



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

16 Ιουλίου 2025

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

Αρ. Φύλλου 521

ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

Έγκριση του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης της Στρατηγικής Επένδυσης «Ίδρυση και λειτουργία Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος», στη θέση Πετροθάλασσα Ερμιόνης, Δήμου Ερμιονίδος, Π.Ε. Αργολίδας, Περιφέρειας Πελοποννήσου και περιβαλλοντική έγκριση αυτού.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) Του άρθρου 7 του ν. 4864/2021 «Στρατηγικές επενδύσεις και βελτίωση του επενδυτικού περιβάλλοντος μέσω της επιτάχυνσης διαδικασιών στις ιδιωτικές και στρατηγικές επενδύσεις, δημιουργία πλαισίου για τις εταιρείες τεχνοβλαστούς και άλλες επείγουσες διατάξεις για την ανάπτυξη» (Α' 237),

β) των άρθρων 1 και 5 παρ. 3 και 4 του ν. 4179/2013 «Απλούστευση διαδικασιών για την ενίσχυση της επιχειρηματικότητας στον τουρισμό, αναδιάρθρωση του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού και λοιπές διατάξεις» (Α' 175), όπως ισχύουν,

γ) των άρθρων 11, 12 παρ. 1, 2, 3, 4, 9, καθώς και 14, 14Α και 16 του ν. 3986/2011 «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015» (Α' 152), όπως τροποποιήθηκαν με το άρθρο τρίτο του ν. 4092/2012 (Α' 220), το άρθρο 39 του ν. 4179/2013, το άρθρο 28 παρ. 21, 24, 25 και 35 του ν. 4280/2014 (Α' 159) και το άρθρο 24 του ν. 4864/2021,

δ) του άρθρου 8 παρ. 7 του ν. 4447/2016 «Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» (Α' 241), όπως ισχύει,

ε) του Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς (ν. 4858/2021, Α' 220),

στ) 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 93/5.5.2023 απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων «Ένταξη του επενδυτικού σχεδίου "Ίδρυση και Λειτουργία Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος" του επενδυτικού φορέα "ΣΚΑΡΛΕΤ ΜΠΗΤΣ - ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε." στις διατάξεις του ν. 4864/2021 περί στρατηγικών επενδύσεων (Α' 237)» (Β' 3201).

5. Την ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/6215/166/31.01.2024 γνωμοδότηση της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας με τίτλο «Απόψεις επί της πολεοδομικής πρότασης στο πλαίσιο κατάρτισης ΕΣΧΑΣΕ για το επενδυτικό σχέδιο "ΙΔΡΥΣΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΣΥΝΘΕΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ", στη θέση Πετροθάλασσα της Δ.Ε. Ερμιόνης με φορέα υλοποίησης την εταιρεία "SCARLET BEACH Α.Ε."».

6. Την 593165/6.2.2024 γνωμοδότηση της Γενικής Διεύθυνσης Αρχαιοτήτων και Πολιτιστικής Κληρονομιάς «ΣΜΠΕ στο πλαίσιο κατάρτισης Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) για το επενδυτικό σχέδιο "Ίδρυση και Λειτουργία Σύνθετου Τουριστικού καταλύματος της Scarlet Beach Α.Ε." στη θέση Πετροθάλασσα Ερμιόνης, Δ. Ερμιονίδας, Π.Ε. Αργολίδας της Περιφέρειας Πελοποννήσου».

7. Την 36970/17.5.2024 γνωμοδότηση της Διεύθυνσης Υδάτων Πελοποννήσου της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου, Δυτικής Ελλάδας και Ιονίου «επί της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) υλοποίησης της υπ' αρ. 93/05.05.2023 Απόφασης της ΔΕΣΕ (ΦΕΚ Β 3201/15.05.2023) για τη Στρατηγική Επένδυση της Εταιρείας "ΣΚΑΡΛΕΤ ΜΠΗΤΣ - ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε." με διακριτικό τίτλο "SCARLET BEACH Α.Ε.", σε ακίνητο στη θέση Πετροθάλασσα, της Δημοτικής Ενότητας Ερμιόνης, του Δήμου Ερμιονίδας, με τη χρήση του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) - κατά τους Ν. 4864/2021 και Ν. 3986/2011, άρθρ. 11-13 όπως ισχύουν».

8. Το ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/23841/542/5.3.2024 έγγραφο της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού (Τμήμα Α') του

Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Θεώρηση Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας στο πλαίσιο της διαδικασίας έγκρισης μελέτης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., για τη δημιουργία τουριστικού συγκροτήματος στη θέση “Πετροθάλασσα” της Δ.Ε. Ερμιόνης, του Δήμου Ερμιονίδας, της Περιφερειακής Ενότητας Αργολίδας, της Περιφέρειας Πελοποννήσου, από την εταιρεία SCARLET BEACH Α.Ε.».

9. Το ΥΠΕΝ/ΔΠΔ/30587/2195/27.3.2024 έγγραφο της Διεύθυνσης Προστασίας Δασών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Γνωμοδότηση επί της “Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) στο πλαίσιο έγκρισης του ΕΣΧΑΣΕ για το επενδυτικό σχέδιο “Ίδρυση και λειτουργία Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος” σε έκταση ~234 στρεμμάτων, στη θέση Πετροθάλασσα Ερμιόνης, Δήμου Ερμιονίδας, Π.Ε. Αργολίδας της Περιφέρειας Πελοποννήσου”».

10. Την 18/29.1.2024 γνωμοδότηση του Περιφερειακού Συμβουλίου Πελοποννήσου.

11. Την 278/2023 γνωμοδότηση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Ερμιονίδας.

12. Το ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/62113/4284/7.6.2024 έγγραφο της Διεύθυνσης Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Εισήγηση περιβαλλοντικής έγκρισης του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) για το επενδυτικό σχέδιο “Ίδρυση και λειτουργία Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος”, σε έκταση περίπου 234 στρεμμάτων, στη θέση Πετροθάλασσα Ερμιόνης, Δήμου Ερμιονίδας, Π.Ε. Αργολίδας της Περιφέρειας Πελοποννήσου, κατόπιν αξιολόγησης Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων».

13. Την από 9.7.2024 εισήγηση του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας.

14. Το γεγονός ότι από τις διατάξεις του παρόντος δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού.

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

16. Την 19/2025 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας.

Με πρόταση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Ανάπτυξης, Πολιτισμού, Τουρισμού και του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης της Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) για το επενδυτικό σχέδιο «Ίδρυση και λειτουργία Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος», στη θέση Πετροθάλασσα της Δ.Ε. Ερμιόνης του Δήμου Ερμιονίδας, Π.Ε. Αργολίδας, Περιφέρειας Πελοποννήσου

Εγκρίνεται το Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης της Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) του επενδυτικού σχεδίου «Ίδρυση και λειτουργία Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος», με φορέα υλοποίησης την εταιρεία

«ΣΚΑΡΛΕΤ ΜΠΗΤΣ - ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», στη θέση Πετροθάλασσα της Δ.Ε. Ερμιόνης, του Δήμου Ερμιονίδας, της Π.Ε. Αργολίδας, της Περιφέρειας Πελοποννήσου, συνολικής εκτάσεως 217.518,03 τ.μ., όπως η έκταση αυτή αποτυπώνεται στο σχετικό πρωτότυπο διάγραμμα σε κλίμακα 1:2.000, το οποίο θεωρήθηκε από την Προϊσταμένη της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας με την 63405/765/10.6.2025 πράξη της και του οποίου αντίτυπο σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύεται με το παρόν διάταγμα.

Άρθρο 2

Χωρικός προορισμός έκτασης στρατηγικής επένδυσης και καθορισμός χρήσεων γης και όρων δόμησης

1. Στο ακίνητο, όπως απεικονίζεται στο διάγραμμα του άρθρου 1, καθορίζεται μία Ζώνη συνολικής εκτάσεως 217.518,03 τ.μ. Ως γενική χρήση της έκτασης ορίζεται η χρήση «Τουρισμός-Αναψυχή» της περ. 1 της παρ. Β του άρθρου 11 του ν. 3986/2011, όπως ισχύει.

2. Επιτρέπονται οι ακόλουθες ειδικές χρήσεις της περ. 1 της παρ. Β του άρθρου 11 του ν. 3986/2011:

α. Τουριστικά καταλύματα (κύρια και μη κύρια, σύνθετα τουριστικά καταλύματα - ΣΤΚ κ.λπ.)

β. Ειδικές τουριστικές υποδομές και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις (συνεδριακά κέντρα, εξαιρουμένων των γηπέδων γκολφ, υδροθεραπευτήρια κ.λπ.)

γ. Τουριστικοί λιμένες, όπως μαρίνες, αγκυροβόλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών

δ. Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών

ε. Αθλητικές εγκαταστάσεις

στ. Πολιτιστικές εγκαταστάσεις

ζ. Θρησκευτικοί χώροι

η. Εστίαση

θ. Αναψυκτήρια

ι. Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής

ια. Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα)

ιβ. Κάθε άλλη συναφής χρήση, η οποία δεν μεταβάλλει τον γενικό προορισμό του ακινήτου. Συναφείς χρήσεις νοούνται οι απαραίτητες εγκαταστάσεις λειτουργικής και τεχνικής υποδομής για την εξυπηρέτηση του συνόλου του ακινήτου, όπως εγκαταστάσεις αγροτουρισμού, μονάδα αφαλάτωσης, γεώτρηση, εγκατάσταση επεξεργασίας λυμάτων, υποσταθμός για την ηλεκτροδότηση κ.ά.

