



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

24 Ιουλίου 2025

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

Αρ. Φύλλου 538

ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

Έγκριση του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης του Δημοσίου Ακινήτου (ΕΣΧΑΔΑ) «Camping Αγίας Τριάδας Θεσσαλονίκης» στον Δήμο Θερμαϊκού της Περιφερειακής Ενότητας (Π.Ε.) Θεσσαλονίκης της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας και περιβαλλοντική έγκριση αυτού.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) Των άρθρων 10, 11, 12 και 16 του ν. 3986/2011 «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015» (Α' 152), όπως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν,

β) του άρθρου 8 του ν. 4447/2016 «Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» (Α' 241), όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει,

γ) των άρθρων 1 και 5 του ν. 4179/2013 «Απλούστευση διαδικασιών για την ενίσχυση της επιχειρηματικότητας στον τουρισμό, αναδιάρθρωση του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού και λοιπές διατάξεις» (Α' 175), όπως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν,

δ) του άρθρου 9 παρ. 4 του ν. 4258/2014 «Διαδικασία Οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα - ρυθμίσεις Πολεοδομικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» (Α' 94),

ε) του άρθρου 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).

2. Το π.δ. 27/2025 «Διορισμός Υπουργών, Αναπληρωτή Υπουργού, Υφυπουργών και Αντιπροέδρου της Κυβέρνησης» (Α' 44).

3. Την 74103/5569/8.7.2023 κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Νικόλαο Ταγαρά» (Β' 4408).

4. Την ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ. 107017/28.08.2006 κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του Υφυπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και

Αποκέντρωσης «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 έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

5. Τις 234/24.4.2013 «Μεταφορά στην ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία "Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε." περιουσιακών στοιχείων του Δημοσίου κατά τις διατάξεις του ν. 3986/2011 (Α' 152)» (Β' 1020) και 244/19.11.2013 «Μεταφορά στην Ανώνυμη Εταιρεία με την επωνυμία "Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε." περιουσιακών στοιχείων του Δημοσίου κατά τις διατάξεις του ν. 3986/2011 (Α' 152) και διευκρίνιση του περιεχομένου της υπ' αρ. 234/25.04.2013 (Β' 1020) απόφασης ΔΕΑΑ» (Β' 3025) αποφάσεις της Διυπουργικής Επιτροπής Αναδιαιρέσεων και Αποκρατικοποιήσεων.

6. Την 1112603/8488/Β0010/12.10.1998 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών «Καθορισμός των ορίων του αιγιαλού και δημιουργίας ζώνης παραλίας στην θέση "παραλία Κοινότητας Αγίας Τριάδος Ν. Θεσ/νίκης"» (Δ' 873).

7. Το από 24.1.2018 π.δ. «Επικύρωση καθορισμού των οριογραμμών τμημάτων δεκατεσσάρων (14) ρεμάτων στην περιοχή των Δημοτικών Κοινοτήτων Περαιάς, Νέων Επιβατών και Αγίας Τριάδας της Δημοτικής Ενότητας Θερμαϊκού Δήμου Θερμαϊκού (Νομού Θεσσαλονίκης)» (Δ' 17).

8. Τις 50450/8.2.2022 και 53170/13.7.2022 αιτήσεις του Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. Α.Ε.) προς τη Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών και τις συνυποβληθείσες με αυτές μελέτες, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 12 του ν. 3986/2011.

9. Την ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/120024/7830/20.11.2023 εισήγηση της Διεύθυνσης Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

10. Την από 13.12.2023 εισήγηση του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας.

11. Το γεγονός ότι από τις διατάξεις του παρόντος διατάγματος δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού και του προϋπολογισμού του οικείου Ο.Τ.Α.

12. Το γεγονός ότι οι διατάξεις του παρόντος δεν αφορούν σε διοικητική διαδικασία για την οποία υπάρχει υποχρέωση καταχώρισης στο Εθνικό Μητρώο Διοικητικών Διαδικασιών - «Μίτος».

13. Την 15/2025 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας.

Με πρόταση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης του Δημοσίου Ακινήτου (ΕΣΧΑΔΑ) «Camping Αγίας Τριάδας Θεσσαλονίκης» στον Δήμο Θερμαϊκού της Π.Ε. Θεσσαλονίκης της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας

Εγκρίνεται το Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης του Δημοσίου Ακινήτου (ΕΣΧΑΔΑ) «Camping Αγίας Τριάδας Θεσσαλονίκης» στον Δήμο Θερμαϊκού της Π.Ε. Θεσσαλονίκης της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, εκτάσεως 161.456,84 τ.μ., όπως αυτό αποτυπώνεται στο σχετικό πρωτότυπο διάγραμμα σε κλίμακα 1:1.000, που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας με την ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/41125/476/14.04.2025 πράξη και του οποίου αντίτυπο σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύεται με το παρόν διάταγμα.

Άρθρο 2

Χωρικός προορισμός του ακινήτου και χρήσεις γης και όροι δόμησης

1. Ως γενικός χωρικός προορισμός του ακινήτου του άρθρου 1 ορίζεται η μικτή χρήση της περ. 5 της παρ. Β του άρθρου 11 του ν. 3986/2011, όπως αυτή εξειδικεύεται κατά ζώνες στην επόμενη παράγραφο.

2. Στο πιο πάνω ακίνητο καθορίζονται χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης κατά Ζώνες Ι, ΙΙ και ΙΙΙ, όπως αυτές απεικονίζονται στο διάγραμμα του άρθρου 1, ως εξής:

α. Ζώνη Ι: Παραθεριστικό - τουριστικό χωριό

αα. Στη ζώνη αυτή, επιφανείας 101.924,61 τ.μ., επιτρέπονται οι χρήσεις της περ. 4Α της παρ. Β του άρθρου 11 του ν. 3986/2011, πλην των ακόλουθων χρήσεων: τουριστικοί λιμένες (μαρίνες, αγκυροβόλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών), εγκαταστάσεις γκολφ, χώροι συνάθροισης κοινού.

αβ. Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης: 0,2 στο σύνολο της έκτασης της ζώνης.

αγ. Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη: 20% στο σύνολο της έκτασης της ζώνης.

αδ. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: κατά ΝΟΚ.

αε. Ελάχιστη απόσταση κτιρίων από τις οριογραμμές υδατορεμάτων: 10 μ.

αστ. Ελάχιστες αποστάσεις κτιρίων και εγκαταστάσεων από τη γραμμή αιγιαλού: 50 μ. για τα τουριστικά καταλύματα και 30 μ. για τις κατοικίες ύψους μέχρι 7,50 μ.

αζ. Κατά την πολεοδόμηση της έκτασης του παραθεριστικού-τουριστικού χωριού αποδίδονται στον Δήμο

Θερμαϊκού, σύμφωνα με την παρ. 7.β. του άρθρου 12 του ν. 3986/2011, κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι ίσοι με το πενήντα τοις εκατό (50%) της συνολικής έκτασης της προς πολεοδόμηση περιοχής, μεταξύ των οποίων και έκταση επιφανείας τεσσάρων (4) περίπου στρεμμάτων, όπως αυτή απεικονίζεται με στοιχεία Κ1, Κ2, Κ3, 58, 59, ..., 63, 64, Κ1 στο διάγραμμα του άρθρου 1, η οποία προορίζεται για την κατασκευή δημοτικού σχολείου δυναμικότητας 300 περίπου μαθητών. Τα κτίρια του σχολείου προσμετρώνται στη μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση και κάλυψη του παραθεριστικού-τουριστικού χωριού.

