



Αρ Πρωτ:ΕΞΕ 242067/08-07-2026

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΡΗΤΗΣ****Ηράκλειο****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

ΠΡΟΣ: - Δ/ση ΠΕ.ΧΩ.Σ. Αποκεντρωμένης
Διοίκησης Κρήτης

ΚΟΙΝ: - Αντιπεριφερειάρχη Περιβάλλοντος Π.Κ.
- Αντιπεριφερειάρχη Π.Ε. Χανίων
- Δ/ση Περιβάλλοντος & Χωρικού
Σχεδιασμού Π.Κ.
- Τμήμα Περιβάλλοντος Π.Ε. Χανίων
- Δήμο Χανίων

ΘΕΜΑ: Διαβίβαση της αριθμ. **38/2026** απόφασης της Επιτροπής
Περιβάλλοντος και Χωροταξίας.

Σας διαβιβάζουμε για τις δικές σας ενέργειες, αντίγραφο της αριθ. **38/2026** απόφασης της Επιτροπής Περιβάλλοντος και Χωροταξίας (**πρακτικό Ν° 07/26-06-2026**) που αφορά στην Αναβολή έκφρασης άποψης επί της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ) του έργου: «**Ανέγερση ξενοδοχείου, κατηγορίας πέντε αστερών (5*), συνολικής δυναμικότητας 212 κλινών στη θέση Άπτερα, Δημοτικής Κοινότητας Δαράτσου, Δ.Ε. Νέας Κυδωνίας, Δήμου Χανίων, ΠΕ Χανίων**», με φορέα έργου την εταιρία "ΔΟΜΕΣ ΚΡΗΤΗΣ 2 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ".

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 07/26-06-2026
Αριθμός Απόφασης 38/2026**

Στο Ηράκλειο σήμερα **Παρασκευή 26 Ιουνίου 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.: **209250/15-06-2026** πρόσκληση του Προέδρου της.

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

1	Βάρδα Μαρία	Αντιπρόεδρος της Επιτροπής	Προεδρεύουσα της Επιτροπής
2	Αλεξάκης Γεώργιος	περιφερειακός σύμβουλος	τακτικό μέλος
3	Ιερωνυμάκης Πρίamos	» »	» »
4	Βοργιάς Στυλιανός (Στέλιος)	» »	» »
5	Φραγκάκης Εμμανουήλ	» »	» »
6	Χαριτάκη - Μακράκη Χρυσάνθη	» »	» »
7	Παπαβασιλείου Νεκτάριος	» »	» »
8	Χαιρετάκης Μιχάλης	» »	» »
9	Βρύσαλης Δημήτρης	» »	» »
10	Καρτσάκης Γεώργιος	» »	Ως τακτικό μέλος

Από τη συνεδρίαση απουσίαζαν ο Πρόεδρος της επιτροπής κ. Ξυλούρης Νικόλαος Αντιπεριφερειάρχης Περιβάλλοντος Π.Κ. και οι κ.κ.: Κουτεντάκη Θεοδώρα, Μανούσακας Ιωάννης, Τερζής Λεωνίδας και Τσουδερός Ευάγγελος.

Α. Στη συνεδρίαση παραβρέθηκαν οι κ.κ.: Κριτσωτάκης Μαρίνος προϊστάμενος Γενικής Διεύθυνσης Βιώσιμης Ανάπτυξης ΠΚ, Καγιαμπάκη Άννα προϊσταμένη Δ/σης Περιβάλλοντος & Χωρικού Σχεδιασμού Π.Κ., Μαυράκη Στέλλα συνεργάτιδα Ευρωπαϊκού Έργου Transcend ΠΚ, Μαυράκης Νικήτας μελετητής και για την τήρηση των πρακτικών οι Νικάκη Δέσποινα και Θωμά Μισέλ υπάλληλοι του Αυτοτελούς Τμήματος Συλλογικών Οργάνων ΠΚ.

Β. Συμμετείχαν μέσω τηλεδιάσκεψης οι κ.κ. Νικολουδάκης Εμμανουήλ προϊστάμενος τμήματος Περιβάλλοντος Π.Ε. Ρεθύμνου και Αγγελογιαννάκη Ελένη υπάλληλος Τμήματος Περιβάλλοντος Π.Ε. Χανίων.

Η Προεδρεύουσα Αντιπρόεδρος της Επιτροπής, ύστερα από τη διαπίστωση απαρτίας, κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης με τα παρακάτω θέματα ημερήσιας διάταξης:

ΘΕΜΑ 4ο: Έκφραση άποψης επί της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ) του έργου: **«Ανέγερση ξενοδοχείου, κατηγορίας πέντε αστέρων (5*), συνολικής δυναμικότητας 212 κλινών στη θέση Άπτερα, Δημοτικής Κοινότητας Δαράτσου, Δ.Ε. Νέας Κυδωνίας, Δήμου Χανίων, ΠΕ Χανίων»**, με φορέα έργου την εταιρία "ΔΟΜΕΣ ΚΡΗΤΗΣ 2 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ".

