

Μείωση της Μονοκεντρικότητας και ο Ρόλος του Τριτογενή Τομέα στο Πολεοδομικό Συγκρότημα Θεσσαλονίκης

Γ. ΚΑΥΚΑΛΑΣ*

Γενικά

Η έρευνα για τον ρόλο και τις τάσεις χωροθέτησης των τριτογενών δραστηριοτήτων καθώς και των συνεπειών τους για τη μείωση της μονοκεντρικότητας στο Πολεοδομικό Συγκρότημα και την Ευρύτερη Περιοχή του Ρυθμιστικού Σχεδίου Θεσσαλονίκης ανατέθηκε στον Τομέα Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης του ΑΠΘ, τον Αύγουστο του 1995 με τίτλο “Μείωση της Μονοκεντρικότητας στο Πολεοδομικό Συγκρότημα Θεσσαλονίκης (ΠΣΘ) και ο Ρόλος του Τριτογενή Τομέα”.

Στην έρευνα, η οποία ολοκληρώθηκε μετά από δύο χρόνια, τον Αύγουστο 1997, συμμετείχαν στον βασικό ερευνητικό πυρήνα οι: Ελένη ΑΝΔΡΙΚΟΠΟΥΛΟΥ, Αναπληρώτρια Καθηγήτρια ΑΠΘ, Αθηνά ΓΙΑΝΝΑΚΟΥ, Δρ. Αρχιτέκτονας-Πολεοδόμος, Πόλυ ΖΕΪΚΟΥ, Δρ. Αρχιτέκτονας-Πολεοδόμος, Στέλεχος ΟΡΣΘ, Γρηγόρης ΚΑΥΚΑΛΑΣ, (Επιστημονικός Υπεύθυνος), Αναπληρωτής Καθηγητής ΑΠΘ, Αντώνης ΚΟΥΡΤΑΛΗΣ, Το-

* Γρηγόρης Καυκαλάς, Αναπληρωτής Καθηγητής Α.Π.Θ.

πογράφος Μηχανικός, Δημήτρης ΦΟΥΤΑΚΗΣ, Οικονομολόγος-Περιφερειολόγος.

Επίσης σε διάφορες φάσεις της έρευνας συνεργάστηκαν οι: Γεωργία ΠΙΑΝΝΑΚΟΥΡΟΥ, Επίκουρη Καθηγήτρια Πανεπιστημίου Θεσσαλίας - Νομικός Σύμβουλος ΥΠΕΧΩΔΕ, Νίκος ΚΟΜΝΗΝΟΣ, Αναπληρωτής Καθηγητής ΑΠΘ, Στράτος ΜΑΝΟΣ, Αρχιτέκτων, Νίκος ΝΙΚΗΦΟΡΙΔΗΣ, Τοπογράφος-Μηχανικός, Στέλεχος ΟΡΣΘ, Αλέξανδρος ΠΑΝΤΟΥΔΗΣ, Αρχιτέκτων Μηχανικός, Νίκος ΠΑΠΑΜΙΧΟΣ, Αναπληρωτής Καθηγητής ΑΠΘ, Κική ΤΟΜΠΡΟΥ, Πτυχιούχος Αστικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Σταμάτης ΤΣΙΑΚΙΡΗΣ, Αρχιτέκτων-Χωροτάκτης, Στέλεχος Υ.Μ.Α.Θ. Σημαντική ήταν και η συμβολή και συνεργασία των στελεχών του Τμήματος Χωροταξίας του ΟΡΣΘ, Σωτήρη ΑΙΜΑΤΙΔΗ, Χρήστου ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥ, Νίκου ΜΑΤΖΑΒΙΝΟΥ, Ελένης ΜΑΤΖΟΥΛΟΥΣΗ και Βέτας ΤΣΙΒΟΥΛΑΣ. Ειδική αναφορά πρέπει να γίνει στον ρόλο του Θεοφάνη ΜΑΤΙΚΑ, Προϊσταμένου του Τμήματος Χωροταξίας του ΟΡΣΘ ο οποίος παρακολούθησε ενεργά όλες τις φάσεις της έρευνας κάνοντας κρίσιμες παρατηρήσεις.

