



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΡΗΤΗΣ  
Αυτοτελές Τμήμα  
Συλλογικών Οργάνων**

**Ηράκλειο 13 Αυγούστου 2024  
Αρ. πρωτ.: 281535**

Ταχ. Δ/ση :Πλατεία Ελευθερίας  
Ταχ. Κώδικας :712 01  
Πληροφορίες :Νικάκη Δέσποινα  
Τηλέφωνα :2813 400237  
e-mail :tyso@crete.gov.gr

**ΠΡΟΣ:** -Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας,  
Γενικής Δ/σης Περιβαλλοντικής Πολιτικής,  
Δ/ση Περιβαλλοντικής Πολιτικής τμήμα Γ

**ΚΟΙΝ.:** - Αντιπεριφερειάρχη Περιβάλλοντος ΠΚ  
- Αντιπεριφερειάρχη ΠΕ Λασιθίου  
- Δ/ση Περιβάλλοντος &  
Χωρικού Σχεδιασμού ΠΚ  
- Τμήμα Περιβάλλοντος & Υδροοικονομίας  
ΠΕ Λασιθίου  
- Δήμο Αγίου Νικολάου  
- Γκολφ Ρεζίντενσις ΑΕ

**ΘΕΜΑ:** Διαβίβαση της αριθμ. **43/2024** απόφασης της Επιτροπής Περιβάλλοντος και Χωροταξίας.

Σας διαβιβάζουμε για τις δικές σας ενέργειες, αντίγραφο της υπ' αριθ. **43/2024** απόφασης της Επιτροπής Περιβάλλοντος και Χωροταξίας (**πρακτικό Ν° 07/08-08-2024**) που αφορά στην Έκφραση άποψης επί της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων του έργου: **«Μετατροπή δύο υφιστάμενων ξενοδοχειακών μονάδων 5\*** (ξενοδοχείο «Blue Palace» δυναμικότητας 452 κλινών και ξενοδοχείο δυναμικότητας 99 κλινών), σε σύνθετο τουριστικό κατάλυμα, συνολικής δυναμικότητας 743 κλινών, αποτελούμενο από **α)** τρία ξενοδοχεία 5\*, συνολικής δυναμικότητας 573 κλινών, **β)** σαράντα τέσσερις (44) τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες συνολικής δυναμικότητας 170 κλινών, δύο κέντρα αναζωογόνησης (spa) συνολικής δυναμικότητας 100 ατόμων ως ειδική τουριστική υποδομή, καθώς και τα υποστηρικτικά αυτού έργα, στη θέση «Πλάκα» της Δημοτικής Κοινότητας Ελούντας, της Δημοτικής Ενότητας Αγ. Νικολάου, του Δήμου Αγίου Νικολάου Κρήτης, Π.Ε. Λασιθίου, της εταιρείας 'ΓΚΟΛΦ ΡΕΖΙΝΤΕΝΣΙΣ ΑΕ'»

**Η Προϊσταμένη του Τμήματος**

**Βαρδιάμπαση Νίκη**

**Εσωτερική Διανομή:**

- Γραφείο Περιφερειάρχη
- Αναπληρωτή Περιφερειάρχη ΠΚ
- Εκτελεστικό Γραμματέα ΠΚ



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΡΗΤΗΣ  
ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ**

**ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ  
ΑΔΑ:**

**Απόσπασμα Πρακτικού Ν° 07/08-08-2024  
Αριθμός Απόφασης 43/2024**

Στο Ηράκλειο σήμερα **Πέμπτη 08 Αυγούστου 2024** και ώρα **11:00** συνήλθε σε διαζώσης συνεδρίαση η **Επιτροπή Περιβάλλοντος και Χωροταξίας**, (Περιφερειακό Κατάστημα, Πλατεία Ελευθερίας 01), ύστερα από τη με αριθ. πρωτ.: **258164/24-07-2024** σε πρόσκληση του Προέδρου της.

Στη συνεδρίαση, στην οποία κλήθηκαν νόμιμα τα τακτικά και τα αναπληρωματικά μέλη παραβρέθηκαν:

1	Ξυλούρης Νικόλαος	Αντιπεριφερειάρχης Περιβάλλοντος	Πρόεδρος της Επιτροπής
2	Περισυνάκης Αθανάσιος	Περιφερειακός σύμβουλος	τακτικό μέλος
3	Κουτεντάκη Θεοδώρα	» »	» »
4	Αλεξάκης Γεώργιος	» »	» »
5	Ιερωνυμάκης Πρίamos	» »	» »
6	Βοργιάς Στυλιανός (Στέλιος)	» »	» »
7	Φραγκάκης Εμμανουήλ	» »	» »
8	Χαριτάκη Μακράκη Χρυσάνθη	» »	» »
9	Μανούσακας Ιωάννης (Βλαντάς)	» »	» »
10	Τερζής Λεωνίδα	» »	» »
11	Παπαβασιλείου Νεκτάριος	» »	» »
12	Τσουδερός Ευάγγελος	» »	» »
13	Βρύσαλης Δημήτριος	» »	» »
14	Δανέλλης Σπυρίδων	» »	ως τακτικό μέλος
15	Καρτσάκης Γεώργιος	» »	ως αναπληρωματικό μέλος

**Από τη συνεδρίαση απουσίαζαν οι κ.κ.:** Βάρδα Μαρία αντιπρόεδρος και Χαιρετάκης Μιχαήλ τακτικό μέλος της Επιτροπής

**Α. Στη συνεδρίαση παραβρέθηκαν οι κ.κ.:** Μπελούκας Γεώργιος αντιδήμαρχος Περιβάλλοντος Κυκλικής Οικονομίας & Ενεργειακής Αναβάθμισης Δήμου Αγίου Νικολάου, Λαζαράκη Μαρία προϊστάμενη τμήματος Περιβάλλοντος Πράσινου Δήμου Αγίου Νικολάου, Ταβερναράκης Γεώργιος πρόεδρος ΤΕΕ - Τμήματος Ανατολικής Κρήτης, Κριτσωτάκης Μαρίνος προϊστάμενος Γενικής Διεύθυνσης Βιώσιμης Ανάπτυξης ΠΚ, Καγιαμπάκη Άννα προϊσταμένη Δ/σης Περιβάλλοντος & Χωρικού Σχεδιασμού ΠΚ, Δαφνομήλη Δήμητρα προϊσταμένη τμήματος Περιβάλλοντος Δ/σης Περιβάλλοντος & Χωρικού Σχεδιασμού ΠΚ, Κασωτάκη Μαρία υπάλληλος τμήματος Περιβάλλοντος Δ/σης

Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού ΠΚ, Παρασύρης Ιωάννης μελετητής θέματος 01 και 02, Ρομπογιαννάκης Δημήτριος πολιτικός μηχανικός μελετητής θέματος 01, Παυλοπούλου Γεωργία εκπρόσωπος ενιστάμενων πολιτών θέματος 03, Βογιατζή Χρυσάνθη ειδική σύμβουλος Αντιπεριφερειάρχη Περιβάλλοντος ΠΚ, Μαυράκη Στέλλα υπάλληλος ΠΚ και για την τήρηση των πρακτικών οι: Γιατρομανωλάκη Ευαγγελία και Μιχελινάκη Άννα υπάλληλοι Αυτοτελούς Τμήματος Συλλογικών Οργάνων ΠΚ.

**Β. Συμμετείχαν μέσω τηλεδιάσκεψης οι κ.κ.** Ρουκουνάκης Εμμανουήλ προϊστάμενος τμήματος Περιβάλλοντος και Υδροοικονομίας ΠΕ Λασιθίου, Μπαμπούλη Στέλλα υπάλληλος τμήματος Περιβάλλοντος και Υδροοικονομίας ΠΕ Λασιθίου, Αργυρόπουλος Δημήτριος μελετητής θέματος 03, Βασταρούχας Περικλής τεχνικός Δ/ντής εταιρείας TEMES S.A. (θέμα 03), Καρατσώλης Κωνσταντίνος δικηγόρος εταιρείας ΓΚΟΛΦ ΡΕΖΙΝΤΕΝΣΙΣ ΑΕ (θέμα 03).

