



**INSETE**

Εκπόνηση Μελέτης / Εμπειρογνωμοσύνης με τίτλο  
«Δόμηση τουριστικών εγκαταστάσεων σε παράκτιες περιοχές»

(ΥΠΟΕΡΓΟ 5 - ΚΩΔΙΚΟΣ ΟΠΣ ΠΡΑΞΗΣ: MIS 5000993)

Αναθέτουσα Αρχή  
Ινστιτούτο Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων

Ανάδοχος  
Αριστείδης Γ. Ρωμανός

Δεκέμβριος 2018

# ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ	3
Συμβατικά Παραδοτέα Έργου	3
ΜΕΡΟΣ Α	4
1.0. Βασικό Σκεπτικό για την ανάπτυξη του θέματος της μελέτης	4
1.1. Άτυπη ορολογία	5
1.2. Ισχύουσα νομοθεσία για τη χωροθέτηση, χρήση, διαχείριση των Τουριστικών Εγκαταστάσεων στην Παράκτια Ζώνη	6
1.3. Ανακεφαλαίωση βασικών σημείων της νομοθεσίας	9
2.0. Τα χαρακτηριστικά της Παράκτιας Ζώνης στα Ελληνικά δεδομένα και η σημασία της ως εξαιρετικού πόρου για τη Βιώσιμη Ανάπτυξη του Τουρισμού	10
ΜΕΡΟΣ Β	11
3.0. Προβληματισμός και Αμφισβήτηση	11
3.1. Αμφισβητούμενες και αναθεωρητέες διατάξεις	11
3.2. Τυπολογία Ακτών	12
3.3. Η φύση των κανονιστικών διατάξεων	12
ΜΕΡΟΣ Γ	14
4.0. Προτάσεις	14
4.1. Περιπτώσεις μισθωμάτων για τη χρήση της παραλίας από ξενοδοχεία	14
4.2. Ελάχιστο εύρος απαγόρευσης της δόμησης	15
4.3. Κατηγορίες Τύπων Ακτών	16
4.4. Οι παραλίες στο ευρύτερο περιβάλλον	17
4.4 Προστασία του φυσικού παράκτιου τοπίου και αρμονική ένταξη παρεμβάσεων σε αυτό.	19
4.5. Οι προσωρινές κατασκευές	20
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	21
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΕΙΚΟΝΕΣ & ΠΙΝΑΚΕΣ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΩΝ	22
Πίνακες Φωτογραφιών	35
Π.3. Παράκτιος Αστικός Χώρος - Δείγματα μικρών παραδοσιακών οικισμών	49
Π.4. Παράκτιος Αστικός Χώρος – Ο αισθητικός ρόλος της ελαφριάς προσωρινής κατασκευής	53
Π.5. Ξενοδοχεία και άλλα κτίσματα σε απόκρημνες ακτές [η έλξη του δραματικού στοιχείου]	58
Π.6. Εγκαταστάσεις εστίασης στον Αιγιαλό	63
Π.7. Προσωρινές ελαφριές κατασκευές	66
ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ	70

# ΕΙΣΑΓΩΓΗ

## Συμβατικά Παραδοτέα Έργου

Έκθεση με αντικείμενο την διερεύνηση και διατύπωση αρχών και κανόνων που διασφαλίζουν αρμονική ένταξη των τουριστικών εγκαταστάσεων και υποδομών στο παραθαλάσσιο περιβάλλον. Οι σχετικές προτάσεις ενδεχομένως διαφέρουν από τις ισχύουσες, οπότε, στην περίπτωση αυτήν, διατυπώνονται οι αντίστοιχες τροποποιήσεις. Ως «παραθαλάσσιο περιβάλλον» στην παρούσα μελέτη νοούνται οι ακτές των Εκτός Σχεδίου περιοχών και όχι αυτές εντός αστικών περιοχών. Μόνον σε μια ενότητα εξετάζονται από συγκεκριμένη σκοπιά παραλίες ιστορικών λιμένων –ή επεκτάσεις τους- με έντονη τουριστική κίνηση σε δύο χαρακτηριστικές περιπτώσεις μεσαίου μεγέθους Ελληνικών πόλεων (δες Π.4.)

Η έκθεση, σύμφωνα με τις προδιαγραφές, περιλαμβάνει τις παρακάτω θεματικές ενότητες:

1. Οι σχετικοί θεσμικοί ορισμοί (αιγιαλός, παραλία, ακτή κλπ), η Νομοθεσία.
2. Τα χαρακτηριστικά της παράκτιας ζώνης στα ελληνικά δεδομένα και η σημασία της ως εξαιρετικού πόρου για τη βιώσιμη ανάπτυξη του τουρισμού.
3. Χαρακτηριστικοί τύποι ακτών του ελληνικού χώρου.
4. Σχέση των ακτών με το ευρύτερο περιβάλλον.
5. Κατηγορίες των οδών πρόσβασης στην παραθαλάσσια ζώνη και αξιολόγησή τους.
6. Πρόνοιες για την από θαλάσσης πρόσβαση.
7. Γενικές κανονιστικές διατάξεις για τη χωροθέτηση, χρήση, διαχείριση και τους βασικούς κατασκευαστικούς τρόπους των προσωρινών εγκαταστάσεων.
8. Η ιδιαιτερότητα του παράκτιου τοπίου, ως προς τη διττή του όψη, στεριανή (landscape) και θαλάσσια (marinescape) και των συνεπειών του στο σχεδιασμό.
9. Κανόνες για την ελεύθερη πρόσβαση στις ακτές.
10. Πρόνοιες για τις περιπτώσεις φυσικών καταστροφών.

Τα ως άνω παραδοτέα χωρίζονται σε τρία Μέρη:

το Μέρος Α αφορά τις θεματικές ενότητες 1 και 2, το Μέρος Β τις ενότητες 3 και 4. Τέλος, στο Μέρος Γ με τις λοιπές ενότητες επισημαίνονται ορισμένα κενά, ανελαστικές διατάξεις ή και ατυχείς διατάξεις του νομικού πλαισίου, που με κάποια αναθεώρηση ή συμπλήρωση θα μπορούσαν να βελτιώσουν την ανάδειξη των φυσικών αρετών των ελληνικών ακτών, καθώς και την αποδοτικότητα της αξιοποίησής τους, συμβάλλοντας έτσι στην επίτευξη του βασικού στόχου της μελέτης: την αρμονικότερη ένταξη των τουριστικών εγκαταστάσεων και υποδομών στην παραθαλάσσια ζώνη της χώρας.

Ακολουθούν Βιβλιογραφία, Παράρτημα και Προσάρτημα.

# ΜΕΡΟΣ Α

## 1.0. Βασικό Σκεπτικό για την ανάπτυξη του θέματος της μελέτης

Θεωρείται σκόπιμο το αντικείμενο της παρούσας μελέτης να τοποθετηθεί σε ένα ευρύτερο πλαίσιο για να εκτιμηθεί η γενικότερη σημασία του στις οικονομικές, περιβαλλοντικές και πολιτισμικές συνθήκες της ζωής μας.

Κατ' αρχάς γίνεται η υπόμνηση ότι το πρόβλημα που ενυπάρχει στο θέμα της μελέτης δεν περιορίζεται ασφαλώς στη χώρα μας, αλλά είναι παγκόσμιο και έχει μακρά ιστορία. Από χιλιετίες στις παράκτιες ζώνες της γης αναπτύχθηκαν οι μεγαλύτερες και ακμαϊότερες πόλεις και επομένως και οι σημαντικότεροι πολιτισμοί.

Η πληθυσμιακή πυκνότητα των παράκτιων ή των παραποτάμιων ή των παραλίμνιων ζωνών είναι υψηλότερη του μέσου όρου που ισχύει στην επικράτεια των χωρών. Στην Ελλάδα των ~15.000 χιλιομέτρων ακτής και του πληθυσμού των 10,77 εκατομμυρίων, αντιστοιχούν 720 άτομα σε κάθε χιλιόμετρο ακτής, ενώ η πληθυσμιακή πυκνότητα κατά μήκος της ακτογραμμής είναι πάνω από διπλάσια αυτής της μέσης πυκνότητας σε εθνικό επίπεδο. Η παράκτια ζώνη υφίσταται μεγάλη πίεση από τις τάσεις της τουριστικής ανάπτυξης, ενώ την ίδια ζώνη διεκδικούν επίσης οι υποδομές μεταφορών (λιμένες, μαρίνες, μικρές λιμενικές εγκαταστάσεις, αλιευτικές επιχειρήσεις, ιχθυοκαλλιέργειες, αγροτικές καλλιέργειες καθώς και η συγγενής χρήση της οικιστικής ανάπτυξης.

Η πίεση που ασκείται από ανθρωπογενείς ενέργειες στη Μεσογειακή παράκτια ζώνη φανερώνεται από ορισμένα μεγέθη<sup>1</sup>:

(α) ετήσια αύξηση του πληθυσμού που κατοικεί την παράκτια ζώνη κατά 1,4%, με πρόβλεψη να φτάσει στα 174 εκατομμύρια το 2025, (β) το εποχικό τουριστικό πλήθος της παράκτιας ζώνης προβλέπεται να φτάσει τα 350 εκατομμύρια (UNEP 2012), (γ) η κά-

λυση των ακτών με σκληρά τεχνητά υλικά για αστικές και μεταφορικές θαλάσσιες και άλλες υποδομές που τείνει σε τσιμεντοποίηση του 40% της Μεσογειακής ακτογραμμής αυξάνει με ραγδαίους ρυθμούς. Στις ανωτέρω πιέσεις προστίθενται οι προερχόμενες από φυσικά φαινόμενα, όπως η διάβρωση των εδαφών, οι επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής κ.ά., ώστε συνολικά να προκαλείται μια μόνιμη υποβάθμιση του παράκτιου τοπίου και των παράκτιων τόπων περιβαλλοντικής και πολιτισμικής αξίας.

Για την προστασία της βιοποικιλότητας των παντοειδών οικοσυστημάτων που βιώνουν στις ακτές, περιλαμβανομένων και των συστημάτων που δημιουργήσαν οι άνθρωποι, και για την εξισορρόπηση αντιτιθέμενων τάσεων, τα κράτη συνειδητοποίησαν την ανάγκη λήψης συντονισμένων μέτρων. Με το Άρθρο 8-2α του Πρωτοκόλλου για την Ολοκληρωμένη Διαχείριση Παράκτιων Περιοχών (ICZM) υιοθετήθηκαν οι ουδέτερες ζώνες προστασίας (buffer zones), αναφερόμενες και ως «ελεύθερες ζώνες», που ορίζονται ως Ζώνες Απαγόρευσης της Δόμησης και έχουν συγκεκριμένο εύρος μετρούμενο από τη γραμμή του Αιγιαλού, δηλαδή τη γραμμή του χειμέριου κύματος (της μέγιστης συνήθους ανάβασής του). Οι ζώνες αυτές υλοποιούν την έννοια του Coastal Setback που αποδείχθηκε το πιο απλό και αποτελεσματικό εργαλείο προστασίας της παράκτιας ζώνης, καθώς απαγορεύει τη δόμηση μόνιμων κτισμάτων, διασφαλίζει τη δημόσια πρόσβαση, προστατεύει την οικολογική και τοπική ακεραιότητα της ακτής καθώς και τον πληθυσμό και τις αναπτυξιακές δραστηριότητες με την ελαχιστοποίηση των κινδύνων από φυσικές καταστροφές που πλήττουν τις ακτές.

Παρά το ότι ο τρόπος καθορισμού της γραμμής του αιγιαλού (κρίσιμος για την ελεύθερη ζώνη) δεν εξαντλεί τη χρήση επιστημονικών μεθόδων, αλλά κατ' ανάγκην αφήνει χώρο στη διατύπωση γνώμων των μελών της Επιτροπής χάραξης του αιγιαλού (πράγμα που προκαλεί δικαστικές διενέξεις και καθυστερήσεις έργων με εμπλεκόμενους ιδιοκτήτες και επιχειρηματίες), εν τούτοις παραμένει αληθές ότι: το κύριο εργαλείο της διαχείρισης της προστασίας και βιώσιμης ανάπτυξης των ακτών είναι η ελεύθερη ζώνη. Σε αυτή την πλευρά του θέματος επικεντρώνεται η παρούσα μελέτη.

1: Τα στοιχεία και η έμφαση στον κρίσιμο ρόλο της Ελεύθερης Ζώνης από: Συλλαίος, Ν. «Bridging the Implementation Gap – An Innovative Approach to Coastal Setbacks definition: Case study in a Kavala municipality» (Syliaios, 2013), μελέτη που εκπονήθηκε στο του Σχεδίου Mare Nostrum [http://marenostrumproject.eu/wpcontent/uploads/2013/12/Mare\\_Nostrum\\_Alexandroupolis\\_DUTH\\_Kavala\\_Municipality\\_Shoreline\\_Case\\_Study.pdf](http://marenostrumproject.eu/wpcontent/uploads/2013/12/Mare_Nostrum_Alexandroupolis_DUTH_Kavala_Municipality_Shoreline_Case_Study.pdf)

Στο επόμενο κεφάλαιο δίδεται αρχικά μια άτυπη γενική ορολογία των βασικών στοιχείων του θέματος και στη συνέχεια εκτίθεται το νομοθετικό πλαίσιο που ισχύει για το κύριο αντικείμενο της εμπειρογνωμοσύνης, οι διατάξεις που αφορούν την ένταξη των τουριστικών εγκαταστάσεων σε παράκτιες περιοχές.

## 1.1. Άτυπη ορολογία

1. «Αιγιαλός» είναι η ζώνη της ξηράς, η οποία βρέχεται από τις μεγαλύτερες πλην συνήθεις αναβάσεις των κυμάτων της θάλασσας. Ως θάλασσα νοείται και η λιμνοθάλασσα, ήτοι μεγάλη έκταση από λιμνάζοντα νερά, που βρίσκεται κοντά στη θάλασσα και επικοινωνεί με αυτή.

2. «Παραλία» είναι η ζώνη της ξηράς, η οποία προστίθεται στον αιγιαλό, όταν είναι αναγκαία για την επικοινωνία της ξηράς με τη θάλασσα και αντίστροφα.

3. «Παλιός αιγιαλός» είναι η έκταση ξηράς, η οποία προκύπτει από τη μετατόπιση της γραμμής του αιγιαλού προς τη θάλασσα, οφείλεται σε φυσικές προσχώσεις ή τεχνικά έργα και προσδιορίζεται από τη νέα γραμμή αιγιαλού και το όριο του παλαιότερα υφιστάμενου αιγιαλού.

4. «Όχθη» των πλευσίμων ποταμών και των μεγάλων λιμνών είναι η ζώνη ξηράς που τους περιστοιχίζει και βρέχεται από τις μεγαλύτερες πλην συνήθεις αναβάσεις των υδάτων τους.

5. «Παρόχθια ζώνη» των λιμνών και των ποταμών είναι η ζώνη ξηράς που προστίθεται στην όχθη για την επικοινωνία της ξηράς με τη λίμνη ή τον ποταμό και αντίστροφα.

6. «Παλαιά όχθη» των λιμνών και των ποταμών είναι η έκταση της ξηράς, η οποία προκύπτει από τη μετατόπιση της οριογραμμής της όχθης προς τη λίμνη και τον ποταμό αντίστοιχα.

7. «Επιτροπή» είναι το συλλογικό όργανο που συγκροτείται και έχει την αρμοδιότητα της χάραξης των οριογραμμών του αιγιαλού, της παραλίας, του παλαιού αιγιαλού, της όχθης, της παρόχθιας ζώνης και της παλαιάς όχθης, καθώς και για την επαναχάραξη του αιγιαλού και της παραλίας.

8. «Απλή χρήση» αιγιαλού και κοινόχρηστης παραλίας είναι κάθε χρήση, η οποία δεν παραβιάζει τον προορισμό τους ως κοινόχρηστου πράγματος και δεν επιφέρει αλλοίωση στη φυσική μορφολογία του και τα βιοτικά στοιχεία του.

9. «Λιμενικά έργα» είναι εκείνα που εκτελούνται ολικώς ή μερικώς στον αιγιαλό, την όχθη την παραλία ή την παρόχθια ζώνη, μέσα στη θάλασσα, στον πυθμένα της θάλασσας και στο υπέδαφος του βυθού, καθώς και εκείνα που επιφέρουν διαμόρφωση ή αλλοίωση των χώρων αυτών ή που προβλέπονται από τις διατάξεις περί Λιμενικών Ταμείων.

10. «Λιμένας» είναι ζώνη ξηράς και θάλασσας μαζί με έργα και εξοπλισμό, που επιτρέπουν κυρίως την υποδοχή κάθε είδους πλωτών μέσων και σκαφών αναψυχής, τη φορτοεκφόρτωση, αποθήκευση, παραλαβή και προώθηση των φορτίων τους, την εξυπηρέτηση επιβατών και οχημάτων και την ανάπτυξη επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, που συνδέονται άμεσα ή έμμεσα με τις θαλάσσιες μεταφορές.

11. «Φορέας διοίκησης και εκμετάλλευσης λιμένα» είναι κάθε δημόσιος φορέας ή φορέας της Αυτοδιοίκησης ή μικτός φορέας που έχει, κατά νόμο, την ευθύνη της διοίκησης και της εκμετάλλευσης του λιμένα.

12. «Παράκτιος χώρος» και «παράκτια ζώνη» (coastal zone) που χρησιμοποιείται σε διεθνή κείμενα και τη διεθνή βιβλιογραφία, σύμφωνα με τον γενικό ορισμό που χρησιμοποιεί ο Ευρωπαϊκός Οργανισμός Περιβάλλοντος περιγράφεται ως «το τμήμα της ξηράς που επηρεάζεται από την εγγύτητα του με τη θάλασσα και το τμήμα της θάλασσας που επηρεάζεται από την εγγύτητα του με την ξηρά, μέχρι το σημείο όπου οι ανθρωπογενείς δραστηριότητες έχουν μετρήσιμες επιδράσεις στην χημική σύσταση του νερού και στην θαλάσσια οικολογία» (European Environment Agency, 2012)

Ως γενική αρχή ισχύει ότι ο αιγιαλός, η παραλία και η παρόχθια ζώνη αποτελούν κοινόχρηστα πράγματα και προορίζονται για την εξυπηρέτηση δημοσίου σκοπού, σε αντίθεση με τον παλιό αιγιαλό, ο οποίος ανήκει στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου και καταγράφεται ως δημόσιο κτήμα.

## 1.2. Ισχύουσα νομοθεσία για τη χωροθέτηση, χρήση, διαχείριση των Τουριστικών Εγκαταστάσεων στην Παράκτια Ζώνη

Η ισχύουσα νομοθεσία που ρυθμίζει τους όρους, τις προϋποθέσεις και τα τεχνικά θέματα οριοθέτησης και χρήσης του αιγιαλού και της παραλίας στηρίζεται στους νόμους: 2971/2001 (ΦΕΚ 285 Α /19.12.2001) με τις τροποποιήσεις του, το ν. 3978/2011, το Ν.4467/2017 (ΦΕΚ Α 56/13.4.2017), το άρθρο 61 του Ν.4403/2016 (ΦΕΚ Α 125/7.7.2016), και την ΚΥΑ ( Τεύχος Β' 1636/12.05.2017).

Το πλαίσιο προστασίας αιγιαλού και παραλίας συμπληρώνεται από τα άρθρα 966-968 και 970 του Αστικού Κώδικα.

Καθοριστικοί παράγοντες που διέπουν το ισχύον νομικό πλαίσιο είναι, αφενός, η περιβαλλοντική προστασία του ευαίσθητου χώρου των παραθαλάσσιων, παραλίμνιων και παραποτάμιων περιοχών ως στοιχείων οικοσυστημάτων και τοπίου και, αφετέρου, η σημασία για την ανάπτυξη της χώρας του συγκεκριμένου χώρου ως πόρου περιβαλλοντικού και οικονομικού.

Σύμφωνα με το άρθρο 2 του ν. 2917/2001 ο αιγιαλός, η παραλία, η όχθη και η παρόχθια ζώνη είναι πράγματα κοινόχρηστα και ανήκουν κατά κυριότητα στο Δημόσιο, το οποίο τα προστατεύει και τα διαχειρίζεται και φροντίζει για τη βιωσιμότητα των οικοσυστημάτων τους.

### Α. Χρήση και Προορισμός

Ο κύριος προορισμός των ζωνών αυτών είναι η ελεύθερη και ακώλυτη πρόσβαση προς αυτές. Κατ'εξάιρεση ο αιγιαλός, η παραλία, η όχθη και η παρόχθια ζώνη μπορούν να χρησιμοποιούνται για (α) κοινωφελείς περιβαλλοντικούς και πολιτιστικούς σκοπούς και (β) για απλή χρήση καθώς επίσης και (γ) για την εξυπηρέτηση υπέρτερου δημοσίου συμφέροντος.

Η κατασκευή κτισμάτων και εν γένει κατασκευασμάτων στον αιγιαλό, την παραλία, την όχθη και την παρόχθια ζώνη δεν επιτρέπεται παρά μόνο για την επιδίωξη των σκοπών που αναφέρονται στην προηγούμενη παράγραφο.

Ο παλιός αιγιαλός και η παλαιά όχθη ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου και καταγράφονται ως δημόσια κτήματα.

### Β. Καθορισμός Ζώνης Αιγιαλού

Για τον καθορισμό της ζώνης του αιγιαλού λαμβάνεται υπόψη η μορφολογία, η ποιοτική σύσταση και το ανάγλυφο της ξηράς (αμμώδης ή βραχώδης ακτή με ήπιες ή απότομες κλίσεις), η μορφολογία και η βαθυμετρία του θαλάσσιου πυθμένα (αμμώδης, πετρώδης ή βραχώδης θαλάσσιος πυθμένας με ήπια ή απότομη κλίση), οι ανεμολογικές συνθήκες, ο κυματισμός, ο οποίος επηρεάζει την παράκτια ζώνη, κλπ. Ο καθορισμός της οριογραμμής του αιγιαλού γίνεται από ειδική επιτροπή η οποία συγκροτείται σε επίπεδο νομού με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, σύμφωνα με το άρθρο 3 του ν. 2971/2001. Δεδομένου ότι ο αιγιαλός προκύπτει από φυσικά φαινόμενα (τη μέγιστη πλην συνήθη ανάβαση του χειμερινού κύματος), η πράξη καθορισμού του είναι διαπιστωτική της υφιστάμενης κατάστασης και έχει αναγνωριστικό χαρακτήρα.

Εκτός της δυνατότητας της αυτεπάγγελτης κίνησης της διαδικασίας, όποιος έχει έννομο συμφέρον για τον καθορισμό αιγιαλού και παραλίας απευθύνεται στην αρμόδια Περιφερειακή Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας, η οποία μέσα σε πέντε (5) ημέρες από την υποβολή σχετικής αίτησης ενημερώνει τον ενδιαφερόμενο αν έχει ήδη γίνει καθορισμός. Σε περίπτωση, που δεν έχει γίνει ο καθορισμός αιγιαλού και παραλίας, η Κτηματική Υπηρεσία υποχρεούται μετά από σχετικό έλεγχο και αφού έχει συλλέξει τα απαιτούμενα στοιχεία, να ακολουθήσει την διαδικασία του άρθρου 113, παρ. 1, του ν. 3978/2011. Η έκθεση και το διάγραμμα καθορισμού αιγιαλού, παραλίας και παλιού αιγιαλού επικυρώνονται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης και δημοσιεύονται μαζί με την επικυρωτική αυτή απόφαση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η ζώνη του «αιγιαλού» μετά την έκδοση του ΦΕΚ με το οποίο καθορίζεται το εύρος της, είναι κοινόχρηστη και καταγράφεται στα δημόσια κτήματα. Αρμόδια υπηρεσία για τη διαφύλαξη της ακεραιότητας της ζώνης του αιγιαλού είναι η Κτηματική Υπηρεσία κάθε νομού.

