



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

Ταχ. Δ/ση : Πλατεία Ελευθερίας
Ταχ. Κώδικας : 712 01
Πληροφορίες : Θωμά Μισέλ
Τηλέφωνο : 2813 400232
e-mail : tyso@crete.gov.gr

Ηράκλειο 9 Δεκεμβρίου 2025
Αρ. πρωτ.: 424332
Σχετ.: 373628/03.11.2025

- ΠΡΟΣ:** - Αποκεντρωμένη Διοίκηση Κρήτης
Δ/ση Περιβάλλοντος και Χωρικού
Σχεδιασμού
- ΚΟΙΝ:** - Αντιπεριφερειάρχη Π.Ε. Λασιθίου
- Αντιπεριφερειάρχη Περιβάλλοντος Π.Κ.
- Δ/ση Περιβάλλοντος & Χωρικού
Σχεδιασμού ΠΚ
- Τμήμα Περιβάλλοντος &
Υδροοικονομίας Π.Ε. Λασιθίου
- Δήμο Αγίου Νικολάου
- Εταιρία «ΡΕΘΕΜΝΙΩΤΙΚΗ
ΤΟΥΒΛΟΠΟΙΪΑ ΑΕ»

ΘΕΜΑ: Διαβίβαση της αριθμ. **62/2025** απόφασης της Επιτροπής Περιβάλλοντος και Χωροταξίας

Σας διαβιβάζουμε για τις δικές σας ενέργειες, αντίγραφο της αριθμ. **62/2025** απόφασης της Επιτροπής Περιβάλλοντος και Χωροταξίας (**πρακτικό Ν° 11/26-11-2025**) που αφορά στην Έκφραση άποψης επί της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ), του έργου: «**Νέα ξενοδοχειακή μονάδα 5*, δυναμικότητας 374 κλινών, στη θέση Αριγιανές ή Λίμνη, Δημ. Κοινότητας Βρουχά, Δ.Ε. Αγίου Νικολάου, Δήμου Αγίου Νικολάου, Π.Ε. Λασιθίου, της εταιρίας «ΡΕΘΕΜΝΙΩΤΙΚΗ ΤΟΥΒΛΟΠΟΙΪΑ 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 Νο 11/26-11-2025
Αριθμός Απόφασης 62/2025**

Στο Ηράκλειο σήμερα **Τετάρτη 26 Νοεμβρίου 2025** και ώρα **11:00** συνήλθε σε **δια ζώσης** συνεδρίαση η **Επιτροπή Περιβάλλοντος και Χωροταξίας**, (Περιφερειακό Κατάστημα, Πλατεία Ελευθερίας 01), ύστερα από τη με αριθ. πρωτ.: **393568/17-11-2025** 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	Ιερωνυμάκης Πρίαμος	περιφερειακός σύμβουλος	τακτικό μέλος
3	Βοργιάς Στυλιανός (Στέλιος)	» »	» »
4	Φραγκάκης Εμμανουήλ	» »	» »
5	Χαριτάκη Μακράκη Χρυσάνθη	» »	» »
6	Τερζής Λεωνίδα	» »	» »
7	Παπαβασιλείου Νεκτάριος	» »	» »
8	Βάρδα Μαρία	» »	Αντιπρόεδρος της Επιτροπής
9	Χαιρετάκης Μιχάλης	» »	τακτικό μέλος
10	Βρύσαλης Δημήτρης	» »	» »
11	Καρτσάκης Γεώργιος	» »	» »
12	Ματαλλιωτάκης Γεώργιος	» »	ως τακτικό μέλος
13	Φλεμετάκης Ευστράτιος	» »	» »

Από τη συνεδρίαση απουσίαζαν δικαιολογημένα οι κ.κ.: Κουτεντάκη Θεοδώρα, Αλεξάκης Γιώργος, Μανούσας Ιωάννης και Τσουδερός Ευάγγελος.

Α. Στη συνεδρίαση παραβρέθηκαν οι κ.κ.: Καγιαμπάκη Άννα προϊσταμένη Δ/σης Περιβάλλοντος & Χωρικού Σχεδιασμού ΠΚ, Μαρή Πόπη προϊσταμένη Δ/σης Ανάπτυξης ΠΕ Ηρακλείου, Παρασύρης Ιωάννης Μελετητής (θέμα 4), Μαυράκης Νικήτας Μελετητής (θέμα 2), Σιαλακάς Παναγιώτης δικηγόρος εκπρόσωπος εταιρίας «ΛΑΤΕΕΕ ΑΕ» και Καρακατσάνης Απόστολος σύμβουλος σε θέματα ασφαλείας εταιρίας «ΛΑΤΕΕ ΑΕ», Καλαϊτζάκης Νεκτάριος, Σαρτζετάκης Γεώργιος, ενιστάμενοι και Σολανάκη - Σφακιωτάκη Μαριάννα δικηγόρος εκπρόσωπος ενιστάμενων (θέμα 01), Δήμου Ιωάννης μηχανικός εκπρόσωπος της ενιστάμενης οικογένειας Καλαϊτζάκη (θέμα 1), Γαλανομάτης Εμμανουήλ και Χωραφάς Μιχάλης τεχνικοί σύμβουλοι (θέμα 5), Λενακάκης Ζαχαρίας και Λενακάκης Κίμωνας επενδυτές (θέμα 5), Μαρή Αικατερίνη ειδική σύμβουλος Αντιπεριφερειάρχη Περιβάλλοντος ΠΚ, Μαυράκη Στέλλα υπάλληλος ΠΚ και για την

τήρηση των πρακτικών η Βαρδιάμπαση Νίκη, προϊσταμένη Αυτοτελούς Τμήματος Συλλογικών Οργάνων ΠΚ.

Β. Συμμετείχαν μέσω τηλεδιάσκεψης οι κ.κ.: Νικολουδάκης Εμμανουήλ προϊστάμενος τμήματος Περιβάλλοντος και Υδροοικονομίας ΠΕ Ρεθύμνου, Βεγλιρής Εμμανουήλ προϊστάμενος τμήματος Περιβάλλοντος και Υδροοικονομίας ΠΕ Χανίων και Ρουκουνάκης Εμμανουήλ προϊστάμενος τμήματος Περιβάλλοντος και Υδροοικονομίας ΠΕ Λασιθίου.

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

ΘΕΜΑ 05^ο: Έκφραση άποψης επί της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ), του έργου: **«Νέα ξενοδοχειακή μονάδα 5*, δυναμικότητας 374 κλινών, στη θέση Αριγιανές ή Λίμνη, Δημ. Κοινότητας Βρουχά, Δ.Ε. Αγίου Νικολάου, Δήμου Αγίου Νικολάου, Π.Ε. Λασιθίου, της εταιρίας «ΡΕΘΕΜΝΙΩΤΙΚΗ ΤΟΥΒΛΟΠΟΙΙΑ 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^η 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. **1730/03-01-2025** απόφαση Περιφερειάρχη, που αφορά στον ορισμό προέδρου Επιτροπής Περιβάλλοντος & Χωροταξίας Π.Κ. έως **31-12-2025**.
6. Το με αριθμ. πρωτ. **2978/27-08-2025** έγγραφο της **Δ/νσης ΠΕ.ΧΩ.Σ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης** με το οποίο διαβιβάζεται στο Περιφερειακό Συμβούλιο η ΜΠΕ του αναφερόμενου έργου.
7. Τη με αριθμ. πρωτ. **299038/04-09-2025** **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.
8. Το με αριθμ. πρωτ. **307042/10-09-2025** έγγραφο του **Τμήματος Συλλογικών Οργάνων Π.Κ.** προς το **Δήμο Αγίου Νικολάου** με θέμα: Διαβίβαση ΜΠΕ στο Δήμο σας που αφορά το έργο: «**Ξενοδοχειακή μονάδα της εταιρίας «ΡΕΘΕΜΝΙΩΤΙΚΑ ΤΟΥΒΛΟΠΟΙΙΑ ΑΕ**», για έκφραση γνώμης από τα οικεία συλλογικά όργανα.
9. Τη με αρ. **52/2025** απόφαση της **Επιτροπής Περιβάλλοντος και Χωροταξίας (πρακτικό Νο 10/23-10-2025)** που αφορά στην Αναβολή έκφρασης άποψης επί της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων του έργου: «**Νέα ξενοδοχειακή μονάδα 5*, δυναμικότητας 374 κλινών, στη θέση Αριγιανές ή Λίμνη, Δημ. Κοινότητας Βρουχά, Δ.Ε. Αγίου Νικολάου, Δήμου Αγίου Νικολάου, Π.Ε. Λασιθίου, της εταιρίας «ΡΕΘΕΜΝΙΩΤΙΚΗ ΤΟΥΒΛΟΠΟΙΙΑ ΑΕ**».
10. Το με αρ. πρωτ. **357420/20-10-2025** έγγραφο του **Τμήματος Περιβάλλοντος και Υδροοικονομίας Π.Ε. Λασιθίου**, στο οποίο αναφέρονται τα παρακάτω:

1. ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ Η ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

Νέα ξενοδοχειακή μονάδα 5*, δυναμικότητας 374 κλινών, στη θέση 'Αριγιανές ή Λίμνη', Τοπικής Κοινότητας Βρουχά, Δ.Ε. Αγίου Νικολάου, Δήμου Αγίου Νικολάου, Π.Ε. Λασιθίου της εταιρίας «ΡΕΘΕΜΝΙΩΤΙΚΗ ΤΟΥΒΛΟΠΟΙΙΑ Α.Ε.».

