

Πώς η νομοθεσία προστατεύει τις παραλίες και τον αιγιαλό της Ελλάδας

Τι ισχύει και τι δεν ισχύει βάσει της μελέτης της DTK Law Firm με τίτλο «Το νομοθετικό πλαίσιο για την αξιοποίηση, διαχείριση και προστασία παραθαλάσσιων χώρων, αιγιαλού και παραλίας σύμφωνα με τις αλλαγές που επέφεραν οι ν. 5092/2024 (ΦΕΚ Α' 33) και ο πρόσφατος ν. 5313/2026 (ΦΕΚ Α' 102)»

Μια παραγωγή της **1830 lab** με βάση τη μελέτη της **DTK Law Firm** με τίτλο «Το νομοθετικό πλαίσιο για την αξιοποίηση, διαχείριση και προστασία παραθαλάσσιων χώρων, αιγιαλού και παραλίας σύμφωνα με τις αλλαγές που επέφεραν οι ν. 5092/2024 (ΦΕΚ Α' 33) και ο πρόσφατος ν. 5313/2026 (ΦΕΚ Α' 102)»

Συγγραφείς: Κωνσταντίνος Καρατσώλης, Μαριάννα Ξαφουγιάννη, Ελευθερία Βολάκη, Ειρήνη Τσιάντη, Ιφιγένεια Τσακαλογιάννη

Αθήνα, Ιούλιος 2026

Περιεχόμενα

	Εισαγωγή	6
01	Η ταυτότητα της ακτής	
	Αιγιαλός και παραλία	11
	Πώς οριοθετούμε τον αιγιαλό και την παραλία	11
	Το ιδιοκτησιακό καθεστώς αιγιαλού και παραλίας	12
02	Τα όρια της χρήσης	
	Ποιες χρήσεις επιτρέπονται στον αιγιαλό και την παραλία	15
	Ρυθμίσεις κατά της ηχορύπανσης και της φωτορύπανσης	16
	Περιορισμοί δόμησης κοντά στον αιγιαλό και την παραλία	17
03	Η επιβολή του νόμου	
	Έλεγχοι και κυρώσεις	21
	Δεν είναι όλες οι ακτές ίδιες	25
	MyCoast	27



Εισαγωγή

13.676

ΧΙΛΙΟΜΕΤΡΑ
ΑΚΤΟΓΡΑΜΜΗΣ

Η Ελλάδα έχει τη 12η μεγαλύτερη ακτογραμμή στον κόσμο, μήκους 13.676 χιλιομέτρων. Περισσότερα χιλιόμετρα από την ευθεία απόσταση Αθήνας-Μπουένος Άιρες. Μια ακτογραμμή σχεδόν διπλάσια της Ιταλίας, της Βραζιλίας, της Τουρκίας ή της Ινδίας. Αυτή η έκταση οφείλεται στο ανάγλυφο της χώρας. Από τη μια πλευρά, η ηπειρωτική Ελλάδα είναι γεμάτη κόλπους, ακρωτήρια και χερσονήσους. Από την άλλη, η νησιωτική γεωγραφία της χώρας περιλαμβάνει την περίμετρο περίπου 6.000 νησιών και νησίδων.

623

ΒΡΑΒΕΥΜΕΝΕΣ ΑΚΤΕΣ ΓΙΑ ΤΟ
2025

Η ακτογραμμή αυτή δεν ξεχωρίζει μόνο για το μήκος της, αλλά και για την ποιότητά της. Η Ελλάδα κατέχει το 15% των βραβευμένων ακτών διεθνώς, ανάμεσα σε 52 χώρες που συμμετέχουν στο πρόγραμμα της «Γαλάζιας Σημαίας». Το πρόγραμμα αυτό είναι το πλέον αναγνωρίσιμο πλαίσιο πιστοποίησης της ποιότητας μιας παραλίας, με παραλίες να βραβεύονται με τη λεγόμενη «Γαλάζια Σημαία» από το 1987. Πίσω από κάθε Γαλάζια Σημαία υπάρχει ένα αυστηρό, πολυεπίπεδο σύστημα αξιολόγησης. Ιδρυτής και διεθνής συντονιστής του προγράμματος είναι το Ίδρυμα για την Περιβαλλοντική Εκπαίδευση (FEE) με έδρα τη Δανία. Στην Ελλάδα, εκπροσωπείται από την Ελληνική Εταιρία Προστασίας της Φύσης (ΕΕΠΦ) και υποστηρίζεται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Για να αναγνωριστεί μια παραλία με μια «Μπλε Σημαία», απαραίτητη προϋπόθεση είναι η ποιότητα του νερού της θάλασσας να χαρακτηρίζεται ως «Εξαιρετική» –καμία άλλη διαβάθμιση δεν γίνεται αποδεκτή. Πάνω σε αυτό έρχονται άλλα 33 κριτήρια που αφορούν σε πληθώρα θεμάτων, από την ασφάλεια των λούμενων και τη συμβολή μιας παραλίας στην περιβαλλοντική ευαισθητοποίηση, μέχρι την προσβασιμότητα και την καθαριότητα. Και η βράβευση δεν είναι μόνιμη –έχει διάρκεια ενός έτους και ανανεώνεται κάθε καλοκαίρι. Με 623 βραβευμένες ακτές το 2025, η Ελλάδα κατέχει τη 2η θέση παγκοσμίως, με πρωταθλήτρια περιοχή την Κρήτη με 153 σημαίες και τη Χαλκιδική με 93.

Αυτή η εκτεταμένη και υψηλής ποιότητας ακτογραμμή αποτελεί καθοριστικό παράγοντα πίσω από την τουριστική ανάπτυξη της χώρας. Ο συνδυασμός «Ηλιος και Θάλασσα» ως παροχή, άλλωστε, είναι κινητήριο δύναμη του τουρισμού. Βάσει στοιχείων του 2019, το 22% όλων των ταξιδιών διεθνώς έλαβε χώρα ακριβώς προς αναζήτηση του «Ηλιος και Θάλασσα», με την Ελλάδα να ανέρχεται ως ο 3ος δημοφιλέστερος προορισμός παγκοσμίως για αυτό το μοντέλο. Και παρόλο που η τουριστική αγορά εξελίσσεται –με πιο εναλλακτικά μοντέλα όπως ο πολιτιστικός, ο γαστρονομικός ή ο αθλητικός τουρισμός να κερδίζουν συνεχώς έδαφος– η ζήτηση για «Ηλιο και Θάλασσα» διατηρείται. Αυτό είναι ιδιαίτερα σημαντικό για την Ελλάδα, καθώς ο τουρισμός αποτελεί βασικό πυλώνα της οικονομίας, με την άμεση και έμμεση συμβολή του να αντιστοιχεί περίπου στο 1/3 του ΑΕΠ της χώρας.

Το τουριστικό ενδιαφέρον για την ακτογραμμή, λοιπόν, μεταφράζεται και σε έντονη ιδιωτική δραστηριότητα πάνω σε αυτήν. Σύμφωνα με έρευνα του IMEdb από το 2023, στην πλατφόρμα MyCoast (η οποία λειτουργεί κυρίως σαν εφαρμογή καταγγελιών για πολίτες) εντοπίζονται 9.170 παραχωρήσεις αιγιαλού σε ιδιώτες. Το 60% από αυτές αφορούν σε ομπρέλες και ξαπλώστρες, το 8% σε τραπεζοκαθίσματα, το 6% σε υποδομές θαλάσσιων σπορ και το 4% σε καντίνες ενώ οι υπόλοιπες χρήσεις εμφανίζονται ως μεικτές.

Ωστόσο, αυτή η ιδιωτική δραστηριότητα πάνω στην ακτογραμμή εγείρει τρία σημαντικά ζητήματα.

1

Το πρώτο αφορά την ελεύθερη πρόσβαση των πολιτών στην παραλία και την ταυτότητα της ως δημόσιου αγαθού. Αυτή η αγωνία εκφράστηκε μέσα από κινήματα διεκδικώντας χώρο στην ακτή. Το ενδιαφέρον των πολιτών για θέματα πρόσβασης αποτυπώνεται και στον αριθμό των σχετικών καταγγελιών: μέσα στο πρώτο καλοκαίρι λειτουργίας του, έως τον Αύγουστο 2024, το MyCoast δέχτηκε 11.500 καταγγελίες για αυθαιρεσίες στις παραλίες από ιδιώτες.

2

Το δεύτερο ζήτημα αφορά το κατά πόσο το κράτος διαχειρίζεται σωστά και διαφανώς τις παραχωρήσεις της ακτής σε ιδιώτες. Από αναλύσεις, παρουσιάζεται ως κρίσιμο ζήτημα το γεγονός ότι για το 43% των παραχωρήσεων δεν έχει αναρτηθεί το συμβόλαιο στο MyCoast.

