



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΔΠΜΣ: ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ-ΣΧΕΔΙΑΜΟΣ ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ
ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ Β “ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ-ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ”

ΤΟ ΖΗΤΗΜΑ ΤΩΝ ΠΑΡΑΚΤΙΩΝ ΖΩΝΩΝ ΚΑΙ
Η ΠΟΡΕΙΑ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΟΥΣ
ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ: ΤΟ ΠΑΡΑΚΤΙΟ ΜΕΤΩΠΟ ΓΛΥΦΑΔΑΣ

Περιβαλλοντικές συνιστώσες του σχεδιασμού και της οικιστικής ανάπτυξης

Σπουδάστρια
Αλίν Μαρουκιάν

Διδάσκοντες
Ιωάννης Πολύζος
Ελένη Χανιώτου
Δημήτρης
Μπαλαμπανίδης
Λουκάς Τριάντης
Κωνσταντίνος Βουρεκάς

Φεβρουάριος 2019

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ.....	5
ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ.....	5
ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	6
1)Η ΚΡΙΣΗ ΤΩΝ ΠΑΡΑΚΤΙΩΝ ΖΩΝΩΝ	
Η έννοια της παράκτιας ζώνης.....	7
Η σημασία της παράκτιας ζώνης.....	7
Προβλήματα στις παράκτιες ζώνες.....	8
Παράκτια ζώνη Αττικής.....	8
2)ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΠΑΡΑΚΤΙΩΝ ΖΩΝΩΝ	
Η στροφή προς την ΟΔΠΖ.....	9
Θεσμικό πλαίσιο σε Ευρωπαϊκό επίπεδο.....	10
Θεσμικό πλαίσιο σε Εθνικό επίπεδο.....	11
Παραδείγματα (Θεσσαλονίκη και παράλια Ισπανίας).....	11
3)Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΠΑΡΑΚΤΙΑΣ ΖΩΝΗΣ ΓΛΥΦΑΔΑΣ	
Περιοχή μελέτης-αναγνώριση και εστίαση.....	13
Καθορισμός ορίων-Ιδιοκτησιακό καθεστώς.....	13
Υφιστάμενη κατάσταση της παράκτιας ζώνης.....	15
Δίκτυο πεζών, ΙΧ και ΜΜΜ.....	18
Θεσμοθετημένες χρήσεις γης.....	19
Προβλεπόμενα και εγκεκριμένα σχέδια.....	20
4)ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ	
I) Υφιστάμενης κατάστασης σχετικά με τη λειτουργικότητα, τη σχέση του μετώπου με τον αστικό ιστό και τις εγκατεστημένες χρήσεις γης.....	20
II)Των προβλεπόμενων και εγκεκριμένων σχεδίων.....	21
4)ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	22
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	23

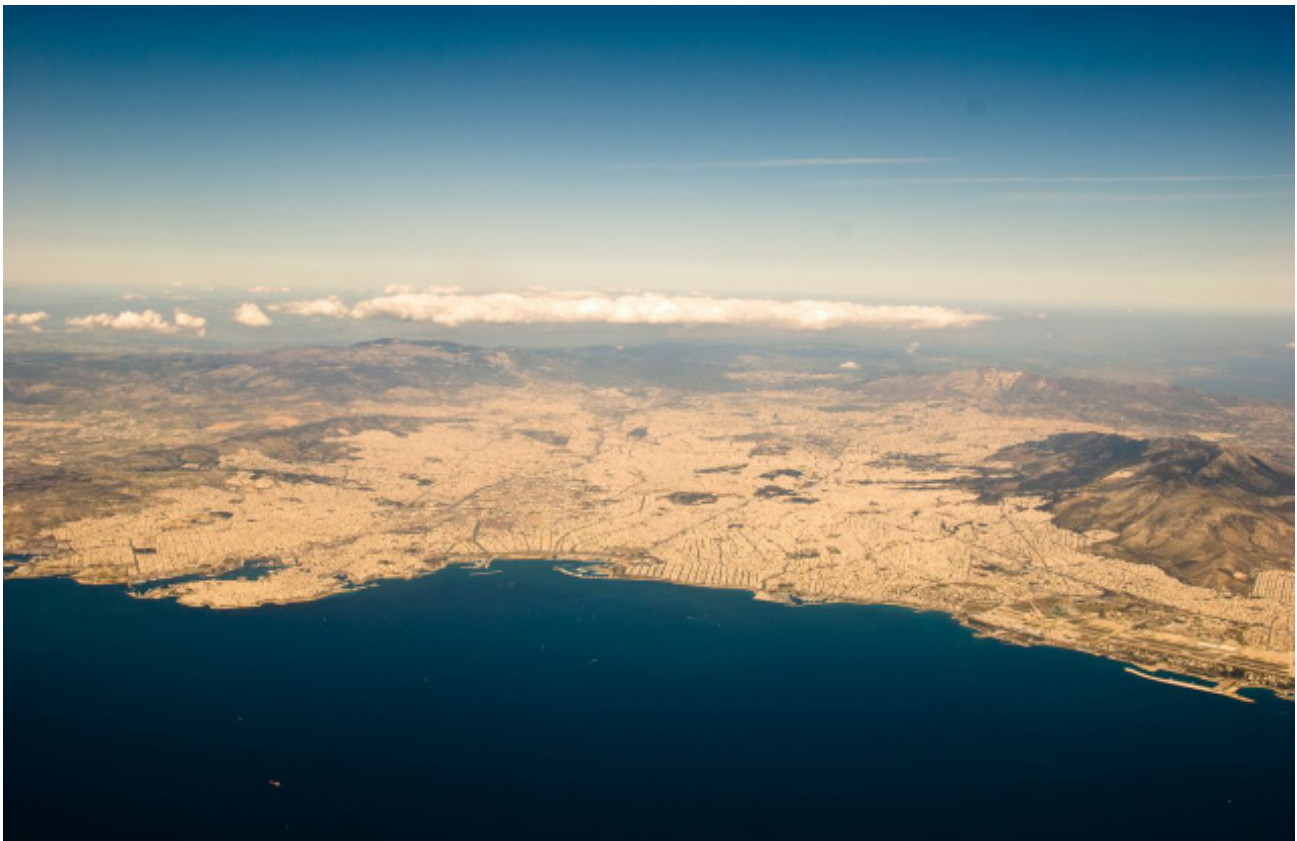
ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

- Η αναγνώριση της αξίας των ακτών και το γεγονός ότι έχουν ανάγκη ιδιαίτερης αντιμετώπισης
- Η αναφορά των θεσμικών διατάξεων της Ευρώπης και της Ελλάδας προς την κατεύθυνση προστασίας των ακτών
- Η ρύθμιση των ακτών βάσει της Ολοκληρωμένης διαχείρισης παράκτιων ζωνών
- Μελέτη περίπτωσης τμήματος του Αθηναϊκού παράκτιου μετώπου- μέτωπο Γλυφάδας
- Αξιολόγηση της υφιστάμενης κατάστασης και των μελλοντικών παρεμβάσεων με σκοπό τον σχολιασμό και την άσκηση κριτικής έχοντας ως κριτήρια το κοινωνικοοικονομικό πλαίσιο και τις πιέσεις που ασκούνται

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Η μεθοδολογία της εργασίας βασίστηκε:

- Στην αξιοποίηση βιβλιογραφικού υλικού που αφορούσε τη παράκτια ζώνη και την διαχείριση του. Παράλληλα η βιβλιογραφική έρευνα συνέβαλλε και στην συλλογή πληροφοριών σχετικά με την υφιστάμενη κατάσταση του παράκτιου μετώπου Γλυφάδας και τα ιστορικά στοιχεία που αφορούσαν την διαχρονική εξέλιξη του
- Στη μελέτη του θεσμικού πλαισίου σχετικά με το παράκτιο μέτωπο και την Ολοκληρωμένη διαχείριση παράκτιων χώρων
- Στην έρευνα πεδίου με σκοπό την παρατήρηση και καταγραφή της υφιστάμενης κατάστασης του μετώπου
- Σε συνεντεύξεις με την τεχνική υπηρεσία του δήμου γλυφάδας, περιβαλλοντικούς συλλόγους και επισκέπτες του μετώπου. Μέσω των συνεντεύξεων προκύψαν συμπεράσματα σχετικά με τις ανάγκες των κατοίκων και επισκεπτών και την άποψη του για το μέτωπο, τις μελλοντικές παρεμβάσεις του δήμου και τη διάθεση που έχουν για τον τρόπο αξιοποίησης του μετώπου καθώς και τα προβλήματα που χαρακτηρίζουν περιβαλλοντικά την περιοχή.



Εικ 1: Παράκτιο μέτωπο Αθήνας
(πηγή: <https://it.wikipedia.org/>)

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Διαχρονικά οι παράκτιες περιοχές έχουν αποτελέσει εστία ανάπτυξης κοινωνιών. Μέχρι σήμερα εξακολουθούν να αποτελούν περιοχές μεγάλων δυνατοτήτων για τη σύγχρονη κοινωνία μας. Το γεγονός ότι η παράκτια ζώνη είναι εντατικά αξιοποιήσιμη σε παγκόσμιο επίπεδο την καθιστά ευάλωτη και απαιτείται προσοχή στη διαχείρισή της. Εκτός από την κατασκευή της σημαντικό πρόβλημα που γίνεται εντονότερο είναι η πυκνότητα του πληθυσμού στο χώρο αυτό. Η πυκνότητα αυτή, το εύρος των δραστηριοτήτων που εξελίσσονται στον χώρο αλλά και οι επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής δημιουργούν πιέσεις οι οποίες αυξάνονται όλο και περισσότερο λόγω της αύξησης του πληθυσμού και της ανάπτυξης.

Η Ελλάδα είναι η χώρα με το πιο εκτεταμένο παραλιακό και νησιωτικό τοπίο στην Ευρώπη. Η παράκτια ζώνη της αποτελεί ένα σπουδαίο φυσικό πλουτοπαραγωγικό πόρο αλλά και πόλο έλξης διεθνούς σημασίας για ποικίλες δραστηριότητες αναψυχής, ενώ συγκεντρώνουν φυσικά και πολιτιστικά στοιχεία μοναδικής αξίας και ενδιαφέροντος. Λόγω του ιδιαίτερου χαρακτήρα της παράκτιας ζώνης και των πλεονεκτημάτων που προσφέρει, οι αναπτυξιακές δραστηριότητες της χώρας σε πολύ μεγάλο ποσοστό, έχουν τη βάση τους στο χώρο σε μικρή απόσταση από τη θάλασσα.

Σήμερα έχει αναγνωριστεί διεθνώς η σημασία της θάλασσας και των παράκτιων ζωνών -του τμήματος δηλαδή, στο οποίο έρχεται σε δυναμική επαφή η θάλασσα με την ξηρά-, ως σημαντικού, μη ανανεώσιμου, περιβαλλοντικού και οικονομικού πόρου. Το γεγονός αυτό δημιουργεί την ανάγκη για αναζήτηση νέων μεθόδων συνολικής διαχείρισης επιδιώκοντας μακροπρόθεσμα να αντιμετωπιστεί η υπερεκμετάλλευση της παράκτιας ζώνης. Το βασικό εργαλείο σχεδιασμού που επιτυγχάνει με τον βέλτιστο τρόπο τον στόχο αυτό είναι η Ολοκληρωμένη Διαχείριση Παράκτιας Ζώνης (ΟΔΠΖ). Με την ολοκληρωμένη διαχείριση εξετάζονται όλα τα δεδομένα συνδυαστικά και συμπεριλαμβάνονται όλες εκείνες οι διαδικασίες που σχετίζονται με την κατασκευή νέων έργων ή δημιουργία νέων δραστηριοτήτων, ή τη διαχείριση των υφισταμένων έργων και δραστηριοτήτων.

