



Αρ Πρωτ:ΕΞΕ 154321/05-05-2026

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΡΗΤΗΣ****Ηράκλειο**Αυτοτελές Τμήμα  
Συλλογικών ΟργάνωνΤαχ. Δ/ση :Πλατεία Ελευθερίας  
Ταχ. Κώδικας :712 01  
Πληροφορίες :Νικάκη Δέσποινα  
Τηλέφωνο :2813 400235  
e-mail :[tyso@crete.gov.gr](mailto:tyso@crete.gov.gr)**ΠΡΟΣ:** Δ/ση ΠΕ.ΧΩ.Σ. Αποκεντρωμένης  
Διοίκησης Κρήτης**ΚΟΙΝ:** - Αντιπεριφερειάρχη Περιβάλλοντος Π.Κ.  
- Δ/ση Περιβάλλοντος & Χωρικού  
Σχεδιασμού Π.Κ.  
- Τμήμα Περιβάλλοντος Π.Ε. Ηρακλείου  
- Δήμο Χερσονήσου  
- Εταιρία "ΛΥΔΑΚΗΣ - ΣΥΝΑΤΣΑΚΗΣ  
Α.Ε."**ΘΕΜΑ:** Διαβίβαση της αριθμ. **24/2026** απόφασης της Επιτροπής  
Περιβάλλοντος και Χωροταξίας.

Σας διαβιβάζουμε για τις δικές σας ενέργειες, αντίγραφο της αριθ. **24/2026** απόφασης της Επιτροπής Περιβάλλοντος και Χωροταξίας (**πρακτικό Νο 05/23-04-2026**) που αφορά στην έκφρασης άποψης επί της **Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ): Νέα Ξενοδοχειακή μονάδα δυναμικότητας 295 κλινών, κατηγορίας 5 αστέρων στη θέση «Κουκί» ιδιοκτησίας "ΛΥΔΑΚΗΣ - ΣΥΝΑΤΣΑΚΗΣ Α.Ε.", στη Δημ. Ενότητα Μαλίων, Δήμου Χερσονήσου, Π.Ε. Ηρακλείου.**

**Η Προϊσταμένη του Τμήματος****Βαρδιάμπαση Νίκη****Εσωτερική Διανομή:**

- Γραφείο Περιφερειάρχη
- Αναπληρωτή Περιφερειάρχη ΠΚ
- Αντιπεριφερειάρχη Π.Ε. Ηρακλείου
- Εκτελεστικό Γραμματέα ΠΚ



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

**ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ  
ΑΔΑ:**

**Απόσπασμα Πρακτικού Νο 05/23-04-2026  
Αριθμός Απόφασης 24/2026**

Στο Ηράκλειο σήμερα την **Πέμπτη 23 Απριλίου 2026** 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.: **121813/07-04-2026** πρόσκληση του Προέδρου της.

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

<b>1</b>	Ξυλούρης Νικόλαος	Αντιπεριφερειάρχης Περιβάλλοντος	Πρόεδρος της Επιτροπής
<b>2</b>	Κουτεντάκη Θεοδώρα	περιφερειακός σύμβουλος	τακτικό μέλος
<b>3</b>	Ιερωνυμάκης Πρίαμος	» »	» »
<b>4</b>	Βοργιάς Στυλιανός (Στέλιος)	» »	» »
<b>5</b>	Φραγκάκης Εμμανουήλ	» »	» »
<b>6</b>	Χαριτάκη - Μακράκη Χρυσάνθη	» »	» »
<b>7</b>	Μανούσακας Ιωάννης	» »	» »
<b>8</b>	Παπαβασιλείου Νεκτάριος	» »	» »
<b>9</b>	Τσουδερός Ευάγγελος	» »	» »
<b>10</b>	Βάρδα Μαρία	» »	Αντιπρόεδρος της Επιτροπής
<b>11</b>	Χαιρετάκης Μιχάλης	» »	τακτικό μέλος
<b>12</b>	Βρύσαλης Δημήτρης	» »	» »
<b>13</b>	Καρτσάκης Γεώργιος	» »	ως τακτικό μέλος

**Από τη συνεδρίαση απουσίαζαν δικαιολογημένα οι κ.κ. Αλεξάκης Γεώργιος και Τερζής Λεωνίδας.**

**Α. Στη συνεδρίαση παραβρέθηκαν** οι κ.κ.: Σταυρουλάκης Νικόλαος Αντιδήμαρχος Δήμου Χερσονήσου, Κριτωτάκης Μαρίνος προϊστάμενος Γενικής Διεύθυνσης Βιώσιμης Ανάπτυξης ΠΚ, Καγιαμπάκη Άννα προϊσταμένη Δ/σης Περιβάλλοντος & Χωρικού Σχεδιασμού Π.Κ., Δαφνομήλη Δήμητρα προϊσταμένη τμήματος Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού της Δ/σης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού, Αβραμάκη Χρυσούλα υπάλληλος τμήματος Περιβάλλοντος Π.Ε. Ηρακλείου της Δ/σης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού Π.Κ., Λιαπάκη Ελευθερία υπάλληλος τμήματος Αέριας Ρύπανσης, Ποιότητας της Ατμόσφαιρας και Ακτινοβολιών της Δ/σης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού Π.Κ., Κατσαβέλη Αικατερίνη υπάλληλος τμήματος Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού Δ/σης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού ΠΚ, Καλογεράκη Κωνσταντίνα Γεωλόγος Δήμου Χερσονήσου, Γάκης Διονύσιος Προϊστάμενος εγκατάστασης «ΑΓΕΤ ΗΡΑΚΛΗΣ»,

Αντωνογιαννάκης Εμμανουήλ Προϊστάμενος εγκατάστασης «Ελληνικά Καύσιμα Ορυκτέλαια (ΕΚΟ) ΑΒΕΕ», Βαρκαράκης Εμμανουήλ ιδιοκτήτης εταιρίας «ΜΑΡΕ ΑΕ», Ξυλούρης Κωνσταντίνος και Ανδρέας μελετητές (θέμα 06), Καββαδάς Ευάγγελος μελετητής (θέμα 04), Δατσέρης Ιωάννης μελετητής (θέμα 08), Κοκολάκη Μαρία μηχανικός μελετήτρια (θέματα 1 και 5), Πασακαλίδου Εύα μελετήτρια (θέμα 3), Ντουλάκης Ιωάννης Πρόεδρος Δημοτικής Κοινότητας Ροδιάς, Αλεξανδράκης Κωνσταντίνος Αντιπρόεδρος Δημοτικής Κοινότητας Ροδιάς και Αντιπρόεδρος Λιμενικού Ταμείου Μαλεβιζίου, Συσκάκης Κωνσταντίνος Πρόεδρος Τοπικής Κοινότητας Χουμεριάκου, Μαρή Αικατερίνη ειδική σύμβουλος Αντιπεριφερειάρχη Περιβάλλοντος ΠΚ, Μαυράκη Στέλλα συνεργάτιδα Ευρωπαϊκού Έργου Transcend ΠΚ και για την τήρηση των πρακτικών οι Βαρδιάμπαση Νίκη και Νικάκη Δέσποινα και Γιατρομανωλάκη Ευαγγελία υπάλληλοι του Αυτοτελούς Τμήματος Συλλογικών Οργάνων ΠΚ.