### Γ. Καθορισμός ζώνης παραλίας

Το εύρος της ζώνης παραλίας, η οποία δεν είναι αποτέλεσμα φυσικού φαινομένου αλλά διοικητικής διαδικασίας, καθορίζεται κάθε φορά, από την Επιτροπή του άρθρου 3 του ν. 2971/2001, εφόσον κρίνεται απαραίτητο, για να εξυπηρετηθεί ο σκοπός της παραγράφου 2 του άρθρου 1 του ίδιου νόμου. Σκοπός του καθορισμού αυτού είναι η ανάγκη συγκοινωνια-

κής ανάπτυξης με διάνοιξη δημοσίων παραλιακών οδών, αλλά και φυσικής επικοινωνίας της ξηράς με τη θάλασσα.

Η ζώνη παραλίας καθορίζεται από την Επιτροπή αυτεπάγγελα ή κατόπιν αίτησης κάθε ενδιαφερομένου στην Κτηματική Υπηρεσία με ειδική αιτιολογία για την ανάγκη καθορισμού ζώνης παραλίας.

Για τον προσδιορισμό του εύρους της παραλίας απαιτείται προηγουμένως ο καθορισμός της γραμμής αιγιαλού, από την οποία και αρχίζει η μέτρηση και εκτείνεται, στις περιπτώσεις όπου υφίσταται οικισμός ή σχέδιο πόλεως, μέχρι της πρώτης οικοδομικής γραμμής ή μέχρι 50 μέτρα στις εκτός οικισμών περιοχές. Σε πόλεις και οικισμούς που δημιουργήθηκαν πριν από το έτος 1923 ή έχουν πληθυσμό κάτω από 2.000 κατοίκους και στους οποίους δεν υπάρχει εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, η οριογραμμή της παραλίας δεν μπορεί να υπερβεί τη διαμορφωμένη γραμμή δόμησης, όπως αυτή έχει νομίμως διαμορφωθεί.

Εμπράγματα δικαιώματα ιδιωτών επί ακινήτων της παραλίας, απαλλοτριώνονται λόγω δημόσιας ωφέλειας με και από τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης της απόφασης του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης που επικυρώνει την έκθεση της Επιτροπής, χωρίς να απαιτείται άλλη πρόσθετη διαδικασία για την κήρυξη της απαλλοτρίωσης. Εμπράγματα δικαιώματα ΝΠΔΔ επί ακινήτων που βρίσκονται στην παραλία παραχωρούνται στο Δημόσιο χωρίς αντάλλαγμα. Για την παραλία εφαρμόζονται οι διατάξεις περί απαλλοτριώσεων λόγω ρυμοτομίας.

Η ζώνη αυτή, εφόσον απαλλοτριωθεί, είναι κοινόχρηστη, ανήκει καθ' ολοκληρία στο κράτος (ελληνικό δημόσιο) και συμπεριλαμβάνεται στα δημόσια κτήματα, όντας υπό την επίβλεψη της κατά Νομό Κτηματικής Υπηρεσίας. Εντός αυτής απαγορεύεται οποιαδήποτε ιδιοκτησία, εκτός αν προϋπήρχε της εφαρμογής του νόμου.

Την οικονομική εκμετάλλευση (προσωρινή ενοικίαση ή παραχώρηση χρήσης) της ζώνης παραλίας έχει η τοπική αυτοδιοίκηση, (Δήμος, Κοινότητα, Οργανισμός λιμένος ή Λιμενικό Ταμείο), ή η ΕΤΑΔ εφόσον έχει παραχωρηθεί σε αυτήν. Όπου δεν υφίστανται οι προηγούμενοι, την αρμοδιότητα αυτή έχει απ' ευθείας η κατά Νομό Κτηματική Υπηρεσία.

#### **Δ. Παραχώρηση δικαιώματος απλής χρήσης**

Απλή χρήση του αιγιαλού και της παραλίας είναι κάθε χρήση, εφόσον από αυτή δεν παραβιάζεται ο προορισμός τους ως κοινόχρηστων πραγμάτων και δεν επέρχεται αλλοίωση στη φυσική μορφολογία τους και τα βιοτικά στοιχεία τους. Το δικαίωμα της απλής χρήσης παραλίας και παρόχθιας ζώνης, παραχωρείται εφόσον έχουν αυτές αποκτήσει τον κοινόχρηστο χαρακτήρα τους (απαλλοτρίωση βάσει διατάξεων του άρθρου 7 του ν. 2971/2001 ή με άλλο τρόπο). Είναι δυνατή η παραχώρηση της απλής χρήσης αιγιαλού, παραλίας, όχθης ή παρόχθιας ζώνης για την άσκηση δραστηριοτήτων που εξυπηρετούν τους λουόμενους ή την αναψυχή του κοινού, ιδίως για εκμίσθωση θαλάσσιων μέσων αναψυχής, τραπεζοκαθισμάτων, ομπρελών, λειτουργία τροχήλατου αναψυκτηρίου.

Η παραχώρηση της απλής χρήσης αιγιαλού, παραλίας, όχθης ή παρόχθιας ζώνης γίνεται με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, έναντι ανταλλάγματος, κατόπιν δημοπρασίας, η οποία γίνεται αποκλειστικά μέσω της διαδικασίας των ηλεκτρονικών δημοπρασιών που διενεργείται από τις περιφερειακές υπηρεσίες του Υπ. Οικονομικών.

Με την ΚΥΑ (Τεύχος Β' 1636/12.05.2017) ρυθμίζονται οι όροι, οι προϋποθέσεις, τα τεχνικά θέματα και οι διαδικασίες για την παραχώρηση του δικαιώματος της απλής χρήσης αιγιαλού, παραλίας, για την άσκηση δραστηριοτήτων που εξυπηρετούν τους λουόμενους ή την αναψυχή του κοινού.

Δικαιούχοι παραχώρησης του δικαιώματος της απλής χρήσης αιγιαλού, παραλίας είναι σε πρώτη φάση οι Δήμοι εντός της χωρικής τους αρμοδιότητας για αιγιαλό και κοινόχρηστη παραλία και στη συνέχεια βάση του άρθρου 15 του ν. 4467/2017, μετά το χρονικό όριο του άρθρου 6, οι Περιφερειακές Διευθύνσεις (Π.Δ.Δ.Π.) / Αυτοτελή Γραφεία Δημόσιας Περιουσίας (Α.Γ.Δ.Π.), με δικαίωμα παραχώρησης σε:

- δημοτικές ανώνυμες εταιρίες,
- ιδιώτες και επιχειρήσεις
- ναυταθλητικά σωματεία εποπτευόμενα από ΓΓΑ

#### **Ε. Παραχώρηση δικαιώματος απλής χρήσης σε όμορες ξενοδοχειακές επιχειρήσεις**

Χωρίς δημοπρασία μπορεί να παραχωρείται με αντάλλαγμα η απλή χρήση αιγιαλού, παραλίας, όχθης

ή παρόχθιας ζώνης στις όμορες ξενοδοχειακές επιχειρήσεις εν γένει, κάμπινγκ, κέντρα αναψυχής ή ναυταθλητικά σωματεία εποπτευόμενα από τη Γενική Γραμματεία Αθλητισμού, για χρονικό διάστημα μέχρι τρία (3) έτη.

Ως όμορες θεωρούνται για την εφαρμογή Το αντάλλαγμα για την παραχώρηση της απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας που έχουν ανακηρυχθεί Τουριστικά Δημόσια Κτήματα (Τ.Δ.Κ.), ως και των κτισμάτων ή εν γένει των εγκαταστάσεων που υφίστανται επ' αυτών, καθορίζεται με απόφαση του φορέα που ασκεί τη διοίκηση και διαχείριση των Τ.Δ.Κ., κατά τη διάπωση αυτόν νομοθεσία. Το αντάλλαγμα, το οποίο δύναται να αναπροσαρμόζεται με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, για την παραχώρηση της απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας πλην των Τ.Δ.Κ. σε όμορες ξενοδοχειακές επιχειρήσεις που καταβάλλεται στο Δημόσιο, υπολογίζεται από τον πολλαπλασιασμό του ενός δευτέρου (1/2) της τιμής δίκλινου δωματίου μετά λουτρού, χωρίς λοιπές επιβαρύνσεις, όπως η τιμή αυτή καθορίζεται από τον Ε.Ο.Τ. για κάθε ξενοδοχειακή επιχείρηση επί τον αριθμό των κλινών αυτής. Σε περίπτωση που το προκύπτει κατά τα ανωτέρω αντάλλαγμα τελεί σε δυσαναλογία προς το μίσθωμα που προκύπτει βάσει των μισθωτικών συνθηκών της περιοχής ή προς το καθοριζόμενο βάσει του άρθρου 22 του Ν. 2238/1994 (ΦΕΚ 151 Α), καταβάλλεται στο Δημόσιο το αντάλλαγμα του εδαφίου αυτού. Δυσαναλογία μεταξύ πρώτου και δεύτερου τρόπου υπολογισμού του ανταλλάγματος θεωρείται ότι υπάρχει όπου η μεταξύ τους απόκλιση είναι τουλάχιστον πενήντα εκατοστά (50/100).

Σύμφωνα με τις παρ. 3 και 4 του άρθρου 13 του ν. 2971/2001, η δυνατότητα της απευθείας παραχώρησης άνευ δημοπρασίας του έμπροσθεν της άσκησης της δραστηριότητάς τους κοινόχρηστου χώρου, παρέχεται κατά προτεραιότητα στις επιχειρήσεις που μεταξύ των προβολών που εκκινούν από τις πλάγιες πλευρές της επιχείρησης και του αιγιαλού παρεμβάλλεται δημόσιο κτήριο, ακόμα και αν μεταξύ της πρόσψης της επιχείρησης προς το δημόσιο κτήριο μεσολαβεί δρόμος οιασδήποτε μορφής. Προϋπόθεση είναι ότι θα εξασφαλίζεται η ελεύθερη πρόσβαση στον αιγιαλό, κατά τα οριζόμενα στην ισχύουσα νομοθεσία. Έμπροσθεν χώρος νοείται ο χώρος που προκύπτει από την προβολή του μήκους της πρόσψης της επιχείρησης επί της ακτογραμμής. Κατά τη παρ.1 άρθρου 172 Ν. 4261/2014, όπως

αυτή αντικαταστάθηκε με το άρθρο 61 του Ν.4403/2016 (ΦΕΚ Α 125/7.7.2016 με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών καθορίζονται οι ειδικότεροι όροι, η διαδικασία και κάθε λεπτομέρεια για τις μισθώσεις της προηγούμενης παραγράφου.

### **ΣΤ. Εξαίρεση από την κοινοχρησία**

Διασφαλίζεται η κοινοχρησία του αιγιαλού και διατηρείται η ισχύουσα εξαίρεση του νόμου 2971/2001 από την κοινοχρησία σε πολύ συγκεκριμένες περιπτώσεις που συντρέχουν λόγοι δημόσιας ασφάλειας, δημόσιας υγείας ή αν αυτό επιβάλλεται για την προστασία πρωτίστως των ίδιων των πολιτών (π.χ μη διέλευση από αιγιαλό όπου εκτελείται βιομηχανική δραστηριότητα κλπ). Η μη ισχύς της κοινοχρησίας του αιγιαλού προϋποθέτει την σύνταξη περιβαλλοντική μελέτης και να αποδεικνύεται ότι ο σκοπός που επιδιώκεται με την παραχώρηση δεν μπορεί να επιτευχθεί με άλλα ηπιότερα μέσα (π.χ. έργο κατασκευής εστιατορίου ξενοδοχείου εντός του αιγιαλού δεν επιτρέπεται αφού η ανάγκη αυτή για το ξενοδοχείο μπορεί να καλυφθεί με τη δημιουργία εστιατορίου εντός των εγκαταστάσεών του).

Εισάγονται πιο σαφείς και περιοριστικές προϋποθέσεις για την κατασκευή έργων στον αιγιαλό. Για την εκτέλεση οποιουδήποτε έργου εντός του αιγιαλού και της παραλίας κρίνεται σκόπιμη η προηγούμενη σύνταξη περιβαλλοντικής μελέτης και να προηγείται η περιβαλλοντική αδειοδότηση της παραχώρησης αιγιαλού και παραλίας.

### **Ζ. Παραχώρηση αιγιαλού, παραλίας για την εκτέλεση έργων**

Η παραχώρηση του δικαιώματος χρήσης αιγιαλού, παραλίας, συνεχόμενου ή παρακείμενου θαλάσσιου χώρου, ή του πυθμένα, για την εκτέλεση έργων που εξυπηρετούν εμπορικούς, βιομηχανικούς, συγκοινωνιακούς, λιμενικούς ή άλλου είδους σκοπούς, που προβλέπονται από τις κείμενες διατάξεις, γίνεται με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών. Η παραχώρηση μπορεί να περιλαμβάνει και απλή χρήση αιγιαλού και παραλίας για την εξυπηρέτηση λειτουργικών αναγκών των έργων αυτών. Η παραχώρηση του δικαιώματος χρήσης αιγιαλού, παραλίας γίνεται και για σκοπούς κοινωφελείς ή αναβάθμισης του περιβάλλοντος εφόσον τα έργα εκτελούνται από το Δημόσιο ή Ν.Π.Δ.Δ. ή επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας,



α) για ναυταθλητικά έργα βάσει μελετών, που έχουν εγκριθεί από τη Γ.Γ.Α., β) για έργα εξυπηρέτησως υδατοκαλλιεργειών, γ) για ερευνητικούς σκοπούς και δ) για προσαμμωτικά έργα ή έργα ανάπλασης από το Δημόσιο, Ν.Π.Δ.Δ. ή από ξενοδοχειακές τουριστικές μονάδες στο χώρο που βρίσκεται μπροστά από αυτές.

Στα έργα που μπορούν να εκτελεσθούν περιλαμβάνονται και η τοποθέτηση υποθαλάσσιων αγωγών και καλωδίων εν γένει, ναυδέτων, πλωτών προβλητών και εξεδρών και η πόντιση τεχνητών υφάλων.

Με την επιφύλαξη των διατάξεων για τις περιοχές απόλυτης περιβαλλοντικής προστασίας, επιτρέπεται, έναντι οικονομικού ανταλλάγματος να τοποθετούνται στη θάλασσα, χωρίς επέμβαση στον αιγιαλό, πλωτές εξέδρες επιφάνειας μέχρι εκατό πενήντα (150) τετραγωνικών μέτρων και για εποχιακή χρήση μέχρι έξι μηνών, για την εξασφάλιση πρόσβασης και για την επιδίωξη σκοπών που προβλέπονται στις κείμενες διατάξεις, καθώς και για πολιτιστικούς σκοπούς.

Δεν επιτρέπεται η χρήση των εξεδρών για εγκατάσταση και λειτουργία εστιατορίων ή κέντρων αναψυχής.

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Ναυτιλίας και Αιγαίου καθορίζεται το ύψος του οικονομικού ανταλλάγματος για την τοποθέτηση και χρήση της πλωτής εξέδρας, ο τρόπος καθορισμού του, ο φορέας και η διαδικασία είσπραξης του, καθώς και κάθε άλλο σχετικό θέμα.

Η αξιοποίηση του αιγιαλού και της παραλίας με την παραχώρηση και την εκτέλεση έργων πρέπει να εξασφαλίζει και να μην εμποδίζει την ελεύθερη και απρόσκοπτη πρόσβαση των πολιτών στην παραλία και τον αιγιαλό, εκτός αν τούτο επιβάλλεται για λόγους εθνικής άμυνας, δημόσιας τάξης και ασφάλειας, προστασίας αρχαίων, του περιβάλλοντος ή της δημόσιας υγείας.

Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, μετά από σύμφωνη γνώμη του Γ.Ε.Ν., του Υπουργείου Εμπορικής Ναυτιλίας, του Υπουργείου Πολιτισμού, του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, του Υπουργείου Αιγαίου για τις περιοχές της αρμοδιότητάς του, καθώς και του Υπουργείου Γεωργίας, για σκοπούς που ανήκουν στην αρμοδιότητά του, επιτρέπεται η παραχώρηση, σύμφωνα με τις διατάξεις για τα δημόσια κτήματα,

της χρήσης νησίδων, υφάλων, σκοπέλων και αβαθών θαλάσσιων εκτάσεων και του συνεχόμενου αιγιαλού και της παραλίας για την εξυπηρέτηση σκοπών, γεωργικών, κτηνοτροφικών (όπως εκτροφή εν γένει ζώων, εγκατάσταση μελισσοκομείων, οχλιοτροφείων), ναυταθλητικών, τουριστικών, σκοπών αλιείας, ανάπτυξης της εθνικής οικονομίας, εθνικής άμυνας και ασφάλειας και περιβαλλοντικής έρευνας.

Η κατά την πρώτη παράγραφο παραχώρηση γίνεται μόνον εφόσον η συγκεκριμένη χρήση ή δραστηριότητα δεν αντίκειται σε συγκεκριμένο χωροταξικό σχεδιασμό ή ειδικές διατάξεις καθορισμού χρήσεων γης.

### 1.3. Ανακεφαλαίωση βασικών σημείων της νομοθεσίας

Διάκριση του Αιγιαλού, ο οποίος ορίζεται με βάση κριτήρια φυσικής υπόστασης, από την Παραλία, που αποτελεί θεσμό που προκύπτει από διοικητική πράξη.

Ο Αιγιαλός αποτελεί κοινόχρηστο δημόσιο αγαθό, ενώ η Παραλία συνήθως είναι ιδιωτική και περιέρχεται στο δημόσιο μόνον μετά την κήρυξή της ως απαλλοτριωτέας.

Για τον καθορισμό της Παραλίας απαιτείται ο καθορισμός του Αιγιαλού από αρμόδια Επιτροπή που ορίζει ο Νόμος. Στις εκτός οικισμών περιοχές η Παραλία δεν μπορεί να έχει εύρος μικρότερο των 50 μ. από τη γραμμή αιγιαλού.

Ο αιγιαλός και η παραλία ως κοινόχρηστα πράγματα τυγχάνουν διαχείρισης, με γνώμονα την καλύτερη αξιοποίησή τους για την ικανοποίηση του γενικού συμφέροντος, η οποία συνίσταται στην παραχώρηση της χρήσης μέσω συμβάσεων, ή, σε ειδικές περιπτώσεις, στην παραχώρηση για την εκτέλεση έργων.

Ασχέτως του ιδιοκτησιακού καθεστώτος της Παραλίας, το Δημόσιο θεσπίζει διατάξεις που καθορίζουν Ζώνες Απαγόρευσης της Δόμησης και ελέγχου των χρήσεων (Coastal Setback Zones).

Στις περιπτώσεις (α) υφιστάμενου Σχεδίου Πόλης, (β) παραδοσιακών οικισμών, (γ) πόλεων και οικισμών που δημιουργήθηκαν πριν από το έτος 1923 ή έχουν πληθυσμό κάτω από 2.000 κατοίκους η οριογραμμή της παραλίας δεν μπορεί να υπερβαίνει

τη νόμιμη Οικοδομική Γραμμή, οπότε το εύρος της παραλίας είναι κατώτερο των 50 μέτρων.

## 2.0. Τα χαρακτηριστικά της Παράκτιας Ζώνης στα Ελληνικά δεδομένα και η σημασία της ως εξαιρετικού πόρου για τη Βιώσιμη Ανάπτυξη του Τουρισμού

Η χώρα μας έχει συνολική επιφάνεια 131.944 τετραγωνικά χιλιόμετρα, εκ των οποίων τα 106.778 αποτελούν την επιφάνεια του ηπειρωτικού τμήματος και τα 25.166 του νησιωτικού. Το μήκος της ακτογραμμής της χώρας είναι περίπου 15.150 ή  $15.147^2$ , με αποτέλεσμα ο λόγος Μήκους Ακτογραμμής σε μέτρα προς Εμβαδόν Χώρας σε τετραγωνικά χιλιόμετρα να είναι κάπου μεταξύ 114,82 και 114,79. Από Πίνακα με συγκριτικά στοιχεία<sup>3</sup> προκύπτει ότι η χώρα βρίσκεται σε πολύ υψηλή θέση ως προς αυτό το δείκτη, οφειλόμενη στο μεγάλο διαμελισμό της ακτογραμμής (το «δαντελλωτό» χαρακτηριστικό) και στο μεγάλο αριθμό των νησιών, στοιχεία που δίνουν μεγάλο ανάπτυγμα ανά μονάδα επιφανείας. Η σημασία και αξία του παράκτιου χώρου γίνονται κατανοητές από το γεγονός ότι εκεί συγκεντρώνονται οι χρήσεις και δραστηριότητες με τη μεγαλύτερη οικονομική συμβολή στο ΑΕΠ της χώρας (ναυτιλία, τουρισμός, μεγάλο μέρος της βιομηχανίας, και οι σπουδαιότεροι σε μέγεθος και παραγωγή οικισμοί της χώρας). Γι αυτό και συχνά ο παράκτιος χώρος αποτελεί πεδίο ανταγωνισμού και διεκδίκησης από τους άνω τομείς δραστηριότητας.

Επισημαίνεται ειδικά για τον τουρισμό, ότι το συγκριτικό πλεονέκτημα ως προς την ποσότητα του παράκτιου χώρου, συμπληρώνεται και από ποιοτικό, εξ αιτίας της μεγάλης μορφολογικής ποικιλίας των ακτών. Η σύμπτωση αυτή αποτελεί σημαντικό προσόν για τον ελληνικό τουρισμό, από τους πλέον καίριους πόρους της τουριστικής ανάπτυξης.

Ο χαρακτηρισμός της ακτής ως προστατευτέου οπτικού πόρου και ως οικοσυστήματος με αισθητική αξία, σημαίνει ότι η προσδιδόμενη σε αυτήν αισθητική αξία έχει ανάγκη νομικής προστασίας.

Οι ακτές και μάλιστα αυτές των μικρών νησιών αποτελούν ευπαθή οικοσυστήματα, των οποίων η χερσαία και θαλάσσια ζώνη, μαζί με την αντίστοιχη χλωρίδα και πανίδα, βρίσκονται σε στενή λειτουργική αλληλεξάρτηση και συνιστούν πολύτιμους οπτικούς πόρους λόγω του αισθητικού κάλλους της γεωμορφολογίας τους (ΣτΕ 2993/98).

2: Παράδοξο της Ακτογραμμής καλείται το καθόλου εύλογο γεγονός της αδυναμίας σαφούς μέτρησης του μήκους της περιμέτρου μιας στεριανής επιφάνειας. Αυτό είναι αποτέλεσμα της μορφολογίας της ακτής, που προσομοιάζει με τη γεωμετρία των fractals. Η αναγκαστική μέτρηση ευθύγραμμων τμημάτων στα οποία αναλύεται η ακτογραμμή, δίνει πάντοτε μήκος μικρότερο από το πραγματικό –τόσο περισσότερο μειωμένο, όσο μεγαλύτερα τα ευθύγραμμα τμήματα. Wikipedia [https://en.wikipedia.org/wiki/Coastline\\_paradox](https://en.wikipedia.org/wiki/Coastline_paradox).

3: Κατάλογος χωρών ανά μήκος ακτογραμμής – Βικιπαίδεια <https://el.wikipedia.org>.

# ΜΕΡΟΣ Β

## 3.0. Προβληματισμός και Αμφισβήτηση

Στο παρόν Μέρος Β (που καλύπτει τα ζητήματα των θεματικών ενότητων 3 και 4) επισημαίνονται –όπως τονίστηκε και εισαγωγικά– ορισμένα κενά καθώς και ανελαστικές ή και ατυχείς διατάξεις του νομικού πλαισίου, που με κάποια αναθεώρηση ή συμπλήρωση θα μπορούσαν να βελτιώσουν την ανάδειξη των φυσικών αρετών των ελληνικών ακτών, καθώς και την αποδοτικότητα της αξιοποίησής τους, συμβάλλοντας έτσι στην επίτευξη του βασικού στόχου της μελέτης: την αρμονικότερη ένταξη των τουριστικών εγκαταστάσεων και υποδομών στην παραθαλάσσια ζώνη της χώρας. Σχετικές προτάσεις περιλαμβάνονται στο Μέρος Γ.

