

ΑΣΤΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ

Διάλεξη #12:

Διαχωρισμός χρήσεων αστικής γης



Διδακτική Ομάδα

Δημήτρης Καλλιώρας, Καθηγητής ΤΜΧΠΠΑ ΠΘ (dkallior@uth.gr)

Σπύρος Νιαβής, Επ. Καθηγητής ΤΜΧΠΠΑ ΠΘ (spniavis@uth.gr)



Η Έννοια της «Εσωτερικής Διάρθρωσης» των Πόλεων (I)

-3-

- Η «εσωτερική διάρθρωση» των πόλεων αναφέρεται στα γενικά χαρακτηριστικά των πόλεων τα οποία συνδέονται με τις πυκνότητες δόμησης και πληθυσμού καθώς και με τις χρήσεις της γης και των ακινήτων.
- Η παρατήρηση της διάρθρωσης των πόλεων οδηγεί στη διαπίστωση της ύπαρξης ενοτήτων ή περιούχων (π.χ. περιοχές κατοικίας, βιομηχανίας, εμπορίου, επιχειρήσεων, υπηρεσιών) οι οποίες διακρίνονται μεταξύ τους στη βάση των λειτουργικών χαρακτηριστικών τους.
- Τις περισσότερες φορές παρατηρούνται κάποια πρότυπα («κανονικότητες») ως προς τη χωροθέτηση αυτών των ενοτήτων στον αστικό χώρο. Ωστόσο, δεν υφίσταται κάποιο ενιαίο πρότυπο εσωτερικής διάρθρωσης των πόλεων. Σε κάθε περίπτωση, οι επιμέρους ενότητες μιας πόλης βρίσκονται σε μια λειτουργική αλληλεπίδραση και αλληλεξάρτηση.

Η Έννοια της «Εσωτερικής Διάρθρωσης» των Πόλεων (ΙΙ)

-4-

- Η εσωτερική διάρθρωση των πόλεων είναι το αποτέλεσμα της επενέργειας ενός συνόλου ανταγωνιστικών ή / και συμπληρωματικών, διαφορετικής έντασης, κεντρομόλων και φυγόκεντρων δυνάμεων (π.χ. οικονομικές, κοινωνικές, πολιτικές, τεχνολογικές).



Κεντρομόλες και Φυγόκεντρες Δυνάμεις στον Αστικό Χώρο

-5-

- Οι κεντρομόλες δυνάμεις προέρχονται από την έλξη που ασκεί το κέντρο της πόλης:
 - ⇒ Η έλξη του τοπίου.
 - ⇒ Η λειτουργική άνεση.
 - ⇒ Ο λειτουργικός μαγνητισμός.
 - ⇒ Το λειτουργικό γόητρο.
- Οι φυγόκεντρες δυνάμεις προέρχονται από την απώθηση που ασκεί το κέντρο της πόλης:
 - ⇒ Ο κορεσμός.
 - ⇒ Οι υψηλές τιμές κατοικίας.
 - ⇒ Οι υψηλοί φόροι.



Πρότυπα Πόλης (I)

-6-

- Τα πρότυπα πόλεις αποτελούν γενικεύσεις, βασίζονται σε εμπειρικές παρατηρήσεις και αντανακλούν βασικές αρχές (προσεγγίσεις):
 - ⇒ Το υπόδειγμα των ομόκεντρων ζωνών (Burgess 1923).
 - ⇒ Το υπόδειγμα των ακτινωτών τομέων (Hoyt 1939).
 - ⇒ Το υπόδειγμα των πολλαπλών πυρήνων (Harris και Ullman 1945).



Πρότυπα Πόλης: Το Υπόδειγμα των Ομόκεντρων Ζωνών (I)

-7-

- Κάθε πόλη τείνει να αναπτυχθεί ακτινωτά από το κέντρο της σχηματίζοντας μια σειρά από ομόκεντρους κεντρικούς δακτυλίους καθένας εκ των οποίων φέρει εξειδικευμένα χαρακτηριστικά. Οι διαδοχικές κυκλικές ζώνης δείχνουν ότι η επίδραση μιας πόλης εξασθενεί καθώς αυξάνεται η απόσταση από το κέντρο της. Συνεπώς, η χρήση της αστικής γης και των αστικών ακινήτων είναι περισσότερο εντατική στα σημεία τα οποία βρίσκονται κοντά στο κέντρο. Επίσης, μεταξύ των κυκλικών ζωνών παρατηρείται διαφοροποίηση ως προς το εισόδημα και ως προς άλλους κοινωνικούς δείκτες (π.χ. εγκληματικότητα).