3

Το τρίτο ζήτημα αφορά τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις της ιδιωτικής δραστηριότητας πάνω στην ακτή και το κατά πόσο η εμπορική αξιοποίησή της είναι συμβατή με την προστασία του οικοσυστήματος. Μελέτες του Ελληνικού Κέντρου Θαλάσσιων Ερευνών δείχνουν ότι πάνω από το 1/4 της ελληνικής ακτογραμμής απειλείται από έντονα φαινόμενα διάβρωσης. Αυτό γίνεται ιδιαίτερα κρίσιμο αν λάβουμε υπόψη ότι περίπου το 20% των παραχωρήσεων που έχουν καταχωρηθεί στο MyCoast φαίνεται να βρίσκονται μέσα σε προστατευόμενες περιοχές Natura 2000 –δηλαδή σε ακτές όπου η εμπορική δραστηριότητα εγείρει ερωτήματα για τη συμβατότητά της με την προστασία ευαίσθητων οικοσυστημάτων που ήδη βρίσκονται υπό πίεση. Η κλιματική κρίση εντείνει αυτήν την πίεση. Ακραίες και αιγίδες που συνέβαιναν κάθε 25 χρόνια πλέον επαναλαμβάνονται κάθε 5, προκαλώντας πολύ μεγαλύτερα κύματα που επιταχύνουν τη διάβρωση και αλλάζουν τη μορφολογία των ακτών με ρυθμούς που δεν αφήνουν περιθώρια εφησυχασμού. Και η απειλή δεν είναι μόνο περιβαλλοντική: το συνολικό κόστος από την απώλεια παραλιών εκτιμάται ήδη στα 2,6 δις. ευρώ για τη χώρα μας, απειλώντας έντονα τον πυρήνα του τουριστικού μοντέλου μας.

Όλα τα παραπάνω συνθέτουν ένα περίπλοκο πεδίο διλημάτων και συγκρουόμενων συμφερόντων, για τη ρύθμιση του οποίου έχει αναπτυχθεί με τα χρόνια ένα εκτεταμένο νομοθετικό πλαίσιο. Αυτό ακριβώς αποκωδικοποιεί η μελέτη **«Το νομοθετικό πλαίσιο για την αξιοποίηση, διαχείριση και προστασία παραθαλάσσιων χώρων, αιγιαλού και παραλίας»** της νομικής εταιρείας DTK, με συγγραφείς, τον Κωνσταντίνο Καρατσώλη, τη Μαριάννα Ξαφουγιάννη, την Ελευθερίας Βολάκη, την Ειρήνη Τσιάντη και την Ιφιγένεια Τσακαλογιάννη. Βάσει αυτής της μελέτης, θα διερευνήσουμε τι ισχύει, τι δεν ισχύει και πού υπάρχουν ασάφειες στο υφιστάμενο πλαίσιο –γιατί η κατανόηση αυτή είναι η αφετηρία για να διεκδικήσουμε την καλύτερη εφαρμογή του. Και το ενδιαφέρον υπάρχει: όταν οι πολίτες αποκτούν πρόσβαση στην πληροφορία, ανταποκρίνονται. Αυτό απέδειξε και το MyCoast που μέσα στο 2024 δέχθηκε 41.737 καταγγελίες –αν και ο κρατικός μηχανισμός κατάφερε να ολοκληρώσει τον έλεγχο περίπου στο ένα τρίτο αυτών. Η συστηματική εφαρμογή του νόμου έχει και απτά οικονομικά οφέλη: από τις καταγγελίες που ελέγχθηκαν, επιβλήθηκαν πρόστιμα που ξεπέρασαν τα 1.150.000 ευρώ.

01

Η ταυτότητα της ακτής



Αιγιαλός και παραλία

Έχουμε πολλές λέξεις για να περιγράψουμε το κομμάτι της ξηράς όπου τελειώνει η θάλασσα. Αιγιαλός, παραλία, ακτή, ακρογιαλιά -στην καθομιλουμένη τις χρησιμοποιούμε χωρίς να κάνουμε ιδιαίτερη διάκριση. Για τον νόμο όμως, οι δύο βασικές από αυτές τις έννοιες –αιγιαλός και παραλία– σημαίνουν εντελώς διαφορετικά πράγματα. Αιγιαλός είναι η ζώνη που βρέχεται από τη θάλασσα, η λωρίδα που καλύπτουν οι μεγαλύτερες και συνήθεις αναβάσεις των κυμάτων. Παραλία είναι η ζώνη που αρχίζει αμέσως μετά, εκεί που κατά κανόνα στρώνουμε την πετσέτα μας ή που βρίσκονται ξαπλώστρες και ομπρέλες. Εκτείνεται έως 50 μέτρα από το όριο του αιγιαλού.

Και οι δύο ζώνες ανήκουν στο Δημόσιο και δεν μπορούν να ιδιωτικοποιηθούν. Μπορούν όμως να παραχωρηθούν σε ιδιώτες, υπό συγκεκριμένες συνθήκες και για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα. Κάποιος μπορεί να νοικιάσει δηλαδή ένα κομμάτι τους. Ένα ενδιαφέρον στοιχείο είναι ότι ο νόμος θέτει διαφορετικές προτεραιότητες για κάθε ζώνη. Για τον αιγιαλό, η πρώτη προτεραιότητα είναι η προστασία του ως «ουσιώδους στοιχείου του φυσικού περιβάλλοντος». Για την παραλία, το πλαίσιο είναι πιο λειτουργικό: σκοπός της είναι η προστασία των ακτών από τη διάβρωση και η εξυπηρέτηση της πρόσβασης του κόσμου στη θάλασσα. Η μία ζώνη προστατεύεται πρωτίστως ως φυσικό αγαθό, η άλλη ορίζεται πρωτίστως ως λειτουργική ζώνη.

Να σημειώσουμε εδώ ότι όπου αναφερόμαστε στο υφιστάμενο νομικό πλαίσιο, αναφερόμαστε ουσιαστικά στον νόμο 5092/2024, το πιο πρόσφατο και ολοκληρωμένο νομοθέτημα για τις ακτές. Πριν δούμε τι επιτρέπεται και τι απαγορεύεται στις περισσότερες ακτές, αξίζει να σταθούμε στο πώς ξέρουμε ακριβώς πού βρίσκεται ο αιγιαλός και πού η παραλία. Και στο ποιος το αποφασίζει.

Ο αιγιαλός, κατά τη νομολογία, είναι φυσικό φαινόμενο –υπάρχει ανεξάρτητα από οποιαδήποτε κρατική απόφαση. Τα όριά του σηματοδοτούνται από τις συνήθεις κινήσεις των χειμέριων κυμάτων, δηλαδή αφορούν το κομμάτι της ξηράς που η θάλασσα φτάνει και βρέχει σε συνθήκες κανονικού χειμερινού κυματισμού. Τον αιγιαλό, δεν χρειάζεται να τον «φτιάξει» κάποιος για να υπάρχει. Αυτό σημαίνει ότι ακόμα και παραλίες για τις οποίες δεν έχει γίνει ποτέ επίσημος καθορισμός έχουν αιγιαλό –και κάποιος που τον καταλαμβάνει χωρίς άδεια δεν μπορεί να ισχυριστεί ότι δεν ήξερε, επειδή δεν υπήρχε επίσημη οριογραμμή.

Πώς οριοθετούμε τον αιγιαλό και την παραλία

Η απουσία επίσημης οριογραμμής, αν και τυπικά δεν δημιουργεί «κενό» που μπορεί να εκμεταλλευτεί κάποιος, καθιστά την απόδειξη της παράβασης πιο περίπλοκη στην πράξη. Σε αυτή την περίπτωση, οποιοσδήποτε έχει έννομο συμφέρον –πολίτης, δήμος, ακόμα και ενδιαφερόμενος επιχειρηματίας– μπορεί να ζητήσει τον επίσημο καθορισμό του. Από εκεί και πέρα, η επιτροπή διενεργεί αυτοψία και χαράζει την οριογραμμή. Η διαδικασία κινείται με αίτηση στην αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία, η οποία συγκαλεί επιτροπή αποτελούμενη από τοπογράφο ή πολιτικό μηχανικό, γεωλόγο, λιμενάρχη και εκπρόσωπο της Αποκεντρωμένης Διοίκησης. Η επιτροπή διενεργεί αυτοψία, λαμβάνει υπόψη τα φυσικά δεδομένα της περιοχής και αποφαινεται εντός έξι μηνών.

