

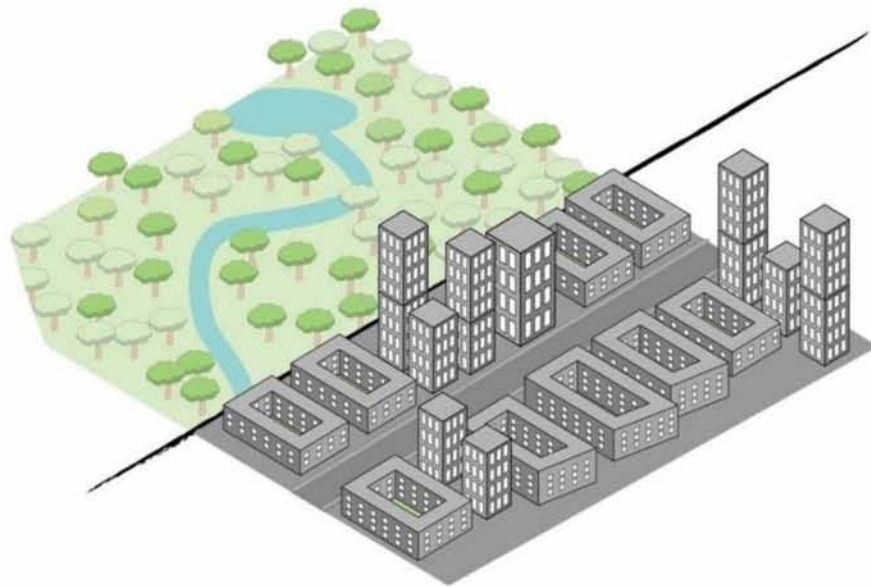


ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας και
Περιφερειακής Ανάπτυξης

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Δυνατότητες Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης σε
περιοχές προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος.

Μελέτη περίπτωσης: Εθνικό Πάρκο Σχινιά - Μαραθώνα



Συντάκτρια: Γκόρτσου Αικατερίνη

Επιβλέπων καθηγητής: Τριανταφυλλόπουλος Νικόλαος

Βόλος, Ιούνιος 2019

Σύντομη Περίληψη

Στην παρούσα εργασία διερευνάται ο θεσμός της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης (ΜΣΔ) υπό το πρίσμα του νομοθετικού του υποβάθρου και της θεωρίας των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας. Ειδικότερα, εξετάζεται η εφαρμογή του σε μία περιοχή μελέτης προστασίας της φύσης (Natura 2000), και αξιολογείται το αποτέλεσμα του από τη νομική και τεχνική διάσταση του. Τα συμπεράσματα αφορούν πιθανές νομικές και λειτουργικές αδυναμίες που προκύπτουν από το μηχανισμό εφαρμογής της ΜΣΔ.

Λέξεις κλειδιά: Μεταφορά συντελεστή δόμησης (ΜΣΔ), Περιοχή Προστασίας, Δικαιώματα Ιδιοκτησίας, Αξίες γης.

Abstract

In this thesis is investigated the institution of Transfer of Building Coefficient, taking into account its legislative background and the theory of property rights. In particular, is examined the implementation in a protected area case study (Natura 2000), and the results are evaluated from the legal and technical aspect. The outcomes of the study are focus on potential legal and functional weaknesses as a result of the Transfer of Building Coefficient implementation.

Key words: Transfer Development Rights (TDR), protected areas, property rights, land value.

Περιεχόμενα

Σύντομη Περίληψη.....	1
Κατάλογος Πινάκων	3
Κατάλογος Διαγραμμμάτων	4
Κατάλογος Χαρτών.....	4
Αρκτικόλεξα	5
Ευχαριστίες.....	7
Μέρος Α: Προστατευόμενες Περιοχές.....	11
1. Προστατευόμενες περιοχές – Ιστορική ανάδρομη	11
2. Κατηγορίες προστατευόμενων φυσικών περιοχών.....	12
2.1 Διεθνές επίπεδο	13
2.2 Ευρωπαϊκό επίπεδο.....	15
2.3 Εθνικό επίπεδο	16
3. Νομικό πλαίσιο προστατευόμενων περιοχών	20
3.1 Διεθνές Δίκαιο.....	21
3.2 Ευρωπαϊκό Δίκαιο	24
3.3 Εθνικό Δίκαιο.....	25
4. Το Δίκτυο «Natura 2000».....	27
Μέρος Β: Ιδιοκτησία – Περιβάλλον	30
5. Η έννοια της ιδιοκτησίας.....	30
5.1 Το ατομικό δικαίωμα και η θεσμική εγγύηση της ιδιοκτησίας	30
6. Η έννοια του περιβάλλοντος και η προστασία του.....	31
6.1 Η νομική έννοια της προστασίας του περιβάλλοντος	31
6.2 Η Συνταγματική προστασία του περιβάλλοντος: η προστασία του περιβάλλοντος ως προς «το δικαίωμα στο περιβάλλον»	32

7. Σύγκρουση ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων και περιβάλλοντος.....	33
7.1 Περιορισμοί του δικαιώματος της ιδιοκτησίας για χάρη της προστασίας του περιβάλλοντος.....	34
8. Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης.....	35
8.1 Διεθνείς πρακτικές για την Μεταφορά Δικαιωμάτων Ανάπτυξης.....	38
8.2 Θεσμικό πλαίσιο της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης (ΜΣΔ).....	40
Μέρος Γ: Μελέτη περίπτωσης: Εθνικό Πάρκο Σχινιά - Μαραθώνα.....	56
9. Περιοχή μελέτης Εθνικό Πάρκο Σχινιά – Μαραθώνα	56
9.1 Χαρακτηριστικά ευρύτερης περιοχής.....	56
9.2 Ανάλυση περιοχής μελέτης.....	58
9.3 Θεσμικό Πλαίσιο.....	63
10. Η εφαρμογή της ΜΣΔ στην περιοχή μελέτης.....	70
10.1 Αιτιολόγηση επιλογής πεδίου εφαρμογής.....	70
10.2 Επιλογή της Ζώνης Υποδοχής Συντελεστή	71
10.3 Το Σύστημα Αντικειμενικών Αξιών και η ΜΣΔ.....	77
10.4 Συμπεράσματα κεφαλαίου	84
11. Συμπεράσματα	86
Βιβλιογραφία.....	89

Κατάλογος Πινάκων

Πίνακας 1: Σύστημα Ταξινόμησης Προστατευόμενων Περιοχών σύμφωνα με τη I.U.C.N	13
Πίνακας 2: Σύστημα Ταξινόμησης Προστατευόμενων Περιοχών Σύμφωνα με τη MCPFE	15
Πίνακας 3: Οι κατηγορίες Προστατευόμενων Περιοχών σύμφωνα με το Ν.3937/2011 19	

Πίνακας 4: Υγρότοποι διεθνούς σημασίας σύμφωνα με τη Σύμβαση Ραμσάρ	22
Πίνακας 5: Οι κατηγορίες Προστατευόμενων Περιοχών με Βάση την Ελληνική Νομοθεσία	26
Πίνακας 6: Ποσοστιαίες προσαυξήσεις ανάλογα με τις εγκεκριμένες χρήσεις	47
Πίνακας 7: Οικισμοί προ '23	58
Πίνακας 8: Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί	58
Πίνακας 9: Διανομή Υπουργείου Γεωργίας	58
Πίνακας 10: Εντάξεις με τον Ν. 1337/83	59

Κατάλογος Διαγραμμάτων

Διάγραμμα 1: Όγκοι νέων κατασκευών την περίοδο 2000-2018	75
Διάγραμμα 2: Όγκοι προσθηκών την περίοδο 2000-2018	76
Διάγραμμα 3: Συνολικός όγκος νέων κατασκευών και προσθηκών την χρονική περίοδο 2000-2018	76

Κατάλογος Χαρτών

Χάρτης 1: Χάρτης των περιοχών που προστεθήκαν ως νέες περιοχές Natura 2000	29
Χάρτης 2: Όρια Καποδιστριακών Δήμων	57
Χάρτης 3: Οικιστική ανάπτυξη στη Δημοτική Ενότητα Νέας Μάκρης	59
Χάρτης 4: Οικιστική ανάπτυξη στις Δημοτικές Ενότητες Μαραθώνα, Βαρνάβα και Γραμματικού	60
Χάρτης 5: Χάρτης των περιοχών «Natura 2000» στο Δήμο Μαραθώνος	61
Χάρτης 6: Χάρτης ζωνών του Εθνικού Πάρκου Σχινιά - Μαραθώνα	64
Χάρτης 8: Χάρτης θεσμοθετημένων χρήσεων γης	70
Χάρτης 9: Προτεινόμενη περιοχή ΖΥΣ	73
Χάρτης 10: Επιλεγμένα ΟΤ για τον προσδιορισμό της ΑΑ	78

Αρκτικόλεξα

CDDA Common Database on Designated Areas

EEA European Environment Agency

MCPFE Ministerial Conference on the Protection of Forests in Europe

IUCN International Union for Conservation of Nature

TDR Transfer Development Right

ΑΑ Αντικειμενική Αξία

ΓΓ Γενικός Γραμματέας

ΓΟΚ Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός

ΔΔΚΧ Τράπεζα Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων

ΕΖΔ Ειδικές Ζώνες Διατήρησης

ΕΖΥΣ Ειδική Ζώνη Υποδοχής Συντελεστή

ΕΟΠ Ευρωπαϊκός οργανισμός Περιβάλλοντος

ΕΠΙ Εισφορά Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου

ΕΣΧΑΔΑ Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων

ΖΑΣ Ζώνη Αγοράς Συντελεστή

ΖΕΠ Ζώνες Ειδικής Προστασίας

ΖΥΣ Ζώνη Υποδοχής Συντελεστή

ΚΑΖ Καταφύγια Άγριας Ζωής

ΚΥΑ Κοινή Υπουργική Απόφαση

ΚΦΧ Χώροι Κοινοφελών Χρήσεων

ΚΧ Κοινόχρηστοι Χώροι

ΝΠΔΔ Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου

ΜΣΔ Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης

ΟΣ Οικοδομικός Συνεταιρισμός

ΟΤ Οικοδομικό Τετράγωνο

- ΟΤΑ** Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης
- ΠΑΕΣ** Περιοχή Αυξημένης Επιβάρυνσης Συντελεστή
- ΠΔ** Προεδρικό Διάταγμα
- ΠΕ** Πολεοδομική Ενότητα
- ΠΕΡΠΟ** Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης
- ΠΠ** Προστατευόμενες Περιοχές
- ΠΥΣΔΟ** Περιοχή υποδοχής Συντελεστή Δόμησης
- ΣΑΑ** Σύστημα Αντικειμενικών Αξιών
- ΣΑΟ** Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου
- ΣΔ** Συντελεστής Δόμησης
- ΣΕ** Συντελεστής Εμπορικότητας
- ΣΟ** Συντελεστής Οικοπέδου
- ΣτΕ** Συμβούλιο της Επικρατείας
- ΤΖ** Τιμή Ζώνης
- ΤΚΣ** Τόποι Κοινοτικής Σημασίας
- ΤΟ** Τιμή Οικοπέδου
- ΤΧΣ** Τοπικά Χωρικά Σχέδια
- ΦΔΠΠ** Φορείς Διαχείρισης Προστατευόμενων Περιοχών
- ΦΕΚ** Φύλλο Εφημερίδας της Κυβερνήσεως

Ευχαριστίες

Θα ήθελα να ευχαριστήσω τον επιβλέποντα καθηγητή της διπλωματικής μου εργασίας κ. Τριανταφυλλόπουλο Νικόλαο, για την καθοδήγηση, τις συμβουλές και τις υποδείξεις του κατά την διάρκεια της εργασίας. Επίσης, είμαι ευγνώμων στα υπόλοιπα μέλη της εξεταστικής επιτροπής της διπλωματικής εργασίας μου κ. Χαϊνταρλή Μάριο και τον κ. Ασπρογέρακα Ευάγγελο.

Θα ήθελα να εκφράσω τις ευχαριστίες μου στον κ. Κουμπή Κωνσταντίνο , Αγρονόμο Τοπογράφο Μηχανικό Υπεύθυνο Τμήματος Συντήρησης και Λειτουργίας Έργων στο Φορέα Διαχείρισης Εθνικού Πάρκου Σχινιά - Μαραθώνα και την κα. Πετράτου Χαρίκλεια, συμβολαιογράφο, για τις πολύτιμες πληροφορίες που μου παρείχαν για την διεξαγωγή της εργασίας.

Τέλος, θα ήθελα να ευχαριστήσω τους γονείς μου για την ολόψυχη αγάπη και υποστήριξή τους όλα αυτά τα χρόνια.

Εισαγωγή

Η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος απασχολεί, εδώ και τρεις περίπου δεκαετίες, τόσο την επιστημονική έρευνα όσο και τις εφαρμοσμένες πολιτικές σε όλα τα επίπεδα της ανθρώπινης δραστηριότητας (Μπεριάτος & Ψαλτόπουλος, 2003). Ήδη από τις αρχές της δεκαετίας του '70, οι διεθνείς οργανισμοί, η Ευρωπαϊκή Ένωση αλλά και μεμονωμένες χώρες άρχισαν να ενεργοποιούνται για το περιβάλλον και την ανάγκη προστασίας του, με νομοθετικές και άλλες ρυθμίσεις (Μπεριάτος, 2004). Με την οδηγία 92/43/ΕΟΚ, ιδρύεται το ευρωπαϊκό οικολογικού δικτύου «Natura 2000», το οποίο αποτέλεσε ένα κοινό νομοθετικό πλαίσιο, προκειμένου να διασφαλίσει τους χώρους που εμφανίζονται οι τύποι οικοτόπων και τα απειλούμενα είδη.

Η Ελλάδα διαθέτει ένα μεγάλο νομοθετικό πλαίσιο σε σχέση με το περιβάλλον. Βέβαια, σύνηθες φαινόμενο αποτελούν οι αντιδράσεις από κοινωνικές ομάδες όταν επιβάλλονται περιορισμοί και ρυθμίσεις προστασίας για το περιβάλλον. Η κλασικότερη, ίσως, σύγκρουση είναι αυτή μεταξύ των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων και των απαιτήσεων της περιβαλλοντικής προστασίας (Χαινταρλής, 2007). Βασική αιτία περιορισμού της ιδιοκτησίας αποτελεί η προστασία του περιβάλλοντος. Έτσι, εγείρετε το ερώτημα ποια είναι τα ανεκτά όρια δέσμευσης της ιδιοκτησίας στις περιοχές του δικτύου Natura 2000 και ευρύτερα στις προστατευόμενες περιοχές (Χαινταρλής, 2007).

Ένας τρόπος, λοιπόν, για να δοθεί λύση σε τέτοιου είδους προβλήματα, αλλά και γενικότερα σε πολεοδομικά προβλήματα, αποτέλεσε το εργαλείο της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης (ΜΣΔ). Το 1961, εισήχθη ο θεσμός τη μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης στις ΗΠΑ και ονομάστηκε Μεταφορά Δικαιωμάτων Ανάπτυξης (ΜΔΑ) ή Transfer Development Rights (TDR). Το TDR, αποτέλεσε ένα εργαλείο για την διατήρηση και προστασία των ιστορικών και αρχιτεκτονικών μνημείων, του εξωαστικού χώρου και του περιβάλλοντος. Στην Ελλάδα, ένας από τους βασικούς λόγους θεσμοθέτησης της ΜΣΔ ήταν η αποζημίωση των ιδιοκτητών λόγω απαλλοτριώσης, χωρίς την καταβολή χρηματικού ποσού (Τριανταφυλλόπουλος & Αλεξανδροπούλου, 2010). Βασικοί στόχοι της ΜΣΔ είναι η εύκολη εφαρμογή των ρυθμίσεων του πολεοδομικού σχεδιασμού και η απονομή κοινωνικής δικαιοσύνης, μέσω της αποζημίωσης των ιδιοκτητών ακινήτων και η αξιοποίηση του πλούτου που παράγεται από τις πολεοδομικές ρυθμίσεις (Τριανταφυλλόπουλος κ.ά., 2010). Η

Ελληνική νομοθεσία για το εργαλείο της ΜΣΔ αποτελείται από μία σειρά νόμων, οι οποίοι κριθήκαν επί δεκαετίες από το ΣτΕ αντισυνταγματικοί. Το 2017, ο θεσμός της ΜΣΔ επικαιροποιήθηκε με τον Ν.4495/17 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις». Το εργαλείο της ΜΣΔ και η αποτελεσματικότητά του, συνδέεται άμεσα με την αγορά ακινήτων (Τριανταφυλλόπουλος κ.ά., 2010).

Στην εργασία αυτή επιχειρείται η διερεύνηση της δυνατότητας εφαρμογής του θεσμού της ΜΣΔ στο Δήμο Μαραθώνα, και συγκεκριμένα στη ζώνη Γ του Εθνικού Πάρκου Σχινιά – Μαραθώνα, το οποίο ανήκει στο δίκτυο «Natura 2000», σε ΖΥΣ εντός της Δημοτικής Ενότητας Νέας Μάκρης. Τα δεδομένα για την εργασία προέρχονται από βιβλιογραφικό υλικό, επιτόπια επίσκεψη στο Εθνικό Πάρκο και από συλλογή πληροφοριών από τον υπεύθυνο Τμήματος Συντήρησης και Λειτουργίας Έργων στο Φορέα Διαχείρισης Εθνικού Πάρκου Σχινιά – Μαραθώνα.

Αρχικά, για τον σκοπό αυτό, όσον αφορά το θεωρητικό υπόβαθρο, εξετάστηκε, στο μέρος Α, η ιστορική εξέλιξη και η έννοια των προστατευόμενων περιοχών, οι κατηγορίες στις οποίες χωρίζονται οι προστατευόμενες περιοχές, καθώς και το νομικό πλαίσιο σε διεθνές, ευρωπαϊκό και εθνικό επίπεδο με ιδιαίτερη έμφαση στο δίκτυο «Natura 2000».

Στη συνέχεια, στο Β μέρος, μελετήθηκε η έννοια της ιδιοκτησίας, του ατομικού δικαιώματος, πως ρυθμίζεται συνταγματικά αλλά και η νομική φύση της ιδιοκτησίας. Επίσης, εξετάστηκε η σημασία του περιβάλλοντος, η νομική και συνταγματική ρύθμισή του καθώς και οι συγκρούσεις συμφερόντων που εκδηλώνονται, λόγω της σύγκρουσης ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων και περιβάλλοντος. Τέλος, διερευνήθηκε η έννοια της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης, το ελληνικό θεσμικό πλαίσιο που τη διέπει, οι δυσκολίες που προέκυψαν κατά την εφαρμογή της και η εφαρμογή του εργαλείου σε χώρες του εξωτερικού.

Στο μέρος Γ, για την περιοχή μελέτης, αρχικά, εξεταστήκαν τα χαρακτηριστικά της, εντοπίστηκε η περιοχή που «ζημιώθηκαν» οι ιδιοκτήτες, λόγω της ένταξης της στο δίκτυο Natura 2000, μελετήθηκε η οικιστική ανάπτυξη αλλά και γενικότερα η φυσιογνωμία ολόκληρου του Δήμου Μαραθώνος, με σκοπό τον εντοπισμό και χωροθέτηση της ΖΥΣ και έγινε ανάλυση του θεσμικού πλαισίου που την διέπει. Τα

δεδομένα για την εργασία προέρχονται από βιβλιογραφικό υλικό, επιτόπια επίσκεψη στο Εθνικό Πάρκο και από συλλογή πληροφοριών από τον υπεύθυνο Τμήματος Συντήρησης και Λειτουργίας Έργων στο Φορέα Διαχείρισης Εθνικού Πάρκου Σχινιά – Μαραθώνα και συμβολαιογράφο για το ζήτημα των ΑΑ.

Στόχος της εργασίας είναι, με την εφαρμογή του εργαλείου της ΜΣΔ σε μία περιοχή Natura 2000, στην οποία οι ιδιοκτήτες απώλεσαν το δικαίωμα δόμησης, να αποδειχθεί:

- Αν η επιλογή της προτεινόμενης ΖΥΣ, είναι αρχικά, αποδεκτή θεσμικά, εξετάζοντας τις προϋποθέσεις που θέτει ο Ν.4495/17, σε σύγκριση με τα χαρακτηριστικά της προτεινόμενης ΖΥΣ και κατά δεύτερον αν εντός αυτής δημιουργούνται οι κατάλληλες συνθήκες ζήτησης. Η εξέταση των συνθηκών ζήτησης στην προτεινόμενη ΖΥΣ, έγινε μέσω κριτηρίων όπως ο όγκος των νέων κατασκευών, οι θεσμοθετημένες χρήσεις γης της περιοχής, τα δίκτυα υποδομής και τα φυσικά χαρακτηριστικά.
- Αν οι αντικειμενικές και αγοραίες τιμές στην περιοχή μελέτης μπορούν να συμβάλουν στην αποτελεσματική εφαρμογή του εργαλείου. Ειδικότερα, υπολογίστηκαν οι σημερινές αντικειμενικές και οι αγοραίες τιμές των οικοπέδων στην 5η ΠΕ της Νέας Μάκρης αλλά και στην ζώνη Γ του Εθνικού Πάρκου Σχινιά – Μαραθώνα. Με τον υπολογισμό αυτό εξετάστηκε, αν οι αγοραίες τιμές υπερβαίνουν τις αντικειμενικές και τελικά, πως επηρεάζονται από τις συνθήκες της σημερινής οικονομική κατάσταση και αν καθιστούν λειτουργική την ΜΣΔ.
- Αν η επιβάρυνση στην ΖΥΣ από τη ΜΣΔ, αξιολογείται σημαντική ή όχι και κατ' επέκταση εφαρμόσιμη. Πιο συγκεκριμένα, εξετάστηκε η μεταφερόμενη επιφάνεια (Εω) στη ΖΥΣ, με βάση κάποιες παραδοχές, με σκοπό να δοθεί μια αρχική ένδειξη από την εφαρμογή της ΜΣΔ στην περιοχή μελέτης και υπολογίστηκε ο νέος ΣΔ, ο οποίος προκύπτει με τη ΜΣΔ. Οι υπολογισμοί αυτοί έγιναν σε 2 περιπτώσεις, η 1^η αποτελεί το δυσμενέστερο σενάριο και η 2^η το ρεαλιστικό.
- Και αν τελικά, το εργαλείο της ΜΣΔ επιτυγχάνει τον σκοπό του, δηλαδή αποδεικνύει τον αποζημιωτικό του χαρακτήρα.

Μέρος Α: Προστατευόμενες Περιοχές

1. Προστατευόμενες περιοχές – Ιστορική ανάδρομη

Η καταστροφή του περιβάλλοντος ξεκίνησε στα μέσα του 19ου αιώνα. Βασικές αιτίες ήταν η άναρχη επέκταση πόλεων, η βιομηχανική επανάσταση, η κατασκευή συγκοινωνιακών δικτύων και η ανάπτυξη βιομηχανικών και οικιστικών περιοχών. Τα παραπάνω συνέβαλαν στην καταστροφή του οικοσυστήματος και συγκεκριμένα των δασών και των υδροτόπων, μέσω δραστηριοτήτων, όπως η αποψίλωση δασών, η εκτροπή ποταμών, η αποξήρανση λιμνών και ελών και η κατασκευή φραγμάτων. Χαρακτηριστικό είναι ότι οι δραστηριότητες αυτές, έγιναν χωρίς τις απαραίτητες περιβαλλοντικές μελέτες, προκειμένου να εντοπιστούν οι πιθανές επιπτώσεις, με αποτέλεσμα την αλόγιστη εκμετάλλευση και κατασπατάληση των φυσικών πόρων και την καταστροφή του περιβάλλοντος όπου ζει ο άνθρωπος (Κατσακιώρη, Βασάλα, Φλογαίτη, 2008).

Ο όρος «Προστατευόμενη Περιοχή» ορίζεται:

- Σύμφωνα με τη Σύμβαση για τη Βιοποικιλότητα, σε: «μια γεωγραφικά προσδιορισμένη περιοχή, η οποία έχει καθοριστεί και αποτελεί αντικείμενο ρυθμίσεων και διαχείρισης, προκειμένου να επιτευχθούν συγκεκριμένοι στόχοι διατήρησης και προστασίας».
- Σύμφωνα με τη Διεθνή Ένωση για την Προστασία της Φύσης και των Φυσικών Πόρων (International Union for the Conservation of Nature and Natural Resources - IUCN), σε «έναν σαφώς καθορισμένο γεωγραφικό χώρο για τον οποίο υπάρχει δέσμευση διατήρησης, αφοσίωσης και διαχείρισης μέσω νομικών ή άλλων αποτελεσματικών μέσων, ώστε να επιτευχθεί η μακροπρόθεσμη διατήρηση της φύσης με τις συναφείς της οικοσυστημικές υπηρεσίες και πολιτιστικές αξίες¹» (IUCN, 2008).

Το πρώτο εθνικό πάρκο θεσπίστηκε το 1872 στο Yellowstone, ως «δημόσιο πάρκο ή περιοχή αναψυχής, προς όφελος και απόλαυση των ανθρώπων». Αργότερα και άλλες

¹«An area of land and/or sea especially dedicated to the protection and maintenance of biological diversity, and of natural and associated cultural resources, and managed through legal or other effective means».

χώρες θέσπισαν εθνικά πάρκα, όπως ο Καναδάς, η Αυστραλία, η Νότια Αφρική και η Νέα Ζηλανδία. Τα βασικά χαρακτηριστικά των περιοχών αυτών ήταν οι μεγάλες εκτάσεις γης, επί το πλείστον δασικές, που ενώ η πρόσβαση από τον άνθρωπο δεν επιτρεπόταν, έμειναν αδόμητες και άθικτες από ανθρώπινες δραστηριότητες (Μαραγκού, Χριστοπούλου, 2012).

Στην Ελλάδα, ο θεσμός των προστατευόμενων περιοχών, άρχισε το 1938 με την κήρυξη των πρώτων εθνικών δρυμών, του Ολύμπου και του Παρνασσού, σύμφωνα με το Ν. 856/1937 «Περί Εθνικών Δρυμών» (Κατσακιώρη κ.ά, 2008). Στην αρχή της λειτουργίας του θεσμού, υιοθετήθηκε η άποψη ότι προκειμένου να επιτευχθεί η προστασία των περιοχών, απαιτείται απόλυτη προστασία και αποκλεισμός των ανθρώπινων δραστηριοτήτων. Σήμερα, η στρατηγική της απόλυτης προστασίας εγκαταλείπεται. Ο θεσμός των προστατευόμενων περιοχών επικεντρώνονται στον συνδυασμό των στόχων προστασίας με τους κοινωνικούς και αναπτυξιακούς στόχους των ευρύτερων γεωγραφικών ενοτήτων στις οποίες υπάγονται οι ΠΠ (Μπεριάτος, 2003), ενώ γίνεται εμφανής η σύνδεση της προστασίας με την αειφορική χρήση των φυσικών πόρων (Κατσακιώρη κ.ά., 2008).

Στην Ευρώπη, το συνολικό ποσοστό των προστατευόμενων περιοχών ανέρχεται στο 25,6% της χερσαίας επιφάνειας της Ευρωπαϊκής Ένωσης των 28 χωρών (European Environment Agency, 2017). Όσον αφορά τις προστατευόμενες περιοχές της Ελλάδας, ανέρχονται στις 1.298 περιοχές εκ των οποίων το 35,22% είναι χερσαία έκταση και το 4,52% θαλάσσια (UNEP-WCMC, 2017).

2. Κατηγορίες προστατευόμενων φυσικών περιοχών

Μια σημαντική διαφορά, ανάμεσα στις προστατευόμενες περιοχές και σε περιοχές με ιδιαίτερη βιοποικιλότητα, είναι το γεγονός ότι οι προστατευόμενες περιοχές συνοδεύονται από ιδιαίτερο νομοθετικό καθεστώς, του οποίου βασικός στόχος αποτελεί η προστασία και η διατήρησή τους (Αποστολάκη & Καλομοίρη, 2010). Επιπρόσθετα, σημαντικό στοιχείο είναι ότι οι προστατευόμενες περιοχές αποτελούν ένα μόνιμο μέτρο και όχι σποραδικό (Μαραγκού κ.ά., 2012).

2.1 Διεθνές επίπεδο

Σε παγκόσμιο επίπεδο, η κατηγοριοποίηση των προστατευόμενων περιοχών δίνεται από τη Διεθνή Ένωση για την Προστασία της Φύσης. Η "Διεθνής Ένωση για την Προστασία της Φύσης και των Φυσικών Πόρων" (International Union for the Conservation of Nature and Natural Resources - IUCN), *απαρτίζεται από διεθνείς και δημόσιες αρχές. Είναι μη κερδοσκοπικός οργανισμός και στόχος του είναι μέσω εργαλείων και γνώσεων από δημόσιες, ιδιωτικές και μη κυβερνητικές οργανώσεις, να επιτευχθεί ταυτόχρονα ανθρώπινη πρόοδος, οικονομική ανάπτυξη και προστασία της φύσης*². Ιδρύθηκε τον Οκτώβριο του 1948 και η έδρα του βρίσκεται στην πόλη Gland της Ελβετίας, ενώ συγκεντρώνει 82 κράτη, 111 κυβερνητικές αντιπροσωπείες, περισσότερες από 735 μη κυβερνητικές οργανώσεις και χιλιάδες εμπειρογνώμονες και επιστήμονες από 181 χώρες (Γεωργιάδης, 2010).

Πιο συγκεκριμένα, η ταξινόμηση των προστατευόμενων περιοχών έγινε σύμφωνα με τους στόχους διαχείρισής τους. Οι κατηγορίες αυτές αποτελούν ένα παγκόσμιο πρότυπο για τον σχεδιασμό και την διαχείριση των προστατευόμενων περιοχών. Σύμφωνα με την IUCN (IUCN/WWF, 2013) οι κατηγορίες αυτές μπορούν να:

- Διευκολύνουν τον σχεδιασμό των προστατευόμενων περιοχών και των συστημάτων των προστατευόμενων περιοχών.
- Βελτιώσουν τις πληροφορίες σχετικά με την διαχείριση των προστατευόμενων περιοχών.
- Ρυθμίσουν οποιαδήποτε δραστηριότητα στις προστατευόμενες περιοχές.

Αναλυτικότερα, οι κατηγορίες των προστατευόμενων περιοχών παρουσιάζονται στον επόμενο πίνακα:

Πίνακας 1: Σύστημα Ταξινόμησης Προστατευόμενων Περιοχών σύμφωνα με τη IUCN

Κατηγορία	Χαρακτηρισμός	Περιγραφή
Ia	Φυσικό απόθεμα απόλυτης προστασίας/Αδιατάρακτη περιοχή (<i>Strict Nature Reserve</i>)	Περιοχή χερσαία ή υδάτινη, για την προστασία της βιοποικιλότητας και ενδεχομένως γεωλογικών ή γεωμορφολογικών χαρακτηριστικών. Η ανθρώπινη παρουσία και δραστηριότητα απαγορεύεται και συχνά είναι διαθέσιμη

² <https://www.iucn.org/about>.

		για επιστημονική έρευνα και περιβαλλοντικό έλεγχο.
Ib	Αδιατάρακτη περιοχή (<i>Wilderness area</i>)	Μεγάλη περιοχή από αδιατάρακτη ή ελαφρώς διαταραγμένη χερσαία ή και υδάτινη επιφάνεια, διατηρεί τα φυσικά της χαρακτηριστικά, χωρίς μόνιμη ή σημαντική κατοίκηση. Η περιοχή αυτή προστατεύεται και διαχειρίζεται, ώστε να διατηρηθεί η φυσική της κατάσταση.
II	Εθνικό Πάρκο (<i>National Park</i>)	Φυσική περιοχή, χερσαία ή/και υδάτινη, η οποία έχει χαρακτηριστεί α) για να προστατεύει την οικολογική ακεραιότητα ενός ή περισσότερων οικοσυστημάτων τόσο για τις σημερινές όσο και για τις μελλοντικές γενιές β) για να αποκλείει κάθε είδους εκμετάλλευση ή κατάληψη της περιοχής, επιζήμια προς τους σκοπούς χαρακτηρισμού της και γ) για να παρέχει μια βάση για πνευματικές, επιστημονικές, εκπαιδευτικές, ψυχαγωγικές ευκαιρίες, οι οποίες είναι περιβαλλοντικά και πολιτιστικά συμβατές.
III	Μνημείο της Φύσης (<i>Natural Monument or Feature</i>)	Περιοχή με ιδιαίτερη φυσική κληρονομία, η οποία μπορεί να είναι ένα σπήλαιο, μία σπηλιά ή ένα άλσος. Συχνά η έκταση τους είναι μικρή και έχουν υψηλή επισκεψιμότητα.
IV	Περιοχή διαχείρισης βιοτόπων/ειδών (<i>Habitat/Species management area</i>)	Χερσαία ή και υδάτινη περιοχή για την προστασία και την διαχείριση συγκεκριμένης χλωρίδας και πανίδας. Χρειάζεται τακτικές παρεμβάσεις ώστε να ικανοποιηθούν οι απαιτήσεις συγκεκριμένων ειδών.
V	Προστατευόμενο τοπίο (<i>Protected Landscape/Seascape</i>)	Χερσαία περιοχή, όπου με την πάροδο του χρόνου η αλληλεπίδραση ανθρώπου και φύσης έχει δημιουργήσει μια περιοχή με ξεχωριστό χαρακτήρα και με υψηλή αισθητική, οικολογική και πολιτιστική αξία. Η προστασία αυτής της αλληλεπίδρασης είναι ζωτικής σημασίας για την προστασία, τη διατήρηση και την εξέλιξη μιας τέτοιας περιοχής.
VI	Προστατευόμενη περιοχή με βιώσιμη χρήση των φυσικών πόρων (<i>Protected area with sustainable use of natural resources</i>)	Περιοχή με αδιατάρακτα κυρίως φυσικά οικοσυστήματα. Χαρακτηριστικό της περιοχής είναι η διατήρηση της βιοποικιλότητας και ταυτόχρονα η αειφορική διαχείριση των φυσικών πόρων θεωρείται ένας από τους κύριους στόχους της περιοχής.

Πηγή: IUCN, 2008

2.2 Ευρωπαϊκό επίπεδο

Το σύστημα ταξινόμησης κατά την MCPFE (Ministerial Conference on the Protection of Forests in Europe)

Σε Ευρωπαϊκό επίπεδο, κυρίως, χρησιμοποιείται το σύστημα ταξινόμησης το οποίο ονομάζεται «Υπουργική Συνδιάσκεψη για την Προστασία των Δασών της Ευρώπης» - MCPFE, και αποτελεί μια υψηλού επιπέδου πολιτική Πρωτοβουλία για συνεργασία (Τσιτσώνη & Μπαταλά, 2006). Πιο συγκεκριμένα, το πρόγραμμα MCPFE συνέταξε κατευθυντήριες γραμμές και οδηγίες για την αξιολόγηση των προστατευόμενων δασών και γενικότερα των δασικών εκτάσεων. Οι οδηγίες αυτές προσαρμόζονται στις Ευρωπαϊκές ανάγκες, όπου τα προστατευόμενα δάση είναι μικρότερα, βρίσκονται κυρίως σε κατακερματισμένα τοπία και δεν διαθέτουν ένα βασικό σύστημα διαχείρισης (MCPFE, 2006).