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.** 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^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 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.** Το με αριθμ. πρωτ.: **1965/13-5-2026 έγγραφο της Δ/σης ΠΕ.ΧΩ.Σ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης**, με το οποίο διαβιβάζει στο Περιφερειακό Συμβούλιο το φάκελο του έργου: **«Ανέγερση ξενοδοχείου, κατηγορίας πέντε αστέρων (5*), συνολικής δυναμικότητας 212 κλινών στη θέση Άπτερα, Δημοτικής Κοινότητας Δαράτσου, Δ.Ε. Νέας Κυδωνίας, Δήμου Χανίων, ΠΕ**

Χανίων», με φορέα έργου την εταιρία "ΔΟΜΕΣ ΚΡΗΤΗΣ 2 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ".

7. Τη με αριθμ. πρωτ.: **169889/15-05-2026 ανακοίνωση** του Περιφερειακού Συμβουλίου στον τοπικό τύπο, προκειμένου να λάβουν γνώση οι φορείς και οι πολίτες της Περιφερειακής Ενότητας Χανίων, για την αναφερόμενη Μ.Π.Ε.
8. Το με αριθμ. πρωτ.: **210847/16-06-2026** έγγραφο του Τμήματος Συλλογικών Οργάνων Π.Κ. προς το **Δήμο Χανίων** με θέμα: «**Διαβίβαση Μ.Π.Ε. στο Δήμο σας που αφορά το έργο: «Ανέγερση ξενοδοχείου, κατηγορίας πέντε αστέρων (5*), συνολικής δυναμικότητας 212 κλινών στη θέση Άπτερα, Δημοτικής Κοινότητας Δαράτσου, Δ.Ε. Νέας Κυδωνίας, Δήμου Χανίων, ΠΕ Χανίων», με φορέα έργου την εταιρία "ΔΟΜΕΣ ΚΡΗΤΗΣ 2 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ", για έκφραση γνώμης από τα οικεία συλλογικά σας όργανα.**
9. Το με αρ. πρωτ. **227081/26-06-2026** έγγραφο του μελετητή κ. **Μαυράκη Νικήτα με θέμα: «Παρατηρήσεις – διευκρινήσεις στις παρατηρήσεις της γνωμοδότησης του Τμήματος Περιβάλλοντος ΠΕ Χανίων για το ξενοδοχείο της εταιρείας «ΔΟΜΕΣ ΚΡΗΤΗΣ 2 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» στη θέση Άπτερα της Π.Ε. Χανίων».**
10. Το με αρ. αριθμ. πρωτ.: **222302/24-06-2026** έγγραφο του **Τμήματος Περιβάλλοντος ΠΕ Χανίων**, στο οποίο αναφέρονται τα παρακάτω:

Σχετ. :

1. Ο Ν. 4014/2011(ΦΕΚ209/Α/2011) «Περιβαλλοντική Αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος», όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.
2. Ο Ν. 4685/2020 (ΦΕΚ 92/Α/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.
3. Η Υ.Α 167563/ΕΥΠΕ/2013 (ΦΕΚ 964/Β/19-04-2013) «Εξειδίκευση των διαδικασιών και των ειδικότερων κριτηρίων περιβαλλοντικής αδειοδότησης των έργων και δραστηριοτήτων των άρθρων 3,4,5,6 και 7 του Ν. 4014/2011, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 2 παράγραφος 13 αυτού, των ειδικών εντύπων των ανωτέρω διαδικασιών, καθώς και κάθε άλλου σχετικού με τις διαδικασίες αυτές θέματος.»
4. Η Κ.Υ.Α. 170225/2014 (ΦΕΚ 135/Β/2014) «Εξειδίκευση των περιεχομένων των φακέλων περιβαλλοντικής αδειοδότησης έργων και δραστηριοτήτων της Κατηγορίας Α΄ της απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής με αρ. 1958/2012 (Β΄ 21) όπως ισχύει, σύμφωνα με το άρθρο 11 του ν. 4014/2011 (Α΄ 209), καθώς και κάθε άλλης σχετικής λεπτομέρειας.» όπως τροποποιήθηκε με την ΚΥΑ 1915/2018 (ΦΕΚ 304/Β/2-02-2018) και την ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/143898/9866/2024 (ΦΕΚ 7322/Β/31-12-2024)
5. Η Κ.Υ.Α. 1649/45/2014 (ΦΕΚ45/Β/45-01-2014) «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), σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 19 παράγραφος 9 του ν. 4014/2011 (ΦΕΚ Α΄209), καθώς και κάθε άλλης σχετικής λεπτομέρειας.
6. Η Υ.Α. με αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/17185/1069/2022 (ΦΕΚ 841/Β/24-02-2022) Τροποποίηση και κωδικοποίηση της υπό στοιχεία ΔΙΠΑ/οικ.37674/27-7-2016 υπουργικής απόφασης «Τροποποίηση και κωδικοποίηση της υπουργικής απόφασης 1958/2012 - Κατάταξη δημοσίων και ιδιωτικών έργων και

δραστηριοτήτων σε κατηγορίες και υποκατηγορίες σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 1 του ν. 4014/21.9.2011 (Α' 209), όπως αυτή έχει τροποποιηθεί και ισχύει» (Β' 2471).