Διαφορετική –και σημαντικό να μην τη συγχέουμε –είναι η διαδικασία του επανακαθορισμού, που αφορά αιγιαλούς που έχουν ήδη επίσημη οριογραμμή αλλά αυτή αμφισβητείται. Εδώ όμως υπάρχει ένας κρίσιμος περιορισμός: ο επανακαθορισμός δεν επιτρέπεται απλώς επειδή κάποιος διαφωνεί με την υπάρχουσα οριογραμμή. Επιτρέπεται μόνο σε δύο περιπτώσεις: αν αποδειχθεί ότι ο αρχικός καθορισμός ήταν εσφαλμένος λόγω λανθασμένου υπολογισμού, ή αν η ακτογραμμή έχει μεταβληθεί λόγω φυσικών φαινομένων ή –νόμιμων– τεχνικών έργων. Η ίδια σύνθεση επιτροπής

αναλαμβάνει και εδώ τη διαδικασία. Η διαφορά είναι ότι εδώ το βάρος απόδειξης είναι μεγαλύτερο –πρέπει να τεκμηριωθεί συγκεκριμένα το σφάλμα ή η μεταβολή, με αντικειμενικά στοιχεία όπως αεροφωτογραφίες, γεωλογικές μελέτες και τεχνικά δεδομένα. Το Συμβούλιο της Επικρατείας έχει κρίνει επανειλημμένα ότι η απόφαση επανακαθορισμού πρέπει να στηρίζεται σε εκτίμηση αντικειμενικών δεδομένων, όχι σε ad hoc υποκειμενικές κρίσεις ή οικονομικά συμφέροντα.

Όσο για την παραλία, η οριοθέτησή της λειτουργεί διαφορετικά. Ο αιγιαλός προστατεύεται αυτοδικαίως, δεν χρειάζεται να αιτιολογηθεί η ύπαρξή του. Η παραλία αντίθετα είναι μια τεχνητή νομική κατασκευή. Δηλαδή, πρέπει κάποιος να αποφασίσει να τη «δημιουργήσει» νομικά, και για να το κάνει χρειάζεται λόγο. Οι νόμιμοι αυτοί σκοποί είναι τρεις: η προστασία των ακτών από τη διάβρωση, η εξυπηρέτηση της πρόσβασης του κοινού στη θάλασσα και υπό προϋποθέσεις, η τουριστική ανάπτυξη.

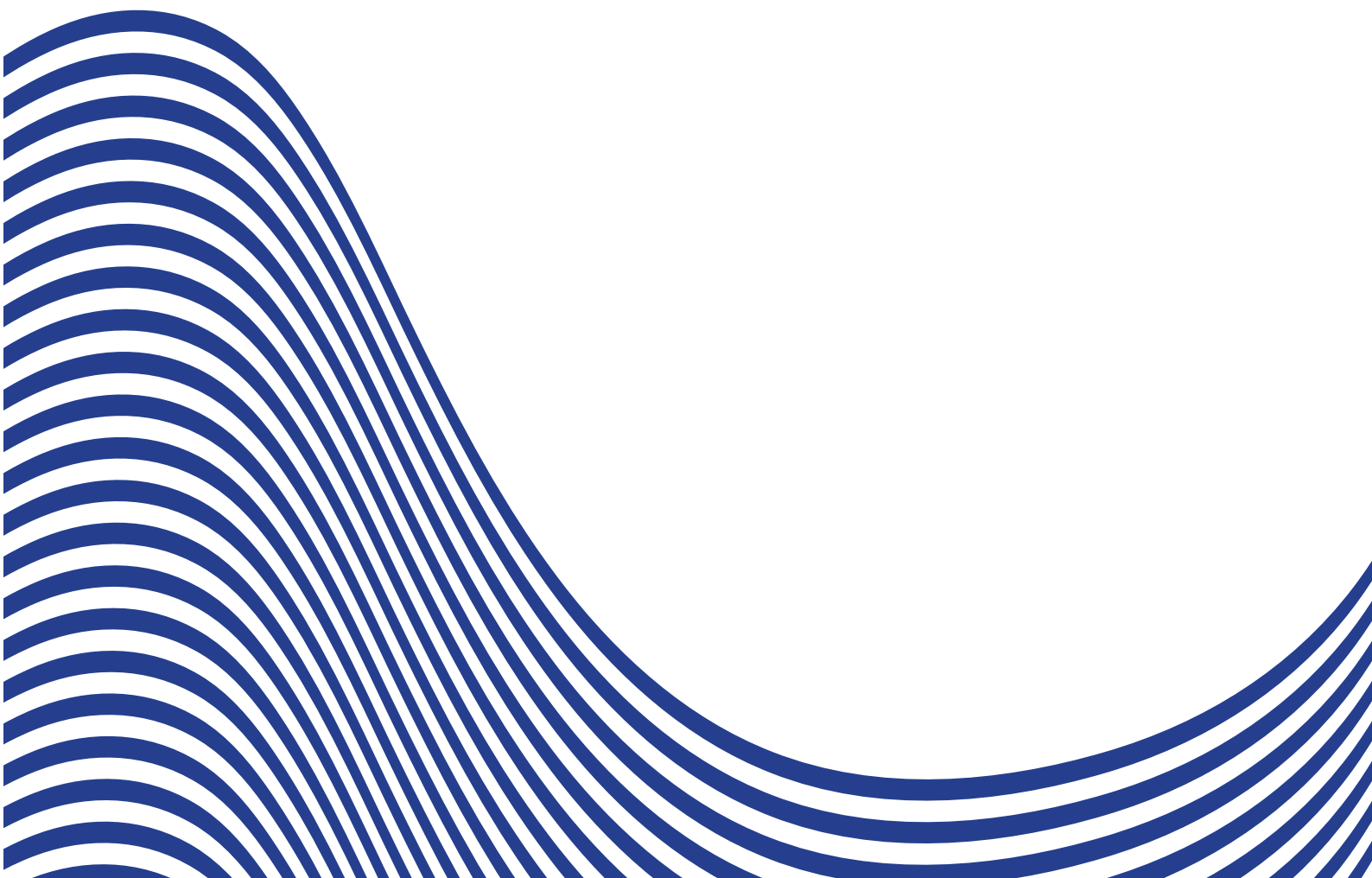
Γιατί όμως έχει σημασία αυτό; Πρώτον, γιατί από τη στιγμή που μια έκταση χαρακτηριστεί παραλία δεν μπορεί να αγοραστεί, να πωληθεί, να κληρονομηθεί ή να οικοδομηθεί –μπορεί μόνο να ενοικιαστεί προσωρινά από το δημόσιο και υπό αυστηρές προϋποθέσεις. Δεύτερον, γιατί σε περίπτωση ύπαρξης ακινήτων στην ζώνη παραλίας, αυτά απαλλοτριώνονται για λόγους δημόσιας ωφέλειας. Τρίτον, η οριοθέτηση παραλίας όμως δεν περιορίζει μόνο το τι μπορεί να γίνει στην ίδια τη ζώνη αλλά και το τι μπορεί να αναπτυχθεί στην ευρύτερη περιοχή γύρω της. Συγκεκριμένα, για οποιαδήποτε οικοδομική εργασία σε απόσταση μικρότερη των 100 μέτρων από τη γραμμή παραλίας, απαιτείται σύμφωνη γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, ένα επιπλέον βήμα έγκρισης που δεν απαιτείται για οικοδομές πιο μακριά από την ακτή, και που μπορεί να επιβραδύνει σημαντικά μια ανάπτυξη. Αυτό σημαίνει ότι η οριοθέτηση παραλίας έχει τεράστια οικονομική σημασία για τους ιδιοκτήτες παρακείμενων εκτάσεων. Εξ ου και η κρίση του Συμβουλίου της Επικρατείας έχει ουσιαστική βαρύτητα: η εμπορική εκμετάλλευση ή η εξυπηρέτηση λουομένων δεν αποτελεί νόμιμο λόγο για να οριοθετηθεί παραλία. Κλείνει έτσι η πόρτα σε όσους θέλουν να χρησιμοποιήσουν τη διαδικασία για να εξυπηρετήσουν ιδιωτικό συμφέρον, είτε για να νομιμοποιήσουν δική τους εμπορική δραστηριότητα, είτε για να αποκλείσουν ανταγωνιστή.

