



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

10 Φεβρουαρίου 2026

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

Αρ. Φύλλου 81

ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

Έγκριση Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης του Δημοσίου Ακινήτου (ΕΣΧΑΔΑ) «Ιαματικών Πηγών Κονιαβίτη Καμένων Βούρλων», καθορισμός ζωνών προστασίας ιαματικών πηγών και περιβαλλοντική έγκριση του ΕΣΧΑΔΑ βάσει της οικείας Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.

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),

β) του άρθρου 9 του ν. 3498/2006 «Ανάπτυξη ιαματικού τουρισμού και λοιπές διατάξεις» (Α' 230),

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),

δ) του άρθρου 10 του ν. 4858/2021 «Κύρωση Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς» (Α' 220).

2. Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (υπ' αρ. 6876/4871/24.06.2008 απόφαση της Ολομέλειας της Βουλής, Α' 128).

3. Την υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΧΩΡΣ/76104/1176/30.10.2018 κοινή απόφαση του Υπουργού και του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Έγκριση Αναθεώρησης του Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας και Περιβαλλοντική Έγκριση αυτού» (ΑΑΠ 299).

4. Την υπ' αρ. οικ. 902/21.12.2017 απόφαση της Εθνικής Επιτροπής Υδάτων «Έγκριση της 1ης Αναθεώρησης του Σχεδίου Διαχείρισης των Λεκανών Απορροής Ποταμών του Υδατικού Διαμερίσματος Ανατολικής Στερεάς Ελλάδας και της αντίστοιχης Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων» (Β' 4673).

5. Την υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΓΡΕΓΥ/41375/328/29.6.2018 απόφαση της Εθνικής Επιτροπής Υδάτων «Έγκριση του Σχεδίου Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας Λεκανών Απορροής ποταμών του Υδατικού Διαμερίσματος Ανατολικής Στερεάς Ελλάδας (ΕΛ07) και της αντίστοιχης Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων» (Β' 2682).

6. Την υπ' αρ. 7357/13.4.2016 απόφαση της Αναπληρώτριας Υπουργού Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού «Αναγνώριση του φυσικού πόρου "νερό πηγής Καλλυντικά Κονιαβίτη - Καμένα Βούρλα" ως ιαματικού» (Β' 1134).

7. Την υπ' αρ. 32385/1662/21.4.1976 απόφαση του Υφυπουργού Γεωργίας «Περί ιδρύσεως μονίμου καταφυγίου θηραμάτων εις Περιοχήν Κοινοτήτων Κομνήνης, Καινουργίου κ.λπ. Νομού Φθιώτιδος» (Β' 600), όπως τροποποιήθηκε με την υπ' αρ. 221119/3654/9.7.1977 απόφασή του (Β' 759).

8. Την υπ' αρ. 40463/2021/26.6.1987 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του δήμου Καμένων Βούρλων (Ν. Φθιώτιδας)» (Δ' 776), όπως τροποποιήθηκε με την υπ' αρ. 52841/1690/2.4.1991 απόφασή του (Δ' 272).

9. Την υπ' αρ. 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).



10. Την υπ' αρ. 234/24.4.2013 απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Αναδιαρθρώσεων και Αποκρατικοποιήσεων «Μεταφορά στην 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).

11. Τις υπ' αρ. 47917/14.6.2021 και 50175/14.1.2022 αιτήσεις του Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου προς τη Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών και τη Διεύθυνση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, αντιστοίχως, και τις συνυποβληθείσες με αυτές μελέτες (Μελέτη ΕΣΧΑΔΑ και Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων).

12. Τα υπ' αρ. 2396/29.5.2013 έγγραφα της ΙΔ' Εφορείας Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων, 145015/26.5.2022 της Εφορείας Αρχαιοτήτων Φθιώτιδας και Ευρυτανίας, 1631/11.7.2013 της 24ης Εφορείας Βυζαντινών Αρχαιοτήτων, 119/27.5.2013 και 156441/20.4.2022 της Υπηρεσίας Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Θεσσαλίας και Κεντρικής Στερεάς Ελλάδας, του Υπουργείου Πολιτισμού.

13. Το υπ' αρ. 88999/16.5.2022 έγγραφο της Διεύθυνσης Υδάτων Στερεάς Ελλάδας της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας-Στερεάς Ελλάδας.

14. Την υπ' αρ. 9/43/3.5.2022 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Καμένων Βούρλων (ΑΔΑ: ΨΕΚΟΩΚ1-ΙΧΒ).

15. Την υπ' αρ. 81/2022 απόφαση του Περιφερειακού Συμβουλίου της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας (ΑΔΑ: 9ΕΠΤ7ΛΗ-ΥΛΦ).

16. Το υπ' αρ. 80517/4.5.2022 έγγραφο του Δασαρχείου Λαμίας.

17. Το υπ' αρ. 10733/22.6.2022 έγγραφο του Οργανισμού Περιβάλλοντος και Κλιματικής Αλλαγής.

18. Το υπ' αρ. 11294/3.6.2022 έγγραφο του Υπουργείου Τουρισμού.

19. Την υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/124046/8165/25.11.2022 εισήγηση της Διεύθυνσης Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας επί της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.

20. Την από 20.2.2023 εισήγηση του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας.

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

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

23. Την υπ' αρ. 90/2025 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας.

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

Άρθρο 1

Έγκριση Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης του Δημοσίου Ακινήτου (ΕΣΧΑΔΑ)

«Ιαματικών Πηγών Κονιαβίτη Καμένων Βούρλων» του Δήμου Καμένων Βούρλων

Περιφερειακής Ενότητας Φθιώτιδας της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας

1. Εγκρίνεται το Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης του Δημοσίου Ακινήτου (ΕΣΧΑΔΑ) «Ιαματικών Πηγών Κονιαβίτη Καμένων Βούρλων» του Δήμου Καμένων Βούρλων Περιφερειακής Ενότητας Φθιώτιδας της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας, συνολικής εκτάσεως 593.061,75 τ.μ., όπως η έκταση αυτή απεικονίζεται στο σχετικό πρωτότυπο διάγραμμα σε κλίμακα 1:2.000, που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας με την υπ' αρ. 128160/1519/14.11.2025 πράξη και του οποίου αντίτυπο σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύεται με το παρόν διάταγμα.

2. Στο πιο πάνω ακίνητο καθορίζονται χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης και επιτρεπόμενες χρήσεις γης κατά τμήματα και ενότητες, όπως αυτά απεικονίζονται στο διάγραμμα που ορίζεται στην παρ. 1, ως εξής:

2.1 ΤΜΗΜΑ Α - ΕΝΟΤΗΤΑ Ι - Περιοχή Τουρισμού - Αναψυχής: Στην εκτός σχεδίου περιοχή αυτή, εμβαδού 65.462,19 τ.μ., επιτρέπεται η γενική χρήση Τουρισμού - Αναψυχής, που προβλέπεται στην περίπτωση 1 της παρ. Β του άρθρου 11 του ν. 3986/2011 και ορίζονται οι προβλεπόμενες στην ίδια διάταξη ειδικές χρήσεις ως εξής: ειδικές τουριστικές υποδομές και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις εξυπηρέτησης ιαματικών πηγών, κατοικία (προσωπικού εγκαταστάσεων), εμπορικά καταστήματα και καταστήματα παροχής υπηρεσιών, αθλητικές εγκαταστάσεις, πολιτιστικές εγκαταστάσεις, θρησκευτικοί χώροι, χώροι συνάθροισης κοινού, εστίαση, αναψυκτήρια και στάθμευση (κτίρια - γήπεδα). Οι κατηγορίες χρήσεων γης κατοικία, εμπορικά καταστήματα και καταστήματα παροχής υπηρεσιών, αθλητικές εγκαταστάσεις, πολιτιστικές εγκαταστάσεις, θρησκευτικοί χώροι, χώροι συνάθροισης κοινού, εστίαση, αναψυκτήρια, στάθμευση, καταλαμβάνουν ποσοστό μικρότερο

ή ίσο με το 20% επί της συνολικής δομούμενης επιφάνειας των κτιριακών εγκαταστάσεων. Με τον τρόπο αυτό διασφαλίζεται η λειτουργία τους ως υποστηρικτικών χρήσεων. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης ορίζονται ως εξής:

Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης (Σ.Δ.): 0,10,

Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 15%,

Μέγιστο ύψος κτιρίων: κατά τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό (ΝΟΚ), όπως ισχύει.

2.2 ΤΜΗΜΑ Α - ΕΝΟΤΗΤΑ II - Περιοχή Τουρισμού - Αναψυχής: Στην εκτός σχεδίου πόλεως περιοχή αυτή, εμβαδού 455.053,46 τ.μ., επιτρέπεται η γενική χρήση Τουρισμού - Αναψυχής, που προβλέπεται στην περίπτωση 1 της παραγράφου Β του άρθρου 11 του ν. 3986/2011 και ορίζονται οι προβλεπόμενες στην ίδια διάταξη ειδικές χρήσεις ως εξής: τουριστικά καταλύματα (κύρια και μη κύρια, σύνθετα τουριστικά καταλύματα κ.λπ.), ειδικές τουριστικές υποδομές και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις εξυπηρέτησης των ιαματικών πηγών, τουριστικοί λιμένες, όπως μαρίνες, αγκυροβόλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών, κατοικία (προσωπικού εγκαταστάσεων), εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών, κοινωνική πρόνοια, αθλητικές εγκαταστάσεις, πολιτιστικές εγκαταστάσεις, θρησκευτικοί χώροι, περίθαλψη, χώροι συνάθροισης κοινού, εστίαση, αναψυκτήρια, κέντρα διασκέδασης και αναψυχής, στάθμευση (κτίρια - γήπεδα), εγκαταστάσεις εκθεσιακών χώρων, ελικοδρόμιο, εγκατάσταση επεξεργασίας λυμάτων (ΕΕΛ) και κάθε άλλη συναφής χρήση, η οποία δεν μεταβάλλει τον γενικό προορισμό του ακινήτου. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης ορίζονται ως εξής:

Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης (Σ.Δ.): 0,15,

Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 20%,

Μέγιστο ύψος κτιρίων: κατά ΝΟΚ, όπως ισχύει.

