



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

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

Ηράκλειο 22 Δεκεμβρίου 2025
Αριθμ.πρωτ. 446837

ΠΡΟΣ: Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας,
Δ/ση Περ/κής Αδειοδότησης (ΔΙΠΑ)
– Τμήμα Δ

ΚΟΙΝ: - Αντιπεριφερειάρχη Περιβάλλοντος Π.Κ.
- Αντιπεριφερειάρχη Π.Ε. Λασιθίου
- Δ/ση Περιβάλλοντος & Χωρικού
Σχεδιασμού ΠΚ
- Τμήμα Περιβάλλοντος &
Υδροοικονομίας Π.Ε. Λασιθίου
- Δήμο Ιεράπετρας
- TEAB Α.Ε.

ΘΕΜΑ: Διαβίβαση της αριθμ. **63/2025** απόφασης της Επιτροπής Περιβάλλοντος και Χωροταξίας

Σας διαβιβάζουμε για τις δικές σας ενέργειες, αντίγραφο της αριθ. **63/2025** απόφασης της Επιτροπής Περιβάλλοντος και Χωροταξίας (**πρακτικό Ν° 12/17-12-2025**) που αφορά στην Έκφραση άποψης επί της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ), του έργου: **Κατασκευή και λειτουργία Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος**, δυναμικότητας 1014 κλινών, σε έκταση 1.223,75 στρεμμάτων, στη θέση Χυλόφτες – Σχοινιάς – Θόλος Καβουσίου, του Δήμου Ιεράπετρας, Π.Ε. Λασιθίου, Περιφέρειας Κρήτης, στο πλαίσιο υλοποίησης του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) με την ονομασία «CAPE THOLOS- Σύνθετη Τουριστική Ανάπτυξη στο Λασιθί» με φορέα έργου την Εταιρία «TEAB 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 12/17-12-2025
Αριθμός Απόφασης 63/2025**

Στο Ηράκλειο σήμερα **Τετάρτη 17 Δεκεμβρίου 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.: **427867/10-12-2025** 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	Αλεξάκης Γιώργος	περιφερειακός σύμβουλος	τακτικό μέλος
	Ιερωνυμάκης Πρίαμος	» »	» »
3	Βοργιάς Στυλιανός (Στέλιος)	» »	» »
4	Φραγκάκης Εμμανουήλ	» »	» »
5	Χαριτάκη Μακράκη Χρυσάνθη	» »	» »
	Μανούσας Ιωάννης	» »	» »
6	Τερζής Λεωνίδας	» »	» »
7	Παπαβασιλείου Νεκτάριος	» »	» »
8	Βρύσαλης Δημήτρης	» »	» »
9	Ματαλλιωτάκης Γεώργιος	» »	ως τακτικό μέλος
10	Δανέλλης Σπυρίδων	» »	» »

Από τη συνεδρίαση απουσίαζαν δικαιολογημένα οι κ.κ.: Κουτεντάκη Θεοδώρα, Τσουδερός Ευάγγελος, Βάρδα Μαρία και Χαιρετάκης Μιχάλης.

Α. Στη συνεδρίαση παραβρέθηκαν οι κ.κ.: Κριτσωτάκης Μαρίνος Προϊστάμενος Γενικής Δ/σης Βιώσιμης Ανάπτυξης ΠΚ, Καγιαμπάκη Άννα προϊσταμένη Δ/σης Περιβάλλοντος & Χωρικού Σχεδιασμού ΠΚ, Δαφνομήλη Δήμητρα Προϊσταμένη Τμήματος Περιβάλλοντος Δ/σης Περιβάλλοντος & Χωρικού Σχεδιασμού ΠΚ, Κασσωτάκη Μαρία υπάλληλος Δ/σης Περιβάλλοντος & Χωρικού Σχεδιασμού ΠΚ, Μεταξάς Ιωάννης επενδυτής (θέμα 1^ο), Χωραφάς Μιχάλης και Κουτεράνης Χρήστος μελετητές (θέμα 1^ο), Μαυράκης Εμμανουήλ, Νηστικάκης Γεώργιος και Χαραλαμπίκης Γεώργιος Μελετητές (θέμα 2^ο), 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.: Ρουκουνάκης Εμμανουήλ προϊστάμενος τμήματος Περιβάλλοντος και Υδροοικονομίας ΠΕ Λασιθίου και Καμπανού Αικατερίνη μελετήτρια (θέμα 1^ο).

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

ΘΕΜΑ 01ο: Έκφραση άποψης επί της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ), του έργου: **Κατασκευή και λειτουργία Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος**, δυναμικότητας 1014 κλινών, σε έκταση 1.223,75 στρεμμάτων, στη θέση Χυλόφτες – Σχοινιάς – Θόλος Καβουσίου, του Δήμου Ιεράπετρας, Π.Ε. Λασιθίου, Περιφέρειας Κρήτης, στο πλαίσιο υλοποίησης του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) με την ονομασία «CAPE THOLOS- Σύνθετη Τουριστική Ανάπτυξη στο Λασιθί» με φορέα έργου την Εταιρία «TEAB 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. ΔΙΠΑ 107264/7002/2-10-2025 έγγραφο του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας με θέμα: Διαβίβαση φακέλου ΜΠΕ για έκφραση απόψεων για την «Κατασκευή και λειτουργία Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος, δυναμικότητας 1014 κλινών, σε έκταση 1.223,75 στρεμμάτων, στη θέση Χυλόφτες – Σχοινιάς – Θόλος Καβουσίου, του Δήμου Ιεράπετρας, Π.Ε. Λασιθίου, Περιφέρειας Κρήτης, στο πλαίσιο υλοποίησης του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) με την ονομασία «CAPE THOLOS- Σύνθετη Τουριστική Ανάπτυξη στο Λασιθί».
7. Τη με αριθμ. πρωτ. 350979/15-10-2025 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. 397457/19-11-2025 έγγραφο του Τμήματος Συλλογικών Οργάνων Π.Κ. προς το Δήμο Ιεράπετρας με θέμα: Διαβίβαση Μ.Π.Ε. στο Δήμο σας που αφορά το έργο: «Κατασκευή και λειτουργία Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος, δυναμικότητας 1014 κλινών, σε έκταση 1.223,75 στρεμμάτων, στη θέση Χυλόφτες – Σχοινιάς – Θόλος Καβουσίου, του Δήμου Ιεράπετρας, Π.Ε. Λασιθίου, Περιφέρειας Κρήτης, στο πλαίσιο υλοποίησης του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) με την ονομασία «CAPE THOLOS- Σύνθετη Τουριστική Ανάπτυξη στο Λασιθί», για έκφραση γνώμης από τα οικεία συλλογικά όργανα.
9. Το με αρ. πρωτ. 437500/16-12-2025 έγγραφο του Τμήματος Περιβάλλοντος και Υδροοικονομίας Π.Ε. Λασιθίου, στο οποίο αναφέρονται τα παρακάτω:

1. ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ Η ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ		
Σύνθετο τουριστικό κατάλυμα 5*, δυναμικότητας 1.014 κλινών, σε έκταση 1.223,75 στρεμμάτων, στην εκτός ορίων οικισμών θέση Χυλόφτες – Σχοινιάς – Θόλος Τ.Κ. Καβουσίου, Δήμου Ιεράπετρας, Π.Ε. Λασιθίου, στο πλαίσιο υλοποίησης του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) με την ονομασία «CAPE THOLOS – Σύνθετη Τουριστική Ανάπτυξη στο Λασιθί», του φορέα με επωνυμία «Ανώνυμος Εταιρεία Τουριστικών Επιχειρήσεων - Τ.Ε.Α.Β. 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 87Α/07-06-2010)	«Νέα αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης», όπως ισχύει.
2	Π.Δ. 149/2010 (ΦΕΚ 242Α/27-12-2010) όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.	«Οργανισμός της Περιφέρειας Κρήτης» και «Έγκριση τροποποίησης του Οργανισμού Εσωτερικής Υπηρεσίας της Περιφέρειας Κρήτης».
3	Νόμος 1650/1986 (ΦΕΚ 160Α/16-10-1986)	«Για την Προστασία του περιβάλλοντος», όπως ισχύει.
4	Νόμος 4014/2011 (ΦΕΚ 209Α/21-09-2011)	«Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαίρετων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού

		ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος», όπως ισχύει.
5	Νόμος 4685/2020 (ΦΕΚ 92Α/07-05-2020)	Εκσυγχρονισμός περιβαλλοντικής νομοθεσίας, ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία των Οδηγιών 2018/844 και 2019/692 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και λοιπές διατάξεις, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.
6	Νόμος 4819/2021 (ΦΕΚ 129Α/23-07-2021)	Ολοκληρωμένο πλαίσιο για τη διαχείριση των αποβλήτων - Ενσωμάτωση των Οδηγιών 2018/ 851 και 2018/852 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 30 ^{ής} 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, όπως ισχύει.
7	Υ.Α. 170225/2014 (ΦΕΚ 135Β/27-01-2014)	Εξειδίκευση των περιεχομένων των φακέλων περιβαλλοντικής αδειοδότησης έργων και δραστηριοτήτων της Κατηγορίας Α' της απόφασης του Υπουργού ΠΕΚΑ με αρ. 1958/2012 (Β' 21) όπως ισχύει, σύμφωνα με το άρθρο 11 του Νόμου 4014/2011 (Α' 209), καθώς και κάθε άλλης σχετικής λεπτομέρειας, όπως ισχύει
8	Υ.Α. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/64712/4464/2022 (ΦΕΚ 3636Β/11-07-2022)	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), όπως ισχύει.
9	Έγγραφο ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/107264/7002/02-10-2025	Διαβίβαση φακέλου ΜΠΕ για έκφραση απόψεων της Διεύθυνσης Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης του Υπουργείου ΠΕΝ
10	Έγγραφο 369760/30-10-2025	Διαβίβαση φακέλου ΜΠΕ για έκφραση άποψης του Περιφερειακού Συμβουλίου Κρήτης

3. ΕΠΙΤΟΠΙΑ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΡΓΟΥ

ΓΙΑ ΤΙΣ ΑΝΑΓΚΕΣ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗΣ ΕΛΑΒΕ ΧΩΡΑ ΑΥΤΟΨΙΑ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ ΤΗΝ ΤΕΤΑΡΤΗ 03 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025	ΝΑΙ	Χ
	ΟΧΙ	

4. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗΣ

Η εξεταζόμενη Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ) αφορά στην εκτίμηση και διερεύνηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων της κατασκευής και λειτουργίας 'Σύνθετου τουριστικού καταλύματος 5*, δυναμικότητας 1.014 κλινών, σε έκταση 1.223,75 στρεμμάτων, στην εκτός ορίων οικισμών θέση 'Χυλόφτες – Σχοινιάς – Θόλος' Τ.Κ. Καβουσίου, Δήμου Ιεράπετρας, Π. Ε. Λασιθίου, στο πλαίσιο υλοποίησης του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) με την ονομασία «CAPE THOLOS – Σύνθετη Τουριστική Ανάπτυξη στο Λασιθί», του φορέα με επωνυμία «Ανώνυμος Εταιρεία Τουριστικών Επιχειρήσεων - Τ.Ε.Α.Β. Α.Ε.». Το σύνολο του γηπέδου εγκατάστασης βρίσκεται εντός της περιοχής Natura 2000 GR4320005 "Όρος Θρυπτής και γύρω περιοχή" που είναι χαρακτηρισμένη ως Ειδική Ζώνη Διατήρησης (ΕΖΔ).

Με την Απόφαση 39/08-05-2019 (ΦΕΚ 1624Β/10-05-2019) η Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων (Δ.Ε.Σ.Ε.) ενέκρινε την υπαγωγή του επενδυτικού σχεδίου «CAPE THOLOS, Σύνθετη Τουριστική Ανάπτυξη στο Λασιθί», με φορέα υλοποίησης την εταιρεία «Ανώνυμος Εταιρεία Τουριστικών Επιχειρήσεων - Τ.Ε.Α.Β. Α.Ε.» με διακριτικό τίτλο «Maris Hotels S.A.», στις Διαδικασίες Στρατηγικών Επενδύσεων του Ν. 3894/2010 ως στρατηγικής επένδυσης και στη συνέχεια, με την Απόφαση 44/16-12-2019 (ΦΕΚ 4669Β/19-12- 2019) της η Δ.Ε.Σ.Ε. ενέκρινε την τροποποίηση του επενδυτικού σχεδίου «CAPE THOLOS». Κατά την ένταξη στις διαδικασίες στρατηγικών επενδύσεων το επενδυτικό σχέδιο περιλάμβανε:

- Παραθεριστικό – Τουριστικό Χωριό με περίπου 74 κατοικίες
- Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα κατηγορίας 5 αστέρων, με 134 κατοικίες και 160 δωμάτια, συνολικής δυναμικότητας 726 κλινών
- Ξενοδοχείο 1, κατηγορίας 5 αστέρων, δυναμικότητας 370 κλινών
- Ξενοδοχείο 2, κατηγορίας 5 αστέρων, δυναμικότητας 150 κλινών
- Ελικοδρόμιο
- Καταφύγιο 33 τουριστικών σκαφών
- Τεχνητή παραλία με εγκαταστάσεις αναψυχής

Το σύνολο της έκτασης του σχεδίου ανερχόταν σε 1.300 στρέμματα, με συνολική δόμηση 63.850 τ.μ. και συντελεστή δόμησης 0,05.

