού Σχεδίου, και μάλιστα επιλογή που με τα υπό διαμόρφωση νέα χωροταξικά δεδομένα της περιοχής, παραμένει επίκαιρη όσο ποτέ. Μία μονοκεντρική Θεσσαλονίκη δεν μπορεί να έχει σοβαρές πιθανότητες ανταπόκρισης στον προδιαγραφόμενο ρόλο της.

Η σημαντική αλλαγή των δομών του τριτογενούς την τελευταία δεκαετία, η εμφάνιση και εξάπλωση των εμπορικών κέντρων και των πολυκαταστημάτων σε συνδυασμό με τις επί μέρους χωροθετικές συμπεριφορές που τον διακρίνουν, η δημιουργία εν δυνάμει κέντρων εκτός του αστικού ιστού, οδήγησαν τον Οργανισμό Θεσσαλονίκης στη διαπίστωση ότι το θέμα της μονοκεντρικότητας σε άμεσο συσχετισμό με την συμπεριφορά του τριτογενούς υπό τις παρούσες συνθήκες απαιτείται να επαναπροσεγγισθεί.

Ελπίζουμε, ότι η παρούσα έρευνα θα εμπλουτίσει τον προβληματισμό γύρω από τα εν λόγω θέματα, ώστε όλοι οι φορείς της πόλης να συγκεκριμενοποιήσουν τις θέσεις τους και να συμβάλουν στην διαμόρφωση συγκλίσεων, που θα αποτελέσουν την βάση των επιμέρους πολιτικών που τόσο ο Οργανισμός Ρυθμιστικού όσο και οι άλλοι φορείς, καθένας στον τομέα του, θα προωθήσουν.

Μάιος 1999

Κώστας Λοϊζος

*Πρόεδρος της Εκτελεστικής Επιτροπής
του Οργανισμού Θεσσαλονίκης*



ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η παρούσα έκδοση στηρίζεται στις εκθέσεις, το αναλυτικό υλικό και τα συμπεράσματα της έρευνας με τίτλο “Μείωση της Μονοκεντρικότητας στο Πολεοδομικό Συγκρότημα Θεσσαλονίκης (ΠΣΘ) και ο Ρόλος του Τριτογενούς Τομέα”, που ανατέθηκε από τον Οργανισμό Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας Περιβάλλοντος Θεσσαλονίκης σε επιστημονική ομάδα του Τομέα Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης του ΑΠΘ με τη δική μου επιστημονική ευθύνη. Η έρευνα εκπονήθηκε κατά την περίοδο 1995-1997 και είχε ως αντικείμενο τη διερεύνηση των τάσεων, των προβλημάτων και των αναγκών που συνδέονται με την ανάπτυξη των τριτογενών δραστηριοτήτων στην Ευρύτερη Περιοχή Θεσσαλονίκης (ΕΠΘ), οι οποίες κατά την τελευταία δεκαετία έχουν δείξει ιδιαίτερο δυναμισμό και αποτελούν πλέον κεντρική συνιστώσα των προοπτικών αναβάθμισης και διεύρυνσης του μητροπολιτικού ρόλου της πόλης. Το κεντρικό ερώτημα της έρευνας εστιάστηκε στους τρόπους με τους οποίους οι κατευθύνσεις του Ρυθμιστικού Σχεδίου της πόλης, που χρονολογούνται από τις αρχές της δεκαετίας του 1980, θα πρέπει να προσαρμοστούν στα νέα δεδομένα προκειμένου να προετοιμαστούν οι υποδομές και οι χώροι υποδοχής των επιχειρήσεων του τριτογενούς τομέα σύμφωνα με τις ανάγκες και τις προοπτικές που διαφαίνονται για την είσοδο της πόλης στον 21^ο αιώνα.

Το βιβλίο παρουσιάζει ένα πλούσιο εμπειρικό υλικό και τεκμηριώνει αναλυτικά την ανάγκη αναζήτησης ενός πλαισίου ανάπτυξης της πόλης το οποίο στηρίζεται στην ανταγωνιστικότητα, την ισότητα πρόσβασης στις εξυπηρετήσεις και τη βιωσιμότητα που εκφράζεται στη σχέση ποιότητας περιβάλλοντος και ανάπτυξης. Για την επίτευξη αυτών των στόχων απαιτούνται βέβαια συγκεκριμένες ενέργειες και πρωτοβουλίες προς πολλές κατευθύνσεις, προκειμένου να διαμορφωθεί μια ουσιαστική “συμμαχία” για την ανάπτυξη της πόλης με τη συνεργασία της διοίκησης και αυτοδιοίκησης, του επιστημονικού δυναμικού, των επιχειρηματικών φορέων και των κατοίκων της.

Θα πρέπει να αναγνωριστεί η συμβολή όλων των ατόμων που συνέβαλαν λιγότερο ή περισσότερο αλλά σε κάθε περίπτωση ουσιαστικά στη συνολική προσπάθεια. Η Ελένη ΑΝΔΡΙΚΟΠΟΥΛΟΥ, Αναπληρώτρια Καθηγήτρια ΑΠΘ και η

Αθηνά ΓΙΑΝΝΑΚΟΥ, Δρ. Αρχιτέκτων-Πολεοδόμος, ανέλαβαν το μεγαλύτερο μέρος της συγγραφικής επιμέλειας, ενώ μαζί με τα στελέχη του ΟΡΘΕ, Πόλυ ΖΕΪΚΟΥ, Δρ. Αρχιτέκτονα-Πολεοδόμο και Νίκο ΝΙΚΗΦΟΡΙΔΗ, Τοπογράφο-Μηχανικό αποτέλεσαν την επιτελική ερευνητική ομάδα.

Με την ιδιότητα των συμβούλων η Δρ. Γεωργία ΓΙΑΝΝΑΚΟΥΡΟΥ, Νομικός Σύμβουλος ΥΠΕΧΩΔΕ, συνέβαλε ιδιαίτερα στη διερεύνηση των θεσμικών περιορισμών και δυνατοτήτων (κυρίως στο Κεφάλαιο 8), ενώ ο Νίκος ΚΟΜΝΗΝΟΣ, Καθηγητής ΑΠΘ, καθοδήγησε τη διερεύνηση του διεθνή χαρακτήρα του τριτογενούς τομέα (κυρίως στο Κεφάλαιο 5).

Ο Στράτος ΜΑΝΟΣ, Αρχιτέκτων, και η Κική ΤΟΜΠΡΟΥ, Πτυχιούχος Αστικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης, είχαν σημαντικό ρόλο στην έρευνα πεδίου και ειδικότερα στη διεξαγωγή συνεντεύξεων και στην παρουσίαση του εμπειρικού υλικού (κυρίως στο Κεφάλαιο 7), ενώ ο Αλέξανδρος ΠΑΝΤΟΥΔΗΣ, Αρχιτέκτων συνέβαλε επίσης στην αποτύπωση και καταγραφή ορισμένων βασικών αναλυτικών στοιχείων.

Ο Δημήτρης ΦΟΥΤΑΚΗΣ, Οικονομολόγος-Περιφερειολόγος, είχε την κύρια ευθύνη για την ηλεκτρονική επεξεργασία και απόδοση των βάσεων δεδομένων, των διαγραμμάτων και των χαρτών ενώ ο Αντώνης ΚΟΥΡΤΑΛΗΣ, Τοπογράφος Μηχανικός ανέλαβε τη ψηφιοποίηση και προετοιμασία των χαρτογραφικών υποβάθρων.

Ειδική συμβολή είχαν ο Νίκος ΠΑΠΑΜΙΧΟΣ, Αναπληρωτής Καθηγητής ΑΠΘ, ως προς τη σύνδεση της έρευνας με το γενικότερο πλαίσιο του Στρατηγικού Σχεδιασμού για την Ανάπτυξη της Θεσσαλονίκης και ο Σταμάτης ΤΣΙΑΚΙΡΗΣ, Αρχιτέκτων-Χωροτάκτης, Στέλεχος του ΥΜΑΘ, ως προς τη διαπλοκή της διοίκησης και αυτοδιοίκησης με τον ιδιωτικό τομέα και γενικότερα τους κοινωνικούς εταίρους στη διαδικασία προγραμματισμού.

Θα πρέπει τέλος να τονιστεί με έμφαση η συνεργασία των στελεχών του τομέα Χωροταξίας του ΟΡΘΕ Σωτήρη ΑΙΜΑΤΙΔΗ, Χρήστου ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥ, Νίκου ΜΑΤΖΑΒΙΝΟΥ, Ελένης ΜΑΤΖΟΥΛΟΥΞΗ και Βέτας ΤΣΙΒΟΥΛΑΣ που πρόσφεραν πολύτιμη γνώση και εμπειρία. Η συμβολή τους ήταν ιδιαίτερα χρήσιμη στην έρευνα πεδίου και αξιοποίηση των στοιχείων που διέθετε ο ΟΡΘΕ.

Η ολοκλήρωση και έκδοση της έρευνας οφείλει πολλά στη δημιουργική υποστήριξη του κ. Θεοφάνη ΜΑΤΙΚΑ, Δρ. Αρχιτέκτονα Πολεοδόμου, Υπευθύνου του Τομέα Χωροταξίας του ΟΡΘΕ, ο οποίος με την ιδιότητα του επιβλέποντα του έργου, συνέβαλε ουσιαστικά σε όλες τις φάσεις από την επεξεργασία της αρχικής ιδέας έως την οριστική διαμόρφωση των συμπερασμάτων του ερευνητικού προγράμματος.

Θέλω ακόμη να ευχαριστήσω τη Διοίκηση του ΟΡΘΕ, τόσο τους προηγούμενους Προέδρους κ. Λυκούργο ΣΑΚΕΛΛΑΡΗ και κ. Γιώργο ΚΥΡΟΥ, καθώς και τον σημερινό Πρόεδρο κ. Κώστα ΛΟΪΖΟ και την Προϊσταμένη κ. Θεανώ ΓΕΩΡΓΙΑΔΟΥ, οι οποίοι έχοντας την ευθύνη των αποφάσεων ενέκριναν και υποστήριξαν ενεργά την ερευνητική και εκδοτική αυτή προσπάθεια.

Ελπίζω ότι η συνεργασία αυτή ανάμεσα στον ΟΡΘΕ και το Πανεπιστήμιο έχει οδηγήσει σε μια αποτελεσματική σύνθεση των διαθέσιμων γνώσεων και ικανοτήτων και ότι αποτελεί μια αποτελεσματική συμβολή στην αντιμετώπιση των

κρίσιμων δεμάτων της χωρικής οργάνωσης στην ευρύτερη περιοχή Θεσσαλονίκης.

