



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΡΗΤΗΣ
Αυτοτελές Τμήμα Συλλογικών
Οργάνων

Ηράκλειο 01 Νοεμβρίου 2022
Αρ. πρωτ.: 334154

Ταχ. Δ/ση : Πλατεία Ελευθερίας
Ταχ. Κώδικας : 712 01
Πληροφορίες : Νικάκη Δέσποινα
Τηλέφωνο : 2813400237
e-mail : tyso@crete.gov.gr

ΠΡΟΣ: - Υπουργείο Περ/ντος και Ενέργειας
Γεν. Δ/ση Περιβαλλοντικής Πολιτικής
Δ/ση Περ/κής Αδειοδότησης (ΔΙΠΑ) –
Τμήμα Γ΄
- Τμήμα Περ/ντος και
Υδροοικονομίας ΠΕ Χανίων

ΚΟΙΝ.: - Αντιπεριφερειάρχη ΠΕ Χανίων
- Δ/ση Περιβάλλοντος & Χωρικού
Σχεδιασμού ΠΚ
- Δήμο Κισσάμου
- "ΑΕΙΦΟΡΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΦΑΛΑΣΑΡΝΑ Α.Ε."»

ΘΕΜΑ: Διαβίβαση της αριθμ. **56/2022** απόφασης της Επιτροπής Περιβάλλοντος και Χωροταξίας.

Σας διαβιβάζουμε για τις δικές σας ενέργειες, αντίγραφο της υπ' αριθ. **56/2022** απόφασης της Επιτροπής Περιβάλλοντος και Χωροταξίας (**πρακτικό Ν° 10/17-10-2022**) που αφορά στην Έκφραση άποψης επί της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων για το **Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο ΕΠΣ στη θέση "Φαλάσαρνα" της ΤΚ Πλατάνου, του Δήμου Κισσάμου, ΠΕ Χανίων**, από την εταιρεία "ΑΕΙΦΟΡΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΦΑΛΑΣΑΡΝΑ Α.Ε."

Η Προϊσταμένη του Τμήματος

Βαρδιάμπαση Νίκη

Εσωτερική Διανομή:

- Γραφείο Περιφερειάρχη
- Εκτελεστικό Γραμματέα ΠΚ
- Αντιπεριφερειάρχη Περιβάλλοντος ΠΚ



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΡΗΤΗΣ
ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ
Αυτοτελές Τμήμα Συλλογικών Οργάνων

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ
ΑΔΑ:

Απόσπασμα Πρακτικού Ν° 10/17-10-2022
Αριθμός Απόφασης 56/2022

Στο Ηράκλειο σήμερα **Δευτέρα 17 Οκτωβρίου 2022** και ώρα **11:00**, συνήλθε σε δια ζώσης συνεδρίαση η Επιτροπή Περιβάλλοντος και Χωροταξίας, στο Ηράκλειο (ξενοδοχείο ΑΤΛΑΝΤΙΣ - αίθουσα ΜΙΝΩΣ Ι - οδός Υγείας αριθμ. 2), ύστερα από την με αριθ. πρωτ.: **305652/06-10-2022** Πρόσκληση του Προέδρου της.

Στη συνεδρίαση στην οποία κλήθηκαν νόμιμα τα τακτικά και τα αναπληρωματικά μέλη, **ήταν παρόντες:**

1	Ξυλούρης Νικόλαος	Αντιπεριφερειάρχης Περιβάλλοντος	Πρόεδρος της Επιτροπής
2	Χανιωτάκη-Μυλωνάκη Μαρία	Περιφερειακός Σύμβουλος	Αντιπρόεδρος της Επιτροπής
3	Σκουλάς Νικόλαος	» »	τακτικό μέλος
4	Γύπαρης Κωνσταντίνος.	» »	» »
5	Δοξαστάκης Ζαχαρίας	» »	» »
6	Παπαδεράκης Αντώνιος	» »	» »
7	Αλεξάκης Γιώργος	» »	» »
8	Κουρουπάκης Αναστάσιος	» »	» »
9	Κακογιαννάκης Νικόλαος	» »	» »
10	Δανδουλάκης Κωνσταντίνος	» »	» »
11	Μανούσακας Ιωάννης (Βλαντάς)	» »	» »
12	Κουκλινός Ανδρέας	» »	» »
13	Κονταξάκης Γεώργιος	» »	» »
14	Μαρινάκης Αλέξανδρος	» »	» »
15	Ματαλλιωτάκης Γεώργιος	» »	» »

Στη συνεδρίαση παραβρέθηκαν ακόμα οι κ.κ. Μυλωνάκης Γεώργιος Δήμαρχος Δήμου Κισσάμου, Χριστουλάκης Θεόφιλος Αντιδήμαρχος Δήμου Κισσάμου, Ασπραδάκης Γεώργιος Αντιδήμαρχος Δήμου Ιεράπετρας, Κλαψινός Ανδρέας Πρόεδρος Κοινότητας Γερανίου, Κριτσωτάκης Μαρίνος Προϊστάμενος Διεύθυνσης Περιβάλλοντος & Χωρικού Σχεδιασμού ΠΚ, Καγιαμπάκη Άννα Προϊσταμένη Τμήματος Περιβάλλοντος Δ/σης Περιβάλλοντος & Χωρικού Σχεδιασμού ΠΚ, Δαφνομήλη Δήμητρα υπάλληλος τμήματος Περιβάλλοντος Δ/σης

Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού ΠΚ, Στεφανάκη Μαρία Υπάλληλος του Τμήματος Περιβάλλοντος της Δ/σης Περιβάλλοντος & Χωρικού Σχεδιασμού ΠΚ, Μεραμβελιωτάκης Ιωάννης υπάλληλος τμήματος Περιβάλλοντος και Υδροοικονομίας ΠΕ Χανίων, Βλαχάκης Γεώργιος εκπρόσωπος εταιρείας «ΑΕΙΦΟΡΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΦΑΛΑΣΑΡΝΑ Α.Ε.» (θέμα Α1), Μπεκιάρης Ιωάννης μέλος μελετητικής ομάδας εταιρείας «ΑΕΙΦΟΡΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΦΑΛΑΣΑΡΝΑ Α.Ε.» (θέμα Α1), Τσικνάκης Γεώργιος Νομικός Σύμβουλος εταιρείας «ΑΕΙΦΟΡΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΦΑΛΑΣΑΡΝΑ Α.Ε.» (θέμα Α1), Παρασύρης Ιωάννης Μελετητής (θέμα Β7), Νικηφοράκης Εμμανουήλ πρόεδρος και διευθύνων σύμβουλος ΑΚΤΙΝΑ ΚΡΗΤΗΣ ΑΕ (θέμα Β1), Κοκολάκη Μαρία μελετήτρια (θέμα Β8), Χαρκουτσάκης Ευάγγελος Ναυπηγός Μηχανολόγος Μηχανικός ΠΕ Διευθυντής ΤΥ/ΙΤΕ (θέμα Β8), Βουγιουκαλάκη Όλγα μελετήτρια (θέμα Β4), Μαθιουλάκη Μαρίτα εκπρόσωπος εταιρείας (θέμα Β1), Παλόγος Ιωάννης Μελετητής (θέμα Β1), Μαυράκης Νικήτας Μελετητής (θέμα Β3), Βογιατζή Χρυσάνθη ειδική σύμβουλος Αντιπεριφερειάρχη Περιβάλλοντος ΠΚ, Αναθρεπτάκης Ευτύχιος υπάλληλος ΠΚ και για την τήρηση των πρακτικών οι: Βαρδιάμπαση Νίκη και Νικάκη Δέσποινα υπάλληλοι Αυτοτελούς Τμήματος Συλλογικών Οργάνων ΠΚ.

Μέσω τηλεδιάσκεψης συμμετείχαν οι κ.κ.: Ρουκουνάκης Εμμανουήλ προϊστάμενος τμήματος Περιβάλλοντος και Υδροοικονομίας ΠΕ Λασιθίου, Βεγλιρής Εμμανουήλ προϊστάμενος Τμήματος Περιβάλλοντος & Υδροοικονομίας ΠΕ Χανίων και Αγγελιογιαννάκη Ελένη υπάλληλος Τμήματος Περιβάλλοντος & Υδροοικονομίας ΠΕ Χανίων.

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

ΘΕΜΑ Α1^ο: Έκφραση άποψης επί της Στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων ΣΜΠΕ που αφορά το **Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο ΕΠΣ στη θέση “Φαλάσαρνα” της ΤΚ Πλατάνου, του Δήμου Κισάμου, ΠΕ Χανίων**, από την εταιρεία "ΑΕΙΦΟΡΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΦΑΛΑΣΑΡΝΑ Α.Ε."

Η Επιτροπή Περιβάλλοντος και Χωροταξίας έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) Του **Ν. 1650/1986**: «Για την προστασία του περιβάλλοντος»,

β) Του **Ν. 2690/1999**: «Κύρωση του Κώδικα Διοικητικής Διαδικασίας και άλλες διατάξεις»,

γ) Του **Ν. 3852/2010**: «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης»,

δ) Του **Ν. 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),

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. **3/2022** απόφαση Περιφερειακού Συμβουλίου (πρακτικό Ν° **02/27-01-2022**), 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**, για το δεύτερο ήμισυ της θητείας των Περιφερειακών Αρχών από 27-01-2022 έως 31/12/2023
4. Το ΦΕΚ **660 τ. Β/15-02-2022** που αφορά τη δημοσίευση της αρ. **3/2022** απόφασης Περιφερειακού Συμβουλίου ΠΚ.
5. Τη με αριθμ. πρωτ. **164992/06-06-2022** απόφαση Περιφερειάρχη, (ΑΔΑ : ΨΒΛ57ΛΚ-ΣΝΔ), που αφορά την παράταση της θητείας του Αντιπεριφερειάρχη στον τομέα Περιβάλλοντος ΠΚ κ. Ξυλούρη Νικολάου, έως 31-12-2022.
6. Τη με αριθμ. πρωτ. **185708/24-06-2022** απόφαση Περιφερειάρχη, που αφορά τον ορισμό προέδρου Επιτροπής Περιβάλλοντος & Χωροταξίας Π.Κ.
7. Το με αρ. πρωτ. **ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/67577/4653/30-06-2022** έγγραφο του **Υπουργείου Περιβάλλοντος & Ενέργειας**, με το οποίο μας διαβιβάστηκε στο Περιφερειακό Συμβούλιο η Σ.Μ.Π.Ε. για το αναφερόμενο έργο.
8. Το με αρ. πρωτ. **214997/20-07-2022** έγγραφο του Τμήματος Συλλογικών Οργάνων Π.Κ., προς το **Δήμο Κισάμου** με θέμα: Διαβίβαση Στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων ΣΜΠΕ που αφορά το **Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο ΕΠΣ στη θέση “Φαλάσαρνα” της ΤΚ Πλατάνου, του Δήμου Κισάμου, ΠΕ Χανίων**, από την εταιρεία "ΑΕΙΦΟΡΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΦΑΛΑΣΑΡΝΑ Α.Ε.", για έκφραση γνώμης από τα οικεία συλλογικά όργανα.
9. Το με αριθμ. πρωτ. **8063/02-09-2022** έγγραφο του Δήμου Κισάμου με το οποίο διαβιβάζει στην Επιτροπή Περ/ντος την αριθμ. **11/2022** απόφαση Ε.ΠΟΙ.ΖΩ. και Δ11 εντύπου-Γνωμοδότηση επί της Στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων ΣΜΠΕ που αφορά το **Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο ΕΠΣ στη θέση “Φαλάσαρνα” της ΤΚ Πλατάνου, του Δήμου Κισάμου, ΠΕ Χανίων**, από την εταιρεία "ΑΕΙΦΟΡΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΦΑΛΑΣΑΡΝΑ Α.Ε."
10. Το με αριθμ. πρωτ. **264896/02-09-2022** Δ11 έντυπο απόψεων της Δ/νσης Τεχνικών Έργων ΠΕ Χανίων.
11. Το με αριθμ. πρωτ. **259359/30-08-2022** έγγραφο (**ΥΠΕΝ/ΣΕΝΕ/84554/4962/26-08-2022**) του Σώματος Επιθεώρησης Νοτίου Ελλάδος της Γενικής Δ/νσης Σώματος Επιθεωρητών & Ελεγκτών του Υπουργείου Περιβάλλοντος & Ενέργειας με θέμα: Διαβίβαση Επιστολής
12. Το με αριθμ. πρωτ. **274218/09-09-2022** έγγραφο (**369/Ε.Ε./07-09-2022**) της Ελληνικής Εταιρίας Περιβάλλοντος και Πολιτισμού με θέμα τη Διαβούλευση επί της ΣΜΠΕ για το ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Ε.Π.Σ.) στη θέση Φαλάσαρνα της ΔΕ Κισάμου Χανίων και το με ημερομηνία **5.9.2022** έγγραφο του ΕΛΛΕΤ με τις θέσεις επί της αναφερόμενης ΣΜΠΕ.
13. Την αριθμ. **50/2022** απόφαση της Επιτροπής Περιβάλλοντος και Χωροταξίας (πρακτικό Νο 09/19-09-2022) που αφορά στην **Αναβολή Έκφρασης άποψης** επί της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων για το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο ΕΠΣ στη θέση “Φαλάσαρνα” της ΤΚ Πλατάνου, του Δήμου Κισάμου, ΠΕ Χανίων, από την εταιρεία "ΑΕΙΦΟΡΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΦΑΛΑΣΑΡΝΑ Α.Ε."
14. Το με ημερομηνία 16-09-2022 **υπόμνημα – τεχνική έκθεση** και το από 14-10-2022 **συμπληρωματικό υπόμνημα** της επενδύτριας εταιρίας: «ΑΕΙΦΟΡΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΦΑΛΑΣΑΡΝΑ Α.Ε.».
15. Το με αρ. πρωτ. 9676/17-10-2022 έγγραφο του Δήμου Κισάμου με το οποίο διαβιβάζει στην Επιτροπή Περ/ντος την αριθμ. **71/2022** απόφαση **Δημοτικού**

Συμβουλίου Δήμου Κισάμου, που αφορά γνωμοδότηση επί της αναφερόμενης ΣΜΠΕ.

- 16.** Το αριθμ. πρωτ. **303394/5-10-2022** έγγραφο του Τμήματος Περιβάλλοντος και Υδροοικονομίας ΠΕ Χανίων, στο οποίο αναφέρονται τα παρακάτω:

Σχετ.:

1. Ο Ν.4447 (ΦΕΚ 241 Α/23.12.2016) «Χωρικός Σχεδιασμός – Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες Διατάξεις» και ειδικότερα το άρθρο 8, όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 11 του Ν. 4759 (ΦΕΚ 245/Α/ 09.12.2020) «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις».
2. Η με αριθμ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/67577/4653/30-6-2022 (αρ. πρωτ. Π.Κ. 195420/4-7-2022) διαβίβαση της Στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) ΤΟΥ Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ) στη θέση «Φαλάσσαρνα» της Τ.Κ. Πλατάνου του Δήμου Κισάμου της ΠΕ Χανίων από την εταιρεία «ΑΕΙΦΟΡΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΦΑΛΑΣΣΑΡΝΑ Α.Ε.» από τη Δνση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης του ΥΠΕΝ.
3. Η με αριθμ. απόφαση της ΑΔΚ οικ. 5656/2015 (ΦΕΚ 2055/Β'/18-9-2015) Περιοριστικά, απαγορευτικά και άλλα ρυθμιστικά μέτρα που αφορούν στη χρήση των επιφανειακών, υπόγειων-πηγαίων και παράκτιων υδατικών πόρων και στην εκτέλεση και λειτουργία των έργων αξιοποίησής τους, με στόχο την προστασία και την διατήρηση του υδατικού δυναμικού του Υδατικού Διαμερίσματος Κρήτης.
4. Η Κ.Υ.Α. 33318/3028/11-12-1998 (ΦΕΚ 1289/Β/28-12-98) «Καθορισμός μέτρων και διαδικασιών για τη διατήρηση των φυσικών οικοτόπων (ενδιαιτημάτων) καθώς και της άγριας πανίδας και χλωρίδας» (Κοιν. Οδηγία 92/43/ΕΟΚ)
5. Η με αριθμ. Υ.Α. 42284/13.10.2017 (ΦΕΚ 260/Τ.Α.Α.Π.Θ/8-11-2017) για την Έγκριση αναθεώρησης του Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου της Περιφέρειας Κρήτης και έγκριση της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού.
6. Η με αριθμ. Φ57/287740/169948/14196/4044/2015 (ΦΕΚ 222/ΤΑΑΠ/6-11-2015 Προσωρινή οριοθέτηση αρχαιολογικού χώρου στη θέση «Μπουρούνη-Μακρύς Τοίχος» Πλατάνου, και τη με αριθμ. ΥΑ (ΦΕΚ 23/Β'/17-1-1995) για τον καθορισμό Α' και Β' Ζωνών προστασίας αρχαιολογικού χώρου Φαλάσσαρνας Χανίων
7. Ο Ν. 3937/2011(ΦΕΚ 60/Α/2011) Διατήρηση της βιοποικιλότητας και άλλες διατάξεις
8. Η ΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΔΦΠΒ/30339/982/2021 (ΦΕΚ 1375/Β'/7-4-2021) Καθορισμός εθνικών στόχων διατήρησης φυσικών τύπων οικοτόπων και ειδών ενωσιακού ενδιαφέροντος

A. Εισαγωγή-Γενικά στοιχεία του Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης

Η παρούσα Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) αφορά στο Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΕΠΣ), για την ανάπτυξη τουριστικής εγκατάστασης της εταιρείας «ΑΕΙΦΟΡΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΦΑΛΑΣΑΡΝΑ Α.Ε.» στη θέση «Φαλάσαρνα», Τ.Κ. Πλατάνου, της Κισσάμου, του Δήμου Κισσάμου, της Π.Ε. Χανίων. Η διαδικασία του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου γίνεται με βάση το άρθρο 11, του Ν.4759/2020, το οποίο και αντικατέστησε το άρθρο 8 του Ν.4447/2016, ο οποίος αναφέρεται στα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια.