Το παράκτιο μέτωπο της Αττικής αποτελεί ένα πολύ αξιοποιήσιμο κομμάτι του αστικού ιστού της Αθήνας και έχει δεχθεί σε μεγάλο βαθμό την ανθρώπινη επέμβαση. Από πολύ νωρίς αναγνωρίστηκε η αξία του και δεκαετίες τώρα δέχεται πιέσεις για την αξιοποίηση. Η πολιτεία δεν είχε ποτέ μια ενιαία αντίληψη για το παράκτιο μέτωπο, ούτε ένα προγραμματισμό για την οργάνωσή του. Οδηγηθήκαμε στη σημερινή κατάσταση όπου πλέον το μέτωπο αυτό έχει διαρθρωθεί αποσπασματικά με αρκετές αυθαιρεσίες που επιβαρύνουν το τοπίο και το περιβάλλον. Το παράκτιο μέτωπο της Αθήνας σήμερα βρίσκεται στο προσκήνιο για ακόμη μια φορά ως πεδίο επενδύσεων, αποζητώντας ταυτόχρονα μια οργανωμένη διαχείριση που θα σέβεται τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της, το περιβάλλον και το τοπίο. Κατανοώντας την προβληματική της κατάστασης και ακολουθώντας Ευρωπαϊκές οδηγίες που έχουν υπογραφεί, έχει ξεκινήσει μια προσπάθεια προς την Ολοκληρωμένη διαχείριση του παράκτιου μετώπου της Αττικής.

Η παρούσα εργασία διερευνά τα πλαίσια και τις ανάγκες της διαχείρισης των παράκτιων ζωνών. Στο πρώτο κομμάτι ασχολείται με βασικές έννοιες και ορισμούς της παράκτιας περιοχής καθώς και την κατανόηση της σημασίας που έχει. Στη συνέχεια παρουσιάζει το διεθνές ευρωπαϊκό και εθνικό θεσμικό πλαίσιο σχετικά με τον παράκτιο χώρο και τις βασικότερες ρυθμίσεις που ορίζονται και κατευθύνουν αυτό το ζήτημα. Επίσης αναφέρεται η έννοια ΟΔΠΖ και η σημασία οργάνωσης του χώρου προς αυτή την κατεύθυνση. Ως πεδίο μελέτης επιλέγει το παράκτιο μέτωπο της Γλυφάδας διερευνώντας την διαχρονική πορεία του και την υπάρχουσα κατάσταση. Η διερεύνηση αυτή θα ασχοληθεί πιο συγκεκριμένα με τις χρήσεις και τις δραστηριότητες που υφίστανται στην περιοχή, τις εγκαταστάσεις, το ιδιοκτησιακό καθεστώς και τη σχέση του αστικού ιστού με το μέτωπο. Στη συνέχεια θα αναζητηθούν προβλεπόμενοι και εγκεκριμένοι σχεδιασμοί που αφορούν το κομμάτι αυτό. Τέλος καταλήγει σε μια προσπάθεια αξιολόγησης της υπάρχουσας κατάστασης και των σχεδιασμών που προβλέπονται σε σχέση με τις αρχές της Ολοκληρωμένης Διαχείρισης Παράκτιων Ζωνών.

Η ΚΡΙΣΗ ΤΩΝ ΠΑΡΑΚΤΙΩΝ ΖΩΝΩΝ

Η έννοια της παράκτιας ζώνης

Οι παράκτιες περιοχές χαρακτηρίζονται σε όλη την ιστορία από μια ιδιαίτερη δυναμική. Είναι σε παγκόσμια κλίμακα εντατικά αξιοποιήσιμες εκτάσεις καθώς παραλαμβάνουν πολλαπλές δραστηριότητες, προσελκύουν την δημιουργία και την ανάπτυξη κοινωνιών και γενικότερα έχουν υπάρξει έντονο πεδίο ανθρώπινης δράσης και πιέσεων.

Αν και η έννοια της παράκτιας ζώνης είναι οικεία στους περισσότερους ανθρώπους, ο ορισμός της δεν είναι εύκολος και διαφέρει ανάλογα με το σκοπό και την εκάστοτε περιοχή η οποία μελετάται, όπως επίσης δεν υπάρχει ένας κοινά αποδεκτός ορισμός. Μάλιστα πολλές φορές συγχέεται η έννοια της παράκτιας ζώνης με την ακτογραμμή.

Παρ' όλα αυτά σύμφωνα με τη σύμβαση της Βαρκελώνης ως «Παράκτια ζώνη» ορίζεται «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 αλληλοεπιδρούν με τις ανθρώπινες κοινότητες και τις σχετικές κοινωνικό-οικονομικές δραστηριότητες».

Στην Ελληνική νομοθεσία, ορισμό της παράκτιας ζώνης, αλλά και της κρίσιμης παράκτιας ζώνης, έχουμε στο ν. 3937/2011 «διατήρηση βιοποικιλότητας και άλλες διατάξεις». Ο ορισμός έχει ως βάση αυτό του παραπάνω Πρωτοκόλλου. Ως κρίσιμη παράκτια ζώνη ορίζεται το τμήμα της παράκτιας ζώνης στο οποίο συναντώνται σε άμεση μεταξύ τους σχέση και αλληλεπίδραση το θαλάσσιο και το χερσαίο τμήμα της. Περιλαμβάνονται ιδίως γεωμορφολογικοί σχηματισμοί, εκτάσεις που αποτελούνται από υλικά διάβρωσης των γειτονικών περιοχών ή την μεταφορά ανέμου και από την χαρακτηριστική χλωρίδα ή διαβρώνονται με τέτοιο ρυθμό, ώστε να προκύπτει κίνδυνος για ανθρωπογενείς εγκαταστάσεις ή δραστηριότητες.

Παράκτια ζώνη κατά έναν εναλλακτικό ορισμό είναι, «μια ζώνη ξηράς και θάλασσας ποικίλου πλάτους, το οποίο εξαρτάται από τη φύση του περιβάλλοντος, τις ανάγκες διαχείρισης του, τις δραστηριότητες που λαμβάνουν χώρα και τις ευκαιρίες που προσφέρονται για περιβαλλοντική, κοινωνική και οικονομική ανάπτυξη» (Commission, 2016)

Το χερσαίο τμήμα της παράκτιας ζώνης μπορεί να συμπεριλαμβάνει ακόμη και ολόκληρη λεκάνη απορροής των επιφανειακών υδάτων, ενώ το θαλάσσιο τμήμα τουλάχιστον μέχρι την ισοβαθή στην οποία διαπιστώνεται η ύπαρξη μεγάλης βιοποικιλότητας, ή μέχρι την ισοβαθή που περιλαμβάνει την θαλασσιά εκείνη περιοχή που επηρεάζεται από τις χερσαίες ή θαλάσσιες δραστηριότητες και μπορεί να περιλαμβάνει όλη την υφαλοκρηπίδα, να επεκτείνεται, δηλαδή, μέχρι το βάθος των 200μ. (Μοσχοβούδη, 2009).

Το ζήτημα του καθορισμού της παράκτιας ζώνης είναι ιδιαίτερα περίπλοκο και δυσκολεύει όταν εμπλέκονται έννοιες παραλίας και αιγιαλού. Κατά τον νόμο 2971/2001, «η παραλία ορίζεται ως η ζώνη ξηράς που προστίθεται στον αιγιαλό, καθορίζεται δε σε πλάτος μέχρι και πενήντα (50) μέτρα από την οριογραμμή του αιγιαλού, προς εξυπηρέτηση της επικοινωνίας της ξηράς με τη θάλασσα και αντίστροφα.»¹

Σε κάθε περίπτωση ο ορισμός των εννοιών αυτών είναι διαφορετικός όταν η προσέγγιση είναι νομική/διοικητική, σε σχέση με τον ορισμό που δίνεται από τις διαφορετικές ειδικότητες επιστημόνων που ασχολούνται με το θέμα.

Η σημασία της παράκτιας ζώνης

Στις παράκτιες ζώνες ζει και δραστηριοποιείται πολύ μεγάλο μέρος του παγκόσμιου πληθυσμού, λόγω των δυνατοτήτων που προσφέρει. Οι παράκτιες περιοχές αποτελούν πόλο έλξης όλο και περισσότερων ανθρώπων. Στις παράκτιες ζώνες αναπτύσσεται κατά μεγάλο ποσοστό ο τουρισμός,

1 Ν. 2971/2001, «Αιγιαλός, παραλία και άλλες διατάξεις»

όπως και δραστηριότητες αναψυχής. Πολλές μεγάλες πόλεις της Γης είναι κτισμένες παραθαλάσσια. Μέσω της παράκτιας ζώνης εξυπηρετούνται μετακινήσεις, τόσο ανθρώπων, όσο και αγαθών, αφού λιμάνια και λοιπά έργα είναι κατασκευασμένα σε αυτήν. Πλήθος δραστηριοτήτων, αλιεία, ιχθυοκαλλιέργειες, αλλά και γεωργία και βιομηχανικές δραστηριότητες ασκούνται στις περιοχές αυτές, ενώ υπάρχει μεγάλο ποσοστό υποδομών μεταφορών και επικοινωνιών.

Περιβαλλοντικά έχει μεγάλη οικολογική σημασία καθώς διαθέτει πλούσια βιοποικιλότητα. Υπάρχουν υδροβιότοποι, εκβολές ποταμών, παράκτια δάση, αμμόλοφοι κλπ., πολλές δηλαδή περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλους. Η κατάκλιση της περιοχής από θαλασσινά και άλλα νερά, ο ψεκασμός της χέρσου από τη θάλασσα αλλά και οι παράκτιες βραχώδεις περιοχές δημιουργούν ένα μωσαϊκό οικοσυστημάτων και διαμορφώνουν τοπία ξεχωριστής αξίας και ομορφιάς.

Η παράκτια ζώνη συνολικά έχει μεγάλη περιβαλλοντική, κοινωνική, οικονομική και πολιτισμική σημασία. Τα στοιχεία αυτά προσδιορίζουν τη σημαντικότητα της παράκτιας ζώνης σε κοινωνικό-οικονομικό επίπεδο και συνδέουν τη περιβαλλοντική βιωσιμότητα των περιοχών αυτών με την επιβίωση των κατοίκων και των δραστηριοτήτων τους.