Το συγκεκριμένο εκδοτικό αποτέλεσμα δεν θα μπορούσε να υπάρξει χωρίς την επιμέλεια και δημιουργικότητα με την οποία η Μαρία ΒΟΥΛΤΣΑΚΗ, Αρχιτέκτων, σε συνεργασία με τον εκδοτικό οίκο ΖΗΤΗ, φρόνισαν κάθε αισθητική και τεχνική λεπτομέρεια του βιβλίου.

Είναι για μένα ιδιαίτερη χαρά και πολυτέλεια να έχω την τελική ευθύνη για το αποτέλεσμα της σύνθετης αυτής προσπάθειας τόσων ικανών συναδέλφων και συνεργατών.

Γρηγόρης ΚΑΥΚΑΛΑΣ

Οκτώβριος 1999



ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ



ΚΕΦΑΛΑΙΟ

1

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Μεθοδολογική προσέγγιση και διάρθρωση του βιβλίου

- 1.1. Η γενική προσέγγιση 3
- 1.2. Τα εμπειρικά δεδομένα 5
- 1.3. Η διάρθρωση του βιβλίου 8



ΚΕΦΑΛΑΙΟ

2

Η ΡΥΘΜΙΣΗ ΤΗΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

*Χωροταξικές και πολεοδομικές προτάσεις
για την ανάπτυξη του τριτογενούς τομέα*

- 2.1. Οι κυρίαρχες αντιλήψεις για την ανάπτυξη και την πολεοδομική οργάνωση στην Ευρύτερη Περιοχή Θεσσαλονίκης 13
- 2.2. Οι προτάσεις για την οργάνωση των κέντρων στο Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης 16
- 2.3. Οι προτάσεις για την οργάνωση των κέντρων στα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια 21
- 2.4. Ο έλεγχος της ανάπτυξης και της χωροθέτησης μεγάλων τριτογενών δραστηριοτήτων στον περιαστικό χώρο 26
- 2.5. Γενικές παρατηρήσεις - υποθέσεις εργασίας 30



ΚΕΦΑΛΑΙΟ

3**Η ΔΥΝΑΜΙΚΗ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ*****Οικιστική ανάπτυξη και η συμβολή του τριτογενούς τομέα***

3.1. Κατανομή πληθυσμού και τάσεις οικιστικής ανάπτυξης	36
3.2. Η σημασία του τριτογενούς τομέα στον οικονομικά ενεργό πληθυσμό	41
3.3. Οι τάσεις χωροθέτησης του τριτογενούς τομέα	43
3.4. Η σχέση πληθυσμού και τριτογενών δραστηριοτήτων	48



ΚΕΦΑΛΑΙΟ

4**ΠΟΛΗ ΚΑΙ ΑΓΟΡΑ*****Η χωροταξική οργάνωση των οικιστικών κέντρων της Ευρύτερης Περιοχής Θεσσαλονίκης***

4.1. Το δίκτυο των οικιστικών κέντρων	51
4.1.1. Τάξεις μεγέθους των περιοχών αγοράς και βαθμίδες των κέντρων	52
4.1.2. Πληθυσμός και αναλογία καταστημάτων	56
4.1.3. Βασικά χαρακτηριστικά των οικιστικών κέντρων	56
4.1.4. Παρατηρήσεις σχετικά με την μέθοδο	59
4.2. Χαρακτηριστικά των οικιστικών κέντρων	61
4.3. Σενάρια μελλοντικής εξέλιξης του τριτογενούς τομέα	65
4.3.1. Συσχέτιση του τριτογενούς τομέα με τον πληθυσμό και την κατοικία	65
4.3.2. Η αναζήτηση “κεντρικών θέσεων” και η χωροθέτηση τριτογενών δραστηριοτήτων	67
4.3.3. Μελλοντικές τάσεις χωροθέτησης και οργάνωσης	70



ΚΕΦΑΛΑΙΟ

5**ΤΟ ΔΙΕΘΝΕΣ ΚΑΙ ΤΟ ΤΟΠΙΚΟ*****Διεθνείς τάσεις και αλλαγές στη χωροθετική συμπεριφορά των επιχειρήσεων***

5.1. Διεθνοποίηση της οικονομίας και οργάνωση της πόλης	75
5.2. Αλλαγές στη χωροθετική συμπεριφορά του λιανικού εμπορίου και οργάνωση της πόλης	80
5.2.1. Καταναλωτική συμπεριφορά	80
5.2.2. Δομή των επιχειρήσεων	81
5.2.3. Τύπος καταστήματος	81
5.2.4. Χωροθετική συμπεριφορά	82
5.2.5. Συνέπειες για την πολεοδομική και χωροταξική πολιτική	83



ΚΕΦΑΛΑΙΟ

6

ΤΑΣΕΙΣ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΥΣΗΣ

Χωροθέτηση του τριτογενούς τομέα στην Ευρύτερη Περιοχή Θεσσαλονίκης

6.1. Χαρακτηριστικά και τάσεις χωροθέτησης στο ΠΣΘ (αρχείο ICAP)	89
6.2. Χαρακτηριστικά και τάσεις χωροθέτησης στο ΠΣΘ (αρχείο ΔΕΗ)	96
6.3. Σχεδιασμός των πολεοδομικών κέντρων και υφιστάμενες τάσεις	104
6.4. Χαρακτηριστικά και τάσεις χωροθέτησης στον περιαστικό χώρο	108



ΚΕΦΑΛΑΙΟ

7

ΧΩΡΟΣ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ

Χωροθετική συμπεριφορά των επιχειρήσεων του τριτογενούς τομέα

7.1. Τυπολογία χώρων εγκατάστασης των τριτογενών δραστηριοτήτων	123
7.2. Χωροθετική συμπεριφορά των επιχειρήσεων-αλυσίδων καταστημάτων	128
7.2.1. Χαρακτηριστικά των επιχειρήσεων	128
7.2.2. Χαρακτηριστικά της θέσης εγκατάστασης	130
7.2.3. Η λειτουργία των επιχειρήσεων στη θέση εγκατάστασης.....	131
7.2.4. Χωροθετική συμπεριφορά	134
7.3. Χωροθετική συμπεριφορά των υπηρεσιών-εκπαιδευτικών οργανισμών	138
7.4. Προβλήματα χωροθέτησης και λειτουργίας των επιχειρήσεων του τριτογενούς τομέα	141



ΚΕΦΑΛΑΙΟ

8

ΤΑ ΟΡΙΑ ΤΩΝ ΡΥΘΜΙΣΕΩΝ

Θεσμικό πλαίσιο και ρυθμιστικές παρεμβάσεις για τον έλεγχο χωροθέτησης του τριτογενούς τομέα

8.1. Το ισχύον σύστημα καθορισμού χρήσεων γης	147
8.2. Ο έλεγχος της χωροθέτησης των δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα.....	150
8.3. Αδυναμίες και περιορισμοί του ισχύοντος δεσμικού πλαισίου.....	152
8.4. Διαδικασία έγκρισης εγκατάστασης και χορήγησης κατά παρέκκλιση όρων δόμησης στον περιαστικό χώρο	153
8.5. Νέες δυνατότητες σύμφωνα με τον Ν.2508/1997 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας».	159



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9

ΑΝΑΖΗΤΗΣΗ ΝΕΟΥ ΠΡΟΤΥΠΟΥ

Πλαίσιο στρατηγικών επιλογών ανάπτυξης και ρύθμισης του τριτογενούς τομέα

9.1. Οι προσπάθειες για το σχεδιασμό της πόλης	163
9.2. Ο τριτογενής τομέας στο στρατηγικό σχέδιο για τον 21ο αιώνα	166
9.3. Οργάνωση περιοχών διεθνοποιημένων δραστηριοτήτων	168
9.4. Προβλήματα υλοποίησης των ρυθμίσεων του πολεοδομι- κού και χωροταξικού σχεδιασμού	172
9.5. Συνοπτικά συμπεράσματα για την ισχύουσα νομοθεσία	175
9.6. Στόχοι των ρυθμιστικών παρεμβάσεων και ανάγκη επι- καιροποίησης του Ρυθμιστικού Σχεδίου	176
9.7. Το όραμα για την ανάπτυξη της Θεσσαλονίκης	178
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	183
Κατάλογος Πινάκων	187
Κατάλογος Διαγραμμάτων	189
Κατάλογος Χαρτών	190
Συντομογραφίες	191

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Μεθοδολογική προσέγγιση και διάρθρωση του βιβλίου



Το αστικό σύστημα είναι ένα ιδιαίτερα πολύπλοκο πλαίσιο μηχανισμών και διαδικασιών οικονομικής και κοινωνικής παραγωγής και αναπαραγωγής. Το πλαίσιο αυτό ακολουθεί μια πορεία η οποία προσδιορίζεται από ενδογενείς και εξωγενείς πιέσεις. Η πόλη ως έκφραση και συνολικό αποτέλεσμα των παραπάνω τάσεων αποτελεί ένα συλλογικό κοινωνικό προϊόν το οποίο συμμετέχει άμεσα και έμμεσα στον ίδιο τον ιστορικό μετασχηματισμό του. Τα συμφέροντα κάθε είδους, τα οποία διαπλέκονται στην καθημερινή λειτουργία της πόλης, την καθιστούν ένα προνομιακό πεδίο για την άντληση κάθε είδους ωφελειών από την κατοχή και χρήση της γης και την ρύθμιση της αξίας των διαφόρων θέσεων μέσα στην πόλη. Τα προβλήματα και οι ευκαιρίες εμφανίζονται και μετασχηματίζονται καθημερινά.

Είναι υπερβολικά φιλόδοξο, αν όχι μάταιο να επιδιώκεται μια γενική και μακροχρόνια κανονιστική ρύθμιση των πολεοδομικών και χωροταξικών ζητημάτων. Η κλίμακα των οικονομικών μεγεθών που διακυβεύονται και η πολλαπλότητα των υποκειμένων που εμπλέκονται στη ζωή της πόλης αποκλείει οποιαδήποτε απλουστευτική προσπάθεια κανονιστικού χαρακτήρα. Αντίθετα, έχει ιδιαίτερη σημασία η διαμόρφωση κανόνων στα πλαίσια των οποίων συμφωνούν να λειτουργούν όλοι ή τουλάχιστον οι κυριότεροι παράγοντες μετασχηματισμού της πόλης. Πρόκειται για την αναζήτηση ενός είδους κοινωνικού συμβολαίου, το οποίο θα τηρείται με τη συνυπευθυνότητα των συμβαλλομένων κατοίκων και φορέων της πόλης.