Το ιδιοκτησιακό καθεστώς αιγιαλού και παραλίας

Όπως είπαμε και παραπάνω, αιγιαλός και παραλία ανήκουν αποκλειστικά στο Δημόσιο και δεν μπορούν ποτέ να πωληθούν. Κατατάσσονται σύμφωνα με το διοικητικό και το αστικό δίκαιο σε «πράγματα εκτός συναλλαγής, κοινής χρήσης και κοινόχρηστα πράγματα». Με τον νόμο του 2024, το ποιος έχει δικαίωμα να παραχωρεί κομμάτι της ακτής σε ιδιώτη άλλαξε σημαντικά. Αρμόδιοι είναι πλέον αποκλειστικά η Κτηματική Υπηρεσία του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και η Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤΑΔ). Οι δήμοι έχασαν την αρμοδιότητα παραχώρησης –κάτι που ίσχυε υπό το παλαιότερο καθεστώς και άρθηκε λόγω ανησυχιών για ελλιπή διαφάνεια στη διαχείριση των παραχωρήσεων. Οι δήμοι εξακολουθούν να λαμβάνουν το 60% κάθε συναλλαγής (με το 40% να αποδίδεται στο κεντρικό κράτος), αλλά δεν αποφασίζουν πλέον. Η διαδικασία γίνεται αποκλειστικά μέσω ηλεκτρονικής πλειοδοτικής δημοπρασίας –ανοιχτής, δημόσιας, με τιμή εκκίνησης που καθορίζεται βάσει αντικειμενικών κριτηρίων. Οι συμβάσεις διαρκούν από ένα έως τρία χρόνια και είναι προσωποπαγείς, ώστε να μην προκύπτει ένα ιδιότυπο εμπόριο παραχωρήσεων.

Υπάρχει όμως μια σημαντική εξαίρεση από την πλειοδοτική διαδικασία:

οι όμορες επιχειρήσεις ή σωματεία, αυτές δηλαδή που βρίσκονται δίπλα στο χώρο όπου οριοθετείται μια παραλία, μπορούν να πάρουν παραχώρηση απευθείας, χωρίς δημοπρασία. Στην κατηγορία αυτή εμπίπτουν ξενοδοχεία, ενοικιαζόμενα δωμάτια, camping, καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος και αναγνωρισμένα ναυταθλητικά σωματεία. Και ο όρος «όμορη» δεν σημαίνει απαραίτητα ότι η επιχείρηση συνορεύει απευθείας με την ακτή. Θεωρείται όμορη και η επιχείρηση ανάμεσα στην οποία και στη θάλασσα παρεμβάλλεται δρόμος, πλατεία, κοινόχρηστος χώρος, ή ακόμα και ιδιωτικό ακίνητο που ανήκει ή μισθώνεται από την ίδια.





02

**Τα όρια
της χρήσης**

Ποιες χρήσεις επιτρέπονται στον αιγιαλό και την παραλία

Το πιο συνηθισμένο πλαίσιο ιδιωτικής δραστηριότητας στην ακτή είναι η «παραχώρηση απλής χρήσης» και οι επιτρεπόμενες δραστηριότητες είναι συγκεκριμένες: εκμίσθωση θαλάσσιων μέσων αναψυχής, τοποθέτηση ομπρελών, ξαπλωστρών και τραπεζοκαθισμάτων, και λειτουργία τροχήλατου αναψυκτηρίου.

Αυτή η παραχώρηση δεν προβλέπεται όμως παντού. Αν το πλάτος ή το μήκος ενός τμήματος ακτής είναι μικρότερο από 4 μέτρα, ή αν το συνολικό εμβαδόν του είναι μικρότερο από 150 τ.μ., δεν μπορεί να παραχωρηθεί καθόλου. Ο λόγος είναι ότι ο νόμος προβλέπει ότι τουλάχιστον το 50% κάθε τμήματος ακτής πρέπει να παραμένει ελεύθερο και προσβάσιμο χωρίς χρέωση. Σε μια έκταση τόσο μικρή, αυτό απλώς δεν είναι εφικτό. Υπάρχουν δύο εξαιρέσεις: αν υπάρχει ήδη ενεργή άδεια λειτουργίας επιχείρησης, αυτή συνεχίζει μέχρι τη λήξη της. Και τα ξενοδοχειακά καταλύματα μπορούν κατ' εξαίρεση να πάρουν παραχώρηση ακόμα και σε μικρές εκτάσεις αιγιαλού/παραλίας –γιατί θεωρείται ότι η ύπαρξη ξενοδοχείου αποτελεί από μόνη της επαρκή αιτιολόγηση για ιδιωτική χρήση της γειτονικής ακτής.

Εκεί που επιτρέπεται παραχώρηση, ισχύουν συγκεκριμένοι κανόνες για τον χώρο. Η ελάχιστη απόσταση μεταξύ δύο παραχωρήσεων είναι 6 μέτρα. Δηλαδή, ανάμεσα στις ξαπλώστρες ενός beach bar και στις ξαπλώστρες του διπλανού πρέπει να υπάρχει ελεύθερος διάδρομος τουλάχιστον 6 μέτρων που να επιτρέπει στον κόσμο να περνά ελεύθερα. Αυτός ο διάδρομος μπορεί να μειωθεί στα 3 μέτρα μόνο όταν δύο συνεχόμενες επιχειρήσεις στεγάζονται σε όμορα κτίρια με συνολική πρόσοψη μικρότερη των 6 μέτρων. Δηλαδή, όταν το ίδιο το κτίριο είναι τόσο στενό που ένας διάδρομος 6 μέτρων θα ήταν ευρύτερος από την επιχείρηση που εξυπηρετεί. Και το συνολικό άθροισμα όλων των παραχωρήσεων σε ένα διακριτό τμήμα ακτής δεν μπορεί να υπερβαίνει το 50% του εμβαδού ή του μήκους μετώπου του. Με άλλα λόγια, αν μια παραλία έχει μήκος 200 μέτρων, το πολύ τα 100 μπορούν να παραχωρηθούν συνολικά σε όλες τις επιχειρήσεις μαζί.

Κάθε παραχωρησιούχος αναλαμβάνει πέντε βασικές υποχρεώσεις. Πρώτον, η ελεύθερη και απρόσκοπτη διέλευση του κοινού: ο κόσμος πρέπει να μπορεί να κινείται και προς τη θάλασσα και κατά μήκος της ακτής. Ο διάδρομος που είδαμε παραπάνω διασφαλίζει την κάθετη κίνηση προς τη θάλασσα ενώ υπάρχει και περιορισμός για οριζόντια ζώνη 4 μέτρων από τη θάλασσα που πρέπει να παραμένει πάντα ελεύθερη. Δεύτερον, η διατήρηση του χώρου καθαρού και σε καλή κατάσταση. Τρίτον, η ύπαρξη και συντήρηση εγκαταστάσεων και υποδομών χρήσιμων για τους λουόμενους –όπως αποδυτήρια, ντους, παρουσία ναυαγοσώστη, ανάλογα με το τι προβλέπει η σύμβαση. Τέταρτον, η ενημέρωση του κοινού για τα όρια της παραχώρησης και τα δικαιώματά του. Εδώ ο νόμος είναι ιδιαίτερα συγκεκριμένος: ο παραχωρησιούχος υποχρεούται να αναρτά σε εμφανές σημείο πινακίδα με QR code που οδηγεί στο σύστημα ηλεκτρονικών καταγγελιών του MyCoast. Μέσω αυτής, ο κάθε λουόμενος μπορεί να δει τις συντεταγμένες της παραχώρησης, τον αριθμό της απόφασης, το διάγραμμα της παραχωρηθείσας έκτασης, και τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις τόσο του κοινού όσο και του παραχωρησιούχου. Η πινακίδα πρέπει να έχει επαρκείς διαστάσεις και να είναι ορατή από τους λουόμενους –αν λείπει ή δεν πληρεί τις προδιαγραφές, προβλέπεται πρόστιμο 1.000 ευρώ. Πέμπτον, η διατήρηση της ισορροπίας του οικοσυστήματος. Ο παραχωρησιούχος δεν μπορεί να επιφέρει καμία μεταβολή στη μορφολογία της ακτής: απαγορεύεται οποιαδήποτε επέμβαση στην άμμο ή την ακτογραμμή. Στο ίδιο πλαίσιο εντάσσονται και οι υποχρεώσεις για μέτρα πυροπροστασίας, για χαμηλό και περιορισμένο φωτισμό μετά τη δύση –στο απολύτως αναγκαίο για ασφάλεια, χωρίς να αλλοιώνεται η σχέση με τη φύση– και για ρύθμιση των ηχητικών συστημάτων: έως 50 decibel αν η παραλία γειτνιάζει με οικιστική περιοχή, έως 80 decibel αλλού.

Πέρα από την απλή χρήση, ο νόμος προβλέπει και μια δεύτερη κατηγορία παραχώρησης –για την εκτέλεση έργων. Πρόκειται για διαφορετικό καθεστώς, με διαφορετική λογική και διαφορετική διαδικασία. Τα έργα που μπορούν να εκτελεστούν σε αιγιαλό, παραλία ή παρακείμενο θαλάσσιο χώρο απαριθμούνται αποκλειστικά στον νόμο –δεν υπάρχει διακριτική ευχέρεια. Πρέπει να

εξυπηρετούν συγκεκριμένους σκοπούς: κοινωφελείς, περιβαλλοντικής προστασίας, ναυταθλητικούς, ερευνητικούς, ύδρευσης, αποχέτευσης, ανάπλασης, βιομηχανικούς, εξορυκτικούς, συγκοινωνιακούς, λιμενικούς, ναυπηγοεπισκευαστικούς, ενεργειακούς, αλιευτικούς και υδατοκαλλιεργητικούς. Ό,τι δεν εμπίπτει σε αυτή τη λίστα, δεν επιτρέπεται.