Η συνολική έκταση του ΕΠΣ είναι 118.820,36 m², σε εκτός σχεδίου περιοχή και αποτελείται από δώδεκα (12) γεωτεμάχια τα οποία βρίσκονται στις θέσεις «Ακτή ή Γύλισμα», «Μπουρούνη», «Αβοραθιάς», «Φρουδί Μπουρούνη» και «Παχιά Άμμος – Αβοραθιάς». Το σύνολο του υπό μελέτη Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ) εμπίπτει εντός της περιοχής Natura 2000 Ειδική Ζώνη Διατήρησης (ΕΖΔ) «GR4340001 - Ήμερη και Άγρια Γραμβούσα - Τηγάνι και Φαλάσσαρνα - Ποντικονήσι, Όρμος Λιβιάδι - Βιγλιά».

Η συνολική περιοχή επέμβασης εκτείνεται σε δύο επίπεδα, στο επίπεδο της παραλίας στο δυτικό τμήμα πλησίον του αιγιαλού και στα ανατολικά το ανώτερο επίπεδο, το οποίο βρίσκεται πλησίον καλλιεργούμενων εκτάσεων. Στη περιοχή πλησίον της έκτασης εντοπίζονται περιορισμένες διάσπαρτες τουριστικές εγκαταστάσεις όπως ξενοδοχεία, ενοικιαζόμενα δωμάτια κ.λπ.

Στην Έκταση των 118.820,36 m², σύμφωνα με τη ΣΜΠΕ (4.2.11 σελ. 125) προτείνεται η κατασκευή τουριστικού καταλύματος το οποίο θα συντίθεται από: κεντρικό κτήριο υποδοχής (reception) και εισόδου, εστιατόριο με κρητικές γεύσεις, ενοικιαζόμενα δωμάτια και τουριστικές πισίνες, κατοικίες διαφόρων μεγεθών, χώρους αποθήκευσης τροφίμων, εστιατόρια - beach bar, παραδοσιακό φούρνο, εγκαταστάσεις αναψυχής (θέατρο – μουσείο), εγκαταστάσεις λιανεμπόριου και ένα οινοποιείο. Επιπλέον των χώρων αυτών θα υπάρχουν υπόγεια με βοηθητικές χρήσεις στους οποίους θα βρίσκονται εγκαταστάσεις τεχνικής υποδομής (βιολογικός, αντλιοστάσια, μετασχηματιστές κλπ.). Όπως αναφέρεται στη ΣΜΠΕ, περισσότερο από το 50% της έκτασης θα παραμείνει στην φυσική του κατάσταση. Οι φυτεύσεις, οι αγροτικές καλλιέργειες (διατηρημένες και προτεινόμενες) και τα έργα πρασίνου θα καταλαμβάνουν περίπου 50στρ. (περίπου 42% της συνολικής έκτασης του ΕΠΣ), ενώ τα κτήρια, οι πλακοστρωμένοι υπαίθριοι χώροι, οι προσβάσεις και οι άλλες μορφές κάλυψης του εδάφους θα αποτελούν περίπου το 30% της συνολικής έκτασης.

Το εσωτερικό οδικό δίκτυο περιλαμβάνει κυρίως μονοπάτια στα οποία θα επιτρέπεται και η πρόσβαση με βοηθητικά οχήματα της εγκατάστασης (golf cars, bungees). Οι οδικές προσβάσεις είναι περιορισμένες και θα στοχεύουν αποκλειστικά στην εξυπηρέτηση της τροφοδοσίας της εγκατάστασης. Οι χώροι στάθμευσης προτείνονται στο ανατολικό τμήμα της ιδιοκτησίας, στην είσοδο της εγκατάστασης και υπολογίζονται σε 130 θέσεις. Η συνολική επιφάνεια η οποία θα φυτευτεί θα ανέρχεται σε 50 στρ. περίπου. Η προτεινόμενη υποδομή, θα συνδυάζεται και με δράσεις, υπηρεσίες και επιχειρήσεις, ήπιου και εναλλακτικού τουρισμού.



Εικ. 1 : Το σχέδιο γενικής διάταξης (Masterplan) του ΕΠΣ της εταιρείας «ΑΕΙΦΟΡΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΦΑΛΑΣΣΑΡΝΑ Α.Ε» στη θέση «Φαλάσσαρνα» εκτός οικισμού Τ.Κ. Πλατάνου του Δήμου Κισσάμου

Β. Βασικά Περιβαλλοντικά στοιχεία της περιοχής του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ).

Όπως προαναφέρθηκε, το σύνολο του υπό μελέτη Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ) εμπίπτει εντός της περιοχής Natura 2000 Ειδική Ζώνη Διατήρησης (ΕΖΔ) «GR4340001 - Ήμερη και Άγρια Γραμβούσα - Τηγάνι και Φαλάσσαρνα - Ποντικονήσι, Όρμος Λιβιάδι - Βιγλιά». Η περιοχή συμπεριλαμβάνεται στην Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη για τις περιοχές του δικτύου NATURA 2000 της Δυτικής Κρήτης, η οποία βρίσκεται στην τελική φάση της εκπόνησης και πρόκειται να δοθεί για διαβούλευση, ενώ μέχρι σήμερα στη περιοχή του υπό μελέτη ΕΠΣ, δεν υπάρχουν θεσμοθετημένες χρήσεις γης.

Στο δυτικό τμήμα της έκτασης φύεται το είδος προτεραιότητας *Androcymbium rechingeri* με κωδικό οικοτόπου προτεραιότητας 1842*, το οποίο περιλαμβάνεται στους οικοτόπους των παραρτημάτων II, IV της V της Οδηγίας 92/43/ΕΟΚ για τη διατήρηση των φυσικών οικοτόπων και της άγριας πανίδας και χλωρίδας. Το είδος μελετήθηκε αναλυτικά στο πλαίσιο του προγράμματος LIFE: CRETAPLANT «Πιλοτικό Δίκτυο Μικρο-Αποθεμάτων Φυτών στη Δυτική Κρήτη» που

εκπονήθηκε από το ΕΚΠΑ και το Μεσογειακό Αγρονομικό Ινστιτούτο Χανίων (ΜΑΙΧ) και ολοκληρώθηκε το έτος 2008, έχοντας καταγράψει η έκταση που φύεται στην εν λόγω περιοχή. Το φυτό ανθίζει από Δεκέμβριο έως Φεβρουάριο και το υπέργειο τμήμα του φυτού ξεραίνεται το καλοκαίρι και συναντάται εκτός από την περιοχή στα Φαλάσσαρνα σε μικρές περιοχές στις παραλίες της Δ. Κρήτης (Ημερη Γραμβούσα και Ελαφονήσι). Στα βορειοδυτικά της έκτασης υπάρχουν διάσπαρτα είδη κέδρων *Juniperus spp.* (λόχμες των παραλίων με αρκεύθους – κωδ. Οικοτόπου 2250*).

Επίσης βόρεια της υπό μελέτη έκτασης βρίσκεται ο αρχαιολογικός χώρος της Αρχαίας Φαλάσσαρνας, ενώ στα νότια βρίσκεται ο αρχαιολογικός χώρος «Μπουρούνη» σύμφωνα με τις σχετ. (6) αποφάσεις κήρυξης.

Γ. Περιγραφή του Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης σύμφωνα με τη ΣΜΠΕ – Οργάνωση των επιμέρους ζωνών του Ε.Π.Σ

Γ.1 Υφιστάμενη κατάσταση

Στην έκταση του υπό μελέτη ΕΠΣ και συγκεκριμένα στο δυτικό τμήμα αυτού στο επίπεδο της παραλίας, υπάρχουν υφιστάμενα κτίσματα με χρήση ως χώροι εστίασης (beach bar) σε δύο θέσεις (εικόνες). Το πρώτο κτίσμα συνολικής δόμησης 292,05τ.μ. βρίσκεται στην νοτιοδυτικό τμήμα της έκτασης και λειτουργεί σαν χώρος εστίασης κυρίως τους θερινούς μήνες και σύμφωνα με τη ΣΜΠΕ (σελ.40 2.4.4) έχει υπαχθεί στις ρυθμίσεις του Ν.4495/2017 βάσει της υπ' αριθμ. Δήλωσης 10588062. Το δεύτερο κτίσμα βρίσκεται στο δυτικό όριο της έκτασης με τμήμα του εντός του αιγιαλού, συνολικής δόμησης 196,94τ.μ. και διαθέτει την με αριθμ. 10590601 δήλωση υπαγωγής στο Ν.4495/2017. Το προτεινόμενο ΕΠΣ δεν προβλέπει αλλαγή της γενικής χρήσης των συγκεκριμένων κτισμάτων. Επίσης εντός της έκτασης βρίσκεται πρόχειρη κατασκευή που χρησιμοποιείται σαν χώρος σταβλισμού αιγοπροβάτων.

Το δυτικό τμήμα της έκτασης, σε μεγάλο μέρος του οποίου βρίσκεται ο οικότυπος προτεραιότητας *Androcymbium rechingeri* με κωδικό 1842*, χρησιμοποιείται κατά τη θερινή περίοδο ως χώρος στάθμευσης για την εξυπηρέτηση των επιχειρήσεων εστίασης/αναψυχής της παραλίας και των λουόμενων στην παραλία των Φαλασσάρνων, χωρίς να λαμβάνεται κάποιο μέτρο προστασίας αυτού. Στο νοτιοανατολικό τμήμα της έκτασης βρίσκονται γεωργικές εκτάσεις με ελαιόδεντρα και θερμκήπια.



Εικ. 2 : Το σχέδιο γενικής διάταξης (Masterplan) του ΕΠΣ της εταιρείας «ΑΕΙΦΟΡΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΦΑΛΑΣΣΑΡΝΑ Α.Ε» στη θέση «Φαλάσσαρνα» εκτός οικισμού Τ.Κ. Πλατάνου του Δήμου Κισσάμου με τις ζώνες πρασίνου και το δομημένο-αδόμητο περιβάλλον.

Γ.2. Περιγραφή του σχεδίου ΕΠΣ και των επιμέρους τμημάτων του

Όπως αναφέρεται στην ΣΜΠΕ, (4.2.1., σελ.99) η έκταση των 118.820,36 m² στην οποία θα πραγματοποιηθεί η επέμβαση «θα είναι στο μεγαλύτερο τμήμα της μια ενιαία ζώνη Τουρισμού Αναψυχής, εντός της οποίας θα αναπτύσσονται υποενότητες που θα διαφέρουν ως προς την ένταση των προτεινόμενων δραστηριοτήτων με βάση τις δεσμεύσεις που δημιουργούν οι περιβαλλοντικοί παράγοντες». Στο προτεινόμενο Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο, όπως περιγράφεται στα τεύχη της ΣΜΠΕ, επί της συνολικής του έκτασης προβλέπονται ως κύριες ζώνες χρήσεων γης οι παρακάτω (εικόνα 3Α):

α) «Τουρισμός Αναψυχής» (ΤΑ Ι και ΤΑ ΙΙ) στο ανατολικό τμήμα της έκτασης, και στο βορειοδυτικό τμήμα αυτής πλησίον της παραλίας. Οι προτεινόμενες χρήσεις γης του ΕΠΣ, όσο αφορά τη Ζώνη «Τουρισμός – Αναψυχής» (όπως αναφέρεται στη ΣΜΠΕ σελ.3) καθορίζονται

σύμφωνα με το άρθρο 5 του ΠΔ 59/2018 «Τουρισμός – Αναψυχή», όπως τροποποιήθηκε με την παρ.6 άρθ.44 Ν.4685/2020). Η ζώνη αυτή θα αποτελείται από δύο υποζώνες (ΤΑ Ι και ΤΑ ΙΙ), οι οποίες διαφοροποιούνται ως προς τις ειδικές χρήσεις

β) «Ζώνη Προστασίας για την ανάπτυξη του είδους *Androcymbium rechingeri*» (ΖΠ) στο νότιο τμήμα της έκτασης, πλησίον της παραλίας. Η Ζώνη αφορά σε ευρύτερο τμήμα που εντοπίζονται από την Οικολογική Μελέτη Βάσης οι πληθυσμοί μεγάλης πυκνότητας του φυτού. Εντός της Ζώνης και ειδικότερα εντός των τμημάτων «μεγάλης συγκέντρωσης» του φυτού, απαγορεύεται η δόμηση και η οποιαδήποτε κατάληψη του χώρου από δίκτυο μονοπατιών, κτιριακών εγκαταστάσεων ή άλλων υποδομών.

Οι προτεινόμενες χρήσεις στη Ζώνη «Προστασίας για την ανάπτυξη του είδους *Androcymbium rechingeri*» θα έχουν ηπιότερο χαρακτήρα και θεωρούνται σύμφωνα με τη μελέτη συμβατές με το περιεχόμενο του άρθρου 14β «Ζώνη Προστασίας της Φύσης», όπως προστέθηκε με την παρ.18, άρθ. 44 Ν.4685/2020 η οποία προστίθεται στο άρθρο 14 του ΠΔ 59/2018.



Εικ. 3Α : Προτεινόμενες ζώνες χρήσεων γης υπό μελέτη ΕΠΣ εταιρείας «ΑΕΙΦΟΡΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΦΑΛΑΣΣΑΡΝΑ Α.Ε» στη θέση «Φαλάσσαρνα» εκτός οικισμού Τ.Κ. Πλατάνου του Δήμου Κισσάμου (ΣΜΠΕ Σελ. 27)

Εντός της Ζώνης αυτής και ειδικότερα εντός των τμημάτων «μεγάλης συγκέντρωσης» του φυτού, δεν θα πραγματοποιηθεί δόμηση και η οποιαδήποτε κατάληψη του χώρου από δίκτυο μονοπατιών, κτιριακών εγκαταστάσεων ή άλλων υποδομών.

Επίσης στα πλαίσια του κατατιθέμενου Ε.Π.Σ. (σελ. 31) καθορίζονται και οι παρακάτω ζώνες:

Γ) Ζώνη Προστασίας Ακτών, με πλάτος 50μ. από τη γραμμή του αιγιαλού. Στη συγκεκριμένη ζώνη δεν επιτρέπεται η δόμηση μόνιμων εγκαταστάσεων, με εξαίρεση τα υφιστάμενα κτίρια. Εντός της ζώνης επιτρέπονται διαμορφώσεις, πρόχειρες κατασκευές και κολυμβητικές δεξαμενές για την εξυπηρέτηση των αναγκών της επένδυσης.

Δ) Ζώνες Δασικών Εκτάσεων. Εντός της έκτασης των 118.820,36 m² υπάρχει μια ζώνη με έντονη κλίση ανάμεσα στα δύο επίπεδα της ιδιοκτησίας, κατά μήκος της έκτασης, που χαρακτηρίζεται ως δημόσια δασική έκταση. Σύμφωνα με την Μελέτη ΕΠΣ, σε συγκεκριμένο σημείο των χαρακτηρισμένων δασικών εκτάσεων προβλέπεται η δυνατότητα πρόσβασης από το ανατολικό προς το δυτικό τμήμα της εκτάσεις για την καλύτερη λειτουργική σύνδεση των σχεδιαζόμενων εγκαταστάσεων.