Είναι σημαντικό επίσης, να τονιστεί ότι η ουσιαστική, πραγματική και συμβολική, σημασία της ανάθεσης και ολοκλήρωσης ενός τέτοιου ερευνητικού έργου, βρίσκεται στην εμπειρία της συνεργασίας τόσο με τα στελέχη του ΟΡΣΘ όσο και με στελέχη άλλων φορέων της Διοίκησης και Αυτοδιοίκησης και του ιδιωτικού τομέα στα πλαίσια της συγκεκριμένης έρευνας. Η εμπειρία αυτή απέδειξε ότι υπάρχει ενεργό ενδιαφέρον, επαρκής τεχνογνωσία, καλές ιδέες και συνειδητοποίηση της ανάγκης για την ουσιαστική αναβάθμιση των χωροταξικών και πολεοδομικών ρυθμίσεων προκειμένου να βελτιωθούν σε συλλογικό επίπεδο η λειτουργία των επιχειρήσεων και οι συνθήκες ζωής και εργασίας των κατοίκων της πόλης.

Πλαίσιο και αντικείμενο της έρευνας

Κεντρικό άξονα του προγράμματος αποτελεί η διερεύνηση της χωροθετικής συμπεριφοράς των δραστηριοτήτων του τριτογενή τομέα η οποία περιλαμβάνει τόσο την ανάλυση των γενικών τάσεων, ώστε να υπάρχει μια πλατειά κάλυψη των τάσεων αναδιάρθρωσης του τριτογενή 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. Ειδικότερα τα ζητήματα που αναλύονται είναι τα εξής:

- η οργάνωση των κέντρων και της χωροθετικής συμπεριφοράς των τριτογενών δραστηριοτήτων στην Ευρύτερη Περιοχή Θεσσαλονίκης (ΕΠΘ)
- η σημασία της μονοκεντρικότητας στο πολεοδομικό συγκρότημα Θεσ-

σαλονίκης 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 θεσμικές προϋποθέσεις της αστικής ανάπτυξης
- η διατύπωση εναλλακτικών σεναρίων αναδιάρθρωσης των τάσεων χωροθέτησης του τριτογενή τομέα και , τέλος
- η διατύπωση των γενικών αρχών ενός νέου προτύπου στρατηγικών επιλογών με αναφορά στις διαδικασίες υλοποίησης των σχετικών προτάσεων στα πλαίσια της ανάγκης τροποποίησης του Ρυθμιστικού Σχεδίου δέκα χρόνια μετά τη θεσμοθέτηση του.

Αξιοποίηση των εμπειρικών δεδομένων

Από τα πρώτα στάδια της προετοιμασίας της έρευνας πεδίου έγινε προσπάθεια συγκέντρωσης όλων των διαθέσιμων εμπειρικών δεδομένων. Για τον σκοπό αυτό διερευνήθηκαν όλες οι δυνατές διαφορετικές πηγές, με αποτέλεσμα τα στοιχεία που συγκεντρώθηκαν να έχουν αρχικά διαφορετικό βαθμό επεξεργασίας και εγκυρότητας. Σε κάθε περίπτωση απαιτήθηκε ιδιαίτερη προσπάθεια προκειμένου να ελεγχθούν και ταξινομηθούν έτσι ώστε να αποτελέσουν αξιόπιστη βάση για τα επόμενα στάδια της εμπειρικής έρευνας. Όλα τα δεδομένα έχουν εισαχθεί σε Η/Υ προκειμένου να κατασκευαστούν επιμέρους βάσεις δεδομένων και να διευκολύνεται η πρόσβαση σε αυτά και η επεξεργασία τους για τις ανάγκες της έρευνας.

Παράλληλα επιχειρήθηκε η συγκέντρωση και συμπλήρωση του διαθέσιμου χαρτογραφικού υλικού. Το χαρτογραφικό υλικό απαιτούσε διαφορετική αντιμετώπιση δεδομένου ότι αποτελούσε παράλληλο στόχο του προγράμματος η μεγαλύτερη δυνατή συστηματοποίηση των σχετικών υποβάθρων και των λοιπών χαρτογραφικών στοιχείων σε ψηφιοποιημένη μορφή με χρήση Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών (GIS).

