



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ
Γραφείο Προέδρου Επιτροπής Περιβάλλοντος,
Χωροταξίας, Ενέργειας και Φυσικών Πόρων
Περιφερειακού Συμβουλίου Δυτικής Ελλάδας
Ταχ. Δ/ση: ΝΕΟ Πατρών-Αθηνών 32
264 41 Πάτρα
Πληροφορίες: Καρακωνσταντή Μαρία-Ηλίζα
Τηλέφωνο: 2613 613536
e-mail: dd.tso@pde.gov.gr

Αριθ.Αποφ. 24/2026

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΠΡΑΚΤΙΚΟΥ 5
5^η ΤΑΚΤΙΚΗ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗ
ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΚΑΙ ΦΥΣΙΚΩΝ ΠΟΡΩΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ

Στην Πάτρα σήμερα 11 Αυγούστου 2026 ημέρα Τρίτη και ώρα 10:00 πραγματοποιήθηκε τακτική συνεδρίαση της Επιτροπής Περιβάλλοντος, Χωροταξίας, Ενέργειας και Φυσικών Πόρων Περιφερειακού Συμβουλίου Δυτικής Ελλάδας, ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΑ με τηλεδιάσκεψη (e:Presence.gov.gr), ύστερα από την υπ' αριθμ. πρωτ.: ΠΔΕ/ΕΠΦΠΠΣΔΕ/278971/144/7-08-2026 πρόσκληση του Προέδρου της, η οποία εκδόθηκε νομότυπα και δόθηκε σε όλα τα τακτικά και τα αναπληρωματικά μέλη της Επιτροπής.

Στην συνεδρίαση συμμετείχαν επί του συνόλου εννέα (9) μελών τα παρακάτω μέλη:

1. Μπλέτσας Στυλιανός (Λίνος) - Πρόεδρος της Επιτροπής
2. Σταυρουλόπουλος Λυκούργος - τακτικό μέλος της Επιτροπής
3. Σακελλαρόπουλος Παναγιώτης - τακτικό μέλος της Επιτροπής
4. Φουντάς Αθανάσιος - τακτικό μέλος της Επιτροπής
5. Κοντογιάννης Γεώργιος - τακτικό μέλος της Επιτροπής
6. Μπούνιανς Χρήστος - τακτικό μέλος της Επιτροπής
7. Αδαμόπουλος Θεοφάνης (Φάνης) - τακτικό μέλος της Επιτροπής
8. Αυγέρης Σάββας - τακτικό μέλος της Επιτροπής
9. Καρναβιάς Ιωάννης - τακτικό μέλος της Επιτροπής

Τη συνεδρίαση παρακολούθησε ο Περιφερειακός Συμπαραστάτης του Πολίτη και της Επιχείρησης της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας κ. Τελώνης Γεώργιος.

Χρέη γραμματέα άσκησε η υπάλληλος της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας, Καρακωνσταντή Μαρία-Ηλίζα σύμφωνα με την υπ' αριθμ. πρωτ.: 243870/5161/21-07-2025 (ΑΔΑ: ΡΠ3Β7Λ6-ΞΛ1) απόφαση του Περιφερειάρχη Δυτικής Ελλάδας.

Αφού διαπιστώθηκε η νόμιμη απαρτία ο Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης.

Ακολούθως ο Πρόεδρος έθεσε προς συζήτηση το **2^ο θέμα ημερήσιας διάταξης** με τίτλο: «Γνωμοδότηση επί της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) που αφορά το Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) «Μετατροπή του Λιμένα ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ Πλατυγιαλίου σε Τουριστικού Λιμένα για Mega Yachts, Ανάπτυξη Εμπορικών Χρήσεων και Παροχή Υπηρεσιών Τουρισμού και Αναψυχής Υψηλών Προδιαγραφών» στο Δήμο Ξηρομέρου της Π.Ε. Αιτωλοακαρνανίας, της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας, του φορέα «ΑΣΤΑΚΟΣ ΤΕΡΜΙΝΑΛ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΕΜΠΟΡΙΟΥ ΚΑΙ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ»».

Ο Πρόεδρος της Επιτροπής προκειμένου να ενημερώσει τα μέλη της επιτροπής παρέθεσε το υπ' αριθμ. πρωτ.: ΠΔΕ/ΔΠΧΣ/140234/2269/30-07-2026 έγγραφο με τις απόψεις της Δ/σης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της Π.Δ.Ε., το οποίο αναφέρει αναλυτικά τα κάτωθι:

Α. Γενικά

Η παρούσα μελέτη αφορά στην εκπόνηση «Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) "ΑΣΤΑΚΟΣ ΤΕΡΜΙΝΑΛ Α.Ε.", στην θέση ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. Πλατυγιαλίου, στην περιοχή του Κόλπου του Αστακού, του Δήμου Ξηρομέρου, της Περιφερειακής Ενότητας Αιτωλοακαρνανίας, της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας.

Το εν λόγω Επενδυτικό Σχέδιο προβλέπει την αξιοποίηση του Ακινήτου με την ανάπτυξη Επιχειρηματικού Πάρκου μέσω «ΕΣΧΑΣΕ», με χωρικό προορισμό «Επιχειρηματικό Πάρκο» κατά την παρ. Β2, άρθρ. 11 του Ν. 3986/2011. Συγκεκριμένα, το Επενδυτικό Σχέδιο, επιστρατεύει τον συνδυασμό δυο διαφορετικών εργαλείων: του ΕΣΧΑΣΕ (Ν. 4864/2021 και Ν. 3986/2011) αξιοποιώντας ταυτόχρονα χρήσεις του άρθ. 43 του Ν. 3982/2011 για τα Επιχειρηματικά Πάρκα. Επισημαίνεται μάλιστα ότι στο εδαφ. α) του προαναφερθέντος άρθρου 11, παρ.2 του Ν. 3986/2011, ορίζονται ως επιτρεπόμενες χρήσεις γης, όλες όσες περιλαμβάνονται στην παρ.1 του άρθρ.43 του Ν.3982/2011, που αφορά στην «Απλοποίηση της αδειοδότησης τεχνικών επαγγελματικών και μεταποιητικών δραστηριοτήτων και επιχειρηματικών πάρκων».

Αντικείμενο της εν λόγω Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) είναι η εκτίμηση των επιπτώσεων στο περιβάλλον, που μπορεί να επιφέρει η εφαρμογή της Στρατηγικής Επένδυσης της εταιρείας «ΑΣΤΑΚΟΣ ΤΕΡΜΙΝΑΛ Α.Ε.» σε ακίνητο ιδιοκτησίας της στην ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. Πλατυγιαλίου.

Β. Σκοπιμότητα και Στόχοι του ΕΣΧΑΣΕ

Το επενδυτικό σχέδιο αφορά στον χώρο της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. Αστακού που με βάση τον Ν.3982/2011 καθορίζεται, οροθετείται, πολεοδομείται και οργανώνεται για να λειτουργήσει ως χώρος υποδοχής επιχειρήσεων ειδικών κλάδων (και συγκεκριμένα εξυπηρέτησης λιμένα βάσης (home port) για μεγάλα σκάφη αναψυχής), αλλά ταυτόχρονα περιλαμβάνει συμπληρωματικές και αλληλοτροφοδοτούμενες χρήσεις. Στόχος του επενδυτικού σχεδίου είναι η δυναμική και ταυτόχρονα βιώσιμη ανάπτυξη του ακινήτου, με την μετατροπή του εμπορευματικού Λιμένα

Πλατυγιαλίου σε λιμένα βάσης (home port) σκαφών που θα συνδυάζει την τουριστική ανάπτυξη υψηλών προδιαγραφών με την προστασία του οικοσυστήματος της ευρύτερης περιοχής.

Όπως προβλέπεται στην ΚΥΑ 107017/2006 (ΦΕΚ 1225/Β/5-9-2006) για την Εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων, αναλύονται η σκοπιμότητα του σχεδίου, καθώς και οι διεθνείς, κοινοτικοί, και εθνικοί στόχοι περιβαλλοντικής προστασίας που σχετίζονται με τη δραστηριότητα. Επίσης αναλύεται ο τρόπος με τον οποίο οι στόχοι αυτοί και τα περιβαλλοντικά ζητήματα ελήφθησαν υπόψη κατά την προετοιμασία του σχεδίου. Το εν λόγω Επενδυτικό Σχέδιο προβλέπει την αξιοποίηση του Ακινήτου μέσω «ΕΣΧΑΣΕ», με χωρικό προορισμό «Επιχειρηματικό Πάρκο» όπως προβλέπει η κατά την παρ. Β2, άρθρ. 11 του Ν. 3986/2011 όπως ισχύει, και αναφέρθηκε παραπάνω. Συγκεκριμένα σύμφωνα με τη διάταξη, προβλέπεται ως κατηγορία χρήσεων γης τα Επιχειρηματικά Πάρκα στα οποία επιτρέπονται:

- α. Οι χρήσεις που ορίζονται στην παρ. 1 του άρθρου 43 του ν. 3982/2011 (Α' 143)
- β. Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Κοινοφελείς Οργανισμοί
- γ. Διοίκηση
- δ. Κατοικία
- ε. Εκπαίδευση
- στ. Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών
- ζ. Αθλητικές εγκαταστάσεις
- η. Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- θ. Θρησκευτικοί χώροι
- ι. Περίθαλψη
- ια. Χώροι συνάθροισης κοινού
- ιβ. Εστίαση
- ιγ. Αναψυκτήρια
- ιδ. Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής
- ιε. Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα)
- ιστ. Εγκαταστάσεις εκθεσιακών χώρων
- ιζ. Τουριστικά καταλύματα και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις και υποδομές
- ιη. Ελικοδρόμιο
- ιθ. Κατασκευή μόνιμων εγκαταστάσεων για κινηματογραφικές παραγωγές (studios)
- κ. Κάθε άλλη συναφής χρήση γης, η οποία δεν μεταβάλλει το γενικό προορισμό του ακινήτου.

Ειδικότερα, η προτεινόμενη επένδυση αφορά την αναμόρφωση συνολικής έκτασης 1.778.514,42 m² στην περιοχή της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. Πλατυγιαλίου, στον κόλπο του Αστακού.