Γ.3. Καθορισμός Όρων και Περιορισμών Δόμησης ΕΠΣ

Σύμφωνα με τη ΣΜΠΕ, στη συνολική έκταση των 118.820 τ.μ., ορίζονται τέσσερις (4) τομείς όρων δόμησης, στους οποίους καθορίζονται οι ειδικότεροι όροι και περιορισμοί. Ως μέσος συντελεστής δόμησης στο ακίνητο προτείνεται ο 0,15 και ως μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση 17.823m² η οποία επιμερίζεται στους παρακάτω τομείς της έκτασης (Εικόνα 3B) ως εξής (Κεφ. 4.2.6, σελ 104-109):

Τομέας Ι: Έκταση 51.798 m², μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση 11.598 m²

- Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη 16,1%, στην οποία δεν προσμετρώνται οι υπαίθριες κατασκευές και εγκαταστάσεις.
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: 7,5μ.
- Σε περίπτωση κατασκευής κεκλιμένης στέγης η κλίση της στέγης δεν υπερβαίνει τις 25 μοίρες.
- Επιβάλλεται η αρχιτεκτονική εναρμόνιση των συστημάτων τεχνικής υποδομής που εγκαθίστανται στις στέγες ή στα δώματα των κτιρίων.

Τομέας ΙΙ: Έκταση 20.601 m², μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση 2.709 m²

- Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη 12,2%, στην οποία δεν προσμετρώνται οι υπαίθριες κατασκευές και εγκαταστάσεις
- Επιβάλλεται η λήψη πρόσθετων μέτρων σε σημεία που ορίζονται από τη Σ.Μ.Π.Ε. και τη Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: 7,5μ.
- Τμήμα της συνολικής επιτρεπόμενης δόμησης πραγματοποιείται με φυσικά υλικά. Οι συγκεκριμένοι όροι θα εξειδικευθούν κατά το στάδιο της περιβαλλοντικής αδειοδότησης της εγκατάστασης.
- Οι επιτρεπόμενες περιφράξεις υλοποιούνται με τρόπο, ώστε να μην εμποδίζουν την ελεύθερη διέλευση των μικρών ζώων της άγριας ενδημικής πανίδας.
- Δεν επιτρέπονται οι υπόγειες κατασκευές στα κτίρια με σκοπό της προστασία του ανάγλυφου και την αποφυγή εκτεταμένων εκσκαφών, με εξαίρεση των εγκαταστάσεων των δικτύων κοινής ωφέλειας.



Εικ. 3B : Οι προτεινόμενες ζώνες δόμησης στο υπο μελέτη ΕΠΣ (Σχήμα 4.2.1-ΣΜΠΕ σελ.110) της έκτασης της εταιρείας «ΑΕΙΦΟΡΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΦΑΛΑΣΣΑΡΝΑ Α.Ε» («ΑΤΕΦΑ Α.Ε.») στη θέση «Φαλάσσαρνα» εκτός οικισμού Τ.Κ. Πλατάνου του Δήμου Κισσάμου. Στους τομείς III και IV περιλαμβάνεται η ζώνη του οικότοπου *Androcymbium rechingeri*

Τομέας III: Έκταση 36.530 m², Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση 3.516 m²

- Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη 9,3%, στην οποία δεν προσμετρώνται οι υπαίθριες κατασκευές και εγκαταστάσεις
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος Κτιριακών Ενοτήτων 8, 8, 11, 13, 15: 6,5μ. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος Κτιριακών Ενοτήτων 10, 12, 14: 3,50μ.

- Σε περίπτωση κατασκευής κτιρίου με πρόσοψη μεγαλύτερη των 10,00μ. αυτή διασπάται μορφολογικά σε επιμέρους προσόψεις. Κατ' εξαίρεση, για κτίρια χρήσης κεντρικών εξυπηρετήσεων των τουριστικών εγκαταστάσεων το μέγιστο ενιαίο μήκος πρόσοψης ανέρχεται σε 15,00μ.
- Σύμφωνα με τις κατευθύνσεις της ΣΜΠΕ και της Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας δύναται στη φάση της αδειοδότησης των κτιρίων και των εγκαταστάσεων σε συγκεκριμένα σημεία να προβλέπονται ειδικοί όροι για τη θεμελίωση των κτιρίων.
- Το μεγαλύτερο τμήμα της συνολικής επιτρεπόμενης δόμησης πραγματοποιείται με φυσικά υλικά. Οι συγκεκριμένοι όροι θα εξειδικευθούν κατά το στάδιο της περιβαλλοντικής αδειοδότησης της εγκατάστασης
- Οι επιτρεπόμενες περιφράξεις υλοποιούνται με τρόπο, ώστε να μην εμποδίζουν την ελεύθερη διέλευση των μικρών ζώων της άγριας ενδημικής πανίδας, με την παρατήρηση
- Δεν επιτρέπονται οι υπόγειες κατασκευές στα κτίρια με σκοπό της προστασία του γεωαναγλύφου και την αποφυγή εκτεταμένων εκσκαφών. Εξαίρεση αποτελούν οι εγκαταστάσεις δικτύων κοινής ωφέλειας.

Τομέας IV: Έκταση 9.891 m², δεν θα πραγματοποιηθεί δόμηση

- Επιτρέπονται οι πρόχειρες, ελαφριές και πρόσκαιρες κατασκευές για την ανάγκη των ειδικότερων χρήσεων που προτείνονται
- Οι επιτρεπόμενες περιφράξεις υλοποιούνται με τρόπο, ώστε να μην εμποδίζουν την ελεύθερη διέλευση των μικρών ζώων της άγριας ενδημικής πανίδας.
- Επιτρέπεται η χωροθέτηση υπόγειων εγκαταστάσεων επεξεργασίας λυμάτων (Ε.Ε.Λ.) σε έκταση 650τ.μ., στη θέση που ορίζεται στο Σχέδιο Γενικής Διάταξης (**Σχετική παρατήρηση αναφέρεται παρακάτω στο κεφ. Δ.3.2.**)

Γ.4. Περιγραφή κτιριολογικού προγράμματος της ΣΜΠΕ – δομημένο και αδόμητο περιβάλλον

Ο σχεδιασμός του έργου όπως αναφέρεται στη ΣΜΠΕ (4.2.9. σελ.118-122) έγινε με κύριο γνώμονα την ένταξη των προτεινόμενων εγκαταστάσεων της επένδυσης στο φυσικό περιβάλλον της περιοχής, μέσω του τρόπου διάταξης/χωροθέτησης των κτιριακών εγκαταστάσεων στο τοπίο και της προσαρμογής της τυπολογίας των κτιριακών εγκαταστάσεων στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής και της χρήσης φυσικών υλικών σε αυτές.

Όπως αναφέρεται στη κατατιθέμενη ΣΜΠΕ για την χωροθέτηση των κτιριακών εγκαταστάσεων λήφθηκαν υπόψη :

- τα περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά της περιοχής με την παρουσία του είδους *Androcymbium rechingeri* και την επαφή με τη θάλασσα και την αμμώδη ακτή.
- Τα ιδιαίτερα γεωμορφολογικά στοιχεία της περιοχής, με εξαίρεση τα υφιστάμενα κτίρια, οι κτηριακές εγκαταστάσεις χωροθετούνται σε απόσταση 50μ. από τη γραμμή του αιγιαλού. Επίσης, απαγορεύεται οποιαδήποτε οικιστική δόμηση ή κάθε είδους θεμελιώσεων στις περιοχές «γεωλογικής ακαταλληλότητας» και στη ζώνη «μεγάλης συγκέντρωσης», του είδους *A. Rechingeri*.

Στο Τομέα Ι στο ανατολικό τμήμα (ανώτερη στάθμη) της περιοχής επέμβασης, η προτεινόμενη στην ΣΜΠΕ δόμηση χαρακτηρίζεται από ένα πιο συνεκτικό μοντέλο που προσομοιάζει σε παραδοσιακούς οικισμούς της ευρύτερης περιοχής. Τα υλικά που θα χρησιμοποιηθούν στις κτιριακές εγκαταστάσεις του Τομέα Ι θα έχουν τα χαρακτηριστικά της παραδοσιακής κατοικίας της ευρύτερης περιοχής, στοχεύοντας στην ομαλότερη ένταξη της επένδυσης στο τοπίο.

Στον Τομέα ΙΙ στο δυτικό τμήμα της περιοχής επέμβασης που συνορεύει με την παραλία, ο σχεδιασμός και η διάταξη των κτηρίων θα προσαρμόζεται στα γεωλογικά δεδομένα της περιοχής, ενώ τμήμα της συνολικής επιτρεπόμενης δόμησης θα πραγματοποιηθεί με φυσικά υλικά, ενώ οι μεταλλικές κατασκευές χρησιμοποιούνται για τις σκάλες, τα κάγκελα και τα υποστηρικτικά μέρη των κτηρίων.

Στον Τομέα ΙΙΙ στο δυτικό τμήμα της έκτασης, η δόμηση θα είναι διάσπαρτη. Το μεγαλύτερο τμήμα της συνολικής επιτρεπόμενης δόμησης θα πραγματοποιείται με φυσικά υλικά, όπως το ξύλο και η λευκή πέτρα. Τα κτήρια θα τοποθετηθούν σε συγκεκριμένα σημεία όπου προβλέπονται ειδικοί όροι για τη θεμελίωση τους, λαμβάνοντας υπόψη περιβαλλοντικούς και γεωλογικούς περιορισμούς που προκύπτουν βάση της επισυναπτόμενης στη ΣΜΠΕ Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας. (εικόνες 4 και 5)



Εικ. 4 και 5 : (ΑΡΙΣΤΕΡΑ) Ενδεικτική γενική διάταξη της προτεινόμενης δόμησης στον τομέα Ι στο ανατολικό τμήμα της έκτασης της εταιρείας «ΑΕΙΦΟΡΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΦΑΛΑΣΣΑΡΝΑ Α.Ε.» («ΑΤΕΦΑ Α.Ε.») (ΣΜΠΕ, σελ.118) και (ΔΕΞΙΑ) και ενδεικτική τυπολογία κτηρίου τουριστικού καταλύματος που θα κατασκευαστεί εκεί (ΣΜΠΕ σελ. 120)



Εικ. 6 και 7 : Ενδεικτική γενική διάταξη της προτεινόμενης δόμησης στους τομείς II, III και της ζώνης προστασίας για την ανάπτυξη του είδους *Androcymbium rechingeri* στο νότιο και δυτικό τμήμα της έκτασης της εταιρείας «ΑΕΙΦΟΡΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΦΑΛΑΣΣΑΡΝΑ Α.Ε» («ΑΤΕΦΑ Α.Ε.») (ΣΜΠΕ, σελ.119) και (ΔΕΞΙΑ) και ενδεικτική τυπολογία κτηρίου τουριστικού καταλύματος (ΣΜΠΕ σελ. 120)

Στον Τομέα IV στο νότιο άκρο του δυτικού τμήματος η οποία αποτελεί και τη «ζώνη προστασίας για την ανάπτυξη του είδους *Androcymbium rechingeri*», όπως αναφέρθηκε παραπάνω, σημαντική έκταση θα παραμένει αδόμητη για την προστασία του εν λόγω οικοτόπου ενώ θα καταργηθεί η χρήση του ως άτυπος χώρος στάθμευσης που λειτουργεί σήμερα εξυπηρετώντας τις επιχειρήσεις με χρήση αναψυκτηρίων και εστίασης της παραλίας.

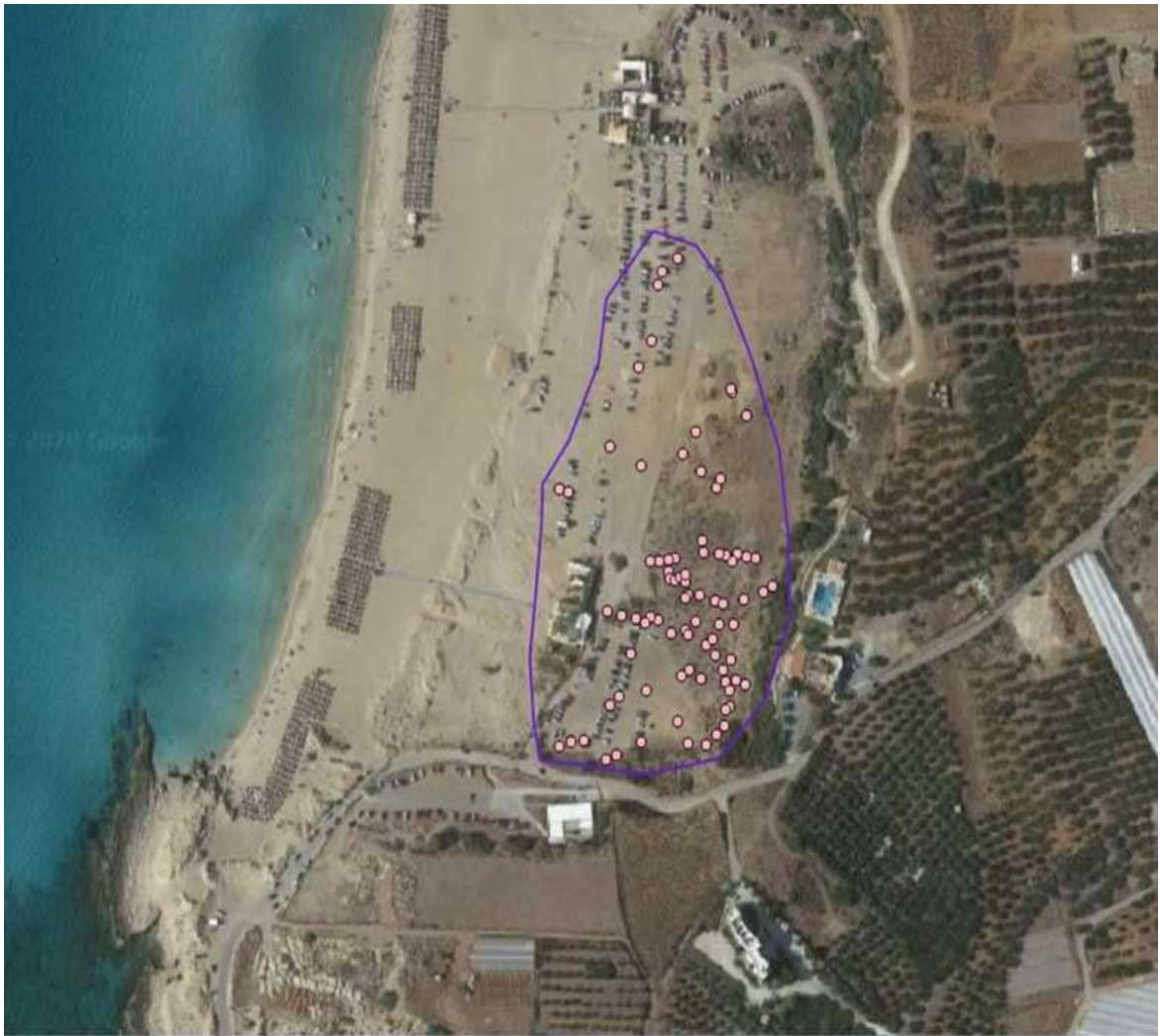
Σημειώνεται ότι τα μονοπάτια σύνδεσης των παραπάνω εγκαταστάσεων θα είναι υπερυψωμένα ξύλινα ή δεν θα υπάρχει κάποια είδους επένδυση σε αυτά για να ενισχύεται η ανάπτυξη του *Androcymbium rechingeri*. Οι συγκεκριμένοι όροι θα εξειδικευθούν κατά το στάδιο της περιβαλλοντικής αδειοδότησης της εγκατάστασης.



Εικ. 8 και 9 : (ΑΡΙΣΤΕΡΑ) Ενδεικτικές κατοικίες στον τομέα II, και (ΔΕΞΙΑ) ενδεικτικές κατοικίες στον τομέα III στο δυτικό τμήμα της έκτασης πλησίον της παραλίας των Φαλασσάρνων, σε τρισδιάστατη απεικόνιση, από τη ΣΜΠΕ της εταιρείας «ΑΕΙΦΟΡΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΦΑΛΑΣΣΑΡΝΑ Α.Ε». (σχήματα 4-2-8. Και 4-2-9, σελ.121)

Επισημαίνεται ότι η πλειονότητα των προτεινόμενων εγκαταστάσεων θα αποτελούνται από μονάδες κατασκευασμένες βάσει του αρθρωτού σχεδιασμού (προκατασκευασμένη εγκατάσταση) σε επαναλαμβανόμενες ενότητες που ονομάζονται αρθρώσεις (modular design).