**Β. Συμμετείχαν μέσω τηλεδιάσκεψης** οι κ.κ. Βαβαδάκη Αικατερίνη Προϊσταμένη τμήματος Περιβάλλοντος Π.Ε. Ηρακλείου, Κουτάντου Μαρία υπάλληλος Τμήματος Περιβάλλοντος Π.Ε. Ηρακλείου, Νικολουδάκης Εμμανουήλ προϊστάμενος τμήματος Περιβάλλοντος Π.Ε. Ρεθύμνου, Μεραμβελιωτάκης Ιωάννης υπάλληλος Τμήματος Περιβάλλοντος Π.Ε. Χανίων, Αντώνης Πρώιμος Αν. Προϊστάμενος Τμήματος Μελετών Κατασκευής και Συντήρησης Έργων Υποδομής Λιμενικού Ταμείου Χανίων, Δριτσοπούλου Μαρία μελετήτρια (θέμα 8).

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

**ΘΕΜΑ 1<sup>ο</sup>:** Έκφραση άποψης επί της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ): **Νέα Ξενοδοχειακή μονάδα δυναμικότητας 295 κλινών, κατηγορίας 5 αστέρων στη θέση «Κουκί» ιδιοκτησίας "ΛΥΔΑΚΗΣ - ΣΥΝΑΤΣΑΚΗΣ ΑΕ", στη Δημ. Ενότητα Μαλίων, Δήμου Χερσονήσου, Π.Ε. Ηρακλείου.**

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),
- στ)** του **Ν 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. Την αριθμ. **10650/24-11-2025** απόφαση Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης και το **ΦΕΚ 6523/08-12-2025, τεύχος Β΄**, που αφορά την «Τροποποίηση Οργανισμού Εσωτερικής Λειτουργίας Περιφέρειας Κρήτης».
3. Την αριθμ. **4/2024** απόφαση σε **2<sup>η</sup> ορθή επανάληψη** Περιφερειακού Συμβουλίου (πρακτικό Ν° 02/16-01-2022), που αφορά: **α)** στη Σύσταση Επιτροπής Περιβάλλοντος και Χωροταξίας Περιφέρειας Κρήτης, **β)** στον Καθορισμό αριθμού των μελών της και **γ)** στη Μεταβίβαση αρμοδιοτήτων του Περιφερειακού Συμβουλίου προς την Επιτροπή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 164 του Ν. 3852/10: «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης», όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει με τις διατάξεις του άρθρου 13 του Ν. 5056/2023, **από τη δημοσίευση της απόφασης στο ΦΕΚ 09-02-2024 έως 30/06/2026.**
4. Το ΦΕΚ **949 τ. Β/09-02-2024** που αφορά τη δημοσίευση της αρ. **4/2024** απόφασης Περιφερειακού Συμβουλίου Π.Κ.
5. Τη με αριθμ. πρωτ.: **603/02-01-2026** απόφαση του Περιφερειάρχη Κρήτης που αφορά στην παράταση θητείας του Προέδρου της Επιτροπής Περιβάλλοντος και Χωροταξίας Περιφέρειας Κρήτης Ξυλούρη Νικόλαου του Ανδρέα έως 30-06-2026.
6. Τη δήλωση κωλύματος συμμετοχής κατά τη συζήτηση και τη λήψη απόφασης επί του θέματος του Προέδρου της Επιτροπής Περιβάλλοντος & Χωροταξίας κ. Ξυλούρη Νικόλαου λόγω της συγγενικής σχέσης με το μελετητή του έργου, σύμφωνα με το αρθρ. 172 του Ν. 3852/2010 όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.
7. Το με αριθμ. πρωτ. **1102/6-3-2026** έγγραφο της Δ/σης ΠΕ.ΧΩ.Σ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης με θέμα: Έναρξη της διαδικασίας συλλογής γνωμοδοτήσεων για την έκδοση απόφασης έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων που αφορά την υποβολή φακέλου της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ) του έργου με τίτλο: **Νέα Ξενοδοχειακή μονάδα δυναμικότητας 295 κλινών, κατηγορίας 5 αστέρων στη θέση «Κουκί» ιδιοκτησίας "ΛΥΔΑΚΗΣ - ΣΥΝΑΤΣΑΚΗΣ ΑΕ", στη Δημ. Ενότητα Μαλίων, Δήμου Χερσονήσου, Π.Ε. Ηρακλείου.**
8. Τη με αριθμ. πρωτ. **78128/10-03-2026** σε ορθή επανάληψη ανακοίνωση του Περιφερειακού Συμβουλίου στον τοπικό τύπο, προκειμένου να λάβουν γνώση οι φορείς και οι πολίτες της Περιφερειακής Ενότητας Ηρακλείου, για την αναφερόμενη Μ.Π.Ε.
9. Το με αριθμ. πρωτ. **83078/12-03-2026** έγγραφο του Τμήματος Συλλογικών Οργάνων Π.Κ. προς το **Δήμο Χερσονήσου** με θέμα: Διαβίβαση Μ.Π.Ε. στο Δήμο σας που αφορά το έργο: **«Νέα Ξενοδοχειακή μονάδα δυναμικότητας 295 κλινών, κατηγορίας 5 αστέρων στη θέση «Κουκί» ιδιοκτησίας "ΛΥΔΑΚΗΣ - ΣΥΝΑΤΣΑΚΗΣ ΑΕ", στη Δημ. Ενότητα Μαλίων, Δήμου Χερσονήσου, Π.Ε. Ηρακλείου»,** για έκφραση γνώμης από τα οικεία συλλογικά όργανα.
10. Τη με αρ. **124/2026** πρακτικό **10/2026** απόφαση της **Δημοτικής Επιτροπής Δήμου Χερσονήσου**, στην οποία αποφασίστηκαν ομόφωνα τα παρακάτω:  
 «Εκφράζει τη σύμφωνη γνώμη της και εισηγείται θετικά στο Δημοτικό Συμβούλιο για την Μ.Π.Ε. που αφορά την ανάπτυξη νέας ξενοδοχειακής μονάδας, κατηγορίας 5\*, δυναμικότητας 295 κλινών, στη θέση Κουκί του Δήμου Χερσονήσου και φερόμενης ιδιοκτησίας «ΛΥΔΑΚΗΣ - ΣΥΝΑΤΣΑΚΗΣ Α.Ε.», με τις κάτωθι προϋποθέσεις:  
 ✓ Να διευκρινιστεί αιτιολογημένα ποια είναι τα ακριβή μεγέθη δόμησης για τον υπολογισμό της εισφοράς σε γη, και να επαναπροσδιοριστεί η οφειλόμενη στο Δήμο έκταση.  
 ✓ Να προταθεί κατάλληλο γήπεδο ή τμήμα γηπέδου προς παραχώρηση ως εισφορά γης στο Δήμο Χερσονήσου σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4759/2020».
11. Το με αρ. πρωτ. **136309/21-04-2026** έγγραφο του **Τμήματος Περιβάλλοντος Π.Ε. Ηρακλείου**, στο οποίο αναφέρονται τα παρακάτω:

**1. ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ ΚΑΙ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ**

Απόψεις της υπηρεσίας μας επί της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων του έργου: «Νέα Ξενοδοχειακή μονάδα δυναμικότητας 295 κλινών, κατηγορίας 5 αστέρων, στη θέση «Κουκί» ιδιοκτησίας "ΛΥΔΑΚΗΣ - ΣΥΝΑΤΣΑΚΗΣ ΑΕ", στη Δημοτική Ενότητα Μαλίων, του Δήμου Χερσονήσου, Π.Ε. Ηρακλείου.