Πιο συγκεκριμένα, οι κατηγορίες των προστατευόμενων περιοχών είναι οι εξής:

Πίνακας 2: Σύστημα Ταξινόμησης Προστατευόμενων Περιοχών Σύμφωνα με τη MCPFE

Κατηγορίες	
1: Κύριο αντικείμενο διαχείρισης: Διατήρηση της βιοποικιλότητας (Biodiversity Conservation)	1.1: Μη ενεργή παρέμβαση
	1.2: Ελάχιστη παρέμβαση
	1.3: Προστασία μέσω ενεργού διαχείρισης
2: Κύριο αντικείμενο διαχείρισης: Προστατευόμενα τοπία και συγκεκριμένα φυσικά στοιχεία (Protection of Landscapes and Specific Natural Elements)	
3: Κύριο αντικείμενο διαχείρισης: Λειτουργίες Προστασίας (Protective Functions)	

Πηγή: MCPFE, 2006

Το σύστημα ταξινόμησης κατά τον Ευρωπαϊκό Οργανισμό Περιβάλλοντος (European Environmental Agency – EEA)

Ο Ευρωπαϊκός Οργανισμός Περιβάλλοντος (ΕΟΠ) είναι οργανισμός της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Στόχος του είναι να παρέχει ολοκληρωμένες και αξιόπιστες οδηγίες για το περιβάλλον, κυρίως σε όσους συμμετέχουν στην εκπόνηση, έγκριση, εφαρμογή και αξιολόγηση της περιβαλλοντικής πολιτικής, αλλά και για το ευρύ κοινό³. Επιπλέον, στοχεύει στην διατήρηση της βιώσιμης ανάπτυξης και στην επίτευξη σημαντικών και μετρήσιμων βελτιώσεων για το περιβάλλον της Ευρώπης. Το Eionet - Ευρωπαϊκό Δίκτυο Πληροφοριών και Παρατηρήσεων για το Περιβάλλον, είναι το εργαλείο του

³ <https://europa.eu/>.

ΕΟΠ και αποτελείται από τον ΕΟΠ, τις χώρες μέλη του και τις συνεργαζόμενες χώρες. Στόχος του εργαλείου αυτού είναι η συγκέντρωση πληροφοριών για το περιβάλλον από διάφορες χώρες, εστιάζοντας το ενδιαφέρον του στην παροχή έγκαιρων, επικυρωμένων σε εθνικό επίπεδο και υψηλής ποιότητας δεδομένων⁴.

Η βάση δεδομένων που διαχειρίζεται ο ΕΟΠ είναι η CDDA - Common Database on Designated Areas. Η βάση αυτή περιλαμβάνει πληροφορίες για όλα τα χαρακτηρισμένα τοπία δηλαδή εθνικά πάρκα, προστατευόμενα δάση και περιοχές απόλυτης προστασίας και αποθέματα φυσικών πόρων. Η κάθε χώρα, σύμφωνα με τον επίσημο ιστότοπο της Ευρωπαϊκής Ένωσης⁵, χωρίζει τις χαρακτηρισμένες περιοχές σύμφωνα με 3 βασικές κατηγορίες:

- Κατηγορία Α: Χαρακτηρισμένες περιοχές λόγω της προστασίας της πανίδας, της χλωρίδας και των οικοτόπων.
- Κατηγορία Β: Χαρακτηρισμένες περιοχές που βασίζονται σε διοικητικές και νομοθετικές πράξεις και παρέχουν επαρκή προστασία σχετικά με τη διατήρηση της πανίδας, της χλωρίδας και των οικοτόπων.
- Κατηγορία C: Χαρακτηρισμένες περιοχές με ιδιωτικό χαρακτήρα, με διαρκή προστασία για την πανίδα, τη χλωρίδα και για τους οικοτόπους.

Αξίζει να αναφερθεί, ότι η κατηγοριοποίηση αυτή δεν αφορά το επίπεδο ή το βαθμό προστασίας μιας περιοχής (Γεωργιάδης, 2010).

2.3 Εθνικό επίπεδο

Το σημερινό νομικό πλαίσιο διαμορφώνεται από το Ν.3937/2011 (ΦΕΚ Α' 160) για τη «Διατήρηση της Βιοποικιλότητας και άλλες διατάξεις». Με το νόμο αυτό αντικαταστάθηκαν πολλές από τις διατάξεις του Ν.1650/1986 για τις κατηγορίες, τον χαρακτηρισμό και τη διαχείριση των προστατευόμενων περιοχών. Ουσιαστικά, αναθεωρήθηκε ριζικά το εθνικό σύστημα προστατευόμενων περιοχών (Τριάντης, Γεωργίου, Βαρελίδης, 2017).

⁴ <https://europa.eu/>.

⁵ <https://europa.eu/>.

Σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν.3937/2011, οι περιοχές, τα στοιχεία ή τα σύνολα, που μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενα προστασίας και διατήρησης λόγω της οικολογικής, βιολογικής, γεωλογικής, γεωμορφολογικής, εν γένει επιστημονικής ή αισθητικής σημασίας τους, μπορούν να χαρακτηρίζονται ως:

- Περιοχές απόλυτης προστασίας της φύσης.
- Περιοχές προστασίας της φύσης.
- Φυσικά πάρκα και ειδικότερα ως εθνικά ή περιφερειακά πάρκα.
- Περιοχές προστασίας οικοτόπων και ειδών και ειδικότερα ως ειδικές ζώνες διατήρησης (ΕΖΔ), ζώνες ειδικής προστασίας (ΖΕΠ) ή καταφύγια άγριας ζωής ή συνδυασμός αυτών.
- Προστατευόμενα τοπία και στοιχεία τοπίου ή προστατευόμενοι φυσικοί σχηματισμοί.

Σύμφωνα με το 5^ο άρθρο του Νόμου 3937/2011:

- Ως **Περιοχές απόλυτης προστασίας της φύσης (Strict nature reserves)** χαρακτηρίζονται εκτάσεις με εξαιρετικά ευαίσθητα οικοσυστήματα, ενδιαίτηματα σπάνιων ή απειλούμενων με εξαφάνιση ειδών της αυτοφυούς χλωρίδας ή άγριας πανίδας ή εκτάσεις που έχουν σημαίνουσα θέση στον κύκλο ζωής σπάνιων ή απειλούμενων με εξαφάνιση ειδών της άγριας πανίδας.
- Ως **Περιοχές προστασίας της φύσης (Nature reserves)** χαρακτηρίζονται εκτάσεις μεγάλης οικολογικής ή βιολογικής αξίας. Στις περιοχές αυτές προστατεύεται το φυσικό περιβάλλον από κάθε δραστηριότητα ή επέμβαση που μπορεί να μεταβάλει ή να αλλοιώσει τη φυσική κατάσταση, σύνθεση ή εξέλιξή του.
- Ως **Φυσικά πάρκα (Natural parks)** χαρακτηρίζονται χερσαίες, υδάτινες ή μεικτού χαρακτήρα περιοχές, εφόσον παρουσιάζουν ιδιαίτερη αξία και ενδιαφέρον λόγω της ποιότητας και ποικιλίας των φυσικών και πολιτιστικών τους χαρακτηριστικών, ιδίως βιολογικών, οικολογικών, γεωλογικών, γεωμορφολογικών και αισθητικών και παράλληλα προσφέρουν σημαντικές δυνατότητες για ανάπτυξη δραστηριοτήτων που εναρμονίζονται με την

προστασία της φύσης και του τοπίου. Τα φυσικά πάρκα διακρίνονται σε εθνικά και περιφερειακά.

- Ως **Εθνικά πάρκα (National parks)** χαρακτηρίζονται περιοχές μεγάλης έκτασης που είτε λόγω της θέσης τους, όπως διασυνοριακές, είτε λόγω της εξέχουσας οικολογικής ή άλλης φυσικής σπουδαιότητάς τους θεωρούνται ως σημαντικές σε εθνικό επίπεδο.
- Ως **Περιφερειακά πάρκα (Regional parks)** χαρακτηρίζονται περιοχές που είτε λόγω της θέσης τους είτε λόγω της οικολογικής σπουδαιότητάς τους θεωρούνται σημαντικές σε περιφερειακό επίπεδο.
- Ως **Περιοχές προστασίας οικοτόπων και ειδών (Habitat/species management areas)** χαρακτηρίζονται εκτάσεις χερσαίες, υγροτοπικές ή θαλάσσιες που υπόκεινται σε διαχείριση για τη διασφάλιση ικανοποιητικής κατάστασης διατήρησης των προστατευτέων οικοτόπων και ειδών. Διακρίνονται σε ΕΖΔ, ΖΕΠ και ΚΑΖ.
 - Ως **Ειδικές Ζώνες Διατήρησης – ΕΖΔ (Special Areas of Conservation)** χαρακτηρίζονται οι περιοχές που περιέχονται στον κατάλογο των τόπων κοινοτικής σημασίας, ο οποίος περιλαμβάνεται στο παράρτημα 1 της απόφασης 2006/613/ΕΚ της Επιτροπής (L 259) και επισυνάπτονται, ως παράρτημα, στο νόμο 3937/2011 Αναλυτικοί και ψηφιοποιημένοι χάρτες των ΕΖΔ τηρούνται σε αρχείο και είναι διαθέσιμοι στο κοινό από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, όπως επίσης αναρτώνται και στο διαδίκτυο.
 - Ως **Ζώνες Ειδικής Προστασίας - ΖΕΠ (Special Protection Areas)** χαρακτηρίζονται οι περιοχές της Ελληνικής Επικράτειας που έχουν ταξινομηθεί ως ΖΕΠ βάσει του άρθρου 4 της Οδηγίας 2009/147/ΕΚ (L 20) και αποτελούν μέρος του δικτύου προστατευόμενων περιοχών Natura 2000. Αναλυτικοί και ψηφιοποιημένοι χάρτες των ΖΕΠ τηρούνται σε αρχείο και είναι διαθέσιμοι στο κοινό.
 - Ως **Καταφύγια Άγριας Ζωής – ΚΑΖ (Wild life refuges)** χαρακτηρίζονται φυσικές περιοχές (χερσαίες, υγροτοπικές ή θαλάσσιες), που έχουν ιδιαίτερη σημασία ως σημαντικοί τόποι ανάπτυξης της άγριας

χλωρίδας ή ως βιότοποι αναπαραγωγής, διατροφής, διαχείμασης ειδών της άγριας πανίδας, ή ως περιοχές αναπαραγωγής ψαριών και συγκέντρωσης γόνου, ή, τέλος, ως σημαντικοί θαλάσσιοι οικότοποι. Ως καταφύγια άγριας ζωής μπορούν να χαρακτηρίζονται και οι οικολογικοί διάδρομοι μεταξύ άλλων κατηγοριών προστατευόμενων περιοχών.

- **Ως Τοπία & Φυσικοί Σχηματισμοί**

- **Ως Προστατευόμενα Τοπία (Protected landscapes/seascapes)** χαρακτηρίζονται περιοχές μεγάλης οικολογικής, γεωλογικής, αισθητικής ή πολιτισμικής αξίας και εκτάσεις που είναι ιδιαίτερα πρόσφορες για αναψυχή του κοινού ή συμβάλλουν στην προστασία φυσικών πόρων λόγω των ιδιαίτερων φυσικών ή ανθρωπογενών χαρακτηριστικών τους. Στα προστατευόμενα τοπία μπορεί να δίνονται με βάση τα κύρια χαρακτηριστικά τους, ειδικότερες ονομασίες, όπως αισθητικό δάσος, γεωπάрко, τοπίο άγριας φύσης, τοπίο αγροτικό, αστικό.
- **Ως Προστατευόμενοι φυσικοί σχηματισμοί (Protected natural formations)** χαρακτηρίζονται λειτουργικά τμήματα της φύσης ή μεμονωμένα δημιουργήματά της, που έχουν ιδιαίτερη επιστημονική, οικολογική, γεωλογική, γεωμορφολογική, ή αισθητική αξία ή συμβάλλουν στη διατήρηση των φυσικών διεργασιών και στην προστασία φυσικών πόρων, όπως δέντρα, συστάδες δέντρων και θάμνων, θαλάσσια, προστατευτική βλάστηση, παρόχθια και παράκτια βλάστηση, φυσικοί φράχτες, καταρράκτες, πηγές, φαράγγια, θίνες, ύφαλοι, σπηλιές, βράχοι, απολιθωμένα δάση, δέντρα ή τμήματά τους, παλαιοντολογικά ευρήματα, κοραλλιογενείς, γεωμορφολογικοί σχηματισμοί, γέωτοποι και οικότοποι προτεραιότητας κοινοτικού ενδιαφέροντος. Προστατευόμενοι φυσικοί σχηματισμοί που έχουν μνημειακό χαρακτήρα, χαρακτηρίζονται ειδικότερα ως διατηρητέα μνημεία της φύσης (Protected natural monuments).

Πίνακας 3: Οι κατηγορίες Προστατευόμενων Περιοχών σύμφωνα με το Ν.3937/2011

Κατηγορίες ΠΠ	Διαδικασία Χαρακτηρισμού
1:Περιοχές απόλυτης προστασίας της φύσης (Strict nature reserves)	Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη- ΠΔ
2:Περιοχές προστασίας της φύσης (Nature reserves)	Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη- ΠΔ
3:Φυσικά πάρκα (Natural parks) 3.1 Εθνικά πάρκα (National parks) 3.2 Περιφερειακά πάρκα (Regional parks)	3.1 Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη-ΠΔ 3.2 Ειδική έκθεση- ΠΔ
4:Περιοχές προστασίας οικοτόπων και ειδών (Habitat / species management areas) 4.1 ΕΖΔ 4.2 ΖΕΠ 4.3 ΚΑΖ	4.1 Οι ΤΚΣ χαρακτηρίζονται ως ΕΖΔ και εντάσσονται αυτομάτως στο εθνικό σύστημα προστατευόμενων περιοχών. 4.2 Οι ΖΕΠ εντάσσονται αυτομάτως στο εθνικό σύστημα προστατευόμενων περιοχών. 4.3 Ειδική Έκθεση – Απόφαση ΓΓ Αποκεντρωμένης Διοίκησης. Αλλαγή ορίων ή αποχαρακτηρισμός αποτελεί απόφαση Υπουργού ΠΕΚΑ.
5:Τοπία & Φυσικοί Σχηματισμοί 5.1 Προστατευόμενα Τοπία (Protected landscapes/ seascapes) 5.2 Προστατευόμενοι Φυσικοί Σχηματισμοί (Protected natural formations)	Ειδική Έκθεση – Απόφαση ΓΓ Αποκεντρωμένης Διοίκησης. Αλλαγή ορίων ή αποχαρακτηρισμός αποτελεί απόφαση Υπουργού ΠΕΚΑ.

Πηγή: Νάτσιου, Λιαρίκος, Χριστοπούλου, 2011

3. Νομικό πλαίσιο προστατευόμενων περιοχών

Η νομοθεσία που διέπει τις προστατευόμενες περιοχές, θεωρείται καίρια και αυτό διότι εκτός από τη διεθνή, ευρωπαϊκή και εθνική νομοθεσία, η οποία περιλαμβάνει εξειδικευμένες προβλέψεις, βασικό ρόλο για τις προστατευόμενες περιοχές κατέχει και το περιβαλλοντικό δίκαιο. Για την αποτελεσματική προστασία των ΠΠ είναι απαραίτητη η συνεργασία πολλών παραγόντων, όπως η τοπική αυτοδιοίκηση, οι πολεοδομικές υπηρεσίες, οι τοπικοί συνεταιρισμοί και όχι μόνο η συμβολή παραγόντων που αναλαμβάνουν την μεγαλύτερη ευθύνη. Παρόλο την ύπαρξη του περιβαλλοντικού δικαίου, κάθε προστατευόμενη περιοχή, λόγω του ιδιαίτερου χαρακτήρα της, καθορίζεται από συγκεκριμένες διατάξεις που ανταποκρίνονται στα χαρακτηριστικά της. Επομένως, για να επιτευχθεί ο απώτερος σκοπός, που είναι η προστασία του περιβάλλοντος, αυτές οι διατάξεις πρέπει να γίνουν αποδεκτές από όλους τους θεσμικούς ή μη εμπλεκόμενους φορείς (Μαραγκού κ.ά., 2012).

3.1 Διεθνές Δίκαιο

Η Ελλάδα έχει υπογράψει έναν μεγάλο αριθμό διεθνών συμβάσεων, ενώ έχει προσαρμόσει τη νομοθεσία για την προστασία της φυσική κληρονομιάς Σύμφωνα με τις Ευρωπαϊκές Οδηγίες (Μπεριάτος & Παπαγεωργίου, 2013). Πο συγκριμένα:

Ευρωδίπλωμα του Συμβουλίου της Ευρώπης (1965)

«Το Ευρωδίπλωμα είναι ένας θεσμός του Συμβουλίου της Ευρώπης που ξεκίνησε το 1965, υιοθετήθηκε επίσημα το 1973, και οι αναθεωρημένοι κανονισμοί του υιοθετήθηκαν το 1991 και το 1998. Το Ευρωδίπλωμα απονέμεται σε περιοχές οι οποίες αναγνωρίζονται ως περιοχές φυσικής κληρονομιάς, ευρωπαϊκού ενδιαφέροντος και προστατεύονται κατάλληλα. Σε περίπτωση που το φυσικό περιβάλλον υποστεί υποβάθμιση, είναι δυνατή η άρση του Ευρωδιπλώματος» (EKBY, 2010). Στην Ελλάδα, το Ευρωδίπλωμα έχει απονεμηθεί στον Εθνικό Δρυμό Σαμαριάς και η συνολική έκτασή του αντιστοιχεί στο 0,04 % της συνολικής χερσαίας έκτασης της χώρας (EKBY, 2010).

Πρόγραμμα «Άνθρωπος και Βιόσφαιρα» (1971)

Σκοπός του προγράμματος «Άνθρωπος και Βιόσφαιρα» της UNESCO, ήταν η βελτίωση της σχέση μεταξύ του ανθρώπου και του περιβάλλοντος. Η έννοια των Αποθεμάτων Βιόσφαιρας (Biosphere reserves) ξεκίνησε το 1974 και τροποποιήθηκε το 1995 (<http://www.biodiversity-info.gr/>). Στην Ελλάδα έχουν ενταχθεί ως «Αποθέματα Βιόσφαιρας» δύο περιοχές: ο Εθνικός Δρυμός και ο Εθνικός Δρυμός Σαμαριάς. Η συνολική έκτασή τους αντιστοιχεί στο 0,07% της συνολικής χερσαίας έκτασης της χώρας (EKBY, 2010).

Σύμβαση Ρασμάρ (1971)

Η Σύμβαση για τους Υγρότοπους, δηλαδή η σύμβαση Ramsar, παρέχει στο πλαίσιο της εθνική δράση και διεθνή συνεργασία για την συνετή χρήση των υγρότοπων και τον πόρων τους (<https://www.ramsar.org/>). Η σύμβαση υπογράφηκε στις 2 Φεβρουαρίου του 1971, στο Ιράν και τέθηκε σε ισχύ στις 21 Δεκεμβρίου 1975. Ο αριθμός των περιοχών που περιλαμβάνονται στη λίστα των Υγροβιότοπων Διεθνούς Σημασίας είναι 2.341 με συνολική έκταση 252.489.973 εκτάρια.

Η Ελλάδα έχει υπογράψει τη Σύμβαση και την επικύρωσε με το Ν.191/1974 «Περί κυρώσεως των τροποποιήσεων της Σύμβασης Ραμσάρ» χαρακτηρίζοντας 10 υγροτόπους, ως Διεθνούς Σημασίας, με συνολικής έκτασης 163,501 εκτάρια. Με την επικύρωση της Σύμβασης Ραμσάρ, η Ελλάδα δεσμεύεται για τη διατήρηση και ορθή χρήση όλων των υγρότοπων της χώρας μέσω τοπικών, περιφερειακών και διεθνών δράσεων και συνεργασίας (Μαραγκού κ.ά., 2012). Οι 10 υγρότοποι Ραμσάρ στην Ελλάδα, είναι οι εξής:

Πίνακας 4: Υγρότοποι διεθνούς σημασίας σύμφωνα με τη Σύμβαση Ραμσάρ

Κωδικός	Όνομασία Περιοχής
3GR001	Δέλτα Έβρου (9,267 ha)
3GR002	Λίμνη Βιστονίδα, Πόρτο-Λάγος, Λίμνη Ισμαρίδα και παρακείμενες λιμνοθάλασσες (24,396 ha)
3GR00	Δέλτα Νέστου και παρακείμενες λιμνοθάλασσες (21,930 ha)
3GR005	Λίμνες Βόλβη και Κορώνεια (16,388 ha)
3GR006	Τεχνητή λίμνη Κερκίνη (10,996 ha)
3GR007	Δέλτα Αζιού, Λουδία, Αλιάκμονα (11,808 ha)
3GR008	Λίμνη Μικρή Πρέσπα (5,078 ha)
3GR009	Κόλπος Αμβρακικού (23,649 ha)
3GR010	Λιμνοθάλασσες Μεσολογγίου (33,687 ha)
3GR011	Λιμνοθάλασσες Κοτυχίου (6,302 ha)

Πηγή: Ramsar Sites Information Service (<https://www.ramsar.org/>)

Σύμβαση για την Προστασία της Παγκόσμιας Πολιτιστικής και Φυσικής Κληρονομιάς της UNESCO (1972)

Σύμφωνα με τη Σύμβαση για την Παγκόσμια Πολιτιστική Κληρονομιά, η οποία λειτουργεί υπό την προστασία της UNESCO, κυρώθηκε από τη χώρα μας το 1981. Στην Ελλάδα έχουν κηρυχθεί ως Μνημεία Παγκόσμιας Κληρονομιάς για το φυσικό περιβάλλον τους τα Αντιχάσια Όρη - Μετέωρα και το όρος Άθως. Υπεύθυνος φορέας για την κήρυξη των περιοχών είναι το Υπουργείο Πολιτισμού, ενώ η συνολική έκτασή των δύο περιοχών αντιστοιχεί στο 0,26 % της συνολικής χερσαίας έκτασης της χώρας (EKBY, 2010).

Ευρωπαϊκό Δίκτυο Βιογενετικών Αποθεμάτων του Συμβουλίου της Ευρώπης (1976)

Το Ευρωπαϊκό Δίκτυο Βιογενετικών Αποθεμάτων ιδρύθηκε το 1976 από το Συμβούλιο της Ευρώπης και αποσκοπεί στη διατήρηση αντιπροσωπευτικών δειγμάτων χλωρίδας,

πανίδας και φυσικών περιοχών της Ευρώπης (EKBY, 2010). Στην Ελλάδα, έχουν ενταχθεί 16 περιοχές, με συνολική έκταση 222.610 στρέμματα (<http://www.biodiversity.gr>). Η συνολική έκτασή τους αντιστοιχεί στο 0,16% της συνολικής χερσαίας έκτασης της χώρας, ενώ το θαλάσσιο τμήμα τους καταλαμβάνει έκταση ίση με 4.434 εκτάρια (EKBY, 2010).

Σύμβαση για τη Διατήρηση της Άγριας Ζωής και των Φυσικών Οικοτόπων της Ευρώπης (1979)

Η Σύμβαση αυτή καταρτίστηκε από το Συμβούλιο της Ευρώπης, υπογράφηκε στη Βέρνη το 1979 και τέθηκε σε ισχύ την 1η Μαρτίου 2002. Στόχος της Σύμβασης είναι η προστασία και διατήρηση της άγριας χλωρίδας, πανίδας και των οικοτόπων τους, με ιδιαίτερη έμφαση στα ευάλωτα είδη και στα απειλούμενα από εξαφάνιση (Ελληνική Ορνιθολογική Εταιρεία). Η Ελλάδα έχει υπογράψει τη Σύμβαση και την επικύρωσε με το Ν. 1335/1983.

Η Σύμβαση της Βαρκελώνης , Πρωτόκολλο 4 «Περί των ειδικά προστατευόμενων περιοχών της Μεσογείου» (1982)

Η Σύμβαση της Βαρκελώνης κυρώθηκε από την Ελλάδα με τον Ν.855/78 (ΦΕΚ 235/A/1978) και τον Ν. 1634/86 (ΦΕΚ 104/A/1986). Με βάση το πρωτόκολλο «Περί των ειδικά προστατευόμενων περιοχών της Μεσογείου», όλα τα μέλη υποχρεούνται να λάβουν τα απαραίτητα μέτρα για την προστασία των σημαντικών θαλάσσιων περιοχών για τη διατήρηση των φυσικών πόρων, των φυσικών τοπίων και των περιοχών της πολιτιστικής κληρονομιάς της Μεσογείου (EKBY, 2010). Η Ελλάδα έχει χαρακτηρίσει 9 περιοχές (Αισθητικό Δάσος Νικοπόλεως – Μύτικα, Αισθητικό Δάσος Πευκιάς Ξυλοκάστρου, Εθνικός Δρυμός Σαμαριάς (πυρήνας), Θαλάσσιο Πάρκο Αλοννήσου και Βορείων Σποράδων, Απολιθωμένο Δάσος της Λέσβου, Αισθητικό Δάσος Νήσου Σκιάθου, Εθνικός Δρυμός Σουνίου, Αισθητικό Δάσος Βάι και Αμβρακικός Κόλπος) (EKBY, 2010). Η συνολική έκτασή τους είναι 2.601.760 στρέμματα και το θαλάσσιο μέρος είναι 2.147.900 στρέμματα (<http://www.biodiversity-info.gr/>).

Η Σύμβαση για τη Βιοποικιλότητα (1992)

Η Σύμβαση για τη Βιοποικιλότητα θεωρείται στις μέρες μας, η σημαντικότερη για την διεθνή νομική προστασία της βιοποικιλότητας (Μαραγκού κ.ά., 2012). Υπογράφηκε στο Ρίο ντε Τζανέιρο το 1992 και έχει τρεις κυρίως στόχους:

- τη διατήρηση της βιολογικής ποικιλότητας
- την αειφόρο χρήση των συστατικών της
- τον δίκαιο και ίσο καταμερισμό των πλεονεκτημάτων που προέρχονται από γενετικούς πόρους (<http://www.biodiversity-info.gr/>).

Σύμφωνα με τη Σύμβαση οι προστατευόμενες περιοχές αποτελούν τα βασικότερα εργαλεία για την προστασία της βιοποικιλότητας (Μαραγκού κ.ά., 2012). Η Ελλάδα κύρωσε τη Σύμβαση το 1994 με τον Ν.2204/1994 (ΦΕΚ Α'59) (<http://www.biodiversity-info.gr/>).

Η σύμβαση του Άαρχους (1998)

Η Σύμβαση υπογράφηκε το 1998 στην πόλη Άαρχους στη Δανία από 35 Κράτη, μεταξύ των οποίων και η Ελλάδα. Με την Σύμβαση αυτή κατοχυρώνονται συγκεκριμένα δικαιώματα στον τομέα του περιβάλλοντος και ειδικότερα: α) η πρόσβαση σε πληροφορίες για περιβαλλοντικά θέματα, β) η συμμετοχή στις διαδικασίες λήψης των αποφάσεων που αφορούν τα θέματα αυτά, και γ) η δικαστική προστασία σε περίπτωση παραβίασης των παραπάνω δύο δικαιωμάτων. Η διεθνής αυτή σύμβαση, κυρώθηκε από την Ελλάδα το Δεκέμβριο του 2005 με το Ν.3422/2005 (ΦΕΚ Α'303).

Η Ευρωπαϊκή Σύμβαση για το τοπίο (2000)

Στην Ελλάδα τέθηκε σε ισχύ το 2010 η Ευρωπαϊκή Σύμβαση του Τοπίου ή Σύμβαση της Φλωρεντίας. Αποτελεί την πρώτη Διεθνής Σύμβαση για το Τοπίο, «λόγω της ανάγκης του Συμβουλίου της Ευρώπης να μεριμνήσει για την αειφορική διαχείριση και προστασία της ταυτότητας και διαφορετικότητας του τοπίου στο σύνολο του Ευρωπαϊκού χώρου» (Βλαντού, 2010).

3.2 Ευρωπαϊκό Δίκαιο

Η ευρωπαϊκή, ή κοινοτική νομοθεσία κατέχει σημαντικό ρόλο στην προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, δημιουργώντας ένα από τα πλέον καινοτόμα συστήματα

περιβαλλοντικής νομοθεσίας. Συγκεκριμένα, οι οδηγίες 92/43/ΕΟΚ «για τη διατήρηση των φυσικών οικοτόπων καθώς και της άγριας πανίδας και χλωρίδας» και η Οδηγία 79/409/ΕΟΚ «περί της διατηρήσεως των άγριων πτηνών» αποτελούν τις βασικές οδηγίες της Ευρωπαϊκής Ένωσης για την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος (Μαραγκού κ.ά., 2012).

Πιο συγκεκριμένα, σύμφωνα με την οδηγία 92/43/ΕΟΚ σκοπός της είναι η διατήρηση, η προστασία και η βελτίωση του περιβάλλοντος, συμπεριλαμβανομένης της διατήρησης των φυσικών οικοτόπων καθώς και της άγριας πανίδας και χλωρίδας. Η Οδηγία 79/409/ΕΟΚ ενσωματώθηκε στο εθνικό δίκαιο, με την κοινή υπουργική απόφαση ΚΥΑ 414985/1985 (ΦΕΚ Β757/1985) και η Οδηγία των Οικοτόπων (92/43/ΕΟΚ) με την ΚΥΑ 33318/3028/98. Με την οδηγία 92/43/ΕΟΚ, ιδρύεται το ευρωπαϊκό οικολογικό δίκτυο «Natura 2000». Με την Οδηγία «Natura 2000» διαμορφώνεται βαθμιαία ένα κοινό πλαίσιο ιδεών και αναφοράς, καθώς τα περιβαλλοντικά προβλήματα, υπό μια έννοια, έχουν παντού όμοια χαρακτηριστικά (Γιαννακούρου, Κρεμλής, Σιούτη, 2007).

3.3 Εθνικό Δίκαιο

Στην Ελλάδα, η κήρυξη των προστατευόμενων περιοχών αρχίζει από τον Ν. 856/1937 «Περί Εθνικών Δρυμών» και οδήγησε στη κήρυξη του Εθνικού Δρυμού Ολύμπου το 1938 (Μπεριάτος, 2003). Οι προστατευόμενες περιοχές, για αρκετό καιρό, ήταν μόνο δασικές εκτάσεις, καθώς η προστασία του περιβάλλοντος βασιζόταν μόνο στην δασική νομοθεσία. Η δασική υπηρεσία ήταν αρμόδια για την προστασία του περιβάλλοντος και τα κριτήρια και η διαχείριση ήταν ευθύνη της δασικής επιστήμης (Μαραγκού κ.ά., 2012).

Στη συνέχεια, ο Ν.1465/1950 ορίζει την έννοια των Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους (ΤΙΦΚ). Ο Ν.996/1971 τροποποίησε τον προηγούμενο δίνοντας την δυνατότητα σε περιοχές άλλου τύπου και μικρότερου μεγέθους να χαρακτηρισθούν επίσης ως προστατευόμενες (Δροσιάδης, 2017). Πιο συγκεκριμένα, στην έννοια του «Εθνικού Δρυμού» προστέθηκαν τα «Αισθητικά Δάση» και τα «Προστατευόμενα Φυσικά Μνημεία». Με τον Ν.177/75 προβλέπονται τα «Καταφύγια Άγριας Ζωής», οι «Ελεγχόμενες Κυνηγετικές Περιοχές» και τα «Εκτροφεία θηραμάτων». (ΕΚΒΥ, 2010). Στη συνέχεια, με τον Ν.1650/1986 «Για την προστασία του περιβάλλοντος»

εκφράστηκε και νομοθετικά η επιταγή του άρθρου 24 του Συντάγματος για προστασία του περιβάλλοντος (Μαραγκού κ.ά., 2012) και αποτέλεσε ένα σημαντικό σταθμό στην ιστορία της περιβαλλοντικής πολιτικής στην Ελλάδα (Μπεριάτος, 2003). Περιλαμβάνει ρυθμίσεις που αφορούν την προστασία της φύσης και του τοπίου.

Σημαντικό νομοθέτημα αποτέλεσε ο Ν.2742/1999 «Χωροταξικός σχεδιασμός και αιεφόρος ανάπτυξη & άλλες διατάξεις». Ο Ν.2742/1999, παρέχει τις απαραίτητες διατάξεις για την αποσαφήνιση προβλέψεων του Ν.1650/1986, με κυριότερες τις ρυθμίσεις σχετικά με τη λειτουργία και τη διαχείριση των προστατευόμενων περιοχών (Μαραγκού κ.ά., 2012), ο οποίος συμπληρώθηκε με τον Ν.3044/2002, που προέβλεπε την ίδρυση 25 Φορέων Διαχείρισης προστατευόμενων περιοχών της χώρας (Δροσιάδης, 2017).

Στη συνέχεια, με τον Ν.3937/2011 «Διατήρηση της Βιοποικιλότητας και άλλες διατάξεις», πολλές από τις διατάξεις του Ν.1650/1986 αντικαταστήθηκαν, κατά κύριο λόγο τα άρθρα που αναφέρονται στις κατηγορίες των ΠΠ και στις ρυθμίσεις που τις διέπουν (Μπεριάτος κ.ά., 2013). Σήμερα, σύμφωνα με τον Ν.4519/18 λειτουργούν 36 Φορείς Διαχείρισης, οι οποίοι αναλύονται στο κεφάλαιο 4.

Οι κατηγορίες προστατευόμενων περιοχών φυσικού περιβάλλοντος, σύμφωνα με την υφιστάμενη εθνική νομοθεσία, είναι οι ακόλουθες:

Πίνακας 5: Οι κατηγορίες Προστατευόμενων Περιοχών με Βάση την Ελληνική Νομοθεσία

α/α	Κατηγορίες Προστατευόμενων Περιοχών
1	Εθνικοί Δρυμοί (Ν.996/71)
2	Εθνικά Πάρκα (Ν.1650/86)
3	Αισθητικά Δάση (Ν.996/71)
4	Διατηρητέα Μνημεία της Φύσης (Ν.996/71)
5	Καταφύγια Άγριας Ζωής (Ν.177/75, όπως αυτός τροποποιήθηκε από τον Ν.2637/98)
6	Ελεγχόμενες κυνηγετικές περιοχές (Ν.177/75, όπως αυτός τροποποιήθηκε από τον Ν.2637/98)
7	Εκτροφεία θηραμάτων (Ν.177/75, όπως αυτός τροποποιήθηκε από τον Ν.2637/98)
8	Περιοχές Προστασίας της Φύσης (Ν.1650/86)
9	Περιοχές Απόλυτης Προστασίας της Φύσης (Ν.1650/86)
10	Προστατευτικά Δάση (Ν. Δ 86/1969, όπως ισχύει)
11	Προστατευόμενοι Φυσικοί Σχηματισμοί και Τοπία (Ν.1650/86)
12	Περιοχές Οικονομικής Ανάπτυξης (Ν.1650/86)

Πηγή: ΕΚΒΥ, 2010

4. Το Δίκτυο «Natura 2000»

Το Δίκτυο Natura 2000 αποτελεί ένα Ευρωπαϊκό Οικολογικό Δίκτυο περιοχών, οι οποίες φιλοξενούν φυσικούς/τύπους οικοτόπων και οικοτόπους ειδών που είναι σημαντικοί σε ευρωπαϊκό επίπεδο. Αποτελείται από δύο κατηγορίες περιοχών:

- τις «Ζώνες Ειδικής Προστασίας (ΖΕΠ)» (Special Protection Areas - SPA) για την Ορνιθοπανίδα, όπως ορίζονται στην Οδηγία 79/409/ΕΟΚ «για τη διατήρηση των άγριων πτηνών».
- τους «Τόπους Κοινοτικής Σημασίας (ΤΚΣ)» (Sites of Community Importance – SCI) όπως ορίζονται στην Οδηγία 92/43/ΕΟΚ. Για τον προσδιορισμό των ΤΚΣ λαμβάνονται υπόψη οι τύποι οικοτόπων και τα είδη των Παραρτημάτων I και II της Οδηγίας 92/43/ΕΟΚ καθώς και τα κριτήρια του Παραρτήματος III αυτής (www.ypeka.gr).