Ο Πρόεδρος της Επιτροπής ύστερα από τη διαπίστωση απαρτίας, κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης με τα παρακάτω θέματα ημερήσιας διάταξης:

**ΘΕΜΑ 03<sup>ο</sup>:** Έκφραση άποψης επί της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων του έργου: «**Μετατροπή δύο υφιστάμενων ξενοδοχειακών μονάδων 5\*** (ξενοδοχείο «Blue Palace» δυναμικότητας 452 κλινών και ξενοδοχείο δυναμικότητας 99 κλινών), σε σύνθετο τουριστικό κατάλυμα, συνολικής δυναμικότητας 743 κλινών, αποτελούμενο από **α)** τρία ξενοδοχεία 5\*, συνολικής δυναμικότητας 573 κλινών, **β)** σαράντα τέσσερις (44) τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες συνολικής δυναμικότητας 170 κλινών, δύο κέντρα αναζωογόνησης (spa) συνολικής δυναμικότητας 100 ατόμων ως ειδική τουριστική υποδομή, καθώς και τα υποστηρικτικά αυτού έργα, στη θέση «Πλάκα» της Δημοτικής Κοινότητας Ελούντας, της Δημοτικής Ενότητας Αγ. Νικολάου, του Δήμου Αγίου Νικολάου Κρήτης, Π.Ε. Λασιθίου, της εταιρείας 'ΓΚΟΛΦ ΡΕΖΙΝΤΕΝΣΙΣ ΑΕ'»

Η Επιτροπή Περιβάλλοντος και Χωροταξίας έχοντας υπόψη:

#### 1. Τις διατάξεις:

**α)** Του **N. 1650/1986**: «Για την προστασία του περιβάλλοντος»,  
**β)** Του **N. 2690/1999**: «Κύρωση του Κώδικα Διοικητικής Διαδικασίας και άλλες διατάξεις»,  
**γ)** Του **N. 3852/2010**: «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης»,  
**δ)** Του **N. 4014/2011**: «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος»,  
**ε)** της αριθμ. **1649/45-15-1-2014 ΚΥΑ**, η οποία αφορά στην «εξειδίκευση των διαδικασιών γνωμοδοτήσεων και τρόπου ενημέρωσης του κοινού και συμμετοχής του ενδιαφερόμενου κοινού στη δημόσια διαβούλευση κατά την περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων της Κατηγορίας Α' της απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής υπ' αριθμ. 1958/2012 (ΦΕΚ Α' 21),  
**στ)** του **N 5056/2023**: «Αναμόρφωση του συστήματος διακυβέρνησης Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης α' και β' βαθμού, κατάργηση νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου δήμων, παρακολούθηση επιδόσεων τοπικής αυτοδιοίκησης οικονομική και διοικητική διαχείριση οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης, ευζωία των ζώων συντροφιάς, κατασκευή και αναβάθμιση λειτουργούντων χερσαίων συνοριακών σταθμών και λοιπές διατάξεις του Υπουργείου Εσωτερικών»,  
**όπως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν.**

2. Το Π.Δ. **149/2010** με θέμα: «**Οργανισμός της Περιφέρειας Κρήτης**» (ΦΕΚ 242/27-12-2010, τεύχος Α') όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει με την αριθμ. **1218/ΦΕΚ 762 τ. Β' / 26-02-2021** Απόφαση Συντονίστριας Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης

3. Την αριθμ. **4/2024** απόφαση σε **2<sup>η</sup> ορθή επανάληψη** Περιφερειακού Συμβουλίου (πρακτικό Ν° 02/16-01-2022), που αφορά: **α)** στη Σύσταση Επιτροπής Περιβάλλοντος και Χωροταξίας Περιφέρειας Κρήτης, **β)** στον Καθορισμό αριθμού των μελών της και **γ)** στη Μεταβίβαση αρμοδιοτήτων του Περιφερειακού Συμβουλίου προς την Επιτροπή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 164 του Ν. 3852/10: «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης», όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει με τις διατάξεις του άρθρου 13 του Ν. 5056/2023, **από τη δημοσίευση της απόφασης στο ΦΕΚ 09-02-2024 έως 30/06/2026.**
4. Το ΦΕΚ **949 τ. Β/09-02-2024** που αφορά τη δημοσίευση της αρ. **4/2024** απόφασης Περιφερειακού Συμβουλίου ΠΚ.
5. Την αριθμ. πρωτ. **52177/14-02-2024** απόφαση Περιφερειάρχη, που αφορά στον ορισμό προέδρου Επιτροπής Περιβάλλοντος & Χωροταξίας Π.Κ. έως **04-01-2025.**
6. Το με αριθμ. πρωτ.: **ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/68764/4726/25-06-2024** έγγραφο του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Γενικής Δ/σης Περιβαλλοντικής Πολιτικής, Δ/ση Περιβαλλοντικής Πολιτικής τμήμα Γ, με το οποίο μας διαβιβάστηκε στο Περιφερειακό Συμβούλιο η Μ.Π.Ε. για το αναφερόμενο έργο.
7. Το με αριθμ. πρωτ.: **ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/72496/4938/03-07-2024** έγγραφο του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Γενικής Δ/σης Περιβαλλοντικής Πολιτικής, Δ/ση Περιβαλλοντικής Πολιτικής τμήμα Γ, με το οποίο μας διαβιβάστηκαν στο Περιφερειακό Συμβούλιο συμπληρωματικά στοιχεία επί της Μ.Π.Ε. για το αναφερόμενο έργο.
8. Τη με αριθμ. πρωτ. **230117/03-07-2024 ανακοίνωση του Περιφερειακού Συμβουλίου** στον τοπικό τύπο, προκειμένου να λάβουν γνώση οι φορείς και οι πολίτες της **Περιφερειακής Ενότητας Λασιθίου**, για την αναφερόμενη Μ.Π.Ε.
9. Το με αρ. πρωτ. **232924/04-07-2024** έγγραφο του **Τμήματος Συλλογικών Οργάνων Π.Κ.** προς το **Δήμο Αγίου Νικολάου** με θέμα: Διαβίβαση ΜΠΕ στο Δήμο σας που αφορά το έργο: **«Μετατροπή δύο υφιστάμενων ξενοδοχειακών μονάδων 5\***, ξενοδοχείο «Blue Palace», για έκφραση γνώμης από τα οικεία συλλογικά όργανα.
10. Το από **29-07-2024** έγγραφο των κ.κ. **Μαυρικάκη Γεώργιου, Αικατερίνης του Θεόδωρου και των κ.κ. Μαυρικάκη Μαρίας και Στεφανίας Όλγας του Γεωργίου.**
11. Το με αρ. πρωτ. **12900/07-08-2024** έγγραφο του **Δήμου Αγίου Νικολάου.**
12. Το από **07-08-2024** υπόμνημα της εταιρείας **ΓΚΟΛΦ ΡΕΖΙΝΤΕΝΣΙΣ ΑΕ'**
13. Το με αρ. πρωτ. **276816/08-08-2024** έγγραφο του **Τμήματος Συλλογικών Οργάνων Π.Κ.** προς το **Δήμο Αγίου Νικολάου.**
14. Το με αριθμ πρωτ. **270709/02-08-2024** έγγραφο του **Τμήματος Περιβάλλοντος και Υδροοικονομίας ΠΕ Λασιθίου**, στο οποίο αναφέρονται τα παρακάτω:

- Σχετ.: 1) Τα με αρ. πρωτ. 68764/4726/25-06-2024 και 72496/4938/03-07-2024 έγγραφα της Διεύθυνσης Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης (ΔΙΠΑ) του ΥΠΕΝ Διαβίβαση της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ) του έργου του θέματος.
- 2) Η με αρ. πρωτ. 232618/04-07-2024 Διαβίβαση Φακέλου της ΜΠΕ του έργου του θέματος από το Περιφερειακό Συμβούλιο Κρήτης, για έκφραση άποψης από την υπηρεσία μας προς την Επιτροπή Περιβάλλοντος και Χωροταξίας Περιφέρειας Κρήτης.

