

## ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΙ ΤΟΥ ΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΜΕΤΑ ΑΠΟ ΜΙΑ ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΗ: Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΩΝ ΔΗΜΩΝ ΚΑΛΑΜΑΡΙΑΣ ΚΑΙ ΠΟΛΙΧΝΗΣ

Γιαννακού Αθηνά<sup>1\*</sup>, Έππας Δημοσθένης<sup>2</sup>, Ζέκα Δήμητρα<sup>2</sup>, Τασοπούλου Αναστασία<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Αρχιτέκτων Μηχ.-Δρ. Χωροτάκτης-Πολεοδόμος (MSc & PhD), Εκλεγμένη Αναπληρώτρια Καθηγήτρια Τμήμα Μηχ. Χωροταξίας και Ανάπτυξης (ΑΠΘ), Κοσμά Αιτωλού 11, 54642 Θεσσαλονίκη, Τηλ. 2310226963, Fax. 2310230189, email: [athena@geochoros.gr](mailto:athena@geochoros.gr)

<sup>2</sup> Μηχ. Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης

<sup>3</sup>Μηχ. Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης (MSc, Υπ. Διδάκτωρ ΑΠΘ), Διδάσκουσα ΠΔ407/80 Τμήμα Μηχ. Χωροταξίας και Ανάπτυξης (ΑΠΘ)

### Περίληψη

Έχουν περάσει περισσότερα από 25 χρόνια από την αναμόρφωση του θεσμικού πλαισίου με αφετηρία την ψήφιση του Ν.1337/1983 και την εφαρμογή του προγράμματος της Επιχείρησης Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (ΕΠΑ), που αποτέλεσε την κρισιμότερη μεταρρύθμιση του συστήματος σχεδιασμού στη χώρα μας. Ο Ν.1337/83 εισήγαγε το εργαλείο του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) ως το 'κατευθυντήριο' επίπεδο του πολεοδομικού σχεδιασμού. Ο μεταγενέστερος Ν. 2508/97 διατηρεί και ενισχύει τη 'στρατηγική' προσέγγιση του ΓΠΣ, επιδιώκοντας παράλληλα να συσχετίσει την οικιστική οργάνωση και τον πολεοδομικό σχεδιασμό με τη βιώσιμη ανάπτυξη. Σκοπός της εργασίας είναι η αποτίμηση της εξέλιξης της αστικής ανάπτυξης και των μετασχηματισμών στο αστικό επίπεδο από τις αρχές της δεκαετίας του '80 (περίοδο εκπόνησης των πρώτων μελετών ΓΠΣ) μέχρι σήμερα (περίοδο εκπόνησης των μεγάλων αναθεωρήσεων των ΓΠΣ με βάση τον Ν.2508/97). Η εργασία εξετάζει το βαθμό συμβολής του σχεδιασμού μέσω των ΓΠΣ στην αστική ανάπτυξη, στην κατανομή των χρήσεων γης και εν γένει στη χωρική οργάνωση. Η μελέτη και ερμηνεία αφενός των χαρακτηριστικών αστικής ανάπτυξης και των υφιστάμενων σήμερα χρήσεων γης σε σχέση με την κατάσταση πριν την ΕΠΑ και αφετέρου των εγκεκριμένων ΓΠΣ σε συγκεκριμένες περιοχές του συνεκτικού τμήματος της πόλης της Θεσσαλονίκης, επιτρέπει την εξαγωγή συμπερασμάτων για το μετασχηματισμό του αστικού χώρου σε σχέση με τις κατευθύνσεις του σχεδιασμού, αλλά και σε σχέση με τις σύγχρονες απόψεις για τις μορφές βιώσιμης χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης των χρήσεων γης. Οι μελέτες περίπτωσης που εξετάζονται αφορούν του Δήμους Καλαμαριάς και Πολίχνης, οι οποίοι συμμετείχαν στο πρόγραμμα της ΕΠΑ.

## URBAN TRANSFORMATIONS AND URBAN PLANNING AFTER A REFORM: THE CASE OF KALAMARIA AND POLICHNI MUNICIPALITIES

Yiannakou Athena<sup>1\*</sup>, Eppas Dimosthenis<sup>2</sup>, Zeka Dimitra<sup>2</sup>, Tasopoulou Anastasia<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Architect Eng.-Dr. Regional & Urban Planner (MSc & PhD), Adjunct Faculty Member P.D. 407/80, Dep. of Spatial Planning and Development (AUTH), Kosma Etolou 11, 54642 Θεσσαλονίκη, Tel. 2310226963, Fax. 2310 230189, email: [athena@geochoros.gr](mailto:athena@geochoros.gr)

<sup>2</sup> Urban and Regional Planning and Development Eng.

<sup>3</sup> Urban and Regional Planning and Development Eng. (MSc, Doctoral Candidate AUTH), Adjunct Faculty Member P.D. 407/80, Dep. of Spatial Planning and Development (AUTH)

### Abstract

It has been almost 25 years since the reform of the institutional framework and the planning system in Greece, having as a starting point the enactment of the Law 1337/83 and the implementation of the Programme of Urban Rehabilitation (known as EPA). L. 1337/83 initiated the

tool of the General Urban Plan (GUP) as the 'directive' level of urban planning. The subsequent L. 2508/97 maintains and strengthens the 'strategic' approach of the GUP, aiming at the same time to interrelate residential development and urban planning with sustainable development. The objective of this paper is to assess the evolution of urban development and its transformations since the early 80s (period when the first GUPs were elaborated) until today (period of the large revisions of GUPs based on L. 2508/97). The paper examines the degree in which planning through GUPs contributes to urban development, land use allocation and, in general, spatial organization. The study and interpretation, on the one hand, of the urban development characteristics and land use allocation in relation to the situation before EPA and, on the other, of the approved GUPs in specific areas of the compact part of the city of Thessaloniki, allows the extraction of conclusions concerning urban transformations in relation to the modes of sustainable urban development and land use planning. The case studies that are elaborated concern the municipalities of Kalamaria and Polichni, which both participated in the EPA programme.

**Λέξεις Κλειδιά:** πολεοδομικός σχεδιασμός, Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, αστική ανάπτυξη, χρήσεις γης

**Key words:** urban planning, General Urban Plan, urban development, land uses

### 1. Σχεδιασμός και αστική ανάπτυξη: ο ρόλος των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων

Η διαδικασία αστικής ανάπτυξης είναι μια ιδιαίτερα σύνθετη διεργασία που διαμορφώνεται μέσα από πολύπλοκες σχέσεις μεταξύ ιδιοκτητών, εργολάβων, επενδυτών, αγοραστών και πολιτικών ρύθμισης του χώρου (Ανδρικοπούλου κ.ά., 2007). Έτσι, η σχέση σχεδιασμού και αστικής ανάπτυξης δεν είναι ούτε γραμμική ούτε μονόδρομη, γεγονός που ισχύει σε κάθε κοινωνικο-οικονομικό πλαίσιο σχεδιασμού και όχι μόνον στην Ελλάδα. Ωστόσο, τα σχέδια έχουν μια ιδιαίτερη κρισιμότητα καθώς είναι αυτά που επιδιώκουν να διασφαλίσουν ότι τα οικονομικά, κοινωνικά και περιβαλλοντικά συστήματα δεν πλήττονται ανεπανόρθωτα από τις ισχυρές δυνάμεις ανταγωνισμού και τις αλληλεπιδράσεις τους στην αγορά (Rydin, 1993). Κατ' αυτήν την έννοια «*οι επιδιώξεις του σχεδιασμού δεν μπορούν να κατανοηθούν ως απλά μια διορθωτική άσκηση των δυνάμεων της αγοράς*» (Self, 1982: 6), αλλά επηρεάζουν τόσο τον τρόπο με τον οποίο μετασχηματίζεται ο χώρος, όσο και το αποτέλεσμα αυτού του μετασχηματισμού. Ο σχεδιασμός αφορά αποφάσεις σχετικά με την κατανομή των πόρων, επιφέρει μεταβολές στην κατανομή και τις αξίες γης και εν τέλει στο χωρικό πρότυπο της αστικής ανάπτυξης, μέσω αποφάσεων για τον έλεγχο της ανάπτυξης που παρέχουν ή αποποιούνται προνομίων για δόμηση (Rydin, 1993).

Τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια, που αποτελούν το ειδικό ενδιαφέρον αυτής της εργασίας –σε όλα τα Ευρωπαϊκά συστήματα σχεδιασμού και ανεξάρτητα από την ονομασία τους κάθε φορά – συνιστούν κατά κανόνα το κατευθυντήριο σχέδιο που επιχειρεί να διαμορφώσει σε στρατηγικό και μακροχρόνιο επίπεδο το πλαίσιο για τη λήψη των αποφάσεων σχετικά με τις αλλαγές των χρήσεων γης και τη δόμηση, να συνδέσει την κατανομή των χρήσεων γης και τους όρους δόμησης με τα οικονομικά, κοινωνικά και περιβαλλοντικά ζητήματα και να προσφέρει ένα μέσον για το συντονισμό και τη ρύθμιση των προτάσεων και έργων ανάπτυξης και δόμησης (Healey και Shaw, 1993). Στην Ελλάδα, όπου ο σχεδιασμός παραδοσιακά έδινε έμφαση στη μικρή κλίμακα και στους κανονισμούς δόμησης, το ΓΠΣ που εισήχθη ως θεσμός με τη μεταρρύθμιση της δεκαετίας του '80, αποτελεί (αν και, μετά τον Ν. 2508/97, με διαφοροποιημένη μορφή, περιεχόμενο και χωρική εμβέλεια) το κατευθυντήριο εργαλείο του πολεοδομικού σχεδιασμού μέσω του οποίου επιχειρείται να ρυθμιστεί η αστική ανάπτυξη συνολικά και όχι με μεμονωμένες και τμηματικές «*μικρο-παραεμβάσεις*» στο χώρο. Σύμφωνα με το Ν. 1337/83, που αποτελεί την αφετηρία της μεταρρύθμισης του ελληνικού συστήματος σχεδιασμού, το ΓΠΣ κάλυπτε θεσμικά μόνο την εν τέλει πολεοδομημένη περιοχή, ενώ ιδιαίτερη έμφαση και προτεραιότητα δινόταν στις ήδη δομημένες περιοχές εκτός των εγκεκριμένων σχεδίων, καθώς ο Ν. 1337/83 ουσιαστικά ήρθε να καλύψει θεσμικά την Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (ΕΠΑ 1982-84) με την οποία προωθήθηκε η ένταξη στο σχέδιο πόλης των εκτεταμένων την εποχή εκείνη περιοχών αυθαίρετης δόμησης στις παρυφές των μεγάλων πόλεων της χώρας (Yiannakou, 1993). Όπως αναφέρει ο Οικονόμου (2009), το νομοθέτημα αυτό, αν και πέτυχε να μετασχηματίσει το σύστημα του πολεοδομικού σχεδιασμού προς μια κατεύθυνση ανάλογη με την επικρατούσα στο δυτικο-ευρωπαϊκό χώρο, απέτυχε να αλλάξει ουσιαστικά το ισχύον μοντέλο πολεοδομικής πολιτικής, να αναμορφώσει το σύστημα σχεδιασμού και να βελτιώσει την πολεοδομική οργάνωση.

Ο Ν. 2508/97, ουσιαστικά συμπληρωματικός του Ν. 1337/83, επεκτείνει το ΓΠΣ που θεσπίστηκε από το Ν. 1337/83 όσον αφορά το περιεχόμενο και τη χωρική του εμβέλεια. Μία από τις βασικές φιλοδοξίες του νόμου είναι να προσαρμόσει τον παραδοσιακό πολεοδομικό σχεδιασμό στις απαιτήσεις της βιώσιμης ανάπτυξης, αν και, όπως υπογραμμίζει ο Οικονόμου, και αυτό το νομοθέτημα δεν οδηγεί σε ανατρεπτική διαφοροποίηση του κυρίαρχου προτύπου πολεοδόμησης στη Χώρα και υπό αυτήν την έννοια δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι υποστηρίζει τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης (Οικονόμου, 1997). Η εκπόνηση των νέων ΓΠΣ με βάση το Ν. 2508/97 άρχισε, περίπου, την περίοδο 2002-04 και μόλις στα τέλη της δεκαετίας του 2000 εγκρίθηκαν τα πρώτα ΓΠΣ του νόμου αυτού.

Αποτελεί κοινή ομολογία ότι στον ελληνικό σχεδιασμό παραμένουν κρίσιμα στοιχεία η ακαμψία, η πολυπλοκότητα νόμων και κανονισμών και η αποτυχία του συστήματος να καθορίσει προτεραιότητες πολιτικής ή τη γενικότερη δημόσια στήριξη (ΙΤΑ, 2006), ενώ η διαδικασία της ανάπτυξης δε συμβαδίζει πάντα με το σχεδιαστικό πλαίσιο με αποτέλεσμα τη μεγάλη απόκλιση μεταξύ σχεδίου και πράξης. Μάλιστα, θεωρείται ότι το ισχύον σύστημα ρύθμισης του χώρου εκδηλώνεται και ως «προσπάθεια προσαρμογής ποσοτικών υποδειγμάτων και τεχνικών ... χωρίς παράλληλα να εκδηλωθεί ιδιαίτερο ενδιαφέρον για την κατανόηση και ερμηνεία των φαινομένων της χωρικής ανάπτυξης» (Γετίμης και Καυκαλάς, 2001:5).

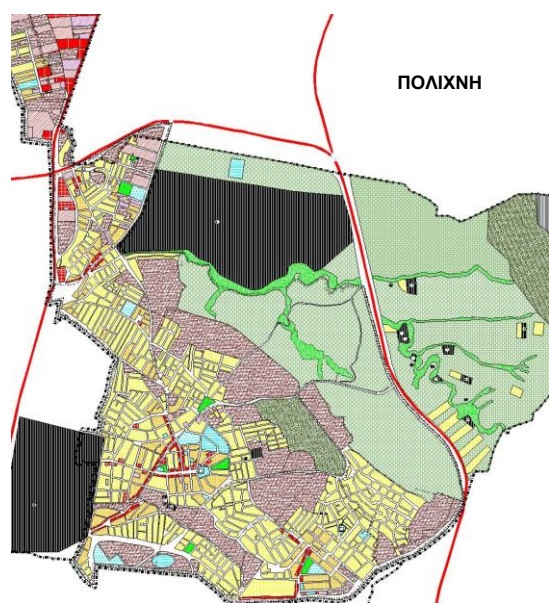
Σε οποιαδήποτε περίπτωση, ο τρόπος που επηρεάζει ένα κατευθυντήριο σχέδιο το μετασχηματισμό του χώρου, αποτελεί αντικείμενο εμπειρικής έρευνας. Σήμερα, σχεδόν 25 χρόνια μετά την έγκριση των πρώτων ΓΠΣ, και περίπου 15 χρόνια μετά την έναρξη της ανοικοδόμησης των περιοχών επέκτασης που προτάθηκαν από τα σχέδια αυτά, είναι κρίσιμο να μελετηθούν διεξοδικά και με εμπειρικά δεδομένα τα ιδιαίτερα στοιχεία της σχέσης σχεδιασμού και αστικής ανάπτυξης. Στο ΠΣΘ, στο οποίο επικεντρώνεται η παρούσα εργασία, τα ΓΠΣ που θεσμοθετήθηκαν τη δεκαετία του 1980 εστίασαν σε τρεις κύριους στόχους: την οικιστική επέκταση, την πολεοδομική οργάνωση των επιμέρους λειτουργιών και χρήσεων γης και την εκτίμηση αναγκών σε κοινωφελείς και κοινόχρηστους χώρους με την παράλληλη υπόδειξη για τη χωροθέτησή τους. Αυτά τα ΓΠΣ υιοθέτησαν δύο σαφείς απόψεις: Πρώτον, μια πολιτική περιορισμένων επεκτάσεων και ανάσχεσης της εξάπλωσης του αστικού ιστού, με αποτέλεσμα τον περιορισμό των επεκτάσεων στις ήδη πυκνοδομημένες περιοχές και σε μικρές αραιοδομημένες ή αδόμητες εκτάσεις (Γιαννακού, 2008). Δεύτερον, μια πολιτική με «ορθολογικότερη» κατανομή των χρήσεων πρωτίστως με προτάσεις πολυκεντρικής δομής μέσα από έναν ιεραρχημένο σχεδιασμό διαδημοτικών κέντρων, κέντρων δήμων και κέντρων γειτονιάς.