Ρυθμίσεις κατά της ηχορύπανσης και της φωτορύπανσης

Για τη μουσική και τον ήχο, ο νόμος θέτει συγκεκριμένα αριθμητικά όρια που ισχύουν για κάθε επιχείρηση, ανεξαρτήτως αν πρόκειται για μεγάλο beach bar ή για μια μικρή επιχείρηση με λίγες ξαπλώστρες. Αν η επιχείρηση συνορεύει με οικιστική περιοχή, η παραγόμενη στάθμη θορύβου δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 50 decibel σε οποιοδήποτε σημείο της παραχωρούμενης επιφάνειας. Πρόκειται για επίπεδο που αντιστοιχεί περίπου στη φωνή ενός ήρεμου διαλόγου σε δωμάτιο –σαφώς κάτω από ό,τι θεωρείται «μουσική υπόκρουση» στις περισσότερες παραλίες. Για τις υπόλοιπες περιπτώσεις, δηλαδή παραλίες που δεν γειτνιάζουν άμεσα με κατοικημένες περιοχές, το όριο ανεβαίνει στα 80 decibel –επίπεδο που αντιστοιχεί περίπου σε μια ζωηρή συνομιλία σε κοντινή απόσταση ή στον θόρυβο ενός πολυσύχναστου εστιατορίου, αλλά σαφώς κάτω από αυτό που σε πολλές περιπτώσεις βιώνεται σε οργανωμένες παραλίες το καλοκαίρι. Αλλά για τις λεγόμενες «απάτητες» παραλίες που χαίρουν υψηλότερης προστασίας, θα δούμε ότι το καθεστώς είναι ακόμη πιο αυστηρό: απαγορεύεται κάθε αναπαραγωγή μουσικής ή παραγωγή ήχων με χρήση συσκευής ηλεκτρικής αναπαραγωγής ή ενίσχυσης, ακόμη και το απλό bluetooth ηχείο που κάποιος φέρνει μαζί του.

Το θέμα της ηχορύπανσης είναι ιδιαίτερα σημαντικό δεδομένης της πρόσφατης παραπομπής της Ελλάδας στο Δικαστήριο της ΕΕ λόγω του ότι δεν έχει καταρτίσει τα σχέδια δράσης για τη μείωση θορύβου που απαιτεί το ευρωπαϊκό δίκαιο. Όπως αναδεικνύει και μελέτη της DTK, η Ελλάδα εξακολουθεί να υστερεί σημαντικά στην αποτελεσματική προστασία από τον υπερβολικό θόρυβο, ιδίως σε νησιωτικούς προορισμούς υψηλής τουριστικής πίεσης. Σε αντίθεση με χώρες όπως η Ισπανία, η Γαλλία και η Ιταλία, που διαθέτουν εδραιωμένα εργαλεία ακουστικής χωροθέτησης – χάρτες θορύβου, ακουστικές ζώνες, δημοτικά σχέδια δράσης και υποχρεωτικές μελέτες ακουστικών επιπτώσεων– η ελληνική πραγματικότητα χαρακτηρίζεται από αποσπασματικές ρυθμίσεις που σπάνια εφαρμόζονται στην πράξη. Ωστόσο, τα νομικά εργαλεία για την αλλαγή αυτή υπάρχουν ήδη: οι Δήμοι μπορούν, για παράδειγμα, στο πλαίσιο των υφιστάμενων αρμοδιοτήτων τους, να προβούν αρχικά στη σύνταξη δημοτικού σχεδίου μείωσης οχλήσεων, τα μέτρα του οποίου θα ενσωματωθούν στη συνέχεια, για παράδειγμα, σε Δημοτικό Κανονισμό Λειτουργίας Καταστημάτων Υγειονομικού Ενδιαφέροντος.

Για τον φωτισμό, η ρύθμιση γίνεται με ποιοτικά και όχι ποσοτικά κριτήρια –και αυτό είναι ταυτόχρονα η δύναμη και η αδυναμία της. Επιτρέπεται μόνο χαμηλός και περιορισμένος φωτισμός στο απολύτως αναγκαίο μέτρο, για λόγους ασφάλειας και καθοδήγησης, και μόνο στον βαθμό που δεν αλλοιώνεται η σχέση με τη φύση. Στις απάτητες παραλίες, και πάλι, η απαγόρευση είναι πιο αυστηρή: φωτισμός μετά τη δύση του ηλίου απαγορεύεται εντελώς, χωρίς εξαίρεση.

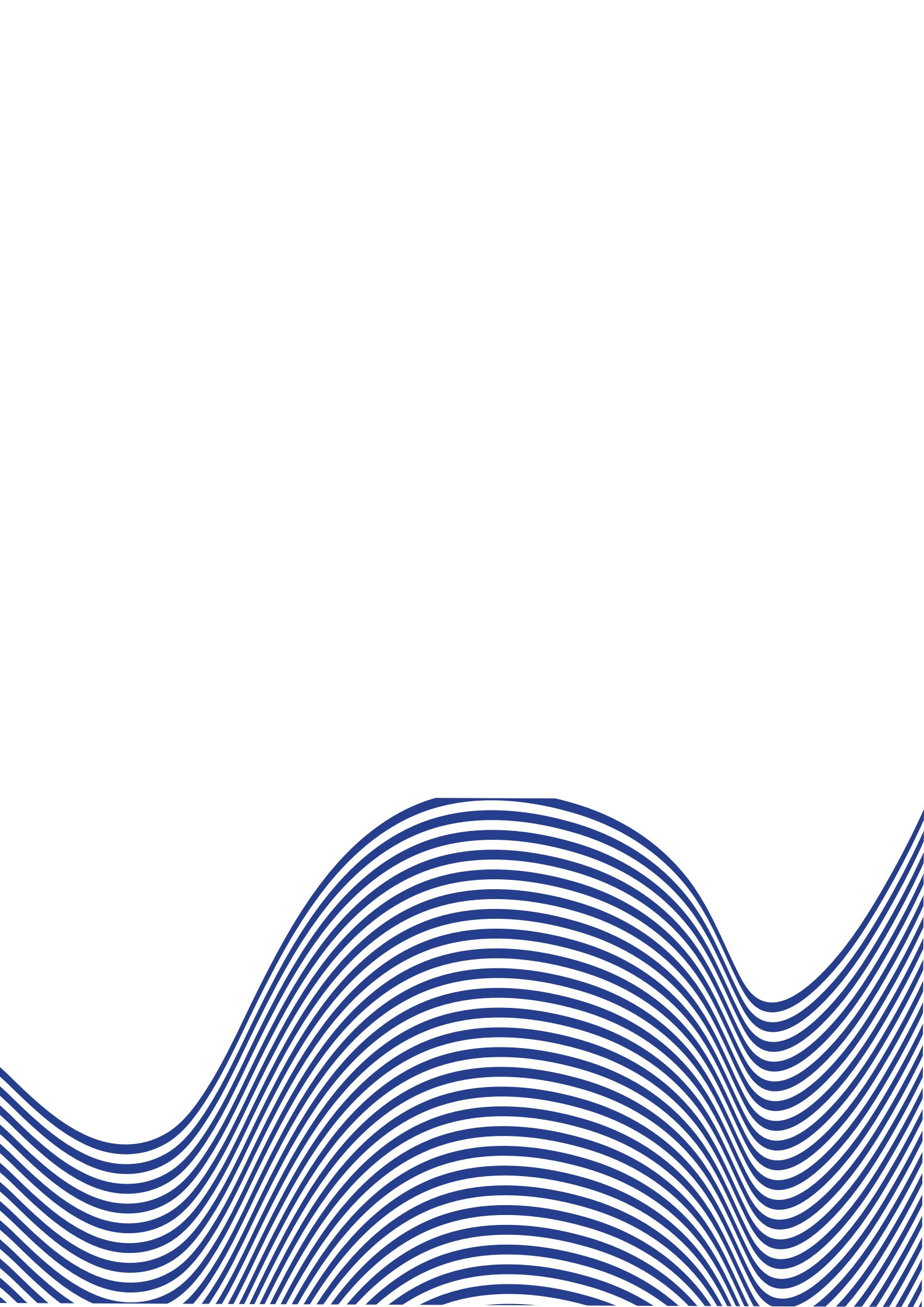
Στην πράξη, αυτοί οι κανόνες παραβιάζονται συχνά και ελέγχονται σπάνια –εν μέρει γιατί η επιβολή τους απαιτεί επί τόπου μέτρηση και τεκμηρίωση. Αυτό όμως δεν τους κάνει λιγότερο ισχυρούς νομικά: κάθε πολίτης μπορεί να καταγγείλει παράβαση μέσω του MyCoast, και η αρμόδια αρχή είναι υποχρεωμένη να διενεργήσει αυτοψία.