2.ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΠΟΥ ΔΙΕΠΕΙ ΤΟ ΠΕΔΙΟ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗΣ ΤΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΜΑΣ

α/α	Στοιχείο θεσμικού πλαισίου (ΦΕΚ)	Τίτλος στοιχείου θεσμικού πλαισίου
1	Νόμος 3852/2010 (ΦΕΚ 87/Α/2010), όπως ισχύει.	«Νέα αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης»
2	Π.Δ. 149/2010 (ΦΕΚ 242/Α/2010) όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει με την με αρ. 1218/2021 (ΦΕΚ 762/Β/2021) Απόφαση της Συντονίστριας της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης.	«Οργανισμός της Περιφέρειας Κρήτης» και «Έγκριση τροποποίησης του Οργανισμού Εσωτερικής Υπηρεσίας της Περιφέρειας Κρήτης».
3	Νόμος 1650/1986 (ΦΕΚ 160/Α/1986), όπως ισχύει.	«Για την Προστασία του περιβάλλοντος»
4	Νόμος 4014/2011 (ΦΕΚ 209/Α/2011), όπως ισχύει.	«Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος».

5	Νόμος 4685/2020 (ΦΕΚ 92/Α/2020), όπως ισχύει.	Εκσυγχρονισμός περιβαλλοντικής νομοθεσίας, ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία των Οδηγιών 2018/844 και 2019/692 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και λοιπές διατάξεις, όπως αυτός έχει τροποποιηθεί και ισχύει
6	Νόμος 4819/2021 (ΦΕΚ 129/Α/2021), όπως ισχύει.	«Ολοκληρωμένο πλαίσιο για τη διαχείριση των αποβλήτων - Ενσωμάτωση των Οδηγιών 2018/ 851 και 2018/852 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 30ής Μαΐου 2018 για την τροποποίηση της Οδηγίας 2008/98/ΕΚ περί αποβλήτων και της Οδηγίας 94/62/ΕΚ περί συσκευασιών και απορριμμάτων συσκευασιών, πλαίσιο οργάνωσης του Ελληνικού Οργανισμού Ανακύκλωσης, διατάξεις για τα πλαστικά προϊόντα και την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, χωροταξικές - πολεοδομικές, ενεργειακές και συναφείς επείγουσες ρυθμίσεις».
7	Υ.Α. 170225/2014 (ΦΕΚ 135/Β/2014), όπως ισχύει	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
8	Υ.Α. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/64712/4464/2022 (ΦΕΚ 3636/Β/2022), όπως ισχύει.	«Τροποποίηση της υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/17185/1069/2022 υπουργικής απόφασης «Τροποποίηση και κωδικοποίηση της υπό στοιχεία ΔΙΠΑ/οικ.37674/2016 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)» (Β' 841)».

3. ΕΠΙΤΟΠΙΑ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΡΓΟΥ

ΓΙΑ ΤΙΣ ΑΝΑΓΚΕΣ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗΣ ΕΛΑΒΕ ΧΩΡΑ ΑΥΤΟΨΙΑ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ

ΝΑΙ

☐

ΟΧΙ

☒**4. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗΣ**

Η εξεταζόμενη Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αφορά στην εκτίμηση και διερεύνηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων νέας ξενοδοχειακής μονάδας κατηγορίας 5 αστέρων δυναμικότητας 374 κλινών, στη θέση 'Αριγιανές ή Λίμνη', στη Τ.Κ. Βρουχά, σε τρία γειτονικά γήπεδα, σε περιοχή εντός και εκτός σχεδίου οικισμού Πλάκας του Δήμου Αγίου Νικολάου της Π.Ε. Λασιθίου, με φορέα την εταιρεία «ΡΕΘΕΜΝΙΩΤΙΚΗ ΤΟΥΒΛΟΠΟΙΪΑ Α.Ε.».



Εικόνα 1. Θέση έργου

Το συνολικό εμβαδόν του γηπέδου μετά την πολεοδομική ενοποίηση των τριών ακινήτων είναι 71.265,83 τ.μ., ενώ χωρίς τη ζώνη παραλίας του 'Ακινήτου 2', διαμορφώνεται στα 71.027,61 τ.μ., ειδικότερα:

Η υπό μελέτη περιοχή υπάγεται στο Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) Δήμου Αγίου Νικολάου (ΦΕΚ 460/ΑΑΠ/01-11-2010).

1. Το **'Ακίνητο 1'**, στο οποίο σχεδιάζεται η χωροθέτηση των κύριων εγκαταστάσεων της ξενοδοχειακής μονάδας, έχει εμβαδόν 65.480,90 τ.μ. και βρίσκεται εκτός ορίων του οικισμού Πλάκας. Σύμφωνα με τα με αρ. πρ. 15762/28-11-2023 και 1725/19-02-2024 έγγραφα της Δ/νσης Υ.ΔΟΜ. Δήμου Αγίου Νικολάου και βάσει του ανωτέρω Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., το 'Ακίνητο 1' εντάσσεται στην «Παραλιακή Ζώνη-Περιοχή Τουριστικής Ανάπτυξης» (ΠΕΠΔ-Α 2(3α) 6) του ανωτέρω Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., ενώ επηρεάζεται και από τη ζώνη προστασίας ακτών (ΠΕΠ-ΑΚ), επομένως επιτρέπονται οι χρήσεις του άρθρου 8 του από 23/2/1987 Π.Δ. «Τουρισμός -Αναψυχή» και συγκεκριμένα: Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις, μόνο για τα τμήματα της ιδιοκτησίας όπου βρίσκονται εκτός ζώνης προστασίας ακτών (ΠΕΠ-ΑΚ).
2. Το **'Ακίνητο 2'**, έχει συνολικό εμβαδόν 3.549,49 τ.μ., ενώ το εμβαδόν χωρίς τη ζώνη παραλίας διαμορφώνεται στα 3.311,27 τ.μ., και βρίσκεται εξ ολοκλήρου εντός προτεινόμενης επέκτασης του οικισμού Πλάκας, της οποίας η προτεινόμενη πολεοδομική μελέτη βρίσκεται στη Γ' φάση, χωρίς να έχει ολοκληρωθεί. Σύμφωνα με τα με αρ. πρ. 15762/28-11-2023 και 1725/19-02-2024 έγγραφα της Δ/νσης Υ.ΔΟΜ. Δήμου Αγίου Νικολάου, το 'Ακίνητο 2', σύμφωνα με την προτεινόμενη πολεοδομική μελέτη, εμπίπτει εντός χώρου με χαρακτηρισμό κοινόχρηστου χώρου – στάθμευσης. Ωστόσο, λόγω του ότι δεν έχει εγκριθεί ακόμη η εν λόγω μελέτη, βάσει του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., για το τμήμα της ιδιοκτησίας που βρίσκεται εκτός ζώνης προστασίας ακτών (ΠΕΠ-ΑΚ) (3.311, 27 τ.μ.) επιτρέπονται οι χρήσεις του άρθρου 8 του από 23/2/1987 ΠΔ Τουρισμός -Αναψυχή και συγκεκριμένα: Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις, μόνο για τα τμήματα της ιδιοκτησίας όπου βρίσκονται εκτός ζώνης προστασίας ακτών (ΠΕΠ-ΑΚ).
3. Το **'Ακίνητο 3'**, έχει συνολικό εμβαδόν 2.235,44 τ.μ., όπου τμήμα του ακινήτου με εμβαδόν 1.803, 10 τ.μ. βρίσκεται εντός οικισμού και τμήμα του με εμβαδόν 432,34 τ.μ., βρίσκεται εκτός οικισμού. Σύμφωνα με τα με αρ. πρ. 15762/28-11-2023 και 1725/19-02-2024 έγγραφα της Δ/νσης Υ.ΔΟΜ. Δήμου Αγίου Νικολάου, για το τμήμα του 'Ακίνητο 3' που βρίσκεται εντός οικισμού (1.803, 10 τ.μ.) αναφέρεται ότι επιτρέπονται ξενοδοχεία μέχρι 100 κλινών και ξενώνες, ενώ για το τμήμα του που

βρίσκεται εκτός οικισμού και εντός της προτεινόμενης επέκτασης οικισμού (432,34 τ.μ.), επιτρέπονται ξενοδοχεία μέχρι 100 κλινών και ξενώνες, ωστόσο επισημαίνεται ότι το εν λόγω τμήμα τέμνεται από την προτεινόμενη ρυμοτομική γραμμή με αποτέλεσμα ένα μέρος του να εμπίπτει εντός της πρασιάς που καθορίζεται από την προτεινόμενη Πολεοδομική Μελέτη.

Τέλος, βάσει των με αρ. πρ. 15762/28-11-2023 και 1725/19-02-2024 έγγραφων της Δ/νσης Υ.ΔΟΜ. Δήμου Αγίου Νικολάου, λόγω του ότι οι αιτούμενες χρήσεις έρχονται σε αντίθεση με τη μη εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη, προτρέπει να ακολουθηθεί η υπό εξέλιξη πολεοδομική μελέτη.