Για την εξέταση των αλλαγών που συνέβησαν μετά τη θεσμοθέτηση αυτών των σχεδίων, στην παρούσα εργασία επιλέχθηκαν ως μελέτες περίπτωσης οι Δήμοι Καλαμαριάς και Πολίχνης επειδή: α) συμμετείχαν στο πρόγραμμα της ΕΠΑ και επιπλέον εκπονούν μελέτες αναθεώρησης των ΓΠΣ βάσει του Ν. 2508/97, β) αποτελούν Δήμους του ΠΣΘ, δηλαδή του συνεκτικού τμήματος της πόλης, ωστόσο με διαφορετικά χαρακτηριστικά από άποψη χρήσεων γης, κοινωνικής γεωγραφίας, ποιότητας αστικού περιβάλλοντος κλπ. και γ) τα δύο εγκεκριμένα ΓΠΣ προέβλεπαν επεκτάσεις των οικιστικών περιοχών, ωστόσο για διαφορετικούς λόγους: η μεν Πολίχνη για την ένταξη στο σχέδιο περιοχών αυθαίρετης δόμησης, η δε Καλαμαριά για την ένταξη αδόμητων περιοχών. Σημαντικό εργαλείο για την παρούσα εργασία αποτελεί η αναλυτική καταγραφή των υφιστάμενων χρήσεων γης και στις δύο εξεταζόμενες περιόδους, η πρώτη προερχόμενη από τις πρώτες μελέτες ΓΠΣ και η δεύτερη από εκτεταμένη πρωτογενή επιτόπια έρευνα των συγγραφέων που συμμετέχουν στην εκπόνηση των πρόσφατων μελετών αναθεώρησης αυτών των ΓΠΣ.

## **2. Σχεδιασμός και μετασχηματισμοί του χώρου σε περιοχή χαμηλών εισοδημάτων: η περίπτωση του Δήμου Πολίχνης**

Η Πολίχνη, όπως και το μεγαλύτερο μέρος του βόρειου και δυτικού τμήματος του ΠΣΘ, είχε αποτελέσει κατά το παρελθόν μία από τις βασικότερες περιοχές υποδοχής εσωτερικών μεταναστών σε μεγάλη κλίμακα, με αποτέλεσμα την εκτεταμένη τότε αυθαίρετη δόμηση κατοικίας, τη μεγαλύτερη μάλιστα σε έκταση και όγκο στο ΠΣΘ την εποχή που συντελέστηκε. Στις αρχές της δεκαετίας του 1980, πριν την ΕΠΑ, η συνολική έκταση που ήταν ενταγμένη στο σχέδιο πόλης ανέρχονταν σε 1.428 στρέμματα, ενώ άλλα 1.119 στρ. ήταν πυκνοδομημένες εκτός σχεδίου περιοχές (Δήμος Πολίχνης, 1997). Τμήματα αυτών των εκτός σχεδίου περιοχών ήταν δομημένα σε καταπατημένες δημοτικές εκτάσεις. Την εποχή που εκπονήθηκε η μελέτη του πρώτου ΓΠΣ, κυρίαρχη χρήση στην οικιστική περιοχή της Πολίχνης ήταν η αμιγής κατοικία (Σχήμα 1), η οποία ειδικότερα περιλάμβανε μικρού μεγέθους λαϊκές μονοκατοικίες στις εκτός σχεδίου περιοχές και

εργολαβικού τύπου, φθηνές κατά κανόνα, πολυκατοικίες στον πολεοδομημένο ιστό, ενώ χαρακτηριστική ήταν η παντελής έλλειψη μεγαλοαστικών μονοκατοικιών και πολυτελών πολυκατοικιών (ΥΠΕΧΩΔΕ, 1986). Κεντρικές λειτουργίες (κυρίως με μικρά καταστήματα εμπορίου και καθημερινών εξυπηρετήσεων μόνον τοπικής εμβέλειας), αναπτύσσονταν στον παλιό πολεοδομημένο ιστό, κατά μήκος 2-3 βασικών κεντρικών αξόνων, ενώ μικρές συγκεντρώσεις τέτοιων λειτουργιών παρατηρούνταν σε λιγοστές περιφερειακές τότε περιοχές (Μετέωρα) και κατά μήκος της οδού Λαγκαδά, όπου αναπτύσσονταν ειδικού χαρακτήρα κεντρικές λειτουργίες πόλης. Σύμφωνα με εκτιμήσεις της αρχικής μελέτης του ΓΠΣ (ΥΠΕΧΩΔΕ, 1986) η μικτή πυκνότητα κυμαινόταν από 236 άτ./Ha σε τμήματα του παλιού σχεδίου μέχρι και 25 άτ./Ha στις εκτός σχεδίου αυθαίρετα δομημένες περιοχές. Ένα από τα βασικότερα χαρακτηριστικά του Δήμου ήταν η κάλυψη από καλλιεργούμενη γεωργική γη σχεδόν του συνόλου της εκτός ορίων ΕΠΑ περιοχής, δηλαδή τόσο δυτικά όσο και ανατολικά της Εσωτερικής Περιφερειακής οδού. Στην περιοχή μάλιστα ανατολικά της Περιφερειακής οδού εντοπιζόνταν διάσπαρτες κτηνοτροφικές μονάδες.



Σχήμα 1. Χρήσεις γης 1982

Το αρχικό ΓΠΣ του Δήμου Πολίχνης που εγκρίθηκε το 1987 (ΦΕΚ 1018Δ'/14-10-87, Σχήμα 2) περιλάμβανε την πολεοδομική οργάνωση της οικιστικής περιοχής με προγραμματικό πληθυσμό 30.300 κατοίκους σε 14 Πολεοδομικές Ενότητες. Σε ό,τι αφορά την οικιστική επέκταση, το ΓΠΣ ενσωμάτωσε ουσιαστικά τις προτάσεις των πολεοδομικών μελετών της ΕΠΑ και πρότεινε την επέκταση του σχεδίου σε εκτάσεις συνολικής επιφάνειας 2.110 στρεμμάτων, που περιλάμβαναν το μεγαλύτερο μέρος των αυθαίρετα πυκνοδομημένων περιοχών (με εξαίρεση εκτάσεις εκατέρωθεν της Εσωτερικής Περιφερειακής, όλες δομημένες σε καταπατημένη δημοτική γη), καθώς και ένα μικρό μέρος αραιοδομημένων εκτάσεων για την κάλυψη μεσοπρόθεσμων αναγκών διαμορφώνοντας έτσι ένα μικρό απόθεμα νέας γης προς πολεοδόμηση. Ένα ακόμα απόθεμα γης για μελλοντική δόμηση συνιστούσε, επίσης, μεγάλο τμήμα της εντός σχεδίου περιοχής των Μετεώρων που παρέμενε αδόμητο, εξαιτίας σοβαρών προβλημάτων εφαρμοσιμότητας του σχεδίου. Η ελάχιστη θεσμοθετημένη μικτή πυκνότητα διαμορφώθηκε πάνω από 100 άτ./Ha.