Περιορισμοί δόμησης κοντά στον αιγιαλό και την παραλία

Πέρα από τι επιτρέπεται να γίνεται πάνω στην ακτή, ο νόμος ρυθμίζει και τι επιτρέπεται να χτίζεται να περιφράσσεται στην ευρύτερη παράκτια ζώνη. Ο βασικός κανόνας είναι ότι απαγορεύονται οι περιφράξεις σε ζώνη 500 μέτρων από την ακτή. Μπορεί να χτιστεί ένα σπίτι ή ένα ξενοδοχείο σε ιδιωτικό οικόπεδο εντός αυτής της ζώνης. Αυτό που δεν επιτρέπεται είναι η περίφραξη του οικοπέδου με τρόπο που να εμποδίζει την πρόσβαση στην ακτή. Η λογική είναι ότι ένα κτίριο δεν εμποδίζει απαραίτητα κάποιον να περάσει δίπλα του και να φτάσει στη θάλασσα, ένας φράχτης που περιτρέχει ολόκληρο το οικόπεδο, όμως, ναι. Υπάρχουν εξαιρέσεις, αλλά είναι συγκεκριμένες: ειδικές καλλιέργειες, τουριστικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις, αρχαιολογικοί χώροι, κτίρια εκπαίδευσης, κοινωνικής πρόνοιας και περίθαλψης, σωφρονιστικά ιδρύματα, εγκαταστάσεις τεχνικής εξυπηρέτησης οικισμών. Ακόμα και σε αυτές τις εξαιρέσεις, όμως, η περίφραξη δεν μπορεί να πλησιάζει περισσότερο από 50 μέτρα από τον αιγιαλό, το ύψος της δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 2,5 μέτρα, και πρέπει πάντα να παραμένει απερίφρακτο τμήμα τουλάχιστον 2,5-3 μέτρων για τη διασφάλιση της πρόσβασης.

Από όλες τις κατηγορίες επιχειρήσεων, τα ξενοδοχεία είναι η μόνη που εμπίπτει στις παραπάνω εξαιρέσεις και μπορεί υπό προϋποθέσεις να περιφράξει τμήμα της ακτής μπροστά της. Γι' αυτό απαιτείται ειδική γνωμοδότηση του αρμόδιου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ), ένα συλλογικό όργανο που εξετάζει κατά πόσο η συγκεκριμένη περίφραξη είναι αναγκαία και συμβατή με την ελεύθερη πρόσβαση. Αν η γνωμοδότηση είναι θετική, το ξενοδοχείο μπορεί να περιφράξει –αλλά πάντα με τους ίδιους αυστηρούς περιορισμούς: η περίφραξη δεν μπορεί να πλησιάζει περισσότερο από 50 μέτρα από τον αιγιαλό, το ύψος της δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 2,5 μέτρα, και πρέπει να παραμένει απερίφρακτο τμήμα τουλάχιστον 2,5-3 μέτρων για τη διασφάλιση της πρόσβασης. Το ότι αυτοί οι περιορισμοί μάλλον ξαφνιάζουν τον μέσο αναγνώστη αποτελεί ένδειξη του πόσο σπάνια τηρούνται στην πράξη.

Πέρα από τις περιφράξεις, να σημειώσουμε κάτι που αναφέραμε παραπάνω: στις ζώνες γύρω από τον αιγιαλό και την παραλία υπάρχει ένα επιπλέον στρώμα ελέγχου για τη δόμηση γενικότερα. Για οποιαδήποτε οικοδομική εργασία σε απόσταση μικρότερη από 100 μέτρα από τη γραμμή παραλίας, απαιτείται σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής –ακόμα και για μια κανονική οικοδομή σε ιδιωτικό οικόπεδο.



Οι υποχρεώσεις του παραχωρησιούχου

N. 5092/2024

- 01** **Ελεύθερη και απρόσκοπτη διέλευση**
Ο κόσμος πρέπει να μπορεί να κινείται και προς τη θάλασσα και κατά μήκος της ακτής.
- 02** **Καθαριότητα**
Ο χώρος πρέπει να διατηρείται καθαρός και σε καλή κατάσταση.
- 03** **Υποδομές για τους λουόμενους και η συντήρησή τους**
Αποδυτήρια, ντους, παρουσία ναυαγοσώστη, ανάλογα με το τι προβλέπει η σύμβαση.
- 04** **Ενημέρωση του κοινού**
Πινακίδα με QR code που οδηγεί στο MyCoast: όρια παραχώρησης δικαιώματα, υποχρεώσεις.
- 05** **Διατήρηση ισορροπίας οικοσυστήματος**
Καμία μεταβολή στη μορφολογία της ακτής. Υποχρέωση για μέτρα πυροπροστασίας, χαμηλό και περιορισμένο φωτισμό μετά τη δύση.

An aerial photograph of a crowded beach. The left side of the image shows the ocean with gentle waves washing onto the shore. Numerous people are visible in the water, some standing and others swimming. The right side of the image shows the sandy beach, where many people are sunbathing. Some are lying on towels or blankets, while others are standing. Several beach umbrellas are open, providing shade. The overall scene is a typical busy day at a beach.

03

Η επιβολή του νόμου

Έλεγχος και Κυρώσεις

Ας δούμε τώρα τι γίνεται όταν κάποιος παραβιάζει τους κανόνες.

Η εφαρμογή των κανόνων διασφαλίζεται από έξι διαφορετικούς φορείς. Η Κτηματική Υπηρεσία είναι ο κεντρικός φορέας: ελέγχει την τήρηση των όρων των συμβάσεων παραχώρησης και είναι αυτή που εκδίδει τις πράξεις άμεσης απομάκρυνσης. Οι Δήμοι έχουν υποχρέωση να διενεργούν ελέγχους και να διαβιβάζουν τα πορίσματά τους στην Κτηματική Υπηρεσία –αν παραλείψουν, για παράδειγμα, να απομακρύνουν παράνομα κινητά στοιχεία εντός δύο ημερών, υφίστανται οι ίδιοι κύρωση: παρακράτηση του 5% του ανταλλάγματος που τους αναλογεί. Η ΑΑΔΕ και η Οικονομική Αστυνομία επικεντρώνονται στις φορολογικές και οικονομικές παραβάσεις –είναι αυτές που σφραγίζουν ταμειακές μηχανές και ελέγχουν αν η εμπορική δραστηριότητα που ασκείται συνοδεύεται από τα κατάλληλα φορολογικά παραστατικά. Οι εισαγγελικές αρχές επεμβαίνουν για τις ποινικές παραβάσεις –ιδίως όταν υπάρχει οικολογική βλάβη ή αυθαίρετη κατασκευή. Και η ΕΛ.ΑΣ. επικουρεί όπου είναι απαραίτητο, ιδίως στην εκτέλεση των πράξεων άμεσης απομάκρυνσης όταν αντιμετωπίζεται αντίσταση.

Οι φορείς αυτοί μπορούν να δρουν ανεξάρτητα ή να συγκροτούν ομάδες κοινού ελέγχου. Σε κάθε περίπτωση, όταν διενεργείται έλεγχος, οι ελεγκτές συντάσσουν επί τόπου έκθεση αυτοψίας που περιγράφει αναλυτικά τις διαπιστωθείσες παραβάσεις και επιδίδεται στον παραβάτη που βρίσκεται στον χώρο. Και οι εκθέσεις αυτές πρέπει να είναι επαρκώς αιτιολογημένες –το Διοικητικό Εφετείο Πειραιά έκρινε το 2024 ότι αναιτιολόγητες εκθέσεις δεν αρκούν για την επιβολή κυρώσεων. Ο ελεγκτής πρέπει να τεκμηριώνει συγκεκριμένα τι παρατήρησε, πού και πώς αυτό συνιστά παράβαση.

Όταν διαπιστωθεί παράβαση, εφαρμόζονται διοικητικά μέτρα και κυρώσεις – που στις σοβαρότερες περιπτώσεις συνοδεύονται και από ποινική δίωξη.

