ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
Σχολή Αγρονόμων & Τοπογράφων Μηχανικών
ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗ
ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ

NATIONAL TECHNICAL UNIVERSITY OF ATHENS
School of Rural & Surveying ENGINEERING
GEOINFORMATICS
POST – GRADUATE PROGRAMME

Διερεύνηση χωροχρονικής εξέλιξης των χρήσεων γης στο Δήμο Περιστερίου, με τη χρήση της τεχνολογίας Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών (ΓΣΠ)

Εκπόνηση: Κακάτση Ναταλία

Επιβλέπων: Σαγιάς Ίων
Επίκουρος Καθηγητής Ε.Μ.Π.

Αθήνα, Οκτώβριος 2012

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Η παρούσα διπλωματική εργασία εκπονήθηκε κατά το ακαδημαϊκό έτος 2011-2012, στα πλαίσια της φοίτησής μου στο διατμηματικό μεταπτυχιακό πρόγραμμα σπουδών «Γεωπληροφορική», του Τμήματος Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών του ΕΜΠ. Θεωρώ υποχρέωση μου να ευχαριστήσω όσους με βοήθησαν, με κάθε τρόπο, στην ολοκλήρωση αυτής της εργασίας.

Επιβλέπων καθηγητής της διπλωματικής εργασίας ήταν ο επίκουρος καθηγητής ΕΜΠ κ. Σαγιάς Ίων, στον οποίο θέλω να εκφράσω τις ειλικρινείς ευχαριστίες μου για την καθοδήγησή του.

Επίσης, θα ήθελα να ευχαριστήσω όλους όσους άμεσα ή έμμεσα βοήθησαν στην πραγμάτωση του πονήματος αυτού. Ειδικότερα, τους υπαλλήλους της Τεχνικής Υπηρεσίας του Δήμου Περιστερίου και συγκεκριμένα τον κ. Πανέτα Θοδωρή για την άμεση απόκριση και την εξυπηρέτηση στο στάδιο συλλογής των πρωτογενών δεδομένων. Επιπλέον, τη συμφοιτήτρια στο παρόν Μεταπτυχιακό πρόγραμμα και φίλη, Ελένη Βαλτοπούλου, Διπλωματούχο Αγρονόμο και Τοπογράφο Μηχανικό, για την πολύτιμη βοήθειά της στο στάδιο της συμπλήρωσης της απογραφής των χρήσεων κτιρίων ορισμένων ΟΤ του δήμου.

Τέλος, ιδιαίτερα ευχαριστώ στους γονείς μου και την αδερφή μου για τη στήριξη και τη συμπαράσταση τους, καθ' όλη τη διάρκεια των σπουδών μου.

Αφιερώνεται στους γονείς μου, Σταύρο και Μαρία και στην πολυαγαπημένη μου αδερφή Κατερίνα, για την αγάπη τους και τη στήριξή τους σε κάθε μου βήμα…

Περίληψη

Τα προβλήματα των μεγάλων πόλεων αυξάνονται ολοένα και περισσότερο, οι συνθήκες διαβίωσης εντός αυτών γίνονται δυσμενέστερες και αυτό οφείλεται κατά κύριο λόγο στη λανθασμένη ή και ανύπαρκτη οργάνωση του χώρου και στη λήψη λανθασμένων αποφάσεων.

Σωστή πρακτική της ανάλυσης των χρήσεων γης, της πρόβλεψης της εξέλιξής τους, αλλά και της διευκόλυνσης των εκάστοτε φορέων στη διαδικασίας λήψης αποφάσεων για την αρτιότερη οργάνωσή τους, δύναται να πραγματοποιηθεί με τη χρήση των Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών.

Στη παρούσα μελέτη, γίνεται μια προσπάθεια ανάλυσης της εξελικτικής πορείας των χρήσεων γης του Δήμου Περιστερίου, με τη χρήση πρωτογενών δεδομένων τριών διαφορετικών απογραφών (1995, 2000 και 2012). Αυτό πραγματοποιείται μέσω της εύρεσης του χωροθετικού πηλίκου της εκάστοτε χρήσης και της ομαδοποίησης των οικοδομικών τετραγώνων του Δήμου ανάλογα με το δείκτη αυτό. Τέλος, γίνεται μια προσπάθεια απόδοσης της μελλοντικής πορείας της δομής των χρήσεων.

Λέξεις Κλειδιά: Χρήσεις γης, Δήμος Περιστερίου, Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών (ΓΣΠ)

Abstract

The problems of cities increase continuously, the living conditions are getting unfavorable as well because of the wrong or even the non - existent organization of urban space and the improper land use decision-making.

The proper practice of urban land use analysis, the forecast of their future growth and structure and also the facilitation of the stakeholders in the decision making process for proper organization of land use, can be performed with the use of Geographic Information System.

The aim of this study is to analyze the evolution of Municipality of Peristeri's urban land use, using as primary input data three different land use inventories (1995, 2000 και 2012). This is performed by calculating the location quotient of each municipal's block land use and grouping these blocks according to this indicator. Finally, it is attempted to predict the future sprawl and structure of Municipality's land use.

Key words: land use, Municipality of Peristeri, Geographical Information Systems (GIS)

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Περίληψη ..... **i**

Abstract ..... **ii**

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ ..... **v**

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ ..... **vi**

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ ..... **viii**

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΧΑΡΤΩΝ ..... **ix**

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΑΡΤΙΚΟΛΕΞΩΝ ..... **xi**

ΕΙΣΑΓΩΓΗ **1**

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1. ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ - ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΦΥΣΙΟΓΝΩΜΙΑ ΤΗΣ ΥΠΟ ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ **5**

1.1 ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΘΕΣΗ - ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΘΕΩΡΗΣΗ ΔΗΜΟΥ ΠΕΡΙΣΤΕΡΙΟΥ **5**

1.2 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΘΕΩΡΗΣΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ **8**

1.3 ΔΗΜΟΓΡΑΦΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ **11**

1.3.1 Πληθυσμιακή εξέλιξη 11

1.3.2 Σύνθεση πληθυσμού κατά ηλικίες και φύλο 12

1.3.3 Επίπεδο εκπαίδευσης 16

1.3.4 Απασχόληση – Παραγωγή 17

1.3.4.1 Οικονομικά ενεργός και μη ενεργός πληθυσμός – Απασχολούμενοι – Άνεργοι *17*

1.3.4.2 Τομεακή και κλαδική διάρθρωση της απασχόλησης *19*

1.3.5 Νοικοκυριά - Κατοικίες 22

1.3.6 Πυκνότητα Πληθυσμού 24

1.4 ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ ΔΗΜΟΥ ΠΕΡΙΣΤΕΡΙΟΥ **25**

1.5 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ **28**

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ – ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ 30

2.1 ΑΝΑΣΚΟΠΗΣΗ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΩΝ ΚΑΙ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ ΤΩΝ ΥΠΕΡΚΕΙΜΕΝΩΝ ΒΑΘΜΙΔΩΝ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ - ΓΕΝΙΚΑ..... 30

2.2 ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΘΗΝΑΣ 30

2.2.1 Ισχύον Ρυθμιστικό Σχέδιο για την ευρύτερη περιοχή Αθηνών 30

2.2.1.1 Γενικοί στόχοι και κατευθύνσεις του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας 32

2.2.1.2 Χωροταξική οργάνωση σύμφωνα με το ΡΣΑ 34

2.2.1.3 Πολεοδομική οργάνωση 35

2.2.2 Σχέδιο Νόμου Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας / Αττικής 2021 (ΡΣΑ) 37

2.2.2.1 Γενικοί στόχοι και άξονες του νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας 37

2.2.2.2 Προστασία και ανάδειξη του φυσικού περιβάλλοντος.....38

2.2.2.3 Χωροταξική Οργάνωση 39

2.2.2.4 Πολεοδομική Οργάνωση.....40

2.2.2.5 Λοιπές πολιτικές - ρυθμίσεις.....41

2.3 ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΔΗΜΟΥ ΠΕΡΙΣΤΕΡΙΟΥ 49

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3. ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ 54

3.1 ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ..... 54

3.2 ΑΣΤΙΚΕΣ ΣΥΓΚΟΙΝΩΝΙΕΣ – ΜΜΜ..... 56

3.2.1 Μετρό 56

3.2.2 Λεωφορειακές γραμμές.....58

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4. ΠΡΩΤΟΓΕΝΗ ΔΕΔΟΜΕΝΑ - ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ..... 59

4.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΡΩΤΟΓΕΝΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ 59

4.1.1 Δεδομένα της απογραφής χρήσεων γης 1995 για την υλοποίηση της Μελέτης Ανάπτυξης Μετρό 59

4.1.2 Δεδομένα της απογραφής του 2000 από την ΕΛΣΤΑΤ.....62

4.2 ΧΩΡΙΚΑ – ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΠΡΟΣ ΕΠΙΛΥΣΗ..... 64

4.3 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ..... 66

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5. ΕΞΕΛΙΞΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ 1995 – 2000 - 2012 74

5.1 ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΟΤ ΔΗΜΟΥ ΠΕΡΙΣΤΕΡΙΟΥ ΚΑΤΑ ΤΟ 1995 74

5.2 ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΟΤ ΔΗΜΟΥ ΠΕΡΙΣΤΕΡΙΟΥ ΚΑΤΑ ΤΟ 2000 82

5.3 ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΟΤ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΔΗΜΟΥ ΠΕΡΙΣΤΕΡΙΟΥ ΚΑΤΑ ΤΟ 2012 91

5.4 ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΟΤ ΔΗΜΟΥ ΠΕΡΙΣΤΕΡΙΟΥ 99

5.5 ΧΩΡΙΚΕΣ ΟΜΑΔΕΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ 104

5.6 ΣΥΣΧΕΤΙΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΤΩΝ ΠΡΟΣΦΑΤΩΝ ΑΠΟΓΡΑΦΩΝ ΑΝΑ ΟΤ ΔΗΜΟΥ ΠΕΡΙΣΤΕΡΙΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΙΣ ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ (ΓΠΣ) 128

5.6.1 Συσχέτιση ΓΠΣ με ΧΟΧ 2000 128

5.6.2 Συσχέτιση ΓΠΣ με ΧΟΧ 2012 132

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ 135

6.1 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ 135

6.2 ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΕΞΕΛΙΞΗΣ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΠΕΡΙΣΤΕΡΙΟΥ 139

6.3 ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΩΝ ΓΣΠ ΣΤΟΝ ΕΛΕΓΧΟ ΚΑΙ ΤΗ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΕΩΝ 144

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ 147

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ

Διάγραμμα 1: Ηλιακή πυραμίδα Ελλάδας (2001) 15

Διάγραμμα 2: Ηλιακή πυραμίδα Περιφέρειας Αττικής (2001) 15

Διάγραμμα 3: Ηλικιακή πυραμίδα Περιφερειακής Ενότητας Δυτικού Τομέα Αθηνών (2001) 15

Διάγραμμα 4: Ηλικιακή πυραμίδα Δήμου Περιστερίου (2001) 15

Διάγραμμα 5: Επίπεδο εκπαίδευσης στο δήμο Περιστερίου – 1991/2001 16

Διάγραμμα 6: Επίπεδο εκπαίδευσης στις διάφορες χωρικές ενότητες-2001 17

Διάγραμμα 7: Οικονομικώς ενεργός και μη ενεργός πληθυσμός 18

Διάγραμμα 8: Οικονομικώς ενεργός πληθυσμός κατά ομάδες τομέων οικονομικής δραστηριότητας, 1991 - 2001 20

Διάγραμμα 9: Οικονομικώς ενεργός πληθυσμός κατά ομάδες κλάδων οικονομικής δραστηριότητας 21

Διάγραμμα 10: Μέσο μέγεθος νοικοκυριού 23

Διάγραμμα 11: Ποσοστιαία κατανομή κανονικών κατοικιών – 2001 24

Διάγραμμα 12: Χρονική περίοδος κατασκευής κτιρίων - 2000 26

Διάγραμμα 13: Πλήθος ορόφων κτιριακού αποθέματος – 2000 26

Διάγραμμα 14: Κύρια υλικά κατασκευής κτιριακού αποθέματος – 2000 27

Διάγραμμα 15: Ποσοστιαία μεταβολή οικοδομικών αδειών για νέες οικοδομές για την δεκαετία 2001 - 2011 28

Διάγραμμα 16: Ποσοστιαία κατανομή πλήθους ΟΤ ανά ΧΟΧ 111

Διάγραμμα 17: Ποσοστιαία κατανομή των ΧΟΧ κατά τη χρονική περίοδο 1995-2000 για το σύνολο των ΟΤ του Δήμου Περιστερίου – Κατανομή των ΧΟΧ 2000 στις ΧΟΧ 1995 112

Διάγραμμα 18: Ποσοστιαία κατανομή των ΧΟΧ κατά τη χρονική περίοδο 1995-2000 για το σύνολο των ΟΤ του Δήμου Περιστερίου – Κατανομή των ΧΟΧ 1995 στις ΧΟΧ 2000 113

Διάγραμμα 19: Ποσοστιαία κατανομή πλήθους ΟΤ ανά ΧΟΧ σε τμήμα του Δήμου Περιστερίου 123

Διάγραμμα 20: Ποσοστιαία κατανομή της μεταβολής των ΧΟΧ κατά τη χρονική περίοδο 1995-2000 125

Διάγραμμα 21: Ποσοστιαία κατανομή της μεταβολής των ΧΟΧ κατά τη χρονική περίοδο 2000 – 2012 125

Διάγραμμα 22: Μελλοντική ποσοστιαία κατανομή πλήθους ΟΤ ανά ΧΟΧ σε τμήμα του Δήμου Περιστερίου 144

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ

Εικόνα 1: Χωρική Ένταξη του Δήμου Περιστερίου στην Περιφερειακή Ενότητα Δυτικού Τομέα Αθηνών 6

Εικόνα 2: Χωρική σχέση του Δήμου με τη Ζώνη Προστασίας Όρους Αιγάλεω και τις Εθνικές Οδούς 7

Εικόνα 3: Εγκαταστάσεις Προσφύγων του ’23 στην περιοχή Αθηνών - Πειραιά 9

Εικόνα 4: Ισχύον Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας 31

Εικόνα 5: Η γραμμή 2 του μετρό της Αθήνας που εξυπηρετεί και τον Δήμο Περιστερίου 56

Εικόνα 6: Πεδία που περιλαμβάνονται στο shapefile mbl 60

Εικόνα 7: Πεδία που περιλαμβάνονται στο shapefile ot_polygon 61

Εικόνα 8: Πίνακας χρήσεων γης 1995, LU95.....62

Εικόνα 9: Πεδία που περιλαμβάνονται στο shapefile block 63

Εικόνα 10: Εντολή Select by attributes για την εξαγωγή των δεδομένων που αφορούν στο Δήμο Περιστερίου 66

Εικόνα 11: Εντολή Spatial Join για την ένταξη στον πίνακα των πολυγώνων χρήσεων γης του κωδικού ΟΤ κατά ΕΛΣΤΑΤ 1991. 67

Εικόνα 12: Ένταξη του πίνακα LU95 στο ψηφιακό υπόβαθρο MBL_OT1995.....68

Εικόνα 13: Μετατροπή του πολυγωνικού αρχείου ΟΤ της ΜΑΜ σε σημειακό.....72

Εικόνα 14: Το αποτέλεσμα της μετατροπής του πολυγωνικού αρχείου ΟΤ της ΜΑΜ σε σημειακό 72

Εικόνα 15: Επίθεση των διαφορετικών επιπέδων και έλεγχος σύνδεσης των δεδομένων.....73

Εικόνα 16: Τρισδιάστατη απεικόνιση του ποσοστού της χρήσης της κάλυψης της κατηγορίας «κατοικία» - 1995.....75

Εικόνα 17: Τρισδιάστατη απεικόνιση του ποσοστού της χρήσης της κάλυψης της κατηγορίας «καταστήματα – εμπόριο – υπηρεσίες» - 1995 75

Εικόνα 18: Τρισδιάστατη απεικόνιση του ποσοστού της χρήσης της κάλυψης της κατηγορίας «βιομηχανία – βιοτεχνία - χονδρεμπόριο» - 1995.....76

Εικόνα 19: Τρισδιάστατη απεικόνιση του ποσοστού των χρήσεων της κάλυψης των 5 παραπάνω κατηγοριών ανά ΟΤ - 1995 77

Εικόνα 20: Τρισδιάστατη απεικόνιση του ποσοστού της χρήσης των κτιρίων της κατηγορίας «κατοικία» - 2000.....83

Εικόνα 21: Τρισδιάστατη απεικόνιση του ποσοστού της χρήσης των κτιρίων της κατηγορίας «καταστήματα – εμπόριο – υπηρεσίες» - 2000 84

Εικόνα 22: Τρισδιάστατη απεικόνιση του ποσοστού της χρήσης των κτιρίων της κατηγορίας «βιομηχανία – βιοτεχνία - χονδρεμπόριο» - 2000.....84

Εικόνα 23: Τρισδιάστατη απεικόνιση του ποσοστού των χρήσεων των κτιρίων των 5 παραπάνω κατηγοριών ανά ΟΤ - 2000 86

Εικόνα 24: Τρισδιάστατη απεικόνιση του ποσοστού της χρήσης των κτιρίων της κατηγορίας «κατοικία» - 2012.....92

Εικόνα 25: Τρισδιάστατη απεικόνιση του ποσοστού της χρήσης των κτιρίων της κατηγορίας «καταστήματα – εμπόριο – υπηρεσίες» - 2012 93

Εικόνα 26: Τρισδιάστατη απεικόνιση του ποσοστού της χρήσης των κτιρίων της κατηγορίας «βιομηχανία – βιοτεχνία - χονδρεμπόριο» - 2012 93

Εικόνα 27: Τρισδιάστατη απεικόνιση του ποσοστού των χρήσεων των κτιρίων των κατηγοριών χρήσεων γης ανά απογραφόμενο ΟΤ - 2012 94

Εικόνα 28: Σχηματική απεικόνιση των πόλων συγκέντρωσης αμιγής χρήσης εμπορίου κατά το 2000 110

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 1: Πληθυσμιακή εξέλιξη ανά χωρική ενότητα κατά τα έτη 1981 – 2011 11

Πίνακας 2: Διαχρονική μεταβολή πραγματικού πληθυσμού 1981 – 2011 12

Πίνακας 3: Δείκτης αναλογίας φύλου (άνδρες/γυναίκες) 12

Πίνακας 4: Δείκτης αντικατάστασης 13

Πίνακας 5: Δείκτης γήρανσης 13

Πίνακας 6: Δείκτης εξάρτησης 14

Πίνακας 7: Οικονομικώς ενεργός και μη ενεργός πληθυσμός (2001) 18

Πίνακας 8: Οικονομικώς ενεργός πληθυσμός κατά ομάδες τομέων οικονομικής δραστηριότητας 19

Πίνακας 9: Οικονομικώς ενεργός πληθυσμός κατά ομάδες κλάδων οικονομικής δραστηριότητας – 1991/2001 ανά χωρική ενότητα 22

Πίνακας 10: Αριθμός και μέσο μέγεθος νοικοκυριών 23

Πίνακας 11: Κανονικές και μη κανονικές κατοικίες 24

Πίνακας 12: Πληθυσμός, επιφάνεια και πυκνότητα πληθυσμού ανά χωρική ενότητα - 2001 25

Πίνακας 13: Νέες οικοδομές, προσθήκες, αριθμός κατοικιών κατά έτος 2001-2011 28

Πίνακας 14: Γραμμές Μέσων Μαζικής Μεταφοράς που εξυπηρετούν το Δήμο 58

Πίνακας 15: Ομαδοποίηση χρήσεων γης – αντιστοίχιση κατηγοριών χρήσεων γης ΜΑΜ και ΕΛΣΤΑΤ 70

Πίνακας 16: Ποσοστό κατάληψης της εκάστοτε χρήσης - 1995 74

Πίνακας 17: Ποσοστό κατάληψης της εκάστοτε χρήσης - 2000 82

Πίνακας 18: Ποσοστό κατάληψης της εκάστοτε χρήσης - 2000.....91

Πίνακας 19: Μήτρα πρόβλεψης μελλοντικής χρήσης ΟΤ 141

Πίνακας 19: Μήτρα πρόβλεψης μελλοντικής χρήσης ΟΤ (συνέχεια).....142

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΧΑΡΤΩΝ

Χάρτης 1: Αντικειμενικές Αξίες Ακινήτων στο Δήμο Περιστερίου – 2007 29

Χάρτης 2: Χωρικές ενότητες Αττικής - Υπό διαβούλευση ΡΣΑ 43

Χάρτης 3: Χωροταξική οργάνωση – αναπτυξιακοί πόλοι - Υπό διαβούλευση ΡΣΑ 44

Χάρτης 4: Υπάρχουσα κατάσταση - Υποδοχείς δευτερογενών – τριτογενών δραστηριοτήτων - Υπό διαβούλευση ΡΣΑ.....45

Χάρτης 5: Οργάνωση Παραγωγικών Δραστηριοτήτων - Νομοσχέδιο ΡΣΑ.....46

Χάρτης 6: Πολιτισμός και Αττικό Τοπίο - Νομοσχέδιο ΡΣΑ 47

Χάρτης 7: Προστασία και αναβάθμιση του περιβάλλοντος - Νομοσχέδιο ΡΣΑ.....48

Χάρτης 8: Πολεοδομικές ενότητες – συνοικίες – γειτονιές και μέσος συντελεστής δόμησης ανά ΠΕ 50

Χάρτης 9: Ισχύουσες χρήσεις γης – ΓΠΣ Δήμου Περιστερίου.....53

Χάρτης 10: Υφιστάμενο και προγραμματιζόμενο δίκτυο Μέσων Σταθερής Τροχιάς.....57

Χάρτης 11. 1: Χαρτογραφική απεικόνιση του χωροθετικού πηλίκου για τη χρήση της κατοικίας - 1995 79

Χάρτης 11. 2: Χαρτογραφική απεικόνιση του χωροθετικού πηλίκου για τη χρήση «Εμπόριο – Καταστήματα – Γραφεία - Υπηρεσίες» - 1995 80

Χάρτης 11. 3: Χαρτογραφική απεικόνιση του χωροθετικού πηλίκου για τη χρήση «Βιοτεχνία – Βιομηχανία - Χονδρεμπόριο» - 1995 80

Χάρτης 11. 4: Χαρτογραφική απεικόνιση του χωροθετικού πηλίκου για τη χρήση «Περίθαλψη - Πρόνοια» - 1995 81

Χάρτης 11. 5: Χαρτογραφική απεικόνιση του χωροθετικού πηλίκου για τη χρήση «Εκπαίδευση» - 1995.....81

Χάρτης 11. 6: Χαρτογραφική απεικόνιση του χωροθετικού πηλίκου για τη χρήση «Λοιπές χρήσεις» - 1995 82

Χάρτης 12. 1: Χαρτογραφική απεικόνιση του χωροθετικού πηλίκου για τη χρήση της κατοικίας – 2000.....88

Χάρτης 12. 2: Χαρτογραφική απεικόνιση του χωροθετικού πηλίκου για τη χρήση «Εμπόριο – Καταστήματα – Γραφεία - Υπηρεσίες» - 2000 88

Χάρτης 12. 3: Χαρτογραφική απεικόνιση του χωροθετικού πηλίκου για τη χρήση «Βιοτεχνία – Βιομηχανία - Χονδρεμπόριο» - 2000 89

Χάρτης 12. 4: Χαρτογραφική απεικόνιση του χωροθετικού πηλίκου για τη χρήση «Περίθαλψη - Πρόνοια» - 2000 89

Χάρτης 12. 5: Χαρτογραφική απεικόνιση του χωροθετικού πηλίκου για τη χρήση «Εκπαίδευση» - 2000 90

Χάρτης 12. 6: Χαρτογραφική απεικόνιση του χωροθετικού πηλίκου για τη χρήση «Λοιπές χρήσεις» - 2000 90

Χάρτης 13. 1: Χαρτογραφική απεικόνιση του χωροθετικού πηλίκου για τη χρήση της κατοικίας – 2012 96

Χάρτης 13. 2: Χαρτογραφική απεικόνιση του χωροθετικού πηλίκου για τη χρήση «Εμπόριο – Καταστήματα – Γραφεία - Υπηρεσίες» - 2012 96

Χάρτης 13. 3: Χαρτογραφική απεικόνιση του χωροθετικού πηλίκου για τη χρήση «Βιοτεχνία – Βιομηχανία - Χονδρεμπόριο» - 2012 97

Χάρτης 13. 4: Χαρτογραφική απεικόνιση του χωροθετικού πηλίκου για τη χρήση «Περίθαλψη - Πρόνοια» - 2012 97

Χάρτης 13. 5: Χαρτογραφική απεικόνιση του χωροθετικού πηλίκου για τη χρήση «Εκπαίδευση» - 2012 98

Χάρτης 13. 6: Χαρτογραφική απεικόνιση του χωροθετικού πηλίκου για τη χρήση «Λοιπές χρήσεις» - 2012 98

Χάρτης 14. 1: Διαχρονική εξέλιξη της έντασης εμφάνισης της χρήσης κατοικίας σε υποπεριοχή του Δήμου Περιστερίου – Δείκτης LQ για τη χρήση της κατοικίας 101

Χάρτης 14. 2: Διαχρονική εξέλιξη της έντασης εμφάνισης της χρήσης εμπορίου (καταστημάτων, γραφείων, υπηρεσιών) σε υποπεριοχή του Δήμου Περιστερίου – Δείκτης LQ για τη χρήση του εμπορίου 102

Χάρτης 14. 3: Διαχρονική εξέλιξη της έντασης εμφάνισης της χρήσης βιοτεχνίας, βιομηχανίας, χονδρεμπορίου σε υποπεριοχή του Δήμου Περιστερίου – Δείκτης LQ για τη χρήση της βιομηχανίας 103

Χάρτης 15. a Χρήσεις Γης – Κατάταξη ΟΤ Δήμου Περιστερίου σε Χωρικές Ομάδες Χρήσεων (ΧΟΧ) – 1995 107

Χάρτης 15. b Χρήσεις Γης – Κατάταξη ΟΤ Δήμου Περιστερίου σε Χωρικές Ομάδες Χρήσεων (ΧΟΧ) – 2000 108

Χάρτης 15. c : Μεταβολή χρήσεων γης - ΧΟΧ από το 1995 στο 2000 114

Χάρτης 16. Διαχρονική εξέλιξη των ΧΟΧ στην περιοχή μελέτης του Δήμου Περιστερίου – Κατάταξη των ΟΤ σε ΧΟΧ 119

Χάρτης 16. a: Χρήσεις γης – Κατάταξη ΟΤ τμήματος Δήμου Περιστερίου σε Χωρικές Ομάδες Χρήσεων Γης (ΧΟΧ) - 1995 120

Χάρτης 16. b: Χρήσεις γης – Κατάταξη ΟΤ τμήματος Δήμου Περιστερίου σε Χωρικές Ομάδες Χρήσεων Γης (ΧΟΧ) - 2000 121

Χάρτης 16. c: Χρήσεις γης – Κατάταξη ΟΤ τμήματος Δήμου Περιστερίου σε Χωρικές Ομάδες Χρήσεων Γης (ΧΟΧ) - 2012 122

Χάρτης 16. d: Μεταβολή Χρήσεων Γης – ΧΟΧ ΟΤ τμήματος του Δήμου Περιστερίου κατά τη χρονική περίοδο 1995 - 2000 126

Χάρτης 16. e: Μεταβολή Χρήσεων Γης – ΧΟΧ ΟΤ τμήματος του Δήμου Περιστερίου κατά τη χρονική περίοδο 1995 - 2000 127

Χάρτης 17. a: Σύγκριση θεσμοθετημένων χρήσεων γης με ΧΟΧ 2000 131

Χάρτης 17. b: Σύγκριση θεσμοθετημένων χρήσεων γης με ΧΟΧ 2012 134

Χάρτης 18: Πρόβλεψη χρήσεων γης ΟΤ υποπεριοχής Δήμου Περιστερίου 143

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΑΡΤΙΚΟΛΕΞΩΝ

ΓΠΣ	Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
ΓΣΠ	Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών
ΕΣΥΕ	Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος
ΕΛΣΤΑΤ	Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος (νέα ονομασία)
ΜΑΜ	Μελέτη Ανάπτυξης Μετρό
ΟΤ	Οικοδομικό Τετράγωνο
ΠΕ	Πολεοδομική Ενότητα
ΡΣΑ	Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας / Αττικής
ΧΟΧ	Χωρικές Ομάδες Χρήσεων

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η πόλη αποτελεί ένα εξαιρετικά πολύπλοκο φαινόμενο με μηχανισμούς και διαδικασίες. Σε σχετικά περιορισμένο χώρο, συγκεντρώνει σημαντικό μέγεθος ανθρώπινου πληθυσμού που κινητοποιεί αλληλεξαρτώμενες διαδικασίες, λειτουργεί θεσμούς και προσαρμόζεται μετατρέποντας τον περίγυρό του που ουσιαστικά έχει διαμορφωθεί σε χρονικές διάρκειες πολύ μεγαλύτερες της ανθρώπινης ζωής. Η ίδια η πόλη αποτελεί μια κοινωνική διαδικασία με εξαιρετικά πολύπλοκο περιεχόμενο (Μαλούτας, 1999).

Κάθε οικιστική συγκέντρωση δεν έχει παραχθεί μόνο για να φαίνεται, παρόλο που η εμφάνισή της αποτελεί ζωτικό στοιχείο, αλλά για να χρησιμοποιείται, καθώς εξυπηρετεί μεγάλη ομάδα χρηστών συμπεριλαμβανομένων οικιστικών, εμπορικών, βιομηχανικών ή και άλλων χρηστών. Παράγεται, ρυθμίζεται αλλά και καταναλώνεται και η σύνθεση αυτών των ομάδων καταναλωτών επηρεάζει την εξέλιξή της (Hall, 2005). Τελικά η πόλη αποτελεί μια πληθυσμιακή συγκέντρωση, συγκέντρωση μέσων παραγωγής, κεφαλαίου, επιθυμιών, αναγκών και δεν εξαντλείται σε μια παράθεση των χρήσεων γης και των δραστηριοτήτων. Η διαπίστωση του καθορισμού των χρήσεων και των χαρακτηριστικών των κτιρίων των οικονομικών δραστηριοτήτων που αναπτύσσονται εντός των οικισμών δεν αρκεί για να ερμηνευτεί ο αστικός χώρος σε όλη του την πολυπλοκότητα (Κομνηνός, 1986 – Θεωρία της Αστικότητας ΙΙ).

Τμήμα ωστόσο, της ανάλυσης μιας οικιστικής συγκέντρωσης αποτελεί η αστική διάρθρωση, δηλαδή η λογική ανάπτυξης και συνδυασμού της σύνθεσης των δραστηριοτήτων και των χρήσεων γης στο χώρο.

Οι χρήσεις γης και η διαμόρφωση – εξέλιξή τους αποτελούν ένα από τα βασικά συστατικά - στοιχεία εξέλιξης, άνθισης ή ύφεσης μιας περιοχής – πόλης – οικισμού. Αναπτύσσονται ταυτόχρονα με τις διάφορες λειτουργίες της πόλης και ουσιαστικά διαμορφώνονται από αυτές, αποτελώντας βασικό παράγοντα διαβίωσης των κατοίκων, καθώς εξυπηρετούν (σύμφωνα με τη Χάρτα της Αθήνας[1]) τις τέσσερις βασικές πολεοδομικές λειτουργίες – ανάγκες του ανθρώπινου παράγοντα, την κατοικία, την εργασία, την αναψυχή και την κυκλοφορία. Οι λειτουργίες αυτές, αποτελούν απλώς τις βασικές δραστηριότητες που αναπτύσσονται στο χώρο, δημιουργώντας το πλαίσιο μέσα στο οποίο τροφοδοτείται η διαδικασία λειτουργίας και εξέλιξής του.

[1] Η «Χάρτα της Αθήνας» αποτελεί τη Διακήρυξη του 4ου Διεθνούς Συνεδρίου Σύγχρονης Αρχιτεκτονικής με τίτλο «η οργανική πόλη», που πραγματοποιήθηκε το 1933, η οποία έθεσε ορισμένες βάσεις για τη σύγχρονη πολεοδομία που ισχύουν έως σήμερα (Αραβαντινός, 1997).

Η δομή της ανάπτυξης των χρήσεων γης διαμορφώνεται διαχρονικά συνεχώς επηρεαζόμενη από ποικίλους παράγοντες κάθε φορά, που μπορεί να είναι οικονομικοί, κοινωνικοί, πολιτισμικοί, οικολογικοί ή και πολιτικοί (Αραβαντινός Α., 1997).

Τον σκοπό της δημιουργίας μιας ορθολογικότερης χωρικής οργάνωσης των χρήσεων γης και των μεταξύ τους διασυνδέσεων, για την εξισορρόπηση της ζήτησης για ανάπτυξη γης, με την προστασία του περιβάλλοντος και με την επίτευξη κοινωνικών και οικονομικών στόχων πραγματεύεται ο σχεδιασμός του χώρου (European Commission, 1997).

Η πρόβλεψη της μελλοντικής κατανομής των δραστηριοτήτων και των χρήσεων στο χώρο απαιτεί την κατανόηση των διαδικασιών που λαμβάνουν χώρα, καθώς και την εκτίμηση των τάσεων που εμφανίζουν οι χωρικές κατανομές (Μαρμαράς Ε., 2002). Για την κατανόηση αυτών των διαδικασιών απαραίτητη κρίνεται η αναγνώριση της υφιστάμενης κατάστασης, καθώς και η γνώση και παρατήρηση των διαχρονικών εξελίξεων που διαμορφώνουν την κατάσταση αυτή, κάτι το οποίο πρέπει να αποτελεί τμήμα της διαδικασίας του σχεδιασμού.

Βασικό εργαλείο του χωρικού σχεδιασμού, καθώς αποτελεί ένα πολυδιάστατο τελικά ζήτημα, σε όλα τα στάδια της διαδικασίας του πλέον, αποτελούν τα Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών (ΓΣΠ). Τμήμα των διευκολύνσεων που παρέχονται με τη χρησιμοποίηση των ΓΣΠ εντοπίζονται στην τεκμηρίωση, στην ταχύτατη και συναρτησιακή πληροφόρηση, στη συγκριτική πληροφορία σε σχέση με ποσοτικά και χρονικά μεγέθη, στη συνάρτηση μεγεθών και τη σχεδιαστική τους απεικόνιση, στη δυνατότητα αποθήκευσης και ανάκλησης κ.ά. (Αραβαντινός Α., 1997).

Τα ΓΣΠ αποτελούν «*ισχυρό εργαλείο για τη συλλογή, την αποθήκευση, την ανά πάσα στιγμή ανάληψη, τον μετασχηματισμό και την απεικόνιση χωρικών στοιχείων του πραγματικού κόσμου*» (Κουτσόπουλος, 2002). Παράλληλα αποτελούν το καταλληλότερο εργαλείο χωρικής ανάλυσης με σκοπό την επίλυση χωρικών προβλημάτων μέσω της οργάνωσης, της διαχείρισης και τον μετασχηματισμό μεγάλου όγκου στοιχείων, έτσι ώστε η πληροφορία να είναι προσιτή σε κάθε χρήστη (Κουτσόπουλος, 2002). Βασικό ρόλο της χωρικής ανάλυσης αποτελεί η τροφοδότηση της διαδικασίας του χωρικού σχεδιασμού. Οι στόχοι της χωρικής ανάλυσης περιλαμβάνουν τη σωστή περιγραφή γεγονότων στο χώρο, τη συστηματική διερεύνηση των χωρικών προτύπων και των χωρικών σχέσεων με σκοπό την κατανόηση των χωρικών διαδικασιών, την αύξηση της

ικανότητας πρόβλεψης και ελέγχου γεγονότων και φαινομένων και τη χρήση τους σαν εργαλεία λήψης αποφάσεων για το χώρο (Φώτης, 2003).

Σκοπό της παρούσας διπλωματικής εργασίας, αποτέλεσε η αναγνώριση των χρήσεων γης του Δήμου Περιστερίου και των χωρικών τους σχέσεων, δηλαδή η ανάλυση της δομής των χρήσεων γης και της διαχρονικής τους εξέλιξης από το 1995 έως σήμερα. Αυτό πραγματοποιήθηκε με τη χρήση των ΓΣΠ.

Η εργασία δομείται ουσιαστικά σε δύο μέρη, αυτό της ανάλυσης των χαρακτηριστικών που δομούν τον Δήμο, τη γενική δηλαδή περιγραφή του περιβάλλοντος του δήμου και του θεσμικού πλαισίου κάτω από το οποίο αυτός οργανώνεται, και αυτό της εφαρμογής των ΓΣΠ, δηλαδή της ένταξης των περιγραφικών πρωτογενών δεδομένων χρήσεων γης στα χωρικά δεδομένα επιπέδου οικοδομικού τετραγώνου (ΟΤ) και της μετέπειτα επεξεργασίας και ανάλυσης τους.

Πιο συγκεκριμένα, στο πρώτο κεφάλαιο περιγράφονται τα γενικά χαρακτηριστικά της υπό μελέτη περιοχής, αναλύεται η αναπτυξιακή της φυσιογνωμία και δίνονται πληροφορίες του οικιστικού αποθέματος του Δήμου καθώς επίσης πραγματοποιείται αναφορά των αντικειμενικών αξιών των οικοπέδων που τον απαρτίζουν.

Το δεύτερο κεφάλαιο αποτελεί ουσιαστικά μια περιγραφή των θεσμικών ρυθμίσεων και κατευθύνσεων των χρήσεων γης στα διάφορα επίπεδα σχεδιασμού του. Πιο συγκεκριμένα, περιγράφονται οι άξονες που καθορίζονται από το ισχύον και το υπό διαβούλευση Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας/Αττικής καθώς επίσης και το ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Περιστερίου.

Στο τρίτο κεφάλαιο, πραγματοποιείται η αναγνώριση του μεταφορικού δικτύου του δήμου, μέσω της περιγραφής του οδικού δικτύου και των αστικών συγκοινωνιών που τον εξυπηρετούν.

Στο επόμενο κεφάλαιο περιγράφονται τα πρωτογενή δεδομένα καθώς και η μεθοδολογία που ακολουθείται.

Στο πέμπτο κεφάλαιο, που αποτελεί και το βασικό ζήτημα της παρούσας εργασίας, πραγματοποιείται η ανάλυση των χρήσεων γης βάσει τριών διαφορετικών χρονικά απογραφών καθώς και η συγκριτική ανάλυσή τους. Έπειτα πραγματοποιείται η συσχέτιση των υφιστάμενων (βάσει των πιο πρόσφατων στοιχείων) χρήσεων γης με τις θεσμοθετημένες από το ΓΠΣ χρήσεις.

Στο έκτο και τελευταίο κεφάλαιο πραγματοποιείται αποτίμηση των συμπερασμάτων, γίνεται μία προσπάθεια απόδοσης της μελλοντικής πορείας των χρήσεων της περιοχής και γίνεται αναφορά στις προοπτικές χρήσης των ΓΣΠ για την περαιτέρω ανάλυση των δεδομένων και την εφαρμογή πρακτικών που θα συμβάλλουν στην καλύτερη οργάνωση και λειτουργία της πόλης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1. ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ - ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΦΥΣΙΟΓΝΩΜΙΑ ΤΗΣ ΥΠΟ ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

1.1 ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΘΕΣΗ - ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΘΕΩΡΗΣΗ ΔΗΜΟΥ ΠΕΡΙΣΤΕΡΙΟΥ

Ο Δήμος Περιστερίου ανήκει διοικητικά στην Περιφέρεια Αττικής[2], τη μεγαλύτερη σε πληθυσμό και οικονομική δραστηριότητα εκ των 13 περιφερειών της Ελλάδας. Αυτοδιοικητικά, σύμφωνα με το Νόμο Καλλικράτη (Ν. 3852/2010), ο Δήμος Περιστερίου ανήκει στην Περιφερειακή ενότητα Δυτικού Τομέα Αθηνών που περιλαμβάνει τους δήμους Αιγάλεω, Περιστερίου, Πετρούπολης, Χαϊδαρίου, Αγίας Βαρβάρας, Ιλίου και Αγίων Αναργύρων-Καματερού (Εικόνα 1).

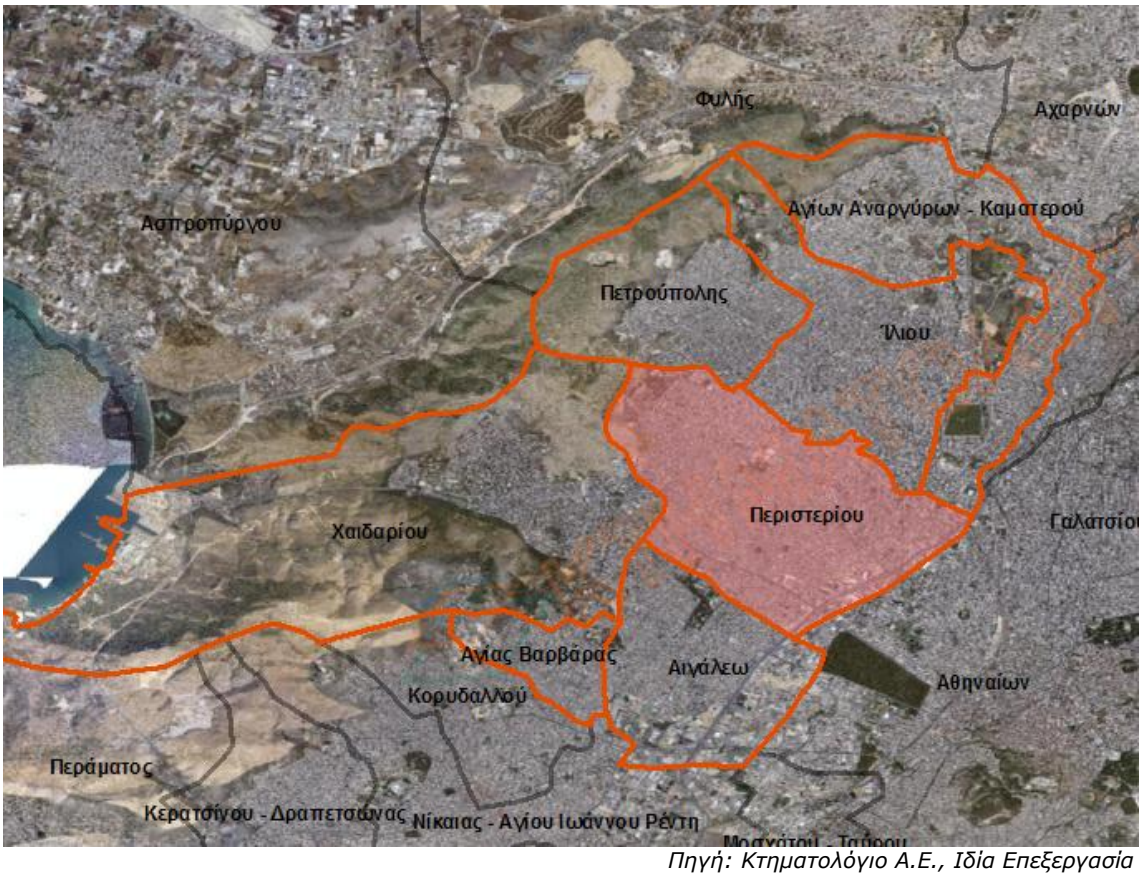
Ο Δήμος Περιστερίου συνορεύει:

- ανατολικά με την Περιφερειακή ενότητα Κεντρικού Τομέα Αθηνών και συγκεκριμένα με το Δήμο Αθηναίων.
- βόρεια με το Δήμο Ιλίου και το Δήμο Αγίων Αναργύρων - Καματερού.
- δυτικά συνορεύει με το Δήμο Χαϊδαρίου.
- βορειοδυτικά με το Δήμο Πετρούπολης και
- νότια με το Δήμο Αιγάλεω.

Εντάσσεται στο πολεοδομικό συγκρότημα των Αθηνών που καλύπτει το μεγαλύτερο μέρος του λεκανοπέδιου της Αττικής. Περιβάλλεται από τα όρη της Πεντέλης, της Πάρνηθας, του Υμηττού και του Αιγάλεω και έχει αναπτυχθεί επί της ιστορικής πόλης των Αθηνών (http://el.wikipedia.org/).

[2] Η Περιφέρεια Αττικής περιλαμβάνει 8 Περιφερειακές Ενότητες που επιμερίζονται σε 80 Δήμους.

Εικόνα 1: Χωρική Ένταξη του Δήμου Περιστερίου στην Περιφερειακή Ενότητα Δυτικού Τομέα Αθηνών



Πηγή: Κτηματολόγιο Α.Ε., Ιδία Επεξεργασία

Η θέση του δήμου, δυτικά της λεωφόρου Κηφισού και βόρεια της λεωφόρου Αθηνών, εξασφαλίζει σύνδεση με τα μητροπολιτικά κέντρα της Αθήνας και του Πειραιά, αλλά και με τους υπόλοιπους Δήμους της Δυτικής Αττικής, αλλά και του συνόλου του Λεκανοπεδίου (Εικόνα 2).

Η έκταση του Δήμου, σύμφωνα με την ΕΛΣΤΑΤ, ανέρχεται σε 10,050 τ.χλμ. (10.050 στρέμματα). Η περιοχή του δήμου χαρακτηρίζεται από έντονα αστικοποιημένο και πυκνοδομημένο περιβάλλον, με μέσο υψόμετρο τα 50μ. Εκτείνεται 4,5 χιλιόμετρα βορειοδυτικά του κέντρου της πρωτεύουσας μέχρι τους πρόποδες του ορεινού όγκου του Ποικίλου, επέκτασης του Όρους Αιγάλεω, που αποτελεί και τη μόνη φυσική διέξοδο του δήμου σε φυσικό περιβάλλον, αφού τμήμα του δήμου ανήκει σε ζώνη προστασίας του όρους Αιγάλεω.

Εικόνα 2: Χωρική σχέση του Δήμου με τη Ζώνη Προστασίας Όρους Αιγάλεω και τις Εθνικές Οδούς

Πηγή: Κτηματολόγιο Α.Ε., Ιδία Επεξεργασία

Στα χαρακτηριστικά γνωρίσματα της πόλης συγκαταλέγεται η έντονη αστικοποίηση, η πυκνή δόμηση και η δημογραφική πολυφυλετικότητα. Είναι ο πρώτος Δήμος των δυτικών προαστίων που εξυπηρετείται από το Μετρό και έκτοτε γνωρίζει ολοένα και πιο ταχεία ανάπτυξη. Είναι από τις πιο δημοφιλείς οικιστικά και εμπορικά περιοχές του συγκροτήματος, με διαρκή ανοικοδόμηση. Στα μειονεκτήματα της πόλης συμπεριλαμβάνεται η έλλειψη ελεύθερων χώρων και χώρων πρασίνου, τα ποσοστά ανεργίας και κάποια προβλήματα ρυμοτομικού χαρακτήρα. Οι κάτοικοι τοποθετούνται μεταξύ των μικρομεσαίων εισοδηματικών στρωμάτων. (http://el.wikipedia.org).

1.2 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΘΕΩΡΗΣΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ[3]

Η ανάπτυξη της Επαρχίας των Αθηνών ξεκίνησε περίπου στα τέλη του 19ου αιώνα. Περιφερειακά της Αθήνας αναπτύσσονται 52 οικισμοί που την περιβάλλουν. Σε αυτούς τους οικισμούς ανήκει και το Περιστέρι.

Η δομή των νεώτερων ελληνικών πόλεων, διαμορφώθηκε ιστορικά σε ένα τυπικό σχήμα μονοκεντρικού πυρήνα, ο οποίος σε κάθε μια αποτελεί και το ιστορικό κέντρο και οι βασικές αρτηρίες προσπέλασης της πόλης συγκλίνουν ακτινωτά προς τον πυρήνα αυτό. Κατά την περίοδο του μεσοπολέμου και την έλευση των προσφύγων, η εγκατάστασή τους πραγματοποιήθηκε στις ήδη υπάρχουσες λειτουργικές, οικονομικές και κοινωνικές αστικές δομές. Οι αστικοί προσφυγικοί οικισμοί αναπτύχθηκαν πλησίον των βιομηχανικών περιοχών στις εισόδους των πόλεων, αλλά εκτός του υφιστάμενου αστικού ιστού. Έπειτα, αυτοί οι οικιστικοί υποδοχείς των προσφύγων, ενώθηκαν με τον παλαιό αστικό ιστό και η πύκνωση της δόμησης και της ζήτησης για χρήσεις κατοικίας και γραφείων στα κέντρα των πόλεων προκάλεσαν την αύξηση της οικιστικής τους πυκνότητας (Λουκάκης Π., 2007). Στο φαινόμενο αυτού του είδους της ανάπτυξης ανήκει και το Περιστέρι.

Το 1921, με τη Μικρασιάτικη καταστροφή και την είσοδο των προσφύγων στην Ελλάδα, η Αθήνα και τα περίχωρά της καθίστανται τόπος φιλοξενίας των προσφύγων για την προσωρινή διαμονή και περίθαλψή τους. Στην Αθήνα και τους περιμετρικούς οικισμούς της δημιουργούνται οι πρώτοι πρόχειροι καταυλισμοί, μεταξύ των οποίων και στο Περιστέρι, οπότε και σημειώνεται σημαντική αύξηση του πληθυσμού στην περιοχή αυτή. Το 1923, το Τμήμα Στατιστικής του Υπουργείου Υγείας, Πρόνοιας και Αντιλήψεως πραγματοποιεί απογραφή για την καταγραφή του αριθμού των προσφύγων. Έπειτα δημιουργείται η Επιτροπή Αποκατάστασης των Προσφύγων (ΕΑΠ) με σκοπό τη διαχείριση δανείου για τη δημιουργία παραγωγικών έργων και βιομηχανιών με σκοπό την δημιουργία θέσεων απασχόλησης.

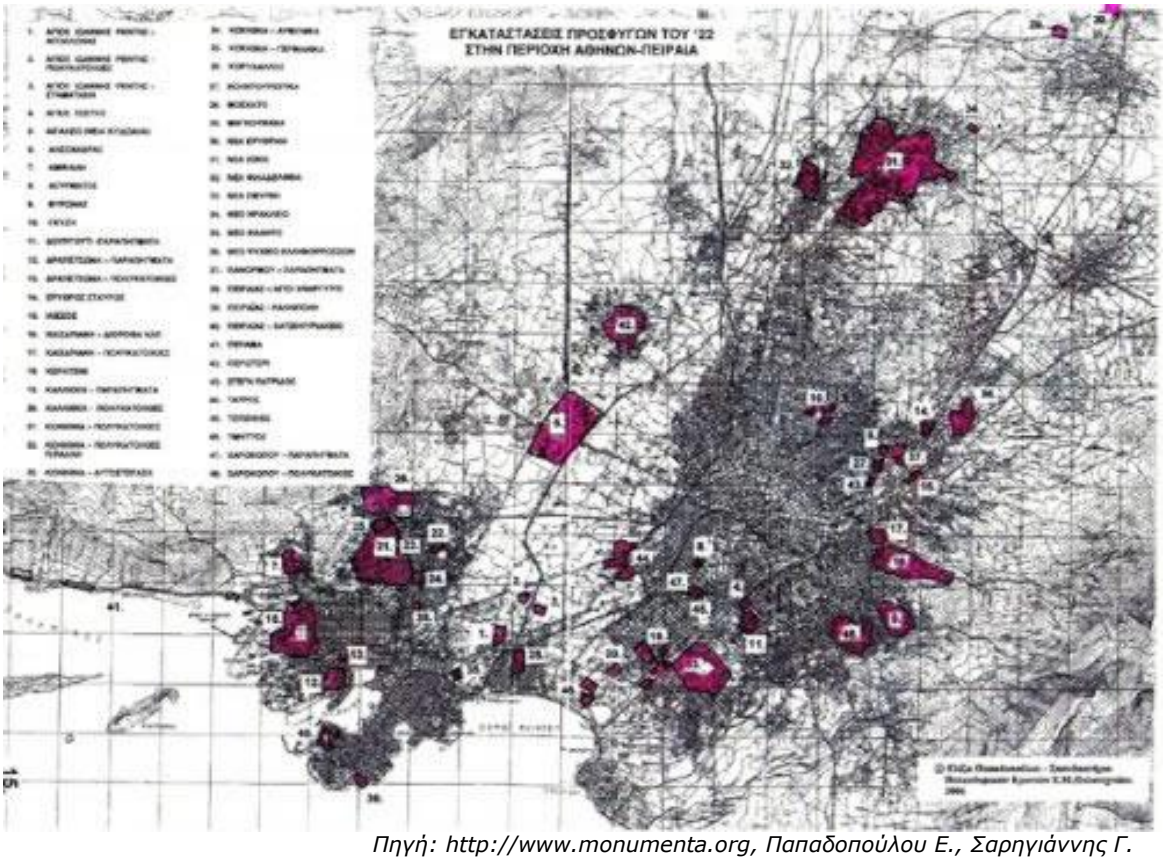
Το Περιστέρι, μαζί με τους συνοικισμούς του Βύρωνα, της Καισαριανής, της Νέας Ιωνίας, της Κοκκινιάς, του Κορυδαλλού, του Αιγάλεω, του Χαϊδαρίου και της Νέας Χαλκηδόνας αποτελούν τους κύριους προσφυγικούς συνοικισμούς της Αθήνας και του Πειραιά. Αν και οι οικισμοί δεν εντάσσονται σε σχέδιο οικοδομικής αποπεράτωσης των συνοικισμών από την ΕΑΠ και το κράτος, οι φορείς δεν

[3] Για τη σύνθεση του υποκεφαλαίου αυτού αντλούνται στοιχεία από τις εξής πηγές: http://www.peristeri.gr, Τριανταφυλλοπούλου Α., 2006, http://el.wikipedia.org, Τροποποίηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Περιστερίου, 2002

κατορθώνουν να θέσουν όρια και να οργανώσουν την ολοένα και αναπτυσσόμενη πολεοδόμηση.

Το 1927 η Αθήνα μετατρέπεται σταδιακά σε πόλη «μαζικής» κατοίκησης, αλλά το Περιστέρι εξακολουθεί να αναπτύσσεται με αργούς ρυθμούς. Το 1930 το Περιστέρι συνεχίζει να αποτελεί συνοικισμό με πολλά προβλήματα καθώς στερείται γενικού ρυμοτομικού σχεδιασμού και οι κάτοικοι εξυπηρετούνται μόνο από τη λεωφόρο Παναγή Τσαλδάρη που συνδέει την περιοχή (μέσω της Λεωφόρου Κηφισού) με την Αθήνα. Οι περιοχές που βρίσκονται βορειοδυτικά (πλησίον του όρους) απαρτίζονται κατά κύριο λόγο από καλύβες μέσα σε χωράφια, ενώ αυτές που βρίσκονται κοντά στον Κηφισό διαθέτουν περιβόλια και κήπους, περιοχές "Κουνέα", "Νέα Κολοκυνθού", "Άγιος Ιωάννης Θεολόγος - Μπουρνάζι" και εντάσσονται στη σημερινή βιομηχανική ζώνη.

Εικόνα 3: Εγκαταστάσεις Προσφύγων του ’23 στην περιοχή Αθηνών - Πειραιά



Πηγή: http://www.monumenta.org, Παπαδοπούλου Ε., Σαρηγιάννης Γ.

Το 1933, το Περιστέρι αποσπάται από το Δήμο Αθηναίων και τον Ιανουάριο του 1984 (18/01/1934) αναγνωρίζεται ως Δήμος, στον οποίο προσαρτώνται οι όμοροι συνοικισμοί "Χρυσαλλίς", Άνω" και "Κάτω Γερμανικά", "Κτιστά", "Πόντιοι", "Αρμένιοι" μαζί με το κέντρο του Περιστερίου.

Κατά τη δεκαετία του ’30, το Περιστέρι αναπτύσσεται εκατέρωθεν μιας κεντρικής λεωφόρου (Π. Τσαλδάρη), που συνδέεται με τη λεωφόρο Κηφισού και αποτελεί ουσιαστικά τη συνδετήρια οδό με την Αθήνα, αλλά και με παρακαμπτήριες οδούς που συνδέουν τον οικισμό με τα χωράφια και τις αδιαμόρφωτες και ακατοίκητες περιοχές που αναπτύσσονται περιμετρικά του οικιστικού κέντρου και περικλείουν τον οικισμό. Η έλλειψη δόμησης εντοπίζεται στις περιοχές της Χρυσούπολης, στα Άσπρα Χώματα, στη Νέα Ζώνη, στον Άγιο Ιερόθεο, στο λόφο Αξιωματικών, στον Άνω Λόφο και στην Αγία Τριάδα. Πλησίον του Κηφισού ποταμού, δηλαδή στις περιοχές Κουνέα, Νέα Κολοκυνθού και Άγιος Θεολόγος – Μπουρνάζι, όπου πλέον ανήκουν στην βιομηχανική ζώνη, επικρατεί η ίδια κατάσταση.

Έως το 1936 απογράφονται στην περιοχή της Αθήνας και του Πειραιά 2.218 κατοικίες – διαμερίσματα, εκ των οποίων τα 62 καταγράφονται στο Περιστέρι. Οι κάτοικοι της περιοχής ανέρχονται περίπου σε 24.000 άτομα εκ των οποίων τα 3/4 είναι πρόσφυγες μαζί με εσωτερικούς μετανάστες.

Το 1940 καταργούνται κάποιοι οικισμοί από το Δήμο και η οντότητα που παραμένει ως Περιστέρι αποσπάται από την Αττικοβοιωτία και προσαρτάται στην Αττική. Το 1949 οι συνοικισμοί "Ανθούπολις", "Άγιος Ιερόθεος" και "Άγιος Γεώργιος" αποσπώνται από την Κοινότητα Λιοσίων (Ίλιον) και προσαρτώνται στο Περιστέρι.

Η άνευ σχεδίου δόμηση αποτελεί σοβαρό ζήτημα που μεταξύ άλλων Δήμων απασχολεί και το Περιστέρι. Από αυτό το φαινόμενο στιγματίζονται τα Δυτικά Προάστια και οι Συνοικίες του Πειραιά. Η αυθαίρετη δόμηση εντείνεται και οι κατακερματισμένες και εκτός σχεδίου μικρές ιδιοκτησίες οικοδομούνται σε σύντομο χρονικό διάστημα. Έως το 1951 μόνο η περιοχή του κέντρου είναι ενταγμένη στο σχέδιο πόλεως που συγκεντρώνει και την εμπορική κίνηση του Περιστερίου.

Κατά τη διάρκεια των επόμενων χρόνων, εντάσσονται στο σχέδιο πόλεως κεντρικές γειτονιές όπως το Μπουρνάζι κι έπειτα πιο ορεινές συνοικίες. Έως το 1960 η περιοχή είναι γεμάτη χωράφια, που σταδιακά αντικαθίστανται από κατοικίες, βιομηχανίες, εργοστάσια και αποθήκες. Το 1970 στο δήμο εντάσσονται η Κηπούπολη και η Ανθούπολη, ενώ οι περισσότερες γειτονιές είναι άναρχα κτισμένες.

Με την εφαρμογή της νέας διοικητικής διαίρεσης της χώρας σύμφωνα με το Πρόγραμμα Καλλικράτη – Νόμος 3852/2010, στο Δήμο Περιστερίου δεν επήλθε καμία μεταβολή, σύμφωνα με το άρθρο 1,§ 5.1.Β του Νόμου αυτού.

1.3 ΔΗΜΟΓΡΑΦΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ

1.3.1 Πληθυσμιακή εξέλιξη

Σύμφωνα με τα προσωρινά στοιχεία της απογραφής της ΕΛΣΤΑΤ (2011), ο πληθυσμός του Δήμου Περιστερίου ανέρχεται σε 138.920 κατοίκους (Πίνακας 1), αντιπροσωπεύει το 28,48% του πληθυσμού της Περιφερειακής Ενότητας Δυτικού Τομέα Αθηνών και μόλις το 3,64% του πληθυσμού της Περιφέρειας Αττικής.

Διαχρονικά, σε σύγκριση με το σύνολο της χώρας, η πληθυσμιακή εξέλιξη του Δήμου εμφανίζει σημαντικές διαφορές και είναι συνεχώς ανοδική έως το 2001. Λαμβάνοντας υπόψη ότι η Περιφερειακή Ενότητα Δυτικού Τομέα Αθηνών περιλαμβάνει 7 Δήμους, βάσει του πληθυσμού διαπιστώνουμε ότι ο Δήμος Περιστερίου είναι ένας από τους πληθυσμιακά μεγαλύτερους.

Πίνακας 1: Πληθυσμιακή εξέλιξη ανά χωρική ενότητα κατά τα έτη 1981 – 2011

Χωρική Ενότητα	1981	1991	2001	2011
Ελλάδα	9.735.998	10.223.392	10.934.097	10.787.690
Περιφέρεια Αττικής	3.324.987	3.594.817	3.894.573	3.812.330
Περιφερειακή Ενότητα Δυτικού Τομέα Αθηνών	312.708	471.456	499.883	487.730
Δήμος Περιστερίου	101.984	141.971	146.743	138.920

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ιδία Επεξεργασία

Κατά τη δεκαετία 1981-1991 ο Δήμος Περιστερίου εμφανίζει τη διαχρονικά μεγαλύτερη πληθυσμιακή αύξηση (39,21%). Συγκριτικά με τα υπόλοιπα χωρικά επίπεδα είναι μικρότερη περίπου κατά 10% από τη πληθυσμιακή μεταβολή της Περιφερειακής Ενότητας Δυτικού Τομέα Αθηνών, αλλά πολύ μεγαλύτερη σε σχέση με την αντίστοιχη μεταβολή του συνολικού πληθυσμού της Ελλάδας και της Περιφέρειας Αττικής.

Την δεκαετία 1991-2001 η πληθυσμιακή εξέλιξη του Δήμου Περιστερίου είναι θετική κατά 3,36%, αλλά μικρότερη από αυτή των υπόλοιπων χωρικών επιπέδων. Την τελευταία δεκαετία, 2001-2011, η πληθυσμιακή μεταβολή είναι αρνητική για το σύνολο των εν λόγω χωρικών ενοτήτων. Ο Δήμος Περιστερίου παρουσιάζει τη μεγαλύτερη αρνητική πληθυσμιακή μεταβολή με ποσοστό 5,33%, ακολουθεί η Περιφερειακή Ενότητα Δυτικού Τομέα Αθηνών με πληθυσμιακή μείωση της τάξης του 2,43%, η περιφέρεια Αττικής με ποσοστιαία μείωση 2,11% και τέλος η Ελλάδα με ποσοστιαία πληθυσμιακή μείωση κατά 1,34%.

Πίνακας 2: Διαχρονική μεταβολή πραγματικού πληθυσμού 1981 – 2011

Χωρική Ενότητα	1981-1991 (%)	1991-2001 (%)	2001-2011 (%)
Ελλάδα	5,01%	6,95%	-1,34%
Περιφέρεια Αττικής	8,12%	8,34%	-2,11%
Περιφερειακή Ενότητα Δυτικού Τομέα Αθηνών	50,77%	6,03%	-2,43%
Δήμος Περιστερίου	39,21%	3,36%	-5,33%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ιδία Επεξεργασία

1.3.2 Σύνθεση πληθυσμού κατά ηλικίες και φύλο

Σημαντικό στοιχείο στην αναπτυξιακή διαδικασία του Δήμου και στην ανάλυση της χωρικής κατανομής των χρήσεων γης που παρουσιάζεται σε αυτόν αποτελεί η ανάλυση των ποιοτικών και ποσοτικών δεδομένων του πληθυσμού. Παρακάτω αναλύεται η διάρθρωση του πληθυσμού του Δήμου Περιστερίου κατά φύλο και ηλικία, γίνεται σύγκριση με χωρικές ενότητες ανώτερου επιπέδου και υπολογίζονται ορισμένοι βασικοί δημογραφικοί δείκτες με βάση τους οποίους θα προσδιοριστούν τα δημογραφικά χαρακτηριστικά του Δήμου.

Αναφορικά με την αναλογία ανδρών / γυναικών παρατηρείται πως στο Δήμο Περιστερίου, ο δείκτης αυτός για το έτος 2001 είναι μεγαλύτερος από τον αντίστοιχο της Περιφέρειας αλλά αρκετά μικρότερος από τους αντίστοιχους της Ελλάδας και της Περιφερειακής Ενότητας στην οποία ανήκει. Σε σύγκριση με το 1991, παρατηρούμε αύξηση του δείκτη αναλογίας ανδρών/γυναικών στο Δήμο Περιστερίου και στις υπόλοιπες χωρικές ενότητες πλην της Ελλάδας (Πίνακας 3).

Πίνακας 3: Δείκτης αναλογίας φύλου (άνδρες/γυναίκες)

Χωρική Ενότητα	1991	2001
Ελλάδα	970,17	980,37
Περιφέρεια Αττικής	933,74	929,28
Περιφερειακή Ενότητα Δυτικού Τομέα Αθηνών	986,87	976,27
Δήμος Περιστερίου	**976,89**	**973,63**

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ιδία Επεξεργασία

Ο δείκτης αντικατάστασης αποτελεί δομικό δείκτη, καθώς εκφράζει την εναλλαγή μεταξύ των ηλικιών που μετέχουν στην παραγωγική διαδικασία. Υπολογίζεται ως ο λόγος των ατόμων ηλικίας 15-24 προς τα άτομα ηλικίας 55-64. Δηλαδή των ατόμων που ετοιμάζονται να εισέλθουν στην παραγωγική διαδικασία και αυτών που αναμένονται να εξέλθουν από την παραγωγική διαδικασία.

Ο δείκτης αυτός στο Δήμο Περιστερίου είναι μεγαλύτερος από τις χωρικές ενότητες της Ελλάδας και της Περιφέρειας Αττικής αλλά λίγο μικρότερος από ότι ο αντίστοιχος δείκτης της Περιφερειακής Ενότητας Δυτικού Τομέα Αθηνών. Ωστόσο φαίνεται πως ο Δήμος έχει νεανικό πληθυσμιακό δυναμικό και ιδιαίτερα υψηλό παραγωγικό δυναμικό. Ακόμη, σε σχέση με το 1991, ο δείκτης αυτός είναι αυξημένος για το Δήμο Περιστερίου (από 144,77 σε 150,91), γεγονός που αποδίδει στην περιοχή θετική αναπτυξιακή πορεία (Πίνακας 4).

Πίνακας 4: Δείκτης αντικατάστασης

Χωρική Ενότητα	1991	2001
Ελλάδα	119,4278	130,1051
Περιφέρεια Αττικής	130,5392	136,7330
Περιφερειακή Ενότητα Δυτικού Τομέα Αθηνών	146,0102	151,1513
Δήμος Περιστερίου	144,7774	150,9095

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ιδία Επεξεργασία

Ο δείκτης γήρανσης είναι ο λόγος των ατόμων ηλικίας 65 και άνω προς τα άτομα ηλικίας 0-14 ετών. Σκοπός του δείκτη αποτελεί ο προσδιορισμός της αναλογίας ηλικιωμένοι προς νέοι, δηλαδή πόσα άτομα ηλικίας 65 και άνω αντιστοιχούν σε άτομα ηλικίας 0-14 ετών. Όσο μικρότερος ο δείκτης, τόσο νεαρότερος ο πληθυσμός, ενώ όσο ο δείκτης αυξάνει τόσο ο πληθυσμός ωριμάζει ή και γηράσκει. Παρατηρούμε πως στο Δήμο Περιστερίου ο δείκτης γήρανσης (Πίνακας 5), αναλογικά με τον αντίστοιχο δείκτη στις υπόλοιπες χωρικές ενότητες είναι χαμηλός (εκτός αυτού της Περιφερειακής Ενότητας) 84,5, γεγονός που δείχνει πως ο πληθυσμός στην περιοχή μπορεί να χαρακτηριστεί νεανικός σε σχέση με τα ανώτερα διοικητικά επίπεδα. Ωστόσο, σε σχέση με τον αντίστοιχο δείκτη του 1991, παρατηρείται σχεδόν διπλασιασμός του δείκτη αυτού, γεγονός που ισχύει και για τις υπόλοιπες χωρικές ενότητες.

Πίνακας 5: Δείκτης γήρανσης

Χωρική Ενότητα	1991	2001
Ελλάδα	71,1674	110,0147
Περιφέρεια Αττικής	65,71883	103,9586
Περιφερειακή Ενότητα Δυτικού Τομέα Αθηνών	44,4181	81,9904
Δήμος Περιστερίου	45,9778	84,4900

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ιδία Επεξεργασία

Ο δείκτης εξάρτησης είναι ο λόγος του αθροίσματος ατόμων ηλικίας 0-14 ετών και 65 ετών και άνω (δηλαδή των μη παραγωγικών ηλικιών), προς τα άτομα ηλικίας 15-65 (παραγωγικές). Σκοπός του δείκτη είναι να βρεθεί η αναλογία μεταξύ εξαρτώμενων ατόμων, δηλαδή αυτών που δεν μπορούν να συμμετέχουν στην παραγωγική διαδικασία προς τα άτομα που θεωρείται ότι συμμετέχουν

στην παραγωγική διαδικασία. Στο Δήμο Περιστερίου ο δείκτης αυτός είναι περίπου ίδιος με τον αντίστοιχο της Περιφερειακής Ενότητας Δυτικού τομέα Αθηνών και της Περιφέρειας Αττικής και λίγο μικρότερος σε σχέση με αυτόν της χώρας. Σχετικά με τον δείκτη εξάρτησης του 1991, φαίνεται να σημειώνεται μικρή μείωση του δείκτη (Πίνακας 6).

Πίνακας 6: Δείκτης εξάρτησης

Χωρική Ενότητα	1991	2001
Ελλάδα	49,2699	46,8459
Περιφέρεια Αττικής	44,3594	40,9684
Περιφερειακή Ενότητα Δυτικού Τομέα Αθηνών	41,9535	40,2432
Δήμος Περιστερίου	42,1544	40,2428

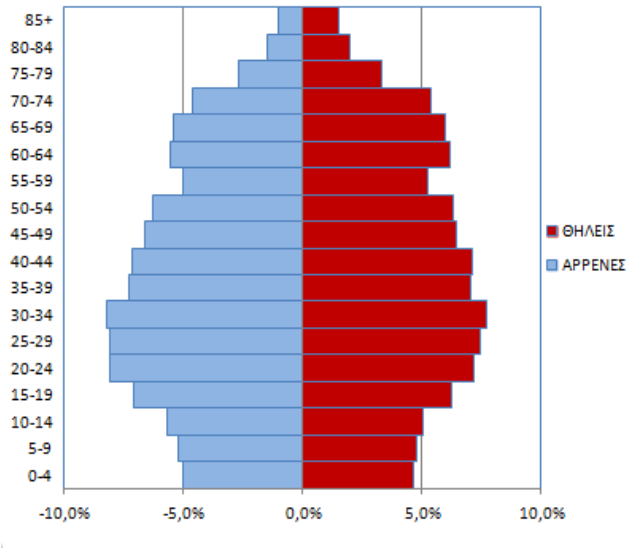
Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ιδία Επεξεργασία

Παρακάτω αναλύεται η διάρθρωση του πληθυσμού του Δήμου Περιστερίου κατά φύλο και ηλικία καθώς και των άλλων χωρικών ενοτήτων έτσι ώστε να γίνει σύγκριση. Όπως φαίνεται από τα διαγράμματα η ηλικιακή κατανομή του Δήμου δεν ακολουθεί την κατανομή του συνόλου της χώρας.

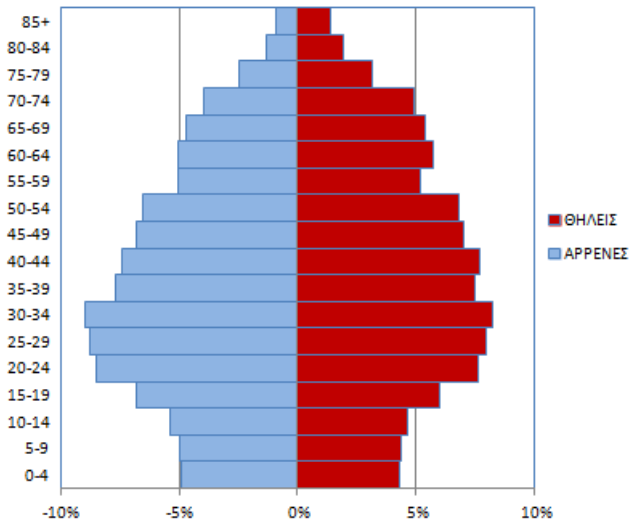
Οι πληθυσμιακές πυραμίδες των ανώτερων χωρικών ενοτήτων (χώρας, περιφέρειας, περιφερειακής ενότητας) χαρακτηρίζονται ως «πυραμίδες γεροντικού πληθυσμού» που χαρακτηρίζουν γεροντικούς πληθυσμούς όπου την πτώση της θνησιμότητας ακολούθησε η πτώση της γονιμότητας. Ένας ακόμη παράγοντας που ενδεχομένως να συνέβαλε στη μορφή αυτή των πυραμίδων είναι οι μεταναστεύσεις του πληθυσμού (ιδιαίτερα όταν πρόκειται για μεταναστεύσεις εργατικού δυναμικού, δηλαδή κυρίως νεανικών ηλικιών) και το γνωστό πρόβλημα της υπογεννητικότητας, που μειώνει σημαντικά την βάση της (Διάγραμμα 1, Διάγραμμα 2, Διάγραμμα 3).

Όσον αφορά την ηλιακή πυραμίδα του Δήμου μπορεί να χαρακτηριστεί ως ώριμου πληθυσμού, γεγονός που φανερώνει χαμηλά ποσοστά ηλικιωμένων (Διάγραμμα 4).

Διάγραμμα 1: Ηλιακή πυραμίδα Ελλάδας (2001)

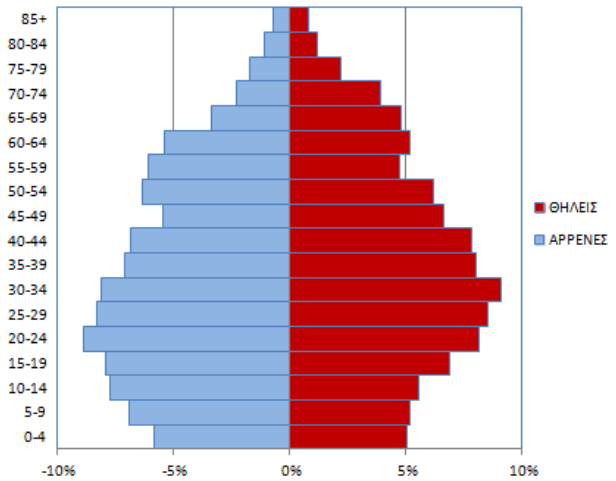


Διάγραμμα 2: Ηλιακή πυραμίδα Περιφέρειας Αττικής (2001)

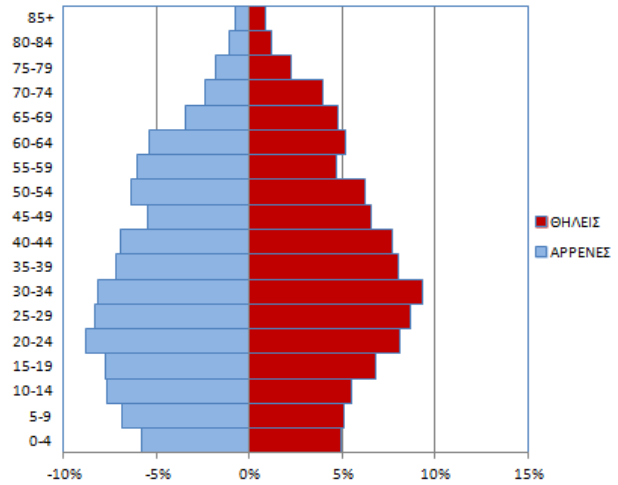


Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ιδία Επεξεργασία

Διάγραμμα 3: Ηλικιακή πυραμίδα Περιφερειακής Ενότητας Δυτικού Τομέα Αθηνών (2001)



Διάγραμμα 4: Ηλικιακή πυραμίδα Δήμου Περιστερίου (2001)



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ιδία Επεξεργασία

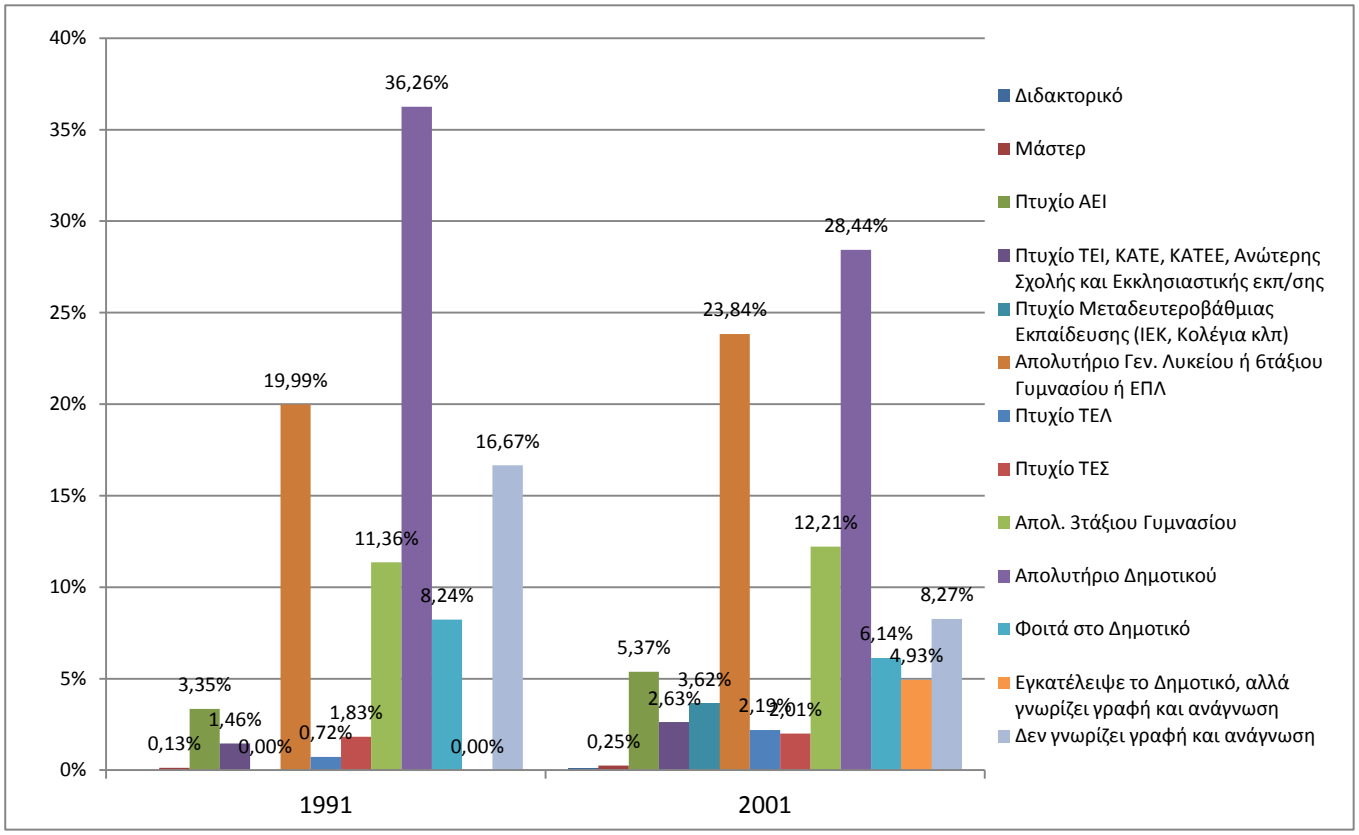
Επιπλέον, παρατηρείται πως ο πληθυσμός των παιδιών στο Δήμο Περιστερίου είναι πολλαπλάσιος από των ηλικιωμένων, ωστόσο αυτό το στοιχείο δεν είναι ενθαρρυντικό όσον αφορά στην αναπαραγωγή του πληθυσμού, καθώς ο πληθυσμός των παιδιών εμφανίζεται ως υπο-πολλαπλάσιο του οικονομικά ενεργού πληθυσμού και αυτό σημαίνει ότι ο πληθυσμός του Δήμου δεν αναπαράγεται. Αυτό συνεπάγεται ότι με τους τρέχοντες ρυθμούς γεννητικότητας στο μέλλον ο πληθυσμός του Δήμου θα είναι γεροντικός, γεγονός που

προμηνύει πως μελλοντικά ενδέχεται να υπάρχει ανάγκη για προσαρμογή της κοινωνικής πολιτικής του Δήμου ως προς την παροχή συγκεκριμένης ποσότητας και ποιότητας υπηρεσιών υπέρ των ηλικιωμένων.

