

Περιεχόμενα

Πρόλογος	22
Σημείωμα στη 2η έκδοση	24

Κεφάλαιο 1

Ιστορική εξέλιξη των πόλεων	25
1.1 Γενικά	26
1.2 Ορισμοί και βασικές έννοιες	28
1.2.1 Διάκριση των οικισμών	28
1.2.2 Γεωγραφικές θέσεις των οικισμών	36
1.3 Η εξέλιξη των πόλεων	37
1.4 Βασικές λειτουργίες και ανάπτυξη των πόλεων	38
1.5 Η εμφάνιση των πρώτων οικισμών	40
1.6 Οι ελληνικές πόλεις στην αρχαϊκή και κλασική περίοδο	47
1.7 Οι πόλεις στην ελληνιστική περίοδο	52
1.8 Οι πόλεις στη ρωμαϊκή περίοδο	53
1.9 Οι ευρωπαϊκές πόλεις στον Μεσαίωνα	56
1.10 Η αναγέννηση των πόλεων στην Ευρώπη	64
1.11 Οι πόλεις κατά τη βιομηχανική επανάσταση και αργότερα	71
1.12 Οι πόλεις κατά τον 20ό αιώνα	72
1.13 Η Αστική Ανάπτυξη	76
1.14 Συμπεράσματα	78
Ερωτήσεις	81
Βιβλιογραφία κεφαλαίου	81

Κεφάλαιο 2

Η αστικοποίηση	83
2.1 Γενικά	84
2.2 Συνέπειες της αστικοποίησης	90
2.3 Κοινωνιολογικές προσεγγίσεις για την αστικοποίηση	96
2.4 Αστικοποίηση και οικονομική ανάπτυξη	103
2.5 Κόστος συμφόρησης και βέλτιστο μέγεθος των πόλεων	106
2.6 Αλληλεξάρτηση αστικής και περιφερειακής ανάπτυξης	112
2.7 Τα στάδια της αστικοποίησης	113
2.8 Σύγχρονες μορφές αστικής ανάπτυξης	118
2.9 Η αστικοποίηση στην Ελλάδα	125
2.10 Συμπεράσματα	133
Ερωτήσεις	136
Βιβλιογραφία κεφαλαίου	136

Κεφάλαιο 3

Μεταφορικό κόστος και χώρος	139
3.1 Γενικά	140
3.2 Βασικές έννοιες.....	143
3.3 Η επιλογή της θέσης εγκατάστασης της επιχείρησης σε μονοδιάστατο υπόδειγμα	152
3.4 Η επιλογή της θέσης εγκατάστασης της επιχείρησης σε μη γραμμικό υπόδειγμα	159
3.5 Συμπεράσματα	162
Ερωτήσεις	164
Βιβλιογραφία κεφαλαίου	164

Κεφάλαιο 4

Η θέση των επιχειρήσεων στον χώρο	165
4.1 Γενικά	166
4.2 Η θεωρία του Thünen	168
4.3 Η θεωρία του Weber – Η προσέγγιση του ελάχιστου κόστους	180
4.4 Η προσέγγιση της χωροθετικής αλληλεξάρτησης – Ανάλυση της περιοχής αγοράς	189
4.5 Η προσέγγιση του Smith για τον τόπο εγκατάστασης.....	199
4.6 Συμπεριφορικές προσεγγίσεις	202
4.7 Οικονομίες συγκέντρωσης και χωροθέτηση των επιχειρήσεων	206
4.8 Κύκλος ζωής των προϊόντων και χωροθέτηση των επιχειρήσεων.....	207
4.9 Οι μαρξιστικές προσεγγίσεις.....	210
4.10 Παράγοντες χωροθέτησης	211
4.11 Συμπεράσματα	220
Ερωτήσεις	223
Βιβλιογραφία κεφαλαίου	223