Προβλήματα στις παράκτιες περιοχές

Το σοβαρότερο ίσως πρόβλημα που δέχεται η παράκτια ζώνη είναι η πίεση από την αυξανόμενη οικιστική πυκνότητα. Οι άνθρωποι έχουν κατοικήσει τον παράκτιο χώρο σε πολύ μεγάλο βαθμό. Παράλληλα οι παράκτιες περιοχές αντιμετωπίζουν πληθώρα προβλημάτων από τις ολοένα αυξανόμενες ανθρώπινες επεμβάσεις, όπως η μεγάλη συγκέντρωση πληθυσμού και οικονομικών δραστηριοτήτων στις ακτές, η ρύπανση των κλειστών κόλπων και των θαλασσών γενικότερα με λύματα και κάθε είδους απόβλητα, η συρρίκνωση των φυσικών και αδόμητων παράκτιων περιοχών, η εξαφάνιση των οικολογικών χαρακτηριστικών των ακτών (παράκτια βλάστηση, αμμόλοφοι, υγρότοποι κ.α.).

Μεγάλα τμήματα της παράκτιας ζώνης της Ευρώπης έχουν ήδη μετατραπεί ή μετατρέπονται, ιδίως τα τελευταία χρόνια, με ταχύ ρυθμό από φυσικές σε δομημένες περιοχές, με επέκταση των κατοίκων, την κατασκευή εγκαταστάσεων οικονομικών δραστηριοτήτων ή αναψυχής και τη δημιουργία τεχνικών υποδομών, όπως λιμένες, αερολιμένες και οδικά δίκτυα. σε ένα σύστημα που όπως αναφέρθηκε διακρίνεται από ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και μεγάλη σημασία κοινωνική, οικονομική και περιβαλλοντική, με τέτοια ποικιλία δραστηριοτήτων και αλληλεπιδράσεων, καθίσταται προφανής η ευαισθησία του. Σύμφωνα με την ΕΕ οι πιέσεις που δέχεται το περιβάλλον αυτό έχει σαν αποτέλεσμα την απόλυτη καταστροφή και τον κατακερματισμό πολύτιμων ενδιαιτημάτων.

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα παραπάνω, διακρίνεται η ανάγκη για διαχείριση των παράκτιων περιοχών με τέτοιο τρόπο, ώστε το σύστημα να είναι σε ισορροπία και να υπάρχει μια κοινωνική, οικονομική και περιβαλλοντική βιωσιμότητα. Ο μόνος τρόπος για να γίνει αυτό, είναι να καθιερωθεί μια ολιστική προσέγγιση για την διαχείριση των περιοχών αυτών, η οποία θα στοχεύει στην ανάπτυξη της παράκτιας ζώνης και ταυτόχρονα θα ελαχιστοποιεί τους περιβαλλοντικούς κινδύνους από αυτή την ανάπτυξη.

Παράκτια ζώνη Αττικής

Η ελληνική παράκτια ζώνη χαρακτηρίζεται από μεγάλη ποικιλία ειδών (χλωρίδας και πανίδας), γεωμορφολογικών χαρακτηριστικών, παραγωγικών οικοσυστημάτων αλλά και από συσσώρευση πλήθους ανθρώπινων δραστηριοτήτων.

Οι χρήσεις γης που συναντώνται κυρίως στην ελληνική παράκτια ζώνη είναι η εξής: κατοικία, αναψυχή και τουρισμός, βιομηχανία, εμπόριο, αλιεία και υδατοκαλλιέργειες, γεωργία και κτηνοτροφία, επικοινωνία και θαλάσσιες μεταφορές, χώροι προστασίας (φυσικά πάρκα, υγροβιότοποι κλπ.), ειδικές χρήσεις (στρατιωτικές εγκαταστάσεις κλπ.).

Η μητροπολιτική Αθήνα συγκεντρώνει μεγάλο πλήθος των χρήσεων που αναφέρθηκαν και έχει αποτελέσει διαχρονικά πεδίο έντονων πιέσεων. Η εκτεταμένη δόμηση και το πλήθος επιβαρυντικών

χρήσεων που δέχεται μέχρι σήμερα συμβάλουν στην αλλοίωση του παράκτιου μετώπου της. Ιδιαίτερα σημαντικό είναι το γεγονός ότι στην Αθήνα βρίσκεται το μεγαλύτερο εμπορικό λιμάνι της Ελλάδας, αλλά και πολυάριθμοι μικρότεροι λιμένες καθώς και πολλές χρήσεις αναψυχής και τουρισμού.

Η αναψυχή και ο τουρισμός αποτελούν ένα μείζον ζήτημα στις μέρες μας. Ιστορικά η παραχώρηση του παράκτιου τμήματος προς αυτή την κατεύθυνση ακολουθείται από αρνητικές επιπτώσεις όπως καταστροφή ενδιαιτήματος και απουσία λειτουργικής σχέσης με τον αστικό ιστό, λόγω εκτεταμένης και μη οργανωμένης και ελεγχόμενης δόμησης του τμήματος αυτού.

Η παράκτια ζώνη της Αττικής αναγνωρισμένη ως Αθηναϊκή Ριβιέρα, προσελκύει διαχρονικά το ενδιαφέρον. Η ανάπτυξη του παραλιακού μετώπου και το ξεκίνημα του ονείρου της Αθηναϊκής Ριβιέρας ξεκίνησαν στα μέσα του 1950, με την ανάπτυξη της Γλυφάδας σε σύγχρονο προάστιο, την κατασκευή της Παραλιακής Οδού και τουριστικού συγκροτήματος Αστέρια Γλυφάδας, όπως επίσης και τα εγκαίνια ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων όπως το Astir Palace, στη Βουλιαγμένη. Λίγες ευρωπαϊκές πόλεις έχουν το προνόμιο μιας τέτοιας ακτογραμμής, και το όνειρο μιας ονειρικής Ριβιέρας δεν εγκαταλείφθηκε ποτέ. Συνεχώς γίνονται προσπάθειες βελτίωσης και ανάπτυξης. Η ανάπτυξη αυτή κατά βάση στηρίζεται στις μεγάλες επενδύσεις και τον τουρισμό και σε αυτή οφείλεται μια σειρά αυθαιρεσιών σε αυτό το τόσο ευαίσθητο πεδίο όπως είναι η παράκτια ζώνη.

Στη σύγχρονη εποχή, βλέπουμε την ανάγκη για ανάπτυξη της παράκτιας ζώνης της Αττικής, αλλά ταυτόχρονα την ανάγκη για προστασία, πιο έντονη από ποτέ. Προωθείται έντονα η έννοια της «Αθηναϊκής Ριβιέρας», η οποία περιλαμβάνει την παράκτια ζώνη της Αττικής από το Φάληρο, μέχρι και το Σούνιο. Παρ' όλο που υπάρχουν κάποιες υφιστάμενες εγκαταστάσεις και γίνονται κάποιες αναπλάσεις, χρειάζεται να γίνουν ακόμη περισσότερες. Ενώ λοιπόν η ανάγκη για ανάπτυξη της περιοχής φαίνεται επιτακτική, τα έργα που πραγματοποιούνται, αλλά και αυτά που πρέπει να προγραμματιστούν, επιβάλλεται να γίνουν με γνώμονα την προστασία του περιβάλλοντος, την αποφυγή υποβαθμίσεων του κατά τη διάρκεια αναπτυξιακών έργων και την οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη της περιοχής.

Η ποιότητα της ζωής των κατοίκων της Αττικής, αλλά και ο βιοπορισμός τους, συνδέονται άμεσα με την παράκτια ζώνη της περιοχής και η αποφυγή υποβάθμισης της, χρήζει ιδιαίτερης σημασίας. Η οποιαδήποτε ρύπανση που μπορεί να προκληθεί είναι σίγουρο ότι επιφέρει περιβαλλοντικές αλλά και οικονομικές επιπτώσεις. Επίσης ο απρόσεκτος σχεδιασμός παράκτιων έργων μπορούν να καταστρέψουν ανεπανόρθωτα το θαλάσσιο και χερσαίο οικοσύστημα. Το κομμάτι αυτό πρέπει να μπορεί να αποτελέσει αναπτυξιακό πόλο χωρίς να επιβαρύνονται φυσικά ενδιαιτήματα της και ταυτόχρονα να είναι ένας λειτουργικός τόπος ανάσας και εκτόνωσης της πόλης.

ΑΡΧΕΣ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΑΡΑΚΤΙΑΣ ΖΩΝΗΣ

Η στροφή προς την ΟΔΠΖ

Τις τελευταίες δεκαετίες η διεθνής κοινότητα έχει αναδείξει τα ζητήματα προστασίας του περιβάλλοντος (φυσικοί πόροι και οικοσυστήματα). Έχοντας βρεθεί αντιμέτωπη με φυσικές καταστροφές και την κλιματική αλλαγή, έχει κάνει στροφή και σκέφτεται προς μια νέα κατεύθυνση και οργάνωση. Ένα από τα σύγχρονα θέματα που διεθνώς έχει αναδειχθεί ως θέμα προτεραιότητάς είναι όπως σχολιάστηκε η διαχείριση των υδάτων και το παράκτιο μέτωπο. Έχοντας κατανοήσει τη σημασία που έχει η οργάνωση του πεδίου αυτού χωροταξικά για τη συγκρότηση και την οργάνωση δράσεων σε μακροχρόνιο ορίζοντα για την αντιμετώπιση των προβλημάτων και προοπτικών της κοινωνίας οδηγήθηκε στην ανάπτυξη του σχεδιασμού ως προς την Ολοκληρωμένη Διαχείριση του Παράκτιου Χώρου (ΟΔΠΧ).

Σύμφωνα με τη σύμβαση της Βαρκελώνης ως «Ολοκληρωμένη διαχείριση των παράκτιων ζωνών» ορίζεται 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 και το χερσαίο τμήμα.

Ως γενικές αρχές της ολοκληρωμένης διαχείρισης των παράκτιων ζωνών ορίζονται, μεταξύ άλλων, πολλαπλά στοιχεία που 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.

Επιδιώκεται παράλληλα η κατάλληλη διακυβέρνηση, η οποία επιτρέπει στους τοπικούς πληθυσμούς και τα μέλη της κοινωνίας των πολιτών την επαρκή και έγκαιρη συμμετοχή τους σε μια διαφανή διαδικασία λήψης αποφάσεων.

Ως στόχοι δε της διαχείρισης αυτής αναφέρονται:

- η διευκόλυνση της αειφόρου ανάπτυξης των παράκτιων ζωνών μέσω του ορθολογικού σχεδιασμού των δραστηριοτήτων, λαμβανομένου υπόψη ότι η οικονομική, κοινωνική και πολιτιστική ανάπτυξη συνάδει με το περιβάλλον και τα τοπία,
- η εξασφάλιση της αειφόρου εκμετάλλευσης των φυσικών πόρων,
- η διατήρηση της ακεραιότητας των παράκτιων οικοσυστημάτων και τοπίων, καθώς και της γεωμορφολογίας των παράκτιων ζωνών,
- η αποτροπή ή/και μείωση των επιδράσεων των φυσικών κινδύνων,
- η αποτροπή ζημιών και η λήψη κατάλληλων μέτρων αν προκληθούν ζημιές,
- η επίτευξη συνοχής μεταξύ όλων των αποφάσεων που λαμβάνονται σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο, οι οποίες επηρεάζουν τη χρήση των παράκτιων ζωνών²

Θεσμικό πλαίσιο σε Ευρωπαϊκό επίπεδο

Η ιδέα της «Ολοκληρωμένης Διαχείρισης Παράκτιων Ζωνών» αναπτύχθηκε για πρώτη φορά στη Συνδιάσκεψη του Ρίο το 1992 και περιγράφηκε στα πρακτικά της Agenda21 (αρ. 17). Βέβαια εντάσσεται στο πλαίσιο μιας παλαιότερης προσπάθειας, ειδικά για την προστασία του θαλασσίου περιβάλλοντος και των παρακτίων περιοχών της Μεσογείου, που ξεκινά από την υπογραφή της Σύμβασης της Βαρκελώνης το 1976.

