



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ  
ΣΧΟΛΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ

ΔΙΑΤΜΗΜΑΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ  
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ-ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ

**Διπλωματική Εργασία:**

**Ζητήματα έννομης προστασίας του παράκτιου χώρου.  
Από τον Φαληρικό Όρμο μέχρι  
την περιοχή του πρώην αεροδρομίου του “Ελληνικού” στην  
Αθήνα.**



**Φωτεινή Φ. Μπαγέρη**

Εισηγήτρια

του Συμβουλίου της Επικρατείας

Επιβλέπουσα Καθηγήτρια

**Παναγιώτα Θεοδωρά**

Οκτώβριος 2021



## Ευχαριστίες

Για την εκπόνηση και ολοκλήρωση της διπλωματικής εργασίας οφείλω ευχαριστίες σε πολλούς. Καταρχάς, θα ήθελα να ευχαριστήσω την Α.Ε. Πρόεδρο της Δημοκρατίας και επίτιμη Πρόεδρο του Συμβουλίου της Επικρατείας, κ. Κατερίνα Σακελλαροπούλου και τον Εισαγγελέα του Δικαστηρίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης και επίτιμο Πρόεδρο του Συμβουλίου της Επικρατείας, κ. Αθανάσιο Ράντο, με τις συστατικές επιστολές των οποίων έθεσα υποψηφιότητα και έγινα δεκτή στο ΔΠΜΣ της Χωροταξίας - Πολεοδομίας στη Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών του ΕΜΠ, τον Σύμβουλο της Επικρατείας, κ. Δημήτρη Βασιλειάδη για τις πολύτιμες και γόνιμες συζητήσεις, τον Εισηγητή του Συμβουλίου της Επικρατείας, κ. Νίκο Νικολάκη για τη βοήθεια με τη διαχείριση του νομολογιακού και βιβλιογραφικού υλικού, τον Αντώνη Φοβάκη για την καθημερινή στήριξη και τις άπειρες συζητήσεις, τον υπάλληλο του Τμήματος Πληροφορικής του Συμβουλίου της Επικρατείας, κ. Δημήτρη Μιχαλά για την τεχνική υποστήριξη, τον δημοσιογράφο της Καθημερινής και συμφοιτητή στο ΔΠΜΣ της Χωροταξίας-Πολεοδομίας, κ. Γιώργο Λιάλιο για τη βοήθεια με τη βιβλιογραφική και αρθρογραφική τεκμηρίωση και τους συμφοιτητές στο ΔΠΜΣ κ.κ. Γιάννη Θώδη, αρχιτέκτονα, Λίλα Γούλα, Πολιτικό Μηχανικό και Ντιάνα Σκιαδά, δικηγόρο, για τη συμπόρευση και ανταλλαγή απόψεων κατά τη συγγραφή της διπλωματικής, καθώς και τους γιους μου, Κωστή και Φίλιππο για την κατανόηση και ανοχή τους. Κυρίως, θα ήθελα να ευχαριστήσω τους Καθηγητές και Καθηγήτριες, καθώς και το επιστημονικό προσωπικό του ΔΠΜΣ της Χωροταξίας-Πολεοδομίας, καθέναν και καθεμία ξεχωριστά, για τα ερευνητικά πεδία που μου άνοιξαν και τις πολύτιμες γνώσεις που μου μετέδωσαν και, επιπλέον, τη Γραμματέα του Τμήματος, κ. Χριστίνα Σπινάσα για την πάντοτε ευγενική, άμεση και αναλυτική πληροφόρηση που μου παρείχε στο πλαίσιο των σπουδών. Ιδιαίτερως, θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμά τους Καθηγητές μου, κ.κ. Δημήτρη Μέλισσα και Παναγιώτα Θεοδωρά για τις συμβουλές και την καθοδήγηση που μου παρείχαν τόσο κατά τη διάρκεια των σπουδών, όσο και κατά την εκπόνηση της διπλωματικής μου εργασίας. Εξόχως καταλυτική και αποφασιστική ήταν η συμβολή της τελευταίας, κας Π. Θεοδωρά, χωρίς την επίμονη παρότρυνση και γενναιόδωρη ενθάρρυνση, αλλά και τις κατευθύνσεις και τις γνώσεις της οποίας, δεν θα είχα καταφέρει να ολοκληρώσω και παραδώσω τη διπλωματική μου εργασία. Την ευχαριστώ από καρδιάς.

Σεπτέμβριος 2021

Φωτεινή Φ. Μπαγέρη



Αφιερώνεται στους γονείς μου, Φίλιππο και Ελένη  
και στη μνήμη του Κώστα Φοβάκη.

## Π ε ρ ι ε χ ό μ ε ν α

<b>I.</b>	<b>Ερευνητικό Αντικείμενο και Οπτικές Θεώρησης</b>	
	1. Αφορμή _ Αντικείμενο _ Στόχος	10
	2. Υπόθεση Εργασίας _ Οπτικές Θεώρησης	11
	3. Χωρικό Επίπεδο Μελέτης και Χρονικό Πλαίσιο Αναφοράς	13
	4. Δυσκολίες Προσέγγισης	14
	5. Μεθοδολογία και Πηγές	14
	6. Διάρθρωση Ερευνητικού Πλαισίου	14
<b>II.</b>	<b>Βασικές Έννοιες και Συσχετισμοί</b>	
	1. Παράκτιος Χώρος και Βιώσιμη Ανάπτυξη	16
	(α) “παράκτιος χώρος” και “παράκτια ζώνη”	16
	(β) “ακτογραμμή ή αιγιαλός” και “παραλία”	17
	(γ) “τουριστικοί λιμένες (μαρίνες)”	18
	2. Παράκτια Ζώνη και Ολοκληρωμένη Διαχείριση	21
	(α) “κοινοχρησία”	21
	(β) “βιωσιμότητα”	26
	(γ) “ανθεκτικότητα”	31
<b>III.</b>	<b>Η Διαχείριση της Αστικής Παράκτιας Ζώνης και ο Ρόλος του Σχεδιασμού</b>	
	1. Τα προβλήματα του Παράκτιου Χώρου	34
	2. Ολοκληρωμένη Διαχείριση Παράκτιας Ζώνης (ΟΔΠΖ)	35
<b>IV.</b>	<b>Ζητήματα Έννομης Προστασίας του Παράκτιου Χώρου. Η Συζήτηση</b>	
	1. Ευρώπη	38
	2. Ελλάδα	40
<b>V.</b>	<b>Χωρικό Πεδίο Αναφοράς _ Η Παράκτια Ζώνη από το Φάληρο έως το Ελληνικό</b>	
	1. Χαρακτηριστικά και Ιδιαιτερότητες της Περιοχής Μελέτης	43
	2. Χρονολόγιο Χωρικών Επεμβάσεων	52
	(α) Φαληρικός Όρμος	52
	(β) Περιοχή του πρώην Αεροδρομίου του “Ελληνικού”	64
	3. Ποιοι Εμπλέκονται στον Σχεδιασμό	76
<b>VI.</b>	<b>Ζητήματα Έννομης Προστασίας στην Αστική Παράκτια Ζώνη από το Φάληρο στο “Ελληνικό”</b>	
	1. Κίνδυνοι και Προοπτικές στην Περιοχή Μελέτης	78
	2. Ζητήματα Έννομης Προστασίας _ Προτεραιότητες παρέμβασης	84
	(α) υπέρβαση φέρουσας ικανότητας	84
	(β) παράλειψη έγκρισης Ειδικού Πλαισίου Χωρικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Παράκτιο Χώρο	84
	(γ) συμβατότητα υφιστάμενων χρήσεων και όρων και περιορισμών δόμησης με το από 1/5.3.2004 πδ./γμα	85
	(δ) παραβίαση κοινόχρηστου χαρακτήρα και νομοθεσίας περί αιγιαλού και παραλίας	86
	(ε) έλλειψη προσβασιμότητας	87

	(στ) παραβίαση ακεραιότητας παράκτιων οικοσυστημάτων, αισθητικής τοπίου και γεωμορφολογίας παράκτιων ζωνών, ενόψει κλιματικής αλλαγής και Ευρωπαϊκής Πράσινης Συμφωνίας	87
<b>VII.</b>	<b>Νομολογική Διάσταση Θεώρησης των Ζητημάτων Έννομης Προστασίας του Παράκτιου Χώρου στην Περιοχή Μελέτης</b>	
	1. Γενικά Ζητήματα	88
	(α) ακτές	88
	(β) αιγιαλός και παραλία_ αυθαίρετη δόμηση επί αιγιαλού και παραλίας	92
	(γ) απευθείας παραχώρηση δικαιώματος απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας σε ΟΤΑ	93
	(δ) βιώσιμη ανάπτυξη	94
	2. Ειδικά ζητήματα	95
	(α) Σχετιζόμενα με την περιοχή από τον Φαληρικό Όρμο μέχρι το “Ελληνικό”	95
	(αα) ΠΕ 55/2002 _ έγκριση Ε.Σ.Ο.Α.Π. περιοχής Ολυμπιακών εγκαταστάσεων και Ανάπλαση Φαληρικού Όρμου	96
	(αβ) ΣτΕ 2173/2002 _ έργο TRAM	96
	(αγ) ΠΕ 371/2003 _ καθορισμός ζωνών προστασίας, χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης από τον Φαληρικό Όρμο μέχρι την Αγία Μαρίνα Κρωπίας	97
	(αδ) ΠΕ 132/2013 _ έγκριση προγράμματος ολοκληρωμένης ανάπτυξης Φαληρικού Όρμου και ΣΜΠΕ	97
	(αε) ΠΕ 93/2018 _ έγκριση Γενικού Σχεδιασμού Μαρίνας Αλίμου	98
	(β) Σχετιζόμενα με την περιοχή του πρώην αεροδρομίου του “Ελληνικού”	100
	(βα) ΠΕ Ολ. 29/2018 _ ΣΟΑ “Ελληνικού”	100
	(ββ) ΣτΕ Ολ. 1305-6/2019 _ νομιμότητα ΣΟΑ “Ελληνικού”	101
	(βγ) ΣτΕ Ολ. 1761/2019 _ νομιμότητα ΣΟΑ “Ελληνικού” και ΜΠΕ	105
	(βδ) ΣτΕ Ολ. 2776/2020 _ κυριότητα κοινόχρηστων χώρων “Ελληνικού”	108
	(βε) ΣτΕ 895/2021 _ νομιμότητα χωρικής οργάνωσης ζωνών ανάπτυξης ΠΜ-Α1 και ΠΜ-Α2 Γειτονιά Μαρίνας Αγ. Κοσμά και Γειτονιά Ενυδρείου Αγ. Κοσμά	109
<b>VIII.</b>	<b>Συμπεράσματα _ Κρίσιμα Ζητήματα _ Νέα Πεδία προς Διερεύνηση</b>	
	1. Διαπιστώσεις από τη νομοθεσία _ Η “χωροταξική” νομοθεσία ως αποτέλεσμα των μεταβαλλόμενων αναγκών της πολιτείας	110
	(α) τα εργαλεία και το νομοθετικό πλαίσιο χωρικού σχεδιασμού του παράκτιου χώρου της περιοχής μελέτης	110
	(β) το χωρικό αποτύπωμα της νομοθεσίας για τον παράκτιο χώρο της περιοχής μελέτης	112
	2. Διαπιστώσεις από την έρευνα πεδίου _ Η υφιστάμενη κατάσταση του παράκτιου χώρου της περιοχής μελέτης	113
	(α) κρίσιμα ζητήματα που αναδείχθηκαν από την έρευνα πεδίου	113
	(β) προβλήματα και αιτίες	114
	(γ) προτεραιότητες παρέμβασης	116
	(δ) ζητήματα έννομης προστασίας	117
	3. Διαπιστώσεις από τη νομολογική αντιμετώπιση των ζητημάτων έννομης	118

	προστασίας από το Συμβούλιο της Επικρατείας	
	4. Νέα Πεδία προς Διερεύνηση	121
	Βιβλιογραφία	123
	Κατάλογος Φωτογραφιών	126
	Κατάλογος Χαρτών	127
	Κατάλογος Διαγραμμάτων	128
	Κατάλογος Πινάκων	129
	Παράρτημα	130



## **Ζητήματα έννομης προστασίας του παράκτιου χώρου. Από τον Φαληρικό Όρμο μέχρι την περιοχή του πρώην αεροδρομίου του “Ελληνικού” στην Αθήνα.**

**Φωτεινή Φ. Μπαγέρη**

**Εισηγήτρια ΣτΕ**

### **Περίληψη**

Ο ελληνικός παράκτιος χώρος, με μήκος ακτογραμμής 15.000 χιλιομέτρων, αποτελεί έναν μείζονος σημασίας φυσικό πόρο και, ταυτόχρονα, ένα ευαίσθητο οικοσύστημα που χρήζει αυξημένης προστασίας, με σκοπό τη διαφύλαξή του ως φυσικού κεφαλαίου και ως αστικού παράκτιου τοπίου, αλλά και την εξασφάλιση της ελεύθερης πρόσβασης των πολιτών προς τη θάλασσα. Η διαχείριση του, ως μεταβατικής ζώνης μεταξύ ξηράς και θάλασσας, έχει άμεση σχέση με τον θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό και την αρχή της αειφορίας. Η έρευνα επιχειρεί, κατά βάση, να αναδείξει τα ζητήματα έννομης προστασίας του παράκτιου χώρου, κατά την εκμετάλλευση και τον σχεδιασμό του, επιλέγοντας ως περιοχή μελέτης το τμήμα του παράκτιου μετώπου της Αττικής, από τον Φαληρικό Όρμο μέχρι την περιοχή του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού, που συγκροτεί το βασικό άνοιγμα της Αθήνας προς τη θάλασσα. Αφορμή για την επιλογή του θέματος της έρευνας και της περιοχής μελέτης αποτέλεσαν οι μεγάλες αστικές αναπλάσεις που εκπονήθηκαν και εκπονούνται σε αυτήν, καθώς και το μεγάλο ενδιαφέρον του κράτους και των ιδιωτών για την πραγματοποίηση επενδύσεων, την εκμετάλλευση, αξιοποίηση και εν γένει χωρική διαμόρφωσή της. Η εργασία προσεγγίζει μεθοδολογικά το θέμα από τη σκοπιά της παρεχόμενης από τα θεσμικά κείμενα προστασίας του παράκτιου χώρου και της ερμηνείας και εφαρμογής τους από το Συμβούλιο της Επικρατείας.

**Λέξεις – κλειδιά:** Παράκτιες Πόλεις, Αστικό Παράκτιο Μέτωπο, Παράκτια Ανάπλαση, Διαχείριση Παράκτιας Ζώνης, ΟΔΠΖ, Μητροπολιτική Περιφέρεια Αθηνών, Βιώσιμη Ανάπτυξη, Επενδύσεις, Θεσμικό Πλαίσιο, Ζητήματα Έννομης Προστασίας, Το Συμβούλιο της Επικρατείας

### **Issues of the Coastal Area' s Legal Protection. From the Faliron Bay to the Area of the Former “Hellinikon” Airport in Athens.**

**Foteini F. Bageri**

**Assistant Judge of the Hellenic Council of State**

### **Abstract**

The Greek coastal territory, having a coastline length of 15,000 km, constitutes a major natural resource and, at the same time, a sensitive ecosystem that needs increased protection, in order to preserve its natural capital and its landscape, but also to ensure the citizens' free access to the sea. Its management, as a transitional zone between land and sea, is directly related to maritime spatial planning and the principle of sustainability. The research attempts to highlight critical issues of the coastal area's legal protection, during its exploitation and planning, choosing as a case study the part of Athen' s sea front, from the Faliron Bay to the area of the former Hellinikon Airport, which forms the main “openness” of Athens to the sea. The choice of the research' s subject and the study' s area were due to the great urban regenerations that were elaborated and are being elaborated in it, as well as the state' s and individuals' great interest for investment, exploitation, utilization and its spatial configuration in general. The research methodologically approaches the issues from the point of view of the coastal area' s legal protection provided by the institutional framework and its implementation by the Hellenic Council of State.

**Keywords:** Coastal Cities, Urban Coastal Zone, Waterfront Regeneration, Coastal Zone Management, ICZM, Athens Metropolitan Region, Sustainable Development, Investments, Legal Framework, Legal Protection Issues, The Hellenic Council of State

## **I. Ερευνητικό Αντικείμενο και Οπτικές Θεώρησης:**

### **1. Αφορμή \_ Αντικείμενο \_ Στόχος:**

Ο ελληνικός παράκτιος χώρος με μήκος ακτογραμμής 15.000 χιλιομέτρων, αποτελεί κυρίαρχο χαρακτηριστικό του ελλαδικού χώρου, έναν εξαιρετικής σημασίας εθνικό πόρο και ένα σημαντικό συγκριτικό εθνικό πλεονέκτημα σε επίπεδο Ευρωπαϊκής Ένωσης<sup>1</sup>. Ταυτόχρονα, όμως, αποτελεί έναν μείζονος σημασίας φυσικό πόρο και ταυτόχρονα ένα ευαίσθητο οικοσύστημα που χρήζει αυξημένης προστασίας, λόγω του εύρους και της έντασης των οικονομικών και ανθρωπογενών δραστηριοτήτων που αναπτύσσονται σε αυτόν και οι οποίοι επιβαρύνουν τη φέρουσα ικανότητά του. Καθίσταται, ως εκ τούτου, αναγκαία η διαφύλαξη του ως φυσικού κεφαλαίου και ως οπτικού πόρου και η εξασφάλιση της ελεύθερης πρόσβασης των πολιτών προς τη θάλασσα.

Ιδιαίτερης σημασίας ως προς τις συνέπειές της είναι η υπερδόμηση και υπερανάπτυξη των δημόσιων και ιδιωτικών ακινήτων κατά μήκος του θαλασσιού μετώπου της Αττικής. Για την αντιμετώπιση των προβλημάτων αυτών απαιτείται λεπτομερής σχεδιασμός και αποτελεσματική και ολοκληρωμένη διαχείριση, ούτως ώστε να επιτευχθεί μία ισορροπία ανάμεσα στη διαφύλαξη των πόρων, αλλά και στην οικονομική ανάπτυξη και την ποιότητα ζωής των κατοίκων. Η διαχείριση των παράκτιων ζωνών, οι οποίες αποτελούν τη μεταβατική ζώνη μεταξύ της ξηράς και της θάλασσας, έχει άμεση σχέση με τον θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό<sup>2</sup>, ο οποίος αποβλέπει στην ορθολογική άσκηση όλων των δραστηριοτήτων που οργανώνονται στις θαλάσσιες περιοχές, ώστε να βρίσκονται εντός του πλαισίου που επιβάλλει η αρχή της αειφορίας<sup>3</sup>.

Η έρευνα επιχειρεί, κατά βάση, να αναδείξει τα ζητήματα έννομης προστασίας του παράκτιου χώρου κατά την εκμετάλλευση και τον σχεδιασμό του, επιλέγοντας ως περιοχή μελέτης το τμήμα του παράκτιου μετώπου της Αττικής, από τον Φαληρικό Όρμο μέχρι την περιοχή του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού. Η έρευνα εστιάζει το ερευνητικό ενδιαφέρον στη συγκεκριμένη περιοχή, η οποία ανήκει διοικητικά στο νοτιοδυτικό τμήμα της Αθήνας και η οποία συγκροτεί μεταξύ των δύο βασικών θυλάκων της (Φαληρικό Όρμο και "Ελληνικό") το βασικό άνοιγμα της πόλης της Αθήνας προς τη θάλασσα, αλλά και συνιστά, σύμφωνα με το Ρυθμιστικό Σχέδιο για την Αθήνα, τόπο υπερεθνικής και διεθνούς εμβέλειας.

Αφορμή για την επιλογή του θέματος της έρευνας και της περιοχής μελέτης αποτέλεσε το γεγονός ότι, κατά τις τελευταίες δεκαετίες, το αναπτυξιακό και επενδυτικό ενδιαφέρον του κράτους

1 βλ. και Χ. Κοκκώση, 2001β. Παρουσίαση πορισμάτων μελέτης- έρευνας παράκτιου χώρου και νησιών in ΥΠΕΧΩΔΕ, 2001, Παράκτιος και Νησιωτικός Χώρος, Πρακτικά ημερίδας, Ζάππειο Μέγαρο, 29.4.1999, σελ. 35-41.

2 βλ. Λ. Βασενχόβεν, Θαλάσσιος Χωροταξικός Σχεδιασμός, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Κρήτης, σελ. 126 επ..

3 βλ. και Χ. Κοκκώση και Θ. Παπαθεοχάρη, 2015, Σύνδεση Θαλάσσιου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Ολοκληρωμένης Διαχείρισης Παράκτιας Ζώνης, Πρακτικά 4ου Πανελληνίου Συνεδρίου Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, 24-27 Σεπτεμβρίου 2015, Βόλος, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας.

και των ιδιωτών επικεντρώνεται στη χωρική διαμόρφωση, εκμετάλλευση και αξιοποίηση του συγκεκριμένου τμήματος του παράκτιου χώρου της Αττικής, με αποτέλεσμα την εντατικοποίηση των χρήσεων και των πιέσεων και τη διαμόρφωση ενός επιβαρυσμένου περιβαλλοντικά και χωρικά παράκτιου χώρου. Ιδιαίτερα αποφασιστική για την επιλογή του θέματος και του χώρου μελέτης κατέστη, αφενός μεν, η επιλογή της πολιτείας να προχωρήσει, πριν από περίπου μια δεκαετία, στην ανάπτυξη του Φαληρικού Όρμου, με στόχο τη δημιουργία ενός μεγάλου πυρήνα πρασίνου, πολιτιστικών και αθλητικών χρήσεων με ενιαία φυσιογνωμία με αυτήν του υπερτοπικού πολιτιστικού πάρκου του «Κέντρου Πολιτισμού Ίδρυμα Σταύρος Νιάρχος», αποτελώντας, κατά τις εξαγγελίες και τις προθέσεις, μείζονα μητροπολιτική παρέμβαση για την αναβάθμιση της πόλης και την παροχή πολλαπλασιαστικών ωφελημάτων στην τοπική κοινωνία και τους επισκέπτες της· αφετέρου δε, η απόφαση της πολιτείας να προχωρήσει, κατά την ίδια περίπου χρονική περίοδο, στην επενδυτική και αναπτυξιακή αξιοποίηση του ενιαίου ακινήτου της περιοχής του πρώην αεροδρομίου του “Ελληνικού”, που θα περιλαμβάνει τη δημιουργία ενός πάρκου αναψυχής, και η οποία αντιμετωπίζεται ως “περιοχή πολλαπλών λειτουργιών μητροπολιτικής εμβέλειας και διεθνούς αναφοράς” με στόχο την ενίσχυση της Αθήνας ως τουριστικού και επιχειρηματικού προορισμού, χώρου αναψυχής, την προσέλκυση σημαντικών για την οικονομία επενδύσεων, τη δημιουργία θέσεων εργασίας, την απόδοση στην πρωτεύουσα χώρων πρασίνου και κοινωνικών υποδομών, αλλά και την ανάπτυξη και ανάδειξη του θαλάσσιου μετώπου.

Έναυσμα για την ενασχόληση με το επιλεγέν ερευνητικό αντικείμενο, τη βασική υπόθεση εργασίας και την έρευνα στο σύνολό της αποτέλεσε η προσωπική ανάγκη και το ενδιαφέρον να ερευνησώ συνδυαστικά, ως δικαστής στο Συμβούλιο της Επικρατείας, τα ζητήματα της επίδρασης της «χωροταξικής» νομοθεσίας στη διαμόρφωση του παράκτιου χώρου της περιοχής μελέτης και του βαθμού επάρκειας της προστασίας του, υπό το φως της σχετικής νομολογίας του Συμβουλίου της Επικρατείας. Πάντως, τα έργα της αξιοποίησης του Φαληρικού Όρμου και του “Ελληνικού” αποτελούν, κατά τη γνώμη μου, θεμελιώδεις πολιτικές επιλογές, οι οποίες εξαρχής ανήκαν και ανήκουν στον νομοθέτη και τη Διοίκηση και ο δικαστικός έλεγχος των οποίων είναι εκ του Συντάγματος “οριακός”, δηλαδή, ο δικαστής δεν μπορεί να κρίνει την ορθότητα και τη σκοπιμότητα των επιλογών αυτών, η δε παρέμβασή του εξαντλείται στον στενό έλεγχο των άκρων ορίων της διακριτικής ευχέρειας της διοίκησης, στην αναζήτηση δηλαδή πρόδηλων σφαλμάτων κατά τη στάθμιση των αναπτυξιακών προοπτικών με τους περιβαλλοντικούς κινδύνους<sup>4</sup>.

## **2. Υπόθεση εργασίας \_ Οπτικές Θεώρησης**

Η βασική υπόθεση εργασίας συνοψίζεται στα ζητήματα έννομης προστασίας που εγείρει η “χωροταξική” νομοθεσία που θεσπίστηκε, κατά την μεταολυμπιακή περίοδο έως σήμερα,

---

<sup>4</sup> Γ. Δελλής, Από το καρνάγιο της Πύλου στο ορυχείο της Κασσάνδρας. Η «βιώσιμη ανάπτυξη», μεταξύ δικαιοπλασίας του δικαστή και μυθοπλασίας της θεωρίας, Τόμος Τιμητικός του Συμβουλίου της Επικρατείας – 75 χρόνια, σελ. 1057 επ.

για την αξιοποίηση της περιοχής μελέτης, με αιχμή του δόρατος τις χωρικές επιπτώσεις και το χωρικό αποτύπωμα που είχε η νομοθεσία αυτή, αλλά και η συσχέτιση αυτών με τις ευρύτερες συνέπειες στο φυσικό (ιδίως τον αιγιαλό και την παραλία), ανθρωπογενές και πολιτιστικό περιβάλλον. Εντός του πλαισίου αυτού, αποπειράται να απαντηθεί το ερώτημα εάν η θέσπιση της νομοθεσίας που αφορά την επίμαχη περιοχή είχε επιπτώσεις στην έννομη προστασία του παράκτιου χώρου, καθώς και εάν ο παράκτιος χώρος προστατεύεται επαρκώς από το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο και τη συναφώς διαμορφωθείσα νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας.

Οι οπτικές θεώρησης του αντικειμένου της εργασίας περιλαμβάνουν: α) την περιβαλλοντική διάσταση, που συνάπτεται με την αξιοποίηση και εκμετάλλευση του παράκτιου χώρου της περιοχής μελέτης, κατά την εξέταση της οποίας ερευνώνται η σημασία του παράκτιου χώρου, οι αιτίες και ο βαθμός τρωτότητάς του, η ανάγκη προστασίας του, καθώς και τα προβλήματα που δημιουργούνται από την υπερεκμετάλλευσή του και την έλλειψη ολοκληρωμένου σχεδιασμού και αποτελεσματικής διαχείρισής του, β) τη χωρική διάσταση, με τον εντοπισμό και την περιγραφή των χωρικών ιδιαιτεροτήτων, τις χρήσεις και τις δραστηριότητες που αναπτύσσονται στην περιοχή, με αναφορά στις χρονικές τομές, κατά τις οποίες ο συγκεκριμένος χώρος κατέστη αντικείμενο ενδιαφέροντος και εκμετάλλευσης, και γ) τη νομική διάσταση, με τον εντοπισμό των ζητημάτων έννομης προστασίας που ανακύπτουν σχετικώς, με έμφαση στην κοινοχρησία και το δικαίωμα ελεύθερης πρόσβασης των πολιτών στη θάλασσα, τη διασφάλιση της ακώλυτης θέας της πόλης και των πολιτών προς και από τη θάλασσα, την ορθολογική κατανομή των χρήσεων και δραστηριοτήτων που αναπτύσσονται στην περιοχή, αλλά και την ορθολογική και ολοκληρωμένη διαχείριση του μη δομημένου περιβάλλοντος ως κρίσιμου παράγοντα για τη βιωσιμότητα του παράκτιου χώρου. Στο πλαίσιο αυτό εξετάζονται επιμέρους πτυχές της διαχείρισης του παράκτιου μετώπου της περιοχής μελέτης, όπως είναι το πλάτος του τμήματος του αιγιαλού που απομένει για χρήση στους πολίτες μετά τη διαμόρφωση των οδικών αξόνων και λοιπών δικτύων μεταφοράς, η αυθαίρετη δόμηση και επέμβαση επί του αιγιαλού, η ορθολογική χρήση και διαχείριση των υδάτων, η επίδραση των πολεοδομικών συγκροτημάτων στο θαλάσσιο μέτωπο, η βελτίωση της πρόσβασης στην ακτή από την ενδοχώρα, αλλά και η σύνδεση του παράκτιου χώρου με τον οικιστικό ιστό.

Η οπτική θεώρηση των ζητημάτων που θέτουν κατ' ανάγκη οι χωρικές επεμβάσεις γίνεται υπό το φως των αναπτυξιακών και οικονομικών επιλογών της πολιτείας για τον καθορισμό των χρήσεων γης και των εμπορικών, τουριστικών και εν γένει οικονομικών δραστηριοτήτων και τον όρων δόμησης της περιοχής και σε σχέση με τη διαμόρφωση των οδικών αξόνων, τη λειτουργία των επιχειρήσεων, που δραστηριοποιούνται πλησίον και επί του αιγιαλού, αλλά και της βασικής πολιτικής στοχοθεσίας των τελευταίων δεκαετιών να αποτελέσει η περιοχή μελέτης υπερτοπικό και αναπτυξιακό πόλο εθνικής και διεθνούς εμβέλειας. Κατά την εξέταση των ανωτέρω ζητημάτων

αναδεικνύονται, επίσης, επιμέρους κρίσιμα ζητήματα, όπως ποιοι φορείς εμπλέκονται στον σχεδιασμό και σε ποιόν ανήκει η τελική απόφαση για την έγκρισή του.

Βασικός άξονας αναφοράς που διέπει την εξέταση όλων των επιμέρους οπτικών θεωρήσεων της εργασίας αποτελεί η βασική νομολογιακή αρχή που έχει διαμορφώσει το ανώτατο ακυρωτικό Δικαστήριο της χώρας (Συμβούλιο της Επικρατείας), ότι οι ακτές, οι οποίες αποτελούν ευπαθή, κατά την έννοια του άρθρου 24 του Συντάγματος, οικοσυστήματα, πρέπει να τελούν υπό ιδιαίτερο καθεστώς ήπιας διαχείρισης, σε εναρμόνιση προς την συνταγματικώς κατοχυρωμένη αρχή της βιώσιμης ανάπτυξης. Το καθεστώς αυτό αποτελεί συνήθως αντικείμενο ειδικού νόμου, σε κάθε περίπτωση, όμως, αν δεν έχει θεσπιστεί ειδικό νομοθετικό καθεστώς προστασίας, οι ακτές αποτελούν ευθέως αντικείμενο της επιβαλλόμενης με το άρθρο 24 του Συντάγματος και το άρθρο 130P της Συνθήκης του Μάαστριχτ προστασίας. Η κατά τα ανωτέρω συνταγματική προστασία των ακτών προϋποθέτει, προεχόντως, την κατάρτιση των οικείων χωροταξικών σχεδίων<sup>5</sup>, γεγονός που μέχρι σήμερα, δυστυχώς, δεν έχει λάβει χώρα, παρά το γεγονός ότι έγιναν προσπάθειες χωροταξικής ρύθμισης της παράκτιας ζώνης με τα προσχέδια Ειδικών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Παράκτιο Χώρο (ΕΠΧΣΑΑ-ΠΧ) του 2003 (ΥΠΕΧΩΔΕ) και του 2009 (ΥΠΕΧΩΔΕ), τα οποία όμως δεν εγκρίθηκαν ποτέ<sup>6</sup>. Εντός του πλαισίου αυτού, με την υπό εκπόνηση διπλωματική εργασία επιχειρείται η εννοιολογική αποσαφήνιση του παράκτιου χώρου και η αναζήτηση των νομοθετικών κειμένων προστασίας του (διεθνών και εθνικών), συμπεριλαμβανομένης της Ευρωπαϊκής Πράσινης Συμφωνίας (new green deal), ενόψει των σοβαρών θεμάτων που θέτει επιτακτικά η κλιματική αλλαγή και η ανάγκη προσαρμογής των κρατών και των χωρικών πολιτικών τους σε αυτήν, αλλά και η κλιματική ουδετερότητα.

### **3. Χωρικό Επίπεδο Μελέτης και Χρονικό Πλαίσιο Αναφοράς**

Η έρευνα εστιάζει το ενδιαφέρον της, χωρικά και χρονικά, όπως προαναφέρθηκε, στις δύο σημαντικότερες - λόγω των χωρικών συνεπειών τους - αστικές παρεμβάσεις, δηλαδή την ανάπλαση του Φαληρικού Όρμου και την αξιοποίηση του χώρου της περιοχής του πρώην αεροδρομίου του "Ελληνικού" και ακολουθεί, κατά βάση, τη χρονική σειρά θεσμοθέτησης των βασικών νομοθετικών κειμένων που τις αφορούν είτε πρόκειται για θεσμικά κείμενα σχεδιασμού είτε για νομοθετήματα που ρυθμίζουν το ιδιοκτησιακό καθεστώς αξιοποίησης ή θέματα οικονομικής ανάπτυξης κ.λ.π. Επισημαίνεται, επίσης, ότι ενώ το ενδιαφέρον της έρευνας επικεντρώνεται στη νομοθεσία της τελευταίας κατά βάση δεκαετίας, ωστόσο, για την πληρέστερη κατανόηση των νομοθετικών, διοικητικών, πολιτικών και χωρικών εξελίξεων, κρίνεται σκόπιμη, όπου είναι απαραίτητο, η αναγωγή σε προγενέστερα της δεκαετίας νομοθετήματα.

<sup>5</sup> βλ. Κατερίνα Σακελλαροπούλου, Η νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας για τον σχεδιασμό και τη διαχείριση του θαλάσσιου και του παράκτιου χώρου in Θαλάσσιος Χωροταξικός Σχεδιασμός, επιμ. Κ. Σερράος, Δ. Μέλισσα, εκδ. Σάκκουλα, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, σελ. 40.

<sup>6</sup> βλ. Λ. Βασενχόβεν, Θαλάσσιος Χωροταξικός Σχεδιασμός, Ευρώπη και Ελλάδα, Πανεπιστημιακές εκδόσεις Κρήτης, σελ. 289.

#### **4. Δυσκολίες Προσέγγισης**

Ο βαθμός δυσκολίας που ενείχε η έρευνα έγκειται σε διάφορους παράγοντες. Κυρίως, οφείλεται στην πολυσυνθετότητα της αστικής παράκτιας ζώνης της Αττικής και της περιοχής μελέτης, ειδικότερα, και στην απουσία ενός κοινά αποδεκτού όρου για τον προσδιορισμό της, εξαιτίας της ιδιομορφίας της μορφής της, προσδιοριζόμενης από την εξάπλωση του αστικού ιστού στον παράκτιο χώρο, αλλά και στην πολυνομία και την αποσπασματικότητα των θεσμικών κειμένων που αποπειράθηκαν να τον ρυθμίσουν, την αλληλοεπικάλυψη των επιπέδων σχεδιασμού (υπερκείμενου και υποκείμενου), καθώς και στον ελλιπή συντονισμό μεταξύ των διαφορετικών επιπέδων του σχεδιασμού. Επίσης, η έρευνα πεδίου συνάντησε αρκετές δυσκολίες, καθώς αρκετά τμήματα της περιοχής μελέτης, τα οποία είναι υπό ανάπλαση, ήταν απροσπέλαστα ως εργοταξιακοί φρουρούμενοι χώροι.

#### **5. Μεθοδολογία και Πηγές**

Μεθοδολογικά η έρευνα στηρίχθηκε, καταρχάς, στην αναζήτηση και μελέτη των δευτερογενών πηγών, και συγκεκριμένα, της παρεχόμενης από τα θεσμικά κείμενα προστασίας του παράκτιου χώρου (εθνική, ενωσιακή και διεθνή νομοθεσία) και της εφαρμογής τους από το Συμβούλιο της Επικρατείας (νομολογίας), με έμφαση στην περιοχή μελέτης, καθώς και της σχετικής επί του θέματος επιστημονικής αρθρογραφίας και βιβλιογραφίας. Πέραν αυτού, για την καλύτερη κατανόηση των χωρικών ιδιαιτεροτήτων της υπό εξέταση περιοχής, αλλά και των περιβαλλοντικών της διαστάσεων και για την επαρκή υποστήριξη των δευτερογενών πηγών, διενεργήθηκε στην περιοχή έρευνα πεδίου, η οποία κατέδειξε εν τοις πράγμασι τα ζητήματα έννομης προστασίας και τα προβλήματα του εν λόγω παράκτιου χώρου. Ιδίως, η έρευνα πεδίου βοήθησε στο να εντοπιστούν και φωτιστούν οι πολλές και ποικίλες οικονομικές δραστηριότητες και χρήσεις που λαμβάνουν σήμερα χώρα στον υπό μελέτη χώρο και να φωτιστούν οι γεννώμενες συγκρούσεις μεταξύ αυτών, αλλά και η συσχέτιση και η δυναμική που αναπτύσσεται μεταξύ αυτών και του παρακείμενου χερσαίου χώρου.

#### **6. Διάρθρωση Ερευνητικού Πλαισίου**

Ειδικότερα, η έρευνα εκκινεί μεθοδολογικά από τον προσδιορισμό της ταυτότητας, της υπόθεσης εργασίας και των βασικών οπτικών θεώρησης που διαμορφώνουν το πλαίσιο της, καθώς και των λόγων, για τους οποίους επιλέχθηκε το συγκεκριμένο θέμα και, περαιτέρω, των μεθοδολογικών βημάτων για την προσέγγιση και ανάπτυξη των τιθέμενων ζητημάτων (Κεφάλαιο Ι). Ακολουθεί η εννοιολογική αποσαφήνιση των βασικών εννοιών της έρευνας, η οποία περιλαμβάνει τις βασικές έννοιες που χρησιμοποιούνται και τους συσχετισμούς τους, με προεξάρχουσες τις έννοιες του παράκτιου χώρου και της βιώσιμης ανάπτυξης, καθώς επίσης και της παράκτιας ζώνης

και της ολοκληρωμένης διαχείρισης (Κεφάλαιο II). Στη συνέχεια, η έρευνα επιχειρεί να υπογραμμίσει τη σημασία του ρόλου του χωρικού σχεδιασμού στη διαχείριση της αστικής παράκτιας ζώνης και της σημασίας της Ολοκληρωμένης Διαχείρισης της Παράκτιας Ζώνης (Κεφάλαιο III) και έπεται η ανάδειξη των ζητημάτων έννομης προστασίας του παράκτιου χώρου υπό την οπτική της συζήτησης που αυτή έχει λάβει στην Ελλάδα και την Ευρώπη (Κεφάλαιο IV). Ακολούθως, η έρευνα εστιάζει πιλοτικά το πεδίο αναφοράς της στην περιοχή του παράκτιου μετώπου της Αττικής και, ειδικότερα, στην περιοχή από τον Φαληρικό Όρμο μέχρι το “Ελληνικό”, με την ανάδειξη των χαρακτηριστικών και των ιδιαιτεροτήτων της περιοχής, του χρονολογίου των χωρικών επεμβάσεων που συνεπήγετο η θέσπιση της σχετικής νομοθεσίας, καθώς και των εμπλεκόμενων στον σχεδιασμό (Κεφάλαιο V). Ως λογική συνέχεια αναπτύσσονται, περαιτέρω, τα ζητήματα έννομης προστασίας και των νομικών προβλημάτων και κινδύνων που δημιουργούνται από τη χωρική διαμόρφωση και τις αναδειχθείσες στα προηγούμενα κεφάλαια επεμβάσεις στην περιοχή μελέτης και οι συναρτώμενες με αυτά προτεραιότητες παρέμβασης (Κεφάλαιο VI). Στο επόμενο Κεφάλαιο VII γίνεται αναφορά στη νομολογιακή αντιμετώπιση ορισμένων από τα ζητήματα της έννομης προστασίας του παράκτιου χώρου της μελετώμενης περιοχής από το Συμβούλιο της Επικρατείας και, τέλος, η έρευνα καταλήγει σε ορισμένες διαπιστώσεις ως προς τα γεννώμενα κρίσιμα χωρικά ζητήματα που αφορούν στην προστασία του χώρου της περιοχής μελέτης (Κεφάλαιο VIII).

Η εργασία αναμένεται να καταλήξει στο συμπέρασμα ότι, αν και η παρεχόμενη από τη νομοθεσία και τη νομολογία προστασία του παράκτιου χώρου της περιοχής μελέτης είναι, κατ’ αρχήν, επαρκής, από μόνη της δεν μπορεί να οδηγήσει στην ολοκληρωμένη και αποτελεσματική προστασία του. Απαιτείται, επιπλέον, η προσαρμογή των πολιτικών προστασίας και διαχείρισης του παράκτιου χώρου στα νεότερα περιβαλλοντικά, επιστημονικά και αναπτυξιακά δεδομένα, αλλά και η άνευ εξαιρέσεων και παρεκκλίσεων εφαρμογή τους εντός του πλαισίου ενός ολοκληρωμένου χωρικού σχεδίου για τη διαχείριση του παράκτιου χώρου της Αττικής, εναρμονισμένου με τον υπερκείμενο χωροταξικό σχεδιασμό και με τις περιβαλλοντικές και αναπτυξιακές προτεραιότητες της χώρας υπό όρους αειφορίας και βιώσιμης διαχείρισης του παράκτιου μετώπου και προσαρμογής των χωρικών πολιτικών στην κλιματική αλλαγή και ουδετερότητα. Καθοριστική για την επίτευξη των στόχων αυτών είναι η θετική δράση των δημόσιων φορέων εξουσίας και των ιδιωτών, αλλά και η εταιρική ευθύνη, καθώς επίσης οι συνέργειες του κράτους και των ιδιωτών, σε συνδυασμό με την ενεργή και ουσιαστική συμμετοχή των πολιτών και των συλλογικών φορέων εκπροσώπησής τους στις διαδικασίες εκπόνησης του σχεδιασμού και λήψης των κρίσιμων αποφάσεων.

Για την προσέγγιση του αντικειμένου και των οπτικών θεωρήσεων της έρευνας, αλλά και την απάντηση των ερωτημάτων της υπόθεσης εργασίας κρίνεται σκόπιμη η αναζήτηση και διευκρίνιση των βασικών εννοιών που απαντώνται σε αυτήν και των συσχετισμών τους.

## II. Βασικές Έννοιες και Συσχετισμοί

### 1. Παράκτιος Χώρος και Βιώσιμη Ανάπτυξη

#### (α) “παράκτιος χώρος” και “παράκτια ζώνη”

Ο **παράκτιος χώρος** αποτελεί ένα εκτεταμένο ευαίσθητο και ιδιόμορφο οικοσύστημα που αποτελείται από την ξηρά, τη θάλασσα και τον αέρα. Κατά συνέπεια η έκταση και ο αριθμός των στοιχείων, που συνθέτουν τον παράκτιο χώρο, δημιουργούν ένα περιβάλλον με ιδιαίτερη ποικιλομορφία και πλήθος οικοτύπων με πολλά διαφορετικά ήδη χλωρίδας και πανίδας. Ο παράκτιος χώρος φιλοξενεί αρκετά μεγάλο μέρος του πληθυσμού και δραστηριότητες και χρήσεις όλων των τομέων (αλιεία, υδατοκαλλιέργειες, θαλάσσιες μεταφορές, λιμενικές εγκαταστάσεις, παραγωγή και μεταφορά ενέργειας, αναψυχή, τουρισμό, μαρίνες και παράκτιες οικιστικές χρήσεις κ.ά.)<sup>7</sup>. Το παράκτιο περιβάλλον, όπως αναφέρει ο καθηγητής, Λ. Βασενχόβεν<sup>8</sup> «προκύπτει από τη συνύπαρξη δύο οριακών ζωνών, του χερσαίου ορίου της ηπειρωτικής γης και του θαλάσσιου ορίου του παραλιακού τμήματος της θάλασσας πάνω από την υφαλοκρηπίδα<sup>9</sup>. Δεν πρόκειται λοιπόν για δύο διακριτές ζώνες, αλλά για ένα «όλον» που χρήζει αντιμετώπισης μέσω ειδικής μεθοδολογικής προσέγγισης και ιδιαίτερων διαχειριστικών πρακτικών (European Environment Agency 2006, 11).».

**Παράκτια ζώνη**, σύμφωνα με το άρθρο 3 του ν. 4546/2018, με τον οποίο ενσωματώθηκε στην ελληνική νομοθεσία η Οδηγία 2014/89/ΕΕ «περί θεσπίσεως πλαισίου για το θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό» (Α' 101/12.06.2018, διόρθωση σφαλμ. Α' 102/12.6.018), όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 19 του ν. 4759/2020 (Α' 245/9.12.2020), είναι η «γεωμορφολογική περιοχή εκατέρωθεν της ακτογραμμής, στην οποία η αλληλεπίδραση μεταξύ του θαλάσσιου και του χερσαίου τμήματος αποκτά τη μορφή πολύπλοκων συστημάτων οικολογικών στοιχείων και πόρων αποτελούμενων από βιοτικές και αβιοτικές συνιστώσες που συνυπάρχουν και αλληλεπιδρούν με τις ανθρώπινες κοινότητες και τις σχετικές κοινωνικοοικονομικές δραστηριότητες» (βλ. και αντίστοιχης διατύπωσης ορισμό της σύμβαση της Βαρκελώνης και του Σχεδίου Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Παράκτιο Χώρο και τα Νησιά, το οποίο, όμως, όπως

7 Β. Παυλιδάκης, Ζητήματα ελληνικού παράκτιου χώρου και εφαρμογές Ολοκληρωμένης διαχείρισης, ερευνητική εργασία, ΑΠΘ, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Ανάπτυξης, 2016, σελ. 8 επ.

8 Λ. Βασενχόβεν, Θαλάσσιος Χωροταξικός Σχεδιασμός, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Κρήτης, 2017, σελ. 127.

9 Η υφαλοκρηπίδα είναι τμήμα του παράκτιου βυθού της θάλασσας. Κατά την Ωκεανογραφία είναι το τμήμα, το οποίο αποτελεί την ομαλή προέκταση της ακτής κάτω από την επιφάνεια της θάλασσας ως το σημείο στο οποίο αυτή διακόπτεται απότομα. Η υφαλοκρηπίδα διακόπτεται εκεί όπου ο βυθός αποκτά απότομη κλίση 30-45°. Το τμήμα με την απότομη κλίση ονομάζεται υφαλοπρανές. Το πλάτος της υφαλοκρηπίδας ποικίλλει ανάλογα με τη μορφολογία της κάθε περιοχής. Στη βάση του υφαλοπρανούς βρίσκεται το ηπειρωτικό ανύψωμα και από τα 2.500 μ. βάθος και πέρα αρχίζει η ωκεάνια άβυσσος. Υφαλοκρηπίδα, υφαλοπρανές και ηπειρωτικό ανύψωμα συναποτελούν το υφαλοπλαίσιο. Όταν η προέκταση αυτή της υφαλοκρηπίδας υπολογίζεται από ίχνη "ηπειρωτικής ακτής", τότε πρόκειται για *ηπειρωτική υφαλοκρηπίδα* (continental shelf), ενώ όταν αυτή υπολογίζεται από ίχνη "νησιωτικής ακτής", τότε πρόκειται για *νησιωτική υφαλοκρηπίδα* (insular shelf). Τόσο στην ηπειρωτική, όσο και στη νησιωτική υφαλοκρηπίδα, κατά το Δημόσιο Διεθνές Δίκαιο (Σύμβαση των Η.Ε. για το Δίκαιο της Θάλασσας, α. 76), η κυριαρχία ανήκει στο κράτος όπου ανήκουν οι αντίστοιχες ακτές. Η υφαλοκρηπίδα έχει μεγάλη οικονομική σημασία για τον άνθρωπο, αφού σχετίζεται με την αλιεία, την εξόρυξη υδρογονανθράκων κ.ά. Επίσης, διότι συχνά βρίσκονται σε αυτήν ή κάτω από αυτήν ορυκτός πλούτος (πετρέλαιο, φυσικό αέριο, μέταλλα), βλ. <https://el.wikipedia.org/wiki/%CE%A5%CF%86%CE%B1%CE%BB%CE%BF%CE%BA%CF%81%CE%B7%CF%80%CE%AF%CE%B4%CE%B1> (ημερομηνία ανάκτησης, 16.9.2021).



προαναφέρθηκε, δεν έχει μέχρι στιγμής τεθεί σε ισχύ και α. 3 του ν. 3937/2011, πρβλ. άρθρο 18 παρ. 2 του ν. 1650/1986). Πρόκειται, επομένως για μία μεταβατική ζώνη μεταβλητού πλάτους που αποτελεί, ταυτόχρονα, ζωτικό χώρο ανθρώπινων κοινωνιών και κοινωνικο-οικονομικών δραστηριοτήτων» (ΕΠΧΣΑΑ για τον τουρισμό, 2013)<sup>10</sup>. Περαιτέρω, στον ν. 3937/2011 “Διατήρηση της βιοποικιλότητας και άλλες διατάξεις” (Α’ 60 31.3.2011), περιέχονται οι εξής ορισμοί (άρθρο 2): «Κρίσιμη παράκτια ζώνη: [Είναι] Το τμήμα της παράκτιας ζώνης, στο οποίο συναντώνται σε άμεση μεταξύ τους σχέση και αλληλεπίδραση το θαλάσσιο και το χερσαίο τμήμα αυτής. Περιλαμβάνονται ιδίως γεωμορφολογικοί σχηματισμοί, εκτάσεις που αποτελούνται από υλικά διάβρωσης των γειτονικών περιοχών ή τη μεταφορά του ανέμου και από χαρακτηριστική χλωρίδα ή διαβρώνονται με τέτοιο ρυθμό, ώστε να προκύπτει κίνδυνος για ανθρωπογενείς εγκαταστάσεις ή δραστηριότητες». Το ζήτημα του καθορισμού της παράκτιας ζώνης αποκτά ιδιαίτερη δυσκολία όταν εμπλέκονται οι έννοιες της παραλίας και του αιγιαλού. Το ΕΠΧΣΑΑ-ΠΧ (2003) περιλάμβανε, επιπλέον, ορισμό της “δυναμικής ζώνης”, σύμφωνα με τον οποίο «Η ζώνη αυτή ταυτίζεται με το τμήμα του παράκτιου χώρου που απομένει μετά την αφαίρεση της κρίσιμης ζώνης. Το τμήμα αυτό αποτελεί “ζώνη μετάβασης” από την κρίσιμη παράκτια ζώνη στον αμιγώς ηπειρωτικό χώρο, χαρακτηρίζεται από την παρουσία πλήθους ανθρώπινων δραστηριοτήτων και κατ’ επέκταση παρουσιάζει μεγάλο ενδιαφέρον κατά τον σχεδιασμό». Για την κρίσιμη και δυναμική ζώνη, το ΕΠΧΣΑΑ-ΠΧ του 2003 περιείχε ειδικές κατευθύνσεις διαχείρισης.

**(β) “ακτογραμμή ή αιγιαλός” και “παραλία”** Σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 1 του ν. 2971/2001 (Α’ 285/19.12.2001), «Αιγιαλός» είναι η ζώνη ξηράς που βρέχεται από τη θάλασσα κατά τις μεγαλύτερες και συνήθεις αναβάσεις των κυμάτων της. Ο αιγιαλός αποτελεί ουσιώδες στοιχείο του φυσικού περιβάλλοντος της Χώρας, που προστατεύεται από την Πολιτεία, η οποία το διαχειρίζεται, σύμφωνα με τη φύση του και τον κοινόχρηστο χαρακτήρα του». Με άλλα λόγια, είναι η γραμμή επαφής της θάλασσας με την ξηρά, η οποία μεταβάλλεται συνεχώς και ορίζεται ως το όριο της θάλασσας προς την ξηρά, που βρέχεται από τη θάλασσα από τις μεγαλύτερες αναβάσεις των κυμάτων της, που συνήθως παρατηρούνται το χειμώνα ή κατά τη διάρκεια καταιγίδας ή θύελλας<sup>11</sup>. Στην καθομιλουμένη, ως ακτογραμμή θεωρείται το περίγραμμα μιας ακτής όπως φαίνεται από τη θάλασσα ή σε έναν χάρτη ή το μήκος κατά το οποίο εκτείνονται οι ακτές<sup>12</sup>. Περαιτέρω, στις παρ. 2 και 3 του ίδιου νόμου ορίζεται ότι «2. «Παραλία» είναι η ζώνη της ξηράς η οποία προστίθεται στον αιγιαλό, σύμφωνα με τα άρθρα 3 έως 10, προς εξυπηρέτηση της επικοινωνίας της ξηράς με τη θάλασσα και αντίστροφα, καθώς και για τη διατήρηση και προστασία των ακτών από τη διάβρωση και γενικότερα την προστασία του αιγιαλού. Με την επιφύλαξη της

<sup>10</sup> Παράκτια ζώνη λέγεται η θαλάσσια ζώνη που εκτείνεται από την ακτή μέχρι και την υφαλοκρηπίδα. Θεωρητικά είναι η μία από τις δύο ζώνες που διακρίνεται ο θαλάσσιος χώρος κατά την ωκεανογραφία. Στην “παράκτια ζώνη” αναπτύσσονται οι περισσότεροι θαλάσσιοι οργανισμοί, λόγω των ήπιων φυσικών συνθηκών (θερμοκρασία φωτισμός κ.λπ.) που επικρατούν σ’ αυτή, βλ. [https://el.wikipedia.org/wiki/%CE%A0%CE%B1%CF%81%CE%AC%CE%BA%CF%84%CE%B9%CE%B1\\_%CE%B6%CF%8E%CE%BD%CE%B7](https://el.wikipedia.org/wiki/%CE%A0%CE%B1%CF%81%CE%AC%CE%BA%CF%84%CE%B9%CE%B1_%CE%B6%CF%8E%CE%BD%CE%B7) (ημερομηνία ανάκτησης, 10.9.2021).

<sup>11</sup> Θ. Λαζαρέτου, Κριτικές σκέψεις για την νομική προστασία των παράκτιων ζωνών στην Ελλάδα, Νόμος+Φύση 2/1995, σελ. 373.

<sup>12</sup> Δ. Βασιλειάδης, Χρ. Διβάνη, Μ. Κουσκουνά, Α. Παπαπετρόπουλος, Περιβάλλον, Διαγράμματα-Σχόλια-Νομολογία-Υποδείγματα, Νομική Βιβλιοθήκη, 2016, σελ. 189-190.

παραγράφου 5 του άρθρου 7, το πλάτος της παραλίας καθορίζεται σε τουλάχιστον τριάντα (30) και μέχρι πενήντα (50) μέτρα από τη γραμμή του αιγιαλού. Υφιστάμενα όρια του σχεδίου πόλης ή διαμορφωμένων, με ισχύουσα διοικητική πράξη, οικισμών ή οικισμών προϋφισταμένων του 1923 δεν θίγονται. Η Επιτροπή της παραγράφου 1 του άρθρου 3, δύναται να καθορίσει μικρότερο πλάτος παραλίας, μετά από αιτιολογημένη κρίση, λαμβάνοντας υπόψη, ιδίως, τα ειδικότερα γεωμορφολογικά στοιχεία και ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος της περιοχής. Στο πλαίσιο εκπόνησης και θεσμοθέτησης των Τοπικών Χωρικών Σχεδίων, στις περιοχές που είναι καθορισμένος ο αιγιαλός, καθορίζεται και η γραμμή παραλίας με βάση τα ως άνω κριτήρια. Στις περιπτώσεις που κατά τη φάση εκπόνησης των Τ.Χ.Σ., έχει ήδη καθορισθεί η παραλία, αυτή ενσωματώνεται ως έχει. 3. «Παλαιός αιγιαλός» είναι η ζώνη ξηράς η οποία προκύπτει από τη μετακίνηση της ακτογραμμής προς τη θάλασσα, οφείλεται σε φυσικές προσχώσεις ή νόμιμα τεχνικά έργα και προσδιορίζεται από τη νέα γραμμή αιγιαλού και το όριο του παλαιότερα υφιστάμενου αιγιαλού.» [Οι παράγραφοι 1,2 και 3 αντικαταστάθηκαν με το άρθρο 23 παρ.1 του ν. 4607/2019, Α' 65/24.4.2019]. Οι ακτές αποτελούν αντικείμενο έντονων ανθρωπογενών δραστηριοτήτων, κυρίως, οικιστικών, τουριστικών, εμπορικών κ.ά. και, για τον λόγο αυτόν, οι κρίσιμες ζώνες του παράκτιου χώρου προστατεύονται αυστηρά από διεθνείς συμβάσεις (πρβλ. πρωτόκολλο για την ολοκληρωμένη διαχείριση των παράκτιων ζωνών της Μεσογείου, απόφαση του Συμβουλίου 2010/631/ΕΕ, L 279).

**(γ) τουριστικοί λιμένες (μαρίνες)**” Ειδικώς, η χωροθέτηση και εκμετάλλευση μαρίνας, η οποία αποτελεί μία από τις κυρίαρχες χρήσεις στην περιοχή μελέτης, ρυθμίζεται από τις διατάξεις των άρθρων 29 έως 34β του ν. 2160/1993 “Ρυθμίσεις για τον Τουρισμό και άλλες διατάξεις” (Α' 118) που προβλέπουν και ρυθμίζουν τα θέματα της διοίκησης, διαχείρισης, εκμετάλλευσης και χωροθέτησης τουριστικών λιμένων.

Στην παρ. 5 του άρθρου 30 του τελευταίου αυτού νόμου, όπως αντικαταστάθηκε, αρχικώς, με την παρ. 6γ του άρθρου 52 του ν. 3105/2003 (Α' 29) και στη συνέχεια με το άρθρο 35 παρ 3 του ν. 4582/2018 (Α' 208), ορίζεται ότι «Η χρήση και η εκμετάλλευση των παραπάνω τουριστικών λιμένων, καθώς και των τουριστικών λιμένων που έχουν χωροθετηθεί ή δημιουργηθεί με πρωτοβουλία του Δημοσίου ή του Ε.Ο.Τ. και εφόσον δεν έχουν αναδειχθεί φορείς διαχείρισης και δεν εμπίπτουν στις διατάξεις της 218/2012 (Β 2322) απόφασης της Διυπουργικής Επιτροπής Αναδιαρθρώσεων και Αποκρατικοποιήσεων, μπορεί να παραχωρείται, ύστερα από σύμβαση παραχώρησης στην οποία καθορίζεται και το αντάλλαγμα, σύμφωνα με την παράγραφο 7 του άρθρου 31, σε Ο.Τ.Α. α ή β βαθμού ή σε εταιρεία στην οποία μετέχει ο Ο.Τ.Α., ο οποίος υποβάλλει σχετικό αίτημα και αναλαμβάνει τη δέσμευση εκτέλεσης όλων των αναγκαίων για τη λειτουργία του τουριστικού λιμένα έργων είτε ο ίδιος είτε η εταιρεία, χωρίς να είναι κύριος ή επικαρπωτής παράκτιου ακινήτου στη χερσαία ζώνη».

Επίσης, στο άρθρο 31 του ν. 2160/1993: («Δημιουργία μαρίνων. Πρωτοβουλία – Διαδικασία – Εκμετάλλευση) ορίζεται ότι «α. Μαρίνα μπορεί να δημιουργηθεί με πρωτοβουλία του Υπουργείου Τουρισμού ή οποιουδήποτε φυσικού προσώπου ή νομικού προσώπου δημόσιου ή ιδιωτικού δικαίου. . . . β. Για τη χωροθέτηση μαρινών εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου αυτού και του άρθρου 29. Ειδικώς, η χωροθέτηση μαρινών, οι οποίες εμπίπτουν εντός αρχαιολογικών χώρων, ιστορικών τόπων ή παραδοσιακών οικισμών ή εντός περιοχών του άρθρου 19 του ν. 1650/1986 (Α 160), όπως ισχύει, ή βρίσκονται εντός της παραλιακής ζώνης της Αττικής, η οποία ρυθμίζεται από τις διατάξεις του από 1/3.5.2004 προεδρικού διατάγματος «Καθορισμός ζωνών προστασίας, χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην παραλιακή ζώνη της Αττικής από τον Φαληρικό Ορμο μέχρι την Αγία Μαρίνα Κρωπίας» (Δ 254), ή έχουν χερσαία Ζώνη που υπερβαίνει τα 80.000 τ.μ., περιλαμβάνει δύο στάδια, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις επόμενες περιπτώσεις της παρούσας παραγράφου. . . . γ. Κατά το πρώτο στάδιο γίνεται ο γενικός σχεδιασμός της μαρίνας με την έκδοση προεδρικού διατάγματος μετά από πρόταση των Υπουργών Τουρισμού και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και γνώμη της Επιτροπής Τουριστικών Λιμένων. Με το πιο πάνω προεδρικό διάταγμα: «γ. αα. Οριοθετείται σε χάρτη κλίμακας 1:500 ή 1:1.000 η έκταση της χερσαίας και θαλάσσιας λιμενικής ζώνης.» (όπως η υποπερίπτωση αα' αντικαταστάθηκε με το άρθρο 10 του ν. 4276/2014, Α' 155/30.7.2014). ββ. Καθορίζονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης, ανά τομέα, επί της χερσαίας ζώνης του τουριστικού λιμένα. Μεταξύ των χρήσεων αυτών μπορεί να περιλαμβάνονται αθλητικές εγκαταστάσεις, γραφεία/τράπεζες/κτίρια διοίκησης, τουριστικές εγκαταστάσεις, εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών, εστιατόρια/ αναψυκτήρια/κέντρα διασκέδασης, κατοικίες για μακροχρόνια μίσθωση, χώροι συνάθροισης κοινού/πολιτιστικά κτίρια, χώροι πρασίνου, κτίρια/γήπεδα στάθμευσης και αποθήκευσης, πρατήρια καυσίμων και εγκαταστάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς. γγ. Καθορίζονται οι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης για την ανέγερση, επέκταση, μετατροπή ή μετασκευή κτιρίων και εγκαταστάσεων, καθώς και η έκταση της απαιτούμενης περιφράξης. Ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,2 στο σύνολο της χερσαίας ζώνης. δδ. Εγκρίνονται οι γενικοί περιβαλλοντικοί όροι για τη δημιουργία της μαρίνας, ύστερα από Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, . . . . δ. Για την έκδοση του πιο πάνω προεδρικού διατάγματος, ο ενδιαφερόμενος υποβάλλει στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Τουρισμού τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1:500 ή 1:1000, στο οποίο αποτυπώνονται τα στοιχεία των υποπεριπτώσεων αα', ββ' και γγ' της προηγούμενης περιπτώσεως γ' και έκθεση χωροθέτησης ως αυτοτελές παράρτημα της ΣΜΠΕ, στην οποία περιγράφονται και τεκμηριώνονται οι βασικές χωροθετικές επιλογές του σχεδιαζόμενου έργου, ιδίως όσον αφορά τις προτεινόμενες χρήσεις γης και όρους και περιορισμούς δόμησης, σε συνάρτηση και με τον χαρακτήρα των ομόρων και γειτνιαζουσών περιοχών, την υπάρχουσα συγκοινωνιακή υποδομή και τις λοιπές εξυπηρετήσεις, καθώς και τα βασικά χωρικά χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής, τουλάχιστον στο επίπεδο της οικείας δημοτικής ενότητας. Στην ίδια

έκθεση τεκμηριώνεται επίσης η συμβατότητα του προτεινόμενου έργου προς τα δεδομένα του ειδικού χωροταξικού πλαισίου για τον τουρισμό και προς τους ευρύτερους αναπτυξιακούς στόχους εθνικής, περιφερειακής ή τοπικής κλίμακας. Με το πιο πάνω προεδρικό διάταγμα μπορεί να τροποποιούνται τυχόν ισχύουσες για την περιοχή της μαρίνας γενικές και ειδικές πολεοδομικές ρυθμίσεις, ιδίως όσον αφορά τα όρια της χερσαίας ζώνης, καθώς και τις επιτρεπόμενες εντός αυτής χρήσεις γης και όρους δόμησης, εφόσον τούτο καθίσταται αναγκαίο εν όψει του ειδικού και σύνθετου χαρακτήρα της μαρίνας, τεκμηριώνεται ειδικώς στην παραπάνω ειδική έκθεση και δεν ανατρέπεται πάντως η γενική χωροταξική λειτουργία της ευρύτερης περιοχής. . . . «Η αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Τουρισμού, ενεργώντας ως «Αρχή Σχεδιασμού», διαβιβάζει το αίτημα χωροθέτησης και το σχετικό φάκελο της κατατιθέμενης Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, διακινεί τη σχετική αλληλογραφία που αφορά την πληρότητα του φακέλου και ακολουθεί την κανονιστικά προβλεπόμενη διαδικασία διαβούλευσης με το κοινό. Τυχόν έξοδα δημοσίευσης καταβάλλονται από τον αιτούντα τη χωροθέτηση.» (όπως τα δύο τελευταία εδάφια του στοιχ. Δ' προστέθηκαν με το άρθρο 59 του ν. 4559/2018, Α' 142/3.8.2018). . . . στ. Την έκδοση του προεδρικού διατάγματος ακολουθεί το δεύτερο στάδιο της χωροθέτησης κατά το οποίο εγκρίνονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Τουρισμού και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής τα προτεινόμενα λιμενικά έργα για τη δημιουργία της μαρίνας, οι απαιτούμενες προσχώσεις και έργα εκσκαφής για τη διάνοιξη εσωτερικών λιμενολεκανών, καναλιών ή/και διαμόρφωση προστατευτικών νησίδων, τα αναγκαία έργα υποδομής, οι εγκαταστάσεις και τα κτίρια επί της χερσαίας ζώνης και οι περιβαλλοντικοί όροι για την κατασκευή, μετατροπή, μετασκευή, προσθήκη ή τροποποίηση της μαρίνας, καθώς και τη λειτουργία αυτής, ύστερα από τήρηση της διαδικασίας που ορίζεται στις παραγράφους 2β και 3 του άρθρου 3 του ν. 4014/2011, πλην των υποπεριπτώσεων στστ` και ζζ`. Για την έκδοση της παραπάνω απόφασης, απαιτείται προηγούμενη γνώμη της Επιτροπής Τουριστικών Λιμένων, μετά από υποβολή στην αρμόδια Διεύθυνση του Υπουργείου Τουρισμού των δικαιολογητικών που ορίζονται στην παράγραφο 2 και εφαρμόζεται η διαδικασία των παραγράφων 3 έως 5». 2. Για εισαγωγή προς συζήτηση στην Επιτροπή Τουριστικών Λιμένων αιτήματος για χωροθέτηση και δημιουργία μαρίνας ή για τροποποίηση απόφασης χωροθέτησης μαρίνας, απαιτείται η υποβολή στην αρμόδια Διεύθυνση του Υπουργείου Τουρισμού των κατωτέρω δικαιολογητικών: α) γενικό τοπογραφικό διάγραμμα . . . , στο οποίο εμφανίζονται η ακριβής θέση του έργου, καθώς και οι χρήσεις γης της ευρύτερης περιοχής, β) τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1: 1.000 στο οποίο εμφανίζονται η αιτούμενη χερσαία και θαλάσσια ζώνη του λιμένα, τα όρια της ιδιοκτησίας, η καθορισμένη οριογραμμή του αιγιαλού και της παραλίας και του παλαιού αιγιαλού και η πρόταση καθορισμού των τυχόν νέων οριογραμμών αιγιαλού και παραλίας, γ) σχέδιο γενικής διάταξης κλίμακας 1:500 ή 1: 1.000 των προτεινόμενων ή/και υφιστάμενων έργων και κατασκευών, στο οποίο εμφανίζονται τα στοιχεία της περίπτωσης β, η έκταση των προτεινόμενων προσχώσεων στο θαλάσσιο χώρο, η οριοθέτηση της χερσαίας και θαλάσσιας ζώνης, περιγραφικά στοιχεία, όπως το εμβαδόν χερσαίας και θαλάσσιας ζώνης του

τουριστικού λιμένα και υφιστάμενων ή προτεινόμενων υποδομών, οι προτεινόμενες χρήσεις γης, οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης. Τα κτίρια ανεγείρονται μέχρι την οριογραμμή της ζώνης παραλίας. Για τον κοινόχρηστο χώρο του αιγιαλού ισχύουν οι διατάξεις των παραγράφων 3 και 4 του άρθρου 2 του ν. 2971/2001, όπως ισχύουν, δ) φάκελο μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων . . .».

