

# 10

πράγματα για τη  
διαχείριση της  
ακτής που πολλοί  
δεν γνωρίζουμε





**Παραγωγή:** 1830 lab

Με βάση τη 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 Ελευθερία Βολάκη, την Ειρήνη Τσιάντη και την Ιφιγένεια Τσακαλογιάννη.





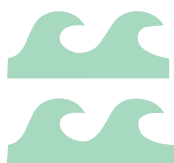
# περιεχόμενα

|                                                                                                                  |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Αιγιαλός και παραλία (ορισμοί)                                                                                   | .1  |
| Δεν υπάρχουν «ιδιωτικές παραλίες» στην Ελλάδα                                                                    | .2  |
| Τουλάχιστον το 50% της παραλίας πρέπει να είναι ελεύθερο                                                         | .3  |
| Οι παραλίες πρέπει να έχουν ελεύθερη πρόσβαση στη θάλασσα για όλους                                              | .4  |
| Στις παραλίες απαγορεύονται σχεδόν όλες οι δραστηριότητες (και η δόμηση)                                         | .5  |
| Οι πολύ μικρές παραλίες εμπίπτουν σε αυστηρότερες ρυθμίσεις                                                      | .6  |
| Κάποιες παραλίες, με μεγάλη περιβαλλοντική σημασία, προστατεύονται ακόμα περισσότερο από άλλες                   | .7  |
| Στις παραλίες υπάρχουν αυστηρά όρια φωτορύπανσης και ηχορύπανσης                                                 | .8  |
| Στις παραλίες απαγορεύονται όλα τα οχήματα                                                                       | .9  |
| Επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται σε παραλίες οφείλουν να έχουν εμφανές το QR code του app καταγγελιών MyCoast | .10 |



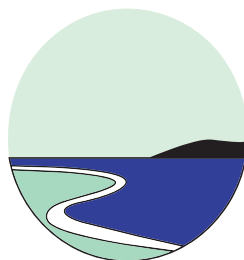
Αιγιαλός και παραλία  
(ορισμοί)

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.



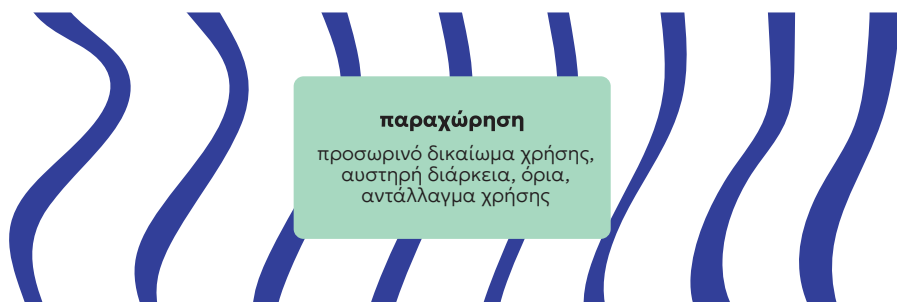
### **Παραλία**

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.

# 2.

Δεν υπάρχουν  
«ιδιωτικές παραλίες»  
στην Ελλάδα

Ο αιγιαλός και η παραλία δεν μεταβιβάζονται, δεν περνούν σε ιδιωτική κυριότητα και δεν μπορούν να γίνουν «κτήμα» κανενός. **Το κράτος διατηρεί μόνιμα την κυριότητα του αιγιαλού και της παραλίας** και απλώς μπορεί να δώσει προσωρινό δικαίωμα χρήσης με αυστηρή διάρκεια, όρια και όρους σε ιδιώτες, για συγκεκριμένους λόγους (όπως εθνικούς, βιομηχανικούς, τουριστικούς). Ο νομοθέτης αντιμετωπίζει την ακτή όχι σαν ακίνητο αλλά σαν κοινόχρηστο αγαθό, σαν κάτι που ανήκει σε όλους και πρέπει να παραμένει διαθέσιμο για όλους.