### 3.1. Αμφισβητούμενες και αναθεωρητέες διατάξεις

Υπάρχουν ορισμένα θέματα στη χρήση των ακτών από τον τουριστικό τομέα τα οποία προβληματίζουν ή κρίνονται αρνητικά από την άποψη γενικότερων αρχών ή και αντιφατικά προς τον στόχο αξιοποίησης στην πράξη του συγκριτικού πλεονεκτήματος του ελληνικού τουρισμού, που οφείλεται στην ύπαρξη πολλών και ποικιλόμορφων ακτών. Τέτοια θέματα έχουν επισημανθεί, ίσως όχι συστηματικά, από μελετητές και από επιχειρηματίες του τουρισμού, και συζητηθεί στα οικεία συλλογικά όργανα.

Στα πλαίσια της παρούσας εμπειρογνωμοσύνης επισημαίνονται τα καίρια σημεία της ισχύουσας νομοθεσίας και της κρατούσας νοοτροπίας και πρακτικής, που είναι ανάγκη να αναθεωρηθούν προς το συμφέρον της σκοπούμενης «αρμονικής ένταξης των τουριστικών εγκαταστάσεων και υποδομών στο παραθαλάσσιο περιβάλλον». Η αρμονική ένταξη νοείται ως συμβάλλουσα στη βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη, στην προστασία των περιβαλλοντικών πόρων και στην αύξηση της οικονομικής απόδοσης.

Η σχέση τουρισμού και παράκτιων περιοχών εξετάζεται από τρεις σκοπιές:

(α) της ανταγωνιστικότητας των διαφόρων χρήσεων και των σχετικών με αυτές δράσεων, πράγμα που συνηγορεί για ένα σύστημα κανόνων σχεδια-

σμού και διαχείρισης, (β) της σημασίας του αιγιαλού και της παραλίας στην αναψυχή του πληθυσμού και της ανάγκης διατήρησης του δημόσιου χαρακτήρα τους -που συνεπάγεται τη θέσπιση κανόνων που περιορίζουν τις τουριστικές εγκαταστάσεις ως προς τη θέση και τις διαστάσεις τους, και (γ) της ενεργοποίησης και άλλων δυνατοτήτων αξιοποίησης των παράκτιων περιοχών που ανοίγουν νέες ή ξεχασμένες μορφές αναψυχής και απόλαυσης του σημαντικού αυτού φυσικού και οικονομικού πόρου.

Για την αποφυγή του ανταγωνισμού των χρήσεων στο πεδίο των ακτών χρησιμοποιούνται τα σχέδια ρύθμιση του χώρου, χωροταξικά και άλλα που ορίζουν τις επιτρεπόμενες χρήσεις κλπ. Για τους πολλαπλούς στόχους της βιώσιμης ανάπτυξης των ακτών (που περιλαμβάνουν τη διατήρηση του δημόσιου χαρακτήρα της παραλίας, τη διαφύλαξη της βιοποικιλότητας, τη διατήρηση των λειτουργιών των οικοσυστημάτων και την αποτροπή των συνεπειών και των κινδύνων της αύξησης της στάθμης της θάλασσας λόγω κλιματικής αλλαγής και της διάβρωσης) έχει αποδειχθεί ως πιο αποτελεσματικό μέτρο (αν και υφίσταται δίκαια κριτική ως οριζόντιο) η Ελευθέρα Ζώνη (Setback Zone). Είναι η ζώνη που αφινεται για κοινή χρήση και όπου κύριο εργαλείο της διαχείρισης της προστασίας και βιώσιμης ανάπτυξης των ακτών.

Στο άρθρο 8-2 του Πρωτοκόλλου για την Ολοκληρωμένη Διαχείριση Παράκτιων Περιοχών προβλέπεται μία ζώνη απαγόρευσης δόμησης με εύρος 100 μέτρων για τις παράκτιες Μεσογειακές περιοχές.

Το βασικό πρόβλημα που γεννά την ανάγκη της αναθεώρησης προκύπτει από τον περιορισμό της δημιουργικής αξιοποίησης του προαναφερθέντος συγκριτικού πλεονεκτήματος και εύνοιας της φύσης που συνιστά για τη χώρα μας ο πολύτιμος πόρος των ακτών. Τον περιορισμό που επιβάλλεται στον μελετητή και τον επιχειρηματία από την έλλειψη προσαρμογής των οριζοντίων κανόνων προστασίας των ακτών στο μεγάλο βαθμό ποικιλίας των ακτών ως προς την κλίμακα, το μέγεθος, τη γεωμορφολογία, το ευρύτερο περιβάλλον, τα οικοσυστήματα κ. ά. χαρακτηριστικά τους. Δίδεται και η δυνατότητα προσαρμογών, αλλά περιορισμένη. Είναι ανάγκη να υπάρξει μια ισορροπία μεταξύ των δύο.

## 3.2. Τυπολογία Ακτών

(ενότητα: Χαρακτηριστικοί τύποι ακτών του Ελληνικού χώρου)

Από την προηγούμενη παράγραφο προκύπτει, ότι, δεδομένου του απώτερου σκοπού της παρούσας έκθεσης (σύνταξη μιας σειράς κανόνων που θα διασφαλίζουν την αρμονική ένταξη των τουριστικών εγκαταστάσεων στις παράκτιες περιοχές) πρωταρχική ανάγκη είναι η κατάρτιση μιας τυπολογίας των ακτών. Αυτή είναι η πρώτη από τις διερευνήσεις τριών αντικειμένων: μιας ομάδας φυσικών δεδομένων που όμως διαμορφώθηκαν και με ανθρώπινες επεμβάσεις (των ακτών), μιας άλλης ομάδας δεδομένων ανθρωπογενών και τεχνητών (των τουριστικών εγκαταστάσεων) και μιας ομάδας δεδομένων που εκφράζουν τις ιδεώδεις σχέσεις των δύο πρώτων (των κανόνων και διατάξεων).

Κλειδί και απαρχή της διαδικασίας σύνταξης των κανονιστικών διατάξεων είναι η τυπολογία των ακτών. Βάσει αυτής θα συγκροτηθεί η δομή του κανονισμού.

Τα στοιχεία βάσει των οποίων είναι δυνατή η κατηγοριοποίηση των παραλιών είναι πολλά: γεωλογικά (σύσταση πετρωμάτων, διάβρωση), μορφολογικά (υπαγωγή σε ένα βασικό τύπο –βλέπε κατηγοριοποίηση βάσει φωτογραφικής καταγραφής-, τομή του εδάφους στην ξηρά και συνέχειά της στο βυθό, οριζοντιογραφία, μέγεθος της παραλιακής ενότητας, κλίμακα και ποιότητα του τοπίου), οικοσυστήματα (κοινά ή σπάνια, λιγότερο ή περισσότερο ευπαθή, χερσαία και θαλάσσια –και αλληλεξάρτησή τους), αστική ή εκτός σχεδίου, κ.ά. Μια τυπολογία που θα λάμβανε υπ' όψιν το σύνολο των ανωτέρω κριτηρίων, ακόμη και συστηματική, θα κινδύνευε να καταλήξει σε χαστικό αποτέλεσμα, αν δεν όριζε προκαταβολικά –από στοιχειώδη εμπειρική ανάλυση- ποια από τα παραπάνω τυπολογικά δεδομένα είναι αυτά που καθορίζουν πιο αποφασιστικά το είδος, τη θέση, τη μορφή και το μέγεθος των εγκαταστάσεων που υποδέχονται.

Η εμπειρία δίνει προτεραιότητα στη μορφολογία της ακτής, που σχηματικά συνίσταται στη χαρακτηριστική τομή και στην οριζοντιογραφία της. Η «αρμονική ένταξη» ισοδυναμεί με την συνθετικά επιτυχή τοποθέτηση ενός ογκομετρικού στερεού μέσα σε ένα συγκεκριμένο γεωμορφολογικό χώρο. Αν αυτό επιτευχθεί, τα υπόλοιπα κριτήρια, όσο κι αν είναι σημαντικά, είναι δευτερεύουσες λεπτομέρειες.

Διατυπωμένο πιο απλά, το πρόβλημα είναι «πώς εντάσσεται γεωμετρικά στερεά σε ένα γεωμετρικό κοίλο».

Παρουσιάζονται δύο τυπολογίες, μια με κριτήριο την κατακόρυφη τομή ακτών με ενιαία χαρακτηριστικά σε όλο το μήκος τους, και μια που κατατάσσει τις ακτές βάσει της γεωμορφολογίας τους, όπως αυτή γίνεται αντιληπτή στον ευρύτερο χώρο τους. Η άσκηση αυτή προσεγγίστηκε μέσω επισκόπησης και περιγραφής φωτογραφικών συλλογών από διάφορες πηγές που δημοσιεύονται στο Διαδίκτυο.

Η πρώτη τυπολογία δίνει έξι τύπους που παρουσιάζονται σχηματικά στο Παράρτημα, Εικόνα 3.2.1.

Από τη βιβλιογραφική έρευνα αξίζει να αναφερθεί η τυπολογία που χρησιμοποιείται στην προαναφερθείσα μελέτη της παράκτιας ζώνης της Καβάλας στα πλαίσια του Σχεδίου Mare Nostrum. Η τυπολογία, καλούμενη (μεταφράζω από τα αγγλικά) «γεωμορφολογική παράκτια ταξινόμηση», προτείνει τέσσερες τύπους ακτών: αμμώδεις ακτές ανοιχτής θαλάσσης, ημίκλειστες λιμνοθάλασσες, βραχώδεις ακτές με γκρεμούς και απότομους βράχους σε χαμηλότερο υψόμετρο και «σκληρές» υποδομές, που υπονοεί οποιαδήποτε ανθρωπογενή κατασκευή επί της ακτής.

## 3.3. Η φύση των κανονιστικών διατάξεων

Όσον αφορά τους κανόνες που προτείνονται για τη σχέση των πρώτων με τις δεύτερες αξίζει ή μάλλον απαιτείται ένα σχόλιο.

Οι κανονισμοί από τη φύση τους διακρίνονται σε δύο κατηγορίες:

(α) εκείνους που απαντούν σε «αιτιολογημένα εμπόδια» που προκύπτουν από προγραμματικές ή φυσικές συνθήκες (λειτουργικές κτιριακές προδιαγραφές ή χαρακτηριστικές του τόπου, όπως τοπογραφικές, κλιματικές κ.ά.). Αυτοί όχι μόνον γίνονται αποδεκτοί ως νόμιμοι και φυσικοί σε κάθε σχεδιαστική διαδικασία (design process), αλλά και αποτελούν στοιχεία που εμπνέουν, συχνά και καθορίζουν, τις μορφολογικές επιλογές του έργου. Όσο λιγοστεύουν, τόσο περισσότερες σχεδιαστικές επιλογές ανοίγουν και, με κάποια έννοια, τόσο αυξάνει η ασάφεια και η δυσκολία του σχεδιαστικού προβλήματος (problem solving).

(β) εκείνους που θεσπίζονται για λόγους προστασίας από μεγάλη εκμετάλλευση είτε για την επίτευξη ή έστω κατεύθυνση προς ένα μορφολογικά προαποφασισμένο μοντέλο ή «όραμα» από τον νομοθέτη. Αυτοί οι κανονισμοί εκλαμβάνονται ως αυθαίρετοι περιορισμοί της δημιουργικής έκφρασης του σχεδιαστή (αλλά και της παμφάγου διάθεσης του επιχειρηματία), γι' αυτό άλλωστε και αποτελούν μόνιμο πειρασμό παράκαμψης ή νόθευσης ή παρερμηνείας του νόμου.

Οι κανόνες της πρότασης ανήκουν ασφαλώς στη δεύτερη κατηγορία. Μόνο αντίδοτο στην αποφυγή της κατάστασης όπου οδηγούν είναι η διατύπωση των κανόνων με τη μεγαλύτερη δυνατή ευρύτητα και γενικότητα, η αποφυγή περιττών λεπτομερών διατάξεων και η καθαρή θέση των επιδιωκόμενων της κάθε διάταξης σκοπών.

Όσοι θεσμοθετούν τέτοιας φύσεως κανόνες οφείλουν να θυμούνται ότι η ποιότητα του αρχιτέκτονα ή άλλου σχεδιαστή είναι πολύ πιο αποφασιστικός παράγων για το αποτέλεσμα απ' ό,τι η ποιότητα των κανόνων.

# ΜΕΡΟΣ Γ

## 4.0. Προτάσεις

Από διάφορες εισηγήσεις σε επαγγελματικούς φορείς τουριστικών επαγγελματιών<sup>4</sup> και με τη συμβολή μακράς προσωπικής εμπειρίας συντάχθηκε ο ακόλουθος κατάλογος σχετικών θεμάτων που κρίνονται πως έχουν ανάγκη συμπλήρωσης, τροποποίησης και εν πάση περιπτώσει αναθεώρησης:

- Η οριζόντια θέσπιση ποσοτικών όρων και περιορισμών χωροθέτησης των τουριστικών εγκαταστάσεων για την προστασία των ακτών και τη διασφάλιση βιώσιμης ανάπτυξής τους παραβλέπει και έρχεται σε αντίθεση με το στοιχείο της ποικιλομορφίας και διαφοροποίησης του χαρακτήρα των ακτών. Το ζήτημα αυτό απαιτεί πρώτα απ' όλα την κατηγοριοποίηση των ακτών, δηλαδή μια στοιχειώδη τυπολογία που να αναδεικνύει τα κύρια χαρακτηριστικά κάθε τύπου ακτής.
- Η θεσμοθέτηση ενιαίας ελεύθερης ζώνης, δηλαδή ζώνης απαγόρευσης κάθεκτίσματος και διαφύλαξης της κοινοχρησίας, σε όλους τους τύπους των ακτών είναι ατυχής. Θα πρέπει να διαφοροποιείται ανάλογα με τα χαρακτηριστικά της ακτογραμμής: διαμόρφωση, κλίση (πχ. απότομη ακτή, βραχώδης ακτή, αμμώδης ακτή, γκρεμός, παραλία).
- Για συγκεκριμένες κατηγορίες ακτών (ιδιότυπες παραλίες που δεν εντάσσονται σε συγκεκριμένο τύπο, παραλίες/ τοπία μοναδικού κάλλους, παραλίες/υδροβιότοποι με ειδικό καθεστώς προστασίας) προτείνεται για τη χωροθέτηση εγκαταστάσεων, η εκπόνηση ειδικών τοπιογραφικών μελετών σε τοπικό επίπεδο
- Προτείνεται η αξιοποίηση των βραχωδών ακτών για ανέγερση ξενοδοχείων – εφ' όσον δεν καταργείται αλλά διασφαλίζεται το δικαίωμα ελεύθερης πρόσβασης και χρήσης της παραλίας από το κοινό. Ένα ξενοδοχείο στο άκρο βραχώδους ακτής μπορεί να αποτελέσει δείγμα δραματικής αρχιτεκτονικής (dramatic architectural effect) και να δημιουργεί πολύ υψηλή προστιθέμενη αξία. (βλέπε Πίνακα Π.5)
- Είναι σκόπιμο να επανεξεταστούν και να αναθεω-

ρηθούν στην κατεύθυνση μεγαλύτερης ευελιξίας οι διατάξεις της ανέγερσης προσωρινών εγκαταστάσεων χρήσεων αναψυχής και εστίασης στην παραλία και τον αιγιαλό, εφ' όσον διασφαλιστεί αποτελεσματικά ο έλεγχος της διαχείρισης ως προς το ελαφρό και το προσωρινό της κατασκευής (ακόμα και της απόσυρσης κατά τη χειμερινή περίοδο). Επισημαίνεται ότι παρόμοιες κατασκευές έχουν γίνει γνωστές και έχουν επαινεθεί ως ωραία δείγματα παραδοσιακής ή λαϊκής αρχιτεκτονικής.<sup>5</sup> Δεδομένου του στόχου δημιουργικής αξιοποίησης του προαναφερθέντος συγκριτικού πλεονεκτήματος και της εύνοιας της φύσης που συνιστά για τη χώρα μας ο πολύτιμος πόρος των ακτών, δεν κρίνεται ορθολογική η άποψη ότι η μη ισχύς της κοινοχρησίας του αιγιαλού προϋποθέτει την απόδειξη πως ο σκοπός της επιδιωκόμενης παραχώρησης χρήσης δεν μπορεί να επιτευχθεί εκτός αιγιαλού.

- Κρίνεται σκόπιμη η θεσμοθέτηση ενός αντικειμενικού τρόπου υπολογισμού του μισθώματος που θα καταβάλλει κάθε χρήστης χώρου αιγιαλού και θαλάσσιου χώρου σε συγκεκριμένες περιπτώσεις με κατάλληλα κριτήρια, μεταξύ των οποίων και την περιβαλλοντολογική επιβάρυνση που μπορεί να επιφέρει η κάθε χρήση.

### 4.1. Περιπτώσεις μισθωμάτων για τη χρήση της παραλίας από ξενοδοχεία<sup>6</sup>

Διακρίνονται 4 περιπτώσεις (δες Εικ. 4.1.1. στο Παράρτημα):

1. Ξενοδοχείο όμορο με παραλία χωρίς όμορες επιχειρήσεις.
2. Ξενοδοχείο όμορο με παραλία με όμορη/ες επιχείρηση/εις (διαφοροποίηση από το (1) αν μίσθωμα για ξενοδοχείο βάσει Νόμου 2791 ή 4179 είναι ιδιαίτερα χαμηλό σε σχέση με ενοίκιο όμορων επιχειρήσεων).
3. Ξενοδοχείο που δεν λογίζεται ως όμορο με την παραλία, επειδή παρεμβάλλεται ο Παλιός Αιγιαλός (ο Δήμος και η ΕΤΑΔ απαιτούν συχνά εξαιρετικά υψηλό τίμημα για τη χρήση του παλαιού αιγιαλού, με το σκεπτικό ότι αποτελεί Δημόσιο Κτήμα).
4. Ξενοδοχείο που δεν λογίζεται ως όμορο με την

4: Βλέπε ενδεικτικά: ΣΕΤΕ, Επιτροπή Χωροταξίας, Θ. Κυρατσούλης «Αιγιαλός και Παραλία:Χάραξη, παραχώρηση χρήσης και ελεύθερη ζώνη», 6.2.2017

5: Είναι γνωστή στους αρχιτεκτονικούς κύκλους η αξία που έδωσε ο Άρνης Κωνσταντινίδης σε δείγματα ακόμα και ευτελών κατασκευών που εξέφραζαν την αντιμετώπιση ζωτικών αναγκών με –αναγκαστική– λιτότητα υλικών και εκφραστικών μέσων. Μεταξύ αυτών είχε προβάλει τις ξύλινες λαϊκές εξέδρες των εστιατορίων στην παραλία του Κορινθιακού

6 Κωνσταντίνος Κωνσταντινίδης, Εισήγηση στην Επιτροπή Χωροταξίας του ΣΕΤΕ, 12.02.2014

παραλία, επειδή παρεμβάλλεται δημόσιος δρόμος (και εδώ υψηλό τίμημα για τη χρήση της παραλίας καθορίζεται από το Δήμο ή/και την ΕΤΑΔ).

Μοναδική περίπτωση που το μίσθωμα για τη χρήση της παραλίας είναι σαφώς καθορισμένο με αναφορά στις τιμές δωματίων των ξενοδοχείων είναι όταν:

- το ξενοδοχείο είναι όμορο με την παραλία
- και δεν υπάρχει όμορη επιχείρηση που επίσης να χρησιμοποιεί την παραλία (πχ ταβέρνα με καθίσματα στην παραλία) και να πληρώνει σημαντικά υψηλότερο ενοίκιο.

Για όλες τις άλλες περιπτώσεις το μίσθωμα προσδιορίζεται βάσει διαδικασιών/απαιτήσεων Δήμου και της ΕΤΑΔ.

Θα μπορούσαν να γίνουν τροποποιήσεις παίρνοντας υπ' όψιν τουλάχιστον επιχειρήματα όπως τα παρακάτω:

- ότι στις περιπτώσεις 3 και 4 το ξενοδοχείο να νοείται ως όμορο με την παραλία για χρήση της παραλίας
- ότι είναι παράλογο το τίμημα / τ.μ. που πληρώνει το ξενοδοχείο να είναι ευθέως συγκρίσιμο με το αντίστοιχο που πληρώνει μια όμορη ταβέρνα (όταν για το μεν πρώτο είναι μια συμπληρωματική παροχή και οι κύριες υπηρεσίες του προσφέρονται σε κτίσματα πολύ μεγάλης επιφάνειας, ενώ για την δεύτερη συχνά είναι η κύρια εγκατάσταση και άρα κύριος πόρος για παραγωγή εισοδήματος). Ένα τουριστικό προϊόν χρειάζεται και τις δύο (και όχι μόνον) λειτουργίες.

## 4.2. Ελάχιστο εύρος απαγόρευσης της δόμησης

Το πιο καίριο ζήτημα που μπαίνει στη σχέση ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων (αλλά και όλων των κτισμάτων ασχέτως χρήσης) και της παράκτιας ζώνης, όχι μόνο στη χώρα μας αλλά παντού, είναι η απόσταση των πρώτων από τη γραμμή του αιγιαλού και η διατήρηση της ελεύθερης ζώνης, δηλαδή της ζώνης που οι νόμοι ορίζουν ως δημόσιας κυριότητας και πάντως δημοσίου ελέγχου, στην οποία απαγορεύεται γενικώς η οικοδόμηση πλην των εξαιρέσεων που προαναφέρθηκαν στην ενότητα της νομοθεσίας.

Μια συνοπτική εικόνα για τα ισχύοντα διεθνώς και

ειδικότερα στις Ευρωπαϊκές και Μεσογειακές χώρες δίνει μια σχετική έκθεση που έχει υποβληθεί στην Επιτροπή Χωροταξίας του ΣΕΤΕ.<sup>4</sup> Πριν από την περιγραφή των σχετικών προτάσεων προτάσσεται η νομοθεσία που δίνει τη δυνατότητα σε διάφορες αρχές να κηρύσσουν προστατευτές κατηγορίες ακτών:

Με το Ν. 1469/1950 (ΦΕΚ 169/Α/07.08.1950) το Υπουργείο Πολιτισμού θεσμοθετεί «Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους».

Με το Ν. 996/71 (ΦΕΚ 192/Α/1971) ο χαρακτηρισμός περιοχών ως «Εθνικών Δρυμών-Αισθητικών Δασών και Διατηρητέων Μνημείων της Φύσης» εντάσσεται στο δασικό νόμο. Με το Π.Δ. 161/84 (ΦΕΚ 54/Α/1984) μεταφέρονται από το Υπουργείο Πολιτισμού και Επιστημών στο Υπουργείο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (ΥΧΟΠ) οι αρμοδιότητες για τον χαρακτηρισμό τόπων ιδιαίτερου φυσικού κάλλους. Ένας από τους βασικούς σκοπούς του νόμου πλαίσιο 1650/86 (ΦΕΚ 160/Α/16-10-86) «Για την προστασία του περιβάλλοντος» είναι «Η προστασία των ακτών των θαλασσών, των όχθων των ποταμών, των λιμνών, του βυθού αυτών και των νησίδων ως φυσικών πόρων, ως στοιχείων οικοσυστημάτων και ως στοιχείων του τοπίου». Ειδικότερα στην παρ. 4 του άρθρου 18 αναφέρεται ότι «μεμονωμένα στοιχεία ή σύνολα της φύσης και του τοπίου, μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενα προστασίας και διατήρησης λόγω της οικολογικής γεωμορφολογικής, βιολογικής επιστημονικής ή αισθητικής σημασίας τους».

Με το Ν. 3827/2010 (ΦΕΚ 30/Α/2010) κυρώνεται η Ευρωπαϊκή Σύμβαση για το Τοπίο. Με το Ν. 3937/2011 (ΦΕΚ 60/Α/2011) για τη «Διατήρηση της Βιοποικιλότητας και άλλες διατάξεις», όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 4014/2011, δίνεται ο ορισμός της «Κρίσιμης παράκτιας ζώνης», και με το Άρθρο 4 παρ. 1 αναφέρεται ότι «Η βιοποικιλότητα, η φύση και το τοπίο προστατεύονται και διατηρούνται, ώστε να διασφαλίζονται οι φυσικές διεργασίες, η αποδοτικότητα των φυσικών πόρων, η ισορροπία και η εξέλιξη των οικοσυστημάτων, καθώς και η ποικιλομορφία, η ιδιαιτερότητα ή η μοναδικότητα των συνιστωσών τους.».