Η υπό μελέτη έκταση δεν υπάγεται στις προστατευτικές διατάξεις της δασικής νομοθεσίας, ενώ βρίσκεται εκτός περιοχών του Ευρωπαϊκού Οικολογικού Δικτύου NATURA 2000 και εκτός Καταφυγίων Άγριας Ζωής. Επίσης, στην εξεταζόμενη περιοχή δεν υπάρχουν μικροί νησιωτικοί υγρότοποι που να προστατεύονται βάσει του Π.Δ. (ΦΕΚ 229/ΑΑΠ/2012). Οι χρήσεις της ευρύτερης περιοχής είναι οικίες, τουριστικές επιχειρήσεις ή επιχειρήσεις αναψυχής. Επίσης, σύμφωνα με τη ΜΠΕ η υπό μελέτη έκταση βρίσκεται εκτός κηρυγμένων και οριοθετημένων αρχαιολογικών χώρων, ενώ, γειτνιάζει με τον κηρυγμένο ενάλιο αρχαιολογικό χώρο του κόλπου Ελούντας και σε άμεση οπτική επαφή από τη οχηρή νησίδα Σπιναλόγκα.

Οι οριογραμμές του αιγιαλού και τις παραλίας στην υπό μελέτη περιοχή έχουν καθορισθεί διοικητικά με την αριθμ. 1528/22-04-1975 απόφαση του Νομάρχη Λασιθίου (ΦΕΚ 150/Δ/1975) καθώς και με την αριθμ. 5272/27-08-2018 απόφαση της Συντονίστριας της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης, με την οποία οριστικοποιήθηκε η προκαταρκτική οριογραμμή αιγιαλού στον νομό Λασιθίου (ΦΕΚ 359/Δ/2018).

Σύμφωνα με τη ΜΠΕ, το ξενοδοχείο θα αποτελείται από:

1. Στο **‘Ακίνητο 1’**:
2. Τριαντάένα (31) κτίρια δωματίων τύπων Α, Β, C, D ή Ε (159 δωματίων συνολικά), που θα αναπτύσσονται υπόσκαφα σε ένα επίπεδο και διαθέτουν τμήμα υπογείου για βοηθητικούς χώρους και Η/Μ εγκαταστάσεις
3. Ένα (1) κεντρικό κτίριο όπου θα στεγάζεται η υποδοχή των επισκεπτών (reception + lobby) που θα αναπτύσσεται σε τέσσερα επίπεδα, όπου το τελευταίο συγκροτείται ως υπόσκαφο κτίριο που θα συνδέεται με εξωτερική κλίμακα με το κτιριακό όγκο του κεντρικού κτιρίου
4. Ένα (1) μπαρ, ένα (1) εμπορικό κατάστημα (gift shop),
5. Ένας (1) χώρος γραφείων,
6. Ένας (1) χώρος συνεδριάσεων,
7. Χώρος κλειστού κολυμβητηρίου με βοηθητικούς χώρους και χώρους ευεξίας, γυμναστηρίου και καταστήματος κομμωτηρίου - ονυχοπλαστικής,
8. Ένα (1) κεντρικό εστιατόριο με την κεντρική κουζίνα,
9. Ένα (1) pool bar ως ανεξάρτητο υπόσκαφο κτίριο και βοηθητικοί χώροι κεντρικού κτιρίου στους οποίους τοποθετούνται αποθηκευτικοί χώροι και Η/Μ εγκαταστάσεις και εξοπλισμός
10. Επιπλέον, στο ακίνητο 1 χωροθετείται ένα (1) κτίριο δευτέρου εστιατορίου a la carte το οποίο θα αναπτύσσεται υπόσκαφο σε ένα επίπεδο.



Εικόνα 2. Φωτορεαλιστική απεικόνιση "Ακίνητου 1"

- Στο 'Ακίνητο 2', εκτός από την κατασκευή της γεώτρησης απόρριψης του αλμόλοιπου, δεν προβλέπονται άλλες κατασκευές – διαμορφώσεις.
 - Στο 'Ακίνητο 3', στο εντός τμήμα οικισμού, ένα (1) κτίριο μπαρ παραλίας, το οποίο θα αναπτύσσεται υπέργεια σε ένα επίπεδο και το πεδίο διάθεσης των επεξεργασμένων λυμάτων.
- Σύμφωνα με τη ΜΠΕ τα βασικά προβλεπόμενα μεγέθη του έργου έχουν ως εξής:

	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΑ	ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΟΥΜΕΝΑ
ΚΑΛΥΨΗ	14.264,51 τ.μ.	10.107,58 τ.μ.
ΔΟΜΗΣΗ	8.911,14 τ.μ.	8.876,50 τ.μ.
ΌΓΚΟΣ	49.011,27 κ.μ.	14.153,88 κ.μ.
ΗΜΙΥΠΑΙΘΡΙΟΙ:	1.782,23 τ.μ.	1.163,58 τ.μ.
ΚΟΛΥΜΒΗΤΙΚΕΣ ΔΕΞΑΜΕΝΕΣ:		2.846,31 τ.μ.
ΣΥΝΟΛΟ ΦΥΤΕΜΕΝΩΝ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ:		58.120,88 τ.μ.

Ως συνοδά έργα της υπό ίδρυση Ξενοδοχειακής μονάδας 5 αστέρων δυναμικότητας 374 κλινών, περιλαμβάνονται:

1. Εγκατάσταση επεξεργασίας αστικών λυμάτων (ΕΕΛ) -Τριτοβάθμιας Επεξεργασίας, η οποία θα βρίσκεται στα ανατολικά του γηπέδου και στα χαμηλά υψομετρικά σημεία αυτού (Ακίνητο 1), προκειμένου να δύναται να παραλάβει με δίκτυο φυσικής ροής σχεδόν το σύνολο των παραγόμενων λυμάτων. Τα επεξεργασμένα λύματα της Ε.Ε.Λ. θα οδηγούνται για την άρδευση καλλωπιστικών φυτών που θα αναπτυχθούν σε χώρους του γηπέδου του Ξενοδοχείου και κατά τις περιόδους όπου παρουσιάζεται περίσσεια επεξεργασμένων λυμάτων, θα πραγματοποιείται διήθηση στο υπέδαφος του γηπέδου του ξενοδοχείου (Ακίνητο 3) μέσω υπεδάφιου συστήματος διάθεσης.
Η ποιότητα εκροής της Ε.Ε.Λ. θα τηρεί τα όρια του Πίνακα 3 του Παραρτήματος Ι της ΚΥΑ οικ. 145116/2011 (ΦΕΚ 354/Β/2011) (Τριτοβάθμια Επεξεργασία με χλωρίωση), καθώς η περιοχή μελέτης υπάγεται στο άρθ. 8 της ΚΥΑ οικ. 145116/2011 για επαναχρησιμοποίηση στα υδατικά συστήματα του άρθρου 7 του ΠΔ 51/2007 (ανθρώπινης κατανάλωσης).
2. Εγκατάσταση αφαλάτωσης και Ανόρυξη δυο (2) γεωτρήσεων, μία (1) Γεώτρηση Άντλησης, για την υδροδότηση της προτεινόμενης μονάδας αφαλάτωσης με υφάλμυρο νερό, το οποίο μετά την

επεξεργασία του θα χρησιμοποιείται για τις υδρευτικές ανάγκες της ξενοδοχειακής μονάδας και μία (1) Γεώτρηση Απόρριψης Αλμόλοιπου.

3. Υπόγεια διάβαση πεζών, στο πλαίσιο της πολεοδομικής - λειτουργικής ενοποίησης των 3 ακινήτων της μονάδας και για την ασφαλή διέλευση των πεζών, προβλέπεται η κατασκευή υπόγειας διάβασης πεζών στην επαρχιακή οδό Ν.1 Αγ. Νικόλαος – Πλάκα – Βρουχάς, με την υπό όρους σύμφωνη γνώμη της Δ/σης Τεχνικών Έργων ΠΕ Λασιθίου.
4. Κινητή μονάδα επεξεργασίας-θραύσης αδρανών υλικών, η οποία θα λειτουργήσει για μικρό χρονικό διάστημα (λιγότερο του έτους), κατά την κατασκευή της ξενοδοχειακής μονάδας, για την επεξεργασία προϊόντων εκσκαφής και την παραγωγή των απαιτούμενων αδρανών υλικών για τις προβλεπόμενες επιχώσεις. Εκτιμάται ότι μεγάλο ποσοστό των εκσκαφών, εκτός από τις επιχώσεις, θα επαναχρησιμοποιηθεί σε διαμορφώσεις εντός των γηπέδων, έτσι ώστε τελικά να ελαχιστοποιηθεί η ποσότητα που θα απομακρυνθεί. Η διαχείριση των πλεοναζόντων αυτών χωματογενικών υλικών και αποβλήτων από τις εκσκαφές θα οδηγηθούν σε αδειοδοτημένη μονάδα διαχείρισης προϊόντων εκσκαφής της περιοχής (ΑΕΚΚ).
5. Επίσης, προτείνεται η τοποθέτηση φράχτη ανάσχεσης 'βραχοπτώσεων' ικανότητας συγκράτησης 500 kJ, είτε ανάντη, είτε κατάντη της επαρχιακής οδού. Σύμφωνα με τη ΜΠΕ στην πρώτη περίπτωση, η τοποθέτηση του φράχτη ανάσχεσης εμπίπτει στις αρμοδιότητες της Π.Ε. Λασιθίου, ενώ στη δεύτερη περίπτωση, ο φράχτης θα τοποθετηθεί με ευθύνη του ιδιοκτήτη του οικοπέδου της στενής περιοχής μελέτης. Για την πρώτη εναλλακτική λύση δεν προσκομίζεται σύμφωνη γνώμη ή εγκεκριμένη μελέτη από τη Δ/ση Τεχνικών Έργων της ΠΕ Λασιθίου.