Η διαμόρφωση αυτών των κανόνων απαιτεί γνώση και κατανόηση των αναγκών και των προβλημάτων και συμμετοχικές διαδικασίες στην επιλογή των προτεραιοτήτων τόσο σε τομεακή βάση όσο και σε συνολική και ολοκληρωμένη μορφή. Σε καμία περίπτωση δεν μπορεί η ρυθμιστική λειτουργία να περιοριστεί, όπως ίσως θα επιθυμούσαν κάποιες απλοϊκές και παρωχημένες απόψεις, στις συνιστώσες ενός φυσικού σχεδιασμού ο οποίος διευθετεί μόνο γεωμετρικά τα πολύπλοκα φαινόμενα της πόλης.

Προκειμένου να συγκεντρωθούν όλες οι απαραίτητες πληροφορίες για τη διαμόρφωση του πλαισίου των ρυθμιστικών κανόνων είναι απαραίτητη η υλοποίηση ενός ευρύτερου προγράμματος το οποίο να περιλαμβάνει από τη μια μεριά έρευνες για τομεακές και οριζόντιες δραστηριότητες που είναι καθοριστικές για τη ζωή της πόλης και από την άλλη μεριά τη δεσμοδότηση συμμετοχικών διαδικασιών σε πολλά επίπεδα.

Έτσι, από τη μια μεριά, οι βασικοί τομείς οι οποίοι προσδιορίζουν τον χαρακτήρα του αστικού συστήματος και για τους οποίους απαιτείται εξειδικευμένη γνώση, είναι: *η οικιστική ανάπτυξη, το σύστημα μεταφορών, οι μεταποιητικές δραστηριότητες και οι υπηρεσίες προς παραγωγούς και καταναλωτές.*

Από την άλλη μεριά, η οποιαδήποτε παρέμβαση στην αναπτυξιακή δυναμική της πόλης προϋποθέτει συμμετοχικές διαδικασίες στα επίπεδα του συντονισμού των εμπλεκόμενων φορέων και υπηρεσιών, της αξιολόγησης και προσαρμογής του δεσμικού πλαισίου, της πληροφόρησης και ευαισθητο-

ποίησης των πολιτών και της δημιουργίας δεσμών συμμετοχικής εκπροσώπησης.

Το βιβλίο απεικονίζει την προσπάθεια περιγραφής και κατανόησης των τάσεων και των προοπτικών για την ανάπτυξη και ρύθμιση των τριτογενών δραστηριοτήτων στα πλαίσια του Ρυθμιστικού Σχεδίου Θεσσαλονίκης. Αν το καταληκτικό συμπέρασμα αποτελεί μια καλή ένδειξη της αρχικής πρόθεσης τότε θα πρέπει να αναφερθεί από τώρα ότι πρόκειται για μια προσπάθεια αναζήτησης ενός νέου προτύπου στρατηγικών επιλογών για την ανάπτυξη της Θεσσαλονίκης με ειδικότερη αναφορά στις τάσεις αναδιάρθρωσης του τριτογενούς τομέα. Η αναζήτηση του νέου προτύπου για την ανάπτυξη της πόλης θα πρέπει από τη μια μεριά να αναγνωρίζει τους περιορισμούς και τις δυνατότητες του ισχύοντος δεσμικού πλαισίου για την άσκηση πολεοδομικής και χωροταξικής πολιτικής, ενώ από την άλλη μεριά, θα πρέπει να υπερβαίνει αυτό το πλαίσιο υποδεικνύοντας τις κατευθύνσεις και τις απαραίτητες διαδικασίες που θα επιτρέψουν τη βελτίωση του.

Τον κεντρικό άξονα του βιβλίου αποτελεί η διερεύνηση της χωροθετικής συμπεριφοράς των τριτογενών δραστηριοτήτων. Η διερεύνηση αυτή περιλαμβάνει τόσο την ανάλυση των γενικών τάσεων, ώστε να υπάρχει μια πλατειά κάλυψη των τάσεων αναδιάρθρωσης του τριτογενούς τομέα, όσο και μια σε βάθος ανάλυση επιλεγμένων κρίσιμων ζητημάτων με σκοπό την κατανόηση των μηχανισμών δημιουργίας αυτών των τάσεων καθώς και των δυνατοτήτων πολεοδομικής και χωροταξικής παρέμβασης. Έτσι αναλύονται ειδικότερα τα εξής ζητήματα:

- ▶ η οργάνωση των κέντρων και της χωροθετικής συμπεριφοράς των τριτογενών δραστηριοτήτων στην Ευρύτερη Περιοχή Θεσσαλονίκης (ΕΠΘ)
- ▶ η σημασία της μονοκεντρικότητας στο Πολεοδομικό Συγκρότημα Θεσσαλονίκης σε σχέση με τις προβλέψεις και κατευθύνσεις του εγκεκριμένου Ρυθμιστικού Σχεδίου
- ▶ οι σύγχρονες τάσεις χωροθέτησης των τριτογενών δραστηριοτήτων και ειδικότερα οι σχετικές με τις έδρες των επιχειρήσεων και το λιανικό εμπόριο
- ▶ η διαπλοκή της χωροθετικής συμπεριφοράς των τριτογενών δραστηριοτήτων με τις οικονομικές και δεσμικές προϋποθέσεις της αστικής ανάπτυξης
- ▶ η διατύπωση εναλλακτικών σεναρίων αναδιάρθρωσης των τάσεων χωροθέτησης του τριτογενούς τομέα και, τέλος
- ▶ η διατύπωση των γενικών αρχών ενός νέου προτύπου στρατηγικών επιλογών για τον τριτογενή τομέα στα πλαίσια της επικαιροποίησης του Ρυθμιστικού Σχεδίου της Ευρύτερης Περιοχής Θεσσαλονίκης.

Το παρόν βιβλίο θα πρέπει να ενταχθεί στη σωστή προοπτική σε σχέση με τα παραπάνω. Θα πρέπει δηλαδή να κατανοηθεί ταυτόχρονα ως ειδικού χαρακτήρα, καθώς επικεντρώνεται στον τριτογενή τομέα αλλά και γενικού ενδιαφέροντος καθώς καλύπτει παραδειγματικά έναν από τους κρίσιμους τομείς για τη ζωτική αναπτυξιακή δυναμική της πόλης. Αυτό σημαίνει ότι, αν και δεν μπορεί από μόνο του να δώσει τη συνολική εικόνα των προβλημάτων και των προοπτικών ανάπτυξης της πόλης, λειτουργεί συμπληρωματικά προς αυτή την κατεύθυνση καλύπτοντας πραγματικά κενά στη γνώση μας για την πόλη αλλά και δημιουργώντας τα κατάλληλα ερωτήματα-αναμονές για τη διεύρυνσή της.

Από τα πρώτα στάδια της προετοιμασίας της έρευνας πεδίου που αποτέλεσε τον πυρήνα της όλης προσπάθειας, επιχειρήθηκε η συγκέντρωση όλων των διαθέσιμων εμπειρικών δεδομένων. Για τον σκοπό αυτό διερευνήθηκαν όλες οι δυνατές διαφορετικές πηγές, με αποτέλεσμα τα στοιχεία που συγκεντρώθηκαν να έχουν αναγκαστικά διαφορετικό βαθμό επεξεργασίας και εγκυρότητας. Σε κάθε περίπτωση απαιτήθηκε ιδιαίτερη προσπάθεια προκειμένου να ελεγχθούν και να ταξινομηθούν έτσι ώστε να αποτελέσουν αξιόπιστη βάση για τις περιγραφές και τα συμπεράσματα της εμπειρικής έρευνας.

Ένα από τα κεντρικά ερωτήματα του βιβλίου είναι το πώς μεταβάλλεται και πώς οργανώνεται η χωροθέτηση του τριτογενούς τομέα στην ΕΠΘ και αν αυτή η μεταβολή συνδέεται με τη μεταβολή του πληθυσμού. Πιο συγκεκριμένα, το πρώτο ερώτημα που τίθεται είναι αν η αύξηση του πληθυσμού συνοδεύεται από αύξηση του τριτογενούς τομέα. Αν δηλαδή ο νέος πληθυσμός έλκει δραστηριότητες του τριτογενούς εκεί που εγκαθίσταται ή αν ο τριτογενής ακολουθεί μια δική του εσωτερική λογική ανεξάρτητη από την αύξηση του πληθυσμού σε κάποιες περιοχές. Είναι ενδιαφέρον να σημειωθεί εξ αρχής ότι, με βάση τα στοιχεία της ΕΣΥΕ ανά Δήμο και Κοινότητα 1981-1991 για τον πληθυσμό και 1978-1988 για τα καταστήματα του τριτογενούς τομέα, προκύπτει ότι η σχέση αυτή δεν είναι σταθερή και ότι εξαρτάται από το είδος της δραστηριότητας, την εμβέλεια της και τα γενικότερα χαρακτηριστικά της χωροταξικής διάρθρωσης κάθε περιοχής.

Η διερεύνηση της ιεραρχίας και οργάνωσης των τοπικών κέντρων εμπορίου και υπηρεσιών στις χωρικές ενότητες που συνιστούν την Ευρύτερη Περιοχή Θεσσαλονίκης παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον. Η σχετική ανάλυση στηρίζεται στα στοιχεία της απογραφής καταστημάτων του 1988, για τις χωρικές ενότητες των Δήμων και Κοινοτήτων της ΕΠΘ. Η διερεύνηση αυτή, η οποία εφαρμόζει τις βασικές αρχές της θεωρίας των “κεντρικών τόπων” με τις αναγκαίες προσαρμογές, οδήγησε στην κατασκευή μιας σειράς χαρτών, πινάκων και διαγραμμάτων με την ιεραρχία και την εξειδίκευση των οικιστικών κέντρων στην ΕΠΘ.