7. Η Υ.Α. 42284/13.10.2017 (ΦΕΚ 260/ΑΠΠ/8-11-2017) «Έγκριση αναθεώρησης του Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου της Περιφέρειας Κρήτης και έγκριση της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού.»
8. Η με αριθμ. 16027 /10-122009 Απόφαση Νομάρχη Χανίων «Αναγνώριση αγροτικής οδού στην εκτός σχεδίου θέση «Άπτερα Παρηγοριάς» Δ.Δ. Δαράτσου Δ. Νέας Κυδωνιάς ως προϋφιστάμενης του 1923»
9. Η με αρ. πρωτ. 3587/09-01-2025 Απόφαση Γεν. Δ/ντριας Χωροταξικής Περιβαλλοντικής και Αγροτικής Πολιτικής της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης «Τροποποίηση της με αρ. πρ. 4451/27-12-2018 Απόφασης Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων που αφορά το ξενοδοχείο με την επωνυμία «DOMES ZEEN CHANIA» (πρώην «CASA COOK») κατηγορίας 5* που βρίσκεται στη Δ. Ε. Νέας Κυδωνιάς, Δ. Χανίων, Π. Ε. Χανίων, ιδιοκτησίας «ΔΟΜΕΣ ΚΡΗΤΗΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», λόγω αναβάθμισης κοινοχρήστων χώρων, αύξησης κλινών από 232 σε 260 χωρίς αύξηση του γηπέδου και προσθήκη κολυμβητικών δεξαμενών
10. Η με αρ. πρωτ. ΚΡ 3537/10-11-2025 Υπαγωγή σε Πρότυπες Περιβαλλοντικές Δεσμεύσεις του έργου «Ανέγερση Κύριου Ξενοδοχειακού Καταλύματος της ΔΟΜΕΣ ΚΡΗΤΗΣ 2 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. , κατηγορίας 5* και συνολικής δυναμικότητας 99 κλινών, στην θέση Βαθύ Λάκκος ή Πετροκοπιό ή Απτερα, εκτός ορίων οικισμού στο Δήμο Χανίων της Δ.Ε. Χανίων της Π.Ε. Χανίων της Περιφέρειας Κρήτης
11. Η με α/α πράξης 1819238/5-03-2026 Οικοδομική άδεια (ΑΔΑ: 965946Ψ842-Ι45) και η με α/α πράξης 1424030/05-05-2025 Βεβαίωση όρων δόμησης
12. Η με αρ. πρωτ. 13238/04-09-2025 Βεβαίωση ύπαρξης αγωγού ακαθάρτων της ΔΕΥΑΧ
13. Το με αρ. πρωτ. 1965/13-05-2026 έγγραφο της ΔΙΠΕΧΩΣΧΕ Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης με το οποίο τίθεται σε διαβούλευση η ΜΠΕ (αρ. πρωτ. 169878/15-05-2026 Περιφέρεια Κρήτης).
14. Το με αρ. πρωτ. 188030/28-05-2026 έγγραφο του Περιφερειακού Συμβουλίου με το οποίο ζητείται η έκφραση απόψεων από την Υπηρεσία μας στην Επιτροπή Περιβάλλοντος και Χωροταξίας Περιφέρειας Κρήτης.

1. Σύντομη περιγραφή του έργου (πηγή: ΜΠΕ)

Αντικείμενο της εξεταζόμενης Μελέτης είναι η κατασκευή και λειτουργία ενός Ξενοδοχειακού Συγκροτήματος κατηγορίας πέντε αστέρων, δυναμικότητας 212 κλινών, οργανωμένου σε 14 (δεκατέσσερις) κτηριακούς όγκους σε συνολική έκταση 30.417,40τ.μ., εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός οικισμού στη θέση "Βαθύς Λάκκος ή Πετροκοπιό ή Απτερα", Δημοτικής Κοινότητας Δαράτσου, της Δημοτικής Ενότητας Νέας Κυδωνιάς του Δήμου Χανίων. Τα κτήρια τοποθετούνται σε αμφιθεατρική διάταξη και φιλοξενούν τα δωμάτια και τις κοινόχρηστες λειτουργίες σε ισόγεια και υπόγεια. Αποτελούν ενιαίο κτηριακό σύνολο, που δεν ξεπερνά το ύψος της κορυφογραμμής του λόφου.