Η υιοθέτηση της Agenda 2030 των Ηνωμένων Εθνών για τη Βιώσιμη Ανάπτυξη και των 17 Στόχων Βιώσιμης Ανάπτυξης (SDGs) με τους 169 υπό-στόχους (targets) τους, τον Σεπτέμβριο του 2015, από όλα τα κράτη μέλη του ΟΗΕ. Αυτή αποτελεί ορόσημο για τη διεθνή κοινότητα καθώς για πρώτη φορά τέθηκαν διεθνώς «οικουμενικοί» στόχοι, τους οποίους καλούνται να υλοποιήσουν όλες οι χώρες από κοινού, τόσο ανεπτυγμένες όσο και αναπτυσσόμενες, και οι οποίοι συνοψίζονται παρακάτω :

- ⇒ **Πρόσβαση σε καλή υγεία και ευημερία.** Η διασφάλιση υγιών συνθηκών διαβίωσης καθώς και η προαγωγή της ευημερίας για όλους και σε όλες τις ηλικίες είναι απαραίτητες για τη βιώσιμη ανάπτυξη. Έχουν γίνει σημαντικά βήματα για την αύξηση του προσδόκιμου ζωής ενώ έχουν μειωθεί σημαντικά ορισμένοι από τους παράγοντες που σχετίζονται με την παιδική και τη μητρική θνησιμότητα.
- ⇒ **Πρόσβαση σε ποιοτική εκπαίδευση.** Η απόκτηση ποιοτικής εκπαίδευσης είναι η βάση για τη βελτίωση της ανθρώπινης ζωής και της βιώσιμης ανάπτυξης. Σημαντική πρόοδος έχει σημειωθεί όσον αφορά την πρόσβαση στην εκπαίδευση σε όλα τα επίπεδα και τη φοίτηση στα σχολεία των γυναικών και των κοριτσιών.
- ⇒ **Πρόσβαση σε οικονομική, αξιόπιστη, βιώσιμη και σύγχρονη ενέργεια για όλους.** Η ενέργεια είναι κεντρικής σημασίας για κάθε σοβαρή πρόκληση και ευκαιρία με την οποία έρχεται αντιμέτωπη η καθημερινότητα. Η εργασία, η ασφάλεια, η κλιματική αλλαγή, η παραγωγή τροφίμων και η αύξηση του εισοδήματος προϋποθέτουν απαραίτητως πρόσβαση σε ενέργεια.
- ⇒ **Πρωώθηση της βιώσιμης και χωρίς αποκλεισμούς οικονομικής ανάπτυξης, της απασχόλησης και της αξιοπρεπούς εργασίας για όλους.** Η διαρκής έλλειψη αξιοπρεπών ευκαιριών εργασίας, οι ανεπαρκείς επενδύσεις και η υποκατανάλωση οδηγούν σε διάβρωση του βασικού κοινωνικού συμβολαίου που διέπει τις δημοκρατικές κοινωνίες: ότι όλοι πρέπει να μοιραζόμαστε την πρόοδο.

- ⇒ **Βιομηχανία, Καινοτομία και Υποδομές.** Οι συγκοινωνίες, η άρδευση, η ενέργεια, οι τεχνολογίες πληροφόρησης και επικοινωνίας είναι σημαντικές για την επίτευξη της βιώσιμης ανάπτυξης και την ενίσχυση κοινοτήτων σε πολλές χώρες.
- ⇒ **Βιώσιμες πόλεις και κοινότητες.** Οι πόλεις αποτελούν κόμβους για την ανταλλαγή ιδεών, για το εμπόριο, τον πολιτισμό, την επιστήμη, την παραγωγικότητα, την κοινωνική ανάπτυξη κ.ά. Στην καλύτερη των περιπτώσεων, οι πόλεις έχουν δώσει τη δυνατότητα στους ανθρώπους να προσδεύσουν κοινωνικά και οικονομικά.
- ⇒ **Υπεύθυνη κατανάλωση και παραγωγή.** Η βιώσιμη παραγωγή και κατανάλωση αφορά την προώθηση πόρων και την αποδοτικότητα της ενέργειας, την προώθηση βιώσιμων υποδομών και παροχών πρόσβασης σε βασικές υπηρεσίες καθώς τις πράσινες και αξιοπρεπείς θέσεις εργασίας, στοχεύοντας έτσι σε μία πιο ποιοτική ζωή για όλους.
- ⇒ **Δράση για το κλίμα.** Η κλιματική αλλαγή επηρεάζει πλέον κάθε χώρα σε κάθε ήπειρο. Διαταράσσει τις εθνικές οικονομίες και επηρεάζει τις ζωές ενώ έχει σημαντικές επιπτώσεις στους ανθρώπους, τις κοινότητες και τις χώρες του σήμερα αλλά ακόμα περισσότερο του αύριο.
- ⇒ **Διατήρηση και αιεφόρος χρήση των ωκεανών, των θαλασσών και των θαλάσσιων πόρων.** Οι ωκεανοί του κόσμου – η θερμοκρασία, η χημεία, τα ρεύματα και η ζωή τους – οδηγούν τα παγκόσμια οικοσυστήματα που κάνουν τη Γη κατοικήσιμη για την ανθρωπότητα.
- ⇒ **Βιώσιμη διαχείριση των δασών, καταπολέμηση της απερίθωμης, την ανάσχεση και αντιστροφή της υποβάθμισης του εδάφους, ανάσχεση της απώλειας βιοποικιλότητας.** Τα δάση καλύπτουν το 30 τοις εκατό της επιφάνειας της Γης και εκτός από την παροχή επισιτιστικής ασφάλειας και καταφύγιο, τα δάση αποτελούν το κλειδί για την καταπολέμηση της αλλαγής του κλίματος.
- ⇒ **Αναζωογόνηση της παγκόσμιας συνεργασίας για την αιεφόρο ανάπτυξη.** Ένα επιτυχημένο πρόγραμμα για τη βιώσιμη ανάπτυξη απαιτεί συνεργασίες μεταξύ κυβερνήσεων, του ιδιωτικού τομέα και της κοινωνίας των πολιτών.

Σύμφωνα με τη συσχέτιση του υπό μελέτη ΕΣΧΑΣΕ με τις Κοινοτικές, Εθνικές, Περιφερειακές και τοπικές διατάξεις και πολιτικές, προκύπτουν χρήσιμα συμπεράσματα για τον χαρακτήρα του και την συμβατότητα με αυτές. Ως εκ τούτου, το προτεινόμενο ΕΣΧΑΣΕ:

- Είναι συμβατό με τους διεθνείς, κοινοτικούς και εθνικούς στόχους περιβαλλοντικής προστασίας, καθώς ο σχεδιασμός του θα γίνει με γνώμονα μεταξύ άλλων την αποφυγή πιέσεων στο περιβάλλον (ατμόσφαιρα και κλιματική αλλαγή, νερά, έδαφος, βιοποικιλότητα, τοπίο και παράκτια ζώνη).
- Συμβαδίζει με τον βασικό αναπτυξιακό προσανατολισμό του Δήμου στον τομέα του τουρισμού, όπως αυτός αναφέρεται στο ΓΠΧΣΑΑ.
- Εμπλουτίζει το παρεχόμενο τουριστικό προϊόν και ενισχύει την ανταγωνιστικότητα αυτού, μέσω των ποιοτικά αναβαθμισμένων (5*) τουριστικών εγκαταστάσεων.
- Συντελεί στη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας (περίπου 700), εναρμονιζόμενο με το ισχύον Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δυτικής Ελλάδας.
- Συνεισφέρει στην προσέλκυση τουριστικών επενδύσεων με βιώσιμο τρόπο και στην εισροή κεφαλαίων στην εθνική οικονομία, που αποτελεί στόχο του ΓΠΧΣΑΑ.
- Πραγματοποιείται με οργανωμένη πολεοδόμηση, αποφεύγοντας την διάσπαρτη δόμηση του μοντέλου που χρησιμοποιούν επενδύσεις εκτός σχεδίου, στοιχείο που είναι συμβατό με το ΓΠΧΣΑΑ.
- Αναπτύσσεται με τρόπο συμβατό με τις προβλεπόμενες χρήσεις γης και τους όρους και περιορισμούς δόμησης που τίθενται για την περιοχή.
- Εντάσσεται αρμονικά στο τοπίο και υιοθετεί κατευθύνσεις του ΓΠΧΣΑΑ για την ανάδειξη και προστασία του περιβάλλοντος, περιλαμβάνοντας και σημαντικά στοιχεία αποκατάστασης.
- Χωροθετείται σε περιοχή που δεν τίθεται ζήτημα σύγκρουσης χρήσεων γης με υφιστάμενα ή σχεδιαζόμενα έργα που αφορούν σε Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας, βιομηχανικές εγκαταστάσεις ή υδατοκαλλιέργειες.
- Συνάδει με την Ευρωπαϊκή Σύμβαση του Τοπίου όσον αφορά στη διατήρηση και ενίσχυση της τοπικής φυσιογνωμίας και του οικιστικού πρότυπου ανάπτυξης.
- Υιοθετεί περιβαλλοντικές τεχνολογίες και δραστηριότητες, με στόχο να βοηθήσει και να αναδείξει τη βιοποικιλότητα της περιοχής.

Η υπό μελέτη επένδυση εντάσσεται σε έναν από τους πλέον ανταγωνιστικούς και εξωστρεφείς κλάδους προτεραιότητας για τη χώρα, διότι:

- ❖ Συμβάλλει σημαντικά στην ενίσχυση της τοπικής ανάπτυξης.

- ❖ Είναι σύμφωνη με τις αναπτυξιακές προτεραιότητες σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο.
- ❖ Συμβάλλει στην προάσπιση της υπαίθρου και του εκτός σχεδίου χώρου αφού δεν συνιστά ανάπτυξη διάσπαρτης δόμησης.
- ❖ Βελτιώνει και αποκαθιστά το φυσικό περιβάλλον του Πλατυγιαλίου της περιοχής του Αστακού.
- ❖ Προωθεί την ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού.
- ❖ Διαφέρει σημαντικά από το πρότυπο του κλασικού-συμβατικού τουριστικού προϊόντος.
- ❖ Σέβεται απόλυτα τη φέρουσα ικανότητα και τη χωρητικότητα της περιοχής, δεδομένου ότι ο τύπος και τα μεγέθη ανάπτυξης έχουν προβλεφθεί με τρόπο τέτοιο ώστε να αποφεύγεται η υποβάθμιση και εξάντληση των πόρων.
- ❖ Εμπλουτίζει το παρεχόμενο τουριστικό προϊόν στον τομέα του πολυτελούς τουρισμού, βελτιώνοντας την ελκυστικότητά της Περιοχής.
- ❖ Συμβάλλει σημαντικά στην ενίσχυση της τοπικής και περιφερειακής ανάπτυξης

Γ. Κύρια χαρακτηριστικά ΕΣΧΑΣΕ

Η περιοχή Μελέτης βρίσκεται στον Όρμο Πλατυγιαλίου, 7 km νότια του Όρμου Αστακού και βόρεια των εκβολών του Αχελώου. Απέναντι από την είσοδο του όρμου βρίσκεται το σύμπλεγμα νησιών, Βόρειες Εχινάδες, που δημιουργούν έναν φυσικό δίαυλο με την ξηρά πλάτους περίπου 2 km. Ο κοντινότερος οικισμός του Αστακού απέχει περίπου 6 km βόρεια από τα όρια χωροθέτησης των υδατορεμάτων, ενώ δεν υπάρχουν οικιστικές περιοχές με εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο σε απόσταση 2 km από τα όρια της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. προς κάθε κατεύθυνση. Η πρόσβαση στο ακίνητο πραγματοποιείται μέσω ασφαλοστρωμένης οδού που συνδέει την επαρχιακή οδό Αιτωλικού – Αστακού με την ρυμοτομούμενη περιοχή της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ.. Η κοινόχρηστη αυτή δημόσια οδός χρησιμοποιείται εξ αρχής για τις ανάγκες της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ.. Στην εικόνα 1 φαίνονται τα όρια του ακινήτου.



