



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

15 Φεβρουαρίου 2024

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

Αρ. Φύλλου 83

ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

Έγκριση Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου στο ακίνητο 1160 του Αγροκτήματος Δ.Κ. Περαίας, Δήμου Θερμαϊκού (Ν. Θεσσαλονίκης), καθορισμός χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης, περιβαλλοντική έγκρισή του και έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής αυτού.

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) Των άρθρων 8, 9 και 10 του ν. 4447/2016 «Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» (Α' 241), όπως ισχύουν,

β) του άρθρου 18 παρ. 10 του ν. 4690/2020 «Κύρωση: α) της από 13.4.2020 Π.Ν.Π. «Μέτρα για την αντιμετώπιση των συνεχιζόμενων συνεπειών της πανδημίας του κορωνοϊού COVID-19 και άλλες κατεπείγουσες διατάξεις» (Α' 84) και β) της από 1.5.2020 Π.Ν.Π. «Περαιτέρω μέτρα για την αντιμετώπιση των συνεχιζόμενων συνεπειών της πανδημίας του κορωνοϊού COVID-19 και την επάνοδο στην κοινωνική και οικονομική κανονικότητα» (Α' 90) και άλλες διατάξεις» (Α' 104),

γ) των άρθρων 11, 12, 14 και 15 του ν. 4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (Α' 79), όπως ισχύουν,

δ) του άρθρου 44 του ν. 4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» (Α' 245),

ε) του ν. 1561/1985 «Ρυθμιστικό σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλονίκης και άλλες διατάξεις» (Α' 148),

στ) των άρθρων 6 και 7 του π.δ. 90/2018 «Αρμόδια διοικητικά όργανα, διαδικασίες και προθεσμίες έγκρισης, αναθεώρησης και τροποποίησης των πλαισίων και σχεδίων του συστήματος χωρικού σχεδιασμού του ν. 4447/2016 (Α' 241), καθώς και ειδικότερο περιεχόμενο αυτών» (Α' 162),

ζ) του π.δ. 59/2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (Α' 114).

2. Την 74103/5569/08.07.2023 κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Νικόλαο Ταγαρά» (Β' 4408).

3. Την 1220/10.07.2023 κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Ανάπτυξης «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στην Υφυπουργό Ανάπτυξης Άννα Μάνη» (Β' 4442).

4. Την ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ. 107017/28.08.2006 απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2001/42/ΕΚ "σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων" του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Ιουνίου 2001» (Β' 1225), όπως τροποποιήθηκε με την 40238/28.09.2017 απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών, Οικονομίας και Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Β' 3759).

5. Την ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/6015/136/20.01.2022 απόφαση του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΠΣ.)» (Β' 510).

6. Την 11508/2009 απόφαση της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης «Έγκριση ειδικού πλαισίου χωροταξικού σχεδιασμού και αειφόρου ανάπτυξης για τη βιομηχανία και στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων αυτού» (ΑΑΠ 151).

7. Την ΥΠΕΝ/ΔΧΩΡΣ/73483/852/27.07.2020 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Έγκριση αναθεώρησης του Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας και Περιβαλλοντική Έγκριση αυτού» (Δ' 485).

8. Την 8207/21.02.2007 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Θερμαϊκού (Ν. Θεσσαλονίκης)» (ΑΑΠ 110).

9. Την 7962/12.09.2018 απόφαση της Γενικής Διευθύντριας Χωροταξικής και Περιβαλλοντικής Πολιτικής της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας- Θράκης «Έγκριση Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας της περιοχής πολεοδομικών ενοτήτων Π.Ε.1, (...) Ε.Μ.Ο.1 (...) και Ζ.Α.Δ.1 (...)» (ΑΔΑ: Ω9ΜΤΟΡ1Υ-87Ο).

10. Την 162/2021 γνωμοδότηση του Δημοτικού Συμβουλίου Θερμαϊκού.

11. Την ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/37694/2661/14.04.2022 «Εισήγηση για την περιβαλλοντική έγκριση του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ) για την ίδρυση Τεχνολογικού Πάρκου 4ης γενιάς στο ακίνητο 1160 του Αγροκτήματος Δ.Κ. Περαιάς, Δήμου Θερμαϊκού, Π.Ε. Θεσσαλονίκης, Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, κατόπιν αξιολόγησης Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ)».

12. Την ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/78321/5142/20.07.2023 «Εισήγηση για την περιβαλλοντική έγκριση του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ) για την ίδρυση Τεχνολογικού Πάρκου 4ης γενιάς στο ακίνητο 1160 του Αγροκτήματος Δ.Κ. Περαιάς, Δήμου Θερμαϊκού, Π.Ε. Θεσσαλονίκης, Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, κατόπιν αξιολόγησης Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ)/2η έκδοση».

13. Τις 32/2022, 55/2022, 60/2022, 90/2023 και 92/2023 γνωμοδοτήσεις του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.).

14. Το άρθρο 90 του Κώδικα νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα (π.δ. 63/2005, Α' 98), το οποίο διατηρήθηκε σε ισχύ με την περ. 22 του άρθρου 119 του ν. 4622/2019 (Α' 133), και το γεγονός ότι από τις κανονιστικές διατάξεις του παρόντος διατάγματος δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού και του προϋπολογισμού του οικείου Δήμου.

15. Τις 151/2022 και 1/2024 γνωμοδοτήσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας.

Με πρόταση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Ανάπτυξης, Περιβάλλοντος και Ενέργειας και των Υφυπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας, και Ανάπτυξης, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

Εγκρίνεται Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Ε.Π.Σ.), συνολικής έκτασης 756.968,38 τ.μ., στο ακίνητο 1160 του Αγροκτήματος Δ.Κ. Περαιάς, Δήμου Θερμαϊκού (Ν. Θεσσαλονίκης), για την ίδρυση Τεχνολογικού Πάρκου 4ης γενιάς, όπως τα όριά του εμφανίζονται με ροζ διακεκομμένη γραμμή στον σχετικό πρωτότυπο χάρτη σε κλίμακα 1:2000, που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας με την 3624/2024 πράξη και αντίτυπό του σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύεται με το παρόν διάταγμα.

Άρθρο 2

Εντός της περιοχής του Ε.Π.Σ., η οποία οργανώνεται ως μια πολεοδομική ενότητα, καθορίζονται τρεις (3) ζώνες όρων δόμησης, όπως εμφανίζονται με στοιχεία «Ζώνη Α», «Ζώνη Β», «Ζώνη Γ» στον χάρτη του άρθρου 1 και χρήσεις γης ως ακολούθως:

Α. Χρήσεις

1. Στη Ζώνη Α - Ζώνη Τεχνολογικού Πάρκου (άρθρο 10 του π.δ. 59/2018) επιτρέπονται οι εξής χρήσεις, όπως εξειδικεύονται στο άρθρο 5 του παρόντος:

(1) Κατοικία για εργαζόμενους στο πάρκο.

(3) Εκπαίδευση. Επιτρέπεται μόνο τρίτοβάθμια εκπαίδευση με λειτουργία Ανωτάτων Εκπαιδευτικών Ιδρυμάτων (Α.Ε.Ι.)(3.4).

(7) Διοίκηση.

(10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών.

Επιτρέπονται μόνο Εμπορικά καταστήματα (10.1) και Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2).

(11) Γραφεία/Κέντρα έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.

(12) Εστίαση.

(13) Αναψυκτήρια.

(16.1) Στάθμευση (κτίρια γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.

(20) Αποθήκες (χαμηλής όχλησης).

(22) Επαγγελματικά εργαστήρια

(23) Βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης.

(30) Πράσινα σημεία.

(32) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων.

(34) Εγκαταστάσεις Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (Α.Π.Ε.).

Οι με κωδικό (22) και (23) χρήσεις αφορούν μονάδες εξαιρετικά προηγμένης τεχνολογίας (βιοτεχνολογία, πληροφορική, μικροηλεκτρονική, κ.λπ.) και αναπτύσσονται σε ποσοστό τουλάχιστον 60% της συνολικής έκτασης των γηπέδων του υποδοχέα/πάρκου.

(48.1) Κατασκευές για:

α) τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων,

β) τον εξωραϊσμό και την αισθητική τους αναβάθμιση, τον εξοπλισμό και την ασφάλειά τους και γενικά κατασκευές για την εξυπηρέτηση του σκοπού των χώρων αυτών,

(48.2) Εγκαταστάσεις:

α) Οι κατασκευές δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας με τα παραρτήματά τους (υπέργεια και υπόγεια).

β) Η εγκατάσταση σταθμών μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης, θορύβου και μετεωρολογικών παραμέτρων με τον αναγκαίο εξοπλισμό.

γ) Υπέργειοι και υπόγειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου.

ε) Η εγκατάσταση σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων, καθώς και ελεύθεροι χώροι - αστικό πράσινο και

(9) Χώροι συνάθροισης κοινού - συνεδριακά κέντρα.

2. Στη Ζώνη Β - Τουρισμού - Αναψυχής (άρθρο 5 του π.δ. 59/2018), επιτρέπονται οι εξής χρήσεις, όπως εξειδικεύονται στο άρθρο 5 του παρόντος:

(1) Κατοικία.

(4) Μικρές (4.1) και ειδικές (4.3) αθλητικές εγκαταστάσεις.

(5) Θρησκευτικοί χώροι.

(6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.

(9) Χώροι συνάθροισης κοινού/Συνεδριακά κέντρα.

(10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο εμπορικά καταστήματα (10.1) και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2).

(11) Γραφεία - κέντρα έρευνας - θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.

(12) Εστίαση.

(13) Αναψυκτήρια.

(14) Αναψυχή.

(15) Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις.

(16) Στάθμευση (κτίριο γήπεδο). Επιτρέπονται μόνο Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων. (16.1) και Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα) σκαφών και τουριστικών λεωφορείων (16.2). (48.1) Κατασκευές για:

α) τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων,

β) τον εξωραϊσμό και την αισθητική τους αναβάθμιση, τον εξοπλισμό και την ασφάλειά τους και γενικά κατασκευές για την εξυπηρέτηση του προορισμού των χώρων αυτών,

γ) λυόμενες και προσωρινές κατασκευές,

(48.2) Εγκαταστάσεις:

α) Οι κατασκευές δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, μετά των παραρτημάτων αυτών (υπέργειων και υπόγειων).

ε) Η εγκατάσταση σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων.

στ) Η εγκατάσταση μονάδων αφαλάτωσης και λοιπών συστημάτων επεξεργασίας νερού για την υδροδότηση δημοτικών δικτύων, μετά των συνοδών έργων που απαιτούνται, για την πλήρη λειτουργία αυτών, καθώς και Ελεύθεροι Χώροι - Αστικό Πράσινο.

3. Στη Ζώνη Γ (Ζώνη Κοινόχρηστου Χώρου Πρασίνου), η οποία εκτείνεται κατά μήκος του βόρειου παράκτιου τμήματος του ακινήτου, επιτρέπεται η χρήση «Ελεύθεροι Χώροι - Αστικό Πράσινο», όπως προσδιορίζεται στο άρθρο 7 του ως άνω π.δ., όπως εξειδικεύεται στο άρθρο 5 του παρόντος, με εξαίρεση τις γωνιές ανακύκλωσης.

Β. Όροι δόμησης:

Στο σύνολο της περιοχής επέμβασης καθορίζεται μέσος συντελεστής δόμησης 0,45 και ελάχιστο ποσοστό κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων ίσο με 25% επί της συνολικής επιφάνειας της έκτασης, εκ των οποίων ο κοινόχρηστος χώρος για την εξυπηρέτηση αναγκών υπερτοπικής κλίμακας είναι τουλάχιστον 90 στρέμματα.

Γ. Απαραίτητη προϋπόθεση για την υλοποίηση του παρόντος Ε.Π.Σ. είναι η πιστή εφαρμογή και τήρηση των προβλεπόμενων στην απόφαση έγκρισης της γεωλογικής μελέτης και στις μελέτες που απορρέουν από αυτή, προκειμένου να καταστεί εφικτή η δόμηση στην περιοχή. Συγκεκριμένα, να πραγματοποιηθούν όλες οι απαραίτητες ενέργειες για την άρση της απαγόρευσης δόμησης και την εξασφάλιση της δυνατότητας κατα-

σκευής (μελέτη και έγκριση των απαραίτητων έργων αποστράγγισης και αντιπλημμυρικής προστασίας, επαναδιαμόρφωση του αναγλύφου), να ληφθούν όλα τα αναγκαία μέτρα, κατόπιν εκπόνησης και έγκρισης ειδικών μελετών, για τον περιορισμό του πλημμυρικού κινδύνου, να ολοκληρωθούν τα έργα αποστράγγισης και αποτροπής μελλοντικών συγκεντρώσεων υδάτων κ.λπ.

Άρθρο 3

Α. Με το παρόν διάταγμα εγκρίνεται περιβαλλοντικά το Ε.Π.Σ. για την ίδρυση Τεχνολογικού Πάρκου 4ης γενιάς στο κατά το άρθρο 1 ακίνητο 1160 του Αγροκτήματος Δ.Κ. Περαιάς, Δήμου Θερμαϊκού (ν. Θεσσαλονίκης), σύμφωνα με την ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/2006 κοινή υπουργική απόφαση, όπως ισχύει.

Β. Για την πληρέστερη προστασία και την ορθολογική διαχείριση του περιβάλλοντος στην περιοχή του Ε.Π.Σ. επιβάλλονται οι όροι, περιορισμοί και γενικές κατευθύνσεις που ακολουθούν:

1. Κατά την εξειδίκευση του σχεδίου ανάπτυξης του Ε.Π.Σ. πρέπει:

1.1. Να ληφθούν όλα τα απαραίτητα μέτρα για την προστασία και ορθολογική - βιώσιμη διαχείριση της περιοχής μελέτης.

1.2. Να διαμορφωθεί ο δομημένος και ελεύθερος χώρος και τα έργα/δραστηριότητες, τα οποία θα υλοποιηθούν εντός του ακινήτου με σκοπό την ανάδειξη του χαρακτήρα της παρέμβασης ως πόλου καινοτόμων δραστηριοτήτων και τοποσήμου της ευρύτερης περιοχής.