Κεφάλαιο 5

Χωρική κατανομή επιχειρήσεων και οικισμών	225
5.1 Γενικά	226
5.2 Οικονομίες χωρικής συγκέντρωσης.....	227
5.2.1 Γενικοί ορισμοί.....	227
5.2.2 Τα είδη των οικονομιών χωρικής συγκέντρωσης.....	228
5.2.3 Παράγοντες που δημιουργούν τις οικονομίες χωρικής συγκέντρωσης.....	233
5.3 Συστάδες ή συμπλέγματα επιχειρήσεων.....	236
5.3.1 Βασικοί ορισμοί.....	236
5.3.2 Χαρακτηριστικά των συστάδων	239
5.3.3 Η διαδικασία εξέλιξης των συστάδων.....	240
5.3.4 Δυνάμεις που οδηγούν στη δημιουργία συστάδων.....	241
5.4 Χωρική διασπορά και θέση των οικισμών.....	245
5.4.1 Η θεωρία της κεντρικής θέσης του Christaller.....	247

5.4.2 Η θεωρία της κεντρικής θέσης του Lösch	255
5.5 Συμπεράσματα	259
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ	261
Ερωτήσεις	265
Βιβλιογραφία κεφαλαίου	265

Κεφάλαιο 6

Το μέγεθος και η ιεραρχία των πόλεων	267
6.1 Γενικά	268
6.2 Το μέγεθος και η ανάπτυξη των πόλεων	269
6.3 Η κατανομή του πληθυσμού των οικισμών στην Ελλάδα	271
6.4 Μέγεθος πόλης, κόστος διαβίωσης και τοπικά παραγόμενα αγαθά	272
6.5 Πρότυπα κατανομής πόλεων ανάλογα με τον πληθυσμό τους	276
6.5.1 Ο κανόνας τάξης μεγέθους	277
6.5.2 Το πρότυπο της πρωτεύουσας πόλης	281
6.6 Συμπεράσματα	282
Ερωτήσεις	283
Βιβλιογραφία κεφαλαίου	283

Κεφάλαιο 7

Χρήσεις αστικής γης	285
7.1 Γενικά	286
7.2 Ο ανταγωνισμός στην αστική αγορά γης κατά κλάδο δραστηριότητας	290
7.3 Υπόδειγμα προσφοράς ενοικίου για κατοικία	295
7.4 Περιβαλλοντικά προβλήματα και υπόδειγμα προσφοράς ενοικίου για κατοικία	300
7.5 Αστική ανάπτυξη και μεταβολή αξίας ακινήτων	302
7.6 Μονοκεντρικές και πολυκεντρικές πόλεις	305
7.7 Συμπεράσματα	308
Ερωτήσεις	310
Βιβλιογραφία κεφαλαίου	310

Κεφάλαιο 8

Αστική πολιτική	311
8.1 Γενικά	312
8.2 Οι φορείς άσκησης αστικής πολιτικής	312
8.3 Η αστική πολιτική	314
8.3.1 Περιορισμοί των χρήσεων της αστικής γης	314
8.3.2 Αναπλάσεις αστικών περιοχών	322
8.3.3 Εισροή των ευπόρων και κοινωνικές μεταβολές	336
8.3.4 Δημιουργία ζωνών πρασίνου	338
8.3.5 Εκπονήσεις, αναθεωρήσεις και επεκτάσεις σχεδίων πόλεων	343
8.3.6 Νομιμοποιήσεις αυθαίρετα δομηθέντων κτισμάτων	344

8.3.7	Οικοδομικοί συνεταιρισμοί	347
8.3.8	Προστασία της πολιτιστικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς	348
8.3.9	Μεταφορά του συντελεστή δόμησης	350
8.4	Συμπεράσματα	351
	Ερωτήσεις	354
	Βιβλιογραφία κεφαλαίου	354