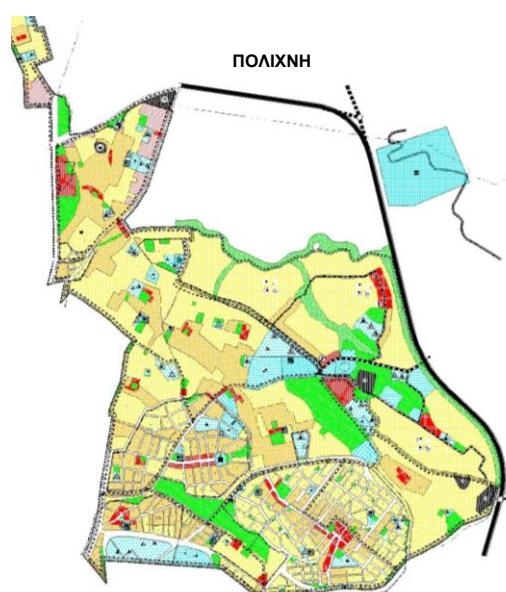
Στο τέλος της δεκαετίας του 1990, με τροποποίηση του ΓΠΣ (ΦΕΚ 58Δ'/7-2-2000) και την προώθηση των σχετικών πολεοδομικών μελετών, εντάχθηκαν νέες εκτάσεις προς πολεοδόμηση 760 στρεμμάτων, μέρος των οποίων αφορούσε αυθαίρετα δομημένες εκτάσεις σε καταπατημένη δημοτική γη, αλλά και μια μεγάλη αδόμητη έκταση στην οποία προτάθηκε μάλιστα και η εφαρμογή Ζώνης Κοινωνικού Συντελεστή, προσφέροντας αυτή τη φορά ένα μεγαλύτερο απόθεμα μη δομημένης γης προς πολεοδόμηση. Με αυτή την τροποποίηση ο προγραμματικός πληθυσμός του Δήμου διαμορφώθηκε στους 39.500 κατοίκους σε 16 πλέον Πολεοδομικές Ενότητες.

Η δόμηση των εκτάσεων που εντάχθηκαν με την ΕΠΑ άρχισε στα μέσα της δεκαετίας του 1990 και φαίνεται να ολοκληρώθηκε περίπου σε 10-12 έτη. Σύμφωνα με στοιχεία της ΕΣΥΕ, Στατιστική της Οικοδομικής Δραστηριότητας, στο διάστημα 1994-2005 δομήθηκαν 4.623 κατοικίες (385 κατοικίες ετησίως), ποσοστό 3,5% του Ν. Θεσσαλονίκης (Δήμος Πολίχνης, 2008). Το ποσοστό αυτό είναι ανάλογο και λίγο υψηλότερο από το ποσοστό του πληθυσμού του Δήμου στο σύνολο του Νομού στις δύο τελευταίες απογραφές (1991: 2,9%, 2001: 3,4%). Σημειωτέον ότι η νέα δόμηση αφορούσε στις αραιοδομημένες περιοχές, καθώς και σε τμήμα της περιοχής Μετεώρων στο οποίο είχε ολοκληρωθεί η αναθεώρηση του σχεδίου. Η αντικατάσταση του οικιστικού αποθέματος στις ήδη πυκνοδομημένες περιοχές ήταν μάλλον περιορισμένη ή αφορούσε προσθήκες σε υφιστάμενα κτίσματα. Σήμερα, στις περιοχές που εντάχθηκαν με την ΕΠΑ, οι αδόμητες εκτάσεις που δεν είναι χαρακτηρισμένες ως κοινωφελείς ή κοινόχρηστες χρήσεις αποτελούν το 13% της έκτασης με δυνατότητα οικιστικής ανάπτυξης (Δήμος Πολίχνης, 2008). Οι εκτάσεις που εντάχθηκαν με τα νεώτερα διατάγματα σε εξειδίκευση της Τροποποίησης του ΓΠΣ του 1999, δεν άρχισαν να δομούνται ακόμα, αποτέλεσμα πρωτίστως της οικονομικής κρίσης, διαμορφώνοντας έτσι ένα από

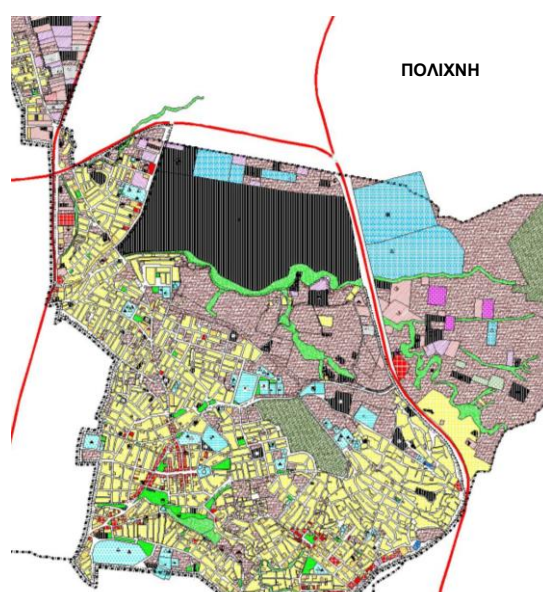
τα πρώτα αποθέματα πολεοδομημένης γης στο ΠΣΘ που δεν μπήκαν αυτόματα στη διαδικασία ανοικοδόμησης, αμέσως μετά την ολοκλήρωση των διαδικασιών πολεοδόμησης.

Παράλληλα με αυτή την ανοικοδόμηση των νέων πολεοδομημένων περιοχών, μία από τις μεγαλύτερες αλλαγές αφορά στην εκτός σχεδίου περιοχή (που δεν καλυπτόταν από το θεσμοθετημένο ΓΠΣ), όπου το σύνολο της γεωργικής γης μετασχηματίστηκε πλήρως σε περιοχή που προορίζεται για δόμηση με το καθεστώς της εκτός σχεδίου δόμησης. Η χωροθέτηση στην περιοχή δύο μεγάλων νοσοκομείων και ορισμένων άλλων μεγάλων πυρήνων τριτογενών εξυπηρετήσεων οδήγησε στην εκτεταμένη εκτός σχεδίου δόμηση και στην πλήρη εξαφάνιση της γεωργικής γης.

Με βάση την καταγραφή της υφιστάμενης κατάστασης που έγινε στα πλαίσια της μελέτης αναθεώρησης του ΓΠΣ (Δήμος Πολίχνης, 2008), σήμερα κυρίαρχη χρήση του συνόλου της οικιστικής περιοχής της Πολίχνης εξακολουθεί να είναι η αμιγής κατοικία (Σχήμα 3), η οποία αναπτύσσεται στο εσωτερικό των κεντρικών περιοχών, στις παρυφές του κέντρου και εξολοκλήρου στις εξωτερικές πολεοδομημένες περιοχές. Η έκταση της αμιγούς κατοικίας είναι πολύ μεγαλύτερη σε σύγκριση με την έκταση που προτείνει το ΓΠΣ (Σχήμα 7). Η γενική κατοικία αναπτύσσεται κυρίως σε βασικούς οδικούς άξονες, καθώς και στις παρυφές του πολεοδομικού κέντρου. Έτσι, δεν