Στις 30 Μαΐου 2002 πραγματοποιείται η Σύσταση του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου (2002/413/ΕΚ), σχετικά με την εφαρμογή στην Ευρώπη της ολοκληρωμένης διαχείρισης των παράκτιων ζωνών. Το περιεχόμενο του κειμένου αποτελεί τη συμβολή της Ε.Ε. στην υλοποίηση διεθνών συμφωνιών (Agenda21, Συνδιάσκεψη Ρίο). Ειδικότερα, τα Κράτη - Μέλη προτρέπονται να διεξάγουν μία εθνική σφαιρική ανασκόπηση, όπου αναλύουν τους μείζονες παράγοντες, νόμους και θεσμούς που επηρεάζουν τη διαχείριση της παράκτιας ζώνης και να καταρτίσουν μία εθνική στρατηγική, ή -ανάλογα με την περίπτωση- στρατηγικές, για την εφαρμογή των αρχών της ΟΔΠΖ.

Σε αναγνώριση της σημασίας της κλιματικής αλλαγής για την περιοχή της Μεσογείου, το 2008 τα κράτη της Σύμβασης της Βαρκελώνης υπέγραψαν το Πρωτόκολλο (8ο Πρωτόκολλο Σύμβασης Βαρκελώνης) για μια Ολοκληρωμένη Διαχείριση της Παράκτιας Ζώνης της Μεσογείου, θέτοντας ως προτεραιότητα την προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή. Ειδικότερα, στο πρωτόκολλο αυτό, 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 και το χερσαίο τμήμα.»

² Σχέδιο Ολοκληρωμένης Διαχείρισης Ακτών Αττικής, Στρατηγικές και Κατευθύνσεις για την Χωρική Ενότητα: ΣΕΦ - Αγία Μαρίνα Κρωπίας (2017)

Θεσμικό πλαίσιο σε Εθνικό επίπεδο

Η Ελλάδα έχει κάνει πολύ αργά βήματα προς την κατεύθυνση της οργάνωσης της παράκτιας ζώνης της. Ο παράκτιος χώρος ρυθμιζόταν μέχρι πρότινος από ένα πλήθος νομοθεσιών που δεν έχουν μια κοινή ροή και σύνδεση και συνεπώς αποτέλεσε διαχρονικά ελεύθερο πεδίο αυθαιρεσιών με περιβαλλοντικό κόστος. Μέχρι και το 2001 ο μόνος νόμος που πλαισίωνε τις παράκτιες ζώνες ήταν ο Ν.2344/1940 και τα βασικά του σημεία ήταν ότι οι ακτές και οι παραλίες μπορούν να χρησιμοποιηθούν για να συνεισφέρουν στη μεταφορά, τον τουρισμό και τη βιομηχανία. Μπορούν ακόμα να νοικιαστούν σε ιδιώτες με βασικό κριτήριο το χρηματικό όφελος του δημοσίου και ιδιωτικού τομέα. Το πρόβλημα είναι ότι ο συγκεκριμένος νόμος που ήταν σε ισχύ 61 χρόνια, δεν ανέφερε τίποτα για τις ευθύνες του κράτους απέναντι στην προστασία των παράκτιων περιοχών, ενώ ταυτόχρονα δεν υπήρχαν περιορισμοί στις κατασκευές που μπορούσαν να γίνουν στις ακτές, δεν υπήρχαν αναφορές για τις χρήσεις γης ή αναφορές για προστασία από αστική εξάπλωση.

Αφού άρχισε να γίνεται αντιληπτή παγκοσμίως η ανάγκη για ολιστική προσέγγιση στις παράκτιες ζώνες και αφού η ΕΕ εξέδωσε οδηγίες στα κράτη-μέλη για μία κοινή πορεία ως προς αυτή την κατεύθυνση, τότε η Ελλάδα δημιούργησε τον νόμο 2971/2001 «Αιγιαλός παραλία και άλλες διατάξεις». Οι νόμοι αυτοί δεν κατάφεραν να αντιμετωπίσουν ή να αποτρέψουν προβλήματα της παράκτιας ζώνης.

Η ΕΕ κάνοντας όλο και μεγαλύτερα βήματα προς την οργάνωση των υδάτων και του παράκτιου μετώπου ορίζει την Οδηγία 2014/89/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 23ης Ιουλίου 2014, περί θεσπίσεως πλαισίου για τον θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό και απαιτεί μια ολοκληρωμένη προσέγγιση προγραμματισμού και διαχείρισης. Η ελληνική νομοθεσία ενσωμάτωσε την οδηγία αυτή με τον νόμο 4546/2018 -ΦΕΚ101/Α/12-6-2018. Με αυτό το νόμο η Ελλάδα κάνει ένα βήμα προς την βιώσιμη ανάπτυξη και τη χωρική συνοχή μεταξύ του θαλάσσιου και παράκτιου χώρου μέσα από την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη δραστηριοτήτων. Το ζήτημα είναι η προσπάθεια αυτή να φανεί χωρικά μέσω της πραγματοποίησης στρατηγικών και σχεδίων προς αυτή την κατεύθυνση. Το γεγονός αυτό αποτελεί μια πρόκληση καθότι απέναντι της έχει ένα παράκτιο μέτωπο με αυξανόμενη αξία και ζήτηση για επενδύσεις που στηρίζονται στον τουρισμό. Ταυτόχρονα αποτελεί ένα τόπο που έχει δεχθεί αυθαιρεσίες καθότι δεν υπήρχε πολιτική αναγνώρισης και προστασίας του.

Παραδείγματα: Θεσσαλονίκη και παράλια Ισπανίας

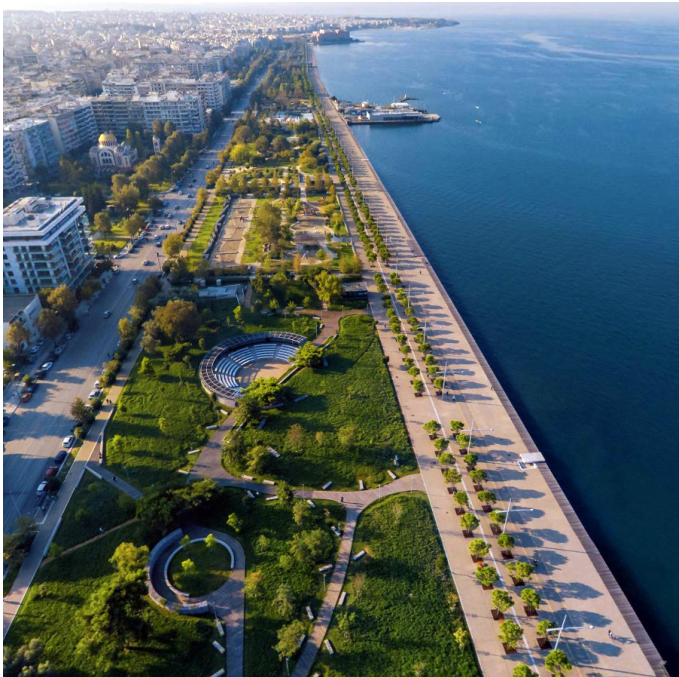
Η Ευρωπαϊκή Ένωση για να υποστηρίξει στην πράξη την Ολοκληρωμένη Διαχείριση Παράκτιων Ζωνών, έχει χρηματοδοτήσει μία μεγάλη σειρά προγραμμάτων στα οποία μπορούν να συμμετάσχουν όλα τα κράτη μέλη αλλά και χώρες εκτός Ε.Ε.

Μεταξύ πολλών ευρωπαϊκών προγραμμάτων που έχουν μέχρι σήμερα πραγματοποιηθεί, ιδιαίτερα χρήσιμο παράδειγμα για τις στρατηγικές κατευθύνσεις και ιδέες που αναπτύσσονται στη συνέχεια της παρούσας μελέτης αποτελεί το ευρωπαϊκό πρόγραμμα MEDSEATIES (Inclusive Governance for Sustainable Mediterranean Coastal Metropolis - Ολοκληρωμένη Διαχείριση Θαλάσσιας Ζώνης σε Βιώσιμες Μεσογειακές Μητροπόλεις).³

Επιδίωξη του MIDSEATIES ήταν η αντιμετώπιση της εκρηκτικής αστικοποίησης και η αυξανόμενη συγκέντρωση πληθυσμών και δραστηριοτήτων στις παράκτιες ζώνες (π.χ. τουρισμού και αναψυχής), η ανάπτυξη δραστηριοτήτων που προκαλούν μόλυνση των εδαφών, των υδάτων και του αέρα, η κυκλοφοριακή συμφόρηση στους παράκτιους οδικούς άξονες κ.ά.

Μεταξύ των 6 μητροπολιτικών περιοχών που αφορούσε το πρόγραμμα ήταν και η Θεσσαλονίκη. Ο Δήμος Θεσσαλονίκης κατάφερε σε πρώτη φάση να υλοποιήσει το παραθαλάσσιο πάρκο αναψυχής μήκους 5 χλμ. στη Νέα Παραλία που αποτελεί μέρος των υποδομών με στόχο την αποκατάσταση της σχέσης πόλης και θάλασσας.

³ Για αναλυτικές πληροφορίες σχετικά με το ευρωπαϊκό πρόγραμμα MEDSEATIES, βλ. την επίσημη ιστοσελίδα: <http://www.medseaties.eu/>.

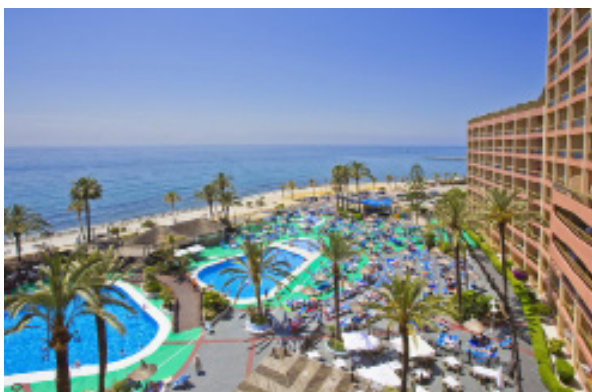


Μέσα από μια σειρά αστικών αναπλάσεων ο Δήμος Θεσσαλονίκης έχει θέσει στόχους που θέλει να υλοποιήσει με χρονικό ορίζοντα το 2030:

- η Προοπτική δημιουργίας Δικτύου Μαρίνων και ανάπτυξης Τουριστικών Υποδομών.
- η Υποδοχή σκαφών στον κόλπο του Θερμαϊκού.
- η Ανάπτυξη του ναυταθλητισμού.
- η Περιβαλλοντική προστασία του θαλάσσιου στοιχείου.
- η Ίδρυση Δημοτικού Λιμενικού Γραφείου, δηλαδή μιας ενιαίας αρχής, που θα ορίζει τις χρήσεις στον κόλπο του Θερμαϊκού.
- η Προστασία και ανάπτυξη της Παράκτιας Ζώνης με Κοινωνική Ενεργοποίηση και συμμετοχή της Κοινωνίας των Πολιτών.