**Σύντομο ιστορικό και συνοπτική περιγραφή:**

Το προτεινόμενο έργο αφορά στον εκσυγχρονισμό των υποδομών υφιστάμενου παλαιού ξενοδοχείου (οικοδομική άδεια 948/1981) και στην κατασκευή νέων κτιρίων διαμονής, δημιουργώντας ένα ενιαίο συγκρότημα 5 αστέρων, συνολικής δυναμικότητας 295 κλινών, σε γήπεδο συνολικής επιφάνειας 33.979,44 τ.μ. που εντοπίζεται εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών, στη Δημοτική Ενότητα Μαλίων, του Δήμου Χερσονήσου, Π.Ε. Ηρακλείου.

Το ακίνητο βρίσκεται σε απόσταση περίπου 400 μέτρων από τη θάλασσα και σύμφωνα με τη με αρ. πρωτ. 14053/4-3-2026 Βεβαίωση Χρήση Γης της Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Δήμου Ηρακλείου, βρίσκεται εκτός ορίων οικισμού Μαλίων, κατά ένα τμήμα εκτός του εγκεκριμένου Γ.Π.Σ. Μαλίων (Απόφαση 7050/2004 ΦΕΚ 171/1-3-2004) και εντός ορίων εφαρμογής της τροπ. Απόφασης 16/81 ΕΣΧΠ (ΚΥΑ 22292/4915/99, ΦΕΚ 1768/Β/20-9-99), στη Ζώνη Γ, ενώ κατά το υπόλοιπο τμήμα του εντός του εγκεκριμένου Γ.Π.Σ. Μαλίων σε περιοχή με χρήση «Τουρισμός – Αναψυχή», όπως αυτό προσδιορίζεται από το άρθρο 8 του 23.2.87 π.δ./τος (ΦΕΚ 166/Δ).

Η συνολική δόμηση της μονάδας ανέρχεται περίπου σε 6.654,82 τ.μ., ενώ η κάλυψη του οικοπέδου σε 5.549,27 τ.μ.

Το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή η οποία δεν εμπίπτει στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας σύμφωνα με τους κυρωμένους δασικούς χάρτες της ΠΕ Ηρακλείου όπως θεωρήθηκαν με την υπ' αρ. 6843/31.10.2022 (ΑΔΑ: 95Ψ64653Π8-ΤΤ2) απόφαση της Διεύθυνσης Δασών Ηρακλείου, ΦΕΚ κύρωσης 883Δ/24-11-2022, καθώς εμφανίζεται με χαρακτηρισμό ΠΑ - ΤΕΛΕΣΙΔΙΚΕΣ ΠΡΑΞΕΙΣ & ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΥ - ΜΗ ΔΑΣΙΚΕΣ.



Θέση της υπό εξέταση μονάδας στην ευρύτερη περιοχή μελέτη

Ενδεικτικές συντεταγμένες της θέσης του γηπέδου(σε ΕΓΣΑ '87) (κορυφές του πολυγώνου που ορίζουν την έκταση των 33.979,44 τ.μ):

Α/Α Κορυφής	Χ (ΕΓΣΑ '87)	Υ (ΕΓΣΑ '87)
1	631088.82	3905710.00
45	631268.26	3905469.24
52	631204.55	3905453.91
84	631087.54	3905701.20

Το προτεινόμενο σχέδιο ενοποιεί το Υφιστάμενο Κτίριο 118 κλινών, εμβαδού 18.730,95 τ.μ., με τα Νέα Κτίρια Διαμονής, με επιπλέον 177 κλίνες, εμβαδού 15.248,49 τ.μ., δημιουργώντας ένα ενιαίο συγκρότημα 5 αστέρων συνολικής έκτασης 33.979,44 τ.μ., που θα αποτελείται αναλυτικά από:



**Φωτορεαλιστική απεικόνιση της νέας τουριστικής εγκατάστασης.**

1. Υφιστάμενο Κτίριο δυναμικότητας 118 κλινών, που έχει συνολική δόμηση 2.556,10 τ.μ. το οποίο πρόκειται να εκσυγχρονιστεί και να ενοποιηθεί με τα νέα κτίρια.
2. Νέα Κτίρια Διαμονής με επιπλέον 177 κλίνες και συγκεκριμένα 12 μονώροφα κτίρια με δώμα, που περιλαμβάνουν συνολικά 46 δίκλινα δωμάτια, 9 μονώροφες βίλες με δώμα, οι οποίες περιλαμβάνουν συνολικά 23 τρίκλινες μονάδες και 4 τετράκλινες μεζονέτες με εσωτερικό όροφο.
3. Επιπλέον Κτίριο ισογείου που περιλαμβάνει τον χώρο υποδοχής, καθιστικό (lobby) και υπόγειο με γραφεία και βοηθητικούς χώρους.
4. Διώροφο κτίριο με κεντρικό εστιατόριο-μπαρ, καταστήματα και χώρο σπα στο ισόγειο, και δύο θεματικά εστιατόρια στον όροφο.
5. Δυο κοινόχρηστες κολυμβητικές δεξαμενές (1.313 τ.μ.)
6. Τρία στοιχεία νερού (558 τ.μ.)
7. Αθλητικές εγκαταστάσεις, 2 γήπεδα τένις στο βορειοανατολικό τμήμα του οικοπέδου
8. Θέσεις στάθμευσης οχημάτων (parking), από τη βόρεια πλευρά του οικοπέδου εμβαδού 2.230,80 τ.μ., για την άμεση εξυπηρέτηση των επισκεπτών κατά την άφιξή τους, διαχωρίζοντας την κίνηση των οχημάτων από τις εσωτερικές πεζοδρομημένες διαδρομές του ξενοδοχείου.

Σύμφωνα με τη μελέτη, τα δωμάτια τοποθετούνται αμφιθεατρικά στην πλαγιά του λόφου, ώστε να έχουν θέα προς τη θάλασσα με τέτοιο προσανατολισμό, ώστε να αξιοποιείται η φυσική ακτινοβολία για φωτισμό και θερμικά οφέλη.

Η προσπέλαση στο ξενοδοχείο θα εξυπηρετείται από τη βόρεια πλευρά του ακινήτου, από παράπλευρο δρόμο της Παλαιάς Εθνικής Οδού Ηρακλείου – Αγίου Νικολάου, με πρόσωπο μήκους 113,42μ., στον παράπλευρο δρόμο της Παλαιάς Εθνικής Οδού Ηρακλείου - Αγίου Νικολάου. Στο ίδιο τμήμα του οικοπέδου σχεδιάζονται και γίνεται και η σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας, διευκολύνοντας την όδευση των κεντρικών αγωγών ύδρευσης και αποχέτευσης προς τη Δ.Ε.Υ.Α. Χερσονήσου.

Η κυκλοφοριακή σύνδεση έχει εγκριθεί με την υπ' αριθ. Απόφαση 296/2025 Δ.Σ. Χερσονήσου του, η οποία αποτελεί προαπαιτούμενο για την έκδοση της οικοδομικής άδειας. Όλοι οι κοινόχρηστοι χώροι είναι προσβάσιμοι από ΑΜΕΑ και τηρούνται οι απαραίτητες αποστάσεις.