1.3. Να επιδιωχθεί η σύνδεση του σχεδίου με τους στόχους διαμόρφωσης του παράκτιου μετώπου.

1.4. Να επιδιωχθεί ο περιορισμός των σκληρών επιφανειών στον περιβάλλοντα χώρο του ακινήτου, στις ελάχιστες απαιτούμενες για την κάλυψη των λειτουργικών αναγκών των εγκαταστάσεων που θα υλοποιηθούν στο πλαίσιο εφαρμογής του Ε.Π.Σ..

1.5. Να ληφθούν υπόψη οι απαραίτητες επεμβάσεις στη μορφολογία του ακινήτου, ώστε να δημιουργηθούν υψηλότερες υψομετρικές στάθμες σε επιλεγμένες ζώνες του, με κύριο στόχο την επίλυση διαπιστωμένων προβλημάτων φυσικής αποστράγγισης, που οδηγούν σε συγκεντρώσεις επιφανειακών υδάτων.

1.6. Να καθοριστούν τα απαραίτητα έργα βελτίωσης συνθηκών του υπεδάφους, με βάση τα συμπεράσματα της γεωτεχνικής μελέτης.

1.7. Να δοθεί προτεραιότητα στον σχεδιασμό, υλοποίηση ή και συντήρηση σημαντικών έργων υποδομής όπως: α) αντιπλημμυρικής προστασίας και θωράκισης της ευρύτερης περιοχής, β) διαχείρισης στερεών αποβλήτων με γνώμονα τον διαχωρισμό στην πηγή και την ανακύκλωση και γ) διαχείρισης - επαναχρησιμοποίησης υγρών αποβλήτων.

1.8. Να υιοθετηθούν οι αρχές αειφόρου ή πράσινης δόμησης μέσω συστημάτων ανάπτυξης «πράσινων κτιρίων».

1.9. Να επιλεγούν οι κατάλληλες υποδομές και παρεμβάσεις για τη βελτίωση της προσβασιμότητας σε άτομα με αναπηρία.

2. Δεδομένων των ιδιαίτερα δυσμενών γεωτεχνικών συνθηκών του επιφανειακού υπεδάφους, που έχουν ως

αποτέλεσμα την κατάταξη του μεγαλύτερου τμήματος του ακινήτου στην κατηγορία γεωλογικής καταλληλότητας ΑπΔ2 (περιοχές τελμάτων με χαλαρά τεταρτογενή υλικά στο υπέδαφος, στις οποίες απαγορεύεται προσωρινά η δόμηση), να γίνουν όλες οι απαραίτητες ενέργειες για την άρση της απαγόρευσης δόμησης και την εξασφάλιση της δυνατότητας κατασκευής (μελέτη και έγκριση των απαραίτητων έργων αποστράγγισης και αντιπλημμυρικής προστασίας, επαναδιαμόρφωση του αναγλύφου με επιχώσεις των χαμηλών τμημάτων με κατάλληλα κοκκώδη υλικά, κατάλληλα συμπυκνωμένα και με τελικές υψομετρικές στάθμες και μορφολογικές κλίσεις).

3. Στο πλαίσιο αυτό επιτρέπεται η δημιουργία τεχνητού ανάγλυφου, τόσο για τη σταθεροποίηση του επιφανειακού υπεδάφους όσο και την αντιπλημμυρική προστασία της περιοχής. Τα ποσοτικά και ποιοτικά χαρακτηριστικά του τεχνητού ανάγλυφου (είδος υλικών επιχώσεων και τελικές στάθμες αυτών, τρόπος και όροι θεμελίωσης των κτιριακών εγκαταστάσεων επί του τεχνητού ανάγλυφου), τα οποία προσδιορίζονται από τις οριστικές τεχνικές μελέτες, πρέπει να διασφαλίζουν την προστασία του περιβάλλοντος, ήτοι:

3.1. Να μην περιλαμβάνουν ουσίες που θα μπορούσαν να προκαλέσουν ρύπανση των υδάτων και του εδάφους.

3.2. Να εξασφαλίζουν την αποφυγή πλημμυρικών φαινομένων στις ανάντη και στις παρακείμενες περιοχές.

4. Να ληφθούν όλα τα αναγκαία μέτρα, κατόπιν εκπόνησης και έγκρισης ειδικών μελετών, για τον περιορισμό του πλημμυρικού κινδύνου, εξαιτίας της ένταξης της περιοχής του Ε.Π.Σ. σε Ζώνη Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας. Η αντιμετώπιση αυτού του κινδύνου να αποτελεί προτεραιότητα και για την άρση της ακαταλληλότητας δόμησης καθώς και βασική παράμετρο σχεδιασμού για τη διασφάλιση των χρήσεων, που περιλαμβάνουν κτιριακές εγκαταστάσεις και άλλες δομημένες επιφάνειες. Σε κάθε περίπτωση, να ληφθούν υπόψη οι προβλέψεις του εγκεκριμένου Σχεδίου Διαχείρισης Λεκανών Απορροής Ποταμών και Κινδύνων Πλημμύρας του Υδατικού Διαμερίσματος Κεντρικής Μακεδονίας και οι υποδείξεις της μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας.

5. Κατά το στάδιο εκπόνησης των οριστικών αντιπλημμυρικών μελετών, να επανεξεταστεί ο εφαρμοζόμενος συντελεστής επιφανειακής απορροής c . Η δημιουργία του Επιχειρηματικού Πάρκου αναμένεται να προκαλέσει έντονη οικιστική ανάπτυξη στην περιοχή και επομένως, αύξηση των συντελεστών επιφανειακής απορροής, εξαιτίας της κατάληψης ελεύθερων - αδόμητων επιφανειών από ανθρωπογενείς κατασκευές. Λαμβάνοντας υπόψη ότι: α) οι αντιπλημμυρικές μελέτες συντάσσονται με περίοδο επαναφοράς τα πενήντα (50) έτη, β) η περιοχή της Περαίας, αλλά και ο Δήμος Θερμαϊκού έχουν επανειλημμένα πληγεί από έντονα καιρικά φαινόμενα και πλημμυρισμούς των πεδινών παραθαλάσσιων εκτάσεων με αποκορύφωση τη θεομηνία του Σεπτεμβρίου 2016 και γ) το Επιχειρηματικό Πάρκο θα φιλοξενεί ένα σημαντικό αριθμό εργαζομένων αλλά και επισκεπτών επί καθημερινής βάσης, είναι απαραίτητος ο έλεγχος επάρκειας των αντιπλημμυρικών στοιχείων σε συντελεστή επιφανειακής απορροής c ίσο με 0,70 και συνακόλουθα

ο σχεδιασμός και η υλοποίηση των κατάλληλων έργων αντιπλημμυρικής προστασίας.

6. Κατά το στάδιο εκπόνησης των οριστικών αντιπλημμυρικών μελετών, να εξεταστούν οι επιπτώσεις από την «εκτροπή» των ομβρίων, υδάτων μέσω της προτεινόμενης ανατολικής περιμετρικής τάφρου προς το ρέμα «Άχρηστα». Για το σκοπό αυτό, απαιτείται:

6.1. Αναλυτική αποτύπωση του ρέματος, στο τμήμα από το ύψος της συμβολής με την τάφρο έως την εκβολή του στη θάλασσα. Στην αποτύπωση αυτή συμπεριλαμβάνεται κατ' ελάχιστον και η έκταση του αθλητικού συγκροτήματος ΚΑΠΠΑ 2000, με το κωπηλατοδρόμιο του και τα υφιστάμενα κτίρια.

6.2. Έλεγχος παροχευτικότητας του ρέματος στη συνολική παροχή. Σε περίπτωση που η υφιστάμενη διαμόρφωση του ρέματος δεν επαρκεί, και με σκοπό τη διαφύλαξη των ατόμων που χρησιμοποιούν τις εγκαταστάσεις αυτές, η οριστική μελέτη πρέπει να διαχειριστεί πιθανό κίνδυνο προτείνοντας την κατάλληλη τεχνική λύση, η οποία και πρέπει να υλοποιηθεί με ευθύνη του φορέα του Επιχειρηματικού Πάρκου.

7. Σε ό,τι αφορά στην υλοποίηση των προτεινόμενων έργων για την αντιπλημμυρική προστασία του Επιχειρηματικού Πάρκου, και με δεδομένο ότι αυτά ενδέχεται να τροποποιηθούν μετά την εκπόνηση των οριστικών μελετών, απαιτείται:

7.1. Να ληφθεί μέριμνα κατά τη φάση κατασκευής των έργων εφαρμογής του Ε.Π.Σ., ώστε να μην υπάρχουν καταπτώσεις προϊόντων εκσκαφών ή άλλων εδαφικών υλικών στις κοίτες των παρακείμενων υδραυλικών αποδεκτών.

7.2. Να ληφθεί μέριμνα για την πλήρη αποκατάσταση του επαρχιακού ή και του εθνικού οδικού δικτύου της περιοχής, σε περίπτωση κατά την οποία οι προτεινόμενες εργασίες το επηρεάζουν. Επιπρόσθετα, να λαμβάνεται μέριμνα για την ομαλή διεξαγωγή της κυκλοφορίας με τη λήψη όλων των απαραίτητων μέτρων.

7.3. Να προβλεφθεί η υποχρέωση έκδοσης των απαιτούμενων αδειών τομών και κυκλοφοριακών ρυθμίσεων, πριν την έναρξη των εργασιών υλοποίησης, όπως και η υποχρέωση για κατάθεση στις εμπλεκόμενες υπηρεσίες τεχνικής αστυνόμευσης του χρησιμοποιούμενου οδικού δικτύου: (α) των εγκεκριμένων κυκλοφοριακών ρυθμίσεων, (β) των χρονοδιαγραμμάτων υλοποίησης του έργου και (γ) του τρόπου αποκατάστασης του οδικού δικτύου.

8. Η ολοκλήρωση τόσο των έργων αποστράγγισης και αποτροπής μελλοντικών συγκεντρώσεων υδάτων όσο και των έργων αντιμετώπισης της πιθανής αύξησης της στάθμης της θάλασσας στο βόρειο όριο του έργου, αποτελεί απαραίτητη προϋπόθεση για την εφαρμογή του Ε.Π.Σ..

9. Η αντιπλημμυρική προστασία του έργου είναι απαραίτητη τόσο για την εξωτερική θωράκισή του από φαινόμενα επιφανειακών πλημμυρών και εισροή υδάτων από την θάλασσα, όσο και για την εσωτερική οργάνωση του συστήματος απορροής των ομβρίων υδάτων. Αξιολογώντας την γεωμορφολογία της περιοχής καθώς και το υδρολογικό καθεστώς που επικρατεί με τις ήπιες κλίσεις στα ανάντη έως και τις σχεδόν μηδενικές κλίσεις στα κα-

τάντη των λεκανών που απορρέουν στη νότια πλευρά του έργου, προτείνεται σύστημα τάφρων το οποίο παραλαμβάνει, επιμερίζει και παροχετεύει με ασφάλεια τους πλημμυρικούς όγκους προς την θάλασσα. Όλες οι απαραίτητες πρόσθετες εργασίες στα ανατολικά (σύνδεση με το υφιστάμενο ανάχωμα του οριοθετημένου ρέματος) να εξασφαλίζουν την ασφάλεια, την λειτουργικότητα και την ελάχιστη δυνατή παρέμβαση. Πρόσθετα του συστήματος τάφρων προτείνεται η στέψη της νέας διαμόρφωσης του εδάφους σε όλο το μήκος του βόρειου ορίου του έργου με την θάλασσα να βρίσκεται στα +2.00 μ. ώστε να αποφευχθεί μελλοντική διακινδύνευση του έργου, εξαιτίας της δυναμικής αύξησης της στάθμης της θάλασσας.

10. Στη Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Μ.Π.Ε.) του έργου να συμπεριληφθεί κυκλοφοριακή μελέτη για την εκτίμηση των επιπτώσεων στο οδικό δίκτυο της περιοχής επιρροής του Ε.Π.Σ. και να προταθούν μέτρα και τυχόν έργα, που βαρύνουν τον φορέα εφαρμογής του, για τον περιορισμό και την αντιμετώπισή τους. Να συνταχθούν οι απαιτούμενες από τις κείμενες διατάξεις μελέτες κυκλοφοριακής σύνδεσης των εγκαταστάσεων με το οδικό δίκτυο της περιοχής και να εκδοθούν οι προβλεπόμενες άδειες. Ο κυκλοφοριακός σχεδιασμός και οι σχετικές ρυθμίσεις/διασυνδέσεις να είναι προς την κατεύθυνση της ενίσχυσης της χρήσης ποδηλάτου, της πεζής διάβασης αλλά και της χρήσης των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς (Μ.Μ.Μ.).

11. Να διασφαλιστεί η επέκταση των βασικών δικτύων υποδομής του Δήμου, ώστε να συμπεριλάβουν την περιοχή του Ε.Π.Σ.. Κατά την εκπόνηση της Μ.Π.Ε., να γίνει αποτύπωση των δικτύων κοινής ωφέλειας (ηλεκτροδότηση, ύδρευση, αποχέτευση, δίκτυο ομβρίων υδάτων) στην περιοχή μελέτης, ώστε κάθε είδους τροποποίηση-επέμβαση σε υφιστάμενο δίκτυο υποδομής να γίνει σε συνεργασία με τους αρμόδιους φορείς και με τέτοιο τρόπο, ώστε να εξασφαλίζεται η απρόσκοπτη και ικανοποιητική λειτουργία του. Στο πλαίσιο αυτό, να εξεταστεί αν απαιτείται τροποποίηση των αντίστοιχων αποφάσεων έγκρισης περιβαλλοντικών όρων των υφιστάμενων κεντρικών δικτύων.

