

# ΧΡΗΣΗ ΓΗΣ

## Έννοια

- ⇒ Χρήση γης νοείται η λειτουργική δραστηριοποίηση του χώρου. Η διαμόρφωση του χώρου εκφράζει το βαθμό εξέλιξης των παραγωγικών δυνάμεων, καθώς και το συσχετισμό τους, και αντανακλά στο έδαφος την κοινωνική και οικιστική ανάπτυξη.



# Ιστορική αναδρομή

⇒ Διατάξεις για τις χρήσεις γης θεσπίστηκαν για πρώτη φορά στη Δυτική Ευρώπη κατά το πρώτο ήμισυ του 19ου αιώνα που αποσκοπούσαν να προστατεύσουν τους εργάτες από την αλόγιστη ρυπογόνο επιβάρυνση των βιοτεχνικών και βιομηχανικών μονάδων.



# Η ΜΕΤΕΞΕΛΙΞΗ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ

⇒ Οι χρήσεις γης δεν διαμορφώνονται με αναλλοίωτο περιεχόμενο, αλλά αποκτούν το νόημά τους και ερμηνεύονται ως τμήμα της κοινωνικής και της οικονομικής πραγματικότητας. Το ζητούμενο για την ερμηνεία τους δεν είναι μόνο ο ρόλος και η σημασία που προσέδωσε σε μια συγκεκριμένη στιγμή η διοίκηση ή η κοινωνία σε μια χρήση γης, αλλά η μετεξέλιξή τους (Αμπελόκηποι, Λαδάδικα, Μεταξουργείο).

# Βιώσιμη αστική κινητικότητα

- ⇒ Όσο πιο εξειδικευμένη είναι μια χρήση, τόσο τείνει προς το αστικό κέντρο(π.χ. κοσμηματοπωλείο).
- ⇒ Όσο μεγαλύτερη έκταση χρειάζεται μια χρήση, τόσο είναι πιθανότερη η προαστιακή χωροθέτησή της (π.χ. πολυκατάστημα).



# ΕΛΛΕΙΨΗ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

- ⇒ Κατά το μεγαλύτερο μέρος του 19ου αιώνα η Πολιτεία απείχε σε μεγάλο βαθμό από μια οργανωμένη με τα τότε πρότυπα, ρύθμιση των χρήσεων γης, έτσι ώστε να μπορεί έως και σήμερα ακόμη να διατυπωθεί ο κανόνας της «ελεύθερης χρήσης της γης»: κάθε χρήση μπορεί να αναπτυχθεί οπουδήποτε, εφόσον δεν υπάγεται σε ειδικό κανονιστικό καθεστώς είτε η συγκεκριμένη έκταση γης.

# ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗ

⇒ Ο κανόνας της ελεύθερης χρήσης γης είναι σχεδόν απόλυτος στις περιοχές που στερούνται εγκεκριμένου σχεδίου πόλης, εκτός αν αυτές υπάγονται σε ιδιαίτερο προστατευτικό καθεστώς κατά την περιβαλλοντική (π.χ. υγροβιότοποι), τη δασική, την αρχαιολογική, αιγιαλός, ρέματα), ή ρυθμιστικά σχέδια Αθηνών, Θεσσαλονίκης).

# π.δ.23.2/6.3.1987 (Άρθρο 1)

- ⇒ 9 ΓΕΝΙΚΕΣ και 27 ΕΙΔΙΚΕΣ, κατά την πολεοδομική τους λειτουργία, χρήσεις γης
- ⇒ ΔΙΕΠΟΝΤΑΙ ΑΠΟ: Αρχή της τυποποίησης: Εξαντλητική απαρίθμηση των προβλεπόμενων για κάθε γενική χρήση ειδικών χρήσεων γης.
- ⇒ Από τις διατάξεις του π.δ. της 23.2.1987 και ιδίως των άρθρων 2 επομ. ορίζεται ότι σε κάθε κατηγορία επιτρέπεται «μόνο» οι αναφερόμενες σ αυτό άρθρο χρήσεις .