### Κυριότητα

μόνιμα στο δημόσιο  
δεν μεταβιβάζεται

### Χρήση

προσωρινά σε ιδιώτη/Δήμο/ΝΠΔΔ  
για συγκεκριμένους λόγους

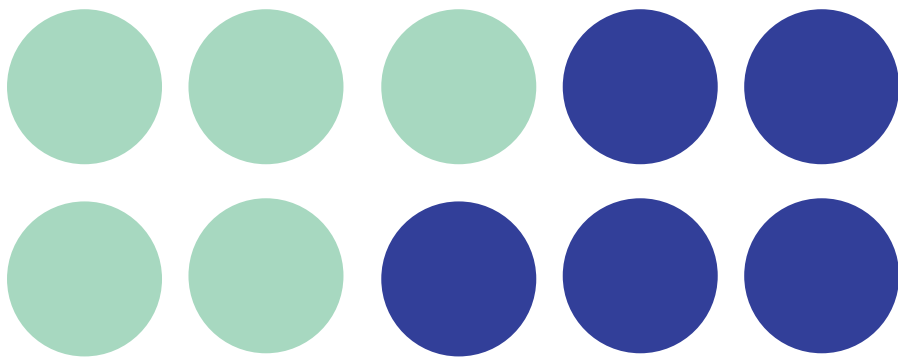
3.

Τουλάχιστον το 50% της παραλίας  
πρέπει να είναι ελεύθερο

Η συνήθης εικόνα μιας παραλίας, όπου κάθε τετραγωνικό μέτρο άμμου καταλαμβάνεται από ομπρέλες και ξαπλώστρες, δεν προβλέπεται από τον νόμο. **Τουλάχιστον το 50% κάθε παραλίας πρέπει να παραμένει ελεύθερο και προσβάσιμο για όλους.** Ακόμη και όταν το κράτος χορηγεί άδεια σε επιχειρήσεις για ξαπλώστρες, ομπρέλες ή άλλες δραστηριότητες, δεν μπορεί να παραχωρήσει περισσότερο από το μισό της ακτής. Η λογική είναι ότι αφού η παραλία είναι κοινόχρηστο αγαθό, πρέπει να εξακολουθεί να υπάρχει ουσιαστική δυνατότητα χρήσης και απόλαυσης από όλους.

Γι' αυτό και **η περίφραξη του αιγιαλού ή της παραλίας δεν επιτρέπεται** κατά κανόνα. Δεν μπορεί δηλαδή κάποιος να τοποθετήσει φράχτες, μόνιμα εμπόδια, κάγκελα ή άλλες κατασκευές που εμποδίζουν ή αποθαρρύνουν την ελεύθερη διέλευση του κοινού. Αν και υπάρχουν εξαιρέσεις, όπου βλέπουμε πύλη, security ή ελεγχόμενη είσοδο που παρεμποδίζει την πρόσβαση σε μια παραλία -και όχι μόνο προς ένα ξενοδοχείο ή ένα εστιατόριο-, θα πρέπει κάθε φορά να εξετάζεται αν η κατάσταση είναι σύνηθες.

50%



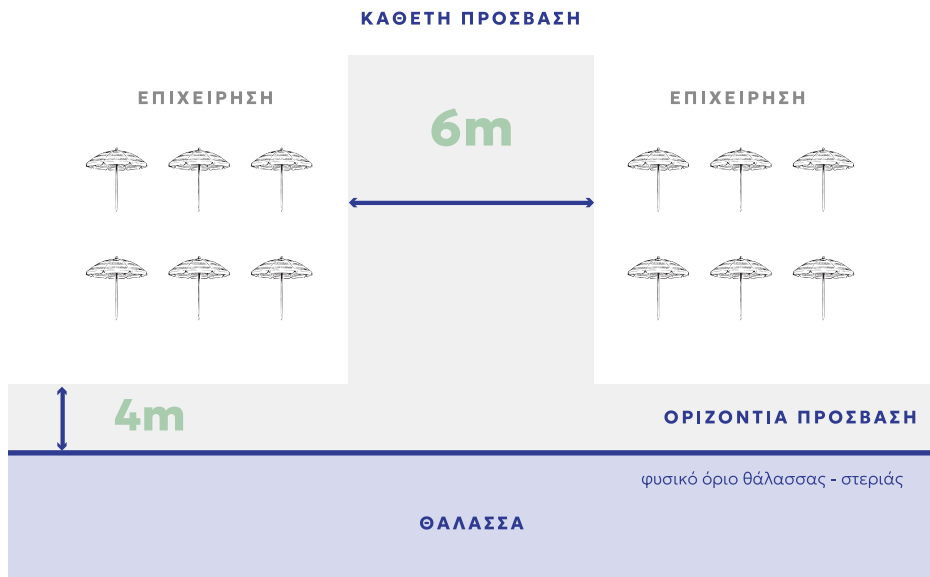
# 4.