Οι υδατικές ανάγκες της ξενοδοχειακής μονάδας, για 214 ημέρες τον χρόνο υπολογίζονται ως εξής:

- A. Υδρευτικές ανάγκες: Οι ανάγκες της μονάδας σε νερό υπολογίζονται με βάση τις κλίνες, θεωρώντας ότι για κάθε διανυκτέρευση χρειάζονται 450 λίτρα. Συνεπώς, έχουμε: $374 \text{ κλίνες} \times 450 \text{ λίτρα/(κλίνη/ημέρα)} = 168,30 \text{ κ.μ./ημέρα}$ ή **36.016,2 κ.μ./έτος**.
- B. Ανάγκες αναψυχής: Για την αρχική πλήρωση των κολυμβητικών δεξαμενών χρειάζονται 3.984,83 κ.μ., με την περίοδο πλήρωσης να είναι τον μήνα Μάρτιο και ο ρυθμός πλήρωσης να μην ξεπερνάει τα 10 κ.μ./ώρα. Οι απώλειες των κολυμβητικών δεξαμενών λόγω εξάτμισης, υπολογίζονται σε 17,95 κ.μ./ημέρα ή 3.841,3 κ.μ./έτος, ενώ η ποσότητα για τον καθαρισμό των φίλτρων στις πισίνες είναι 50 κ.μ./ημέρα ή 10.700 κ.μ./έτος. Επομένως, οι συνολικές ετήσιες ανάγκες αναψυχής (πλήρωση κολυμβητικών δεξαμενών), εκτιμώνται σε **18.526,13 κ.μ./έτος**.
- Γ. Ανάγκες άρδευσης των χώρων πρασίνου: Οι ανάγκες της άρδευσης θα είναι κατά μέσο όρο 2,57 κ.μ./ημέρα ανά στρέμμα και 30.142,92 κ.μ./έτος συνολικά για το ξενοδοχείο. Η μέγιστη ποσότητα για άρδευση για τα 58 στρ. των φυτεύσεων, ισούται με 200 κ.μ./ημέρα. Οι ποσότητες αυτές θα λαμβάνονται από την εκροή της εγκατάστασης επεξεργασίας λυμάτων.

Στη σελ. 147 ΜΠΕ αναφέρεται ότι «αν και υπάρχει ανεπτυγμένο δίκτυο υδροδότησης της Δ.Ε.Υ.Α. Αγίου Νικολάου, λόγω της μη δυνατότητας σύνδεσης στο δημοτικό δίκτυο, προβλέπεται η εγκατάσταση ενός κατάλληλου συστήματος επεξεργασίας υφάλμυρου νερού με τη μέθοδο της αντίστροφης ώσμωσης, για τις ανάγκες υδροδότησης του ξενοδοχείου», χωρίς ωστόσο να προσκομίζεται βεβαίωση περί μη δυνατότητας κάλυψης των αιτούμενων υδατικών αναγκών από τη Δ.Ε.Υ.Α. Αγίου Νικολάου.

Όπως προαναφέρθηκε, τα αστικά λύματα από τη λειτουργία του ξενοδοχείου θα διατίθενται για άρδευση, και κατά τις περιόδους που παρουσιάζεται περίσσεια επεξεργασμένων λυμάτων, θα σχεδιάζεται να πραγματοποιείται διήθηση στο υπεδάφος του γηπέδου (Ακίνητο 3) του ξενοδοχείου μέσω υπεδάφειου συστήματος διάθεσης. Ο ημερήσιος όγκος των λυμάτων υπολογίζεται ως εξής:

- Ημερήσιος όγκος λυμάτων εξυπηρετούμενου πληθυσμού: $374 \text{ κλίνες} * 450 \text{ λίτρα} * 80 \% / (\text{κλίνη} / \text{ημέρα}) = 134.640 \text{ λίτρα} / \text{ημέρα}$ ή $134,64 \text{ κ.μ.} / \text{ημέρα}$
- Ποσότητα που απαιτείται για την πλήρωση των φίλτρων των κολυμβητικών δεξαμενών = $50 \text{ κ.μ.} / \text{ημέρα}$
Συνεπώς, σύμφωνα με τη ΜΠΕ ο ημερήσιος συνολικός όγκος λυμάτων - υγρών αποβλήτων εκτιμάται σε: $184,64 \text{ κ.μ.} / \text{ημέρα}$ κ.μ./ημέρα.

Εντούτοις, για λόγους ασφαλείας η διαστασιολόγηση της Ε.Ε.Λ. πραγματοποιήθηκε για 200 κ.μ./ημέρα μέγιστο υδραυλικό φορτίο και για 72 kg BOD_5 συνολικά μέγιστο βιολογικό φορτίο.

Το πεδίο διάθεσης των επεξεργασμένων λυμάτων σχεδιάζεται να κατασκευαστεί στο 'Ακίνητο 3'. Η διαστασιολόγηση του υπεδάφειου συστήματος διάθεσης θα πραγματοποιηθεί για λόγους ασφαλείας για $110 \text{ κ.μ.} / \text{ημέρα}$, αν και οι ποσότητες που θα καταλήγουν σε αυτό αναμένεται να είναι αρκετά μικρότερες. Η κατασκευή υπόγειας λεκάνης ταχείας διήθησης συνολικού εμβαδού 350 τ.μ. περίπου, χωρισμένη σε 3 υποζώνες 116 τ.μ. περίπου η καθεμιά. (Κατασκευαστικά χαρακτηριστικά: βάθος $1,60 \text{ μ.}$ περίπου και στη συνέχεια πλήρωση με νέο εδαφικό υλικό από μίγμα άμμου και ιλύος, με ρυθμό διήθησης της τάξης των 25 mm/h πάχους 1 μέτρου). Στη συνέχεια θα τοποθετηθούν αδρανή υλικά (π.χ. χαλίκι) εντός των οποίων θα τοποθετηθεί και το σύστημα διασποράς των επεξεργασμένων λυμάτων, ενώ πάνω από τα αδρανή υλικά δίνεται η δυνατότητα τοποθέτησης π.χ. ασφαλικής στρώσης κυκλοφορίας για την αξιοποίηση του χώρου ως χώρου στάθμευσης οχημάτων για την κάλυψη των αναγκών της ξενοδοχειακής μονάδας.

Λόγω του έντονου μορφολογικού αναγλύφου που παρουσιάζει η περιοχή μελέτης, για τη θεμελίωση και κατασκευή των νέων κτιριακών μονάδων εκτιμάται ότι θα χρειαστούν εκσκαφές σημαντικού ύψους για τις οποίες θα απαιτηθεί η λήψη μέτρων προσωρινής και μόνιμης αντιστήριξης. Ο σχεδιασμός και η διαστασιολόγηση των μέτρων αυτών (προσωρινών και μόνιμων) αποτελεί αντικείμενο ειδικής γεωτεχνικής και στατικής μελέτης που θα εκπονηθεί πριν τη κατασκευή.

Το δίκτυο αποχέτευσης των ομβρίων των δωματίων και των "σκληρών" επιφανειών του κτηρίου, όπου είναι δυνατόν, θα οδηγεί τα όμβρια σε δεξαμενή συλλογής όγκου περίπου 200 κ.μ. , για τη χρήση τους στο δίκτυο της άρδευσης.

Στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της υπηρεσίας μας και κατόπιν του με αρ. πρωτ. 2978/27-08-2024 (Αρ. πρ. 299029/4-9-2025) εγγράφου της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος & Χωρικού Σχεδιασμού της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης για το έργο του θέματος, η γνωμοδότησή μας επί του φακέλου της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων έχει ως εξής:

Α. Σκεπτικό Γνωμοδότησης

1. Το γεγονός ότι η περιοχή μελέτης χαρακτηρίζεται ως τουριστικά αναπτυσσόμενη περιοχή και το εν λόγω έργο θα συμβάλλει στην ενίσχυση του τουριστικού προϊόντος της περιοχής.
2. Το γεγονός ότι με τη δημιουργία της υπόγειας κάτω διάβασης πεζών εντάσσεται στον σχεδιασμό του έργου το ζήτημα της ασφαλούς διέλευσης των πεζών από τη μονάδα προς τη θάλασσα και το ευρύτερο παραλιακό μέτωπο της περιοχής και το αντίστροφο. Ωστόσο, θα πρέπει να εξασφαλίζεται ο κοινόχρηστος χαρακτήρας της, σύμφωνα και με το με αρ. πρ. 102393/02-04-2025 έγγραφο της Δ/σης Τεχνικών Έργων της Περιφέρειας Κρήτης.
3. Το γεγονός ότι διαπιστώνεται απουσία της απαιτούμενης - σύμφωνα με το άρθρο 8 της ΚΥΑ 146896/2014 (ΦΕΚ 2878/Β/2014), όπως ισχύει- βεβαίωσης της ΔΕΥΑΑΝ, περί της δυνατότητας ή μη κάλυψης των αιτούμενων υδατικών αναγκών της ξενοδοχειακής μονάδας.