3. Καθορίζονται οι ακόλουθοι όροι και περιορισμοί δόμησης:

α. Συντελεστής δόμησης: 0,12 στο σύνολο της ζώνης ανάπτυξης του ΕΣΧΑΣΕ.

Η συνολική επιτρεπόμενη δόμηση ανέρχεται σε 26.102,16 τ.μ. Το ποσοστό Τουριστικών Επιπλωμένων Κατοικιών (ΤΕΚ) δεν δύναται να υπερβαίνει το 40% της συνολικής δόμησης, δηλαδή τα 10.440,87 τ.μ..

β. Ποσοστό κάλυψης: 12%.

γ. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος:

- 10,75 μ. για το κύριο τουριστικό κατάλυμα (ξενοδοχείο) και

- 7,50 μ. για τις ΤΕΚ.

Πέραν του μέγιστου ύψους, επιτρέπεται η κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα δώματα και στις στέγες των κτιρίων, με υπόστρωμα ανάπτυξης φυτών που δεν υπερβαίνει τα 65 εκ., συμπεριλαμβανομένης της μόνωσης.

δ. Ελάχιστες αποστάσεις:

- 10 μ. από τα όρια του γηπέδου για κτίρια ύψους έως και 7,50 μ. και 15 μ. από τα όρια του γηπέδου για κτίρια ύψους μεγαλύτερου των 7,50 μ.

- 30 μ. από τη γραμμή αιγιαλού για τις κατοικίες του ΣΤΚ

- 50 μ. από τη γραμμή αιγιαλού για τα αμιγώς τουριστικά κτίρια του ΣΤΚ

- Για τα ρέματα εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 6 της ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/66006/2360/16.6.2023 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Έγκριση Κτιριοδομικού Κανονισμού» (Β' 3985).

ε. Επιτρέπεται, επίσης, υπό τους όρους της παρ. 4 του άρθρου 5 του ν. 4179/2013, η εγκατάσταση χώρων εστίασης και αναψυχής, αποδυτηρίων, συγκροτημάτων υγιεινής, εγκαταστάσεων αθλοπαιδιών και παιδικών χαρών, μέγιστου ύψους 3,5 μέτρων, μέχρι τη γραμμή παραλίας.

4. Η πρόσβαση στο ακίνητο εξασφαλίζεται μέσω αναγνωρισμένης κοινοτικής οδού που συνδέει τους οικισμούς Πόρτο Χελίου - Ερμιόνης, όπως έχει χαρακτηριστεί με την 3082/27.7.1988 (Δ' 604) απόφαση της Νομάρχης Αργολίδας. Η δυνατότητα δημόσιας πρόσβασης στην ακτή έμπροσθεν του ΕΣΧΑΣΕ, διατηρείται ως έχει, δηλαδή στο ΝΔ όριο του ακινήτου κατά μήκος του ρέματος μέχρι τις εκβολές του (ακτή) και στο ΒΑ όριο του ακινήτου από οδό κάθετη προς την κοινοτική οδό έως την ακτή, όπως απεικονίζονται στο διάγραμμα του άρθρου 1.

5. Για τον καθορισμό των οριογραμμών των ρεμάτων που διατρέχουν την έκταση του ΕΣΧΑΣΕ ισχύουν όσα προβλέπει το από 2.6.2025 π.δ. «Επικύρωση καθορισμού των οριογραμμών υδατορέματος και τμημάτων υδατορεμάτων στη θέση "Πετροθάλασσα" της Δημοτικής Ενότητας Ερμιόνης του Δήμου Ερμιονίδας (ν. Αργολίδας)» (Δ' 361).

6. Στον θαλάσσιο χώρο έμπροσθεν του ακινήτου επιτρέπεται η δημιουργία τουριστικής λιμενικής εγκατάστασης (ΤΛΕ) του άρθρου 14Α του ν. 3986/2011, κατόπιν εκπόνησης σχετικής ακτομηχανικής μελέτης και εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων της εγκατάστασης στο πλαίσιο της χωροθέτησης του οικείου επενδυτικού σχεδίου (άρθρο 13 του ν. 3986/2011).

Άρθρο 3

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

Εγκρίνεται περιβαλλοντικά το ΕΣΧΑΣΕ του επενδυτικού σχεδίου «Ίδρυση και λειτουργία Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος» με φορέα υλοποίησης την εταιρεία «ΣΚΑΡΛΕΤ ΜΠΗΤΣ - ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», στη θέση Πετροθάλασσα της Δ.Ε. Ερμιόνης, του Δήμου Ερμιονίδας, της Π.Ε. Αργολίδας, της Περιφέρειας Πελοποννήσου, συνολικής εκτάσεως 217.518,03 τ.μ., με τους ακόλουθους όρους, περιορισμούς και κατευθύνσεις, που πρέπει να

τηρούνται κατά την εξειδίκευση και υλοποίησή του, με μέριμνα του φορέα του έργου, καθώς και του συνόλου των φυσικών και νομικών προσώπων που συμμετέχουν στις ως άνω ενέργειες.

Α. Όροι, περιορισμοί και κατευθύνσεις για την προστασία και διαχείριση του περιβάλλοντος από την ενσωμάτωση της περιβαλλοντικής διάστασης, κατόπιν αξιολόγησης και στάθμισης των αποτελεσμάτων της διαβούλευσης, που πρέπει να συνοδεύουν την έγκριση του σχεδίου.

1. Τα έργα που πρόκειται να κατασκευαστούν σε εφαρμογή των προβλέψεων του σχεδίου πρέπει να ενσωματωθούν αρμονικά στο τοπίο της περιοχής επέμβασης, τηρώντας τις ακόλουθες κατευθύνσεις:

α. Επιλογές αρχιτεκτονικού σχεδιασμού: η αρχιτεκτονική των κτιρίων να εναρμονίζεται, κατά το δυνατόν, με το τοπίο, λαμβάνοντας υπόψη την αναπτυξιακή δυναμική της περιοχής ως τουριστικού προορισμού.

β. Φωτισμός: Ο σχεδιασμός και η λειτουργία του φωτισμού για τη βέλτιστη ανάδειξη της αρχιτεκτονικής των κτιρίων και του περιβάλλοντος χώρου να μειώνει την κατανάλωση ενέργειας και να αποτρέπει τη φωτορύπανση.

γ. Συντήρηση χώρων πρασίνου: η συντήρηση των χώρων πρασίνου να είναι συστηματική και αποτελεσματική, ώστε να διατηρείται το αισθητικό αποτέλεσμα της αποκατάστασης των ακάλυπτων χώρων.

2. Για την προσαρμογή του σχεδίου στην κλιματική αλλαγή, κατά τον σχεδιασμό των έργων πρέπει να λαμβάνονται όλα τα αναγκαία μέτρα για την επίτευξη των εξής στόχων:

α. Της συμβατότητας των έργων με την επίτευξη των εθνικών στόχων μείωσης των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου και του Εθνικού Σχεδίου για την Ενέργεια και το Κλίμα (ΕΣΕΚ) και της συμβολής τους στην επιδιωκόμενη κλιματική ουδετερότητα για το έτος 2050.

β. Του περιορισμού των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου από την κατασκευή και τη λειτουργία των έργων.

γ. Του μετριασμού των επιπτώσεων στις κλιματικές συνθήκες της περιοχής επιρροής των έργων, με τη λήψη κατάλληλων μέτρων πρόληψης και αντιμετώπισής τους. Οι επιπτώσεις αυτές δύναται να αξιολογηθούν βάσει των ακόλουθων παραμέτρων:

- αύξηση της θερμοκρασίας του περιβάλλοντος ως αποτέλεσμα τοπικών και παγκόσμιων μεταβολών (κλιματική αλλαγή)

- μείωση του ακάλυπτου χώρου λόγω της δόμησης

- χρήση κλιματιστικών για τη βελτίωση των θερμικών συνθηκών εντός των κτιρίων.

3. Κατά τη φάση σχεδιασμού, κατασκευής, λειτουργίας και διατήρησης των κτιριακών έργων πρέπει να εφαρμοστεί ένα πλαίσιο αξιολόγησης για την πιστοποίησή τους ως «πράσινων κτιρίων», με βάση τα ακόλουθα κριτήρια:

α. Εξοικονόμηση νερού μέσω καινοτόμων τεχνολογιών.

β. Βελτιστοποίηση της ενεργειακής απόδοσης, χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας (ΑΠΕ), εφαρμογή ενεργειακά αποδοτικών συστημάτων και μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου.

γ. Βιώσιμη επιλογή υλικών, μείωση των αποβλήτων, ανακύκλωση και χρήση τοπικών και φιλικών προς το περιβάλλον υλικών.

δ. Υγεία και ευημερία των χρηστών, λαμβάνοντας υπόψη την ποιότητα του εσωτερικού αέρα, τον φυσικό φωτισμό, την ακουστική και τη χρήση μη τοξικών υλικών.

4. Στο πλαίσιο εκπόνησης φυτοτεχνικής μελέτης για τον σχεδιασμό των χώρων πρασίνου εντός του ακινήτου, πρέπει να ληφθούν υπόψη οι ακόλουθες κατευθύνσεις:

α. Εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 17 του ν. 4067/2012 (Α' 79).