### 1. Τίτλος και περιγραφή του έργου

Εξετάζεται η Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ) του έργου Μετατροπή δύο υφιστάμενων ξενοδοχειακών μονάδων 5\* (ξενοδοχείο «Blue Palace» δυναμικότητας 452 κλινών και ξενοδοχείο δυναμικότητας 99 κλινών), σε Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα,

συνολικής δυναμικότητας 743 κλινών, αποτελούμενο από: α) τρία ξενοδοχεία 5\*, συνολικής δυναμικότητας 573 κλινών, β) σαράντα τέσσερις (44) τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες, συνολικής δυναμικότητας 170 κλινών, δύο κέντρα αναζωογόνησης (spa), συνολικής δυναμικότητας 100 ατόμων ως ειδική τουριστική υποδομή, καθώς και τα υποστηρικτικά αυτού έργα, στη θέση «Πλάκα» της Δημοτικής Κοινότητας Ελούντας, Δήμου Αγίου Νικολάου Κρήτης της εταιρείας «ΓΚΟΛΦ ΡΕΖΙΝΤΕΝΣΙΣ ΑΕ».

Η έκταση που ορίζεται για τη δημιουργία Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος (ΣΤΚ) αποτελεί τμήμα ευρύτερης έκτασης για την οποία έχει εγκριθεί Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΕΠΣ) με το ΦΕΚ 764Δ/28-09-2023. Σύμφωνα με το ΕΠΣ, το ακίνητο οργανώνεται σε δύο Ζώνες, στη Ζώνη Ι: «Περιοχή Σύνθετων και Ολοκληρωμένων Τουριστικών Υποδομών» έκτασης 164.490,01 τ.μ. και τη Ζώνη ΙΙ: Περιοχή Εναλλακτικού Τουρισμού ήπιου χαρακτήρα συνολικής έκτασης 89.776,81 τ.μ.. Παράλληλα έχει εκδοθεί και η με αριθμ. πρωτ. 757/15-03-2023 (ΑΔΑ: ΨΓΝ8ΟΡ1Θ-9ΑΒ) ΑΕΠΟ: 'Τροποποίηση & ανανέωση της με αρ πρωτ 3810/05-06-2013 ΑΕΠΟ υφιστάμενης ξενοδοχειακής μονάδας συνολικής δυναμικότητας 551 κλινών 5 αστέρων, με συνεδριακό κέντρο 200 ατόμων και κέντρο θαλασσοθεραπείας (Spa) δυναμικότητας 100 ατόμων που προήλθε από τη συνένωση των υφιστάμενων εγκαταστάσεων: α. Blue Palace δυναμικότητας 452 κλινών ΑΑ τάξης, β. ξενοδοχείο δυναμικότητας 99 κλινών 5 αστέρων και συνεδριακού κέντρου δυναμικότητας 200 ατόμων, γ. The Elounda Spa & thalassotherapy Center δυναμικότητας 100 ατόμων, στη θέση Πέστροφα –Αγ. Μαρίνα ΔΔ Πλάκας Δήμου Αγίου Νικολάου ΠΕ Λασιθίου, με φορέα του έργου την εταιρεία ΓΚΟΛΦ ΡΕΖΙΝΤΕΝΣΙΣ ΑΕ' με Περιβαλλοντική Ταυτότητα (ΠΕΤ): 2108601127.



Θέση του γηπέδου με λευκό χρώμα. Διακρίνεται ακριβώς απέναντι η νησίδα Σπιναλόγκα, ο οικισμός της Πλάκας λίγο βορειότερα, ο οικισμός της Ελούντας νότια καθώς και η γύρω περιοχή.

Από τη συνολική προς δόμηση έκταση του υπό μελέτη ακινήτου (254.266,82 τ.μ.), αφαιρούνται 2.725,88 τ.μ. τα οποία εμπίπτουν εντός της Ζώνης προστασίας υδατορέματος, που τέμνει το γήπεδο στα βορειοδυτικά καθώς και 1.807,49 τ.μ. (Περιοχή

Β της Ζώνης Ι), τα οποία βρίσκονται εντός οικισμού Πλάκας. Εξαιρείται επίσης η έκταση εμβαδού 331,58 τ.μ. του ορίου κατάληψης της επαρχιακής οδού.

Συνεπώς, η συνολική προς ανάπτυξη έκταση του υπό εξέταση ΣΤΚ, διαμορφώνεται στα 249.401,87 τ.μ. Η υφιστάμενη δόμηση ανέρχεται στα 22.940,85 τ.μ. ενώ η νέα πραγματοποιούμενη δόμηση προτείνεται στα 4.200 τ.μ. για την Ζώνη Ι και 5.484,21 τ.μ. για την Ζώνη ΙΙ.

Το Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα θα περιλαμβάνει:

1. Την αναδιαμόρφωση και τον εκσυγχρονισμό των δύο υφιστάμενων κτιριακών υποδομών του ξενοδοχειακού συγκροτήματος στη Ζώνη Ι (κτίριο Blue Palace υφιστάμενης δυναμικότητας 452 κλινών και ξενοδοχείο υφιστάμενης δυναμικότητας 99 κλινών) σε ξενοδοχεία δυναμικότητας 348 κλινών (που ορίζεται ως το απαραίτητο ξενοδοχείο για την έναρξη λειτουργίας του ΣΤΚ) και 113 κλινών αντίστοιχα. Οι επεμβάσεις αναβάθμισης αφορούν στα διαμερίσματα των υφιστάμενων κτιριακών υποδομών των ξενοδοχειακών συγκροτημάτων, στην αναδιαμόρφωση των εσωτερικών χώρων, τροποποιήσεις στις όψεις, κατεδαφίσεις, καθώς και αντικατάσταση και προσθήκη νέων περγκολών στον περιβάλλοντα χώρο. Συνοπτικά πρόκειται για την ανάπτυξη και αναβάθμιση διαμερισμάτων δυναμικότητας 461 κλινών.
2. Την ανάπτυξη τριάντα εννέα (39) νέων Επιπλωμένων Τουριστικών Κατοικιών (19 ΤΕΚ στη Ζώνη Ι και 20 ΤΕΚ στη Ζώνη ΙΙ), δυναμικότητας 148 κλινών, καθώς και των υποστηρικτικών κοινόχρηστων χώρων και εγκαταστάσεων.
3. Μετατροπή ορισμένων διαμερισμάτων των υφιστάμενων κτιριακών υποδομών των ξενοδοχειακών συγκροτημάτων σε πέντε (5) Τουριστικές Επιπλωμένες Κατοικίες (Τ.Ε.Κ.), δυναμικότητας 22 κλινών. Συνοπτικά πρόκειται για την ανάπτυξη και αναβάθμιση τεσσάρων (4) Τ.Ε.Κ. δυναμικότητας 16 κλινών στην περιοχή του υφιστάμενου ξενοδοχειακού συγκροτήματος 452 κλινών και την ανάπτυξη μίας (1) Τουριστικής Επιπλωμένης Κατοικίας (Τ.Ε.Κ.), δυναμικότητας 6 κλινών στην περιοχή του υφιστάμενου ξενοδοχειακού συγκροτήματος 99 κλινών, με την αναδιαμόρφωση του υφιστάμενου κτιρίου στη Ζώνη Ι.
4. Την ανάδειξη του υφιστάμενου Κέντρου Θαλασσοθεραπείας σε Κέντρο Ευεξίας και Αναζωογόνησης, στη Ζώνη Ι, ως Ειδική Τουριστική Υποδομή του ΣΤΚ, δυναμικότητας 70 χρηστών.
5. Τη δημιουργία νέου κτιρίου Κέντρου Ευεξίας και Αναζωογόνησης, στη Ζώνη ΙΙ, ως δεύτερη Ειδική Τουριστική Υποδομή, δυναμικότητας 30 χρηστών.
6. Την ανάπτυξη νέου ξενοδοχείου, στη Ζώνη ΙΙ, δυναμικότητας 112 κλινών.
7. Τη δημιουργία χώρων προώθησης και πώλησης τοπικών προϊόντων και κτιρίου εστίασης, στη Ζώνη ΙΙ.
8. Τη μεταφορά και των αθλητικών εγκαταστάσεων, στη Ζώνη Ι.