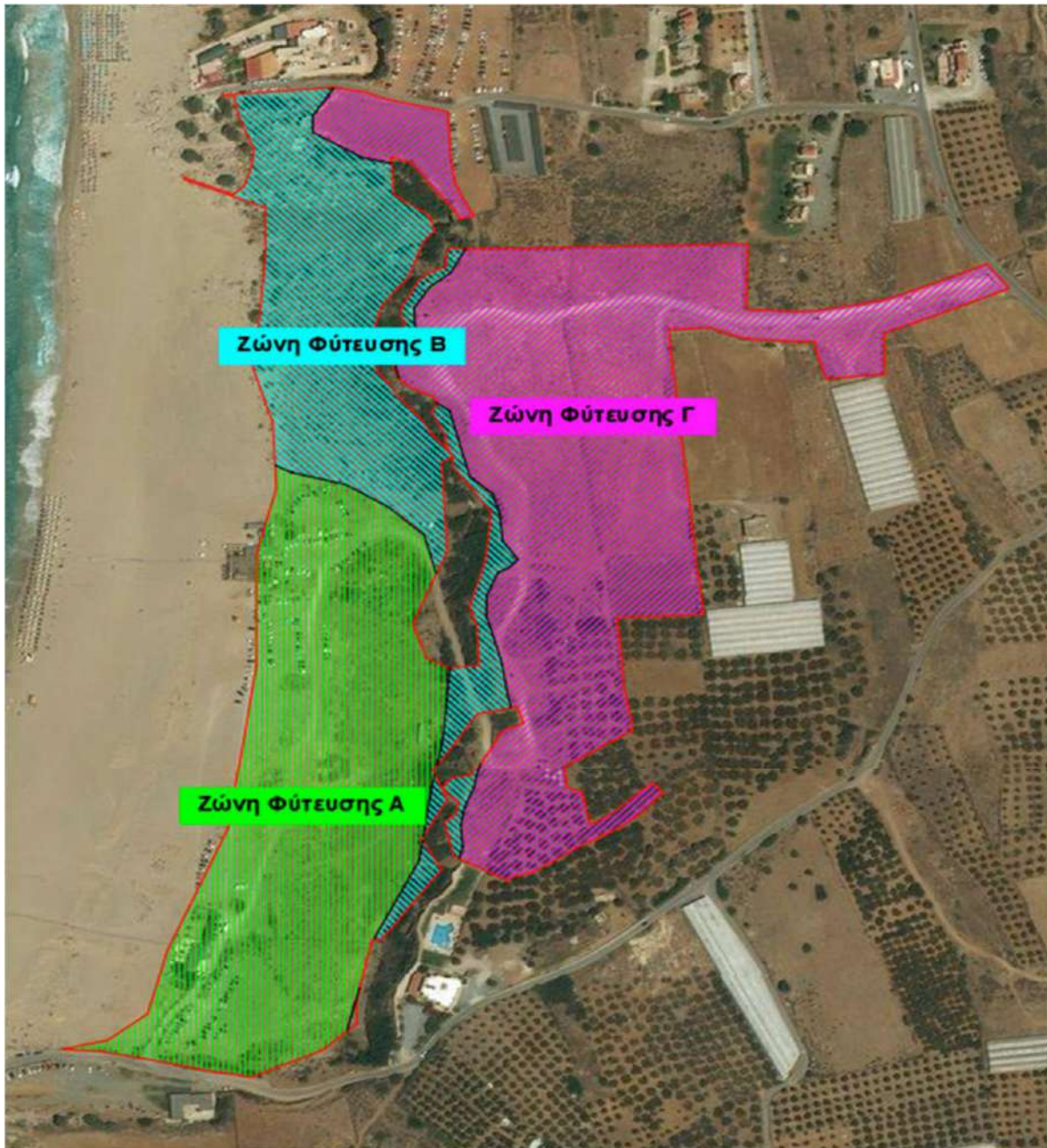
Η σύνδεση των κτηριακών εγκαταστάσεων μεταξύ τους και με την παραλία θα γίνεται, είτε με υπερυψωμένες και διαμορφωμένες ξύλινες διαδρομές, είτε με μονοπάτια χωρίς επένδυση για να ενισχύεται η ανάπτυξη του *Androcymbium rechingeri*. Επιπρόσθετα, οι επιτρεπόμενες περιφράξεις υλοποιούνται με τρόπο, ώστε να μην εμποδίζουν την ελεύθερη διέλευση των μικρών ζώων της άγριας πανίδας. Επίσης, δεν επιτρέπονται οι υπόγειες κατασκευές με σκοπό της προστασία του γεωαναγλύφου και την αποφυγή εκτεταμένων εκσκαφών. Εξαιρέση θα αποτελούν οι εγκαταστάσεις δικτύων κοινής ωφέλειας.



Εικ. 10 : Περιοχή εξάπλωσης και πυκνότερης κατανομής πληθυσμών *Androcymbium rechingeri* στην παραλιακή περιοχή Φαλάσαρνα (Σχήμα 2.1-15, σελ. 47 της Οικολογικής Μελέτη Βάσης της ΣΜΠΕ της εταιρείας «ΑΕΙΦΟΡΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΦΑΛΑΣΣΑΡΝΑ Α.Ε» (ΜΑΙΧ 2020).

Γ.5. Προτεινόμενα μέτρα από τη ΣΜΠΕ και την Οικολογική μελέτη για την αντιμετώπιση των επιπτώσεων στους οικοτόπους- Ζώνες Φύτευσης

Στην Οικολογική Μελέτη αξιολόγησης (ΚΕΦ. 4, σελ. 149-151) προτείνονται μέτρα αντιμετώπισης των επιπτώσεων στους οικοτόπους και στα είδη χλωρίδας στην έκταση που θα πραγματοποιηθεί η εν λόγω επέμβαση. Τα μέτρα θα περιλαμβάνουν την αποκατάσταση των προσωρινών επιφανειών κατάληψης του έργου που θα προκύψουν κατά τη φάση κατασκευής του έργου (περιοχές προσωρινής απόθεσης υλικών, πρανή επιχωμάτων ή ορυγμάτων) με φύτευση ενδημικών φυτικών ειδών των οικοτόπων της περιοχής του έργου, για να αποκτήσουν τα προϋπάρχοντα οικολογικά χαρακτηριστικά τους.



Εικ. 11 : Ζώνες διαχείρισης βλάστησης (Σχήμα 4.1-1 σελ. 150 της Οικολογικής Μελέτης) Βάσης της ΣΜΠΕ της εταιρείας «ΑΕΙΦΟΡΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΦΑΛΑΣΣΑΡΝΑ Α.Ε»

Ιδιαίτερη έμφαση, σύμφωνα με τη μελέτη, θα δοθεί στην αποκατάσταση του οικοτόπου *Androcymbium rechingeri*, του οικοτόπου 2110 (Υποτυπώδεις κινούμενες θίνες) αλλά και του τύπου οικοτόπου 9320 (δάση ελιάς και χαρουπιάς). Για την αποκατάσταση αυτών θα γίνει εκτίμηση της έκτασης των μόνιμων επιφανειών κατάληψης με κτήρια και υποδομές, αλλά και των προσωρινών στις οποίες θα προταθεί αναλυτικό πρόγραμμα αποκατάστασης περιβάλλοντος.

Σε ότι αφορά τις φυτεύσεις προτείνονται η περιοχή του ΕΠΣ θα χωριστεί στις ακόλουθες ζώνες διαχείρισης βλάστησης (εικόνα 11):

- Ζώνη διαχείρισης βλάστησης Α: Ζώνη διατήρησης – ανάπτυξης του είδους *Androcymbium rechingeri*. (Επιτρέπεται η διαχείριση της αμμοθινικής βλάστησης και άλλων υφιστάμενων ειδών χλωρίδας που βελτιώνουν τις συνθήκες διατήρησης - ανάπτυξης των πληθυσμών του *Androcymbium rechingeri*).
- Ζώνη διαχείρισης βλάστησης Β: Ζώνη διατήρησης - ανάπτυξης αυτοφυούς θαμνώδους - δενδρώδους βλάστησης.
- Ζώνη διαχείρισης βλάστησης Γ: Ζώνη ανάπτυξης βλάστησης αστικού πρασίνου (με αυτοφυή ή/και φυτικά είδη αστικού πρασίνου). Τα φυτικά είδη αστικού πρασίνου θα πρέπει να μπορούν να προσαρμοστούν στις βιοκλιματικές συνθήκες της περιοχής και να μην έχουν χαρακτηριστεί ως εισβλητικά είδη στο φυσικό περιβάλλον της Κρήτης.

Όσον αφορά στους οικοτόπους 2110 και 9320 εντός της περιοχής μελέτης, τα μέτρα προστασίας που προτείνονται στη μελέτη είναι οι κτιριακές τουριστικές εγκαταστάσεις στο τμήμα του έργου που βρίσκεται στον οικοτόπο 2110 (υποτυπώδεις κινούμενες θίνες), θα αποτελούνται κυρίως ελαφρές κατασκευές από φυσικά υλικά με κατά το δυνατό μικρότερη κατάληψη της κάθε εγκατάστασης. Επίσης αναφέρεται ότι θα εξεταστεί κατάλληλος σχεδιασμός ώστε να μην επιβαρύνουν το έδαφος και το οικοσύστημα της περιοχής που χαρακτηρίζεται από αμμώδες υπόστρωμα.

Σε ότι αφορά την προστασία και τη διαχείριση του είδους *Androcymbium rechingeri* στην προτεινόμενη ζώνη προστασίας (ΖΠ) έκτασης 9.891,195τ.μ. που χαρακτηρίζεται ως περιοχή μεγάλης συγκέντρωσης του είδους, θα πρέπει να τύχει υψηλής προστασίας με τα παρακάτω μέτρα:

- Ο σχεδιασμός του έργου στην περιοχή που παρατηρείται το *Androcymbium rechingeri* πλην του βασικού εσωτερικού οδικού δικτύου πρόσβασης δεν θα προβλέψει κανονικό οδικό δίκτυο αλλά μονοπάτια χωρίς επένδυση στα οποία θα κινούνται κυρίως πεζοί και μικρά και ελαφριά αυτοκινούμενα οχήματα. Η διαχείριση των εν λόγω μονοπατιών θα πρέπει να γίνει με στόχο να είναι δυνατό να φύονται άτομα του *Androcymbium rechingeri* κατά μήκος των μονοπατιών.
- Ο πληθυσμός που θα θινεί λόγω της κατασκευής των έργων δεν θα καταστραφεί και πριν την κατασκευή των έργων προτείνεται να μεταφυτευτεί σε παραπλήσια υποβαθμισμένα τμήματα του βιότοπου του είδους.
- Δεν θα πρέπει να υπάρχουν χώροι στάθμευσης εντός της περιοχής εξάπλωσης του *A. rechingeri*.
- Στη φάση λειτουργίας του ΕΠΣ θα πρέπει να λάβουν χώρα εργασίες βελτίωσης των υποβαθμισμένων βιοτόπων του *Androcymbium rechingeri* και να υλοποιηθούν πρόσθετες φυτεύσεις του είδους.
- Θα πρέπει να εξεταστεί περίφραξη των πλέον σημαντικών πληθυσμών για να μην υποβαθμίζονται από τους επισκέπτες της περιοχής και κατάλληλες σημάνσεις και πληροφορίες για τους εργαζόμενους και τους επισκέπτες με στόχο την αποφυγή πρόκλησης επιπτώσεων.
- Τυχόν είδη εισβολής ή ανταγωνιστικά φυτικά είδη στον βιότοπο του είδους θα πρέπει να διαχειρίζονται κατάλληλα.
- Οι προσβάσεις προς την παραλία θα πρέπει να γίνονται από προκαθορισμένα μονοπάτια για να αποφεύγεται η ανεξέλεγκτη κίνηση επισκεπτών στο βιότοπο του φυτικού είδους. Θα εκπονηθεί κατάλληλο πρόγραμμα κυκλοφορίας και ενημέρωσης των εργαζομένων στην

μονάδα και επισκεπτών στα σημαντικά στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος και ιδιαίτερα στο *Androcymbium rechingeri*.

- Τα παραπάνω θα πρέπει να αποτελέσουν αντικείμενα Σχεδίου Δράσης για τη Βιοποικιλότητα το οποίο θα εκπονηθεί και θα εφαρμοστεί σε δύο φάσεις, στο στάδιο της κατασκευής και στο στάδιο της λειτουργίας το οποίο θα περιλαμβάνει και Πρόγραμμα παρακολούθησης.

Σχετικές παρατηρήσεις της υπηρεσίας μας, αναφέρονται στο Κεφ.Δ.3.

Γ.6. Έργα υποδομής του Ε.Π.Σ.

Γ.6.1. Εγκατάσταση επεξεργασίας λυμάτων ΕΕΛ

Για τις ανάγκες του υπό μελέτη Τουριστικού Καταλύματος προβλέπεται βάση της ΣΜΠΕ (Σελ.133) η εγκατάσταση και λειτουργία εγκατάστασης Βιολογικού Καθαρισμού (Ε.Ε.Λ.), η οποία θα δέχεται λύματα που προέρχονται κυρίως από χώρους υγιεινής και κουζίνας, απόνερα καθαριότητας κλπ. (οικιακά ή αστικά λύματα).

Η τελική λύση επαναχρησιμοποίησης των επεξεργασμένων υγρών αποβλήτων θα προκύψει από την μελέτη επαναχρησιμοποίησης, ωστόσο προκαταρκτικά και με βάση τα έως τώρα μεγέθη της ξενοδοχειακής εγκατάστασης, είναι πιθανό και τεχνικοοικονομικά βέλτιστο, να υιοθετηθεί μία μεικτή λύση επαναχρησιμοποίησης, η οποία θα περιλαμβάνει αφ' ενός την διάθεση των επεξεργασμένων αποβλήτων της ΕΕΛ για την επιφανειακή άρδευση των χώρων πρασίνου εντός της ξενοδοχειακής μονάδας, και αφ' ετέρου την διάθεση της περίσσειας παροχής επεξεργασμένων κατά τις περιόδους αιχμής, σε υπεδάφια πεδία διάθεσης.

Σε συνθήκες αιχμών – μέγιστων παροχών, η περίσσεια επεξεργασμένων εκροών η οποία υπολογίζεται σε περίπου 246m³/ημέρα, θα μπορεί να διατίθεται σε υπεδάφιο πεδίο διάθεσης, (είτε σε υπεδάφια κυκλικές τάφρους, είτε σε υπεδάφια ορθογωνικές τάφρους). Το υπεδάφιο πεδίο διάθεσης, θα καταλαμβάνει έκταση από 2 έως 20 στρ, ανάλογα και με τα στοιχεία που θα προκύψουν από την μελέτη επαναχρησιμοποίησης (**Σχετική παρατήρηση της υπηρεσίας μας αναφέρεται παρακάτω στο κεφ. Δ.3.2.**).

Γ.6.2. Πρόσβαση στην μονάδα -χώροι στάθμευσης

Η πρόσβαση των οχημάτων από και προς την έκταση που θα υλοποιηθεί η τουριστική επένδυση θα γίνεται στην ανατολική πλευρά του ακινήτου μέσω κατάλληλα διαμορφωμένου κόμβου, (ΣΜΠΕ, σελ. 131), ώστε να παρέχεται ασφάλεια σε όλα τα κινούμενα οχήματα, ο οποίος θα συνδέει το εσωτερικό οδικό δίκτυο του ΕΠΣ με την δημοτική οδό που συνδέει Πλάτανο και Φαλάσσαρνα. Το οδικό δίκτυο θα είναι προσαρμοσμένο στο φυσικό έδαφος και θα γίνει επιλογή των ελάχιστων αναγκαίων διατομών.

Όπως αναφέρεται στη ΣΜΠΕ, για την τουριστική εγκατάσταση υπολογίζεται 1 θέση στάθμευσης ανά 10 κλίνες, ενώ για τα εστιατόρια, τα αναψυκτήρια και τους χώρους αναψυχής υπολογίζεται επιπλέον 1 θέση στάθμευσης ανά 35m² των εν λόγω χώρων. Με τον τρόπο αυτό προκύπτουν 78 θέσεις στάθμευσης για την εξυπηρέτηση της ξενοδοχειακής μονάδας και επιπλέον 52 θέσεις στάθμευση για την εξυπηρέτηση των χρήσεων εστίασης και αναψυχής. Συνολικά οι υπολογιζόμενες θέσεις στάθμευσης είναι 130. Ο χώρος στάθμευσης θα υλοποιηθεί στο ανατολικό όριο της ιδιοκτησίας, στην είσοδο της εγκατάστασης.

Γ.6.3. Παροχή ύδατος για τις ανάγκες της δραστηριότητας σύμφωνα με το ΕΠΣ

Όσον αφορά τις ανάγκες νερού του Τουριστικού Καταλύματος, όπως αναφέρεται στη ΣΜΠΕ (4.2.12.5, σελ.131-132) η εκτιμώμενη ποσότητα νερού για τις ημερήσιες υδρευτικές ανάγκες υπολογίζονται σε 400m³, λαμβάνοντας υπόψη ως εκτιμώμενο αριθμός κλινών τις 850 κλ. (Υπολογίζονται 450 lt (0.45m³)/ημέρα/κλίνη για όλες τις χρήσεις, δηλ. 850 x 0,45m³ = 382m³ στρογγυλοποιούμενα στα 400m³). Ακόμα προστίθεται ποσότητα περ. 30-40 m³/ημέρα για εξωτερικούς πελάτες των παραθαλάσσιων εγκαταστάσεων της μονάδας (καφέ, beach bar κ.λπ.).