Σχήμα 2. Ισχύον ΓΠΣ



Σχήμα 3. Υφιστάμενες χρήσεις γης, 2008

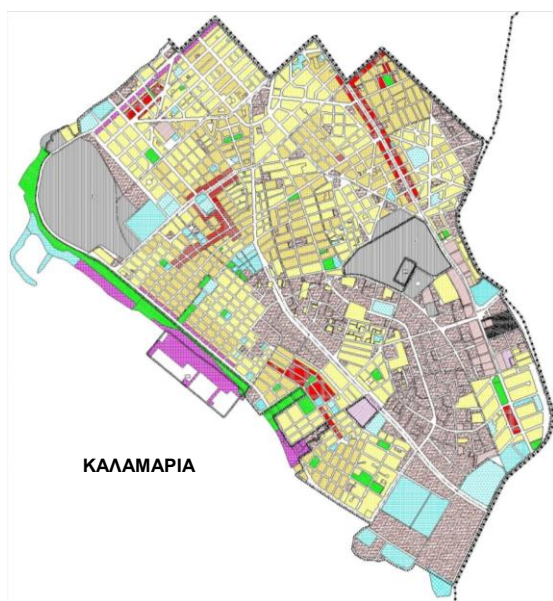
παρατηρούνται περιοχές καθαρά γενικής κατοικίας, σε αντίθεση με το ΓΠΣ που ορίζει περισσότερες και πιο εκτεταμένες περιοχές γενικής κατοικίας. Το σημερινό πολεοδομικό κέντρο εξακολουθεί να αναπτύσσεται στην περιοχή του αρχικού πυρήνα της Πολίχνης συγκεντρώνοντας, ωστόσο, περισσότερες και πιο δυναμικές κεντρικές λειτουργίες καθώς και πολλές κοινωφελείς υπηρεσίες, καταστήματα τραπεζών, γραφεία και καταστήματα αναψυχής, όλα εμβέλειας Δήμου (σε αντίθεση με το παρελθόν), ενώ βεβαίως η κατοικία εξακολουθεί να αποτελεί κυρίαρχη χρήση. Η περιοχή του πολεοδομικού κέντρου είναι διευρυμένη σε σχέση με τις προτάσεις του ΓΠΣ. Αντιθέτως, οι προτάσεις για χρήσεις τοπικού κέντρου που προέβλεπε το ΓΠΣ σε κάθε Πολεοδομική Ενότητα (κυρίως γύρω από πλατείες) επιδιώκοντας την ορθολογικότερη οργάνωση της οικιστικής περιοχής, δεν ευδόωσαν σχεδόν πουθενά, πλην του ήδη υφιστάμενου κέντρου στην περιοχή Μετεώρων. Παράλληλα, σε ορισμένες περιοχές εντοπίζεται η ανάπτυξη μεμονωμένων και μικρών σε έκταση τοπικών κέντρων, τα οποία όμως δεν προβλέπονταν από το σχεδιασμό.

Στο σύνολο της πολεοδομημένης περιοχής του Δήμου, το ποσοστό των θεσμοθετημένων κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων είναι αρκετά υψηλό και πλησιάζει, περίπου, το 50% (χωρίς να περιλαμβάνεται το άσος των Μετεώρων), με τους δρόμους να καταλαμβάνουν ποσοστό 33%. Σε επίπεδο θεσμοθετημένων χώρων, με εξαίρεση του αθλητικούς χώρους, γενικά δεν παρατηρούνται μεγάλες ελλείψεις, αλλά κυρίως προβλήματα κατανομής σε σχέση με τις απαιτούμενες ακτίνες εξυπηρέτησης. Ωστόσο, σημαντικό μέρος των θεσμοθετημένων κοινωφελών χώρων και των χώρων πρασίνου (ιδιαίτερα κάποιων από τους μεγαλύτερους όπου εξακολουθεί να υπάρχει αυθαίρετη δόμηση σε καταπατημένη δημοτική γη) δεν έχει ακόμα υλοποιηθεί, ενώ για αρκετούς από αυτούς εκκρεμεί ακόμα η απαλλοτρίωσή τους.

### 3. Σχεδιασμός και μετασχηματισμοί του χώρου σε περιοχή μεσαίων εισοδημάτων: η περίπτωση του Δήμου Καλαμαριάς

Η Καλαμαριά αποτελούσε πάντα οργανικό τμήμα του πολεοδομημένου συνεκτικού νοτιο-ανατολικού ιστού της πόλης της Θεσσαλονίκης. Η εγγύτητα με τη θάλασσα και το μεγάλο παραλιακό μέτωπο, αλλά και με το κέντρο της Θεσσαλονίκης, την κατέστησαν μια ιδιαίτερα ελκυστική περιοχή κατοικίας για νοικοκυριά μεσαίων και υψηλών εισοδημάτων, ιδιαίτερα από τη δεκαετία του 1970 και μετά, οπότε ξεκίνησε η μεγάλη ανοικοδόμηση όλου του πολεοδομημένου τότε ιστού με αστικές πολυκατοικίες καλής ποιότητας και με αντικατάσταση των παλαιών μικρών μονοκατοικιών προερχομένων από την περίοδο αποκατάστασης των προσφύγων.

Πριν την ΕΠΑ, η συνολική έκταση που ήταν ενταγμένη στο σχέδιο πόλης ανερχόταν, περίπου, σε 5.000 στρέμματα, ενώ δεν εντοπιζόταν αυθαίρετη εκτός σχεδίου δόμηση. Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της αρχικής μελέτης του ΓΠΣ (ΥΠΕΧΩΔΕ, 1986), η μικτή πυκνότητα κυμαινόταν από 290 άτ./Ha έως 87 άτ./Ha. Την εποχή που εκπονήθηκε η μελέτη του πρώτου ΓΠΣ, κυρίαρχη χρήση στην Καλαμαριά ήταν η αμιγής κατοικία (Σχήμα 4), ενώ σε περιοχές της παρατηρούσαν αξιοσημείωτη συγκέντρωση κεντρικών λειτουργιών πόλης και έτσι καταγραφόταν ως ο μόνος Δήμος του ΠΣΘ, εκτός του Δήμου Θεσσαλονίκης, που είχε κεντρικές λειτουργίες και μάλιστα υπερτοπικού χαρακτήρα (ΥΠΕΧΩΔΕ, 1986). Οι κεντρικές λειτουργίες εντοπιζόνταν σε βασικούς άξονες του παραδοσιακού κέντρου της Καλαμαριάς και κατά μήκος της οδού Εθν. Αντιστάσεως που αποτελούσε είσοδο-έξοδο της πόλης της Θεσσαλονίκης προς τα νοτιο-ανατολικά. Συγκεντρώσεις λειτουργιών τοπικού κέντρου παρατηρούσαν μόνον σε ορισμένες γειτονίες που ήταν αρκετά αναπτυγμένες οικιστικά (Ν.Κρήνη), ενώ υπερτοπικού χαρακτήρα λειτουργίες αναψυχής αναπτύσσονταν στους άξονες της παραλιακής ζώνης.



Σχήμα 4. Χρήσεις γης 1982

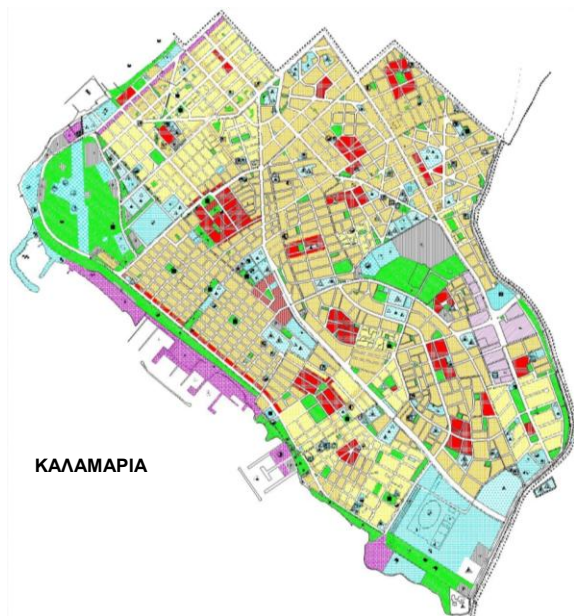
Το αρχικό ΓΠΣ εγκρίθηκε το 1987 (ΦΕΚ 1019Δ'/14-10-87, Σχήμα 5) και περιλάμβανε την πολεοδομική οργάνωση του Δήμου με προγραμματικό πληθυσμό 102.646 κατοίκους σε 17 Πολεοδομικές Ενότητες (που διαμορφώθηκαν σε 18 με μεταγενέστερη τροποποίηση). Με το ΓΠΣ και το πρόγραμμα της ΕΠΑ προτάθηκε η επέκταση του σχεδίου πόλεως σε εκτάσεις συνολικής επιφάνειας περίπου 1.600 στρεμμάτων που κάλυπταν όλες τις τότε αδόμητες εκτάσεις του Δήμου. Με δεδομένους τους υψηλούς συντελεστές δόμησης και το υψηλό ποσοστό αντιπαροχής στην πολεοδομημένη περιοχή, ως κρίσιμο απόθεμα γης για νέα δόμηση εξακολουθούσαν να αποτελούν τα οικοπέδα με κατοικίες της περιόδου προσφυγικής αποκατάστασης.