Βάσει του άρθρου 5, παρ. 5. α) χαρακτηρίζονται προστατευόμενα τοπία (Protected landscapes / seascapes) περιοχές μεγάλης οικολογικής, γεωλο-

γικής, 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. Προστατευόμενα στοιχεία του τοπίου χαρακτηρίζονται τμήματα ή συστατικά στοιχεία του τοπίου που έχουν ιδιαίτερη οικολογική, αισθητική ή πολιτισμική αξία ή συμβάλλουν στην προστασία φυσικών πόρων λόγω των ιδιαίτερων φυσικών ή ανθρωπογενών χαρακτηριστικών τους. Στην παρ. 5. β) του ίδιου άρθρου 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. Προστατευόμενοι φυσικοί σχηματισμοί που έχουν μνημειακό χαρακτήρα, χαρακτηρίζονται ειδικότερα ως διατηρητέα μνημεία της φύσης (Protected natural monuments). Με την απόφαση χαρακτηρισμού τους ορίζονται και ειδικότερες ρυθμίσεις προστασίας τους.

Όσον αφορά στους μικρούς υγροτόπους του νησιωτικού ή ηπειρωτικού τμήματος της χώρας, σύμφωνα με το άρθρο 20, παρ. 6: Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής εγκρίνεται ο κατάλογος μικρών οικοτόπων που έχουν επιφάνεια έως ογδόντα (80) στρέμματα και απαντούν σε συγκεκριμένα κριτήρια υδρολογικά, γεωλογικά και βλάστησης. Οι αναγκαίοι όροι και περιορισμοί για την προστασία και την ανάδειξή τους καθορίζονται συνολικά ή κατά κατηγορία. Από την Γενική Διεύθυνση Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, καταρτίζεται με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία των συναρμόδιων υπηρεσιών και την υπάρχουσα επιστημονική τεκμηρίωση κατάλογος των εν λόγω υγροτόπων. Η αποτελεσματική δε φύλαξή τους αποτελεί αρμοδιότητα των οικείων τοπικών αρχών.

### 4.3. Κατηγορίες Τύπων Ακτών

Η κατηγοριοποίηση των ακτών σε τύπους (τους έξι τύπους που παρουσιάζονται σε άλλο κεφάλαιο) αναδεικνύει δύο βασικούς, τον τύπο Α «γκρεμό» και τον τύπο Β «παραλία». Ξεχωρίζουν επίσης με διαφορετικό κριτήριο οι: (Γ) εντελώς ιδιότυπες παραλίες που δεν υπάγονται σε τύπο- λόγω

μορφολογίας, οι (Δ) παραλίες/τοπία μοναδικού κάλλους εθνικής σημασίας (τοπία «μνημεία») και (Ε) τα κηρυγμένα προστατευόμενα τοπία και προστατευόμενα στοιχεία του τοπίου με βάση την οικολογική, αισθητική ή πολιτισμική αξία τους.

Για τις κατηγορίες Γ, Δ, Ε κρίνεται σκόπιμο να εκπονούνται ειδικές τοπιογραφικές μελέτες – όχι να λειτούργουν βάσει γενικών ρυθμίσεων. Για εξαιρετικά σημαντικές ακτές, όπως π. χ. η Ελαφώνησος Λακωνίας ή το Ελαφονήσι Χανίων, εκτός του χαρακτηρισμού τους και των όρων προστασίας και ανάδειξής τους, οι αποφάσεις των αρμοδίων αρχών πρέπει να αποκτούν εγκυρότητα και αποτελεσματικότητα με την εκπόνηση ειδικών σχεδίων που θα ορίζουν και ζώνη προστασίας τους (Buffer Zone) Επίσης για τους ως άνω τύπους είναι αναγκαία η διαχείριση τους. Για την παράκαμψη του αντεπιχειρήματος «δεν υπάρχουν χρήματα για φορείς διαχείρισης» θα μπορούσε να προταθεί η διαχείριση βάσει συμφωνητικού με δημόσια αρχή- να λάβει το ξενοδοχείο (ή τα ξενοδοχεία) να εκμεταλλεύονται και να διαχειρίζονται τη συγκεκριμένη ακτή. Μοιάζει ενδεχομένως με το ρητό «ο λύκος φυλάει τα πρόβατα» αλλά, εκτός του ελέγχου από τη δημόσια αρχή, η σωστή διαχείριση και η διατήρηση του πόρου είναι προς το συμφέρον και του/των ξενοδόχων.

Και ενώ για τον τύπο Β γίνονται πολλά σχόλια και προτάσεις δεδομένης της γεωμορφολογικής ομαλότητάς του, αντιθέτως για τον τύπο Α δεν γίνεται πολύ λόγος, ενώ ο τύπος αυτός, όπου συναντάται, στην Ελλάδα ή αλλού, είτε πρόκειται για ξενοδοχεία είτε για άλλης παρελθούσας χρήσης κτίρια (όπως οι Μονές π. χ.), ασκεί μια έλξη, που μπορεί να αποκληθεί «έλξη του δραματικού». Αυτό γίνεται φανερό από τα δείγματα που παρουσιάζονται στον Πίνακα Π.5.

Για ξενοδοχεία που κτίζονται σε απόκρημνες ακτές προτείνονται παρακάτω κανόνες που αφορούν τα βασικά ποσοτικά μεγέθη των μόνιμων εγκαταστάσεων (αποστάσεις από γραμμή αιγιαλού, ύψη κτιρίων, αριθμός ορόφων, ελεύθερη ζώνη κλπ). Οι προτεινόμενοι ποσοτικοί περιορισμοί προέκυψαν από την εφαρμογή ενός αλγόριθμου που προσεγγίστηκε εμπειρικά με διαδοχικές δοκιμές.

Στο Παράρτημα παρουσιάζονται ορισμένες εφαρμογές, βλ. Εικ. 4.2.1., 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4., 4.2.5.(α, β, γ).



## 4.4. Οι παραλίες στο ευρύτερο περιβάλλον

### 1. Το ζήτημα της προσπέλασης

Η προσπέλαση των ακτών από την ξηρά μπορεί να θεωρηθεί από τα δυσκολότερα προβλήματα σχεδιασμού παραθαλάσσιων τουριστικών εγκαταστάσεων, όσο η από θαλάσσης μοιάζει απολύτως εναρμονισμένη και φυσική. Δεν είναι μικρό επίτευγμα αν κατορθώσεις να έχεις το αυτοκίνητο εκεί, αλλά να είναι άφαντο, εξαφανισμένο από το οπτικό πεδίο των πάντων.

Το αυτοκίνητο βρίσκεται στα δύο άκρα μιας κλίμακας αγάπης - αποστροφής που ενδόμυχα ενεργοποιεί ο μέσος επισκέπτης όταν απολαμβάνει παραθαλάσσιες δραστηριότητες αναψυχής.

Ο επισκέπτης αφ' ενός βλέπει το όχημα σαν κάτι που θέλει να ξεχάσει όταν βρίσκεται σε διακοπές, ενώ αφ' ετέρου απαιτεί (τουλάχιστον μεγάλο μέρος των επισκεπτών) να τον φέρει όσο το δυνατόν εγγύτερα στον προορισμό του. Αλλιώς βέβαια βλέπει το αυτοκίνητο η τουριστική επιχείρηση. Γι αυτήν είναι απαραίτητο στοιχείο εξυπηρέτησης της λειτουργίας της (μεταφοράς επισκεπτών, τροφοδοσίας, αποκομιδής, ασφάλειας της εγκατάστασης κλπ.), αλλά λόγω μαζικότητας τα μεγέθη εδώ, τόσο της κίνησης όσο και στάθμευσης, δεν έχουν σύγκριση με αυτά των επισκεπτών.

Το ζήτημα της οδικής προσπέλασης αναφέρεται σε ένα χώρο πολύ ευρύτερο της συγκεκριμένης ακτής, καθώς σχετίζεται με το γενικότερο οδικό δίκτυο της περιοχής.

Δύο είναι τα δομικά διαφορετικά σχήματα οδικού δικτύου, αυτό που προσεγγίζει την παραλία παράλληλα με αυτήν και σε μικρή επομένως απόσταση και το ασφαλώς ευνοϊκότερο που τροφοδοτείται από παράλληλη αρτηρία σε μεγάλη απόσταση και προσεγγίζει την ακτή με κάθετους αδιέξοδους κλάδους σε αποστάσεις που ποικίλουν ανάλογα με το μήκος της ακτής και τον αριθμό των μονάδων (δες Εικ. 4.3.1. στο Παράρτημα).

Είναι σκόπιμη η μετατροπή των παράλληλων προς την ακτογραμμή οδών σε οδούς ήπιας κυκλοφορίας ή πεζόδρομους και διάνοιξη περιφερειακών οδών που θα αποφορτίζουν τις παραλιακές οδούς. Θεωρείται στοιχειώδες μέτρο προστασίας η απαγόρευση οποιασδήποτε κατασκευής ή διάνοιξης οδών κατά μήκος της ακτής, σε απόσταση μικρότερη των 100

μέτρων από τη γραμμή του αιγιαλού, όριο που πρέπει να διπλασιάζεται σε ειδικά προστατευόμενες περιοχές (ΠΕ 16/1996, 253/1996 και ΣΤΕ 3818/1995).

### 2. Προσπέλαση των ακτών από ξηρά και θάλασσα

Η στρατηγική για την διαχείρισης παράκτιας ζώνης συνίσταται:

- στην ενίσχυση του κοινόχρηστου χαρακτήρα της παράκτιας ζώνης με αναβάθμιση – εξυγίανση των ήδη υπάρχουσών δραστηριοτήτων, χωρίς αλλοίωση του φυσικού χαρακτήρα του παράκτιου δημόσιου χώρου,
- στην αύξηση της προσπελασιμότητας της ακτής μέσω κάθετων συνδέσεων- διαδρομών ήπιου χαρακτήρα με την ενδοχώρα,
- στον περιορισμό και αποθάρρυνση της χρήσης ΙΧ αυτοκινήτων προς την ακτή με πρόβλεψη χώρων στάθμευσης σε απόσταση από αυτήν και οργάνωση μετακινήσεων προς τον παράκτιο χώρο με πεζόδρομους και σε δεύτερη επιλογή δημόσια μέσα μεταφοράς μικρής κλίμακας,
- στη διαφοροποίηση της διευκόλυνσης πρόσβασης προς την ακτή ανάλογα με την ευαισθησία του παράκτιου χώρου, ώστε να περιορίζεται η εντατική τουριστική δραστηριότητα σε προστατευόμενα παράκτια τοπία και οικοσυστήματα και να κατευθύνεται η μεγαλύτερη πίεση στις ακτές με τις μεγαλύτερες αντοχές λόγω μορφολογίας και φυσικών χαρακτηριστικών,
- στην εξασφάλιση της συνέχειας του θαλάσσιου μετώπου και αποτροπή της δημιουργίας εμποδίων εξ αιτίας διαμορφώσεων και κατασκευών,
- στη δημιουργία δικτύου ζωνών πρασίνου που θα συνδέουν την παράκτια ζώνη με την ενδοχώρα, ή τον οικιστικό ιστό κατά περίπτωση, και θα λειτουργούν ως διάδρομοι οικολογικής, αισθητικής και λειτουργικής σημασίας, δημιουργώντας ευνοϊκές συνθήκες στη διαδρομή της πεζή προσπέλασης,
- στην ενίσχυση, όπου είναι εφικτό, των μετακινήσεων με θάλασσα μέσα. Πολυάριθμες ακτές της χώρας διαθέτουν μικρής κλίμακας και ελαφρές εγκαταστάσεις ελλιμενισμού και πρόσδεσης μικρών σκαφών αναψυχής, ιδιωτικών ή δημόσιας χρήσης που εκτελούν δρομολόγια μεταξύ κυρίων λιμένων και ακτών που προσελκύουν τουρισμό. Καθόλου

όμως δεν συνιστάται η γενίκευση της κατασκευής παρόμοιων έστω και μικρής εμβέλειας υποδομών (Εικ. 4.3.2., 4.3.3.),

- στη σκοπιμότητα να διατηρηθεί ο μεγαλύτερος δυνατός αριθμός τέτοιων «παρθενικών» ακτών που προσφέρονται σαν όαση στην πληθώρα των οργανωμένων παραλιών.
- στην άσκηση από τις τοπικές λιμενικές και δημοτικές αρχές έλεγχων στη χρήση των ανωτέρω ακτών για την αποφυγή των πάσης φύσεως κινδύνων και ζημιολογών ή οχληρών δραστηριοτήτων, όπως ρύπανση από απόρριψη υπολειμμάτων τροφών, πυρκαγιά από φωτιά για ψήσιμο ή νυκτερινή παρέα, επικίνδυνη για τους λουόμενους οδήγηση, λόγω κυματισμού και ανάπτυξης ταχύτητας, ταχύπλων σκαφών, ηχητική ρύπανση από μετάδοση μουσικής χωρίς σεβασμό της ησυχίας και διάθεσης των λουομένων που συνυπάρχουν στον ίδιο υπαίθριο χώρο κ.α.

### 3. Οδικό δίκτυο και χωροθέτηση κτιριακών εγκαταστάσεων στο νησιωτικό τοπίο

Είναι συχνή η διαπίστωση ότι αγνοείται μια σημαντική παράμετρος της βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης των ακτών, η χάραξη οδών κατά μήκος της ακτογραμμής, παράλληλα με αυτήν και σε πολύ μικρή απόσταση από τον αιγιαλό. Τούτο έχει πολύ αρνητικές επιπτώσεις στο παραθαλάσσιο τοπίο και η εξήγησή του άλλωστε δεν είναι άμοιρη της προσπάθειας εποικισμού της ακτής με παραθεριστικές κατοικίες. (βλέπε Εικ. 4.3.4.). Ειδικότερα στο ελληνικό μικρής κλίμακας νησιωτικό περιβάλλον, εκεί όπου η ακτή διαμορφώνεται από διαδοχικές μικρές κοιλάδες/λεκάνες απορροής που χωρίζονται από μικρούς κάβους, θα πρέπει να αποφεύγεται πάση θυσία η παραλιακή οδός, η οποία, ακολουθώντας μια ισουΐπη καμπύλη, περιζώνει όλη την νησιωτική ξηρά, μεταβάλλοντας ριζικά στο χειρότερο τον αισθητικό χαρακτήρα της ακτής, τόσο ως θέαση από το χώρο της ακτής προς τη θάλασσα, όσο και από τη θάλασσα προς την ακτή. Η γεωμορφολογία και η κλίμακα του παραθαλάσσιου νησιωτικού χώρου επιβάλλουν μια κάθετη πρόσβαση μέσα από την μικρή κοιλάδα, και δεν επιτρέπουν την περιμετρική οδό που προσβάλλει το νησιωτικό ευαίσθητο τοπίο. Οι

αρχές που πρέπει να διέπουν το σχεδιασμό των τουριστικών ή οικιστικών συγκροτημάτων στη διαδοχή των μικρής κλίμακας όρμων των νησιών, ιδιαίτερα των άνυδρων νησιών του Αιγαίου, αποσκοπούν μεταξύ άλλων και στην προσπάθεια μείωσης της οπτικής επιβολής των κτισμένων περιοχών πάνω στις «φυσικές», πράγμα που επιδιώκεται και από την πλευρά της ξηράς (οπότε μιλούμε για landscape) όσο και από τη θάλασσα (seascape) (βλέπε Εικ.4.3.5.). Στο ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ παρουσιάζεται μια σχετική μελέτη εφαρμοσμένη στη Μύκονο. (δες Προσάρτημα).

### 4. Μορφή οδικού δικτύου, πρόσβαση στις ακτές, πρόνοια αποσόβησης καταστροφών

Πρέπει να επισημανθεί ότι ένα από τα συμπεράσματα της φετινής τραγωδίας στο Μάτι ήταν και ο αρνητικός ρόλος του τοπικού οδικού δικτύου στην προσπάθεια απομάκρυνσης του πληθυσμού κατά την αναγκαστική εγκατάλειψη της περιοχής. Στην κατεύθυνση του σχεδιασμού για πρόληψη καταστροφών θα ήταν σκόπιμο το οδικό δίκτυο να περιλαμβάνει και μια οδό παράλληλη προς την παραλία που θα συνδέει τις κάθετες οδούς που προτείνονται πιο πάνω, που θα παρέμενε κανονικά κλειστή στη διάρκεια της τουριστικής περιόδου, για να χρησιμεύει ως οδός διαφυγής μόνο σε περιπτώσεις καταστροφών.

Θα ήταν επίσης σκόπιμη υποχρέωση κατά τον σχεδιασμό σημαντικών τουριστικών εγκαταστάσεων και σε συνδυασμό με ενδεχόμενες όμορες οικιστικές περιοχές τα Περιβαλλοντικά Σχέδια να περιλαμβάνουν και Σχέδια Πρόληψης Καταστροφών (Disaster Prevention Plans).

Τέλος, είναι καιρός να αναθεωρηθούν ορισμένες διατάξεις της νομιμοποίησης των αυθαιρέτων που θεωρώ υποκριτικές. Προτείνεται η κατάργηση μικροεπεμβάσεων (π.χ. κλείσιμο ημι-υπαίθριων χώρων) από το «ποινολόγιο» των αυθαιρεσιών, και αντιθέτως η θέσπιση αμειλικτων ποινών στην καταπάτηση δημοσίων κτημάτων, δόμηση σε δάση, αιγιαλό, ρέματα, αρχαιολογικούς χώρους και στον αποκλεισμό πρόσβασης στην ακτή.<sup>7</sup> Η ελευθερία πρόσβασης στην ακτή δεν εξασφαλίζει μόνον αναψυχή, μπορεί και να σώσει ζωές.

7: Ρωμανός Α. Σοφούλης Κ. «Πολοδομικές προτάσεις για την επόμενη μέρα». ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ, 01.09.2018.

#### 4.4 Προστασία του φυσικού παράκτιου τοπίου και αρμονική ένταξη παρεμβάσεων σε αυτό.

Παραθέτω απόψεις τις σχετικές περικοπές από τα άρθρα του «Πρωτοκόλλου (2009/89/ΕΚ) για την ολοκληρωμένη διαχείριση των παράκτιων ζωνών της Μεσογείου», σύμφωνα με τη Σύμβαση για την προστασία του θαλάσσιου περιβάλλοντος και των παράκτιων περιοχών της Μεσογείου (Σύμβαση της Βαρκελώνης).

Διατυπώνεται η άποψη ότι τα συλλογικά όργανα του τουριστικού τομέα, ύστερα από προσεκτική λεπτομερή εξέταση του περιεχομένου, θα ήταν σκόπιμο να ασκήσουν πίεση ώστε να κυρώσει η χώρα μας το Πρωτόκολλο. Είναι αυτονόητο, ότι μια Μεσογειακή χώρα, με τουρισμό τέτοιας οικονομικής σημασίας και επιτυχούς ιστορίας, θα έπρεπε να συμμετέχει ενεργά στην κοινή προσπάθεια επίτευξης ενός τόσο ζωτικού σκοπού (πεδίου μάλιστα όπου η χώρα θεωρείται, δικαίως, ότι έχει συγκριτικό πλεονέκτημα).

#### «Άρθρο 8

Προστασία και αειφόρος χρήση των παράκτιων ζωνών

1. Σύμφωνα με τους στόχους και τις αρχές που καθορίζονται στα άρθρα 5 και 6 του παρόντος πρωτοκόλλου, τα συμβαλλόμενα μέρη επιδιώκουν να διασφαλίσουν την αειφόρο χρήση και διαχείριση των παράκτιων ζωνών, προκειμένου να διατηρηθούν τα παράκτια φυσικά ενδιαιτήματα, τοπία, φυσικοί πόροι και οικοσυστήματα, σύμφωνα με τα διεθνή και περιφερειακά νομικά μέσα.

2. Για το σκοπό αυτό τα συμβαλλόμενα μέρη:

α) καθορίζουν στις παράκτιες ζώνες, από την υψηλότερη χειμερινή ίσαλη γραμμή, ζώνη στην οποία δεν επιτρέπεται η δόμηση.

Λαμβάνοντας υπόψη, μεταξύ άλλων, τις περιοχές οι οποίες επηρεάζονται άμεσα και αρνητικά από την αλλαγή του κλίματος και τους φυσικούς κινδύνους, αυτή η ζώνη δεν μπορεί να έχει πλάτος μικρότερο των 100 μέτρων, υπό την επιφύλαξη των διατάξεων του εδαφίου β).

Τυχόν αυστηρότερα εθνικά μέτρα που καθορίζουν αυτό το πλάτος παραμένουν σε ισχύ.

β) Μπορούν να προσαρμόζουν, κατά τρόπο σύμφωνο με τους στόχους και τις αρχές του παρόντος πρωτοκόλλου, τις διατάξεις που προαναφέρθηκαν:

1. για έργα δημόσιου συμφέροντος  
2. σε περιοχές που παρουσιάζουν ιδιαίτερους γεωγραφικούς ή άλλους τοπικούς περιορισμούς, ειδικά σχετικούς με την πυκνότητα πληθυσμού ή τις κοινωνικές ανάγκες, όταν η οικοδόμηση ατομικών κατοικιών, η αστική ανάπτυξη ή οικονομική ανάπτυξη προβλέπονται από εθνικά νομικά μέσα.

γ) Κοινοποιούν στον Οργανισμό τα εθνικά νομικά μέσα που έχουν θεσπίσει και επιτρέπουν τις ανωτέρω προσαρμογές.

3. Τα συμβαλλόμενα μέρη επιδιώκουν επίσης να διασφαλίσουν ότι στα εθνικά νομικά μέσα τους συμπεριλαμβάνονται κριτήρια για την αειφόρο χρήση των παράκτιων ζωνών. Τα εν λόγω κριτήρια, στα οποία λαμβάνονται υπόψη οι συγκεκριμένες τοπικές συνθήκες, περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, τα εξής:

α) προσδιορισμό και οριοθέτηση, εκτός των προστατευόμενων ζωνών, ανοικτών περιοχών στις οποίες η αστική ανάπτυξη και άλλες δραστηριότητες είναι περιορισμένες ή, όπου είναι απαραίτητο, απαγορευμένες

β) περιορισμό της γραμμικής επέκτασης της αστικής ανάπτυξης και της δημιουργίας νέας υποδομής μεταφορών κατά μήκος της ακτής

γ) εξασφάλιση ότι οι περιβαλλοντικές ανησυχίες είναι ενσωματωμένες στους κανόνες για τη διαχείριση και τη χρήση της δημόσιας θαλάσσιας περιοχής

δ) παροχή ελευθερίας πρόσβασης του κοινού στη θάλασσα και κατά μήκος της ακτής

ε) περιορισμό ή, όπου είναι απαραίτητο, απαγόρευση της μετακίνησης και στάθμευσης των χερσαίων οχημάτων, καθώς επίσης και της μετακίνησης και αγκυροβολίας θαλασσίων σκαφών στις ευπαθείς θαλάσσιες και χερσαίες φυσικές περιοχές, όπου συμπεριλαμβάνονται οι παραλίες και οι θίνες.

#### Άρθρο 10

Ειδικά παράκτια οικοσυστήματα

Τα συμβαλλόμενα μέρη λαμβάνουν προστασίας των χαρακτηριστικών ορισμένων ειδικών παράκτιων οικοσυστημάτων, ως εξής:

.....  
4. Θίνες

Τα συμβαλλόμενα μέρη αναλαμβάνουν την προστασία και, όπου είναι δυνατόν, την αποκατάσταση των θινών και των λουρονησίδων με αειφόρο τρόπο.

Παράκτια τοπία

1. Τα συμβαλλόμενα μέρη, αναγνωρίζοντας την ει-

δική αισθητική, φυσική και πολιτιστική αξία των παράκτιων τοπίων, ανεξαρτήτως της ταξινόμησής τους στις προστατευόμενες ζώνες, θεσπίζουν μέτρα για να εξασφαλίσουν την προστασία των παράκτιων τοπίων με νομοθεσία, σχεδιασμό και διαχείριση.

