ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

ΝΙΚΟΛΑΟΣ Ι. ΝΙΚΟΛΟΠΟΥΛΟΣ
Βουλευτής Αχαΐας - ΝΕΑ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΑΝΑΦΟΡΑ
ΠΡΟΣ ΤΟΥΣ ΥΠΟΥΡΓΟΥΣ:

- **Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής**
- **Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων**

Θέμα: Οικοδομικές άδειες σε ΓΓΥΠ

Σχετικά με την επιστολή του Συλλόγου Διπλωματούχων Μηχανικών Αιγιάλειας που αναφέρεται στην έκδοση οικοδομικών αδειών σε εκτός σχεδίου περιοχές Γεωργικής Γης Υψηλής Παραγωγικότητας.

Αρ. Πρωτ.

Πάτρα

Ο αναφέρων Βουλευτής

Νίκος Ι. Νικολόπουλος

ΠΑΒ 7626
30 ΑΥΓ. 2011

Μιαούλη 48, 262 22 Πάτρα, Τηλ.: 2610 344 700-2, Φαξ: 2610 344 703
Βουλής 4, 105 62 Αθήνα, Τηλ.: 210 370 6427, Φαξ: 210 325 3729
nikolopoulos@parliament.gr

Ανάρρα

ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΔΙΠΛΩΜΑΤΟΥΧΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΑΙΓΙΑΛΕΙΑΣ

Ανδρονοπούλου 4, Αίγιο Τ.Κ. 251 00
τηλ: 26910 – 28487, fax: 26910 - 62220
e-mail: antaios@otenet.gr

ΑΙΓΙΟ 01/08/2011
Αρ. Πρωτ 283

ΠΡΟΣ:

ΚΟΙΝ: Πίνακας Αποδεκτών

ΘΕΜΑ: Έκδοση οικοδομικών αδειών σε Εκτός σχεδίου περιοχές Γεωργικής Γης Υψηλής Παραγωγικότητας (ΓΓΥΠ).

Αξιότιμε κ.

Από τον Οκτώβριο του 2010, έχει επέλθει «πάγωμα» στην έκδοση των οικοδομικών αδειών στις Εκτός Σχεδίου περιοχές Γεωργικής Γης Υψηλής Παραγωγικότητας (ΓΓΥΠ), λόγω δυσχερειών στην ερμηνεία και εφαρμογή της σχετικής Νομολογίας από τις κατά τόπους Διοικητικές Υπηρεσίες.

Είναι ήδη γνωστό ότι το πρόβλημα έχει λάβει σοβαρές διαστάσεις ανά το Πανελλήνιο.

Ο Σύλλογός μας έχει αναπτύξει σοβαρό προβληματισμό επί του ζητήματος αυτού και το αποτέλεσμά του είναι η Νομοτεχνική Έκθεση που συνέταξε το μέλος μας Πάνος Λαλιώτης, Αρχιτέκτων – Πολεοδόμος. Η εν λόγω Νομοτεχνική Έκθεση είναι τεκμηριωμένη με απολύτως εφικτές προτάσεις για τη θεραπεία του προβλήματος.

Γνωρίζοντας το ενδιαφέρον σας για την επίλυση του ζητήματος, σας διαβιβάζουμε το πόνημα του συναδέλφου το οποίο προσυπογράφουμε, προσβλέποντας στις δικές σας ενέργειες.

Με τιμή,
Για το Δ.Σ.

Η Γ. Γραμματέας
Αννέτα Μ. Σιαβελή
Πολιτικός Μηχανικός

Ο Πρόεδρος
Νίκος Κ. Μουρίκης
Αρχιτέκτων Μηχανικός

ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΔΙΠΛΩΜΑΤΟΥΧΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΑΙΓΙΑΛΕΙΑΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

1) **Αν. ΥΠΕΚΑ κ. Ν. Σηφουνάκη**, Αμαλιάδος 17, Αθήνα, ΤΚ. 115 23
2) **ΥΠΕΚΑ/Γ. ΔΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ/ Δνση Οικοδομικών & Κτιριοδομικών Κανονισμών/** Αμαλιάδος 17, 115 23. Τηλέφωνο: 213 1515 728/ Φαξ : 210 644 7008
3) **Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων/γραμματεία Υπουργού κ. Κ. Σκανδαλίδη,** Πατησίων 207 και Σκαλιστήρη 19 – Αθήνα-112 53, τηλ. 210-2124388
4) **Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων /Γενική Διεύθυνση Γεωργικών Εφαρμογών και Έρευνας / Διεύθυνση Χωροταξίας και Προστασίας Περιβάλλοντος /Τμήμα Χωροταξίας/** Πατησίων 207 και Σκαλιστήρη 19 – Αθήνα-112 53, τηλ. 210/2128176, 210/2128174- Φαξ: 210/8663496- E-mail: pasku019@minagric.gr pasku065@minagric.gr
5) **Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδος/Περιφερειάρχη: κ. Απόστολο Κατσιφάρα** /ΝΕΟ Πατρών-Αθηνών 28, Πάτρα, ΤΚ. 26441
6) **Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδος/ Αντιπεριφερειάρχης Περιβάλλοντος και Υποδομών: Ν. Υφαντής /** ΝΕΟ Πατρών - Αθηνών 28, Πάτρα, ΤΚ. 26441
7) **Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδος/ Γενική Δνση Αναπτυξιακού Προγραμματισμού, Περιβάλλοντος και Υποδομών/ Δνση Περιβάλλοντος και Χωρικού σχεδιασμού/** ΝΕΟ Πατρών - Αθηνών 28, Πάτρα, ΤΚ. 26441
8) **Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδος/ Αντιπεριφερειάρχης Ανάπτυξης και Αγροτικής Πολιτικής: Γεώργ. Αγγελόπουλος** / ΝΕΟ Πατρών - Αθηνών 28, Πάτρα, ΤΚ. 26441
9) **Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδος/ Γενική Διεύθυνση Περιφερειακής Αγροτικής Οικονομίας και Κτηνιατρικής/ Τμήμα Φυτικής και Ζωϊκής Παραγωγής**
10) **ΤΕΕ/Πρόεδρος κ. Χρήστος Σπίρτζης,** Νίκης 4, Αθήνα ΤΚ. 10248, gramproedrou@central.tee. gr
11) **ΤΕΕ/Διεύθυνση Τεκμηρίωσης και Πληροφόρησης/ Τμήμα Τεκμηρίωσης** /Λέκκα 23-25, 1ος όροφος, Αθήνα ΤΚ. 10562, τηλ.210-3291701/3291717, φαξ. 210-3237525, tee_lib@tee.gr
12) **ΤΕΕ/Διεύθυνση Επιστημονικής και Αναπτυξιακής Δραστηριότητας/ Τμήμα Επιστημονικού και Αναπτυξιακού Έργου**/Νίκης 4, Αθήνα ΤΚ. 10248, sci-work@central.tee.gr
13) **ΤΕΕ/Μόνιμη Επιστημονική Επιτροπή θεμάτων ΓΟΚ και Πολεοδομικών Εφαρμογών**/Νίκης 4, Αθήνα ΤΚ. 10248
14) **ΤΕΕ/Τμ. Δυτ. Ελλάδος/Πρόεδρος κ. Αθανάσιος Γιανναδάκης**/Τριών Ναυάρχων 40, Πάτρα ΤΚ. 26222, τηλ. 2610-329293, φαξ. 2610-330632
15) **Δήμος Πατρέων /Αντιδήμαρχος Καθαριότητας και Πρασίνου κ. Γ. Σιγαλός/** Μαιζώνος 108, τηλ. 2610 966200
16) **Δήμος Αιγιαλείας/**
17) **Δήμος Δύμης/**
18) **Πολεοδομία Δήμου Πατρέων**
19) **Πολεοδομία Δήμου Αιγιαλείας**/Ρ. Φεραίου 78, Αίγιο, ΤΚ. 25100, τηλ. 26913-62100, φαξ. 26913-61542
20) **Πολεοδομία Δυτικής Αχαΐας**/Απ. Ανδρέα 18, Κάτω Αχαϊα ΤΚ 25200, τηλ. 26930-22648
21) **Σύλλογος Αρχιτεκτόνων Ν. Αχαΐας/** Τριών Ναυάρχων 40, Πάτρα ΤΚ. 26222
22) **Σύλλογος Πολ. Μηχ/κών Ν. Αχαΐας/** Τριών Ναυάρχων 40, Πάτρα ΤΚ. 26222
23) **Βουλευτής Αχαΐας Ν. Καραθανασόπουλος**, Γούναρη 7, Πάτρα, τηλ. 2610222291

24) **Βουλευτής Αχαΐας, Μ. Κυριακοπούλου**, Ρ. Φεραίου 100 & Γεροκωστοπούλου (4ος όροφος), Πάτρα, τηλ. 2610220565, 566 κιν. 6977410000

25) **Βουλευτής Αχαΐας Μ. Μπεκίρης**, Παντανάσσης 50-52, Πάτρα ΤΚ. 26221, τηλ. 2610273695, 2610277274, Fax: 2610240906

26) **Βουλευτής Αχαΐας Ν. Νικολόπουλος**, Μιαούλη 48, 1ος όροφος, Πάτρα ΤΚ. 26222, τηλ. 2610344700- Fax: 2610344703

27) **Βουλευτής Αχαΐας Α. Παπαδόπουλος**, Γεροκωστοπούλου 20, Πάτρα, τηλ. 2610221876 /222126, Fax: 2610222126

28) **Βουλευτής Αχαΐας Κ. Σπηλιόπουλος**, Μητροπόλεως 44, Αίγιο ΤΚ. 25100, τηλ. 2691062210, φαη. 2691061950, e-mail: kospil1@otenet.gr, kspiliopoulos@parliament.gr

29) **Βουλευτής Αχαΐας Α. Τριανταφυλλόπουλος**, Πλατεία Γεωργίου Α' 6, 2ος όροφος, Πάτρα, τηλ. 2610271080, 2610622840, Fax: 2610222669, Email: andreas.triantafyllopoulos@gmail.com

30) **Βουλευτής Αχαΐας Ν. Τσούκαλης**, Κανάρη 20,Πάτρα ΤΚ. 26222, τηλ. 2610341123, 2610624301

31) **Βουλευτής Αχαΐας Α. Χρυσανθακόπουλος**, Ρ. Φεραίου 124, Πάτρα ΤΚ 26221, τηλ. 2610240037, Fax: 2610273566

32) **Βουλευτής Μαγνησίας Ροδούλα Ζήση**, Πολυμέρη 93 Βόλος 38222, τηλ.: 24210 37586 37587, Fax: 24210 38698

33) **Βουλευτής Κορινθίας Αικ. Γκέκη-Φαρμάκη**, Email: farmaki_aikaterini@msn.com

34) **Βουλευτής Λευκάδας Σ. Μαργέλης**, Ηρώων Πολυτεχνείου 9, 31100 Λευκάδα τηλ.26450-22800, Fax: 26450 29450/Βουλής 4, 10562 Αθήνα, τηλ. 210 3706307, Fax: 210 3706507, Email: margelis@otenet.gr και smargelis@parliament.gr

35) **Βουλευτής Κεφαλληνίας Σ. Μοσχόπουλος**, Email: spyrosmoschopoulos@gmail.com

36) **Βουλευτής Ιωαννίνων Στ. Καλογιάννης**, Καλούδη 10, Ιωάννινα, Τηλ: 26510 77247 – 26665, Fax:26510 77118/ Σέκερη 1, 10671, Τηλ: 210 3225695, Fax: 210 3675619, e-mail: skaloyan@otenet.gr

ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

ταυτόχρονα με την εισαγωγή προς συζήτηση, τροπολογίας για τις ΓΓΥΠ

Την στιγμή που η επισυναπτόμενη έκθεσή μας ήταν στο Ταχυδρομείο πληροφορηθήκαμε ότι στο Νομοσχέδιο περί Συνεταιρισμών θα συμπεριληφθεί τροπολογία σχετική με τις ΓΓΥΠ, με τα εξής στοιχεία:

- ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ: με την προτεινόμενη ρύθμιση τίθεται μεταβατικού χαρακτήρα διάταξη δια της οποίας αίρονται αμφιβολίες και προβλήματα που έχουν προκύψει μέχρι την έκδοση Κοινών Υπουργικών Αποφάσεων για το χαρακτηρισμό αγροτικής γης ως γης Υψηλής Παραγωγικότητας.
- ΤΡΟΠΟΛΟΓΙΑ: «Η διάταξη της παραγράφου 6 του άρθρου 56 του Ν. 2637/1998 όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 37 του άρθρου 24 του Ν. 2945/2001 και τροποποιήθηκε με την παρ. 7 του άρθρου 9 του Ν. 3851/2010 (ΦΕΚ Α΄85), αρχίζει να ισχύει δέκα ημέρες μετά τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της κοινής απόφασης των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, που εκδίδεται κατά τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 56. Συμβολαιογραφικές πράξεις που συντάχθηκαν μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος και αφορούν εκτάσεις του άρθρου 56 του Ν. 2637/1998 είναι έγκυρες και ισχυρές εφόσον δεν ακυρώθηκαν με αμετάκλητη δικαστική απόφαση.»

Με βάση τα ως άνω κρίνουμε ότι **η ανάγνωση της Νομοτεχνικής μας έκθεσης και η αποδοχή του συμπεράσματός της γίνεται επιτακτικότερη** και, περαιτέρω έχουμε να επισημάνουμε τα εξής :

1) Κρίνουμε κατ' αρχήν απαραίτητο να υπογραμμίσουμε πως το συμπέρασμα της έκθεσής μας είναι προς την κατεύθυνση πως, <u>το πρόβλημα με την έκδοση των οικοδομικών αδειών στις ΓΓΥΠ (και ειδικότερα για την ανέγερση κατοικίας) δεν οφείλεται σ' αυτό καθ' αυτό το γράμμα ή το πνεύμα του Νόμου αλλά στην άστοχη εφαρμογή του από τα κατά τόπους Διοικητικά όργανα</u>. Έτσι, ως άδηλο αίτημα της έκθεσής μας νοείται η απλή «διαφώτιση» των Διοικητικών οργάνων περί του «νομίμως πρακτέου» κατά την εφαρμογή της σχετικής Νομολογίας για την έκδοση οικοδομικών αδειών στις ΓΓΥΠ.
2) Εξ άλλου η έκθεσή μας στη σελίδα 7 ορίζει ότι, ακόμη και αν δοκηθεί τροποποίηση της ισχύουσας Νομολογίας, αυτή θα πρέπει να είναι αποτέλεσμα απαιτητικότερης και κοπιωδέστερης διαβούλευσης και διαδικασίας προς αποφυγή περαιτέρω περιπλοκών.
3) Με βάση το κείμενο της τροπολογίας όπως περιήλθε στην αντίληψή μας εκφράζουμε την επιφύλαξη ότι και πάλι συντρέχει το ενδεχόμενο να μη προκύψει θεραπεία του προβλήματος της έκδοσης οικοδομικών αδειών στις ΓΓΥΠ, εάν δεν «διαφωτιστούν» καταλλήλως *(σ.σ. με βάση την τεκμηρίωση της έκθεσής μας)* τα κατά τόπους Διοικητικά όργανα. Και τούτο διότι:
   I. Η παρούσα διατύπωση της τροπολογίας είναι ταυτόσημη με το σώμα κειμένου αυτής της ιδίας παραγράφου μεταξύ δύο διαδοχικών τροποποιήσεών της κατά την περίοδο από 5-6-2003 έως 24-12-2003 *(σ.σ. βλέπε Ν. 3147/03, άρθ 13, παρ. 11 και Ν. 3208/03, άρθ 23, παρ. 8 όπου, με τον πρώτο προστέθηκε και με*

τον δεύτερο αφαιρέθηκε το εν λόγω εδάφιο: «. . . Η διάταξη της παρ.6 του Αρθ-56 του Ν-2637/98 , όπως αυτή προστέθηκε με την παρ.37 του Αρθ-24 του Ν-2945/01, αρχίζει να ισχύει δέκα ημέρες μετά τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της κοινής απόφασης των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και Γεωργίας, που εκδίδεται κατά τις διατάξεις της παρ.2 του Αρθ-56. Συμβολαιογραφικές πράξεις, που συντάχθηκαν μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος και αφορούν εκτάσεις του Αρθ-56 του Ν-2637/98, είναι έγκυρες και ισχυρές, εφόσον δεν ακυρώθηκαν με αμετάκλητη δικαστική απόφαση . . .»).