12. Η διαχείριση των υγρών αποβλήτων από τη λειτουργία των χρήσεων εντός του Ε.Π.Σ. να είναι σύμφωνη με τις απαιτήσεις της σχετικής ισχύουσας νομοθεσίας, με την αξιοποίηση του υφιστάμενου αποχετευτικού δικτύου της Εταιρεία Ύδρευσης και Αποχέτευσης Θεσσαλονίκης (ΕΥΑΘ).

13. Οι ανάγκες σε νερό κατά την Α' Φάση υλοποίησης του Ε.Π.Σ., που εκτιμώνται σε 70 κ.μ. ημερησίως για πόσιμο νερό και 120 κ.μ. ημερησίως για άλλες χρήσεις, να καλύπτονται από το δίκτυο της Δημοτικής Επιχείρησης Ύδρευσης Αποχέτευσης (ΔΕΥΑ) του Δήμου Θερμαϊκού, βάσει των υφιστάμενων υποδομών. Επιπλέον:

13.1. Να δρομολογηθούν οι σχετικές διαδικασίες επέκτασης και αναβάθμισης του υφιστάμενου δικτύου ύδρευσης, ώστε να υπάρχει η δυνατότητα κάλυψης των συνολικών αναγκών σε νερό του Τεχνολογικού Πάρκου, στην πλήρη ανάπτυξή του, που εκτιμώνται σε 640 κ.μ. ημερησίως για πόσιμο νερό και 240 κ.μ. ημερησίως για άλλες χρήσεις.

13.2. Μέχρι την ολοκλήρωση των έργων, αλλά και για την ομαλή και απρόσκοπτη υδροδότηση των εγκαταστάσεων του Τεχνολογικού Πάρκου, να προβλεφθεί η δημιουργία δεξαμενών αποθήκευσης τόσο του πόσιμου νερού όσο και του νερού χρήσης, εντός του χώρου του Ε.Π.Σ..

13.3. Η υδροδότηση του Τεχνολογικού Πάρκου να είναι σύμφωνη με το εγκεκριμένο Σχέδιο Διαχείρισης Πόσιμου Ύδατος της ΔΕΥΑ του Δήμου Θερμαϊκού και να εξασφαλιστεί η επάρκεια και τα ποιοτικά χαρακτηριστικά του πόσιμου ύδατος.

13.4. Ο προγραμματισμός των έργων και δράσεων στο πλαίσιο εφαρμογής του Ε.Π.Σ. να εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις, τους στόχους και το πρόγραμμα μέτρων του εγκεκριμένου Σχεδίου Διαχείρισης Λεκανών Απορροής Ποταμών του Υδατικού Διαμερίσματος Κεντρικής Μακεδονίας και ιδιαίτερα με τις απαγορεύσεις και τους περιορισμούς που τίθενται σε αυτό και αφορούν νέες δραστηριότητες και έργα υδροληψίας.

14. Η εφαρμογή του Ε.Π.Σ. να μην επιβαρύνει την ποιτική και ποσοτική κατάσταση των υπόγειων υδατικών συστημάτων, τα οποία αναπτύσσονται στην περιοχή. Να λαμβάνονται όλα τα απαραίτητα μέτρα για την αποφυγή ρύπανσης.

15. Να εξασφαλιστούν οι κατάλληλες προϋποθέσεις για την βελτίωση της υφιστάμενης βιοποικιλότητας στην περιοχή του Ε.Π.Σ., σύμφωνα με τους στόχους της ισχύουσας στρατηγικής για τη βιοποικιλότητα και την ορθή διαχείριση του παράκτιου χώρου, κατόπιν μελέτης και καταγραφής του φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής στο πλαίσιο εκπόνησης της Μ.Π.Ε.. Στο πλαίσιο αυτό:

15.1. Να εκπονηθεί αναλυτικό σχέδιο οριοθέτησης λειτουργικών ζωνών αποκατάστασης στην περιοχή μελέτης, βάσει σχετικής εκτίμησης των οικολογικών απαιτήσεων και της φέρουσας ικανότητας του οικοσυστήματος, όπως αυτή προσδιορίζεται από τις τρέχουσες συνθήκες, τις υφιστάμενες χρήσεις γης και τη διαθεσιμότητα των φυσικών πόρων.

15.2. Να εκπονηθεί σχέδιο αναπροσαρμοσίμης διαχείρισης και περιβαλλοντικής ανάδειξης, συμβατό με τις προσδοκίες των κατοίκων και φορέων της ευρύτερης περιοχής, ως προς την παροχή ευκαιριών ήπιας αναψυχής και περιβαλλοντικής ενημέρωσης και εκπαίδευσης.

15.3. Να υιοθετηθούν λύσεις για τη στοχευμένη δημιουργία και αποκατάσταση υδροτοπικών λειτουργιών ενίσχυσης τροφικών πλεγμάτων καθώς και την πρόληψη της υποβάθμισης της περιοχής από παρακείμενες ανθρωπογενείς δραστηριότητες στη λεκάνη απορροής (π.χ. έλεγχο σημειακής και διάχυτης ρύπανσης).

15.4. Να προταθούν δράσεις διατήρησης και προστασίας ενδιατημάτων λαγόγυρου και αντισταθμιστικής ενίσχυσης ενδιατημάτων ορνιθοπανίδας στην ευρύτερη περιοχή μελέτης, ανατολικά του έργου. Στην περίπτωση που εντοπιστεί ενεργή αποικία λαγόγυρου την άνοιξη, κατά την υλοποίηση του προγράμματος παρακολούθησης, όταν ξεκινήσει η δραστηριότητα του είδους, μετά τη χειμερία νάρκη, τόσο εντός της χωροθέτησης του έργου όσο και εκτός αυτής, σε θέση που συμπίπτει με τη ζώνη επιρροής του, με μέριμνα και δαπάνες του φορέα του έρ-

γου να γίνουν όλες οι απαραίτητες νομικές και επιστημονικές ενέργειες για τη σύλληψη και μεταφορά των συγκεκριμένων σπερμόφιλων σε κατάλληλες περιοχές υποδοχής.

15.5. Να προταθούν δράσεις και παρεμβάσεις για τη διατήρηση των αμμοθινών στο παραλιακό μέτωπο και σε ζώνη 50 μέτρων από την ακτή.

15.6. Να γίνουν παρεμβάσεις ενίσχυσης των υγροτοπικών χαρακτηριστικών της κεντρικής στραγγιστικής τάφρου για τη δημιουργία αντισταθμιστικών ενδαιτημάτων, για τον έλεγχο της ρύπανσης και τη ρύθμιση του ισοζυγίου αλμυρού-γλυκού νερού, με θαλάσσια διασύνδεση, προκειμένου να διατηρηθούν οι οικότοποι αλοφιλικού χαρακτήρα και οι ανοικτές εκτάσεις νερού, στην ευρύτερη περιοχή μελέτης.

15.7. Η θέση και η διάταξη των κτιρίων να ευνοεί τη διατήρηση ελεύθερων χώρων και επαρκών χώρων πρασίνου, κατά το δυνατόν ενοποιημένων για την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων στο μικροκλίμα.

16. Ο ελεύθερος χώρος πρασίνου να διαμορφωθεί με τρόπο ώστε να αποτελεί πόλο έλξης για τους κατοίκους της περιοχής και τους χρήστες και να συμβάλλει στη βελτίωση των περιβαλλοντικών συνθηκών της άμεσης και ευρύτερης περιοχής. Για τον λόγο αυτό, ο σχεδιασμός του να ακολουθεί τις παρακάτω κατευθύνσεις:

16.1. Να επιδιωχθεί η λειτουργική διασύνδεση υποδομών, δικτύων, κτισμάτων και ελεύθερων χώρων.

16.2. Να γίνει επιλογή των χαρακτηριστικών της φύτευσης μέσω εκπόνησης φυτοτεχνικής μελέτης, στην οποία να προσδιορίζεται με λεπτομέρεια το είδος και η πυκνότητα εγκατάστασης δένδρων και θάμνων, το είδος του γρασιδιού, το πρόγραμμα άρδευσης κ.ά., με τρόπο που να επιτυγχάνονται τα εξής:

16.2.1. Μεγιστοποίηση της φυλλικής επιφάνειας. Στην κατεύθυνση αυτή να εξαντληθεί κάθε δυνατότητα επαύξησης της συμμετοχής του υψηλού πρασίνου στη συνολική επιφάνεια των εκτάσεων που φυτεύονται. Στις θέσεις που δεν είναι δυνατή η εγκατάσταση υψηλών δένδρων, να εξετασθεί η δυνατότητα εγκατάστασης θάμνων με πυκνό φύλλωμα, αντί της ποώδους ή χλωώδους βλάστησης. Με τον τρόπο αυτό είναι δυνατή η δημιουργία μιας κατηγορίας πρασίνου μεταξύ υψηλού και χαμηλού, που μπορεί να χαρακτηριστεί ως «μικτό πράσινο». Η μεγιστοποίηση του ποσοστού του μικτού πρασίνου εις βάρος του χαμηλού να ενταχθεί στις επιδιώξεις της μελέτης.

16.2.2. Ελαχιστοποίηση αναγκών άρδευσης. Πέραν των μέτρων για την αξιοποίηση των ομβρίων και τον περιορισμό των απωλειών, να καταβληθεί προσπάθεια σε επίπεδο επιλογής ειδών, ώστε οι ανάγκες άρδευσης να είναι περιορισμένες.

16.3. Οι πράσινες εκτάσεις να αποτελούν ένα κατά το δυνατόν ενιαίο και πάντως συνεκτικό δίκτυο και να εξασφαλίζονται οι βασικές οικολογικές λειτουργίες. Συγχρόνως, να τεθούν ενιαίοι κανόνες και πρακτικές συντήρησης του πρασίνου, καθώς και να προλαμβάνονται φαινόμενα υποβάθμισης ή εγκατάλειψης των κοινόχρηστων χώρων.

16.4. Να εξασφαλιστεί η ελεύθερη πρόσβαση του κοινού στους κοινόχρηστους χώρους του Ε.Π.Σ..

16.5. Οι διαμορφώσεις στους χώρους πρασίνου να περιλαμβάνουν τουλάχιστον στάσεις πεζών, ποδηλάτου, τεχνητές διαμορφώσεις για τη δημιουργία νέου φυσικού ανάγλυφου σε τμήματα του χώρου με επιχώσεις, δενδροφυτεύσεις και χαμηλή βλάστηση. Η φύτευση δένδρων και θάμνων να γίνεται κατά συστάδες και να προτιμώνται ενδημικά φυτά.

16.6. Η συντήρηση του πρασίνου και των κοινόχρηστων χώρων να γίνεται σε τακτά διαστήματα, ώστε να αποτρέπονται φαινόμενα αισθητικής υποβάθμισης. Το σύστημα άρδευσης να συμβάλλει στον περιορισμό των απωλειών λόγω εξάτμισης (π.χ. σταλακτοφόροι αγωγοί).

16.7. Να εξεταστεί η διαπλάτυνση της λωρίδας πρασίνου σε γειτνίαση με την παραλία, ώστε να υπάρχει μεγαλύτερη ευελιξία στην κίνηση των πεζών στο παράκτιο μέτωπο.

16.8. Για την προστασία από τον θόρυβο των εγκαταστάσεων του αεροδρομίου, να δημιουργηθεί κατάλληλη ζώνη πρασίνου περιμετρικά του γηπέδου του Ε.Π.Σ., κυρίως προς τη βόρεια πλευρά, όπου εντοπίζεται η κύρια εστία θορύβου.

17. Να λαμβάνονται υπόψη οι στόχοι του Περιφερειακού Σχεδίου Διαχείρισης Αποβλήτων (ΠΕΣΔΑ) της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, όπως ισχύει και να τηρούνται οι όροι και κατευθύνσεις του Τοπικού Σχεδίου Διαχείρισης Στερεών Αποβλήτων του δήμου με την κατάρτιση και εφαρμογή ενός ολοκληρωμένου σχεδίου διαχείρισης στερεών αποβλήτων, το οποίο να εξασφαλίζει τουλάχιστον την τήρηση των εξής βασικών αρχών:

17.1. Μείωση της παραγωγής αποβλήτων.

17.2. Επαναχρησιμοποίηση και ανακύκλωση των αστικών στερεών αποβλήτων με την ενσωμάτωση προβλέψεων διαλογής στην πηγή.

17.3. Χωριστή συλλογή ρευμάτων ανακυκλώσιμων αποβλήτων τουλάχιστον για τα ακόλουθα τέσσερα (4) ρεύματα: χαρτί, γυαλί, μέταλλα και πλαστικά.

17.4. Πρόβλεψη μεθόδων αξιοποίησης των στερεών αποβλήτων στις εργασίες συντήρησης του πρασίνου (βιοαποικοδομήσιμη φυτική βιομάζα).

17.5. Εφαρμογή αερόβιας επεξεργασίας - λιπασματοποίησης (composting) για τα οργανικά απόβλητα, προκειμένου να χρησιμοποιούνται ως βελτιωτικό εδάφους των χώρων πρασίνου εντός του Ε.Π.Σ..

17.6. Εφαρμογή πρακτικών ορθής διαχείρισης των παραγόμενων αποβλήτων εκσκαφών, κατασκευών και κατεδαφίσεων (ΑΕΚΚ), τα οποία προκύπτουν κατά τις εργασίες κατασκευής, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις.

17.7. Ενημέρωση και ευαισθητοποίηση των χρηστών των εγκαταστάσεων εντός του ακινήτου σε θέματα ανακύκλωσης.

18. Για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς να εφαρμόζεται ο ν. 4858/2021 «Κύρωση Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής πληρονομιάς» (Α' 220), όπως ισχύει. Ειδικότερα:

18.1. Όλες οι εκσκαφικές εργασίες, σύμφωνα με το άρθρο 10 του ν. 4858/2021, να γίνονται με την εποπτεία αρχαιολόγου.

18.2. Σε περίπτωση που εντοπιστούν χερσαίες ή ενάλιες αρχαιότητες, οι εργασίες να διακόπτονται προκειμένου να διεξαχθεί ανασκαφική έρευνα, σύμφωνα με τον ν. 4858/2021, από τα αποτελέσματα της οποίας θα εξαρτηθεί η περαιτέρω πορεία του έργου, μετά από γνωμοδότηση των αρμοδίων οργάνων του Υπουργείου Πολιτισμού.

