



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΡΗΤΗΣ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗΣ, ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ &
ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ
Δ/ΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Τμήμα Περιβαλλοντικού & Χωρικού Σχεδιασμού

Ταχ. Δ/ση: Μ. Παρλαμά 2 & Λεωφ. 62 Μαρτύρων
 Τ.Θ.: 2051
 Ταχ. Κώδ.: 713 04 Ηράκλειο
 Πληροφορίες: Μαρία Παντερή
 Τηλέφωνο: 2810 529 249
 mail.: m.panteri@apdkritis.gov.gr

ΗΡΑΚΛΕΙΟ: 06-11-2024

Αριθ. πρωτ.: 3510

Σχετ.: 4373/22, 1766/23,
 2583, 4007, 4125, 4206, 4288, 4433, 70/24,
 484, 528, 904, 1237, 1255, 1285, 1480, 2530
 2584

ΠΡΟΣ: Δήμο Ιεράπετρας
 Υπηρεσία Δόμησης
 Ομηρείας 8, Τ.Κ.72200

ΘΕΜΑ: Περιβαλλοντικός Προέλεγχος για την υποχρέωση ή μη υποβολής σε διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης (ΣΠΕ) της σημειακής τροποποίησης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) ΙΕΡΑΠΕΤΡΑΣ. (αλλαγή χρήσεων γης, για την έκταση γηπέδου με εμβαδό 18.338,08 μ²., από ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ (ΠΕΠ 20) σε ΠΕΡΙΟΧΗ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ/ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟΥ).

Α Π Ο Φ Α Σ Η

Η Γενική Διευθύντρια Χωροταξικής Περιβαλλοντικής & Αγροτικής Πολιτικής της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης

Έχοντας υπόψη:

1. Τον Ν.4014/2011 (ΦΕΚ 209/Α/2011) «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος», όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
2. Τον Ν.4042/2012 (ΦΕΚ 24/Α/2012) «Ποινική προστασία του περιβάλλοντος – Εναρμόνιση με την οδηγία 2008/99/ΕΚ – Πλαίσιο παραγωγής και διαχείρισης αποβλήτων – Εναρμόνιση με την οδηγία 2008/98/ΕΚ – Ρύθμιση θεμάτων Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής», όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.
3. Τον Ν.3028/2002 (ΦΕΚ 153/Α/2002) «Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς», όπως ισχύει.
4. Τον Ν.3852/2010 (ΦΕΚ 87/Α/2010) «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης».
5. Τον Ν.2508/1997(ΦΕΚ124/Α/1997) «Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη των πόλεων & οικισμών της χώρας & άλλες διατάξεις » & ειδικότερα το άρθ.24 αυτού όπως ισχύει.
6. Τον Ν.4269/2014(ΦΕΚ 142/Α/2014) «Χωροταξική & πολεοδομική μεταρρύθμιση -Βιώσιμη Ανάπτυξη».
7. Τον Ν.4447/2016(ΦΕΚ 241/Α/2016) «Χωρικός Σχεδιασμός Βιώσιμη ανάπτυξη & άλλες διατάξεις »
8. Τον Ν.4759/2020(ΦΕΚ245/Α/2020) «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής & Πολεοδομικής Νομοθεσίας & άλλες διατάξεις ».