Το δίκτυο Natura 2000 δεν περιλαμβάνει την λήψη μέτρων και κανονισμών αλλά περιορίζεται στο χαρακτηρισμό των περιοχών. Παρόλο που κάθε χώρα – μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης έχει το δικό της καθεστώς προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος, είναι αναμφίβολο ότι τα τελευταία χρόνια υπό την υπηρεσία των διεθνών συμβάσεων, κυρίως όμως της οδηγίας «Natura 2000», διαμορφώνεται βαθμιαία ένα κοινό πλαίσιο ιδεών αναφοράς. Άλλωστε, τα περιβαλλοντικά προβλήματα, υπό μία έννοια, έχουν παντού όμοια χαρακτηριστικά (Χαϊνταρής, 2007).

Σύμφωνα με το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας⁶ η διαδικασία που ακολουθείται είναι η εξής:

Οι ΖΕΠ, χαρακτηρίζονται από τα κράτη – μέλη, εντάσσονται στο δίκτυο Natura 2000, και η διαχείρισή τους γίνεται με βάση τις διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 2, 3, 4 της Οδηγίας 92/43/ΕΚ και τις διατάξεις του άρθρου 4 της Οδηγίας 79/409/ΕΟΚ. Αντίθετα, για την ένταξη των ΤΚΣ γίνεται με συμφωνία μεταξύ των κρατών – μελών και της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, για τη δημιουργία ενός Καταλόγου Κοινοτικής Σημασίας. Ο κατάλογος αυτός καταρτίζεται από την Επιτροπή, μετά από την αξιολόγηση της κοινοτικής σημασίας τόπων, που περιλαμβάνονται στους εθνικούς καταλόγους. Οι ΤΚΣ

⁶ www.ypeka.gr

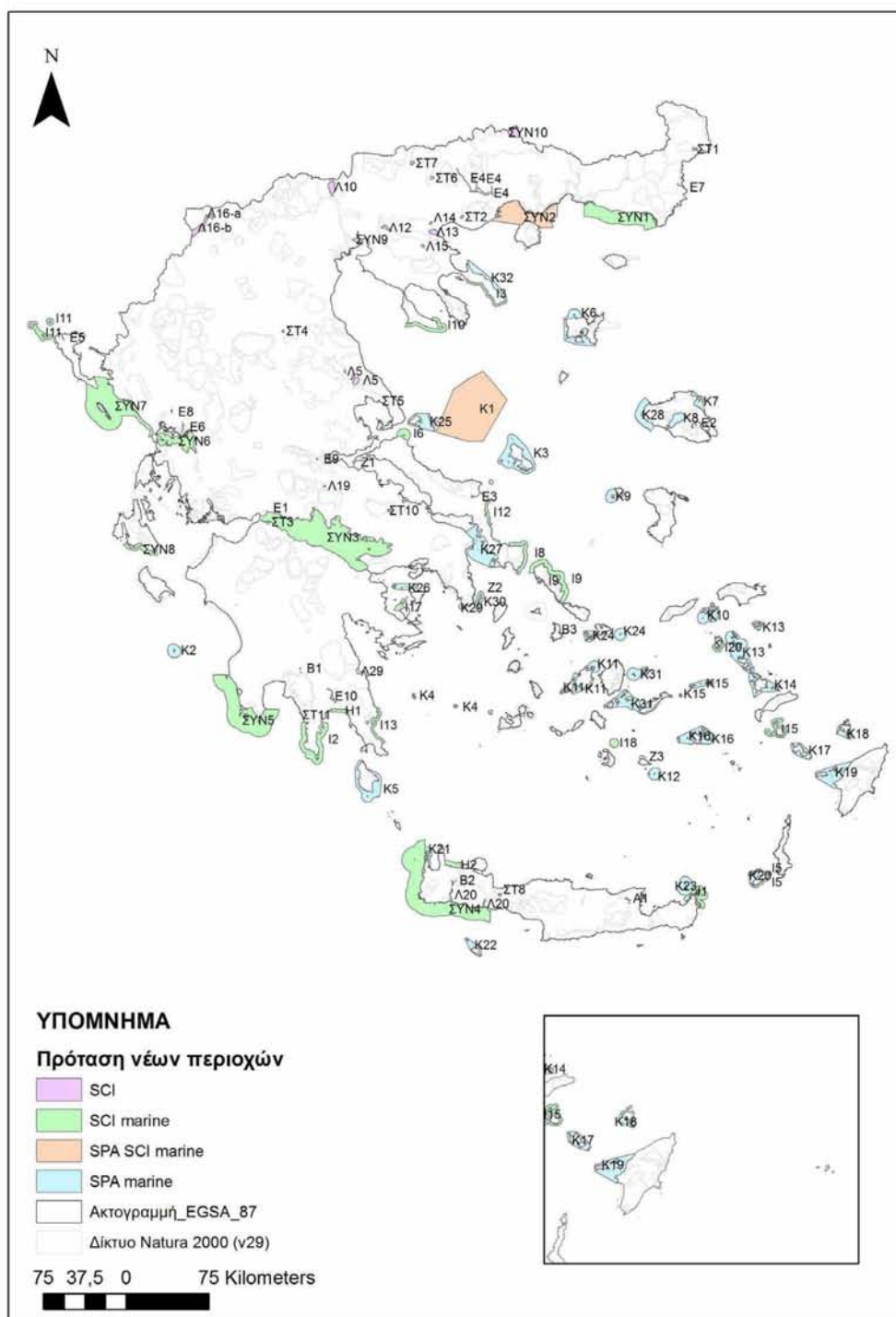
υπόκεινται στις διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 2, 3, 4 της Οδηγίας 92/43/ΕΟΚ. Μετά την οριστικοποίηση του καταλόγου των ΤΚΣ, τα κράτη – μέλη ορίζουν επίσημα τις περιοχές αυτές ως «Ειδικές Ζώνες Διατήρησης (ΕΖΔ)» (Special Areas of Conservation - SAC)» και καθορίζουν τις δράσεις προτεραιότητας για την διατήρηση ή και αποκατάσταση των τύπων οικοτόπων, σε συνάρτηση με τους κινδύνους που αντιμετωπίζουν.

Στην Ελλάδα, οι προστατευόμενες περιοχές του Δικτύου NATURA 2000 ανέρχονταν σε 419. Με το ΦΕΚ Β 4432/15.12.2017 εγκρίθηκε ο νέος εθνικός κατάλογος περιοχών του δικτύου Natura 2000, οι οποίες ανέρχονται σε 446. Από τις καινούριες περιοχές που εντάχθηκαν στο δίκτυο Natura, κάποιες αποτελούν επεκτάσεις υφιστάμενων, κάποιες είναι καινούριες και κάποιες συγχωνεύονται. Οι νέες περιοχές που εντάσσονται στο δίκτυο Natura 2000, αφορούν κυρίως στο θαλάσσιο χώρο και αυξάνει την κάλυψη του κατά 1.011.293 εκτάρια (Τριάντης κ.ά., 2017).

Όσον αφορά στους Φορείς Διαχείρισης με τον Ν. 3044/2002 (ΦΕΚ Α' 197), ιδρύθηκαν 25 φορείς που προστέθηκαν στις δύο περιοχές που είχαν ήδη κηρυχθεί ως προστατευόμενες, με βάση τους Ν.1650/1986 και Ν.2742/1999, δηλαδή το Εθνικό Θαλάσσιο Πάρκο Ζακύνθου και το Εθνικό Πάρκο Σχινιά - Μαραθώνα. Συνολικά λειτουργούσαν 28 ΦοΔΠΠ (Τριάντης κ.ά., 2017). Σήμερα, με τον Ν.4519/18 (ΦΕΚ/25 Α/18) προστέθηκαν 8 νέοι φορείς οι οποίοι είναι:

- Φορέας Διαχείρισης Προστατευόμενων Περιοχών Βόρα – Πάικου – Βερμίου.
- Φορέας Διαχείρισης Προστατευόμενων Περιοχών Δυτικής Μακεδονίας.
- Φορέας Διαχείρισης Κορινθιακού Κόλπου.
- Φορέας Διαχείρισης Προστατευόμενων Περιοχών Ευβοίας.
- Φορέας Διαχείρισης Προστατευόμενων Περιοχών Νότιας Πελοποννήσου – Κυθήρων.
- Φορέας Διαχείρισης Προστατευόμενων Περιοχών Κυκλάδων.
- Φορέας Διαχείρισης Προστατευόμενων Περιοχών Βορείου Αιγαίου.
- Φορέας Διαχείρισης Προστατευόμενων Περιοχών Κεντρικής και Ανατολικής Κρήτης.

Χάρτης 1: Χάρτης των περιοχών που προστεθήκαν ως νέες περιοχές «Natura 2000»



Πηγή: Τριάντης κ.ά., 2017

Μέρος Β: Ιδιοκτησία – Περιβάλλον

5. Η έννοια της ιδιοκτησίας

«Η ιδιοκτησία είναι ένας ανθρώπινος θεσμός, που υποδεικνύει την κυριαρχία του ανθρώπου πάνω σε ένα αγαθό και εκφράζει την ορισμένη σχέση του προς ένα μέρος του κόσμου της ύλης» (Ζεντέλης, 2015). Η έννοια της ιδιοκτησίας, εμπεριέχει την έννοια της περιουσίας. Αναλυτικότερα, η ακίνητη περιουσία μπορεί να θεωρηθεί η οικονομική ενότητα, στην οποία περιλαμβάνονται όλα τα ακίνητα ενός προσώπου (Ζεντέλης, 2015). Η ιδιοκτησία αποτελεί έννοια που ορίζεται από το Σύνταγμα και συγκεκριμένα από το άρθρο 17. Η έννοια των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων επί ακινήτων διαφέρει στις διάφορες χώρες.

Σε χώρες όπου ισχύει το λεγόμενο ρωμαϊκό δίκαιο, όπως η Ελλάδα, η έγγεια ιδιοκτησία αποτελεί δικαίωμα αδιαίρετο και απόλυτο. Αντίθετα, σε χώρες όπου εφαρμόζεται το αγγλοσαξονικό δίκαιο, η ιδιοκτησία συνίσταται σε ένα σύνολο δικαιωμάτων, η εκμετάλλευση ορισμένων από τα οποία είναι ανεξάρτητα από τα άλλα (π.χ. δικαιώματα αξιοποίησης, εκμετάλλευσης του υπεδάφους, των υπέργειων τμημάτων τους) (Τριανταφυλλόπουλος, 2014).

Στη πραγματικότητα, παρά τις δύο αυτές διαφορετικές έννοιες και αντιλήψεις των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων, συνήθως αντικείμενο διαπραγμάτευσης σε μια αγορά ακινήτων είναι τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα, και τα δικαιώματα χρήσεως των ακινήτων, και ίσως λιγότερο τα ακίνητα στη φυσική τους υπόσταση (Τριανταφυλλόπουλος, 2014).

5.1 Το ατομικό δικαίωμα και η θεσμική εγγύηση της ιδιοκτησίας

Η ατομική ιδιοκτησία υπήρξε ιστορικά ένα από τα κλασσικά ατομικά δικαιώματα πρώτης γενιάς (άρθρο 17 της γαλλικής Διακήρυξης των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου και του Πολίτη του 1978), ενώ αποτέλεσε και έναν από τους βασικούς άξονες των σχετικών καταλόγων όλων των ελληνικών Συνταγμάτων (Χρυσόγονος, Βλαχόπουλος, 2017). Το ελληνικό Σύνταγμα του 1975, αναφέρει στο άρθρο 17 παρ. 1 ότι «*Η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του Κράτους, τα δικαιώματα όμως που απορρέουν από αυτή δεν μπορούν να ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος*». Η διάταξη αυτή, λαμβάνει υπόψη της σύγχρονες κοινωνικοοικονομικές συνθήκες (αμβλύνει το

κοινωνικό περιεχόμενο της ιδιοκτησίας) και αναγνωρίζει την κοινωνική διάσταση των ανθρωπίνων δικαιωμάτων (Γέροντας, 2003). Επιπλέον, το Σύνταγμα του 1986 αναφέρει ότι η ιδιοκτησία έχει αποκτήσει αναμφισβήτητα ένα περισσότερο «κοινωνικό» περιεχόμενο και υπόκειται κατά το δικαστικό έλεγχο της συνταγματικότητας με άλλα συνταγματικά αγαθά και συμφέροντα (Δαγτόγλου, 2012).

Η προστασία της ιδιοκτησίας αποκτά και μια θεσμική διάσταση. Πιο συγκεκριμένα, η θεσμική εγγύηση της ιδιοκτησίας αποτελεί μεν θεμελιώδες στοιχείο της έννομης τάξης, η ακριβής όμως διαμόρφωση του περιεχομένου της ανατίθεται στον κοινό νομοθέτη (Χρυσόγονος κ.ά., 2017). Η νομική έννοια της ιδιοκτησίας δεν είναι απόλυτη, με το περιεχόμενο και τη λειτουργία της να πρέπει να προσαρμόζονται στην αλλαγή των κοινωνικοοικονομικών αλλαγών (Χρυσόγονος κ.ά., 2017). Η συνταγματική προστατευόμενη περιοχή της ιδιοκτησίας μπορεί να περιοριστεί σημαντικά από τον νομοθέτη. Ειδικότερα, στους περιορισμούς που αφορούν την προστασία του περιβάλλοντος, ο νομοθέτης δείχνει μια σαφή προτίμηση στο περιβάλλον και στη διαφύλαξή του, έναντι της ιδιοκτησίας (Γέροντας, 2003).

6. Η έννοια του περιβάλλοντος και η προστασία του

6.1 Η νομική έννοια της προστασίας του περιβάλλοντος

Σύμφωνα με τον Ν.1650/1986, άρθρο 2 παρ. 1, το περιβάλλον ορίζεται ως: *«Το σύνολο των φυσικών και ανθρωπογενών παραγόντων και στοιχείων που βρίσκονται σε αλληλεπίδραση και επηρεάζουν την οικολογική ισορροπία, την ποιότητα της ζωής, την υγεία των κατοίκων, την ιστορική και πολιτιστική παράδοση και τις αισθητικές αξίες»*. Επιπλέον, σύμφωνα με τον Ν.1650/1986, άρθρο 2 παρ. 5, η προστασία του περιβάλλοντος ορίζεται ως: *«Το σύνολο ενεργειών, μέτρων και έργων που έχουν στόχο την πρόληψη της υποβάθμισης του περιβάλλοντος ή την αποκατάσταση, διατήρηση ή βελτίωσή του»*.

Επιπλέον, αποτελεί προστασία αυτής της ίδιας της υπόστασης, της υγείας του ανθρώπου, ως κατάσταση πλήρους φυσικής διανοητικής και κοινωνικής ευεξίας του ατόμου ή του συνόλου του πληθυσμού (Ν. 1650/1986). Η ίδια η φύση του έννομου αγαθού του περιβάλλοντος και ο συλλογικός και όχι μόνο προσωπικός χαρακτήρας του

απαιτούν τη δυνατότητα προστασίας του από ένα ευρύτερο στενότερο κύκλο προσώπων αλλά, όχι απαραίτητα, σε εξατομικευμένη βάση (Σιούτη, 2007).

6.2 Η Συνταγματική προστασία του περιβάλλοντος: η προστασία του περιβάλλοντος ως προς «το δικαίωμα στο περιβάλλον»

Στο Σύνταγμα του 1975 θεσπίστηκε για πρώτη φορά η υποχρέωση του κράτους για την προστασία του περιβάλλοντος, και μάλιστα στο σχετικό άρθρο 24 συμπεριλήφθηκε στα ατομικά και κοινωνικά δικαιώματα (Σιούτη, 2007). Σύμφωνα με την Λευθεριώτου Ε.⁷, ερμηνεύοντας την διάταξη αυτή, αποφαινεται ότι καθιερώνει:

1. Ένα ατομικό δικαίωμα επί του περιβάλλοντος, το οποίο δεν περιορίζεται μόνο στην αξίωση για αποχή του κράτους από βλαπτικές ενέργειες κατά του περιβάλλοντος, αλλά στοχεύει στην εξασφάλιση της ελεύθερης ανάπτυξης της προσωπικότητας, σε ένα υγιεινό περιβάλλον.
2. Ένα κοινωνικό δικαίωμα στο περιβάλλον, το οποίο συνίσταται στην αξίωση για περιβάλλον υγιεινό και οικολογικά ισορροπο, αποτελεί συγκεκριμενοποίηση του δικαιώματος αναπτύξεως της προσωπικότητας, και για να ικανοποιηθεί δεν αρκεί η αρνητική αποχή του Κράτους, αλλά απαιτείται η λήψη θετικών μέτρων.
3. Ένα πολιτικό δικαίωμα, το οποίο ο πολίτης θεμελιώνει αξιώσεις πληροφόρησης και συμμετοχής στη λήψη αποφάσεων που αφορούν το περιβάλλον.

Με τη συνταγματική αναθεώρηση του 2001 (άρθρο 24, παρ.1⁸), η προστασία του περιβάλλοντος χαρακτηρίστηκε, όχι απλώς υποχρέωση του κράτους αλλά και δικαίωμα του καθενός (Σιούτη, 2007). Έτσι, το δικαίωμα της ιδιοκτησίας δεν έρχεται αντιμέτωπο με την προστασία του περιβάλλοντος ως υποχρέωση του Κράτους, αλλά και ως δικαίωμα των άλλων πολιτών (Λευθεριώτου, 2007). Δίνεται, δηλαδή, έμφαση από το νομοθέτη, ότι ο καθένας μπορεί να επιδιώκει την προστασία των περιβαλλοντικών αγαθών που συνδέονται με την προστασία της υγείας και της ιδιοκτησίας του (Σιούτη, 2007).

⁷ Λευθεριώτου Ε., (2007). *Ιδιοκτησία & περιβάλλον* (σελ.105).

⁸ Κατά το Σύνταγμα άρθρο 24, παρ.1: «*Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους και δικαίωμα του καθενός. Για τη διαφύλαξή του το Κράτος έχει υποχρέωση να παίρνει ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα στο πλαίσιο της αρχής της αειφορίας {...}*»

7. Σύγκρουση ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων και περιβάλλοντος

Κοινή παραδοχή αποτελεί τα γεγονός, ότι δεν μπορεί να υπάρξει αποτελεσματική προστασία και διαχείριση των προστατευόμενων περιοχών εάν προηγουμένως, δεν αντιμετωπισθούν ικανοποιητικά οι αναπόφευκτες συγκρούσεις συμφερόντων, που είναι δυνατόν να εκδηλώνονται σε αυτές τις περιπτώσεις (Χαϊνταρλής, 2007). Ειδικότερα, στη σύγκρουση μεταξύ των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων και της προστασίας του περιβάλλοντος, η νομολογία δείχνει μια σαφή προτίμηση στο περιβάλλον (Γέροντας, 2003). Για την προστασία του περιβάλλοντος τις περισσότερες φορές, οι κανόνες εμπεριέχουν μικρότερες ή μεγαλύτερες, σχετικές ή απόλυτες, απαγορεύσεις σε ότι αφορά την οικονομική αξιοποίηση της γης (Χαϊνταρλής, 2007).

Σύμφωνα με το άρθρο 22 παρ.1 του Ν.1650/1986: «... .. το Δημόσιο, ύστερα από αίτηση των θιγομένων, μπορεί, κατά το μέτρο του δυνατού, να αποδεχθεί είτε την ανταλλαγή των ιδιωτικών εκτάσεων με εκτάσεις του Δημοσίου είτε την παραχώρηση κατά χρήση στους θιγομένους δημόσιων εκτάσεων σε παραπλήσιες περιοχές για ανάλογη χρήση ή εκμετάλλευση είτε την καταβολή εφάπαξ ή περιοδικής αποζημίωσης, για τον προσδιορισμό της οποίας λαμβάνεται υπόψη η υφιστάμενη χρήση της ιδιωτικής έκτασης, είτε τη μεταφορά συντελεστή δόμησης σε άλλη ιδιοκτησία, κατ' ανάλογη εφαρμογή των διατάξεων του ν. 880/1979». Γίνεται φανερό, ότι ο έλληνας νομοθέτης προβλέπει κάποιες μορφές αντισταθμιστικών μέτρων, χωρίς ωστόσο να εξειδικεύσει διά της κανονιστικής οδού τις διαδικαστικές και ουσιαστικές προϋποθέσεις που θα επέτρεπαν την εφαρμογή τους στην πράξη (Χαϊνταρλής, 2007).

Είναι άξιο να επισημανθεί ότι η διατύπωση ενός δικαιώματος στο περιβάλλον θέτει σε διαφορετική βάση την σύγκρουση ιδιοκτησίας – περιβάλλοντος. Αυτό συμβαίνει καθώς, η στέρηση ή ο περιορισμός της ιδιοκτησίας δεν θεωρείται ως θυσία για την προστασία του δημοσίου συμφέροντος, αλλά ως προσβολή ενός δικαιώματος των άλλων (Λευθεριώτου, 2007).

Σύμφωνα με τη ρύθμιση του άρθρου 22 του Ν.1650/86 η οποία έχει έναν αμιγώς «δημοσιοκεντρικό» χαρακτήρα και με τις αδυναμίες της νομοθεσίας, κρίνεται αναγκαία η αναμόρφωσή της νομοθεσίας προς δυο κατευθύνσεις: α) προς την κατεύθυνση προσδιορισμού του ορίου πέραν του οποίου είναι μη ανεκτή δέσμευση της ιδιοκτησίας

στις περιοχές του Δικτύου «Natura 2000» και β) προς την κατεύθυνση νομικής οριοθέτησης των δυνατοτήτων που παρέχει ο χώρος της ιδιωτικής οικονομίας (Χαϊνταρλής, 2007).

Το Συμβούλιο της Επικρατείας με την απόφαση 10/1988, έκανε εμφανή την απαγόρευση θέσπισης ρυθμίσεων για τη μεταβολή του νομοθετικού καθεστώσ, οι οποίες επιφέρουν δυσμενείς αλλαγές στο περιβάλλον και στους κατοίκους (Κοντιάδης, 2003). Στη συνέχεια, ακολούθησε μια σειρά αποφάσεων⁹, όπου σε περιπτώσεις ουσιώδους δέσμευσης της ιδιοκτησίας, για χάριν της προστασίας του περιβάλλοντος, δημιουργείται η υποχρέωση αποζημίωσης του ιδιοκτήτη από το Δημόσιο (Κοντιάδης, 2003). Τέλος, όσον αφορά το θεσμό της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης, το ΣτΕ με αποφάσεις¹⁰ έκρινε ότι δεν αποτελεί επιτρεπτό τρόπο αποζημίωσης ιδιοκτητών ρυμοτομούμενων ακινήτων, αλλά αντίθετα, μπορεί να εφαρμοστεί μόνο σε περιπτώσεις αποζημίωσης εξαιτίας ουσιαστικών περιορισμών της ιδιοκτησίας για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς (άρθρο 24 παρ. 6 Συντ), ενώ η μεταφορά μπορεί να γίνει μόνο σε ειδικές ζώνες που έχουν καθοριστεί με πολεοδομικά κριτήρια (Κοντιάδης, 2003). Από τα παραπάνω, μπορούμε να διακρίνουμε ότι προστασία του περιβάλλοντος επικρατεί έναντι της προστασίας της ιδιοκτησίας.

Πάντως, η άμβλυνση των συγκρούσεων μεταξύ του δικαιώματος της ιδιοκτησίας και αυτού στο περιβάλλον διευκολύνει την εφαρμογή κάθε μορφής μέτρου, συνεπώς διευκολύνει την ίδια την εφαρμογή της οδηγίας (Χαϊνταρλής, 2007).

7.1 Περιορισμοί του δικαιώματος της ιδιοκτησίας για χάρη της προστασίας του περιβάλλοντος

Γενικότερα, θα πρέπει να γίνει μια διάκριση μεταξύ του απλού περιορισμού και της ολοκληρωτικής στέρησης της ιδιοκτησίας (Χρυσόγονος κ.ά., 2017). Κατά το άρθρο 17 παρ. 1 του Συντάγματος, η αναφορά στο «γενικό συμφέρον», καθιστά νόμιμη την επιβολή περιορισμών στην άσκηση του δικαιώματος της ιδιοκτησίας (Χρυσόγονος κ.ά., 2017). Επιπλέον, σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 2 του Συντάγματος «Κανένας δεν στερείται την ιδιοκτησία του, παρά μόνο για δημόσια ωφέλεια που έχει αποδειχθεί με τον

⁹ ΣτΕ (Ολ.) 1098/1987, 1517/1993.

¹⁰ ΣτΕ (Ολ.) 1071/1994, 6070/1994.

προσέχοντα τρόπο, όταν και όπως ο νόμος ορίζει, και πάντοτε αφού προηγηθεί πλήρης αποζημίωση, που να ανταποκρίνεται στην αξία την οποία είχε το απαλλοτριούμενο κατά το χρόνο της συζήτησης στο δικαστήριο για τον προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης. Αν ζητηθεί απευθείας ο οριστικός προσδιορισμός της αποζημίωσης, λαμβάνεται υπόψη η αξία κατά το χρόνο της σχετικής συζήτησης στο δικαστήριο». Συνεπώς, η στέρηση της ιδιοκτησίας, για να είναι Συνταγματικά ανεκτή, πρέπει σωρευτικά να ικανοποιεί τις εξής προϋποθέσεις: ο περιορισμός να γίνεται για δημόσια ωφέλεια, να γίνεται ο καθορισμός από τον νομοθέτη και να προσδιορίζεται δικαστικά η αποζημίωση. Επομένως, μόνο η στέρηση της ιδιοκτησία και όχι ο περιορισμός της συνεπάγεται με την υποχρέωση για αποζημίωση του ιδιοκτήτη. Στο άρθρο 17¹¹ του Συντάγματος αναφέρεται η έννοια της «πλήρους αποζημίωσης». Ως πλήρης αποζημίωση νοείται η δυνατότητα του ιδιοκτήτη να αντικαταστήσει το απαλλοτριωμένο ακίνητο, με ένα άλλο ισάξιο (Γέροντας, 2003).

Στις χώρες ηπειρωτικού δικαίου η επιβολή περιορισμών στις δυνατότητες αξιοποίησης της ιδιοκτησίας, δεν δημιουργούν δικαίωμα αποζημίωσης, εκτός εάν πρόκειται για απόλυτη στέρηση της δυνατότητας αξιοποίησης του ακινήτου, όπως στην περίπτωση των απαλλοτριώσεων. Από την άλλη στις αγγλοσαξονικές χώρες, και ιδιαίτερα στις ΗΠΑ και τη Βρετανία, με τους περιορισμούς στην αξιοποίηση της περιουσίας (regulatory takings, partial takings), αναπτύχθηκαν πρακτικές αποζημίωσης των ιδιοκτητών ακινήτων (Τριανταφυλλόπουλος κ.ά, 2010).

Η Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης (ΜΣΔ), εντάσσεται σε πρακτικές που αφορούν την αγορά Δικαιωμάτων Ιδιοκτησίας (Τριανταφυλλόπουλος & Αλεξανδροπούλου, 2009). Στην Ελλάδα, βασικός στόχος της ΜΣΔ αποτέλεσε, εξ' αρχής, μια μορφή αποζημίωσης των ιδιοκτητών, χωρίς την καταβολή χρημάτων. Στα επόμενα κεφάλαια εξετάζεται αναλυτικότερα το εργαλείο της ΜΣΔ.

¹¹ Επιπλέον στο άρθρο 17 παρ. 4 αναφέρεται ότι: «Πριν καταβληθεί η οριστική ή προσωρινή αποζημίωση διατηρούνται ακέραια όλα τα δικαιώματα του ιδιοκτήτη και δεν επιτρέπεται η κατάληψη».

8. Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης

Ο θεσμός της Μεταφοράς Συντελεστής Δόμησης, αποτελεί μια ρύθμιση πολεοδομική, η οποία προκειμένου να αποζημιωθούν οι ιδιοκτήτες του βαρυνόμενου ακινήτου, λόγω απαλλοτρίωσης ή περιορισμών που υφίστανται χάριν δημοσίου συμφέροντος, επιτρέπει την υπέρβαση του συντελεστή δόμησης στη περιοχή υποδοχής (Γώγος, 2018). Στην Ελλάδα, ο θεσμός θεσπίστηκε το 1979 με τον Ν. 880/1997 και δεν έχει σημαντική επιχειρησιακή χρησιμότητα (Τριανταφυλλόπουλος κ.ά., 2010), αφού όλοι οι νόμοι και τα ΠΔ που τον αφορούσαν κρίθηκαν από το ΣτΕ αντισυνταγματικά. Βασικός σκοπός του εργαλείου είναι η αποζημίωση, με σκοπό την προστασία του περιβάλλοντος και την αντιμετώπιση θεμάτων που σχετίζονται με πολεοδομικές παρεμβάσεις, όπως είναι οι αναπλάσεις (Σιόλας, Βάσση, Βλαστός, Κυριακίδης, Σίτη, Μπακογιάννης, 2015).

Στόχος της πολεοδομικής αυτής ρύθμισης, όπου με την εφαρμογή της ρυθμίζονται αποτελεσματικά τα προβλήματα που παρουσιάζονται, είναι:

- Η προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, η προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς των διατηρητέων ακινήτων και των μνημείων, καθώς και η παροχή κινήτρων στους ιδιοκτήτες τους για την επανένταξη τους στο δομημένο περιβάλλον (Γρηγορόπουλος, 2004).
- Η επίλυση πολεοδομικών θεμάτων, όπως η απόδοση στους ΟΤΑ κοινοχρήστων χώρων και οι αναπλάσεις αστικών περιοχών (Γρηγορόπουλος, 2004).

Στις ΗΠΑ το 1961, εισήχθη ο θεσμός τη μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης (Lloyd), ενώ η θεσμοθέτησή του έγινε αργότερα (Τριανταφυλλόπουλος κ.ά., 2010). Ονομάστηκε ως Μεταφορά Δικαιωμάτων Ανάπτυξης (ΜΔΑ) ή Transfer Development Rights (TDR). Το Transfer Development Rights (TDR) ορίζεται ως μια τεχνική πολεοδόμησης, η οποία χρησιμοποιείται για την μόνιμη προστασία της γης (αγροτικές εκτάσεις, χώροι φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς), μέσω της μεταφοράς της ανάπτυξης, από την περιοχή αποστολής (sending area), σε μια περιοχή οργανωμένη για να φιλοξενήσει την ανάπτυξη αυτή (<https://www.kingcounty.gov>). Ως βασικούς στόχους είχε την βελτίωση του πολεοδομικού σχεδιασμού, την αποζημίωση ιδιοκτητών ακινήτων με περιορισμούς ανάπτυξης και την αξιοποίηση υπεραξίας πολεοδομικών ρυθμίσεων (Γκοιμίσης, 2017).

Οι ζώνες μεταφοράς είναι συνήθως περιοχές μεγάλης έκτασης, με ευαίσθητο οικοσύστημα, γεωργικές εκτάσεις, με ελεύθερους χώρους, με πολιτιστική και ιστορική σημασία και αστικές περιοχές που προορίζονται για αναπλάσεις (Γκοιμίσης, 2018). Αντίθετα, οι ζώνες υποδοχής, είναι περιοχές όπου πρωταρχική σημασία για αυτές έχει η ανάπτυξη, ενώ διαθέτουν απαραίτητη υποδομή για να απορροφήσουν την ανάπτυξη από τις ζώνες μεταφοράς. Είναι συνήθως περιοχές, όπως: τα κέντρα των πόλεων, περιοχές που προορίζονται για οικιστικά προγράμματα ανάπτυξης κ.ά. (Γκοιμίσης, 2018).

Μερικοί ερευνητές πιστεύουν ότι το πιο σημαντικό στοιχείο για ένα επιτυχημένο πρόγραμμα TDR είναι ο σωστός καθορισμός της περιοχής μεταφοράς. Αξίζει ωστόσο να σημειωθεί, ότι το πιο βασικό στοιχείο είναι η σχέση μεταξύ της ζώνης μεταφοράς και της ζώνης υποδοχής (Smart Growth America, 2008). Η ισορροπία μεταξύ των δύο περιοχών, ανάμεσα στην κατανομή των αναπτυξιακών δικαιωμάτων και της ζήτησής τους στην ζώνη υποδοχής, είναι κρίσιμη για την επιτυχία του προγράμματος. Μια ανισορροπία μπορεί να οδηγήσει στην αποτυχία. Για παράδειγμα, αν οι ευκαιρίες για μεταβιβάσιμα δικαιώματα ανάπτυξης, υπερβαίνουν τις ευκαιρίες για την αγορά τους, τότε η περιοχή μεταφοράς θα έχει ένα πλεονέκτημα και το αντίστροφο.

Σύμφωνα με το Center for Land Use Education, υπάρχουν 4 στοιχεία για ένα επιτυχημένο πρόγραμμα TDR:

- 1) **Ορισμός μιας ζώνης μεταφοράς (Sending area).** Προσδιορισμός των στόχων που θέλει να προστατέψει ή να επιλύσει η συγκεκριμένη περιοχή, για παράδειγμα προστασία φυσικών πόρων.
- 2) **Ορισμός μιας ζώνης υποδοχής (Receiving area).** Προσδιορισμός συγκεκριμένης περιοχής όπου η ανάπτυξη είναι επιθυμητή, για παράδειγμα κοντά σε επιχειρήσεις.
- 3) **Προσδιορισμός μιας αγοράς αναπτυξιακών δικαιωμάτων.** Ο θεσμός του TDR λειτουργεί μόνο όταν υπάρχει ζήτηση για δικαιώματα ανάπτυξης. Είναι σημαντικό να υπάρχουν μακροπρόθεσμες προσδοκίες για τις ζώνες υποδοχής (Receiving area), ώστε να εξασφαλίσουν στους ιδιοκτήτες γης ότι στις ζώνες μεταφοράς (Sending area) τα αναπτυξιακά τους δικαιώματα έχουν αξία. Πρέπει

να παρέχονται επαρκή κίνητρα στους ιδιοκτήτες γης προτού πουλήσουν τα δικαιώματα ανάπτυξης.