Πρότυπα Πόλης: Το Υπόδειγμα των Ομόκεντρων Ζωνών (II)

-8-

- Μια τυπική διαίρεση της πόλης σε ζώνες περιλαμβάνει: α) την κεντρική περιοχή (κτίρια γραφείων, τράπεζες, ξενοδοχεία, εμπορικά καταστήματα, ...), β) τη ζώνη μετάβασης (υποβαθμισμένες περιοχές, αστικά κελύφη, ...), γ) τη ζώνη εργατικής τάξης (βιομηχανικά εργοστάσια, εργατικές κατοικίες), δ) τη ζώνη κατοικιών πολιτών υψηλών εισοδημάτων (πολυκατοικίες, μονοκατοικίες) και ε) τη ζώνη των ημερησίως μετακινούμενων (προαστιακές περιοχές).



Πρότυπα Πόλης: Το Υπόδειγμα των Ομόκεντρων Ζωνών (III)

-9-

- Η βασική υπόθεση του υποδείγματος σχετίζεται με την ύπαρξη περιορισμένου και υψηλής αξίας χώρου στο κέντρο της πόλης στο οποίο συγκεντρώνονται δραστηριότητες εντασσόμενες, κυρίως, στον τομέα των υπηρεσιών. Οι εν λόγω δραστηριότητες επιδιώκουν την εγκατάστασή τους στο κέντρο της πόλης προκειμένου να εξασφαλίσουν υψηλή προσβασιμότητα σε δημόσιες υπηρεσίες. Το γεγονός αυτό συμβάλλει στην αύξηση της ζήτησης για αστικό χώρο και στην αύξηση της αξίας της γης και των κατοικιών.
- Χαρακτηριστικό του υποδείγματος είναι η τάση που επιδεικνύει κάθε ζώνη να επεκταθεί σε βάρος της αμέσως επόμενης εξωτερικής ζώνης (προς τα έξω). Αυτό παρατηρείται σε περιπτώσεις οικονομικής ή πληθυσμιακής μεγέθυνσης. Σε αυτές τις περιπτώσεις, τα παλαιά κτίρια βρίσκονται προς το κέντρο της πόλης και τα νεότερα προς την άκρη της. Οι ευπορότεροι οικονομικά κάτοικοι είναι αυτοί οι οποίοι εγκαθίστανται προς την άκρη της πόλης.

Πρότυπα Πόλης: Το Υπόδειγμα των Ομόκεντρων Ζωνών (IV)

10-

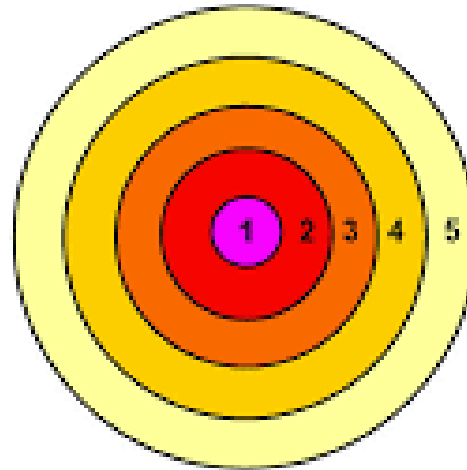
- Σε περίπτωση οικονομικής ή πληθυσμιακής συρρίκνωσης, η μεταβατική ζώνη τείνει να επεκτείνεται σε βάρος της κεντρικής με αποτέλεσμα στο κέντρο να δημιουργούνται συνθήκες υποβάθμισης και εγκατάλειψης.



Πρότυπα Πόλης: Το Υπόδειγμα των Ομόκεντρων Ζωνών (V)

-11-

Burgess' Concentric Zone City Model



1 CBD (central business district)

2 Transition zone

3 Blue-collar residential

4 Middle-income residential

5 Commuter residential

Πρότυπα Πόλης: Το Υπόδειγμα των Ακτινωτών Τομέων (I)