Εικόνα 1 : Όρια του ακινήτου του ΕΣΧΑΣΕ

[Πηγή: Bing Aerial. Επεξεργασία: GREEN2SUSTAIN, 2023]

Συγκεκριμένα, το «ακίνητο» των ~ 1.778 στρεμμάτων αποτελείται από (i) βιομηχανικά οικόπεδα στα οποία έχουν χωροθετηθεί κάποιες βιομηχανικές υποδομές, (ii) περιοχή λιμενικών εγκαταστάσεων καθώς και (iii) κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, όπως αυτά έχουν προβλεφθεί στο σχετικό ρυμοτομικό σχέδιο (Π.Δ. της από 15-09-1989 (ΦΕΚ 630 Δ' /09-10-1989)), όπως έχει τροποποιηθεί από την αριθμ. οικ. 6327/2007 Απόφαση Γεν. Γραμματέα Περιφ. Δυτ. Ελλάδος (ΦΕΚ 338 ΑΑΠ/02-08-2007)). Σημειώνεται ότι το ρυμοτομικό Σχέδιο της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. εγκρίθηκε πριν από 27 χρόνια (1989), η δε τροποποίηση του το 2007 αφορούσε μόνο αλλαγές ρυμοτομίας (ΟΤ) και όχι αλλαγές στις χρήσεις γης/λειτουργίες και εν γένει στο χαρακτήρα του Ακινήτου που θα μπορούσαν να καταστήσουν την περαιτέρω ανάπτυξη της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. επενδυτικά ελκυστικότερη και πολεοδομικά ορθολογική.

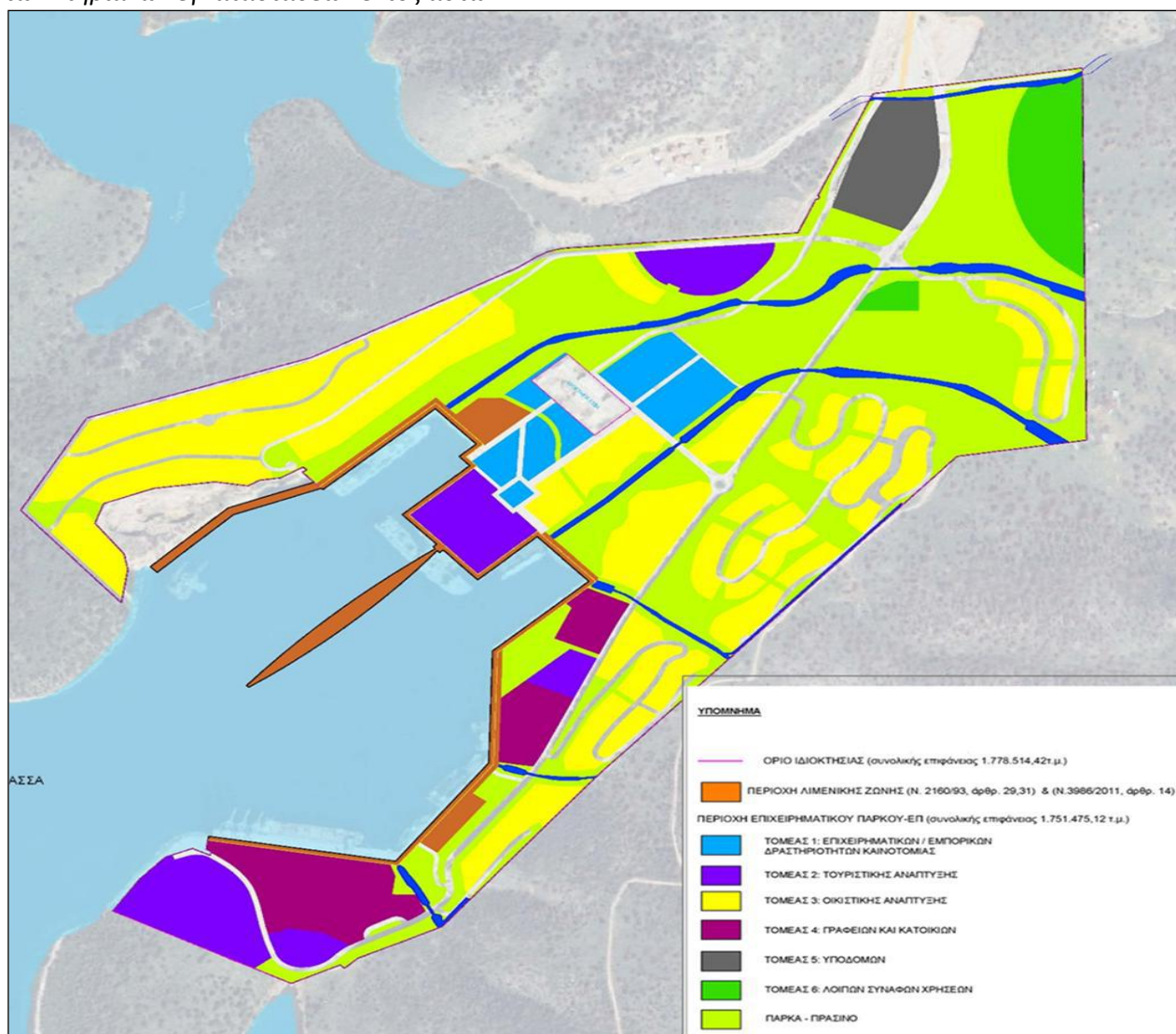
Πρωταρχικό στόχο του επενδυτικού σχεδίου αποτελεί η δυναμική και ταυτόχρονα βιώσιμη ανάπτυξη του ακινήτου. Αυτή χωρίζεται σε 7 διακριτούς τομείς που περιλαμβάνουν διαφορετικές χρήσεις οι οποίες χωροθετούνται εντός του ακινήτου με κατάλληλο και λειτουργικό τρόπο. Ο τομέας 1 των Επιχειρηματικών δραστηριοτήτων χωροθετείται

κεντρικά σε μία ενιαία περιοχή με μέτωπο στην χερσαία ζώνη λιμένα, οι χρήσεις των οποίων έχουν άμεση λειτουργική και συμπληρωματική σχέση. Αντίθετα, οι Τομείς 2 & 3 της τουριστικής και της οικιστικής ανάπτυξης χωροθετούνται σε διάσπαρτα τμήματα του ακινήτου. Ειδικότερα, η οικιστική χρήση αναπτύσσεται στο νοτιοδυτικό και στο ανατολικό τμήμα του ακινήτου προκειμένου να εξασφαλιστεί η σχετική απομόνωση και ησυχία των κατοίκων αλλά και οι θέες. Τα ξενοδοχεία χωροθετούνται στο ανατολικό παράκτιο μέτωπο του ακινήτου (εξαιρουμένου ενός ξενοδοχείου) σε τέσσερα (4) διακριτά τμήματα και σε άμεση επαφή με την χερσαία ζώνη λιμένα.

Όσον αφορά την κατανομή της δόμησης και ειδικότερα τις επιλογές χωροθέτησης των προτεινόμενων κτηριακών εγκαταστάσεων, επισημαίνονται τα εξής:

Εξετάζοντας τις βασικές κατηγορίες κτηριακών εγκαταστάσεων, προκύπτει ότι το μεγαλύτερο ποσοστό των κτηριακών εγκαταστάσεων αφορά κατοικίες (46,48%), συνυπολογίζοντας τις κατοικίες και τα διαμερίσματα προς πώληση καθώς και τις κατοικίες προσωπικού των τομέων 3-4 και 5 αντίστοιχα. Ακολουθούν οι εγκαταστάσεις (κύριες και βοηθητικές) επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (24,95%) των τομέων 1 και 4, ενώ στην τρίτη θέση οι τουριστικές εγκαταστάσεις (20,69%).

Αντίστοιχα, οι υψηλότερες πυκνότητες εντοπίζονται στον τομέα 1: Επιχειρηματικών/Εμπορικών δραστηριοτήτων καινοτομίας (81,63%) και ακολουθούν με χαμηλότερα ποσοστά οι τομείς 5: Υποδομών (59,98%), 4: Γραφείων και Κατοικιών (55,40%) και 2: Τουριστικής Ανάπτυξης (54,41%). Στον Τομέα 3: Οικιστικής ανάπτυξης, η πυκνότητα είναι σημαντικά χαμηλότερη (26,78%), ενώ στον τομέα 6: Λοιπών Συναφών Χρήσεων είναι μόλις 4,86%. Σημαντικοί παράγοντες της χωρικής οργάνωσης του επιχειρηματικού πάρκου είναι ο βαθμός πυκνότητας δόμησης, που εξαρτάται από την ένταση της κάθε δραστηριότητας, σε συνδυασμό με τη διάταξη των οικοδομικών τετραγώνων και των κτηριακών εγκαταστάσεων εντός αυτών.



Εικόνα 2 : Συνοψίζοντας, η συνολική έκταση του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ που αφορά στην επιφάνεια της ιδιοκτησίας (1.752.851 m²) και στην αξιοποίηση της ζώνης παραλίας και της κατασκευής πρόσθετων προβλητών (47.522 m²) αντιστοιχεί σε 1.800.373 m²

Σύμφωνα με το Άρθρο 1, παρ. 5.1 του Ν. 3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης», η Περιφέρεια συντίθεται από τρεις (3) Περιφερειακές Ενότητες και είκοσι (20) Δήμους συνολικά. Το υπό μελέτη ακίνητο υπάγεται διοικητικά στην Περιφερειακή Ενότητα Αιτωλοακαρνανίας, η οποία απαρτίζεται από επτά (7) Δήμους και συγκεκριμένα αυτών του Ξηρομέρου με έδρα τον οικισμό «Αστακός», του Αγρινίου, Δήμο Ιεράς Πόλεως Μεσολογγίου, Δήμο Ναυπακτίας, Δήμο Αμφιλοχίας, Δήμο Ακτίου-Βόνιτσας και Δήμο Θέρμου.

Η ΠΜ βρίσκεται εκτός περιοχών του οικολογικού δικτύου Natura 2000 με τις κοντινότερες περιοχές να βρίσκονται σε απόσταση λιγότερη του 1 km με ονομασίες «Δέλτα Αχελώου, Λιμνοθάλασσα Μεσολογγίου - Αιτωλικού & Εκβολές Ευήνου, Νήσοι Εχινάδες, νήσος Πεταλάς, Δυτικός Αράκυνθος & Στενά Κλεισούρας» και κωδικό GR2310015, η οποία αποτελεί Ζώνη Ειδικής Προστασίας (ΖΕΠ) για την ορνιθοπανίδα, και η περιοχή Natura2000 με την ονομασία «Δέλτα Αχελώου, Λιμνοθάλασσα Μεσολογγίου - Αιτωλικού, Εκβολές Ευήνου, Νήσοι Εχινάδες, Νήσος Πεταλάς» και κωδικό GR2310001, η οποία έχει χαρακτηριστεί ως Ειδική Ζώνη Διατήρησης (ΕΖΔ) των οικοτόπων και τα όριά της εμπίπτουν με αυτά της ΖΕΠ.