18.3. Η δαπάνη για την εποπτεία των εργασιών και την ενδεχόμενη ανασκαφική έρευνα, συμπεριλαμβανομένης και της αμοιβής του απαραίτητου επιστημονικού και εργατοτεχνικού προσωπικού, βαρύνουν τον προϋπολογισμό του έργου βάσει του άρθρου 37 του ν. 4858/2021.

19. Κατά τον σχεδιασμό και υλοποίηση των κτιριακών εγκαταστάσεων του Ε.Π.Σ., να υιοθετηθούν οι αρχές της αειφόρου ή πράσινης δόμησης, ενσωματώνοντας τουλάχιστον τις ακόλουθες πρόνοιες:

19.1. Την εξοικονόμηση ενέργειας.

19.1.1. Την ελαχιστοποίηση λειτουργικών απαιτήσεων κάθε κτιρίου σε ενέργεια με τον βέλτιστο κάθε φορά τρόπο, μέσω κατάλληλου συνδυασμού μεθόδων που αναφέρονται κυρίως στον βιοκλιματικό σχεδιασμό, τα υλικά, τις μονώσεις, τις σκιάσεις κ.ά.. Να εφαρμόζεται σύστημα σχεδιασμού και ενεργειακής διαχείρισης, πιστοποιημένο σύμφωνα π.χ. με το διεθνώς αναγνωρισμένο σύστημα πιστοποίησης κτιρίων LEED, κ.λπ.

19.2. Τη χρήση ΑΠΕ.

19.3. Την ορθολογική χρήση νερού.

Η κατανάλωση νερού να είναι πλήρως εξορθολογισμένη, μέσω κατάλληλου συνδυασμού μεθόδων που αφορούν σε ελαχιστοποίηση κατανάλωσης, δίκτυα δεύτερης χρήσης (γκρι νερό), συστήματα αποτελεσματικής άρδευσης και αξιοποίηση όμβριων υδάτων.

19.4. Την περιβαλλοντική συμβατότητα υλικών και μεθόδων κατασκευής.

19.4.1. Για την επιλογή υλικών κατασκευής να συνεκτιμάται η απόσταση της πηγής προέλευσής τους, με τρόπο που να ελαχιστοποιεί τις συνολικές επιπτώσεις του κύκλου παραγωγής, μεταφοράς και χρήσης των υλικών.

19.4.2. Ταυτόχρονα, να εξασφαλίζεται, μέσω της κατάλληλης κάθε φορά μεθόδου (πιστοποίηση, δοκιμές κ.ά.) η περιβαλλοντική καταλληλότητα των υλικών, η απουσία επικίνδυνων ουσιών και η κατά το δυνατόν φυσική προέλευση των συστατικών τους.

19.4.3. Οι μέθοδοι κατασκευής να διαμορφώνονται συνεκτιμώντας με αυξημένη βαρύτητα την περιβαλλοντική διάσταση, ώστε να ελαχιστοποιούνται οι εκπομπές προς την ατμόσφαιρα, η παραγωγή αποβλήτων και η πρόκληση ρύπων.

20. Η οργάνωση των εργασιών κατασκευής εντός της έκτασης του Ε.Π.Σ., συμπεριλαμβανομένων της θέσης του εργοταξίου, του χρονικού προγραμματισμού των επιμέρους κατασκευών, των μεθόδων και υλικών κατασκευής, καθώς και του προγραμματισμού των δρομολογίων φορτηγών οχημάτων, να γίνονται κατά τρόπο ώστε να ελαχιστοποιείται η εκπεμπόμενη σκόνη, οι εκπομπές πτητικών ουσιών, οι ηχητικές οχλήσεις και η επιβάρυνση του δημόσιου οδικού δικτύου. Επιπλέον, στα σημεία που αναμένονται υψηλές στάθμες θορύβου να προταθούν μέτρα για τον περιορισμό του θορύβου και την τήρηση

των θεσμοθετημένων ορίων για τον εργοταξιακό θόρυβο. Η εξειδίκευση των απαραίτητων κατά τα ανωτέρω μέτρων αποτελεί αντικείμενο της Μ.Π.Ε. του σχεδίου.

21. Για την προστασία του ατμοσφαιρικού και ακουστικού περιβάλλοντος και την προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή:

21.1. Ο προγραμματισμός και η υλοποίηση των έργων εντός της έκτασης του Ε.Π.Σ. να λαμβάνει υπόψη τα προβλεπόμενα στο Εθνικό Σχέδιο Δράσης για την Προσαρμογή στην Κλιματική Αλλαγή και στο αντίστοιχο οικείο περιφερειακό σχέδιο.

21.2. Να προωθείται η χρήση καθαρών τεχνολογιών, η εγκατάσταση συστημάτων αντιρρύπανσης και η υιοθέτηση συστημάτων εξοικονόμησης ενέργειας.

21.3. Να προωθείται η μείωση του ενεργειακού αποτυπώματος και των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου με εφαρμογή βιοκλιματικού σχεδιασμού των κτιριακών εγκαταστάσεων, η χρήση Α.Π.Ε. για την παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας και ζεστού νερού χρήσης και η αξιοποίηση τεχνολογίας των γεωθερμικών αντλιών θερμότητας για την κάλυψη των αναγκών ψύξης και θέρμανσης.

21.4. Να τηρούνται τα επιτρεπόμενα όρια θορύβου από όλες τις εγκατεστημένες στο Ε.Π.Σ. επιχειρήσεις.

21.5. Καθώς η αύξηση των ατμοσφαιρικών ρύπων συνδέεται άμεσα με την κλιματική αλλαγή, να ληφθούν όλα τα απαραίτητα μέτρα (χρήση Α.Π.Ε., βιοκλιματικός σχεδιασμός κτιρίων, ενίσχυση των ελεύθερων χώρων, ενίσχυση πρασίνου - φύτευσης, μέτρα για την ενίσχυση της χρήσης ποδηλατοδρόμων) για την μείωση των πιθανών αρνητικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων στην περιοχή του έργου.

Γ. Η παρακολούθηση των σημαντικότερων επιπτώσεων στο περιβάλλον από την εφαρμογή του Ε.Π.Σ. πραγματοποιείται ως εξής:

1. Στον σχεδιασμό της διαχείρισης και λειτουργίας του ακινήτου ενσωματώνεται ένας συστηματικός τρόπος συλλογής και επεξεργασίας των απαραίτητων στοιχείων από όλους όσους συμμετέχουν στην αξιοποίηση του ακινήτου, με βάση λεπτομερές πρόγραμμα παρακολούθησης των σημαντικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων από την εφαρμογή του σχεδίου.

2. Ως βασικά μεγέθη της παρακολούθησης χρησιμοποιούνται αντιπροσωπευτικοί περιβαλλοντικοί δείκτες. Ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, μπορούν να καταγραφούν οι ακόλουθοι δείκτες:

2.1. Δείκτες για τη βιοποικιλότητα: Παρακολούθηση, καταγραφή και αξιολόγηση της κατάστασης διατήρησης των ειδών και οικοτόπων στο πλαίσιο εφαρμογής των Οδηγιών 92/43 και 2007/147.

2.2. Δείκτες πληθυσμού:

Αναφέρονται στον αριθμό των ατόμων που επισκέπτονται ή εργάζονται στα κτίρια εντός του ΕΠΣ, στο μέσο χρόνο παραμονής τους και στις εποχιακές διακυμάνσεις.

2.3. Δείκτες κυκλοφοριακής λειτουργίας:

Αναφέρονται μεταξύ άλλων στο βαθμό πληρότητας του χώρου στάθμευσης, στο βαθμό κορεσμού κρίσιμων οδών, στη χρήση των Μ.Μ.Μ. κ.ά. Να αναφέρονται επίσης πληροφορίες για τα έργα και τις δράσεις που υλοποιήθηκαν για τη βελτίωση της κυκλοφοριακής λειτουργίας της περιοχής.

2.4. Δείκτες πρασίνου:

Αναφέρονται στην έκταση του υλοποιηθέντος πρασίνου και στα ποσοστά υψηλού, μικτού και χαμηλού πρασίνου καθώς και στα έργα συντήρησης αυτού.

2.5. Δείκτες κλιματικών παραμέτρων:

Αναφέρονται στην παρακολούθηση τόσο των κλιματικών παραμέτρων που ενδέχεται να μεταβληθούν από την κλιματική αλλαγή και οι οποίες πιθανών να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στο σχέδιο καθώς και στην παρακολούθηση των επιπτώσεων από την εφαρμογή του σχεδίου στις εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου.

2.6. Δείκτες περιβαλλοντικών επιδόσεων:

Αναφέρονται στις βελτιώσεις που επιφέρει η εφαρμογή των όρων της παρούσας απόφασης και άλλων περιβαλλοντικών πρακτικών στους τομείς της διαχείρισης στερεών αποβλήτων (π.χ. ποσότητες αποβλήτων συνολικά, ποσοστό ανακύκλωσης συνολικά και ανά ρεύμα κ.ά.), της διαχείρισης νερού (συνολική κατανάλωση νερού, μέγεθος άρδευσης κ.ά.) και της κατανάλωσης ενέργειας (ηλεκτρισμός, καύσιμα, συνολικά και κατά κεφαλήν μέγεθος) σε σύγκριση με τυπικούς μέσους όρους.

3. Οι τιμές των δεικτών και άλλων μεγεθών παρακολούθησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων, αποτυπώνονται σε ετήσια έκθεση, στην οποία περιλαμβάνονται η επεξεργασία και η αξιολόγηση των σχετικών αποτελεσμάτων, καθώς και προτάσεις για τις τυχόν απαιτούμενες διορθωτικές ενέργειες. Η έκθεση αυτή δημοσιοποιείται μέσω του διαδικτύου.

Άρθρο 4

1. Εγκρίνεται το Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής (Ρ.Σ.Ε.) της περιοχής Ε.Π.Σ. του άρθρου 1, με τον καθορισμό ρυμοτομικών και οικοδομικών γραμμών, οδών, πεζοδρομίων, κοινόχρηστων και οικοδομήσιμων χώρων, όπως εμφανίζεται στα δύο (2) σχετικά πρωτότυπα διαγράμματα σε κλίμακα 1:1000, που θεωρήθηκαν από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας με την 3624/2024 πράξη και αντίτυπά τους σε φωτοσμίικρυνση δημοσιεύονται με το παρόν διάταγμα.

Άρθρο 5

1. Εξειδικεύονται και καθορίζονται ανά Ο.Τ. χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης και επιβάλλεται προκήπιο, ως εξής:

α. Ο.Τ.1

Χρήσεις γης:

Τεχνόπολις - Τεχνολογικό Πάρκο του άρθρου 10 του π.δ. 59/2018, με κωδικό Τ1 και επιτρεπόμενες τις ακόλουθες:

- (3) Εκπαίδευση.

Επιτρέπεται μόνο τριτοβάθμια εκπαίδευση Α.Ε.Ι.. (3.4)

- (7) Διοίκηση.

- (9) Χώροι συνάντησης κοινού/Συνεδριακά κέντρα.

- (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών.

Επιτρέπονται μόνο Εμπορικά καταστήματα (10.1) και Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2).

- (11) Γραφεία - κέντρα έρευνας - θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.

- (12) Εστίαση.

- (13) Αναψυκτήρια.

- (16.1) Στάθμευση (κτίρια γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.

- (20) Αποθήκες (χαμηλής όχλησης).

- (22) Επαγγελματικά εργαστήρια

- (23) Βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης.

Οι με κωδικό (22) και (23) χρήσεις αφορούν μονάδες εξαιρετικά προηγμένης τεχνολογίας (βιοτεχνολογία, πληροφορική, μικροηλεκτρονική κ.λπ.) και αναπτύσσονται σε ποσοστό τουλάχιστον 60% της συνολικής εκτάσεως των γηπέδων του υποδοχέα/πάρκου.

- (48.1) Κατασκευές για:

α) τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή και εμποδιζόμενων ατόμων,

- (48.2) Εγκαταστάσεις:

ε) Η εγκατάσταση σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων.

Όροι δόμησης:

Συντελεστής Δόμησης: Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση 180.000,00 τ.μ.

Ποσοστό κάλυψης: 25%

Ύψος Κτιρίων: Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων 20,00 μ.

Προκήπιο: Επιβάλλονται προκήπια πλάτους 55,00 μ. 30,00 μ. και 20,00 μ.

β. Ο.Τ.2

Χρήσεις γης:

Τουρισμός - Αναψυχή του άρθρου 5 του π.δ. 59/2018, με κωδικό ΤΑ και επιτρεπόμενες τις ακόλουθες:

- (1) Κατοικία.

- (9) Χώροι συνάντησης κοινού/Συνεδριακά κέντρα.

- (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών.

Επιτρέπονται μόνο εμπορικά καταστήματα (10.1) και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2)

- (11) Γραφεία/Κέντρα έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.

- (12) Εστίαση.

- (13) Αναψυκτήρια.

- (14) Αναψυχή.

- (15) Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις.

- (16) Στάθμευση (κτίριο γήπεδο). Επιτρέπεται μόνο Στάθμευση (κτίρια- γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων (16.1) και Στάθμευση (κτίρια γήπεδα) σκαφών και τουριστικών λεωφορείων (16.2).

- 48.1. Κατασκευές για:

α) τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή και εμποδιζόμενων ατόμων,

- 48.2. Εγκαταστάσεις:

ε) Η εγκατάσταση σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων.

στ) Η εγκατάσταση μονάδων αφαλάτωσης και λοιπών συστημάτων επεξεργασίας νερού για την υδροδότηση δημοτικών δικτύων, μετά των συνοδών έργων που απαιτούνται, για την πλήρη λειτουργία αυτών.

Όροι δόμησης:

Συντελεστής δόμησης: μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση 20.000,00 τ.μ.

Ποσοστό κάλυψης: 25%

Ύψος κτιρίων: μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων 20,00 μ.