Στο άρθρο 31 παρ. 4 του ν. 2160/1993 ορίζεται ότι: α) Για την έγκριση ή την τροποποίηση της χωροθέτησης, των επιτρεπόμενων χρήσεων γης, των όρων και περιορισμών δόμησης, των απαιτούμενων προσχώσεων ή έργων εκσκαφής για τη διάνοιξη εσωτερικών λιμενολεκάνων, καναλιών ή/και διαμόρφωση προστατευτικών νησίδων, των αναγκαίων έργων υποδομής, των εγκαταστάσεων και κτιρίων επί της χερσαίας ζώνης και των περιβαλλοντικών όρων για την κατασκευή, τη μετατροπή, τη μετασκευή, την προσθήκη ή την τροποποίηση και τη λειτουργία της μαρίνας εκδίδεται κοινή απόφαση των Υπουργών Τουρισμού και Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από γνώμη της Επιτροπής Τουριστικών Λιμένων. β) (ότι) σε ήδη χωροθετημένους τουριστικούς λιμένες κυριότητας Ελληνικού Δημοσίου, οι οποίοι διαθέτουν περιβαλλοντική αδειοδότηση και αξιοποιούνται από το Ελληνικό Δημόσιο, την ΕΤΑΔ ή το ΤΑΙΠΕΔ, μέσω διαγωνιστικής διαδικασίας, επιτρέπεται η νομιμοποίηση των υφιστάμενων καθ' υπέρβαση ή χωρίς άδεια κατασκευασθέντων έργων και εγκαταστάσεων εντός της χερσαίας και θαλάσσιας ζώνης, τα οποία συνδέονται λειτουργικά με αυτά που είχαν αρχικά εγκριθεί μέσω της απόφασης χωροθέτησης, με απόφαση του Υπουργού Τουρισμού, ύστερα από σύμφωνη γνώμη της Επιτροπής Τουριστικών Λιμένων (όπως η παρ. 4, η οποία είχε αντικατασταθεί με την υποπερ. 1Β της υποπαρ. ΣΤ16 της παρ. ΣΤ του πρώτου άρθρου του ν. 4254/2014, Α' 85, αντικαταστάθηκε στη συνέχεια με το άρθρο 36 παρ. 3 του ν. 4582/2018, Α' 208). Προβλέπεται, περαιτέρω (παρ. 6 του άρθρου 31) η μετά τη χωροθέτηση μαρίνας παραχώρηση σε επιχείρηση ή επιχειρήσεις (δημόσιες ή ιδιωτικές) ή σε όμιλο επιχειρήσεων (δημόσιων ή ιδιωτικών) της εκτέλεσης όλων των έργων που απαιτούνται για τη δημιουργία, λειτουργία, εκμετάλλευση και οικονομική βιωσιμότητά της. Η παραχώρηση γίνεται κατόπιν δημόσιου διαγωνισμού, για χρονική διάρκεια που δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 99 έτη, προβλέπεται δε, περαιτέρω, ότι προ της πρόσκλησης εκδήλωσης ενδιαφέροντος απαιτείται η σύνταξη χρηματοοικονομικής μελέτησης κόστους οφέλους για τη βιωσιμότητα και ανταποδοτικότητα της μαρίνας. Ο φορέας διαχείρισης μεριμνά για τον οριστικό καθορισμό της νέας οριογραμμής αιγιαλού και παραλίας και την καταγραφή του δημόσιου κτήματος που δημιουργήθηκε με την ολοκλήρωση των έργων της μαρίνας, ενώ προβλέπεται η εξασφάλιση των δικαιωμάτων του Δημοσίου και του ανταλλάγματος από την παραχώρηση, ενώ τέλος, ορίζεται (άρθρο 33) ότι ο φορέας διαχείρισης τουριστικού λιμένα δικαιούται να παραχωρεί σε τρίτους διαρκή ή πολυετή ενοχικά δικαιώματα είτε για επιχειρηματικές δραστηριότητες σε σκάφη αναψυχής που ελλιμενίζονται εντός της ζώνης του τουριστικού λιμένα είτε για την εκμετάλλευση των εγκαταστάσεων της χερσαίας ζώνης του (ιδίως μίσθωση ή παραχώρηση εκμετάλλευσης εστιατορίων, μπαρ, τουριστικών καταλυμάτων, οικιών, διαμερισμάτων, σταθμού ανεφοδιασμού) είτε τέλος για επιχειρηματικές δραστηριότητες στο σύνολο του τουριστικού λιμένα.

## 2. Παράκτια Ζώνη και Ολοκληρωμένη Διαχείριση

**(α) “κοινοχρησία”** Σύμφωνα με το άρθρο 2 του ν. 2971/2001, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 24 του ν. 4607/2019, Α' 65/24.4.2019, ο αιγιαλός και η παραλία είναι πράγματα κοινόχρηστα και ανήκουν κατά κυριότητα στο Δημόσιο, το οποίο έχει υποχρέωση να τα προστατεύει και να τα διαχειρίζεται, σύμφωνα με τις αρχές της αειφορίας και του χωροταξικού σχεδιασμού. Η προστασία, επίσης, του οικοσυστήματος των ζωνών αυτών είναι ευθύνη του κράτους, ενώ ο κύριος προορισμός τους είναι η ελεύθερη και ακώλυτη πρόσβαση του κοινού προς αυτές. Κύριος προορισμός των κοινοχρήστων πραγμάτων της παραγράφου 1 είναι η ελεύθερη και ακώλυτη πρόσβαση του κοινού προς αυτά, καθώς και η επικοινωνία της ξηράς με τη θάλασσα. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, ύστερα από εισήγηση του κατά περίπτωση αρμοδίου Υπουργού, επιτρέπεται η εξαίρεση τμημάτων των κοινοχρήστων πραγμάτων της παραγράφου 1 από την κοινή χρήση, αποκλειστικά και μόνο για την εξυπηρέτηση επιτακτικού δημοσίου συμφέροντος που αφορά τη δημόσια ασφάλεια, την υγεία και την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος. Επιτρέπεται, επίσης, η παραχώρηση των πραγμάτων αυτών μόνο κατά χρήση, σύμφωνα με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας (άρθρο 2 παρ. 3) [βλ. και α. 966-968 του Αστικού Κώδικα]. Επισημαίνεται ότι, σε αντίθεση με την προϊσχύουσα διάταξη του άρθρου 2 παρ. 3 του ν. 2971/2001, κατά την οποία επιτρέπονταν κατ' εξαίρεση κατασκευές επί του αιγιαλού και της παραλίας για την επιδίωξη σκοπών κοινωφελών, περιβαλλοντικών, πολιτιστικών και για απλή χρήση, εφόσον όμως δεν αναιρείτο με αυτές ο κοινόχρηστος χαρακτήρας των ανωτέρω ζωνών, η ισχύουσα διάταξη, όπως τροποποιήθηκε, κατά τα ανωτέρω, δεν επαναλαμβάνει τη ρύθμιση αυτή, δηλαδή το κατ' εξαίρεση επιτρεπτό κατασκευών επί του αιγιαλού και της παραλίας, υπό τον όρο της μη αναίρεσης του κοινοχρήστου χαρακτήρα της παράκτιας ζώνης. Απαγορεύεται η κατασκευή κτισμάτων και εν γένει η τοποθέτηση κατασκευασμάτων στον αιγιαλό και την παραλία, ενώ επιτρέπεται, κατ' εξαίρεση, μόνο η εκτέλεση έργων για την επιδίωξη των σκοπών, τους οποίους προβλέπει ο ίδιος νόμος, καθώς και για τη διευκόλυνση πρόσβασης στους χώρους αυτούς ατόμων με ειδικές ανάγκες (ΑμεΑ). Στο άρθρο 7 του ν. 2971/2001 ορίζεται ο τρόπος καθορισμού της ζώνης της παραλίας και οι συνέπειες και οι περιορισμοί από αυτόν, στο άρθρο 9 προβλέπονται τα ειδικότερα στοιχεία που λαμβάνονται υπόψη για τη χάραξη της οριογραμμής του αιγιαλού και της παραλίας, στο άρθρο 11 παρ. 1α τίθενται ρυθμίσεις για υφιστάμενα έργα και εγκαταστάσεις με βάση αναπτυξιακούς νόμους και συμβάσεις που έληξαν<sup>13</sup>. Σύμφωνα, επίσης, με τη νομολογία του Αρείου Πάγου, «ο αιγιαλός, δηλαδή η λωρίδα γης που βρέχεται από τη θάλασσα και ανήκει στο Δημόσιο, είναι ως δημόσιο κοινόχρηστο κτήμα αναπαλλοτρίωτος και επομένως δεν είναι δυνατή η

<sup>13</sup> Συγκεκριμένα, ορίζεται ότι «1α) Μετά τη λήξη σύμβασης που έχει συναφθεί από το Ελληνικό Δημόσιο, τον Ελληνικό Οργανισμό Τουρισμού (Ε.Ο.Τ.), τη Γενική Γραμματεία Αθλητισμού ή τους Ο.Τ.Α. με τρίτους ή τη λήξη παραχώρησης από το Ελληνικό Δημόσιο, κατ' εφαρμογή διατάξεων αναπτυξιακών νόμων, που αφορούν έργα και εγκαταστάσεις, που έχουν εκτελεσθεί και λειτουργούν νόμιμα ύστερα από άδεια αρμόδιας αρχής σε αιγιαλό, παραλία, όχθη, παρόχθια ζώνη, υδάτινο στοιχείο, πυθμένα και υπέδαφος του βυθού της θάλασσας, λιμνοθάλασσας, λίμνης και κοίτης πλεύσιμου ποταμού, ο Υπουργός Οικονομικών και ο καθ' ύλην αρμόδιος Υπουργός αποφασίζουν, αιτιολογημένα, με κοινή απόφαση, ύστερα από σχετικό αίτημα ενδιαφερομένου για τη διατήρηση ή μη αυτών και καθορίζουν τη χρήση τους. Με την ίδια απόφαση ορίζεται το χρονικό διάστημα της παραχώρησης και χρήσης τους, το οποίο δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερο από είκοσι (20) χρόνια και καθορίζεται το αντάλλαγμα κατά το άρθρο 16Α, το οποίο αναπροσαρμόζεται ανά πενταετία».

απόκτηση εμπραγμάτων δικαιωμάτων από ιδιώτες σε αυτόν». Τα κοινόχρηστα πράγματα, στα οποία, σύμφωνα με τις διατάξεις των α. 967 του Αστικού Κώδικα και 2 του ν. 2971/2001, περιλαμβάνονται ο αιγιαλός και η παραλία, ανήκουν στη δημόσια κτήση και προορίζονται για την άμεση εξυπηρέτηση δημοσίου σκοπού, ο οποίος συνίσταται στην κοινοχρησία τους. Με το δε άρθρο 970 του Αστικού Κώδικα τίθεται βασικός κανόνας του δημοσίου δικαίου κατά τον οποίο η, επί τη βάση των κατ' ιδίαν διατάξεων, παραχώρηση από τη διοικητική αρχή σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιαίτερων δικαιωμάτων σε κοινόχρηστα πράγματα, είναι νόμιμη μόνον εάν και εφόσον και μετά την παραχώρηση των εν λόγω δικαιωμάτων, εξακολουθεί να εξυπηρετείται ή τουλάχιστον να μην αναιρείται η κατά τον προορισμό του πράγματος κοινή χρήση του (ΣτΕ Ολ. 394/1963, 2685/2010, 2793/2012, 3944/2015). Εξάλλου, στο άρθρο 13 παρ. 5 του ν. 3937/2011 (Α' 60) για τη διατήρηση της βιοποικιλότητας, προβλέπεται ότι στην κρίσιμη παράκτια ζώνη της χώρας, όπως αυτή οριοθετείται με τα προεδρικά διατάγματα της παρ. 8 του άρθρου 20 του ίδιου νόμου, και στην οποία περιλαμβάνονται «κατ' ελάχιστον ο αιγιαλός και η παραλία» επιτρέπονται μόνο ήπιες και χαμηλής έντασης χρήσεις, οι οποίες δεν θίγουν το φυσικό ανάγλυφο και δεν προκαλούν οικολογική επιβάρυνση, με την επιφύλαξη των έργων της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 2971/2001.

Περαιτέρω, 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 απλής χρήσης μέσω συμβάσεων ή για την εκτέλεση έργων. Το ζήτημα αυτό της παραχώρησης της απλής χρήσης του αιγιαλού και της παραλίας τίθεται με ιδιαίτερη ένταση και για το ευρύτερο τμήμα της μελετώμενης περιοχής. Ειδικότερα, στο άρθρο 13 του ν. 2971/2001 ορίζονται τα σχετικά με την παραχώρηση της απλής χρήσης τμήματος αιγιαλού και παραλίας θέματα, ως εξής: «Παραχώρηση απλής χρήσης. 1. «Απλή χρήση» αιγιαλού, παραλίας, όχθης, παρόχθιας ζώνης, υδάτινου στοιχείου της θάλασσας, λιμνοθάλασσας, λίμνης και πλεύσιμου ποταμού, 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. Αν δεν ορίζεται διαφορετικά στον παρόντα νόμο, η παραχώρηση απλής χρήσης γίνεται έναντι ανταλλάγματος. Για την παραχώρηση της απλής χρήσης παρέχει αιτιολογημένη γνώμη ο οικείος Ο.Τ.Α. α' βαθμού με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, με την οποία προτείνονται οι αιγιαλοί, παραλίες, όχθες και παρόχθιες ζώνες που μπορεί να παραχωρηθούν, σύμφωνα με τη διαδικασία του παρόντος. 2.α) Η παραχώρηση της απλής χρήσης, γίνεται με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών ύστερα από δημοπρασία, η οποία μπορεί να διεξάγεται και ηλεκτρονικά. . . . β) Σε Ο.Τ.Α. α' βαθμού ή δημοτικές επιχειρήσεις του άρθρου 266 του ν. 3463/2006 (Α' 11) η παραχώρηση μπορεί να γίνει και απευθείας με κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών και Οικονομικών, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά στις διατάξεις του παρόντος. Η παραχώρηση προς τις δημοτικές επιχειρήσεις του άρθρου 266 του ν. 3463/2006 γίνεται για ίδια χρήση και χωρίς δικαίωμα περαιτέρω παραχώρησης με ή χωρίς αντάλλαγμα. Αν ο παραχωρησιούχος είναι Ο.Τ.Α. α' βαθμού επιτρέπεται η από αυτόν περαιτέρω παραχώρηση,

σύμφωνα με την παράγραφο 4 και την περίπτωση α΄ της παραγράφου 5, με αντάλλαγμα, που καθορίζεται, σύμφωνα με το άρθρο 16Α. . . . Η παραχώρηση μπορεί να γίνει και με ηλεκτρονική δημοπρασία με τιμή εκκίνησης το αντάλλαγμα που καθορίζεται, σύμφωνα με το άρθρο 16Α. Τα ισχύοντα για τις παραχωρήσεις από το Δημόσιο εφαρμόζονται και στις παραχωρήσεις από τους Ο.Τ.Α.. 3. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών, Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται οι θέσεις προς παραχώρηση, τα τεχνικά θέματα, οι λοιποί όροι και οι προϋποθέσεις, και οι αναγκαίες λεπτομέρειες για την παραχώρηση απλής χρήσης, συμπεριλαμβανομένων και των περιπτώσεων των παραγράφων 5 και 6, ειδικότεροι όροι για την παραχώρηση απλής χρήσης σε θέσεις που βρίσκονται σε περιοχές ενταγμένες στο δίκτυο Natura 2000, καθώς και σε περιοχές για τις οποίες ισχύουν ειδικότερες διατάξεις χαρακτηρισμού τους ως προστατευομένων των νόμων 1650/1986 (Α΄ 160), 3937/2011 (Α΄ 60) και 3028/2002 (Α΄ 53). Με την ίδια απόφαση καθορίζονται ο τρόπος και ο χρόνος καταβολής του ανταλλάγματος για την παραχώρηση, και κάθε άλλο αναγκαίο θέμα σχετικό με την εφαρμογή του παρόντος άρθρου. . . . 4. «4. Είναι δυνατή η παραχώρηση της απλής χρήσης αιγιαλού, παραλίας, όχθης, παρόχθιας ζώνης, υδάτινου στοιχείου θάλασσας, . . . , για την άσκηση δραστηριοτήτων που εξυπηρετούν τους λουόμενους ή την αναψυχή του κοινού, ιδίως για εκμίσθωση θαλάσσιων μέσων αναψυχής, ξαπλωστών, ομπρελών, λειτουργία αυτοκινούμενου ή ρυμουλκούμενου τροχήλατου αναψυκτηρίου, καθώς και τραπεζοκαθισμάτων, εφόσον εξασφαλίζεται η ελεύθερη διέλευση του κοινού και ανάλογα με τη σύσταση του εδάφους του αιγιαλού, με τη διαδικασία και τους όρους των παρ. 2 και 3. Το εμβαδόν κάθε παραχώρησης δεν μπορεί να υπερβαίνει τα πεντακόσια (500) τετραγωνικά μέτρα. Σε κάθε περίπτωση πρέπει να παραμένει ελεύθερη έκταση αιγιαλού σε ποσοστό τουλάχιστον πενήντα τοις εκατό (50%) του συνολικού εμβαδού του, ανάλογα με τα ποιοτικά χαρακτηριστικά του αιγιαλού, μη υπολογιζόμενου του χώρου που είναι δυσπρόσιτος και μη αξιοποιήσιμος και με τους περιορισμούς, ως προς το ποσοστό κάλυψης του αιγιαλού, που ορίζονται στην απόφαση παραχώρησης». (όπως τα δύο τελευταία εδάφια της παρ. 4 αντικαταστάθηκαν και η παρ. 4 διαμορφώθηκε με το άρθρο 42 παρ. 1 του ν. 4688/2020, Α΄ 101/24.5.2020). «5. α) Στα όμορα προς τον αιγιαλό, παραλία, . . . κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα, οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις (camping), κέντρα αναψυχής, ναυταθλητικά σωματεία αναγνωρισμένα από τη Γενική Γραμματεία Αθλητισμού, καθώς και σε επιχειρήσεις θαλάσσιων μέσων αναψυχής, που δραστηριοποιούνται σε χώρο όμορο του κοινοχρήστου και λειτουργούν νόμιμα, και εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις του Γενικού Κανονισμού Λιμένα υπ` αρ. 20 (Β` 444/1999), μπορεί να παραχωρείται με αντάλλαγμα η απλή χρήση αιγιαλού, παραλίας, όχθης ή παρόχθιας ζώνης, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην παρ. 3, χωρίς δημοπρασία, για χρονικό διάστημα μέχρι τρία (3) έτη και για τους σκοπούς που αναφέρονται στο πρώτο εδάφιο της παρ. 4. . . . Σε περίπτωση ύπαρξης συνεχόμενων όμορων επιχειρήσεων του πρώτου εδαφίου της παρούσας, καταλείπεται από τις προβολές των ορίων κάθε επιχείρησης ελεύθερη ζώνη τουλάχιστον δύο (2) μέτρων εκατέρωθεν των ορίων τους. Αν η πρόσοψη της επιχείρησης είναι μικρότερη των έξι (6) μέτρων, η ελεύθερη ζώνη μειώνεται κατά πενήντα τοις εκατό (50%)



εκατέρωθεν των ορίων της. . . . Το αντάλλαγμα για την παραχώρηση της παρούσας καθορίζεται σύμφωνα με το άρθρο 16Α» (όπως το πέμπτο εδάφιο της περ. α' ,όπως αυτή είχε τροποποιηθεί με το άρθρο 42 παρ.2 του ν. 4688/2020, Α' 101, τροποποιήθηκε και η περ. α' διαμορφώθηκε με το άρθρο δέκατο τέταρτο του ν. 4787/2021, Α' 44/26.03.2021). . . . 6. Η ανάπτυξη των ομπρελών, ξαπλωστών και των θαλάσσιων μέσων αναψυχής σύμφωνα με τις παραγράφους 4 και 5, μπορεί να καλύπτει μέχρι το εξήντα τοις εκατό (60%) του παραχωρούμενου χώρου, με τρόπο ώστε να εξασφαλίζεται η ελεύθερη πρόσβαση του κοινού κάθετα και παράλληλα προς τη θάλασσα και η ύπαρξη ελεύθερης ζώνης από την ακτογραμμή πλάτους τουλάχιστον πέντε (5) μέτρων. Για αιγιαλό, παραλία, όχθη, παρόχθια ζώνη, υδάτινο στοιχείο της θάλασσας, λιμνοθάλασσας, λίμνης και πλεύσιμου ποταμού, που έχει ενταχθεί στο δίκτυο Natura 2000, η κάλυψη δεν μπορεί να υπερβαίνει το τριάντα τοις εκατό (30%) του παραχωρούμενου χώρου και εφόσον δεν επηρεάζονται οι στόχοι διατήρησης για το προστατευτέο αντικείμενο. Η παραβίαση των ανωτέρω όρων επιφέρει την ανάκληση της παραχώρησης. 7. Δεν παραχωρείται η χρήση του αιγιαλού, για ομπρέλες, ξαπλώστρες, τραπεζοκαθίσματα και τροχήλατες καντίνες, όταν το μήκος ή πλάτος αυτού είναι μικρότερο των πέντε (5) μέτρων ή όταν το συνολικό εμβαδόν του αιγιαλού είναι μικρότερο των εκατό πενήντα (150) τετραγωνικών μέτρων, εκτός από τις περιπτώσεις που υπάρχουν σε ισχύ άδειες λειτουργίας επιχείρησης, από τις προβλεπόμενες στην παράγραφο 4, και μέχρι τη λήξη τους. 8. Οι περιορισμοί των παραγράφων 6 και 7 ισχύουν και για τις παραχωρήσεις της παραγράφου 5. 9. Στις παραχωρήσεις των παραγράφων 4 και 5 ο παραχωρησιούχος είναι υποχρεωμένος να επισημαίνει επί του εδάφους τα όρια του παραχωρούμενου χώρου με τρόπο, αναγνωρίσιμο και εύκολα αντιληπτό από τους χρήστες του αιγιαλού, της παραλίας, της όχθης ή παρόχθιας ζώνης. Επίσης, είναι υποχρεωμένος να αναρτά σε εμφανές σημείο πινακίδα συγκεκριμένων διαστάσεων με το σχέδιο και τη φωτογραφία του παραχωρούμενου χώρου, ώστε να γίνεται εύκολα αντιληπτή η ενδεχόμενη παραβίαση των ορίων της παραχώρησης και οι αρμόδιες υπηρεσίες στις οποίες ο χρήστης του αιγιαλού μπορεί να καταγγείλει τις παραβάσεις. Τα παραπάνω στοιχεία αναρτώνται και στην ιστοσελίδα του οικείου Δήμου. Ο Ο.Τ.Α. α' βαθμού, ύστερα από συνεργασία με την αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία, είναι υποχρεωμένος να αναρτά σε εμφανές σημείο του αιγιαλού πινακίδα με το σχέδιο του αιγιαλού επί του οποίου θα επισημαίνονται όλες οι παραχωρήσεις στον συγκεκριμένο αιγιαλό. Σε περίπτωση παραβίασης των ορίων της παραχώρησης επιτρέπεται στον χρήστη του αιγιαλού, της παραλίας, της όχθης ή παρόχθιας ζώνης η ελεύθερη χρήση του αυθαιρέτως ή καθ' υπέρβαση της παραχώρησης καταληφθέντος κοινόχρηστου χώρου».

Από το κατοχυρούμενο στο άρθρο 5 παρ. 1 του Συντάγματος, όπως και στο άρθρο 57 του Αστικού Κώδικα δικαίωμα στην προσωπικότητα απορρέει δικαίωμα του ατόμου προς χρήση του αιγιαλού και της παραλίας ως κοινοχρήστων πραγμάτων. Το δικαίωμα χρήσης των αγαθών αυτών αποτελεί ιδιωτικού δικαίου έκφανση του συνταγματικά κατοχυρωμένου δικαιώματος στο περιβάλλον, όπως τούτο έμμεσα τριτενεργεί, μέσω των διατάξεων των άρθρων 57 και 966 επ. ΑΚ.

Η προσβολή της χρήσης ή κοινής ωφέλειας των ως άνω κοινοχρήστων περιβαλλοντικών αγαθών μέσω της υποβάθμισής τους συνιστά προσβολή της προσωπικότητας, σύμφωνα με το άρθρο 57 Α.Κ. και γεννά αξίωση για άρση της προσβολής, για παράλειψή της στο μέλλον, για αποζημίωση και για ικανοποίηση της ηθικής βλάβης (άρθρα 57 και 59 ΑΚ)[9]<sup>14</sup>.

Το θέμα αυτό, εξαιρετικά σημαντικό ως προς τη σημασία του, λόγω της έκτασης που έχουν λάβει οι παραχωρήσεις της χρήσης του αιγιαλού και της παραλίας από τους ΟΤΑ και τους ιδιώτες, έχει αντιμετωπιστεί από το Συμβούλιο της Επικρατείας με σειρά αποφάσεων του (βλ. κατωτέρω, Κεφάλαιο VII).

Ακολουθώς, για την πληρέστερη κατανόηση των χωρικών ζητημάτων που θέτει η αξιοποίηση του παράκτιου χώρου της περιοχής μελέτης, κρίνεται σκόπιμη η προσέγγιση των εννοιών της βιωσιμότητας και της βιώσιμης ανάπτυξης, γενικώς, και ειδικώς, του παράκτιου χώρου.

**(β) “βιωσιμότητα”** Ο όρος αυτός διατυπώθηκε για πρώτη φορά το 1987 στην έκθεση «Το κοινό μας μέλλον» της Παγκόσμιας Επιτροπής για το Περιβάλλον και την Ανάπτυξη (έκθεση Brundtland<sup>15</sup>), η οποία όρισε τη βιώσιμη ανάπτυξη ως «την ανάπτυξη που ικανοποιεί τις ανάγκες της παρούσας γενιάς χωρίς να διακινδυνεύει τη δυνατότητα των μελλοντικών γενεών να ικανοποιήσουν τις δικές τους ανάγκες». Η βιωσιμότητα, όπως γίνεται αποδεκτό, συνδυάζει την οικονομική, την περιβαλλοντική και την κοινωνική διάσταση. Στη Διεθνή Συνδιάσκεψη του Ρίο για το Περιβάλλον, το 1992, η οποία θα παραμείνει στην ιστορία της ανθρωπότητας ως εκείνη που έθεσε τέρμα στην ιδεοληψία της οικονομικής ανάπτυξης<sup>16</sup>, αλλά και εγκαινίασε μια περίοδο μεγάλης πολιτιστικής αλλαγής, αλλά και από την οποία προέκυψε η Agenda'21, διατυπώθηκαν για πρώτη φορά, επισήμως, οι αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης. Ως τέτοια νοείται εκείνη η ανάπτυξη που παρέχει μακροπρόθεσμα οικονομικά, κοινωνικά και περιβαλλοντικά οφέλη φροντίζοντας τις ανάγκες της παρούσας και των μελλοντικών γενεών. Οι συνθήκες του Maastricht το 1992, του Amsterdam το 1997, με την οποία η αρχή της αειφόρου ή βιώσιμης ανάπτυξης αναγορεύτηκε και σε καταστατική αρχή της Ευρωπαϊκής Ένωσης και η Διεθνής Συνδιάσκεψη του Johannesburg το 2002, δέκα χρόνια μετά το Ρίο, επιβεβαίωσαν και καθιέρωσαν νομικά την αναγκαιότητα της βιωσιμότητας και ενσωματώθηκαν στο Διεθνές Δίκαιο και το Δίκαιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

---

14 Ι. Χατζοπούλου, Νομοθετική Προστασία των ακτών από την κοινοχρησία του αιγιαλού και της παραλίας στην ολοκληρωμένη παράκτια διαχείριση, Οκτώβριος 2010, σε Νόμος και Φύση, προσπέλαση Σεπτέμβριος 2021, <https://nomosphysis.org.gr/12193/nomothetiki-prostasia-ton-akton-apo-tin-koinoxrisia-tou-aigialou-kai-tis-paralias-stin-olokliromeni-paraktia-diaxeirisi-oktobrios-2010/>

15 Η έκθεση Brundtland 1987 της Παγκόσμιας Επιτροπής για την Ανάπτυξη και το Περιβάλλον -συντάχθηκε υπό την προεδρία της τότε πρωθυπουργού της Νορβηγίας κ. Gro Harlem Brundtland - θεωρείται ο ιδεολογικός προπομπός και η βάση για την Agenda 21 και την έναρξη της εφαρμογής της αειφόρου και βιώσιμης ανάπτυξης.

16 Μ. Δεκλερής, Ο Δωδεκάδελτος του Περιβάλλοντος (Εγκόλπιο Βιώσιμου Αναπτύξεως), Νόμος και Φύση, εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα – Κομοτηνή, 1996.

Το γενικό πλαίσιο της βιώσιμης ανάπτυξης, απώτερος στόχος της οποίας είναι η σταθερή συνεξέλιξη ανθρωπογενών συστημάτων και οικοσυστημάτων, διαμορφώθηκε από τον Μ. Δεκλερή, επίτιμο Αντιπρόεδρο του Συμβουλίου της Επικρατείας, με βάση δώδεκα θεμελιώδεις αρχές<sup>17</sup>. 1. Αρχή της Δημόσιας Οικολογικής Τάξης: Η βιώσιμη ανάπτυξη αποτελεί ευθύνη του κράτους και δεν αφήνεται στη λειτουργία της αγοράς. 2. Αρχή της Βιωσιμότητας: Διατήρηση του φυσικού κεφαλαίου και απαγόρευση κάθε μείωσης ή υποβάθμισης. 3. Αρχή της Φέρουσας Ικανότητας: Διατήρηση της σταθερής κατάστασης των οικοσυστημάτων με ανάπτυξη που βρίσκεται κάτω από τα όρια αντοχής τους. 4. Αρχή της Υποχρεωτικής Αποκατάστασης διαταραχθέντων οικοσυστημάτων: Αποκατάσταση του απολεσθέντος φυσικού κεφαλαίου. 5. Αρχή της Βιοποικιλότητας: Διατήρηση της βιοποικιλότητας που θεωρείται κριτήριο και παράγοντας ευρωστίας των οικοσυστημάτων. 6. Αρχή της κοινής φυσικής κληρονομιάς: Τα κοινά φυσικά αγαθά δεν επιτρέπεται να ιδιοποιηθούν και η κοινή χρήση τους να περιορισθεί ή να καταργηθεί. 7. Αρχή της Ήπιας Ανάπτυξης των Ευπαθών Οικοσυστημάτων: Στα ευπαθή οικοσυστήματα (δάση, ακτές, βουνά, μικρά νησιά, τοποθεσίες φυσικού κάλους) επιτρέπεται «ήπια» ανάπτυξη που ορίζεται κατά περίπτωση, ώστε να μην επιβαρύνει το περιβάλλον υπέρμετρα. 8. Αρχή της Χωρονομίας: Επιβάλλεται ο συνολικός σχεδιασμός και χωροταξικός σχεδιασμός των δραστηριοτήτων, ώστε να εξασφαλίζεται η διατήρηση της φέρουσας ικανότητας των οικοσυστημάτων. 9. Αρχή της Πολιτιστικής Κληρονομιάς: Διατήρηση των σπουδαιότερων πολιτιστικών στοιχείων (μνημεία, αρχιτεκτονικά σύνολα, τόποι). 10. Αρχή του Βιώσιμου Αστικού Περιβάλλοντος: Διατήρηση της ποιότητας ζωής στις πόλεις και αναχαίτιση της ανάπτυξης μεγα-πόλεων. 11. Αρχή Φυσικού Κάλλους: Διατήρηση και προστασία του τοπίου με



Εικόνα 1: 2030 Agenda for Sustainable Development of the United Nations,

πηγή: <https://gcap.global/agenda-2030/>

υπάρχουν 5 στοιχεία-κλειδιά: οι άνθρωποι, η ευημερία, η ειρήνη, η συνεργασία και ο πλανήτης.

παρεμβάσεις που δεν το αλλοιώνουν. 12. Αρχή της Οικολογικής Συνείδησης: Καθιέρωση της οικολογικής συνείδησης των πολιτών που είναι και οι προστάτες του περιβάλλοντος.

Με την υιοθέτηση της Ατζέντας 2030 και τους 17 στόχους της η παγκόσμια κοινότητα επαναβεβαίωσε τη δέσμευσή της για τη βιώσιμη ανάπτυξη: να διασφαλίσει βιωσιμότητα χωρίς αποκλεισμούς, οικονομική ανάπτυξη, κοινωνική συνοχή και προστασία του περιβάλλοντος και όλα αυτά με συνεργασία και ειρήνη. Η Ατζέντα 2030 είναι παγκόσμια και αποτελεί ένα φιλόδοξο σχέδιο δράσης για τις χώρες, για το σύστημα των Ηνωμένων Εθνών και όλους τους φορείς ανάπτυξης. Στην καρδιά της Ατζέντας 2030

17 Μ. Δεκλερής, ό.π. και του ίδιου, "Το δίκαιο της Βιώσιμης Αναπτύξεως", Γενικές Αρχές, εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, 2000.

Αυτά με τη σειρά τους στηρίζουν τους 17 στόχους βιώσιμης ανάπτυξης και ισχύουν για όλες τις χώρες. Οι στόχοι αυτοί αντιπροσωπεύουν μια καθολική προσέγγιση για την κατανόηση και αντιμετώπιση των προβλημάτων. Οι διάφορες προκλήσεις συνδέονται και αλληλεπιδρούν μεταξύ τους. Αν βρεθούν αυτές τις διασυνδέσεις, θα καταστεί δυνατό να αντιμετωπιστεί η ρίζα των προβλημάτων και να βρεθούν μακροπρόθεσμες λύσεις.

Η βιώσιμη ανάπτυξη είναι συνήθως, όπως δέχεται και η Ατζέντα 2030, το αποτέλεσμα τριών κύριων συστατικών: της οικονομικής ανάπτυξης, της κοινωνικής συνοχής και της προστασίας του περιβάλλοντος, τα οποία συνδέονται μεταξύ τους και έχουν κοινά σημεία επαφής. Προκειμένου να αναπτυχθεί περαιτέρω αυτή η προσέγγιση, τα κράτη μέλη υιοθέτησαν άλλες δύο βασικές διαστάσεις: τη συνεργασία και την ειρήνη, τοποθετώντας στη συνεργασία και την καλή λειτουργία των θεσμών και της δικαιοσύνης. Η έννοια της βιώσιμης ανάπτυξης χρησιμοποιείται για πρώτη φορά από το Συμβούλιο της Επικρατείας το 1993, με την 53/1993 απόφαση του Ε' Τμήματος του Δικαστηρίου (διυλιστήρια Πετρόλα) και αποτελεί, εφεξής, το κανονιστικό και ερμηνευτικό θεμέλιο επί του οποίου ερείδεται η περιβαλλοντική νομολογία του<sup>18</sup>. Η επίκληση της αρχής της βιώσιμης ανάπτυξης επέτρεψε στον ακυρωτικό δικαστή να εγκαταλείψει την παλαιότερη νομολογία του, σύμφωνα με την οποία η περιβαλλοντική προστασία υποχωρούσε παραδοσιακά ενώπιον των αναπτυξιακών αναγκών του κράτους και να επιβάλει την υπεροχή των περιβαλλοντικών έναντι των οικονομικών εννόμων αγαθών. Ο κανόνας της βιώσιμης ανάπτυξης είναι θεμελιώδης, διότι απαντά στο κεφαλαιώδες ερώτημα της σχέσεως των ανθρωπογενών συστημάτων με τα φυσικά οικοσυστήματα, που είναι το πρόβλημα της σχέσης πολιτισμού και φύσεως<sup>19</sup>.

Ο συντακτικός νομοθέτης του 1975 απέδωσε ιδιαίτερη βαρύτητα στην προστασία του περιβάλλοντος (φυσικού/οικιστικού/πολιτιστικού), με τη διάταξη του άρθρου 24, η οποία αναφέρεται στο κοινωνικό δικαίωμα χρήσεως του περιβάλλοντος σε όλες τις πτυχές του (ΣτΕ Ολομ. 2304/1995). Στην αναθεώρηση του 2001 ο συντακτικός νομοθέτης έκανε ρητή μνεία της αρχής της αειφορίας στην ίδια διάταξη, ενώ όπως γίνεται δεκτό από τη νομολογία του ΣτΕ, η έννοια της βιώσιμης ανάπτυξης αποδίδεται από το συνδυασμό κυρίως των διατάξεων των άρθρων 24, 22 και 106 του Συντάγματος. Η αναπτυξιακή πολιτική ασκείται σε συνδυασμό με τη δημόσια πολιτική προστασίας του περιβάλλοντος και με προέχουσα μέριμνα για την πρόληψη της βλάβης του περιβάλλοντος, ούτως ώστε η ανάπτυξη να είναι βιώσιμη<sup>20</sup>.

Αναφορικά με την αρχή της βιώσιμης ανάπτυξης, με την 2755/1994 απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας κρίθηκε ότι «Με τη διάταξη της παρ. 1 του άρθρου 24 του Συντάγματος το φυσικό περιβάλλον έχει αναχθεί σε αυτοτελώς προστατευόμενο αγαθό

18 Γ. Δελλής, "Από το καρνάγιο της Πύλου στο ορυχείο της Κασσάνδρας. Η «βιώσιμη ανάπτυξη», μεταξύ δικαιοπλασίας του δικαστή και μυθοπλασίας της θεωρίας", Τόμος Τιμητικός του Συμβουλίου της Επικρατείας – 75 χρόνια, σελ. 1057 επ.

19 Μ. Δεκλερής, Ο Δωδεκάδελτος του Περιβάλλοντος, ό.π., σελ. 35.

20 Αικ. Σακελλαροπούλου, Περιβάλλον και Ανάπτυξη: Σταθμίσεις και Δικαστικός Έλεγχος, Νόμος και Φύση, 13.1.2016, <https://nomosphysis.org.gr/13189/perivallon-kai-anaptyksi-stathmiseis-kai-dikastikos-elegxos/> (ημερομηνία ανάκτησης 25.8.2021).

προκειμένου να εξασφαλισθεί, στα όρια της Χώρας, η διατήρηση της οικολογικής ισορροπίας και η διαφύλαξη των φυσικών πόρων προς χάρη και των επόμενων γενεών. Όπως, προκύπτει, μάλιστα, από την ως άνω διάταξη, ο συντακτικός νομοθέτης δεν αρκέσθηκε στην πρόβλεψη δυνατότητας να θεσπίζονται μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος, αλλά επέβαλε στα όργανα του Κράτους που έχουν τη σχετική αρμοδιότητα να προβαίνουν σε θετικές ενέργειες για τη διαφύλαξη του προστατευόμενου αγαθού και, ειδικότερα, να λαμβάνουν τα απαιτούμενα νομοθετικά και διοικητικά, προληπτικά και κατασταλτικά, μέτρα παρεμβαίνοντας στο αναγκαίο μέτρο και στην οικονομική ή άλλη ατομική ή συλλογική δραστηριότητα. Κατά τη λήψη δε των μέτρων αυτών πρέπει, κατά την έννοια των μνημονευμένων διατάξεων, ερμηνευόμενων ενόψει και των άρθρων 106 και 22 παρ. 1 του Συντάγματος, να λαμβάνονται υπόψη από μέρους της νομοθετικής και της εκτελεστικής εξουσίας, και άλλοι παράγοντες, αναγόμενοι στο γενικότερο εθνικό συμφέρον, όπως είναι εκείνοι που σχετίζονται με τους σκοπούς της οικονομικής ανάπτυξης και της εξασφάλισης εργασίας στους πολίτες, σκοπούς για τους οποίους επίσης λαμβάνεται πρόνοια στο Σύνταγμα, στα μνημονευμένα άρθρα 106 και 22 παρ. 1 αντιστοίχως. Η στάθμιση, όμως, των παραγόντων αυτών πρέπει να συμπορεύεται προς την υποχρέωση της Πολιτείας να μεριμνά, για την προστασία του περιβάλλοντος κατά τέτοιο τρόπο ώστε να εξασφαλίζεται βιώσιμη ανάπτυξη, στην οποία και απέβλεψε ο συντακτικός νομοθέτης». Οι σκέψεις αυτές επαναλαμβάνονται, έκτοτε, σταθερά στη νομολογία του ερμηνεία των σχετικών διατάξεων<sup>21</sup>.

Η έννοια της βιώσιμης και αιφόρου ανάπτυξης του παράκτιου χώρου έχει ως βάση της την αρχή ότι οι στόχοι της οικονομικής ευημερίας, της κοινωνικής δικαιοσύνης και οι περιβαλλοντικοί στόχοι δεν μπορούν να αποσυνδεθούν μεταξύ τους, αντιθέτως, είναι εκ φύσεως, μακροπρόθεσμα, αλληλοεξαρτώμενοι. Η αιφόρος ανάπτυξη του παράκτιου χώρου δεν μπορεί παρά να επιδιώκει το μέγιστο μακροπρόθεσμο κοινωνικό όφελος από την αξιοποίηση και εκμετάλλευσή του, συμπεριλαμβανομένων περιβαλλοντικών, οικονομικών, κοινωνικών και πολιτισμικών παραμέτρων της περιοχής που αυτός καταλαμβάνει. Κυρίως, όμως, η αρχή της βιώσιμης ανάπτυξης του παράκτιου χώρου επιδιώκει την προώθηση της κοινωνικής ισότητας μέσω της δικαιότερης κατανομής ευκαιριών τόσο εντός του σημερινού πληθυσμού, όσο και μεταξύ της σημερινής και μελλοντικής γενιάς. Εντός ενός πλαισίου βιωσιμότητας είναι σημαντικό, να εξασφαλίζεται, έστω και σε ελάχιστο βαθμό, ότι όλοι οι οικονομικοί, περιβαλλοντικοί και κοινωνικοί στόχοι επιτυγχάνονται σε κάποιο κατώφλι-επίπεδο βέλτιστης ισορροπίας, το οποίο εξαρτάται από τις αξίες που επικρατούν σε μια δεδομένη κοινωνία και σε μια συγκεκριμένη χρονική περίοδο. Κυρίως, όμως, ένας από τους στόχους της αιφόρου ανάπτυξης πρέπει να είναι η διασφάλιση ότι οι αποφάσεις που λαμβάνονται σήμερα δεν θα αποκλείουν μελλοντικές επιλογές, υπό την έννοια ότι πολλές από τις αρνητικές καταστάσεις που δημιουργούνται στην παράκτια ζώνη από τις ανθρώπινες παρεμβάσεις είναι

---

21 Φ. Μπαγέρη, Άξονες προσέγγισης της βιωσιμότητας και της βιώσιμης ανάπτυξης του παράκτιου χώρου. Το παράδειγμα της αξιοποίησης του πρώην αεροδρομίου Ελληνικού, μεταπτυχιακή εργασία, "Γεωγραφικές Δυναμικές και Σύγχρονοι Μετασχηματισμοί του ελληνικού χώρου", ΔΠΜΣ Χωροταξία-Πολεοδομία, Σεπτέμβριος 2020, σελ. 6.

αναστρέψιμες ή μπορούν να τροποποιηθούν ή και αποκατασταθούν ριζικά, έστω με ορισμένο κόστος ή σε μεγάλες χρονικές περιόδους<sup>22</sup>.

Ένα πρότυπο σύγχρονης βιώσιμης ανάπτυξης, τόσο του Φαληρικού Όρμου, όσο και του “Ελληνικού”, αλλά και του συνόλου του παράκτιου χώρου της περιοχής μελέτης πρέπει να περιέχει ένα minimum δικαιωμάτων για να θεωρείται ως τέτοιο. Ως εκ τούτου, πρέπει να αναζητηθεί το βέλτιστο σημείο ισορροπίας μεταξύ των συνιστωσών της αρχής της βιωσιμότητας, εντός του πλαισίου που διαγράφει το Σύνταγμα (ειδικότερα, τα άρθρα 24 και 106), μέσω κυρίως της σύνδεσης της προστασίας του περιβάλλοντος με την οικονομική ανάπτυξη. Ένα σύστημα κριτηρίων βιωσιμότητας και βιώσιμης ανάπτυξης του παράκτιου χώρου πρέπει, κατά τη γνώμη μου, να εμπεριέχει τα εξής κριτήρια, η συνισταμένη των οποίων εξάγει έναν παράγοντα  $\chi$ , ο οποίος αποτελεί τον δείκτη βιωσιμότητας ενός επιχειρούμενου έργου<sup>23</sup>.

1. προστασία περιβάλλοντος υπό την έννοια της προστασίας της φέρουσας ικανότητας και της ήπιας ανάπτυξης ενόψει του ευαίσθητου χαρακτήρα
2. κοινωνική ισότητα, δικαιοσύνη ως προς την προσβασιμότητα του ΠΧ (ελεύθερος αδόμητος κοινόχρηστος χώρος αιγιαλού και παραλίας)
3. οικονομική ανάπτυξη και αποτελεσματικότητα οικονομίας (εξοικονόμηση πόρων για ανάπτυξη, αλλά και για άλλες πολιτικές)
4. διοικητική μέριμνα [ο ρόλος του κράτους (παρακολούθηση και εποπτεία)]
5. πολιτισμός: προστασία πολιτιστικού περιβάλλοντος
6. χρηματοδότηση έργου (οικονομική ανάλυση σχεδιασμού)

Η εφαρμογή των ανωτέρω κριτηρίων στην περιοχή μελέτης θα πρέπει να περιλαμβάνει, ειδικότερα, τα εξής:

- (1). Ελεύθερη πρόσβαση στη ζώνη αιγιαλού και παραλίας, δηλαδή ελεύθερο-αδόμητο κοινόχρηστο χώρο, το οποίο θα συνεπάγεται την απελευθέρωση του κοινόχρηστου χώρου από αυθαίρετες κατασκευές.
- (2). Ήπια οικιστική και τουριστική ανάπτυξη και ελάχιστη δυνατή παρέμβαση, δηλαδή περιορισμένη δόμηση στο παράκτιο μέτωπο, ενόψει και του χαρακτήρα που προσδίδει το πδ.γμα περί έγκρισης του ΣΟΑ του ΜΠΕΑ στα δημόσια ακίνητα του παράκτιου χώρου της περιοχής μελέτης, τα οποία αναπτύσσονται κατά προτεραιότητα ως υποδοχείς σύνθετων χρήσεων τουρισμού, αναψυχής και κατοικίας. Ο δυναμικός, ανταγωνιστικός και εξωστρεφής χαρακτήρας του τομέα του τουρισμού, που αποτελεί προγραμματική επιλογή των υπερκείμενων επιπέδων σχεδιασμού, θα πρέπει να

---

22 βλ. Ευρωπαϊκή Επιτροπή, Προς μια Ολοκληρωμένη Ευρωπαϊκή Στρατηγική Διαχείρισης των παράκτιων ζωνών: Γενικές αρχές και επιλογές πολιτικής, 1999, σελ. 1-35.

23 Ειδικώς, για τους περιβαλλοντικούς δείκτες, βλ. Π. Νταϊλιάνη, Περιβαλλοντικοί Δείκτες στον Βιώσιμο Αστικό Σχεδιασμό, ερευνητική εργασία, ΑΠΘ, Τμήμα Μηχανικών, Χωροταξίας και Ανάπτυξης, 2015.

αναπτύσσεται ισόρροπα και αρμονικά με τον ηπιότερο χαρακτήρα της γενικής κατοικίας, αλλά και κυρίως, με τον κοινόχρηστο χαρακτήρα του αιγιαλού και της παραλίας.

(3). Διασύνδεση μέσω ενός ενιαίου δικτύου κοινοχρήστων χώρων για την κίνηση πεζών και την προσπέλαση του παράκτιου μετώπου το από πολεοδομημένο συγκρότημα των περιοχών έναντι του παράκτιου χώρου.

(4). Διοικητική μέριμνα για την ελαχιστοποίηση των συνεπειών από τις πιέσεις των χρήσεων και εκπόνηση προγράμματος περιβαλλοντικής παρακολούθησης της τήρησης των περιβαλλοντικών όρων.

(5). Ανάδειξη και διατήρηση της πολιτιστικής κληρονομιάς (π.χ. του αρχαιολογικού χώρου που εντοπίζεται στο βορειοδυτικό τμήμα της έκτασης του Αγ. Κοσμά, ενώ στην ίδια περιοχή επί του ακρωτηρίου του Αγ. Κοσμά, βρίσκεται και ο μεταβυζαντινός ναός των Αγίων Κοσμά και Δαμιανού, κηρυγμένο μνημείο, καθώς επίσης, στο χώρο των εγκαταστάσεων του ΕΑΚΝ Αγίου Κοσμά έχουν εντοπιστεί ίχνη κτιρίου της κλασικής εποχής 5ου – 4ου αι. π.Χ., πιθανώς ναού).

(6). Κοινωνική διάσταση της προσβασιμότητας προς τον παράκτιο χώρο και της προσπέλασής του από τον πολεοδομημένο χώρο έναντι του παράκτιου μετώπου είτε από αλλού, υπό όρους κοινωνικής δικαιοσύνης και ισότητας.

(7). Χρηματοδότηση έργων ανάπλασης Φαληρικού Όρμου και project “Ελληνικού”: Η εκπόνηση οικονομικής μελέτης για τη βιωσιμότητα της συντήρησης, διατήρησης και συνεχούς λειτουργίας του όλου εγχειρήματος στους δύο αυτούς πόλους<sup>24</sup>.

**(γ) “ανθεκτικότητα”** Ο όρος της ανθεκτικότητας πρωτοεμφανίστηκε την δεκαετία του ‘70 στο πεδίο της οικολογίας και περιέγραψε την ικανότητα ενός συστήματος να διατηρεί ή να ανακτά τη λειτουργικότητά του σε περίπτωση διατάραξης ή διαταραχής του. Οι άνθρωποι, αποτελώντας τμήμα του κόσμου, εξαρτώνται και επηρεάζουν τα οικοσυστήματα τόσο σε τοπική, όσο και σε παγκόσμια κλίμακα. Μέσω της ανθεκτικότητας, ένα σύστημα μπορεί να ανεχθεί γεγονότα που το διαταράσσουν, αποφεύγοντας την κατάρρευση και να μετατραπεί σε μια διαφορετική ποιοτικά κατάσταση, η οποία να ελέγχεται από ένα διαφορετικό σύνολο διαδικασιών. Η ανθεκτικότητα του συστήματος παρέχει τη δυνατότητα πρόβλεψης της αλλαγής, ώστε να μπορούν οι άνθρωποι να προσαρμοστούν σε αυτήν και να επηρεάσουν προς το καλύτερο το μέλλον τους. Η έννοια της ανθεκτικότητας εφαρμόστηκε, στη συνέχεια, και στο επιστημονικό πεδίο της πολεοδομίας και της χωροταξίας, ενισχύοντας την προσπάθεια αντιμετώπισης των επιπτώσεων της κλιματικής αλλαγής στο περιβάλλον, τις κοινωνίες και τις οικονομίες. Σύμφωνα με τη Διακυβερνητική Επιτροπή για την αλλαγή του Κλίματος ([Intergovernmental Panel on Climate Change, IPCC](#)), η ανθεκτικότητα αποτελεί την ικανότητα των κοινωνικών, οικονομικών και περιβαλλοντικών συστημάτων να αντιμετωπίσουν ένα επικίνδυνο γεγονός ή τάση ή διαταραχή, ανταποκρινόμενη ή αναδιοργανωμένη με τρόπους που διατηρούν τη βασική τους λειτουργία, ταυτότητα και δομή, διατηρώντας παράλληλα την ικανότητα προσαρμογής, εκμάθησης και μεταμόρφωσης. Ανάλογο ορισμό διατυπώνει το Γραφείο

<sup>24</sup> πρβλ. Φ. Μπαγέρη, ό.π., σελ. 8-9.

του ΟΗΕ για τη μείωση του κινδύνου καταστροφών (United Nations Office for Disaster Risk Reduction, UNISDR, 2017), σύμφωνα με το οποίο «Ανθεκτικότητα είναι η ικανότητα ενός συστήματος, κοινότητας ή κοινωνίας που εκτίθεται σε κινδύνους να αντιστέκεται, να απορροφά, να δέχεται, να προσαρμόζεται, να μετασχηματίζεται και να ανακάμπτει από τις συνέπειες ενός κινδύνου εγκαίρως και αποτελεσματικά, συμπεριλαμβανομένης της διατήρησης και αποκατάστασης των βασικών βασικών δομών και λειτουργίες μέσω της διαχείρισης κινδύνων.». (UNISDR, 2017). Τέλος, σύμφωνα με τον Οργανισμό Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης, OECD, 2016), «Οι ανθεκτικές πόλεις είναι πόλεις που έχουν την ικανότητα να απορροφούν, να ανακάμπτουν και να προετοιμάζονται για μελλοντικές κρίσεις (οικονομικές, περιβαλλοντικές, κοινωνικές και θεσμικές). Οι ανθεκτικές πόλεις προάγουν την αειφόρο ανάπτυξη, την ευημερία και την ανάπτυξη χωρίς αποκλεισμούς.».

Η βιβλιογραφική έρευνα κωδικοποιεί ορισμένες βασικές αρχές για την ανθεκτικότητα των παράκτιων χώρων<sup>25</sup>, οι οποίες έχουν ως σκοπό την ενδυνάμωση του παράκτιου μετώπου και τον μετασχηματισμό του σε ζωντανό τόπο, με έμφαση στη δυναμική των δημόσιων χώρων, την ανάδειξη του υδάτινου στοιχείου, την ενίσχυση του κοινοχρήστου χαρακτήρα και της απόλαυσης από τους πολίτες, τη διασύνδεσή του με τον αστικό ιστό και οι οποίες προκύπτουν από τη συσχέτιση της ανθεκτικότητας με τη βιωσιμότητα του παράκτιου χώρου.

Πίνακας 1: Βασικές αρχές για την επίτευξη της ανθεκτικότητας του παράκτιου χώρου

Αρχές	Ανάλυση	Βασικές αρχές ανθεκτικότητας
Ενίσχυση του δημόσιου χώρου από τις χρήσεις και δραστηριότητες του παράκτιου χώρου	- μέσω των χρήσεων γης, ελαχιστοποιώντας τις συγκρούσεις μεταξύ αυτών - μίξη χρήσεων και αλληλεπίδραση μεταξύ εσωτερικών και εξωτερικών χώρων - αποφυγή υψηλών κτιρίων και κατασκευών που δεν διαθέτουν δημόσιες χρήσεις στο ισόγειο	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Πολυλειτουργικότητα</li> </ul>
Διαμόρφωση υφιστάμενων και νέων υπαίθριων χώρων	- ενίσχυση της αισθητικής του θαλάσσιου μετώπου - σύνδεση του παράκτιου μετώπου με τον αστικό ιστό - ενίσχυση ποικιλίας δραστηριοτήτων	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ποικιλομορφία</li> <li>• Συνδεσιμότητα και δικτύωση</li> </ul>
Τοποθέτηση ορίων στην οικιστική ανάπτυξη	- όχι κυρίαρχη χρήση η κατοικία - υπονομεύει την ποικιλομορφία των χρήσεων και δημιουργεί	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ποικιλομορφία</li> <li>• Τμηματοποίηση</li> </ul>

25 Βλ. και Οσμιδοπούλου Σοφία, “Ζητήματα ανθεκτικότητας σε παράκτια αστικά μέτωπα”, ΑΠΘ, Πολυτεχνική Σχολή, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Ανάπτυξης, 2019, σελ. 34 επ.



	εμπόδια στις δημόσιες δραστηριότητες	
Πραγματοποίηση δραστηριοτήτων όλες τις ώρες και μέρες του χρόνου	- οφέλη στην κοινότητα και την οικονομία - λήψη υπόψη όλων των συνθηκών για την προστασία από αυτές - ενίσχυση ασφάλειας κατά τις βραδινές ώρες	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Πολυλειτουργικότητα</li> <li>• Προσαρμοστική ικανότητα</li> <li>• Ποικιλομορφία</li> </ul>
Ευελιξία στον σχεδιασμό για την ενίσχυση της προσαρμοστικότητας	- προσαρμογή χώρου σε διαφορετικούς χρήστες και σε διαφορετικές χρονικές στιγμές - ενσωμάτωση ευελιξίας στον σχεδιασμό	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Προσαρμοστική ικανότητα</li> </ul>
Ανάπτυξη δημιουργικών παροχών	- αύξηση απόλαυσης και άνεσης πολιτών - σωστή κατανομή των χρήσεων - σωστός φωτισμός - τέχνη - κοινωνικές υποδομές	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ποικιλομορφία</li> <li>• Πολυλειτουργικότητα</li> <li>• Πλεονασμός</li> </ul>
Εύκολη πρόσβαση	- προσβασιμότητα παράκτιου μετώπου και από άλλα μέσα, πλην του ιδιωτικού αυτοκινήτου - μεταφορική διασύνδεση - σχεδιασμός οδικών αξόνων με στόχο την ελαχιστοποίηση του αντίκτυπου στους πεζόδρομους που περιβάλλουν το παράκτιο μέτωπο για ενίσχυση ασφάλειας πολιτών	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Πολυλειτουργικότητα</li> <li>• Συνδεσιμότητα και δικτύωση</li> <li>• Ποικιλομορφία</li> </ul>
Τοπική ταυτότητα	- αξιοποίηση μέσω τοπικής ταυτότητας, ιστορίας και πολιτισμού, πρόσδωση χαρακτήρα περιοχής - ενίσχυση της ιστορικής και πολιτιστικής κληρονομιάς	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Προσαρμοστικότητα</li> <li>• Πολυλειτουργικότητα</li> </ul>
Ανάδειξη υδάτινου στοιχείου	-κεντρικό στοιχείο του σχεδιασμού και προγραμματισμού των δραστηριοτήτων - διατήρηση ταυτότητας - προσέλκυση τουριστικού ενδιαφέροντος - σημαντικό στοιχείο άμυνας απέναντι στην κλιματική αλλαγή - ενίσχυση αισθητικής αξίας	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Προσαρμοστική ικανότητα</li> <li>• Ποικιλομορφία</li> </ul>
Προστασία ευάλωτων περιοχών	- απαγόρευση συγκεκριμένων χρήσεων	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Προσαρμοστική ικανότητα</li> </ul>
Ανάπτυξη υποδομών	- βελτίωση αστικού	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ποικιλομορφία</li> </ul>

	μικροκλίματος - μείωση κινδύνου πλημμύρας - κοινωνική συνοχή - ενίσχυση τοπικής οικονομίας	<ul style="list-style-type: none"> <li>• προσαρμοστική ικανότητα</li> </ul>
Διαχείριση και διασφάλιση οράματος κοινωνίας	- εταιρικές σχέσεις - εταιρική ευθύνη - συμπράξεις δημόσιου και ιδιωτικού τομέα	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Προσαρμοστική ικανότητα</li> <li>• Δικτύωση</li> </ul>

Σε αυτόν τον συσχετισμό που αναπτύχθηκε παραπάνω (Παράκτια Ζώνη και Ολοκληρωμένη Διαχείριση) ιδιαίτερη βαρύτητα αποκτά για τον σχεδιασμό η έννοια της Ολοκληρωμένης Διαχείρισης της Παράκτιας Ζώνης.

### III. Η Διαχείριση της Αστικής Παράκτιας Ζώνης και ο Ρόλος του Σχεδιασμού

#### 1. Τα Προβλήματα του Παράκτιου Χώρου

Οι παράκτιες ζώνες είναι μεγάλης σημασίας για τα κράτη, καθώς κατοικούνται από την πλειοψηφία των πολιτών και συγκεντρώνουν ένα αυξανόμενο ποσοστό των οικονομικών και ανθρωπογενών δραστηριοτήτων, επιτελούν δε σημαντικές οικονομικές, μεταφορικές, οικιστικές λειτουργίες και λειτουργίες αναψυχής, οι οποίες στο σύνολό τους εξαρτώνται από τα φυσικά χαρακτηριστικά τους, το τοπίο, την πολιτιστική κληρονομιά, τους φυσικούς πόρους και τον πλούτο της θαλάσσιας και της χερσαίας βιολογικής ποικιλότητας. Αυτοί οι φυσικοί πόροι αποτελούν, συνεπώς, το θεμέλιο της ευημερίας και της οικονομικής βιωσιμότητας τόσο της σημερινής, όσο και των μελλοντικών γενεών των κατοίκων της παράκτιας ζώνης και είναι πεπερασμένοι. Ειδικώς η σημασία της παράκτιας ζώνης της Αττικής, η οποία εκτός των άλλων συνιστά ζωτικής σημασίας εμπορικό και μεταφορικό κόμβο, έχει υπογραμμισθεί και από τα Ρυθμιστικά Σχέδια για την Αθήνα, τα οποία την περιγράφουν ως μητροπολιτικής και στρατηγικής σημασίας και εθνικής και διεθνούς ακτινοβολίας πόλο.

Τα προβλήματα που αντιμετωπίζει ο παράκτιος χώρος εν γένει είναι η εντατικοποίηση των χρήσεων και του εύρους των ανθρωπογενών δραστηριοτήτων (όπως για π.χ. λιμάνια, εγκαταστάσεις παραγωγής ενέργειας, στρατιωτικές εγκαταστάσεις, εγκαταστάσεις αναψυχής, εξόρυξη υδρογονανθράκων, παραγωγή και μεταφορά ενέργειας, μαρίνες, τουρισμός) που υποβαθμίζουν το δυναμικό του, η άναρχη και ανεξέλεγκτη τουριστική ανάπτυξη που επιβαρύνει υπέρμετρα τη φέρουσα ικανότητα της παράκτιας ζώνης, η ρύπανση από τους χερσαίους ρύπους και η αλλοίωση του περιβάλλοντος, η υποβάθμιση των παράκτιων οικοσυστημάτων και της ποιότητας ζωής, οι μη συμβατές με τον κύριο προορισμό ως τόπου κολύμβησης και αναψυχής αναπτυσσόμενες χρήσεις, η αυθαίρετη δόμηση, η υπέρβαση των ορίων που θέτει η φυσική δυναμική και φέρουσα ικανότητα στην απόλαυση του παράκτιου χώρου, αλλά και η αλλοίωση της μορφολογίας των ακτών, η παρεμπόδιση της ανεμπόδιστης χρήσης από το κοινό. Η εγκατάσταση

των υποδομών και ανθρωπογενών δραστηριοτήτων στον παράκτιο χώρο αναπόφευκτα προκαλεί συγκρούσεις αναφορικά με τη διαχείριση των πόρων και την κατανομή των χρήσεων γης<sup>26</sup>.