2.2.1 Ειδικό όροι για το Τμήμα Α - Ενότητα II:

Για την ανάπτυξη του επενδυτικού σχεδίου θα πρέπει να ληφθούν υπόψη οι κάτωθι ειδικοί όροι:

ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΠΑΡΑΚΤΙΑΣ ΖΩΝΗΣ

Καθορίζεται περιοχή προστασίας παράκτιας ζώνης ακινήτου κυμαινόμενου εύρους (με μέγιστο τα 90μ. από τη γραμμή αιγιαλού) στο όριο της γεωλογικά ακατάλληλης Ζώνης Γ.Α. 1, όπως αυτή καθορίστηκε στην Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας, έτους 2021, που εκπονήθηκε στο πλαίσιο του ΕΣΧΑΔΑ.

Η παράκτια ζώνη προστασίας εντάσσεται στην αξιοποιήσιμη έκταση του ακινήτου, αντλείται από αυτή δόμηση (δηλ. συνυπολογίζεται στις εκτάσεις επί των οποίων εφαρμόζεται ο προτεινόμενος Σ.Δ.), αλλά δεν αποτελεί υποδοχέα δόμησης, ήτοι οικοδομήσιμη έκταση εξαιτίας της γεωλογικής της ακαταλληλότητας.

Στην εν λόγω περιοχή επιτρέπονται οι κάτωθι επιτρεπόμενες χρήσεις γης: μη μόνιμες κατασκευές εξυπηρέτησης λουόμενων (προσωπική υγιεινή, αποδυτήρια κ.λπ.), εξοπλισμός παραλίας (ομπρέλες, ξαπλώστρες, κ.λπ.), ποδηλατόδρομοι, πεζόδρομοι, υπαίθριοι χώροι στάθμευσης (μόνο στα ανατολικά και δυτικά άκρα της Ενότητας II του Τμήματος Α), ελαφρές εγκαταστάσεις και ήπια τεχνικά έργα προστασίας των ακτών (π.χ. από διάβρωση ή από φυσικές καταστροφές περιλαμβανομένων των πλημμυρών), λιμένες, εγκαταστάσεις μεταφόρτωσης, λιμενικών ζωνών και ναυπηγικών εγκαταστάσεων, που χωροθετούνται μαζί με τα συνοδά τους έργα σε διακριτές ζώνες συμβατών χρήσεων, όπως π.χ. ελαφρές/προσωρινές εγκαταστάσεις εστίασης/αναψυχής και ελαφρές κατασκευές που προβλέπονται από τα οικεία Διαχειριστικά Σχέδια των περιοχών προστασίας της φύσης και του τοπίου (ν. 1650/1986, Α' 160). Ο όρος «ελαφρές κατασκευές» έχει την έννοια του άρθρου 2 περ. 24 του ν. 4067/2012 (Α' 79, ΝΟΚ), όπως ισχύει.

2.3 ΤΜΗΜΑ Β - Περιοχή Προστασίας και Ανάδειξης ιαματικών πηγών: Η περιοχή αυτή, εμβαδού 37.211,37 τ.μ., καθορίζεται ως περιοχή προστασίας ανάδειξης της Ιαματικής Πηγής «Μύλος Κονιαβίτη» με σκοπό την αξιοποίησή της και ορίζονται σε αυτή ειδικές χρήσεις ως εξής: χώροι προσωπικής υγιεινής (WC), αποδυτήρια, φυλάκιο φύλαξης/επιτήρησης, κυλικείο, δεξαμενές, αντλιοστάσια, στέγαστρα, έργα ανάδειξης ιαματικών πηγών και υπαίθριος χώρος στάθμευσης. Οι ως άνω εγκαταστάσεις, πλην των τεχνικών υποδομών, πρέπει να είναι ελαφρές κατασκευές και η χωροθέτησή τους γίνεται κατόπιν χορήγησης άδειας από το οικείο Δασαρχείο, λόγω ύπαρξης Καταφυγίου Άγριας Ζωής. Τα ως άνω κτίσματα/ελαφρές κατασκευές πρέπει να είναι ισόγεια, ύψους μέχρι 3μ. και να έχουν αρχιτεκτονική μορφολογία που να συνάδει με το ευαίσθητο περιβάλλον. Το Τμήμα Β δενδροφυτεύεται υποχρεωτικά.

Στα τμήματα του ακινήτου, όπως εμφανίζονται στο διάγραμμα της παραγράφου 1 του άρθρου 1, εντός του Τμήματος Β, που βρίσκονται μέσα στο διάδρομο δουλείας ΑΔΜΗΕ, είναι δυνατό να ανεγερθεί κτίσμα ή να αναπτυχθεί εγκατάσταση των οποίων το πιο ψηλό σημείο να μην υπερβαίνει τα τρία (3) μέτρα πάνω από το σημείο που βρίσκεται στο κέντρο του τετραγώνου εδράσεως του Πύργου ΛΛΣ 12, η στάθμη του οποίου λαμβάνεται ως υψομετρική αφετηρία μέτρησης του επιτρεπόμενου ύψους. Επιτρέπεται η ελεύθερη προσπέλαση επί 24ώρου προς τα τετράγωνα εδράσεως των πύργων του εναερίου δικτύου υψηλής τάσης ηλεκτρικού ρεύματος της ΔΕΗ.

2.4 ΤΜΗΜΑ Γ - Περιοχή Προστασίας και Ανάδειξης ιαματικών πηγών:

Η περιοχή αυτή, εμβαδού 35.334,73 τ.μ., καθορίζεται ως περιοχή προστασίας ανάδειξης της Ιαματικής Πηγής «Καλλυντικά» με σκοπό την αξιοποίησή της και ορίζονται σε αυτή ειδικές χρήσεις ως εξής: χώροι προσωπικής υγιεινής (WC), αποδυτήρια, φυλάκιο φύλαξης/επιτήρησης, κυλικείο, δεξαμενές, αντλιοστάσια, στέγαστρα, έργα ανάδειξης ιαματικών πηγών και υπαίθριος χώρος στάθμευσης. Οι ως άνω εγκαταστάσεις, πλην των τεχνικών υποδομών, πρέπει να είναι ελαφρές κατασκευές και η χωροθέτησή τους γίνεται κατόπιν χορήγησης άδειας από το οικείο Δασαρχείο, λόγω ύπαρξης Καταφυγίου Άγριας Ζωής. Τα ως άνω κτίσματα/ελαφρές κατασκευές πρέπει να είναι ισόγεια, ύψους μέχρι 3μ., και να έχουν αρχιτεκτονική μορφολογία που να συνάδει με το ευαίσθητο περιβάλλον. Ο όρος «ελαφρές κατασκευές» έχει την έννοια της περ. 24 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012, όπως ισχύει. Το Τμήμα Γ δενδροφυτεύεται υποχρεωτικά.

2.5 Γενικοί όροι για το Τμήμα Β και το Τμήμα Γ:

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης ορίζονται ως εξής:

Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση: 400 τ.μ. (συνολικά και στα δύο τμήματα),

Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: 3 μ.

Η έκταση των περιοχών αυτών, όπως εμφανίζεται στο διάγραμμα της παρ. 1 του άρθρου 1, εμπίπτει σε περιοχή χαρακτηρισμένη ως Καταφύγιο Άγριας Ζωής, σύμφωνα με την υπ' αρ. 221119/3654/9.07.1977 απόφαση του Υφυπουργού Γεωργίας (Β' 759), όπου ισχύουν οι περιορισμοί που αναφέρονται στην παράγραφο 4.3 του άρθρου 5 του ν. 3937/2011 (Α' 60).

3. Γενικοί όροι για το Ακίνητο

Οι παρακάτω γενικοί όροι ισχύουν για το σύνολο της περιοχής που εντάσσεται στη μελέτη ΕΣΧΑΔΑ, προκειμένου να υπάρξει καλύτερη ανάπτυξη του επενδυτικού σχεδίου:

3.1 ΑΠΟΣΤΑΣΕΙΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Αναφορικά με τη χωρική ανάπτυξη της επιτρεπόμενης δόμησης ισχύουν οι δεσμεύσεις και περιορισμοί που προβλέπονται στην πολεοδομική νομοθεσία και αφορούν στην τήρηση αποστάσεων από επιμέρους όρια των δασικών περιοχών, του γηπέδου (ακινήτου), της γραμμής αιγιαλού, της Παλαιάς Εθνικής Οδού και του αυτοκινητόδρομου Πάτρα-Αθήνα-Θεσσαλονίκη-Εύζωνοι (ΠΑΘΕ), καθώς και των υφιστάμενων αποστραγγιστικών καναλιών (τάφρων) και τυχόν μελλοντικών που θα κατασκευαστούν στο πλαίσιο ανάπτυξης της επένδυσης.