II. Η τεκμηρίωση της έκθεσής μας καταδεικνύει ότι το πρόβλημα της έκδοσης οικοδομικών αδειών στις ΓΓΥΠ δεν οφείλεται καν στις διαχρονικές εκφράσεις της επίμαχης παραγράφου αλλά, «πυροδοτήθηκε» από τη λανθασμένη εφαρμογή στο πεδίο της έκδοσης των οικοδομικών αδειών της ΚΥΑ-16840/3-9-10 (*περί κριτηρίων ΓΓΥΠ*) σε συνδυασμό με την παράγραφο 2 του άρθρου 56 του Ν. 2637/1998 (*που εκχωρεί στις τοπικές Υπηρεσίες την αρμοδιότητα χαρακτηρισμού ΓΓΥΠ, μέχρι την έκδοση των ΚΥΑ της οριοθέτησής τους*).

III. Σύμφωνα με την προτεινόμενη τροπολογία η οποία παραπέμπει ρητώς και, πάλι στην παράγραφο 2 του άρθ 56 του Ν. 2637/1998, η αρμοδιότητα αυτή εξακολουθεί να παραμένει και να ασκείται από τις κατά τόπους Υπηρεσίες μέχρι την έκδοση – και προφανώς μέχρι την μετά Δεκαήμερο ισχύ – των ΚΥΑ οριοθέτησης των ΓΓΥΠ. (*σ.σ. βλέπε Ν. 2637/98, άρθρο 56, παρ. 2: "Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, που εκδίδεται ύστερα από εισήγηση των Διευθύνσεων Αγροτικής Ανάπτυξης των Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων, καθορίζονται τα γεωγραφικά όρια της αγροτικής γης υψηλής παραγωγικότητας ... . Έως τον κατά τα ανωτέρω καθορισμό, ο χαρακτηρισμός των αγροτεμαχίων ως γης υψηλής παραγωγικότητας γίνεται από τις ίδιες υπηρεσίες.) (η υπογράμμιση δική μας)*

IV. Συνεπώς η παρούσα τροπολογία θεωρείται πιθανό να δυστοκήσει ως προς τη θεραπεία του προβλήματος της έκδοσης οικοδομικών αδειών στις – εν δυνάμει- περιοχές ΓΓΥΠ, εάν δεν «διαφωτιστούν» καταλλήλως με απλή υπηρεσιακή διαδικασία τα κατά τόπους Διοικητικά όργανα, για το πεδίο και την πρακτική εφαρμογή της. *(σ.σ. όπως καταδεικνύεται στο κεφάλαιο της τεκμηρίωσης της έκθεσής μας, η επίμαχη –και νυν τροποποιούμενη- παράγραφος κατά τις διαχρονικές της εκφράσεις ουδόλως ασκεί επιρροή τύποις και ουσία στην ανέγερση κατοικίας σε περιοχές ΓΓΥΠ.* ***Εν τούτοις το πρόβλημα έχει ενσκήψει για τους λόγους που επανειλημμένα έχουμε αναφέρει και δεν οφείλεται στο «γράμμα» του Νόμου και, κατά την πεποίθησή μας, χωρίς την ως άνω «διαφώτιση» η παρούσα αλλαγή του «γράμματος» του Νόμου με την τρέχουσα τροπολογία μάλλον θα ανακυκλώσει το πρόβλημα).***

V. Ειδάλλως θα πρέπει να προστεθούν στην παρούσα τροπολογία ρητές αναφορές της επιρροής της επίμαχης παραγράφου στην έκδοση των οικοδομικών αδειών σε περιοχές ΓΓΥΠ *(σ.σ. πάντα με την επιφύλαξη του ως άνω 2 δικού μας).*

VI. Συμπληρωματικά επαναλαμβάνουμε –όπως αναφέρουμε και στην τελευταία παράγραφο του κεφαλαίου Εισαγωγής της έκθεσής μας – ότι η λύση του

προβλήματός μας δεν πρέπει να συναρτηθεί καθ' οιονδήποτε τρόπο από τη σύνταξη Χαρτών ΓΓΥΠ διότι και πάλι θα στερηθεί λυσιτέλειας δεδομένου ότι, η ισχύουσα Νομολογία ΓΓΥΠ δεν αναφέρεται σε χάρτες αλλά σε *«καθορισμό των γεωγραφικών ορίων»*. Στην Μελέτη Περίπτωσης της έκθεσής μας (Αχαΐα – Αιγιάλεια) τα γεωγραφικά αυτά όρια καθορίζονται δυνάμει του ΒΔ. 205/72 συνεπώς, εν όσω θα συντρέχει «η πλάνη» των Διοικητικών οργάνων περί την εφαρμογή του Νόμου *(σ.σ. και σε συνδυασμό με την αρμοδιότητα της παρ. 2 του άρθρου 56 του Ν. 2637/98)* **θα υπάρχει πάντα «έδαφος» για την διαιώνιση του προβλήματος.**

VII. Παρατηρούμε εδώ με έμφαση ότι στην τρέχουσα τροπολογία εμπεριέχεται ρητή και λυσιτελής αναφορά συμβολαιογραφικού ενδιαφέροντος. Υπό το φως αυτό φρονούμε ότι – πέραν των όσων μέχρι τώρα έχουμε αναπτύξει – είναι αδόκιμο να προσδοκάται παρόμοια λυσιτέλεια στο θέμα της έκδοσης οικοδομικών αδειών, από την τρέχουσα διατύπωση της τροπολογίας χωρίς ρητές αναφορές στο πρόβλημά μας ή – εν πάση περιπτώσει – χωρίς την «διαφώτιση» των Διοικητικών οργάνων που επικαλούμαστε στο παρόν σημείωμα.

VIII. Στην κατακλείδα και στο περιθώριο του ειδικού ενδιαφέροντος της έκθεσής μας και του παρόντος συμπληρωματικού σημειώματος είμαστε υποχρεωμένοι να σχολιάσουμε πως, η συμβολαιογραφική αναφορά που εμπεριέχεται στην τροπολογία λυσιτελεί **μόνον** ως προς την επικύρωση συμβολαιογραφικών πράξεων (πχ κατατμήσεων) που συντάχθηκαν ήδη (*σ.σ. εννοεί χωρίς Πιστοποιητικά ΓΓΥΠ)* κατά παράβλεψη των απαιτήσεων του Νόμου όπως αυτός ίσχυε. **Φρονούμε πως η εκδοχή αυτή εγκυμονεί νομικούς κινδύνους και εγκαθιστά ετεροβαρίες τόσο στον συμβολαιογραφικό χώρο, όσο στον οικιστικό-οικοδομικό χώρο και στην μεταξύ τους συνάφεια.**

Αίγιο, 5-8- 2011

Πάνος Λαλιώτης
M.Sc. Αρχιτέκτων – Πολεοδόμος ΕΜΠ
p.laliotis@yahoo.gr

ΛΑΛΙΩΤΗΣ Κ. ΠΑΝΟΣ
M.Sc ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Ε.Μ.Π.
ΑΙΓΙΑΛΕΩΣ 41 - ΑΙΓΙΟ Τ.Κ. 25100
ΤΗΛ:26910 - 61521 ΚΙΝ: 6944 884 757
ΑΡ. ΜΗΤΡΩΟΥ Π.Γ. ΑΙΓΙΟΥ: 1086
ΑΦΜ: 024268139 ΔΟΥ ΑΙΓΙΟΥ

ΤΟ ΠΡΟΒΛΗΜΑ
ΤΗΣ ΕΚΔΟΣΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΔΕΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΕΣ
ΓΕΩΡΓΙΚΗΣ ΓΗΣ ΥΨΗΛΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟΤΗΤΑΣ
(ΓΓΥΠ)

Ανάλυση, τεκμηρίωση, πρόταση για τη θεραπεία του προβλήματος

. . . οι οικοδομικές άδειες για ανέγερση κατοικίας σε περιοχές ΓΓΥΠ πρέπει να εκδίδονται από τα Πολεοδομικά Γραφεία αδιατάρακτα, με τον μέχρι πρότινος τρόπο έκδοσης των αδειών αυτών σε Εκτός Σχεδίου περιοχές δίχως να επηρεάζονται από την Νομολογία περί ΓΓΥΠ . . .

Πάνος Λαλιώτης
M.sc. Αρχιτέκτων Πολεοδόμος ΕΜΠ

Αίγιο, Ιούλιος 2011

Α. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Από τον Οκτώβριο 2010, όταν δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ η ΚΥΑ 16840/10 επήλθε ολοσχερές πάγωμα στην έκδοση πάσης φύσεως οικοδομικών αδειών στις εκτός Σχεδίου περιοχές. Το «πάγωμα» δεν επήλθε επειδή το «διέτασσε» αυτή η ίδια η ΚΥΑ αλλά από την ερμηνεία και τον τρόπο εφαρμογής της από τα εμπλεκόμενα Διοικητικά όργανα. Η ΚΥΑ αυτή καθόριζε τα κριτήρια με τα οποία θα διακρίνονταν οι γεωργικές εκτάσεις σε Γεωργικές Γαίες Υψηλής Παραγωγικότητας (ΓΓΥΠ). *(σ.σ. μεταξύ αυτών των κριτηρίων είναι η ύπαρξη εγγειοβελτιωτικών έργων ή η ονομασία προέλευσης παραγόμενου προϊόντος κλπ).*

Στο αιτιολογικό της άρθρο 1 η ΚΥΑ αυτή αποσαφήνιζε ότι το περιεχόμενό της θα αξιοποιηθεί <u>αποκλειστικά</u> για την υποστήριξη της έκδοσης Κοινών Υπουργικών Αποφάσεων (ΚΥΑ) που θα οριοθετούσαν τις περιοχές ΓΓΥΠ. *(σ.σ. όπως ήδη προέβλεπε ο Ν. 2637/98 που θεσμοθέτησε για πρώτη φορά την έννοια ΓΓΥΠ).* Παράλληλα, ο ίδιος ο Ν. 2637/98 όριζε ότι, μέχρι την έκδοση των εν λόγω ΚΥΑ η αρμοδιότητα οριοθέτησης των ΓΓΥΠ εκχωρείται προσωρινά στις κατά τόπους Δνσεις Αγροτικής Ανάπτυξης.

Επί πλέον ο Ν. 2637/98, άρθρο 56, παρ. 6^{α} ορίζει ότι στις ΓΓΥΠ: *«... απαγορεύεται η άσκηση οποιασδήποτε άλλης δραστηριότητας εκτός από τη γεωργική εκμετάλλευση ...».* Από τον συνδυασμό της παραγράφου αυτής και της ΚΥΑ 16840/10 θεωρήθηκε ότι για να εκδοθούν οι οικοδομικές άδειες στις Εκτός Σχεδίου περιοχές απαιτείται Πιστ/κό ΓΓΥΠ από την τοπική Δνση Αγροτικής Ανάπτυξης για το αν το προς οικοδόμηση αγροτεμάχιο υπάγεται σε περιοχή που χαρακτηρίζεται (ή παρουσιάζει κριτήρια χαρακτηρισμού της) ως ΓΓΥΠ. Κατά το παρόν χρονικό διάστημα, λοιπόν, που δεν έχουν εκδοθεί οι ΚΥΑ οριοθέτησης των ΓΓΥΠ, οι κατά τόπους Δνσεις Αγροτ. Ανάπτυξης καλούνται να εκδώσουν τα Πιστ/κά αυτά (*κάνοντας χρήση των κριτηρίων που θεσπίστηκαν από την ως άνω ΚΥΑ 16840/10)* και τα Πιστ/κά αυτά προσκομίζονται στα αρμόδια Πολεοδομικά Γραφεία ως προϋπόθεση πλέον, για την έκδοση των πάσης φύσεως οικοδομικών αδειών. Σε περιπτώσεις (όπως στη δική μας περιοχή Αχαΐας-Αιγιαλείας) που τα Πιστ/κά είναι θετικά (δηλαδή ΓΓΥΠ) η οικοδομική άδεια δεν εκδίδεται. Σε άλλες περιπτώσεις κατά τις πληροφορίες μας, οι Δνσεις Αγροτικής Ανάπτυξης αδυνατούν να εκδώσουν τα Πιστ/κά είτε λόγω φόρτου και πρακτικής αδυναμίας είτε λόγω επιφυλάξεων ως προς τον χαρακτηρισμό κάποιας περιοχής.

Σε όλες τις περιπτώσεις, η εξέλιξη αυτή «μπλοκάρισε» την έκδοση των πάσης φύσεως οικοδομικών αδειών και το γεγονός αυτό ορίζεται ως ΠΡΟΒΛΗΜΑ τόσο στην καθημερινότητα των «θιγομένων» κοινωνικών, επαγγελματικών, γεωγραφικών χώρων όσο και στην ΥΠΟΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ του παρόντος πονήματος.

Κατά τις προφορικές ζυμώσεις μεταξύ των θιγομένων ιδιοκτητών, Μηχανικών, Συμβολαιογράφων, επιχειρηματιών και άλλων ασχολουμένων με το θέμα, η εφαρμογή των ως άνω Διατάξεων και η έκδοση Πιστ/ κών εφεσιβάλλεται και ζητείται η «απελευθέρωση» της έκδοσης των οικοδομικών αδειών, με το επιχείρημα ότι, « ... με ΚΥΑ ή χωρίς , είναι αδύνατη η πρακτική εφαρμογή της οριοθέτησης των ΓΓΥΠ, αφού δεν υπάρχουν χάρτες». Κατά την άποψή μας η ένσταση αυτή δεν είναι λυσιτελής διότι πουθενά στη σχετική Νομολογία δεν αναφέρεται η ανάγκη σύνταξης χαρτών. Είναι συνεπώς πιθανόν, ακόμη και οι ΚΥΑ –όποτε δημοσιευτούν- να οριοθετούν τις ΓΓΥΠ με βάση Διοικητικά όρια ή με λεκτική περιγραφή γεωγραφικών ή γεωφυσικών στοιχείων. Η σύνταξη χαρτών και μάλιστα ψηφιακών είναι μια βελτιωτική συνθήκη η οποία πρέπει ενδεχομένως να εισαχθεί αρμοδίως και να υλοποιηθεί, η δε απουσία της μπορεί να δυσχεραίνει μεν, αλλά δεν ακυρώνει την εφαρμογή του θεσμού των ΓΓΥΠ.

Β. ΥΠΟΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Ως ΥΠΟΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ του παρόντος πονήματος ορίζουμε τη διερεύνηση του ερωτήματος:

- **Τα Νομοθετήματα, Αποφάσεις, Εγκύκλιοι που σχετίζονται με τις ΓΓΥΠ, Βιοποικιλότητα κλπ ασκούν επιρροή στον τρόπο έκδοσης οικοδομικών αδειών Εκτός Σχεδίου (έστω περιοχές ΓΓΥΠ); Ειδικότερα, ασκούν επιρροή στον τρόπο έκδοσης οικοδομικών αδειών για ανέγερση κατοικίας στις Εκτός Σχεδίου περιοχές (έστω περιοχές ΓΓΥΠ) σε ποιο βαθμό και με τι αποτέλεσμα;**

Γ. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Στο **κεφάλαιο Α. ΕΙΣΑΓΩΓΗ** έγινε ένα σύντομο ιστορικό και τοποθετήσεις για την κατάσταση έτσι όπως έχει πλέον παγιωθεί.

Στο επόμενο **κεφάλαιο Δ** κατατάσσουμε χρονολογικά τα Νομοθετήματα περί ΓΓΥΠ και Βιοποικιλότητα.

Στο **κεφάλαιο Ε** κατατάσσουμε τα Νομοθετήματα που διέπουν την έκδοση οικοδομικών αδειών, τη Δόμηση Εκτός Σχεδίου και άλλα συναφή Νομοθετήματα.

Στο **κεφάλαιο Ζ** αναπτύσσουμε το σκεπτικό και την τεκμηρίωσή μας.

Στο **κεφάλαιο Η** διατυπώνουμε το συμπέρασμα.

Στο **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α** παραθέτουμε τα κρίσιμα αποσπάσματα της Νομολογίας περί ΓΓΥΠ και Βιοποικιλότητας, έτσι όπως αυτά ισχύουν.