β. Κατάλληλη επιλογή της βλάστησης για την εξασφάλιση της αισθητικής αρμονίας και της βιολογικής ισορροπίας μεταξύ των ειδών. Αποκλείεται η επιλογή ειδών του καταλόγου χωροκατακτητικών ξένων ειδών ενωσιακού ή εθνικού ενδιαφέροντος των άρθρων 4 και 12, αντιστοίχως, του Κανονισμού (ΕΕ) 1143/2014 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 22ας Οκτωβρίου 2014, για την πρόληψη και διαχείριση της εισαγωγής και εξάπλωσης χωροκατακτητικών ξένων ειδών (ΕΕ L 317).

γ. Λεπτομερής καθορισμός του είδους και της πυκνότητας φύτευσης δέντρων και θάμνων.

δ. Μεγιστοποίηση του ποσοστού των δέντρων έναντι του γρασιδιού για τη μείωση των αναγκών σε νερό και τη μεγιστοποίηση της συμβολής του πρασίνου στη βελτίωση του μικροκλίματος.

ε. Κατάλληλο πρόγραμμα άρδευσης, λαμβάνοντας υπόψη τα κλιματολογικά χαρακτηριστικά και τα οικολογικά δεδομένα της περιοχής, το είδος και την έκταση των φυτεύσεων.

στ. Συνεκτικότητα των χώρων πρασίνου για την εξασφάλιση της ελεύθερης περιήγησης των χρηστών σε αυτούς.

ζ. Περιορισμό των σκληρών επιφανειών στις απολύτως αναγκαίες για τη λειτουργικότητα των χρήσεων εντός του ακινήτου.

η. Φύτευση δωματίων με τη χρήση κατάλληλων ειδών για την αύξηση της θερμοχωρητικότητας των κτιρίων, την αποφόρτιση των υποδομών των όμβριων υδάτων και τη βελτίωση της ποιότητας του αέρα.

5. Για την πρόληψη των επιπτώσεων από την εφαρμογή του σχεδίου κατά τη φάση κατασκευής, πρέπει να λαμβάνονται τα απαραίτητα μέτρα προστασίας του περιβάλλοντος, βασικές κατευθύνσεις των οποίων ορίζονται οι ακόλουθες:

α. Βελτιστοποίηση ισοζυγίου χωματισμών: Να εξασφαλίζεται η επαναχρησιμοποίηση των κατάλληλης ποιότητας εκχωμάτων μέσω κατάλληλου συντονισμού των επιμέρους σταδίων κατασκευής, διασφαλίζοντας ταυτόχρονα την ελαχιστοποίηση του χρόνου προσωρινής απόθεσης και την καταλληλότητα του υλικού προς επαναχρησιμοποίηση.

β. Κατάλληλη διάθεση περισσευμάτων: Να αξιοποιηθούν τα πλεονάζοντα εδαφικά υλικά και τα υλικά κατεδάφισης είτε για την αποκατάσταση ενεργών λατομείων της περιοχής είτε για τις ανάγκες διαστρώσεων στους ΧΥΤΑ της ίδιας περιφερειακής ενότητας, τηρουμένων των διατάξεων του ν. 4819/2021 (Α' 129) και της 36259/1757/Ε103/23.8.2010 κοινής απόφασης των Υπουργών Οικονομίας Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας και Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής «Μέτρα, όροι και πρόγραμμα για την εναλλακτική διαχείριση των

αποβλήτων από εκσκαφές, κατασκευές και κατεδαφίσεις» (Β' 1312).

γ. Πρόληψη της ρύπανσης από τις εργασίες κατασκευής: Να εξασφαλιστεί η εφαρμογή ορθών εργοταξιακών πρακτικών και η τήρηση των διατάξεων για τη διαχείριση ουσιών και αποβλήτων που αποτελούν δυνητικούς ρυπαντές του εδάφους (π.χ. απόβλητα έλαια, υπολείμματα χρωμάτων κ.λπ.). Κατά τις εργασίες να λαμβάνονται υπόψη οι τοπικές συνθήκες των όμορων περιοχών, ώστε να εξασφαλίζεται η αποτελεσματική παροχέτευση των όμβριων απορροών, η κατάλληλη χωροθέτηση εργοταξίων και η τήρηση των λοιπών μέτρων για την αντιπλημμυρική προστασία του ακινήτου και της άμεσα επηρεαζόμενης περιοχής.

6. Για την πρόληψη και αντιμετώπιση των επιπτώσεων του σχεδίου στους υδάτινους πόρους απαιτείται η τήρηση των παρακάτω προϋποθέσεων:

α. Κάθε μεταβολή, έργο και δραστηριότητα λόγω της εφαρμογής του σχεδίου να μην επιφέρει ουδεμία αλλοίωση, χημική, οικολογική και μορφολογική, στο έδαφος, τα υπόγεια και τα επιφανειακά νερά.

β. Τα έργα και οι δράσεις που πρόκειται να υλοποιηθούν σε εφαρμογή του σχεδίου να λαμβάνουν υπόψη τις προβλέψεις και τους περιορισμούς του προγράμματος μέτρων της 21/29.4.2024 πράξης του Υπουργικού Συμβουλίου «Έγκριση της 2ης Αναθεώρησης του Σχεδίου Διαχείρισης των Λεκανών Απορροής Ποταμών του Υδατικού Διαμερίσματος Δυτικής Πελοποννήσου (ΕΛ01) και της αντίστοιχης Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων» (Α' 86).

γ. Να ληφθούν τα απαραίτητα μέτρα ώστε οι επεμβάσεις για την εφαρμογή των επιτρεπόμενων χρήσεων γης να μην επιδεινώσουν τον πλημμυρικό κίνδυνο του ακινήτου και της ευρύτερης περιοχής επιρροής.

δ. Να κατασκευαστεί μονάδα επεξεργασίας λυμάτων εντός του ακινήτου κατά τρόπο ώστε η εκροή της να πληροί τις οριακές τιμές που προβλέπονται στην 145116/2.2.2011 κοινή απόφαση 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 «Καθορισμός μέτρων, όρων και διαδικασιών για την επαναχρησιμοποίηση επεξεργασμένων υγρών αποβλήτων και άλλες διατάξεις» (Β' 354), προκειμένου να επαναχρησιμοποιείται για την άρδευση του πρασίνου.

ε. Να παρακολουθούνται και να συντηρούνται σε τακτά χρονικά διαστήματα οι τεχνικές υποδομές των εγκαταστάσεων ώστε να προλαμβάνονται, να εντοπίζονται και να αντιμετωπίζονται εγκαίρως πιθανά ατυχηματικά φαινόμενα (π.χ. ορθή λειτουργία εγκαταστάσεων επεξεργασίας λυμάτων - ΕΕΛ, καθαρισμός δικτύου ομβρίων, κ.λπ.).

στ. Να εφαρμοστούν τεχνολογίες ελέγχου και περιορισμού της κατανάλωσης πόσιμου νερού, καθώς και συστήματα αποτελεσματικής άρδευσης και πρόγραμμα τακτικού ελέγχου της λειτουργίας τους.

ζ. Κατά τη φάση κατασκευής να λαμβάνονται όλα τα απαραίτητα μέτρα διαχείρισης υγρών και στερεών απο-

βλήτων, ελαιωδών καταλοίπων, λιπαντικών κ.λπ., σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία για την προστασία του εδάφους και των υδάτων.

7. Για την προστασία των υδατορεμάτων που διατρέχουν το ακίνητο εφαρμογής του σχεδίου πρέπει να τηρούνται τα ακόλουθα:

α. Για κάθε επέμβαση επί των υδατορεμάτων να λαμβάνονται όλες οι απαραίτητες άδειες και εγκρίσεις σύμφωνα με την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία. Τα σχετικά έργα να περιλαμβάνονται στη μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων (ΜΠΕ) του επενδυτικού σχεδίου και σε κάθε περίπτωση να μην θίγουν την ευστάθεια των πρανών και την παροχευτικότητα των ρεμάτων.

β. Οι προτεινόμενες επεμβάσεις διευθέτησης της υφιστάμενης κοίτης να περιορίζονται στο απολύτως αναγκαίο εύρος και να είναι κατά το δυνατό εναρμονισμένες με το φυσικό περιβάλλον (επεμβάσεις στα απολύτως αναγκαία τμήματα του ρέματος, χρήση υλικών κατασκευής φιλικών προς το περιβάλλον και προστασία της κοίτης).

γ. Τα έργα διευθέτησης να εξασφαλίζουν:

- την αντιπλημμυρική προστασία των παραρεμάτων χρήσεων σε τμήματα που θεωρείται αναγκαίο, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, ελαχιστοποιώντας τις επεμβάσεις στο φυσικό περιβάλλον

- την ασφάλεια των διαμορφωμένων πρανών έναντι ολισθήσεων και διάβρωσης

- τον περιορισμό των διαταράξεων σε βάρος της βιοποικιλότητας στις απολύτως αναγκαίες

- τη χρήση των υφιστάμενων οδικών προσβάσεων στις θέσεις των έργων

- την αποφυγή εκχέρσωσης δενδρώδους (υδροχαρούς ή μη) βλάστησης που συμβάλλει στη συγκράτηση εδαφών.

8. Τα έργα και οι δράσεις που πρόκειται να υλοποιηθούν σε εφαρμογή του σχεδίου να λάβουν υπόψη τις προβλέψεις και τους περιορισμούς του εγκεκριμένου Σχεδίου Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας (ΣΔΚΠ) της ΥΠΕΝ/ΓρΕΓΥ/41364/324/29.6.2018 απόφασης της Εθνικής Επιτροπής Υδάτων «Έγκριση του Σχεδίου Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας Λεκανών Απορροής ποταμών του Υδατικού Διαμερίσματος Ανατολικής Πελοποννήσου (ΕΛ03) και της αντίστοιχης Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων» (Β' 2692), καθώς και αυτών που τυχόν προκύπτουν από το Πρόγραμμα Μέτρων της 1ης Αναθεώρησης του ΣΔΚΠ του Υδατικού Διαμερίσματος Ανατολικής Πελοποννήσου (ΕΛ03), το οποίο βρίσκεται σε εξέλιξη.