Ως συνοδά έργα περιλαμβάνονται:

- Η δημιουργία νέου προβλήτα στο παραλιακό μέτωπο του γηπέδου,
- Η επέκταση της εσωτερικής οδοποιίας,
- Η ανάπτυξη υπόγειας διάβασης στο παραλιακό τμήμα της επένδυσης,
- Η δημιουργία πεζογεφυρών,
- Η δημιουργία νέας Εγκατάστασης Επεξεργασίας Λυμάτων (Ε.Ε.Λ.),
- Η αναβάθμιση της υφιστάμενης μονάδας αφαλάτωσης και η δημιουργία νέας,
- Η δημιουργία εγκαταστάσεων τροφοδοσίας θαλασσινού νερού και διάθεσης του αλμολοίπου,
- Η ανάπτυξη φωτοβολταϊκών συστημάτων παραγωγής ενέργειας,
- Η μεταφορά του υπάρχοντος χώρου προσγείωσης – απογείωσης ελικοπτήρων (ελικοδρομίου) και



- Η διαμόρφωση υπαίθριων χώρων στάθμευσης, κοινόχρηστων χώρων πρασίνου.



Προτεινόμενη εσωτερική οργάνωση του έργου (Masterplan)

Προβλέπεται να κατεδαφιστούν τμήματα τεσσάρων κτιριακών εγκαταστάσεων. Η συνολική κάλυψη των καθαιρέσεων είναι 698,82 τμ, η συνολική δόμηση 1.065,59 τμ και ο συνολικός όγκος 4.472,21 τ.μ.

Η συνολική επιτρεπόμενη δόμηση του ΣΤΚ είναι σύμφωνη με το ΠΔ (ΦΕΚ 764 Δ / 28-09-23) έγκρισης του ΕΠΣ, 32.625,06 τ.μ. και το ανώτατο ποσοστό πώλησης ή εκμίσθωσης Τουριστικών Επιπλωμένων Κατοικιών δεν θα υπερβαίνει το προβλεπόμενο από τη νομοθεσία 30% της συνολικά δομούμενης ή δομημένης επιφάνειας ήτοι 9.787,52 τ.μ. Το σύνολο της δομούμενης/δομημένης επιφάνειας Τ.Ε.Κ, σύμφωνα με την υποβληθείσα μελέτη, είναι 6.491,87 τ.μ., δηλαδή είναι μικρότερο από το ανώτατο επιτρεπόμενο όριο των 9.787,52 τ.μ.

Ο σχεδιασμός του υπό μελέτη έργου περιλαμβάνει την εγκατάσταση και λειτουργία ενός **Φωτοβολταϊκού Συστήματος** παραγωγής ενέργειας ισχύος 999,9 kWp διασυνδεδεμένου στο δίκτυο μέσης τάσης.

Οι υδατικές ανάγκες της εγκατάστασης όπως αναφέρονται στην ΜΠΕ καθώς και οι πηγές για την κάλυψη αυτών είναι:

	ΖΗΤΗΣΗ	ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΕΤΟΙΜΟΥ ΠΡΟΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗ	ΠΡΟΕΛΕΥΣΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ	ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΥΔΑΤΙΚΟΥ ΠΟΡΟΥ	ΠΡΟΕΛΕΥΣΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΥΔ. ΠΟΡΟΥ
	m <sup>3</sup> /έτος	m <sup>3</sup> /έτος		m <sup>3</sup> /έτος	
<b>ΠΟΣΙΜΟ ΝΕΡΟ</b>					
<b>ΥΔΡΕΥΣΗ</b>	60.538	51.480	Δήμος Α. Νικολάου	51.480	Δήμος Α. Νικολάου
		6.741	Γεώτρηση Π1 (αφαλ)	8.988	Γεώτρηση Π1 (ακατεργ)
		6.741	Γεώτρηση Π2 (αφαλ)	8.988	Γεώτρηση Π2 (ακατεργ)
		2.430	Θαλασσινό (αφαλ)	5.651	Τροφοδ. Από θάλασσα
<b>σύνολο ύδρευσης</b>	<b>60.538</b>	<b>67.392</b>		<b>75.108</b>	
<b>ΠΙΣΙΝΕΣ</b>	43.777	1.715	Γεωτρήσεις Π3 και Π4 (αφαλ)	3.988	Γεωτρήσεις Π3 και Π4 (ακατέργ)
		42.100	Θαλασσινό νερό (αφαλ)	97.907	Τροφοδ. Από θάλασσα
<b>σύνολο πισινών</b>	<b>43.777</b>	<b>43.815</b>		<b>101.895</b>	
<b>σύνολο ποσίμου</b>	<b>104.315</b>	<b>110.777</b>		<b>177.003</b>	
<b>ΑΡΔΕΥΣΗ</b>					
<b>άρδευση χλοοτάπητα</b>	15.306	8.800	Θαλασσινό νερό (αφαλ)	20.465	Τροφοδ. Από θάλασσα
		6.741	Γεώτρηση Π2 (αφαλ)	8.988	Γεώτρηση Π2 (ακατεργ)
<b>σύνολο για άρδευση χλοοτ.</b>	<b>15.306</b>	<b>15.541</b>		<b>29.453</b>	
<b>άρδευση πρασίνου</b>	87.215	73.787	επαναχρησιμ. ΕΕΛ	73.787	
		6.741	Γεώτρηση Π1 (αφαλ)	8.988	Γεώτρηση Π1 (ακατεργ)
		8.932	εκκένωση πισίνων (αποχλωριωμένο)	8.932	
<b>σύνολο για άρδευση πρασίνου</b>	<b>87.215</b>	<b>89.460</b>		<b>91.707</b>	
<b>σύνολο άρδευσης</b>	<b>102.521</b>	<b>105.001</b>		<b>121.160</b>	
<b>σύνολο ζήτησης νερού</b>	<b>206.836</b>	<b>216.208</b>	<b>σύνολο προσφοράς</b>	<b>298.163</b>	

**Η υδροδότηση** του Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος θα καλύπτεται από τρεις πηγές υδροδότησης, όπως αναφέρεται:

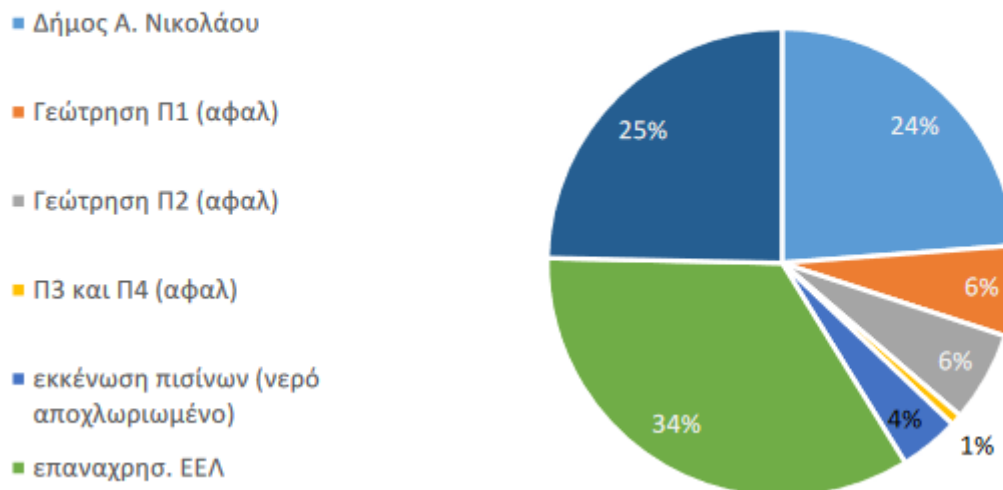
- Από το δημοτικό δίκτυο ύδρευσης (Δ.Ε.Υ.Α.Α.Ν.). Μπορεί να καλύψει σύμφωνα με την υπ' αριθμ. πρωτ. 1741/27-04-2023 βεβαίωσή της έως 51.480 m<sup>3</sup> ετησίως για την περίοδο λειτουργίας του έργου, θεωρώντας θερινή περίοδο λειτουργίας 7 μηνών/έτος, ή ποσότητα περίπου 245 m<sup>3</sup>/ημέρα, για την κάλυψη καθαρά υδρευτικών αναγκών του συνόλου του έργου.
- Από τις υφιστάμενες τρεις (3) γεωτρήσεις υφάλμυρου νερού που έχουν ανορυχθεί και λειτουργούν βάσει της με αριθ. πρωτ. 1130/23-04-2002 ενιαίας άδειας πολλαπλής χρήσης που βρίσκονται εντός του γηπέδου του έργου.
- Από την απόληψη και αφαλάτωση θαλασσινού νερού.