2. Τα συμβαλλόμενα μέρη αναλαμβάνουν να προωθήσουν την περιφερειακή και διεθνή συνεργασία στο πεδίο της προστασίας των τοπίων και, ειδικότερα, την εφαρμογή, όπου απαιτείται, κοινών δράσεων για τα διασυνοριακά παράκτια τοπία.»

#### 4.5. Οι προσωρινές κατασκευές

Η κρισιμότητα της προστασίας της παράκτιας ζώνης συνδέεται με τον δημόσιο χαρακτήρα της και την υψηλή οικονομική αξία της.

Για την βιωσιμότητα και ανάδειξή της ως κοινωνικού, περιβαλλοντικού και οικονομικού κεφαλαίου-αγαθού απαιτείται, όπως έχει θεσπιστεί από την Ευρωπαϊκή και εθνική νομοθεσία, η ολοκληρωμένη διαχείρισή της (ICZM), που σημαίνει μια, στρατηγικής φύσεως, προσέγγιση: μια δυναμική διαδικασία που συνίσταται στο συνολικό σχεδιασμό, τη χρήση και την ορθή λειτουργία της παράκτιας ζώνης, λαμβάνοντας υπ' όψιν τα παράκτια οικοσυστήματα και τα τοπία, την ποικιλομορφία των δραστηριοτήτων και χρήσεων αλλά και τις αλληλεπιδράσεις μεταξύ τους.

Στην ελληνική πραγματικότητα, για τη βιωσιμότητα και τη διατήρηση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του σημαντικού αυτού πόρου, απαιτείται η αναλυτική χαρτογράφηση και οριοθέτηση των ακτών, ο συστηματικός έλεγχος της ανομίας και των καταπατήσεων από ιδιώτες (αλλά και ΟΤΑ) και η εφαρμογή προτύπων υψηλής αισθητικής και ποιότητας τόσο στις μόνιμες όσο και τις προσωρινές κατασκευές που πραγματοποιούνται στην παράκτια ζώνη. Με στοιχεία του ΣΕΤΕ υποστηρίχθηκε η άποψη ότι, ανάμεσα στις ενέργειες που πρέπει να γίνουν στο άμεσο μέλλον για να αντιμετωπίσει ο ελληνικός τουρισμός τις ευρωπαϊκές και διεθνείς προκλήσεις, είναι να αξιοποιηθεί η μοναδικότητα του ελληνικού τοπίου και ειδικότερα του θαλάσσιου μετώπου μέσα από νέες επενδύσεις. Για τη χωροθέτηση αυτών των τουριστικών επενδύσεων αρκούν 200 χλμ. ακτογραμμής στο σύνολο των 16.000 χλμ. (βλέπε Π.7. για ενδεικτικές προσωρινές κατασκευές κατασκευασμένες στον αιγιαλό)

Σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα οι ανθρώπινες επεμβάσεις, για να εναρμονίζονται και να αναδεικνύουν το παράκτιο τοπίο, πρέπει να σχεδιάζονται με σεβασμό στη μορφή και την κλίμακά του. Πολυάριθμα οικιστικά σύνολα της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής και της πολεοδομίας στη χώρα μας χτίστηκαν επάνω στον αιγιαλό και επέζησαν μέχρι σήμερα, χωρίς ποτέ κάποιος να τα κατηγορήσει ως αντιαισθητικά ή ως καταστροφικά για το χαρακτήρα του παραθαλάσσιου τοπίου. Αντίθετα, η προβολή τους ισοδυναμεί με αποδοχή της λειτουργικότητάς τους και της δημιουργίας μιας ποιοτικής σύνθεσης - που σήμερα θα χαρακτηρίζαμε τολμηρή- παρ' όλον ότι δεν σχεδιάστηκαν σε αρχιτεκτονικά μελετητικά γραφεία, αλλά δημιουργήθηκαν από κοινότητες που επιδίωκαν συλλογικούς σκοπούς με μάλλον πενιχρά μέσα. Από τα γνωστότερα είναι η Βενετιά στη Χώρα Μυκόνου και τα Σύρματα στη Μήλο (βλ. Πίνακα Π3).

Στη σημερινή εποχή, ίσως επειδή οι σχεδιαστικές και κατασκευαστικές δυνατότητες είναι απεριόριστες, προκύπτουν μορφές ποικίλες, που άλλοτε είναι επιτυχημένες και άλλοτε βρίσκονται σε δυσαρμονία με το παράκτιο τοπίο. Εδώ είναι που οι προσωρινές κατασκευές αποκτούν μεγάλη βαρύτητα λόγω του πρωταγωνιστικού ρόλου που μπορούν να παίξουν είτε βελτιώνοντας είτε επιδεινώνοντας τη συνολική εικόνα του τοπίου. Θετικά παραδείγματα παρουσιάζονται στον Πίνακα Π4 από τον Ενετικό Λιμένα της Παλιάς Πόλης των Χανίων και την αστική παραλία του Ρεθύμνου.<sup>8</sup> Και στις δύο περιπτώσεις η προσωρινή ελαφριά κατασκευή σκιαδίων ενιαίας μορφής μπροστά στα παραλιακά καταστήματα εστίασης δίνει μια τάξη στο κτιριακό μέτωπο και τονίζει τη σημαντική διορθωτική ιδιότητα των προσωρινής φύσεως ελαφρών κατασκευών (γενικώς των προσκτισμάτων) όταν φυσικά αυτές είναι καλοσχεδιασμένες.

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

New Spanish Law threatens protection of coastal areas (Freyro and Ibanez, 2014)  
<http://marenostrumproject.eu/news-events/blog/new-spanish-law-threatens-protection-of-coastal-areas>

Bridging the Implementation Gap – An Innovative Approach to Coastal Setbacks definition; Case study in a Kavala municipality (Sylaios, 2013)  
[http://marenostrumproject.eu/wpcontent/uploads/2013/12/Mare\\_Nostrum\\_Alexandroupolis\\_DUTH\\_Kavala\\_Municipality\\_Shoreline\\_Case\\_Study.pdf](http://marenostrumproject.eu/wpcontent/uploads/2013/12/Mare_Nostrum_Alexandroupolis_DUTH_Kavala_Municipality_Shoreline_Case_Study.pdf)

Alternative Development Models and Good Practices for Sustainable Coastal Tourism: a framework for Decision Makers in Mexico (CREST, 2012) <https://www.responsibletravel.org/index.php>

Coastal Planning Strategy (Government of Western Australia, 2008)  
[https://www.dplh.wa.gov.au/getmedia/a608b7f4-85c6-414e-b370-c3c2c0c28102/CST-WA\\_Coastal\\_Zone\\_Strategy](https://www.dplh.wa.gov.au/getmedia/a608b7f4-85c6-414e-b370-c3c2c0c28102/CST-WA_Coastal_Zone_Strategy)

Venice Coastal Zone Plan (Venice City Council, 2004)  
<http://planning.lacity.org/complan/specplan/pdf/VenCoastal.pdf>

Facilitating large scale Tourism resorts in Mozambique (IFC – World Bank, 2012)  
<https://www.ifc.org/wps/wcm/connect/4b9953804b7f31598974cbbbd578891b/CoastalResortsStudy.pdf?MOD=AJPERES>

Legal – institutional instruments for ICZM in the Mediterranean (Mare Nostrum Project, 2016)  
[http://marenostrumproject.eu/wp-content/uploads/2014/02/Mare\\_Nostrum\\_Project\\_Final\\_Report.pdf](http://marenostrumproject.eu/wp-content/uploads/2014/02/Mare_Nostrum_Project_Final_Report.pdf)

Setback zone in the Republic of Croatia and in the region of Istria (Shape – Adriatic IPA, 2013)  
<http://www.shape-ipaproject.eu/download/listbox/WP3%20action%203.2%20-%20reports%20on%20setback%20requirements/Croatia%20and%20Region%20of%20Istria%20-%20setback%20requirements.pdf>

A. Γ. Ρωμανός & Ν. Καλογήρου Μελέτη Διαρρύθμισης Αποκατάστασης της Μορφής του Ενετικού Λιμένα Χανίων, Δημοτικό Λιμενικό Ταμείο Χανίων 2004

Αριστείδης Ρωμανός, Νίκος Καλογήρου, Στέλιος Βενιέρης, Λειτουργική και Αισθητική Αναβάθμιση του Ενετικού Λιμένα και των Παραλιακών Χώρων της Χερσαίας Ζώνης του Λιμένα Ρεθύμνου (Δελφίνι- Φορτέτζα) Δήμος Ρεθύμνου 2005-2008

Aristidis Romanos 'Planning Maritime Space' Learning from a cross-temporal study of Mykonos- Marinescape Forum Piraeus 26-27 May 2015

Ρωμανός Α., Σοφούλης Κ. «Πολεοδομικές προτάσεις για την επόμενη μέρα». ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ, 01.09.2018  
Θ. Κυρατσούλης, επιμ. «Coastal Setback Zones, Συνοπτική Επισκόπηση Ευρω-Μεσογειακής και Διεθνούς Εμπειρίας», 7.4.2017

Κωνσταντίνος Κωνσταντινίδης, Εισήγηση στην Επιτροπή Χωροταξίας το ΣΕΤΕ, 12.02.2014  
ΣΕΤΕ, Επιτροπή Χωροταξίας, Θ. Κυρατσούλης «Αιγιαλός και Παραλία: Χάραξη, παραχώρηση χρήσης και ελεύθερη ζώνη», 6.2.2017

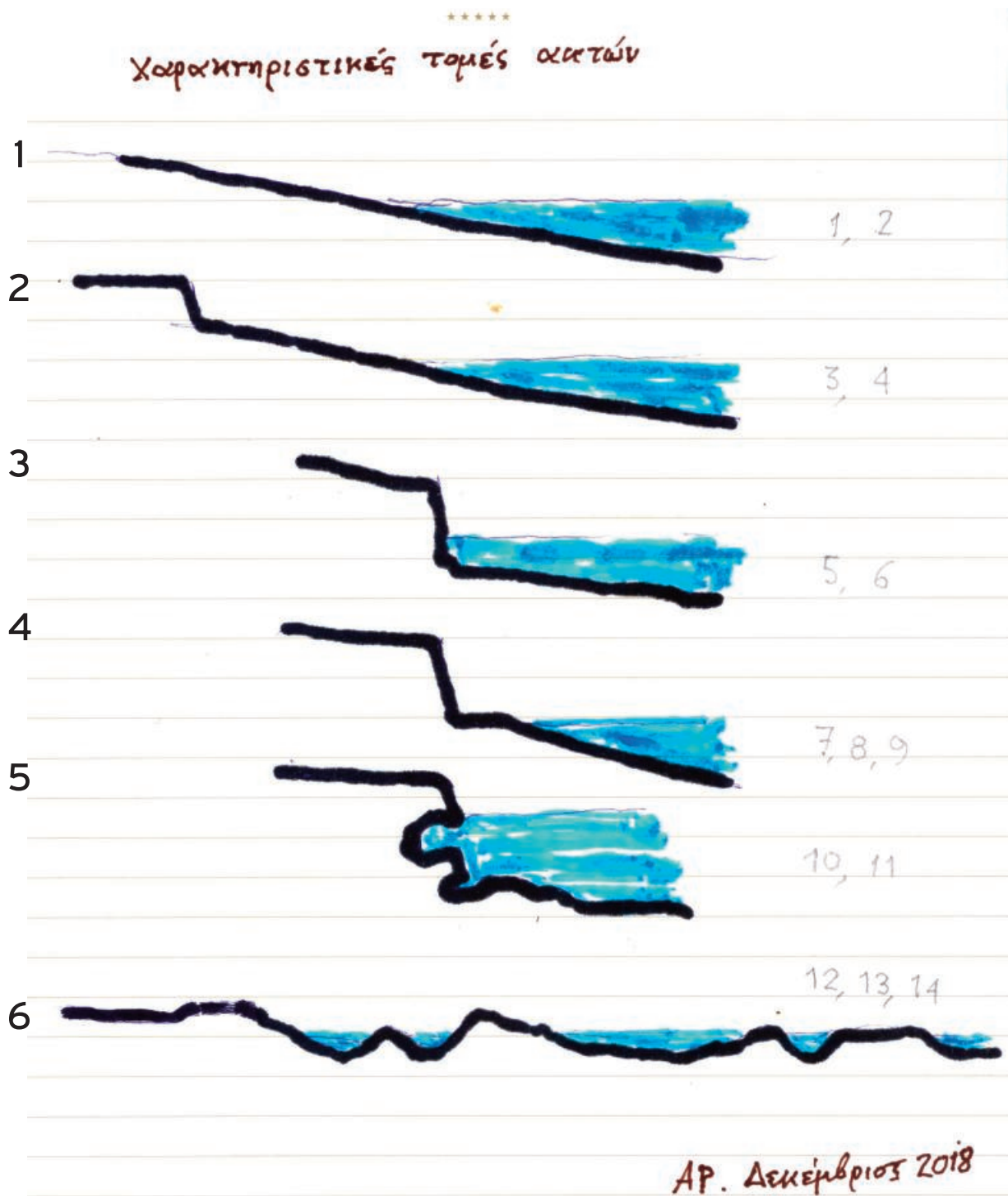
Κατάλογος χωρών ανά μήκος ακτογραμμής – Βικιπαίδεια <https://el.wikipedia.org>.

## Δόμηση τουριστικών εγκαταστάσεων σε παράκτιες περιοχές

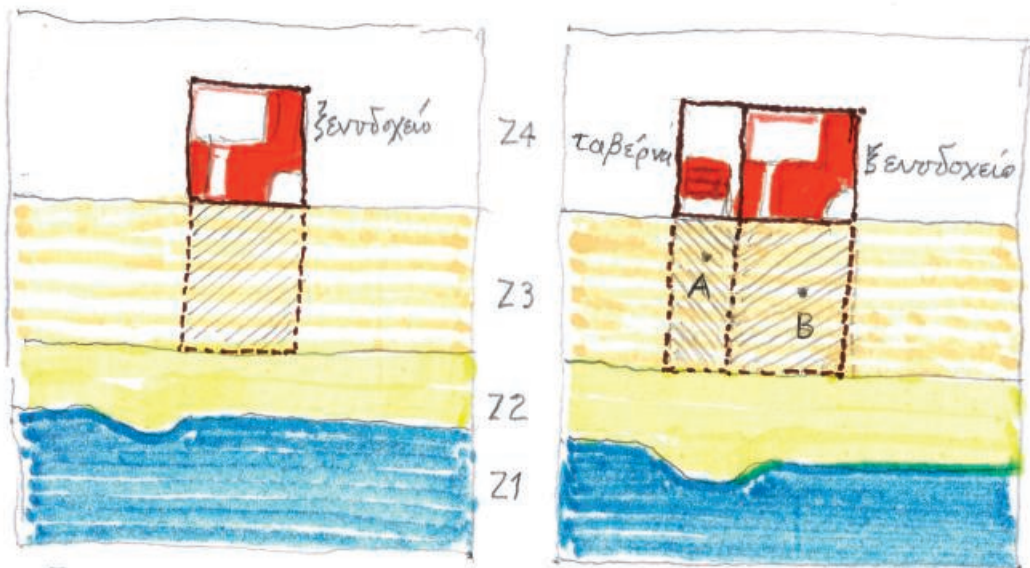
### ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΕΙΚΟΝΕΣ & ΠΙΝΑΚΕΣ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΩΝ

#### Εικόνες

- 3.2.1. Χαρακτηριστικές τομές ακτών
- 4.1.1. Περιπτώσεις χρήσης Αιγιαλού Παραλίας από Ξενοδοχεία
- 4.2.1. Κανόνας ποσοτικών σχέσεων Κτίσματος - Ακτής
- 4.2.2. Λεπτομέρεια Α κτίσματος σε κρημνώδη Ακτή
- 4.2.3. Λεπτομέρεια Β κτίσματος σε κρημνώδη Ακτή
- 4.2.4. Λεπτομέρεια Γ κτίσματος σε κρημνώδη Ακτή
- 4.2.5. α, β, γ Αποστάσεις και Ύψη Κτισμάτων σε Απόκρημνες Ακτές, Περιπτώσεις κλίσης 90, 60 και 45 μοιρών
- 4.3.1. Σχέση Παραλίας και Οδικού Δικτύου
- 4.3.2. «Παρθένος» Όρμος στην Αλόνησσο
- 4.3.3. Όρμος με εγκαταστάσεις ελλιμενισμού, Αλόνησος
- 4.3.4. Σάντα Μαρία Πάρος ευρύτερη περιοχή
- 4.3.5. Landscape and Seascape principle



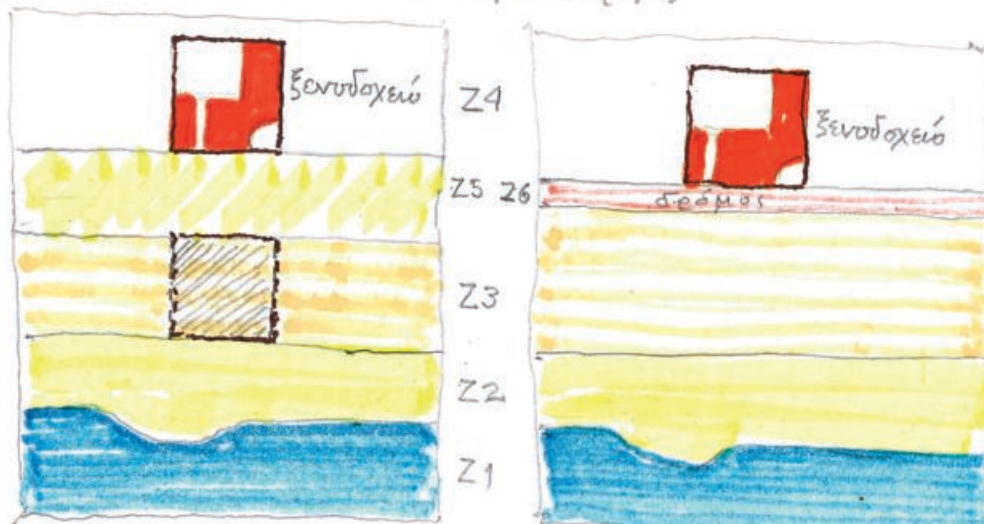
Εικόνα 3.2.1  
Χαρακτηριστικές τομές ακτών



1

2

Z1: θαλάσσια Z2: αιγιαλός Z3: παραλία Z4: οικόπεδα Z5: παλιός αιγιαλός  
Z6: δημόσιος δρόμος



3

4

#### 4.1.1. ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΧΡΗΣΗΣ ΑΙΓΙΑΛΟΥ ΠΑΡΑΛΙΑΣ ΑΠΟ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ

- 1: Ξενοδοχείο όμορο με παραλία χωρίς όμορες επιχειρήσεις
- 2: » » » » με όμορη επιχείρηση (π.χ. ταβέρνα)
- 3: μεταξύ ξενοδοχείου - παραλίας παρέμβαση παλιού αιγιαλού
- 4: » » » » δημόσιου δρόμου

ΑΡ/Δεκέμβριος 2018

ΕΙΚ. 4.1.1



Για τη χάραξη της ΠΟΑ χρησιμοποιήθηκαν οι παρακάτω κατηγορίες (field POA\_TYPE) :

Κωδικός Κατηγορίας  
Είδος ακτής  
Περιπτώσεις - χαρακτηριστικά  
Χάραξη ΠΟΑ

**κ1**

Χαμηλές ακτές (με μικρές κλίσεις), αμμώδεις, χαλικώδεις, γαιώδεις, ημιβραχώδεις και βραχώδεις. Όπου είναι σαφές το φυσικό όριο βλάστησης δενδρωδών 1, θαμνωδών 1 και ποωδών παράκτιων φυτών. Στην τελευταία γραμμή βλάστησης προς τη θάλασσα.

**κ2**

Χαμηλές ακτές (με μικρές κλίσεις), αμμώδεις, χαλικώδεις, γαιώδεις, ημιβραχώδεις και βραχώδεις. Χωρίς ίχνη βλάστησης με ίχνη μέγιστης ανάβασης των κυμάτων με τονικό διαχωρισμό επάνω στην επιφάνεια της ακτής. Στο εσώτερο προς την ξηρά ίχνος ανάβασης κυμάτων.

**κ3**

Μικρά ή μεγάλα πρανή<sup>2</sup> που ο πόδας τους καταλήγει στη θάλασσα καθώς και ακτές υψηλές (με μεγάλες υψομετρικές διαφορές και με μεγάλες κλίσεις) και ιδιαίτερα σε κατακόρυφα πρανή<sup>2</sup> ή σε πρανή με αρνητικές κλίσεις. Εφ' όσον δεν υπάρχει φυσικό όριο βλάστησης ή σαφή ίχνη μέγιστης ανάβασης των κυμάτων εντός του πρανού (ώστε να καταταχθεί σε κάποια από τις παραπάνω κατηγορίες). Στη στέψη του πρανού.

**κ4**

Περιοχές τεχνικών και λιμενικών έργων ή χώρων λιμένα.<sup>3</sup> Εσωτερικά της στέψης του κρηπιδώματος ή του τεχνικού έργου και κατά συνθήκη παράλληλα σε απόσταση: α) 5μ. για την εξωτερική πλευρά του λιμενικού έργου (που είναι εκτεθειμένη στην ανοικτή θάλασσα) β) 3μ. για την εσωτερική πλευρά του λιμενικού έργου (που είναι προστατευμένη).

**κ5**

Πυκνοδομημένες περιοχές εντός σχεδίου πόλεως ή εντός οικισμού (όπου έχουν χαθεί τα φυσικά χαρακτηριστικά της ακτής) και υπάρχει διαμόρφωση από κατασκευές και τεχνικά έργα.<sup>3</sup>

Η ΠΟΑ χαράσσεται σύμφωνα με τα κριτήρια της κατηγορίας (4) εκτός αν η γραμμή δόμησης είναι πλησιέστερη στην ακτογραμμή οπότε λαμβάνεται η γραμμή δόμησης.

**κ6**

Αραιοδομημένες περιοχές με ασυνεχή δόμηση.<sup>3</sup>

Κατά σειρά λαμβάνεται η προέκταση (ένθεν και ένθεν) της γραμμής της προκαταρκτικής χάραξης, όπως καθορίζεται στο αρχικό φυσικό της όριο, (που είναι δυνατό να αναγνωρισθεί ή που προκύπτει από άλλα στοιχεία της συγκεκριμένης περιοχής) και όταν αυτό δεν είναι δυνατό λαμβάνεται κατ' αρχήν η διαμορφωμένη κατάσταση όπως προηγουμένως.

**κ7**

Περιοχές δέλτα ποταμών και σε περιοχές εκρών ρεμάτων και χειμάρρων. Λαμβάνεται η προέκταση (ένθεν και ένθεν) της ΠΟΑ, όπως αυτή προκύπτει.

**κ8**

Αλυκές και λιμνοθάλασσες που περικλείονται από λωρίδα ξηράς ή τεχνικά έργα. <sup>4</sup> Εφ' όσον δεν διαπιστώνεται η φυσική ή τεχνική μόνιμη επικοινωνία με τη θάλασσα.

Για την προς θάλασσα πλευρά της λωρίδας ξηράς η ΠΟΑ χαράσσεται σύμφωνα με κάποιο από τα παραπάνω κριτήρια. Κατά την ύπαρξη τεχνικού έργου ισχύει η χάραξη σε θέση παράλληλη και σε απόσταση 5μ ή 3μ σύμφωνα με τα προηγούμενα (κ6).

**κ9**

Αλυκές και λιμνοθάλασσες που περικλείονται από λωρίδα ξηράς ή τεχνικά έργα. <sup>4</sup> Στην περίπτωση που διαπιστώνεται ελεύθερη-συνεχής επικοινωνία με τη θάλασσα.

Η ΠΟΑ χαράσσεται όπως στους κλειστούς κόλπους, εσωτερικά και εξωτερικά, σύμφωνα με τα χαρακτηριστικά που είναι αναγνωρίσιμα και σε σχέση με κάποιο από τα παραπάνω κριτήρια.