Τα διοικητικά μέτρα είναι άμεσα εκτελεστά. Αν κάποιος καταλαμβάνει αιγιαλό ή παραλία χωρίς σύμβαση, εκδίδεται πράξη άμεσης απομάκρυνσης. Αν υπάρχει παράλληλα εμπορική δραστηριότητα στον χώρο, εκδίδεται και διαταγή σφράγισης –η ΑΑΔΕ σφραγίζει την ταμειακή μηχανή και σταματά κάθε οικονομική δραστηριότητα. Για μια επιχείρηση στο αποκορύφωμα της καλοκαιρινής σεζόν, αυτό είναι καταστροφικό. Αν υπάρχουν παράνομες κατασκευές, εκδίδεται πρωτόκολλο κατεδάφισης –ο παραβάτης έχει 30 ημέρες να τις κατεδαφίσει ο ίδιος, αλλιώς το κάνει ο δήμος με δαπάνες που καταλογίζονται στον παραβάτη. Αν διαπιστωθούν παράνομες αναδιαμορφώσεις στην ακτή –π.χ. επιχωματώσεις, αλλαγές μορφολογίας– υπάρχει υποχρέωση αποκατάστασης στην αρχική κατάσταση, πάλι με δαπάνες του υπαίτιου.

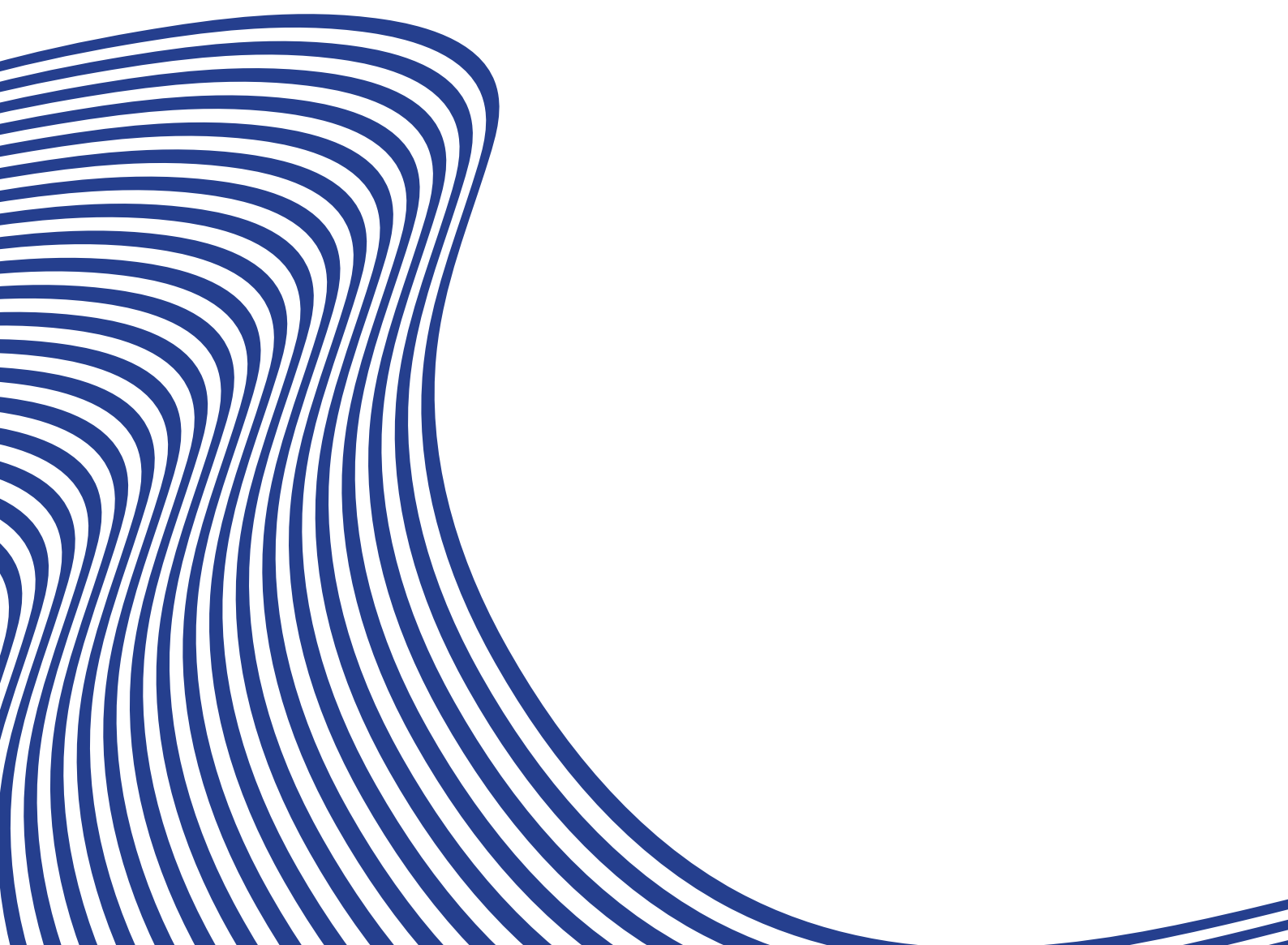
Παράλληλα με τα μέτρα, επιβάλλονται και διοικητικές κυρώσεις, δηλαδή πρόστιμα. Για αυθαίρετη κατάληψη χωρίς σύμβαση, το πρόστιμο ανέρχεται στο τετραπλάσιο του ανταλλάγματος που θα αντιστοιχούσε στη συγκεκριμένη έκταση, πολλαπλασιαζόμενο με τα χρόνια παράβασης –μέχρι πέντε χρόνια πίσω. Για παρεμπόδιση ελεύθερης πρόσβασης, από 2.000 έως 60.000 ευρώ. Για παρεμπόδιση ελεγκτικού έργου, 10.000 ευρώ. Για έλλειψη πινακίδας με QR code, 1.000 ευρώ. Σε κάθε επανάληψη παράβασης, τα πρόστιμα διπλασιάζονται.

Κάποιος όμως δεν μπορεί να παραβιάζει για πάντα πληρώνοντας απλώς πρόστιμα. Επέρχονται και κυρώσεις που δεν εξαγοράζονται με χρήματα, με κυριότερο τον αποκλεισμό από μελλοντικές παραχωρήσεις. Πέντε χρόνια αποκλεισμός για αυθαίρετη κατάληψη χωρίς σύμβαση από την πρώτη κιόλας παράβαση, για κατάληψη καθ' υπέρβαση της σύμβασης άνω του 30% σε δεύτερη παράβαση, και για αυθαίρετη κατασκευή ή διαμόρφωση στον αιγιαλό. Δέκα χρόνια αποκλεισμός για αυθαίρετη κατάληψη χωρίς σύμβαση σε δεύτερη παράβαση από λειτουργούσα επιχείρηση, για κατάληψη καθ' υπέρβαση άνω του 30% σε τρίτη παράβαση, και για μεταβίβαση της παραχώρησης σε τρίτο. Και ο αποκλεισμός αυτός επεκτείνεται και σε όλες τις εταιρείες στις οποίες συμμετέχουν ο παραβάτης, ο σύζυγός του ή συγγενείς έως δεύτερου βαθμού ως εταίροι ή μέτοχοι.

Σε σοβαρές περιπτώσεις, πέρα από τις διοικητικές κυρώσεις, προβλέπεται και ποινική δίωξη: όποιος επιφέρει αλλαγή στον αιγιαλό ή την παραλία χωρίς άδεια τιμωρείται με φυλάκιση τουλάχιστον ενός

έτους. Αν η παράβαση προκαλεί σημαντική οικολογική, περιβαλλοντική ή γεωμορφολογική βλάβη, η ποινή ανεβαίνει σε τουλάχιστον δύο χρόνια φυλάκιση.

Για τον πολίτη που θέλει να καταγγείλει παράβαση: το εργαλείο, όπως έχουμε αναφέρει παραπάνω, είναι η εφαρμογή MyCoast, διαθέσιμη δωρεάν. Κάθε νόμιμη παραχώρηση αιγιαλού/παραλίας είναι καταχωρημένη στην πλατφόρμα -ο πολίτης μπορεί να σκανάρει την υποχρεωτική πινακίδα με QR code που βρίσκεται στην παραλία και να δει αμέσως τα στοιχεία της παραχώρησης: τις συντεταγμένες, τα όρια, τη διάρκεια, τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις. Αν κάτι δεν συμφωνεί με αυτό που βλέπει μπροστά του, μπορεί να υποβάλει καταγγελία. Η Κτηματική Υπηρεσία και οι δήμοι υποχρεούνται να ελέγχουν και να επεξεργάζονται τις καταγγελίες. Η επιχείρηση ειδοποιείται όχι αυτόματα με την καταγγελία, αλλά μέσω της επίδοσης της έκθεσης αυτοψίας που συντάσσουν οι ελεγκτές αφού επαληθεύσουν την παράβαση επί τόπου. Από εκείνη τη στιγμή, η επιχείρηση έχει πέντε ημέρες να ασκήσει αίτηση ακύρωσης ενώπιον του αρμόδιου Διοικητικού Εφετείου αν αμφισβητεί την πράξη. Και όπως αναφέραμε, το ότι ενδιαφέρον υπάρχει το απέδειξε το πρώτο καλοκαίρι λειτουργίας του MyCoast, με χιλιάδες καταγγελίες, αποδεικνύοντας ότι όταν οι πολίτες έχουν πρόσβαση στην πληροφορία και στα εργαλεία, τα χρησιμοποιούν.