3.2 ΛΟΙΠΕΣ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

α) Καθορίζεται αδόμητη ζώνη εκατέρωθεν των υφιστάμενων αποστραγγιστικών καναλιών (τάφρων) και τυχόν μελλοντικών που θα κατασκευαστούν στο πλαίσιο ανάπτυξης της επένδυσης, ώστε να εξασφαλίζεται αδόμητη ζώνη εύρους 4μ. εκατέρωθεν της κοίτης τους.

β) Οι υφιστάμενες δενδροφυτεύσεις διατηρούνται υποχρεωτικά. Τυχόν απαιτούμενη κοπή δένδρων πρέπει να συνοδεύεται από ισάριθμες φυτεύσεις, με άδεια του αρμόδιου Δασαρχείου.

γ) Επιτρέπεται η εκτέλεση τεχνικών έργων υπέργειας ή υπόγειας ζεύξης των Τμημάτων του ακινήτου με άδεια των αρμόδιων Υπηρεσιών.

δ) Προβλέπεται κατασκευή νέας εγκατάστασης επεξεργασίας λυμάτων για την εξυπηρέτηση της επένδυσης, της οποίας η έξοδος προβλέπεται να συνδέεται με τον αγωγό που διαθέτει τα επεξεργασμένα αστικά λύματα του Δήμου Καμένων Βούρλων στη θάλασσα μέσω του νέου υποθαλάσσιου αγωγού.

3.3 ΣΥΝΟΔΑ ΕΡΓΑ (άρθρο 13 του ν. 3986/2011)

Στα συνοδά έργα που προτείνονται στο πλαίσιο υλοποίησης της επένδυσης, περιλαμβάνεται η δημιουργία - διάνοξη κοινόχρηστων δρόμων στα δυτικά και ανατολικά όρια του Τμήματος Α, εκτός ορίων ΕΣΧΑΔΑ, εντός ακινήτου ιδιοκτησίας ΤΑΙΠΕΔ, με μέγιστο πλάτος 10 μ., καθώς και οι τυχόν απαιτούμενες κυκλοφοριακές συνδέσεις των δύο οδών με το υφιστάμενο οδικό δίκτυο, όπως θα εξειδικευθούν στο στάδιο της απόφασης της παρ. 1 του άρθρου 13 του ν. 3986/2011, μετά από την εκπόνηση ειδικής κυκλοφοριακής μελέτης.

Οι διατρέχοντες σήμερα το ακίνητο ασφαλτόδρομοι και χωματόδρομοι θα καταργηθούν εάν δεν εξυπηρετούν την αξιοποίηση του ακινήτου στο πλαίσιο των όρων του ΕΣΧΑΔΑ, ενώ διασφαλίζεται στη δυτική πλευρά του ακινήτου νέα οδική σύνδεση της Παλαιάς Εθνικής Οδού (περιοχής υφιστάμενου ποδοσφαιρικού γηπέδου) με την οδό του ΒΔ ορίου του ακινήτου, για τη διευκόλυνση της κίνησης από Καμένα Βούρλα προς οικισμό και παραλία Καινούργιου και αντίστροφα και στην ανατολική πλευρά οδική σύνδεση της παραλιακής οδού της εντός σχεδίου περιοχής των Καμένων Βούρλων με τον κυκλικό κυκλοφοριακό κόμβο. Η επιμέλεια, ευθύνη και δαπάνη για την κατασκευή και συντήρηση των συνοδών έργων ανήκει αποκλειστικά στον φορέα υλοποίησης του σχεδίου.

Τα ανωτέρω έργα καθορίζονται με την κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας που προβλέπεται στην παρ. 1 του άρθρου 13 του ν. 3986/2011, η οποία εκδίδεται κατά το στάδιο χωροθέτησης του επενδυτικού σχεδίου. Οι νέοι κοινόχρηστοι δρόμοι με τις τυχόν απαιτούμενες κυκλοφο-

ριακές συνδέσεις μεταξύ τους ή με το υφιστάμενο οδικό δίκτυο, μετά την τελική τους χάραξη, διάνοιξη και διαμόρφωση, αποδίδονται σε κοινή χρήση για την εξυπηρέτηση της λειτουργίας τους, χωρίς να δημιουργούνται από τον κοινόχρηστο χαρακτήρα αυτών τυχόν νέα άρθια και οικοδομήσιμα ακίνητα ιδιοκτησίας τρίτων.

3.4 ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΕΝΤΟΣ ΕΚΤΑΣΗΣ ΕΣΧΑΔΑ

Στο πλαίσιο του ΕΣΧΑΔΑ προτείνεται, κατόπιν κυκλοφοριακών μελετών, η δημιουργία δύο (2) χώρων στάθμευσης οχημάτων στην περιοχή της παραλίας στο ανατολικό και δυτικό άκρο του ακινήτου (Τμήμα Α -Ενότητα II) για την εξυπηρέτηση των χρηστών της παραλίας που δεν διαμένουν στις τουριστικές εγκαταστάσεις, καθώς και η δημιουργία δύο (2) χώρων στάθμευσης οχημάτων στα Τμήματα Β και Γ (ένας σε κάθε Τμήμα) για την εξυπηρέτηση των επισκεπτών/χρηστών των ιαματικών πηγών.

3.5 ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΛΙΜΕΝΙΚΗΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

Παρέχεται δυνατότητα κατασκευής μαρίνας ή άλλης τουριστικής λιμενικής εγκατάστασης στη νοτιοανατολική παράκτια περιοχή του ακινήτου, κατόπιν έκδοσης των απαιτούμενων ειδικών αδειών και τήρησης των διαδικασιών, σύμφωνα με το άρθρο 14Α του ν. 3986/2011 σε συνδυασμό με το άρθρο 31 του ν. 2160/1993 (Α' 118), όπως ισχύει.

Άρθρο 2

Ιαματικές πηγές «Μύλος Κονιαβίτη» και «Καλλυντικών» - Ζώνες Προστασίας

1. Εντός του Τμήματος Β του ακινήτου βρίσκεται η ιαματική πηγή «Μύλος Κονιαβίτη». Εντός του τμήματος Γ του ακινήτου βρίσκεται η ιαματική πηγή «Καλλυντικών».

2. Οι πηγές αυτές, το είδος και η θέση τους περιλαμβάνονται στον πίνακα που ακολουθεί:

Όνομα	Είδος	Χ (ΕΓΣΑ '87)	Υ (ΕΓΣΑ '87)	Ζ (m)
Μύλος Κονιαβίτη	Γεώτρηση	391437,00	4292687,00	5,00
Καλλυντικά	Γεώτρηση	390997,00	4292637,00	5,00

3. Για την προστασία των ως άνω ιαματικών πηγών ορίζονται Ζώνες Προστασίας Ι, ΙΙ και ΙΙΙ ως εξής:

α) Ζώνη Προστασίας Ι

Στη Ζώνη Προστασίας Ι απαγορεύονται όλες οι δραστηριότητες που θα μπορούσαν δυνητικά να ρυπάνουν ή να μολύνουν τα νερά, καθώς και να ελαττώσουν την παροχή της πηγής. Επιτρέπονται επιφανειακά έργα που έχουν ως σκοπό τη βελτίωση των συνθηκών εκμετάλλευσης, όπως είναι η υδρομάστευση. Επιτρέπεται η αναβάθμιση των υφιστάμενων γεωτρήσεων και βοηθητικών εγκαταστάσεων των ιαματικών πηγών ή η κατασκευή νέων γεωτρήσεων και βοηθητικών κτισμάτων προκειμένου να προστατευθούν και να αναδειχθούν οι ιαματικές πηγές, καθώς και να αναβαθμιστούν τεχνολογικά η άντληση και η παροχέτευση του ιαματικού νερού στις ειδικές εγκαταστάσεις της μονάδας Τουρισμού -Αναψυχής του ακινήτου.

β) Ζώνη Προστασίας ΙΙ

Στη Ζώνη Προστασίας ΙΙ απαγορεύεται κάθε δραστηριότητα που θα μπορούσε να προκαλέσει χημική ή μικροβιολογική ρύπανση των νερών και μείωση της παροχής της πηγής. Ιδίως απαγορεύονται:

βα) Η ανόρυξη γεωτρήσεων. Εξαιρούνται οι ερευνητικές γεωτρήσεις, καθώς και οι γεωτρήσεις των οποίων το νερό προορίζεται για χρήση στις λουτρικές εγκαταστάσεις, αφού προηγηθεί έλεγχος του σχεδιασμού, της κατασκευής και της αξιοποίησης και χορηγηθούν οι σχετικές άδειες. Ο έλεγχος πραγματοποιείται με την εκπόνηση υδρογεωλογικής μελέτης.

ββ) Η κατασκευή έργων διάθεσης λυμάτων μέσω απορροφητικών βόθρων ή υπεδάφινων συστημάτων.

βγ) Η μεταφορά, απόρριψη, αποθήκευση και ενταφιασμός αποβλήτων, φυτοφαρμάκων, χημικών λιπασμάτων, ορυκτελαίων και άλλων χημικών ουσιών.

βδ) Η εγκατάσταση μετασχηματιστών και ηλεκτρικών εγκαταστάσεων που χρησιμοποιούν ρευστό μέσο ψύξης και μόνωσης.

βε) Η χωροθέτηση κτηνοτροφικών μονάδων, καθώς και η παραμονή και η βοσκή ζώων γύρω από τις λουτρικές εγκαταστάσεις.