Στην ΣΜΠΕ αναφέρεται ότι στη παρούσα φάση πραγματοποιούνται δοκιμαστικές γεωτρήσεις στην περιοχή με καλές ενδείξεις. Η δυνατότητα των ως άνω γεωτρήσεων μπορούν να

παρέχουν τη δυνατότητα υδροδότησης έως 450m³ για την τουριστική εγκατάσταση. **(Σχετική παρατήρηση της υπηρεσίας μας αναφέρεται παρακάτω στο κεφ. Δ.2.).**

Αναφορικά με τις ανάγκες σε νερό πλήρωσης των κολυμβητικών δεξαμενών θα πληρώνονται μία φορά κατ' έτος, με ποσότητα που αντιστοιχεί στον όγκο τους που είναι 1120m³. Η πλήρωση θα γίνεται πριν την έναρξη της τουριστικής περιόδου όπου η ζήτηση νερού είναι σχετικά χαμηλή, ενώ υπολογίζεται η προσθήκη νερού 15m³/ημέρα, για την πλήρωση των απωλειών. Επίσης για το νερό του δικτύου πυρόσβεσης θα προβλεφθεί δεξαμενή χωρητικότητας περίπου 100m³.

Όσον αφορά την άρδευση, κύρια πηγή νερού άρδευσης θα είναι το επεξεργασμένο νερό από τις ΕΕΛ της μονάδας το οποίο θα έχει υποστεί τριτοβάθμια επεξεργασία ώστε να είναι κατάλληλο για άρδευση σύμφωνα με την ΚΥΑ επαναχρησιμοποίησης οικ. 145116/02-02-2011 (ΦΕΚ Β'354/2011). Επικουρικά θα υπάρχει παροχή άρδευσης από το δημόσιο δίκτυο της περιοχής έως 200m³/ημέρα και θα είναι διαθέσιμη κυρίως τις νυχτερινές ώρες. Ο εκτιμώμενος όγκος νερού για άρδευση υπολογίζεται περί τα 154m³/ημέρα με βάση τις προγραμματιζόμενες επιφάνειες φυτεύσεων και χλοοτάπητα.

Δ. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΤΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΜΑΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΣΜΠΕ ΤΟΥ Ε.Π.Σ.:

Λαμβάνοντας υπόψη τα στοιχεία της κατατιθέμενης ΣΜΠΕ και των συνημμένων παραρτημάτων αυτής για Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΕΠΣ), για την ανάπτυξη τουριστικής εγκατάστασης της εταιρείας «ΑΕΙΦΟΡΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΦΑΛΑΣΑΡΝΑ Α.Ε.», και ύστερα από σχετικές αυτοψίες που πραγματοποιήθηκαν στις 19-8-2022 και 13-9-2022 στην εν λόγω έκταση στη περιοχή «Φαλάσσαρνα του Δήμου Κισσάμου, επισημαίνουμε τα παρακάτω ζητήματα που προκύπτουν, στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της υπηρεσίας μας :

Δ.1. Συμβατότητα με το Περιφερειακό Χωροταξικό πλαίσιο της Περιφέρειας Κρήτης

Σύμφωνα με την σχετ. (5) Υ.Α. 42284/13.10.2017 (ΦΕΚ 260/ΑΑΠ/08.11.2017) απόφαση αναθεώρησης του Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου της Περιφέρειας Κρήτης (ΠΧΠΚ), η έκταση των 118.820,36 m² στην οποία προγραμματίζεται η τουριστική επένδυση βρίσκεται εντός των περιοχών που καθορίζονται από το άρθρο 16 («Χωρική διάρθρωση, εξειδίκευση και συμπληρωματικότητα των παραγωγικών δραστηριοτήτων») του ΠΧΠΠ Κρήτης ως «Περιοχές ανάπτυξης γεωργίας και λοιπού πρωτογενούς τομέα».

Συγκεκριμένα για τις περιοχές αυτές, στις οποίες αναφέρεται και ονομαστικά η περιοχή των Φαλασσάρνων, αναφέρεται ότι: «αντιμετωπίζονται αποτελεσματικά, με τη χρήση πρόσφορων μεθόδων εξυγίανσης των εδαφών, οι επιπτώσεις από τις δυναμικές καλλιέργειες υπό κάλυψη, που βρίσκονται χωρικά σε σχετικά εντοπισμένες ενότητες - κυρίως περιοχές Ιεράπετρας, Τυμπακίου, Παλιόχωρας-Κουντούρας και Φαλάσσαρνας-, όπου η μόλυνση του εδάφους και η ρύπανση στους αποδέκτες έχει σοβαρότατες επιπτώσεις στην υγεία του πληθυσμού και στους αποδέκτες. Από τα υποκείμενα επίπεδα σχεδιασμού λαμβάνεται ειδική μέριμνα, με μέτρα και προτάσεις χωρικού χαρακτήρα, για την προστασία της γεωργικής γης και την αποφυγή συγκρούσεων μεταξύ των χρήσεων «καλλιέργειες υπό κάλυψη» και «οικιστικό περιβάλλον, τουρισμός - παραθερισμός». Ως στόχος για την κατεύθυνση αυτή αναφέρεται ότι «επιδιώκεται η σταδιακή στροφή της παραγωγής προς γεωργοπεριβαλλοντικά/βιολογικά προϊόντα υψηλής ποιότητας, με την αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων και της ποικιλίας των μικροκλιμάτων κάθε περιοχής, με πρόσθετο επιχείρημα, εκτός από την προστασία του περιβάλλοντος, ότι αυξάνεται η προστιθέμενη αξία των προϊόντων».

Επίσης στο άρθρο 12 («Χωρική οργάνωση και ανάπτυξη του παράκτιου, νησιωτικού και ορεινού χώρου») στην παρ.2.3 αναφέρεται οτι: «Ορίζονται ως παράκτιες ζώνες ήπιας οικιστικής-τουριστικής ανάπτυξης, ποιοτικής/περιβαλλοντικής αναβάθμισης και προστασίας/ανάδειξης πολιτιστικών και φυσικών πόρων οι ζώνες της ανατολικής και της δυτικής ακτής της Κρήτης, καθώς και η ζώνη στην ευρύτερη περιοχή της Σούγιας Χανίων, διότι διαθέτουν προϋποθέσεις ανάδειξης του τοπίου και των πλούσιων φυσικών και πολιτιστικών πόρων. Ειδικά, ως προς την τουριστική δραστηριότητα, προωθείται η ανάπτυξη διαφοροποιημένου τουριστικού προϊόντος υψηλών

προδιαγραφών καθώς και ειδικού και εναλλακτικού τουρισμού (αγροτουρισμού, πεζοπορικού, πολιτιστικού τουρισμού κ.λπ.), με παροχή υπηρεσιών που να διαφοροποιείται από το κυρίαρχο μοντέλο μαζικού τουρισμού ως προς τους πόρους που αξιοποιούνται, το βαθμό χωρικής συγκέντρωσης, καθώς και τη χρονική περίοδο ανάπτυξής τους. Ταυτόχρονα, προωθείται η προστασία και ανάδειξη της φυσικής και της πολιτιστικής κληρονομιάς και η εξυγίανση της υπάρχουσας κατάστασης».

Παρόλο που στο κεφ. 3.4.3.3. (σελ.74-82) της ΣΜΠΕ γίνεται αναφορά σε όλα τα παραπάνω, οι μελετητές εξάγουν το συμπέρασμα ότι i) «η επένδυση αυτή προκρίνει την συνεργασία γεωργίας και τουρισμού καθώς και την ανάπτυξη μορφών τουρισμών εναλλακτικών αλλά και πιο ανταγωνιστικών και οικονομικά αποδοτικότερων», ii) «το προτεινόμενο ΕΠΣ ακολουθεί τα πρότυπα ήπιων μορφών εναλλακτικού και ποιοτικά αναβαθμισμένου τύπου τουρισμού σε οργανωμένο υποδοχέα» και iii) «λόγω της θέσης του (εντός δικτύου προστατευόμενων περιοχών του Δικτύου Natura 2000 και πλησίον αρχαιολογικών χώρων), προβλέπονται ενέργειες για την συνδυασμένη ανάδειξη των τομέων του Πολιτισμού και της προστασίας του Φυσικού Περιβάλλοντος και πολυπολιτισμικότητα της Κρήτης».

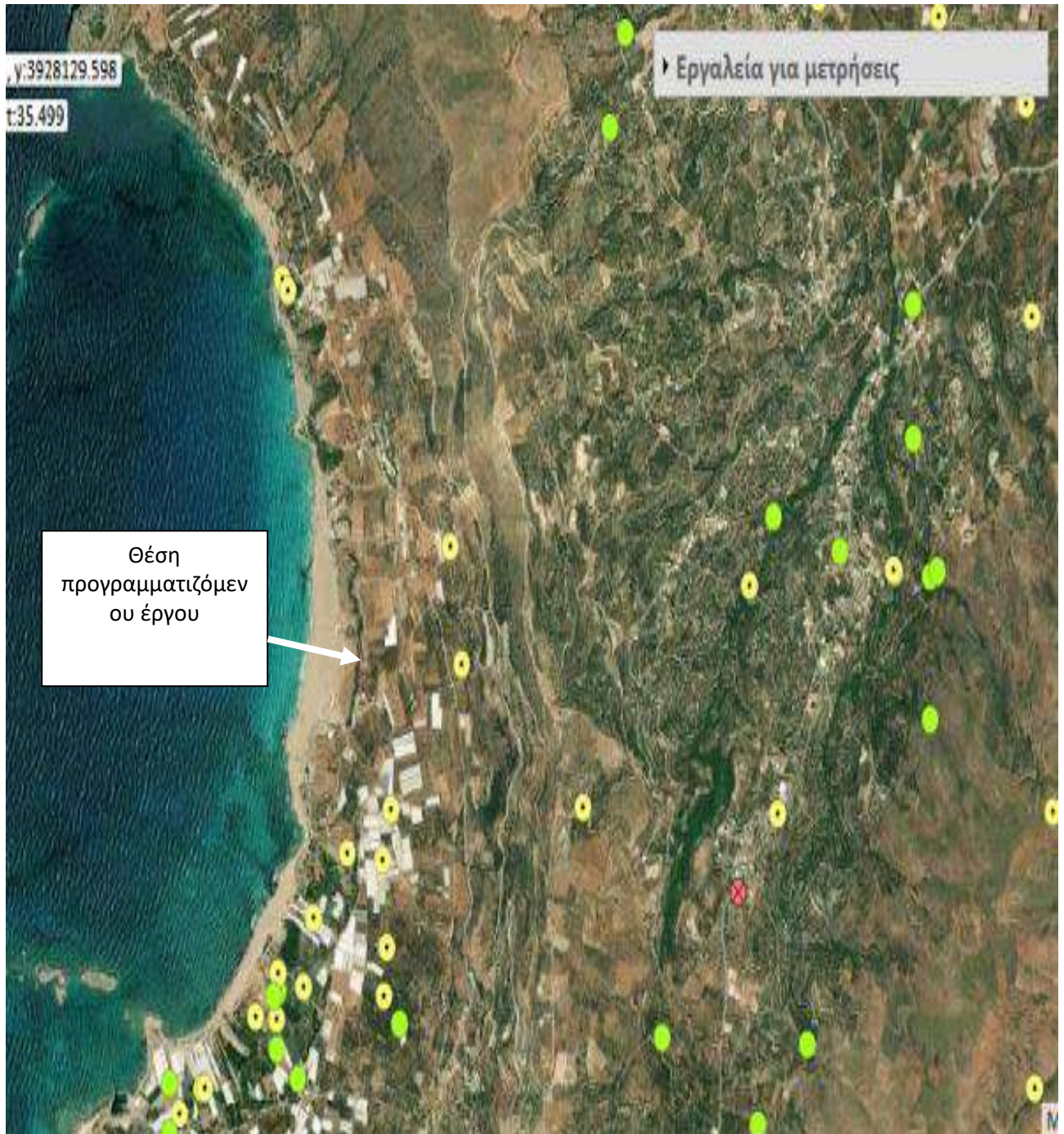
Με βάση τα παραπάνω, η υπηρεσίας μας κρίνει ότι προκύπτει ζήτημα συμβατότητας της εν λόγω τουριστικής επένδυσης με την κατασκευή 17.823m² τουριστικών και υποστηρικτικών αυτής εγκαταστάσεων στη δεδομένη περιοχή εντός έκτασης 118.820,36 m², με τα οριζόμενα στο εγκεκριμένο Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο της Κρήτης, δεδομένου ότι η περιοχή έχει αγροτικό χαρακτήρα, στην οποία επιπλέον περιλαμβάνονται προστατευόμενα στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος (οικότοπος *Androcymbium rechingeri*). Η άποψη της υπηρεσίας μας είναι ότι, για να είναι συμβατό το προγραμματιζόμενο έργο με τα οριζόμενα στο άρθρο 16 του Π.Χ.Π.Π. Κρήτης θα πρέπει να περιλαμβάνει σε μεγαλύτερη έκταση αγροτική εκμετάλλευση εντός της ιδιοκτησίας περιορίζοντας την δομημένη επιφάνεια, δίνοντας χαρακτήρα αγροτουριστικής εκμετάλλευσης σε μεγαλύτερο βαθμό από τον παραθεριστικό χαρακτήρα.

Δ.2. Συμβατότητα με τα απαγορευτικά/περιοριστικά μέτρα διαχείρισης υδάτων (ΦΕΚ 2055/Β/18.09.2015) και με το ισχύον σχέδιο διαχείρισης λεκανών απορροής και ποταμών του Υδατικού Διαμερίσματος Κρήτης

Για τα αναφερόμενα στην ΣΜΠΕ στις σελίδες 131-132 σχετικά με την δυνατότητα πραγματοποίησης δοκιμαστικών γεωτρήσεων με δυνατότητα παροχής νερού υδροδότησης 450m³, η Υπηρεσία μας επισημαίνει ότι σύμφωνα με το άρθρο 1 της σχετ. (3) με αριθμ. 5656/2015 (ΦΕΚ 2055/Β/18.09.2015) απόφασης της Α.Δ.Κ. που αφορά περιοριστικά και απαγορευτικά μέτρα για τη χρήση επιφανειακών και υπόγειων υδάτων στο Υδατικό διαμέρισμα Κρήτης, απαγορεύεται η ανόρυξη γεωτρήσεων σε όλη την εδαφική περιοχή της Τοπικής Κοινότητας Πλατάνου, με εξαίρεση μιας (1) υφιστάμενης αξιοποιήσιμης δημοτικής υδρευτικής γεώτρησης.

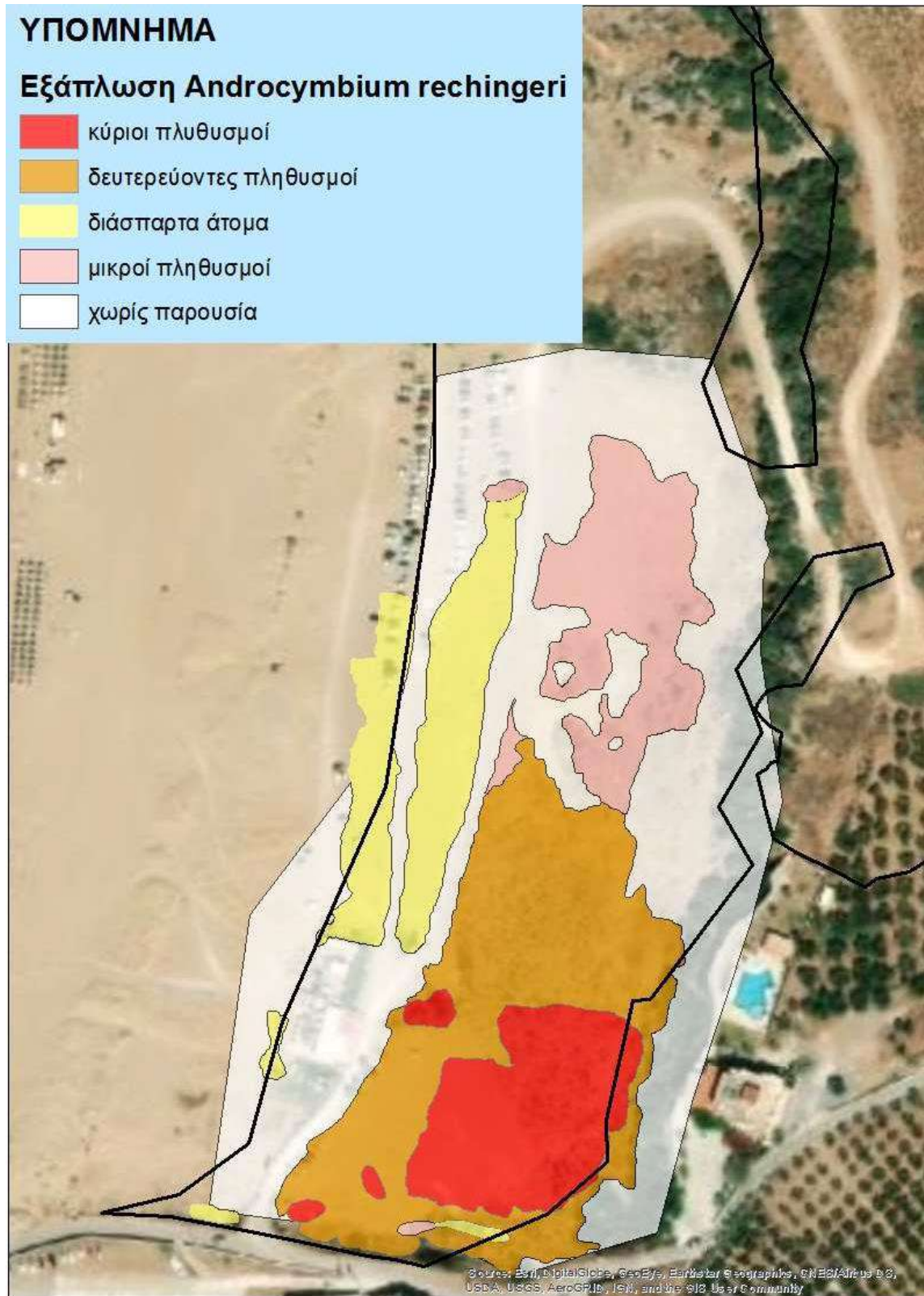
Επίσης, σύμφωνα με την οικ. 896/2017 (ΦΕΚ 4666/Β'/29-12-2017) Έγκριση της 1ης Αναθεώρησης του Σχεδίου Διαχείρισης των Λεκανών Απορροής και Ποταμών του Υδατικού Διαμερίσματος Κρήτης και της αντίστοιχης Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, η περιοχή που πρόκειται να εγκατασταθεί η τουριστική επένδυση βρίσκεται εντός του Υπόγειου Υδατικού Συστήματος EL 1300021 «Πορώδες Κισσάμου» στο οποίο σύμφωνα με τον πίνακα 6-13 αυτής παρατηρείται τοπική υφάλμυριση και θαλάσσια διείσδυση και περιλαμβάνεται στις προστατευόμενες περιοχές με λήψη κατάλληλων μέτρων.