4. Το γεγονός ότι σύμφωνα με τη ΜΠΕ η γεώτρηση απόρριψης του αλμόλοιπου σχεδιάζεται σε απόσταση 16 μέτρων από τη γραμμή αιγιαλού, σε υψόμετρο 3 μέτρων, με τη διάθεση του αλμόλοιπου να γίνεται σε βάθος 50 ± 10 μέτρων, χωρίς να περιγράφεται η διαδικασία απόρριψης και τα μέτρα πρόληψης αποφυγής σημειακής διάχυσης του αλμόλοιπου ή τυχόν προβλήματα στον κοντινό θαλάσσιο αποδέκτη, σε έναν υδροφορέα με πλακώδεις ασβεστολίθους σε επαφή και άμεση υδραυλική επικοινωνία με θάλασσα.
5. Το γεγονός ότι σύμφωνα με το Σχέδιο Διαχείρισης Λεκανών Απορροής Ποταμών Κρήτης (EL13) η υδρογεωλογική λεκάνη της εξεταζόμενης περιοχής ανήκει στο Υπόγειο Υδατικό Σύστημα ΥΥΣ «ΚΑΡΣΤΙΚΟ ΠΑΡΑΚΤΙΟ ΣΙΣΙΟΥ – ΜΙΛΑΤΟΥ – ΕΛΟΥΝΤΑΣ» (EL1300116). Το Υπόγειο Υδατικό Σύστημα EL1300116 έχει έκταση 88,72 km² και περιλαμβάνει τον μέτριας δυναμικότητας υδροφορέα που αναπτύσσεται στους πλακώδεις ασβεστολίθους και η ποιοτική και ποσοτική κατάστασή του έχει χαρακτηριστεί ως καλή. Σημειώνεται ότι στην περιοχή παρατηρείται υφαλμύριση λόγω της φυσικής εισόδου της θάλασσας στον υπόγειο υδροφορέα.
6. Το γεγονός ότι στη ΜΠΕ δεν περιλαμβάνεται αξιολόγηση των σωρευτικών και συνεργιστικών επιπτώσεων, που ενδέχεται να προκύψουν από τη διάθεση αλμόλοιπου και από άλλες δραστηριότητες στην περιβαλλοντικά ευαίσθητη περιοχή του Κόλπου της Ελούντας.
7. Το γεγονός ότι υπάρχει Ερευνητικό Πρόγραμμα (Τελικό παραδοτέο Δεκέμβριο 2021) από το ΕΛΚΕΘΕ, μετά από Προγραμματική Σύμβαση με την Περιφέρεια Κρήτης, από το οποίο υπάρχουν δεδομένα για την κατάσταση του ευρύτερου Κόλπου της Ελούντας. Σύμφωνα με αυτό, από το 2007 έως το 2021 υπήρξε μια σημαντική μείωση της έκτασης λιβαδιού του υποτροπικού μακροχλωροφύκους *Caulerpa prolifera*. Ο οικότοπος 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. Η μείωση της έκτασης του λιβαδιού από το 2007 έως το 2021 είναι της τάξης των 800 στρεμμάτων, με παράλληλη αύξηση του αμμώδους - ιλλοαμμώδους υποστρώματος χωρίς βλάστηση.
8. Το γεγονός ότι στην ευρύτερη περιοχή της Πλάκας υφίστανται έργα αξιοποίησης υδατικών πόρων, κυρίως για υδρευτικούς σκοπούς τουριστικών μονάδων (αναφέρονται και στη ΜΠΕ), τα οποία όλα αντλούν από τον ίδιο υδροφορέα, με αυξητική τάση.
9. Το γεγονός ότι στην υπό μελέτη περιοχή σχεδιάζεται η εγκατάσταση μονάδας αφαλάτωσης της Δ.Ε.Υ.Α. Αγίου Νικολάου (ΠΕΤ: 2506007729), με παρόμοιο προτεινόμενο τρόπο διάθεσης του αλμόλοιπου. Σύμφωνα με τις σχετικές γνωμοδοτήσεις της Υπηρεσίας μας (Εγγραφο 352123/24-09-2025) και της Επιτροπής Περιβάλλοντος και Χωροταξίας (ΕΧΩΠ) Περιφέρειας Κρήτης (Εγγραφο 332722/01-10-2025), διαφωνούμε με τη διάθεση του αλμόλοιπου μέσω γεώτρησης πλησίον της θάλασσας στον υπόγειο υδροφορέα, ενώ η διάθεση προτείνεται να γίνεται εκτός του Κόλπου της Ελούντας (πίσω από τη νησίδα Σπιναλόγκα), για την προστασία του Κόλπου και αποφυγή περαιτέρω υποβάθμισής του.
10. Το γεγονός ότι η ξενοδοχειακή μονάδα 'Blue Palace', της εταιρείας ΓΚΟΛΦ ΡΕΖΙΝΤΕΝΣΙΣ ΑΕ, η τροποποίηση της ΜΠΕ της οποίας βρισκόταν σε διαβούλευση πέρυσι (ΠΕΤ: 2405008612), έχει αιτηθεί άντληση υφάλμυρου ύδατος και αφαλάτωση με διάθεση του αλμόλοιπου απευθείας στη θάλασσα, έμπροσθεν της ξενοδοχειακής μονάδας εντός του Κόλπου της Ελούντας. Οι γνωμοδοτήσεις της Υπηρεσίας μας (Εγγραφο 270709/02-08-2024), της Διεύθυνσης Υδάτων της Αποκεντρωμένης Διοίκησης (Εγγραφο 1426/25-10-2024) και της Επιτροπής Περιβάλλοντος και Χωροταξίας (ΕΧΩΠ) Περιφέρειας Κρήτης (Εγγραφο 281661/13-08-2024) απέρριψαν τη συγκεκριμένη διάθεση του αλμόλοιπου και πρότειναν να γίνεται εκτός του Κόλπου της Ελούντας (πίσω από τη νησίδα Σπιναλόγκα), για την προστασία του Κόλπου και αποφυγή περαιτέρω υποβάθμισής του.

11. Το γεγονός ότι έχει εκδοθεί η με αριθμ. πρωτ. 4123/05-12-2022 (ΑΔΑ: 610ΙΟΡ1Θ-ΧΣΡ) Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων για την υφιστάμενη ξενοδοχειακή μονάδα με την επωνυμία "CAYO EXCLUSIVE RESORT & SPA" και την επέκταση αυτής, κατηγορίας 5 αστέρων και συνολικής δυναμικότητας (μετά την επέκταση) 283 κλινών στη θέση "Κατσελιό" Δήμου Αγίου Νικολάου ΠΕ Λασιθίου με φορέα του έργου την εταιρεία "CAYO CRETA S.A.", από τη Διεύθυνση ΠΕΧΩΣ της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης. Η συγκεκριμένη Ξενοδοχειακή μονάδα βρίσκεται και αυτή στην ευρύτερη περιοχή και αντλεί νερό από ίδιο υδροφορέα και σύμφωνα με την ΑΕΠΟ της στο σημείο 4.3.1.1: *...επισημαίνοντας τον κίνδυνο της υπαλμύρινσης του υπόγειου υδροφορέα λόγω αυξημένης άντλησης με επιπλέον γεωτρήσεις[...]*, άρα η ΑΕΠΟ δεν αποδέχεται το αίτημα του φορέα του έργου για ανόρυξη μιας ακόμα γεώτρησης και μια εφεδρικής γεώτρησης.
12. Το γεγονός ότι ο προτεινόμενος σχεδιασμός της ξενοδοχειακής μονάδας περιλαμβάνει μεγάλο αριθμό κολυμβητικών δεξαμενών (ετήσιες υδατικές ανάγκες πλήρωσης πισινών = 18.526,13 κ.μ./έτος), εγείρει εύλογες ανησυχίες, αναφορικά με τη βιώσιμη χρήση και προστασία των υφιστάμενων υδατικών πόρων, ιδίως στην εν λόγω περιοχή όπου η διαθεσιμότητα νερού είναι περιορισμένη, λαμβάνοντας υπόψη και τις αυξημένες πιέσεις τόσο λόγω της κλιματικής αλλαγής, όσο και της αυξημένης ζήτησης. Στο πλαίσιο της ορθολογικής διαχείρισης του φυσικού πόρου και της ενίσχυσης της περιβαλλοντικής βιωσιμότητας, προτείνεται η επανεξέταση του σχεδιασμού της ξενοδοχειακής μονάδας, με έμφαση στην υιοθέτηση πιο βιώσιμων πρακτικών, που θα συμβάλλουν στην εξοικονόμηση του πολύτιμου αυτού φυσικού πόρου. Ειδικότερα, στο πλαίσιο αυτό, προτείνεται ο περιορισμός είτε του αριθμού των κολυμβητικών δεξαμενών, είτε του μεγέθους των δεξαμενών, ως ένα μέτρο μείωσης της χρήσης νερού.
13. Το γεγονός ότι σε ακτίνα μικρότερη των 1.000 μέτρων της περιοχής διάθεσης/επαναχρησιμοποίησης των επεξεργασμένων λυμάτων, υπάρχουν υφιστάμενες γεωτρήσεις (ΑΔΑ: ΨΑ7ΤΟΡ1Θ & 6ΧΤΦΟΡ1Θ-ΣΟΗ) (συμπεριλαμβανομένης και της προτεινόμενης γεώτρησης άντλησης) οι οποίες προορίζονται για ανθρώπινη κατανάλωση, με παροχή άνω των 10 κ.μ./ημέρα, χωρίς να έχει πραγματοποιηθεί οριοθέτηση των ζωνών προστασίας τους, σύμφωνα με το μέτρο Μ13Β0401 του ΣΔΛΑΠ (ΦΕΚ 112/Α/2024).
14. Το γεγονός ότι το υπεδάφιο πεδίο διάθεσης των επεξεργασμένων λυμάτων σχεδιάζεται να κατασκευαστεί σε θέση με άμεση γειτνίαση με τη θάλασσα, όπου το υπόγειο νερό εκτιμάται ότι στο σύνολό του οδηγείται εντός των ασβεστολίθων μέχρι το υψόμετρο της θάλασσας, όπου βρίσκεται και η τοπική στάθμη του υδροφορέα. Επίσης, χωροθετείται πλησίον υφιστάμενων υδρευτικών γεωτρήσεων -παροχής κάτω των 10κ.μ./ημέρα- όπου σύμφωνα με το μέτρο Μ13Β0401 του ΣΔΛΑΠ (ΦΕΚ 112/Α/2024), απαιτείται να ληφθούν μέτρα για την προστασία τους.
15. Το γεγονός ότι σύμφωνα με τη ΜΠΕ προβλέπεται η εκτέλεση εκσκαφών σημαντικού ύψους και λαμβάνοντας υπόψη τη θέση της ξενοδοχειακής μονάδας, η οποία βρίσκεται σε άμεση οπτική επαφή με τη νησίδα Σπιναλόγκα και περιβάλλεται από τουριστικά καταλύματα και συναφείς δραστηριότητες.
16. Το γεγονός ότι στη ΜΠΕ δεν περιγράφονται τόσο η χωροθέτηση της κινητής μονάδας επεξεργασίας-θραύσης αδρανών υλικών για την επεξεργασία προϊόντων εκσκαφής και την παραγωγή των απαιτούμενων αδρανών υλικών για τις προβλεπόμενες επιχώσεις, όσο και οι αποθεσιοθάλαμοι του έργου.
17. Το γεγονός ότι δεν υπάρχει σύμφωνη γνώμη, ούτε εγκεκριμένη μελέτη από τη Δ/νση Τεχνικών Έργων της ΠΕ Λασιθίου, όσον αφορά την κατασκευή φράχτη ανάσχεσης 'βραχοπτώσεων' ανάντη της επαρχιακής οδού. Επομένως, δεν μπορεί η εν λόγω εναλλακτική να αποτελεί αντικείμενο της εξεταζόμενης Μελέτης.
18. Το γεγονός ότι στη Μελέτη Σχεδιασμού και Εφαρμογής Συστήματος Επαναχρησιμοποίησης Λυμάτων δεν περιλαμβάνεται μελέτη φύτευσης για τα είδη που θα χρησιμοποιηθούν για τις φυτεύσεις, ο