Οι παραλίες πρέπει να έχουν  
ελεύθερη πρόσβαση στη  
θάλασσα για όλους

Ακόμη κι όταν σε μια παραλία έχουν δοθεί άδειες σε επιχειρήσεις, η πρόσβαση του κοινού στη θάλασσα πρέπει να παραμένει ανεμπόδιστη.

Η κάθετη πρόσβαση, από τον δρόμο προς τη θάλασσα, διασφαλίζεται με τον γενικό κανόνα που προβλέπει ότι ανάμεσα σε δύο διαφορετικές επιχειρήσεις, πρέπει να υπάρχει **ελεύθερος διάδρομος πλάτους τουλάχιστον 6 μέτρων** (που μειώνεται στα 3 μέτρα όταν οι προσόψεις των όμορων ακινήτων προς τη θάλασσα είναι μικρότερες των 20 μέτρων). Αυτό σημαίνει ότι δύο συνεχόμενα beach bars δεν μπορούν να κολλάνε το ένα πάνω στο άλλο τα ομπρελοκαθίσματα, αφήνοντας την αίσθηση ότι ολόκληρη η ακτή λειτουργεί σαν ενιαίος ιδιωτικός χώρος. Πρέπει να υπάρχουν εμφανή, ανοιχτά περάσματα.

Η οριζόντια πρόσβαση, κατά μήκος της θάλασσας, διασφαλίζεται με την **πρόβλεψη ελεύθερης ζώνης πλάτους 4 μέτρων** από το φυσικό σημείο όπου η θάλασσα συναντά συνήθως τη στεριά. Δηλαδή, οι ξαπλώστρες, οι ομπρέλες, τα τραπεζοκαθίσματα δεν μπορούν να φτάνουν μέχρι εκεί που σκάει το κύμα.



Ο διάδρομος μειώνεται στα 3 μ., όταν οι προσόψεις των όμορων ακινήτων προς τη θάλασσα είναι μικρότερες των 20 μ.

# 5.

Στις παραλίες απαγορεύονται  
σχεδόν όλες οι δραστηριότητες  
(και η δόμηση)

Άπαξ και μια επιχείρηση παίρνει άδεια δραστηριοποίησης σε μια ακτή, αυτή αφορά «απλή χρήση» της παραλίας, και δεν αφορά οικοδομική εκμετάλλευση.

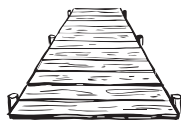
Τυπικά, αυτό περιλαμβάνει πράγματα που μπορούν να τοποθετηθούν και να απομακρυνθούν χωρίς να αλλάζουν μόνιμα τη μορφή της ακτής, όπως:



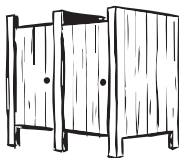
ομπρέλες και  
ξαπλώστρες



κινητά  
τραπεζοκαθίσματα



ξύλινα ή προσωρινά  
δάπεδα περιορισμένης  
έκτασης



αποδυτήρια, ντους  
ή βοηθητικές  
εγκαταστάσεις  
ελαφριάς μορφής



ναυαγοσωστικό  
εξοπλισμό



σε ορισμένες περιπτώσεις  
κινητές καντίνες ή  
προσωρινές υποστηρικτικές  
κατασκευές, εφόσον  
διαθέτουν τις απαιτούμενες  
άδειες και δεν θεωρούνται  
μόνιμη δόμηση

Αυτό που δεν επιτρέπεται είναι η δημιουργία μόνιμων κατασκευών πάνω στον αιγιαλό: τσιμεντένιες βάσεις, μόνιμα κτίσματα, κλειστές αίθουσες, περιτοιχίσεις, βαριές εγκαταστάσεις ή έργα που αλλοιώνουν μόνιμα το τοπίο και δυσκολεύουν την κοινή χρήση της παραλίας.

Όσο πιο μόνιμη μοιάζει, λοιπόν, μια εγκατάσταση πάνω στον αιγιαλό, τόσο περισσότερο αξίζει να αναρωτηθεί κανείς αν επιτρέπεται να είναι πράγματι εκεί, υπό τη επιφύλαξη λήψης άδειας για εκτέλεση έργου για ειδικούς, κατά τη νομοθεσία, σκοπούς.