9. Ο φορέας του έργου να προβεί στις κατάλληλες ενέργειες προκειμένου, ο όρμος-ακτή του παραλιακού μετώπου έμπροσθεν του ακινήτου, στον οποίο εισέρχονται οι χρήστες του ακινήτου και το κοινό, να ενταχθεί στο δίκτυο παρακολούθησης των ακτών κολύμβησης, για το οποίο αρμοδιότητα έχει η Διεύθυνση Υδάτων Πελοποννήσου της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου, Δυτικής Ελλάδας και Ιονίου, σε συνεργασία με το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Εφόσον τα ύδατα κολύμβησης αξιολογηθούν από τις αρμόδιες υπηρεσίες (Διεύθυνση Υδάτων Πελοποννήσου της Απο-

κεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου, Δυτικής Ελλάδας και Ιονίου σε συνεργασία με τη Γενική Διεύθυνση Δημόσιας Υγείας και Κοινωνικής Μέριμνας της Περιφέρειας Πελοποννήσου) ως άριστης ποιότητας, δύναται να υποβληθεί αίτηση στον αρμόδιο εθνικό διαχειριστή του διεθνούς προγράμματος για τη χορήγηση Γαλάζιας σημαίας στην ακτή.

10. Κατά τον σχεδιασμό των έργων να λαμβάνεται μέριμνα για τη μείωση της ενεργειακής κατανάλωσης, ενσωματώνοντας επιλογές και μέτρα, σύμφωνα με τις ακόλουθες κατευθύνσεις:

α. Μεγιστοποίηση της ενεργειακής αποδοτικότητας των κτιρίων με την επιλογή των κατάλληλων υλικών κατασκευής, την ορθή διαστασιολόγηση των ανοιγμάτων, τη μείωση των απωλειών θερμότητας των συστημάτων θέρμανσης/κλιματισμού και την επιλογή εξοπλισμού θέρμανσης/αερισμού/κλιματισμού/φωτισμού υψηλής ενεργειακής απόδοσης, με βάση την ΔΕΠΕΑ/οικ.178581/30.6.2017 κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Έγκριση Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων» (Β' 2367).

β. Εγκατάσταση έργων ΑΠΕ.

γ. Χρήση φωτιστικών σωμάτων και λαμπτήρων υψηλής απόδοσης, αξιοποιώντας παράλληλα τον φυσικό φωτισμό.

δ. Αξιοποίηση σύγχρονων συστημάτων διαχείρισης κτιρίων (building management systems, BMS), ώστε να επιτυγχάνεται ο λεπτομερής έλεγχος και η ρύθμιση των συνθηκών θερμότητας και υγρασίας εντός των κτιρίων, με στόχο τη μείωση στην κατανάλωση ενέργειας.

ε. Ειδική μελέτη φωτισμού του περιβάλλοντα χώρου, με στόχο την ελαχιστοποίηση της κατανάλωσης ενέργειας και τη μείωση της φωτορύπανσης, εξασφαλίζοντας ταυτόχρονα την ασφαλή χρήση των εγκαταστάσεων κατά τις νυχτερινές ώρες.

11. Να λαμβάνονται μέτρα ελαχιστοποίησης των επιπτώσεων στην ακουστική ποιότητα της περιοχής επιρροής του σχεδίου. Ειδικότερα:

α. Κατά τη φάση κατασκευής επιβάλλεται ο μετριασμός των εκπομπών θορύβου με τον κατάλληλο προγραμματισμό λειτουργίας των μηχανημάτων, τα οποία να διαθέτουν τη σήμανση CE.

β. Κατά τη λειτουργία του ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού των κτιριακών εγκαταστάσεων να λαμβάνονται μέτρα για την τήρηση των θεσμοθετημένων ορίων θορύβου.

12. Για την ελαχιστοποίηση της ατμοσφαιρικής επιβάρυνσης από ρύπους προερχόμενους από την εφαρμογή του σχεδίου, επιβάλλονται τα ακόλουθα:

α. Φάση κατασκευής:

- Ελαχιστοποίηση των δευτερογενών επιπτώσεων στο οδικό δίκτυο της περιοχής επιρροής του σχεδίου, με κατάλληλο προγραμματισμό των δρομολογίων των βαρέων οχημάτων κατά τη φάση κατασκευής

- Εφαρμογή κατάλληλου προγραμματισμού των κατασκευαστικών εργασιών με στόχο τη μείωση της χρονικής τους διάρκειας.

β. Φάση λειτουργίας:

- Περιορισμός των εκπομπών αερίων ρύπων από τη λειτουργία του μηχανολογικού εξοπλισμού των εγκατα-

στάσεων εντός των θεσμοθετημένων ορίων, στο πλαίσιο επίτευξης των εθνικών στόχων μείωσης των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου και του ΕΣΕΚ

- Λήψη κατάλληλων μέτρων για τον μετριασμό των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου με τεκμηρίωση βάσει υπολογιστικών εργαλείων.

13. Η εγκατάσταση μονάδας αφαλάτωσης εντός του ακινήτου πρέπει να πληροί τους ακόλουθους όρους:

α. Να εφαρμοστούν οι βέλτιστες διαθέσιμες τεχνικές και περιβαλλοντικές πρακτικές ως προς την τεχνολογία, τη χρήση χημικών και τη χωροθέτηση των έργων πρόσληψης θαλασσινού νερού και διάθεσης αλμολοίπου.

β. Κατά το στάδιο εκπόνησης της ΜΠΕ του επενδυτικού σχεδίου να εξεταστεί η δυνατότητα τροφοδότησης της μονάδας αφαλάτωσης από μία (1) ή περισσότερες γεωτρήσεις, οι οποίες διανοίγονται κατόπιν υποβολής φακέλου αδειοδότησης στον φορέα υποδοχής (Δήμο Ερμιονίδας) για έλεγχο τυπικής πληρότητας και αδειοδότησης από τη Διεύθυνση Υδάτων Πελοποννήσου της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου, Δυτικής Ελλάδας και Ιονίου, κάνοντας χρήση του βασικού μέτρου 501 (για κοκκώδη ελεύθερης πιεζομετρικής επιφάνειας) της 2ης Αναθεώρησης του Σχεδίου Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας Λεκανών Απορροής ποταμών του Υδατικού Διαμερίσματος Ανατολικής Πελοποννήσου.

γ. Το σημείο εκβολής του αγωγού διάθεσης του αλμολοίπου στη θάλασσα να μη μεταβάλλει δυσμενώς τις βιοτικές και αβιοτικές παραμέτρους του θαλάσσιου περιβάλλοντος, καθώς και την ασφαλή λειτουργία του τουριστικού λιμένα που προβλέπεται να χωροθετηθεί έμπροσθεν του ακινήτου.

δ. Το σημείο εκβολής του αγωγού διάθεσης του αλμολοίπου στη θάλασσα να απομακρυνθεί από τον λειμών της Ποσειδωνίας της περιοχής και σε βάθος μεγαλύτερο των 45 μ., μέσω κατάλληλου υποθαλάσσιου φιλικού στο περιβάλλον αγωγού ποντισμένου στον θαλάσσιο βυθό, από τον οποίο διαχέεται μέσω κατάλληλων παρεμβολών, αφού προηγηθεί μελέτη διάχυσης άλμης στην οποία λαμβάνονται υπόψη τα αναπτυσσόμενα υποθαλάσσια ρεύματα και οριοθέτηση/χαρτογράφηση των λειμώνων της Ποσειδωνίας.

14. Κατά τον σχεδιασμό των λιμενικών τουριστικών εγκαταστάσεων πρέπει να προβλεφθούν αγκυροβόλια ειδικού τύπου φιλικά στο περιβάλλον, προκειμένου να αποφευχθεί τυχόν καταστροφή των ευαίσθητων θαλάσσιων οικοτόπων (λειμώνων-λιβαδιών Ποσειδωνίας και άλλων τυχόν οικοτόπων που υπάρχουν στη θαλάσσια παράκτια περιοχή) και ταυτόχρονα να παρασχεθεί ένας οικολογικά και τεχνικά ασφαλής τρόπος εξυπηρέτησης των αναγκών των σκαφών αναψυχής.

15. Για την προστασία του περιβάλλοντος στις θέσεις κατασκευής των έργων προστασίας του παράκτιου μετώπου και του τουριστικού λιμένα έμπροσθεν του ακινήτου πρέπει να τηρηθούν τα ακόλουθα:

α. Να ληφθούν υπόψη τα αποτελέσματα διενέργειας υποθαλάσσιας έρευνας για την αναγνώριση των χαρακτηριστικών του βυθού και την καταγραφή της πιθανής παρουσίας του προστατευόμενου θαλάσσιου αγγειόσπερμου *posidonia oceanica*.

β. Τα έργα αντιδιαβρωτικής προστασίας του παράκτιου μετώπου να εξασφαλίζουν τα πρανή από φαινόμενα διάβρωσης και υποσκαφών με τη χρήση κατά το δυνατό φυσικών υλικών.