Στο **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β** παραθέτουμε τα κρίσιμα αποσπάσματα της Νομολογίας για τον τρόπο έκδοσης των οικοδομικών αδειών, τη Δόμηση Εκτός Σχεδίου και άλλα συναφή Νομοθετήματα, έτσι όπως αυτά ισχύουν.

Δ. ΧΡΟΝΟΛΟΓΙΚΗ ΚΑΤΑΤΑΞΗ ΝΟΜΟΘΕΤΗΜΑΤΩΝ περί ΓΓΥΠ

Στο κεφάλαιο αυτό κατατάσσουμε χρονολογικά τα Νομοθετήματα, Αποφάσεις, Εγκυκλίους που έχουν πυρήνα τις ΓΓΥΠ και είναι συναφή με την Υπόθεση Εργασίας μας (ειδικότερα με τη Μελέτη περίπτωσης Αιγιάλειας - Αχαΐας). Εν είδει υποτίτλων αριθμούμε την περιληπτική συνάφειά τους με την Υπόθεσή μας και με *πλαγιαστή γραφή* διατυπώνουμε σύντομα σχόλια.

Το ΒΔ. 205/72 προτάσσεται για να εξυπηρετήσει μεθοδολογικά την εργασία μας και την Μελέτη Περίπτωσης Αχαΐα - Αιγιάλεια στην οποία βασιζόμαστε.

Ο Ν. 1337/83 και η Εγκύκλιος 15392/83 παρατίθενται όχι λόγω <u>εικαζόμενης συνάφειας</u> αλλά, επειδή η μεταγενέστερη Νομολογία περί ΓΓΥΠ παραπέμπει <u>ρητώς</u> σε αυτά.

1) **ΒΔ 205/72/ΦΕΚ 49/Α/72**: περί ονομασίας προελεύσεως ΠΑΤΡΑΙ
   a) Οριοθετεί την περιοχή μας ως αμπελουργική Ονομασίας Προελεύσεως «ΠΑΤΡΑΙ».
   (*σ.σ. Μέχρι το 1998 ουδεμία άλλη επιρροή είχε, εκτός από την κατοχύρωση της ετικέττας οίνων γνωστής οινοποιΐας της Αχαΐας*)
2) **Οικιστικός Νόμος Ν. 1337/83** (άρθρο 1)

a) Θεσπίζει τις επεκτάσεις Σχ. Πόλεων, τις Πολεοδομήσεις περιοχών κατοικίας, τις Πολεοδομήσεις Ειδικών Χρήσεων και τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) κλπ.
(σ.σ.) Είναι ο πρώτος χωρικός Νόμος που αναφέρεται στη διαφύλαξη της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας. Ειδικότερα, δεν επιτρέπει τις αναιτιολόγητες Επεκτάσεις Σχεδίων Πόλης και τις Πολεοδομήσεις περιοχών σε βάρος της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας (άρθρο 1).

3) **Εγκ. Υπ. Γεωργίας 15392/9-6-83**. Οδηγίες για την εφαρμογή του Ν. 1337/83 σε συνδυασμό με τις ΓΓΥΠ
   a) Δίνει οδηγίες κριτηρίων και μεθοδολογίας οριοθέτησης ΓΓΥΠ στις τοπικές Δνσεις Γεωργίας προκειμένου να σχεδιαστούν *(σ.σ. τότε και οποτεδήποτε)* οι επεκτάσεις Σχ. Πόλεων, οι Πολεοδομήσεις περιοχών, οι Πολεοδομήσεις Ειδικών Χρήσεων (Δραστηριοτήτων) και τα ΓΠΣ βάσει του Ν. 1337/83.
   (σ.σ. Η Εγκύκλιος αυτή επικαιροποιήθηκε με την Εγκ. 75490/16-5-11 / βλέπε παρακάτω Νο 12/. Εξακολουθεί λοιπόν να ισχύει και αξιοποιείται τόσο στη σύνταξη Πολεοδομικών Σχεδίων και Χαρτών όσο και στην έκδοση Πιστ/κών ΓΓΥΠ όπου και όταν αυτά απαιτούνται)

4) **Ν. 2637/98/ΦΕΚ/200/Α/27-8-98** . Σύσταση διαφόρων Οργανισμών. Ίδρυση «ΑΓΡΟΓΗ ΑΕ» και άλλες Διατάξεις. Κριτήρια παραγωγικότητας γεωργικής γης, όρια ΓΓΥΠ και Ζώνη 600 μ εκατέρωθεν του Εθνικού Οδικού Δικτύου.
   a) Ιδρυτικός της «ΑΓΡΟΓΗ ΑΕ»
   b) Στο άρθρο 56, παρ 1, ορίζει ότι τα κριτήρια χαρακτηρισμού ΓΓΥΠ θα καθοριστούν με εκδοθησόμενη ΚΥΑ.
   c) Στο άρθρο 56, παρ 2, ορίζει ότι θα εκδίδονται ΚΥΑ για την γεωγραφική οριοθέτηση των ΓΓΥΠ. *(σ.σ. προσωρινά όμως εκχωρεί τις αρμοδιότητες αυτές στις κατά τόπους Δνσεις Αγροτ. Ανάπτυξης)*
   d) Στο ίδιο άρθρο ορίζει ότι στα όρια αυτά δεν περιλαμβάνονται Ζώνες 600 μ εκατέρωθεν του Εθνικού Δικτύου.

5) **Ν. 2945/01/ΦΕΚ 223/Α/8-10-01**. Περί προστασίας αγροτικής δραστ/τας και άλλες διατάξεις.
   a) Τροποποιεί την «ΑΓΡΟΓΗ ΑΕ».
   b) Τροποποιεί το άρθρο 6.β του Ν. 2637/98 και απαγορεύει την κατάτμηση ιδιοκτησιών σε περιοχές ΓΓΥΠ

6) **Ν. 3399/05/ΦΕΚ 255/Α/17-10-05**. Θέματα αρμ/τητας Υπ. Αγροτ. Ανάπτ. και άλλες διατάξεις
   a) Συμπληρώνει τον Ν. 2637/98 για τον τρόπο γεωγραφικής οριοθέτησης των ΓΓΥΠ.
   b) Επαναλαμβάνει την εξαίρεση των Ζωνών 600 μ εκατέρωθεν του Εθνικού δικτύου.
   c) Ακυρώνει όσες Πράξεις χαρακτηρισμού εκδόθηκαν και περιλαμβάνονται σ' αυτές τις Ζώνες.
   d) Εισάγει την δυνατότητα να εφαρμοστούν οι Ζώνες 600 μ και στο Επαρχιακό δίκτυο.

7) **Ν. 3851/10/ΦΕΚ 85/Α/4-6-10**. Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας
   a) Τροποποιεί τον ν. 2637/98 και επιτρέπει τις Φ/Β εγκαταστάσεις εντός των ορίων ΓΓΥΠ

8) **ΚΥΑ 16840/10/ΦΕΚ 1528/Β/7-9-10.** Καθορισμός κριτηρίων ΓΓΥΠ

a) Θεσπίζει τα κριτήρια κατάταξης της γεωργικής γης.

(σ.σ.. Με την δημοσίευση της ΚΥΑ ενεργοποιείται το ΒΔ 205/72 περί «ονομασίας προελεύσεως» στο πεδίο της Υπόθεσής μας. Επειδή η περιοχή μας παρουσιάζει ένα εκ των κριτηρίων που θεσπίζει η παρούσα ΚΥΑ (δηλαδή την ονομασία προέλευσης αγροτικού προϊόντος), αυτομάτως θεωρείται ΓΓΥΠ οριοθετημένη (έστω) με την περιγραφική γεωγραφική οριοθέτηση του ΒΔ 205/72. Δεν ακολουθείται δηλαδή η οριοθέτηση με βάση εισήγηση αρμόδιας επιτροπής και σύνταξη ειδικού χάρτη, όπως ορίζει ο Ν. 2637/98. Σε άλλες περιοχές της χώρας ενδεχομένως συμβαίνει το ίδιο, αλλά με την παρουσία άλλου κριτηρίου πχ εγγειοβελτιωτικών έργων. Σε κάθε περίπτωση είναι πιθανό να εγερθούν επιφυλάξεις λόγω της απουσίας χαρτών και ΚΥΑ αλλά η επικαιροποιημένη Εγκ. 153929/83 και ο Ν. 2637/98 όπως ισχύει, δεν τους θεωρεί απαραίτητους για κάποια προσωρινή περίοδο).

9) **ΚΥΑ 72528/11/ΦΕΚ 102/Β/1-2-11.** Τροπ/ση της 16840/10

a) Καταργείται το κριτήριο της γειτνίασης με βιότοπους κλπ προκειμένου για την γεωγραφική οριοθέτηση ΓΓΥΠ

10) **Ν. 3937/2011/ΦΕΚ 60/Α/31-3-11.** Διατήρηση της βιοποικιλότητας και άλλες διατάξεις

a) Δίκτυο NATURA.

b) Τροποποιεί <u>ρητώς</u> την Αρτιότητα γηπέδων και τους όρους Δόμησης του ΠΔ/ΦΕΚ/270/Δ /85 (Δόμηση εκτός Σχεδίου) στις περιοχές NATURA.

c) Καταργεί τη Ζώνη των 600 μ εκατέρωθεν του Εθνικού Οδικού Δικτύου.

11) **ΚΥΑ 73710/11/ΦΕΚ 555/Β/8-4-11.** Τροπ/ση - Συμπλήρωση του σκοπού της ΚΥΑ 16840/10

a) Συμπληρώνεται (διευκρινίζεται) ότι η ΚΥΑ 16840/10 θα χρησιμοποιηθεί από τις αρμόδιες επιτροπές <u>αποκλειστικά</u> για την γεωγραφική οριοθέτηση των ΓΓΥΠ.

12) **ΕΓΚ. 75490/16-5-11.** Διευκρίνιση του σκοπού της ΚΥΑ 16840/10.

a) Επαναλαμβάνεται η διευκρίνιση της προηγούμενης ΚΥΑ και τονίζεται ότι δεν επέρχεται μεταβολή στον τρόπο έκδοσης Πιστ/κών ΓΓΥΠ από το 1983.

Ε. ΝΟΜΟΘΕΤΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΟΙΚΟΔ. ΑΔΕΙΩΝ, ΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ, ΤΗΝ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗ ΒΙΟΜΗΧ. ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΩΝ ΚΤΗΡΙΩΝ ΚΑΙ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1) **ΠΔ/ΦΕΚ/795/Δ/13-7-93**, Άρθρο 3. Στοιχεία που απαιτούνται για τη χορήγηση οικοδ. άδειας.

(σ.σ. προϋποθέτει εγκρίσεις άλλων Υπηρεσιών, μόνο στις περιπτώσεις που αυτές απαιτούνται από τις κείμενες διατάξεις)

2) **ΠΔ/ΦΕΚ/270/Δ/31-5-85.Δόμηση Εκτός Σχεδίου**

a) Στο άρθρο 1 ορίζει τις Γενικές Διατάξεις (αρτιότητα οικοπέδων κλπ)

b) Στο άρθρο 6 ορίζει τις Διατάξεις για την ανέγερση κατοικίας. *(σ.σ. δεν απαιτεί καμία ειδική έγκριση από άλλη Υπηρεσία)*

c) Στα υπόλοιπα άρθρα ορίζει τους όρους και τις προϋποθέσεις για την ανέγερση Ειδικών κτηρίων άλλων χρήσεων. *(σ.σ. απαιτεί ειδικές κατά περίπτωση εγκρίσεις από άλλες Υπηρεσίες. Οι εγκρίσεις αυτές για να εκδοθούν προϋποθέτουν την έκδοση Βεβαίωσης Επιτρεπόμενης χρήσης από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία) (βλέπε επόμενα Νομοθετήματα)*

3) **Ν-3325/05- (ΦΕΚ-68/Α/11-3-05). Ίδρυση και λειτουργία βιομηχανικών, βιοτεχνικών εγκαταστάσεων στο πλαίσιο της αειφόρου ανάπτυξης και άλλες διατάξεις.**

a) Ορίζει ότι για την έκδοση της οικοδομικής αδείας προαπαιτείται Άδεια Ίδρυσης από την Ελέγχουσα Υπηρεσία. Η Άδεια Ίδρυσης χορηγείται με τις προϋποθέσεις της επόμενης ΥΑ.

b) *(σ.σ. στο κείμενο του Νόμου <u>ρητώς τίθεται</u> και χρησιμοποιείται ό όρος <u>«δραστηριότητα» για κάθε τέτοια εγκατάσταση</u>. Ο όρος αυτός είναι ιδιαίτερα χρήσιμος και λυσιτελής στην ανάλυσή μας).*

4) **Αποφ-10281/660/Φ15/07- (ΦΕΚ-883/Β/5-6-07) Καθορισμός δικαιολογητικών για τη χορήγηση ειδικής άδειας εγκατάστασης, σύμφωνα με το Αρθ-4 παρ.6 του Ν-3325/05**

Ορίζει ότι για την άδεια ίδρυσης, εγκατάστασης από την Ελέγχουσα Υπηρεσία, απαιτείται Βεβαίωση Επιτρεπόμενης Χρήσης γης που εκδίδεται από την Πολεοδομική Υπηρεσία.

Ζ. ΑΝΑΛΥΣΗ – ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ

Κατ' αρχήν πρέπει να επισημάνουμε ότι πουθενά στις Διατάξεις περί ΓΓΥΠ δεν γίνεται ρητή αναφορά της επιρροής τους στις Πολεοδομικές Διατάξεις που διέπουν την Εκτός Σχεδίου Δόμηση, τον τρόπο έκδοσης των οικοδομικών αδειών και τα συναφή Νομοθετήματα.

Σε αντιδιαστολή, προς επίρρωση της διαπίστωσής μας και για προφύλαξη από κάθε πρώιμη παρερμηνεία υπογραμμίζουμε ότι ο Ν. 3937/10 (Natura) κατά την επιθυμία του Νομοθέτη παρεμβαίνει <u>ρητώς</u> στο ΠΔ/ΦΕΚ/270/Δ για τη Δόμηση Εκτός Σχεδίου. Με ρητή αναφορά του απαγορεύει την ανέγερση συγκεκριμένου τύπου Βιομηχανικών εγκαταστάσεων ενώ επιτρέπει κάθε άλλη οικοδόμηση αυξάνοντας <u>ρητώς</u> και πάλι τα όρια Αρτιότητας του ΠΔ/ΦΕΚ/270/Δ από 4 σε 10 στρέμματα, μόνο για τις περιοχές (Natura).

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ Β

Εθνικό σύστημα προστευόμενων περιοχών

ΑΡΘΡΟΝ-9

Ρυθμίσεις για την προστασία και διαχείριση των περιοχών του Δικτύου Natura 2000

.....

.....

α) Απαγορεύεται η εγκατάσταση ιδιαιτέρως οχλουσών και επικίνδυνων βιομηχανικών εγκαταστάσεων που εμπίπτουν στις διατάξεις της Οδηγίας ΕΟΚ-82/96 (L10).

β) Απαγορεύεται η εγκατάσταση βιομηχανικών εγκαταστάσεων υψηλής όχλησης, όπως αυτές ορίζονται στο Παράρτημα της κοινής Υπουργικής Αποφ-13727/724/03 (ΦΕΚ-1087/Β/03) των Υπουργών Ανάπτυξης, Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

.....

2α) Στις περιοχές που βρίσκονται εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεως ή εκτός ορίων οικισμών νομίμως προϋφιστάμενων του 1923 ή εκτός ορίων οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους και εμπίπτουν σε

ΕΖΔ ή ΖΕΠ, το ελάχιστο όριο αρτιότητας και κατάτμησης των γηπέδων ορίζεται σε 10000 τμ, εφαρμοζόμενης κατά τα λοιπά, όπως ισχύει της παρ.1 του Αρθ-1 του ΠΔ/24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/85). Κατ' εξαίρεση, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα κατά παρέκκλιση, γήπεδα έκτασης τουλάχιστον 4000 τμ τα οποία, κατά τη δημοσίευση του παρόντος, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, σύμφωνα με τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις

.....