Εικ 2: Νέα παραλία Θεσσαλονίκης
(<https://www.planur-e.es/index.php>)

Η Ευρώπη στον αντίποδα των καλών πρακτικών και της διάθεσης για προστασία του παράκτιου μετώπου παρουσιάζει πρακτικές εκτεταμένης εκμετάλλευσης της παράκτιας ζώνης που λειτουργούν νόμιμα και καταλαμβάνουν μεγάλα μήκη ακτογραμμών. Χαρακτηριστικό είναι το παράδειγμα των Condo Hotel και Condo Houses που αφορά μεγάλα ξενοδοχειακά συγκροτήματα και συγκροτήματα κατοικιών σε παραθαλάσσιες περιοχές. Πιο συγκεκριμένα, εκτεταμένη παρουσία των Condos παρατηρείται σε παράκτιες περιοχές της Ισπανίας (Costa del Sol), όπου το δομημένο περιβάλλον έχει φτάσει κοντά στη θάλασσα και δημιουργεί ένα τείχος προς την πόλη.



Εικ3: Benalmádena, Ισπανία
(πηγή: https://www.gites.fr/index_nl.html)



Εικ4: Marbella, Ισπανία
(πηγή: www.alamy.com)

Μια οργάνωση σαν αυτή προκαλεί πολύ μεγάλα περιβαλλοντικά προβλήματα από την υπερβολική εκμετάλλευση της ζώνης αιγιαλού και ταυτόχρονα δημιουργεί κοινωνικά ζητήματα καθώς αποκόπτεται η πρόσβαση σε αυτή τη ζώνη και τελικά η πόλη διαχωρίζεται από τη θάλασσα.

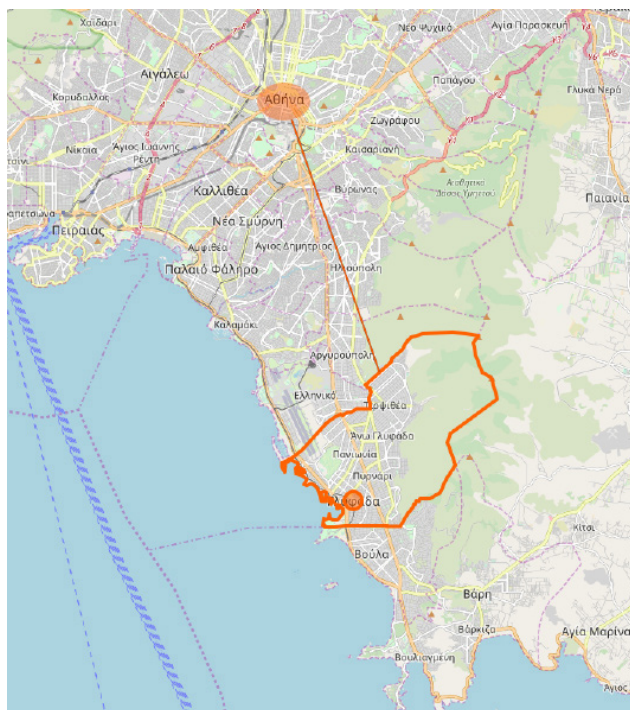
Συμπερασματικά η Ευρώπη έχει δείξει τα τελευταία χρόνια την στροφή προς την προστασία του περιβάλλοντος και την ευαισθησία στα κοινωνικά ζητήματα αλλά ισχυρά συμφέροντα και αδυναμίες στην οργάνωση του χώρου έχουν δώσει σύγχρονα παραδείγματα προς την αντίθετη κατεύθυνση.

Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΠΑΡΑΚΤΙΑΣ ΖΩΝΗΣ ΓΛΥΦΑΔΑΣ

Περιοχή μελέτης

Ένα σημαντικό κομμάτι του παράκτιου μετώπου της Αθήνας είναι αυτό της Γλυφάδας που εδώ και αρκετά χρόνια αποτελεί υπερτοπικό κέντρο όπως επίσης τουριστικό πόλο και πόλο αναψυχής.

Η Γλυφάδα είναι παραθαλάσσιο προάστιο και δήμος του Νοτίου Τομέα Αθηνών. Ανήκει διοικητικά στη Νομαρχία Αθηνών και βρίσκεται μέσα στο πολεοδομικό συγκρότημα της Αθήνας. Απέχει από το κέντρο της Αθήνας περίπου 14 χλμ. και αποτελεί το μεγαλύτερο από τα νότια προάστια, και εκτείνεται από την θάλασσα του Σαρωνικού μέχρι τις ρίζες του Υμηττού. Ο Δήμος Γλυφάδας σύμφωνα με την απογραφή του 2011 έχει 87.305 κατοίκους και συγκρίνοντάς τις τιμές με την απογραφή του 2001 (83.665 κάτοικοι) προκύπτει ότι ο πληθυσμός της έχει αυξηθεί. Καταλαμβάνει έκταση 25.366 στρέμματα μαζί με το θαλάσσιο μέτωπο και η παράκτια ζώνη καταλαμβάνει 750 στρέμματα.



Αναπτύχθηκε ως ένα κοσμοπολίτικο κέντρο και συγκέντρωνε διαχρονικά κοινωνικά στρώματα με υψηλά εισοδήματα. Ως αποτέλεσμα οι αξίες γης της περιοχής είναι πολύ υψηλές με τιμές και κυμαίνονται μεταξύ 1.400 με 4450€/τ.μ..

Η Γλυφάδα χαρακτηρίζεται ως αστικό μέτωπο δηλαδή περιοχή του παρακτίου μετώπου στην οποία ο υφιστάμενος αστικός ιστός προσεγγίζει την ακτογραμμή και έχει έξοδο στη θάλασσα.

Χάρτης 1: Σχέση Γλυφάδας-Αθήνας
(πηγή: ίδια επεξεργασία, Ιανουάριος 2019)

Καθορισμός ορίων - Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Η εξέλιξη της παραλίας της Γλυφάδας στη διαδρομή του χρόνου αποτελεί ένα παράδειγμα για το πως οι ανθρώπινες παρεμβάσεις μπορούν να επηρεάσουν τον χώρο και στην συγκεκριμένη περίπτωση τον παράκτιο χώρο.

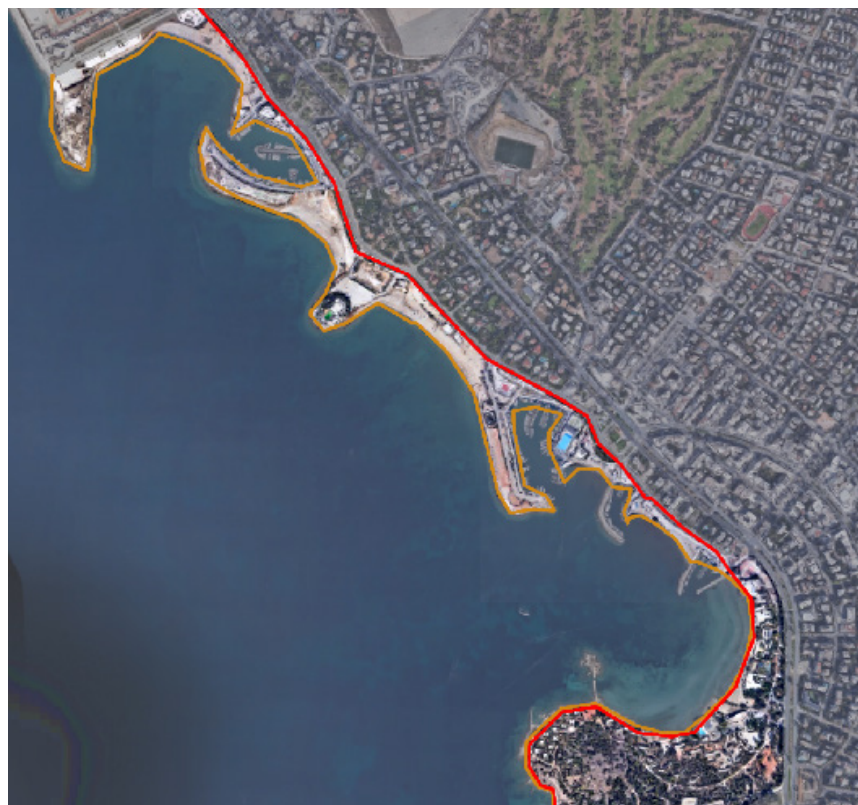
Ολόκληρη η παραλία της Γλυφάδας λοιπόν, από το σημείο που τελειώνει τώρα το Ολυμπιακό Κέντρο Ιστιοπλοΐας του Αγίου Κοσμά μέχρι το συγκρότημα του Αστέρρα Γλυφάδας, διαμορφώθηκε καθοριστικά από τον ανθρώπινο παράγοντα. Η θάλασσα στην περιοχή της Γλυφάδας μέχρι την δεκαετία του 1960 έφτανε έως την οδό Διαδόχου Παύλου, η οποία στην ουσία αποτελούσε το όριο της θάλασσας.

Όπως προκύπτει από το κτηματολόγιο (εικ5, χάρτης 2) η χάραξη του παλαιού αιγιαλού, σχεδόν συμπίπτει με την οδό Διαδόχου Παύλου, με μικρές μόνο αποκλίσεις. Ωστόσο, κατά την επόμενη εικοσαετία, έγιναν συνεχείς επικωματώσεις προς την πλευρά της θάλασσας, με αποτέλεσμα στην ουσία να διαμορφωθεί η παραλία της Γλυφάδας, που υπάρχει μέχρι και σήμερα.

Έτσι, ως παράκτια ζώνη, ορίζεται η γραμμική ζώνη που οριοθετείται από την γραμμή αιγιαλού μέχρι την λεωφόρο Ποσειδώνος. Στο κομμάτι της Γλυφάδας σε ένα τμήμα φαίνεται ότι αυτή η



Εικ5: Παλιός αιγιαλός
(πηγή: κτηματολόγιο, 1953)



Χάρτης 2: παλιός και νέος αιγιαλός
(πηγή: ίδια επεξεργασία, Ιανουάριος 2019)

κρίσιμη ζώνη έχει υποχωρήσει έως την διαδόχου Παύλου. Στα υπόλοιπα κομμάτια του παράκτιου μετώπου της Αθήνας η παράκτια ζώνη ορίζεται μέχρι την Ποσειδώνος, οπότε η οριοθέτηση μέχρι την διαδόχου Παύλου αποτελεί εξαίρεση για το τμήμα αυτό της Γλυφάδας που ορίζει κάποια στρέμματα προς όφελος κατοίκησης. Σημαντικό είναι το γεγονός ότι το κομμάτι αυτό χαρακτηρίζεται για τις πολύ υψηλές τιμές οικοπέδων.

Η παραλία γλυφάδας άνηκε στην Εταιρία Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤΑΔ). Το 2016 παραχωρήθηκε η παραλία στο Δήμο Γλυφάδας. Σύμφωνα με τα πρακτικά, το χρονικό διάστημα καθορίστηκε στα 15 χρόνια με πρόβλεψη για παράταση 5 ετών.