9. Το Π.Δ. 136/2010 (ΦΕΚ 229/Α/2010) «Οργανισμός της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης».
10. Το Π.Δ. 59/2018(ΦΕΚ114/Α/2018) «Κατηγορίες & περιεχόμενο χρήσεων γης».
11. Την ΚΥΑ ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/2006 (ΦΕΚ 1225/Β/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 27^{ης} Ιουνίου 2001», όπως ισχύει.
12. Την με αρ. 14026/2017 (ΦΕΚ 250/Υ.Ο.Δ.Δ./2017) Υ.Α με θέμα: «Διορισμός της Μαρίας Κοζυράκη του Εμμανουήλ ως Συντονίστριας της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης», η οποία ανανεώθηκε με την με αρ. 34010/2022(ΦΕΚ435/ΥΟΔΔ/22) Υ.Α.
13. Την με αρ.42284/13.10.2017(ΦΕΚ260/ΑΑΠ/2017) Υ.Α που αφορά την Έγκριση Αναθεώρησης του Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Κρήτης.
14. Τη με αρ. 4852/ 19-10/1988 (ΦΕΚ 530/ΤΕΥΧΟΣ ΑΑΠ/2009) Υ.Α αναφορικά με την Έγκριση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) (πρώην ΣΧΟΟΑΠ) Ιεράπετρας, Νομού Λασιθίου.
15. Την με αρ.πρωτ. 427/15-01-2021 (ΑΔΑ:ΨΘΟ8ΟΡ1Θ-ΔΩΒ) Απόφαση Συντονίστριας Α.Δ.Κ. με την οποία η κα Καργιολάκη Χαρίκλεια ορίζεται ως αναπληρώτρια Προϊσταμένη της Γενικής Δ/σης Χωροταξικής και Περιβαλλοντικής Πολιτικής της Α.Δ.Κ.
16. Την με αρ.129756/07 Εγκύκλιο με θέμα «Διευκρινίσεις σχετικά με τα σχέδια και προγράμματα για τα οποία απαιτείται Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση (ΣΠΕ) στα πλαίσια της ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ Απόφ.-107017/28-8-06 (ΦΕΚ 1225/Β/06).
17. Το με αρ. πρωτ. 1455/27-12-22 (αρ. πρωτ. 4373/28-12-22 Δ/σης ΠΕΧΩΣ) αίτημα του Αυτοτελούς Τμήματος Δόμησης Δ. Ιεράπετρας (αρχή σχεδιασμού), με το οποίο υποβλήθηκε ο φάκελος περιβαλλοντικού προελέγχου (ΦΠΠ) για τη σημειακή τροποποίηση του ΓΠΣ Ιεράπετρας μέσω του Τμήματος Πολεοδομικού Σχεδιασμού και Εφαρμογών της Δ/σης ΠΕΧΩΣ ΑΔΚ.
18. Το με αρ. πρωτ. 4373/12-1-2023 έγγραφο της υπηρεσίας μας, με το οποίο ζητούνται συμπληρωματικά στοιχεία.
19. Τη με αρ. πρωτ. 1766/24-5-23 αίτηση, με την οποία κατατέθηκε τοπογραφικό διάγραμμα της ιδιοκτησίας «Ιεράπετρα Μπητς».
20. Τη με αρ. πρωτ. 2583/19-7-2023 αίτηση με την οποία κατατέθηκαν συμπληρωματικά στοιχεία.
21. Την από 18-10-2023 συμπλήρωση του φακέλου περιβαλλοντικού προελέγχου με τα απαραίτητα αντίγραφα προκειμένου να διαβιβαστεί στις αρμόδιες υπηρεσίες.
22. Το με αρ. πρ. 2583/19-10-2023 έγγραφο της Δ/σης ΠΕΧΩΣ ΑΔΚ, με το οποίο διαβιβάστηκε ο προαναφερόμενος φάκελος του Περιβαλλοντικού Προελέγχου στις συναρμόδιες υπηρεσίες στα πλαίσια εφαρμογής του άρθ. 5 της αρ. οικ.107017/2006 (ΦΕΚ 1225/Β/2006) ΚΥΑ.
23. Το με αρ. πρωτ.6645/30-10-23 (αρ .πρωτ. 4007/7-11-23 Δ/σης ΠΕΧΩΣ ΑΔΚ) έγγραφο της Περιφερειακής Υπηρεσίας Τουρισμού Κρήτης, με το οποίο επεστράφη στην υπηρεσία μας ο φάκελος της μελέτης του έργου χωρίς παροχή γνώμης.
24. Το με αρ. πρωτ.4007/9-11-2023 έγγραφό μας προς την περιφερειακή υπηρεσία τουρισμού, με το οποίο διαβιβάστηκε εκ νέου ο φάκελος μελέτης, προκειμένου να γνωμοδοτήσει επί του θέματος.
25. Το με αρ. πρωτ. 93/ 16-11-2023 (αρ.πρωτ. 4125/17-11-23) έγγραφο του ΜΦΙ Κρήτης, στο οποίο αναφέρονται τα ακόλουθα:

«1. Δεν πρόκειται περί «σημειακής» τροποποίησης. Τροποποιείται έκταση μεγαλύτερη των 18 στρεμμάτων. Δεν είναι αρμοδιότητάς μας η απόφαση περί της έκτασης η οποία ορίζεται ως «σημειακή».

2. Νότια της ιδιοκτησίας, σε άμεση γειτνίαση με τη γραμμή παραλίας και εντός της έκτασης για την οποία ζητείται η τροποποίηση φαίνεται να υπάρχει ζώνη κίνησης τροχοφόρων (δρόμος). Ανεξαρτήτως της αποδοχής ή όχι της αιτούμενης τροποποίησης, στη ζώνη αυτήν δεν πρέπει να γίνεται κίνηση τροχοφόρων, πολλώ δε μάλλον δεν πρέπει να γίνει σχετική διαμόρφωση (π.χ. στρώσιμο με αδρανή ή τσιμέντο ή ασφάλτο). Κατά το ίδιο σκεπτικό, θα πρέπει να αποφευχθεί και οποιασδήποτε μορφής άλλη σφράγιση εδάφους στην συγκεκριμένη ζώνη (π.χ. με κυβόλιθους προς διαμόρφωση πεζόδρομου). Η ίδια πρόβλεψη πρέπει να εφαρμοστεί και στις ιδιοκτησίες αμέσως δυτικά της εν λόγω.