Εύλογα λοιπόν δημιουργείται η απορία: « *... επιτρέπεται η οικοδόμηση στις Natura πλήν οχλούντων Βιομηχανικών κτηρίων και απαγορεύεται ολοσχερώς στις ΓΓΥΠ;!» (σ.σ. η απορία αυτή δίνει παράδοξη διάσταση στο ΠΡΟΒΛΗΜΑ καθώς, τόσο στην κοινή λογική όσο και στην προφανή βούληση του Νομοθέτη – όπως αυτή εκφράζεται με πλέγμα Νόμων που δεν είναι της παρούσης να παραθέσουμε – οι Natura είναι προστατευτέες σε ανώτερο βαθμό από τις ΓΓΥΠ).*

Θα αναζητήσουμε απαντήσεις και θεραπεία του ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΟΣ με συγκριτική ανάγνωση των ισχυουσών Διατάξεων τόσο στο πεδίο της Νομολογίας περί προστασίας Περιβάλλοντος, Βιοποικιλότητας και ΓΓΥΠ όσο και στο πεδίο των Διατάξεων που διέπουν την Εκτός Σχεδίου Δόμηση, τον τρόπο έκδοσης των οικοδομικών αδειών και άλλα συναφή Νομοθετήματα, έτσι όπως αυτά ισχύουν σήμερα.

Δεν ανήκει στις προθέσεις μας να κρίνουμε ή να αμφισβητήσουμε την τελεολογία και την επάρκεια των ισχυουσών Διατάξεων. Ακόμη όμως και αν ετίθετο από κάποια πηγή τέτοιο ζήτημα και στη συνέχεια ετίθετο το αίτημα της Αναθεώρησης της Νομολογίας προς την κατεύθυνση της δοκούμενης επίλυσης του Προβλήματος, φρονούμε ότι τούτο είναι δυσχερέστερο, απαιτητικότερο σε διαβούλευση, χρόνο κλπ και απέχει από την Υπόθεση εργασίας μας.

Πρεσβεύει η πεποίθησή μας ότι η ΘΕΡΑΠΕΙΑ ΤΟΥ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΟΣ επιτυγχάνεται με τη σωστή ερμηνεία και ΕΦΑΡΜΟΓΗ των ήδη ισχυουσών Διατάξεων από τα Διοικητικά όργανα. Διότι όπως έχουμε αναφέρει παραπάνω, η πρώτη Νομολογία <u>ουδαμού ασκεί ρητή επιρροή</u> επί της δεύτερης και τούτο, μπορεί να το διαπιστώσει κανείς με απλή αλλά προσεκτική ανάγνωση των κειμένων Διατάξεων όπως παρατίθενται στα Παραρτήματα του παρόντος. Και ακόμη διότι, είναι παράδοξο και δεν συνάδει στις προθέσεις του Νομοθέτη να ισχυριστεί κανείς ότι τέτοια ΚΕΦΑΛΑΙΩΔΗΣ ΕΠΙΡΡΟΗ ασκείται εμμέσως, λανθανόντως, κατά διασταλτική ερμηνεία ή άλλως πως! *(σ.σ. έχοντας μάλιστα υπ' όψιν το παραπάνω παράδειγμα της Natura!)* . Φρονούμε δηλαδή ότι, και μόνον μια προσεκτική – συγκριτική ανάγνωση όλων των τίτλων και των περιλήψεων των ως άνω παρατιθεμένων Νομολογιών είναι αρκετή για να οδηγήσει στο συμπέρασμα ότι:

Ζ.α) Το Πιστ/κό ΓΓΥΠ από τις Διευθύνσεις Αγροτικής Ανάπτυξης απαιτείται πάντοτε όταν πρόκειται να εκπονηθούν: επεκτάσεις Σχ. Πόλης, Πολεοδομήσεις περιοχών κατοικίας, Πολεοδομήσεις περιοχών Ειδικών Χρήσεων, ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ <u>(όπως με σαφήνεια ορίζουν οι μέχρι σήμερα ερμηνευτικές εγκύκλιοι σ.σ. βλέπε Εγκ. 75490/16-5-11 και Εγκ. 153929/83)</u>

Ζ.β.) Πέραν του ανωτέρω και κατά διασταλτική ερμηνεία του Ν. 2637/98 είναι δυνατόν να απαιτηθεί σε μεμονωμένες χωροθετήσεις δραστηριοτήτων (Ειδικών Πολεοδ/κών χρήσεων) δηλαδή ειδικών έργων, εγκαταστάσεων, ανέγερση κτηρίων Ειδικών χρήσεων σε περιοχές εκτός ΓΠΣ, εκτός Σχεδίου όπου δεν έχουν καθοριστεί - *από τα ΓΠΣ εννοείται* - Χρήσεις Γης. <u>Μόνο σ' αυτές τις επιφάνειες γης υπεισέρχεται τώρα ο ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΟΣ χαρακτηρισμός τους ως ΓΓΥΠ και αλλάζει τα δεδομένα</u> (σ.σ. με την μέχρι πρότινος διαδικασία, τα Πολεοδομικά Γραφεία προκειμένου να αδειοδοτήσουν τέτοια έργα σε τέτοιες επιφάνειες εξέδιδαν Βεβαίωση Επιτρεπόμενης Χρήσης του τύπου: « *... το οικόπεδο βρίσκεται Εκτός Σχεδίου, εκτός*

ΓΠΣ, δεν έχουν καθοριστεί Χρήσεις Γης συνεπώς επιτρέπεται η εγκατάσταση ... πχ. Βιοτεχνίας». Η βεβαίωση αυτή εκδίδεται κατ' απαίτηση του Ν. 3325/05 και της σχετικής Εγκυκλίου Υ. Ανάπτυξης 10281/07 και οι ενδιαφερόμενοι την προσκομίζουν στην Ελέγχουσα Υπηρεσία προκειμένου να λάβουν Άδεια Ίδρυσης και Περιβαλλοντικούς όρους. Τώρα – και κατά την διασταλτική ερμηνεία του Ν. 2637/98 - τα Πολεοδομικά Γραφεία, δεν μπορούν να εκδώσουν τη Βεβαίωση επιτρεπόμενης Χρήσης αν δεν λάβουν προηγουμένως το Πιστ/κό της αρμόδιας Δνσης Αγροτικής Ανάπτυξης).

Ζ.γ) Οικοδομικές άδειες για ανέγερση κατοικίας σε περιοχές ΓΓΥΠ πρέπει να εκδίδονται από τα Πολεοδομικά Γραφεία με τον μέχρι πρότινος τρόπο, με μόνη την εφαρμογή των διατάξεων του ΠΔ/ΦΕΚ/270/Δ για κατοικία *(σ.σ. οι οποίες διατάξεις ουδαμού έχουν επηρεαστεί από την πρόσφατη Νομολογία)* <u>χωρίς να απαιτείται Πιστ/κό από τις Διευθύνσεις Αγροτικής Ανάπτυξης ή άλλη Υπηρεσία διότι για την κατοικία, από τον τρόπο έκδοσης των οικοδομικών αδειών και το ΠΔ/ΦΕΚ/270/Δ/85 δεν απαιτείται κανενός είδους Βεβαίωση Χρήσεων ή άλλων ειδικών εγκρίσεων</u>.

Σημειώνουμε εδώ με μεγάλη σημασία ότι:

- *Τόσο από τον Νομοθέτη όσο και στο παρόν πόνημα, η διακεκριμένη χρήση των όρων «Πιστοποιητικό» και «Βεβαίωση Επιτρεπόμενης Χρήσης» είναι ηθελημένη και λυσιτελής. Πιστοποιητικά ΓΓΥΠ εκδίδουν οι Δνσεις Αγροτικής Ανάπτυξης όπου ζητούνται και, Βεβαιώσεις Επιτρεπόμενης Χρήσης εκδίδουν τα Πολεοδομικά Γραφεία όπου απαιτούνται από τα Διατάγματα Όρων Δόμησης, το ΠΔ/ΦΕΚ/795/Δ/93 (περί του τρόπου έκδοσης των οικοδομικών αδειών) και άλλα συναφή Νομοθετήματα.*
- *Στο περιθώριο της διερεύνησής μας σημειώνουμε ότι, ακόμη και η ετυμολογική ερμηνεία των όρων έχει μεγάλη αξία: Πιστοποιητικό = έγγραφο παροχής πληροφοριών και, Βεβαίωση = διαπιστωτική Πράξη Αρχής.*
- *Τουτέστιν, με το Πιστ/κό οι Δνσεις Αγροτικής Ανάπτυξης παρέχουν πληροφορίες για τον γεωργικό χαρακτήρα της γης. Εκδίδεται ταυτοσήμως είτε για να επισυναφθεί σε συμβόλαια, είτε να προσκομιστεί σε Πολεοδομική Υπηρεσία με σκοπό να υπηρετήσει την έκδοση Βεβαίωσης Επιτρεπόμενης Χρήσης, είτε να παρέξει πληροφορίες προκειμένου να συνταχθούν ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, Πολεοδομήσεις, Χωροθετήσεις κλπ.*
- *Απεναντίας η Βεβαίωση Επιτρεπόμενης Χρήσης εκδίδεται από την Πολεοδομική Υπηρεσία κατά περίπτωση και διαπιστώνεται η δυνατότητα ανέγερσης συγκεκριμένου τύπου κτηρίου στη συγκεκριμένη θέση. Εάν η ανέγερση αυτή δεν υλοποιηθεί μπορεί να εκδοθεί Βεβαίωση για άλλο τύπο κτηρίου ή εγκατάστασης ή έργου στην ίδια θέση κλπ, κλπ.*

Η έκδοση οικοδομικών αδειών για <u>ανέγερση κατοικίας</u> σε Εκτός Σχεδίου περιοχές διέπεται από τις Διατάξεις του ΠΔ/ΦΕΚ/795/Δ/93 περί του τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών και από τις Διατάξεις του ΠΔ/ΦΕΚ/270/Δ/85, Γενικές Διατάξεις Άρθ. 1 και Ειδικές Διατάξεις Άρθ. 6.

Το ΠΔ του τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών προϋποθέτει εγκρίσεις, αλλ' όπου απαιτούνται από τις κείμενες διατάξεις: *« ... άρθρο 3, παρ. ια) ... Εγκρίσεις άλλων Υπηρεσιών, <u>που απαιτούνται από τις κείμενες διατάξεις</u>».* Από τις διατάξεις του ΠΔ/ΦΕΚ/270/Δ/85 για τη Δόμηση Εκτός Σχεδίου προκύπτει ότι, για την ανέγερση κατοικίας δεν απαιτείται Βεβαίωση

Επιτρεπόμενης Χρήσης ουδέ καν Πιστ/κό ΓΓΥΠ *(ακόμη και αν αυτό εκληφθεί ως Έγκριση Υπηρεσίας και όχι παροχή πληροφοριών, ως ανωτέρω)*. Εμφατικά και εις επίρρωσιν παραθέτουμε την παρ. 4 του άρθ. 6 του ΠΔ/85 όπου:

« ... 4. Στα Καλλιεργούμενα αγροκτήματα, κατόπιν βεβαιώσεως προς τούτο της Υπηρεσίας Γεωργίας της οικείας Νομαρχίας, εκτός της κατοικίας η οποία ανεγείρεται σύμφωνα με τους όρους δόμησης της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου, είναι δυνατή η κατασκευή μιας αποθήκης εμβαδού 50 τετραγωνικά μέτρα, μεγίστου ύψους 4,50 μέτρα και αποστάσεως από τα όρια του γηπέδου 10 μέτρα, εφόσον η αποθήκη κρίνεται απαραίτητη από την αρμόδια Διεύθυνση Γεωργίας της οικείας Νομαρχίας για την αποθήκευση αγροτικών γενικώς προϊόντων και εφοδίων.» ... τουτέστιν, για την <u>αναγκαιότητα της ανέγερσης αποθήκης και μόνο</u> απαιτείται Βεβαίωση της Γεωργικής Υπηρεσίας (δικαιολογημένα, για να ευεργετηθεί προφανώς με παραπανήσια Δόμηση ως Αγροτική κατοικία).

Εάν ανήκε στις προθέσεις του Νομοθέτη να τροποποιήσει *(με την προσθήκη νέων προϋποθέσεων ή απαγορεύσεων)* **και πολύ περισσότερο να αναστείλει ή να ακυρώσει τις εν λόγω Διατάξεις θα το έκανε ρητώς όπως έπραξε και στην περίπτωση Natura. <u>Δεν χωρεί καμία αμφισβήτηση επ' αυτού και κάθε αντίθετος ισχυρισμός είναι αντικανονικός.</u>**

Άρα, οι απαγορευτικές προβλέψεις της παρ. 6^{α},άρθρ. 56 του Ν. 2637/98 ουδεμία ασκούν επιρροή στον τρόπο έκδοσης των οικοδομικών αδειών για ανέγερση κατοικίας σε περιοχές ΓΓΥΠ.

- **Η ανέγερση Ειδικών κτηρίων** στις Εκτός Σχεδίου περιοχές διέπεται από τις Γενικές Διατάξεις και τα Ειδικά άρθρα 2,3,4,5,7,8,8^{Α},9 του ΠΔ/ΦΕΚ/270/Δ/85. Από τα άρθρα αυτά για τα Ειδικά κτήρια απαιτούνται <u>ρητώς</u> ειδικές κατά περίπτωση εγκρίσεις (του άρθ. 3, παρ. ια του ΠΔ/ΦΕΚ/795/Δ/93 περί του τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών) και οπωσδήποτε Άδεια Ίδρυσης από την εκάστοτε Ελέγχουσα Υπηρεσία, δυνάμει του Ν. 3325/05.

Ενδεικτικά και μόνο σταχυολογούμε:

"1. Κτίρια που προορίζονται για γεωργοκτηνοτροφικές, γεωργοπτηνοτροφικές . . . με απόφαση της κατά τις κείμενες διατάξεις αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, μετά από γνώμη της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Γεωργίας και μετά από γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος" ...

Και...

Αποφ-5888/04 ***(ΦΕΚ-355/Β/18-2-04)***
[ΙΣΧΥΕΙ *από 18-2-04]* *(ΦΕΚ-355/Β/04)*
Καθορισμός προυποθέσεων, όρων και δικαιολογητικών για την έκδοση της έγκρισης κατασκευής και εγκατάστασης κτηνοτροφικών (αγροτικών) στεγάστρων με σκελετό θερμοκηπίου και κινητών κτηνοτροφικών στεγάστρων (και εγκαταστάσεων μικρής κλίμακας, μείωση της απόστασης για την τοποθέτηση του στεγάστρου από τα όρια του γηπέδου).

ΑΡΘΡΟΝ-1

Για την έκδοση από την αρμόδια Πολεοδομία, της έγκρισης κατασκευής και εγκατάστασης κτηνοτροφικών στεγάστρων με σκελετό θερμοκηπίου ή κινητών κτηνοτροφικών στεγάστρων, των οποίων οι τύποι έχουν την έγκριση του Κέντρου Ελέγχου Γεωργικών Κατασκευών ή άλλου φορέα που ορίζεται από το Υπουργείο Γεωργίας, καθορίζονται οι προϋποθέσεις, οι όροι και τα δικαιολογητικά ως εξής:

Α. Απαιτούμενα δικαιολογητικά:

1. Έγκριση Περιβαλλοντικών Όρων.

2. Άδεια ίδρυσης της κτηνοτροφικής μονάδας, σύμφωνα με τις διατάξεις της κοινής υπουργικής Αποφ-Υ1β/2000/95 (ΦΕΚ-343/Β/95).

3. Βεβαίωση της οικείας Διεύθυνσης Γεωργίας με την οποία βεβαιώνεται ότι:

α) το συγκεκριμένο είδος στεγάστρου πληροί τους απαιτούμενους όρους λειτουργικότητας και καλής διαβίωσης των ζώων (σύμφωνα με σχετικές διατάξεις) για τη συγκεκριμένη δυναμικότητα και το συγκεκριμένο είδος ζώων,

β) είναι σύμφωνο με εγκεκριμένο τύπο κατασκευής του Υπουργείου Γεωργίας και με την έγκριση για την συγκεκριμένη εγκατάσταση . . .

Και . . .