Τα στοιχεία αυτά χρησιμοποιούνται για τον εντοπισμό και ανάλυση του φαινομένου της τριτογενοποίησης στην περιοχή μελέτης (έκταση και ένταση του φαινομένου, εντοπισμός κλάδων ειδικότερου ενδιαφέροντος, πλαίσιο επιλογής για εμβάθυνση της έρευνας -π.χ. δειγματοληψία, απογραφή, αυτοψίες, συνεντεύξεις, κλπ.). Παράλληλα για όσα από τα στοιχεία αυτά κρίνεται σκόπιμο κατασκευάζονται και οι αντίστοιχοι θεματικοί χάρτες αξιοποιώντας έτσι τη δυνατότητα συσχέτισης της αναλυτικής πληροφο-

ορίας και των βάσεων δεδομένων με τα ψηφιοποιημένα χαρτογραφικά υπόβαθρα.

Οι βασικές συνιστώσες και ο χαρακτήρας των αποτελεσμάτων της έρευνας

- Ένα από τα πρώτα ερωτήματα που έθεσε η έρευνα είναι αν η αύξηση του πληθυσμού συνοδεύεται από αύξηση του τριτογενή τομέα. Αν δηλαδή ο νέος πληθυσμός έλκει δραστηριότητες του τριτογενή εκεί που εγκαθίσταται ή αν ο τριτογενής ακολουθεί μια δική του εσωτερική λογική ανεξάρτητη από την αύξηση του πληθυσμού σε κάποιες περιοχές. Η έρευνα στην πρώτη φάση της απέδειξε (στοιχεία της ΕΣΥΕ ανά Δήμο και Κοινότητα 1981-1991 για τον πληθυσμό και 1978-1988 για τα καταστήματα του τριτογενή τομέα) ότι συμβαίνει μάλλον το δεύτερο.
- Η διερεύνηση της ιεραρχίας και οργάνωσης υπερ-τοπικών κέντρων εμπορίου και υπηρεσιών μεταξύ των χωρικών ενότητων που συνιστούν την Ευρύτερη Περιοχή Θεσσαλονίκης απασχόλησε ιδιαίτερα την έρευνα. Η σχετική ανάλυση στηρίζεται στα στοιχεία της απογραφής καταστημάτων του 1988, και αναφέρεται στις χωρικές ενότητες των Δήμων και Κοινοτήτων της ΕΠΘ. Η διερεύνηση αυτή, η οποία στηρίζεται στη λογική και εφαρμόζει τις βασικές αρχές της θεωρίας των “κεντρικών τόπων” με τις αναγκαίες προσαρμογές, οδήγησε στην κατασκευή ενός χάρτη και σειράς πινάκων και διαγραμμάτων με την ιεραρχία και την εξειδίκευση των κέντρων στην ΕΠΘ.
- Η συστηματική καταγραφή και επεξεργασία των στοιχείων των φακέλων και των πληροφοριών που έχει στη διάθεση του ο ΟΡΣΘ 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 τριτογενή τομέα στον περιφερειακό χώρο. Η προσπάθεια που καταβλήθηκε περιελάμβανε αυτοψίες σχετικά με το βαθμό υλοποίησης και το χαρακτήρα των παραπάνω δραστηριοτήτων. Οι χάρτες που αντιστοιχούν σε αυτά τα δεδομένα μαζί με τους σχετικούς αναλυτικούς πίνακες αποτελούν μια πολύ ουσιαστική όσο και πρωτότυπη συμβολή της έρευνας για την κατανόηση και τον προσανατολισμό της πρόσφατης ανάπτυξης του τριτογενή τομέα στην περιφερειακή περιοχή του ΠΣΘ.
- Η παραδειγματική επεξεργασία και αξιοποίηση των στοιχείων του αρχείου συνδρομητών της ΔΕΗ σε τρεις χαρακτηριστικές περιοχές του ΠΣΘ, την κεντρική περιοχή του Δήμου Θεσσαλονίκης, το Δήμο Καλαμαριάς και το Δήμο Συκεών, η οποία ισοδυναμεί με πλήρη απότρωση επέτρεψε την εμβάθυνση της ανάλυσης του τριτογενή. Οι εγγραφές των καταστημάτων του τριτογενή τομέα σε αυτές τις τρεις πε-

ριοχές 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, μπορούν να διατυπωθούν οι κατάλληλες υποθέσεις και να σχεδιαστεί μια πλήρης και σε βάθος ανάλυση των χωροθετικών συμπεριφορών του τριτογενή τομέα στο ΠΣΘ.