Επισημαίνεται ότι η περιοχή Natura 2000 με κωδικό GR2220003 και ονομασία “Εσωτερικό Αρχιπέλαγος Ιονίου (Μεγανήσι, Αρκούδι, Άτοκος, Βρωμονάς)”, βρίσκεται σε σχετική γειτνίαση με την περιοχή του έργου και παρουσιάζει οικολογική συνάφεια, λόγω του κοινού θαλάσσιου οικοσυστήματος του Ιονίου Πελάγους. Για την εν λόγω περιοχή έχει εκπονηθεί πρόσφατα η Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη «Μελέτη 5: Εκπόνηση ΕΠΜ και ΣΔ για τις περιοχές Natura 2000 των Περιφερειών Δυτικής Ελλάδας και Ιονίων Νήσων, Ομάδα 5α περιοχών Natura Περιφερειακών Ενοτήτων Κέρκυρας, Κεφαλονιάς, Ιθάκης, Λευκάδας και Ζακύνθου», στο πλαίσιο του εθνικού έργου αποτύπωσης και αξιολόγησης των περιοχών Natura 2000 από το ΥΠΕΝ.

Στην ευρύτερη περιοχή του Έργου εντοπίζεται Τοπίο Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους (ΤΙΦΚ) με την ονομασία «Δάσος Βαλανιδιάς Σκουρτού – Παλιομάνινας» και κωδικό ΑΤ2011026, το οποίο απέχει 5 km από το βορειοανατολικό άκρο της περιοχής Μελέτης. Εντός της εν λόγω περιοχής δεν εντοπίζεται κάποιο ΤΙΦΚ.

Η πλησιέστερη στην Επένδυση και μοναδική εντός της περιοχής μελέτης, περιοχή υπό καθεστώς προστασίας είναι το Καταφύγιο Άγριας Ζωής (ΚΑΖ) Κ364, με ονομασία «Καντήλια-Βαλτί (Αστακού)», το οποίο καταλαμβάνει έκταση συνολικού εμβαδού 24,18 km². Ειδικότερα, μικρό τμήμα του ΚΑΖ (2,83% του συνόλου της έκτασης του καταφυγίου) εντοπίζεται στα όρια του Ακινήτου.

Η υπό αξιοποίηση έκταση δεν εμπίπτει σε κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους και σε ζώνες προστασίας αρχαιολογικών χώρων, ιστορικών τόπων, φυσικών πάρκων και περιοχών οίκο-ανάπτυξης.

Δ. Πρόταση Χωρικής Ανάπτυξης του ΕΣΧΑΣΕ

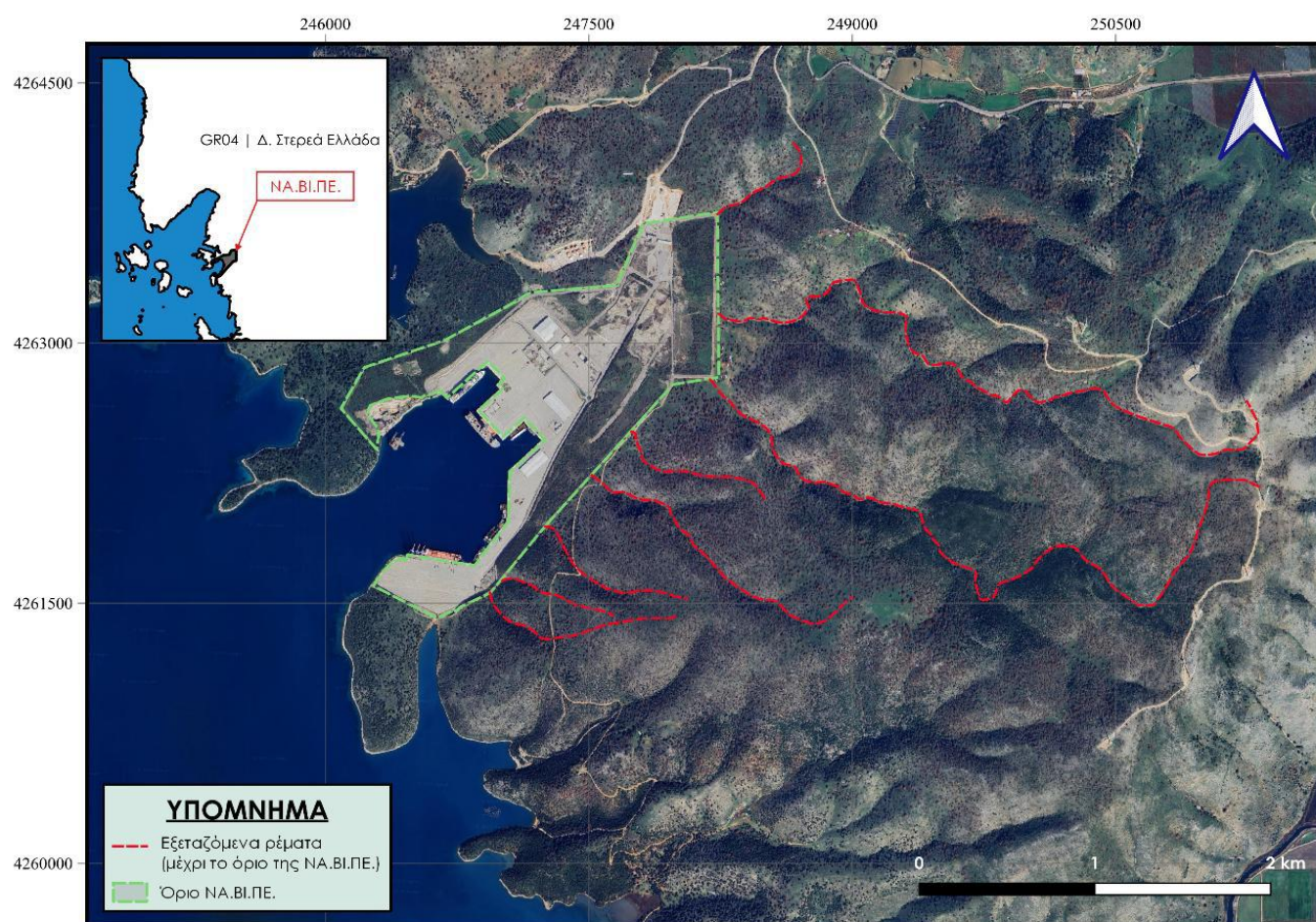
Το προτεινόμενο ΕΣΧΑΣΕ, συνιστά ΕΠΣ και αποσκοπεί στη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη της περιοχής επέμβασης προκειμένου να λειτουργήσει ως υποδοχέας σχεδίου στρατηγικής σημασίας. Με την απόφαση 20645/12-03-2025 της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (ΔΕΣΕ) που δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 1178 Β’/12-03-2025 αποφασίστηκε η ένταξη του επενδυτικού σχεδίου «Μετατροπή του Λιμένα ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. Πλατυγιαλίου σε Τουριστικό Λιμένα για Mega Yachts». Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, για λόγους στρατηγικής, θα λάβει χώρα χρονικά σε διαδοχικές φάσεις, με κατασκευαστική περίοδο τριών ετών και συνολική διάρκεια επτά ετών η καθημία, βάσει των οποίων εκτιμάται ότι θα δημιουργηθούν οι κατάλληλες ταμειακές ροές για την βιώσιμη ολοκλήρωση της Επένδυσης.

Σημειώνεται, ότι η ομάδα μελέτης έχει γνωστοποιήσει στους μελετητές του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου όλα τα απαραίτητα στοιχεία της στρατηγικής επένδυσης του παρόντος ΕΣΧΑΣΕ και συγκεκριμένα τις προτεινόμενες χρήσεις γης, τους όρους δόμησης, τους εκτιμώμενους πληθυσμούς καθώς και την επιβάρυνση της ΤΦΙ που θα επιφέρει η επένδυση τόσο σε δημοτικό όσο και σε περιφερειακό επίπεδο.

Προκειμένου να διευκολυνθεί η εκτίμηση επιπτώσεων, αλλά και να διαγνωσθεί η νέα κατάσταση που θα επιφέρει η επένδυση μετά την υλοποίησή της, εξετάστηκαν δείκτες φέρουσας ικανότητας, όχι με βιβλιογραφικά όρια, αλλά με στόχο να μην αλλοιώνεται η κατάσταση της περιοχής σε σχέση με την αναμενόμενη εξέλιξή της χωρίς την επένδυση. Έτσι, διαπιστώθηκε ότι ως προς τους περισσότερους δείκτες, η κατάσταση θα μείνει αμετάβλητη ή θα βελτιωθεί με την υλοποίηση της επένδυσης, ενώ οι όποιες αλλαγές θα είναι ανεπαίσθητες. Επιγραμματικά οι δείκτες συνοψίζονται στα ακόλουθα :

- ❖ Δείκτης Επιβάρυνσης Φυσικού Περιβάλλοντος, (α) Δασικές εκτάσεις και περιοχές προστασίας φυσικού τοπίου (β) Προστασία ρεμάτων.
- ❖ Δείκτης Επιβάρυνσης Εδάφους, (α) Μίγμα χρήσεων γης (β) Κάλυψη εδάφους.
- ❖ Δείκτης επιβάρυνσης πολιτισμικής κληρονομιάς, (α) Οργανωμένοι πολιτιστικοί χώροι.
- ❖ Δείκτης επιβάρυνσης στερεών αποβλήτων, (α) Παραγωγή Αστικών Στερεών Αποβλήτων.
- ❖ Δείκτης επιβάρυνσης υδατικών πόρων και δικτύων ύδρευσης, (α) Ύδρευση (Δ1). Ορίζεται ως το ποσοστό κατοίκων που μπορούν να εξυπηρετηθούν από το υφιστάμενο δίκτυο, (β) Ύδρευση (Δ2). Ορίζεται ως η μέση κατά κεφαλήν κατανάλωση στην άμεση περιοχή μελέτης (L/cap/d) (γ) Απολήψεις υπόγειου νερού (Δ3). Ορίζεται ως η κατά κεφαλήν απόληψη γλυκού υπόγειου νερού (L/cap/d).
- ❖ Δείκτης Χωρητικότητας ακτών, (α) Χρήση παραλιών
- ❖ Λοιποί δείκτες που χρησιμοποιήθηκαν (i) Εργατικό δυναμικό, (ii) Υδατορέματα.

Η κατασκευή των έργων της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. τροποποίησε τη φυσική κατάσταση σε ότι αφορά τα υδατορέματα της περιοχής και την εκβολή τους σε φυσικούς αποδέκτες. Σκοπός της υδρολογικής μελέτης είναι η κατά το δυνατόν αποκατάσταση της πρότερης κατάστασης, τόσο μηκτομικά όσο και οριζοντιογραφικά, στα πλαίσια της αλλαγής χρήσεων γης στην ιδιοκτησία. Τα εξεταζόμενα ρέματα απεικονίζονται μέχρι το όριο της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. στο ακόλουθο απόσπασμα χάρτη.



Εικόνα 3 : Απεικόνιση των προς οριοθέτηση υδατορευμάτων μέχρι το όριο της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ.