Προκήπιο: Επιβάλλονται προκήπια πλάτους 25,00 μ. 20,00 μ. και 10,00 μ.

γ. Ο.Τ.3

Χρήσεις γης:

Τεχνόπολις - Τεχνολογικό Πάρκο του άρθρου 10 του π.δ. 59/2018, με κωδικό Τ2 και επιτρεπόμενες τις ακόλουθες:

- (3) Εκπαίδευση.

Επιτρέπεται μόνο τριτοβάθμια εκπαίδευση Α.Ε.Ι. (3.4).

- (11) Γραφεία - κέντρα έρευνας - θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.

- (12) Εστίαση.

- (13) Αναψυκτήρια.

- (16.1) Στάθμευση (κτίρια γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.

- (20) Αποθήκες (χαμηλής όχλησης).

- (22) Επαγγελματικά εργαστήρια

- (23) Βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης.

Οι με κωδικό (22) και (23) χρήσεις αφορούν μονάδες εξαιρετικά προηγμένης τεχνολογίας (βιοτεχνολογία, πληροφορική, μικροηλεκτρονική κ.λπ.) και αναπτύσσονται σε ποσοστό τουλάχιστον 60% της συνολικής εκτάσεως των γηπέδων του υποδοχέα/πάρκου.

- (48.1) Κατασκευές για:

α) τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή και εμποδιζόμενων ατόμων,

- (48.2) Εγκαταστάσεις:

ε) Η εγκατάσταση σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων.

Όροι δόμησης:

Συντελεστής Δόμησης: μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση 20.000,00 τ.μ.

Ποσοστό κάλυψης: 25%

Ύψος Κτιρίων: μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: 20,00 μ. Προκήπιο: Επιβάλλεται προκήπιο πλάτους 10,00 μ.

δ. Ο.Τ.4

Χρήσεις γης:

Τεχνόπολις - Τεχνολογικό Πάρκο του άρθρου 10 του π.δ. 59/2018, με κωδικό Τ3 και επιτρεπόμενες τις ακόλουθες:

- (9) Χώροι συνάθροισης κοινού.

- (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών.

Επιτρέπονται μόνο εμπορικά καταστήματα (10.1) και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2).

- (12) Εστίαση.

- (13) Αναψυκτήρια.

- (16.1) Στάθμευση (κτίρια γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.

- (48.1) Κατασκευές για:

α) τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων,

- (48.2) Εγκαταστάσεις:

ε) Η εγκατάσταση σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων.

Όροι δόμησης:

Συντελεστής Δόμησης: Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση 2.800,00 τ.μ.

Ποσοστό κάλυψης: 25%

Ύψος κτιρίων: Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: 20,00 μ.

Προκήπιο: Επιβάλλονται προκήπια πλάτους 150,00 μ. και 10,00 μ.

ε. Ο.Τ.5

Χρήσεις γης:

Τεχνόπολις - Τεχνολογικό Πάρκο του άρθρου 10 του π.δ. 59/2018, με κωδικό Τ6 και επιτρεπόμενες τις ακόλουθες:

- (32) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων.

- (48.1) Κατασκευές για:

α) τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων,

- (48.2) Εγκαταστάσεις:

α) Οι κατασκευές δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, μετά των παραρτημάτων αυτών (υπέργειων και υπόγειων).

β) Η εγκατάσταση σταθμών μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης, θορύβου και μετεωρολογικών παραμέτρων με τον αναγκαίο εξοπλισμό.

γ) Υπέργειοι και υπόγειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου.

ε) Η εγκατάσταση σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων.

Όροι δόμησης:

Συντελεστής δόμησης: Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση: 1.500,00 τ.μ.

Ποσοστό κάλυψης: 40%

Ύψος Κτιρίων: Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος Κτιρίων 12,00 μ.

Προκήπιο: Επιβάλλεται προκήπιο πλάτους 10,00 μ.

στ. Ο.Τ.6

Χρήσεις γης:

Τεχνόπολις - Τεχνολογικό Πάρκο του άρθρου 10 του π.δ. 59/2018, με κωδικό Τ5 και επιτρεπόμενες τις ακόλουθες:

- (3) Εκπαίδευση.
Επιτρέπεται μόνο τριτοβάθμια εκπαίδευση Α.Ε.Ι. (3.4).
- (11) Γραφεία - κέντρα έρευνας - θερμοκοιτίδες επι-
χειρήσεων.
- (16.1) Στάθμευση (κτίρια γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι
3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοπο-
δηλάτων.
- (20) Αποθήκες (χαμηλής όχλησης).
- (30) Πράσινα σημεία.
- (34) Εγκαταστάσεις Α.Π.Ε..
- (48.1) Κατασκευές για:
α) τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι,
διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, μηχανικά μέσα κάλυψης
υψομετρικών διαφορών, καθώς και κατασκευές για την
εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων
ατόμων,
- (48.2) Εγκαταστάσεις:
ε) Η εγκατάσταση σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών
οχημάτων.
Όροι δόμησης:
Συντελεστής Δόμησης: Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμη-
ση 3.000,00 τ.μ.
Ποσοστό κάλυψης: 25%
Ύψος κτιρίων: Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων
20,00 μ.
Προκήπιο: Επιβάλλεται προκήπιο πλάτους 10,00 μ.
ζ. Ο.Τ.7
Χρήσεις γης:
Τεχνόπολις - Τεχνολογικό Πάρκο του άρθρου 10 του
π.δ. 59/2018, με κωδικό Τ6 και επιτρεπόμενες τις ακό-
λουθες:
- (32) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων.
- (48.1) Κατασκευές για:
α) τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι,
διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, μηχανικά μέσα κάλυψης
υψομετρικών διαφορών, καθώς και κατασκευές για την
εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων
ατόμων,
- (48.2) Εγκαταστάσεις:
α) Οι κατασκευές δικτύων υποδομής και εγκαταστά-
σεων κοινής ωφέλειας μετά των παραρτημάτων αυτών
(υπέργειων και υπόγειων).
β) Η εγκατάσταση σταθμών μέτρησης ατμοσφαιρικής
ρύπανσης, θορύβου και μετεωρολογικών παραμέτρων
με τον αναγκαίο εξοπλισμό.
γ) Υπέργειοι και υπόγειοι σταθμοί διανομής ή μέτρη-
σης και ρύθμισης φυσικού αερίου.
ε) Η εγκατάσταση σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών
οχημάτων.
Όροι δόμησης:
Συντελεστής δόμησης: Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση
1.500,00 τ.μ.
Ποσοστό κάλυψης: 40%
Ύψος κτιρίων: Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων
12,00 μ.
Προκήπιο: Επιβάλλεται προκήπιο πλάτους 10,00 μ.
η. Ο.Τ.8
Χρήσεις γης:

Τεχνόπολις - Τεχνολογικό Πάρκο του άρθρου 10 του
π.δ. 59/2018, με κωδικό Τ4 και επιτρεπόμενες τις ακό-
λουθες:
- (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών.
Επιτρέπονται μόνο Εμπορικά καταστήματα (10.1) και
Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2).
- (11) Γραφεία - κέντρα έρευνας - θερμοκοιτίδες επι-
χειρήσεων.
- (13) Αναψυκτήρια.
- (16.1) Στάθμευση (κτίρια γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι
3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοπο-
δηλάτων.
- (48.1) Κατασκευές για:
α) τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι,
διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, μηχανικά μέσα κάλυψης
υψομετρικών διαφορών, καθώς και κατασκευές για την
εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων
ατόμων,
- (48.2) Εγκαταστάσεις:
ε) Η εγκατάσταση σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών
οχημάτων.
Όροι δόμησης:
Συντελεστής δόμησης: Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση
1.000,00 τ.μ.
Ποσοστό κάλυψης: 25%
Ύψος κτιρίων: Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων
12,00 μ.
Προκήπιο: Επιβάλλονται προκήπια πλάτους 30,00 μ.
και 10,00 μ.
θ. Ο.Τ.9, Ο.Τ. 10, Ο.Τ.11, Ο.Τ. 12 και Ο.Τ. 13
Χρήσεις γης:
Ελεύθεροι Χώροι - Αστικό Πράσινο του άρθρου 7 του
π.δ. 59/2018, με κωδικό Κ.Χ., με εξαίρεση τις γωνιές ανα-
κύκλωσης.
ι. Ο.Τ. 14
Χρήσεις γης:
Ελεύθεροι Χώροι - Αστικό Πράσινο του άρθρου 7 του
π.δ. 59/2018, με κωδικό «Αστικό Πάρκο», με εξαίρεση
τις γωνιές ανακύκλωσης.
Διαμόρφωση νέας στάθμης εδάφους.
Επιτρέπεται η επέμβαση στο φυσικό ανάγλυφο του
ακινήτου, με δημιουργία νέου, που προσδιορίζεται
από την χωροστάθμηση της ερυθράς του οδικού δι-
κτύου, η οποία παρακολουθεί τη στέψη των εγκεκρι-
μένων αντιπλημμυρικών έργων και σε κάθε περίπτω-
ση, δεν υπερβαίνει τα 4,00 μ. από τη μέση στάθμη
θάλασσας.
2. Η ανωτέρω δόμηση επιτρέπεται μόνο εφόσον τη-
ρηθεί ο κάτωθι όρος της 7962/12.09.2018 απόφασης
έγκρισης μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας:
«-Περιοχές απαγόρευσης δόμησης (ΑπΔ2)-
(προσωρινά): περιοχές με τεταρτογενή χαλαρά λεπτο-
μερή που καλύπτονται από τέλματα, τα οποία απο-
στραγγίζονται πλήρως κατά τους καλοκαιρινούς μήνες.
Η απαγόρευση δόμησης στις περιοχές αυτές είναι προ-
σωρινή και ισχύει έως την εκτέλεση των απαραίτητων έρ-
γων αποστράγγισης και έργων αποτροπής μελλοντικών
συγκεντρώσεων υδάτων με διαμορφώσεις και επιχώσεις
των χαμηλών τμημάτων με κατάλληλα κοκκώδη υλικά,

κατάλληλα συμπυκνωμένα και με τελικές υψομετρικές στάθμες και μορφολογικές κλίσεις σύμφωνα με την υψομετρική μελέτη του σταδίου της Πράξης Εφαρμογής. Η άρση της απαγόρευσης δόμησης θα εκδίδεται με ευθύνη της αρμόδιας Πολεοδομικής Υπηρεσίας. Μετά την άρση της απαγόρευσης δόμησης, η δόμηση στην περιοχή αυτή θα επιτρέπεται με την εκπόνηση γεωλογικής-γεωτεχνικής μελέτης στην οποία θα εξετάζονται τα φυσικομηχανικά χαρακτηριστικά του εδάφους θεμελίωσης, το είδος και το βάθος της θεμελίωσης, τα μέτρα βελτίωσης των γεωμηχανικών χαρακτηριστικών του εδάφους και η πιθανότητα εκδήλωσης διαφορικών καθιζήσεων και ρευστοποίησης.».

3. Επιβάλλεται η δημιουργία περιμετρικής τάφρου στα νότια, δυτικά (προς Περαιά) και ανατολικά (προς Αεροδρόμιο) όρια του οικοπέδου, για τη θωράκιση του έργου από τις προκύπτουσες πλημμυρικές παροχές.

Άρθρο 6

Η ισχύς του παρόντος διατάγματος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