**Το έργο χωρίζεται σε δύο κύριες φάσεις:**

1. τη Φάση Κατασκευής που περιλαμβάνει, την αποψίλωση, καθαρισμό, απομάκρυνση της υφιστάμενης χαμηλής βλάστησης με την ελάχιστη δυνατή παρέμβαση στο φυσικό ανάγλυφο, τις χωματουργικές εργασίες & εκσκαφές για τη θεμελίωση των νέων κτισμάτων και των κολυμβητικών δεξαμενών όπου προβλέπεται η επαναχρησιμοποίηση των προϊόντων εκσκαφής για τις τελικές διαμορφώσεις του περιβάλλοντος χώρου (επιχωματώσεις, κήποι) και την ανέγερση φέροντα οργανισμού, τις εγκαταστάσεις σύγχρονων υδραυλικών και ηλεκτρολογικών δικτύων, με έμφαση στην ενεργειακή απόδοση και την εξοικονόμηση πόρων, τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου, τη φύτευση ιθαγενών ειδών, την κατασκευή των 2 γηπέδων τένις, των κολυμβητικών δεξαμενών και των διακοσμητικών στοιχείων νερού.
2. τη Φάση Λειτουργίας (Παροχή Υπηρεσιών): Η μονάδα θα λειτουργεί κατά την τουριστική περίοδο (περίπου 6-7 μήνες τον χρόνο). Θα παρέχει υπηρεσίες διαμονής υψηλών προδιαγραφών σε 295 κλίνες, εστίαση σε 3 εστιατόρια (κεντρικό και 2 θεματικά), μπαρ, υπηρεσίες Spa και αθλητικές δραστηριότητες και προβλέπεται η απασχόληση περίπου 25 ατόμων (μέσος όρος αιχμής).

Αέρια απόβλητα & θόρυβος: Θα τηρηθούν τα νόμιμα όρια θορύβου και θα γίνεται συστηματική συντήρηση του μηχανολογικού εξοπλισμού για τον περιορισμό των εκπομπών.

Υδατικοί Πόροι / Ύδρευση: η υδροδότηση της νέας ξενοδοχειακής μονάδας (ανάγκες αναψυχής, πλήρωση και αναπλήρωση κολυμβητικών δεξαμενών), θα εξασφαλιστεί εξ ολοκλήρου από το δίκτυο της Δ.Ε.Υ.Α. Χερσονήσου, σύμφωνα με την αριθ. πρωτ. 377/26-1-2026 βεβαίωση της ΔΕΥΑΧ.

Στην περιοχή δεν υφίσταται ξεχωριστό αρδευτικό δίκτυο, καθώς βρίσκεται εντός αστικού ιστού, οπότε όλες οι ανάγκες άρδευσης πρασίνου θα καλύπτονται από το δίκτυο ύδρευσης. Οι συνολικές ημερήσιες ανάγκες σε νερό για τη νέα ξενοδοχειακή μονάδα στη θέση «Κουκί» υπολογίζονται σε **204,32 m<sup>3</sup>/ημέρα** και αφορούν α) σε νερό ύδρευσης **132,75 m<sup>3</sup>/ημέρα**, β) σε νερό άρδευσης **23,82 m<sup>3</sup>/ημέρα**, για την κάλυψη των αναγκών των 5.500 τ.μ. πρασίνου της μονάδας (με μέγιστη απαίτηση 4,33 m<sup>3</sup>/στρέμμα) και γ) νερό για τις κολυμβητικές δεξαμενές **47,75 m<sup>3</sup>/ημέρα**, ποσότητα που περιλαμβάνει την αναπλήρωση λόγω εξάτμισης/υπερχειλίσης και το νερό πλύσης των φίλτρων.

Κολυμβητικές δεξαμενές & στοιχεία νερού:

Η συνολική ετήσια ποσότητα νερού που απαιτείται σύμφωνα με τη μελέτη είναι, για τις δύο κοινόχρηστες κολυμβητικές δεξαμενές (1.313τ.μ. με όγκο 1.838,2 κ.μ.) και τα τρία στοιχεία νερού (558 τ.μ. με όγκο 167,4 κ.μ.), = **2.005,6 κ.μ. νερού**, τα οποία θα διαθέτουν συστήματα επανακυκλοφορίας, καθαρισμού και απολύμανσης. Το νερό στις κολυμβητικές δεξαμενές θα υφίσταται συνεχή επανακυκλοφορία και απολύμανση μέσω αντλιών, ώστε να διατηρείται η ποιότητα σύμφωνα με τις υγειονομικές διατάξεις. Η πλήρωση των κολυμβητικών δεξαμενών θα γίνεται σταδιακά με νερό από το δίκτυο του Δήμου, μία φορά ετησίως, κατά τον μήνα Μάρτιο καθώς τον συγκεκριμένο μήνα η ζήτηση νερού τόσο για το υπό μελέτη έργο όσο και για όλο τον Δήμο είναι χαμηλή.

**Διαχείριση Αποβλήτων**Υγρά απόβλητα

Η παραγωγή λυμάτων υπολογίζεται περίπου **126 m<sup>3</sup>/ημέρα**, με βάση την πλήρη δυναμικότητα της μονάδας (295 κλίνες), το προσωπικό και την εκροή από τις πισίνες. Επιπλέον θα υπάρχει αυστηρός διαχωρισμός μεταξύ του δικτύου ακαθάρτων (λύματα) και του δικτύου ομβρίων υδάτων. Σύμφωνα με την αρ. πρωτ. 2833/ 21-05-2025 βεβαίωση της Δ.Ε.Υ.Α. Χερσονήσου, το ξενοδοχείο θα συνδεθεί με το αποχετευτικό δίκτυο του Δήμου Χερσονήσου, με την προϋπόθεση ότι η σύνδεση θα πραγματοποιηθεί βαρυτικά, ενώ η παροχή των λυμάτων θα πρέπει προσαρμοστεί στην παροχετευτική ικανότητα των αγωγών. Κατά τις εργασίες ανέγερσης προβλέπονται να τοποθετηθούν δύο χημικές τουαλέτες πλησίον του εργοταξίου.

Αστικά στερεά απόβλητα (ΑΣΑ) & Ανακύκλωση

Η αποκομιδή των παραγόμενων αστικών στερεών αποβλήτων (ΑΣΑ) της ξενοδοχειακής μονάδας θα γίνεται από τα συνεργεία καθαριότητας του Δήμου, σύμφωνα με τη με αριθ. πρωτ.: 15413/05-11-2025 βεβαίωση του Δήμου Χερσονήσου.

Στο πλαίσιο της περιβαλλοντικής πολιτικής της ξενοδοχειακής μονάδας, η διαχείριση των ανακυκλώσιμων υλικών (χαρτί, γυαλί, πλαστικό και αλουμίνιο) θα διαχωρίζονται στην πηγή από τα οργανικά (ζυμώσιμα) απόβλητα. Θα υπάρχει επαρκής αριθμός μπλε κάδων για τα ανακυκλώσιμα υλικά και πράσινων κάδων για τα σύμμικτα.

Ειδικά Απόβλητα

Τα μαγειρικά έλαια από τις κουζίνες θα αποθηκεύονται σε κατάλληλα δοχεία και θα παραδίδονται σε αδειοδοτημένους συλλέκτες για ανακύκλωση/επεξεργασία. Επιπλέον προβλέπεται η εγκατάσταση λιποσυλλεκτών πριν τη διοχέτευση των υγρών αποβλήτων των εστιατορίων στο κεντρικό δίκτυο, για την αποφυγή εμφράξεων των αγωγών.