Η συστηματική καταγραφή και επεξεργασία των στοιχείων των φακέλων και των πληροφοριών που είχε στη διάθεση του ο ΟΡΘΕ σχετικά με τις εγκρίσεις χωροθέτησης, τις παρεκκλίσεις και τα μεγάλα έργα στην ΕΠΘ αποτέλεσε κεντρικό στοιχείο της προσπάθειας για τη διερεύνηση των τάσεων χωροθέτησης του τριτογενούς τομέα στον περιαστικό χώρο. Η προσπάθεια που καταβλήθηκε περιελάμβανε αυτοψίες σχετικά με το βαθμό υλοποίησης και το χαρακτήρα των παραπάνω δραστηριοτήτων. Οι αναλυτικοί πίνακες που έγιναν με βάση αυτά τα δεδομένα και οι αντίστοιχοι χάρτες που παρουσιάζονται σ’ αυτό το βιβλίο, αποτελούν μια ουσιαστική όσο και πρωτότυπη συμβολή για την κατανόηση και τον προσανατολισμό της πρόσφατης ανάπτυξης του τριτογενούς τομέα στην περιαστική περιοχή του ΠΣΘ.

Η παραδειγματική επεξεργασία και αξιοποίηση των στοιχείων του αρχείου καταναλωτών της ΔΕΗ, το οποίο ισοδυναμεί πρακτικά με πλήρη αποτύπωση δραστηριοτήτων, σε τρεις χαρακτηριστικές περιοχές του ΠΣΘ, την κεντρική περιοχή του Δήμου Θεσσαλονίκης, το Δήμο Καλαμαριάς και το Δήμο Συκεών, επέτρεψε την εμβάθυνση της ανάλυσης του τριτογενούς τομέα. Οι εγγραφές των καταστημάτων του τριτογενούς τομέα σε αυτές τις τρεις περιοχές αντιστοιχούν περίπου στο 40% του συνόλου των εγγραφών για το ΠΣΘ. Με βάση τα συμπεράσματα από αυτήν την επεξεργασία, τα οποία αποδίδονται και σε σχετικούς χάρτες, διατυπώνονται υποθέσεις για την ανάλυση των χωροθετικών διαστάσεων του τριτογενούς τομέα στο ΠΣΘ.

Η εξαντλητική ανάλυση των στοιχείων του καταλόγου επιχειρήσεων ICAP, σε επίπεδο περιοχής ταχυδρομικών κωδικών, έδωσε αναλυτικές πληροφορίες για τις τάσεις εγκατάστασης των επιχειρήσεων, τις τάσεις εξειδίκευσης των περιοχών ως προς συγκεκριμένες κατηγορίες καταστημάτων του τριτογενούς τομέα, καθώς και τις σχέσεις εμβέλειας και εξάρτησης με βάση τη σχέση εδρών και υποκαταστημάτων των επιχειρήσεων που αποδίδουν και το μητροπολιτικό χαρακτήρα της Θεσσαλονίκης. Εξετάστηκαν επίσης οι διαχρονικές τάσεις της χωροθετικής συμπεριφοράς του τριτογενούς τομέα, όπως φαίνεται από το έτος ίδρυσης των επιχειρήσεων του τριτογενούς τομέα.

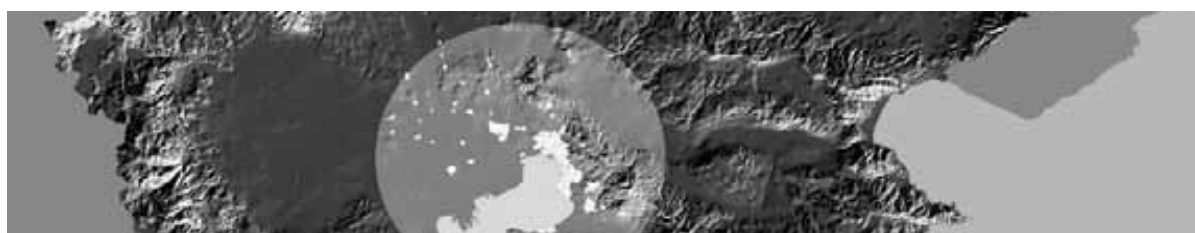
Η ανάλυση των ακολουθούμενων διοικητικών και κοινωνικών πρακτικών για την έγκριση χωροθέτησης των δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα στηρίζεται στη λεπτομερή εξέταση συγκεκριμένων περιπτώσεων αποφάσεων χωροθέτησης. Οι αποφάσεις αυτές εξετάζονται τόσο ως προς τη διοικητική διαδικασία, από την πρώτη αίτηση έως την οριστική απόφαση (εξέταση των σχετικών φακέλων, συγκέντρωση πληροφορίας για τις δυσκολίες, κλπ.), όσο και ως προς τη διαδικασία υλοποίησης, από την αρχική σύλληψη και σχεδιασμό της επένδυσης έως τις εκτιμήσεις από τη λειτουργία της (εξέταση εναλλακτικών θέσεων, ρόλος διαφόρων παραγόντων όπως η τιμή γης και οι προσβάσεις στην αγορά, κλπ.). Με τον τρόπο αυτό παρακολουθείται το ενδεικτικό οργανόγραμμα ροής της διοικητικής διαδικασίας αποφάσεων με ρητή αναφορά στους εμπλεκόμενους, τους ενδιαμέσους χρόνους και τα σημεία-σταθμούς της διαδικασίας.

Τέλος, η ανάλυση των χαρακτηριστικών και των προβλημάτων που συνδέονται με τη χωροθέτηση συγκεκριμένων δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα στηρίζεται σε στοιχεία τα οποία συγκεντρώθηκαν με συνεντεύξεις σε επιλεγμένες επιχειρήσεις. Η επιλογή και τα χαρακτηριστικά αυτών των επιχειρήσεων περιγράφονται στο σχετικό κεφάλαιο. Στόχος αυτής της προσπάθειας είναι να διερευνηθούν οι παράγοντες που συνδέονται με τις διαδικασίες υλοποίησης και λειτουργίας της επιχειρηματικής δραστηριότητας του τριτογενούς τομέα. Στα ίδια πλαίσια εντάσσεται και η αναφορά στη δραστηριότητα ορισμένων μεγάλων κατασκευαστικών εταιρειών που ενεργοποιούνται στην παραγωγή και εκμετάλλευση μεγάλων χώρων εγκατάστασης τριτογενών δραστηριοτήτων (πχ. εμπορικά κέντρα εντός και εκτός αστικού ιστού).

Όλα τα βασικά δεδομένα που προαναφέρθηκαν ενσωματώθηκαν σε ειδι-

κά κατασκευασμένες βάσεις δεδομένων ώστε να διευκολύνεται η επεξεργασία τους σύμφωνα με τις ανάγκες της ανάλυσης. Παράλληλα, επιχειρήθηκε η συγκέντρωση και συμπλήρωση του διαθέσιμου χαρτογραφικού υλικού. Το χαρτογραφικό υλικό απαιτούσε διαφορετική αντιμετώπιση δεδομένου ότι η μεγαλύτερη δυνατή συστηματοποίηση των σχετικών υποβάθρων και των λοιπών χαρτογραφικών στοιχείων σε ψηφιοποιημένη μορφή με χρήση Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών (GIS) αποτελούσε παράλληλο στόχο της έρευνας.

Όλα τα στοιχεία αυτά χρησιμοποιήθηκαν για τον εντοπισμό και ανάλυση του φαινομένου της τριτογενοποίησης στην ΕΠΘ (έκταση και ένταση του φαινομένου, εντοπισμός κλάδων ειδικότερου ενδιαφέροντος, πλαίσιο επιλογής για εμβάθυνση της έρευνας –π.χ. δειγματοληψία, απογραφή, αυτοψίες, συνεντεύξεις, κλπ.). Παράλληλα τα στοιχεία αυτά χρησιμοποιήθηκαν και για να κατασκευαστούν οι αντίστοιχοι θεματικοί χάρτες αξιοποιώντας έτσι τη δυνατότητα συσχέτισης της αναλυτικής πληροφορίας και των βάσεων δεδομένων με τα ψηφιοποιημένα χαρτογραφικά υπόβαθρα.



Εκτός από το παρόν πρώτο εισαγωγικό κεφάλαιο, στο οποίο παρουσιάζονται τα βασικά στοιχεία της προσέγγισης και της εμπειρικής έρευνας, η διάρθρωση των υπολοίπων κεφαλαίων έχει ως εξής:

Κεφάλαιο 2: Η Ρύθμιση της Αστικής Ανάπτυξης: Χωροταξικές και πολεοδομικές προτάσεις για την ανάπτυξη του τριτογενούς τομέα

Αντικείμενο του κεφαλαίου είναι η συνολική εκτίμηση των απόψεων για την ανάπτυξη της Θεσσαλονίκης και ειδικότερα των κατευθύνσεων του Ρυθμιστικού Σχεδίου και των επιμέρους Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων. Γίνεται ειδική αναφορά στους στόχους μείωσης της μονοκεντρικότητας του ΠΣΘ και στη μέχρι σήμερα πορεία υλοποίησης τους σε σχέση με τις προσπάθειες ελέγχου της ανάπτυξης του τριτογενούς τομέα.

Κεφάλαιο 3: Η Δυναμική της Πόλης: Οικιστική ανάπτυξη και η συμβολή του τριτογενούς τομέα

Στο τρίτο κεφάλαιο αντικείμενο της ανάλυσης είναι η παρουσία του τριτογενούς τομέα στην Ευρύτερη Περιοχή Θεσσαλονίκης. Το κεντρικό ερώτημα είναι η συμβολή του τριτογενούς τομέα στην ανάπτυξη της πόλης και οι σχέσεις του με τη συνολική οικιστική ανάπτυξη όπως απεικονίζονται στις σχετικές μεταβολές πληθυσμού και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.

Κεφάλαιο 4: Πόλη και Αγορά: Η χωροταξική οργάνωση των οικιστικών κέντρων της Ευρύτερης Περιοχής Θεσσαλονίκης

Το τέταρτο κεφάλαιο καλύπτει την μακροσκοπική θεώρηση της οργάνωσης των οικιστικών κέντρων στην Ευρύτερη Περιοχή Θεσσαλονίκης. Η εξειδίκευση, η αλληλεξάρτηση και η ιεραρχική σχέση των αγορών αποτελεί το πλαίσιο της διερεύνησης της λειτουργίας των τριτογενών δραστηριοτήτων. Η ανάλυση αναφέρεται στις χωρικές ενότητες των Δήμων και Κοινοτήτων και εστιάζεται κυρίως στην οργάνωση του δικτύου των οικιστικών κέντρων εκτός του Πολεοδομικού Συγκροτήματος.