αη. Οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι του παραθεριστικού - τουριστικού χωριού οργανώνονται κατά τρόπο που να καθίστανται ευχερώς προσβάσιμοι στο κοινό και αναπτύσσονται κατά προτεραιότητα στη ζώνη νότια της επαρχιακής οδού, ώστε, σε συνδυασμό με τις δασικές εκτάσεις της Ζώνης ΙΙΙ, να λειτουργούν ως περιαστικό πάρκο.

β. Ζώνη ΙΙ: Περιοχή τουρισμού-αναψυχής

βα. Στη ζώνη αυτή, επιφανείας 37.053,74 τ.μ., επιτρέπονται οι χρήσεις της περ. 1 της παρ. Β του άρθρου 11 του ν. 3986/2011, όπως η παράγραφος αυτή ισχύει, πλην της χρήσης καζίνο.

ββ. Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης: 0,2 στο σύνολο της έκτασης της ζώνης.

βγ. Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη: 50% στο σύνολο της έκτασης της ζώνης.

βδ. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: κατά ΝΟΚ. Ειδικά για τα ξενοδοχεία που επιτρέπεται να κατασκευασθούν εντός της συγκεκριμένης ζώνης, το μέγιστο ύψος αυτών μπορεί να ανέρχεται έως τα 18 μ.

βε. Ελάχιστη απόσταση κτιρίων από τα όρια του γηπέδου: 15 μ.

βστ. Ελάχιστες αποστάσεις κτιρίων και εγκαταστάσεων από τη γραμμή αιγιαλού: 50 μ. για τα τουριστικά καταλύματα και 30 μ. για τις κατοικίες ύψους μέχρι 7,50 μ.

γ. Ζώνη ΙΙΙ: Ζώνη προστασίας φυσικού περιβάλλοντος
Η ζώνη αυτή, επιφανείας 22.478,49 τ.μ., περιλαμβάνει εκτάσεις δασικού χαρακτήρα στις οποίες απαγορεύεται η δόμηση.

3. Καθορίζεται ζώνη προστασίας της ακτής πλάτους 30 μ. από την καθορισμένη γραμμή αιγιαλού, όπως αυτή απεικονίζεται στο διάγραμμα του άρθρου 1. Εντός της ζώνης αυτής επιτρέπονται μόνο ελαφρές εγκαταστάσεις για την εξυπηρέτηση των κατοίκων και επισκεπτών της περιοχής, όπως υπαίθριες αθλοπαιδιές, παιδικές χαρές, αποδυτήρια και συγκροτήματα υγιεινής, καθώς και ήπια τεχνικά έργα για την προστασία της ακτής από τη διάβρωση ή από φυσικές καταστροφές, συμπεριλαμβανομένων των πλημμυρών. Κατά μήκος της ακτής και προς τον σκοπό της διευκόλυνσης της ελεύθερης κυκλοφορίας στο παράκτιο μέτωπο επιτρέπεται η δημιουργία πεζοδρόμου μέγιστου πλάτους 5 μ.

Άρθρο 3

Περιβαλλοντική έγκριση ΕΣΧΑΔΑ

Α. Εγκρίνεται περιβαλλοντικά το ΕΣΧΑΔΑ του άρθρου 1, με τους ακόλουθους όρους, περιορισμούς και κατευθύνσεις, που πρέπει να τηρούνται κατά την εξει-

δίκευση και υλοποίηση του σχεδίου, με μέριμνα του φορέα του έργου, καθώς και του συνόλου των φυσικών και νομικών προσώπων που θα συμμετάσχουν στις ως άνω ενέργειες.

1. Κατά τον σχεδιασμό του έργου σε επίπεδο γενικής διάταξης, λαμβάνονται υπόψη τα εξής:

α. Η άρση της λειτουργίας της περιοχής ως απομονωμένης ενότητας και η ένταξη του ακινήτου στην ευρύτερη ενότητα της παραλίας του δήμου και του νότιου Θερμαϊκού.

β. Η προστασία και η ορθολογική - βιώσιμη διαχείριση της περιοχής επέμβασης.

γ. Η ανάγκη περιορισμού των μορφολογικών αλλοιώσεων του τοπίου.

δ. Η δημιουργία δικτύου χώρων πρασίνου και πυρήνα κοινωφελών εγκαταστάσεων στο νότιο τμήμα (νότια της επαρχιακής οδού Θεσσαλονίκης - Ν. Μηχανιώνας).

ε. Η τήρηση των ελάχιστων αποστάσεων των κτιρίων από δασικές εκτάσεις και ρέματα.

στ. Η σύνδεση του σχεδίου με τους στόχους διαμόρφωσης του παραλιακού μετώπου του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης.

ζ. Τη ζώνη προστασίας των ακτών με πλάτος 30 μ. από τη γραμμή αιγιαλού.

η. Η εξασφάλιση διόδου προς το θαλάσσιο μέτωπο και η ελεύθερη και απρόσκοπτη πρόσβαση στην παραλία, με τη διάνοιξη εκτός των άλλων και ελεύθερων κάθετων προσβάσεων προς την παραλία.

θ. Η εκτίμηση των επιπτώσεων που απορρέουν από την ευπάθεια του έργου σε κινδύνους σοβαρών ατυχημάτων ή καταστροφών και η αντιμετώπιση αυτών, κατ'εφαρμογή της οικ. 1915/24.1.2018 κοινής απόφασης του Υπουργού Οικονομίας και Ανάπτυξης και του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Β' 304).

ι. Ο περιορισμός των σκληρών επιφανειών στις ελάχιστες απαιτούμενες για την κάλυψη των λειτουργικών αναγκών των εγκαταστάσεων.

ια. Η ισόρροπη και λειτουργικά αποδοτικότερη κατανομή των ελεύθερων και κοινόχρηστων χώρων, ώστε να διατηρείται η ευρωστία των φυσικών λειτουργιών και των υπηρεσιών οικοσυστήματος της έκτασης (συνοχή πράσινων χώρων, κατείδυση νερού, κυκλοφορία αέρα κ.ά.) και να επαυξάνεται, ως προς το μέγεθος, τη διαμόρφωση και την οικολογική και πολεοδομική λειτουργικότητα, το συνδυαστικό αποτέλεσμα των ελεύθερων χώρων, των κτιρίων και του φυσικού περιβάλλοντος.

2. Για την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος εφαρμόζονται τα ακόλουθα:

α. Κατά τον σχεδιασμό και τη χωροθέτηση έργων που θα εκτελεστούν στο μέλλον, να εξασφαλίζεται η προστασία της βιοποικιλότητας της περιοχής.

β. Να καταβάλλεται κάθε δυνατή προσπάθεια ώστε οι όποιες επεμβάσεις να επιφέρουν την ελάχιστη φθορά και απώλεια της υφιστάμενης φυτοκοινότητας και του ευρύτερου δασικού περιβάλλοντος.