1.3.3 Επίπεδο εκπαίδευσης

Το επίπεδο εκπαίδευσης των κατοίκων του Δήμου Περιστερίου, σε σύγκριση με την απογραφή του 1991, διαχρονικά φαίνεται να διαμορφώνεται με βελτιωτικές τάσεις, καθώς τα ποσοστά των λιγότερο μορφωμένων μειώνονται αισθητά, ενώ παρατηρείται αντίστοιχη αύξηση του ποσοστού των επιπέδων ανώτερης εκπαίδευσης, γεγονός που κρίνεται θετικό για την περαιτέρω ανάπτυξη της περιοχής. Συγκεκριμένα, το ποσοστό των αναλφάβητων έχει μειωθεί κατά 8 περίπου ποσοστιαίες μονάδες, και συνολικά το ποσοστό όσον έχουν πτυχίο μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης και πάνω αυξήθηκε από 4,94% σε 11,87%. Γενικότερα, ο Δήμος εμφανίζει μία τάση ανόδου όσον αφορά το μορφωτικό επίπεδο των κατοίκων του η οποία εμφανίζεται σε ικανοποιητικό βαθμό (Διάγραμμα 5).

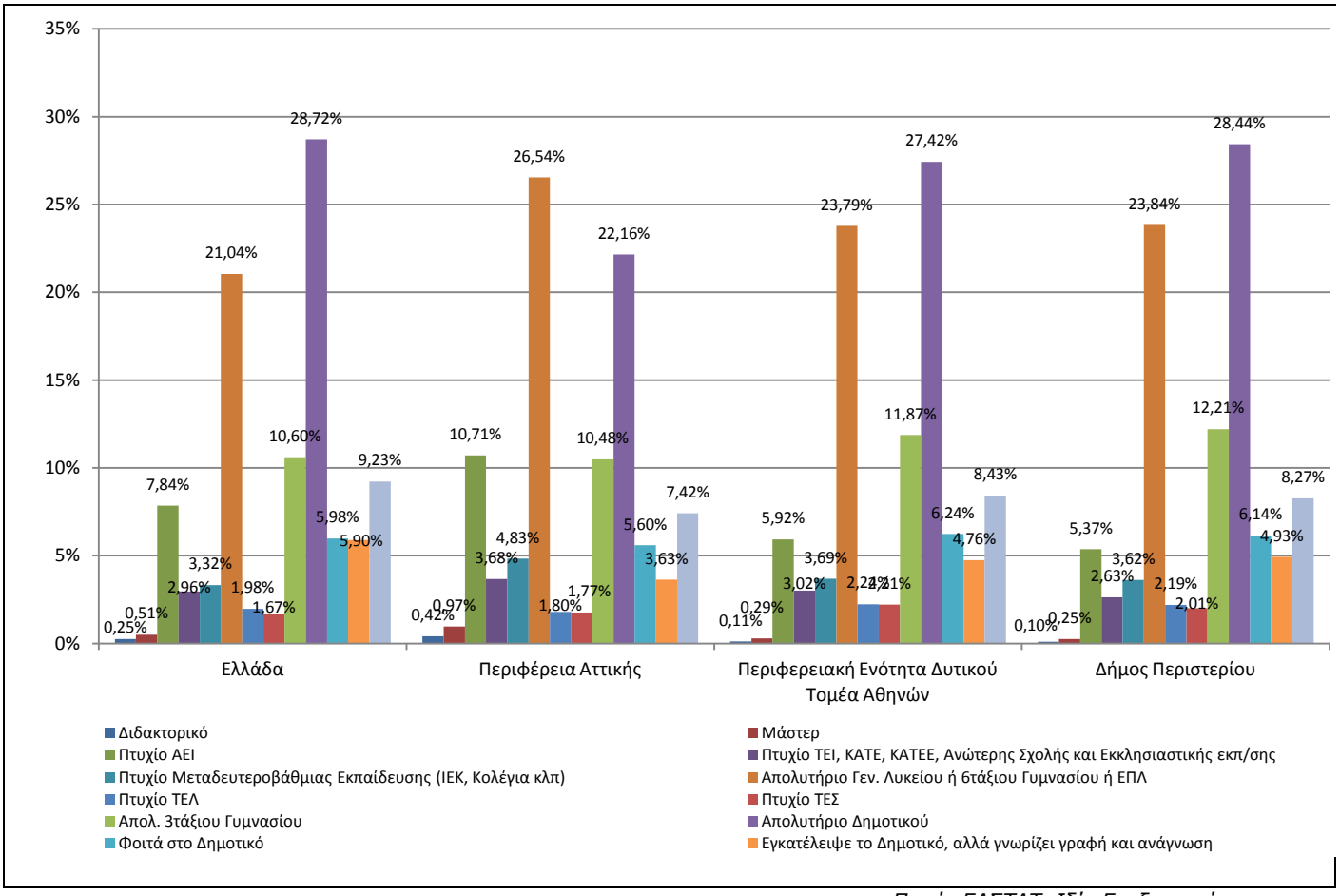
Διάγραμμα 5: Επίπεδο εκπαίδευσης στο δήμο Περιστερίου – 1991/2001



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ιδία Επεξεργασία

Σε σχέση με τις υπόλοιπες χωρικές ενότητες, ο Δήμος Περιστερίου φαίνεται να ακολουθεί τις τάσεις κατά κύριο λόγο της Περιφερειακής Ενότητας στην οποία ανήκει, αλλά σε γενικότερο βαθμό και των άλλων χωρικών επιπέδων. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι, οι πτυχιούχοι ΑΕΙ καταλαμβάνουν το 5,37% του πληθυσμού του Δήμου, λίγο μικρότερο του αντίστοιχου ποσοστού της Περιφερειακής Ενότητας Δυτικού Τομέα Αθηνών (5,92%) (Διάγραμμα 6).

Διάγραμμα 6: Επίπεδο εκπαίδευσης στις διάφορες χωρικές ενότητες- 2001



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ιδία Επεξεργασία

1.3.4 Απασχόληση – Παραγωγή

1.3.4.1 Οικονομικά ενεργός και μη ενεργός πληθυσμός – Απασχολούμενοι – Άνεργοι

Το ποσοστό του οικονομικά ενεργού πληθυσμού του Δήμου, στο σύνολο του πληθυσμού είναι 49,8%, υψηλότερο από αυτό του συνόλου της χώρας, της Περιφέρειας Αττικής αλλά και της Περιφερειακής Ενότητας δυτικού τομέα Αθηνών,

γεγονός που φανερώνει πως στο σύνολο του Δήμου υπάρχει αρκετά υψηλό ποσοστό πληθυσμού ηλικιών των παραγωγικών ομάδων.

Σε σύγκριση με τα ανώτερα διοικητικά και γεωγραφικά επίπεδα, ο Δήμος Περιστερίου εμφανίζει μεγαλύτερο ποσοστό ανεργίας (9,9%) και μάλιστα το 49,5% από αυτούς είναι νέοι.

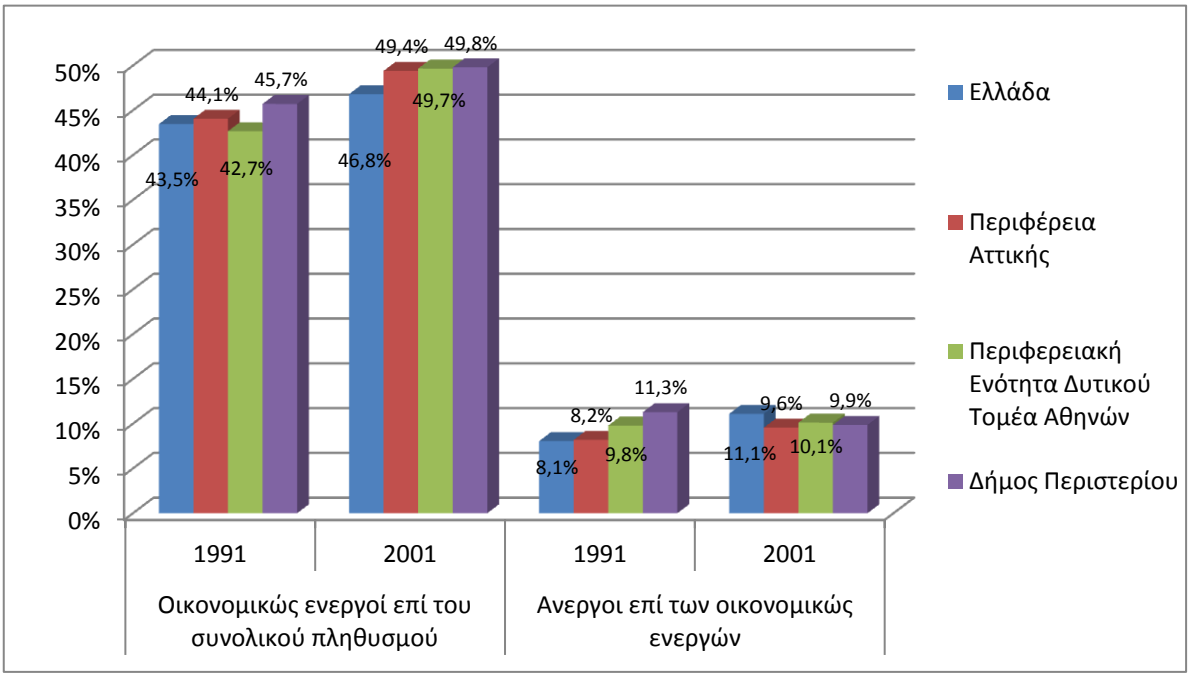
Το 1991 ο Δήμος Περιστερίου, σε αντίθεση με τη χωρική ενότητα της Ελλάδας και της Περιφέρειας Αττικής, εμφανίζει υψηλότερο ποσοστό ανεργίας σε σχέση με το 2001, γεγονός που πιθανώς οφείλεται στην άνοδο του επιπέδου εκπαίδευσης των κατοίκων, αλλά και στην αύξηση των ιδιωτικών επιχειρήσεων και των θέσεων εργασίας (Πίνακας 7, Διάγραμμα 7).

Πίνακας 7: Οικονομικώς ενεργός και μη ενεργός πληθυσμός (2001)

Χωρική Ενότητα	Οικονομικώς ενεργοί					Οικονομικώς μη ενεργοί
	Σύνολο	Οικονομικώς ενεργοί επί συνολικού πληθυσμού (%)	Απασχολούμενοι (%)	Άνεργοι		
				Σύνολο (%)	Από αυτούς "νέοι" (%)	
Σύνολο Ελλάδας	4.614.499	46,8%	88,9%	11,1%	48,1%	5.245.094
Περιφέρεια Αττικής	1.746.101	49,4%	90,4%	9,6%	44,8%	1.788.261
Περιφερειακή Ενότητα Δυτικού Τομέα Αθηνών	222.850	49,7%	89,9%	10,1%	47,9%	225.881
Δήμος Περιστερίου	**65.754**	**49,8%**	**90,1%**	**9,9%**	**49,5%**	**66.276**

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ιδία Επεξεργασία

Διάγραμμα 7: Οικονομικώς ενεργός και μη ενεργός πληθυσμός



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ιδία Επεξεργασία

1.3.4.2 Τομεακή και κλαδική διάρθρωση της απασχόλησης

Αναφερόμενοι στην διάρθρωση της απασχόλησης ανά τομέα παραγωγικής δραστηριότητας καταγράφεται πως στο Δήμο υπερέχει ο τριτογενής τομέας (65,27%), ακολουθεί ο δευτερογενής (29,74%) και έπεται ο πρωτογενής τομνέας (0,46%) (Πίνακας 8, Διάγραμμα 8).

Ειδικότερα, ο τριτογενής τομέας παρουσιάζει υψηλό ποσοστό απασχόλησης σε σχέση με την Ελλάδα, λίγο χαμηλότερο σε σχέση με το αντίστοιχο της Περιφέρειας και της Περιφερειακής ενότητας. Διαχρονικά και σε σχέση με το 1991, το ποσοστό των απασχολούμενων με τον τριτογενή τομέα φαίνεται να σημειώνει αύξηση. Ιδιαίτερα υψηλό ποσοστό απασχόλησης καταλαμβάνει και ο δευτερογενής τομέας, καθώς σημειώνεται ιδιαίτερα μεγαλύτερος από των υπόλοιπων χωρικών ενοτήτων. Το γεγονός αυτό οφείλεται στο ότι ο δήμος από παλιά αποτελεί βιομηχανικό κέντρο και έως και σήμερα σε αυτόν συγκεντρώνεται πλήθος βιομηχανικών και βιοτεχνικών επιχειρήσεων. Διαχρονικά, σε σχέση με το 1991, το ποσοστό των απασχολούμενων στο δευτερογενή τομέα παρουσιάζει μείωση κατά 4 περίπου ποσοστιαίες μονάδες. Ωστόσο, η μείωση αυτή είναι μικρότερη από την αύξηση της απασχόλησης του τριτογενούς τομέα γεγονός που αποδεικνύει την γενικότερη αύξηση των θέσεων εργασίας.

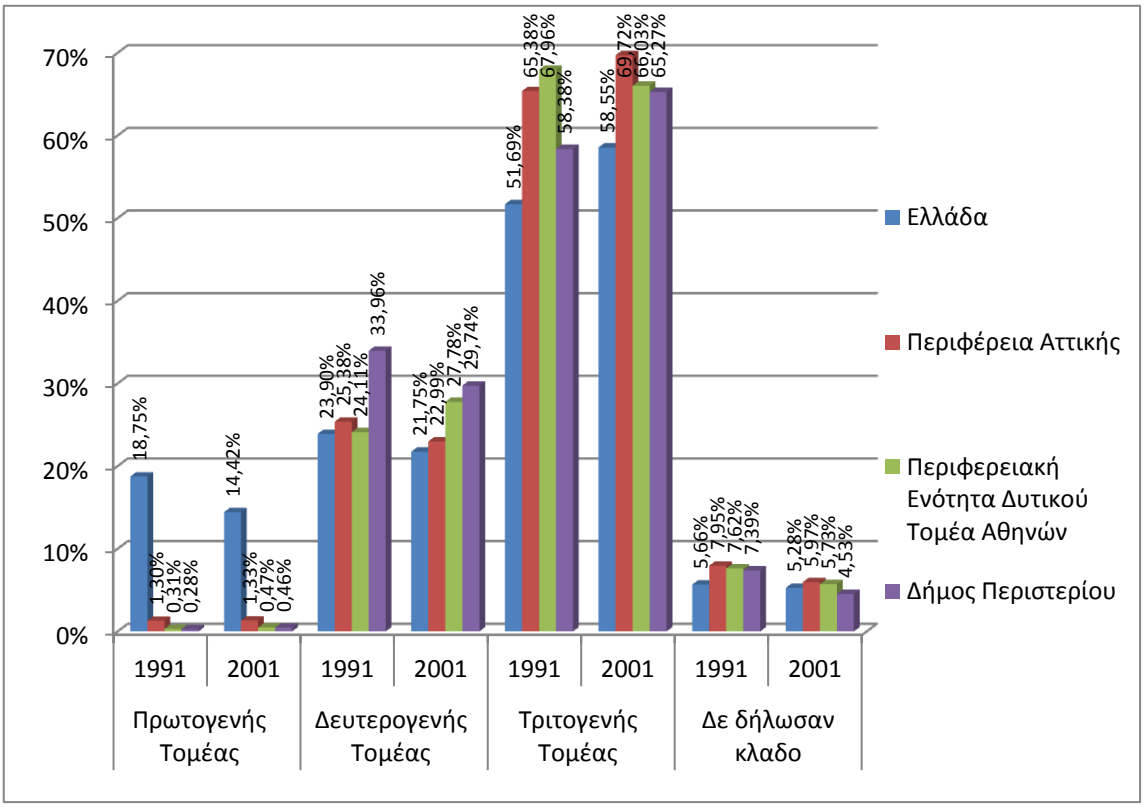
Συγκεκριμένα, το ποσοστό του δευτερογενούς τομέα (29,74%) υπερέχει κατά 10 ποσοστιαίες μονάδες από αυτό του συνόλου της χώρας (21,75), καθώς στην περιοχή υπάρχει πληθώρα βιομηχανικών μονάδων στις οποίες απασχολείται μεγάλο ποσοστό των κατοίκων του Δήμου.

Πίνακας 8: Οικονομικώς ενεργός πληθυσμός κατά ομάδες τομέων οικονομικής δραστηριότητας

Χωρική Ενότητα	Πρωτογενής Τομέας (%)		Δευτερογενής Τομέας (%)		Τριτογενής Τομέας (%)		Δε δήλωσαν κλάδο (%)	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
Ελλάδα	18,75%	14,42%	23,90%	21,75%	51,69%	58,55%	5,66%	5,28%
Περιφέρεια Αττικής	1,30%	1,33%	25,38%	22,99%	65,38%	69,72%	7,95%	5,97%
Περιφερειακή Ενότητα Δυτικού Τομέα Αττικής	0,31%	0,47%	24,11%	27,78%	67,96%	66,03%	7,62%	5,73%
Δήμος Περιστερίου	**0,28%**	**0,46%**	**33,96%**	**29,74%**	**58,38%**	**65,27%**	**7,39%**	**4,53%**

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ιδία Επεξεργασία

Διάγραμμα 8: Οικονομικώς ενεργός πληθυσμός κατά ομάδες τομέων οικονομικής δραστηριότητας, 1991 - 2001

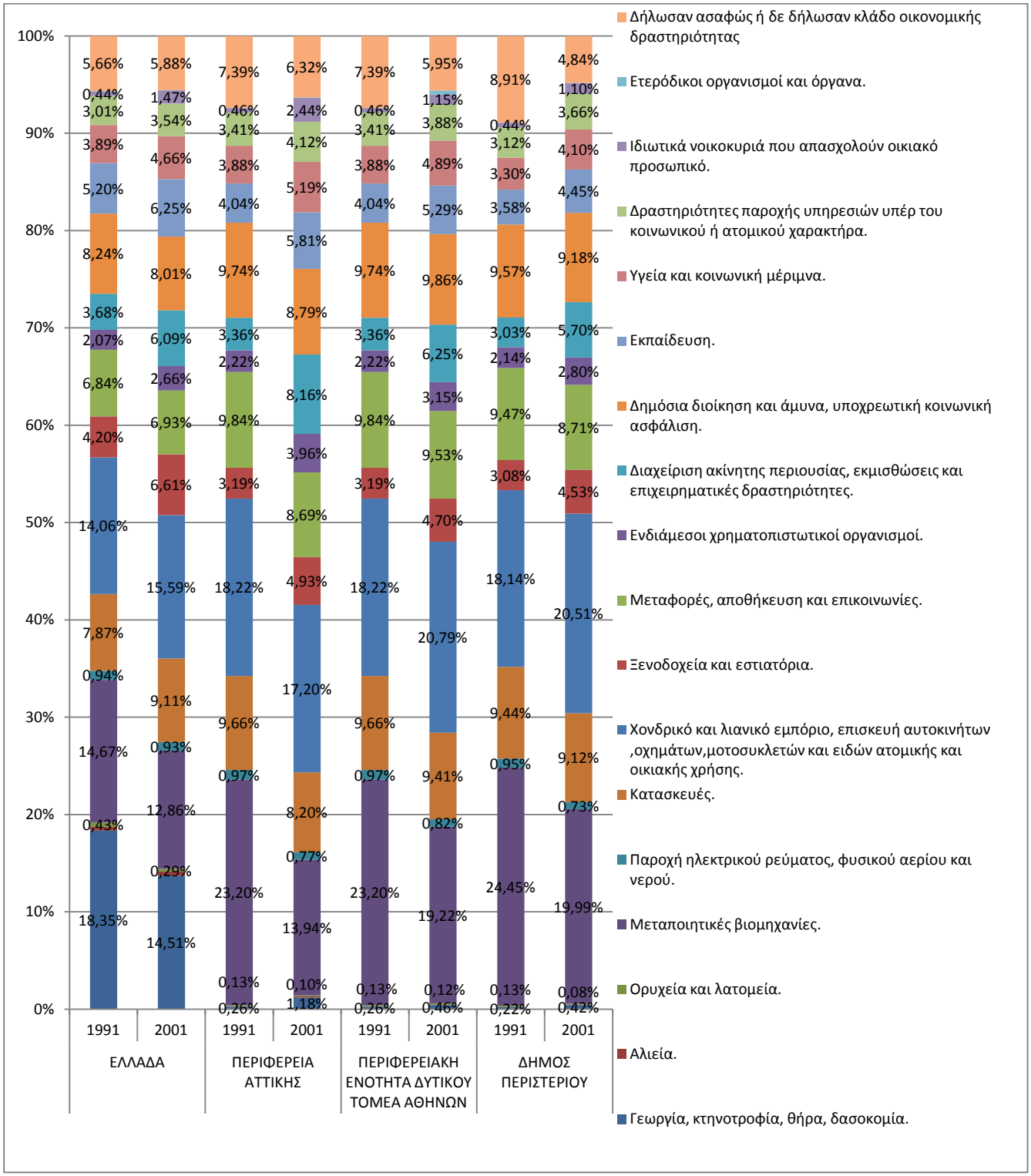


Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ιδία Επεξεργασία

Όσον αφορά την κλαδική διάρθρωση της απασχόλησης το μεγαλύτερο ποσοστό των κατοίκων του Δήμου Περιστερίου απασχολείται τόσο με τον κλάδο χονδρικού και λιανικού εμπορίου (20,51%), όσο και σε μεταποιητικές βιομηχανίες (19,99%) (Διάγραμμα 9, Πίνακας 9). Όπως προαναφέρθηκε, εντός των ορίων του Δήμου λειτουργούν αρκετές βιομηχανικές και βιοτεχνικές μονάδες, οι οποίες δημιουργούν σημαντικό αριθμό θέσεων εργασίας στην περιοχή. Το ποσοστό αυτό είναι αυξημένο σε σχέση με τα υπόλοιπα διοικητικά επίπεδα, λόγω της ιδιαιτερότητας της περιοχής.

Ειδικότερα, παρατηρείται μείωση της απασχόλησης, στο δευτερογενή τομέα και αύξηση στον τριτογενή τομέα και συγκεκριμένα στον κλάδο παροχής υπηρεσιών.

Διάγραμμα 9: Οικονομικώς ενεργός πληθυσμός κατά ομάδες κλάδων οικονομικής δραστηριότητας



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ιδία Επεξεργασία

Πίνακας 9: Οικονομικώς ενεργός πληθυσμός κατά ομάδες κλάδων οικονομικής δραστηριότητας – 1991/2001 ανά χωρική ενότητα

ΚΛΑΔΟΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ	ΕΛΛΑΔΑ		ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ		ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΔΥΤΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ ΑΘΗΝΩΝ		ΔΗΜΟΣ ΠΕΡΙΣΤΕΡΙΟΥ	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
Γεωργία, κτηνοτροφία, θήρα, δασοκομία	18,35%	14,51%	0,26%	1,18%	0,26%	0,46%	0,22%	0,42%
Αλιεία	0,40%	0,45%	0,02%	0,14%	0,02%	0,06%	0,01%	0,06%
Ορυχεία και λατομεία	0,43%	0,29%	0,13%	0,10%	0,13%	0,12%	0,13%	0,08%
Μεταποιητικές βιομηχανίες	14,67%	12,86%	23,20%	13,94%	23,20%	19,22%	24,45%	19,99%
Παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, φυσικού αερίου και νερού	0,94%	0,93%	0,97%	0,77%	0,97%	0,82%	0,95%	0,73%
Κατασκευές	7,87%	9,11%	9,66%	8,20%	9,66%	9,41%	9,44%	9,12%
Χονδρικό και λιανικό εμπόριο, επισκευή αυτοκινήτων, οχημάτων, μοτοσυκλετών και ειδών ατομικής και οικιακής χρήσης	14,06%	15,59%	18,22%	17,20%	18,22%	20,79%	18,14%	20,51%
Ξενοδοχεία και εστιατόρια	4,20%	6,61%	3,19%	4,93%	3,19%	4,70%	3,08%	4,53%
Μεταφορές, αποθήκευση και επικοινωνίες	6,84%	6,93%	9,84%	8,69%	9,84%	9,53%	9,47%	8,71%
Ενδιάμεσοι χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί	2,07%	2,66%	2,22%	3,96%	2,22%	3,15%	2,14%	2,80%
Διαχείριση ακίνητης περιουσίας, εκμισθώσεις και επιχειρηματικές δραστηριότητες	3,68%	6,09%	3,36%	8,16%	3,36%	6,25%	3,03%	5,70%
Δημόσια διοίκηση και άμυνα, υποχρεωτική κοινωνική ασφάλιση	8,24%	8,01%	9,74%	8,79%	9,74%	9,86%	9,57%	9,18%
Εκπαίδευση	5,20%	6,25%	4,04%	5,81%	4,04%	5,29%	3,58%	4,45%
Υγεία και κοινωνική μέριμνα	3,89%	4,66%	3,88%	5,19%	3,88%	4,89%	3,30%	4,10%
Δραστηριότητες παροχής υπηρεσιών υπέρ του κοινωνικού ή ατομικού χαρακτήρα	3,01%	3,54%	3,41%	4,12%	3,41%	3,88%	3,12%	3,66%
Ιδιωτικά νοικοκυριά που απασχολούν οικιακό προσωπικό	0,44%	1,47%	0,46%	2,44%	0,46%	1,15%	0,44%	1,10%
Ετερόδικοι οργανισμοί και όργανα	0,05%	0,03%	0,02%	0,06%	0,02%	0,42%	0,02%	0,02%
Δήλωσαν ασαφώς ή δε δήλωσαν κλάδο οικονομικής δραστηριότητας	5,66%	5,88%	7,39%	6,32%	7,39%	5,95%	8,91%	4,84%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ιδία Επεξεργασία

1.3.5 Νοικοκυριά - Κατοικίες

Ο Δήμος Περιστερίου έχει 47.101 νοικοκυριά (ΕΣΥΕ, 2001) με μέσο μέγεθος νοικοκυριού 2,84 άτομα ανά νοικοκυριό (Πίνακας 10, Διάγραμμα 10). Το μέγεθος αυτό είναι μεγαλύτερο από το μέσο νοικοκυριό στην Ελλάδα (2,8 άτομα ανά νοικοκυριό) και στην Περιφέρεια Αττικής αλλά λίγο χαμηλότερο από το αντίστοιχο της Περιφερειακής Ενότητας Δυτικής Αττικής.

Παρατηρείται επίσης πως, σε σύγκριση με το 1991, το μέσο μέγεθος νοικοκυριού μειώθηκε σε όλες τις χωρικές ενότητες και συγκεκριμένα στο Δήμο

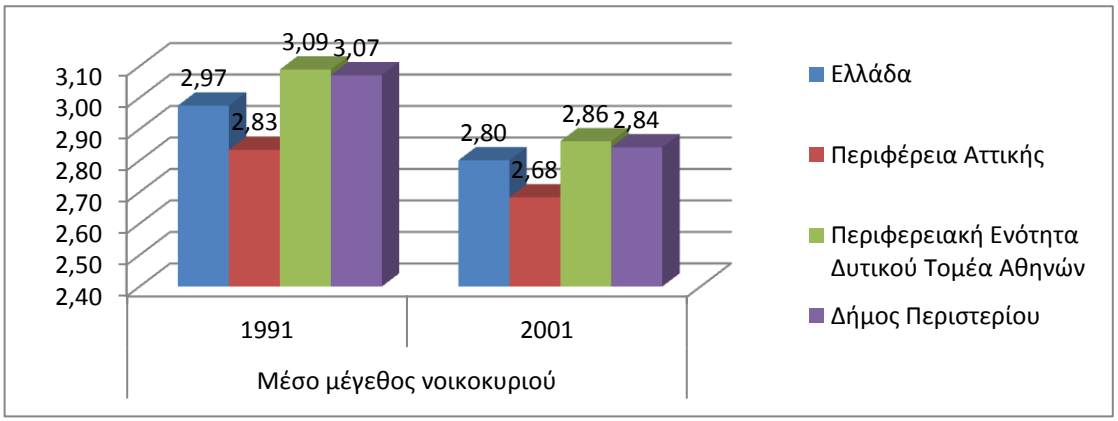
Περιστερίου από 3,07 μέλη ανά οικογένεια το 1991, ανήλθε στα 2,84 μέλη το 2001.

Πίνακας 10: Αριθμός και μέσο μέγεθος νοικοκυριών

Χωρική Ενότητα	Νοικοκυριά		Σύνολο μελών[4]		Μέσο μέγεθος νοικοκυριού	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001
Ελλάδα	3.203.834	3.674.381	9.531.128	10.291.186	2,97	2,80
Περιφέρεια Αττικής	1.155.522	1.323.862	3.274.791	3.552.486	2,83	2,68
Περιφερειακή Ενότητα Δυτικού Τομέα Αθηνών	139.519	158.963	431.024	454.859	3,09	2,86
Δήμος Περιστερίου	42.442	47.101	130.349	133.882	3,07	2,84

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ιδία Επεξεργασία

Διάγραμμα 10: Μέσο μέγεθος νοικοκυριού



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ιδία Επεξεργασία

Ο Δήμος Περιστερίου αριθμεί τις 60.519 κανονικές κατοικίες, το 77,2% των οποίων αποτελούν τις κύριες κατοικούμενες κατοικίες, ποσοστό αρκετά μεγαλύτερο σε σχέση με το αντίστοιχο της Ελλάδας (64,62%), αλλά και της Περιφέρειας Αττικής (70,69%) (Πίνακας 11, Διάγραμμα 11).

[4] Το σύνολο των μελών των νοικοκυριών ανά χωρική ενότητα δεν ταυτίζεται με το σύνολο του πραγματικού πληθυσμού, γιατί σε ορισμένα νοικοκυριά ο τόπος απογραφής των μελών τους είναι διαφορετικός. Στα νοικοκυριά αυτά ως τόπος μόνιμης διαμονής θεωρήθηκε ο τόπος διαμονής του υπευθύνου.

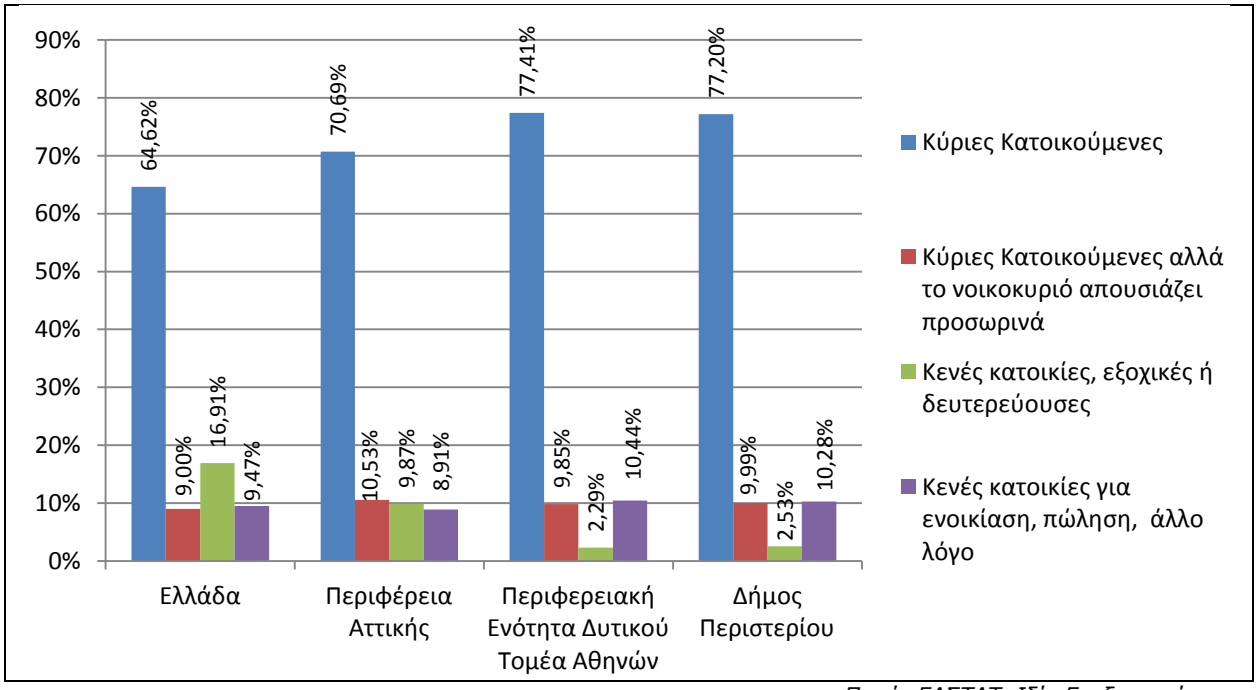
Πίνακας 11: Κανονικές και μη κανονικές κατοικίες

Χωρική Ενότητα	Σύνολο κατοικιών	Κανονικές κατοικίες					Μη κανονικές κατοικίες	Κανονικές κατοικίες μέσα σε συλλογικές κατοικίες
		Σύνολο	Κύριες Κατοικού-μενες*	Κύριες Κατοικούμενες αλλά το νοικοκυριό απουσιάζει προσωρινά	Κενές			
					Εξοχικές ή δευτερεύου-σες	Για ενοικίαση, πώληση, άλλο λόγο		
Ελλάδα	5476162	5454889	3525105	490743	922228	516813	10995	10278
Περιφέρεια Αττικής	1830375	1826535	1291197	192295	180234	162809	1570	2270
Περιφερειακή Ενότητα Δυτικού Τομέα Αθηνών	203326	203044	157186	20009	4653	21196	86	196
Δήμος Περιστερίου	**60591**	**60519**	**46719**	**6043**	**1534**	**6223**	**16**	**56**

**Δεν περιλαμβάνονται οι κατοικούμενες κανονικές κατοικίες που βρίσκονται μέσα σε συλλογικές και οι κύριες κατοικίες των οποίων τα νοικοκυριά απουσιάζουν προσωρινά που βάσει μονιμότητας χαρακτηρίζονται κατοικούμενες.*

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ιδία Επεξεργασία

Διάγραμμα 11: Ποσοστιαία κατανομή κανονικών κατοικιών – 2001



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ιδία Επεξεργασία

1.3.6 Πυκνότητα Πληθυσμού

Αναφερόμενοι στην πυκνότητα ανά τετραγωνικό χιλιόμετρο παρατηρούμε πως ο Δήμος Περιστερίου, εμφανίζει πολύ υψηλή πυκνότητα και συγκεκριμένα 14.601 άτομα ανά τετραγωνικό χιλιόμετρο. Η πυκνότητα του συνόλου της χώρας (83 κάτοικοι ανά τετραγωνικό χιλιόμετρο) είναι εξαιρετικά χαμηλή σε σχέση με την πυκνότητα του Δήμου. Ακόμα, η πυκνότητα του Δήμου είναι η διπλάσια σε σύγκριση

με την πυκνότητα κατοίκησης της Περιφερειακής Ενότητας Δυτικού Τομέα Αθηνών. Ο Δήμος εμφανίζεται εξαιρετικά πυκνοκατοικημένος.

Ο υψηλός δείκτης πυκνότητας είναι πολύ πιθανό να οφείλεται στη συγκέντρωση βιομηχανικών μονάδων στην περιοχή, οι οποίες αποτελούν πόλο έλξης εργαζομένων και οικονομικών μεταναστών.

Πίνακας 12: Πληθυσμός, επιφάνεια και πυκνότητα πληθυσμού ανά χωρική ενότητα - 2001

Χωρική Ενότητα	Πληθυσμός 2001	Πληθυσμός 2011	Επιφάνεια (τ.χλμ.)		Πυκνότητα πληθυσμού ανά τ.χλμ. 2001	Πυκνότητα πληθυσμού ανά τ.χλμ. 2011
			Με εσωτερικά ύδατα	Χωρίς εσωτερικά ύδατα		
Ελλάδα	10.964.020	10.787.690	131.957	130.820	83	81,75
Περιφέρεια Αττικής	3.894.573	3.812.330	3.808	3.806	1023	1.001,11
Περιφερειακή Ενότητα Δυτικού Τομέα Αθηνών	499.883	487.730	67	67	7486	7.303,53
Δήμος Περιστερίου	**146.743**	**138.920**	**10,05**	**10,05**	**14.601**	**13.822,89**

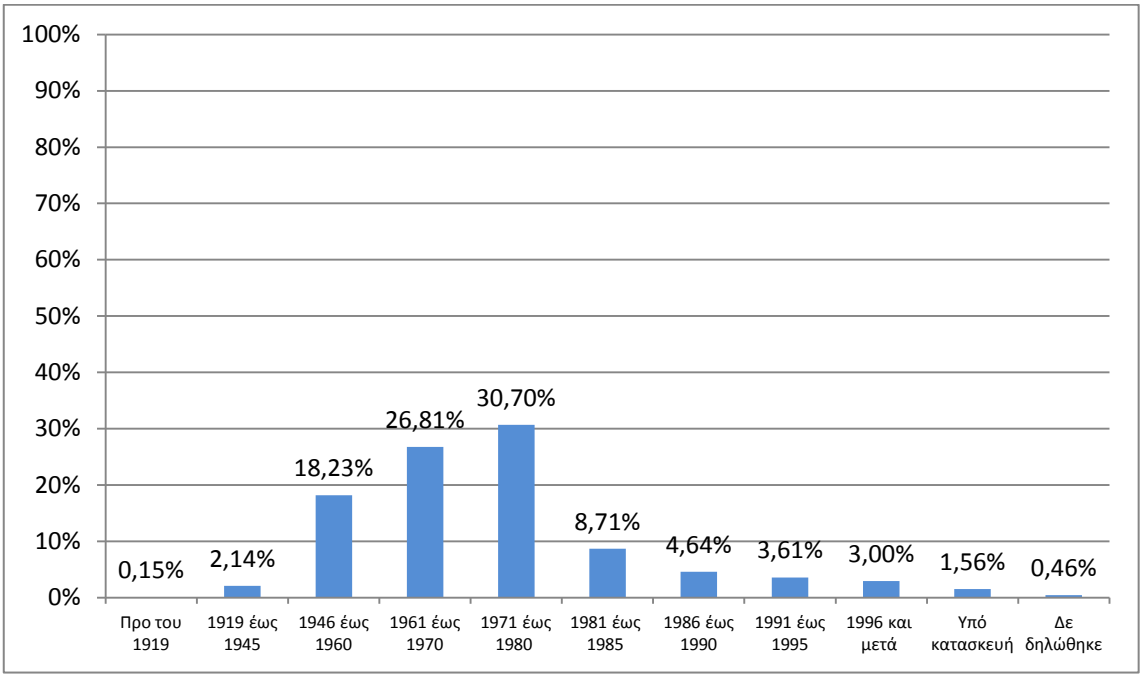
Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ιδία Επεξεργασία

1.4 Κατάσταση οικιστικού αποθέματος Δήμου Περιστερίου

Σύμφωνα με στοιχεία από την απογραφή κτιρίων του 2000 της ΕΛΣΤΑΤ, η πλειονότητα των κτιρίων που εντοπίζονται εντός του δήμου Περιστερίου (το 30,7% του συνόλου των κτιρίων) κατασκευάστηκε τη δεκαετία του ‘70. Το 13,35% του κτιριακού αποθέματος κτίστηκε κατά την δεκαετία του ’80 και μόνο το 8,17% του συνόλου των κτιρίων κατά τη επόμενη δεκαετία (δεκαετία του ’90).

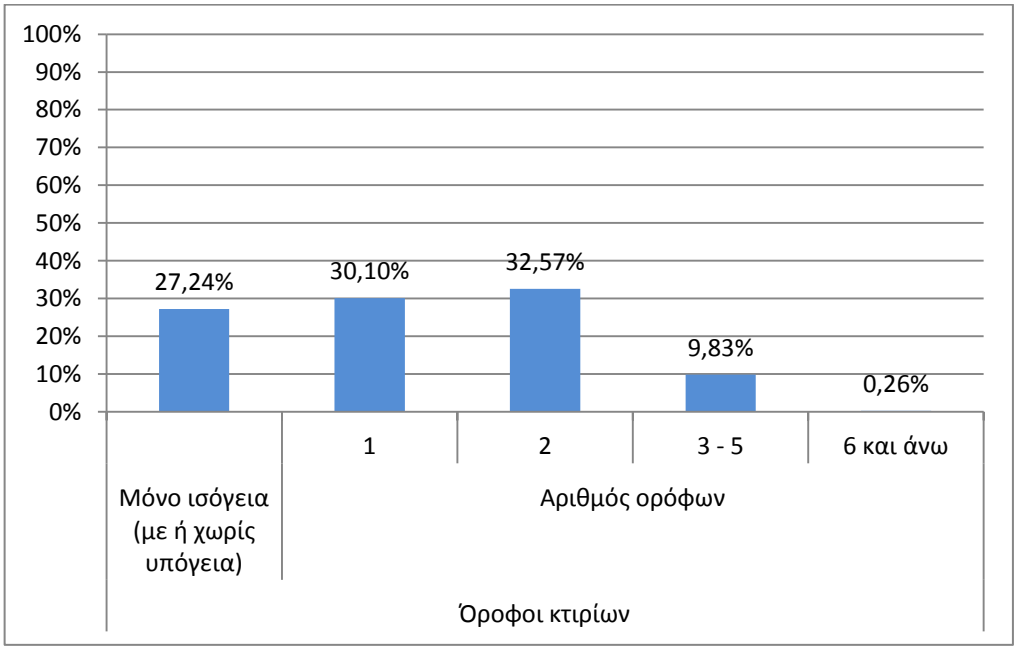
Όσον αφορά στα χαρακτηριστικά του κτιριακού αποθέματος, η πλειονότητα των κτιρίων, συγκεκριμένα το 85,84% έχουν σαν κύριο υλικό κατασκευής το σκυρόδεμα, ενώ το 10,93% αυτών είναι κτισμένα με τούβλα ή/και τσιμεντόλιθους. Αναφορικά με το πλήθος των ορόφων, το 27,24% αυτών, σύμφωνα με την απογραφή κτιρίων της ΕΛΣΤΑΤ του 2000, είναι ισόγεια, το 30,1% μονώροφα, το 32,57% διώροφα και το 9,83% πολυώροφα, από 3 έως 5 ορόφους (βλέπε Διάγραμμα 12, Διάγραμμα 13 και Διάγραμμα 14).

Διάγραμμα 12: Χρονική περίοδος κατασκευής κτιρίων - 2000



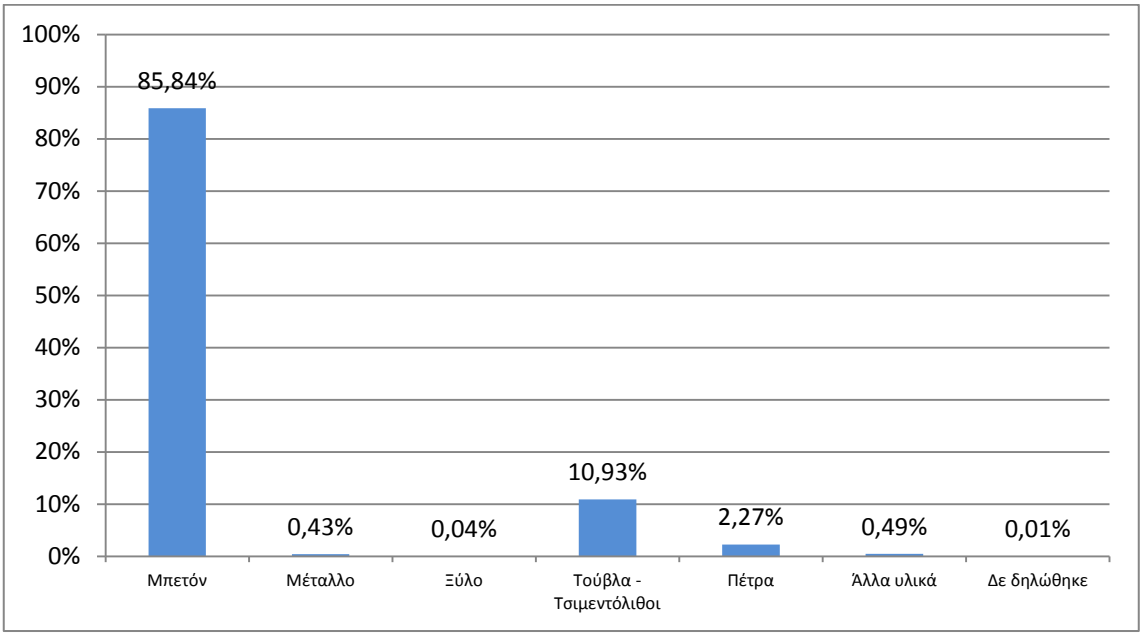
Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ιδία Επεξεργασία

Διάγραμμα 13: Πλήθος ορόφων κτιριακού αποθέματος – 2000



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ιδία Επεξεργασία

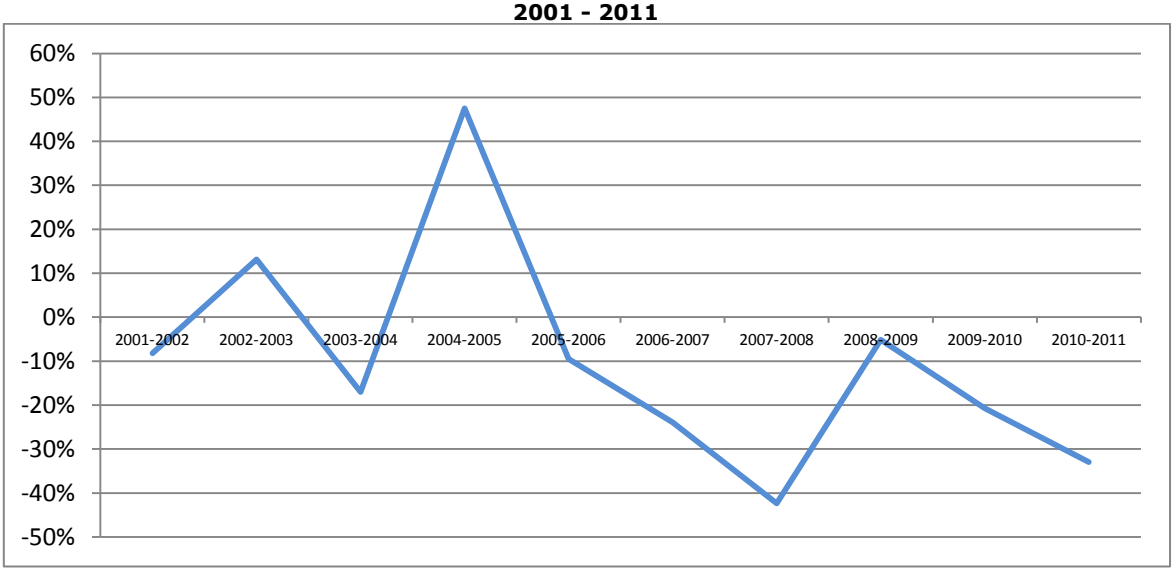
Διάγραμμα 14: Κύρια υλικά κατασκευής κτιριακού αποθέματος – 2000



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ιδία Επεξεργασία

Κατά την τελευταία δεκαετία 2001 – 2011, η πορεία της οικοδόμησης διαγράφεται πτωτική, γεγονός που οφείλεται τόσο από την ήδη υπάρχουσα μεγάλη πυκνότητα οικοδόμησης της περιοχής, όσο και στη συγκυρία της οικονομικής κρίσης κατά την τελευταία 4ετία (2007-2011). Όπως φαίνεται από τον παρακάτω πίνακα (Πίνακας 13), αλλά και από τη διαγραμματική απεικόνιση των αδειών για τις νέες οικοδομές (Διάγραμμα 15), η ανοικοδόμηση κατά την τελευταία δεκαετία παρουσιάζει εναλλαγές, με διετία άνθισης τα έτη 2005 και 2006 και συνεχή πτωτική πορεία κατά τα επόμενα έτη.

Διάγραμμα 15: Ποσοστιαία μεταβολή οικοδομικών αδειών για νέες οικοδομές για την δεκαετία 2001 - 2011



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ιδία Επεξεργασία

Πίνακας 13: Νέες οικοδομές, προσθήκες, αριθμός κατοικιών κατά έτος 2001-2011

Έτος	Νέες Οικοδομές				Προσθήκες				Αριθμός Κατοικιών		
	Αριθμός	Όροφοι	Όγκος	Επιφάνεια	Αριθμός	Όροφοι	Όγκος	Επιφάνεια	Σύνολο	Με 1 ή 2 Δωμάτια	Με 3 και άνω Δωμάτια
2001	232	711	449965	132697	168	206	105124	27468	824	253	571
2002	213	641	296859	93571	201	229	111774	29369	815	222	593
2003	241	747	331958	100241	243	268	175871	47430	1073	418	655
2004	200	652	299129	89152	230	238	180629	51978	911	352	559
2005	295	1019	410288	132082	207	188	123315	35202	1224	451	773
2006	267	951	462255	137035	232	279	157772	44782	1327	553	774
2007	203	707	300238	87009	249	281	144005	41849	990	434	556
2008	117	366	143101	44166	154	212	98809	26904	562	257	305
2009	111	388	202940	61629	186	272	126987	35543	644	306	338
2010	88	263	131008	41528	143	151	82661	25831	411	176	235
2011	59	176	74521	22823	141	170	89457	25013	312	97	215

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ιδία Επεξεργασία

1.5 Αντικειμενικές αξίες οικοπέδων

Οι αντικειμενικές αξίες οικοπέδου (ΑΑΟ) στον Δήμο Περιστερίου, κυμαίνονται ανάλογα με τη ζώνη από 800€ το τετραγωνικό μέτρο έως 1300€. Η περιοχή χωρίζεται σε 13 περιοχές – ζώνες και 3 γραμμικές. Η ζώνη με την μεγαλύτερη αντικειμενική αξία αποτελεί και το πολεοδομικό κέντρο του Δήμου, ενώ ακολουθεί η περιοχή που γειτνιάζει με το Δήμο Πετρούπολης, στην οποία η ΑΑΟ διαμορφώνεται στα 1200€. Μεγάλη αντικειμενική αξία παρουσιάζεται και κατά μήκος της Λεωφόρου Κηφισού (1200€) (Χάρτης 1).

ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Αντικειμενικές Αξίες 2007

Ζώνες - Τιμές Ζωνών

- Ζώνη Α - 1300€
- Ζώνη Γ - 1200€
- Ζώνη Δ - 1150€
- Ζώνη Στ - 1100€
- Ζώνη Ζ - 1050€
- Ζώνη Η - 1100€
- Ζώνη Θ - 1000€
- Ζώνη Ι - 1000€
- Ζώνη ΙΑ - 1000€
- Ζώνη ΙΒ - 900€
- Ζώνη ΙΓ - 850€
- Ζώνη ΙΕ - 800€
- Ζώνη ΙΣτ - 800€
- Ζώνη ΙΖ - 800€

Γραμμικές Ζώνες

- Ζώνη Β - 1200€
- Ζώνη Ε - 1100€
- Ζώνη ΙΔ - 800€

Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου (ΣΑΟ)

- XXII - 1,80
- XXIV - 1,60
- XXX - 1,00
- XXVIII - 1,20
- D1 - Απαιτείται βεβαίωση Πολεοδομικής Υπηρεσίας

ΧΑΡΤΗΣ 1
ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΠΕΡΙΣΤΕΡΙΟΥ - ΖΩΝΕΣ ΚΑΙ ΤΙΜΕΣ ΖΩΝΩΝ 2007

ΚΛΙΜΑΚΑ: 1:15.000

ΠΗΓΗ ΥΠΟΒΑΘΡΟΥ: ΕΛΣΤΑΤ 2001
ΠΗΓΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΣ: ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Χωροχρονική εξέλιξη των χρήσεων γης στο Δήμο Περιστερίου με τη χρήση της τεχνολογίας Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών (ΓΣΠ)

ΕΚΠΟΝΗΣΗ: ΚΑΚΑΤΣΗ ΝΑΤΑΛΙΑ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ: ΣΑΓΙΑΣ ΙΩΝ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ – ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

2.1 ΑΝΑΣΚΟΠΗΣΗ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΩΝ ΚΑΙ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ ΤΩΝ ΥΠΕΡΚΕΙΜΕΝΩΝ ΒΑΘΜΙΔΩΝ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ - ΓΕΝΙΚΑ

Για τα δύο μεγαλύτερα αστικά συγκροτήματα της χώρας, της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, από τη δεκαετία του ’80 αναπτύχθηκε ένα νέο επίπεδο σχεδιασμού, το «Ρυθμιστικό Σχέδιο». Το σχέδιο αυτό στοχεύει στην αντιμετώπιση του σχεδιασμού της χωρικής ανάπτυξής των δύο αστικών συγκροτημάτων, καθώς και των σύνθετων προβλημάτων που τα χαρακτηρίζουν ως *ενιαία συμπλέγματα μητροπολιτικού χαρακτήρα*. Τα Ρυθμιστικά Σχέδια αποτελούν κατά κύριο λόγο δομικά σχέδια έκφρασης χωροταξικής πολιτικής, στόχων και κατευθύνσεων σε συνάρτηση με παρεμβάσεις στρατηγικής σημασίας (Αραβαντινός, 1997).

Σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 2 του Ν. 2508/1997, το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) που περιλαμβάνεται εντός περιοχής στην οποία έχει θεσμοθετηθεί ρυθμιστικό σχέδιο, μπορεί να αφορά ένα μόνο Δήμο, ανεξαρτήτως του πληθυσμού του. Στην περίπτωση αυτή το ΓΠΣ εναρμονίζεται προς τις κατευθύνσεις και τα προγράμματα προστασίας του περιβάλλοντος του ρυθμιστικού σχεδίου και περιέχει τις αναγκαίες ρυθμίσεις για την επίτευξη των σκοπών του.

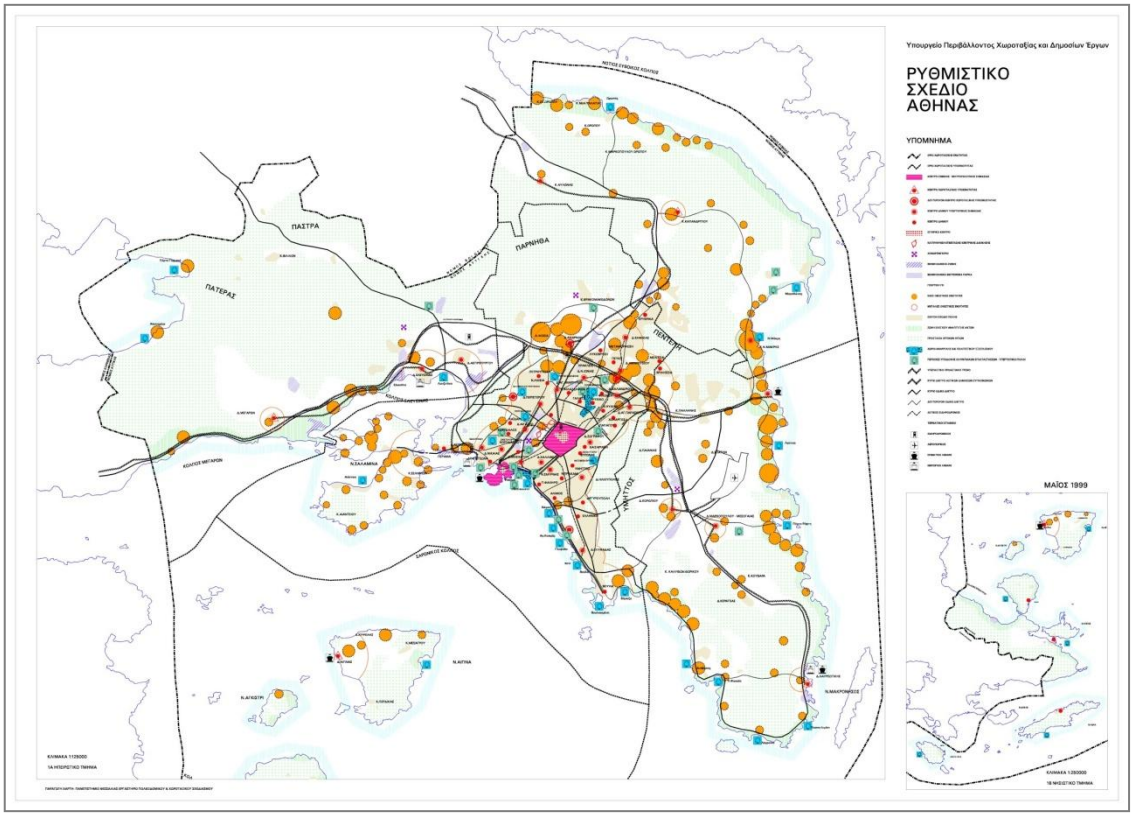
2.2 ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΘΗΝΑΣ

2.2.1 Ισχύον Ρυθμιστικό Σχέδιο για την ευρύτερη περιοχή Αθηνών[5]

Το Ρυθμιστικό Σχέδιο για την ευρύτερη περιοχή των Αθηνών έχει θεσμοθετηθεί με το Ν. 1515/1985, όπως συμπληρώθηκε με το Ν. 2052/1992 (Εικόνα 4). «*Το Ρυθμιστικό Σχέδιο της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας (Ρ.Σ.Α.) είναι το σύνολο των στόχων, κατευθύνσεων, προγραμμάτων και μέτρων που προβλέπονται από το νόμο ως αναγκαία, για τη χωροταξική και πολεοδομική οργάνωσή της στα πλαίσια των πενταετών προγραμμάτων οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης*».

[5] Για το παρόν κεφάλαιο αντλούνται στοιχεία από το Νόμο 1515/1985 (ΦΕΚ 18/Α/18.2.1985) και την ιστοσελίδα του ΥΠΕΧΩΔΕ

Εικόνα 4: Ισχύον Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας



Πηγή: ΓΠΣ Δήμου Ασπροπύργου, Α΄ Φάση

Σύμφωνα με το Νόμο 1515/1985 (ΦΕΚ 18/Α/18.2.1985), καθορίζονται ειδικότερες κατευθύνσεις για τη χωροταξική οργάνωση της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας η οποία υποδιαιρείται σε 5 οργανικές υποενότητες. Ο Δήμος Περιστερίου ανήκει στη χωροταξική υποενότητα «Λεκανοπέδιο και Σαλαμίνα» με κέντρο την Αθήνα.

Το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας αποβλέπει:

- στο σχεδιασμό και προγραμματισμό της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας στα πλαίσια της εθνικής χωροταξικής πολιτικής,
- στη χωροταξική δομή και οργάνωσή της σε επίπεδο περιφέρειας,
- στη χωροταξική διάρθρωση των τομέων παραγωγής, του συστήματος μεταφορών, της λοιπής τεχνικής υποδομής και του κοινωνικού εξοπλισμού,
- στην πολιτική γης και κατοικίας,
- στη λήψη μέτρων και στο σχεδιασμό περιοχών ή ζωνών ειδικού ενδιαφέροντος ή ειδικών προβλημάτων,
- στη λήψη μέτρων, όρων και περιορισμών για την εξασφάλιση της προστασίας του περιβάλλοντος,

- στο συντονισμό των προγραμμάτων και των μελετών, που έχουν σχέση με το ΡΣΑ και εκπονούνται από όλους τους άλλους φορείς, προκειμένου να εξασφαλίζεται η εφαρμογή τους κατά τις διατάξεις του νόμου και
- στον καθορισμό των απαιτουμένων για την εφαρμογή τους παρεμβάσεων, των προτεραιοτήτων πραγματοποιήσεως και χρηματοδοτήσεως, καθώς και των θεσμικών, οικονομικών και διοικητικών μέτρων που πρέπει να ληφθούν. (Άρθρο 1, παρ. 2).

Για να προσδιορίσει τους στόχους αυτούς, διατυπώνει κατευθύνσεις και μέτρα παρέμβασης σε τρεις τομείς, την Προστασία περιβάλλοντος, τη Χωροταξική οργάνωση και την Πολεοδομική οργάνωση.

Ειδικότερα, το Πρόγραμμα Προστασίας του Περιβάλλοντος περιλαμβάνει τα μέτρα και τις κατευθύνσεις για την αναβάθμιση και προστασία του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας και ειδικότερα:

- την οικολογική ανασυγκρότηση της Αθήνας, την προστασία της γεωργικής γης, των δασών, των υγροτόπων και των άλλων στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος,
- την προστασία του τοπίου, των ακτών και των ειδικών περιοχών φυσικού κάλλους,
- την προστασία της ιστορικής και πολιτιστικής κληρονομιάς και
- τον περιορισμό της ρύπανσης από κάθε πηγή και ιδίως την αντιμετώπιση της ατμοσφαιρικής ρύπανσης, της ρύπανσης του εδάφους, των νερών, του εδάφους και της ηχορύπανσης.

2.2.1.1 Γενικοί στόχοι και κατευθύνσεις του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας

Οι στόχοι και οι κατευθύνσεις του Ρ.Σ.Α., οι οποίοι καθορίζονται για την ευρύτερη περιοχή της Αθήνας σε επίπεδο βασικών αρχών, περιλαμβάνονται στο άρθρο 3 του Ν. 1515/85.

Γενικότεροι στόχοι οι οποίοι καθορίζονται για την ευρύτερη περιοχή της Αθήνας είναι:

- η ανάδειξη της ιστορικής φυσιογνωμίας της Αθήνας και η αναβάθμιση της κεντρικής περιοχής της
- η βελτίωση της ποιότητας ζωής για όλους τους κατοίκους της και η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος
- η εξισορρόπηση των κοινωνικών ανισοτήτων από περιοχή σε περιοχή
- η διερεύνηση των επιλογών κατοικίας, εργασίας, αναψυχής και ψυχαγωγίας σε κάθε περιοχή

- η ποιοτική αναβάθμιση κάθε γειτονιάς και η προστασία των περιοχών από οχλούσες λειτουργίες και χρήσεις.

Ειδικότεροι στόχοι, οι οποίοι καθορίζονται για την εξέλιξη της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας σε σχέση με το εθνικό επίπεδο είναι:

- η σταθεροποίηση του πληθυσμού με προοπτική μείωσής του
- η ανάσχεση της διόγκωσης των οικονομικών δραστηριοτήτων στην πρωτεύουσα με λήψη όλων των αναγκαίων μέτρων για αναπροσανατολισμό των δημοσίων και ιδιωτικών επενδύσεων στην περιφέρεια της χώρας κατά προτεραιότητα
- η ανάδειξη της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας, ως εθνικού κέντρου επιτελικών λειτουργιών διακυβέρνησης, με αποκέντρωση προς την περιφέρεια της χώρας των υπηρεσιών, που δεν έχουν επιτελικό χαρακτήρα ή δεν εξυπηρετούν την ίδια την ευρύτερη περιοχή της Αθήνας.

Οι ειδικότεροι στόχοι και κατευθύνσεις που καθορίζονται για την εξέλιξη της ίδιας της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας είναι:

- η ανάδειξη και η προστασία των ιστορικών στοιχείων και η οικολογική ανασυγκρότηση, ανάδειξη και προστασία του Αττικού τοπίου, των ορεινών όγκων, των τοπίων φυσικού κάλλους και των ακτών
- η μείωση της ρύπανσης του περιβάλλοντος, για να εξασφαλισθεί η επιθυμητή ποιότητα των φυσικών αποδεκτών, με λήψη μέτρων που αφορούν τις κάθε είδους πηγές εκπομπής ρύπων, με κατασκευή των απαραίτητων έργων υποδομής, παροχή κινήτρων, επιβολή τελών και διοικητικών ποινών
- η βελτίωση του περιβάλλοντος και της ποιότητας ζωής, με βελτίωση της λειτουργίας της πόλεως, ανακατανομή λειτουργιών και δραστηριοτήτων, ενίσχυση του συστήματος μαζικών μεταφορών, απομάκρυνση των οχλουσών εγκαταστάσεων και λειτουργιών από τις περιοχές κατοικίας
- η οικονομική ανασυγκρότηση της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας με ενίσχυση του πρωτογενούς τομέα, εκσυγχρονισμό των μεταποιητικών δραστηριοτήτων, σχετική ενίσχυση της βιοτεχνίας και ελαφριάς βιομηχανίας, με περιβαλλοντικά κριτήρια και ανάσχεση, έλεγχο και εκσυγχρονισμό του τριτογενούς τομέα
- η άμβλυνση των ανισοτήτων στην κατανομή του κοινωνικού εξοπλισμού και στην ποιότητα του οικιστικού και φυσικού περιβάλλοντος, με ανακατανομή χρήσεων, λειτουργιών και επενδύσεων, προς όφελος κυρίως των δυτικών και των λοιπών υποβαθμισμένων περιοχών
- ο σχεδιασμός και προγραμματισμός της πολεοδομικής και οικιστικής ανάπτυξης, με εφαρμογή κοινωνικής πολιτικής κατοικίας και γης και επεκτάσεις του σχεδίου πόλεως στις διαμορφωμένες περιοχές αυθαιρέτων, με στόχο την αναβάθμισή τους και την ενσωμάτωσή τους στον πολεοδομικό ιστό

- η διαφύλαξη της πρωτεύουσας από θεομηνίες και ο απρόσκοπτος εφοδιασμός της με λήψη των αναγκαίων μέτρων για αντιπλημμυρική και αντισεισμική προστασία, εξοπλισμό της με τα απαραίτητα δίκτυα υποδομής και ανάπτυξη των τοπικών δυνατοτήτων παραγωγής ειδών διατροφής.

Οι ειδικότεροι στόχοι και κατευθύνσεις για τη χωροταξική οργάνωση της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας και τη νέα πολεοδομική δομή της είναι:

- η θεώρηση της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας, ως αυτοτελούς χωροταξικής ενότητας της χώρας, που μπορεί να υποδιαιρείται σε χωροταξικές υποενότητες, έτσι ώστε να επιτυγχάνεται:
  - αξιοποίηση των παραγωγικών δυνατοτήτων κάθε υποενότητας με βάσει τα συγκριτικά της πλεονεκτήματα και ειδικότερα πλήρη αξιοποίηση των ιδιαιτέρων δυνατοτήτων του ανθρώπινου δυναμικού της, των φυσικών και πλουτοπαραγωγικών της πόρων και
  - ισόρροπη κατανομή των κεντρικών λειτουργιών, που καλύπτουν τις ανάγκες κάθε υποενότητας με σκοπό να λειτουργεί με σχετική αυτάρκεια
- η ανασυγκρότηση του αστικού ιστού με την ανάσχεση της εξάπλωσης και την εξυγίανση της πόλεως, τη δημιουργία πολυκεντρικής δομής, τον έλεγχο χρήσεων γης και των πυκνοτήτων, την ανασυγκρότηση της γειτονιάς, την αναβάθμιση και την αποσυμφόρηση της κεντρικής περιοχής της Αθήνας και του Πειραιά, με έμφαση στη διατήρηση και ανάδειξη του ιστορικού τους χαρακτήρα
- η ανακατανομή των βασικών χρήσεων και λειτουργιών
- η βελτίωση και οργάνωση ενιαίου συστήματος μεταφορών με λειτουργική διασύνδεση όλων των μέσων μεταφοράς
- ο προγραμματισμός ποιοτικών παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας.

2.2.1.2 Χωροταξική οργάνωση σύμφωνα με το ΡΣΑ

Στα πλαίσια της λειτουργικής χωροταξικής οργάνωσής της, η ευρύτερη περιοχή της Αθήνας, σύμφωνα με το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας υποδιαιρείται στις ακόλουθες πέντε υποενότητες:

- Λεκανοπέδιο και Σαλαμίνα με κέντρο την Αθήνα
- Δυτική Αττική με κέντρο τα Μέγαρα
- Βόρεια Αττική με κέντρο το Καπανδρίτι
- Ανατολική Αττική με κέντρο το Λαύριο
- Νησιωτική Αττική με κέντρο την Αίγινα

Ο Δήμος Περιστερίου, σύμφωνα με το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας, ανήκει στην υποενότητα «Λεκανοπέδιο και Σαλαμίνα» με κέντρο την Αθήνα και θεωρείται κέντρο Δήμου με υπερτοπική σημασία.

Για τον έλεγχο των χρήσεων γης προτείνεται η σταδιακή οργάνωση των κεντρικών λειτουργιών στα πολεοδομικά κέντρα των Δήμων και η δημιουργία βιομηχανικών – βιοτεχνικών πάρκων και ζωνών ειδικών χρήσεων έτσι ώστε οι περιοχές κατοικίας να απαλλαγούν από οχληρές χρήσεις.

Η ανασυγκρότηση της γειτονιάς γίνεται με τη συλλογική δραστηριοποίηση των κατοίκων και περιλαμβάνει την πολεοδομική, κοινωνική και λειτουργική της αναδιοργάνωση και την περιβαλλοντική της αναβάθμιση με οργάνωση του κέντρου κάθε γειτονιάς και τη δημιουργία ενός ενιαίου δικτύου ροής πεζών, πρασίνου ελεύθερων χώρων καθώς και χώρων κοινωνικού εξοπλισμού.

2.2.1.3 Πολεοδομική οργάνωση

Σύμφωνα με το ισχύον Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθηνών, για την ισόρροπη κατανομή των κεντρικών πολεοδομικών λειτουργιών σε κάθε χωροταξική υποενότητα και την πολεοδομική ανασυγκρότηση της πρωτεύουσας λαμβάνονται μέτρα για:

α) Την ανάπτυξη των κέντρων των περιαστικών υποενοτήτων (Λαύριο, Μέγαρα και Καπανδρίτι) σε αστικά κέντρα μεσαίου μεγέθους με χωροθέτηση σε αυτά κεντρικών λειτουργιών επιπέδου υποενότητας.

β) Την ανάπτυξη και οργάνωση δευτερευόντων αστικών κέντρων σε κάθε υποενότητα σε οικιστικές συγκεντρώσεις που παρουσιάζουν θετικές αναπτυξιακές τάσεις.

Ειδικότερα για την πολεοδομική ανασυγκρότηση της πρωτεύουσας δίνονται ειδικότερες κατευθύνσεις που περιλαμβάνουν μέτρα για την ανάσχεση εξάπλωσης της πόλης, τη δημιουργία περισσοτέρων κέντρων, τον έλεγχο χρήσεων γης, την ανασυγκρότηση της γειτονιάς και την επέκταση των σχεδίων κατά οργανικές πολεοδομικές ενότητες (γειτονιές).

Η ανάσχεση της εξάπλωσης της πόλης επιδιώκεται με:

- Απαγόρευση των κατατμήσεων γης, περιορισμένες επεκτάσεις του σχεδίου πόλεως στις διαμορφωμένες περιοχές κατοικίας με ταυτόχρονη εξασφάλιση των αναγκαίων χώρων κοινωνικής υποδομής και περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης
- Ανάπλαση των υποβαθμισμένων περιοχών κατοικίας

- Οργανωμένα στεγαστικά προγράμματα
- Συσχετίσεις των εκτάσεων που ανήκουν σε υπάρχοντες οικοδομικούς συνεταιρισμούς με τις περιοχές επεκτάσεων και επιδίωξη συνενώσεων των οικοδομικών συνεταιρισμών, ώστε να περιορισθεί η οικιστική εξάπλωση
- Προστασία των ακτών από την εξάπλωση της οικιστικής χρήσης και των περιφράξεων.

Η δημιουργία πολυκεντρικής πόλης επιδιώκεται με:

- Δημιουργία νέων δυναμικών κέντρων σε αδόμητη γη
- Αποσυμφόρηση των μητροπολιτικών κέντρων της Αθήνας και του Πειραιά
- Ιδιαίτερη ενίσχυση των κέντρων δήμων υπερτοπικής σημασίας (σε αυτά ανήκει και το Περιστέρι)
- Ενίσχυση των σημερινών κέντρων δήμων, συνοικιών και γειτονιών.

Ο έλεγχος των χρήσεων γης αποβλέπει στην αναστολή της επέκτασης των κεντρικών λειτουργιών κατά μήκος των δρόμων, στη σταδιακή οργάνωσή τους στα πολεοδομικά κέντρα, καθώς και στη δημιουργία βιομηχανικών – βιοτεχνικών πάρκων και ζωνών ειδικών χρήσεων, έτσι ώστε οι περιοχές κατοικίας σταδιακά να απαλλαγούν από οχληρές χρήσεις

Η ανασυγκρότηση της γειτονιάς γίνεται με τη συλλογική δραστηριότητα των ίδιων των κατοίκων της και περιλαμβάνει την πολεοδομική, κοινωνική και λειτουργική της αναδιοργάνωση και την περιβαλλοντική της αναβάθμιση μέσω της οργάνωσης του κέντρου κάθε γειτονιάς και τη δημιουργία ενός ενιαίου δικτύου ροής πεζών, πράσινου, ελεύθερων χώρων και χώρων κοινωνικού εξοπλισμού.

Η επέκταση του σχεδίου κατά γειτονιές γίνεται πάντα μετά από εξασφάλιση των αναγκαίων χώρων για κοινωνική υποδομή.

Επιπλέον, λαμβάνονται μέτρα που αφορούν στην ανακατανομή δομικών χρήσεων με στόχο την άνετη λειτουργία της πόλης και τη διευκόλυνση ή τον περιορισμό των μετακινήσεων από τους τόπους κατοικίας στους τόπους εργασίας, κατανάλωσης και αναψυχής. Στα ρυθμιζόμενα μέτρα του σχεδίου αυτού, για τη βελτίωση και οργάνωση ενός ενιαίου μεταφορικού συστήματος, συμπεριλαμβάνεται η δημιουργία νέων γραμμών αστικού σιδηροδρόμου στις περιοχές Πειραιάς, Αιγάλεω, Γέρακας, Περιστέρι και Γλυφάδα.

Ο δήμος Περιστερίου λοιπόν, αποτελεί σύμφωνα με το ισχύον ΡΣΑ κέντρο υπερτοπικής σημασίας. Ο υπερτοπικός του ρόλος επιβεβαιώθηκε με την ισχυροποίηση του κέντρου του δήμου κατά τα επόμενα χρόνια της έκδοσης του Ν.

1515/85, την ανάπτυξη ενός ακόμα υπερτοπικού κέντρου αναψυχής – διασκέδασης (Μπουρνάζι) και της τριτογενοποίησης της γραμμικής βιομηχανικής ζώνης κατά μήκος των Εθνικών οδών. Σε αυτό συνέβαλε σε κάποιο βαθμό και το ισχύον ΓΠΣ που πραγματοποιήθηκε λίγα χρόνια μετά το ΡΣΑ (ΟΡΣΑ – ΕΜΠ, 2009).

2.2.2 Σχέδιο Νόμου Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας / Αττικής 2021 (ΡΣΑ)[6]

Το 2009, κατατέθηκε προς δημόσια διαβούλευση από το πρώην ΥΠΕΧΩΔΕ, το νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αττικής και τον Ιανουάριο του 2012 κατατέθηκε Σχέδιο Νόμου του νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας / Αττικής 2021 από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Κλιματικής Αλλαγής.

2.2.2.1 Γενικοί στόχοι και άξονες του νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας

Το ΡΣΑ αποσκοπεί, μέσω της διατύπωσης στρατηγικών επιλογών, στην ολοκληρωμένη και βιώσιμη ανάπτυξη της Αττικής στα πλαίσια της εθνικής οικονομικής, κοινωνικής και χωροταξικής πολιτικής.

Οι στρατηγικοί στόχοι του νέου ΡΣΑ είναι:

1. Η οικονομική ανάπτυξη, η ισόρροπη, κοινωνικά δίκαιη και περιβαλλοντικά βιώσιμη ενίσχυση του διεθνούς ρόλου της Αθήνας, η προώθηση της καινοτομίας και η βελτίωση της ανταγωνιστικότητας.

2. Η περιβαλλοντικά βιώσιμη χωρική ανάπτυξη, μέσω της αποτελεσματικής και συνεκτικής προστασίας του περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς, η διατήρηση του φυσικού χώρου και της βιοποικιλότητας και η προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή.

3. Η βελτίωση της ποιότητας ζωής για όλους τους κατοίκους, η εξισορρόπηση στην κατανομή των πόρων και των ωφελειών από την ανάπτυξη ως βασικών προϋποθέσεων για τη βιώσιμη οικονομική ανάπτυξη και την κοινωνική συνοχή και η προώθηση πολιτικών άμβλυνσης των φαινομένων κοινωνικού αποκλεισμού.

Για την υλοποίηση αυτών των στρατηγικών στόχων θέτει 11 (10+1) Άξονες Προτεραιότητας ως ακολούθως:

[6] Το παρόν υποκεφάλαιο αντλεί στοιχεία από το Σχέδιο Νόμου Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας/Αττικής 2021

1. Προβολή της πολιτιστικής ταυτότητας, μέσω της ανάδειξης της πολυστρωματικής διάστασης του πολιτισμού και της ανάδειξης του θαλάσσιου μετώπου και του Αττικού τοπίου.

2. Έμφαση στις πολιτικές κοινωνικής συνοχής.

3. Ανασυγκρότηση του παραγωγικού ιστού.

4. Ενδυνάμωση και αναδιανομή των πόρων αστικής ανάπτυξης.

5. Περιορισμός της εκτός σχεδίου δόμησης.

6. Ολοκλήρωση των «Πράσινων Τόξων» και οικολογικών διαδρομών.

7. Αστική αναζωογόνηση με ανακύκλωση του αποθέματος της πόλης σε γη και οικοδομή.

8. Τόνωση της κεντρικότητας.

9. Ενίσχυση της βιώσιμης κινητικότητας.

10. Στροφή προς το θαλάσσιο μέτωπο και

11. (10+1) Βελτίωση του συστήματος χωρικού σχεδιασμού και διακυβέρνησης.

2.2.2.2 Προστασία και ανάδειξη του φυσικού περιβάλλοντος

Ο δεύτερος από τους στρατηγικούς στόχους του νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου Αττικής αφορά στην προστασία του περιβάλλοντος και τη βιώσιμη διαχείριση και ανάπτυξή του.

Σύμφωνα με το ρυθμιστικό δημιουργείται ένα δίκτυο περιοχών περιβαλλοντικής βιωσιμότητας το οποίο περιλαμβάνει τους ορεινούς όγκους Πάρνηθας, Πεντέλης, Υμηττού, Αιγάλεω – Ποικίλου όρους, Λαυρεωτικής, Δυτικής Αττικής και Βόρειας Αττικής, τα συνδετήρια τμήματα μεταξύ των ορεινών όγκων, τα οποία και εντάσσει στο δίκτυο πρασίνου, τα υδατορεύματα, τη λίμνη του Μαραθώνα, τη γεωργική γη α' προτεραιότητας και το παράκτιο και θαλάσσιο οικοσύστημα.

Για το σύνολο αυτών των περιοχών προωθούνται προγράμματα προστασίας, διαχείρισης και αποκατάστασης.

Ειδικότερα όσον αφορά στον ορεινό όγκο Αιγάλεω – Ποικίλου Όρους και της Λίμνης Ρειτών (Κουμουνδούρου), χαρακτηρίζεται ως Περιφερειακό Πάρκο σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3937/2011. Παράλληλα, εκτάσεις της περιοχής ή μεμονωμένοι σχηματισμοί εντάσσονται ως ζώνες προστασίας του Περιφερειακού Πάρκου και

χαρακτηρίζονται ως περιοχές απόλυτης προστασίας, προστασίας της φύσης, προστατευόμενα τοπία ή διατηρητέα μνημεία της φύσης.

Περιμετρικά του δήμου Περιστερίου δημιουργούνται διάδρομοι πρασίνου, όπως φαίνεται και από τον αντίστοιχο χάρτη (Χάρτης 7).

2.2.2.3 Χωροταξική Οργάνωση

Στα πλαίσια της νέας διοικητικής διάρθρωσης, στην Περιφέρεια Αττικής αναγνωρίζονται τέσσερις Χωρικές Ενότητες, που διακρίνονται σε επιμέρους Υποενότητες για τη λειτουργική χωροταξική οργάνωση και τη μεγιστοποίηση των δυνατοτήτων όλων των γεωγραφικών περιοχών της Αττικής. Σε αυτές κατανέμονται οι Αναπτυξιακοί Πόλοι, αναπτύσσεται το Οικιστικό Δίκτυο και ιεραρχούνται οι προτεραιότητες.