Τι κοστίζει η παράβαση

Τα πρόστιμα κλιμακώνονται με τη βαρύτητα

Έλλειψη πινακίδας με QR code	€1.000
Παραμπόδιση ελεγκτικού έργου	€10.000
Παραμπόδιση ελεύθερης πρόσβασης	€2.000 - €60.000
Αυθαίρετη κατάληψη χωρίς σύμβαση	×4 ανταλλάγματος × έτη παράβασης (έως 5 έτη)

Σε κάθε επανάληψη τα πρόστιμα διπλασιάζονται.
Πέραν των προστίμων: αποκλεισμός 5 ή 10 ετών από νέες παραχωρήσεις, ακόμη και από την πρώτη παράβαση.

Δεν είναι όλες οι ακτές ίδιες

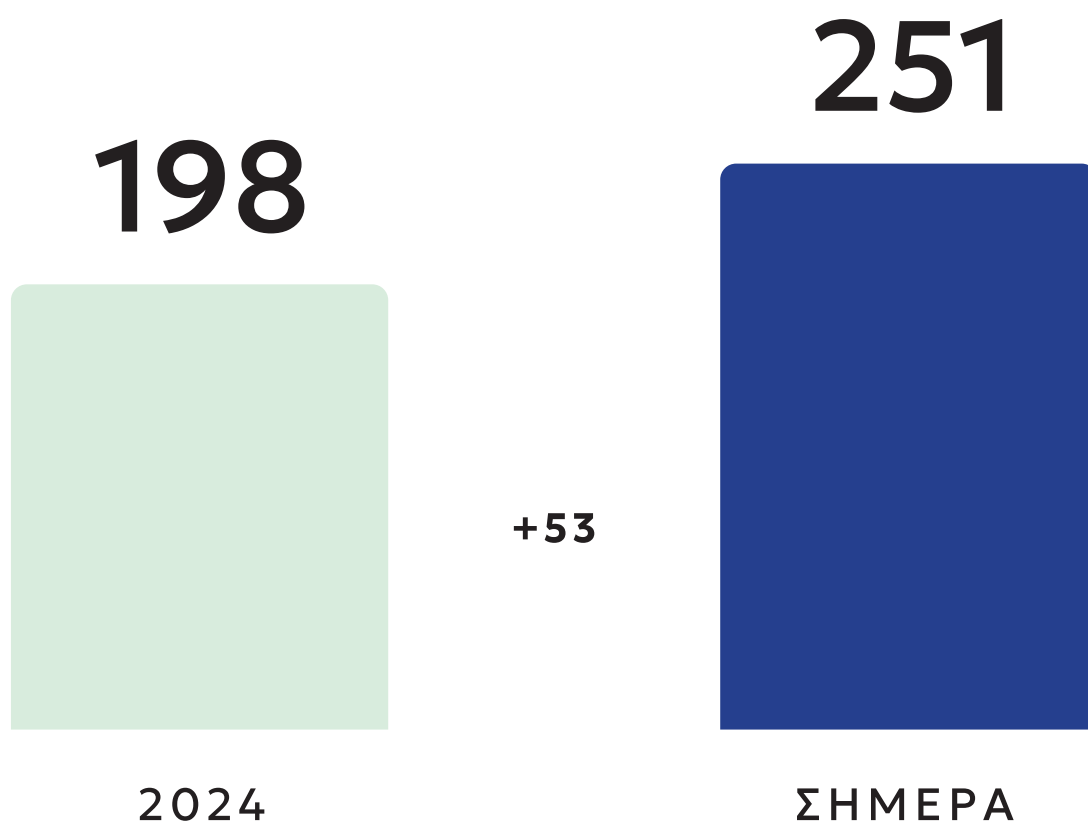
Ένα από τα πιο σημαντικά νέα στοιχεία που εισήγαγε ο νόμος του 2024 είναι η διαβάθμιση στην προστασία της ακτής. Ο νόμος δημιουργεί δύο ειδικές κατηγορίες: πρώτον, τους προστατευόμενους αιγιαλούς και τις προστατευόμενες παραλίες και δεύτερον, τους αιγιαλούς και παραλίες υψηλής προστασίας, γνωστές και ως «απάτητες παραλίες».

Ως προστατευόμενοι χαρακτηρίζονται αιγιαλοί και παραλίες που βρίσκονται εντός περιοχών του δικτύου Natura 2000 και παρουσιάζουν ιδιαίτερα οικολογικά ή γεωμορφολογικά χαρακτηριστικά που χρειάζονται προστασία ή διατήρηση. Εδώ επιτρέπεται παραχώρηση σε ιδιώτες, αλλά με αυστηρότερους όρους: η κάλυψη με ομπρέλες, ξαπλώστρες και τραπεζοκαθίσματα δεν μπορεί να υπερβαίνει το 30% της παραχωρούμενης έκτασης –το μισό περίπου από ό,τι επιτρέπεται στις συμβατικές παραλίες, όπως είδαμε παραπάνω.

Ως υψηλής προστασίας χαρακτηρίζονται αιγιαλοί και παραλίες ακόμη πιο ιδιαίτερης αισθητικής, γεωμορφολογικής ή οικολογικής αξίας που έχουν οριστεί με υπουργική απόφαση και καταγράφονται συγκεκριμένα σε ειδικό παράρτημα. Εδώ ο νόμος είναι πολύ πιο αυστηρός. Απαγορεύονται ομπρέλες, ξαπλώστρες, τραπεζοκαθίσματα, καντίνες, θαλάσσια σπορ, αναπαραγωγή μουσικής (ακόμη και απλό ηχείο bluetooth), φωτισμός μετά τη δύση του ηλίου, μηχανοκίνητα οχήματα αλλά και εκδηλώσεις με περισσότερους από δέκα ανθρώπους. Εξαιρούνται από όλα τα παραπάνω μόνο τρεις περιπτώσεις: έργα εθνικής άμυνας, μέτρα αντιμετώπισης κάποια έκτακτης ανάγκης και έργα αποκατάστασης του φυσικού περιβάλλοντος. Τίποτε άλλο δεν μπαίνει στη λίστα εξαιρέσεων. Ο αριθμός των «απάτητων παραλιών» είναι ενδιαφέρον ότι αυξάνεται –ξεκίνησε από 198 όταν θεσπίστηκε για πρώτη φορά το 2024, ενώ σήμερα είμαστε στις 251.

Οι απάτητες παραλίες πληθαίνουν

Ακτές υψηλής προστασίας



Μόνο εντός του 2026, προγραμματίστηκαν περίπου 3.250 ηλεκτρονικές δημοπρασίες παραχώρησης αιγιαλού και παραλίας. Πίσω από κάθε δημοπρασία –αλλά και πίσω από κάθε παραχώρηση εν γένει– υπάρχει ένα εκτενές ρυθμιστικό πλαίσιο.

Υπάρχουν σίγουρα σημεία όπου θα μπορούσαμε να διαφωνήσουμε με τις επιλογές του νομοθέτη: οι διάδρομοι θα μπορούσαν να είναι πλατύτεροι, οι απάτητες παραλίες περισσότερες, τα όρια θορύβου χαμηλότερα, οι κανόνες για περιφράξεις αυστηρότεροι. Άλλες χώρες έχουν κάνει διαφορετικές –και ενίοτε πιο αυστηρές– επιλογές, όπως η Γαλλία και η Ισπανία.

Αλλά η ύπαρξη των υφιστάμενων κανόνων είναι μια καλή αφετηρία. Και αυτό που άλλαξε με τον νόμο του 2024 είναι ότι πλέον η πληροφορία πρέπει να είναι δημόσια και προσβάσιμη. Κάθε παραχώρηση είναι καταχωρημένη, κάθε σύμβαση πρέπει να είναι αναρτημένη, κάθε παραλία πρέπει να έχει πινακίδα με QR code που να δείχνει ακριβώς τι έχει παραχωρηθεί. Η υποχρέωση εφαρμογής του νόμου βαραίνει κυρίως το κράτος. Ωστόσο πλέον, αν κάτι μας προβληματίζει σε μια παραλία, έχουμε τη δυνατότητα να ανοίξουμε το MyCoast και να ελέγξουμε επί τόπου: είναι νόμιμη η παραχώρηση; Τηρούνται τα όρια; Έχει καταληφθεί ο ελεύθερος χώρος που μας ανήκει; Και αν ναι, μπορούμε να το καταγγείλουμε αμέσως. Και όταν οι πολίτες ελέγχουν και καταγγέλλουν, πιέζουν και το κράτος να κάνει καλύτερα τη δουλειά του.