Αθήνα, 14 Φεβρουαρίου 2024

Η Πρόεδρος της Δημοκρατίας

ΚΑΤΕΡΙΝΑ ΣΑΚΕΛΛΑΡΟΠΟΥΛΟΥ

Οι Υπουργοί

Εθνικής Οικονομίας
και Οικονομικών

**ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
ΧΑΤΖΗΔΑΚΗΣ**

Υφυπουργός Περιβάλλοντος
και Ενέργειας

**ΝΙΚΟΛΑΟΣ
ΤΑΓΑΡΑΣ**

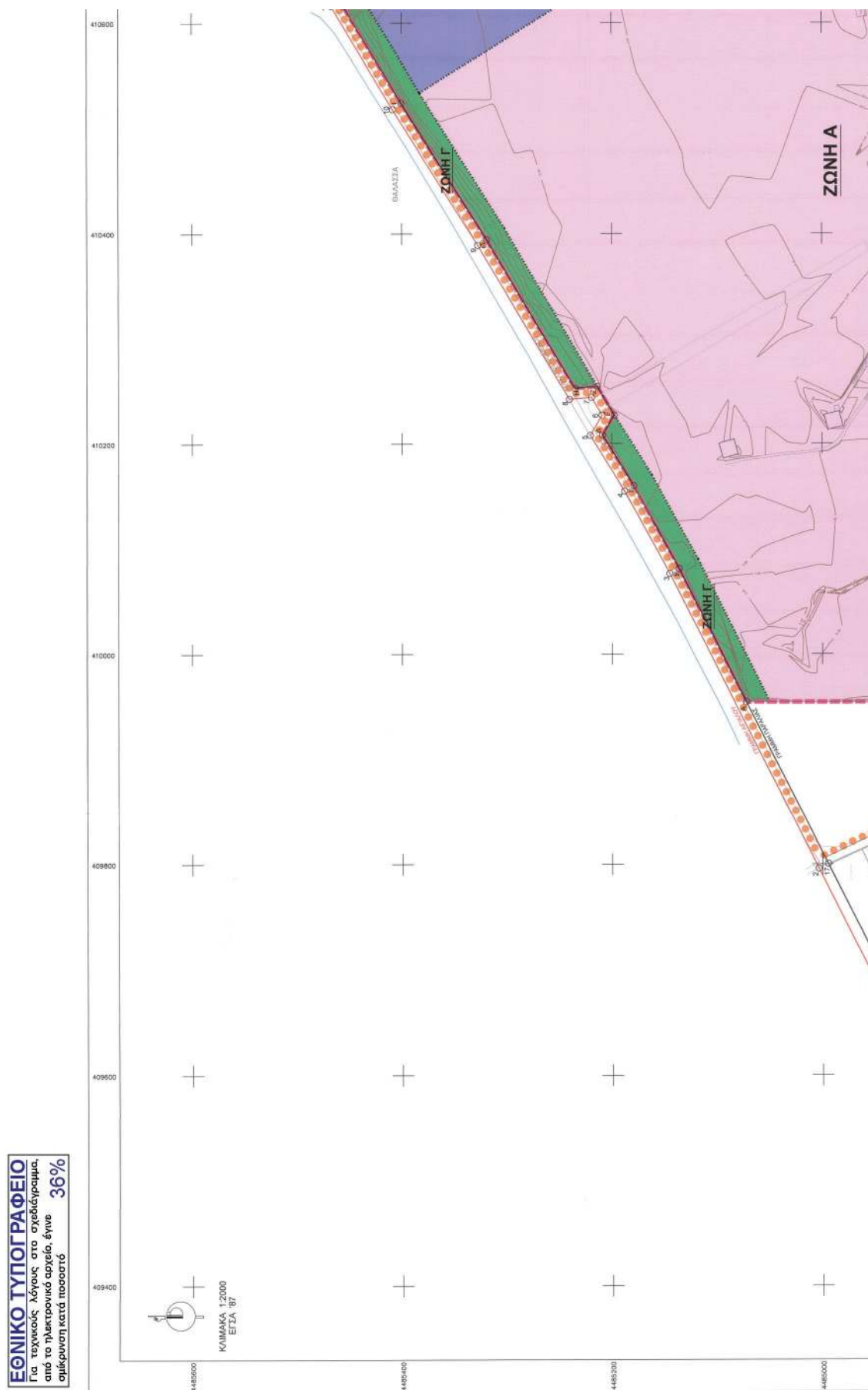
Υφυπουργός Ανάπτυξης
ANNA MANH

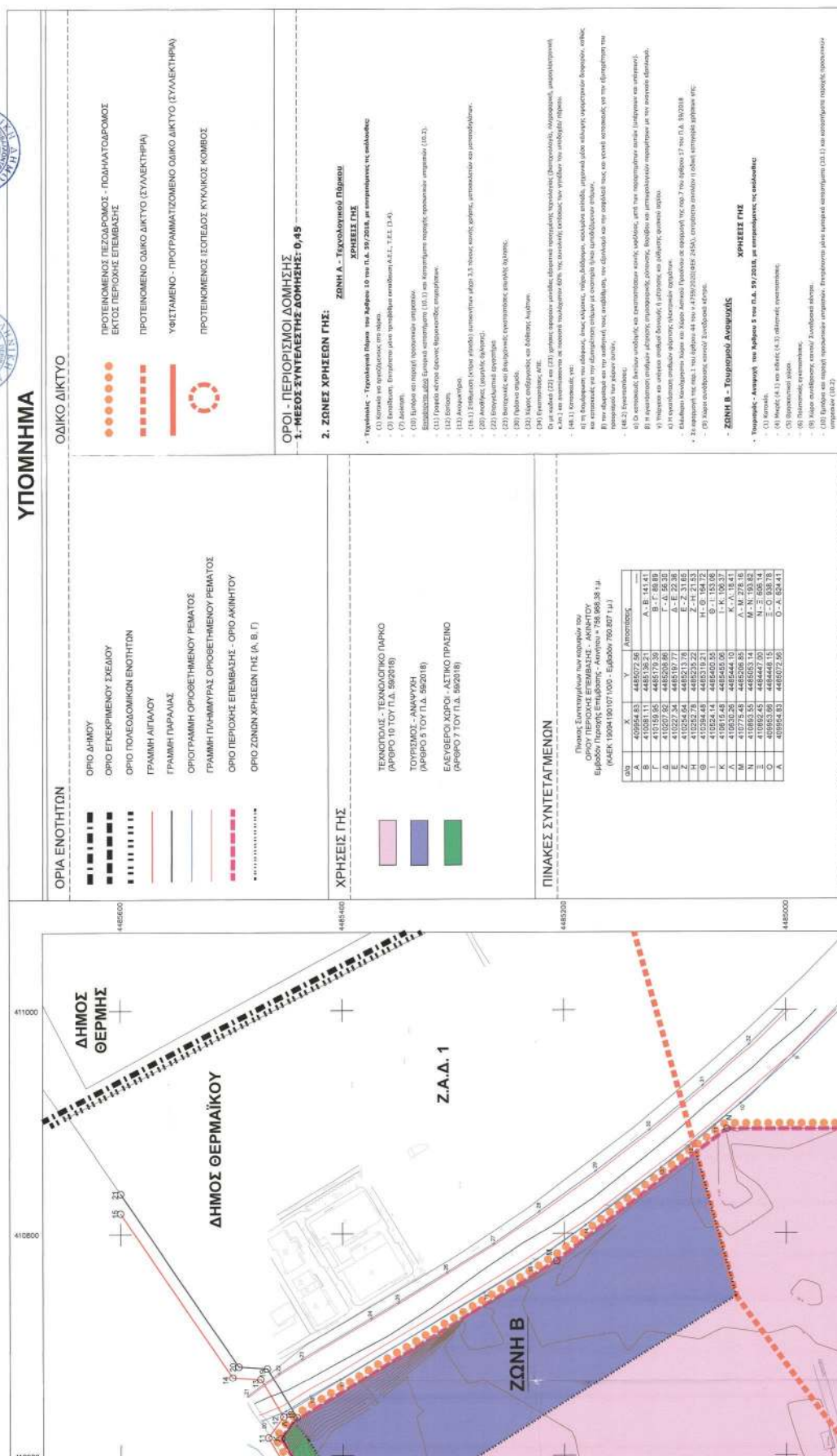
Περιβάλλοντος
και Ενέργειας

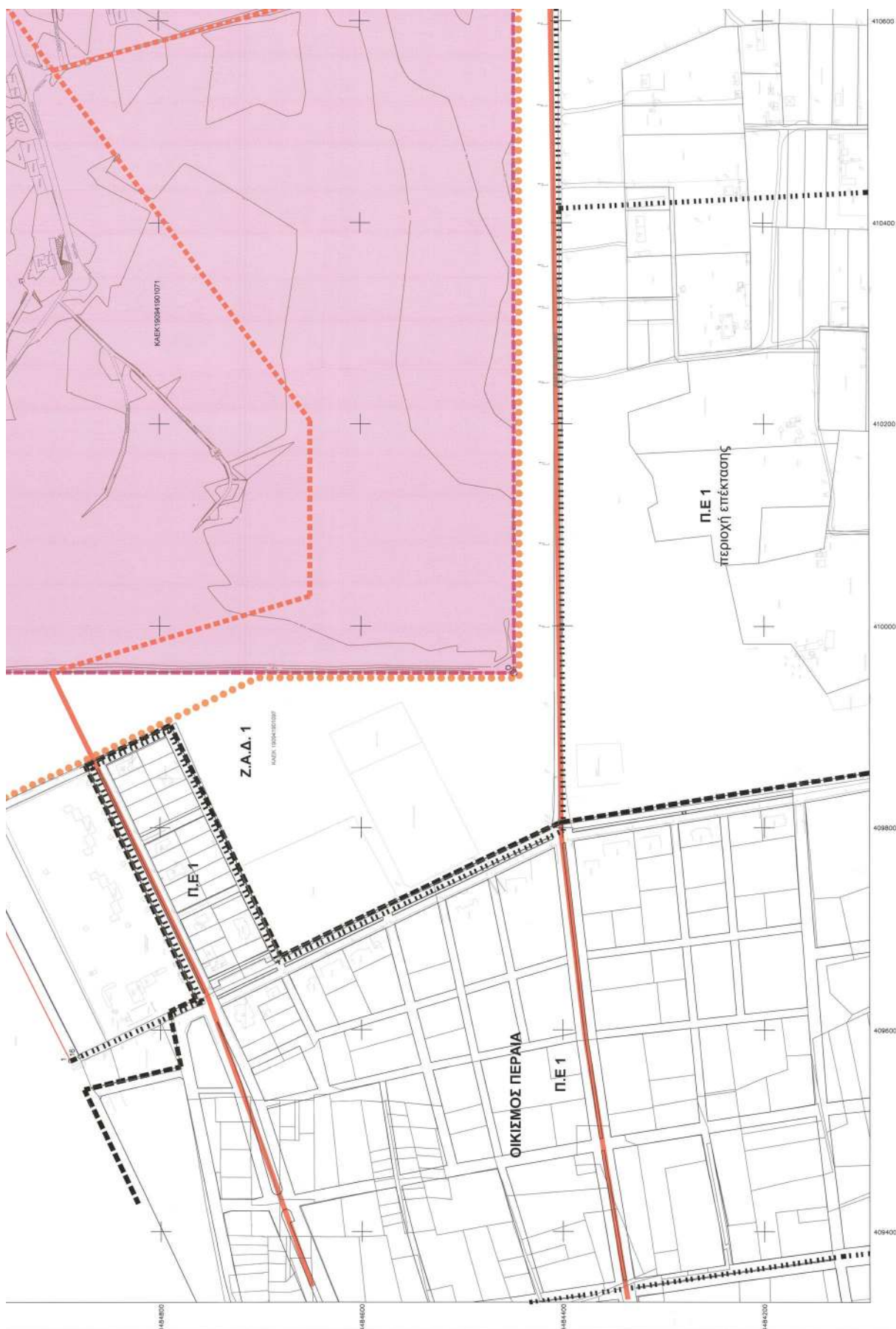
**ΘΕΟΔΩΡΟΣ
ΣΚΥΛΑΚΑΚΗΣ**

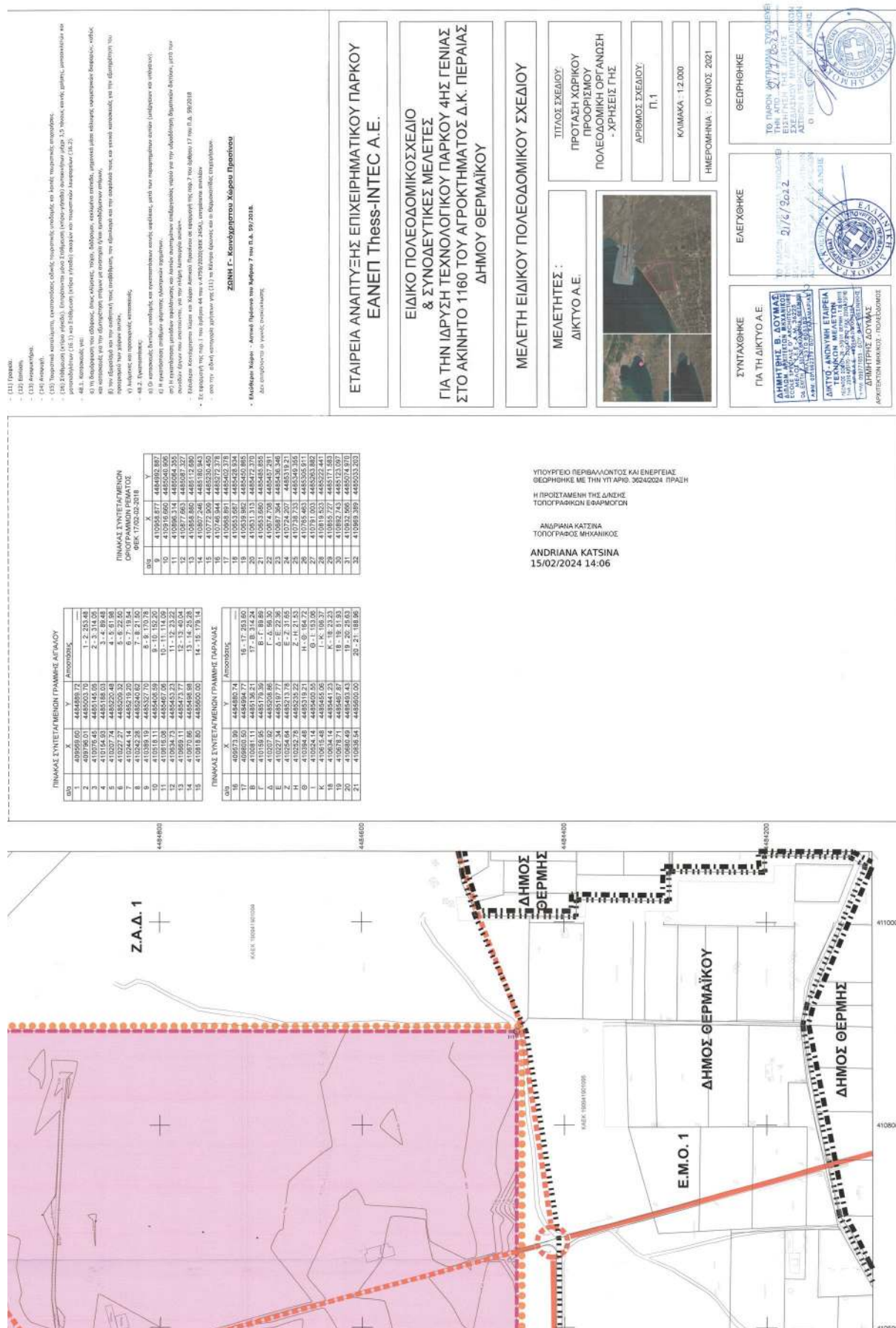
Ανάπτυξης

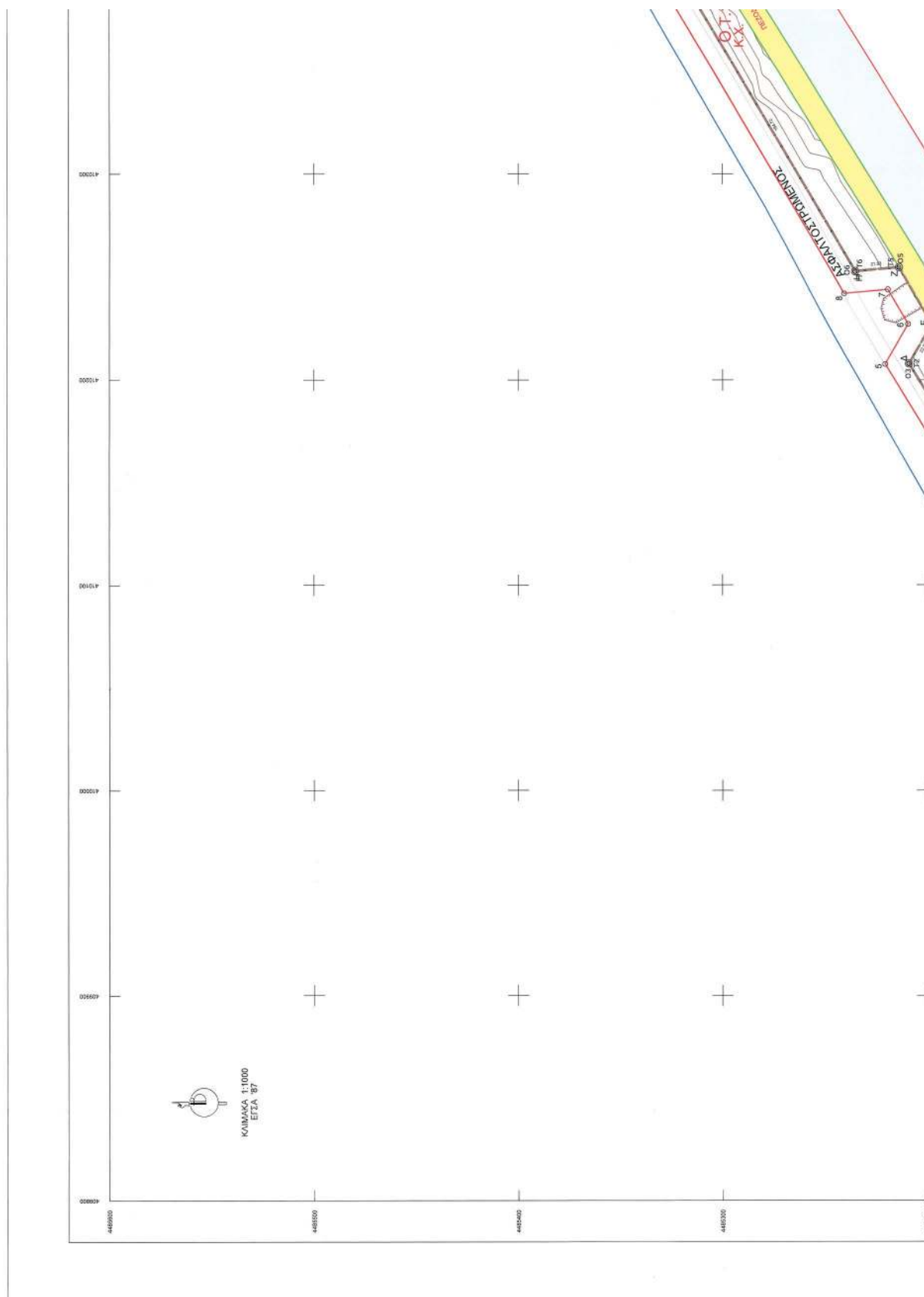
**ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
ΣΚΡΕΚΑΣ**