2. Για την κατασκευή βιομηχανικών εγκαταστάσεων απαιτείται έγκριση του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας.
(Για τις βιομηχανικές εγκαταστάσεις της Δημοσίας Επιχειρήσεως Ηλεκτρισμού όπου στις διατάξεις του άρθρου αυτού αναφέρεται Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας νοείται το Υπουργείο Ενέργειας και Φυσικών Πόρων).
"11. Όπου στις διατάξεις του άρθρου αυτού αναφέρεται Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας ή Υπουργείο Βιομηχανίας, Ενεργείας και Τεχνολογίας νοείται το Υπουργείο Ανάπτυξης ή η αρμόδια για την χορήγηση της άδειας ίδρυσης, εγκατάστασης και λειτουργίας της συγκεκριμένης βιομηχανικής εγκατάστασης υπηρεσία".
12. Όπου στις διατάξεις του άρθρου αυτού αναφέρεται Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας νοείται το Υπουργείο Βιομηχανίας, Ενέργειας και Τεχνολογίας".

Και . . .

2.α) Για τα κτίρια στεγάσεως μηχανικών εγκαταστάσεων του ΟΤΕ ή αποθηκών τηλεπικοινωνιακού υλικού του ΟΤΕ απαιτείται έγκριση του Υπουργείου Συγκοινωνιών.

3. Επιτρέπεται η κατασκευή αναγκαίων έργων υδρεύσεως (δεξαμενές - αντλιοστάσια) και αποχετεύσεως πόλεων και οικισμών κατά παρέκκλιση των διατάξεων του άρθρου 1 του παρόντος που εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος μετά από γνώμη του αρμόδιου φορέα και μετά γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος

Και...

Επιτρέπεται η κατασκευή κτιρίων και μηχανολογικών εγκαταστάσεων της Ελληνικής Ραδιοφωνίας Τηλεόρασης (ΕΡΤ) "Οργανισμού Τηλ. ΟΤΕ, ιδιωτικών ραδιοφωνικών σταθμών, τηλεπικοινωνιών και τηλεοράσεων"...

από αρμόδιους φορείς (υπουργ. Μεταφορών και Επικ/νιών, ΕΡΤ Α.Ε. κλπ.), όταν πρόκειται για εγκαταστάσεις ιδιωτικού ραδ. σταθμού, τηλεπικοινωνιών και τηλεοράσεως, και γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος"... *Η έγκριση*

Και...

1. Για την κατασκευή των εμπορικών αποθηκών απαιτείται έγκριση του Εμποροβιομηχανικού Επιμελητηρίου.

.....

Περαιτέρω, οι διατάξεις του Ν. 3325/05, άρθρο 4 απαιτούν την έκδοση Άδειας εγκατάστασης:

« ... 1. Για την εγκατάσταση ή την επέκταση ή τον εκσυγχρονισμό των δραστηριοτήτων του παρόντος νόμου απαιτείται, με την επιφύλαξη του Αρθ-5, άδεια εγκατάστασης. Την άδεια αυτή χορηγεί αποκλειστικώς η Αδειοδοτούσα Αρχή, ύστερα από αυτοψία της, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος ...»

Ειδικότερα, η Απόφαση Υ. Ανάπτυξης 10281/07/ΦΕΚ/883/Β/5-6-07 εφαρμοστική του ως άνω Νόμου ορίζει ότι, για την έκδοση Άδειας εγκατάστασης απαιτείται να προσκομιστεί στην ελέγχουσα Αρχή: «. . . *Βεβαίωση Χρήσης γης με το τοπογραφικό που τη συνοδεύει, από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία* . . .»

Εδώ υπεισέρχεται η Βεβαίωση Επιτρεπόμενης Χρήσης γης η οποία ρητώς εκδίδεται από τα Πολεοδομικά Γραφεία, *(σ.σ. ενώ οι Δνσεις Αγροτικής Ανάπτυξης εκδίδουν Πιστ/κά ΓΓΥΠ όπως ρητά ορίζει ο Ν. 2367/98).* Και βέβαια όπως είναι ήδη ξεκάθαρο, το κάθε έγγραφο εκδίδεται για τον συγκεκριμένο προορισμό του (*σ.σ. άλλωστε, όπως μπορούμε να διαβάσουμε πιο πάνω στην σταχυολόγηση για τα Γεωργοκτηνοτροφικά στέγαστρα, με τη σειρά της η Γεωργική Υπηρεσία εκδίδει Βεβαιώσεις καταλληλότητας – και όχι πιστοποιητικά - για τα στέγαστρα, είτε βάσει ιδίων κριτηρίων είτε εφοδιαζόμενη με Πιστ/κά των κατασκευαστών. Άρα,* ***η διάκριση της ετυμολογίας και της ουσίας μεταξύ των δύο όρων είναι ηθελημένη από τον Νομοθέτη και δεν είναι γράμμα κενό για την Διοικητική διαδικασία).***

Το σημαντικότερο όμως που θέλουμε να επισημάνουμε για τον Ν. 3325/05 και την συνοδευτική του Υπουργική Απόφαση είναι ότι στο κείμενό τους, ξεκαθαρίζουν (θεσμοθετούν) την έννοια του όρου **«δραστηριότητα»** ως στεγασμένη ή άστεγη παραγωγική εγκατάσταση και την αντιστοιχίζουν στην ΣΤΑΚΟΔ 2003 (Στατιστική Ταξινόμηση Κλαδικών Οικονομικών Δραστηριοτήτων). Η εννοιολογική, πραγματική αποσαφήνιση και ταξινόμηση του όρου «δραστηριότητα» είναι μια σημαντική επίτευξη του Νόμου που ενδεχομένως πέρασε απαρατήρητη από τα εμπλεκόμενα Διοικητικά όργανα.

Υπό το φως της αποσαφήνισης αυτής ξεκαθαρίζει η έννοια της παρ. 6^{α} του άρθρου 56 του Ν. 2367/98 και η πρόθεση του Νομοθέτη όταν αναφέρει (στις ΓΓΥΠ): « ... *απαγορεύεται η άσκηση οποιασδήποτε άλλης δραστηριότητας* ...» και σημαίνει « ... οποιασδήποτε εγκατάστασης με άλλη παραγωγική αποστολή πλην της γεωργικής ...». Φρονούμε ότι είναι αντιεπιστημονική διολίσθηση (καταφανώς ανεπιθύμητη από τον Νομοθέτη) να εκλαμβάνεται ως απαγορευμένη δραστηριότητα, το «πράττειν» της ανέγερσης κατοικίας – σε πάμπολλες περιπτώσεις αγροτικής μάλιστα – σε περιοχές ΓΓΥΠ.

Συνεπώς, παραδεχόμενοι ότι στην πρόθεση του Νομοθέτη είναι, να απαγορεύσει στις ΓΓΥΠ κάθε άλλη δραστηριότητα (παραγωγική εγκατάσταση) πλήν της γεωργικής και της ΑΠΕ, πρέπει ταυτόχρονα να κατανοήσουμε ότι, στην έννοια αυτή δεν συμπεριλαμβάνεται η κατοικία.

Άρα, οι απαγορευτικές προβλέψεις της παρ. 6^{α},άρθρ. 56 του Ν. 2637/98 ουδεμία ασκούν επιρροή στον τρόπο έκδοσης των οικοδομικών αδειών για ανέγερση κατοικίας σε περιοχές ΓΓΥΠ.

Η. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Καταδείξαμε από δύο οδούς ότι, η ανέγερση κατοικίας σε περιοχές ΓΓΥΠ κατ' ουδένα τρόπο εμπίπτει στις απαγορευτικές προβλέψεις της παρ. 6^{α}, του άρθρου 56 του Ν. 2637/98 όπως αυτός σήμερα ισχύει διότι, κατά την στενή ή και διασταλτική ερμηνεία της παραγράφου, η ανέγερση κατοικίας δεν είναι «δραστηριότητα» και εξ' άλλου η αδειοδότησή της δεν απαιτεί κανενός είδους Βεβαίωση, Πιστοποιητικό ή Έγκριση συναρμόδιας Υπηρεσίας. Συνεπώς, οι οικοδομικές άδειες για ανέγερση κατοικίας σε περιοχές ΓΓΥΠ πρέπει να εκδίδονται από τα Πολεοδομικά Γραφεία αδιατάρακτα, με τον μέχρι πρότινος τρόπο έκδοσης των αδειών αυτών σε Εκτός Σχεδίου περιοχές δίχως να επηρεάζονται από την Νομολογία περί ΓΓΥΠ.

ΕΠΙΜΥΘΙΟ

Η δυνατότητα έκδοσης των οικοδομικών αδειών Ειδικών κτηρίων σε περιοχές ΓΓΥΠ πρέπει να διευθετηθεί από τα θεσμοθετούντα όργανα με εξειδικευμένη ερμηνεία της επίμαχης παραγράφου 6^{α}, του άρθρου 56, του Ν. 2637/98.

Καταδείξαμε ότι δεν «εμποδίζεται» από την επίμαχη παράγραφο η αδειοδότηση και ανέγερση κατοικιών σε περιοχές ΓΓΥΠ. Παρελκόμενη σε τούτο δεν εμποδίζεται και η ανέγερση κτηρίων μικτής χρήσης κατοικίας και καταστημάτων διότι αυτά υπάγονται στο άρθρο 6 του ΠΔ/ΦΕΚ/270/Δ/85 περί κατοικίας (με την προϋπόθεση ότι το είδος του καταστήματος δεν υπάγεται σε άλλη εξειδικευμένη κατηγορία καταστήματος).

Το παρόν πόνημα αποδέχεται, για μεθοδολογικούς έστω λόγους και κατά διασταλτική ερμηνεία, ότι η επίμαχη παράγραφος ασκεί επιρροή στην έκδοση των οικοδομικών αδειών Ειδικών κτηρίων και Εγκαταστάσεων («ως μεμονωμένων χωροθετήσεων») σε περιοχές ΓΓΥΠ. Έχοντας όμως υπ' όψιν την περίπτωση Natura φρονούμε ότι, η επίμαχη παράγραφος πρέπει να ερμηνευτεί εξειδικευμένα ως προς το ζήτημα αυτό.

Περαιτέρω μεταφέρουμε τον σκεπτικισμό:

ο κορμός του Ν. 2637/98 αποδίδεται στην ίδρυση της ΑΓΡΟΓΗ ΑΕ και στον επιτελικό της ρόλο στην ανάπτυξη της αγροτικής γης. Οι υπόλοιπες Διατάξεις του Νόμου όπως και η επίμαχη παράγραφος παρέχουν ένα πλαίσιο μέσα στο οποίο η ΑΓΡΟΓΗ ΑΕ θα ασκεί τον επιτελικό της ρόλο (διατάξεις για την αναγγελία στην ΑΓΡΟΓΗ ΑΕ της πρόθεσης πώλησης αγροτεμαχίου, υπόδειξη από την ΑΓΡΟΓΗ ΑΕ του καταλληλότερου τιμήματος και του αγοραστή, προτιμησιακό καθεστώς υπέρ της ΑΓΡΟΓΗ ΑΕ, απαγόρευση κάθε είδους κατάτμησης αγροτεμαχίων ακόμη και για κληρονομικούς λόγους κλπ).

Με τον Ν. 3895/10/ΦΕΚ/206/Α/8-12-10 η ΑΓΡΟΓΗ ΑΕ καταργείται και τίθεται σε εκκαθάριση χωρίς να μεταβιβάζεται ο ρόλος της σε άλλον φορέα. ***Με την απουσία της ΑΓΡΟΓΗ ΑΕ εύλογα εγείρεται σκεπτικισμός για τη διατήρηση της επίμαχης και των λοιπών, ως άνω διατάξεων, σε ισχύ.***

Αίγιο, Ιούλιος 2011

Πάνος Λαλιώτης
M.Sc. Αρχιτέκτων – Πολεοδόμος ΕΜΠ
p.laliotis@yahoo.gr

ΛΑΛΙΩΤΗΣ Κ. ΠΑΝΟΣ
M.Sc ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Ε.Μ.Π.
ΑΙΓΙΑΛΕΩΣ 41- ΑΙΓΙΟ Τ.Κ. 25100
ΤΗΛ:26910 - 61521 ΚΙΝ: 6944 884 757
ΑΡ. ΜΗΤΡΩΟΥ Π.Γ. ΑΙΓΙΟΥ: 1086
ΑΦΜ: 024268139 ΔΟΥ ΑΙΓΙΟΥ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α

1)

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΟΥ ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΕΝ ΑΘΗΝΑΙΣ ΤΗ 14η ΑΠΡΙΛΙΟΥ 1972
ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟΝ – ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΥΛΛΟΥ 49

Β. ΔΙΑΤ/ΜΑ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 205/Περί αναγνωρίσεως ονομασίας προελεύσεως οίνου «ΠΑΤΡΑΙ»

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΒΑΣΙΛΕΥΣ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

Εχοντες υπ' όψιν:

Τας διατάξεις του άρθρου 5 του ΝΔ 243/1969 περί βελτιώσεως της αμπελουργικής παραγωγής

Τας διατάξεις του ΒΔ 40/1972 «περί κωδικοποιήσεως εις ενιαίον κείμενον των ισχυουσών διατάξεων περί Υπουργικού Συμβουλίου και Υπουργείων».

Την υπ' αριθ. 19/1972 γνωμοδότησιν της ΚΕΠΟ

Την υπ'αριθ 167/72 γνωμοδότησιν του Συμβουλίου της Επικρατείας, προτάσει του Ημετέρου επί της Εθνικής Οικονομίας Υπουργού, απεφασίσαμεν και διατάσσομεν:

Άρθρον μόνον.

Η ονομασία προελεύσεως «ΠΑΤΡΑ» αναγνωρίζεται ως απλή δια τον λευκόν ξηρόν οίνον τον παρασκευαζόμενον αποκλειστικώς εκ σταφυλών της ποικιλίας Ροδίτης, προερχομένων εξ αμπελώνων των ημιορεινών Κοινοτήτων των Επαρχιών Αιγιαλείας και Πατρών του νομού Αχαΐας, ήτοι: . . . . . .

. . . . . .

Εις τον Ημέτερον επί της Εθνικής Οικονομίας Υπουργόν, ανατίθεμεν την δημοσίευσιν και εκτέλεσιν του παρόντος.

Εν Αθήναις τη 31 Μαρτίου 1972

Εν ονόματι του Βασιλέως

2)

N-1337/83. (ΦΕΚ-33/Α/4-3-83).
ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α: ΕΠΕΚΤΑΣΕΙΣ ΣΧΕΔΙΩΝ ΠΟΛΕΩΝ.
ΑΡΘΡΟΝ-1: ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΠΕΚΤΑΣΕΩΝ - ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ.

1. Επιτρέπεται, σύμφωνα με τις διατάξεις αυτού του νόμου:

α) Η επέκταση εκγεκριμένων σχεδίων πόλων, καθώς και οικισμών που υπάρχουν πριν από το έτος 1923,

β) η ένταξη σε πολεοδομικό σχέδιο και η επέκταση οικισμών μεταγενέστερων του 1923 που στερούνται εγκεκριμένου σχεδίου,

"γ) η ένταξη σε πολεοδομικό σχέδιο περιοχών, για την εξυπηρέτηση άλλων χρήσεων πλην της κατοικίας".

.....

5. Οι παραπάνω επεκτάσεις δεν επιτρέπονται εφόσον είναι αντίθετες με τους όρους προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, με τις αρχές της πολεοδ. επιστήμης και τους γενικότερους αναπτυξιακούς στόχους μέσα στους οποίους περιλαμβάνεται και η διαφύλαξη της γεωργικής γης ψηλής παραγωγικότητας.

3)

Εγκ-153929/9-6-83 (Υπ. Γεωργίας) **Εγκ-153929/83**
Αποστολή κειμένου οδηγιών για την εφαρμογή του Ν-1337/83
(Αγροτική / γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας - ΓΓΥΠ)

ΟΔΗΓΙΕΣ

4.1 ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΓΗ

Τα τελευταία χρόνια η γεωργική γη της χώρας, υφίσταται συνεχή πίεση από εξωγεωργικές δραστηριότητες, με αποτέλεσμα σημαντικές εκτάσεις της να αλλάζουν χρήση.