γ. Να γίνει αποκατάσταση της βλάστησης στις εκχερσωμένες εκτάσεις και να πραγματοποιηθούν νέες φυτεύσεις για τη διατήρηση της βιοποικιλότητας. Η νέα βλάστηση αλλά και η διατηρούμενη που δεν θα θιγεί, να

συντηρούνται με τακτική άρδευση, επιμελημένη αναμόχλευση του εδάφους και κλάδευση και καταπολέμηση ασθενειών. Η λίπανσή της να γίνεται κατά προτίμηση με φυσικά οργανικά λιπάσματα, ενώ η χρήση φυτοφαρμάκων και ζιζανιοκτόνων να είναι περιορισμένη.

δ. Η διαφύλαξη του επιφανειακού εδαφικού ορίζοντα απαιτεί σημαντική μέριμνα, ώστε στο στάδιο της αποκατάστασης των χώρων επέμβασης να χρησιμοποιείται αναλόγως για το μέγιστο της επιτυχούς φυτικής αποκατάστασης.

3. Κατά τον σχεδιασμό και την υλοποίηση της ανάπτυξης του ακινήτου, υιοθετούνται οι αρχές της αειφόρου ή πράσινης δόμησης, ενσωματώνοντας τουλάχιστον τις ακόλουθες πρόνοιες:

α. Εξοικονόμηση ενέργειας: οι λειτουργικές απαιτήσεις σε ενέργεια κάθε κτιρίου πρέπει να ελαχιστοποιούνται με τον βέλτιστο κάθε φορά τρόπο, μέσω κατάλληλου συνδυασμού μεθόδων που αναφέρονται κυρίως στον βιοκλιματικό σχεδιασμό, τα υλικά, τις μονώσεις, τις σκιάσεις κ.ά.

β. Ενσωμάτωση περιβαλλοντικής καινοτομίας: ο σχεδιασμός των κτιρίων πρέπει να ενσωματώνει στον μέγιστο εφικτό βαθμό τεχνολογίες και μεθόδους περιβαλλοντικής καινοτομίας, ιδίως ως προς την ενεργειακή αποτελεσματικότητα και αυτονομία, την κυκλική χρήση υλικών, ενέργειας και νερού, καθώς και την πληρέστερη ένταξή τους στο περιβάλλον της περιοχής.

γ. Χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας (ΑΠΕ): Επιδιώκεται η χρήση ΑΠΕ με την εγκατάσταση περιορισμένου μεγέθους και αριθμού φωτοβολταϊκών πάνελ και συστημάτων γεωθερμίας.

δ. Ορθολογική χρήση νερού: η κατανάλωση νερού πρέπει να είναι πλήρως εξορθολογισμένη, μέσω κατάλληλου συνδυασμού μεθόδων που αφορούν σε ελαχιστοποίηση κατανάλωσης, δίκτυα δεύτερης χρήσης («γκρι» νερό), συστήματα αποτελεσματικής άρδευσης και αξιοποίηση ομβρίων υδάτων. Στο πλαίσιο αυτό, εξετάζεται η κατασκευή κλειστών υδατοδεξαμενών κατάλληλων διαστάσεων για την εξυπηρέτηση των επιμέρους κτισμάτων σε παροχή νερού.

ε. Περιβαλλοντική συμβατότητα υλικών και μεθόδων κατασκευής: για την επιλογή υλικών κατασκευής συνεκτιμάται η απόσταση της πηγής προέλευσής τους, με τρόπο που να ελαχιστοποιεί τις συνολικές επιπτώσεις του κύκλου παραγωγής, μεταφοράς και χρήσης των υλικών. Ταυτόχρονα εξασφαλίζεται, μέσω της κατάλληλης κάθε φορά μεθόδου (πιστοποίηση, δοκιμές κ.ά.), η περιβαλλοντική συμβατότητα των υλικών, η απουσία επικίνδυνων ουσιών και η κατά το δυνατόν φυσική προέλευση των συστατικών τους. Οι μέθοδοι κατασκευής διαμορφώνονται συνεκτιμώντας με αυξημένη βαρύτητα την περιβαλλοντική διάσταση, ώστε να ελαχιστοποιούνται οι εκπομπές στην ατμόσφαιρα, η παραγωγή αποβλήτων και η πρόκληση ρύπων.

στ. Εξισορρόπηση ισοζυγίου χρωματισμών και μείωση σχετικών μεταφορών: σχεδιάζεται και εφαρμόζεται λεπτομερές πρόγραμμα εκσκαφών και επιχώσεων που θα εξασφαλίζει τη μέγιστη δυνατή επαναξιοποίηση των εκχωμάτων και τη μείωση των προς διάθεση ποσοτήτων τους.

4. Προκειμένου να δημιουργηθεί ένας, όσο το δυνατόν, εκτενέστερος ελεύθερος χώρος πρασίνου, που να αποτελεί πόλο έλξης ειδών ορνιθοπανίδας και να συμβάλλει στη βελτίωση των περιβαλλοντικών συνθηκών της άμεσης και ευρύτερης περιοχής, ο σχεδιασμός των έργων πρέπει να ακολουθεί τις παρακάτω κατευθύνσεις:

α. Διατήρηση του χαρακτήρα των οικοσυστημάτων που έχουν διαμορφωθεί από τις φυσικές συνθήκες.

β. Επιλογή των χαρακτηριστικών της φύτευσης μέσω εκπόνησης φυτοτεχνικής μελέτης, στην οποία θα εξετάζονται οι τρόποι αποκατάστασης δέντρων και θάμνων που θίγονται και ο τρόπος μεταφύτευσης των θιγόμενων ατόμων, ειδικώς για τα μεγάλα δέντρα και για όσα από αυτά είναι δυνατή η μεταφύτευσή τους. Ειδικότερα, στη φυτοτεχνική μελέτη να υπολογιστεί ο αριθμός των νέων ατόμων βλάστησης που θα φυτευτούν, τα είδη που θα επιλεγούν, καθώς και ο τρόπος φύτευσης, το σύστημα άρδευσης και οι κανόνες συντήρησης των φυτεύσεων. Στην ίδια μελέτη ενδείκνυται να μελετηθούν και οι τρόποι διατήρησης της υγιούς παρόχθιας βλάστησης, αν και ο εγκιβωτισμός του ρέματος έχει οδηγήσει στην απώλεια του φυσικού του χαρακτήρα.

γ. Διατήρηση των συστάδων υψηλού πρασίνου και χάραξη των εσωτερικών οδών αξιοποιώντας υφιστάμενα ίχνη, όπου αυτό είναι εφικτό. Για τον σκοπό αυτό να πραγματοποιηθεί χαρτογραφική απεικόνιση της βλάστησης σε κατάλληλη κλίμακα και να προσδιοριστούν οι σημαντικές ενότητες, βάσει οικολογικών και τοπιολογικών κριτηρίων. Κατά την υλοποίηση της επένδυσης όσα δέντρα απομακρυνθούν πρέπει να μεταφυτευθούν εντός της έκτασης.

δ. 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 δέντρων, να εξετασθεί η δυνατότητα εγκατάστασης θάμνων με πυκνό φύλλωμα, αντί της ποώδους ή χλωώδους βλάστησης.

ε. Επιδίωξη συνεκτικότητας των χώρων πρασίνου, ώστε οι πράσινες εκτάσεις να αποτελέσουν ένα κατά το δυνατόν ενιαίο και συνεκτικό δίκτυο και να εξασφαλίζονται οι βασικές οικολογικές λειτουργίες.

στ. Περιορισμός των εκτάσεων με χλοοτάπητα μόνο στις απαραίτητες ζώνες, προκειμένου να μεγιστοποιηθεί η έκταση φύτευσης δέντρων και θάμνων.