Κεφάλαιο 5: Το Διεθνές και το Τοπικό: Διεθνείς τάσεις και αλλαγές στη χωροθετική συμπεριφορά των επιχειρήσεων

Πριν την ανάλυση των δεδομένων της επιτόπιας έρευνας, στο κεφάλαιο αυτό γίνεται σύντομη αναφορά στους βασικούς παράγοντες που επηρεάζουν τη χωροθέτηση των επιχειρήσεων, με ιδιαίτερη έμφαση στις σημαντικές αλλαγές που παρατηρήθηκαν κατά την τελευταία εικοσαετία. Επίκεντρο της συζήτησης του παρόντος κεφαλαίου είναι δύο μεγάλες κατηγορίες επιχειρήσεων: το λιανικό εμπόριο, που αποτελεί τον βασικότερο κλάδο που επηρεάζει το χαρακτήρα των κέντρων των πόλεων, και οι διεθνοποιημένες επιχειρήσεις των οποίων η συμπεριφορά επηρεάζει τη διεθνή ιεραρχία των πόλεων.

Κεφάλαιο 6: Τάσεις Συγκέντρωσης και Διάχυσης: Χωροθέτηση του τριτογενούς τομέα στην Ευρύτερη Περιοχή Θεσσαλονίκης

Στο έκτο κεφάλαιο αναλύονται τα αποτελέσματα της έρευνας για τη λεπτομερή χωροθέτηση του τριτογενούς τομέα στο Πολεοδομικό Συγκρότημα, καθώς και της επιτόπιας έρευνας καταγραφής των τριτογενών δραστηριοτήτων στον περιαστικό χώρο. Διερευνώνται οι τάσεις χωροθέτησης των καταστημάτων εντός του ΠΣΘ και οι διασυνδέσεις των επιχειρήσεων με άλλες περιοχές του ελληνικού χώρου, ενώ εξετάζεται παραδειγματικά η χωροθέτηση των καταστημάτων σε επίπεδο οικοδομικού τετραγώνου σε τρεις μεγάλες περιοχές της πόλης. Επιχειρείται η σύγκριση της σχέσης των συγκεντρώσεων αυτών με τα προτινόμενα από τον πολεοδομικό σχεδιασμό κέντρα.

Κεφάλαιο 7: Χώρος και Επιχείρηση: Χωροθετική συμπεριφορά των επιχειρήσεων του τριτογενούς τομέα

Το έβδομο κεφάλαιο επιχειρεί τη διερεύνηση της χωροθετικής συμπεριφοράς του τριτογενούς τομέα, με βάση έρευνα μέσω συνεντεύξεων σε επιχειρήσεις και φορείς, και με αναφορά στον τύπο του καταστήματος και στα βασικά χαρακτηριστικά των επιχειρήσεων, της λειτουργίας τους και της θέσης εγκατάστασης. Ακόμη γίνεται αναφορά στους βασικούς συντελεστές της ανάπτυξης του τριτογενούς τομέα, αλλά και στα προβλήματα χωροθέτησης και λειτουργίας των επιχειρήσεων που σχετίζονται με τη συνολική εξέλιξη του αστικού συστήματος.

Κεφάλαιο 8: Τα Όρια των Ρυθμίσεων: Θεσμικό πλαίσιο και ρυθμιστικές παρεμβάσεις για τον έλεγχο χωροθέτησης του τριτογενούς τομέα

Το όγδοο κεφάλαιο επικεντρώνεται σε ζητήματα δεσμών, φορέων, διαδικασιών και αποφάσεων που συνδέονται με τους μηχανισμούς και τις προϋποθέσεις ανάπτυξης του τριτογενούς τομέα. Ειδικότερα περιλαμβάνει τη συνοπτική συστηματοποίηση των διατάξεων του ισχύοντος θεσμικού και νομικού πλαισίου για τη χωροθέτηση των δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα με έμφαση στον περιαστικό χώρο ο οποίος δέχεται και τις μεγαλύτερες πιέσεις για την εγκατάσταση νέων μεγάλων μονάδων.

Κεφάλαιο 9: Αναζήτηση Νέου Προτύπου: Πλαίσιο στρατηγικών επιλογών ανάπτυξης και ρύθμισης του τριτογενούς τομέα

Στο ένατο κεφάλαιο επιχειρείται η συστηματοποίηση των στρατηγικών επιλογών και προτεραιοτήτων που αναφέρονται στον τριτογενή τομέα σε σχέση με τις γενικότερες προοπτικές της πόλης. Ειδικότερα συνοψίζονται οι προσπάθειες για το σχεδιασμό της πόλης σε σχέση με τις δυνατότητες του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου. Επίσης παρουσιάζεται ένα πλαίσιο εναλλακτικών προτάσεων για την ανάπτυξη και ρύθμιση των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων σε σχέση με τις προοπτικές διεθνοποίησης της Θεσσαλονίκης καθώς και οι βασικοί στόχοι για την ανάπτυξη του τριτογενούς τομέα σε σχέση με την προσαρμογή του Ρυθμιστικού Σχεδίου Θεσσαλονίκης. Τέλος, διατυπώνεται ένα ολοκληρωμένο νέο πρότυπο ή όραμα για τη συνολική αντιμετώπιση της αστικής ανάπτυξης και διακυβέρνησης της σύγχρονης πόλης.

Θα πρέπει να τονιστεί ως κεντρικό συμπέρασμα του βιβλίου ότι οι ισχύουσες ρυθμίσεις και οι έλεγχοι της χωροθέτησης και εγκατάστασης των επιχειρήσεων δεν επαρκούν για την αντιμετώπιση των ισχυρών πιέσεων ούτε και μπορούν να κατευθύνουν με θετικό τρόπο την ανάπτυξη του τριτογενούς τομέα προς τις νέες μορφές οργάνωσης που έχει ανάγκη η πόλη. Τα αποτελέσματα γίνονται φανερά στην απρογραμματιστή ανάπτυξη (π.χ. πύκνωση δραστηριοτήτων κατά μήκος κεντρικών οδικών αξόνων και σε όλη την έκταση του πολεοδομικού ιστού χωρίς ορατούς κανόνες και πλαίσια και χωρίς συστηματική ανισοτοιχία με τις ρυθμίσεις των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων). Το κόστος που προκύπτει από αυτόν τον τρόπο πολεοδομικής και χωροταξικής οργάνωσης είναι μεγάλο και επιβαρύνει τόσο τις επιχειρήσεις που αναγκάζονται να προσαρμοστούν σε συνεχώς επιδεινούμενες συνθήκες λειτουργίας και ανταγωνιστικότητας όσο και τη συνολική λειτουργία και ποιότητα ζωής που προσφέρει η πόλη.

Θα πρέπει τέλος να σημειωθεί με έμφαση ότι το πλαίσιο των στρατηγικών επιλογών και προτεραιοτήτων που θα πρέπει να ακολουθήσει η ρύθμιση της ανάπτυξης της πόλης για την είσοδο της στον 21ο αιώνα δεν αρκεί απλά να διατυπωθεί, πράγμα αρκετά δύσκολο από μόνο του, αλλά θα πρέπει και να υιοθετηθεί ενεργά από μια ευρύτατη συμμαχία φορέων και ομάδων και να υποστηριχτεί με συγκεκριμένες δεσμεύσεις και ενέργειες από πολλές κατευθύνσεις.

2

Η ΡΥΘΜΙΣΗ ΤΗΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

*Χωροταξικές και πολεοδομικές προτάσεις
για την ανάπτυξη του τριτογενούς τομέα*



Στο επίκεντρο του παρόντος κεφαλαίου βρίσκονται οι στόχοι και τα μέτρα πολιτικής που περιλαμβάνει ο πολεοδομικός και χωροταξικός σχεδιασμός στην Ευρύτερη Περιοχή Θεσσαλονίκης (ΕΠΘ) για την ανάπτυξη και την χωρική διάρθρωση του τριτογενούς τομέα, και ειδικότερα την οργάνωση και ιεράρχηση των οικιστικών και πολεοδομικών κέντρων.

Αρχικά, γίνεται μια σύντομη αναφορά στον τρόπο με τον οποίο γίνονται αντιληπτός ο ρόλος του τριτογενούς τομέα στην οργάνωση και ανάπτυξη της Θεσσαλονίκης κατά την τελευταία εικοσαετία. Ακολουθεί μια κριτική παρουσίαση των προβλέψεων του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού για τον τριτογενή τομέα και την οργάνωση των κέντρων, όπως αυτές διατυπώνονται στο Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης (ΡΣΘ), τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) και τη Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) επισημαίνοντας τα προβλήματα εφαρμογής τους. Τέλος, παραίθενται μια σειρά ζητημάτων και υποθέσεων για το ερώτημα “μονοκεντρικότητα ή πολυκεντρικότητα” και τον ρόλο του τριτογενούς τομέα, τα οποία εξετάζονται εμπειρικά σε άλλα κεφάλαια.



Οι κυρίαρχες αντιλήψεις για την ανάπτυξη και την πολεοδομική οργάνωση στην Ευρύτερη Περιοχή Θεσσαλονίκης

Από το σύνολο του τριτογενούς τομέα, ο κλάδος που θεωρούνταν –και εν πολλοίς εξακολουθεί να θεωρείται– ως ο σημαντικότερος για την ανάπτυξη της Θεσσαλονίκης είναι το εμπόριο. Η άποψη ότι η “Θεσσαλονίκη είναι και’ εξοχήν εμπορική πόλη” είναι κοινή σε όλες τις παραδοχές για τον πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό, ακόμα και όταν τα στατιστικά δεδομένα έδειχναν ότι, σε σύγκριση με το Π.Σ. Αθήνας, η βιομηχανία-βιοτεχνία κατείχε την πρώτη θέση, ενώ το εμπόριο τη δεύτερη με βάση τον βαθμό συγκέντρωσης απασχολουμένων στους κλάδους αυτούς¹.