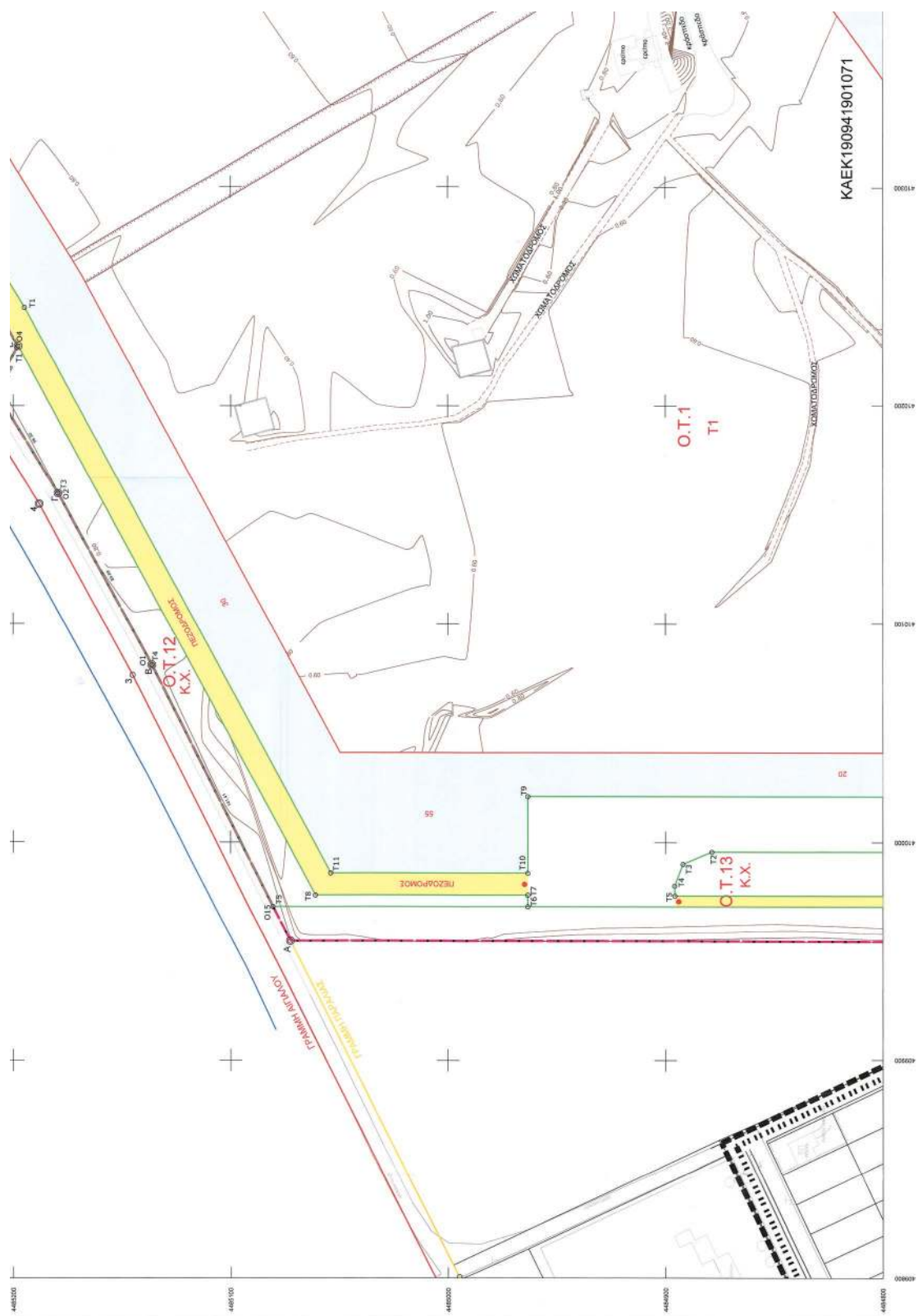


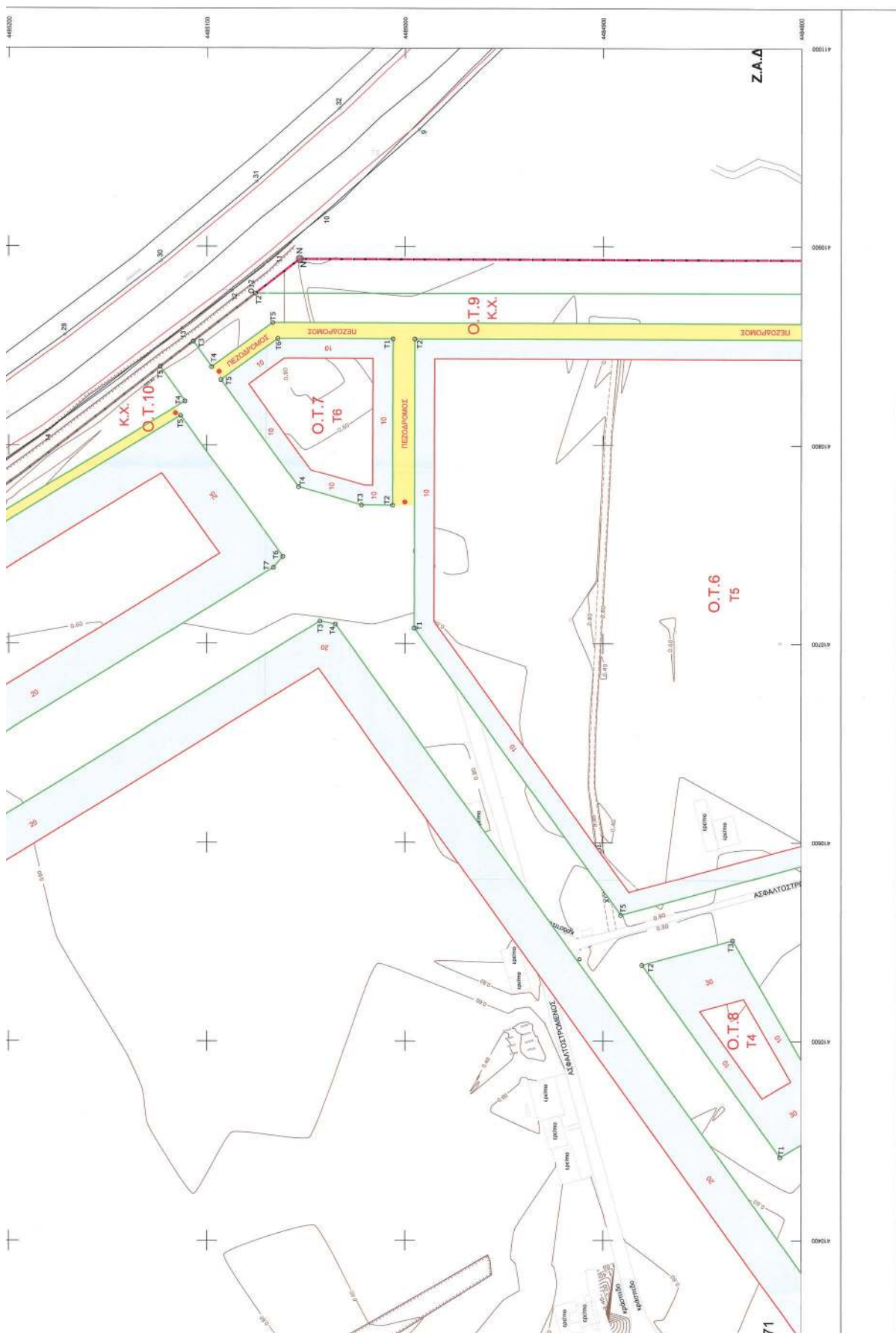


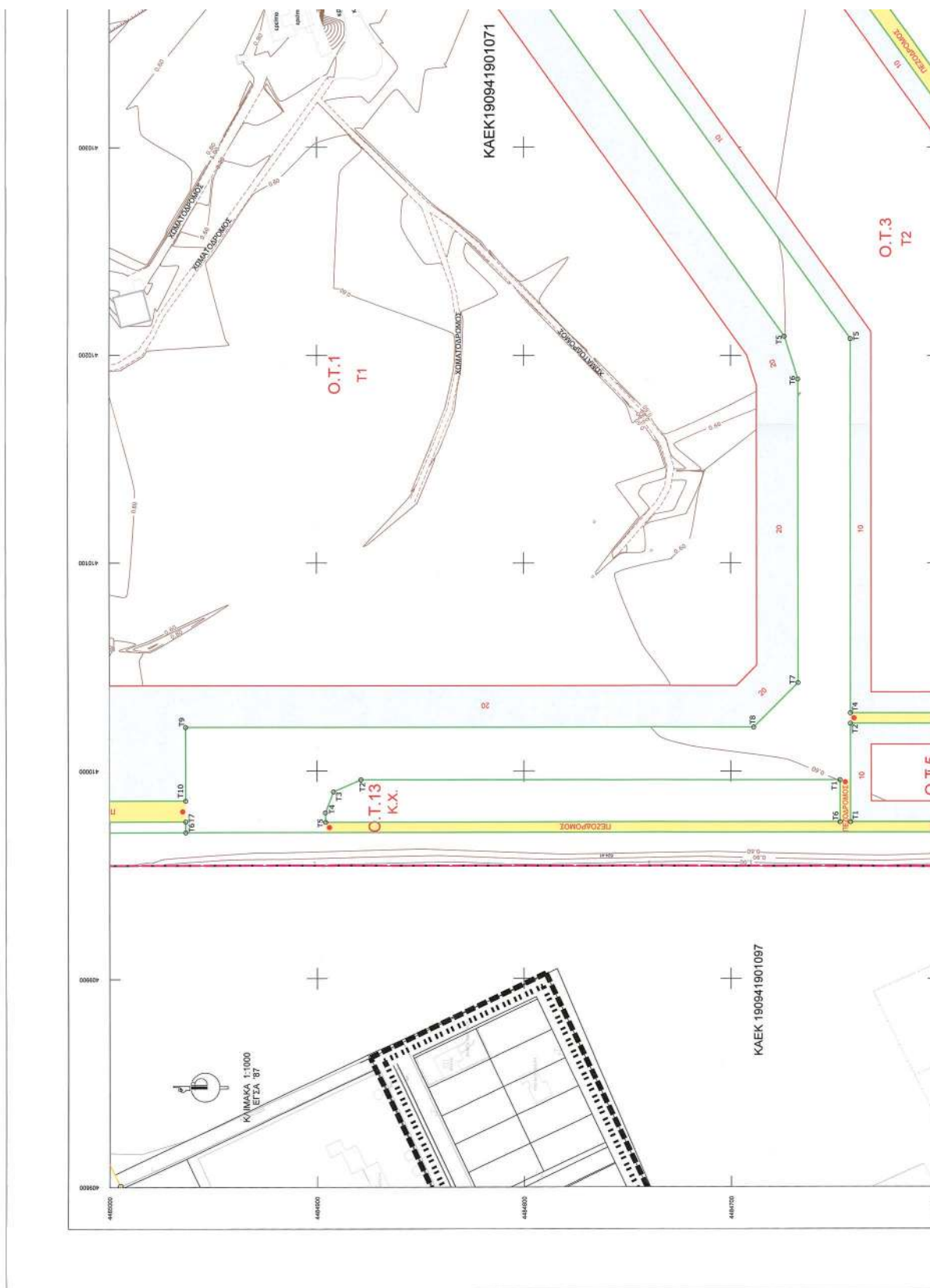


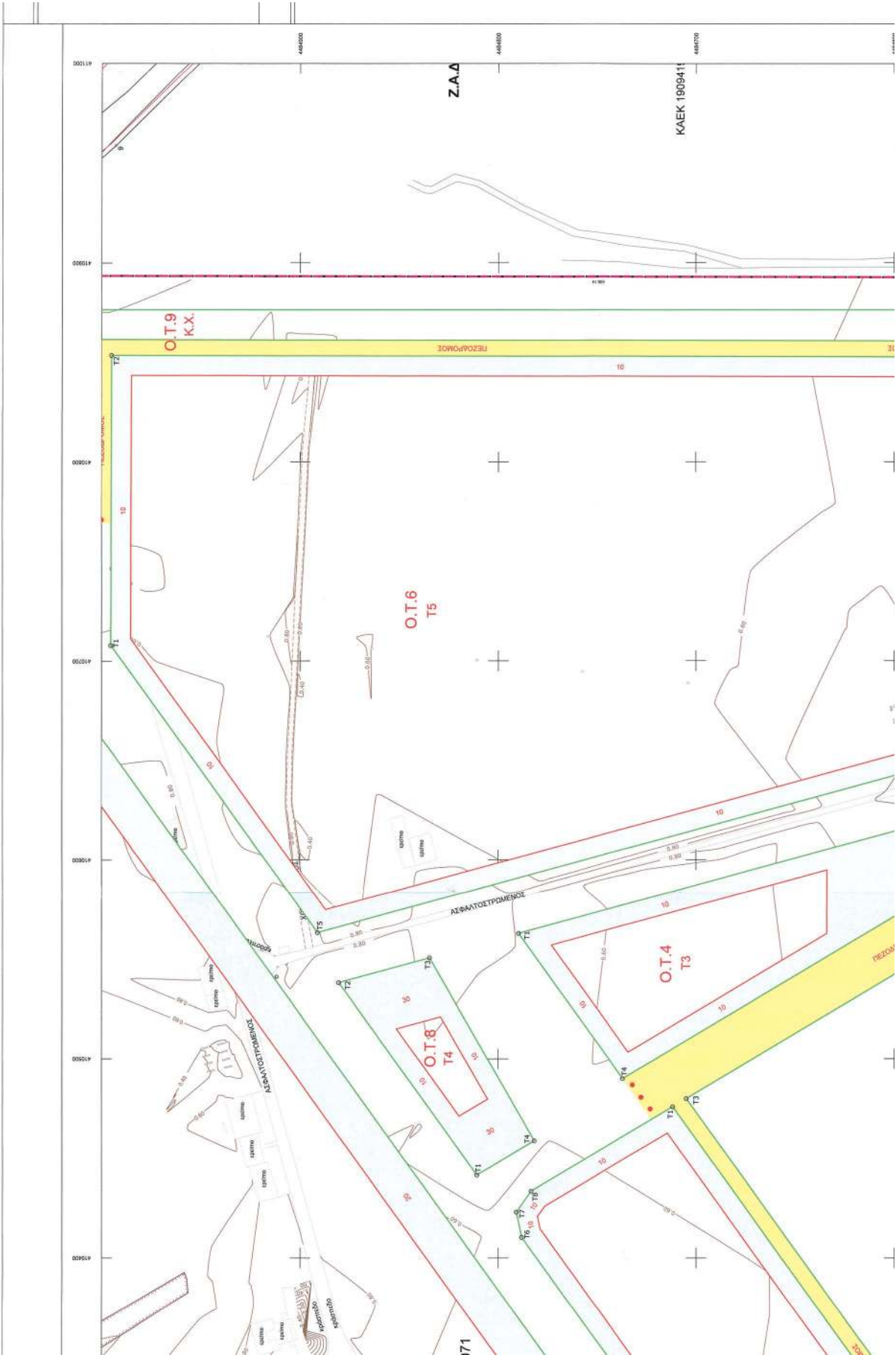


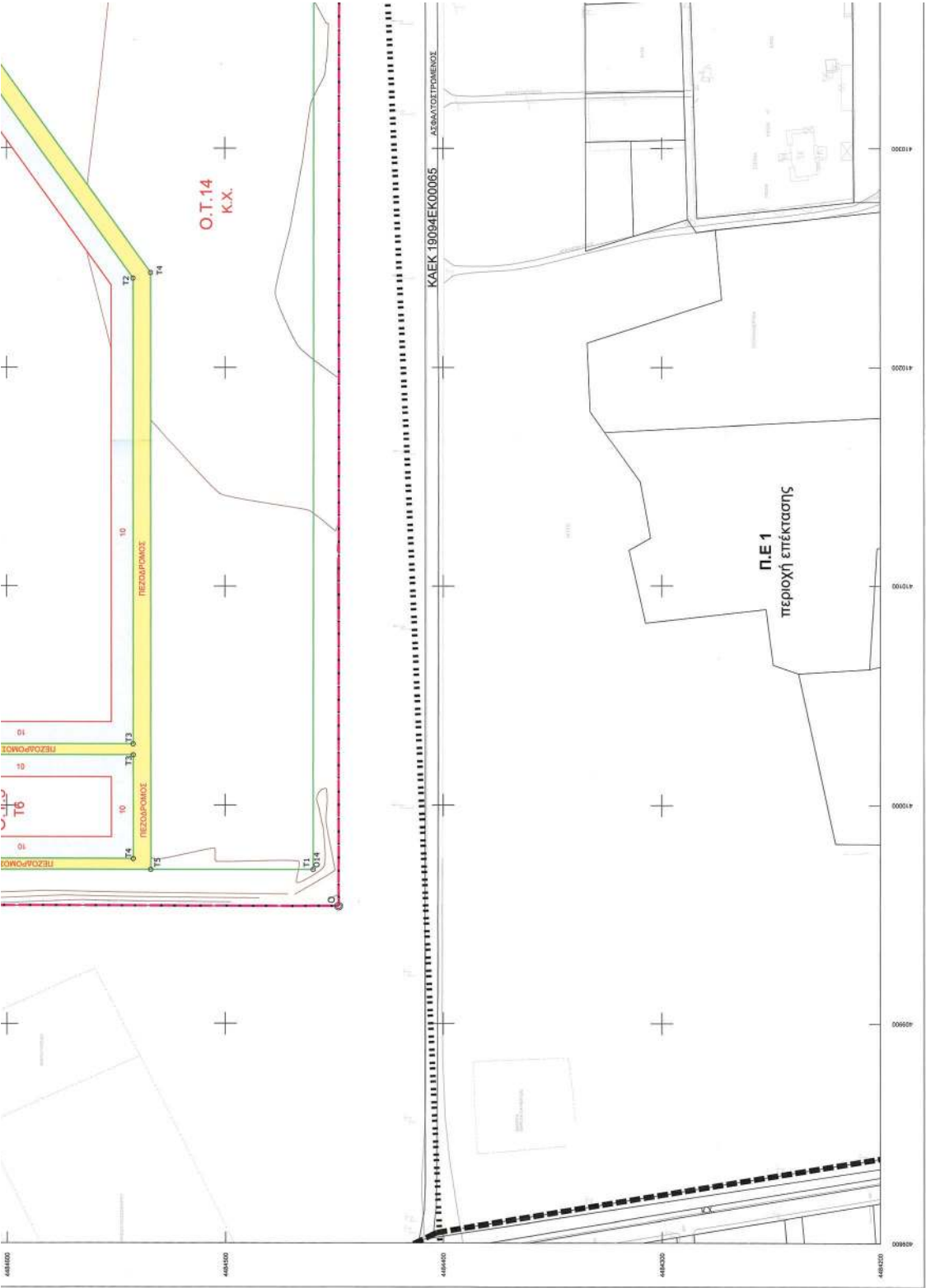
[illegible]













[illegible]



ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ

Το Εθνικό Τυπογραφείο αποτελεί δημόσια υπηρεσία υπαγόμενη στην Προεδρία της Κυβέρνησης και έχει την ευθύνη τόσο για τη σύνταξη, διαχείριση, εκτύπωση και κυκλοφορία των Φύλλων της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως (ΦΕΚ), όσο και για την κάλυψη των εκτυπωτικών - εκδοτικών αναγκών του δημοσίου και του ευρύτερου δημόσιου τομέα (ν. 3469/2006/Α' 131 και π.δ. 29/2018/Α' 58).

1. ΦΥΛΛΟ ΤΗΣ ΕΦΗΜΕΡΙΔΑΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ (ΦΕΚ)

- Τα **ΦΕΚ σε ηλεκτρονική μορφή** διατίθενται δωρεάν στο **www.et.gr**, την επίσημη ιστοσελίδα του Εθνικού Τυπογραφείου. Όσα ΦΕΚ δεν έχουν ψηφιοποιηθεί και καταχωριστεί στην ανωτέρω ιστοσελίδα, ψηφιοποιούνται και αποστέλλονται επίσης δωρεάν με την υποβολή αίτησης, για την οποία αρκεί η συμπλήρωση των αναγκαίων στοιχείων σε ειδική φόρμα στον ιστότοπο **www.et.gr**.
- Τα **ΦΕΚ σε έντυπη μορφή** διατίθενται σε μεμονωμένα φύλλα είτε απευθείας από το Τμήμα Πωλήσεων και Συνδρομητών, είτε ταχυδρομικά με την αποστολή αιτήματος παραγγελίας μέσω των ΚΕΠ, είτε με ετήσια συνδρομή μέσω του Τμήματος Πωλήσεων και Συνδρομητών. Το κόστος ενός ασπρόμαυρου ΦΕΚ από 1 έως 16 σελίδες είναι 1,00 €, αλλά για κάθε επιπλέον οκτασέλιδο (ή μέρος αυτού) προσαυξάνεται κατά 0,20 €. Το κόστος ενός έγχρωμου ΦΕΚ από 1 έως 16 σελίδες είναι 1,50 €, αλλά για κάθε επιπλέον οκτασέλιδο (ή μέρος αυτού) προσαυξάνεται κατά 0,30 €. Το τεύχος Α.Σ.Ε.Π. διατίθεται δωρεάν.

• Τρόποι αποστολής κειμένων προς δημοσίευση:

- Α. Τα κείμενα προς δημοσίευση στο ΦΕΚ, από τις υπηρεσίες και τους φορείς του δημοσίου, αποστέλλονται ηλεκτρονικά στη διεύθυνση **webmaster.et@et.gr** με χρήση προηγμένης ψηφιακής υπογραφής και χρονοσήμανσης.