Πιο αναλυτικά, το συγκρότημα οργανώνεται σε 10 κτήρια δωματίων που ακολουθούν τη φυσική μορφολογία του εδάφους, στο κτήριο υποδοχής του ξενοδοχείου, το οποίο χωροθετείται στην είσοδο του γηπέδου, και στα δύο εστιατόρια (buffet και à la carte) τα οποία μαζί με την κεντρική πισίνα και τέσσερις χώρους αναψυχής χωροθετούνται κατά μήκος του παραλιακού μετώπου, στο κατώτερο τμήμα του γηπέδου. Οι βοηθητικοί χώροι βρίσκονται στα υπόγεια των κοινόχρηστων κτηρίων.

Συνολικά προτείνονται 107 δωμάτια με 212 κλίνες, ήτοι δύο (2) μονόκλινα δωμάτια και εκατό πέντε (105) δίκλινα δωμάτια.

Πιο συγκεκριμένα, θα κατασκευασθούν εξήντα εννιά (69) δίκλινα με ιδιωτικές πισίνες στις βεράντες της βόρειας πλευράς με θέα προς τη θάλασσα, είκοσι τέσσερα (24) δίκλινα με ιδιωτικές πισίνες στις αυλές της νότιας πλευράς και επτά (7) δίκλινα με δεξαμενές υδρομασάζ στα δώματα κτηρίων της βόρειας πλευράς με θέα προς τη θάλασσα. Τα πέντε (5) δίκλινα στη νότια πλευρά είναι με προδιαγραφές για ΑΜΕΑ.

Το γεωτεμάχιο εμπίπτει κατά τμήμα, εμβαδού 2.313,22τ.μ., εντός της ζώνης παραλίας και το υπόλοιπο τμήμα βρίσκεται εκτός της ζώνης παραλίας και έχει εμβαδόν 28.104,18 τ.μ.

Με βάση τη συνολική πραγματοποιούμενη δόμηση (5.328,75 m²), η συνολική απαίτηση για παραχώρηση ανέρχεται σε 1.328,75 τ.μ., από την οποία γίνεται πραγματική παραχώρηση σε κοινή χρήση εμβαδού 344,18 τ.μ. στο ανατολικό όριο του γηπέδου και μετατροπή παραχώρησης σε υποχρέωση καταβολής χρηματικού ποσού εμβαδού 984,57 τ.μ. Στη Ζώνη των 50 μέτρων από τον αιγιαλό υπάρχει υφιστάμενο κτήριο, το οποίο θα κατεδαφιστεί. Η είσοδος-έξοδος στη μονάδα θα γίνεται μέσω τριών σημείων της οδού Απτέρων (αρ. πρωτ. 44843 /08-08-2025 Τεχνικής Υπηρεσίας Δήμου Χανίων).



Εικόνα 1. Γήπεδο της υπό εξέταση ΜΠΕ (αριστερά, κόκκινη γραμμή) και υφιστάμενη ξενοδοχειακή μονάδα DOMES ZEEN CHANIA (260 κλινών).

Για το εν λόγω γήπεδο είχε ήδη υπαχθεί σε Πρότυπες Περιβαλλοντικές Δεσμεύσεις ξενοδοχειακό συγκρότημα 99 κλινών, ως έργο Β κατηγορίας, από την Περιφερειακή Υπηρεσία Τουρισμού (Π.Υ.Τ.) Κρήτης του Υπουργείου Τουρισμού και έχει εκδοθεί άδεια δόμησης (σχετ. 10-11).

2. Χωροταξικές ρυθμίσεις περιοχής

Στο αναθεωρημένο Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Κρήτης η θέση του γηπέδου εμπίπτει στις παράκτιες ζώνης αστικής τουριστικής ανάπτυξης και ποιοτικής/ περιβαλλοντικής αναβάθμισης, όπου τίθενται η ελάχιστη έκταση των 20 στρεμμάτων για την ανέγερση μεμονωμένων τουριστικών εγκαταστάσεων και μέγιστη πυκνότητα κλινών τις 8 κλίνες ανά στρέμμα για τις τουριστικές μονάδες 5*.

Το ακίνητο, σύμφωνα με τη βεβαίωση χρήσης γης της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Χανίων βρίσκεται:

“- εκτός του εγκεκριμένου ΓΠΣ του Ν. 1337/1983 «Έγκριση του γενικού πολεοδομικού σχεδίου του δήμου Χανίων και της κοινότητας Σούδας και τμημάτων των δήμων Μουρνιών, Νέας Κυδωνίας και κοινοτήτων Νεροκούρου, Περιβολίων, Βαμβακόπουλου του πολεοδομικού συγκροτήματος Χανίων (Ν. Χανίων)» (ΦΕΚ 558/Δ/03-08-1988 και αναδημοσίευση (ΦΕΚ 620/Δ/01-07-1992), όπως τα όρια του προσδιορίζονται με κόκκινη γραμμή στους χάρτες Π1.11,

- εκτός Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) του άρθρου 29 του Ν.1337/1983 (33Α').

- εκτός Προστατευόμενων Περιοχών Natura 2000 (ΦΕΚ 60/Α/31-03-2011), όπως τροποποιήθηκε με την ΚΥΑ 50743/11-12-2017 (ΦΕΚ 4432/Β/15-12-2017),

- εκτός Μικρών νησιωτικών υγροτόπων (ΦΕΚ 229/ΑΑΠ/19-06-2012)

- και με βάση το άρθρο 34 του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/09-12-2020) επιτρέπεται η χρήση τουριστικών εγκαταστάσεων”.