Οι παράκτιες περιοχές, λόγω ακριβώς του χαρακτήρα και της έντασης των παραγωγικών δραστηριοτήτων που αναπτύσσονται σε αυτόν, σε συνδυασμό με τον περιορισμένο χώρο εξάπλωσης και ανάπτυξης αυτών, αντιμετωπίζουν μεγάλες πιέσεις, οι οποίες απαιτούν εξαιρετικά λεπτομερή και αναλυτική διαχείριση, ώστε να επιτευχθεί μία ισορροπία ανάμεσα στη διαφύλαξη των πόρων και στην ανάπτυξη της οικονομίας και της ποιότητας ζωής των κατοίκων τους.

## **2. Ολοκληρωμένη Διαχείριση Παράκτιας Ζώνης (ΟΔΠΖ)**

Το θέμα του σχεδιασμού και της διαχείρισης των παράκτιων ζωνών είναι κεφαλιώδους σημασίας για τη βιώσιμη αξιοποίηση και ανάπτυξή τους. Ως “Ολοκληρωμένη διαχείριση των παράκτιων ζωνών” (Integrated Coastal Zone Management), η οποία μετέχει στον χερσαίο χωροταξικό, πολεοδομικό και περιβαλλοντικό σχεδιασμό αλλά και στη θαλάσσια χωροταξία, της οποίας αποτελεί προφανή συνιστώσα<sup>27</sup>, νοείται περιληπτικά, σύμφωνα με τη σύμβαση της Βαρκελώνης (βλ. κατωτέρω), η δυναμική διαδικασία με σκοπό την αειφόρο διαχείριση και χρήση των παράκτιων ζωνών, κατά την οποία λαμβάνονται ταυτόχρονα υπόψη η ευπαθής φύση των παράκτιων οικοσυστημάτων και των τοπίων, η ποικιλομορφία των δραστηριοτήτων και των χρήσεων, οι αλληλεπιδράσεις τους, ο θαλάσσιος προσανατολισμός ορισμένων δραστηριοτήτων και χρήσεων και ο αντίκτυπός τους στο θαλάσσιο και το χερσαίο τμήμα.

Ειδικότερα, σύμφωνα με το πρωτόκολλο για την ολοκληρωμένη διαχείριση των παράκτιων ζωνών της Μεσογείου, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της ανωτέρω διεθνούς σύμβασης για την προστασία του θαλασσιού περιβάλλοντος και των παρακτίων περιοχών της Μεσογείου, δηλ. της διεθνούς σύμβασης της Βαρκελώνης, όπως έχει πλέον μετονομασθεί<sup>28</sup> και αποτελεί μέρος του ενωσιακού δικαίου (ΣτΕ 3944/2015, 3977/2010, 2752/2013, απόφαση του ΔΕΚ της 7.10.2004 Επιτροπή κατά Γαλλίας C – 239/03, για την προστασία της λίμνης Berre). Στο πρωτόκολλο αυτό, το οποίο υπογράφηκε στη Μαδρίτη την 21.1.2008, με ισχύ από 4.3. 2011, και στο οποίο η Ευρωπαϊκή Ένωση προσχώρησε με την υπ’ αριθμ. 2009/89/ΕΚ απόφαση του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης, ορίζονται, μεταξύ άλλων, ως «ολοκληρωμένη διαχείριση των παράκτιων ζωνών», η δυναμική διαδικασία με σκοπό την αειφόρο διαχείριση και χρήση των παράκτιων ζωνών, κατά την οποία λαμβάνονται ταυτόχρονα υπόψη η ευπαθής φύση των παράκτιων οικοσυστημάτων και τοπίων, η ποικιλομορφία των δραστηριοτήτων και χρήσεων, οι αλληλεπιδράσεις τους, ο θαλάσσιος προσανατολισμός ορισμένων δραστηριοτήτων και χρήσεων και ο αντίκτυπός τους στο θαλάσσιο

26 Β. Παυλιδάκη, ό.π., σελ. 12 επ.

27 Βλ. Α. Βασενχόβεν, Θαλάσσιος Χωροταξικός Σχεδιασμός, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Κρήτης, 2017, σελ. 126.

28 Η σύμβαση αυτή κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του ν. 855/1978, Α’ 235, ενώ σε αυτήν έχουν προσχωρήσει και οι Ευρωπαϊκές Κοινότητες, δυνάμει της υπ’ αριθμ. 77/585/ΕΟΚ απόφασης του Συμβουλίου των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, L240.

και το χερσαίο τμήμα, ως στόχοι δε της διαχείρισης αυτής αναφέρονται, στη διάταξη του άρθρου 5:

α) η διευκόλυνση της αειφόρου ανάπτυξης των παράκτιων ζωνών μέσω του ορθολογικού σχεδιασμού των δραστηριοτήτων, εξασφαλίζοντας ότι η οικονομική, κοινωνική και πολιτιστική ανάπτυξη συνάδει με το περιβάλλον και τα τοπία· β) η διατήρηση των παράκτιων ζωνών προς όφελος των σημερινών και μελλοντικών γενεών· γ) η εξασφάλιση της αειφόρου εκμετάλλευσης των φυσικών πόρων, ιδίως όσον αφορά τα ύδατα· δ) η διατήρηση της ακεραιότητας των παράκτιων οικοσυστημάτων και τοπίων, καθώς και της γεωμορφολογίας των παράκτιων ζωνών· ε) η αποτροπή ή/και μείωση των επιδράσεων των φυσικών κινδύνων και ειδικότερα της αλλαγής του κλίματος, που μπορούν να προκληθούν από φυσικές αιτίες ή ανθρωπογενείς δραστηριότητες· στ) η επίτευξη συνοχής μεταξύ δημόσιων και ιδιωτικών πρωτοβουλιών και μεταξύ όλων των αποφάσεων που λαμβάνονται από τις δημόσιες αρχές, σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο, οι οποίες επηρεάζουν τη χρήση των παράκτιων ζωνών. Περαιτέρω, στο άρθρο 6 (Γενικές αρχές της ολοκληρωμένης διαχείρισης των παράκτιων ζωνών) ορίζονται, μεταξύ άλλων, τα εξής: Κατά την εφαρμογή του παρόντος πρωτοκόλλου, τα συμβαλλόμενα μέρη ακολουθούν τις εξής αρχές όσον αφορά την ολοκληρωμένη διαχείριση των παράκτιων ζωνών: α) ... β) όλα τα στοιχεία σχετικά με τα υδρολογικά, γεωμορφολογικά, κλιματολογικά, οικολογικά, κοινωνικοοικονομικά και πολιτιστικά συστήματα λαμβάνονται υπόψη με ολοκληρωμένο τρόπο, ώστε να μην σημειώνεται υπέρβαση της φέρουσας ικανότητας των παράκτιων ζωνών και να προλαμβάνονται οι αρνητικές επιπτώσεις λόγω φυσικών καταστροφών και ανάπτυξης. γ) κατά το σχεδιασμό και τη διαχείριση των παράκτιων ζωνών εφαρμόζεται προσέγγιση βασιζόμενη στα οικοσυστήματα, ώστε να εξασφαλίζεται η αειφόρος ανάπτυξή τους. δ) διασφαλίζεται η κατάλληλη διακυβέρνηση, η οποία επιτρέπει στους τοπικούς πληθυσμούς και τα μέλη της κοινωνίας των πολιτών που αφορά η εξέλιξη των παράκτιων ζωνών επαρκή και έγκαιρη συμμετοχή τους σε μια διαφανή διαδικασία λήψης αποφάσεων. ε) ... ι) αποτρέπονται οι ζημιές στο παράκτιο περιβάλλον και, εφόσον προκληθούν, λαμβάνονται κατάλληλα μέτρα αποκατάστασης. Στο άρθρο 9 (οικονομικές δραστηριότητες) προβλέπεται, μεταξύ άλλων, ότι τα συμβαλλόμενα μέρη: «α) αποδίδουν δέουσα προσοχή στις οικονομικές δραστηριότητες που απαιτούν την άμεση εγγύτητα με τη θάλασσα· β) εξασφαλίζουν ότι στις διάφορες οικονομικές δραστηριότητες ελαχιστοποιείται η χρήση των φυσικών πόρων και λαμβάνονται υπόψη οι ανάγκες των μελλοντικών γενεών· γ) εξασφαλίζουν την ολοκληρωμένη διαχείριση των υδάτινων πόρων και περιβαλλοντικά ορθή διαχείριση των αποβλήτων· δ) διασφαλίζουν ότι η παράκτια και η θαλάσσια οικονομία είναι προσαρμοσμένες στην ευπαθή φύση των παράκτιων ζωνών και ότι οι πόροι της θάλασσας προστατεύονται από τη ρύπανση». Στο άρθρο 11 (τοπία): «1. Τα συμβαλλόμενα μέρη, αναγνωρίζοντας την ειδική αισθητική, φυσική και πολιτιστική αξία των παράκτιων τοπίων, ανεξαρτήτως της ταξινόμησής τους ως προστατευόμενων ζωνών, θεσπίζουν μέτρα για να εξασφαλίσουν την προστασία των παράκτιων τοπίων μέσω νομοθετικών πράξεων, σχεδιασμού και διαχείρισης. 2. ...». Τέλος, στο άρθρο 20 του Πρωτοκόλλου (Χωροταξική Πολιτική), προβλέπεται ότι: «1. Με σκοπό την προώθηση της ολοκληρωμένης διαχείρισης των παράκτιων ζωνών, τη μείωση των οικονομικών πιέσεων, τη διατήρηση ανοικτών

περιοχών και τη διευκόλυνση της δημόσιας πρόσβασης στη θάλασσα και κατά μήκος της ακτής, τα συμβαλλόμενα μέρη θεσπίζουν κατάλληλα χωροταξικά μέσα και μέτρα, συμπεριλαμβανόμενης της διαδικασίας του χωροταξικού σχεδιασμού. 2. Για το σκοπό αυτό, και προκειμένου να διασφαλιστεί η αειφόρος διαχείριση της δημόσιας και ιδιωτικής γης των παράκτιων περιοχών, τα συμβαλλόμενα μέρη μπορούν μεταξύ άλλων να θεσπίσουν μηχανισμούς για την αγορά, την εκχώρηση, τη δωρεά ή τη μεταφορά εδαφών στο δημόσιο και να επιβάλουν δουλείες στις ιδιοκτησίες».

Από τα ανωτέρω συνάγεται ότι ο ολιστικός χαρακτήρας των παράκτιων ζωνών αντιστοιχεί με το σύστημα διαχείρισής τους μέσω μιας «οικοσυστημικής» προσέγγισης και ότι οι διάφορες πολιτικές που επηρεάζουν καθ' οιονδήποτε τρόπο τον παράκτιο χώρο πρέπει να τεθούν υπό την προστασία της ΟΔΠΖ, σε ένα σχήμα όχι στατικό, αλλά δυναμικό, που θα εξελίσσεται διαρκώς, ο ρόλος δε της ΟΔΠΖ δεν είναι μόνο περιβαλλοντικός, αλλά φιλοδοξεί να πετύχει μια σύζευξη περιβαλλοντικής, κοινωνικής και οικονομικής πολιτικής, στο πνεύμα της βιώσιμης ανάπτυξης<sup>29</sup>. Η κοινωνική διάσταση, πέραν της περιβαλλοντικής, της προσέγγισης της ΟΔΠΖ υπογραμμίζει την αναγκαιότητα συμμετοχής και συνεργασίας στη λήψη των αποφάσεων, η οποία λειτουργεί σε πολλαπλά επίπεδα, αλλά και της εταιρικής ευθύνης, που εξασφαλίζουν τη συναίνεση, επομένως, και την εφαρμοσιμότητα των αποφάσεων<sup>30</sup>. Επιπλέον, όπως παρατηρεί ο καθηγητής Λ. Βασενχόβεν, η «διαδικασία διαχείρισης των παράκτιων ζωνών εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από την επιτυχή συνεργασία των δρώντων, ακόμη και στο αρχικό στάδιο της συλλογής πληροφοριών.»<sup>31</sup>, κατά τη διαμόρφωση πολιτικής, αλλά και το στάδιο της κυρίως διαχείρισης και παρακολούθησης. Τονίζεται από τον ίδιο (και τους αναφερόμενους από αυτόν επιστήμονες) η σημασία της συγκέντρωσης στοιχείων σε ενιαία βάση δεδομένων και Γεωγραφικό Σύστημα Πληροφοριών ως προϋπόθεση όχι μόνο της χερσαίας διαχείρισης των ακτών, αλλά και της υλοποίησης ενός θαλάσσιου κτηματολογίου, νοούμενου ως ενός ενιαίου συστήματος «καταγραφής των νομικών, τεχνικών και άλλων πληροφοριών, που αφορούν το θαλάσσιο χώρο, και των δικαιωμάτων, των περιορισμών και των υποχρεώσεων, που ασκούνται στο θαλάσσιο περιβάλλον»<sup>32</sup>. Εξάλλου, η εξασφάλιση συνεχούς κάθετου και οριζόντιου συντονισμού, συνεργασίας και επικοινωνίας μεταξύ των επιπέδων διοίκησης λαμβάνεται ως προαπαιτούμενο και όχι ως δεδομένο της ΟΔΠΖ<sup>33</sup>.

Τέλος, είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι η ΟΔΠΖ περιλαμβάνει την επίλυση σύνθετων νομικών θεμάτων που τις διέπουν. Στοχεύει, σε γενικές γραμμές, στην προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και της χρήσης της παράκτιας ζώνης, τη ρύθμιση των ανθρώπινων δραστηριοτήτων, τη διατήρηση και αποκατάσταση των οικοσυστημάτων, τον συντονισμό των δράσεων του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα, την εμπλοκή των ενδιαφερομένων και την ευαισθητοποίηση της κοινωνίας<sup>34</sup>.

29 Λ. Βασενχόβεν, Θαλάσσιος Χωροταξικός Σχεδιασμός, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Κρήτης, 2017, σελ. 128-129.

30 Λ. Βασενχόβεν, ό.π., σελ. 130.

31 Λ. Βασενχόβεν, ό.π., σελ. 130.

32 Λ. Βασενχόβεν, ό.π., σελ. 131 με τις εκεί αναφερόμενες παραπομπές.

33 Λ. Βασενχόβεν, ό.π., σελ. 133.

34 Λ. Βασενχόβεν, ό.π., σελ. 133.

Η ΟΔΠΖ και ο Θαλάσσιος Χωροταξικός Σχεδιασμός εν γένει στην Ευρωπαϊκή Ένωση χαρακτηρίζεται από εισροές και επιδράσεις τόσο από ένα ευρύτερο φάσμα πολιτικών της ΕΕ, όσο και από πολλές δράσεις σε διεθνές και εθνικό επίπεδο<sup>35</sup>. Η νομοθετική του κατοχύρωση σε ευρωπαϊκό επίπεδο αποτέλεσε έναυσμα και αφορμή να ξεκινήσει η συζήτηση για τη νομοθετική του αναγνώριση και σε εθνικό επίπεδο.

#### **IV. Ζητήματα Έννομης Προστασίας του Παράκτιου Χώρου. Η Συζήτηση**

Η προστασία του παράκτιου χώρου και ο σχεδιασμός των δραστηριοτήτων στον θαλάσσιο χώρο αποτελούν ένα από τα πιο σημαντικά και επίκαιρα θέματα που βρίσκονται στο επίκεντρο του ενδιαφέροντος τόσο στην Ελλάδα, όσο και της Ευρωπαϊκής Ένωσης και τρίτων χωρών και ταυτόχρονα, μια πρόκληση για την ελληνική δημόσια διοίκηση και τις επιστήμες που συνδέονται με τον σχεδιασμό του χώρου<sup>36</sup>.

##### **1. Ευρώπη**

Σύμφωνα με τον Ευρωπαϊκό Οργανισμό Περιβάλλοντος, η παράκτια ζώνη της Ευρώπης «πλησιάζει στο σημείο χωρίς επιστροφή» από περιβαλλοντικής άποψης. «Η μεταβαλλόμενη εικόνα των ευρωπαϊκών παράκτιων περιοχών» προειδοποιεί ότι η μεγάλη επιτάχυνση που παρατηρείται στο ρυθμό χρήσης του παράκτιου χώρου, η οποία οφείλεται, κατά κύριο λόγο, στους τομείς της αναψυχής και του τουρισμού, απειλεί να καταστρέψει την ευαίσθητη ισορροπία των παράκτιων οικοσυστημάτων. Σύμφωνα με την έκθεση, εξαιτίας της ανάπτυξης κατά μήκος της Μεσογείου δημιουργήθηκε το «μεσογειακό τείχος», όπου το τσιμέντο κυριαρχεί σε ποσοστό άνω του 50% των ακτών, ενώ ο ταχύτερος ρυθμός ανάπτυξης παρατηρήθηκε στην Πορτογαλία (34% αύξηση σε δέκα χρόνια), την Ιρλανδία (27%), την Ισπανία (18%) και ακολουθούν η Γαλλία, η Ιταλία και η Ελλάδα. Η πλέον πληγείσα παραθαλάσσια ζώνη της Μεσογείου είναι η Δυτική Μεσόγειος. Η οικονομική αναδιάρθρωση, που οφείλεται κατά κύριο λόγο στις κοινοτικές επιδοτήσεις, αποτελεί την κινητήρια δύναμη της ανάπτυξης των υποδομών, η οποία με τη σειρά της έχει οδηγήσει σε ανεξέλεγκτη οικιστική εξάπλωση, η αλλαγή του κλίματος, η πυκνότητα του πληθυσμού στις παράκτες περιοχές, η αύξηση των μέσων αναψυχής και τα φθηνότερα ταξίδια ενισχύουν αυτές τις πιέσεις και οδηγούν σε κρίση την παράκτια ζώνη της Ευρώπης. Σύμφωνα με έκθεση του Ευρωπαϊκού Οργανισμού Περιβάλλοντος, είναι ευπρόσδεκτη η συνεχιζόμενη εφαρμογή της «ολοκληρωμένης διαχείρισης παράκτιων ζωνών» (ICZM), η οποία αναθεωρήθηκε από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή το 2006<sup>37</sup>.

35 βλ. Λ. Βασεγνόβεν, in Θαλάσσιος Χωροταξικός Σχεδιασμός, επιμέλεια Κ. Σερράος, Δ. Μέλισσας, Δημοσιεύματα Σπουδαστηρίου Πολεοδομικών Ερευνών του ΕΜΠ, εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, 2018, επιστημονική εσπερίδα που διοργανώθηκε από το Σπουδαστήριο Πολεοδομικών Ερευνών του ΕΜΠ, την Ελληνική Εταιρεία Περιβάλλοντος και Πολιτισμού και την Επιστημονική Εταιρεία Δικαίου Πολεοδομίας και Χωροταξίας, σελ. 13.

36 βλ. Θαλάσσιος Χωροταξικός Σχεδιασμός, επιμέλεια Κ. Σερράος, Δ. Μέλισσας, Δημοσιεύματα Σπουδαστηρίου Πολεοδομικών Ερευνών του ΕΜΠ, εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, 2018, επιστημονική εσπερίδα που διοργανώθηκε από το Σπουδαστήριο Πολεοδομικών Ερευνών του ΕΜΠ, την Ελληνική Εταιρεία Περιβάλλοντος και Πολιτισμού και την Επιστημονική Εταιρεία Δικαίου Πολεοδομίας και Χωροταξίας, σελ. VII.

37 <https://www.eea.europa.eu/el/pressroom/newsreleases/coastal2006-el> (ημερομηνία προσπέλασης 10.9.2021).

Ήδη από το έτος 1995, επισημαίνεται ότι η συνεχιζόμενη υποβάθμιση και κακοδιαχείριση πολλών παράκτιων περιοχών της Ευρώπης μπορεί να αποδοθεί σε προβλήματα που σχετίζονται με την ανεπαρκή ή ακατάλληλη πληροφόρηση, σχετικά με την κατάσταση των παράκτιων ζωνών και με τις επιπτώσεις των δραστηριοτήτων του ανθρώπου, τον ανεπαρκή συντονισμό μεταξύ διαφόρων επιπέδων και τομέων της διοίκησης και των πολιτικών τους και την ανεπαρκή συμμετοχή και διαβούλευση με τους σχετικούς ενδιαφερόμενους (Ανακοίνωση COM 511/95). Από επιμέρους θεσμικά κείμενα ευρωπαϊκού και όχι μόνο ενδιαφέροντος παρέχονται υποδείξεις προσαρμογής της πολεοδομικής νομοθεσίας, χρήσης διαβούλευσης και εθελοντικών συμφωνιών, ενίσχυσης διοικητικών αρμοδιοτήτων και μηχανισμών εφαρμογής, συνεργασίας υπηρεσιών σχεδιασμού και τομιακού προσανατολισμού, καθώς και σεβασμού διεθνών συμβάσεων και συνθηκών. Στη βάση αυτής της λογικής, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή υπέδειξε στα κράτη μέλη τη διαμόρφωση των εθνικών στρατηγικών και ενεργειών διαχείρισης της παράκτιας ζώνης, ώστε να είναι ολιστικές, μακροπρόθεσμες, προσαρμόσιμες, τοπικά εστιασμένες, συμμετοχικές και συμβατές προς τις οικολογικές διαδικασίες<sup>38</sup>. Τα συμπεράσματα των προηγούμενων κειμένων επανήλθαν σε ανακοίνωση της Επιτροπής (Ανακοίνωση COM 2000), σύμφωνα με την οποία τα κράτη μέλη υποχρεούνται να προωθήσουν την ΟΔΠΖ σε επίπεδο χώρας ή περιφερειακών θαλάσσιων, σε συντονισμό με τις αρχές υφιστάμενων διεθνών συνθηκών, καθώς και σε συνάφεια με τομιακές πολιτικές της ΕΕ, όπως π.χ. για τη θαλάσσια ρύπανση και τη διαχείριση των υδάτων. Το 2002 το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο εξέδωσε Σύσταση (2002/413/ΕΣ), συνδέοντας την ΟΔΠΖ με την Κοινοτική Στρατηγική για τη Βιώσιμη Ανάπτυξη και το Πρόγραμμα Δράσης για το Περιβάλλον, ενώ η Ευρωπαϊκή Επιτροπή προσδιόρισε 27 δείκτες για την αξιολόγηση της βιώσιμης ανάπτυξης των παράκτιων ζωνών (EU Working Group on Indicators and Data 2004a), που περιλάμβαναν από τον εμβαδόν της δομημένης έκτασης μέχρι τις αλλοιώσεις του οικοσυστήματος και από τη συγκέντρωση θρεπτικών ουσιών στα θαλάσσια ύδατα μέχρι των αριθμό των ευρισκόμενων στον παράκτιο χώρο παραθεριστικών κατοικιών<sup>39</sup>.

Επιπλέον, με την Οδηγία 2014/89/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 23ης Ιουλίου 2014, «Περί θεσπίσεως πλαισίου για το θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό» (ΕΕ L 257/135/28.8.2014), ο θαλάσσιος χωροταξικός σχεδιασμός εντάσσεται στην ολοκληρωμένη θαλάσσια πολιτικής της Ε.Ε και αναγορεύεται σε καίριο διατομιακό μέσο πολιτικής που επιτρέπει στις δημόσιες αρχές και τους ενδιαφερόμενους να εφαρμόζουν μια συντονισμένη, ολοκληρωμένη και διασυννοριακή προσέγγιση που εκτιμάται ότι θα συμβάλει ουσιαστικά στην προώθηση της βιώσιμης ανάπτυξης των θαλάσσιων και παράκτιων οικονομιών και στην αειφόρο χρήση των θαλάσσιων και παράκτιων πόρων. Στην Οδηγία αυτή ορίζεται ότι ως θαλάσσιος χωροταξικός σχεδιασμός νοείται η διαδικασία με την οποία οι αρχές ενός κράτους αναλύουν και οργανώνουν τις ανθρώπινες δραστηριότητες στις θαλάσσιες περιοχές για την επίτευξη οικολογικών, οικονομικών και κοινωνικών στόχων. Ο θαλάσσιος χωροταξικός σχεδιασμός έχει ως σκοπό να θεσπίσει ένα

38 Λ. Βασενχόβεν, ό.π., σελ. 134.

39 Λ. Βασενχόβεν, ό.π., σελ. 135.

πλαίσιο εναρμονισμένης άσκησης όλων των διαφορετικών και ποικίλων οικονομικών, επιστημονικών, αναπτυξιακών και άλλων δραστηριοτήτων και χρήσεως και, παραλλήλως, να προστατευθούν περιοχές και στοιχεία της φύσης καθώς και η υποθαλάσσια πολιτιστική κληρονομιά<sup>40</sup>. Οι δυνατότητες άσκησης όλων αυτών των χρήσεων και δραστηριοτήτων και οι συνέπειές τους και κυρίως, η ορθολογική άσκησή τους πρέπει να λαμβάνονται υπόψη, κατά την κατάρτιση και εκπόνηση των θαλάσσιων χωροταξικών σχεδίων, ώστε να επιτευχθούν οι περιβαλλοντικοί, οικονομικοί και κοινωνικοί στόχοι του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού και μιας ολοκληρωμένης θαλάσσιας πολιτικής, που περιλαμβάνει και τις παράκτιες περιοχές στο πλαίσιο των αρχών που επιβάλλει η αρχή της αειφορίας.

## 2. Ελλάδα

Στην Ελλάδα, ο θαλάσσιος χωροταξικός σχεδιασμός, τμήμα του οποίου, όπως έχει προαναφερθεί, είναι και η διαχείριση του παράκτιου χώρου, αποτελεί πλέον συγκεκριμένη ευρωπαϊκή υποχρέωση, ενώ η κατάρτιση συνολικού ειδικού χωροταξικού σχεδίου για τον θαλάσσιο χώρο έχει αναγγελθεί από το έτος 2011. Βήματα στον τομέα του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού έγιναν με τη θέσπιση του ν. 3983/2011, με τον οποίο ενσωματώθηκε στην ελληνική νομοθεσία η Οδηγία-Πλαίσιο για τη θαλάσσια στρατηγική 2008/56, όχι όμως και το συμπλήρωμά της. Καθοριστικής σημασίας αποτελεί, περαιτέρω, το γεγονός ότι η Οδηγία 2014/89/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου ενσωματώθηκε στην ελληνική έννομη τάξη της χώρας με τον ν. 4546/2018 (Α' 101), με τον οποίο καθορίζεται το πλαίσιο για το θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό, με σκοπό την προώθηση της βιώσιμης ανάπτυξης των θαλάσσιων οικονομιών, τη βιώσιμη ανάπτυξη των θαλάσσιων περιοχών και τη βιώσιμη χρήση των θαλάσσιων πόρων.

Περαιτέρω, στην Ελλάδα, αναφορικά με τον θαλάσσιο χώρο, έχουν καταρτιστεί και εγκριθεί χωροταξικά σχέδια ή ρυθμίσεις χωροταξικού περιεχομένου που αφορούν ευθέως ή εμμέσως τον θαλάσσιο χώρο, όπως είναι τα περιφερειακά χωροταξικά για τις νησιωτικές περιοχές της χώρας, το χωροταξικό για τις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας που περιέχει ρυθμίσεις και για την χωροθέτηση υπεράκτιων αιολικών πάρκων, καθώς και το ειδικό χωροταξικό πλαίσιο για τις υδατοκαλλιέργειες, το οποίο έχει κριθεί νόμιμο από το Συμβούλιο της Επικρατείας (ΣτΕ 4966/2014). Επιπλέον, έχουν ιδρυθεί με Προεδρικά Διατάγματα, τα εθνικά θαλάσσια πάρκα στην Αλόνησο και στον κόλπο Λαγανά Ζακύνθου, τα οποία καθορίζουν περιοχές προστασίας της φύσης, το διάταγμα για την παραλιακή ζώνη της Αττικής, η νομοθεσία για τον αιγιαλό και την παραλία. Παρά το γεγονός ότι τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια της χώρας εγκρίθηκαν το 2003, το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού το 2008 και τα Ειδικά Πλαίσια ΑΠΕ, Βιομηχανίας, Υδατοκαλλιεργειών και Τουρισμού από το 2008 και εφεξής, εντούτοις, το Ειδικό Πλαίσιο για τον Παράκτιο Χώρο δεν έχει εγκριθεί (βλ.

40 βλ. Κ. Μενουδάκος, Σκέψεις με αφορμή το βιβλίο «Θαλάσσιος Χωροταξικός Σχεδιασμός – Ευρώπη και Ελλάδα» του καθηγητή Λουδοβίκου Βασενχόβεν, in Θαλάσσιος Χωροταξικός Σχεδιασμός, επιμ. Κ. Σεργιάς, Δ. Μέλισσας, εκδ. Σάκκουλα, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, σελ 1 επ.



ανωτέρω για σχέδια ΥΠΕΚΑ, ετών 2003 και 2009), αποτελώντας μια χαμένη, όπως έχει παρατηρηθεί (Λ. Βασενχόβεν), ευκαιρία για την ολοκληρωμένη και βιώσιμη διαχείριση του ελληνικού παράκτιου χώρου.

Η νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας αντιμετώπισε ζητήματα προστασίας του παράκτιου και θαλάσσιου χώρου, με χαρακτηριστικότερες περιπτώσεις αυτές των ειδικών χωροταξικών πλαισίων, των υδατοκαλλιεργειών, των Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας και των μικρών νησιών. Το γεγονός, τέλος, ότι με την Οδηγία 2004/89 έχει επιτευχθεί η σύγκλιση της ΟΔΠΖ με τον θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό, καθώς και ότι η τελευταία αυτή οδηγία αποτελεί μέρος της εθνικής έννομης τάξης (ν. 4546/2018) παρέχουν βασίμως, κατά τη γνώμη μου, την ελπίδα ότι, αφού εγκριθεί και το Ειδικό Πλαίσιο Χωρικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον παράκτιο χώρο, θα παρέχεται σε αυτόν, σε ικανοποιητικό βαθμό, έννομη προστασία, αλλά κυρίως η Διοίκηση θα έχει το κατάλληλο πλαίσιο να δράσει ολιστικά προς την κατεύθυνση της εν τοις πράγμασι προστασίας και αειφορικής διαχείρισής του. Δεν αρκεί, όμως, μόνο η αποτελεσματική εφαρμογή της νομοθεσίας για την προστασία του παράκτιου χώρου από τη διοίκηση, αλλά απαιτείται, επιπλέον, η νομοθεσία αυτή να τηρείται τόσο από τους ιδιώτες και τις επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στην παράκτια ζώνη, όσο και από τους πολίτες.

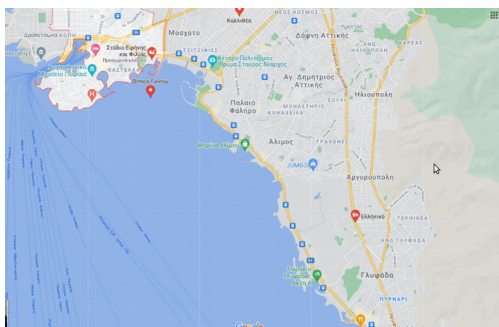
Προκειμένου να προσεγγίσει τα ειδικότερα ζητήματα έννομης προστασίας του παράκτιου χώρου και να επιχειρήσει να απαντήσει την υπόθεση εργασίας και τα επιμέρους ερευνητικά ερωτήματα, η έρευνα επέλεξε ως περιοχή μελέτης το τμήμα του παρακτίου χώρου της Αθήνας, από το Φάληρο έως το Ελληνικό.

## **V. Χωρικό Πεδίο Αναφοράς: Η Παράκτια Ζώνη από το Φάληρο έως το “Ελληνικό”**

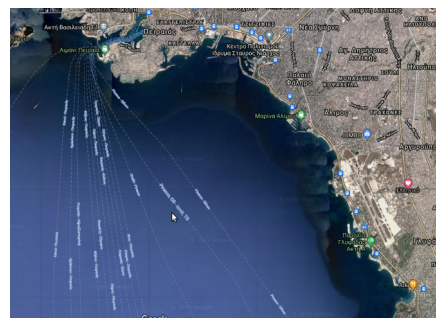
Η ανάπτυξη του πολεοδομικού συγκροτήματος της Αθήνας εξελίχθηκε ραγδαία και με τέτοιο τρόπο, ώστε, όπως έχει γλαφυρά παρατηρηθεί, «η πόλη φαίνεται σαν να γυρίζει την πλάτη της στη θάλασσα», δεδομένης και της έμφασης που δόθηκε στις ζώνες γύρω από την Αττική Οδό και τα Μεσόγεια. Οι ακτές, ωστόσο, του Σαρωνικού βρέθηκαν και αυτές στο επίκεντρο των αναπτυξιακών και επενδυτικών πιέσεων την τελευταία εικοσαετία και πλήθος από αποσπασματικές χωροθετήσεις δημόσιων και ιδιωτικών χρήσεων έχουν κατακερματίσει την ακτογραμμή του. Οι σχεδιασμοί για τα ολυμπιακά έργα επιδείνωσαν ακόμα περισσότερο τη σχέση της Αθήνας με τη θάλασσα<sup>41</sup>, με χαρακτηριστικότερες περιπτώσεις αυτές του παράκτιου μετώπου των περιοχών του Φαληρικού Όρμου και του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού.

---

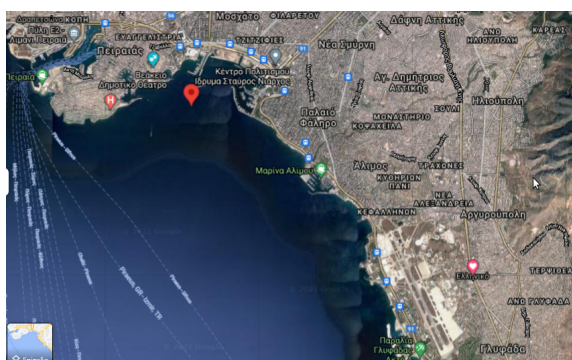
**41** Γ. Πολύζος: “Ανακτώντας το παραλιακό μέτωπο της Αθήνας”, στην ιστοσελίδα “Οικοτριβές”, αναδημοσίευση στο ypodomes.com.



Χάρτες 1 και 2: η περιοχή μελέτης, Πηγή: google maps



Σήμερα το υπό μελέτη παράκτιο μέτωπο της Αττικής από τον Φαληρικό Όρμο μέχρι και την παράκτια ζώνη του “Ελληνικού”, η οποία καταλαμβάνεται ως επί το πλείστον από τις αθλητικές και ολυμπιακές εγκαταστάσεις του Αγ. Κοσμά, συγκεντρώνει ένα σύνθετο πλέγμα υπερτοπικών χρήσεων τουρισμού, αθλητισμού, ναυταθλητικές εγκαταστάσεις, υποδομές αναψυχής, μεταφορών, μαρίνες, εστίαση (εστιατόρια, μπαρ, καφετέριες), καταστήματα, με κυρίαρχη χρήση, όπως κατέδειξε και η έρευνα πεδίου, τη χρήση της μαρίνας (τουριστικού λιμένα). Είναι χαρακτηριστικό ότι εντός της επίμαχης περιοχής έχουν χωροθετηθεί και λειτουργούν πέντε (5) μαρίνες (Athens Marina, Μαρίνα Δέλτα Καλλιθέας, Μαρίνα Φλοίσβου, Μαρίνα Αλίμου και Μαρίνα Αγ. Κοσμά στο Ελληνικό).



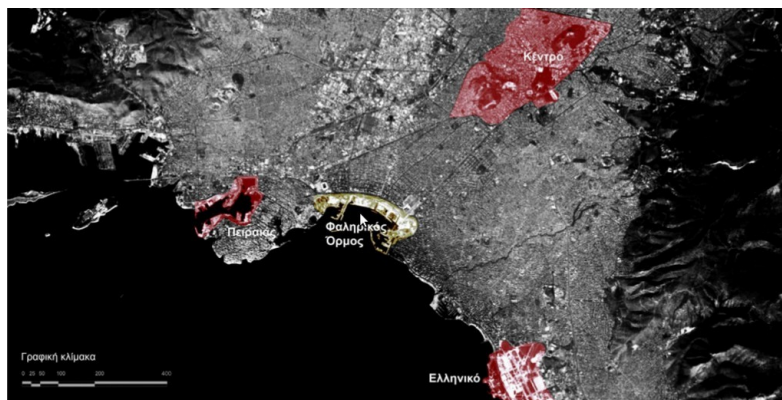
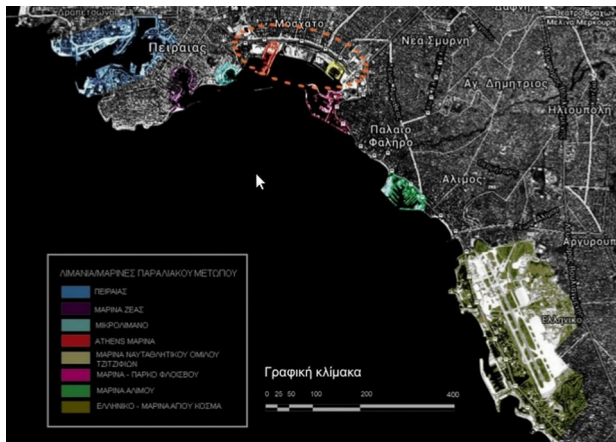
Χάρτης 3:  
Οι δήμοι της περιοχής μελέτης,  
πηγή: google maps

Συνέπεια του κατακερματισμού των χρήσεων, της συγκέντρωσης και της πύκνωσης όλων αυτών των δραστηριοτήτων και των χρήσεων επί του παράκτιου αυτού τμήματος είναι, καταρχάς, ότι μειώνεται το προσβάσιμο στους πολίτες τμήμα του παράκτιου χώρου, ιδίως του αιγιαλού και της παραλίας, καθιστώντας δύσκολη και, σε ορισμένες περιπτώσεις, ανέφικτη την πρόσβαση αυτών στη θάλασσα. Εκτιμώντας και το γεγονός ότι είναι υπό εξέλιξη έργα ανάπλασης στην ευρύτερη περιοχή του Φαληρικού Όρμου, γεγονός που καθιστά εκ των πραγμάτων δύσκολη και επικίνδυνη την πρόσβαση στην ακτή, είναι χαρακτηριστικό ότι ελάχιστα ανοιχτά τμήματα αιγιαλού και παραλίας απομένουν προς κοινή χρήση και απόλαυση από τους πολίτες. Το παράκτιο τμήμα από το Στάδιο Ειρήνης και Φιλίας (ΣΕΦ) έως την Αγία Μαρίνα Κρωπίας προστατεύεται, κατά βάση, από το π.δ./γμα 1-3/5.3.2004 περί καθορισμού ζωνών προστασίας, χρήσεων γης και όρων δόμησης στην παραλιακή ζώνη της Αττικής από τον Φαληρικό Όρμο μέχρι την Αγία Μαρίνα Κρωπίας, ένα

ιδιαίτερα χρήσιμο θεσμικό εργαλείο για την προστασία των ακτών, τον έλεγχο των υπερτοπικών χρήσεων και τη διαδημοτική συνεργασία στη διαχείριση των ακτών.



Φωτογραφία 1 Αποψη Φαληρικού Όρμου από ύψος Καστέλλας (προσωπικό αρχείο)



*Χάρτες 4 και 5: Μαρίνες και σχέση περιοχής μελέτης με το κέντρο της Αθήνας, πηγή: προπτυχιακή εργασία 7ου εξαμήνου, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, ΕΜΠ, “Φαληρικός Όρμος: Η μελέτη του Renzo Piano και η διερεύνηση συσχέτισής της με τη σύγχρονη δυναμική της περιοχής του Μοσχάτου” των Α. Αφεντάκη, Γ. Μελέτης, Ε. Χατζηβασιλείου, σελ. 8 - 9.*

## 1. Χαρακτηριστικά και Ιδιαιτερότητες της Περιοχής Μελέτης

Το παραλιακό μέτωπο της υπό εξέταση περιοχής ανήκει διοικητικά στην Περιφερειακή Ενότητα του Νοτίου Τομέα Αθηνών, νοτιοδυτικά του κέντρου της Αθήνας, βρίσκεται σε μία θέση

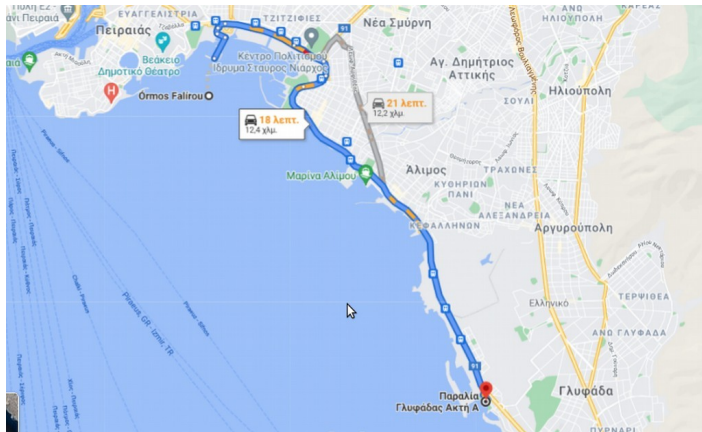
κεντροβαρικής σημασίας για την πόλη και αποτελεί τη φυσική διέξοδο των όμορων δήμων που την καταλαμβάνουν, αλλά και της πόλης της Αθήνας προς τη θάλασσα. Έχει μήκος 12 περίπου χιλιομέτρων και αποτελείται από τις παράκτιες περιοχές των δήμων Μοσχάτου-Ταύρου, Καλλιθέας, Παλαιού Φαλήρου, Αλίμου και Ελληνικού – Αργυρούπολης. Η σημασία, ειδικώς, του Φαληρικού Όρμου καταδεικνύεται και από το γεγονός ότι αποτέλεσε το πρώτο επίνειο και λιμάνι της πόλης πριν καθιερωθεί ο Πειραιάς ως το μεγαλύτερο λιμάνι της Αττικής, αλλά και της χώρας<sup>42</sup>.

Ειδικώς, ο Φαληρικός Όρμος αποτελεί ένα από τα κομβικότερα και σημαντικότερα τμήματα του ευρύτερου παραλιακού μετώπου της νότιας Αττικής, λόγω της εγγύτητάς του με το λιμάνι του Πειραιά, αλλά και την εύκολη πρόσβασή του με το κέντρο της Αθήνας μέσω της Λ. Συγγρού, στοιχεία που του προσδίδουν έναν υπερτοπικό χαρακτήρα. Πλεονέκτημα του Φαληρικού μετώπου είναι η στρατηγική του θέση στο σημείο συνάντησης σημαντικών αναπτυξιακών αξόνων της πόλης. Η παραλιακή ζώνη του Φαληρικού Όρμου, μήκους 2χμ. και πλάτος που κυμαίνεται από τα 25 έως τα 900 μέτρα, αποτελεί ιστορικά τη φυσική διέξοδο του Λεκανοπεδίου της Αθήνας στον Σαρωνικό και καταλαμβάνει έκταση 800 στρεμμάτων κατά μήκος της ακτογραμμής, περιλαμβάνει δε την παραλιακή ζώνη περίξ των αστικών περιοχών Μοσχάτου, Καλλιθέας και Παλαιού Φαλήρου, από την εκβολή του Κηφισού Ποταμού μέχρι το Δημοτικό Αθλητικό Κέντρο του δήμου Παλαιού Φαλήρου. Εκτείνεται από το Μικρολίμανο μέχρι τη μαρίνα του Φλοίσβου και αποτελεί το πρώτο τμήμα του παραλιακού μετώπου, μήκους 45 χλμ., από το Φάληρο έως το Σούνιο.

Αντικείμενο μελέτης της παρούσας έρευνας δεν αποτέλεσε, ωστόσο, το τμήμα του Φαληρικού Όρμου δεξιά από το Στάδιο Ειρήνης και Φιλίας προς την Καστέλλα και το Μικρολίμανο, κυρίως για τον λόγο ότι το τμήμα αυτό δεν αποτελεί μέρος της ανάπλασης που λαμβάνει χώρα στον Φαληρικό Όρμο. Ως εκ τούτου, η έρευνα επικεντρώνεται στο τμήμα του Φαληρικού Όρμου που βρίσκεται αριστερά από το Στάδιο Ειρήνης και Φιλίας και αριστερά από τη Μαρίνα Αθηνών και καταλήγει στην Μαρίνα του Δέλτα Καλλιθέας. Στον Φαληρικό Όρμο υπάρχει έντονη συγκέντρωση της χρήσης του τουριστικού λιμένα (είναι χωροθετημένες και λειτουργούν τρεις μαρίνες, των Αθηνών, του Δέλτα Καλλιθέας και του Φλοίσβου), ενώ χαρακτηριστικό τοπίο της περιοχής, με υπερτοπικό χαρακτήρα είναι το Στάδιο Ειρήνης και Φιλίας, στο μπροστινό μέρος του οποίου και προς τη θάλασσα αναπτύσσεται ένας δρόμος περιπάτου και πρασίνου, δύο γήπεδα και ορισμένες υποδομές εστίασης, ωστόσο, στο τμήμα του αιγιαλού και της παραλίας, αν και προσβάσιμο τυπικά στους πολίτες, εντούτοις, απαγορεύεται η κολύμβηση λόγω της ασυμβατότητας της χρήσης αυτής με τις παρακείμενες λειτουργούσες μαρίνες.

---

42 Μ. Διαμαντοπούλου, Φαληρικός Όρμος: Μία ιστορία προτάσεων ανάπλασης μέχρι σήμερα, in Θαλάσσιος Χώρος. Παράκτιο Αστικό Μέτωπο\_Πόλεις Λιμάνια, Συλλογή Κειμένων για τον Χωρικό Σχεδιασμό, ΕΜΠ, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών\_Σπουδαστήριο Πολεοδομικών Ερευνών, σελ. 117.



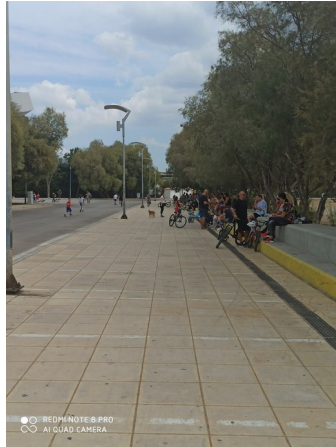
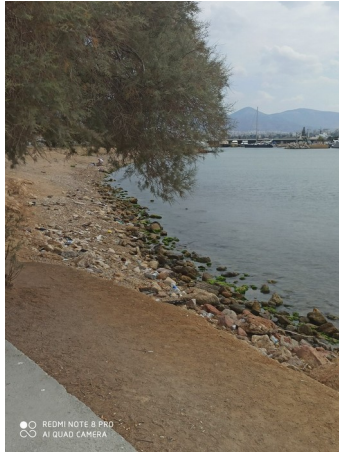
Χάρτης 6: Η περιοχή μελέτης (χιλιομετρική απόσταση), πηγή: google maps

υπόλοιπο τμήμα των έργων υποδομής και αναπλάσεων δεν υλοποιήθηκε, λόγω των τότε χρονικών δεσμεύσεων και των οικονομικών περιορισμών. Ως εκ τούτου, η επίλυση μειζόνων περιβαλλοντικών και λειτουργικών προβλημάτων της πρωτεύουσας που συνδέονται με τα έργα αυτά, αλλά και η κατοχύρωση και καθιέρωση του ρόλου της παραλιακής ζώνης του Φαληρικού Όρμου ως πόλου δραστηριοτήτων αναψυχής, πολιτισμού, αθλητισμού και τουρισμού μητροπολιτικής εμβέλειας παρέμεναν ως εκκρεμότητα που ανέστειλε τη δυναμική της πόλης και απαξίωνε τα υλοποιημένα έργα των Ολυμπιακών Αγώνων.

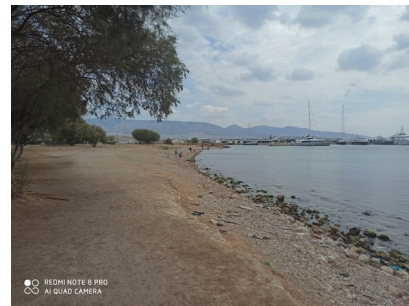
Στην άλλη πλευρά του ερευνώμενου παραλιακού μετώπου, η ανάπτυξη και αξιοποίηση του πρώην αεροδρομίου Ελληνικού ακολούθησε τη δική της παράλληλη πενηντάχρονη πορεία επιτυχιών και αποτυχιών, από το 1978, έτος κατά το οποίο αποφασίσθηκε, με νόμο, ότι η έκταση αυτή θα τύχει εμπορικής εκμετάλλευσης για να χρηματοδοτηθεί η κατασκευή ενός νέου αεροδρομίου στα Σπάτα, μέχρι και σήμερα. Στο διάστημα αυτό εκπονήθηκαν πολλές μελέτες, μεταξύ των οποίων και του Εργαστηρίου Χωροταξίας και Οικιστικής Ανάπτυξης του ΕΜΠ, ωστόσο, όπως εύστοχα έχει υπογραμμισθεί από τον καθηγητή Λ. Βασενχόβεν, η περίπτωση του Ελληνικού αποτελεί χαρακτηριστική περίπτωση της χρόνιας αδυναμίας του κράτους (κεντρικού, περιφερειακού) και της αυτοδιοίκησης να ανταποκριθεί σε τέτοιας κλίμακας χωρικό σχεδιασμό. Αν και πλήθος πολιτικών, πανεπιστημιακών, ειδικών επιστημόνων και διοικητικών στελεχών ασχολήθηκαν επί 40 χρόνια για τη χάραξη δημόσιας πολιτικής, τελικώς, το έργο ανατέθηκε, κατόπιν διαγωνιστικής διαδικασίας σε ιδιώτη επενδυτή, οι προτάσεις του οποίου συμπληρώνονταν από επαρκείς ειδικές υποστηρικτικές μελέτες σε επίπεδο masterplan, σε μία χρονική στιγμή που η ανάγκη για επενδύσεις και σώρευση χρήματος στα δημόσια ταμεία και για εξυγίανση της ελληνικής οικονομίας ήταν απολύτως επιτακτική<sup>43</sup>.

43 Λ. Βασενχόβεν, ΕΛΛΗΝΙΚΟΝ... πάθος: Η ανάπτυξη του πρώην αεροδρομίου Ελληνικού, εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, 2018, σελ. 361.





Φωτογραφίες 8, 9, 10, 11 και 12: ΣΕΦ, δρόμος περιπάτου, παραλία (προσωπικό αρχείο)



Μια γενική παρατήρηση για τον παράκτιο χώρο του ΣΕΦ είναι ότι, αν και αποτελεί, στο μεγαλύτερο τμήμα του, έναν χώρο προσβάσιμο στους πολίτες, εντούτοις, οι υφιστάμενες αθλητικές εγκαταστάσεις, οι χώροι πρασίνου, αλλά και η ίδια παραλία, παρά το ότι απαγορεύεται η κολύμβηση, θα έπρεπε να είναι περισσότερο φροντισμένα και να μη δίνεται η εντύπωση της εγκατάλειψης και της αδιαφορίας από τις αρμόδιες αρχές. Αν λάβει δε κανείς υπόψη το γεγονός ότι ο Φαληρικός Όρμος έχει χαρακτηριστεί ως ένας από τους σημαντικότερους παράκτιους υγρότοπους της Αττικής, εξαιτίας του ότι σε αυτόν εκβάλλουν ο Ιλισσός και ο Κηφισός ποταμός, θα έπρεπε η διαχείρισή του και η χωροθέτηση των ποικίλων χρήσεων και δραστηριοτήτων που αναπτύσσονται στην ακτογραμμή του, να λαμβάνει προεχόντως υπόψη και συνυπολογίζει τα περιβαλλοντικά κριτήρια προστασίας των φυσικών του πόρων (θάλασσας, αιγιαλού και παραλίας, καθώς και φυσικού τοπίου), συμπεριλαμβανομένων και των ανωτέρω ποταμών.

Εντός του Φαληρικού Όρμου, αριστερά του ΣΕΦ και της παρακείμενης Μαρίνας βρίσκεται σε εξέλιξη μία από τις σημαντικότερες χωρικές παρεμβάσεις που έχουν λάβει ποτέ χώρα στον παράκτιο χώρο της Αττικής, τα έργα δε αυτά, όπως κατέδειξε και η έρευνα πεδίου, έχουν μείνει στάσιμα.



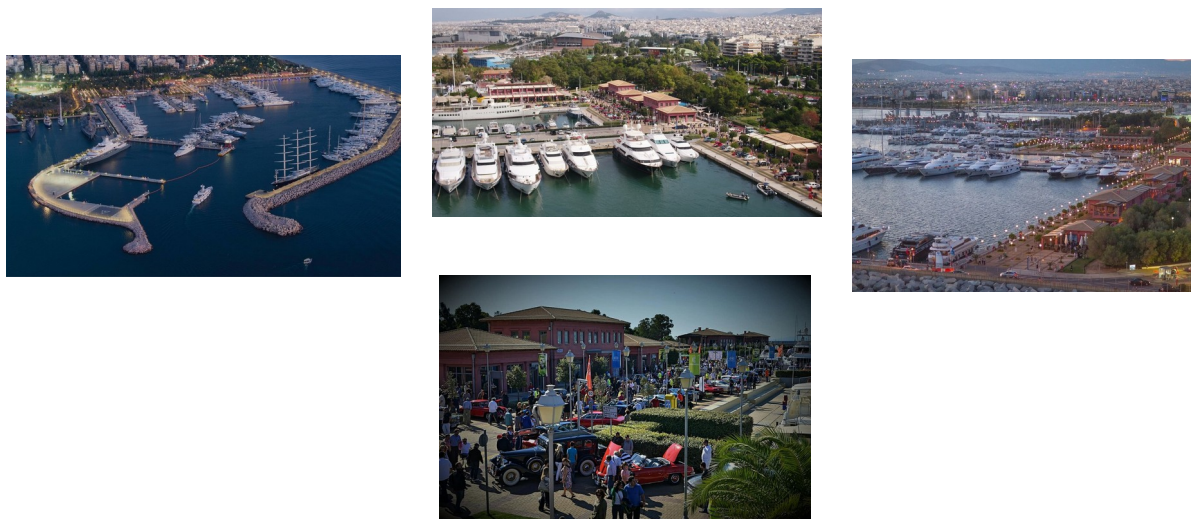
φωτογραφίες 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 και 21: περιοχή έργων ανάπλασης Φαληρικού Όρμου, μεταξύ ΣΕΦ και πλατείας Νερού (προσωπικό αρχείο)

Όπως προκύπτει από τον έντυπο και ηλεκτρονικό τύπο, έχει δοθεί νέα παράταση στην ολοκλήρωση των εργασιών της α' φάσης ανάπλασης του Φαληρικού Όρμου και ως νέα ημερομηνία ολοκλήρωσης των εργασιών μεταξύ του αναδόχου του έργου και του φορέα υλοποίησης (Περιφέρεια Αττικής) έχει οριστεί η 30η/11/2021. Η σύμβαση υπεγράφη τον Μάιο του 2017 και ήταν αρχικού προϋπολογισμού 73 εκατ ευρώ. Τα έργα της α' φάσης περιλαμβάνουν την μερική υπογειοποίηση της Λ. Ποσειδώνος και τη μετατόπισή της προς τη θάλασσα, καθώς και άλλα συγκοινωνιακά, οδικά, τεχνικά έργα, έργα αποστράγγισης οδοστρωμάτων, αντιπλημμυρικά έργα, έργα αποχέτευσης ομβρίων, έργα αποκατάστασης και μετακίνησης δικτύων οργανισμών κοινής ωφέλειας (αγωγοί φυσικού αερίου, ύδρευσης κλπ.), καθώς και ορισμένα υδραυλικά έργα εκτός περιοχής, όπως αντλιοστάσια και αγωγοί για τη μόχλευση των νερών του Κηφισού ποταμού και το Κέντρο Ανάκτησης Νερού στον Ελαιώνα για την άρδευση του μελλοντικού Πάρκου. Η δεύτερη



φάση της ανάπλασης του Φαληρικού Όρμου, προϋπολογισμού 200 εκατ. ευρώ έχει ενταχθεί στο Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων του 2021 της Περιφέρειας Αττικής<sup>44</sup>. Τα έργα της περιλαμβάνουν τη δημιουργία ενός Μητροπολιτικού Πάρκου, το οποίο εκτείνεται στον χώρο μεταξύ του ΣΕΦ έως και το Φαληρικό Δέλτα με δραστηριότητες πολιτισμού, αναψυχής, αθλητισμού, εμπορίου, τουρισμού (όπως μαρίνα, συνεδριακό κέντρο) που θα διασφαλίζει την απρόσκοπτη προσβασιμότητα στο παραλιακό μέτωπο της περιοχής και την περιβαλλοντική αναβάθμισή της, την κατασκευή πάρκινγκ 900 θέσεων, την κατασκευή γραμμικών κτιρίων συνολικής έκτασης 3.500 τ.μ. με χρήσεις εμπορικές, εστίασης και αναψυχής. Με την ολοκλήρωση των έργων αυτών, το νέο Πάρκο του Φαληρικού Όρμου θα συνδεθεί (μέσω της Εσπλανάδας) με το Κέντρο Πολιτισμού Ι.Σ. Νιάρχος, τη Μαρίνα Φλοίσβου και το υφιστάμενο Πάρκο Φλοίσβου, δημιουργώντας έναν μεγάλο πνεύμονα πρασίνου για την Αθήνα και τις περιοχές του Πειραιά, του Φαλήρου, του Μοσχάτου, της Καλλιθέας και του Παλαιού Φαλήρου. Κατωτέρω (υπό Νβ), γίνεται εκτενέστερη αναφορά στη νομοθεσία, με την οποία θεσπίστηκαν οι χωρικές επεμβάσεις που έλαβαν, αλλά και λαμβάνουν χώρα στον Φαληρικό Όρμο.

Το υπόλοιπο τμήμα του Φαληρικού Όρμου περιλαμβάνει την Μαρίνα Καλλιθέας με τις συναφείς ναυταθλητικές χρήσεις και δραστηριότητες, το Δέλτα Φαλήρου, με την πλατεία Νερού, την Εσπλανάδα, το γήπεδο του ταε kwon do και το Μουσείο Ιστορίας της Πολεμικής Αεροπορίας και τη Μαρίνα Φλοίσβου και τις ευρισκόμενες εντός αυτής χρήσεις αθλητισμού, αναψυχής, τουρισμού και εμπορίου.



φωτογραφίες 22, 23, 24 και 25: Μαρίνα Φλοίσβου, πηγή: διαδίκτυο

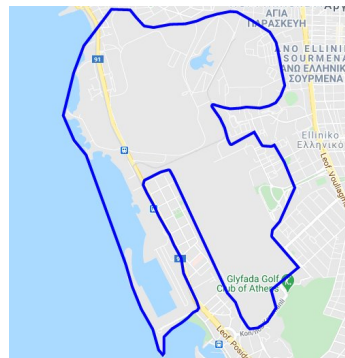
44 Ε. Μπότα, "Νέα παράταση για την ολοκλήρωση της ανάπλασης του Φαληρικού Όρμου", βλ. <https://www.capital.gr/epixeiriseis/3578486/nea-paratasi-gia-tin-oloklirosi-tis-anaplastis-tou-falirikou-ormou> (ημερομηνία ανάκτησης, 17.9.2021).

Μετά την Μαρίνα Φλοίσβου και, ακολουθώντας την παράκτια ζώνη προς την κατεύθυνση της περιοχής του Ελληνικού, είναι χωροθετημένες αθλητικές εγκαταστάσεις, θερινός κινηματογράφος, τα Πάρκα του Φλοίσβου και Π. Φαλήρου, χώροι πρασίνου και παιδικές χαρές, ενώ η ακτή μέχρι τη δημοτική πινακοθήκη του Π. Φαλήρου και την προκουμαία Φλοίσβου φαίνεται ότι έχει συρρικνωθεί από προσχώσεις, επιχωματώσεις και τεχνικές διαμορφώσεις του εδάφους της ακτής, που σταματούν βιαιώς τον ρου της θάλασσας σε αυτήν.

Από την προκουμαία Φλοίσβου και μετά μέχρι την περιοχή και την παραλία Μπατή, εκτείνεται ένα ικανοποιητικό σε πλάτος αιγιαλού και έκταση παραλίας, όσο και εξ απόψεως αισθητικής, τμήμα του παράκτιου χώρου, το οποίο περιλαμβάνει έναν πεζόδρομο, που επιτρέπει την ελεύθερη πρόσβαση των πολιτών στη θάλασσα, αλλά και την απόλαυση της θέας του υψηλής αισθητικής τοπίου. Οι παραλίες Μπατή και Εδέμ ικανοποιούν, κατά βάση, την προσβασιμότητα στον αιγιαλό και την παραλία, παρά το γεγονός ότι εντός της ζώνης του αιγιαλού και της παραλίας λειτουργούν επιχειρήσεις εστίασης, οι οποίες σε ορισμένα σημεία αποκλείουν εντελώς την πρόσβαση στην ακτή και τη θάλασσα. Στη συνέχεια, χωροθετείται η μεγάλης δυναμικότητας Μαρίνα του Αλίμου και στο τμήμα αυτό της παράκτιας ζώνης μέχρι την παραλία του Καλαμακίου, το οποίο συνδέει τη Μαρίνα Αλίμου με την τελευταία αυτή παραλία με ένα δρόμο περιπάτου κατά μήκος της ακτής, χωροθετούνται χρήσεις άθλησης και αναψυχής (γήπεδα, παιδικές χαρές, πλατείες), αλλά λειτουργεί και μία επιχείρηση εστίασης, η οποία αφενός μεν καταλαμβάνει μεγάλη έκταση από την παράκτια ζώνη, αφετέρου δε βρίσκεται σε άμεση εγγύτητα με τη θάλασσα. Αν και η Μαρίνα Αλίμου είναι η μεγαλύτερη, από άποψη αριθμού διατιθέμενων θέσεων ελλιμενισμού- μαρίνα της χώρας, προσφέροντας περί της 1.100 θέσεις ελλιμενισμού σκαφών αναψυχής διαφόρων μεγεθών, στη χερσαία ζώνη της έχουν αναπτυχθεί διάφορες δραστηριότητες, ο χώρος της οποίας είναι πρόχειρα διαμορφωμένος και χωρίς οργάνωση, με συνέπεια την περιβαλλοντική υποβάθμισή του.

Στην περιοχή του Αλίμου βρίσκεται μια οργανωμένη πλαζ, τη διαχείριση και τη λειτουργία της οποίας έχει αναλάβει, δυνάμει συμβάσεως παραχώρησης με τον Δήμο Αλίμου, η “Ακτή του Ήλιου Τουριστική ΑΕ” εταιρεία παροχής τουριστικών υπηρεσιών αναψυχής και εμπορίας ειδών καλοκαιρινής ένδυσης και αξεσουάρ, εντός δε αυτής λειτουργούν επιχειρήσεις εστίασης και το θαλάσσιο πάρκο Wet Park. Οι παροχές που προσφέρει η πλαζ συμπεριλαμβάνουν αποδυτήρια, τουαλέτες, γήπεδα βόλεϊ και τένις, αναψυκτήρια, εστιατόρια, βραδινά κέντρα διασκέδασης, καφετέριες, χώρους δεξιώσεων και συναυλιών. Ως εκ τούτου, ο αιγιαλός και η παραλία καταλαμβάνονται από ξαπλώστρες, αναψυκτήρια και τις εγκαταστάσεις της πλαζ, πολλές από τις οποίες είναι μόνιμες κατασκευές επιχειρήσεων εστίασης. Η είσοδος στην πλαζ επιτρέπεται έναντι αντιτίμου. Ομοίως, από την Ακτή του Ήλιου μέχρι και το Μικρό Λιμανάκι και τον Αγ. Κοσμά Ελληνικού, η κατάσταση του παράκτιου μετώπου είναι ιδιαίτερα επιβαρυνμένη από τις λειτουργούσες εντός του αιγιαλού και της παραλίας ιδιωτικές επιχειρήσεις εστίασης που καθιστούν

οριακή την πρόσβαση στη θάλασσα, υπάρχει, ωστόσο, η παραλία Λουτρά Αλίμου, η οποία είναι προσβάσιμη στους πολίτες.



Χάρτες 8, 9 και 10: περιοχή του Ελληνικού, πηγή: google maps

Η περιοχή του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού Αγ. Κοσμά της Περιφέρειας Αττικής εντάσσεται διοικητικά στα όρια των Δήμων Ελληνικού - Αργυρούπολης, Αλίμου και Γλυφάδας. Κατά μήκος του δυτικού ορίου του (προς την πλευρά της παραλίας Αγ. Κοσμά) οροθετείται από την παραλιακή Λ. Ποσειδώνος και την περιοχή κατοικίας του Κάτω Ελληνικού. Στο ανατολικό όριο βρίσκεται η Λ. Βουλιαγμένης. Έχει έκταση 6.008 στρέμματα περίπου. Απέχει 10 χλμ. περίπου από το κέντρο της Αθήνας και την Ακρόπολη. Απαρτίζεται από τρία επιμέρους ακίνητα: το πρώην αεροδρόμιο του Ελληνικού, επιφανείας 5.249.873 τ.μ., το πρώην Ολυμπιακό Κέντρο Ιστιοπλοΐας Αγίου Κοσμά και το Εθνικό Αθλητικό Κέντρο Νεότητας (ΕΑΚΝ). Τα δύο τελευταία αποτελούν το παράκτιο μέτωπο του Μ.Π.Ε.Α., και, μετά την αφαίρεση των εκτάσεων που καταλαμβάνει ο αιγιαλός και η παραλία (197.600,82 τ.μ.), έχουν συνολική επιφάνεια 758.203 τ.μ.