4) **Καθορισμός των διαδικασιών για την μεταβίβαση των δικαιωμάτων ανάπτυξης.**

Η δημοσίευση *What Makes Transfer of Development Rights Work* (Pruetz and Standridge, 2008), παρουσιάζει μία λίστα με τα 20 πιο πετυχημένα TDRs προγράμματα στην Αμερική. Πιο συγκεκριμένα, αναφέρονται οι 10 παράγοντες επιτυχίας, οι οποίοι εμφανίζονται συχνότερα στην βιβλιογραφία του εργαλείου από το 1972. Έπειτα, ο κάθε παράγοντας ακολουθείται από μια παρένθεση, που δηλώνει πόσο συχνά εμφανίζεται στα 20 πιο επιτυχημένα TDR προγράμματα. Πιο συγκεκριμένα:

1. Ζήτηση για επιπλέον ανάπτυξη - Demand for bonus development(20)
2. Προσαρμοσμένη ζώνη υποδοχής - Customized receiving areas (20)
3. Αυστηροί κανονισμοί ζώνη μεταφοράς- Strict sending area regulations (18)
4. Μη εναλλακτικές λύσεις - No alternatives to TDR (17)
5. Κίνητρα - Market incentives (15)
6. Ασφάλεια χρήσης - Certainty of use (14)
7. Ισχυρή υποστήριξη των πολιτών - Strong public preservation support (13)
8. Απλότητα - Simplicity (13)
9. Προώθηση & διευκόλυνση - Promotion and facilitation (12)
10. Τράπεζα- φορέας - TDR bank (4)

8.1 Διεθνείς πρακτικές για την Μεταφορά Δικαιωμάτων Ανάπτυξης

Νέα Υόρκη – TDR

Στη Νέα Υόρκη, η εφαρμογή του συστήματος TDR, άρχισε με το διάταγμα του 1916. Συγκεκριμένα, επέτρεπε στους ιδιοκτήτες να πωλούν τα αχρησιμοποίητα δικαιώματά τους, σε γειτονικές ιδιοκτησίες, προκειμένου να μπορούν να υπερβούν τους επιτρεπόμενους όρους δόμησης. Αργότερα το 1965, η εφαρμογή του συστήματος TDR, χρησιμοποιήθηκε σε συνδυασμό με το νόμο για τα τοπία της Νεας Υόρκης (Ανδρουλάκη, 2018).

Δημιουργήθηκε, λοιπόν, η Επιτροπή Προστασίας Τοποσήμων της Νέας Υόρκης (Landmarks Preservation Commission – LPC). Η επιτροπή αυτή είναι υπεύθυνη για την προστασία των σημαντικών αρχιτεκτονικών, ιστορικών και πολιτισμικών κτιρίων, καθορίζοντάς τα ως τοπόσημα και στη συνέχεια αναλαμβάνοντας την διαχείρισή τους. Σήμερα, υπάρχουν πάνω από 36.000 τοπόσημα τα οποία βρίσκονται σε 141 ιστορικές συνοικίες. Ο συνολικός αριθμός των προστατευόμενων περιοχών περιλαμβάνει 1.405 μεμονωμένα τοπόσημα, 120 εσωτερικά μνημεία και 11 φυσικά τοπόσημα¹².

Το σύστημα TDR ξεκίνησε προκειμένου να υποστηριχθούν οι ιδιοκτήτες των τοποσήμων οικονομικά. Αργότερα, στόχευε και στην διατήρηση χαμηλών πυκνοτήτων αλλά και στη δυνατότητα να επιτευχθούν δημόσιοι σκοποί, χωρίς δημόσιες δαπάνες. Επιπλέον, μπορεί η εφαρμογή του να έχει και πολεοδομικούς όπως η διάσωση των θεάτρων στην πλατεία Times Square. (Ανδρουλάκη, 2018).

Ολλανδία – “Space for Space”

Η Βόρεια Βραβάντη, είναι μια επαρχία στη νότια Ολλανδία που συνορεύει νότια με το Βέλγιο και ανατολικά με τη Γερμανία. Το 2003, η Βραβάντη και άλλες τέσσερις ολλανδικές επαρχίες συμμετείχαν σε ένα πρόγραμμα TDR που ονομάζεται “Space for Space”, στο πλαίσιο μιας προσπάθειας για τη μείωση των επιβλαβών εκπομπών αερίων από την εκτροφή χοίρων (Janssen- Janssen, 2008).

Το πρόγραμμα “Space for Space” προέκυψε, λόγω την προσπάθεια της Ευρωπαϊκής Ένωσης να μειώσει τις εκπομπές νιτρικών και φωσφορικών αλάτων. Η Ολλανδική κυβέρνηση αγόρασε τα δικαιώματα εκπομπής από τους χοιροτρόφους ενώ οι κενοί στάβλοι έπρεπε να κατεδαφιστούν μέχρι το 2003. Το πρόγραμμα TDR δημιουργήθηκε προκειμένου οι αγρότες να έχουν κίνητρο να κατεδαφίσουν τους στάβλους και να μην μετατραπούν σε αποθήκες ή γκαράζ. Ως ζώνη μεταφοράς (sending area), θεωρήθηκε ολόκληρη η επαρχία της Βραβάντης και ως ζώνες υποδοχής ορίστηκαν οι εξής: 1) υπάρχουσες αστικές περιοχές, 2) περιθωριοποιημένα χωριά και 3) πολεοδομικά συγκροτήματα σε αγροτικές περιοχές (Janssen- Janssen, 2008).

¹² <https://www1.nyc.gov/site/lpc/about/about-lpc.page>.

Οι ιδιοκτήτες κατεδάφιζαν του στάβλους και ως αντάλλαγμα κέρδιζαν δικαιώματα ανάπτυξης για την κατασκευή πολυτελών κατοικιών στις περιοχές υποδοχής. Εναλλακτικά, υπήρχε η δυνατότητα να αποζημιωθούν με μετρητά, μέσω μιας τράπεζας TDR (γνωστή ως Space for Space Development Company – ORR). Η τράπεζα TDR, αποζημίωνε τους ιδιοκτήτες, για να κατεδαφίσουν τους στάβλους μέχρι το 2003, και κρατούσε τα δικαιώματα ανάπτυξης για την μελλοντική αγορά τους (Janssen- Janssen, 2008).

King County – TDR Bank

Το πρόγραμμα TDR στην κομητεία King County, είναι βασισμένο σε κίνητρα αγοράς με σκοπό τη διατήρηση αγροτικών εκτάσεων, μεταφέροντας τις αναπτυξιακές δυνατότητες από τις αγροτικές περιοχές στην αστική περιοχή της κομητείας. Οι ιδιοκτήτες αγροτικών εκτάσεων εκμεταλλεύονται ένα πιθανό οικονομικό κέρδος, μέσω της πώλησης δικαιωμάτων ανάπτυξης σε ιδιώτες κατασκευαστές, οι οποίοι είναι σε θέση για την οικοδόμηση συμπαγών προβλεπόμενων αστικών περιοχών. Μέχρι σήμερα το πρόγραμμα έχει προστατεύσει 141.500 στρέμματα αγροτικής περιοχής.

Το πρόγραμμα TDR επιτρέπει στους ιδιοκτήτες αγροτικής γης να λαμβάνουν οικονομική αποζημίωση χωρίς να χρειάζεται να πουλήσουν ή να αξιοποιήσουν πλήρως τη γη τους. Για τους επενδυτές δημιουργούνται οικονομικά κίνητρα για να αγοράσουν αναπτυξιακά δικαιώματα με το πρόγραμμα TDR, καθώς θα μπορούν να αποκτήσουν επιπλέον μονάδες κατοικίας¹³.

8.2 Θεσμικό πλαίσιο της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης (ΜΣΔ)

Η Ελληνική νομοθεσία για το εργαλείο της ΜΣΔ αποτελείται από τον Ν.880/79, το ΠΔ 470/79, το ΠΔ 510/79, τον Ν.2300/95 και τον Ν.3044/02. Η νομοθεσία όμως, κρινόταν συνεχώς αντισυνταγματική, με αποφάσεις του ΣτΕ και το εργαλείο παρέμενε ανενεργό. Το 2017, ο θεσμός της ΜΣΔ επικαιροποιήθηκε με τον Ν.4495/17 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις». Αναλυτικότερα:

¹³<https://www.kingcounty.gov/services/environment/stewardship/sustainable-building/transfer-development-rights.aspx>.

Ν.880/79: «Περί καθορισμού ανώτατου ορίου συντελεστή δόμησης, εισαγωγής του θεσμού Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης και ετέρων τινών διαρρυθμίσεων της πολεοδομικής νομοθεσίας»

Ο Ν.880/79 έθεσε τις πρώτες ρυθμίσεις για την μεταφορά του συντελεστή δόμησης. Με τον νόμο αυτό, στο άρθρο 1, καθορίζονται οι όροι δόμησης και ορίζεται ως ανώτατος συντελεστής δόμησης το 2,4, ενώ παράλληλα ο ανώτατος συντελεστής κατ' όγκον εκμετάλλευσης δεν μπορεί να υπερβαίνει την τιμή 12. Ο καθορισμός αυτών των τιμών γίνεται σύμφωνα με το ΓΟΚ του 1973. Στο άρθρο 2 του νόμου, επιτρέπεται σε διατηρητέα που δεν εξαντλούν το συντελεστή δόμησης οικοπέδου, η μεταφορά του υπολειπομένου συντελεστή ή και ολόκληρου σε άλλη θέση του ακινήτου ή σε άλλο ακίνητο πόλεως ή οικισμού ή εκτός σχεδίου πόλεως. Επιπλέον, η χορήγηση τίτλου, επιτρέπεται σε ακίνητα χωρίς κτίσματα ή περιορισμένα ή προς κατεδάφιση, σε πολεοδομικά ενδιαφέροντα σημεία της πόλης ή του οικισμού, και για ρυμοτομούμενα.

Αν πρόκειται για οικόπεδο χωρίς ακίνητο ή με ακίνητο προς κατεδάφιση, μπορεί να μεταφερθεί το σύνολο του ΣΔ. Στη περίπτωση αυτή, μπορεί να εγκριθεί για το βαρυνόμενο ακίνητο, οποιαδήποτε χρήση, εκτός της ανέγερσης κτισμάτων ή να καθίσταται κοινόχρηστο, οπότε η κυριότητα περιέρχεται στον οικείο Δήμο.

Επιπλέον, καθορίζονται οι Ζώνες Αγοράς Συντελεστών (ΖΑΣ), στα ακίνητα για τα οποία είναι εκ των προτέρων επιτρεπτή η μεταφορά του συντελεστή, χωρίς την επιβολή ειδικών χρήσεων στα ωφελούμενα ακίνητα εντός των ζωνών. Με ΠΔ ρυθμίζεται ο τρόπος μετασχηματισμού του μεταφερόμενου συντελεστή από το βαρυνόμενο ακίνητο, ως επιπλέον επιφάνεια δόμησης, στο ωφελούμενο ακίνητο. Λαμβάνονται υπόψη το εμβαδόν του βαρυνόμενου ακινήτου και οι αξίες γης του βαρυνόμενου και ωφελούμενου ακινήτου. Στο άρθρο 3, ορίζεται ειδικό τέλος ίσο με 90% της αξίας της γης που θα πρέπει να υπάρχει επιπλέον σε αυτή τη θέση, για να καλύψει εγκεκριμένες παρεκκλίσεις λόγω της επιπλέον επιφάνειας και του επιπλέον όγκου του κτίσματος ή άλλων κατασκευών. Στα υπόλοιπα άρθρα αναφέρονται οι παρεκκλίσεις στο ύψος και στον αριθμό των ορόφων.

Για πάνω από 10 χρόνια η εφαρμογή του θεσμού λειτούργησε, χωρίς να προκαλέσει ιδιαίτερα προβλήματα και αντιδράσεις (Τσακίρη & Τσαχαλίνα, 1996). Με την απόφαση 1310/1993, το ΣτΕ έκρινε ότι επιτρέπεται η αποζημίωση για τους ιδιοκτήτες των ρυμοτομούμενων, όμως ο τρόπος υλοποίησης δε συνάδει με το Σύνταγμα και διαταράσσει την πολεοδομική οργάνωση της Χώρας. Επιπλέον, το ΣτΕ (απόφαση 1073/1994), έκρινε αντισυνταγματικό το νόμο, λόγω του ότι η έγκριση της ΜΣΔ από την Διοίκηση και ο τρόπος μεταφοράς των τίτλων από τα βαρυνόμενα στα ωφελούμενα ακίνητα, δεν γινόταν με πολεοδομικά κριτήρια, με αποτέλεσμα να αλλοιώνεται η φυσιογνωμία της περιοχής (Τσακίρη κ.ά., 1996).

ΠΔ 510/1979: «Περί ρυθμίσεως θεμάτων μεταφοράς συντελεστή δόμησης κατά τον Ν.880/79» όπως τροποποιήθηκε με το Π.Δ. 367/87

Το ΠΔ αυτό περιλαμβάνει, την έγκριση μεταφοράς συντελεστή από το βαρυνόμενο ακίνητο, τα στοιχεία που περιλαμβάνει η μελέτη για το βαρυνόμενο ακίνητο, την υποχρεωτική συναίνεση των κυρίων του βαρυνόμενου για την έγκριση της μεταφοράς όλου ή μέρους του συντελεστή δόμησης, την έκθεση ελέγχου τίτλων για εξακρίβωση της νομικής κατάστασης του βαρυνόμενου ακινήτου, τη σημείωση στα βιβλία μεταγραφών για το βαρυνόμενο ακίνητο, τον τρόπο μεταβίβασης των ονομαστικών τίτλων και τι γίνεται σε περίπτωση κλοπής ή απώλειας. Τέλος, αναφέρονται οι διαδικασίες για την πραγματοποίηση της μεταφοράς του συντελεστή εντός και εκτός Ζώνης Αγοράς Συντελεστών, και η υποχρεωτική εκτίμηση των βαρυνόμενων και ωφελούμενων ακινήτων.

ΠΔ 470/79: «Περί του μετασχηματισμού των Συντελεστών Δομήσεως σε εμβαδά κατά την εφαρμογή του Ν.880/79»

Με το παραπάνω διάταγμα ρυθμίζεται ο τύπος με τον οποίο υπολογίζεται η μέγιστη δυνατή δομήσιμη επιφάνεια ορόφων στο ωφελούμενο ακίνητο, από τη διαδικασία της μεταφοράς συντελεστή δόμησης.

Ν.2300/1995: «Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και άλλες διατάξεις

Με την έκδοση του Ν.2300/95, καταργήθηκε ο Ν.880/79. Πιο συγκεκριμένα, στο άρθρο 1 του νόμου δίνονται οι ακόλουθοι ορισμοί:

- *Βαρυνόμενο ακίνητο*: είναι το ακίνητο για το οποίο δύναται να χορηγηθεί τίτλος δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή κατά τις διατάξεις του άρθρου 2 του νόμου.
- *Ωφελούμενο ακίνητο*: είναι το ακίνητο στο οποίο πραγματοποιείται η μεταφορά πρόσθετου συντελεστή δόμησης (ΣΔ) από βαρυνόμενο ακίνητο.
- *Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης (ΜΣΔ)*: είναι η αφαίρεση ΣΔ από βαρυνόμενο ακίνητο και η προσθήκη αυτού σε ωφελούμενο ακίνητο.
- *Πραγματοποίηση Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης*: είναι η υλοποίηση πρόσθετου συντελεστή δόμησης σε ωφελούμενο ακίνητο λόγω μεταφοράς συντελεστή δόμησης. Ως υλοποίηση νοείται η έκδοση της απόφασης του προϊσταμένου της αρμόδιας περιφερειακής υπηρεσίας (παρ. 5, άρθρο 17) ή της απόφασης Υπουργού (παρ. 6, άρθρο 21).
- *Περιοχή υποδοχής ΣΔ (ΠΥΣΔΟ)*: είναι η περιοχή όπου συντρέχουν τα κριτήρια της ενότητας Β του άρθρου 4 του νόμου και επιτρέπεται η πραγματοποίηση ΜΣΔ εντός αυτής, σύμφωνα με τα κριτήρια των ενοτήτων Γ και Ε του άρθρου 14.
- *Ειδική Ζώνη Υποδοχής Συντελεστή (ΕΖΥΣ)*: είναι η ζώνη όπου συντρέχουν τα κριτήρια της ενότητας Δ του άρθρου 4 και μέσα στην οποία επιτρέπεται η πραγματοποίηση ΜΣΔ, σύμφωνα με τα κριτήρια που καθορίζονται από το διάταγμα έγκρισής της ή της ενότητας Ε του ίδιου άρθρου, εφόσον δεν καθοριστούν διαφορετικά κριτήρια.
- *Τίτλος δικαιώματος ΜΣΔ ή απλώς Τίτλος*: είναι ο κατά το άρθρο 12 τίτλος που χορηγείται στους δικαιούχους βαρυνόμενων ακινήτων και στον οποίο ενσωματώνεται το εγκριθέν δικαίωμα αυτών για ΜΣΔ.
- *Μητρώο ΜΣΔ ή απλώς Μητρώο*: είναι το κατά το άρθρο 11 τηρούμενο βιβλίο και φάκελος των αποφάσεων έγκρισης χορήγησης τίτλου ΜΣΔ και πραγματοποίησης ΜΣΔ σε ωφελούμενα ακίνητα.
- *Βιβλίο Τίτλων ΜΣΔ ή απλώς Βιβλίο Τίτλων*: είναι το τηρούμενο βιβλίο στο οποίο καταχωρούνται οι τίτλοι και οι μεταβολές αυτών.

Η χορήγηση τίτλου ΜΣΔ γίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Ο Ν.2300/95 αύξησε τις κατηγορίες των βαρυνόμενων ακινήτων, σε σχέση με τον Ν.880/79 και γενικά προσπάθησε να

ρυθμίσει και πάλι το θεσμό της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης (Τριανταφυλλόπουλος κ.ά., 2010). Πιο συγκεκριμένα, βαρυνόμενα ακίνητα για τα οποία δύναται να χορηγηθεί τίτλος ΜΣΔ είναι:

- Ακίνητα τα οποία χαρακτηρίζονται διατηρητέα, ή η χρήση τους χαρακτηρίζεται διατηρητέα.
- Ακίνητα με οικοδομήματα ή μνημεία που χαρακτηρίζονται ως έργα τέχνης και ιστορικά διατηρητέα μνημεία.
- Ακίνητα εντός ή εκτός σχεδίου που χαρακτηρίζονται ως αρχαιολογικοί χώροι.
- Ακίνητα που χαρακτηρίζονται από εγκεκριμένα σχέδια ως κοινόχρηστοι χώροι.
- Ακίνητα χωρίς κτίσματα ή με κτίσματα προς κατεδάφιση, που βρίσκονται σε πολεοδομικός ενδιαφέροντα σημεία της πόλης για να καταστούν κοινόχρηστοι χώροι.
- Ακίνητα με χαμηλά κτίρια, η με πρόβλεψη ανέγερσης χαμηλού κτηρίου, που βρίσκονται σε περιοχές με χρήση αμιγούς ή γενικής κατοικίας και εφόσον ο ΣΔ της περιοχής υπερβαίνει το 2,4 και το μέγιστο ύψος κτηρίων της περιοχής τα 14 μ.

Ο νόμος, καθιστά το εργαλείο της ΜΣΔ ένα βασικό πολεοδομικό εργαλείο, ενώ αποβλέπει η λειτουργία του εργαλείου, να έχει όσο το δυνατόν λιγότερη επιβάρυνση στις περιοχές υποδοχής συντελεστή (Τσακίρη κ.ά., 1996). Πιο συγκεκριμένα, καθιέρωσε τις Περιοχές Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (ΠΥΣΔΟ) με μέγιστο ποσοστό αύξησης του ΣΔ του οικισμού στο 10%, δεν επιβάρυνε τις ευαίσθητες περιοχές, καθώς δεν πραγματοποιείται η ΜΣΔ σε αρχαιολογικούς χώρους, παραδοσιακούς οικισμούς, περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλους και ιστορικούς τόπους κλπ (Τσακίρη κ.ά., 1996), ενώ για την πραγματοποίηση ΜΣΔ μέσα σε ΠΥΣΔΟ καθιέρωσε τα πολεοδομικά κριτήρια που πρέπει να συντρέχουν. Όμως, με την απόφαση 6070/96 του ΣτΕ κρίθηκαν αντισυνταγματικές κάποιες διατάξεις του Ν.2300/95¹⁴, καθώς οι διατάξεις αυτές ήταν αντίθετες προς τις επιταγές του άρθρου 24 του Συντάγματος (παράγραφοι 1, 2 και 6).

¹⁴ Αντισυνταγματικές θεωρήθηκαν οι διατάξεις που χαρακτηρίζουν ως βαρυνόμενα (άρθρο 3, παρ.1) και οι διατάξεις κατά τις οποίες επιτρέπεται η μεταφορά συντελεστή δόμησης σε περιοχές που δε βρίσκονται εντός ειδικά καθορισμένων ζωνών και σε ακίνητα που δε βρίσκονται εντός των ορίων του Δήμου όπου βρίσκεται και το βαρυνόμενο ακίνητο.

Ν.3044/2002: «Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και ρύθμισης άλλων θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων έργων»

Ο Ν.3044/02 αποτέλεσε νέα νομοθετική ρύθμιση και ρυθμίστηκε εκ νέου ο θεσμός της ΜΣΔ. Οι νέες ρυθμίσεις προβλέπουν (Γρηγορόπουλος, 2014):

- Να μειωθούν οι κατηγορίες των βαρυνόμενων ακινήτων.
- Οι ΖΥΣ ή ΖΑΣ να χωροθετούνται με πολεοδομικά κριτήρια, ώστε να εφαρμοστεί το εργαλείο της Μεταφοράς Συντελεστής Δόμησης.
- Να επιτρέπεται για 3 χρόνια, μέσω της ΜΣΔ, η νομιμοποίηση αυθαίρετης αλλαγής της χρήσης κλειστών χώρων.
- Οι τίτλοι ΜΣΔ για τα βαρυνόμενα ακίνητα του Ν.23900/95, δεν μπορούν να πραγματοποιηθούν και ο ΣΔ είτε θα εξαγοραστεί είτε θα μεταφερθεί ξανά στο ακίνητο.

Σύμφωνα με το άρθρο 3 τα βαρυνόμενα ακίνητα, για τα οποία επιτρέπεται να εκδοθεί τίτλος μεταφοράς συντελεστή δόμησης είναι:

1. Ακίνητα με κτίρια, τα οποία έχουν χαρακτηριστεί τα ίδια ή η χρήση τους διατηρητέα, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του Ν.1577/1985(ΦΕΚ 210/Α/1985) ή σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 6 του άρθρου 79 του νομοθετικού διατάγματος 8/1973 (ΦΕΚ 124/Α/1973), καθώς και ακίνητα στα οποία, σύμφωνα με τις διατάξεις της περίπτωσης β' της παραγράφου 4 του άρθρου 4 του Ν.1577/1985, έχουν επιβληθεί όροι και περιορισμοί δόμησης για την προστασία και ανάδειξη των διατηρητέων κτιρίων.
2. Ακίνητα με οικοδομήματα τα οποία έχουν χαρακτηριστεί μνημεία, σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και γενικώς της πολιτιστικής κληρονομιάς.
3. Ακίνητα εντός σχεδίου πόλης ή εντός ορίων οικισμού, τα οποία χαρακτηρίζονται, σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και γενικώς της πολιτιστικής κληρονομιάς, αρχαιολογικοί χώροι ή ιστορικοί τόποι και για τα οποία έχουν τεθεί περιορισμοί στην εξάντληση του ΣΔ ή στα οποία απαγορεύεται τελείως η δόμηση.
4. Ακίνητα τα οποία χαρακτηρίζονται από τα εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια κοινόχρηστοι χώροι. Στα ακίνητα αυτά τίτλος ΜΣΔ εκδίδεται μόνο για το

ρυθμοτομούμενο τμήμα, για το οποίο δεν είναι υπόχρεος προς καταβολή της αποζημίωσης ο ίδιος ο κύριος του ακινήτου, όπως το ακίνητο υφίστατο κατά την έγκριση του σχεδίου πόλης και με την προϋπόθεση ότι ο κύριος του ακινήτου αποδέχεται αυτό το είδος αποζημίωσης. Για τα ανωτέρω ακίνητα, η απαλλοτρίωση που κηρύχθηκε με την έγκριση του σχεδίου πόλης θεωρείται ότι συντελείται με την έκδοση του τίτλου ΜΣΔ.

Στο άρθρο 4 ως Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης, καθορίζονται οι ΖΥΣ σε περιοχές για τις οποίες συντρέχουν σωρευτικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

1. Βρίσκονται εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού που υφίσταται πριν από το 1923.
2. Βρίσκονται εκτός των καθορισμένων ορίων, ιστορικών τόπων, παραδοσιακών ή αξιόλογων οικισμών, αρχαιολογικών χώρων, περιοχών που προβλέπονται στην παράγραφο 3 του άρθρου 18 του Ν.1650/1986 (ΦΕΚ 160/Α/1986) ή περιοχών που προβλέπονται στην παράγραφο 1)β του άρθρου 4 του Ν.1577/1985 και εκτός των ορίων περιοχών, στις οποίες έχουν επιβληθεί ειδικοί όροι δόμησης για την προστασία παραδοσιακών ή αρχιτεκτονικών συνόλων, αρχαιολογικών χώρων ή άλλων πολιτιστικών ή περιβαλλοντικά αξιόλογων στοιχείων.
3. Βρίσκονται εκτός καθορισμένων ορίων περιοχών, οι οποίες έχουν χαρακτηριστεί ζώνες προστασίας χώρων ή κτιρίων, που έχουν κηρυχθεί προστατευόμενοι σύμφωνα με τις οικίες διατάξεις.
4. Βρίσκονται εκτός των δύο πρώτων οικοδομικών τετραγώνων ΟΤ από τη γραμμή του αιγιαλού ή της όχθης μεγάλων λιμών ή πλεύσιμων ποταμών.
5. Δεν έχουν χαρακτηριστεί ως Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας ή Ζώνες Αστικού Αναδασμού ή Ζώνες Κοινωνικού Συντελεστή.
6. Βρίσκονται εκτός περιοχών που έχουν ενταχθεί σε σχέδιο πόλης με τις ειδικές διατάξεις που ισχύουν για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς και εκτός περιοχών που έχουν ενταχθεί σε σχέδιο πόλης με τις διατάξεις του άρθρου 29 του Ν.1947/1991 και εκτός Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ) που προβλέπονται στο άρθρο 24 του Ν.2508/1997, εκτός εάν έχουν ενσωματωθεί σε περιοχές αστικών συγκροτημάτων.

7. Δεν βρίσκονται σε περιοχές με έντονη κλίση. Ως τέτοιες καθορίζονται οι περιοχές στις οποίες υπάρχουν δρόμοι με κλίση μεγαλύτερη του είκοσι τοις εκατό (20%).

Ο Ν.3044/2002 συμπληρώθηκε με τον Ν.3212/2003 και το άρθρο 14: «Περιορισμοί και προϋποθέσεις κατά την πραγματοποίηση μεταφερόμενου συντελεστή σε ωφελούμενο ακίνητο». Με το άρθρο 14, λοιπόν, ρυθμίζεται ότι στις Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή, για τον καθορισμό της ποσοστιαίας αύξησης του ισχύοντος ΣΔ, ισχύουν οι εξής ανά χρήση περιορισμοί, για τις περιοχές στις οποίες ο ισχύων συντελεστής δόμησης είναι ίσος ή μεγαλύτερος του 2,4, οι οποίες απεικονίζονται στο παρακάτω πίνακα:

Πίνακας 6: Ποσοστιαίες προσαυξήσεις ανάλογα με τις εγκεκριμένες χρήσεις

Εγκεκριμένες χρήσεις	ΣΔ μέχρι 0,8	Τμήμα Σ.Δ. Από 0,8 ως 1,2	Τμήμα ΣΔ πάνω από 1,2
Αμιγής κατοικία ή μόνο κατοικία	Προσαύξηση 20%	Προσαύξηση 15%	Προσαύξηση 10%
Περιοχές παραθεριστικής κατοικίας	Προσαύξηση 10% του ισχύοντος Σ.Δ.		
Γενική κατοικία ή εντός σχεδίου περιοχές στις οποίες δεν έχουν καθορισθεί χρήσεις	Προσαύξηση 25%	Προσαύξηση 20%	Προσαύξηση 15%
Περιοχές παραθεριστικής κατοικίας	Προσαύξηση 15% του ισχύοντος Σ.Δ.		
Περιοχές με χρήση πολεοδομικού κέντρου	Προσαύξηση 30%	Προσαύξηση 25%	Προσαύξηση 20%
Περιοχές με χρήση πολεοδομικού κέντρου	Προσαύξηση 40%	Προσαύξηση 35%	Προσαύξηση 30%
Περιοχές παραθεριστικής κατοικίας	Προσαύξηση του ισχύοντος Σ.Δ. 20%		
Ειδικές χρήσεις	Προσαύξηση του ισχύοντος Σ.Δ. 20%		

Πηγή: ΤΕΕ, 2004

Με το άρθρο 14 του Ν.3212/2003 προστέθηκε η παράγραφος 9 και ρυθμίζονται το ποσοστό κάλυψης του ωφελούμενου οικοπέδου, το ύψος, η απόσταση από τα όρια του οικοπέδου, οι χώροι στάθμευσης του ωφελούμενου ακινήτου και των επιφανειών που επιτρέπεται να μεταφέρονται από άλλους δήμους ή κοινότητες, με τους ακόλουθους περιορισμούς και προϋποθέσεις:

- Το ποσοστό κάλυψης του ωφελούμενου οικοπέδου μετά την πραγματοποίηση της ΜΣΔ δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το ισχύον για την περιοχή, όπως αυτό καθορίζεται από τις γενικές και ειδικές διατάξεις.
- Δεν επιτρέπεται η υπέρβαση του ανώτατου για την περιοχή ύψους είτε αυτό καθορίζεται από ειδικό πολεοδομικό κανονισμό είτε προκύπτει από τις διατάξεις του άρθρου 9 του Ν. 1577/1985 (ΓΟΚ) για το ΣΔ που ισχύει για το ωφελούμενο ακίνητο πριν την πραγματοποίηση ΜΣΔ.
- Ειδικά σε περιοχές με χρήση πολεοδομικού κέντρου (υπερτοπικού ή τοπικού) ή γενικής κατοικίας στις περιπτώσεις ειδικών κτιρίων και μόνο για τα τετραγωνικά μέτρα που αντιστοιχούν στις μεταφερόμενες επιφάνειες, το ανώτατο ύψος καθορίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 9 του Ν.1577/1985 και με βάση το ΣΔ που διαμορφώνεται για το ωφελούμενο ακίνητο μετά την πραγματοποίηση της ΜΣΔ, με εξαίρεση τις περιπτώσεις που εμπίπτουν στην παράγραφο 9 του άρθρου 9 του Ν.1577/1985.
- Επιβάλλεται η τήρηση της απόστασης Δ που καθορίζεται από τις διατάξεις του άρθρου 9 του Ν.1577/1985 και προκύπτει σύμφωνα με το τελικό ύψος της οικοδομής μετά την πραγματοποίηση ΜΣΔ. Σε περιπτώσεις προσθηκών κατά το ύψος σε νομίμως υφιστάμενα κατά την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού κτίρια, επιτρέπεται η πραγματοποίηση ΜΣΔ εφαρμοζομένων αναλόγως των ισχυουσών διατάξεων περί προσθηκών.
- Εξασφαλίζονται οι θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων, οι οποίες απαιτούνται λόγω της ΜΣΔ σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.960/1979 (ΦΕΚ 194/Α/1979) όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, και των κατ' εξουσιοδότησή του εκδιδόμενων κανονιστικών πράξεων, στο ωφελούμενο ακίνητο ή σε ακίνητο σε απόσταση από το ωφελούμενο, όπως προβλέπουν οι ανωτέρω διατάξεις. Οι θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων, που απαιτούνται λόγω της ΜΣΔ, δεν επιτρέπεται να τοποθετούνται στο προκήπιο, εκτός εάν η απαιτούμενη θέση είναι μία.

- Στις περιπτώσεις ακινήτων επί βασικού ή πρωτεύοντος ή δευτερεύοντος οδικού δικτύου, η πραγματοποίηση ΜΣΔ επιτρέπεται μόνον εφόσον οι θέσεις στάθμευσης που απαιτούνται κατά τις ανωτέρω διατάξεις για το συνολικό ΣΔ, αυξηθούν κατά το ποσοστό αύξησης του ισχύοντος ΣΔ και ύστερα από σχετική έγκριση της αρμόδιας υπηρεσίας για την κυκλοφορία της ΓΓ Δημόσιων Έργων.
- Το ωφελούμενο οικόπεδο πρέπει να είναι άρτιο και οικοδομήσιμο είτε κατά τον κανόνα, είτε κατά την παρέκκλιση.
- Οι δομήσιμες επιφάνειες που μεταφέρονται σε ΖΥΣ ή ΖΑΣ Συντελεστή από βαρυνόμενα ακίνητα άλλων δήμων ή κοινοτήτων, σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 5 του νόμου αυτού, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 40% των δυνάμενων να πραγματοποιηθούν σε αυτές επιφανειών.

Το 2007 το ΣτΕ με την απόφαση 2366/07, έκρινε συνταγματικό το εργαλείο της ΜΣΔ για αποζημιωτικούς σκοπούς ιδιοκτητών ακινήτων, ενώ απαγόρευσε την εφαρμογή της ΜΣΔ σε ιδιοκτήτες ρυμοτομούμενων (Αγγελίδου, 2014). Ο Ν.3044/02 στην ουσία ακυρώθηκε, καθώς το ΣτΕ επέβαλε τον καθορισμό των ΖΥΣ σύμφωνα με πολεοδομικά κριτήρια, τα οποία αναφέρονται στην απόφαση.

Ν.4495/17: «Έλεγχος και προστασία του δομημένου περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις»

Το 2017, ο θεσμός της ΜΣΔ επικαιροποιήθηκε με την έκδοση του Ν.4495/17 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις». Από την πλευρά του βαρυνόμενου ακινήτου, ο νόμος καλείται να διασφαλίσει κυρίως ότι η ΜΣΔ αποτελεί μια συνταγματικά επιτρεπτή μορφή αποζημίωσης (Γώγος, 2018).

Στο άρθρο 64 του νόμου γνωστοποιούνται οι ακόλουθοι ορισμοί¹⁵:

- *Ηλεκτρονική πολεοδομική ταυτότητα δήμου*: η ηλεκτρονική βάση στην οποία κάθε δήμος καταγράφει και ενημερώνει τα στοιχεία του ισχύοντος και υπό εκπόνηση χωρικού σχεδιασμού, καθώς και τους κοινόχρηστους ή αδόμετους χώρους αυτού, με σκοπό την άμεση και πλήρη πρόσβαση κάθε ενδιαφερόμενου

¹⁵ Οι έννοιες της ΜΣΔ, του τίτλου ΜΣΔ, του βαρυνόμενου - ωφελούμενου ακινήτου και της ΖΥΣ, διατηρήθηκαν.

στα ανωτέρω στοιχεία και πληροφορίες και τη δυνατότητα εποπτείας και επίσπευσης του σχεδιασμού.