Τα επικίνδυνα απόβλητα και τα υλικά που έχουν ρυπανθεί από αυτά (π.χ. πανιά με λάδια, συσκευασίες χημικών) θα συλλέγονται σε ειδικούς κάδους, χωριστά από τα αστικά στερεά απόβλητα.

Η διαχείρισή τους θα ανατεθεί αποκλειστικά σε εταιρείες που διαθέτουν ειδική άδεια για τη διαχείριση επικίνδυνων αποβλήτων.

Μπαταρίες και απόβλητα ηλεκτρικού εξοπλισμού ακολουθούν επίσης την οδό της εναλλακτικής διαχείρισης μέσω εξειδικευμένων φορέων.

Απόβλητα Εκσκαφών, Κατασκευών και Κατεδαφίσεων (ΑΕΚΚ).

Ο φορέας του έργου θα συμβληθεί με εγκεκριμένο Σύστημα Εναλλακτικής Διαχείρισης (ΣΕΔ) για τη συλλογή και περαιτέρω επεξεργασία των υλικών. Οι αποθέσεις υλικών, απόβλητα (ΑΕΚΚ) που δεν θα χρησιμοποιηθούν για επιχώσεις εντός του έργου κατά τη φάση κατασκευής της μονάδας, για την αποφυγή περιβαλλοντικής υποβάθμισης και την ασφάλεια του εργοταξίου θα να οδηγούνται σε πιστοποιημένα συστήματα διαχείρισης (ΣΕΔ) για τη συλλογή και περαιτέρω επεξεργασία τους.

Ανάγκες σε Ενέργεια - Κλιματισμός - Θέρμανση Ζεστού Νερού Χρήσης (ΖΝΧ)

Για την κάλυψη των ενεργειακών αναγκών της μελετώμενης ξενοδοχειακής μονάδας προβλέπεται αποκλειστικά κατανάλωση ηλεκτρική ενέργειας από το δίκτυο της ΔΕΗ. Σύμφωνα με τη νομοθεσία για ξενοδοχεία 5 αστέρων, η απαίτηση ηλεκτροδότησης υπολογίζεται σε 1,75 KW ανά άτομο/ημέρα. Με δυναμικότητα 295 κλινών, η μέγιστη απαίτηση διαμορφώνεται ως εξής: **295 κλίνες \* 1,75 KW ανά άτομο/ημέρα = 516,25 KW /ημέρα**. Μέρος των αναγκών για ζεστό νερό θα καλύπτεται από τη λειτουργία ηλιακών συλλεκτών, αξιοποιώντας το υψηλό ηλιακό δυναμικό της περιοχής. Προβλέπεται η εγκατάσταση εφεδρικού εξοπλισμού (π.χ. αντλίες), ώστε να μην διακόπτεται η λειτουργία κρίσιμων υποδομών (όπως η αποχέτευση) σε περίπτωση βλάβης.

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

A/A	ΣΤΟΙΧΕΙΟ ΘΕΣΜΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ (Φ.Ε.Κ.)	ΤΙΤΛΟΣ ΣΤΟΙΧΕΙΟΥ ΘΕΣΜΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ
1	Νόμος 3852/2010 (Φ.Ε.Κ. 87/Α/2010), όπως ισχύει.	«Νέα Αρχιτεκτονική Αυτοδιοίκησης και Αποκεντρωμένης Διοίκησης - πρόγραμμα Καλλικράτης», όπως ισχύει.
2	Π.Δ. 149/2010 (Φ.Ε.Κ. 242/Α/2010)	«Οργανισμός Περιφέρειας Κρήτης», όπως τροποποιήθηκε με την αριθμ. 10650/2025 (Φ.Ε.Κ. 6523/Β/8-12-2025) Απόφαση Γραμματέας Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης και ισχύει.

3	Απόφαση Περιφερειάρχη με αρ. πρωτ. 392146/2021 (ΑΔΑ: ΩΞΚ7ΛΚ-Ρ3Ω), όπως ισχύει.	«Μεταβίβαση δικαιώματος υπογραφής “Με εντολή Περιφερειάρχη” στους Προϊσταμένους οργανικών μονάδων έδρας Περιφέρειας Κρήτης», όπως ισχύει.
4	Κ.Υ.Α. 37111/2003 (ΦΕΚ 1391/Β/2003) όπως ισχύει.	«Περί καθορισμού τρόπου ενημέρωσης και συμμετοχής κοινού κατά τη διαδικασία έγκρισης περιβαλλοντικών όρων έργων και δραστηριοτήτων», όπως ισχύει.
5	Νόμος 4014/2011 (Φ.Ε.Κ. 209/Α/2011), όπως ισχύει.	«Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και όχι διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος», όπως ισχύει.
6	Υ.Α. ΔΙΠΑ/17185/1069/2022 (Φ.Ε.Κ. 841/Β/2022), όπως ισχύει.	«Τροποποίηση και κωδικοποίηση της υπό στοιχεία ΔΙΠΑ/οικ.37674/2016 υπουργικής απόφασης “Τροποποίηση και κωδικοποίηση υπουργικής απόφασης 1958/2012 - Κατάταξη δημοσίων και ιδιωτικών έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες και υποκατηγορίες, σύμφωνα με παρ. 4 άρθρ. 1 Νόμου 4014/2011 (Φ.Ε.Κ. 209/Α/2011), όπως ισχύει” (Β’ 2471)».
7	Νόμος 4685/2020 (Φ.Ε.Κ. 92/Α/2020), όπως ισχύει.	«Εκσυγχρονισμός περιβαλλοντικής νομοθεσίας, ενσωμάτωση στην Ελληνική νομοθεσία των Οδηγιών 2018/844 και 2019/692 Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και Συμβουλίου και λοιπές διατάξεις», όπως ισχύει.
8	Νόμος 1650/1986 (Φ.Ε.Κ. 160/Α/1986), όπως ισχύει.	«Προστασία περιβάλλοντος» και «Εναρμόνιση Νόμου 1650/1986 με Οδηγίες 97/11 Ε.Ε. και 96/61 Ε.Ε., διαδικασία οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για υδατορέματα και άλλες διατάξεις», όπως ισχύει.
9	Νόμος 3937/2011 (Φ.Ε.Κ. 60/Α/2011), όπως ισχύει.	«Διατήρηση βιοποικιλότητας και άλλες διατάξεις», όπως ισχύει.
10	Νόμος 4042/2012 (Φ.Ε.Κ. 24/Α/2012), όπως ισχύει.	«Ποινική προστασία περιβάλλοντος - εναρμόνιση με οδηγία 2008/99/ΕΚ - πλαίσιο παραγωγής και διαχείρισης αποβλήτων - εναρμόνιση με οδηγία 2008/98/ΕΚ - ρύθμιση θεμάτων Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής», όπως ισχύει.
11	Κ.Υ.Α. οικ. 5673/400/1997 (Φ.Ε.Κ. 192/Β/1997), όπως ισχύει.	«Μέτρα και όροι για επεξεργασία αστικών λυμάτων», όπως ισχύει.
12	Κ.Υ.Α. οικ. 145116/2011 (Φ.Ε.Κ. 354/Β/2011), όπως ισχύει.	«Καθορισμός, μέτρων, όρων και διαδικασιών για επαναχρησιμοποίηση επεξεργασμένων υγρών αποβλήτων και άλλες διατάξεις», όπως ισχύει.
13	Κ.Υ.Α. 114218/97 (ΦΕΚ 1016/Β/97), όπως ισχύει.	Κατάρτιση πλαισίου προδιαγραφών και γενικών προγραμμάτων διαχείρισης στερεών αποβλήτων, όπως ισχύει.
14	Π.Δ. 1180/1981 (Φ.Ε.Κ. 293/Α/1981).	«Περί ρυθμίσεως θεμάτων αναγομένων εις τα της ιδρύσεως και λειτουργίας βιομηχανιών, βιοτεχνιών, πάσης φύσεως μηχανολογικών εγκαταστάσεων και αποθηκών και της εκ τούτων διασφαλίσεως του περιβάλλοντος εν γένει».
15	Νόμος 4964/2022 (Φ.Ε.Κ. 150/Α/2022), όπως ισχύει.	«Διατάξεις για την απλοποίηση της περιβαλλοντικής αδειοδότησης, θέσπιση πλαισίου για την ανάπτυξη των Υπεράκτιων Αιολικών Πάρκων, την αντιμετώπιση της ενεργειακής κρίσης, την προστασία του περιβάλλοντος και λοιπές διατάξεις», όπως ισχύει.