5. Για την προστασία των αρχαιοτήτων και της πολιτιστικής κληρονομιάς, στο πλαίσιο υλοποίησης της ανάπτυξης του ακινήτου όλες οι εκσκαφικές εργασίες να διεξάγονται υπό την εποπτεία της αρμόδιας Εφορείας Αρχαιοτήτων και, εφόσον εντοπισθούν αρχαιότητες, οι εργασίες να διακόπτονται, προκειμένου να ακολουθήσει σωστική ανασκαφική έρευνα, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4858/2021 (Α' 220), η συνολική δαπάνη της οποίας θα επιβαρύνει τον προϋπολογισμό του έργου (άρθρο 37 του ν. 4858/2021). Η πορεία των εργασιών θα εξαρτηθεί από τα αποτελέσματα της έρευνας αυτής, μετά από τη γνωμοδότηση των αρμόδιων συμβουλίων του Υπουργείου Πολιτισμού.

6. Η χωροθέτηση των επιμέρους κτισμάτων καθώς και η χάραξη του εσωτερικού οδικού δικτύου, να σχεδιαστούν κατά τρόπο ώστε:

α. Να εξασφαλίζεται ο περιορισμός των μορφολογικών αλλοιώσεων του φυσικού τοπίου και η καλύτερη δυνατή προσαρμογή των κτιριακών εγκαταστάσεων και του δικτύου στο τοπίο και στα φυσικά χαρακτηριστικά της περιοχής.

β. Ο αρχιτεκτονικός σχεδιασμός των κτιριακών υποδομών, του περιβάλλοντος χώρου και γενικότερα διαμόρφωσης της χερσαίας ζώνης, να λαμβάνει υπ' όψη του τα ευρύτερα και τοπικά χαρακτηριστικά του παραλιακού μετώπου της Αγίας Τριάδας και να παράγει ένα υψηλής αισθητικής περιβάλλον. Στο πλαίσιο αυτό, να εξεταστεί κατά τη χωροθέτηση του επενδυτικού σχεδίου και το ενδεχόμενο μη εξάντλησης του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους των 18 μ. ως προς τα ξενοδοχεία.

γ. Να υπάρχει λειτουργική διασύνδεση υποδομών, δικτύων, αρχιτεκτονικών συνόλων και αδόμητων/ελεύθερων χώρων, με την κατάλληλη οργάνωση των δρόμων για τα ηλεκτροκίνητα οχήματα, των πεζόδρομων και των μονοπατιών.

δ. Να εξασφαλίζεται η διατήρηση και αξιοποίηση των φυσικών ρευμάτων δροσισμού και εν γένει αερισμού.

7. Για την προστασία και ανάδειξη του παραλιακού μετώπου:

α. Στη ζώνη των 30 μ. από τη γραμμή αιγιαλού, δεν επιτρέπεται καμιά νέα κατασκευή πλην ελαφρών εγκαταστάσεων καθώς και ήπιων τεχνικών έργων προστασίας των ακτών (π.χ. από διάβρωση ή από φυσικές καταστροφές περιλαμβανομένων των πλημμυρών).

β. Κατά μήκος της ακτής, εντός της ζώνης προστασίας, και για την ελεύθερη κυκλοφορία στο παράκτιο μέτωπο, να εξετασθεί η δημιουργία πεζόδρομου.

8. Στη Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ) του έργου να περιληφθεί κυκλοφοριακή μελέτη για την εκτίμηση των επιπτώσεων στο οδικό δίκτυο της περιοχής επιρροής του ΕΣΧΑΔΑ και να προταθούν μέτρα και τυχόν έργα, τα οποία θα βαρύνουν τον φορέα εφαρμογής του σχεδίου, για τον περιορισμό και την αντιμετώπιση των ανωτέρω επιπτώσεων. 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.

9. Οι εργασίες κατασκευής εντός της έκτασης του ΕΣΧΑΔΑ, 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 ελαχιστοποιούνται οι εκπομπές σκόνης και πτητικών ουσιών, οι ηχητικές οχλήσεις και η επιβάρυνση του δημόσιου οδικού δικτύου. Η εξειδίκευση των απαραίτητων κατά τα ανωτέρω μέτρων αποτελεί αντικείμενο της ΜΠΕ στο πλαίσιο έκδοσης της κ.υ.α. χωροθέτησης του επενδυτικού σχεδίου.

10. Οι καθαιρέσεις υφιστάμενων εγκαταστάσεων να σχεδιασθούν και να πραγματοποιηθούν με τρόπο που να ελαχιστοποιεί την εκπομπή σκόνης, να προωθεί την

επιτόπια αξιοποίηση χρήσιμων υλικών και να διασφαλίζει τη διαχείριση των αποβλήτων που θα προκύψουν, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

11. Για τη διαχείριση των στερεών αποβλήτων εφαρμόζονται τα ακόλουθα:

α. Οι δράσεις για την ολοκληρωμένη διαχείριση των στερεών αποβλήτων προωθούνται κατά προτεραιότητα, σύμφωνα με το Εθνικό Σχέδιο Διαχείρισης Αποβλήτων (ΕΣΔΑ) και το Περιφερειακό Σχέδιο Διαχείρισης Αποβλήτων της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, όπως εκάστοτε ισχύει.

β. Στο πλαίσιο αυτό και κατά τη σύνταξη της οικείας ΜΠΕ:

βα. γίνεται πλήρης καταγραφή των ειδών και των ποσοτήτων των αποβλήτων που υφίστανται σήμερα στο ακίνητο, όπως είναι ο εγκαταλελειμμένος ή μη χρησιμοποιούμενος μηχανολογικός εξοπλισμός, αποθέσεις, κ.λπ., καθώς και σχεδιασμός διαχείρισης των αποβλήτων αυτών κατά είδος, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

ββ. γίνεται εκτίμηση των ποσοτήτων των υλικών κατεδάφισης και εκσκαφής (ΑΕΚΚ) και σχεδιασμός διαχείρισής τους, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τα απόβλητα αυτά.

γ. Προωθούνται έργα, δράσεις και παρεμβάσεις που ενθαρρύνουν τη χρήση καθαρών τεχνολογιών, πρακτικών μείωσης αποβλήτων και αποφυγής διάθεσης επικίνδυνων αποβλήτων, ελαιωδών ουσιών, αλάτων ή άλλων ρύπων στο έδαφος.

δ. Η διαχείριση των στερεών αποβλήτων από τη λειτουργία των χρήσεων που θα υποδεχθεί το ακίνητο πρέπει να ικανοποιεί τις ακόλουθες αρχές:

δα. Τήρηση της ιεράρχησης των αποβλήτων σύμφωνα με την οποία προτεραιότητα δίνεται στην πρόληψη δημιουργίας αποβλήτων, ακολουθούμενη από την προετοιμασία για επαναχρησιμοποίηση, την ανακύκλωση, τις άλλες μορφές ανάκτησης, τη μείωση των αποβλήτων και την ασφαλή διάθεση ως τελευταία επιλογή διαχείρισης.

δβ. Ελαχιστοποίηση της παραγωγής αποβλήτων με τη χρησιμοποίηση υλικών πολλαπλών χρήσεων, μεγάλων ή επαναχρησιμοποιούμενων συσκευασιών και προϊόντων, την πρόληψη δημιουργίας αποβλήτων τροφίμων κ.λπ.