Κεφάλαιο 9

	Εσωτερική διάρθρωση των πόλεων	357
9.1	Περιγραφή των βασικών υποδειγμάτων	358
9.1.1	Γενικά	358
9.1.2	Το υπόδειγμα των ομόκεντρων ζωνών	361
9.1.3	Το υπόδειγμα των ακτινωτών τομέων	365
9.1.4	Το υπόδειγμα των πολλαπλών πυρήνων	368
9.1.5	Τα υβριδικά υποδείγματα	371
9.2	Τα πρότυπα και η εξέλιξη της ανάπτυξης των πόλεων στην Ελλάδα	378
9.3	Ο συντελεστής δόμησης και η πυκνότητα δόμησης των πόλεων	388
9.4	Αραιά δομημένη ή πυκνά δομημένη και συνεκτική πόλη;	391
9.5	Σχέση συντελεστή δόμησης και αξίας οικοπέδου	395
9.6	Αστική διάχυση	397
9.6.1	Μορφές αστικής διάχυσης	399
9.6.2	Χαρακτηριστικά της αστικής διάχυσης	403
9.6.3	Αίτια και παράγοντες της αστικής διάχυσης	406
9.6.4	Επιπτώσεις της αστικής διάχυσης	409
9.7	Η γειτονιά ως «κύτταρο» της πόλης	411
9.7.1	Γενικά	411
9.7.2	Το υπόδειγμα του Perry	415
9.7.3	Το υπόδειγμα του Engelhardt	416
9.7.4	Το υπόδειγμα του Stein	417
9.7.5	Τα γενικά χαρακτηριστικά μιας γειτονιάς	417
9.7.6	Τεχνολογικές εξελίξεις και μεταβολές των χαρακτηριστικών της γειτονιάς	419
9.8	Η σημασία της πλατείας ως δημόσιου κοινόχρηστου χώρου για την πόλη	420
9.8.1	Γενικά	420
9.8.2	Βασικά χαρακτηριστικά της πλατείας	424
9.8.3	Οι κηπουπόλεις	430
9.9	Συμπεράσματα	437
	Ερωτήσεις	441
	Βιβλιογραφία κεφαλαίου	441

Κεφάλαιο 10

	Το αστικό περιβάλλον	445
10.1	Γενικά	446
10.2	Πόλη, αειφορία και βιωσιμότητα	447

10.3	Χρήσεις γης στην πόλη και επίδραση στο αστικό περιβάλλον	450
10.4	Το αστικό πράσινο και η περιβαλλοντική του αξία	451
	10.4.1 Γενικά	451
	10.4.2 Ταξινόμηση και χαρακτηριστικά των ελεύθερων αστικών χώρων	453
	10.4.3 Το αστικό πράσινο και τα οφέλη του	462
	10.4.4 Αστικό πράσινο, κοινωνικά και οικονομικά οφέλη	471
10.5	Προβλήματα διαχείρισης αστικού περιβάλλοντος	474
10.6	Δόμηση και αστικό περιβάλλον	478
10.7	Μεταφορικά δίκτυα και αστικό περιβάλλον	488
	10.7.1 Γενικά	488
	10.7.2 Αρνητικές επιδράσεις των μεταφορών στο αστικό περιβάλλον	489
10.8	Φωτορύπανση	503
	10.8.1 Ορισμοί	503
	10.8.2 Αντιμετώπιση της φωτορύπανσης	507
10.9	Οπτική και αισθητική ρύπανση στο αστικό περιβάλλον	511
	10.9.1 Γενικά	511
	10.9.2 Αισθητική και οπτική ρύπανση στο δομημένο περιβάλλον	513
10.10	Συμπεράσματα	516
	Ερωτήσεις	518
	Βιβλιογραφία κεφαλαίου	518

Κεφάλαιο 11

Αστικός τουρισμός	521	
11.1 Γενικά	522	
11.2 Διάκριση του τουρισμού	523	
11.3 Αστικός τουρισμός	526	
11.4 Τουρισμός, αστική και τοπική ανάπτυξη	528	
11.5 Χαρακτηριστικά του αστικού τουρισμού	534	
11.6 Παράγοντες διαμόρφωσης της αστικής τουριστικής ελκυστικότητας	537	
	11.6.1 Περιγραφή των παραγόντων	537
	11.6.2 Εκτίμηση της επίδρασης των παραγόντων στην τουριστική ελκυστικότητα	542
11.7 Επιδράσεις του αστικού τουρισμού στις πόλεις	543	
11.8 Συμπεράσματα	546	
Ερωτήσεις	548	
Βιβλιογραφία κεφαλαίου	548	

Κεφάλαιο 12

Μεταφορικά δίκτυα και πόλη	551
12.1 Γενικά	552
12.2 Χαρακτηριστικά των αστικών μετακινήσεων	552
12.3 Λειτουργική ιεράρχηση των αστικών οδών	557
12.4 Αστικά μεταφορικά δίκτυα και χρήσεις γης	565