Ο χώρος του πρώην αεροδρομίου Ελληνικού, μετά την τέλεση των Ολυμπιακών Αγώνων και τη μεταφορά του αεροδρομίου στα Σπάτα, προσέλαβε τη μορφή “αστικού κενού”, το χωροταξικό καθεστώς του οποίου υπήρξε αντικείμενο αποσπασματικών μόνο ρυθμίσεων κατά τη μεταολυμπιακή περίοδο. Παρόλα αυτά, αν και το ακίνητο αυτό έχει αποτελέσει αντικείμενο εντόνου ενδιαφέροντος του νομοθέτη ήδη από το 2011, εντούτοις, δεν έχει έκτοτε αποκτήσει χωρική ταυτότητα στο σύνολό του. Με την έγκριση του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (εφεξής ΣΟΑ) του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά Περιφέρειας Αττικής” (εφεξής Πάρκο), με το από 28.2.2018 προεδρικό διάταγμα (φ. ΕτΚ Α.Α.Π. 35), επιχειρείται η υλοποίηση του υπέρτερου, στρατηγικής σημασίας, σχεδιασμού που περιέχει το νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας (ν. 4277/2014), με τον οποίο αναγορεύεται ο ΜΠΕΑ όχι απλώς σε μητροπολιτικό, αλλά εθνικής και διεθνούς εμβέλειας πόλος. Από την άλλη πλευρά, λόγω της έντασης και της έκτασης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων, αλλά και του χωρικού και κοινωνικού αποτυπώματος που θα είχε το σχεδιαζόμενο έργο, εγέρθηκαν σοβαρές επιφυλάξεις για την κατασκευή και υλοποίησή του από

διάφορους συλλογικούς φορείς εκπροσώπησης και πολίτες, αλλά και στο πλαίσιο του δημόσιου λόγου<sup>45</sup>, ενόψει και του γεγονότος ότι η εκμετάλλευση της εν λόγω περιοχής προωθήθηκε στο πλαίσιο των μνημονιακών δεσμεύσεων της χώρας και της ανάγκης για ταχεία οικονομική ανάπτυξη.



Φωτογραφίες 26, 27 και 28: ΣΟΑ Ελληνικού, η περιοχή αξιοποίησης και τμήμα με ουρανοξύστες (μελέτη),  
πηγή: διαδίκτυο

## 2. Χρονολόγιο Χωρικών Επεμβάσεων

Η παρούσα έρευνα εστιάζει το ενδιαφέρον της στις δύο και σημαντικότερες - λόγω των χωρικών συνεπειών τους - αστικές παρεμβάσεις, την ανάπτυξη του Φαληρικού Όρμου και την αξιοποίηση του χώρου της περιοχής του πρώην αεροδρομίου του “Ελληνικού” και ακολουθεί τη χρονική σειρά θεσμοθέτησης των βασικών νομοθετικών κειμένων που τις αφορούν είτε πρόκειται για θεσμικά κείμενα σχεδιασμού είτε για νομοθετήματα που ρυθμίζουν το ιδιοκτησιακό καθεστώς αξιοποίησης είτε θέματα οικονομικής ανάπτυξης κ.λ.π. Ενώ το ενδιαφέρον επικεντρώνεται στη νομοθεσία της τελευταίας κατά βάση δεκαετίας, ωστόσο, για την πληρέστερη κατανόηση της συνέχειας των νομοθετικών και διοικητικών εξελίξεων, κρίνεται σκόπιμη, όπου είναι απαραίτητο, η αναγωγή σε προγενέστερα της δεκαετίας νομοθετήματα.

**(α). Φαληρικός Όρμος:** Στη δεκαετία του 1970, ο Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού, διαμόρφωσε ένα πρώτο πρόγραμμα εντατικής αξιοποίησης της περιοχής του Φαλήρου. Τα έργα που τελικά υλοποιήθηκαν αφορούσαν εκτεταμένες επιχωματώσεις, την κατασκευή της Μαρίνας Φλοίσβου και του ΣΕΦ. Τα έργα αυτά συνοδεύτηκαν και από την κατασκευή της νέας Λεωφόρου Ποσειδώνος, μίας υπερυψωμένης ως προς τη στάθμη της πόλης οδού ταχείας κυκλοφορίας. Οι παραπάνω παρεμβάσεις είχαν ως συνέπεια την απομόνωση των περιοχών Μοσχάτου & Καλλιθέας από το θαλάσσιο μέτωπο, τη δημιουργία συχνών πλημμυρικών φαινομένων, την υποβάθμιση του ακουστικού περιβάλλοντος (ηχορύπανση).

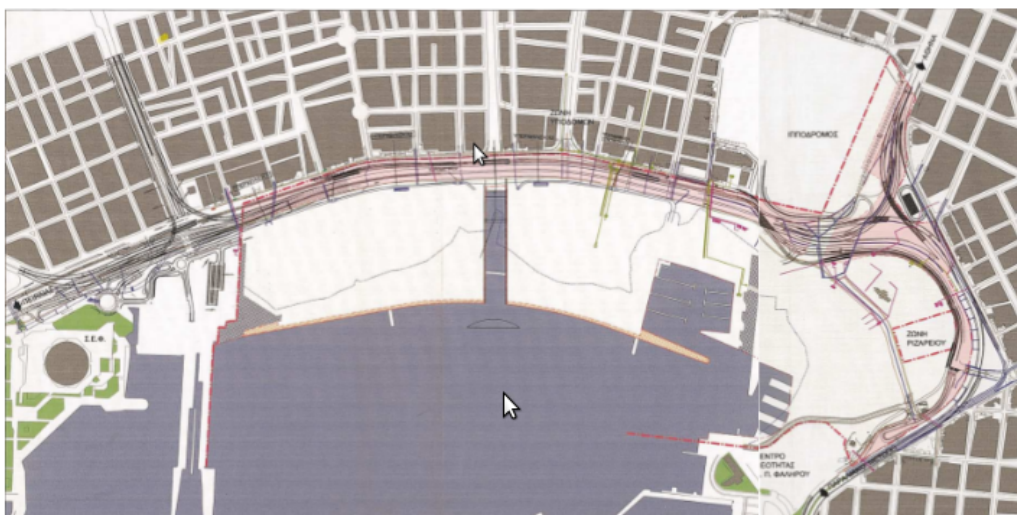
---

45 Λουδοβίκος Κ. Βασενχόβεν, Θάνος Παγώνης, Στέφανος Μάνος, Ανοίγει ο διάλογος για το Ελληνικό, Η Καθημερινή, <https://www.kathimerini.gr/society/1047891/anoigei-o-dialogos-gia-to-elliniko/>, Newsroom, Το Ελληνικό δεν θα γίνει ποτέ το Χαϊντ Παρκ της Ευρώπης, Η Καθημερινή, 10.1.2010, Ηλία Μπέλλου, Μια νέα πόλη 10.800 κατοικιών στο Ελληνικό, Η Καθημερινή, <https://www.kathimerini.gr/1053649/gallery/oikonomia>, του ίδιου, Ανοίγει ο δρόμος για να μπουν μπουλντόζες στο Ελληνικό, Η Καθημερινή, <https://www.kathimerini.gr/1057363/gallery/oikonomia>.

Το 1985 κατασκευάζεται το ΣΕΦ με τους συνοδευτικούς κόμβους και θεσπίζεται το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας [ν. 1515/1985, “Ρυθμιστικό σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας” (Α' 18)]. Με το ΡΣΑ (ν. 1515/1985) προβλέφθηκε η δημιουργία υπερτοπικών πόλων ως περιοχών προοριζόμενων για αναψυχή, αθλητισμό και πολιτιστικές λειτουργίες, δηλαδή περιοχών, οι οποίες διαμορφώνονται, καταρχήν, σε ελεύθερους χώρους με υπαίθριες εγκαταστάσεις και στις οποίες δεν αποκλείεται η κατασκευή στεγασμένων κτιριακών εγκαταστάσεων, υπό τον όρο ότι είναι τέτοιες (ιδίως ως προς την έκταση και το μέγεθος) που να υπηρετούν τις ανωτέρω λειτουργίες χωρίς να αναιρούν τον κοινόχρηστο χαρακτήρα της περιοχής (ΣτΕ Ολ. 418/2011, ΠΕ 132/2013).

Με το άρθρο 1 παρ. 2 περ. γ' του ν. 2730/1999 συμπληρώθηκε το ΡΣΑ και στην κατηγορία των υπερτοπικών πόλων αναψυχής, αθλητισμού και πολιτιστικών λειτουργιών, που προέβλεπε αρχικώς ο ν. 1515/1985, προστέθηκε νέα κατηγορία υπερτοπικών πόλων, που περιλαμβάνουν περιοχές, στις οποίες έχουν χωροθετηθεί έργα, η κατασκευή και η λειτουργία των οποίων είχε κριθεί αναγκαία από τον νομοθέτη για την τέλεση των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004, προς εκπλήρωση των σχετικών διεθνών υποχρεώσεων, τις οποίες είχε αναλάβει η χώρα. Με την ανωτέρω δε διάταξη του ν. 2730/1999 προβλέφθηκε περαιτέρω ότι, μετά την τέλεση των Ολυμπιακών Αγώνων, οι πόλοι αυτοί θα εξυπηρετούν χρήσεις όχι μόνο αναψυχής, αθλητισμού και πολιτιστικές, όπως οι αρχικώς προβλεφθέντες με τον ν. 1515/1985 υπερτοπικοί πόλοι, αλλά και χρήσεις τουρισμού-αναψυχής και κοινωνικών εξυπηρετήσεων. Η διαφορετική αυτή ρύθμιση για την θεσπισθείσα με τον ν. 2730/1999 νέα κατηγορία υπερτοπικών πόλων δικαιολογείται λόγω της ανάγκης να καταστεί δυνατόν να εξερευθεί μετά τη λήξη των Ολυμπιακών Αγώνων η κατάλληλη για καθεμία από τις ολυμπιακές εγκαταστάσεις χρήση, ενόψει του είδους της συγκεκριμένης εγκαταστάσεως, της λειτουργίας, που ήταν προορισμένη να επιτελέσει κατά τη διάρκεια των Αγώνων, και των ιδιαίτερων συνθηκών της ευρύτερης περιοχής στην οποία βρίσκεται.

Περαιτέρω, με τον ν. 2730/1999 “Σχεδιασμός, ολοκληρωμένη ανάπτυξη και εκτέλεση Ολυμπιακών Έργων και άλλες διατάξεις” (Α' 130) και, συγκεκριμένα, το άρθρο 2, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 41 του ν. 2912/2001 (Α'), η περιοχή του Φαληρικού Όρμου και η ευρύτερη περιοχή του χωροθετήθηκε ως περιοχή υποδοχής ολυμπιακών εγκαταστάσεων και έργων υποστήριξής τους, ορίσθηκε δε, ειδικοερα ότι «η περιοχή αυτή μετά την τέλεση των Ολυμπιακών Αγώνων θα λειτουργήσει ως υπερτοπικός πόλος αθλητισμού, αναψυχής και πολιτιστικών λειτουργιών. Σε αυτήν μπορεί να περιλαμβάνονται, ύστερα από την κατάρτιση των Ειδικών Σχεδίων που προβλέπονται στο άρθρο 3, οι χρήσεις του άρθρου 9 του από 23.2./6.3.1987 προεδρικού διατάγματος (ΦΕΚ 166 Δ).».



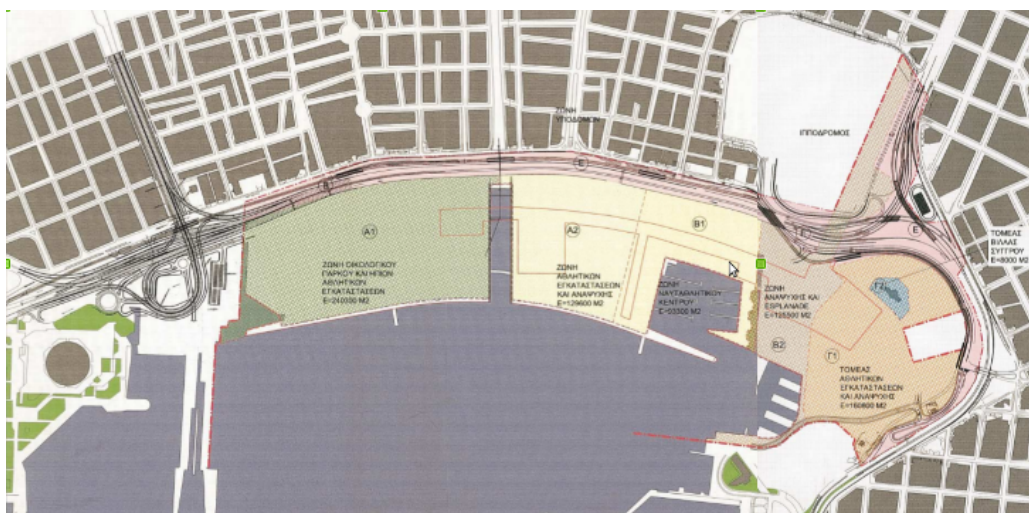
Διάγραμμα 1: τοπογραφικό διάγραμμα έγκρισης του ΕΣΟΑΠ περιοχής Ολυμπιακών εγκαταστάσεων beach volley και λοιπών αθλημάτων και Ανάπλαση περιοχής Φαληρικού Όρμου  
πηγή: από 22.3.2002 π.δ./γμα (φεκ Δ' 233/26.3.2002)

Κατ' επίκληση των διατάξεων του άρθρου 3 του ν. 2730/1999 εκδόθηκε το από 22.3.2002 προεδρικό διάταγμα (Δ' 233/26.3.2002) του Ειδικού Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (Ε.Σ.Ο.Α.Π.) περιοχής υποδοχής των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων beach volley και λοιπών αθλημάτων και Ανάπλαση της περιοχής στο Φαληρικό Όρμο των δήμων Π. Φαλήρου, Καλλιθέας και Μοσχάτου, όπως η περιοχή φαίνεται στο παρακάτω Διάγραμμα 1, το οποίο συνδημοσιεύεται με το ως άνω π.δ./γμα, με το οποίο καθορίστηκαν οι χρήσεις γης και οι όροι δόμησης κατά ζώνες, στον Φαληρικό Όρμο της περιφέρειας των ως άνω δήμων. Εντός της περιοχής της οποίας εγκρίνεται το ΕΣΟΑΠ καθορίστηκαν (άρθρο 2) χρήσεις γης και όροι δόμησης κατά ζώνες Α1, Α2, Β1, Β2, Γ1 και Γ2, όπως φαίνονται στα παρακάτω Διαγράμματα 2 και 3, τα οποία επίσης συνοδεύουν το ως άνω π.δ./γμα, καθώς επίσης η γενική διάταξη των ολυμπιακών και μεταολυμπιακών εγκαταστάσεων και των συνοδευτικών τους δραστηριοτήτων, άλλες από τις οποίες ήταν μόνιμες και άλλες προσωρινές. Οι ζώνες Α1 και Α2, όπου με βάση το ΕΣΟΑΠ χωροθετήθηκαν υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις (γήπεδα ποδοσφαίρου, basket ball, volley ball και κολυμβητήριο, αλλά και beach volley, καθώς επίσης μόνιμες και προσωρινές αθλητικές εγκαταστάσεις και εγκαταστάσεις υποστήριξης, αλλά και υπαίθριοι χώροι στάθμευσης για την εξυπηρέτηση των ολυμπιακών και παραολυμπιακών αγώνων του 2004 αποτελούν το αντικείμενο της υπό κατασκευή νέας ανάπλασης του Φαληρικού Όρμου. Οι ζώνες Β1, όπου χωροθετήθηκε το Ναυταθλητικό Κέντρο, Β2, περιοχή χωροθέτησης εγκαταστάσεων Κέντρου Υποδοχής και Πληροφόρησης, Εσπλανάδα, πλατεία, ελεύθεροι χώροι και χώροι πρασίνου και περιπάτου, Γ1, όπου χωροθετήθηκε κλειστό γυμναστήριο πολλαπλών χρήσεων (Taekwon do) και υπαίθριοι χώροι στάθμευσης. Αναφορικά με την μεταολυμπιακή χρήση των ζωνών Α1 και Α2, το ΕΣΟΑΠ προέβλεπε ότι στις περιοχές αυτές επιτρέπονται οικολογικό πάρκο και ήπιες αθλητικές εγκαταστάσεις και

πολιτιστικές εγκαταστάσεις. Με το ίδιο διάταγμα καθορίστηκαν οι όροι και περιορισμοί δόμησης των χωροθετούμενων εκτάσεων, καθώς επίσης και περιβαλλοντικοί όροι και δεσμεύσεις του αναδόχου του έργου, ενώ είναι χαρακτηριστικό ότι εγκρίθηκε η από το Δημόσιο διενέργεια προσχώσεων θαλάσσιας έκτασης, συνολικού εμβαδού 208.490 τ.μ. για την κατασκευή των ολυμπιακών εγκαταστάσεων beach volley και λοιπών αθλημάτων και ανάπτυξης της περιοχής του Φαληρικού Όρμου, λόγω των οποίων προβλέφθηκε (άρθρο 5) ότι δημιουργείται νέος αιγιαλός και παραλία, ο καθορισμός των οποίων γίνεται από την αρμόδια Επιτροπή. Με το άρθρο 3 του π.δ/τος ορίστηκε ως μεταολυμπιακή χρήση στη ζώνη Α1 αυτή του οικολογικού πάρκου και των ήπιων αθλητικών εγκαταστάσεων.



Διάγραμμα 2: Σχέδιο γενικής διάταξης χρήσεων μεταολυμπιακής φάσης-Ανάπλαση Φαληρικού Όρμου, πηγή: από 22.3.2002 π.δ./γμα (φεκ Δ' 233/26.3.2002)



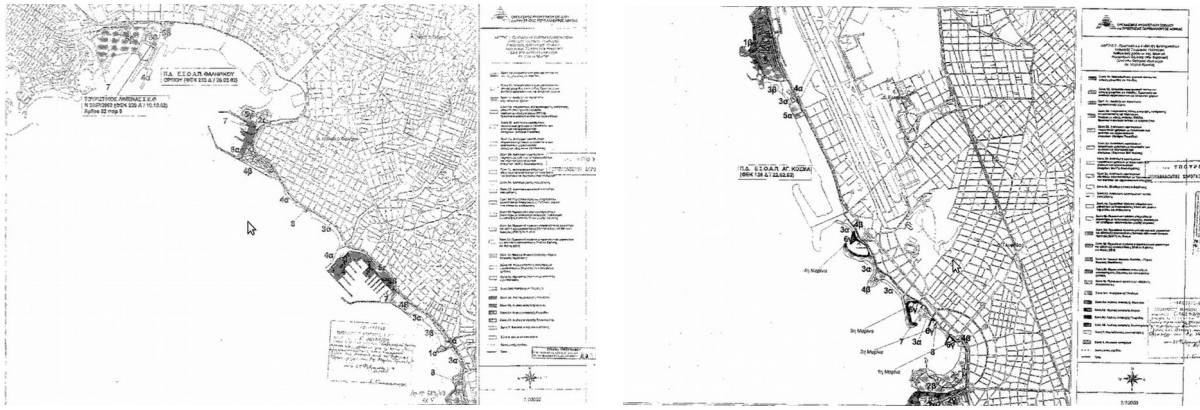
Διάγραμμα 3: Ζώνες χωροθέτησης εγκαταστάσεων-Χρήσεις γης ΕΣΟΑΠ Ανάπλασης Φαληρικού Όρμου, πηγή: από 22.3.2002 π.δ./γμα (φεκ Δ' 233/26.3.2002)

Στη συνέχεια, με το άρθρο 41 παρ. 8 του ν. 3105/2003 (Α' 29) προβλέφθηκε ότι στις εκτάσεις που περιλαμβάνονται στο ΕΣΟΑΠ του Φαληρικού Όρμου, πέραν των οριζομένων στο διάταγμα αυτό, επιτρέπεται η ανέγερση ενυδρείου, καθώς και πέντε μικρών εστιατορίων – αναψυκτηρίων μέγιστου εμβαδού 300 τμ.έκαστο, με ανώτερο επιτρεπόμενο ύψος 4,5 μ. για την εξυπηρέτηση των επισκεπτών του θαλάσσιου μετώπου και των αθλοπαιδιών.

Με το από 1.3.2004 προεδρικό διάταγμα «Καθορισμός ζωνών προστασίας, χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην παραλιακή ζώνη της Αττικής από το Φαληρικό Όρμο μέχρι την Αγία Μαρίνα Κρωπίας» (Δ' 254/5.3.2004), το οποίο εκδόθηκε κατ' επίκληση του άρθρου 11 παρ. 3 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (Κ.Β.Π.Ν., π.δ. της 14/27.7.1999, Δ' 580), η παραλιακή περιοχή του Νομού Αττικής, που εκτείνεται από τον Φαληρικό Όρμο έως την περιοχή Λομβάρδα Αγίας Μαρίας Κρωπίας, διαιρέθηκε σε ζώνες χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης. Η περιοχή, την οποία αφορά το σχέδιο, όπως φαίνεται στα σχετικά διαγράμματα, εκτείνεται κατά μήκος της ακτής και σε βάθος μέχρι τον άξονα της παραλιακής Λεωφόρου Ποσειδώνος ή όπως αυτή στη συνέχεια κατά περίπτωση μετονομάζεται, εξαιρουμένων των εντός σχεδίου περιοχών κατοικίας του Δήμου Βουλιαγμένης. Από την πιο πάνω περιοχή εξαιρούνται από τις κανονιστικές ρυθμίσεις του σχεδίου οι ζώνες του Φαληρικού Όρμου και του ναυαθλητικού κέντρου στον Άλιμο που ρυθμίζονται με τα π.δ/τα των Ειδικών Σχεδίων Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης Περιοχών (ΕΣΟΑΠ), κατ' εφαρμογήν του ν. 2730/1999.

Γενικότερος στόχος του διατάγματος αυτού, με το οποίο εξειδικεύονται οι κατευθύνσεις του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας (ν. 1515/1985, Α' 18), είναι η βελτίωση της ποιότητας ζωής για όλους τους κατοίκους της περιοχής και η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, ειδικότερος δε στόχος η οικολογική ανασυγκρότηση, ανάδειξη και προστασία του αττικού τοπίου, των τοπίων φυσικού κάλλους και των ακτών, καθώς και η διεύρυνση και ενίσχυση του δημόσιου, κοινόχρηστου χαρακτήρα της ζώνης για όσο το δυνατόν περισσότερες και πολυπληθέστερες ομάδες χρηστών με παράλληλη αύξηση της προσπελασιμότητάς της, η εξασφάλιση της συνέχειας της παραλιακής ζώνης, αλλά και η σύνδεσή της με τον αστικό ιστό πίσω από την παραλιακή λεωφόρο, η απομάκρυνση ασυμβίβαστων με την ακτή και τον κοινόχρηστο χαρακτήρα των δραστηριοτήτων και την αποσυμφόρησή της από εντατικές αποκλειστικές χρήσεις, τέλος η αξιολόγηση και ο συντονισμός των αναπτυξιακών προγραμμάτων των δημόσιων και ιδιωτικών φορέων που ενεργοποιούνται στη ζώνη και η ένταξη αυτών σε ενιαίο πλαίσιο υπό τους ανωτέρω γενικούς στόχους.





Διάγραμμα 3α, 3β και 3γ: Τοπογραφικά διαγράμματα που συνοδεύουν το π.δ καθορισμού ζωνών προστασίας, χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης παραλιακής ζώνης Αττικής, από τον Φαληρικό Όρμο μέχρι Αγ. Μαρίνα Κρωτίας, πηγή: φεκ Δ' 254/5.3.2004



Το προεδρικό αυτό διάταγμα καθορίζει πολύ αναλυτικά ανά ζώνη τις επιτρεπόμενες χρήσεις και τους όρους και τους περιορισμούς δόμησης, ενώ ορίζεται (άρθρο 10 παρ. 7) ότι με τις μελέτες διαμόρφωσης προβλέπεται και εξασφαλίζεται, σε όλο το μήκος της Λεωγ. Ποσειδώνος και προς την πλευρά της ακτής, ελεύθερη κοινόχρηστη ζώνη ικανού πλάτους, ώστε να επιτρέπει την ασφαλή και άνετη κίνηση των πεζών, αλλά και τη δημιουργία διαδρομών ποδηλάτου και μέσου μαζικής μεταφοράς σταθερής τροχιάς (τραμ) και βοηθητικών οδών. Επίσης, ορίζεται (άρθρο 10 παρ. 8) ότι «στη ζώνη παραλίας και σε βάθος δέκα (10,00) μέτρων από τη γραμμή αιγιαλού απαγορεύεται η τοποθέτηση καθισμάτων, ομπρελών κ.λπ., κινητών ή σταθερών εγκαταστάσεων για εξυπηρέτηση πελατών ή για ενοικίαση σε λουόμενους, εκτός αν άλλως ορίζεται με τις μελέτες διαμόρφωσης».

Την περίοδο που ακολούθησε τους ολυμπιακούς αγώνες της Αθήνας αναζητήθηκαν τρόποι εκμετάλλευσης και αξιοποίησης των ολυμπιακών εγκαταστάσεων. Με τον ν. 3342/2005 "Βιώσιμη ανάπτυξη και κοινωνική αξιοποίηση των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων, αδειοδότηση, χρήσεις,

λειτουργίες τους - Διάρθρωση, οργάνωση και λειτουργία Γενικής Γραμματείας Ολυμπιακής Αξιοποίησης" (Α' 131), με τον οποίο καθορίστηκαν, κατά εξειδίκευση των κατευθύνσεων που θεσπίστηκαν με το άρθρο 1 παρ. 2 περ. γ. του ν. 2730/1999, ως προς τους υπερτοπικούς πόλους, στους οποίους είχαν χωροθετηθεί ολυμπιακά έργα, οι μεταολυμπιακές χρήσεις των αναφερόμενων στο άρθρο 9 παρ. 1 του ίδιου νόμου ολυμπιακών εγκαταστάσεων, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνεται ο ολυμπιακός πόλος Φαλήρου και τούτο, προς διαφύλαξη και αξιοποίηση της υλικής κληρονομιάς που κατέλιπαν οι αγώνες αυτοί στη χώρα. Στον ολυμπιακό πόλο Φαλήρου επιτρέπονται (α. 22 του ν. 3342/2005), στην ζώνη Α1 Οικολογικό Πάρκο και ήπιες αθλητικές εγκαταστάσεις. Με το άρθρο 35 του ίδιου νόμου, η αξιοποίηση, η χρήση, η διαχείριση και η εκμετάλλευση των αναφερόμενων στο άρθρο 9 Ολυμπιακών συγκροτημάτων, μεταξύ των οποίων και ο Ολυμπιακός Πόλος Φαλήρου, ανατέθηκε στην εταιρεία με την επωνυμία «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.», στην οποία συγχωνεύθηκε με απορρόφηση η «Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου Α.Ε.» και μετονομάστηκε σε «Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε.».

Εξάλλου, με τον ν. 3785/2009 (Α' 138) κυρώθηκε η Σύμβαση Δωρεάς μεταξύ του Ιδρύματος "Κοινωφελές Ίδρυμα Σταύρος Σ. Νιάρχος", του Ελληνικού Δημοσίου, του Ν.Π.Δ.Δ. με την επωνυμία "Εθνική Βιβλιοθήκη της Ελλάδος", του Ν.Π.Ι.Δ. με την επωνυμία "Εθνική Λυρική Σκηνή", της Α.Ε. με την επωνυμία "Ολυμπιακά Ακίνητα" και της Α.Ε. με την επωνυμία "Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου" και με το άρθρο πρώτο αυτού ορίστηκε ότι στον χώρο του Παλαιού Ιπποδρόμου στο Φάληρο, όπου σύμφωνα με τις διατάξεις του Ρυθμιστικού Σχεδίου της Αθήνας του 1985 προβλεπόταν Υπερτοπικός Πόλος πολιτισμού, αθλητισμού και αναψυχής, ορίστηκε η δημιουργία, με δωρεά του Κοινωφελούς Ιδρύματος Σταύρος Σ. Νιάρχος, του υπερτοπικού πολιτιστικού πάρκου με την επωνυμία "Κέντρο Πολιτισμού Ίδρυμα Σταύρος Νιάρχος", το οποίο περιλαμβάνει τις νέες κτιριακές εγκαταστάσεις της Εθνικής Βιβλιοθήκης της Ελλάδας και της Εθνικής Λυρικής Σκηνής, καθώς και ένα αστικό πάρκο πρασίνου με χαρακτήρα εκπαιδευτικό, πολιτιστικό και αναψυχής σε συνολική έκταση 230 στρεμμάτων.

Στη συνέχεια, με το άρθρο 11 με τίτλο "Ανάπλαση του Φαληρικού Όρμου" του ν. 3843/2010 (Α' 62), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 51 του ν. 4042/2012 (Α' 24), επιχειρήθηκε νέος σχεδιασμός για την ολοκληρωμένη ανάπλαση της περιοχής των ολυμπιακών εγκαταστάσεων του Φαληρικού Όρμου και ορίστηκε ότι για την πραγματοποίηση προγράμματος ολοκληρωμένης ανάπλασης στην περιοχή του Φαληρικού Όρμου, όπως αυτή απεικονίζεται στα ανωτέρω τοπογραφικά διαγράμματα που αναφέρονται στο άρθρο 1 του ΕΣΟΑΠ του από 22.3/26.3.2002 προεδρικού διατάγματος (Δ' 233), καθορίζονται ζώνες ανάπλασης και οι επιτρεπόμενες εντός αυτών γενικές χρήσεις γης και γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης. Ο νόμος αυτός, διατηρώντας το περίγραμμα της περιοχής αναπλάσεως όπως είχε καθορισθεί με το ΕΣΟΑΠ, καθόρισε εκ νέου τις ζώνες προκειμένου αυτές να αποκτήσουν λειτουργική ενότητα, ενσωματώνοντας τις προβλέψεις τόσο του ΕΣΟΑΠ, όσο και του ν. 3342/2005 ως προς τις γενικές χρήσεις γης και καθορίζοντας τον μέσο συντελεστή δόμησης

και κάλυψης για το σύνολο της περιοχής με γνώμονα τη βιωσιμότητα της λειτουργίας των χώρων, καταργώντας παράλληλα τη δυνατότητα δημιουργίας ενυδρείου 17.000 τ.μ.

Συγκεκριμένα καθορίζονται η ζώνη ανάπτυξης I (οικολογικού πάρκου), όπου καταλαμβάνεται από την ζώνη A1 του ανωτέρω π.δ./τος, εντός της οποίας επιτρέπονται γενικές χρήσεις γης (οικολογικού πάρκου, ήπιων αθλητικών εγκαταστάσεων, ήπιων εγκαταστάσεων άσκησης και αναψυχής, χώρων συνάθροισης κοινού - θερινού κινηματογράφου, παρατηρητηρίων και κέντρων περιβαλλοντικής πληροφόρησης και ενημέρωσης, υπαίθριων χώρων εκδηλώσεων, χώρων εστίασης κοινού, αναψυκτηρίων, χώρων υγιεινής και αποδυτηρίων, χώρων θεματικής παιδικής χαράς, γραφείων διοίκησης και ιατρείων, χώρων υποδοχής φωτοβολταϊκών, εγκαταστάσεων αφαλάτωσης, δημόσιων συγκοινωνιακών και τεχνικών υποδομών, καθώς και χώρων στάθμευσης, η ζώνη ανάπτυξης II (Πολιτισμού, Αθλητισμού και Ναυταθλητικής Μαρίνας), που καταλαμβάνεται από τις ζώνες A2 και B1 του ίδιου ως άνω π.δ./τος, εντός της οποίας επιτρέπονται πολιτιστικές και αθλητικές χρήσεις, χρήσεις εθνικού ναυταθλητικού κέντρου και εγκαταστάσεων ναυταθλητικών ομίλων, αλιέων και συνοδευτικών εγκαταστάσεων υποστήριξης αποδυτηρίων, χώρων υγιεινής, εγκαταστάσεων ανεφοδιασμού και τεχνικής εξυπηρέτησης σκαφών, χώρων εστίασης κοινού, αναψυκτηρίων, γραφείων, αθλητικών οργανώσεων, καταστημάτων, διοίκησης και ιατρείων, θεματικού και αμφιθεάτρου πολλαπλών χρήσεων, φυλακίων, δημόσιων συγκοινωνιακών και τεχνικών υποδομών, καθώς και χώρων στάθμευσης, η ζώνη ανάπτυξης III (Πολιτισμού και Συνεδρίων), που καταλαμβάνεται από τις ζώνες B2 και Γ1 του ανωτέρω π.δ./τος, εντός της οποίας επιτρέπονται οι χρήσεις συνεδριακού κέντρου διεθνούς εμβέλειας με υποστηρικτικές χρήσεις εκθεσιακών χώρων, καταστημάτων, γραφείων υπηρεσιών και χώρων εστίασης, χώροι εστίασης κοινού, αναψυκτηρίων, χρήσεις λιμένος αλιέγων, χώροι πληροφόρησης κοινού, εκθέσεων, καταστημάτων και χώρων στάθμευσης, ακολούθως, η ζώνη ανάπτυξη IV (Μουσείο Αεροπορίας), η οποία καταλαμβάνεται από τη ζώνη Γ2 του π.δ./τος του ΕΣΟΑΠ για την ανάπτυξη του Φαληρικού Όρμου, εντός της οποίας ισχύουν οι χρήσεις γης και οι όροι δόμησης που καθορίζονται στο άρθρο 3 του εν λόγω διατάγματος και, τέλος, η ζώνη ανάπτυξης V (Δημοσίων Έργων και υποδομών), η οποία καταλαμβάνεται από την ζώνη Ε του άρθρου 9 του ν. 3342/2005 και η οποία χαρακτηρίζεται ως ειδική ζώνη υποδοχής δημόσιων υποδομών, εντός της οποίας επιτρέπονται οι γενικές χρήσεις του θεματικού πάρκου, υπαίθριων χώρων αναψυχής και αθλητικών εγκαταστάσεων και συνοδευτικών εγκαταστάσεων υποστήριξης, αναψυκτηρίων δημόσιων συγκοινωνιακών και τεχνικών υποδομών, χώρων στάθμευσης καθώς και χώρων υγιεινής. Με την περ. ζ' της παρ. 1 του άρθρου 11 του ν. 3843/2010, όπως προστέθηκε με την παρ. 4 εδ. θ' του άρθρου 51 του ν. 4042/2012 (Α' 24), προβλέφθηκε ότι στον συνεχόμενο ή παρακείμενο θαλάσσιο χώρο, τον πυθμένα και τον αιγιαλό και την παραλία των ζωνών ανάπτυξης I, II και III, επιτρέπεται η κατασκευή των απαιτούμενων προσχώσεων, τεχνικών έργων και εγκαταστάσεων για την εξυπηρέτηση του προγράμματος ανάπτυξης, ορίσθηκε δε, ειδικότερα, ότι με προεδρικό διάταγμα

εγκρίνεται το πρόγραμμα ολοκληρωμένης ανάπλασης και καθορίζονται οι ειδικότεροι όροι, περιορισμοί και προϋποθέσεις για την πραγματοποίησή του.

Ακολούθως, εκδόθηκε η Γ.Γ.Π.Τ.Υ. 1477/14.12.2011 κοινή απόφαση των υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων και Πολιτισμού και Τουρισμού, με την οποία εγκρίθηκε η εκπόνηση μελέτης ανάπλασης του Φαληρικού Όρμου από τα αναφερόμενα στον συνημμένο πίνακα γραφεία, με δαπάνη του Κοινωφελούς Ιδρύματος «Σταύρος Σ. Νιάρχος», λόγω δωρεάς προς το Ελληνικό Δημόσιο 3.775.600 ευρώ, άνευ ουδενός ανταλλάγματος εκ μέρους του Δημοσίου. Στο αντικείμενο της μελέτης αυτής περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων, η πολεοδομική οργάνωση του χώρου, οι αρχιτεκτονικές μελέτες σχεδιασμού του χώρου, των κτιριακών και λοιπών ειδικών εγκαταστάσεων, περιλαμβανομένων των υδατοδεξαμενών και προβλητών, του τοπίου, των επιμέρους ελαφρών κατασκευών, οι στατικές μελέτες όλων των έργων, οι μελέτες λιμενικών έργων, υδρεύσεως, αποχετεύσεως και αντιπλημμυρικής προστασίας των έργων και εγκαταστάσεων των περιοχών επιρροής Μοσχάτου και Καλλιθέας, οι μελέτες αρδεύσεως, οι συγκοινωνιακές μελέτες για τη νέα παραλιακή λεωφόρο, με τις συνδέσεις της με το υφιστάμενο οδικό δίκτυο, οι κυκλοφοριακές μελέτες, κ.λ.π. Η κ.υ.α. αυτή τονίζει τον μητροπολιτικό χαρακτήρα της παρέμβασης για την αναβάθμιση της πόλης και προβλέπει (παρ. 6) ότι ο βασικός σχεδιασμός της περιοχής (Master Plan) με τις σχετικές προτάσεις διαμόρφωσης επιμέρους στοιχείων του σχεδιασμού, που έχει εκπονηθεί με δαπάνες του Κοινωφελούς Ιδρύματος «Σταύρος Σ. Νιάρχος» από το αρχιτεκτονικό γραφείο Renzo Piano Building Workshop, αποτελεί τη βάση και το πλαίσιο συμμόρφωσης για την εκπόνηση της μελέτης. Στο αντικείμενο της υπό έγκριση μελέτης ανάπλασης του Φαληρικού Όρμου περιλαμβάνονται η πολεοδομική οργάνωση του χώρου, οι αρχιτεκτονικές μελέτες σχεδιασμού του χώρου, των κτιριακών και λοιπών ειδικών εγκαταστάσεων, περιλαμβανομένων των υδατοδεξαμενών και προβλητών, του τοπίου, των επιμέρους ελαφρών κατασκευών-panilions, των κτιρίων για χρήσεις εξυπηρέτησης και των λοιπών κατασκευών και οικοδομικών λεπτομερειών διαμόρφωσης του χώρου, οι στατικές μελέτες όλων των έργων, οι μελέτες λιμενικών έργων, ύδρευσης, αποχέτευσης και αντιπλημμυρικής προστασίας των έργων και εγκαταστάσεων και των περιοχών επιρροής Μοσχάτου και Καλλιθέας, άρδευσης της περιοχής, οι συγκοινωνιακές μελέτες για τη νέα παραλιακή λεωφόρο, με τις συνδέσεις της με το υφιστάμενο οδικό δίκτυο, τις σήραγγες, τους χώρους στάθμευσης και τα τεχνικά έργα οδού, οι κυκλοφοριακές μελέτες, οι μελέτες σήμανσης-ασφάλισης των τεχνικών έργων και σηράγγων, οι μηχανολογικές-ηλεκτρομηχανολογικές μελέτες για τα κτίρια, τον χώρο του πάρκου και τις σήραγγες και τον αρχιτεκτονικό φωτισμό του πάρκου και των κτιρίων, οι φυτοτεχνικές μελέτες, οι προτάσεις σχεδιασμού ειδικών κατασκευών-τοποσήμων με διαδραστικό χαρακτήρα, οι μελέτες για τα προσωρινά έργα προστασίας και διευθέτησης που θα απαιτηθούν, καθώς και τα τεύχη δημοπράτησης για το σύνολο των απαιτούμενων εργασιών για την ολοκλήρωση του έργου. Είναι χαρακτηριστικό ότι με την παρ. 5 της ανωτέρω κ.υ.α. προβλεπόταν συγκεκριμένο χρονοδιάγραμμα της υλοποίησης της σύμβασης, καθώς και ότι για την ένταξη του

έργου στο ΕΣΠΑ 2007-2013 ήταν αναγκαίο να έχουν ολοκληρωθεί και υποβληθεί προς έγκριση μέχρι τις 31.3.2012 οι επιμέρους μελέτες και τα τεύχη δημοπράτησης.



Διάγραμμα 4: Ζώνες χωροθέτησης εγκαταστάσεων, χρήσεις γης, όροι δόμησης, ανάπτυξη Φαληρικού Όρμου, πηγή: Ολοκληρωμένη Ανάπλαση Φαληρικού Όρμου, Χρηματοδότηση Β' φάσης έργου, Φάση 1 – Σχέδιο Γενικής Διάταξης – Τεχνική Έκθεση.



Διάγραμμα 5: ΕΣΟΑΠ μεταολυμπιακής φάσης, πηγή: Ολοκληρωμένη Ανάπλαση Φαληρικού Όρμου, Χρηματοδότηση Β' φάσης έργου, ΕΣΠΑ 2007-2013, CP716, Φάση 1 – Σχέδιο Γενικής Διάταξης – Τεχνική Έκθεση.



Διάγραμμα 6: Προμελέτη Γενικού Σχεδίου Γενικής Διάταξης, Atelier Renzo Piano, πηγή: Ολοκληρωμένη Ανάπλαση Φαληρικού Όρμου, Χρηματοδότηση Β' φάσης έργου, ΕΣΠΑ 2007-2013, CP716, Φάση 1 – Σχέδιο Γενικής Διάταξης – Τεχνική Έκθεση.

Έπειτα, το 2013, δημοσιεύτηκε το π.δ./γμα (τ. ΑΑΠΘ 443/6.12.2013), με το οποίο εγκρίθηκε το Πρόγραμμα Ολοκληρωμένης Ανάπλασης στην περιοχή του Φαληρικού Όρμου των δήμων Π. Φαλήρου, Καλλιθέας και Μοσχάτου-Ταύρου, καθώς και η δημιουργία Μητροπολιτικού Πάρκου, ορίσθηκε δε (άρθρο 2) ότι με το Πρόγραμμα αυτό ανάπλασης υλοποιούνται οι στόχοι των γενικών κατευθύνσεων του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας και, συγκεκριμένα, η δημιουργία μητροπολιτικού πάρκου δημόσιου χαρακτήρα με εκτεταμένους χώρους πρασίνου και ελεγχόμενες χρήσεις για την ανάδειξη του θαλάσσιου μετώπου ως προορισμού αναψυχής και τουρισμού και την αναβάθμιση του περιβάλλοντος σε τοπική και μητροπολιτική κλίμακα, η αντιπλημμυρική προστασία των χαμηλών περιοχών των δήμων Μοσχάτου και Καλλιθέας και η αποκατάσταση της φυσικής και λειτουργικής συνέχειας μεταξύ οικιστικού κέντρου και παράκτιας ζώνης.

Ως γενικές αρχές σχεδιασμού προβλέφθηκαν (άρθρο 2 παρ. 2) οι εξής: η πολεοδομική οργάνωση των χώρων και ο σχεδιασμός και η διάταξη των κτιριακών εγκαταστάσεων και κατασκευών της περιοχής ανάπλασης αφορούν σε (α) μετατόπιση της υπερυψωμένης παραλιακής λεωφόρου κατά 100 περίπου μέτρα προς τη θάλασσα, ταπείνωση της στάθμης της και κάλυψη ή γεφύρωσή της κατά τμήματα μέσα στην περιοχή ανάπλασης, (β) αποκατάσταση της φυσικής και λειτουργικής συνέχειας μεταξύ του οικιστικού ιστού και της παράκτιας ζώνης με την επέκταση επιλεγμένων οδών της πόλης ως πεζοδρόμων μέσα στο πάρκο, πάνω από την ταπεινωμένη και καλυμμένη λεωφόρο, (γ) αποκατάσταση της φυσικής και λειτουργικής συνέχειας μεταξύ παράκτιας ζώνης και θάλασσας με τεχνητά κανάλια, λίμνες και προβλήτες περιπάτου μέσα στη θάλασσα, (δ) αποκλεισμό της διαμπερούς κυκλοφορίας των ΙΧ και υιοθέτηση των αρχών της βιώσιμης κινητικότητας, τόσο στην προσέλευση προς το Πάρκο όσο και στην εσωτερική κίνηση εντός αυτού, (ε) οργάνωση της δόμησης των ζωνών ανάπλασης I και II κατά μήκος δημιουργούμενων θεματικών αξόνων-πεζοδρόμων Φύσης και Επιστήμης, Πολιτισμού, Αθλητισμού στη ζώνη I και Δράσεων, Ναυταθλητισμού στη ζώνη II. Η ανάπτυξη της πλειονότητας της δόμησης προβλέπεται γύρω από τους εν λόγω λειτουργικούς άξονες με στόχο την επίτευξη της επιδιωκόμενης αστικότητας στους χώρους αυτούς, (στ) οργάνωση της δόμησης της ζώνης ανάπλασης III με τη συγκέντρωση των χρήσεων σε επιλεγμένες εκτάσεις και την αξιοποίηση των υπαρχουσών κτιριακών εγκαταστάσεων. Διασφάλιση της απρόσκοπτης θέασης της θάλασσας και πρόσβασης σε αυτήν από την κεντρική είσοδο του Συνεδριακού Κέντρου. Με το άρθρο 3 του εν λόγω διατάγματος καθορίζονται οι χρήσεις γης των δραστηριοτήτων και των όρων δόμησης ανά ζώνη ανάπλασης.

Ειδικότερα, στην ζώνη ανάπλασης I (Οικολογικό Πάρκο) επιτρέπονται ήπιες αθλητικές εγκαταστάσεις, παιδικές χαρές, εικαστικές κατασκευές/τοπόσημα, ήπιες εγκαταστάσεις χώρων συνάθροισης κοινού, όπως θερινός κινηματογράφος, γυμναστήρια, εγκαταστάσεις χώρων καταδύσεων και λέμβων κωπηλασίας, χώροι εστίασης κοινού, παρατηρητήρια περιβαλλοντικής πληροφόρησης, οδικό δίκτυο και εγκαταστάσεις συγκοινωνιακών και τεχνικών υποδομών και συνοδευτικών λειτουργιών, στη ζώνη ανάπλασης II (Πολιτισμού, Αθλητισμού και Ναυταθλητικής

Μαρίνας, όπου επιτρέπονται αθλητικές χρήσεις, γυμναστήρια και χώροι ευεξίας, χρήσεις εθνικού ναυταθλητικού κέντρου και εγκαταστάσεων ναυταθλητικών ομίλων, αλιείων, εγκαταστάσεις ανεφοδιασμού σκαφών, εργαστήρια εξυπηρέτησης σκαφών, θεματικά πάρκα, υπαίθριοι χώροι εκδηλώσεων και εκθέσεων, παιχνιδιών παιδικές χαρές, χώροι εστίασης κοινού κ.λ.π., στη ζώνη ανάπτυξης III (Πολιτισμού και Συνεδρίων), η οποία καταλαμβάνει κατ' ουσίαν τις ζώνες Β2 και Π του άρθρου 3 του από 22.3/26.3.2002 π.δ/τος, επιτρέπονται οι συνεδριακοί χώροι, χώροι αναψυχής, εκθεσιακοί χώροι, εμπορικά καταστήματα, χώροι εστίασης κοινού, θεματικά πάρκα κλπ, στην ζώνη ανάπτυξης IV (Μουσείου Αεροπορίας, ζώνη Γ2 του από 22.3/26.3.2002 π.δ/τος), ισχύουν οι χρήσεις γης και οι όροι δόμησης του άρθρου 3 του τελευταίου αυτού διατάγματος και του άρθρου 22 του ν. 3342/2005 (Α' 131), στην ζώνη ανάπτυξης V (δημοσίων έργων και υποδομών, ζώνη Ε του α. 9 του ν. 3342/2005), επιτρέπονται υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις, πάρκο δραστηριοτήτων, θεματικά πάρκα, αναψυκτήρια, χώροι υγιεινής, εικαστικές κατασκευές/τοπία, χώροι στάθμευσης, στην πρόσθετη ζώνη συγκοινωνιακών υποδομών Va επιτρέπονται οδικό δίκτυο, εγκαταστάσεις δημόσιων και τεχνικών υποδομών και συνοδευτικών λειτουργιών, υπαίθριοι χώροι στάθμευσης. Κατά ρητή πρόβλεψη του άρθρου 3 περ. Ζ του από 26.11.2013 π.δ./τος, «στον συνεχόμενο ή παρακείμενο θαλάσσιο χώρο, τον πυθμένα και τον αιγιαλό και την παραλία των Ζωνών Ανάπτυξης I, II και III, επιτρέπεται η κατασκευή προσχώσεων, τεχνικών έργων και εγκαταστάσεων για την εξυπηρέτηση του προγράμματος ανάπτυξης.. . .».

Οι παραπάνω όροι δόμησης έχουν αποτελέσει αντικείμενο αναλυτικής και μακράς δημόσιας διαβούλευσης με τους αρμόδιους φορείς και τις τοπικές κοινωνίες υποδοχής του προγράμματος (βλ. ΠΕ 132/2013).



Διάγραμμα 7: Περιοχή παρέμβασης και γενική οριοθέτηση ζωνών, πηγή: φεκ από 26.11.2013 πδ/γμα εγκρίσεως προγράμματος ολοκληρωμένης ανάπτυξης του Φαληρικού Όρμου και ΣΜΠΕ αυτού (ΑΑΠΘ 443/6.12.2013)

Με το ίδιο π.δ./γμα εγκρίθηκε η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων του προγράμματος ολοκληρωμένης ανάπτυξης του Φαληρικού Όρμου, με την οποία, εκτός των άλλων, τίθεται ως κατεύθυνση σχεδιασμού η συνεκτικότητα των χώρων πρασίνου, για τους οποίους διασφαλίζεται ο κοινόχρηστος χαρακτήρας και για τους οποίους είναι απαραίτητο να τεθούν ενιαίοι κανόνες και πρακτικές συντήρησης του πρασίνου, καθώς και να προλαμβάνονται

φαινόμενα υποβάθμισης ή εγκατάλειψης των κοινόχρηστων χώρων και, επιπλέον, προβλέπεται η λειτουργία συστήματος παρακολούθησης των σημαντικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων από την εφαρμογή του προγράμματος. Τέλος, το άρθρο 9 του διατάγματος μνημονεύει τους βασικούς στόχους του προγράμματος που είναι η μεγιστοποίηση της συμβολής του Πάρκου στην πολιτιστική αναβάθμιση, την περιβαλλοντικών ευαισθητοποίηση και τη βελτίωση της ποιότητας της ζωής των κατοίκων και επισκεπτών της Αθήνας, αλλά και τη συμβολή στην απασχόληση και την οικονομική ανάπτυξη της Αττικής.

Η Διαχειριστική Αρχή της Περιφέρειας Αττικής ανέθεσε στην εταιρεία «ENVECO A.E.» την εκπόνηση της ΣΜΠΕ για την ανάπλαση του Φαληρικού Όρμου. Ως αρχή σχεδιασμού του προγράμματος ορίστηκε η Γενική Γραμματεία Πολιτιστικής και Τουριστικής Υποδομής του Υπουργείου Πολιτισμού και Τουρισμού. Στη συνέχεια εκδόθηκε η ΔΔΠ/Β 0016000/1186 ΕΞ 2016/5.10.2016 απόφαση του αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών (Β' 3344/19.10.2016), με την οποία καθορίστηκαν, κατ' εφαρμογή του άρθρου 78 του ν. 4413/2016 (Α' 148), οι όροι και οι λεπτομέρειες της παραχώρησης στην Περιφέρεια Αττικής, κατά χρήση χωρίς αντάλλαγμα, για 40 έτη, προς αξιοποίηση, διαχείριση και εκμετάλλευση έκτασης εμβαδού 487.393 τ.μ., μετά των υφισταμένων κτισμάτων και εγκαταστάσεων, η οποία αποτελεί τμήμα δημόσιας έκτασης του Φαληρικού Όρμου. Με την ίδια υπουργική απόφαση η Περιφέρεια Αττικής αναλαμβάνει την υποχρέωση κατασκευής των έργων του προγράμματος ανάπλασης του Φαληρικού Όρμου και έχει αποκλειστικά την ευθύνη για τη συντήρηση, βελτίωση, επισκευή, φύλαξη, ευπρεπισμό και κάλυψη των αναγκών των παραχωρηθεισών εκτάσεων.

### **(β). Περιοχή του πρώην αεροδρομίου του “Ελληνικού”**

Η ανάπλαση της περιοχής του πρώην αεροδρομίου στο Ελληνικό και της παράκτιας έκτασης του Αγ. Κοσμά περιλαμβάνει ένα φιλόδοξο σχέδιο για τη δημιουργία κατοικιών, επιχειρηματικών εγκαταστάσεων και μητροπολιτικού πάρκου πρασίνου και αναψυχής. Η εκτέλεση του σχεδίου ανάπλασης προϋποθέτει αρχική επένδυση 6,8 δισεκ. ευρώ και συμπληρωματικά πόρους 449 εκατ. ευρώ για την οριστική διαμόρφωσή των εγκαταστάσεων από τους μελλοντικούς ιδιοκτήτες και ενοικιαστές τους, σύμφωνα με τις ανάγκες τους. Πρόκειται δηλαδή συνολικά να διατεθούν 7,2 δισεκ. ευρώ μέσα σε μια 25ετή περίοδο αναφοράς<sup>46</sup>.

Στο πλαίσιο αντιμετώπισης της οξείας δημοσιονομικής κρίσης που πλήττει τη χώρα από το έτος 2008 και της συνεπεία αυτής επιδίωξης από το κράτος μιας βιώσιμης οικονομικής ανάκαμψης, ελήφθησαν μια σειρά μέτρων, μεταξύ των οποίων συγκαταλέγεται και η θεσμοθέτηση εξαιρετικών εργαλείων χωρικού – αναπτυξιακού σχεδιασμού για συγκεκριμένες κατηγορίες δημοσίων και

---

<sup>46</sup> βλ. και Μελέτη IOBE Σεπτ. 2016, Οικονομικές επιδράσεις από την ανάπτυξη της περιοχής του Ελληνικού, Ίδρυμα Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών, σελ. 54.



ιδιωτικών ακινήτων. Πρόκειται, ειδικότερα, για τα ειδικά σχέδια ολοκληρωμένης ανάπτυξης, τα οποία διακρίνονται σε Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) και Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ). Το επίμαχο έργο εντάσσεται στην προσπάθεια αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου για την αντιμετώπιση του δημοσίου χρέους, αλλά ταυτόχρονα και διαφοροποιείται από τα ειδικά σχέδια ολοκληρωμένης ανάπτυξης ακινήτων (ΕΣΧΑΣΕ και ΕΣΧΑΔΑ).

Το ακίνητο του πρώην αεροδρομίου Ελληνικού αποτελεί το μεγαλύτερο τμήμα του Μ.Π.Ε.Α. και έχει αποτελέσει αντικείμενο εντόνου ενδιαφέροντος του νομοθέτη από το έτος 2011, χωρίς, όμως, να έχει αποκτήσει έκτοτε χωρική ταυτότητα στο σύνολό του (βλ. ΣΤΕ ΟΛ. 1305/2019). Έτσι, μετά την έκδοση του ν. 3845/2010 (Α'65), στο οποίο προσαρτήθηκε το γνωστό "Μνημόνιο Οικονομικής και Χρηματοπιστωτικής Πολιτικής" με αναφορά, μεταξύ άλλων, σε πρόγραμμα αποκρατικοποιήσεων για την πώληση περιουσιακών στοιχείων του Δημοσίου, θεσπίστηκε, ειδικώς ως προς την έκταση του πρώην αεροδρομίου Ελληνικού, το άρθρο 42 του ν. 3943/2011 (Α'66). Με την παρ. 1 του άρθρου αυτού συνεστήθη η "ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε.", με σκοπό τη διοίκηση, διαχείριση και αξιοποίηση της έκτασης και των εγκαταστάσεων του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού, μέσω της οποίας θα εξασφαλιστεί, κατά την αιτιολογική έκθεση του νόμου, η προσέλκυση επενδύσεων με αποτελέσματα σημαντικής εντάσεως στην οικονομία. Το "Πρόγραμμα Αποκρατικοποιήσεων", το οποίο αποσκοπεί στην τόνωση των οικονομικών μεγεθών και την εξυπηρέτηση του δημοσίου χρέους της χώρας, περιελήφθη στο μεταγενέστερο ν. 3985/2011 (Α'151), με τον οποίο εγκρίθηκε το γνωστό "Μεσοπρόθεσμο Πλαίσιο Δημοσιονομικής Στρατηγικής", το δε ακίνητο του πρώην αεροδρομίου Ελληνικού, το οποίο, κατά την αιτιολογική έκθεση του νόμου (κεφ. Β', υποκεφ. 1.5), θεωρείται ως το μεγαλύτερο αστικό ακίνητο στην Ευρώπη, εντάχθηκε στο πρόγραμμα αυτό. Αμέσως μετά εκδόθηκε ο ν. 3986/2011 "Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012 - 2015" (Α' 152), με το άρθρο 1 του οποίου συνεστήθη η ανώνυμη εταιρεία "Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου", επιφορτισμένη με την αξιοποίηση περιουσιακών στοιχείων της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου, ν.π.δ.δ. ή δημοσίων επιχειρήσεων των οποίων το κεφάλαιο ανήκει στο Δημόσιο ή σε ν.π.δ.δ. Κατά το σύστημα που καθιερώνει σχετικά ο ν. 3986/2011 (άρθρο 2), στο Ταμείο μεταβιβάζονται ακίνητα που έχουν περιληφθεί στο Πρόγραμμα Αποκρατικοποιήσεων του "Μεσοπρόθεσμου Προγράμματος" (ν. 3985/2011) με αποφάσεις της Διυπουργικής Επιτροπής Αναδιάρθρωσεων και Αποκρατικοποιήσεων (ΔΕΑΑ), το δε ΤΑΙΠΕΔ προβαίνει στην αξιοποίησή τους και μεταφέρει το προϊόν της σε ειδικό λογαριασμό, αφιερωμένο στην αποπληρωμή του δημοσίου χρέους<sup>47</sup>.

---

47 βλ. Αποφάσεις ΟΛ. ΣΤΕ 1761/2019, 1305-6/2019 και ΠΕ ΟΛ. 29/2018.

Το ακίνητο του πρώην αεροδρομίου Ελληνικού, έχοντας υπαχθεί, κατά τα ανωτέρω, στο “Πρόγραμμα Αποκρατικοποιήσεων” του ΜΠΔΣ, μεταβιβάστηκε πράγματι στο ΤΑΙΠΕΔ κατά κυριότητα σε ποσοστό 30% εξ αδιαιρέτου για χρονικό διάστημα 99 ετών, πλην του αιγιαλού και της παραλίας, μεταβιβάστηκαν δε ακόμη το δικαίωμα επιφανείας του ακινήτου (άρθρα 18 - 26 του ν. 3986/2011), καθώς και το σύνολο των μετοχών της “ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε.”, η οποία είχε συσταθεί ειδικώς ως προς το ακίνητο του πρώην αεροδρομίου πριν να εγκριθεί το ΜΠΔΣ και να περιληφθεί το εν λόγω ακίνητο στο προσαρτημένο στο “Μεσοπρόθεσμο” Πρόγραμμα Αποκρατικοποιήσεων. Οι μεταβιβάσεις των ως άνω στοιχείων προς το ΤΑΙΠΕΔ έλαβαν χώρα, κατά το σύστημα του ν. 3986/2011, με τις 225/7.1.2013 (Β’ 15), 234/24.4.2013 (Β’ 1020), 187/6.9.2011 (Β’ 2061), 206/25.4.2011 (Β’ 1363) και 227/28.1.2013 (Β’ 136) αποφάσεις της ΔΕΕΑ.

Ακολούθησε ο ν. 4062/2012 (Α’ 70), με τον οποίο συγκροτήθηκε ο Μητροπολιτικός Πόλος Ελληνικού – Αγίου Κοσμά (ΜΠΕΑ,) όπου περιελήφθησαν, εκτός από την παραπάνω έκταση του Ελληνικού, και τα ακίνητα του Ολυμπιακού Κέντρου Ιστιοπλοΐας και του Εθνικού Αθλητικού Κέντρου Νεότητας του Αγίου Κοσμά, ορίσθηκε δε (άρθρ. 7 παρ. 1) ότι και των ακινήτων αυτών η χρήση, διοίκηση, διαχείριση και εκμετάλλευση περιέρχονται στην εταιρία «ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε.», η οποία είχε ήδη συσταθεί με το άρθρ. 42 του ν. 3943/2011 (Α’ 66) με σκοπό τη “διοίκηση, η διαχείριση και αξιοποίηση της έκτασης και των εγκαταστάσεων του πρώην Αεροδρομίου Ελληνικού». Το σύνολο των μετοχών της ως άνω «ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε.», καθώς και οι παραπάνω εκτάσεις μεταβιβάστηκαν, με σειρά αποφάσεων της Διυπουργικής Επιτροπής Αναδιρθρώσεων και Αποκρατικοποιήσεων (ΔΕΕΑ), στο ΤΑΙΠΕΔ, κατά τα ειδικότερον οριζόμενα στις αποφάσεις αυτές. Αιτήσεις ακυρώσεως κατά των εν λόγω πράξεων μεταβιβάσεως προς το ΤΑΙΠΕΔ, απορρίφθηκαν από το Συμβούλιο της Επικρατείας (ΣτΕ 1902-3/2014 Ολομ., 2184-5/2014 Ολομ.). Με πράξη του ΤΑΙΠΕΔ, αποφασίσθηκε, στη συνέχεια, η πώληση των μετοχών της «ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε.» με δημόσιο διεθνή πλειοδοτικό διαγωνισμό, κατά τη διεξαχθείσα δε διαγωνιστική διαδικασία αναδείχθηκε ως προτιμητέος επενδυτής η «LAMDA Development Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων» και στη συνέχεια υπεγράφη μεταξύ του ΤΑΙΠΕΔ και της εταιρίας «HELLINIKON GLOBAL I S.A.», με την ως άνω «LAMDA Development» ως εγγυήτρια της προηγούμενης, η από 14.11.2014 σύμβαση, η οποία τροποποιήθηκε ακολούθως με την από 19.7.2016 σύμβαση. Οι συμβάσεις αυτές κυρώθηκαν με το άρθρο 1 του ν. 4422/ 2016 (Α’ 181). Σύμφωνα με το άρθρο 2.2 της ανωτέρω σύμβασης, η ολοκλήρωση της αγοραπωλησίας των μετοχών της «ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε.» εξαρτήθηκε από μία σειρά αναβλητικών αιρέσεων, στις οποίες, εκτός από την κατά τα ανωτέρω νομοθετική κύρωσή τους, περιλαμβανόταν και η θέσπιση νομοθετικής πράξης, με την οποία θα συνιστάται φορέας επιφορτισμένος με τις εξουσίες που είναι αναγκαίες για τη διαχείριση και λειτουργία όλων των κοινόχρηστων χώρων, υποδομών, έργων και εξοπλισμού εντός του εν λόγω ακινήτου, καθώς και για την

είσπραξη και διαχείριση οποιωνδήποτε ανταποδοτικών τελών και ανάλογων χρεώσεων. Η σύμβαση για την αξιοποίηση του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού και του Αγ. Κοσμά έκτασης 6.205.677 τ.μ. περιλαμβάνει την μεταβίβαση μετοχών της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε. έναντι συγκεκριμένου τιμήματος στον προτιμώμενο επενδυτή, ο οποίος δεσμεύεται να εφαρμόσει ένα φιλόδοξο επενδυτικό πρόγραμμα για τη δημιουργία περιοχών προς πολεοδόμηση, ζωνών ανάπτυξης και μητροπολιτικού πάρκου πρασίνου και αναψυχής<sup>48</sup>.