3. Θα πρέπει να υπάρξει πρόβλεψη η κίνηση των επισκεπτών προς και από την παραλία να γίνεται σε προκαθορισμένους διαδρόμους ώστε να επηρεάζεται κατά το δυνατό λιγότερο η λεπτή ζώνη αμμοθινών στο όριο της γραμμής παραλίας.»

26. Το με αρ.πρωτ. 38541/23-11-23 (αρ.πρωτ. 4206/27-11-23 Δ/νσης ΠΕΧΩΣ ΑΔΚ) έγγραφο του **Ο.ΦΥ.ΠΕ.Κ.Α.**, με το οποίο κρίνει ότι από την υλοποίηση του προτεινόμενου έργου/δραστηριότητας εκτιμάται πως δεν επηρεάζεται η συνεκτικότητα και τα προστατευτέα αντικείμενα των παρακείμενων προστατευόμενων περιοχών σύμφωνα με την τεχνική έκθεση περιβαλλοντικού προελέγχου (Φεβρουάριος 2023 από τον μηχανικό Παρασύρη Ιωάννη) και κατά συνέπεια συμφωνεί με την υλοποίηση του έργου/δραστηριότητας στην προτεινόμενη θέση, υπό την προϋπόθεση ότι τηρούνται οι όροι που θέτονται από την ισχύουσα νομοθεσία.

27. Το με αρ. πρωτ. ΚΡ/6977/28-11-2023 (αρ. πρωτ. 4288/7-12-23 Δ/νσης ΠΕΧΩΣ ΑΔΚ) έγγραφο της Περιφερειακής Υπηρεσίας Τουρισμού Κρήτης του Υπουργείου Τουρισμού, σύμφωνα με το οποίο δεν υπάρχουν αντιρρήσεις για την αλλαγή των χρήσεων γης του ΓΠΣ Ιεράπετρας στη συγκεκριμένη θέση από περιοχή προστασίας (ΠΕΠ 20) σε περιοχή Οργανωμένης Ανάπτυξης Δραστηριοτήτων Τουρισμού/Παραθερισμού), εφόσον υπάρχουν όμορες τουριστικές δραστηριότητες/εγκαταστάσεις.

28. Το με αρ. πρ. 527956/20-12-23 (αρ. πρωτ. 4433/29-12-23 Δ/νσης ΠΕΧΩΣ ΑΔΚ) έγγραφο της Εφορείας Παλαιοανθρωπολογίας και Σπηλαιολογίας του Υπουργείου Πολιτισμού, με το οποίο γνωστοποιεί ότι δεν έχει καταρχήν αντίρρηση για τη σημειακή τροποποίηση του ΓΠΣ Ιεράπετρας, καθώς στην εν λόγω περιοχή δεν υπάρχουν ενδείξεις για την ύπαρξη σπηλαίων, και λοιπών καταλοίπων της αρμοδιότητάς τους. Σε περίπτωση ωστόσο που εντοπιστούν, κατά τη διάρκεια εργασιών, σπηλαίων ή παλαιοντολογικών καταλοίπων θα πρέπει να ειδοποιηθεί η υπηρεσία για ενέργειες της σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4858/2021.

29. Το με αρ. πρωτ. 566342/10-1-24 (αρ. πρωτ. 70/11-1-24 Δ/νσης ΠΕΧΩΣ ΑΔΚ) έγγραφο της Εφορείας Αρχαιοτήτων Λασιθίου, με το οποίο γνωστοποιεί ότι: «Σε ακτίνα μεγαλύτερη του ενός χιλιομέτρου βρίσκονται οι ρωμαϊκές ιχθυοδεξαμενές, βυζαντινά μνημεία, μινωικές οικιστικές εγκαταστάσεις και τάφοι. Στο γήπεδο ενδιαφέροντος δεν έγινε πρόσφατα αυτοψία αλλά κατά τη διάρκεια παλαιότερης αυτοψίας στην περιοχή αλλά και στη μεγάλη παραλία στο Κουτσούναρι διαπιστώθηκε η ύπαρξη παλαιού πολυβολείου και διάσπαρτη κεραμική αδιευκρίνιστης χρονολόγησης λόγω φθοράς. Μέσα στα πλαίσια των αρμοδιοτήτων μας και λαμβάνοντα υπόψη τα προαναφερόμενα δε συμφωνεί με τη σημειακή τροποποίηση του ΓΠΣ Ιεράπετρας από περιοχή Προστασίας (ΠΕΠ 20) σε περιοχή Οργανωμένης Ανάπτυξης Δραστηριοτήτων Τουρισμού/Παραθερισμού και θεωρούμε ότι η συγκεκριμένη έκταση πρέπει να παραμείνει προστατευμένη για την ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς και τη διατήρηση του φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής.»