Συνεπώς, η παροχή των υπολογιζόμενων στη ΣΜΠΕ ποσοτήτων νερού θα πρέπει να διασφαλιστεί αποκλειστικά από το δίκτυο του Δήμου Κισσάμου, δεδομένων των απαγορευτικών μέτρων για ανόρυξη νέων γεωτρήσεων στην περιοχή.



Εικ. 12 : Θέσεις υφιστάμενων γεωτρήσεων (με πράσινο χρώμα) και θέσεις πηγαδιών (με κίτρινο χρώμα) στην ευρύτερη περιοχή των Φαλασσάρνων του Δήμου Κισσάμου πλησίον του ΕΠΣ της τουριστικής εγκατάστασης της εταιρείας «ΑΕΙΦΟΡΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΦΑΛΑΣΣΑΡΝΑ Α.Ε» (ΠΗΓΗ: Θέαση Σημείων Υδροληψίαςmt.ypeka.gr/public_view.html)

Δ.3. Συμβατότητα με την προστασία του οικοτόπου προτεραιότητας *Androcymbium rechingeri*



Εικ. 13 : Σχήμα 2.1-24 σελ. 72 από την Οικολογική μελέτη βάσης για την καταγραφή και αξιολόγηση της υφιστάμενης κατάστασης Εξάπλωση του είδους *Androcymbium rechingeri* σε σχέση με την περιοχή επέμβασης του ΕΠΣ.

Κατηγορίες πληθυσμιακής πυκνότητας (αριθμός ατόμων /m²) του φυτικού είδους *Androcymbium rechingeri* 1) Κύριοι πληθυσμοί - Μεγάλη συγκέντρωση – πυκνότητα πληθυσμού 40 – 250 άτομα 2) Δευτερεύοντες πληθυσμοί - Μεσαία συγκέντρωση – πυκνότητα πληθυσμού 15 - 39 άτομα 3) Μικροί πληθυσμοί -Μικρή συγκέντρωση – πυκνότητα πληθυσμού 3- 14 άτομα 4) Διάσπαρτα άτομα έως 2 άτομα

Δ.3.1. Κατασκευές στη ζώνη του οικοτόπου *Androcymbium rechingeri*

Στη ΣΜΠΕ και στο τεύχος της Οικολογικής Μελέτης βάσης έχει αναλυθεί η ύπαρξη του οικοτόπου προτεραιότητας *Androcymbium rechingeri* στο δυτικό τμήμα της ιδιοκτησίας των 118.820,36 m² της εταιρείας «ΑΕΙΦΟΡΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΦΑΛΑΣΣΑΡΝΑ Α.Ε» και έχουν επισημανθεί τα όρια του στα σχέδια του ΕΠΣ (Εικόνα 3, Εικόνα 10 και Εικόνα 11-αναλυτική καταγραφή). Επίσης στην Οικολογική Μελέτη (σελ.38-48) γίνεται αναφορά στα δεδομένα της μελέτης «Πιλοτικό Δίκτυο «Μικρο-Αποθεμάτων Φυτών» στη Δυτική Κρήτη», η οποία εκπονήθηκε από το Μεσογειακό Αγρονομικό Ινστιτούτο Χανίων (ΜΑΙΧ) στα πλαίσια του προγράμματος CRETAPLANT (2005) για το είδος *Androcymbium rechingeri*, το οποίο βρίσκεται στη περιοχή μελέτης. Το ως άνω είδος χαρακτηρίζεται ως απειλούμενο και η σημερινή χρήση ενός μεγάλου τμήματος από την έκταση στην οποία αναπτύσσεται ως χώρος στάθμευσης για τις επιχειρήσεις εστίασης και αναψυχής τους θερινούς μήνες, δεν συμβάλει στους στόχους διατήρησης του είδους (ΕΙΚΟΝΕΣ 14- 15)



Εικ. 14 και 15 : Το δυτικό τμήμα της έκτασής του ΕΠΣ της τουριστικής εγκατάστασης της εταιρείας «ΑΕΙΦΟΡΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΦΑΛΑΣΣΑΡΝΑ Α.Ε» το οποίο χρησιμοποιείται στο μεγαλύτερο μέρος ως χώρος στάθμευσης των επιχειρήσεων εστίασης και αναψυχής τους θερινούς μήνες, από την αυτοψία της υπηρεσίας μας στις 19-8-2022



Εικ. 16 και 17 : Το δυτικό τμήμα της έκτασής του ΕΠΣ της τουριστικής εγκατάστασης της εταιρείας «ΑΕΙΦΟΡΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΦΑΛΑΣΣΑΡΝΑ Α.Ε» , από την αυτοψία της υπηρεσίας μας στις 19-8-2022

Σημειώνεται ότι ο οικοτόπος *Androcymbium Rechingeri*, αποτελεί οικοτόπο προτεραιότητας και περιλαμβάνεται στους Ποσοτικούς στόχους διατήρησης του Παραρτήματος Β για τα είδη χλωρίδας και πανίδας που περιλαμβάνονται στην σχετ. (4) Κοινοτική οδηγία 92/43/ΕΟΚ, και στη σχετ. (8) ΚΥΑ για τους εθνικούς στόχους διατήρησης φυσικών τύπων οικοτόπων και ειδών ενωσιακού ενδιαφέροντος.

Στη παρούσα ΣΜΠΕ του ΕΠΣ της εταιρείας «ΑΕΙΦΟΡΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΦΑΛΑΣΣΑΡΝΑ Α.Ε», ενώ τονίζεται από τους μελετητές η αναγκαιότητα της προστασίας και ανάδειξης του οικοτόπου του *Androcymbium rechingeri*, ωστόσο προβλέπει την κατασκευή διάσπαρτων κατοικιών στον Τομέα ΙΙΙ, (Κεφ. Γ.4. του παρόντος), το μεγαλύτερο τμήμα του οποίου περιλαμβάνεται στη ζώνη που φύτεται ο προστατευόμενος οικοτόπος.

Η τεκμηρίωση της προστασίας *Androcymbium rechingeri* για το συγκεκριμένο τομέα, όπως αυτή περιγράφεται στη ΣΜΠΕ στη σελ.119-120 (κεφ.4.2.9.), με την κατασκευή υπερυψωμένων κατοικιών (με ξύλο και πέτρα) από το έδαφος (εικόνες 8-9 του παρόντος), τη σύνδεση των κατοικιών με μεταξύ τους και με την παραλία με υπερυψωμένες ξύλινες διαδρομές και με μονοπάτια χωρίς επένδυση, καθώς και η πρόταση για αποφυγή εκτεταμένων εκσκαφών, δεν θεωρείται επαρκής από την υπηρεσία μας, δεδομένου ότι:

- Για την θεμελίωση των βάσεων των υπερυψωμένων κατοικιών θα απαιτηθούν εκσκαφές με συνέπεια την αφαίρεση υφιστάμενης βλάστησης
- Με την ύπαρξη υπερυψωμένων κατασκευών (προκατασκευασμένων κατοικιών και διαδρόμων πρόσβασης) όπως αυτές περιγράφονται στη ΣΜΠΕ και στα σχέδια, πάνω από τις θέσεις του οικοτόπου *Androcymbium rechingeri* θα επηρεαστεί αρνητικά η ανάπτυξη του, αφού θα τροποποιηθούν οι συνθήκες στις οποίες αυτό αναπτύσσεται (ηλιασμός, σκίαση κλπ.)
- Με την κατασκευή των κατοικιών και την συνακόλουθη κίνηση πεζών και μικρών ελαφρών αυτοκινούμενων οχημάτων στα «μονοπάτια πρόσβασης» (οικολογική μελέτη, κεφ.4 σελ.151) που θα κατασκευαστούν ενδιάμεσα αυτών (Εικόνες 2, 8 και 9), θα πολλαπλασιαστεί η πρόσβαση και η κυκλοφορία στην έκταση του οικοτόπου του *Androcymbium rechingeri*, επιπλέοντας αρνητικά τη διατηρησιμότητα του.

Δ.3.2. Θέση μονάδας ΕΕΛ εντός της ζώνης προστασίας (Τομέας ΙV) του *Androcymbium Rechingeri*

Σύμφωνα με την ΣΜΠΕ, η μονάδα βιολογικού καθαρισμού και επεξεργασίας λυμάτων (ΕΕΛ) της δραστηριότητας θα κατασκευαστεί εντός του Τομέα ΙV – Ζώνης μη δόμησης και προστασίας του *Androcymbium Rechingeri*, σύμφωνα με το σχέδιο γενικής διάταξης (masterplan – εικόνες 1 και 2).

Ωστόσο για την κατασκευή και λειτουργία της μονάδας ΕΕΛ, για να επαρκεί για το μέγεθος και τη δυναμικότητα της δραστηριότητας, θα απαιτηθεί η κατασκευή υπογείων δεξαμενών, μηχανοστασίων και αντλιοστασίων, τμήμα των οποίων θα βρίσκεται πάνω από το έδαφος (εξαερισμός, μονάδα ΗΖ), και επιπλέον θα απαιτείται πρόσβαση για βυτιοφόρα οχήματα για την απομάκρυνση της παραγόμενης λυματολάσπης. Η τοποθέτηση της μονάδας ΕΕΛ σε αυτή τη θέση θεωρείται από την υπηρεσία μας μη συμβατή με τους στόχους προστασίας του οικοτόπου και δεν είναι σύμφωνη με την άποψη που εκφράζεται στη ΣΜΠΕ (σελ. 137, κεφ. 4.2.12.), ότι «θεωρείται βέλτιστη λύση καθώς δεν σχετίζεται με σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στα τοπιολογικά χαρακτηριστικά της περιοχής, και ειδικότερα στο παραλιακό τμήμα του γηπέδου» και η άποψη της υπηρεσίας μας είναι ότι θα πρέπει να προταθεί διαφορετική θέση σε σημείο απομακρυσμένο από την παραλιακή περιοχή της έκτασης.

Επίσης στην περίπτωση που επιλεγεί από τη Μελέτη επαναχρησιμοποίησης και η μέθοδος διάθεσης των επεξεργασμένων υγρών αποβλήτων σε υπεδάφιο πεδίο, (είτε σε υπεδάφια κυκλικές τάφρους, είτε σε υπεδάφια ορθογωνικές τάφρους) σε περιόδους που παρουσιάζεται περίσσεια νερού άρδευσης, θα πρέπει να προσδιοριστεί η θέση του υπεδάφιου πεδίου διάθεσης το οποίο δεν επιτρέπεται να τοποθετηθεί στους τομείς III και IV που βρίσκεται ο οικότοπος του Androcymbium Rechargingi, καθώς θα προκληθεί σημαντική μεταβολή σε ζωτικές παραμέτρους διατήρησης του είδους με συνέπεια την υποβάθμιση του.

Η άποψη της υπηρεσίας μας όσον αφορά την μονάδα επεξεργασίας υγρών αποβλήτων της υπό μελέτη δραστηριότητας είναι ότι, λόγω της έλλειψης αρδευτικού νερού στην περιοχή τα επεξεργασμένα υγρά θα πρέπει να χρησιμοποιηθούν για τις αρδευτικές ανάγκες της μονάδας και να αποφευχθεί η χρήση της διάθεσης των σε υπεδάφιο πεδίο διάθεσης.

Δ.3.3. Αξιολόγηση των μέτρων προστασίας του Androcymbium Rechargingi που προτείνονται στη ΣΜΠΕ και την Οικολογική μελέτη

Σύμφωνα με το Κεφ.4, σελ 149-151 της οικολογικής Μελέτης «Μετρά αντιμετώπισης των πιθανών επιπτώσεων» (Γ.5 του παρόντος), η περιοχή του οικοτόπου Androcymbium Rechargingi, βρίσκεται στη ζώνη βλάστησης Α, στην οποία περιλαμβάνεται ο Τομέας III της τουριστικής δραστηριότητας με έκταση 36.530 m² και προτεινόμενη δόμηση 3.516 m², καθώς και ο Τομέας IV με έκταση 9.891 m² στον οποίο δεν θα πραγματοποιηθεί δόμηση, ωστόσο θα τοποθετηθεί η μονάδα βιολογικού καθαρισμού και επεξεργασίας λυμάτων της δραστηριότητας.

Αξιολογώντας τα μέτρα που προτείνονται από τη μελέτη για την ανάσχεση των επιπτώσεων στον οικότοπο του Androcymbium Rechargingi από τις κατασκευές στον τομέα III, δεν τεκμηριώνεται ο στόχος της διατηρησιμότητας του είδους, ο οποίος είναι στους στόχους για τους οποίους εκπονείται η Ειδική Οικολογική Αξιολόγηση, σύμφωνα με όσα προβλέπονται στο

παράρτημα 3.2.2 «Προδιαγραφές Ειδικής Οικολογικής Αξιολόγησης για έργα κατηγορίας Α εντός του δικτύου NATURA 2000» της ΥΑ 170225/2014 (ΦΕΚ 135/Β'/27-1-2014) και σύμφωνα με το άρθρο 11 του Ν.4014/2011

Συγκεκριμένα, η υπηρεσία μας κρίνει ότι δεν τεκμηριώνεται επαρκώς ότι θα αποτραπούν

:

- Ο κατακερματισμός του οικοτόπου, η μείωση του πληθυσμού των ειδών και ότι διαφυλάσσεται η ισορροπία του είδους. Ειδικότερα, η μεταφορά και η μεταφύτευση των τμημάτων του πληθυσμού σε παραπλήσια τμήματα της έκτασης που αναφέρεται, κρίνεται μεγάλης έκτασης επέμβαση στο φυσικό οικοτόπο που πιθανόν να επηρεάσει την ισορροπία του είδους.
- Οι αλλαγές σε ζωτικής σημασίας παραμέτρους (π.χ. ισορροπία θρεπτικών, υποβάθμιση του εδάφους από πιθανή διάβρωση, και η δυναμική των σχέσεων μεταξύ βιοτικών και αβιοτικών παραμέτρων),

Κατά συνέπεια, η άποψη της υπηρεσίας μας είναι ότι θα πρέπει να επανεξεταστεί από τη μελέτη το ζήτημα της ύπαρξης δόμησης και κατασκευών στις περιοχές του οικοτόπου του *Androcymbium Reehingeri*, επισημαίνοντας ότι δεν έχουν εξεταστεί επαρκώς οι αρνητικές επιπτώσεις επι της ακεραιότητας αυτού, σε σχέση με τους στόχους διατήρησης που τίθεται από την σχετ. (8) ΥΑ.