Η εν λόγω βεβαίωση χρήσης γης δεν αποτελεί βεβαίωση αρτιότητας και οικοδομησιμότητας του γηπέδου.

Στην περιοχή, και συγκεκριμένα στην έκταση που βρίσκεται απέναντι από το υπό εξέταση γήπεδο, βρίσκεται υφιστάμενη ξενοδοχειακή μονάδα του φορέα «ΔΟΜΕΣ ΚΡΗΤΗΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», η οποία έχει πρόσφατα τροποποιήσει περιβαλλοντικούς όρους με τη σχετική (9), λόγω αύξησης κλινών (συνολικά 260) και αλλαγής ιδιοκτησίας

Για την οικοδομησιμότητα του γηπέδου της εγκατάστασης το Τοπογραφικό Διάγραμμα του Τοπογράφου Χαράλαμπου Ακρίβα επικαλείται το ελάχιστο πρόσωπο των 25μ σε αγροτική οδό, που αναγνωρίστηκε ως προϋφιστάμενη του 1923 με τη σχετική (8) Απόφαση Νομάρχη Χανίων.

3. Παρατηρήσεις

i.

Για τη μονάδα αυτή η εταιρεία είχε υποβάλει στην Περιφερειακή Υπηρεσία Τουρισμού Κρήτης δήλωση υπαγωγής σε Πρότυπες Περιβαλλοντικές Δεσμεύσεις (Π.Π.Δ) για 99 κλίνες, για τις οποίες είχε εκδοθεί και η σχετική (10) πράξη υπαγωγής. Εν συνεχεία η εταιρεία κατέθεσε και Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων στην Αποκεντρωμένη Διοίκηση Κρήτης για το σύνολο του προγραμματιζόμενου έργου, δηλαδή 212 κλίνες. Κατά την τρέχουσα χρονική στιγμή διαπιστώνεται ότι έχουν ήδη ξεκινήσει οι οικοδομικές εργασίες. Η εν λόγω πρακτική, η οποία σημειωτέον έχει ακολουθηθεί και για την υφιστάμενη μονάδα 260 κλινών στο απέναντι γήπεδο (Εικόνα 1), θεωρώντας ότι έτσι επιταχύνεται η αδειοδότηση και κατ' επέκταση η κατασκευή του έργου, δεν θα πρέπει να ενθαρρύνεται ούτε από τους μελετητές ούτε από τους συναρμόδιους φορείς, καθώς η εν λόγω τακτική δεν επιτρέπει την αξιολόγηση των επιπτώσεων του συνόλου του έργου εξ αρχής και καθιστά τη δημόσια διαβούλευση τυπική διαδικασία.

Επομένως, δεδομένου ότι το έργο είναι σε εξέλιξη κρίνεται **απαραίτητο** η αδειοδοτούσα αρχή να ζητήσει στην ΜΠΕ να συμπεριληφθεί αντίστοιχο κεφάλαιο και για την ως τώρα συμμόρφωση με τις περιβαλλοντικές υποχρεώσεις του, όπως αντίστοιχη υποχρέωση υπάρχει στις περιπτώσεις τροποποίησης των έργων.

- ii. Η νομολογία του ΣΤΕ έχει κρίνει σε σειρά περιπτώσεων ότι αποφάσεις Νομάρχη περί αναγνώρισης οδών ως προϋφιστάμενων του 1923 είναι ανίσχυρες ή ακυρωτέες ως αναρμοδίως εκδοθείσες (ενδεικτικά 848/2018 απόφαση ΣΤΕ).

Το Συμβούλιο Επικρατείας έχει κρίνει ότι η σχετική αρμοδιότητα πρέπει να ασκείται με πράξη του αρμόδιου για τον πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό κρατικού οργάνου, και σε περιοχές που θεωρούνται ως ευαίσθητες ως προς το φυσικό περιβάλλον (π.χ. 500 μ από τη θάλασσα, ΣΤΕ 1942/2023), η αναγνώριση πρέπει να γίνεται με προεδρικό διάταγμα.

Η Υπηρεσία μας επισημαίνει ότι η οικοδομησιμότητα του γηπέδου φαίνεται να συνδέεται με την αναγνώριση της εν λόγω οδού και, ως εκ τούτου, το ζήτημα χρήζει ειδικής αξιολόγησης από τις καθ' ύλην αρμόδιες υπηρεσίες, λαμβανομένης υπόψη της σχετικής νομολογίας του ΣΤΕ.

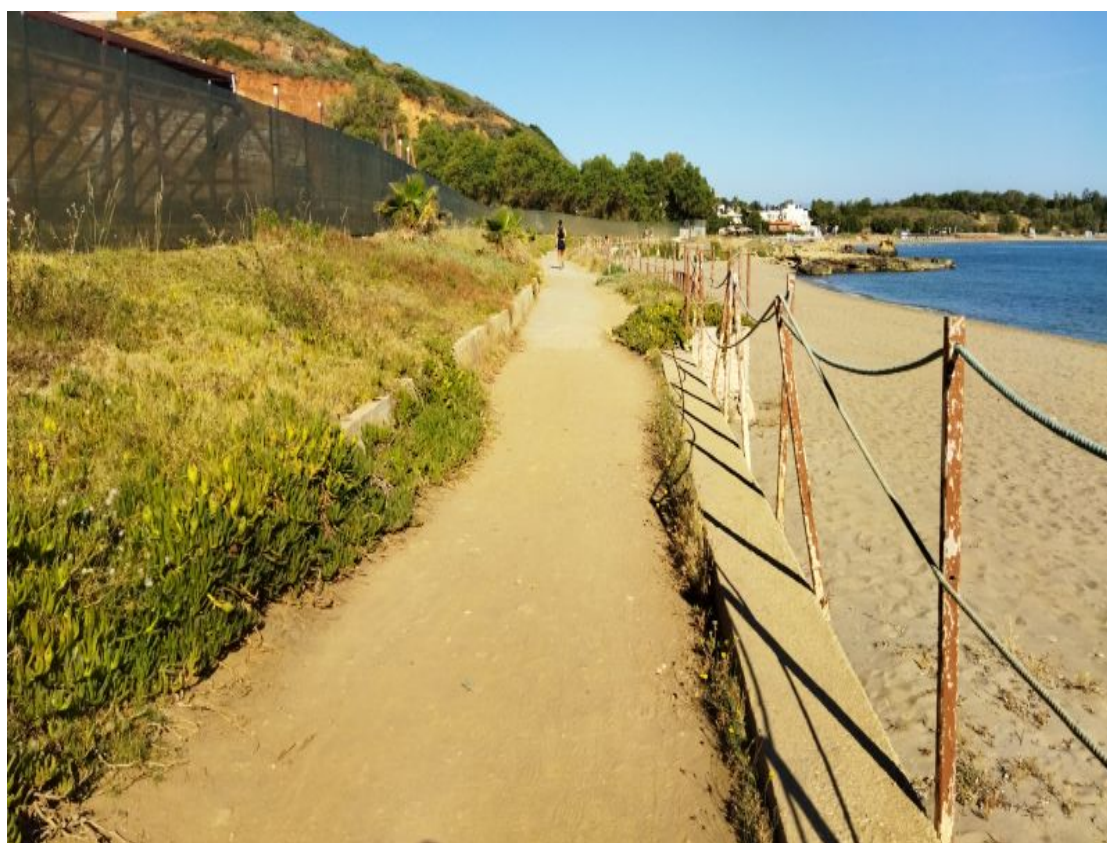
Σημειώνεται τέλος ότι το υφιστάμενο ξενοδοχειακό συγκρότημα (DOMES ZEEN CHANIA), που βρίσκεται απέναντι από την υπό εξέταση έκταση της ΜΠΕ, είχε λάβει βεβαίωση αρτιότητας και οικοδομησιμότητας, έπειτα από συνένωση με γεωτεμάχιο που είχε πρόσωπο σε οδό των ανταλλάξιμων της περιοχής και όχι λόγω του προσώπου στην οδό της σχετικής (8) Απόφασης.

- iii. Η Υπηρεσία μας θα ήθελε επίσης να επισημάνει την έλλειψη αναφοράς στο Κεφάλαιο 5 της Μ.Π.Ε. σχετικά με την ύπαρξη ή μη θεσμοθετημένων χωρικών δεσμεύσεων στη θέση του έργου, όπως προβλέπεται από τη σχετική (4) Υ.Α. και ειδικότερα από την παρ. 5.2 του Παραρτήματος 2 αυτής. Η μόνη αναφορά που περιλαμβάνεται στη μελέτη είναι ότι το γήπεδο βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως, χωρίς ωστόσο να εξετάζεται εάν υφίστανται χωρικές κατευθύνσεις, περιορισμοί ή δεσμεύσεις που απορρέουν από τον υπερκείμενο χωρικό σχεδιασμό και ειδικότερα από το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Χανίων (ΦΕΚ 558/Δ/1988), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι στον χάρτη Π.1.3.2 της αναδημοσίευσης του Γ.Π.Σ. (ΦΕΚ 620/Δ/1992), η περιοχή που εφάπτεται βόρεια της Πολεοδομικής Ενότητας Παρηγοριάς Νέας Κυδωνίας χαρακτηρίζεται ως «Περιαστικό Πράσινο». Η Μ.Π.Ε. δεν εξετάζει εάν και κατά πόσον ο εν λόγω χαρακτηρισμός επηρεάζει τη θέση του έργου ή δημιουργεί ειδικές χωρικές κατευθύνσεις και περιορισμούς που θα έπρεπε να ληφθούν υπόψη κατά την αξιολόγηση της συμβατότητας του έργου με τον ισχύοντα χωρικό σχεδιασμό.

- iv. Παρ' ότι για τον χαρακτήρα της έκτασης (μη δασικό) η ΜΠΕ επικαλείται το με αρ. πρωτ. 2617/05-07-2022 έγγραφο της Δ/σης Δασών Χανίων, αυτό δεν έχει συμπεριληφθεί στις εγκρίσεις που έχουν αναρτηθεί στο Ηλεκτρονικό Περιβαλλοντικό Μητρώο και θα πρέπει να ζητηθεί από την περιβαλλοντικά αδειοδοτούσα αρχή.



Φωτ. 1. Εκσκαφές για την ανέγερση της νέας ξενοδοχειακής μονάδας



Φωτ. 2. Παραλιακό μέτωπο βόρεια του ξενοδοχείου με κοινόχρηστο χαρακτήρα (εν μέρει εντός αιγιαλού και εντός γραμμής παραλίας)

- v. Στην παρούσα φάση η έκταση έμπροσθεν της γραμμής παραλίας (ΦΕΚ 392/Δ/2017) διατηρεί δημόσιο χαρακτήρα και αποτελεί τη συνέχεια του παραλιακού μετώπου μεταξύ Κλαδισού και Χρυσής Ακτής, μία από τις λίγες περιπατητικές διαδρομές για τους μόνιμους κατοίκους των Χανίων. Ο χαρακτήρας αυτός κρίνεται σημαντικό να διατηρηθεί, ανεξάρτητα του αν έχει συντελεστεί απαλλοτρίωση ή όχι. Στη λογική αυτή θα μπορούσε η παραχώρηση 1.328,75 τ.μ. σε κοινή χρήση να γίνει από τη μεριά της παραλίας (αντί της καταβολής χρηματικού ποσού). Για παρεμβάσεις ανάπλασης του παραλιακού μετώπου (εκτός της ιδιοκτησίας) θα πρέπει να προηγηθεί ΜΠΕ ως έργο του Πίνακα 3, α.α. 9α της σχετικής (6) Υ.Α. και οι προβλεπόμενες εγκρίσεις από την Κτηματική Υπηρεσία.
- vi. Παρ' ότι δεν αναφέρεται κάτι στην ΜΠΕ, η αμμώδης παραλία βόρεια της ιδιοκτησίας αποτελεί περιοχή ωτοκίας της θαλάσσιας χελώνας *Caretta caretta*, όπως οι περισσότερες παραλίες του Κόλπου Χανίων, και επομένως θα πρέπει να ληφθούν συγκεκριμένα μέτρα και όροι για την ελαχιστοποίηση της φωτορύπανσης από τον εξωτερικό φωτισμό, για τη μείωση της ηχορύπανσης και για τη ρύθμιση τυχόν δραστηριοτήτων απλής χρήσης του αιγιαλού, τόσο κατά τη φάση κατασκευής όσο και κατά τη λειτουργία της ξενοδοχειακής μονάδας (Φωτ. 3).



Φωτ. 3. Φωλιά θαλάσσιας χελώνας *Caretta caretta*

- vii. Καθώς η ξενοδοχειακή μονάδα κατασκευάζεται πλησίον του αστικού ιστού και σε μία περιοχή που το καλοκαίρι υπάρχει αυξημένη προσέλευση λουομένων, θα πρέπει ο φορέας του έργου να μεριμνήσει ώστε να καλύψει το σύνολο των αναγκών της σε θέσεις στάθμευσης, τόσο για τους πελάτες της όσο και για το προσωπικό. Στη ΜΠΕ αναφέρονται 21 θέσεις στάθμευσης με βάση τα στοιχεία δόμησης της ξενοδοχειακής μονάδας, ωστόσο η πράξη (π.χ. στο υφιστάμενο) έχει δείξει ότι οι απαιτήσεις σε στάθμευση θα είναι πολύ περισσότερες, που θα επιβαρύνουν το ήδη επιβαρυνόμενο οδικό δίκτυο της περιοχής. Επομένως, κρίνεται απαραίτητο η

περιβαλλοντικά αδειοδοτούσα αρχή να ζητήσει την προσθήκη θέσεων στάθμευσης που θα καλύπτουν το σύνολο των δωματίων και των εργαζομένων στο διάγραμμα κάλυψης.

- viii. Η εταιρεία ΔΟΜΕΣ 2 (ΑΦΜ 802460026), όσον αφορά την υπό εξέταση ξενοδοχειακή μονάδα, δεν είναι εγγεγραμμένη στο Ηλεκτρονικό Μητρώο Αποβλήτων βάσει του άρθρου 53 του Ν. 4819/2021. Εφόσον έχει υπαχθεί σε Π.Π.Δ. (επομένως εμπίπτει στο Κεφάλαιο Α του Ν. 4014/2011 όπως ισχύει) και έχει γίνει έναρξη οικοδομικών εργασιών, η εγκατάσταση θα πρέπει να εγγραφεί ώστε να υποβάλει ετήσια έκθεση αποβλήτων και για τη φάση κατασκευής (για το 2026), δηλαδή τα απόβλητα εκσκαφών - κατασκευών. Επισημαίνεται ότι η δραστηριότητα εμπίπτει και στις διατάξεις του άρθρου 20 του Ν. 4819/2021, όπως ισχύει, για τη διαχείριση των αποβλήτων τροφίμων.
 - ix. Προτείνεται στους όρους να συμπεριληφθεί η χρήση ψυκτικών θαλάμων για την προσωρινή αποθήκευση έως την αποκομιδή των σύμμεικτων απορριμμάτων. Η Μ.Π.Ε. προτείνει τα οργανικά υπολείμματα τροφών να υφίστανται κομποστοποίηση εντός της μονάδας, το οποίο πιθανόν να μην είναι ρεαλιστικό. Εναλλακτικά, μπορεί να πραγματοποιείται διαλογή στην πηγή για τα οργανικά απορρίμματα και χρήση του καφέ κάδου της ΔΕΔΙΣΑ ΑΕ.
 - x. Τα είδη φυτών (δέντρα, θάμνοι και αναρριχώμενα) που θα χρησιμοποιηθούν για τη φύτευση και τη διαμόρφωση των υπαίθριων χώρων να ανήκουν κατά προτεραιότητα στην ελληνική αυτοφυή χλωρίδα και να είναι προσαρμοσμένα στις εδαφοκλιματικές συνθήκες της περιοχής. Ιδιαίτερη προτεραιότητα να δοθεί σε είδη που απαντώνται φυσικά στα παράκτια οικοσυστήματα και συνάδουν με τη βλάστηση των αμμοθινών και της παράκτιας ζώνης. Η χρήση αλλόχθονων ειδών να περιοριστεί στο ελάχιστο δυνατό. Σε κάθε περίπτωση, τα είδη που θα επιλεγούν να μην περιλαμβάνονται στους καταλόγους χωροκατακτητικών ξενικών ειδών (invasive alien species) και να μην παρουσιάζουν κίνδυνο εξάπλωσης στο φυσικό περιβάλλον της περιοχής.
 - xi. Τέλος, **απαραίτητη** κρίνουμε τη διενέργεια προληπτικής περιβαλλοντικής επιθεώρησης βάσει της παρ. 2α του άρθρου 20 του Ν. 4014/2011 όπως ισχύει, από την περιβαλλοντικά αδειοδοτούσα αρχή, για την αξιολόγηση της επάρκειας των προτεινόμενων μέτρων από την ΜΠΕ.
11. Την εισήγηση της **κας Αγγελογιαννάκη Ελένη υπάλληλος Τμήματος Περιβάλλοντος Π.Ε. Χανίων.**
 12. **Τις απόψεις του Μαυράκη Νικήτα μελετητή του έργου.**
 13. Την εισήγηση της προεδρεύουσας Αντιπροέδρου της Επιτροπής **κας Μαρίας Βάρδα**, κατά την οποία μεταξύ άλλων ανέφερε: «**εισηγούμαι στην Επιτροπή την αναβολή έκφρασης άποψης επί της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ) του έργου: «Ανέγερση ξενοδοχείου, κατηγορίας πέντε αστέρων (5*), συνολικής δυναμικότητας 212 κλινών στη θέση Άπτερα, Δημοτικής Κοινότητας Δαράτσου, Δ.Ε. Νέας Κυδωνίας, Δήμου Χανίων, ΠΕ Χανίων», με φορέα έργου την εταιρία "ΔΟΜΕΣ ΚΡΗΤΗΣ 2 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ" για προκειμένου να διευθετηθούν και να συμπληρωθούν οι ελλείψεις που υπάρχουν στη μελέτη».**
 14. Τις απόψεις των μελών της Επιτροπής.
Ύστερα από διαλογική συζήτηση

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Αναβάλλει την έκφραση άποψης επί της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ) του έργου: «Ανέγερση ξενοδοχείου, κατηγορίας πέντε αστέρων (5*), συνολικής δυναμικότητας 212 κλινών στη θέση Άπτερα, Δημοτικής Κοινότητας

Δαράτσου, Δ.Ε. Νέας Κυδωνίας, Δήμου Χανίων, ΠΕ Χανίων», με φορέα έργου την εταιρία "ΔΟΜΕΣ ΚΡΗΤΗΣ 2 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ" προκειμένου να διευθετηθούν και να συμπληρωθούν οι ελλείψεις που υπάρχουν στη μελέτη, σύμφωνα και με όσα αναφέρονται στο σκεπτικό της παρούσας απόφασης

Αφού συντάχθηκε το παρόν υπογράφεται ως παρακάτω:
Ηράκλειο **26-06-2026**

**Η Προεδρεύουσα Αντιπρόεδρος της
Επιτροπής
Περιβάλλοντος και Χωροταξίας**

Τα Μέλη

**Μαρία Βάρδα
Περιφερειακή σύμβουλος**