Ο εξουσιοδοτικός ν. 4062/2012 αποτελεί το πρώτο νομοθέτημα που εκδόθηκε μετά τη θέση σε ισχύ του προαναφερομένου “Μεσοπροθέσμου” και του, θεσπισθέντος κατ’ εφαρμογήν του, “Προγράμματος Αποκρατικοποιήσεων” και αφορά τα συγκεκριμένα ακίνητα, τα οποία αντιμετωπίζονται από το νομοθέτη ως εξατομικευμένος, δεκτικός αξιοποίησης, δημόσιος χώρος. Ως προς τη μορφή της αξιοποίησης, ο νομοθέτης αρκείται στην εξαγγελία της γενικής στοχοθεσίας στην οποία αυτή αποβλέπει, στην επιλογή του κατάλληλου εργαλείου χωρικού σχεδιασμού (Σ.Ο.Α.), το οποίο διαφοροποιείται από άλλα συγγενή εργαλεία [Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων - ΕΣΧΑΔΑ, άρθρα 11 έως 14Α του ν. 3986/2011 (Α’152) ή άλλα], στη θέσπιση διαδικασίας για τη θεσμοθέτηση του ΣΟΑ (εξουσιοδοτήσεις, γνωμοδοτήσεις, μελέτες κ.λπ.), στην αφηρημένη πρόβλεψη ζωνών, χωρίς, όμως, συγκεκριμένη αναγωγή σε ορισμένο υποσύνολο του εδάφους, και στην πρόβλεψη των χαρακτηριστικών των ζωνών αυτών, κυρίως υπό μορφή κανονιστικής θέσπισης ανωτάτων πολεοδομικών μεγεθών, αλλά και χρήσεων γης, ιδίως με παραπομπή στην ισχύουσα νομοθεσία, της οποίας ενίοτε επιτρέπει την κάμψη (π.χ. ως προς τα ύψη των “κτιρίων ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης”), πάντοτε, όμως, χωρίς συγκεκριμένη χωρική αναφορά. Κατά ρητή πρόβλεψη του εξουσιοδοτικού ν. 4062/2012, επιδιώκεται η ικανοποίηση σκοπού δημοσίου συμφέροντος, και συγκεκριμένα, όχι μόνο η είσπραξη τιμήματος από πώληση μέρους του εν λόγω ακινήτου και η ενίσχυση των δημοσίων εσόδων του κράτους, αλλά και η προσέλκυση επενδύσεων και δραστηριοτήτων υψηλής προστιθέμενης αξίας για την οικονομία χώρας, η επιχειρηματική καινοτομία, η δημιουργία θέσεων εργασίας, η ανάδειξη της Αθήνας σε πολιτιστική μητρόπολη, τουριστικό πόλο διεθνούς ακτινοβολίας και κέντρο οικονομικής ανάπτυξης, επιχειρηματικότητας, εκπαίδευσης και έρευνας, η δημιουργία μητροπολιτικού πόλου πολλαπλών λειτουργιών εθνικής εμβέλειας και διεθνούς αναφοράς και η απόδοση στο ευρύτερο συγκρότημα της πρωτεύουσας χώρων πρασίνου και αναψυχής και πολιτιστικών, αθλητικών, τουριστικών, εκπαιδευτικών, ερευνητικών και κοινωνικών υποδομών υψηλής ποιότητας, καθώς και η εφαρμογή μεθόδων και προτύπων σχεδίων για την αξιοποίηση του θαλάσσιου μετώπου και τη στροφή της πόλης προς τη θάλασσα.

---

48 βλ. και Μελέτη IOBE Σεπτ. 2016, Οικονομικές επιδράσεις από την ανάπτυξη της περιοχής του Ελληνικού, Ίδρυμα Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών, σελ. 19.

Μετά την έκδοση του εξουσιοδοτικού ν. 4062/2012 εκδόθηκε ο ν. 4277/2014 (Α' 156), με τον οποίο εγκρίθηκε το νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας - Αττικής (ν. Ρ.Σ.Α), το οποίο επέχει θέση Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου και με το οποίο ο πόλος του Ελληνικού – Αγ. Κοσμά ορίστηκε ως μητροπολιτικού χαρακτήρα και τέθηκαν ως στόχοι η αξιοποίησή του και η δημιουργία μητροπολιτικού πάρκου πρασίνου και αναψυχής. Το νέο ΡΣΑ αποτελεί το σύνολο των στόχων, των κατευθύνσεων πολιτικής, των προτεραιοτήτων, των μέτρων και των προγραμμάτων που προβλέπονται από τον νόμο αυτόν, για τη χωροταξική, πολεοδομική και οικιστική οργάνωση και την προστασία του περιβάλλοντος της Αττικής, σύμφωνα με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης (α. 1 παρ. 1), περιλαμβάνει δε στρατηγικές επιλογές για την ολοκληρωμένη και βιώσιμη ανάπτυξη της Αττικής στο πλαίσιο της εθνικής οικονομικής, κοινωνικής και χωροταξικής πολιτικής, καθώς και κατευθύνσεις και ρυθμίσεις που ενισχύουν και συμπληρώνουν τον εθνικό αναπτυξιακό προγραμματισμό για την Αττική και αφορούν στον προσδιορισμό του ρόλου της στο εθνικό επίπεδο και στο ευρωπαϊκό και διεθνές πλαίσιο.

Ειδικότερα, οι κατευθύνσεις του νέου ΡΣΑ αναφέρονται, μεταξύ άλλων, α) στην κοινωνικοοικονομική ανασυγκρότηση του χώρου, β) στη χωροταξική δομή και οργάνωση των δραστηριοτήτων, γ) στην προστασία, αναβάθμιση και ανάδειξη του φυσικού και αστικού περιβάλλοντος, του τοπίου και των πολιτιστικών πόρων και δ) στη χωρική διάρθρωση των βασικών δικτύων και υποδομών μεταφορικής, τεχνικής, διοικητικής και κοινωνικής υποδομής (α. 1 παρ. 3). Περαιτέρω, στο άρθρο 3 καθορίζονται οι στρατηγικοί και ειδικοί στόχοι του νέου ΡΣΑ στο πλαίσιο της εθνικής και ευρωπαϊκής αναπτυξιακής και της χωρικής πολιτικής, όπως αυτοί εντάσσονται σε τρεις ενότητες συμπληρωματικών στρατηγικών στόχων, ήτοι α) την ισόρροπη οικονομική ανάπτυξη και ενίσχυση του διεθνούς ρόλου της Αθήνας-Αττικής, τη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας, την αύξηση της παραγωγής και της απασχόλησης σε όλους τους τομείς δραστηριοτήτων, β) τη βιώσιμη χωρική ανάπτυξη, την εξοικονόμηση πόρων, την αποτελεσματική προστασία του περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς και την προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή και γ) τη βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων και την εξισορρόπηση στην κατανομή των πόρων και των ωφελειών από την ανάπτυξη.

Εξάλλου, στο άρθρο 4 του ν. 4277/2014 καθορίζονται οι κατευθύνσεις του νέου ΡΣΑ για την ισόρροπη οικονομική ανάπτυξη. Στις κατευθύνσεις αυτές περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων, η ενίσχυση του διεθνούς ρόλου της Αθήνας-Αττικής, η βελτίωση της ανταγωνιστικότητας, η αύξηση της παραγωγής και της απασχόλησης σε όλους τους τομείς δραστηριοτήτων και η αύξηση της ελκυστικότητας της Αθήνας-Αττικής ως τουριστικού προορισμού με την ενίσχυση της τουριστικής υποδομής, τη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος και την επέκταση της τουριστικής περιόδου. Στο άρθρο 5 του ίδιου νόμου, τίθενται οι στόχοι και οι κατευθύνσεις για τη βιώσιμη χωρική ανάπτυξη, την εξοικονόμηση πόρων, την αποτελεσματική προστασία του περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς και την προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή, στο δε άρθρο 6 προβλέπονται τα μέτρα για τη βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων και την εξισορρόπηση

στην κατανομή των πόρων και των ωφελειών από την ανάπτυξη. Ακολούθως, στο άρθρο 7 ρυθμίζεται η χωροταξική οργάνωση της Περιφέρειας Αττικής σε χωρικές ενότητες και υποενότητες, στις οποίες περιλαμβάνονται, πλην άλλων, η χωρική ενότητα Αθήνας-Πειραιά, που αποτελείται από τις χωρικές υποενότητες κεντρικής Αθήνας, Πειραιά, Δυτικής Αθήνας, Βόρειας Αθήνας και Νότιας Αθήνας και στο άρθρο 9 προβλέπεται για την χωρική υποενότητα Νότιας Αθήνας ότι διατηρείται ο χαρακτήρας της ως περιοχής κυρίως κατοικίας, αλλά και τουρισμού, αναψυχής και εμπορίου και ότι κατεύθυνση αποτελεί η πολεοδομική οργάνωση των περιοχών, ιδίως με τον έλεγχο των χρήσεων μέσω των υποκείμενων επιπέδων σχεδιασμού, προς την κατεύθυνση της εξισορρόπησης των συγκρούσεων χρήσεων γης, κυρίως όσον αφορά την κατοικία και την αναψυχή.

Σύμφωνα με το άρθρο 11 στους ανατοξιακούς άξονες μητροπολιτικής ακτινοβολίας περιλαμβάνεται και ο Άξονας Θαλάσσιου Μετώπου του Πολεοδομικού Συγκροτήματος, από το Φαληρικό Όρμο μέχρι τη Βουλιαγμένη, του οποίου ο βασικός προσανατολισμός συνίσταται στην εξασφάλιση του ανοίγματος του μητροπολιτικού συγκροτήματος της Αθήνας προς το παραλιακό μέτωπο και της λειτουργικής διασύνδεσης με αυτό, με την ανάπτυξη χρήσεων πολιτισμού, τουρισμού, αναψυχής και αθλητισμού μητροπολιτικής εμβέλειας, καθώς και στη διασφάλιση της συνέχειας και της προσπελασιμότητας της παράκτιας ζώνης για όλους τους κατοίκους και τους επισκέπτες της πόλης. Περαιτέρω, στα άρθρα 12 έως 16 προβλέπονται τα πρότυπα για την οικιστική ανάπτυξη και την πολεοδομική οργάνωση και τίθενται οι αρχές για τη διαχείριση του αστικού και εξωαστικού χώρου. Ειδικότερα, στο άρθρο 16, το οποίο θέτει ειδικές κατευθύνσεις για τον σχεδιασμό και τη διαχείριση του παράκτιου χώρου, ορίζονται τα εξής: «1. Ο παράκτιος χώρος της Αττικής αποτελεί συγκριτικό πλεονέκτημα και ο ολοκληρωμένος σχεδιασμός του πρόκειται να μεγιστοποιήσει τα οφέλη, οικονομικά, κοινωνικά και περιβαλλοντικά, που προκύπτουν από την αξιοποίησή του . . . 2. Οι στόχοι και κατευθύνσεις γενικά για τον παράκτιο χώρο είναι οι εξής: α) αξιοποίηση, προκειμένου να συμβάλλει στην ανάδειξη της Αθήνας-Αττικής σε τουριστικό πόλο διεθνούς ακτινοβολίας, με δραστηριότητες τουρισμού και αναψυχής, β) προστασία, διατήρηση και αποκατάσταση του τοπίου, των αρχαιολογικών και ιστορικών τόπων και εξυγίανση των παράκτιων οικοσυστημάτων, θαλάσσιων και χερσαίων, γ) διεύρυνση και ενίσχυση του δημόσιου, κοινόχρηστου χαρακτήρα της παράκτιας ζώνης με ελεύθερη πρόσβαση στη ζώνη αιγιαλού και παραλίας, εξασφάλιση της συνέχειας και βελτίωση των προσβάσεων στην ακτή από την ενδοχώρα, δ) θεσμική και λειτουργική οργάνωση του συστήματος των λιμένων, ε) ενιαία διαχείριση της παράκτιας ζώνης στο θαλάσσιο και χερσαίο τμήμα της και τις λεκάνες απορροής που καταλήγουν σε αυτήν, στ) συντονισμός προγραμμάτων δράσεων των εμπλεκόμενων ανά ζώνη φορέων, με στόχο τη βελτίωση της αποτελεσματικότητάς τους. 3. Εκπονείται από τον Οργανισμό Αθήνας Σχέδιο-Πλαίσιο Ολοκληρωμένης Διαχείρισης των Ακτών της Αττικής (ΣΟΔΑΑ), το οποίο μπορεί να αναφέρεται είτε στη στενή ζώνη δημόσιου χαρακτήρα (κρίσιμη ζώνη), είτε σε ευρύτερες ζώνες επιρροής του παράκτιου χώρου (δυναμική ζώνη), είτε και στις δύο. . . .». Τέλος, στο Παράρτημα VI του ν. 4277/2014, στο οποίο παραπέμπει το άρθρο 16 για τον παράκτιο χώρο

προβλέπεται ότι τα δημόσια ακίνητα του παράκτιου χώρου αναπτύσσονται κατά προτεραιότητα ως υποδοχείς σύνθετων χρήσεων τουρισμού, αναψυχής και κατοικίας.

Μετά την έκδοση του ν. ΡΣΑ και την ολοκλήρωση της διαδικασίας για τη μεταβίβαση των δικαιωμάτων επί των ακινήτων του ΜΠΕΑ και των μετοχών της “ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε.” στο ΤΑΙΠΕΔ, καθώς και την περαιτέρω μεταβίβαση των δικαιωμάτων και μετοχών σε ιδιώτη επενδυτή και τη σύναψη και νομοθετική κύρωση των σχετικών συμβάσεων, αλλά και αφού καταρτίσθηκε σχετικώς η από μηνός Ιουλίου 2017 Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, εκδόθηκε το από 28.2.2018 προεδρικό διάταγμα, με το οποίο, κατ’ εξουσιοδότηση του ν. 4062/2012, εγκρίθηκε το Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (ΣΟΑ) του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά Περιφέρειας Αττικής” (φ. ΕτΚ Α.Α.Π. 35), συνολικής εκτάσεως 6.008.076,24 τ.μ., με τον καθορισμό περιοχών και ζωνών, καθώς και χρήσεων, όρων και περιορισμών δόμησης. Με αυτό το πρ.δ/μα εγκρίθηκαν, επίσης, κατευθύνσεις και όροι για την προστασία του περιβάλλοντος, σύστημα περιβαλλοντικής παρακολούθησης, καθώς και όροι για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς, επικυρώθηκαν δε οι οριογραμμές των διαρρεόντων την περιοχή ρεμάτων.

Με το πδ/γμα για το ΣΟΑ Ελληνικού-Αγ. Κοσμά, το ενιαίο ακίνητο του Ελληνικού αντιμετωπίζεται ως “περιοχή πολλαπλών λειτουργιών μητροπολιτικής εμβέλειας και διεθνούς αναφοράς” με στόχο την ενίσχυση της Αθήνας ως τουριστικού προορισμού, επιχειρηματικού κέντρου και χώρου αναψυχής, την προσέλκυση σημαντικών για οικονομία επενδύσεων και τη δημιουργία θέσεων εργασίας, καθώς και ενός Πάρκου Αναψυχής, με συνέπεια την απόδοση στην πρωτεύουσα χώρων πρασίνου και αναψυχής, τουριστικών, πολιτιστικών, αθλητικών, εκπαιδευτικών, κοινωνικών υποδομών υψηλής ποιότητας και την ανάπτυξη και ανάδειξη του θαλάσσιου μετώπου. Στο διάταγμα αυτό εκτίθεται, περαιτέρω, ότι οι σκοποί αυτοί επιδιώκεται να επιτευχθούν μέσω του συνδυασμού χρήσεων γης που προωθούν την οικιστική πολυμορφία, την υιοθέτηση προτύπων αστικής ανάπτυξης με έμφαση στη μείξη των χρήσεων, τη μετατροπή της έκτασης, σήμερα αστικού κενού, σε τόπο προορισμού με επίκεντρο το Μητροπολιτικό Πάρκο Πρασίνου και Αναψυχής και την ειδική αρχιτεκτονική σχεδίαση των κτιρίων, ορισμένα από τα οποία θα είναι “υψηλά”. Στο ίδιο διάταγμα καθορίζονται, περαιτέρω, τα πολεοδομικά μεγέθη, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον εξουσιοδοτικό ν. 4062/2012 και προβλέπεται, ειδικότερα, μικτός συντελεστής δόμησης 0,5, μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση 2.700.000 τ.μ. και μέγιστη κάλυψη 35%, ανισομερώς κατανομημένη, δεδομένου ότι στην έκταση του παράκτιου Μετώπου δεν θα υπερβαίνει το 15% και στο Μητροπολιτικό Πάρκο Πρασίνου και Αναψυχής (ΜΠΠΑ) το 10%. Εξάλλου, με το ίδιο διάταγμα καθορίζονται συγκεκριμένες ζώνες επί του εδάφους με συγκεκριμένες χωρικές ταυτότητες και χαρακτηριστικά και χωροθετούνται, ειδικότερα, επτά ζώνες πολεοδόμησης, εκ των οποίων οι έξι στην περιοχή του πρώην αεροδρομίου και η μία στην περιοχή του

παράκτιου μετώπου, τρεις ζώνες ανάπτυξης, χωρίς πολεοδόμηση, εκ των οποίων η μία ευρίσκεται στην περιοχή του πρώην αεροδρομίου και οι δύο στο παράκτιο μέτωπο, και, τέλος, το Μητροπολιτικό Πάρκο Πρασίνου και Αναψυχής, που βρίσκεται στο χώρο του πρώην αεροδρομίου.

Με το διάταγμα αυτό προωθείται, περαιτέρω, ένας συνδυασμός χρήσεων γης [τουρισμού-αναψυχής (μαρίνες και ξενοδοχεία), αθλητισμού, πολιτισμού, εμπορικών δραστηριοτήτων, κοινωνικών εξυπηρετήσεων, υπηρεσιών, κατοικίας και επιχειρηματικού κέντρου], με στόχο την οικιστική πολυμορφία, καθώς και η υιοθέτηση προτύπων αστικής ανάπτυξης με έμφαση -στη μείξη των χρήσεων γης, ενώ υιοθετείται ένα πρότυπο οικιστικής ανάπτυξης κατά την αρχή της “συμπαγούς πόλης”. Ο ΜΠΕΑ εντάσσεται στις προτεραιότητες (περιβαλλοντική, κοινωνική και αναπτυξιακή) και στους στόχους του ν.ΡΣΑ και αποτελεί συνέχεια του συστήματος υπερτοπικών πόλων ήπιων χρήσεων πολιτισμού, αθλητισμού και αναψυχής που προέβλεπε το ΡΣΑ ‘85. Περαιτέρω, με το ίδιο π.δ/γμα προωθείται πρόγραμμα ολοκληρωμένης ανάπτυξης και μικτών λειτουργιών.

Κατά την εφαρμογή του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης, ακολουθούνται οι ακόλουθες κατευθύνσεις σχεδιασμού<sup>49</sup>: α. Στις μελέτες που συντάσσονται για την εφαρμογή του ΣΟΑ, λαμβάνεται μέριμνα ώστε η θέση και η διάταξη των εγκαταστάσεων και κτιρίων να ευνοεί τη διατήρηση μεγάλων ελεύθερων πράσινων χώρων, κατά το δυνατόν ενοποιημένων με το Μητροπολιτικό Πάρκο ή με άλλους παρακείμενους κοινόχρηστους χώρους. β. Τα υψηλά κτίρια χωροθετούνται με τρόπο που να εξασφαλίζει την αισθητική ενότητα αυτών, τόσο στο επίπεδο των μεμονωμένων κτιρίων όσο και στο επίπεδο ενιαίων συνόλων, σε συνάρτηση με την ογκοπλαστική τους διαμόρφωση, τις αρχιτεκτονικές τους μορφές και την υλικότητά τους. Ειδικότερα, για την καλύτερη δυνατή ένταξη των υψηλών κτιρίων ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης στον άμεσο και ευρύτερο χώρο τους, υιοθετούνται νέα πρότυπα σχεδιασμού που συνδιαλέγονται με το αττικό και μεσογειακό παραθαλάσσιο αστικό, φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον. γ. Η υιοθέτηση των αρχών της βιώσιμης αστικής κινητικότητας, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις των άρθρων 29 και 30 του ν. 4277/2014, επιδιώκεται, μεταξύ άλλων, και μέσω της συσχέτισης της προσφοράς θέσεων στάθμευσης με τον βαθμό προσπελασιμότητας των μέσων μαζικής μεταφοράς και της διαμόρφωσης δικτύου πεζοδρόμων, ποδηλατοδρόμων και οδών ήπιας κυκλοφορίας στο σύνολο της έκτασης του Μητροπολιτικού Πόλου.

Ειδικώς, για το παράκτιο μέτωπο της περιοχής μελέτης, με το ανωτέρω π.δ/γμα, οι εκτάσεις του πρώην Ολυμπιακού Κέντρου Ιστιοπλοΐας Αγ. Κοσμά (529.792 περ. τ.μ.) και του Εθνικού Αθλητικού Κέντρου Νεότητας Αγ. Κοσμά (426.011,22), χωρίς τις εκτάσεις του αιγιαλού και της παραλίας (δηλ. 197 περ. στρ.) περιλαμβάνονται στον ΜΠΕΑ. Προβλέπεται για το παράκτιο μέτωπο της περιοχής μελέτης χαμηλό ποσοστό κάλυψης που θα εξασφαλίζει αδόμητο ελεύθερο

<sup>49</sup> βλ. άρθρο 3 πδ/τος περί έγκρισης του ΣΟΑ Ελληνικού.

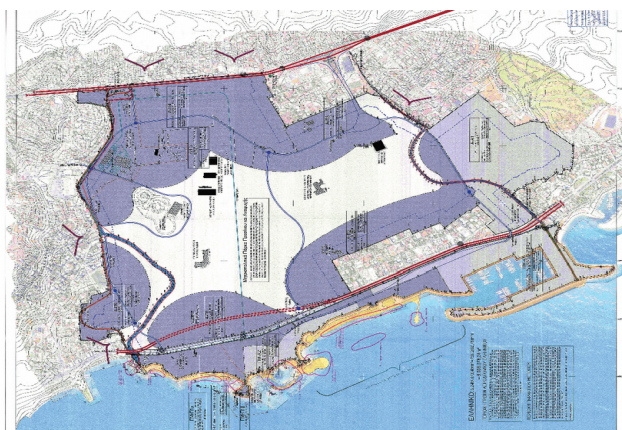
μέτωπο μήκους 1 χλμ., διευκολύνοντας τις εξόδους του Πάρκου Πρασίνου προς τη θάλασσα, ενώ κατά ρητή πρόβλεψη της συμβάσεως, θα πρέπει να εξασφαλισθεί το ανεμπόδιτο της κοινής χρήσης του αιγιαλού και της παραλίας και εύκολης πρόσβασης [όρος 2.4 Σύμβασης]. Ειδικότερα, το παράκτιο μέτωπο καταλαμβάνει επιφάνεια 758 περίπου στρεμμάτων, ενώ προβλέπεται περιοχή προς πολεοδόμηση (ΠΜ-Π1) και 2 ζώνες ανάπτυξης. Στην περιοχή προς πολεοδόμηση (γειτονιά παραλίας Αγ. Κοσμά) επιφάνειας 300.383 τ.μ. επιτρέπεται “αμιγής κατοικία” (α. 2 του π.δ./τος από 23.2./6.3.1987) και πρωτεύουσα χρήση είναι η κατοικία, το ποσοστό της οποίας δεν μπορεί να είναι μικρότερο του 80% της συνολικώς επιτρεπόμενης δόμησης. Ο μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,30 στο σύνολο της έκτασης, η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη σε 40% στο σύνολο της έκτασης και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος τα 11 μ.

Κατ’ εξαίρεση, επιτρέπεται η κατασκευή στο νότιο τμήμα της ζώνης και σε εγγύτητα με τις εγκαταστάσεις της υφιστάμενης μαρίνας, ενός υψηλού κτιρίου ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης (μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 200 μ.), διατηρείται και αναβαθμίζεται η υφιστάμενη ναυαθλητική εγκατάσταση, με αναβάθμιση των μαρινών και της παραλίας, ενώ επιτρέπεται και η κατασκευή πρότυπου ενυδρείου-κέντρου θαλασσίων ερευνών. Ειδικώς, ο παράκτιος χώρος αντιμετωπίζεται από το ανωτέρω π.δ/γμα ως συγκριτικό πλεονέκτημα και η αξιοποίησή του αποσκοπεί, κατά τις σχετικές προβλέψεις αυτού, στην ανάδειξη της Αθήνας σε τουριστικό πόλο διεθνούς ακτινοβολίας. Εξάλλου, σύμφωνα με το ν.ΡΣΑ, τα δημόσια ακίνητα του παράκτιου χώρου αναπτύσσονται, κατά προτεραιότητα, ως υποδοχείς σύνθετων χρήσεων τουρισμού, αναψυχής και κατοικίας, στόχο δε τούτου αποτελεί η διεύρυνση και ενίσχυση του δημόσιου, κοινόχρηστου χαρακτήρα της παράκτιας ζώνης με ελεύθερη πρόσβαση στον αιγιαλό και την παραλία, καθώς επίσης και η εξασφάλιση της συνέχειας και η βελτίωση των προσβάσεων στην ακτή από την ενδοχώρα. Προβλέπεται η χωροθέτηση μιας ζώνης για το παράκτιο μέτωπο του σχεδιαζόμενου έργου. Βασικό στοιχείο του ΜΠΕΑ είναι η κατασκευή συγκεκριμένου αριθμού υψηλών κτιρίων ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 200 μ., τα οποία θα λειτουργήσουν ως τοπόσημα. Επιδιώκεται, επίσης, η αξιοποίηση του παράκτιου μετώπου και η δημιουργία συνεργειών με άλλες παρεμβάσεις-αναπλάσεις (π.χ. του Φαληρικού Όρμου).



Διάγραμμα 8: Το παράκτιο μέτωπο του ΣΟΑ Ελληνικού, πηγή: διαδίκτυο





Διαγράμματα 9 και 10: Το παράκτιο μέτωπο της περιοχής μελέτης του επιχειρούμενου ΣΟΑ.

Πηγή: φεκ (Α.Α.Π. 35/2018): “Έγκριση του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (ΣΟΑ) του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά Περιφέρειας Αττικής”

Για το προσβάσιμο του παράκτιου μετώπου και το άνοιγμα προς την πόλη, καθοριστικό ρόλο αναμένεται, κατά ρητή πρόβλεψη του ως άνω π.δ./τος, να έχει η υπόγεια παράκαμψη της Λεωφ. Ποσειδώνος στο τμήμα της μεταξύ του ρέματος Τραχώνων και του βορείου ορίου της υφιστάμενης περιοχής κατοικίας, ανάντη του ακρωτηρίου του Αγ. Κοσμά. Η υπάρχουσα Λ. Ποσειδώνος στο τμήμα αυτό υποβαθμίζεται ως οδικός άξονας και παράλληλα διαμορφώνεται ως πρωτεύουσα συλλεκτήρια οδός που θα εξυπηρετεί κατά βάση τις κινήσεις προσπέλασης προς τις δημιουργούμενες περιοχές αμιγούς κατοικίας (ΠΜ-Π1) και τουρισμού αναψυχής (ΠΜ-Α2) του ΠΜ, ενώ στο εναπομείναν εύρος κατάληψης παραμένει η διέλευση της γραμμής τραμ, μαζί με χώρους πρασίνου, διαδρομές ποδηλάτου, κυκλοφορίας πεζών και θέσεις στάθμευσης, συμβάλλοντας συμπληρωματικά προς τις υπόλοιπες κυκλοφοριακές συνδέσεις στην προσπέλαση του ΠΜ.

Αιτήσεις ακυρώσεως, κατά του εγκριτικού του ΣΟΑ π.δ. απορρίφθηκαν με τις 1305-6/2019 και 1761/2019 αποφάσεις της Ολομελείας του Δικαστηρίου. Στο σημείο αυτό, είναι σκόπιμο να παρατεθούν, εν είδει χρονοδιαγράμματος, οι κρίσιμες νομοθετικές παρεμβάσεις, με χωρικό χαρακτήρα ή χωρικές συνέπειες για την περιοχή μελέτης και γενικότερα για τον παράκτιο χώρο. Συγκεκριμένα, τα πέντε χρονοδιαγράμματα ακολουθούν, κατά βάση, τη χρονική σειρά με βασικές χρονικές τομές τους Ολυμπιακούς Αγώνες που διεξήχθησαν στην Αθήνα, το έτος 2004, τη μεταολυμπιακή περίοδο που ακολούθησε, καθώς και το έτος 2008, κατά το οποίο η Ελλάδα εισήλθε σε μια μακρά και παρατεταμένη περίοδο οικονομικής κρίσης.

Στη συνέχεια, με την 96572ΕΞ2019/3.9.2019 κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Πολιτισμού και Αθλητισμού, Ναυτιλίας και Νησιωτικής

Πολιτικής και Τουρισμού και των Υφυπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Β' 3405/5.9.2019), η οποία εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 3 (παρ. 3 και 4) του ν. 4062/2012 ύστερα από την εκπόνηση ενιαίας ΜΠΕ για το σύνολο του σχεδίου εφαρμογής του ΣΟΑ, εγκρίθηκαν η χωρική οργάνωση των Ζωνών Ανάπτυξης ΠΜ-A1 «Γειτονιά Μαρίνας Αγίου Κοσμά» και ΠΜ-A2 «Γειτονιά Ενυδρείου Αγίου Κοσμά» του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά και οι περιβαλλοντικοί όροι αυτών. Οι συγκεκριμένες ζώνες αναπτύσσονται στο παράκτιο μέτωπο και υποδέχονται τη μαρίνα και το ενυδρείο Αγίου Κοσμά, καθώς και άλλα έργα υποδομής, εγκαταστάσεις, κτίρια και δραστηριότητες.

Ειδικότερα, με το άρθρο 1 της ανωτέρω κ.υ.α., το οποίο εντάσσεται στο Κεφάλαιο Α' αυτής (άρθρα 1-5), εγκρίνεται η χωρική οργάνωση των Ζωνών Ανάπτυξης ΠΜ-A1 «Γειτονιά Μαρίνας Αγίου Κοσμά» και ΠΜ-A2 «Γειτονιά Ενυδρείου Αγίου Κοσμά» του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά, επιφανείας 334.854,75 τ.μ. και 122.964,74 τ.μ. αντίστοιχα, με τον καθορισμό ζωνών εκμετάλλευσης, κτιριακών ενοτήτων και ανοικτών χώρων, καθώς και χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης. Στο άρθρο 2 περιγράφονται, σε αδρές γραμμές, η φυσιογνωμία και τα χαρακτηριστικά των συγκεκριμένων ζωνών ανάπτυξης, οι οποίες χαρακτηρίζονται ως περιοχές με ειδικό καθεστώς χρήσεων γης και όρων δόμησης που εξυπηρετούν τον χωρικό προορισμό τους, το οποίο εξειδικεύεται με τις διατάξεις του Κεφαλαίου Α' της κ.υ.α. ως εξής: Η Ζώνη Ανάπτυξης ΠΜ-A1 αποτελεί περιοχή με αμιγώς τουριστικό-αναπτυξιακό χαρακτήρα και συνδυασμένες χρήσεις τουρισμού- αναψυχής και εμπορίου. Χαρακτηριστικά στοιχεία της ζώνης αποτελούν το φυσικό στοιχείο της ακτής, η υπάρχουσα μαρίνα, η οποία διατηρείται, εκσυγχρονίζεται και ενισχύεται στο χερσαίο τμήμα της με χρήσεις τουρισμού -αναψυχής, καθώς και οι διάσπαρτοι ανοικτοί χώροι που την περιβάλλουν και συμβάλλουν στην περιβαλλοντική αναβάθμισή της. Εσωτερικά στη ζώνη προβλέπονται οδικοί σύνδεσμοι για τη σύνδεσή της με την Λεωφόρο Ποσειδώνος και με το υπόλοιπο οδικό δίκτυο του Μητροπολιτικού Πόλου (παρ. 1).

Περαιτέρω, η Ζώνη Ανάπτυξης ΠΜ-A2 αποτελεί επίσης περιοχή με αμιγώς τουριστικό-αναπτυξιακό χαρακτήρα και συνδυασμένες χρήσεις τουρισμού - αναψυχής, καθώς και εκπαιδευτικές, ερευνητικές και ψυχαγωγικές δραστηριότητες στον παρακείμενο χερσαίο και θαλάσσιο χώρο αυτής, όπου προβλέπεται η δημιουργία ενυδρείου - κέντρου θαλασσίων ερευνών σε πρόσχωση. Χαρακτηριστικά στοιχεία της ζώνης αποτελούν, και πάλι, το φυσικό στοιχείο της ακτής, ο επανασχεδιασμός της οποίας δημιουργεί ένα αναβαθμισμένο περιβάλλον περιπάτου, υπαίθριας αναψυχής και ναυταθλητικών δραστηριοτήτων, και οι υφιστάμενες λιμενικές εγκαταστάσεις που αναβαθμίζονται και επεκτείνονται. Στη ζώνη αυτή, καταλήγει ο κεντρικός άξονας πεζών που διατρέχει τον Μητροπολιτικό Πόλο και συνδέει το Μητροπολιτικό Πάρκο με το παράκτιο μέτωπο (παρ. 2). Επίσης, στην περιοχή του παράκτιου μετώπου δημιουργείται ελεύθερο αδόμητο μέτωπο μήκους ενός χιλιομέτρου

(παρ. 3). Με το άρθρο 3 της ίδιας κυα τίθενται οι όροι και περιορισμοί δόμησης για τη χωρική οργάνωση των δύο ζωνών ανάπτυξης, με τον μέγιστο επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης και τη μέγιστη επιτρεπτή κάλυψη να υπολογίζονται στο σύνολο της έκτασης που καταλαμβάνει κάθε Ζώνη, παράλληλα δε ορίζεται ότι ισχύει, ως προς την κάλυψη, η προβλεπόμενη στο άρθρο 2 παρ. 2 περ. β΄ του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (Σ.Ο.Α.) Ελληνικού απαίτηση όπως στην περιοχή του παράκτιου μετώπου του Μητροπολιτικού Πόλου, η επιτρεπόμενη κάλυψη στο σύνολο αυτού να μην υπερβαίνει το 15%, ώστε να εξασφαλίζεται η δημιουργία αδόμητου ελεύθερου μετώπου μήκους ενός χιλιομέτρου και να διευκολύνονται οι έξοδοι του Μητροπολιτικού Πάρκου προς τη θάλασσα. Στο άρθρο 4 προσδιορίζονται κατ' εμβαδόν και χρήσεις οι Ζώνες Εκμετάλλευσης, μία ανά Ζώνη Ανάπτυξης, καθώς και οι κτιριακές ενότητες που αναπτύσσονται σε αυτές, τρεις και μία αντίστοιχα, και καθορίζονται οι ειδικότεροι όροι και περιορισμοί δόμησης εντός εκάστης ζώνης εκμετάλλευσης και, συγκεκριμένα, ο μέσος συντελεστής δόμησης ανά ζώνη εκμετάλλευσης και η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση εντός αυτής, η οποία, στην περίπτωση της Ζώνης Ανάπτυξης ΠΜ-A1, επιμερίζεται ελεύθερα ανά κτιριακή ενότητα. Τέλος, στο άρθρο 5 ρυθμίζονται τα θέματα διαμόρφωσης των -προσβάσιμων στο κοινό- ανοικτών χώρων των ζωνών ανάπτυξης, συνολικής επιφανείας 122.394,59 τ.μ. και 65.394,04 τ.μ., αντιστοίχως, στους οποίους επιτρέπονται λυόμενες και προσωρινές κατασκευές, καθώς και κατασκευές που εξυπηρετούν τη διαμόρφωση του εδάφους και την πρόσβαση των ατόμων με αναπηρία και των εμποδιζομένων ατόμων, τον εξωραϊσμό και την αισθητική τους αναβάθμιση, τον εξοπλισμό και την ασφάλειά τους και γενικά κατασκευές για την εξυπηρέτηση του προορισμού τους, καθώς και τη λειτουργία και την εξυπηρέτηση των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς (παρ. 1).

Περαιτέρω, με το άρθρο 6 της 96572ΕΞ2019/3.9.2019 κ.υ.α., το οποίο εντάσσεται στο Κεφάλαιο Β΄ αυτής με τίτλο «Έργα Παράκτιου Μετώπου» (άρθρα 6-7), εγκρίνεται η χωροθέτηση καταφυγίου τουριστικών σκαφών δυναμικότητας 113 σκαφών αναψυχής και απαριθμούνται τα επιτρεπόμενα για την κατασκευή του έργα εντός της χερσαίας και της θαλάσσιας ζώνης λιμένος, ενώ με το άρθρο 7 εγκρίνονται, κατά τμήματα 1, 2, 3, 4 και 5, έργα στον χερσαίο και θαλάσσιο χώρο έμπροσθεν των Ζωνών Ανάπτυξης ΠΜ-A1 και ΠΜ-A2 και του ευρύτερου παράκτιου μετώπου, για τον εμπλουτισμό και τη διαμόρφωση του παραλιακού μετώπου, καθώς και για την προστασία αυτού έναντι διαβρώσεως (Τμήμα 1: δύο πρόβολοι για τη διαμόρφωση της εξόδου του ρέματος Τραχώνων, Τμήμα 2: εμπλουτισμός ακτής σε μήκος 110 μέτρων, Τμήμα 3: καθαίρεση των υφιστάμενων προβόλων και των τεχνητών έργων που υπάρχουν στην παραλία και περαιτέρω εμπλουτισμός της ακτής σε μήκος περίπου 350 μέτρων, Τμήμα 4: αναβάθμιση και επέκταση της υφιστάμενης ναυταθλητικής εγκατάστασης, με σκοπό την εξυπηρέτηση τουλάχιστον 70 μικρών σκαφών ναυταθλητικών δραστηριοτήτων, Τμήμα 5: κατασκευή επιχώσεων για τη

δημιουργία ενυδρείου, καθώς και εμπλουτισμός της υφιστάμενης παραλίας, με σκοπό τη δημιουργία ενός ενιαίου αμμώδους παραλιακού μετώπου που θα αποτελέσει την κεντρική παραλία - Παραλία Αγίου Κοσμά). Στην παρ. Γ του άρθρου 7 ορίζεται ότι οι διατάξεις του εν λόγω άρθρου επέχουν θέση αδείας διενέργειας προσχώσεων και εκτέλεσης έργων στον αιγιαλό, την παραλία, τον συνεχόμενο ή παρακείμενο θαλάσσιο χώρο και τον πυθμένα, κατά την έννοια των διατάξεων των άρθρων 12 και 14 του ν. 2971/2001, όπως ισχύουν. Εξάλλου, στο άρθρο 8 της κυα, το οποίο εντάσσεται στο Κεφάλαιο Γ΄ αυτής με τίτλο «Όροι και μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος» (άρθρα 8-16), εγκρίνονται οι περιβαλλοντικοί όροι του έργου «Χωρική οργάνωση των Ζωνών Ανάπτυξης ΠΜ-Α1: Γειτονιά Μαρίνας Αγίου Κοσμά και ΠΜ-Α2: Γειτονιά Ενυδρείου Αγίου Κοσμά» και των σχετικών έργων υποδομής και έργων παράκτιου μετώπου, ως τμήματος του έργου «Εφαρμογή του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού- Αγίου Κοσμά», Περιφέρειας Αττικής. Αίτηση ακυρώσεως που ασκήθηκε κατά της ανωτέρω αυτής κοινής υπουργικής απόφασης απορρίφθηκε με την 893/2021 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας.

### **3. Ποιοι Εμπλέκονται στον Σχεδιασμό**

Η μελέτη της προαναφερθείσας “χωροταξικής” και “αναπτυξιακής” νομοθεσίας οδήγησε την έρευνα σε ορισμένες διαπιστώσεις ως προς τους εμπλεκόμενους στον σχεδιασμό φορείς: Με τον ν. 2730/1999 (για τη χωροθέτηση υποδοχέων ολυμπιακών εγκαταστάσεων) προβλέφθηκαν ως χωρικό εργαλείο τα Ειδικά Σχέδια Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης, τα οποία και περιελάμβαναν τις ειδικότερες κατηγορίες των έργων, τους περιβαλλοντικούς όρους, καθώς και τους γενικούς και ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης. Η κίνηση της διαδικασίας κατάρτισης των σχεδίων γίνεται, κατά ρητή πρόβλεψη του άρθρου 3 του νόμου αυτού, με πρωτοβουλία της “Οργανωτικής Επιτροπής των Ολυμπιακών Αγώνων Αθήνα 2004”, η οποία υποβάλλει αίτηση στον ΟΡΣΑ. Τα σχέδια, ακολούθως, εγκρίνονται με προεδρικό διάταγμα, με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Πολιτισμού, ύστερα από γνώμη της Εκτελεστικής Επιτροπής του Οργανισμού Αθήνας και γνώμη του οικείου πρωτοβάθμιου ΟΤΑ και της οικείας νομαρχιακής αυτοδιοίκησης. Εξάλλου, με το άρθρο 5 του ν. 2739/1999 ορίζεται ότι οι μελέτες και τα σχέδια των Ολυμπιακών Αγώνων, των έργων υποδομής και ανέγερσης των συναφών κτιριακών και γενικά οικοδομικών εγκαταστάσεων που καλύπτουν τις ανάγκες υποδομής στις περιοχές υποδοχής των Ολυμπιακών Έργων συντάσσονται και εκτελούνται από την Οργανωτική Επιτροπή των Ολυμπιακών Αγώνων, ενώ με το άρθρο 3 παρ. 5 του ν. 2833/2000 διευκρινίσθηκε ότι όπου στον ν. 2730/1999 αναφέρεται η Οργανωτική Επιτροπή των Ολυμπιακών Αγώνων, νοούνται οι εκάστοτε αρμόδιοι για την εκτέλεση των ολυμπιακών έργων φορείς.

Ακόμη, για τη χωροθέτηση και τη δημιουργία τουριστικού λιμένα το σχετικό π.δ./γμα προτείνεται, ύστερα από γνώμη της Επιτροπής Τουριστικών Λιμένων, στην οποία μετέχουν εκπρόσωποι των συναρμόδιων Υπουργείων, από τον Υπουργό Τουρισμού και τον αρμόδιο για την προστασία του περιβάλλοντος Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας (βλ. α. 31 παρ. 1 περ. γ' του ν. 2160/1993), ενώ κατά την έκδοση του π.δ./γματος για τους τουριστικούς λιμένες που αξιοποιούνται αυτοτελώς από το ΤΑΙΠΕΔ συμπράττει, σύμφωνα με το άρθρο 12 παρ. 9β του ν. 3986/2011 και ο Υπουργός Οικονομικών, στον οποίο ανήκει η αρμοδιότητα προστασίας και αξιοποίησης της δημόσιας περιουσίας. Όσον αφορά το Ελληνικό, για την υλοποίηση των στόχων του ν. 4062/212 (άρθρο 2), η συγκρότηση του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά γίνεται βάσει Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (ΣΟΑ), το οποίο αποτελεί ένα ιδιαίτερο χωρικό εργαλείο, για την κατάρτιση του οποίου παρασχέθηκε εξουσιοδότηση στη Διοίκηση. Περαιτέρω, στον εν λόγω εξουσιοδοτικό νόμο προβλέπεται και η διαδικασία, κατόπιν της οποίας θα εκδοθεί το ΣΟΑ. Σ' αυτήν περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων, η έκφραση γνώμης Ειδικής Επιτροπής Εμπειρογνομόνων και, ιδίως, η κατάρτιση και δημοσιοποίηση Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων για το ΣΟΑ και η υποβολή της, μεταξύ των λοιπών δικαιολογητικών, προς την αρμόδια αρχή του Υπουργείου Οικονομικών, προς την οποία θα υποβληθεί και έκθεση με τα όρια των προαναφερομένων ζωνών (ανάπτυξης και πολεοδόμησης) (άρθρο 2 παρ. 4).

Περαιτέρω, η περίπτωση του Ελληνικού αποτελεί, όπως έχει εύστοχα παρατηρηθεί από τον Καθηγητή Λ. Βασενχόβεν, χαρακτηριστική περίπτωση της χρόνιας αδυναμίας του κράτους (κεντρικού, περιφερειακού) και της αυτοδιοίκησης να ανταποκριθεί σε τέτοιας κλίμακας χωρικό σχεδιασμό. Αν και πλήθος πολιτικών, πανεπιστημιακών, ειδικών επιστημόνων και διοικητικών στελεχών ασχολήθηκαν επί 40 χρόνια για χάραξη δημόσιας πολιτικής, τελικώς, το έργο ανατέθηκε, κατόπιν διαγωνιστικής διαδικασίας σε ιδιώτη επενδυτή, οι προτάσεις του οποίου συμπληρώνονταν από επαρκείς ειδικές υποστηρικτικές μελέτες σε επίπεδο masterplan, σε μία χρονική στιγμή που η ανάγκη για επενδύσεις και σώρευση χρήματος στα δημόσια ταμεία και για εξυγίανση της ελληνικής οικονομίας ήταν απολύτως επιτακτική<sup>50</sup>.

Από όσα προεκτέθηκαν αναφορικά με τον σχεδιασμό του Φαληρικού Όρμου και του Ελληνικού, δεδομένου ότι τα Master Plans εκπονήθηκαν στην μεν περίπτωση του Φαληρικού Όρμου από το γραφείο του Renzo Piano Building Workshop, στη δε περίπτωση από διεθνή και ελληνικά αρχιτεκτονικά γραφεία για λογαριασμό του επενδυτή που αναδείχθηκε ανάδοχος, της εταιρείας Lamda Development, καθίσταται σαφές ότι στον χωρικό σχεδιασμό συμμετέχει και ο ιδιωτικός τομέας, όμως, είναι κρίσιμο και σημαντικό το γεγονός ότι τον τελικό λόγο στον χωρικό

---

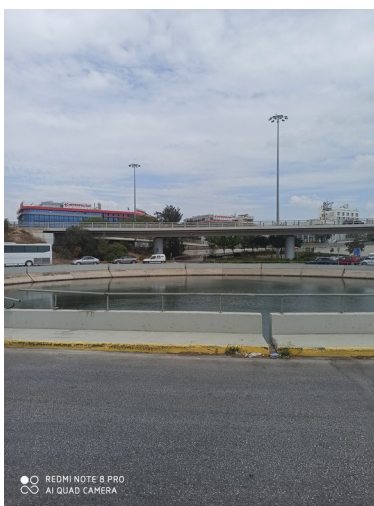
<sup>50</sup> Λ. Βασενχόβεν, ΕΛΛΗΝΙΚΟΝ... πάθος: Η ανάπτυξη του πρώην αεροδρομίου Ελληνικού, εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, 2018, σελ. 361.

σχεδιασμό για την έγκριση των σχεδίων και των μελετών τον έχει το κράτος και όχι ο ιδιώτης επενδυτής.

## **VI. Ζητήματα Έννομης Προστασίας στην Αστική Παράκτια Ζώνη από το Φάληρο στο “Ελληνικό”**

### **1. Κίνδυνοι και Προοπτικές στην Περιοχή Μελέτης**

Τα προβλήματα που εντοπίζονται στον παράκτιο χώρο της περιοχής μελέτης συνίστανται, κυρίως, στην αυθαίρετη κατάληψη και καταπάτηση του κοινόχρηστου αιγιαλού, την υπερβολική συγκέντρωση πληθυσμού και οικονομικών δραστηριοτήτων, όπως για π.χ. την υπερσυγκέντρωση της χρήσης της μαρίνας και των ναυταθλητικών δραστηριοτήτων στον Φαληρικό Όρμο, με αποτέλεσμα την αλλοίωση και υποβάθμιση του χαρακτήρα του, την περιβαλλοντική επιβάρυνση της ακτής και των θαλάσσιων υδάτων, την πλήρη εδαφοκάλυψη από την ήδη υπάρχουσα πολεοδόμηση της περιοχής και την καταστροφή του περιβάλλοντος και του τοπίου από αυθαίρετες κατασκευές και επεμβάσεις. Το μεγαλύτερο τμήμα του παράκτιου χώρου της περιοχής μελέτης έχει μεταβληθεί λόγω των προσχώσεων και επιχωματώσεων που πραγματοποιήθηκαν είτε για την κατασκευή των ολυμπιακών εγκαταστάσεων είτε για την κατασκευή των χωροθετούμενων μαρινών, με αποτέλεσμα να μεταβάλεται το φυσικό ανάγλυφο και σε ορισμένες περιπτώσεις να αποκόπτεται βίαια η θάλασσα. Το γεγονός αυτό, σε συνδυασμό με την εντατικοποίηση των χρήσεων γης έχουν μετατρέψει τον παράκτιο χώρο από σημαντικό υγρότοπο και οικοσύστημα σε εν πολλοίς ένα δομημένο περιβάλλον.



φωτογραφίες 29, 30 και 31: ευρύτερη περιοχή του ΣΕΦ, σχέση με το αστικό συγκρότημα (προσωπικό αρχείο)

Ειδικότερα, η περιοχή του Φαληρικού Όρμου δεν είναι εύκολα προσβάσιμη περιοχή στους κατοίκους της Αθήνας, πρωτίστως διότι ο σχεδιασμός των οδικών αξόνων και η κυκλοφορία των

μέσων μεταφοράς δυσχεραίνουν σε πολύ μεγάλο βαθμό την πρόσβαση στην περιοχή. Αυτό οφείλεται μέλλον στο ότι ο χωροταξικός σχεδιασμός της περιοχής δεν συνδυάστηκε παράλληλα με τον τομεακό σχεδιασμό (μεταφορές, δίκτυα). Σε τοπική κλίμακα, η περιοχή του παράκτιου χώρου είναι πλήρως αποκομμένη οπτικά και χωρικά από τις γειτνιάζουσες αστικές περιοχές, καθώς η υπερυψωμένη Λ. Ποσειδώνος ορθώνει ένα απροσπέλαστο τείχος με αποτέλεσμα να μην υλοποιείται ένας από τους βασικούς στόχους και ταυτόχρονα αρχή του σχεδιασμού της περιοχής των χωρικών εργαλείων που αναπτύχθηκαν ανωτέρω και, συγκεκριμένα, η φυσική: ευρύτερη περιοχή

Επιπλέον, η γραμμή τραμ που αναπτύσσεται κατά μήκος της Λ. Ποσειδώνος παρουσιάζει αδυναμία να εξυπηρετήσει την περιοχή του Φαληρικού Όρμου, ενόψει του ότι στο τμήμα μεταξύ του Ιλισού και του Κηφισού ποταμού, οι σταθμοί τραμ είναι τοποθετημένοι ανάντι της Λ. Ποσειδώνος. Με την εξαίρεση του ΣΕΦ, η άμεση περιοχή του οποίου (χερσαία και θαλάσσια) χρήζει, ωστόσο, και αυτή φροντίδας και ανασχεδιασμού του χώρου, η υπό ανάπτυξη περιοχή του Φαληρικού Όρμου είναι πλήρως απροσπέλαστη, λόγω των επιχειρούμενων έργων ανάπτυξης, από τους πολίτες. Επιπλέον, η υπερσυγκέντρωση της χρήσης του τουριστικού λιμένα (μαρίνας) στον Φαληρικό Όρμο καθιστά ακατάλληλη τη θάλασσα για κολύμβηση. Η λεωφόρος Ποσειδώνος, η οποία με διαδοχικές επεμβάσεις τείνει να εξελιχθεί σε έναν κλειστό αυτοκινητόδρομο, αποτελεί ένα μείζον πρόβλημα για όλο τον παράκτιο χώρο της περιοχής μελέτης, καθώς συνιστά βασικό εμπόδιο για την πρόσβαση από το αστικό συγκρότημα στη θάλασσα<sup>51</sup>.

Στις περιοχές του Π. Φαλήρου και του Αλίμου, το παράκτιο μέτωπο παρουσιάζει καλύτερη εικόνα, προεχόντως, διότι μεγάλα τμήματα αυτού αποτελούν διαμορφωμένες ακτές κατάλληλες για κολύμβηση, άθληση και αναψυχή, ενώ η έκταση του αιγιαλού και της παραλίας παραμένει, ως επί το πλείστον, ελεύθερη στο κοινό.



Φωτογραφία 32, άποψη παράκτιου μετώπου Π. Φαλήρου  
από οικιστικό συγκρότημα  
(προσωπικό αρχείο)

---

51 βλ. Γ. Πολύζο, ό.π.



φωτογραφίες 33, 34 και 34: παράκτια ζώνη Π. Φαλήρου, πηγή: διαδίκτυο

Ωστόσο, σημαντικό ζήτημα, όπως θα αναπτυχθεί κατωτέρω, αποτελεί το γεγονός ότι τμήματα, ιδίως του αιγιαλού και της παραλίας του Αλίμου και λιγότερο του Π. Φαλήρου έχουν παραχωρηθεί είτε σε δήμους είτε σε ιδιώτες για αποκλειστική χρήση και εκμετάλλευση, με αποτέλεσμα ο πολύτιμος κοινόχρηστος και δημόσιος αυτός χώρος να καθίσταται πλήρως απροσπέλαστος. Σε ένα τέτοιο πλαίσιο είναι απαραίτητο να περιοριστούν σημαντικά οι μαρίνες και τα κάθε λογής κέντρα μαζικής αναψυχής και διασκέδασης (beach bars, εστιατόρια, καφετέριες) που λειτουργούν εντός του αιγιαλού και της παραλίας και όσα από αυτά απομείνουν στο παράκτιο μέτωπο οφείλουν να καταβάλλουν ανταποδοτικά τέλη που θα κατανέμονται σε όλους τους παράκτιους δήμους για περιβαλλοντικά έργα. Εντύπωση προκαλεί ότι πως παρά το γεγονός ότι εντός της περιοχής μελέτης έχουν χωροθετηθεί και αδειοδοτηθεί περί τις 6 έως 7 μαρίνες και λειτουργούν αρκετές επιχειρήσεις εστίασης, γεγονός που θα έπρεπε να αποδίδει για τους δήμους και το κράτος σημαντικά ποσά από τα ανταποδοτικά τέλη, εντούτοις, το παράκτιο αυτό μέτωπο σε πολλά σημεία του παρουσιάζει εικόνα πλημμελούς συντήρησης των λιμενικών και ναυταθλητικών εγκαταστάσεων και γενικότερης εγκατάλειψης και φροντίδας της ακτής.





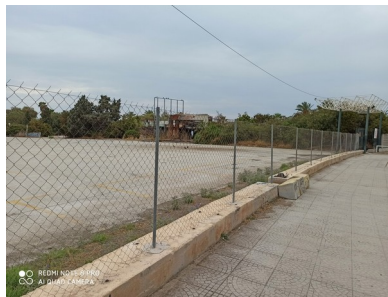
φωτογραφίες 35, 36 και 37: χώρος υφιστάμενης μαρίνας Αλίμου (προσωπικό αρχείο)

Αντίστοιχη εικόνα έλλειψης προσβασιμότητας ή δυσκολίας πρόσβασης στη θάλασσα, αλλά και παραμέλησης, παρουσιάζει η παράκτια ζώνη του Ελληνικού – Αγ. Κοσμά, η οποία καταλαμβάνεται, κυρίως, από τις αθλητικές και ολυμπιακές εγκαταστάσεις του Αγ. Κοσμά και το Ολυμπιακό Κέντρο Ιστιοπλοΐας, πολλές από τις οποίες μάλιστα φαίνεται να έχουν εγκαταλειφθεί και να μένουν αναξιοποίητες. Από την περιγραφή του σχεδιασμού του ΣΟΑ Ελληνικού -Αγ. Κοσμά για τον παράκτιο χώρο της περιοχής, οι προοπτικές από την υλοποίηση της επιχειρούμενης επένδυσης και αξιοποίησης, φαίνεται ότι είναι μάλλον καλές και ότι θα βελτιώσουν, καταρχήν, την εικόνα της παρακμής που παρουσιάζει σήμερα η περιοχή του παράκτιου χώρου (βλ., όμως, και ορισμένες επιφυλάξεις ως προς τη συμβατότητα του προβλεπόμενου από το ΣΟΑ ουρανοξύστη και την επιπρόσθετη χρήση της γενικής κατοικίας, οι οποίες διατυπώνονται στο επόμενο Κεφάλαιο VII).

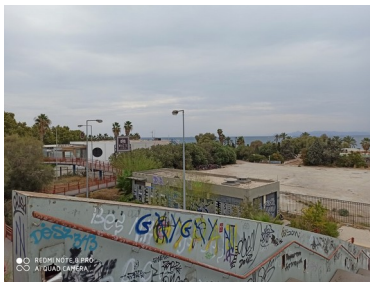
Επιπλέον, οι προοπτικές για την αναβάθμιση της περιοχής του Φαληρικού Όρμου, αλλά και συνολικά της Αθήνας που υλοποιείται αυτή τη στιγμή στην περιοχή αυτή με την εκτέλεση έργων ανάπλασης προοιωνίζονται μάλλον θετικές, δεδομένης της υφιστάμενης κατάστασης. Μάλιστα, κατά τους ορισμούς και τις προβλέψεις του ισχύοντος ΡΣΑ (ν. 4277/2014), ο Φαληρικός Όρμος, ορίζεται ως μητροπολιτικός πόλος, βασική επιδίωξη του οποίου είναι η διασφάλιση της συνέχειας και της λειτουργικής διασύνδεσης του παραλιακού μετώπου με τον Κεντρικό Άξονα του Πολεοδομικού Συγκροτήματος, καθώς και η συμπληρωματική λειτουργία του στο πλαίσιο του Πόλου Αθήνας - Πειραιά, αλλά και διακριτά, ενισχύοντας την ανάδειξη του Θαλάσσιου Μετώπου ως συστατικού στοιχείου της φυσιογνωμίας της Αθήνας-Αττικής.



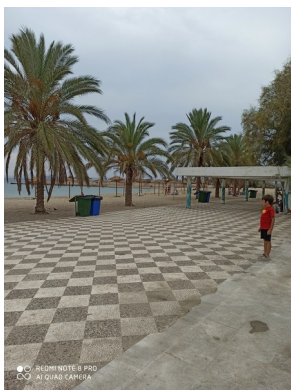
φωτογραφίες 38, 39 και 40: τμήμα της παράκτιας ζώνης του Ελληνικού καταλαμβάνεται από χώρους πρασίνου και τις ολυμπιακές αθλητικές εγκαταστάσεις (προσωπικό αρχείο)



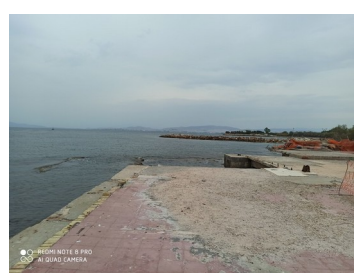
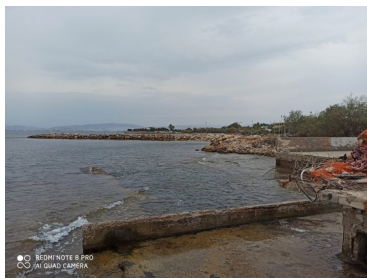
φωτογραφίες 41, 42 και 43: άποψη παράκτιας ζώνης Ελληνικού-Αγ. Κοσμά (προσωπικό αρχείο)



φωτογραφίες 44, 45, 46 και 47: άποψη παράκτιας ζώνης Ελληνικού (προσωπικό αρχείο)



Φωτογραφίες 48, 49, 50, 51, 52 και 53: αιγιαλός και παραλία Α Αγ. Κοσμά (προσωπικό αρχείο)



φωτογραφίες 54, 55, 56, 57, 58 και 59: τμήμα παράκτιου μετώπου Αγ. Κοσμά (προσωπικό αρχείο)



φωτογραφίες 60, 61 και 62: αιγιαλός και παραλία Β Αγ. Κοσμά (προσωπικό αρχείο)



Φωτογραφίες 63 και 64: ευρύτερη περιοχή παράκτιας ζώνης Αγ. Κοσμά Ελληνικού, (προσωπικό αρχείο)



Από όσα έχουν αναφερθεί στο Κεφάλαιο V, αναφορικά με τους κινδύνους και τα προβλήματα που εντοπίζονται στον παράκτιο χώρο της περιοχής μελέτης, προκύπτουν, κατά τη γνώμη μου, μια σειρά από ζητήματα έννομης προστασίας αυτού.

## **2. Ζητήματα Έννομης Προστασίας\_Προτεραιότητες Παρέμβασης**

### **(α) υπέρβαση φέρουσας ικανότητας**

Οι ακτές ως ευπαθή οικοσυστήματα αποτελούν ευθέως αντικείμενο της επιβαλλομένης με το άρθρο 24 του Συντάγματος προστασίας (ΣτΕ 3944/2015, 2713/2013, 4542/2009, 2506/ 2002, 3346/1999) και πρέπει να τελούν υπό ιδιαίτερο καθεστώς ήπιας διαχείρισης και ανάπτυξης, εναρμονιζόμενο προς τη συνταγματικώς κατοχυρωμένη αρχή της βιώσιμης ανάπτυξης.

Η υπερσυγκέντρωση των χρήσεων μαρίνας, αλιείας, τουρισμού και εστίασης εντός του παράκτιου χώρου της περιοχής, ενόψει του ευπαθούς χαρακτήρα των παράκτιων οικοσυστημάτων, γεννά μείζον θέμα έννομης προστασίας της φέρουσας ικανότητάς του, την οποία η εκμετάλλευση από τις προβλεπόμενες αυτές χρήσεις υπερβαίνει, κατά παράβαση τόσο του άρθρου 24 του Συντάγματος, όσο και του πρωτοκόλλου για την ολοκληρωμένη διαχείριση των παράκτιων ζωνών της Μεσογείου, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της διεθνούς σύμβασης για την προστασία του θαλασσίου περιβάλλοντος και των παράκτιων περιοχών της Μεσογείου και ταυτόχρονα μέρος του ενωσιακού δικαίου. Η ποικιλομορφία και η ένταση των χρήσεων και δραστηριοτήτων που αναπτύσσονται στον παράκτιο χώρο της περιοχής μελέτης, οι αλληλεπιδράσεις αυτών και ο αντίκτυπός τους στο θαλάσσιο και το χερσαίο τμήμα του παράκτιου χώρου αντιστρατεύονται την έννοια της ολοκληρωμένης διαχείρισης των παράκτιων ζωνών, η οποία ως βασικό στόχο έχει τη διευκόλυνση της αειφόρου ανάπτυξης των παράκτιων ζωνών μέσω του λογικού σχεδιασμού των δραστηριοτήτων, αλλά και την αρχή της αειφορίας.

### **(β) παράλειψη έγκρισης του Ειδικού Πλαισίου Χωρικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Παράκτιο Χώρο**

Τα προαναφερθέντα ζητήματα έννομης προστασίας που εντοπίζει η παρούσα έρευνα αναδεικνύουν την ανάγκη ύπαρξης ενός συνολικού σχεδιασμού των δραστηριοτήτων που αναπτύσσονται στον θαλάσσιο και τον χερσαίο χώρο, η οποία προϋποθέτει την ολοκληρωμένη κατανόηση των τοπικών συνθηκών και ιδιαιτεροτήτων. Η βιώσιμη συνύπαρξη των χρήσεων και των δραστηριοτήτων, καθώς και η κατάλληλη και ορθολογική χωροθέτησή τους στον θαλάσσιο και παράκτιο χώρο απαιτούν μια ολοκληρωμένη προσέγγιση προγραμματισμού και διαχείρισης μέσω του πεδίου του θαλάσσιου χωροταξίου σχεδιασμού και, ειδικότερα, της Ολοκληρωμένης

Διαχείρισης της Παράκτιας Ζώνης, εντός του πλαισίου της οποίας θα διενεργείται ένας συντονισμένος σχεδιασμός των χρήσεων στις δύο πλευρές της ακτής, δηλαδή, τον χερσαίο και τον θαλάσσιο χώρο, ενόψει του ότι οι χερσαίες δραστηριότητες έχουν άμεσο αντίκτυπο στις θαλάσσιες περιοχές. Ενώ το σύστημα του χωροταξικού σχεδιασμού στην Ελλάδα εμφανίζει ικανό αριθμό εργαλείων για τη στρατηγική διευθέτηση των χωροταξικών ζητημάτων που ανακύπτουν σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο, εντούτοις, ο παράκτιος χώρος δεν έχει αντιμετωπιστεί συνολικά.

Ζήτημα, συνεπώς, γεννάται από την παράλειψη, μέχρι στιγμής, της πολιτείας να προβεί στην έγκριση του κατάλληλου θεσμικού εργαλείου για την προστασία του παράκτιου χώρου, που είναι το Ειδικό Πλαίσιο Χωρικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Παράκτιο Χώρο, η εκπόνηση των σχεδίων του οποίου από το ΥΠΕΧΩΔΕ, κατά τα έτη 2003 και 2009 αποτέλεσε μία χαμένη ευκαιρία, όπως επισημαίνει ο καθηγητής Λ. Βασενχόβεν. Ως στόχο της, η ΟΔΠΖ της περιοχής μελέτης αποτελεί η στήριξη και προώθηση της βιώσιμης ανάπτυξης και της χωρικής συνοχής μεταξύ του θαλάσσιου και του παράκτιου χώρου, μέσα από τη σύνθεση των οικολογικών, περιβαλλοντικών, οικονομικών, κοινωνικών και πολιτισμικών παραμέτρων, λαμβάνοντας υπόψη τις αλληλεπιδράσεις ξηράς-θάλασσας, την οικοσυστημική προσέγγιση και γενικότερα τις αρχές της αειφορικής διαχείρισης.

Η εκπόνηση του Ειδικού Πλαισίου Χωρικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Παράκτιο Χώρο πρόκειται να καλύψει το έλλειμμα προστασίας του παράκτιου χώρου, σε συμφωνία προς τον ν. 4546/2018, με τον οποίο ενσωματώθηκε στην εθνική έννομη τάξη η σημαντική Οδηγία 2014/89/ΕΕ «περί θεσπίσεως πλαισίου για το θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό» και άλλες διατάξεις». Η έλλειψη του σχεδιασμού για τον παράκτιο χώρο και η αναγκαιότητα εφαρμογής μίας περιβαλλοντικά αειφόρου, οικονομικά δίκαιης, κοινωνικά υπεύθυνης και πολιτισμικά ευαίσθητης διαχείρισης των παράκτιων ζωνών συνολικά αποκτά ιδιαίτερη βαρύτητα, ενόψει του αυξανόμενου κινδύνου που αυτός διατρέχει εξαιτίας της κλιματικής αλλαγής και της ανάγκης για κλιματικής ουδετερότητα.