12.5	Μεταφορικά δίκτυα και αστική διάχυση	569
12.6	Πόλεις και μέσα μαζικής μεταφοράς	574
12.7	Πόλεις και ημερήσιες μετακινήσεις εργαζομένων	576
12.8	Βιώσιμη αστική κινητικότητα	586
	12.8.1 Ορισμός και διαστάσεις της βιώσιμης αστικής κινητικότητας	586
	12.8.2 Τα Σχέδια Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας (ΣΒΑΚ)	589
12.9	Συμπεράσματα	607
	Ερωτήσεις	609
	Βιβλιογραφία κεφαλαίου	609

Κεφάλαιο 13

	Ανταγωνισμός των πόλεων	611
13.1	Γενικά	612
13.2	Τα χωρικά επίπεδα του ανταγωνισμού των πόλεων	612
13.3	Ελκυστικότητα και ανάπτυξη των πόλεων	614
13.4	Κριτήρια υπολογισμού της ελκυστικότητας των πόλεων	619
13.5	Ανταγωνιστικότητα των πόλεων	626
13.6	Οι «έξυπνες» πόλεις	630
13.7	Το city/place marketing	631
13.8	Το city/place branding	633
13.9	Αστικά τοπία και η συμβολή τους στην ενίσχυση της αστικής ελκυστικότητας	634
13.10	Στρατηγική προβολής της πόλης	640
13.11	Πότε μια πόλη χρειάζεται στρατηγική προβολής	643
13.12	Συμπεράσματα	644
	Ερωτήσεις	646
	Βιβλιογραφία κεφαλαίου	646

Κεφάλαιο 14

	Αγορά και αξία ακινήτων	649
14.1	Βασικοί ορισμοί	650
14.2	Η διαμόρφωση της αξίας των ακινήτων	658
	14.2.1 Η αξία των ακινήτων	658
	14.2.2 Η ζήτηση και η προσφορά των ακινήτων	662
	14.2.3 Η ελαστικότητα της ζήτησης	666
	14.2.4 Παράγοντες διαμόρφωσης της ζήτησης και της προσφοράς ακινήτων	669
14.3	Η αγορά ακινήτων	673
	14.3.1 Οι παράγοντες και τα χαρακτηριστικά της αγοράς ακινήτων	673
	14.3.2 Η οικοδόμηση με τη μέθοδο της αντιπαροχής στην Ελλάδα	676
14.4	Παράγοντες που διαμορφώνουν την αξία των αστικών ακινήτων	679
	14.4.1 Γενικά	679
	14.4.2 Γενικοί παράγοντες	680

14.4.3	Οικονομικοί παράγοντες	683
14.4.4	Κοινωνικοί παράγοντες	684
14.4.5	Πολεοδομικοί, χωροταξικοί και περιβαλλοντικοί παράγοντες	685
14.4.6	Κρατική πολιτική και παρέμβαση	686
14.5	Η εκτίμηση της αξίας των ακινήτων	688
14.5.1	Γενικά	688
14.5.2	Τα εκτιμητικά πρότυπα	689
14.5.3	Η μέθοδος της αγοραίας αξίας ή των συγκριτικών στοιχείων (Market or sales comparison approach)	690
14.5.4	Η υπολειμματική μέθοδος (Residual method)	691
14.5.5	Η μέθοδος του κόστους αντικατάστασης	692
14.5.6	Η μέθοδος εκτίμησης με βάση το εισόδημα	693
14.5.7	Η διαδικασία εκτίμησης της αξίας των ακινήτων	695
14.6	Συμπεράσματα	696
	Ερωτήσεις	698
	Βιβλιογραφία κεφαλαίου	699

Κεφάλαιο 15

	Οι πόλεις του μέλλοντος	701
15.1	Γενικά	702
15.2	Προσεγγίσεις για το κοινωνικό περιβάλλον των πόλεων	704
15.3	Προσεγγίσεις για το οικονομικό και τεχνολογικό περιβάλλον των πόλεων	711
15.4	Προσεγγίσεις για το φυσικό και δομημένο περιβάλλον των πόλεων – Η ανθεκτικότητα των πόλεων	717
15.4.1	Γενικά	717
15.4.2	Κίνδυνοι, απειλές και προκλήσεις για το αστικό περιβάλλον	719
15.4.3	Η ανθεκτικότητα ως παράμετρος σχεδιασμού των πόλεων	725
15.4.4	Η οργάνωση των ανθεκτικών πόλεων	727
15.5	Συμπεράσματα	731
	Ερωτήσεις	734
	Βιβλιογραφία κεφαλαίου	735