**Οι αρδευτικές ανάγκες** θα καλύπτονται κυρίως από τα επεξεργασμένα λύματα της ξενοδοχειακής μονάδας και σε περιπτώσεις μη επάρκειας λόγω μειωμένης πληρότητας των κλινών, θα χρησιμοποιείται αφαλατωμένο νερό από τις υφιστάμενες γεωτρήσεις ή και θαλασσινό.

Και η κατανομή της προσφοράς νερού ανά προέλευση υδατικού πόρου είναι:

**Συγκεντρωτική ΕΤΗΣΙΑ προσφορά νερού ανά προέλευση υδατικού πόρου**



**Η διάθεση του αλμόλοιπου** προτείνεται από την ΜΠΕ να γίνεται απευθείας στη θάλασσα με υποθαλάσσιο αγωγό, στο μέτωπο του έργου, σε απόσταση περίπου 43 m από την ακτογραμμή, σε βάθος περίπου -2,7 m, μέσω αγωγού HDPE ονομαστικής διαμέτρου DN75 κλάσης πίεσης 10 atm. Λόγω της πολύ γρήγορης ανάμιξης στην κατακόρυφο του αλμόλοιπου με το θαλασσινό νερό, σχεδιάζεται ένα απλό σύστημα με ένα ακροφύσιο. Το σημείο εκροής λαμβάνεται 70 cm πάνω από τον πυθμένα της θάλασσας και θα βρίσκεται συνεχώς βυθισμένο κατά 2 m από τη στάθμη της θάλασσας, λαμβάνοντας υπόψη ότι το μέσο εύρος της παλίρροιας είναι λιγότερο από 15 cm.

Σχεδιάζεται να γίνει **αντικατάσταση του υφιστάμενου προβλήτα** (μήκους περίπου 9,00 m και πλάτους περίπου 2,30 m) με νέο προβλήτα που θα αποτελείται από ένα ευθύγραμμο τμήμα συνολικού μήκους 30,0 m και πλάτους 3,0 m, και ίδια διεύθυνση με τον υφιστάμενο, δηλαδή νοτιοδυτικά προς βορειοανατολικά και η τελική του στάθμη θα ανέρχεται στα +0,90 από τη Μ.Σ.Θ. Ο νέος προβλήτας θα αποτελείται από κατακόρυφα μέτωπα σε όλες τις πλευρές του για να προσδένουν τα τουριστικά σκάφη. Ο κρηπιδότοιχος προτείνεται να κατασκευαστεί από στήλες συμπαγών προκατασκευασμένων τεχνητών ογκολίθων (Τ.Ο.) από άοπλο σκυρόδεμα κατηγορίας C30/37. Ο εν λόγω προβλήτας θα εξυπηρετεί τις δραστηριότητες των παραθεριστών, οι οποίοι διαθέτουν τουριστικό σκάφος με σκοπό την διευκόλυνση της πρόσβασής τους στα σημεία ενδιαφέροντος της περιοχής.

Οι συνολικές εκσκαφές υπολογίζονται σε 113.168 m<sup>3</sup>, ενώ οι επιχώσεις ανέρχονται σε 109.050 m<sup>3</sup>. Για τις επιχώσεις θα χρησιμοποιηθεί κατά προτεραιότητα το υλικό από τις νέες εκσκαφές αλλά και τα υφιστάμενα Απόβλητα Εκσκαφών, κατασκευών και Κατεδαφίσεων (ΑΕΚΚ), μειώνοντας έτσι τον όγκο των αποβλήτων εκσκαφών προς διαχείριση.

Επιπρόσθετα για τη μείωση των αναγκών σε δάνεια υλικά θα εγκατασταθεί εντός του γηπέδου του έργου μονάδα παραγωγής θραυστού υλικού (σπαστηροτιβείο) δυναμικότητας 150 m<sup>3</sup> την ημέρα.

Το σύνολο της έκτασης του ακινήτου (Ζώνη Ι και ΙΙ) δεν ανήκει σε προστατευόμενη περιοχή του δικτύου Natura 2000, ούτε σε κάποια άλλη προστατευόμενη περιοχή (Καταφύγιο Άγριας Ζωής, Μικρός νησιωτικός υγρότοπος κλπ), έχει δε χαρακτηριστεί ως μη δασική σύμφωνα με τη σχετική Πράξη Χαρακτηρισμού της διεύθυνσης Δασών, ενώ γειτνιάζει με τον κηρυγμένο ενάλιο αρχαιολογικό χώρο του κόλπου Ελούντας και βρίσκεται ακριβώς απέναντι από τη νησίδα Σπιναλόγκα.

## 2. Θεσμικό πλαίσιο που διέπει το πεδίο γνωμοδότησης της υπηρεσίας μας

α/α	Στοιχείο θεσμικού πλαισίου (ΦΕΚ)	Τίτλος στοιχείου θεσμικού πλαισίου
1	Π.Δ. 149/2010(ΦΕΚ 242/Α/2010)	Οργανισμός της Περιφέρειας Κρήτης, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει με την αριθμ. 1218 (ΦΕΚ 762 Β΄/2021) Απόφαση Συντονίστριας Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης.
2	Νόμος 1650/1986 (ΦΕΚ 160/Α/1986)	Προστασία του περιβάλλοντος και Εναρμόνιση του Νόμου 1650/86 με τις Οδηγίες 97/11 Ε.Ε. και 96/61 Ε.Ε., διαδικασία οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα και άλλες διατάξεις, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
3	Νόμος 4014/2011 (ΦΕΚ 209/Α/2011)	Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος.
4	Υ.Α. 17185/2022 (ΦΕΚ 841/Β/2022)	Τροποποίηση και κωδικοποίηση της υπό στοιχεία ΔΙΠΑ/οικ.37674/27-7-2016 υπουργικής απόφασης «Τροποποίηση και κωδικοποίηση της υπουργικής απόφασης 1958/2012 - Κατάταξη δημοσίων και ιδιωτικών έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες και υποκατηγορίες σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 1 του ν. 4014/21.9.2011 (Α΄ 209), όπως αυτή έχει τροποποιηθεί και ισχύει» (Β΄ 2471).
5	Υ.Α. 170225/2014 (ΦΕΚ 135/Β/2014)	Εξειδίκευση των περιεχομένων των φακέλων περιβαλλοντικής αδειοδότησης έργων και δραστηριοτήτων της Κατηγορίας Α΄ της απόφασης του Υπουργού ΠΕΚΑ με αρ. 1958/2012 (Β΄ 21) όπως ισχύει, σύμφωνα με το άρθρο 11 του Νόμου 4014/2011 (Α΄ 209), καθώς και κάθε άλλης σχετικής λεπτομέρειας.

## 3. Επιτόπια αναγνώριση περιοχής έργου

Για την παρούσα γνωμοδότηση **δεν πραγματοποιήθηκε** αυτοψία στο υπό μελέτη έργο.

## 4. Στοιχεία εξέτασης της ΜΠΕ

Στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της υπηρεσίας μας, η γνωμοδότησή μας επί του φακέλου ΜΠΕ έχει ως εξής:

**A. Σκεπτικό γνωμοδότησης**

1. Πρόκειται για υφιστάμενες ξενοδοχειακές μονάδες που διαθέτουν περιβαλλοντική αδειοδότηση και επιδιώκουν την αναβάθμισή τους σε σύνθετη ξενοδοχειακή εγκατάσταση.
2. Το γεγονός ότι η συγκεκριμένη περιοχή βρίσκεται εκτός προστατευόμενων περιοχών, όμως βρίσκεται απέναντι από την οχυρή νησίδα Σπιναλόγκα. Για το συγκεκριμένο μνημείο το 2019 είχε γίνει προσπάθεια να ενταχθεί στον Κατάλογο Μνημείων Παγκόσμιας Κληρονομιάς της UNESCO, που δυστυχώς δεν τελεσφόρησε (αναφέρεται από την ΜΠΕ). Όμως οι προσπάθειες για την ένταξη της νήσου στον Κατάλογο Μνημείων της UNESCO δεν έχουν πάψει ούτε από πλευράς του Δήμου Αγίου Νικολάου, ούτε από πλευράς της Περιφέρειας Κρήτης. Κρίσιμο σημείο για την ένταξη μνημείων στον Κατάλογο Πολιτιστικής Κληρονομιάς αποτελεί και το εξωτερικό περιβάλλον και κατά πόσον αυτό παραμένει ανέπαφο, και η αλλοίωση του τοπίου και η οπτική όχληση ίσως είναι αποτρεπτική εξέλιξη για τη συγκεκριμένη προσπάθεια.
3. Το γεγονός ότι τόσο η Υπηρεσία μας όσο και η Επιτροπή Περιβάλλοντος έχουν γνωμοδοτήσει για τις Μελέτες Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων των συγκεκριμένων ξενοδοχειακών μονάδων και τη Στρατηγική Μελέτη του Πολεοδομικού Σχεδίου διαδοχικά από το 2011, 2021 και το 2022.
4. Το γεγονός ότι για τον προτεινόμενο προβλήτα αναφέρεται η αναγκαιότητα ανακατασκευής (λόγω ανοιγμάτων και φθορών), όμως δεν αναφέρεται η αναγκαιότητα αύξησης του μήκους της από τα 8,5 m στα 30 m. Στην ΜΠΕ (Κεφ. 6.2.5 – Σελ. 6-53) αναφέρεται ότι *‘Ο εν λόγω προβλήτας θα εξυπηρετεί τις δραστηριότητες των παραθεριστών οι οποίοι διαθέτουν τουριστικό σκάφος με σκοπό την διευκόλυνση της πρόσβασής τους στα σημεία ενδιαφέροντος της περιοχής όπως στο διεθνούς φήμης μνημείο, τη νήσο Σπιναλόγκα.’* Η συγκεκριμένη εξυπηρέτηση παρέχεται όμως από τον υφιστάμενο δημόσιο λιμένα του οικισμού της Πλάκας, που απέχει μόλις 400 m (ευθεία γραμμή) από την προτεινόμενη θέση και 200 οδικά μέτρα από την προτεινόμενη βόρεια είσοδο της δραστηριότητας.
5. Το με αριθμ. πρωτ. 47284/3352/30-04-2024 έγγραφο – γνωμοδότηση της Εφορεία Εναλίων Αρχαιοτήτων, σύμφωνα με το οποίο γνωμοδοτεί θετικά για τη λύση 2 των λιμενικών έργων (προβλήτα επί πασσάλων) και όχι για την προτεινόμενη λύση 1 (προβλήτα από Τεχνητούς ογκολίθους Τ.Ο.).
6. Το με αριθμ. 2/02-02-2022 (ΑΔΑ: Ω3Τ9ΩΚΨ-ΑΛΔ) Απόσπασμα πρακτικού συνεδρίασης του Δήμου Αγίου Νικολάου, σύμφωνα με το οποίο ο Δήμος αναθέτει τη διενέργεια πραγματογνωμοσύνης στο ΤΕΕ ΤΑΚ που αφορά την υφιστάμενη κατάσταση και το ιδιοκτησιακό καθεστώς του δικτύου Κ.Χ. στην περιοχή των ανταλλαξίμων στο Τσιφλίκι. Τμήμα των κοινόχρηστων οδών αυτών διέρχεται μέσα από την ιδιοκτησία όπου αναπτύσσεται το Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα.
7. Το γεγονός ότι υπάρχει νεότερο Ερευνητικό Πρόγραμμα (Τελικό παραδοτέο Δεκέμβριο 2021) από το ΕΛΚΕΘΕ, μετά από Προγραμματική Σύμβαση με την Περιφέρεια Κρήτης, από το οποίο έχουν προκύψει νεότερα δεδομένα για την κατάσταση του ευρύτερου Κόλπου της Ελούντας, τα οποία όμως δεν έχουν ληφθεί υπόψη στην εξεταζόμενη ΜΠΕ. Σύμφωνα με τα νεότερα δεδομένα, από το 2007 έως το 2021 υπήρξε μια σημαντική μείωση της έκτασης λιβαδιού του υποτροπικού μακροχλωροφύκου *Caulerpa prolifera*. Το οικοσύστημα που σχηματίζει το είδος αυτό είναι σημαντικό πεδίο αύξησης νεαρών ψαριών και συμβάλλει σημαντικά στον εμπλουτισμό και στη διατήρηση των αποθεμάτων εμπορικών ψαριών στην ευρύτερη περιοχή του κόλπου του

Μεραμπέλλου (Koulouri et al. 2016 & Μαϊδανού 2018<sup>1</sup>). Η μείωση της έκτασης του λιβαδιού από το 2007 έως το 2021 είναι της τάξης των 800 στρεμμάτων, με παράλληλη αύξηση της αμμώδους -ιλλοαμμώδους υποστρώματος χωρίς βλάστηση.

## **B. Προϋποθέσεις**

Γνωμοδοτούμε θετικά για το εν Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα **ΕΚΤΟΣ**:

1. Από την κατασκευή της προβλήτας, επειδή δεν αναφέρεται – αναλύεται η αναγκαιότητα κατάργησης της υφιστάμενης και κατασκευής νέας αρκετά μεγαλύτερης. Η συσχέτιση μάλιστα δεν γίνεται καθόλου με το μνημείο της Σπιναλόγκας και τις εκ νέου προσπάθειες να ενταχθεί στον Κατάλογο Μνημείων της UNESCO.

2. Από τη διάθεση του αλμόλοιπου εντός του Κόλπου της Ελούντας, διότι σύμφωνα με τα στοιχεία των Ερευνητικών Προγραμμάτων της Περιφέρειας Κρήτης προκύπτει μια σημαντική υποβάθμιση του θαλάσσιου οικοσυστήματος Κόλπου, με μεγάλη πιθανότητα η διάθεση του αλμόλοιπου σε τόσο μικρό βάθος, να επιβαρύνει περαιτέρω την οικολογική κατάστασή του, κάτι που έρχεται και σε αντίθεση με τη 2<sup>η</sup> Αναθεώρηση του ΣΔΛΑΠ (ΦΕΚ 112Α/2024). Για τη διάθεση του αλμόλοιπου προτείνουμε να ληφθεί υπόψη η επιστημονική άποψη του ΕΛΚΕΘΕ, καθώς και να εξεταστούν εναλλακτικές λύσεις διάθεσης ΕΚΤΟΣ του Κόλπου της Ελούντας.

3. Όσον αφορά την πιθανότητα διέλευσης κοινόχρηστης οδού η οποία διέρχεται εντός του γηπέδου εγκατάστασης του Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος θεωρούμε ότι πρέπει να ζητηθούν οι απόψεις της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αγίου Νικολάου, καθώς και να ληφθούν σοβαρά υπόψη για το συγκεκριμένο θέμα, **και θεωρούμε ότι στην ΑΕΠΟ, πέρα από τους αναφερόμενους όρους στο Κεφάλαιο 12 της ΜΠΕ, θα πρέπει να συμπεριληφθούν τα ακόλουθα:**

1. Τα κτίρια τα οποία προβλέπονται να γίνουν ακριβώς απέναντι από την οχυρή νησίδα Σπιναλόγκα να κατασκευαστούν μόνο εάν και εφόσον υπάρχει σύμφωνη γνώμη της Εφορείας Αρχαιοτήτων Λασιθίου, εναρμονιστούν απόλυτα με το τοπίο και θεωρηθούν ότι δεν επηρεάζουν δυσμενώς την εκ νέου προσπάθεια να ενταχθεί η νησίδα Σπιναλόγκα στον Κατάλογο Μνημείων της UNESCO.

2. Μετά την έκδοση της ΑΕΠΟ και πριν την έναρξη των εργασιών να οριστεί Περιβαλλοντικός Υπεύθυνος για την παρακολούθηση της ΑΕΠΟ κατάλληλης ειδικότητας ο οποίος θα αναφερθεί εγγράφως στην Αδειοδοτούσα Αρχή και στην Υπηρεσία μας.

3. Να διατηρηθούν τα ξερολιθικά στοιχεία που υπάρχουν εντός του γηπέδου, ενώ η κατασκευή - διαμόρφωση των εσωτερικών οδών να μην θίγει τα υπάρχοντα καλντερίμια.

4. Τα εργοτάξια κατασκευής καθώς και οι προσωρινοί αποθεσιοθάλαμμοι να γίνουν αποκλειστικά εντός του γηπέδου του έργου και κατά προτεραιότητα σε έκταση που τελικά θα δημιουργηθούν δομημένες επιφάνειες.

