

## ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ

### ΠΙΛΟΤΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΩΝ ΓΗΣ ΣΕ ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΕΣ ΑΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΤΗΣ ΑΜΕΣΗΣ ΖΩΝΗΣ ΕΠΙΡΡΟΗΣ ΤΗΣ ΕΓΝΑΤΙΑΣ ΟΔΟΥ

## ΣΥΝΟΨΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

24/01/2008

### 1. Εισαγωγή

Η «Πιλοτική Μελέτη Μεταβολών Χρήσεων και Αξιών Γης σε Επιλεγμένες Αστικές Περιοχές της Άμεσης Ζώνης Επιρροής της Εγνατίας Οδού» εκπονήθηκε στο Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης και συγκεκριμένα στον Τομέα Κτηματολογίου, Φωτογραμμετρίας και Χαρτογραφίας του Τμήματος Τοπογράφων της Πολυτεχνικής Σχολής με επιστημονικά υπεύθυνους τους Καθηγητές Απόστολο Αρβανίτη και Πέτρο Πατιά, και ειδικό επιστημονικό συνεργάτη-σύμβουλο την Κα Ευαγγελία Μπαλλά (Τοπ. Μηχαν. MSc Χωροταξίας-Πολεοδομίας).

Σκοπός της μελέτης ήταν να διερευνήσει σε πιλοτικό επίπεδο τις αλλαγές που συμβαίνουν στην άμεση ζώνη επιρροής της Εγνατίας Οδού στις χρήσεις γης, στην εγκατάσταση επιχειρήσεων και στις αξίες γης. Η μελέτη επικεντρώθηκε σε συγκεκριμένες αστικές περιοχές που είναι σε άμεση εγγύτητα με κόμβους της Εγνατίας Οδού. Ειδικότερα, με έτος βάση το 1998 και έτος ελέγχου το 2007, μελετήθηκαν οι παρακάτω περιοχές:

1. Ζώνη 5x5 Km με κέντρο τον Α/Κ Ιωαννίνων.
2. Ζώνη 5x5 Km από Α/Κ Ευκαρπίας (Κ4) προς Α/Κ Ιωνίας (Κ2).
3. Ζώνη 5x5 Km με κέντρο τον Ανατολικό Α/Κ Κομοτηνής.



Γενικά, οι δείκτες που εκτιμήθηκαν πιλοτικά με τα δεδομένα της μελέτης αφορούν τις παραμέτρους μεταβολή χρήσεων γης και μεταβολή αξιών γης.

Στην παράμετρο «μεταβολή χρήσεων γης» εντάσσονται οι ακόλουθοι δείκτες:

- Μεταβολή χρήσεων γης: Αλλαγές από αγροτική σε μη αγροτική χρήση ως αποτέλεσμα των πιέσεων που αναμένεται να προκύψουν σε σημεία του άξονα (ιδιαίτερα κοντά σε οικισμούς, βιομηχανικές περιοχές κλπ.) και ειδικότερα βαθμός μετατροπής (α) γεωργικής γης (καλλιεργούμενες εκτάσεις) σε αστική γη (β) φυσικών περιοχών σε αστική γη και (γ) φυσικών περιοχών σε γεωργική γη.
- Μεταβολή αστικής γης: Μεταβολή της αστικής γης στην άμεση ζώνη επιρροής του άξονα, με βάση τρεις κατηγορίες κατάταξης της αστικής γης: συνεχής αστική δόμηση, γραμμική αστική δόμηση και ασυνεχής αστική δόμηση.
- Μεταβολή βιομηχανικής και εμπορικής γης στη ζώνη του άξονα: Μεταβολή της βιομηχανικής και εμπορικής γης στην άμεση ζώνη επιρροής του άξονα με βάση τις ακόλουθες κατηγορίες χρήσεων: βιομηχανικές περιοχές, εμπορικές περιοχές, περιοχές δημοσίων και ιδιωτικών υπηρεσιών, περιοχές εγκαταστάσεων μαζικών μεταφορών.
- Εγκατάσταση επιχειρήσεων: Αριθμός, είδος και μέγεθος νέων επιχειρήσεων που εγκαθίστανται στην άμεση ζώνη επιρροής του άξονα, ως αποτέλεσμα της σημασίας του άξονα στη χωροθετική συμπεριφορά των επιχειρήσεων.