Τον Οκτώβρη του 2021 εκπονήθηκε Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ). Κατά τη φάση ωρίμανσης της επένδυσης, στο διάστημα μεταξύ της έγκρισης από τη ΔΕΣΕ και της εκπόνησης του ΕΣΧΑΣΕ και της ΣΜΠΕ, ο σχεδιασμός προσαρμόστηκε λαμβάνοντας υπόψη τα χαρακτηριστικά του φυσικού περιβάλλοντος (τύποι οικοτόπων και είδη πανίδας και χλωρίδας), όπως αυτά καταγράφηκαν λεπτομερώς, σύμφωνα με τη ΣΜΠΕ. Ως αποτέλεσμα αυτών, ο επενδυτικός φορέας αποφάσισε να προσαρμόσει το επενδυτικό σχέδιο, μειώνοντας την κάλυψη και τη δόμηση. Το Παραθεριστικό – Τουριστικό Χωριό, το Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα και τα δύο ξενοδοχεία συγχωνεύτηκαν σε ένα ενιαίο Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα, το ελικοδρόμιο και το καταφύγιο τουριστικών σκαφών παρέμειναν ως είχαν και η τεχνητή παραλία ακυρώθηκε. Η συνολική δόμηση περιορίστηκε, η δυναμικότητα σε κλίνες μειώθηκε και ο συντελεστής δόμησης

περιορίστηκε από 0,05 σε 0,045, ενώ περιορίστηκε σημαντικά και η επιφάνεια του συνολικού έργου.

Το όριο της περιοχής του ΕΣΧΑΣΕ επίσης τροποποιήθηκε. Το εμβαδόν, κατά την ένταξη στις στρατηγικές επενδύσεις, ήταν 1.300 στρ. και στη συνέχεια διαμορφώθηκε σε 1.223,75 στρ.

Στις 10 Δεκεμβρίου 2024 εκδόθηκε το Προεδρικό Διάταγμα που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 878 Β, με το οποίο εγκρίθηκε το «Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης της Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) CAPE THOLOS – Σύνθετη Τουριστική Ανάπτυξη στο Λασιίθι», στη θέση Χυλόφτες – Σχοινιάς – Θόλος Καβουσίου του Δήμου Ιεράπετρας. Φορέας υλοποίησης του έργου είναι η εταιρεία «Ανώνυμος Εταιρεία Τουριστικών Επιχειρήσεων – Τ.Ε.Α.Β. Α.Ε.», ενώ η συνολική έκταση της επένδυσης ανέρχεται σε 1.223,75 στρέμματα. Στο ακίνητο καθορίζονται δύο επιμέρους ζώνες.

Ζώνη Α: Γενική χρήση «Τουρισμός Αναψυχή» του άρθρου 11 παρ. Β περ. 1 του ν. 3986/2011 (Α' 152), συνολικής επιφανείας 1.129,48 στρεμμάτων όπου επιτρέπονται οι κάτωθι χρήσεις γης:

α. **Τουριστικά καταλύματα** (κύρια και μη κύρια, σύνθετα τουριστικά καταλύματα κ.λπ.). Ειδικές τουριστικές υποδομές και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις και ειδικότερα συνεδριακά κέντρα δυναμικότητας μέχρι 300 συνέδρων, υδροθεραπευτήρια, κέντρα αναζωογόνησης, ομορφιάς και ευεξίας κ.λπ.

β. **Τουριστική λιμενική εγκατάσταση (δεν συμπεριλαμβάνεται στην εξεταζόμενη ΜΠΕ)**

γ. **Κατοικία**

δ. **Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών**

ε. **Ανοιχτές αθλητικές εγκαταστάσεις**

στ. **Χώροι συνάθροισης κοινού**

ζ. **Εστίαση**

η. **Αναψυκτήρια**

θ. **Στάθμευση**

ι. **Ελικοδρόμιο**

ια. **Κάθε άλλη συναφής χρήση**, η οποία δεν μεταβάλλει τον γενικό προορισμό του ακινήτου. Συναφείς χρήσεις νοούνται οι απαραίτητες εγκαταστάσεις λειτουργικής και τεχνικής υποδομής για την εξυπηρέτηση του συνόλου του ακινήτου, όπως μονάδα αφαλάτωσης, γεώτρηση, φωτοβολταϊκά, εγκατάσταση βιολογικού καθαρισμού λυμάτων, υποσταθμός για την ηλεκτροδότηση, σύστημα ήπιας γεωθερμίας εφόσον είναι τεχνικά εφικτό, συντήρηση και επισκευή μηχανικών εγκαταστάσεων και μέσων κ.ά.

Ζώνη Β: Ορίζεται ως περιοχή προστασίας, συνολικής επιφανείας 94,27 στρεμμάτων.

Καθορίζονται δύο υποζώνες:

αα. Υποζώνη Β1: Φύσης και Τοπίου, συνολικής επιφανείας 90,751 στρεμμάτων η οποία περιλαμβάνει τον οικότοπο 6220, όπως αυτός προσδιορίστηκε χωρικά από τη χαρτογράφηση των χερσαίων τύπων οικοτόπων της προστατευόμενης περιοχής του δικτύου NATURA 2000 και της ζώνης που τον περιβάλλει σε απόσταση 40 μ. Στη Ζώνη περιλαμβάνεται και η «περιοχή 51» για την οποία η Εφορεία Αρχαιοτήτων Λασιθίου έχει ζητήσει να μη γίνει καμία επέμβαση. Στην Υποζώνη προστασίας Β1 επιτρέπεται μόνον η πεζοπορία και η περιήγηση.