30. Τη με αρ. πρωτ 138/16-1-24 αίτηση του μελετητή, με την οποία ζητήθηκε από την υπηρεσία μας να του κοινοποιηθεί η γνώμη της Εφορείας Αρχαιοτήτων Λασιθίου.

31. Το με αρ. πρωτ. 63639/7-2-24 (αρ. πρωτ. 484/9-2-24) έγγραφο της Δ/νσης Δασών Λασιθίου σύμφωνα με το οποίο δεν έχει αντίρρηση για την τροποποίηση του ΓΠΣ Ιεράπετρας για το τμήμα των 18.386,62 τ.μ. εφόσον πρόκειται για έκταση τελεσίδικα γεωργική που στο Δασικό Χάρτη Λασιθίου αποτυπώνεται με την πληροφορία ΑΑ και δεν εποπτεύεται από την υπηρεσία τους.

32. Τη με αρ. πρωτ.520/13-2-24 αίτηση του κ Δομαζάκη Εμμ, μέσω του μελετητή, με την οποία υποβλήθηκε ένσταση κατά της με αρ. πρωτ. 566342/10-1-24 γνωμοδότησής της Εφορείας Αρχαιοτήτων Λασιθίου, ως μη επικεντρωμένη στα θέματα της μελέτης του περιβαλλοντικού προελέγχου.

33. Το με αρ.πρωτ. 520/14-2-2024 έγγραφο της υπηρεσίας μας, με το οποίο διαβιβάστηκε στην Εφορεία Αρχαιοτήτων Λασιθίου η σχετική αίτηση - ένσταση του φορέα του έργου.
34. Το με αρ.πρωτ. 40787/5-2-24 (αρ.πρωτ.528/13-2-24 ΠΕΧΩΣ ΑΔΚ) έγγραφο της Δ/σης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού Περιφέρειας Κρήτης, σύμφωνα με το οποίο επισημαίνει μεταξύ άλλων ότι :
- «α) Σύμφωνα με το Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο της ΠΚ αρθρ. 12 «Χωρική οργάνωση και ανάπτυξη του παράκτιου νησιωτικού και ορεινού χώρου με αποτελεσματικό περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης στις κρίσιμες παράκτιες ζώνες και για το σύνολο των επιτρεπόμενων χρήσεων και προστατεύονται ουσιαστικά τα αγροτικά και τα ορεινά τοπία. Ειδικά ως προς την τουριστική δραστηριότητα επιδιώκεται η ανάπτυξη τους με ήπιους και ποιοτικούς όρους, κυρίως ως προς τον βαθμό συγκέντρωσης, ώστε να λειτουργήσουν συμπληρωματικά με τις τουριστικές δραστηριότητες του βόρειου άξονα. Ειδικότερα προωθούνται κατά προτεραιότητα μεταξύ άλλων οι σύνθετες και ολοκληρωμένες τουριστικές υποδομές, η παροχή κινήτρων για εκσυγχρονισμό υφιστάμενων τουριστικών μονάδων, ο περιορισμός της κατασκευής νέων καταλυμάτων σε κατηγορίες 3,4,5 αστέρων. Όμως η κατασκευή τους θα οδηγείται κατά προτεραιότητα εντός σχεδίων πόλεων, ορίων οικισμών και χρήσεων γης που επιτρέπουν τη χωροθέτηση τουριστικών δραστηριοτήτων,
- β) Σύμφωνα με το ΓΠΣ Ιεράπετρας άρθ 2.4. Περιοχές Ειδικής Προστασίας: «πρόκειται για περιοχές ιδιαίτερης φυσικής ή/και πολιτιστικής αξίας οι οποίες πρέπει να προστατευτούν αυστηρά και να αναδειχτούν ως επισκέψιμες περιοχές αναψυχής. Επισημαίνεται ότι οποιαδήποτε δραστηριότητα θα πρέπει να έχει ως πρώτη προτεραιότητα την προστασία και τη διατήρηση του φυσικού περιβάλλοντος και όχι τη οικονομική εκμετάλλευση. Οποιαδήποτε κατασκευή πρέπει να εγκρίνεται από την ΕΠΑΕ.»
35. Το με αρ. πρωτ. 85078/11-3-24 (αρ. πρωτ. 904/12-3-24 Δ/σης ΠΕΧΩΣ ΑΔΚ) έγγραφο της Εφορείας Αρχαιοτήτων Λασιθίου, με το οποίο αναθεωρεί την αρχική άποψή της (σχετ. 29) και επισημαίνει ότι σε περίπτωση τροποποίησης του ΓΠΣ Ιεράπετρας η ΕΦΑΛΑΣ, στα πλαίσια των αρμοδιοτήτων της, και εξαιτίας της ύπαρξης αρχαίας κεραμικής και της γεωγραφικής θέσης είναι πιθανόν στην περιοχή να υπάρχουν σημαντικές αρχαιότητες που δεν έχουν εντοπιστεί και επομένως η υπηρεσία θα πρέπει να εγκρίνει και να επιβλέπει τις εργασίες ανέγερσης κτισμάτων και κάθε άλλη εργασία επί του εδάφους.
36. Το με αρ. πρωτ. 1157/26-3-2024 έγγραφο της υπηρεσίας μας με το οποίο υπενθυμίζεται στις αρμόδιες υπηρεσίες που δεν έχουν γνωμοδοτήσει να εκφέρουν γνώμη επί του θέματος, προκειμένου να προχωρήσουμε τη διαδικασία περιβαλλοντικού προελέγχου.
37. Το με αρ. πρωτ. 514453/2-4-24 (αρ. πρωτ. 1237/4-4-24 Δ/σης ΠΕΧΩΣ ΑΔΚ) έγγραφο της υπηρεσίας Νεότερων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Κρήτης η Υπηρεσία δεν έχει αντίρρηση για την σημειακή τροποποίηση του ΓΠΣ Ιεράπετρας για την έκταση εμβαδού 18386,62 τμ, φερόμενης ιδιοκτησίας «ΙΕΡΑΠΕΤΡΑ ΜΠΗΤΣ Α.Ε.» από Περιοχή Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ 20) σε Περιοχή Οργανωμένης Ανάπτυξης Δραστηριοτήτων Τουρισμού/Παραθερισμού, καθώς η εν λόγω έκταση δεν είναι εντός ιστορικού τόπου ούτε βρίσκονται πλησίον κτίρια χαρακτηρισμένα ως Νεότερα Μνημεία τα οποία προστατεύονται σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4858/2021 για την προστασία της Πολιτιστικής Κληρονομιάς.