γ. Κατά τις εργασίες σταθεροποίησης των πρανών να εφαρμοστούν τεχνικές φιλικές προς το περιβάλλον, προκειμένου να μη διαταραχθεί το φυσικό τοπίο και να διασφαλιστεί με το πέρας των εργασιών η ασφάλης και απρόσκοπτη πρόσβαση του κοινού στη θάλασσα.

δ. Να απομακρυνθούν όλες οι σκληρές επιφάνειες εντός της ζώνης παραλίας, τηρώντας διαδικασία ορθής διαχείρισης των υλικών εκσκαφής σύμφωνα με τον Ευρωπαϊκό Κατάλογο Αποβλήτων. Για οποιαδήποτε επέμβαση στην εν λόγω ζώνη να ληφθούν οι απαραίτητες άδειες και εγκρίσεις από τις αρμόδιες δημόσιες αρχές.

ε. Να περιοριστούν με τη λήψη κατάλληλων μέτρων οι επιπτώσεις στο θαλάσσιο οικοσύστημα λόγω τυχόν απαραίτητης εκβάθυνσης του θαλάσσιου πυθμένα και της χρήσης πλωτών μέσων για την κατασκευή των λιμενικών έργων.

16. Να εφαρμοστεί ένα ολοκληρωμένο Σχέδιο Διαχείρισης Αστικών Αποβλήτων (ΣΔΑΑ), προσαρμοσμένο στις προβλέψεις του Τοπικού Σχεδίου Διαχείρισης Αποβλήτων του Δήμου Ερμιονίδας, μέσω του οποίου να επιτυγχάνονται οι ακόλουθοι στόχοι:

α. Διαρκής συμμόρφωση με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις περί αποβλήτων.

β. Τήρηση της ιεράρχησης των αποβλήτων, σύμφωνα με την οποία προτεραιότητα αποδίδεται στην πρόληψη δημιουργίας αποβλήτων, ακολουθούμενη από την προετοιμασία για την επαναχρησιμοποίησή τους, την ανακύκλωση, τις άλλες μορφές ανάκτησης και την ασφαλή διάθεσή τους, ως τελευταία επιλογή διαχείρισης.

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

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

17. Να εφαρμοστεί Σύστημα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης (ΣΠΔ) με τους εξής τουλάχιστον στόχους:

α. Περιορισμός των επιπτώσεων στο φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον.

β. Πρόληψη και περιορισμός των επιπτώσεων που οφείλονται σε έκτακτα γεγονότα (π.χ. σεισμός, πλημμύρα, πυρκαγιά κ.λπ.).

γ. Αξιόπιστη και με επαρκής συχνότητα παρακολούθησης των μεγεθών που χαρακτηρίζουν τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις από το σύνολο των έργων και των δραστηριοτήτων εντός του ακινήτου.

δ. Δημοσιοποίηση των καταγραφών, των ενεργειών περιορισμού των επιπτώσεων και των μεγεθών που αποτελούν δείκτες περιβαλλοντικών επιδόσεων, προς τους πολίτες και τους ενδιαφερόμενους φορείς, με τη σύνταξη περιοδικών εκθέσεων οι οποίες αναρτώνται ετησίως στον διαδικτυακό τόπο του φορέα του σχεδίου.

ε. Διαρκής βελτίωση των περιβαλλοντικών επιδόσεων.

Στο πλαίσιο του ΣΠΔ, να καταρτιστεί και να εφαρμοστεί κατάλληλο πρόγραμμα περιβαλλοντικής παρακολούθησης (ΠΠΠ), σύμφωνα με τα οριζόμενα στην περ. 1 της παρ. Β.

18. Ισχύουν οι όροι της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ), εφόσον δεν έρχονται σε αντίθεση με τους όρους και περιορισμούς του παρόντος.

Β. Σύστημα παρακολούθησης των σημαντικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων από την εφαρμογή του σχεδίου.

1. Ο φορέας του σχεδίου οφείλει να λάβει μέριμνα για τη συστηματική συλλογή και επεξεργασία των απαραίτητων στοιχείων που αφορούν τις σημαντικότερες περιβαλλοντικές επιπτώσεις από την εφαρμογή του σχεδίου, βάσει λεπτομερούς ΠΠΠ, συναφούς με το προτεινόμενο στη ΣΜΠΕ. Ως βασικά μεγέθη παρακολούθησης πρέπει να χρησιμοποιούνται αντιπροσωπευτικοί περιβαλλοντικοί δείκτες, όπως ενδεικτικά αναφέρονται ακολούθως:

α. Δείκτες πληθυσμού

Αναφέρονται στον αριθμό των επισκεπτών και των εργαζομένων και στον μέσο χρόνο παραμονής τους.

β. Δείκτες περιβαλλοντικών επιδόσεων

Αναφέρονται στις βελτιώσεις που επιφέρει η εφαρμογή των όρων του παρόντος και των λοιπών περιβαλλοντικών πρακτικών στους τομείς της διαχείρισης των αστικών αποβλήτων (π.χ. ποσότητες αποβλήτων συνολικά, ποσοστό ανακύκλωσης συνολικά και ανά ρεύμα κ.ά.), της διαχείρισης του νερού (συνολική κατανάλωση νερού, μεγέθη άρδευσης κ.ά.), του ενεργειακού μείγματος που καταναλώνεται (ηλεκτρισμός, καύσιμα, ΑΠΕ, συνολικά και κατά κεφαλή μεγέθη) σε σύγκριση με τυπικούς μέσους όρους.

γ. Δείκτες εξέλιξης του ευρύτερου αστικού περιβάλλοντος

Αναφέρονται στις τάσεις που αναμένεται να σηματοδοτηθούν από την εφαρμογή του σχεδίου στην περιοχή άμεσης επιρροής του.

δ. Δείκτες επίδρασης των έργων του σχεδίου στο μικροκλίμα της περιοχής

Αναφέρονται σε καταγραφές των θερμοκρασιακών μεταβολών που προκαλούνται στην άμεση περιοχή του σχεδίου, καθώς και στην ευρωστία της βλάστησης που βρίσκεται στη ζώνη επιρροής του.

ε. Δείκτες συμβολής στην κλιματική αλλαγή, σύμφωνα με τις προβλέψεις του άρθρου 18 του ν. 4936/2022 (Α' 105), οι οποίοι σχετίζονται με:

- τις επιπτώσεις στο κλίμα, όπως π.χ. οι άμεσες και έμμεσες εκπομπές των αερίων του θερμοκηπίου που προέρχονται από την κατασκευή και τη λειτουργία των έργων σε σχέση με την υφιστάμενη κατάσταση,
- την ευπάθεια στην κλιματική αλλαγή,
- την αποτύπωση του τρόπου συμβολής στην κλιματική ουδετερότητα το 2050.

στ. Μετά την κατασκευή των λιμενικών και παράκτιων έργων, να εφαρμοστεί πρόγραμμα παρακολούθησης της εξέλιξης της ακτογραμμής έμπροσθεν του ακινήτου και σε μια ευρύτερη περιοχή επιρροής τους, σε ετήσια βάση, προκειμένου να παρακολουθείται η συμπεριφορά της ακτογραμμής και η επαλήθευση των αποτελεσμά-

των της ακτομηχανικής μελέτης στην οποία βασίζεται η υλοποίησή τους.

ζ. Κατά τη φάση κατασκευής και λειτουργίας των έργων, να παρακολουθείται ετησίως η ποιότητα του θαλάσσιου περιβάλλοντος στα παραλιακά μέτωπα και τις εκβολές του ρέματος Ρ1 και τα αποτελέσματα των αναλύσεων να κοινοποιούνται στη Διεύθυνση Υδάτων Πελοποννήσου της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου, Δυτικής Ελλάδας και Ιονίου.

η. Να παρακολουθείται η ποιότητα εκροής των επεξεργασμένων υδάτων της ΕΕΛ, ώστε αφενός να εξασφαλίζεται η ορθή λειτουργία της μονάδας και αφετέρου να πληρούνται τα ποιοτικά χαρακτηριστικά τους για αρδευτική χρήση, βάσει της ανωτέρω 145116/2.2.2011 κοινής υπουργικής απόφασης για τον καθορισμό μέτρων, όρων και διαδικασιών για την επαναχρησιμοποίηση επεξεργασμένων υγρών αποβλήτων.

θ. Να παρακολουθούνται και να συντηρούνται σε τακτά χρονικά διαστήματα οι τεχνικές υποδομές των εγκαταστάσεων (π.χ. η ορθή λειτουργία της ΕΕΛ, ο καθαρισμός του δικτύου όμβριων κ.α.) ώστε να προλαμβάνονται, να εντοπίζονται και να αντιμετωπίζονται εγκαίρως πιθανές αστοχίες που οδηγούν σε δυσμενή για το περιβάλλον αποτελέσματα.

2. Οι τιμές των δεικτών και λοιπών μεγεθών παρακολούθησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων να αποτυπώνονται σε ετήσια έκθεση, στην οποία παρουσιάζονται τα πρωτογενή και επεξεργασμένα στοιχεία και η αξιολόγηση των σχετικών αποτελεσμάτων, καθώς και οι τυχόν διορθωτικές ενέργειες που έλαβαν χώρα. Η έκθεση αυτή δημοσιοποιείται με ανάρτησή της στην επίσημη ιστοσελίδα του φορέα του σχεδίου, στην οποία παρέχεται η δυνατότητα στο ενδιαφερόμενο κοινό να εκφράσει επωνύμως τις απόψεις του για το περιεχόμενο της έκθεσης. Επιπλέον, η έκθεση αυτή υποβάλλεται εντός του πρώτου τριμήνου του επόμενου έτους στη Διεύθυνση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

3. Ο φορέας του σχεδίου μεριμνά για την εκπαίδευση του προσωπικού σε θέματα προστασίας του περιβάλλοντος.