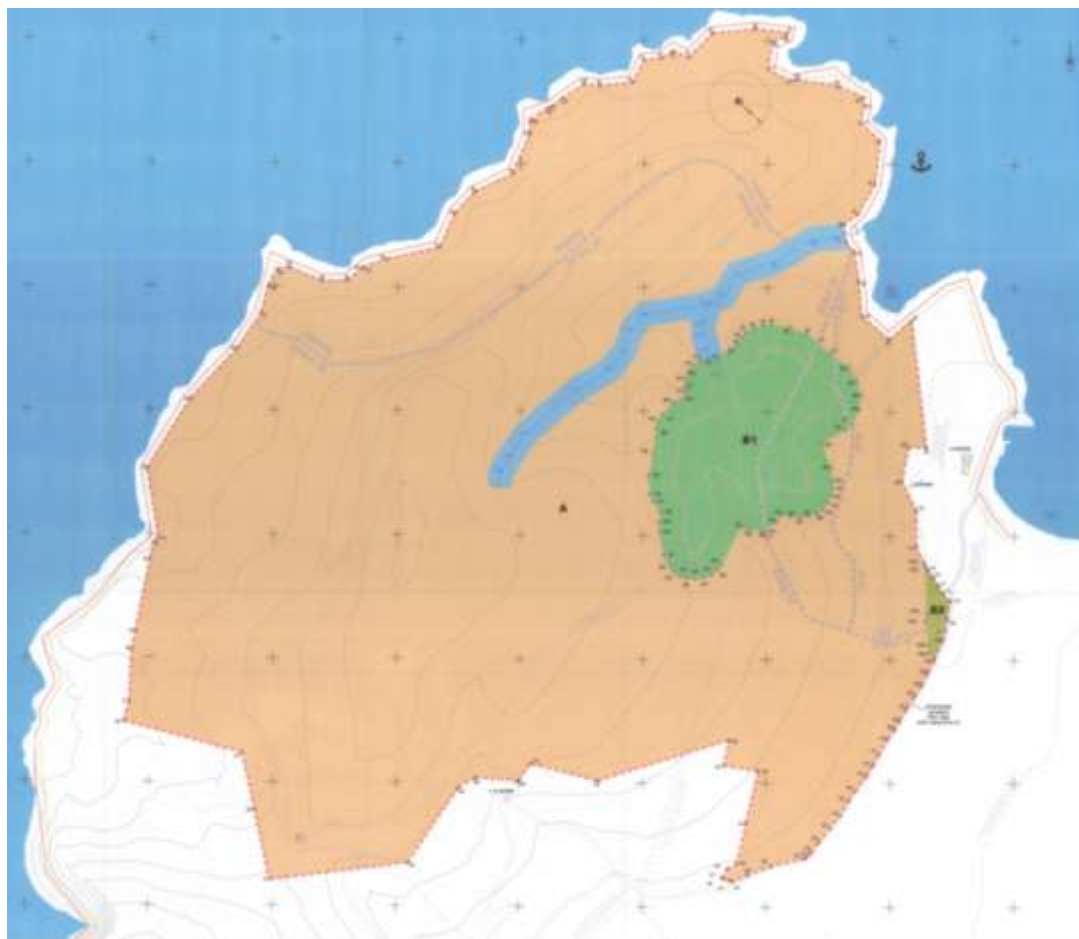
ββ. Υποζώνη Β2: Χώρος Αρχαιολογικού Ενδιαφέροντος, συνολικής επιφανείας 3,52 στρεμμάτων. Περιλαμβάνει την έκταση που καθόρισε η Εφορεία Αρχαιοτήτων Λασιθίου. Στην Υποζώνη Β2 επιτρέπεται μόνον η πεζοπορία και η περιήγηση.

Επιπλέον ορίζονται:

Για όλη τη Ζώνη Α, συντελεστής Δόμησης 0,045 και Συντελεστής Κάλυψης 0,10, μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 7,50 m και υπεράνω αυτού επιτρέπονται οι κατασκευές του άρθρου 19 του ν. 4067/2012. Επιπλέον, ορίζονται τουριστικές κατοικίες εμβαδού έως 520 m² και ελάχιστες αποστάσεις 10 m από τα όρια της ζώνης Α, 30 m από τη γραμμή αιγιαλού για τις κατοικίες του Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος (ΣΤΚ), 50 m από τη γραμμή αιγιαλού για τα αμιγώς τουριστικά κτίρια του ΣΤΚ, 50 m από την έκταση που καθόρισε η Εφορεία Αρχαιοτήτων Λασιθίου, 20 m από εκάστη από τις γραμμές πλημμύρας του μικρού υδατορέματος. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή κτηρίων στις περιοχές που εντοπίζονται από τη Γεωλογική Μελέτη, ήτοι στις επιφάνειες με κλίση μεγαλύτερη από 30 μοίρες και σε απόσταση 5 m από τα ρήγματα.

Για την Υποζώνη προστασίας Β1, επιτρέπεται μόνον η πεζοπορία και η περιήγηση. Δεν επιτρέπεται οποιαδήποτε δόμηση ή εκτέλεση τεχνικού έργου. Απαγορεύεται επίσης οποιαδήποτε αλλοίωση του φυσικού αναγλύφου και της φυσικής βλάστησης.

Στην Υποζώνη Β2, δεν προβλέπεται δόμηση πέραν των εργασιών, εγκαταστάσεων και κατασκευών που υποδεικνύονται από την Εφορεία Αρχαιοτήτων Λασιθίου.



Τοπογραφικό Διάγραμμα το οποίο συνοδεύει το ΠΔ έγκρισης του ΕΣΧΑΣΕ.

Το σχεδιαζόμενο Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα θα αποτελείται από:

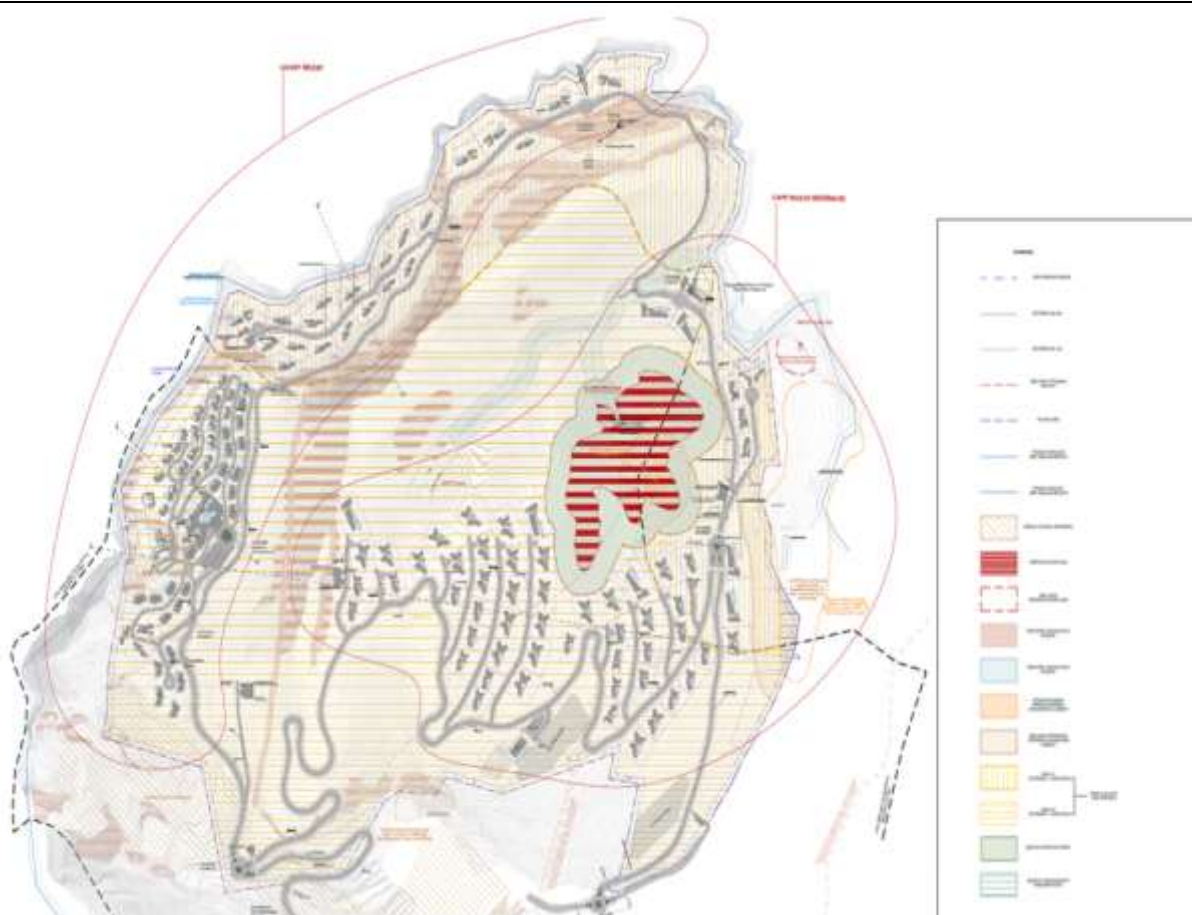
- Ένα ξενοδοχείο πέντε αστέρων, στο οποίο εντάσσονται εγκαταστάσεις SPA, καθώς και πλήρες φάσμα χώρων εστίασης και αναψυχής, συνοδευόμενοι από τους απαραίτητους βοηθητικούς και υποστηρικτικούς χώρους
- Τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες
- Πλήρως εξοπλισμένο αθλητικό κέντρο

Πιο αναλυτικά, οι επιμέρους λειτουργικές ενότητες του ξενοδοχειακού συγκροτήματος περιλαμβάνουν χώρους υποδοχής και διοίκησης, ποικιλία τύπων σουιτών (standard, executive, presidential), αίθουσες συνεδρίων και εκδηλώσεων, εγκαταστάσεις εστίασης (εστιατόρια, lounge bar, BBQ), εγκαταστάσεις ευεξίας και γυμναστηρίου, παιδότοπο, βιβλιοθήκη, χώρους αποθήκευσης και logistics, καθώς και αυτόνομα υποσυστήματα όπως το Sea Beach Club, το Water Sports Center και το κλειστό Sports Club.

Προβλέπεται να αναπτυχθεί με ανάπτυξη δύο διακριτών ενότητων:

- **Την ενότητα "Luxury Resort"** (Δυτικό τμήμα), στην οποία χωροθετείται το ξενοδοχείο 5* με συνολική δυναμικότητα 370 κλινών, κατανεμημένων σε κεντρικό κτίριο και επιμέρους μονάδες. Περιλαμβάνει μεταξύ άλλων εγκαταστάσεις SPA, αίθουσες συνεδρίων, εστιατόρια, εξωτερικές πισίνες και παιδικούς χώρους.
- **Την ενότητα "Cape Tholos Residences"** (Ανατολικό τμήμα), όπου προβλέπονται 58 Non-Branded επιπλωμένες τουριστικές κατοικίες, 3 έως 5 υπνοδωματίων, όλες με ιδιωτικές πισίνες και θέα προς τη θάλασσα.

Η συνολική δυναμικότητα του συγκροτήματος θα ανέρχεται σε 1.014 κλίνες, ενώ η προγραμματισμένη δόμηση αγγίζει τα 48.780,48 m², με συνολική κάλυψη 43.517,33 m².



Απόσπασμα Master plan, όπως έχει κατατεθεί στον φάκελο της ΜΠΕ. Διακρίνονται οι δύο ξεχωριστές ενότητες της τουριστικής εγκατάστασης (Ανατολικό και Δυτικό τμήμα) καθώς και οι περιοχές που για διάφορους λόγους έχουν εξαιρεθεί.

Εντός του υπό μελέτη γηπέδου πρόκειται να εγκατασταθούν:

- Δύο (2) δεξαμενές υδροδότησης μαζί με δύο αντλιοστάσια πυρόσβεσης,
- Δύο (2) δεξαμενές δικτύου πυροσβεστικών κρουνών,
- Δύο (2) βιολογικοί σταθμοί,
- Δύο (2) μονάδες αφαλάτωσης,
- Οκτώ (8) ιδιωτικοί υποσταθμοί,
- Τρεις (3) φωτοβολταϊκών (Φ/Β) σταθμών επί εδάφους, συνολικής ισχύος 1.381,78 kWp,
- Δεκαέξι (16) γεωτρήσεις. Οκτώ (8) γεωτρήσεις άντλησης και οκτώ (8) απόρριψης αλμολοίπου,
- Ελικοδρόμιο,
- Κολυμβητικές δεξαμενές συνολικού εμβαδού 8.122,74 m² και όγκου 11.531,178 m³,

Η **συνολική ποσότητα νερού που προβλέπεται να αντλείται**, μέσω των γεωτρήσεων θαλασσινού νερού, **ανέρχεται σε 3.500 m³/ημέρα και 740.000 m³/χρόνο** (λειτουργία από Απρίλιο έως Οκτώβριο). Η **δυναμικότητα της κάθε μονάδας αφαλάτωσης, είναι 750 m³/ημέρα παραγόμενου πόσιμου νερού, ήτοι 1.400 m³/ημέρα συνολικά**. Με δεδομένο ότι ο βαθμός ανάκτησης της μονάδας αντίστροφης ώσμωσης είναι 40 %, για την παραγωγή 1.400 m³/ημέρα απαιτείται συνολική άντληση 3.500 m³/ημέρα, ενώ η **παραγόμενη ποσότητα αλμολοίπου προς απόρριψη εκτιμάται σε 2.100 m³/ημέρα**.