Τα τελευταία χρόνια παρατηρούνται σημαντικές διαφοροποιήσεις από αυτές τις απόψεις: ο παραγωγικός ρόλος της πόλης, μέσα από την ανάπτυξη σύγχρονων κλάδων τόσο του δευτερογενούς όσο και του τριτογενούς τομέα, έχει τεθεί στο προσκήνιο της συζήτησης για τον σχεδιασμό της ανάπτυξης της Θεσσαλονίκης. Μέσα από αυτή τη θεώρηση άρχισε να αντιμετωπίζεται η ανάπτυξη των διαφόρων κλάδων και οικονομικών δραστηριοτήτων. Στα πλαίσια αυτά, αναδεικνύεται ένας νέος ρόλος του τριτογενούς τομέα είτε με νέου τύπου υπηρεσίες (υπηρεσίες με διεθνοποιημένο χαρακτήρα, όπως το χρηματιστήριο αξιών, το κέντρο βαλκανικού τύπου κλπ.), είτε με υπηρεσίες που συνδέονται με την παραγωγή (έδρες επιχειρήσεων, υποστηρικτικές υπηρεσίες κλπ.).

Βέβαια, μεγάλο μέρος των απόψεων αυτών κινήθηκαν –και εξακολουθούν να κινούνται– κυρίως σε ιδεολογικό επίπεδο, χωρίς την ανάλογη επεξεργασία των δεδομένων της διάρθρωσης της οικονομίας στην ΕΠΘ και των διασυνδέσεών της με την πολεοδομική οργάνωση. Έτσι, σε ό,τι αφορά τη χωροθέτηση των δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα, οι οποίες από τη φύση τους συνδέονται με τις κεντρικές λειτουργίες μιας πόλης ή μιας συνοικίας, παλαιότερα η συζήτηση επικεντρωνόταν αποκλειστικά στην αντίθεση κέντρου (του παραδοσιακού κέντρου πόλης) με τις υπόλοιπες συνοικίες του ΠΣΘ. Όπως θα φανεί από την παρακάτω ανάλυση, η αντίθεση ενός θεωρούμενου “υπερτροφικού” κέντρου πόλης με τα αδύναμα κέντρα Δήμων ή συνοικιών αποτελούσε κυρίαρχο ζήτημα του πολεοδομικού σχεδιασμού, σε αντιστοιχία με την αντίθεση “κέντρου-περιφέρειας” σε εθνικό ή περιφερειακό επίπεδο, που απασχολούσε τον χωροταξικό σχεδιασμό και την περιφερειακή πολιτική.

Σήμερα παρατηρείται μια στροφή, η οποία παράλληλα συνοδεύεται από μια αποδυνάμωση του ενδιαφέροντος για την πολεοδομική οργάνωση των οικονομικών δραστηριοτήτων και στη συγκεκριμένη περίπτωση των δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα. Η συζήτηση για την ανάπτυξη νέων υπηρεσιών και τριτογενών δραστηριοτήτων δεν φαίνεται να περιλαμβάνει το ερώτημα της χωροθέτησής τους και της διασυνδέσής τους με την πολε-

¹ Οι παλαιότερες μελέτες και οι προτάσεις για την ανάπτυξη της πόλης που είχαν διατυπωθεί έως το τέλος της δεκαετίας του 1970 παρουσιάζονται στο Ανδρικοπούλου, Ε., Καυκαλάς, Γ., Λαγόπουλος, Α.-Φ. (1979), *Θεσσαλονίκη: Πολεοδομική Ανάλυση, Ρυθμιστικές Παρεμβάσεις και Προοπτικές Ανάπτυξης της Πόλης*, Παρατηρητής: Θεσσαλονίκη.

οδομική οργάνωση της πόλης και ειδικότερα την οργάνωση των κεντρικών λειτουργιών της.

Για την ακρίβεια το ζήτημα της χωροθέτησης τείνει να αντιμετωπίζεται περιπτώσιακά για την κάθε προτεινόμενη δραστηριότητα και όχι ως πρόβλημα συνολικής οργάνωσης της πόλης και τόνωσης των διαφόρων λειτουργιών της. Λειτουργίες, όπως το Μέγαρο Μουσικής, το Βαλκανικό Κέντρο Συναλλαγών, το CEDEFOP, η Εθνική Σχολή Δικαστών κλπ., αν και θεωρούνται εξ ορισμού επιθυμητές για την ανάπτυξη της Θεσσαλονίκης και τη βελτίωση της θέσης της στη διεθνή ιεράρχηση του δικτύου πόλεων, σε κανένα στάδιο δεν συσχετίστηκαν με την πολεοδομική της οργάνωση και, επομένως, την αναδιάρθρωση των επιμέρους λειτουργιών ή την αναβάθμιση και αναδιοργάνωση των επιμέρους γεωγραφικών ενοτήτων της μητροπολιτικής περιοχής.

Εξίσου δεδομένες και αναπόφευκτες θεωρούνται οι νέες εξελίξεις και οι σημαντικές αλλαγές που συμβαίνουν στον τομέα του εμπορίου, και ειδικότερα του λιανικού εμπορίου, και της χωροθέτησής του, ενός κλάδου δηλαδή που αποτελούσε τη βάση ανάπτυξης και οργάνωσης ενός κέντρου πόλης, συνοικίας ή γειτονιάς. Από τα μέσα της δεκαετίας του 1970 και μετά, η ταχύτητα και η κλίμακα της περιαστικοποίησης του λιανικού εμπορίου αποτέλεσε μια από τις σημαντικότερες αλλαγές στις ευρωπαϊκές πόλεις με την ανάπτυξη υπεραγορών τροφίμων, αρχικά, και μεγάλων εμπορικών κέντρων (ονομαζόμενα ορισμένες φορές “εμπορικά πάρκα”), αργότερα, στον περιαστικό χώρο². Στο πέμπτο Κεφάλαιο γίνεται μια διεξοδικότερη αναφορά στη χωροθετική συμπεριφορά του λιανικού εμπορίου και τις επιδράσεις στην οργάνωση της πόλης. Παρόμοιες φαίνεται πως είναι οι τάσεις ανάπτυξης του λιανικού εμπορίου στην περιαστική ζώνη της ΕΠΘ από το τέλος της δεκαετίας του 1980.

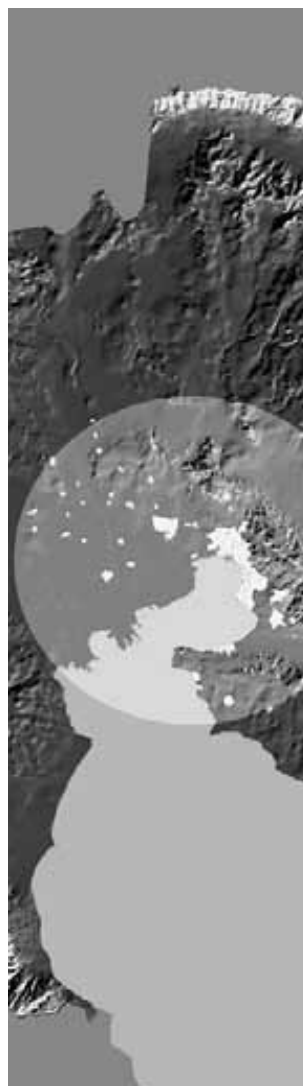
Οι πιο κοινές αιτίες αυτού του φαινομένου είναι η αποκέντρωση του πληθυσμού και η αύξηση της ζήτησης, η αύξηση της κινητικότητας του πληθυσμού λόγω της εκτεταμένης ιδιοκτησίας αυτοκινήτου, η έλλειψη κατάλληλων χώρων για μεγάλα καταστήματα στα κέντρα των πόλεων, τα προβλήματα στην προσφορά γης στο κέντρο, καθώς και οι κυβερνητικές πολιτικές σε σχέση με τους χώρους εκτός πόλεων. Αυτές οι αλλαγές συνοδεύονται, συνήθως, από χαλαρούς πολεοδομικούς κανονισμούς, πράγμα που κάνει ακόμα πιο ελκυστική μια ανάλογη επένδυση στον εκτός πολεοδομημένης περιοχής χώρο.

Ως συνέπεια των αλλαγών αυτών, σε ευρωπαϊκό επίπεδο η συζήτηση ειδικότερα για τη χωροθέτηση του λιανικού εμπορίου εστιάστηκε στη σχέση ανάμεσα στο “εντός-πόλεως” και “εκτός-πόλεως” εμπόριο³. Η “απειλή” αυτών των “εκτός-πόλεως” καταστημάτων είχε ως συνέπεια μια ποικιλία παρεμβάσεων ή προγραμμάτων για την αναζωογόνηση των κεντρικών περιοχών, είτε υπό τη μορφή μεγάλης κλίμακας αναπλάσεων, είτε υπό τη μορφή μικρών επεμβάσεων (όπως οι πεζοδρομήσεις), με στόχο τη βελτίωση του μικρο-περιβάλλοντος των εμπορικών περιοχών. Υπό το φως αυτών των νέων εξελίξεων καθίσταται αναγκαίο να επαναπροσδιοριστεί και το ζήτημα της “μονοκεντρικότητας ή πολυκεντρικότητας” και γενικότερα το ζήτημα της οργάνωσης των κεντρικών λειτουργιών στη σύγχρονη ελληνική πόλη.

² Burt, S.L. & Dawson, J.A., (1990) “From small shop to hypermarket: the dynamics of retailing”, in Pinder, D., *Western Europe: Challenge and Change*, London: Behaven Press, p.p. 142-161.

³ Kivell, P.T. & Shaw, G. (1980), “The study of retail location”, in Dawson, J. A., *Retail Geography*, London: Croom Helm, p.p. 95-155.

Οι παραπάνω εισαγωγικές παρατηρήσεις αποσαφηνίζονται περισσότερο στις επόμενες παραγράφους όπου αναλύεται διεξοδικότερα πώς ο σχεδιασμός σε μητροπολιτικό και τοπικό επίπεδο αντιμετωπίζει τον τριτογενή τομέα και την οργάνωση των κέντρων της ΕΠΘ.



Η εκπόνηση του ΡΣΘ στηρίχθηκε σε μια σειρά τομιακών εκθέσεων που ολοκληρώθηκαν το 1984 και οι οποίες εξετάζαν κατά τομέα τις διάφορες οικονομικές δραστηριότητες και τις διάφορες λειτουργίες που αναπτύσσονται και χωροθετούνται στην ΕΠΘ. Είναι ενδιαφέρον να επισημανθούν οι κυριότερες διαπιστώσεις ή παραδοχές αυτών των εκθέσεων που αντικατοπτρίζουν τόσο τις τότε κυριαρχούσες απόψεις όσο και το πλαίσιο διαπιστώσεων και κατευθύνσεων στο οποίο στηρίχθηκε το ΡΣΘ που δεσμοδετήθηκε προ δεκαετίας περίπου, με τον Ν. 1561/85 περί Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας Περιβάλλοντος Θεσσαλονίκης.