γ) Ζώνη Προστασίας ΙΙΙ

Στη Ζώνη Προστασίας ΙΙΙ επιτρέπεται το σύνολο σχεδόν των δραστηριοτήτων που προβλέπονται από τον χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό, με την προϋπόθεση της λελογισμένης και περιβαλλοντικά συμβατής χρήσης λιπασμάτων και φυτοφαρμάκων στη γεωργία και την απαγόρευση χρήσης παραπροϊόντων ως βελτιωτικών του εδάφους. Απαγορεύονται:

γα) Η εγκατάσταση μονάδων μεταποίησης γεωργικών προϊόντων (ελαιουργεία, τυροκομεία κ.λπ.), με διάθεση αποβλήτων στον επιφανειακό αποδέκτη.

γβ) Η χωροθέτηση κοιμητηρίων και δραστηριοτήτων, όπως Χ.Υ.Τ.Α., Χ.Υ.Τ.Υ., σταθμών μεταφόρτωσης απορριμμάτων, αποθεσιοθαλάμων αδρανών υλικών, μονάδων διάλυσης και αδρανοποίησης ανακυκλούμενων υλικών.

γγ) Κάθε είδους λατομικές, μεταλλευτικές ή εξορυκτικές δραστηριότητες, καθώς και η δημιουργία δανειοθαλάμων αδρανών υλικών.

γδ) Η μεταφόρτωση ή η μετάγγιση χημικών, καθώς και η διακίνηση ραδιενεργών υλικών.

4. Για τα έργα που κατασκευάζονται εντός των Ζωνών Ι, ΙΙ και ΙΙΙ, στο πλαίσιο της έκδοσης της κοινής υπουργικής απόφασης χωροθέτησης του επενδυτικού σχεδίου, γνωμοδοτεί η αρμόδια Επιτροπή Προστασίας Ιαματικών Φυσικών Πόρων του άρθρου 10 του ν. 3498/2006, όπως ισχύει.

Άρθρο 3

Κατευθύνσεις και μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος και σύστημα περιβαλλοντικής παρακολούθησης

Εγκρίνεται η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης του Δημόσιου Ακινήτου «Ιαματικών Πηγών Κονιαβίτη Καμένων Βούρλων» και της τροποποίησης του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως του Δήμου Καμένων Βούρλων, με τους ακόλουθους όρους, περιορισμούς και κατευθύνσεις για την προστασία και διαχείριση του περιβάλλοντος, που επιβάλλεται να τηρούνται κατά την εξειδίκευση και υλοποίηση του σχεδίου, με μέριμνα της αρχής σχεδιασμού και του συνόλου των φυσικών και νομικών προσώπων που συμμετέχουν στην υλοποίηση του σχεδίου:

1. Κατά την εκπόνηση του επενδυτικού σχεδίου σε επίπεδο γενικής διάταξης πρέπει να ληφθούν υπόψη τα εξής:

1.1. Οι δεσμεύσεις των Ζωνών Προστασίας Ιαματικών Πηγών, όπως καθορίζονται με τις Υδρογεωλογικές - Γεωλογικές Μελέτες του Εθνικού Κέντρου Βιώσιμης και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΕΚΒΑΑ) και της Ελληνικής Αρχής Γεωλογικών και Μεταλλευτικών Ερευνών (ΕΑΓΜΕ τ.ΙΓΜΕ), που εκπονήθηκαν για τη διαδικασία αναγνώρισής τους.

1.2. Οι δεσμεύσεις που προκύπτουν από τη διέλευση των πυλώνων Υψηλής Τάσης του ΑΔΜΗΕ.

1.3. Οι δεσμεύσεις του Καταφυγίου Αγρίας Ζωής.

1.4. Η ανάγκη περιορισμού των μορφολογικών αλλοιώσεων του τοπίου, της λειτουργικής διασύνδεσης υποδομών, δικτύων, οικιστικών συνόλων και ελεύθερων και κοινόχρηστων χώρων.

1.5. 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. 1915/24.01.2018 κοινής απόφασης των Υπουργών Οικονομίας και Ανάπτυξης, Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Β' 304).

1.6. Η εξασφάλιση της ελεύθερης πρόσβασης του κοινού στο παραλιακό μέτωπο του ακινήτου.

1.7. Ο περιορισμός των σκληρών επιφανειών στον περιβάλλοντα χώρο στις ελάχιστες απαιτούμενες για την κάλυψη των λειτουργικών αναγκών των εγκαταστάσεων.

1.8. Η ισόρροπη και λειτουργικά αποδοτικότερη κατανομή των ελεύθερων και κοινόχρηστων χώρων, ώστε να επιτυγχάνονται τουλάχιστον οι ακόλουθοι στόχοι:

α) Η διατήρηση της ευρωστίας των φυσικών λειτουργιών και των υπηρεσιών του οικοσυστήματος της έκτασης (συνοχή πράσινων χώρων, κατείσδυση νερού, κυκλοφορία αέρα κ.ά.),

β) η επαύξηση συνδυαστικού αποτελέσματος (ως προς το μέγεθος, τη διαμόρφωση και την οικολογική και πολεοδομική λειτουργικότητα) των ελεύθερων χώρων, των διατηρητέων κτιρίων και του φυσικού περιβάλλοντος.

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

2.1. Εξοικονόμηση ενέργειας

Οι λειτουργικές απαιτήσεις σε ενέργεια κάθε κτιρίου 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.

2.2. Ενσωμάτωση περιβαλλοντικής καινοτομίας

Ο σχεδιασμός των εγκαταστάσεων που σχετίζονται με τις επενδύσεις του προγράμματος 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 ένταξη στο περιβάλλον της περιοχής.

2.3. Χρήση Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (ΑΠΕ)

Να επιδιωχθεί η χρήση ΑΠΕ με την εγκατάσταση περιορισμένου μεγέθους και αριθμού φωτοβολταϊκών πάνελ και συστημάτων γεωθερμίας.

2.4. Ορθολογική χρήση νερού

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

2.5. Περιβαλλοντική συμβατότητα υλικών και μεθόδων κατασκευής

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. Ταυτόχρονα, να εξασφαλίζεται, μέσω της κατάλληλης κάθε φορά μεθόδου (πιστοποίησης, δοκιμών κ.ά.), η περιβαλλοντική συμβατότητα των υλικών, η απουσία επικίνδυνων ουσιών και η κατά το δυνατόν φυσική προέλευση των συστατικών τους. Οι μέθοδοι κατασκευής να διαμορφώνονται συνεκτιμώντας προεχόντως την περιβαλλοντική διάσταση, ώστε να ελαχιστοποιούνται οι εκπομπές στην ατμόσφαιρα, η παραγωγή αποβλήτων και η πρόκληση ρύπων.

2.6. Εξισορρόπηση ισοζυγίου χρωματισμών και μείωση σχετικών μεταφορών

Να σχεδιαστεί και να εφαρμοστεί ένα λεπτομερές πρόγραμμα εκσκαφών και επιχώσεων που εξασφαλίζει τη μέγιστη δυνατή επαναξιοποίηση των εκχωμάτων και τη μείωση των προς διάθεση ποσοτήτων τους.

3. Να δημιουργηθεί ένας, όσο το δυνατόν, εκτενέστερος ελεύθερος χώρος πρασίνου που να συμβάλλει στη βελτίωση των περιβαλλοντικών συνθηκών της άμεσης και ευρύτερης περιοχής. Για τον λόγο αυτό, ο σχεδιασμός του προτείνεται να ακολουθεί τις παρακάτω κατευθύνσεις:

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

β) Διατήρηση της ευρωστίας του οικοσυστήματος της περιοχής ανάπτυξης της επένδυσης (κυκλοφορία αέρα, γονιμότητα και σταθερότητα ανώτερου εδαφικού στρώματος κ.ά.).

γ) Επιλογή των χαρακτηριστικών της φύτευσης μέσω εκπόνησης φυτοτεχνικής μελέτης στο στάδιο της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων του ΕΣΧΑΔΑ, στην οποία να προσδιορίζονται με λεπτομέρεια το είδος και η πυκνότητα εγκατάστασης δένδρων και θάμνων, με γηγενή και ενδημικά είδη, καθώς επίσης να προσδιορίζεται το πρόγραμμα άρδευσης, με τρόπο που να επιτυγχάνεται εκτός των άλλων και η ελαχιστοποίηση των αναγκών άρδευσης.

δ) Διατήρηση των συστάδων υψηλού πρασίνου και χάραξη των εσωτερικών οδών, αξιοποιώντας υφιστάμενα ίχνη όπου αυτό είναι εφικτό. Για τον σκοπό αυτό πρέπει να πραγματοποιηθεί χαρτογραφική απεικόνιση της βλάστησης σε κατάλληλη κλίμακα και να προσδιοριστούν οι σημαντικές ενότητες, βάσει οικολογικών και τοπολογικών κριτηρίων. Τα δένδρα που απαιτείται να κοπούν πρέπει να αντικατασταθούν σε άλλες κατάλληλες θέσεις.

ε) 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 όπου δεν είναι δυνατή η εγκατάσταση υψηλών δένδρων, να εξεταστεί η δυνατότητα εγκατάστασης θάμνων με πυκνό φύλλωμα αντί της ποώδους ή χλοώδους βλάστησης.

στ) 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.

ζ) Περιορισμός των εκτάσεων με χλοοτάπητα μόνο στις απαραίτητες ζώνες, προκειμένου να μεγιστοποιηθεί η έκταση φύτευσης δένδρων και θάμνων.