Η Χωρική Ενότητα του Λεκανοπεδίου συνιστά ένα χωρικό αστικό συνεχές, που αποτελεί την κύρια περιοχή συγκέντρωσης πληθυσμού, οικονομικών δραστηριοτήτων και μητροπολιτικών λειτουργιών σε περιφερειακό και εθνικό επίπεδο. Διαθέτει πολιτιστικούς πόρους διεθνούς εμβέλειας και αποτελεί σημαντικό τουριστικό προορισμό. Καταγράφονται ωστόσο σημαντικά προβλήματα όπως οι κατά τόπους υψηλές οικιστικές πυκνότητες, η ανεπάρκεια ελεύθερων χώρων, η περιβαλλοντική υποβάθμιση, καθώς και ελλείψεις και δυσλειτουργίες στην κυκλοφορία και στη συγκοινωνιακή εξυπηρέτηση. Επιπλέον, επισημαίνονται ελλείψεις και ανισοκατανομή στις υφιστάμενες κοινωνικές υποδομές, γεγονός που συνδέεται και με τα εντεινόμενα φαινόμενα διάρρηξης της κοινωνικής συνοχής και του κοινωνικού αποκλεισμού. Διατηρείται έως σήμερα η χωρική διαφοροποίηση στην κατανομή των προβλημάτων, με λιγότερο ευνοημένες τις δυτικές περιοχές του Λεκανοπεδίου.

Ο Δήμος Περιστερίου βρίσκεται στην Χωρική Ενότητα Αθήνας – Πειραιά και συγκεκριμένα στην Υποενότητα Δυτικής Αθήνας (Χάρτης 2).

Για την υλοποίηση των ανωτέρω στόχων, η Αττική αρθρώνεται με βάση ένα δίκτυο Περιοχών Στρατηγικής Σημασίας που εντάσσονται σε 3 κατηγορίες, οι οποίες αντιστοιχούν στους τρεις στρατηγικούς στόχους. Οι περιοχές αυτές είναι οι Αναπτυξιακοί Πόλοι, τα Κέντρα – περιοχές εξισορρόπησης και συνοχής και οι Περιοχές περιβαλλοντικής βιωσιμότητας (Χάρτης 3).

Τα Κέντρα - Περιοχές Εξισορρόπησης και Συνοχής συμβάλλουν καθοριστικά στη διασφάλιση της ισόρροπης ανάπτυξης σε όλα τα τμήματα της Περιφέρειας, στην άμβλυνση των ανισοτήτων και στην προώθηση της κοινωνικής και οικονομικής

συνοχής. Επιδιώκεται να στηρίξουν την οργάνωση και τη βελτίωση της ποιότητας ζωής στους υπόλοιπους οικισμούς της περιοχής εμβέλειάς τους.

Τα κέντρα αυτά είναι ουσιαστικά τα αστικά κέντρα και οι περιοχές που επιδιώκεται να αποτελέσουν την κινητήρια δύναμη για τη διάχυση, στην περιοχή εμβέλειάς τους, των ωφελειών από τη νέα διάρθρωση και από την κατανομή των πόρων και κινήτρων. Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται:

- Οι υποβαθμισμένες περιοχές των κέντρων Αθήνας και Πειραιά
- Τα Διαδημοτικά Κέντρα Ευρείας Ακτινοβολίας του ιεραρχημένου οικιστικού δικτύου
- Τα Δημοτικά Κέντρα των περιοχών με σχετική υστέρηση ως προς τις υποδομές και εξυπηρετήσεις ή υποβάθμιση του αστικού και φυσικού περιβάλλοντος ή/και των κοινωνικοοικονομικών συνθηκών.

Σε αυτά προωθείται η χωροθέτηση λειτουργιών που μπορεί να ενισχύσουν την ανάπτυξη, την αύξηση της ελκυστικότητάς τους και τη συνολική αναβάθμιση της εικόνας τους (πολιτιστικές λειτουργίες, οργανωμένοι χώροι πρασίνου και αναψυχής, σημαντικές εγκαταστάσεις κοινωνικού εξοπλισμού).

Για την υποστήριξη της πολυκεντρικής δομής της Περιφέρειας και την ισόρροπη οικονομική της ανάπτυξη, προωθείται η οργάνωση των κεντρικών λειτουργιών σε ένα ιεραρχημένο δίκτυο πολεοδομικών κέντρων, το οποίο βασίζεται στη συμπληρωματικότητα και στην αξιοποίηση των συνεργιών. Το οικιστικό δίκτυο οργανώνεται με πολυκεντρική δομή σε τρία ιεραρχικά επίπεδα, τα Μητροπολιτικά Κέντρα, τα Διαδημοτικά Κέντρα Ευρείας Ακτινοβολίας και τα Δημοτικά Κέντρα.

Το Περιστέρι, μαζί με την Καλλιθέα, τη Γλυφάδα, το Μαρούσι, την Κηφισιά και το Κερατσίνι, ανήκει στα Διαδημοτικά Κέντρα Ευρείας Ακτινοβολίας εντός της Χωρικής Ενότητας του Λεκανοπεδίου (Χάρτης 2 και Χάρτης 3).

2.2.2.4 Πολεοδομική Οργάνωση

Βασικός στόχος του Νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας / Αττικής 2021 αποτελεί η Πολεοδομική Ανασυγκρότηση, η οποία υλοποιείται σε συνδυασμό με τα υποκείμενα επίπεδα σχεδιασμού, τα οποία είναι τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) και οι Πολεοδομικές Μελέτες.

Προβλέπονται μια σειρά από μέτρα και ρυθμίσεις που αποσκοπούν στη βελτίωση της εσωτερικής συνοχής του συστήματος χωρικού σχεδιασμού, του οποίου το Ρυθμιστικό αποτελεί βασικό πυλώνα, έτσι ώστε ως στρατηγικό σχέδιο, να έχει επιχειρησιακό

χαρακτήρα και να λειτουργεί κατευθυντήρια σε κάθε πράξη ή πρόγραμμα που έχει χωρική διάσταση, όπως, για παράδειγμα, οι πράξεις αδειοδότησης.

Ο βασικός άξονας που συνδέεται με το στόχο της πολεοδομικής ανασυγκρότησης, είναι η αρχή της συμπαγούς - συνεκτικής πόλης, η οποία εξειδικεύεται γεωγραφικά, αλλά και μέσω των θεματικών πολιτικών, στις οποίες οφείλουν να ανταποκρίνονται τα υποκείμενα επίπεδα σχεδιασμού. Οι θεματικές πολιτικές που συναρτώνται με την αρχή της συνεκτικής πόλης και συντείνουν στην πολεοδομική ανασυγκρότηση είναι ο έλεγχος των επεκτάσεων, η πολιτική κοινωνικής συνοχής, οι αναπλάσεις, ο έλεγχος των χρήσεων γης, οι πολιτικές τόνωσης της κεντρικότητας, προστασίας και ελέγχου του εξωαστικού χώρου, ο σχεδιασμός πλέγματος πρασίνου και ανάκτησης του δημόσιου χώρου και, τέλος, η διαχείριση της πυκνότητας και της υπεραξίας γης που αυτή δημιουργείται.

2.2.2.5 Λοιπές πολιτικές - ρυθμίσεις

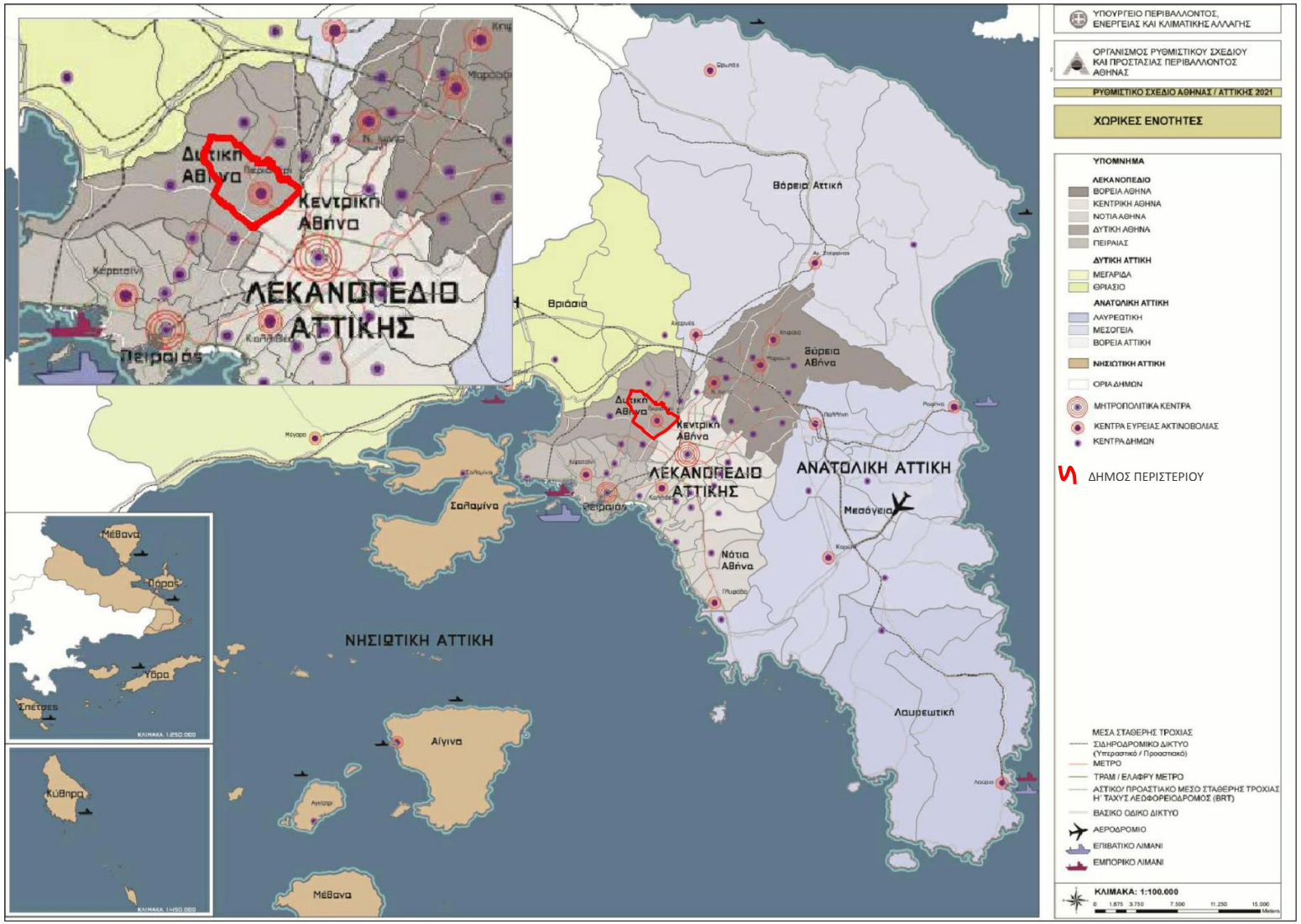
Πλέον της Χωροταξικής και της Πολεοδομικής οργάνωσης, το Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο προσβλέπει στην εφαρμογή εξειδικευμένων πολιτικών για την προστασία του περιβάλλοντος, την προστασία και ανάδειξη του πολιτιστικού και του Αττικού τοπίου, την οργάνωση των παραγωγικών δραστηριοτήτων πρωτογενούς, δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα, την εφαρμογή πολιτικής για τις μεταφορές και δημιουργίας δικτύων βιώσιμης κινητικότητας, ενώ καθορίζει ρυθμίσεις και προγράμματα μητροπολιτικής εμβέλειας και πολυτομεακού χαρακτήρα. Στις τελευταίες ρυθμίσεις συμπεριλαμβάνεται συγκεκριμένη στρατηγική ανάπτυξης για την περιοχή του Ελαιώνα υποδεικνύοντας πολιτικές υλοποίησης.

Πιο συγκεκριμένα, για την περιοχή του Ελαιώνα προτείνει την ανάδειξή του σε περιοχή στρατηγικής σημασίας με σκοπό την ενίσχυση της αναπτυξιακής δυναμικής και ανταγωνιστικότητας της Αττικής μέσω της μετατροπής του σε υποδοχέα καινοτομίας δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα και λειτουργιών υψηλής προστιθέμενης αξίας με αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων τις περιοχής. Επιπλέον, προτείνει τη βελτίωση των όρων εγκατάστασης και λειτουργίας βασικών μητροπολιτικών λειτουργιών και υποδομών και τη διατήρηση και ενίσχυση της μεταποιητικής δραστηριότητας με σκοπό τη συνύπαρξή της με τον τριτογενή τομέα.

Επιπλέον προσβλέπει στην υιοθέτηση επιχειρησιακού σχεδίου εφαρμογής της θεσμοθετημένης πολεοδομικής μελέτης σύμφωνα με το ισχύον ΦΕΚ 1049/Δ/1995 και την επίσπευση έγκρισης ενιαίων πράξεων εφαρμογής ανά Δήμο (Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστέρι, και Ταύρου, αφού η περιοχή του Ελαιώνα

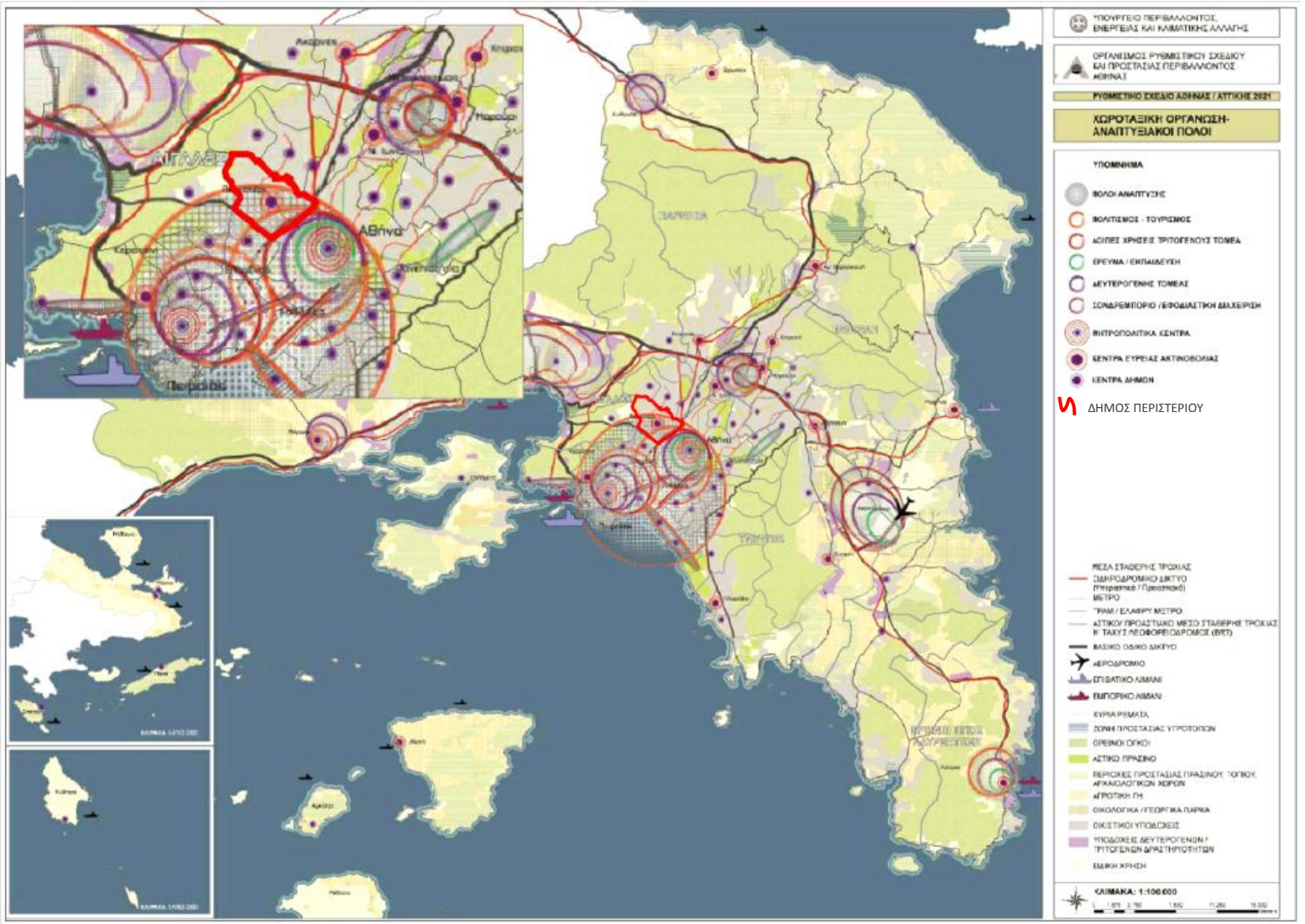
καταλαμβάνει τμήματα αυτών). Παράλληλα προβλέπεται η εφαρμογή ενιαίου σχεδίου για τη φύτευση των θεσμοθετημένων επιφανειών κοινόχρηστου και ιδιωτικού πρασίνου με ταυτόχρονη ένταξή τους στο δίκτυο ελεύθερων χώρων, η ανάδειξη των σημαντικών πολιτιστικών και φυσικών περιοχών, η τόνωση του πολυλειτουργικού χαρακτήρα της περιοχής, και η υλοποίηση των βασικών έργων υποδομής.

Χάρτης 2: Χωρικές ενότητες Αττικής - Υπό διαβούλευση ΡΣΑ



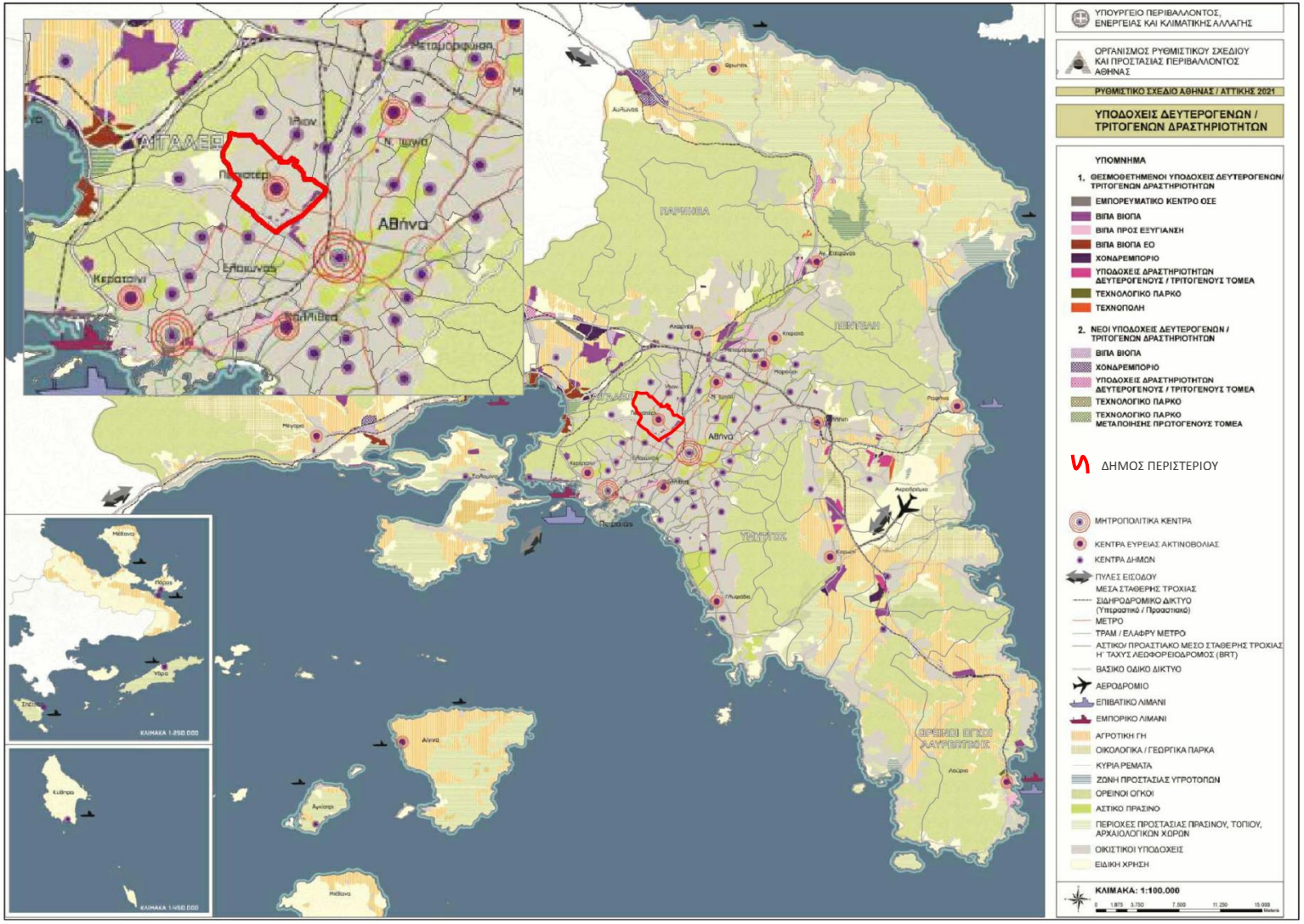
Πηγή: ΟΡΣΑ, Ιδία Επεξεργασία

Χάρτης 3: Χωροταξική οργάνωση – αναπτυξιακοί πόλοι - Υπό διαβούλευση ΡΣΑ



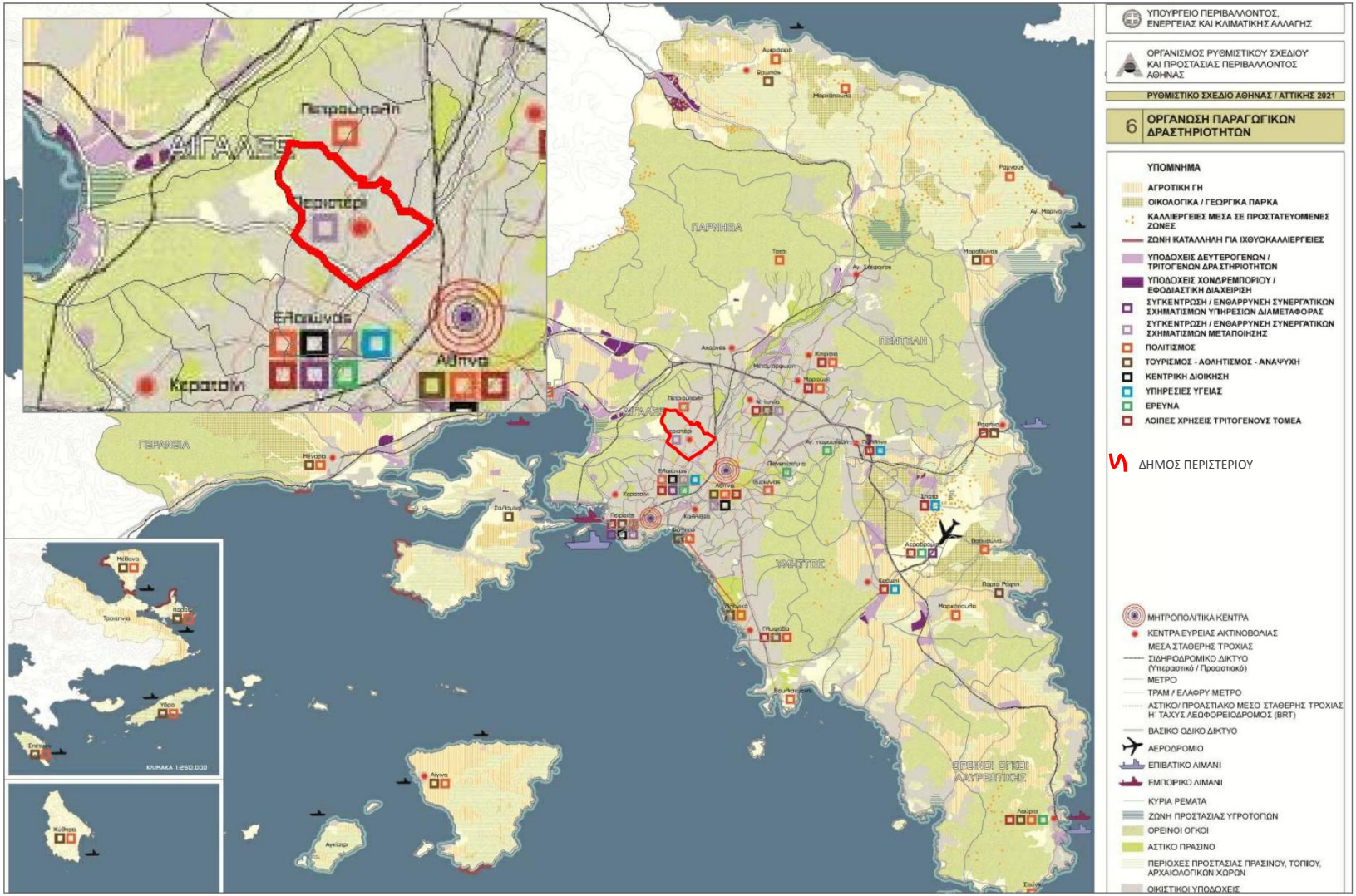
Πηγή: ΟΡΣΑ, Ιδία Επεξεργασία

Χάρτης 4: Υπάρχουσα κατάσταση - Υποδοχείς δευτερογενών – τριτογενών δραστηριοτήτων - Υπό διαβούλευση ΡΣΑ



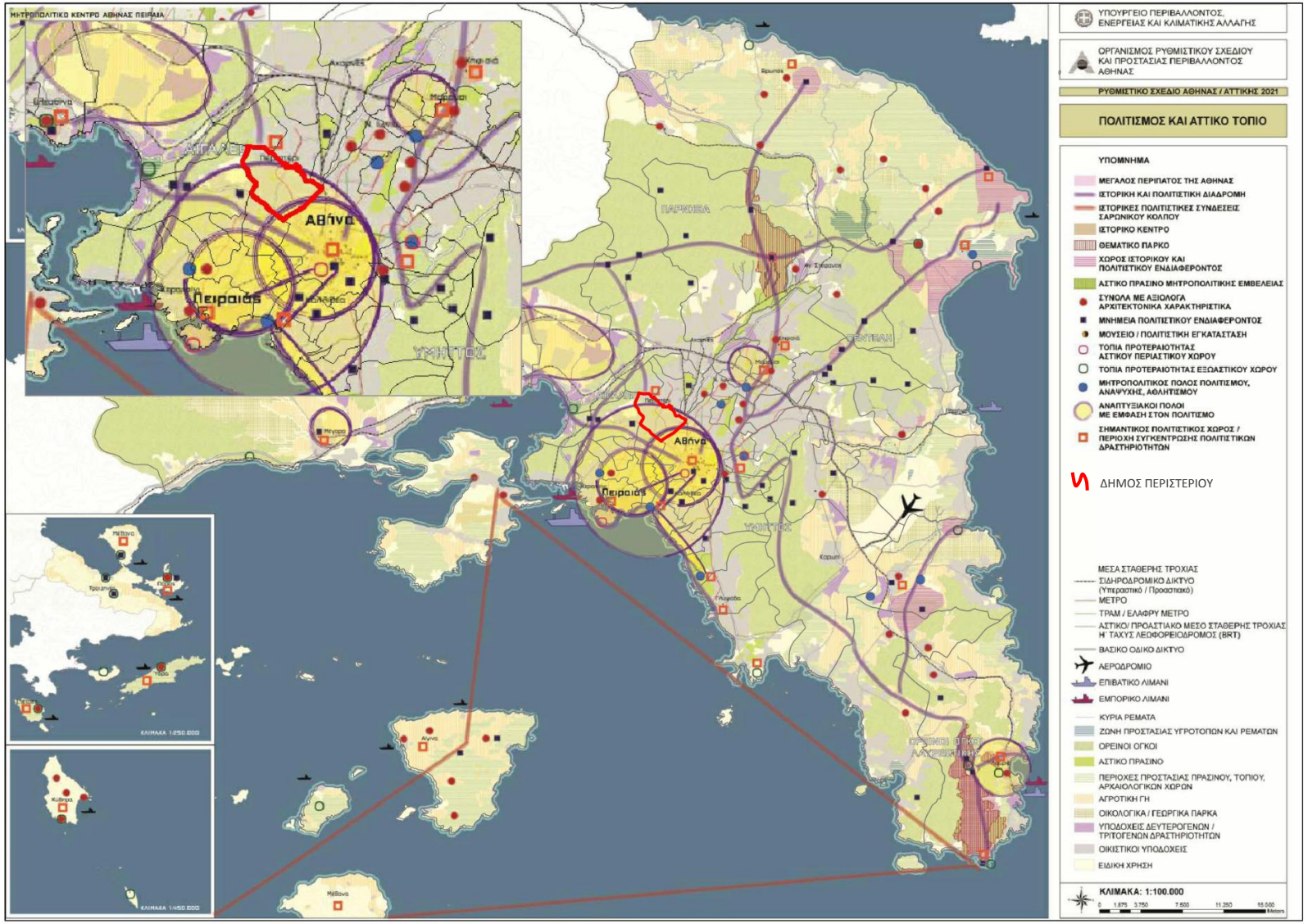
Πηγή: ΟΡΣΑ, Ιδία Επεξεργασία

Χάρτης 5: Οργάνωση Παραγωγικών Δραστηριοτήτων - Νομοσχέδιο ΡΣΑ



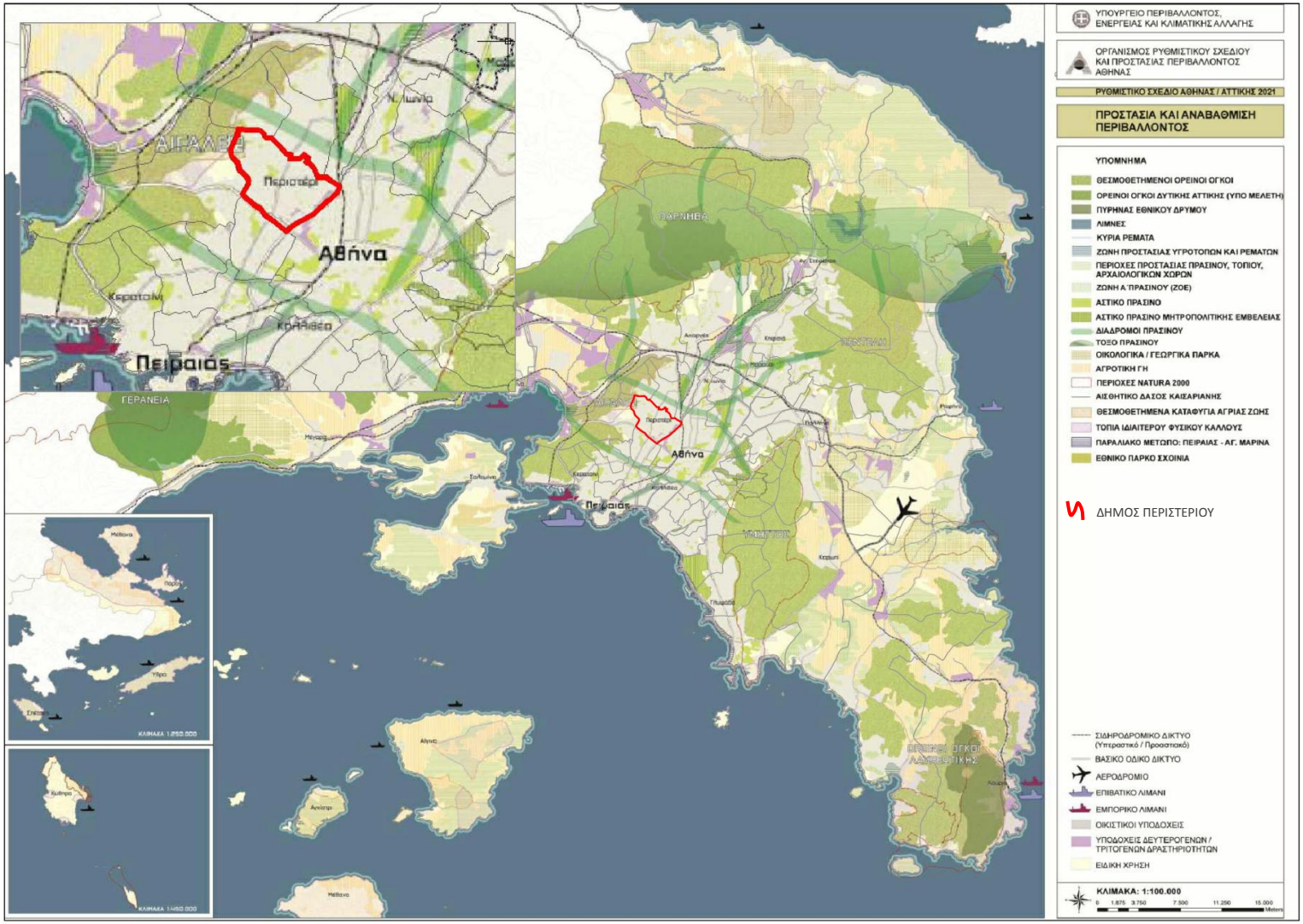
Πηγή: ΟΡΣΑ, Ιδία Επεξεργασία

Χάρτης 6: Πολιτισμός και Αττικό Τοπίο - Νομοσχέδιο ΡΣΑ



Πηγή: ΟΡΣΑ, Ιδία Επεξεργασία

Χάρτης 7: Προστασία και αναβάθμιση του περιβάλλοντος - Νομοσχέδιο ΡΣΑ



Πηγή: ΟΡΣΑ, Ιδία Επεξεργασία

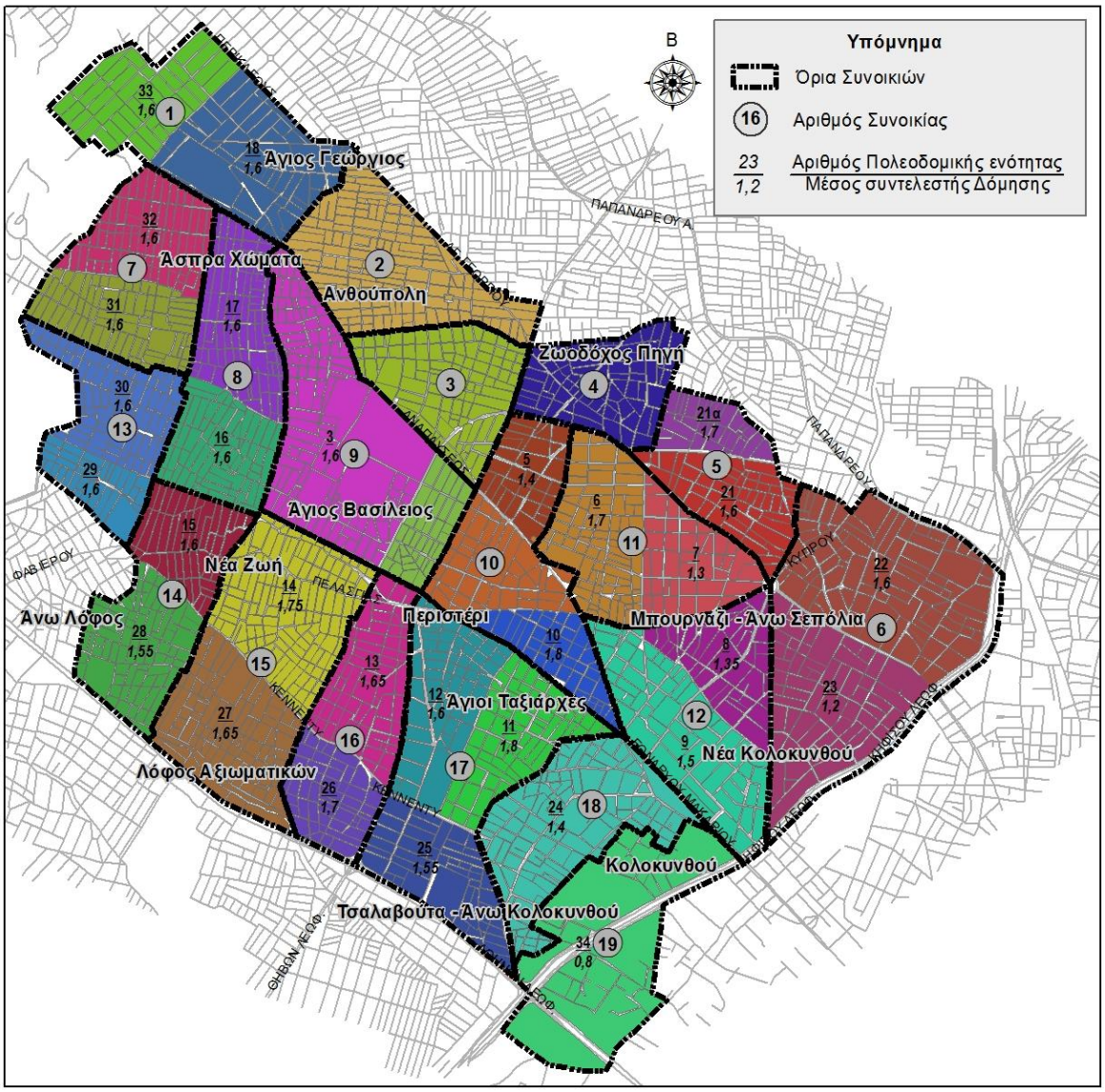
2.3 ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΔΗΜΟΥ ΠΕΡΙΣΤΕΡΙΟΥ

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) του Δήμου Περιστερίου εγκρίθηκε το 1989 με την αριθμ. 28179/838/21.3.1989 (ΦΕΚ 332/Δ/1989) απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. Ακολούθησαν τροποποιήσεις με αντίστοιχες αποφάσεις (ΦΕΚ 439/Δ/1992, ΦΕΚ 109/Δ/1996 και ΦΕΚ 1057/Δ/1996 και 386/ΑΑΠ/2008). Η τελευταία τροποποίηση πραγματοποιήθηκε το 2008 με την αριθμ. 35994/386/1.9.2008 απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.

Το ΓΠΣ του Δήμου (1989, τροποποίηση 2008) περιλαμβάνει τη χωροθέτηση υπερτοπικού κέντρου και τη σταδιακή του οργάνωση σε κέντρο υπερτοπικής σημασίας, με διοικητικές εξυπηρετήσεις και υποδομές κοινωνικού εξοπλισμού αλλά και γενικότερων κεντρικών υπηρεσιών του Δημόσιου τομέα μελλοντικά, λόγω της χωροθέτησης και λειτουργίας τριών σταθμών του ΜΕΤΡΟ (ο ένας - Άγιος Αντώνιος - βρίσκεται ήδη σε λειτουργία, ενώ οι άλλοι δυο – Περιστέρι και Ανθούπολη - προγραμματίζεται να τεθούν σε λειτουργία μελλοντικά).

Σύμφωνα με το ΓΠΣ (συμπεριλαμβανομένης της τροποποίησης) η πολεοδομική οργάνωση του Δήμου πραγματοποιείται για προγραμματικό πληθυσμιακό μέγεθος 158.000 κατοίκων με την δημιουργία 35 πολεοδομικών ενοτήτων (Χάρτης 8), που σχηματίζουν 19 συνοικίες, με μέση πυκνότητα που κυμαίνεται από 70 κατοίκους έως και 274 κατοίκους ανά εκτάριο και μέσο συντελεστής δόμησης που κυμαίνεται από 1,2 μέχρι 1,8.

Χάρτης 8: Πολεοδομικές ενότητες – συνοικίες – γειτονιές και μέσος συντελεστής δόμησης ανά ΠΕ



Πηγή: Δήμος Περιστερίου, Ιδία Επεξεργασία

Συνολικά το ΓΠΣ περιλαμβάνει τον καθορισμό χρήσεων γης, τον καθορισμό πολεοδομικού κέντρου και την εξυγίανση της περιοχής ΒΙΠΑ. Ειδικότερα περιλαμβάνει:

- Την τροποποίηση και τον καθορισμό χρήσεων γης: γενικής κατοικίας, πολεοδομικών κέντρων, κέντρων κοινωνικών εξυπηρετήσεων, εμπορικών καταστημάτων, καταστημάτων παροχής υπηρεσιών, γραφείων, τραπεζών και κοινωφελών οργανισμών, χώρων συνάθροισης κοινού, πολιτιστικών κέντρων - εγκαταστάσεων, αθλητικών εγκαταστάσεων και χώρων διασκέδασης – αναψυχής.
- Τον καθορισμό χρήσης ελεύθερων χώρων αστικού πρασίνου

- Τον καθορισμό χρήσεων κοινωνικών εξυπηρετήσεων και ειδικότερα εγκαταστάσεων εκπαίδευσης και αθλητισμού.
- Την τροποποίηση και ιεράρχηση του οδικού δικτύου, με σκοπό την αντιμετώπιση του κυκλοφοριακού προβλήματος και την οργάνωση των μεταφορών ενισχύοντας τις μεταφορές με τα Μέσα Δημόσιας Συγκοινωνίας, όπως τα Μέσα Σταθερής Τροχιάς, κατά κύριο λόγο, του Μετρό. Η τροποποίηση αυτή περιλαμβάνει τον καθορισμό ελεύθερων – ταχειών λεωφόρων, πρωτευόντων και δευτερευόντων αρτηριών.

Η τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Περιστερίου στόχευε στον έλεγχο και στη ρύθμιση των χρήσεων γης με σκοπό την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και τη δημιουργία ενός βιώσιμου οικιστικού περιβάλλοντος, μέσω της αναβάθμισης του αστικού τοπίου.

Ειδικότερα, το ισχύον τροποποιημένο ΓΠΣ του Δήμου Περιστερίου αποσκοπεί:

- Στην προστασία του εξωαστικού περιβάλλοντος και στην εξυγίανση της υφιστάμενης βιομηχανικής περιοχής (μη περιλαμβάνοντας την περιοχή του Ελαιώνα η οποία υπάγεται σε άλλο νομοθετικό καθεστώς, που καθορίζει τις χρήσεις και τους όρους και περιορισμούς δόμησης – ΦΕΚ 74/Δ/1991, ΦΕΚ 1049/Δ/95).
- Στη δημιουργία της πολυκεντρικής πόλης, ανάδειξη του κέντρου σε κέντρο υπερτοπικής σημασίας μέσω της χωροθέτησης επιτελικών υπηρεσιών διοίκησης και δημιουργία τοπικών κέντρων σε κάθε γειτονιά – πολεοδομική ενότητα με αυτοτέλεια.
- Στην ιεράρχηση της οδικής κυκλοφορίας και στην οργάνωση της στάθμευσης με δημιουργία χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων.
- Στη μείωση του κυκλοφοριακού φόρτου μέσω της οργάνωσης του συγκοινωνιακού δικτύου και δίνοντας έμφαση στα Μέσα Σταθερής Τροχιάς.

Σύμφωνα με το ΓΠΣ κύρια χρήση καθορίζεται η γενική κατοικία, ενώ ισχυρή είναι και η παρουσία της χρήσης πολεοδομικού κέντρου, η οποία χωροθετείται κεντρικά του δήμου (υπερτοπικό κέντρο), και περιμετρικά της πλατείας Μπουρναζίου. Τα δύο αυτά κέντρα συνδέει μια ζώνη που αναπτύσσεται γραμμικά κατά μήκος της οδού Παρασκευοπούλου και χαρακτηρίζεται και αυτή με τη χρήση πολεοδομικού κέντρου. Το υπερτοπικό κέντρο του δήμου, που αποτελεί και πολεοδομικό κέντρο, αναπτύσσεται στις πολεοδομικές ενότητες 10 και 2, σχηματίζοντας ουσιαστικά τρίγωνο από τις συμβολές των οδών Βασιλέως Αλεξάνδρου, Παναγή Τσαλδάρη και Δωδεκανήσου, περιλαμβάνοντας τμήμα της Λεωφόρου Θηβών. Το πολεοδομικό κέντρο του δήμου περιλαμβάνει και τμήμα περιμετρικά της πλατείας 28^{ης} Οκτωβρίου – πλατεία Μπουρναζίου.

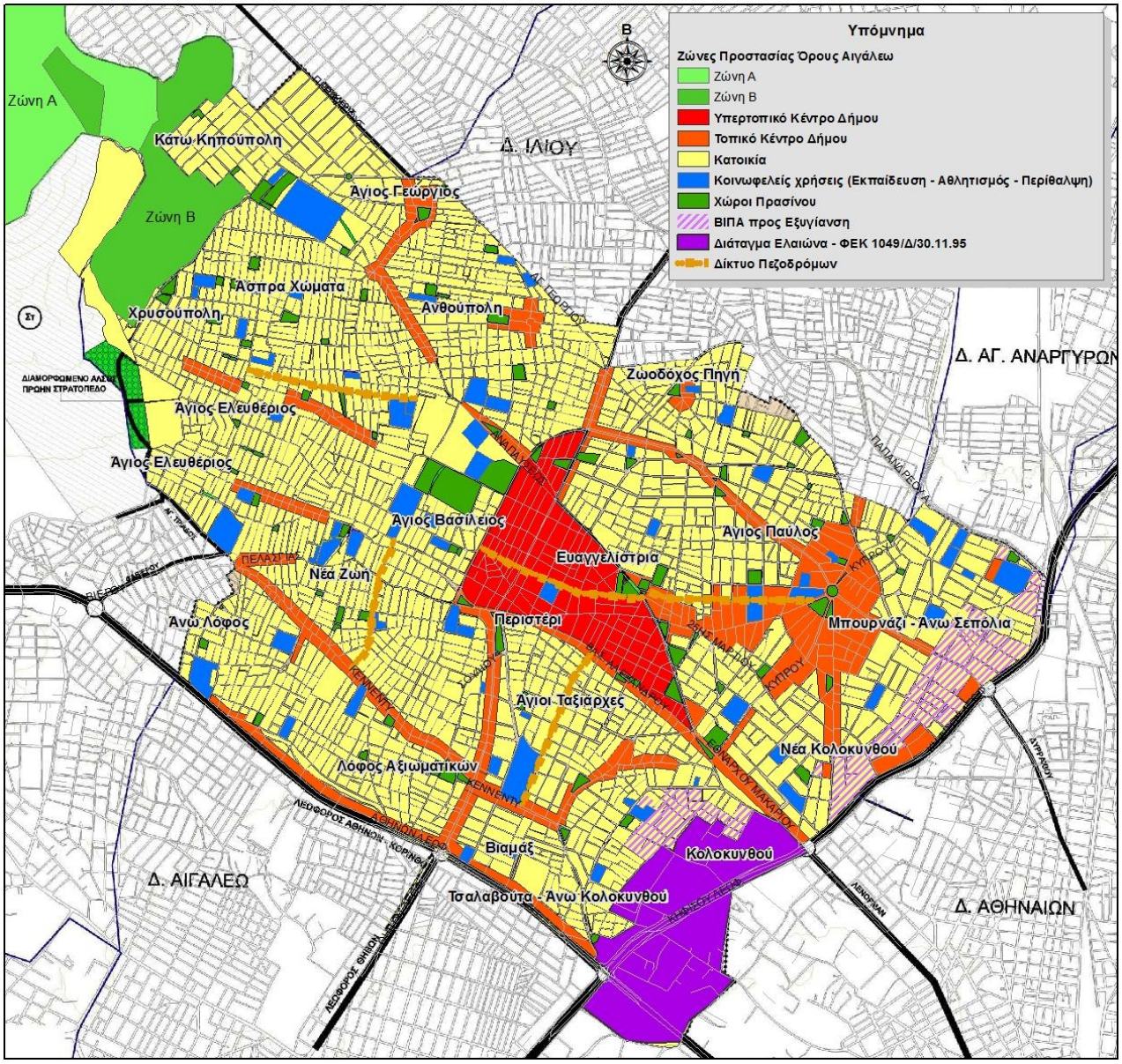
Τοπικά κέντρα εντοπίζονται και κατά μήκος των κεντρικών οδικών αξόνων στις διάφορες επιμέρους συνοικίες ή περιμετρικά ορισμένων κεντρικών πλατειών. Οι κοινωφελείς χρήσεις και οι χώροι πρασίνου φαίνονται να είναι διάσπαρτοι στο χώρο καλύπτοντας τις ανάγκες του συνόλου της περιοχής.

Στο νότιο – νοτιοανατολικό τμήμα κατά μήκος της λεωφόρου Κηφισού εντοπίζεται περιοχή ΒΙΠΑ προς εξυγίανση, ενώ στο νοτιοδυτικό τμήμα εντοπίζεται η περιοχή του δήμου που ανήκει στον Ελαιώνα και που ακολουθεί τα οριζόμενα του αντίστοιχου διατάγματος.

Στο βορειοδυτικό τμήμα του Δήμου εντοπίζονται οι ζώνες προστασίας του όρους Αιγάλεω. Η Ζώνη Α καθορίζεται ως περιοχή απόλυτης προστασίας και αποκατάστασης του φυσικού περιβάλλοντος στην οποία επιτρέπεται μόνο η εγκατάσταση υπαίθριων ή ημιυπαίθριων καθιστικών, ενώ η Ζώνη Β, καθορίζεται ως περιοχή περιαστικού πάρκου με λειτουργίες αναψυχής αθλητισμού, ελεύθερου και οργανωμένου πρασίνου, πολιτιστικών εκδηλώσεων. Στην ζώνη αυτή επιτρέπονται οι χρήσεις αναψυκτηρίων, καφενείων, εστιατορίων, πολιτισμού, περιβαλλοντικής εκπαίδευσης και οι αθλητικές εγκαταστάσεις.

Οι γενικές κατευθύνσεις του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Περιστερίου παρουσιάζονται στον παρακάτω Χάρτη (Χάρτης 9).

Χάρτης 9: Ισχύουσες χρήσεις γης – ΓΠΣ Δήμου Περιστερίου



Πηγή: Ισχύον ΓΠΣ Δήμου Περιστερίου, ΟΡΣΑ - ΦΕΚ Έγκρισης ΓΠΣ 332/Δ/89 και ΦΕΚ τροποποιήσεων 439/Δ/92 & 386/ΑΑΠ/08, Ιδία Επεξεργασία

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3. ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ

Το οδικό δίκτυο δεν αποτελεί μόνο κυκλοφοριακό αγωγό, αλλά εντάσσεται στο βασικό δημόσιο χώρο της πόλης. Ουσιαστικά αποτελεί κοινωνικό χώρο, ο οποίος εφάπτεται και συνδέει τις παρόδιες χρήσεις που αποτελούν τους πυρήνες της κοινωνικής ζωής (Σιόλας κ.ά., 1994). Οι χρήσεις γης, δηλαδή το είδος των δραστηριοτήτων που πραγματοποιούνται σε μια περιοχή, αλληλεξαρτώνται με δύο τρόπους με το σύστημα μεταφορών. Από τη μια πλευρά οι χρήσεις γης, δηλαδή το είδος, η πυκνότητα, η κατανομή τους στο χώρο και τα υπόλοιπα χαρακτηριστικά τους, καθορίζουν σε σημαντικό βαθμό τον αριθμό, το σκοπό, το μήκος και τα άλλα χαρακτηριστικά των μετακινήσεων, δηλαδή τη ζήτηση στις αστικές μεταφορές. Από την άλλη, το ίδιο το σύστημα των μεταφορών, με την παροχή ενός συγκεκριμένου βαθμού και είδους κινητικότητας, επηρεάζει την επιλογή της χωροθέτησης των διαφόρων χρήσεων γης, με αποτέλεσμά και το είδος και η κατανομή των χρήσεων γης σε μια περιοχή, να εξαρτώνται από το σύστημα των μεταφορών στη συγκεκριμένη περιοχή (Φραντζεσκάκης και Γιαννόπουλος, 1986).

Στο σημείο αυτό λοιπόν, απαραίτητη κρίνεται η αναγνώριση του μεταφορικού δικτύου της υπό μελέτη περιοχής.

3.1 ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ

Ο Δήμος Περιστερίου, όπως ήδη έχει αναφερθεί, οριοθετείται από τη Λεωφόρο Κηφισού (Ε.Ο. Αθηνών - Λαμίας) και τη Λεωφόρο Αθηνών. Οι δύο αυτές λεωφόροι κατά κύριο λόγο, διοχετεύουν το σύνολο των διαμπερών μετακινήσεων.

Βασικό χαρακτηριστικό των μετακινήσεων είναι ότι αυτές προσανατολίζονται προς το κέντρο της Αθήνας και η σύνδεση με τη μητροπολιτική περιοχή πραγματοποιείται μέσω των αξόνων Π. Τσαλδάρη, Εθνάρχου Μακαρίου και Κωνσταντινουπόλεως, προς τη Λ. Κηφισού και έπειτα προς το κέντρο της Αθήνας. Επιπλέον, διαμέσου της Λ. Θηβών προς τη Λ. Αθηνών και προς το Αιγάλεω και τον Πειραιά.

Όπως ήδη αναφέρθηκε το ΓΠΣ ιεραρχεί το οδικό δίκτυο, περιλαμβάνοντας τον καθορισμό ελεύθερων – ταχειών λεωφόρων, πρωτευόντων και δευτερευόντων αρτηριών. Συγκεκριμένα πραγματοποιείται η εξής ιεράρχηση:

Ελεύθερη – Ταχείες Λεωφόροι:

- Εθνική οδός Αθηνών – Λαμίας
- Λεωφόρος Αθηνών – Κορίνθου

Πρωτεύουσες αρτηρίες:

- Λεωφόρος Θηβών
- Εθνάρχου Μακαρίου – Π. Τσαλδάρη – Αναπαύσεως – Αγ. Ιερόθεου

Δευτερεύουσες αρτηρίες:

- Κωνσταντινουπόλεως – Δωδεκανήσου – Αγ. Βασιλείου
- Βασ. Αλεξάνδρου – Πελασγίας – Φαβιέρου
- Αγ. Τριάδος
- Σικάγου – Περικλέους
- Αίγλης – Τεμπών – Μέσα Δημόσιας Συγκοινωνίας, Σταθερής Τροχιάς

Οι περισσότεροι κύριοι άξονες και συλλεκτήριες οδοί, παρουσιάζουν ακτινωτή μορφή με γενική κατεύθυνση και σύγκλιση προς το κέντρο της Αθήνας. Η Λ. Θηβών, αποτελεί τον μοναδικό άξονα που διαθέτει αξιόλογα χαρακτηριστικά και συνδέει τα διάφορα τμήματα της περιοχής, αλλά και τους οικισμούς περιμετρικά αυτής και οδηγεί προς τον νότο, με ανάπτυξη παράλληλη της Λ. Κηφισού.

Το οδικό δίκτυο, εκτός των βασικών λεωφόρων, παρουσιάζεται ανεπαρκές καθώς δεν διαθέτει τα κατάλληλα γεωμετρικά χαρακτηριστικά. Σύμφωνα με τη μελέτη τροποποίησης του ΓΠΣ που πραγματοποιήθηκε κατά το 2004, η μεταφορική υποδομή χαρακτηρίζεται ανεπαρκής με πολλά προβλήματα, καθώς κύρια χαρακτηριστικά της είναι η έλλειψη αρτηριών και συλλεκτηρίων οδών με κατάλληλα γεωμετρικά χαρακτηριστικά, η έλλειψη χώρων στάθμευσης και η κυκλοφοριακή αναρχία.

Εκτός των κεντρικών οδικών αρτηριών υπερτοπικής λειτουργίας, το οδικό δίκτυο απαρτίζεται από άξονες τοπικού επιπέδου, στους οποίους παρουσιάζονται φαινόμενα υπερφόρτωσης κατά τις ώρες αιχμής. Εκλείπει ένα οργανωμένο δίκτυο συλλεκτήριων οδών εξαιτίας της ιδιαίτερης ρυμοτομίας του οικισμού, και της σύνδεσής του με τις δύο μεγάλες εισόδους της Αττικής, καθώς και εξαιτίας της ύπαρξης της περιοχής του Ελαιώνα (Στουρνάρας, 2010).

Στην περιοχή εντοπίζεται και ένα δίκτυο πεζοδρόμων. Βασικό πεζόδρομο αποτελεί η Εθνικής Αντιστάσεως στο τμήμα από το Δημαρχείο έως το Άλσος, αποτελώντας ταυτόχρονα και τον βασικό άξονα ανάπτυξης του υπερτοπικού κέντρου. Το δίκτυο πεζοδρόμων, συμπληρώνεται από την Μεγάλου Αλεξάνδρου στο τμήμα από την πλατεία 28ης Οκτωβρίου έως το Δημαρχείο, την Αγίου Πολυκάρπου, από το άλσος έως την οδό Κέννεντυ, την οδό Κρέσνας από την διασταύρωσή της με την Κέννεντυ έως την Βασιλέως Αλεξάνδρου και την Ασκληπειού από το Νεκροταφείο έως την οδό Ναούσης.

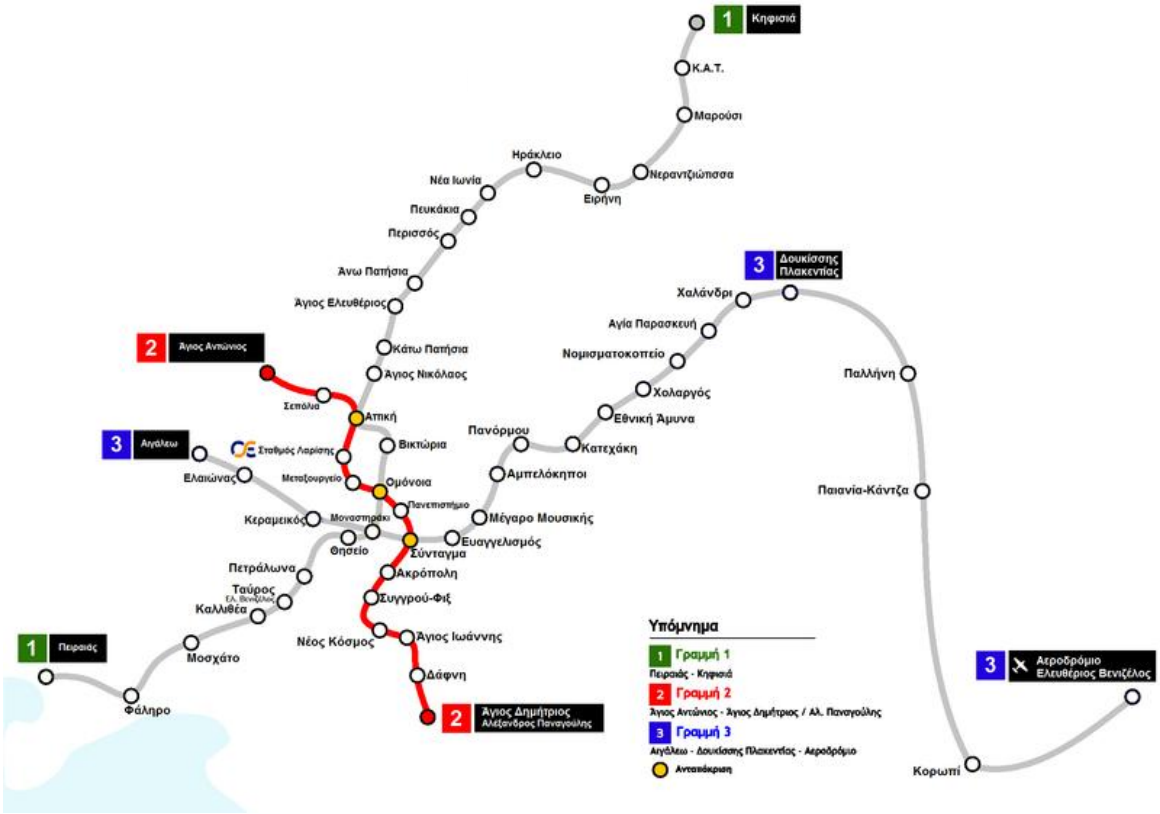
3.2 ΑΣΤΙΚΕΣ ΣΥΓΚΟΙΝΩΝΙΕΣ – ΜΜΜ

3.2.1 Μετρό

Εντός των ορίων του Δήμου Περιστερίου και στο νοτιότερο τμήμα του καθοριζόμενου υπερτοπικού κέντρου του Δήμου, βρίσκεται ο σταθμός του μετρό «Άγιος Αντώνιος», σε γειτνίαση με την ομώνυμη εκκλησία. Ο σταθμός αυτός αποτελεί τον προς βορρά τερματικό σταθμό της γραμμής 2 του μετρό και λειτουργεί από το καλοκαίρι του 2004. Με τη λειτουργία του μετρό ξεπεράστηκε το βασικό πρόβλημα σύνδεσης του Περιστερίου με την Αθήνα εξαιτίας του Κηφισού ποταμού.

Ο σταθμός του Αγίου Αντωνίου φαίνεται να εξυπηρετεί ημερησίως περίπου 50.000 άτομα, ενώ η χρονική απόσταση από τον σταθμό της Ομόνοιας είναι 7 λεπτά, προς το Σύνταγμα 10 λεπτά και προς το αεροδρόμιο Ελ. Βενιζέλος 45 λεπτά με μια μετεπιβίβαση.

Εικόνα 5: Η γραμμή 2 του μετρό της Αθήνας που εξυπηρετεί και τον Δήμο Περιστερίου



Πηγή: Wikipedia

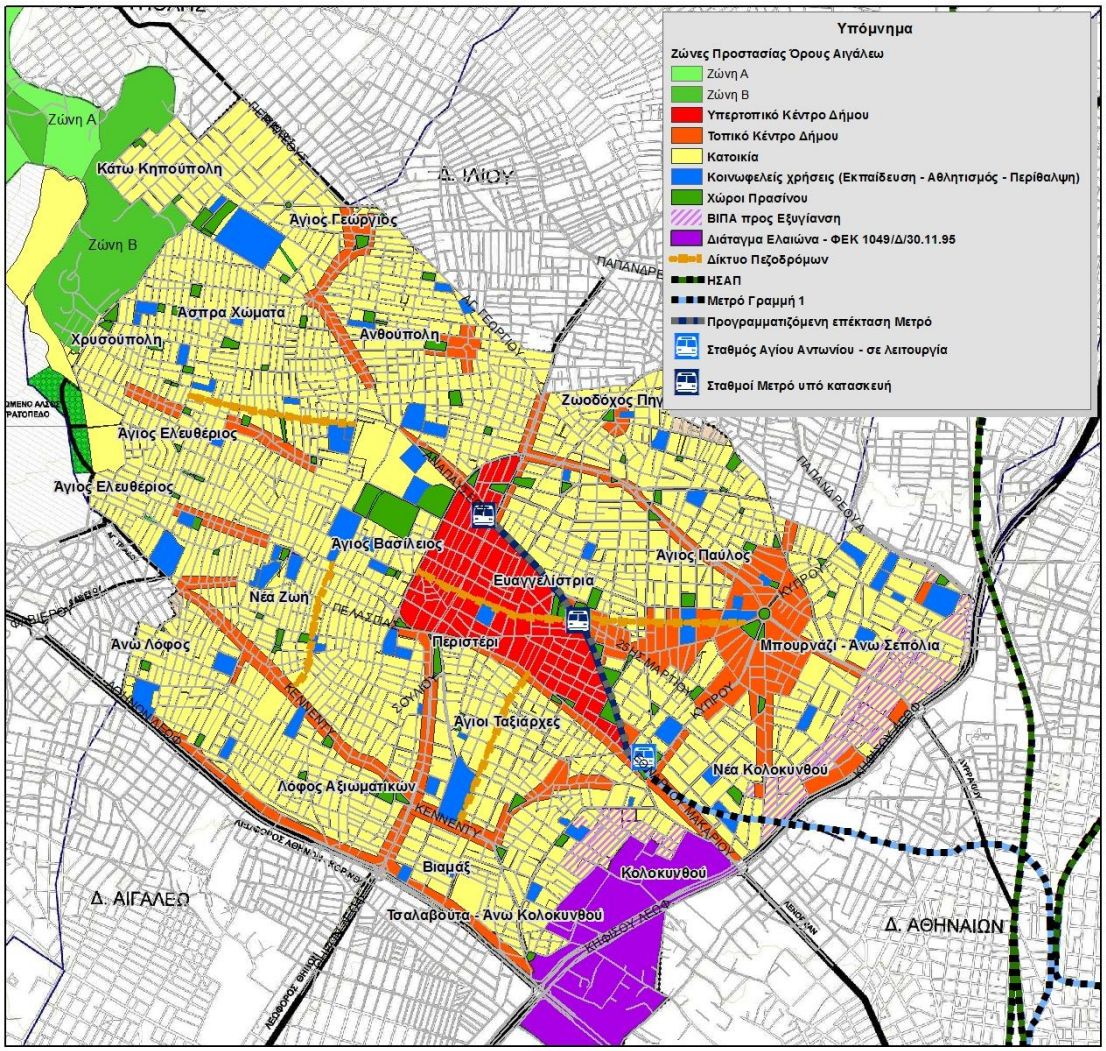
Σύμφωνα με το πρόγραμμα επέκτασης του δικτύου του μετρό, ο Δήμος Περιστερίου, θα αποκτήσει δύο ακόμα σταθμούς μετρό, με επέκταση της εν λόγω γραμμής 1,5χλμ. προς την Ανθούπολη και την κατασκευή δύο ακόμα σταθμών «Περιστέρι» και

«Ανθούπολη». Στην ίδια εργολαβία έχει ενταχθεί και η ενοποίηση και ανάπλαση της ομώνυμης πλατείας του Δήμου, η οποία θα καλύπτει συνολική έκταση 10.000 τ.μ.

Αξίζει να σημειωθεί ότι η απόσταση Σύνταγμα - Ανθούπολη θα διανύεται σε 11 λεπτά ενώ τα επιβατικά αυτοκίνητα, σε ώρες αιχμής, διανύουν την απόσταση αυτή σε τουλάχιστον 45 λεπτά. Η συχνότητα των δρομολογίων κρίνεται ικανοποιητική.

Βάσει μελέτης της ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ Α.Ε., οι τρεις αυτοί σταθμοί που θα βρίσκονται εντός του Δήμου, θα εξυπηρετούν συνολικά 75.000 άτομα ημερησίως. Επιπλέον, η κατασκευή των δύο σταθμών του Μετρό αναμένεται να αναβαθμίσει αισθητικά την περιοχή του Δήμου, καθώς ταυτόχρονα με την κατασκευή των Σταθμών πραγματοποιούνται αναπλάσεις στον επιφανειακό χώρο (http://www.ametro.gr).

Χάρτης 10: Υφιστάμενο και προγραμματιζόμενο δίκτυο Μέσων Σταθερής Τροχιάς



Πηγή: Ιδία Επεξεργασία - http://www.ametro.gr (Σχέδιο Ανάπτυξης Μελλοντικών Γραμμών-Ιανουάριος 2012)

Σύμφωνα με τη Μελέτη «Ολοκληρωμένο Δίκτυο Τραμ στο Π.Σ. Αθηνών – Επεκτάσεις με έτος στόχο το 2008» του ΕΜΠ – Εργαστήριο Αστικού Περιβάλλοντος, προτείνεται η

δημιουργία της διαδρομής τραμ Σταθμός ΗΣΑΠ/ΟΣΕ – Περιστέρι – Αγία Παρασκευή συνολικού μήκους 27,6χλμ. Η προτεινόμενη γραμμή του τραμ προτείνεται να αναπτύσσεται παράλληλα της Λ. Θηβών, κάθετα της προγραμματιζόμενης γραμμής του μετρό. Η δημιουργία της νέας γραμμής του τραμ, σε συνδυασμό με την υπάρχουσα και προγραμματιζόμενη γραμμή του μετρό αλλά και τα αστικά λεωφορεία, θα έχει σαν αποτέλεσμα την εξυπηρέτηση των κατοίκων ολόκληρης της έκτασης του δήμου και την αποσυμφόρηση των οδικών αξόνων από τα επιβατικά οχήματα.

3.2.2 Λεωφορειακές γραμμές

Ο Δήμος εξυπηρετείται από 25 γραμμές του ΟΑΣΑ, εκ των οποίων οι 22 αφορούν σε λεωφορεία και οι 3 σε τρόλεϊ. Επιπλέον, εντός των ορίων του Δήμου, η μετακίνηση εξυπηρετείται και από 2 δημοτικές γραμμές λεωφορείων.

Πίνακας 14: Γραμμές Μέσων Μαζικής Μεταφοράς που εξυπηρετούν το Δήμο

Αριθμός Γραμμής	Όνομα Γραμμής
075	ΣΤ. ΑΓ. ΑΝΤΩΝΙΟΣ - ΑΤΤΙΚΟ ΝΟΣ/ΜΕΙΟ - ΔΑΣΟΣ ΧΑΪΔΑΡ.
12	ΖΑΠΠΕΙΟ - ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ
24	ΠΕΤΡΟΥΠΟΛΗ - ΙΛΙΟΝ - ΣΤ. ΑΓ. ΑΝΤΩΝΙΟΣ (ΚΥΚΛΙΚΗ)
25	ΚΑΜΑΤΕΡΟ - ΙΛΙΟΝ - ΣΤ. ΑΓ. ΑΝΤΩΝΙΟΣ (ΚΥΚΛΙΚΗ)
420	ΠΕΙΡΑΙΑΣ - ΑΓ. ΑΝΑΡΓΥΡΟΙ (Μέσω ΚΗΦΙΣΟΥ)
700	ΑΓΙΑ ΤΡΙΑΔΑ ΠΕΤΡΟΥΠΟΛΗ - ΣΤ. ΑΓ. ΑΝΤΩΝΙΟΣ (ΚΥΚΛΙΚ)
703	ΠΕΙΡΑΙΑΣ-ΑΓ. ΑΝΑΡΓΥΡΟΙ-ΑΓ. ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΣ (Μέσω ΘΗΒΩΝ)
730	ΛΟΦΟΣ ΑΞΙΩΜΑΤΙΚΩΝ - ΣΤ. ΑΓ. ΑΝΤΩΝΙΟΣ - ΖΩΟΔ. ΠΗΓΗ
731	ΑΝΘΟΥΠΟΛΗ - ΣΤ. ΑΓ. ΑΝΤΩΝΙΟΣ (ΚΥΚΛΙΚΗ)
732	ΑΓ. ΦΑΝΟΥΡΙΟΣ - ΑΚΑΔΗΜΙΑ - ΖΩΟΔ. ΠΗΓΗ
748	ΧΡΥΣΟΥΠΟΛΗ- ΑΝΘΟΥΠΟΛΗ-ΣΤ.ΜΕΤΡΟ ΑΓ.ΑΝΤΩΝΙΟΣ
750	ΑΤΤΙΚΟ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ - ΣΤ. ΜΕΤΡΟ ΑΙΓΑΛΕΩ - ΝΙΚΑΙΑ
790	ΓΛΥΦΑΔΑ - ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ (ΑΓ. ΑΝΤΩΝΙΟΣ)
821	ΑΓΙΑ ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ - ΣΤ. ΑΓ. ΑΝΤΩΝΙΟΣ (ΚΥΚΛΙΚΗ)
822	ΣΤ. ΑΓ. ΑΝΤΩΝΙΟΣ - ΝΕΑ ΖΩΗ(ΚΥΚΛΙΚΗ)
823	ΑΓ. ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ - ΣΤ. ΑΓ. ΑΝΤΩΝΙΟΣ (ΚΥΚΛΙΚΗ)
845	ΠΕΙΡΑΙΑΣ - ΕΛΕΥΣΙΝΑ (Μέσω ΘΗΒΩΝ)
891	ΑΙΓΑΛΕΩ - ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ - ΣΤΑΘ. ΑΤΤΙΚΗΣ (ΚΥΚΛΙΚΗ)
892	ΑΓ. ΒΑΡΒΑΡΑ - ΧΑΪΔΑΡΙ - ΑΓ. ΑΝΑΡΓΥΡΟΙ
Χ93	ΣΤ. ΥΠΕΡ. ΛΕΩΦ. ΚΗΦΙΣΟΥ - ΑΕΡ/ΝΑΣ ΑΘΗΝΩΝ (EXPRESS)
Α13	ΟΜΟΝΟΙΑ - ΚΗΠΟΥΠΟΛΗ
Α15	ΣΤ. ΛΑΡΙΣΗΣ - ΔΑΣΟΣ
Β15	ΣΤ. ΛΑΡΙΣΗΣ - ΠΑΛΑΤΑΚΙ
Β16	ΠΛ. ΚΟΥΜΟΥΝΔΟΥΡΟΥ - ΕΛΕΥΣΙΝΑ (Μέσω Λ. ΑΘΗΝΩΝ)
Γ16	ΠΛ. ΚΟΥΜΟΥΝΔΟΥΡΟΥ - ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ

Πηγή: http://www.oasa.gr

Το σύνολο των γραμμών αυτών καλύπτουν σχεδόν το σύνολο της έκτασης του δήμου, παρουσιάζοντας πύκνωση στο ανατολικό τμήμα του δήμου, βόρεια της Παναγή Τσαλδάρη και εξυπηρετώντας την περιοχή του Μπουρναζίου. Η περιοχή με τη μικρότερη εξυπηρέτηση είναι το βορειοδυτικό τμήμα του δήμου (ΟΡΣΑ – ΕΜΠ, Μηλάκης Δ., Βλαστός Θ., 2009).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4. ΠΡΩΤΟΓΕΝΗ ΔΕΔΟΜΕΝΑ - ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Για τη διερεύνηση της φυσιογνωμίας των χρήσεων γης, χωρικά, της υπό μελέτη περιοχής (Δήμος Περιστερίου) και την εξέλιξή τους διαχρονικά χρησιμοποιήθηκαν πρωτογενή δεδομένα που προήλθαν από τρεις διαφορετικές βάσεις. Τη Μελέτη Αττικού Μετρό (ΜΑΜ) για το έτος 1995, την Απογραφή της Ελληνικής Στατιστικής Εταιρείας (ΕΛΣΤΑΤ) που πραγματοποιήθηκε κατά το 2000 και την απογραφή χρήσεων ανά όροφο κτιρίων τμήματος του Δήμου Περιστερίου, που πραγματοποιήθηκε κατά το εαρινό εξάμηνο του ακαδημαϊκού έτους 2012 – 2013, στα πλαίσια του μαθήματος Αστικής Γεωγραφίας, από φοιτητές της Σχολής Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών του Τομέα Γεωγραφίας και Περιφερειακού Σχεδιασμού, η οποία συμπληρώθηκε έπειτα από καταγραφή χρήσεων κτιρίων ΟΤ που βρίσκονταν εντός της απογραφόμενης περιοχής αλλά δεν διέθεταν την απαραίτητη πληροφορία.

4.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΡΩΤΟΓΕΝΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ

4.1.1 Δεδομένα της απογραφής χρήσεων γης 1995 για την υλοποίηση της Μελέτης Ανάπτυξης Μετρό

Τα πρωτογενή δεδομένα της ΜΑΜ περιλαμβάνουν έναν ψηφιακό χάρτη πολυγώνων χρήσεων γης (mbl), ένα ψηφιακό χάρτη οικοδομικών τετραγώνων (ot_polygon), στον οποίο τα οικοδομικά τετράγωνα ακολουθούν την αρίθμηση της Απογραφής της ΕΛΣΤΑΤ του 1991, και έναν πίνακα χρήσεων γης (LU95) που κάθε του εγγραφή αντιστοιχεί σε ένα μοναδικό πολύγωνο χρήσης γης.

Αναλυτικότερα, ο πίνακας των πολυγώνων χρήσεων γης (mbl) συμπεριλαμβάνει τα πεδία:

- K_DHM, που αφορά στον κωδικό της ΕΛΣΤΑΤ του 1991, του Δήμου στον οποίο ανήκει το πολύγωνο χρήσης γης,

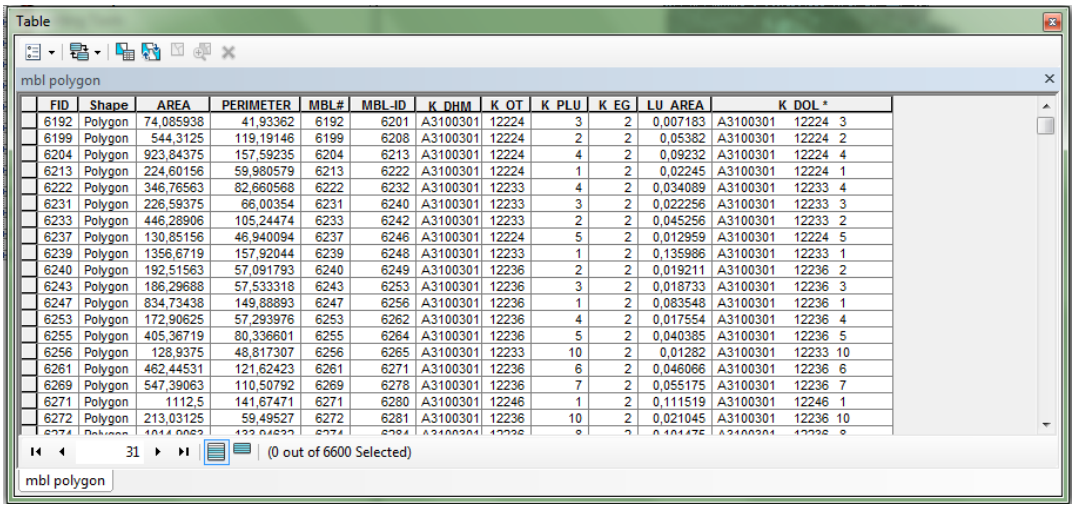
- K_OT, που αφορά στο μοναδικό κωδικό οικοδομικού τετραγώνου στο οποίο ανήκει το πολύγωνο χρήσης γης και έχει τεθεί από την απογραφή που πραγματοποιήθηκε στα πλαίσια της ΜΑΜ το 1995 – 1996,

- K_PLU, που αποτελεί τον κωδικό πολυγώνου χρήσης γης σύμφωνα με το σύστημα κωδικοποίησης χρήσεων που ακολουθήθηκε κατά την απογραφή για τη ΜΑΜ. Σύμφωνα με την κατηγοριοποίηση αυτή, οι γενικευμένες χρήσεις γης είναι οι εξής:

Αστικές χρήσεις:	
	- Κατοικία (10): - Κεντρικές λειτουργίες τοπικού χαρακτήρα (20): - Κεντρικές λειτουργίες επιπέδου πόλης (30): - Ιδρύματα – κοινωνική υποδομή (40): - Πολιτιστικές λειτουργίες (50): - Εμπορευματικές λειτουργίες (60): - Λειτουργίες μεταποίησης (70): - Μεταφορές (80): - Ειδικές χρήσεις (90):
Μη αστικές χρήσεις:	
	- Γεωργική γη α' προτεραιότητας (01) - Γεωργική γη β' προτεραιότητας (02) - Δάση και δασικές εκτάσεις (03) - Χέρσες εκτάσεις (04)

- K_DOL, που αποτελεί επαναπροσδιοριζόμενο πεδίο που συντίθεται μέσω της παράταξης των τριών κωδικών (K_DHM, K_OT, K_PLU) και αποτελεί το κλειδί σύνδεσης του shapefile με τον πίνακα λεπτομερών χρήσεων γης LU95.