***(γ) συμβατότητα υφιστάμενων χρήσεων και όρων και περιορισμών δόμησης με το από 1/5.3.2004 π.δ./γμα***

Εκφράζονται επιφυλάξεις για το εάν το εν λόγω π.δ./γμα, το οποίο αποτελεί ένα ιδιαίτερο χρήσιμο θεσμικό εργαλείο για την προστασία της επίμαχης παραλιακής ζώνης, έχει τηρηθεί από τον εκπονηθέντα και υλοποιηθέντα σχεδιασμό, αλλά και σήμερα τηρείται εν τοις πράγμασι, κατά την ανάπτυξη όλων των ανθρωπογενών δραστηριοτήτων και των χρήσεων εντός του κρίσιμου παράκτιου χώρου. Θα αποτελούσε, κατά τούτο, ενδιαφέρον αντικείμενο μιας άλλης μελέτης, η οποία θα είχε ως στόχο να ερευνήσει εάν ο υφιστάμενος ή και υπό εκπόνηση σχεδιασμός είναι σύμφωνος με τις προβλέψεις του πδ./τος του 2004 για την παραλιακή ζώνη (από το Φαληρικό

Όρμο μέχρι την Αγ. Μαρίνα Κρωπίας). Είναι, συνεπώς, πολύ σημαντικός ο κρατικός έλεγχος και η εποπτεία, προκειμένου οι υφιστάμενες ή και νέες χρήσεις και δραστηριότητες να εναρμονίζονται με το θεσμικό αυτό πλαίσιο.

Συναφώς, είναι σκόπιμο να υπομνησθεί ότι η πολιτεία και οι αρμόδιες υπηρεσίες δόμησης των οικείων δήμων πρέπει να είναι ιδιαίτερα προσεκτικοί και αυστηροί με την τήρηση των επιβαλλόμενων με το εν λόγω προεδρικό διάταγμα όρων, κατά την ανέγερση νέων κτιρίων εντός της παραλιακής ζώνης, ιδιαίτερος δε, εντός της ζώνης των δήμων Π. Φαλήρου και Αλίμου, όπου η έρευνα πεδίου διαπίστωσε υπέρβαση των επιτρεπόμενων ποσοστών κάλυψης των κτιρίων κατά μήκος της παραλιακής ζώνης, η οποία δημιουργεί μία έκδηλη δυσαρμονία του οικιστικού ιστού με το θαλάσσιο μέτωπο, καθώς από τη μία πλευρά η πόλη τείνει «να βουλιάξει στη θάλασσα», ενώ από την άλλη, δεν επιτρέπει οπτικές φυγές της θάλασσας προς την πόλη.

#### ***(δ) παραβίαση κοινόχρηστου χαρακτήρα και νομοθεσίας περί αιγιαλού και παραλίας***

Η έρευνα πεδίου κατέδειξε, εκτός των άλλων, και μια γενικευμένη διαδικασία παραχωρήσεων στους δήμους ή σε ιδιώτες του αιγιαλού και της παραλίας της εξεταζόμενης περιοχής, με αποτέλεσμα να μη διασφαλίζεται ο προστατευόμενος από την έννομη τάξη κοινόχρηστος χαρακτήρας τους, αλλά και να παραβιάζεται προδήλως η νομοθεσία περί αιγιαλού και παραλίας μέσω της αποκλειστικής παραχώρησης σε δήμους ή ιδιώτες της χρήσης τους. Η ακτή δεν αποτελεί μόνο πηγή εσόδων για το κράτος, τους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης ή τους ιδιώτες, αλλά, κυρίως, χώρο όπου το κράτος και οι στα θα έπρεπε να υλοποιούν έργα περιβαλλοντικής αποκατάστασης και αναβάθμισης από τα εισπραττόμενα ανταποδοτικά τέλη. Αντιθέτως, σε τμήματα της περιοχής μελέτης, από την έρευνα πεδίου διαπιστώθηκε ότι λειτουργούν ιδιωτικές επιχειρήσεις, κατόπιν συμβάσεων “αποκλειστικής”, κατ’ ουσίαν, παραχώρησης για τη χρήση, εκμετάλλευση και διαχείριση που αναιρούν τον κοινόχρηστο χαρακτήρα τους, κατά παράβαση των διατάξεων του ν. 2971/2001 που επιτρέπουν μόνο την απλή και όχι την αποκλειστική εκμετάλλευση, επιβάλλουν δε, την κατεδάφιση κάθε αυθαίρετης κατασκευής που ανεγείρεται εντός αυτών. Σκόπιμο, συνεπώς, κρίνεται να θεσπιστεί ένας κρατικός μηχανισμός ελέγχου των όρων και των συμφωνιών παραχώρησης, αλλά και της κατεδάφισης των αυθαίρετων κατασκευών στον αιγιαλό και την παραλία.

#### ***(ε) έλλειψη προσβασιμότητας***

Ο χωρικός σχεδιασμός που έλαβε χώρα κατά τις τελευταίες δεκαετίες στον παράκτιο χώρο της περιοχής μελέτης είχε ως αποτέλεσμα, όπως διαπιστώθηκε κατά την έρευνα πεδίου, να αποκοπεί ουσιαστικά το αστικό συγκρότημα από την παράκτια ζώνη. Σε αυτό συνέβαλε, μεταξύ άλλων, και το γεγονός ότι η Λ. Ποσειδώνος, γνωστή ως “παραλιακή” χώρισε την πόλη στα δύο και σε ορισμένα

σημεία απέκοψε πλήρως την θέα προς τη θάλασσα, ορθώνοντας ένα τείχος ανάμεσα σε αυτήν και το αστικό συγκρότημα. Αυτό συνέβη, μεταξύ άλλων, και για τον λόγο ότι ο χωροταξικός σχεδιασμός δεν συνδυάστηκε επαρκώς με τον τομεακό σχεδιασμό, για παράδειγμα, των μεταφορών με άμεση συνέπεια η χάραξη των οδικών αξόνων, αλλά της κυκλοφορίας των μέσων μεταφοράς να συμβάλουν ακόμη περισσότερο στον χωρικό αποκλεισμό της θάλασσας από τον οικιστικό ιστό.

Πέραν τούτου, η έλλειψη προσβασιμότητας στον παράκτιο χώρο οφείλεται και στο γεγονός των πολυάριθμων χρήσεων και δραστηριοτήτων που κατέλαβαν μεγάλο τμήμα της παράκτιας ζώνης, όπως αναφέρθηκε και ανωτέρω. Υπό το φως των διατάξεων του ν. 4546/2018 και του Πρωτοκόλλου για την ΟΔΠΖ (βλ. ανωτέρω) για την προστασία των ακτών, σε συνδυασμό με την κατ' άρθρο 2 παρ. 2 του ν. 2971/2001 γενική ρήτρα περί ευθύνης του Κράτους για την προστασία του οικοσυστήματος των παράκτιων ζωνών, οι ρυθμίσεις των άρθρων 13 και 15 του ν. 2971/2001 έχουν την έννοια ότι η παραχώρηση δικαιωμάτων απλής χρήσης επί του αιγιαλού και της παραλίας, στους πρωτοβάθμιους Ο.Τ.Α. για την άσκηση δραστηριοτήτων που είναι, καταρχήν, ήπιες και συμβατές με τον προορισμό των στοιχείων αυτών του φυσικού περιβάλλοντος ως κοινοχρήστων. Αν και ο γενικός κανόνας είναι ότι επιτρέπεται η παραχώρηση έναντι τιμήματος της «απλής» χρήσης του αιγιαλού και της παραλίας και όχι η κατασκευή μονίμων εγκαταστάσεων, εντούτοις οι παραχωρήσεις που επετράπησαν επί του αιγιαλού και της παραλίας, δυνάμει σχετικών συμβάσεων μεταξύ του κράτους και των ο.τ.α. ή ιδιωτών, αλλά και η εκτεταμένη αυθαίρετη δόμηση και κατάληψη του χώρου τους επηρέασαν τον κοινόχρηστο χαρακτήρα τους. Συνεπώς, δραστηριότητες, όπως bar-αναψυκτήρια και εστιατόρια αποτελούν μη συμβατές με τον χαρακτήρα και τον προορισμό του αιγιαλού, ως κοινόχρηστου φυσικού αγαθού δραστηριότητες, και ως εκ τούτου αποτελούν μη επιτρεπόμενη χρήση εκ του νόμου. Όμως, η πρόσβαση στην παράκτια ζώνη και τη θάλασσα αποτελεί δικαίωμα του καθενός και προστατεύεται τόσο από το Σύνταγμα (συνδυασμένες διατάξεις άρθρων 5 και 24) και των διατάξεων του ν. 2971/2001 περί αιγιαλού και παραλίας, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει και κάθε παρεμπόδιση αυτής συνεπάγεται, καταρχήν, την παραβίαση των ανωτέρω υπερνομοθετικών και νομοθετικών διατάξεων.

***(στ) παραβίαση ακεραιότητας παράκτιων οικοσυστημάτων, αισθητικής τοπίου και γεωμορφολογίας παράκτιων ζωνών, ενόψει κλιματικής αλλαγής και Ευρωπαϊκής Πράσινης Συμφωνίας***

Η κλιματική αλλαγή και η υποβάθμιση του περιβάλλοντος απειλούν τις παράκτιες ζώνες, όπως και την ίδια την ύπαρξη της Ευρώπης και του κόσμου. Η Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία έχει ως στόχο να μετατρέψει την Ευρωπαϊκή Ένωση σε μια σύγχρονη, αποδοτική ως προς τη χρήση των πόρων και ανταγωνιστική οικονομία, εξασφαλίζοντας μηδενικές καθαρές εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου έως το 2050, οικονομική ανάπτυξη αποσυνδεδεμένη από τη χρήση των πόρων,

καθώς και ότι κανένας άνθρωπος και καμιά περιφέρεια δεν μένουν στο περιθώριο. Η εκτεταμένη επέμβαση στον παράκτιο χώρο της περιοχής μελέτης είχε ως συνέπεια να υποβαθμιστεί το φυσικό περιβάλλον, να επηρεαστεί δυσμενώς και να αλλάξει η γεωμορφολογία και η αισθητική του. Εντός του παρεχόμενου από την ευρωπαϊκή νομοθεσία επιπέδου έννομης προστασίας, η κοινοτική οδηγία 2001/42 «σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων», η οποία ενσωματώθηκε στην ελληνική έννομη τάξη με την Υπουργική Απόφαση 107017/2006 (ΦΕΚ Β'1225/5.9.2006), καθιερώνει την υποχρέωση εκτίμησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων σχεδίων και προγραμμάτων εθνικού, περιφερειακού, νομαρχιακού, ή τοπικού χαρακτήρα, που ενδέχεται να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον, όταν βρίσκονται ακόμη στο στάδιο του σχεδιασμού και του προγραμματισμού, στο πεδίο δε εφαρμογής της οδηγίας αυτής είναι προφανές ότι εμπίπτουν υποχρεωτικά έργα και δραστηριότητες που αναπτύσσονται στις παράκτιες ζώνες. Η οδηγία, δηλαδή, αυτή ανάγεται σε σημαντικό εργαλείο για την επίτευξη της βιώσιμης ανάπτυξης των περιοχών αυτών.

## ***VII. Νομολογιακή Διάσταση Θεώρησης των Ζητημάτων Έννομης Προστασίας του Παράκτιου Χώρου στην Περιοχή Μελέτης***

### ***1. Γενικά Ζητήματα***

Αν και η γραμματική διατύπωση και ορολογία του άρθρου 24 παρ. 2 του Συντάγματος, στην οποία ορίζεται ότι «Η χωροταξική αναδιάρθρωση της Χώρας, η διαμόρφωση, η ανάπτυξη, η πολεοδόμηση και η επέκταση των πόλεων και των οικιστικών γενικά περιοχών υπάγεται στη ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του Κράτους, με σκοπό να εξυπηρετείται η λειτουργικότητα και η ανάπτυξη των οικισμών και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης», παραπέμπουν σε χερσαίο χωροταξικό σχεδιασμό, αφού οι περιγραφόμενες δραστηριότητες εξ ορισμού λαμβάνουν χώρα στην ξηρά (πολεοδόμηση, διαμόρφωση, ανάπτυξη και επέκταση των πόλεων και των οικιστικών περιοχών, εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης), εντούτοις, η νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας προσέδωσε στην έννοια της χωροταξικής αναδιάρθρωσης της χώρας ολοκληρωμένη διάσταση, ώστε να περιλάβει και τον θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό<sup>52</sup>.

**(α) ακτές** Σύμφωνα με την πάγια νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας οι δύο υποχρεώσεις που επιβάλλει το άρθρο 24 του Συντάγματος στο Κράτος, δηλαδή η υποχρέωση προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και η χωροταξική οργάνωση της χώρας «προδήλως αλληλεξαρτώνται, έτσι ώστε να μην νοείται προστασία του περιβάλλοντος χωρίς χωροταξικό σχεδιασμό και αντιστρόφως» (ΣτΕ 1243/2016, 670/2020, [4542/2009](#) 7μ., [2506/2002](#) 7μ. κ.ά.). Εντός του πλαισίου αυτού, τα οικοσυστήματα των ακτών της χώρας αντιμετωπίζονται ως

<sup>52</sup> βλ. Κ. Μενουδάκος, ό.π., σελ. 6.



μέρος του φυσικού περιβάλλοντος και μάλιστα ευπαθές (ΣτΕ 978/2005) και ως τέτοιο χρήζει αυξημένης προστασίας (ΣτΕ 1500/2000). Συγκεκριμένα, κατά την πάγια νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, οι ακτές πρέπει, κατά την έννοια της πιο πάνω συνταγματικής επιταγής, να τελούν υπό ιδιαίτερο καθεστώς ήπιας διαχείρισης και ανάπτυξης, η οποία και μόνο τυγχάνει βιώσιμη, εναρμονιζόμενο δηλαδή προς τη συνταγματικώς κατοχυρωμένη αρχή της βιώσιμης ανάπτυξης (ΣτΕ 3944/2015, 2713/2013, 4542/2009, 2506/2002, 3346/1999). Το καθεστώς αυτό αποτελεί συνήθως αντικείμενο ειδικού νόμου, σε κάθε περίπτωση, όμως, αν δεν έχει θεσπιστεί ειδικό νομοθετικό καθεστώς προστασίας, οι ακτές αποτελούν ευθέως αντικείμενο της επιβαλλόμενης, με το άρθρο 24 του Συντάγματος, και τις διατάξεις του άρθρου 130P της Συνθήκης του Μάαστριχτ προστασίας. Εξάλλου, μέριμνα για την προστασία των ακτών λαμβάνεται και σε υπερεθνικό επίπεδο, με το πρωτόκολλο για την ολοκληρωμένη διαχείριση των παράκτιων ζωνών της Μεσογείου, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της διεθνούς σύμβασης για την προστασία του θαλασσιού περιβάλλοντος και των παρακτίων περιοχών της Μεσογείου, δηλαδή της διεθνούς σύμβασης της Βαρκελώνης, κυρωθείσας με τον ν. 855/1978 και αποτελεί μέρος του ενωσιακού δικαίου (ΣτΕ 3977/2010, 2752/2013, απόφαση του ΔΕΚ της 7.10.2004, Επιτροπή κατά Γαλλίας C-239/03 για την προστασία της λίμνης Berre). Η κατά τα άνω δε συνταγματική προστασία των ακτών προϋποθέτει, προεχόντως, την κατάρτιση των οικείων χωροταξικών σχεδίων, στα οποία πρέπει να εντάσσονται, για παράδειγμα, τα πάσης φύσεως λιμενικά έργα (κρηπιδώματα, μώλοι, κυματοθραύστες), τα οποία συνιστούν ουσιώδεις τεχνικές παρεμβάσεις και αλλοιώσεις των παράκτιων οικοσυστημάτων (ΣτΕ 1343/2016, 2430/2010, 3940/2008, 2266/2007, 1340/2007, 978/2005, 2506/2002, 1507/2000, 1434/1998, 4634/1997 κ.ά.).

Όπως έχει γίνει δεκτό από το Δικαστήριο (ΣτΕ 1588/1999), «εκ του συνδυασμού των άρθρων 24 και 106 του Συντάγματος, των άρθρων 2 και 130P της Συνθήκης του Maastricht κυρωθείσης διά του Ν. 2077/1992, ερμηνευομένων υπό το φως των διατάξεων της Agenda' 21, προκύπτει ο θεμελιώδης κανών της βιωσίμου αναπτύξεως. Κατά τον κανόνα τούτον πάσα δημοσία πολιτική, γενική ή ειδική, και πάσα διοικητική ή τεχνική παρέμβασις του κράτους εις το ανθρωπογενές και εις το φυσικόν περιβάλλον δέον να έχη ενσωματώσει τα προσήκοντα κριτήρια προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος, εκ των οποίων και δέον να διέπεται κατά πρώτον λόγον, ούτως ώστε να διασφαλίζεται η αρχή της προλήψεως της βλάβης του περιβάλλοντος, η δε διά των κριτηρίων τούτων παρεχομένη προστασία να είναι πλήρης και αποτελεσματική».

Στα παράκτια οικοσυστήματα επιτρεπτές θεωρούνται από το Δικαστήριο μόνον οι ήπιες παρεμβάσεις, δηλαδή αυτές που δεν θα μπορούσαν να προκαλέσουν την υποβάθμισή τους. Το Δικαστήριο έχει, επίσης, κρίνει ότι οι ακτές που προστατεύονται τόσο ως οπτικός πόρος όσο και ως οικοσυστήματα με αισθητική αξία είναι δεκτικές μόνον ήπιας οικιστικής ανάπτυξης, «η δε ήπια οικιστική ανάπτυξη αυτών γίνεται όχι γραμμικά, αλλά κατά κόμβους, τηρουμένου προεχόντως του κανόνος της διατηρήσεως του φυσικού κεφαλαίου στο οποίο ανήκουν οι ακτές. . .». Με την απόφαση 3818/1995 (σκ. 12), το Δικαστήριο έκρινε ότι «οι ακτές, ήτοι η οριακή γραμμή στην οποία

συναντώνται ξηρά και θάλασσα, αποτελούν ευπαθή οικοσυστήματα, των οποίων η χερσαία και θαλασσία ζώνη, μετά της αντιστοίχου χλωρίδος και πανίδος, ευρίσκονται σε στενή λειτουργική αλληλεξάρτηση. Ως εκ τούτου τεχνικά έργα εκτελούμενα εις εκατέραν ζώνην συνιστούν πράγματι διατάραξιν του οικείου οικοσυστήματος, επί πλέον δε η επίδρασις των επί της θαλασσίας υδροδυναμικής, έχει επιπτώσεις και εις τα παρακείμενα οικοσυστήματα. Περαιτέρω, η χρήσις δια την οποία εκτελείται το έργον αποκλείει ή παρακωλύει άλλας νομίμους χρήσεις των ακτών. Εξάλλου, το αισθητικό κάλλος της γεωμορφολογίας των ακτών αποτελεί πολύτιμον οπτικόν πόρον. Με τα χαρακτηριστικά αυτά οι ακτές συνιστούν ουσιώδες στοιχείο του φυσικού περιβάλλοντος και τυγχάνουν συνταγματικής προστασίας ευθέως εκ του άρθρου 24, κατά την ορθήν έννοιαν του οποίου δέον να τελούν υπό καθεστώς ειδικής διαχειρίσεως. Κατά συνέπειαν εκτέλεσις τεχνικού έργου επί των ακτών και δη είτε εις την χερσαίαν είτε εις τη θαλασσίαν ζώνη δεν είναι επιτρεπτή ειμή μόνον δια λόγους δημοσίου συμφέροντος και υπό την προϋπόθεσιν: α) ότι το έργον είναι βιώσιμον, ήτοι ότι ως εκ της χωροθετήσεώς του, της γενικής περιβαλλοντικής μελέτης και των όρων αυτής έχει προηγουμένως εξασφαλιστεί το συμβατόν αυτού με το οικείον οικοσύστημα αυτής, β) ότι το έργον εντάσσεται εις συνολικόν προγραμματισμόν της επεμβάσεως εις την ακτήν» (βλ. και ΣτΕ 4101/1996, σκ. 7). Η ήπια διαχείριση των παράκτιων οικοσυστημάτων αποτελεί κρατική αρμοδιότητα, που ασκείται με αποκλειστικό γνώμονα το δημόσιο συμφέρον (ΣτΕ 4011/2004).

Η αρχή της φέρουσας ικανότητας σχετίζεται, εξάλλου, άμεσα με την αρχή της βιώσιμης ανάπτυξης και μάλιστα υποστηρίζεται ότι την εξειδικεύει. Με τον όρο αυτό εννοούμε την ικανότητα μίας περιοχής να δεχθεί και άλλες δραστηριότητες χωρίς να υποβαθμισθεί κατά τρόπο ανεπανόρθωτο το φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον. Σύμφωνα, μάλιστα, με τη νομολογία «κάθε οικοσύστημα έχει κάποια όρια αντοχής, πέρα από τα οποία η ισορροπία ανατρέπεται και η περιβαλλοντική βλάβη καθίσταται οριστική και μη επανορθώσιμη». Επομένως, κάθε αναπτυξιακή δραστηριότητα που εξέρχεται αυτών των ορίων είναι απαγορευμένη, εφόσον η αρχή της φέρουσας ικανότητας έχει νομική δεσμευτικότητα. Υπ' αυτήν την έννοια, έχει γίνει δεκτό ότι η διοίκηση προκειμένου να προχωρήσει στην έκδοση αδείας ίδρυσης ξενοδοχείου οφείλει να ερευνά το χαρακτήρα και την ιδιομορφία της περιοχής και να λαμβάνει υπόψη τον αριθμό των ξενοδοχείων που ήδη λειτουργούν στην ίδια περιοχή, καθώς και την ικανότητά της να δεχθεί μεγαλύτερο αριθμό τουριστών χωρίς να αλλοιωθούν η φυσιογνωμία και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της.

Περαιτέρω, το Δικαστήριο δέχθηκε ότι η ικανοποίηση των οικιστικών πιέσεων για κατοικία στις παράκτιες περιοχές πρέπει να γίνεται βάσει προγραμματισμού και να επιχειρείται στα πλαίσια των υφιστάμενων οικισμών, η προς τούτο δε έρευνα πραγματοποιουμένη εις το επίπεδον και το πλαίσιον του προσήκοντος Χωροταξικού Σχεδιασμού δέον να είναι ειδική και τεκμηριωμένη (ΣτΕ 362, 103/1998). Επίσης κρίθηκε ότι θα πρέπει να εξετάζεται εάν οι οικισμοί αυτοί είναι ικανοί να απορροφήσουν τη ζήτηση κατοικίας έτσι όπως έχουν ή και μετά από επέκτασή τους. Η επέκταση, όμως, αυτή επιβάλλεται να υπακούει στο νομολογιακά κατοχυρωμένο κανόνα της φέρουσας

ικανότητας της κάθε περιοχής. Επομένως, η δημιουργία νέων οικισμών εξαρτάται από το κατά το πόσο οι ήδη υφιστάμενοι έχουν κορεσθεί και υπάρχει πράγματι ανάγκη δημιουργίας νέων.

Ειδικότερα, η νομολογία του Δικαστηρίου υπήγαγε την εκτέλεση των πάσης φύσεως τεχνικών έργων επί των παρακτίων οικοσυστημάτων σε αυστηρούς όρους και, συγκεκριμένα, έκρινε ότι η εκτέλεση τέτοιων έργων δεν επιτρέπεται παρά μόνον για εξυπηρέτηση δημοσίου συμφέροντος και εφόσον πληρούνται σωρευτικά οι ακόλουθες δύο προϋποθέσεις: (α) το έργο θα πρέπει να είναι βιώσιμο, δηλαδή τόσο από την χωροθέτησή του όσο και από τη σχετική ΜΠΕ και τους εγκριθέντες περιβαλλοντικούς όρους θα έχει προηγουμένως εξασφαλισθεί η συμβατότητά του με την προστασία του οικείου οικοσυστήματος της ακτής και (β) το έργο θα πρέπει να εντάσσεται σε ένα συνολικό προγραμματισμό της επεμβάσεως στην ακτή (ΣτΕ 327/1999). Συναφώς, έκρινε το Δικαστήριο (ΣτΕ 1243/2016), ότι η κατασκευή λιμένων οποιασδήποτε κατηγορίας σε οποιαδήποτε ακτή της Χώρας δεν επιτρέπεται να αποφασίζεται ευκαιριακά και αποσπασματικά, αλλά πρέπει να αποτελεί αντικείμενο ευρύτερου χωροταξικού σχεδιασμού εντός του εθνικού ή περιφερειακού δικτύου λιμένων της Χώρας. Δεδομένου δε ότι ο σχεδιασμός του εθνικού ή περιφερειακού δικτύου λιμένων εκφράζει, κατ' ουσίαν, τη στρατηγική της βιώσιμης ανάπτυξης αυτών, ο προγραμματισμός κάθε λιμένα, οποιασδήποτε κλίμακας, πρέπει, περαιτέρω, να στηρίζεται σε πλήρως τεκμηριωμένη μελέτη, στην οποία λαμβάνεται υπ' όψη αφ' ενός το δημόσιο συμφέρον, το οποίο επιβάλλει την κατασκευή του λιμένα, και αφ' ετέρου τους όρους προστασίας του παράκτιου και θαλάσσιου οικοσυστήματος που επηρεάζεται από αυτόν, στους οποίους περιλαμβάνεται η διαφύλαξη του αναγκαίου φυσικού κεφαλαίου, η αποφυγή βλάβης του τυχόν εκεί υπάρχοντος πολιτιστικού κεφαλαίου, στο οποίο ανήκουν και οι ενάλιες αρχαιότητες, ο σεβασμός της γεωμορφολογίας και του φυσικού αναγλύφου των ακτών και η μέριμνα για τη μικρότερη δυνατή διατάραξη των οικείων οικοσυστημάτων και της υδροδυναμικής των ακτών, συμπεριλαμβανομένου και του σεβασμού του αισθητικού κάλλους της ακτής, που αποτελεί πολύτιμο οπτικό πόρο. Μόνο δε αν από την οικεία τεχνική μελέτη προκύπτει ότι οι αρχές αυτές έχουν ενσωματωθεί στον προγραμματισμό του λιμένα, η κατασκευή του δύναται να θεωρηθεί ως βιώσιμη και, άρα, νόμω επιτρεπτή (ΣτΕ 759/2017, 4542/2009 7μ., 2506/2002 7μ., 3346/1999, 1434/1998 βλ. και 5168/1997).

Η συνταγματική προστασία των παράκτιων οικοσυστημάτων περιλαμβάνει την κατά το φυσικό προορισμό χρήση τους και, ιδίως, τη διασφάλιση του δικαιώματος της ελεύθερης πρόσβασης σε αυτά σε όλους, καθώς επίσης και την κατά προορισμό κοινοχρησία αυτών. Κατά συνέπεια αποκλείονται χρήσεις, οι οποίες εμποδίζουν την κατά προορισμό χρήση των χώρων αυτών, δηλαδή της ελεύθερης και ανεμπόδιστης επίσκεψης, παραμονής, διέλευσης και κολύμβησης (ΣτΕ 3346/1999).

Η νομολογία του Ε' Τμήματος του ΣτΕ, ερμηνεύουσα υπό το φως των οδηγιών της Agenda 21 το άρθρο 24 του Συντάγματος, το οποίο προστατεύει το φυσικό περιβάλλον, χερσαίο και θαλάσσιο, έκρινε, προκειμένου περί των τελευταίων, ότι το ως άνω άρθρο αναφέρεται όχι απλώς στον αιγιαλό

και στην παραλία, αλλά στα παράκτια οικοσυστήματα (ΣΤΕ 3346/1999), τα οποία δύνανται να εκτείνονται και πέραν της παραλίας, στην περιοχή του παλαιού αιγιαλού και απώτερον ακόμα, αν τούτο επιβάλλεται από τη φύση τους.

**(β) αιγιαλός και παραλία \_ αυθαίρετη δόμηση επί αιγιαλού και παραλίας:** Όπως, εξάλλου, έχει, παγίως, κριθεί με αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣΤΕ 76/2020, 4442, 2245, 1229/2014 κ.ά.), με τις διατάξεις του ν. 2971/2001 θεσπίζεται διοικητική διαδικασία για τον, κατά δέσμια αρμοδιότητα, καθορισμό της οριογραμμής του αιγιαλού ως φυσικού φαινομένου, δηλαδή της μέγιστης συνήθους αναβάσεως των κυμάτων σε δεδομένη χερσαία ζώνη. Η διαπίστωση αυτή μπορεί να γίνεται με οποιοδήποτε πρόσφορο, κατά τα δεδομένα της κοινής ή της επιστημονικής πείρας, μέσο, όπως είναι και η αυτοψία των μελών της οικείας επιτροπής καθορισμού ορίων. Περαιτέρω με τις εν λόγω διατάξεις καθιερώνεται διοικητική διαδικασία οριοθέτησης και του παλαιού αιγιαλού, ο οποίος προκύπτει από τη μετατόπιση της ακτογραμμής προς τη θάλασσα. Ο ν. 2971/2001 ρυθμίζει και προστατεύει, κατά βάση, ορισμένες μόνο ζώνες του παράκτιου χώρου, δηλαδή τον αιγιαλό, την παραλία, τη ζώνη της ακτής μέχρι 100 μ. από την ακτογραμμή και τους λιμένες. Σύμφωνα με τη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, αυθαίρετα κτίσματα που ανεγείρονται εν όλω ή εν μέρει μέσα στον αιγιαλό ή τη θάλασσα κατεδαφίζονται υποχρεωτικά.

Περαιτέρω, αυθαίρετα κτίσματα και κατασκευές εν γένει που ανεγείρονται εν μέρει ή εν όλω στον αιγιαλό, την παραλία ή τη θάλασσα κατεδαφίζονται υποχρεωτικώς δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 27 του ν. 2971/2001. Οι εν λόγω διατάξεις είναι ειδικές σε σχέση με τις γενικές διατάξεις περί αυθαιρέτων κατασκευών, αποσκοπούν στην προστασία, κατά τρόπο άμεσο και αποτελεσματικό, του αιγιαλού, της παραλίας και του θαλασσιού χώρου, ούτως ώστε τα ουσιώδη αυτά στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος να εξακολουθήσουν να επιτελούν τον προορισμό τους ως κοινόχρηστα πράγματα και επιβάλλουν την αποκατάσταση της μορφής τους, η οποία έχει αλλοιωθεί με την χωρίς άδεια ανέγερση πάσης φύσεως τεχνικού έργου, κτίσματος ή κατασκευάσματος (ΣΤΕ 4256/2014, 4319/2013 7μ. κ.ά.)<sup>53</sup>. Περαιτέρω, η εκτέλεση τεχνικών έργων επί του αιγιαλού ή της παραλίας επιτρέπεται μόνον εφόσον προηγηθεί η διαδικασία του άρθρου 12 ή του άρθρου 14 του ν. 2971/2001, ανάλογα με τη φύση του έργου και υπό την προϋπόθεση ότι θα τηρηθούν οι όροι προστασίας της ακτής, που αποτελεί ουσιώδες στοιχείο του φυσικού περιβάλλοντος. Η χορήγηση άδειας για την εκτέλεση έργου απαιτείται σε κάθε περίπτωση, ακόμη και όταν πρόκειται για έργα που αποσκοπούν στον εξωραισμό της ακτής ή στη διαμόρφωσή της για την αποφυγή προκλήσεως κινδύνου ή ατυχήματος. Εάν η διαδικασία αυτή δεν τηρηθεί, τα ανεγερθέντα χωρίς προηγούμενη άδεια της αρμόδιας αρχής στον αιγιαλό, την παραλία ή τη θάλασσα κτίσματα είναι αυθαίρετα και κατεδαφιστέα (ΣΤΕ 4319/2013 7μ.).

<sup>53</sup> βλ. Δ. Βασιλειάδη, Χρ. Διβάνη, Μ. Κουσκουνά, Α. Παπαπετρόπουλο, Περιβάλλον, Διαγράμματα-Σχόλια-Νομολογία-Υποδείγματα, Νομική Βιβλιοθήκη, 2016, σελ. 182.

Επιπλέον, επιλαμβανόμενο αιτήσεως ξενοδοχειακής εταιρείας περί ακυρώσεως πράξης του Προϊσταμένου της Κτηματικής Υπηρεσίας, με την οποία διατάσσεται η διακοπή οικοδομικών εργασιών που εκτελούνταν χωρίς άδεια από την αιτούσα εταιρεία στον κοινόχρηστο χώρο του αιγιαλού, σε υφιστάμενο εντός του παραλιακού μετώπου του Σαρωνικού ξενοδοχειακό συγκρότημα, το Δικαστήριο έχει δεχθεί ότι «με το άρθρο 970 του Αστικού Κώδικα τίθεται βασικός κανόνας του δημοσίου δικαίου κατά τον οποίο η, με βάση τις επιμέρους διατάξεις, παραχώρηση από την διοικητική αρχή σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιαίτερων δικαιωμάτων σε κοινόχρηστα πράγματα είναι νόμιμη μόνον εάν και εφόσον, και μετά την παραχώρηση αυτών των δικαιωμάτων, εξακολουθεί να εξυπηρετείται ή τουλάχιστον να μην αναιρείται η κατά τον προορισμό του πράγματος κοινή χρήση του (ΣτΕ Ολομ. 394/1963, 1377/1971, 2799/1972, 61/1974, 1467/1990, 891 - 895/2008, 2685/2010 επτ.), ο κανόνας δε αυτός επαναλαμβάνεται, προκειμένου για τον αιγιαλό, και στην σχετική ειδική διοικητική νομοθεσία (ν. 2971/2001, άρθρα 2, 13, 14 και 15 παρ. 3). Εξάλλου, από τις παραπάνω διατάξεις του εν λόγω νόμου συνάγεται ότι, υπό την προϋπόθεση ότι δεν παραβιάζεται ο προορισμός του αιγιαλού ως κοινόχρηστου πράγματος και δεν επέρχεται αλλοίωση στη φυσική μορφολογία του και τα βιοτικά στοιχεία του, είναι δυνατή η παραχώρηση της απλής χρήσης του για την άσκηση δραστηριοτήτων που εξυπηρετούν τους λουομένους ή την αναψυχή του κοινού και, συνεπώς, επιτρέπονται κατά την έννοια των διατάξεων αυτών, οι απολύτως αναγκαίες για τον παραπάνω σκοπό κατασκευές, μόνον όμως αν πρόκειται για κατασκευές μη μόνιμες και μη σταθερές που μπορούν ευχερώς να αφαιρεθούν, όπως η τοποθέτηση καθισμάτων, ομπρελών και τροχήλατου αναψυκτηρίου, που ρητώς μνημονεύονται στην ενδεικτική απαρίθμηση της παρ. 3 του άρθρου 13 του ν. 2971/2001 (ΣτΕ 2449/2017, πρβλ. ΣτΕ 4749/2013, 5377/2012, 50/2010)». Τέλος, η διοίκηση και διαχείριση των οργανωμένων ακτών μπορεί να ασκείται από δημόσιο φορέα με αυτεπιστασία, είτε να παραχωρηθεί σε τρίτον έναντι ανταλλάγματος, εφόσον διασφαλίζεται ο έλεγχος από το δημόσιο φορέα, πράγμα που δεν προσκρούει στο Σύνταγμα (βλ. ΣτΕ 2793/2012). Επίσης, η παραχώρηση της απλής χρήσης των εντός αιγιαλού και παραλίας εκτάσεων δεν δύναται να οδηγεί σε αναίρεση του κοινόχρηστου χαρακτήρα τους και απαγορεύεται η μετατροπή τους σε κλειστό ή ημίκλειστο (βλ. ΣτΕ 2274/2011)<sup>54</sup>.

#### ***(γ) Απευθείας παραχώρηση δικαιώματος απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας σε ΟΤΑ***

Αναφορικά, περαιτέρω, με το ζήτημα του καθεστώτος των απευθείας παραχωρήσεων στους πρωτοβάθμιους ΟΤΑ με αντάλλαγμα, του δικαιώματος της απλής χρήσης του αιγιαλού και της παραλίας, όχθης και παρόχθιας ζώνης μεγάλων λιμνών και πλεύσιμων ποταμών, το Συμβούλιο της Επικρατείας έχει επανειλημμένα δεχθεί (ΣτΕ 1630/2016, 646/2015, 3944/2015, Ε΄ 7μ. κ.ά.), ότι οι ρυθμίσεις «των άρθρων 13 και 15 του ν. 2971/2001, ερμηνευόμενες υπό το φως του άρθρου 24 του Συντάγματος, αλλά και του, υπογραφέντος στη Μαδρίτη την 21η.1.2008, πρωτοκόλλου για την ολοκληρωμένη διαχείριση των παράκτιων ζωνών της Μεσογείου [με ισχύ από 4.3.2011, στο οποίο

---

54 ό.π., σελ. 186.

η Ευρωπαϊκή Ένωση προσχώρησε με την απόφαση 2009/89/ΕΚ του Συμβουλίου (L. 34), και το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της Διεθνούς Σύμβασης της Βαρκελώνης, κυρωθείσης με το ν. 855/1979 (Α' 235)], έχουν την έννοια ότι η παραχώρηση δικαιωμάτων απλής χρήσης επί του αιγιαλού και της παραλίας, στους πρωτοβάθμιους Ο.Τ.Α., για την άσκηση δραστηριοτήτων που είναι, κατ' αρχήν, ήπιες και συμβατές με τον προορισμό των στοιχείων αυτών του φυσικού περιβάλλοντος ως κοινοχρήστων, πρέπει να γίνεται μεμονωμένα και κατά περίπτωση, ύστερα από εξατομικευμένη κρίση της Διοίκησης, συνοδευόμενη από τα αναγκαία διαγράμματα, με την οποία θα τίθενται και οι αναγκαίοι όροι και περιορισμοί, ενόψει των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του υπό παραχώρηση συγκεκριμένου τμήματος, προκειμένου να διασφαλισθεί και η κατά προορισμό χρήση του ως κοινόχρηστου αγαθού. Ενόψει αυτών, η συλλήβδην παραχώρηση, [με την προσβαλλόμενη ΚΥΑ], προς τους πρωτοβάθμιους Ο.Τ.Α., του συνόλου των αιγιαλών και παραλιών της χώρας που ευρίσκονται εντός των ορίων της διοικητικής τους περιφέρειας, ευρίσκεται εκτός των ορίων της εξουσιοδότησης της παρ. 5 του άρθρου 13 του ν. 2971/2001. Εξάλλου, όπως ομοίως έχει κριθεί, λόγω της σημασίας του παράκτιου χώρου ως στοιχείου του φυσικού περιβάλλοντος, κατά την ορθή έννοια του νόμου (βλ. σχετικά και άρ. 9 παρ. 2 και 14 παρ. 6 του νόμου), η αρμοδιότητα παραχώρησης αιγιαλού και παραλίας ανήκει και στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, από κοινού με τους Υπουργούς Οικονομικών και Εσωτερικών».

**(δ) Βιώσιμη ανάπτυξη:** Εντός του πλαισίου αυτού, όπως έχει κριθεί με πλείστες αποφάσεις του Δικαστηρίου, «με τις διατάξεις του Συντάγματος, ιδίως με το άρθρο 24 παρ. 1 και 6, το φυσικό και το πολιτιστικό περιβάλλον έχει αναχθεί σε αυτοτελώς προστατευόμενο αγαθό. Τα αρμόδια όργανα του Κράτους οφείλουν να προβαίνουν σε θετικές ενέργειες για την αποτελεσματική διαφύλαξη του αγαθού αυτού και, ειδικότερα, να λαμβάνουν τα απαιτούμενα νομοθετικά και διοικητικά, προληπτικά και κατασταλτικά, μέτρα, παρεμβαίνοντας στον αναγκαίο βαθμό στην οικονομική ή άλλη ατομική ή συλλογική δραστηριότητα. Κατά τη λήψη των ανωτέρω μέτρων, τα όργανα της νομοθετικής και εκτελεστικής λειτουργίας οφείλουν να σταθμίζουν και άλλους παράγοντες, αναγόμενους στο γενικότερο εθνικό και δημόσιο συμφέρον, η επιδίωξη όμως των σκοπών αυτών και η στάθμιση των προστατευόμενων αντίστοιχων εννόμων αγαθών πρέπει να συμπορεύεται προς την υποχρέωση της Πολιτείας να μεριμνά για την προστασία του περιβάλλοντος κατά τέτοιο τρόπο, ώστε να εξασφαλίζεται βιώσιμη ανάπτυξη προς χάριν και των μελλοντικών γενεών. Περαιτέρω, από τις διατάξεις των άρθρων 24 παρ. 1 και 2, 79 παρ. 8 και 106 παρ. 1 του Συντάγματος συνάγεται ότι ο χωροταξικός σχεδιασμός, ο οποίος αποτελεί τη χωρική έκφραση των προγραμμάτων οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης, ανήκει στην αρμοδιότητα του κράτους, το οποίο υποχρεούται, σύμφωνα με τις αρχές και τα πορίσματα της επιστήμης της χωροταξίας, να λαμβάνει τα αναγκαία για τον ορθολογικό χωροταξικό σχεδιασμό μέτρα, προκειμένου να διασφαλίζεται η προστασία του περιβάλλοντος, οι κατά το δυνατόν βέλτιστοι όροι διαβίωσης του πληθυσμού και η οικονομική ανάπτυξη σύμφωνα με την αρχή της αειφορίας. Εντός του πλαισίου αυτού, ουσιώδης συντελεστής για τη βιώσιμη ανάπτυξη και, κατά μείζονα λόγο,

για την προστασία των ευαίσθητων οικοσυστημάτων, των οποίων η οικιστική και εν γένει οικονομική ανάπτυξη πρέπει να συνδέεται με τη διατήρηση του χαρακτήρα τους και του ανθρωπογενούς και φυσικού περιβάλλοντος και να μην παραβιάζει τη φέρουσα ικανότητά τους, είναι τα χωροταξικά σχέδια, με τα οποία τίθενται, με βάση την ανάλυση των δεδομένων και την πρόγνωση των μελλοντικών εξελίξεων, οι μακροπρόθεσμοι στόχοι της οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης και ρυθμίζεται, μεταξύ άλλων, το πλαίσιο για τη διαμόρφωση των οικιστικών περιοχών, των περιοχών ασκήσεως παραγωγικών δραστηριοτήτων και των ελεύθερων χώρων στις εκτός σχεδίου περιοχές (ΣτΕ Ολομ. 3632/2015, Ολ. 3920/2010, 4189, 4966/2014, 1421, 1422, 4784, 4785/2013, 3396-7/2010, 3037/2008, 705/2006, 1569/2005 κ.ά.)». Όπως, δηλαδή, προκύπτει από την προαναφερθείσα συνταγματική διάταξη, ο συντακτικός νομοθέτης δεν αρκέσθηκε στην πρόβλεψη δυνατότητας να θεσπίζονται μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος, αλλά επέβαλε στα όργανα του Κράτους που έχουν σχετική αρμοδιότητα να προβαίνουν σε θετικές ενέργειες για την διαφύλαξη του προστατευομένου αγαθού και, ειδικότερα, να λαμβάνουν τα απαιτούμενα νομοθετικά και διοικητικά, προληπτικά και κατασταλτικά, μέτρα, παρεμβαίνοντας στον αναγκαίο βαθμό και στην οικονομική ή άλλη ατομική ή συλλογική δραστηριότητα. Κατά τη στάθμιση, εξάλλου αυτή, σε συμμόρφωση προς την αρχή της προλήψεως και προφυλάξεως στον τομέα της προστασίας του περιβάλλοντος, που απορρέει, σύμφωνα με την πάγια νομολογία του Δικαστηρίου, από τις ανωτέρω διατάξεις, τα αρμόδια όργανα της Πολιτείας πρέπει να λαμβάνουν προεχόντως υπόψη την τυχόν ύπαρξη ιδιαίτερου κινδύνου για το φυσικό περιβάλλον από την κατασκευή και λειτουργία συγκεκριμένου έργου ή την ανάπτυξη συγκεκριμένης δραστηριότητας και να μην παρέχουν τη σχετική έγκριση αν διαπιστώσουν αιτιολογημένα ότι ο κίνδυνος αυτός, στον οποίο περιλαμβάνεται και ο επαπειλούμενος από ενδεχόμενη πλημμελή λειτουργία του έργου, υπερακοντίζει προδήλως τα προσδοκώμενα οφέλη από τη λειτουργία του.

Ειδικότερα, κατά την άσκηση του ακυρωτικού ελέγχου, στον οποίο περιλαμβάνεται, κατά το Δικαστήριο, και η πλάνη περί τα πράγματα, ο δικαστής εξετάζει, μεταξύ άλλων, αν η μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων, που αποτελεί το βασικό μέσο εφαρμογής της αρχής της προλήψεως και προφυλάξεως, ανταποκρίνεται προς τις απαιτήσεις του νόμου και αν το περιεχόμενό της είναι επαρκές, ώστε να παρέχεται στα αρμόδια διοικητικά όργανα η δυνατότητα να διακριβώνουν και αξιολογούν τους κινδύνους και τις συνέπειες του έργου ή της δραστηριότητας και να εκτιμούν αν η πραγματοποίησή του είναι σύμφωνη με τις διατάξεις της οικείας νομοθεσίας και τις συνταγματικές επιταγές, καθώς και αν το προσδοκώμενο από αυτό όφελος τελεί σε σχέση αναλογίας με την τυχόν επαπειλούμενη βλάβη του φυσικού περιβάλλοντος.

## **2. Ειδικά ζητήματα**

### **(α) Σχετιζόμενα με την περιοχή από τον Φαληρικό Όρμο μέχρι το “Ελληνικό”**

**(αα) ΠΕ 55/2002 \_ έγκριση Ε.Σ.Ο.Α.Π. περιοχής Ολυμπιακών εγκαταστάσεων και ανάπλαση Φαληρικού Όρμου**

Το Δικαστήριο έκρινε ότι η επιχειρούμενη με το υπό επεξεργασία διάταγμα εντός του πόλου του Φαληρικού Όρμου πρόβλεψη της θέσης εγκατάστασης των έργων, η διάταξη αυτών και η εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων που έχει η κατασκευή και λειτουργία τους σε σχέση και με την μεταολυμπιακή εξέλιξη του πόλου σχετίζεται με την οδηγία 85/337/ΕΟΚ και, συνεπώς, απαιτείται η τήρηση των προϋποθέσεων και διαδικασιών που αυτή η οδηγία επιβάλλει για την κατασκευή τους. Επίσης, δέχθηκε, περαιτέρω, ότι δεδομένου ότι κατά τον ν. 2730/1999, ο πόλος εξελίσσεται μεταολυμπιακώς και συνδέεται απλώς με τα ολυμπιακά έργα, η δημιουργία του αποσκοπεί, μεταξύ άλλων, και στη γενικότερη αναβάθμιση της περιοχής του, επομένως, και στην επίλυση προβλημάτων της και μάλιστα βασικών. Ο καθορισμός του Φαληρικού Όρμου και της ευρύτερης περιοχής του, ως υπερτοπικού πόλου δραστηριοτήτων (τουρισμού, αναψυχής, κοινωνικών εξυπηρετήσεων και πολιτισμού), συνδεόμενου με ολυμπιακά έργα, αλλά χωρίς τις προσχώσεις μεγάλης κλίμακας που προβλέπονταν προηγουμένως, έχει την έννοια ότι ο νομοθέτης, σεβόμενος την επιβαλλόμενη από το άρθρο 24 του Συντάγματος προστασία της ακτογραμμής, δεν ανέχεται τις προσχώσεις ως μέθοδο αυξήσεως της έκτασης του πόλου για την εξυπηρέτηση του συνόλου των αναπτυσσόμενων σε αυτόν δραστηριοτήτων, παρά μόνο κατά το μέτρο που αυτές είναι απαραίτητες για τη δημιουργία των ολυμπιακών εγκαταστάσεων και την επίλυση των βασικών προβλημάτων της ευρύτερης περιοχής. Με αυτό το σκεπτικό, το Δικαστήριο έκρινε, κατά πλειοψηφία (μειοψ.ενός δικαστή), νόμιμες τις προβλεπόμενες από το σχ. Διατάγματος επιχωματώσεις.

**(αβ) ΣτΕ 2173/2002 \_ Έργο TPAM:** Επ' αφορμή αιτήσεως ακυρώσεως κατά περιβαλλοντικών όρων του έργου υποστήριξης των Ολυμπιακών Αγώνων "Σύγχρονος Τροχιόδρομος (TPAM) στην περιοχή της Αθήνας", κατά το μέρος της που αφορά τον διερχόμενο από το Δήμο Παλαιού Φαλήρου κλάδο του τροχιόδρομου και ειδικότερα το μέρος του έργου που καταλαμβάνει τμήμα της Λ. Ποσειδώνος, μήκου 1.100 μέτρων, από τον Φλοίσβο έως το Έδεμ και τμήμα της οδού Αχιλλέως στη συμβολή της με τη Λ. Ποσειδώνος, με την 2173/2002 απόφασή του το Δικαστήριο έκανε δεκτό ότι η πρόβλεψη, το Δικαστήριο έκρινε ότι «ο νόμος του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθηνών (Ρ.Σ.Α.) έχει εκδοθεί σε συμμόρφωση προς το άρθρο 24 παρ. 1 και 2 του Συντάγματος. Οι διατάξεις του Ν. 1515/1985 προβλέπουν κατευθύνσεις, προγράμματα και μέτρα για την αναβάθμιση του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος, τα οποία δεσμεύουν τη Διοίκηση κατά την άσκηση της κανονιστικής της εξουσίας ή την έκδοση ατομικών πράξεων. Κατά την έννοια αυτών των διατάξεων, και ειδικότερα του άρθρου 15Α παρ. 2, περ. 2.3.δ ερμηνευομένων σε συσχετισμό με τα συνοδευτικά διαγράμματα, οι περιοχές των υπερτοπικών πόλων, μεταξύ των οποίων και ο Φαληρικός Όρμος, πρέπει να είναι προσιτές στους κατοίκους της Αττικής και μάλιστα με την επιθυμητή δημιουργία ενιαίου δικτύου σύνδεσής τους για να εξυπηρετούν τις ψυχαγωγικές, αθλητικές και πολιτιστικές ανάγκες τους (πρβλ. ΣτΕ 2403/1997 Ολ.). Ο νομοθέτης, προκειμένου να



καταρτίσει το ρυθμιστικό σχέδιο της Αθήνας, στάθμισε ειδικά την ανάγκη προστασίας του περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας και στα πλαίσια αυτής της προστασίας προέβλεψε, μεταξύ άλλων, και χωροθέτησε σε αδρές γραμμές, ως συγκοινωνιακό μέτρο υψηλού επιπέδου εξυπηρητέως, σύστημα μέσων σταθερής τροχιάς. Επομένως, η πρόβλεψη καθ' εαυτήν του επίδικου έργου, όσον αφορά τον κλάδο Ν. Φαλήρου – Παλαιού Φαλήρου – Γλυφάδας, δηλαδή η χωροθέτηση με το Ρ.Σ.Α. (Ν. 1515/1985) του έργου κατασκευής τροchioδρόμου επί της παραλίας του Φαληρικού Όρμου, δεν αντίκειται στο άρθρο 24 παρ. 1 και 2 του Συντάγματος και είναι απορριπτέος ως αβάσιμος ο αντίθετος σχετικός λόγος ακυρώσεως. Ειδικότερα, είναι απορριπτέος ως αβάσιμος ο ισχυρισμός των αιτούντων ότι με τη χωροθέτηση αυτή αποκόπτεται η ακτή από τον πολεοδομικό ιστό της πόλης, διότι η ίδια η προσβαλλόμενη πράξη περιέχει ειδικούς όρους που εξασφαλίζουν την ασφαλή και απρόσκοπτη προσπέλαση των κατοίκων προς την ακτή, όπως ο όρος 7 "Κατά το στάδιο της λειτουργίας να ληφθούν τα κατάλληλα μέτρα για την απρόσκοπτη οργάνωση των κινήσεων των πεζών", ο όρος 10 "Ειδικά όσον αφορά την παραλιακή ζώνη πρέπει να βελτιωθεί η ασφαλής πρόσβασή της κατά συχνές αποστάσεις από τις περιοχές κατοικίας με καλά διαμορφωμένες ισόπεδες διαβάσεις ή δημιουργία ανισόπεδων διαβάσεων" καθώς και οι όροι 12 και 43 [της προσβαλλομένης]». Με την ίδια απόφαση κρίθηκε ότι μια μετατόπιση του πεζοδρομίου προς τη θάλασσα για δύο ή τρία μέτρα σε περιορισμένο μήκος (200 μ.) με σκοπό την πραγματοποίηση ενός έργου μεγάλης σημασίας για την επίλυση βασικών κυκλοφοριακών αναγκών δεν συνιστά ανεπίτρεπτη επέμβαση στην ακτή.

**(αγ) ΠΕ 371/2003 \_ καθορισμός ζωνών προστασίας, χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης από τον Φαληρικό Όρμο μέχρι την Αγ. Μαρίνα Κρωπίας:** Κατά την επεξεργασία του σχεδίου π.δ./τος περί καθορισμού ζωνών προστασίας, χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην παραλιακή ζώνη της Αττικής από το Φαληρικό Όρμο μέχρι την Αγ. Μαρίνα Κρωπίας, το Δικαστήριο παρατήρησε ότι η εκτέλεση τεχνικού έργου επί των ακτών, όπως είναι η δημιουργία τεχνητής αμμόδους παραλίας, επιτρέπεται μόνο για λόγους δημοσίου συμφέροντος και με την προϋπόθεση ότι είναι συμβατή με το οικείο οικοσύστημα. Συνεπώς, διάταξη του σχεδίου με την οποία επιτρέπεται η δημιουργία νέων ακτών κολύμβησης και μάλιστα αδιακρίτως σε οποιοδήποτε τμήμα της ρυθμιζόμενης παραλιακής ζώνης δεν ήταν νόμιμη, διότι δεν προκύπτει ότι συντρέχουν λόγοι δημοσίου συμφέροντος που επιβάλλουν την επέμβαση αυτή, η οποία και δεν είναι συμβατή με τη φυσική λειτουργία και την αισθητική των παράκτιων οικοσυστημάτων.

**(αδ) ΠΕ 132/2013 \_ έγκριση προγράμματος ολοκληρωμένης ανάπλασης Φαληρικού Όρμου**

Με το Πρακτικό αυτό Επεξεργασίας διατάγματος, το Δικαστήριο δέχθηκε ότι το άρθρο 1 παρ. 2 περ. γ' του ν. 2730/1999, με την οποία προστέθηκε στην κατηγορία των υπερτοπικών πόλων

αναψυχής, αθλητισμού και πολιτιστικών λειτουργιών που προέβλεπε αρχικώς ο ν. 1515/1985 η κατηγορία της χρήσεως τουρισμού-αναψυχής και κοινωνικών εξυπηρετήσεων, δεν έρχεται σε αντίθεση προς το άρθρο 24 του Συντάγματος (βλ. και ΣτΕ 418/2011, σκ. 14), ως προς τον προσδιορισμό του περιεχομένου της οποίας ο ν. 2730/1999 πρέπει να θεωρηθεί ότι παραπέμπει στο άρθρο 8 του από 23.2.1987 π.δ./τος περί κατηγοριών και περιεχομένου χρήσεων γης στις περιοχές των γενικών πολεοδομικών σχεδίων. Στο τελευταίο αυτό άρθρο προβλέπεται ότι στις περιοχές τουρισμού-αναψυχής επιτρέπονται, μεταξύ άλλων, εμπορικών καταστήματα, εστιατόρια, αναψυκτήρια, χώροι συναθροίσεως κοινού, πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές λειτουργίες, κτίρια κοινωνικής πρόνοιας, κτίρια σταθμεύσεως, αθλητικές εγκαταστάσεις, συνεδριακά κέντρα. Περαιτέρω, έγινε δεκτό ότι «. . . οι επιτραπείσες με το άρθρο 11 του ν. 3843/2010 χρήσεις στην περιοχή αναπλάσεως του Φαληρικού Όρμου, . . ., κατ' ακολουθίαν δε και οι λοιπές ρυθμίσεις του άρθρου αυτού για τους όρους δομήσεως των ζωνών αναπλάσεως της περιοχής (συντελεστές δομήσεως και καλύψεως), όπως τροποποιήθηκαν με την παρ. 4 του άρθρου 51 του ν. 4042/2012, στηριζόμενες, μάλιστα, στην αντίληψη περί αποκαταστάσεως της παλαιάς φυσιογνωμίας του Φαληρικού Όρμου, δεν συνιστούν επιδείνωση του οικιστικού περιβάλλοντος και των όρων διαβιώσεως των κατοίκων και δεν αντιβαίνουν στο άρθρο 24 του ισχύοντος Συντάγματος, το οποίο επιβάλλει στο Κράτος την υποχρέωση προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος που περιλαμβάνει και τα ευπαθή οικοσυστήματα των ακτών, διότι συνεπάγονται ήπια παρέμβαση στην τεχνητά, λόγω των 208.490 τ.μ. επιχωματώσεων θαλάσσιας εκτάσεως που είχαν προβλεφθεί από το Ε.Σ.Ο.Α.Π. και έχουν ήδη υλοποιηθεί, διαμορφωμένη ακτή του Φαληρικού Όρμου, που βελτιώνει την υφιστάμενη κατάσταση και αναδεικνύει τον χαρακτήρα της περιοχής ως υπερτοπικού πόλου αθλητισμού, τουρισμού, αναψυχής, κοινωνικών εξυπηρετήσεων και πολιτισμού, ενόψει, μάλιστα, του οριακού ελέγχου που μπορεί να ασκήσει, ως προς το ζήτημα αυτό, ο ακυρωτικός δικαστής, αλλά και του ότι η συμφωνία ή μη προς το Σύνταγμα των χρήσεων κρίνεται, κατ' αρχήν, σύμφωνα με τις προβλέψεις και κατευθύνσεις του Ρ.Σ.Α. (πρβλ. ΣτΕ Ολομ. 418/2011 σκ. 18, ΠΕ 88/2013 σκ. 26)».

#### **(αε) ΠΕ 93/2018 \_ έγκριση Γενικού Σχεδιασμού Μαρίνας Αλίμου**

Επ' ευκαιρία της επεξεργασίας σχεδίου διατάγματος για την έγκριση του Γενικού Σχεδιασμού της Μαρίνας Αλίμου, με το οποίο επιχειρείται ο σχεδιασμός και η βελτίωση των υποδομών υφιστάμενης μαρίνας που λειτουργεί από το έτος 1970, το Συμβούλιο της Επικρατείας δέχθηκε ότι εφόσον το σχέδιο, σύμφωνα με τη ΣΜΠΕ και τα λοιπά στοιχεία που το συνοδεύουν, συνάδει προς τους στόχους και τις κατευθύνσεις του νέου ΡΣΑ, νομίμως, με τα άρθρα 2 και 3 του σχεδίου, τροποποιούνται οι ισχύουσες για τη χερσαία ζώνη της μαρίνας ρυθμίσεις του από 1.3.2004 π.δ. (Δ' 254). Και τούτο, διότι οι τροποποιήσεις αυτές, οι οποίες βρίσκουν έρεισμα στις προαναφερθείσες ειδικές εξουσιοδοτικές διατάξεις, προβλέπονται για την ικανοποίηση του δημοσίου συμφέροντος και στοιχούν προς τους

στόχους και τις κατευθύνσεις του νέου ΡΣΑ, το οποίο, μετά από συνεκτίμηση όλων των δεδομένων, προβλέπει την ανάπτυξη της μαρίνας και εν γένει τη βελτίωση των τουριστικών υποδομών του νότιου παράκτιου μετώπου της Αττικής (βλ. τις προαναφερθείσες διατάξεις του ν. 4277/2014). Πέραν αυτού, το Δικαστήριο προέβη στις ακόλουθες παρατηρήσεις: «[σκ.] 12. Όπως έχει κριθεί (πρβλ. ΣτΕ 1155/2016 Ολ. σκ. 19 κ.ά.), τα κοινόχρηστα πράγματα, στα οποία, σύμφωνα με το άρθρο 967 του Αστικού Κώδικα (π.δ. 456/1984, Α' 164) και το άρθρο 22 του ν. 2971/2001, περιλαμβάνονται οι λιμένες και οι τουριστικοί λιμένες, ανήκουν στη δημόσια κτήση και προορίζονται για την άμεση εξυπηρέτηση δημοσίου σκοπού, ο οποίος συνίσταται στην κοινοχρησία τους, η δε διαχείρισή τους αντιδιαστέλλεται προς τη διαχείριση της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου και συνιστά άσκηση δημόσιας εξουσίας. Στο πλαίσιο όμως της διαχείρισης των εν λόγω πραγμάτων από τη Διοίκηση είναι δυνατόν, σύμφωνα με τον βασικό, δημοσίου δικαίου, κανόνα του άρθρου 970 του Α.Κ. να παραχωρούνται επ' αυτών ιδιαίτερα δικαιώματα προς φυσικά ή νομικά πρόσωπα, εφόσον με την παραχώρηση των ιδιαίτερων αυτών δικαιωμάτων - τα οποία έχουν χαρακτήρα δημοσίου και όχι ιδιωτικού δικαίου και αποσκοπούν, κατά κύριο λόγο, στην εξυπηρέτηση της εμπορικής, επιβατικής, ναυτιλιακής, τουριστικής και αλιευτικής κίνησης και γενικότερα των λειτουργικών αναγκών του λιμένα - εξακολουθεί να εξυπηρετείται ή, τουλάχιστον, δεν αναιρείται η κοινή χρήση. Με την εν λόγω παραχώρηση δεν αποκλείεται η επιδίωξη και ταμειευτικού σκοπού, εφόσον εξυπηρετούνται οι λειτουργικές ανάγκες του λιμένα και δεν αναιρείται ο κατά τα ανωτέρω σκοπός. Στη συγκεκριμένη περίπτωση, με τους ορισμούς των διατάξεων της νομοθεσίας περί ΤΑΙΠΕΔ, οι οποίες αποσκοπούν στην ικανοποίηση συγκεκριμένου σκοπού δημοσίου συμφέροντος, δηλαδή την αποπληρωμή του δημοσίου χρέους βάσει σχετικού συνολικού προγράμματος, δεν αίρεται, με τη μεταβίβαση του δικαιώματος παραχώρησης των δικαιωμάτων, ο κοινόχρηστος χαρακτήρας των προς παραχώρηση πραγμάτων, ενώ το ίδιο το ΤΑΙΠΕΔ, στο οποίο μεταβιβάζεται το δικαίωμα, διέπεται από ιδιαίτερο νομικό καθεστώς που εξασφαλίζει τον έλεγχο του εκ μέρους του Δημοσίου. Στο ΤΑΙΠΕΔ, δηλαδή, δεν μεταβιβάζονται νέα δικαιώματα επί των λιμένων, αλλ' απλώς η άσκηση ήδη προβλεπόμενων από την κείμενη νομοθεσία δικαιωμάτων. Τα δε μεταβιβαζόμενα δικαιώματα εξακολουθούν να τελούν υπό όλους τους περιορισμούς και τα βάρη που συνεπάγεται η εφαρμογή των διατάξεων της νομοθεσίας για την κοινοχρησία των λιμένων και των τουριστικών λιμένων, η οποία διασφαλίζεται, μεταξύ άλλων, με την κρατική εποπτεία. [σκ.] 13. Εξάλλου, η παραχώρηση δικαιωμάτων διαχείρισης κοινοχρήστων πραγμάτων, όπως των λιμένων και των τουριστικών λιμένων, συνδέεται με την ορθολογική διαχείριση των λιμένων και την προστασία του παράκτιου και του θαλασσιού περιβάλλοντος, η οποία υπόκειται σε συνολικό σχεδιασμό σε εθνικό επίπεδο, προκειμένου να ελεγχθούν οι επιπτώσεις των σημαντικών για την εθνική οικονομία σχετικών παραγωγικών δραστηριοτήτων. Ως εκ τούτου, η συνολική αυτή διαχείριση των λιμένων αποσκοπεί στην εξυπηρέτηση δημοσίων σκοπών κρατικού ενδιαφέροντος (ΣτΕ 1155/2016

Ολ. σκ. 21 κ.ά.) και δεν αποτελεί τοπική υπόθεση, κατά την έννοια του άρθρου 102 παρ. 1 του Συντάγματος. Συνακόλουθα, έστω και αν οι λιμένες και οι τουριστικοί λιμένες συμβάλλουν στην τοπική ανάπτυξη μιας νησιωτικής ή μη περιοχής, η κυριότητα, καθώς και η επιλογή του τρόπου χρήσης, διοίκησης, διαχείρισης και εκμετάλλευσής τους ανήκει καταρχήν στο κράτος, ο δε νομοθέτης έχει την ευχέρεια να επιλέξει τον προσφορότερο τρόπο αξιοποίησης των λιμένων και τουριστικών λιμένων χωρίς να υποχρεούται στην παραχώρηση της διαχείρισής τους αποκλειστικά στον οικείο ΟΤΑ ή στην διατήρηση τυχόν παραχωρηθείσας σε ΟΤΑ διαχείρισης. Επομένως, ο νομοθέτης δεν κωλύεται να μεταβιβάσει στο ΤΑΙΠΕΔ το δικαίωμα παραχώρησης σε τρίτους των δικαιωμάτων χρήσης, διοίκησης, διαχείρισης και εκμετάλλευσής λιμένων και τουριστικών λιμένων, ακόμη και αν η διαχείριση έχει παραχωρηθεί σε ΟΤΑ (πρβλ. ΣτΕ 1155/2016 Ολ. σκ. 21 κ.ά.)». Με το ίδιο Πρακτικό Επεξεργασίας (σκ. 18), το Δικαστήριο έκανε δεκτό ότι μέχρι την έγκριση των Σχεδίων για την Ολοκληρωμένη Διαχείριση των Ακτών της Αττικής είναι επιτρεπτός ο καθορισμός χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στο παράκτιο μέτωπο της Αττικής από τον Φαληρικό Όρμο μέχρι τη Βουλιαγμένη και κατά τροποποίηση ήδη υφισταμένων, εφόσον όμως η τροποποίηση των χρήσεων γης και των όρων δόμησης ανταποκρίνεται στους προαναφερθέντες στόχους και τις κατευθύνσεις του νέου ΡΣΑ και κατατείνει στην εφαρμογή τους, ώστε η διαχείριση του ως άνω παράκτιου μετώπου να μπορεί να ενταχθεί στο μέλλον στον συνολικό σχεδιασμό του παράκτιου χώρου που θέτει ως απώτερο στόχο το νέο ΡΣΑ.