**κ10**

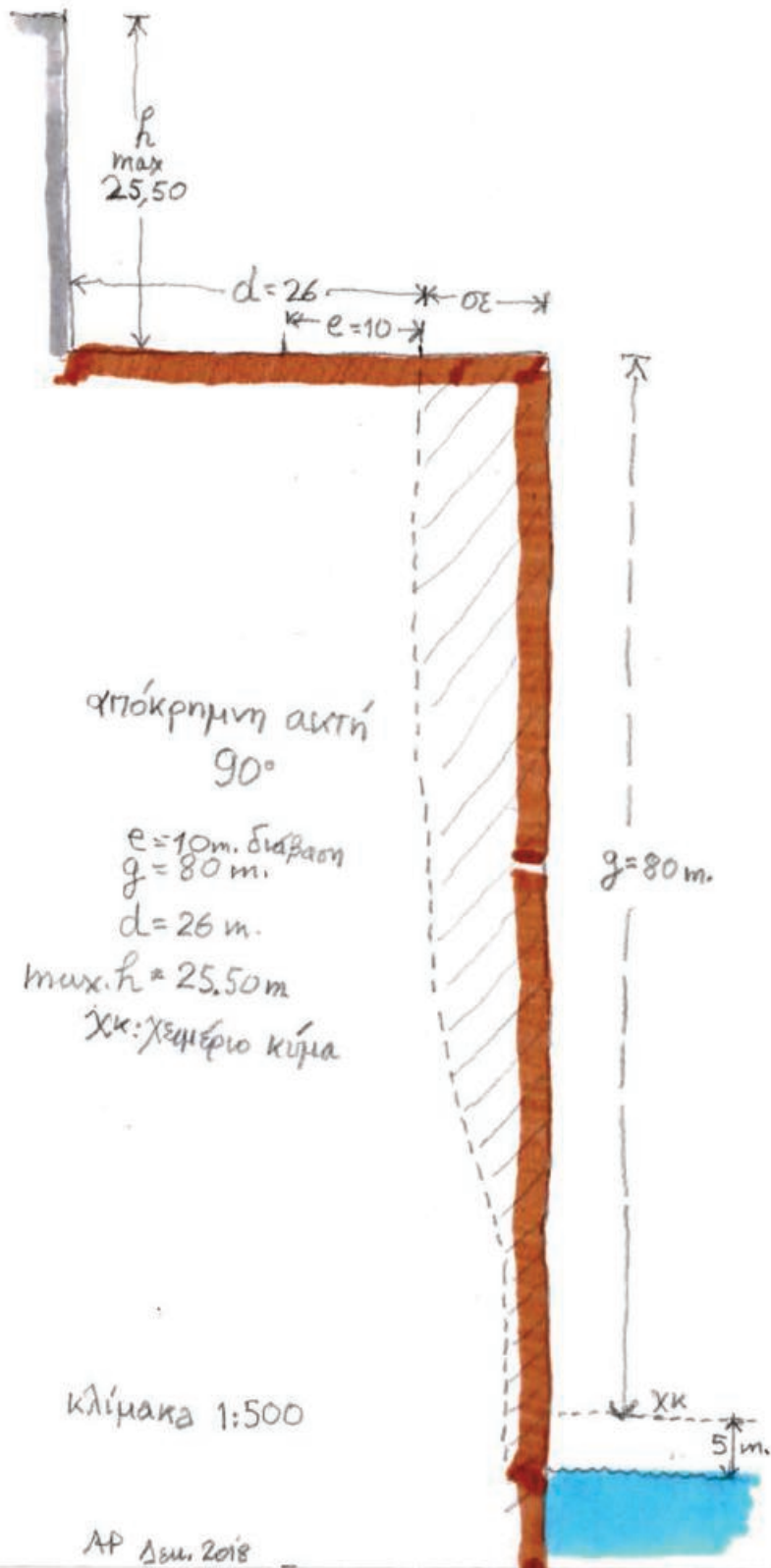
Εκτός κριτηρίων - Λοιπά

A	B	Γ	Δ	E	Z	H	Θ
Κλίση Ακτής	ύψος γκρεμού από χειμέριο κύμα g (meters)	συνολικό minimum εύρος παραλίας 50 (meters)	εύρος κοινόχρηστης διάβασης e=10 (meters)	κατακόρυφη συνιστώσα εύρους g x a	οριζόντια συνιστώσα εύρους: d=50-10-g x a	ύψος κτιρίου: h=g x 0.35	προσέγγιση/διόρθωση. Max. ύψος κτιρίου στη θέση d
90	80	50	10	0.30x80=24	50-10-24=26	80x0.35=28.00	25.50
60	50	50	10	0.30x50=15	50-10-15=35	50x0.35=17.50	16.50
45	30	50	10	0.30x30=9	50-10-9 =41	30x0.35=10.50	10.50
90	80	50	10	0.15x80=12	50-10-12=28	80x0.35=28.00	25.50
60	50	50	10	0.15x50=7.50	50-10-7 =42.5	50x0.35=17.50	16.50
45	30	50	10	0.15x30=4.50	50-10-4.5=45.5	30x0.35=10.50	10.50
90	80	50	10	0.11x80=8.80	50-10-8.8=41.2	80x0.35=28.00	25.50
60	50	50	10	0.11x50=5.50	50-10-5.5=44.5	50x0.35=17.50	16.50
45	30	50	10	0.11x30=3.30	50-10-3.3=46.7	30x0.35=10.50	10.50

**Πίνακας Συσχετισμού g : d : h**  
(ύψους γκρεμού : οριζόντιου εύρους παραλίας : μέγιστου ύψους κτιρίου)  
σε ακτές με κλίση **90, 60, 45 μοιρών**

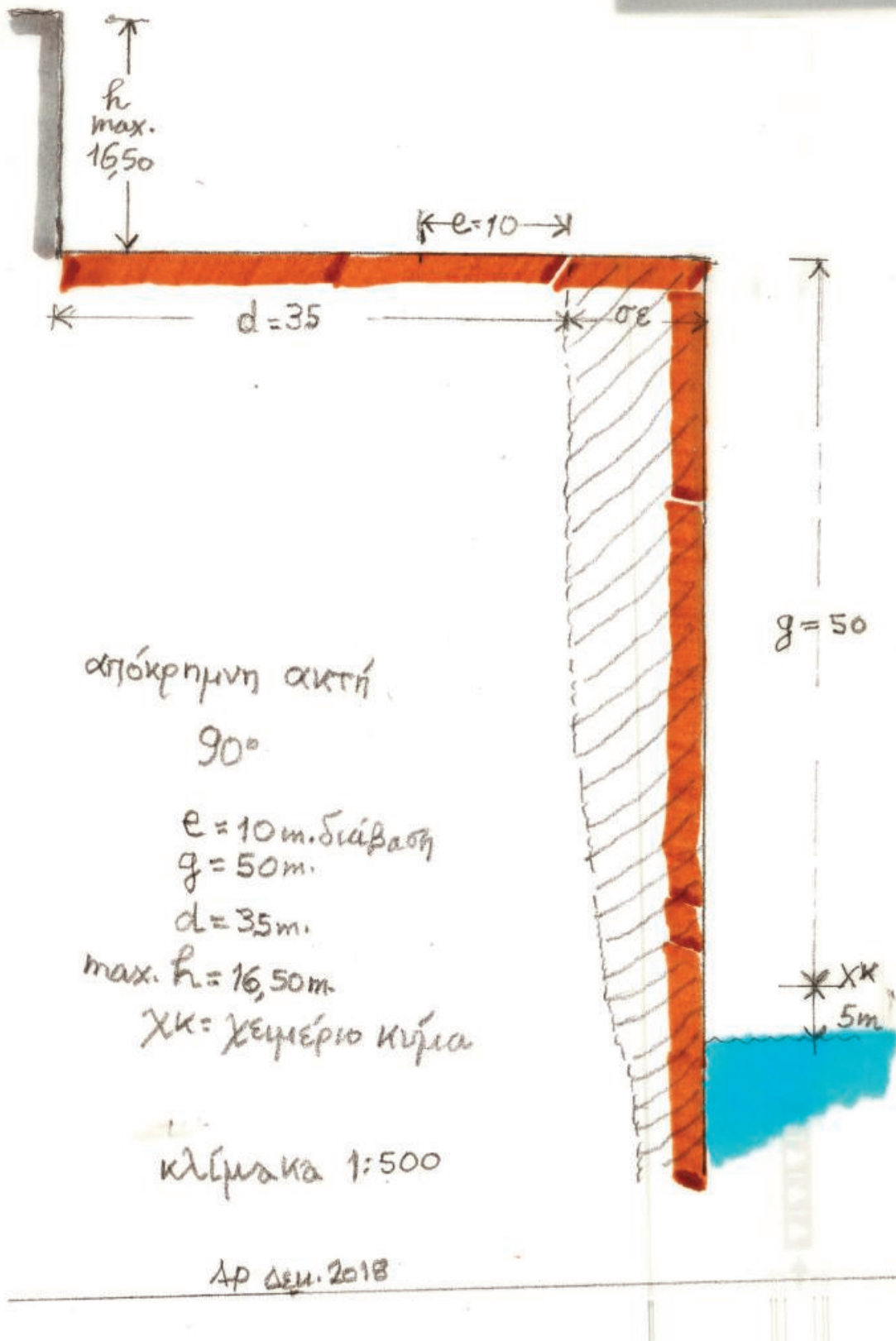
Εικόνα 4.2.1.

Για την εφαρμογή του σκεπτικού της πρότασης που αναπτύσσεται στο Κεφ. 4.2. ΑΠΟΚΡΗΜΝΕΣ ΑΚΤΕΣ (σελ. 14) προτείνεται η μείωση της ισχύουσας ελάχιστης διάστασης (εύρους) της ζώνης παραλίας και η μεταφορά του στο κατακόρυφο πρανάς του γκρεμού. Είναι εύλογο αυτή η κατακόρυφη συνιστώσα (στήλη E) να μειώνεται (και αντίστοιχα να αυξάνει η οριζόντια απόσταση - στήλη Z), όσο μειώνεται η κλίση της ακτής και απομακρύνεται το στοιχείο του απόκρημνου.



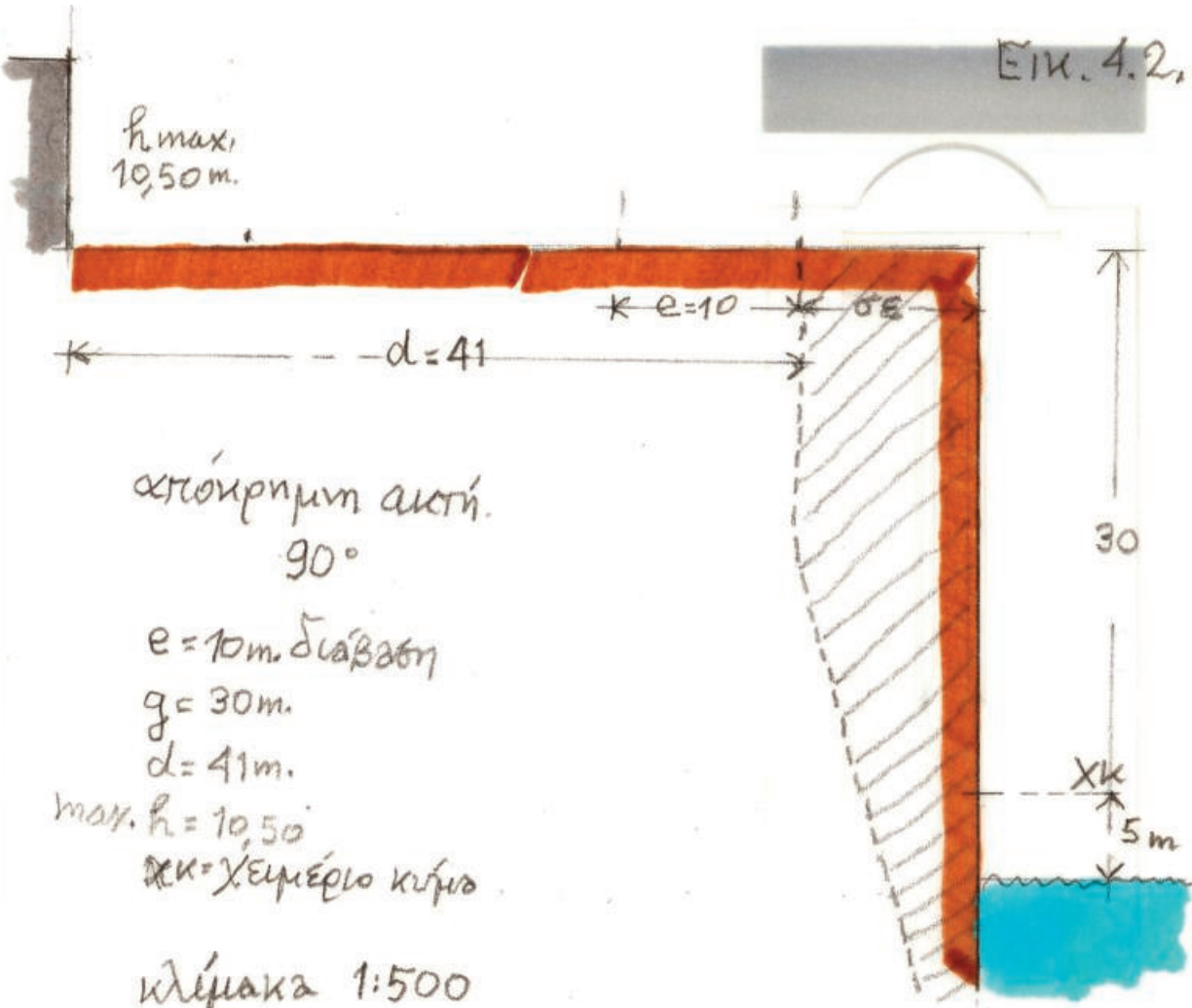
Εικ. 4.2.2

Εικ. 4.2.3



Εικ. 4.2.3

Εικ. 4.2.4.



$h_{max}$   
10,50 m.

$d = 41$

$e = 10$     $\sigma e$

30

απόκρημη ακτή.  
90°

$e = 10$  m. διαβάση

$g = 30$  m.

$d = 41$  m.

max.  $h = 10,50$

$X_k$  = χειμέριο κύμα

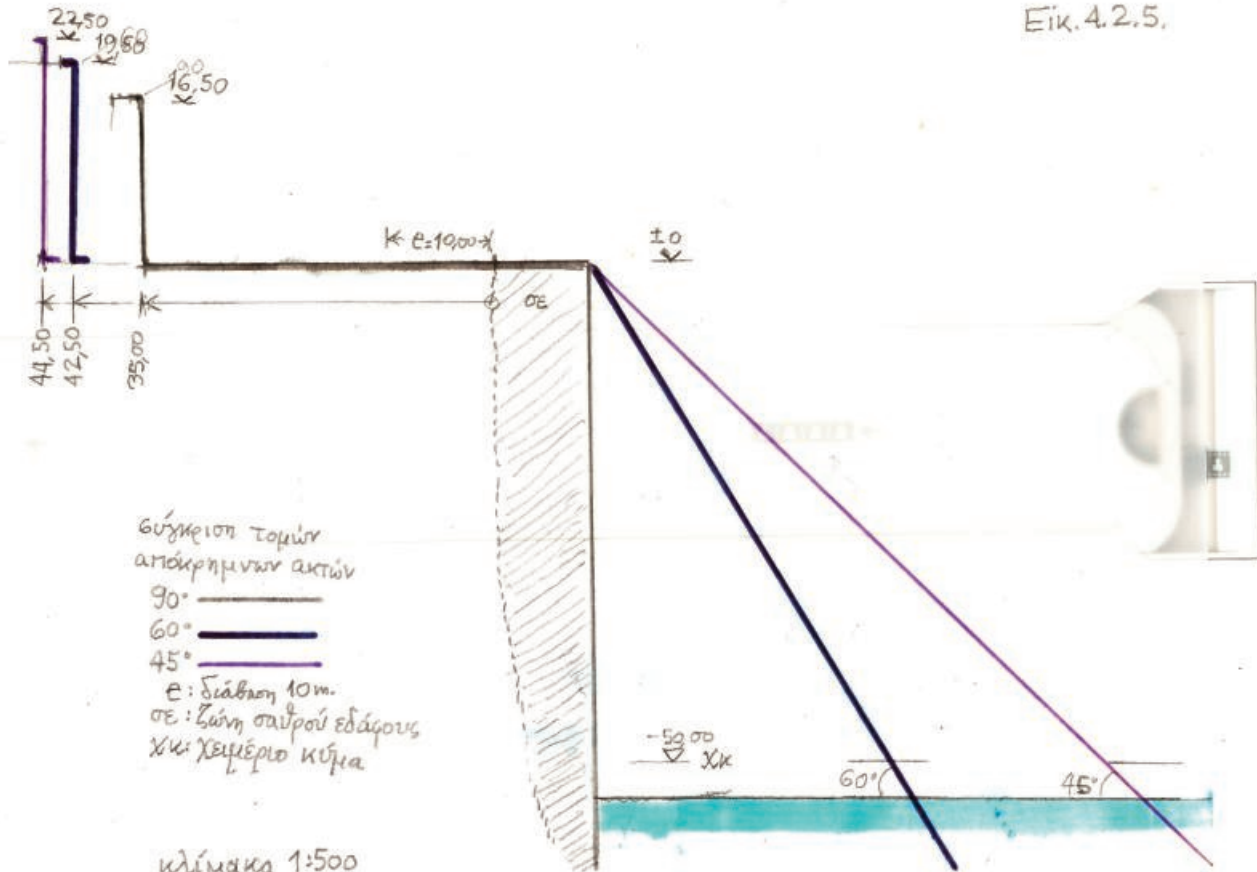
$X_k$   
5 m

κλίμακα 1:500

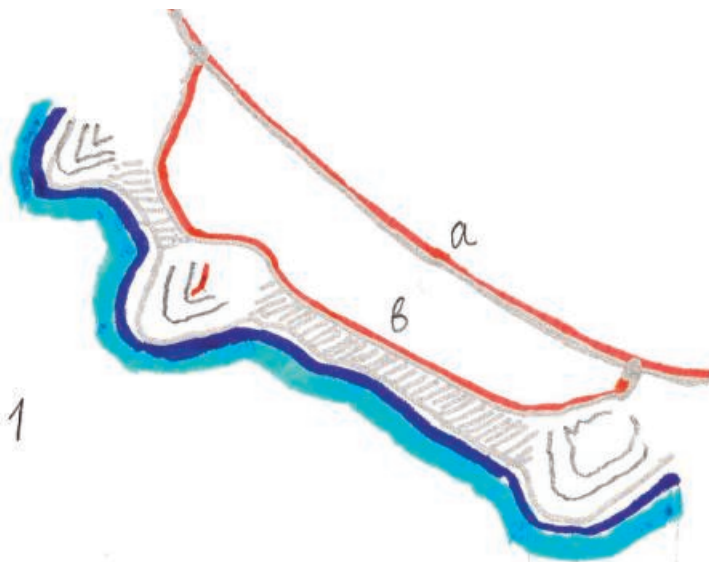
AP Δεμ. 2018

Εικ. 4.2.4

Εικ.4.2.5.

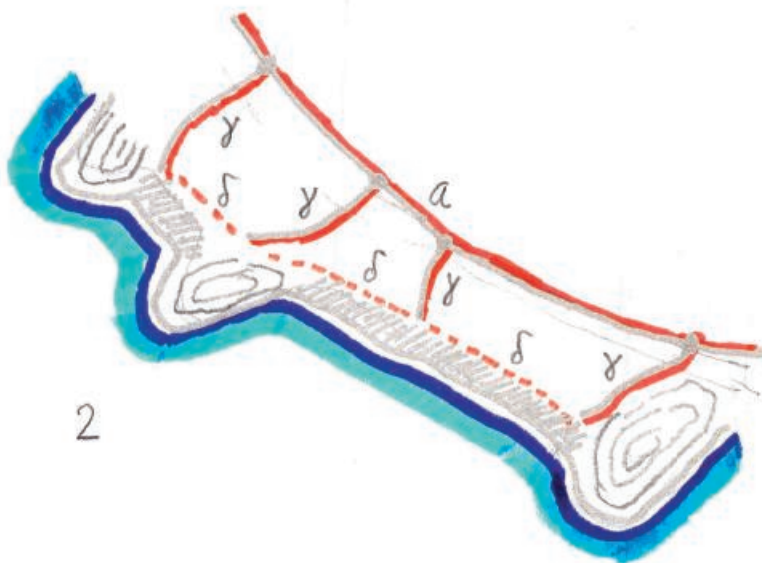


Εικ. 4.2.5



1

δυσμενής & ευμενής σχέση παραλίας και οδικού δικτύου πρόσβασης



2

Υπόμνημα

α: δρόμος μεγάλης κυκλοφορίας

β: εγγύτερος στην παραλία δρόμος με σημαντική κυκλοφορία

γ: κώνετοι δρόμοι προσέγγισης της παραλίας και των τουριστικών εγκαταστάσεων

δ: δρόμος εξυπηρέτησης/προσέγγισης κλειστός στην off season περίοδο

ΑΡ Δεκέμβριος 2018

Εικ. 4.3.1



Εικ. 4.3.2

Όρμοι χωρίς και με εγκαταστάσεις ελλιμενισμού στην Αλόνησσο



Εικ. 4.3.3



Εικ. 4.3.4.



ΠΑΡΟΣ ΣΑΝΤΑ ΜΑΡΙΑ

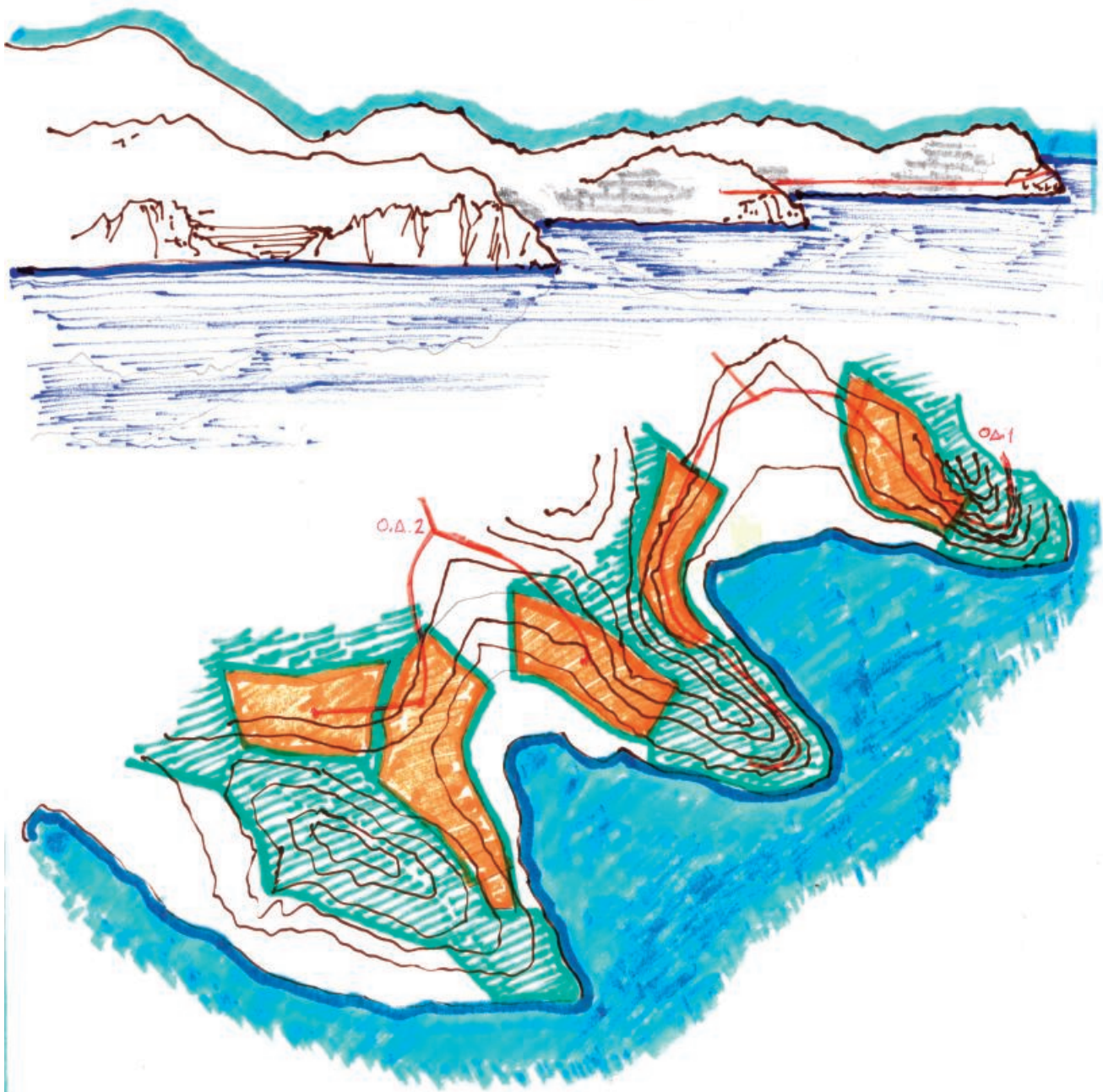
Λήψη 8.7.1992



Τμήματα ακτών  
χωρίς παράλληλο  
οδικό δίκτυο

κλίμακα 1:12.000

Εικ. 4.3.4



Mykonos - 1972 - Marinescape / Landscape Principle

Aristidis Romanos

Eik. 4.3.5

## Πίνακες Φωτογραφιών

Π.1.α. Γεωμορφολογική Τυπολογία Ακτών

Π.1.β. Υπόμνημα Πίνακα Π.1.α.