Με τη συνεχή αφαίρεση εκτάσεων γεωργικής γης, από τις πολλαπλασιαζόμενες επεκτάσεις (νόμιμες ή αυθαίρετες, με σχεδιασμό ή χωρίς σχεδιασμό) των διάφορων εξωγεωργικών δραστηριοτήτων, προκαλούνται σοβαρότατες και ανεπανόρθωτες δυσμενείς επιπτώσεις, στη γεωργική ανάπτυξη και παραγωγική ικανότητα της χώρας, με αντίκτυπο στην εθνική οικονομία και την μείωση της παραγωγής σε βασικά είδη διατροφής - ένδυσης - υπόδησης, όπως και στον εφοδιασμό της Βιομηχανίας - Βιοτεχνίας με πρώτες ύλες από εγχώριους πόρους, τόσο για το άμεσο μέλλον, όσο και για τις επερχόμενες γενιές.

Ύστερα από τα παραπάνω και δεδομένου ότι: α) δεν υπάρχει ουσιαστικά Νομοθεσία προστασίας και ελέγχου χρήσης των εκτάσεων της γεωργικής γης, β) η γεωργική γη αποτελεί εθνικό πόρο, μη ανανεώσιμο και γ) διάφορες εκθέσεις και μελέτες ανεβάζουν την απαιτούμενη γεωργική γη, για το έτος 2000 τουλάχιστον σε 32.000.000 στρέμματα, έναντι 36.500.000 στρεμ. της απογραφής του έτους 1971 και 34.548.000 της δειγματοληπτικής έρευνας της ΕΣΥΕ του έτους 1977 - 1978, πρέπει να αποφεύγονται γενικά οι χωροθετήσεις των δραστηριοτήτων των ΓΤΙΣ (επέκταση σχεδίων πόλεων, βιομηχανικές ζώνες κλπ) σε γεωργική γη.

Κατ' αρχήν δεν επιτρέπονται τέτοιες χωροθετήσεις σε γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας (Αρθ-1 , παρ.5 του Ν-1337/83). Σαν γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας χαρακτηρίζονται:

α. Εκτάσεις στις οποίες έχουν γίνει εγγειοβελτιωτικά έργα (αρδευτικά, στραγγιστικά, βελτιωτικά κλπ) από οποιοδήποτε φορέα (Δημόσιο, Τοπική Αυτοδιοίκηση, Ιδιώτες κλπ) και ανεξάρτητα από τη μορφή της εκμετάλλευσης (εντατική ή εκτατική, καλλιεργούμενη ή μη).

β. Εκτάσεις στις οποίες έχουν προγραμματισθεί αντίστοιχα με το (α) έργα. Οι εκτάσεις των περιπτ.(α) και (β) κατά τεκμήριο έχουν μελετηθεί και παρουσιάζουν υψηλή γεωργική δυναμικότητα.

γ. Εκτάσεις που αρδεύονται σε μεγάλο ποσοστό από επιφανειακά ή υπόγεια νερά, χωρίς να έχουν γίνει ή να προγραμματίζονται εγγειοβελτιωτικά έργα ή εκτάσεις που είναι δυνατόν να αρδευθούν μελλοντικά, μετά από αξιοποίηση του τοπικού υδατικού δυναμικού.

δ. Εκτάσεις στις οποίες έχουν γίνει ή προγραμματίζονται να γίνουν αναδασμοί, εκτός της περιμέτρου των εγγειοβελτιωτικών έργων, εκούσιοι ή αναγκαστικοί.

ε. Εκτάσεις με ευνοϊκό μικρόκλιμα, ανεξάρτητα από εδαφολογικά στοιχεία ή αρδευσιμότητα και που εμφανίζουν ενδιαφέρον για την παραγωγή προϊόντων εκτός εποχής.

στ. Εκτάσεις με καλλιέργειες που δημιουργούν φυσικές ενότητες με τοπικά χαρακτηριστικά και πολλαπλή χρησιμότητα πχ ελαιώνας Άμφισσας, δενδροκομικές καλλιέργειες Πηλίου, φυστικεώνες νήσου Αίγινας, λεμονοδάσος Πόρου κλπ.

ζ. Εκτάσεις όπου αναπτύσσονται παραδοσιακές ή ειδικές καλλιέργειες πχ κρόκος Κοζάνης, μαστιχόδενδρα Χίου, ζώνες αμπελώνων VQPRD, καλλιέργειες που διέπονται από το Ν-4035/60 "περί μέτρων επεκτάσεως και βελτιώσεως των δενδροκηπευτικών καλλιεργειών και άλλων τινών διατάξεων" κλπ.

η. Εκτάσεις ειδικής σύστασης και μορφολογίας εδάφους (πχ τυρφώδη εδάφη στα Τενάγη Φιλίππων) και εφ' όσον βέβαια δεν συμπεριλαμβάνονται στις παραπάνω κατηγορίες.

Κατ' εξαίρεση είναι δυνατό να επιτραπούν επεκτάσεις των σχεδίων πόλεων ή χωριών στις παραπάνω εκτάσεις και μόνο για ανάγκες πρώτης κατοικίας, όταν οι συγκεκριμένες πόλεις ή τα χωριά περιβάλλονται από τέτοιες εκτάσεις. Στις περιπτώσεις αυτές γίνεται τεκμηριωμένη ανάλυση της κατάστασης (ανάγκες σε έκταση για πρώτη κατοικία, αξιολόγηση των γεωργικών εκτάσεων, εξεύρεση εναλλακτικής λύσης κλπ) και εφ' όσον αποδειχθεί ότι είναι αδύνατη κάποια άλλη λύση, επιτρέπεται η επέκταση σε γεωργική γή υψηλής παραγωγικότητας, με συγκεκριμένους όρους και περιορισμούς.

Στην υπόλοιπη γεωργική γη είναι δυνατή η χωροθέτηση δραστηριοτήτων των ΓΠΣ, εφ' όσον από την ανάλυση της συγκεκριμένης περιοχής και σε συνδυασμό με τις άλλες χρήσεις (Δάση, βοσκότοποι κλπ) αποδειχθεί ότι είναι αδύνατη η χωροθέτηση σε άλλη έκταση, έχοντας σαν κανόνα το γεγονός ότι οι χωροθετήσεις αυτές, θα πρέπει να κατευθύνονται σε οριακές γεωργικές εκτάσεις.

(Σ.Σ. Βλ. και Εγκ-075490/11 (Υπ. Αγρ. Αναπτ. & Τροφ.) στην οποία επισημαίνεται ότι τα πιστοποιητικά για την ΓΓΥΠ θα εκδίδονται με την πάγια διαδικασία, όπως αυτή ίσχυε μέχρι την έκδοση της Αποφ-168040/10 , ήτοι όπως ορίζει η παρούσα εγκύκλιος, δεδομένου ότι η τελευταία απόφαση εξεδόθη για να χρησιμοποιηθεί ως βάση για τον καθορισμό των γεωγραφικών ορίων της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας σε όλη την Επικράτεια (Αρθ-1 Αποφ-073710/11))

4)

Ν-2637/98 (ΦΕΚ-200/Α/27-8-98)
[**ΙΣΧΥΕΙ** από 27-8-98] (ΦΕΚ-200/Α/98)
Σύσταση ...
και "εταιρείας Αξιοποίησης Αγροτικής Γης" ΑΕ και άλλες διατάξεις.
ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ-Ε
"ΣΥΣΤΑΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΑΓΡΟΓΗ ΑΕ" (AGROLAND SA)
Εκδίδομε τον ακόλουθο νόμο που ψήφισε η Βουλή:

.....

"ΑΡΘΡΟΝ-56

1. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Γεωργίας, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζονται τα κριτήρια με τα οποία διαβαθμίζεται σε ποιότητες και κατατάσσεται σε κατηγορίες παραγωγικότητας η αγροτική γη.
(Σ.Σ. Βλ. Αποφ-168040/10 ΦΕΚ-1528/Β/7-9-10
Καθορισμός κριτηρίων με τα οποία διαβαθμίζεται η αγροτική γη
σε ποιότητες και κατατάσσεται σε κατηγορίες παραγωγικότητας)

2. "Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, που εκδίδεται ύστερα από εισήγηση των Διευθύνσεων Αγροτικής Ανάπτυξης των Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων, καθορίζονται τα γεωγραφικά όρια της αγροτικής γης υψηλής παραγωγικότητας, στην οποία δεν περιλαμβάνεται εκείνη η γη που κείται εκατέρωθεν του άξονα εθνικών οδών και σε βάθος μέχρι εξακοσίων μέτρων". Εκτός του κατά το ανωτέρω καθορισμό, ο χαρακτηρισμός των αγροτεμαχίων ως γης υψηλής παραγωγικότητας γίνεται από τις ίδιες υπηρεσίες. Από τις διατάξεις των προηγουμένων εδαφίων εξαιρούνται οι περιοχές που έχουν καθοριστεί χρήσεις γης από εγκεκριμένα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) ή Σχέδιο Χωρικής Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) του Ν-2508/97, καθώς και Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) του Αρθ-29 του Ν-1337/83.
(Σ.Σ Το εντός "..." πρώτο εδάφιο της παρ.2 τίθεται ως αντικατεστάθη
σύμφωνα με την παρ.23α Αρθ-20 του Ν-3399/05 ΦΕΚ-255/Α/17-10-05.
Εκατέρωθεν του άξονα εθνικών οδών βλέπε παρ.23β Αρθ-20 του ίδιου νόμου)

.....

6. "α) Σε αγροτεμάχια που χαρακτηρίζονται από τη Διεύθυνση Αγροτικής Ανάπτυξης του οικείου νομού ως αγροτική γη υψηλής παραγωγικότητας, απαγορεύεται η άσκηση οποιασδήποτε άλλης δραστηριότητας, εκτός από τη γεωργική εκμετάλλευση και την παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας από σταθμούς ΑΠΕ. Κάθε επέμβαση στις εκτάσεις αυτές, είτε για τη μεταβολή του προορισμού τους και τη διάθεση τους για άλλες χρήσεις είτε για την εκτέλεση έργων ή τη δημιουργία εγκαταστάσεων ή παροχή άλλων εξυπηρετήσεων μέσα σε αυτές, έστω και χωρίς μεταβολή της κατά προορισμό χρήσης τους, αποτελεί εξαιρετικό μέτρο και ενεργείται πάντοτε με βάση τους όρους και τις προϋποθέσεις που ορίζονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, που εκδίδεται μέσα σε δύο (2) μήνες από την έναρξη ισχύος του παρόντος και μόνο για λόγους που εξυπηρετούν το γεωργικό χαρακτήρα της αγροτικής εκμετάλλευσης ή την εγκατάσταση σταθμών ΑΠΕ. Η απαγόρευση αυτή δεν ισχύει εφόσον πρόκειται για την εκτέλεση στρατιωτικών έργων, που αφορούν την εθνική άμυνα της χώρας, καθώς και για την εκτέλεση μεγάλων αναπτυξιακών έργων του Δημοσίου και των ΟΤΑ πρώτου και δεύτερου βαθμού.

.....
(Σ.Σ Η περιπτ.α της παρ.6 όπως αντικατεστάθηκε με την παρ.37 Αρθ-24 του Ν-2945/01 ΦΕΚ-223/Α/8-10-01, αντικαθίσταται και τίθεται ως αντικατεστάθη με την παρ.7 Αρθ-9 του Ν-3851/10 ΦΕΚ-85/Α/4-6-10)

.....

5)

Ν-2945/01 **(ΦΕΚ-223/Α/8-10-01)**

Εθνικό σύστημα προστασίας της αγροτικής δραστηριότητας και άλλες ρυθμίσεις θεμάτων αρμοδιότητας του Υπουργείου Γεωργίας.

.....

37. **Το** Αρθ-56 **του Ν-2637/98 αντικαθίσταται** ως εξής:

"ΑΡΘΡΟΝ-56

1. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων 'Εργων και Γεωργίας, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζονται τα κριτήρια με τα οποία διαβαθμίζεται σε ποιότητες και κατατάσσεται σε κατηγορίες παραγωγικότητας η αγροτική γη.

(**Σ.Σ. Βλ.** Αποφ-168040/10 **ΦΕΚ-1528/Β/7-9-10**
Καθορισμός κριτηρίων με τα οποία διαβαθμίζεται η αγροτική γη σε ποιότητες και κατατάσσεται σε κατηγορίες παραγωγικότητας)

2. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων 'Εργων και Γεωργίας, που εκδίδεται ύστερα από εισήγηση των Διευθύνσεων Αγροτικής Ανάπτυξης των Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζονται τα γεωγραφικά όρια της αγροτικής γης υψηλής παραγωγικότητας. 'Εως τον κατά τα ανωτέρω καθορισμό, ο χαρακτηρισμός των αγροτεμαχίων ως γης υψηλής παραγωγικότητας γίνεται από τις ίδιες υπηρεσίες. Από τις διατάξεις των προηγουμένων εδαφίων εξαιρούνται οι περιοχές που έχουν καθοριστεί χρήσεις γης από εγκεκριμένα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) ή Σχέδιο Χωρικής Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) του Ν-2508/97, καθώς και Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) του Αρθ-29 του Ν-1337/83.

(Σ.Σ ΠΡΟΣΟΧΗ: Το πρώτο εδάφιο της παρ.2 του αρθ-56 του ν-2637/98 αντικαθίσταται βλ. παρ.23 Αρθ-20 **του Ν-3399/05** ΦΕΚ-255/Α/17-10-05.
Ήδη η παρ.23 του αρθ-20 του ν-3399/05 καταργείται με την παρ.4 Αρθ-31 **του Ν-3937/11** ΦΕΚ-60/Α/31-3-11.
Βλέπε και σχόλια στην παρ.2 του αρθ-56)

.....

6.(α. Σε αγροτεμάχια που χαρακτηρίζονται από την οικεία Διεύθυνση Αγροτικής Ανάπτυξης ως αγροτική γη υψηλής παραγωγικότητας, απαγορεύεται η άσκηση οποιασδήποτε άλλης δραστηριότητας, εκτός από τη γεωργική εκμετάλλευση. Κάθε επέμβαση στις εκτάσεις αυτές, είτε για τη μεταβολή του προορισμού τους και τη διάθεσή τους για άλλες χρήσεις είτε για την εκτέλεση έργων ή τη δημιουργία εγκαταστάσεων ή παροχή άλλων εξυπηρετήσεων μέσα σε αυτές, έστω και χωρίς μεταβολή της κατά προορισμό χρήσης τους, αποτελεί εξαιρετικό μέτρο και ενεργείται πάντοτε ύστερα από άδεια της οικείας Διεύθυνσης Αγροτικής Ανάπτυξης

και μόνο για λόγους που εξυπηρετούν το γεωργικό χαρακτήρα της αγροτικής εκμετάλλευσης.

.....

(Σ.Σ ΠΡΟΣΟΧΗ: Η περιπτ.α της παρ.6 αντικαθίσταται βλέπε παρ.7 Αρθ-9 του Ν-3851/10 **ΦΕΚ-85/Α/4-6-10)**

.....

6)

Ν-3399/05 (ΦΕΚ-255/Α/17-10-05)
[Ρυθμίσεις θεμάτων αρμοδιότητας του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων Προσαρμογή στη νέα ΚΑΠ και άλλες διατάξεις

ΑΡΘΡΟΝ-20
Λοιπές διατάξεις

.....

23. α) **Το εδαφ.α της παρ.2 του Αρθ-56 του Ν-2637/98** (ΦΕΚ-200/Α/98), όπως αντικαταστάθηκε με την παρ.37 του Αρθ-24 του Ν-2945/01 (ΦΕΚ-223/Α/01) αντικαθίσταται ως εξής:

"2. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, που εκδίδεται ύστερα από εισήγηση των Διευθύνσεων Αγροτικής Ανάπτυξης των Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων, καθορίζονται τα γεωγραφικά όρια της αγροτικής γης υψηλής παραγωγικότητας, στην οποία δεν περιλαμβάνεται εκείνη η γη που κείται εκατέρωθεν του άξονα εθνικών οδών και σε βάθος μέχρι εξακοσίων μέτρων".

β) Πράξεις χαρακτηρισμού της ανωτέρω γης που κείται εκατέρωθεν του άξονα των εθνικών οδών και σε βάθος μέχρι εξακοσίων μέτρων, ως γης υψηλής παραγωγικότητας, που εκδόθηκαν μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος νόμου, είναι αυτοδικαίως άκυρες και δεν παράγουν κανένα έννομο αποτέλεσμα.