Ωστόσο καθώς στην παραλία του Κουτσουναρίου βρίσκεται πυροβολείο του Β΄ Παγκοσμίου Πολέμου (το οποίο αναφέρεται και στο ως άνω σχετ.(35) έγγραφο της Εφορείας Αρχαιοτήτων Λασιθίου), η έγκρισή δίδεται με τον όρο να κατατεθούν στην υπηρεσία το τοπογραφικό διάγραμμα και το διάγραμμα δόμησης όλης της έκτασης προς οικοδόμηση στα οποία να αποτυπώνεται η σχέση των προς ανέγερση κτισμάτων και της θέσης του πυροβολείου, προκειμένου να διασφαλιστεί η καταγραφή και ανάδειξή του.

38. Το με αρ. πρωτ. 36230/2-4-24 (αρ.πρωτ.1255/5-4-24 ΠΕΧΩΣ ΑΔΚ) έγγραφο της Κτηματικής Υπηρεσίας Λασιθίου, με το οποίο μας πληροφορεί ότι οι οριογραμμές αιγιαλού και παραλίας και παλαιού αιγιαλού όπως έχουν καθοριστεί με την αρ. 53/24-4-1989 απόφαση Νομάρχη Λασιθίου (ΦΕΚ 305Δ'/1989) , έχουν γεωαναφερθεί και έχουν αποσταλεί στους φορείς των ακινήτων των παλαιών αιγιαλών - ΕΤΑΔ και ΤΑΙΠΕΔ- , δεν εμφανίζονται ορθά στο τοπογραφικό διάγραμμα του Δαμασκηνάκη Γιώργου- Τοπογράφου Μηχανικού -με ημερομηνία σύνταξης τον Δεκέμβριο 2017, το οποίο έχει ελεγχθεί από το Τμήμα Υπηρεσίας Δόμησης την 18-7-2023.
39. Τη με αρ. πρωτ. 1280/8-4-2024 αίτηση του μελετητή, προκειμένου να του χορηγηθεί αντίγραφο της γνωμοδότησης της Κτηματικής Υπηρεσίας Λασιθίου.
40. Το με αρ. πρωτ. αρ.πρωτ.1285/8-4-24 ΠΕΧΩΣ ΑΔΚ έγγραφο της Κτηματικής Υπηρεσίας Λασιθίου, με το οποίο μας πληροφορεί ότι το ακίνητο ΑΒΚ 46 Ιεράπετρας (το οποίο περιλαμβάνει εν μέρει το υπό εξέταση γήπεδο) έχει μεταβιβαστεί στο ΤΑΙΠΕΔ και θα πρέπει να απευθυνθούμε σε αυτό για έκφραση άποψης επί της διαδικασίας του περιβαλλοντικού προελέγχου.
41. Το με αρ. πρωτ. αρ.πρωτ.1285/11-4-24 ΠΕΧΩΣ ΑΔΚ έγγραφο της υπηρεσίας μας στον Φορέα του έργου για διόρθωση του Τοπογραφικού, και στο ΤΑΙΠΕΔ για έκφραση άποψής στα πλαίσια των αρμοδιοτήτων του.
42. Τη με αρ. πρωτ. 607/18-6-24 (αρ.πρωτ.2170/20-6-2024) αίτηση του Αυτοτελούς Τμήματος Δόμησης Δ. Ιεράπετρας, με την οποία προσκομίστηκε στην υπηρεσία μας νέο Τοπογραφικό Διάγραμμα (θεωρημένο στις 18-6-2024).