- Το σχήμα ανάπτυξης των πόλεων μοιάζει περισσότερο με αστέρι και λιγότερο με κύκλο. Αυτό διότι πέραν της απόστασης καθαυτής υπάρχουν και άλλες μεταβλητές οι οποίες επηρεάζουν την κατεύθυνση της ανάπτυξης (όπως οι αξίες της γης και της κατοικίας και οι συγκοινωνιακοί άξονες). Οι διάφοροι τύποι ζωνών κατοικίας τείνουν να αναπτυχθούν προς την εξωτερική κατεύθυνση, κατά μήκος διακεκριμένων ακτινών. Η περιοχή κατοικίας εξαρτάται από την ευκολία πρόσβασης και μετακίνησης προς το κέντρο της πόλης, τα φυσικά χαρακτηριστικά της εκάστοτε περιοχής και την απουσία ή μη των βιομηχανιών.
- Μια τυπική διαίρεση της πόλης σε τομείς περιλαμβάνει: α) την κεντρική περιοχή (κτίρια γραφείων, τράπεζες, ξενοδοχεία, εμπορικά καταστήματα, ...), β) την περιοχή βιομηχανίας και μεταφορών (χονδρικό εμπόριο, ελαφριά βιομηχανία), γ) την περιοχή κατοικίας χαμηλής εισοδηματικής τάξης, δ) την περιοχή κατοικίας μεσαίας εισοδηματικής τάξης και ε) την περιοχή κατοικίας υψηλής εισοδηματικής τάξης.

Πρότυπα Πόλης: Το Υπόδειγμα των Ακτινωτών Τομέων (II)

-13-

- Με την πάροδο του χρόνου και την ανάπτυξη της πόλης, οι περιοχές κατοικίας χαμηλής και μεσαίας εισοδηματικής τάξης δεν μεταβάλλονται. Αντίθετα, η περιοχή κατοικίας υψηλής εισοδηματικής τάξης είναι πιθανό να επεκταθεί παράλληλα με την ανάπτυξη της πόλης. Σε κάποιες περιπτώσεις ενδέχεται τμήματα της περιοχής κατοικίας υψηλής εισοδηματικής τάξης να καταληφθούν από κατοίκους οι οποίοι συμπεριλαμβάνονται στη μεσαία εισοδηματική τάξη.
- Κατά κανόνα, η περιοχή κατοικίας υψηλής εισοδηματικής τάξης θεωρείται η κύρια αστική δύναμη και ασκεί επίδραση στην εξέλιξη των υπόλοιπων περιοχών της πόλης. Κατά κανόνα, η περιοχή κατοικίας υψηλής εισοδηματικής τάξης τείνει να αναπτύσσεται κατά μήκος των υφιστάμενων μεταφορικών αρτηριών της πόλης είτε προς έναν υφιστάμενο πυρήνα κτιρίων ή εμπορικών κέντρων είτε προς κάποιο ανοιχτό χώρο.

Πρότυπα Πόλης: Το Υπόδειγμα των Ακτινωτών Τομέων (III)

-14-

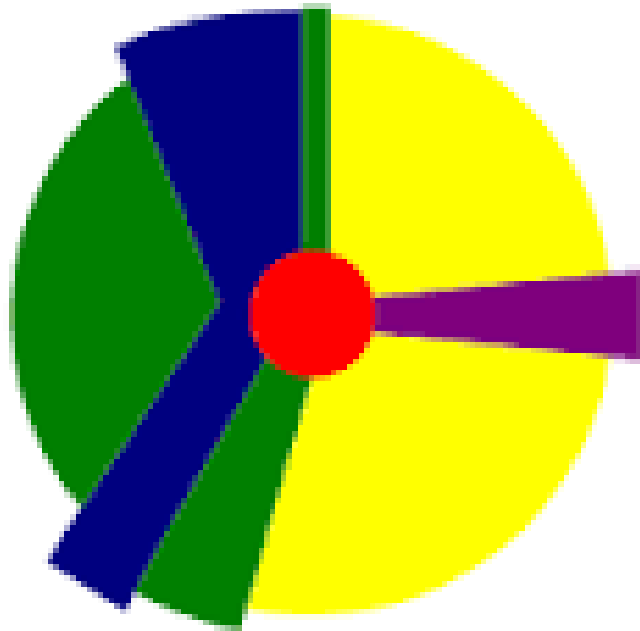
- Κατά κανόνα, οι κάτοικοι που ανήκουν σε υψηλότερη εισοδηματική τάξη τείνουν να εγκαθίστανται σε περιοχές οι οποίες βρίσκονται στο σχετικά μεγαλύτερο υψόμετρο της πόλης, κοντά σε λίμνες, ποτάμια ή παραλίες, κατά μήκος των οδικών αξόνων και κοντά στα πάρκα της πόλης.