Π.2.α. Αντιστοιχία Τομών με Φωτογραφίες

Π.2.β. Τυπολογία Ακτών βάσει Τομής

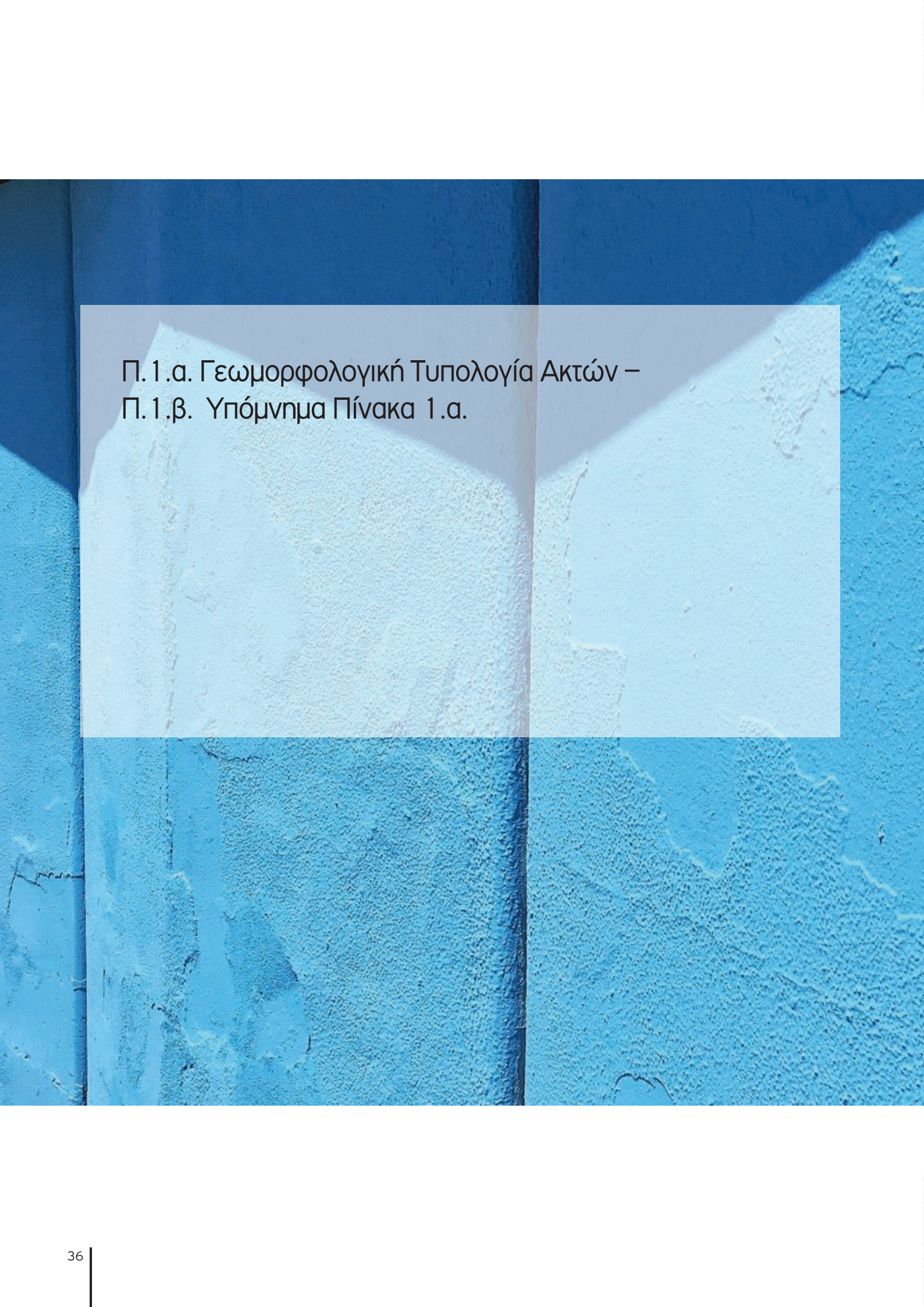
Π.3. Παράκτιος Αστικός Χώρος - Δείγματα μικρών παραδοσιακών οικισμών

Π.4. Παράκτιος Αστικός Χώρος – Ο αισθητικός ρόλος της ελαφριάς προσωρινής κατασκευής

Π.5. Ξενοδοχεία και άλλα κτίσματα σε απόκρημνες ακτές

Π.6. Εγκαταστάσεις εστίασης στον Αιγιαλό

Π.7. Προσωρινές ελαφριές κατασκευές



Π.1.α. Γεωμορφολογική Τυπολογία Ακτών –  
Π.1.β. Υπόμνημα Πίνακα 1.α.

## Γεωμορφολογική Τυπολογία Ακτών



1. CAPE - ΑΚΡΩΤΗΡΙ



2. BAY - ΚΟΛΠΟΣ



3. HEADLAND - ΑΚΡΩΤΗΡΙ



4. ESTUARY - ΕΚΒΟΛΕΣ



5. STACK - ΣΩΡΟΣ



6. BEACH - ΠΑΡΑΛΙΑ



7. CLIFF - ΓΚΡΕΜΟΣ



8. COAST - ΑΚΤΗ



9. INLET - ΟΡΜΟΣ



10. LAGOON - ΛΙΜΝΟΘΑΛΑΣΣΑ



11. STRAIT - ΣΤΕΝΟ



12. PENINSULA - ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΣ

## 1. Cape Geography

In geography, a cape is a headland or a promontory of large size extending into a body of water, usually the sea. A cape usually represents a marked change in trend of the coastline which makes them prone to natural forms of erosion, mainly tidal actions. Wikipedia

## 2. Bay Body of water type

A bay is a recessed, coastal body of water that directly connects to a larger main body of water, such as an ocean, a lake, or another bay. A large bay is usually called a gulf, sea, sound, or bight. A cove is a type of smaller bay with a circular inlet and narrow entrance. Wikipedia

## 3. Headland Landform

A headland is a coastal landform, a point of land usually high and often with a sheer drop, that extends into a body of water. It is a type of promontory. A headland of considerable size often is called a cape. Headlands are characterised by high, breaking waves, rocky shores, intense erosion, and steep sea cliffs. Wikipedia

## 4. Estuary Geographical feature category

An estuary is a partially enclosed coastal body of brackish water with one or more rivers or streams flowing into it, and with a free connection to the open sea. Estuaries form a transition zone between river environments and maritime environments. Wikipedia

## 5. Stack Landform

A stack or sea stack is a geological landform consisting of a steep and often vertical column or columns of rock in the sea near a coast, formed by wave erosion. Stacks are formed over time by wind and water, processes of coastal geomorphology. Wikipedia

## 6. Beach Landform

A beach is a landform alongside a body of water which consists of loose particles. The particles composing a beach are typically made from rock, such as sand, ... List of beaches · Shingle beach · Raised beach · Beach advisory

## 7. Cliff Landform

In geography and geology, a cliff is a vertical, or nearly vertical, rock exposure. Cliffs are formed as erosion landforms by the processes of weathering and erosion. Cliffs are common on coasts, in mountainous areas, escarpments and along rivers. Wikipedia

## 8. Coast Geographical feature category

The coast, also known as the coastline or seashore, is the area where land meets the sea or ocean, or a line that forms the boundary between the land and the ocean or a lake. A precise line that can be called a coastline cannot be determined due to the Coastline paradox. Wikipedia

## 9. Inlet

An inlet is an indentation of a shoreline, usually long and narrow, such as a small bay or arm, that often leads to an enclosed body of salt water, such as a sound, bay, lagoon, or marsh. Wikipedia

## 10. Lagoon Geographical feature category

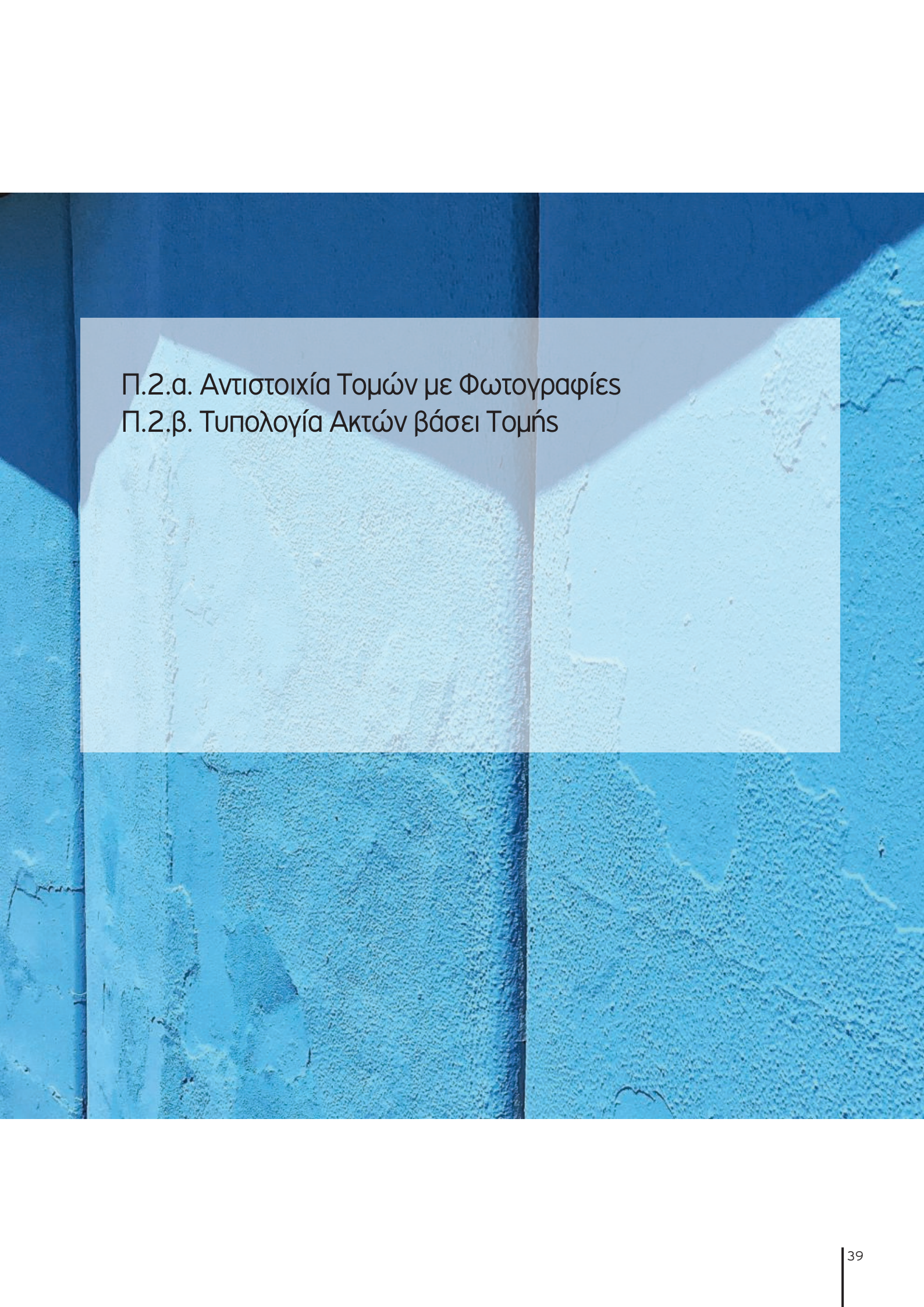
A lagoon is a shallow body of water separated from a larger body of water by barrier islands or reefs. Lagoons are commonly divided into coastal lagoons and atoll lagoons. They have also been identified as occurring on mixed-sand and gravel coastlines. Wikipedia

## 11. Strait

A strait is a naturally formed, narrow, typically navigable waterway that connects two larger bodies of water. Most commonly it is a channel of water that lies between two land masses. Some straits are not navigable, for example because they are too shallow, or because of an unnavigable reef or archipelago. Wikipedia

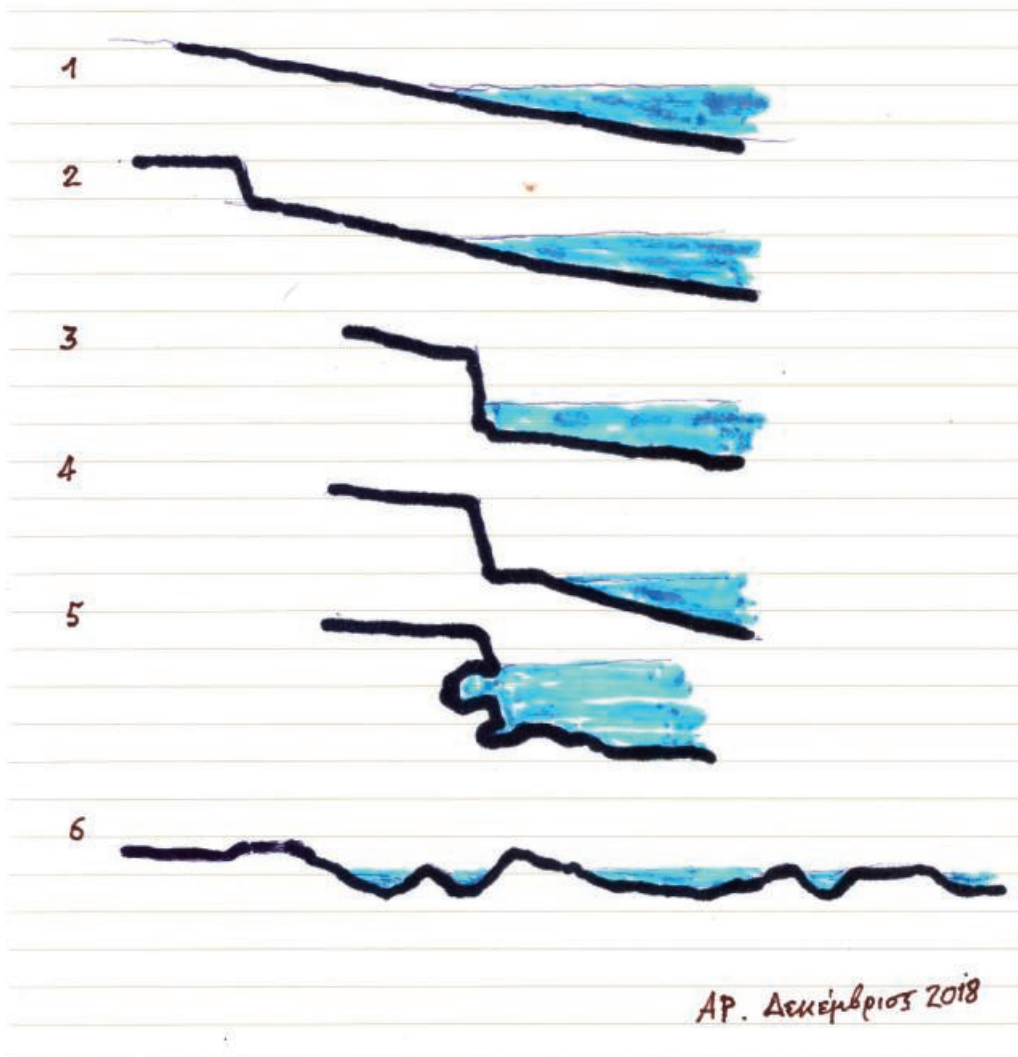
## 12. Peninsula

A peninsula is a piece of land surrounded by water on the majority of its border while being connected to a mainland from which it extends. The surrounding water is usually understood to be continuous, though not necessarily named as a single body of water. Wikipedia



Π.2.α. Αντιστοιχία Τομών με Φωτογραφίες  
Π.2.β. Τυπολογία Ακτών βάσει Τομής

.....  
Χαρακτηριστικές τομές ακτών



ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑ ΜΕ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΠΙΝΑΚΑ 2		
1	2	
3	4	
5	6	
7	8	9
10	11	
12	13	14

ΑΡ. Δεκέμβριος 2018





1. Ικαρία



2. Στροφυλιά Αχαΐας



3.



4.



5.



6. Σποράδες Σκιάθος



7. Το ναυάγιο στη Ζάκυνθο



8. Σάμος



9. Κως, Θέρμες



10.



11.



12. Παραλία Σίμος, Ελαφόνησος




13. Παραλία Σίμος, Ελαφόνησος



14. Παραλία Σίμος, Ελαφώνησος





Π.3.

Παράκτιος Αστικός Χώρος - Δείγματα μικρών  
παραδοσιακών οικισμών



Σύρματα Μήλος



Βενετιά Μύκονος




Αγία Βαρβάρα, όρμος Σκουταρίου, Μάνη





Κάστρο Μονεμβασίας



Π.4.

Παράκτιος Αστικός Χώρος – Ο αισθητικός ρόλος  
της ελαφριάς προσωρινής κατασκευής



Π4 α



Π4 β

Ενετικός Λιμένας Χανίων  
Πριν και Μετά



Π4 γ



Π4 δ

Ενετικός Λιμένας Χανίων  
Πριν και Μετά



Π4 ε



Π4 ζ

Βόρεια Παραλία Ρεθύμνου Πριν και Μετά





Π4 η



Π4 θ

Βόρεια Παραλία Ρεθύμνου  
Πριν και Μετά

## Π.5.

Ξενοδοχεία και άλλα κτίσματα σε απόκρημνες ακτές [η έλξη του δραματικού στοιχείου]



1. clifftop-hotels-O1-Monastero-Sta-Rosa-cr-courtesy



2. clifftop-hotels-O9-Jumeirah-Port-Soller-cr-courtesy (1)



3. clifftop-hotels-O2-Cliff-House-cr-courtesy



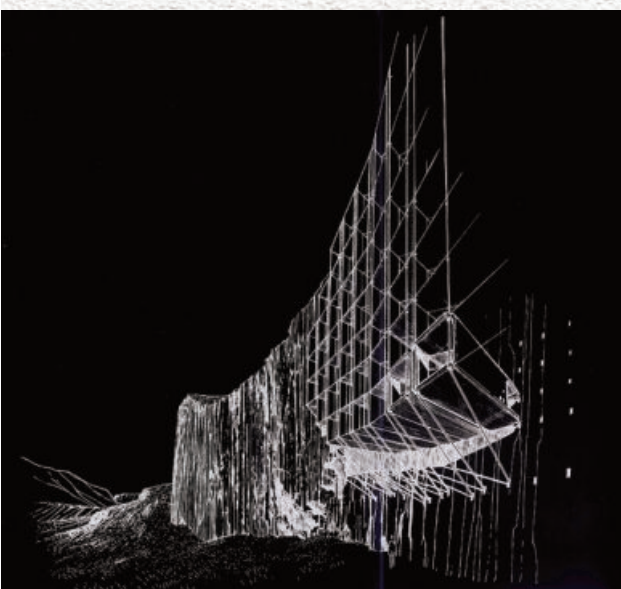
4. clifftop-hotels-O5-Bulgari-Bali-cr-courtesy



5. Μονή Φιλοσόφου Φαράγγι Λούσιου Αρκαδία



6. Μονή Τιμίου Προδρόμου Φαράγγι Λούσιου Αρκαδία



7. Τάκns Ζενέτος Ρυθμιστικό Σχέδιο Πλακιά Ρεθύμνου  
Ctrl\_Space Lab: UPDATE 02\_ Αναφορές στη μελέτη  
του Τ.Χ. Ζενέτου για Ctrl.



8. cliff-top-hotels-07-Caves-Jamaica-cr-courtesy|\_Space Lab



9. Οία Σαντορίνη



10. Μονή Παναγίας Έλωνας Λεωνίδειο



11. Μονή Ρουσάνου Μετέωρα



12. "Villa Malaparte", Capri, 1938 Architect Adalberto Libera



13., 14. Αιωρούμενα Σπίτια στην ακτή



Π.6.  
Εγκαταστάσεις εστίασης στον Αιγιαλό

Εστίαση στον αιγιαλό, στην παραλία  
σε εξέδρες στη θάλασσα.  
Προσωρινές και μόνιμες κατασκευές.





Εστίαση στον αιγιαλό, στην παραλία  
σε εξέδρες στη θάλασσα.  
Προσωρινές και μόνιμες κατασκευές.





Π.7.  
Προσωρινές ελαφριές κατασκευές







Δόμηση τουριστικών εγκαταστάσεων  
σε παράκτιες περιοχές

## ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ

# MARINESCAPE FORUM PIRAEUS

Yacht Club of Greece 26-27 May 2015



## ‘Planning Maritime Space’ Learning from a cross-temporal study of Mykonos

Aristidis Romanos, Architect, Planner



### THE IMPORTANCE OF LITTORAL PLANNING IN THE PRESERVATION OF THE CHARACTER OF INSULAR ENVIRONMENT – A CASE STUDY OF MYKONOS

*Conclusions from:*

❖ ‘Preservation and Development  
Plan for the islands of Mykonos,  
Delos and Rinia, 1972’

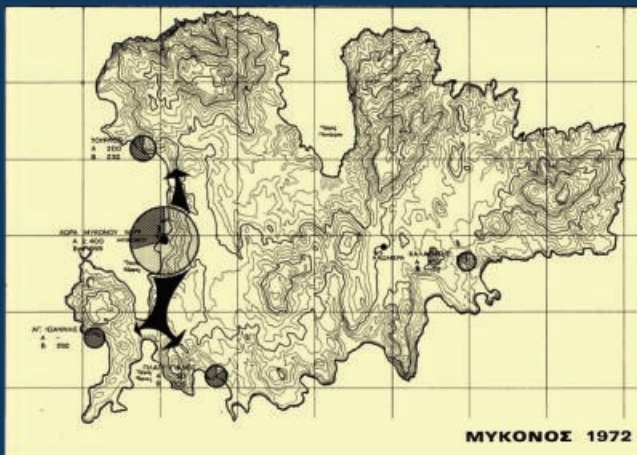
Kalligas, Venetas, Politis, Romanos  
Architects and Planners

❖ ‘Cross-temporal Documentation of  
the Transformation of the Aesthetic  
Character in Mykonos, 1972-81-96’

University of Thessaly  
Loukissas & Romanos  
Architects and Planners

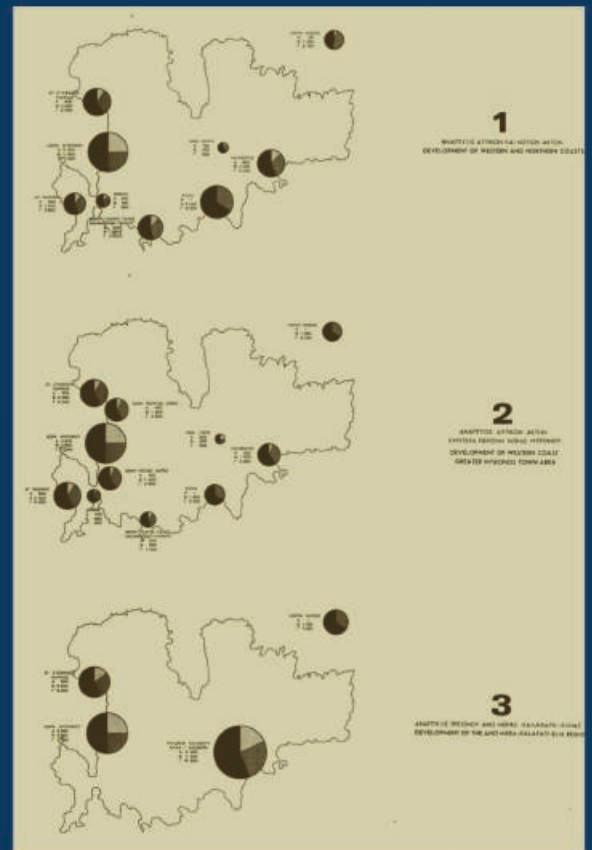
## axioms and reminders:

1. Landscape is the result of a living and dynamic relation between man and nature. In the Aegean islands in particular, this cooperation in the past has been so rational, functional and sustained -in fact so harmonious- that the boundaries between natural environment and artefacts are justifiably blurred
2. Littoral planning concerns the zone forming an interface between land and sea



### BASIC GOALS OF THE 1972 PLAN:

- Alleviate stress exerted upon the environment and the infrastructure of Chora from excessive tourism demand
- Disperse demand overload in appropriately planned development zones in coastal areas by examining alternative plans as to total population target & zones locations





# 1. PROVISIONS FOR THE LANDSCAPE DESIGN OF THE TOWNSHIP OF CHORA

The major factor in determining the development zones in town is the desire for the preservation of its environmental quality. The recognition that the traditional urban settlement and the amphitheatrical sloping land to the east (the broader environment zone) constitute one visual entity, led to the designation of a «zone of total landscape preservation» surrounding Mykonos town and isolating it from the neighbouring areas of possible development; this would ensure the preservation of that entity within its natural setting, particularly the hilltop contour and critical features of the coastline.