δγ. Χωριστή συλλογή ανακυκλώσιμων υλικών (γυαλί, μέταλλα, χαρτί, πλαστικά, βιολογικά απόβλητα κ.ά.), προκειμένου να οδηγούνται προς ανακύκλωση.

δδ. Διακριτή διαχείριση των βιολογικών αποβλήτων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 50 του ν. 4819/2021 (Α' 129).

δε. Χωριστή συλλογή επικίνδυνων αποβλήτων, σε συνδυασμό με το αντίστοιχο σύστημα συλλογής αποβλήτων του δήμου.

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

12. Τα υγρά απόβλητα από τη λειτουργία των χρήσεων εντός του ΕΣΧΑΔΑ πρέπει να οδηγούνται, μέσω του δικτύου της Εταιρείας Ύδρευσης και Αποχέτευσης Θεσσαλονίκης (Ε.Υ.Α.Θ. Α.Ε.), στην Εγκατάσταση Επεξεργασίας Λυμάτων (ΕΕΛ) Αγγελοχωρίου. Στο στάδιο σύνταξης της ΜΠΕ του έργου να εξασφαλιστεί ότι η ΕΕΛ μπορεί να δεχθεί και να επεξεργαστεί το σύνολο των υγρών απο-

βλήτων του σχεδίου. Σε αντίθετη περίπτωση, να γίνει μελέτη για την κατασκευή μονάδας επεξεργασίας υγρών αποβλήτων εντός του ακινήτου του ΕΣΧΑΔΑ.

13. Να διασφαλιστεί η επέκταση των βασικών δικτύων υποδομής του δήμου, ώστε να συμπεριλάβουν την περιοχή του ΕΣΧΑΔΑ. Να γίνει αποτύπωση των υφιστάμενων δικτύων κοινής ωφέλειας (ηλεκτροδότηση, ύδρευση, αποχέτευση) στην περιοχή μελέτης, ώστε κάθε είδους τροποποίηση ή επέμβαση σε υφιστάμενο δίκτυο υποδομής να γίνεται σε συνεργασία με τους αρμόδιους φορείς και με τρόπο που θα διασφαλίζει την απρόσκοπτη και ικανοποιητική λειτουργία του. Να εξεταστεί αν απαιτείται τροποποίηση των αντίστοιχων αποφάσεων έγκρισης περιβαλλοντικών όρων των κεντρικών δικτύων.

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

α. Κατά τον προγραμματισμό και την υλοποίηση των έργων στην έκταση του ακινήτου λαμβάνονται υπόψη τα προβλεπόμενα στην Εθνική Στρατηγική για την Προσαρμογή στην Κλιματική Αλλαγή (ΕΣΠΚΑ) και στο Περιφερειακό Σχέδιο Προσαρμογής στην Κλιματική Αλλαγή (ΠεΣΠΚΑ) της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας. Κατά την υλοποίηση του ΕΣΧΑΔΑ λαμβάνονται υπόψη τα συμπεράσματα και οι προτάσεις μέτρων προσαρμογής στις επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής που περιλαμβάνονται στο ΠεΣΠΚΑ, για την αποτίμηση των «κλιματικά ασφαλών επενδύσεων» ως προς την τρωτότητα στην κλιματική αλλαγή, στους τομείς της βιοποικιλότητας, των υδατικών πόρων και τις παράκτιες χρήσεις.

β. Ειδικότερα, δεδομένης της διαπιστωμένης τρωτότητας των παράκτιων περιοχών του ανατολικού Θερμαϊκού κόλπου ως προς την ανύψωση της στάθμης της θάλασσας, τον κίνδυνο πλημμυρών και, ως εκ τούτου, την παράκτια διάβρωση, απαιτείται η αναπτυξιακή προσέγγιση να είναι οικοσυστημική. Στο πλαίσιο αυτό, πρέπει να προβλεφθούν ενέργειες για την ενσωμάτωση λύσεων και μέτρων που έχουν τη φύση ως σύμμαχο (Nature-based Solutions) για την ενθάρρυνση της ανθεκτικότητας και της προσαρμογής στην κλιματική κρίση.

γ. Προωθείται η χρήση καθαρών τεχνολογιών, η εγκατάσταση συστημάτων αντிரρύπανσης και η υιοθέτηση συστημάτων εξοικονόμησης ενέργειας.

δ. Προωθείται η μείωση του ενεργειακού αποτυπώματος και των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου με εφαρμογή βιοκλιματικού σχεδιασμού των κτιριακών εγκαταστάσεων, χρήση ΑΠΕ για την παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας και ζεστού νερού χρήσης και αξιοποίηση της τεχνολογίας των γεωθερμικών αντλιών θερμότητας για την κάλυψη των αναγκών ψύξης και θέρμανσης.

15. Δεδομένου ότι στο θαλάσσιο μέτωπο του ακινήτου έχουν χαρτογραφηθεί υποθαλάσσια λιβάδια φανερόγαμων (χαρακτηρισμένα ως γαλάζιος άνθρακας-blue carbon), τα οποία εκτός των άλλων προσφέρουν ισχυρές λύσεις για την αντιμετώπιση και τον μετριασμό των επιπτώσεων της κλιματικής κρίσης, συμβάλλοντας στην προστασία από το φαινόμενο του θερμοκηπίου, στο στάδιο της χωροθέτησης του επενδυτικού σχεδίου και της πολεοδόμησης, εφόσον προβλεφθούν έργα επί του αιγιαλού ή εντός της θάλασσας, αυτά να συμβάλλουν

στην προστασία και διατήρηση των θαλάσσιων ενδιαιτημάτων και να ενσωματωθούν στον ολοκληρωμένο σχεδιασμό της παράκτιας ζώνης.

16. Για την πρόληψη και τον περιορισμό των επιπτώσεων από την υλοποίηση του σχεδίου στα ύδατα:

α. Οποιοδήποτε έργο αξιοποίησης υδατικών πόρων, συμπεριλαμβανομένων και των μέτρων για την προστασία και αποκατάσταση του υδάτινου περιβάλλοντος, πρέπει να είναι συμβατό με το εγκεκριμένο Σχέδιο Διαχείρισης των Υδατικών Πόρων Λεκανών Απορροής Ποταμών Κεντρικής Μακεδονίας, όπως έχει αναθεωρηθεί και ισχύει.

β. Η εφαρμογή του ΕΣΧΑΔΑ να μην επιβαρύνει την ποιοτική και ποσοτική κατάσταση των υπόγειων υδατικών συστημάτων που αναπτύσσονται στην περιοχή.

γ. Να ληφθούν όλα τα απαραίτητα μέτρα για την αποφυγή της ρύπανσης των επιφανειακών και υπόγειων υδάτων.

δ. Να εξασφαλισθεί η απρόσκοπτη ροή των επιφανειακών υδάτων, τόσο κατά την κατασκευή όσο και κατά τη λειτουργία του έργου.

ε. Να εξασφαλισθεί η ορθή λειτουργία των δικτύων μεταφοράς του νερού, της σωστής λειτουργίας των δικτύων συλλογής υγρών αποβλήτων και να εφαρμοσθούν οι βέλτιστες πρακτικές διαχείρισης υγρών αποβλήτων και ομβρίων.

στ. Απαγορεύεται, σε κάθε περίπτωση, η διάθεση ανεπεξέργαστων ή μερικών επεξεργασμένων λυμάτων σε επιφανειακό αποδέκτη ή στο έδαφος.