Γ. Λοιπές διατάξεις

1. Η ΣΜΠΕ αποτελεί αναπόσπαστο μέρος του παρόντος, σύμφωνα με την οικ. 107017/28.8.2006 κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και 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 ισχύει.

2. Η προσαρμογή του σχεδίου σε νεότερα, λεπτομερέστερα ή ακριβέστερα δεδομένα που αφορούν την προστασία στοιχείων του φυσικού ή ανθρωπογενούς περιβάλλοντος της περιοχής επέμβασης, εξετάζεται από την αρμόδια περιβαλλοντική αρχή στο πλαίσιο της διαδι-

κασίας περιβαλλοντικού προελέγχου κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 5 της ανωτέρω κοινής απόφασης, όπως ισχύει.

Άρθρο 4

Κατευθύνσεις ως προς την αρχαιολογική έρευνα

Για την προστασία των αρχαιοτήτων και της πολιτιστικής κληρονομιάς και στο πλαίσιο του σχεδιασμού της ανάπτυξης του ακινήτου, όπως εξειδικεύεται στη ΣΜΠΕ του ΕΣΧΑΣΕ, πρέπει να ληφθούν υπόψη τα εξής:

1. Να εφαρμοστούν οι διατάξεις του ν. 4858/2021, του ν. 2971/2001 (Α' 285) και του ν. 3409/2005 (Α' 273), όπως εκάστοτε ισχύουν.

2. Να διενεργηθεί αυτοψία από κλιμάκιο της Εφορείας Ενάλιων Αρχαιοτήτων (ΕΕΑ) με σκοπό τον υποβρύχιο αρχαιολογικό έλεγχο της θαλάσσιας περιοχής έμπροσθεν του ακινήτου. Σε περίπτωση εντοπισμού ενάλιων αρχαιοτήτων, να ακολουθήσει περαιτέρω αρχαιολογική διερεύνηση του χώρου. Το κόστος της αυτοψίας της ΕΕΑ, από τα αποτελέσματα της οποίας εξαρτάται η μετέπειτα πορεία του έργου, βαρύνει τον φορέα του σχεδίου σύμφωνα με το άρθρο 37 του ν. 4858/2021.

3. Η ΜΠΕ, η αρχιτεκτονική μελέτη και η ακτομηχανική μελέτη να υποβληθούν προς έγκριση στις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού.

4. Σε περίπτωση εντοπισμού αρχαιοτήτων σε οποιοδήποτε στάδιο υλοποίησης του έργου, οι εργασίες διακόπτονται και ακολουθεί σωστική ανασκαφική έρευνα, σύμφωνα με το άρθρο 37 του ν. 4858/2021, από τα αποτελέσματα της οποίας εξαρτάται η περαιτέρω πορεία των εργασιών.

5. Η δαπάνη της παρακολούθησης και των τυχόν ανασκαφικών εργασιών βαρύνει τον προϋπολογισμό του έργου, σύμφωνα με το άρθρο 37 του ν. 4858/2021.

6. Για την παρακολούθηση και εκτέλεση όλων των αρχαιολογικών ερευνών και εργασιών, καθώς και την προστασία και ανάδειξη των αρχαιολογικών ευρημάτων στο πλαίσιο του έργου, να υπογραφεί, μετά

την έγκριση των οριστικών μελετών του έργου, Μνημόνιο Συναντίληψης και Συνεργασίας μεταξύ του Υπουργείου Πολιτισμού και του κυρίου του έργου, σύμφωνα με το πρότυπο του Παραρτήματος II του ν. 4072/2012 (Α' 86) και την ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΔΒΜΑ/ΤΣΠΑΕΕ/218308/156376/3010/344/10.05.2018 απόφαση της Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού (ΑΔΑ: Ψ24Ε4653Π4-ΟΟΙ). Σύμφωνα με τον όρο 12 αυτού, να ακολουθήσει η σύνταξη και η υπογραφή Ειδικού Μνημονίου μεταξύ της Εφορείας Αρχαιοτήτων Αργολίδας και του κυρίου του έργου.

Άρθρο 5

Έναρξη ισχύος

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

Στον Υπουργό Ανάπτυξης αναθέτουμε τη δημοσίευση και στους Υπουργούς Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Ανάπτυξης, Πολιτισμού και Τουρισμού την εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

Αθήνα, 12 Ιουλίου 2025

Ο Πρόεδρος της Δημοκρατίας

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΑΝ. ΤΑΣΟΥΛΑΣ

Οι Υπουργοί

Περιβάλλοντος
και Ενέργειας

**ΣΤΑΥΡΟΣ Ν.
ΠΑΠΑΣΤΑΥΡΟΥ**

Ανάπτυξης

**ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ
ΘΕΟΔΩΡΙΚΑΚΟΣ**

Τουρισμού

ΟΛΓΑ ΚΕΦΑΛΟΓΙΑΝΝΗ

Υφυπουργός
Περιβάλλοντος
και Ενέργειας

**ΝΙΚΟΛΑΟΣ
ΤΑΓΑΡΑΣ**

Πολιτισμού

**ΣΤΥΛΙΑΝΗ
ΜΕΝΔΩΝΗ**

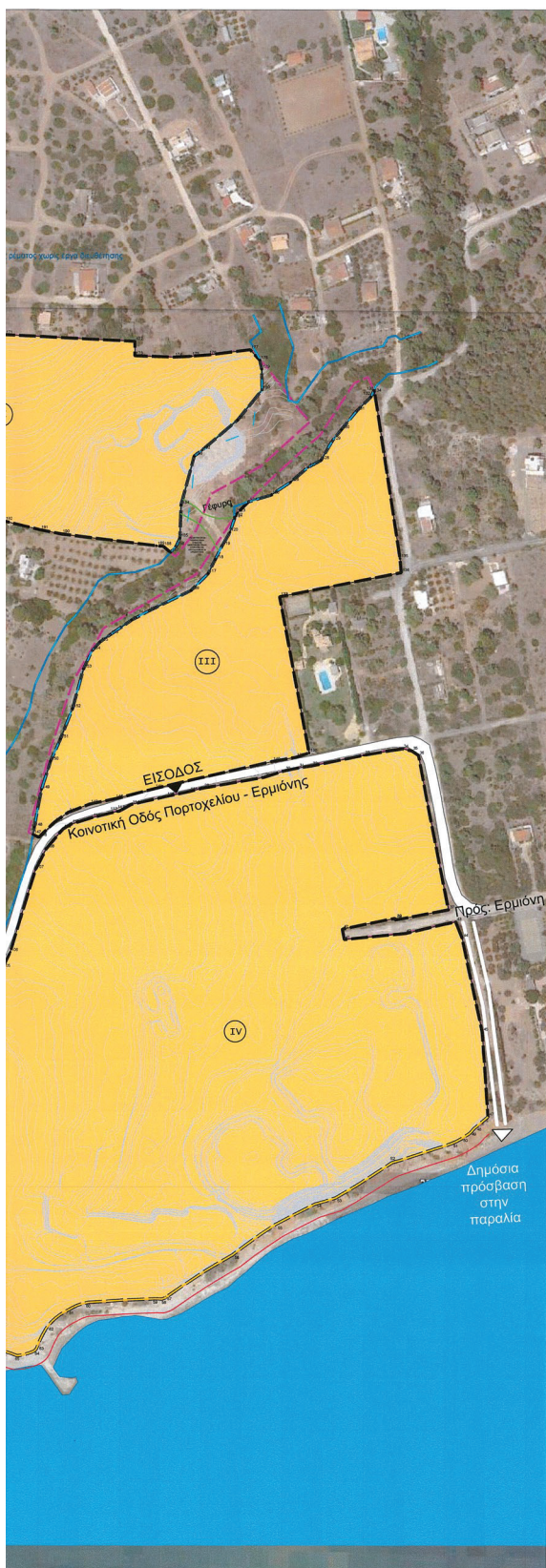
Κωδικός: I E= 15979.30 μ²				
Σημεία	X	Y	Πλευρές	
25	429247.67	4133435.29	13.17	
26	429239.96	4133445.97	17.07	
27	429228.63	4133458.73	21.84	
0	429244.92	4133473.27	31.66	
1	429271.91	4133456.73	15.09	
2	429286.01	4133451.36	15.97	
3	429300.17	4133443.99	15.01	
4	429314.57	4133439.76	33.62	
5	429347.84	4133434.92	44.16	
6	429390.95	4133425.37	16.20	
7	429391.90	4133409.20	30.25	
8	429383.12	4133380.26	9.85	
9	429380.54	4133370.75	43.55	
10	429379.04	4133327.23	8.77	
11	429376.32	4133318.89	26.74	
12	429369.38	4133293.07	11.96	
13	429364.11	4133282.33	4.33	
14	429362.03	4133278.53	36.36	
15	429330.07	4133295.88	9.03	
16	429322.24	4133300.38	15.06	
17	429315.44	4133286.94	20.12	
18	429297.93	4133296.85	15.17	
19	429305.40	4133310.06	20.33	
20	429287.67	4133320.01	31.84	
21	429261.85	4133338.63	25.18	
22	429286.41	4133344.17	7.79	
23	429293.60	4133347.20	12.33	
24	429305.22	4133352.45	100.87	