Εικόνα 6: Πεδία που περιλαμβάνονται στο shapefile mbl



FID	Shape	AREA	PERIMETER	MBL#	MBL-ID	K_DHM	K_OT	K_PLU	K_EG	LU_AREA	K_DOL *
6192	Polygon	74,085938	41,93362	6192	6201	A3100301	12224	3	2	0,007183	A3100301 12224 3
6199	Polygon	544,3125	119,19146	6199	6208	A3100301	12224	2	2	0,05382	A3100301 12224 2
6204	Polygon	923,84375	157,59235	6204	6213	A3100301	12224	4	2	0,09232	A3100301 12224 4
6213	Polygon	224,60156	59,980579	6213	6222	A3100301	12224	1	2	0,02245	A3100301 12224 1
6222	Polygon	346,76563	82,660568	6222	6232	A3100301	12233	4	2	0,034089	A3100301 12233 4
6231	Polygon	226,59375	66,00354	6231	6240	A3100301	12233	3	2	0,022256	A3100301 12233 3
6233	Polygon	446,28906	105,24474	6233	6242	A3100301	12233	2	2	0,045256	A3100301 12233 2
6237	Polygon	130,85156	46,940094	6237	6246	A3100301	12224	5	2	0,012959	A3100301 12224 5
6239	Polygon	1356,6719	157,92044	6239	6248	A3100301	12233	1	2	0,135986	A3100301 12233 1
6240	Polygon	192,51563	57,091793	6240	6249	A3100301	12236	2	2	0,019211	A3100301 12236 2
6243	Polygon	186,29688	57,533318	6243	6253	A3100301	12236	3	2	0,018733	A3100301 12236 3
6247	Polygon	834,73438	149,88893	6247	6256	A3100301	12236	1	2	0,083548	A3100301 12236 1
6253	Polygon	172,90625	57,293976	6253	6262	A3100301	12236	4	2	0,017554	A3100301 12236 4
6255	Polygon	405,36719	80,336601	6255	6264	A3100301	12236	5	2	0,040385	A3100301 12236 5
6256	Polygon	128,9375	48,817307	6256	6265	A3100301	12233	10	2	0,01282	A3100301 12233 10
6261	Polygon	462,44531	121,62423	6261	6271	A3100301	12236	6	2	0,046066	A3100301 12236 6
6269	Polygon	547,39063	110,50792	6269	6278	A3100301	12236	7	2	0,055175	A3100301 12236 7
6271	Polygon	1112,5	141,67471	6271	6280	A3100301	12246	1	2	0,111519	A3100301 12246 1
6272	Polygon	213,03125	59,49527	6272	6281	A3100301	12236	10	2	0,021045	A3100301 12236 10

Ο πίνακας των οικοδομικών τετραγώνων της ΜΑΜ (ot_polygon) συμπεριλαμβάνει τα πεδία:

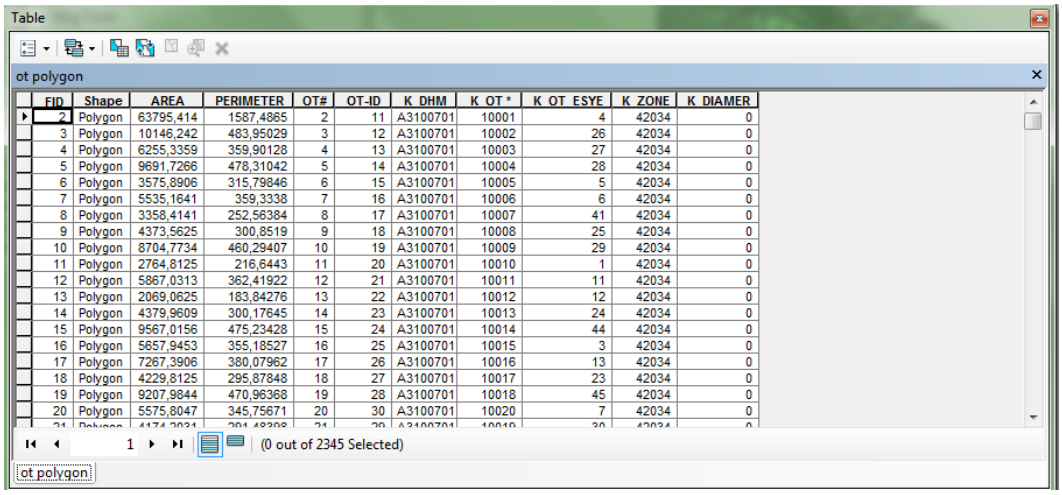
- K_DHM (βλέπε παραπάνω)

- K_OT (βλέπε παραπάνω)

- K_OT_ΕΣΥΕ, που αφορά στον κωδικό του ΟΤ σύμφωνα με την απογραφή της ΕΛΣΤΑΤ του 1991. Σύμφωνα με τον κωδικό αυτό δομείται η αντιστοιχία μεταξύ του μοναδιαίου κωδικού οικοδομικού τετραγώνου (K_OT) και του κωδικού οικοδομικού τετραγώνου κατά ΕΛΣΤΑΤ.

- AREA, που αφορά στο εμβαδόν του ΟΤ και αποδίδεται με μονάδα μέτρησης τα τ.μ., αφού το υπόβαθρο έχει τεθεί σε προβολικό σύστημα Greek Grid.

Εικόνα 7: Πεδία που περιλαμβάνονται στο shapefile ot_polygon



FID	Shape	AREA	PERIMETER	OT#	OT-ID	K_DHM	K_OT *	K_OT_ESYE	K_ZONE	K_DIAMER
2	Polygon	63795,414	1587,4865	2	11	A3100701	10001	4	42034	0
3	Polygon	10146,242	483,95029	3	12	A3100701	10002	26	42034	0
4	Polygon	6255,3359	359,90128	4	13	A3100701	10003	27	42034	0
5	Polygon	9691,7266	478,31042	5	14	A3100701	10004	28	42034	0
6	Polygon	3575,8906	315,79846	6	15	A3100701	10005	5	42034	0
7	Polygon	5535,1641	359,3338	7	16	A3100701	10006	6	42034	0
8	Polygon	3358,4141	252,56384	8	17	A3100701	10007	41	42034	0
9	Polygon	4373,5625	300,8519	9	18	A3100701	10008	25	42034	0
10	Polygon	8704,7734	460,29407	10	19	A3100701	10009	29	42034	0
11	Polygon	2764,8125	216,6443	11	20	A3100701	10010	1	42034	0
12	Polygon	5867,0313	362,41922	12	21	A3100701	10011	11	42034	0
13	Polygon	2069,0625	183,84276	13	22	A3100701	10012	12	42034	0
14	Polygon	4379,9609	300,17645	14	23	A3100701	10013	24	42034	0
15	Polygon	9567,0156	475,23428	15	24	A3100701	10014	44	42034	0
16	Polygon	5657,9453	355,18527	16	25	A3100701	10015	3	42034	0
17	Polygon	7267,3906	380,07962	17	26	A3100701	10016	13	42034	0
18	Polygon	4229,8125	295,87848	18	27	A3100701	10017	23	42034	0
19	Polygon	9207,9844	470,96368	19	28	A3100701	10018	45	42034	0
20	Polygon	5575,8047	345,75671	20	30	A3100701	10020	7	42034	0

Ο πίνακας LU95, συμπεριλαμβάνει τα εξής δεδομένα:

- K_OT (βλέπε παραπάνω)

- K_PLU (βλέπε παραπάνω)

- K_DLU, που αφορά στον λεπτομερή κωδικό χρήσης γης σύμφωνα με το σύστημα κωδικοποίησης των απογραφών για την ΜΑΜ και περιλαμβάνει τις εξής αναλυτικές κατηγορίες:

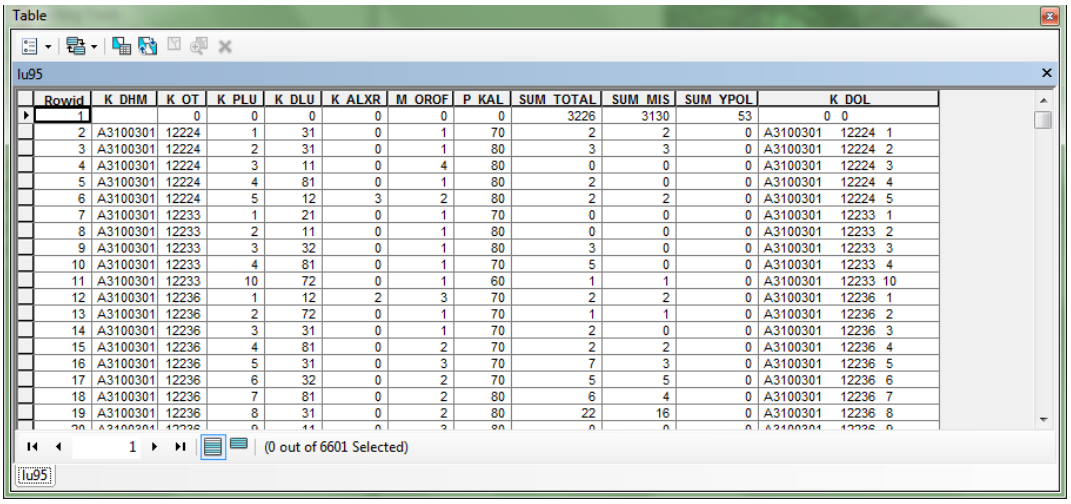
Αστικές χρήσεις:	
Κατοικία (10):	- Αμιγής Κατοικία (11) - Γενική Κατοικία (12)
Κεντρικές λειτουργίες τοπικού χαρακτήρα (20):	-Εμπόριο, υπηρεσίες τοπικού χαρακτήρα (21) -Περίθαλψη, πρόνοια, πολιτισμός τοπικού χαρακτήρα (22) -Πρωτοβάθμια εκπαίδευση (23) -Δευτεροβάθμια εκπαίδευση (24) -Πράσινο, ανοιχτοί χώροι, αθλητισμός, αναψυχή, θρησκευτικές λειτουργίες (25)
Κεντρικές λειτουργίες επιπέδου πόλης (30):	-Εμπόριο υπερτοπικού χαρακτήρα (31) -Γραφεία (32) -Διοίκηση, λειτουργίες και προσφορά υπηρεσιών από τον δημόσιο τομέα (33) -Μεικτές χρήσεις
Ιδρύματα – κοινωνική υποδομή (40):	- Τριτοβάθμια εκπαίδευση (41) -Περίθαλψη (42) -Κοινωνική πρόνοια (43)
Πολιτιστικές λειτουργίες (50):	-Αθλητισμός (51) -Πράσινο, ελεύθεροι χώροι (52) -Θρησκευτικές λειτουργίες (53) -Ψυχαγωγία (54) -Αναψυχή (55)
Εμπορευματικές λειτουργίες (60):	-Αποθήκες έξω από θεσμοθετημένες βιομηχανικές περιοχές (61) -Χονδρεμπόριο (62)
Λειτουργίες μεταποίησης (70):	-Λατομεία, ορυχεία (επιφανειακά και υπόγεια) (71) -Βιοτεχνία (72) -Βιομηχανία (73) -Βιομηχανικές περιοχές (74)
Μεταφορές (80):	-Στάθμευση εξυπηρέτησης αυτοκινήτων (81) -Εγκαταστάσεις μαζικών μεταφορών αστικού τύπου (82) -Εγκαταστάσεις μαζικών μεταφορών υπεραστικού τύπου (83)
Ειδικές χρήσεις (90):	-Περιοχές με ίδιο καθεστώς (91) -Εγκαταστάσεις υποδομής (92) -Δομήσιμοι ανοιχτοί χώροι και χώροι υπό κατασκευή (93)

Μη αστικές χρήσεις:

- Γεωργική γη α' προτεραιότητας (01)
- Γεωργική γη β' προτεραιότητας (02)
- Δάση και δασικές εκτάσεις (03)
- Χέρσες εκτάσεις (04)

- K_DOL (βλέπε παραπάνω).

Εικόνα 8: Πίνακας χρήσεων γης 1995, LU95



Rowid	K_DHM	K_OT	K_PLU	K_DLU	K_ALXR	M_OROF	P_KAL	SUM_TOTAL	SUM_MIS	SUM_YPOL	K_DOL
1		0	0	0	0	0	0	3226	3130	53	0 0
2	A3100301	12224	1	31	0	1	70	2	2	0	A3100301 12224 1
3	A3100301	12224	2	31	0	1	80	3	3	0	A3100301 12224 2
4	A3100301	12224	3	11	0	4	80	0	0	0	A3100301 12224 3
5	A3100301	12224	4	81	0	1	80	2	0	0	A3100301 12224 4
6	A3100301	12224	5	12	3	2	80	2	2	0	A3100301 12224 5
7	A3100301	12233	1	21	0	1	70	0	0	0	A3100301 12233 1
8	A3100301	12233	2	11	0	1	80	0	0	0	A3100301 12233 2
9	A3100301	12233	3	32	0	1	80	3	0	0	A3100301 12233 3
10	A3100301	12233	4	81	0	1	70	5	0	0	A3100301 12233 4
11	A3100301	12233	10	72	0	1	60	1	1	0	A3100301 12233 10
12	A3100301	12236	1	12	2	3	70	2	2	0	A3100301 12236 1
13	A3100301	12236	2	72	0	1	70	1	1	0	A3100301 12236 2
14	A3100301	12236	3	31	0	1	70	2	0	0	A3100301 12236 3
15	A3100301	12236	4	81	0	2	70	2	2	0	A3100301 12236 4
16	A3100301	12236	5	31	0	3	70	7	3	0	A3100301 12236 5
17	A3100301	12236	6	32	0	2	70	5	5	0	A3100301 12236 6
18	A3100301	12236	7	81	0	2	80	6	4	0	A3100301 12236 7
19	A3100301	12236	8	31	0	2	80	22	16	0	A3100301 12236 8

4.1.2 Δεδομένα της απογραφής του 2000 από την ΕΛΣΤΑΤ

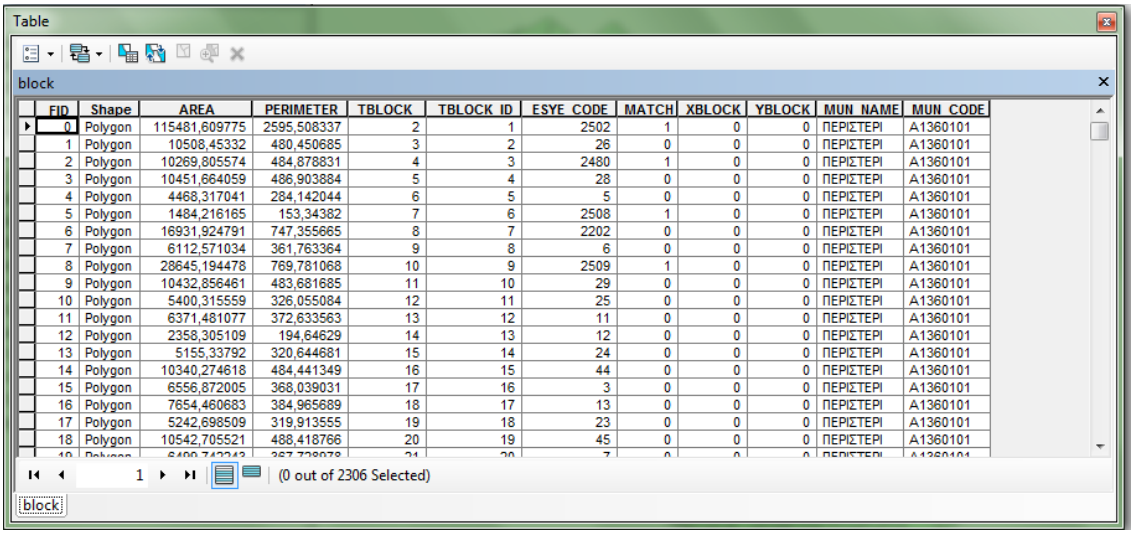
Τα δεδομένα της ΕΛΣΤΑΤ περιλαμβάνουν ψηφιακό χάρτη οικοδομικών τετραγώνων, στον οποίο τα οικοδομικά τετράγωνα (ΟΤ) ακολουθούν τη νέα αρίθμηση της ΕΛΣΤΑΤ για το 2000, καθώς και πίνακα με τις χρήσεις γης κτιρίων ανά οικοδομικό τετράγωνο.

Συγκεκριμένα, τα ψηφιακά δεδομένα της ΕΛΣΤΑΤ αφορούν σε ένα shapefile (block) και συμπεριλαμβάνουν τα εξής πεδία:

- MUN_CODE, που αφορά στον κωδικό του δήμου σύμφωνα με την ΕΛΣΤΑΤ κατά το 2000, και

- ESYE_CODE, που αφορά στον κωδικό εκάστοτε ΟΤ σύμφωνα με την ΕΛΣΤΑΤ κατά το 2000.

Εικόνα 9: Πεδία που περιλαμβάνονται στο shapefile block



FID	Shape	AREA	PERIMETER	TBLOCK	TBLOCK_ID	ESYE_CODE	MATCH	XBLOCK	YBLOCK	MUN_NAME	MUN_CODE
0	Polygon	115481,609775	2595,508337	2	1	2502	1	0	0	ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ	A1360101
1	Polygon	10508,45332	480,450685	3	2	26	0	0	0	ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ	A1360101
2	Polygon	10269,805574	484,878831	4	3	2480	1	0	0	ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ	A1360101
3	Polygon	10451,664059	486,903884	5	4	28	0	0	0	ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ	A1360101
4	Polygon	4468,317041	284,142044	6	5	5	0	0	0	ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ	A1360101
5	Polygon	1484,216165	153,34382	7	6	2508	1	0	0	ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ	A1360101
6	Polygon	16931,924791	747,355665	8	7	2202	0	0	0	ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ	A1360101
7	Polygon	6112,571034	361,763364	9	8	6	0	0	0	ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ	A1360101
8	Polygon	28645,194478	769,781068	10	9	2509	1	0	0	ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ	A1360101
9	Polygon	10432,856461	483,681685	11	10	29	0	0	0	ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ	A1360101
10	Polygon	5400,315559	326,055084	12	11	25	0	0	0	ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ	A1360101
11	Polygon	6371,481077	372,633563	13	12	11	0	0	0	ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ	A1360101
12	Polygon	2358,305109	194,64629	14	13	12	0	0	0	ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ	A1360101
13	Polygon	5155,33792	320,644681	15	14	24	0	0	0	ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ	A1360101
14	Polygon	10340,274618	484,441349	16	15	44	0	0	0	ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ	A1360101
15	Polygon	6556,872005	368,039031	17	16	3	0	0	0	ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ	A1360101
16	Polygon	7654,460683	384,965689	18	17	13	0	0	0	ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ	A1360101
17	Polygon	5242,698509	319,913555	19	18	23	0	0	0	ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ	A1360101
18	Polygon	10542,705521	488,418766	20	19	45	0	0	0	ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ	A1360101

Ο πίνακας χρήσεων γης της ΕΛΣΤΑΤ για το 2000, αφορά στο πλήθος των κτιρίων ανά χρήση ανά οικοδομικό τετράγωνο και περιλαμβάνει πεδίο με τον αριθμό του εκάστοτε ΟΤ καθώς και πεδία χρήσεων γης στα οποία κάθε φορά αναγράφεται το πλήθος των κτιρίων ανά οικοδομικό τετράγωνο που αντιστοιχεί στην εν λόγω χρήση.

Συγκεκριμένα δίνονται πληροφορίες για τον αριθμό των κτιρίων ανά οικοδομικό τετράγωνο σε κάθε μια από τις παρακάτω χρήσεις.

- **Αποκλειστική χρήση**
  - Σύνολο κτιρίων αποκλειστικής χρήσης
  - Κατοικίες
  - Εκκλησίες - Μοναστήρια
  - Ξενοδοχεία
  - Εργοστάσια - Εργαστήρια
  - Σχολικά κτίρια
  - Καταστήματα - Γραφεία
  - Σταθμοί Αυτοκινήτων (πάρκινγκ)
  - Νοσοκομεία, Κλινικές κλπ.
  - Άλλες χρήσεις
- **Μικτή χρήση**
  - Σύνολο κτιρίων μικτής χρήσης
  - Κύρια
    - Κατοικίες
    - Εκκλησίες - Μοναστήρια
    - Ξενοδοχεία
    - Εργοστάσια - Εργαστήρια
    - Σχολικά κτίρια
    - Καταστήματα - Γραφεία
    - Σταθμοί Αυτοκινήτων (πάρκινγκ)
    - Νοσοκομεία, Κλινικές κλπ.
    - Άλλες χρήσεις
  - Δευτερεύουσα
    - Κατοικίες
    - Εκκλησίες - Μοναστήρια
    - Ξενοδοχεία
    - Εργοστάσια - Εργαστήρια

Σχολικά κτίρια
Καταστήματα - Γραφεία
Σταθμοί Αυτοκινήτων (πάρκινγκ)
Νοσοκομεία, Κλινικές κλπ.
Άλλες χρήσεις

Τα απογραφόμενα από την ΕΛΣΤΑΤ κτίρια, ταξινομούνται σε τρεις υποομάδες, την αποκλειστική χρήση, την κύρια μικτή και την δευτερεύουσα μικτή χρήση. Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2 της ΕΛΣΤΑΤ που αφορά στις οδηγίες προς τους Τομεάρχες, για τις Απογραφές Οικοδομών – Κτιρίων, Πληθυσμού – Κατοικιών και Οικοτεχνίας (ΕΣΥΕ, Ιούνιος 1990, Αθήνα) η κατάταξη των κτιρίων στις παραπάνω χρήσεις πραγματοποιείται ως εξής:

Αν το κτίριο χρησιμοποιείται (ή προορίζεται να χρησιμοποιηθεί) για ένα σκοπό, π.χ. μόνο για στέγαση νοικοκυριών ή μόνο για σχολείο, εργοστάσιο, νοσοκομείο κλπ., τότε η εκάστοτε χρήση θα σημειωθεί σαν αποκλειστική.

Αν η χρήση του κτιρίου είναι (ή προορίζεται να είναι) μικτή (δύο ή περισσότερες), τότε σημειώνεται μικτή χρήση κύρια και δευτερεύουσα. Η διάκριση της κύριας από τη δευτερεύουσα χρήση γίνεται με βάση το ποσοστό (%) της επιφάνειας της κάθε χρήσης του κτιρίου. Επομένως, ως κύρια θα χαρακτηριστεί αυτή που κατέχει τη μεγαλύτερη επιφάνεια του κτιρίου, ως δευτερεύουσα αυτή που καλύπτει τη μεγαλύτερη, μετά την κύρια, επιφάνεια, ενώ οι άλλες χρήσεις θα παραλειφθούν. Στην περίπτωση που τα ποσοστά που αντιστοιχούν στην κάθε χρήση είναι ίσα, τότε θα θεωρηθεί ως κύρια χρήση αυτή που αποδίδει οικονομικά περισσότερο.

4.2 ΧΩΡΙΚΑ – ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΠΡΟΣ ΕΠΙΛΥΣΗ

Για την δυνατότητα σύγκρισης των χωρικών αυτών δεδομένων, αναγκαία ήταν η δημιουργία ενός κοινού υποβάθρου που θα περιλάμβανε και τους δύο κωδικούς ΟΤ, δηλαδή και τον κωδικό ΟΤ της ΜΑΜ που ουσιαστικά αποτελεί τον κωδικό της ΕΛΣΤΑΤ του 1991 αλλά και τον κωδικό της ΕΛΣΤΑΤ του 2000.

Βασικό ζήτημα αποτέλεσε η ασυμβατότητα των κωδικών ΟΤ στα δύο διαφορετικά χωρικά δεδομένα, το οποίο αντιμετωπίστηκε με τη βοήθεια του GIS. Όπως προαναφέρθηκε, τα δεδομένα της ΜΑΜ διαθέτουν αρίθμηση ΟΤ βάσει της Απογραφής της ΕΛΣΤΑΤ του 1991, ενώ τα δεδομένα της Απογραφής της ΕΛΣΤΑΤ του 2000 βασίζονται σε αριθμούς ΟΤ, διαφορετικούς από της αντίστοιχης του 1991 και άρα της ΜΑΜ. Τελικά, διατηρήθηκε ο ψηφιακός χάρτης πολυγώνων ΟΤ της ΕΛΣΤΑΤ του 2000, ως πιο πρόσφατος και σε αυτόν εντάχθηκαν οι κωδικοί ΟΤ της ΜΑΜ.

Επιπλέον, ένα από τα βασικότερα χωρικά προβλήματα που αντιμετωπίστηκε κατά τη διαδικασία επεξεργασίας των στοιχείων ήταν ότι τα διαφορετικά ψηφιακά δεδομένα, ΜΑΜ και ΕΛΣΤΑΤ, είχαν διαφορετική χωρική αναφορά. Τα πρωτογενή δεδομένα που αντλήθηκαν από την ΜΑΜ αφορούν σε πολύγωνα χρήσεων γης, που μπορεί να περιλαμβάνουν πολλά ή και τμήματα ΟΤ του υποβάθρου της ΕΛΣΤΑΤ. Από την άλλη, τα πρωτογενή δεδομένα της ΕΛΣΤΑΤ είναι σε επίπεδο ΟΤ και αφορούν σε χρήσεις κτιρίων. Μπορούν να περιλαμβάνονται πολλά ΟΤ ή ακόμα και τμήμα ΟΤ σε μοναδικό πολύγωνο χρήσεων γης.

Ένα ακόμα πρόβλημα προς επίλυση ήταν η αναντιστοιχία των δύο διαφορετικών ψηφιακών υποβάθρων ΟΤ τόσο σε γεωμετρικό επίπεδο, όσο και στην ένα προς ένα αντιστοίχιση τους.

Άλλο ένα, λειτουργικό αυτή τη φορά, πρόβλημα, αποτέλεσε η διαφορετική λεπτομέρεια στην πληροφορία των δύο αυτών υποβάθρων. Τα ψηφιακά υπόβαθρα της ΜΑΜ αντιστοιχίζονταν σε πίνακα χρήσεων γης που περιλαμβάνει 31 διαφορετικές λεπτομερείς κατηγορίες χρήσεων, που αντιστοιχούν σε 13 γενικότερες κατηγορίες χρήσεων, ενώ η πληροφορία των πινάκων της ΕΛΣΤΑΤ 2000 περιλαμβάνει 9 κατηγορίες χρήσεων, στις οποίες δεν υπάρχει δυνατότητα περαιτέρω διαχωρισμού.

Για την επίλυση των παραπάνω, χωρικών ή και λειτουργικών, προβλημάτων έγινε χρήση λογισμικού GIS. Με τη χρήση του λογισμικού αυτού δημιουργήθηκε ένα ενιαίο χωρικό υπόβαθρο αναφοράς, το οποίο στηρίζεται στο επίπεδο αναφοράς του οικοδομικού τετραγώνου της απογραφής της ΕΛΣΤΑΤ του 2000, ως πιο πρόσφατο και συνεπώς περισσότερο ενημερωμένο υπόβαθρο. Δηλαδή πραγματοποιείται γενίκευση των δεδομένων σε επίπεδο ΟΤ ΕΛΣΤΑΤ 2000. Η γενίκευση αυτή, στα στοιχεία που αντλήθηκαν από την ΜΑΜ γίνεται βάσει της συμμετοχής του εκάστοτε πολυγώνου χρήσης γης, δηλαδή το ποσοστό κάλυψης της κάθε χρήσης, στην συνολική έκταση του οικοδομικού τετραγώνου. Όσον αφορά στα στοιχεία από τους πίνακες της ΕΛΣΤΑΤ για το 2000, η γενίκευση πραγματοποιείται βάσει του πλήθους των κτιρίων κάθε χρήσης ανά ΟΤ. Όσον αφορά στο ζήτημα της λεπτομέρειας της πληροφορίας των δύο υποβάθρων, για την επίλυσή του πραγματοποιήθηκε γενίκευση των χρήσεων γης και ομαδοποίησή τους με σκοπό την δυνατότητα σύγκρισης των χρήσεων ανά ΟΤ ΕΛΣΤΑΤ 2000. Στην μεθοδολογία περιγράφεται η δημιουργία του υποβάθρου που χρησιμοποιήθηκε για την παραγωγή των χαρτών παρακάτω, καθώς και ο τρόπος επίλυσης των παραπάνω ζητημάτων.

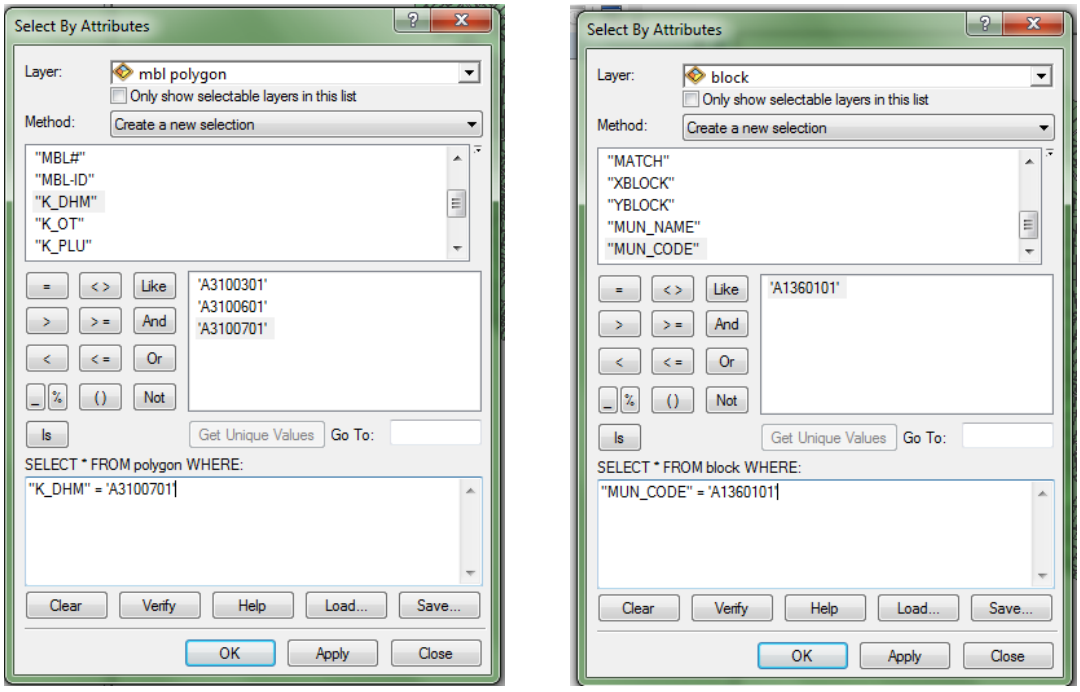
4.3 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Όπως προαναφέρθηκε, η επεξεργασία των πρωτογενών δεδομένων έγινε σε λογισμικό GIS και συγκεκριμένα στο πρόγραμμα ArcMap 10. Πρώτο βήμα αποτέλεσε η ανάγνωση των δεδομένων, η επεξεργασία τους και οργάνωσή τους μονομερώς για την εξαρχής, κατά το δυνατόν, αποφυγή σφαλμάτων στην μετέπειτα επεξεργασία τους. Παρόλα αυτά, δεν ήταν δυνατόν να αποφευχθούν πολλές επανατροφοδοτήσεις και επαναλήψεις σε πολλά από τα βήματα της επεξεργασίας των ψηφιακών υποβάθρων και της ένταξης σε αυτά των πινάκων δεδομένων.

Αρχικά, τόσο στα shapefiles των πολυγώνων χρήσεων γης και των πολυγώνων ΟΤ της ΜΑΜ, όσο και στο ψηφιακό υπόβαθρο της ΕΛΣΤΑΤ, επιλέχθηκαν τα πολύγωνα που αντιστοιχούσαν στον Δήμο Περιστερίου βάσει των κωδικών K_DHM και MUN_CODE, για τον αποκλεισμό τυχόν πολυγώνων που δεν ανήκουν στην υπό μελέτη περιοχή. Αυτό πραγματοποιήθηκε με την εντολή Selection ⇨ Select by attributes K_DHM = A3100701 (κωδικός του δήμου Περιστερίου κατά την απογραφή της ΕΛΣΤΑΤ του 1991), και αντίστοιχα, MUN_CODE = A1360101 (κωδικός του δήμου Περιστερίου κατά την απογραφή της ΕΛΣΤΑΤ του 2000).

Τα επιλεχθέντα πολύγωνα εξάχθηκαν με την εντολή Data ⇨ Export data με τη μορφή δύο νέων shapefiles MBL1995.shp, OT1995.shp και OT2001.shp αντίστοιχα.

Εικόνα 10: Εντολή Select by attributes για την εξαγωγή των δεδομένων που αφορούν στο Δήμο Περιστερίου

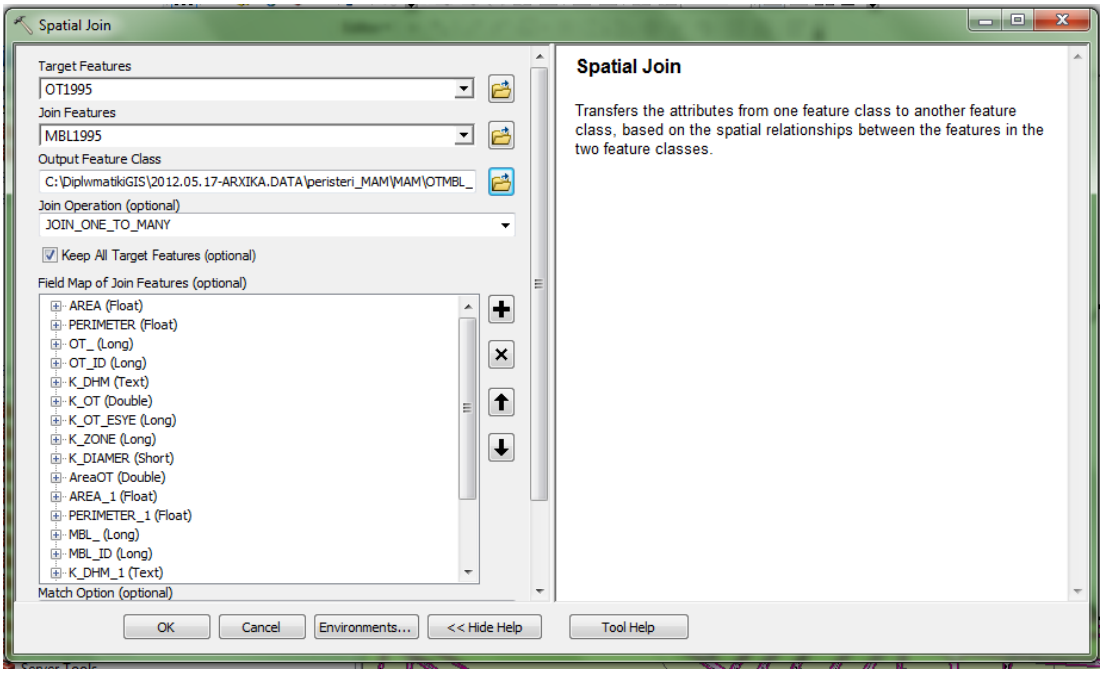


Έπειτα, πραγματοποιήθηκε η σύνδεση του ΟΤ1995 με το MBL1995, κάτι που υλοποιήθηκε ουσιαστικά για την εισαγωγή του κωδικού του ΟΤ της ΕΛΣΤΑΤ 1991

αλλά και του εμβαδού του εκάστοτε ΟΤ, στο αρχείο πολυγώνων χρήσεων γης, και έπειτα η σύνδεση με τον πίνακα LU95, για την εισαγωγή των λεπτομερών κωδικών χρήσεων γης στο ψηφιακό υπόβαθρο. Η σύνδεση των δύο επιφανειακών δεδομένων του 1995 πραγματοποιήθηκε με την εντολή Spatial Join (Toolbox, Analysis tools, Overlay, Spatial Join) και την υποεπιλογή JOIN_ONE_TO_MANY για τη διατήρηση όλων των εγγραφών και από τους δύο πίνακες. Η εντολή αυτή μεταφέρει τα χαρακτηριστικά του ενός layer στο άλλο, βάσει των χωρικών τους σχέσεων. Αυτό είναι δυνατό να συμβεί, καθώς τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά των δύο διαφορετικών επιπέδων συμπίπτουν.

Με τον τρόπο αυτό δημιουργήθηκε ένα νέο shapefile (OT_ MBL1995), το οποίο περιλαμβάνει την πληροφορία του κωδικού και της έκτασης του ΟΤ της ΕΛΣΤΑΤ 1991 σε κάθε επιμέρους πολύγωνο χρήσης γης.

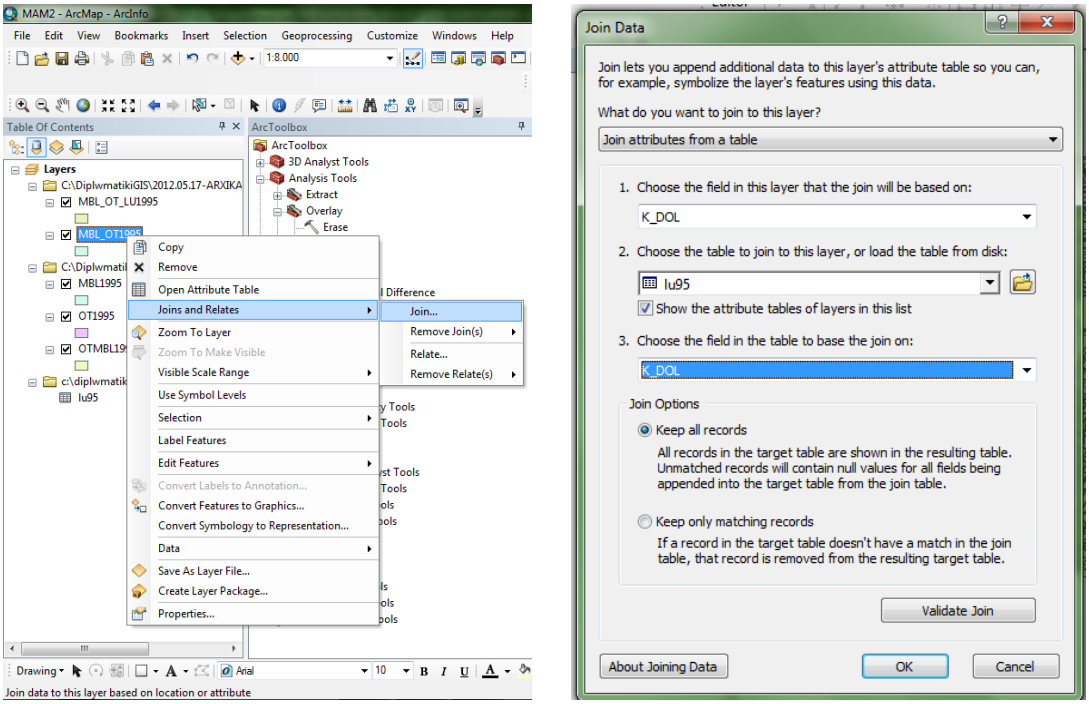
Εικόνα 11: Εντολή Spatial Join για την ένταξη στον πίνακα των πολυγώνων χρήσεων γης του κωδικού ΟΤ κατά ΕΛΣΤΑΤ 1991.



Στο shapefile αυτό, απαιτείται η ένταξη του λεπτομερούς κωδικού χρήσης γης της απογραφής της ΜΑΜ, ο οποίος περιλαμβάνεται, όπως αναφέρεται παραπάνω, στον πίνακα LU95. Για την ένταξη της πληροφορίας αυτής στο ψηφιακό χάρτη, δημιουργείται σύνδεση (εντολή join) του shapefile OT_MBL1995 με τον πίνακα LU95 βάσει του κοινού μοναδικού κωδικού που λειτουργεί στην περίπτωση αυτή σαν κλειδί σύνδεσης πινάκων, K_DOL. Με τον τρόπο αυτό τα δεδομένα που περιλαμβάνονται στον πίνακα LU95 προσαρτώνται στον πίνακα ιδιοτήτων (attribute table) του OT_MBL1995. Για τη διατήρηση και την ανάπτυξη δυνατότητας επεξεργασίας των νέων δεδομένων που προσαρτήθηκαν στα δεδομένα του shapefile αυτού, απαιτείται η εκ νέου εξαγωγή του shapefile.

Έτσι, με την εντολή export data, δημιουργείται το νέο «τελικό» shapefile, που περιλαμβάνει όλη την πληροφορία χρήσεων γης της απογραφής της ΜΑΜ για το 1995 και ονοματίζεται OT_MBL_LU1995.

Εικόνα 12: Ένταξη του πίνακα LU95 στο ψηφιακό υπόβαθρο MBL_OT1995



Μέσω της παραπάνω διαδικασίας, έχει δημιουργηθεί ένα ψηφιακό υπόβαθρο που εκτός των άλλων περιλαμβάνει την έκταση του ΟΤ στο οποίο ανήκει η κάθε χρήση. Εισάγουμε στον πίνακα ιδιοτήτων του νέου αυτού shapefile ένα νέο πεδίο για τον υπολογισμό της έκτασης του εκάστοτε πολυγώνου χρήσης γης εντός του κάθε ΟΤ, έτσι ώστε να υπολογιστεί το ποσοστό κάλυψης της κάθε χρήσης εντός του ΟΤ. Έπειτα ο πίνακας αυτός (Attribute_Table_MBL_OT_LU1995) εξάγεται για την περαιτέρω επεξεργασία του στο excel και τη δημιουργία του πίνακα δεδομένων που ακολούθως θα συνδεθεί με το τελικό και πιο πρόσφατο υπόβαθρο.

Επόμενο βήμα, αποτέλεσε η δημιουργία του υποβάθρου της ΕΛΣΤΑΤ του 2000, το οποίο θα αποτελέσει και το βασικό υπόβαθρο στο οποίο θα πρέπει να ενταχθεί το σύνολο των δεδομένων, έτσι ώστε να χρησιμοποιηθεί το πλέον ενημερωμένο ψηφιακό υπόβαθρο για την απόδοση των χαρτών χρήσεων γης.

Αρχικά πραγματοποιήθηκε η εντολή dissolve σύμφωνα με το πεδίο ESYE_CODE για την αποφυγή τυχόν διπλοεγγραφών ΟΤ. Ακολούθως πραγματοποιήθηκε η σύνδεση του shapefile αυτού με τον πίνακα 6Β1 της ΕΛΣΤΑΤ για το 2000 «Κτίρια κατά χρήσεις ή προορισμός χρήσεων (αποκλειστική και μικτή)». Στο σημείο αυτό πρέπει

να σημειωθεί ότι πριν την σύνδεση, κρίθηκε απαραίτητη η κατάταξη τόσο των χρήσεων γης της μελέτης ΜΑΜ, όσο και της απογραφής του 2000 σε κοινές κατηγορίες χρήσεων γης.

Όπως ήδη αναφέρθηκε, ιδιαίτερο ζήτημα προς επίλυση αποτέλεσε η διαφορετική κατηγοριοποίηση που χρησιμοποιήθηκε στις δύο αυτές απογραφές. Αυτή που περιλαμβάνει τις λιγότερες χρήσεις γης και δεν δίνεται η δυνατότητα περαιτέρω διαχωρισμού είναι αυτή της ΕΛΣΤΑΤ.

Στην περίπτωση των χρήσεων γης της ΕΛΣΤΑΤ που γίνεται διαχωρισμός των χρήσεων σε κύρια, κύρια μικτή και δευτερεύουσα μικτή, πραγματοποιήθηκε γενίκευση λαμβάνοντας υπόψη και αθροίζοντας μόνο τις δύο πρώτες βασικές κατηγορίες, ώστε κάθε ΟΤ να αντιπροσωπεύεται από μοναδική εγγραφή για την εκάστοτε χρήση. Με τον τρόπο αυτό, ο πίνακας δεδομένων της ΕΛΣΤΑΤ περιλαμβάνει τα παρακάτω μοναδικά πεδία, σε κάθε ένα από τα οποία αναγράφεται το πλήθος των κτιρίων που αντιστοιχεί στην εκάστοτε χρήση.

Κατοικίες
Εκκλησίες - Μοναστήρια
Ξενοδοχεία
Εργοστάσια - Εργαστήρια
Σχολικά κτίρια
Καταστήματα - Γραφεία
Σταθμοί Αυτοκινήτων (πάρκινγκ)
Νοσοκομεία, Κλινικές κλπ.
Άλλες χρήσεις

Με σκοπό την επίλυση του ζητήματος ασυμβατότητας των κατηγοριών χρήσεων γης στα δύο διαφορετικά υπόβαθρα (Κεφ. 4.2), πραγματοποιήθηκε νέα κατηγοριοποίηση χρήσεων γης σε 6 ομάδες, στις οποίες εντάχθηκαν τόσο οι λεπτομερείς χρήσεις του υποβάθρου της ΜΑΜ, όσο και οι χρήσεις κτιρίων της απογραφής της ΕΛΣΤΑΤ. Η κατηγοριοποίηση αυτή βασίστηκε στην συνοχή των χρήσεων γης και στην κατά το δυνατόν χρήση διαφορετικών κατηγοριών στις οποίες να εντάσσονται τόσο οι κατηγορίες χρήσεων της ΜΑΜ, όσο και οι κατηγορίες χρήσεων της ΕΛΣΤΑΤ.

Πίνακας 15: Ομαδοποίηση χρήσεων γης – αντιστοίχιση κατηγοριών χρήσεων γης ΜΑΜ και ΕΛΣΤΑΤ

	ΝΕΑ ΕΝΙΑΙΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΟΠΟΙΗΣΗ	ΧΡΗΣΕΙΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΜΕΤΡΟ[7]		ΧΡΗΣΕΙΣ ΚΤΙΡΙΩΝ ΕΛΣΤΑΤ (ΑΠΟΓΡΑΦΗ 2000)	
		Κατηγορία Χρήσης Πολυγώνων που εμφανίζονται στην υπό μελέτη περιοχή	Κωδικός Χρήσης ΜΑΜ	**Κατηγορία Χρήσης Κτιρίων**	Κωδικός Χρήσης ΕΛΣΤΑΤ[8]
1	**ΚΑΤΟΙΚΙΑ**	Αμιγής κατοικία	11	Κατοικία	7 & 17
		Γενική κατοικία	12		
2	**ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ - ΓΡΑΦΕΙΑ - ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ**	Εμπόριο, υπηρεσίες τοπικού χαρακτήρα	21	Καταστήματα	12 & 22
		Εμπόριο υπερτοπικού χαρακτήρα	31	Ξενοδοχεία	9 & 19
		Γραφεία	32	Γραφεία	12 & 22
		Διοίκηση, λειτουργίες και προσφορά από το δημόσιο τομέα	33		
		Ψυχαγωγία	54		
		Αναψυχή	55		
3	**ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ - ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ - ΧΟΝΔΡΕΜΠΟΡΙΟ**	Αποθήκες έξω από θεσμοθετημένες βιομηχανικές περιοχές	61		
		Χονδρεμπόριο	62		
		Βιοτεχνία	72	Εργοστάσια	10 & 20
		Βιομηχανία	73	Εργαστήρια	10 & 20
4	**ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ**	Πρωτοβάθμια εκπαίδευση	23	Σχολικά κτίρια	11 & 21
		Δευτεροβάθμια εκπαίδευση	24		
		Τριτοβάθμια εκπαίδευση	41		
5	**ΠΕΡΙΘΑΛΨΗ - ΠΡΟΝΟΙΑ**	Περίθαλψη, πρόνοια, πολιτισμός τοπικού χαρακτήρα	22	Νοσοκομεία, κλινικές κ.λπ.	14 & 24
		Περίθαλψη	42		
		Κοινωνική πρόνοια	43		
6	**ΑΛΛΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ**	Πράσινο, ανοιχτοί χώροι, αθλητισμός αναψυχή θρησκευτικές λειτουργίες τοπικού χαρακτήρα	25	Εκκλησίες, μοναστήρια	8 & 18
		Μικτές χρήσεις	34	Άλλες χρήσεις	15 & 25
		Αθλητισμός	51		
		Πράσινο, ελεύθεροι χώροι	52		
		Θρησκευτικές λειτουργίες	53		
		Στάθμευση εξυπηρέτησης αυτοκινήτων	81	Σταθμοί αυτοκινήτων (πάρκινγκ)	13 & 23
		Εγκαταστάσεις υποδομής	92		
		Δομήσιμοι ανοιχτοί χώροι και χώροι υπό κατασκευή	93		

Κατόπιν της επίλυσης του ζητήματος της ομαδοποίησης των χρήσεων γης και της δημιουργίας κοινής κατηγοριοποίησης, για την ολοκλήρωση του ψηφιακού υποβάθρου της ΕΛΣΤΑΤ 2000, ακολούθησε η διαμόρφωση του πίνακα δεδομένων

[7] Οι κατηγορίες χρήσεων της ΜΑΜ που εμφανίζονται στον πίνακα αφορούν στις εμφανιζόμενες χρήσεις γης εντός της υπό μελέτη περιοχής. Η αρχική κατηγοριοποίηση της ΜΑΜ περιλαμβάνει και άλλες χρήσεις οι οποίες δεν εμφανίζονται εντός του Δήμου Περιστερίου.

[8] Στο πεδίο αυτό, ο πρώτος αριθμός αφορά στον κωδικό της αποκλειστικής χρήσης και ο δεύτερος της κύριας μεικτής τα δεδομένα των οποίων αθροίστηκαν.

της απογραφής της ΕΛΣΤΑΤ σύμφωνα με την ανωτέρω νέα κατηγοριοποίηση, καθώς και η σύνδεση του πίνακα των αρχικά ομαδοποιημένων και έπειτα ενταγμένων στις νέες κατηγορίες χρήσεων γης δεδομένων της απογραφής του 2000. Η σύνδεση υλοποιήθηκε με την εντολή join και βασίστηκε στο πεδίο ESYE_CODE (του πίνακα ιδιοτήτων του OT2000.shp) και την αντιστοίχισή του με τη στήλη Κωδικού ΟΤ της ΕΛΣΤΑΤ του πίνακα χρήσεων κτιρίων.

Με τον τρόπο αυτό μεταφέρθηκαν τα δεδομένα του πλήθους των κτιρίων ανά κατηγορία χρήσης γης στο ψηφιακό υπόβαθρο της ΕΛΣΤΑΤ.

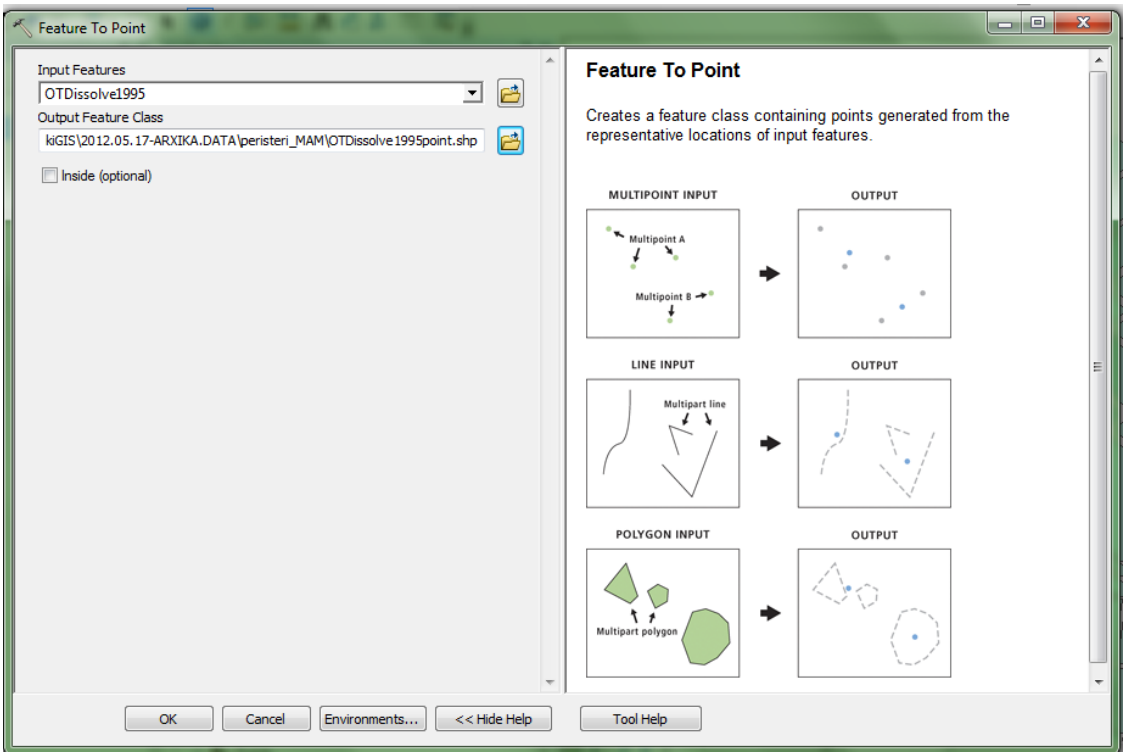
Ακολούθως, ο πίνακας Attribute_Table_MBL_OT_LU1995 που έχει ήδη εξαχθεί από το προηγούμενο βήμα, επεξεργάζεται σε excel με τη βοήθεια του οποίου, παράγεται Συγκεντρωτικός Πίνακας (Pivot Table) μέσω του οποίου επιτυγχάνεται η συγκέντρωση των εκτάσεων της εκάστοτε χρήσης ανά ΟΤ. Εν συνεχεία, ο πίνακας αυτός διαμορφώνεται με την ομαδοποίηση των αναλυτικών χρήσεων, στις παραπάνω 6 καθοριζόμενες ομαδοποιημένες χρήσεις, έτσι ώστε τα δεδομένα να γίνουν συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα της ΕΛΣΤΑΤ.

Το μόνο που απομένει για την ολοκλήρωση των υποβάθρων και την ένταξη του συνόλου της πληροφορίας των απογραφών στο πιο πρόσφατο πολυγωνικό υπόβαθρο, είναι η σύνδεση του τελευταίου πίνακα με το ήδη έτοιμο ΟΤ2000. Ωστόσο, δεν διαθέτουν κανένα κοινό πεδίο που μπορεί να χρησιμοποιηθεί για τη σύνδεσή τους.

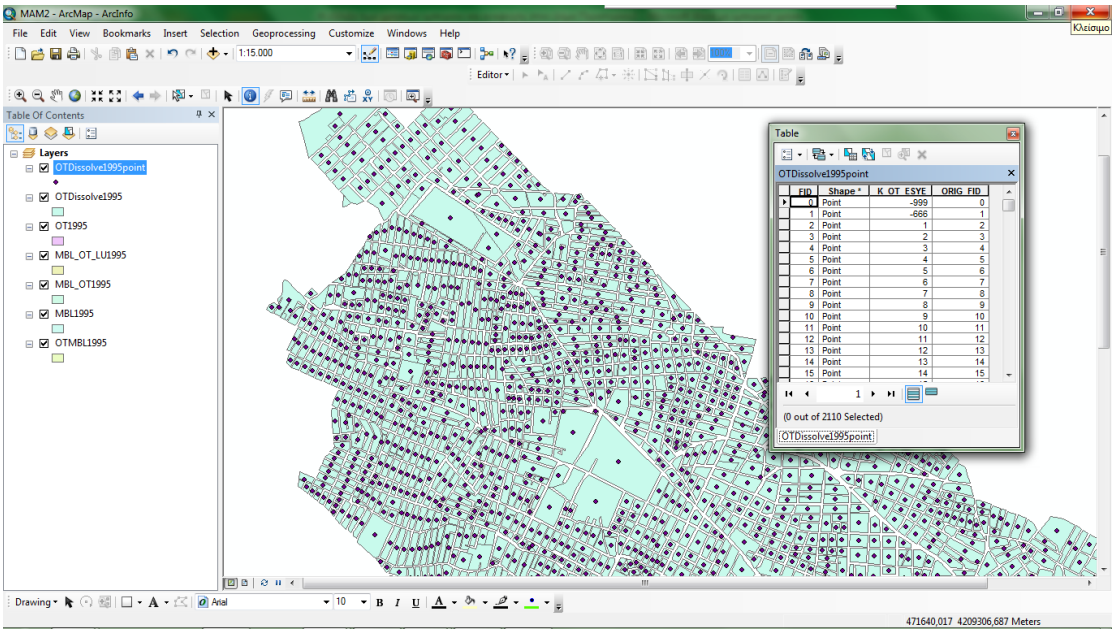
Τα μεν στοιχεία της ΜΑΜ διαθέτουν πεδίο με αριθμό ΟΤ της ΕΛΣΤΑΤ 1991, τα δε στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, πεδίο με αριθμό ΟΤ της ΕΛΣΤΑΤ του 2000. Για την αντιστοίχιση των δύο αυτών διαφορετικών δεδομένων, που ωστόσο αφορούν στο ίδιο αντικείμενο (τα ΟΤ) πραγματοποιήθηκε η παρακάτω διαδικασία.

Αρχικά, πραγματοποιήθηκε η εντολή dissolve στο shapefile ΟΤ1995 σύμφωνα με το πεδίο K_OT_ESYE. Με τον τρόπο αυτό μοναδικοποιήθηκαν τα ΟΤ σύμφωνα με τον κωδικό της ΕΛΣΤΑΤ του 1991 και αποφεύχθηκαν σφάλματα που θα οφείλονταν σε διπλοεγγραφές. Έπειτα, με την εντολή feature to point από το Data Management Tools, μετατρέπουμε το shapefile των πολυγώνων ΟΤ της ΜΑΜ σε σημειακό shapefile. Κάθε σημείο που δημιουργείται αποτελεί το κεντροειδές του κάθε πολυγώνου, το οποίο στον πίνακα ιδιοτήτων του φέρει όλη την πληροφορία που περιλάμβανε το αντίστοιχο πολυγωνικό, δηλαδή τον κωδικό της ΕΛΣΤΑΤ του 1991.

Εικόνα 13: Μετατροπή του πολυγωνικού αρχείου ΟΤ της ΜΑΜ σε σημειακό



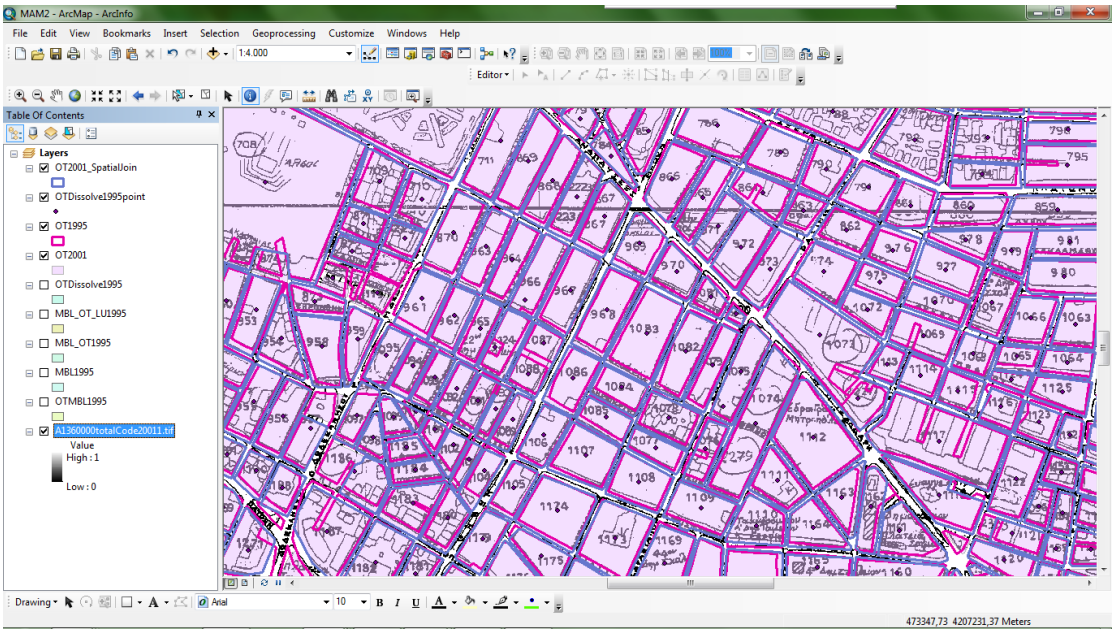
Εικόνα 14: Το αποτέλεσμα της μετατροπής του πολυγωνικού αρχείου ΟΤ της ΜΑΜ σε σημειακό



Έπειτα, ακολουθεί η επίθεση αυτού του σημειακού αρχείου με το shapefile των πολυγώνων των ΟΤ της ΕΛΣΤΑΤ του 2000 και η εφαρμογή της εντολής Spatial Join, για ακόμη μια φορά, έτσι ώστε να μεταφερθεί η πληροφορία του σημείου στο πολυγωνικό αρχείο των ΟΤ, δηλαδή στο πιο πρόσφατο υπόβαθρο να ενταχθεί πεδίο με τον κωδικό της ΕΛΣΤΑΤ του 1991. Ακολούθως, πραγματοποιήθηκε έλεγχος ένα προς ένα, σε κάθε ΟΤ για την αποφυγή διπλοεγγραφών και τυχόν λαθών, αλλά και την συμπλήρωση τυχόν ΟΤ στα οποία δεν είχε αντιστοιχηθεί κάποιο από τα σημεία.

Κατά τον έλεγχο ένα προς ένα, χρησιμοποιήθηκε και χαρτογραφικό ψηφιακό υπόβαθρο της ΕΛΣΤΑΤ με τον αριθμό των ΟΤ της ΕΛΣΤΑΤ του 2000.

Εικόνα 15: Επίθεση των διαφορετικών επιπέδων και έλεγχος σύνδεσης των δεδομένων



Με τον τρόπο αυτό δημιουργείται ένα shapefile, στο οποίο περιλαμβάνονται και οι δύο διαφορετικοί κωδικοί της ΕΛΣΤΑΤ και άρα και των δεδομένων. Σε αυτό προσαρτώνται από τη μία ο πίνακας που προέκυψε από την επεξεργασία των δεδομένων της απογραφής της ΕΛΣΤΑΤ 2000 και από την άλλη ο επεξεργασμένος και τελικά διαμορφωμένος πίνακας Attribute_Table_MBL_OT_LU1995, αφού παραχθούν σε κάθε περίπτωση νέα shapefiles στα οποία έχει πραγματοποιηθεί η εντολή Dissolve για την μοναδικοποίηση των ΟΤ. Δηλαδή, στο shapefile στο οποίο εντάχθηκαν τα δεδομένα της απογραφής της ΕΛΣΤΑΤ του 2000, πραγματοποιήθηκε η εντολή Dissolve σύμφωνα με το πεδίο που αφορούσε στον κωδικό της ΕΛΣΤΑΤ του 2000, και αντίστοιχα, στο shapefile στο οποίο εντάχθηκαν τα δεδομένα της απογραφής της ΜΑΜ, υλοποιήθηκε η εντολή Dissolve σύμφωνα με το πεδίο που περιλάμβανε τον κωδικό της ΕΛΣΤΑΤ του 1991. Έτσι, για την απόδοση των χαρτών, χρησιμοποιείται ουσιαστικά το ίδιο ψηφιακό υπόβαθρο, αυτό του 2000.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5. ΕΞΕΛΙΞΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ 1995 – 2000 - 2012

5.1 Χρήσεις γης ΟΤ Δήμου Περιστερίου κατά το 1995

Σύμφωνα με τα δεδομένα της απογραφής της ΜΑΜ που αφορούν στο έτος 1995, η κυρίαρχη χρήση είναι αυτή της κατοικίας, αφού φαίνεται να καλύπτει το 61,17% του συνόλου της έκτασης των ΟΤ. Σημαντική είναι και η παρουσία της χρήσης της βιομηχανίας – βιοτεχνίας – χονδρεμπορίου, η οποία καλύπτει το 11,14%. Ακολουθούν τα καταστήματα – γραφεία – υπηρεσίες με ποσοστό 6,47%, η εκπαίδευση με 6,47% και η περίθαλψη – πρόνοια με 0,49%.

Πίνακας 16: Ποσοστό κατάληψης της εκάστοτε χρήσης - 1995

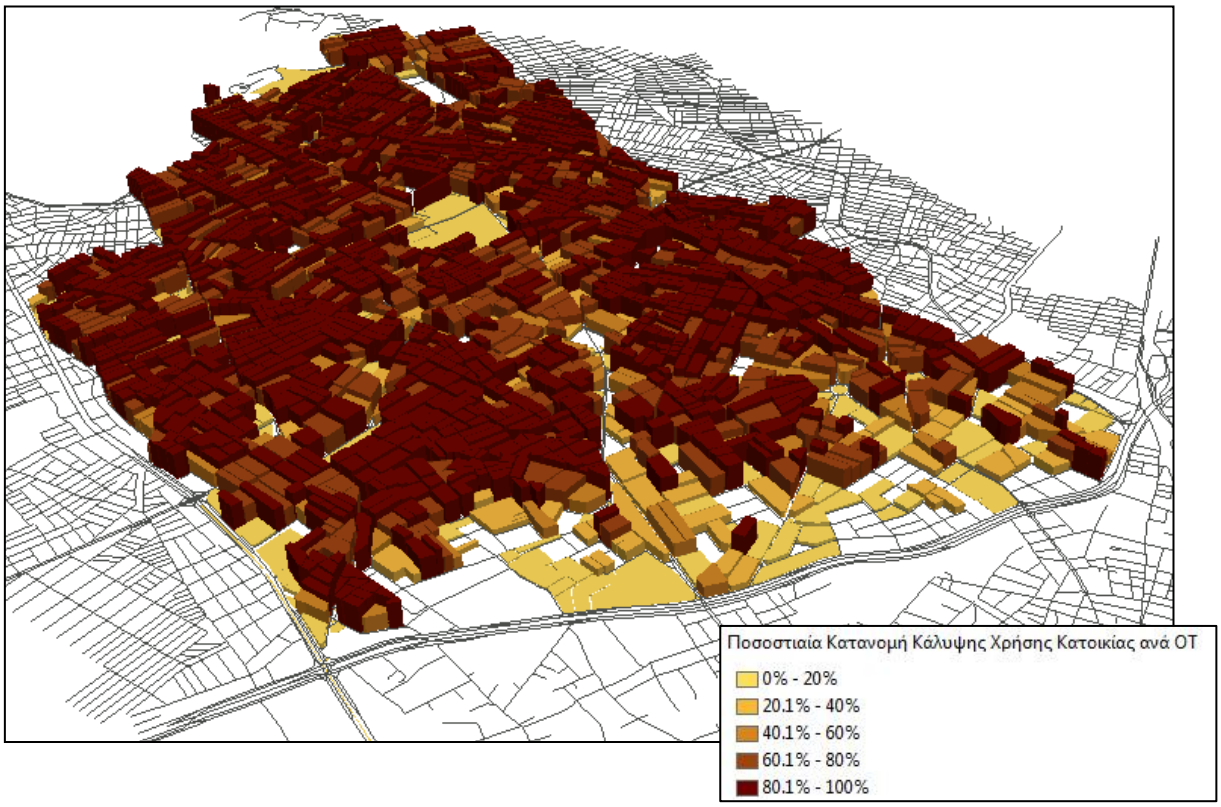
	Κατοικία	**Καταστήματα - Γραφεία - Υπηρεσίες**	**Βιομηχανία - Βιοτεχνία - Χονδρεμπόριο**	**Εκπαίδευση**	**Περίθαλψη - Πρόνοια**	**Άλλες χρήσεις**
Σύνολο Τετραγωνικών Μέτρων	4270162	451757,2	777396,5	219579,2	33919,26	1228566
Ποσοστό επί του συνόλου της επιφάνειας των ΟΤ	61,17%	6,47%	11,14%	3,15%	0,49%	17,60%

Για να υπάρχει εικονική απόδοση των παραπάνω δεδομένων, τα ποσοστά κάλυψης των τριών βασικών κατηγοριών χρήσεων ανά ΟΤ απεικονίζονται τρισδιάστατα στους παρακάτω χάρτες με τη βοήθεια του ArcInfo και συγκεκριμένα του ArcScene 10.1. (Εικόνες 16 έως 19).

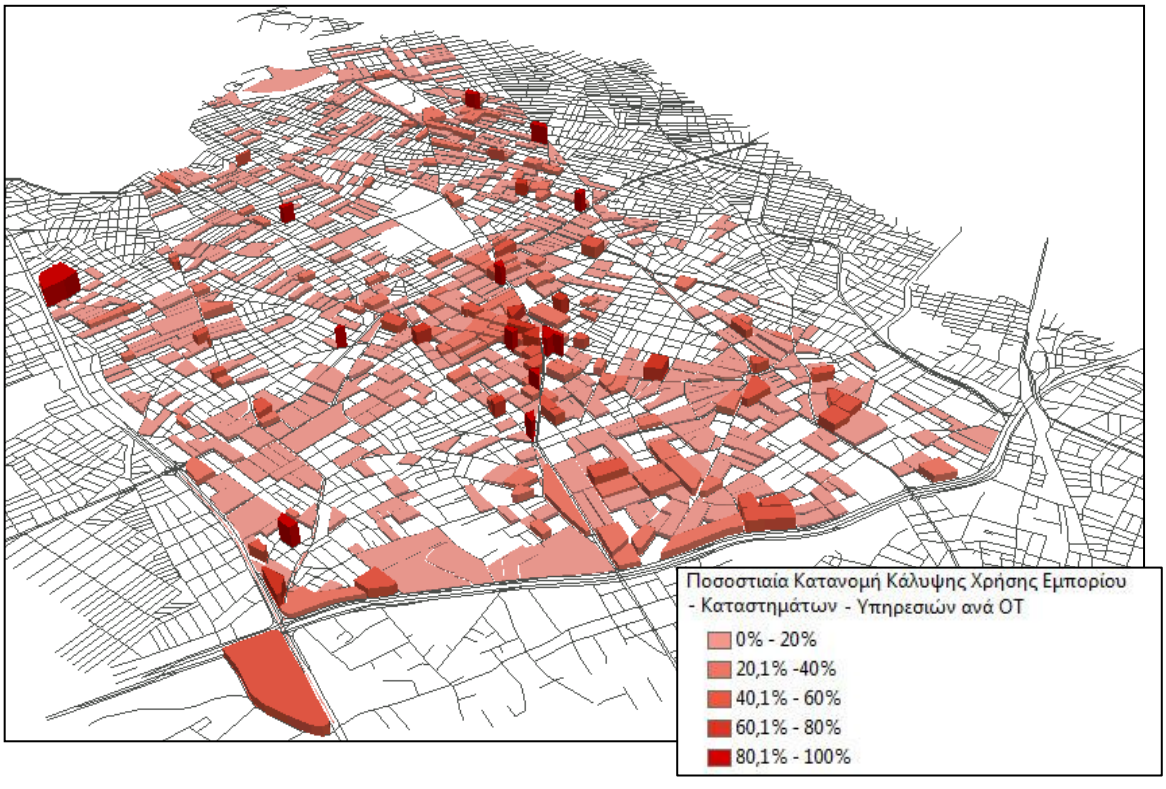
Από την οπτικοποίηση της ποσοστιαίας κατανομής των παρακάτω χρήσεων γίνεται αντιληπτή τόσο η ένταση, όσο και η διασπορά τους στο χώρο. Έτσι, η παρουσία της κατοικίας φαίνεται να είναι έντονη σε ολόκληρη την έκταση του δήμου, πλην της περιοχής που αναπτύσσεται κατά μήκος της Λεωφόρου Κηφισού και ενός μικρού θύλακα που βρίσκεται περίπου στο χωρικό κέντρο του δήμου (Εικόνα 16).

Η χρήση εμπορίου, καταστημάτων, υπηρεσιών, φαίνεται να είναι διάσπαρτη σε όλη την έκταση του δήμου, παρουσιάζοντας όμως τοπικές εντάσεις, ενώ είναι εντονότερη στο νότιο - ανατολικό τμήμα του Δήμου, στο σημείο που αποτελεί το εμπορικό κέντρο του και προς τη Λεωφόρο Κηφισού (Εικόνα 17). Η χρήση της βιοτεχνίας, βιομηχανίας και χονδρεμπορίου, παρουσιάζεται και αυτή διάσπαρτη, σε μικρότερο βέβαια βαθμό από το εμπόριο – υπηρεσίες, ενώ γίνεται περισσότερο πυκνή και πιο έντονη κατά μήκος της Λεωφόρου Κηφισού. Η περιοχή στο δυτικό τμήμα της ζώνης αυτής άλλωστε, ανήκει στο διάταγμα του Ελαιώνα (Εικόνα 18).

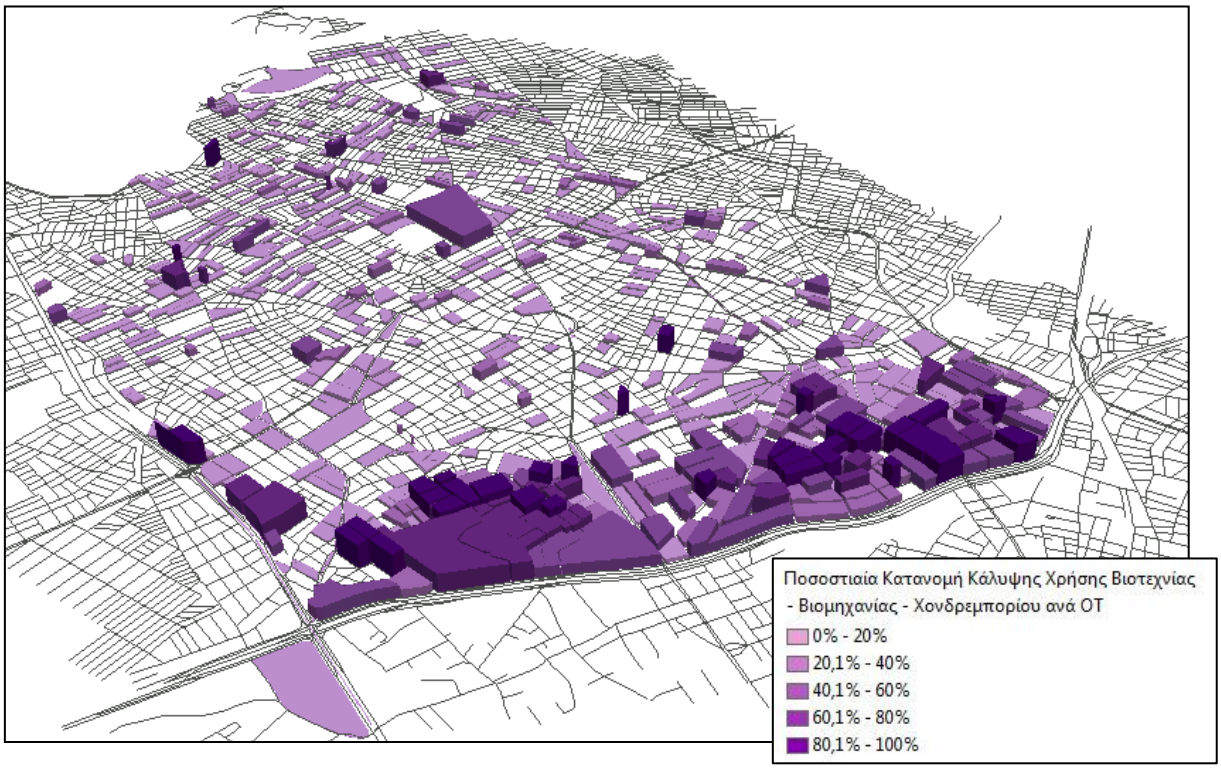
Εικόνα 16: Τρισδιάστατη απεικόνιση του ποσοστού της χρήσης της κάλυψης της κατηγορίας «κατοικία» - 1995



Εικόνα 17: Τρισδιάστατη απεικόνιση του ποσοστού της χρήσης της κάλυψης της κατηγορίας «καταστήματα – εμπόριο – υπηρεσίες» - 1995

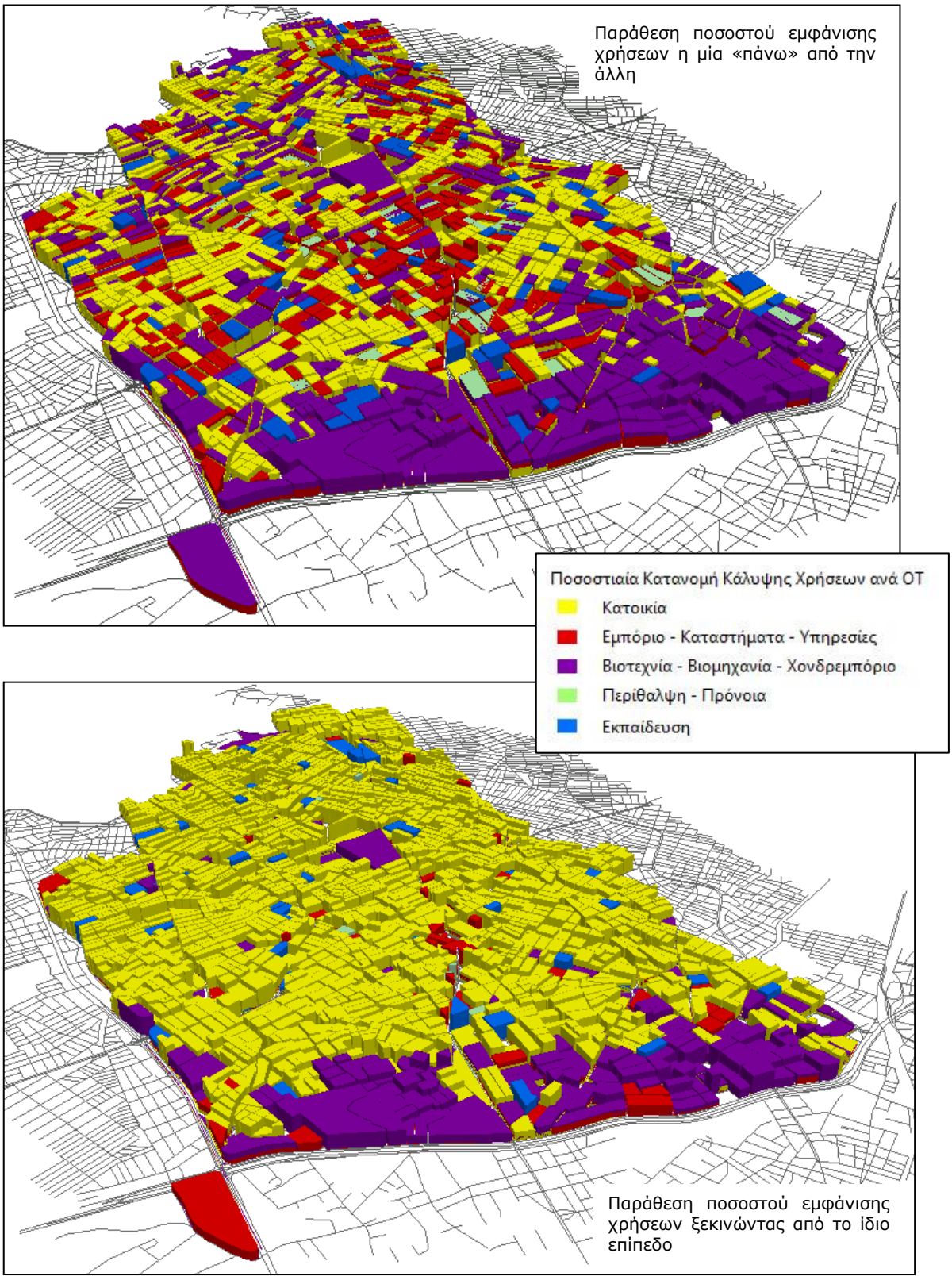


Εικόνα 18: Τρισδιάστατη απεικόνιση του ποσοστού της χρήσης της κάλυψης της κατηγορίας «βιομηχανία – βιοτεχνία - χονδρεμπόριο» - 1995



Με την ταυτόχρονη παράθεση των παραπάνω κατηγοριών, συμπεριλαμβανομένων των κατηγοριών πρόνοιας – περίθαλψης και εκπαίδευσης, προκύπτει η Εικόνα 19, τόσο με παράθεση της κάθε χρήσης «πάνω» στην προηγούμενη κατά σειρά εμφάνισης στο υπόμνημα, όσο και με παράθεση της μιας «πάνω» στην άλλη ξεκινώντας από το ίδιο επίπεδο. Στην πρώτη, δεν φαίνεται να απαντάται κάποια περιοχή ως αμιγής κατοικία, καθώς η διασπορά των υπολοίπων χρήσεων παρουσιάζεται έντονη και κυρίως κατά μήκος των βασικών κεντρικών οδικών αξόνων του δήμου. Όταν όμως γίνει παράθεση των ποσοστών της κάθε μιας από τις εν λόγω χρήσεις, όχι «πάνω» στην άλλη, αλλά ξεκινώντας από το ίδιο επίπεδο, τότε γίνεται φανερή η κυρίαρχη ανά ΟΤ χρήση. Βάσει αυτού, είναι φανερή η υπερκάλυψη της κατηγορίας της κατοικίας στο μεγαλύτερο τμήμα της έκτασης του δήμου. Εξαιρούνται τμήματα κατά μήκος της Λεωφόρου Κηφισού, όπου κυρίαρχη χρήση φαίνεται να είναι η βιοτεχνία – βιομηχανία - χονδρεμπόριο, ενώ στο σημερινό εμπορικό κέντρο του Δήμου απαντάται ένας μικρός πόλος στον οποίο η χρήση γραφεία – καταστήματα – εμπόριο – υπηρεσίες, υπερκαλύπτουν τις άλλες.