5. Η μονάδα παραγωγής θραυστού υλικού (σπαστηροτιβείο) να τοποθετηθεί σε θέση το δυνατόν πιο μακριά από υφιστάμενες οικίες, τουριστικές εκμεταλλεύσεις και λοιπές δραστηριότητες. Παράλληλα να απαγορευτεί η λειτουργία του κατά τη θερινή – τουριστική περίοδο.

<sup>1</sup> Koulouri, P., Kalogirou, S., Maidanou, M., Koutsoubas, D., Dounas, C. (2016). Fish and cephalopod assemblage structure of green alga *Caulerpa prolifera* (Chlorophyta) meadow in the eastern Mediterranean Sea (Elounda Bay, Crete Island). *Regional Studies in Marine Science*, 3:33-41.

Μαϊδανού, Μ. (2018). Τροφοδυναμική μελέτη της κοινότητας ψαριών και διαθεσιμότητα τροφής σε ένα ενδιαίτημα του χλωροφύκου *Caulerpa prolifera* στην Ανατολική Μεσόγειο (Όρμος Ελούντας, Κρήτη). Διδακτορική Διατριβή, Πανεπιστήμιο Αιγαίου, Τμήμα Επιστημών της Θάλασσας.

6. Τα ΑΕΚΚ να διατεθούν αποκλειστικά στις κοντινές αδειοδοτημένες μονάδες διαχείρισης, όπου στην χωρική έκταση του Δήμου Αγίου Νικολάου λειτουργούν πέντε (5) τέτοιες μονάδες αυτή την στιγμή.
7. Υλικά που θα προκύψουν από τις διαδικασίες κατασκευής ή ανακατασκευής των κτιρίων να οδηγηθούν αποκλειστικά σε μονάδες διαχείρισης Αποβλήτων Εκσκαφών, Κατασκευών και Κατεδαφίσεων (ΑΕΚΚ).
8. Η διάταξη και ο σχεδιασμός των κτισμάτων να είναι προσαρμοσμένα στην τοπογραφία και μορφολογία της περιοχής ώστε να ελαχιστοποιηθούν οι αλλοιώσεις του ανάγλυφου της περιοχής επέμβασης και να επιτυγχάνεται η ένταξη της μονάδας στο τοπίο της περιοχή.
9. Ο αγωγός διάθεσης του αλμολοίπου να μην είναι εμφανής από τους λουόμενους, να κινείται όσο το δυνατόν υπόγεια και, εάν δεν γίνεται, να καλυφθεί αυτός με φυσικά υλικά για να μην είναι εμφανής.
10. Το Σχέδιο Διαχείρισης Στερεών Αποβλήτων (Σ.Δ.Σ.Α.) για τη φάση λειτουργίας, που αναφέρει η ΜΠΕ ότι θα συνταχθεί και θα κατατεθεί ως ΤΕΠΕΜ στην αδειοδοτούσα αρχή, να κοινοποιηθεί και στην Υπηρεσία μας καθώς και όποια τροποποίηση – προσαρμογή του και να περιλαμβάνει τα παντός είδους απόβλητα που ενδεχομένως παράγονται από την λειτουργία του έργου.
11. Οι χώροι διαχείρισης των Στερεών Αποβλήτων να αποτυπωθούν στο σφραγισμένο Τοπογραφικό Διάγραμμα του έργου το οποίο να κοινοποιηθεί και στην Υπηρεσία μας καθώς και όποια τροποποίηση – αλλαγή γίνεται σε αυτούς.
12. Σε οποιοδήποτε περιβαλλοντικό ατύχημα ή περιβαλλοντική υποβάθμιση συμβεί κατά την κατασκευή ή την λειτουργία του έργου να ενημερωθεί η Υπηρεσία μας.
13. Στην περίπτωση που τα επεξεργασμένα υγρά απόβλητα να από την ΕΕΛ του έργου δεν ικανοποιούν τις απαιτήσεις της εκροής, να διακόπτεται η διάθεση – επαναχρησιμοποίησης τους και να οδηγούνται προς την πλησιέστερη ΕΕΛ του Δήμου Αγίου Νικολάου. Στην περίπτωση αυτή να ενημερώνεται και η Υπηρεσία μας, καθώς και κατά την αποκατάσταση του προβλήματος.
14. Παρόλο που διαφωνούμε με την κατασκευή του προβλήτα, εάν αυτός κατασκευαστεί να γίνει με τέτοιο τρόπο που να είναι εύκολη η αποξήλωση του και πλήρης αποκατάσταση του περιβάλλοντος σε τυχόν απαίτηση για την ένταξη του μνημείου της Σπιναλόγκας στον κατάλογο μνημείων πολιτιστικής κληρονομιάς της UNESCO.
15. Πριν την διάθεση των οποιονδήποτε βυθοκορημάτων να γίνει μέτρηση της ποιότητας τους και οι μετρήσεις αυτές να κοινοποιηθούν και στην Υπηρεσία μας.
16. Στον χώρο διάθεσης των βυθοκορημάτων μεταξύ των άλλων αναφερομένων στους προτεινόμενους Περιβαλλοντικούς Όρους να μην αναπτύσσονται και λιβάδια ποσειδωνίας και οι συντεταγμένες του χώρου διάθεσης να κοινοποιηθούν και στην Υπηρεσία μας.
17. Να εξεταστεί η τοποθέτηση συστοιχίας μπαταριών που θα τροφοδοτούνται από τα φωτοβολταϊκά συστήματα για την εκμετάλλευση της τυχόν περίσσειας ενέργειας κατά τις μεσημεριανές ώρες.
18. Κατά την διαδικασία των φυτεύσεων να δημιουργηθούν και φυτοφράκτες, σε κατάλληλα σημεία του γηπέδου, αποκλειστικά με γηγενή φυτά για την αύξηση συνολικά της βιοπικιοιλότητας.
19. Η Ετήσια Έκθεση Περιβαλλοντικής Παρακολούθησης, όπου θα καταγράφονται τα αποτελέσματα της περιβαλλοντικής παρακολούθησης κατά τη φάση λειτουργίας του έργου, να υποβάλλεται προς ενημέρωση και στην Υπηρεσία μας, εκτός από την Υπηρεσία έκδοσης της ΑΕΠΟ του έργου.
20. Όσον αφορά την οικολογική κατάσταση του Κόλπου της Ελούντας, είτε προκύψει από την Έκθεση Περιβαλλοντικής Παρακολούθησης είτε από κάποιο άλλο Ερευνητικό



Πρόγραμμα υποβάθμιση των ποιοτικών χαρακτηριστικών του, να γίνει τροποποίηση των Περιβαλλοντικών Όρων που ενδεχομένως επηρεάζουν τα χαρακτηριστικά αυτά.

### 5. Συμπέρασμα της γνωμοδότησης

A. Γνωμοδοτούμε θετικά για την υλοποίηση του έργου ή της δραστηριότητας χωρίς την απαίτηση πρόσθετων όρων – προϋποθέσεων	
B. Γνωμοδοτούμε θετικά για την υλοποίηση του έργου ή της δραστηριότητας με τους όρους – προϋποθέσεις που παρατίθενται στο σημείο 4 Β του παρόντος	✓
Γ. Γνωμοδοτούμε αρνητικά για την υλοποίηση του έργου ή της δραστηριότητας για τους συγκεκριμένους λόγους που παρατίθενται στο σημείο 4 του παρόντος	
Δ. Δεν δυνάμεθα να γνωμοδοτήσουμε επί της διαβιβασθείσας Μ.Π.Ε., διότι διαπιστώνονται σε αυτήν ουσιώδεις ελλείψεις σε ό,τι αφορά το αντικείμενο αρμοδιότητας της υπηρεσίας μας, όπως αυτές (οι ελλείψεις) παρατίθενται στο σημείο 4 του παρόντος	
Ε. Δεν δυνάμεθα να γνωμοδοτήσουμε επί της διαβιβασθείσας Μ.Π.Ε., διότι δεν εμπίπτει στο πεδίο των κατά Νόμο αρμοδιοτήτων της υπηρεσία μας	