Στρατηγικές κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης των περιοχών που συνάδουν με τον χαρακτήρα της προτεινόμενης επένδυσης αποτελούν:

- Ολοκληρωμένες τουριστικές παρεμβάσεις με αναπτυξιακό χαρακτήρα για την περιοχή, όπως οργανωμένοι υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων, σύνθετα τουριστικά καταλύματα, ειδικά προγράμματα τουριστικής ανάπτυξης και ανάπτυξη βασικών υποδομών (όπως λιμένες, αεροδρόμια κ.λπ.).
- Ανάπτυξη ειδικών τουριστικών υποδομών και εγκαταστάσεων που εμπλουτίζουν και διευρύνουν το τουριστικό προϊόν.

- Κατασκευή νέων, συμπλήρωση και αναβάθμιση υφιστάμενων τεχνικών, κοινωνικών (περίθαλψης και αθλητισμού), περιβαλλοντικών και πολιτιστικών υποδομών (μουσεία, κ.λπ.).
- Παροχή κινήτρων για εκσυγχρονισμό υφιστάμενων τουριστικών μονάδων με παράλληλη αναβάθμιση σε τύπους και κατηγορίες καταλυμάτων (3, 4 και 5 αστέρια) ή επέκταση αυτών και συμπληρώσεις με ειδικές τουριστικές υποδομές.
- Λήψη μέτρων για την έγκαιρη πρόληψη φαινομένων υποβάθμισης της ποιότητας των φυσικών και ανθρωπογενών πόρων.
- Προώθηση μέτρων εξοικονόμησης ενέργειας και βελτίωσης της ενεργειακής αποδοτικότητας των εγκαταστάσεων.
- Πρόληψη φαινομένων υποβάθμισης της ποιότητας των φυσικών και ανθρωπογενών πόρων.
- Περιορισμός της κατασκευής νέων καταλυμάτων σε κατηγορίες 3, 4 και 5 αστέρων σε εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές, αύξηση της ελάχιστης απαιτούμενης επιφάνειας γηπέδου σε δέκα (10) στρέμματα και θέσπιση μέγιστης πυκνότητας 8, 9 και 10 κλινών/στρέμμα για ξενοδοχεία 5, 4 και 3 αστέρων, αντιστοίχως. Υιοθέτηση της κατεύθυνσης αυτής και στην περίπτωση επέκτασης υφιστάμενου καταλύματος, πλην της περίπτωσης τυχόν συμπλήρωσης αυτού με ειδικές τουριστικές υποδομές εκτός αν αυτό αποκλείεται από ειδικές διατάξεις.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3986/2011 (άρθ. 13), καθορίζονται μεταξύ άλλων οι ειδικότερες κατηγορίες έργων, δραστηριοτήτων και εγκαταστάσεων που πρόκειται να ανεγερθούν στην έκταση του εγκεκριμένου ΕΣΧΑΣΕ, καθώς και τα αναγκαία συνοδά έργα. Στο πλαίσιο του παρόντος επενδυτικού σχεδίου, τα απαιτούμενα έργα περιλαμβάνουν:

- i. Έργα προετοιμασίας γηπέδου (εκκαθάριση γηπέδου, εγκατάσταση εργολάβου, γενικές εκσκαφές)
- ii. Έργα δικτύων υποδομών.
- iii. Ανέγερση κτιριακών εγκαταστάσεων όλων των χρήσεων (επιχειρηματικές, κατοικίες, ξενοδοχεία κ.λπ.).
- iv. Έργα διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου, αιγιαλού (προβλήτες πρόσδεσης σκαφών) και λιμνολεκάνης.
- v. Συνοδά έργα (έργα εξωτερικής υποδομής) στα οποία περιλαμβάνονται τα δίκτυα ηλεκτροδότησης, τηλεπικοινωνιών, ύδρευσης, άρδευσης, αποχέτευσης καθώς και οι έργα οδοποιίας του εσωτερικού δικτύου αλλά και για σύνδεση με το εξωτερικό οδικό δίκτυο.

Ε. Προτεινόμενο Σενάριο

Κατά τον σχεδιασμό του προτεινόμενου επενδυτικού σχεδίου διερευνήθηκαν τρία (3) εναλλακτικά σενάρια χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης της έκτασης του εν λόγω επενδυτικού σχεδίου. Από αυτά προκρίθηκε το ΕΣΧΑΣΕ Επιχειρηματικού Πάρκου με ΜΣΔ = 0,20 (Ν. 3986/2011, άρθ. 11 παρ. Β2)- Σενάριο 3, με το οποίο παρέχεται η δυνατότητα μετατροπής του εμπορευματικού χαρακτήρα του υφιστάμενου λιμένα Πλατυγιαλίου σε τουριστικό λιμένα. Αυτό εκτιμάται ως η πλέον κατάλληλη λύση, με σημαντικά θετικές επιπτώσεις, ικανοποιώντας συνδυαστικά και πολυεπίπεδα θεσμικούς, πολεοδομικούς-χωροταξικούς, περιβαλλοντικούς, κοινωνικό-οικονομικούς και επενδυτικούς στόχους, εξασφαλίζοντας την ήπια και ταυτόχρονα οικονομικά βιώσιμη ανάπτυξη του ακινήτου. Το εγκριτικό διάταγμα του ΕΣΧΑΣΕ μπορεί να τροποποιεί εγκεκριμένα πολεοδομικά σχέδια (άρθρο 12§5 ν. 3986/2011). Συνεπώς, το ΕΣΧΑΣΕ που θα εκδοθεί δεν δεσμεύεται από το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο της ΝΑΒΙΠΕ Πλατυγιαλίου για τις ανάγκες εφαρμογής του νέου επιχειρησιακού σχεδίου (ΦΕΚ Δ' 630/9-10-1989, όπως τροποποιήθηκε μεταγενέστερα).

Βασικά σημεία Σεναρίου 3:

- ❖ Ολοκληρωμένη και ορθολογική χωρική οργάνωση: οργανωμένη με απόλυτο σεβασμό στη Φέρουσα Ικανότητα της περιοχής και ελάχιστη επιβάρυνση που προκύπτει αναλυτικά μετά από διερεύνηση δεικτών.
- ❖ Απόλυτη συμβατότητα με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού (ήπια τουριστική ανάπτυξη και αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος και των παροχών, ανάπτυξη ειδικών μορφών τουρισμού όπως τουρισμός Γιώτινγκ (Yachting), οργανωμένη ανάπτυξη της τουριστικής δραστηριότητας, προστασία φυσικού περιβάλλοντος κ.α).
- ❖ Αξιοποίηση σύγχρονων πολεοδομικών εργαλείων που συνεπάγονται τη θεσμική θωράκιση του προτεινόμενου χωρικού προορισμού του οικείου επενδυτικού σχεδίου με Π.Δ και δημιουργία «ασφάλειας δικαίου».
- ❖ Χωροθέτηση τουριστικών εγκαταστάσεων με οργανωμένο τρόπο, καθώς πρόκειται για οργανωμένο υποδοχέα τουριστικών δραστηριοτήτων.

Το επιλεγμένο **Σενάριο 3**, αφορά την αξιοποίηση της διαθέσιμης έκτασης ως Στρατηγικής Επένδυσης μέσω του χωρικού εργαλείου ΕΣΧΑΣΕ κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Ν.4864/2021. Η αξιοποίηση των ακινήτων στο πλαίσιο των Στρατηγικών Επενδύσεων και η απόδοση επενδυτικής ταυτότητας (χωρικός προορισμός, χρήσεις γης, όροι δόμησης κ.λπ) γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Β του Ν. 3986/2011 (όπως ισχύει). Συγκεκριμένα, εξετάζεται η δυνατότητα αξιοποίησης του Ακινήτου μέσω ΕΣΧΑΣΕ με χωρικό προορισμό ανάπτυξης την γενική χρήση Επιχειρηματικού Πάρκου (Ν. 3986/2011, άρθ. 11 παρ. Β2). Ως επιτρεπόμενες χρήσεις του ΕΣΧΑΣΕ, βάσει του Ν. 3986/2011, άρθ. 11 παρ. Β2, ορίζονται οι εξής:

- ❖ Δραστηριότητες που υπάγονται στο δεύτερο μέρος (Βιομηχανία-Βιοτεχνία, Επαγγελματικό Εργαστήριο, Μηχανολογικές Εγκαταστάσεις, Αποθήκες, Κτιριακές Εγκαταστάσεις)
- ❖ Επιχειρηματικές δραστηριότητες του δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα, με εξαίρεση τα εμπορικά κέντρα.
- ❖ Επιχειρήσεις Εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics), αποθήκες και συγκροτήματα αποθηκών οι οποίες δεν αποτελούν τμήματα των βιομηχανικών - βιοτεχνικών εγκαταστάσεων.
- ❖ Δραστηριότητες του Ν. 1575/1985 (Α' 207).
- ❖ Ερευνητικά κέντρα και εργαστήρια που σχετίζονται με εφαρμοσμένη βιομηχανική, ενεργειακή, μεταλλευτική έρευνα, κέντρα τεχνολογικής υποστήριξης των επιχειρήσεων και των εργαζομένων, εργαστήρια παροχής υπηρεσιών υψηλής τεχνολογίας και ποιότητας, καθώς και εγκαταστάσεις που αξιοποιούν ή συνδέονται με τα αποτελέσματα των εργασιών των ερευνητικών κέντρων ή των εργαστηρίων, σχολές τεχνικής κατεύθυνσης και παραρτήματα πανεπιστημιακών ιδρυμάτων.
- ❖ Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.
- ❖ Δραστηριότητες υποστηρικτικές ή υποβοηθητικές της λειτουργίας των επιχειρήσεων του Επιχειρηματικού Πάρκου, καθώς και παραρτήματα, υποσταθμοί ή υπηρεσιακές μονάδες δημοσίων υπηρεσιών, Ν.Π.Δ.Δ., Ν.Π.Ι.Δ., κοινωφελών οργανισμών, υπηρεσίες υγείας, χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί και μονάδες καθαρισμού αποβλήτων.
- ❖ Δραστηριότητες παραγωγής ηλεκτρικής ή και θερμικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας και φυσικό αέριο, συμπαραγωγής ηλεκτρισμού και θερμότητας, με τις συνοδευτικές υποδομές τους (γραμμές μεταφοράς και διανομής και εγκαταστάσεις τροφοδοσίας με καύσιμα).
- ❖ Δραστηριότητες αγροτοκτηνοτροφίας, ιδίως μέσω θερμοκηπιακών καλλιεργειών, καθώς και υποστηρικτικές ή υποβοηθητικές της λειτουργίας τους, όταν τα παραγόμενα προϊόντα τους τυγχάνουν επεξεργασίας εντός του Επιχειρηματικού Πάρκου από δραστηριότητες που υπάγονται στο δεύτερο μέρος του παρόντος νόμου.