ζ. Να ληφθούν τα απαραίτητα μέτρα ώστε οι επεμβάσεις στο επιφανειακό υδρολογικό δίκτυο να μην επιδεινώσουν τον πλημμυρικό κίνδυνο. Σε κάθε περίπτωση, να ληφθούν υπόψη οι προβλέψεις του εγκεκριμένου σχεδίου διαχείρισης κινδύνων πλημμύρας του υδατικού διαμερίσματος Κεντρικής Μακεδονίας, όπως έχει αναθεωρηθεί και ισχύει.

η. Οι αρδευτικές ανάγκες του περιβάλλοντος χώρου να καλυφθούν κατά προτεραιότητα από τη χρήση των ομβρίων υδάτων και των «γκρι» νερών των κτιρίων, όπως προτείνεται στη ΣΜΠΕ, τηρουμένων των απαιτήσεων της οικ. 1145116/2.2.2011 κοινής απόφασης των Υπουργών Εσωτερικών, Αποκέντρωσης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης, Οικονομίας, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας, Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, Υγείας και Κοινωνικής Αλληλεγγύης και Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων (Β' 354). Σε περίπτωση που οι παραπάνω ποσότητες δεν επαρκούν, οι επιπλέον ανάγκες να καλυφθούν από το δημοτικό δίκτυο της περιοχής, καθώς στην περιοχή του έργου απαγορεύεται η ανόρυξη αρδευτικής γεώτρησης.

θ. Σε περίπτωση επιβάρυνσης των υδάτων της ακτής κολύμβησης «Αγία Τριάδα 2» από τη λειτουργία του έργου, να ληφθούν άμεσα τα κατάλληλα μέτρα αντιμετώπισης με παράλληλη ενημέρωση των αρμόδιων αρχών.

ι. Απαγορεύεται η απόθεση προϊόντων εκσκαφής ή άλλων υλικών εντός του ρέματος και σε οποιαδήποτε θέση που μπορεί να παρεμποδίζει την ομαλή ροή των επιφανειακών υδάτων.

17. Η ορθολογική αξιοποίηση και η ελαχιστοποίηση της κατανάλωσης νερού να ενταχθεί στις προτεραιότη-

τες του σχεδιασμού και της εφαρμογής του σχεδίου. Στο πλαίσιο αυτό απαιτείται τουλάχιστον:

α. Η μέγιστη δυνατή αξιοποίηση των ομβρίων υδάτων στην άρδευση του πρασίνου. Προς την κατεύθυνση αυτή, στη ΜΠΕ που θα συνταχθεί κατά το στάδιο χωροθέτησης του επενδυτικού σχεδίου, να προβλεφθούν τα απαραίτητα έργα και τα βασικά τους χαρακτηριστικά (είδος, μέγεθος, τεχνικές λειτουργίας), λαμβάνοντας υπόψη ότι η συλλογή των ομβρίων υδάτων πρέπει να περιορίζεται σε χώρους που δεν συμβάλλουν στον εμπλουτισμό των υπόγειων υδροφορέων και αποφεύγοντας την ανάμιξη με τα όμβρια ύδατα από τις επιφάνειες των χώρων στάθμευσης.

β. Η κατασκευή του δικτύου ομβρίων να ακολουθεί σε γενικές γραμμές τους άξονες φυσικής αποστράγγισης. Δεδομένου ότι η νέα δόμηση στην περιοχή θα επιφέρει αύξηση της επιφανειακής απορροής, κατά τη φάση τελικού σχεδιασμού του δικτύου να διερευνηθεί η υδραυλική επάρκεια του τελικού αποδέκτη των ομβρίων.

γ. Ελαχιστοποίηση απωλειών, με την αξιοποίηση στα μεν συστήματα άρδευσης μεθόδων περιορισμού απωλειών λόγω εξάτμισης (π.χ. σταλακτοφόροι αγωγοί, επικάλυψη ορισμένων θέσεων με φυσικά υλικά που μειώνουν την εξάτμιση-ξήρανση του εδάφους κ.ά.), στα δε κτιριακά έργα υδραυλικών στοιχείων για τον περιορισμό της άσκοπης κατανάλωσης και προγραμμάτων καθαριότητας με έμφαση στην αποτελεσματική χρήση νερού.

Β. Η παρακολούθηση των σημαντικότερων επιπτώσεων στο περιβάλλον από την εφαρμογή του σχεδίου πραγματοποιείται ως εξής:

1. Στον σχεδιασμό της διαχείρισης και λειτουργίας του ακινήτου πρέπει να ενσωματωθεί ένας συστηματικός τρόπος συλλογής και επεξεργασίας των απαραίτητων στοιχείων από όλους όσους θα συμμετάσχουν στην αξιοποίηση του ακινήτου, με βάση λεπτομερές πρόγραμμα παρακολούθησης των σημαντικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων από την εφαρμογή του σχεδίου, συναφές με το προτεινόμενο στη ΣΜΠΕ.

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

α. Δείκτες πληθυσμού

Αναφέρονται στον αριθμό των ατόμων που διαμένουν ή εργάζονται στα κτίρια του ακινήτου, στον μέσο χρόνο παραμονής τους και στις εποχιακές διακυμάνσεις. Τα μεγέθη των δεικτών αυτών χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για τη διαπίστωση της επάρκειας των υποδομών και την έγκαιρη διάγνωση αναγκών επαύξησης της δυναμικότητάς τους.

β. Δείκτες οικολογικής κατάστασης και λειτουργίας

Αναφέρονται σε χαρακτηριστικά μεγέθη καταστάσεων και λειτουργιών των οικοσυστημάτων του ακινήτου και των όμορων εκτάσεων, με έμφαση στις ζώνες προστασίας και αποκατάστασης του φυσικού τοπίου (π.χ. αριθμός νέων δέντρων που φυτεύονται, αριθμός δέντρων που αφαιρούνται, ποσοστό εκτάσεων χλοοτάπητα ως προς τη συνολική έκταση πρασίνου κ.ά.).

- γ. Δείκτες περιβαλλοντικών επιδόσεων
- Αναφέρονται στις βελτιώσεις που επιφέρει η εφαρμογή του σχεδίου 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, μεγέθη άρδευσης κ.ά.) και της κατανάλωσης ενέργειας (ηλεκτρισμός, καύσιμα, συνολικά και κατά κεφαλήν μεγέθη) σε σύγκριση με τυπικούς μέσους όρους.
3. Ο τελικός καθορισμός του συνόλου και του είδους των δεικτών που θα παρακολουθούνται, αποτελεί αντικείμενο του προγράμματος παρακολούθησης, το οποίο θα συνοδεύει τη ΜΠΕ κατά τη φάση χωροθέτησης του επενδυτικού σχεδίου.
4. 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 να δημοσιοποιείται με ανάρτησή της σε ιστοσελίδα, στην οποία να δίδεται η δυνατότητα στο ενδιαφερόμενο κοινό να εκφράσει τις απόψεις του για το περιεχόμενό της.