43. Το με αρ. πρωτ. 2170/25-6-2024 έγγραφο της υπηρεσίας μας, προς το ΤΑΙΠΕΔ, προκειμένου να ενημερώσει την υπηρεσία μας για την ορθότητα των στοιχείων του τοπογραφικού (όρια ακινήτου ΑΒΚ 46 Ιεράπετρας ιδιοκτησίας του ΤΑΙΠΕΔ) και για έκφραση άποψης στα πλαίσια των αρμοδιοτήτων του επί της διαδικασίας του περιβαλλοντικού προελέγχου. Επίσης εστάλη το ίδιο έγγραφο στην Κτηματική Υπηρεσία Λασιθίου, προκειμένου για τον έλεγχο της ορθής αποτύπωσης των οριογραμμών αιγιαλού και παραλίας και παλαιού αιγιαλού και την ενημέρωσή μας.
44. Το με αρ. πρωτ.68135/18-7-2024 (αρ. πρωτ. 2530/19-7-24Δ/νσης ΠΕΧΩΣ ΑΔΚ) έγγραφο του ΤΑΙΠΕΔ, με το οποίο μας αναφέρει μεταξύ άλλων τα εξής:
*«Το ακίνητο με ΑΒΚ 46 στο Κουτσουνάρι Λασιθίου Κρήτης, μεταβιβάστηκε κατά πλήρη κυριότητα νομική κατοχή στο ΤΑΙΠΕΔ δυνάμει της με αρ. 243/2013 (ΦΕΚ 2883/Β/14.11.2013) απόφασης της Διυπουργικής Επιτροπής Αναδιάρθρωσεων και Αποκρατικοποιήσεων.
 Το ακίνητο με ΑΒΚ 46 στο Κουτσουνάρι Λασιθίου Κρήτης περιήλθε στο Δημόσιο ως παλαιός αιγιαλός μετά από αναχάραξη ορίων αιγιαλού και παραλίας δυνάμει της 53/1989 απόφασης του Νομάρχη Λασιθίου και σύμφωνα με το Ν.2344/1940. Η απόφαση αυτή επικύρωσε την από 12-10-1988 έκθεση της «ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ*

ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΥ ΤΩΝ ΟΡΙΩΝ ΤΟΥ ΑΙΓΙΑΛΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΠΑΡΑΛΙΑΣ ΚΑΙ ΤΩΝ ΘΕΣΣΩΝ ΑΜΜΟΛΗΨΙΑΣ» στη θέση Λίμνη Λουρίδι τέως κοινότητας Αγίου Ιωάννη Δήμου Ιεράπετρας, νομού Λασιθίου. Η παραπάνω απόφαση του Νομάρχη Λασιθίου δημοσιεύτηκε στη Εφημερίδα της Κυβέρνησης (ΦΕΚ305/Δ/19-5-1989 και μεταγράφηκε στο Υποθηκοφυλακείο Ιεράπετρας στο τόμο 856 με ΑΜ75202/18-5-1989 και ως τίτλος του Ελληνικού Δημοσίου έκτασης 12.638,60 τ.μ. στον τόμο 878 με ΑΜ 76311.

Στην συνέχεια με την με αριθμό 107790053/6163/Α0010/πε/16-8-2007 απόφαση των υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Τουριστικής Ανάπτυξης πωλήθηκε στην ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΙΕΡΑΠΕΤΡΑ ΜΠΙΤΣ έκταση 8.237,24 τ.μ. Η πώληση μεταγράφηκε στον τόμο 1344 με ΑΜ 100.200/2007 και η εξόφληση του τιμήματος καταχωρήθηκε στον τόμο 1345 με ΑΜ100200/2007 στο Υποθηκοφυλακείο Ιεράπετρας.

Συνεπώς κατά το χρόνο μεταβίβασης στο ΤΑΙΠΕΔ (2013), το εν λόγω ακίνητο (ΑΒΚ 46) είχε έκταση 4.401,36 τ.μ. και σύμφωνα με νεότερη και επακριβή καταμέτρηση 4.400,66 τμ. Σύμφωνα με την παρ. 6 άρθρου 2 του Νόμου 3986/2011, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει εκδόθηκε η από 27-2-2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του ΤΑΙΠΕΔ, στην οποία περιλαμβάνονται η ταυτότητα του ακινήτου και το δικαίωμα του ΤΑΙΠΕΔ επ' αυτού, η οποία έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Ιεράπετρας, στον τόμο 1543 και με αριθμό 110.112, ενώ έχει δηλωθεί από το ΤΑΙΠΕΔ και στο Κτηματολόγιο και έλαβε κατά την Ανάρτηση ΚΑΕΚ 320060206001.

Στη συνέχεια, στο πλαίσιο του καταστατικού σκοπού του Ταμείου που είναι η αξιοποίηση των περιουσιακών στοιχείων που περιέρχονται σε αυτό (αρ. 1 παρ. 1 Ν. 3986/2011), το εν λόγω ακίνητο εντάχθηκε σε διαγωνιστική διαδικασία η οποία ολοκληρώθηκε επιτυχώς με ανάδειξη Πλειοδότη στον οποίο έχει ήδη μεταβιβαστεί το ακίνητο δυνάμει του με αρ. 19330/03.04.2024 συμβολαίου αγοραπωλησίας του συμβολαίου Αθηνών Παναγιώτη Κορομάντζου, στο οποίο προσαρτήθηκε το συνημμένο στην παρούσα από Φεβρουαρίου 2024 Τοπογραφικό Διάγραμμα του Τοπογράφου Μηχανικού Τ.Ε. Ιωάννη Δ. Αλεξίου».

45. Το με αρ.πρωτ.82747/23-7-2024 (αρ.πρωτ. 2584/24-7-24 Δ/σης ΠΕΧΩΣ ΑΔΚ) έγγραφο της Κτηματικής Υπηρεσίας Λασιθίου, σύμφωνα με το οποίο βεβαιώνεται ότι οι οριογραμμές αιγιαλού και παραλίας και παλιού αιγιαλού εμφανίζονται ορθά στο διορθωμένο τοπογραφικό διάγραμμα του Δαμασκηνάκη Γιώργου -τοπογράφου Μηχ/ού με ημερομηνία σύνταξης τον Δεκέμβριο 2017.
46. Τη με αρ. πρωτ. 1259/11-10-2024 (αρ.πρωτ. 3510/15-10-24 Δ/σης ΠΕΧΩΣ ΑΔΚ) αίτηση υποβολής δυο αντιγράφων της μελέτης, συνοδευόμενες από επικαιροποιημένο τοπογραφικό σχέδιο.

Α Π Ο Φ Α Σ Ι Ζ Ο Υ Μ Ε

ΑΡΝΗΤΙΚΑ ως προς την υποχρέωση υποβολής σε διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης (Σ.Π.Ε.) του έργου: «Σημειακή τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) ΙΕΡΑΠΕΤΡΑΣ (αλλαγή χρήσεων γης, για την έκταση γηπέδου 18.3338,08 μ², από ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ (ΠΕΠ 20) σε ΠΕΡΙΟΧΗ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ/ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟΥ», όπως περιγράφεται στην υποβληθείσα Τεχνική Έκθεση Περιβαλλοντικού Προελέγχου (ΤΕΠΠ) και αποτυπώνεται στο με ημερομηνία Σεπτέμβριος

2024 Τοπογραφικό Διάγραμμα κλίμακας 1:1000 του Τοπογράφου Μηχανικού κ. Δαμασκηνάκη Γεώργιου, το οποίο είναι θεωρημένο από το Τμήμα Υπηρεσίας Δόμησης στις 11-10-2024 και συνοδεύει την παρούσα απόφαση.

Στα πλαίσια τήρησης της διαδικασίας Περιβαλλοντικού Προελέγχου του άρθρου 5 της υπ' αριθ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/28.08.2006 ΚΥΑ (4 σχετικής) και λαμβάνοντας υπόψη τις αναφερόμενες στο προοίμιο της παρούσης (25, 26, 27, 28,29,31,34,35,37) σχετικές γνωμοδοτήσεις και τις επισημάνσεις των εμπλεκόμενων φορέων, με δεδομένο ότι ο μελετητής είναι αποκλειστικά υπεύθυνος για την ορθότητα των όλων των στοιχείων που συνθέτουν τη Μελέτη, αξιολογείται ότι η πραγματοποίηση του εν λόγω έργου δεν αναμένεται να έχει σημαντικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις στην περιοχή και ως εκ τούτου δεν απαιτείται να υποβληθεί σε Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση (Σ.Π.Ε.).

Επισημαίνεται ότι θα πρέπει να ληφθούν υπόψη όσα αναφέρονται στις παραπάνω σχετικές γνωμοδοτήσεις και συγκεκριμένα:

Α. Κατά τον σχεδιασμό και την υλοποίηση έργων ή δραστηριοτήτων εντός της συγκεκριμένης περιοχής θα πρέπει να τηρούνται οι διατάξεις του Ν.3028/2002(ΦΕΚ153/Α/2002), όπως εκάστοτε ισχύει & συγκεκριμένα πριν την υλοποίηση έργων επί του εδάφους πρέπει να υποβληθεί σχετικό αίτημα προς έγκριση στην αρμόδια Εφορεία Αρχαιοτήτων Λασιθίου, καθώς εξαιτίας της ύπαρξης αρχαίας κεραμικής και της γεωγραφικής θέσης του έργου είναι πιθανόν στην περιοχή να υπάρχουν σημαντικές αρχαιότητες που δεν έχουν εντοπιστεί. (βλ. σχετικό (35)).

Επίσης θα πρέπει να κατατεθεί στην υπηρεσία Νεότερων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Κρήτης τοπογραφικό διάγραμμα και το διάγραμμα δόμησης όλης της έκτασης προς οικοδόμηση, στα οποία να αποτυπώνεται η σχέση των προς ανέγερση κτισμάτων και της θέσης του πυροβολείου προκειμένου να διασφαλιστεί η καταγραφή και ανάδειξη του. (βλ σχετικό (37)).

Β. Κατά το σχεδιασμό και υλοποίηση έργων ή δραστηριοτήτων στην εν λόγω περιοχή θα πρέπει να αποφευχθεί η χρήση ζώνης στο νότιο μέρος της ιδιοκτησίας και νότια αυτής, σε άμεση γειτνίαση με τη γραμμή παραλίας για κίνηση τροχοφόρων (δρόμος). Στη ζώνη αυτή δεν πρέπει εκεί να γίνεται κίνηση τροχοφόρων, πολλώ δε μάλλον δεν πρέπει να γίνει σχετική διαμόρφωση (π.χ. στρώσιμο με αδρανή ή τιμμέντο ή άσφαλτο). Κατά το ίδιο σκεπτικό, θα πρέπει να αποφευχθεί και οποιασδήποτε μορφής άλλη σφράγιση εδάφους στην συγκεκριμένη ζώνη (π.χ. με κυβόλιθους προς διαμόρφωση πεζόδρομου). Επιπλέον θα πρέπει να υπάρξει πρόβλεψη η κίνηση των επισκεπτών προς και από την παραλία να γίνεται σε προκαθορισμένους διαδρόμους ώστε να επηρεάζεται κατά το δυνατό λιγότερο η λεπτή ζώνη αμμοθινών στο όριο της γραμμής παραλίας.(βλ σχετικό (25))

Γ. Η παρούσα απόφαση δεν αίρει οποιοσδήποτε υποχρεώσεις που απορρέουν από την εφαρμογή των διατάξεων του Ν.4014/2011(ΦΕΚ209/Α/2011), όπως ισχύει, για την υποβολή σε διαδικασία περιβαλλοντικής αδειοδότησης έργων & δραστηριοτήτων, που περιλαμβάνονται στους πίνακες της αρ. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/17185/1069/21.2.2022 ΥΑ(ΦΕΚ841/Β/22), όπως ισχύει.

Δ. Η παρούσα Απόφαση συνοδευόμενη από το Φάκελο Περιβαλλοντικού Προελέγχου διαβιβάζεται στην **Αρχή Σχεδιασμού** (Δήμος Ιεράπετρας), προκειμένου εντός δέκα (10) ημερών από την παραλαβή της να προβεί σε δημοσιοποίηση της παρούσας για την ενημέρωση του κοινού αναρτώντας την απόφαση στην επίσημη ιστοσελίδα της σύμφωνα με την παρ. 9 του άρθ. 5 της (11) σχετικής ΚΥΑ.

Η επιβαλλόμενη από τη νομοθεσία δημοσιοποίηση της παρούσας Απόφασης γίνεται με την ανάρτησή της στη δικτυακή διεύθυνση et.dianveia.gov.gr, σύμφωνα με τον Ν. 3861/2010 (ΦΕΚ 112/Α/13-7-2010) για την «Ενίσχυση της διαφάνειας με την υποχρεωτική ανάρτηση νόμων και πράξεων των κυβερνητικών, διοικητικών και αυτοδιοικητικών οργάνων στο διαδίκτυο «Πρόγραμμα Διαύγεια» και άλλες διατάξεις».

**Η ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΡΙΑ ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΤΡΙΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗΣ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ & ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ
ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΡΗΤΗΣ**

ΚΑΡΓΙΟΛΑΚΗ ΧΑΡΙΚΛΕΙΑ
Δρ.ΔΑΣΟΛΟΓΟΣ

Συνημμένα: Θεωρημένη ΤΕΠΠ

Ε.Δ: Χρον/κο Αρχείο