Οι ανωτέρω παραλιακές εκτάσεις με τους έμπροσθεν αυτών αιγιαλούς, παραχωρούνται με σκοπό τη συντήρησή τους και εν γένει αναβάθμιση του παραλιακού μετώπου. Οι χρήσεις που θα αναπτυχθούν θα είναι ήπιες και στο πνεύμα της εξυπηρέτησης των πολιτών. Η ΕΤΑΔ θα εισπράττει ποσοστό 20% από τη λειτουργική κερδοφορία της παραχώρησης αυτής.



Χάρτης 3: Παράκτια ζώνη Γλυφάδας
(πηγή: ίδια επεξεργασία, Ιανουάριος 2019)

— Παράκτια ζώνη
— Λεωφόρος Ποσειδώνος
— Διαδόχου Παύλου



Ενα θέμα που προκύπτει από την πρώτη προσέγγιση της περιοχής είναι ότι στο παράκτιο κομμάτι έχει θεσμοθετηθεί μια περιοχή κατοικίας προς όφελος υψηλών κοινωνικών ομάδων.

Εικό: Κατοικία με μέτωπο στη θάλασσα και πλάτη στην Λ. Ποσειδώνος
(πηγή: προσωπικό αρχείο)

Υφιστάμενη κατάσταση παράκτιας ζώνης

Η παραλία της Γλυφάδας είχε χαρακτηριστεί από μια σειρά ανθρώπινων παρεμβάσεων και αυθαιρεσιών που μέχρι σήμερα έχουν περιοριστεί σημαντικά. Την παραλία ορίζουν σήμερα κατά κύριο λόγο οι μαρίνες και οι ανοιχτές παραλίες. Ταυτόχρονα σε όλο το μήκος του παράκτιου μετώπου συναντάμε μια ποικιλία χρήσεων γης. Οι υφιστάμενες χρήσεις γης καταγράφονται στον χάρτη 4 και αναλύονται στη συνέχεια.

- Λιμεναρχείο στην 4η μαρίνα Γλυφάδας (διοίκηση)
- Αθλητικές εγκαταστάσεις

Μεταξύ δεύτερης και τρίτης μαρίνας Γλυφάδας έχει εγκατασταθεί ο ναυτικός Αθλητικός Όμιλος Γλυφάδας που εκτός από τις θαλάσσιες δραστηριότητες που οργανώνει διαθέτει εγκαταστάσεις ανοικτού κολυμβητηρίου και τένις.

- Παραλίες

Τέσσερις ελεύθερες παραλίες κατά μήκος της παραλίας του Δήμου από τον Άγιο Κοσμά μέχρι τα Αστέρια Γλυφάδας. Σε ορισμένες από αυτές υπάρχει κάποια οργάνωση τον τελευταίο χρόνο με ομπρέλες. Ένα κομμάτι παραλίας που βρίσκεται μεταξύ της πρώτης και της δεύτερης μαρίνας,



Χάρτης 4: Χρήσεις γης στην παράκτια ζώνη Γλυφάδας
(πηγή: ίδια επεξεργασία, Ιανουάριος 2019)

έχει χαρακτηριστεί από το ΦΕΚ 254/2004 ως τμήμα ζώνης παραλίας και όχι ως ελεύθερη ακτή κολύμβησης, όπως οι προηγούμενες. Η συνολική έκταση που καταλαμβάνουν οι πέντε αυτές παραλίες μαζί με τις μαρίνες του δήμου, υπολογίζεται στα 180 στρέμματα, ενώ το συνολικό τους μήκος είναι περίπου δυο χιλιόμετρα.

Στην περιοχή υπάρχει και η παραλία Αστέρας Γλυφάδας η οποία είναι οργανωμένη. Η παραλία Αστέρας Γλυφάδας ανήκει στο συγκρότημα "Αστέρια" της Γλυφάδας, το οποίο εκμεταλλεύεται ο όμιλος Παπαθεοχάρη. Η παραλία αυτή είχε εγκαταλειφθεί από τα μέσα της δεκαετίας του '80 έως



Εικ7: Τμήμα της 2ης ελεύθερης παραλίας
(πηγή: www.atticacoast.gr)



Εικ8: Τμήμα της παραλίας "Αστέρας"
(πηγή: <http://www.asterascomplex.com>)

και το 2001, όταν και επαναλειτούργησε ως οργανωμένη πλαζ. Είναι μια από τις πιο δημοφιλείς παραλίες της Αττικής, βρισκόμενη 15 χιλιόμετρα από το κέντρο της πόλης και σε απόσταση αναπνοής από το κέντρο της Γλυφάδας.

Στην παραλία υπάρχουν διάσπαρτες ομπρέλες και ξαπλώστρες για την εξυπηρέτηση του κοινού, ενώ στις εγκαταστάσεις περιλαμβάνεται θαλάσσιο πάρκο με φουσκωτές κατασκευές. Παράλληλα, οι επισκέπτες της παραλίας μπορούν να ασχοληθούν με beach volley ή beach soccer, στα αντίστοιχα γήπεδα που υπάρχουν. Λειτουργεί με συγκεκριμένο ωράριο (8.30-20.00) με αντίτιμο εισόδου 10 €.

- Μαρίνες

Στην παράκτια ζώνη συναντώνται τέσσερις μαρίνες στην παραλία της Γλυφάδας

- Νυχτερινά κέντρα - εστιατόρια - μπαρ.

Χρήσεις αυτής της κατηγορίας χωροθετούνται κυρίως στο συγκρότημα “Αστέρια” Γλυφάδας. Εκτός του συγκροτήματος σήμερα υπάρχει μόνο ένα κατάστημα εστίασης και καφέ ανάμεσα στην 1η και τη 2η μαρίνα. Επίσης συναντάμε και τρία καταστήματα εστίασης που έχουν σταματήσει τη λειτουργία τους αλλά υπάρχουν ως εγκαταλελειμμένα κτήρια.

- Χώροι Πρασίνου

Οι μεγαλύτερες εκτάσεις πρασίνου εντοπίζονται στα όρια των Δήμων Γλυφάδας και Βούλας στην περιοχή του συγκροτήματος “Αστέρια”

- Σύλλογοι

Κέντρο διάσωσης θαλάσσιων χελωνών

Σύλλογος αλιέων

- Γενική Κατοικία

Στην παραλία Γλυφάδας εντοπίζεται τμήμα που ανήκει στην κατηγορία κατοικίας και συγκεκριμένα στην οδό Διαδόχου Παύλου. Στο κομμάτι αυτό η κατοικία συνυπάρχει με ξενοδοχεία. Ο δρόμος αυτός αποτελεί τον ακριβότερο δρόμο της Γλυφάδας και είναι ο μοναδικός παραλιακός δρόμος αμιγούς κατοικίας

- Ελεύθεροι χώροι

Υπάρχουν διάφοροι ελεύθεροι χώροι κατά μήκος της παράκτιας ζώνης. Κάποιοι από αυτούς χρησιμοποιούνται για στάθμευση αυτοκινήτων ενώ αρκετοί παραμένουν ανεκμετάλλετοι και παρουσιάζουν ελλιπή συντήρηση τα τελευταία χρόνια. Εξάιρεση αποτελεί έναν χώρο στην τρίτη παραλία όπου τοποθετήθηκε παιδική χαρά από το δήμο το 2018.



Εικ9: Ελεύθερος χώρος δίπλα στην τρίτη μαρίνα
(πηγή: Προσωπικό αρχείο)



Εικ10: Ελεύθερος χώρος δίπλα στην τέταρτη μαρίνα
(πηγή: www.atticacoast.gr)

Είναι χαρακτηριστικό ότι κάποιοι κενοί ελεύθεροι χώροι που συναντάμε σήμερα είχαν εγκαταστάσεις παλιότερα που σήμερα έχουν απομακρυνθεί. Συγκεκριμένα αναφέρουμε το λουνα παρκ στην τέταρτη μαρίνα που πλέον δεν υπάρχει και το café-restaurant Χρυσή ακτή που έχει κατεδαφιστεί.



Εικ11: Συγκρότημα ΜΑΟ
(πηγή: Προσωπικό αρχείο)

Σε όλο το μήκος της παραλίας σήμερα υπάρχουν τρία εγκαταλελειμμένα κτήρια που φαίνονται στον χάρτη 4. Πρόκειται για το τουριστικό περίπτερο ανάμεσα στην δεύτερη και τρίτη μαρίνα, ένα κατάστημα εστίασης στην τρίτη παραλία και το πρώην συγκρότημά ΜΑΟ ανάμεσα στην δεύτερη και τρίτη παραλία. Η τελευταία περίπτωση έχει ιδιαίτερο ενδιαφέρον καθώς καταλαμβάνει μεγάλο κομμάτι της λωρίδας γης

που εισέρχεται στη θάλασσα σε αυτό το σημείο και δεν επιτρέπει σε όποιον επιθυμεί την πρόσβαση στη θάλασσα (όπως φαίνεται και στις ακόλουθες εικόνες), όπως προβλέπει για τα δημόσια κτήματα ο νόμος 2971/2001.

Δίκτυο πεζών, ΙΧ και ΜΜΜ

Ο κυριότερος οδικός άξονας που σχετίζεται με το παράκτιο μέτωπο είναι η λεωφόρος Ποσειδώνος, η οποία ξεκινά στο ύψος του Φαληρικού Όρμου διαπερνά την Γλυφάδα και φτάνει μέχρι την Βουλιαγμένη. Στο μεγαλύτερο μέρος της έχει πλάτος τρεις λωρίδες ανακατεύθυνση, που χωρίζονται από λωρίδες πρασίνου, ενώ έχει και αρκετές εξόδους προς άλλους δρόμους.

Ένας δευτερεύων οδικός άξονας που αναφέρεται ακόμα πιο άμεσα στο παραλιακό τμήμα είναι η λεωφόρος Διαδόχου Παύλου. Η λεωφόρος αυτή, που έχει στο μεγαλύτερο κομμάτι της δυο λωρίδες ανά κατεύθυνση, είναι στην ουσία ο κεντρικός δρόμος της παραλίας Γλυφάδας και ξεκινά από τα όρια του δήμου Γλυφάδας και φτάνει ως το συγκρότημά Αστέρια Γλυφάδας. Τη διαδρομή αυτή ακολουθεί το τραμ μέχρι το κέντρο της Γλυφάδας, ενώ οι κατοικίες που βρίσκονται στο δρόμο αυτό έχουν εξαιρετικά υψηλή αξία και είναι περιζήτητες.