Η εκτίμηση υδρευτικών αναγκών σύμφωνα με την ΜΠΕ είναι:

Κατηγορία Χρήσης	Luxury Resort (m ³)	Cape Tholos Residences (m ³)	Σύνολο (m ³)
Ύδρευση διαμενόντων & προσωπικού	312,20	205,06	517,26
Απώλειες δικτύου (15%)	46,83	30,76	77,59
Επιμέρους Σύνολο ύδρευσης	359,03	235,82	594,85
Εξάτμιση πισινών	8,00	9,00	17,00
Backwash πισινών	15,00	16,00	31,00
Σύνολο κατανάλωσης πόσιμου νερού	382,03	260,82	642,85

Η εκτιμώμενη κατανάλωση πόσιμου νερού, περιλαμβάνει τις ανάγκες διαβίωσης των διαμενόντων, του προσωπικού, καθώς και τις ειδικές χρήσεις (καθαριότητα, πισίνες, απώλειες δικτύου). Η συνολική ημερήσια κατανάλωση πόσιμου νερού ανέρχεται σε περίπου 643 m³. Η ποσότητα αυτή καλύπτεται εξ ολοκλήρου από τις μονάδες αφαλάτωσης. Το πλεονάζον διαθέσιμο νερό αξιοποιείται για συμπληρωματικές χρήσεις, όπως άρδευση, στην περίπτωση που η επεξεργασμένη εκροή δεν επαρκεί.

Οι συνολικές ανάγκες άρδευσης, όπως προκύπτουν από τη φυτοτεχνική μελέτη, εκτιμώνται σε περίπου 924,45 m³/ημέρα. Η απαίτηση αυτή, καλύπτεται κατά προτεραιότητα από την επεξεργασμένη εκροή των μονάδων βιολογικού καθαρισμού του έργου, το υπολειπόμενο ποσό προβλέπεται να καλυφθεί μέσω των μονάδων αφαλάτωσης.

Εκτιμώμενες ανάγκες άρδευσης περιβάλλοντος χώρου σύμφωνα με την ΜΠΕ είναι:

Κατηγορία	Επιφάνεια προς φύτευση (στρ)	Ημερήσιες Ανάγκες (m ³)
1. Branded Villas	27,49	109,98
2. Luxury Resort - Hotel και B. Apartments	45,56	182,22
3. Cape Tholos residence - Non-Branded	90,68	362,74
4. Έργα υποδομής	38,37	153,48
5. Φυτεμένα δώματα	29,01	116,04
Σύνολο	231,11	924,45

Για την παροχή της απαιτούμενης ποσότητας θαλασσινού νερού, προβλέπεται η λειτουργία οκτώ (8) γεωτρήσεων άντλησης, με μέγιστη **εκτιμώμενη παροχή 73 m³/h** έκαστη. Έχουν χορηγηθεί οι υπ' αριθ. πρωτ. 1139/13.05.2021 και 1369/13.05.2021 Άδειες Εκτέλεσης Έργου

για Βιομηχανική Χρήση, Επεξεργασία από Μονάδα Αφαλάτωσης που αφορούν σε δύο έργα Αξιοποίησης Υδάτινων Πόρων (γεωτρήσεις) οι οποίες δεν έχουν υλοποιηθεί έως σήμερα.

Η πρόσβαση στο ακίνητο γίνεται μέσω του Βόρειου Οδικού Άξονα Κρήτης, στη συνέχεια μέσω δημοτικής οδού εντός του οικισμού Καβουσίου και έπειτα μέσω αναγνωρισμένης, ως προ του 1923, κοινόχρηστης οδού που αναμένεται να αναβαθμιστεί στο πλαίσιο υλοποίησης του ΕΣΧΑΣΕ.

Α. Σκεπτικό Γνωμοδότησης

Λαμβάνοντας υπόψη:

1. Το γεγονός ότι το σύνολο της έκτασης του σχεδιαζόμενου έργου βρίσκεται εντός της περιοχής του δικτύου Natura 2000 GR4320005 “Όρος Θρυπτής και γύρω περιοχή” που είναι χαρακτηρισμένη ως Ειδική Ζώνη Διατήρησης (ΕΖΔ).



Εικόνα 3. Αποσπάρματα του προτεινόμενου χάρτη (από την ΕΓΜ της 1ης ομάδας παρακολούθησης για τους τόπους Natura της Περιφέρειας Κρήτης)

2. Το γεγονός ότι στην εγκεκριμένη «Ειδική περιβαλλοντική Μελέτη Κεντρικής και Ανατολικής Κρήτης (ΕΠΜ 9α)» η περιοχή του έργου βρίσκεται εντός «Ζώνης Βιώσιμης Διαχείρισης Φυσικών Πόρων ΖΒΔΦΠ-01», όπου επιτρέπονται οι προτεινόμενες χρήσεις (Εικόνα 3 της Ειδικής Οικολογικής Αξιολόγησης).
3. Το γεγονός ότι για το συγκεκριμένο έργο έχει εκδοθεί το ΠΔ (ΦΕΚ 878Β/10-12-2024), Έγκριση του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης της Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) με τίτλο «CAPE THOLOS – Σύνθετη Τουριστική Ανάπτυξη στο Λασιθί» στη θέση Χυλόφτες – Σχοινιάς – Θόλος Καβουσίου, Δήμου Ιεράπετρας, Περιφέρειας Κρήτης.
4. Τις μελέτες που συνυποβλήθηκαν μαζί με την ΜΠΕ, όπου είναι η Ειδική Οικολογική Αξιολόγηση, Φυτοτεχνική Μελέτη, Σχέδιο Διαχείρισης Αποβλήτων, Αρχιτεκτονική Μελέτη Στερέωσης & Ανάδειξης Ρωμαϊκής Σιταποθήκης, Γεωτεχνική Μελέτη, Μελέτη Δικτύων Ύδρευσης – Αποχέτευσης – Ομβρίων υδάτων – Πυρόσβεσης - ΗΜ, Μελέτη Εγκατάστασης Επεξεργασίας Υγρών Αποβλήτων, Μελέτη

Επαναχρησιμοποίησης Επεξεργασμένων Υγρών Αποβλήτων, Τεχνική Έκθεση Εγκατάστασης Μονάδων Αφαλάτωσης. Αποτύπωση σπηλαιοβάραθρου, Μελέτη Οριοθέτησης ρέματος, καθώς και τους σχετικούς χάρτες.