φυτευτικός τους σύνδεσμος και η ακριβής διαστασιολόγηση και αποτύπωση του πεδίου διάθεσης εφαρμογής της επεξεργασμένης εκροής.

19. Το γεγονός ότι στην προτεινόμενη πολεοδομική μελέτης η έκταση του 'Ακινήτου 2' εμπίπτει εντός χώρου με χαρακτηρισμό κοινόχρηστου χώρου – στάθμευσης.

Β. Προϋποθέσεις γνωμοδότησης

Καθώς η μελέτη παρουσιάζει ελλείψεις, όπως αυτές αναφέρθηκαν στο σκεπτικό του παρόντος, θεωρούμε απαραίτητο πριν την ολοκλήρωση της Περιβαλλοντικής αδειοδότησης του έργου:

1. Να μη γίνει η διάθεση του αλμολοίπου στον υπόγειο υδροφόρα ενώ προτείνουμε εναλλακτικά, όπως αναφέραμε και στη γνωμοδότησή μας για τη διάθεση του αλμολοίπου τόσο της ξενοδοχειακής μονάδας Blue Palace, όσο και της Μονάδας αφαλάτωσης της Δ.Ε.Υ.Α. Αγίου Νικολάου στην περιοχή 'Πλάκα' Δ.Κ. Ελούντας, να γίνει υποθαλάσσια με αγωγό διάθεσης, εκτός του κόλπου της Ελούντας, πίσω από την νησίδα Σπιναλόγκα. για λόγους προστασίας του υδροφόρα και του Κόλπου της Ελούντας.,
2. Να μη γίνει η διάθεση της περίσσειας επεξεργασμένων λυμάτων σε πεδίο διάθεσης, αλλά να πραγματοποιείται μαζί με την προτεινόμενη διάθεση του αλμολοίπου υποθαλάσσια με αγωγό διάθεσης εκτός του Κόλπου της Ελούντας (πίσω από τη νησίδα Σπιναλόγκα). Διαφορετικά είτε να συνδεθεί με το υφιστάμενο δίκτυο της ΔΕΥΑΑΝ, είτε να αναζητηθεί έκταση για άρδευση.
3. Να γίνει επανεκτίμηση των υδατικών αναγκών της ξενοδοχειακής μονάδας βάσει: α) της βεβαίωσης κάλυψης υδατικών αναγκών από ΔΕΥΑΑΝ, β) την επαναχρησιμοποίηση για άρδευση των συλλεγέντων όμβριων υδάτων και γ) της ανάγκης μείωσης του αιτούμενου όγκου νερού αναψυχής (πλήρωσης πισινών).
4. Να προσκομιστεί σύμφωνη γνώμη ή εγκεκριμένη μελέτη από τη Δ/νση Τεχνικών Έργων της ΠΕ Λασιθίου, προκειμένου, ο φράχτης ανάσχεσης βραχοπτώσεων, ανάντη της επαρχιακής οδού, να αποτελέσει αντικείμενο της εξεταζόμενης Μελέτης.
5. Να συμπληρωθεί - διορθωθεί η 'Μελέτη Σχεδιασμού και Εφαρμογής Συστήματος Επαναχρησιμοποίησης Λυμάτων', προκειμένου να προκύπτουν τα είδη που θα χρησιμοποιηθούν για τις φυτεύσεις, ο φυτευτικός τους σύνδεσμος και η ακριβής διαστασιολόγηση και αποτύπωση του πεδίου διάθεσης - εφαρμογής της επεξεργασμένης εκροής.
6. Να πραγματοποιηθεί οριοθέτηση των ζωνών προστασίας των υδρευτικών γεωτρήσεων με παροχή άνω των 10 κ.μ./ημέρα, που βρίσκονται σε ακτίνα μικρότερη των 1.000 μέτρων από την περιοχή διάθεσης/επαναχρησιμοποίησης των επεξεργασμένων λυμάτων, σύμφωνα με το μέτρο Μ13Β0401 του ΣΔΛΑΠ (ΦΕΚ 112/Α/2024).

Στους περιβαλλοντικούς όρους της δραστηριότητας θα πρέπει να αναφερθούν οι όροι οι οποίοι τίθενται στο κεφάλαιο 12 της Μ.Π.Ε. «Κωδικοποίηση αποτελεσμάτων και προτάσεων για την έγκριση περιβαλλοντικών όρων» και στο κεφάλαιο 7 της Μελέτης Σχεδιασμού και Εφαρμογής Συστήματος Άρδευσης & Εμπλουτισμού Υπόγειου Υδροφόρα (Επαναχρησιμοποίησης) «Μέτρα, περιορισμοί και παρακολούθηση λειτουργίας εγκαταστάσεων», εφόσον δεν έρχονται σε αντίθεση με την παρούσα, καθώς και να συμπεριληφθούν υποχρεωτικά τα ακόλουθα:

1. Ο φορέας του έργου να ορίσει αρμόδιο πρόσωπο για την παρακολούθηση της τήρησης των περιβαλλοντικών όρων, μέτρων και περιορισμών που τίθενται με την παρούσα απόφαση (Α.Ε.Π.Ο.), τα στοιχεία του οποίου να γνωστοποιήσει στην αδειοδοτούσα αρχή και στην Υπηρεσίας μας.
2. Να γίνει σεβαστή η προτεινόμενη πολεοδομική μελέτη της επέκτασης του οικισμού Πλάκας και να μην κατασκευαστούν μόνιμες εγκαταστάσεις στις εκτάσεις του 'Ακινήτου 2' και 'Ακινήτου 3', που προορίζονται για κοινόχρηστη χρήση.
3. Για τη διαχείριση των στερεών απορριμμάτων από τη λειτουργία της μονάδας:

- α. Να δημιουργηθεί κατάλληλος στεγασμένος χώρος τοποθέτησης των κάδων απορριμμάτων για την συγκέντρωση και διαχωρισμό σε ανακυκλώσιμα, ζυμώσιμα και λοιπά απορρίμματα. Οι ποσότητες των ανακυκλώσιμων υλικών που αποτελούνται από συσκευασίες χαρτιού – χαρτονιού, πλαστικές, ξύλινες, μεταλλικές, συνθετικές και γυάλινες συσκευασίες, ηλεκτρικός και ηλεκτρονικός εξοπλισμός, μπαταρίες, να διαχωρίζονται από τα υπόλοιπα στερεά αστικά απόβλητα, να συλλέγονται ξεχωριστά και να διατίθενται για ανακύκλωση. Τα σχετικά αποδεικτικά παράδοσης να τηρούνται στο χώρο της ξενοδοχειακής μονάδας και να είναι διαθέσιμα σε κάθε έλεγχο.
- β. Η προσωρινή αποθήκευση των στερεών αποβλήτων οικιακού τύπου του συγκροτήματος να γίνεται κατά τρόπο υγιεινοοικονομικά αποδεκτό και οι κάδοι να διατηρούνται σε άριστη κατάσταση με τακτικό πλύσιμο και απολύμανση. Επίσης ο χώρος προσωρινής αποθήκευσης των αποβλήτων των μαγειρείων του ξενοδοχείου να διαμορφωθεί με την κατασκευή ψυγιοθαλάμου ανάλογης χωρητικότητας.
- γ. Να εξεταστεί η δυνατότητα εγκατάστασης κάδου κομποστοποίησης για τη διαχείριση των οργανικών υπολειμμάτων από την κουζίνα. Το παραγόμενο υλικό είναι δυνατόν να χρησιμοποιηθεί ως φυσικό εδαφοβελτιωτικό στους χώρους πρασίνου, στο πλαίσιο της αποφυγής χρήσης χημικών λιπασμάτων. Ομοίως ισχύει και για τα απορρίμματα που προκύπτουν από την περιποίηση των φυτών και των χώρων πρασίνου του ξενοδοχείου που μπορούν να θρυμματίζονται και να κομποστοποιούνται.
- δ. Όλα τα μέσα και οι χώροι συγκέντρωσης των αποβλήτων να διατηρούνται καθαρά.
- ε. Οι θέσεις συγκέντρωσης των αποβλήτων να βρίσκονται σε κατάλληλα διαμορφωμένους και οριοθετημένους χώρους (χρήση παραπετασμάτων, φυτεύσεων κ.ά.) προκειμένου να περιορίζεται και η οπτική όχληση.
- στ. Τα χρησιμοποιημένα μαγειρικά έλαια και λίπη να διατίθεται σε αδειοδοτημένη εταιρεία συλλογής αυτών προς διαχείριση.
- ζ. Να γίνεται καθημερινή καταγραφή των ποσοτήτων των παραγόμενων στερεών αποβλήτων, ώστε αφενός τα στοιχεία να είναι διαθέσιμα και να είναι δυνατή η σύνταξη της Ετήσιας Έκθεσης Παραγωγού Αποβλήτων μέσω του Ηλεκτρονικού Μητρώου Αποβλήτων.
- η. Για τη συλλογή, διαχείριση και τελική διάθεση των εν δυνάμει επικίνδυνων αποβλήτων, να συναφθούν συμβάσεις ή συμφωνητικά με αδειοδοτημένα συστήματα ή φορείς διαχείρισης επικινδύνων αποβλήτων, και σύμφωνα με την Υ.Α. Η.Π. 13588/725/2006 (ΦΕΚ 383/Β'/28.3.2006), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
4. Κατά τη φάση κατασκευής, η κινητή μονάδα επεξεργασίας-θραύσης αδρανών υλικών, καθώς και οι προσωρινοί αποθεσιοθάλαμοι να χωροθετηθούν εντός της έκτασης του 'Ακινήτου 1', σε θέσεις που να προκαλεί τη λιγότερη δυνατή όχληση στις γειτονικές δραστηριότητες και στους περιοίκους.
5. Να εφαρμόζεται τακτική διαβροχή κατά τη διάρκεια εκτέλεσης των χωματουργικών εργασιών για τον μεγαλύτερο δυνατό περιορισμό έκλυσης σκόνης.
6. Η πραγματοποίηση των εργασιών που προκαλούν όχληση, όπως οι εκσκαφές, να πραγματοποιηθούν εκτός της τουριστικής περιόδου. Το μέτρο αυτό κρίνεται απαραίτητο προκειμένου να περιοριστεί η όχληση προς το κοινό και να διασφαλιστεί η ομαλή λειτουργία του τουριστικού προορισμού.
7. Ποσότητες Αποβλήτων Εκσκαφών, Κατασκευών και Κατεδαφίσεων (Α.Ε.Κ.Κ) που θα προκύψουν τόσο κατά τη φάση κατασκευής, όσο κατά τη φάση λειτουργίας της ξενοδοχειακής μονάδας, να μεταφερθούν για διαχείριση στις πλησιέστερες - αδειοδοτημένες μονάδες διαχείρισης Αποβλήτων Α.Ε.Κ.Κ., σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από τον Νόμο 4819/2021 (άρθρο 30, παρ. 3) και την ΚΥΑ 36259/1757/Ε103/2010. Επίσης, υλικά που χαρακτηρίζονται ως «επικίνδυνα» ή αμιαντούχα υλικά πρέπει να απομακρυνθούν και να παραδοθούν για διαχείριση από αδειοδοτημένους φορείς σύμφωνα

- με τις διατάξεις της Κ.Υ.Α. 8243/1113/1991 (Φ.Ε.Κ. 138/Β/08-03-1991) «Καθορισμός μέτρων και μεθόδων για την πρόληψη και μείωση της ρύπανσης του περιβάλλοντος από εκπομπές αμιάντου» και της κείμενης νομοθεσίας για τη διαχείριση των υλικών που χαρακτηρίζονται ως επικίνδυνα.
8. Το σύνολο της ιλύος της ΕΕΛ να διατίθεται σε αδειοδοτημένες μονάδες.
 9. Να αποκλειστεί η διάθεση των επεξεργασμένων λυμάτων που θα προκύπτουν κατά τη λειτουργία της ξενοδοχειακής μονάδας, σε επιφανειακό αποδέκτη (ρέμα, ποτάμι, θάλασσα), ή για τον άμεσο εμπλουτισμό υπόγειου υδροφορέα (μέσω γεωτρήσεων ή άλλων μεθόδων).
 10. Ο φορέας του έργου είναι υπεύθυνος για την πρόσληψη εξειδικευμένου επιστημονικού και τεχνικού προσωπικού και για την προμήθεια των κατάλληλων μέσων για την εύρυθμη λειτουργία των εγκαταστάσεων, τη συντήρηση του εξοπλισμού, την παραμετροποίηση του συστήματος και τον έλεγχο της απόδοσης της ΕΕΛ.
 11. Να προβλεφθεί σημείο για τη διενέργειας δειγματοληψιών μετά τη δεξαμενή απολύμανσης και πριν τη διάθεση των επεξεργασμένων υγρών αποβλήτων. Για την παρακολούθηση και την αξιολόγηση των αποτελεσμάτων να εφαρμόζονται κατάλληλες διεθνείς εργαστηριακές πρακτικές, με στόχο τη μείωση στο ελάχιστο της αποικοδομήσεως των δειγμάτων μεταξύ συλλογής και αναλύσεως. Πρέπει να τηρούνται οι διατάξεις της σχετικής νομοθεσίας, οι οποίες αναφέρονται στη συχνότητα, το σημείο συλλογής των δειγμάτων, τον αριθμό αυτών, κλπ.. Τα αποτελέσματα των αναλύσεων θα καταγράφονται σε σελιδομετρημένο και θεωρημένο από την αδειοδοτούσα αρχή βιβλίο. Σε αυτό θα καταχωρούνται τυχόν συμβάντα κατά τη λειτουργία των εγκαταστάσεων καθώς και οι ενέργειες που έγιναν για την επαναφορά του συστήματος σε κανονική λειτουργία. Το βιβλίο θα βρίσκεται μονίμως στις εγκαταστάσεις της μονάδας και θα είναι διαθέσιμο για έλεγχο από τις αρμόδιες Υπηρεσίες.
 12. Να αποστέλλεται ετήσια έκθεση των αποτελεσμάτων των αναλύσεων των επεξεργασμένων λυμάτων - υγρών αποβλήτων στην αδειοδοτούσα αρχή, στη Διεύθυνση Υδάτων της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης και στη Διεύθυνση Περιβάλλοντος & Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Κρήτης.
 13. Να διακόπτεται η διάθεση/επαναχρησιμοποίηση των επεξεργασμένων λυμάτων, όταν δεν ικανοποιούνται τα καθορισμένα όρια των μικροβιολογικών και χημικών παραμέτρων και να προβλέπεται η διάθεσή τους με βυτιοφόρα σε κατάλληλα αδειοδοτημένο φορέα.
 14. Να τοποθετηθεί ειδική σήμανση που να απεικονίζει κρουνό βρύσης επισημασμένο με το σύμβολο «X» και ευανάγνωστα η φράση «ΑΝΑΚΥΚΛΩΜΕΝΟ ΝΕΡΟ – ΜΗ ΠΟΣΙΜΟ» στα ελληνικά και στα αγγλικά. Οι Σωληνώσεις (συμπεριλαμβανομένων των εξαρτημάτων σύνδεσης και των κρουνών) που θα εξυπηρετούν το δίκτυο του ανακυκλωμένου νερού να έχουν χρώμα ιώδες, ώστε να ξεχωρίζουν από το δίκτυο ύδρευσης. Οι Φορείς ανακτημένου νερού υποχρεούνται να εφαρμόζουν τις υποχρεώσεις που αναγράφονται στο άρθρο 12 της Κ.Υ.Α. οικ. 145116/02-02-2011(ΦΕΚ 354Β'/2011), όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.
 15. Εάν ο Φορέας λειτουργίας διαπιστώσει από τους ελέγχους που πραγματοποιεί κίνδυνο δυσμενών επιπτώσεων στο περιβάλλον ή/και στη δημόσια υγεία, να το γνωστοποιήσει άμεσα στην αδειοδοτούσα αρχή, στη Διεύθυνση Υδάτων της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης στις αρμόδιες Διευθύνσεις Δημόσιας Υγείας & Κοινωνικής Μέριμνας και Περιβάλλοντος & Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Κρήτης, προκειμένου να καθοριστούν το είδος και το χρονοδιάγραμμα των αναγκαίων επανορθωτικών μέτρων που πρέπει να ληφθούν. Η τήρηση των μέτρων και του χρονοδιαγράμματος είναι ευθύνη του φορέα του έργου, που συντάσσει και σχετική έκθεση μετά την ολοκλήρωση των μέτρων. Οι σχετικές εκθέσεις κρατούνται στο αρχείο της εγκατάστασης και αποτελούν μαζί με όλα τα άλλα στοιχεία, το ιστορικό λειτουργίας της. Το αρχείο αυτό θα είναι στη διάθεση των συναρμόδιων Υπηρεσιών.