Κωδικός: III E= 31108.37 μ²				
Σημεία	X	Y	Πλευρές	
117	429626.66	4133240.00	11.04	
118	429631.67	4133249.84	10.80	
119	429636.44	4133259.52	11.20	
120	429642.08	4133269.20	10.34	
121	429645.36	4133279.00	0.89	
122	429645.32	4133279.89	3.64	
123	429647.33	4133282.92	11.24	
124	429655.31	4133290.84	16.89	
125	429671.52	4133295.60	16.53	
126	429685.23	4133304.82	16.20	
127	429697.54	4133315.37	10.34	
128	429706.63	4133320.29	15.97	
129	429714.57	4133334.15	10.12	
130	429720.92	4133342.03	17.07	
131	429731.72	4133355.24	14.26	
132	429741.78	4133365.34	5.09	
133	429743.98	4133369.94	0.83	
134	429744.32	4133369.18	119.81	
135	429762.26	4133250.73	10.09	
136	429763.07	4133240.67	87.39	
137	429677.41	4133223.41	112.56	
138	429698.08	4133112.76	9.87	
139	429688.73	4133109.60	16.99	
140	429672.00	4133106.60	85.34	
141	429588.88	4133087.26	28.82	
142	429561.00	4133079.96	17.79	
143	429543.60	4133076.27	16.52	
144	429528.21	4133070.26	11.89	
145	429518.58	4133063.29	15.35	
146	429507.63	4133052.53	4.54	
147	429503.52	4133054.46	5.42	
148	429504.48	4133059.80	27.30	
149	429509.42	4133086.65	21.17	
150	429515.76	4133106.85	16.96	
151	429522.67	4133122.33	23.31	
152	429531.20	4133144.02	29.23	
153	429538.94	4133172.24	14.35	
154	429545.11	4133185.20	8.23	
155	429550.59	4133191.33	8.91	
156	429557.90	4133196.43	18.06	
157	429572.71	4133206.76	14.07	
158	429585.10	4133213.43	32.81	
159	429614.60	4133227.78	17.16	

Κωδικός: II E= 30572.64 μ²				
Σημεία	X	Y	Πλευρές	
160	429404.16	4133346.68	18.70	
161	429404.65	4133365.38	10.74	
162	429404.16	4133376.10	8.17	
163	429406.03	4133384.05	9.54	
164	429406.57	4133393.58	5.94	
165	429406.82	4133399.51	14.50	
166	429409.88	413413.68	7.32	
167	429411.69	4133420.77	13.91	
168	429425.26	4133417.76	34.46	
169	429459.18	4133411.67	8.37	
170	429467.51	4133410.88	15.63	
171	429483.08	4133409.45	92.31	
172	429575.27	4133404.74	10.26	
173	429575.24	4133394.48	27.66	
174	429602.88	4133393.59	11.90	
175	429614.76	4133394.15	12.01	
176	429626.73	4133395.08	30.05	
177	429656.54	4133398.87	10.05	
178	429663.35	4133391.48	6.69	
179	429664.76	4133384.95	14.70	
180	429664.98	4133370.25	27.70	
181	429647.48	4133348.79	32.89	
182	429622.46	4133327.44	6.88	
183	429617.02	4133323.24	35.86	
184	429607.79	4133288.58	23.44	
185	429606.93	4133265.15	6.36	
186	429604.33	4133259.35	5.96	
187	429600.30	4133254.97	6.65	
188	429595.26	4133259.31	4.92	
189	429590.36	4133259.69	67.46	
190	429523.41	4133267.95	15.41	
191	429508.27	4133270.83	26.27	
192	429482.74	4133277.02	13.67	
193	429469.28	4133279.40	21.62	
194	429448.54	4133285.50	21.63	
195	429428.17	4133292.77	22.39	
196	429406.94	4133299.88	12.62	
197	429394.84	4133303.51	10.58	
198	429396.61	4133313.94	13.45	
199	429398.39	4133327.26	20.26	

Κωδικός: IV E= 139857.72 μ²				
Σημεία	X	Y	Πλευρές	
28	429623.58	4133087.69	43.51	
29	429666.42	4133095.33	15.17	
30	429680.85	4133099.99	9.87	
31	429690.49	4133102.09	9.48	
32	429699.86	4133103.53	0.00	
32	429699.86	4133103.53	38.01	
33	429737.10	4133111.15	26.81	
34	429763.51	4133115.75	6.91	
35	429770.25	4133114.22	5.60	
36	429774.89	4133111.08	111.92	
37	429796.54	4133001.27	38.00	
38	429759.20	4132994.22	1.00	
39	429759.01	4132995.20	38.01	
40	429721.77	4132987.58	7.55	
41	429723.18	4132980.16	42.61	
42	429765.56	4132984.51	36.93	
43	429801.54	4132992.82	12.40	
44	429806.08	4132981.28	68.23	
45	429820.40	4132914.57	50.11	
46	429823.85	4132864.58	10.21	
47	429824.59	4132854.40	13.50	
48	429814.34	4132845.63	4.86	
49	429811.02	4132842.12	6.17	
50	429805.86	4132838.73	8.46	
51	429798.29	4132834.97	42.82	
52	429757.54	4132821.81	47.25	
53	429717.37	4132796.95	15.20	
54	429702.83	4132792.54	31.61	
55	429674.85	4132777.84	37.00	
56	429644.77	4132756.30	55.33	
57	429598.21	4132726.46	3.24	
58	429595.25	4132725.17	5.10	
59	429590.15	4132725.33	47.21	
60	429543.02	4132722.71	14.78	
61	429529.32	4132717.43	20.81	
62	429513.66	4132704.07	15.48	
63	429507.09	4132690.07	3.15	
64	429504.86	4132687.92	12.29	
65	429493.03	4132684.80	21.64	
66	429472.09	4132689.95	15.58	
67	429457.09	4132685.80	21.48	
68	429437.88	4132676.20	15.08	
69	429423.89	4132670.57	18.52	
70	429409.41	4132659.02	11.74	
71	429401.36	4132650.56	45.38	
72	429380.77	4132610.16	12.64	
73	429374.55	4132599.17	10.50	
74	429372.23	4132588.94	9.60	
75	429364.87	4132595.08	17.09	
76	429348.78	4132599.55	11.93	
77	429337.09	4132597.52	27.74	
78	429319.02	4132611.14	20.06	
79	429306.91	4132627.11	20.60	
80	429303.73	4132647.24	19.80	
81	429313.04	4132664.66	18.78	
82	429311.02	4132682.96	14.14	
83	429314.46	4132696.86	18.40	
84	429303.29	4132711.20	4.93	
85	429299.21	4132713.96	10.59	
86	429291.90	4132721.61	13.69	
87	429296.32	4132734.56	6.61	
88	429302.17	4132737.63	10.27	
89	429310.27	4132743.95	15.80	
90	429322.33	4132754.16	5.95	
91	429325.18	4132759.39	10.54	
92	429334.91	4132763.44	11.87	
93	429336.47	4132775.21	20.13	
94	429355.32	4132782.25	10.83	
95	429362.52	4132790.34	11.27	
96	429360.63	4132801.45	7.42	
97	429357.86	4132808.34	0.78	
98	429357.64	4132809.09	20.80	
99	429371.63	4132824.49	17.39	
100	429383.20	4132837.47	63.21	
101	429419.89	4132888.94	35.57	
102	429441.89	4132916.89	19.64	
103	429455.20	4132931.33	23.31	
104	429471.83	4132947.66	15.61	
105	429481.73	4132959.72	12.50	
106	429487.29	4132970.92	61.60	
107	429505.42	4133029.78	16.39	
108	429512.82	4133044.41	18.44	
109	429524.64	4133058.55	6.72	
110	429530.43	4133061.96	15.65	
111	429545.36	4133066.63	17.97	
112	429562.80	4133070.95	1.33	
113	429564.12	4133071.12	9.71	
114	429572.52	4133076.00	25.44	
115	429597.30	4133081.73	16.80	
116	429613.74	4133085.20	10.15	





ΥΠΟΜΝΗΜΑ

ΟΡΙΟ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ - ΓΗΠΕΔΟΥ

ΟΡΙΟ ΕΣΧΑΣΕ Ε = 217.518,03 τ.μ.