Εικόνα 19: Τρισδιάστατη απεικόνιση του ποσοστού των χρήσεων της κάλυψης των 5 παραπάνω κατηγοριών ανά ΟΤ - 1995



Εκτός της ποσοστιαίας κατανομής της κάθε χρήσης σε κάθε ΟΤ, ένας δείκτης που μπορεί να συγκρίνει την εμφάνιση κάθε κατηγορίας χρήσης γης σε κάθε ΟΤ, σε

σχέση με την εμφάνιση της ίδιας κατηγορίας χρήσης στο σύνολο της περιοχής μελέτης είναι ο δείκτης χωροθέτησης (Location Quotient). Ο δείκτης αυτός, αποτελεί ουσιαστικά έναν χωρικό δείκτη που μετρά το μέγεθος της απόκλισης ορισμένων ομάδων ενός τμήματος μιας περιοχής, από το μέσο όρο του συνόλου της περιοχής αυτής, επιτρέποντας τον εντοπισμό της σχετικής τους θέσης. Ουσιαστικά, συγκρίνει τη συγκέντρωση μιας μεταβλητής – ενός φαινομένου σε συγκεκριμένη περιοχή με αυτήν της ευρύτερης περιοχής μελέτης. Η σχέση στην οποία βασίζεται η εξαγωγή του δείκτη αυτού είναι η εξής:

LQ = (Xi/Xj)/(ΣXi/ΣXj), όπου

- το Xi αποτελεί την τιμή της μεταβλητής i για το τμήμα της περιοχής,
- το ΣXi το άθροισμα του συνόλου των τιμών της ίδιας μεταβλητής (i) για το τμήμα της περιοχής,
- το Xj είναι η τιμή της μεταβλητής j για το σύνολο της περιοχής και
- το ΣXj το άθροισμα του συνόλου των τιμών της μεταβλητής j για το σύνολο της περιοχή.

Αναφορικά με τις τιμές που λαμβάνει ο δείκτης, όταν αυτές είναι μικρότερες της μονάδας τότε αντιπροσωπεύουν χαμηλές συγκεντρώσεις, όταν είναι μεγαλύτερες της μονάδας δείχνουν υψηλές συγκεντρώσεις και όταν κυμαίνονται γύρω από τη μονάδα ή ισούνται με αυτή, τότε δείχνουν ότι η υποπεριοχή ανήκει στο γενικό μέσο όρο του συνόλου της περιοχής ως προς το εξεταζόμενο φαινόμενο (Φώτης, Γ., 2011).

Έτσι για κάθε χρήση – κατηγορία υπολογίζεται ο δείκτης χωροθέτησης και δημιουργούνται χάρτες ανά χρήση (βλέπε παρακάτω Χάρτες 11.1 έως 11.6).

Βάσει των χαρτών αυτών, η κατοικία φαίνεται να κυριαρχεί στο μεγαλύτερο τμήμα του πολεοδομικού ιστού του δήμου, καθώς σύμφωνα με το χωροθετικό πηλίκο, παρουσιάζει υψηλές συγκεντρώσεις στην πλειονότητα των ΟΤ. Τα τμήματα που εμφανίζουν χαμηλές συγκεντρώσεις της χρήσης κατοικίας απαρτίζονται από ένα τμήμα στο βορειοδυτικό όριο του δήμου, πλησίον του όρους Αιγάλεω, στο νότιοανατολικό όριο, που γειτνιάζει στην λεωφόρο Κηφισού και από έναν μικρό θύλακα που εντοπίζεται βορειοδυτικά του πολεοδομικού κέντρου (εκεί όπου βρίσκεται το κοιμητήριο) (Χάρτης 11.1).

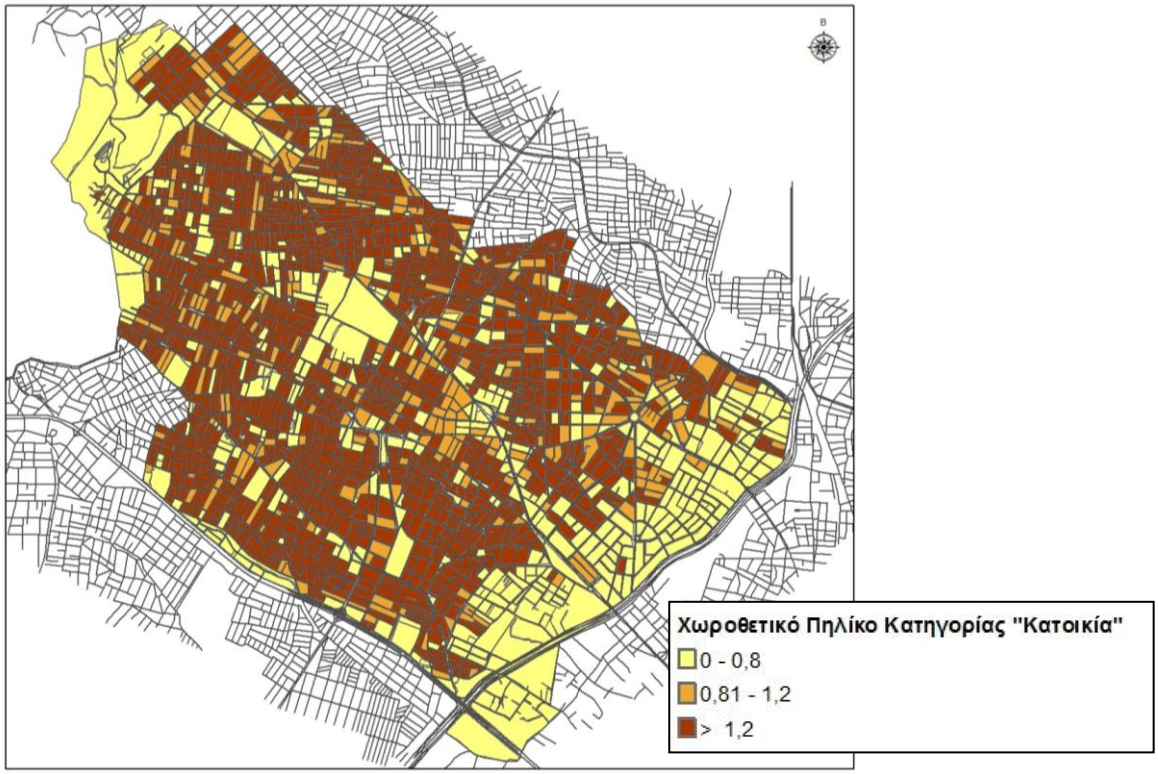
Αναφορικά με το εμπόριο (καταστήματα – γραφεία – υπηρεσίες) αυτό παρατηρείται πως είναι διάσπαρτο σε ολόκληρη την έκταση του δήμου, καθώς σημειώνονται μεγάλες κατά τόπους τιμές του χωροθετικού πηλίκου για το εμπόριο και άρα υψηλές κατά τόπους συγκεντρώσεις της χρήσης αυτής. Εντονότερες συγκεντρώσεις παρατηρούνται στην περιοχή που γειτνιάζει με τη λεωφόρο Κηφισού, στην περιοχή

του πολεοδομικού κέντρου και σε κατά τόπους γειτονιές συνήθως κατά μήκος των οδικών αξόνων (Χάρτης 11.2).

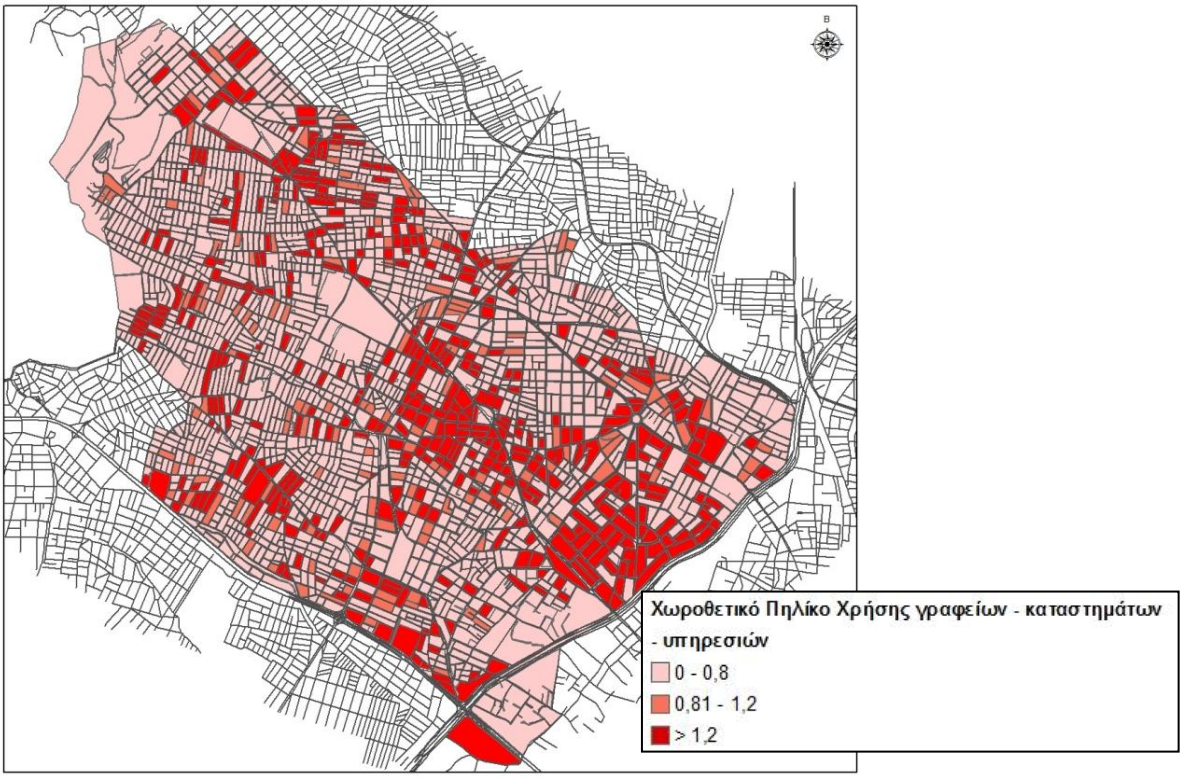
Μια περισσότερο συγκεντρωμένη χωρικά χρήση είναι αυτή της βιοτεχνίας – βιομηχανίας – χονδρεμπορίου, η οποία παρουσιάζει υψηλές τιμές του χωροθετικού πηλίκου, κατά κύριο λόγο στην περιοχή κατά μήκος της λεωφόρου Κηφισού. Πρέπει να σημειωθεί, ότι τμήμα της περιοχής αυτής, όπως ήδη έχει αναφερθεί, ανήκει στην βιομηχανική περιοχή του Ελαιώνα. Διάσπαρτα, εντός του πολεοδομικού ιστού παρατηρούνται επίσης υψηλές – μέσες τιμές του χωροθετικού πηλίκου, γεγονός που πιθανόν να οφείλεται στην ύπαρξη μικρών βιοτεχνιών ή και αποθηκών που ανήκουν στην κατηγορία χονδρεμπορίου (Χάρτης 11.3).

Εξετάζοντας τον δείκτη αυτό στις κατηγορίες χρήσεων εκπαίδευσης και περίθαλψης – πρόνοιας, παρατηρούνται πολλές σημειακές διάσπαρτες στο χώρο συγκεντρώσεις. Το γεγονός αυτό οφείλεται στο ότι οι υποδομές εκπαίδευσης και περίθαλψης – πρόνοιας συνήθως, αν όχι πάντα, διαχέονται ομοιόμορφα στο χώρο για την εξυπηρέτηση του συνόλου του πληθυσμού και δεν καταλαμβάνουν συνήθως έκταση μεγαλύτερη του ενός, το πολύ δύο, ΟΤ ή αφορούν σε κτίρια που παρουσιάζουν εξ' ολοκλήρου τη χρήση αυτή (Χάρτες 11.4 και 11.5).

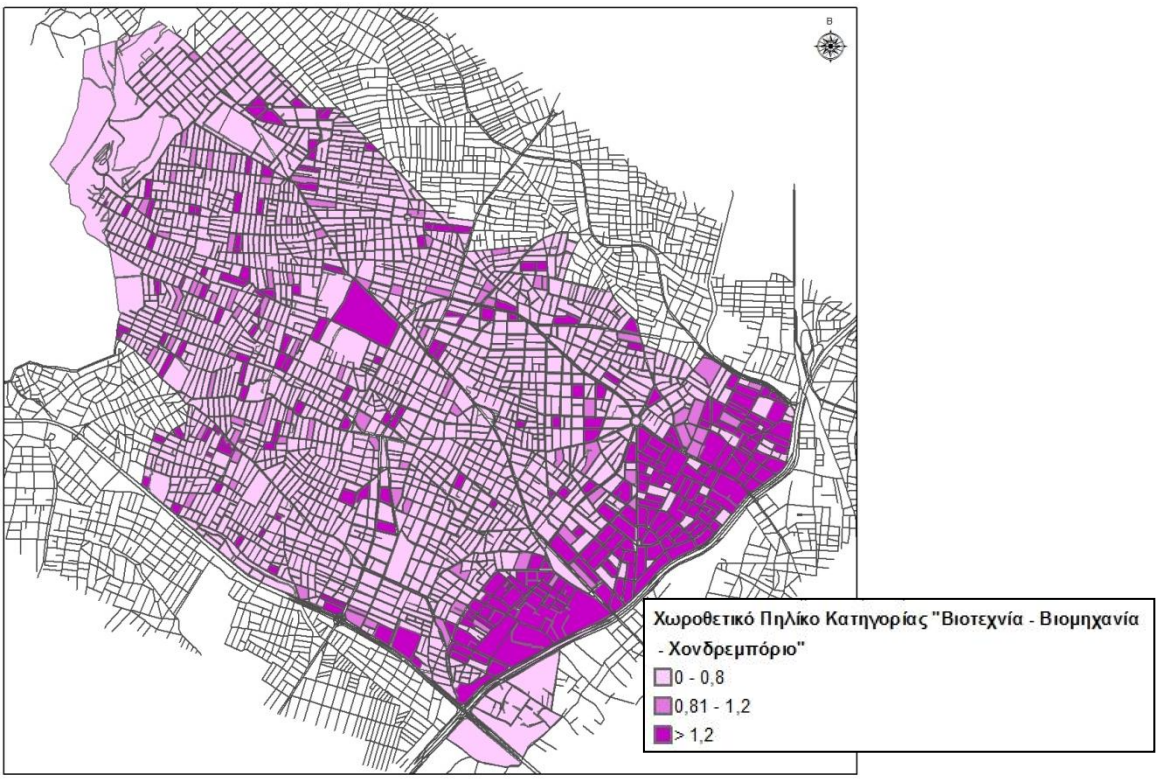
Χάρτης 11. 1: Χαρτογραφική απεικόνιση του χωροθετικού πηλίκου για τη χρήση της κατοικίας - 1995



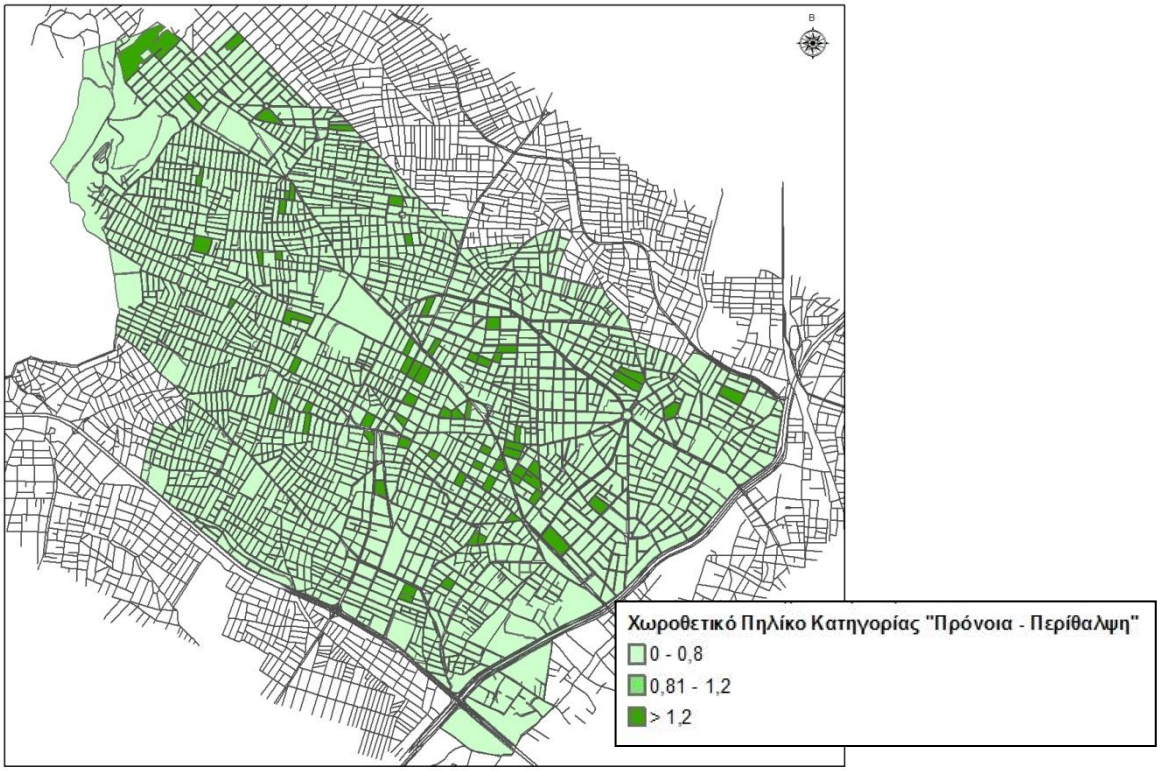
Χάρτης 11. 2: Χαρτογραφική απεικόνιση του χωροθετικού πηλίκου για τη χρήση «Εμπόριο – Καταστήματα – Γραφεία - Υπηρεσίες» - 1995



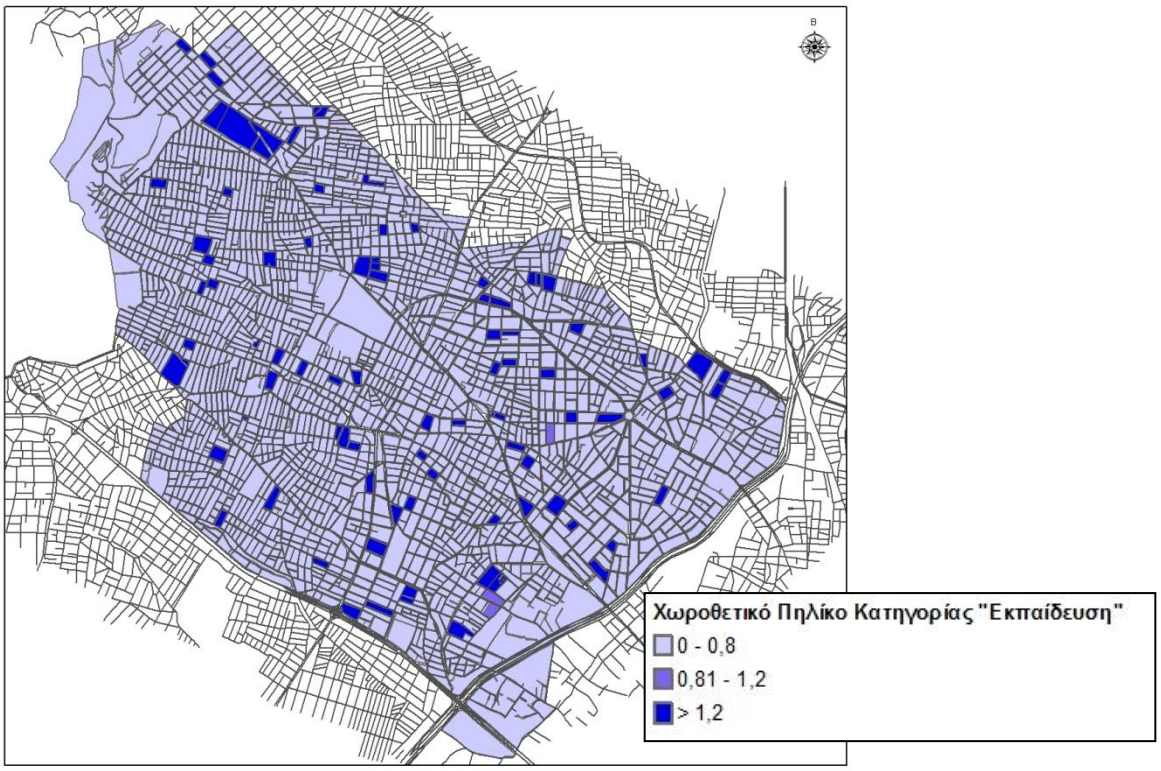
Χάρτης 11. 3: Χαρτογραφική απεικόνιση του χωροθετικού πηλίκου για τη χρήση «Βιοτεχνία – Βιομηχανία - Χονδρεμπόριο» - 1995



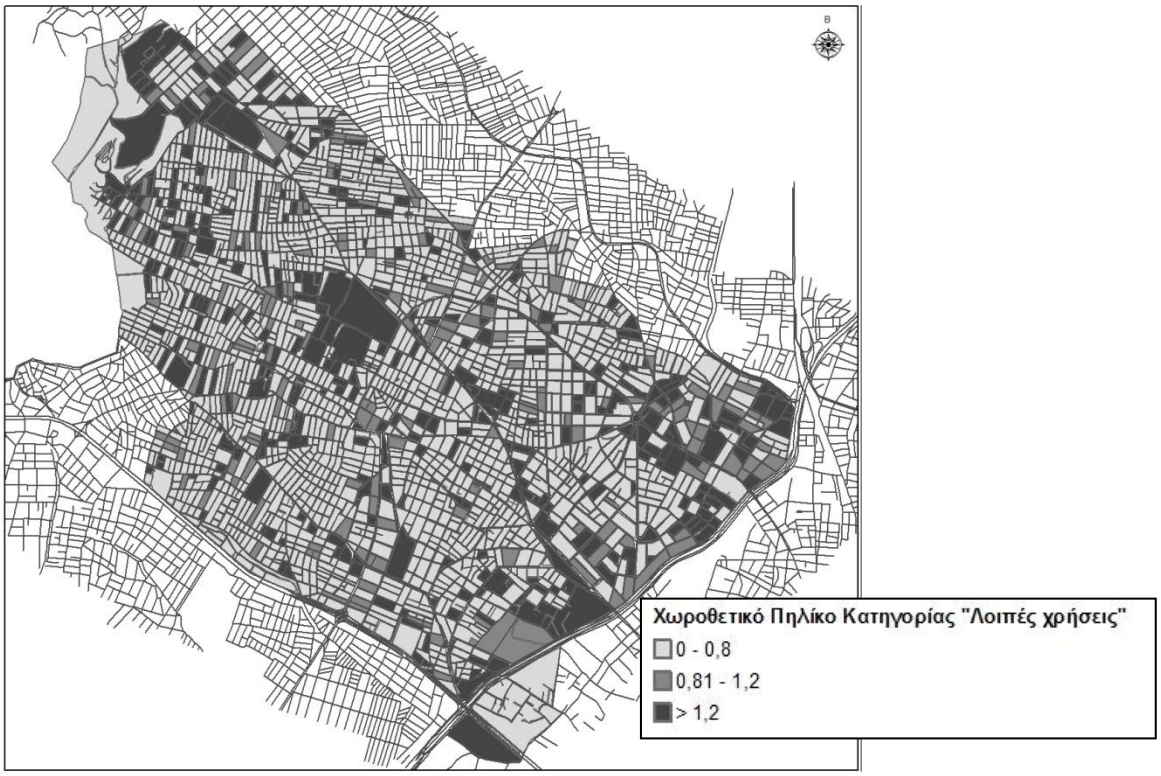
Χάρτης 11. 4: Χαρτογραφική απεικόνιση του χωροθετικού πηλίκου για τη χρήση «Περίθαλψη - Πρόνοια» - 1995



Χάρτης 11. 5: Χαρτογραφική απεικόνιση του χωροθετικού πηλίκου για τη χρήση «Εκπαίδευση» - 1995



Χάρτης 11. 6: Χαρτογραφική απεικόνιση του χωροθετικού πηλίκου για τη χρήση «Λοιπές χρήσεις» - 1995



5.2 Χρήσεις γης ΟΤ Δήμου Περιστερίου κατά το 2000

Σύμφωνα με τα δεδομένα της απογραφής της ΕΛΣΤΑΤ του 2000 η κατοικία αποτελεί και πάλι την κυρίαρχη χρήση με ποσοστό 89,51%, ακολουθεί το εμπόριο - καταστήματα – υπηρεσίες με ποσοστό κτιρίων που διαθέτουν τη χρήση αυτή 4,92%. Τρίτη κατά σειρά, σε ποσοστό χρήσης κτιρίων, βρίσκεται η κατηγορία βιομηχανία – βιοτεχνία – χονδρεμπόριο και έπειτα ακολουθούν η εκπαίδευση και η περίθαλψη – πρόνοια με ποσοστά χρήσης κτιρίων 0,44% και 0,03% αντίστοιχα.

Πίνακας 17: Ποσοστό κατάληψης της εκάστοτε χρήσης - 2000

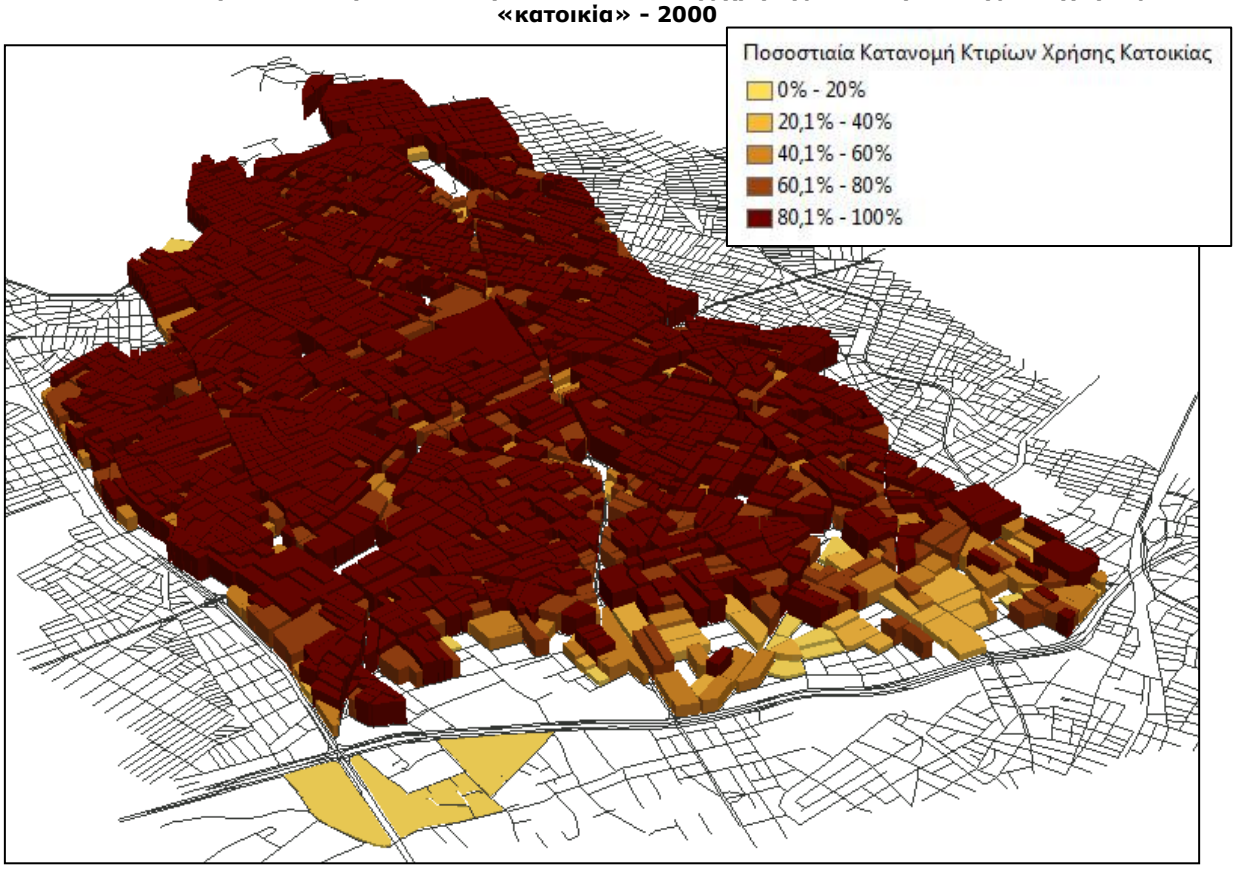
	Κατοικία	**Καταστήματα - Γραφεία - Υπηρεσίες**	**Βιομηχανία - Βιοτεχνία - Χονδρεμπόριο**	**Εκπαίδευση**	**Περίθαλψη - Πρόνοια**	**Άλλες χρήσεις**
Αριθμός Κτιρίων	25034	1375	692	123	8	736
Ποσοστό Κτιρίων ανά χρήση	89,51%	4,92%	2,47%	0,44%	0,03%	2,63%

Αντίστοιχα με παραπάνω, πραγματοποιείται οπτικοποίηση και τρισδιάστατη απεικόνιση των ποσοστών κτιρίων που ανήκουν στις τρεις βασικές κατηγορίες χρήσεις γης ανά οικοδομικό τετράγωνο (Εικόνες 20 έως 23).

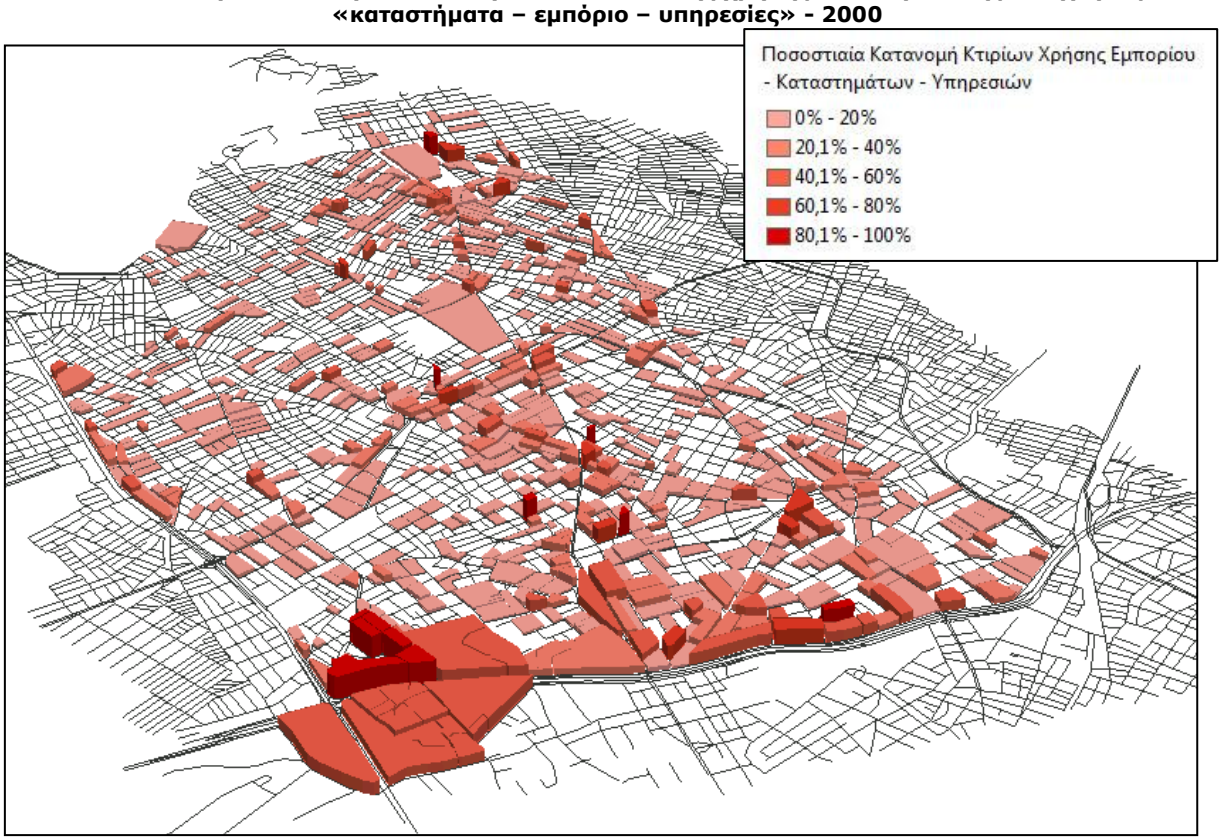
Έντονη είναι η παρουσία των κτιρίων με χρήση την κατοικία σε ολόκληρη την έκταση του δήμου, παρουσιάζοντας κατά τόπους μικρότερη ένταση – πυκνότητα, ενώ και στην περίπτωση αυτή εξαιρείται η ζώνη που γειτνιάζει με τη Λεωφόρο Κηφισού, καθώς όσο πλησιάζουμε από το βορρά προς τη λεωφόρο τόσο μειώνεται η ένταση παρουσίας κτιρίων με χρήση την κατοικία, έως ότου γίνεται ανύπαρκτη (Εικόνα 20).

Η χρήση εμπορίου, καταστημάτων, υπηρεσιών, φαίνεται να είναι διάσπαρτη σε όλη την έκταση του δήμου, αλλά παρουσιάζεται περισσότερο συγκεντρωμένη αυτή τη φορά περιμετρικά βασικών οδικών αξόνων που διασχίζουν το δήμο (Εικόνα 21). Τα κτίρια με χρήση βιοτεχνίας – βιομηχανίας – χονδρεμπορίου παρουσιάζονται περισσότερο συγκεντρωμένα, δηλαδή με μικρότερη διασπορά σε σχέση με τη κατανομή που παρουσίαζαν κατά το 1995, διατηρούν όμως τη συγκέντρωσή τους στη ζώνη του δήμου που γειτνιάζει με τη λεωφόρο Κηφισού (Εικόνα 22).

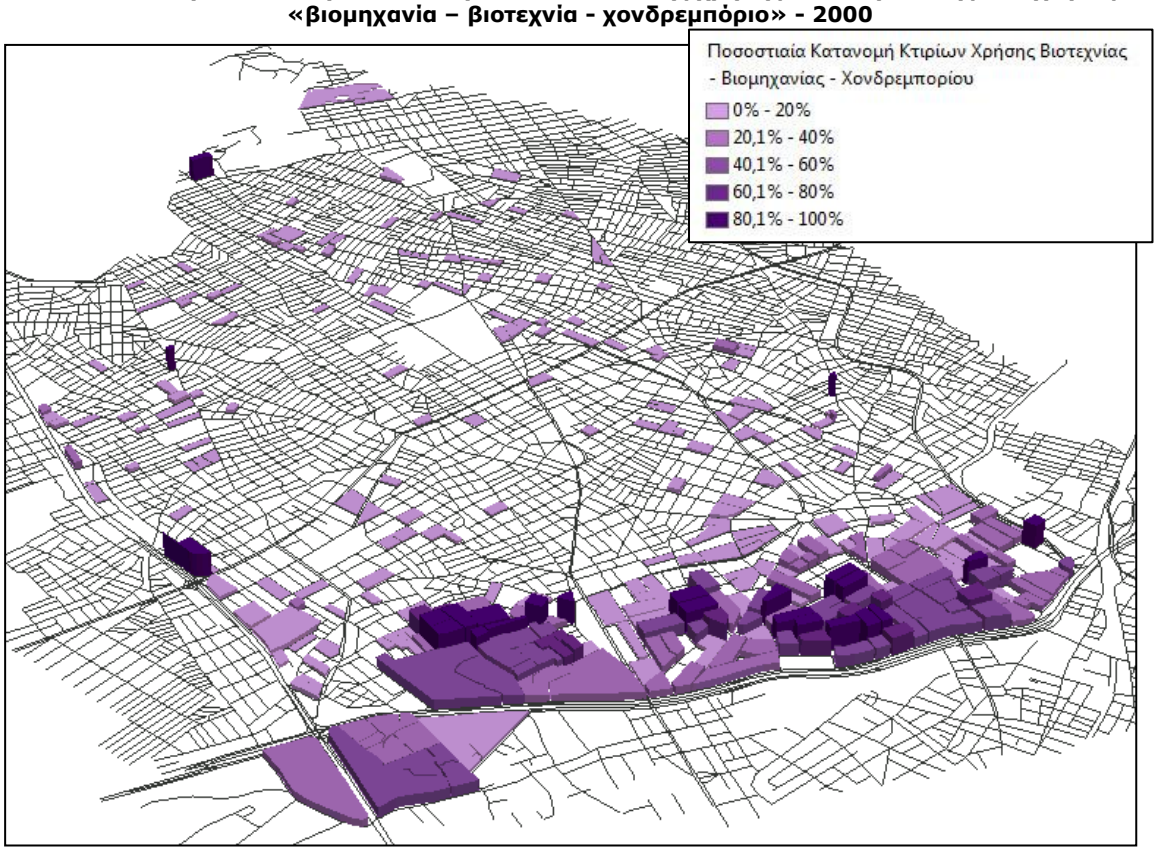
Εικόνα 20: Τρισδιάστατη απεικόνιση του ποσοστού της χρήσης των κτιρίων της κατηγορίας «κατοικία» - 2000



Εικόνα 21: Τρισδιάστατη απεικόνιση του ποσοστού της χρήσης των κτιρίων της κατηγορίας «καταστήματα – εμπόριο – υπηρεσίες» - 2000



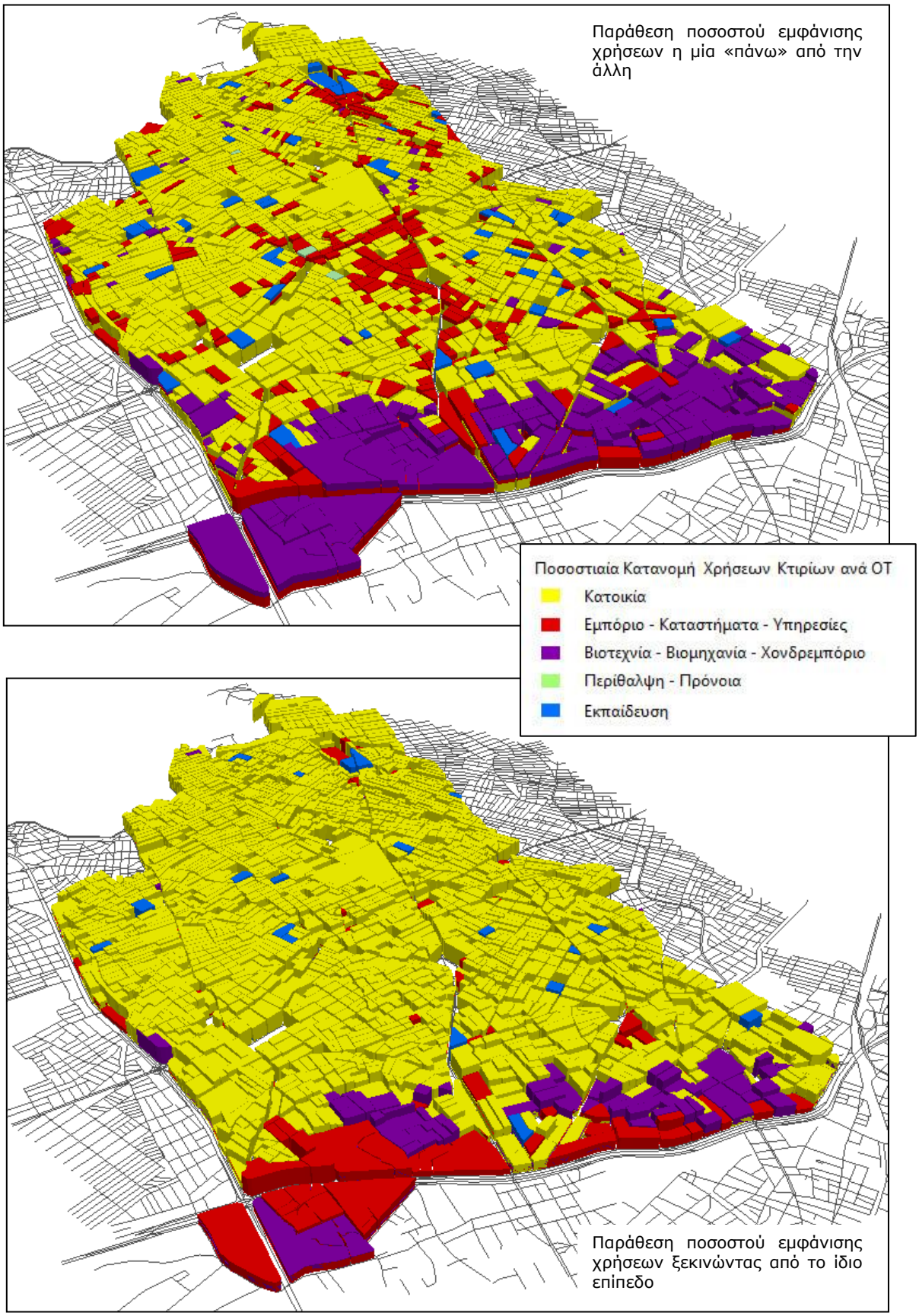
Εικόνα 22: Τρισδιάστατη απεικόνιση του ποσοστού της χρήσης των κτιρίων της κατηγορίας «βιομηχανία – βιοτεχνία - χονδρεμπόριο» - 2000



Αντίστοιχα με παραπάνω, πραγματοποιήθηκε και στην περίπτωση αυτή, ταυτόχρονη παράθεση των ποσοστών των κτιρίων ανά χρήση τόσο η μία «πάνω» στην άλλη, όσο και από το ίδιο επίπεδο.

Από την παράθεση του ενός ποσοστού των κτιρίων μιας χρήσης «πάνω» στην άλλη, παρατηρούμε ότι οι χρήσεις εντός του πολεοδομικού ιστού είναι περισσότερο διαχωρισμένες, σε σχέση με τις αντίστοιχες του 1995. Φαίνεται να ακολουθείται μια «τάξη» στην κατανομή των χρήσεων και ο πολεοδομικός ιστός παρουσιάζεται περισσότερο οργανωμένος ως προς τις χρήσεις ανά γειτονιά. Παρουσιάζονται δύο πόλοι στους οποίους συγκεντρώνονται οι χρήσεις του εμπορίου – καταστημάτων – γραφείων. Ο ένας εντοπίζεται στο σημερινό εμπορικό κέντρο του Δήμου και ο δεύτερος, μικρότερου εύρους, στο βόρειο τμήμα του δήμου κατά μήκος του οδικού άξονα που διασχίζει ολόκληρο τον Δήμο και συνδέει το βόρειο με το νότιο τμήμα του. Πλέον αυτών, εντοπίζονται λίγα διάσπαρτα ΟΤ τα οποία φαίνεται να είναι επιπέδου γειτονιάς. Για άλλη μια φορά το νότιο τμήμα του δήμου φαίνεται να καλύπτεται από κτίρια με βασική χρήση αυτή της βιοτεχνίας – βιομηχανίας – χονδρεμπορίου.

Εικόνα 23: Τρισδιάστατη απεικόνιση του ποσοστού των χρήσεων των κτιρίων των 5 παραπάνω κατηγοριών ανά ΟΤ - 2000



Όταν όμως γίνει παράθεση των ποσοστών της κάθε μιας από τις εν λόγω χρήσεις, με τη δεύτερη μέθοδο (από το ίδιο επίπεδο), γίνεται φανερό ότι η κυρίαρχη ανά ΟΤ είναι αυτή της κατοικίας στο μεγαλύτερο τμήμα του δήμου, με εξαίρεση τις χρήσεις εμπορίου – καταστημάτων – υπηρεσιών και βιομηχανίας – βιοτεχνίας – χονδρεμπορίου που αναπτύσσονται στη ζώνη κατά μήκος της Λεωφόρου Κηφισού.

Όπως και με τα δεδομένα του 1995, υπολογίστηκε το χωροθετικό πηλίκο της κάθε χρήσης για τα δεδομένα του 2000 και τα αποτελέσματα χαρτογραφήθηκαν (Χάρτες 12.1 – 12.6).

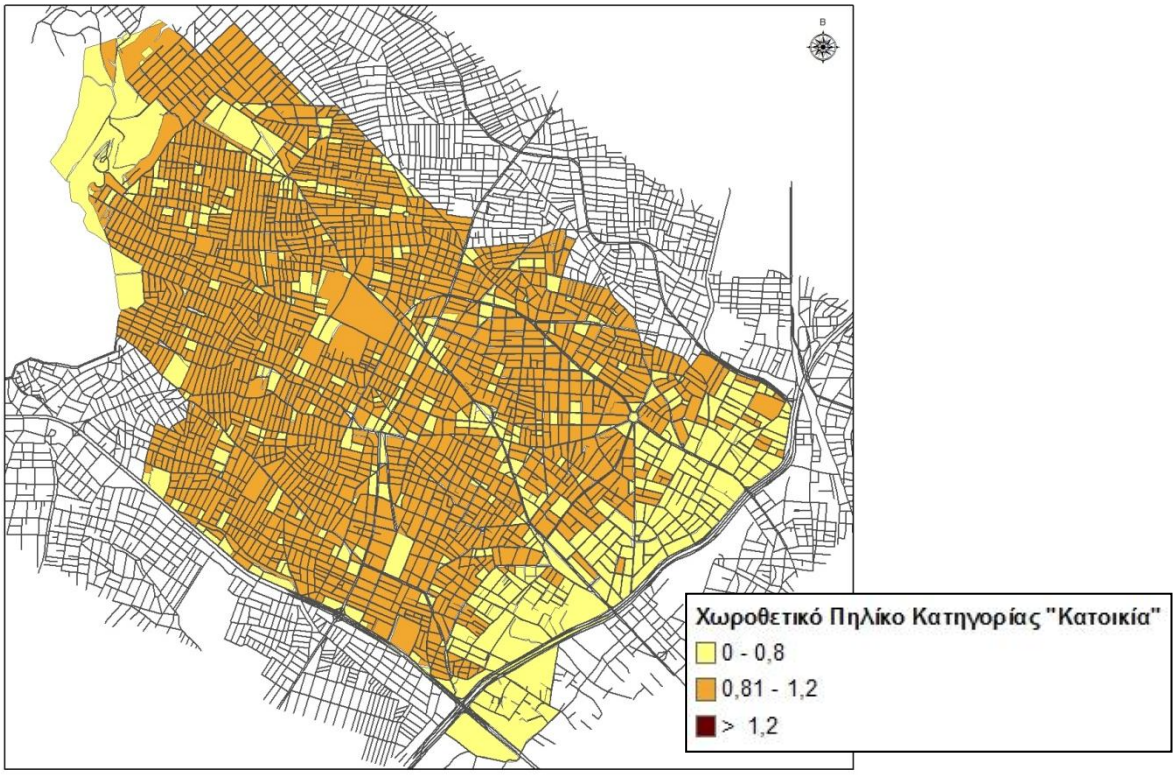
Βάσει των χαρτών αυτών, η κατοικία στην περίπτωση του 2000 φαίνεται να είναι περισσότερο «ομαλοποιημένη», αφού ο χωρικός μέσος της χρήσης της κατοικίας στο μεγαλύτερο πλήθος των ΟΤ αντιστοιχεί σε αυτόν του γενικού μέσου όρου. Συναντάται λοιπόν, ένας περισσότερο «καθαρός» και ομαδοποιημένος πολεοδομικός ιστός, όσον αφορά τη χρήση της κατοικίας.

Αναφορικά με τη χρήση Καταστήματα – Γραφεία – Υπηρεσίες, δηλαδή τη χρήση του εμπορίου, παρατηρείται εντατικοποίηση στις περιοχές που ήδη από το 1995 παρουσιαζόταν έντονη η ύπαρξη του εμπορίου ενώ ταυτόχρονα σημειώνεται μια μικρή εξάπλωση των συγκεντρώσεων αυτών. Το χωροθετικό πηλίκο για τη χρήση του εμπορίου φαίνεται να είναι υψηλό σε ολόκληρη τη ζώνη που αναπτύσσεται παράλληλα της λεωφόρου Κηφισού, καθώς επίσης και στο πολεοδομικό κέντρο του δήμου. Επιπλέον, παρατηρείται ενισχυμένη ύπαρξη του εμπορίου σε ένα νέο θύλακα στο βορειοδυτικό τμήμα του δήμου. Ταυτόχρονα διατηρούνται οι τοπικές συγκεντρώσεις της χρήσης του εμπορίου στις κατά τόπους γειτονιές.

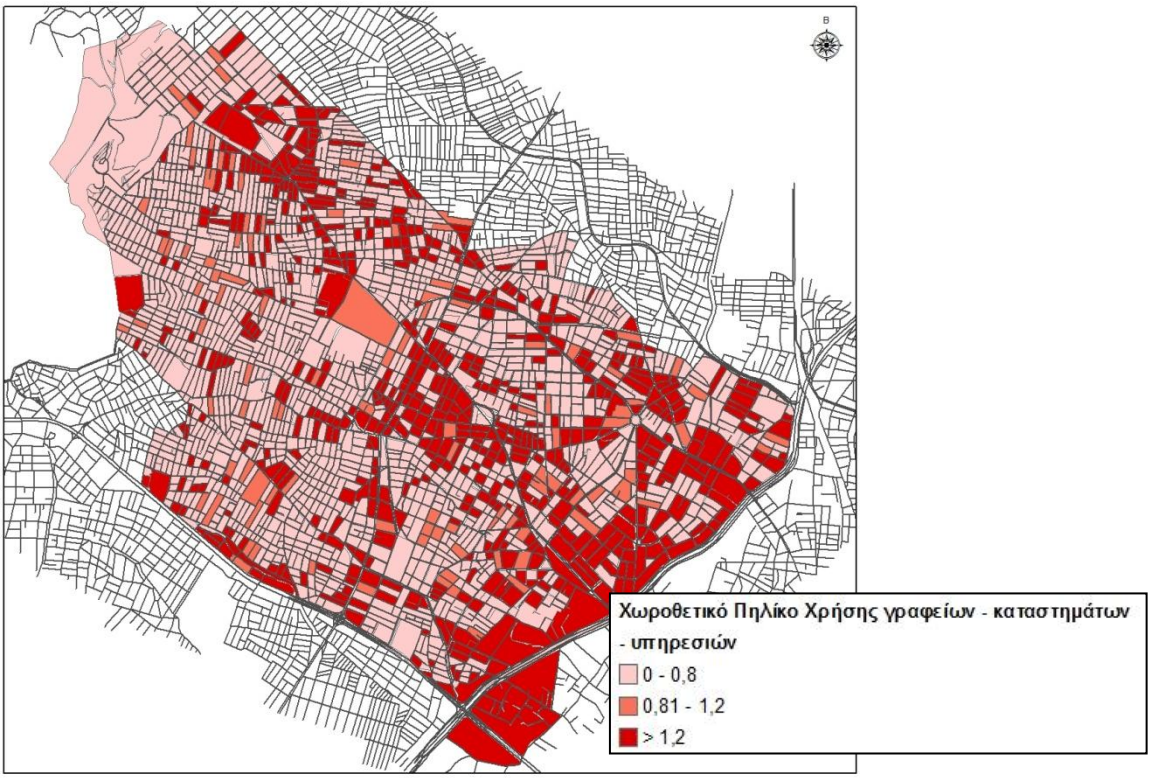
Η χρήση της βιοτεχνίας – βιομηχανίας – χονδρεμπορίου διατηρεί τη χωρική της κατανομή, καθώς σημειώνεται να συγκεντρώνεται στην περιοχή που αναπτύσσεται παράλληλα της λεωφόρου Κηφισού, ωστόσο, σύμφωνα με τις τιμές του δείκτη, οι σημειακές συγκεντρώσεις που εντοπίζονται διάσπαρτες στον πολεοδομικό ιστό φαίνονται σιγά σιγά να εξαλείφονται, με ταυτόχρονη ενίσχυση και εκτατική ανάπτυξη της ζώνης πλησίον της λεωφόρου και του Ελαιώνα.

Για τις κατηγορίες χρήσεων πρόνοιας – περίθαλψης και εκπαίδευσης ισχύει όπως παραπάνω, ότι αυτές διαχέονται ομοιόμορφα στο χώρο για την εξυπηρέτηση του συνόλου του πληθυσμού μη καταλαμβάνοντας συνήθως έκταση μεγαλύτερη του ενός το πολύ δύο ΟΤ ή ακόμα και κτιρίων που παρουσιάζουν εξ' ολοκλήρου τη χρήση αυτή.

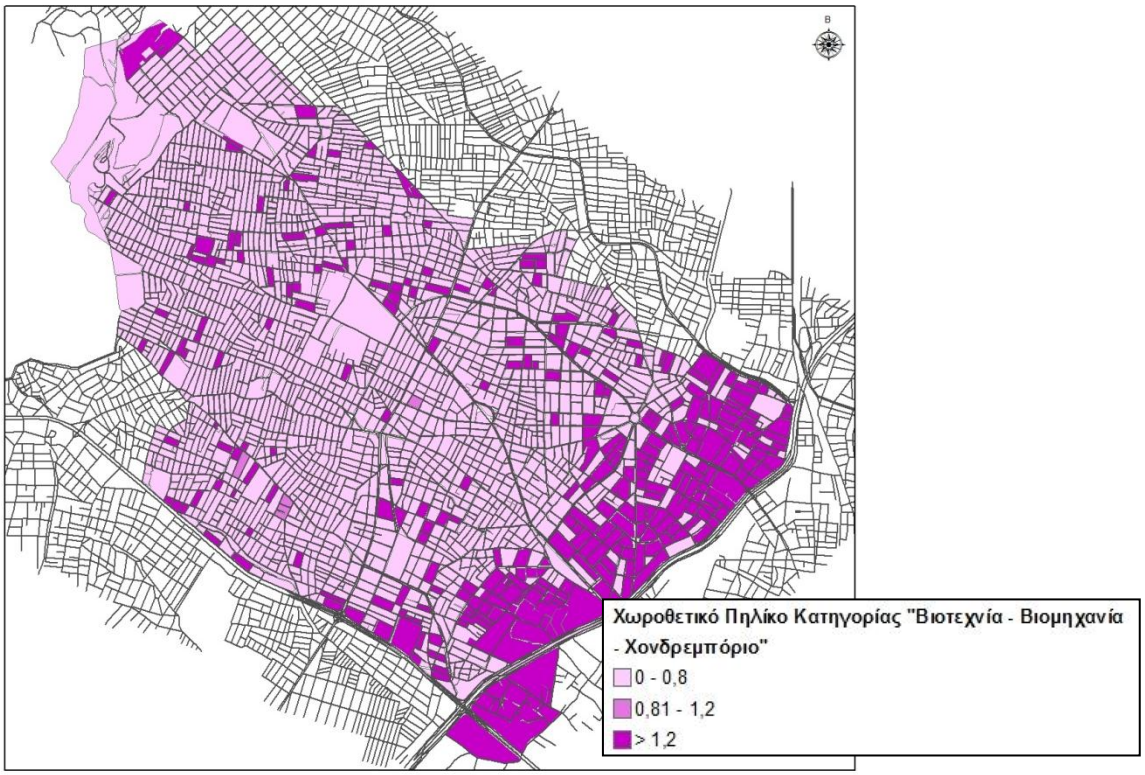
Χάρτης 12. 1: Χαρτογραφική απεικόνιση του χωροθετικού πηλίκου για τη χρήση της κατοικίας – 2000



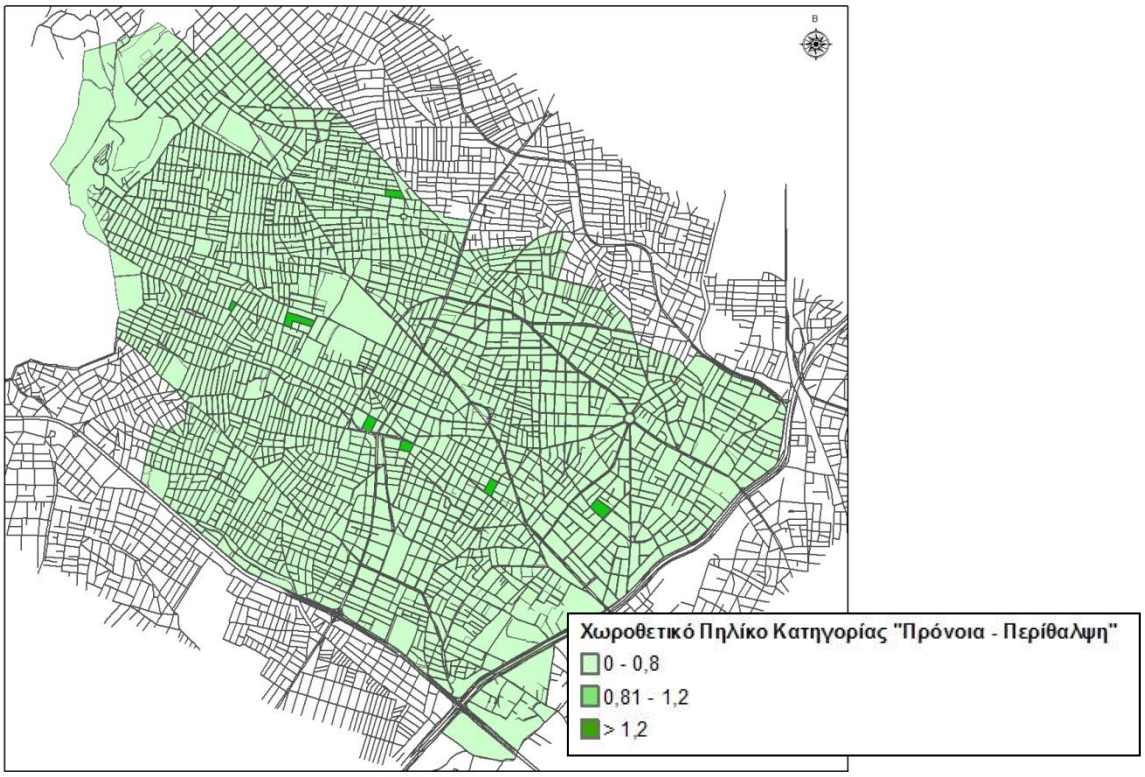
Χάρτης 12. 2: Χαρτογραφική απεικόνιση του χωροθετικού πηλίκου για τη χρήση «Εμπόριο – Καταστήματα – Γραφεία - Υπηρεσίες» - 2000



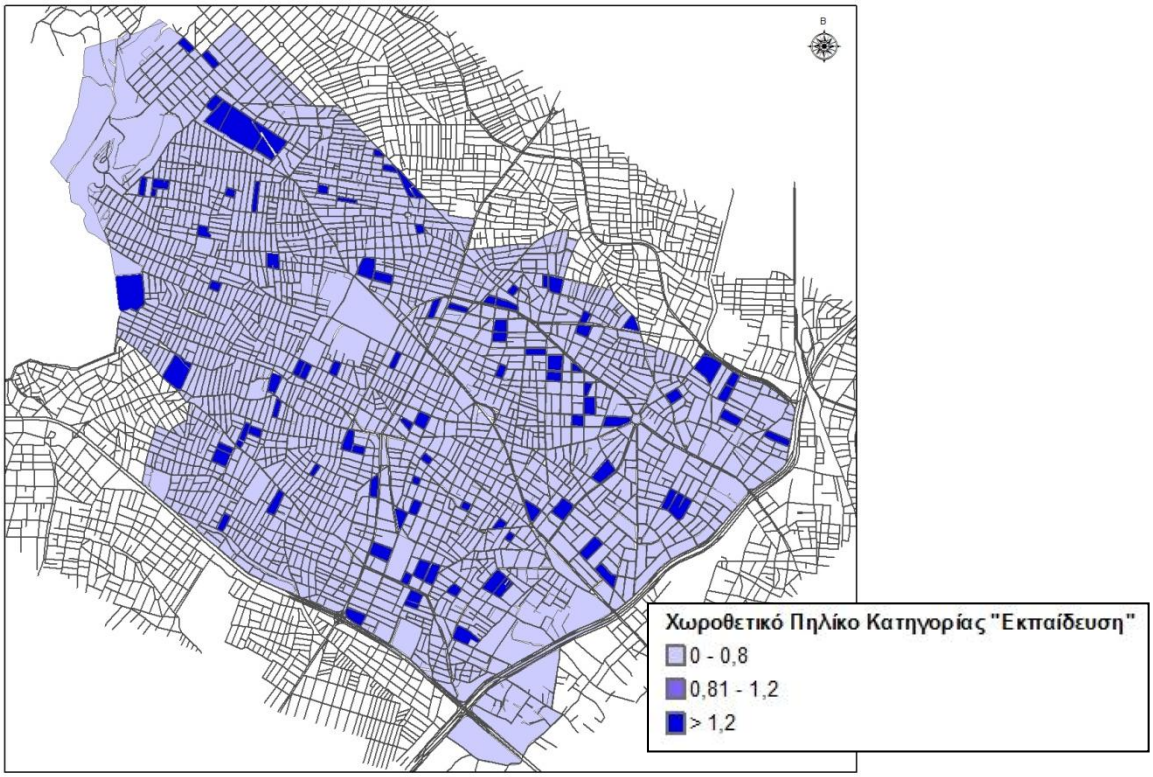
Χάρτης 12. 3: Χαρτογραφική απεικόνιση του χωροθετικού πηλίκου για τη χρήση «Βιοτεχνία – Βιομηχανία - Χονδρεμπόριο» - 2000



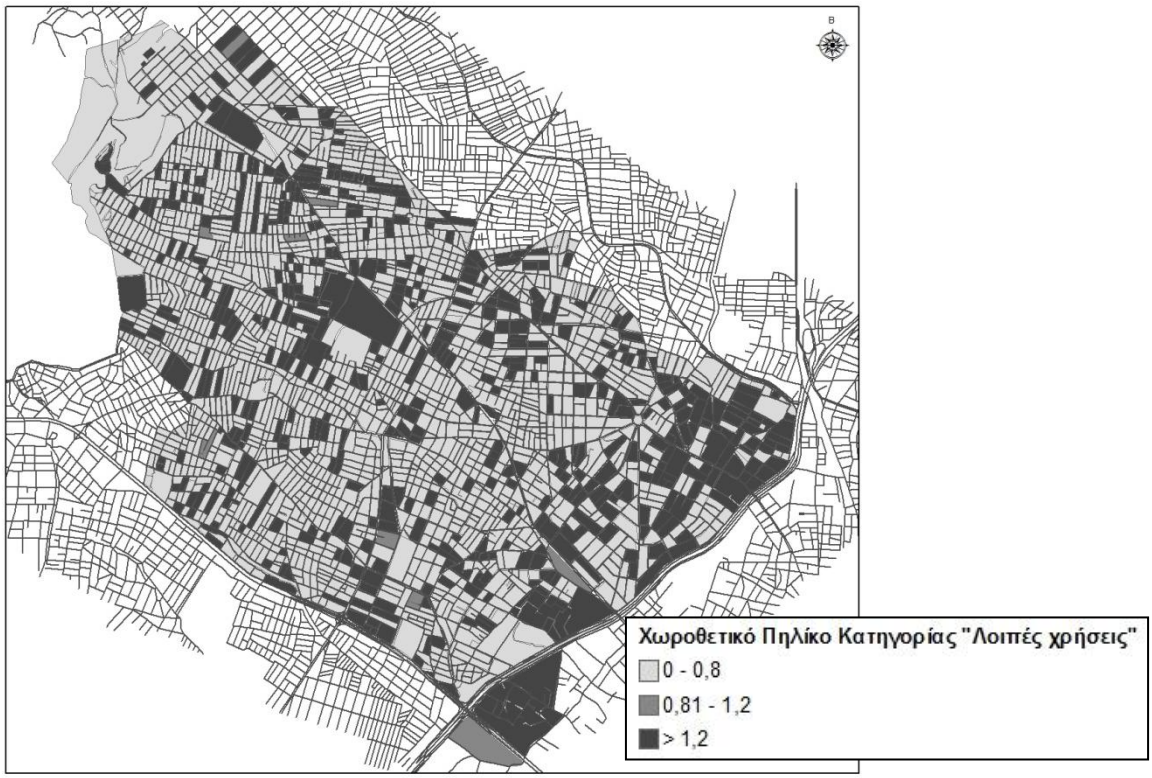
Χάρτης 12. 4: Χαρτογραφική απεικόνιση του χωροθετικού πηλίκου για τη χρήση «Περίθαλψη - Πρόνοια» - 2000



Χάρτης 12. 5: Χαρτογραφική απεικόνιση του χωροθετικού πηλίκου για τη χρήση «Εκπαίδευση» - 2000



Χάρτης 12. 6: Χαρτογραφική απεικόνιση του χωροθετικού πηλίκου για τη χρήση «Λοιπές χρήσεις» - 2000



5.3 Χρήσεις γης ΟΤ τμήματος Δήμου Περιστερίου κατά το 2012

Με σκοπό τη διερεύνηση των χρήσεων γης στην παρούσα χρονική περίοδο, χρησιμοποιήθηκε η απογραφή των χρήσεων κτιρίων τμήματος του Δήμου Περιστερίου, που πραγματοποιήθηκε κατά το εαρινό εξάμηνο του ακαδημαϊκού έτους 2012 – 2013, στα πλαίσια του μαθήματος Αστικής Γεωγραφίας, από φοιτητές της Σχολής Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών του Τομέα Γεωγραφίας και Περιφερειακού Σχεδιασμού, η οποία συμπληρώθηκε έπειτα από καταγραφή χρήσεων κτιρίων ΟΤ που βρίσκονταν εντός της απογραφόμενης περιοχής αλλά δεν διέθεταν την απαραίτητη πληροφορία.

Η απογραφή που έχει πραγματοποιηθεί από τους φοιτητές αφορά στις χρήσεις κτιρίων ανά όροφο. Από τα δεδομένα αυτά, διεξάχθηκαν οι χρήσεις κτιρίων, σύμφωνα με τη διαδικασία απογραφής κτιρίων της ΕΛΣΤΑΤ, ώστε τα δεδομένα να εντάσσονται διαχρονικά στο ίδιο επίπεδο πληροφορίας και έπειτα σε κάθε ΟΤ αποδόθηκε το πλήθος κτιρίων ανά χρήση. Οι χρήσεις κτιρίων ομαδοποιήθηκαν σε αντιστοιχία με τις παραπάνω (Κατοικία, Εμπόριο-Υπηρεσίες, Βιοτεχνία-Βιομηχανία-Χονδρεμπόριο, Εκπαίδευση, Υγεία – Πρόνοια και Άλλες χρήσεις).

Η απογραφόμενη περιοχή καλύπτει 279 ΟΤ (εκτός των νησίδων και των χώρων πρασίνου) και περιλαμβάνει το νότιο τμήμα του καθοριζόμενου από το ΓΠΣ Υπερτοπικού κέντρου και τμήματα των περιοχών Μπουρνάζι - Άνω Σεπόλια, Άγιος Παύλος και Νέα Κολοκυνθού καθώς και την περιοχή περιμετρικά του υπάρχοντος σταθμού του Μετρό (Άγιος Αντώνιος).

Ανάλογα με τα ως άνω για τα προηγούμενα έτη - απογραφές, πραγματοποιείται η ανάλυση των δεδομένων του 2012.

Στην απογραφόμενη κατά το 2012 περιοχή, η κατοικία αποτελεί και πάλι την κυρίαρχη χρήση με ποσοστό 69,54%, ακολουθεί η κατηγορία εμπόριο - καταστήματα – υπηρεσίες με ποσοστό 15,83%. Τρίτη σε ποσοστό χρήσης κτιρίων βρίσκεται η κατηγορία βιομηχανία – βιοτεχνία - χονδρεμπόριο με το ποσοστό κτιρίων που διαθέτουν τη χρήση αυτή να ανέρχεται στο 8,46% και έπειτα ακολουθούν η εκπαίδευση και η περίθαλψη – πρόνοια με ποσοστά χρήσης κτιρίων 0,42% και 0,21% αντίστοιχα.

Πίνακας 18: Ποσοστό κατάληψης της εκάστοτε χρήσης - 2000

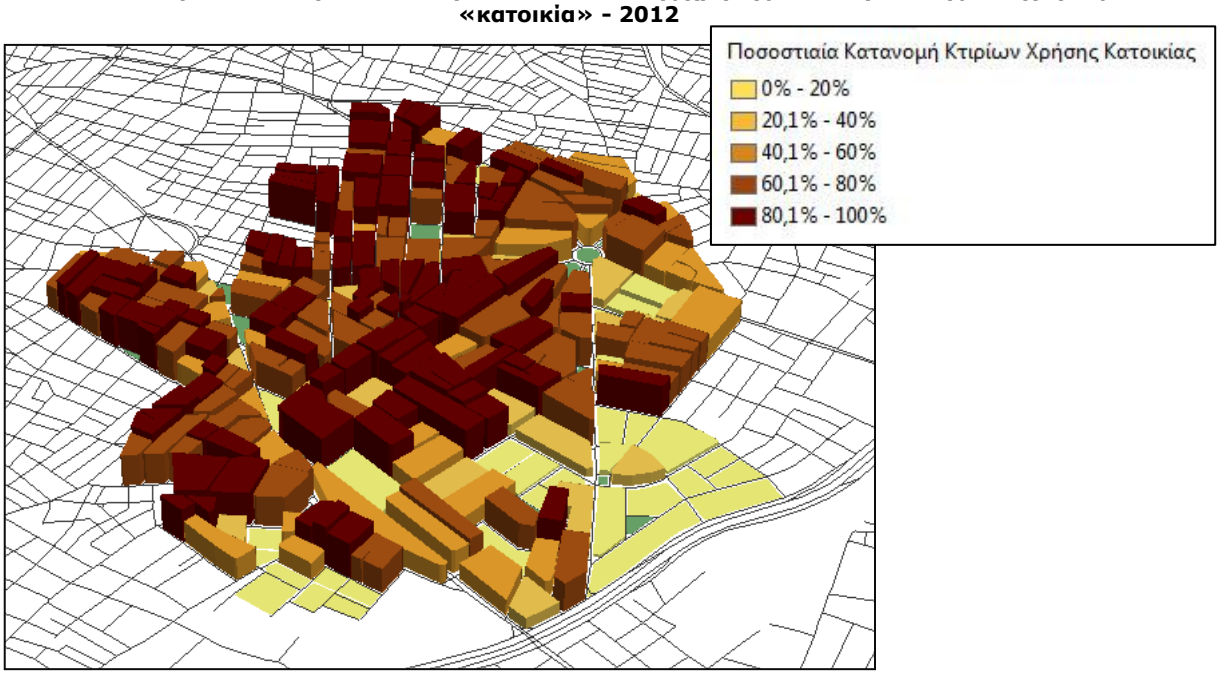
	Κατοικία	**Καταστήματα - Γραφεία - Υπηρεσίες**	**Βιομηχανία - Βιοτεχνία - Χονδρεμπόριο**	**Εκπαίδευση**	**Περίθαλψη - Πρόνοια**	**Άλλες χρήσεις**
Αριθμός Κτιρίων	2671	608	325	16	8	213
Ποσοστό Κτιρίων ανά χρήση	69,54%	15,83%	8,46%	0,42%	0,21%	5,55%

Αντίστοιχα με παραπάνω, πραγματοποιείται οπτικοποίηση και τρισδιάστατη απεικόνιση των ποσοστών κτιρίων που ανήκουν στις τρεις βασικές κατηγορίες χρήσεων γης ανά οικοδομικό τετράγωνο (Εικόνες 24 έως 27).

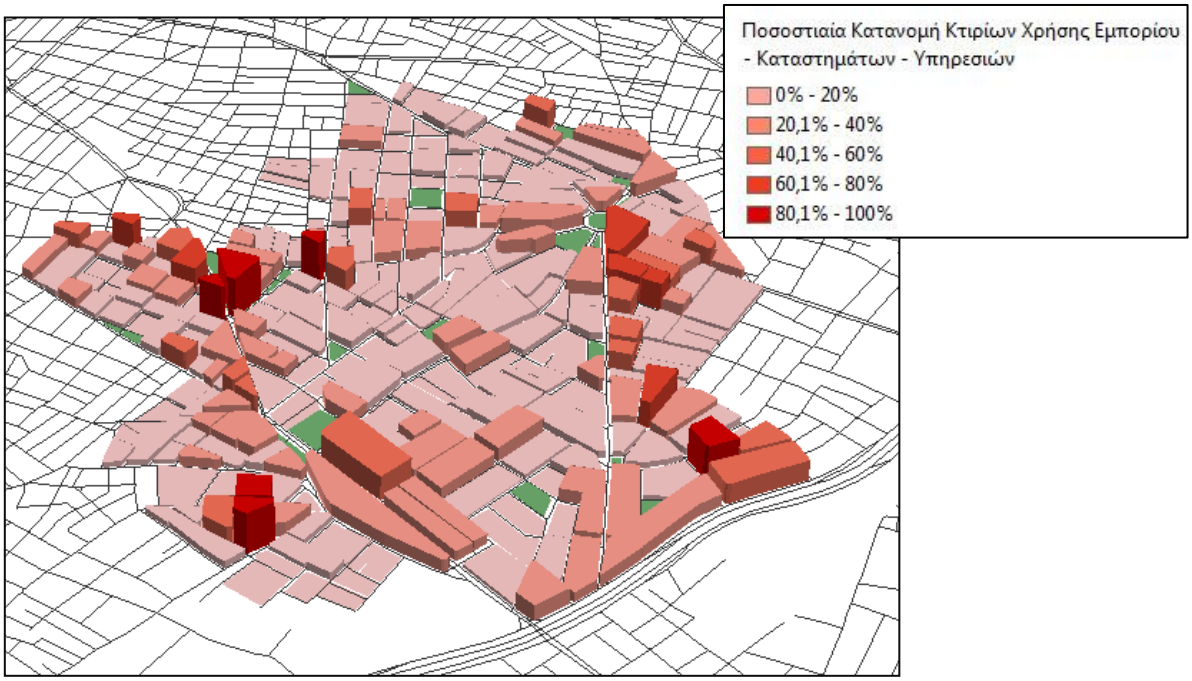
Εντονότερη φαίνεται να είναι η παρουσία των κτιρίων με χρήση την κατοικία στο βορειοδυτικό τμήμα της απογραφόμενης περιοχής. Παρουσιάζει κατά τόπους μικρότερη ένταση – πυκνότητα, ενώ στο απογραφόμενο τμήμα που γειτνιάζει στη Λ. Κηφισού το ποσοστό εμφάνισης κατοικιών παρουσιάζεται σημαντικά μειωμένο έως και μηδενικό (Εικόνα 24).

Η χρήση εμπορίου – καταστημάτων - υπηρεσιών, φαίνεται να συγκεντρώνεται τοπικά, παρουσιάζοντας μεγαλύτερη συγκέντρωση στα ΟΤ που γειτνιάζουν με τις βασικές οδικές αρτηρίες της υπό μελέτης περιοχής. Επίσης παρουσιάζεται εντονότερη περιμετρικά της πλατείας Μπουρναζίου και στο τμήμα της απογραφόμενης περιοχής το οποίο ανήκει στο Υπερτοπικό Κέντρο του Δήμου (Εικόνα 25). Τα κτίρια με χρήση βιοτεχνίας – βιομηχανίας – χονδρεμπορίου παρουσιάζονται περισσότερο συγκεντρωμένα από τις υπόλοιπες χρήσεις, διατηρώντας τη συγκέντρωσή τους στη ζώνη του δήμου που γειτνιάζει με τη λεωφόρο Κηφισού (Εικόνα 26).

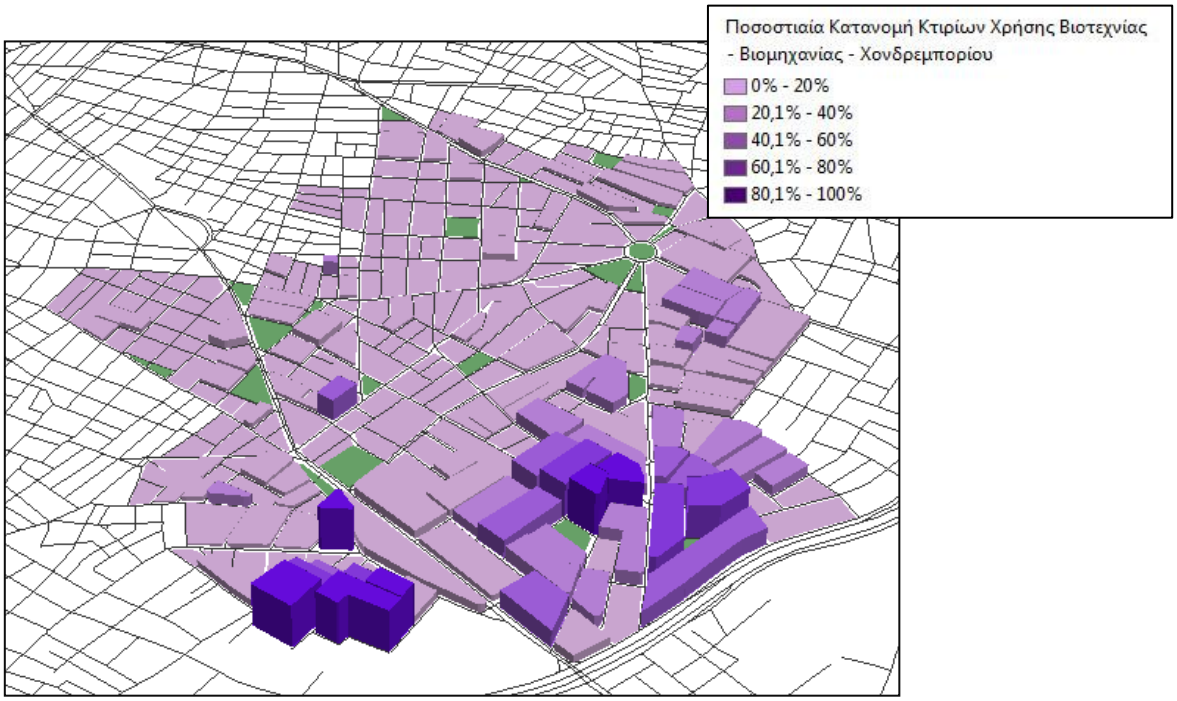
Εικόνα 24: Τρισδιάστατη απεικόνιση του ποσοστού της χρήσης των κτιρίων της κατηγορίας «κατοικία» - 2012



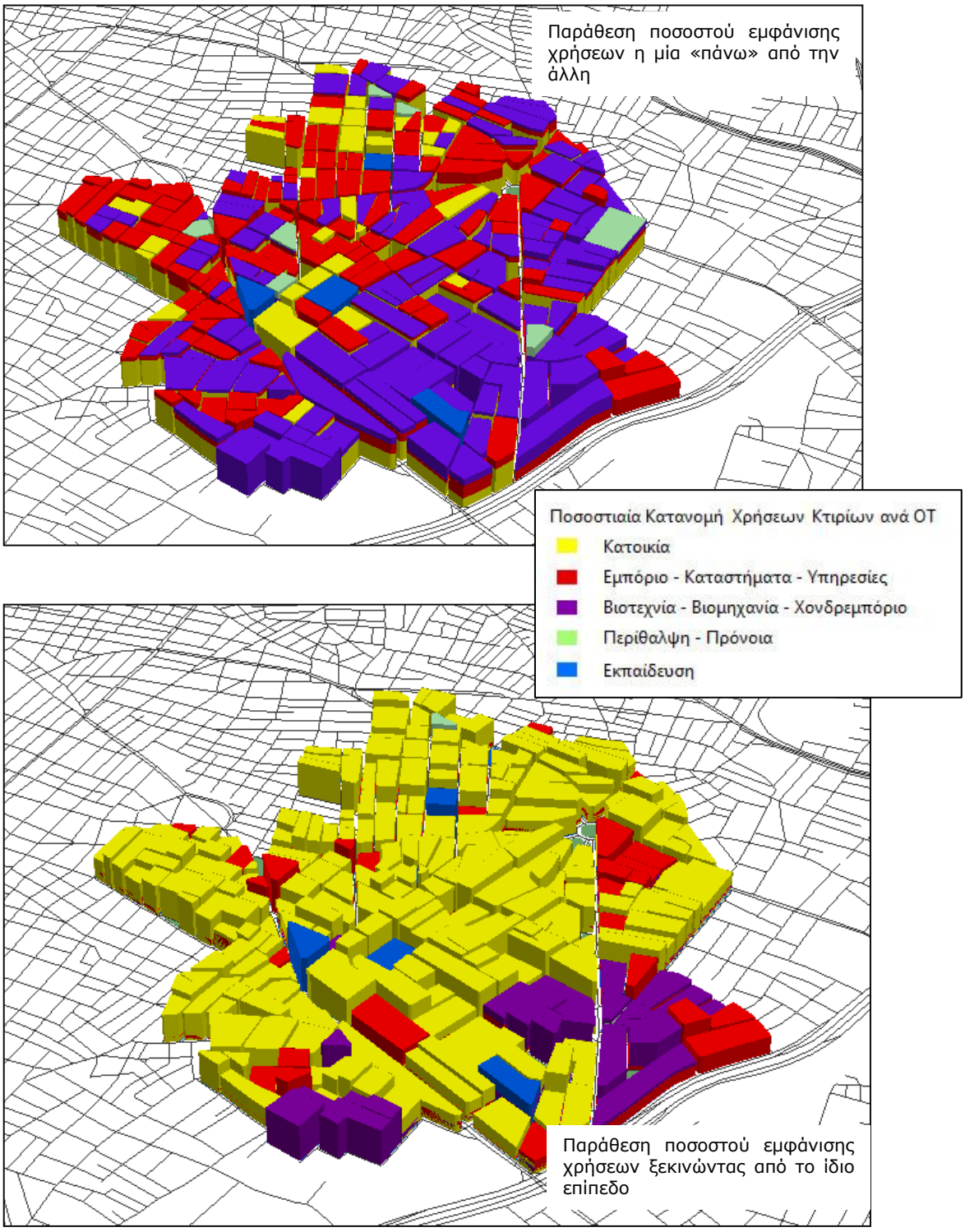
Εικόνα 25: Τρισδιάστατη απεικόνιση του ποσοστού της χρήσης των κτιρίων της κατηγορίας «καταστήματα – εμπόριο – υπηρεσίες» - 2012



Εικόνα 26: Τρισδιάστατη απεικόνιση του ποσοστού της χρήσης των κτιρίων της κατηγορίας «βιομηχανία – βιοτεχνία - χονδρεμπόριο» - 2012



Εικόνα 27: Τρισδιάστατη απεικόνιση του ποσοστού των χρήσεων των κτιρίων των κατηγοριών χρήσεων γης ανά απογραφόμενο ΟΤ - 2012



Όπως πραγματοποιήθηκε και στα στοιχεία του 1995 και του 2000, έτσι και για το εν λόγω τμήμα της καταγραφής χρήσεων κτιρίων του 2012, έγινε ταυτόχρονη παράθεση των ποσοστών των κτιρίων ανά χρήση τόσο η μία «πάνω» στην άλλη, όσο και από το ίδιο επίπεδο.