- *Τίτλος Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου (Τίτλος ΕΠΙ)*: ο τίτλος που χορηγείται στον κύριο ωφελούμενου ακινήτου και ενσωματώνει την υποχρέωσή του για την αντιστάθμιση περιβαλλοντικού ισοζυγίου, μέσω της αντιστοίχισής του με τίτλο ΜΣΔ, καθώς και του υπολογισμού και της καταβολής προς την Τράπεζα ΔΔΚ της χρηματικής υποχρέωσης που προκύπτει από αυτήν. Η αντιστάθμιση αυτή απαιτείται στα ωφελούμενα ακίνητα λόγω της διατήρησης υπερβάλλοντος ΣΔ ή της προσθήκης ΣΔ ή της υλοποίησης επιτρεπομένου κατά παρέκκλιση βάσει ειδικών διατάξεων ΣΔ.
- *Τράπεζα Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων (Τράπεζα ΔΔΚΧ)*: το ηλεκτρονικό σύστημα στο οποίο καταγράφονται και διαχειρίζονται, αφενός μεν, οι Τίτλοι Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης από βαρυνόμενα ακίνητα που έχουν εκδοθεί ή πρόκειται να εκδοθούν, καθώς και κάθε εκτελεστός τίτλος οφειλόμενης αποζημίωσης, αφετέρου δε, οι Τίτλοι Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου από ωφελούμενα ακίνητα που πρόκειται να εκδοθούν.
- *Περιοχή Αυξημένης Επιβάρυνσης Συντελεστή (ΠΑΕΣ)*: η περιοχή που, μετά τη λήξη της δυνατότητας υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος, καταγράφεται η συγκέντρωση αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του Ν.4178/2013 και της κατηγορίας 5 του άρθρου 96 του παρόντος. Σε αυτήν εξετάζεται η δυνατότητα οριστικής εξαίρεσης των ανωτέρω αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης από την κατεδάφιση, ύστερα από την έκδοση Τίτλου ΕΠΙ και την αντιστοίχισή του με τίτλο ΜΣΔ, μέσω της Τράπεζας ΔΔΚΧ και εφαρμόζονται δράσεις προς αποκατάσταση του Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου.
- *Πραγματοποίηση Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου (Πραγματοποίηση ΕΠΙ)*: η διατήρηση εντός ΠΑΕΣ ή η εξασφάλιση υπερβάλλοντος ΣΔ σε ωφελούμενο ακίνητο, λόγω εισφοράς στο Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο, με την έκδοση Τίτλου ΕΠΙ και την αντιστοίχισή του με τίτλο ΜΣΔ μέσω της Τράπεζας ΔΔΚΧ.

Η μεταφορά θα γίνεται μόνο σε Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή (ΖΥΣ). Η έγκριση των ΖΥΣ γίνεται με ΠΔ κατόπιν εκπόνησης Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών

Επιπτώσεων και μελέτης ΖΥΣ. Η έγκριση ΖΥΣ μπορεί να γίνεται σε συνδυασμό με τη διαδικασία έγκρισης ΠΑΕΣ, εφόσον αφορούν τον ίδιο δήμο ή σύνολο όμορων δήμων, ή και την ίδια περιφερειακή ενότητα ή περιφέρεια.

Με τις ειδικές πολεοδομικές μελέτες ΖΥΣ προσδιορίζονται μέσα στην περιοχή του δήμου ή των όμορων δήμων ή της οικείας Περιφερειακής Ενότητας ή περιφέρειας, για την οποία συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παραγράφου 5, η ζώνη υποδοχής ΜΣΔ και, σε ποσοστό επί του συνολικού εμβαδού των δομήσιμων επιφανειών της ζώνης, όπως το ποσοστό αυτό προκύπτει από τον υπολογισμό των ΣΔ που ισχύουν στην περιοχή, το ανώτατο συνολικό εμβαδόν δομήσιμων επιφανειών που επιτρέπεται να μεταφερθεί μέσα σε αυτήν, αφού αξιολογηθούν:

1. Το προτεινόμενο ποσοστό αύξησης του ισχύοντος ΣΔ που προκύπτει λαμβάνοντας υπόψη το βαθμό οικιστικής ανάπτυξης, τη θέση, φυσιογνωμία και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής, την οικιστική πυκνότητα και το όριο κορεσμού, σύμφωνα με τον ισχύοντα ΣΔ, την έκταση που προκύπτει από την αδυναμία εκμετάλλευσης ακινήτων, όπως διατηρητέων κτιρίων, το σύνολο των Τίτλων ΜΣΔ που έχουν εκδοθεί για την ΜΣΔ στην περιοχή, την επιβάρυνση από αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης του άρθρου 9 του Ν.4178/2013 και του άρθρου 96 του παρόντος.
2. Η επακόλουθη μεταβολή της οικιστικής φυσιογνωμίας της περιοχής με προσδιορισμό της μεταβολής πυκνοτήτων και του κυκλοφοριακού φόρτου και άλλων παραμέτρων του αστικού περιβάλλοντος.
3. Η επάρκεια, μετά και την πραγματοποίηση της ΜΣΔ., των ΚΧ και ΚΦΧ, που προβλέπονται από το για την κάλυψη των αναγκών των κατοίκων της περιοχής.
4. Η φέρουσα ικανότητα της περιοχής και το τοπίο.

Όσον αφορά τα βαρυνόμενα ακίνητα για τα οποία μπορεί να εκδοθεί τίτλος ΜΣΔ, είναι παρόμοια με αυτά του Ν.3044/2002. Πιο συγκεκριμένα:

- Οι εγκεκριμένοι / δεσμευμένοι Κοινόχρηστοι Χώροι (ΚΧ) του άρθρου 32 του Ν.4067/2012 σε περιοχές Εγκεκριμένων Ρυμοτομικών Σχεδίων και, κατά προτεραιότητα, για την επανεπιβολή και κάλυψη της δαπάνης της προσήκουσας

αποζημίωσης αυτών για τους οποίους έχει επέλθει ή πληρούνται οι προϋποθέσεις αυτοδίκαιης άρσης της απαλλοτρίωσής τους, είτε ύστερα από έκδοση σχετικής δικαστικής απόφασης είτε σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 32 του Ν.4067/2012 εφόσον συντρέχουν σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι και αναγκαιότητα διατήρησης των χώρων αυτών. Στα ακίνητα αυτά Τίτλος ΜΣΔ εκδίδεται μόνο για το ρυμοτομούμενο τμήμα, για το οποίο δεν είναι υπόχρεος προς καταβολή της αποζημίωσης ο ίδιος ο κύριος του ακινήτου, όπως το ακίνητο υφίστατο κατά την έγκριση του Ρυμοτομικού Σχεδίου και με την προϋπόθεση ότι ο κύριος του ακινήτου αποδέχεται αυτό το είδος της αποζημίωσης. Για τα ανωτέρω ακίνητα η απαλλοτρίωση, που κηρύχθηκε με την έγκριση του Σχεδίου Πόλης, θεωρείται ότι συντελείται με την έκδοση του Τίτλου ΜΣΔ μέσω της Τράπεζας ΔΔΚΧ.

- Τα ακίνητα με κτίρια, τα οποία έχουν χαρακτηριστεί τα ίδια ή η χρήση τους διατηρητέα, σύμφωνα με το άρθρο 6 του Ν.4067/2012 ή το άρθρο 4 του Ν.1577/1985 ή την παρ. 6 του άρθρου 79 του ν.δ. 8/1973 (Α'124), καθώς και ακίνητα στα οποία, σύμφωνα με την περίπτωση β' της παρ. 5 του άρθρου 6 του Ν.4067/2012 ή την περίπτωση β' της παρ. 4 του άρθρου 4 του Ν.1577/1985, έχουν επιβληθεί όροι και περιορισμοί δόμησης για την προστασία και ανάδειξη των διατηρητέων κτιρίων.
- Τα ακίνητα με οικοδομήματα τα οποία έχουν χαρακτηριστεί μνημεία, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3028/2002 (Α' 153).
- Οι εγκεκριμένοι / δεσμευμένοι Χώροι Κοινοφελών Χρήσεων (ΚΦΧ), οι οποίοι περιέχουν οικοδομήματα που έχουν χαρακτηριστεί ως μνημεία.
- Τα ακίνητα εντός σχεδίου πόλης ή εντός ορίων οικισμού, τα οποία χαρακτηρίζονται, σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και γενικώς της πολιτιστικής κληρονομιάς, αρχαιολογικοί χώροι ή ιστορικοί τόποι και για τα οποία έχουν τεθεί περιορισμοί στην εξάντληση του Σ.Δ. ή στα οποία απαγορεύεται τελείως η δόμηση.

Σύμφωνα με το άρθρο 71 του νόμου, τα ωφελούμενα ακίνητα είναι αυτά που:

- Βρίσκονται εντός ΖΥΣ και ανήκουν ή περιέρχονται στην κυριότητα κατόχου Τίτλου ΜΣΔ, στα οποία μπορεί να πραγματοποιηθεί ΜΣΔ με την αντιστοίχιση του τελευταίου με τίτλο ΕΠΙ μέσω της Τράπεζας ΔΔΚΧ.
- Βρίσκονται εντός ΠΑΕΣ και ανήκουν στην κατηγορία 5 του άρθρου 9 του Ν.4178/2013 ή στην κατηγορία 5 του άρθρου 96 του παρόντος και για τα οποία έχει τηρηθεί η διαδικασία οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση που προβλέπεται στην παράγραφο 7 του άρθρου 73. Στα ακίνητα αυτά μπορεί να διατηρηθεί ο υπερβάλλον ΣΔ με την έκδοση Τίτλου ΕΠΙ και την αντιστοίχισή του με Τίτλο ΜΣΔ μέσω της Τράπεζας ΔΔΚΧ.
- Εντάσσονται στις διατάξεις του άρθρου 10 του Ν.4067/2012 μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος και για τα οποία ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) της αύξησης του επιτρεπόμενου ΣΔ εξασφαλίζεται με την έκδοση Τίτλου ΕΠΙ και την αντιστοίχισή του με Τίτλο ΜΣΔ μέσω της Τράπεζας ΔΔΚΧ.
- Οικόπεδα ή γήπεδα με αποκλίσεις του εμβαδού, όπως αυτό καταμετρήθηκε σε τοπογραφικό διάγραμμα.
- Ανήκουν στο Δημόσιο και για τα οποία, μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος, υποβάλλεται αίτηση για έγκριση Ειδικών Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ), σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3986/2011 (Α'152) και για τα οποία ποσοστό δεκαπέντε τοις εκατό (15%) του επιτρεπόμενου, σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις, Σ.Δ. εξασφαλίζεται με την έκδοση Τίτλου ΕΠΙ και την αντιστοίχισή του με Τίτλο ΜΣΔ, μέσω της Τράπεζας ΔΔΚΧ.

Μια καινοτομία του Ν.4495/2017 είναι η νομιμοποίηση αυθαιρέτων μέσω της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης. Δίνεται η δυνατότητα νομιμοποίησης αυθαιρέτων κατηγορίας 5 αρ. 9 του Ν.4178/13, δηλαδή ακινήτων τα οποία υπερβαίνουν το ΣΔ πάνω από 40% ή το όριο ύψους κατά 20% και πάνω. Πιο συγκριμένα, υπάρχει η δυνατότητα μεταφοράς συντελεστή σε περιοχές συγκέντρωσης αυθαίρετης δόμησης, οι οποίες καθίστανται πλέον δυνητικές περιοχές υποδοχής συντελεστή (Γώγος, 2018). Αυτές είναι οι Περιοχές Αυξημένης Επιβάρυνσης Συντελεστή (ΠΑΕΣ). Η μεταφορά του

συντελεστή δόμησης επιφέρει την οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση, εφόσον ο ιδιοκτήτης του ωφελούμενου αυθαιρέτου καταβάλλει ορισμένη Εισφορά Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου (ΕΠΙ), η οποία προορίζεται να χρηματοδοτήσει αντισταθμιστικές περιβαλλοντικές δράσεις (Γώγος, 2018). Με τον τρόπο αυτό, δεν έχουμε απλώς αναστολή λήψης μέτρων καταστολής της αυθαιρεσίας, αλλά διατηρείται εσαεί η δόμηση που παράνομα υλοποιήθηκε στο αυθαίρετο (Γώγος, 2018).

Κριτική - Προβληματικές

Ο Ν.4495/2017 στοχεύει στην διευθέτηση τριών ζητημάτων: στους κοινόχρηστους χώρους, στην διατήρηση και την αποκατάστασή τους, στα διατηρητέα κτίρια και στην νομιμοποίηση υπερβάσεων και αυθαιρεσιών άνω του 40% (Οικονόμου, 2018). Όσον αφορά τα βαρυνόμενα ακίνητα, ο νόμος προσπαθεί να διασφαλίσει ότι η ΜΣΔ αποτελεί μια συνταγματικά επιτρεπτή μορφή αποζημίωσης (Γώγος, 2018). Ο νόμος επιλύει ένα σημαντικό πρόβλημα συνταγματικότητας, αφού σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ.2 του Συντάγματος, και με την συναίνεση του ιδιοκτήτη, επιτρέπεται η μεταφορά συντελεστή ως αποζημίωση για αναγκαστικές απαλλοτριώσεις, για οποιοδήποτε λόγο δημοσίου συμφέροντος, όχι μόνο στις περιπτώσεις προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος (Γώγος, 2018). Βέβαια, αξίζει να αναφερθεί ότι η απόφαση αυτή, ενώ νομικά είναι αποδεκτή, για την εφαρμογή της απαιτείται και η συγκατάθεση από τον ιδιοκτήτη (Οικονόμου, 2018).

Παράλληλα, ο Ν.4495/2017 δεν επιτρέπει την ελεύθερη μεταβίβαση σε τρίτους του τίτλου ΜΣΔ, δηλαδή συμμορφώνεται πλήρως στη νομολογιακή απαγόρευση δημιουργίας εμπορικού τίτλου (Γώγος, 2018). Η ρύθμισή τους γίνεται μέσω της τράπεζας ΔΔΚΧ. Εξαίρεση αποτελούν οι περιπτώσεις κληρονομικής διαδοχής. Κατά τον τρόπο αυτό διασφαλίζεται πλήρως ο αμιγώς αποζημιωτικός χαρακτήρας του θεσμού (Γώγος, 2018).

Σύμφωνα με τον νόμο οι ΖΥΣ χωροθετούνται με πολεοδομικά κριτήρια, ενώ ο καθορισμός τους γίνεται με ΠΔ κατόπιν Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων και μελέτης ΖΥΣ. Συνεπώς, χωρίς την έκδοση ΠΔ και μελέτης, δεν γίνεται να αρχίσουν οι απαραίτητες διαδικασίες για την χωροθέτηση της ΖΥΣ. Ταυτόχρονα,

προκειμένου να λειτουργήσει το εργαλείο της ΜΣΔ, πρέπει να εκδοθεί η ηλεκτρονική πολεοδομική ταυτότητα για τον κάθε δήμο, η οποία διαδικασία απαιτεί αρκετό χρόνο για την ολοκλήρωσή της (Οικονόμου, 2018).

Ο νέος νόμος, προβλέπει ότι για τον καθορισμό των ΖΥΣ, είναι απαραίτητη η εκπόνηση Τοπικών Χωρικών Σχεδίων (ΤΧΣ), ενώ και για τις εκτός σχεδίου περιοχές είναι απαραίτητη η εκπόνηση ΤΧΣ, για τον καθορισμό των ΠΑΕΣ. Η διαδικασία αυτή, δημιουργεί προβλήματα, καθώς η εκπόνηση ΤΧΣ απαιτεί αρκετό χρόνο.

Τα προβλήματα συνταγματικότητας των ρυθμίσεων του Ν.4495/2017, ως προς τη μεταφορά συντελεστή δόμησης, εντοπίζονται στις “Περιοχές Αυξημένης Επιβάρυνσης Συντελεστή” (ΠΑΕΣ), στη δυνατότητα, δηλαδή, μεταφοράς συντελεστή σε περιοχές συγκέντρωσης αυθαίρετης δόμησης, οι οποίες καθίστανται πλέον περιοχές υποδοχής συντελεστή. Με την μεταφορά συντελεστή δόμησης, η οποία συμβάλει στον αποκλεισμό από την κατεδάφιση, έχουμε ως αποτέλεσμα να μην αντιμετωπίζεται και να καταστέλλεται η αυθαιρεσία αλλά να διατηρείται η δόμηση που παράνομα υλοποιήθηκε στο αυθαίρετο (Γώγος, 2018).

Συμπερασματικά, ο Ν.4495/2017 επιλύει αρκετά τα προβλήματα συνταγματικότητας που υπήρχαν στο παρελθόν σε σχέση με το εργαλείο της ΜΣΔ. Βασικό, όμως, μειονέκτημα είναι ότι λειτουργικά εντοπίζονται αρκετές αστοχίες. Ενώ η βασική ιδέα του νόμου, φαίνεται να επιλύει αρκετά ζητήματα και φέρνει στο προσκήνιο ένα υποσχόμενο εργαλείο (Οικονόμου, 2018), λειτουργικά απαιτούνται αρκετές εξειδικεύσεις για την άρση των συνταγματικών, θεσμικών και πολεοδομικών ζητημάτων που προκύπτουν, ώστε να καταστεί το εργαλείο της ΜΣΔ λειτουργικό και να επιτελέσει τον αρχικό σκοπό του.

Μέρος Γ: Μελέτη περίπτωσης: Εθνικό Πάρκο Σχινιά- Μαραθώνα

9. Περιοχή μελέτης Εθνικό Πάρκο Σχινιά – Μαραθώνα

9.1 Χαρακτηριστικά ευρύτερης περιοχής

Ο Δήμος Μαραθώνος βρίσκεται στα βορειοανατολικά παράλια της Αττικής και έχει συνολική έκταση 222,17 τετραγωνικά χιλιόμετρα. Σύμφωνα με τον Ν.3852/2010 (ΦΕΚ 87Α/07-06-2010) «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης», προέκυψε ο σημερινός Δήμος, από την συνένωση των Δήμων Μαραθώνος και Νέας Μάκρης και των Κοινοτήτων Γραμματικού και Βαρνάβα. Βορειοδυτικά συνορεύει με τον Δήμο Ωρωπού, δυτικά με τον Δήμο Διονύσου, νοτιοδυτικά με τον Δήμο Πεντέλης και νότια με τον Δήμο Ραφήνας – Πικερμίου. Ανατολικά βρέχεται από τον Νότιο Ευβοϊκό και τον κόλπο των Πεταλιών (Δήμος Μαραθώνος, 2016). Η συνολική έκταση του νέου Δήμου ανέρχεται σε 226,55 km² και ο πληθυσμός του σε 33.423 κατοίκους, σύμφωνα με την απογραφή του 2011. Ως έδρα του δήμου ορίστηκε ο Μαραθώνας.

Ο Δήμος Μαραθώνος αποτελείται από :

- Τη Δημοτική Ενότητα Μαραθώνα
- Τη Δημοτική Ενότητα Νέας Μάκρης
- Τη Δημοτική Ενότητα Βαρνάβα
- Τη Δημοτική Ενότητα Γραμματικού

Χάρτης 2: Όρια Καποδιστριακών Δήμων



Πηγή: Ιδία Επεξεργασία, GIS

Ο Δήμος Μαραθώνος, χαρακτηρίζεται από την παρουσία ορεινών όγκων και δασών, ενώ το υπόλοιπο μέρος μη δασικών εκτάσεων, καλύπτεται από γεωργικές δραστηριότητες. Αξίζει να αναφερθεί, ότι παρατηρείται έντονο το φαινόμενο της αυθαιρέτης δόμησης. Οι αυθαιρεσίες οφείλονται στην καταπάτηση των όρων δόμησης και κυρίως δασικών και γεωργικών εκτάσεων. Ως αποτέλεσμα των παραπάνω, είναι η υποβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής και της ποιότητας ζωής και η άναρχη ανάπτυξη των οικισμών.

9.2 Ανάλυση περιοχής μελέτης

Οικιστική Ανάπτυξη

Στο εσωτερικό του Δήμου Μαραθώνος συναντώνται 4 κατηγορίες οικισμών: 1) οι οικισμοί προ του 1923, 2) οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί, 3) οι οικισμοί από διανομές του Υπουργείου Γεωργίας και 4) οι εντάξεις σύμφωνα με τον Ν.1337/83.

Πινάκας 7: Οικισμοί προ '23

Οικισμός	Θεσμικό πλαίσιο
Δημοτική Ενότητα Μαραθώνα	
Μαραθώνας	ΦΕΚ 542Δ/16.12.77
Βόθωνας – Καλέντζι	ΦΕΚ 67Δ/25.2.78
Άνω Σούλι	ΦΕΚ 87Δ/3.3.78
Δημοτική Ενότητα Γραμματικού	
Γραμματικό	ΦΕΚ 91Δ/4.3.78
Δημοτική Ενότητα Βαρνάβα	
Βαρνάβα	ΦΕΚ 62Δ/22.2.78

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Πινάκας 8: Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί

Οικοδομικός Συνεταιρισμός	Θεσμικό πλαίσιο
Δημοτική Ενότητα Μαραθώνα	
ΟΣ Δικαστών & Εισαγγελέων	ΦΕΚ 34Δ/19.1.70
ΟΣ Δικαστικών Υπαλλήλων	ΦΕΚ 109Δ/27.6.68
Δημοτική Ενότητα Νέας Μάκρης	
Γεωργικός & ΟΣ «ΦΛΩΡΙΣ»	ΦΕΚ 16Α/22.1.55 ΦΕΚ 143Α/29.7.55
ΟΣ Εφημεριδοπωλών	ΦΕΚ 103Δ/15.6.68
ΟΣ Μακρητών – Λιβισιακών	ΦΕΚ 193Δ/15.10.69
Νέος Βουτζάς	ΦΕΚ 59Δ/20.3.69

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Αξίζει να σημειωθεί, ότι ο οικισμός του Νέου Βουτζά ανήκει, το μεγαλύτερο μέρος του, στη Δημοτική Ενότητα Νέας Μάκρης και ο υπόλοιπος στο Δήμο Ραφήνας – Πικερμίου.

Πινάκας 9: Διανομή Υπουργείου Γεωργίας

Οικισμός	Ημερομηνία Διανομής
Δημοτική Ενότητα Νέας Μάκρης	
Νέα Μάκρη	1931
Ραπεντώσα – Ανατολή	1951
Συνοικισμός Σεβδικίων	1952

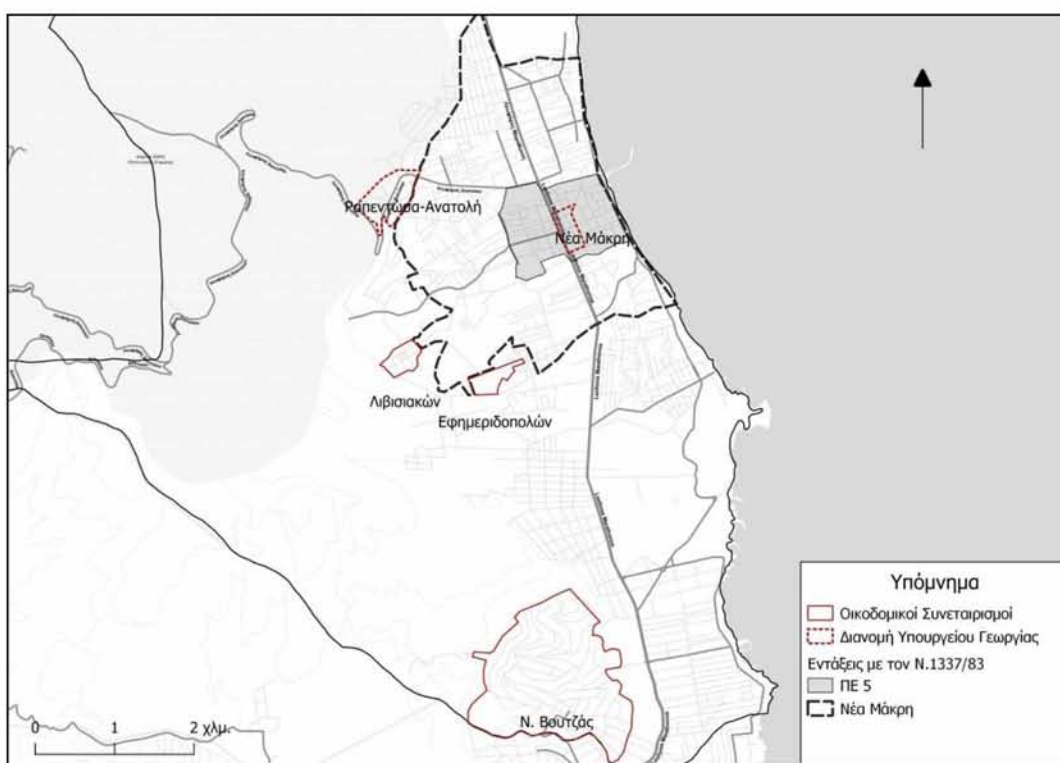
Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Πίνακας 10: Εντάξεις με τον Ν.1337/83

Οικισμός	Χρήσεις Γης	Θεσμικό πλαίσιο
Δημοτική Ενότητα Νέας Μάρκρης		
ΠΕ 1 & 2	Β' κατοικία	ΦΕΚ 43Δ/30.1.87
ΠΕ 3	Β' κατοικία	ΦΕΚ 990Δ/9.10.87
ΠΕ 4	Β' κατοικία	ΦΕΚ 413Δ/14.6.88 ΦΕΚ 433/Δ/2002
ΠΕ 5	Α' κατοικία	ΦΕΚ 428Δ/16.6.89
ΠΕ 6	Β' κατοικία	ΦΕΚ 28Δ/21.1.90

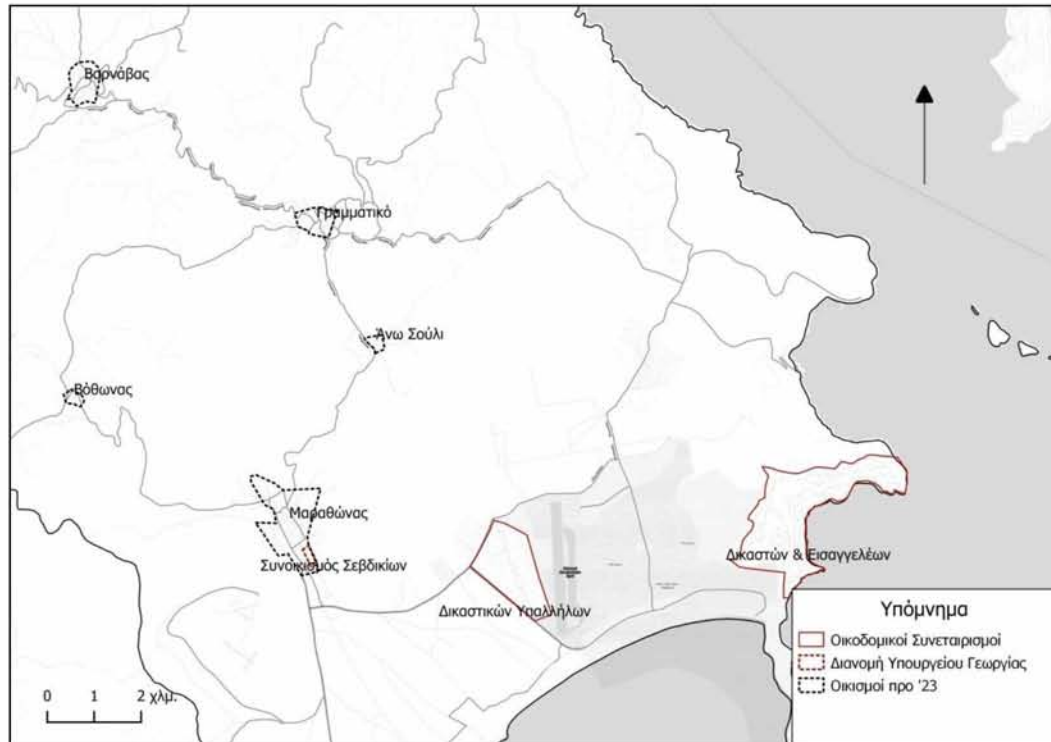
Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Χάρτης 3: Οικιστική ανάπτυξη στη Δημοτική Ενότητα Νέας Μάρκρης



Πηγή: Ιδία επεξεργασία, GIS

Χάρτης 4: Οικιστική ανάπτυξη στις Δημοτικές Ενότητες Μαραθώνα, Βαρνάβα και Γραμματικού

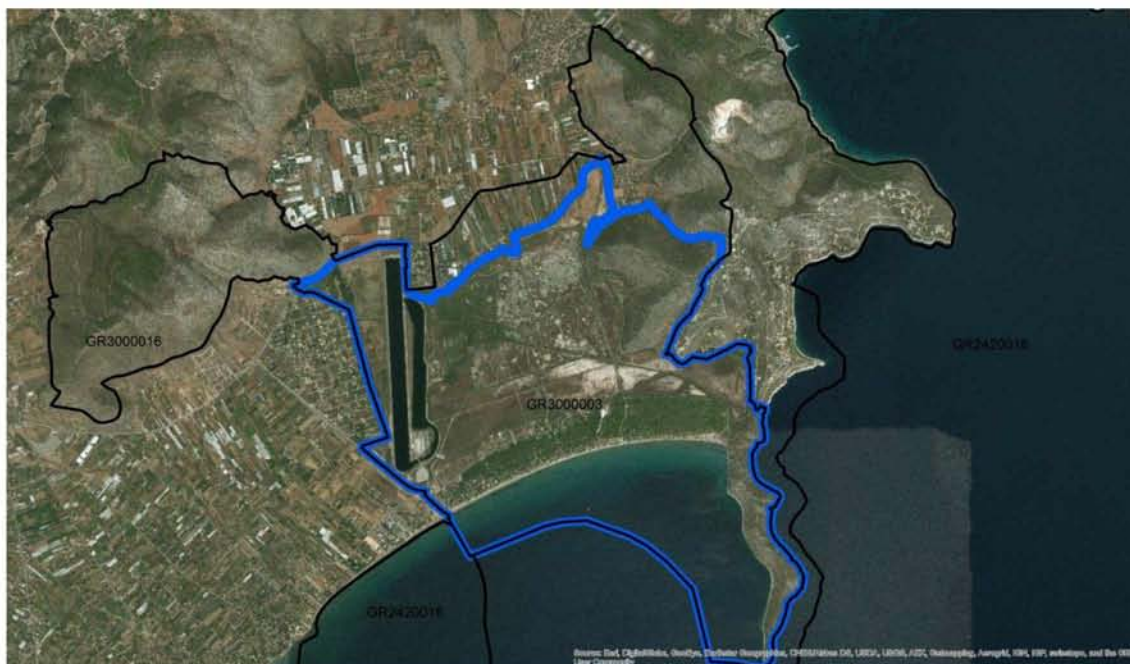


Πηγή: Ιδία επεξεργασία, GIS

Δίκτυο «Natura 2000»

Σύμφωνα με τον Ν.3937/2011 στην περιοχή μελέτης ανήκουν δυο τύποι προστατευόμενων περιοχών:

- 1) Το Εθνικό πάρκο Σχινιά – Μαραθώνα (ΤΚΣ), με κωδικό GR3000003
- 2) Ο Υγρότοπος Σχινιά (ΖΕΠ), με κωδικό GR3000016

Χάρτης 5: Χάρτης των περιοχών «Natura 2000» στο Δήμο Μαραθώνος

Πηγή: Φορέας Διαχείρισης Εθνικού Πάρκου Σχινιά - Μαραθώνα

Εθνικό Πάρκο Σχινιά – Μαραθώνα

Ο Σχινιάς βρίσκεται στη Δημοτική Ενότητα Μαραθώνα, νότια του Κάτω Σουλίου. Η περιοχή του Σχινιά Μαραθώνα χαρακτηρίστηκε, τον Ιούλιο του 2000, ως Εθνικό Πάρκο και εντάχθηκε στο εθνικό δίκτυο Natura 2000. Στο έλος του Μαραθώνα βρίσκεται και η Μακαρία πηγή, μέσω της οποίας εκφορτίζεται το σύστημα της καρστικής υδροφορίας του Μαραθώνα.

Το Εθνικό Πάρκο Σχινιά – Μαραθώνα, αποτελεί περιοχή ιδιαίτερης οικολογικής σημασίας, γιατί είναι το σημαντικότερο παράκτιο οικοσύστημα της Αττικής. Είναι το μικρότερο σε έκταση Εθνικό Πάρκο, από τα 13 Εθνικά Πάρκα στην Αττική (ΠΔ ΦΕΚ 395/Δ/03.07.2000). Το όριο του ταυτίζεται σχεδόν με το όριο της περιοχής Εθνικό Πάρκο Σχινιά - Μαραθώνα (GR3000003) και αποτελεί μέρος της περιοχής Υγρότοπος Σχινιά (GR3000018). Συνολικά διαθέτει 19 τύπους ενδιαιτημάτων, 115 είδη πτηνών με δυνητική ποικιλότητα 215 ειδών. Η οικολογική του σημασία, σύμφωνα με τον επίσημο ιστότοπο της Ευρωπαϊκής Ένωσης, οφείλεται κυρίως στα ακόλουθα χαρακτηριστικά:

- Ένας μεγάλος αριθμός τύπων οικοτόπων, σε σχετικά μικρή έκταση της περιοχής.

- Η χλωρίδα περιλαμβάνει κάποια κοινά είδη, καθώς και μερικά ενδημικά, σπάνια και προστατευόμενα είδη φυτών.
- Διαθέτει πλούσια πανίδα, παρά την συνεχή υποβάθμιση από την ανθρώπινη δραστηριότητα.
- Λόγω των πολιτιστικών, των εκπαιδευτικών και των κοινωνικών χαρακτηριστικών της περιοχής. Η ευρύτερη περιοχή του Μαραθώνα χαρακτηρίζεται λόγω των ιστορικών γεγονότων (μάχη του Μαραθώνα), καθώς και ότι βρίσκεται κοντά σε ένα τους σημαντικότερους αρχαιολογικούς τόπους της Αττικής. Επιπρόσθετα, η περιοχή είναι ιδανική για εκπαιδευτικούς και ερευνητικούς σκοπούς. Τέλος, είναι μία από τις σημαντικότερες περιοχές που προσφέρεται για θαλάσσια αναψυχή για τους κατοίκους της Αθήνας και διατηρεί ακόμη την αισθητική, την αξία και την ομορφιά του Αττικού τοπίου.

Στην περιοχή του Σχινιά – Μαραθώνα, έχει χωροθετηθεί το Ολυμπιακό Κωπηλατοδρόμιο το οποίο καταλαμβάνει τμήμα του υγροβιότοπου της Αττικής.

Σύμφωνα με το ΦΕΚ 395Δ/03.07.2000, χαρακτηρίζεται τμήμα του χερσαίου και θαλάσσιου χώρου του Σχινιά ως Εθνικό Πάρκο. Εντός του Εθνικού Πάρκου ορίζονται, σύμφωνα με το Διαχειριστικό Σχέδιο ΚΥΑ 32473/7718/2001, στη θαλάσσια έκταση αυτού ζώνη Α5 και στην χερσαία έκταση αυτού ζώνες Α1, Α2, Α3, Α4, Α5, Β1, Β2, Β3 και Γ. Το περιεχόμενο της νομοθεσίας αλλά και τα ειδικότερα μέτρα των ζωνών αναλύονται παρακάτω στο κεφάλαιο 9.3.