Από το ΓΠΣ όλες οι περιοχές επέκτασης καθορίστηκαν με κύρια χρήση τη γενική κατοικία (Σχήμα 5). Το ΓΠΣ πρότεινε μια ορθολογική ιεράρχηση με ένα νέο κέντρο εμβέλειας Δήμου

μετατοπισμένο στις περιοχές επέκτασης και πυρήνες τοπικών κέντρων στο εσωτερικό των γειτονιών και με την υποβάθμιση των κεντρικών λειτουργιών που αναπτύσσονταν στις μεγάλες αρτηρίες σε γενική κατοικία. Επίσης, προέβλεπε τον καθορισμό ορισμένων ζωνών άλλων χρήσεων, πλην κατοικίας, οι οποίες εκτός από ορισμένους μεγάλους χώρους κοινωνικής υποδομής (π.χ. αθλητικό κέντρο 'Μίκρας') περιλάμβαναν και μια ζώνη μη οχλουσών εγκαταστάσεων (ΕΜΟ) στην έξοδο της πόλης. Με τροποποίηση του ΓΠΣ το 1999 (ΦΕΚ 419Δ'/14-6-1999) προωθήθηκαν ορισμένες επιμέρους ρυθμίσεις ανάμεσα στις οποίες ήταν και ο καθορισμός νέων (επιπλέον των παραπάνω) πυρήνων τοπικών κέντρων για την επίλυση ειδικών ζητημάτων.

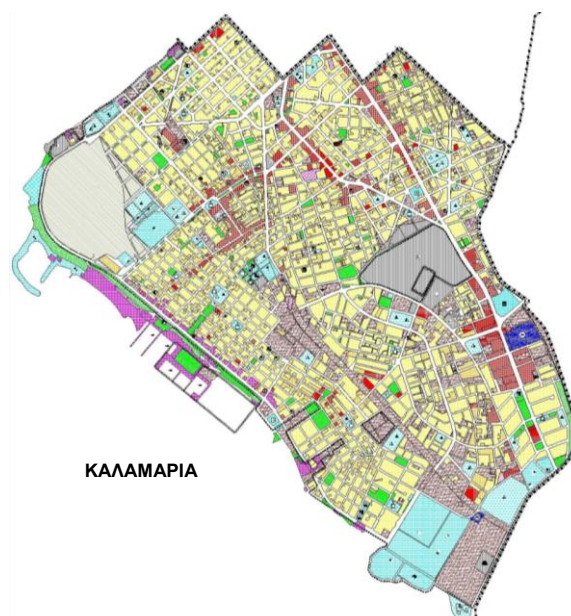
Η δόμηση των εκτάσεων που εντάχθηκαν στο σχέδιο με το σχεδιασμό της δεκαετίας του 1980, άρχισε στην περίπτωση της Καλαμαριάς προς το τέλος της δεκαετίας του 1990 και φαίνεται να ολοκληρώνεται σε 8-10 χρόνια. Παράλληλα, ήταν έντονη η αντικατάσταση του αποθέματος των παλιών κατοικιών, με αποτέλεσμα τη μεγάλη οικοδομική δραστηριότητα και στο εσωτερικό της Καλαμαριάς και με κύριο χαρακτηριστικό τη μεγάλη υπέρβαση του θεσμοθετημένου συντελεστή δόμησης και βεβαίως τις υψηλές πυκνότητες. Οι αδόμητες εκτάσεις που δεν είναι χαρακτηρισμένες

ως κοινωφελείς ή κοινόχρηστες χρήσεις αποτελούν σήμερα το 6,4% της έκτασης με δυνατότητα οικιστικής ανάπτυξης και μόλις το 3,7% του συνόλου της έκτασης των Πολεοδομικών Ενοτήτων με οικιστικό χαρακτήρα (Δήμος Καλαμαριάς, 2009). Τη περίοδο 1994-2005 ανεγέρθηκαν 10.358 κατοικίες (863 κατοικίες ετησίως), ποσοστό 8% του Νομού Θεσσαλονίκης, που είναι ανάλογο του ποσοστού του πληθυσμού στις τελευταίες απογραφές (1991: 8,5%, 2001: 8,3%). Σήμερα, η ελάχιστη μικτή πυκνότητα ανέρχεται σε 96 άτ./Ha, ενώ η πυκνότητα κατοίκησης σε 14 από τις 18 Πολεοδομικές Ενότητες ξεπερνά το όριο των 400 άτ./Ha (Δήμος Καλαμαριάς, 2009). Αυτές οι υψηλές πυκνότητες κατοίκησης φαίνεται επιδρούν σε μια σταδιακή υποβάθμιση ορισμένων από τις εσωτερικές περιοχές του Δήμου.