16	Νόμος 5170/2025 (Φ.Ε.Κ. 6/Α/20-1-2025).	«Θέσπιση προδιαγραφών ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης, περιβαλλοντική κατάταξη καταλυμάτων, απλούστευση διαδικασίας ίδρυσης τουριστικών επιχειρήσεων, ειδικότερες διατάξεις ελέγχου και ενίσχυσης πλαισίου τουριστικών υποδομών και λοιπές επείγουσες διατάξεις».
17	Νόμος 4819/2021 (ΦΕΚ 129 Α'/23.7.2021), 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...», όπως ισχύει.
18	Υ.Α. 42284/2017 (Φ.Ε.Κ. 260/Α.Α.Π./8-11-2017), όπως ισχύει.	«Έγκριση Αναθεώρησης Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου Περιφέρειας Κρήτης και έγκριση της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού (Α.Α.Π. 260)», όπως ισχύει.
19	Πράξη 25 της 15-6-2024 του Υπουργικού Συμβουλίου (Φ.Ε.Κ. 112/Α/23-7-2024), όπως ισχύει.	«Έγκριση της 2ης Αναθεώρησης του Σχεδίου Διαχείρισης των Λεκανών Απορροής Ποταμών του Υδατικού Διαμερίσματος Κρήτης και της αντίστοιχης Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων», όπως ισχύει.
20	Κ.Υ.Α.οικ.Β.11481/523/97 (Φ.Ε.Κ. 295/Β/11-4-1997), όπως ισχύει.	«Τροποποίηση της 765/91 (ΦΕΚ-81 Β') Κοινής Απόφασης των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, Βιομηχανίας, Ενέργειας και Τεχνολογίας και Εμπορίου για τον περιορισμό του θορύβου των υδραυλικών πτύων, των πτύων με καλώδια, των προωθητών γαιών, των φορτωτών και των φορτωτών - εκσκαφέν, σε συμμόρφωση προς την Οδηγία 95/72/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου», όπως ισχύει.
21	Υ.Α. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/143898/9866/2024 (ΦΕΚ 7322/Β/2024)	«Τροποποίηση των περιεχομένων των μελετών περιβαλλοντικής αδειοδότησης... για την ευθυγράμμιση με το άρθρο 18 του Εθνικού Κλιματικού Νόμου».
22	Νόμος 4936/2022 (ΦΕΚ Α' 105/27.5.2022) όπως ισχύει.	«Εθνικός Κλιματικός Νόμος - Μετάβαση στην κλιματική ουδετερότητα και προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή, επείγουσες διατάξεις για την αντιμετώπιση της ενεργειακής κρίσης και την προστασία του περιβάλλοντος».

### 3. ΕΠΙΤΟΠΙΑ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΡΓΟΥ

ΓΙΑ ΤΙΣ ΑΝΑΓΚΕΣ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗΣ ΕΛΑΒΕ ΧΩΡΑ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ.	ΝΑΙ	14-4-2026
	ΟΧΙ	

### 4. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗΣ

Κατόπιν σχετικού αιτήματος της περιβαλλοντικής αρχής για τη δραστηριότητα του σημείου 1 του παρόντος, στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της Υπηρεσίας μας, όπως αυτές αναφέρθηκαν πιο πάνω (σημείο 2 του παρόντος) η γνωμοδότηση της υπηρεσίας μας έχει ως εξής:

**4.1** Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΜΠΕ, η προτεινόμενη ξενοδοχειακή μονάδα δυναμικότητας 295 κλινών αναπτύσσεται σε γήπεδο επιφάνειας περίπου 34 στρεμμάτων, γεγονός που αντιστοιχεί σε αναλογία περί τις 8,67 κλίνες ανά στρέμμα. Η αναλογία αυτή υπερβαίνει τις προβλέψεις του Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου Κρήτης (ΦΕΚ 260/ΑΑΠ/2017) για ξενοδοχειακές μονάδες κατηγορίας 5 αστέρων σε εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές, όπου ορίζεται μέγιστη

πυκνότητα έως 8 κλίνες/στρέμμα. Κατόπιν των ανωτέρω, κρίνεται σκόπιμο πριν την έγκριση της ΜΠΕ να εξεταστεί η προσαρμογή της δυναμικότητας της μονάδας, ώστε να ευθυγραμμίζεται με τις κατευθύνσεις του Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου.

**4.2** Σύμφωνα με την ΚΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/143898/9866/2024 (ΦΕΚ 7322/Β/31-12-2024), στο πλαίσιο της περιβαλλοντικής αδειοδότησης έργων και δραστηριοτήτων κατηγορίας Α απαιτείται η αξιολόγηση της ανθεκτικότητας και της τρωτότητας του εκάστοτε έργου έναντι της κλιματικής αλλαγής, καθώς και η πρόβλεψη κατάλληλων μέτρων προσαρμογής.

Από τον έλεγχο του φακέλου της ΜΠΕ δεν προκύπτει η ύπαρξη διακριτής μελέτης ή τεκμηριωμένης ανάλυσης ανθεκτικότητας και τρωτότητας της προτεινόμενης ξενοδοχειακής μονάδας, ούτε αξιολόγηση των σχετικών κινδύνων (π.χ. αύξηση θερμοκρασίας, λειψυδρία, ακραία καιρικά φαινόμενα) και των επιπτώσεών τους στη λειτουργία του έργου.

Ως εκ τούτου, απαιτείται η συμπλήρωση της ΜΠΕ με κατάλληλη μελέτη ανθεκτικότητας και τρωτότητας, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην ανωτέρω ΚΥΑ.

**4.3** Να διερευνηθεί η νομιμότητα της θέσης του παλαιού κτίσματος, καθώς σύμφωνα με την με αρ. πρωτ. 14053/4-3-2026 Βεβαίωση Χρήσης γης της Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Δήμου Ηρακλείου, τμήμα του πιθανόν να εμπίπτει εντός της ζώνης ασφαλείας υπεραστικής συγκοινωνίας. Να συμπληρωθούν τα σχετικά στοιχεία στη ΜΠΕ.