4. Για την προστασία των ιαματικών πηγών:

4.1. Το ΤΑΙΠΕΔ ή ο φορέας διαχείρισης του επενδυτικού σχεδίου οφείλει να υποβάλει στον Δήμο Καμένων Βούρλων αιτήσεις για τη χορήγηση άδειας χρήσης ύδατος για τις υφιστάμενες ιαματικές πηγές, σύμφωνα με τις διατάξεις της υπ' αρ. 146896/17.10.2014 (Β' 2878) κοινής υπουργικής απόφασης. Για τη χρήση της μη αναγνωρισμένης ιαματικής πηγής Μύλοι Κονιαβίτη απαιτείται η προηγούμενη αναγνώρισή της, σύμφωνα με τις διατάξεις της υπ' αρ. 16655/22.12.2006 απόφασης της Υπουργού Τουριστικής Ανάπτυξης «Διαδικασία αναγνώρισης ιαματικών φυσικών πόρων» (Β' 1932), όπως τροποποιήθηκε με τις υπ' αρ. 17414/02.10.2009 (Β' 2215), 1721/04.02.2013 (Β' 188) και 22527/06.11.2014 (Β' 2997) όμοιες αποφάσεις.

4.2. Να εξασφαλίζεται η προστασία του ιαματικού νερού ως φυσικού πόρου, με τη λήψη μέτρων πρόληψης υποβάθμισης της ποιότητας ή ποσότητάς του.

4.3. Απαγορεύεται η εγκατάσταση δυνητικών πηγών ρύπανσης στην περιοχή επιρροής των ιαματικών πηγών και δραστηριοτήτων που μπορούν να επηρεάσουν την ποσότητά τους.

5. Για την προστασία των εκτάσεων με βλάστηση:

5.1 Στο πλαίσιο των επεμβατικών δράσεων να λαμβάνονται μέτρα αποφυγής ισχυρών διαταράξεων.

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

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

5.4 Να γίνει αποκατάσταση της βλάστησης στις εκχερσωμένες εκτάσεις και να πραγματοποιηθούν νέες φυτεύσεις για τη διατήρηση της βιοποικιλότητας. Η νέα βλάστηση και η παραμένουσα που δεν θα θιγεί να συντηρούνται με τακτική άρδευση, επιμελημένη αναμόχλευση του εδάφους, κλάδευση και καταπολέμηση ασθενειών. Η λίπανσή της να γίνεται κατά προτίμηση με φυσικά οργανικά λιπάσματα, ενώ η χρήση φυτοφαρμάκων και ζιζανιοκτόνων να είναι περιορισμένη.

6. Για την προστασία των αρχαιοτήτων και της πολιτιστικής κληρονομιάς, στο πλαίσιο του σχεδιασμού της ανάπτυξης του ακινήτου, όπως θα εξειδικευτεί στη Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων του ΕΣΧΑΔΑ, πρέπει να ληφθούν υπόψη τα παρακάτω:

6.1 Κατά την αδειοδοτική ωρίμανση του σχεδίου να τηρούνται οι διατάξεις του ν. 4858/2021 «Κύρωση κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς» (Α' 220), όπως ισχύει.

6.2 Δυτικά του ακινήτου και σε απόσταση 500 μ. από τις υφιστάμενες εγκαταστάσεις του βιολογικού καθαρισμού των Καμένων Βούρλων έχουν διενεργηθεί σωστικές ανασκαφές της Αρχαιολογικής Υπηρεσίας, οι οποίες έφεραν στο φως νεκροταφείο της γεωμετρικής εποχής και κατάλοιπα αγροικίας μεσοβυζαντινών χρόνων. Οι εν λόγω αρχαιότητες εκτείνονται σε χώρο εμβαδού περί τα 1.000 μ² (συντεταγμένες στο σύστημα ΕΚΧΑ, Χ:390105.44 Υ:4292736.43), ο οποίος διαθέτει περίφραξη και αποτελεί γνωστό αρχαιολογικό χώρο αρμοδιότητας της Εφορείας Αρχαιοτήτων Φθιώτιδας και Ευρυτανίας. Ως εκ τούτου, για την υλοποίηση οποιουδήποτε τεχνικού ή άλλου έργου ή εργασίας, καθώς και για την οικοδομική δραστηριότητα στο άμεσο ή έμμεσο περιβάλλον του προαναφερθέντος αρχαιολογικού χώρου, απαιτείται η έγκριση της Αρχαιολογικής Υπηρεσίας υπό τις προϋποθέσεις που θέτει το άρθρο 10 παρ. 3 του ν. 4858/2021.

6.3 Να συνταχθούν, με ευθύνη του φορέα και σε συνεργασία με τις αρμόδιες εφορείες αρχαιοτήτων, προγράμματα πολιτιστικών περιηγήσεων και φυλλάδια ενημέρωσης και προβολής των αρχαιολογικών στοιχείων της άμεσης και της ευρύτερης περιοχής.

7. Η χωροθέτηση των επιμέρους κτισμάτων και η χάραξη του εσωτερικού οδικού δικτύου πρέπει να σχεδιαστούν με τρόπο ώστε να εξασφαλίζεται:

7.1 Ο περιορισμός των μορφολογικών αλλοιώσεων του φυσικού τοπίου και η καλύτερη δυνατή προσαρμογή των εγκαταστάσεων και του δικτύου στο τοπίο και στα φυσικά χαρακτηριστικά της περιοχής.

7.2 Η 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.

7.3 Η διατήρηση και η αξιοποίηση των φυσικών ρευμάτων δροσισμού και εν γένει αερισμού.

8. Η οργάνωση των εργασιών κατασκευής εντός της έκτασης του ΕΣΧΑΔΑ, συμπεριλαμβανομένων της θέσης του εργοταξίου, του χρονικού προγραμματισμού των επιμέρους κατασκευών, των μεθόδων και των 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 Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων του επενδυτικού σχεδίου.

9. Οι καθαυμένες υφιστάμενες εγκαταστάσεις να σχεδιαστούν και να πραγματοποιηθούν με τρόπο που να ελαχιστοποιεί την εκπομπή σκόνης, να προωθεί την επιτόπου αξιοποίηση χρήσιμων υλικών και να διασφαλίζει τη διαχείριση των αποβλήτων που θα προκύψουν, σύμφωνα με τις ισχύουσες σχετικές διατάξεις.

10. Οι δράσεις για την ολοκληρωμένη διαχείριση των στερεών αποβλήτων να προωθούνται κατά προτεραιότητα, σύμφωνα με το Εθνικό Σχέδιο Διαχείρισης Αποβλήτων και το Περιφερειακό Σχέδιο Διαχείρισης Αποβλήτων της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας, όπως εκάστοτε ισχύει.

10.1 Να γίνει πλήρης καταγραφή των ειδών και των ποσοτήτων των αποβλήτων που υφίστανται σήμερα στο ακίνητο, όπως είναι ο εγκαταλελειμμένος/μη χρησιμοποιούμενος μηχανολογικός εξοπλισμός, απόβλητα από παράνομες αποθέσεις, κ.λπ., καθώς και σχεδιασμός διαχείρισης των αποβλήτων αυτών κατά είδος, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

10.2 Εκτίμηση των ποσοτήτων των αποβλήτων κατεδάφισης και εκσκαφής (ΑΕΚΚ) και σχεδιασμός διαχείρισής τους, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τα απόβλητα αυτά.

10.3 Η διαχείριση των στερεών αποβλήτων από τη λειτουργία των χρήσεων, που θα υποδεχθεί το ακίνητο, πρέπει να ικανοποιεί τις εξής βασικές αρχές:



α) Τήρηση της ιεράρχησης των αποβλήτων, σύμφωνα με την οποία αποδίδεται προτεραιότητα στην πρόληψη δημιουργίας αποβλήτων, ακολουθούμενη από την προετοιμασία για επαναχρησιμοποίηση ή ανακύκλωση ή άλλες μορφές ανάκτησης ή την ασφαλή διάθεση ως τελευταία επιλογή διαχείρισης.

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

γ) Διακριτή συλλογή ανακυκλώσιμων υλικών (γυαλί, μέταλλο, χαρτί, πλαστικό, βιολογικά απόβλητα κ.ά.), προκειμένου να οδηγούνται προς ανακύκλωση.

δ) Διακριτή διαχείριση των βιολογικών αποβλήτων, σύμφωνα με το άρθρο 50 του ν. 4819/2021 (Α' 129), με προτεραιότητα την παραγωγή κομπόστ προς αξιοποίηση.

ε) Διακριτή συλλογή επικίνδυνων αστικών αποβλήτων σε συνδυασμό με το αντίστοιχο σύστημα συλλογής αποβλήτων του Δήμου.

στ) Εφαρμογή πρακτικών ορθής διαχείρισης των παραγόμενων ΑΕΚΚ που προκύπτουν κατά τις εργασίες κατασκευής, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις.

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

η) Κατά την εκπόνηση της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ) να γίνει αποτύπωση των δικτύων κοινής ωφέλειας (ηλεκτροδότηση, ύδρευση, αποχέτευση, δίκτυο ομβρίων υδάτων) στην περιοχή μελέτης, έτσι 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 δικτύων.

12. Η διαχείριση των υγρών αποβλήτων από τη λειτουργία των χρήσεων εντός του ΕΣΧΑΔΑ να είναι σύμφωνη με τις απαιτήσεις της σχετικής ισχύουσας νομοθεσίας. Η επεξεργασία των υγρών αποβλήτων να πραγματοποιείται είτε σε νέα ΕΕΛ, εντός της έκτασης του ΕΣΧΑΔΑ, εκτός περιοχών προστασίας, με ευθύνη του φορέα του έργου, είτε στην υπό αναβάθμιση ΕΕΛ των Καμμένων Βούρλων.