ΚΑΛΑΜΑΡΙΑ

Σχήμα 5. Ισχύον ΓΠΣ



ΚΑΛΑΜΑΡΙΑ

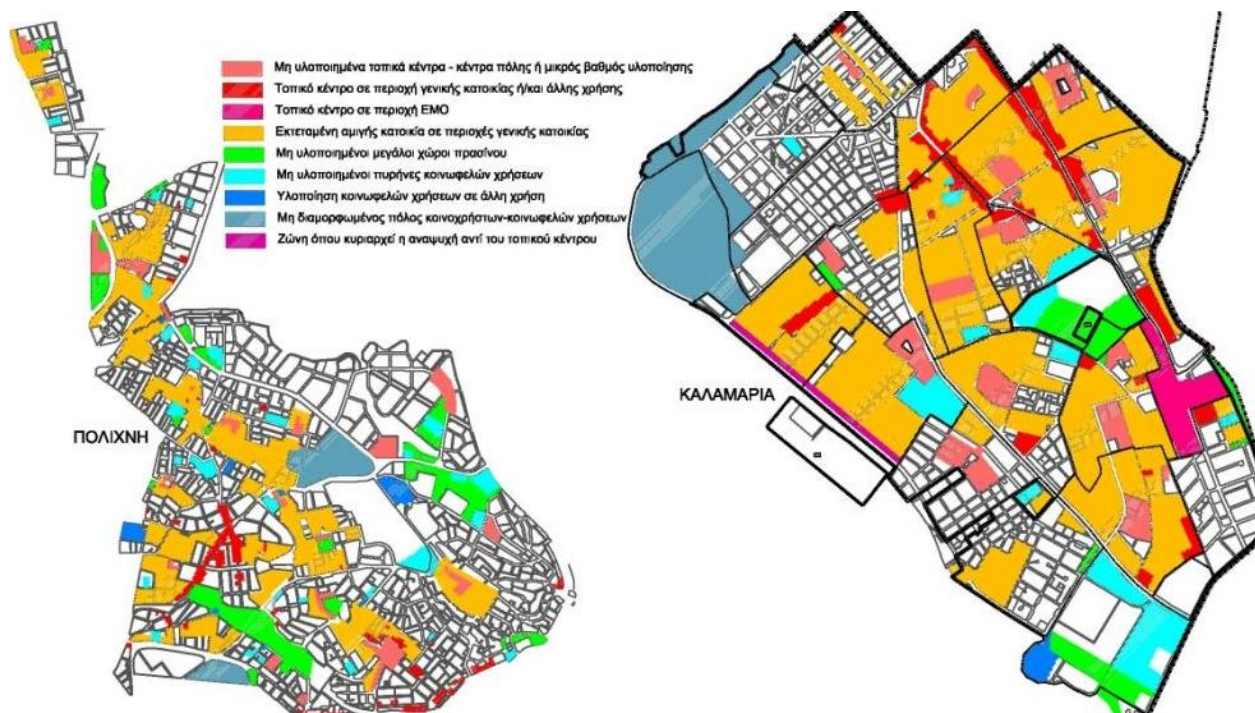
Σχήμα 6. Υφιστάμενες χρήσεις γης, 2009

Με βάση την καταγραφή της υφιστάμενης κατάστασης που έγινε στα πλαίσια της μελέτης αναθεώρησης του ΓΠΣ (Δήμος Καλαμαριάς 2009), σήμερα κυρίαρχη χρήση είναι η αμιγής κατοικία (Σχήμα 6), ωστόσο σε μικρότερο βαθμό σε σύγκριση με την Πολίχνη, ενώ είναι χαρακτηριστική η εναλλαγή χρήσεων μεταξύ οδικών αξόνων και εσωτερικών περιοχών. Η αμιγής κατοικία αναπτύσσεται στο εσωτερικό των κεντρικών αξόνων καθώς και σε κάποιους δευτερεύοντες μεγάλους οδικούς άξονες. Σε όλες τις περιοχές που σχεδιάστηκαν από το ΓΠΣ με χρήση γενικής κατοικίας (οι οποίες συνιστούν μεγάλη έκταση του Δήμου) κυριαρχεί η αμιγής κατοικία και μόνον σε μέρος των εν λόγω εκτάσεων αναπτύσσονται χρήσεις γενικής κατοικίας (Σχήμα 7). Σε όλη την περιοχή του Δήμου αναπτύσσονται σημαντικοί πυρήνες κεντρικών λειτουργιών: Το παραδοσιακό πολεοδομικό κέντρο, το οποίο το θεσμοθετημένο ΓΠΣ υποβάθμιζε σε τοπικό κέντρο, συνεχίζει να αναπτύσσεται στην περιοχή του αρχικού πυρήνα και των βασικών οδικών αξόνων που τον συνθέτουν και είναι πιο διευρυμένο σε σχέση με την προ ΕΠΑ περίοδο και με πολύ μεγαλύτερη ποικιλία χρήσεων και λειτουργιών εμβέλειας συνόλου του Δήμου. Επίσης, όλοι οι μεγάλοι οδικοί άξονες (εισόδου και εξόδου της πόλης και κατά μήκος του παραλιακού μετώπου) συγκεντρώνουν δραστηριότητες εμπορίου, υπηρεσιών και αναψυχής υπερτοπικού (σε μεγάλο βαθμό) χαρακτήρα, με μεγαλύτερη ένταση και σε μεγαλύτερη έκταση σε σχέση με τις χρήσεις προ ΕΠΑ και με μεγάλες διαφορές από τις χρήσεις του ΓΠΣ. Είναι μάλιστα χαρακτηριστικό ότι και όλη η περιοχή της ΕΜΟ, όπου εντοπίζονταν προ της ΕΠΑ χρήσεις χονδρεμπορίου και βιοτεχνία αναπτύχθηκε ως μια δυναμική περιοχή με συγκέντρωση κεντρικών λειτουργιών επιπέδου πόλης μεγάλου μεγέθους με παρόμοια χαρακτηριστικά με τη γειτνιάζουσα εκτός σχεδίου περιοχή του ΠΣΘ.

Οι περισσότερες περιοχές που σχεδιάστηκαν ως τοπικά κέντρα από το ΓΠΣ δεν συγκεντρώνουν τέτοιες χρήσεις, ενώ αντιθέτως αναπτύσσονται τοπικά κέντρα σε περιοχές που από το ΓΠΣ σχεδιάστηκαν ως γενική κατοικία ή με άλλες χρήσεις. Είναι χαρακτηριστικό το γεγονός ότι σε πολλές από τις περιπτώσεις όπου εντοπίζεται μη υλοποίηση των προβλεπόμενων από το ΓΠΣ τοπικών κέντρων, διαφαίνεται έντονη η τάση δημιουργίας αυτού του κέντρου σε περιοχές γειτνιάζουσες της προβλεπόμενης και ως επί τω πλείστον εκατέρωθεν σημαντικών οδικών αξόνων.

Η γενική κατοικία εξακολουθεί να αναπτύσσεται κυρίως σε βασικούς οδικούς άξονες συνήθως κοντά σε χρήσεις πολεοδομικού κέντρου, ενώ στο εσωτερικό των γειτονιών και στις μικρές οδούς εντοπίζεται μόνο διάσπαρτα και σημειακά.

Τέλος, το ποσοστό των θεσμοθετημένων κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων είναι περίπου 46% της συνολικής πολεοδομημένης έκτασης (οδικό δίκτυο: 32% της έκτασης). Οι μεγαλύτερες ελλείψεις σε θεσμοθετημένους χώρους κοινωνικής υποδομής αφορούν αθλητικούς χώρους, ενώ οι υπόλοιπες χρήσεις παρουσιάζουν προβλήματα κυρίως ως προς την κατανομή τους. Ωστόσο, και εδώ σημαντικό μέρος των θεσμοθετημένων κοινωφελών χώρων και των χώρων πρασίνου δεν έχει ακόμα υλοποιηθεί, τόσο στον παλιό πολεοδομημένο ιστό όσο και στις περιοχές επέκτασης, ενώ για πολλούς από αυτούς εκκρεμεί ακόμα η απαλλοτρίωσή τους, ιδιαίτερα στον παλιό ιστό. Κρίσιμο πρόβλημα του σχεδιασμού είναι η μη υλοποίηση των μεγάλων σε μέγεθος κοινοχρήστων χώρων που σχεδιάζονταν στα δύο στρατόπεδα της περιοχής.



Σχήμα 7. Αποκλίσεις υφιστάμενης κατάστασης από τα ισχύοντα ΓΠΣ

#### 4. Συμπεράσματα

Η μελέτη των αλλαγών μεταξύ της προ σχεδιασμού κατάστασης και της σημερινής, καθώς και των διαφοροποιήσεων σε σχέση με το ΓΠΣ και στις δύο μελέτες περίπτωσης δείχνει, κατ' αρχήν, ότι δεν είναι εντελώς σωστή η διαδεδομένη άποψη για την αποτυχία των σχεδίων και ότι η σχέση σχεδίου και πραγματικότητας της αστικής ανάπτυξης είναι περισσότερο σύνθετη. Ορισμένα από τα βασικά συμπεράσματα που προκύπτουν από την παραπάνω μελέτη είναι τα εξής:

Πρώτον, και στις δύο περιπτώσεις οι περιοχές που προτάθηκαν για επέκταση αναπτύχθηκαν σχεδόν αμέσως με την ολοκλήρωση των διαδικασιών πολεοδόμησης, γεγονός που καθιστά το συγκεκριμένο σχεδιασμό των επεκτάσεων απολύτως αποδοτικό και στο οποίο φαίνεται να συνέβαλε και η επιλεγείσα πολιτική για περιορισμένες επεκτάσεις του σχεδίου. Οι πολεοδομήσεις αυτές αντιπροσωπεύουν σαφώς ένα συνεκτικό μοντέλο, το οποίο όμως ενέχει τον κίνδυνο να οδηγήσει και σε προβλήματα συνωστισμού τα οποία πρέπει να μελετηθούν διεξοδικότερα. Χωρίς αμφιβολία, η κατανόηση της διαδικασίας ανάπτυξης και δόμησης απαιτεί και τη μελέτη άλλων κρίσιμων παραγόντων που σχετίζονται με την οικοδομική δραστηριότητα, την αγορά ακινήτων κλπ. στην υπό μελέτη περίοδο.