Με βάση τα επιστημονικά δεδομένα της μελέτης «Πιλοτικό Δίκτυο «Μικρο-Αποθεμάτων Φυτών» στη Δυτική Κρήτη» (CRETAPLANT 2005) του ΜΑΙΧ, καθώς και το άρθρο 13 της σχετ. (4) Κοινοτικής οδηγίας 92/43/ΕΟΚ (Κ.Υ.Α. 33318/1998) η υπηρεσία μας κρίνει ότι:

I) δεν θα πρέπει να υπάρχει οποιαδήποτε δόμηση ή χωροθέτηση τμημάτων της υποδομής της δραστηριότητας (εγκαταστάσεις ΕΕΛ, στάθμευση, δίκτυα κλπ) στην συνολική έκταση στην οποία έχει καταγραφεί ο οικοτόπος *Androcymbium reehingeri*, και όχι μόνο στην περιορισμένη έκταση του τομέα IV, που προτείνεται από τη ΣΜΠΕ.

II) προτείνεται για την περιοχή του οικοτόπου, να ληφθούν μέτρα οριοθέτησης και προστασίας του, μη επιτρέποντας τη χρήση του χώρου ως χώρου στάθμευσης όπως γίνεται μέχρι σήμερα, τα οποία θα μπορούσαν να ενταχθούν στη ΣΜΠΕ της δραστηριότητας, σε συνεργασία με το Μεσογειακό Αγρονομικό Ινστιτούτο Χανίων και τη Μονάδα του ΟΦΥΠΕΚΑ Δυτικής Κρήτης.

III) Επίσης, η άποψη μας είναι ότι θα πρέπει να θεσπιστούν κανόνες από το Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων (ΥΠΑΑΤ) με τη σύμφωνη γνώμη του ΥΠΕΝ, για την πρόσβαση σε συγκεκριμένους τομείς στην περιοχή του έργου όπου συναντώνται είδη οι οικοτόποι προτεραιότητας, βάση του άρθρου 13 της σχετ. (4) ΚΥΑ 33318/1998 (Κοινοτικής οδηγίας 92/43/ΕΟΚ).

Δ.4. Παρατηρήσεις επι της δόμησης στον τομέα II της έκτασης

Όπως προαναφέρθηκε στα κεφ. Γ.3 και Γ.4 του παρόντος με βάση τη ΣΜΠΕ στον τομέα II προβλέπεται διάσπαρτη δόμηση με χρήση φυσικών υλικών. Στο τμήμα αυτό της έκτασης σύμφωνα με την Μελέτη Γεωλογικής καταλληλότητας (κεφ.Ζ «Γεωλογική καταλληλότητα για οικιστική και άλλες συναφείς με δόμηση χρήσεις» σελ.41) χαρακτηρίζεται ως περιοχή «Κατάλληλη υπό Προϋποθέσεις 2 (ΚΠ2) η οποία επεξηγείται στη μελέτη ως εξής: «αποτελεί περιοχή που αναπτύσσονται τα συνάγματα ογκολίθων και αμμοθινών (Qcq)». Πρόκειται για περιοχή που εντοπίζεται δυτικά του κρημνού διάβρωσης και οι προϋποθέσεις αφορούν στην εκτέλεση γεωτεχνικής έρευνας, η οποία θα περιλαμβάνει τουλάχιστον τρεις δειγματοληπτικές γεωτρήσεις ελάχιστου βάθους 10 μέτρων με σκοπό ακριβή προσδιορισμό των γεωμηχανικών χαρακτηριστικών των σχηματισμών και την εξακρίβωση των συνθηκών θεμελίωσης των κατασκευών, ώστε να αποφευχθεί η θεμελίωση σε διαφορετικούς γεωλογικούς σχηματισμούς. Επιπλέον, για την εξακρίβωση της ύπαρξης υδροφόρου ορίζοντα που μπορεί να επηρεάσει τις συνθήκες θεμελίωσης».



Εικ. 18 και 19 : Είδος juniperus spp (2250* λόχμες των παραλιών με αρκεύθους) στο βορειοανατολικό τμήμα της έκτασής της εταιρείας «ΑΕΙΦΟΡΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΦΑΛΑΣΣΑΡΝΑ Α.Ε», στον τομέα II της έκτασης από την αυτοψία της υπηρεσίας μας στις 19-8-2022 και 13-9-2022



Εικ. 20 και 21 : Το βορειοανατολικό τμήμα της έκτασής της εταιρείας «ΑΕΙΦΟΡΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΦΑΛΑΣΣΑΡΝΑ Α.Ε», στον τομέα II της έκτασης από την αυτοψία της υπηρεσίας μας στις 19-8-2022

Με βάση την αυτοψία της υπηρεσίας που πραγματοποιήθηκε στις 19-8-2022 και στις 13-9-2022, διαπιστώθηκε ότι, στο συγκεκριμένο τμήμα της έκτασης εκτός από την ύπαρξη των ως άνω σχηματισμών, υπήρχε βλάστηση από είδη κέδρου ανάμεσα στους γεωλογικούς σχηματισμούς καθώς και μεμονωμένοι κέδροι *juniperus spp.* με κωδ. 2250* (λόχμες των παραλιών με αρκεύθους) στα ανατολικά προς την αμμώδη ακτή, το οποίο αποτελεί είδος προτεραιότητας.

Η Υπηρεσία μας θεωρεί ότι θα πρέπει να αποτυπωθεί στην ΣΜΠΕ (οικολογική μελέτη βάσης) τα σημεία και η επιφάνεια που καταλαμβάνει ο οικότοπος 2250* - λόχμες των παραλιών με αρκεύθους που βρίσκεται εντός του τομέα II, όπως προβλέπεται από τις προδιαγραφές της Ειδικής Οικολογικής αξιολόγησης για έργα κατηγορίας Α εντός του δικτύου NATURA 2000» της ΥΑ 170225/2014 (ΦΕΚ 135/Β'/27-1-2014), το άρθρο 11 του Ν.4014/2011 και από την σχετ. (4) Κοινοτική Οδηγία 92/43/ΕΟΚ (που ενσωματώθηκε στην Ελληνική νομοθεσία με τη ΚΥΑ 33318/1998 στο ΦΕΚ 1289/Β'/28-12-1998). Επίσης κρίνεται αναγκαίο να οριστεί η απαραίτητη περιμετρική ζώνη προστασίας του οικότοπου 2250* στην έκταση αυτή, από τη Δνση Διεύθυνση Διαχείρισης Φυσικού Περιβάλλοντος και Βιοποικιλότητας του ΥΠΕΝ, και να τεθούν κανόνες για την πρόσβαση με βάση το άρθρο 13 της σχετ. (4) ΚΥΑ.

Η υπηρεσία μας θεωρεί ότι με την πραγματοποίηση δόμησης στον τομέα II της έκτασης έστω και με τους τρόπους που προτείνονται (ελαφρές κατασκευές με μεταλλικά τμήματα-ΚΕΦ.3 του παρόντος), θα αλλοιωθεί η φυσιογνωμία του τοπίου, καθώς θα απηξηλωθούν γεωλογικοί σχηματισμοί κατά τις θεμελιώσεις και τις κατασκευαστικές εργασίες. Επιπλέον θα εκχερσωθεί μέρος της υπάρχουσας χλωρίδας και θα προκληθεί αλλοίωση στο οικοσύστημα των οικότοπου προτεραιότητας 2250* - *juniperus spp.* - λόχμες των παραλιών με αρκεύθους.

Δ.5. Παρατηρήσεις επί των εναλλακτικών λύσεων που προτείνονται από τη ΣΜΠΕ

Στη ΣΜΠΕ (κεφ.5-Εναλλακτικές δυνατότητες, σελ.148-170) και στην οικολογική μελέτη βάσης (Κεφ.3-Δέουσα εκτίμηση και αξιολόγηση των επιπτώσεων, σελ.103-127), για το σχέδιο ΕΠΣ προτείνονται 3 εναλλακτικές λύσεις (ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ) :

Η εναλλακτική δυνατότητα Ε1 (μηδενική λύση), αφορά στην ανάπτυξη τουριστικών εγκαταστάσεων στο πλαίσιο των διατάξεων της νομοθεσίας της εκτός σχεδίου δόμησης. Η ανάπτυξη της επένδυσης στο δυτικό τμήμα της περιοχής επέμβασης, στο παραλιακό τμήμα, θα γίνει με αξιοποίηση της συνολικής έκτασης του τμήματος.

Η εναλλακτική δυνατότητα Ε2 (ενδιάμεση λύση) αναφέρεται στην ρύθμιση της περιοχής επέμβασης ακολουθώντας τις ίδιες διατάξεις με την Ε1. Η διαφορά της πρότασης έγκειται στη διαμόρφωση ενιαίων ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων και στα έξι γεωτεμάχια που αποτελούν την συνολική έκταση. Οι εγκαταστάσεις θα αποτελούν βαριές κατασκευές και το ύψος των κτιριακών εγκαταστάσεων στην παραλία θα είναι χαμηλότερο, ώστε να μην διακόπτεται η θέα των υπολοίπων. Θα λειτουργούν ως ανεξάρτητες τουριστικές υποδομές.

Η Εναλλακτική δυνατότητα Ε3, η οποία αφορά την προτεινόμενη λύση της Μελέτης με το παρόν Ε.Π.Σ, η οποία έχει ήδη αναλυθεί.

Η υπηρεσία μας επισημαίνει ότι ανάμεσα στις εξεταζόμενες εναλλακτικές λύσεις που έχουν προταθεί στη ΣΜΠΕ θα έπρεπε να εξεταστεί και η λύση της κατασκευής της τουριστικής δραστηριότητας αποκλειστικά στο ανατολικό τμήμα της ιδιοκτησίας, αφήνοντας αδόμητο το δυτικό τμήμα της έκτασης, στο οποίο περιλαμβάνεται η ζώνη ανάπτυξης του *Androcymbium rechingeri* και η περιοχή του τομέα II (όπως περιγράφεται στη ΣΜΠΕ) που εντοπίζεται ο οικότοπος 2250* - *juniperus spp.* - λόχμες των παραλιών με άρκευθους. Η παρεμβάσεις στο δυτικό τμήμα της έκτασης κατά την άποψη της υπηρεσίας μας, θα μπορούσαν να περιλαμβάνουν, αποκλειστικά διαδρόμους πρόσβασης προς την αμμώδη ακτή για την εξυπηρέτηση των επισκεπτών, σε κατάλληλες θέσεις με την μικρότερη δυνατή επιβάρυνση στους οικοτόπους προτεραιότητας του *Androcymbium rechingeri* και του οικοτόπου 2250* *juniperus spp.* (λόχμες των παραλιών με αρκεύθους) καθώς και τυχόν άλλα μέτρα στα πλαίσια της περιβαλλοντικής προστασίας και ανάδειξης της αισθητικής σημασίας της περιοχής.

Η λύση αυτή, κατά την υπηρεσία μας, θα ήταν σύμφωνη με τους στόχους της παρούσας ΣΜΠΕ της σχεδιαζόμενης τουριστικής επένδυσης όπως αναφέρονται στη Μελέτη στη σελ. 2 αυτής ως εξής: «η πρόταση χωρικού σχεδιασμού για την περιοχή επέμβασης στοχεύει στη δημιουργία ενός οργανωμένου υποδοχέα ήπιου τουρισμού ειδικής μορφής. Ταυτόχρονα, προωθείται η ανάδειξη του ακινήτου ως τουριστικού πόλου μέσω της προστασίας και αξιοποίησης του φυσικού περιβάλλοντος εντός των ορίων του. Κατά τον σχεδιασμό λήφθηκε υπόψη η ευρύτερη περιοχή του έργου, και ειδικότερα η ομαλή ένταξη και επέμβαση στα ιδιαίτερης αξίας στοιχεία

πολιτιστικής κληρονομιάς (αρχαία πόλη Φαλάσαρνα και αρχαιολογικός χώρος Μπουρούνη) και στο ιδιαίτερης σημασίας φυσικό περιβάλλον το οποίο έχει ενταχθεί και στο Δίκτυο Natura 2000 «GR4340001 -Τόπος Κοινοτικής Σημασίας (ΤΚΣ) ΗΜΕΡΗ ΚΑΙ ΑΓΡΙΑ ΓΡΑΜΒΟΥΣΑ - ΤΗΓΑΝΙ ΚΑΙ ΦΑΛΑΣΑΡΝΑ –ΠΟΝΤΙΚΟΝΗΣΙ, ΟΡΜΟΣ ΛΙΒΑΔΙ -ΒΙΓΛΙΑ».

Δ.6. Οδός πρόσβασης - Διέλευση προς την παραλία - εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 23 και 24 του Ν.1337/1983 και του ΠΔ 236/1984

Όσον αφορά τον δρόμο πρόσβασης προς την ιδιοκτησία, θα πρέπει να διευκρινιστεί ο χαρακτήρας του εάν είναι δημοτικός ή ιδιωτικός, δεδομένου ότι συνολική έκταση της ιδιοκτησίας των 118.820,36 m², όπως προαναφέρθηκε, έχει προέλθει από δώδεκα (12) γεωτεμάχια.

Επισημαίνεται η πρόβλεψη του Ν. 1337/1983 και του ΠΔ 236/84 για το ζήτημα των περιφράξεων σε σχέση με την ακτή και ειδικότερα με βάση τα αναφερόμενα στη ΣΜΠΕ σχετικά με τις χρήσεις στον τομείς II, III και IV (Κεφ. 4.2.6, σελ 104-109) και συγκεκριμένα για τις περιφράξεις, ισχύει ότι βάση του άρθρου 23 του Ν.1337/1983 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα, η πρόσβαση προς την παραλία θα πρέπει να είναι απρόσκοπτη και σε ζώνη πλάτους 500 μ. από την ακτή και δεν επιτρέπονται οι περιφράξεις.

Επίσης ισχύει το άρθρο 2 παρ.2 του ΠΔ 236/1984 (ΦΕΚ 1094/Α'/22-6-1984) σύμφωνα με το οποίο «στη περίπτωση που το πρόσωπο του γηπέδου το παράλληλο προς την ακτή είναι μεγαλύτερο ή ίσο με 300 m, (το οποίο ισχύει στην εν λόγω ιδιοκτησία) επιβάλλεται σε κάθε τμήμα γηπέδου που δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερο από 300m να διακόπτεται η περίφραξη και να αφήνεται απερίφρακτο τμήμα του γηπέδου κάθετο προς την ακτή, πλάτους τουλάχιστον 3m».

Επιπλέον κρίνεται να αναφερθεί εδώ ότι στην περίπτωση που η συγκεκριμένη επένδυση, υλοποιούνταν με τη διαδικασία της έκδοσης οικοδομικής άδειας ξενοδοχείου, σύμφωνα με την παρ. 3 , άρθρου 34, ν. 4759/2020 (Α' 245) τότε για την περίπτωση δόμησης 17.000 τετραγωνικών μέτρων θα όφειλε εισφορά σε γη περίπου 4.500 τ.μ. Η προαναφερόμενη εισφορά δεν προβλέπεται στις περιπτώσεις των Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων , ΕΣΧΑΣΕ κλπ

Δ.7. Ζώνη προστασίας ακτής

Όσον αφορά τις χρήσεις στην καθοριζόμενη στη ΣΜΠΕ (σελ.31) «Ζώνη προστασίας ακτών» η οποία έχει οριστεί στη ΣΜΠΕ σε πλάτος 50m από τη γραμμή του αιγιαλού, στην οποία προτείνονται ως «επιτρεπόμενες χρήσεις» διαμορφώσεις, πρόχειρες κατασκευές και κολυμβητικές δεξαμενές, η υπηρεσία μας επισημαίνει ότι η ζώνη αυτή περιλαμβάνει:

- i) τμήμα της έκτασης που συναντάται ο οικοτόπος προτεραιότητας *Androcymbium rechingeri*,
- ii) τις συστάδες του οικοτόπου προτεραιότητας 2250* *juniperus spp.* (λόχμες των παραλιών με αρκεύθους), καθώς και

iii) τον οικότοπο 2110 «υποτυπώδεις κινούμενες θίνες».

Η υπηρεσία μας έχει την άποψη ότι, με τη κατασκευή τυχόν διαμορφώσεων, πρόχειρων κατασκευών καθώς και κολυμβητικών δεξαμενών στην ζώνη αυτή, θα επηρεαστεί αρνητικά η διατηρησιμότητα των ως άνω οικότοπων, θα προκληθεί αλλοίωση στη ιδιαίτερη φυσιογνωμία του τοπίου και συνεπώς δεν θα πρέπει να περιληφθούν ως χρήσεις στην ζώνη αυτή.

Ε. ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ ΤΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΜΑΣ

Έπειτα από την εξέταση των δεδομένων από τα τεύχη της ΣΜΠΕ της τουριστικής δραστηριότητας της εταιρείας «ΑΕΙΦΟΡΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΦΑΛΑΣΑΡΝΑ Α.Ε.» και με βάση τις παρατηρήσεις του Κεφ. Δ, η υπηρεσία μας γνωμοδοτεί αρνητικά για την ύπαρξη οποιασδήποτε επέμβασης στο δυτικό τμήμα της έκτασης και συγκεκριμένα στους τομείς II, III και IV,) στους οποίους εντοπίζονται οι οικότοποι προτεραιότητας *Androcymbium Rechingeri* και *juniperus spp.* - λόχμες των παραλιών με άρκευθους.