Από την παράθεση του ενός ποσοστού των κτιρίων μιας χρήσης «πάνω» στην άλλη, παρατηρείται ότι στο εν λόγω τμήμα του Δήμου Περιστερίου, υπάρχει μια μίξη των διαφόρων χρήσεων, καθώς σε όλα σχεδόν τα ΟΤ (εκτός λιγοστών ΟΤ τα οποία εμφανίζουν αποκλειστικά τη χρήση της κατοικίας) παρουσιάζεται η ύπαρξη και των δυο βασικών χρήσεων (κατοικίας – εμπορίου/γραφείων/υπηρεσιών), ενώ στα μισά σχεδόν από αυτά συνυπάρχουν και οι τρεις κυρίαρχες χρήσεις γης (κατοικία – εμπόριο/γραφεία – βιοτεχνία/βιομηχανία/χονδρεμπόριο).

Από την παράθεση της ποσοστιαίας απεικόνισης των χρήσεων από το ίδιο επίπεδο, είναι φανερή η εντονότερη παρουσία της κατοικίας, έναντι των υπολοίπων χρήσεων, στην πλειονότητα των ΟΤ. Εξαίρεση παρουσιάζουν ΟΤ που βρίσκονται κατά μήκος των βασικών οδικών αξόνων καθώς και το νότιο τμήμα στο οποίο πρωτεύουσα χρήση είναι αυτή της βιοτεχνίας - βιομηχανίας- χονδρεμπορίου.

Όπως και με προηγούμενα δεδομένα, υπολογίστηκε το χωροθετικό πηλίκο της κάθε χρήσης για τα δεδομένα του 2012 και τα αποτελέσματα χαρτογραφήθηκαν (βλέπε Χάρτες 13.1 – 13.6).

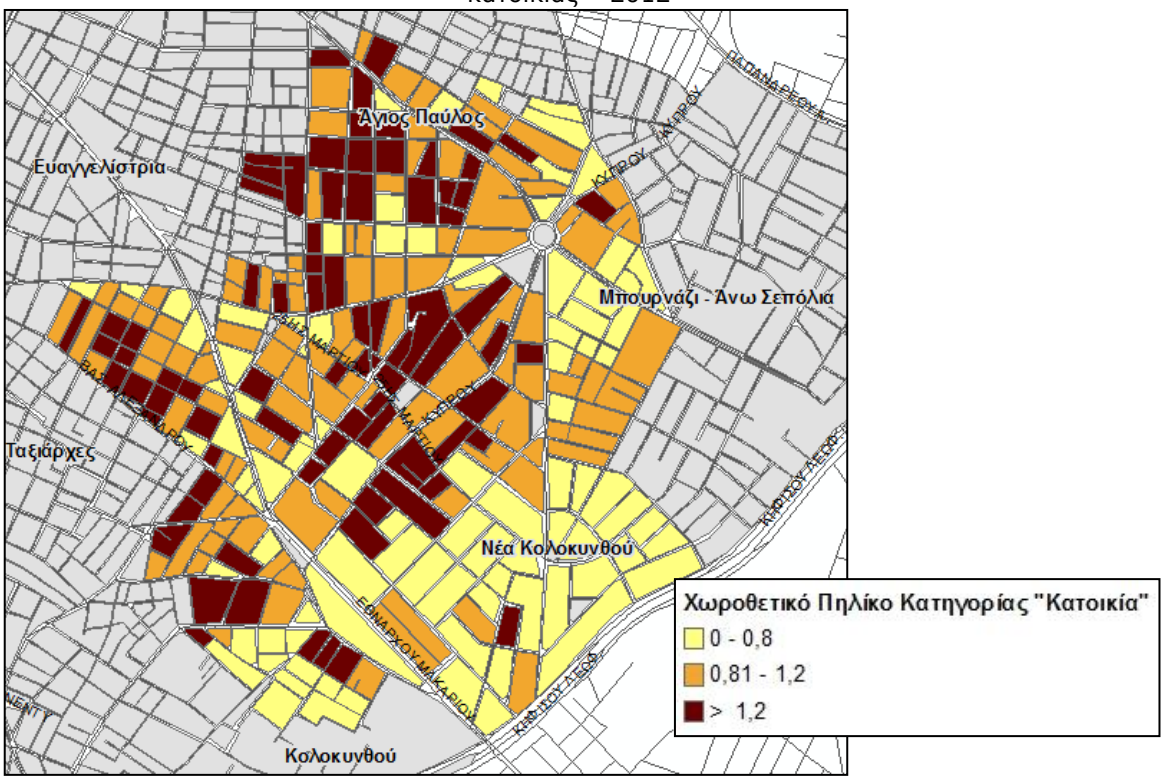
Βάσει των χαρτών αυτών, η ένταση της χρήσης της κατοικίας φαίνεται να ισοκατανέμεται στο σύνολο των απογραφόμενων ΟΤ, καθώς αυτά παρουσιάζονται να επιμερίζονται τόσο στις χαμηλές και τις υψηλές τιμές του χωροθετικού πηλίκου, όσο και στις τιμές γύρω από τον γενικό μέσο όρο έντασης της κατοικίας (Χάρτης 13.1).

Αναφορικά με τη χρήση Καταστήματα – Γραφεία – Υπηρεσίες, δηλαδή τη χρήση του εμπορίου – κεντρικών λειτουργιών, παρατηρείται ότι τα ΟΤ που υπερβαίνουν το γενικό μέσο όρο εμφάνισης της χρήσης αυτής του συνόλου της υποπεριοχής, συγκεντρώνονται περιμετρικά της πλατείας 28^{ης} Οκτωβρίου (Μπουρναζίου) αλλά και κατά μήκος των κεντρικών οδικών αξόνων (Λ. Κηφισός, Εθνάρχου Μακαρίου) (Χάρτης 13.2).

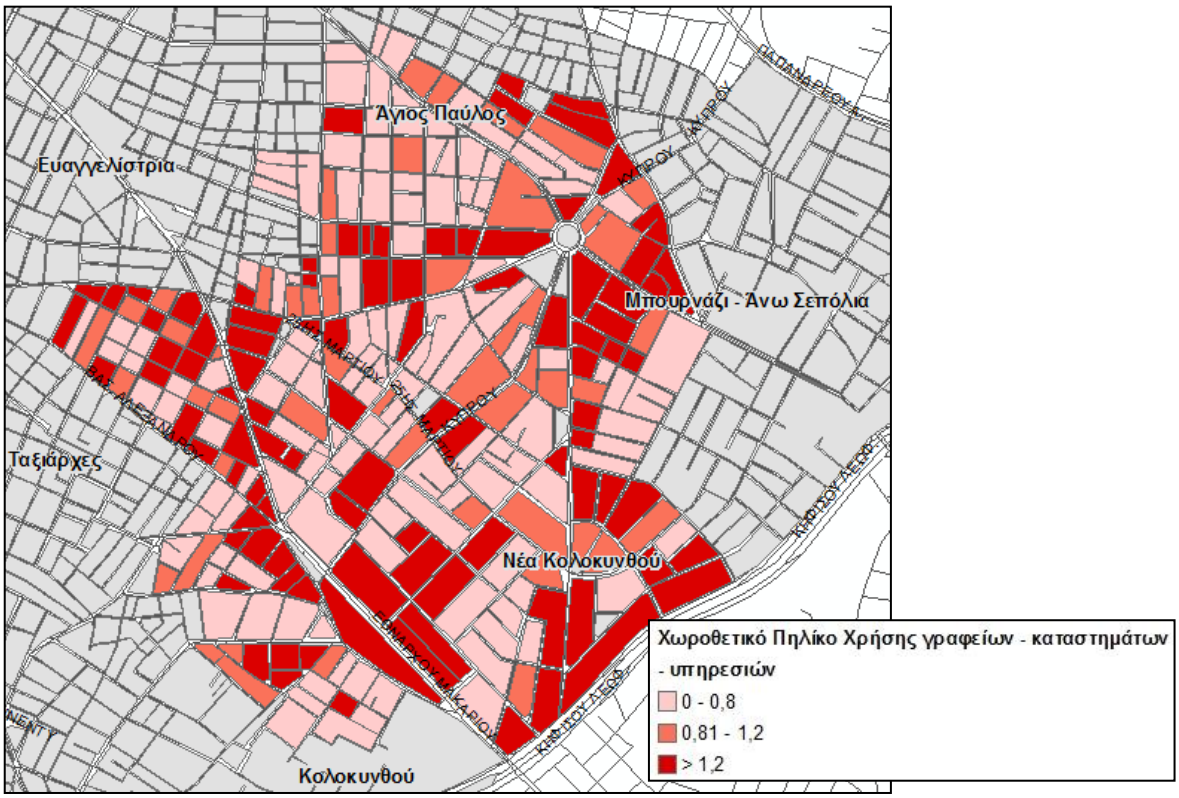
Η χρήση της βιοτεχνίας – βιομηχανίας – χονδρεμπορίου παραμένει συγκεντρωμένη κατά μήκος της Λ. Κηφισού, στην περιοχή της Νέας Κολοκυνθού (Χάρτης 13.3).

Για τις κατηγορίες χρήσεων πρόνοιας – περίθαλψης και εκπαίδευσης ισχύει όπως παραπάνω, ότι αυτές ισοκατανέμονται στο χώρο καλύπτοντας συνήθως έκταση ενός ΟΤ (Χάρτες 13.4 – 13.6).

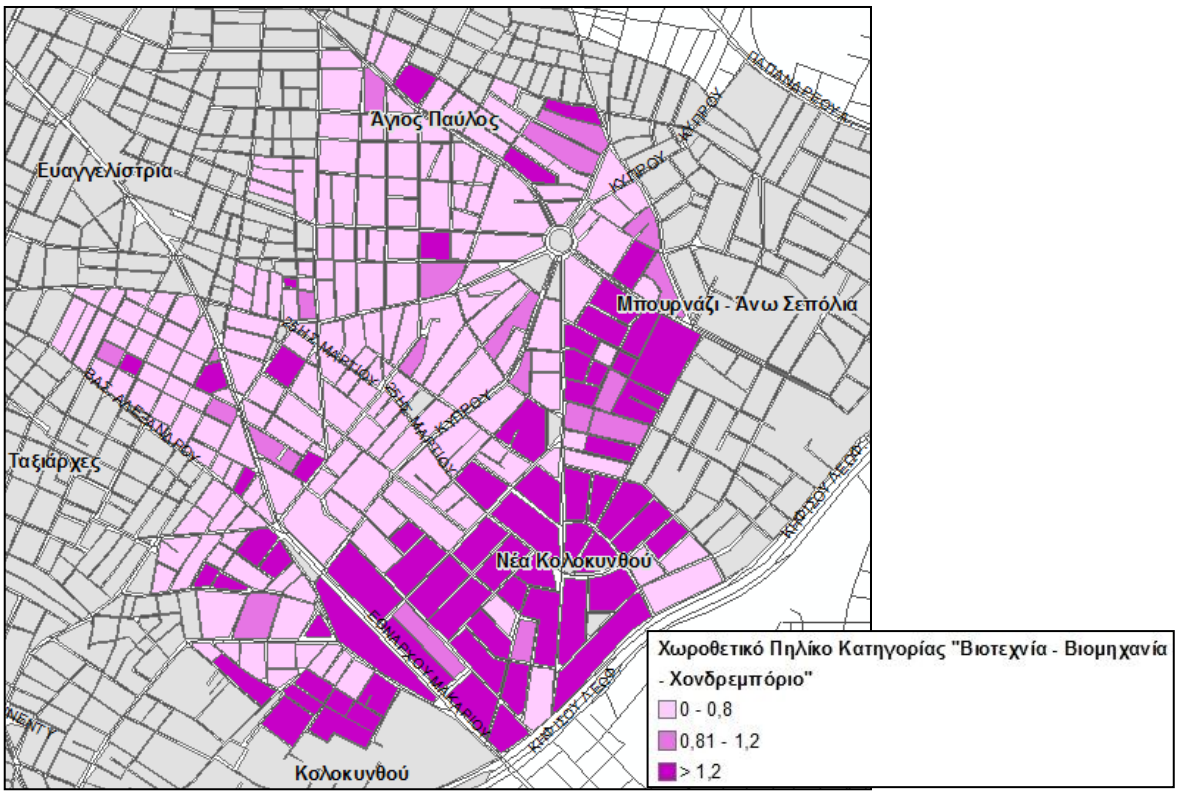
Χάρτης 13. 1: Χαρτογραφική απεικόνιση του χωροθετικού πηλίκου για τη χρήση της κατοικίας – 2012



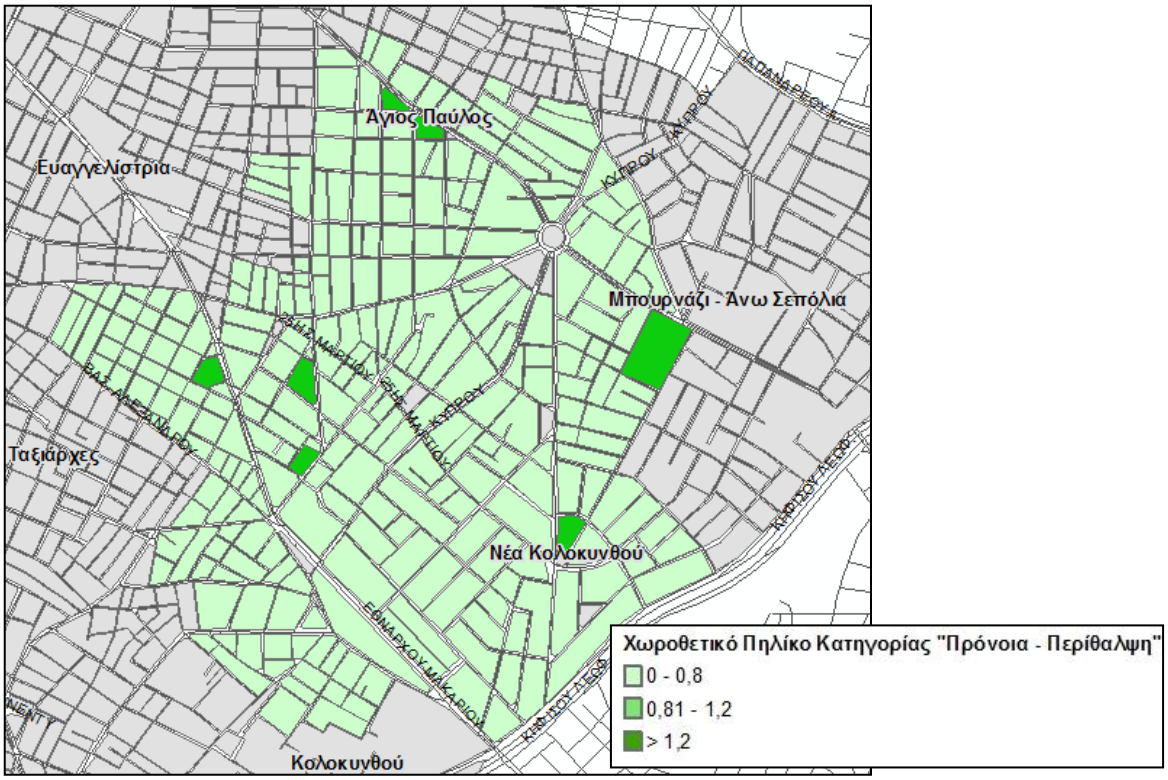
Χάρτης 13. 2: Χαρτογραφική απεικόνιση του χωροθετικού πηλίκου για τη χρήση «Εμπόριο – Καταστήματα – Γραφεία - Υπηρεσίες» - 2012



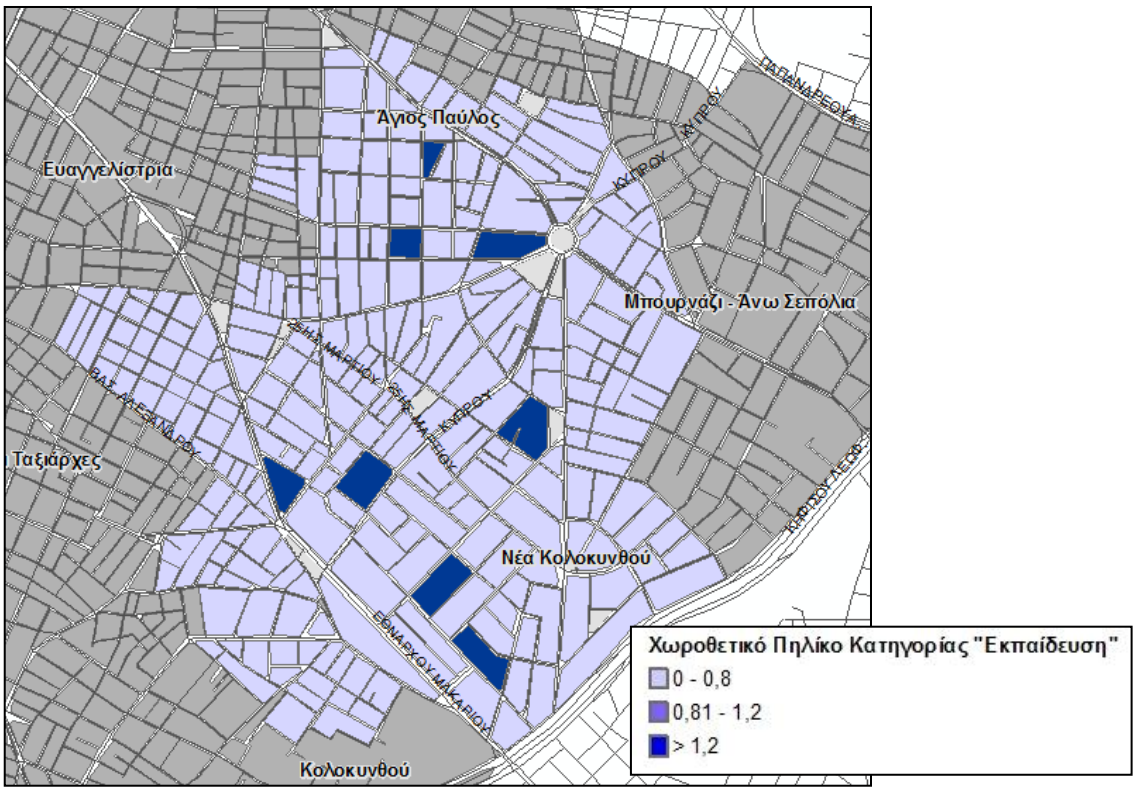
Χάρτης 13. 3: Χαρτογραφική απεικόνιση του χωροθετικού πηλίκου για τη χρήση «Βιοτεχνία – Βιομηχανία - Χονδρεμπόριο» - 2012



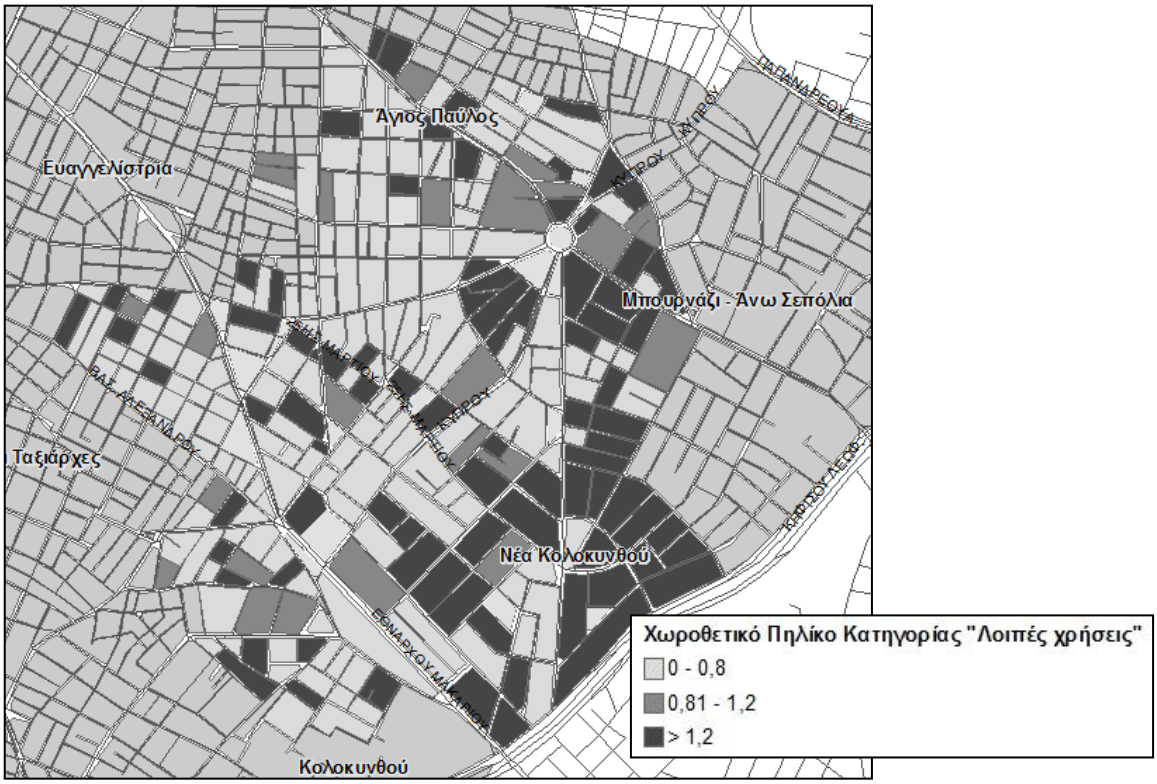
Χάρτης 13. 4: Χαρτογραφική απεικόνιση του χωροθετικού πηλίκου για τη χρήση «Περίθαλψη - Πρόνοια» - 2012



Χάρτης 13. 5: Χαρτογραφική απεικόνιση του χωροθετικού πηλίκου για τη χρήση «Εκπαίδευση» - 2012



Χάρτης 13. 6: Χαρτογραφική απεικόνιση του χωροθετικού πηλίκου για τη χρήση «Λοιπές χρήσεις» - 2012



5.4 Διαχρονική σύγκριση χρήσεων γης ΟΤ Δήμου Περιστερίου

Για να είναι δυνατή η συγκριτική ανάλυση των τριών διαφορετικών απογραφών, θα πρέπει να υπολογιστεί εκ νέου ο δείκτης Iq κάθε χρήσης για το 1995 και το 2000, αποκλειστικά για την περιοχή της απογραφής του 2012, έτσι ώστε τα δεδομένα να αφορούν στο ίδιο χωρικό σύνολο, καθώς το χωροθετικό πηλίκο διαφοροποιείται ανάλογα με την εκάστοτε «συνολική» περιοχή, αφού, όπως ήδη έχει αναφερθεί, συγκρίνει την κάθε μεταβλητή σε τμήμα της περιοχής, με τη μεταβλητή αυτή στο σύνολο της περιοχής μελέτης.

Από τα παραπάνω διαπιστώνεται ότι οι χρήσεις που αντιπροσωπεύουν το μεγαλύτερο μέρος της περιοχής μελέτης είναι η χρήση της κατοικίας, του εμπορίου – υπηρεσιών και της βιομηχανίας.

Στο στάδιο αυτό για το σύνολο των απογραφών υπολογίζεται το χωροθετικό πηλίκο των τριών βασικών χρήσεων (Κατοικία – Εμπόριο/Υπηρεσίες/Γραφεία – Βιοτεχνία/Βιομηχανία/Χονδρεμπόριο) στην επιλεγμένη υποπεριοχή (Χάρτες 14.1, 14.2 και 14.3).

Παρατηρώντας την πορεία του χωροθετικού πηλίκου της χρήσης της κατοικίας (βλέπε Χάρτη 14.1), τις τρεις αυτές χρονικές στιγμές στην εν λόγω υποπεριοχή, είναι εμφανής η μείωση της έντασης της χρήσης αυτής.

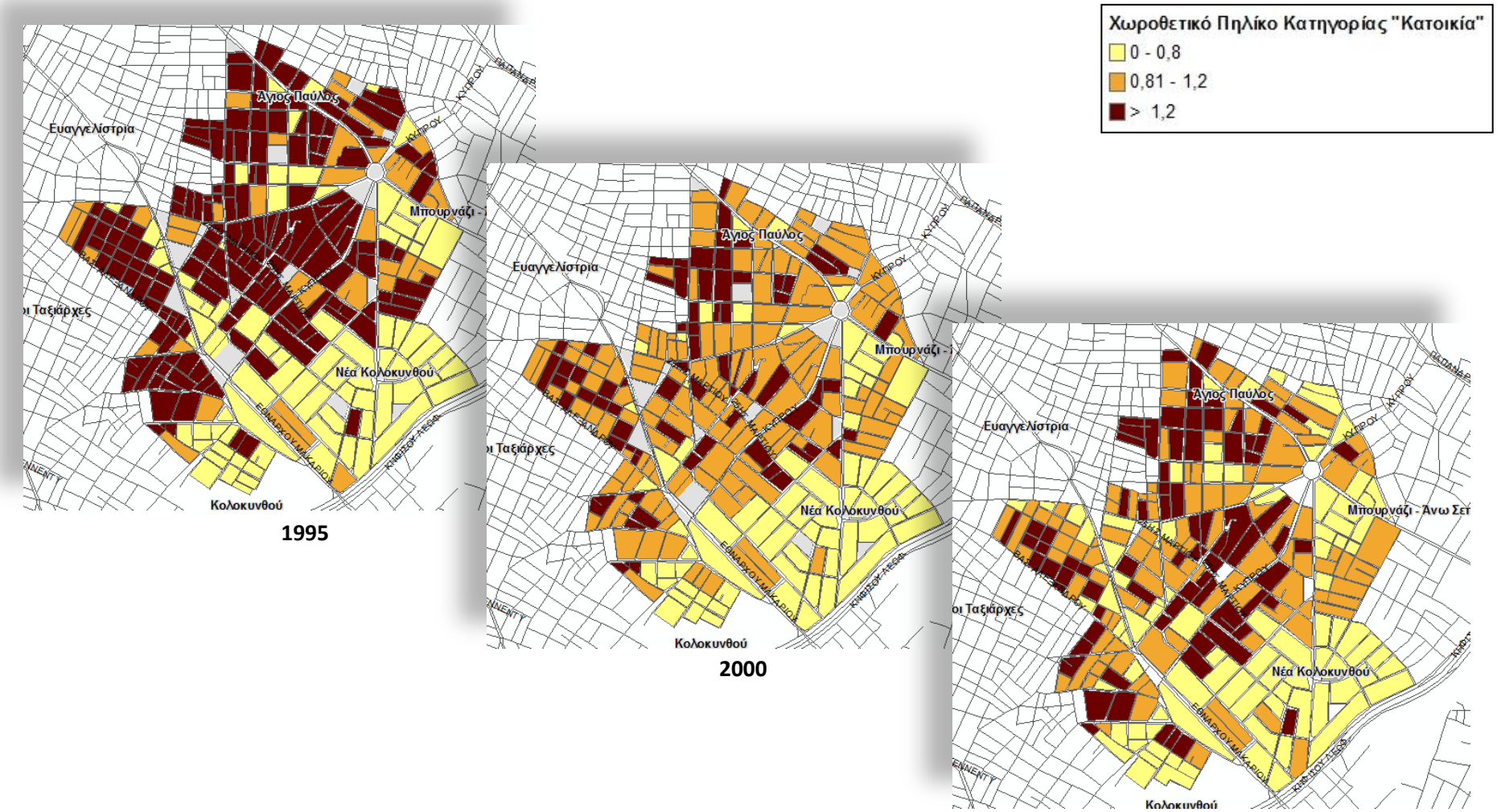
Κατά το 1995, διακρίνεται εμφανώς η μεγαλύτερη πύκνωση των κατοικιών, καθώς πολλά ομαδοποιημένα ΟΤ στο βορειότερο τμήμα της υπό μελέτη περιοχής συναντώνται να περιλαμβάνουν κατοικίες σε μεγαλύτερο βαθμό από ότι το μέσο όρο του συνόλου της περιοχής. Ο ίδιος δείκτης κατά το 2000, συναντάται να είναι αρκετά διαφοροποιημένος, καθώς η πλειονότητα των ΟΤ που προηγουμένως παρουσίαζαν μεγαλύτερο του μέσου όρους χωροθετικό πηλίκο, φαίνονται να ανήκουν στην κατηγορία του γενικού μέσου όρου παρουσίας της χρήσης στην περιοχή. Σύμφωνα με την τελευταία απογραφή, παρατηρείται μια μικρή αύξηση της έντασης στην παρουσία της κατοικίας περιμετρικά των ΟΤ που ήδη από το 2000 χαρακτηρίζονται με υψηλό χωροθετικό πηλίκο, παρατηρείται δηλαδή μεγαλύτερη πύκνωση και ομαδοποίηση. Το γεγονός αυτό, πιθανόν να οφείλεται στην αρνητική μεταβολή άλλων χρήσεων με επακόλουθο την υπερίσχυση της κατοικίας.

Η χρήση του εμπορίου (βλέπε Χάρτη 14.2), με μια πρώτη ματιά δεν φαίνεται να μεταβάλλεται έντονα, τόσο ως προς τη θέση όσο και ως προς την ένταση. Ωστόσο, με μια περισσότερο προσεκτική παρατήρηση, η χρήση αυτή φαίνεται πως διαχρονικά ομαδοποιείται περιμετρικά της πλατείας Μπουρναζίου και κατά μήκος των

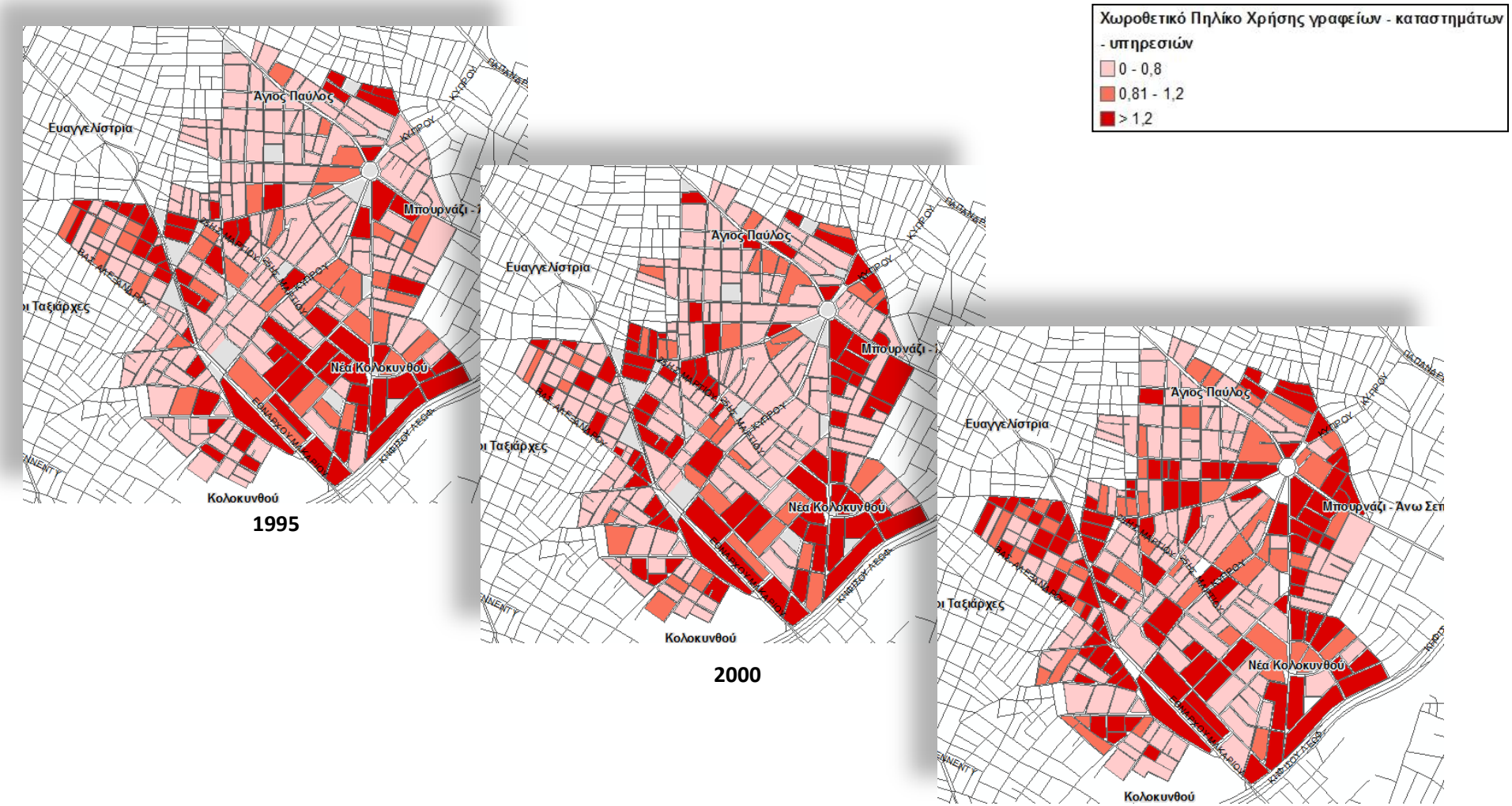
σημαντικών οδικών αξόνων (Εθνάρχου Μακαρίου, Λ. Κηφισού, Μεγάλου Αλεξάνδρου – πεζόδρομος), διατηρώντας ωστόσο πάντα έντονη παρουσία στο νότιο τμήμα της περιοχής που γειτνιάζει με τη λεωφόρο Κηφισού. Κατά την τελευταία απογραφή (2012) σημειώνεται εντονότερη παρουσία και επί της οδού Κύπρου.

Το χωροθετικό πηλίκο της χρήσης βιοτεχνίας, βιομηχανίας και χονδρεμπορίου, δεν παρουσιάζει έντονες διαφοροποιήσεις διαχρονικά (βλέπε Χάρτη 14.3), καθώς η παρουσία της διατηρείται σταθερή στη βιομηχανική ζώνη της περιοχής που γειτνιάζει με τη λεωφόρο Κηφισού. Πολύ μικρές συγκεντρώσεις που στις παλαιότερες απογραφές παρουσιάζονταν περιμετρικά της πλατείας Μπουρναζίου, κατά την τελευταία απογραφή φαίνεται να «μετατοπίζονται» στο νοτιότερο τμήμα.

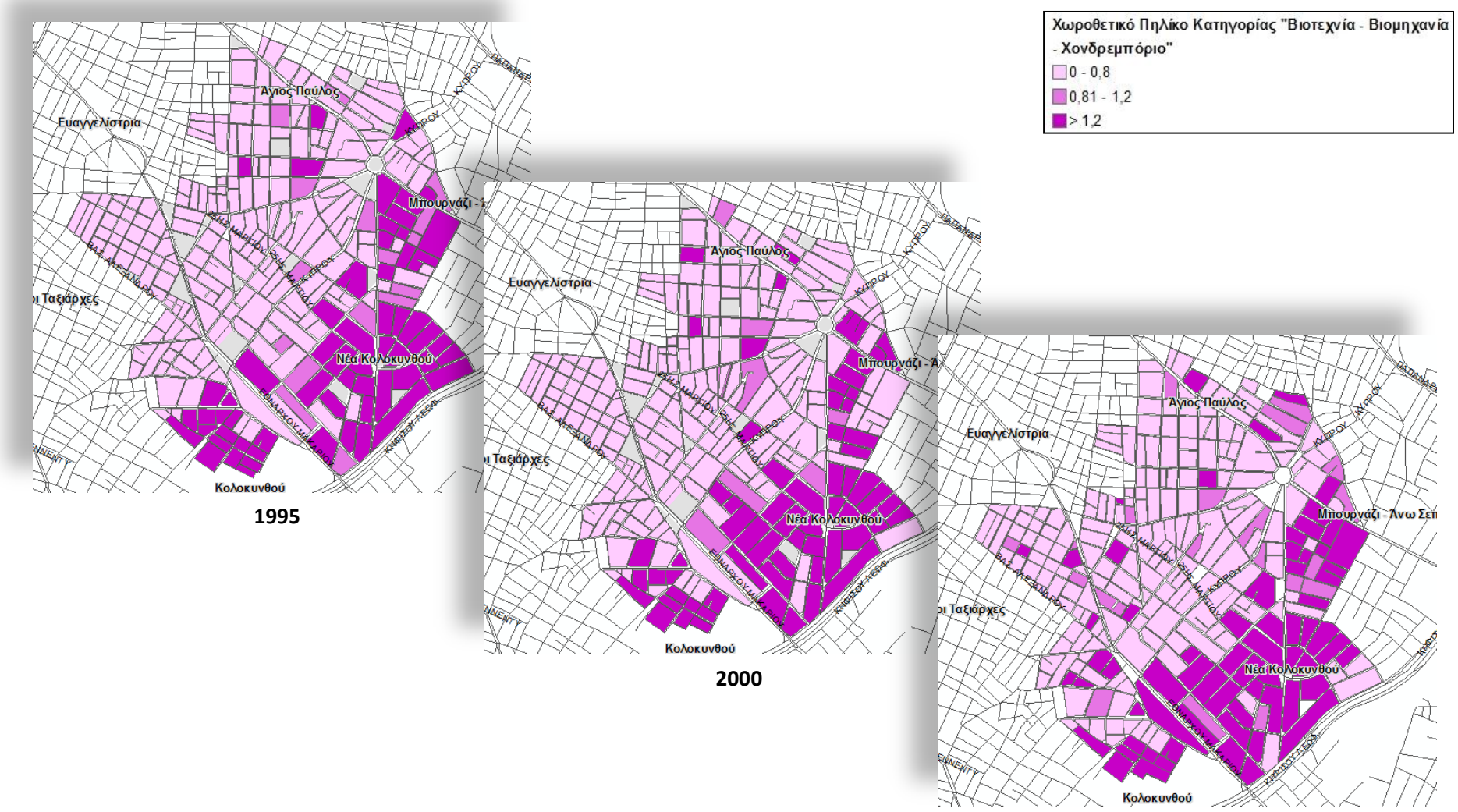
Χάρτης 14. 1: Διαχρονική εξέλιξη της έντασης εμφάνισης της χρήσης κατοικίας σε υποπεριοχή του Δήμου Περιστερίου – Δείκτης LQ για τη χρήση της κατοικίας



Χάρτης 14. 2: Διαχρονική εξέλιξη της έντασης εμφάνισης της χρήσης εμπορίου (καταστημάτων, γραφείων, υπηρεσιών) σε υποπεριοχή του Δήμου Περιστερίου – Δείκτης LQ για τη χρήση του εμπορίου



Χάρτης 14. 3: Διαχρονική εξέλιξη της έντασης εμφάνισης της χρήσης βιοτεχνίας, βιομηχανίας, χονδρεμπορίου σε υποπεριοχή του Δήμου Περιστερίου – Δείκτης LQ για τη χρήση της βιομηχανίας



5.5 Χωρικές Ομάδες Χρήσεων Γης

Για την παραγωγή συγκρίσιμων χαρτών χρήσεων γης, που θα περιλαμβάνουν το σύνολο των παραπάνω χρήσεων αλλά και τις μεταξύ τους σχέσεις - συσχετίσεις, απαιτείται η εκ νέου ομαδοποίησή των κατηγοριών αυτών και η κατάταξη του κάθε ΟΤ σε μια «αποκλειστική» κατηγορία χρήσης γης. Η δημιουργία των νέων αυτών ομάδων χρήσεων αλλά και η κατηγοριοποίηση των επιμέρους ΟΤ, πραγματοποιήθηκε βάσει του χωροθετικού πηλίκου. Δηλαδή το χωροθετικό πηλίκο αποτέλεσε τον δείκτη της εκ νέου ομαδοποίησης των ΟΤ σε Χωρικές Ομάδες Χρήσεων (ΧΟΧ), οι οποίες «*αναδεικνύουν τη δυναμική της εξέλιξης της περιοχής, παρουσιάζοντας ανάγλυφα τους τρόπους συνάρθρωσης μια χρήσης με τις άλλες, π.χ. το εμπόριο – υπηρεσίες διεισδύει σε ή επικρατεί μιας άλλης, π.χ. της κατοικίας*» (Βαλεριάνου, Κ. κ.ά., 2008). Αυτές οι Χωρικές Ομάδες Χρήσεων λαμβάνουν υπόψη, τόσο την κάθε χρήση ξεχωριστά, όσο και την συνύπαρξή της μίας με την άλλη, σε επίπεδο ΟΤ αλλά και στο σύνολο του Δήμου. Αποτέλεσμα της κατάταξης του κάθε ΟΤ σε μια ΧΟΧ είναι η δημιουργία συνόλων – ομάδων ΟΤ.

Οι τελικές ΧΟΧ που επιλέχθηκαν και βάσει των οποίων πραγματοποιήθηκε τόσο η κατάταξη των ΟΤ, όσο και η παραγωγή των χαρτών χρήσεων γης διαχρονικά είναι οι εξής:

ΧΟΧ 1. Κατοικία ως κυρίαρχη χρήση
ΧΟΧ 2. Εμπόριο ως κυρίαρχη χρήση
ΧΟΧ 3. Βιοτεχνία – Βιομηχανία ως κυρίαρχη χρήση
ΧΟΧ 4. Μικτή χρήση εμπορίου, κατοικίας και τοπικών κεντρικών λειτουργιών
ΧΟΧ 5. Μικτή χρήση εμπορίου και βιομηχανίας
ΧΟΧ 6. Μικτή χρήση κατοικίας και βιομηχανίας
ΧΟΧ 7. Μικτή χρήση κατοικίας, εμπορίου και βιοτεχνίας – βιομηχανίας

Για την κατηγοριοποίηση λήφθηκε σαν δεδομένο ότι οι κατηγορίες των χρήσεων περίθαλψης – πρόνοιας και εκπαίδευσης δεν είναι δυνατόν να ληφθούν υπόψη ως ξεχωριστές ομάδες, εφόσον όπως προκύπτει και από τα παραπάνω αφενός παρουσιάζουν έντονη διασπορά, αφετέρου αποτελούν χρήσεις που ουσιαστικά ανήκουν στην κατηγορία παροχής υπηρεσιών, εξυπηρετώντας ως επί το πλείστον αφιλοκερδώς, τους κατοίκους της περιοχής στην οποία βρίσκονται. Επομένως, όταν το χωροθετικό πηλίκο των κατηγοριών αυτών είναι μεγαλύτερο της μονάδας και δεν υπάρχουν άλλες χρήσεις να το συνοδεύουν είτε οι συμμετέχουσες χρήσεις παρουσιάζουν χαμηλό χωροθετικό πηλίκο, τότε η κατηγορία αυτή θα εντάσσεται στην ΧΟΧ 4 Μικτή χρήση εμπορίου, κατοικίας και τοπικών κεντρικών λειτουργιών.

Τα αποτελέσματα της κατηγοριοποίησης αυτής και της παραγωγής των χαρτών χρήσεων γης – ΧΟΧ για τις δύο αρχικές απογραφές (1995 και 2000) φαίνονται στους παρακάτω χάρτες 15a, 15b και 15c.

Η χαρτογραφική απόδοση των αποτελεσμάτων επιτρέπει την αναγνώριση της χωρικής κατανομής των ΧΟΧ αλλά και τις μεταξύ τους χωρικές σχέσεις και συσχετίσεις.

Παρατηρώντας τους Χάρτες 15.a, 15.b και 15.c που απεικονίζουν την ομαδοποίηση χρήσεων γης κατά το 1995 και το 2000 και τη διαχρονική μεταβολή τους, προκύπτουν συμπεράσματα για τις συγκεντρώσεις και τη διασπορά των τριών βασικών χρήσεων κατοικίας – εμπορίου – βιομηχανίας/βιοτεχνίας, αλλά και τη συνύπαρξή τους, τόσο κατά το έτος της απογραφής τους όσο και διαχρονικά.

Αναφορικά με το 1995, η χρήση της κατοικίας φαίνεται να εξαπλώνεται σε ολόκληρη την έκταση του δήμου με εξαίρεση το νότιο – νοτιοδυτικό τμήμα. Στην περιοχή αυτή κατά μήκος της Λεωφόρου Κηφισού και σε βάθος 4 – 5 ΟΤ εντοπίζεται η χρήση της βιομηχανίας, η οποία φαίνεται να είναι ζωνοποιημένη. Η αμιγής χρήση του εμπορίου παρατηρείται να είναι διάσπαρτη σε όλη την έκταση του δήμου. Πιο συγκεκριμένα, παρατηρείται μια γραμμική ανάπτυξη κατά μήκος της κεντρικής οδού Εθνάρχου Μακαρίου και της Παναγή Τσαλδάρη, που ξεκινά από τον Κηφισό και καταλήγει στο υπερτοπικό κέντρο του δήμου, καθώς επίσης πολλές διάσπαρτες συγκεντρώσεις που καταλαμβάνουν την έκταση ενός, δύο ή και τριών ΟΤ.

Διάσπαρτη στο χώρο παρατηρείται να είναι και η μικτή χρήση κατοικίας – εμπορίου και κεντρικών λειτουργιών (ΧΟΧ 4). Συνύπαρξη των χρήσεων κατοικίας και εμπορίου φαίνεται να εντοπίζεται περιμετρικά των ΟΤ τα οποία κατατάσσονται στην ΧΟΧ 2 και αφορούν στη χρήση του εμπορίου. Αυτό κατά κύριο λόγο συμβαίνει στο υπερτοπικό κέντρο του Δήμου και περιμετρικά της γραμμικής ανάπτυξης της χρήσης εμπορίου παράλληλα με την οδό Εθνάρχου Μακαρίου.

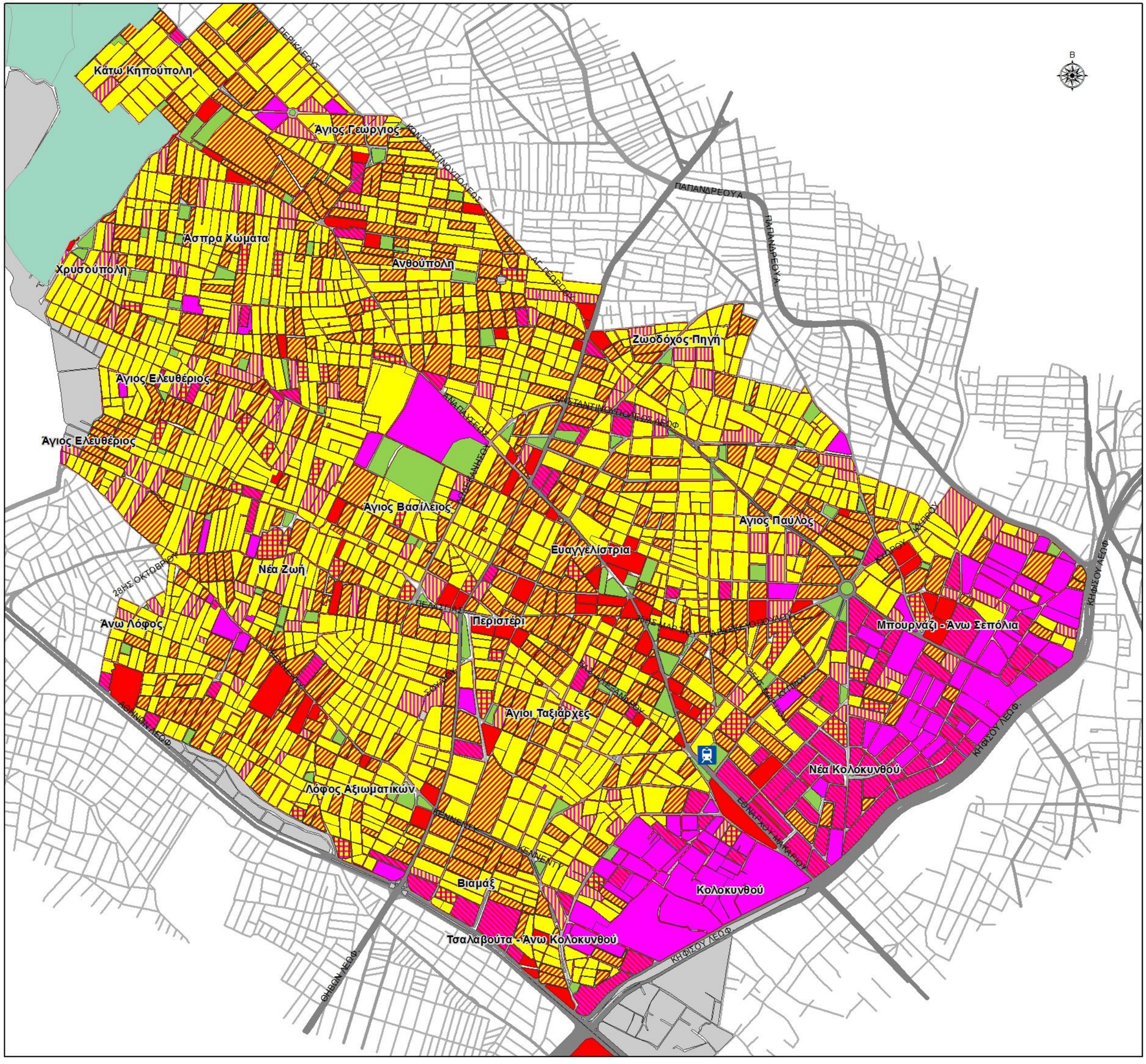
Πολύ λίγα ΟΤ αυτής της χρήσης (ΧΟΧ 4) εντοπίζονται και εντός της ζώνης βιομηχανίας (ΧΟΧ 3), αλλά κατά κύριο λόγο στο βορειότερο τμήμα της ζώνης αυτής. Η ομάδα αυτή, καλύπτει την μεγαλύτερη επιφάνεια (τα περισσότερα ΟΤ) αμέσως μετά την ΧΟΧ 1 που είναι αυτή της κατοικίας.

Μικτή χρήση εμπορίου και βιοτεχνίας – βιομηχανίας (ΧΟΧ 5), εντοπίζεται ως επί το πλείστον στην ανατολική περιοχή του δήμου, μεταξύ των ζωνών στις οποίες εντοπίζεται αμιγής χρήση βιομηχανίας – βιοτεχνίας, δηλαδή βόρεια της Εθνάρχου Μακαρίου. Στην περιοχή αυτή η χρήση του εμπορίου φαίνεται να συνυπάρχει ή καλύτερα να εισχωρεί στην ζώνη της βιομηχανίας. Εντός του πολεοδομικού ιστού

δεν παρατηρείται η ύπαρξη ΟΤ με τέτοια χρήση, εκτός από 2 – 3 ΟΤ που είναι διάσπαρτα, και μια μικρή γραμμική συγκέντρωση που απαρτίζεται από 3 ΟΤ και αναπτύσσεται κατά μήκος της Λεωφόρου Αθηνών, από το ύψος της Λεωφόρου Κηφισού έως την Λεωφόρο Θηβών.

Αναφορικά με τη συνύπαρξη των χρήσεων κατοικίας και βιοτεχνίας - βιομηχανίας, αυτή εντοπίζεται σημειακά, σε μικρές τοπικές συγκεντρώσεις γειτονικών αλλά μη διαδοχικών ΟΤ, περιμετρικά της πλατείας 28^{ης} Οκτωβρίου και στο Δυτικό τμήμα του Δήμου.

Η συνύπαρξη των τριών βασικών χρήσεων, κατοικίας, εμπορίου και βιοτεχνίας – βιομηχανίας, εντοπίζεται σε λίγα, διάσπαρτα, μεμονωμένα ΟΤ σε όλη την περιοχή μελέτης, ενώ παρατηρείται μικρή μερική συγκέντρωσή τους στην περιοχή βόρεια της βιομηχανικής ζώνης και νότια της πλατείας Μπουρναζίου.



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Μετρό

Οδικό Δίκτυο

- Λεωφόροι - Κεντρικοί Οδικοί Άξονες
- Δευτερεύον δικτυο - Κεντρικοί άξονες περιοχής
- Τοπικό δίκτυο - Άξονες σύδεσης δευτερεύοντος οδικού δικτύου - γειτονιάς
- Οδικό δίκτυο επιπέδου γειτονιάς

Χωρικές Ομάδες Χρήσεων

- ΧΟΧ 1. Κατοικία ως κυρίαρχη χρήση
- ΧΟΧ 2. Εμπόριο ως κυρίαρχη χρήση
- ΧΟΧ 3. Βιοτεχνία – Βιομηχανία ως κυρίαρχη χρήση
- ΧΟΧ 4. Μικτή χρήση εμπορίου, κατοικίας, τοπικών κεντρικών λειτουργιών
- ΧΟΧ 5. Μικτή χρήση εμπορίου και βιοτεχνίας - βιομηχανίας
- ΧΟΧ 6. Μικτή χρήση κατοικίας και βιοτεχνίας - βιομηχανίας
- ΧΟΧ 7. Μικτή χρήση κατοικίας, εμπορίου, βιοτεχνίας - βιομηχανίας

Λοιπές Χρήσεις

- Ζώνη Προστασίας Όρους Αιγάλεω
- Πράσινο, πλατείες, κοινόχρηστοι χώροι
- Νησίδες ή ΟΤ με ελλειπή στοιχεία

ΧΑΡΤΗΣ 15.a
Χρήσεις γης - Κατάταξη ΟΤ Δήμου Περιστερίου σε Χωρικές Ομάδες Χρήσεων (ΧΟΧ) - 1995

ΚΛΙΜΑΚΑ: 1:15.000

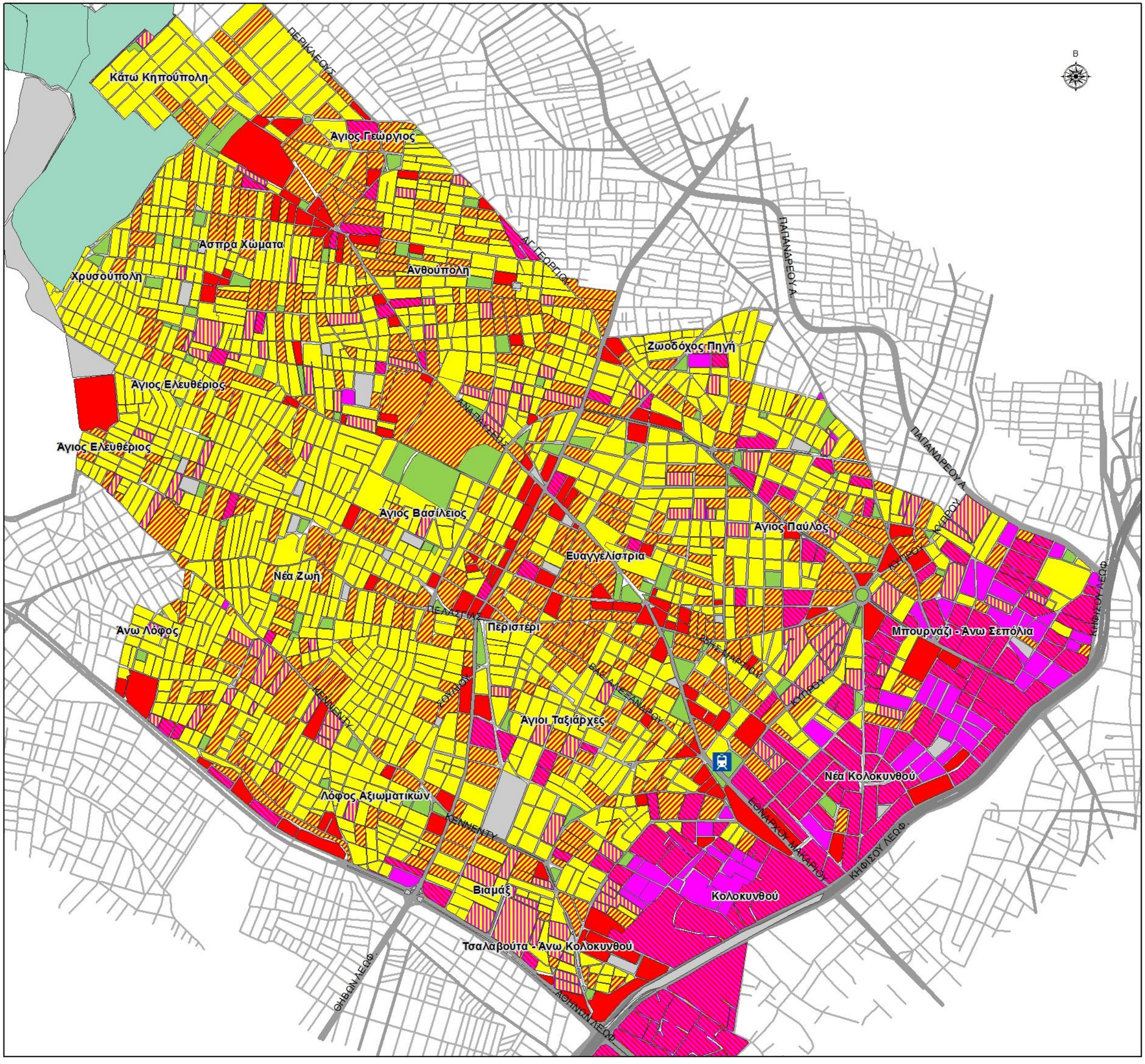
ΠΗΓΗ ΥΠΟΒΑΘΡΟΥ: ΕΛΣΤΑΤ 2001
ΠΗΓΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΣ: ΜΑΜ, Ιδία Επεξεργασία

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Χωροχρονική εξέλιξη των χρήσεων γης του Δήμου Περιστερίου με τη χρήση της τεχνολογίας Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών (ΓΣΠ)

ΕΚΠΟΝΗΣΗ: ΚΑΚΑΤΣΗ ΝΑΤΑΛΙΑ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ: ΣΑΓΙΑΣ ΙΩΝ



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Μετρό

Οδικό Δίκτυο
- Λεωφόροι - Κεντρικοί Οδικοί Άξονες
- Δευτερεύον δικτυο - Κεντρικοί άξονες περιοχής
- Τοπικό δίκτυο - Άξονες σύδεσης δευτερεύοντος οδικού δικτύου - γειτονιάς
- Οδικό δίκτυο επιπέδου γειτονιάς

Χωρικές Ομάδες Χρήσεων
- ΧΟΧ 1. Κατοικία ως κυρίαρχη χρήση
- ΧΟΧ 2. Εμπόριο ως κυρίαρχη χρήση
- ΧΟΧ 3. Βιοτεχνία – Βιομηχανία ως κυρίαρχη χρήση
- ΧΟΧ 4. Μικτή χρήση εμπορίου, κατοικίας, τοπικών κεντρικών λειτουργιών
- ΧΟΧ 5. Μικτή χρήση εμπορίου και βιοτεχνίας - βιομηχανίας
- ΧΟΧ 6. Μικτή χρήση κατοικίας και βιοτεχνίας - βιομηχανίας

Λοιπές Χρήσεις
- Ζώνη Προστασίας Όρους Αιγάλεω
- Πράσινο, πλατείες, κοινόχρηστοι χώροι
- Νησίδες ή ΟΤ με ελλειπή στοιχεία

ΧΑΡΤΗΣ 15.b
Χρήσεις γης - Κατάταξη ΟΤ Δήμου Περιστερίου σε Χωρικές Ομάδες Χρήσεων (ΧΟΧ) - 2000

ΚΛΙΜΑΚΑ: 1:15.000

ΠΗΓΗ ΥΠΟΒΑΘΡΟΥ: ΕΛΣΤΑΤ 2001
ΠΗΓΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΣ: ΕΛΣΤΑΤ 2000, Ιδία Επεξεργασία

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Χωροχρονική εξέλιξη των χρήσεων γης του Δήμου Περιστερίου με τη χρήση της τεχνολογίας Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών (ΓΣΠ)

ΕΚΠΟΝΗΣΗ: ΚΑΚΑΤΣΗ ΝΑΤΑΛΙΑ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ: ΣΑΓΙΑΣ ΙΩΝ

Οι χρήσεις γης, οι ομαδοποιήσεις τους, η συγκέντρωση – διασπορά τους, σύμφωνα με τα δεδομένα από την απογραφή χρήσεων κτιρίων της ΕΛΣΤΑΤ του 2000, παρουσιάζονται περισσότερο διακριτές (Χάρτης 15.b). Η συνύπαρξη των διαφόρων χρήσεων φαίνεται να γίνεται λιγότερο εμφανής και εκτατική, δηλαδή τα ΟΤ στα οποία συνυπάρχουν οι διάφορες χρήσεις φαίνεται να είναι λιγότερα, ενώ ταυτόχρονα η συγκέντρωσή τους στο χώρο φαίνεται να είναι περισσότερο οργανωμένη.

Αναλυτικότερα, η αμιγής χρήση της κατοικίας καταλαμβάνει περισσότερα, σε πλήθος, ΟΤ από ότι κατά την απογραφή της ΜΑΜ, και διατηρεί όπως είναι ευνόητο, την «πρωτιά» της ως κυρίαρχη χρήση. Παρουσιάζεται σε ολόκληρη την έκταση του Δήμου, εκτός της επιμήκης περιοχής κατά μήκος της Λεωφόρου Κηφισού και σε βάθος 4 με 5 ΟΤ, γεγονός που ίσχυε σύμφωνα με τα παραπάνω και κατά το έτος 1995.

Η αμιγής χρήση του εμπορίου παρουσιάζει τοπικές συγκεντρώσεις αλλά και διαχέεται διάσπαρτα στο χώρο. Όσον αφορά στη διάσπαρτη εμφάνισή της, αυτή εντοπίζεται σε μεμονωμένα ΟΤ που χαρακτηρίζονται από τη χρήση αυτή και που βρίσκονται άτακτα στο χώρο. Εκτός αυτών των σημειακών εντοπισμών της εμπορικής χρήσης, φαίνεται ότι στην περιοχή υπάρχουν 5 πόλοι που καλύπτονται αμιγώς από τη χρήση του εμπορίου. Γραμμικός πόλος συγκέντρωσης της χρήσης, είναι αυτός που διατηρείται από το 1995, εκατέρωθεν της Εθνάρχου Μακαρίου, από τη λεωφόρο Κηφισού έως το υπερτοπικό κέντρο, που ωστόσο παρουσιάζει μειωτική τάση με ανάμειξη της χρήσης της κατοικίας. Ένας ακόμα γραμμικός πόλος εντοπίζεται επί της λεωφόρου Θηβών, που διασχίζει κατά πλάτος τον Δήμο, από την οδό Παναγή Τσαλδάρη έως την οδό Πελασγίας. Η ανάπτυξη της χρήσης του εμπορίου κατά μήκος της Λεωφόρου Θηβών, φαίνεται να πραγματοποιήθηκε ουσιαστικά, σε βάρος της προηγούμενης συγκέντρωσης επί της Εθνάρχου Μακαρίου και έτσι η ανάπτυξη εμπορικών καταστημάτων φαίνεται να μετατοπίστηκε. Ένας ακόμα πόλος συγκέντρωσης της χρήσης εμπορίου, εντοπίζεται στο βόρειο τμήμα του Δήμου, στη διασταύρωση των οδών Σικάγου, Αγίου Ιεροθέου και Ιωαννίνων. Γραμμική ανάπτυξη της χρήσης του εμπορίου εντοπίζεται και κατά μήκος της Λεωφόρου Αθηνών, βόρεια της Λεωφόρου Θηβών. Επιπλέον, στη διασταύρωση της Λεωφόρου Κηφισού με τη Λεωφόρο Αθηνών, σημειώνεται ακόμα μια συγκέντρωση εμπορικών καταστημάτων. Σχηματική απεικόνιση των πόλων αυτών φαίνεται στην Εικόνα 28.

Εικόνα 28: Σχηματική απεικόνιση των πόλων συγκέντρωσης αμιγής χρήσης εμπορίου κατά το 2000

Η αμιγής χρήση της βιοτεχνίας – βιομηχανίας (ΧΟΧ 3), φαίνεται να είναι εξαιρετικά μειωμένη, καθώς στη ζώνη που αναπτύσσεται παράλληλα της Λεωφόρου Κηφισού, εντοπίζεται κατά κύριο λόγο συνύπαρξη της χρήσης του εμπορίου με τη χρήση της βιοτεχνίας – βιομηχανίας (ΧΟΧ 5). Ουσιαστικά, η χρήση του εμπορίου παρουσιάζεται να εισβάλλει εντός της περιοχής όπου προηγουμένως σημειωνόταν η αμιγής χρήση της βιομηχανίας. Ήδη από το 1995 φαίνεται ότι την περιοχή ανάπτυξης της βιομηχανικής – βιοτεχνικής χρήσης «χωρίζει» ή διαφορετικά «συνδέει» μια περιοχή συνύπαρξης εμπορίου – βιοτεχνιών. Η περιοχή αυτή φαίνεται να εξαπλώνεται διαδοχικά καλύπτοντας ΟΤ που προηγουμένως παρουσίαζαν αμιγώς τη χρήση της βιομηχανίας. Ωστόσο, αυτό συμβαίνει κατά κύριο λόγο στα ΟΤ τα οποία έχουν πρόσωπο σε κεντρικούς οδικούς άξονες, ενώ τα «εσωτερικά» ΟΤ διατηρούν την αμιγή βιομηχανική – βιοτεχνική τους χρήση.

Αναφορικά με τη ΧΟΧ 4, δηλαδή την μικτή χρήση κατοικίας και εμπορίου, αυτή είναι διάσπαρτη σε ολόκληρη την έκταση του δήμου, ωστόσο φαίνεται να παρουσιάζει εντάσεις περιμετρικά των πόλων, γραμμικών ή μη, εμπορικής συγκέντρωσης.

Ουσιαστικά, τα ΟΤ που ανήκουν σε αυτή την ΧΟΧ αποτελούν την μετάβαση από την αμιγή χρήση του εμπορίου στην αμιγής κατοικία. Ωστόσο, εντοπίζονται και διάσπαρτα καθώς σε κάθε γειτονιά εντοπίζονται ένα ή δύο καταστήματα, τα οποία προκαλούν την ένταξη του ΟΤ σε αυτή τη ΧΟΧ.

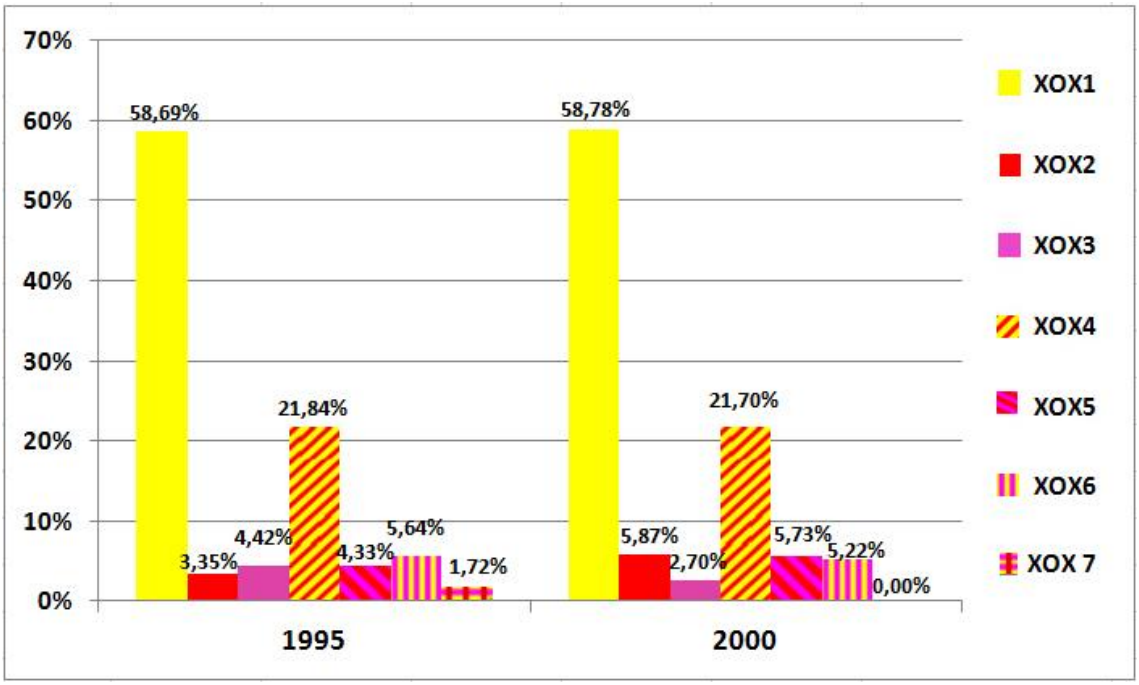
Όσον αφορά στην ΧΟΧ 6, δηλαδή στη συνύπαρξη κατοικίας και βιοτεχνίας – βιομηχανίας, αυτή εντοπίζεται κατά μήκος της Κύπρου (Πλατεία 28^{ης} Οκτωβρίου), αποτελώντας ουσιαστικά κάτι σαν την ΧΟΧ 4 για τις χρήσεις κατοικίας και εμπορίου, δηλαδή, αποτελεί την περιοχή μετάβασης από τη χρήση της βιομηχανίας σε αυτή της κατοικίας, καθώς εντοπίζεται γραμμικά κατά μήκος της περιοχής που εντάσσεται στις ΧΟΧ 3 (βιοτεχνία - βιομηχανία) και 5 (μικτή χρήση εμπορίου και βιοτεχνίας - βιομηχανίας). Εκτός της περιοχής αυτής, εντοπίζονται συγκεντρώσεις γειτονικών αλλά όχι διαδοχικών ΟΤ που χαρακτηρίζονται από αυτή τη μικτή χρήση.

Αναφορικά με τη ΧΟΧ 7, κατά το 2000 δεν φαίνεται να εντοπίζεται συνύπαρξη των τριών χρήσεων εμπορίου, κατοικίας και βιομηχανίας σε κάποιο ΟΤ.

Όσον αφορά στη μεταβολή των χρήσεων - ΧΟΧ, κάποια βασικά αλλά μη χωρικά συμπεράσματα μπορούν να διεξαχθούν βάσει του πλήθους των ΟΤ και των ΧΟΧ στα οποία αυτά εντάσσονται.

Τα πλήθη των ΟΤ ανά ΧΟΧ και η ποσοστιαία κατανομή τους ως προς το σύνολό του δήμου φαίνονται στο Διάγραμμα 16.

Διάγραμμα 16: Ποσοστιαία κατανομή πλήθους ΟΤ ανά ΧΟΧ



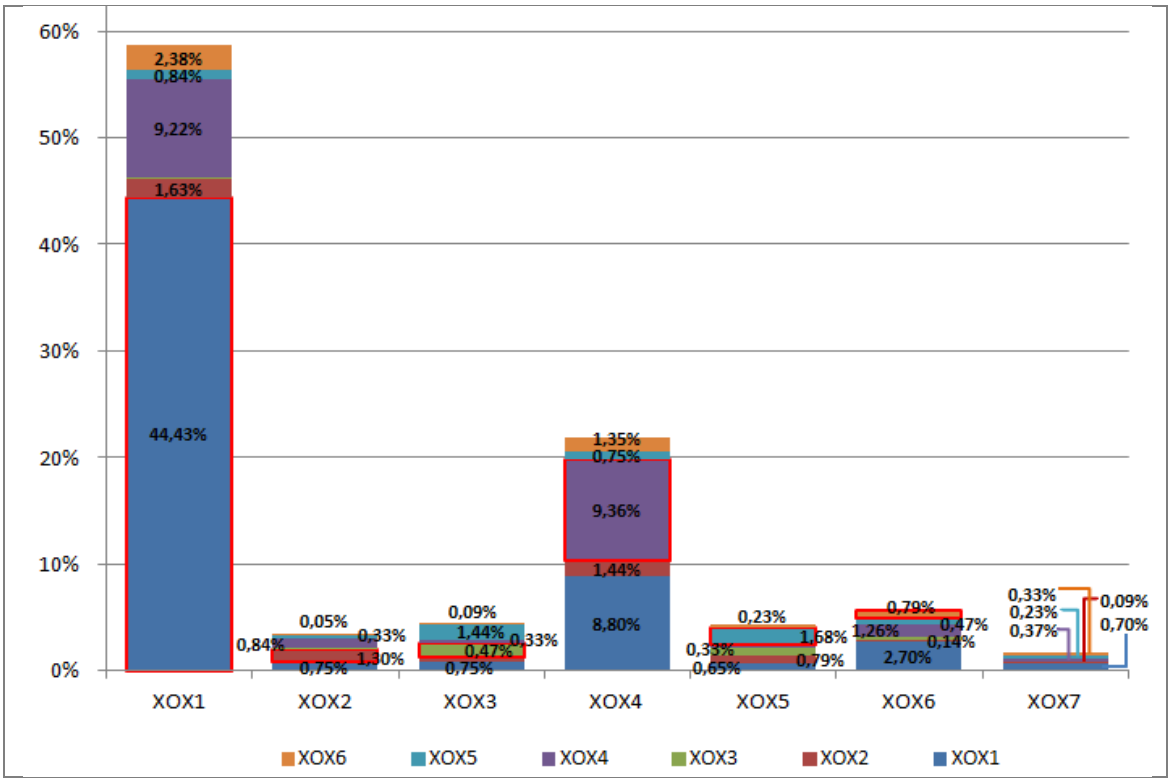
Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Μεταξύ των δύο αυτών απογραφών οι ποσοστιαίες διαφορές που παρατηρούνται στο πλήθος των ΟΤ ανά ΧΟΧ δεν φαίνονται να είναι μεγάλες. Μικρή ποσοστιαία άνοδος παρατηρείται στο πλήθος των ΟΤ που έχουν ως βασική χρήση την Κατοικία (ΧΟΧ 1), το εμπόριο (ΧΟΧ 2) και τη μικτή χρήση εμπορίου και βιομηχανίας (ΧΟΧ 5). Στις υπόλοιπες ΧΟΧ παρατηρείται μικρή μείωση. Η μεγαλύτερη μεταβολή φαίνεται να είναι αυτή της χρήσης του εμπορίου, καθώς παρουσιάζει τη μεγαλύτερη ποσοστιαία διαφορά, διαχρονικά, αφού κατά το 2000 καταγράφεται σχεδόν το διπλάσιο πλήθος ΟΤ με αυτή τη χρήση σε σχέση με τα αντίστοιχα του 1995.

Η ποσοστιαία μεταβολή κάθε ΧΟΧ εντός της εν λόγω πενταετίας φαίνεται στο Διάγραμμα 17, ενώ στο Χάρτη 15.c πραγματοποιείται η χωρική απεικόνιση των μεταβολών αυτών.

Για την ανάγνωση του διαγράμματος, αρκεί να γίνει κατανοητό, ότι το άθροισμα των ποσοστών της κάθε ράβδου αντιστοιχεί στο ποσοστό των ΟΤ που καταλαμβάνουν τη χρήση που αναγράφεται στον άξονα των Χ κατά το έτος της αρχικής απογραφής (1995), ενώ το άθροισμα των ποσοστών κάθε χρώματος του συνόλου των ραβδών αντιστοιχεί στο ποσοστό των χρήσεων που αναγράφονται στο υπόμνημα κατά το έτος της τελικής απογραφής (2000).

Διάγραμμα 17: Ποσοστιαία κατανομή των ΧΟΧ κατά τη χρονική περίοδο 1995-2000 για το σύνολο των ΟΤ του Δήμου Περιστερίου – Κατανομή των ΧΟΧ 2000 στις ΧΟΧ 1995

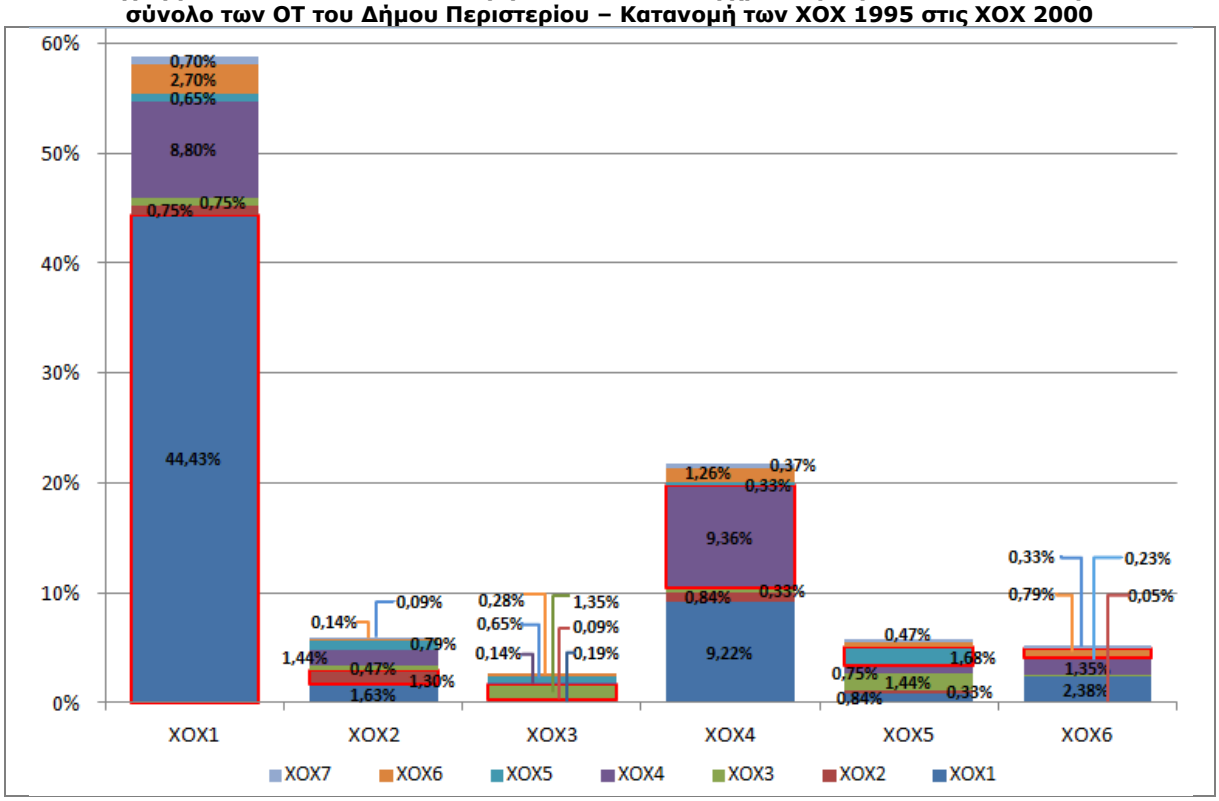


** Το κόκκινο πλαίσιο υποδεικνύει το ποσοστό της εκάστοτε χρήσης – ΧΟΧ που διατηρείται διαχρονικά στην ίδια ΧΟΧ.*

Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Για τη διευκόλυνση της κατανόησης του διαγράμματος, παράχθηκε και το αντίστροφο του παραπάνω διαγράμματος που δείχνει τη κατανομή των ΧΟΧ 2000 σε σχέση με τις ΧΟΧ 1995. Σε αυτό, το άθροισμα των ποσοστών της εκάστοτε ράβδου αποτελεί το ποσοστό της κάθε ΧΟΧ κατά το 2000.