γ) Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, μπορεί να αποκλείεται ο χαρακτηρισμός ως γης υψηλής παραγωγικότητας εκείνης της γης που κείται εκατέρωθεν του άξονα επαρχιακών οδών και σε βάθος μέχρι εξακοσίων μέτρων.

.....

7)

Ν-3851/10 (ΦΕΚ-85/Α/4-6-10)
Επιτάχυνση της ανάπτυξης των Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας για την αντιμετώπιση
της κλιματικής αλλαγής και άλλες διατάξεις σε θέματα αρμοδιότητας του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής

ΑΡΘΡΟΝ-9
Θέματα χωροθέτησης εγκαταστάσεων ΑΠΕ

.....

7. **Η περιπτ.α της παρ.6 του Αρθ-56 του Ν-2637/98** (ΦΕΚ-200/Α/98), όπως αντικαταστάθηκε με την παρ.37 του Αρθ-24 του Ν-2945/01 (ΦΕΚ-223/Α/01), αντικαθίσταται ως εξής:

"6. α) Σε αγροτεμάχια που χαρακτηρίζονται από τη Διεύθυνση Αγροτικής Ανάπτυξης του οικείου νομού ως αγροτική γη υψηλής παραγωγικότητας, απαγορεύεται η άσκηση οποιασδήποτε άλλης δραστηριότητας, εκτός από τη γεωργική εκμετάλλευση και την παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας από σταθμούς ΑΠΕ. Κάθε επέμβαση στις εκτάσεις αυτές, είτε για τη μεταβολή του προορισμού τους και τη διάθεση τους για άλλες χρήσεις είτε για την εκτέλεση έργων ή τη δημιουργία εγκαταστάσεων ή παροχή

άλλων εξυπηρετήσεων μέσα σε αυτές, έστω και χωρίς μεταβολή της κατά προορισμό χρήσης τους, αποτελεί εξαιρετικό μέτρο και ενεργείται πάντοτε με βάση τους όρους και τις προϋποθέσεις που ορίζονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, που εκδίδεται μέσα σε δύο (2) μήνες από την έναρξη ισχύος του παρόντος και μόνο για λόγους που εξυπηρετούν το γεωργικό χαρακτήρα της αγροτικής εκμετάλλευσης ή την εγκατάσταση σταθμών ΑΠΕ. Η απαγόρευση αυτή δεν ισχύει εφόσον πρόκειται για την εκτέλεση στρατιωτικών έργων, που αφορούν την εθνική άμυνα της χώρας, καθώς και για την εκτέλεση μεγάλων αναπτυξιακών έργων του Δημοσίου και των ΟΤΑ πρώτου και δεύτερου βαθμού.

.....

8)

Αποφ-168040/3-9-10 (ΦΕΚ-1528/Β/7-9-10)
Καθορισμός κριτηρίων με τα οποία διαβαθμίζεται η αγροτική γη σε ποιότητες και κατατάσσεται σε κατηγορίες παραγωγικότητας (Γεωργική / αγροτική Γη Υψηλής Παραγωγικότητας (ΓΓΥΠ), Γεωργική Γη Μέσης Παραγωγικότητας, Γεωργική Γη Απλή)

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ - ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΤΡΟΦΙΜΩΝ

.....

ΑΡΘΡΟΝ-1
Σκοπός - Ορισμοί

Σκοπός της παρούσας είναι ο καθορισμός των κριτηρίων ποιότητας και παραγωγικότητας και η με βάση αυτά διαβάθμιση σε ποιότητες της Γεωργικής Γης και η κατάταξή της σε κατηγορίες παραγωγικότητας. "Η παρούσα εκδίδεται για να χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά και μόνο σαν βάση για τον καθορισμό των γεωγραφικών ορίων της Αγροτικής Γης Υψηλής Παραγωγικότητας και την έκδοση της κοινής υπουργικής απόφασης της παρ.2 του Αρθ-56 του Ν-2637/98 (ΦΕΚ-200/Α/98), όπως το άρθρο αυτό τροποποιήθηκε και ισχύει". (*) Για τις ανάγκες της παρούσας γίνονται αποδεκτοί οι παρακάτω ορισμοί:

(* Σ.Σ. Το εντός "..." εδάφιο προσετέθη με το Αρθ-1 της Αποφ-073710/11 ΦΕΚ-555/Β/8-4-11. Βλ. και Εγκ-075490/11 (Υπ. Αγρ. Αναπ. & Τροφ.) στην οποία επισημαίνεται ότι τα πιστοποιητικά για την ΓΓΥΠ θα εκδίδονται με την πάγια διαδικασία, όπως αυτή ίσχυε μέχρι την έκδοση της παρούσας, ήτοι όπως ορίζει η Εγκ-153929/83 , δεδομένου ότι η παρούσα απόφαση εξεδόθη για να χρησιμοποιηθεί ως βάση για τον καθορισμό των γεωγραφικών ορίων της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας σε όλη την Επικράτεια)

ΑΡΘΡΟΝ-3
Κριτήρια παραγωγικότητας (ΚΠαρ) και κατάταξη
της Αγροτικής Γης σε κατηγορίες παραγωγικότητας

Καθορίζουμε τα Κριτήρια Παραγωγικότητας (ΚΠαρ) με βάση τα οποία κατατάσσεται η Γεωργική (Αγροτική) Γη σε κατηγορίες παραγωγικότητας ως ακολούθως

Κριτήρια παραγωγικότητας της αγροτικής γης

ΠΙΝΑΚΑΣ 2
Κριτήρια για την κατάταξη της Αγροτικής Γης σε κατηγορίες παραγωγικότητας

α/α	Κριτήριο Παραγωγικότητας (Κπαρ)	Σύμβολο	Συμβολισμός Παρουσίας (1)/Απουσίας (0) Κριτηρίου
1	Η □ρδευση ή Αρδευσιμότητα και τα Εγγειοβελτιωτικά Έργα (Υπάρχοντα ή προγραμματιζόμενα)	ΕΒ	$ΕΒ_1$ /$ΕΒ_0$
2	Ο Αναδασμός ή ο Προγραμματισμός Αναδασμού	Αν	$Αν_1$ /$Αν_0$
3	Η Συγκρότηση φυσικών ενοτήτων από τις καλλιέργειες με τοπικά χαρακτηριστικά και πολλαπλή χρήσιμότητα (πχ ελαιώνας □μφισσας, δενδροκομικές καλλιέργειες Πηλίου, φυστικεώνες νήσου Αίγινας, λεμονοδάσος Πόρου)	ΦΕ	$ΦΕ_1$ /$ΦΕ_0$

4	Η Παραδοσιακότητα των καλλιεργειών ή η ιδιαιτερότητά τους (κρόκος Κοζάνης, μαστιχόδεντρο Χίου, αμπελώνες VQPRD κλπ)	Παραδ	Παραδ $_1$ /Παραδ $_0$
5	Η Ειδική Σύσταση εδάφους (πχ τυρφώδη εδάφη στα Τενάγη Φιλίππων)	ΕΣ	ΕΣ $_1$ /ΕΣ $_0$
6	Νησιωτικότητα (λόγω της ιδιαίτερης τοπικής σημασίας)	ΝΗΣ	ΝΗΣ $_1$ /ΝΗΣ $_0$
(7	*Η Γειτνίαση με κάθε μορφής προστατευόμενες περιοχές: α) των παρ.1, παρ.2, παρ.3 και παρ.4 του Αρθ-19 του Ν-1650/86 □για την προστασία του περιβάλλοντος□, όπως ισχύουν σήμερα, β) των ορίων των υγροτόπων Διεθνούς σημασίας (Υγρότοποι Ράμσαρ) και γ) των ορίων των περιοχών του Δικτύου ΦΥΣΗ 2000*	*Γειτ*	*Γειτ $_1$ /Γειτ $_0$)*

(Σ.Σ. ΠΡΟΣΟΧΗ: Το σημείο 7 του ανωτέρω πίνακα 2 διαγράφεται σύμφωνα με την παρ.1 της Αποφ-072528/11 ΦΕΚ-102/Β/1-2-11)

Σύμφωνα με τα παραπάνω κριτήρια κατηγοριοποιείται η Γεωργική (Αγροτική) Γη, από άποψη παραγωγικότητας, στις παρακάτω, τρεις κατά φθίνουσα σειρά, κατηγορίες:

1. Γεωργική Γη Υψηλής Παραγωγικότητας

2. Γεωργική Γη Μέσης Παραγωγικότητας

3. Γεωργική Γη Απλή

.....

β. Η ύπαρξη και μόνο ενός οποιουδήποτε από τα πέντε πρώτα Κριτήρια Παραγωγικότητας (ΠΙΝΑΚΑΣ 2), σε οποιαδήποτε περίπτωση ποιότητας, χαρακτηρίζει τη Γεωργική Γη ως υφιστάμενη Γεωργική Γη Υψηλής Παραγωγικότητας.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2

ΠΙΝΑΚΑΣ 3
ΚΑΤΑΤΑΞΗ ΤΗΣ ΓΕΩΡΓΙΚΗΣ ΓΗΣ ΣΕ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟΤΗΤΑΣ

α/α	Κριτήρια Παραγωγικότητας	Α ΠΟΙΟΤΗΤΑ	Β ΠΟΙΟΤΗΤΑ	Γ ΠΟΙΟΤΗΤΑ
1	Απουσία οποιουδήποτε κριτηρίου	ΓΓΥΠ	ΓΓΜΠ	ΓΓΑ
2	Παρουσία ενός οποιουδήποτε, ή περισσοτέρων, από τα κριτήρια 1-5 του Πίνακα 2	ΓΓΥΠ	ΓΓΥΠ	ΓΓΥΠ
3	Νησιωτικότητα	ΓΓΥΠ	ΓΓΥΠ	ΓΓΑ
(4	*Γειτνίαση με οποιασδήποτε μορφής προστατευόμενη περιοχή και σε περίμετρο 300 μέτρων από τα όρια της προαστευόμενης περιοχής*	*ΓΓΥΠ*	*ΓΓΥΠ*	*ΓΓΥΠ)*

(Σ.Σ. ΠΡΟΣΟΧΗ: Η περιπτ.4 του ανωτέρω πίνακα 3 διαγράφεται σύμφωνα με την παρ.1 της Αποφ-072528/11 ΦΕΚ-102/Β/1-2-11)

9)

Αποφ-072528/26-1-11 (ΦΕΚ-102/Β/1-2-11)
Τροποποίηση της κοινής Αποφ-168040/3-9-10 των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων "Καθορισμός κριτηρίων με τα οποία διαβαθμίζεται η αγροτική γη σε ποιότητες και κατατάσσεται σε κατηγορίες παραγωγικότητας" (ΦΕΚ-1528/Β/10)
(Γεωργική / αγροτική γη υψηλής παραγωγικότητας - ΓΓΥΠ)

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ - ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΤΡΟΦΙΜΩΝ

Έχοντας υπόψη:

..... αποφασίζουμε:

1. Τροποποιούμε την κοινή υπουργική Αποφ-168040/3-9-10 (ΦΕΚ-1528/Β/10) ως εξής:

Διαγράφονται το σημείο 7 του πίνακα 2 και η παρ.ε του Αρθ-3 και η περιπτ.4 του πίνακα 3.

2. Κατά τα λοιπά ισχύει η κοινή υπουργική Αποφ-168040/3-9-10 (ΦΕΚ-1528/Β/10).

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως

Αθήνα, 26 Ιανουαρίου 2011

Βλ. και Εγκ-075490/11 (Υπ. Αγρ. Ανάπτυξης και Τροφίμων) Βιώσιμος Χωροταξικός Σχεδιασμός - Λειτουργία των Νομαρχιακών Επιτροπών Χωροταξίας και Περιβάλλοντος (ΝΕΧΩΠ) (Γεωργική / αγροτική γη υψηλής παραγωγικότητας (ΓΓΥΠ), Πιστοποιητικά, Διευκρινίσεις για την Αποφ-168040/10)

10)

Ν-3937/11 (ΦΕΚ-60/Α/31-3-11)
Διατήρηση της βιοποικιλότητας και άλλες διατάξεις
ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Εκδίδομε τον ακόλουθο νόμο που ψήφισε η Βουλή:

.....

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ Β
Εθνικό σύστημα προστευόμενων περιοχών
ΑΡΘΡΟΝ-9
Ρυθμίσεις για την προστασία και διαχείριση των περιοχών του Δικτύου Natura 2000

1. Με την επιφύλαξη της παρ.3, στις περιοχές του Δικτύου Natura 2000 ισχύουν οι εξής περιορισμοί:

α) Απαγορεύεται η εγκατάσταση ιδιαιτέρως οχλουσών και επικίνδυνων βιομηχανικών εγκαταστάσεων που εμπίπτουν στις διατάξεις της Οδηγίας ΕΟΚ-82/96 (L10).

β) Απαγορεύεται η εγκατάσταση βιομηχανικών εγκαταστάσεων υψηλής όχλησης, όπως αυτές ορίζονται στο Παράρτημα της κοινής Υπουργικής Αποφ-13727/724/03 (ΦΕΚ-1087/Β/03) των Υπουργών Ανάπτυξης, Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

.....

2α) Στις περιοχές που βρίσκονται εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεως ή εκτός ορίων οικισμών νομίμως προϋφιστάμενων του 1923 ή εκτός ορίων οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους και εμπίπτουν σε ΕΖΔ ή ΖΕΠ, το ελάχιστο όριο αρτιότητας και κατάτμησης των γηπέδων ορίζεται σε 10000 τμ, εφαρμοζόμενης κατά τα λοιπά, όπως ισχύει της παρ.1 του Αρθ-1 του ΠΔ/24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/85). Κατ' εξαίρεση, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα κατά παρέκκλιση, γήπεδο έκτασης τουλάχιστον 4000 τμ τα οποία, κατά τη δημοσίευση του παρόντος, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, σύμφωνα με τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις.

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ-ΣΤ
Διάφορα θέματα
ΑΡΘΡΟΝ-31

.....

4. Η παρ.23 του Αρθ-20 του Ν-3399/05 (ΦΕΚ-255/Α/05) καταργείται.

11)

Αποφ-073710/11 (ΦΕΚ-555/Β/8-4-11)
[**ΙΣΧΥΕΙ** από 8-4-11]
Τροποποίηση της Αποφ-168040/3-9-10 (ΦΕΚ-1528/Β/10) απόφασης των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, όπως αυτή ισχύει (Καθορισμός κριτηρίων με τα οποία διαβαθμίζεται η αγροτική γη σε ποιότητες και κατατάσσεται σε κατηγορίες παραγωγικότητας, Γεωργική / αγροτική γη υψηλής παραγωγικότητας - ΓΓΥΠ)

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΤΡΟΦΙΜΩΝ

Έχοντας υπόψη:

..... αποφασίζουμε:

ΑΡΘΡΟΝ-1
Τροποποίηση της κοινής υπουργικής Αποφ-168040/3-9-10 (ΦΕΚ-1528/Β/10)

Μετά το εδαφ.α του Αρθ-1 της κοινής υπουργικής Αποφ-168040/3-9-10 , όπως αυτή τροποποιήθηκε με την κοινή υπουργική Αποφ-072528/11 (ΦΕΚ-102/Β/11), προστίθεται νέο εδάφιο, που έχει ως εξής:

"Η παρούσα εκδίδεται για να χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά και μόνο σαν βάση για τον καθορισμό των γεωγραφικών ορίων της Αγροτικής Γης Υψηλής Παραγωγικότητας και την έκδοση της κοινής Υπουργικής απόφασης της παρ.2 του Αρθ-56 του Ν-2637/98 (ΦΕΚ-200/Α/98), όπως το άρθρο αυτό τροποποιήθηκε και ισχύει."

.....