15. Την εισήγηση του κ. **Ρουκουνάκη Εμμανουήλ**, προϊστάμενου τμήματος Περιβάλλοντος και Υδροοικονομίας Π.Ε. Λασιθίου.
16. Τις απόψεις της κας **Παυλοπούλου Γεωργίας**, εκπρόσωπου ενιστάμενων πολιτών.
17. Τις απόψεις του κ. **Βρύσαλη Δημήτριου**, τακτικού μέλους της Επιτροπής, ο οποίος **γνωμοδοτεί αρνητικά** και μεταξύ άλλων ανέφερε: «Η επέκταση του ξενοδοχείου «BLUE PALACE» στην περιοχή της Ελούντας – Πλάκας, απαξιώνει ζητήματα όπως η περιβαλλοντική υποβάθμιση της περιοχής, η δέσμευση ακτής και παραλίας, με αλλοίωση του χαρακτήρα τους με την κατασκευή προβλήτας, αλλά και η κατάληψη δημόσιου δρόμου. Ταυτόχρονα, είναι απαράδεκτη η μετατροπή του μνημείου της Σπιναλόγκας, σε τουριστικό «προϊόν» για το ξενοδοχείο, που υπονομεύει την προστασία του μνημείου και αποδεικνύει την υποκρισία της περιφέρειας για τα σχέδια ένταξης του στα μνημεία της UNESCO».
18. Την εισήγηση του Προέδρου της Επιτροπής Περιβάλλοντος & Χωροταξίας κ. **Ξυλούρη Νικόλαου**, με την οποία μεταξύ άλλων ανέφερε «**εισηγούμαι στην Επιτροπή να γνωμοδοτήσει θετικά επί της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ) του Έργου: «Μετατροπή δύο υφιστάμενων ξενοδοχειακών μονάδων 5\* (ξενοδοχείο «Blue Palace» δυναμικότητας 452 κλινών και ξενοδοχείο δυναμικότητας 99 κλινών), σε Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα, συνολικής δυναμικότητας 743 κλινών, αποτελούμενο από α) τρία ξενοδοχεία 5\*, συνολικής δυναμικότητας 573 κλινών, β) σαράντα τέσσερις (44) τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες συνολικής δυναμικότητας 170 κλινών, δύο κέντρα αναζωογόνησης (spa) συνολικής δυναμικότητας 100 ατόμων ως ειδική τουριστική υποδομή, καθώς και τα υποστηρικτικά αυτού έργα, στη θέση Πλάκα, της Δημοτικής Κοινότητας Ελούντας, της Δημοτικής Ενότητας Αγ. Νικολάου, του Δήμου Αγίου Νικολάου Κρήτης, της εταιρείας “ΓΚΟΛΦ ΡΕΖΙΝΤΕΝΣΙΣ ΑΕ”», με τους όρους και τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στο αριθμ. πρωτ. 270709/02-08-2024 έγγραφο του Τμήματος Περιβάλλοντος και Υδροοικονομίας Π.Ε. Λασιθίου της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού ΠΚ, με την τροποποίηση του αρχικού σημείου «B.Προϋποθέσεις» της εισήγησης της Υπηρεσίας ως εξής:**

**«Γνωμοδοτούμε θετικά για το εν λόγω Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα, με τις ακόλουθες προϋποθέσεις:**

1. Η αναφερόμενη προβλήτα να κατασκευαστεί με τη λύση «**προβλήτας επί πασσάλων**», σύμφωνα και με τη γνωμοδότηση της Εφορείας Εναλίων Αρχαιοτήτων (έγγραφο με αριθμ. πρωτ. 47284/3352/30-04-2024), και όχι με την προτεινόμενη λύση προβλήτας μόνιμης κατασκευής από τεχνητούς ογκολίθους.

2. Για το αλμόλοιπο **πρέπει να εξεταστούν εναλλακτικές λύσεις διάθεσης αυτού εκτός του κόλπου της Ελούντας**, με δεδομένα και τα στοιχεία των Ερευνητικών Προγραμμάτων της Περιφέρειας Κρήτης. Τονίζεται ότι για την περίπτωση της λύσης διάθεσης του αλμόλοιπου στη θάλασσα πρέπει οπωσδήποτε να ληφθεί υπόψη η **επιστημονική άποψη του ΕΛΚΕΘΕ**.

3. Όσον αφορά στην πιθανότητα διέλευσης κοινόχρηστης οδού εντός του γηπέδου εγκατάστασης του Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος, **αρμόδια αρχή είναι η Υπηρεσία Δόμησης του Δήμου Αγίου Νικολάου, καθώς και οι Δικαστικές Αρχές, εάν η υπόθεση οδηγηθεί σε μία τέτοια λύση»**,

**19. Τις απόψεις των μελών της Επιτροπής.**

Ύστερα από διαλογική συζήτηση

**ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΚΑΤΑ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ**

Γνωμοδοτεί θετικά επί της **Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ) του Έργου: «Μετατροπή δύο υφιστάμενων ξενοδοχειακών μονάδων 5\* (ξενοδοχείο «Blue Palace» δυναμικότητας 452 κλινών και ξενοδοχείο δυναμικότητας 99 κλινών), σε Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα**, συνολικής δυναμικότητας 743 κλινών, αποτελούμενο από α) τρία ξενοδοχεία 5\*, συνολικής δυναμικότητας 573 κλινών, β) σαράντα τέσσερις (44) τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες συνολικής δυναμικότητας 170 κλινών, δύο κέντρα αναζωογόνησης (spa) συνολικής δυναμικότητας 100 ατόμων ως ειδική τουριστική υποδομή, καθώς και τα υποστηρικτικά αυτού έργα, στη θέση Πλάκα, της Δημοτικής Κοινότητας Ελούντας, της Δημοτικής Ενότητας Αγ. Νικολάου, του Δήμου Αγίου Νικολάου Κρήτης, της εταιρείας «ΓΚΟΛΦ ΡΕΖΙΝΤΕΝΣΙΣ ΑΕ»», **με τους όρους και τις προϋποθέσεις** που αναφέρονται στο αριθμ. πρωτ. **270709/02-08-2024** έγγραφο του **Τμήματος Περιβάλλοντος και Υδροοικονομίας Π.Ε. Λασιθίου** της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού ΠΚ, **με την τροποποίηση του αρχικού σημείου «Β.Προϋποθέσεις» της εισήγησης της Υπηρεσίας ως εξής:**

**«Γνωμοδοτούμε θετικά για το εν λόγω Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα, με τις ακόλουθες προϋποθέσεις:**

1. Η αναφερόμενη προβλήτα να κατασκευαστεί με τη λύση «**προβλήτας επί πασσάλων**», σύμφωνα και με τη γνωμοδότηση της Εφορείας Εναλίων Αρχαιοτήτων (έγγραφο με αριθμ. πρωτ. 47284/3352/30-04-2024), και όχι με την προτεινόμενη λύση προβλήτας μόνιμης κατασκευής από τεχνητούς ογκολίθους.

2. Για το αλμόλοιπο **πρέπει να εξεταστούν εναλλακτικές λύσεις διάθεσης αυτού εκτός του κόλπου της Ελούντας**, με δεδομένα και τα στοιχεία των Ερευνητικών Προγραμμάτων της Περιφέρειας Κρήτης. Τονίζεται ότι για την περίπτωση της λύσης

διάθεσης του αλμόλοιπου στη θάλασσα πρέπει οπωσδήποτε να ληφθεί υπόψη η **επιστημονική άποψη του ΕΛΚΕΘΕ**.

3. Όσον αφορά στην πιθανότητα διέλευσης κοινόχρηστης οδού εντός του γηπέδου εγκατάστασης του Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος, **αρμόδια αρχή είναι η Υπηρεσία Δόμησης του Δήμου Αγίου Νικολάου, καθώς και οι Δικαστικές Αρχές**, εάν η υπόθεση οδηγηθεί σε μία τέτοια λύση», και σύμφωνα με όσα αναφέρονται στο σκεπτικό της παρούσας Απόφασης.

**Στην παρούσα απόφαση γνωμοδοτεί αρνητικά ο κ. Βρύσαλης Δημήτριος, για τους λόγους που αναφέρονται στην παράγραφο 17.**

Αφού συντάχθηκε το παρόν υπογράφεται ως παρακάτω:  
Ηράκλειο **08-08-2024**

**Ο Πρόεδρος της Επιτροπής  
Περιβάλλοντος και Χωροταξίας**

**Τα Μέλη**

**Νίκος Ξυλούρης  
Αντιπεριφερειάρχης Περιβάλλοντος ΠΚ**