- Η εξαντλητική ανάλυση των στοιχείων του ICAP σε επίπεδο περιοχής ταχυδρομικών κωδικών, έδωσε αναλυτικές πληροφορίες για τις τάσεις εγκατάστασης των κλάδων και τις τάσεις εξειδίκευσης των περιοχών ως προς συγκεκριμένες κατηγορίες καταστημάτων του τριτογενή τομέα. Επίσης εξετάστηκαν οι σχέσεις εμβέλειας και εξάρτησης με βάση τη σχέση εδρών και υποκαταστημάτων των επιχειρήσεων. Η πρωτοτυπία αυτής της ανάλυσης η οποία στηρίζεται στα στοιχεία του ICAP βρίσκεται στο γεγονός του εντοπισμού σχέσεων που αποδίδουν το μητροπολιτικό χαρακτήρα της Θεσσαλονίκης καθώς και στον προσδιορισμό του κλαδικού χαρακτήρα αυτών των σχέσεων. Η γνώση αυτών των σχέσεων, όπως αποδίδονται και στους αντίστοιχους χάρτες, αποτελεί πολύτιμη εισροή για τη διατύπωση σεναρίων και προτάσεων πολεοδομικής και χωροταξικής ανάπτυξης.
- Η ανάλυση των ακολουθούμενων διοικητικών και κοινωνικών πρακτικών για τη χωροθέτηση των δραστηριοτήτων του τριτογενή τομέα στηρίζεται στη λεπτομερή εξέταση συγκεκριμένων περιπτώσεων αποφάσεων χωροθέτησης 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.). Για την εξέταση της διοικητικής διαδικασίας εξετάζονται 5 χαρακτηριστικές περιπτώσεις χωροθέτησης, αναλύονται τα στοιχεία των φακέλων τους και συμπληρώνονται με τις τυχόν αναγκαίες πληροφορίες. Παράλληλα κατασκευάζεται ένα ενδεικτικό οργανόγραμμα ροής της διοικητικής διαδικασίας αποφάσεων με ρητή αναφορά στους εμπλεκόμενους, τους ενδιαμέσους χρόνους και τα σημεία-σταθμούς της διαδικασίας.
- Τέλος, ανάλυση των χαρακτηριστικών και των προβλημάτων που συνδέονται με τη χωροθέτηση συγκεκριμένων δραστηριοτήτων του τριτογενή τομέα στηρίζεται σε στοιχεία τα οποία συγκεντρώθηκαν με συνεντεύξεις σε επιλεγμένες επιχειρήσεις. Στόχος αυτής της προσπάθειας είναι να διερευνηθούν οι παράγοντες που συνδέονται με τις

διαδικασίες υλοποίησης και λειτουργίας μιας επένδυσης στον τριτογενή τομέα. Στα ίδια πλαίσια εντάσσεται και η αναφορά στη δραστηριότητα ορισμένων μεγάλων κατασκευαστικών εταιριών που ενεργοποιούνται στην παραγωγή και εκμετάλλευση μεγάλων χώρων εγκατάστασης τριτογενών δραστηριοτήτων (πχ. Εμπορικά κέντρα εντός και εκτός αστικού ιστού).

Βασικός στόχος της έρευνας είναι η περιγραφή και κατανόηση των τάσεων και των προοπτικών για την ανάπτυξη και ρύθμιση των τριτογενών δραστηριοτήτων στα πλαίσια του Ρυθμιστικού Σχεδίου Θεσσαλονίκης. Έτσι, στην τελική φάση διατυπώνονται εναλλακτικά σενάρια αναδιάρθρωσης των τάσεων χωροθέτησης του τριτογενή τομέα στα πλαίσια των γενικών αρχών ενός νέου προτύπου στρατηγικών επιλογών για την ανάπτυξη της Θεσσαλονίκης. Παράλληλα, γίνεται αναφορά στις διαδικασίες αποφάσεων και υλοποίησης των σχετικών προτάσεων και ειδικότερα στους περιορισμούς και τις δυνατότητες του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου για την άσκηση πολεοδομικής και χωροταξικής πολιτικής.