6.

Οι πολύ μικρές παραλίες  
εμπίπτουν σε αυστηρότερες  
ρυθμίσεις

Κατά κανόνα, όταν το πλάτος ή το μήκος ενός τμήματος παραλίας είναι μικρότερο από 4 μέτρα ή όταν το συνολικό εμβαδόν της παραλίας είναι μικρότερο από 150 τετραγωνικά μέτρα, δεν επιτρέπεται η παραχώρηση. Δηλαδή, αν μια ακτή είναι τόσο μικρή ώστε λίγες σειρές από ομπρέλες να αρκούν για να την καταλάβουν σχεδόν ολόκληρη, ο νομοθέτης προτιμά να μη δοθεί καθόλου για εκμετάλλευση.

Βέβαια, υπάρχουν εξαιρέσεις. Σε ορισμένες περιπτώσεις, κυρίως για όμορα ξενοδοχεία, μπορεί να επιτραπεί παραχώρηση και σε μικρότερες εκτάσεις. Αυτό σημαίνει ότι η παρουσία ξαπλωστρών σε μια μικρή παραλία δεν είναι αυτόματα παράνομη -αλλά είναι σίγουρα μια περίπτωση στην οποία ο πολίτης έχει κάθε λόγο να ελέγξει αν πληρούνται όλες οι πρόσθετες προϋποθέσεις.

### **Καμία παραχώρηση παραλίας όταν:**

πλάτος ή μήκος τμήματος  
παραλίας είναι κάτω από



**4 μ.**

ή



**150 τ.μ.**

συνολικό εμβαδόν παραλίας  
είναι κάτω από

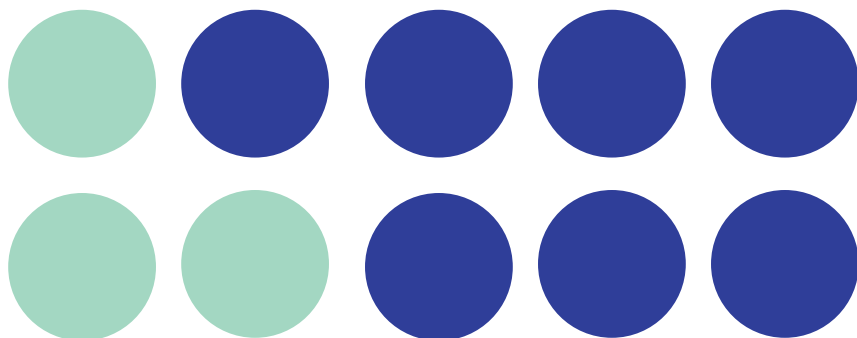
# 7.

Κάποιες παραλίες, με μεγάλη  
περιβαλλοντική σημασία,  
προστατεύονται ακόμα  
περισσότερο από άλλες

Ο νόμος του 2024 για τις παραλίες 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 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, δηλαδή λιγότερο από ό,τι επιτρέπεται στις συμβατικές παραλίες.

30%



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 βρίσκεται στις 251.

8.

Στις παραλίες υπάρχουν  
αυστηρά όρια φωτορύπανσης  
και ηχορύπανσης



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. Για τις υπόλοιπες περιπτώσεις, δηλαδή παραλίες που δεν γειτνιάζουν άμεσα με κατοικημένες περιοχές, το όριο ανεβαίνει στα 80 decibel. Για τις απάτητες παραλίες, απαγορεύεται κάθε αναπαραγωγή μουσικής.



Για τον **φωτισμό**, το πλαίσιο είναι ποιοτικό και όχι ποσοτικό: επιτρέπεται μόνο χαμηλός και περιορισμένος φωτισμός στο απολύτως αναγκαίο μέτρο για λόγους ασφάλειας και μόνο στον βαθμό που δεν αλλοιώνεται η σχέση με τη φύση. Στις απάτητες παραλίες, και πάλι, η απαγόρευση είναι απόλυτη: φωτισμός μετά τη δύση του ηλίου απαγορεύεται εντελώς, χωρίς εξαίρεση.