Διάγραμμα 18: Ποσοστιαία κατανομή των ΧΟΧ κατά τη χρονική περίοδο 1995-2000 για το σύνολο των ΟΤ του Δήμου Περιστερίου – Κατανομή των ΧΟΧ 1995 στις ΧΟΧ 2000



** Το κόκκινο πλαίσιο υποδεικνύει το ποσοστό της εκάστοτε χρήσης – ΧΟΧ που διατηρείται διαχρονικά στην ίδια ΧΟΧ.*

Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Αναλύοντας τα δεδομένα που απεικονίζονται διαγραμματικά, από το σύνολο του ποσοστού των ΟΤ του Δήμου που κατά το 1995 κατατάσσονται στη ΧΟΧ 1, στην απογραφή του 2000 μόνο το 44,43% διατηρεί τη χρήση της κατοικίας (παραμένει στην ΧΟΧ 1), το 1,63% μετατρέπεται σε ΧΟΧ 2 (εμπόριο), το 9,22% αποκτά μικτή χρήση κατοικίας και εμπορίου (ΧΟΧ 4), το 2,38% μετατρέπεται σε μικτή χρήση κατοικίας και βιομηχανίας (ΧΟΧ 6) και το 0,84% στη μικτή χρήση εμπορίου και βιομηχανίας (ΧΟΧ 5). Το μεγαλύτερο ποσοστό των ΟΤ που το 1995 ανήκουν στη ΧΟΧ 2 (1,3%) διατηρείται κατατασσόμενο στην ίδια ΧΟΧ και κατά το 2000, ενώ το μεγαλύτερο ποσοστό της ΧΟΧ 3 (βιοτεχνία - βιομηχανία) (1,44%) μετατρέπεται σε ΧΟΧ 5 (μικτή χρήση εμπορίου και βιομηχανίας - βιοτεχνίας). Στις τρεις άλλες μικτές χρήσεις, το μεγαλύτερο ποσοστό των ΟΤ φαίνεται να διατηρούν διαχρονικά τη χρήση τους.

Οι παραπάνω μεταβολές απεικονίζονται στο Χάρτη 15.c που ακολουθεί.

ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Μετρό

Οδικό Δίκτυο
- Λεωφόροι - Κεντρικοί Οδικοί Άξονες
- Δευτερεύον δικτυο - Κεντρικοί άξονες περιοχής
- Τοπικό δίκτυο - Άξονες σύδεσης δευτερεύοντος οδικού δικτύου - γειτονιάς
- Οδικό δίκτυο επιπέδου γειτονιάς

Μεταβολές ΧΟΧ από το 1995 στο 2000

ΟΤ που διατηρούν τη ΧΟΧ1	ΧΟΧ5 σε ΧΟΧ1
ΧΟΧ1 σε ΧΟΧ2	ΧΟΧ5 σε ΧΟΧ2
ΧΟΧ1 σε ΧΟΧ3	ΧΟΧ5 σε ΧΟΧ3
ΧΟΧ1 σε ΧΟΧ4	ΧΟΧ5 σε ΧΟΧ4
ΧΟΧ1 σε ΧΟΧ5	ΟΤ που διατηρούν τη ΧΟΧ5
ΧΟΧ1 σε ΧΟΧ6	ΧΟΧ5 σε ΧΟΧ6
ΧΟΧ2 σε ΧΟΧ1	ΧΟΧ6 σε ΧΟΧ1
ΟΤ που διατηρούν τη ΧΟΧ2	ΧΟΧ6 σε ΧΟΧ2
ΧΟΧ2 σε ΧΟΧ3	ΧΟΧ6 σε ΧΟΧ3
ΧΟΧ2 σε ΧΟΧ4	ΧΟΧ6 σε ΧΟΧ4
ΧΟΧ2 σε ΧΟΧ5	ΧΟΧ6 σε ΧΟΧ5
ΧΟΧ2 σε ΧΟΧ6	ΟΤ που διατηρούν τη ΧΟΧ6
ΧΟΧ3 σε ΧΟΧ1	ΧΟΧ7 σε ΧΟΧ1
ΧΟΧ3 σε ΧΟΧ2	ΧΟΧ7 σε ΧΟΧ2
ΟΤ που διατηρούν τη ΧΟΧ3	ΧΟΧ7 σε ΧΟΧ4
ΧΟΧ3 σε ΧΟΧ4	ΧΟΧ7 σε ΧΟΧ5
ΧΟΧ3 σε ΧΟΧ5	ΧΟΧ7 σε ΧΟΧ6
ΧΟΧ3 σε ΧΟΧ6	
ΧΟΧ4 σε ΧΟΧ1	
ΧΟΧ4 σε ΧΟΧ2	
ΧΟΧ4 σε ΧΟΧ3	
ΟΤ που διατηρούν τη ΧΟΧ4	
ΧΟΧ4 σε ΧΟΧ5	
ΧΟΧ4 σε ΧΟΧ6	

Λοιπές Χρήσεις
- ΟΤ μη απογραφόμενα το 1995 που το 2000 κατατάσσονται στη ΧΟΧ1
- Πράσινο, πλατείες, κοινόχρηστοι χώροι
- ΟΤ με ελλειπή στοιχεία

ΧΑΡΤΗΣ 15.c
Μεταβολή χρήσεων γης - ΧΟΧ ΟΤ από το 1995 στο 2000

ΚΛΙΜΑΚΑ: 1:15.000

ΠΗΓΗ ΥΠΟΒΑΘΡΟΥ: ΕΛΣΤΑΤ 2001
ΠΗΓΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΣ: ΜΑΜ 1995 - ΕΛΣΤΑΤ 2000, Ιδία Επεξεργασία

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Χωροχρονική εξέλιξη των χρήσεων γης του Δήμου Περιστερίου με τη χρήση της τεχνολογίας των Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών (ΓΣΠ)

ΕΚΠΟΝΗΣΗ: ΚΑΚΑΤΣΗ ΝΑΤΑΛΙΑ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ: ΣΑΓΙΑΣ ΙΩΝ

Για την ένταξη των πιο πρόσφατων στοιχείων χρήσεων γης της απογραφής του 2012, πραγματοποιήθηκε εκ νέου χωρική ομαδοποίηση λαμβάνοντας ως συνολική περιοχή μελέτης την υποπεριοχή του Περιστερίου για την οποία υπήρχαν τα πρόσφατα στοιχεία. Έτσι πραγματοποιήθηκε νέα ομαδοποίηση και για τις προηγούμενες απογραφές. Η ομαδοποίηση έγινε μέσω της κατάταξης κάθε ΟΤ σε κάποια από τις παρακάτω ΧΟΧ.

ΧΟΧ 1. Κατοικία ως κυρίαρχη χρήση

ΧΟΧ 2. Εμπόριο ως κυρίαρχη χρήση

ΧΟΧ 3. Βιοτεχνία – Βιομηχανία ως κυρίαρχη χρήση

ΧΟΧ 4. Μικτή χρήση εμπορίου, κατοικίας και τοπικών κεντρικών λειτουργιών

ΧΟΧ 5. Μικτή χρήση εμπορίου και βιομηχανίας

ΧΟΧ 6. Μικτή χρήση κατοικίας και βιομηχανίας

Τα αποτελέσματα της νέας ομαδοποίησης φαίνονται στους χάρτες που ακολουθούν (Χάρτες 16, 16.a, 16.b, 16.c).

Στο σημείο αυτό θα πρέπει να αναφερθεί, ότι η υποπεριοχή του δήμου Περιστερίου, που εξετάζεται αποτελεί πρώην βιομηχανική περιοχή του Δυτικού Τομέα Αθηνών και νυν εμπορικό κέντρο – κέντρο αναψυχής, καθότι κατά τα τελευταία χρόνια παρατηρείται έντονη ανάπτυξη δραστηριοτήτων αναψυχής περιμετρικά της πλατείας Μπουρναζίου αλλά και κατά μήκος τοπικών ή και ανώτερου επιπέδου οδικών αξόνων κατά κύριο λόγο στο ισόγειο των κτιρίων, διατηρώντας ωστόσο τη χρήση της κατοικίας στους ορόφους των κτιρίων.

Παρατηρώντας τους Χάρτες 16, 16.a, 16.b και 16.c μπορεί να πραγματοποιηθεί χωρική προσέγγιση της κατανομής των χρήσεων γης στο χώρο και των μεταξύ τους σχέσεων διαχρονικά. Γενικό συμπέρασμα αποτελεί το γεγονός της συνύπαρξης των τριών διαφορετικών αυτών βασικών χρήσεων στην υποπεριοχή μελέτης και κατά τις τρεις αυτές απογραφές. Ο συνολικός χαρακτήρας της περιοχής, συνεπώς, δεν παρατηρείται να έχει διαφοροποιηθεί έντονα ως προς το σύνολό του, ωστόσο, παρατηρούνται σημαντικές διαφοροποιήσεις κατά κύριο λόγο ως προς την ένταση της εκάστοτε χρήσης και κατά δεύτερο λόγο ως προς τις θέσεις τους.

Κατά το 1995, η χρήση του εμπορίου τόσο ως αμιγής χρήση, όσο και σε συνύπαρξη με την κατοικία, αναπτύσσεται κατά κύριο λόγο κατά μήκος των οδών Εθνάρχου Μακαρίου και Κύπρου, ενώ στο νοτιότερο τμήμα της περιοχής μελέτης, στην περιοχή

Νέα Κολοκυνθού, η χρήση του εμπορίου αναμειγνύεται με αυτή της βιομηχανίας-βιοτεχνίας.

Νοτιοανατολικά της πλατείας Μπουρναζίου, νότια της οδού Κωνσταντινουπόλεως, ισχυρότερη χρήση παρουσιάζεται να είναι αυτή της βιοτεχνίας-βιομηχανίας, ακολουθούμενη, προς νότο, από μια ζώνη (4 – 5 ΟΤ) συνύπαρξης της κατοικίας με τη βιοτεχνία-βιομηχανία, η οποία ακολούθως (μετά το πέρας της ζώνης αυτής προς νότο), μετατρέπεται σε περιοχή με βιομηχανική χρήση. Ωστόσο, στα ΟΤ που έχουν πρόσωπο επί της οδού που συνδέει την πλατεία Μπουρναζίου με τη Λ. Κηφισού, φαίνεται πως δεν διατηρούν αμιγώς τον βιομηχανικό τους χαρακτήρα, αλλά αναμειγνύονται με τη χρήση του εμπορίου.

Στην περιοχή διάσπαρτα εντοπίζεται πλήθος ΟΤ τα οποία χαρακτηρίζονται από τη συνύπαρξη του εμπορίου με την κατοικία, ωστόσο, μπορεί να παρατηρηθεί ότι τα ΟΤ αυτά, γειτνιάζουν σχεδόν σε κάθε περίπτωση με όμοιά τους ή με ΟΤ με αμιγή τη χρήση του εμπορίου ή με ΟΤ μικτής χρήσης εμπορίου – βιομηχανίας, ανάλογα με την περιοχή στην οποία κάθε φορά αναφερόμαστε. Η αμιγής χρήση της κατοικίας αναπτύσσεται κατά κύριο λόγο στο βορειοδυτικό τμήμα της υπό μελέτη περιοχής και φαίνεται να συνυπάρχει περισσότερο με τη χρήση του εμπορίου (ΧΟΧ 4 Κατοικία, εμπόριο, κεντρικές λειτουργίες) και σε αρκετά μικρότερο βαθμό με τη χρήση της βιομηχανίας (ΧΟΧ 6).

Η συνύπαρξη της κατοικίας με τη βιομηχανία, παρατηρείται κατά κύριο λόγο στο νότιο – νοτιοανατολικό τμήμα της υπό μελέτη περιοχής, και πολύ λιγότερο (3 – 4 ΟΤ) βόρεια της Κύπρου. Στην ίδια περιοχή εντοπίζονται και λίγα ΟΤ διάσπαρτα που χαρακτηρίζονται από την αμιγή χρήση της βιομηχανίας.

Κατά το 2000, το μοντέλο των χρήσεων γης δεν διαφοροποιείται σε μεγάλο βαθμό, ωστόσο παρατηρούνται κάποιες διαφορετικές δομές στις σχέσεις μεταξύ των χρήσεων. Η αμιγής χρήση του εμπορίου αποκτά εντονότερο χαρακτήρα καθώς καταλαμβάνει μεγαλύτερο πλήθος ΟΤ ως κύρια χρήση, και όχι από κοινού με την κατοικία, καθώς πολλά ΟΤ που προηγουμένως χαρακτηρίζονταν ως ΧΟΧ 4 (συνύπαρξη εμπορίου - κατοικίας) πλέον λαμβάνουν χαρακτήρα καθαρά εμπορικό (ΧΟΧ 2). Αυτό συμβαίνει κατά κύριο λόγο στα ΟΤ που βρίσκονται επί της Εθνάρχου Μακαρίου. Επιπλέον, κατά μήκος της ίδιας οδού, αλλά σε βάθος 1 – 2 ΟΤ από αυτή, ΟΤ που προηγουμένως εντάσσονταν στην ΧΟΧ 4 (κατοικία – εμπόριο - υπηρεσίες), πλέον φαίνεται να καταλαμβάνονται κατά κύριο λόγο από τη χρήση της κατοικίας (ΧΟΧ 1). Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με την αμέσως προηγούμενη διαπίστωση, οδηγεί στο συμπέρασμα συσπείρωσης της χρήσης του εμπορίου σε ΟΤ που πλέον

αποκτούν αποκλειστικά εμπορικό χαρακτήρα, με επακόλουθο την απελευθέρωση της χρήσης του εμπορίου, από ΟΤ που ανήκαν στην ΧΟΧ 4.

Βόρεια της οδού Κύπρου, που προηγουμένως εντοπίζονταν ΟΤ με αμιγή βιομηχανική χρήση (ΧΟΧ 3), πλέον φαίνεται να αποδυναμώνουν, καθώς σε αυτά εισχωρεί η χρήση της κατοικίας (ΧΟΧ 6). Αποδίδοντας μια ερμηνεία στο γεγονός αυτό, θα μπορούσε κανείς να πει, ότι η βιομηχανία φαίνεται να «εγκαταλείπει» την περιοχή αυτή και να αποδυναμώνει τη δυναμική της, κάνοντας την παρουσία της χρήσης της κατοικίας περισσότερο ισχυρή.

Σημαντική μετατροπή παρατηρείται και στην περιοχή νότια της πλατείας Μπουρναζίου και της Κωνσταντινουπόλεως, όπου διαφαίνεται απορρόφηση της δυναμικής της χρήσης της βιομηχανίας (ΧΟΧ 3), η οποία κατά το 1995 ήταν ισχυρή στην περιοχή αυτή, από την χρήση του εμπορίου. Πλέον, εντοπίζονται λίγα ΟΤ που χαρακτηρίζονται αμιγώς ως εμπορικά (ΧΟΧ 2), αλλά και ΟΤ που ανήκουν στην ΧΟΧ 5 (μικτή χρήση βιομηχανίας και εμπορίου).

Ισχυρότερη είναι η παρουσία της χρήσης του εμπορίου και εντός του νότιου τμήματος της υπό μελέτη περιοχής, καθώς περισσότερα ΟΤ κατατάσσονται πλέον στη μικτή χρήση εμπορίου – βιομηχανίας (ΧΟΧ 5), ενώ σημειώνονται και κάποια που αποκτούν αποκλειστικά την χρήση του εμπορίου (ΧΟΧ 3). Επιπλέον, κατά το 2000, τα ΟΤ των οποίων όριο αποτελεί η Λ. Κηφισού, εντάσσονται εξ' ολοκλήρου τόσο στην ΧΟΧ 5 (μικτή χρήση εμπορίου - βιομηχανίας), όσο και στην ΧΟΧ 2 (εμπόριο), σε αντίθεση με το 1995, κατά το οποίο επί της Λ. Κηφισού εντοπίζονταν ΟΤ με αποκλειστική την χρήση της βιομηχανίας.

Ακόμα μια μετατροπή, παρατηρείται στο τμήμα που αναπτύσσεται νοτιοδυτικά της Εθνάρχου Μακαρίου. Στην περιοχή αυτή, κατά το 1995 εντοπίζονταν ως επί το πλείστον, αμιγώς βιομηχανικά ΟΤ και λιγότερα με μικτές χρήσεις εμπορίου – κατοικίας (ΧΟΧ 4) και εμπορίου – βιομηχανίας (ΧΟΧ 5). Πλέον, στην περιοχή αυτή εισχωρεί η χρήση του εμπορίου και της κατοικίας.

Κατά το 2012 η περιοχή φαίνεται να λαμβάνει έναν περισσότερο εμπορικό χαρακτήρα. Η χρήση της κατοικίας ως κύρια χρήση μειώνεται σε έντονο βαθμό, ενώ αυξάνονται κατακόρυφα τα ΟΤ με μικτή χρήση κατοικίας – εμπορίου. Το εμπόριο φαίνεται να συσπειρώνεται εκατέρωθεν της Εθνάρχου Μακαρίου με τα εμπορικά ΟΤ που ήδη υπήρχαν να διατηρούν τη φυσιογνωμία τους και τα περιμετρικά από αυτά, πρώην ΟΤ κατοικίας να μετατρέπονται σε μικτής χρήσης εμπορίου κατοικίας.

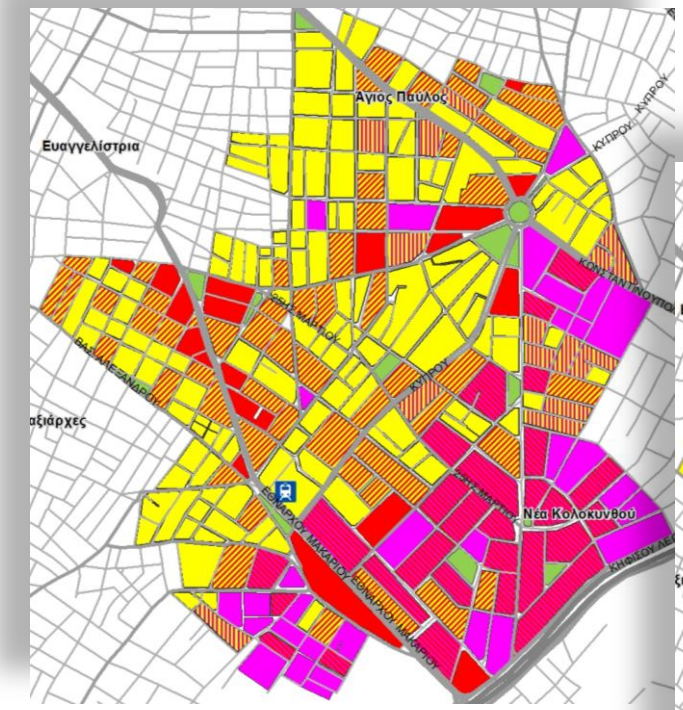
Ἐντονη παρουσιάζεται η μεταβολή των χρήσεων περιμετρικά της πλατείας Μπουρναζίου. Τα ΟΤ που εντοπίζονται εκεί λαμβάνουν εμπορικό χαρακτήρα, είτε ως αμιγώς εμπορικά (ΧΟΧ 2) είτε ως μικτής χρήσης εμπορίου – κατοικίας (ΧΟΧ 4). Μετατροπή παρατηρείται επί της οδού Κύπρου, στην οποία λαμβάνουν χώρα ΟΤ που ανήκουν στην ΧΟΧ 4 (κατοικία - εμπόριο) που προηγουμένως κατατάσσονταν στην χρήση αμιγής κατοικίας (ΧΟΧ 1) και στη μικτή κατοικίας – βιομηχανίας/βιοτεχνίας (ΧΟΧ 6).

Στο τμήμα νότια της Κύπρου και της Κωνσταντινουπόλεως, επικρατούσα χρήση συνεχίζει να αποτελεί αυτή της βιομηχανίας/βιοτεχνίας, αλλά αναμειγνυόμενη με τη χρήση του εμπορίου, αφού η πλειονότητα των ΟΤ που προηγουμένως εντάσσονταν στην ΧΟΧ 3, πλέον κατατάσσονται στην ΧΟΧ 5 (εμπόριο και βιομηχανία).

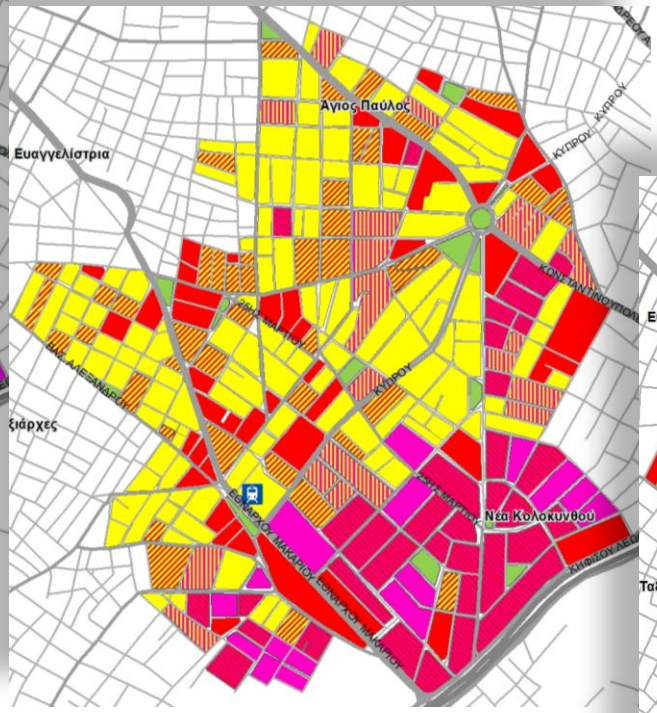
Το ίδιο φαινόμενο της εισχώρησης της χρήσης του εμπορίου σε ΟΤ με βιομηχανία, παρατηρείται και νοτιοδυτικά της Εθνάρχου Μακαρίου, όπου λίγα ΟΤ διατηρούν αμιγώς τη βιομηχανική τους χρήση, ενώ σημειώνονται και κάποια (πρώην βιομηχανικά) που κατατάσσονται εξ’ ολοκλήρου στην χρήση του εμπορίου.

Αναφορικά με τα ΟΤ που προηγουμένως εντάσσονταν στην ΧΟΧ 6, αυτά που αναπτύσσονταν βόρεια αλλά κατά μήκος της Εθνάρχου Μακαρίου, μετατρέπονται σε μικτής χρήσης κατοικίας εμπορίου.

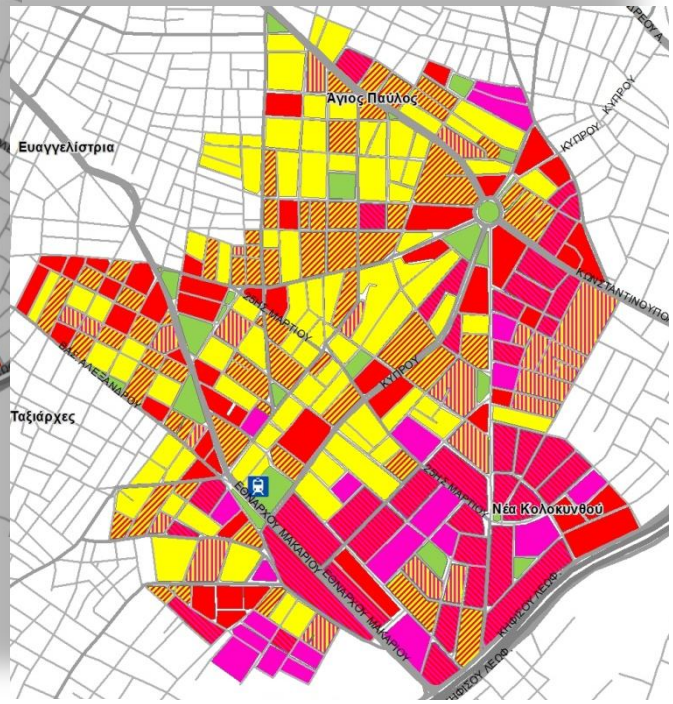
Χάρτης 16. Διαχρονική εξέλιξη των ΧΟΧ στην περιοχή μελέτης του Δήμου Περιστερίου – Κατάταξη των ΟΤ σε ΧΟΧ



1995



2000



2012

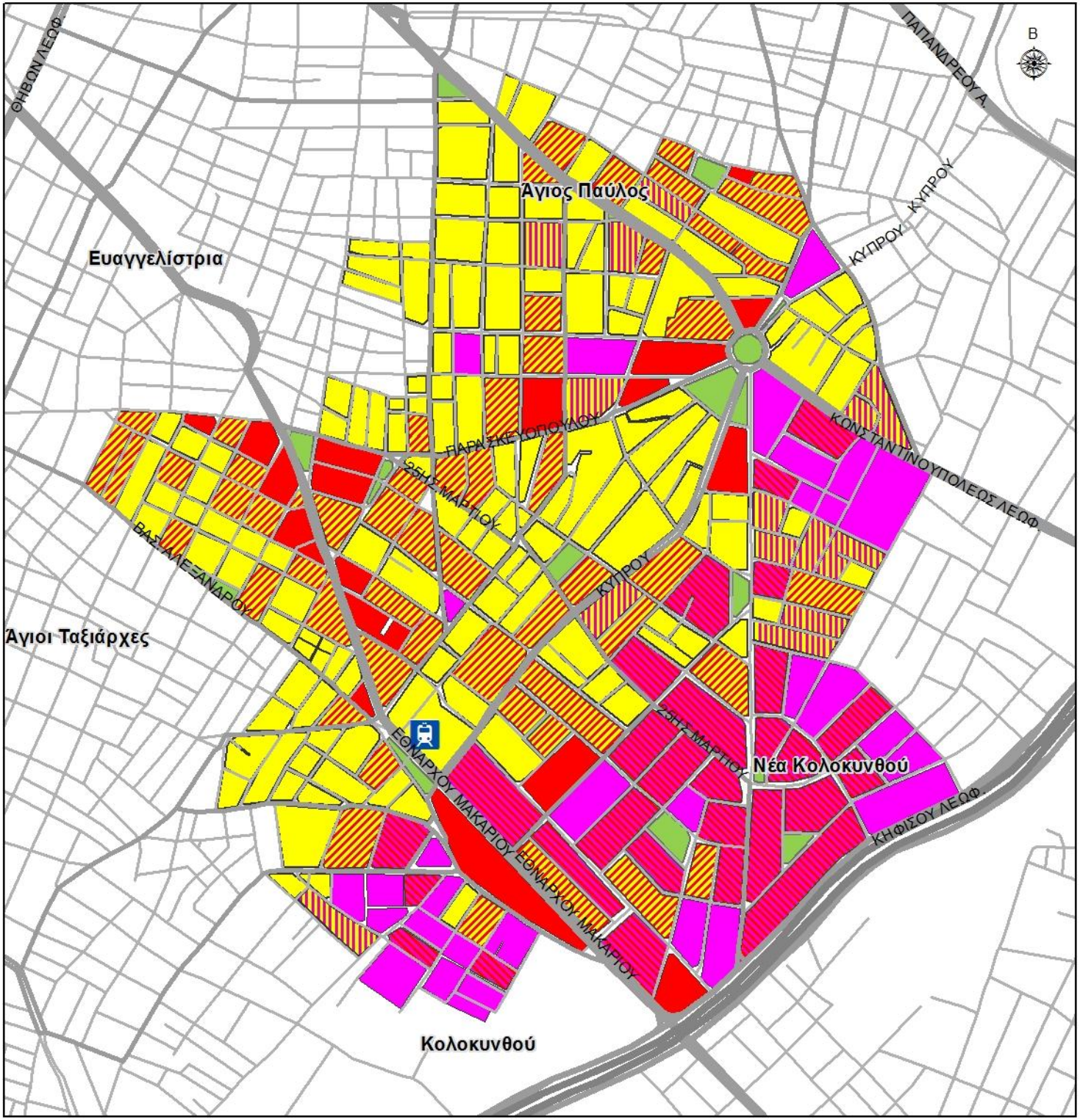
Υπόμνημα

Μετρό

Οδικό Δίκτυο
- Λεωφόροι - Κεντρικοί Οδικοί Άξονες
- Δευτερεύον δικτυο - Κεντρικοί άξονες περιοχής
- Τοπικό δίκτυο - Άξονες σύδεσης δευτερεύοντος οδικού δικτύου - γειτονιάς
- Οδικό δίκτυο επιπέδου γειτονιάς

Χωρικές Ομάδες Χρήσεων
- ΧΟΧ 1. Κατοικία ως κυρίαρχη χρήση
- ΧΟΧ 2. Εμπόριο ως κυρίαρχη χρήση
- ΧΟΧ 3. Βιοτεχνία – Βιομηχανία ως κυρίαρχη χρήση
- ΧΟΧ 4. Μικτή χρήση εμπορίου, κατοικίας, τοπικών κεντρικών λειτουργιών
- ΧΟΧ 5. Μικτή χρήση εμπορίου και βιοτεχνίας - βιομηχανίας
- ΧΟΧ 6. Μικτή χρήση κατοικίας και βιοτεχνίας - βιομηχανίας

Λοιπές Χρήσεις
- Πράσινο, πλατείες, κοινόχρηστοι χώροι
- Νησίδες ή ΟΤ με ελλειπή στοιχεία



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗ

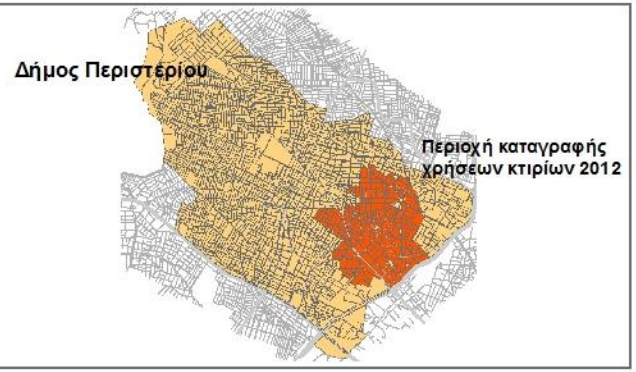
ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Μετρό

Οδικό Δίκτυο
- Λεωφόροι - Κεντρικοί Οδικοί Άξονες
- Δευτερεύον δικτυο - Κεντρικοί άξονες περιοχής
- Τοπικό δίκτυο - Άξονες σύδεσης δευτερεύοντος οδικού δικτύου - γειτονιάς
- Οδικό δίκτυο επιπέδου γειτονιάς

Χωρικές Ομάδες Χρήσεων
- ΧΟΧ 1. Κατοικία ως κυρίαρχη χρήση
- ΧΟΧ 2. Εμπόριο ως κυρίαρχη χρήση
- ΧΟΧ 3. Βιοτεχνία – Βιομηχανία ως κυρίαρχη χρήση
- ΧΟΧ 4. Μικτή χρήση εμπορίου, κατοικίας, τοπικών κεντρικών λειτουργιών
- ΧΟΧ 5. Μικτή χρήση εμπορίου και βιοτεχνίας - βιομηχανίας
- ΧΟΧ 6. Μικτή χρήση κατοικίας και βιοτεχνίας - βιομηχανίας

Λοιπές Χρήσεις
- Πράσινο, πλατείες, κοινόχρηστοι χώροι
- Νησίδες ή ΟΤ με ελλειπή στοιχεία



ΧΑΡΤΗΣ 16.α
Χρήσεις γης - Κατάταξη ΟΤ τμήματος Δήμου Περιστερίου σε Χωρικές Ομάδες Χρήσεων (ΧΟΧ) - 1995

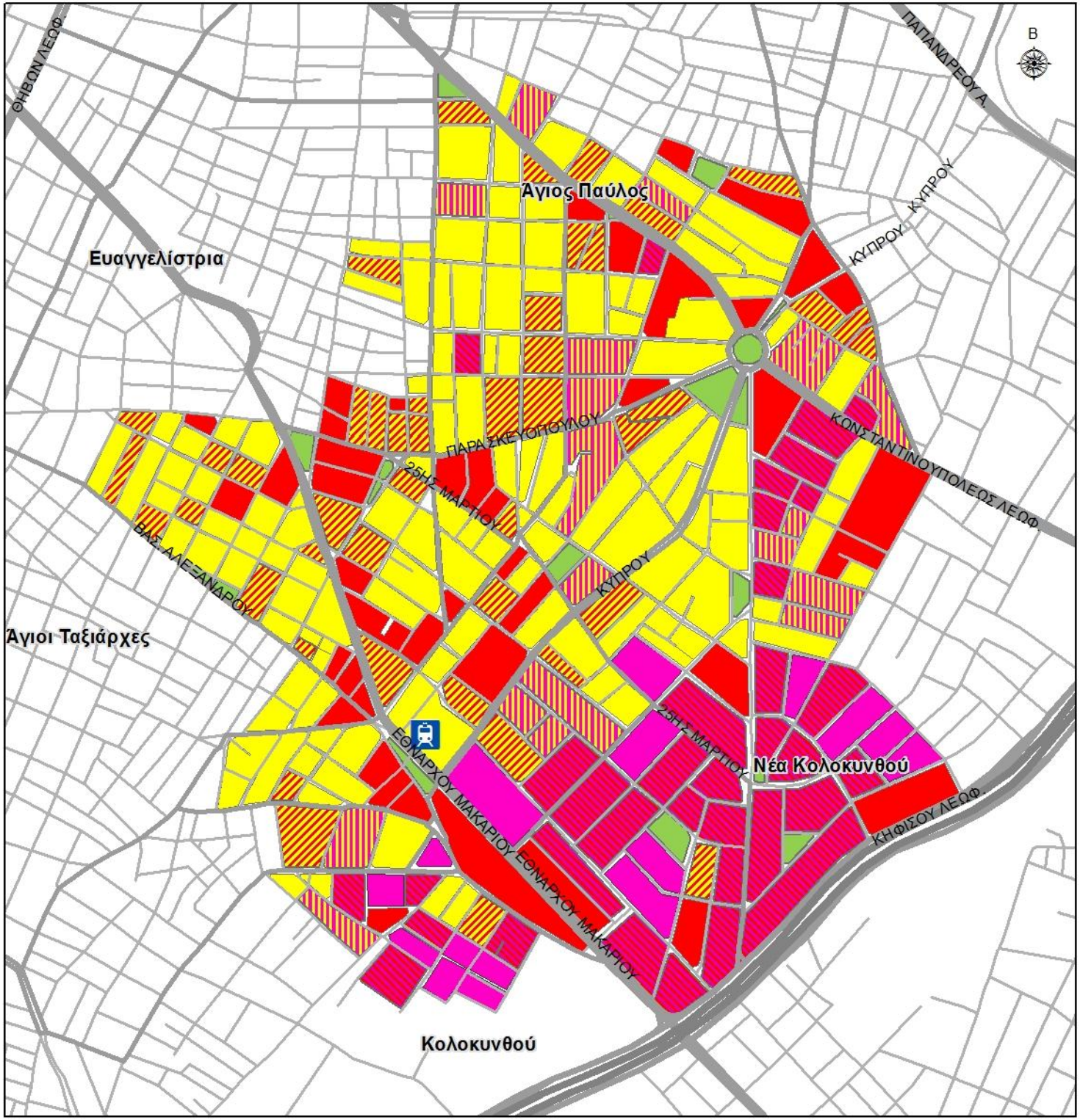
ΚΛΙΜΑΚΑ: 1:10.000

ΠΗΓΗ ΥΠΟΒΑΘΡΟΥ: ΕΛΣΤΑΤ 2001
ΠΗΓΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΣ: ΜΑΜ 1995, Ιδία Επεξεργασία

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
Χωροχρονική εξέλιξη των χρήσεων γης του Δήμου Περιστερίου με τη χρήση της τεχνολογίας Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών (ΓΣΠ)

ΕΚΠΟΝΗΣΗ: ΚΑΚΑΤΣΗ ΝΑΤΑΛΙΑ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ: ΣΑΓΙΑΣ ΙΩΝ



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗ

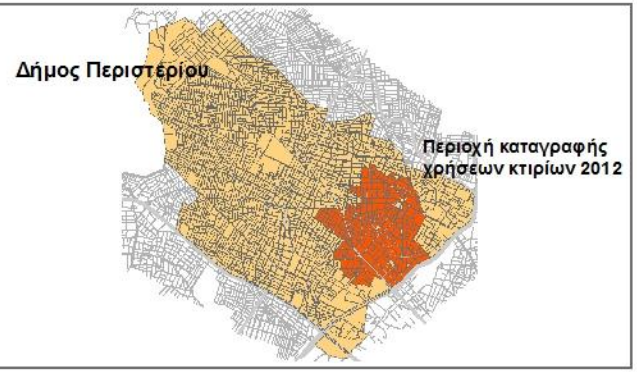
ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Μετρό

Οδικό Δίκτυο
- Λεωφόροι - Κεντρικοί Οδικοί Άξονες
- Δευτερεύον δικτυο - Κεντρικοί άξονες περιοχής
- Τοπικό δίκτυο - Άξονες σύδεσης δευτερεύοντος οδικού δικτύου - γειτονιάς
- Οδικό δίκτυο επιπέδου γειτονιάς

Χωρικές Ομάδες Χρήσεων
- ΧΟΧ 1. Κατοικία ως κυρίαρχη χρήση
- ΧΟΧ 2. Εμπόριο ως κυρίαρχη χρήση
- ΧΟΧ 3. Βιοτεχνία – Βιομηχανία ως κυρίαρχη χρήση
- ΧΟΧ 4. Μικτή χρήση εμπορίου, κατοικίας, τοπικών κεντρικών λειτουργιών
- ΧΟΧ 5. Μικτή χρήση εμπορίου και βιοτεχνίας - βιομηχανίας
- ΧΟΧ 6. Μικτή χρήση κατοικίας και βιοτεχνίας - βιομηχανίας

Λοιπές Χρήσεις
- Πράσινο, πλατείες, κοινόχρηστοι χώροι
- Νησίδες ή ΟΤ με ελλειπή στοιχεία



ΧΑΡΤΗΣ 16.b
Χρήσεις γης - Κατάταξη ΟΤ τμήματος Δήμου Περιστερίου σε Χωρικές Ομάδες Χρήσεων (ΧΟΧ) - 2000

ΚΛΙΜΑΚΑ: 1:10.000

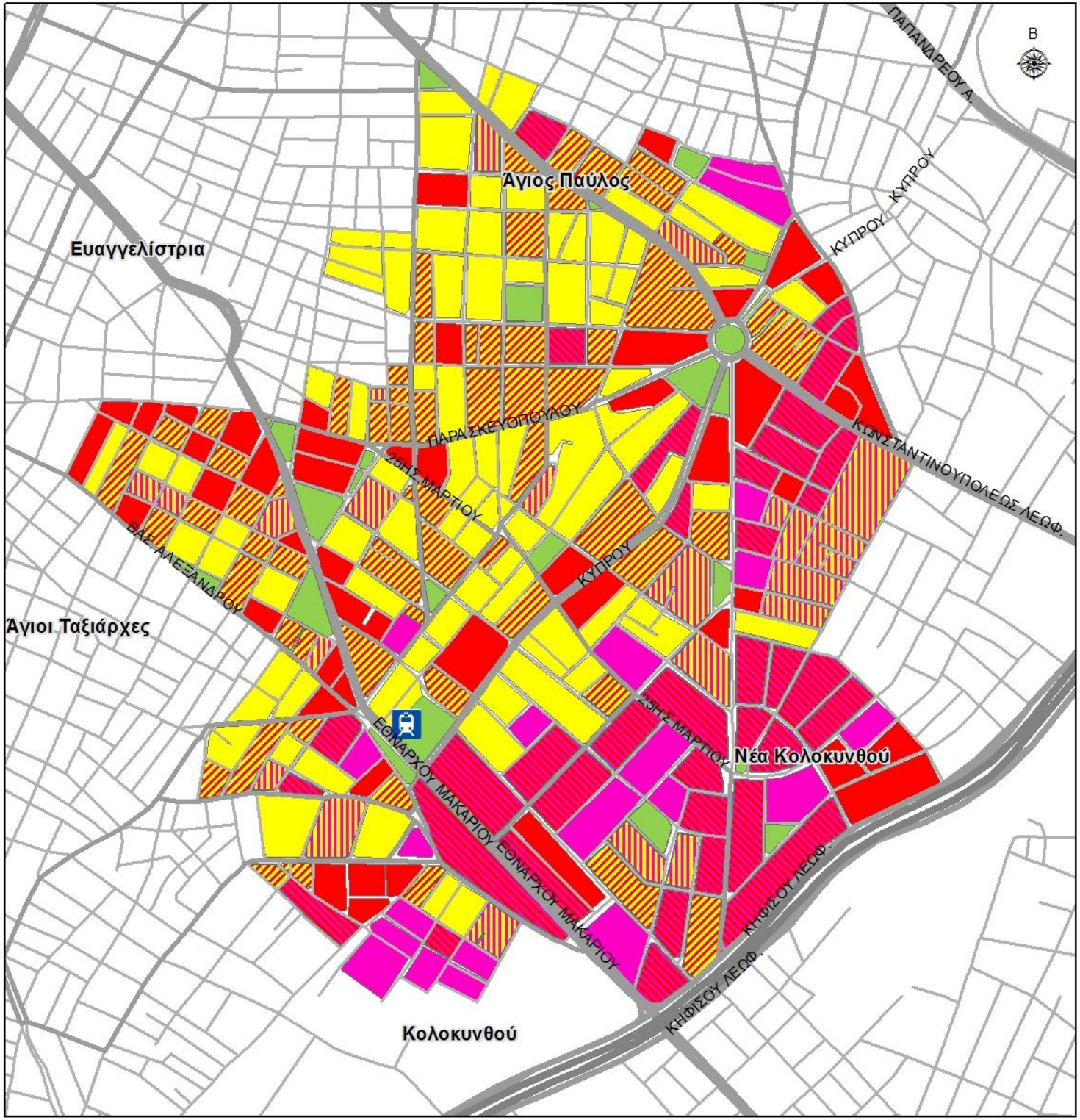
ΠΗΓΗ ΥΠΟΒΑΘΡΟΥ: ΕΛΣΤΑΤ 2001
ΠΗΓΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΣ: ΕΛΣΤΑΤ 2000, Ιδία Επεξεργασία

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Χωροχρονική εξέλιξη των χρήσεων γης του Δήμου Περιστερίου με τη χρήση της τεχνολογίας Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών (ΓΣΠ)

ΕΚΠΟΝΗΣΗ: ΚΑΚΑΤΣΗ ΝΑΤΑΛΙΑ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ: ΣΑΓΙΑΣ ΙΩΝ



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗ

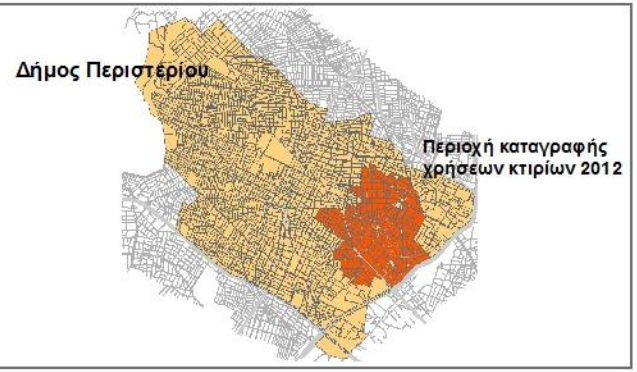
ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Μετρό

Οδικό Δίκτυο
- Λεωφόροι - Κεντρικοί Οδικοί Άξονες
- Δευτερεύον δικτυο - Κεντρικοί άξονες περιοχής
- Τοπικό δίκτυο - Άξονες σύδεσης δευτερεύοντος οδικού δικτύου - γειτονιάς
- Οδικό δίκτυο επιπέδου γειτονιάς

Χωρικές Ομάδες Χρήσεων
- ΧΟΧ 1. Κατοικία ως κυρίαρχη χρήση
- ΧΟΧ 2. Εμπόριο ως κυρίαρχη χρήση
- ΧΟΧ 3. Βιοτεχνία – Βιομηχανία ως κυρίαρχη χρήση
- ΧΟΧ 4. Μικτή χρήση εμπορίου, κατοικίας, τοπικών κεντρικών λειτουργιών
- ΧΟΧ 5. Μικτή χρήση εμπορίου και βιοτεχνίας - βιομηχανίας
- ΧΟΧ 6. Μικτή χρήση κατοικίας και βιοτεχνίας - βιομηχανίας

Λοιπές Χρήσεις
- Πράσινο, πλατείες, κοινόχρηστοι χώροι
- Νησίδες ή ΟΤ με ελλειπή στοιχεία



ΧΑΡΤΗΣ 16.c
Χρήσεις γης - Κατάταξη ΟΤ τμήματος Δήμου Περιστερίου σε Χωρικές Ομάδες Χρήσεων (ΧΟΧ) - 2012

ΚΛΙΜΑΚΑ: 1:10.000

ΠΗΓΗ ΥΠΟΒΑΘΡΟΥ: ΕΛΣΤΑΤ 2001
ΠΗΓΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΣ: Απογραφή Κτιρίων 2012 στα πλαίσια του μαθήματος Αστική Γεωγραφία της ΣΑΤΜ - ΕΜΠ, Ιδία Επεξεργασία

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
Χωροχρονική εξέλιξη των χρήσεων γης του Δήμου Περιστερίου με τη χρήση της τεχνολογίας των Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών (ΓΣΠ)

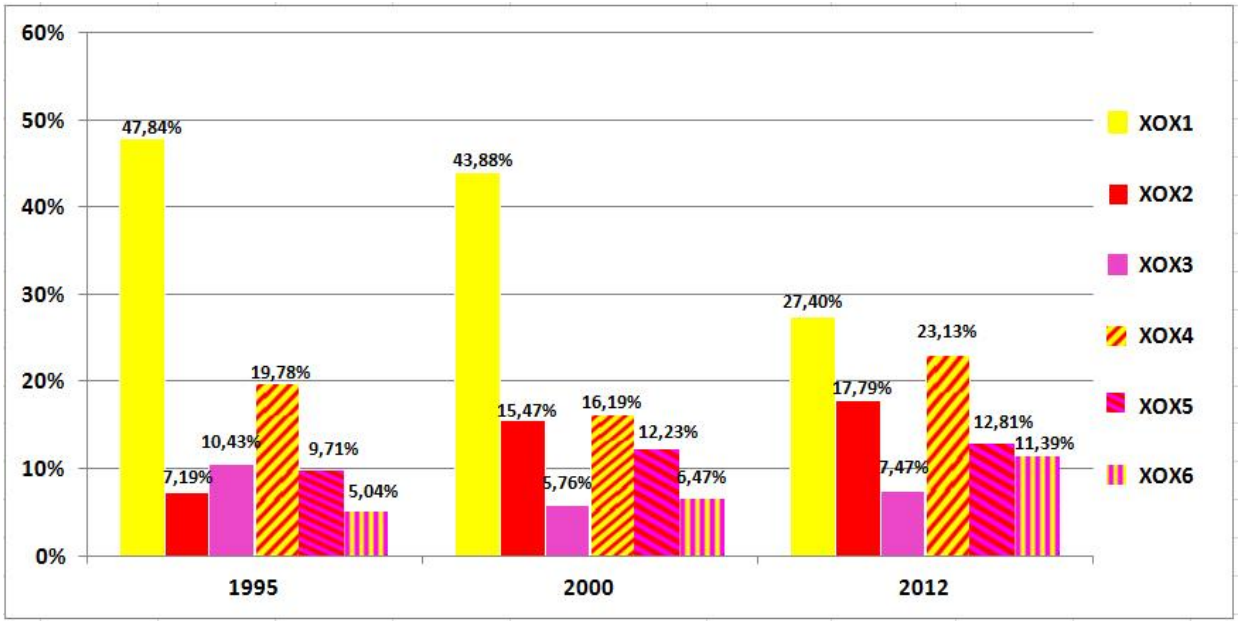
ΕΚΠΟΝΗΣΗ: ΚΑΚΑΤΣΗ ΝΑΤΑΛΙΑ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ: ΣΑΓΙΑΣ ΙΩΝ

Παρατηρώντας τα αποτελέσματα της κατανομής των ΟΤ σε ΧΟΧ (βλέπε Διάγραμμα 18), φαίνεται να υπάρχει μια διαχρονική μείωση του πλήθους των ΟΤ που χαρακτηρίζονται από τη χρήση της αμιγούς κατοικίας, καθώς το πλήθος τους από το 1995 έως το 2012 σχεδόν έχει υποδιπλασιαστεί. Ταυτόχρονα με τη μείωση αυτή, διαχρονικά διαφαίνεται αύξηση του ποσοστού των ΟΤ που ανήκουν στην ΧΟΧ 2, δηλαδή τη χρήση του αμιγούς εμπορίου, με θετική μεταβολή από 7,19% το 1995 σε 15,42% το 2000 και 17,79% το 2012. Αναφορικά με τη ΧΟΧ 3 που αφορά στα ΟΤ με τις χρήσεις βιοτεχνία – βιομηχανία, παρατηρείται μια μειωτική πορεία ως το 2000 και έπειτα μικρή θετική μεταβολή, με το 1995 να καταλαμβάνουν το 10,43% του συνόλου των ΟΤ της περιοχής, στο 5,76% κατά το 2000 και στο 7,47% κατά την τελευταία απογραφή.

Αναφορικά με τις μικτές χρήσεις, κατά της δύο πρώτες απογραφές, παρατηρείται αρνητική μεταβολή στο ποσοστό των ΟΤ που ανήκουν στη ΧΟΧ 4 (κατοικία - εμπόριο) κατά 3,59 ποσοστιαίες μονάδες (από 19,78% κατά το 1995 σε 16,19% κατά το 2000) και έπειτα αύξηση κατά 6,94% (από 16,19% σε 23,13% το 2012). Η αύξηση αυτή σε συνδυασμό με τη μείωση του πλήθους των ΟΤ που καταλαμβάνει η κατοικία, ερμηνεύεται ως εισχώρηση του εμπορίου στις περιοχές κατοικίας. Το πλήθος των ΟΤ που εντάσσονται στην ΧΟΧ 5 (εμπόριο - βιομηχανία), φαίνεται να διατηρείται σταθερό σημειώνοντας μικρή ποσοστιαία αύξηση, ενώ σημαντική είναι η αύξηση της μικτής χρήσης κατοικίας – βιοτεχνίας/βιομηχανίας.

Διάγραμμα 19: Ποσοστιαία κατανομή πλήθους ΟΤ ανά ΧΟΧ σε τμήμα του Δήμου Περιστερίου



Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

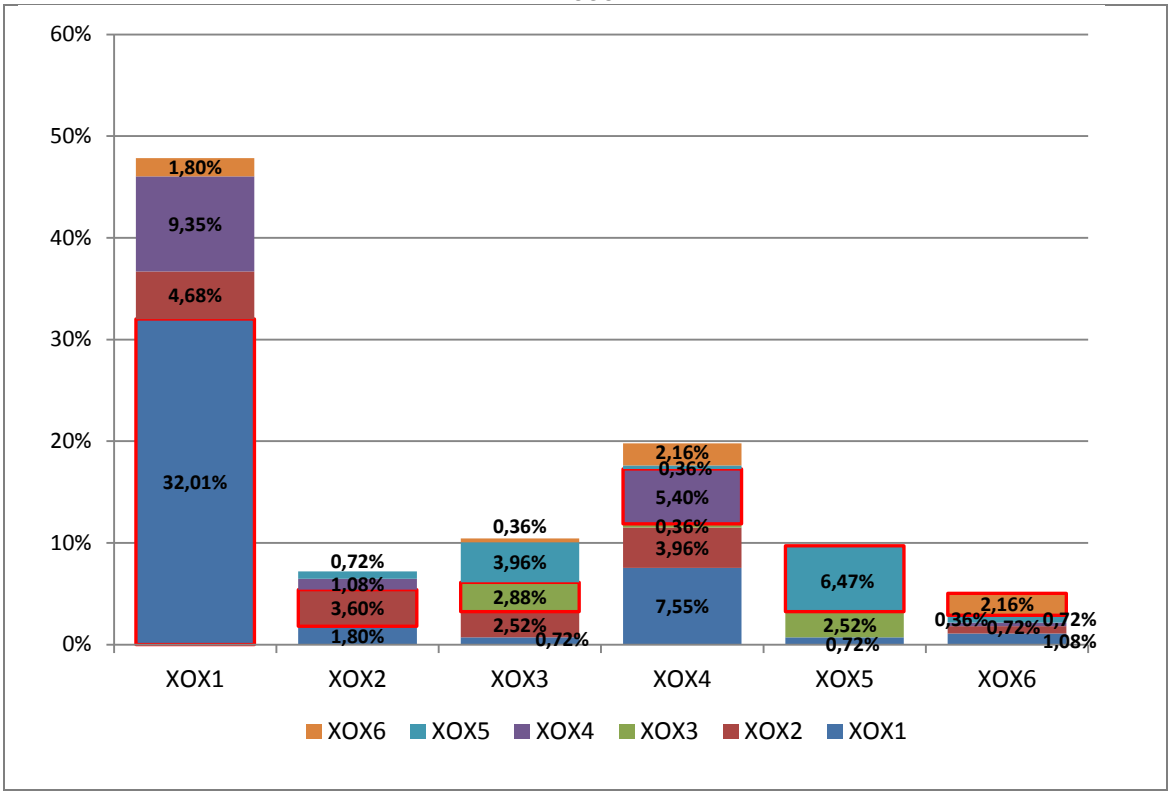
Η ποσοστιαία μεταβολή των χρήσεων κατά τις περιόδους 1995-2000 και 2000-2012 καταγράφεται στα Διαγράμματα 19 και 20, και απεικονίζεται στους χάρτες 16.d και 16.e αντίστοιχα.

Σύμφωνα με τα διαγράμματα παρατηρείται ότι και στις δύο χρονικές περιόδους, 1995 – 2000 και 2000 – 2012, το μεγαλύτερο ποσοστό της εκάστοτε χρήσης – ΧΟΧ διατηρείται διαχρονικά σε όλες σχεδόν τις ΧΟΧ. Από αυτές εξαιρούνται κατά το 1995 – 2000 ποσοστό 3,96% που από ΧΟΧ 3 (εμπόριο) μετατρέπεται σε ΧΟΧ 5 (μικτή χρήση εμπορίου - βιομηχανίας) και κατά το 2000 – 2012 ποσοστό 5,69% της ΧΟΧ 4 (μικτή χρήση εμπορίου και κατοικίας) που κατά το 2012 κατατάσσεται στη ΧΟΧ 1 (κατοικία). Στο σημείο αυτό να αναφερθεί η έντονη μείωση των εμπορικών καταστημάτων κατά την τελευταία 2ετία εξαιτίας της οικονομικής κρίσης. Συνεπώς η μετατροπή αυτή, αποδεικνύει ουσιαστικά την ύπαρξη κενών χώρων πρώην καταστημάτων και επιτρέπει την ένταξη των ΟΤ στη ΧΟΧ 1.

Κατά την περίοδο 1995 – 2000 το 9,35% του συνόλου των ΟΤ του Δήμου που κατά το 1995 ανήκουν στη ΧΟΧ 1, κατά το 2000 απογράφονται σαν βιοτεχνικές – βιομηχανικές χρήσεις και κατατάσσονται στην ΧΟΧ 3, το 4,68% μετατρέπεται σε εμπόριο (ΧΟΧ 2) και το 1,8% σε μικτή χρήση κατοικίας – βιομηχανίας (ΧΟΧ 6). Από τη χρήση της βιοτεχνίας – βιομηχανίας (ΧΟΧ 2), το 3,6% διατηρεί τη χρήση του, το 1,8% μετατρέπεται σε κατοικία (ΧΟΧ 1) και το 1,08% σε μικτή χρήση ΧΟΧ 4.

Κατά την περίοδο 2000 – 2012, το 13,52% της ΧΟΧ 1 μετατρέπεται σε βιομηχανία και το 6,05% σε μικτή χρήση κατοικίας – βιομηχανίας (ΧΟΧ 6). Το 2,49% της ΧΟΧ 2 μετατρέπεται σε ΧΟΧ 4, το 1,78% σε ΧΟΧ 5, το 1,42% σε κατοικία, το 1,42% σε ΧΟΧ 6 και το 1,07% σε ΧΟΧ 3.

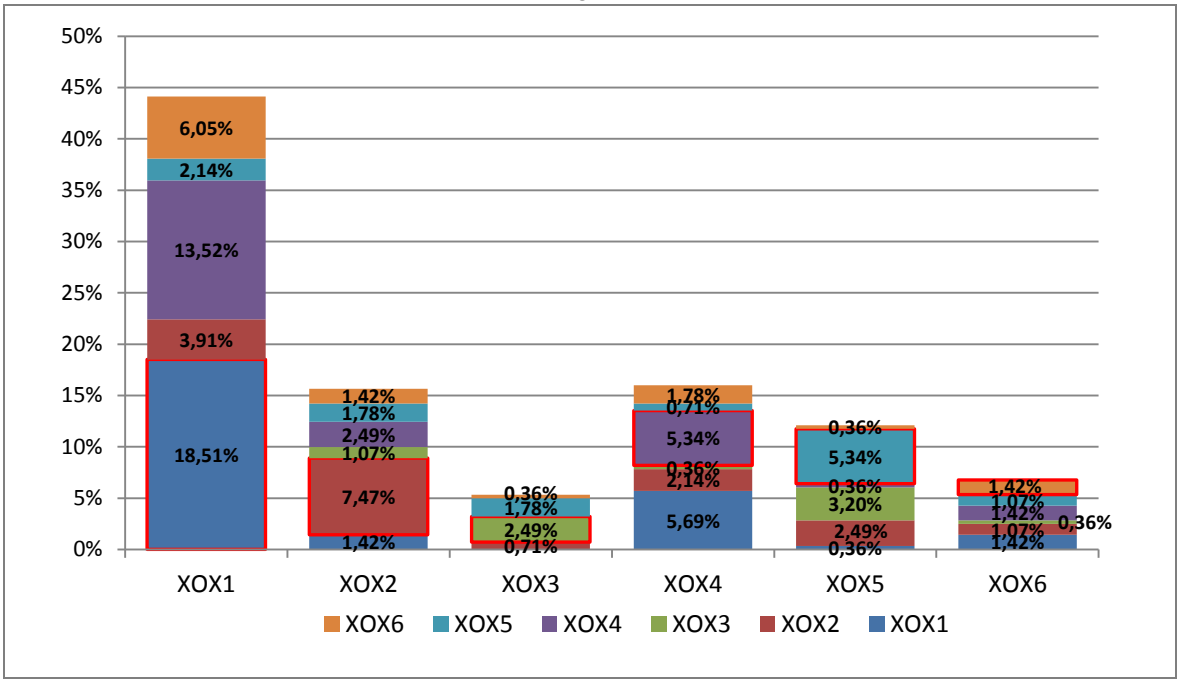
Διάγραμμα 20: Ποσοστιαία κατανομή της μεταβολής των ΧΟΧ κατά τη χρονική περίοδο 1995-2000



*Το κόκκινο πλαίσιο υποδεικνύει το ποσοστό της εκάστοτε χρήσης – ΧΟΧ που διατηρείται διαχρονικά στην ίδια ΧΟΧ.

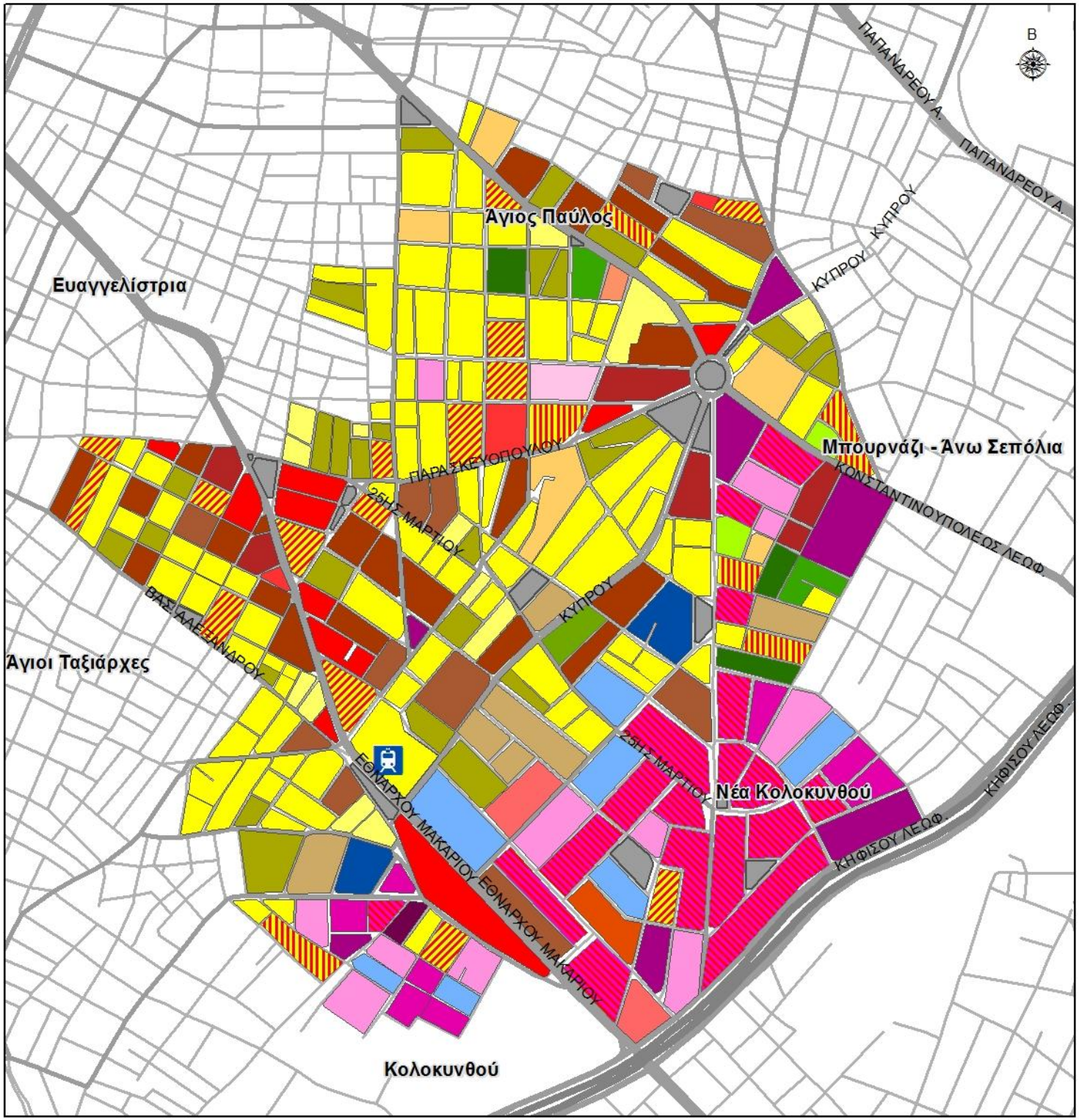
Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Διάγραμμα 21: Ποσοστιαία κατανομή της μεταβολής των ΧΟΧ κατά τη χρονική περίοδο 2000 – 2012



*Το κόκκινο πλαίσιο υποδεικνύει το ποσοστό της εκάστοτε χρήσης – ΧΟΧ που διατηρείται διαχρονικά στην ίδια ΧΟΧ.

Πηγή: Ιδία Επεξεργασία



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

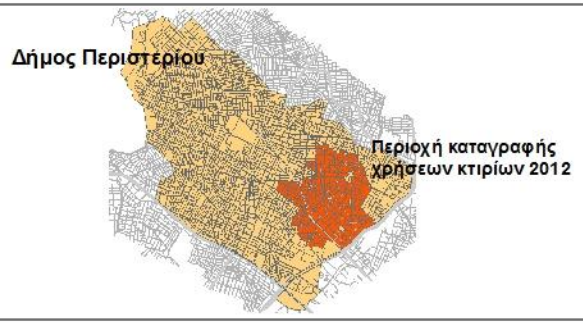
Μετρό

Οδικό Δίκτυο
- Λεωφόροι - Κεντρικοί Οδικοί Άξονες
- Δευτερεύον δικτυο - Κεντρικοί άξονες περιοχής
- Τοπικό δίκτυο - Άξονες σύδεσης δευτερεύοντος οδικού δικτύου - γειτονιάς
- Οδικό δίκτυο επιπέδου γειτονιάς

Μεταβολές ΧΟΧ από το 1995 στο 2000

ΟΤ που διατηρούν τη ΧΟΧ1	ΧΟΧ4 σε ΧΟΧ1
ΧΟΧ1 σε ΧΟΧ2	ΧΟΧ4 σε ΧΟΧ2
ΧΟΧ1 σε ΧΟΧ4	ΧΟΧ4 σε ΧΟΧ3
ΧΟΧ1 σε ΧΟΧ6	ΟΤ που διατηρούν τη ΧΟΧ4
ΧΟΧ2 σε ΧΟΧ1	ΧΟΧ4 σε ΧΟΧ5
ΟΤ που διατηρούν τη ΧΟΧ2	ΧΟΧ4 σε ΧΟΧ6
ΧΟΧ2 σε ΧΟΧ4	ΧΟΧ5 σε ΧΟΧ1
ΧΟΧ2 σε ΧΟΧ5	ΧΟΧ5 σε ΧΟΧ3
ΧΟΧ3 σε ΧΟΧ1	ΟΤ που διατηρούν τη ΧΟΧ5
ΧΟΧ3 σε ΧΟΧ2	ΧΟΧ6 σε ΧΟΧ1
ΟΤ που διατηρούν τη ΧΟΧ3	ΧΟΧ6 σε ΧΟΧ2
ΧΟΧ3 σε ΧΟΧ5	ΧΟΧ6 σε ΧΟΧ4
ΧΟΧ3 σε ΧΟΧ6	ΧΟΧ6 σε ΧΟΧ5
	ΟΤ που διατηρούν τη ΧΟΧ6

Λοιπές Χρήσεις
Πράσινο, πλατείες, κοινόχρηστοι χώροι



ΧΑΡΤΗΣ 16.d
Μεταβολή Χρήσεων Γης - ΧΟΧ ΟΤ τμήματος Δήμου Περιστερίου από το 1995 στο 2000

ΚΛΙΜΑΚΑ: 1:10.000

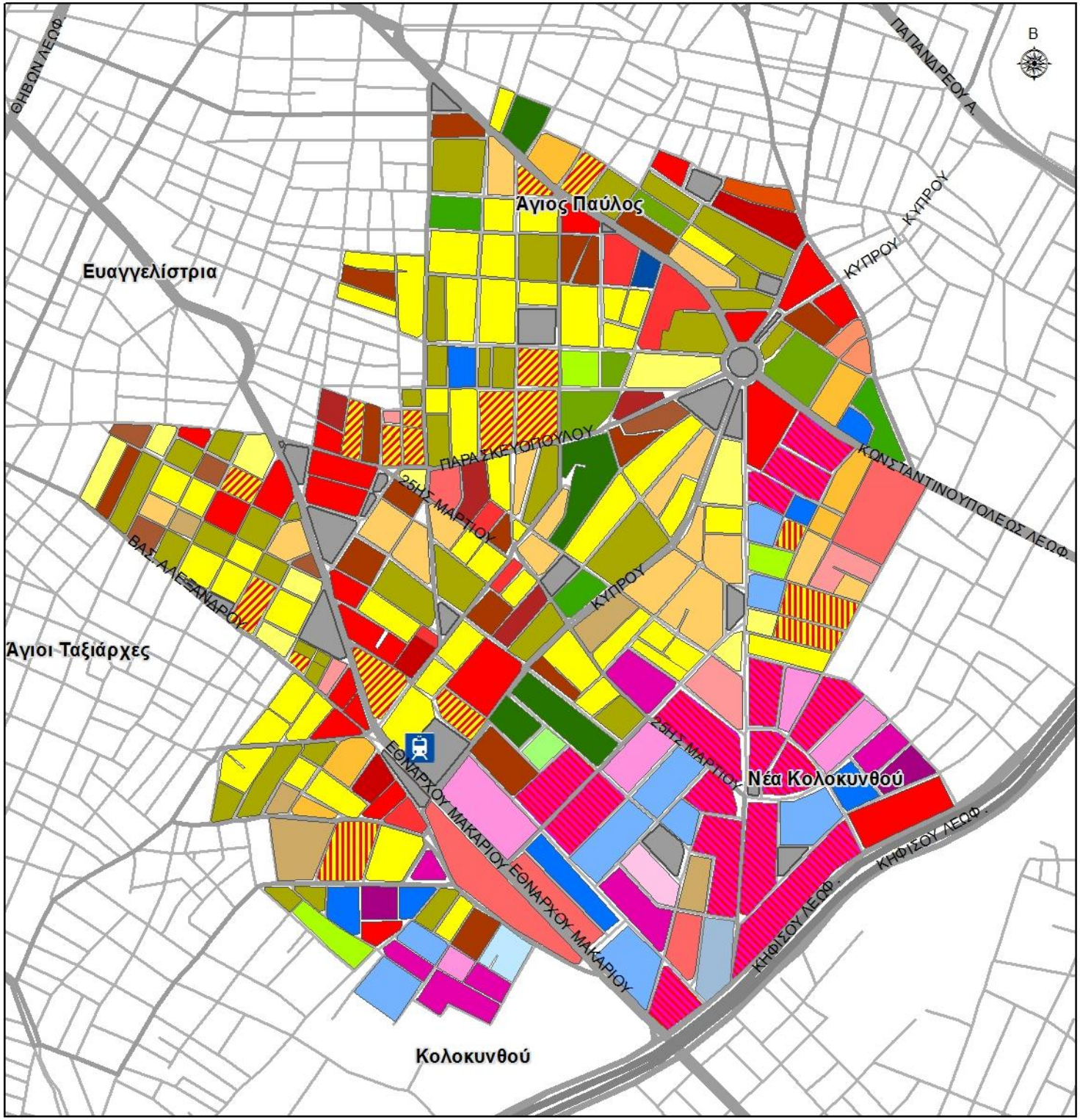
ΠΗΓΗ ΥΠΟΒΑΘΡΟΥ: ΕΛΣΤΑΤ 2001
ΠΗΓΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΣ: ΜΑΜ 1995, ΕΛΣΤΑΤ 2000, Ιδία Επεξεργασία

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Χωροχρονική εξέλιξη των χρήσεων γης του Δήμου Περιστερίου με τη χρήση της τεχνολογίας των Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών (ΓΣΠ)

ΕΚΠΟΝΗΣΗ: ΚΑΚΑΤΣΗ ΝΑΤΑΛΙΑ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ: ΣΑΓΙΑΣ ΙΩΝ



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Μετρό

Οδικό Δίκτυο

- Λεωφόροι - Κεντρικοί Οδικοί Άξονες
- Δευτερεύον δικτυο - Κεντρικοί άξονες περιοχής
- Τοπικό δίκτυο - Άξονες σύδεσης δευτερεύοντος οδικού δικτύου - γειτονιάς
- Οδικό δίκτυο επιπέδου γειτονιάς

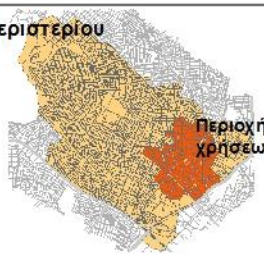
Μεταβολές ΧΟΧ από το 2000 στο 2012

- ΟΤ που διατηρούν τη ΧΟΧ1
- ΧΟΧ1 σε ΧΟΧ2
- ΧΟΧ1 σε ΧΟΧ4
- ΧΟΧ1 σε ΧΟΧ5
- ΧΟΧ1 σε ΧΟΧ6
- ΧΟΧ2 σε ΧΟΧ1
- ΟΤ που διατηρούν τη ΧΟΧ2
- ΧΟΧ2 σε ΧΟΧ3
- ΧΟΧ2 σε ΧΟΧ4
- ΧΟΧ2 σε ΧΟΧ5
- ΧΟΧ2 σε ΧΟΧ6
- ΧΟΧ3 σε ΧΟΧ2
- ΟΤ που διατηρούν τη ΧΟΧ3
- ΧΟΧ3 σε ΧΟΧ5
- ΧΟΧ3 σε ΧΟΧ6
- ΧΟΧ4 σε ΧΟΧ1
- ΧΟΧ4 σε ΧΟΧ2
- ΧΟΧ4 σε ΧΟΧ3
- ΟΤ που διατηρούν τη ΧΟΧ4
- ΧΟΧ4 σε ΧΟΧ5
- ΧΟΧ4 σε ΧΟΧ6
- ΧΟΧ5 σε ΧΟΧ1
- ΧΟΧ5 σε ΧΟΧ2
- ΧΟΧ5 σε ΧΟΧ3
- ΧΟΧ5 σε ΧΟΧ4
- ΟΤ που διατηρούν τη ΧΟΧ5
- ΧΟΧ5 σε ΧΟΧ6
- ΧΟΧ6 σε ΧΟΧ1
- ΧΟΧ6 σε ΧΟΧ2
- ΧΟΧ6 σε ΧΟΧ3
- ΧΟΧ6 σε ΧΟΧ4
- ΧΟΧ6 σε ΧΟΧ5
- ΟΤ που διατηρούν τη ΧΟΧ6

Λοιπές Χρήσεις

Πράσινο, πλατείες, κοινόχρηστοι χώροι

Δήμος Περιστερίου



ΧΑΡΤΗΣ 16.e
Μεταβολή Χρήσεων Γης - ΧΟΧ ΟΤ τμήματος Δήμου Περιστερίου από το 2000 στο 2012

ΚΛΙΜΑΚΑ: 1:10.000

ΠΗΓΗ ΥΠΟΒΑΘΡΟΥ: ΕΛΣΤΑΤ 2001
ΠΗΓΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΣ: ΕΛΣΤΑΤ 2000, Απογραφή φοιτητών ΣΑΤΜ 2012, Ιδία Επεξεργασία

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Χωροχρονική εξέλιξη των χρήσεων γης του Δήμου Περιστερίου με τη χρήση της τεχνολογίας Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών (ΓΣΠ)

ΕΚΠΟΝΗΣΗ: ΚΑΚΑΤΣΗ ΝΑΤΑΛΙΑ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ: ΣΑΓΙΑΣ ΙΩΝ

5.6 Συσχέτιση χρήσεων γης των πρόσφατων απογραφών ανά ΟΤ Δήμου Περιστερίου σε σχέση με τις θεσμοθετημένες χρήσεις γης (ΓΠΣ)

5.6.1 Συσχέτιση ΓΠΣ με ΧΟΧ 2000

Για τη σύγκριση των απογραφόμενων χρήσεων γης (2000) με τις θεσμοθετημένες, πραγματοποιήθηκε επίθεση των δύο διαφορετικών πηγών πληροφορίας με ταυτόχρονη παράθεσή τους, η μια πάνω στην άλλη, και έτσι δημιουργήθηκε ο Χάρτης 17.α.

Σύμφωνα με το ΓΠΣ, χωροθετικά στο κέντρο του Δήμου, έχει θεσμοθετηθεί περιοχή πολεοδομικού κέντρου (υπερτοπικού) (Κεφ. 2.3). Οι χρήσεις που πρέπει να αναπτύσσονται σε αυτό αντιστοιχούν στις καθοριζόμενες από το Άρθρο 4 του ΦΕΚ 166/Δ/1987, δηλαδή αφορούν στις χρήσεις πολεοδομικού κέντρου – κεντρικής λειτουργίας της πόλης. Στις περιοχές αυτές, σύμφωνα με τις ΧΟΧ που δημιουργήθηκαν βάσει των απογραφόμενων χρήσεων κτιρίων της ΕΛΣΤΑΤ κατά το έτος 2000, η χρήση που καταλαμβάνουν τα περισσότερα ΟΤ είναι αυτή της Μικτής χρήσης εμπορίου, κατοικίας και κεντρικών λειτουργιών (ΧΟΧ 4). Ακολουθούν τα ΟΤ που εντάσσονται στη ΧΟΧ 1 (κατοικία) και με μικρή διαφορά ακολουθούν αυτά που χαρακτηρίζονται από τη ΧΟΧ 2 (εμπόριο). Στην περιοχή αυτή λοιπόν, βάσει της απογραφής της ΕΛΣΤΑΤ εντοπίζονται ως επί το πλείστον ΟΤ με χρήση αυτή που το ΓΠΣ καθορίζει, καθώς συγκεντρώνονται οι δραστηριότητες εμπορίου και κεντρικών λειτουργιών.

Η παραπάνω περιοχή που αποτελεί το υπερτοπικό κέντρο συνδέεται γραμμικά (μέσω ζώνης που αναπτύσσεται εκατέρωθεν της οδού Παρασκευοπούλου και έχει χαρακτήρα πολεοδομικού κέντρου) με έκταση περιμετρικά της πλατείας Μπουρναζίου που χαρακτηρίζεται ως πολεοδομικό κέντρο επίσης.

Η γραμμική περιοχή κατά μήκος της οδού Παρασκευοπούλου καταλαμβάνεται κυρίως από ΟΤ που χαρακτηρίζονται από την ΧΟΧ 4. Στο τοπικό πολεοδομικό κέντρο περιμετρικά της πλατείας Μπουρναζίου η κατάσταση των χρήσεων γης καταγράφεται να είναι περισσότερο πολύπλοκη. Στην περιοχή αυτή φαίνεται ότι αναπτύσσεται πληθώρα χρήσεων, καθώς τα ΟΤ δεν παρουσιάζονται ομαδοποιημένα σε μια ή δύο ΧΟΧ ως προς τη χρήση τους, αλλά στην περιοχή εμφανίζονται όλα τα είδη ΧΟΧ, εκτός της ΧΟΧ 3 (αμιγής χρήση βιοτεχνίας/βιομηχανίας). Εάν εξαιρεθεί η ΧΟΧ 2 (καταστήματα/γραφεία) που καταλαμβάνει το μικρότερο πλήθος ΟΤ, τα υπόλοιπα ΟΤ σχεδόν ισοκατανέμονται στις υπόλοιπες ΧΟΧ. Στο νότιο ημισφαίριο αυτής της νοητής κυκλικής περιοχής που χαρακτηρίζεται πολεοδομικό κέντρο, εντοπίζονται τα ΟΤ που ανήκουν στη ΧΟΧ 5 (Μικτή χρήση εμπορίου – βιοτεχνίας/βιομηχανίας) και στη ΧΟΧ

6 (Μικτή χρήση κατοικίας, βιοτεχνίας/βιομηχανίας), ενώ στο βόρειο ημισφαίριο ανήκουν τα ΟΤ που εντάσσονται στη ΧΟΧ 4.

Στο τοπικό αυτό κέντρο, φαίνεται κατά το 2000 να εντάσσονται χρήσεις ασύμβατες με τις καθοριζόμενες από το ΓΠΣ, καθώς, όπως ήδη έχει αναφερθεί, η περιοχή χαρακτηρίζεται ως πολεοδομικό κέντρο. Οι επιτρεπόμενες χρήσεις[9] δεν περιλαμβάνουν βιοτεχνικές - βιομηχανικές εγκαταστάσεις παρά μόνο επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης.

Αναφορικά με τα υπόλοιπα καθοριζόμενα από το ΓΠΣ γραμμικά πολεοδομικά κέντρα, αυτά αναπτύσσονται κατά μήκος κεντρικών οδικών αξόνων της περιοχής, και όπως είναι λογικό, κατά μήκος αυτών χωροθετούνται ως επί το πλείστον εμπορικές δραστηριότητες αλλά η συμμετοχή της κατοικίας εξακολουθεί να είναι σημαντική. Η πλειονότητα λοιπόν των γραμμικών αυτών κέντρων, χαρακτηρίζεται από την ΧΟΧ 4 (εμπόριο, κατοικία, κεντρικές λειτουργίες) αλλά και από την ΧΟΧ 1. Κατά περίπτωση, στα γραμμικά αυτά πολεοδομικά κέντρα, εμφανίζονται σημειακές (επιπέδου ενός ΟΤ) ΧΟΧ που ανήκουν στις κατηγορίες ΧΟΧ 2 (εμπόριο, καταστήματα, υπηρεσίες) και ΧΟΧ 5 (εμπόριο και βιοτεχνία/βιομηχανία). Από αυτές εξαιρούνται οι γραμμικές ζώνες – πολεοδομικά κέντρα που αναπτύσσονται κατά μήκος της Λεωφόρου Αθηνών (μεγάλη συμμετοχή ΧΟΧ 5 και ΧΟΧ 6), του νότιου τμήματος της Εθνάρχου Μακαρίου (αποκλειστική συμμετοχή των ΧΟΧ 3 και ΧΟΧ 5) και μικρής γραμμικής ζώνης επί της Λεωφόρου Κηφισού (αποκλειστική συμμετοχή των ΧΟΧ 3 και ΧΟΧ 5).