### **(β) Σχετιζόμενα με την περιοχή του πρώην αεροδρομίου του “Ελληνικού”**

**(βα) ΠΕ ΟΛ. 29/2018 \_ ΣΟΑ “Ελληνικού”:** Κατά την επεξεργασία του σχεδίου του από 28.2.2018 π.δ/τος “Έγκριση του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (ΣΟΑ) του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά Περιφέρειας Αττικής” (ΑΑΠ 35/1.3.2018), το Συμβούλιο της Επικρατείας σε Ολομέλεια (ΠΕ<sup>55</sup> 29/2018) γνωμοδότησε ότι: (α) νομίμως προβλέπονται ήπιες επεμβάσεις στην ακτή, η αναβάθμιση της παραλίας και η δυνατότητα κατασκευής ενυδρείου, σε συνδυασμό άλλωστε και με την ευρύτερη ανάπτυξη του Φαληρικού όρμου που έχει εγκριθεί ΠΕ 132/2013), (β) το ΣΟΑ τροποποιεί εν μέρει τις ρυθμίσεις του από 1.3.2004 π.δ. (Δ’ 254), κατά το μέρος που προβλέπει τη δυνατότητα χρήσεων αμιγούς κατοικίας και τουρισμού-αναψυχής στο παράκτιο μέτωπο του ΜΠΕΑ, (γ) Στο παράκτιο μέτωπο επιτρέπεται όλως περιορισμένη κάλυψη (15%), η οποία συνάδει προς τον χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία του όλου ακινήτου και προκειμένου να διευκολύνονται οι έξοδοι του Πάρκου προς τη θάλασσα, (δ) Οι ρυθμίσεις του υπό επεξεργασία π.δ/τος για το ΣΟΑ Ελληνικού, με τις οποίες καθορίζονται στην περιοχή του ΜΠΕΑ χρήσεις κατοικίας (γενικής ή αμιγούς), πολεοδομικού κέντρου, τουρισμού-αναψυχής κ.ά., το πρώτον ή κατά τροποποίηση των ήδη προβλεπομένων, είναι σύμφωνες προς το άρθρο 24 του Σ.

<sup>55</sup> Πρακτικό Επεξεργασίας.

**(ββ) ΣτΕ Ολ. 1305-6/2019 \_ νομιμότητα ΣΟΑ “Ελληνικού”:** Με τις αποφάσεις ΣτΕ Ολ. 1305-6/2019 (υπόθεση “Ελληνικού”), το Δικαστήριο, το οποίο απέρριψε αίτηση ακυρώσεως κατοίκων, φορέων και άλλων ενδιαφερόμενων του δήμου Ελληνικού και γειτονικών δήμων κατά του από 28.2.2018 π.δ/τος που διαμαρτύρονταν για την υποβάθμιση της περιοχής και της ποιότητας ζωής τους, κλήθηκε να κρίνει, μεταξύ άλλων, επί δύο ζητημάτων: (α) τη νομιμότητα της ανοικοδόμησης στο Ελληνικό έξι ψηλών κτιρίων μέχρι 200 μ.στην περιοχή του ΜΠΕΑ και στο παράκτιο μέτωπο<sup>56</sup> και (β) το εάν οι δια του προσβαλλόμενου διατάγματος καθοριζόμενοι όροι δόμησης του παράκτιου μετώπου επιφέρουν επιδείνωση του περιβάλλοντος και των όρων διαβίωσης. Το Συμβούλιο της Επικρατείας ήχθη, τελικώς, σε κρίση περί της νομιμότητας του ανωτέρω π.δ/τος με τις εξής, κατά βάση, σκέψεις (σκ. 32): «Οι διατάξεις αυτές<sup>57</sup>, με τις οποίες έχει αναχθεί σε συνταγματικά προστατευόμενη αξία το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον, απευθύνουν επιταγές στο νομοθέτη να ρυθμίσει τη χωροταξική ανάπτυξη και πολεοδομική διαμόρφωση της χώρας με βάση ορθολογικό σχεδιασμό, στο πλαίσιο του οποίου κάθε εισαγόμενη ρύθμιση πρέπει να υιοθετείται βάσει χωροταξικών και πολεοδομικών κριτηρίων, σύμφωνα με τη φυσιογνωμία, τις ιδιαιτερότητες και τις ανάγκες κάθε περιοχής, και να αποσκοπεί στη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης του πληθυσμού. Η επί το δυσμενέστερο μεταβολή των συνθηκών αυτών δεν είναι, κατά τους εν λόγω συνταγματικούς κανόνες, ανεκτή, παρά μόνον εάν επιβάλλεται από εξαιρετικούς λόγους δημοσίου συμφέροντος κατόπιν σχετικής σταθμίσεως από τον τυπικό ή κανονιστικό νομοθέτη, η οποία υπόκειται σε οριακό δικαστικό έλεγχο (πρβλ. ΣτΕ 376/2014 Ολομ., 1970/2012 Ολομ., 1561/2011, 1528/2003 Ολομ.). Ο κανόνας αυτός ισχύει και ως προς τις χρήσεις γης, δηλαδή ως προς ουσιώδες στοιχείο της επιβαλλόμενης, κατά το άρθρο 24 του Συντάγματος, ορθολογικής χωροταξίας και πολεοδομίας, ο δε καθορισμός ή η τροποποίησή τους πρέπει, ομοίως, να επιχειρείται δυνάμει γενικών και αντικειμενικών κριτηρίων, συναπτομένων προς τον σεβασμό του περιβάλλοντος, την ασφάλεια, την υγιεινή και αισθητική και την λειτουργικότητα των πόλεων και οικισμών (πρβλ. ΣτΕ 1970/2012 Ολομ., 123/2007 Ολομ.). Κατά συνέπεια, και του καθεστώτος των χρήσεων γης η επιδείνωση είναι συνταγματικώς ανεκτή μόνον κατ’ εξαίρεση και εφόσον συντρέχουν, κατά τα προαναφερόμενα, ειδικοί λόγοι δημοσίου συμφέροντος, η συνδρομή των οποίων πρέπει, ομοίως, να τεκμηριώνεται από ειδική επιστημονική μελέτη με βάση τα πορίσματα των επιστημών της χωροταξίας και της πολεοδομίας (πρβλ. ΣτΕ 3500/2009 Ολομ., 123/2007

56 βλ. Στ. Κουστένη, Παρατηρήσεις επί της ΣτΕ Ολ. 1305/2019 – Η προστασία του τοπίου – περί αρμοδιότητας λόγος σε ΠερΔικ 2/2019, έτος 23ο, σελ. 299 επ.

57 Στις διατάξεις αυτές ορίζεται ότι: “1. Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους και δικαίωμα του καθενός. Για τη διαφύλαξή του το Κράτος έχει υποχρέωση να παίρνει ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα στο πλαίσιο της αρχής της αειφορίας. ... 2. Η χωροταξική αναδιάρθρωση της Χώρας, η διαμόρφωση, η ανάπτυξη, η πολεοδόμηση και η επέκταση των πόλεων και των οικιστικών γενικά περιοχών υπάγεται στη ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του Κράτους, με σκοπό να εξυπηρετείται η λειτουργικότητα και η ανάπτυξη των οικισμών και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης. Οι σχετικές τεχνικές επιλογές και σταθμίσεις γίνονται κατά τους κανόνες της επιστήμης ...».

Ολομ.), πάντοτε δε εντός των πλαισίων που χαράσσει ο υπερκείμενος χωροταξικός ή, εφόσον υπάρχει, πολεοδομικός σχεδιασμός».

Ακολουθως, το Δικαστήριο, με την ίδια απόφασή του (1305/2019) δέχθηκε (σκ. 33) τα εξής: «. . . όμως, ο συνταγματικός (άρθρο 24 παρ. 1 και 2) σκοπός της προστασίας του περιβάλλοντος και της εξασφάλισης των άριστων δυνατών όρων διαβίωσης του πληθυσμού είναι, καταρχήν, επιτεύξιμος, κατά την έννοια των οικείων συνταγματικών διατάξεων, μέσω της σύνδεσης της προστασίας του περιβάλλοντος με την οικονομική ανάπτυξη, επίσης θαλπόμενη από το Σύνταγμα, η οποία, κατά το γράμμα της οικείας συνταγματικής διάταξης (άρθρο 106 παρ. 1) καταλαμβάνει όλους τους τομείς της οικονομίας και, επομένως, επηρεάζει όλες τις κρατικές αποστολές, και αυτήν της προστασίας του περιβάλλοντος, συνδιαμορφώνοντας το περιεχόμενό τους. Τούτο δε διότι ο σεβασμός του περιβάλλοντος ως συλλογικού αγαθού και η διατήρηση της ποιότητάς του όχι απλώς δεν αποκλείουν, αλλά προϋποθέτουν την οικονομική ανάπτυξη και διευκολύνονται από αυτή. Αντιστρόφως, όμως, η οικονομική ανάπτυξη, που επιτυγχάνεται, μεταξύ άλλων, μέσω της αξιοποίησης των φυσικών πόρων, δεν επιτρέπεται να επιδιώκεται χωρίς τα αρμόδια νομοθετικά και διοικητικά όργανα να μεριμνούν για την προστασία και διατήρηση του περιβάλλοντος, τούτο δε προκειμένου η οικονομική ανάπτυξη να καθίσταται βιώσιμη, οριοθετούμενη από την αρχή της αειφορίας, όπως επιτάσσει το Σύνταγμα. Για το λόγο, άλλωστε, αυτό η κατάρτιση και εφαρμογή ολοκληρωμένων χωροταξικών σχεδίων συνιστά, κατά τα παγίως κριθέντα (ΣΤΕ 3920/2010 Ολομ., 2489/2006 Ολομ., 3478/2000 Ολομ.), ουσιώδες στοιχείο για την πραγμάτωση της συνταγματικής αυτής επιταγής, αφού μόνο μέσω των σχεδίων αυτών μπορούν τα έργα και οι δραστηριότητες που ασκούν πιέσεις στο περιβάλλον και εγκυμονούν κινδύνους για τις συνθήκες διαβίωσης των ανθρώπων, να οργανώνονται και να εκτελούνται υπό συνθήκες που, κατά το δυνατόν, ελαχιστοποιούν και απορροφούν τις πιέσεις αυτές. Ενόψει τούτων, η έγκριση χωρικού σχεδίου, το οποίο προβλέπει και οργανώνει δραστηριότητες εν δυνάμει επιβαρυντικές του περιβάλλοντος (π.χ. βιομηχανικές, οικιστικές ή άλλες) σε περιοχές που δεν είχαν αποτελέσει αντικείμενο χωρικού σχεδιασμού, όπου κάθε παρόμοια δραστηριότητα ήταν, καταρχήν, μη επιτρεπτή γι' αυτό το λόγο, δεν μπορεί να νοηθεί ως υποβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος ούτε ως ανεπίτρεπτη επιδείνωση των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων, άλλων, μάλιστα, περιοχών, είναι δε διαφορετικό το ζήτημα, τυχόν, άλλων νομικών πλημμελειών του σχεδίου, για το οποίο πρόκειται, όπως η, εξ άλλης επόψεως, αντίθεσή του προς το Σύνταγμα. Περαιτέρω, δεν μπορεί να νοηθεί ως υποβάθμιση ή επιδείνωση του περιβάλλοντος και των συνθηκών διαβίωσης γειτονικών περιοχών η μεταβολή καθεστώτος διαχείρισης του χώρου που χαρακτηρίζεται από ασυνέχεια και ανορθολογισμό και, ιδίως, από δυσαρμονία μεταξύ των νομοθετημάτων που εκφράζουν τον ήδη ισχύοντα σχεδιασμό διαφόρων επιπέδων, αφού η έγκριση υποδεέστερων σχεδίων μέσω των οποίων υλοποιείται ο υπερκείμενος χωροταξικός

σχεδιασμός, είναι, όπως έχει κριθεί (ΣΤΕ 2152/2015 Ολομ., 604/2002 Ολομ., 2403/1997 Ολομ.), υποχρεωτική για το νομοθέτη και τη Διοίκηση.

Με τις σκέψεις αυτές απορρίφθηκαν, ειδικότερα, οι λόγοι ακυρώσεως, σύμφωνα με τους οποίους η πρόβλεψη των συγκεκριμένων υψών κτιρίων είναι αντίθετη με τη συνταγματική επιταγή (άρθρο 24 παρ. 1 Συντ.) της προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος, μέρος του οποίου αποτελεί το τοπίο και, εν προκειμένω, το αττικό, δεδομένου ότι από καμία διάταξη του Συντάγματος δεν θεσπίζεται γενική απαγόρευση κατασκευής κτιρίων με τα προβλεπόμενα από το προσβαλλόμενο διάταγμα ύψη, από τον κανόνα δε αυτό δεν εξαιρείται η Αττική.

Με την αίτηση ακυρώσεως προβλήθηκε, ακόμη, ότι τα πολεοδομικά μεγέθη που θα υλοποιηθούν στο ΜΠΕΑ τόσο βάσει του εξουσιοδοτικού ν. 4062/2012, όσο και βάσει του ανωτέρω προεδρικού διατάγματος, ιδίως δε στο τμήμα του ΜΠΕΑ του παράκτιου μετώπου του, αλλά και τα έργα που προγραμματίζονται εκεί, επιφέρουν υποβάθμιση του περιβάλλοντος σε σχέση με το ήδη ισχύον καθεστώς, το οποίο χαρακτηρίζεται από ηπιότερες χρήσεις και πολύ ευμενέστερους για το περιβάλλον όρους δόμησης και, πάντως, δεν περιλαμβάνει κτίριο ύψους 200 μ. ούτε τεχνικά έργα της κλίμακας των ήδη προβλεπομένων, με επεκτάσεις λιμενικών εγκαταστάσεων, επεμβάσεις στην ακτογραμμή κ.λπ. Ο λόγος αυτός ακυρώσεως απορρίφθηκε με την αιτιολογία ότι η «όλη έκταση, . . . που συγκροτεί τον προβλεπόμενο με το ν. 4062/2012 ΜΠΕΑ, υπήρξε σε μεγάλο βαθμό αρρύθμιστη, μετά δε την τέλεση των Ολυμπιακών Αγώνων και τη μεταφορά του αεροδρομίου του Ελληνικού προσέλαβε τη μορφή “αστικού κενού” . . ., το οποίο υπήρξε αντικείμενο αποσπασματικών μόνο ρυθμίσεων κατά τη μεταολυμπιακή περίοδο. Καθ’ όσον, εξάλλου, αφορά, το παράκτιο μέτωπο πράγματι ρυθμίστηκε με τα προαναφερόμενα από 22.2.2002 και 1.3.2004 πρ. διατάγματα, αυτά, όμως, εκδόθηκαν αμφότερα κατ’ εξουσιοδότηση μη ισχύοντος, πλέον ΡΣΑ, δηλαδή του ν. 1515/1985, όπως αυτός τροποποιήθηκε με το ν. 2730/1999 (Α’ 130) ενόψει της τελέσεως των Ολυμπιακών Αγώνων και, πάντως, ενόσω το μεγαλύτερο μέρος του ήδη συγκροτηθέντος ΜΠΕΑ, δηλαδή η έκταση του πρώην αεροδρομίου, παρέμενε, κατ’ ουσίαν, αρρύθμιστη, αφού μόνο το περικλειόμενο από τα όρια των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων τμήμα της ρυθμιζόταν από το άρθρο 23 του ν. 3342/2005».

Κατά τις ειδικότερες αιτιολογίες της ΣΤΕ Ολ. 1305/2019, «υπό τα δεδομένα αυτά, το χωροταξικό καθεστώς της έκτασης του ήδη θεσμοθετηθέντος ΜΠΕΑ, έτσι όπως αυτό εκφραζόταν από τα ως άνω δύο διατάγματα, αλλά και τον ν. 3342/2005, ήταν αποσπασματικό και ασυνεχές, καλύπτοντας δε μικρό τμήμα της έκτασης του μετέπειτα ΜΠΕΑ, δεν αποτελεί σημείο αναφοράς, κατά τον προαναφερόμενο συνταγματικό κανόνα . . ., ώστε να θεωρηθεί ότι συνιστά συνταγματικώς ανεπίτρεπτη επιδείνωση του περιβάλλοντος και των συνθηκών διαβίωσης του πληθυσμού

οποιοσδήποτε επιγενόμενος πλήρης σχεδιασμός της και η πρόσδοση στην όλη έκταση ολοκληρωμένης χωρικής ταυτότητας με την εισαγωγή νέων χρήσεων και τη θέσπιση των όρων δόμησης που τις εξυπηρετούν. Πέραν, όμως, αυτού, με την έγκριση του προσβαλλομένου ΣΟΑ επιχειρείται η υλοποίηση του υπέρτερου, στρατηγικής σημασίας, σχεδιασμού που περιέχει το ήδη ισχύον ν. ΡΣΑ (ν. 4277/2014), το οποίο, . . ., μνημονεύει ρητώς τον εξουσιοδοτικό ν. 4062/2012, αναγορεύει τον ΜΠΕΑ όχι απλώς σε μητροπολιτικό, αλλά εθνικής και διεθνούς εμβελείας πόλο, και περιέχει ρυθμίσεις, έστω ατελείς, για το Μητροπολιτικό Πάρκο. Επομένως, η διατήρηση του προϊσχύσαντος χωροταξικού καθεστώτος της έκτασης θα δημιουργούσε συνθήκες δυσαρμονίας μεταξύ των επιπέδων σχεδιασμού και θα καθιστούσε ανεφάρμοστο τον υπερκείμενο σχεδιασμό του ν. ΡΣΑ, του οποίου, πάντως, δεν αμφισβητείται ευθέως η συμφωνία με το Σύνταγμα. Υπό τις συνθήκες αυτές, η έκδοση του προσβαλλομένου διατάγματος δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι επιφέρει υποβάθμιση του περιβάλλοντος και “επιδείνωση” των οικιστικών συνθηκών, η οποία, άλλωστε, είναι, υπό προϋποθέσεις . . ., συνταγματικώς ανεκτή, . . . Κατά το μέρος, τέλος, που οι λόγοι αυτοί έχουν την έννοια της ευθείας αντίθεσης του προσβαλλομένου ΣΟΑ με τη συνταγματική επιταγή της προστασίας του περιβάλλοντος, χωρίς, δηλαδή, το σχέδιο αυτό να αξιολογείται εν σχέσει προς το προϋφιστάμενο καθεστώς, αυτοί είναι και πάλι απορριπτέοι, διότι η ευθεία αξιολόγηση των συνεπειών ορισμένου σχεδίου ή προγράμματος και η κατ’ ουσίαν κρίση αν η πραγματοποίησή του αντίκειται στην αρχή της βιώσιμης ανάπτυξης εξέρχονται των ορίων του ακυρωτικού ελέγχου, στο πλαίσιο του οποίου μπορεί μόνον να ελεγχθεί αν από τα στοιχεία του φακέλου και τα διδάγματα της κοινής πείρας προκύπτει ότι η προκαλούμενη από το σχέδιο βλάβη για το περιβάλλον, εφόσον πράγματι στοιχειοθετείται, είναι είτε μη επανορθώσιμη είτε προφανώς δυσανάλογη με το προσδοκώμενο όφελος και έχει τέτοια έκταση και συνέπειες ώστε προδήλως να αντιστρατεύεται τη συνταγματική αρχή της βιώσιμης ανάπτυξης (πρβλ. Σ.τ.Ε. 462/2010 Ολομ., 613/2002 Ολομ., 3478/2000 Ολομ.).

Είναι χαρακτηριστικό ότι επί του λόγου αυτού ακυρώσεως διατυπώθηκε μειοψηφία δέκα (10) δικαστών εκ συνόλου τριάντα (30). Σύμφωνα με τη γνώμη της μειοψηφίας, για το παράκτιο τμήμα του ευρύτερου ακινήτου που συγκροτεί το ΜΠΕΑ, δηλαδή το τμήμα από τη Λεωφόρο Ποσειδώνος προς τη θάλασσα, ίσχυαν ειδικές ρυθμίσεις, και συγκεκριμένα τα π.δ. του 2002 και της 1.3.2004, τα οποία εκδόθηκαν δυνάμει του ισχύοντος κατά τον χρόνο εκείνο ΡΣΑ, ενόψει της ιδιαίτερης μέριμνας και των σχετικών κατευθύνσεων του Ρυθμιστικού για το παράκτιο μέτωπο της ευρύτερης περιοχής των Αθηνών, αντιμετώπιζαν ως ενιαίο σύνολο το παράκτιο αυτό μέτωπο και θέσπιζαν κατά τρόπο συστηματικό, και όχι αποσπασματικό και συγκυριακό, το καθεστώς του, λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του. Τα προεδρικά αυτά διατάγματα αποσκοπούσαν στη διεύρυνση και ενίσχυση του δημόσιου, κοινόχρηστου χαρακτήρα της ζώνης, για όσο το δυνατόν περισσότερες και πολυπληθέστερες ομάδες χρηστών, με παράλληλη αύξηση της προσπελασιμότητάς της, την εξασφάλιση της συνέχειας της παραλιακής ζώνης, αλλά και τη σύνδεσή της με τον αστικό



ιστό πίσω από την παραλιακή λεωφόρο, την απομάκρυνση ασυμβίβαστων με την ακτή και τον κοινόχρηστο χαρακτήρα της δραστηριοτήτων, την αποσυμφόρησή της από εντατικές αποκλειστικές χρήσεις, την αξιολόγηση και το συντονισμό των αναπτυξιακών προγραμμάτων των δημόσιων και ιδιωτικών φορέων που ενεργοποιούνται στη ζώνη και την ένταξη αυτών σε ενιαίο πλαίσιο υπό τους ανωτέρω γενικούς στόχους (ΣΕ 2133/2016 7μ. σκ. 9). Ενόψει της προστασίας που, παγίως κατά τη νομολογία, επιφυλάσσεται στις παράκτιες περιοχές, λόγω της σημασίας τους και της ανάγκης διαφύλαξής τους από τις έντονες πιέσεις κάθε είδους αξιοποίησης, τις οποίες κατά κοινή πείρα δέχονται, και του ειδικού καθεστώτος που είχε θεσπισθεί για την προστασία του παράκτιου μετώπου, ως συνόλου, η επιχειρούμενη με το προσβαλλόμενο διάταγμα οικιστική ανάπτυξη του τμήματος αυτού του ΜΠΕΑ, η οποία μάλιστα επιτρέπει την πολεοδόμησή του, με ποσοστό κάλυψης 40% και κυρίαρχη χρήση την κατοικία, καθώς και την ανέγερση κτηρίου μεγάλου ύψους, χωρίς να προκύπτει η χωροταξική ή/και πολεοδομική αναγκαιότητα για την οικιστική αυτή ανάπτυξη, αλλά με γνώμονα την επωφελέστερη εκμετάλλευση του ευρύτερου ακινήτου, ερείδεται σε μη συμβατές, κατά τούτο, με το άρθρο 24 του Συντάγματος, σε συνδυασμό με το άρθρο 106 αυτού, ρυθμίσεις, τόσο του εξουσιοδοτικού νόμου όσο και του επακολουθήσαντος νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου, επιφέρει ανεπίτρεπτη επιδείνωση του φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος της Αττικής εν σχέσει με τον προηγούμενο ειδικό σχεδιασμό της περιοχής, και για τον λόγο αυτό δεν είναι νόμιμη.

***(βγ) ΣτΕ Ολ. 1761/2019 \_ νομιμότητα ΣΟΑ “Ελληνικού” και Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων***

Με την απόφαση 1761/2019 της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας, η οποία εκδόθηκε μετά τις 1305/2019 και 1306/2019 αποφάσεις του Δικαστηρίου, κρίθηκε και πάλι η νομιμότητα του από 28.2.2018 προεδρικού διατάγματος “Έγκριση του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (ΣΟΑ) του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά Περιφέρειας Αττικής” (Α.Α.Π. 35), συνολικής εκτάσεως 6.008.076,24 τ.μ., με τον καθορισμό περιοχών και ζωνών, καθώς και χρήσεων, όρων και περιορισμών δόμησης. Το Δικαστήριο, αρχικώς, επαναλαμβάνοντας την 1305/2019 απόφασή του, έκρινε ότι α) βάσει της Οδηγίας 2001/42/ΕΚ «σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων», δεν συνέτρεχε υποχρέωση εκπόνησης Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων πριν τη θέσπιση και του σχετικού με το ακίνητο ν. 4062/2012, εκδοθέντος μετά το Μεσοπρόθεσμο Πρόγραμμα Δημοσιονομικής Διαχείρισης, ή του ν. 4422/2016 περί αγοράς των μετοχών της “ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε.” από ιδιώτη επενδυτή, ήταν δε αρκετές οι ΣΜΠΕ που καταρτίστηκαν πριν από το ν. Ρυθμιστικό Σχέδιο (ν. 4277/2014) και πριν από το προσβαλλόμενο ΣΟΑ β) η τηρηθείσα διαδικασία διαβούλευσης δεν ήταν αντίθετη ούτε με την Οδηγία 2001/42/ΕΚ ούτε με τη Σύμβαση του Άαρχους, γ) η εξέταση της συμβατότητας του ΣΟΑ με το “αττικό τοπίο” δεν εμπίπτει στις αρμοδιότητες της

αρχαιολογικής υπηρεσίας και ότι η πρόβλεψη υψηλών κτιρίων δεν παραβιάζει το πολιτιστικό περιβάλλον και, επομένως, δεν συνιστά παράβαση του άρθρου 24 παρ. 1 και 6 του Συντάγματος (μειοψ.) και δ) το ΣΟΑ δεν συνιστά ανεπίτρεπτη υποβάθμιση του περιβάλλοντος και επιδείνωση των οικιστικών συνθηκών σε συσχέτιση με το προηγούμενο καθεστώς της περιοχής, που συνιστούσε “αστικό κενό” και χαρακτηριζόταν από ασυνέχεια και αποσπασματικότητα και, επομένως, δεν παραβιάζει το άρθρο 24 του Συντάγματος (μειοψ). Περαιτέρω, το Δικαστήριο έκρινε ότι πολλές από τις πλημμέλειες της μελέτης, που είχαν προβληθεί, αφορούσαν την εφαρμογή συστήματος ελέγχου των περιβαλλοντικών συνεπειών του σχεδίου, ζήτημα το οποίο, κατά την έννοια της οδηγίας 2001/42/ΕΚ, ανακύπτει μετά την έγκριση του σχεδίου, και, πάντως, εν προκειμένω, η ΣΜΠΕ είχε προνοήσει για την καθιέρωση συστήματος περιβαλλοντικής παρακολούθησης. Κρίθηκε, ακόμη, ότι, κατά την έννοια της διαδικαστικού χαρακτήρα οδηγίας 2001/42/ΕΚ, οι απόψεις που διατυπώνονται κατά τη διαβούλευση επί σχεδίου ή προγράμματος και της καταρτιζόμενης ΣΜΠΕ πρέπει να λαμβάνονται υπόψη κατά τη λήψη της απόφασης με την οποία εγκρίνεται το σχέδιο, η αξιολόγηση, όμως, των πληροφοριών αυτών, αλλά και των επ’ αυτών ισχυρισμών των συμμετασχόντων στη διαβούλευση, δεν είναι υποχρεωτικό να προσλαμβάνει τη μορφή ρητής αντίκρουσης όσων από αυτούς δεν είναι ουσιώδεις, κατά μείζονα δε λόγο δεν είναι υποχρεωτικό να οδηγήσει στην τροποποίηση του σχεδίου, η οποία, μάλιστα, θα έθετε, ενδεχομένως, ζήτημα νέας διαβούλευσης. Κρίθηκαν, έτσι, απορριπτέοι οι προβαλλόμενοι λόγοι ακυρώσεως, που σχετίζονταν με την πλημμελή εξέταση ισχυρισμών των αιτούντων, που προτάθηκαν κατά την προηγηθείσα της εγκρίσεως του προσβαλλομένου διατάγματος διαβούλευση. Στη συνέχεια κρίθηκε ότι νομίμως η ΣΜΠΕ απέρριψε τη μηδενική λύση ως ανορθολογική, αφού η διατήρηση της υφιστάμενης κατάστασης με τα διεξοδικώς περιγραφόμενα και μη αμφισβητούμενα από τους αιτούντες αρνητικά χαρακτηριστικά, θεωρήθηκε ότι αντενδείκνυται από πάσης απόψεως στην πρόσδοση βιώσιμης χωρικής ταυτότητας στην έκταση, τούτο δε ανεξαρτήτως του προηγηθέντος ν. 4062/2012 και των γενικών κατευθύνσεων που είχε ο ίδιος προκρίνει για την αξιοποίησή της. Νομίμως, εξάλλου, στο πλαίσιο της ΣΜΠΕ εξετάσθηκαν και αξιολογήθηκαν, ως εναλλακτικές λύσεις, όσες είχαν μελετηθεί κατά το παρελθόν, είτε πριν από το ν. 4062/2012, είτε μετά από αυτόν, επελέγη δε και μελετήθηκε περαιτέρω η εναλλακτική λύση που απετέλεσε το κατ’ εξοχήν αντικείμενο της ΣΜΠΕ και ήταν η τελικώς υιοθετηθείσα. Περαιτέρω, απορρίφθηκε ο ισχυρισμός ότι μη νομίμως δεν εξετάσθηκε, ως εναλλακτική λύση, η πολεοδόμηση της περιοχής κατά τη συνήθη διαδικασία, διότι, όπως κρίθηκε, η δημιουργία μιας κλασικού τύπου πόλης και, μάλιστα, ιδιωτικής, στη θέση του υφισταμένου σήμερα αστικού κενού, δεν θα συνιστούσε “εναλλακτική λύση” του παρόντος σχεδίου, το οποίο προβλέπει τη δημιουργία Μητροπολιτικού Πόλου με συγκεκριμένα χαρακτηριστικά (προσέλκυση επενδύσεων, τόνωση επιχειρηματικής καινοτομίας, εφαρμογή προτύπου αστικής ανασυγκρότησης, δημιουργία υπερεθνικού τουριστικού πόλου κ.λπ.), αλλά θα αποτελούσε σχέδιο άλλης μορφής και διαφορετικής τυπολογίας, δηλαδή, απλή επέκταση του σχεδίου πόλεως με συνήθη ρυμοτόμηση, χωρίς, μάλιστα, να τεκμηριώνεται η συνδρομή των νομίμων προϋποθέσεων γι’ αυτό, και θα ισοδυναμούσε με απλή επέκταση της Αθήνας και άνευ

λόγου επιβάρυνση της φέρουσας ικανότητάς της, παραβιάζοντας το ειδικό νομοθετικό πλαίσιο για την έκταση, δηλαδή τόσο το ν. 4062/2012 όσο, και ιδίως, το ν. ΡΣΑ (ν. 4277/2014). Ως προς το ζήτημα της συμβατότητας του ΣΟΑ και του εξουσιοδοτικού ν. 4062/2012 με τον υπερκείμενο σχεδιασμό (ΡΣΑ), κρίθηκε ότι αυτή δεν μπορεί να κριθεί με βάση το ΡΣΑ του 1985, το οποίο υπό την αρχική του εκδοχή, δεν περιείχε συγκεκριμένες ρυθμίσεις για την έκταση του ΜΠΕΑ λόγω της λειτουργίας του διεθνούς αεροδρομίου του Ελληνικού, με τις δε μετέπειτα τροποποιήσεις του ρυθμίσθηκαν ζητήματα σχετικά με τη χωροθέτηση ολυμπιακών εγκαταστάσεων στην περιοχή. Νομικό κώλυμα, εξάλλου, για την έκδοση του ΣΟΑ κρίθηκε ότι δεν αποτελεί το άρθρο ένατο του ν. 2338/1995, με την οποία είχε ορισθεί ότι η έκταση του παλαιού αεροδρομίου “προορίζεται”, και μάλιστα μόνο “κυρίως”, για τη δημιουργία μητροπολιτικής ζώνης πρασίνου, συνδέοντας, μάλιστα, την ανάπτυξη της ζώνης πρασίνου με τον “ευρύτερο χωροταξικό, οικιστικό και περιβαλλοντικό σχεδιασμό της περιοχής”, αφού, πάντως, η διάταξη αυτή δεν περιέχει συγκεκριμένες επί του θέματος ουσιαστικές ρυθμίσεις και, σε κάθε περίπτωση, δεν αποτελεί μέρος του ΡΣΑ, αλλά εντάσσεται στο νόμο με τον οποίο κυρώθηκε η “Σύμβαση Ανάπτυξης του Αεροδρομίου” των Σπάτων. Κρίθηκε, περαιτέρω, ότι ανεξαρτήτως του κατά πόσον η κατεύθυνση της ανάσχεσης της οικιστικής εξάπλωσης του πολεοδομικού συγκροτήματος που αναφέρεται στις κατευθυντήριες διατάξεις του ΡΣΑ του 1985, θα επέβαλλε, κατά την έννοια του αρχικού ΡΣΑ, τη διατήρηση του αστικού κενού που θα προέκυπτε από τη μεταφορά του αεροδρομίου σε άλλη θέση και τη μη υπαγωγή του κενού αυτού σε μερικότερο σχεδιασμό, εν προκειμένω, πάντως, ο ν. 4062/2012 εκδόθηκε ενώ είχε κινηθεί η διαδικασία του νέου ΡΣΑ, η οποία ολοκληρώθηκε με την έγκριση του τελευταίου με τον ως άνω ν. 4277/2014. Καθ’ όσον, τέλος, αφορά τη συμβατότητα του ν. 4062/2012 και του προσβαλλομένου διατάγματος με το νέο ΡΣΑ, κρίθηκε ότι αυτή δεν μπορεί να τεθεί υπό αμφισβήτηση, δεδομένου ότι το ν. ΡΣΑ παραπέμπει ρητώς στο ν. 4062/2012, μεταξύ άλλων, ως προς τις χρήσεις γης και το Μητροπολιτικό Πάρκο στη συγκεκριμένη έκταση, οι εν λόγω δε ρητές και ανεπίδεκτες αντίθετης ερμηνείας διατάξεις του ν. ΡΣΑ δεν μπορεί να καμφθούν από γενικές κατευθύνσεις που περιέχονται σε άλλες διατάξεις του και αφορούν το σύνολο της Αθήνας και της Αττικής. Τέλος, κρίθηκε από το Δικαστήριο ότι η έγκριση και η υλοποίηση σχεδίων και προγραμμάτων οποιουδήποτε περιεχομένου, και πάντως, εφόσον αυτά έχουν μελετηθεί ως προς τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις τους κατά το σύστημα της Οδηγίας 2001/42/ΕΚ με σκοπό να ελαχιστοποιηθούν και, ει δυνατόν, να εξουδετερωθούν οι, τυχόν, δυσμενείς επιπτώσεις τους στο περιβάλλον, δεν είναι νοητό να συνιστά “προσβολή” του δικαιώματος της ιδιοκτησίας ιδιοκτητών εκτός της ρυθμιζόμενης περιοχής, ακόμη και αν τα σχεδιαζόμενα έργα και δραστηριότητες επιφέρουν οχλήσεις και, μάλιστα, κατά περίπτωση έντονες (π.χ. επιχειρηματικά – βιομηχανικά πάρκα υψηλής όχλησης κ.λπ.), αφού, υπό την αντίθετη εκδοχή, η θεσμοθέτηση τέτοιων σχεδίων θα παρίστατο ως εξ ορισμού ανεπίτρεπτη. Κατά συνέπεια, και ανεξαρτήτως του γεγονότος ότι, εν προκειμένω, κατά τις παραδοχές της προηγηθείσης ΣΜΠΕ, η υλοποίηση του σχεδίου θα επιφέρει, ως έμμεσο όφελος, αύξηση της αξίας της γης, κρίθηκε απορριπτέος ο λόγος ακυρώσεως περί προσβολής του δικαιώματος στην ιδιοκτησία όσων από τους αιτούντες έχουν εμπράγματα

δικαιώματα σε ακίνητα επί ομόρων περιοχών, κατά παράβαση του άρθρου 1 του 1ου Προσθέτου Πρωτοκόλλου της Ευρωπαϊκής Σύμβασης των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου. Απορρίφθηκαν, τέλος, ειδικοί λόγοι σχετικοί με τη μετεγκατάσταση του αμαξοστασίου μέσω σταθερής τροχιάς από την έκταση και την, κατά τους αιτούντες, εκτροπή του ρέματος των Τραχώνων στο σημείο των εκβολών του.

**(βδ) ΣτΕ Ολ. 2776/2020 \_ κυριότητα κοινόχρηστων χώρων “Ελληνικού”**

Με την απόφαση αυτή απορρίφθηκε αίτηση ακυρώσεως κατοίκων Δήμων της Αττικής γύρω από το Μητροπολιτικό Πόλο του Ελληνικού κατά της έγκρισης των των πολεοδομικών μελετών επτά ζωνών πολεοδόμησης σε αυτόν. Με την αίτηση οι κάτοικοι είχαν προβάλει ότι η αναβολή, βάσει αντισυνταγματικής Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου, της περιέλευσης των κοινοχρήστων χώρων στην κοινή χρήση, την οποία επιχειρεί η προσβαλλόμενη έγκριση των πολεοδομικών μελετών, είναι και η ίδια αντίθετη στο Σύνταγμα. Είναι, επίσης, αντίθετη στο Σύνταγμα, σύμφωνα με όσα προβλήθηκαν, τόσο η προσωρινή παρακράτηση των κοινοχρήστων χώρων από ανώνυμη εταιρεία, οι μετοχές της οποίας έχουν πωληθεί στον επενδυτή, όσο και ανάθεση της διαχείρισης των χώρων αυτών για το μετέπειτα διάστημα σε ιδιωτικό Φορέα Διαχείρισης. Το Δικαστήριο διαπίστωσε ότι κύριος της έκτασης του μητροπολιτικού Πόλου είναι το Δημόσιο, σε ποσοστό 70% εξ αδιαιρέτου, στον δε επενδυτή θα περιέλθει το 30% εξ αδιαιρέτου βάσει της σύμβασης αγοραπωλησίας, που έχει συναφθεί. Πριν γίνει, όμως, αυτό, θα πραγματοποιηθεί διανομή του ακινήτου σε περιοχές αποκλειστικής κυριότητας του Δημοσίου (το 70% της έκτασης) και, προοπτικά, του επενδυτή (30%), οπότε θα δημιουργηθούν δύο μερίδες αποκλειστικής κυριότητας, η πρώτη του Δημοσίου και η δεύτερη του επενδυτή. Από κανένα στοιχείο, όμως, δεν προκύπτει ότι οι κοινόχρηστοι χώροι θα ενταχθούν στη μερίδα του επενδυτή. Αντιθέτως, μάλιστα, από το περιεχόμενο της σύμβασης αγοραπωλησίας και τη νομοθεσία, προκύπτει ότι το Δημόσιο, και όχι ο επενδυτής, θα ελέγχουν, μέσω κανονισμών και θέσπισης προδιαγραφών, τους κοινοχρήστους χώρους του Μητροπολιτικού Πόλου. Η ίδρυση, εξάλλου, Φορέα Διαχείρισης με το ν. 4549/2018 δεν αντίκειται ούτε αυτή στο Σύνταγμα ούτε αποξενώνει τους Δήμους από τη διαχείριση των κοινοχρήστων χώρων, διότι στο αποφασιστικό όργανο του φορέα τα έξι από τα εννέα πρόσωπα θα υποδεικνύονται από τους ΟΤΑ της περιοχής και άλλα δύο από το Δημόσιο, ο δε Φορέας Διαχείρισης θα υπάγεται στην εποπτεία του αρμόδιου Υπουργού Εσωτερικών. Κρίθηκε ακόμη ότι η περιβαλλοντική αδειοδότηση των έργων υποδομής από κοινού με την έγκριση των πολεοδομικών μελετών όχι μόνο δεν διευκολύνει τη μεταβίβαση ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων στον επενδυτή, όπως είχε προβληθεί, αλλά, αντιθέτως, την δυσχεραίνει, διότι στη σύμβαση αγοραπωλησίας είχε προβλεφθεί ως όρος για τη μεταβίβαση μόνο η έγκριση των πολεοδομικών μελετών, χωρίς περιβαλλοντική αδειοδότηση των έργων υποδομής στις πολεοδομημένες περιοχές, ενώ τώρα, κατ' εφαρμογή μεταγενέστερου νόμου, η έγκριση των πολεοδομικών μελετών περιλαμβάνει και την έγκριση των περιβαλλοντικών όρων. Με την ίδια απόφαση κρίθηκε επίσης ότι η ειδική διαδικασία περιβαλλοντικής αδειοδότησης που θεσπίζει η νομοθεσία για τα έργα υποδομής του

Μητροπολιτικού Πόλου είναι σύμφωνη με το δίκαιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης, το οποίο, μάλιστα, προβλέπει περιπτώσεις ακόμη και απαλλαγής των έργων αστικής ανάπτυξης από την περιβαλλοντική άδεια, στη συγκεκριμένη, όμως, περίπτωση δεν έγινε χρήση της δυνατότητας αυτής, με αποτέλεσμα τα επίμαχα έργα να υπαχθούν κανονικά σε έγκριση περιβαλλοντικών όρων. Απορρίφθηκε, επίσης, λόγος ότι η ειδική αυτή διαδικασία συνιστά παράνομη “κρατική ενίσχυση” προς συγκεκριμένο επενδυτή, διότι το ζήτημα αυτό, που πάντως δεν τίθεται, ανήκει, σε κάθε περίπτωση στην αρμοδιότητα οργάνων της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Με την ίδια, τέλος, απόφαση κρίθηκε ότι η ογκώδης μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων του έργου μελετά διεξοδικώς τις επιπτώσεις του στην κλιματική αλλαγή και αναλύει τις εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου, θέτοντας συγκεκριμένους περιβαλλοντικούς όρους σχετικά με το ζήτημα αυτό, σύμφωνα και με τους διεθνείς κανόνες (Συμφωνία του Παρισιού κ.λ.π.).

#### **(βε) ΣτΕ 895/2021\_νομιμότητα χωρικής οργάνωσης ζωνών ανάπτυξης ΠΜ-Α1 και ΠΜ-Α2 Γειτονιά Μαρίνας Αγ. Κοσμά και Γειτονιά Ευδρείου Αγ. Κοσμά**

Με την ΣτΕ 895/2021 κρίθηκε νόμιμη η κυα για την «έγκριση χωρικής οργάνωσης των Ζωνών Ανάπτυξης ΠΜ-Α1 «Γειτονιά Μαρίνας Αγίου Κοσμά» και ΠΜ-Α2 «Γειτονιά Ευδρείου Αγίου Κοσμά» του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά και των περιβαλλοντικών όρων αυτών».

#### **VIII. Συμπεράσματα \_ Κρίσιμα Ζητήματα \_ Νέα Πεδία προς Διερεύνηση**

Στόχος και αντικείμενο της έρευνας ήταν η αναζήτηση και ανάδειξη των ζητημάτων έννομης προστασίας του παράκτιου χώρου από τον Φαληρικό Όρμο μέχρι το “Ελληνικό”, τα οποία γεννώνται τόσο κατά την εκμετάλλευση, όσο και κατά τον σχεδιασμό του. Η βασική υπόθεση εργασίας που τέθηκε ήταν τα ζητήματα έννομης προστασίας που εγείρει η νομοθεσία που θεσπίστηκε, κατά την μεταολυμπιακή περίοδο μέχρι σήμερα, για την αξιοποίηση της περιοχής μελέτης, με αιχμή του δόρατος τις χωρικές επιπτώσεις και το χωρικό αποτύπωμα που είχε η νομοθεσία αυτή, αλλά και η συσχέτιση αυτών με τις ευρύτερες συνέπειες στο φυσικό, ανθρωπογενές και πολιτιστικό περιβάλλον. Εντός του πλαισίου αυτού, αποπειράθηκε να απαντηθεί το ερώτημα εάν η θέσπιση της “χωροταξικής” και “μνημονιακής” νομοθεσίας που αφορά την επίμαχη περιοχή είχε επιπτώσεις στην έννομη προστασία του παράκτιου χώρου, καθώς και εάν ο παράκτιος χώρος προστατεύεται επαρκώς από το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο και τη συναφώς διαμορφωθείσα νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας.

Όπως προέκυψε από την έρευνα, ο παράκτιος χώρος της περιοχής μελέτης, κατά την τελευταία εικοσαετία, βρέθηκε στο επίκεντρο των οικονομικών δεσμεύσεων της ελληνικής

πολιτείας, αλλά και της αλλαγής της βασικής στοχοθεσίας του κράτους για την ανάπτυξη του παραλιακού μετώπου της Αττικής. Οι σχεδιασμοί για τα ολυμπιακά έργα επιδείνωσαν ακόμα περισσότερο τη σχέση της Αθήνας με τη θάλασσα, καθώς δεν φάνηκε να διευκολύνουν τη σύνδεση της πόλης με αυτήν, λαμβανομένου υπόψη και το γεγονός ότι οι ολυμπιακές εγκαταστάσεις τόσο στον Φαληρικό Όρμο, όσο και στο Ελληνικό παρέμειναν εν πολλοίς αναξιοποίητες, απαξιωμένες και κλειστές.

### **1. Διαπιστώσεις από τη νομοθεσία – Η “χωροταξική” νομοθεσία ως αποτέλεσμα των μεταβαλλόμενων αναγκών της πολιτείας**

Η μελέτη και παρακολούθηση της εξέλιξης της νομοθεσίας του χωροταξικού σχεδιασμού του παράκτιου χώρου της περιοχής μελέτης επιτρέπει, κατά τη γνώμη μου, τη συναγωγή ορισμένων συμπερασμάτων ως προς τη στοχοθεσία και τις χωρικές επιπτώσεις της νομοθετικής παραγωγής για τον παράκτιο χώρο. Καταρχάς, η νομοθετική παραγωγή για τον χωρικό σχεδιασμό του παράκτιου χώρου δεν έγινε τυχαία ή ευκαιριακά, αλλά αποτέλεσε τη συνέπεια των μεταβαλλόμενων στην πορεία του χρόνου οικονομικών, κοινωνικών, αναπτυξιακών και χωρικών αναγκών και προτεραιοτήτων της ελληνικής πολιτείας.

#### **(α) τα εργαλεία και το νομοθετικό πλαίσιο χωρικού σχεδιασμού του παράκτιου χώρου της περιοχής μελέτης**

Όπως διαπιστώθηκε, ο Φαληρικός Όρμος και η περιοχή του Ελληνικού αποτέλεσαν ήδη, από τη θέσπιση του ν. 2730/1999 για τα ολυμπιακά έργα, στόχο της πολιτείας να αποτελέσουν και μετά τους ολυμπιακές αγώνες υπερτοπικούς πόλους αναψυχής, πολιτισμού, αθλητισμού και κοινωνικών εξυπηρετήσεων, μητροπολιτικής εμβέλειας, αλλά και θύλακες του ανοίγματος της πόλης προς τη θάλασσα. Η νομοθετική παραγωγή, κατά την προολυμπιακή περίοδο, είχε ως άμεσο στόχο να αποτελέσουν οι εν λόγω πόλοι τον χώρο υποδοχής ορισμένων από τις ολυμπιακές εγκαταστάσεις, οι οποίοι σταδιακά θα διατηρούνταν, αλλά και θα αναπροσαρμόζονταν, με την προσθήκη της χρήσης του τουρισμού και του εμπορίου, κατά τη μεταολυμπιακή περίοδο, σε μια προσπάθεια της ελληνικής πολιτείας να αξιοποιήσει το προϊόν της παρακαταθήκης των ολυμπιακών υποδομών. Βασικός, επίσης, στόχος της προολυμπιακής νομοθεσίας είναι η ανάδειξη, βιώσιμη ανάπτυξη και ολοκληρωμένη διαχείριση του παράκτιου μετώπου της πρωτεύουσας στο Σαρωνικό, ως υπερτοπικής ζώνης αθλητισμού, αναψυχής, πολιτιστικών δραστηριοτήτων και ήπιων τουριστικών υποδομών.

Τα εργαλεία χωρικού σχεδιασμού που θεσμοθετήθηκαν, κατά τη μελετώμενη περίοδο, ήταν κατά βάση τα Ειδικά Σχέδια Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (ΕΣΟΑΠ) του Φαληρικού Όρμου και του Ολυμπιακού Κέντρου Ιστιοπλοΐας στον Αγ. Κοσμά στην περιοχή του “Ελληνικού” (π.δ./γμματα του 2002) για την χωροθέτηση των εγκαταστάσεων υποδοχής των ολυμπιακών αγώνων, το

Πρόγραμμα Ολοκληρωμένης Ανάπλασης του Φαληρικού Όρμου (π.δ./γμα 2013), με τον οποίο υλοποιήθηκαν οι στόχοι του ΡΣΑ (ν. 1515/1985), το από 1/5.3.2004 π.δ./γμα περί καθορισμού ζωνών προστασίας, χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην παραλιακή ζώνη της Αττικής, από το πεδίο εφαρμογής του οποίου, όμως, εξαιρούνται οι ζώνες του Φαληρικού Όρμου και του ναυταθλητικού κέντρου στον Άλιμο που ρυθμίζονται με τα ανωτέρω π.δ./γματα των ΕΣΟΑΠ, καθώς και το Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (ΣΟΑ) του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά Περιφέρειας Αττικής” (από 28.2.2018 π.δ./γμα), με το οποίο επιχειρείται η υλοποίηση του υπέρτερου, στρατηγικής σημασίας, σχεδιασμού που περιέχει το νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας (ν. 4277/2014), σύμφωνα με το οποίο ο ΜΠΕΑ αναγορεύεται όχι απλώς σε μητροπολιτικό, αλλά εθνικής και διεθνούς εμβέλειας πόλος. Το νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας επέχει, κατά ρητή πρόβλεψη του τελευταίου αυτού νόμου, θέση Περιφερειακού Χωροταξικού Σχεδίου για την Αττική και πλέον καταλαμβάνει από πλευράς ρυθμιστικής ισχύος την περιοχή του Ελληνικού. Ήδη, ταυτοχρόνως και παραλλήλως, το project του “Ελληνικού” ρυθμίζεται διεξοδικά από τη “μνημονιακή” και “αναπτυξιακή” νομοθεσία, καθώς έχει προβλεφθεί και ενταχθεί στο Πρόγραμμα Αποκρατικοποιήσεων του “Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής” (ν. 3985/2011), με τον οποίο το ακίνητο του πρώην αεροδρομίου Ελληνικού θεωρείται ως το μεγαλύτερο αστικό ακίνητο στην Ευρώπη και αντιμετωπίζεται (ν. 4062/2012) ως εξατομικευμένος, δεκτικός αξιοποίησης, δημόσιος χώρος. Με τον ν. 3986/2011 συνεστήθη η ανώνυμη εταιρεία “Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου”, επιφορτισμένη με την αξιοποίηση περιουσιακών στοιχείων της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου, ν.π.δ.δ. ή δημοσίων επιχειρήσεων των οποίων το κεφάλαιο ανήκει στο Δημόσιο ή σε ν.π.δ.δ., στην οποία εταιρεία (ΤΑΙΠΕΔ) μεταβιβάστηκε, κατά κυριότητα σε ποσοστό 30% εξ αδιαιρέτου και για χρονικό διάστημα 99 ετών, το ακίνητο του Ελληνικού, πλην του αιγιαλού και της παραλίας, καθώς και το δικαίωμα επιφάνειας του ακινήτου, αλλά και το σύνολο των μετοχών της “ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε.". Με πράξη του ΤΑΙΠΕΔ, αποφασίσθηκε, στη συνέχεια, η πώληση των μετοχών της «ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε.» με δημόσιο διεθνή πλειοδοτικό διαγωνισμό, κατά τη διεξαχθείσα δε διαγωνιστική διαδικασία αναδείχθηκε ως προτιμητέος επενδυτής η «LAMDA Development A.E. Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων» και στη συνέχεια υπεγράφη μεταξύ του ΤΑΙΠΕΔ και της εταιρίας «HELLINIKON GLOBAL I S.A.», με την ως άνω «LAMDA Development» ως εγγυήτρια, η από 14.11.2014 σύμβαση. Η σύμβαση για την αξιοποίηση της περιοχής του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού και του Αγ. Κοσμά, έκτασης 6.205.677 τ.μ., περιλαμβάνει τη μεταβίβαση μετοχών της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε. έναντι συγκεκριμένου τιμήματος στον προτιμώμενο επενδυτή, ο οποίος δεσμεύεται να εφαρμόσει ένα φιλόδοξο επενδυτικό πρόγραμμα για τη δημιουργία περιοχών προς πολεοδόμηση, ζωνών ανάπτυξης και μητροπολιτικού πάρκου πρασίνου και αναψυχής. Στην άλλη πλευρά της περιοχής μελέτης, εκδόθηκε η από έτους 2016 υπουργική απόφαση, με την οποία καθορίσθηκαν οι όροι και οι λεπτομέρειες της παραχώρησης στην Περιφέρεια Αττικής, κατά χρήση χωρίς αντάλλαγμα και για 40 έτη, προς αξιοποίηση, διαχείριση και εκμετάλλευση

δημόσιας έκτασης του Φαληρικού Όρμου, εμβαδού 487.393 τ.μ., μετά των υφισταμένων κτισμάτων και εγκαταστάσεων. Με την ίδια υπουργική απόφαση η Περιφέρεια Αττικής ανέλαβε την υποχρέωση κατασκευής των έργων του προγράμματος ανάπλασης του Φαληρικού Όρμου και έχει αποκλειστικά την ευθύνη για τη συντήρηση, βελτίωση, επισκευή, φύλαξη, ευπρεπισμό και κάλυψη των αναγκών των παραχωρηθεισών εκτάσεων. Η υπόλοιπη έκταση παρακτίου χώρου της περιοχής μελέτης ρυθμίζεται, κατά βάση από το π.δ./γμα χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης του 2004, ενώ για επιμέρους τμήματα αυτά ισχύει ειδικό καθεστώς χωροθέτησης και εκμετάλλευσης ή παραχώρησης τουριστικού λιμένα (μαρίνας).

Περαιτέρω, η πύκνωση της νομοθετικής παραγωγής για την περιοχή μελέτης, κατά την τελευταία δεκαετία, αρχικά για την ανάπλαση του Φαληρικού Όρμου και αργότερα για το Ελληνικό, εντάσσεται στο πλαίσιο της αλλαγής της στοχοθεσίας του ρυθμιστικού νομοθέτη υπό την πίεση της οικονομικής κρίσης και της ανάγκης του ελληνικού κράτους να αποπληρώσει το δημόσιο χρέος και να δημιουργήσει κατάλληλες συνθήκες για προσέλκυση επενδύσεων και ανάπτυξη, δημιουργία θέσεων εργασίας και αξιοποίηση του προνομιακού ανταγωνιστικού πλεονεκτήματος του παράκτιου χώρου της Αττικής. Από τις διατάξεις του νέου ΡΣΑ (ν. 4277/2012) προκύπτει ότι αυτό έθεσε στόχους και ειδικές κατευθύνσεις για την καθιέρωση της Αθήνας και, γενικότερα, της Αττικής ως μητροπολιτικού πόλου διεθνούς ακτινοβολίας με την ανάπτυξη, πλην άλλων, του παράκτιου χώρου, βάσει σχεδιασμού των χρήσεων γης, για την ενίσχυση του τουρισμού και την αναψυχή των κατοίκων και των επισκεπτών της πόλης, ειδικώς δε για την περιοχή μελέτης (χωρική υποενοότητα Νότιας Αθήνας) προέβλεψε (άρθρο 9) ότι διατηρείται ο χαρακτήρας της ως περιοχής κυρίως κατοικίας, αλλά και τουρισμού, αναψυχής και εμπορίου και ότι κατεύθυνση αποτελεί η πολεοδομική οργάνωση των περιοχών. Η σημασία και η ευρύτητα των συνεπειών τόσο του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά, όσο και του Φαληρικού Όρμου καταδεικνύεται από το γεγονός ότι το νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας - Αττικής (ν. 4277/2014) διέλαβε ειδικές προβλέψεις γι' αυτά, μάλιστα δε ανήγαγε την έκταση του ΜΠΕΑ σε μητροπολιτικό πόλο "διεθνούς και εθνικής εμβελείας", στο ίδιο επίπεδο με την Αθήνα και τον Πειραιά και το Διεθνές Αεροδρόμιο της πρωτεύουσας και την περιοχή από το Φαληρικό Όρμο μέχρι τη Βουλιαγμένη σε "αναπτυξιακό άξονα μητροπολιτικής ακτινοβολίας".

### ***(β) Το χωρικό αποτύπωμα της νομοθεσίας για την περιοχή μελέτης***

Ενώ η περιοχή του Φαληρικού Όρμου φαινόταν να αποκτά νέα μορφή και προοπτικές για τη συνολική αναβάθμιση του μητροπολιτικού συγκροτήματος, μέσα από τους σχεδιασμούς των Ολυμπιακών Αγώνων, καθώς αποτέλεσε έναν από τους κύριους πόλους, με τη φιλοξενία των αγωνισμάτων Beach Volley, Handball και Tae Kwon Do, εντούτοις σημαντικό μέρος του πραγματοποιηθέντος Ολοκληρωμένου Σχεδίου Ανάπλασης στο πλαίσιο της Ολυμπιακής προετοιμασίας, παρέμεινε αναξιοποίητο και βαθμιαία απαξιώθηκε, ενώ το υπόλοιπο τμήμα των



έργων υποδομής και αναπλάσεων δεν υλοποιήθηκε ποτέ, λόγω των τότε χρονικών δεσμεύσεων και των οικονομικών περιορισμών. Ως εκ τούτου, η επίλυση μειζόνων περιβαλλοντικών και λειτουργικών προβλημάτων της πρωτεύουσας που συνδέονται με τα έργα αυτά, αλλά και η κατοχύρωση και καθιέρωση του ρόλου της παραλιακής ζώνης του Φαληρικού Όρμου ως πόλου δραστηριοτήτων αναψυχής, πολιτισμού, αθλητισμού και τουρισμού μητροπολιτικής εμβέλειας παρέμεναν ως εκκρεμότητα που ανέστειλε τη δυναμική της πόλης και απαξίωσε τα υλοποιημένα έργα των Ολυμπιακών Αγώνων.

Στην άλλη πλευρά του ερευνώμενου παραλιακού μετώπου, η ανάπτυξη και αξιοποίηση του πρώην αεροδρομίου Ελληνικού ακολούθησε τη δική της παράλληλη πορεία επιτυχιών και αποτυχιών, από το 1978, έτος κατά το οποίο αποφασίσθηκε, με νόμο, ότι η έκταση αυτή θα τύχει εμπορικής εκμετάλλευσης για να χρηματοδοτηθεί η κατασκευή ενός νέου αεροδρομίου στα Σπάτα, μέχρι και σήμερα. Στο διάστημα αυτό εκπονήθηκαν πολλές μελέτες, ωστόσο, όπως εύστοχα έχει υπογραμμισθεί από τον καθηγητή Λ. Βασενχόβεν, η περίπτωση του Ελληνικού αποτελεί χαρακτηριστική περίπτωση της χρόνιας αδυναμίας του κράτους (κεντρικού, περιφερειακού) και της αυτοδιοίκησης να ανταποκριθεί σε τέτοιας κλίμακας χωρικό σχεδιασμό. Ο χώρος του πρώην αεροδρομίου Ελληνικού, μετά την τέλεση των Ολυμπιακών Αγώνων και τη μεταφορά του αεροδρομίου στα Σπάτα, προσέλαβε τη μορφή “αστικού κενού”, το χωροταξικό καθεστώς του οποίου υπήρξε αντικείμενο αποσπασματικών μόνο ρυθμίσεων κατά τη μεταολυμπιακή περίοδο. Αν και το ακίνητο αυτό έχει αποτελέσει αντικείμενο εντόνου ενδιαφέροντος του νομοθέτη ήδη από το 2011, εντούτοις, μέχρι την έκδοση του ΣΟΑ για το Ελληνικό (π.δ./γμα 2018), δεν είχε αποκτήσει χωρική ταυτότητα στο σύνολό του. Αιτήσεις ακυρώσεως που ασκήθηκαν από πολίτες και συλλογικούς φορείς εκπροσώπησής τους κατά του ΣΟΑ του Ελληνικού και των διοικητικών πράξεων χωρικής του οργάνωσης απορρίφθηκαν με τις προαναφερθείσες αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας.

Κατά τα λοιπά, σήμερα το υπό μελέτη παράκτιο μέτωπο της Αττικής από τον Φαληρικό Όρμο μέχρι και την παράκτια ζώνη του “Ελληνικού”, συγκεντρώνει ένα σύνθετο πλέγμα υπερτοπικών χρήσεων τουρισμού, αθλητισμού, ναυαθλητικές εγκαταστάσεις, υποδομές αναψυχής, μεταφορών, μαρίνες, εστίαση (εστιατόρια, μπαρ, καφετέριες), καταστήματα, με κυρίαρχη χρήση, όπως κατέδειξε και η έρευνα πεδίου, τη χρήση της μαρίνας (τουριστικού λιμένα). Είναι χαρακτηριστικό ότι εντός της επίμαχης περιοχής έχουν χωροθετηθεί και λειτουργούν πέντε (5) μαρίνες (Athens Marina, Μαρίνα Δέλτα Καλλιθέας, Μαρίνα Φλοίσβου, Μαρίνα Αλίμου και Μαρίνα Αγ. Κοσμά στο Ελληνικό).

## **2. Διαπιστώσεις από την έρευνα πεδίου \_ Η υφιστάμενη κατάσταση της περιοχής μελέτης**

### **(α) κρίσιμα ζητήματα που αναδείχθηκαν από την έρευνα πεδίου**

Παρά την ευρεία νομοθετική παραγωγή χωροταξικών ρυθμίσεων για την περιοχή μελέτης, το έντονο ενδιαφέρον της πολιτείας για τη ρύθμιση του χώρου και τις διοικητικές πράξεις που εκδόθηκαν σχετικώς, αλλά και τα ιδιαίτερα θεσμικά εργαλεία που ήδη από το έτος 2002 είχε θεσμοθετήσει ο κανονιστικός νομοθέτης, από τα οποία και θα ανέμενε κανείς την υλοποίηση του σχεδιασμού και τη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων της Αθήνας, αλλά και του παράκτιου χώρου, γενικότερα, εντούτοις, ο σχεδιασμός δεν είχε τα αναμενόμενα και προσδοκώμενα αποτελέσματα. Όπως κατέδειξε η έρευνα πεδίου, μεγάλα τμήματα της περιοχής μελέτης από τον Φαληρικό Όρμο μέχρι το Ελληνικό παρουσιάζουν εικόνα εγκατάλειψης, υποβάθμισης ή πλημμελούς συντήρησης, ο δε χρόνος από την εκκίνηση των διαδικασιών ανάπτυξης και αξιοποίησης μέχρι την τελική υλοποίηση αποδεικνύουν τις δυσχέρειες της πολιτείας να υλοποιήσει τον σχεδιασμό που έχει αποφασίσει, για λόγους οργανωτικούς, αλλά κυρίως οικονομικούς. Η περίοδος που ακολουθεί τους ολυμπιακούς αγώνες αποτελεί και για τους δύο πόλους της μελετώμενης περιοχής μια περίοδο βαθμιαίας παρακμής, αχρησίας και εγκατάλειψης των ολυμπιακών εγκαταστάσεων που οδηγεί σταδιακά στην υποβάθμιση όλου του παράκτιου χώρου τους. Επίσης, όπως αποδείχθηκε, ο υλοποιημένος χωροταξικός σχεδιασμός (ΕΣΟΑΠ Φαληρικού Όρμου και Κέντρου Ιστιοπλοΐας Αγ. Κοσμά) δεν κατάφερε να συνδέσει την πόλη με τη θάλασσα. Μένει να φανεί στην πράξη το χωρικό αποτύπωμα των υπό εξέλιξη νέων αναπλάσεων στις δύο πλευρές της περιοχής μελέτης, όταν αυτές θα ολοκληρωθούν.