12.1 Εφόσον επιλεγεί η λύση της ΕΕΛ εντός του γηπέδου του ΕΣΧΑΔΑ, αυτή να σχεδιαστεί για τριτοβάθμια επεξεργασία, έτσι ώστε τα επεξεργασμένα λύματα να μπορούν να επαναχρησιμοποιηθούν για άρδευση περιαστικού πρασίνου, σύμφωνα με την υπ' αρ. 145116/2011 (Β' 354) κοινής υπουργικής απόφασης (πίν. 3, Παράρτημα Ι), καθώς και για λοιπές χρήσεις (πλύση, πυρόσβεση κ.λπ.). Η ακριβής μέθοδος διαχείρισης των υγρών αποβλήτων να οριστικοποιηθεί στο επόμενο στάδιο, προκειμένου να συμπεριληφθεί στη ΜΠΕ του έργου η κατάλληλη εκτίμηση, αξιολόγηση και αντιμετώπιση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων από τα σχετικά επιμέρους έργα. Στην περίπτωση εφαρμογής υπεδάφιας διάθεσης των επεξεργασμένων υγρών αποβλήτων απαιτείται εκπόνηση ειδικής υδρογεωλογικής μελέτης, σύμφωνα με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας περί επαναχρησιμοποίησης αυτών.

12.2 Κατά τους μήνες που υπάρχει περίσσεια επεξεργασμένων αποβλήτων ή μη δυνατότητα άρδευσης, τα επεξεργασμένα υγρά απόβλητα είναι δυνατό να διατίθενται στη θάλασσα από κοινού με τα επεξεργασμένα λύματα της ΕΕΛ Καμμένων Βούρλων.

13. Για την προστασία του ατμοσφαιρικού περιβάλλοντος και την προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή πρέπει να ληφθεί μέριμνα για τα ακόλουθα:

13.1 Ο προγραμματισμός και η υλοποίηση των έργων στην έκταση του ακινήτου να λαμβάνει υπόψη τα προβλεπόμενα στο Εθνικό Σχέδιο Δράσης για την Προσαρμογή στην Κλιματική Αλλαγή και στο αντίστοιχο οικείο Περιφερειακό Σχέδιο.

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

13.3 Να 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, καθώς και αξιοποίηση τεχνολογίας των γεωθερμικών αντλιών θερμότητας για την κάλυψη των αναγκών ψύξης και θέρμανσης.

13.4 Να τηρούνται τα επιτρεπόμενα όρια θορύβου.

14. Για την πρόληψη και τον περιορισμό των επιπτώσεων από την υλοποίηση του σχεδίου στα ύδατα πρέπει να ληφθεί μέριμνα για τα ακόλουθα:

14.1 Οποιοδήποτε έργο αξιοποίησης υδατικών πόρων, συμπεριλαμβανομένων των μέτρων για την προστασία και αποκατάσταση του υδάτινου περιβάλλοντος, να είναι συμβατό με το εγκεκριμένο Σχέδιο Διαχείρισης

των Υδατικών Πόρων Λεκανών Απορροής Ποταμών Ανατολικής Στερεάς Ελλάδας και με τις δράσεις για τις προστατευόμενες περιοχές του Εθνικού Μητρώου προστατευόμενων περιοχών, σύμφωνα με τις προδιαγραφές της Οδηγίας 2000/60/ΕΚ (ΕΕ L 327), του ν. 3199/2003 (Α' 280) και του π.δ. 51/2007 (Α' 54).

14.2 Να προταθούν και να υλοποιηθούν όλα τα αναγκαία μέτρα προκειμένου να αποφευχθούν οποιουδήποτε είδους αστοχίες.

14.3 Να εφαρμόζονται οι βέλτιστες διαθέσιμες τεχνικές και τα βέλτιστα συστήματα περιβαλλοντικής διαχείρισης για την ελαχιστοποίηση των παραγόμενων υγρών αποβλήτων.

14.4 Να προωθείται η ενημέρωση και η ευαισθητοποίηση των εργαζομένων και των επισκεπτών για θέματα εξοικονόμησης νερού.

14.5 Να πραγματοποιείται ορθός προγραμματισμός των εργασιών, ώστε το μεγαλύτερο μέρος των κύριων εργασιών να πραγματοποιείται τις ξηρές περιόδους του έτους, όταν δεν υφίστανται συχνές βροχοπτώσεις, όπως λ.χ. η εκ των προτέρων κατασκευή των αναγκαίων έργων αποστράγγισης, που θα εξυπηρετήσουν το έργο κατά τη φάση λειτουργίας.

14.6 Να εξασφαλίζεται η ορθή λειτουργία των δικτύων μεταφοράς του νερού και των δικτύων συλλογής των λυμάτων και να εφαρμόζονται οι βέλτιστες πρακτικές διαχείρισης των λυμάτων και των ομβρίων υδάτων.

15. Η ορθολογική αξιοποίηση και η ελαχιστοποίηση της κατανάλωσης νερού να ενταχθεί στις προτεραιότητες του σχεδιασμού και της εφαρμογής του σχεδίου. Στο πλαίσιο αυτό απαιτείται τουλάχιστον:

15.1 Η μέγιστη δυνατή αξιοποίηση των ομβρίων υδάτων στην άρδευση του πρασίνου. Προς την κατεύθυνση αυτή, στη ΜΠΕ να προβλεφθούν τα απαραίτητα έργα και τα βασικά τους χαρακτηριστικά (είδος, μέγεθος, τεχνικές λειτουργίας), λαμβάνοντας υπόψη ότι η συλλογή των ομβρίων υδάτων θα 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.

15.2 Η κατασκευή του δικτύου ομβρίων υδάτων να ακολουθεί 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 υδάτων.

15.3 Η ελαχιστοποίηση απωλειών, αξιοποιώντας, στα μεν συστήματα άρδευσης, μεθόδους 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, υδραυλικά στοιχεία περιορισμού της άσκοπης κατανάλωσης και προγράμματα καθαριότητας, με έμφαση στην αποτελεσματική χρήση νερού.

16. Η παρακολούθηση των επιπτώσεων στο περιβάλλον από την εφαρμογή του σχεδίου του άρθρου 1 πραγματοποιείται ως εξής:

16.1 Στον σχεδιασμό της διαχείρισης και λειτουργίας του ακινήτου 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.

Ενδεικτικά, μπορούν να 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 δένδρων 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 κεφαλή μέγεθος) σε σύγκριση με τυπικούς μέσους όρους.

16.2 Ο τελικός καθορισμός του συνόλου και του είδους των δεικτών που παρακολουθούνται αποτελεί αντικείμενο του προγράμματος παρακολούθησης, το οποίο πρέπει να συνοδεύει την ΜΠΕ του ΕΣΧΑΔΑ.



16.3 Οι τιμές των δεικτών και άλλων μεγεθών παρακολούθησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων να 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 πλήρη ανάρτηση σε ιστοσελίδα, στην οποία να παρέχεται η δυνατότητα στο ενδιαφερόμενο κοινό να εκφράσει τις απόψεις του για το περιεχόμενο της έκθεσης.

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, Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Πολιτισμού και Τουρισμού την εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