Υγρότοπος Σχινιά

Ο υγρότοπος Σχινιά, είναι ο μεγαλύτερος παράκτιος υγρότοπος της Αττικής και ένας από τους μεγαλύτερους στην ανατολική Ελλάδα. Καταλαμβάνει έκταση περίπου 4.000 στρ. και αποτελεί ένα σημαντικό καταφύγιο άγριας ζωής. Κατά τη διάρκεια της άνοιξης, πολλά είδη μεταναστευτικών πουλιών αναζητούν καταφύγιο στα έλη. Ο υγρότοπος του Εθνικού Πάρκου συμβάλει σε πολύτιμες οικολογικές λειτουργίες όπως: στηρίζει μεγάλη ποικιλία ζωής, συγκρατεί το νερό της βροχής, εμπλουτίζει με αυτό τον υδροφόρο ορίζοντα και εξασφαλίζει την ισορροπία του κλίματος. Τέλος, ο υγρότοπος χαρακτηρίζεται από γλυκό, υφάλμυρο ή αλμυρό νερό και η βλάστηση του αποτελείται

από καλάμια, αρμυρίκια, βούρλα και άλλα αλόφυτα (Φορέας Διαχείρισης Εθνικού Πάρκου Σχινιά - Μαραθώνα).

9.3 Θεσμικό Πλαίσιο

Δημοτική Ενότητα Μαραθώνα

Η Δημοτική Ενότητα Μαραθώνα διαθέτει ΓΠΣ (ΦΕΚ 412Δ/92), που προβλέπει ο Ν.1337/83 για τον αστικό ιστό του Μαραθώνα. Στις εκτός σχεδίου περιοχές (Κάτω Σούλι, Βρανάς και Ριζάρι) (ΠΔ5/1979) (ΦΕΚ 707/Δ/79) επιτρέπονται δραστηριότητες γεωργίας, κτηνοτροφίας, σφαγείων, οικιών σε οικόπεδα άνω των 4 στρεμμάτων και απαγορεύεται η λειτουργία καταστημάτων. Αξίζει να σημειωθεί ότι, στην Παραλία Μαραθώνος υπήρχε προσπάθεια για ένα σχέδιο πόλης που θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί για την ανάπτυξή της. Η προσπάθεια ξεκίνησε το 1994 και τελείωσε τον Οκτώβριο του 2014 με την ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλης (ΦΕΚ 341/ΑΑΠΘ/2014) (Δήμος Μαραθώνος, 2016).

Δημοτική Ενότητα Νέας Μάκρης

Η Δημοτική Ενότητα Νέας Μάκρης διαθέτει ΓΠΣ (ΦΕΚ 219Δ'/219-3-87) για το τμήμα της γύρω από την κεντρική πλατεία επί της Λεωφόρου Μαραθώνος. Τα εγκεκριμένα σχέδια πόλεως στις περιοχές Ανατολή, Νέα Μάκρη, Εφημεριδοπώλες, Φλώριδα και Ν. Βουτζάς έχουν ενταχθεί στη χρήση της Γενικής Κατοικίας, με το ΠΔ 84/84, ΦΕΚ 33/Α/84 «Περί ίδρυσης, επέκτασης, εκσυγχρονισμού κλπ» (Μηλά, 2009).

Οι Πολεοδομικές Ενότητες 1,2,3,4,6 χαρακτηρίζονται από τη δημιουργία μικρών τοπικών κέντρων με χρήση γης, που προσομοιάζει είτε ταυτίζεται με το περιεχόμενο της γενικής κατοικίας. Η χρήση γενικής κατοικίας, στα τοπικά κέντρα, καθορίζεται με το ΦΕΚ 166/87. Τέλος στην ΠΕ5 προσδιορίζεται η χρήση της Γενικής κατοικίας στα οικόπεδα επί της Λεωφόρου Μαραθώνος και της Λεωφόρου Διονύσου (Μηλά, 2009).

Περιοχή «Natura 2000»

Με το ΦΕΚ 395/Δ/2000 χαρακτηρίστηκαν οι θαλάσσιες και χερσαίες περιοχές του Σχινιά, ως Εθνικό Πάρκο και καθορίστηκαν οι ζώνες και οι επιτρεπόμενες δραστηριότητες ανά ζώνη.

Στο Διαχειριστικό Σχέδιο ΚΥΑ 32473/7718/2001 (ΦΕΚ 1830/Β/2001), εγκρίνεται ο κανονισμός διοίκησης και λειτουργίας του Εθνικού Πάρκου Σχιτιά – Μαραθώνα, καθορίζονται τα αναγκαία μέτρα οργάνωσης και λειτουργίας των προστατευόμενων αντικειμένων και εξειδικεύονται οι γενικοί όροι και περιορισμοί άσκησης δραστηριοτήτων και εκτέλεσης έργων. Όπως αναφέρθηκε στο κεφάλαιο 9.2, στο Εθνικό Πάρκο Σχιτιά –Μαραθώνα ορίζονται κάποιες ζώνες εντός του πάρκου. Πιο συγκεκριμένα:

Χάρτης 6: Χάρτης ζωνών του Εθνικού Πάρκου Σχιτιά - Μαραθώνα

Εθνικό Πάρκο Σχιτιά Μαραθώνα



Πηγή: Φορέας Διαχείρισης Εθνικού Πάρκου Σχιτιά – Μαραθώνα

Ζώνη Α1

Είναι υγροτοπική περιοχή που χαρακτηρίζεται ως περιοχή προστασία της φύσης. Στη ζώνη αυτή επιτρέπεται η περιβαλλοντική εκπαίδευση και η επιστημονική έρευνα και ειδικότερα:

- Επιτρέπεται η επίσκεψη της περιοχής σε καθορισμένα σημεία και διαδρομές για την επιστημονική έρευνα και την περιβαλλοντική εκπαίδευση.

- Επιτρέπονται τα απαραίτητα δημόσια έργα για την διατήρηση και αναβάθμιση των οικολογικών χαρακτηριστικών της περιοχής.
- Επιτρέπονται τα αναγκαία μέτρα παροχέτευσης νερού της Μακαριάς Πηγής, είτε απευθείας από αυτήν είτε μέσω των υδάτινων επιφανειών των στίβων του Ολυμπιακού Κέντρου Κωπηλασίας και Κανό.

Ζώνη Α2

Είναι λοφώδης περιοχή στη Χερσόνησο Κυνοσούρας – Λόφο Δρακονέρας με φρύγανα και μεσογειακές διαπλάσεις μακκίας βλάστησης που χαρακτηρίζεται περιοχή προστασίας της φύσης. Στη ζώνη αυτή επιτρέπεται η περιβαλλοντική εκπαίδευση και η επιστημονική έρευνα και απαγορεύεται η κατασκευή οποιωνδήποτε έργων και παρεμβάσεων με εξαίρεση τα αναγκαία έργα και παρεμβάσεις που αποσκοπούν στη διατήρηση και αναβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής.

Ζώνη Α3

Είναι περιοχή δάσους χαλεπίου πεύκης και κουκουναριάς που χαρακτηρίζεται ως περιοχή προστασίας της φύσης. Στη ζώνη αυτή επιτρέπεται η περιβαλλοντική εκπαίδευση και η επιστημονική έρευνα και ειδικότερα:

- Επιτρέπεται η διαμόρφωση του αναγκαίου ελάχιστου αριθμού εισόδων από την παραλιακή οδό και βόρεια του δάσους.
- Απαγορεύεται η διανυκτέρευση και η κατασκήνωση εντός του δάσους, το άναμμα φωτιάς και η χρήση μεγαφωνικών εγκαταστάσεων.
- Επιβάλλεται η αντιτυρική οργάνωση του χώρου.
- Επιβάλλεται η περιφερειακή περίφραξη του δάσους στα όρια της ζώνης με τρόπο που να επιτρέπει τη διέλευση ειδών πανίδας.
- Επιτρέπονται έργα και δραστηριότητες που αποσκοπούν στη προστασία, διατήρηση και αναβάθμιση του δασικού οικοσυστήματος.
- Απαγορεύεται η διέλευση και στάθμευση μηχανοκίνητων τροχοφόρων εκτός αυτών που εξυπηρετούν έκτατες ανάγκες.
- Απαγορεύεται το κυνήγι και η βόσκηση.

Ζώνη A4

Είναι η περιοχή της Μακαριάς Πηγής που χαρακτηρίζεται ως περιοχή προστασίας της φύσης. Στη ζώνη αυτή επιτρέπονται:

- Η επίσκεψη στην περιοχή για επιστημονική έρευνα των οικολογικών χαρακτηριστικών της.
- Η κατασκευή των αναγκαίων έργων για την παροχέτευση νερού της Μακαριάς πηγής προς τις ζώνες A1 και B1 με την ταυτόχρονη διασφάλιση της διατήρησής της αναγκαίας στάθμης νερού στην περιοχή της πηγής.

Ζώνη A5

Είναι η θαλάσσια περιοχή του όρμου Μαραθώνα που χαρακτηρίζεται ως περιοχή προστασίας της φύσης.

Στη ζώνη αυτή επιτρέπεται η θαλάσσια αναψυχή και η περιβαλλοντική εκπαίδευση και η επιστημονική έρευνα. Ειδικότερα:

- Επιτρέπεται η επιστημονική έρευνα και περιβαλλοντική εκπαίδευση καθώς και δραστηριότητες θαλάσσια αναψυχής.
- Απαγορεύεται η επαγγελματική ή ερασιτεχνική αλιεία με δίχτυα.

Ζώνη B1

Περιοχή περιβαλλοντικής εκπαίδευσης έρευνας και αθλητισμού στην οποία επιτρέπεται δημιουργία Περιβαλλοντικού Κέντρου και Ολυμπιακού Κέντρου Κωπηλασίας και Κανό – Καγιάκ. Ειδικότερα επιτρέπονται:

- Επιτρέπεται η ανέγερση εγκαταστάσεων για την περιβαλλοντική εκπαίδευση, ενημέρωση και έρευνα.
- Επιτρέπεται η ελεγχόμενη πρόσβαση του κοινού στις υδάτινες επιφάνειες του Ολυμπιακού Κέντρου Κωπηλασίας και Κανό – Καγιάκ από ορισμένα σημεία, για ορισμένο αριθμό επισκεπτών και για ορισμένο χρόνο κατά τη διάρκεια της ημέρας.

Ζώνη Β2

Περιοχή αναψυχής, αθλητισμού και κατοικίας. Στη ζώνη αυτή επιτρέπεται η ανέγερση και λειτουργία αναψυκτηρίων, εστιατορίων, ταβερνών, υπαίθριων εγκαταστάσεων αθλητισμού και κατοικιών.

Ζώνη Β3

Είναι η περιοχή της παραλίας του όρμου Μαραθώνα στην οποία επιτρέπονται δραστηριότητες που συμβάλουν στην ενημέρωση και ευαισθητοποίηση των πολιτών για τα περιβαλλοντικά θέματα. Ειδικότερα:

- Απαγορεύεται η κατασκήνωση, η κυκλοφορία τροχοφόρων, η αμμοληψία ή η με οποιοδήποτε τρόπο αλλοίωση του φυσικού ανάγλυφου.
- Επιβάλλεται η διατήρηση και προστασία των αμμοθινών ως φυσικών σχηματισμών και ειδών χλωρίδας που συνδέονται με αυτές.
- Επιτρέπεται η κατασκευή των απαραίτητων εγκαταστάσεων υγιεινής, χώρων εξυπηρέτησης λουομένων, υπαίθριων καθιστικών, περιπτέρων ενημέρωσης και αναψυκτηρίων στις εξόδους των διαδρομών στις ζώνης Α3.

Ζώνη Γ

Περιοχή ελεγχόμενης γεωργικής χρήσης. Στη ζώνη αυτή επιτρέπεται η εγκατάσταση γεωργικών αποθηκών, θερμοκηπίων και ανοιχτών υδατοδεξαμενών επί του εδάφους. Οι αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Γεωργίας, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6, επιβάλλουν περιορισμούς στη χρήση και τον τρόπο εφαρμογής λιπασμάτων και φυτοφαρμάκων, με στόχο τη σταδιακή υιοθέτηση βιολογικών μεθόδων καλλιέργειας.

Σύμφωνα με το άρθρο 4 ισχύουν, επιπλέον, τα εξής:

- Επιτρέπονται τα απαραίτητα έργα για την προστασία, διατήρηση και αναβάθμιση των οικολογικών χαρακτηριστικών της περιοχής.
- Επιτρέπονται τα απολύτως απαραίτητα δίκτυα υποδομής, μόνο υπόγεια, ήτοι έργα και εγκαταστάσεις ενέργειας ΔΕΗ, ΔΕΠΑ και Τηλεπικοινωνιών, καθώς και ύδρευσης, αποχέτευσης και κυκλοφορίας πεζών.
- Δεν επιτρέπεται η βόσκηση, το κυνήγι και η κοπή δένδρων.

- Δεν επιτρέπεται η αμμοληψία, η εκσκαφή, η επιχωμάτωση και γενικά η αλλοίωση του φυσικού ανάγλυφου. Επιτρέπονται μόνο οι εκσκαφές και οι επιχώσεις οι απολύτως απαραίτητες για την κατασκευή των έργων και εγκαταστάσεων που επιτρέπονται από τις διατάξεις του παρόντος.
- Σε όλες τις περιοχές που ρυθμίζονται με το παρόν δεν επιτρέπεται ο αεροψεκασμός.
- Σε όλες τις περιοχές πλην της ζώνης Γ, δεν επιτρέπεται η χρήση χημικών για την καταπολέμηση εντόμων και ζιζανίων.
- Των παραπάνω απαγορεύσεων εξαιρούνται επεμβάσεις που επιβάλλονται από λόγους ανωτέρας ανάγκης και έκτατων περιστατικών για την αποφυγή προβλεπόμενων κινδύνων.
- Δεν επιτρέπονται οι γεωτρήσεις και η απόληψη νερού, πλην των περιπτώσεων εκείνων που κρίνονται αναγκαίες για την πυροπροστασία ή την προστασία της πανίδας και της χλωρίδας.

Τέλος, σύμφωνα με το άρθρο 5 το κατώτερο όριο κατάτμησης και αρτιότητας των γηπέδων είναι 20.000 τμ. Κατά παρέκκλιση για την ανέγερση κτιρίων αναψυχής και κατοικίας στη ζώνη Β2, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα που κατά τη δημοσίευση του από 5.12.1979 ΠΔ έχουν εμβαδόν 4.000 τμ.

Το 2003 συστάθηκε ο Φορέας Διαχείρισης του Εθνικού Πάρκου. Σύμφωνα με τον Φορέα Διαχείρισης του Εθνικού Πάρκου οι βασικοί στόχοι είναι οι εξής¹⁶:

- Η εφαρμογή του ΠΔ (ΦΕΚ Δ'395) "Χαρακτηρισμός χερσαίων και θαλάσσιων περιοχών του Σχινιά-Μαραθώνα Αττικής ως Εθνικού Πάρκου" και του κανονισμού Διαχείρισης και Λειτουργίας.
- Η ευαισθητοποίηση των κατοίκων και φορέων της περιοχής.
- Ο συντονισμό των εμπλεκόμενων φορέων για την αποτελεσματική προστασία και διαχείριση της περιοχής του Εθνικού Πάρκου.
- Ο έλεγχος των δραστηριοτήτων και λειτουργιών αναψυχής στην περιοχή του Εθνικού Πάρκου.

¹⁶ <https://www.npschiniasmarathon.gr/index.php/gr/>.

- Η ενημέρωση και ευαισθητοποίηση φυσικών ή νομικών προσώπων που ασκούν παραγωγικές δραστηριότητες εντός του Πάρκου ή εκτός αυτού που επηρεάζουν ή μπορεί να επηρεάσουν την διατήρηση και προστασία του Εθνικού Πάρκου.
- Η παρακολούθηση και τη καταγραφή των βιοτικών και αβιοτικών παραμέτρων του φυσικού περιβάλλοντος.

Χάρτης 7: Χάρτης επιτρεπόμενων χρήσεων ανά ζώνη στο Εθνικό Πάρκο Σχινιά – Μαραθώνα



Πηγή: Φορέας Διαχείρισης Εθνικού Πάρκου Σχινιά - Μαραθώνα

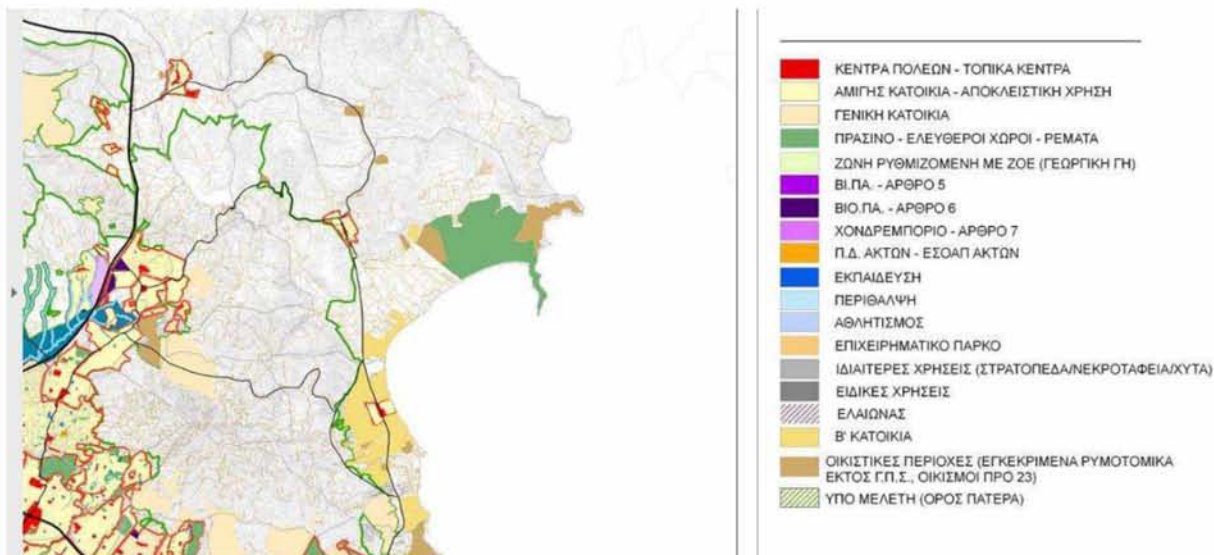
Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας - Αττικής 2021

Σύμφωνα με τη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών επιπτώσεων του νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας - Αττικής 2021, οι θεσμοθετημένες χρήσεις γης στο Δήμο Μαραθώνος είναι οι εξής:

- Πράσινο – ελεύθεροι χώροι – ρέματα
- Οικιστικές περιοχές (εγκεκριμένα ρυμοτομικά εκτός ΓΠΣ, οικισμοί προ το '23)
- Β' κατοικία

- Κέντρα πόλεων – Τοπικά κέντρα

Χάρτης 8: Χάρτης θεσμοθετημένων χρήσεων γης



Πηγή: Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας 2021

10. Η εφαρμογή της ΜΣΔ στην περιοχή μελέτης

10.1 Αιτιολόγηση επιλογής πεδίου εφαρμογής

Η μελέτη πραγματοποιήθηκε στο Εθνικό Πάρκο Σχινιά – Μαραθώνα, που ανήκει στο δίκτυο «Natura 2000», στο δήμο Μαραθώνα. Η επιλογή της συγκεκριμένης περιοχής έγινε για τους εξής συνδυαστικούς λόγους:

- **Εθνικό Πάρκο Σχινιά – Μαραθώνα:** Το Εθνικό Πάρκο Σχινιά – Μαραθώνα βρίσκεται στα ανατολικά παράλια της Αττικής, περιοχή που δέχεται καθημερινά έντονες οικιστικές πιέσεις, τόσο από την ανεξέλεγκτη τουριστική δραστηριότητα, όσο και από την αυθαίρετη δόμηση. Στην Αττική, οι περιοχές που έχουν ενταχθεί στο δίκτυο Natura 2000, είναι κατά κύριο λόγο ορεινοί όγκοι εκτός της περιοχής της Βραυρώνας. Η τελευταία δεν επιλέχτηκε καθώς δεν δέχεται ακόμη έντονες οικιστικές πιέσεις ή πιέσεις από τουριστική

δραστηριότητα, όπως στην περιοχή του Εθνικού Πάρκου Σχινιά – Μαραθώνα, όπου τα αποτελέσματα από τις ανεξέλεγκτες δραστηριότητες είναι εμφανή, ενώ ταυτόχρονα προστατεύεται και λόγω του αρχαιολογικού χώρου που καταλαμβάνει ποσοστό 20% της συνολικής έκτασης της περιοχής Natura. Τέλος εκτός του Εθνικού Πάρκου, υπάρχει και ο υγρότοπος Σχινιά, ο οποίος είναι ο μεγαλύτερος παράκτιος υγρότοπος της Αττικής και χρήζει ιδιαίτερης προστασίας.

- **Περιορισμός ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων:** Βασικός λόγος επιλογής της συγκεκριμένης περιοχής ήταν ο εντοπισμός ιδιοκτησιακών προβλημάτων, μετά την ένταξη της περιοχής στο δίκτυο «Natura 2000». Συγκεκριμένα, στη Ζώνη Γ του Εθνικού Πάρκου Σχινιά – Μαραθώνα, υπήρχε δυνατότητα ανέγερσης κατοικιών σε γεωτεμάχια με αρτιότητα 4 στρέμματα. Μετά την ένταξη της περιοχής στο δίκτυο «Natura 2000», οι ιδιοκτήτες “ζημιώθηκαν” αφού απώλεσαν την οικοδομική δυνατότητα για κατασκευή κατοικίας και περιορίστηκαν μόνο στην εγκατάσταση αγροτικών αποθηκών, θερμοκηπίων και ανοιχτών υδατοδεξαμενών επί του εδάφους.
- **Μπορεί να επιτύχει το στόχο της ΜΣΔ.** Λόγω των παραπάνω η περιοχή αποτελεί ενδιαφέρουσα περίπτωση μελέτης για την εφαρμογή του εργαλείου της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης, καθώς μπορεί να υποστηρίξει το σκοπό του δηλαδή, την προστασία το περιβάλλοντος και ταυτόχρονα την αποζημίωση των ιδιοκτησιών που εντάσσονται στην περιοχή προστασίας Natura 2000.

10.2 Επιλογή της Ζώνης Υποδοχής Συντελεστή

Για την εφαρμογή του εργαλείου της ΜΣΔ, πρέπει να οριστεί μια περιοχή Ζώνης Υποδοχής Συντελεστή. Σύμφωνα με το Ν.4495/17 οι ΖΥΣ χωροθετούνται σε περιοχές για τις οποίες συντρέχουν σωρευτικά οι εξής προϋποθέσεις, οι οποίες διαφέρουν ελάχιστα με αυτές του προγενέστερου νόμου:

1. Βρίσκονται εντός Εγκεκριμένων Ρυμοτομικών Σχεδίων ή εντός περιοχών που έχει ξεκινήσει η διαδικασία πολεοδόμησης με κανονιστική πράξη ή εντός εγκεκριμένων ορίων οικισμών προ του 1923 ή έχουν πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων.

2. Βρίσκονται εκτός των ορίων ιστορικών τόπων, παραδοσιακών οικισμών, αρχαιολογικών χώρων, περιοχών που προβλέπονται στην παρ. 3 του άρθρου 18 του ν. 1650/1986, στην περίπτωση β' της παρ. 5 του άρθρου 6 του Ν.4067/2012 ή στην περίπτωση β' της παρ. 1 του άρθρου 4 του Ν.1577/1985 και περιοχών στις οποίες έχουν επιβληθεί ειδικοί όροι δόμησης για την προστασία παραδοσιακών ή αρχιτεκτονικών συνόλων, αρχαιολογικών χώρων ή άλλων πολιτιστικών ή περιβαλλοντικά αξιόλογων στοιχείων.
3. Βρίσκονται εκτός ιστορικών κέντρων πόλεων, με εξαίρεση τα τμήματα που αναπλάθονται.
4. Βρίσκονται εκτός καθορισμένων ορίων περιοχών, οι οποίες έχουν χαρακτηριστεί ζώνες προστασίας χώρων ή κτιρίων που έχουν κηρυχθεί για οποιοδήποτε λόγο προστατευόμενοι.
5. Βρίσκονται εκτός των δύο πρώτων οικοδομικών τετραγώνων από τη γραμμή του αιγιαλού ή της όχθης μεγάλων λιμών ή πλεύσιμων ποταμών και εκτός ανοικτών οικοδομικών τετραγώνων.
6. Βρίσκονται εκτός οικοδομικών τετραγώνων με κλίση του φυσικού εδάφους μεγαλύτερη από είκοσι πέντε τοις εκατό (25%).
7. Βρίσκονται εκτός οικοδομικών τετραγώνων που γειτνιάζουν με δασικές εκτάσεις.

Επιπλέον, όπως έχει αναφερθεί στο κεφάλαιο 8.2, οι ΖΥΣ προσδιορίζονται μέσα στην περιοχή του δήμου ή των όμορων δήμων ή της οικείας Περιφερειακής Ενότητας ή περιφέρειας.

Ως Ζώνη Υποδοχής Συντελεστή, προτείνεται η περιοχή της Νέας Μάκρης και συγκεκριμένα η 5^η ΠΕ. Αρχικά θα εξεταστεί, κατά πόσο πληροί τα κριτήρια του άρθρου 72 παρ. 5 του Ν.4495/17, δηλαδή κατά πόσο είναι θεσμικά αποδεκτή και εν συνεχεία αν στη συγκεκριμένη περιοχή μπορούν να δημιουργηθούν συνθήκες ζήτησης, ώστε να εφαρμοστεί η ΜΣΔ και να επιτελέσει τον σκοπό της.

Χάρτης 9: Προτεινόμενη περιοχή ΖΥΣ



Πηγή: Ιδία Επεξεργασία, QGIS

Η επιλογή της 5^{ης} ΠΕ, σύμφωνα με το Ν.4495/17, καλύπτει τις προϋποθέσεις του νόμου, επειδή:

- Βρίσκεται εντός εγκεκριμένων Ρυμοτομικών σχεδίων.
- Βρίσκεται εκτός των ορίων ιστορικών τόπων, παραδοσιακών οικισμών και αρχαιολογικών χώρων.
- Βρίσκεται εκτός ιστορικών κέντρων πόλεων.
- Βρίσκεται εκτός καθορισμένων ορίων περιοχών που έχουν κηρυχθεί για οποιοδήποτε λόγο προστατευόμενοι.
- Βρίσκεται εκτός οικοδομικών τετραγώνων με κλίση του φυσικού εδάφους μεγαλύτερη από είκοσι πέντε τοις εκατό (25%). Το ανάγλυφο της ΠΕ 5 στη Νέα Μάκρη, δεν παρουσιάζει έντονες υψομετρικές διαφορές και θα μπορούσε να χαρακτηριστεί επίπεδη.
- Βρίσκεται εκτός οικοδομικών τετραγώνων που γειτνιάζουν με δασικές εκτάσεις.

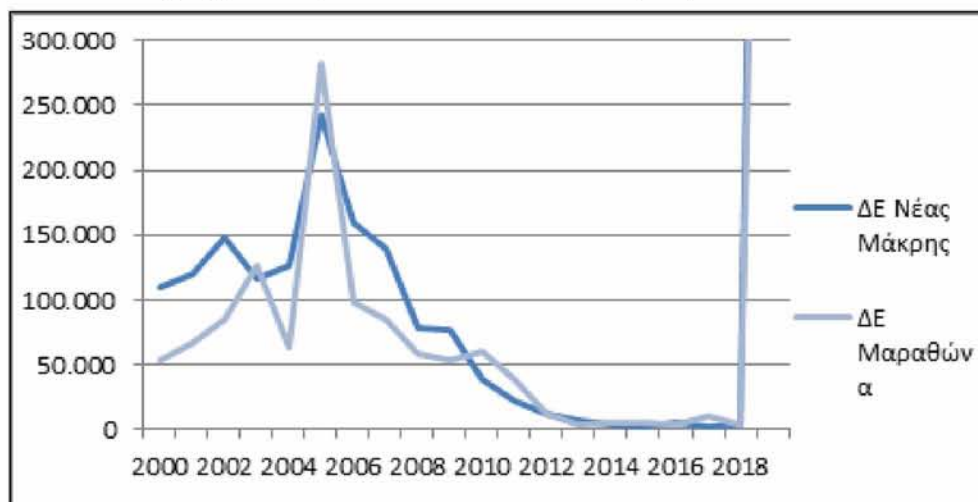
Η μόνη προϋπόθεση, η οποία πρέπει να ληφθεί υπόψη, είναι ότι η ΖΥΣ πρέπει να βρίσκεται εκτός των δύο πρώτων ΟΤ από τη γραμμή του αιγιαλού. Αυτή η προϋπόθεση, θα εκτιμηθεί στη συνέχεια εξετάζοντας κατά πόσο συμβάλει στην λειτουργικότητα του εργαλείου και κατά πόσο ο νόμος ορθά τη θέτει.

Εκτός από το νομικό μέρος, το οποίο πρέπει να ικανοποιείται, οφείλεται να εξεταστούν και οι παράγοντες που συμβάλλουν στην αποτελεσματικότητα του θεσμού. Προκειμένου το εργαλείο της ΜΣΔ να εξυπηρετήσει το αποζημιωτικό σκοπό του, πρέπει να υπάρχει επαρκής ζήτηση για την ανάπτυξη ακινήτων και συνεπώς να υπάρχει ζήτηση για την αγορά τίτλου ΣΔ (Τριανταφυλλόπουλος κ.ά., 2010). Για τον λόγο αυτό, θα εξεταστεί κατά πόσο στην περιοχή, που θα χωροθετηθεί η ΖΥΣ, υπάρχουν οι κατάλληλες συνθήκες για να δημιουργηθεί ζήτηση. Εκτός, λοιπόν, από τα θέματα που αφορούν στην οικονομική αποτελεσματικότητα της ΜΣΔ, τα οποία θα εξεταστούν παρακάτω, τη ζήτηση διαμορφώνουν και άλλοι παράγοντες. Αυτοί μπορεί να είναι η κατανομή των δραστηριοτήτων, οι θεσμοθετημένες χρήσεις γης, τα δίκτυα υποδομής και οι υπηρεσίες τα φυσικά χαρακτηριστικά και ο περιβάλλον χώρος. Σύμφωνα με τα παραπάνω, η επιλογή της 5^{ης} ΠΕ για την χωροθέτηση της ΖΥΣ, έγινε για τους εξής λόγους:

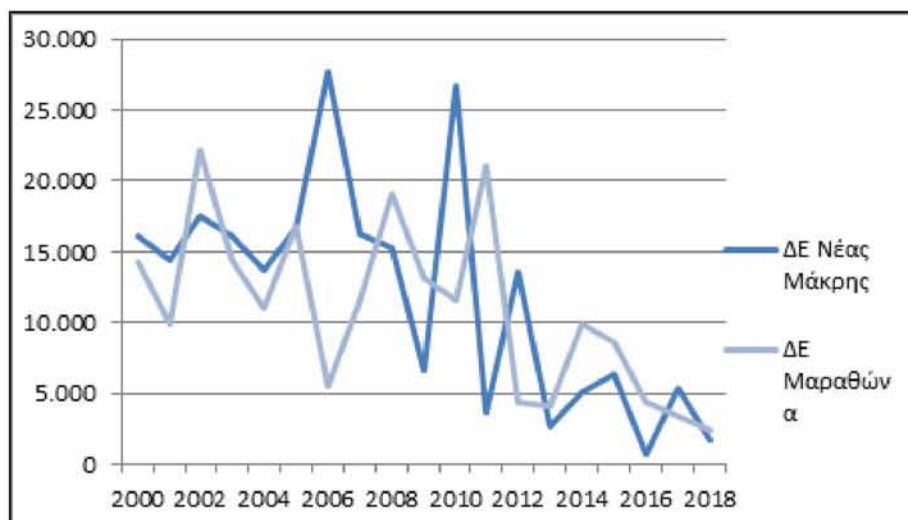
- Η 5^η ΠΕ, σύμφωνα με το ΦΕΚ 428Δ/16.6.89, συγκεντρώνει στον τομέα Α τη χρήση αμιγούς κατοικίας, στον τομέα Β την χρήση τουρισμού – αναψυχής και στον τομέα Γ τη χρήση ελεύθερων χώρων και αστικού πρασίνου. Η Πολεοδομική Ενότητα αυτή, αποτελεί τη μοναδική περιοχή Α' κατοικίας στη Νέα Μάκρη, στην οποία οι υπόλοιπες ΠΕ είναι περιοχές Β' κατοικίας. Το γεγονός αυτό, σε συνδυασμό με την εμπορική δραστηριότητα που αναπτύσσεται κατά μήκος της Λεωφόρου Μαραθώνος, αλλά και της τουριστικής δραστηριότητας στο θαλάσσιο μέτωπο, δημιουργεί εντονότερες συνθήκες ζήτησης, σε σχέση με τις υπόλοιπες ΠΕ της περιοχής.
- Η Λεωφόρος Μαραθώνος αποτελεί το βασικό οδικό δίκτυο της περιοχής, το οποίο ανακατασκευάστηκε το 2004, εν όψει των Ολυμπιακών Αγώνων και ενώνει την Νέα Μάκρη και γενικά την Ανατολική Αττική με το κέντρο της Αθήνας. Επιπλέον, η Νέα Μάκρη συνδέεται μέσω της Λεωφόρου Διονύσου – Νέας Μάκρης, με τα Βόρεια Προάστια ενώ γειτνιάζει με το λιμάνι της Ραφήνας.

- Το θαλάσσιο μέτωπο, το οικοσύστημα της περιοχής με τις δασικές εκτάσεις, και η γειτνίαση της με το Πεντελικό όρος, αποτέλεσαν στοιχεία τα οποία συνέλαβαν από νωρίς στην ανάπτυξη του παραθερισμού – αναψυχής και σε συνδυασμό με την ιστορικότητα της περιοχής δημιούργησαν σταδιακά ζήτηση για την οικιστική ανάπτυξη της περιοχής.
- Τα μεγέθη της νόμιμης ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας (όγκος κατασκευών), σύμφωνα με την ΕΛΣΤΑΤ, την περίοδο 2000 - 2007, φανερώνουν την αυξημένη ζήτηση στη περιοχή ΖΥΣ, σε σύγκριση με την Δημοτική Ενότητα Μαραθώνα, η οποία βρίσκεται στον ίδιο Δήμο. Μετά το 2007, με την έναρξη της οικονομικής κρίσης, παρατηρείται ραγδαία πτώση της οικοδομικής δραστηριότητας, όχι μόνο στην περιοχή μελέτης αλλά και στην υπόλοιπη χώρα.