Άρθρο 4

Έναρξη ισχύος

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

Στον Υπουργό Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών αναθέτουμε τη δημοσίευση και στους Υπουργούς Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας την εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

Αθήνα, 12 Ιουλίου 2025

Ο Πρόεδρος της Δημοκρατίας

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΑΝ. ΤΑΣΟΥΛΑΣ

Οι Υπουργοί

Εθνικής Οικονομίας
και Οικονομικών

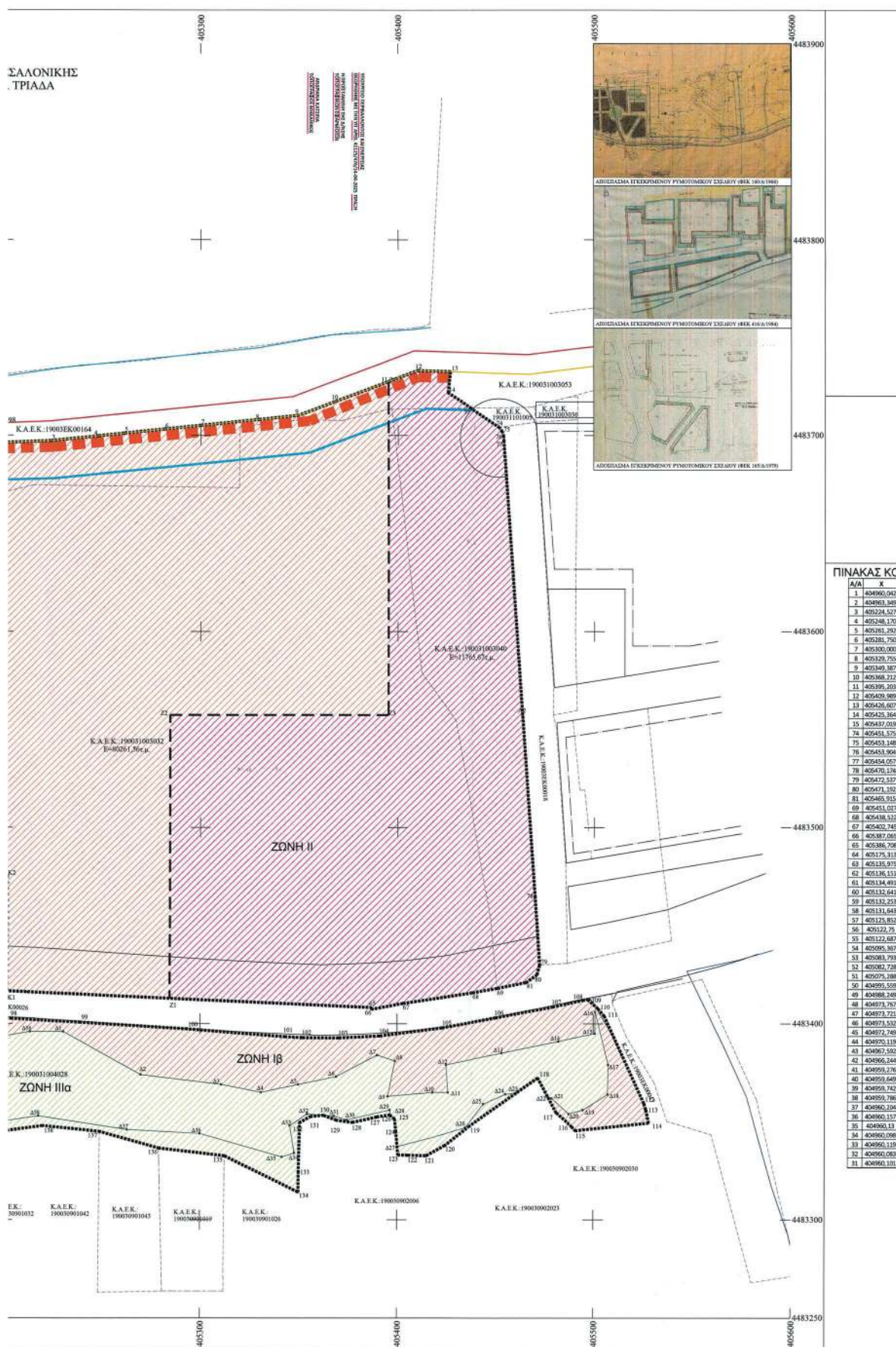
**ΚΥΡΙΑΚΟΣ
ΠΙΕΡΡΑΚΑΚΗΣ**

Περιβάλλοντος
και Ενέργειας

**ΣΤΑΥΡΟΣ Ν.
ΠΑΠΑΣΤΑΥΡΟΥ**

Υφυπουργός Περιβάλλοντος
και Ενέργειας

ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΤΑΓΑΡΑΣ



ΟΡΙΟ Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.

— ΟΡΙΟΓΡΑΜΜΗ ΑΙΓΙΑΛΟΥ (ΦΕΚ 873Δ'/3-11-1998)

ΟΡΙΟΓΡΑΜΜΗ ΠΑΡΑΛΙΑΣ (ΦΕΚ 873Δ'/3-11-1998)

ΟΡΙΟ ΖΩΝΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΑΚΤΗΣ

ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΗ ΘΕΣΗ ΠΕΖΟΔΡΟΜΟΥ

— ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΗ ΓΡΑΜΜΗ

ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΓΡΑΜΜΗ ΟΜΟΡΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ

ΟΡΙΟ ΔΑΣΙΚΩΝ ΕΚΤΑΣΕΩΝ

ΓΡΑΜΜΗ ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΡΕΜΑΤΩΝ

 ΖΩΝΗ Ι ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΟ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟ ΧΩΡΙΟ ΖΩΝΗ II ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΖΩΝΗ ΙΙΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΦΥΣΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Α/Α	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	ΕΜΒΛΟΝ	ΣΟΝΙΣ ΕΧΘΑΔΑ
1, 2, 11, 24, 25, 22, 21, 61, 63, 33, 31, 32	ΤΑΥΡΑ ΔΥΣΚΕΤΕΣ ΤΑΥΡΑ		08.299,22 γ.μ.	ΣΟΝΙΣ 2 ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΤΟΥΡΚΙΚΕΣ ΑΓΝΩΣΤΕΣ
66, 117, 632	ΤΑΥΡΑ ΔΥΣΚΕΤΕΣ ΤΑΥΡΑ		15.625,39 γ.μ.	ΣΟΝΙΣ 5 ΤΟΥΡΚΙΚΕΣ ΑΓΝΩΣΤΕΣ
61, 606, - 643 140 616, 618, - 617	ΤΑΥΡΑ ΔΥΣΚΕΤΕΣ ΤΑΥΡΑ		15.625,39 γ.μ.	ΣΟΝΙΣ 5 ΤΟΥΡΚΙΚΕΣ ΑΓΝΩΣΤΕΣ
12, - 15, 74, 75, - 81 39, 68, 67, 68, 67, 21, 22, 23, 24	ΤΑΥΡΑ ΔΥΣΚΕΤΕΣ ΤΑΥΡΑ		37.093,74 γ.μ.	ΣΟΝΙΣ 2 ΤΟΥΡΚΙΚΕΣ ΑΓΝΩΣΤΕΣ
61, 62 - 629, 629, 118, 119, - 142, 62, 62, 62, 61	ΤΑΥΡΑ ΔΥΣΚΕΤΕΣ ΤΑΥΡΑ		19.857,78 γ.μ.	ΣΟΝΙΣ 8 ΠΡΟΤΕΙΝΕΤΑΙ
632, 612, - 6116 616, 91, 152, - 91, 85, 63, 6122	ΤΑΥΡΑ ΔΥΣΚΕΤΕΣ ΤΑΥΡΑ		2.618,89 γ.μ.	ΣΟΝΙΣ 18 ΠΡΟΤΕΙΝΕΤΑΙ
ΣΥΝΟΛΟ ΕΧΘΑΔΗΣ	ΤΑΥΡΑ ΔΥΣΚΕΤΕΣ ΤΑΥΡΑ			