ΣΤ. Οικονομικά Στοιχεία Έργου

Σύμφωνα με το *business plan*, το Έργο εκτείνεται χρονικά σε περίοδο 45 ετών με 3 χρόνια αρχική περίοδο κατασκευής και 42 χρόνια λειτουργίας. Στο Έργο διακρίνονται 2 κύριες φάσεις ανάπτυξης με εκτιμώμενη διάρκεια 7 ετών η καθεμία. Όσον αφορά την φάση Α, η κατασκευαστική περίοδος εκτιμάται σε τρία έτη, ενώ το συνολικό κατασκευαστικό κόστος υπολογίζεται σε 433,7 εκατ. €. Αντίστοιχα, για την φάση Β' η κατασκευαστική περίοδος εκτιμάται επίσης σε 3 έτη, αρχής γενομένης από το έτος 8 του Έργου, ενώ το συνολικό κατασκευαστικό κόστος ανέρχεται σε 66,6 εκατ. €. Τέλος, το κόστος κατασκευής των επιμέρους τμημάτων της λιμενικής ζώνης εκτιμάται σε 179,7 εκατ. €. Το κόστος των έργων υποδομής του Ακινήτου εκτιμάται σε 217,8 εκατ. €, με το μεγαλύτερο μέρος να αναλαμβάνεται κατά την Φάση Α. Στο κόστος συμπεριλαμβάνεται πρόβλεψη πληθωριστικής αναπροσαρμογής 5% και απρόβλεπτων εξόδων (10%), ενώ δεν συμπεριλαμβάνεται ο ΦΠΑ κατασκευής.

Η απαιτούμενη χρηματοδότηση του επενδυτικού σχεδίου έχει εξασφαλιστεί με ίδια και δανειακά κεφάλαια, όπως τεκμηριώνεται από το *business plan*. Επιπλέον, εκτιμάται ότι θα δημιουργηθούν περίπου 700 νέες θέσεις μόνιμης απασχόλησης κατά την κατασκευαστική περίοδο, καθώς και περίπου 1.150 νέες μόνιμες θέσεις απασχόλησης κατά την περίοδο λειτουργίας. Τα στοιχεία αυτά έχουν υπολογιστεί στην μελέτη του *business plan* της στρατηγικής επένδυσης στο καθώς και στην μελέτη άμεσων και έμμεσων επιπτώσεων στην ελληνική οικονομία.

ΣΤ. Εκτίμηση των Επιπτώσεων στο περιβάλλον

Από τη αξιολόγηση των τριών εναλλακτικών Σεναρίων της υπό εξέταση ΣΜΠΕ, προέκυψαν ορισμένα συμπεράσματα σχετικά με τις πιθανές επιπτώσεις από την εφαρμογή του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ, πάντα σε σύγκριση με τα τρία εξεταζόμενα σενάρια. Πιο κάτω παρουσιάζεται η συγκριτική αξιολόγηση των εναλλακτικών σεναρίων ανάπτυξης του ακινήτου, βάσει ποσοτικών και ποιοτικών παραμέτρων.

Με εξαίρεση το σενάριο της μηδενικής παρέμβασης, όπου η δόμηση παραμένει ιδιαίτερα χαμηλή και αφορά εγκαταστάσεις που υφίστανται ήδη, τα μικρότερα μεγέθη δόμησης/κάλυψης και χωρητικότητας εξασφαλίζονται

από το Σενάριο 3 που αναπτύσσεται μέσω του ΕΣΧΑΣΕ με ΜΣΔ=0,20. Το Σενάριο 2, το οποίο αναπτύσσεται με τους όρους του Επιχειρηματικού Πάρκου Ειδικού Τύπου (Ν. 3982/2011), η δόμηση και η κάλυψη είναι κατά 7 και 1,5 φορές αντίστοιχα αυξημένες συγκριτικά με το Σενάριο 3. Επιπροσθέτως, τα μεγέθη δόμησης/κάλυψης και χωρητικότητας του Σεναρίου 2 που αναπτύσσεται στη λογική εξάντλησης των επιτρεπτών κατά ΕΣΧΑΣΕ μεγεθών, είναι αυξημένα συγκριτικά με το Σενάριο 3, με το οποίο εξασφαλίζεται το «ηπιότερο» της ανάπτυξης. Σημειώνεται πως, ο ανώτατος συντελεστής δόμησης του Σεναρίου 3 δεν εξαντλείται, καθώς λόγω περιορισμών και δεσμεύσεων καθορίζεται σημαντικά μικρότερος με αποτέλεσμα και η προκύπτουσα δόμηση να είναι εμφανώς μικρότερη.

Παράμετροι Αξιολόγησης	Σενάριο 1: Do Nothing	Σενάριο 2: ΕΠΕΤ (Ν. 3982/2011)	Σενάριο 3: ΕΣΧΑΣΕ "ΕΠ"
Χωρική Οργάνωση	0	0	+
Δόμηση	0	--	+
Συμβατότητα με Υπερκείμενο Σχεδιασμό	-	-	++
Φυσικό Περιβάλλον	-	--	+
Τοπίο	-	--	+
Φέρουσα Ικανότητα	0	-	+
Κοινωνικο-οικονομικό Περιβάλλον	--	+	++

* (0: ουδέτερες ή μηδενικές επιπτώσεις, --: αρνητικές επιπτώσεις, -: μερικώς ή περιορισμένες αρνητικές επιπτώσεις, +: μερικώς ή περιορισμένες θετικές επιπτώσεις, ++: θετικές επιπτώσεις)

Πίνακας 1 : Ανάλυση των τριών σεναρίων όπως αξιολογήθηκαν ως προς 7 επιλεγμένα κριτήρια

Η ποιοτική αξιολόγηση των Σεναρίων βασίστηκε στην ανάλυση και συγκριτική αξιολόγηση των ποιοτικών και ποσοτικών παραμέτρων και χαρακτηριστικών των εναλλακτικών σεναρίων. Τα ποιοτικά χαρακτηριστικά των τριών σεναρίων αξιολογήθηκαν ως προς 7 επιλεγμένα κριτήρια, τα οποία επιτρέπουν μια πολυδιάστατη σύγκριση και δίνουν μια πιο εμπεριστατωμένη εικόνα για τον τύπο της ανάπτυξης της κάθε περίπτωσης και συνακόλουθα τις επιπτώσεις τους. Τα κριτήρια αυτά συνοψίζονται στον παραπάνω Πίνακα 1. Το Σενάριο 3 εκτιμάται ως η πλέον κατάλληλη λύση, με σημαντικά θετικές επιπτώσεις, ικανοποιώντας συνδυαστικά και πολυεπίπεδα θεσμικούς, πολεοδομικούς-χωροταξικούς, περιβαλλοντικούς, κοινωνικό-οικονομικούς και επενδυτικούς στόχους, εξασφαλίζοντας την ήπια και ταυτόχρονα οικονομικά βιώσιμη ανάπτυξη του ακινήτου. Πρόκειται για τη βέλτιστη επιλογή που εξυπηρετεί την επίτευξη των επενδυτικών στόχων, επιλογή βέβαια που τεκμηριώνεται και από πολεοδομικά, περιβαλλοντικά και κοινωνικο-οικονομικά κριτήρια. Το προκρινόμενο σενάριο επιτρέπει ουσιαστικά τη χωροθέτηση ενός βιώσιμου – πολεοδομικά, περιβαλλοντικά και επενδυτικά – οργανωμένου υποδοχέα επιχειρηματικών δραστηριοτήτων με συμπληρωματικές χρήσεις υψηλής ποιότητας που θα ανταποκρίνεται (i) στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου και της ευρύτερης περιοχής και (ii) στις απαιτήσεις του ανταγωνιστικού επενδυτικού περιβάλλοντος. Τέλος, βασικό πλεονέκτημα του προκρινόμενου σεναρίου έναντι των άλλων είναι η θεσμική θωράκιση του χωρικού προσδιορισμού με Π.Δ/γμα και συνεπώς η δημιουργία ασφάλειας δικαίου έναντι αμφισβητήσεων καθώς και η επιτάχυνση διαδικασιών έγκρισης χωροθέτησης του στρατηγικού επενδυτικού σχεδίου. Αναλυτικά, με την επιλογή αυτή: Παρέχεται η δυνατότητα μετατροπής του εμπορευματικού χαρακτήρα του υφιστάμενου λιμένα Πλατυγιάλιου σε τουριστικό λιμένα.

Ζ. Επισημάνσεις της υπηρεσίας

Κατόπιν εξέτασης της ΣΜΠΕ και των συνυποβληθεισών μελετών, η Υπηρεσία επισημαίνει τα ακόλουθα, τα οποία πρέπει να αποσαφηνισθούν και να ενσωματωθούν στο τελικό κανονιστικό και περιβαλλοντικό πλαίσιο του ΕΣΧΑΣΕ: **1. Χωροταξική συμβατότητα και ισχύον πλαίσιο.** Η επιλογή του χωρικού προσδιορισμού «Επιχειρηματικό Πάρκο» κατά την παρ. Β2 του άρθρου 11 του Ν. 3986/2011 δεν αρκεί, αφ' εαυτής, για να τεκμηριώσει τη συμβατότητα του συνόλου των προτεινόμενων χρήσεων. Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης περιλαμβάνει ειδική κατεύθυνση για τη διατήρηση της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. Αστακού ως βιομηχανικού πάρκου, σε συνδυασμό με ελεύθερη ζώνη και δραστηριότητες διαμετακομιστικού κόμβου. Αντιθέτως, η εξεταζόμενη πρόταση εισάγει σύνθετο μίγμα επιχειρηματικών, τουριστικών και οικιστικών χρήσεων. Συνεπώς, στο εγκριτικό κείμενο απαιτείται ειδική και επαρκής αιτιολόγηση της προτεινόμενης μεταβολής του λειτουργικού χαρακτήρα της περιοχής και της συμβατότητάς της με το Γενικό Πλαίσιο, το Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Δυτικής Ελλάδας (ΦΕΚ 845 Δ'/2020), τα ισχύοντα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια, τον Θαλάσσιο Χωροταξικό Σχεδιασμό και τον λοιπό υπερκείμενο σχεδιασμό. Η αναφορά στο ΕΠΧΣΑΑ Τουρισμού (ΦΕΚ 3155 Β'/2013) ως ισχύον πλαίσιο, καθώς και η κατάταξη της περιοχής στην κατηγορία Α2 βάσει αυτού, πρέπει να απαλειφθούν, δεδομένου ότι, κατά τον χρόνο σύνταξης της

παρούσας, δεν έχει εγκριθεί νέο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό και το σχετικό κείμενο του 2026 παραμένει σχέδιο. Αντίστοιχα, η αναφορά στο ΠΕΠ 2014-2020 πρέπει να αντικατασταθεί από το ισχύον Πρόγραμμα «Δυτική Ελλάδα 2021-2027».