— Γραμμή τραμ στο παράκτιο μέτωπο
— Λεωφόρος Ποσειδώνος

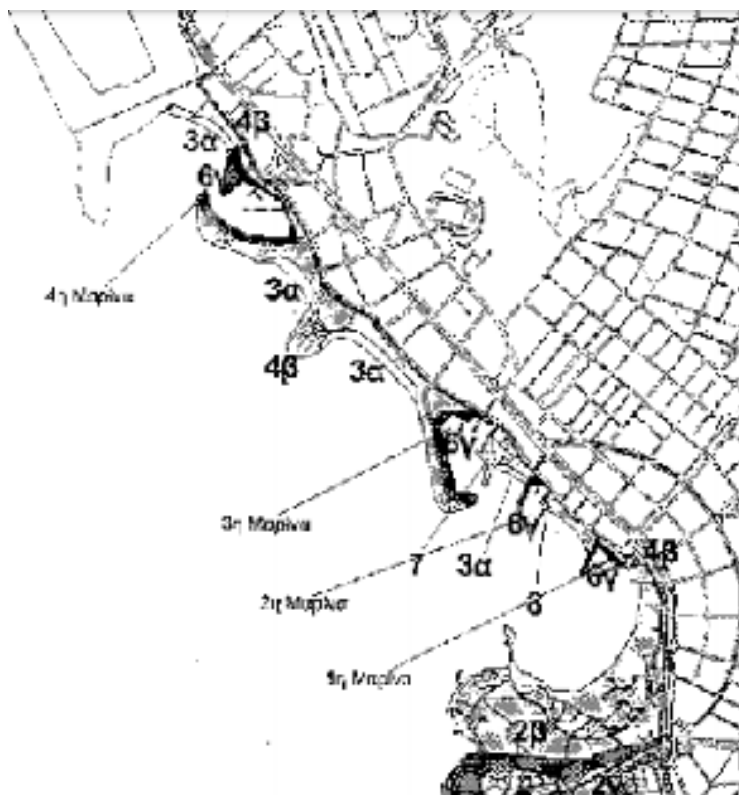
Χάρτης 5: Δρόμοι και ΜΜΜ
(πηγή: ίδια επεξεργασία, Ιανουάριος 2019)

Η περιοχή εξυπηρετείται από τη γραμμή τραμ και από δίκτυο λεωφορείων. Οι στάσεις των λεωφορείων που αναφέρονται στην περιοχή αυτή είναι το τοποθετημένες στη Λ. Ποσειδώνος. Οι γραμμές του τραμ στο τμήμα της Γλυφάδας έχουν τοποθετηθεί κατά μήκος της Διαδόχου Παύλου ενώ πριν εισέλθουν στην περιοχή ακολουθούν γραμμικά την Λ. Ποσειδώνος και μόνο στην περιοχή αυτή παρατηρείται αυτή η εξαίρεση.

Την παράκτια ζώνη της Γλυφάδας διασχίζει μια διαδρομή πλακοστρωμένη που διαθέτει ένα πλάτος 2.50m. ενώ φτάνοντας στον ναυτικό όμιλο στενεύει και σε ορισμένα σημεία διακόπτεται. Τέλος η διαδρομή εξαφανίζεται τελείως στο συγκρότημα "Αστέρια".

Θεσμοθετημένες χρήσεις γης

Οι χρήσεις γης στο παράκτιο μέτωπο θεσμοθετούνται σύμφωνα με το Π.Δ. 01-03-2004 (ΦΕΚ 254/2004) «Καθορισμός ζωνών προστασίας, χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην παραλιακή ζώνη της Αττικής από τον Φαληρικό Όρμο μέχρι την Αγία Μαρίνα Κρωπίας». Το διάταγμα αυτό ήταν μια πρώτη προσπάθεια που έχει γίνει μέχρι τώρα για να αντιμετωπιστεί ενιαία το παράκτιο μέτωπο. Στην περιοχή που πραγματεύεται το ΠΔ/1-3-2004 καθορίζονται χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης κατά περιοχές



2β: περιοχή προστασίας φυσικών και αρχαιολογικών στοιχείων και ανάπτυξης υφιστάμενων τουριστικών χρήσεων

3α: ελεύθερες ακτές, όπου επιτρέπονται μόνο εγκαταστάσεις υγιεινής

4β: εκτός σχεδίου περιοχές και τμήματα ζώνης παραλίας. Επιτρέπονται ελεύθεροι χώροι πρασίνου, υπαίθρια καθιστικά, διαδρομές περιπάτου και ποδηλάτου, μικρά αναψυκτήρια και κέντρο περίθαλψης θαλάσσιων ζώων για την Γλυφάδα

6γ: λιμένες αναψυχής (μαρίνες)

7: περιοχές ναυταθλητικών εγκαταστάσεων

8: μικρές θαλάσσιες και χερσαίες εκτάσεις, παραχωρημένες σε σωματεία επαγγελματιών αλιείων

Χάρτης 6: Θεσμοθετημένες χρήσεις γης
(πηγή: www.et.gr, 2004)

Έχουν παρατηρηθεί περιπτώσεις με διαφορά ανάμεσα στην χρήση που προβλέπεται από το ΦΕΚ 254/2004 και στην υφιστάμενη χρήση. Οι περιπτώσεις αυτές προκύψαν από παραχωρήσεις χρήσεων γης σε ιδιώτες οι οποίοι με τη σειρά τους ξεπερνούσαν τα επιτρεπόμενα όρια δόμησης που τους παραχωρήθηκε. Τέτοια παραδείγματα ήταν κέντρα ψυχαγωγίας και εστίασης. Επίσης στο παρελθόν είχαν εγκατασταθεί και λειτουργούσαν δραστηριότητες που δεν αναφέρονταν στο ΦΕΚ, όπως το Λουνα Παρκ στην τέταρτη μαρίνα.

Χρονική τομή για την αποκατάσταση της παράνομης εκμετάλλευσης ήταν η παραχώρηση του παράκτιου χώρου στο δήμο το 2016. Μέχρι σήμερα έχουν σταματήσει την λειτουργία τους 4 καταστήματα εστίασης και ψυχαγωγίας εκ των οποίων μόνο ένα έχει κατεδαφιστεί ενώ τα υπόλοιπα παραμένουν εγκαταλελειμμένα.

Προβλεπόμενα και εγκεκριμένα σχέδια

Το πιο δυναμικό σχέδιο που έχει εγκριθεί και βρίσκεται υπό μελέτη εφαρμογής είναι τα Αστέρια Γλυφάδας. Το έργο αυτό πρόκειται να αποτελέσει πόλο αυξημένου ενδιαφέροντος και εμβέλειας.

Η επένδυση πραγματοποιείται από την Grivalia Hospitality των επενδυτικών βραχίωνα της Grivalia Properties, στον κλάδο των ξενοδοχείων και της φιλοξενίας. Η Ναυσικά Α.Ε. διατηρεί τη μακροχρόνια μίσθωση του ακινήτου των Αστεριών της Γλυφάδας, ιδιοκτησίας της ΕΤΑΔ, μέχρι το τέλος του 2081.

Το έργο περιλαμβάνει ξενοδοχείο 5 αστέρων και 400 κλινών, σουίτες και επιπλωμένες βίλες, χώρους εστίασης και κέντρα διασκέδασης. Προβλέπεται επίσης η δημιουργία συνεδριακού κέντρου δυναμικότητας 600 ατόμων, αλλά και η κατασκευή ενός “κέντρου αναζωογόνησης”.

Το χερσαίο τμήμα του συγκροτήματος “Αστέρια” έχει ιδιαίτερο περιβαλλοντικό και πολιτισμικό ενδιαφέρον καθώς στις εκτάσεις του διαθέτει αρχαιολογικό χώρο και δασική έκταση.

Αξίζει να σημειωθεί ότι το 2016 προσφύγαν στο ΣΤΕ κάτοικοι της Γλυφάδας κατά της απόφασης έγκρισης περιβαλλοντικών όρων υπογραμμίζοντας ότι η εν λόγω επένδυση δρομολογεί επεμβάσεις σε δασική έκταση του ακινήτου, ενώ παράλληλα νομιμοποιεί αυθαίρετες κατασκευές εντός της δασικής φυτείας.

Ένα ακόμη σχέδιο που προβλέπεται και σχετίζεται με την περιοχή είναι η επέκταση του μετρό στη Γλυφάδα και το κέντρο της. Η στάση του μετρό θα είναι πολύ κοντά στο παράκτιο μέτωπο. Το γεγονός αυτό θα συμβάλλει καθοριστικά στη σύνδεση της πόλης της Αθήνας με το κέντρο της Γλυφάδας και το παράκτιο μέτωπο της. Η στάση αυτή θα εδραιώσει την περιοχή ως κέντρο των νοτίων προαστίων και θα προσελκύσει περισσότερους επισκέπτες. Μια τέτοια εγκατάσταση μπορεί να θεωρηθεί ιδιαίτερα κρίσιμη καθώς θα αποτελεί ένα νέο δεδομένο του κέντρου της Γλυφάδας και του παράκτιου μετώπου και μπορεί να συμβάλει στην πραγμάτωση νέων μελλοντικών σχεδίων για την περιοχή.

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ

Αξιολόγηση υφιστάμενης κατάστασης σχετικά με την λειτουργικότητα, τη σχέση του μετώπου με τον αστικό ιστό και τις εγκατεστημένες χρήσεις γης

- Η περιοχή της Γλυφάδας παρουσίαζε περιπτώσεις παγίωσης ιδιωτικών αυθαιρεσιών στον αιγιαλό και την παραλία με συνέπειες την άμετρη δόμηση και την αλλοίωση των φυσικών παράκτιων χαρακτηριστικών. Στην περίπτωση της Γλυφάδας υπήρξαν χρόνιες παραχωρήσεις και αποδόσεις άδειων σε επιχειρήσεις υγειονομικού ενδιαφέροντος και ψυχαγωγίας που επιβάρυναν το περιβάλλον και εμπόδιζαν την απρόσκοπτη πρόσβαση στην περιοχή. Με την πίεση της φιλοπεριβαλλοντικής διαχείρισης του παράκτιου μετώπου η παλιότερη εικόνα έχει μεταβληθεί και σε μεγάλο κομμάτι της περιοχής η χρήσεις είναι ήπιες και η πρόσβαση ελεύθερη.

- Γενικά η Γλυφάδα παρουσιάζει μια ενθαρρυντική εικόνα με ανοιχτή και προσβάσιμη παράκτια ζώνη σε μεγάλο τμήμα της. Η ζώνη αυτή διακόπτεται αυστηρά από το συγκρότημά αστέρας Γλυφάδας που αποτελεί περιοχή ιδιαίτερης αξίας ως περιβάλλον και ως τοπίο. Η κομμάτι αυτό που είναι προνομιακό διαχρονικά ήταν πεδίο εκμετάλλευσης. Τα τελευταία χρόνια μεγάλο τμήματα της είναι ανενεργό και μη προσβάσιμο λόγω απαγόρευσης από τον ιδιώτη. Στο σύνολο της η Γλυφάδα παρουσιάζει δυο αντίθετες εικόνες που δεν ξέρουμε κατά πόσο θα διατηρηθούν ή θα αποδοθούν προς την άλλη κατεύθυνση.

- Στο κομμάτι της Γλυφάδας το όριο της παράκτιας ζώνης γίνεται πιο στενό. Υποχωρεί προς όφελος της κατοικίας η οποία στο συγκεκριμένο σημείο έχει πολύ υψηλή αξία.

- Η Λ. Ποσειδώνος, που διατρέχει όλο το μήκος του μετώπου, αποτελεί ισχυρό διαχωριστικό όριο του αστικού ιστού με τη θάλασσα, καθώς τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά της και οι υψηλές ταχύτητες κίνησης των οχημάτων δημιουργούν επισφαλές και αφιλόξενο περιβάλλον για τους λοιπούς χρήστες και για τις κάθετες κινήσεις. Παράλληλα έχει αρνητικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις λόγω της αυξημένης κίνησης. Είναι προφανής η ανάγκη ενίσχυσης της δυνατότητας

μείωσης κυκλοφορίας της σε βάθος χρόνου και η παράλληλη ενίσχυση κίνησης κατά μήκος της με χρήση ΜΜΜ.