ΣΑΣ ΚΟΡΥΦΩΝ ΟΡΙΩΝ ΕΣΧΑΔΑ

[illegible]

ΠΙΝΑΚΑΣ ΚΟΡΥΦΩΝ ΖΩΝΩΝ ΕΣΧΑΔΑ

[illegible]

ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Στη Ζώνη Ι – Παραθεριστικό -Τουριστικό Χωριό ορίζονται:

- Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης: 0,2 στο σύνολο της έκτασης της ζώνης.
- Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη: 20% στο σύνολο της έκτασης της ζώνης.
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: κατά ΝΟΚ.
- Ελάχιστη απόσταση κτιρίων από τις οριογραμμές υδροτεταμένων: 10 μ.
- Αποστάσεις κτιρίων και εγκαταστάσεων από τη γραμμή αεραλού: 50 μ. για τα τουριστικά καταλύματα και 30 μ. για τις κατοικίες ύψους μέχρι 7,50 μ.
- Κοινόχρηστοι και κοινοφωδείς χώροι: πενήντα τοις εκατό (50%) της συνολικής έκτασης

Στη Ζώνη II – Τουρισμός – Αναψυχή ορίζονται:

- Μείωση επιπεδομένη κάλυψη: 50% στο σύνολο της έκτασης της ζώνης.
- Μέγιστο επιθυμητό ύψος κτήριων: κατά ΝΟΚ. Ειδικής για τα ξενοδοχεία που επιτρέπεται να κατασκευασθούν εντός της συγκεκριμένης ζώνης, το μέγιστο ύψος αυτόν μπορεί να ανέρχεται έως τα 18 μ.
- Ελάχιστη απόσταση κτήριων από τα όρια του γηπέδου: 15 μ.
- Αποστάσεις κτήριων και εγκαταστάσεων από τη γραμμή αερίων: 50 μ. για τα τουριστικά καταλύματα και 30 μ. για τις κατοικίες ύψους μέχρι 7,50 μ.

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Σύνοψη 1

Επηρεάζονται οι χρήσεις της περιπτώσεως 4Α της παραγράφου Β του άρθρου 11 του ν. 3986/2011, πλην των ακόλουθων χρήσεων: τουριστικοί λιμένες (μαρίνες, ακροβολία, καταφύγια τουριστικών σκαφών), εγκαταστάσεις γκολφ, χώροι συνάθροισης κοινού.

Závň II

Επιτρέπονται οι χρήσεις της περ. 1 της παρ. Β του άρθρου 11 του ν. 3986/2011, όπως η παράγραφος αυτή ισχύει, πλην της χρήσης καζίνο.

Ζώνη III

Ζώνη προστασίας φυσικού περιβάλλοντος. Η ζώνη αυτή, επιφανείας 22.478,49 τ.μ., περιλαμβάνει εκτάσεις δασικού χαρακτήρα στις οποίες απαγορεύεται η δόμηση.

ΚΥΡΙΟΣ ΤΥΠΟΣ ΕΡΓΟΥ ΤΑΙΠΕΔ Α.Ε.			
ΕΡΓΟ : CAMPING ΑΓΙΑΣ ΤΡΙΑΔΑΣ ΔΗΜΟΣ ΘΕΡΜΑΪΚΟΥ- ΑΓΙΑ ΤΡΙΑΔΑ			
ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ ΜΕΛΗΤΗ:  ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟ-ΕΚΔΟΣΗΚΟ-ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ	Τσαγκάρης Σπύρος Καραμυτάκαλου Αρετή Παπαθωμής Θωμάς Βαφέη Λίλια Βελαμής Θεοδόσης		
	Δρ. Αρχιτέκτων Πολεοδόμος ΜSc. Μηχανικός Χωροταξίας, Πολεοδόμος και Περιφερειακής Ανάπτυξης ΜSc. Μηχανικός Χωροταξίας, Πολεοδόμος και Περιφερειακής Ανάπτυξης ΜSc. Μηχανικός Χωροταξίας, Πολεοδόμος και Περιφερειακής Ανάπτυξης ΜSc. Μηχανικός Χωροταξίας, Πολεοδόμος και Περιφερειακής Ανάπτυξης		
ΜΕΛΗΤΗ: ΜΕΛΗΤΗ:			
ΣΤΑΣΙΑ ΜΕΛΕΤΗΣ: ΣΤΑΣΙΑ ΜΕΛΕΤΗΣ		ΕΛΙΞΙΣ ΜΕΛΕΤΗΣ: ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ	
ΟΣΑ: ΕΙΔΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.) «Camping ΑΓΙΑΣ ΤΡΙΑΔΑΣ»		ΑΡΧΙΜΟΔΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ: Π1	
ΕΛΛΗΝΙΚΑ: ΑΣΠΑ ΚΣΤ Α.Ε. Architectural Urban Environmental Design Consulting and Management A.E. ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ - ΑΘΗΝΕΣ 11523 Α-Δ-ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟ-ΕΚΔΟΣΗΚΟ-ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ 12423 Α.Φ.Μ.: 0274197200 - ΤΗΛΕΦΩΝΟ: 210 67611001 ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΤΗΛΕΦΩΝΟ: 210 67611001		ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ: ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2023	
ΕΛΛΗΝΙΚΑ: ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ - ΑΘΗΝΕΣ 11523 Α-Δ-ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟ-ΕΚΔΟΣΗΚΟ-ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ 12423 Α.Φ.Μ.: 0274197200 - ΤΗΛΕΦΩΝΟ: 210 67611001 ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΤΗΛΕΦΩΝΟ: 210 67611001		ΕΛΛΗΝΙΚΑ: 1/1.000	



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 αιτήματος στην ηλεκτρονική διεύθυνση **feksales@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 στην ηλεκτρονική διεύθυνση **feksales@et.gr**.
 - 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.
 - Υπάρχει δυνατότητα ετήσιας συνδρομής οποιουδήποτε τεύχους σε έντυπη μορφή μέσω του Τμήματος Πωλήσεων και Συνδρομητών.

• Τρόποι αποστολής κειμένων προς δημοσίευση:

- Α.** Αποστολή των εγγράφων προς δημοσίευση στο ΦΕΚ στην ηλεκτρονική διεύθυνση **https://eservices.et.gr**. Σχετικές εγκύκλιοι και οδηγίες στην ηλεκτρονική διεύθυνση του Εθνικού Τυπογραφείου (**www.et.gr**) στη διαδρομή **Ανακοινώσεις → Εγκύκλιοι**.
- 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 Δημοσίευματος (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, 10432 Αθήνα**

ΤΗΛΕΦΩΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ: 210 5279000

Ιστότοπος: **www.et.gr**

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

Αποστολή εγγράφων προς δημοσίευση στο ΦΕΚ στην ηλεκτρονική διεύθυνση
https://eservices.et.gr

ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΚΟΙΝΟΥ

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

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

Παραλαβή Δημοσιευτέας Ύλης: (Ισόγειο, τηλ. 210 5279139)

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



* 0 4 0 0 5 3 8 2 4 0 7 2 5 0 0 1 2 *