ΙΣΟΓΡΑΜΜΗ

ΙΣΟΓΡΑΜΜΗ ΚΑΜΠΥΛΕΣ

ΟΡΙΟΓΡΑΜΜΗ ΑΙΓΙΑΛΟΥ (ΦΕΚ 42/Δ/23.02.1972)

ΟΡΙΟΓΡΑΜΜΗ ΠΑΡΑΛΙΑΣ (ΦΕΚ 42/Δ/23.02.1972)

ΚΟΙΝΟΤΙΚΗ ΟΔΟΣ ΠΟΡΤΟΧΕΛΙΟΥ - ΕΡΜΙΟΝΗΣ

ΓΡΑΜΜΗ ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΡΕΜΑΤΟΣ ΧΩΡΙΣ ΕΡΓΑ ΔΙΕΥΘΕΤΗΣΗΣ (ΦΕΚ 361/Δ/2025)

ΓΡΑΜΜΗ ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΡΕΜΑΤΟΣ ΜΕ ΕΡΓΑ ΔΙΕΥΘΕΤΗΣΗΣ (ΦΕΚ 361/Δ/2025)

ΘΕΣΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΛΙΜΕΝΙΚΗΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

ΖΩΝΗ ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ - ΑΝΑΨΥΧΗΣ - ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΣΤΚ (Αρθρ. 11, περ. Β1, Ν.3986/ 2011, όπως ισχύει)

10.06.2025

ΑΙΚ. ΜΑΛΑΤΡΑ

ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟ ΜΕΛΟΣ

ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΤΥΠΟΛΟΓΟ

ΕΙΣΟΔΟΣ ΚΕΛΕΥ

Χωρικός προορισμός έκτασης στρατηγικής επένδυσης και καθορισμός χρήσεων γης και όρων δόμησης

- Στο ακίνητο, όπως απεικονίζεται στον χάρτη του άρθρου 1, καθορίζεται μία ζώνη ανακλιτικής έκτασης 217.518,03 μ. Ως γενική χρήση της έκτασης ορίζεται η χρήση «Τουρισμός Αναψυχής» της περ. 1 της παρ. Β του άρθρου 11 του ν. 3986/2011, όπως ισχύει.
- Επιβάλλονται οι ακόλουθες ειδικές χρήσεις της περ. 1 της παρ. Β του άρθρου 11 του ν. 3986/2011:
 - Τουριστικά καταλύματα (κτίρια και μη κτίρια, σύνθετα τουριστικά καταλύματα κ.λπ.)
 - Ειδικές τουριστικές υποδομές και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις (αναδρακικά κέντρα, εξοπλισμένοι γηπέδων γκολφ, υδροθεραπευτήρια κ.λπ.)
 - Τουριστικές λιμένες, όπως μαρίνες, αγκυροβόλια, κατασκευές τουριστικών σκαφών
 - Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών
 - Αθλητικές εγκαταστάσεις
 - Φορητοκίνητο χώρο
 - Εστίαση
 - Αναψυχή
 - Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής
 - Επιβίβαση (κτίρια γηπέδα)
 - Μία ή άλλη συνάρτηση χρήσης, η οποία δεν μεταβάλλει το γενικό προορισμό του ακινήτου
- Συνεχής χρήση νοούνται οι απαραίτητες εγκαταστάσεις λειτουργικής και τεχνικής υποδομής για την εξυπηρέτηση του ακινήτου, όπως, εγκαταστάσεις απορριμμάτων, μονάδα αφαλάτωσης, κλιματισμός, εγκαταστάσεις επεξεργασίας λυμάτων, υποσταθμίες για την ηλεκτροδότηση κ.λπ.
- Καθορίζονται οι ακόλουθοι όροι και περιορισμοί δόμησης:
 - Συνολική δόμησης: 0,12 στο σύνολο της ζώνης ανάπτυξης του ΕΣΧΑΣΕ. Η συνολική επιτρεπόμενη δόμηση ανέρχεται σε 26.102,16 τ.μ. Το ποσοστό Τουριστικών Επιπλωμένων Κατοικιών (ΤΕΚ) δε δύναται να υπερβεί το 40 % της συνολικής δόμησης. Όσο το 10.440,87 μ.
 - Ποσοστό κάλυψης: 12%
 - Μέγιστη επιτρεπόμενη ύψος:
 - 10,75 μ. για το κύριο τουριστικό κατάλυμα (γινδοσκάκι) και
 - 7,50 μ. για τις Τουριστικές Επιπλωμένες Κατοικίες (ΤΕΚ).
- Πάντα τα μέγιστα ύψος, επιτρέπεται η κατασκευή φημένων επιφανειών στο δάπεδο και στις στέγες των κτιρίων, με υποκατάσταση αντίστοιχης φωνής που δεν θα υπερβεί τα 65 εκ., συμπεριλαμβανομένης της μόνωσης.
- Ελάχιστες αποστάσεις:
 - 10 μ. από το όριο του γηπέδου για κτίρια ύψους έως και 7,50 μ. και 15,00 μ. από το όριο του γηπέδου για κτίρια ύψους μεγαλύτερα των 7,50 μ.
 - 30 μ. από τη γραμμή ανακλιτικής για τις κατοικίες του Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος (ΣΤΚ).
 - 50 μ. από τη γραμμή ανακλιτικής για τα αγκυροβόλια κτίρια του ΣΤΚ.
 - Για τα μέγιστα επιτρεπόμενα οι διαστάσεις του άρθρου 6 της ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/66006/230/16.8.2023 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος & Ενέργειας Νομοθετικού Κανονισμού (Ε 3985).
- Επιβάλλεται, επίσης, υπό τους όρους της περ. 4 του άρθρου 5 του ν. 4179/2013, η εγκατάσταση χώρων επίσκεψης και αναψυχής, αποδυτηρίων, αναψυκτηρίων υγιεινής, εγκαταστάσεων ελλοπισμάτων και παιδικών χώρων, μέγιστου ύψους 3,5 μέτρων, μέχρι τη γραμμή παραλίας.
- Η πρόσβαση στο ακίνητο εξασφαλίζεται μέσω αναγκαστικής κοινόχρηστης οδού που συνδέει τους αναγκαστικούς Πόρο Χελίου - Ερμιονής, όπως έχει χαρακτηριστεί με την υπ' αριθ. 3055/27.07.1988 (Δ 604) απόφαση Νομαρχίας. Η δυνατότητα δωρεάν πρόσβασης στην ακτή εφιστάται του ΕΣΧΑΣΕ, διατηρείται ως έχει, όλη στο ΝΑ άκρο του ακινήτου κατά μήκος του μήκους μέχρι της οχλούς του (ακτής) και στο ΝΑ άκρο του ακινήτου από από κλίση προς την κοινόχρηστη οδό έως την ακτή, όπως απεικονίζεται στο χάρτη του άρθρου 1.
- Για τον καθορισμό των οργανωμένων των μερών που διατρέχουν την έκταση του ΕΣΧΑΣΕ σχόνον όλα τα μέλη της από 28/02/2025 π.δ. «Επιτελική καθορισμού των οργανωμένων υποδομών και των μερών υποδομών στην θέση "Πετροθαλάσσια Ερμιονής" της Δημοτικής Ενότητας Ερμιονής του Δήμου Ερμιονίδας (ν. Αναρρίθων Δ 361).
- Στον διάδρομο χώρο εφιστάται του ακινήτου επιτρέπεται η δημιουργία τουριστικής λιμενικής εγκατάστασης (ΤΛΕ) του άρθρου 14Α του ν. 3986/2011, όπως στο σύνολο σχετικό, ανακατασκευής μελέτης και εκτέλεση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων της εγκατάστασης στο πλαίσιο της χωροθέτησης του ακινήτου επενδυτικού σχεδίου (άρθρο 13 ν. 3986/2011).

Α/Α	Ημερομηνία	Όνομα	Παράρτημα
1	DATE1	NAME1	DEST1
2	DATE2	NAME2	DEST2
3	DATE3	NAME3	DEST3
4	DATE4	NAME4	DEST4

Εργοδότης: «SCARLET BEACH S.A.»

Έργο: **ΙΔΡΥΣΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΣΥΝΘΕΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ ΣΤΗ ΘΕΣΗ ΠΕΤΡΟΘΑΛΑΣΣΑ ΕΡΜΙΟΝΗΣ, ΔΗΜΟΥ ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ, ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ**

ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ-ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΟΙ

ΑΝΑΔΟΧΟΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ	PLANET
ΜΕΛΕΤΗ ΕΣΧΑΣΕ	ΔΕΚΑΘΛΟΝ
ΜΕΛΕΤΗ Σ.Μ.Π.Ε.	ΕΝΕΡΓΙΑ
ΜΕΛΕΤΗ ΓΕΩΛΟΓΙΚΗΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ	ΣΕΡΑΦΕΙΜ ΣΚΟΒΟΛΑΣ ΓΕΩΛΟΓΟΣ, MSc
ΥΔΡΑΥΛΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ	Υδρογίαιον
ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΗ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ	HYDROMENT ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ Α.Ε

Μελέτη: **ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ (ΕΣΧΑΣΕ) ΓΙΑ ΤΗΝ ΙΔΡΥΣΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΣΤΚ ΣΤΗΝ ΠΕΤΡΟΘΑΛΑΣΣΑ ΕΡΜΙΟΝΗΣ**

Κλίμακα: 1:2000

α/α σχεδίου: **Π-01**

τίτλος σχεδίου: **ΧΑΡΤΗΣ ΕΣΧΑΣΕ**

Ομάδα Μελέτης: Π. Συναδίνος, Χ. Κούρτης, Κ. Τσιλιμής, Κ. Τσιλιμής, Κ. Τσιλιμής, Β. Βλάχος

Ημερομηνία: Ιούλιος 2025

Κωδ. Εντύπου: Σχεδιασμός: Κ. ΖΑΚΥΝΘΙΝΟΥ, Β. ΔΙΝΤΣΚΟΥ

Κωδ. Έργου: ΕΛΕΓΧΟΣ: Χ. ΚΟΥΡΤΗΣ

Εκπαιδευτής: Π. ΣΥΝΑΔΙΝΟΣ

Υπογραφή - Χρονογράφο Μελετητή:

ΔΕΚΑΘΛΟΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΕΡΓΩΝ ΝΗΡΗΙΔΩΝ 4 - ΑΘΗΝΑ 116 34 Α.Φ.Μ. 094529811 - ΔΟΥ: Φ.Α.Ε. ΑΘΗΝΩΝ ΑΡ. ΓΕΜΗ: 3019601000 - Α.Φ. 320331 ΤΗΛ: 210 7226545

PETROS SYNADINOS Digitally signed by PETROS SYNADINOS Date: 2025.06.06 15:02:57 +03'00'



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:

- 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 2 1 1 6 0 7 2 5 0 0 1 2 *