- Β. Κατ' εξαίρεση, όσοι πολίτες δεν διαθέτουν προηγμένη ψηφιακή υπογραφή μπορούν είτε να αποστέλλουν ταχυδρομικά, είτε να καταθέτουν με εκπρόσωπό τους κείμενα προς δημοσίευση εκτυπωμένα σε χαρτί στο Τμήμα Παραλαβής και Καταχώρισης Δημοσιευμάτων.

- Πληροφορίες, σχετικά με την αποστολή/κατάθεση εγγράφων προς δημοσίευση, την ημερήσια κυκλοφορία των Φ.Ε.Κ., με την πώληση των τευχών και με τους ισχύοντες τιμοκαταλόγους για όλες τις υπηρεσίες μας, περιλαμβάνονται στον ιστότοπο (**www.et.gr**). Επίσης μέσω του ιστότοπου δίδονται πληροφορίες σχετικά με την πορεία δημοσίευσης των εγγράφων, με βάση τον Κωδικό Αριθμό Δημοσιεύματος (ΚΑΔ). Πρόκειται για τον αριθμό που εκδίδει το Εθνικό Τυπογραφείο για όλα τα κείμενα που πληρούν τις προϋποθέσεις δημοσίευσης.

2. ΕΚΤΥΠΩΤΙΚΕΣ - ΕΚΔΟΤΙΚΕΣ ΑΝΑΓΚΕΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ

Το Εθνικό Τυπογραφείο ανταποκρινόμενο σε αιτήματα υπηρεσιών και φορέων του δημοσίου αναλαμβάνει να σχεδιάσει και να εκτυπώσει έντυπα, φυλλάδια, βιβλία, αφίσες, μπλοκ, μηχανογραφικά έντυπα, φακέλους για κάθε χρήση, κ.ά.

Επίσης σχεδιάζει ψηφιακές εκδόσεις, λογότυπα και παράγει οπτικοακουστικό υλικό.

Ταχυδρομική Διεύθυνση: Καποδιστρίου 34, τ.κ. 10432, Αθήνα

ΤΗΛΕΦΩΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ: 210 5279000 - fax: 210 5279054

ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΚΟΙΝΟΥ

Πωλήσεις - Συνδρομές: (Ισόγειο, τηλ. 210 5279178 - 180)

Πληροφορίες: (Ισόγειο, Γρ. 3 και τηλεφ. κέντρο 210 5279000)

Παραλαβή Δημ. Ύλης: (Ισόγειο, τηλ. 210 5279167, 210 5279139)

Ωράριο για το κοινό: Δευτέρα ως Παρασκευή: 8:00 - 13:30

Ιστότοπος: **www.et.gr**

Πληροφορίες σχετικά με την λειτουργία του ιστότοπου: **helpdesk.et@et.gr**

Αποστολή ψηφιακά υπογεγραμμένων εγγράφων προς δημοσίευση στο ΦΕΚ: **webmaster.et@et.gr**

Πληροφορίες για γενικό πρωτόκολλο και αλληλογραφία: **grammateia@et.gr**

Πείτε μας τη γνώμη σας,

για να βελτιώσουμε τις υπηρεσίες μας, συμπληρώνοντας την ειδική φόρμα στον ιστότοπό μας.