Four smaller «pockets» of total preservation have been foreseen within the traditional nucleus. In these zones, total restriction of building activities, is foreseen.

The «broader environment zone» of Mykonos town, a much larger area, offers greater possibilities for building in terms of the space available. The ascertained development trends confirm that this zone is very much in demand and offers the advantage of views of the sea and of the traditional town itself; this advantage far outweighs the disadvantage of the considerable distance between the zone and the town centre.

The broader zone is subdivided into two physical entities. Area A is visible from the sea and the coast; area B extends along the route to the airport. Whereas area A is perhaps the most vulnerable from the point of view of building and any development of it would greatly upset the harmony of the environment, area B is in a protected topographical hollow, thus remaining out of view from the coast and the centre of the town.

## MAIN GOAL OF LANDSCAPE POLICY:

*To preserve the aesthetic character of the **Entity of Chora**, comprising the historic settlement and its surrounding 'natural-plus-manmade' environment*

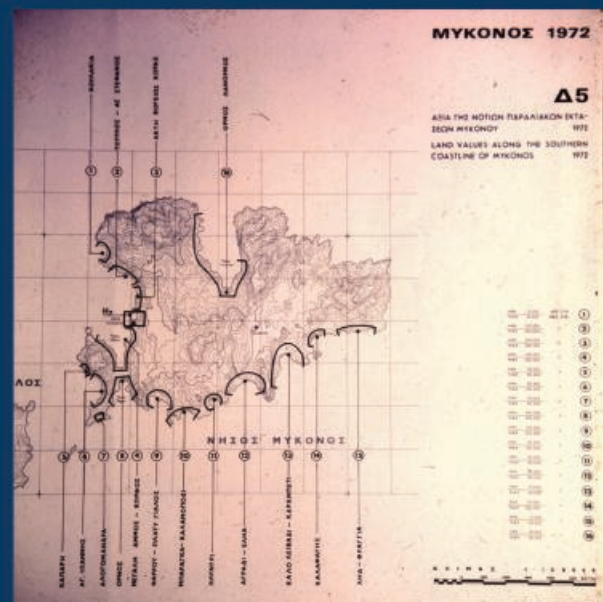
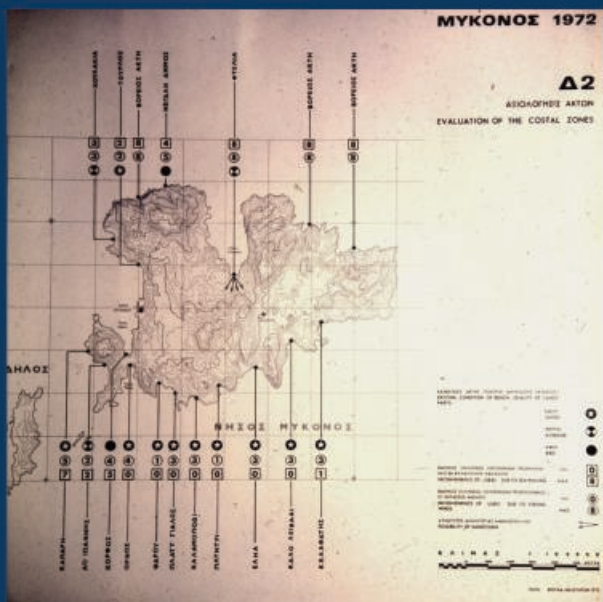
## KEY:

In black: the historic dense nucleus –renewal only permitted  
A: town expansion of same building density as nucleus  
B: low density building in hollow area non-visible from sea  
C: town expansion very low building density  
D: total landscape protection –no building  
E: agricultural land

## PLANNING DIRECTIVES FOR CHORA IN THE 1972 PLAN



## 2. PROVISIONS FOR THE LANDSCAPE DESIGN OF THE COASTAL DEVELOPMENT ZONES

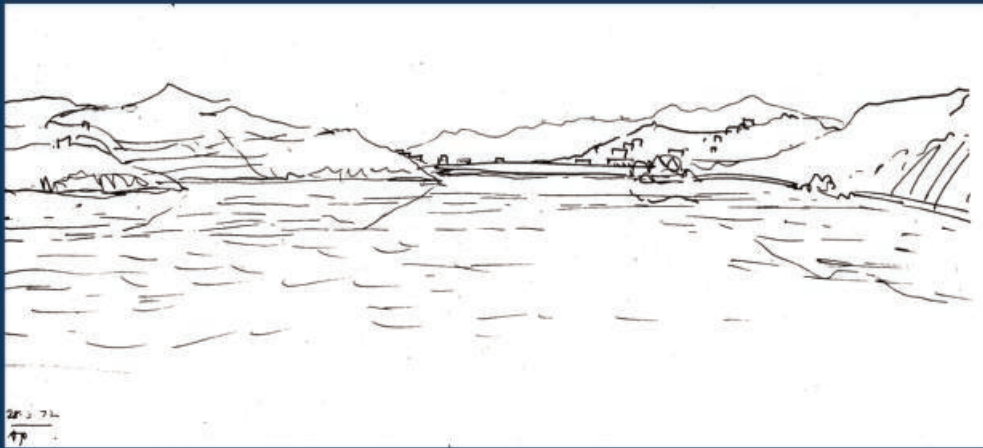
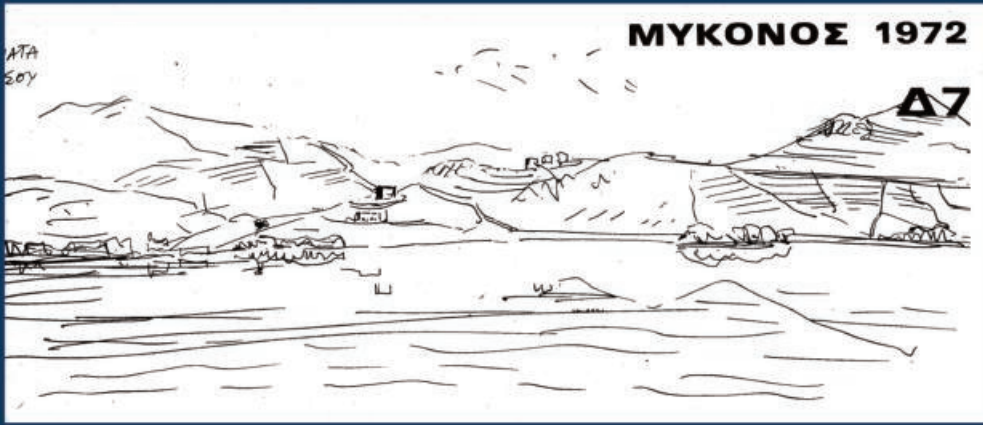


### METHODOLOGY FIRST STEP:

- Survey of qualitative and quantitative characteristics of coasts and evaluation of their suitability as locations of development zones
- Recording values of coastal land in the eventuality of expropriation to secure environmental protection areas
- Setting standards and criteria

ΜΥΚΟΝΟΣ 1972

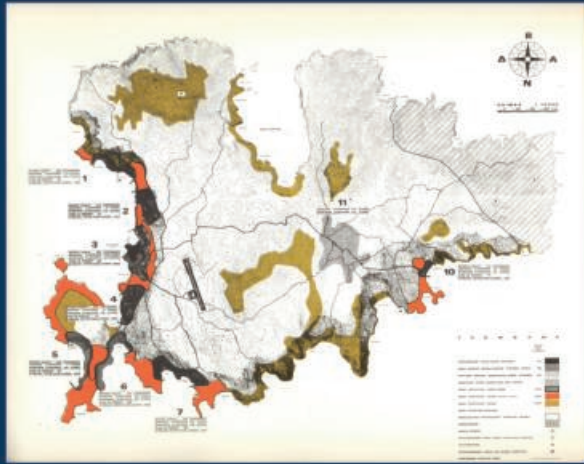
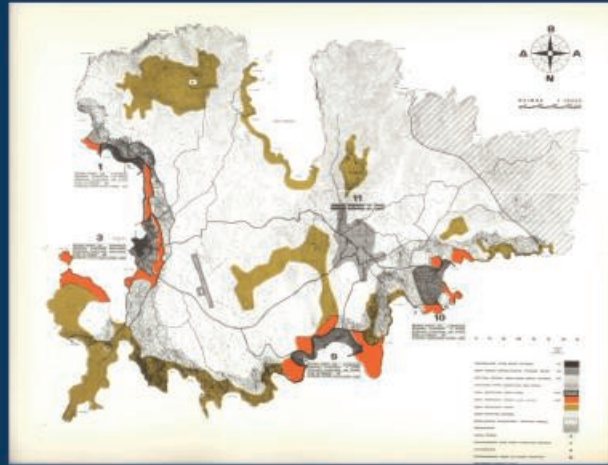
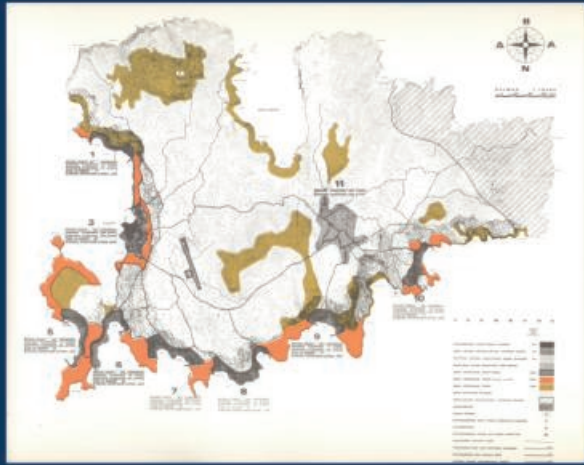
Qualitative and quantitative characteristics of coasts



Extensive survey of coasts from land and sea; visual recording using photographs complemented by annotated sketches



Extensive survey of coasts/2

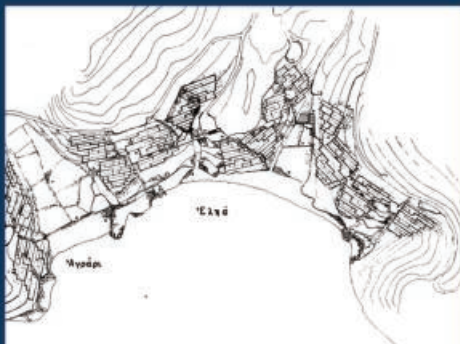


**Development Zones Alternative Plans**  
total capacity 10.000 tourist beds

top left: Plan A - development in W. and S. coasts

bottom: Plan B - development near Chora

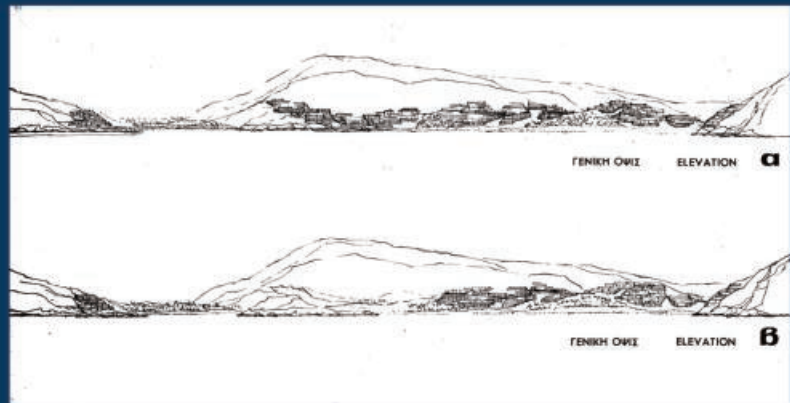
top right: Plan C - development around Chora and SE coasts



**a**



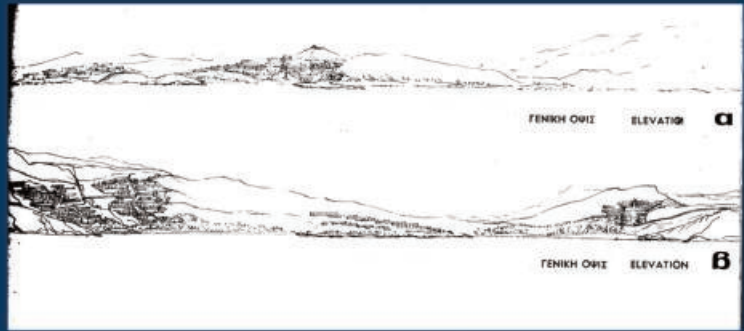
**b**



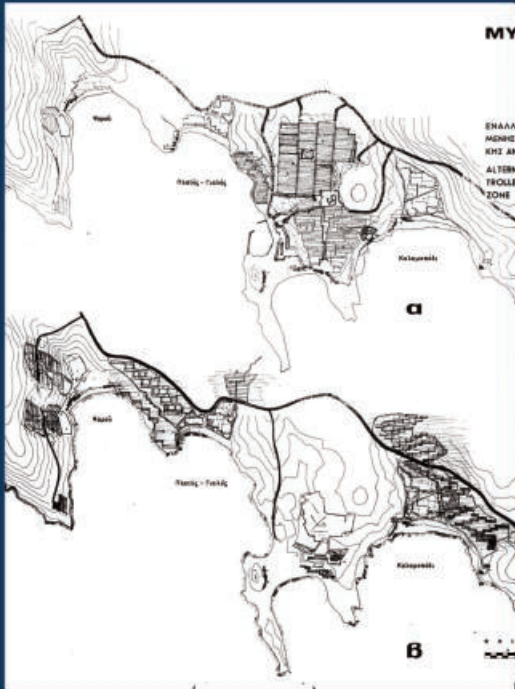
Detailed design of Development Zones;  
Alternative Plans of Zone 9



Agrari

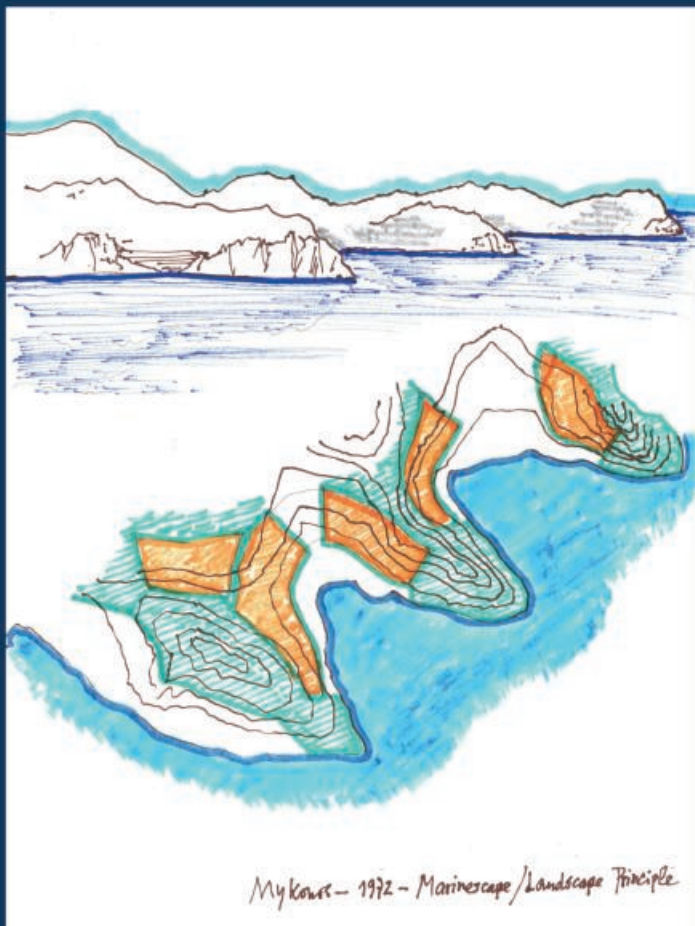


Detailed design of Development Zones;  
Alternative Plans of Zone 8



### Graphic representation of the principles adopted for the protection of the littoral

1. Impose protection zones at the areas that form the outline of the coast, both on plan and in section, i.e.:
2. Protect hills, mountain tops, promontories, actual beaches
3. Allow development in the 'intermediate' spaces



### 3. THE HARSH REALITY: DIACHRONIC DOCUMENTATION OF TRANSFORMATIONS 1972 – 1981 – 1996



Beach at Psarou Platy-Gialos,  
1996  
1972

Evolution of landscape in the immediate vicinity of Chora /1



CHORA Point 1-west/southwest-1981

CHORA Point 1-west/southwest- 1996



Point 1- north-before 1955

& in 1972



Point 1- north-1981

Point 1-north-1996



Evolution of  
landscape in the  
immediate vicinity  
of Chora /2





1 2



3



4

changing townscape

1: beginning of 20<sup>th</sup> cent.

2: 1972

3: 1981

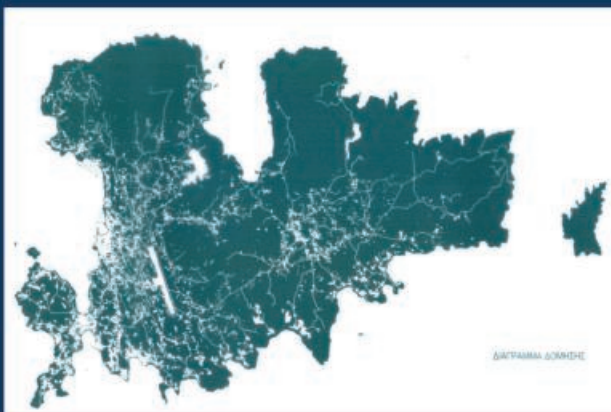
4: 1996



1970



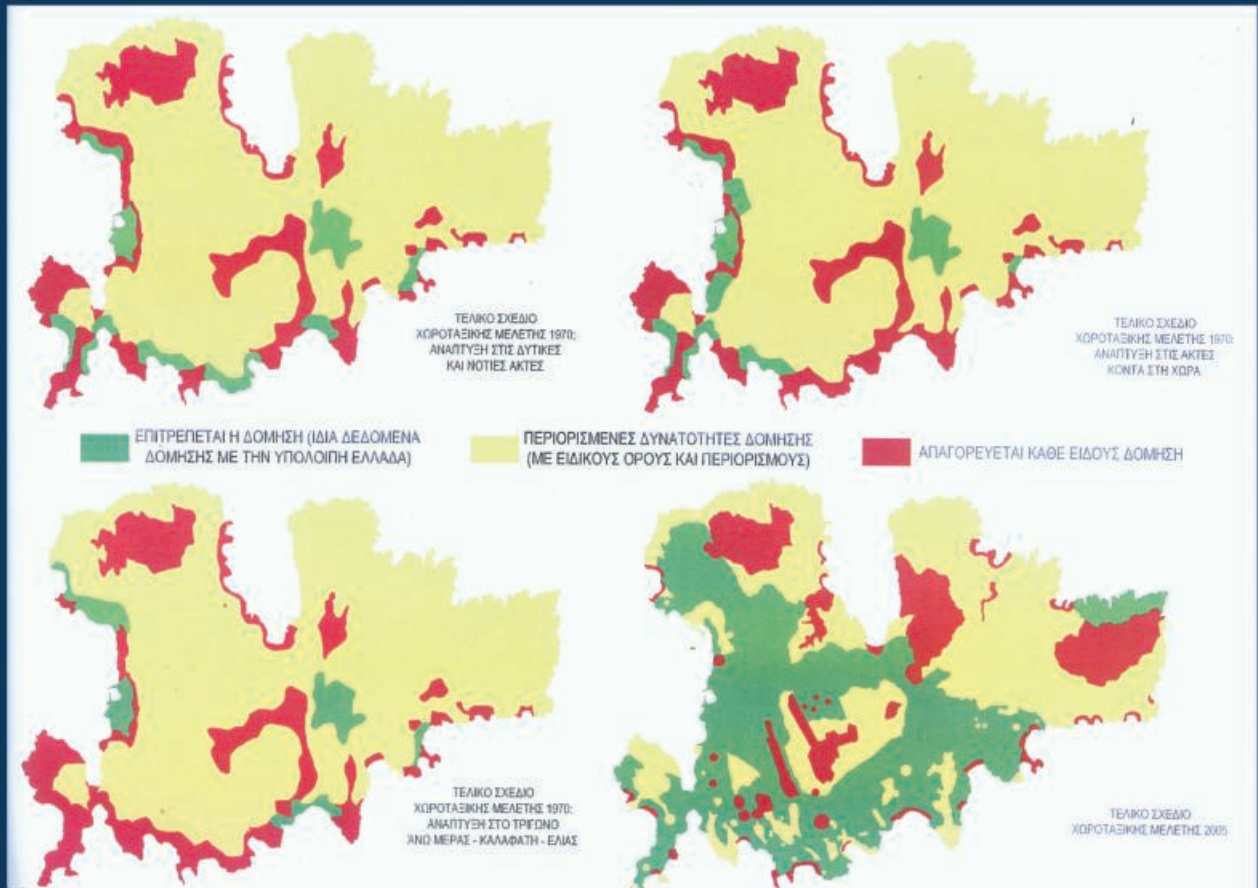
1985



2006

GRAPHIC RENDERING OF ACCUMULATION OF BUILDINGS - HOTELS AND HOLIDAY HOMES





## 4. A COMMENT ON SUBSIDIARITY



### Survey of traditional town block, Mykonos Plan, 1972

The elevation was praised at a meeting with the local population for its diversity within a common formal vocabulary and particularly for its skyline that should be preserved (the locals expressed a demand for adding floors to their residences)



A graphic representation of the locals' counter-argument

## Conclusion from the Mykonos experience

- ❖ The principle of subsidiarity does not always lead to a rational road map towards the common goal
- ❖ The attempt to ensure the sustainable use of marinescape is a rational goal within the framework of handling in a balanced way the management of natural and cultural environment
- ❖ But the fact is that the stakeholders at the local level, being nearer to its administration, manage to promote ideas born out of prospects of intense exploitation of space as tourism resource and of extreme economic gains
- ❖ Additionally the Greek population has by necessity cultivated a tradition of being always alert and ready to adapt and battle against a State which often displays arbitrariness and irrationality
- ❖ This attitude, when combined with their agility and intelligence, can outsmart or even ridicule the rational arguments of 'specialists', as the previous incident shows

*the end*



Ινστιτούτο του Συνδέσμου  
Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων

Βουκουρεστίου 32  
10671 Αθήνα  
Τ: 2103244368

[www.insete.gr](http://www.insete.gr)  
[intelligence@insete.gr](mailto:intelligence@insete.gr)