Στην καθοριζόμενη από το ΓΠΣ ζώνη ΒΙΠΑ προς εξυγίανση, η πλειονότητα των ΟΤ χαρακτηρίζονται από τη ΧΟΧ 5 (εμπόριο και βιοτεχνία/βιομηχανία), αλλά σημαντική είναι και η παρουσία ΟΤ που ανήκουν στην ΧΟΧ 3. Σε αυτή φαίνεται ότι κατά το 2000, αναπτύσσονται χρήσεις που συνάδουν με τον θεσμοθετημένο χαρακτήρα της περιοχής[10]. Στις περιοχές αυτές, εντάσσονται και πολύ λίγα ΟΤ που παρουσιάζουν μικτή χρήση εμπορίου και κατοικίας ή μόνο εμπορίου τα οποία ωστόσο, σύμφωνα με

[9] ΠΔ/23-2-87 (ΦΕΚ-166/Δ/6-3-87) Άρθρο 4: ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ - ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΠΟΛΗΣ - ΤΟΠΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ – ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ: 1. Κατοικία, 2. Ξενώνες ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις, 3. Εμπορικά καταστήματα, 4. Γραφεία τράπεζες ασφάλειες κοινωφελείς οργανισμοί, 5. Διοίκηση (στα κέντρα γειτονιάς επιτρέπονται μόνο κτίρια διοίκησης επιπέδου γειτονιάς), 6. Εστιατόρια, 7. Αναψυκτήρια, 8. Κέντρα διασκέδασης αναψυχής, 9. Χώροι συνάθροισης κοινού, 10. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις, 11. Κτίρια εκπαίδευσης, 12. Θρησκευτικοί χώροι, 13. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας, 14. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης, 15. Κτίρια γήπεδα στάθμευσης, 16. Πρατήρια βενζίνης, 17. Αθλητικές εγκαταστάσεις.

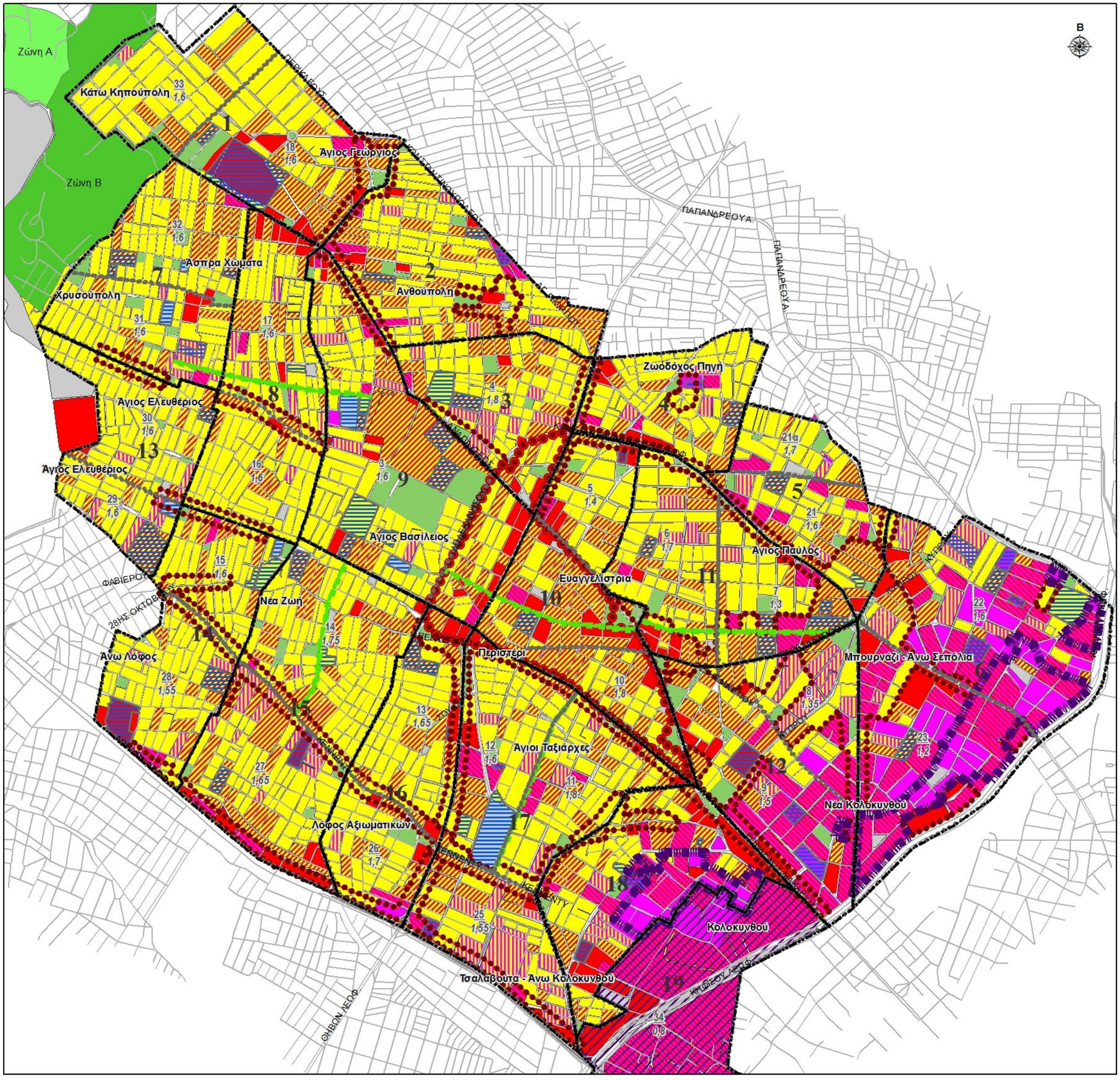
[10] ΠΔ/23-2-87 (ΦΕΚ-166/Δ/6-3-87) Άρθρο 5: ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΜΗ ΟΧΛΟΥΣΑΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ - ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ - ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΚΑΙ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ - ΒΙΠΑ - ΒΙΟΠΑ ΠΡΟΣ ΕΞΥΓΙΑΝΣΗ: 1. Βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης, 2. Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης, 3. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής και μέσης όχλησης, 4. Κτίρια γήπεδα αποθήκευσης, 5. Κτίρια γήπεδα στάθμευσης, 6. Πρατήρια βενζίνης υγραερίου, 7. Κατοικία για προσωπικό ασφαλείας, 8. Γραφεία, 9. Εστιατόρια, 10. Αναψυκτήρια, 11. Χώροι συνάθροισης κοινού, 12. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας, 13. Αθλητικές εγκαταστάσεις, 14. εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων, εκθεσιακά κέντρα, 15. Εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών. Οι πιο πάνω υπ' αρ.9 έως 15 χρήσεις επιτρέπονται μόνο με την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των βιομηχανικών ή βιοτεχνικών εγκαταστάσεων ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων σ' αυτές. **Κατ' εξαίρεση σε περιοχές που χαρακτηρίζονται από το ΓΠΣ της ΒΙΠΑ - ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση επιτρέπεται ο καθορισμός κατηγοριών χρήσεων της ενότητας Β του Άρθρου 1 του ίδιου ΠΔ, ανάλογα με τον επιδιωκόμενο ρυθμό εξυγίανσης της περιοχής.**

τις διατάξεις του ΠΔ/23.02.87 επιτρέπονται στις καθοριζόμενες από τα ΓΠΣ ΒΙΠΑ προς εξυγίανση.

Τα υπόλοιπα ΟΤ, εκτός των προτεινόμενων από το ΓΠΣ χώρων αθλητικών εγκαταστάσεων που καταλαμβάνουν έκταση ενός ΟΤ, εντάσσονται στην κατηγορία χρήσης Γενική Κατοικία[11]. Η κατηγορία αυτή, βάσει της νομοθεσίας περιλαμβάνει πληθώρα χρήσεων που είναι συμβατές με αυτή της κατοικίας. Συνεπώς, δικαιολογημένα, εντός της περιοχής που εντάσσεται στην κατηγορία Γενική Κατοικία, παρουσιάζεται μια μίξη από ΟΤ διαφόρων χρήσεων που κατηγοριοποιούνται σε όλες σχεδόν τις καθοριζόμενες ΧΟΧ και που δεν παρουσιάζουν μια συγκεκριμένη εμφανή ομαδοποίηση, αλλά είναι διεσπαρμένα σε όλο το χώρο. Στην χαρακτηριζόμενη, δηλαδή, από το ΓΠΣ περιοχή με χρήση Γενική Κατοικία οι υπάρχουσες χρήσεις δεν φαίνεται να συγκρούονται με τις καθοριζόμενες από το ΓΠΣ. Από αυτή βέβαια εξαιρείται το τμήμα που αναπτύσσεται μεταξύ του πολεοδομικού κέντρου της πλατείας Μπουρναζίου και της ζώνης ΒΙΠΑ προς εξυγίανση, στην οποία εντοπίζονται ΟΤ που ανήκουν στη ΧΟΧ 3 (βιομηχανία/ βιοτεχνία), χρήσεις που δεν είναι θεσμικά επιτρεπτές.

Παρ' όλη την ανομοιογένεια των χρήσεων εντός του πολεοδομικού ιστού με χρήση Γενική Κατοικία, εμφανίζονται κάποιοι πόλοι, που δεν είναι απόλυτα διαχωριζόμενοι από την υπόλοιπη περιοχή, όπως π.χ. σε γειτνίαση με το καθοριζόμενο βάσει του ΓΠΣ γραμμικό πολεοδομικό κέντρο στο βόρειο τμήμα του δήμου στην ευρύτερη περιοχή του Αγίου Γεωργίου, εντοπίζεται μια συγκέντρωση ΟΤ εμπορικής χρήσης, που περιτριγυρίζεται από ΟΤ που ανήκουν στη ΧΟΧ 4 (μικτή χρήση κατοικίας και εμπορίου).

[11] ΠΔ/23-2-87 (ΦΕΚ-166/Δ/6-3-87) Άρθρο 3: ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΓΕΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ: 1. Κατοικία, 2. Ξενοδοχεία μέχρι 100 κλινών και ξενώνες, 3. Εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα), 4. Γραφεία τράπεζες ασφάλειες κοινωφελείς οργανισμοί, 5. Κτίρια εκπαίδευσης, 6. Εστιατόρια, 7. Αναψυκτήρια, 8. Θρησκευτικοί χώροι, 9. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας, 10. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης, 11. Πρατήρια βενζίνης. , 12. Αθλητικές εγκαταστάσεις, 13. Κτίρια γήπεδα στάθμευσης, 14. Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις).



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Όρια Συνοικιών

Όρια Πολεοδομικών Ενοτήτων - Γεπονιών

Θεσμοθετημένες Χρήσεις Γης από το ΓΠΣ (ΦΕΚ Έγκρισης 332/Δ/89, ΦΕΚ τροποποιήσεων 439/Δ/92 & 386/ΑΑΠ/08)

Υπερτοπικό Κέντρο Δήμου

Τοπικό Κέντρο Δήμου

Κοινωφελείς χρήσεις (Εκπαίδευση - Αθλητισμός - Περίθαλψη)

Χώροι Πρασίνου

ΒΙΠΑ προς Εξυγίανση

Διάταγμα Ελαιώνα - ΦΕΚ 1049/Δ/30.11.95

Δίκτυο Πεζοδρόμων

Ζώνες Προστασίας Όρους Αιγάλεω

Ζώνη Α

Ζώνη Β

Υφιστάμενες Χρήσεις Γης - ΧΟΧ σύμφωνα με την απογραφή χρήσεων κτιρίων 2000

ΧΟΧ 1. Κατοικία

ΧΟΧ 2. Εμπόριο (Καταστήματα/Γραφεία/Υπηρεσίες)

ΧΟΧ 3. Βιοτεχνία/βιομηχανία/χονδρεμπόριο

ΧΟΧ 4. Μικτή Χρήση Κατοικίας - Εμπορίου - Κεντρικών Λειτουργιών

ΧΟΧ 5. Μικτή Χρήση Εμπορίου - Βιοτεχνίας/Βιομηχανίας

ΧΟΧ 6. Μικτή Χρήση Κατοικίας - Βιοτεχνίας/Βιομηχανίας

ΧΑΡΤΗΣ 17.a
Σύγκριση θεσμοθετημένων χρήσεων γης με ΧΟΧ 2000

ΚΛΙΜΑΚΑ: 1:15.000

ΠΗΓΗ ΥΠΟΒΑΘΡΟΥ: ΕΛΣΤΑΤ 2001
ΠΗΓΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΣ: Απογραφή Κτιρίων ΕΛΣΤΑΤ 2000, ΟΡΣΑ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Χωροχρονική εξέλιξη των χρήσεων γης στο Δήμο Περιστερίου με τη χρήση της τεχνολογίας Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών (ΓΣΠ)

ΕΚΠΟΝΗΣΗ: ΚΑΚΑΤΣΗ ΝΑΤΑΛΙΑ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ: ΣΑΓΙΑΣ ΙΩΝ

5.6.2 Συσχέτιση ΓΠΣ με ΧΟΧ 2012

Αντίστοιχα με παραπάνω, για τη σύγκριση των υφιστάμενων χρήσεων γης (2012) με τις θεσμοθετημένες, πραγματοποιήθηκε εναπόθεση των δύο διαφορετικών πηγών πληροφορίας με ταυτόχρονη παράθεσή τους, η μια πάνω στην άλλη, και έτσι δημιουργήθηκε ο Χάρτης 17.b.

Το βορειοδυτικό τμήμα της υπό μελέτη περιοχής, σύμφωνα με το ισχύον ΓΠΣ, όπως ήδη έχει αναφερθεί, εντάσσεται εντός των ορίων του Υπερτοπικού κέντρου. Η πλειονότητα των ΟΤ αυτού του τμήματος, σύμφωνα με την απογραφή του 2012, καταλαμβάνεται από χρήσεις εμπορίου ή ανήκει στη μικτή χρήση κατοικίας – εμπορίου και κεντρικών λειτουργιών, ενώ λίγα είναι τα ΟΤ η κύρια χρήση των οποίων είναι η κατοικία και ανήκουν στη ΧΟΧ 1.

Η παραπάνω περιοχή που καθορίζεται ως πολεοδομικό κέντρο υπερτοπικής εμβέλειας συνδέεται μέσω γραμμικής περιοχής (κατά μήκος της οδού Παρασκευοπούλου) η οποία χαρακτηρίζεται ως πολεοδομικό κέντρο, με την πλατεία Μπουρναζίου και την περιοχή περιμετρικά αυτής, σε ακτίνα 200 – 500 μ. Και αυτή η περιοχή έχει σύμφωνα με το ΓΠΣ χαρακτήρα πολεοδομικού κέντρου. Σύμφωνα με την υφιστάμενη κατάσταση, στην περιοχή αυτή αναπτύσσονται και πάλι χρήσεις που ανήκουν στη ΧΟΧ 2 (εμπορικές δραστηριότητες, γραφεία), αλλά και πλήθος ΟΤ που διαθέτουν μικτές χρήσεις, και αναπτύσσονται ταυτόχρονα με τη χρήση του εμπορίου. Έτσι σημειώνεται σημαντικός αριθμός ΟΤ που ανήκουν στις ΧΟΧ 4 και ΧΟΧ 5.

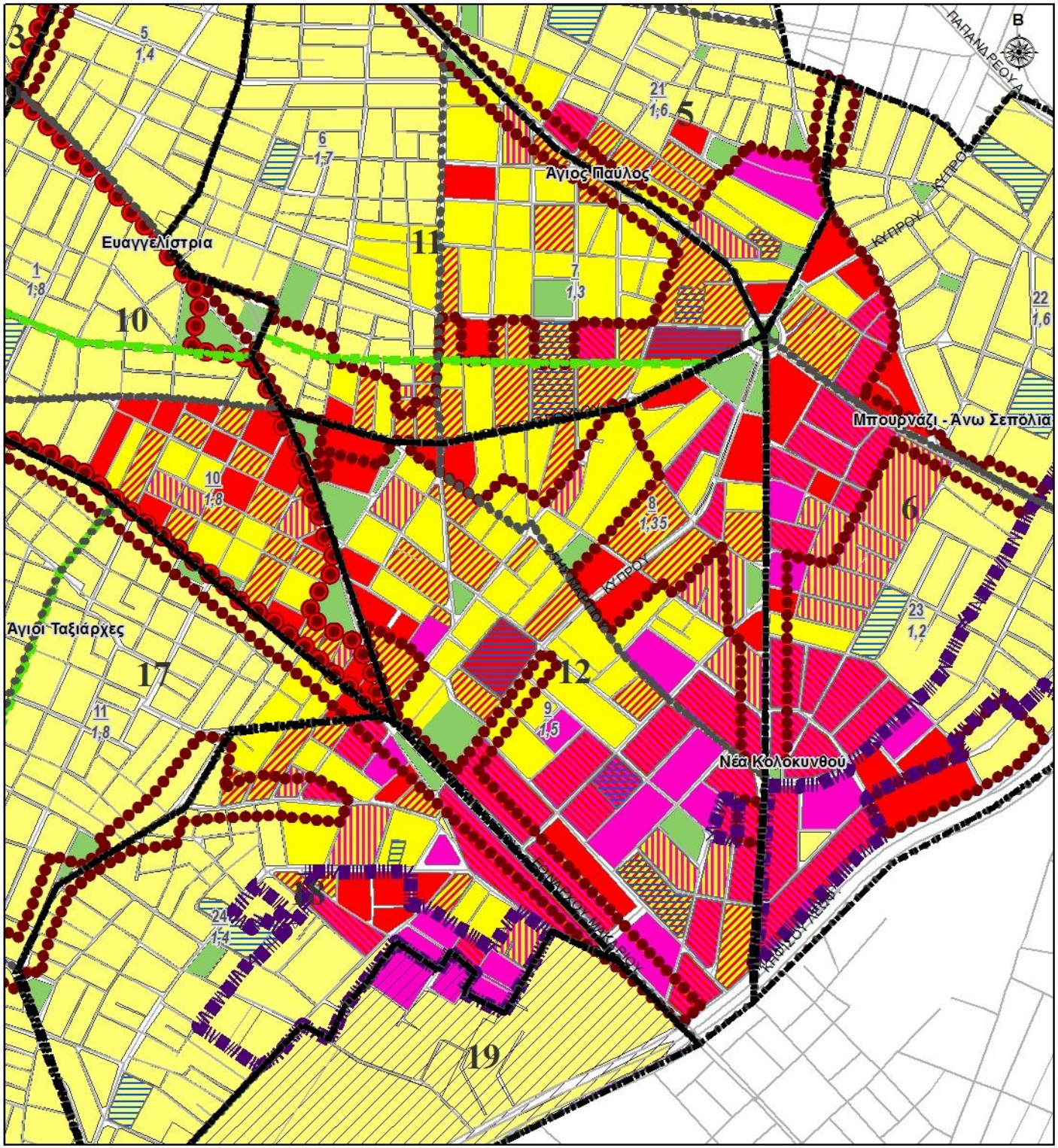
Πλέον αυτών, χαρακτήρα πολεοδομικού κέντρου, καθορίζεται βάσει του ΓΠΣ να έχουν τα ΟΤ που έχουν πρόσωπο κατά μήκος των οδικών αξόνων Εθνάρχου Μακαρίου (από το Υπερτοπικό κέντρο έως τη Λ. Κηφισού) και της Κωνσταντινουπόλεως από τη πλατεία Μπουρναζίου προς τον βορρά. Όσον αφορά την Εθνάρχου Μακαρίου και συγκεκριμένα το τμήμα που βρίσκεται εντός της περιοχής καταγραφής χρήσεων γης κατά το 2012, τα περισσότερα, αν όχι όλα, τα ΟΤ κατατάσσονται στη ΧΟΧ 5, δηλαδή τη μικτή χρήση εμπορίου – βιομηχανίας.

Εντός της περιοχής που σύμφωνα με το ΓΠΣ, εντάσσονται στις ΒΙΠΑ προς εξυγίανση, εντοπίζεται κατά κύριο λόγο, η χρήση της βιοτεχνίας – βιομηχανίας, αλλά και ΟΤ που χαρακτηρίζονται από την ΧΟΧ 5 (μικτή χρήση εμπορίου – βιοτεχνίας/βιομηχανίας).

Τέλος, η υπόλοιπη περιοχή κατατάσσεται σύμφωνα με το ΓΠΣ στη χρήση Γενικής Κατοικίας. Η υφιστάμενη κατάσταση, βάσει της απογραφής χρήσεων κτιρίων του 2012, φαίνεται να αποκλίνει των κατευθύνσεων του ΓΠΣ, καθώς εντός αυτής, καταγράφεται πληθώρα ΟΤ που κατατάσσονται σε όλες σχεδόν της ΧΟΧ, με τη ΧΟΧ 1, που αφορά στη χωρική ομάδα με κύρια χρήση την κατοικία, να χαρακτηρίζει

λιγότερα από το 50% του πλήθους των ΟΤ. Εντός της περιοχής αυτής, σημειώνονται ΟΤ που ανήκουν στη ΧΟΧ 3, ΧΟΧ 5, ΧΟΧ 6 και εντοπίζονται στο νότιο τμήμα της περιοχής και στη ΧΟΧ 4 (βόρειο τμήμα της περιοχής).

Σύμφωνα με τα παραπάνω, γεγονός αποτελεί ότι στο υπό μελέτη τμήμα, οι υφιστάμενες χρήσεις γης, φαίνεται κατά ένα σημαντικό ποσοστό να προσαρμόζονται στις καθοριζόμενες από το ΓΠΣ θεσμοθετημένες χρήσεις γης και να ακολουθούν τις κατευθύνσεις που ορίζονται από αυτό. Ωστόσο, εντοπίζονται περιοχές που αποκλίνουν των καθοριζομένων χρήσεων.



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Όρια Συνοικιών

Όρια Πολεοδομικών Ενοτήτων - Γειτονιών

Θεσμοθετημένες Χρήσεις Γης από το ΓΠΣ (ΦΕΚ Έγκρισης 332/Δ/89, ΦΕΚ τροποποιήσεων 439/Δ/92 & 386/ΑΑΠ/08)

Υπερτοπικό Κέντρο Δήμου

Τοπικό Κέντρο Δήμου

Κοινωφελείς χρήσεις (Εκπαίδευση - Αθλητισμός - Περίθαλψη)

Χώροι Πρασίνου

ΒΙΠΑ προς Εξυγίανση

Διάταγμα Ελαιώνα - ΦΕΚ 1049/Δ/30.11.95

Δίκτυο Πεζοδρόμων

Υφιστάμενες Χρήσεις Γης - ΧΟΧ σύμφωνα με την απογραφή χρήσεων γης 2012

ΧΟΧ 1. Κατοικία

ΧΟΧ 2. Εμπόριο (Καταστήματα/Γραφεία/Υπηρεσίες)

ΧΟΧ 3. Βιοτεχνία/βιομηχανία/χονδρεμπόριο

ΧΟΧ 4. Μικτή Χρήση Κατοικίας - Εμπορίου - Κεντρικών Λειτουργιών

ΧΟΧ 5. Μικτή Χρήση Εμπορίου - Βιοτεχνίας/Βιομηχανίας

ΧΟΧ 6. Μικτή Χρήση Κατοικίας - Βιοτεχνίας/Βιομηχανίας

ΧΑΡΤΗΣ 17.b
Σύγκριση θεσμοθετημένων χρήσεων γης με ΧΟΧ 2012

ΚΛΙΜΑΚΑ: 1:10.000

ΠΗΓΗ ΥΠΟΒΑΘΡΟΥ: ΕΛΣΤΑΤ 2001
ΠΗΓΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΣ: Απογραφή Κτιρίων 2012 στα πλαίσια του μαθήματος Αστική Γεωγραφία της ΣΑΤΜ - ΕΜΠ, ΟΡΣΑ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Χωροχρονική εξέλιξη των χρήσεων γης του Δήμου Περιστερίου με τη χρήση της τεχνολογίας Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών (ΓΣΠ)

ΕΚΠΟΝΗΣΗ: ΚΑΚΑΤΣΗ ΝΑΤΑΛΙΑ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ: ΣΑΓΙΑΣ ΙΩΝ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

6.1 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Από την ανάλυση που πραγματοποιήθηκε αποδεικνύεται ότι ο συνολικός χαρακτήρας της περιοχής, δεν παρατηρείται να έχει διαφοροποιηθεί έντονα ως προς το σύνολό του, ωστόσο, παρατηρούνται σημαντικές διαφοροποιήσεις κατά κύριο λόγο ως προς την ένταση της εκάστοτε χρήσης και κατά δεύτερο λόγο ως προς τις θέσεις τους. Σημαντική μεταβολή διαχρονικά αποτελεί η ολοένα αυξανόμενη ένταση της χρήσης του εμπορίου, ιδιαίτερα στην εξεταζόμενη υποπεριοχή του Δήμου.

Πιο συγκεκριμένα προκύπτουν τα εξής συμπεράσματα:

Για το **σύνολο του δήμου**:

- Η **γενική κατοικία** είναι σαφώς η **κυρίαρχη χρήση** διαχρονικά.
- Οι κατηγορίες χρήσεων **πρόνοιας – περίθαλψης και εκπαίδευσης διαχέονται ομοιόμορφα στο χώρο,** όπως είναι λογικό, για την εξυπηρέτηση του συνόλου του πληθυσμού μη καταλαμβάνοντας συνήθως έκταση μεγαλύτερη του ενός το πολύ δύο ΟΤ ή ακόμα και κτιρίων που παρουσιάζουν εξ' ολοκλήρου τη χρήση αυτή.
- Ιδιαίτερο χαρακτηριστικό της περιοχής, αποτελεί η **έντονη παρουσία βιοτεχνιών - βιομηχανιών**, που συγκεντρώνονται κατά κύριο λόγο κατά μήκος της Λεωφόρου Κηφισού, σε γειτνίαση με την περιοχή του Ελαιώνα.
- Το καθοριζόμενο από **το ΓΠΣ** πολυκεντρικό μοντέλο που ακολουθείται **δεν αντιπροσωπεύει την υφιστάμενη κατάσταση** και κυρίως την εξελικτική πορεία του δήμου.

  Το γεγονός αυτό, απορρέει φυσικά και από το ότι το ΓΠΣ σχεδιάστηκε ουσιαστικά με σκοπό να ανταποκρίνεται στην τότε υπάρχουσα κατάσταση του δήμου και όχι ακολουθώντας ένα συγκεκριμένο μοντέλο διαμόρφωσης και ιεράρχησης της δομής του αστικού ιστού με σκοπό την επίτευξη ενός οράματος - στόχου.

- **Κατά το 1995** οι χρήσεις παρατηρείται ότι δεν παρουσιάζουν μια συγκεκριμένη δομή, αλλά εντοπίζονται διάσπαρτες σε όλη την έκταση του δήμου, αναμειγνυόμενες η μία με την άλλη, σε μικρότερη ή μεγαλύτερη ένταση κάθε φορά ανάλογα με την εκάστοτε περιοχή. Ειδικότερα:
  - Η παρουσία της **κατοικίας** παρουσιάζεται **έντονη** σε ολόκληρη την έκταση του δήμου, πλην της περιοχής που αναπτύσσεται κατά μήκος της Λεωφόρου Κηφισού.

- Η χρήση **εμπορίου, καταστημάτων, υπηρεσιών**, φαίνεται να είναι **διάσπαρτη** σε όλη την έκταση του δήμου, παρουσιάζοντας όμως **τοπικές εντάσεις - συγκεντρώσεις**, ενώ είναι εντονότερη στο νότιο - ανατολικό τμήμα του Δήμου, στο σημείο που αποτελεί το υπερτοπικό κέντρο του και προς τη Λεωφόρο Κηφισού. Σημειακές συγκεντρώσεις παρατηρούνται επίσης σε κατά τόπους γειτονιές συνήθως κατά μήκος των οδικών αξόνων.
- Η χρήση της **βιοτεχνίας, βιομηχανίας και χονδρεμπορίου**, παρουσιάζεται και αυτή **διάσπαρτη**, **σε αρκετά μικρότερο βαθμό από το εμπόριο – υπηρεσίες**, ενώ γίνεται περισσότερο **πυκνή και πιο έντονη κατά μήκος της Λεωφόρου Κηφισού**. Σημειακά εντοπίζονται και ΟΤ με αμιγή τη χρήση βιοτεχνιών – βιομηχανιών.

❖ **Κατά το 2000 οι χρήσεις** εντός του πολεοδομικού ιστού είναι **περισσότερο διαχωρισμένες**, σε σχέση με τις αντίστοιχες του 1995. Φαίνεται να ακολουθείται μια «τάξη» στην κατανομή των χρήσεων και ο πολεοδομικός ιστός παρουσιάζεται περισσότερο οργανωμένος ως προς τις χρήσεις ανά γειτονιά. Συγκεκριμένα:

- Η **κατοικία** στην περίπτωση του 2000 φαίνεται να είναι **περισσότερο «ομαλοποιημένη»** σε σχέση με το 1995, καθώς δεν παρουσιάζονται απότομες εντάσεις ή υφέσεις κατά τόπους, αλλά τα γειτνιάζοντα ΟΤ με αυτή τη χρήση φαίνεται να έχουν ομαλά διαφοροποιούμενες συγκεντρώσεις της κατοικίας.
- Η χρήση **καταστήματα – γραφεία – υπηρεσίες**, δηλαδή η χρήση του εμπορίου, κατά το **2000** παρατηρείται **εντονότερη στις περιοχές που ήδη από το 1995 παρουσιαζόταν έντονη η ύπαρξη του εμπορίου** ενώ ταυτόχρονα σημειώνεται μια μικρή εξάπλωση των συγκεντρώσεων αυτών. Επιπλέον, **διατηρούνται οι τοπικές συγκεντρώσεις της χρήσης του εμπορίου** στις κατά τόπους γειτονιές **χωρίς** να παρουσιάζουν κάποια **σημαντική μεταβολή**.
- Η χρήση της **βιοτεχνίας – βιομηχανίας – χονδρεμπορίου διατηρεί** σε γενικές γραμμές **τη χωρική της κατανομή** διαχρονικά, καθώς συγκεντρώνεται στην περιοχή που αναπτύσσεται παράλληλα της λεωφόρου Κηφισού. Ωστόσο, οι **σημειακές συγκεντρώσεις** που εντοπίζονται **διάσπαρτες στον πολεοδομικό** ιστό φαίνονται διαχρονικά να **εξαλείφονται**.

Από την ανάλυση της **υποπεριοχής** του Δήμου Περιστερίου, για την οποία χρησιμοποιήθηκαν και πρόσφατα στοιχεία της απογραφής του 2012 προκύπτουν τα εξής συμπεράσματα:

- Η χρήση της **κατοικίας** εμφανώς παρουσιάζει ολοένα και **μειούμενη ένταση** διαχρονικά.
- Η χρήση του **εμπορίου** διαχρονικά φαίνεται να **ομαδοποιείται – συγκεντρώνεται** σε μεγαλύτερο βαθμό, **περιμετρικά της πλατείας Μπουρναζίου και κατά μήκος των σημαντικών οδικών αξόνων** (Εθνάρχου Μακαρίου, Λ. Κηφισού, Μεγάλου Αλεξάνδρου – πεζόδρομος), διατηρώντας ωστόσο πάντα έντονη παρουσία στο νότιο τμήμα της περιοχής που γειτνιάζει με τη λεωφόρο Κηφισού. Κατά την τελευταία απογραφή (2012) σημειώνεται εντονότερη παρουσία και επί της οδού Κύπρου.
- Διαχρονικά, η χρήση της **βιοτεχνίας, βιομηχανίας και χονδρεμπορίου**, **δεν παρουσιάζει έντονες διαφοροποιήσεις**, καθώς η παρουσία της διατηρείται σταθερή στη βιομηχανική ζώνη προς εξυγίανση της περιοχής που γειτνιάζει με τη λεωφόρο Κηφισού. Πολύ **μικρές συγκεντρώσεις** που στις παλαιότερες απογραφές παρουσιάζονταν περιμετρικά της πλατείας Μπουρναζίου, **κατά την τελευταία απογραφή φαίνεται να εξαλείφονται** ή να «μετατοπίζονται» στο νοτιότερο τμήμα.

Από την ένταξη των χρήσεων στις **ΧΟΧ** για το **σύνολο του δήμου Περιστερίου** προκύπτουν τα εξής:

- Οι **χρήσεις κτιρίων κατά το 2000** παρουσιάζεται **περισσότερο διακριτές** και εμφανίζουν **μεγαλύτερη ομαδοποίηση** σε σχέση με το 1995. Κατά το 2000 η συνύπαρξη των διαφόρων χρήσεων σε ένα ΟΤ φαίνεται να γίνεται λιγότερο εμφανής και εκτατική, δηλαδή τα ΟΤ στα οποία συνυπάρχουν οι διάφορες χρήσεις είναι λιγότερα, ενώ ταυτόχρονα η συγκέντρωσή τους στο χώρο φαίνεται να είναι περισσότερο οργανωμένη.
- Η **ΧΟΧ 1** (**κατοικία**) παραμένει σχεδόν **σταθερή σε πλήθος** ΟΤ διαχρονικά, αλλά κατά το 2000 παρουσιάζεται **περισσότερο ομαδοποιημένη** σε σχέση με το 1995.
- Η **ΧΟΧ 2** (**εμπόριο-γραφεία-υπηρεσίες**) διαχρονικά φαίνεται **σχεδόν** να **διπλασιάζεται**. Ουσιαστικά εισχωρεί σε ΟΤ που προηγουμένως χαρακτηρίζονταν από τις ΧΟΧ 1, ΧΟΧ 4 και ΧΟΧ 5 και λιγότερο από την ΧΟΧ 6.
- Σε αντίθεση με τη ΧΟΧ 2, η **ΧΟΧ 3** (**βιοτεχνία – βιομηχανία - χονδρεμπόριο**) παρουσιάζει **αισθητή μείωση**. Τα περισσότερα ΟΤ που ανήκαν σε αυτή την κατηγορία, κατά το 2000 εντάσσονται στην **ΧΟΧ 5** (μικτή χρήση εμπορίου – βιομηχανίας) και στη **ΧΟΧ 1**. Συνεπώς, **η χρήση του εμπορίου** φαίνεται να **διεισδύει** σε μεγαλύτερο βαθμό από ότι το 1995 στα ΟΤ που χαρακτηρίζονταν αμιγώς **βιοτεχνικά – βιομηχανικά**, ενώ πιθανώς η ένταξη ΟΤ από τη βιομηχανία

στην κατοικία ερμηνεύεται ως μείωση της άσκησης βιοτεχνικών – βιομηχανικών δραστηριοτήτων στα ΟΤ αυτά και άρα υπερίσχυση της χρήσης της κατοικίας.

Ήδη από το 1995 παρατηρείται μια ενδιάμεση ζώνη συνύπαρξης εμπορίου – βιομηχανίας μεταξύ των περιοχών που χαρακτηρίζονται αμιγώς βιοτεχνικές – βιομηχανικές και εμπορικές. Ωστόσο, αυτό συμβαίνει κατά κύριο λόγο στα ΟΤ τα οποία έχουν πρόσωπο σε κεντρικούς οδικούς άξονες, ενώ τα «εσωτερικά» ΟΤ διατηρούν την αμιγή βιομηχανική – βιοτεχνική τους χρήση.

- Η **ΧΟΧ 4** (μικτή χρήση εμπορίου – κατοικίας – κεντρικών λειτουργιών) παρουσιάζει πολύ **μικρή μείωση**, ωστόσο, φαίνεται να είναι σε **πολύ μεγαλύτερο βαθμό ομαδοποιημένη** κατά το 2000 σε σχέση με το 1995. Σημαντικό τμήμα της φαίνεται να έχει μετατραπεί εξ' ολοκλήρου από το 1995 σε αμιγώς εμπορική χρήση κατά το 2000.
- Η **ΧΟΧ 5** (μικτή χρήση εμπορίου - βιομηχανίας) παρουσιάζει **αύξηση**, κάτι στο οποίο συντελεί κατά μεγάλο μέρος η **εισχώρηση** της χρήσης του **εμπορίου σε** πρώην χαρακτηριζόμενα αμιγώς **βιομηχανικά – βιοτεχνικά ΟΤ**. Το μεγαλύτερο τμήμα της ΧΟΧ 5 εντοπίζεται στο νότιο και ανατολικό τμήμα του δήμου.
- Η **ΧΟΧ 6** παρουσιάζει μικρή **μείωση,** ωστόσο παρουσιάζεται **λιγότερο ομαδοποιημένη, αλλά σε μικρότερο βαθμό διεσπαρμένη διαχρονικά** κάτι που προμηνύει προσπάθεια εξόδου της χρήσης της βιομηχανίας από την κατοικία. Εντοπίζεται σε περιοχές που κατά το 1995 παρουσίαζαν συγκεντρώσεις όμοιας χρήσης, αλλά και βόρεια της περιοχής του Ελαιώνα και της χαρακτηριζόμενης από το ΓΠΣ ΒΙΠΑ προς εξυγίανση.
- Κατά το 1995 εντοπίζονταν ΟΤ που χαρακτηρίζονταν από μικτή χρήση των τριών βασικών (εμπόριο, βιοτεχνία και κατοικία) δηλαδή η ΧΟΧ 7. Κατά την απογραφή του 2000, κανένα ΟΤ δεν εντοπίζεται που να παρουσιάζει σε έντονο βαθμό τη συνύπαρξη και των τριών αυτών χρήσεων.

Από την ένταξη των χρήσεων στις **ΧΟΧ** για **τμήμα** του **δήμου Περιστερίου** προκύπτουν τα εξής:

- Διαχρονικά, η περιοχή φαίνεται να λαμβάνει έναν περισσότερο εμπορικό χαρακτήρα. Η **χρήση της κατοικίας** ως κύρια χρήση **μειώνεται σε έντονο βαθμό**, ενώ **αυξάνονται κατακόρυφα τα ΟΤ με μικτή χρήση κατοικίας – εμπορίου** αλλά **και τα αμιγώς χαρακτηριζόμενα εμπορικά ΟΤ**. Το εμπόριο φαίνεται να συσπειρώνεται εκατέρωθεν της Εθνάρχου Μακαρίου με τα εμπορικά ΟΤ που ήδη υπήρχαν να διατηρούν τη φυσιογνωμία τους και τα περιμετρικά από

αυτά, πρώην ΟΤ κατοικίας να μετατρέπονται σε μικτής χρήσης εμπορίου κατοικίας.

- Έντονη παρουσιάζεται η **μεταβολή των χρήσεων περιμετρικά της πλατείας Μπουρναζίου**. Τα ΟΤ που εντοπίζονται εκεί **λαμβάνουν εμπορικό χαρακτήρα**, είτε ως αμιγώς εμπορικά (ΧΟΧ 2) είτε ως μικτής χρήσης εμπορίου – κατοικίας (ΧΟΧ 4). Μετατροπή παρατηρείται **επί της οδού Κύπρου**, στην οποία λαμβάνουν χώρα ΟΤ που **ανήκουν στην ΧΟΧ 4** (κατοικία - εμπόριο) που **προηγουμένως** κατατάσσονταν **στην αμιγής χρήση κατοικίας** (ΧΟΧ 1) **και στη μικτή κατοικίας – βιομηχανίας/βιοτεχνίας** (ΧΟΧ 6).
- Στο τμήμα **νότια της Κύπρου και της Κωνσταντινουπόλεως**, διατηρεί διαχρονικά την **κυριαρχία της η χρήση της βιομηχανίας/βιοτεχνίας**, αλλά **σε αυτή** φαίνεται να **«εισβάλει»** σε έντονο βαθμό **η χρήση του εμπορίου**, αφού η πλειονότητα των ΟΤ που προηγουμένως εντάσσονταν στην ΧΟΧ 3, πλέον κατατάσσονται στην ΧΟΧ 5 (εμπόριο και βιομηχανία).
- Το ίδιο φαινόμενο της **εισχώρησης της χρήσης του εμπορίου σε ΟΤ με βιομηχανική χρήση**, παρατηρείται και **νοτιοδυτικά της Εθνάρχου Μακαρίου**, όπου λίγα ΟΤ διατηρούν αμιγώς τη βιομηχανική τους χρήση, ενώ σημειώνονται και κάποια (πρώην βιομηχανικά) που κατατάσσονται εξ' ολοκλήρου στην χρήση του εμπορίου.
- Αναφορικά με τα **ΟΤ που προηγουμένως εντάσσονταν στην ΧΟΧ 6**, αυτά που αναπτύσσονταν βόρεια αλλά κατά μήκος της Εθνάρχου Μακαρίου, **μετατρέπονται σε μικτής χρήσης κατοικίας εμπορίου**. Ωστόσο, βόρεια της ΒΙΠΑ προς εξυγίανση, παρατηρείται το φαινόμενο εισχώρησης της χρήσης της κατοικίας σε ΟΤ που προηγουμένως ανήκαν στη ΧΟΧ 3 (αμιγώς βιομηχανική – βιοτεχνική χρήση), με αποτέλεσμα την κατάταξή τους στη ΧΟΧ 6.

6.2 ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΕΞΕΛΙΞΗΣ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΠΕΡΙΣΤΕΡΙΟΥ

Έως το σημείο αυτό, τα ΓΣΠ χρησιμοποιήθηκαν ως εργαλείο αναλυτικής διαδικασίας και συγκεκριμένα στην περίπτωσή μας για τη διαχρονική ανάλυση των χρήσεων γης του Δήμου Περιστερίου.

Στο σύνολό τους οι χρήσεις γης του Δήμου Περιστερίου, βάσει των παραπάνω, φαίνονται να κατευθύνονται περισσότερο προς το εμπόριο. Τα ΟΤ που χαρακτηρίζονται διαχρονικά ως κατοικίες διατηρούν τελικά τον χαρακτήρα τους, με εξαίρεση αυτά που βρίσκονται περιμετρικά ΟΤ τα οποία χαρακτηρίζονται από τη χρήση του εμπορίου, τελικά καταλαμβάνουν τη μικτή χρήση εμπορίου – κατοικίας. Το εμπόριο λοιπόν φαίνεται να ενδυναμώνεται σε βάρος τόσο της κατοικίας, όσο και

της βιομηχανίας. Η βιομηχανία που καταλαμβάνει ΟΤ εντός του αστικού ιστού τα οποία δεν ανήκουν στη ζώνη πλησίον της Λ. Κηφισού, φαίνεται να εξαλείφεται αναμειγνυόμενη με τις χρήσεις της κατοικίας ή του εμπορίου, εξαρτώμενη κάθε φορά από την θέση του εκάστοτε ΟΤ και τις χρήσεις των ΟΤ περιμετρικά αυτού.

Βάσει των παραπάνω διαπιστώσεων και υποθέτοντας ότι η εξελικτική πορεία των χρήσεων γης του Δήμου θα ακολουθήσει τις παραπάνω κατευθύνσεις, μη λαμβάνοντας δηλαδή υπόψη άλλους εσωτερικούς ή εξωτερικούς παράγοντες, πραγματοποιείται μια προσπάθεια πρόβλεψης της πορείας των χρήσεων γης για την υποπεριοχή μελέτης, για την οποία υπάρχουν και τα περισσότερα στοιχεία.

Δημιουργείται έτσι, μια μήτρα (Πίνακας 19) στην οποία λαμβάνεται υπόψη κάθε δυνατή περίπτωση συνδυασμού των χρήσεων διαχρονικά. Έτσι, ανάλογα με την εξελικτική πορεία του κάθε ΟΤ όσον αφορά στις χρήσεις, προβλέπεται ο χαρακτήρας που το ΟΤ μελλοντικά πιθανώς θα αποκτήσει.

Για τη δημιουργία της μήτρας λήφθηκε υπόψη, ανάλογα με την εκάστοτε περίπτωση, η χρήση γειτνιαζόντων ΟΤ καθώς επίσης και η ύπαρξη προσώπου του ΟΤ σε σημαντικό για την περιοχή οδικό άξονα.

Πλέον αυτών, για την σωστότερη απόδοση των χρήσεων στα ΟΤ, έγινε η παραδοχή ότι τα ΟΤ που σύμφωνα με τα παραπάνω χαρακτηρίζονται με τη χρήση της κατοικίας και γειτνιάζουν με 2 τουλάχιστον ΟΤ με εμπορική ή μικτή χρήση εμπορίου – κατοικίας, όπου το ένα από τα δύο κατά την τελευταία δεκαετία μετατράπηκε είτε από χρήση αμιγούς κατοικίας σε χρήση αμιγώς εμπορική/μικτή χρήση εμπορίου - κατοικίας, είτε από χρήση μικτή κατοικίας- εμπορίου σε χρήση αμιγώς εμπορική, γεγονός που υποδηλώνει τάση αύξησης της εμπορικής δραστηριότητας στην περιοχή, τότε αυτά θα κατατάσσονται στη ΧΟΧ 4, δηλαδή τη μικτή χρήση εμπορίου κατοικίας.

Ακολούθως, δημιουργήθηκε ο Χάρτης 18 στον οποίο απεικονίζονται οι μελλοντικές χρήσεις του εκάστοτε ΟΤ βάσει της μήτρας και των παραδοχών.

Πίνακας 19: Μήτρα πρόβλεψης μελλοντικής χρήσης ΟΤ

	1995	**ΧΟΧ 1**						**ΧΟΧ 2**						**ΧΟΧ 3**					
	2000	**ΧΟΧ 1**	**ΧΟΧ 2**	**ΧΟΧ 3**	**ΧΟΧ 4**	**ΧΟΧ 5**	**ΧΟΧ 6**	**ΧΟΧ 1**	**ΧΟΧ 2**	**ΧΟΧ 3**	**ΧΟΧ 4**	**ΧΟΧ 5**	**ΧΟΧ 6**	**ΧΟΧ 1**	**ΧΟΧ 2**	**ΧΟΧ 3**	**ΧΟΧ 4**	**ΧΟΧ 5**	**ΧΟΧ 6**
2012																			
ΧΟΧ 1		ΧΟΧ 1	ΧΟΧ 4	-	ΧΟΧ 1 - ΧΟΧ 4[4]	-	ΧΟΧ 1	-	ΧΟΧ 4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ΧΟΧ 2		ΧΟΧ 2	ΧΟΧ 2	-	ΧΟΧ 2	-	ΧΟΧ 4	ΧΟΧ 2	ΧΟΧ 2	-	ΧΟΧ 2	-	-	ΧΟΧ 4	ΧΟΧ 2	ΧΟΧ 2	-	ΧΟΧ 2	-
ΧΟΧ 3		-	-	-	-	-	-	-	-	-	ΧΟΧ 2	-	-	-	-	ΧΟΧ 3	-	ΧΟΧ 3 - ΧΟΧ 5[9]	-
ΧΟΧ 4		ΧΟΧ 2 - ΧΟΧ 4[1]	ΧΟΧ 2 - ΧΟΧ 4[1]	-	ΧΟΧ 2 - ΧΟΧ 4[1]	-	ΧΟΧ 4	-	-	-	ΧΟΧ 2 - ΧΟΧ 4[1]	-	-	ΧΟΧ 4	-	-	-	ΧΟΧ 4	ΧΟΧ 4
ΧΟΧ 5		ΧΟΧ 5	-	-	ΧΟΧ 4 - ΧΟΧ 5[5]	-	-	ΧΟΧ 5	ΧΟΧ 2	-	-	ΧΟΧ 2 - ΧΟΧ 5[7]	-	ΧΟΧ 5	ΧΟΧ 2 - ΧΟΧ 5[7]	ΧΟΧ 2 - ΧΟΧ 5[7]	-	ΧΟΧ 2 - ΧΟΧ 5[7]	ΧΟΧ 5
ΧΟΧ 6		ΧΟΧ 1 - ΧΟΧ 6[2]	ΧΟΧ 4 - ΧΟΧ 6[3]	-	ΧΟΧ 1 - ΧΟΧ 6 - ΧΟΧ 4[6]	-	ΧΟΧ 6	ΧΟΧ 4 - ΧΟΧ 6[6]	-	-	-	-	-	-	ΧΟΧ 5 - ΧΟΧ 6[8]	-	-	ΧΟΧ 6	-

[1]Αν γειτνιάζει με ΧΟΧ 2 και έχει πρόσωπο σε κεντρικό οδικό άξονα μετατρέπεται σε ΧΟΧ 2 διαφορετικά παραμένει ΧΟΧ 4
[2]Αν γειτνιάζει με ΧΟΧ 3 παραμένει ΧΟΧ 6, διαφορετικά μετατρέπεται σε ΧΟΧ 1
[3]Αν γειτνιάζει με ΧΟΧ 3 ή ΧΟΧ 6 παραμένει ΧΟΧ 6, διαφορετικά μετατρέπεται σε ΧΟΧ 4
[4]Αν γειτνιάζει με ΧΟΧ 2 ή ΧΟΧ 4 μετατρέπεται σε ΧΟΧ 4, διαφορετικά παραμένει ΧΟΧ 1
[5]Αν γειτνιάζει με ΧΟΧ 2 μετατρέπεται σε ΧΟΧ 4, διαφορετικά παραμένει ΧΟΧ 5
[6]Αν γειτνιάζει με ΧΟΧ 2 και έχει πρόσωπο σε κεντρικό οδικό άξονα μετατρέπεται σε ΧΟΧ 4, διαφορετικά παραμένει ΧΟΧ 6
[7]Αν γειτνιάζει με ΧΟΧ 2 και έχει πρόσωπο σε κεντρικό οδικό άξονα μετατρέπεται σε ΧΟΧ 2, διαφορετικά παραμένει ΧΟΧ 5
[8]Αν γειτνιάζει με ΧΟΧ 2 και έχει πρόσωπο σε κεντρικό οδικό άξονα μετατρέπεται σε ΧΟΧ 5, διαφορετικά παραμένει ΧΟΧ 6
[9]Αν γειτνιάζει με ΧΟΧ 2 και έχει πρόσωπο σε κεντρικό οδικό άξονα μετατρέπεται σε ΧΟΧ 5, διαφορετικά παραμένει ΧΟΧ 3
[10]Αν γειτνιάζει με ΧΟΧ 2 και έχει πρόσωπο σε κεντρικό οδικό άξονα μετατρέπεται σε ΧΟΧ 4, διαφορετικά παραμένει ΧΟΧ 1
[11]Αν γειτνιάζει με ΧΟΧ 2 και έχει πρόσωπο σε κεντρικό οδικό άξονα μετατρέπεται σε ΧΟΧ 2, διαφορετικά παραμένει ΧΟΧ 6

Πίνακας 19: Μήτρα πρόβλεψης μελλοντικής χρήσης ΟΤ (συνέχεια)

	1995	**ΧΟΧ 4**						**ΧΟΧ 5**						**ΧΟΧ 6**					
	2000	**ΧΟΧ 1**	**ΧΟΧ 2**	**ΧΟΧ 3**	**ΧΟΧ 4**	**ΧΟΧ 5**	**ΧΟΧ 6**	**ΧΟΧ 1**	**ΧΟΧ 2**	**ΧΟΧ 3**	**ΧΟΧ 4**	**ΧΟΧ 5**	**ΧΟΧ 6**	**ΧΟΧ 1**	**ΧΟΧ 2**	**ΧΟΧ 3**	**ΧΟΧ 4**	**ΧΟΧ 5**	**ΧΟΧ 6**
2012																			
ΧΟΧ 1		ΧΟΧ 1 - ΧΟΧ 4[10]	ΧΟΧ 4	-	ΧΟΧ 2 - ΧΟΧ 4[1]	ΧΟΧ 4	ΧΟΧ 1	ΧΟΧ 1	-	-	-	-	-	ΧΟΧ 1	ΧΟΧ 1	-	-	-	-
ΧΟΧ 2		ΧΟΧ 2	ΧΟΧ 2	-	ΧΟΧ 2	-	ΧΟΧ 4	-	-	-	-	ΧΟΧ 2	-	-	-	-	-	ΧΟΧ 2	ΧΟΧ 2
ΧΟΧ 3		-	ΧΟΧ 5	-	ΧΟΧ 2 - ΧΟΧ 4[1]	-	ΧΟΧ 3	-	-	ΧΟΧ 3	-	ΧΟΧ 3 - ΧΟΧ 5[9]	-	-	-	-	-	ΧΟΧ 5	-
ΧΟΧ 4		ΧΟΧ 2 - ΧΟΧ 4[1]	ΧΟΧ 2	ΧΟΧ 2 - ΧΟΧ 4[1]	ΧΟΧ 2 - ΧΟΧ 4[1]	-	-	-	-	-	-	-	-	ΧΟΧ 2 - ΧΟΧ 4[1]	-	-	-	-	ΧΟΧ 4
ΧΟΧ 5		ΧΟΧ 4	ΧΟΧ 2 - ΧΟΧ 5[7]	ΧΟΧ 5	ΧΟΧ 5	-	-	-	ΧΟΧ 2 - ΧΟΧ 5[7]	ΧΟΧ 5	-	ΧΟΧ 2 - ΧΟΧ 5[7]	-	-	-	-	-	-	ΧΟΧ 5
ΧΟΧ 6		ΧΟΧ 4 - ΧΟΧ 6[6]	ΧΟΧ 4 - ΧΟΧ 6[11]	-	-	-	ΧΟΧ 6	ΧΟΧ 6	-	ΧΟΧ 6	-	-	-	ΧΟΧ 6	ΧΟΧ 6	-	-	-	ΧΟΧ 6

[1]Αν γειτνιάζει με ΧΟΧ 2 και έχει πρόσωπο σε κεντρικό οδικό άξονα μετατρέπεται σε ΧΟΧ 2 διαφορετικά παραμένει ΧΟΧ 4

[2]Αν γειτνιάζει με ΧΟΧ 3 παραμένει ΧΟΧ 6, διαφορετικά μετατρέπεται σε ΧΟΧ 1

[3]Αν γειτνιάζει με ΧΟΧ 3 ή ΧΟΧ 6 παραμένει ΧΟΧ 6, διαφορετικά μετατρέπεται σε ΧΟΧ 4

[4]Αν γειτνιάζει με ΧΟΧ 2 ή ΧΟΧ 4 μετατρέπεται σε ΧΟΧ 4, διαφορετικά παραμένει ΧΟΧ 1

[5]Αν γειτνιάζει με ΧΟΧ 2 μετατρέπεται σε ΧΟΧ 4, διαφορετικά παραμένει ΧΟΧ 5

[6]Αν γειτνιάζει με ΧΟΧ 2 και έχει πρόσωπο σε κεντρικό οδικό άξονα μετατρέπεται σε ΧΟΧ 4, διαφορετικά παραμένει ΧΟΧ 6

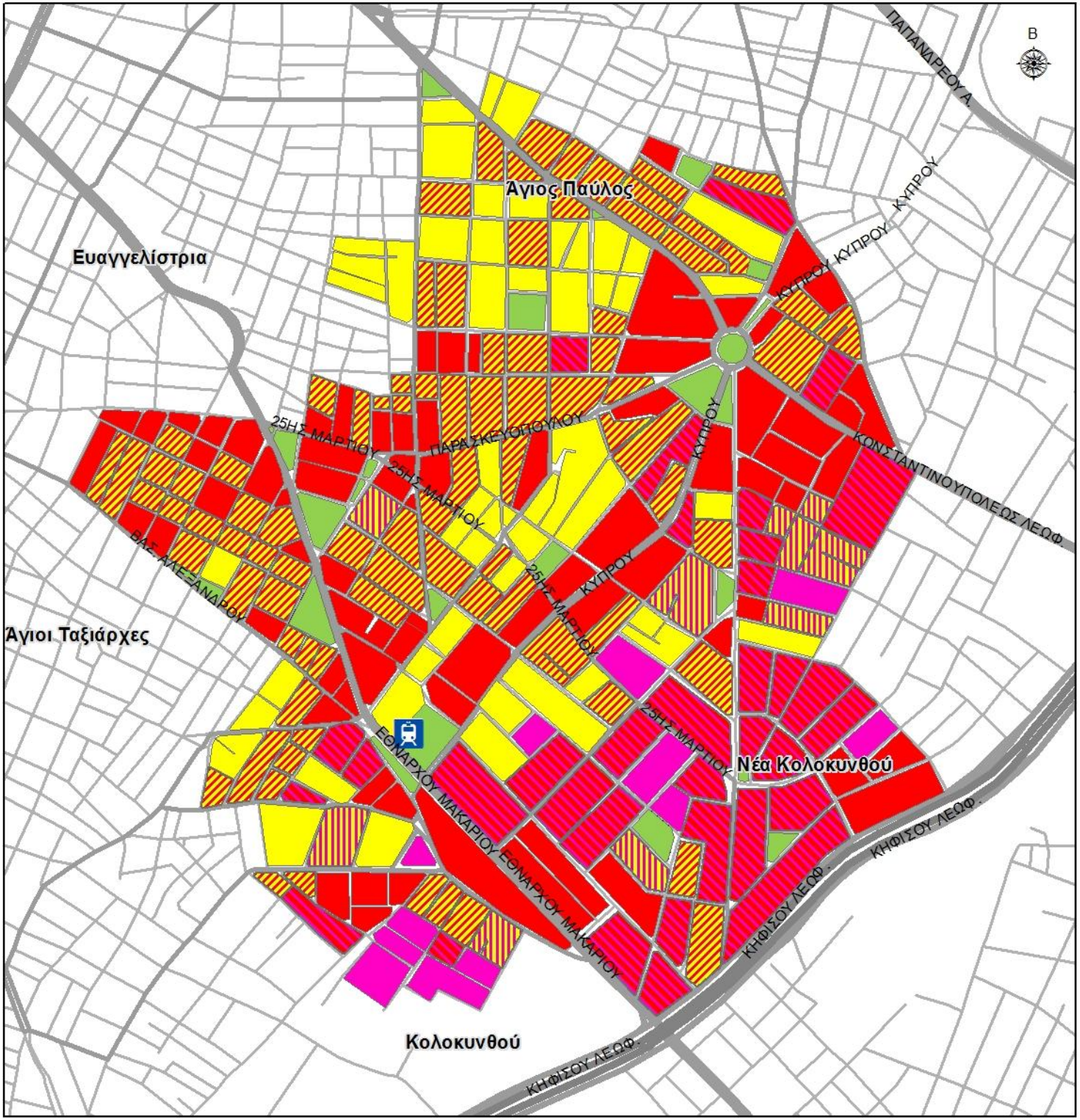
[7]Αν γειτνιάζει με ΧΟΧ 2 και έχει πρόσωπο σε κεντρικό οδικό άξονα μετατρέπεται σε ΧΟΧ 2, διαφορετικά παραμένει ΧΟΧ 5

[8]Αν γειτνιάζει με ΧΟΧ 2 και έχει πρόσωπο σε κεντρικό οδικό άξονα μετατρέπεται σε ΧΟΧ 5, διαφορετικά παραμένει ΧΟΧ 6

[9]Αν γειτνιάζει με ΧΟΧ 2 και έχει πρόσωπο σε κεντρικό οδικό άξονα μετατρέπεται σε ΧΟΧ 5, διαφορετικά παραμένει ΧΟΧ 3

[10]Αν γειτνιάζει με ΧΟΧ 2 και έχει πρόσωπο σε κεντρικό οδικό άξονα μετατρέπεται σε ΧΟΧ 4, διαφορετικά παραμένει ΧΟΧ 1

[11]Αν γειτνιάζει με ΧΟΧ 2 και έχει πρόσωπο σε κεντρικό οδικό άξονα μετατρέπεται σε ΧΟΧ 2, διαφορετικά παραμένει ΧΟΧ 6



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗ

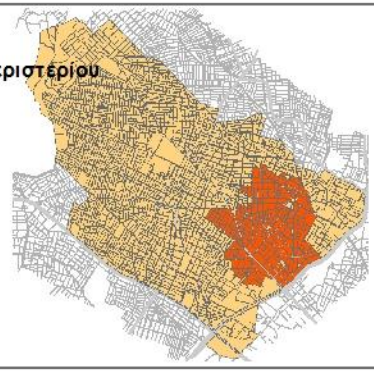
ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Μετρό

Οδικό Δίκτυο
- Λεωφόροι - Κεντρικοί Οδικοί Άξονες
- Δευτερεύον δικτυο - Κεντρικοί άξονες περιοχής
- Τοπικό δίκτυο - Άξονες σύδεσης δευτερεύοντος οδικού δικτύου - γειτονιάς
- Οδικό δίκτυο επιπέδου γειτονιάς

Χωρικές Ομάδες Χρήσεων
- ΧΟΧ 1. Κατοικία ως κυρίαρχη χρήση
- ΧΟΧ 2. Εμπόριο ως κυρίαρχη χρήση
- ΧΟΧ 3. Βιοτεχνία – Βιομηχανία ως κυρίαρχη χρήση
- ΧΟΧ 4. Μικτή χρήση εμπορίου, κατοικίας, τοπικών κεντρικών λειτουργιών
- ΧΟΧ 5. Μικτή χρήση εμπορίου και βιοτεχνίας - βιομηχανίας
- ΧΟΧ 6. Μικτή χρήση κατοικίας και βιοτεχνίας - βιομηχανίας

Λοιπές Χρήσεις
- Πράσινο, πλατείες, κοινόχρηστοι χώροι
- Νησίδες ή ΟΤ με ελλειπή στοιχεία



ΧΑΡΤΗΣ 18
Πρόβλεψη μελλοντικής εξέλιξης χρήσεων γης ΟΤ υποπεριοχής Δήμου Περιστερίου

ΚΛΙΜΑΚΑ: 1:10.000

ΠΗΓΗ ΥΠΟΒΑΘΡΟΥ: ΕΛΣΤΑΤ 2001

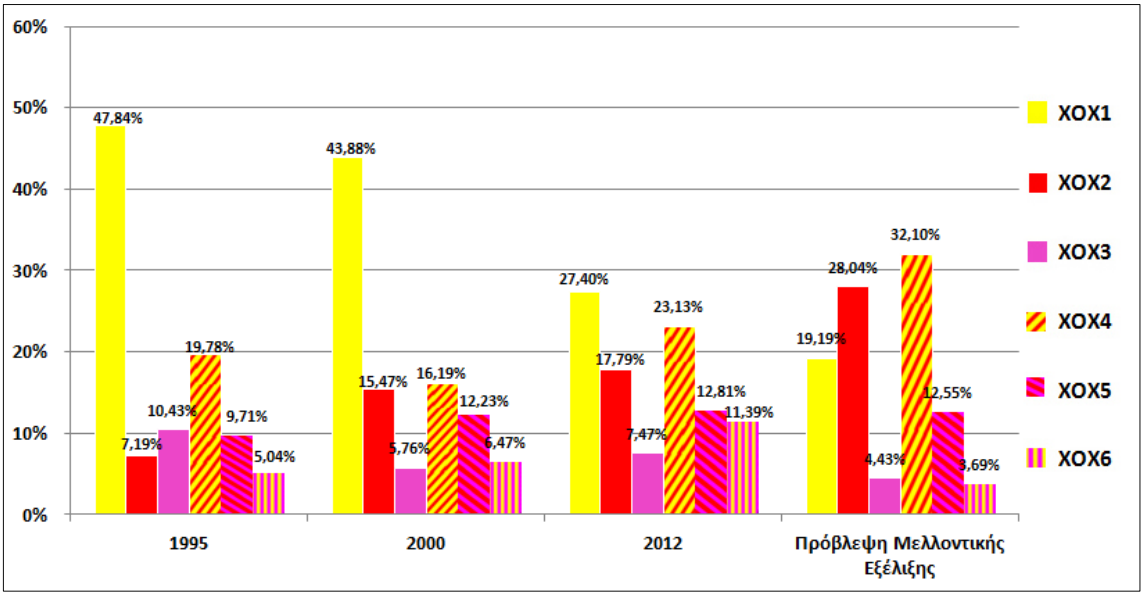
ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
Χωροχρονική εξέλιξη των χρήσεων γης στο Δήμο Περιστερίου με τη χρήση της τεχνολογίας Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών (ΓΣΠ)

ΕΚΠΟΝΗΣΗ: ΚΑΚΑΤΣΗ ΝΑΤΑΛΙΑ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ: ΣΑΓΙΑΣ ΙΩΝ

Βάσει των παραπάνω, η χρήση της κατοικίας προβλέπεται να σημειώνει αρνητική μεταβολή μελλοντικά, σε αντίθεση με αυτή του εμπορίου και της μικτής χρήσης εμπορίου – κατοικίας – κεντρικών λειτουργιών. Η ποσοστιαία κατανομή των χρήσεων σε σύγκριση με τις πραγματικές από τις απογραφές αποδίδεται στο Διάγραμμα 22.

Διάγραμμα 22: Μελλοντική ποσοστιαία κατανομή πλήθους ΟΤ ανά ΧΟΧ σε τμήμα του Δήμου Περιστερίου



6.3 ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΩΝ ΓΣΠ ΣΤΟΝ ΕΛΕΓΧΟ ΚΑΙ ΤΗ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΕΩΝ

Η παραπάνω ανάλυση για το δήμο Περιστερίου, στηρίχθηκε αποκλειστικά στις απογραφόμενες χρήσεις γης. Η πορεία της περιοχής εξετάστηκε δηλαδή εξαρτώμενη αποκλειστικά από τις μεταβολές των χρήσεων των ΟΤ. Το ίδιο συνέβη και στην προσπάθεια απόδοσης της μελλοντικής εξέλιξης των χρήσεων γης του δήμου, καθώς για την απόδοση των μελλοντικών χρήσεων σε κάθε ΟΤ, λήφθηκαν υπόψη οι διαχρονικές μεταβολές τους, ταυτόχρονα με τη σχετική τους θέση και τα τοπολογικά τους χαρακτηριστικά που σχετίζονται με τη γειτνίαση των ΟΤ σε βασικούς οδικούς άξονες και τη χρήση των γειτνιαζόντων σε αυτά ΟΤ.

Σε αυτή την ανάλυση θα μπορούσαν να έχουν συμπεριληφθεί δεδομένα που σχετίζονται με τον πληθυσμό που κατοικεί ή και εργάζεται στην εν λόγω περιοχή, όπως εισόδημα, επίπεδο εκπαίδευσης, ηλικιακή κατανομή κ.ά., δεδομένα των επιχειρήσεων που εδρεύουν στην περιοχή και του προσωπικού που απασχολούν, δεδομένα κινητικότητας του πληθυσμού για την εργασία ή την αναψυχή,

χαρακτηριστικά κτιριακού αποθέματος κ.ά. Σε αυτή την περίπτωση, θα μπορούσαμε να έχουμε μια πιο ολοκληρωμένη άποψη για τη διαχρονική πορεία της ανάπτυξης της περιοχής και την εξέλιξή της μελλοντικά, καθώς θα λαμβάνονταν υπόψη και άλλες παράμετροι, τόσο ενδογενείς, όσο και εξωγενείς.

Εκτός της γνώσης των συνθηκών και των προβλέψεων των χρήσεων γης, πολλές είναι οι δυνατότητες χρήσης της τεχνολογίας των ΓΣΠ. Η δημιουργία ενός μοντελοποιημένου GIS θα μπορούσε να αποτελέσει βασικό παράγοντα για την αναπτυξιακή πορεία του εκάστοτε δήμου, διευκολύνοντας τον καθορισμό των καλύτερων δυνατών επιλογών και τη διαδικασία λήψης αποφάσεων που θα καθορίσουν την εξέλιξη και θα προκαλέσουν τόσο την καλύτερη λειτουργία του δομικού συστήματος του δήμου και την αρτιότερη οργάνωσή του, όσο και την παρακολούθηση – πρόβλεψη των αποτελεσμάτων συγκεκριμένων στρατηγικών επιλογών. Με τον τρόπο αυτό, θα ήταν δυνατή η αποφυγή των κακών πρακτικών, ενώ θα προσφερόταν η δυνατότητα εικονικής εφαρμογής διαφόρων λύσεων με σκοπό την εύρεση της βέλτιστης λύσης και συνεπώς της καλύτερης επιλογής πρακτικής.

Η γνώση και αποτύπωση της διαχρονικής εξέλιξης, όχι μόνο των χρήσεων, αλλά και περιγραφικών δεδομένων που ωστόσο σχετίζονται άμεσα με τη χρήση του χώρου και τη λειτουργία του, όπως π.χ. πληθυσμιακών δεδομένων, τόσο ως προς το μέγεθός τους όσο και ως προς τα κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά τους σε συγκεκριμένο χώρο διαχρονικά, την κινητικότητα των ατόμων κ.ά. θα μπορούσε να προβλέψει καταστάσεις που πιθανόν να προκαλούσαν την ερήμωση ή την αποδυνάμωση μιας περιοχής, ή να προκαλέσει την άνθηση και την ενδυνάμωση αδύναμων περιοχών μέσω της εφαρμογής σωστών καθοδηγούμενων πρακτικών.

Τελικά, η χρήση των ΓΣΠ συμβάλει στην καλύτερη και αρτιότερη οργάνωση των χρήσεων – λειτουργιών του χώρου και στον σωστότερο τρόπο αντιμετώπισης των προβλημάτων που κάθε περιοχή αντιμετωπίζει, αλλά και των κατευθύνσεων - πολιτικών – επιλογών, με σκοπό την αύξηση της ελκυστικότητας της κάθε περιοχής στον τομέα επιλογής ανάπτυξής της, καθώς και στην αρτιότερη λειτουργία και οργάνωση του δήμου.

Κάποιες από τις πρακτικές που θα μπορούσαν να εφαρμοστούν τόσο στο δημόσιο, όσο και στον ιδιωτικό τομέα αποτελούν η λήψη αποφάσεων χωροθετικού χαρακτήρα (π.χ. χωροθέτηση ενός εμπορικού κέντρου, εξυπηρετήσεων κοινωνικής πρόνοιας, ΧΥΤΑ κ.ά.), η βελτιστοποίηση της κινητικότητας των ΜΜΜ, αλλά και έλεγχος αυθαίρετων κατασκευών – χρήσεων, εύρεση περιοχών μίξης ασύμβατων χρήσεων με

σκοπό την απόδοση κινήτρων μετεγκατάστασης ή αντικινήτρων εγκατάστασης, έλεγχος επάρκειας δημόσιων υπηρεσιών – εξυπηρετήσεων κ.ά.

PDF Locker

30 day

Trial Mode

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

ΑΜ-ΥΣΓΜ (ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ – Υπηρεσία Σχεδιασμού & Γενικών Μελετών), 1995 – 1999, *Απογραφή χρήσεων γης και κοινωνικο – οικονομικών χαρακτηριστικών*, Αθήνα: Μελέτη Ανάπτυξης Μετρό

Ανδρικοπούλου, Ε., Γιαννακού, Α., Καυκαλάς, Γ., Πιτσιάβα–Λατινοπούλου, Ε. (2007) *Πόλη και Πολεοδομικές Πρακτικές για τη Βιώσιμη Αστική Ανάπτυξη*, Αθήνα: Εκδόσεις ΚΡΙΤΙΚΗ, ISBN 978-960-218-549-0

Αραβαντινός, Α. (1997) *Πολεοδομικός σχεδιασμός για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου*, Αθήνα: Εκδόσεις ΣΥΜΜΕΤΡΙΑ, ISBN 960-266-008-2

ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ Α.Ε., Ιανουάριος 2012, *Σχέδιο Ανάπτυξης Μελλοντικών Γραμμών Μετρό*, http://www.ametro.gr/files/pdf/AM_Sxedio_Anaptiksis_Jan2012_gr.pdf

Βαλεριάνου, Κ., Μουκούλης, Π., Σαγιάς, Ι., Παναγιωτάτου, Ε., Δήμος Πειραιά, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Τομέας Πολεοδομίας και Χωροταξίας, Εργαστήριο Σχεδιαστικής Μεθοδολογίας και Ρύθμισης του Χώρου, 2008, *Παρατηρώντας τον Πειραιά…ΙΙ*, Αθήνα, ISBN 978-89223-2-7

Σιόλας, Ά., Βλαστός, Θ. (1994) *«Προτάσεις πολεοδομικής και κυκλοφοριακής ενοποίησης στην πόλη, η Δυτική Αθήνα»*, ΕΜΠ, Τομέας Γεωγραφίας και Περιφερειακού Σχεδιασμού, Αθήνα.

ΕΜΠ – Εργαστήριο Αστικού Περιβάλλοντος, ΥΜΕ – Επιτροπή Εμπειρογνωμόνων για το Τραμ, Φεβρουάριος 2004, Μελέτη «*Ολοκληρωμένο Δίκτυο Τραμ στο Π.Σ. Αθηνών – Επεκτάσεις με έτος στόχο το 2008*».

ΕΛΣΤΑΤ, *Απογραφή Χρήσεων Κτιρίων 2000*

ΕΛΣΤΑΤ, *Απογραφή Πληθυσμού 1991, 2001, Προσωρινά αποτελέσματα απογραφής πληθυσμού 2011*

ΕΣΥΕ, 1990, *Οδηγίες προς τους Τομεάρχες για τις Απογραφές Οικοδομών – Κτιρίων, Πληθυσμού – Κατοικιών και Οικοτεχνίας*, Αθήνα

Κομνηνός, Ν. (1986) *Θεωρία της Αστικότητας ΙΙ. Αστικός Προγραμματισμός και Κοινωνική Ρύθμιση*, Αθήνα: Εκδόσεις ΣΥΓΧΡΟΝΑ ΘΕΜΑΤΑ

Κουτσόπουλος, Κ. (2002) *Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών και Ανάλυση Χώρου*, Αθήνα, Εκδόσεις ΠΑΠΑΣΩΤΗΡΙΟΥ, ISBN 960-7530-20-9

Κτηματολόγιο Α.Ε., *Ψηφιακές Δορυφορικές Εικόνες Ελλάδας*

Λουκάκης, Π. (1997) *Σύγχρονη Ελληνική Πόλη. Τάσεις μεταλλαγών στη χωρική διάχυση της αστικοποίησης*, Περιοδικό Αρχαιολογία και Τέχνες, Τεύχος 65: Η μεταβυζαντινή και η νεότερη ελληνική πόλη, Αθήνα

Μαλούτας, Θ. (1999) Σημειώσεις μαθήματος «*Γεωγραφία αστικού χώρου Ι*» στο τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, Βόλος

Μαρμαράς Ε. (2002) *Κριτική Γεωγραφική Σκέψη 2. Σχεδιασμός και Οικιστικός Χώρος. Θεωρητικές Προσεγγίσεις και Όψεις της Ελληνικής Αστικής Γεωγραφίας*, Αθήνα: Εκδόσεις ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΓΡΑΜΜΑΤΑ, ISBN 960-406-150-Χ

Νόμος 1515/1985 – ΦΕΚ (Φύλλο Εφημερίδας Κυβερνήσεως) 18/Α/18.2.1985, Ισχύον Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας

ΟΡΣΑ (Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου & Προστασίας Περιβάλλοντος) – ΕΜΠ (Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο) (2009), Ερευνητικό Πρόγραμμα «*Έρευνα μέτρων εφαρμογής ενιαίου πολεοδομικού και κυκλοφοριακού σχεδιασμού. Εξειδίκευση της στρατηγικής της Ελλάδας για την αστική κινητικότητα με πιλοτική έρευνα σε περιοχές της Αθήνας*», Επιστημονικός Υπεύθυνος: Βλαστός Θ., Βασικός ερευνητής: Μηλάκης Δ., Αθήνα

ΟΡΣΑ (2011) *Παρουσίαση Σχεδίου Νόμου Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας / Αττικής 2021 (ΡΣΑ)*, Αθήνα

ΟΡΣΑ (2012) *Σχέδιο Νόμου Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας / Αττικής 2021 (ΡΣΑ)*, Αθήνα

Προεδρικό Διάταγμα 23/02/1987, ΦΕΚ-166/Δ/06-03-87, Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης.

Σαρηγιάννης, Γ., Παπαδοπούλου, Ε., *«Η εγκατάσταση των προσφύγων του '22 στο Λεκανοπέδιο Αθηνών. Η σημερινή κατάσταση των προσφυγικών εγκαταστάσεων στην Αθήνα. Δυνατότητες προστασίας.»* http://www.monumenta.org, 23.02.2007

Στουρνάρας, Η. (2010) Διπλωματική εργασία με θέμα: *Χωρικές Επιπτώσεις από τη χωροθέτηση εμπορικών κέντρων (Mall) στον αστικό χώρο. Η περίπτωση του Δήμου Περιστερίου,* ΕΜΠ

Τεχνική Υπηρεσία Δήμου Περιστερίου, 2004, *Μελέτη για τις σημειακές παρεμβάσεις τροποποίησης του ΓΠΣ*, Αθήνα

Τριανταφυλλοπούλου, Α. (2006) *Περιστέρι, η ανάπτυξη της πόλης: Η δομή και ο ρόλος της τοπικής αυτοδιοίκησης*, Αθήνα

Υπουργική Απόφαση 28179/838, ΦΕΚ (Φύλλο Εφημερίδας Κυβερνήσεως) 332/Δ/1989, Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Περιστερίου (Ν. Αττικής)

Υπουργική Απόφαση 55862/2274, ΦΕΚ (Φύλλο Εφημερίδας Κυβερνήσεως) 439/Δ/1992, Τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Περιστερίου (Ν. Αττικής)

Υπουργική Απόφαση 67469/2327, ΦΕΚ (Φύλλο Εφημερίδας Κυβερνήσεως) 1057/Δ/1996, Τροποποίηση των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Γ.Π.Σ.) των Δήμων Αθηναίων, Αγ. Ιωάν. Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου

Υπουργική Απόφαση 250/14, ΦΕΚ (Φύλλο Εφημερίδας Κυβερνήσεως) 109/Δ/1996, Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Περιστερίου (Ν. Αττικής)

Υπουργική Απόφαση 35994/2008, ΦΕΚ (Φύλλο Εφημερίδας Κυβερνήσεως) 386/ΑΑΠ/05.08.2008, Τροποποίηση Γενικού Πολεοδομικού σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Περιστερίου (Ν. Αττικής)

Φραντζεσκάκης, Ι., Γιαννόπουλος, Γ. (1986) *Σχεδιασμός των μεταφορών και κυκλοφοριακή τεχνική*. Τόμος 1, Θεσσαλονίκη: Εκδόσεις ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΣ, ISBN 978-960-260-332-1

Φώτης, Γ. (2003), Διδακτικές Σημειώσεις Μαθήματος Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών στο Προπτυχιακό Πρόγραμμα Σπουδών του Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης της Πολυτεχνικής Σχολής του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, Βόλος

Φώτης, Γ. (2011) Διδακτικές Σημειώσεις Μαθήματος Εφαρμογές Γεωπληροφορικής στο Διατμηματικό Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών «Γεωπληροφορική»

European Commission, Regional Policy and Cohesion, *Regional Development Studies. The EU Compedium of spatial planning systems and policies*. Office for Official Publications of the European Communities, Luxembourg, 1997, ISBN 92-827-9752-X (http://commin.org/upload/Glossaries/European_Glossary/EU_compendium_No_28_of_1997.pdf)

Hall T. (2005) *Αστική Γεωγραφία*, Εκδόσεις ΚΡΙΤΙΚΗ, ISBN 960-218-435-3

http://www.oasa.gr, Επίσημη ιστοσελίδα Οργανισμού Αστικών Συγκοινωνιών Αθήνας

http://www.peristeri.gr, Επίσημη ιστοσελίδα Δήμου Περιστερίου

http://el.wikipedia.org, Δικτυακή εγκυκλοπαίδεια ΒΙΚΙΠΑΙΔΕΙΑ

http://geodata.gov.gr/geodata/, Διαδικτυακός τόπος διάθεσης γεωχωρικών δεδομένων της ευρύτερης Δημόσιας Διοίκησης

http://www.gsis.gr, Διαδικτυακός τόπος Υπουργείου Οικονομικών, Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων