Ministry of Digital Governance
Digitally signed by Ministry of Digital Governance
Date: 2026.10.08 14:13:29 EEST
Reason:
Location: Athens

2026.10.08 14:05:21
Ακριβές Αντίγραφο

Αρ Πρωτ:ΕΞΕ 364200/08-10-2026

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

Ταχ. Δ/νση :Πλατεία Ελευθερίας
Ταχ. Κώδικας :712 01
Πληροφορίες :Ελευθερία Χατζάκη
Τηλέφωνο :2810002232
e-mail :tyso@crete.gov.gr

**ΠΡΟΣ**: - Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας
Γεν. Δ/νση Περιβαλλοντικής Πολιτικής
Δ/νση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης
Τμήμα Δ

**ΚΟΙΝ.:**
- Γραφείο Περιφερειάρχη
- Αναπληρωτή Περιφερειάρχη Π.Κ.
- Αντιπεριφερειάρχη Π.Ε. Ηρακλείου
- Εκτελεστικό Γραμματέα Π.Κ.
- Ειδική Γραμματέα Π.Κ.
- Δήμο Βιάννου
-MYRINA VILLAGE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

**ΘΕΜΑ:** Διαβίβαση της αριθμ. **64/2026** απόφασης της Επιτροπής Περιβάλλοντος και Χωροταξίας

Σας διαβιβάζουμε για τις δικές σας ενέργειες, αντίγραφο της υπ' αριθ. **64/2026** απόφασης της Επιτροπής Περιβάλλοντος και Χωροταξίας **(πρακτικό Νο 10/01-10-2026)** που αφορά στην Έκφραση άποψης επί της **Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ)**, για το **ΕΣΧΑΣΕ της Στρατηγικής επένδυσης «ΡΗΑΕΑ - South Crete: Σχέδιο Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης»** στη θέση «Σκούρος» του Δήμου Βιάννου της Π.Ε. Ηρακλείου, Περιφέρειας Κρήτης, με φορέα υλοποίησης την «MYRINA VILLAGE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.».

**Η Προϊσταμένη του Τμήματος**

**Βαρδιάμπαση Νίκη**

**Εσωτερική Διανομή:**
- Δ/νση Περιβάλλοντος & Χωρικού Σχεδιασμού Π.Κ.

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

**ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ**
**ΑΔΑ:**

**Απόσπασμα Πρακτικού Νο 10/01-10-2026**
**Αριθμός Απόφασης 64/2026**

Στο Ηράκλειο σήμερα **Πέμπτη 01 Οκτωβρίου 2026** και ώρα **11:00** συνήλθε **με μικτό τρόπο** (δια ζώσης και με τηλεδιάσκεψη), σε συνεδρίαση η Επιτροπή Περιβάλλοντος και Χωροταξίας, (νέο κτίριο Περιφέρειας Κρήτης, ισόγειο, Μονής Καρδιωτίσσης αριθμ. 56), ύστερα από τη με αριθ. πρωτ.: **342531/23-09-2026** πρόσκληση **σε ορθή επανάληψη** του Προέδρου της.

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Ξυλούρης Νικόλαος | Αντιπεριφερειάρχης Περιβάλλοντος | Πρόεδρος της Επιτροπής |
| 2 | Ιερωνυμάκης Πρίαμος | περιφερειακός σύμβουλος | τακτικό μέλος |
| 3 | Μαράκη – Μπελαδάκη Ελένη | » » | » » |
| 4 | Σκουλάς Νικόλαος | » » | » » |
| 5 | Βάρδα Μαρία (μέσω τηλεδιάσκεψης) | » » | » » |
| 6 | Βρύσαλης Δημήτριος | » » | » » |
| 7 | Καρτσάκης Γεώργιος | » » | ως τακτικό μέλος |
| 8 | Χαριτάκη Μακράκη Χρυσάνθη (μέσω τηλεδιάσκεψης) | » » | » » |
| 9 | Δανέλλης Σπυρίδων | » » | » » |

**Από τη συνεδρίαση απουσίαζαν** τα τακτικά μέλη κ.κ. Αλεξάκης Γεώργιος, Τσουδερός Ευάγγελος και Χαιρετάκης Μιχαήλ.

**Στη συνεδρίαση παραβρέθηκαν** οι κ.κ. Κριτσωτάκης Μαρίνος προϊστάμενος Γενικής Διεύθυνσης Βιώσιμης Ανάπτυξης Π.Κ., Καγιαμπάκη Άννα προϊσταμένη Δ/νσης Περιβάλλοντος & Χωρικού Σχεδιασμού Π.Κ., Δαφνομήλη Δήμητρα προϊσταμένη τμήματος Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού της Δ/νσης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού, Καλογιαννάκης Νικόλαος προϊστάμενος τμήματος Χωρικού Σχεδιασμού Δ/νσης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού Π.Κ., Χατζηβασίλης Χαράλαμπος μελετητής (θέμα Β4), Σαββάκης Νικόλαος μελετητής (θέμα Β4), Μαρή Αικατερίνη ειδική σύμβουλος Αντιπεριφερειάρχη Περιβάλλοντος Π.Κ., Μαυράκη Στέλλα συνεργάτιδα Ευρωπαϊκού Έργου Transcend Π.Κ. και για την τήρηση των πρακτικών οι Βαρδιάμπαση Νίκη και Γιατρομανωλάκη Ευαγγελία, υπάλληλοι του Αυτοτελούς Τμήματος Συλλογικών Οργάνων ΠΚ.

**Συμμετείχαν μέσω τηλεδιάσκεψης** οι κ.κ. Ανδρουλάκης Ιωάννης Αντιπεριφερειάρχης ΠΕ Λασιθίου, Μενεγάκης Εμμανουήλ δήμαρχος Δήμου

Αγίου Νικολάου (θέμα Β4), Καμινογιαννάκης Νικόλαος πρόεδρος Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Αγίου Νικολάου (θέμα Β4), Αγγελάκης Κωσταντίνος προϊστάμενος Διεύθυνσης Μελετών Δήμου Αγίου Νικολάου (θέμα Β4), Τζανίδης Νικόλαος προϊστάμενος τμήματος Συγκοινωνιακών Έργων, Διεύθυνσης Τεχνικών Έργων ΠΕ Λασιθίου, Δρακωνάκη Ελένη προϊσταμένη τμήματος Περιβάλλοντος ΠΕ Λασιθίου, Βολάκη Ελευθερία, Τσαούσης Θοδωρής, Καϊμάκη Στέλλα και Κρεμαστιώτης Σωτήρης σύμβουλοι – συνεργάτες της εταιρίας «MYRINA VILLAGE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» (θέμα Α1),

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

**ΘΕΜΑ Α1ο:** Έκφραση άποψης επί της **Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ)**, για το **ΕΣΧΑΣΕ της Στρατηγικής επένδυσης «ΡΗΑΕΑ - South Crete: Σχέδιο Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης»** στη θέση «Σκούρος» του Δήμου Βιάννου της Π.Ε. Ηρακλείου, Περιφέρειας Κρήτης, με φορέα υλοποίησης την «MYRINA VILLAGE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.»

Η Επιτροπή Περιβάλλοντος και Χωροταξίας έχοντας υπόψη:

1. **Τις διατάξεις:**
   **α)** Του **Ν. 1650/1986**: «Για την προστασία του περιβάλλοντος»,
   **β)** Του **Ν. 2690/1999**: «Κύρωση του Κώδικα Διοικητικής Διαδικασίας και άλλες διατάξεις»,
   **γ)** Του **Ν. 4014/2011**: «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος»,
   **δ)** 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),
   **ε)** του **Ν. 5314/26 (ΦΕΚ 103 Α/29-06-2026):** «Κώδικας Τοπικής Αυτοδιοίκησης», **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. Τη με αριθμ. πρωτ.: **239593/06-07-2026** απόφαση του Περιφερειάρχη Κρήτης που αφορά στον **Ορισμό Αναπληρωτή Περιφερειάρχη και Αντιπεριφερειαρχών στην Περιφέρεια Κρήτης από 01-07-2026 έως και την 31-12-2026.**
4. Την αριθμ **73/2026** απόφαση Περιφερειακού Συμβουλίου (πρακτικό Ν° 17/20-07-2026), που αφορά στη **Σύσταση επιτροπής Περιβάλλοντος & Χωροταξίας Περιφέρειας Κρήτης και μεταβίβαση αρμοδιοτήτων του Περιφερειακού Συμβουλίου προς την Επιτροπή,** για τη δεύτερη θητεία της τρέχουσας περιφερειακής περιόδου (2024-2028) και συγκεκριμένα από 01-07-2026 έως 31/12/2028, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 130 και 135 έως 137 του Ν. 5314/2026 «Κώδικας Τοπικής Αυτοδιοίκησης»
5. Την αριθμ **76/2026** απόφαση Περιφερειακού Συμβουλίου (πρακτικό Ν° 18/27-08-2026), που αφορά στη **Διόρθωση - συμπλήρωση της απόφασης 73/26 (πρακτικό Ν° 17/20-07-2026) Περιφερειακού Συμβουλίου που αφορά στη Σύσταση επιτροπής Περιβάλλοντος & Χωροταξίας Περιφέρειας Κρήτης και μεταβίβαση αρμοδιοτήτων του Περιφερειακού Συμβουλίου προς την**

**Επιτροπή**, για τη δεύτερη θητεία της τρέχουσας περιφερειακής περιόδου (2024-2028) και συγκεκριμένα από 01/07/2026 έως 31/12/2028, ως προς τα αναπληρωματικά μέλη του πρακτικού εκλογής μελών της επιτροπής, σε συμμόρφωση με την αριθμ. 7/2026 (πρακτικό 7/05-08-2026) σε ορθή επανάληψη απόφαση της επιτροπής του άρθρου 18 Ν. 2218/1994 τοπικής αρμοδιότητας Ηρακλείου – Λασιθίου.

6. Τη με αριθμ. πρωτ.: **30/20-08-2026** απόφαση σε ορθή επανάληψη της Επιτροπής του άρθρου 18 του άρθρου 18 του ν. 2218/1994 και τη με αριθμ. πρωτ**.: 7638/01-09-2026** απόφαση της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης που αφορά στον **Έλεγχο νομιμότητας της αριθμ. 76/2026 απόφασης του Περιφερειακού Συμβουλίου της Περιφέρειας Κρήτης.**
7. Τη με αριθμ. πρωτ.: **314213/02-9-2026** απόφαση Περιφερειάρχη που αφορά τη συγκρότηση Επιτροπής Περιβάλλοντος και Χωροταξίας ΠΚ, για τη δεύτερη θητεία της αυτοδιοικητικής περιόδου 2024-2028.
8. Την αριθμ. **42/2026** απόφαση της Επιτροπής Περιβάλλοντος και Χωροταξίας (πρακτικό Ν° 8/10-09-2026), που αφορά στην **Εκλογή Αντιπροέδρου της Επιτροπής Περιβάλλοντος και Χωροταξίας ΠΚ,** για τη δεύτερη θητεία της τρέχουσας περιφερειακής περιόδου (2024-2028) και συγκεκριμένα από 01/07/2026 και έως 31/12/2028, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 130 και 135 παράγραφος 5 του Ν. 5314/26 (ΦΕΚ 103 Α/29-06-2026): Κώδικας Τοπικής Αυτοδιοίκησης.
9. Το με αριθμ. πρωτ.: **ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/86231/6008/27-07-2026** έγγραφο του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Γενική Δ/νση Περιβαλλοντικής Πολιτικής, Δ/νση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης (Τμήμα Δ), με θέμα: Διαβίβαση της Στρατηγικής Μέλετης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) που αφορά το «Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) **«PHĀEA - South Crete: Σχέδιο Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης» στη θέση «Σκούρος» του Δήμου Βιάννου της Π.Ε. Ηρακλείου, Περιφέρειας Κρήτης, με φορέα υλοποίησης την «MYRINA VILLAGE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.».**
10. Το από **05-08-2026** έγγραφο της εταιρίας **MYRINA VILLAGE ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.** με θέμα: Δημόσια Διαβούλευση ΣΜΠΕ για το ΕΣΧΑΣΕ της Στρατηγικής Επένδυσης **«PHĀEA - South Crete: Σχέδιο Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης» του επενδυτικού φορέα υλοποίησης την «MYRINA VILLAGE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.»**
11. Το με αριθμ. πρωτ.: **68216/06-08-2026** έγγραφο του Υπουργείου Ανάπτυξης, Γενική Γραμματεία Ιδιωτικών Επενδύσεων Δ/νση Αδειοδοτήσεων Τμήμα ΕΣΧΑΣΕ με θέμα: Ανακοίνωση Δημοσιοποίησης της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) που αφορά στο ΕΣΧΑΣΕ της Στρατηγικής επένδυσης **«PHĀEA - South Crete: Σχέδιο Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης» στη θέση «Σκούρος» του Δήμου Βιάννου της Π.Ε. Ηρακλείου, Περιφέρειας Κρήτης, με φορέα υλοποίησης την «MYRINA VILLAGE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.»**
12. Τη με αριθμ. απόφαση **56/2026** απόφασης της Επιτροπής Περιβάλλοντος και Χωροταξίας **(πρακτικό Νο 09/24-09-2026)** που αφορά **στην αναβολή** Έκφραση άποψης επί της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ), για το έργο: **«ΕΣΧΑΣΕ της Στρατηγικής επένδυσης «PHĀEA - South Crete: Σχέδιο Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης»** στη θέση «Σκούρος» του Δήμου Βιάννου της Π.Ε. Ηρακλείου, Περιφέρειας Κρήτης, με φορέα υλοποίησης την «MYRINA VILLAGE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.».
13. Το με αρ. πρωτ. **352863/30-09-2026** έγγραφο της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος & Χωρικού Σχεδιασμού Π.Κ., στο οποίο αναφέρονται τα παρακάτω:

Σχετικά:
1. Το με αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/86231/6008/27-07-2026 (ΔΙΠΕΧΩΣ 273021/31-07-2026) έγγραφο της ΔΙΠΑ του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με το οποίο διαβιβάστηκε η ΣΜΠΕ του θέματος.
2. Η Κ.Υ.Α. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ. 107017/2006 (ΦΕΚ 1225 Β΄/5-9-2006) «Εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2001/42/ΕΚ "σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων" του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Ιουνίου 2001», όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
3. Η υπ' αρ. 625/2011 (ΦΕΚ 54/ΑΑΠ/30-03-2011) Απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης «Έγκριση του Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) Δήμου Βιάννου του Νομού Ηρακλείου».
4. Το Π.Δ. Πολεοδομία – Διατάγματα-5/1987 (ΦΕΚ 166/Δ/06-03-1987) «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης».
5. Το Π.Δ. 59/2018 (ΦΕΚ 114/Α/20-06-2018) «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης».
6. Ο Νόμος 5306/2026 (ΦΕΚ Α 88/08-06-2026) Κύρωση Κώδικα Χωροταξίας Πολεοδομίας «Νικόλαος Ταγαράς».
7. Η Υ.Α. 4228/2017 (ΦΕΚ 260/ΑΑΠ/09-11-2017) Έγκριση αναθεώρησης του Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου της Περιφέρειας Κρήτης και έγκριση της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού.
8. Την Κ.Υ.Α. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/89997/3071 (ΦΕΚ 658/Δ/07-08--2026) Έγκριση Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Τουρισμό και περιβαλλοντική έγκριση αυτού.
9. Η Υ.Α. 34495/07 «Έγκριση γενικών κατευθύνσεων ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδομικής δραστηριότητας (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.) ιδιοκτητών γης στην εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός οικισμών προϋφισταμένων του έτους 1923 καθώς και εκτός οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκων περιοχή στο Νομό Ηρακλείου.

## Α. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΤΟ ΕΡΓΟ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗ ΣΠΜΕ

Η υποβληθείσα Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) αφορά το Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ), για την υλοποίηση του Επενδυτικού Σχεδίου «PHĀEA - South Crete: Σχέδιο Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης», συνολικής έκτασης περίπου 155 στρ. στη θέση «Σκούρος» του Δήμου Βιάννου, πλησίον του Καστρίου και του Κερατόκαμπου (*Εικόνες 1 και 2*).




***Εικόνα 1.*** *Περιοχή προτεινόμενης επένδυσης (Πηγή: Google Earth).*



***Εικόνα 2.*** Αεροφωτογραφία παραλίας «Σκούρου» και των ακινήτων (ΣΜΠΕ έργου).

Αναλυτικότερα στο προς ανάπτυξη συνολικό ακίνητο προβλέπεται η δημιουργία:

- Κτιρίων διαμονής ξενοδοχείου 5 αστέρων, περίπου 140 δωματίων και μέχρι 370 κλινών.
- 30 Τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών μέχρι 208 κλινών.
- Κτιριακών εγκαταστάσεων και υποδομών, που θα περιλαμβάνουν, ενδεικτικά, αίθουσα πολλαπλών χρήσεων, χώρο εστίασης (all day εστιατόριο), χώρους υποδοχής, κοινόχρηστη κολυμβητική δεξαμενή, καθώς και τους απαραίτητους υποστηρικτικούς χώρους εύρυθμης λειτουργίας του ξενοδοχείου.
- Κέντρου Αναζωογόνησης (Wellness and Fitness Spa).
- 2 παραλιακών εστιατορίων, με δυνατότητα ένταξης λειτουργίας beach bar στο ένα εξ αυτών, για την εξυπηρέτηση των επισκεπτών της παραλίας.
- Μιας πλωτής εξέδρας και μιας προβλήτας.

**Στον φάκελο της ΣΜΠΕ συμπεριλαμβάνονται επίσης:**

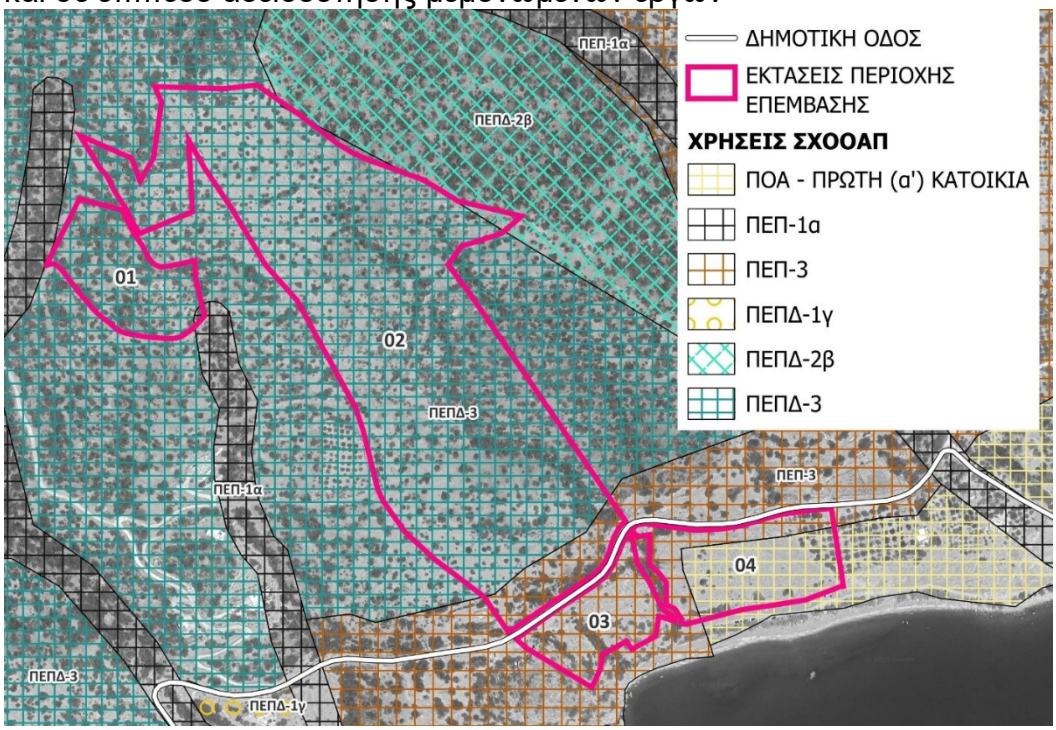
- Παράρτημα Α, Έγγραφα
- Παράρτημα Β, Πολεοδομική Μελέτη του ΕΣΧΑΣΕ της εταιρείας SUPCO Ε.Ε. συμπεριλαμβανομένου του χάρτη της πολεοδομικής Πρότασης
- Παράρτημα Γ, Υδραυλική Μελέτη για την Οριοθέτηση των Ρεμάτων εντός του ακινήτου
- Παράρτημα Δ, Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας

- Παράρτημα Ε, Τοπογραφικό Διάγραμμα του Συγκροτήματος
- Παράρτημα ΣΤ, Φωτογραφική Τεκμηρίωση της περιοχής του έργου

Η μελέτη εξετάζει και συγκρίνει τέσσερα (4) εναλλακτικά σενάρια χωρικής ανάπτυξης. Η Επιλογή του Σεναρίου 3 (Βέλτιστη Λύση) υιοθετεί το εργαλείο ΕΣΧΑΣΕ διασφαλίζοντας ολιστικό σχεδιασμό, διαφάνεια, ενιαία αδειοδότηση και αυστηρή περιβαλλοντική παρακολούθηση μέσω ΣΜΠΕ, εφαρμόζει αυτοπεριορισμό στη δόμηση: Ο Συντελεστής Δόμησης (Σ.Δ.) ορίζεται στο 0,12 (μειωμένος κατά 40% έναντι του νόμου) και η πυκνότητα κλινών περιορίζεται σε μόλις 3,7 κλίνες/στρέμμα (λιγότερο από το μισό του ορίου των 8 κλινών/στρέμμα του Περιφερειακού Χωροταξικού). Επιπλέον επιτυγχάνει την απόλυτη ισορροπία μεταξύ οικονομικής βιωσιμότητας της επένδυσης και ήπιας, προστατευτικής παρέμβασης στο φυσικό και πολιτιστικό τοπίο της Νότιας Κρήτης.

**Β. ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ**

Στην περιοχή του Δήμου Βιάννου είναι σε ισχύ η υπ' αρ. 625/2011 Απόφαση (ΦΕΚ 54/ΑΑΠ/30-03-2011 «Έγκριση Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) Δήμου Βιάννου Νομού Ηρακλείου», της οποίας οι ρυθμίσεις δεσμεύουν τόσο σε επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού, όσο και σε επίπεδο αδειοδότησης μεμονωμένων έργων




***Εικόνα 3.*** Εκτάσεις περιοχής επέμβασης, δημοτική οδός και χρήσεις ΣΧΟΟΑΠ.

Σύμφωνα με το προαναφερθέν ΣΧΟΟΑΠ, η εδαφική έκταση συνολικής επιφάνειας 155.191,81 τ.μ, εμπίπτει στις παρακάτω περιοχές:

• επιφάνεια 119.612,28τ.μ. του ακινήτου **εμπίπτει σε περιοχή που καθορίζεται ως περιοχή Τουρισμού – Αναψυχής (ΠΕΠΔ3),** με τα 12.978,46 τ.μ. εξ αυτών εντός της έκτασης 01 και τα υπόλοιπα 106.633,82 τ.μ. εντός της έκτασης 02.

• επιφάνεια 22.722,92 τ.μ. **εμπίπτει σε περιοχή προστασίας αρχαιολογικών χώρων (ΠΕΠ3),** χωρίς ωστόσο να είναι απαγορευτική σε αυτήν η δόμηση, η οποία, σύμφωνα με το ΣΧΟΟΑΠ, ακολουθεί κατά γενικό κανόνα τις χρήσεις γης και όρους δόμησης της περιοχής στην οποία εντάσσεται το ακίνητο (εν προκειμένω της ΠΕΠΔ3), υπό την προϋπόθεση της τήρησης των όρων και περιορισμών δόμησης που θα τεθούν από τις αρμόδιες αρχαιολογικές υπηρεσίες

(ΜΠΕ σελ. 3-52). Τμήματα της ΠΕΠ3 εντοπίζονται σε τρεις (3) από τις εκτάσεις του συνολικού ακινήτου και ειδικότερα: 5.643,11 τ.μ. εντός της έκτασης 02, 6.659,25 τ.μ. εντός της Έκτασης 04 και το σύνολο της Έκτασης 03 (10.420,56 τ.μ.).

• **επιφάνεια 10.691 τ.μ. (εντός της έκτασης 04) εμπίπτει σε περιοχή επέκτασης α΄ κατοικίας των γειτονικών οικισμών Καστρίου και Κερατόκαμπου, με χρήσεις Γενικής κατοικίας.**

• επιφάνεια 540,69 τ.μ.(εντός της έκτασης 01) **εμπίπτει σε περιοχή προστασίας ρεμάτων (ΠΕΠ1α).**

• επιφάνεια 1.624,92 τ.μ.(εντός της έκτασης 02) **εμπίπτει σε περιοχή Τουρισμού – Αναψυχής (ΠΕΠΔ2β)**.

Στη ΣΜΠΕ αναφέρεται ότι και το τμήμα του ακινήτου που εμπίπτει σε περιοχή επέκτασης α΄ κατοικίας, μπορεί να αξιοποιηθεί μέσω των επιτρεπόμενων ειδικών χρήσεων της γενικής κατοικίας, όπου λ.χ. επιτρέπονται τα ξενοδοχεία έως 150 κλινών, καθώς σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 17 του π.δ 59/2018, στις περιοχές του άρθρου 3 του από 23.2.1987 π.δ., που καθορίζονται από ισχύοντα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) και Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων (ΣΧΟΟΑΠ), επιτρέπεται η χρήση δεκαπέντε (15) του άρθρου 3 (δηλ. Τουριστικά καταλύματα μέχρι 150 κλίνες και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις), ακόμη και στις περιπτώσεις που η περιοχή έχει πολεοδομηθεί.

**<u>Αιγιαλός και παραλία</u>**

Το ακίνητο βρίσκεται στη νότια παραλιακή περιοχή του Δήμου Βιάννου.

Οι πλησιέστεροι οικισμοί βρίσκονται σε απόσταση μικρότερη των 2 χλμ, και είναι το Καστρί και ο Κερατόκαμπος. Η νότια έκταση του ακινήτου αναπτύσσεται στην παράκτια περιοχή, στις παρυφές της παραλίας «Σκούρος», μιας μεγάλης αμμώδους και βοτσαλωτής παραλίας με δενδροστοιχίες από αλμυρίκια και βραχώδεις σχηματισμούς κατά μήκους της. Η παραλία δεν είναι οργανωμένη και δεν διαθέτει υποδομές για τους λουομένους.

Έμπροσθεν του ακινήτου έχουν καθορισθεί οι οριογραμμές αιγιαλού – παραλίας. Με τη με αρ. 7239/30-3-2007 Απόφαση Γεν. Γραμματέα Περιφέρειας (ΦΕΚ 185/Δ/8-5-2007) καθορίσθηκαν οι οριογραμμές αιγιαλού-παραλίας στη θέση «Δέρματος-Καστρί (Α΄Τμήμα)» Δήμου Βιάννου. Όπως αποτυπώνεται στο από Δεκέμβριο του 2025 τοπογραφικό διάγραμμα του τοπογράφου μηχανικού Ιωάννη Αλεξίου, η ζώνη παραλίας δεν περιλαμβάνεται στην επιφάνεια των παραπάνω Εκτάσεων 03 και 04.

**<u>Δασικές εκτάσεις</u>**

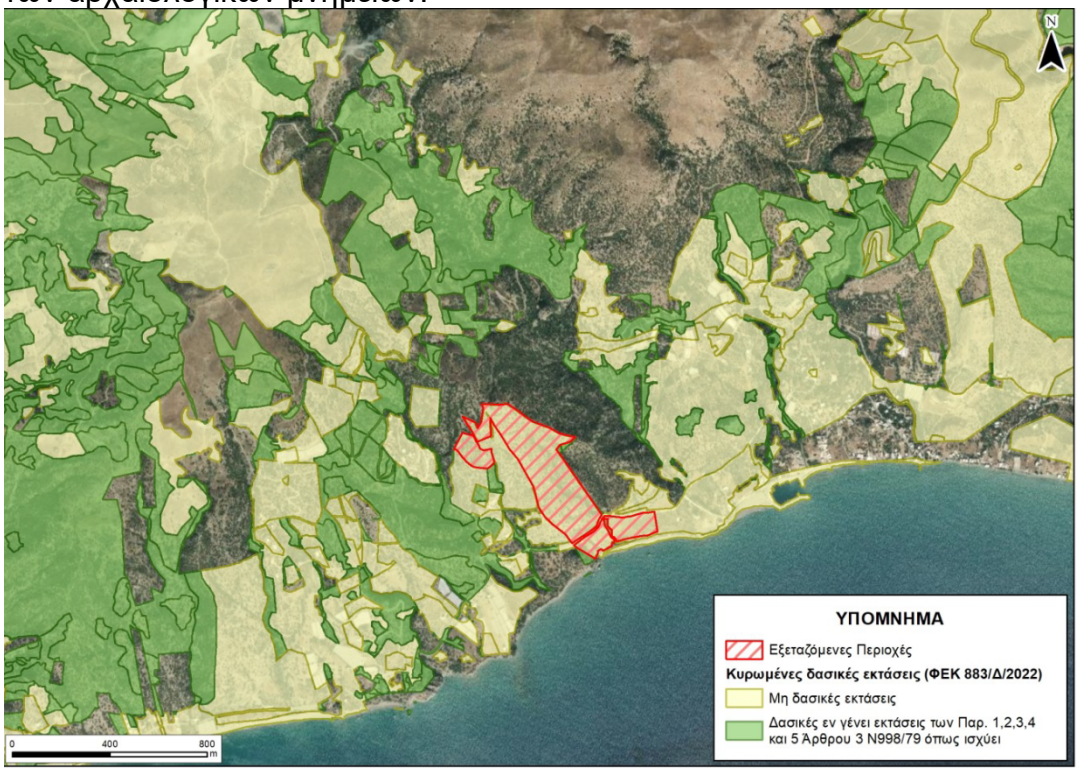
Σύμφωνα με το από Μάρτιο του 2026 τοπογραφικό διάγραμμα που κατατέθηκε:

- εντός του συνόλου του ακινήτου της Myrina Village A.E. υφίστανται εννέα μικρά τμήματα συνολικής **επιφάνειας 41,80 τ.μ.,** τα οποία βάσει του κυρωμένου δασικού χάρτη (ΦΕΚ 883/Δ/2022) **εμπίπτουν στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας**. Σημειώνεται ότι, από αυτά, τα 2,33 τ.μ. βρίσκονται εντός ζώνης παραλίας. Συνεπώς οι δασικές εκτάσεις, σύμφωνα με τον κυρωμένο δασικό χάρτη, εντός των Εκτάσεων 01, 02, 03 και 04 ανέρχονται σε 39,47 τ.μ.
- εντός του συνόλου του ακινήτου της Myrina Village A.E., υφίστανται τμήματα συνολικής επιφάνειας **122,16 τ.μ., τα οποία σύμφωνα με τον αναρτημένο δασικό χάρτη χαρακτηρίστηκαν ως δασικού χαρακτήρα.** Από αυτά, τα 6.94 τ.μ. βρίσκονται εντός ζώνης παραλίας. Συνεπώς οι δασικές εκτάσεις, βάσει του αναρτημένου δασικού χάρτη, ανέρχονται σε 115,22 τ.μ., ευρισκόμενες εντός της Έκτασης 02.

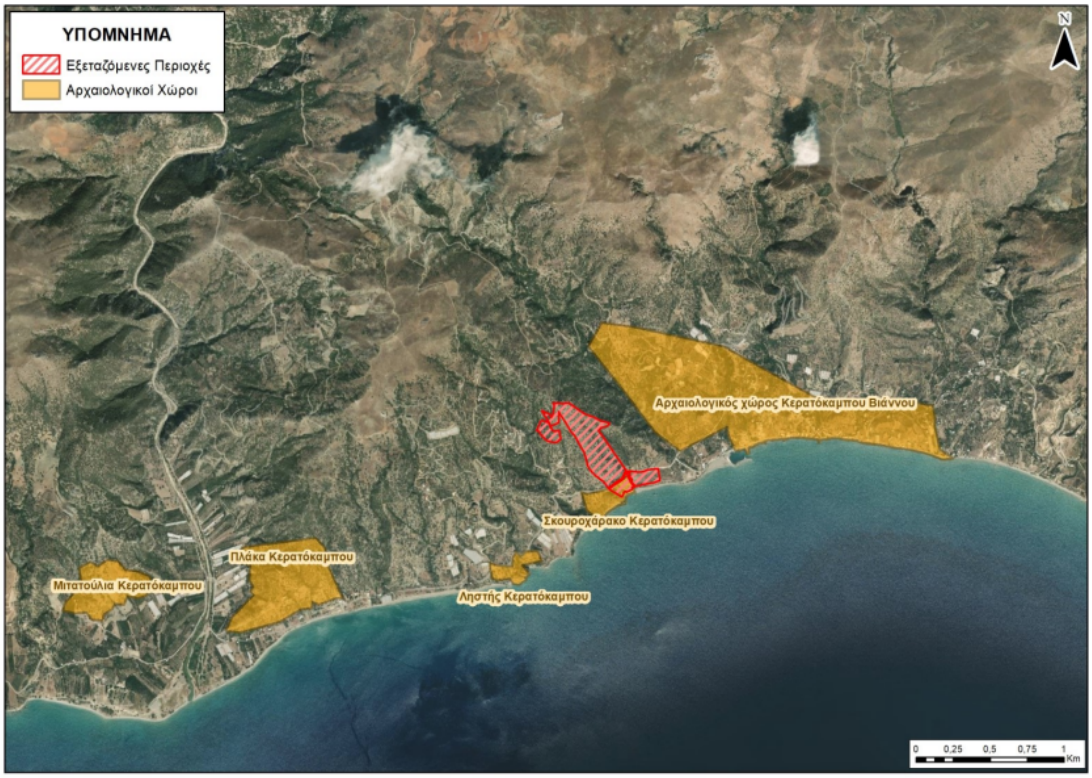
**Αρχαιολογικοί Χώροι**

Σύμφωνα με το Αρχαιολογικό Κτηματολόγιο, το παραθαλάσσιο δυτικό τμήμα της εδαφικής έκτασης (**η έκταση 03 στον Χάρτη Ανάλυσης) εμπίπτει εξολοκλήρου εντός αρχαιολογικού χώρου.** Συγκεκριμένα εμπίπτει εντός Χερσαίου Αρχαιολογικού Χώρου «Σκουροχάρακο Κερατόκαμπου Βιάννου», ο οποίος κηρύχθηκε και οριοθετήθηκε, μεταξύ άλλων χώρων, με την με αρ. ΥΠΠΟ.ΑΡΧ/Α1/Φ43/40287/2606 ΥΑ (Β'1804/29.09.1999).
Ο αρχαιολογικός χώρος περιλαμβάνει μινωϊκά κατάλοιπα οικισμού.

Σύμφωνα με την υπ' αρ. 625/2011 Απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης (ΦΕΚ 54/ΑΑΠ/30-03-2011), που αφορά την Έγκριση του Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) Δήμου Βιάννου του Νομού Ηρακλείου, στο Άρθρο 3 "ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ" στο σημείο 1.5. "Περιοχή προστασίας αρχαιολογικών χώρων (ΠΕΠ 3)" οι επιτρεπόμενες χρήσεις είναι: Στους αρχαιολογικούς χώρους, καθώς και στα μεμονωμένα μνημεία ισχύουν οι όροι δόμησης και επιτρέπονται οι χρήσεις γης της περιοχής στην οποία εντάσσονται, με την επιφύλαξη τυχόν δεσμεύσεων που προκύπτουν από τα σχετικά διατάγματα κήρυξής τους, καθώς και τη νομοθεσία για την προστασία των αρχαιολογικών μνημείων.




***Εικόνα 4.*** Κυρωμένοι δασικοί χάρτες στην ευρύτερη περιοχή ενδιαφέροντος (ΦΕΚ 883/Δ/2022).



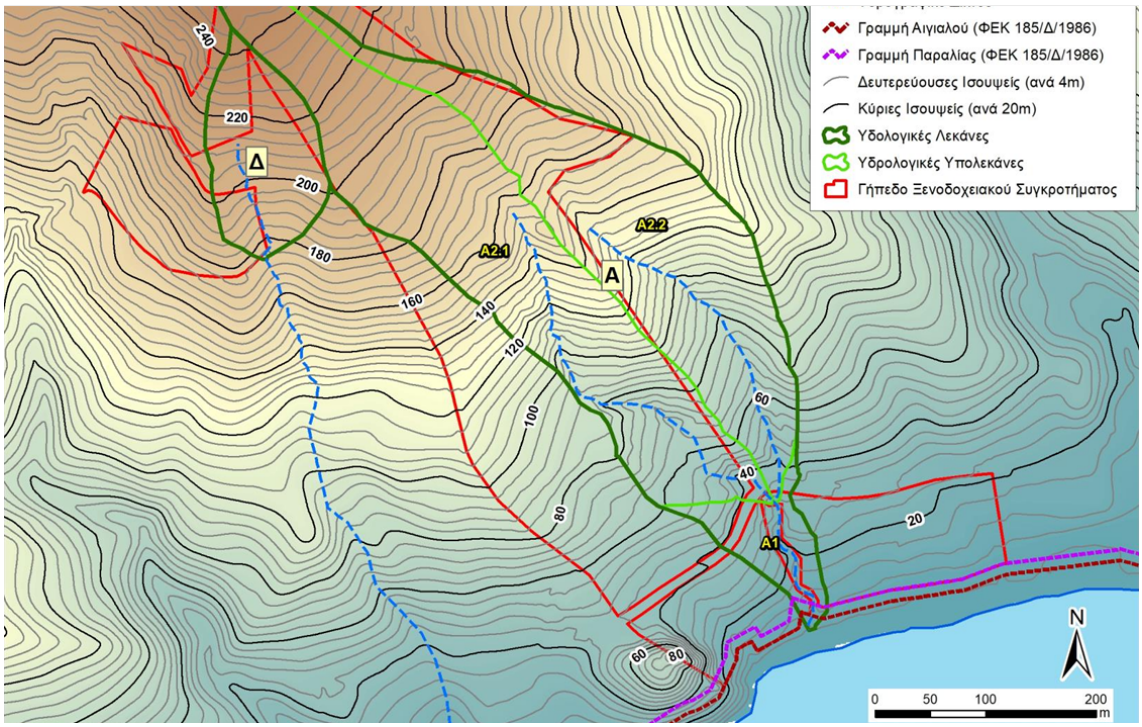

***Εικόνα 5***. Αρχαιολογικοί Χώροι-Μνημεία στην περιοχή μελέτης του έργου.

**Προστατευόμενες Περιοχές**

Η περιοχή του Σχεδίου βρίσκεται εκτός των ορίων των προστατευόμενων περιοχών που περιλαμβάνονται στο Εθνικό Δίκτυο Προστατευόμενων Περιοχών. Η πλησιέστερη περιοχή Natura 2000 είναι η “ΑΣΤΕΡΟΥΣΙΑ ΟΡΗ (ΚΟΦΙΝΑΣ)” με κωδικό GR4310013 και απέχει 1,2χλμ από το εξεταζόμενο έργο. Στην ευρύτερη περιοχή μελέτης βρίσκονται τα ακόλουθα Καταφύγια Άγριας Ζωής: Κ857-Αμιρών, Κεφαλοβρυσίου Δήμου Βιάννου (ΦΕΚ 927/Β/2002) και Κ874-Σελάκανο Δήμου Ιεράπτερας (ΦΕΚ 787/Β/2001). Στην περιοχή του εξεταζόμενου έργου δεν εντοπίζονται μικροί νησιωτικοί υγρότοποι. Ο μικρός νησιωτικός υγρότοπος με κωδικό KRI091 και ονομασία "Εκβολή Αναποδάρη" εντοπίζεται σε απόσταση 8,0 km περίπου προς τα δυτικά.

**Οριοθέτηση ρεμάτων**

Ο Φορέας του έργου προχώρησε στην εκπόνηση μελέτης οριοθέτησης των κλάδων υδατορεμάτων που διέρχονται εντός ή γειτνιάζουν με το όριο της ιδιοκτησίας του Σχεδίου στη θέση Σκούρος, στη νότια ακτή του Δήμου Βιάννου. Στην περιοχή μελέτης και στην όμορη σε αυτή περιοχή διαπιστώθηκε η ύπαρξη δύο υδρογραφικών δικτύων, ένα στα ανατολικά (Α) και ένα στα δυτικά (Δ) (Εικόνες 6 έως 8).

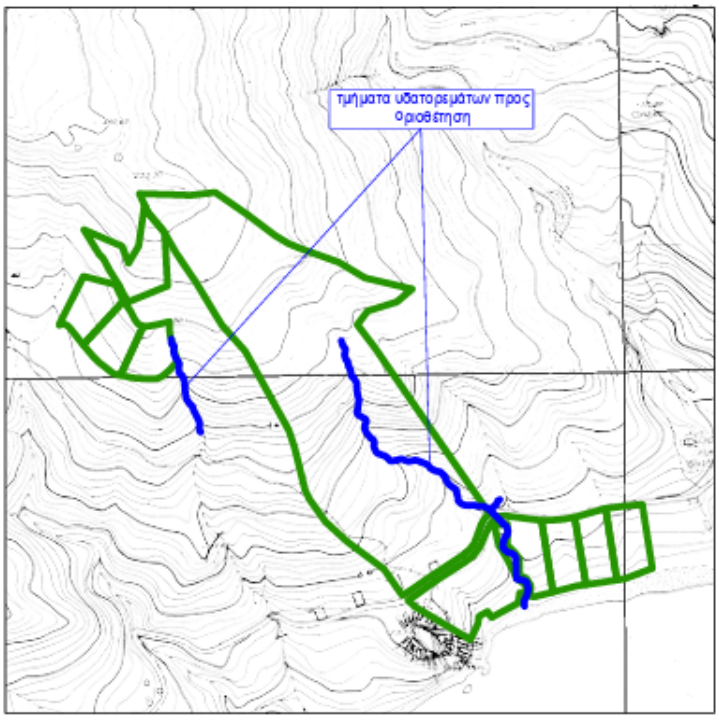



***Εικόνα 6.*** Ανάγλυφο εδάφους και μισγάγγειες στην ευρύτερη περιοχή του έργου.

Το υδρογραφικό δίκτυο που εμφανίζεται στα ανατολικά αποτελείται από τρεις κλάδους. Ειδικότερα εντοπίζονται δύο κλάδοι, ο Α2.1 κα ο Α2.2, που συμβάλλουν ανάντη της δημοτικής οδού. Ο δυτικός (Α2.1) βρίσκεται εντός του γηπέδου, ενώ ο ανατολικός (Α2.2) εκτός. Οι δύο αυτοί κλάδοι συμβάλλουν και καταλήγουν σε φρεάτιο πτώσης με διαστάσεις περ. 1,5m x 1,2m. Στη συνέχεια διασχίζουν υπόγεια την επαρχιακή οδό μέσω αγωγού διαμέτρου 1m και μήκους περίπου 18m, που στην έξοδό του διαμορφώνονται εκατέρωθεν πτερυγότοιχοι. Στη συνέχεια, από την έξοδο του αγωγού συνεχίζει ο κλάδος Α1, που βρίσκεται ανάμεσα στις περιοχές 3 και 4 όπου εκβάλλει στη θάλασσα. Σε ό,τι αφορά το υδρογραφικό δίκτυο στα δυτικά του έργου, διαπιστώνεται υδρογραφικός κλάδος, του οποίου μικρό τμήμα από το ανάντη τμήμα διέρχεται εφαπτομενικά του ανατολικού ορίου του έργου.

Βάσει των στοιχείων της μελέτης, η έκταση της συνολικής λεκάνης ανέρχεται σε περίπου 0,1km2. Συνεπώς το εξεταζόμενο ρέμα αφορά σε Μικρό υδατόρεμα σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 2 του Άρθρου 1 του Ν. 4258/2014 (ΦΕΚ 94/Α/2014): 2. Μικρά υδατορέματα (επιφανειακές πτυχώσεις απορροής): οι επιφανειακές πτυχώσεις του εδάφους που είναι αποδέκτες των υδάτων της επιφανειακής απορροής, με έκταση λεκάνης απορροής μικρότερης ή ίσης του 1,0 τχ, όταν βρίσκονται εκτός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως ή μικρότερης ή ίσης των 0,50 τ.χ. όταν βρίσκονται εντός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως. Ως σημείο έναρξης της μέτρησης της λεκάνης απορροής ορίζεται κάθε σημείο της βαθιάς γραμμής της επιφανειακής πτύχωσης.

Για τα ρέματα αυτά, δηλαδή για τα ρέματα Α (κλάδοι Α.2.1 και Α.1) και Δ εκπονήθηκε μελέτη οριοθέτησης, η οποία συνοδεύει την εξεταζόμενη μελέτη.




***Εικόνα 7.*** Εντοπισμός τμημάτων υδατορεμάτων σε απόσπασμα χάρτη Γ.Υ.Σ. 1: 5000.

Επιπλέον, σε γειτνίαση με το βορειοδυτικό όριο της περιοχής του έργου εντοπίζεται μικρό υδατόρεμα στους χάρτες της ΓΥΣ κλίμακας 1:5.000. Το εν λόγω ρέμα και η λεκάνη απορροής αυτού παρουσιάζονται στην ακόλουθη εικόνα. Η εξεταζόμενη λεκάνη έχει έκταση 0,039 $km^2$ και η παροχή αιχμής υπολογίσθηκε 0,7$m^3$ /s.

Σύμφωνα με τη μελέτη δεν κρίθηκε σκόπιμη η περεταίρω μελέτη του εν λόγω υδατορέματος καθώς:

- Το υδατόρεμα δεν διέρχεται εντός των ορίων του εξεταζόμενου γηπέδου του ξενοδοχειακού συγκροτήματος.
- Τμήμα της λεκάνης απορροής του υδατορέματος βρίσκεται εντός του εξεταζόμενου γηπέδου του ξενοδοχειακού συγκροτήματος, ωστόσο στο εν λόγω τμήμα δεν προβλέπονται εργασίες (κατασκευές κτιρίων, διαμορφώσεις κ.λπ.), που θα μπορούσαν να έχουν επιπτώσεις στο υδατόρεμα.
- Η μελέτη, συγκρίνοντας με τις γραμμές πλημμύρας των άλλων υδατορεμάτων εντός του συγκροτήματος με μεγαλύτερη λεκάνη απορροής και παροχή, εκτιμά ότι η γραμμή πλημμύρας θα βρίσκεται εκτός του γηπέδου του επενδυτικού σχεδίου. Σύμφωνα με το ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Βιάννου (ΦΕΚ 54/ΑΑΠ/2011), στο Άρθρο 3 καθορίζονται Περιοχές προστασίας ρεμάτων (ΠΕΠ 1α), ήτοι ζώνη προστασίας, εκατέρωθεν της βαθιάς γραμμής, 20 μέτρων στο δευτερεύον υδρογραφικό δίκτυο (περίπτωση εξεταζόμενου ρέματος).

Στις εν λόγω περιοχές:

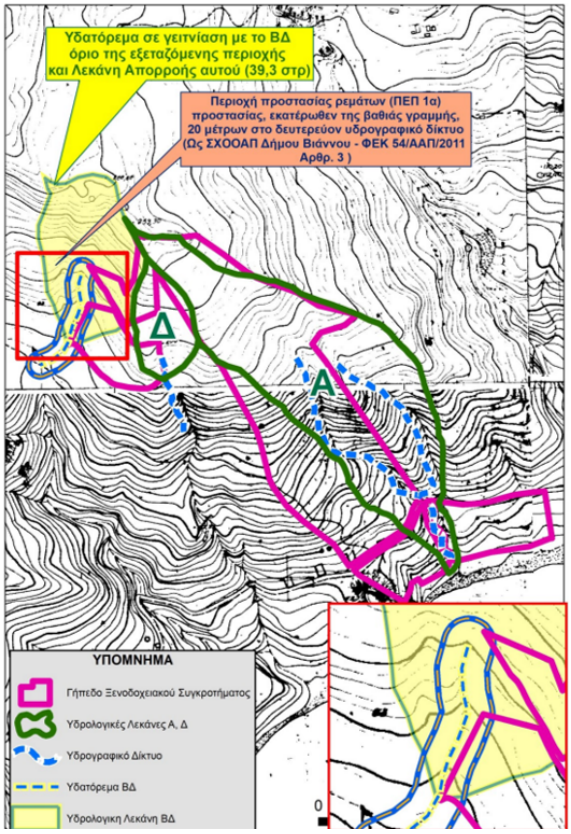
- Για την προστασία των υδατορεμάτων επιτρέπεται μόνο η κατασκευή αντλητικών εγκαταστάσεων, φρεάτων και μικρών φραγμάτων εμπλουτισμού υδροφόρου ορίζοντα.
- Τα έργα υποδομής (δρόμοι, γέφυρες) μελετώνται λαμβάνοντας υπόψη τη μέγιστη πλημμυρική παροχή 50ετίας.
- **Εντός των ορίων των οικισμών και των μελλοντικών επεκτάσεών τους, να εκπονηθούν άμεσα μελέτες καθορισμού της οριογραμμής των ρεμάτων, καθώς και μελέτες αντιπλημμυρικής προστασίας.**

**Υδατικοί πόροι**

Σύμφωνα με τη 2η Αναθεώρηση του Σχεδίου Διαχείρισης των Λεκανών Απορροής Ποταμών (ΣΔΛΑΠ) του ΥΔ EL13, η περιοχή του Σχεδίου χωροθετείται εντός του Υδατικού Διαμερίσματος (ΥΔ) Κρήτης (EL13) επί της Λεκάνης Απορροής Ποταμών Ρεμάτων Ανατολικής Κρήτης (EL1341).

Στην περιοχή μελέτης εντοπίζονται ένα ποτάμιο και ένα παράκτιο Υδατικό Σύστημα (ΥΣ). Το ποτάμιο ΥΣ εντοπίζεται δυτικά του γηπέδου και σε απόσταση άνω των 2,5 km. Πρόκειται για το φυσικό ΥΣ EL1340R000101001N (ΑΝΑΠΟΔΑΡΗΣ), του οποίου η χημική κατάσταση είναι κατώτερη της καλής, ενώ η οικολογική μέτρια. Το παράκτιο ΥΣ που βρίσκεται νότια του γηπέδου και είναι το φυσικό ΥΣ EL1341C0016N (ΑΚΤΕΣ ΝΟΤΙΟΥ ΚΡΗΤΙΚΟΥ ΠΕΛΑΓΟΥΣ - ΛΑΣΙΘΙ), που βρίσκεται σε καλή χημική και οικολογική κατάσταση. Η περιοχή του Σχεδίου υπέρκειται του Υπόγειου Υδατικού Συστήματος EL1300220 (ΡΩΓΜΩΔΕΣ ΑΣΤΕΡΟΥΣΙΩΝ), του οποίου η χημική και ποσοτική κατάσταση είναι καλή. Το υπόγειο ΥΣ EL1300220 δεν εντάσσεται στο μητρώο των προστατευόμενων περιοχών, ενώ δεν λαμβάνονται τυχόν συμπληρωματικά μέτρα για την επίτευξη των περιβαλλοντικών στόχων τους πέραν των βασικών μέτρων.

Με βάση τα στοιχεία της 1ης Αναθεώρησης των ΣΔΚΠ (Υ.Α. ΥΠΕΝ/ΔΠΔΥΠ/61527/886ΦΕΚ Β/2773/05-06-2025) η περιοχή μελέτης βρίσκεται εκτός Ζώνης Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας (ΖΔΥΚΠ) με πλησιέστερη την ΖΔΥΚΠ EL13APSFR004 (Χαμηλή ζώνη Περιοχής Αγ. Φωτιάς), που απέχει απόσταση άνω των 10km προς τα βορειοδυτικά του έργου.




**Εικόνα 8.** Υδατόρεμα που βρίσκεται σε γειτνίαση με το βορειοδυτικό όριο της εξεταζόμενης περιοχής και η λεκάνη απορροής αυτού.

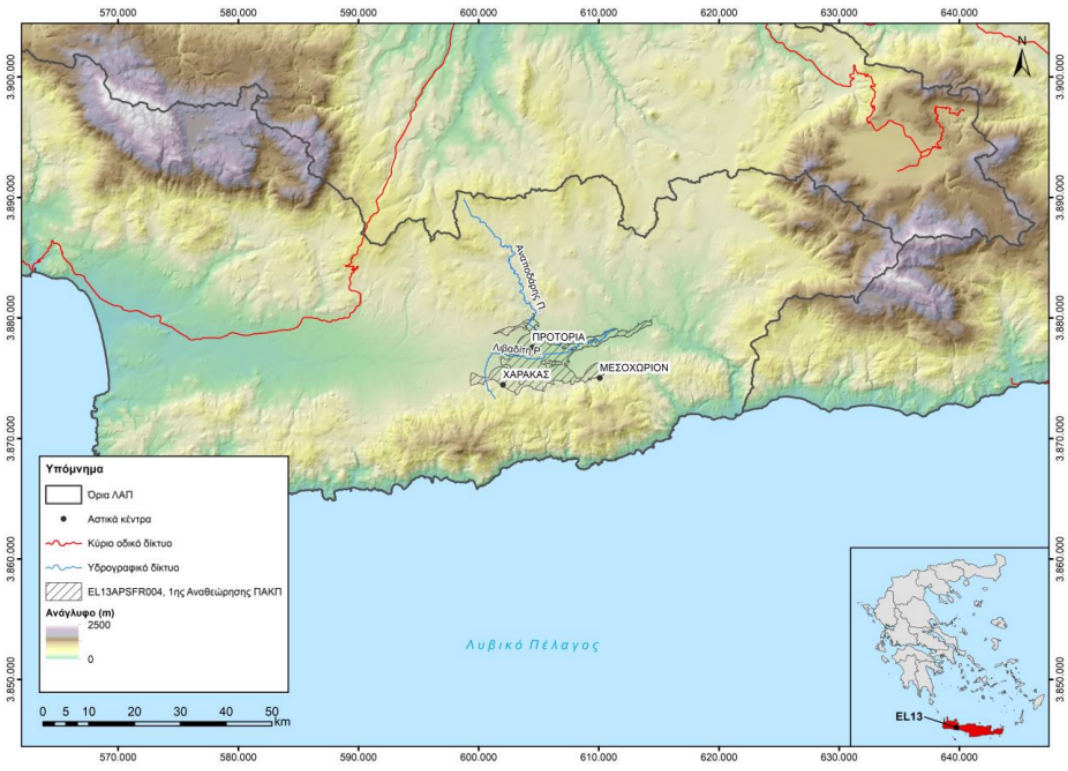
**Σύμφωνα με το ΣΧΟΟΑΠ, στην Περιοχή τουρισμού – αναψυχής (ΠΕΠΔ 2β)**

Καθορίζεται περιοχή τουρισμού – αναψυχής με επιτρεπόμενες χρήσεις

• κατοικία

• τουριστικές επιχειρήσεις του άρθρου 2 του Ν. 2160/93 (ΦΕΚ 118Α΄/93):
**α. τουριστικά καταλύματα που περιλαμβάνουν: κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα ΑΑ΄ και Α΄ τάξης, χώρους οργανωμένης κατασκήνωσης, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής (συνεδριακά κέντρα κ.ά.)**
**β. τουριστικά καταστήματα**
γ. γραφεία ενοικίασης αυτοκινήτων
δ. τουριστικά γραφεία
• υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις με βοηθητικά κτίσματα
• χώροι συνάθροισης κοινού, πλην κέντρων διασκέδασης
• κτίρια και εγκαταστάσεις κοινωνικής υποδομής, όπως πρόνοιας, περίθαλψης, εκπαίδευσης, πολιτισμού,
αθλητισμού, θρησκευτικοί χώροι
• εμπορικά καταστήματα, πλην υπεραγορών, εμπορικών εκθέσεων και εγκαταστάσεων αποθήκευσης και
εμπορίας οικοδομικών υλικών

Για τις χρήσεις «κατοικία» και **«τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις ή κατοικίες»** ορίζονται οι ακόλουθοι περιορισμοί:
• μέγιστη καλυπτόμενη επιφάνεια: 200 τ.μ.
μέγιστη επιφάνεια δόμησης: 200 τ.μ.
• μέγιστος αριθμός κατοικιών εντός του γηπέδου: δύο (2).
Για τη χρήση «χώροι συνάθροισης κοινού, πλην κέντρων διασκέδασης» ορίζονται οι ακόλουθοι περιορισμοί:
• μέγιστη καλυπτόμενη επιφάνεια: 160 τ.μ.
• μέγιστη επιφάνεια δόμησης: 160 τ.μ.
• μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων: ένας (1)
• μέγιστος ύψος κτιρίου: 5 μ.




**Εικόνα 9.** ΖΔΥΚΠ «Χαμηλή ζώνη Περιοχής Αγ. Φωτιάς» EL13APSFR004.

**Σύμφωνα με το ΣΧΟΟΑΠ, στην Περιοχή τουρισμού αναψυχής (περιοχή αναζήτησης ΠΕΡΠΟ) (ΠΕΠΔ 3):**

Καθορίζεται περιοχή αναζήτησης ΠΕΡΠΟ (άρθρο 24 του Ν. 2508/97 (ΦΕΚ 124Α΄), βορειοδυτικά του οικισμού Καστρίου και βορειοανατολικά του οικισμού Κερατόκαμπου με χρήσεις γης «αμιγής κατοικία», (άρθρο 2 του 23−02−1987 Π.Δ. (ΦΕΚ 166Δ΄). Καλύπτει το μεγαλύτερο τμήμα του ακινήτου (119,61 στρέμματα στις Εκτάσεις 01 και 02).

- Ως μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης 0,18.
- Οι κοινόχρηστοι χώροι να καταλαμβάνουν ποσοστό τουλάχιστον 50%.

Έως την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης των ΠΕΡΠΟ, στις περιοχές αυτές επιτρέπονται χρήσεις όμοιες με εκείνες της Περιοχής ανάπτυξης δραστηριοτήτων τουρισμού –αναψυχής (ΠΕΠΔ 2β)

Σύμφωνα με την ΣΜΠΕ, επισημαίνεται ότι:

- Από τη συνολική έκταση του ακινήτου της επένδυσης η ζώνη εντός των οριογραμμών των ρεμάτων, συνολικής επιφάνειας 2.347,91 τ.μ., παραμένει υποχρεωτικά αδόμητη και εκτός πολεοδομικού σχεδιασμού.
- Από τη ζώνη ανάπτυξης χρήσεων τουρισμού – αναψυχής εξαιρούνται:
- Οι εκτάσεις δασικού χαρακτήρα, σύμφωνα με τον κυρωμένο δασικό χάρτη (24,47 τ.μ.).
- Οι εκτάσεις δασικού χαρακτήρα, σύμφωνα με τον αναρτημένο δασικό χάρτη.

Η επιφάνεια αυτών υπολογίζεται σε 115,22 τ.μ. (εντός της έκτασης 02).

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι η τελική επιφάνεια ανάπτυξης χρήσεων «Τουρισμού-Αναψυχής» (παρ.Β.1 του άρθρου 11 του ν.3986/2011) ανέρχεται στα 152.704,21 τ.μ.

**Στο Σχέδιο προβλέπονται (σελ. 9-3), οι όροι δόμησης στη ζώνη «Τουρισμού-Αναψυχής» έκτασης 151.788,43 τ.μ. ως εξής:**

• Συντελεστής δόμησης 0,12 και μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση 18.324,51 τ.μ.
• Ποσοστό κάλυψης 20%.

- Αποστάσεις δόμησης των κτιρίων από τα όρια του ακινήτου 10 μ. για κτίρια ύψους μέχρι 7,5 μ. και 15 μ. για κτίρια ύψους μέχρι 10,50μ.

• Τα κτίρια τουριστικών καταλυμάτων τοποθετούνται σε απόσταση 50 μ. τουλάχιστον από την γραμμή αιγιαλού και τμήμα τους σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ.4 του άρθρου 5 του ν.4179/2013. Τα κτίρια των κατοικιών ή/και επιπλωμένων τουριστικών κατοικιών τοποθετούνται σε απόσταση 30 μ. τουλάχιστον από την γραμμή αιγιαλού, σύμφωνα με τις προδιαγραφές της παρ. 3 του άρθρου 5 του ν.4179/2013.

- Ελάχιστη απόσταση δόμησης από τις οριογραμμές των ρεμάτων ορίζεται στα 10,0 μ., για το δυτικό ρέμα σύμφωνα με τις ρυθμίσεις του ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Βιάννου (ΦΕΚ 54ΑΑΠ/2011), ενώ για το ανατολικό ρέμα, που δεν περιλαμβάνεται στο ανωτέρω ΣΧΟΟΑΠ και το οποίο είναι μικρό, έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 6 του Κτιριοδομικού Κανονισμού (υπ. αρ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/66006/2360/16.6.2023 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας / ΦΕΚ 3985 Β΄). Επιτρέπεται η εκτέλεση έργων διευθέτησης και προστασίας της κοίτης τους καθώς και η δημιουργία των αναγκαίων έργων γεφυρώσεων για την προσβασιμότητα των κτιριακών εγκαταστάσεων, για τη δημιουργία πεζοπορικών διαδρομών και για τη διέλευση δικτύων τεχνικής υποδομής του συγκροτήματος.

**<u>Προτεινόμενες Παρεκκλίσεις & Ειδικές Ρυθμίσεις</u>**

΄Υψος Κέντρου Αναζωογόνησης (Spa): Δυνατότητα ύψους έως 9,00 μ. σε εδάφη με κλίση άνω του 30%, ώστε να περιοριστούν οι εκσκαφές και οι τοίχοι αντιστήριξης.
Τοποθέτηση Κτιρίων με ΄Υψος >7,50 μ. (έως 10,50 μ. / 3ος όροφος): Επιτρέπεται η τοποθέτησή τους σε απόσταση άνω των 50 μ. από τον αιγιαλό και σε υψόμετρο στάθμης άνω του +10 μ., λόγω των έντονων κλίσεων του εδάφους, διασφαλίζοντας πάντα την κορυφογραμμή (skyline).

**΄Υδρευση-Αποχέτευση**

- Για την κάλυψη των αναγκών ύδρευσης προτείνεται η εγκατάσταση και η λειτουργία μονάδας αφαλάτωσης. Η ποιότητα του παρεχόμενου νερού θα είναι κατάλληλη για πόση και γενική χρήση και θα πληροί τις ελάχιστες απαιτήσεις που προβλέπονται από τη σχετική ισχύουσα νομοθεσία. Για τη διάθεση των αλμολοίπων προβλέπεται η κατασκευή αγωγού μεταφοράς και διάθεσής τους, το μέγεθος του οποίου θα προκύψει κατά τη διαστασιολόγησή του βάσει της παροχής σχεδιασμού. Στο πέρας του αγωγού προτείνεται η κατασκευή διαχυτήρα με τον κατάλληλο αριθμό ανυψωτήρων για τη διάθεση των αλμολοίπων.
- Οι ανάγκες σε νερό πλήρωσης των κολυμβητικών δεξαμενών θα καλυφθούν με θαλασσινό νερό.
- Δεδομένης της απουσίας δημοτικού αποχετευτικού δικτύου στην ευρύτερη περιοχή μελέτης, προβλέπεται η εγκατάσταση ιδιωτικής μονάδας επεξεργασίας λυμάτων (ΕΕΛ), η οποία θα εγκατασταθεί σε υπόγειους χώρους στο νοτιοανατολικό τμήμα της έκτασης. Θα γίνεται τριτοβάθμια επεξεργασία, με στόχο την επαναχρησιμοποίηση του επεξεργασμένου νερού για την άρδευση του πρασίνου στον περιβάλλοντα χώρο του συγκροτήματος. Τα επεξεργασμένα λύματα θα επαναχρησιμοποιηθούν για το πότισμα των φυτεμένων χώρων και του πρασίνου σύμφωνα με τις πρόνοιες της σχετικής νομοθεσίας (ΚΥΑ 145116/11 - Παράρτημα 1 - Πίνακας 2).

**Συμβατότητα με το Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο (ΠΧΠ) Περιφέρειας Κρήτης**

Το ισχύον ΠΧΠ της Περιφέρειας Κρήτης (2017) αναδεικνύει ως πρότυπο εξέλιξης της τουριστικής δραστηριότητας, τις ήπιες μορφές πολυθεματικού τουρισμού, καθώς και μορφές τουρισμού που αναπτύσσονται εντός οργανωμένων υποδοχέων. Ειδικά για τις παράκτιες ζώνες αστικής, οικιστικής, τουριστικής ανάπτυξης της νότιας ακτής της Κρήτης, δίνεται προτεραιότητα -μεταξύ άλλων- στην προώθηση σύνθετων και ολοκληρωμένων τουριστικών υποδομών.
Στην περιοχή της επένδυσης αποτυπώνονται ευρείες ζώνες πρωτογενούς τομέα και περιοχές αναζήτησης ΠΕΡΠΟ. Επισημαίνεται ότι οι ζώνες αυτές εξειδικεύονται από τον υποκείμενο σχεδιασμό (ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Βιάννου), βάσει του οποίου το συγκεκριμένο ακίνητο βρίσκεται εκτός αγροτικής γης υψηλής παραγωγικότητας και εμπίπτει σε περιοχές τουρισμού-αναψυχής και οικιστικής επέκτασης.

**Συμβατότητα με ΕΧΠ Τουρισμού**

Σύμφωνα με το Άρθρο 14 - Μεταβατικές και άλλες διατάξεις, της Κ.Υ.Α. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/89997/3071 (ΦΕΚ 658/Δ/07-08--2026) "Έγκριση Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Τουρισμό και περιβαλλοντική έγκριση αυτού", για το εξεταζόμενο Σχέδιο δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του εν λόγω Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Τουρισμό, διότι πριν την ημερομηνία δημοσίευσής του είχε υποβληθεί σχετικός πλήρης φάκελος (εφόσον βρίσκεται στο στάδιο της

διαβούλευσης) Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) για την έκδοση περιβαλλοντικής αδειοδότησης.

Σύμφωνα με το ΕΧΠ-Τ, ο Δήμος Βιάννου κατατάσσεται στις «(Δ) Περιοχές με δυνατότητες ανάπτυξης», με κύριο κριτήριο τον δείκτη πυκνότητας «κλίνες/έκταση». Εκπονήθηκε Έκθεση Εκτίμησης της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας, αν και η ΣΜΠΕ υποβλήθηκε πριν την έγκριση του ΕΧΠ-Τ (ΚΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/89997/3071, "Έγκριση Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Τουρισμό και περιβαλλοντική έγκριση αυτού").

Θεωρήθηκε σημαντικό να υπολογισθεί η κατάταξη των Δημοτικών Ενοτήτων (Κατηγορίες Α-Ε) σύμφωνα με το νέο χωροταξικό πλαίσιο για το τουρισμό και την προτεινόμενη από τη ΣΜΠΕ μεθοδολογία κατάταξης με βάση τον δείκτη:
*κ = κλίνες / 1.000 στρέμματα*
Από την ανάλυση του δείκτη με βάση τις κλίνες από τα κύρια τουριστικά καταλύματα και τη βραχυχρόνια μίσθωση, αλλά και με σενάριο υλοποίησης του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ σε σχέση με την έκταση του ΧΣ, προκύπτει ο κάτωθι πίνακας. Πρακτικά ο υπολογισμός φανερώνει μία ταύτιση με τις κατηγορίες στον Δήμο Βιάννου, που είναι Αδύναμη Περιοχή, με την υλοποίηση του ΕΣΧΑΣΕ αυξάνει τις τιμές από 2,52 σε 5,12 κλίνες ανά 1.000 στρέμματα.

*Πίνακας 65: Εκτίμηση πραγματικής τιμής κ σε σχέση με την έκταση και τον αριθμό κλινών*

| ΕΧΠΤ | ΣΥΝΟΛΟ ΚΛΙΝΩΝ ΜΕ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ | ΣΥΝΟΛΟ ΚΛΙΝΩΝ ΜΕ ΕΣΧΑΣΕ | ΕΚΤΑΣΗ ΣΤΡ. | ΕΧΠΤ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ | ΕΧΠΤ ΟΡΙΟ ΚΛΙΝΩΝ | ΜΕΠΣΤΕΣ ΚΛΙΝΕΣ ΕΧΠ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ | ΚΛΙΝΕΣ /1000 ΣΤΡ. | ΚΛΙΝΕΣ /1000 ΣΤΡ. ΜΕ ΕΣΧΑΣΕ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ΔΗΜΟΣ ΒΙΑΝΝΟΥ | 557 | 1.135 | 221.470 | (Δ) ΑΔΥΝΑΜΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ | 10 | 2.215 | 2,52 | 5,12 |

## Β. Παρατηρήσεις επί της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων - προϋποθέσεις:

Μετά την εξέταση της ΣΜΠΕ, διατυπώνουμε τις παρακάτω παρατηρήσεις, οι οποίες πρέπει να ληφθούν υπόψη στον σχεδιασμό του έργου και κατά την εκπόνηση της ΜΠΕ που θα ακολουθήσει:

### Β.1 Χρήσεις γης στο τμήμα του ακινήτου που εμπίπτει σε περιοχή επέκτασης Α΄ κατοικίας

Σύμφωνα με την υπ' αρ. 625/2011 Απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης (ΦΕΚ 54/ΑΑΠ/30-03-2011) *«Έγκριση του Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) Δήμου Βιάννου Νομού Ηρακλείου»,* στο άρθρο 3 «Οργάνωση χρήσεων γης και προστασία περιβάλλοντος», κεφάλαιο 3 «Γενική πολεοδομική οργάνωση και ρύθμιση οικιστικών υποδοχέων», παρ. 3.5 «Γενικές χρήσεις γης», για τις περιοχές «Γενικής Κατοικίας Α΄» προβλέπονται οι χρήσεις του άρθρου 3 του από 23.2/6.3.1987 Π.Δ. (ΦΕΚ 166/Δ), όπως εξειδικεύονται από το ΣΧΟΟΑΠ. Μεταξύ αυτών περιλαμβάνονται ξενοδοχεία και τουριστικές εγκαταστάσεις, πλην κατασκηνώσεων, μέχρι 100 κλίνες και με μέγιστη επιφάνεια δόμησης 1.000 τ.μ.
Στο εξεταζόμενο ακίνητο, επιφάνεια 10.691 τ.μ. εμπίπτει σε περιοχή που προβλέπεται από το ΣΧΟΟΑΠ για επέκταση Α΄ κατοικίας των οικισμών Καστρίου και Κερατόκαμπου. Η ΣΜΠΕ επικαλείται τη ρύθμιση της παρ. 5 του άρθρου 17 του Π.Δ. 59/2018, σύμφωνα με την οποία στις περιοχές του άρθρου 3 του από 23.2.1987 Π.Δ., οι οποίες έχουν καθοριστεί από ισχύοντα ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ,

επιτρέπεται και η ειδική χρήση των τουριστικών καταλυμάτων μέχρι 150 κλίνες και λοιπών τουριστικών επιχειρήσεων.
Η ρύθμιση αυτή έχει πλέον κωδικοποιηθεί στην παρ. 5 του άρθρου 304 του ν. 5306/2026· το άρθρο 17 του Π.Δ. 59/2018 περιλαμβάνεται στις κωδικοποιούμενες διατάξεις που καταργήθηκαν ως αυτοτελείς διατάξεις με το άρθρο 477 του ίδιου νόμου, χωρίς όμως να καταργηθεί το ουσιαστικό περιεχόμενο της συγκεκριμένης ρύθμισης. Η ειδική χρήση 15 του ισχύοντος Κώδικα αφορά τουριστικά καταλύματα μέχρι 150 κλίνες και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις.
**Ωστόσο, χρήζει ειδικότερης τεκμηρίωσης η εφαρμογή της ανωτέρω διάταξης στην εξεταζόμενη περίπτωση, δεδομένου ότι η δόμηση και οι τουριστικές χρήσεις που προτείνονται εντός του τμήματος των 10.691 τ.μ. δεν δεν φαίνεται να συνιστούν αυτοτελή τουριστική εγκατάσταση δυναμικότητας έως 150 κλίνες, αλλά εντάσσονται λειτουργικά και πολεοδομικά σε ενιαίο τουριστικό συγκρότημα συνολικής δυναμικότητας έως 578 κλίνες.**
Για τον λόγο αυτό, θα πρέπει να αποσαφηνιστεί και να τεκμηριωθεί κατά πόσον η προτεινόμενη αξιοποίηση του συγκεκριμένου τμήματος είναι συμβατή με τις ισχύουσες ρυθμίσεις της περιοχής Γενικής Κατοικίας Α΄ και ειδικότερα με το προβλεπόμενο όριο της επιτρεπόμενης τουριστικής χρήσης, λαμβανομένης υπόψη της λειτουργικής ενσωμάτωσης του τμήματος αυτού στο συνολικό επενδυτικό σχέδιο. Παράλληλα, να προσδιορισθούν με σαφήνεια οι συγκεκριμένες χρήσεις, η δόμηση και ο αριθμός κλινών που προβλέπεται να χωροθετηθούν εντός της εν λόγω έκτασης, ώστε να μπορεί να ελεγχθεί η συμβατότητά τους με το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς.

**Β.2 Αναφορικά με τα ρέματα**

- Να τεκμηριωθεί με κατάλληλη υδρολογική και υδραυλική διερεύνηση ότι το μικρό υδατόρεμα που εντοπίζεται σε άμεση γειτνίαση με το βορειοδυτικό όριο του ακινήτου δεν επηρεάζεται από την προτεινόμενη ανάπτυξη και ότι η ζώνη πλημμυρικής κατάκλυσης δεν εισέρχεται εντός της περιοχής επέμβασης. Εφόσον από τη διερεύνηση προκύπτει δυνατότητα επηρεασμού της κοίτης, της παροχετευτικότητας ή της ζώνης πλημμύρας από τις προβλεπόμενες χρήσεις, διαμορφώσεις ή έργα, να εξετασθεί η οριοθέτησή του σύμφωνα με τον ν. 4258/2014, όπως ισχύει (Εικόνα 7).
- Εντός των οριογραμμών των υδατορεμάτων να αποκλείεται η δόμηση, η επίχωση, η απόθεση υλικών και κάθε επέμβαση που δύναται να περιορίσει τη φυσική διατομή, να μεταβάλει τη δίαιτα ή να μειώσει την παροχετευτικότητα της κοίτης. Τυχόν έργα διάβασης ή διέλευσης δικτύων να περιορίζονται στα απολύτως αναγκαία και να σχεδιάζονται βάσει κατάλληλης υδραυλικής τεκμηρίωσης, ώστε να εξασφαλίζονται η απρόσκοπτη απορροή, η προστασία από πλημμυρικό κίνδυνο και η διατήρηση, κατά το δυνατόν, των φυσικών χαρακτηριστικών του υδατορέματος.
- Να διατηρηθεί και, όπου απαιτείται αποκατάσταση, να ενισχυθεί η φυσική παρόχθια βλάστηση με αυτόχθονα είδη της περιοχής, χωρίς αλλοίωση της φυσικής μορφολογίας της κοίτης και χωρίς εισαγωγή ξενικών ή χωροκατακτητικών ειδών. Τυχόν φυτεύσεις να σχεδιασθούν κατά τρόπο

που να μην επηρεάζει δυσμενώς την υδραυλική λειτουργία των υδατορεμάτων.

- Κατά την κατασκευή και λειτουργία του έργου να αποκλείεται η διάθεση ή ανεξέλεγκτη απορροή χωμάτων, προϊόντων εκσκαφής, σκυροδέματος, καυσίμων, λιπαντικών, νερών πλύσης, αστικών ή άλλων υγρών αποβλήτων προς τις κοίτες και τις ζώνες προστασίας των υδατορεμάτων.

### Β.3 Παρατηρήσεις για την αφαλάτωση

Στο προτεινόμενο έργο σχεδιάζεται η κάλυψη των αναγκών σε νερό ύδρευσης μέσω της διεργασίας της αφαλάτωσης. Σε έγγραφό του ο αρμόδιος Δήμος αναφέρει ότι δεν μπορεί να καλύψει το αίτημα που υποβλήθηκε για παροχή 150μ$^3$/ημέρα για ξενοδοχείο στη θέση “Σκούρος”. Τονίζεται ότι το αίτημα αφορούσε ξενοδοχείο μικρότερης δυναμικότητας, ήτοι 268 κλινών έναντι των 578 κλινών που προβλέπεται στο υποβληθέν Σχέδιο.
Για την κάλυψη των αναγκών σε πόσιμο νερό και γενική χρήση με νερό αφαλάτωσης, η ποιότητα του παρεχόμενου νερού θα πρέπει να πληροί τις ελάχιστες απαιτήσεις που προβλέπονται από τη σχετική ισχύουσα νομοθεσία για το νερό ανθρώπινης κατανάλωσης (ΚΥΑ Δ1(δ)/ΓΠ οικ. 27829/2023, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει).
Αναφορικά με την απόρριψη του αλμόλοιπου να εξετασθούν, ως εναλλακτικά, και τα δύο σενάρια ως προς τις επιπτώσεις τους, δηλαδή είτε με διάθεση υπεδάφια είτε με υποθαλάσσιο αγωγό και διάχυση στη θάλασσα. Σημειώνεται ότι η διάχυση στη θάλασσα θα πρέπει να εξετασθεί ώστε να γίνεται σε βάθη και με τρόπο που δεν θα αλλοιώνει την ποιότητα του θαλάσσιου περιβάλλοντος.
Εφόσον επιλεγεί ως βέλτιστη λύση η διάθεση στη θάλασσα, αυτή θα πρέπει να τεκμηριωθεί μετά από σχετική έρευνα πεδίου ύπαρξης του θαλάσσιου είδους *Posidonia oceanica* και την χαρτογράφηση της έκτασης του οικοτόπου της, οι οποίοι αποτελούν “οικότοπους προτεραιότητας” και χρήζουν ειδικής προστασίας, σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Οδηγία για τους Οικότοπους (92/43/ΕΟΚ). Για την προστασία των οικοτόπων Ποσειδωνίας θα πρέπει να αποφευχθεί οποιαδήποτε ενέργεια που θα προκαλούσε **τη συρρίκνωση ή την καταστροφή τους**. Θα πρέπει ιδίως να επισημανθεί ότι η διάθεση του αλμόλοιπου στο θαλάσσιο περιβάλλον από τις μονάδες αφαλάτωσης έχει ως συνέπεια την αύξηση της αλατότητας, τη μεταβολή των συνθηκών ανάπτυξης στα οικοσυστήματα, την αύξηση της θερμοκρασίας, τη μείωση του διαλυμένου οξυγόνου (DO), την πιθανή αύξηση και των συγκεντρώσεων βαρέων μετάλλων.
Επιπλέον, στη Μ.Π.Ε. που θα ακολουθήσει, να περιλαμβάνεται πλήρης καταγραφή, ποσοτικοποίηση και περιγραφή της διαχείρισης όλων των επιμέρους ρευμάτων αποβλήτων που προκύπτουν από τη λειτουργία και συντήρηση της μονάδας αφαλάτωσης, πέραν του παραγόμενου αλμόλοιπου.

### Β.4 Παρατηρήσεις για την παραγωγή υγρών αποβλήτων και την επαναχρησιμοποίηση

Για τα υγρά αστικά λύματα, προβλέπεται η κατασκευή μονάδας ΕΕΛ τριτοβάθμιας επεξεργασίας. Ο σχεδιασμός να πραγματοποιηθεί ώστε η τελική εκροή να πληροί τις απαιτήσεις της ΚΥΑ 145116/2011 για αστική και περιαστική επαναχρησιμοποίηση και απεριόριστη άρδευση (Παράρτημα 1, Πίνακας 3), καθώς προτείνεται η άρδευση του χώρου πρασίνου εντός του συγκροτήματος, και όχι μόνο του Πίνακα 2 του Παραρτήματος. Επιπλέον θα πρέπει να υπάρξει

μελέτη και πρόβλεψη για το πλεόνασμα εκροής σε περίπτωση που κάποιον μήνα η παραγωγή επεξεργασμένων λυμάτων υπερβαίνει τις αρδευτικές ανάγκες.

**Β.5 Παρατηρήσεις για τους χώρους πρασίνου**

5.1 Κατά τον οριστικό σχεδιασμό του έργου και κατά την οριστική φυτοτεχνική μελέτη να προβλεφθεί η διατήρηση και ενίσχυση της υφιστάμενης υγιούς βλάστησης με σκοπό την οικολογική συνδεσιμότητα της περιοχής. Ειδικότερα, να δημιουργηθούν και να διατηρηθούν συνεκτικές ζώνες φυσικής ή ημιφυσικής βλάστησης, οι οποίες να συνδέονται κατά το δυνατόν μεταξύ τους και με τις γειτονικές φυσικές εκτάσεις εκτός του ακινήτου. Ο σχεδιασμός να αποφεύγει τον κατακερματισμό των υφιστάμενων ενδιαιτημάτων και να προβλέπει οικολογικούς διαδρόμους και ενδιάμεσες νησίδες φυσικής βλάστησης (“stepping stones”), ώστε να διευκολύνεται η μετακίνηση, διασπορά και γενετική επικοινωνία των ειδών πανίδας και χλωρίδας. Οι ζώνες αυτές να διαμορφώνονται κατά προτεραιότητα κατά μήκος υφιστάμενων φυσικών στοιχείων του τοπίου, όπως ρέματα, φυσικές συστάδες βλάστησης και όρια αδιατάρακτων εκτάσεων, και να φυτεύονται αποκλειστικά με αυτόχθονα είδη, συμβατά με τη φυσική βλάστηση της περιοχής.
5.2 Για τις φυτεύσεις να χρησιμοποιηθούν αυτόχθονα και συμβατά με την τοπική χλωρίδα είδη της παράκτιας και θερμομεσογειακής ζώνης της Κρήτης, με έμφαση σε ξηροφυτικά είδη, ανθεκτικά στην αλατότητα, στο θαλάσσιο αερόλυμα και στις συνθήκες θερινής ξηρασίας και με χαμηλές απαιτήσεις άρδευσης και συντήρησης.
- Το φυτικό υλικό να προέρχεται από πιστοποιημένα φυτώρια και, όπου είναι διαθέσιμο και κατάλληλο, από τοπικό γενετικό υλικό.
- Να μην προβλεφθούν εκτεταμένες επιφάνειες χλοοτάπητα. Τυχόν επιφάνειες χλοοτάπητα να περιοριστούν στις απολύτως αναγκαίες για συγκεκριμένη λειτουργική χρήση και να αιτιολογούνται στην οριστική φυτοτεχνική μελέτη ως προς την έκταση και τις αρδευτικές τους ανάγκες.
- Να προτιμηθούν πολυεπίπεδες φυτεύσεις δένδρων, θάμνων, φρυγάνων και εδαφοκαλυπτικών ειδών, ώστε να ενισχύονται η φυτοκάλυψη, η προστασία από διάβρωση, η υδατοσυγκράτηση και η τοπική βιοποικιλότητα.

**Β.6 Παρατηρήσεις επί της πρότασης προσθήκης νέων χρήσεων γης**

Στην εξεταζόμενη ΣΜΠΕ, προτείνεται στην περιοχή «Τουρισμού-Αναψυχής» (άρθρο 11 παρ.Β.1 του ν.3986/2011) να επιτρέπονται και άλλες ειδικές χρήσεις (οι χρήσεις με την έντονη γραφή παρακάτω) που δεν προβλέπονται στο ισχύον ΣΧΟΟΑΠ. Ειδικότερα προτείνονται οι χρήσεις:
α) Τουριστικά καταλύματα (κύρια και μη κύρια, σύνθετα τουριστικά καταλύματα κ.λπ.)
β) Ειδικές τουριστικές υποδομές και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις (συνεδριακά κέντρα, υδροθεραπευτήρια κ.λπ.)
γ) **Τουριστικοί λιμένες, όπως μαρίνες, αγκυροβόλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών**
δ) Κατοικία
ε) Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών
η) Αθλητικές εγκαταστάσεις
θ) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
ι) Θρησκευτικοί χώροι
ια) Περίθαλψη

ιβ) Χώροι συνάθροισης κοινού
ιγ) **Εστίαση**
ιδ) **Αναψυκτήρια**
ιε) **Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής**
ιστ) **Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα)**
ιζ) **Εγκαταστάσεις εκθεσιακών χώρων**
ιη) **Ελικοδρόμιο (πεδίο προσγείωσης/απογείωσης ελικοπτέρου)**
ιθ) Κάθε άλλη συναφής χρήση, η οποία δεν μεταβάλλει το γενικό προορισμό του ακινήτου, όπως των παρακάτω ειδικών χρήσεων:
α) **Γραμμικές υποδομές μεταφορών**
β) **επικλινής ανελκυστήρας & καλωδιοκίνητος σιδηρόδρομος (funicular)**
γ) **Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων (βιολογικός καθορισμός)**
δ) Κατασκευές για τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων
ε) **Εγκαταστάσεις, δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας,** μετά των παραρτημάτων αυτών (υπέργειων και υπόγειων), σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων, μονάδων αφαλάτωσης και λοιπών συστημάτων επεξεργασίας νερού για την υδροδότηση ιδιωτικών δικτύων, μετά των συνοδών έργων που απαιτούνται, για την πλήρη λειτουργία αυτών
στ) **Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος** (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λπ.)
ζ) **Έργα προστασίας** από διάβρωση, κατολισθήσεις και στήριξη εδαφών
η) **Ήπια θαλάσσια αναψυχή** (κολύμβηση, ιστιοσανίδα, καταδύσεις, υποβρύχια φωτογράφηση κ.λπ.)
θ) **Πλωτές υποδομές, εγκαταστάσεις θαλάσσιας αναψυχής**
**Η πρόταση αυτή του ΕΣΧΑΣΕ διευρύνει το φάσμα των επιτρεπόμενων ειδικών χρήσεων σε σχέση με τις ισχύουσες ρυθμίσεις του ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Βιάννου. Ιδίως χρήσεις όπως οι τουριστικοί λιμένες, το ελικοδρόμιο, οι γραμμικές υποδομές μεταφορών, ο επικλινής ανελκυστήρας / καλωδιοκίνητος σιδηρόδρομος (funicular) και οι πλωτές υποδομές δύνανται, αναλόγως της ειδικότερης χωροθέτησης, της κλίμακας και των τεχνικών χαρακτηριστικών τους, να επιφέρουν σημαντικές επεμβάσεις στη μορφολογία του εδάφους, στο παράκτιο και θαλάσσιο περιβάλλον, καθώς και στο φυσικό και οικιστικό τοπίο της περιοχής.**
Για τον λόγο αυτό, να τεκμηριωθεί ειδικότερα η αναγκαιότητα, η χωρική και περιβαλλοντική συμβατότητα των ανωτέρω πρόσθετων χρήσεων με τον γενικό προορισμό «Τουρισμός–Αναψυχή», με τη θεσμοθετημένη χωρική οργάνωση και τις κατευθύνσεις του ισχύοντος ΣΧΟΟΑΠ, καθώς και με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του φυσικού και οικιστικού τοπίου της περιοχής. Για όσες από τις χρήσεις αυτές δεν αποτελούν αναγκαίο στοιχείο του συγκεκριμένου επενδυτικού σχεδίου ή δεν τεκμηριώνεται επαρκώς η αναγκαιότητά τους, να επανεξεταστεί η σκοπιμότητά τους.

**Β.7 Γενικές παρατηρήσεις**

- Παράκτια ζώνη – αποστάσεις δόμησης και προστασία αιγιαλού/παραλίας:

Να τηρηθούν οι προβλεπόμενες από την ισχύουσα νομοθεσία ελάχιστες αποστάσεις δόμησης από τη γραμμή αιγιαλού και ειδικότερα οι αποστάσεις που προβλέπονται για τα κτίρια τουριστικών καταλυμάτων και τις επιπλωμένες τουριστικές κατοικίες. Στην παράκτια ζώνη να αποφεύγονται επεμβάσεις που αλλοιώνουν τη φυσική μορφολογία, το τοπίο και τον κοινόχρηστο χαρακτήρα του αιγιαλού και της παραλίας και να διασφαλίζεται η ελεύθερη και ακώλυτη

πρόσβαση του κοινού προς αυτούς. Η ίδια η ΣΜΠΕ προβλέπει απόσταση τουλάχιστον 50 m για τα κτίρια τουριστικών καταλυμάτων και 30 m για κατοικίες/επιπλωμένες τουριστικές κατοικίες

- Πρόσβαση προς την παραλία:

Στη ΜΠΕ που θα ακολουθήσει να αποτυπώνεται με σαφήνεια ο τρόπος διασφάλισης της ελεύθερης, απρόσκοπτης και ασφαλούς πρόσβασης του κοινού προς τον αιγιαλό και την παραλία, συμπεριλαμβανομένης της πρόσβασης πεζών και ατόμων με αναπηρία, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία. Η ΣΜΠΕ ήδη αναγνωρίζει την υποχρέωση εξασφάλισης της πρόσβασης του κοινού προς την παραλία.

- Βιοποικιλότητα – έρευνα πεδίου και παρακολούθηση:

Στο πλαίσιο της ΜΠΕ να συμπληρωθεί η τεκμηρίωση της υφιστάμενης κατάστασης της βιοποικιλότητας με κατάλληλη επιτόπια έρευνα, στον βαθμό και με την εποχική κάλυψη που απαιτούνται για την αξιόπιστη αποτύπωση των ειδών και ενδιαιτημάτων που ενδέχεται να επηρεασθούν από το έργο, με ιδιαίτερη έμφαση στην ορνιθοπανίδα, την ερπετοπανίδα και, κατά περίπτωση, λοιπές προστατευόμενες ομάδες πανίδας. Να καταρτισθεί συγκεκριμένο πρόγραμμα παρακολούθησης κατά τη φάση κατασκευής και λειτουργίας, ώστε να είναι δυνατή η συγκριτική αξιολόγηση τυχόν μεταβολών στη βιοποικιλότητα σε σχέση με την κατάσταση αναφοράς.

**Κατόπιν των παραπάνω, δεν έχουμε αντίρρηση για την έγκριση της εξεταζόμενης ΣΜΠΕ, εφόσον ληφθούν υπόψη οι προϋποθέσεις και οι παρατηρήσεις μας, όπως αναφέρθηκαν στο σημείο Β του παρόντος.**

**14.** Τις απόψεις της κ. **Καϊμάκη Στέλλας**, μελετήτριας.

**15.** 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 **Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ)**, για το **ΕΣΧΑΣΕ της Στρατηγικής επένδυσης «ΡΗΑΕΑ - South Crete: Σχέδιο Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης»** στη θέση «Σκούρος» του Δήμου Βιάννου της Π.Ε. Ηρακλείου, Περιφέρειας Κρήτης, με φορέα υλοποίησης την «MYRINA VILLAGE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.»**,** σύμφωνα με τους όρους και τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στο με αρ. πρωτ.: **352863/30-09-2026** έγγραφο της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος & Χωρικού Σχεδιασμού Π.Κ.

**16. Τις απόψεις των μελών της Επιτροπής.**

Μετά από διαλογική συζήτηση

**ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΚΑΤΑ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ**

**Γνωμοδοτεί θετικά** επί της **Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ)**, για το **ΕΣΧΑΣΕ της Στρατηγικής επένδυσης «ΡΗΑΕΑ - South Crete: Σχέδιο Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης»** στη θέση «Σκούρος» του Δήμου Βιάννου της Π.Ε. Ηρακλείου, Περιφέρειας Κρήτης, με φορέα υλοποίησης την «MYRINA VILLAGE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.»**,** σύμφωνα με τους όρους και τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στο με αρ. πρωτ.: **352863/30-09-2026** έγγραφο της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος & Χωρικού Σχεδιασμού Π.Κ. και σύμφωνα και με όσα αναφέρονται στο σκεπτικό της παρούσας απόφασης.

Στην παρούσα απόφαση γνωμοδοτεί αρνητικά ο κ. **Βρύσαλης Δημήτριος** αναφέροντας τα παρακάτω:

«Οι κυβερνήσεις ΝΔ, ΠΑΣΟΚ και ΣΥΡΙΖΑ ευνόησαν συστηματικά τα μεγάλα οικονομικά συμφέροντα, σε βάρος του λαού, θεσπίζοντας ένα πλαίσιο που συγκεντρώνει και ομαδοποιεί χωρικά εργαλεία όπως τα ΕΣΧΑΣΕ δηλ. τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων, διευκολύνοντας ακόμα περισσότερο τους επενδυτές, ενώ οι κρίσιμοι περιβαλλοντικοί έλεγχοι υποβαθμίστηκαν. Συγκεκριμένα: Το επενδυτικό σχέδιο «PHĀEA-South Crete: Σχέδιο Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης» του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «MYRINA VILLAGE ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», έχει ενταχθεί στις διαδικασίες των Στρατηγικών Επενδύσεων του ν. 4864/2021 (Α' 237), με συνολικό προϋπολογισμό (121.110.643,12 €), με τη χορήγηση των κινήτρων: ➔ του άρθρου 9 (ταχεία αδειοδότηση), ➔ του άρθρου 7 (χωροθέτηση, Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. με χρήση γης «Τουρισμός-Αναψυχή») ➔ την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 5 περί παραχώρησης χρήσης αιγιαλού και παραλίας ➔ και του άρθρου 6 περί βοηθητικών και συνοδών έργων του ως άνω νόμου. ➔ Η χρηματοδότηση του επενδυτικού σχεδίου θα γίνει με ίδια κεφάλαια σε ποσοστό 13,5%, με δανεισμό σε ποσοστό 86,5%(δάνειο μέσω ΤΑΑ 43,8% και τραπεζικό δάνειο 42,7%), δηλαδή από τη φορολογική αφαίμαξη των εργαζομένων και των λαϊκών στρωμάτων. Το ποσό των κεφαλαίων ανά πηγή χρηματοδότησης θα καθοριστεί ακριβώς με την ολοκλήρωση του επενδυτικού σχεδίου και θα υπολογιστεί στο πραγματικό κόστος αυτού. Την ίδια στιγμή, οι εργαζόμενοι στον Τουρισμό, οι οποίοι «χτίζουν το τουριστικό θαύμα», εξακολουθούν να ζουν με μισθούς του 2009, υπό πολύ χειρότερες εργασιακές συνθήκες, με μεγάλη εντατικοποίηση της δουλειάς, εργατικά ατυχήματα και επαγγελματικές ασθένειες που συνεχώς μεγαλώνουν και αυξάνονται στον κλάδο του τουρισμού, ενώ οι α/α στον επισιτισμό – τουρισμό αφανίζονται κάτω από την ακρίβεια και τους ληστρικούς φόρους, κάτω από τον ανταγωνισμό και την κυριαρχία των ομίλων του τουρισμού. Ο γενικός κανόνας: Οι λαϊκές ανάγκες και η προστασία του περιβάλλοντος θυσιάζονται συστηματικά, καθώς όλες οι κυβερνήσεις προτάσσουν τις επενδυτικές απαιτήσεις ως «αναγκαίες για την ανάπτυξη».

Αφού συντάχθηκε το παρόν υπογράφεται ως παρακάτω:
Ηράκλειο **01-10-2026**

**Ο Πρόεδρος της Επιτροπής Περιβάλλοντος και Χωροταξίας**

**Τα Μέλη**

**Νίκος Ξυλούρης**
**Αντιπεριφερειάρχης Περιβάλλοντος ΠΚ**