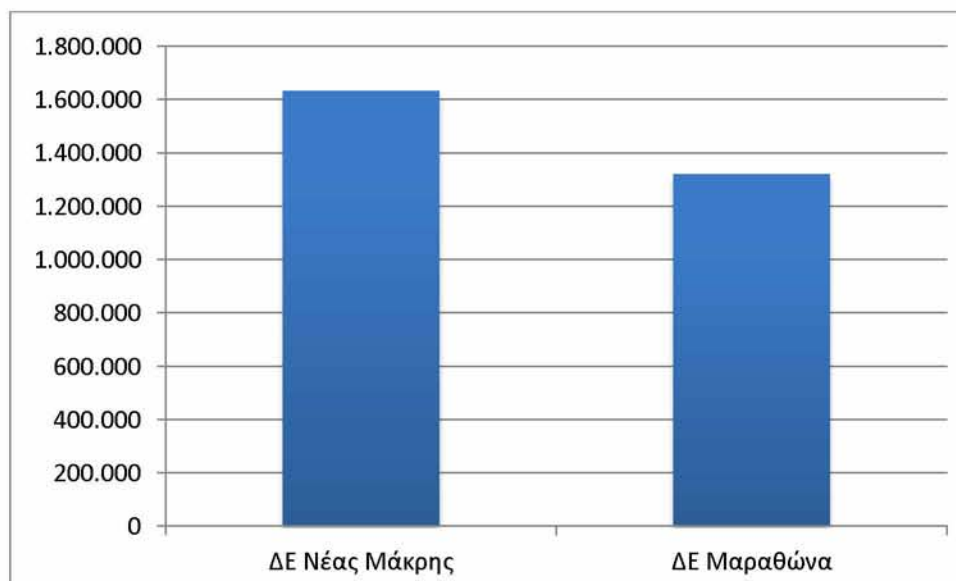
Διάγραμμα 1: Όγκοι νέων κατασκευών την περίοδο 2000-2018



Πηγή: Ιδία επεξεργασία, ΕΛΣΤΑΤ

Διάγραμμα 2: Όγκοι προσθηκών την περίοδο 2000-2018

Πηγή: Ιδία επεξεργασία, ΕΛΣΤΑΤ

Διάγραμμα 3: Συνολικός όγκος νέων κατασκευών και προσθηκών την χρονική περίοδο 2000-2018

Πηγή: Ιδία επεξεργασία, ΕΛΣΤΑΤ

Επιπροσθέτως, στην περιοχή της Νέας Μάκρης βρίσκεται η έκταση της πρώην Αμερικάνικης βάσης, που θα μπορούσε να αξιοποιηθεί σύμφωνα με την παρ. ε του άρθρου 91 του Ν.4495/17, αφού υποβληθεί αίτηση για έγκριση Ειδικών Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) και εξασφαλίζεται ποσοστό 15% του επιτρεπόμενου ΣΔ. Η λειτουργία της Αμερικάνικης βάσης Τηλεπικοινωνιών άρχισε

το 1953 και σταμάτησε το 1990. Σήμερα στη θέση του έχει κατασκευαστεί το αθλητικό και πολιτιστικό πάρκο της Νέας Μάκρης.

10.3 Το Σύστημα Αντικειμενικών Αξιών και η ΜΣΔ

Όπως αναφέρθηκε προηγουμένως, προκειμένου να υπάρχουν αποτελέσματα από τη χρήση του εργαλείου της ΜΣΔ, είναι αναγκαίο, εκτός από το θεσμικό μέρος, να ικανοποιείται και από οικονομική σκοπιά. Ο Ν.4495/17 συνδέει το εργαλείο της ΜΣΔ με το Σύστημα Αντικειμενικών Αξιών (ΣΑΑ). Με τη ΜΣΔ δεν μεταφέρεται οικόπεδο αλλά μεταφέρονται αξίες γης από την ζώνη μεταφοράς στη ζώνη υποδοχής. Η ΜΣΔ σύμφωνα με το νόμο, προσφέρει κάποια φορολογικά κίνητρα, καθώς ο τίτλος ΜΣΔ «δεν υπόκειται σε οποιοδήποτε άλλο φόρο τέλος χαρτοσήμου ή τέλος, δικαίωμα και εισφορά ή κράτηση υπέρ του Δημοσίου, των δήμων, των περιφερειών ή οποιοδήποτε τρίτου» (άρθρο 68, παρ. 3). Παρόλο όμως, τα φορολογικά κίνητρα, το ΣΑΑ υστερεί σε ορισμένα σημεία, καθώς δεν μπορεί να προσεγγίσει τις αγοραίες αξίες, οι αντικειμενικές και αγοραίες αξίες συνήθως αποκλίνουν και σε αντίθεση με τις αγοραίες αξίες, το ΣΑΑ δεν μεταβάλλεται τακτικά σύμφωνα με τις αλλαγές στην κτηματαγορά (Τριανταφυλλόπουλος κ.ά., 2010). Επομένως, σε μια περιοχή όπου υπάρχουν κενά οικόπεδα και η αγοραία τιμή είναι μικρότερη της αντικειμενικής αξίας, το εργαλείο της ΜΣΔ δεν θα επιφέρει τα αναμενόμενα αποτελέσματα, καθώς δεν θα υπάρχει επαρκής ζήτηση για αγορά τίτλων ΣΔ. Είναι λοιπόν δόκιμο, να εξεταστεί για την περιοχή μελέτης, κατά πόσο υπάρχει απόκλιση μεταξύ των αγοραίων και αντικειμενικών αξιών, ώστε να λειτουργήσει ικανοποιητικά το εργαλείο.

Αντικειμενικές Αξίες

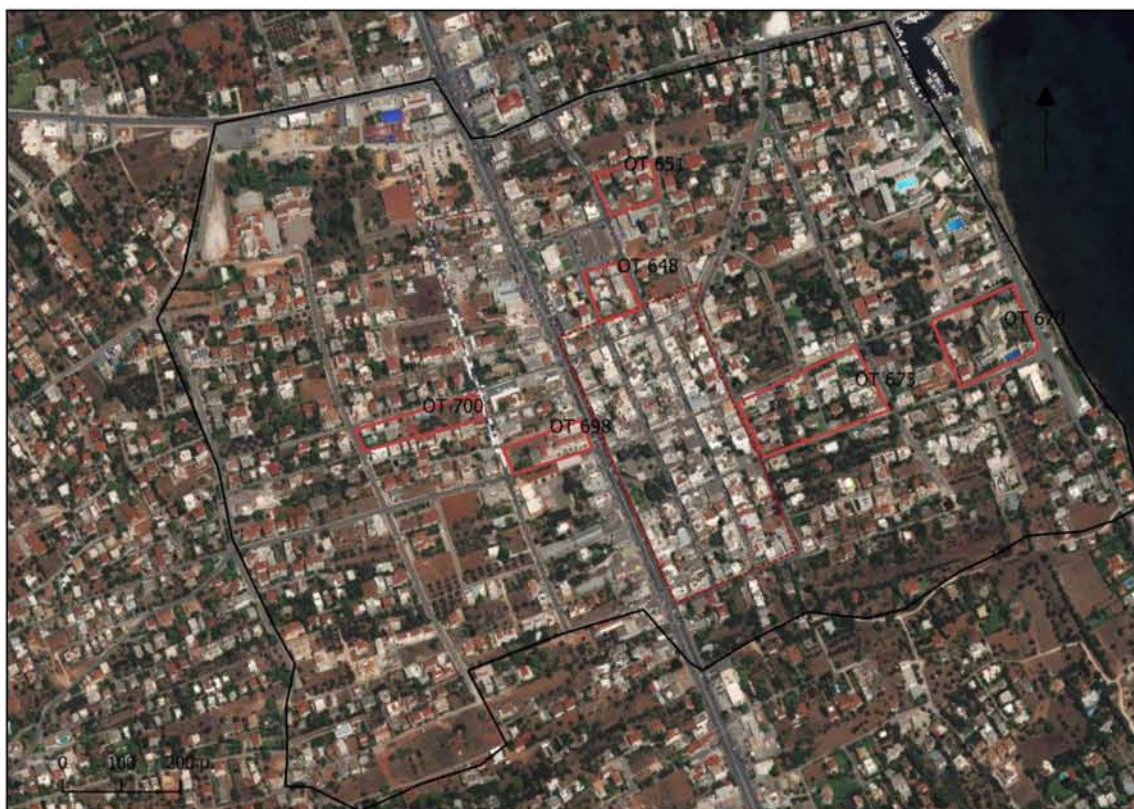
Η αντικειμενική αξία των οικοπέδων στη ΠΕ 5 της Νέας Μάκρης δεν είναι όμοια σε όλη την έκτασή της. Ο βασικός τύπος για τον υπολογισμό της αξίας οικοπέδου είναι: **ΤΟ (Τιμή Οικοπέδου) * ΣΟ (Συντελεστής Οικοπέδου) * τμ.**

Υπάρχουν όμως και άλλοι συντελεστές που υπεισέρχονται στον υπολογισμό της ΑΑ. Για παράδειγμα, αν το οικόπεδο έχει πρόσοψη σε 2 ή περισσότερους δρόμους ή σε πλατεία τότε το παραπάνω γινόμενο πολλαπλασιάζεται με συντελεστή 0,70. Επιπλέον, αν το οικόπεδο έχει πολύ μικρή πρόσοψη σε σχέση με την έκτασή του, πάλι τροποποιείται ο υπολογισμός της ΑΑ. Η ΤΟ είναι συνάρτηση της Τιμής Ζώνης (TZ)

και του Συντελεστή Αξιοποίησης Οικόπεδου (ΣΑΟ). Ο ΣΑΟ για όλα τα ΟΤ είναι 0,60, με εξαίρεση οικόπεδα κάτω των 200 τμ όπου ο ΣΑΟ = 120/τμ.

Συνεπώς, για την διεξαγωγή της εργασίας επιλέχτηκαν ενδεικτικά οικόπεδα (βλ. χάρτης 10) τα οποία α) έχουν πρόσωπο στη Λεωφόρο Μαραθώνος, β) βρίσκονται κοντά στη θάλασσα, γ) βρίσκονται στο παλιό κέντρο της Νέας Μάκρης και δ) τυχαία οικόπεδα στο εσωτερικό της ΠΕ, αριστερά και δεξιά της Μαραθώνος¹⁷. Επιπρόσθετα, οι τιμές που αναγράφονται παρακάτω είναι για: α) οικόπεδα μεγαλύτερα των 200τμ, γιατί για τα οικόπεδα < 200τμ θα πρέπει να ξέρουμε την ακριβή έκταση για να υπολογιστεί ο ΣΑΟ και ακολούθως η ΤΟ και β) έχουν πρόσοψη σε 1 δρόμο. Τέλος, η ΑΑ θα υπολογιστεί σε 1τμ επιφάνειας οικόπεδου.¹⁸

Χάρτης 10: Επιλεγμένα ΟΤ για τον προσδιορισμό της ΑΑ



Πηγή: Ιδία επεξεργασία, GIS

¹⁷ Βλ. κεφάλαιο 9.2, Διανομή Υπουργείου Γεωργίας.

¹⁸ Οι τιμές των συντελεστών για τον υπολογισμό της ΑΑ, δόθηκαν από την συμβολαιογράφο κ. Πετράτου Χαρίκλεια.

Τα οικοπέδα στα ΟΤ 648, 651 και 673:

Τιμή Ζώνης = 1.150 €

Συντελεστής Εμπορικότητας = 1,00

Συντελεστής Οικοπέδου = 1,00

ΣΑΟ = 0,60

ΤΟ = 250,50 €

Άρα η ΑΑ του οικοπέδου = $250,50 * 1,00 (\Sigma\text{Ο}) * 1\tau\mu = 250,50 \text{ €}$ **Τα οικοπέδα στο ΟΤ 698 με πρόσοψη στη Μαραθώνος:**

Τιμή Ζώνης = 1.150 €

Συντελεστής Εμπορικότητας = 1,8

Συντελεστής Εκμετάλλευσης ισογείου (Κ) = 0,31

Συντελεστής Οικοπέδου = 0,80

ΣΑΟ = 0,60

ΤΟ = 250,50 €

Άρα η ΑΑ του οικοπέδου = $354,04 * 0,80 (\Sigma\text{Ο}) * 1\tau\mu = 283,232 \text{ €}$ **Τα οικοπέδα στο ΟΤ 670 με πρόσοψη στην Ποσειδώνος (πρόσοψη στη θάλασσα):**

Τιμή Ζώνης = 1.150 €

Συντελεστής Εμπορικότητας = 1,8

Συντελεστής Εκμετάλλευσης ισογείου (Κ) = 0,31

Συντελεστής Οικοπέδου = 1,00

ΣΑΟ = 0,60

ΤΟ = 433,50 €

Άρα η ΑΑ του οικοπέδου = $612,68^{19} * 1,00 (\Sigma\text{Ο}) * 1\tau\mu = 612,68 \text{ €}$ **Τα οικοπέδα στο ΟΤ 700:**

Τιμή Ζώνης = 1.050 €

Συντελεστής Εμπορικότητας = 1,00

Συντελεστής Οικοπέδου = 0,80

ΣΑΟ = 0,60

ΤΟ = 212,00 €

¹⁹ Το νούμερο αυτό προκύπτει από το τύπο $\text{ΤΟ} + (\text{ΤΟ}/\text{ΣΑΟ}) * \text{Κ} * (\text{ΣΕ} - 1,0)$.

Άρα η ΑΑ του οικοπέδου = $212,00 * 0,80 (\Sigma\text{Ο}) * 1\tau\mu = 169,60 \text{ €}$

Τα οικοπέδα στο παλιό κέντρο της Νέας Μάκρης (διανομή Υπουργείου Γεωργίας)²⁰ :

Τιμή Ζώνης = 1.150 €

Συντελεστής Εμπορικότητας = 1,00

Συντελεστής Οικοπέδου (ΣΟ) = 0,80

ΣΑΟ = 1,00

ΤΟ = 348,50 €

Άρα η ΑΑ του οικοπέδου = $348,50 * 0,80 (\Sigma\text{Ο}) * 1\tau\mu = 278,8 \text{ €}$

Τα οικοπέδα στο παλιό κέντρο της Νέας Μάκρης (διανομή Υπουργείου Γεωργίας)²¹ με πρόσοψη στη Λεωφόρο Μαραθώνος:

Τιμή Ζώνης = 1.150 €

Συντελεστής Εμπορικότητας = 1,8

Συντελεστής Εκμετάλλευσης ισογείου (Κ) = 0,35

Συντελεστής Οικοπέδου (ΣΟ) = 0,80

ΣΑΟ = 1,00

ΤΟ = 348,50 €

Άρα η ΑΑ του οικοπέδου = $446,08 * 0,80 (\Sigma\text{Ο}) * 1\tau\mu = 356,864 \text{ €}$

Για την εκτός σχεδίου περιοχή, τα αγροτεμάχια στο Δήμο Μαραθώνα, με έκταση μέχρι 4.000 τμ, έχουν ΑΑ = 12,50 €/τμ, εφόσον απέχουν από τη θάλασσα πάνω από 800 μ. Η ζώνη Γ, πριν την ανακήρυξη της περιοχής ως ζώνη Natura, βρισκόταν στην εκτός σχεδίου περιοχή η οποία απέχει πάνω από 800 μ. από τη θάλασσα. Επομένως, οι υπολογισμοί θα γίνουν με ΑΑ=12,50 €/τμ.

Αγοραίες Τιμές

Για την προσέγγιση των αγοραίων τιμών οικοπέδου, ερευνήθηκαν οι αγγελίες αγοραπωλησιών²² και οι πληροφορίες από μεσίτες που δραστηριοποιούνται στη περιοχή της Νέας Μάκρης.

²⁰ Βλ. κεφάλαιο 9.2

²¹ Βλ. κεφάλαιο 9.2

- Πιο συγκεκριμένα με τα παραπάνω δεδομένα, ο μέσος όρος της αγοραίας αξίας των οικοπέδων είναι:
- Για οικόπεδα τα οποία έχουν πρόσωπο στη Λεωφόρο Μαραθώνος, η αγοραία τιμή κυμαίνεται στα 300 €/τμ.
- Για οικόπεδα με πρόσοψη στην οδό Ποσειδώνος (κοντά στη θάλασσα), η αγοραία τιμή κυμαίνεται στα 550 €/τμ.
- Για οικόπεδα στο εσωτερικό της ΠΕ, η αγοραία τιμή κυμαίνεται περίπου στα 235 €/τμ.

Στην εκτός σχεδίου, οι αγοραίες τιμές κυμαίνονται από 10 €/τμ έως 15 €/τμ, δηλαδή 12,50 €/τμ κατά μέσο όρο.

Όπως φαίνεται από τα παραπάνω, σε γενικές γραμμές οι ΑΑ στην περιοχή μελέτης έχουν μικρή απόκλιση από τις αγοραστικές αξίες, καθώς οι τελευταίες είναι υψηλότερες. Βέβαια, η εικόνα αυτή αντικατοπτρίζει την οικονομική κατάσταση των τελευταίων ετών, η οποία έχει άμεση επίπτωση και στην αγορά ακινήτων. Επομένως, σε ένα κλίμα οικονομικής σταθερότητας οι τιμές διαφέρουν, με τις αγοραστικές να είναι συνήθως υψηλότερες από τις αντικειμενικές, και σε συνδυασμό με τα φορολογικά κίνητρα τα οποία προσφέρει η ΜΣΔ, το εργαλείο θα μπορούσε να λειτουργήσει αποτελεσματικά.

Υπολογισμός μεταφερόμενης επιφάνειας

Με τη θεσμοθέτηση του εργαλείου της ΜΣΔ, προέκυψαν ουσιαστικά ερωτήματα που αφορούν κυρίως τα ζητήματα της επιβάρυνση των ΖΥΣ, της μεταβολής της πυκνότητας, τα ανεκτά όρια της υπέρβασης του ΣΔ και κυρίως εάν καταστρατηγείται η έννοια του πολεοδομικού κεκτημένου. Συνοπτικά, σύμφωνα με το άρθρο 24 του Συντάγματος αναφέρεται ότι *«Η χωροταξική αναδιάρθρωση της Χώρας, η διαμόρφωση, η ανάπτυξη, η πολεοδόμηση και η επέκταση των πόλεων και των οικιστικών γενικά περιοχών υπάγεται στη ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του Κράτους, με σκοπό να εξυπηρετείται η λειτουργικότητα και η ανάπτυξη των οικισμών και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης»*. Αξίζει συνεπώς να εξεταστεί, κατά πόσο η απόλυτη προστασία του πολεοδομικού κεκτημένου, συμβάλει στον ορθολογικό σχεδιασμό, στην

²² Χρησιμοποιήθηκε η ιστοσελίδα αγγελιών ακινήτων <https://www.spitogatos.gr/>.

εφαρμογή της ΜΣΔ, στην προστασία της ιδιοκτησίας, του περιβάλλοντος και αν τελικά η επιβάρυνση στην ΖΥΣ από τη ΜΣΔ, προκαλέσει πραγματική αλλοίωση στην περιοχή.

Για την εξαγωγή των συμπερασμάτων, θα εξεταστεί η επιφάνεια που θα μεταφερθεί στη ΖΥΣ. Η επιφάνεια που μεταφέρεται εξαρτάται από τον τύπο:

$$E\omega = 1,10 * E\beta * \left(\frac{\Sigma\omega}{\Sigma\beta}\right) * \left(\frac{A\beta}{A\omega}\right) \quad (1)$$

Όπου:

Eω: Η επιφάνεια που μπορεί να μεταφερθεί στο ωφελούμενο ακίνητο.

Eβ: Η επιφάνεια του βαρυνόμενου ακινήτου που μπορεί να μεταφερθεί.

Σω: Ο συντελεστής δόμησης του ωφελούμενου ακινήτου που ισχύει για το οικοπέδο κατά το χρόνο έγκρισης της σχετικής πράξης μεταφοράς συντελεστή.

Σβ: Ο συντελεστής δόμησης βαρυνόμενου ακινήτου που ισχύει για το οικοπέδο.

Aω: Η αξία γης ανά τμ του οικοπέδου του ωφελούμενου ακινήτου.

Aβ: Η αξία γης ανά τμ του οικοπέδου του βαρυνόμενου ακινήτου.

Αναλυτικότερα για τη συγκεκριμένη περιοχή, ο υπολογισμός της μεταφερόμενης οικοδομήσιμης επιφάνειας έγινε στη βάση δυο περιπτώσεων.

1^η περίπτωση

Ο υπολογισμός της ΜΣΔ στην περιοχή μελέτης έγινε με τις παρακάτω παραδοχές:

- Η συνολική επιφάνεια της ζώνης Γ (E = 1.566.830 τμ) θα μπορούσε να οικοδομηθεί με τον επιτρεπόμενο για τις εκτός σχεδίου περιοχές ΣΔ = 0,05. Από την παραδοχή αυτή υπολογίζεται ότι: Eβ = 1.566.830 * 0,05 = 78.341 τμ. Η μεταφερόμενη επιφάνεια, όπως έχει υπολογιστεί, προφανώς και εκφράζει το δυσμενέστερο σενάριο γιατί αποδέχεται το σύνολο της περιοχής, να αποτελείται από ιδιοκτησίες των 4.000 τμ η κάθε μία, που είναι οικοδομήσιμες σύμφωνα με τις διατάξεις τις εκτός σχεδίου δόμησης. Στη πραγματικότητα, η μεταφερόμενη επιφάνεια θα ήταν πολύ μικρότερη, αφαιρουμένων των δρόμων και όλων των ιδιοκτησιών με επιφάνεια μικρότερη των 4.000 τμ που δεν είναι οικοδομήσιμες.

- Επειδή στην 5^η ΠΕ υπάρχουν διαφορετικές σε έκταση και ΑΑ περιοχές, για τη διευκόλυνση των υπολογισμών, χρησιμοποιήθηκε ο σταθμισμένος ΜΟ αντικειμενικής αξίας που ανέρχεται σε 277,7 €/τμ.

$$E\omega = 1,10 * 78.341 \tau\mu * \left(\frac{0,6}{0,05}\right) * \left(\frac{12,5}{277,7}\right) = 46.535 \tau\mu$$

Δηλαδή θα μεταφερθεί το 59,40 % της επιφάνειας της βαρυνόμενης περιοχής.

Ειδικότερα, για τον προσδιορισμό του ΣΔ που προκύπτει μετά την ΜΣΔ, υπολογίστηκε:

- Η συνολική δομήσιμη επιφάνεια της 5^{ης} ΠΕ η οποία ανέρχεται σε 840.000 τμ, με ΣΔ = 0,6, συμπεριλαμβανομένων και τον κοινόχρηστων χώρων.
- Ο νέος ΣΔ, ο οποίος ισούται με 0,63, αφού προστέθηκε στην δομήσιμη επιφάνεια της ΠΕ 5, η μεταφερόμενη επιφάνεια.

2^η περίπτωση

Προκειμένου, να γίνει ρεαλιστικότερη η εκτίμηση της μεταφερόμενης δομήσιμης επιφάνειας, αξιοποιήθηκε το υπόβαθρο από την υπηρεσία θέασης ορθοφωτογραφιών του Ελληνικού Κτηματολογίου, όπου υπολογίστηκαν οι επιφάνειες των αγροτεμαχίων, οι οποίες είναι μεγαλύτερες των 4.000 τμ²³. Συγκεκριμένα, βρέθηκαν 19 αγροτεμάχια, εκ των οποίων 13 με εμβαδόν από 4.000 – 8.000 τμ και τα υπόλοιπα 6 με εμβαδόν μεγαλύτερο από 8.000τμ. Στη συνέχεια, υπολογίστηκε η μέση επιφάνεια αγροτεμαχίου, για την πρώτη περίπτωση ισούται με 6.588 τμ και για την δεύτερη ισούται με 11.167 τμ, και στα οποία αντιστοιχεί δομήσιμη επιφάνεια, για την πρώτη περίπτωση ισούται με 3.276 τμ και για την δεύτερη ισούται με 1.872 τμ. Συνολικά η μεταφερόμενη δομήσιμη επιφάνεια ανέρχεται σε 5.148 τμ. Τέλος, ο μέσος ΣΔ της βαρυνόμενης περιοχής, ισούται με 0,034.

²³ Σύμφωνα με το ΦΕΚ 270Δ/31.05.1985, για την εκτός σχεδίου δόμηση, άρθρο 6 παρ. β, Για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των τεσσάρων χιλιάδων (4000) τμ μέχρι και οκτώ χιλιάδες (8000) τμ, για μεν τα πρώτα τέσσερις χιλιάδες (4000) τμ τα διακόσια (200) τμ για δε τα υπόλοιπα επιφάνεια ίση με το γινόμενο του υπόλοιπου εμβαδού του γηπέδου επί το συντελεστή δόμησης δύο εκατοστά (0,02). Για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου από οκτώ χιλιάδες (8000) τμ, για μεν τα πρώτα οκτώ χιλιάδες (8000) τμ τα διακόσια ογδόντα (280) τμ για δε τα υπόλοιπα επιφάνεια ίση με το γινόμενο του υπόλοιπου εμβαδού του γηπέδου επί του συντελεστή δόμησης ένα εκατοστό (0,01). Η συνολική επιφάνεια σε κάθε περίπτωση δεν μπορεί να υπερβεί τα 400 τμ.

Εφαρμόζοντας τον τύπο (1):

$$E\omega = 1,10 * 5.148 \tau\mu * \left(\frac{0,6}{0,034}\right) * \left(\frac{12,5}{277,7}\right) = 4.497\tau\mu$$

Ο νέος ΣΔ της 5^{ης} ΠΕ, για την 2^η περίπτωση, ανέρχεται σε 0,603.

Είναι προφανές, ότι οι υπολογισμοί αυτοί, αποσκοπούν κυρίως, στο να δώσουν μια αρχική εικόνα της επιβάρυνσης από την εφαρμογή της ΜΣΔ, στον ισχύοντα ΣΔ της περιοχής. Σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ.2 του Ν. 2300/95, στις περιοχές με χρήση αμιγούς κατοικίας, επιτρέπεται η πραγματοποίηση ΜΣΔ εφόσον:

1. Ο μεταφερόμενος σε κάθε ωφελούμενο ακίνητο ΣΔ δεν υπερβαίνει το 20% του ισχύοντος στην περιοχή του για ΣΔ μέχρι και 0,8.
2. Το άθροισμα του μεταφερόμενου στο ωφελούμενο ακίνητο και του ισχύοντος στην περιοχή του ΣΔ δεν υπερβαίνει τον αριθμό 2,4.

Η ΜΣΔ στην περιοχή μελέτης, καλύπτει τις παραπάνω προϋποθέσεις.

Όπως αναφέρθηκε στο κεφάλαιο 10.3, προκειμένου να καταστεί η εφαρμογή της ΜΣΔ λειτουργική, θα πρέπει να υπάρχει η απαραίτητη ζήτηση. Η προϋπόθεση που θέτει ο σημερινός νόμος, για την χωροθέτηση της ΖΥΣ εκτός των δυο πρώτων ΟΤ του αιγιαλού, στη συγκεκριμένη περιοχή μελέτης μπορεί να λειτουργήσει ανασταλτικά, καθώς η ζήτηση στη ΠΕ 5 συγκεντρώνεται σε μεγάλο βαθμό, λόγω του παραθερισμού στον αιγιαλό. Βέβαια, ο νόμος θέτει αυτή την προϋπόθεση προκειμένου να εξασφαλίσει την προστασία των ακτών από τις ανθρωπογενείς πιέσεις (τουρισμός – αναψυχή). Όμως στη συγκεκριμένη περιοχή επειδή μεταφέρεται ελάχιστη επιφάνεια, η επιβάρυνση που θα υποστεί η περιοχή στο παραλιακό μέτωπο δεν κρίνεται σοβαρή. Εξάλλου με τη ΜΣΔ θα εξασφαλιστεί η προστασία της περιοχής Natura αλλά και η ταυτόχρονη αποζημίωση των ιδιοκτητών.

10.4 Συμπεράσματα κεφαλαίου

Συμπερασματικά, από τη παραπάνω μελέτη και εξετάζοντας τον Ν.4495/17, γίνεται σαφής η προσπάθεια του νομοθέτη για χωροθέτηση των ΖΥΣ με πολεοδομικά κριτήρια. Βέβαια, ως προς την λειτουργικότητα του νόμου, φαίνεται να αντιμετωπίζει τις περιοχές με κοινές προϋποθέσεις, χωρίς να λαμβάνει υπόψη του τις ιδιαιτερότητες και τις ανάγκες κάθε περιοχής, οι οποίες διαμορφώνονται από έναν συνδυασμό

κοινωνικών, πολεοδομικών και οικονομικών δεδομένων. Στην περιοχή μελέτης η αυξημένη ζήτηση, λόγω των εγκατεστημένων χρήσεων τουρισμού, παραθερισμού – αναψυχής (ξενοδοχεία, παραθεριστικές κατοικίες κλπ) εντοπίζεται στο παραθαλάσσιο μέτωπο. Συνεπώς, η προϋπόθεση που θέτει ο νόμος για την χωροθέτηση της ΖΥΣ εκτός των δυο πρώτων ΟΤ του αιγιαλού, δεν ευνοεί τη δημιουργία των μέγιστων συνθηκών ζήτησης για την περιοχή, λαμβανομένου υπόψη ότι η συνολική μεταφερόμενη επιφάνεια είναι μικρή και ιδιαίτερα στην 2^η περίπτωση που προσεγγίζει την πραγματικότητα. Φαίνεται, λοιπόν, ότι οι γενικές κατευθύνσεις μπορούν να λειτουργήσουν αρνητικά στην αποτελεσματικότητα του εργαλείου. Η εξέταση των αναγκών και των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών κάθε περιοχής πριν την εφαρμογή της ΜΣΔ, μπορεί να επιλύσει προβλήματα λειτουργικά και να καταστήσουν το εργαλείο περισσότερο αποτελεσματικό.

Επιπρόσθετα, εξετάζοντας τις αγοραίες και αντικειμενικές τιμές, στη περιοχή μελέτης, φαίνεται να ταυτίζονται. Η σημερινή οικονομική συγκυρία, με τις διαμορφωμένες τιμές της κτηματαγοράς, προφανώς και δεν ευνοεί την εξαγωγή ασφαλών συμπερασμάτων από την εφαρμογή της ΜΣΔ. Λαμβάνοντας υπόψη τη δυναμική της ανάπτυξης, που είχε διαμορφωθεί στη περιοχή μελέτης και στην ευρύτερη περιοχή της Ανατολικής Αττικής στην οποία διοικητικά υπάγεται, μας επιτρέπει να συμπεράνουμε, ότι η σταδιακή και σε βάθος χρόνου ανάκαμψη της αγοράς ακινήτων, θα διαμορφώσει τη νέα ζήτηση για αγορά παραθεριστικής ή μόνιμης κατοικίας.

Γενικότερα, στη θεωρία μια διαφορά μεταξύ των αγοραίων και των αντικειμενικών αξιών στη ΖΥΣ μπορεί να επηρεάσει την αποτελεσματική εφαρμογή του εργαλείου. Η ύπαρξη αδόμητων οικοπέδων κατά τεκμήριο, δεν ευνοεί τη ζήτηση για αγορά τίτλων ΜΣΔ και ειδικότερα σε περιοχές όπου οι αγοραίες τιμές είναι χαμηλότερες από τις αντικειμενικές. Σε κάθε περίπτωση, όταν οι αντικειμενικές αξίες των οικοπέδων της βαρυνόμενης περιοχής είναι σημαντικά μικρότερες από τις ΑΑ στις ΖΥΣ, η μεταφορά συντελεστή γίνεται ελκυστική και ενδιαφέρουσα. Το αντίθετο συμβαίνει, όταν στις ΖΥΣ οι ΑΑ είναι χαμηλότερες από εκείνες στις ΖΜΣ, με την προϋπόθεση ότι οι αντικειμενικές τιμές είναι ίσες με τις αγοραίες (Τριανταφυλλόπουλος κ.ά., 2010). Σύμφωνα με τα παραπάνω, στη περιοχή μελέτης, όπως εξετάστηκε παραπάνω, στη ΖΜΣ, λόγω του ότι βρίσκεται σε εκτός σχεδίου περιοχή, η ΑΑ είναι πολύ μικρότερη

από τις αντίστοιχες στη ΖΥΣ. Επομένως, με μια προσδοκώμενη ανάκαμψη της κτηματαγοράς και σε συνδυασμό με την ικανοποίηση αυτής της προϋπόθεσης, θα λειτουργήσει η ΜΣΔ στη περιοχή μελέτης.

Επιπλέον, όπως εξετάστηκε παραπάνω, η μεταφερόμενη δομήσιμη επιφάνεια, με τη παραδοχή του δυσμενέστερου σεναρίου, που αποδέχεται ότι η ζώνη Γ του Εθνικού πάρκου, είναι συνολικά οικοδομήσιμη, βάση των διατάξεων της εκτός σχεδίου δόμησης, φαίνεται να είναι πολύ μικρή. Συγκεκριμένα, η αναγωγή της συνολικής δομήσιμης επιφάνειας σε προστιθέμενο ΣΔ στη ΖΥΣ ισούται με 0,63. Αντίθετα, στη 2^η περίπτωση, η οποία προσεγγίζει περισσότερο την πραγματικότητα, ο νέος ΣΔ ισούται με 0,603. Βέβαια, ο νέος ΣΔ θα είναι κατά τι μεγαλύτερος, γιατί στη συνολική επιφάνεια της ΖΥΣ έχουν συμπεριληφθεί και οι κοινόχρηστοι χώροι, οι οποίοι δεν είναι δομήσιμοι.

Τελικά, σύμφωνα με όλα τα παραπάνω, η ΜΣΔ στη περιοχή μελέτης θα μπορούσε να καταστεί αποτελεσματική. Εξετάζοντας όλα τα χαρακτηριστικά, υπολογίζοντας πάντα τις παραδοχές, στη 5^η ΠΕ της Νέας Μάκρης, θα μπορούσε να χαρακτηριστεί ως περιοχή ΖΥΣ. Σε συνδυασμό και με την ύπαρξη της Αμερικάνικης βάσης, η οποία μπορεί να απορροφήσει το 15% του επιτρεπόμενου ΣΔ, μπορούν να ικανοποιηθούν κοινωνικά και οικονομικά οι ιδιοκτήτες, προστατεύοντας παράλληλα το περιβάλλον.

11. Συμπεράσματα

Η προστασία του περιβάλλοντος αποτελεί ένα από τα πλέον σημαντικά ζητήματα που απασχολούν την επιστημονική κοινότητα και τη Δημόσια Διοίκηση σε εθνικό και διεθνές επίπεδο. Μια συγκεκριμένη πολιτική προστασίας του περιβάλλοντος, είναι ο θεσμός των προστατευόμενων περιοχών. Στην Ελλάδα, ο θεσμός αυτός, σε σχέση με άλλες χώρες, δεν έχει μεγάλη παράδοση. Το δίκτυο «Natura 2000» επιχειρεί τη δημιουργία ενός οικολογικού δικτύου προστατευόμενων περιοχών στον Ευρωπαϊκό χώρο, με βασικό στόχο την διασφάλιση της κοινής ευρωπαϊκής φυσικής κληρονομιάς (Χαϊνταρλής, 2007). Στην Ελλάδα η πολιτική των ΠΠ υπήρξε αντικείμενο σύγκρουσης μεταξύ των συμφερόντων που εκδηλώνονται στις περιπτώσεις αυτές. Στην νομολογία του ΣτΕ η προστασία του περιβάλλοντος υπερισχύει του δικαιώματος της ιδιοκτησίας. Η υποχρέωση αποζημίωσης του ιδιοκτήτη προβλέπεται στη περίπτωση ολικού

περιορισμού της ιδιοκτησίας για λόγους κυρίως, προστασίας πολιτιστικής κληρονομιάς, προστασίας ευαίσθητων περιβαλλοντικών περιοχών και γενικότερα σε δράσεις που ασκούνται υπέρ του γενικού συμφέροντος.

Η ΜΣΔ, αποτέλεσε ένα πολεοδομικό εργαλείο, αποζημίωσης των ιδιοκτητών, χωρίς την καταβολή χρηματικού ποσού. Στη πράξη, βέβαια, η εφαρμογή της δεν υπήρξε απρόσκοπτη. Εξ' αρχής αντιμετώπισε προβλήματα αντισυνταγματικότητας, τα οποία αφορούσαν κυρίως, τον τρόπο καθορισμού των ΖΥΣ. Το ζήτημα της ΜΣΔ, αντιμετωπίζεται με τον πρόσφατο Ν.4495/2017, καθορίζοντας τις ΖΥΣ, με πολεοδομικά κριτήρια και εισάγει καινούριες έννοιες.