2. Περιοριστικός καθορισμός χρήσεων και μεγεθών. Η στρατηγική περιβαλλοντική αξιολόγηση αφορά τις συγκεκριμένες χρήσεις, τα μεγέθη, τη χωρική κατανομή και τις φάσεις που εξετάστηκαν στη ΣΜΠΕ. Δεν είναι περιβαλλοντικά επαρκής η γενική παραπομπή στο σύνολο των δυνητικά επιτρεπόμενων χρήσεων της παρ. Β2 του άρθρου 11 του Ν. 3986/2011 ή σε «...κάθε άλλη συναφή χρήση». Στο εγκριτικό κείμενο πρέπει να καθορισθούν περιοριστικά, ανά τομέα, οι επιτρεπόμενες χρήσεις, τα ανώτατα μεγέθη δόμησης, κάλυψης, δυναμικότητας και πληθυσμού, οι θέσεις των λιμενικών έργων και η χρονική αλληλουχία των φάσεων. Ουσιώδης μεταβολή ή ανακατανομή των μεγεθών, ιδίως προς την παράκτια ζώνη, τις ζώνες των υδατορεμάτων ή τις περιοχές αυξημένης οικολογικής ευαισθησίας, πρέπει να προϋποθέτει νέα αξιολόγηση κατά την κείμενη νομοθεσία.

3. Προστατευόμενες περιοχές και οικολογική αξιολόγηση. Στον φάκελο της ΕΟΑ εμφανίζονται διαφορετικές αναφορές ως προς την απόσταση του ακινήτου από τις περιοχές Natura 2000 και το Εθνικό Πάρκο, ενώ τμήμα του ακινήτου εμπίπτει στο Καταφύγιο Άγριας Ζωής Κ364 «Καντήλια-Βαλτί (Αστακού)». Πριν από την τελική έγκριση πρέπει να αποσαφηνισθούν ενιαία, με επίσημα και επικαιροποιημένα γεωχωρικά δεδομένα, τα όρια και οι αποστάσεις από τις περιοχές GR2310001 και GR2310015, το Εθνικό Πάρκο και το ΚΑΖ Κ364.

4. Υδατορέματα, υδατικοί πόροι και πλημμυρικός κίνδυνος. Το ακίνητο διατρέχεται από έξι υδατορέματα, για τα οποία έχουν προταθεί γραμμές οριοθέτησης. Η θεσμική οριοθέτηση και η περιβαλλοντική αδειοδότηση των τυχόν έργων διευθέτησης πρέπει να ολοκληρωθούν σύμφωνα με τον Ν. 4258/2014. Ο σχεδιασμός πρέπει να συμμορφώνεται με τη 2^η Αναθεώρηση του ΣΔΛΑΠ του Υδατικού Διαμερίσματος Δυτικής Στερεάς Ελλάδας (ΕΛ04), που εγκρίθηκε με το ΦΕΚ 84 Α'/12-06-2024, και με την 1^η Αναθεώρηση του Σχεδίου Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας του ίδιου Υδατικού Διαμερίσματος, που εγκρίθηκε με το ΦΕΚ 2557 Β'/27-05-2025. Απαιτείται να διασφαλισθούν η υδρομορφολογική συνέχεια των ρεμάτων, η μη αύξηση της πλημμυρικής επικινδυνότητας κατάντη και η αποφυγή υποβάθμισης των παράκτιων και υπόγειων υδατικών συστημάτων.

5. Γεωλογική καταλληλότητα, παράκτια ζώνη και κλιματική ανθεκτικότητα. Η συνυποβληθείσα Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας διακρίνει ζώνες κατάλληλες, κατάλληλες υπό προϋποθέσεις και ακατάλληλες για δόμηση. Οι ζώνες αυτές πρέπει να αποτυπωθούν δεσμευτικά στο εγκριτικό σχέδιο. Στις ακατάλληλες ζώνες, ιδίως εντός των οριογραμμών των υδατορεμάτων και στα πρηνή ισχυρών κλίσεων, δεν πρέπει να επιτρέπεται δόμηση, ενώ στις ζώνες λιμενικών επιχώσεων και λοιπών τεχνητών αποθέσεων απαιτούνται ειδικές γεωτεχνικές έρευνες. Ο σχεδιασμός των παράκτιων και λιμενικών έργων πρέπει επιπλέον να τεκμηριώνει την ανθεκτικότητά τους έναντι ανόδου της στάθμης της θάλασσας, κυματικών και μετεωρολογικών κατακλύσεων, διάθρωσης, σεισμικότητας και λοιπών επιπτώσεων της κλιματικής αλλαγής.

Υπό τις ανωτέρω επισημάνσεις, η Υπηρεσία δεν διατυπώνει αντίρρηση επί της στρατηγικής κατεύθυνσης του ΕΣΧΑΣΕ, υπό την προϋπόθεση ότι οι ακόλουθοι όροι θα ενσωματωθούν στην απόφαση έγκρισης της ΣΜΠΕ και στο εγκριτικό κανονιστικό κείμενο του Σχεδίου.

Η. Προτεινόμενοι όροι

1. Χρήσεις, μεγέθη και μεταβολές. Στο εγκριτικό κείμενο να καθορισθούν περιοριστικά οι ειδικές χρήσεις γης, η χωρική κατανομή τους και τα ανώτατα πολεοδομικά και λειτουργικά μεγέθη ανά τομέα, όπως ακριβώς αξιολογήθηκαν στη ΣΜΠΕ. Να μην παρέχεται γενική δυνατότητα εγκατάστασης του συνόλου των χρήσεων της παρ. Β2 του άρθρου 11 του Ν. 3986/2011 ούτε αόριστων «συναφών χρήσεων» που δεν έχουν περιβαλλοντικά αξιολογηθεί. Κάθε ουσιώδης μεταβολή των χρήσεων, των δυναμικοτήτων, της συνολικής δόμησης, του αριθμού κλινών ή κατοικιών, των θέσεων ελλιμενισμού ή των λιμενικών έργων να υπόκειται προηγουμένως στην προβλεπόμενη διαδικασία τροποποίησης και, όπου απαιτείται, σε νέα στρατηγική περιβαλλοντική εκτίμηση και οικολογική αξιολόγηση.

2. Ενιαία γεωχωρική τεκμηρίωση. Πριν από την οριστικοποίηση του ΕΣΧΑΣΕ να υποβληθεί ενιαίος γεωαναφερμένος χάρτης και πίνακας συντεταγμένων, βασισμένος σε επίσημα και επικαιροποιημένα δεδομένα, στον οποίο να αποτυπώνονται τα όρια του ακινήτου, του αιγιαλού, της παραλίας και του παλαιού αιγιαλού, των έξι υδατορεμάτων, των περιοχών Natura 2000, του Εθνικού Πάρκου, του ΚΑΖ Κ364, των δασικών εκτάσεων και των προστατευόμενων μνημείων ή αρχαιολογικών χώρων. Με τον τρόπο αυτό να αρθούν οι αποκλίσεις που εμφανίζονται στον φάκελο ως προς τις αποστάσεις από τις προστατευόμενες περιοχές.

3. ΕΟΑ και Natura 2000. Όλα τα μέτρα πρόληψης, μετριασμού και παρακολούθησης που περιλαμβάνονται σε αυτή να καταστούν δεσμευτικά. Εάν κατά την εξειδίκευση του Σχεδίου μεταβληθούν ουσιωδώς η διάταξη, οι

δυναμικότητες ή τα λιμενικά έργα ή προκύψουν νέα έργα με πιθανές σωρευτικές επιπτώσεις, να προηγείται εκ νέου έλεγχος κατά το άρθρο 6 παρ. 3 της Οδηγίας 92/43/ΕΟΚ και το άρθρο 10 του Ν. 4014/2011, όπως ισχύει.

4. ΚΑΖ και φυσική βλάστηση. Εντός του τμήματος του ακινήτου που εμπίπτει στο ΚΑΖ Κ364 και στις λοιπές εκτάσεις φυσικής βλάστησης να αποφεύγονται κατά προτεραιότητα νέες κτιριακές εγκαταστάσεις, διανοίξεις ή διαπλατύνσεις οδών, χώροι απόθεσης, έντονος νυχτερινός φωτισμός και απομάκρυνση φυσικής βλάστησης. Τυχόν απολύτως αναγκαίες επεμβάσεις να αιτιολογούνται ειδικά, να περιορίζονται στην ελάχιστη δυνατή έκταση και να υπόκεινται στις εγκρίσεις των αρμόδιων αρχών. Να διατηρούνται οι φυσικοί διάδρομοι κίνησης της πανίδας και να εφαρμόζεται φωτισμός πλήρους αποκοπής, χαμηλής έντασης και χωρίς διάχυση προς τη θάλασσα και τις προστατευόμενες εκτάσεις.

5. Οριοθέτηση και προστασία υδατορεμάτων. Να ολοκληρωθεί η νόμιμη οριοθέτηση των έξι (6) υδατορεμάτων και η αδειοδότηση των τυχόν έργων διευθέτησης πριν από την υλοποίηση έργων που επηρεάζουν τις αντίστοιχες ζώνες. Οι εκτάσεις μεταξύ των οριογραμμών να εξαιρεθούν από την οικοδομήσιμη επιφάνεια και να μην επιτρέπονται επιχώσεις, στενώσεις, καλύψεις, απόθεση υλικών ή εγκατάσταση προσωρινών και μόνιμων κατασκευών. Οι παρεμβάσεις να αποβλέπουν, κατά προτεραιότητα, στη διατήρηση ή αποκατάσταση της φυσικής κοίτης και της παρόχθιας βλάστησης.

6. Ομβρία και πλημμυρικός κίνδυνος. Ο σχεδιασμός των ομβρίων και των αντιπλημμυρικών έργων να είναι συμβατός με το ισχύον ΣΔΛΑΠ και ΣΔΚΠ του Υδατικού Διαμερίσματος ΕΛ04 και να λαμβάνει υπόψη δυσμενή σενάρια κλιματικής αλλαγής. Να τεκμηριωθεί ότι η αύξηση των αδιαπέρατων επιφανειών δεν προκαλεί αύξηση των αιχμών απορροής ή μεταφορά του κινδύνου κατάντη. Να εφαρμοσθούν συστήματα βιώσιμης διαχείρισης ομβρίων, με ανάσχεση, καθυστέρηση, διήθηση και επαναχρησιμοποίηση, όπου οι γεωτεχνικές και υδρογεωλογικές συνθήκες το επιτρέπουν.

7. Λύματα και ρυπασμένα όμβρια. Να κατασκευασθούν χωριστά δίκτυα ακαθάρτων και ομβρίων και κεντρική εγκατάσταση επεξεργασίας λυμάτων, διαστασιοποιημένη για την τελική ανάπτυξη και τις αιχμές λειτουργίας. Να απαγορεύεται η διάθεση ανεπεξέργαστων λυμάτων, η χρήση απορροφητικών βόθρων και κάθε μη αδειοδοτημένη απόρριψη σε έδαφος, υδατορέματα ή θάλασσα. Να προβλέπονται εφεδρικός εξοπλισμός, ασφαλής προσωρινή αποθήκευση σε περίπτωση βλάβης, συνεχής έλεγχος των κρίσιμων λειτουργικών παραμέτρων και νόμιμη επαναχρησιμοποίηση ή διάθεση της επεξεργασμένης εκροής. Τα όμβρια από χώρους στάθμευσης, συνεργεία, ανεφοδιασμό και λοιπές ρυπογόνες επιφάνειες να υφίστανται κατάλληλη προεπεξεργασία πριν από τη διάθεσή τους.