Στην παράμετρο «μεταβολή αξιών γης» εντάσσεται ο δείκτης:

- Μεταβολή αξίας γης: Διαχρονική διαφοροποίηση στις τιμές γηπέδων και αγρών, όπως προκύπτουν από τη συλλογή δεδομένων αντικειμενικών και αγοραίων αξιών.

Η διερεύνηση των παραπάνω μεταβολών σε πιλοτικό επίπεδο ήταν απαραίτητη γιατί με τον τρόπο αυτό προδιαγράφηκε μια επιστημονικώς επαρκής μεθοδολογία και τεχνική για την συνολική «Μελέτη μεταβολών χρήσεων και αξιών γης στην άμεση ζώνη επιρροής της Εγνατίας Οδού» (η οποία είναι ενταγμένη στο Πρόγραμμα Μελετών του Παρατηρητηρίου και βρίσκεται στο στάδιο της διακήρυξης, πληροφορίες στον ιστότοπο της ΕΟΑΕ: <http://www.egnatia.eu/page/default.asp?la=1&id=68>), καθώς και ένα σύστημα κυλιόμενης παρακολούθησης των παραπάνω αναφερόμενων δεικτών.

## 2. Αποτελέσματα δεικτών

Παρακάτω παρουσιάζονται συνοπτικά τα βασικά αποτελέσματα της πιλοτικής μελέτης. Σημειωτέον ότι, για κάθε δείκτη υπάρχουν αναλυτικοί πίνακες και χάρτες, ενταγμένοι στο πληροφοριακό σύστημα χωρικών δεδομένων του Παρατηρητηρίου.

## 2.1 Δείκτης: Μεταβολή Χρήσεων Γης

Στη ζώνη περιοχή Θεσσαλονίκης παρουσιάζεται 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.

## 2.2 Δείκτης: Μεταβολή Αστικής Γης

Σε σχέση με τη μεταβολή της συνεχούς δόμησης, δηλαδή της έκτασης της αστικής γης που εντοπίζεται 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 εντοπίζεται 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 εντοπίζεται στην περιοχή εκτός της έκτασης συνεχούς και γραμμικής αστικής δόμησης, έναντι 59% στην περιοχή Θεσσαλονίκης και 11% στην περιοχή Ιωαννίνων.

## 2.3 Δείκτης: Μεταβολή Βιομηχανικής και Εμπορικής Γης

Η μεγαλύτερη αύξηση έκταση γης που καταλαμβάνεται από βιομηχανικές 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 μετρήθηκε 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%.

#### 2.4 Δείκτης: Μεταβολή Αξίας Γης των παρόδιων οικοπέδων

Από τα αποτελέσματα της έρευνας προέκυψε ότι ο δείκτης αυτός δεν μπορεί να υπολογίζεται με βάση την παρακολούθηση των Αντικειμενικών Αξιών, ενώ και στους 3 κόμβους που μελετήθηκαν υπάρχει μεγάλη διαφοροποίηση στον τρόπο με τον οποίο μεταβλήθηκαν οι αγοραίες και οι αντικειμενικές αξίες την περίοδο ελέγχου (1998 - 2007). Για τον λόγο αυτό προτάθηκε να υπολογίζεται ο δείκτης με βάση τις Αγοραίες Αξίες.