Πρότυπα Πόλης: Το Υπόδειγμα των Ακτινωτών Τομέων (IV)

-15-

Hoyt Sector Model Key



-  CBD
-  Factories/Industry
-  Low class residential
-  Middle class residential
-  High class residential

Πρότυπα Πόλης: Το Υπόδειγμα των Πολλαπλών Πυρήνων (I)

-16-

- Το πρότυπο ανάπτυξης της πόλης είναι πολυκεντρικό και συνδυάζει χαρακτηριστικά τα οποία προσιδιάζουν και στους ομόκεντρους κύκλους και στους ακτινωτούς τομείς. Στηρίζεται στην άποψη ότι οι πόλεις αναπτύσσονται γύρω από διάφορους πυρήνες και όχι γύρω από ένα κέντρο. Κάθε πυρήνας μπορεί να ήταν αρχικά ένας ξεχωριστός οικισμός, μια βιομηχανική περιοχή, μια εμπορική περιοχή, μια εμπορική περιοχή ... Προϊόντος του χρόνου, περιμετρικά του πυρήνα δημιουργήθηκαν προοπτικές για εγκατάσταση νέων οικονομικών δραστηριοτήτων και κατοικιών με αποτέλεσμα τη χωρική επέκταση του πυρήνα και τη συνένωσή του με τους υπόλοιπους.

Πρότυπα Πόλης: Το Υπόδειγμα των Πολλαπλών Πυρήνων (ΙΙ)

-17-

- Η δημιουργία των πυρήνα προκύπτει ως αποτέλεσμα: α) της αλληλεξάρτησης ορισμένων δραστηριοτήτων σχετικών με εξειδικευμένες υπηρεσίες, β) της ομαδοποίησης ορισμένων έμμεσα συνδεδεμένων δραστηριοτήτων (π.χ. συγκέντρωση εμπορικών καταστημάτων), γ) της ύπαρξης τοπικού ανταγωνισμού ανάμεσα σε ανόμοιες δραστηριότητες (δηλ. η χωροθέτηση της μιας αποτρέπει τη χωροθέτηση της άλλης) και δ) της απώθησης ή έλξης που ασκούν ορισμένες περιοχές για ορισμένες δραστηριότητες (π.χ. εξαιτίας των τιμών της γης).



Πρότυπα Πόλης: Το Υπόδειγμα των Πολλαπλών Πυρήνων (III)

-18-

Harris and Ullman's Multiple Nuclei Model



Πρότυπα Πόλης (ΙΙ)

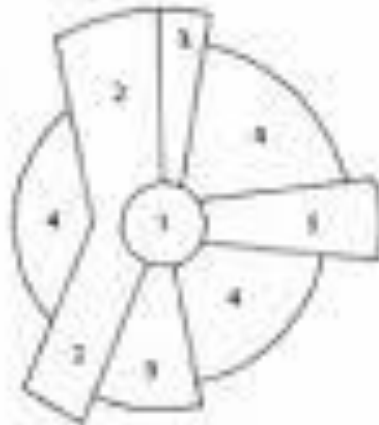
-19-

Burgess' Concentric Zone Model:



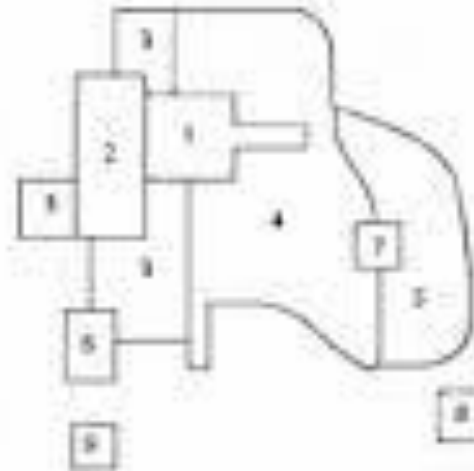
1. CBD (Central Business District)
2. Transition Zone
3. Blue-collar Residential
4. Middle-income Residential
5. Commuter Residential

Hoyt's Sectoral Model



1. CBD (Central Business District)
2. Wholesale and Light Manufacturing
3. Low-class Residential
4. Middle-class Residential
5. High-class Residential

Harris and Ullman's Multiple Nuclei Model:



1. CBD (Central Business District)
2. Wholesale and Light Manufacturing
3. Low-class Residential
4. Middle-class Residential
5. High-class Residential
6. Heavy Manufacturing
7. Outlying Business District
8. Residential Suburb
9. Industrial Suburb

Πρότυπα Ανάπτυξης των Πόλεων στην Ελλάδα (I)