Η περιοχή μελέτης αποτελεί παράδειγμα εφαρμογής του εργαλείου της ΜΣΔ σε μια περιοχή προστασίας περιβάλλοντος «Natura 2000». Όπως είδαμε και στο κεφάλαιο 10.5, ο θεσμός της ΜΣΔ, θα μπορούσε να λειτουργήσει, συνυπολογίζοντας δυο βασικά χαρακτηριστικά της περιοχής α) την μικρή μεταφερόμενη επιφάνεια από εκτός σχεδίου περιοχή και β) τις δυνατότητες που προσφέρει η προτεινόμενη ΖΥΣ για απορρόφηση της μεταφερόμενης επιφάνειας. Ως αποτέλεσμα έχει την προστασία του περιβάλλοντος και την αποζημίωση των ιδιοκτητών, δικαιώματα τα οποία υπερτερούν σε σχέση με την «επιβάρυνση» της περιοχής ΖΥΣ.

Η επικρατούσα άποψη ότι η ΜΣΔ σε περιοχές ΖΥΣ επιβαρύνει το περιβάλλον, στη περίπτωση μελέτης φαίνεται να μην ισχύει. Συγκεκριμένα, η μεταφερόμενη επιφάνεια σε μία περιοχή ΖΥΣ που δεν είναι κορεσμένη οικιστικά, μπορεί να απορροφήσει την επιπλέον επιφάνεια, η οποία είναι μικρή, επ' ωφελεία τελικά της προστασίας του περιβάλλοντος, των βαρυνόμενων και ωφελούμενων ιδιοκτησιών. Γενικότερα, μέχρι τώρα η προστασία του περιβάλλοντος από τις αποφάσεις του ΣτΕ, όπως και στη περίπτωση της ΜΣΔ, κρίνεται σε ένα νομικό πλαίσιο, που περιορίζει ασφυκτικά τις δυνατότητες των πολεοδομικών παρεμβάσεων, καθιστώντας αυτές, πολλές φορές, ανεφάρμοστες και χρονοβόρες. Πιο συγκριμένα, η άποψη του ΣτΕ για το πολεοδομικό κεκτημένο, προβλέπει ότι οι πολεοδομικές ρυθμίσεις δεν επιτρέπεται να επιφέρουν επιδείνωση του υφιστάμενου φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος, αλλά αντίθετα, οφείλουν να κινούνται προς την βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων, και την διατήρηση των ελεύθερων χώρων και του πρασίνου (Γκοιμίσης, 2018). Στη γενική

αυτή αντίληψη, του πολεοδομικού κεκτημένου, δηλαδή της προστασίας του περιβάλλοντος, οι νομικοί περιορισμοί στη πράξη αδυνατούσαν να λάβουν υπόψη την ουσία παρεμβάσεων της πολεοδομίας περιοριζόμενοι μόνο στη συνταγματική επιταγή το ορθολογικού σχεδιασμού (Γκοιμίσης, 2018). Ενδεχομένως, η απρόσκοπτη εφαρμογή του εργαλείου της ΜΣΔ, να είχε περιορίσει σημαντικά την αυθαίρετη δόμηση, κυρίως στις εντός σχεδίου περιοχές, αλλά αντίθετα με τον Ν.4495/17, για τις βαριές περιπτώσεις αυθαιρέτων (κατηγορία 5), αξιοποιείται η ΜΣΔ προκειμένου να νομιμοποιήσει μια πρακτική άτυπης οικιστικής ανάπτυξης, η οποία εξ' αρχής δημιουργούσε προβλήματα, με έντονη περιβαλλοντική επίπτωση. Βασικός στόχος στη συγκεκριμένη περίπτωση, αλλά και γενικότερα κατά την εφαρμογή του εργαλείου της ΜΣΔ, είναι η αποζημίωση των ιδιοκτητών. Για την επίτευξη αυτού του σκοπού, θα μπορούσαν να υπήρχαν διαδικασίες οι οποίες θα εξασφάλιζαν άμεσα την αποζημίωση. Για παράδειγμα, μια λύση θα ήταν η ύπαρξη μιας «Τράπεζας», η οποία θα αγόραζε όλους τους τίτλους ΜΣΔ, από μια βαρυνόμενη περιοχή, και στη συνέχεια θα πωλούσε τους τίτλους, με την αγοραία τιμή. Με τη διαδικασία αυτή εξασφαλίζεται, η επιτάχυνση εφαρμογής του εργαλείου, η κερδοφορία της «Τράπεζας» και ταυτόχρονα η άμεση αποζημίωση όλων των ιδιοκτητών, δηλαδή ίση μεταχείρισή τους.

Καταλήγοντας, ο θεσμός της ΜΣΔ, σήμερα είναι ουσιαστικά ανενεργός. Ο Ν.4495/17 αποτελεί ένα γενικό πλαίσιο διατάξεων, κατευθύνσεων και πολιτικών επιλογών (Γκοιμίσης, 2018), του οποίου η αποτελεσματικότητα θα κριθεί στη πράξη.

Βιβλιογραφία

Ελληνόγλωσση βιβλιογραφία

Αγγελίδου, Βασιλική. (2014). *Μηχανισμοί Πολεοδομικής Παρέμβασης και σύγχρονη νομοθεσία. Έμφαση στη μεταφορά δικαιωμάτων ανάπτυξης και στη Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης*. Διδακτορική Διατριβή, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Σχολή Αρχιτέκτων Μηχανικών, Αθήνα.

Ανδρουλάκη, Δ. (2018). *Από τη Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης στην τράπεζα γης-Δικαιωμάτων δόμησης*. Μεταπτυχιακή εργασία, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Διεπιστημονικό Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών σπουδών «Γεωπληροφορική», Αθήνα.

Αποστολάκη, Ε., Καλομοίρη, Ε. (2010). *Διατήρηση – προστασία της βιοποικιλότητας. Συγκριτική μελέτη των στάσεων, αντιλήψεων και συμπεριφορών στο Ηράκλειο και στα Ανώγεια*. Πτυχιακή εργασία, Τεχνολογικό Εκπαιδευτικό Ίδρυμα Κρήτης, Τμήμα Κοινωνικής Εργασίας, Κρήτη.

Αραβαντινός, Α. (1997). *Πολεοδομικός Σχεδιασμός: Για μια Βιώσιμη Ανάπτυξη του Αστικού Χώρου*. Αθήνα: Εκδόσεις Συμμετρία.

Βλαντού, Α. (2010). *Το τοπίο ως αντικείμενο νομικής προστασίας: Σχέσεις και αντιφάσεις μεταξύ κανόνων δικαίου και πραγματικότητας*. Νόμος και Φύση, Ανακτήθηκε από: <https://nomosphysis.org.gr/12194/to-topio-os-antikeimeno-nomikis-prostasias-sxeseis-kai-antifaseis-metaksu-kanonon-dikaiou-kai-pragmatikotitas-oktobrios-2010/> [09/10/2018].

Βώκου, Δ. (2011). *Ο θεσμός των φορέων διαχείρισης προστατευόμενων περιοχών στην Ελλάδα: 10 χρόνια εφαρμογής*, Αθήνα: Επιτροπή 'Φύση 2000'.

Γέροντας, Α. (2003). *Η συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας και αναγκαστική απαλλοτρίωση*. Αθήνα – Κομοτηνή: Εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλας.

Γεωργιάδης, Χ. (2010). *Νομικό πλαίσιο των Προστατευόμενων περιοχών και η εφαρμογή του στην Ελλάδα και στις όμορες χώρες της Νοτιοανατολικής Ευρώπης*.

Διπλωματική εργασία, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, Τμήμα Βιολογίας, Θεσσαλονίκη.

Γιαννακούρου, Γ. (2011). *Το δίκαιο της δόμησης*. Αθήνα: Εκδόσεις Νομική Βιβλιοθήκη.

Γκοιμίσης, Β. (2017, Ιανουάριος). *Πολεοδομικός σχεδιασμός, προστασία του περιβάλλοντος και αυθαίρετα. Η ελληνική εκδοχή του θεσμού της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης*. Επιστημονική Εσπερίδα Αυθαίρετη Δόμηση, Αναζητώντας την στάθμιση μεταξύ πολιτικής, επιστήμης και συνταγματικών επιταγών (διοργάνωση από ΕΜΠ), Αθήνα.

Γκοιμίσης, Β. (2018, Ιανουάριος). *Παραδείγματα από περιοχές/ κτίρια που αναπτύχθηκαν με Μεταφορά Δικαιωμάτων Δόμησης (Transfer Development rights)*. Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Διεπιστημονικό Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών σπουδών «Αρχιτεκτονική - Σχεδιασμός του Χώρου» – Κατεύθυνση Β: «Πολεοδομία-Χωροταξία», Αθήνα. Ανακτήθηκε από: www.metaforasd.wixsite.com/protouvouliams [09/05/2019].

Γκοιμίσης, 2018. Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης. Ένας θεσμός σε αδράνεια – μια διαρκής πολεοδομική πρόκληση. Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Διεπιστημονικό Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών σπουδών «Αρχιτεκτονική - Σχεδιασμός του Χώρου» – Κατεύθυνση Β: «Πολεοδομία-Χωροταξία», Αθήνα. Ανακτήθηκε από: www.metaforasd.wixsite.com/protouvouliams [09/05/2019].

Γρηγορόπουλος, Θ. (2004, Μάιος). *Η εφαρμογή του θεσμού της μεταφοράς συντελεστή δόμησης μετά τις τελευταίες ρυθμίσεις*. Πρακτικά Ημερίδας Πολεοδομικές εφαρμογές και δόμηση (διοργάνωση από το ΤΕΕ), Αθήνα. Ανακτήθηκε από: http://library.tee.gr/digital/m2009/m2009_grigoropoulos1.pdf [31/01/2019].

Γώγος, Κ. (2018). *Ζητήματα Συνταγματικότητας των ρυθμίσεων του Ν.4495/2017 ως προς τη Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης*. Νόμος και Φύση, Ανακτήθηκε από: <https://nomosphysis.org.gr/18276/zitimata-syntagmatikotitas-ton-rythmiseon-toy-n-4495-2017-os-pros-ti-met> [01/06/2019].

Δαγτόγλου, Δ. (2012). *Ατομικά δικαιώματα*. Αθήνα – Κομοτηνή : Εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλας.

Δήμος Μαραθώνος (2018). *Σχέδιο Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας (ΣΒΑΚ) Δήμου Μαραθώνος. Τεύχος τεχνικών δεδομένων, Δ/ση τεχνικών υπηρεσιών*

τμήμα συγκοινωνιακών και κτιριακών έργων Ανακτήθηκε από: <https://marathon.gr/> [16/05/2019].

Δροσιάσης, Β. (2017). *Πρόταση Οικοτουριστικής Ανάπτυξης στο Εθνικό πάρκο των λιμνών Κορώνειας – Βόλβης και Μακεδονικών Τεμπών*. Διπλωματική εργασία, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Ανάπτυξης, Θεσσαλονίκη.

Ζεντέλης, Π. (2015). *Real Estate Αζία, Εκτιμήσεις, Ανάπτυξη, Επενδύσεις, Διαχείριση*. Αθήνα: Ελληνικά Ακαδημαϊκά Ηλεκτρονικά Συγγράμματα και Βοηθήματα, Ανακτήθηκε από: <http://hdl.handle.net/11419/4235> [01/06/2019].

Θεοδωρόπουλος, Π., Περπερίδου, Δ. (2019). *Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης & προστασία πολιτιστικής κληρονομιάς: η περίπτωση της 3D πράξης εφαρμογής στο* Δέφνερ, Α., Σκάγιαννης, Π., Ροδακινιάς Π., Ψαθά, Ε. (επιμελητές) *Σύγχρονοι Προβληματισμοί για την Πολεοδομία, τη Χωροταξία και την Ανάπτυξη: Μια συλλογή κειμένων από το 5^ο Πανελλήνιο Συνέδριο Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης*, (σσ. 441 – 452). Βόλος, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας.

Θωμαΐδη, Σ. (επιμέλεια) (1994). *Η δόμηση στο Νομό Αττικής (Διαμέρισμα Ανατολικό)*. Αθήνα: Τεχνικό Ινστιτούτο Ελλάδος.

Καράκωστας, Ι. (2011). *Περιβάλλον και Δίκαιο*. Γ' έκδοση, Αθήνα: Εκδόσεις Νομική Βιβλιοθήκη.

Κατσαδωράκης, Γ. (1999). *Η φυσική Κληρονομιά της Ελλάδας*, Αθήνα: WWF Ελλάς.

Κατσακιώρη, Μ., Βασάλα, Π., Φλογαίτη, Ε. (επιμελητές) (2008). *Εκπαιδευτικό Υλικό «Προστατευόμενες περιοχές»,* Θέρμη: Ελληνικό Κέντρο Βιοτόπων-Υγροτόπων (EKBY).

Κοντιάδης, Ξ. (2003). *Η Συνταγματική διαρρύθμιση της σχέσης μεταξύ προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος και δικαιώματος της ιδιοκτησίας.* Νόμος και Φύση, Ανακτήθηκε από:

https://nomosphysis.org.gr/7037/i-suntagmatiki-diarruthmisi-tis-sxesis-metaksu-prostasias-tou-politistikou-periballontos-kai-dikaiomatos-tis-idioktisi-as-ioulios-2003/#_edn15 [20/01/2019].

Λευθεριώτου, Ε. (2007). *Ιδιοκτησία και περιβάλλον. Στάθμιση εννόμων αγαθών και δικαιωμάτων στο Ελληνικό, Ευρωπαϊκό και Αμερικανικό Δίκαιο.* Αθήνα - Κομοτηνή: Εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλας.

Μακρή, Ι. (1998). *Η νομική φύση του τίτλου Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης, το εξ' αυτού απορρέον οιονεί εμπράγματο δικαίωμα και τα δημιουργούμενα προβλήματα στην επ' αυτού εγγραφή εμπράγματης ασφάλειας.* Αθήνα: Εκδόσεις Αρμενόπουλος.

Μαραγκού, Π., Χριστοπούλου, Ι., (2012). *Προστατευόμενες περιοχές: Βασικές έννοιες και η αποτελεσματικότητά τους στη διατήρηση της βιοποικιλότητας στην Ελλάδα,* στο Παπαγεωργίου, Α., Καρέτσος, Γ., Κατσαδωράκης, Γ. (επιμελητές) *Το Δάσος μια ολοκληρωμένη προσέγγιση,* (σσ. 155 – 170). Αθήνα: WWF Ελλάς.

Μενουδάκος, Κ. (2003). *Η σύμβαση του Άρχους και η νομολογία του Συμβουλίου Επικρατείας για την πληροφόρηση και συμμετοχή των πολιτών.* Νόμος και Φύση, Ανακτήθηκε από: <https://nomosphysis.org.gr/7048/sumbasi-tou-aarxous-kai-koinotiko-dikaio-mia-sugkritiki-proseggisi-septembrios-2003/?st=%CE%9C%CE%B5%CE%BD%CE%BF%CF%85%CE%B4%CE%AC%CE%BA%CE%BF%CF%82> [26/09/2018].

Μηλά, Μ. (2009). *Αστική διάχυση και αυθαίρετη δόμηση στον παράκτιο χώρο. Προς τη διαμόρφωση μιας χωρικής πολιτικής για τις περιστατικές περιοχές. Το παράδειγμα του Δήμου Νέας Μάκρης.* Διπλωματική εργασία, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο,

Διεπιστημονικό Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών σπουδών «Περιβάλλον και ανάπτυξη», Αθήνα.

Μπεριάτος, Η. (2003). *Σχεδιασμός και διαχείριση προστατευόμενων περιοχών στην Ελλάδα: Θεσμικές εξελίξεις, προβλήματα και προοπτικές*. Σαμαρίνα, Α., Πανταζής, Π. (επιμελητές), Επιστημονικό Περιοδικό αειχώρος, Βόλος: Πανεπιστημιακές εκδόσεις Θεσσαλίας, 58-89.

Μπεριάτος, Η., Ψαλτόπουλος Δ. (2003). *Περιβάλλον και ανάπτυξη της υπαίθρου. Οικονομικές, γεωγραφικές και περιβαλλοντικές πτυχές*. Αθήνα: Εκδόσεις Θεμέλιο.

Μπεριάτος, Η. (2004). *Η περιβαλλοντική πολιτική στην Ελλάδα: Προβλήματα και προοπτικές*, στο Τσάλτας Γ., Κατσιμπάρδης Κ. (επιμελητές) *Αειφορία και περιβάλλον Η ευρωπαϊκή και εθνική προοπτική*, (σσ. 211 – 218). Αθήνα: Εκδόσεις Ι. Σιδέρης.

Μπεριάτος, Η., Παπαγεωργίου Μ. (2013). *Χωροταξικός και Περιβαλλοντικός Σχεδιασμός: Ανάπτυξη & Προστασία*. Πανεπιστημιακές σημειώσεις μαθήματος, Βόλος: Πανεπιστημιακές εκδόσεις Θεσσαλίας.

Νάτσιου, Θ., Λιαρίκος, Κ., Χριστοπούλου Ι., (2011). *Ενίσχυση της προστασίας της φύσης. Πρόταση του WWF Ελλάς για ένα συνεκτικό, ισχυρό και αποτελεσματικό σύστημα προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος*, Αθήνα: WWF Ελλάς.

Νικολή, Α. (2009). *Το αστικό πράσινο στις σύγχρονες πόλεις: Θεσμικό πλαίσιο, οικονομική διάσταση και διαχείριση. Η περίπτωση της πόλης της Καστοριάς*. Μεταπτυχιακή εργασία, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Βόλος.

Οικονόμου, Χ. (2018). *Το εργαλείο της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης σε περιοχή ανάπλασης Μελέτη περίπτωσης: περιοχής κέντρου της Αθήνας*. Διπλωματική εργασία, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Βόλος.

Παναγοπούλου, Γ. (1994). *Ο προσδιορισμός του προστατευόμενου έννομου αγαθού υπό την ονομασία «περιβάλλον»*. Θεσσαλονίκη: Εκδόσεις Νομική έκδοση Αρμενόπουλος.

Παπαρηγορίου, Β. (2008). *Εισηγήσεις Διοικητικού Δικαίου*. Αθήνα: Εκδόσεις Αντ. Σάκκουλας.

Παπαδημητρίου, Γ.(1995, Απρίλιος). *Ο θεσμός της Μεταφοράς του Συντελεστή Δόμησης*. Πρακτικά Ημερίδας Το Σύνταγμα και ο Θεσμός (διοργάνωση από το Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο), Αθήνα.

Ποθητού, Θ. Ε. (2015, Οκτώβριος). *Το πολεοδομικό κεκτημένο και η Διοίκηση ως φορέας του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού*. 1^ο Συνέδριο Διοικητικών Επιστημών, *Διοικητική Θεωρία και Πράξη: Διοίκηση και Κοινωνία (διοργάνωση από Εθνικό και Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών)*, Αθήνα.

Σαλονικίδου, Β. (2015). *Εκτίμηση Ακινήτων μέθοδοι και ειδικά θέματα*. Μεταπτυχιακή εργασία, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, Μεταπτυχιακό πρόγραμμα διοίκησης και διαχείρισης τεχνικών έργων, Θεσσαλονίκη.

Σιόλας, Α., Βάσση, Α., Βλαστός Θ., Κυριακίδης, Χ., Σίτη, Μ., Μπακογιάννης, Ε. (2015). *Εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού στην Ελλάδα.*, στο Σιόλας, Α., Βάσση, Α., Βλαστός, Θ., Κυριακίδης, Χ., Σίτη, Μ., Μπακογιάννης, Ε. *Μέθοδοι, εφαρμογές και εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού*, Κεφάλαιο 4 (σσ.81 - 91). Αθήνα: Σύνδεσμος Ελληνικών Ακαδημαϊκών Βιβλιοθηκών, Ανακτήθηκε από:
<http://hdl.handle.net/11419/5413> [10/06/2019].

Σιούτη, Π. (2007). *Το περιβαλλοντικό Σύνταγμα μετά την αναθεώρηση του 2001, στο Γιαννακούρου, Γ., Κρεμλής, Γ., Σιούτη, Γλ. (επιμελητές) Η εφαρμογή του Κοινοτικού δικαίου περιβάλλοντος στην Ελλάδα 1981-2006, (σσ. 415 – 431). Αθήνα - Κομοτηνή: Εκδόσεις Αντ. Σάκκουλας.*

Σισιλιάνος, Λ.Α. (1996). *Η προστασία του περιβάλλοντος και η ΕΣΔΑ - Η εξέλιξη της νομολογίας ως την υπόθεση López Ostra*. Νόμος και Φύση, Ανακτήθηκε από:
<https://www.nomosphysis.org.gr> [29/5/2018].

Τριανταφυλλόπουλος, Ν. και Αλεξανδροπούλου, Ι (2009, Σεπτέμβριος). *Πολεοδομικός σχεδιασμός και θεωρία των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας: Η περίπτωση της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης*. 2^ο Πανελλήνιο Συνέδριο πολεοδομίας, χωροταξίας και

περιφερειακής ανάπτυξης, Πρακτικά Τόμος II, (διοργάνωση από Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας), Βόλος, Ανακτήθηκε από:

http://www.prd.uth.gr/uploads/discussion_papers/2010/uth-prd-dp-2010-07_gr.pdf
[09/10/2018].

Τριανταφυλλόπουλος, Ν. και Αλεξανδροπούλου, Ι. (2010). *Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης: Το Πολεοδομικό Εργαλείο και η Αγορά Ακινήτων*. Ερευνητική Εργασία. Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, 16(7): 157-182, Αθήνα.

Τριανταφυλλόπουλος, Ν. (2014). *Διαχείριση ακινήτων Μέρος II - θεωρητικά θέματα*. Σημειώσεις μαθήματος, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Βόλος.

Τριάντης, Κ., Γεωργίου, Κ., Βαρελίδης, Γ., Κακογιάννης, Ν., Μακαντάση, Φ., Σκόκου, Ν., Καραουλάνης, Θ. (2017). *Προστατευόμενες Περιοχές Natura 2000: Ένα Ολοκληρωμένο Σχέδιο για την Προστασία και τη Βιώσιμη Ανάπτυξή τους*. Αθήνα: διαΝΕΟσις-Οργανισμός Έρευνας και Ανάπτυξης.

Τσακίρη, Ε., Τσαχαλίνα, Α. (1996). *Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης*. Θεσσαλονίκη: Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΤΕΕ), Τμήμα Κεντρικής Μακεδονίας.

Τσιτσώνη, Θ. και Μπαταλά, Ε. (2006). *Το καθεστώς των προστατευόμενων περιοχών σε Ευρωπαϊκό και Παγκόσμιο επίπεδο*. Πτυχιακή Εργασία, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, Τμήμα Δασολογίας και Φυσικού Περιβάλλοντος, Θεσσαλονίκη.

Τσουδερός, Ι., Διμέλλη, Δ. (επιμελητές) (2008). *Οικολογική συμπεριφορά των πόλεων*. Αθήνα: Εργαστήριο Πολεοδομικής Σύνθεσης ΕΜΠ, Ανακτήθηκε από: <file:///C:/Users/%CE%9A%CE%B1%CF%84%CE%B5%CF%81%CE%AF%CE%BD%CE%B1/Desktop/Oikologiki%20symperifora%20tvn%20polevn-%20Periexomena.pdf> [03/06/2019].

Χαϊνταρλής, Μ. (2007). *Η οδηγία 92/43 και η ένταξή της στην ελληνική έννομη τάξη και πραγματικότητα*, στο Γιαννακούρου, Γ., Κρεμλής, Γ., Σιούτη, Γλ. (επιμελητές) *Η*

εφαρμογή του Κοινοτικού δικαίου περιβάλλοντος στην Ελλάδα 1981-2006, (σσ. 415 – 431). Αθήνα - Κομοτηνή: Εκδόσεις Αντ. Σάκκουλας.

Χρυσόγονος, Κ., Βλαχόπουλος Σ. (2017). *Ατομικά και κοινωνικά δικαιώματα*. Αθήνα: Νομική Βιβλιοθήκη.

Ξενόγλωσση βιβλιογραφία

Center for Land Use Education (2005). *Planning Implementation Tools Transfer of Development Rights (TDR)*. Ανακτήθηκε από:

https://www.uwsp.edu/cnrap/clue/Documents/PlanImplementation/Transfer_of_Development_Rights.pdf [31/1/2019].

Colorado Department of Local Affairs (2017). *Transfer of Development Rights (TDRs)*. In *Planning for Hazards: Land use solutions for Colorado*, pp. 107-117. Ανακτήθηκε από: <https://planningforhazards.com/document/planning-hazards-land-use-solutions-colorado-entire-document> [10/6/2019].

Council of Europe (2012). *Manual of Human rights and the Environment*. Strasbourg: Council of Europe Publishing.

Hanly-Forde, J., Homsy, G., Lieberknecht, K. and Stone, R. (2017). *Transfer of Development Rights paper*. Ανακτήθηκε από: <http://www.mildredwarner.org/gov-restructuring/privatization/tdr> [31/1/2019].

IUCN/WWF (2013). *Guidelines for Applying Protected Area Management Categories*. Gland, Switzerland: IUCN. Ανακτήθηκε από: <https://www.iucn.org/theme/protected-areas/about/protected-area-categories> [01/6/2019].

Janssen- Janssen, L. (2008). *Space for Space, a transferable development rights initiative for changing the Dutch landscape*. In *Landscape and Urban Planning*, 87(3): 192-200, The Netherlands: Amsterdam institute of Metropolitan and Development Studies.

Janssen-Jansen, L., Spaans, M., Van Der Veen, M. (Eds) (2009). *New Instruments in Spatial Planning, An International Perspective on Non-Financial Compensation*. Volume 23 of Sustainable Urban Areas, Amsterdam: Delft University Press.

Kaplowitz, M. (2005). *The Economics of Legal Relationships Property Rights*. In *Economics, and the Environment*, Volume 5, Taylor & Francis.

MCPFE (2006). *MCPFE Information Document on Data Collection and Compiling the Statistics On Protected and Protective Forest and Other Wooded Land in Europe*. Ανακτήθηκε από:

https://www.foresteurope.org/docs/reporting/MCPFE_INFO_DOC_on_data_collection_on_protected_forests.pdf [3/6/2019].

Pruetz, R., Pruetz, E. (2007). *Transfer of development rights turns 40*. *Planning and Environmental Law* 59:3–11.

Pruetz, R., Standridge, N. (2008). *What Makes Transfer of Development Rights Work?: Success Factors From Research and Practice*. *Journal of the American Planning Association*, 75(1), pp.78-87.

Smart Growth America (2008). *Transfer of development rights*. Ανακτήθηκε από: <https://www.smartgrowthamerica.org/app/legacy/documents/transfer-development-rights-policy-toolkit.pdf>.

Walsh, M. (2018). *Protected areas*. In Hilary Callan (ed.) of *The International Encyclopedia of Anthropology*. Oxford: Wiley-Blackwel.

Θεσμικό Πλαίσιο

N. 856/1937 *Περί Εθνικών Δρυμών*.

N.3937/2011 *Διατήρηση της Βιοποικιλότητας και άλλες διατάξεις*.

N. 1650/1986 *Για την προστασία του περιβάλλοντος*.

N.191/1974 *Περί κωρύσεως των τροποποιήσεων της Σύμβασης Ραμσάρ*.

Ν. 1634/86 *Κύρωση των πρωτοκόλλων 1980 «Για την προστασία της Μεσογείου Θαλάσσης από τη ρύπανση από χερσαίες πηγές» και 1952 «Περί των ειδικά προστατευομένων περιοχών της Μεσογείου».*

Ν. 2204/1994 *Κύρωση Σύμβασης για τη βιολογική ποικιλότητα.*

Ν. 1335/1983 *Κύρωση Διεθνούς Σύμβασης για τη διατήρηση της άγριας ζωής και του φυσικού περιβάλλοντος της Ευρώπης.*

Ν. 855/78 *Περί κυρώσεως της υπογραφείσης εις Βαρκελώνης το 1976 Διεθνούς Συμβάσεως.*

Ν. 1634/86 *Κύρωση των Πρωτοκόλλων 1980 για την προστασία της Μεσογείου θάλασσας από τη ρύπανση από χερσαίες πηγές και 1982 περί των ειδικά προστατευομένων περιοχών της Μεσογείου.*

Ν.2204/1994 *Κύρωση Σύμβασης για τη βιολογική ποικιλότητα.*

Ν. 3422/2005 *Κύρωση της Σύμβασης για την πρόσβαση σε πληροφορίες, τη συμμετοχή του κοινού στη λήψη αποφάσεων και την πρόσβαση στη δικαιοσύνη για περιβαλλοντικά θέματα.*

Ν.1465/1950 *Τοπία φυσικού κάλλους.*

Ν.996/1971 *Περί αντικαταστάσεως και συμπληρώσεως διατάξεων τινων του Ν.Δ 86/69 περί Δασικού Κώδικος.*

Οδηγία 79/409/ΕΟΚ *Για τη διατήρηση των φυσικών οικοτόπων καθώς και της άγριας πανίδας και χλωρίδας.*

Οδηγία 2009/147/ΕΟΚ *Περί της διατηρήσεως των άγριων πτηνών.*

Οδηγίας 92/43/ΕΟΚ *Για τη διατήρηση των φυσικών οικοτόπων καθώς και της άγριας πανίδας και χλωρίδας.*

Ν. 1650/1986 *Για την προστασία του περιβάλλοντος.*

Ν.2742/1999 *Χωροταξικός σχεδιασμός και αειφόρος ανάπτυξη & άλλες διατάξεις.*

ΦΕΚ 4432/Β/2017 Αναθεώρηση του Εθνικού καταλόγου περιοχών του Ευρωπαϊκού Οικολογικού Δικτύου Natura 2000.

Ν.4519/18 Φορείς Διαχείρισης Προστατευόμενων Περιοχών και άλλες διατάξεις.

Ν.880/79 Περί καθορισμού ανώτατου ορίου συντελεστή δόμησης και ετέρων τινών διαρρυθμίσεων της πολεοδομικής νομοθεσίας.

Ν.2300/95 Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και άλλες διατάξεις.

Ν.4495/17 Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις.

Π.Δ.510/1979 Περί ρυθμίσεως θεμάτων μεταφοράς συντελεστή δόμησης κατά τον Ν.880/79 όπως τροποποιήθηκε με το Π.Δ. 367/87.

Π.Δ.470/79 Περί του μετασχηματισμού των Συντελεστών Δομήσεως σε εμβαδά κατά την εφαρμογή του Ν.880/79.

Ν. 3044/2002 Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και ρύθμισης άλλων θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

Ν.3212/2003 Άδεια δόμησης, πολεοδομικές και άλλες διατάξεις θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

Ν.1337/83 Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις.

ΦΕΚ 707/Δ/79 Περί τροποποίησης των όρων δομήσεως των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφιστάμενων προ του έτους 1923 οικισμών, του νομού Αττικής.

ΦΕΚ 219/Δ'87 Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου οικισμού Ν. Μάκρης κοινότητας Ν. Μάκρης (Ν. Αττικής).

ΦΕΚ 33/Α/84 Περί ίδρυσης, επέκτασης, εκσυγχρονισμού κλπ.

ΦΕΚ 27/Α/80 Περί ειδικών χρήσεων γης και ανώτατων μεγεθών επιτρεπομένης εκμεταλλεύσεως οικοδομήσιμων χώρων.

ΦΕΚ 421/Δ/92 Έγκριση γενικού πολεοδομικού σχεδίου οικισμού Μαραθώνα του Δήμου Μαραθώνα (Ν. Αττικής).

ΦΕΚ 341/ΑΑΠΘ/2014 Έγκριση πολεοδομικής μελέτης της περιοχής Β' κατοικίας Παραλίας Μαραθώνα της Δημοτικής Ενότητας Μαραθώνα του Δήμου Μαραθώνα (ν. Αττικής), και επικύρωση καθορισμού οριογραμμών ρέματος.

ΦΕΚ 166/Δ/87 Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης.

ΦΕΚ 87/Α/2010 Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης.

ΦΕΚ 395/Δ/2000 Χαρακτηρισμός χερσαίων και θαλάσσιων περιοχών του Σχινιά – Μαραθώνα Αττικής ως Εθνικού Πάρκου.

ΦΕΚ 1830/Β/2001 Κανονισμός Διοίκησης και Λειτουργίας του Εθνικού Πάρκου Σχινιά – Μαραθώνα (ν. Αττικής) και Σχέδιο Διαχείρισης αυτού.

Διαδίκτυο

Ramsar Sites Information Service. Διαθέσιμο στο URL: <https://rsis Ramsar.org/>, Πρόσβαση στις 23/05/2018.

Διαδικτυακός Τόπος για την Σύμβαση για τη Φύση και την Βιοποικιλότητα. Σύμβαση για τη Βιοποικιλότητα. Διαθέσιμο στο URL: <http://www.biodiversity-info.gr/index.php/legislation/convention-on-biological-diversity>, Πρόσβαση στις 27/05/2018.

European Environment Agency (2017). *Number and size of protected area*. Διαθέσιμο στο URL: <https://www.eea.europa.eu/themes/biodiversity/protected-areas/facts-and-figures/number-and-size-of-protected-areas-1/number-and-size-of-protected-areas>, Πρόσβαση στις 27/5/2018.

UNEP-WCMC (2017). *Protected Area Profile for Greece from the World Database of Protected Areas*. Διαθέσιμο στο URL: www.protectedplanet.net, Πρόσβαση στις 27/05/2018.

Ελληνικό Κέντρο Βιοτόπων-Υγροτόπων (EKBY) (2010). *Προστατευόμενες Περιοχές*. Διαθέσιμο στο URL: http://www.ekby.gr/ekby/el/EKBY_PP_el.html, Πρόσβαση στις 01/06/2018.

Ελληνική Ορνιθολογική Εταιρεία. *Σύμβαση της βέρνης για τη διατήρηση της άγριας ζωής και του φυσικού περιβάλλοντος της Ευρώπης (19.9.1979)*. Διαθέσιμο στο URL: http://www.ornithologiki.gr/page_cn.php?aID=423, Πρόσβαση στις 27/9/2018.

King County. *Transfer of development rights in King County*. Διαθέσιμο στο URL: <https://www.kingcounty.gov/services/environment/stewardship/sustainable-building/transfer-development-rights.aspx>, Πρόσβαση στις 02/05/2019.

Spitogatos. Διαθέσιμο στο URL: <https://www.spitogatos.gr/>, Πρόσβαση στις 29/05/2019.

IUCN. Διαθέσιμο στο URL: <https://www.iucn.org/>, Πρόσβαση στις 02/06/2019.

Φορέας Διαχείρισης Εθνικού Πάρκου Σχινιά – Μαραθώνα. Διαθέσιμο στο URL: <https://www.npschiniasmarathon.gr/index.php/gr/>, Πρόσβαση στις 02/06/2019.

Europa. Διαθέσιμο στο URL: <https://europa.eu/>, Πρόσβαση στις 03/06/2019.

Ελληνική Στατιστική Αρχή. Διαθέσιμο στο URL: <http://www.statistics.gr/>, Πρόσβαση στις 10/06/2019.

NYC Landmarks Preservation Commission. Διαθέσιμο στο URL: <https://www1.nyc.gov/site/lpc/about/about-lpc.page>, Πρόσβαση στις 10/06/2019.

Rex. Διαθέσιμο στο URL: <https://rex-ny.com/project/low2no/>, Πρόσβαση 12/06/2019.