- Είναι μια τουριστική περιοχή με πλήθος ξενοδοχειακών μονάδων. Πρέπει να δοθεί έμφαση στην αναβάθμιση του δημόσιου χώρου, στη βιώσιμη κινητικότητα και τη βελτίωση των συνθηκών περιπάτου και ήπιας κίνησης.

Αξιολόγηση των προβλεπόμενων και εγκεκριμένων σχεδίων

- Γίνεται μια προσπάθεια υπό το πρίσμα της επιτακτικής ανάγκης για μια ήπια διαχείριση της παράκτιας ζώνης. Ταυτόχρονα οι πιέσεις από επενδυτές για αυτές τις περιοχές λειτουργούν αντιδιαμετρικά. Το ανησυχητικό είναι ο βαθμός στον οποίο θα αποδοθούν τα προνομιακά οικόπεδα του παράκτιου μετώπου σε μια περίοδο οικονομικής ύφεσης. Η οικονομική και κοινωνική κρίση που διανύουμε ευνοεί την πώληση και τις μεγάλες επενδύσεις με σκοπό την επίτευξη κέρδους, παραμερίζοντας όμως τις ανάγκες του περιβάλλοντος αλλά και τις μακροπρόθεσμες κοινωνικές επιπτώσεις.

- Τα εγκεκριμένα και προβλεπόμενα σχέδια λειτουργούν αντιδιαμετρικά. Από τη μια πλευρά έχουμε δημόσιους χώρους, ανεκμετάλλετους χωρίς κάποια εγκεκριμένη πρόβλεψη όποτε καθίστανται εκτεθειμένοι και από την άλλη έχουμε ολοκληρωμένη ιδιωτική τουριστική επένδυση. Η προσπάθεια για ολοκληρωμένη διαχείριση επιζητά ενίσχυση για την επίτευξη των στόχων περί ενιαίας αντίληψης ολοκληρωμένης παρέμβασης, δίκαιη και εξισορροπημένη ανάπτυξη μεταξύ οικονομικών επιδιώξεων και περιβαλλοντικών παραμέτρων, διεύρυνση και ενίσχυση του δημόσιου χαρακτήρα των ακτών και εξασφάλιση της λειτουργικής συνέχειας. Οπότε παραμένει το ερώτημα για την μελλοντική διαχείριση του μετώπου προς μια βιώσιμη ολοκληρωμένη κατεύθυνση και παραμένει και η ανάγκη πίεσης και έγκρισης σχεδίου που θα προστατέψει τμήματα του παράκτιου μετώπου

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η Γλυφάδα αποτελεί πόλο έλξης για ποικίλες δραστηριότητες. Η σύνδεση της με τον αστικό ιστό δεν είναι επαρκής. Λόγω της ύπαρξης της λεωφόρου Ποσειδώνος, αλλά και των λίγων κάθετων δρόμων που οδηγούν στο παράκτιο μέτωπο. Επίσης η ύπαρξη οικιστικού δικτύου, κατοικιών και ξενοδοχειακών μονάδων, κάτω από την Λ. Βουλιαγμένης δημιουργεί ένα φράγμα προς τη θάλασσα Έχουν παρατηρηθεί θετικές κινήσεις προς κοινωνικό και περιβαλλοντικό όφελος του παράκτιου μετώπου και της σχέσης του με τον αστικό ιστό. Παρόλα αυτά εκτός από κάποιες χρήσεις που είναι συγκεντρωμένες στην 3η και 4η μαρίνα (αθλητικές εγκαταστάσεις, λιμεναρχείο, σύλλογος διάσωσης χελώνας, και σύλλογος αλιέων) και αυτό που καταλαμβάνει το συγκρότημα αστέρια, το υπόλοιπο κομμάτι αφού έχει καθαριστεί από τις παλιότερες παράνομες χρήσεις αποτελεί πλέον ένα καθαρό οικοπέδο που δημιουργεί ερωτήματα για την μελλοντική αξιοποίηση του. Η Γλυφάδα αποτελεί έναν οικονομικά δυνατό δήμο που την χαρακτηρίζει το παράκτιο μέτωπο της. Ταυτόχρονα γειτνιάζει με το Ελληνικό, την Βούλα και στη συνέχεια την Βουλιαγμένη που αποτελούν σημαντικούς δήμους με σημαντικά εγκεκριμένα έργα με μεγάλο επενδυτικό ενδιαφέρον. Έτσι προκύπτει το ερώτημα για τον δήμο του Ελληνικού μετά την αξιοποίηση του συγκροτήματος “Αστεριών” προς όφελος μεγάλου επενδυτικού κεφαλαίου, αν θα διαμορφώσει το υπόλοιπο τμήμα με νόμους κοινωνικούς και περιβαλλοντικούς ακολουθώντας τις αρχές οργάνωσης παράκτιων ζωνών ή αν η περιοχή αυτή θα αποτελέσει ένα ακόμα έδαφος “φιλέτο” για μεγαλεπήβολα σχέδια τουριστικού και ψυχαγωγικού ενδιαφέροντος. Ο δήμος Γλυφάδας που έχει δείξει την ευαισθησία του για τους κατοίκους και κατανοώντας τις ανάγκες επιζητά μια οργανωμένη διαχείριση του παράκτιου αυτού χώρου.

Η Γλυφάδα αν και αποτελεί ήδη ένα υπερτοπικό κέντρο που έχει διαμορφωθεί σε μεγάλο βαθμό, ταυτόχρονα βρίσκεται στο κέντρο εξελίξεων και συγκυριών που μπορεί να την επηρεάσουν. Ως περιοχή έτσι όπως την συναντάμε σήμερα φαίνεται ότι είναι πιο ευνοημένη από τις γειτονικές τις περιοχές αλλά το ζήτημα θα κριθεί από τις αποφάσεις που θα ληφθούν στη συνέχεια καθώς η περιοχή σύμφωνα με τον δήμο δεν έχει προχωρήσει σε έγκριση κάποιου σχεδίου και το γεγονός αυτό την καθιστά ευάλωτη.

Έχοντας καταγράψει την υφιστάμενη κατάσταση της περιοχής και κατανοώντας τις ανάγκες τις οδηγούμαστε στο συμπέρασμα της οργάνωσης του χώρου σύμφωνα με τις αρχές ΟΔΠΖ η οποία θα διαφυλάξει την περιοχή από μια επερχόμενη μεγάλη και ολοκληρωμένη επένδυση και θα αποτελέσει ένα κέντρο υπερτοπικό που θα μπορεί να μοιραστεί ένα χώρο με τους κατοίκους και τους επισκέπτες και θα διαφυλάξει ένα αξιόλογο τοπίο και περιβάλλον.

Η Ελλάδα έχει κάνει κινήσεις με νόμους και οδηγίες που ενσωματώνει στους νόμους της. Το ζήτημα είναι ότι βρίσκεται αντιμέτωπη με μια δυσμενή οικονομική συγκυρία που την οδηγεί σε λύσεις αντίθετες με τις αρχές βιώσιμης ανάπτυξης και δημιουργούν μια νέα χωρική οργάνωση που στηρίζεται σε μεγάλες επενδύσεις και αξιοποιήσεις μεγάλου κέρδους που δεν εξασφαλίζουν οικονομική ανάπτυξη αλλά δυσχεραίνουν ταυτόχρονα την κοινωνική συνοχή και παραμερίζουν το κοινωνικό όφελος και τις περιβαλλοντικές αξίες και ανάγκες του τόπου.

Το παράκτιο μέτωπο της Γλυφάδας θα αποτελέσει έναν νέο βιώσιμο τόπο σύμφωνα με τις αρχές οργάνωσης παράκτιων μετώπων που σέβονται την κοινωνία και το περιβάλλον ή θα αποτελέσει έναν ακόμα τόπο εγκατάστασης μεγάλων επενδύσεων που θα αμβλύνει τη σχέση με τον ιστό και την κοινωνική ανισότητα;

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Ερευνητική Ομάδα ΕΜΠ Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Τομέας Πολεοδομίας - Χωροταξίας.
«Προστασία και Αναβάθμιση των ακτών του Σαρωνικού, Πολιτική ολοκληρωμένου
σχεδιασμού και διαχείρισης του παράκτιου μητροπολιτικού χώρου.» 2001

Βίττης, Νικόλαος. Ολοκληρωμένη Διαχείριση Παράκτιων Ζωνών και Ελληνική Νομοθεσία,
Προτάσεις
Βελτίωσης της Νομοθεσίας, Κριτήρια Εκπόνησης Μελετών. Πάτρα, 2004

Μουρμούρη, Αθηνά. «Ολοκληρωμένη Διαχείριση παράκτιων περιοχών, 7 ζητήματα - κλειδιά για
την εφαρμογή της.» ΤΕΧΝΙΚΑ ΧΡΟΝΙΚΑ, 2010: 83-95

ΥΠΕΚΑ-ΟΡΣΑ, «Αθήνα-Μεσογειακή Πρωτεύουσα. Στρατηγικές και προτεραιότητες του
Ρυθμιστικού Σχεδίου
Αθήνας/Αττικής 2021», Έκθεση, 2011

ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΠΑΡΑΚΤΙΟΥ ΧΩΡΟΥ ΚΑΙ ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗΣ
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΑΥΛΙΔΑΚΗΣ ΒΑΣΙΛΗΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ 2016

Ερευνητική Ομάδα αστικού περιβάλλοντος Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο «Σχέδιο Ολοκληρωμένης
Διαχείρισης Ακτών Αττικής,
Στρατηγικές και Κατευθύνσεις για τη Χωρική Ενότητα: ΣΕΦ - Αγία Μαρίνα Κρωπίας.» ο,
2017

Θεσμικό πλαίσιο

- Καθορισμός αιγιαλού, παραλίας και παλαιού αιγιαλού του άρθρου 3 του Ν. 2971/2001 (ΦΕΚ Α 285)
- Π.Δ. Ακτών 2004
προεδρικό διάταγμα (ΠΔ) του 2004 «Καθορισμός ζωνών προστασίας, χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην παραλιακή ζώνη της Αττικής από το Φαληρικό Όρμο μέχρι την Αγία Μαρίνα Κρωπίας» (ΦΕΚ 254/Δ/2004)
- Πρωτόκολλο για την ολοκληρωμένη διαχείριση των παρακτίων ζωνών της Μεσογείου 2009/89/ΕΚ
- Οδηγία του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου «Περί θεσπίσεως πλαισίου για το θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό» (2014/89/ΕΕ)

Διαδικτυακοί τόποι

www.glyfada.gr/
www.google.gr/maps
<http://www.medseaties.eu/>
<http://msa.ypeka.gr/>
<https://www1.gsis.gr/>
www.booking.com
www.3vita.gr
<https://gis.ktimanet.gr/>
ikee.lib.auth.gr

Συνεντεύξεις

Τεχνική υπηρεσία Γλυφάδας

Περιβαλλοντικός σύλλογος «Ωρα για δράση»

Περιβαλλοντικός σύλλογος για την Προστασία της Θαλάσσιας Χελώνας «ΑΡΧΕΛΩΝ»

Επισκέπτες παράκτιας ζώνης