**4.4** Να γίνει επικαιροποίηση της νομοθεσίας σε όλες τις ενότητες της ΜΠΕ. Για παράδειγμα στη σελίδα 25 αναφέρεται ότι η διαχείριση των αποβλήτων θα γίνει σύμφωνα με τις διατάξεις της ΚΥΑ 50910/2727/2003, η οποία έχει καταργηθεί.

**4.5** Να γίνει ισοζύγιο χωματισμών, με στόχο τη μέγιστη δυνατή επαναχρησιμοποίηση των προϊόντων εκσκαφής εντός του γηπέδου και τον περιορισμό της ανάγκης μεταφοράς υλικών εκτός αυτού, κατά το στάδιο της κατασκευής.

Οι εκσκαφές να περιοριστούν στις απολύτως αναγκαίες για την κατασκευή των έργων, και να λαμβάνονται μέτρα για την αποφυγή περιττών διαμορφώσεων του φυσικού ανάγλυφου.

Η αποψίλωση της υφιστάμενης βλάστησης να περιοριστεί στην ελάχιστη δυνατή έκταση που απαιτείται για την υλοποίηση του έργου, με διατήρηση κατά το δυνατόν φυσικής βλάστησης και ενσωμάτωσή της στον σχεδιασμό του περιβάλλοντος χώρου.

Τα προϊόντα εκσκαφών που δεν επαναχρησιμοποιούνται επιτόπου στο ίδιο έργο, και οποιαδήποτε απόβλητα κατασκευών, να μεταφερθούν για διαχείριση σε αδειοδοτημένη μονάδα διαχείρισης αποβλήτων εκσκαφών, κατασκευών και κατεδαφίσεων σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία (Νόμος 4819/2021, άρθρο 30, ΦΕΚ Α 129/23.7.2021, όπως ισχύει).

**4.6** Λαμβάνοντας υπόψη ότι:

- η ΜΠΕ περιλαμβάνει αναλυτικούς υπολογισμούς εξατμισοδιαπνοής (PET), πραγματικής εξατμισοδιαπνοής (ETc), αρδευτικών αναγκών (Πίνακες 6–10) και στάγδην άρδευση,
- δεν προβλέπεται επιτόπου επαναχρησιμοποίηση επεξεργασμένων λυμάτων λόγω σύνδεσης με το δίκτυο αποχέτευσης, είναι αναγκαίος ο έλεγχος της κατανάλωσης νερού για άρδευση, βάσει των θεωρητικών αναγκών που υπολογίστηκαν από τη ΜΠΕ, με τους ακόλουθους όρους:

α) Να περιοριστεί η εγκατάσταση φυτεύσεων υψηλών υδατικών απαιτήσεων και να προτιμηθούν κατάλληλα είδη της τοπικής χλωρίδας, προσαρμοσμένα στις τοπικές μικροκλιματικές και εδαφολογικές συνθήκες τα οποία, όπου είναι δυνατόν, θα προσφέρουν και λειτουργίες όπως σκίαση και δροσισμό. Να μην εγκατασταθεί χλοοτάπητας, καθώς είναι υδροβόρος ως προς τη συντήρησή του.

β) Να καταρτιστεί και να τηρείται ετήσιο υδατικό ισοζύγιο άρδευσης, βασισμένο στους υπολογισμούς της ΜΠΕ (ETc, ωφέλιμη βροχόπτωση, συντελεστές κc), με ανάλυση ανά μήνα.

γ) Η πραγματική ετήσια κατανάλωση νερού για άρδευση να μην υπερβαίνει τις θεωρητικές ανάγκες που προκύπτουν από το υδατικό ισοζύγιο της ΜΠΕ.

δ) Να εγκατασταθούν διακριτοί υδρομετρητές στο αρδευτικό δίκτυο της εγκατάστασης, αποκλειστικά για την καταγραφή των αρδευτικών καταναλώσεων.

ε) Να τηρείται αρχείο παρακολούθησης (monitoring) κατανάλωσης νερού, στο οποίο θα καταγράφονται οι μηνιαίες καταναλώσεις άρδευσης, οι αντίστοιχες θεωρητικές ανάγκες (βάσει ΕΤς), και η απόκλιση (%). Σε περίπτωση υπέρβασης των θεωρητικών αναγκών πέραν του ανωτέρω ορίου:

\* να διερευνώνται τα αίτια (διαρροές, κακή ρύθμιση, υπεράρδευση),

\* να λαμβάνονται άμεσα διορθωτικά μέτρα (ρύθμιση συστήματος, μείωση ποτισμάτων κ.λπ.).

στ) Σε περιόδους λειψυδρίας ή επιβολής περιορισμών από τον φορέα ύδρευσης, να προβλέπεται αναπροσαρμογή του προγράμματος άρδευσης με στόχο τη μείωση της κατανάλωσης κάτω από τα επίπεδα του υδατικού ισοζυγίου.

ζ) Να παρέχεται η κατάλληλη καλλιεργητική φροντίδα στα φυτά των χώρων πρασίνου, με την ελάχιστη δυνατή χρήση χημικών σκευασμάτων (φυτοφάρμακα, εντομοκτόνα κ.λπ.)

**4.7** Κατά την κατασκευή του ξενοδοχείου, να τηρούνται οι οριακές τιμές στάθμης θορύβου των εκσκαφών, των φορτωτών, των προωθητών γαιών και άλλων μηχανημάτων, που καθορίζονται στην Κ.Υ.Α. οικ.Β.11481/523/97 (Φ.Ε.Κ. 295/Β/11-4-1997), όπως ισχύει και κατά τη λειτουργία του ξενοδοχείου, να πληρούνται οι όροι του Π.Δ. 1180/81 (Φ.Ε.Κ. 2931/Α/1981), βάσει του οποίου καθορίζεται το ανώτατο επιτρεπόμενο όριο θορύβου (50 dBA), που εκπέμπεται στο περιβάλλον, από τη λειτουργία των πάσης φύσεως σταθερών μηχανολογικών εγκαταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των κλιματιστικών μονάδων.

**4.8** Κατά τη λειτουργία του ξενοδοχείου να ληφθεί μέριμνα για την εφαρμογή προγράμματος εξοικονόμησης νερού (π.χ. ελεγχόμενη ροή νερού στις εγκαταστάσεις υγιεινής) και εξοικονόμησης ενέργειας (π.χ. γενική χρήση λαμπτήρων υψηλής αποδοτικότητας και μεγάλης διάρκειας ζωής).

**4.9** Για τη διαχείριση των στερεών αποβλήτων από τη λειτουργία της μονάδας:

**α.** Οι ποσότητες των ανακυκλώσιμων υλικών που αποτελούνται από συσκευασίες χαρτιού - χαρτονιού, πλαστικές, ξύλινες, μεταλλικές, συνθετικές και γυάλινες συσκευασίες που θα 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.** Όλα τα μέσα και οι χώροι συγκέντρωσης των στερεών αποβλήτων να διατηρούνται καθαρά.

**γ.** Να διασφαλίζεται η χωριστή συλλογή των βιοαποβλήτων που προκύπτουν από τη δραστηριότητα, διαθέτοντας εντός της επιχείρησης περιέκτες επαρκούς χωρητικότητας, σύμφωνα με τις διατάξεις της αριθμ. 16228/2017 Κ.Υ.Α. (Φ.Ε.Κ. 1723/Β/2017). 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.

**δ.** Να γίνεται καθημερινή καταγραφή των ποσοτήτων των παραγόμενων αποβλήτων, ώστε αφενός τα στοιχεία να είναι διαθέσιμα και να είναι δυνατή η σύνταξη της Ετήσιας Έκθεσης Παραγωγού Αποβλήτων μέσω του Ηλεκτρονικού Μητρώου Αποβλήτων.