8. Λιμενικά και παράκτια έργα. Τα λιμενικά και παράκτια έργα να αποτελέσουν αντικείμενο ειδικής περιβαλλοντικής και λιμενικής αδειοδότησης, βάσει επικαιροποιημένων ακτομηχανικών, κυματικών, υδροδυναμικών και ιζηματολογικών μελετών. Να αξιολογηθούν ιδίως οι μεταβολές της κυκλοφορίας των υδάτων, της στερεομεταφοράς, της θολότητας και της ποιότητας των θαλάσσιων ιζημάτων. Τυχόν υλικά βυθοκόρησης να χαρακτηρίζονται πριν από τη διαχείρισή τους και να οδηγούνται σε νόμιμο προορισμό. Να εξασφαλισθούν επαρκείς ευκολίες υποδοχής αποβλήτων πλοίων και σκαφών, συλλογής λυμάτων και ελαιωδών καταλοίπων, σχέδιο πρόληψης και αντιμετώπισης θαλάσσιας ρύπανσης και απαγόρευση κάθε ανεξέλεγκτης απόρριψης στη θάλασσα.

9. Γεωλογική και γεωτεχνική καταλληλότητα. Οι ζώνες γεωλογικής καταλληλότητας και οι ειδικές προϋποθέσεις της σχετικής μελέτης να ενσωματωθούν δεσμευτικά στον πολεοδομικό σχεδιασμό. Στις ζώνες που χαρακτηρίζονται ακατάλληλες να απαγορεύεται η δόμηση. Για τις ζώνες λιμενικών επιχώσεων, τεχνητών αποθέσεων και λοιπές περιοχές κατάλληλες υπό προϋποθέσεις να προηγούνται ειδικές γεωτεχνικές έρευνες και μελέτες για τη φέρουσα ικανότητα, τις καθιζήσεις, τη ρευστοποίηση, την ευστάθεια πρανών και τις καρστικές δομές. Οι ανεξέλεγκτες αποθέσεις υλικών να απομακρυνθούν μέχρι την αποκάλυψη κατάλληλου φυσικού εδάφους και να διαχειρισθούν νόμιμα.

10. Κλιματική ανθεκτικότητα και τοπίο. Οι οριστικές μελέτες να ενσωματώνουν μέτρα κλιματικής ανθεκτικότητας για άνοδο της στάθμης της θάλασσας, κυματική και μετεωρολογική κατάκλυση, παράκτια διάβρωση, ακραίες βροχοπτώσεις, ξηρασία, καύσωνα και δασική πυρκαγιά, σύμφωνα με το εγκεκριμένο ΠεΣΠΚΑ της ΠΔΕ, όπως εκάστοτε ισχύει. Οι κρίσιμες εγκαταστάσεις να χωροθετούνται και να κατασκευάζονται με επαρκή περιθώρια ασφαλείας.

11. Εργοταξιακή και κυκλοφοριακή διαχείριση. Για κάθε φάση κατασκευής να εκπονείται και να εφαρμόζεται Σχέδιο Περιβαλλοντικής Διαχείρισης Εργοταξίου, το οποίο να περιλαμβάνει τουλάχιστον μέτρα για τη σκόνη, τον θόρυβο, τις δονήσεις, την κυκλοφορία βαρέων οχημάτων, την πρόληψη διαρροών, τη διαχείριση επικίνδυνων ουσιών και αποβλήτων, την προστασία των υδατορεμάτων και της θαλάσσιας ζώνης και την αποκατάσταση των προσωρινών χώρων επέμβασης.

12. Περιβαλλοντική παρακολούθηση. Πριν από την έναρξη των εργασιών να υποβληθεί προς έγκριση αναλυτικό Πρόγραμμα Περιβαλλοντικής Παρακολούθησης, σύμφωνα με το άρθρο 10 της Οδηγίας 2001/42/ΕΚ και την ΚΥΑ

107017/2006, όπως ισχύει. Το Πρόγραμμα να περιλαμβάνει κατάσταση αναφοράς, μετρήσιμους δείκτες, θέσεις και μεθόδους μέτρησης, συχνότητα ελέγχων, όρια ενεργοποίησης διορθωτικών μέτρων, υπεύθυνο εφαρμογής και ετήσια έκθεση αποτελεσμάτων προς τις αρμόδιες αρχές. Να καλύπτει κατ' ελάχιστον την ποιότητα θαλάσσιων υδάτων και ιζημάτων, τα επιφανειακά και υπόγεια ύδατα, τις παροχές και την κατάσταση των υδατορεμάτων, τη λειτουργία της ΕΕΛ, τη βιοποικιλότητα και το ΚΑΖ, την παραγωγή και διαχείριση αποβλήτων, τον θόρυβο, την ατμοσφαιρική επιβάρυνση, την κυκλοφορία, την κατανάλωση ύδατος και ενέργειας και την αποτελεσματικότητα των μέτρων της ΣΜΠΕ και της ΕΟΑ. Τα μέτρα και οι έλεγχοι του Κεφαλαίου 7 της ΣΜΠΕ αποτελούν ελάχιστες δεσμεύσεις και εξειδικεύονται στις επιμέρους αδειοδοτήσεις.

13. Πολιτιστική κληρονομιά. Για κάθε επέμβαση πλησίον του χερσαίου αρχαιολογικού χώρου του Αγ. Παντελεήμονα και του προστατευόμενου κτιριακού μνημείου να προηγούνται οι απαιτούμενες εγκρίσεις των αρμόδιων υπηρεσιών του Υπουργείου Πολιτισμού. Κατά τις εκσκαφές να εφαρμόζεται η κείμενη αρχαιολογική νομοθεσία και να διακόπτονται άμεσα οι εργασίες σε περίπτωση εντοπισμού αρχαιοτήτων.

Με την ενσωμάτωση και τήρηση των ανωτέρω όρων, καθώς και των μέτρων της ΣΜΠΕ και της ΕΟΑ, η Υπηρεσία γνωμοδοτεί θετικά, υπό όρους, επί της ΣΜΠΕ του ΕΣΧΑΣΕ. Η παρούσα γνώμη δεν υποκαθιστά ούτε προδικάζει τις απαιτούμενες εγκρίσεις και αδειοδοτήσεις των επιμέρους έργων και δραστηριοτήτων.

Στη συνέχεια ο Πρόεδρος έδωσε τον λόγο στον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος, Κλιματικής Ανθεκτικότητας και Χωρικού Σχεδιασμού, της Γενικής Διεύθυνσης Αναπτυξιακού Προγραμματισμού, Περιβάλλοντος και Υποδομών της Π.Δ.Ε. κ. Σπηλιόπουλο Ζώη, για παροχή διευκρινήσεων επί του θέματος.

Ο Πρόεδρος πρότεινε τη θετική γνωμοδότηση επί της ΜΠΕ του θέματος, με βάση τις ανωτέρω επισημάνσεις και τους προτεινόμενους περιβαλλοντικούς όρους της υπηρεσίας.

Η Επιτροπή Περιβάλλοντος, Χωροταξίας, Ενέργειας και Φυσικών Πόρων Περιφερειακού Συμβουλίου Δυτικής Ελλάδας, έχοντας υπόψη:

- 1) Τις διατάξεις του Ν. 5314/2026 «Κώδικας Τοπικής Αυτοδιοίκησης» (ΦΕΚ 103/τ.Α'/29-06-2026), όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.
- 2) Τις διατάξεις της υπ' αριθ. 36044/26.05.2025 (2723/Β') Απόφασης του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελ/σου, Δυτικής Ελλάδας & Ιονίου «Τροποποίηση του Οργανισμού Εσωτερικής Υπηρεσίας της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας».
- 3) Την με αριθμό 49/2026 (Πρακτικό 15/29-07-2026) (ΑΔΑ: ΡΦΧΙ7Λ6-Ξ3Ζ) Απόφαση του Περιφερειακού Συμβουλίου Δυτικής Ελλάδας με θέμα: «Σύσταση επιτροπής του άρθρου 130 του Ν. 5314/2026 όπως ισχύει, με την ονομασία «Επιτροπή Περιβάλλοντος, Χωροταξίας, Ενέργειας και Φυσικών Πόρων Περιφερειακού Συμβουλίου Δυτικής Ελλάδας» και μεταβίβαση αρμοδιοτήτων σε αυτήν», η οποία δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 4888/τ.Β'/05-08-2026.
- 4) Την υπ' αριθμ. πρωτ.: ΠΔΕ/ΔΔ/278925/4805/07-08-2026 (ΑΔΑ:ΡΡ907Λ6-ΔΥ3) Απόφαση του Περιφερειάρχη Δυτικής Ελλάδας περί «Συγκρότησης της «Επιτροπής Περιβάλλοντος, Χωροταξίας, Ενέργειας και Φυσικών Πόρων Περιφερειακού Συμβουλίου Δυτικής Ελλάδας» για το δεύτερο μισό της περιφερειακής περιόδου 2024-2028».

- 6) Το ισχύον κανονιστικό και θεσμικό πλαίσιο για την προστασία του περιβάλλοντος.
- 7) Τις διατάξεις του Ν.4014/2011 (ΦΕΚ/Α'/209) «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος» όπως ισχύει.
- 8) Τις διατάξεις της ΚΥΑ οικ.1649/45/14.01.2014 (ΦΕΚ/Β'/45/15.01.2014).
- 9) Τις διατάξεις του Ν.4685/2020 (ΦΕΚ 92/Α/7-5-2020) «Εκσυγχρονισμός περιβαλλοντικής νομοθεσίας, ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία των Οδηγιών 2018/844 και 2019/692 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και λοιπές διατάξεις».
- 10) Την υπ' αριθ. πρωτ. 42699/2896/16-04-2026 Σ.Μ.Π.Ε. του έργου του θέματος (Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας -Γενική Δ/νση Περιβαλλοντικής Πολιτικής-Διεύθυνση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης (αρμόδια περιβαλλοντική αρχή)).
- 11) Το ανωτέρω έγγραφο με τις απόψεις της υπηρεσίας και την πρόταση του Προέδρου.

ΚΑΤΑ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ

Γνωμοδοτεί θετικά επί της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) που αφορά το Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) «Μετατροπή του Λιμένα ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ Πλατυγιαλίου σε Τουριστικού Λιμένα για Mega Yachts, Ανάπτυξη Εμπορικών Χρήσεων και Παροχή Υπηρεσιών Τουρισμού και Αναψυχής Υψηλών Προδιαγραφών» στο Δήμο Ξηρομέρου της Π.Ε. Αιτωλοακαρνανίας, της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας, του φορέα «ΑΣΤΑΚΟΣ ΤΕΡΜΙΝΑΛ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΕΜΠΟΡΙΟΥ ΚΑΙ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ».

Κατά ψήφισε ο Περιφερειακός Σύμβουλος και τακτικό μέλος της Επιτροπής κ. Καρναβιάς Ιωάννης.

Το παρόν πρακτικό αφού συντάχθηκε, διαβάστηκε και βεβαιώθηκε, υπογράφεται ως ακολούθως.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΣΤΥΛΙΑΝΟΣ ΜΠΛΕΤΣΑΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