Αθήνα, 21 Ιανουαρίου 2026

Ο Πρόεδρος της Δημοκρατίας

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΑΝ. ΤΑΣΟΥΛΑΣ

Οι Υπουργοί

Εθνικής Οικονομίας
και Οικονομικών

ΚΥΡΙΑΚΟΣ ΠΙΕΡΡΑΚΑΚΗΣ

Πολιτισμού

ΣΤΥΛΙΑΝΗ ΜΕΝΔΩΝΗ

Περιβάλλοντος
και Ενέργειας

ΣΤΑΥΡΟΣ Ν. ΠΑΠΑΣΤΑΥΡΟΥ

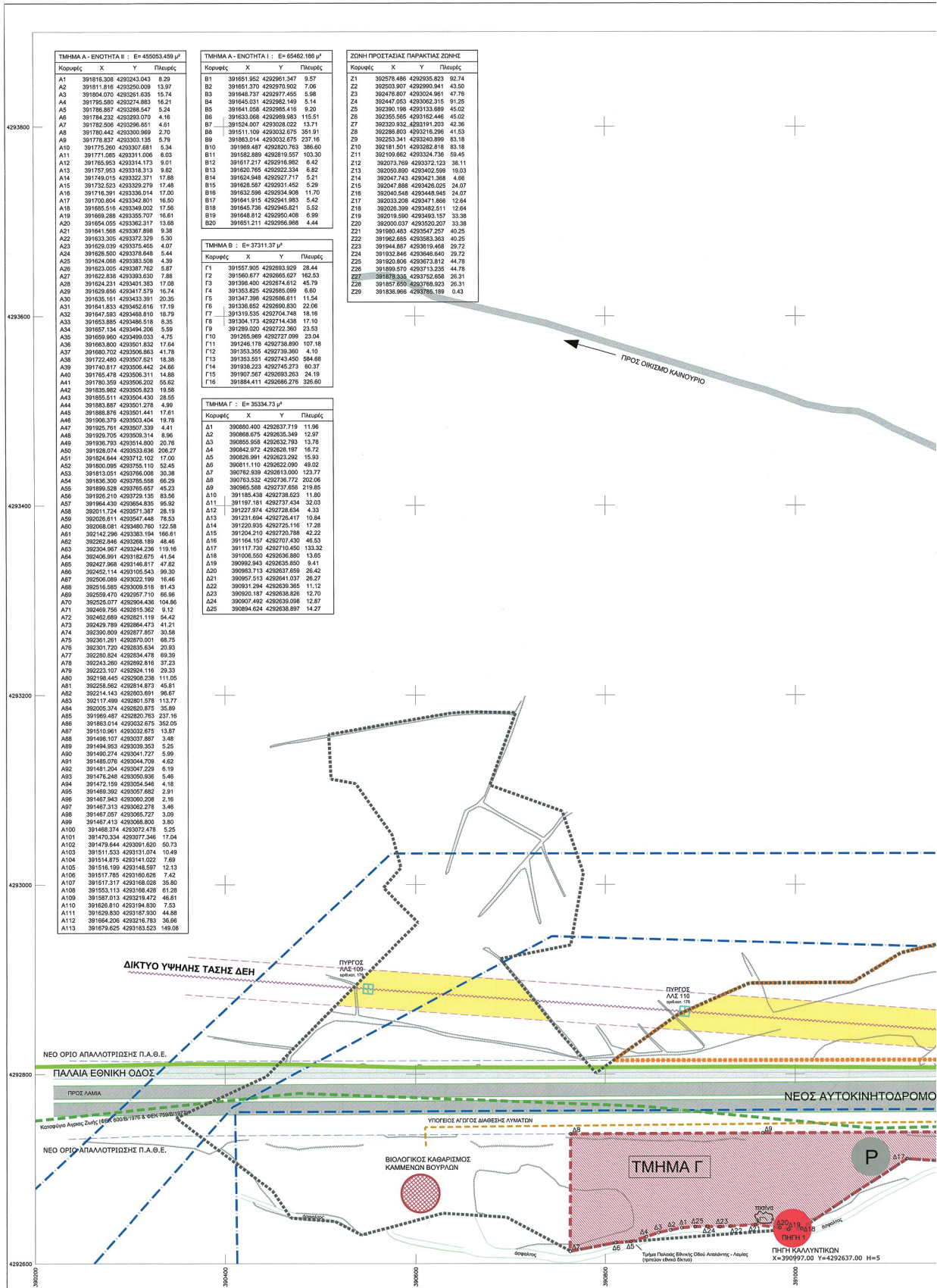
Τουρισμού

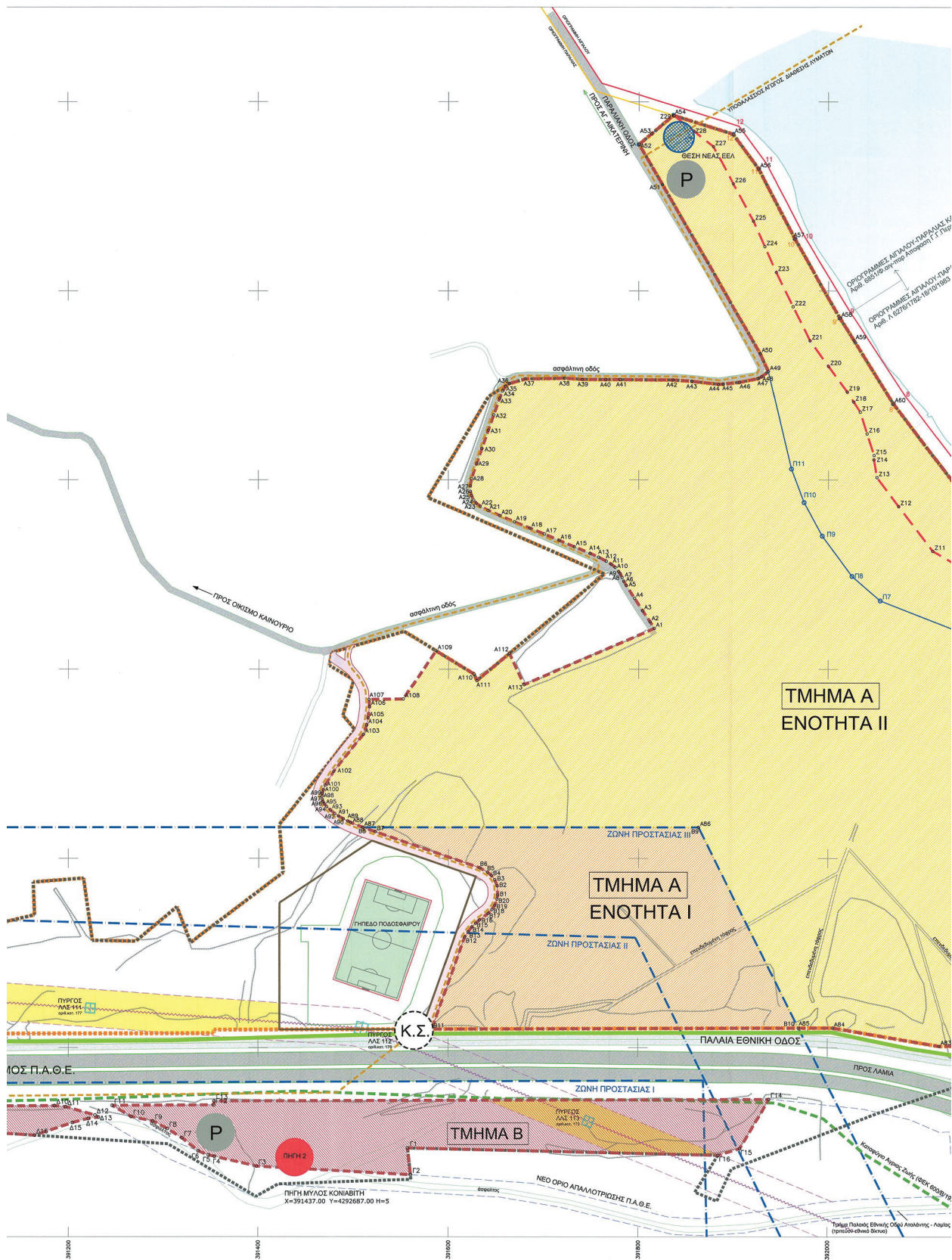
ΟΛΓΑ ΚΕΦΑΛΟΓΙΑΝΝΗ

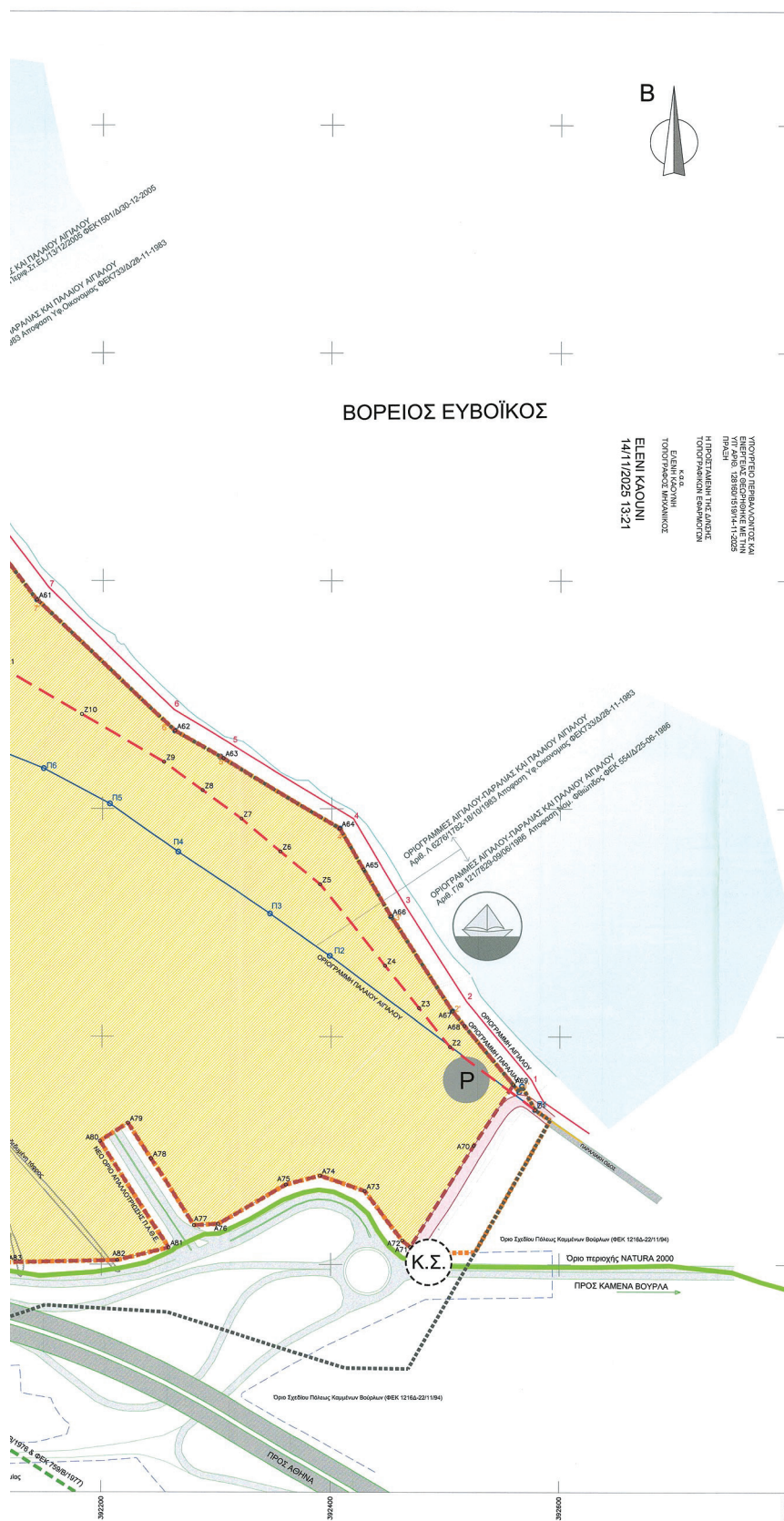
Υφυπουργός

Περιβάλλοντος και Ενέργειας

ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΤΑΓΑΡΑΣ







ΧΩΡΙΚΟΣ ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΣ (επενδυτική ταυτότητα) ακινήτου

Το τμήμα του Ακινήτου που εντάσσεται στη Μελέτη ΕΣΧΑΔΑ αφορά σε περιλαμβάνει τα τμήματα Α (Ενότητα Ι και ΙΙ), Β και Γ. Για τον καθορισμό των γεωμετρικών χαρακτηριστικών των τμημάτων Α, Β και Γ, Τμήμα ελήφθησαν υπόψη τα παρακάτω που απορρέουν από τις υπάρχουσες δεξιότητες.