**0 dB** καμία αναπαραγωγή μουσικής

#### ΔΙΠΛΑ ΣΕ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ

ήρεμη κουβέντα σε δωμάτιο

έως **50 dB** μουσικής

#### ΛΟΙΠΕΣ ΠΑΡΑΛΙΕΣ

πολυσύχναστο εστιατόριο

έως **80 dB** μουσικής



9.

Στις παραλίες  
απαγορεύονται όλα  
τα οχήματα

Η μόνη κατηγορία κινητού οχήματος που ο νόμος ρητά επιτρέπει στον χώρο μιας παραλίας είναι το αυτοκινούμενο ή ρυμουλκούμενο τροχήλατο αναψυκτήριο -αυτό που στην καθομιλουμένη αποκαλούμε καντίνα. Και εδώ η επιτρεπόμενη παρουσία συνοδεύεται από πολύ συγκεκριμένους όρους: ο μέγιστος χώρος που μπορεί να καταλαμβάνει το τροχήλατο αναψυκτήριο είναι 15 τετραγωνικά μέτρα. Πρέπει να τηρείται ελάχιστη απόσταση 100 μέτρων από τυχόν εγκατεστημένες επιχειρήσεις -ξενοδοχεία, κέντρα αναψυχής- αλλά και μεταξύ των ίδιων των αναψυκτηρίων. Και απαιτείται κατάλληλη άδεια λειτουργίας· η φυσική παρουσία ενός οχήματος στην παραλία δεν αρκεί από μόνη της για να νομιμοποιήσει τη λειτουργία του. Για τις απάτητες παραλίες, η παρουσία μηχανοκίνητων οχημάτων απαγορεύεται ρητά.

Αξίζει να σημειωθεί ότι κάθε επιχείρηση που δραστηριοποιείται στην παραλία δεν επιτρέπεται **να επιφέρει καμία μεταβολή στη μορφολογία της ακτής**, πέρα από το κοσκίνισμα για τον καθαρισμό της άμμου. Η χρήση μεγάλων οχημάτων για ισοπέδωση, διαμόρφωση ή μεταφορά εξοπλισμού εμπίπτει άμεσα σε αυτή την απαγόρευση -και αν προκαλεί σημαντική γεωμορφολογική βλάβη, η ποινική ευθύνη φτάνει σε φυλάκιση τουλάχιστον δύο ετών. Πρόκειται για έναν κανόνα που, αν εφαρμοζόταν με συνέπεια, θα άλλαζε σημαντικά την εικόνα σε πολλές ελληνικές παραλίες κάθε Μάιο, όταν οι επιχειρήσεις ετοιμάζονται για τη σεζόν.



---

**15 τ.μ.**

μέγιστη κατάληψη χώρου

**Χρειάζεται  
άδεια**

η παρουσία δεν αρκεί

**100 μ.**

από άλλη καντίνα ή  
εγκατεστημένη επιχείρηση

**Απάτητες παραλίες: απαγορεύεται ρητά κάθε μηχανοκίνητο όχημα**

# 10.

Επιχειρήσεις που  
δραστηριοποιούνται σε παραλίες  
οφείλουν να έχουν εμφανές το  
QR code του app καταγγελιών  
MyCoast

Κάθε νόμιμη παραχώρηση αιγιαλού ή παραλίας πρέπει να καταχωρείται στην ηλεκτρονική πλατφόρμα MyCoast. Και κάθε επιχείρηση υποχρεούται να αναρτά σε εμφανές σημείο στον χώρο πινακίδα με QR code, ώστε οποιοσδήποτε πολίτης να μπορεί άμεσα, με ένα σκανάρισμα από το κινητό, να ελέγξει τι ακριβώς ισχύει για εκείνο το κομμάτι ακτής.

Και αν κάτι από αυτά που δει δεν ταιριάζει με ό,τι βλέπει μπροστά του, μπορεί να υποβάλει καταγγελία επί τόπου, μέσω της ίδιας εφαρμογής. Αν η πινακίδα με το QR code λείπει ή δεν πληροί τις προδιαγραφές, προβλέπεται πρόστιμο 1.000 ευρώ.

#### Με ένα σκανάρισμα ο πολίτης βλέπει:

- τα όρια της παραχώρησης
- τι επιτρέπεται στο χώρο
- αν κάτι δεν ταιριάζει

**1.000 €**

αν η πινακίδα λείπει  
ή δεν πληροί  
τις προδιαγραφές