Είναι σημαντικό να τονιστεί ότι στην σχετ. (4) Κοινοτική οδηγία 92/43/ΕΟΚ (ΚΥΑ 33318/3028/11-12-1998) καθορισμού μέτρων για τη διατήρηση των φυσικών οικοτόπων καθώς και της άγριας πανίδας και χλωρίδας του καθορισμού, η οποία ενσωματώθηκε στην Ελληνική νομοθεσία με Κ.Υ.Α. στο ΦΕΚ 1289/Β'/28-12-1998), στο άρθρο 6 (Μέτρα προστασίας Ειδικών Ζωνών διατήρησης) παρ.2, εδάφιο β, αναφέρεται ότι: **«εάν στην ειδική ζώνη διατήρησης βρίσκεται ένας τύπος οικοτόπου προτεραιότητας ή/και ένα είδος προτεραιότητας, είναι δυνατόν να προβληθούν επιχειρήματα μόνο σχετικά με τη δημόσια υγεία και ασφάλεια ή με θετικές συνέπειες πρωταρχικής σημασίας για το περιβάλλον, ή εφόσον προηγηθεί γνωμοδότηση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, σχετικά με άλλους επιτακτικούς λόγους ουσιώδους δημοσίου συμφέροντος, ή ιδιαίτερης οικονομικής σημασίας».**

Συνεπώς κατά την άποψη της υπηρεσίας μας δεν δύναται να πραγματοποιηθεί οπουδήποτε έργο η δραστηριότητα στη ζώνη που συναντώνται είδη ή οικοτόποι προτεραιότητας.

Η υπηρεσία μας δεν έχει αντίρρηση για την υλοποίηση της τουριστικής δραστηριότητας στο ανατολικό τμήμα της έκτασης και συγκεκριμένα στον τομέα I.

Όπως προαναφέρθηκε στο ΚΕΦ. Δ.3.3, και Δ.5, η υπηρεσία μας έχει την άποψη ότι στο δυτικό τμήμα της εγκατάστασης θα πρέπει να απομακρυνθούν οι χώροι στάθμευσης των δύο επιχειρήσεων αναψυχής και εστίασης και να ληφθούν τα κατάλληλα μέτρα προστασίας των απειλούμενων ειδών *Androcymbium rechingeri*, *juniperus spp.*, τις υποτυπώδεις κινούμενες θίνες κλπ.) και ανάδειξης τους με την παρακολούθηση του Τμήματος του ΟΦΥΠΕΚΑ Δυτικής Κρήτης και την συνδρομή του ΜΑΙΧ.

Επίσης να καθοριστούν κανόνες για τη πρόσβαση με σχετική απόφαση του ΥΠΑΑΤ με τη σύμφωνη γνώμη του ΥΠΕΝ, βάση του άρθρου 13 της σχετ. ΚΥΑ της Κοινοτικής οδηγίας 92/43/ΕΟΚ.

17. Την εισήγηση του κ. **Μεραμβελιωτάκη Ιωάννη** υπαλλήλου του Τμήματος Περιβάλλοντος και Υδροοικονομίας ΠΕ Χανίων της Δ/σης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού ΠΚ.
18. Την τοποθέτηση του κ. **Μυλωνάκη Γεωργίου** Δημάρχου Κισσάμου.
19. Τις απόψεις του κ. **Μπεκιάρη Ιωάννη** εκ μέρους της μελετητικής ομάδας του έργου.
20. Τις απόψεις του κ. **Τσικνάκη Γεώργιου** νομικού συμβούλου του φορέα του έργου.
21. Την εισήγηση του Προέδρου της Επιτροπής Περιβάλλοντος & Χωροταξίας κ. **Ξυλούρη Νικόλαου**, με την οποία μεταξύ άλλων ανέφερε: «Ως Περιφέρεια Κρήτης στο πλαίσιο της βιώσιμης ανάπτυξης καλούμαστε να βρούμε μία ισορροπία ανάμεσα στην ανάπτυξη και στην προστασία του περιβάλλοντος. Η υλοποίηση των επενδύσεων πρέπει να διασφαλίζει ταυτόχρονα την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος.

Λαμβάνοντας υπόψη την Εισήγηση της Δ/σης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού ΠΚ και την Απόφαση του ΔΣ Κισσάμου, που γνωμοδοτούν **αρνητικά για την ύπαρξη επέμβασης στο δυτικό τμήμα** (Τομείς II, III & IV) και **θετικά για την υλοποίηση της τουριστικής δραστηριότητας στο ανατολικό τμήμα** (Τομέας I), προτείνω την ακόλουθη ενδιάμεση λύση και αντιμετώπιση, που εκτιμώ ότι εκφράζει μία εξισορρόπηση ανάμεσα στους στόχους της επένδυσης και της διασφάλισης της προστασίας του περιβάλλοντος:

Έτσι, εισηγούμαι στην Επιτροπή να γνωμοδοτήσει **αρνητικά για την ύπαρξη οποιασδήποτε επέμβασης στο τμήμα εντός της περιοχής του οικότοπου προτεραιότητας *Androcymbium rechingeri*, σύμφωνα με το πολύγωνο οριοθέτησης αυτού όπως έχει αποτυπωθεί από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΥΠΕΝ)**. Πρόκειται για την περιοχή του δυτικού τμήματος του έργου που περιλαμβάνει τον Τομέα IV και το κεντρικό και νότιο τμήμα του Τομέα III, και έχει συνολική έκταση της τάξης των 40 στρεμμάτων. Ο φορέας του έργου οφείλει να περιφράξει και να προστατεύσει το τμήμα αυτό.

Ομοίως εισηγούμαι στην Επιτροπή να γνωμοδοτήσει **αρνητικά για την ύπαρξη οποιασδήποτε επέμβασης στο τμήμα εντός της περιοχής εμφάνισης του είδους προτεραιότητας κέδρων *juniperus spp*, περιοχή η οποία πρέπει να οριοθετηθεί**. Πρόκειται για μικρή περιοχή στο ΒΔ τμήμα της έκτασης στον Τομέα II. Ο φορέας του έργου οφείλει να οριοθετήσει, να περιφράξει και να προστατεύσει το είδος αυτό.

Όσον αφορά στο υπόλοιπο τμήμα της έκτασης, εισηγούμαι στην Επιτροπή να γνωμοδοτήσει **θετικά επί της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) για το «Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΕΠΣ) στη θέση “Φαλάσαρνα” της ΤΚ Πλατάνου, του Δήμου Κισσάμου, ΠΕ Χανίων, από την εταιρεία “ΑΕΙΦΟΡΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΦΑΛΑΣΑΡΝΑ Α.Ε.”, με τους όρους και τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στο αριθμ. πρωτ. 303394/05-10-2022 έγγραφο του Τμήματος Περιβάλλοντος και Υδροοικονομίας ΠΕ Χανίων**

της Δ/σης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού ΠΚ, καθώς επίσης και σύμφωνα με τους ακόλουθους πρόσθετους όρους:

(α) Η χωροθέτηση της **Εγκατάστασης Επεξεργασίας Λυμάτων** οφείλει να αλλάξει από αυτή που απεικονίζεται στα σχέδια της μελέτης, να απομακρυνθεί από τους τομείς του δυτικού τμήματος και να **χωροθετηθεί στο ανώτερο επίπεδο** της έκτασης (ανατολικό τμήμα - Τομέας Ι).

(β) Πρέπει να διασφαλισθεί η ελεύθερη πρόσβαση του κοινού στην παραλία. Στο πλαίσιο αυτό καλούμε τη Δημοτική Αρχή να προχωρήσει άμεσα στη θεσμική κατοχύρωση των υφιστάμενων οδών πρόσβασης της περιοχής και στον **χαρακτηρισμό τους ως δημοτικές οδούς**. Επίσης, **ο φορέας του έργου δεσμεύεται για τη διατήρηση ελεύθερης πρόσβασης του κοινού στην παραλία.**

(γ) **Οι υφιστάμενοι χώροι στάθμευσης πλησίον της παραλίας**, όπου σήμερα πραγματοποιείται περιβαλλοντική υποβάθμιση εξαιτίας των τροχοφόρων και καταπάτηση/καταστροφή των αμμοθινών, **οφείλουν να καταργηθούν**. Ο φορέας του έργου, πιθανώς σε συνεργασία με τη Δημοτική Αρχή, οφείλει να μεριμνήσει για την εξεύρεση/**δημιουργία ικανών χώρων στάθμευσης στα ανάντη**, από όπου οι πολίτες θα έχουν πρόσβαση στην παραλία πεζοί ή με ήπια μέσα, μέσω κατάλληλων οδών όπως προβλέπει ο Ν.1337/83, σύμφωνα με την πρόταση του κ. Δοξαστάκη Ζαχαρία.

(δ) Ο φορέας του έργου οφείλει να μεριμνήσει για την **προστασία των αμμοθινών**, οι οποίες εκτιμάται ότι θα αποκατασταθούν με την απομάκρυνση των χώρων στάθμευσης πλησίον της παραλίας, όπως προαναφέρθηκε.

(ε) Στο πλαίσιο καλής διάθεσης συνεργασίας, προτείνεται ο φορέας του έργου να παρέχει στη Δημοτική Αρχή αντισταθμιστική **εισφορά σε γη στο βαθμό που αναλογεί** εάν η πολεοδόμηση γινόταν βάσει σχεδίου πόλης ως ξενοδοχειακή μονάδα. Σημειώνεται ότι βάσει κατάρτισης Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ) ο φορέας δεν υποχρεούται σε εισφορά σε γη.

(στ) Τέλος, σύμφωνα με την πρόταση του κ. Αλεξάκη Γεώργιου, να διασφαλισθεί ότι η έκταση σε ποσοστό της τάξης των **50%** και άνω θα παραμείνει υπό τη μορφή **μαλακών χωμάτινων επιφανειών ή/και ζωνών φύτευσης**, για την ικανότητα διήθησης νερού σε περίπτωση έντονων κατακρημνίσεων.»

22. Τις απόψεις των μελών της Επιτροπής.

Μετά από διαλογική συζήτηση

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΚΑΤΑ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ

Γνωμοδοτεί αρνητικά επί της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) για το «Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΕΠΣ) στη θέση «Φαλάσαρνα» της ΤΚ Πλατάνου, του Δήμου Κισάμου ΠΕ Χανίων, από την εταιρεία "ΑΕΙΦΟΡΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΦΑΛΑΣΑΡΝΑ Α.Ε."», για την ύπαρξη οποιασδήποτε επέμβασης στο τμήμα εντός της περιοχής του οικότοπου προτεραιότητας *Androcymbium rechingeri*, σύμφωνα με το

πολύγωνο οριοθέτησης αυτού όπως έχει αποτυπωθεί από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΥΠΕΝ). Πρόκειται για την περιοχή του δυτικού τμήματος του έργου που περιλαμβάνει τον Τομέα IV και το κεντρικό και νότιο τμήμα του Τομέα III, και έχει συνολική έκταση της τάξης των 40 στρεμμάτων. Ο φορέας του έργου οφείλει να περιφράξει και να προστατεύσει το τμήμα αυτό.

Γνωμοδοτεί αρνητικά επί της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) για το «Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΕΠΣ) στη θέση “Φαλάσαρνα” της ΤΚ Πλατάνου, του Δήμου Κισάμου ΠΕ Χανίων, από την εταιρεία “ΑΕΙΦΟΡΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΦΑΛΑΣΑΡΝΑ Α.Ε.”» , για την ύπαρξη οποιασδήποτε επέμβασης στο τμήμα εντός της περιοχής εμφάνισης του είδους προτεραιότητας κέδρων *juniperus spp*, περιοχή η οποία πρέπει να οριοθετηθεί. Πρόκειται για μικρή περιοχή στο ΒΔ τμήμα της έκτασης στον Τομέα II. Ο φορέας του έργου οφείλει να οριοθετήσει, να περιφράξει και να προστατεύσει το είδος αυτό.

Όσον αφορά στο υπόλοιπο τμήμα της έκτασης, **γνωμοδοτεί θετικά επί της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) για το «Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΕΠΣ) στη θέση “Φαλάσαρνα” της ΤΚ Πλατάνου, του Δήμου Κισάμου ΠΕ Χανίων, από την εταιρεία “ΑΕΙΦΟΡΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΦΑΛΑΣΑΡΝΑ Α.Ε.”» , με τους όρους και τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στο αριθμ. πρωτ. 303394/05-10-2022 έγγραφο του Τμήματος Περιβάλλοντος και Υδροοικονομίας ΠΕ Χανίων της Δ/σης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού ΠΚ, καθώς επίσης και σύμφωνα με τους ακόλουθους πρόσθετους όρους:**

(α) Η χωροθέτηση της **Εγκατάστασης Επεξεργασίας Λυμάτων** οφείλει να αλλάξει από αυτή που απεικονίζεται στα σχέδια της μελέτης, να απομακρυνθεί από τους τομείς του δυτικού τμήματος και **να χωροθετηθεί στο ανώτερο επίπεδο** της έκτασης (ανατολικό τμήμα - Τομέας I).

(β) **Πρέπει να διασφαλισθεί η ελεύθερη πρόσβαση του κοινού στην παραλία.** Στο πλαίσιο αυτό καλείται η Δημοτική Αρχή να προχωρήσει άμεσα στη θεσμική κατοχύρωση των υφιστάμενων οδών πρόσβασης της περιοχής και στον **χαρακτηρισμό τους ως δημοτικές οδούς.** Επίσης, **ο φορέας του έργου δεσμεύεται για τη διατήρηση ελεύθερης πρόσβασης του κοινού στην παραλία.**

(γ) **Οι υφιστάμενοι χώροι στάθμευσης πλησίον της παραλίας,** όπου σήμερα πραγματοποιείται περιβαλλοντική υποβάθμιση εξαιτίας των τροχοφόρων και καταπάτηση/καταστροφή των αμμοθινών, **οφείλουν να καταργηθούν.** Ο φορέας του έργου, πιθανώς σε συνεργασία με τη Δημοτική Αρχή, οφείλει να μεριμνήσει για την εξεύρεση/**δημιουργία ικανών χώρων στάθμευσης στα ανάντη,** από όπου οι πολίτες θα έχουν πρόσβαση στην παραλία πεζοί ή με ήπια μέσα, μέσω κατάλληλων οδών όπως προβλέπει ο Ν.1337/83, σύμφωνα με την πρόταση του κ. Δοξαστάκη Ζαχαρία.

(δ) Ο φορέας του έργου οφείλει να μεριμνήσει για την **προστασία των αμμοθινών**, οι οποίες εκτιμάται ότι θα αποκατασταθούν με την απομάκρυνση των χώρων στάθμευσης πλησίον της παραλίας, όπως προαναφέρθηκε.

(ε) Στο πλαίσιο καλής διάθεσης συνεργασίας, προτείνεται ο φορέας του έργου να παρέχει στη Δημοτική Αρχή αντισταθμιστική **εισφορά σε γη στο βαθμό που αναλογεί** εάν η πολεοδόμηση γινόταν βάσει σχεδίου πόλης ως ξενοδοχειακή μονάδα. Σημειώνεται ότι βάσει κατάρτισης Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ) ο φορέας δεν υποχρεούται σε εισφορά σε γη.

(στ) Τέλος, σύμφωνα με την πρόταση του κ. Αλεξάκη Γεώργιου, να διασφαλισθεί ότι η **έκταση σε ποσοστό της τάξης των 50% και άνω θα παραμείνει υπό τη μορφή μαλακών χωμάτινων επιφανειών ή/και ζωνών φύτευσης**, για την ικανότητα διήθησης νερού σε περίπτωση έντονων κατακρημνίσεων.

σύμφωνα και με όσα αναφέρονται στο σκεπτικό της παρούσας απόφασης.

Στην παρούσα απόφαση:

A. οι κ.κ. Παπαδεράκης Αντώνης και Μαρινάκης Αλέξανδρος, τακτικά μέλη της επιτροπής **γνωμοδοτούν** σύμφωνα με όσα αναφέρονται στην αρ. πρωτ. 303394/05-10-2022 εισήγηση του Τμήματος Περιβάλλοντος και Υδροοικονομίας ΠΕ Χανίων και την απόφαση του Δήμου Κισσάμου.

B. οι κ.κ. Δανδουλάκης Κωνσταντίνος και Μανούσακας Γιάννης (Βλαντάς) τακτικά μέλη της Επιτροπής **γνωμοδοτούν θετικά**, αναφέροντας ότι τάσσονται υπέρ της πρότασης των Επενδυτών, ως έχει.

Αφού συντάχθηκε το παρόν υπογράφεται ως παρακάτω:
Ηράκλειο **17-10-2022**

**Ο Πρόεδρος της Επιτροπής
Περιβάλλοντος και Χωροταξίας**

Τα Μέλη

**Νίκος Ξυλούρης
Αντιπεριφερειάρχης Περιβάλλοντος ΠΚ**