**4.10** Οι εγκαταστάσεις των μαγειρείων να διαθέτουν κατάλληλα συστήματα απαγωγής και επεξεργασίας αερίων εκπομπών (καπναγωγούς επαρκούς ύψους και φίλτρα συγκράτησης λιπών/σωματιδίων), ενώ η καύση υγραερίου να πραγματοποιείται σε ρυθμισμένους καυστήρες με στόχο τη μείωση εκπομπών και οσμών, σύμφωνα με την ισχύουσα περιβαλλοντική και υγειονομική νομοθεσία.

Να τηρείται βιβλίο συντήρησης των εγκαταστάσεων αυτών, που παράγουν αέρια απόβλητα, καθώς και σχετικά αποδεικτικά συντήρησης.

**4.11** Στο τέλος της τουριστικής περιόδου, το νερό των κολυμβητικών δεξαμενών να μην απορρίπτεται άμεσα, αλλά να παραμένει εντός των δεξαμενών ή σε κατάλληλο χώρο αποθήκευσης, προκειμένου να επιτυγχάνεται φυσική αποχλωρίωση. Μετά την αποχλωρίωση, και εφόσον διαπιστωθεί ότι τα επίπεδα υπολειμματικού χλωρίου και λοιπών παραμέτρων ποιότητας είναι κατάλληλα για αρδευτική χρήση, το νερό δύναται να επαναχρησιμοποιείται για την άρδευση του πρασίνου της εγκατάστασης.

## 5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ ΤΗΣ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗΣ

A. ΓΝΩΜΟΔΟΤΟΥΜΕ ΘΕΤΙΚΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ Ή ΤΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΧΩΡΙΣ ΤΗΝ ΑΠΑΙΤΗΣΗ ΠΡΟΣΘΕΤΩΝ ΟΡΩΝ - ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΩΝ	<input type="checkbox"/>
<b>B. ΓΝΩΜΟΔΟΤΟΥΜΕ ΘΕΤΙΚΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ Ή ΤΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΜΕ ΤΟΥΣ ΟΡΟΥΣ – ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΠΟΥ ΠΑΡΑΤΙΘΕΝΤΑΙ ΣΤΟ ΣΗΜΕΙΟ 4 ΤΟΥ ΠΑΡΟΝΤΟΣ</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
Γ. ΓΝΩΜΟΔΟΤΟΥΜΕ ΑΡΝΗΤΙΚΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ Ή ΤΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΣΥΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΠΟΥ ΠΑΡΑΤΙΘΕΝΤΑΙ ΣΤΟ ΣΗΜΕΙΟ 4 ΤΟΥ ΠΑΡΟΝΤΟΣ	<input type="checkbox"/>
Δ. ΔΕ ΔΥΝΑΜΕΘΑ ΝΑ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΟΥΜΕ ΕΠΙ ΤΗΣ ΔΙΑΒΙΒΑΣΘΕΙΣΑΣ ΜΠΕ ΔΙΟΤΙ ΔΙΑΠΙΣΤΩΝΟΝΤΑΙ ΣΕ ΑΥΤΗ ΟΥΣΙΩΔΕΙΣ ΕΛΛΕΙΨΕΙΣ ΣΕ Ο,ΤΙ ΑΦΟΡΑ ΣΤΟ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑΣ ΤΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΜΑΣ, ΟΠΩΣ ΑΥΤΕΣ (ΕΛΛΕΙΨΕΙΣ) ΔΙΑΠΙΣΤΩΝΟΝΤΑΙ ΣΤΟ ΣΗΜΕΙΟ 4 ΤΟΥ ΠΑΡΟΝΤΟΣ	<input type="checkbox"/>
Ε. ΔΕ ΔΥΝΑΜΕΘΑ ΝΑ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΟΥΜΕ ΕΠΙ ΤΗΣ ΔΙΑΒΙΒΑΣΘΕΙΣΑΣ ΜΠΕ ΔΙΟΤΙ ΔΕΝ ΕΜΠΙΠΤΕΙ ΣΤΟ ΠΕΔΙΟ ΤΩΝ ΚΑΤΑ ΝΟΜΟ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΩΝ ΤΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΜΑΣ	<input type="checkbox"/>

- 12.** Την εισήγηση της κας **Καγιαμπάκη Άννας** προϊσταμένης Δ/σης Περιβάλλοντος & Χωρικού Σχεδιασμού Π.Κ.
- 13.** Τις απόψεις του κ. **Σταυρουλάκη Νικόλαου** Αντιδήμαρχου Δήμου Χερσονήσου, ο οποίος μεταξύ άλλων αναφέρθηκε στους όρους που προτείνει η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Χερσονήσου και πρότεινε να συμπεριληφθούν στην απόφαση της Επιτροπής Περιβάλλοντος Π.Κ.
- 14.** Τις απόψεις του κ. **Ξυλούρη Κωνσταντίνου** μελετητή του εν λόγω έργου.
- 15.** Τις απόψεις της κας **Καλογεράκη Κωνσταντίνας** Γεωλόγου Δήμου Χερσονήσου.
- 16.** Την εισήγηση της **Αντιπροέδρου της Επιτροπής Περιβάλλοντος & Χωροταξίας κας Βάρδα Μαρίας**, με την οποία μεταξύ άλλων ανέφερε: «**εισηγούμαι στην Επιτροπή να γνωμοδοτήσει θετικά επί της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ) του έργου: «Νέα Ξενοδοχειακή μονάδα δυναμικότητας 295 κλινών, κατηγορίας 5 αστέρων στη θέση «Κουκί» ιδιοκτησίας "ΛΥΔΑΚΗΣ - ΣΥΝΑΤΣΑΚΗΣ ΑΕ", στη Δημ. Ενότητα Μαλίων, Δήμου Χερσονήσου, Π.Ε. Ηρακλείου», με τους όρους και τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στο με αριθμ. πρωτ. 136309/21-04-2026 έγγραφο του Τμήματος Περιβάλλοντος Π.Ε. Ηρακλείου και τους όρους που αναφέρονται στη με αρ. 124/2026 απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου Χερσονήσου.**
- 17.** 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 δυναμικότητας 295 κλινών, κατηγορίας 5 αστέρων στη θέση «Κουκί» ιδιοκτησίας "ΛΥΔΑΚΗΣ - ΣΥΝΑΤΣΑΚΗΣ ΑΕ", στη Δημ. Ενότητα Μαλίων, Δήμου Χερσονήσου, Π.Ε. Ηρακλείου», με τους όρους και**

τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στο με αριθμ. πρωτ. **136309/21-04-2026 έγγραφο του Τμήματος Περιβάλλοντος Π.Ε. Ηρακλείου και τους όρους που αναφέρονται στη με αρ. 124/2026 απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου Χερσονήσου**, σύμφωνα και με όσα αναφέρονται στο σκεπτικό της παρούσας απόφασης.

Αφού συντάχθηκε το παρόν υπογράφεται ως παρακάτω:  
Ηράκλειο **23-04-2026**

**Η Αντιπρόεδρος της Επιτροπής  
Περιβάλλοντος και Χωροταξίας**

**Τα Μέλη**

**Βάρδα Μαρία  
Περιφερειακή Σύμβουλος**