### **(β) προβλήματα και αιτίες**

Πέραν αυτών, ο παράκτιος χώρος έχει έναν δυναμικό χαρακτήρα και προσδιορίζεται όχι μόνο από όσα συμβαίνουν στον αιγιαλό, την παραλία και τη θαλάσσια ζώνη, αλλά και από όσα διαδραματίζονται στη χερσαία ζώνη άμεσης γειτνίασης. Δεν αρκεί, επομένως, η ακτή να είναι προσβάσιμη στους πολίτες και οι δήμοι να φροντίζουν ικανοποιητικά τις ακτές τους, όταν η θέα από αυτές προς το οικιστικό συγκρότημα δεν επιτρέπει καμία οπτική φυγή προς την πόλη, γιατί έχει εξαντλήσει τα ποσοστά κάλυψης του εδάφους ή γιατί οι κυκλοφοριακές και συγκοινωνιακές συνθήκες είναι τέτοιες που εμποδίζουν τη λειτουργική σύνδεση της θάλασσας με τον αστικό ιστό (βλ. ιδίως τα παράκτια τμήματα των δήλων Π. Φαλήρου και Αλίμου). Δηλαδή, ο έλεγχος των χρήσεων γης στον παράκτιο χώρο που επιχειρήθηκε ιδίως με το από 1/5.3.2004 π.δ./γμα δεν συνοδεύτηκε από τον αντίστοιχο έλεγχο της οικιστικής ανάπτυξης στη χερσαία ζώνη της άμεσης γειτνίασης με το παράκτιο μέτωπο. Με άλλα λόγια, η προβληματική εικόνα που παρουσιάζει σήμερα ο παράκτιος χώρος της περιοχής μελέτης οφείλεται, εν μέρει, και στην έλλειψη συντονισμένου σχεδιασμού τις δύο πλευρές της ακτής, δηλαδή τον χερσαίο και τον θαλάσσιο χώρο. Η υφιστάμενη κατάσταση του παράκτιου χώρου της περιοχής μελέτης, σε ορισμένα σημεία είναι αναντίστοιχη των προσπαθειών που έγιναν από την πολιτεία για χωροταξική οργάνωση και έλεγχο των αναπτυσσόμενων

χρήσεων και δραστηριοτήτων. Σε αυτό συνέβαλε, σε έναν σημαντικό βαθμό, και η υπερσυγκέντρωση και η υπέρμετρα μεγάλη ένταση και έκταση ανάπτυξη ορισμένων χρήσεων στον κρίσιμο παράκτιο χώρο, ιδίως του τουριστικού λιμένα (μαρίνας), καθώς η περιοχή αριθμεί περίπου πέντε μαρίνες και του τουρισμού και της αναψυχής σε βάρος του παράκτιου οικοσυστήματος και της φέρουσας ικανότητάς του.

Ένα, επίσης, μεγάλο πρόβλημα που εντοπίστηκε, κατά την έρευνα πεδίου, συνοψίζεται στην κάλυψη μεγάλων τμημάτων του αιγιαλού και της παραλίας από την εκτεταμένη υλοποίηση του καθεστώτος παραχωρήσεων δικαιωμάτων χρήσης του αιγιαλού και της παραλίας, με αποτέλεσμα να αναιρείται ο κοινόχρηστος χαρακτήρας αυτών και η χρήση τους, κατά προφανή παράβαση της νομοθεσίας περί αιγιαλού και παραλίας, αλλά και του συνταγματικού καθεστώτος προστασίας τους. Το γεγονός αυτό μπορεί να οφείλεται εν μέρει στην αυθαίρετη κατάληψη του χώρου αυτού, ωστόσο, η κατάσταση αυτή δεν θα είχε φθάσει στο σημείο αυτό εάν τόσο οι δήμοι, όσο και το κράτος δεν συνέβαλαν στη διατήρηση και ενίσχυση του καθεστώτος των παραχωρήσεων, αλλά και στον έλεγχο της ορθής λειτουργίας του. Απαιτείται, ως εκ τούτου, η αναθεώρηση του καθεστώτος αυτού, ο έλεγχος της νόμιμης λειτουργίας, αλλά και, σε ορισμένες περιπτώσεις, η μείωση των περιπτώσεων παραχώρησης, οι οποίες έχουν οδηγήσει σε εν τοις πράγμασι κατάληψη του συνολικού τμήματος του αιγιαλού και της παραλίας και της αναίρεσης του κοινοχρήστου χαρακτήρα τους. Η εκμετάλλευση της υπεραξίας της προνομιακής θέσης του παράκτιου χώρου σε καμία περίπτωση δεν πρέπει, αφενός μεν, να ανατρέπει τη φέρουσα ικανότητα του συστήματος, αφετέρου δε, να αυξάνει τα κέρδη των παραχωρησιούχων, χωρίς ταυτόχρονα να υπάρχει το στοιχείο της ανταπόδοσης για τους ίδιους τους παράκτιους χώρους και τους πολίτες που δικαιούνται να τους απολαμβάνουν.

Η μη ισόρροπη, κατά τη γνώμη μου, ανάπτυξη και θεσμοθέτηση των ποικίλων χρήσεων και δραστηριοτήτων στη μελετώμενη ευρύτερη παράκτια ζώνη υπονομεύει τους ίδιους τους στόχους του χωροταξικού σχεδιασμού και το ίδιο το εγχείρημα του χωρικού σχεδιασμού του παραλιακού μετώπου της Αττικής. Μοιάζει, δηλαδή, αυτό που επιχειρεί ο χωροταξικός νομοθέτης του από 1/5.3.2004 προεδρικού διατάγματος για το παραλιακό μέτωπο της Αθήνας να αναιρείται στην πράξη από την αποσπασματική προσπάθεια του ίδιου να ρυθμίσει επιμέρους τμήματα του παράκτιου χώρου, κατακερματίζοντάς τον. Η αναφορά του κρίσιμου νομοθετικού πλαισίου, αλλά και τα αφορώντα στην περιοχή μελέτης νομολογιακά παραδείγματα καταδεικνύουν, κατά τη γνώμη μου, ότι η διαχείριση της παράκτιας ζώνης στην Ελλάδα χαρακτηρίζεται από διάχυση αρμοδιοτήτων και έλλειψη συντονισμού στο επίπεδο του σχεδιασμού και του ελέγχου των φυσικών και ανθρωπογενών δραστηριοτήτων. Η έλλειψη συντονισμού στο επίπεδο του σχεδιασμού οφείλεται, βέβαια, εν μέρει στο αναπόφευκτο γεγονός του διαφορετικού χρονικά και, συνεπώς, αποσπασματικού

σχεδιασμού, ο οποίος όταν γίνεται, ανταποκρίνεται σε μεταβαλλόμενες κοινωνικές, οικονομικές, αναπτυξιακές ανάγκες του κράτους, των στα ή των ιδιωτών που συμμετέχουν σε αυτόν.

Μοιραία η έρευνα θέτει στο επίκεντρο της αναζήτησης των αιτιών που συνέβαλαν στη δημιουργία της υφιστάμενης κακής κατάστασης του κρίσιμου παράκτιου χώρου το ζήτημα της βιωσιμότητας και της βιώσιμης ανάπτυξής του, που αποτελεί και τη μεγάλη πρόκληση της χωροταξίας και της πολεοδομίας. Διαπιστώνεται πως ενώ η συζήτηση στην Ευρώπη για την ολοκληρωμένη διαχείριση των παράκτιων ζωνών έχει ξεκινήσει από τις αρχές της δεκαετίας του 2000 (υπογραφή του Πρωτοκόλλου Μαδρίτης της 21.1.2008 για την ολοκληρωμένη διαχείριση των παράκτιων ζωνών της Μεσογείου), η Ελλάδα καθυστερεί αρκετά να ενσωματώσει στη νομοθεσία και στις πολιτικές της την παράμετρο του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού και της ολοκληρωμένης διαχείρισης των παράκτιων ζωνών. Μόλις το 2018, με τον ν. 4546/2018 ενσωματώθηκε στην ελληνική νομοθεσία η Οδηγία 2014/89/ΕΕ «περί θεσπίσεως πλαισίου για το θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό». Είχε προηγηθεί η ενσωμάτωση στην ελληνική έννομη τάξη με τον ν. 3983/2011 της οδηγίας πλαίσιο 2008/56/ΕΚ για τη θαλάσσια στρατηγική, χωρίς ωστόσο αυτό να έχει απτά αποτελέσματα στην προστασία του παράκτιου χώρου. Η σημασία του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού καταδεικνύεται από το γεγονός ότι αποτελεί τη διαδικασία, με την οποία η αρμόδια αρχή αναλύει και οργανώνει τις ανθρώπινες δραστηριότητες στις θαλάσσιες και παράκτιες περιοχές για να επιτευχθεί η σύνθεση οικολογικών, περιβαλλοντικών, οικονομικών, κοινωνικών και πολιτιστικών παραμέτρων με στόχο την προώθηση της βιώσιμης ανάπτυξης.

Όμως, η βιώσιμη συνύπαρξη των χρήσεων και δραστηριοτήτων και η κατάλληλη και ορθολογική χωροθέτησή τους στον θαλάσσιο και παράκτιο χώρο απαιτούν μια ολοκληρωμένη προσέγγιση προγραμματισμού και διαχείρισης μέσω του πεδίου του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού, βραχίονα του οποίου αποτελεί η ΟΔΠΖ. Στην έλλειψη της ολοκληρωμένης διαχείρισης της παράκτιας ζώνης της Αττικής οφείλονται, κατά τη γνώμη μου, εν πολλοίς, τα προβλήματα που αυτός παρουσιάζει σήμερα, διότι αν και υπάρχουν μεμονωμένα και αποσπασματικά χωρικά εργαλεία και διευθέτηση των χρήσεων σε επιμέρους τμήματα του παράκτιου χώρου, εντούτοις αυτά δεν συναρθρώνονται ούτε εναρμονίζονται μέσω της θεσμοθέτησης του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού για τον Παράκτιο Χώρο. Όπως ειπώθηκε ανωτέρω, η χαμένη ευκαιρία των ετών 2003 και 2009, κατά τα οποία έγιναν πολύ σημαντικές απόπειρες εκπόνησης σχετικών σχεδίων, είχε καταλυτικές συνέπειες για τον χωρικό σχεδιασμό της περιοχής μελέτης και τη σημερινή του κατάσταση.

### ***(γ) προτεραιότητες παρέμβασης***

Η αντιμετώπιση των προβλημάτων και η αξιοποίηση του παράκτιου χώρου στην Ελλάδα, θα πρέπει, όπως επισημαίνεται, να αντιμετωπισθεί μέσα από το πλαίσιο της Ολοκληρωμένης

Διαχείρισης της Παράκτιας Ζώνης, που περιλαμβάνει την εμπλοκή των σχετικών οικονομικών, κοινωνικών, περιβαλλοντικών και αναπτυξιακών φορέων και τη λήψη αποφάσεων μέσω από τη μεθοδολογία του συμμετοχικού και συνεργατικού σχεδιασμού<sup>58</sup>. Η προσέγγιση αυτή αφορά, ταυτοχρόνως, τον προγραμματισμό και τη διαχείριση των παράκτιων πόρων και του παράκτιου χώρου, σε μια δυναμικά εξελισσόμενη διαδικασία, αφού πραγματοποιηθεί και η σαφής οριοθέτηση της παράκτιας ζώνης και η κλιμάκωση του τρόπου διαχείρισής της, ανάλογα με τις ιδιαιτερότητες που παρουσιάζει<sup>59</sup>. Ενόψει αυτών, η Ελλάδα καλείται να χαράξει εθνική στρατηγική εφαρμογής της ολοκληρωμένης διαχείρισης των παράκτιων ζωνών επί τη βάση συγκεκριμένων αρχών σε συνδυασμό με την επίτευξη καλύτερου συντονισμού όλων των διαδικασιών και των αρμοδίων φορέων ή μηχανισμών άσκησης πολιτικής που έχουν επίδραση στην παράκτια ζώνη, ώστε να διασφαλίζεται η αειφόρος ανάπτυξή τους μέσω της ολοκληρωμένης προσέγγισης. Η ορθολογική και ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη των δραστηριοτήτων στον θαλάσσιο και παράκτιο χώρο (μεταφορές, ναυτιλία, ενεργειακός τομέας, εξόρυξη πρώτων υλών, ορυκτών και αδρανών υλικών, αλιεία, υδατοκαλλιέργεια, τουρισμός), καθώς και η διατήρηση, προστασία και βελτίωση του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, αποτελούν στόχο του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού, ο οποίος δεν είναι εύκολα επιτεύξιμος. Οι προκλήσεις για τη χώρα αναμένεται να είναι μεγάλες, εάν αναλογιστεί κανείς ότι ήδη με τον ν. 3851/2010 για την ανάπτυξη των Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας, αλλά και προγενέστερα, με τον ν. 3468/2006, επετράπη η εγκατάσταση Αιολικών Πάρκων εντός του εθνικού θαλάσσιου χώρου<sup>60</sup>, καθώς τα πλωτά αιολικά πάρκα αποτελούν ύψιστη προτεραιότητα για την υλοποίηση της Στρατηγικής της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για την αξιοποίηση του δυναμικού των υπαράκτιων ανανεώσιμων πηγών ενέργειας και του νέου Εθνικού Σχεδίου για την Ενέργεια και το Κλίμα<sup>61</sup>.

#### **(δ) Ζητήματα έννομης προστασίας**

Τα ζητήματα έννομης προστασίας που γεννώνται από τη θέσπιση της “χωροταξικής” νομοθεσίας για τον παράκτιο της περιοχής μελέτης και την πρακτική της διοίκησης και των ιδιωτών έχουν στο επίκεντρό τους την υποβάθμιση του θαλάσσιου και παράκτιου χώρου και την υπέρβαση της φέρουσας ικανότητάς του από την υπερσυγκέντρωση ασύμβατων μεταξύ τους χρήσεων και την παραβίαση της ακεραιότητας και ποιότητας του θαλάσσιου οικοσυστήματος. Επίσης, ερώτημα γεννάται ως προς τη συμβατότητα των υφιστάμενων και λειτουργουσών χρήσεων με το από 1/5.3.2004 προεδρικό διάταγμα για την έγκριση των χρήσεων γης και των όρων και περιορισμών δόμησης του παραλιακού μετώπου της Αττικής από τον Φαληρικό Όρμο μέχρι την Αγ. Μαρίνα

58 βλ. και Λ. Βασενχόβεν, Βιώσιμη Ανάπτυξη και η Θεωρία του Συνεργατικού Σχεδιασμού, Ομιλία στο Τμήμα Μηχανικών Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, 5 Μαρτίου 2003.

59 Ε. Δημοπούλου, Θ. Αβαγιανού, Π. Ζεντέλης, Συγκρότηση Γεωγραφικού Συστήματος Πληροφοριών για τη Διαχείριση Παράκτιων Ζωνών, Τομέας Τοπογραφίας, Σχολή Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών ΕΜΠ, in <https://www.academia.edu/11836648/%CE%A3%CF%85%CE%B3%CE%BA%CF%81%CF%8C%CF%84> (προσπέλαση Αύγουστος 2021).

60 βλ. Δ. Μέλισσα, Πλωτά Αιολικά Πάρκα, Πρόταση θεσμικού πλαισίου για ασφαλείς επενδύσεις με ελάχιστο δημόσιο κόστος, εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, σελ. 27.

61 βλ. Δ. Μέλισσα, ό.π., σελ. ΙΙΙ Προλόγου.

Κρωπίας. Εξέχουσα, περαιτέρω, σημασία έχει η παραβίαση του κοινόχρηστου χαρακτήρα και της νομοθεσίας περί αιγιαλού και παραλίας μέσω του εκτεταμένου καθεστώτος των παραχωρήσεων της χρήσης τους, που καθιστά σε πολλές περιπτώσεις αδύνατη την προσβασιμότητα του παράκτιου χώρου στους πολίτες και αναιρεί τον κοινόχρηστο χαρακτήρα τους. Η έλλειψη της εγκρίσεως του Ειδικού Πλαισίου Χωρικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Παράκτιο Χώρο, αλλά και για τον Τουρισμό αποκτά, ως εκ τούτου, ιδιαίτερη βαρύτητα και θα πρέπει να αποτελέσει προτεραιότητα της ελληνικής πολιτείας προκειμένου να αντιμετωπιστούν τα προβλήματα έννομης προστασίας, αλλά και τα χωρικά προβλήματα που εντοπίστηκαν από την έρευνα. Κυρίως, όμως, η έγκριση του Ειδικού Πλαισίου Χωρικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Παράκτιο Χώρο, εντός του πλαισίου της οργανωμένης διαχείρισης των παράκτιων ζωνών πρόκειται να αντιμετωπίσει στη ρίζα τους και να επιλύσει τις αντιθέσεις, ασυνέχειες και ασυμβατότητες μεταξύ των διαφόρων τομεακών χρήσεων (μεταφορές, τουρισμό, κατοικία, αναψυχή, μαρίνες κ.ά.) που δημιουργούν εντάσεις και προβλήματα.

### **3. Διαπιστώσεις από τη νομολογιακή αντιμετώπιση των ζητημάτων έννομης προστασίας από το Συμβούλιο της Επικρατείας**

Σε ό,τι αφορά τη νομολογιακή αντιμετώπιση από το Συμβούλιο της Επικρατείας ζητημάτων έννομης προστασίας του παράκτιου χώρου εν γένει, το Δικαστήριο παγίως δέχεται ότι το άρθρο 24 του Συντάγματος επιβάλλει στο κράτος αφενός μεν την υποχρέωση προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, αφετέρου δε επιτάσσει τη χωροταξική οργάνωση της χώρας, την οποία αναθέτει στο κράτος. Οι δύο αυτές υποχρεώσεις προδήλως αλληλοεξαρτώνται, έτσι ώστε να μην νοείται προστασία του περιβάλλοντος χωρίς χωροταξικό σχεδιασμό και αντιστρόφως. Μέρος του φυσικού περιβάλλοντος και δη, ευπαθές, είναι τα οικοσυστήματα των ακτών, τα οποία πρέπει να τελούν υπό ιδιαίτερο καθεστώς ήπιας διαχείρισης και ανάπτυξης, εναρμονιζόμενο προς τη συνταγματικώς κατοχυρωμένη αρχή της βιώσιμης ανάπτυξης. Όπως έχει πολλές φορές αποφανθεί το Δικαστήριο, η συνταγματική προστασία των παράκτιων οικοσυστημάτων περιλαμβάνει την κατά το φυσικό προορισμό χρήση τους και, ιδίως, τη διασφάλιση του δικαιώματος της ελεύθερης πρόσβασης σε αυτά σε όλους και την κατά προορισμό κοινοχρησία αυτών. Με τη νομολογία του το Δικαστήριο έχει συμβάλει καθοριστικά στην προστασία των ακτών, του αιγιαλού και της παραλίας και των παράκτιων οικοσυστημάτων, γενικότερα.

Με το Πρακτικό Επεξεργασίας 132/2013, το Δικαστήριο έκρινε αφενός μεν ότι η προσθήκη στην κατηγορία των υπερτοπικών πόλων αναψυχής, αθλητισμού και πολιτιστικών λειτουργιών που προέβλεπε αρχικώς ο ν. 1515/1985 της κατηγορίας της χρήσεως τουρισμού-αναψυχής και κοινωνικών εξυπηρετήσεων, δεν έρχεται σε αντίθεση προς το άρθρο 24 του Συντάγματος ως προς τον προσδιορισμό του περιεχομένου της οποίας ο ν. 2730/1999 πρέπει να θεωρηθεί ότι παραπέμπει στο άρθρο 8 του από 23.2.1987 π.δ./τος περί κατηγοριών και περιεχομένου χρήσεων

γης στις περιοχές των γενικών πολεοδομικών σχεδίων. Περαιτέρω, έγινε δεκτό ότι «. . . οι επιτραπείσες με το άρθρο 11 του ν. 3843/2010 χρήσεις στην περιοχή αναπλάσεως του Φαληρικού Όρμου, . . . , κατ' ακολουθίαν δε και οι λοιπές ρυθμίσεις του άρθρου αυτού για τους όρους δομήσεως των ζωνών αναπλάσεως της περιοχής (συντελεστές δομήσεως και καλύψεως), όπως τροποποιήθηκαν με την παρ. 4 του άρθρου 51 του ν. 4042/2012, στηριζόμενες, μάλιστα, στην αντίληψη περί αποκαταστάσεως της παλαιάς φυσιογνωμίας του Φαληρικού Όρμου, δεν συνιστούν επιδείνωση του οικιστικού περιβάλλοντος και των όρων διαβιώσεως των κατοίκων και δεν αντιβαίνουν στο άρθρο 24 του ισχύοντος Συντάγματος, διότι συνεπάγονται ήπια παρέμβαση στην τεχνητά, λόγω των 208.490 τ.μ. επιχωματώσεων θαλάσσιας εκτάσεως που είχαν προβλεφθεί από το Ε.Σ.Ο.Α.Π. και έχουν ήδη υλοποιηθεί, διαμορφωμένη ακτή του Φαληρικού Όρμου.

Περαιτέρω, το Δικαστήριο, στην υπόθεση του Ελληνικού έκρινε κατ' ουσίαν ότι είναι νόμιμη η επένδυση και αξιοποίηση της περιοχής του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού με παράλληλη διατήρηση του δημόσιου και κοινόχρηστου χαρακτήρα του παράκτιου μετώπου του Μητροπολιτικού Πόλου και του Μητροπολιτικού Πάρκου Πρασίνου, στηριζόμενο στη σκέψη ότι ο θαλπόμενος από το άρθρο 24 του Συντάγματος σκοπός της προστασίας του περιβάλλοντος και της εξασφάλισης των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης του πληθυσμού είναι επιτεύξιμος μέσω της σύνδεσης του περιβάλλοντος με την οικονομική ανάπτυξη και, αντιστρόφως, η οικονομική ανάπτυξη μπορεί να είναι βιώσιμη, όταν οριοθετείται από τον σεβασμό της προστασίας του περιβάλλοντος. Και πάντως, αν και το Δικαστήριο έκρινε ότι το πδ./γμα εγκρίσεως του ΣΟΑ του Ελληνικού, κατά το μέρος που προσβλήθηκε, δεν αντίκειται στο άρθρο 24 για την προστασία του περιβάλλοντος, εντούτοις, υπενθύμισε τη νομολογία του ότι, πάντως, η επί το δυσμενέστερο μεταβολή των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων και των χρήσεων γης είναι ανεκτή εάν επιβάλλεται από εξαιρετικούς λόγους δημοσίου συμφέροντος, κατόπιν στάθμισης του τυπικού ή κανονιστικού νομοθέτη, η οποία υπόκειται σε οριακό δικαστικό έλεγχο.

Κατά τα λοιπά, τα έργα της αξιοποίησης του “Ελληνικού” και της ανάπλασης του Φαληρικού Όρμου αποτελούν, κατά τη γνώμη μου, θεμελιώδεις πολιτικές επιλογές, οι οποίες εξαρχής ανήκαν και ανήκουν στον νομοθέτη και τη Διοίκηση. Επομένως, ο δικαστικός ακυρωτικός έλεγχος είναι “οριακός” και δεν μπορεί να φθάσει μέχρι τον έλεγχο της ορθότητας και της σκοπιμότητας των επιλογών αυτών, όπως επανέλαβε το Δικαστήριο, επ' ευκαιρία της υπόθεσης του “Ελληνικού”, η δε παρέμβαση του δικαστή εξαντλείται στον στενό έλεγχο των άκρων ορίων της διακριτικής ευχέρειας της διοίκησης, στην αναζήτηση δηλαδή προδήλων σφαλμάτων στη στάθμιση των αναπτυξιακών προοπτικών με τους περιβαλλοντικούς κινδύνους<sup>62</sup>. Συγκεκριμένα, με την απόφαση 1305/2019 της

62 Γ. Δελλής, Από το καρνάγιο της Πύλου στο ορυχείο της Κασσάνδρας. Η «βιώσιμη ανάπτυξη», μεταξύ δικαιοπλασίας του δικαστή και μυθοπλασίας της θεωρίας, Τόμος Τιμητικός του Συμβουλίου της Επικρατείας – 75 χρόνια, σελ. 1057 επ. Ειδικότερα, όπως έχει κριθεί από το Συμβούλιο της Επικρατείας, κατά την άσκηση του ακυρωτικού ελέγχου, στον οποίο περιλαμβάνεται και η πλάνη περί τα πράγματα, ο δικαστής εξετάζει, μεταξύ άλλων, αν η μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων, που αποτελεί το βασικό μέσο εφαρμογής της αρχής της πρόληψης, ανταποκρίνεται προς τις απαιτήσεις του νόμου και αν το περιεχόμενό της είναι επαρκές, ώστε να παρέχεται στα αρμόδια διοικητικά όργανα η δυνατότητα να διακριβώνουν και αξιολογούν τις συνέπειες του έργου ή της δραστηριότητας και να εκτιμούν αν η πραγματοποίησή του

Ολομέλειας, το Συμβούλιο της Επικρατείας επανέλαβε την παγίως διαμορφωθείσα νομολογία του που σαν γνώμονά της έχει την αρχή της ενσωμάτωσης της περιβαλλοντικής προστασίας κατά την άσκηση της αναπτυξιακής πολιτικής. Με τις ειδικότερες σκέψεις που διατυπώθηκαν, το Δικαστήριο μοιάζει να υπενθυμίζει ότι ο προγραμματισμός και ο στρατηγικός σχεδιασμός επιβάλλονται ευθέως εκ του Σ. (α. 106 παρ. 1 και 24 παρ. 2 Σ.) και αποτελούν το κατεξοχήν μέσο, αλλά και το σημείο συνάντησης της περιβαλλοντικής προστασίας και της χάραξης αναπτυξιακής πολιτικής.

Ο ρόλος και η αντίστοιχη ευθύνη που ανατίθεται στους δικαστές και τη Δικαιοσύνη για την προστασία του περιβάλλοντος και της αρχής της βιώσιμης ανάπτυξης είναι μεγάλος, ίσως και μεγαλύτερος από ό,τι είχε αρχικώς υποτεθεί<sup>63</sup>. Η έννοια της βιωσιμότητας και της βιώσιμης ανάπτυξης αποτελεί έννοια νομική και γενική αρχή του διεθνούς περιβαλλοντικού δικαίου, αλλά και του εθνικού Συντάγματος της χώρας, την τυχόν παραβίαση της οποίας ελέγχει, οριακά, όπως ειπώθηκε, ο δικαστής. Και είναι βέβαιο ότι το Συμβούλιο της Επικρατείας, ακολουθώντας την εξέλιξη και τους μετασχηματισμούς της πολιτείας, της οικονομίας και της κοινωνίας, θα έρθει αντιμέτωπο, τα επόμενα χρόνια, με σημαντικά ζητήματα προστασίας του παράκτιου χώρου. Η απόφαση της Ολομέλειας του ΣτΕ για το Ελληνικό εκδόθηκε σε μία συγκυρία δημοσιονομικής κρίσης και ενόσω ο νομοθέτης είχε ήδη αναγάγει σε ύψιστη εθνική προτεραιότητα την αντιμετώπιση και περιστολή του δημοσίου χρέους, έχοντας συμπεριλάβει στα σχετικά νομοθετήματα του έτους 2011 πρόγραμμα αποκρατικοποιήσεων, που αφορούσε και την έκταση του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού, δεν είναι δε βέβαιο εάν το Συμβούλιο της Επικρατείας θα εξέφερε την ίδια κρίση μετά από 10 ή 20 χρόνια και υπό άλλες συνθήκες.

Μεγάλες αστικές αναπλάσεις, όπως του Φαληρικού Όρμου και του Ελληνικού καταδεικνύουν, κατά τη γνώμη μου, ότι είναι απαραίτητη η αναζήτηση συνεργειών μεταξύ του δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα για την ικανοποίηση σκοπών δημοσίου συμφέροντος, ένας εκ των οποίων είναι και η απόλαυση από τους πολίτες του παράκτιου χώρου. Η ανάγκη για την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας και τη βιώσιμη ανάπτυξη των δημόσιων ακινήτων οδηγεί στην αναζήτηση του σημείου της βέλτιστης ισορροπίας, όπου επιτυγχάνεται ο συγκερασμός του δημόσιου και του ιδιωτικού συμφέροντος, της προστασίας του περιβάλλοντος, της κοινωνικής ευημερίας, της διατήρησης του πολιτιστικού κεφαλαίου και της οικονομικής ανάπτυξης. Σε κάθε περίπτωση, η επίτευξη της βιώσιμης ανάπτυξης του παράκτιου χώρου της περιοχής μελέτης είναι, κατά τη γνώμη μου, εφικτή υπό την αναγκαία προϋπόθεση της μέριμνας του κράτους για την ελεύθερη και ακώλυτη πρόσβαση

---

είναι σύμφωνη με τις διατάξεις της οικείας νομοθεσίας, καθώς και με τις συνταγματικές επιταγές και τους ορισμούς της Συνθήκης για την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η ευθεία, όμως, αξιολόγηση από μέρους του δικαστή των συνεπειών ορισμένου έργου ή δραστηριότητας και η κρίση αν η πραγματοποίησή του αντίκειται στην αρχή της βιώσιμης ανάπτυξης εξέρχονται των ορίων του ακυρωτικού ελέγχου, διότι προϋποθέτουν διαπίστωση πραγματικών καταστάσεων, διερεύνηση τεχνικών θεμάτων, ουσιαστικές εκτιμήσεις και στάθμιση στηριζόμενη στις εκτιμήσεις αυτές. Κατ' ακολουθίαν, παράβαση της αρχής της βιώσιμης ανάπτυξης μπορεί να ελεγχθεί ευθέως από τον ακυρωτικό δικαστή μόνον αν από τα στοιχεία της δικογραφίας και με βάση τα διδάγματα της κοινής πείρας προκύπτει ότι η προκαλούμενη από το έργο ή τη δραστηριότητα βλάβη για το περιβάλλον είναι μη επανορθώσιμη και έχει τέτοια έκταση και συνέπειες ώστε προδήλως να αντιστρατεύεται την παραπάνω συνταγματική αρχή (ΣτΕ 3478/2000 Ολ., ΣτΕ 2173/2002, σκ. 16).

63 Μ. Δεκλερής, Εισαγωγή στη Βιώσιμη Πολιτεία, Οδηγός για την Πολιτική του 21ου αιώνας, Επιμελητήριο Περιβάλλοντος και Βιωσιμότητας, εκδόσεις Βιώσιμος Κόσμος, 2005, σελ. 226.



των πολιτών στον αιγιαλό και την παραλία, την περιβαλλοντική παρακολούθηση των σημαντικών επιπτώσεων των έργων ανάπλασης στο παράκτιο και όχι μόνο περιβάλλον, την τήρηση των όρων λειτουργίας των εγκαταστάσεων και υποδομών που λειτουργούν στον παράκτιο χώρο, την ελαχιστοποίηση των πιέσεων από την υπερεντατική συγκέντρωση οχλουσών χρήσεων (ιδίως μαρίνας), δηλαδή, βαίνει πολύ πέραν του περιεχομένου, περιορισμένου άλλωστε, μιας δικαστικής απόφασης. Μένει να αποδειχθεί στο μέλλον και στην πράξη το εφικτό της πραγματοποίησης της γιγαντιαίων διαστάσεων επένδυσης του Ελληνικού, αλλά και του Φαληρικού Όρμου, αλλά και η “βιωσιμότητά” τους σε περίπτωση που, τελικώς, αυτές υλοποιηθούν.

#### **4. Νέα πεδία προς διερεύνηση**

Καταλήγοντας, η έρευνα επισημαίνει το αυτονόητο: Τα θέματα που προσεγγίστηκαν και αναδείχθηκαν δεν εξαντλούν το θέμα της εργασίας. Απεναντίας, η απόπειρα να απαντήσει στα βασικά ερωτήματα και τη βασική υπόθεση εργασίας γέννησαν μία σειρά από άλλα ερευνητικά ερωτήματα. Για παράδειγμα, καίριο, κατά τη γνώμη μου, για τον δικαστή, αλλά και τον νομοθέτη και τη διοίκηση παραμένει το ερώτημα πώς θα ήταν ένας βιώσιμος περιβαλλοντικά, κοινωνικά, πολιτιστικά και οικονομικά παράκτιος χώρος, ποια θα ήταν τα στοιχεία και τα χαρακτηριστικά του και ποιο εν τέλει είναι το σημείο ισορροπίας, βάσει του οποίου μπορούμε να θεωρήσουμε ότι επιτυγχάνεται ο βιώσιμος συγκερασμός της οικονομικής ανάπτυξης, της περιβαλλοντικής, κοινωνικής και πολιτιστικής διάστασης<sup>64</sup> κατά τον σχεδιασμό του παράκτιου χώρου. Μήπως ο όποιος επιχειρούμενος σχεδιασμός του παράκτιου χώρου, για την επιτυχή υλοποίηση και εφαρμογή του, πρέπει υποχρεωτικά να περιλαμβάνει ως εργαλείο του την οικονομική του ανάλυση ως βασικού κριτηρίου βιωσιμότητάς του; Το στοίχημα της βιωσιμότητας του παράκτιου χώρου, αλλά και του περιβάλλοντος εν γένει, η Ελλάδα πρέπει να το κερδίσει, τα επόμενα χρόνια που έρχονται. Τούτο κατέδειξαν, με εκκωφαντικό τρόπο, οι πυρκαγιές των τελευταίων ετών με το ανείπωτης έκτασης ανθρώπινο και περιβαλλοντικό κόστος και οι μεγάλες αλλαγές στο περιβάλλον και το κλίμα. Σε ό,τι αφορά τον δικαστικό έλεγχο της παραβίασης ή όχι της αρχής της βιωσιμότητας κατά την έγκριση έργου με χωρικό και περιβαλλοντικό αποτύπωμα, θα ήταν ενδιαφέρον ερευνητικά να αντιμετωπιστεί το ζήτημα εάν αυτός (ο δικαστικός έλεγχος) θα έπρεπε να ενταθεί και να προχωρήσει πιο βαθιά ή να παραμείνει αυτοπεριοριζόμενος στο πλαίσιο που έχει χαράξει, μέχρι στιγμής, η νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας.

Οι παράκτιες περιοχές, τέλος, δεν πρέπει να θεωρούνται μόνο ως χώροι αναψυχής ή μεταφορικές οδοί με απεριόριστες δυνατότητες από πλευράς οικοδομικής και οικιστικής δραστηριότητας, αναψυχής, τουρισμού και ναυσιπλοΐας, αλλά ως ευαίσθητα και πεπερασμένα

---

64 βλ. Μιχαήλ Δεκλερής, Το Δίκαιο της Βιώσιμου Αναπτύξεως, Γενικές Αρχές, εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, 2000, του ίδιου, Ο Δωδεκάδελτος του Περιβάλλοντος, Εγκόλπιο Βιώσιμου Αναπτύξεως, Νόμος και Φύση, εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα – Κομοτηνή, 1996, σελ. 35 και Εισαγωγή στη Βιώσιμη Πολιτεία, Οδηγός για την Πολιτική του 21ου αιώνας, Επιμελητήριο Περιβάλλοντος και Βιωσιμότητας, εκδόσεις Βιώσιμος Κόσμος, 2005, σελ. 226.

οικοσυστήματα. Η επίτευξη μιας περιβαλλοντικά αειφόρου, οικονομικά αποδοτικής και κοινωνικά δίκαιης ανάπτυξης στις παράκτιες ζώνες προϋποθέτει την εξεύρεση ενός τρόπου για την αντιμετώπιση των αδυναμιών που επισημάνθηκαν από την έρευνα και την αναγνώριση της αβεβαιότητας των μελλοντικών συνθηκών, καθώς και την προώθηση μια επαρκώς ευέλικτης διαχείρισης<sup>65</sup>, προσαρμοζόμενης στην κλιματική αλλαγή και κατευθυνόμενης από τις αρχές της πράσινης οικονομίας και ανάπτυξης, αλλά και της αρχής της ανταποδοτικότητας επ' ωφελεία του δημοσίου συμφέροντος και των πολιτών.

---

65 βλ. Ευρωπαϊκή Επιτροπή, Προς μια Ολοκληρωμένη Ευρωπαϊκή Στρατηγική Διαχείρισης των παράκτιων ζωνών: Γενικές αρχές και επιλογές πολιτικής, 1999, σελ. 1-35.

## Βιβλιογραφία

1. Λ. Βασενχόβεν, Θαλάσσιος Χωροταξικός Σχεδιασμός, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Κρήτης, 2017
2. Λ. Βασενχόβεν, Βιώσιμη Ανάπτυξη και η Θεωρία του Συνεργατικού Σχεδιασμού, Ομιλία στο Τμήμα Μηχανικών Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, 5 Μαρτίου 2003
3. Λ. Βασενχόβεν, ΕΛΛΗΝΙΚΟΝ ... πάθος: Η ανάπτυξη του πρώην αεροδρομίου Ελληνικού, εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, 2018
4. Κατερίνα Σακελλαροπούλου, Η νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας για τον σχεδιασμό και τη διαχείριση του θαλάσσιου και του παράκτιου χώρου in Θαλάσσιος Χωροταξικός Σχεδιασμός, επιμ. Κ. Σερράος, Δ. Μέλισσα, εκδ. Σάκκουλα, Αθήνα-Θεσσαλονίκη
5. Κατερίνα Σακελλαροπούλου, Περιβάλλον και Ανάπτυξη: Σταθμίσεις και Δικαστικός Έλεγχος, Νόμος και Φύση, 13.1.2016, <https://nomosphysis.org.gr/13189/perivallon-kai-anartyksi-stathmiseis-kai-dikastikos-elegchos/>
6. Μιχαήλ Δεκλερής, Το Δίκαιο της Βιώσιμου Αναπτύξεως, Γενικές Αρχές, εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, 2000
7. Μιχαήλ Δεκλερής, Ο Δωδεκάδελτος του Περιβάλλοντος, Εγκόλπιο Βιώσιμου Αναπτύξεως, Νόμος και Φύση, εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα – Κομοτηνή, 1996
8. Μιχαήλ Δεκλερής, Εισαγωγή στη Βιώσιμη Πολιτεία, Οδηγός για την Πολιτική του 21ου αιώνας, Επιμελητήριο Περιβάλλοντος και Βιωσιμότητας, εκδόσεις Βιώσιμος Κόσμος, 2005
9. Δ. Βασιλειάδης, Χρ. Διβάνη, Μ. Κουσκούνα, Α. Παπαπετρόπουλος, Περιβάλλον, Διαγράμματα-Σχόλια-Νομολογία-Υποδείγματα, Νομική Βιβλιοθήκη, 2016
10. Eleni Spanogianni & Yiota Theodora, Athens Waterfront Development: The Public Space as a Means for Sustainable Regeneration, Department of Urban and Regional Planning, School of Architecture, N.T.U.A., Greece, WIT Transactions on Ecology and thw Environment, Vol 249, 2020 WIT Press, pg. 219
11. Θαλάσσιος Χωροταξικός Σχεδιασμός, επιμέλεια Κ. Σερράος, Δ. Μέλισσας, Δημοσιεύματα Σπουδαστηρίου Πολεοδομικών Ερευνών του ΕΜΠ, εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, επιστημονική εσπερίδα που διοργανώθηκε από το Σπουδαστήριο Πολεοδομικών Ερευνών του ΕΜΠ, την Ελληνική Εταιρεία Περιβάλλοντος και Πολιτισμού και την Επιστημονική Εταιρεία Δικαίου Πολεοδομίας και Χωροταξίας, 2018
12. Δ. Μέλισσας, Πλωτά Αιολικά Πάρκα, Πρόταση θεσμικού πλαισίου για ασφαλείς επενδύσεις με ελάχιστο δημόσιο κόστος, εκδ. Σάκκουλα, Αθήνα-Θεσσαλονίκη

13. Θαλάσσιος Χώρος, Παράκτιο Αστικό Μέτωπο, Πόλεις, Λιμάνια, ΕΜΠ, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Σπουδαστήριο Πολεοδομικών Εφαρμογών, επιμ. Γ. Θεοδωρά, 2018
14. Κ. Μενουδάκος, Σκέψεις με αφορμή το βιβλίο «Θαλάσσιος Χωροταξικός Σχεδιασμός – Ευρώπη και Ελλάδα» του καθηγητή Λουδοβίκου Βασενχόβεν, in Θαλάσσιος Χωροταξικός Σχεδιασμός, επιμ. Κ. Σερράος, Δ. Μέλισσας, εκδ. Σάκκουλα, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, σελ 1 επ.
15. Ε. Δημοπούλου, Θ. Αβαγιανού, Π. Ζεντέλης, Συγκρότηση Γεωγραφικού Συστήματος Πληροφοριών για τη Διαχείριση Παράκτιων Ζωνών, Τομέας Τοπογραφίας, Σχολή Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών ΕΜΠ, in <https://www.academia.edu/11836648/%CE%A3%CF%85%CE%B3%CE%BA%CF%81%CF%8C%CF%84> (προσπέλαση Αύγουστος 2021)
16. Στ. Κουστένη, «Παρατηρήσεις επί της ΣτΕ Ολ. 1305/2019 – Η προστασία του τοπίου – περί αρμοδιότητος λόγος» σε ΠερΔικ 2/2019, έτος 23ο, σελ. 299 επ.
17. Γ. Δελλής, Από το καρνάγιο της Πύλου στο ορυχείο της Κασσάνδρας. Η «βιώσιμη ανάπτυξη», μεταξύ δικαιοπλασίας του δικαστή και μυθοπλασίας της θεωρίας, Τόμος Τιμητικός του Συμβουλίου της Επικρατείας – 75 χρόνια, σελ. 1057 επ.
18. Α. Αραβαντινός (1997): Πολεοδομικός σχεδιασμός. Για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου. Συμμετρία, Αθήνα
19. Χ. Κοκκώσης, 2001β. Παρουσίαση πορισμάτων μελέτης- έρευνας παράκτιου χώρου και νησιών in ΥΠΕΧΩΔΕ, 2001, Παράκτιος και Νησιωτικός Χώρος, Πρακτικά ημερίδας, Ζάππειο Μέγαρο, 29.4.1999, σελ. 35-41
20. Χ. Κοκκώσης και Θ. Παπαθεοχάρη, 2015, Σύνδεση Θαλάσσιου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Ολοκληρωμένης Διαχείρισης Παράκτιας Ζώνης, Πρακτικά 4ου Πανελληνίου Συνεδρίου Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, 24-27 Σεπτεμβρίου 2015, Βόλος, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
21. Κ. Χατζημιχάλης (2018 [2014]): Κρίση χρέους και υφαρπαγή γης. Εκδόσεις ΚΨΜ, Αθήνα
22. Θ. Λαζαρέτου, Κριτικές σκέψεις για την νομική προστασία των παράκτιων ζωνών στην Ελλάδα, Νόμος+Φύση 2/1995, σελ. 373
23. Ι. Χατζοπούλου, Νομοθετική Προστασία των ακτών από την κοινοχρησία του αιγιαλού και της παραλίας στην ολοκληρωμένη παράκτια διαχείριση, Οκτώβριος 2010, σε Νόμος και Φύση, ημερομηνία ανάκτησης Σεπτέμβριος 2021
24. Μελέτη ΙΟΒΕ Σεπτ. 2016, Οικονομικές επιδράσεις από την ανάπτυξη της περιοχής του Ελληνικού, Ίδρυμα Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών
25. Α. Αφεντάκη, Γ. Μελέτης, Ε. Χατζηβασιλείου, “Φαληρικός Όρμος: Η μελέτη του Renzo Piano και η διερεύνηση συσχέτισής της με τη σύγχρονη δυναμική της περιοχής του Μοσχάτου”, προπτυχιακή εργασία 7ου εξαμήνου, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, ΕΜΠ
26. Μ. Διαμαντοπούλου, Φαληρικός Όρμος: Μία ιστορία προτάσεων ανάπλασης μέχρι σήμερα, in Θαλάσσιος Χώρος. Παράκτιο Αστικό Μέτωπο\_Πόλεις Λιμάνια, Συλλογή Κειμένων για τον

Χωρικό Σχεδιασμό, ΕΜΠ, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών\_Σπουδαστήριο Πολεοδομικών Ερευνών, σελ. 117

27. Γ. Πολύζος: “Ανακτώντας το παραλιακό μέτωπο της Αθήνας”, στην ιστοσελίδα “Οικοτριβές”, αναδημοσίευση στο yprodomes.com
28. Λουδοβίκος Κ. Βασενχόβεν, Θάνος Παγώνης, Στέφανος Μάνος, Ανοίγει ο διάλογος για το Ελληνικό, Η Καθημερινή, <https://www.kathimerini.gr/society/1047891/anoigei-o-dialogos-gia-to-elliniko/>
29. Newsroom, Το Ελληνικό δεν θα γίνει ποτέ το Χαϊντ Παρκ της Ευρώπης, Η Καθημερινή, 10.1.2010
30. Ηλία Μπέλλου, Μια νέα πόλη 10.800 κατοικιών στο Ελληνικό, Η Καθημερινή, <https://www.kathimerini.gr/1053649/gallery/oikonomia>
31. Ηλία Μπέλλου, Ανοίγει ο δρόμος για να μπουν μπουλντόζες στο Ελληνικό, Η Καθημερινή, <https://www.kathimerini.gr/1057363/galleryoikonomia>
32. Ε. Μπότα, “Νέα παράταση για την ολοκλήρωση της ανάπλασης του Φαληρικού Όρμου”, βλ. <https://www.capital.gr/epixeiriseis/3578486/nea-paratasi-gia-tin-oloklirosi-tis-anaplastis-tou-falirikou-ormou> (ημερομηνία ανάκτησης, 17.9.2021).
33. Δημ. Πατσιάς, Η βιώσιμη ανάπτυξη και ο προγραμματισμός – Σχεδιασμός των παράκτιων περιοχών, διδακτορική διατριβή, ΑΠΘ, (2012).
34. Βασίλης Παυλιδάκης, Ζητήματα ελληνικού παράκτιου χώρου και εφαρμογές Ολοκληρωμένης διαχείρισης, ερευνητική εργασία, ΑΠΘ, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Ανάπτυξης, 2016.
35. Ευρωπαϊκή Επιτροπή, Προς μια Ολοκληρωμένη Ευρωπαϊκή Στρατηγική Διαχείρισης των παράκτιων ζωνών: Γενικές αρχές και επιλογές πολιτικής, 1999, σελ. 1-35.
36. Νταϊλιάνη, Περιβαλλοντικοί Δείκτες στον Βιώσιμο Αστικό Σχεδιασμό, ερευνητική εργασία, ΑΠΘ, Τμήμα Μηχανικών, Χωροταξίας και Ανάπτυξης, 2015.
37. Πολίνα Πρέντου, Νάντια Σουρέλη, «7+3 ερωτήματα σε αναζήτηση στρατηγικού σχεδίου: Το «στρατηγικό αστικό μοντέλο» του κ. Acebillo/Barcelona Strategic UrbanSystems για το Ελληνικό», εφημερίδα Η Εποχή, 26 Ιουνίου 2011.
38. Πολίνα Πρέντου, More Athenian sociospatial injustice in the works? Creating a metropolitan park at the former Hellinikon International Airport of Athens Conference paper for presentation at the AESOP 26th Annual Congress July 11-15, 2012 Ankara, Turkey.
39. Ινστιτούτο Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων, Μελέτη – Εμπειρογνωμοσύνη με τίτλο “Υφιστάμενη κατάσταση και προοπτικές του Ναυτικού Τουρισμού- Προτάσεις πολιτικής”, Νοέμβριος 2015

## Κατάλογος Φωτογραφιών

1. Φωτογραφία Α: 2030 Agenda for Sustainable Development of the United Nations, πηγή: <https://gcap.global/agenda-2030/>
2. Φωτογραφία 1: Άποψη Φαληρικού Όρμου από ύψος Καστέλλας (προσωπικό αρχείο)
3. Φωτογραφίες 2, 3, 4: Φαληρικός Όρμος, ΣΕΦ, δρόμος περιπάτου, παραλία (προσωπικό αρχείο)
4. Φωτογραφίες 5, 6 και 7: παραλία ΣΕΦ, όπου απαγορεύεται η κολύμβηση (προσωπικό αρχείο)
5. Φωτογραφίες 8, 9, 10, 11 και 12: ΣΕΦ, δρόμος περιπάτου, παραλία (προσωπικό αρχείο)
6. Φωτογραφίες 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 και 21: περιοχή έργων ανάπλασης Φαληρικού Όρμου, μεταξύ ΣΕΦ και πλατείας Νερού (προσωπικό αρχείο)
7. Φωτογραφίες 22, 23, 24 και 25: Μαρίνα Φλοίσβου, πηγή: διαδίκτυο
8. Φωτογραφίες 26, 27 και 28: ΣΟΑ Ελληνικού, η περιοχή αξιοποίησης και τμήμα με ουρανοξύστες (μελέτη), πηγή: διαδίκτυο
9. Φωτογραφίες 29, 30 και 31: ευρύτερη περιοχή του ΣΕΦ, σχέση με το αστικό συγκρότημα (προσωπικό αρχείο)
10. Φωτογραφία 32, άποψη παράκτιου μετώπου Π. Φαλήρου από οικιστικό συγκρότημα (προσωπικό αρχείο)
11. Φωτογραφίες 33, 34 και 34: παράκτια ζώνη Π. Φαλήρου, πηγή: διαδίκτυο
12. Φωτογραφίες 35, 36 και 37: χώρος υφιστάμενης μαρίνας Αλίμου (προσωπικό αρχείο)
13. Φωτογραφίες 38, 39 και 40: τμήμα της παράκτιας ζώνης του Ελληνικού καταλαμβάνεται από χώρους πρασίνου και τις ολυμπιακές αθλητικές εγκαταστάσεις (προσωπικό αρχείο)
14. Φωτογραφίες 41, 42 και 43: άποψη παράκτιας ζώνης Ελληνικού-Αγ. Κοσμά (προσωπικό αρχείο)
15. Φωτογραφίες 44, 45, 46 και 47: άποψη παράκτιας ζώνης Ελληνικού (προσωπικό αρχείο)
16. Φωτογραφίες 48, 49, 50, 51, 52 και 53: αιγιαλός και παραλία Α Αγ. Κοσμά (προσωπικό αρχείο)
17. Φωτογραφίες 54, 55, 56, 57, 58 και 59: τμήμα παράκτιου μετώπου Αγ. Κοσμά (προσωπικό αρχείο)
18. Φωτογραφίες 60, 61 και 62: αιγιαλός και παραλία Β Αγ. Κοσμά (προσωπικό αρχείο)
19. Φωτογραφίες 63 και 64: ευρύτερη περιοχή παράκτιας ζώνης Αγ. Κοσμά Ελληνικού (προσωπικό αρχείο)

## Κατάλογος Χαρτών

1. Χάρτες 1 και 2: η περιοχή μελέτης, Πηγή: google maps
2. Χάρτης 3: Οι δήμοι της περιοχής μελέτης, πηγή: google maps
3. Χάρτες 4 και 5: Μαρίνες και σχέση περιοχής μελέτης με το κέντρο της Αθήνας, πηγή: προπτυχιακή εργασία 7ου εξαμήνου, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, ΕΜΠ, “Φαληρικός Όρμος: Η μελέτη του Renzo Piano και η διερεύνηση συσχέτισής της με τη σύγχρονη δυναμική της περιοχής του Μοσχάτου” των Α. Αφεντάκη, Γ. Μελέτης, Ε. Χατζηβασιλείου, σελ. 8 – 9
4. Χάρτης 6: Η περιοχή μελέτης ( χιλιομετρική απόσταση), πηγή: google maps
5. Χάρτης 7: Φαληρικός Όρμος, πηγή google maps
6. Χάρτες 8, 9 και 10: περιοχή του Ελληνικού, πηγή: google maps

## Κατάλογος Διαγραμμάτων

1. Διάγραμμα 1: τοπογραφικό διάγραμμα έγκρισης του ΕΣΟΑΠ περιοχής Ολυμπιακών εγκαταστάσεων beach volley και λοιπών αθλημάτων και Ανάπλαση περιοχής Φαληρικού Όρμου, πηγή: από 22.3.2002 π.δ./γμα (φεκ Δ' 233/26.3.2002)
2. Διάγραμμα 2: Σχέδιο γενικής διάταξης χρήσεων μεταολυμπιακής φάσης-Ανάπλαση Φαληρικού Όρμου, πηγή: από 22.3.2002 π.δ./γμα (φεκ Δ' 233/26.3.2002)
3. Διάγραμμα 3: Ζώνες χωροθέτησης εγκαταστάσεων-Χρήσεις γης ΕΣΟΑΠ Ανάπλασης Φαληρικού Όρμου, πηγή: από 22.3.2002 π.δ./γμα (φεκ Δ' 233/26.3.2002)
4. Διάγραμμα 3α, 3β και 3γ: Τοπογραφικά διαγράμματα που συνοδεύουν το π.δ καθορισμού ζωνών προστασίας, χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης παραλιακής ζώνης Αττικής, από τον Φαληρικό Όρμο μέχρι Αγ. Μαρίνα Κρωπίας, πηγή: φεκ Δ' 254/5.3.2004
5. Διάγραμμα 4: Ζώνες χωροθέτησης εγκαταστάσεων, χρήσεις γης, όροι δόμησης, ανάπλαση Φαληρικού Όρμου, πηγή: Ολοκληρωμένη Ανάπλαση Φαληρικού Όρμου, Χρηματοδότηση Β' φάσης έργου, Φάση 1 – Σχέδιο Γενικής Διάταξης – Τεχνική Έκθεση
6. Διάγραμμα 5: ΕΣΟΑΠ μεταολυμπιακής φάσης, πηγή: Ολοκληρωμένη Ανάπλαση Φαληρικού Όρμου, Χρηματοδότηση Β' φάσης έργου, ΕΣΠΑ 2007-2013, CP716, Φάση 1 – Σχέδιο Γενικής Διάταξης – Τεχνική Έκθεση
7. Διάγραμμα 6: Προμελέτη Γενικού Σχεδίου Γενικής Διάταξης, Atelier Renzo Piano, πηγή: Ολοκληρωμένη Ανάπλαση Φαληρικού Όρμου, Χρηματοδότηση Β' φάσης έργου, ΕΣΠΑ 2007-2013, CP716, Φάση 1 – Σχέδιο Γενικής Διάταξης – Τεχνική Έκθεση
8. Διάγραμμα 7: Περιοχή παρέμβασης και γενική οριοθέτηση ζωνών, πηγή: φεκ από 26.11.2013 πδ/γμα εγκρίσεως προγράμματος ολοκληρωμένης ανάπλασης του Φαληρικού Όρμου και ΣΜΠΕ αυτού (ΑΑΠΘ 443/6.12.2013)
9. Διάγραμμα 8: Το παράκτιο μέτωπο του ΣΟΑ Ελληνικού, πηγή: διαδίκτυο
10. Διαγράμματα 9 και 10: Το παράκτιο μέτωπο της περιοχής μελέτης του επιχειρούμενου ΣΟΑ, πηγή: φεκ (Α.Α.Π. 35/2018) “Έγκριση του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (ΣΟΑ) του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά Περιφέρειας Αττικής”



## Κατάλογος Πινάκων

Πίνακας 1: Βασικές αρχές για την επίτευξη της ανθεκτικότητας του παράκτιου χώρου

## Παράρτημα\_Πίνακες Χρονολογίου

Προολυμπιακή περίοδος								Ολυμπιακοί Αγώνες Αθήνα 2004
ΡΣΑ Ν.1515/'85	Ν. 2730/'99	Ν.2912/'01	Ν. 2971/'01	ΠΔ 22.23.'02 ΕΣΟΑΠ Φαλ.Όρμου	ΕΣΟΑΠ Αγ. Κοσμά	Ν. 3105/'03	ΠΔ 5.3.'04	
αναγνώριση στρατηγικής σημασίας παραλιακής ζώνης για ανάπτυξη Μητροπολιτικού συγκροτήματος και η ανάπλαση του Φαλ. Όρμου	Η περιοχή του Φαλ. Όρμου χωροθετήθηκε ως περιοχή υποδοχής ολυμπ. εγκαταστάσεων κ έργων υποστήριξης κ μεταολυμπ. υπερτοπικού πόλου αθλητισμού, αναψυχής και πολιτιστικών λειτουργιών	Η παραλία Καλλιθέας-Μοσχάτου και τμήμα παραλίας Π.Φαλήρου χαρακτηρίστηκαν ως περιοχή υποδοχής ολυμπιακών εγκαταστάσεων	Νόμος περί αιγιαλού και παραλίας	έγκριση ΕΣΟΑΠ στην περιοχή υποδοχής Ολυμπ.εγκαταστάσεων Beach volley, tae kwon do και λοιπών αθλημάτων στον Φαλ. Όρμω των δήμων Π. Φαλήρου, Καλλιθέας και Μοσχάτου και καθορίστηκαν χρήσεις γης και όροι δόμησης κατά ζώνες	Έγκριση ΕΣΟΑΠ στην περιοχή υποδοχής ολυμπ. εγκαταστ. Ολυμπ. Κέντρου Ιστιοπλοΐας Αγ. Κοσμά, καθορισμός χρήσεων κατά ζώνες και για τη μεταολυμπ. περίοδο. Προέβλεπε περιοχή παράκτιου Πάρκου.	Δημιουργία προβλητών με 5 εστιατόρια στο Δέλτα και ενυδρείο καταργήθηκε με Ν.3843/'10	Καθορισμός ζωνών προστασίας, χρήσεων γης κ όρων και περιορισμών δόμησης στην παραλιακή ζώνη Αττικής από Φαλ. Όρμο μέχρι Αγ. Μαρίνα Κρωπίας	

## Μεταολυμπιακή περίοδος 2004 - 2008

N. 3342/'05	Πράσινη Βίβλος 2006	Πρωτόκολλο Μαδρίτης 2008	N. 3785/'09
<p>Καθορισμός επιτρεπόμενων για κάθε ολυμπ. εγκατάσταση χρήσεων, μετατροπή Γυμναστηρίου Taekwondo σε συνεδριακό κ. διεύρυνση επιτρεπόμενων χρήσεων σε όλες τις ζώνες του Φαλ. Μετώπου, καθιστώντας τον σημαντικό πόλο συνεδρίων, διοργανώσεων, πολιτιστικών και ψυχαγωγικών δραστηριοτήτων</p>	<p>Ολοκληρωμένη Θαλασσια Πολιτική της Ευρώπης</p>	<p>Ολοκληρωμένη Διαχείριση Παράκτιων Ζωνών Μεσογείου. Αποτελεί μέρος του ευρωπαϊκού δικαίου</p>	<p>Κύρωση σύμβασης μεταξύ Ιδρ. "Σ. Νιάρχος" και Ελλ. Δημοσίου. Κατασκευή υπερτοπικού πολιτιστικού Πάρκου "Κέντρο Πολιτισμού Ίδρυμα Σταύρος Νιάρχος"</p>

## Μεταολυμπιακή περίοδος – 2010 έως σήμερα

N. 3843/10	N. 3845/2010	2011 N. 3943/11	N. 3985/11	N. 3986/11	N. 4062/12
<p>Προβλέφθηκε Πρόγραμμα Ολοκληρωμένης Ανάπλασης στην περιοχή του Φαλ. Όρμου, καθορίστηκαν ζώνες ανάπλασης, επιπρεπόμενες εντός αυτών χρήσεις, όροι κ περιορισμοί δόμησης</p>	<p>“Μνημόνιο Οικονομικής και Χρηματοπιστωτικής Πολιτικής” με αναφορά, μεταξύ άλλων, σε πρόγραμμα αποκρατικοποιήσεων για την πώληση περιουσιακών στοιχείων του Δημοσίου.</p>	<p>Με δωρεά Ιδρ. Νιάρχου συντάσσεται Προμελέτη Master Plan από το Atelier Renzo Piano με την υποστήριξη των ελληνικών Γραφείων μελετών της Φάληρο 21. Με το α. 42 του Ν. 3943/2011 συνεστήθη η “ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε.”, με σκοπό τη διοίκηση, διαχείριση και αξιοποίηση της έκτασης και των εγκαταστάσεων του αεροδρομίου Ελληνικού, μέσω της οποίας θα εξασφαλιστεί, κατά την αιτιολογική έκθεση του νόμου, η προσέλκυση επενδύσεων.</p>	<p>Μεσοπρόθεσμο Πλαίσιο Δημοσιονομικής Στρατηγικής. Έγκριση Προγράμματος Αποκρατικοποιήσεων. Ένταξη Ελληνικού στο Πρόγραμμα αυτό.</p>	<p>Συνεστήθη το ΤΑΙΠΕΔ. α. 18-26 ν.3986/11. Μεταβίβαση ακινήτου Ελληνικού στο ΤΑΙΠΕΔ κατά κυριότητα σε ποσοστό 30% εξ αδιαιρέτου για 99 έτη πλην αιγιαλού και παραλίας και μεταβίβαση δικαιώματος επιφάνειας και του συνόλου των μετοχών της “ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε.”.</p>	<p>Συγκρότηση του ΝΠΕΑ (Ελληνικό, Ολυμπ. Κέντρο Ιστιοπλοΐας και Εθν. Αθλ. Κέντρο Νεότητας Αγ. Κοσμά, ορίσθηκε (άρθρ. 7 παρ. 1) ότι και των ακινήτων αυτών η χρήση, διοίκηση, διαχείριση και εκμετάλλευση περιέρχονται στην «ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε.». Επιδιώκεται η ικανοποίηση σκοπών δημοσίου συμφέροντος (αύξηση εσόδων, επενδύσεις).</p>

Μεταολυμπιακή περίοδος 2011 έως σήμερα

	ΠΔ 26.11.'13	Ν. 4146/'13	Οδηγία 2014/89/ΕΕ	Ν. 4277/2014 ΝΡΣΑ (2014-2021)
2011, 2013				
Με αποφάσεις της Διυπουργικής Επιτροπής Αναδιρθρώσεων και Αποκρατικοποιήσεων έλαβαν χώρα οι μεταβιβάσεις.	Έγκριση Προ-Γράμματος Ολοκληρωμένης Ανάπλασης Φαλ. Όρμου και των δήμων Π. Φαλήρου, Καλλιθέας και Μοσχάτου-Ταύρου. Τέθηκαν στόχοι και αρχές σχεδιασμού των έργων και του τοπίου.	Συστήνεται (α. 16) η "ΠΑΡΑΚΤΙΟ ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΩΠΟ Α.Ε." η διοίκηση, η διαχείριση και η αξιοποίηση δημοσίων και ιδιωτικών εκτάσεων, κτιρίων και εγκαταστάσεων, καθώς και εκτάσεων, κτιρίων και εγκαταστάσεων ιδιοκτησίας Ν.Π.Δ.Δ., που βρίσκονται στην περιοχή μεταξύ του Σταδίου Ειρήνης και Φιλίας και του ακρωτηρίου Σουνίου. Παραχωρείται κατά χρήση στην Περιφέρεια Αττικής», χωρίς αντάλλαγμα, για 40 έτη, προς αξιοποίηση, διαχείριση και εκμετάλλευση, εκτάσεις του Φαλ. Όρμου μετά των υφιστάμενων κτισμάτων και εγκαταστάσεων.	Οδηγία -Πλαίσιο για τη Θαλάσσια Στρατηγική	Επέχει θέση Περιφ.Χωρотаξ. Πλαισίου, με το οποίο το Ελληνικό αναγορεύεται Σε εθνικής κ διεθνούς εμβέλειας πάλος. Θέτει στόχους. Ενίσχυση διεθνούς ρόλου Αθήνας-Αττικής. Προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή. Η περιοχή μελέτης ορίζεται ως αναπτυξιακός Άξονας μητροπολιτικής ακτινοβολίας.

## Μεταολυμπιακή περίοδος 2014 έως σήμερα

ΠΔ 28.2.'18				
14.11.2014	N. 4321/'15	N. 4447/'16		N. 4546/'18
<p>Υπεγράφη μεταξύ ΤΑΙΠΕΔ και Hellinikon Global I S.A. η σύμβαση για την αξιοποίηση του Ελληνικού κατόπιν διαγωνισμού, κατά τον οποίο αναδείχθηκε ως προσημητέος Επενδυτής η η «LAMDA Development Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων».</p>	<p>Απορρόφηση της εταιρείας «Παράκτιο Μέτωπο Α.Ε.» από την ΕΤΑΔ ΑΕ. Ο φορέας που πρόκειται να δημιουργηθεί θα έχει σκοπό την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας προς όφελος και με γνώμονα το δημόσιο συμφέρον. Τα έσοδα που θα προκύπτουν θα αξιοποιούνται κυρίως για τη χρηματοδότηση της κοινωνικής πολιτικής του κράτους και τη στήριξη της κοινωνικής ασφάλισης.</p>	<p>Νέος Νόμος για τον χωρικό σχεδιασμό:α Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια αποτελούν σύνολα κειμένων και διαγραμμάτων, με τα οποία προσδιορίζονται κατευθύνσεις σε εθνικό επίπεδο και, όπου απαιτείται, ρυθμίσεις, ιδίως, για τη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση παράκτιων, νησιωτικών, ορεινών και προβληματικών περιοχών.</p>	<p>Σχέδιο Ολοκληρωμένης Αξιοποίησης (ΣΟΑ) Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγ. Κοσμά</p>	<p>Ενσωμάτωση στην ελληνική Νομοθεσία της Οδηγίας 2014/89/ΕΕ για το θαλάσσιο χωροταξικό Σχεδιασμό. Στόχος: Η στήριξη και προώθηση της βιώσιμης ανάπτυξης και της χωρικής συνοχής μεταξύ του θαλάσσιου κ του παράκτιου χώρου, μέσα από τη σύνθεση των οικολογικών, περιβαλλοντικών, οικονομικών, κοινωνικών και πολιτισμικών παραμέτρων, λαμβάνοντας υπόψη τις αλληλεπιδράσεις ξηράς - θάλασσας, την οικοσυστημική προσέγγιση και τις αρχές της αειφορικής διαχείρισης.</p>