16. Τα φυτευτικά είδη που θα χρησιμοποιηθούν για τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου να είναι αποκλειστικά τοπικά είδη χλωρίδας, και να αποφευχθούν είδη που απαιτούν χρήση σημαντικών ποσοτήτων ύδατος, λιπασμάτων και φυτοφαρμάκων, όπως το γκαζόν.
17. Το νερό των κολυμβητικών δεξαμενών μετά το πέρας της τουριστικής περιόδου, να διατίθεται για πότισμα των χώρων πρασίνου, αφού πρώτα αποχλωριωθεί με φυσικό τρόπο. Σε καμία περίπτωση δεν θα πρέπει να υπάρξει έκχυση υδάτων στη θάλασσα.
18. Για οποιαδήποτε κατασκευή ή εγκατάσταση απαραίτητη για την λειτουργία της ξενοδοχειακής μονάδας, ο φορέας του έργου να εφοδιαστεί με όλες τις απαιτούμενες από την κείμενη νομοθεσία άδειες και εγκρίσεις.

5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ ΤΗΣ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗΣ	
A. ΓΝΩΜΟΔΟΤΟΥΜΕ ΘΕΤΙΚΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ Ή ΤΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΧΩΡΙΣ ΤΗΝ ΑΠΑΙΤΗΣΗ ΠΡΟΣΘΕΤΩΝ ΟΡΩΝ – ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΩΝ	
B. ΓΝΩΜΟΔΟΤΟΥΜΕ ΘΕΤΙΚΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ Ή ΤΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΜΕ ΤΟΥΣ ΟΡΟΥΣ - ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΠΟΥ ΠΑΡΑΤΙΘΕΝΤΑΙ ΣΤΟ ΣΗΜΕΙΟ 4 ΤΟΥ ΠΑΡΟΝΤΟΣ	✓
Γ. ΓΝΩΜΟΔΟΤΟΥΜΕ ΑΡΝΗΤΙΚΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ Ή ΤΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΣΥΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΠΟΥ ΠΑΡΑΤΙΘΕΝΤΑΙ ΣΤΟ ΣΗΜΕΙΟ 4 ΤΟΥ ΠΑΡΟΝΤΟΣ	
Δ. ΔΕΝ ΔΥΝΑΜΕΘΑ ΝΑ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΟΥΜΕ ΕΠΙ ΤΗΣ ΔΙΑΒΙΒΑΣΘΕΙΣΑΣ ΜΠΕ ΔΙΟΤΙ ΔΙΑΠΙΣΤΩΝΟΝΤΑΙ ΣΕ ΑΥΤΗ ΟΥΣΙΩΔΕΙΣ ΕΛΛΕΙΨΕΙΣ ΣΕ ΟΤΙ ΑΦΟΡΑ ΤΟ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑΣ ΤΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΜΑΣ, ΟΠΩΣ ΑΥΤΕΣ (ΕΛΛΕΙΨΕΙΣ) ΠΑΡΑΤΙΘΕΝΤΑΙ ΣΤΟ ΣΗΜΕΙΟ 4 ΤΟΥ ΠΑΡΟΝΤΟΣ	
Ε. ΔΕΝ ΔΥΝΑΜΕΘΑ ΝΑ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΟΥΜΕ ΕΠΙ ΤΗΣ ΔΙΑΒΙΒΑΣΘΕΙΣΑΣ ΜΠΕ ΔΙΟΤΙ ΔΕΝ ΕΜΠΙΠΤΕΙ ΣΤΟ ΠΕΔΙΟ ΤΩΝ ΚΑΤΑ ΝΟΜΟ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΩΝ ΤΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΜΑΣ	

11. Τις απόψεις των κ.κ. **Γαλανομάτη Εμμανουήλ** και **Χωραφά Μιχάλη**, Τεχνικοί Σύμβουλοι της ΜΠΕ.
12. Τις απόψεις του κ. **Λενακάκη Ζαχαρία**, επενδυτή της αναφερόμενης επένδυσης.
13. 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: «Νέα ξενοδοχειακή μονάδα 5*, δυναμικότητας 374 κλινών, στη θέση Αριγιανές ή Λίμνη, Δημ. Κοινότητας Βρουχά, Δ.Ε. Αγίου Νικολάου, Δήμου Αγίου Νικολάου, Π.Ε. Λασιθίου, της εταιρίας «ΡΕΘΕΜΝΙΩΤΙΚΗ ΤΟΥΒΛΟΠΟΙΙΑ ΑΕ», σύμφωνα με τους όρους και τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στο με αριθμ. πρωτ. 357420/20-10-2025 έγγραφο του Τμήματος Περιβάλλοντος και Υδροοικονομίας ΠΕ Λασιθίου και πρότεινε:**
 1. «Στις προϋποθέσεις γνωμοδότησης της Υπηρεσίας να παραμείνει η διάθεση του αλμολοίπου στον υπόγειο υδροφορέα, όπως αναφέρεται στη ΜΠΕ.»
 2. «Να απαλειφθεί ο όρος 2 στους προτεινόμενους από την Υπηρεσία περιβαλλοντικούς όρους ο οποίος αναφέρει «Να γίνει σεβαστή η

προτεινόμενη πολεοδομική μελέτη της επέκτασης του οικισμού Πλάκας και να μην κατασκευαστούν μόνιμες εγκαταστάσεις στις εκτάσεις του 'Ακίνητου 2' και 'Ακινήτου 3', που προορίζονται για κοινόχρηστη χρήση.» καθώς σύμφωνα με το υπ' αρ. πρ. 864/2019 έγγραφο της Δ/σης ΠΕΧΩΣ Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης: "Η εκπονηθείσα πολεοδομική μελέτη του οικισμού δεν έχει ακόμη εγκριθεί και οι προτεινόμενες ρυθμίσεις είναι άδηλο αν και υπό ποιο τελικών κανονιστικό περιεχόμενο θα εγκριθούν. Επομένως δεν παράγουν νομικό έρεισμα δεσμευτικού χαρακτήρα."»

14. Τις απόψεις των μελών της Επιτροπής.
Ύστερα από διαλογική συζήτηση

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Γνωμοδοτεί θετικά επί της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ) του έργου: **«Νέα ξενοδοχειακή μονάδα 5*, δυναμικότητας 374 κλινών, στη θέση Αριγιανές ή Λίμνη, Δημ. Κοινότητας Βρουχά, Δ.Ε. Αγίου Νικολάου, Δήμου Αγίου Νικολάου, Π.Ε. Λασιθίου, της εταιρίας «ΡΕΘΕΜΝΙΩΤΙΚΗ ΤΟΥΒΛΟΠΟΙΙΑ ΑΕ», σύμφωνα με τους όρους και τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στο με αριθμ. πρωτ. 357420/20-10-2025 έγγραφο του Τμήματος Περιβάλλοντος και Υδροοικονομίας ΠΕ Λασιθίου, και με την πρόταση του προέδρου:**

1. «Στις προϋποθέσεις γνωμοδότησης της Υπηρεσίας να παραμείνει η διάθεση του αλμολοίπου στον υπόγειο υδροφορέα, όπως αναφέρεται στη ΜΠΕ.»
2. «Να απαλειφθεί ο όρος 2 στους προτεινόμενους από την Υπηρεσία περιβαλλοντικούς όρους ο οποίος αναφέρει «Να γίνει σεβαστή η προτεινόμενη πολεοδομική μελέτη της επέκτασης του οικισμού Πλάκας και να μην κατασκευαστούν μόνιμες εγκαταστάσεις στις εκτάσεις του 'Ακίνητου 2' και 'Ακινήτου 3', που προορίζονται για κοινόχρηστη χρήση.» καθώς σύμφωνα με το υπ' αρ. πρ. 864/2019 έγγραφο της Δ/σης ΠΕΧΩΣ Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης: "Η εκπονηθείσα πολεοδομική μελέτη του οικισμού δεν έχει ακόμη εγκριθεί και οι προτεινόμενες ρυθμίσεις είναι άδηλο αν και υπό ποιο τελικών κανονιστικό περιεχόμενο θα εγκριθούν. Επομένως δεν παράγουν νομικό έρεισμα δεσμευτικού χαρακτήρα."»

και σύμφωνα και με όσα αναφέρονται στο σκεπτικό της παρούσας απόφασης.

Αφού συντάχθηκε το παρόν υπογράφεται ως παρακάτω:
Ηράκλειο **26-11-2025**

**Ο Πρόεδρος της Επιτροπής
Περιβάλλοντος και Χωροταξίας**

Τα Μέλη

**Νίκος Ξυλούρης
Αντιπεριφερειάρχης Περιβάλλοντος ΠΚ**