5. Το γεγονός ότι στον τελικό σχεδιασμό της τουριστικής εγκατάστασης, έχουν εξαιρεθεί προστατευόμενες περιοχές, όπως ο οικότοπος 6220, οι βραχώδεις εξάρσεις, έκταση γύρω από το σπήλαιο που βρίσκεται εντός του γηπέδου κ.ά..
6. Το γεγονός ότι το σύνολο των υδρευτικών και αρδευτικών αναγκών της σχεδιαζόμενης επένδυσης, θα καλυφθεί μέσω της άντλησης θαλασσινού νερού και την αφαλάτωσή του στη συνέχεια, και δεν θα χρησιμοποιήσει καθόλου υδατικούς πόρους της περιοχής.
7. Το γεγονός ότι σημαντικό μέρος της ηλεκτρικής ενέργειας που χρειάζεται για τη λειτουργία της τουριστικής εγκατάστασης θα προέλθει από αυτοπαραγωγή με εγκατάσταση ΦΒ συστημάτων 1,387 kW.
1. Τη με αριθ. πρωτ. 91632/01-04-2022 Έκφραση άποψης της Υπηρεσίας μας επί της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) “CAPE THOLOS - Σύνθετη Τουριστική Ανάπτυξη στο Λασιθί” του φορέα «Ανώνυμος Εταιρεία Τουριστικών Επιχειρήσεων – Τ.Ε.Α.Β. Α.Ε.» στη θέση Χυλόφτες – Σχοινιάς – Θόλος Καβουσίου, Δήμου Ιεράπετρας, Περιφέρειας Κρήτης.
2. Τη με αριθμό Απόφασης 17/2022, απόσπασμα πρακτικού Νο 03/05-04-2022 (ΑΔΑ: 6ΚΨΧ7ΛΚ-ΡΡΙ) της Επιτροπής Περιβάλλοντος και Χωροταξίας της Περιφέρειας Κρήτης για τη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) “CAPE THOLOS- Σύνθετη Τουριστική Ανάπτυξη στο Λασιθί”.
3. Την αυτοψία που πραγματοποίησε η Υπηρεσία μας στην περιοχή του σχεδιαζόμενου έργου.

Β. Προϋποθέσεις γνωμοδότησης

Για το σχεδιαζόμενο έργο, όπως αυτό αναφέρεται στον φάκελο της ΜΠΕ, θεωρούμε ότι πρέπει να συμπεριληφθούν στους περιβαλλοντικούς όρους τα ακόλουθα:

1. Μετά την έκδοση της ΑΕΠΟ και πριν την έναρξη των εργασιών, ο φορέας του έργου να ορίσει Υπεύθυνο Περιβαλλοντικής Διαχείρισης & Παρακολούθησης των όρων της ΑΕΠΟ, κατάλληλης ειδικότητας, ο οποίος θα αναφερθεί εγγράφως στην Αδειοδοτούσα Αρχή, στον ΟΦΥΠΕΚΑ και στην Υπηρεσία μας.
2. Το Πρόγραμμα Παρακολούθησης - Monitoring της ορνιθοπανίδας και χειρόπτερων, όπως αυτό αναφέρεται στην Ειδική Οικολογική Αξιολόγηση, να ξεκινήσει με την έκδοση της ΑΕΠΟ και σίγουρα πριν την έναρξη των εργασιών κατασκευής, από εξειδικευμένο επιστημονικό προσωπικό.
3. Οι καταγραφές – ενέργειες στο πλαίσιο του Προγράμματος Παρακολούθησης, να καταγράφονται σε ειδικό αρχείο και να κατατίθενται σε ετήσια βάση, στον ΟΦΥΠΕΚΑ και στην Υπηρεσία μας, ακόμα και κατά το στάδιο των προπαρασκευαστικών εργασιών, πριν δηλαδή την έναρξη των έργων.
4. Στις προπαρασκευαστικές εργασίες, πριν την έναρξη των εργασιών, να γίνει υποχρεωτικά η χαρτογράφηση των πληθυσμών των ειδών Ορχοειδών (Orchidaceae) και γεωφύτων (όπως αναφέρεται στην ΜΠΕ και την ΕΟΑ), η σήμανση των πληθυσμών αυτών και η πρόβλεψη να προστατευτούν κατά τον τελικό σχεδιασμό των έργων. Πρέπει να επιδιωχθεί η *in situ* διατήρηση των πληθυσμών, καθώς η μεταφύτευση είναι επισφαλής, λόγω της συμβίωσης των περισσότερων ειδών ορχοειδών με μυκκοριζικούς μύκητες. Όλες αυτές οι εργασίες πρέπει να υλοποιηθούν από εξειδικευμένο επιστημονικό προσωπικό, με καταγραφή των ενεργειών και των αποτελεσμάτων. Επειδή τα περισσότερα από τα είδη αυτά αναπτύσσονται υπέργεια την Άνοιξη, θεωρούμε ότι οι εργασίες αυτές είναι καλό να ξεκινήσουν την Άνοιξη του 2026.