-20-

- Η ανάπτυξη των πόλεων στην Ελλάδα ξεκίνησε ουσιαστικά κατά τη δεκαετία του 1950, έπειτα από τη λήξη του Β' Π. Π. και του εμφυλίου πολέμου, τότε που η έντονη αστικοποίηση, η σχετική συρρίκνωση του πρωτογενή τομέα, η ανάπτυξη του δευτερογενή τομέα και η εξέλιξη της τεχνολογίας (ιδιαίτερα σε ό,τι αφορά τον κλάδο των κατασκευών) οδήγησαν στην αστική μεγέθυνση.
- Η λήξη των πολεμικών συγκρούσεων άφησε την ύπαιθρο ερειπωμένη και καταστραμμένη και τον πληθυσμό να αναζητά, στην πλειονότητά του, μια καλύτερη ζωή είτε προς τις μεγάλες πόλεις της χώρας είτε, μετέπειτα, προς το εξωτερικό.
- Βασικό χαρακτηριστικό της μεταπολεμικής αστικής ανάπτυξης είναι η καθ' ύψος ανάπτυξη των πόλεων και η αύξηση της πληθυσμιακής πυκνότητάς τους. Ως εκ τούτου, οι φάσεις της αστικής ανάπτυξης στην Ελλάδα έχουν ταυτιστεί με την ανάπτυξη της πολυκατοικίας.

Πρότυπα Ανάπτυξης των Πόλεων στην Ελλάδα (ΙΙ)

-21-

- Η πρώτη φάση της αστικής ανάπτυξης εμφανίστηκε κατά τη δεκαετία του 1950 με βάση την κεντρικότητα της θέσης και την ευνοϊκή απόσταση από τις υψηλά αμειβόμενες θέσεις εργασίας, τις ανέσεις (π.χ. θυρωρός, κεντρική θέρμανση, ασανσέρ) και τις συνθήκες αερισμού και φωτισμού. Προβλήματα όπως η ρύπανση, το κυκλοφοριακό και η μεγάλη πληθυσμιακή πυκνότητα δεν είχαν ακόμα εμφανιστεί. Το σύστημα δόμησης ήταν συνεχές και δεν υπήρχε περιορισμός στο ποσοστό κάλυψης των δομημένων οικοπέδων. Η πολυκατοικία θεωρήθηκε σύμβολο κοινωνικής υπεροχής και πρότυπο προς μίμηση.



Πρότυπα Ανάπτυξης των Πόλεων στην Ελλάδα (ΙΙΙ)

-22-

- Η δεύτερη φάση της αστικής ανάπτυξης εμφανίστηκε κατά τη δεκαετία του 1960 με κύριο χαρακτηριστικό τη μεγάλη αύξηση της ζήτησης κατοικιών ακόμα και από τα άτομα χαμηλού εισοδήματος και αγροτικής προέλευσης. Η τάση αυτή πυροδοτήθηκε από τις αυξημένες δανειοδοτήσεις, από τη διάθεση των αποταμιεύσεων για την αγορά κατοικίας, από την αύξηση των συντελεστών δόμησης και την ένταξη περιοχών εντός σχεδίου πόλης καθώς και από το θεσμό της αντιπαροχής.



Πρότυπα Ανάπτυξης των Πόλεων στην Ελλάδα (IV)

-23-

- Η τρίτη φάση της αστικής ανάπτυξης εμφανίστηκε κατά τη δεκαετία του 1970 με κύριο χαρακτηριστικό το συνεχές οικοδομικό σύστημα, την απαίτηση για κατασκευή χώρων στάθμευση (πυλωτές), τις εσωτερικές και εξωτερικές βελτιώσεις στο σχεδιασμό, τον περιορισμό των κακοτεχνιών και τη μείωση των συντελεστών δόμησης. Οι πιέσεις για κατοικία αρχίζουν να μειώνονται ενώ προβλήματα όπως η ρύπανση, το κυκλοφοριακό και η μεγάλη πληθυσμιακή πυκνότητα έχουν κάνει την εμφάνισή τους. Σημαντικό μέρος του εύπορου πληθυσμού μετακινείται προς τις περιαστικές περιοχές όπου οι συνθήκες διαβίωσης είναι, κατά τεκμήριο, καλύτερες. Η πολυκατοικία μετατρέπεται από σύμβολο κοινωνικής καταξίωσης σε λύση για τη στέγαση (κυρίως) των χαμηλών και των μεσαίων εισοδημάτων.

Πρότυπα Ανάπτυξης των Πόλεων στην Ελλάδα (V)

-24-

- Το εν λόγω πρότυπο αστικής ανάπτυξης (στις διάφορες φάσεις του) προέκυψε στην Αθήνα και στη Θεσσαλονίκη και «αντιγράφηκε» από τις υπόλοιπες ελληνικές πόλεις. Η πολεοδόμηση ακολούθησε τη δημιουργία ζήτησης (και δεν προηγήθηκε αυτής). Η έλλειψη σχεδιασμού (ή ο κακός σχεδιασμός) προκάλεσε την άναρχη (και πολλές φορές μη σύννομη) ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων και τούτο απεικονίζεται στις χρήσεις της αστικής γης.