Τα ζητήματα που εξετάζει η παρούσα έρευνα περιλαμβάνονται σε δύο τομιακές εκθέσεις: την έκθεση για το εμπόριο και την έκθεση για τα κέντρα⁴. Είναι χαρακτηριστικό ότι ο τομέας των υπηρεσιών δεν εξετάστηκε ως χωριστός οικονομικός κλάδος, αλλά μόνον ως επιμέρους λειτουργίες (κοινωνική υποδομή, πολιτισμός, αθλητισμός, κεντρικές λειτουργίες κλπ.), οι οποίες εξετάζονται από την άποψη της πολεοδομικής τους οργάνωσης. Σημειωτέον ότι οι εκθέσεις αυτές στηρίζονται σε γενικά στατιστικά δεδομένα, σε ορισμένες εμπειρικές και μικρής εμβέλειας έρευνες ή αυτοψίες, καθώς και σε παλαιότερες μελέτες ή προσεγγίσεις.

Η έκθεση για το εμπόριο εξετάζει συνοπτικά τους δύο υποκλάδους: το χονδρεμπόριο και το λιανικό εμπόριο. Οι βασικότερες διαπιστώσεις στον τομέα του χονδρεμπορίου είναι η υπερσυγκέντρωση του χονδρεμπορίου τροφίμων στην περιοχή “Λαδάδικα”, η θέση της κρεαταγοράς στη Μοδιάνο, οι συνακόλουθες επιπτώσεις των παραπάνω στην κυκλοφορία και η υποβάθμιση του περιβάλλοντος από το ονομαζόμενο “μεικτό χονδρεμπόριο” στην περιοχή των οδών Μοναστηρίου, Γιαννισών, Λαγκαδά και πλατείας Βαρδαρίου. Το ζήτημα της χωροθέτησης της Διεθνούς Έκθεσης Θεσσαλονίκης θίγεται επίσης, όχι ως πρόβλημα άμεσης μετεγκατάστασης –όπως γινόταν σε παλαιότερες συζητήσεις– αλλά ως ένα ζήτημα που χρήζει “προσεκτικής παρέμβασης”, ώστε να μην επηρεαστεί η πανελλαδική ακινοβολία της συγκεκριμένης δραστηριότητας.

Για το λιανικό εμπόριο επισημαίνονταν η διασπορά του εμπορίου ειδών καθημερινής κατανάλωσης σε όλο το ΠΣΘ με πυκνώσεις σε ορισμένους δρόμους του ανατολικού τομέα (Β. Όλγας, Δελφών, Λ. Στρατού, Μπότσαρη κλπ.), η γραμμική ανάπτυξη των καταστημάτων κατά μήκος των μεγάλων αστικών λεωφόρων και η ανάμειξη λιανικού και χονδρικού εμπορίου στο κέντρο της πόλης, με αποτέλεσμα να μειώνεται η προσπελασιμότητα από και προς την πόλη. Στην έκθεση, περιλαμβάνεται, επίσης, η διαπίστωση ότι η χωροθέτηση του λιανικού εμπορίου δεν έχει αλλάξει από την εποχή της σύνταξης της Χωροταξικής Μελέτης Θεσσαλονίκης, δηλαδή από τη δεκαετία του 1960, με μόνη εξαίρεση τη λειτουργία των υπεραγορών και των επιπτώσεων τους στα μικρά καταστήματα. Σημειωτέον ότι η έκθεση ανα-

⁴ ΥΧΟΠ, Διεύθυνση Οικισμού Θεσσαλονίκης (1984), *Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης*, Τομιακές Εκθέσεις, τομ. 1&2.

φέρεται, προφανώς, στα καταστήματα υπεραγορών τροφίμων, των οποίων η λειτουργία άρχισε να επεκτείνεται από το τέλος της δεκαετίας του 1970 και, επομένως, στις επιπτώσεις τους στα καταστήματα τροφίμων, αφού την εποχή εκείνη δεν είχε αρχίσει ακόμα η λειτουργία των λεγόμενων πολυκαταστημάτων.

Πρώτη βασική διαπίστωση της τομεακής έκθεσης για την οργάνωση των κέντρων ήταν ότι το παλαιό ιστορικό κέντρο συνέχιζε να αποτελεί το “ουσιαστικό κέντρο” τόσο της πόλης, όσο και της περιοχής επιρροής της. Στο παραδοσιακό κέντρο παρατηρούνταν πολύ μεγάλη ανάμειξη χρήσεων με τη συγκέντρωση εκεί όλων σχεδόν των κατηγοριών δραστηριοτήτων και λειτουργιών πόλης, όπως διοίκηση, υπηρεσίες, τράπεζες, γραφεία επιχειρήσεων, εμπόριο, βιοτεχνία και κατοικία. Βέβαια επισημαινόταν μια σημαντική επέκταση κεντρικών λειτουργιών, κυρίως καταστημάτων λιανικού εμπορίου, επάνω στους βασικούς κυκλοφοριακούς άξονες. Σε όλο τον ιστό της πόλης παρατηρούνταν γραμμικές συγκεντρώσεις λιανικού εμπορίου, μαζί με βιοτεχνία και κατοικία, και ελάχιστη συμμετοχή γραφείων και υπηρεσιών. Κατά την άποψη της έκθεσης, οι συγκεντρώσεις αυτές λειτουργούσαν ως τοπικά κέντρα σε περιοχές που βρίσκονταν μακριά από βασικούς κυκλοφοριακούς άξονες και μακριά από το μητροπολιτικό κέντρο. Από την έκθεση εντοπιζόνταν, επίσης, ορισμένες περιοχές που κρίνονταν ότι είχαν τη δυνατότητα να προσφέρουν εξυπηρετήσεις με υπερτοπική (πέραν των ορίων ενός Δήμου) ακινοβολία, όπως τα κέντρα των Δήμων Αμπελοκήπων και Νεάπολης, καθώς και ορισμένες περιοχές του Δήμου Θεσσαλονίκης μακριά από το κέντρο πόλης, όπως η Τούμπα. Για όλους τους υπόλοιπους Δήμους διαπιστωνόταν ότι τα κέντρα τους ήταν υποτυπώδη και συγκεντρώνονταν εκεί καταστήματα τοπικής εμβέλειας και, κυρίως, εξυπηρέτησης καθημερινών αναγκών.

Παρόμοια κατάσταση κρίνονταν ότι επικρατούσε και στις εκτός ΠΣΘ περιοχές, όπου συγκεντρώνονταν μόνον καταστήματα εξυπηρέτησης καθημερινών αναγκών και εκπαίδευσης. Οι υπερτοπικές λειτουργίες του τριτογενούς τομέα που ήταν χωροθετημένες στην Περιαστική Ζώνη ήταν τα ΤΕΙ Θεσσαλονίκης στη Σίνδο, το Νοσοκομείο (νυν Παπανικολάου) στην Εξοχή και τα κέντρα διασκέδασης στην περιοχή της Θέρμης.

Τελικό συμπέρασμα της έκθεσης αυτής ήταν ότι “η Θεσσαλονίκη έχει την εικόνα μιας συγκεντρωτικής πόλης με μονοκεντρική δομή που διογκώθηκε και αναπτύχθηκε απρογραμματίιστα γύρω από ένα μοναδικό κέντρο του οποίου η επιρροή δεν επέτρεψε τη δημιουργία αυτόνομων κέντρων στην περιφέρεια του ΠΣΘ και της περιαστικής ζώνης”. Αυτή η οργάνωση της πόλης είχε ως συνέπεια την καθημερινή άσκοπη μετακίνηση προς το κέντρο της πόλης, την κυκλοφοριακή συμφόρηση των αξόνων που οδηγούν στο κέντρο, καθώς και όλης της κεντρικής περιοχής, τη ρύπανση του περιβάλλοντος, την ηχορύπανση και την κυκλοφοριακή συμφόρηση λόγω της στάθμευσης για την εξυπηρέτηση των καταστημάτων.

Βέβαια, όλες οι παραπάνω διαπιστώσεις –αν και σε γενικές γραμμές παρουσιάζονται πειστικά– ήταν σε μεγάλο βαθμό εμπειρικές, έτσι ώστε να είναι σήμερα δύσκολο να γίνει μια ικανοποιητική ποσοτική προσέγγιση των αλλαγών που συνέβησαν τα τελευταία 15 χρόνια, διάστημα που μεσολά-

βησε από την εκπόνηση αυτών των μελετών⁵. Έτσι, με βάση τις παραπάνω διαπιστώσεις των προκαταρκτικών αυτών εκθέσεων, διαμορφώθηκαν το γενικό πλαίσιο, οι γενικοί και ειδικοί στόχοι, και τα μέτρα του Ρυθμιστικού Σχεδίου που περιγράφονται στον Ν. 1561/1981 και εξετάζονται παρακάτω σε σχέση με τον τριτογενή τομέα και το ζήτημα της οργάνωσης των κέντρων.

Ως στόχος γενικού πλαισίου του ΡΣΘ, που διέπει και την οργάνωση του τριτογενούς τομέα στην ΕΠΘ, είναι ο αναφερόμενος στο άρθρο 1 (παρ. 3) στόχος ότι το ΡΣΘ, ανάμεσα στα άλλα, αποβλέπει στη “χωροταξική διάρθρωση των τομέων παραγωγής”, καθώς και στη “χωροταξική και νέα πολεοδομική δομή της πόλης”.

Σε σχέση με την οικονομία της ΕΠΘ, ανάμεσα στους ειδικότερους στόχους που τίθενται από το ΡΣΘ είναι (άρθρο 3, παρ. 3):

- ▶ η ορθολογική ανάπτυξη όλων των οικονομικών δραστηριοτήτων, με παράλληλη ενίσχυση επιλεγμένων κλάδων προηγμένης τεχνολογίας, και
- ▶ η οικονομική ανασυγκρότηση της ΕΠΘ με ενίσχυση του πρωτογενούς τομέα, εκσυγχρονισμό και ορθολογική ανάπτυξη της βιομηχανίας με αναπτυξιακά και περιβαλλοντικά κριτήρια και εκσυγχρονισμό του τριτογενούς τομέα με ενίσχυση ορισμένων κλάδων του.