5. Εξειδικευμένοι να αναλάβει και τη συλλογή σπόρων και άλλου κατάλληλου πολλαπλασιαστικού υλικού από τα υπάρχοντα φυτά της περιοχής, τη σπορά και τη φύτευσή τους μετά το πέρας των έργων υποδομής, όπως αναφέρεται στη ΜΠΕ, στην ΕΟΑ και στη φυτοτεχνική μελέτη.
6. Να εξεταστεί και η φύτευση ατόμων του είδους *Juniperus phoenicea* – Θαμνοκυπάρισσα, που αν και δεν υπάρχουν στην συγκεκριμένη περιοχή, εν τούτοις αναπτύσσει μεγάλες διαπλάσεις ανατολικότερα και σε μικρή απόσταση, οι οποίες μάλιστα βρίσκονται σε μεγάλη πίεση λόγω της ξηρασίας.
7. Πριν την έναρξη κατασκευής των έργων, να γίνει περίφραξη με συρματοπλέγμα και σήμανση της επιφάνειας των φυσικών οικοτόπων, όπου δεν προβλέπονται εγκαταστάσεις, ούτως ώστε να μην υπάρξει, οποιαδήποτε επέμβαση σε αυτούς. Η περίφραξη να είναι κατάλληλη, ούτως ώστε να μπορούν διέρχονται είδη της πανίδας (λαγοί, ασβοί, σκαντζόχοιροι κλπ). Η συγκεκριμένη αυτή εσωτερική περίφραξη, να αφαιρεθεί μετά την ολοκλήρωση των εργασιών για την οικολογική ενοποίηση της περιοχής.
8. Μετά την ολοκλήρωση των εργασιών, να γίνει περίφραξη ολόκληρης της ξενοδοχειακής εγκατάστασης (όπως υπάρχει και τώρα), με συρματοπλέγμα, με κατάλληλα ανοίγματα που να επιτρέπουν τη διέλευση ειδών της πανίδας.
9. Να εκπονηθεί διαχειριστική μελέτη για τη βελτίωση του προστατευόμενου οικοτόπου 6220 και στη συνέχεια να πραγματοποιηθούν και οι κατάλληλες δράσεις μετά από τη σύμφωνη γνώμη και παρακολούθηση του ΟΦΥΠΕΚΑ.
10. Για τις φυτεύσεις να μη χρησιμοποιηθούν ξενικά και χωροκατακτητικά φυτικά είδη. Εάν φυτευτούν φοίνικες, αυτοί να είναι αποκλειστικά *Phoenix theophrasti* (φοίνικας του Θεοφράστου).
11. Να αποφευχθεί η εγκατάσταση χλοοτάπητα (γκαζόν).
12. Όσον αφορά τη δημιουργία υγροτόπου, να εξεταστεί η κατασκευή μεγαλύτερου από τον σχεδιαζόμενο 50-70 m².
13. Οι απαιτούμενες εκσκαφές να πραγματοποιηθούν χωρίς τη χρήση εκρηκτικών, ανεξάρτητα από την απόσταση από τα σπήλαια και τις βραχοσκεπείς περιοχές.
14. Τυχόν μονοπάτια, που θα δημιουργηθούν στο υπόλοιπο (μη δομημένο τμήμα του γηπέδου), να μην κατασκευαστούν με μηχανήματα έργου, αλλά χειρωνακτικά, ενώ η χάραξη να αποφύγει σημεία με προστατευόμενα γεώφυτα και ορχεοειδή.
15. Η απόληξη του δικτύου απορροής των ομβρίων, όσο το δυνατόν μεγαλύτερων επιφανειών, να γίνεται στο ρέμα – υγρότοπο που βρίσκεται στα ανατολικά της επένδυσης.
16. Η επέμβαση επί των υπόλοιπων φυσικών οικοτόπων να είναι η ελάχιστη απαιτούμενη. Παράδειγμα, τα ΦΒ συστήματα να μην τοποθετηθούν επί εδάφους, αλλά επάνω σε δομημένες επιφάνειες.
17. Ο έντονος φωτισμός να αποφεύγεται τόσο κατά το στάδιο της κατασκευής όσο και στο στάδιο λειτουργίας της ξενοδοχειακής μονάδας. Για τον φωτισμό των οδών και των κοινόχρηστων χώρων, αλλά και των εξωτερικών χώρων, οι λαμπτήρες να μην προκαλούν υπερβολική φωτεινότητα ή θάμβωση, και τα φωτιστικά σώματα να κατευθύνουν τη δέσμη του φωτός προς τον εκάστοτε φωτιζόμενο χώρο, χωρίς να το διαχέουν προς τον ουρανό.
18. Όλα τα δίκτυα μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας να γίνουν υπόγεια, τόσο εντός του χώρου όπου θα αναπτυχθεί η ξενοδοχειακή μονάδα, όσο και εκτός, εάν απαιτηθούν νέες γραμμές μεταφοράς.
19. Η περίσσεια υλικών εκσκαφής, πέρα από την αποκατάσταση των εργοταξιακών χώρων, να μην αποτεθεί επί του γηπέδου του έργου, αλλά να τηρηθούν τα προβλεπόμενα στο άρθρο 30 του Νόμου 4819/2021, όπως ισχύει (ΦΕΚ 129 Α΄/23-7-2021).
20. Να εξασφαλίζεται η ελεύθερη πρόσβαση στην παραλία για τους κατοίκους και επισκέπτες της περιοχής.

5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ ΤΗΣ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗΣ	
Α. ΓΝΩΜΟΔΟΤΟΥΜΕ ΘΕΤΙΚΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ Ή ΤΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΧΩΡΙΣ ΤΗΝ ΑΠΑΙΤΗΣΗ ΠΡΟΣΘΕΤΩΝ ΟΡΩΝ – ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΩΝ	
Β. 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 Η 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	

10. Την εισήγηση της κας **Καγιαμπάκη Άννας** προϊσταμένης της Δ/σης Περιβάλλοντος & Χωρικού Σχεδιασμού ΠΚ.
11. Την παρουσίαση της μελέτης από τον κ. **Χωραφά Μιχάλη** και την κα. **Καμπανού Αικατερίνη**, μελετητών του έργου.
12. 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: «Κατασκευή και λειτουργία Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος**, δυναμικότητας 1014 κλινών, σε έκταση 1.223,75 στρεμμάτων, στη θέση Χυλόφτες – Σχοινιάς – Θόλος Καβουσίου, του Δήμου Ιεράπετρας, Π.Ε. Λασιθίου, Περιφέρειας Κρήτης, στο πλαίσιο υλοποίησης του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) με την ονομασία «CAPE THOLOS- Σύνθετη Τουριστική Ανάπτυξη στο Λασιθί» με φορέα έργου την Εταιρία «TEAB ΑΕ», σύμφωνα με τους **όρους και τις προϋποθέσεις** που αναφέρονται στο με αριθμ. πρωτ. **437500/16-12-2025** έγγραφο του Τμήματος Περιβάλλοντος και Υδροοικονομίας ΠΕ Λασιθίου.
13. Τις απόψεις των μελών της Επιτροπής.
Ύστερα από διαλογική συζήτηση

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΚΑΤΑ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ

Γνωμοδοτεί θετικά επί της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ) του έργου: «**Κατασκευή και λειτουργία Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος**, δυναμικότητας 1014 κλινών, σε έκταση 1.223,75 στρεμμάτων, στη θέση Χυλόφτες – Σχοινιάς – Θόλος Καβουσίου, του Δήμου Ιεράπετρας, Π.Ε. Λασιθίου, Περιφέρειας Κρήτης, στο πλαίσιο υλοποίησης του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) **με την ονομασία «CAPE THOLOS - Σύνθετη Τουριστική Ανάπτυξη στο Λασιθί»** με φορέα έργου την Εταιρία «TEAB ΑΕ», με τους **όρους και τις προϋποθέσεις** που αναφέρονται στο με αριθμ. πρωτ. **437500/16-12-2025** έγγραφο του Τμήματος Περιβάλλοντος και Υδροοικονομίας ΠΕ

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

Στην παρούσα απόφαση **γνωμοδοτούν αρνητικά** οι Περιφερειακοί Σύμβουλοι και τακτικά μέλη της Επιτροπής κ.κ. Βρύσαλης Δημήτρης και Δανέλλης Σπύρος οι οποίοι μεταξύ άλλων ανέφεραν ότι διαφωνούν με την επένδυση και τους Περιβαλλοντικούς της όρους.

Αφού συντάχθηκε το παρόν υπογράφεται ως παρακάτω:

Ηράκλειο **17-12-2025**

**Ο Πρόεδρος της Επιτροπής
Περιβάλλοντος και Χωροταξίας**

Τα Μέλη

**Νίκος Ξυλούρης
Αντιπεριφερειάρχης
Περιβάλλοντος ΠΚ**