Δεύτερον, πολύ κρίσιμη ήταν η θεσμοθέτηση των αναγκών σε κοινωνική υποδομή και η εξειδίκευσή τους σε πολεοδομικό επίπεδο, με αποτέλεσμα οι θεσμοθετημένοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι να καταλαμβάνουν πολύ σημαντικό ποσοστό στο σύνολο της οικιστικής περιοχής. Η αδυναμία ωστόσο υλοποίησής τους, που αφορά κατά κύριο λόγο τα παλιά πολεοδομημένα τμήματα, παραμένει ένα από τα σοβαρότερα εγγενή προβλήματα εφαρμοσιμότητας του σχεδιασμού. Το πρόβλημα αυτό δεν αποτελεί ζήτημα ειδικότερα του



σχεδιασμού ενός ΓΠΣ, αλλά συνολικά της πολεοδομικής πολιτικής στην Ελλάδα και της πλήρους αδυναμίας ενεργοποίησης πολεοδομικών εργαλείων θεσμικά, αλλά και επιχειρησιακά. Ως αποτέλεσμα αυτού του προβλήματος πρέπει να θεωρηθεί και το ζήτημα που εντοπίστηκε και στις δύο περιοχές αναφορικά με τη γεωγραφική κατανομή των χώρων κοινωνικής υποδομής.

Τρίτον, το επιλεγέν μοντέλο ορθολογικής οργάνωσης χρήσεων και ιεράρχησης των κέντρων, που είχε λάβει το χαρακτήρα πολεοδομικού αξιώματος, απεδείχθη ότι δεν μπορούσε να εφαρμοστεί κατά κανένα τρόπο και ανεξαρτήτως του χαρακτήρα μιας οικιστικής περιοχής, ζήτημα που σχετίζεται όχι ειδικότερα με την ελληνική πόλη, αλλά κυρίως με τις δομές και τα χωρικά πρότυπα αστικής ανάπτυξης που αναπτύσσονται ιστορικά με συγκεκριμένους τρόπους και σχέσεις αλληλεξάρτησης. Ως αποτέλεσμα, η πολιτική απομάκρυνσης των κεντρικών χρήσεων από τους βασικούς άξονες (σαφώς προσανατολισμένη στη διευκόλυνση του αυτοκινήτου) απέτυχε πλήρως. Απεναντίας οι κύριοι άξονες αποτέλεσαν τους ίδιους τους χωρικούς άξονες οικονομικής δυναμικής της συνεκτικής πόλης, στενά συνδεδεμένης με τη μίξη χρήσεων, ένα μοντέλο που δείχνει να είναι περισσότερο βιώσιμο οικονομικά, κοινωνικά και περιβαλλοντικά. Στο ισχύον μοντέλο χωρικής οργάνωσης υπάρχουν και αναπτύσσονται (συχνά ανεξάρτητα από ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της οικιστικής περιοχής) μεγάλοι πυρήνες αμιγούς κατοικίας, πάντα στο εσωτερικό αυτών των αξόνων. Συνεπώς, το πρόβλημα ούτε είναι ούτε ήταν ποτέ η «ορθολογικοποίηση» της κατανομής λειτουργιών και χρήσεων, αλλά η εξασφάλιση μέσω του σχεδιασμού αλλά και άλλων αστικών πολιτικών της ποικιλίας των χρήσεων, της σχέσης με την οικονομική και κοινωνική δυναμική της πόλης, της σχέσης με τις μεταφορές κλπ..

Από όλα τα παραπάνω γίνεται σαφές ότι η μελέτη των αποτελεσμάτων της μεταρρύθμισης του 1980, η οποία είναι αναγκαίο να διευρυνθεί περαιτέρω, προσφέρει πολλά από τα αναγκαία δεδομένα για τον πολεοδομικό σχεδιασμό στις σημερινές συνθήκες.

## Βιβλιογραφία

- Ανδρικοπούλου Ε. Γιαννακού Α., Καυκαλάς Γ. και Πιτσιάβα-Λατινοπούλου Μ., 2007: *Πόλη και Πολεοδομικές Πρακτικές για τη Βιώσιμη Αστική Ανάπτυξη*, Εκδόσεις ΚΡΙΤΙΚΗ, Αθήνα.
- Γετίμης Π. και Καυκαλάς Γ., 2001: Η επιστημονική σκέψη για το χώρο στην Ελλάδα 1974-2000: Απόπειρα αποτίμησης και σκέψεις για το μέλλον, *ΤΟΠΟΣ, Επιθεώρηση Χωρικής Ανάπτυξης, Σχεδιασμού και Περιβάλλοντος*, 16/2001, Επιστημονικές Εκδόσεις Ε. Καμπίση – Μ. Αβραμίδου, 3-14.
- Γιαννακού Α., (2008): Πολεοδομικά Σχέδια για τη Θεσσαλονίκη: ιδεολογία και πρακτική στη διάρκεια του 20ου αιώνα, στο Καυκαλάς Γ., Λαμπριανίδης Λ. και Παπαμίχος, Ν. (επιμ.), *Η Θεσσαλονίκη στο Μεταίχμιο: η Πόλη από τη Σκοπιά των Αλλαγών*, Αθήνα: εκδ. Κριτική, 447-87.
- Δήμος Καλαμαριάς, 2009: *Αναθεώρηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Καλαμαριάς*, (Μελετητές: Γιαννακού Α., Δίκτυο Α.Ε., Γεωχώρος Μελετητική Ε.Π.Ε., Η. Βαλιούλης & Συν. Ε.Ε.)
- Δήμος Πολίχνης, 1997: *Μελέτη Τροποποίησης Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Πολίχνης* (Μελετήτρια: Γιαννακού Α.)
- Δήμος Πολίχνης, 2008: *Τροποποίηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Πολίχνης* (Μελετήτρια: Γιαννακού Α.)
- Ινστιτούτο Τοπικής Αυτοδιοίκησης (ΙΤΑ), 2006: *Πολεοδομικός Σχεδιασμός: Προβλήματα Εφαρμογής και Προτάσεις Μεταρρύθμισης*, Έκθεση Επιστημονικής Επιτροπής.
- Οικονόμου Δ., 1997: Παρατηρήσεις για το Νόμο 2508/97 για τη Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη, *ΤΟΠΟΣ, Επιθεώρηση αστικών και περιφερειακών μελετών*, 13/97, 113-121.
- Οικονόμου Δ., 2009: Αποτίμηση του Ν. 1337/83, 25 χρόνια μετά, *Συλλογικός Τόμος για τα 20 χρόνια λειτουργίας του Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας*, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, Βόλος.
- ΥΠΕΧΩΔΕ, 1986: *Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Πολίχνης*
- ΥΠΕΧΩΔΕ, 1986: *Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Καλαμαριάς*
- Healey P., Shaw T., 1993: The treatment of environment by planners: evolving concepts and policies in development plans, *Working Paper no. 31*, Centre for Research in European Urban Environments, Department of Town and Country Planning, University of Newcastle upon Tyne, [www.nlc.ac.uk/guru/working%20Papers/EWP%204.pdf](http://www.nlc.ac.uk/guru/working%20Papers/EWP%204.pdf), πρόσβαση: 25-9-2006.
- Rydin Y., 1993: *The British planning system. An introduction*, The MacMillan Press Ltd, London.
- Self P., 1982: *A Comparative Study of Policies and Organizations*, George Alen & Unwin Ltd.
- Yiannakou A., 1993: *Residential Land Development and Urban Policy in Greece: The Case of Greater Thessaloniki*, Ph.D. Thesis, London School of Economics.