Πρόκειται για πολύ γενικά προσδιορισμένους στόχους, οι οποίοι ενσωματώνουν την τότε κυρίαρχουσα άποψη περί “ορθολογικής ανάπτυξης και οργάνωσης όλων των τομέων παραγωγής”. Ωστόσο, δεν στηρίζονται σε μια αναλυτική προσέγγιση της σχέσης της αναπτυξιακής διαδικασίας με τη χωροταξική οργάνωση, δεν εξειδικεύονται σε συγκεκριμένες κατευθύνσεις και μέτρα, ούτε συσχετίζονται σαφώς με την ακολουθούμενη πολεοδομική και χωροταξική πολιτική. Εξάλλου, βασικό πρόβλημα που χαρακτηρίζει το ΡΣΘ γενικά, και όχι μόνον τις προτάσεις του για τον τριτογενή τομέα και την οργάνωση των κέντρων, είναι μια ταυτολογία ανάμεσα στους στόχους, τις ειδικότερες κατευθύνσεις και τα προτεινόμενα μέτρα.

Από το σύνολο του τριτογενούς τομέα, οι ειδικότερες κατευθύνσεις, που περιλαμβάνει το άρθρο 14, αναφέρονται μόνον στο εμπόριο και τον τουρισμό, ενώ δεν υπάρχει καμιά αναφορά στον τομέα των υπηρεσιών. Η επιλεκτική αναφορά σε ορισμένους κλάδους (χονδρεμπόριο, τουρισμός κλπ.) οφείλονταν εν μέρει και στο γεγονός ότι δίνονταν προτεραιότητα σε ορισμένα πιεσικά προβλήματα χωροθέτησης λειτουργιών των κλάδων αυτών. Ειδικότερα περιλαμβάνονται (παρ. 2.5):

- ▶ Για το εμπόριο, η χωροθέτηση κέντρων χονδρεμπορίου, η ανάσχεση της ανάπτυξης του κατά μήκος των οδικών αξόνων και η χωροθέτηση του λιανικού εμπορίου σύμφωνα με την προτεινόμενη χωροταξική και οικιστική διάρθρωση.
- ▶ Για τον τουρισμό, η ανάδειξη νέων τουριστικών περιοχών παράλληλα με τη λειτουργία των υπαρχουσών, ο έλεγχος του ρυθμού αύξησης των τουριστικών κτινών στο ΠΣΘ κλπ.
- ▶ Ο στόχος της πολυκεντρικής οργάνωσης είναι από τους βασικότερους του ΡΣΘ, δεδομένου ότι μια από τις σημαντικότερες κατευθύνσεις για τη

⁵ Μια ποσοτική εικόνα της διάρθρωσης και κατανομής των χρήσεων γης ανά τομέα της πόλης στο τέλος της δεκαετίας του 1970 δίνεται στο Ομάδα Εργασίας για το Ρυθμιστικό Θεσσαλονίκης (Τσουλουβής, Λ., Γιαννακού, Α., Ζωγράφος, Β., Θερμός, Κ., Ξεπαπαδάκη, Ι.) (1981) *Μελέτη Οικιστικής Ανάπτυξης Θεσσαλονίκης*, ΤΕΕ, Τμήμα Κεντρικής Μακεδονίας.

χωροταξική οργάνωση της ΕΠΘ και τη νέα πολεοδομική δομή (άρθρο 3, παρ. 4) είναι:

- ◆ Ο σχεδιασμός του Πολεοδομικού Συγκροτήματος ως κατ' εξοχήν αστικού χώρου, με ειδικότερους στόχους την ανάσχεση της εξάπλωσης του αστικού ιστού, την *πολυκεντρική δομή*, καθώς και την αναβάθμιση και αποσυμφόρηση της κεντρικής περιοχής της Θεσσαλονίκης.

Η συμμόρφωση του κέντρου της Θεσσαλονίκης αποτελεί δεμελιώδη διαπίστωση του ΡΣΘ, όπου τεκμηριώνεται η ανάγκη της πολυκεντρικής οργάνωσης. Εκτός από τη δημιουργία πολυκεντρικής δομής, ως μία από τις κατευθύνσεις του ΡΣΘ, αναφέρεται και η κατεύθυνση για ανακατανομή και χωροθέτηση (νέων) "ειδικών λειτουργιών κλίμακας πόλης". Ωστόσο, τα μέτρα που προτείνονται κινούνται, επίσης, σε επίπεδο γενικών κατευθύνσεων. Ανάμεσα στα προτεινόμενα μέτρα για την οργάνωση και ανασυγκρότηση του ΠΣΘ είναι τα παρακάτω (άρθρο 14, παρ. 3.1.4):

- ◆ Οργάνωση και ενίσχυση των σημερινών κέντρων Δήμων, συνοικιών και γειτονιών.
- ◆ Ιεράρχηση των κέντρων σε: μητροπολιτικό, Δήμου ή Κοινότητας με υπερτοπικό χαρακτήρα, Δήμου ή Κοινότητας, συνοικίας, γειτονιάς.
- ◆ Ενίσχυση των κέντρων Δήμων υπερτοπικής σημασίας. Προτείνονται τέσσερα διαδημοτικά κέντρα στους Δήμους Καλαμαριάς, Πυλαίας, Νεάπολης, Ευόσμου.
- ◆ Έλεγχος χρήσεων γης (χωροθέτηση νέων λειτουργιών, αποδάρρυνση ανάπτυξης κεντρικών λειτουργιών κατά μήκος βασικών αρτηριών, οργάνωση δικτύων κυκλοφορίας και μεταφοράς για τη σύνδεση των δευτερευόντων αξόνων).

Έτσι, τα παραπάνω αναφερόμενα τέσσερα κέντρα Δήμων υπερτοπικής σημασίας αποτελούν, για τον πολεοδομικό σχεδιασμό στο ΠΣΘ, τη βάση για τη δημιουργία μιας πολυκεντρικής δομής της πόλης. Η θέση των κέντρων αυτών προσδιορίστηκε στα ΓΠΣ των οικείων Δήμων. Δεν φαίνεται όμως πουθενά, ούτε από το ΡΣΘ και τα ΓΠΣ, ούτε από μεταγενέστερες αποφάσεις του Οργανισμού Θεσσαλονίκης, με ποιον τρόπο θα προχωρήσει η ανάπτυξη αυτών των κέντρων και ποιες πρωτοβουλίες ή παρεμβάσεις πρέπει να αναληφθούν ώστε να υλοποιηθούν.

Η κατεύθυνση της ανακατανομής και χωροθέτησης (νέων) ειδικών λειτουργιών πόλης, εξειδικεύεται, ανάμεσα στα άλλα, στα παρακάτω (άρθρο 14, παρ. 3.1.5):

Στον τομέα της διοίκησης, προτείνεται η οργάνωση δύο κέντρων δημόσιας διοίκησης, ένα στον δυτικό και ένα στον ανατολικό τομέα της πόλης. Πρόκειται για τα εξής κέντρα:

- α. Το διοικητικό κέντρο μητροπολιτικού επιπέδου, που χωροθετείται στο στρατόπεδο Φαρμάκη και όπου προτείνεται να εγκατασταθούν υπηρεσίες νομαρχιακού και περιφερειακού επιπέδου. Από τον ΟΡΘΕ εκπονήθηκε μελέτη για την ανάπτυξη και την πολεοδομική οργάνωση του κέντρου αυτού.*
- β. Το διοικητικό κέντρο δυτικών συνοικιών, ένα είδος υπερτοπικού κέντρου για την κάλυψη αναγκών σε διοίκηση του συνόλου των δυτικών*

συνοικιών, το οποίο χωροθετείται στο στρατόπεδο Μ. Αλεξάνδρου. Δεν έχει μελετηθεί ακόμα τι μπορεί να περιλάβει ένα τέτοιο κέντρο ούτε και έχει επιλυθεί το ιδιοκτησιακό καθεστώς του χώρου αυτού, που εξακολουθεί να ανήκει στο Υπουργείο Εθνικής Άμυνας.

Στον τομέα του εμπορίου, η δημιουργία σύγχρονων κέντρων αποθήκευσης, διακίνησης και διαχείρισης εμπορευμάτων σε κατάλληλα επιλεγμένες θέσεις και χωροθέτηση στις θέσεις αυτές συναφών λειτουργιών.

Τέλος, σε ό,τι αφορά τη λήψη αποφάσεων, η Εκτελεστική Επιτροπή του Οργανισμού Θεσσαλονίκης –ο οποίος αποτελεί στην πραγματικότητα τον αρμόδιο φορέα για τη διαχείριση των αστικών προβλημάτων σε μητροπολιτικό επίπεδο– με βάση τις προβλέψεις του Ν. 1561/85, έχει τρεις βασικές αρμοδιότητες: την παρακολούθηση της εφαρμογής του ΡΣΘ και των επιμέρους προγραμμάτων των οικείων φορέων, την εξειδίκευση των στόχων του, καθώς και τη γνωμοδότηση “για κάθε έργο κλίμακας τουλάχιστον γενικού πολεοδομικού σχεδίου”.

Ανεξάρτητα από τα προβλήματα των παραπάνω προσεγγίσεων, το κυριότερο πρόβλημα που αντιμετωπίζει το ΡΣΘ είναι οι αδυναμίες της εφαρμογής του, οι οποίες αφορούν συνολικά το ΡΣΘ και όχι ορισμένους τομείς ή στόχους, και έτσι πρέπει να αποτιμηθούν. Το ΡΣΘ εξακολουθεί σε μεγάλο βαθμό να παραμένει ένα πλαίσιο γενικών στόχων και κατευθύνσεων, η εξειδίκευση και η υλοποίηση των οποίων δεν έχει προχωρήσει. Η υλοποίηση των στόχων για την αποσυμφόρηση του κέντρου της Θεσσαλονίκης, τη δημιουργία των διαδημοτικών κέντρων, την ανακατανομή λειτουργιών μητροπολιτικής κλίμακας κλπ., βρίσκεται ακόμα στο στάδιο διερεύνησης ή μελέτης.

Δεύτερο πρόβλημα, στενά συνυφασμένο με την υλοποίηση του ΡΣΘ, είναι ότι στην πολιτική που ασκήθηκε σε εφαρμογή του ΡΣΘ, ουδέποτε συνδυάστηκαν οι στόχοι της χωροταξικής και πολεοδομικής οργάνωσης με τη φυσιογνωμία της τοπικής οικονομίας και τους στόχους ανάπτυξης, καθώς και με τον ρόλο της δημόσιας παρέμβασης στην πολεοδομική ανασυγκρότηση των επιμέρους περιοχών ενός μητροπολιτικού κέντρου.