

▲ Μεταβολές χρήσεων και αξιών γης σε περιοχές περίξ του οδικού άξονα

# «Πόλος έλξης» επιχειρηματικών δραστηριοτήτων η Εγνατία Οδός

Η ΠΕΡΙΟΧΗ Ιωαννίνων παρουσιάζει τη μεγαλύτερη αύξηση (26%) στον αριθμό νέων επιχειρήσεων, δηλαδή επιχειρήσεων που εγκαταστάθηκαν μετά το 1998 στις περιοχές της «Πιλοτικής Μελέτης Μεταβολών Χρήσεων και Αξιών Γης σε Επιλεγμένες Αστικές Περιοχές της Αρμενίας Ζώνης Επιρροής της Εγνατίας Οδού» η οποία εκπονήθηκε στο Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, (περίοδος ελέγχου 1998 - 2007). Οι επιχειρήσεις των Ιωαννίνων -σύμφωνα με τη μελέτη- είναι εγκατεστημένες κυρίως κατά μήκος της καθέτου εθνικής οδού που διασταυρώνεται με την Εγνατία οδό. Ακολουθεί η περιοχή Κομοτηνής με ποσοστό αύξησης 14% και τέλος η περιοχή Θεσσαλονίκης με ποσοστό αύξησης 11%. Στην πλειονότητά τους πρόκειται για επιχειρήσεις που ανήκουν στον κλάδο του εμπορίου (λιανικού και κονδρικού).

Ακόμα σύμφωνα με τα βασικά αποτελέσματα της πιλοτικής μελέτης:

#### Μεταβολή Χρήσεων Γης

Στη ζώνη περιοχή Θεσσαλονίκης παρουσιάζει η μεγαλύτερη αύξηση



της αστικής γης, δηλαδή της δομημένης επιφάνειας του εδάφους. Σημαντικά τμήματα αγροτικής και φυσικής γης μετασχηματίστηκαν σε αστική γη. Συνολικά η αστική γη σε αυτή τη ζώνη αυξήθηκε κατά 22%, σε βάρος κυρίως της αγροτικής γης η οποία μειώθηκε κατά 30%. Στις περιοχές Ιωαννίνων και Κομοτηνής η αστική γη αυξήθηκε κατά 12% και 8% αντίστοιχα.

#### Μεταβολή Αστικής Γης

Σε σχέση με τη μεταβολή της συνεχούς δόμησης, δηλαδή της έκτασης της αστικής γης που ενιοπίζεται εντός των ορίων των οικισμών της

περιοχής μελέτης, η μεγαλύτερη μεταβολή μετρήθηκε στην ζώνη της Κομοτηνής (19,5%) και στη ζώνη της Θεσσαλονίκης (18,2%). Στη ζώνη των Ιωαννίνων καταγράφεται η μεγαλύτερη αύξηση (30,27%) της γραμμικής δόμησης, δηλαδή της έκτασης της αστικής γης που ενιοπίζεται εντός των ζωνών πλάτους 500m κατά μήκος των κύριων οδικών αξόνων της περιοχής που μελετήθηκε. Σημαντική (23%) είναι η αύξηση της γραμμικής δόμησης στη ζώνη κατά μήκος της Εγνατίας Οδού στην περιοχή Θεσσαλονίκης, ενώ στην περιοχή Κομοτηνής είναι πολύ μικρή (3%). Στην Κομοτηνή μετρήθηκε η μεγαλύτερη αύξηση κατά 160% της ασυνεχούς δόμησης, δηλαδή της έκτασης της αστικής γης που ενιοπίζεται στην περιοχή εκτός της έκτασης συνεχούς και γραμμικής αστικής δόμησης, έναντι 59% στην περιοχή Θεσσαλονίκης και 11% στην περιοχή Ιωαννίνων.

#### Μεταβολή Βιομηχανικής και Εμπορικής Γης

Η μεγαλύτερη αύξηση έκτασης γης που καταλαμβάνεται από βιομη-

χανικές εμπορικές χρήσεις, εγκαταστάσεις μεταφορών και λοιπές υπηρεσίες, παρατηρήθηκε γενικά στην περιοχή Ιωαννίνων. Πιο αναλυτικά: - Σε ό,τι αφορά τη βιομηχανική γη, στην περιοχή Ιωαννίνων αυξήθηκε κατά 31%, στην περιοχή Θεσσαλονίκης κατά 5,4% ενώ στην περιοχή Κομοτηνής παρατηρήθηκε μείωση κατά 14%.

- Στην περιοχή Ιωαννίνων μειώθηκε και η μεγαλύτερη αύξηση της χρήσης γης που αφορά στο εμπόριο (50,3%), ενώ μικρότερη είναι η αύξηση στις περιοχές της Κομοτηνής και της Θεσσαλονίκης (18,6% και 13,9% αντίστοιχα).

- Σε σχέση με τη χρήση γης που αφορά τις εγκαταστάσεις μεταφορών, η περιοχή Ιωαννίνων παρουσιάζει αύξηση 100%, ενώ η περιοχή Θεσσαλονίκης επίσης αύξηση, αλλά σαφώς μικρότερη (12,7%) και στην περιοχή Κομοτηνής παρατηρείται μείωση κατά 14,5%.

Ευκλείδης Καραγιαννίδης

efklidis@the.kapitel.gr