Στην περιοχή Θεσσαλονίκης, οι μεγαλύτερες μεταβολές των, μη-αποπληθωρισμένων, Αγοραίων Αξιών Γης παρατηρούνται κατά μήκος της Εγνατίας Οδού σε σχέση με άλλους κοντινούς άξονες στην περιοχή μελέτης. Συγκεκριμένα στα ακίνητα τα οποία βρίσκονται πλησιέστερα του κόμβου με πρόσωπο στην Εγνατία Οδό, η μεταβολή της Αξίας Γης υπολογίστηκε στο 600% περίπου ενώ μετά την οδό Αεροδρομίου με κατεύθυνση προς τον κόμβο Κ2 Ιωνίας η μεταβολή υπολογίζεται στο 700% περίπου. Στις υπόλοιπες γραμμικές ζώνες (Λαγκαδά, Ωραιοκάστρου-Θεσσαλονίκης, Θερμαϊκού) οι μεταβολές κυμαίνονται από 200% έως 300% περίπου, ενώ στις επιφανειακές ζώνες εκατέρωθεν του κόμβου και του άξονα της Εγνατίας Οδού ξεκινούν επίσης από 200% και φθάνουν έως 270% περίπου.

Στην περιοχή Ιωαννίνων η μεταβολή των επιφανειακών ζωνών Αγοραίων Αξιών που βρίσκονται σε απόσταση έως 1.000μ. εκατέρωθεν του άξονα και του κόμβου της Εγνατίας Οδού κυμαίνεται περί τα 300% (292% έως 325%). Η μεταβολή σε τμήματα της γραμμικής ζώνης της Εθνικής Οδού κυμαίνεται από 314% έως 533%, όπου η μεγαλύτερη μεταβολή αφορά το τμήμα από την διασταύρωση προς Πεδινή και Μπάφρα μέχρι τον κόμβο της Εγνατίας Οδού, αφού στις Αγοραίες Αξίες του 2007 η διαφοροποίηση των Αξιών επί της Εθν.Οδού παρατηρείται πλέον στο όριο του κόμβου και όχι της προαναφερόμενης διασταύρωσης, που ίσχυε πριν την κατασκευή του κόμβου.

Οι μεταβολές στις Αγοραίες Αξίες στην Κομοτηνή κυμαίνονται στα ίδια περίπου επίπεδα δηλαδή περί τα 500% έως 600%, επί της Εθνικής Οδού Κομοτηνής-Αλεξανδρούπολης και πέριξ του κόμβου της Εγνατίας Οδού. Αντίθετα οι τιμές των αγροτεμαχίων στο Κόσμιο νοτίως της Εγνατίας Οδού έχουν μεταβληθεί ελάχιστα, μόλις 20%.

## 2.5 Δείκτης: Εγκατάσταση επιχειρήσεων

Η περιοχή Ιωαννίνων παρουσιάζει τη μεγαλύτερη αύξηση (26%) στον αριθμό νέων επιχειρήσεων, δηλαδή επιχειρήσεων που εγκαταστάθηκαν στις περιοχές μελέτης μετά το 1998, οι οποίες σημειωτέον είναι εγκατεστημένες κυρίως κατά μήκος της καθέτου εθνικής οδού που διασταυρώνονται 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 χονδρικού), ενώ ο μεγαλύτερος αριθμός απασχολουμένων σε νέες επιχειρήσεις εντοπίζεται αντίστοιχα στον κλάδο του χονδρικού και λιανικού εμπορίου.

Για περισσότερες πληροφορίες:

Παρατηρητήριο Εγνατίας Οδού

ΕΓΝΑΤΙΑ ΟΔΟΣ Α.Ε.

Τ.Θ. 30

6ο χλμ Θεσσαλονίκης- Θέρμης

570 01

Θέρμη, Θεσσαλονίκη

Τηλ. 2310 470 200

Fax: 2310 475 937

e-mail: [observe@egnatia.gr](mailto:observe@egnatia.gr)

URL: <http://observatory.egnatia.gr>