ΥΠΑΡΧΟΥΣΕΣ ΔΕΞΙΜΕΝΣΕΙΣ	Τμήμα Α Ενότητα Ι	Τμήμα Α Ενότητα ΙΙ
Ζώνες Προστασίας Ιαματικών Πηγών (Βάσει υδρογεωλογικών μελετών Ελληνικής Αρχής Γεωλογικών & Μεταλλευτικών Ερευνών-ΕΑΓΜΕ)		
I	✓	
III	✓	
Περιοχή Προστασίας Παράκτιων Ζώνης (Βάσει Μελέτης Γεωλογικής Καταλλόλητας)		✓
Δορυμνοί ΚΑΖ		
Δορυμνοί ΑΔΜΗΕ		

ΤΜΗΜΑ Α - ΕΝΟΤΗΤΑ Ι (Εμβαδόν: 65.462,19τ.μ.)

1. ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΟΙ

1. Ως γενικός προορισμός ΤΜΗΜΑΤΟΣ Α-ΕΝΟΤΗΤΑ Ι ορίζεται η χρήση «Τεχνολογία» περίπτωσης 1 της παρ. Β. του Ν. 3986/2011 όπως ισχύει.

2. Προτείνονται οι κάτωθι χρήσεις γης και περιορισμοί δόμησης :

2.1. Επιτρεπόμενες Χρήσεις υψ :

Είδος τουριστικής υποδοχής και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις εξυπηρέτησης

Κατοικία (προσωπική εγκατάσταση)

Εμπορική καταστήματα ή καταστήματα παροχής υπηρεσιών

Αθλητικές εγκαταστάσεις

Πολιτισμικές εγκαταστάσεις

Θρησκευτική χώρα

Χώροι συνάθροισης κοινού

Εστιατόρια

Αναψυχτήρια

Γεμάδωση (είσοδος – μήνυση)

Οι κατηγορίες χρίζουν τύπος κατοικίας, εμπορικά καταστήματα ή καταστήματα που αθλητικές εγκαταστάσεις, πολιτιστικές εγκαταστάσεις, θρησκευτικό χώρο, χοροί, καφενείο, εστιατόριο, αναψυχτήριο, στέβωση, προτείνεται να καταλαμβάνουν ποσοστό της συνολικής έκτασης των κτιρίων εγκαταστάσεων. Με τον αριθμό των διακοσμημάτων λαμβάνονται τα ίδια αποτελέσματα χρήσης.

2.2 Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης (Σ.Δ.) : 0,10

2.3 Μέγιστη επιτοκίομενη κάλυψη ροίζεται : 15%

2.4 Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος : κατά ΝΟΚ

II. ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ

II. ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ

ΖΩΝΕΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΙΑΜΑΤΙΚΩΝ ΠΗΓΩΝ II & III

ΣΧΕΔΙΟ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΙΑΜΑΤΙΚΩΝ ΠΗΓΩΝ II & III
(βάσει υδρογεωλογικών μελετών Ελληνικής Αρχής Γεωλογικών & Μεταλλευτι-
στη Ζώνη Προστασίας II, δεν ενδείκνυται καμία ανθρώπινη δραστηριότητα,
προκαλείσει χημική ή μικροβιολογική ρύπανση των νερών και μείωση τη
Οποιαδήποτε ανθρώπινη δραστηριότητα πρέπει να πραγματοποιείται με τον
στο περιβάλλον, δεν επιτρέπονται:

- στο περιβάλλον, δεν επιτείνονται:
 - η ανάγκη γεωργικών, πλην ερευνητικών και γεωτρήσεων που το νερό του στις λειτουργίες εγκαταστάσεις (με έλεγχο σχεδιασμού, κατασκευής ή υδρολογικής μελέτης),
 - οι υψώσεις απαιτούμενες μέσω απορροφητικών βόθρων,
 - η μεταφορά, απόρριψη, αποθήκευση και ενταφιασμός αποβλήτων, φι λαοσπαστών, ορυκτωρίων και άλλων μηχανικών συστημάτων,
 - η εγκατάσταση μεταποιηματικών και ηλεκτρικών εγκαταστάσεων που χρησιμοποιεί και μόνωση
 - η χωροθέτηση κτηνοτροφικών μονάδων μεγάλης δυναμικότητας, όπως και ζώων γύρω από τις λειτουργικές εγκαταστάσεις.

Στη Ζώνη Προστασίας III επιτρέπεται το σύνολο σχεδόν των δραστηριοτήτων πε-
ρισσότερο Χωροταξικό και Πολεοδομικό Σχεδιασμό, με την προϋπόθεση
περιβαλλοντικό συμβατές, χρήσης λιπασμάτων και φυτοφαρμάκων στη γεωργί-
α, χρήσης παραπροϊόντων ως βελτιωτικών του εδάφους. Δε επιτρέπονται:

- η εγκατάσταση μονάδων μεταποίησης γεωργικών προϊόντων (ελαουργεία

- η εγκατάσταση μονάδων μεταποίησης γεωργικών προϊόντων (ελαουργεία διάθεσης αποβλήτων στον επιφανειακό αποδέκτη,
- η χωροθέτηση κομητηρίων και δραστηριοτήτων όπως Χ.Υ.Τ.Α., Χ.Υ.Τ.Υ., Σι Απορριμμάτων, Αποθεσιοθαλάμους αδρανών υλικών, Μονάδων διάλυσης ανακυκλούμενων υλικών,
- κανενός είδους θαλαμικές μεταλλευτικές ή εξορυκτικές δραστηριότητες δημιουργία δανειοθαλάμων αδρανών υλικών,
- η μεταφόρτωση ή η μέγανση χημικών και η διακίνηση ραδιενεργών υλικών.

ΤΜΗΜΑ Α - ΕΝΟΤΗΤΑ ΙΙ (Εμβαδόν: 455.053,46τ.μ.)

Ι. ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΟΙ

1. Ως γενικός προορισμός ΤΜΗΜΑΤΟΣ Α - ΕΝΟΤΗΤΑ II ορίζεται η χρήση «Του περιπτώσεως 1 της παρ. Β. του Ν. 3986/2011 όπως ισχύει.

2.1 Επιτρεπόμενες Χρήσεις Γης

2.1 ΕΠΙΤΡΕΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΤΗΣ

[illegible]

2.3. Μέγιστος επιτρεπόμενος ποσοστό επί εξόφλησης (Ε.Α.): 0,4%

2.2 Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δό

2.3 Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη : 20%

II. ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ

Για την ανάπτυξη του Επενδυτικού Σχεδίου θα πρέπει να ληφθούν υπόψη οι ακό

ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΠΑΡΑΚΤΙΑΣ ΖΩΝΗΣ

Καθιερώνει περιοχή προστασίας παράκτιας ζώνης ακίνητων κυμανεύμενων επί ασπίς (γρεμιά αιγαλιού) στο όριο της γεωλογικής ακατάλληλης Ζώνης Γ. Α. 1 ότι Μελέτη Γεωλογικής Καταστάλλητης που εκπονήθηκε στο πλαίσιο του παρόντος Η παράκτια ζώνη προστασίας εντάσσεται στην αξιολογούμενη έκταση του Ακτινίου (δλ. συνυπολογίζεται στις εκτάσεις επί των οποίων εφαρμόζεται ο πρ αποτελεί υποδομή στην οποία οικοδομούνται έκταση εξαιτίας της γεωλογικής Στην εν λόγω περιοχή επιτρέπεται ο κάτωθι επιχειρηματικός χρήσεις για:

Μη μόνον κατασκευές (εξυπηρέτηση κοινωνικών (προσωπική υγείνη), αποδοχή/ακρί) /
Εξοπλισμός παλαιάς (συμπλέκ, απώλειες, κλπ.)
Παράγοντες
Υπάρχει χάσμα στάθμης/μίας και τα ανατολικά και δυτικά της Ενότητας II του Τμή
Εφαρμογές εγκαταστάσεις κούβας (ήμια τέχνη) εργατοπρόσβαση των ακτών (π.χ. από διδ
φυσικές καταπορήσεις περιλαμβάνονταν τον πληθυσμό
Μέγιστες, εγκαταστάσεις μεταφορών, λιμενικών ζωνών και ναυπηγικές εγκαταστά
 μαζί με τα συνολικά έργα σε διακεκομμένες ζώνες αναμειγνύονταν χρέωση
 Διαφορές/προσυνέχειες εγκαταστάσεις κατοικίας/αναμειγνύονταν
 Διαφορές κατοικιών που προβλέπονται από τα οικεία Διαχειριστικά Τμήματα της περι
 φύσης και του τοπίου (ν. 1650/1986)



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) προσauξάνεται κατά 0,20 €. Το κόστος ενός έγχρωμου ΦΕΚ από 1 έως 16 σελίδες είναι 1,50 €, αλλά για κάθε επιπλέον οκτασέλιδο (ή μέρος αυτού) προσauξάνεται 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:

- A.** 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**.
- B.** 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, 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 0 8 1 1 0 0 2 2 6 0 0 1 6 *