Βλ. και Εγκ-075490/11 (Υπ. Αγρ. Ανάπτυξης και Τροφίμων)
Βιώσιμος Χωροταξικός Σχεδιασμός - Λειτουργία των Νομαρχιακών Επιτροπών Χωροταξίας και Περιβάλλοντος (ΝΕΧΩΠ) (Γεωργική / αγροτική γη υψηλής παραγωγικότητας (ΓΓΥΠ), Πιστοποιητικά, Διευκρινίσεις για την Αποφ-168040/10)

12)

Εγκ-075490/16-5-11 (Υπ. Αγρ. Ανάπτυξης και Τροφίμων)
Βιώσιμος Χωροταξικός Σχεδιασμός - Λειτουργία των Νομαρχιακών Επιτροπών Χωροταξίας και Περιβάλλοντος (ΝΕΧΩΠ) (Γεωργική / αγροτική γη υψηλής παραγωγικότητας (ΓΓΥΠ), Πιστοποιητικά, Διευκρινίσεις για την Αποφ-168040/10)

Σχετ.: 1. Η κοινή υπουργική Αποφ-393155/92, Κεφ.Γ "Κατάργηση - Σύσταση συλλογικών οργάνων" (ΦΕΚ-579/Β/92)

2. η κοινή υπουργική Αποφ-168040/10 (ΦΕΚ-1528/Β/10): "καθορισμός κριτηρίων με τα οποία διαβαθμίζεται η αγροτική γη σε ποιότητες και κατατάσσεται σε κατηγορίες παραγωγικότητας όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με τις κοινές υπουργικές Αποφ-072528/11 (ΦΕΚ-102/Β/11) και Αποφ-073710/11 (ΦΕΚ-555/Β/11)

Σας θέτουμε υπόψη τη 2 σχετική ΚΥΑ (Αποφ-168040/10) "καθορισμός κριτηρίων με τα οποία διαβαθμίζεται η αγροτική γη σε ποιότητες και κατατάσσεται σε κατηγορίες παραγωγικότητας", όπως τροποποιήθηκε και ισχύει. Επειδή έχουν δημιουργηθεί ερωτήματα, αμέσως μετά την ισχύ της, για την έκδοση του πιστοποιητικού για τη ΓΓΥΠ, σας επισημαίνουμε ότι η παραπάνω ΚΥΑ εκδόθηκε για να χρησιμοποιηθεί, από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, αποκλειστικά και μόνο ως βάση για τον καθορισμό των γεωγραφικών ορίων της Γεωργικής Γης Υψηλής Παραγωγικότητας (ΓΓΥΠ) σε όλη την επικράτεια, έργο που συντονίζεται από επιστημονική ομάδα εργασίας που έχει συσταθεί για το σκοπό αυτό. Η παραπάνω ΚΥΑ (Αποφ-168040/10), επομένως, δεν επιβάλλει διαφοροποίηση της διοικητικής πρακτικής από την ημερομηνία εκδόσεως της και ύστερα (3-9-10) και τα πιστοποιητικά για τη ΓΓΥΠ θα εκδίδονται με την πάγια διαδικασία όπως αυτή ίσχυε μέχρι την έκδοση της συγκεκριμένης ΚΥΑ .

Δηλαδή τα πιστοποιητικά για τη ΓΓΥΠ θα εκδίδονται με την πάγια διαδικασία όπως αυτή ίσχυε μέχρι την έκδοση της συγκεκριμένης ΚΥΑ και ειδικότερα όπως ορίζει η Εγκ-153929/83 .

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων
Γενική Διεύθυνση Γεωργικών Εφαρμογών και Έρευνας
Διεύθυνση Χωροταξίας και Προστασίας Περιβάλλοντος
Τμήμα Χωροταξίας

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β

1)

ΠΔ/8-7-93 (ΦΕΚ-795/Δ/93) [ΙΣΧΥΕΙ από 13-7-93]
Τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών και έλεγχος των ανεγειρομένων οικοδομών.
ΑΡΘΡΟΝ-3: Στοιχεία που απαιτούνται για τη χορήγηση οικοδομικής άδειας.

.....

ια. Εγκρίσεις άλλων Υπηρεσιών, που απαιτούνται κατά τις κείμενες διατάξεις.

.....

2)

ΠΔ/24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/31-5-85)
(ΔΟΜΗΣΙΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ)

ΑΡΘΡΟΝ-1
Γενικές διατάξεις, Αρτιότητα, Συντελεστής δόμησης (σδ), Ελάχιστο εμβαδόν, Πρόσωπο γηπέδου. (Κατά Παρέκκλιση)
Αρμοδιότητα αναγνώρησης ως μοναδικής κύριας δημοτικής, κοινοτικής οδού (δρόμου)

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων, κωμών και οικισμών, ή εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 23 οικισμών των στερουμένων ρυμοτομικού σχεδίου, που καθορίστηκαν με το από ΠΔ/6-10-78 (ΦΕΚ-538/Δ) ως ισχύει τροποποιούνται ως εξής:

1."α) Ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου 4.000 τετραγωνικά μέτρα (*) και πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο εικοσιπέντε (25) μέτρα.

.....

(*) Σ.Σ. ΠΡΟΣΟΧΗ: Το ελάχιστο όριο αρτιότητας και κατάτμησης, των γηπέδων, που βρίσκονται εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεως ή εκτός ορίων οικισμών νομίμως προϋφιστάμενων του 1923 ή εκτός ορίων οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους και ευρίσκονται σε περιοχές του Δικτύου Natura 2000, ορίζεται σε 10.000 τ.μ., εφαρμοζομένης κατά τα λοιπά, της ανωτέρω παρ.1 όπως ισχύει. Κατ' εξαίρεση, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα κατά παρέκκλιση, γήπεδα έκτασης τουλάχιστον 4000 τμ τα οποία, κατά τις 21-3-11, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, σύμφωνα με τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις.

.....

14. **Οι όροι και περιορισμοί δόμησης που καθορίζονται με τις προηγούμενες παραγράφους εφαρμόζονται εφόσον στα επόμενα άρθρα δεν ορίζεται άλλως, για κάθε κατηγορία κτιρίων.**

.....

ΑΡΘΡΟΝ-6
Κατοικία (μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια).
Ανάγκες οικοδομών μικτής χρήσης (κατοικία και καταστήματα)
Αγροτική κατοικία Αποθήκευση αγροτικών γενικώς προϊόντων

1. Προκειμένου για την ανέγερση κατοικιών εφαρμόζονται και οι ακόλουθοι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης επιπλέον των όσων αναφέρονται στο Αρθ-1 του παρόντος.

.....

β) Η μεγίστη επιτρεπομένη επιφάνεια του κτιρίου ως και η συνολική επιφάνεια των ορόφων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει:

Για γήπεδα εμβαδού μέχρι 4000 τμ. τα 200 τμ.

.....

4. Στα Καλλιεργούμενα αγροκτήματα, κατόπιν βεβαιώσεως προς τούτο της Υπηρεσίας Γεωργίας της οικείας Νομαρχίας, εκτός της κατοικίας η οποία ανεγείρεται σύμφωνα με τους όρους δόμησης της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου, είναι δυνατή η κατασκευή μιας αποθήκης εμβαδού 50 τετραγωνικά μέτρα, μεγίστου ύψους 4,50 μέτρα και αποστάσεως από τα όρια του γηπέδου 10 μέτρα, εφόσον η αποθήκη κρίνεται απαραίτητη από την αρμόδια διεύθυνση Γεωργίας της οικείας Νομαρχίας για την αποθήκευση αγροτικών γενικώς προϊόντων και εφοδίων.

.....

ΑΡΘΡΟΝ-2.

"Γεωργοκτηνοτροφικά, Γεωργοπτηνοτροφικά κτίρια. Κτίρια υδατοκαλλιεργειών. Στέγαστρα Σφαγής, Γεωργικές αποθήκες, Δεξαμενές, θερμοκήπια"
(εγκατάσταση κτηνοτροφικών (αγροτικών) στεγάστρων).

.....

ΑΡΘΡΟΝ-3

Αντλητικές εγκαταστάσεις - υδατοδεξαμενές - φρέατα.

1. Η ανόρυξη φρεάτων, κατασκευή αντλητικών εγκαταστάσεων και υδατοδεξαμενών επιτρέπονται ανεξαρτήτως αρτιότητας γηπέδου, με τους κάτωθι όρους και περιορισμούς δομήσεως.

.....

ΑΡΘΡΟΝ-4

Βιομηχανικές εγκαταστάσεις.
Βιομηχανικές εγκαταστάσεις για την εφαρμογή του παρόντος θεωρούνται τα βιομηχανικά κτίρια, καθώς και οι αποθήκες και δεξαμενές που κατασκευάζονται στο ίδιο γήπεδο.
Θερμικούς σταθμούς παραγωγής ηλεκτρικού ρεύματος

.....

ΑΡΘΡΟΝ-5

Γραφεία, Καταστήματα. (Εμπορικά καταστήματα)

1. Προκειμένου για ανέγερση κτιρίων που προορίζονται για αμιγή χρήση γραφείων ή καταστημάτων το κτίριο δεν μπορεί να υπερβαίνει τα εξακόσια (600) μ2 στο σύνολο των ορόφων.

.....

ΑΡΘΡΟΝ-7

Κτίρια κοινής ωφέλειας (ΔΕΗ - ΟΤΕ - έργα υδρεύσεως κλπ.)
Ηλεκτροπαραγωγή από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας απο νομικά ή φυσικά πρόσωπα.(Υδροηλεκτρικός σταθμός)
(εγκαταστάσεις του Εθνικού Κέντρου 'Ερευνας Φυσικών Επιστημών

(ΕΚΕΦΕ) ΔΗΜΟΚΡΙΤΟΣ,
του Εθνικού Συστήματος Φυσικού Αερίου (ΔΕΣΦΑ) ΑΕ)

.....

ΑΡΘΡΟΝ-8.

ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΕΡΤ, ΟΤΕ ιδιωτικών ραδιοφωνικών σταθμών, τηλεοράσεων και σταθμών τηλεπικοινωνιών.

Επιτρέπεται η κατασκευή κτιρίων και μηχανολογικών εγκαταστάσεων της Ελληνικής Ραδιοφωνίας Τηλεόρασης (ΕΡΤ) "Οργανισμού Τηλ. ΟΤΕ, ιδιωτικών ραδιοφωνικών σταθμών, τηλεπικοινωνιών και τηλεοράσεων" κατά παρέκκλιση των διατάξεων του άρθρου 1 ως προς:

(Σ.Σ. Τα εντός "....." του (α) εδ. του άρθ.8 προσετέθησαν με το ΠΔ/21-6-91 ΦΕΚ-432/Δ/11-7-91)

.....

ΑΡΘΡΟΝ-8Α

Παρεκκλίσεις για τα αναγκαία έργα εγκαταστάσεων διαχείρισης απορριμάτων (Συλλογή - Διαλογή - Αποθήκευση - Επεξεργασία - Διάθεση κ.λπ.)

"ΑΡΘΡΟΝ-8Α

1. Επιτρέπεται η κατασκευή σε γήπεδα επιφανείας τουλάχιστον ενός (1) στρέμματος των αναγκαίων έργων για τις εγκαταστάσεις έργων διαχείρισης απορριμμάτων (Συλλογή - Διαλογή - Αποθήκευση - Επεξεργασία - Διάθεση κ.λπ.) κατά παρέκκλιση των διατάξεων του Αρθ-1 του παρόντος διατάγματος, που εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, μετά από γνώμη του αρμοδίου φορέα και του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

.....

ΑΡΘΡΟΝ-9.

Εμπορικές αποθήκες.

1. Για την κατασκευή των εμπορικών αποθηκών απαιτείται έγκριση του Εμποροβιομηχανικού Επιμελητηρίου.

2. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των γηπέδων για την ανέγερση εμπορικών αποθηκών καθορίζονται ως εξής:

.....

.....

Αποφ-52138/03 (ΦΕΚ-1788/Β/2-12-03)
[**ΙΣΧΥΕΙ** από 2-12-03] (ΦΕΚ-1788/Β/03)
Καθορισμός όρων, προϋποθέσεων, προδιαγραφών και διαδικασίας τοποθέτησης ειδικά διαμορφωμένων πλαισίων, για την προβολή υπαίθριας εμπορικής διαφήμισης, κατά τις διατάξεις του Ν-2946/01.

ΑΡΘΡΟΝ-4

Επιτρεπόμενοι τύποι και μεγέθη διαφημιστικών πλαισίων ανάλογα με τη θέση τοποθέτησης τους.

Β. ΓΗΠΕΔΑ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ

α) Σε γήπεδα εκτός σχεδίου επιτρέπεται η τοποθέτηση διαφημιστικών πλαισίων τύπου "ΠΙΖΑ" ύστερα από άδεια που χορηγείται σύμφωνα με τη διαδικασία της παρ.2 του Αρθ-5 του Ν-2946/01 και υπό την προϋπόθεση τήρησης των διατάξεων του Αρθ-11 του Ν-2696/99.

.....

3)

Ν-3325/05 (ΦΕΚ-68/Α/11-3-05)
Ίδρυση και λειτουργία βιομηχανικών, βιοτεχνικών εγκαταστάσεων στο πλαίσιο της αειφόρου ανάπτυξης και άλλες διατάξεις

ΑΡΘΡΟΝ-2
Ορισμοί

1. Κατά την έννοια του παρόντος νόμου νοούνται ως:

α. Βιομηχανία, Βιοτεχνία : Η τεχνοοικονομική μονάδα που με μηχανικά, χημικά ή άλλα μέσα διαφοροποιεί τη μορφή ή την ιδιότητα πρώτων υλών ή προϊόντων, προκειμένου αυτά να καταστούν κατάλληλα για τη χρήση για την οποία προορίζονται.

β. Επαγγελματικά Εργαστήρια : Οι τεχνοοικονομικές μονάδες του προηγούμενου εδαφίου, των οποίων η εγκατεστημένη κινητήρια ισχύς δεν υπερβαίνει τα είκοσι δύο (22) KW ή η θερμική τα πενήντα (50) KW. Στα όρια αυτά δεν περιλαμβάνεται και η ισχύς η οποία δεν σχετίζεται άμεσα με την παραγωγική διαδικασία, καθώς και η ισχύς μηχανολογικής εγκατάστασης προορισμένης αποκλειστικά να προστατεύει το περιβάλλον από την ασκούμενη δραστηριότητα.

γ. Αποθήκες : Οι αποθηκευτικοί χώροι, στεγασμένοι ή μη, που βρίσκονται εκτός εργοστασιακών χώρων και διαθέτουν μόνιμα εγκατεστημένο μηχανολογικό εξοπλισμό για τη λειτουργία τους, καθώς και οι εγκαταστάσεις που επίσης βρίσκονται εκτός εργοστασιακών χώρων και προορίζονται για μια από τις πιο κάτω χρήσεις:

αα) Αποθήκευση και συσκευασία ή ανασυσκευασία υλικών με χρήση κατάλληλου μηχανολογικού εξοπλισμού, χωρίς παραγωγή νέου προϊόντος.

ββ) Αποθήκευση εύφλεκτων, διαβρωτικών, οξειδωτικών ή τοξικών ουσιών.

γγ) Κατάψυξη ή συντήρηση ευπαθών προϊόντων.

δδ) Αποθήκευση υγρών ή αερίων καυσίμων και βιομηχανικών ή ιατρικών αερίων.

εε) Αποθήκευση, διαλογή και μηχανική επεξεργασία για ανακύκλωση άχρηστων υλικών σε υπαίθριους ή στεγασμένους χώρους.

.....

ε. Κτιριακές Εγκαταστάσεις :

αα) Κάθε δομική κατασκευή που προορίζεται για την εξυπηρέτηση των πάσης φύσεως αναγκών των προαναφερόμενων δραστηριοτήτων υπό στοιχεία α, β, γ και δ.

.....

ζ. Εγκατάσταση (Ίδρυση) : Η τοποθέτηση για πρώτη φορά του μηχανολογικού εξοπλισμού σε συγκεκριμένη θέση για άσκηση συγκεκριμένης δραστηριότητας.

.....

ια. Δραστηριότητες υψηλής, μέσης ή χαμηλής όχλησης: Οι δραστηριότητες που αναφέρονται στα Αρθ-3 και Αρθ-4 του Ν-1650/86 (ΦΕΚ-160/Α/86), όπως ισχύει και στις κανονιστικές πράξεις που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση αυτού.

.....

ΑΡΘΡΟΝ-3
Πεδίο εφαρμογής

1. Στις διατάξεις του παρόντος νόμου υπάγονται οι δραστηριότητες που ασκούνται στις εγκαταστάσεις, οι οποίες περιγράφονται στις διατάξεις της παρ.1 του Αρθ-2 με στοιχεία α, β, γ, δ και ε.

.....

ΑΡΘΡΟΝ-4
Άδεια εγκατάστασης

1. Για την εγκατάσταση ή την επέκταση ή τον εκσυγχρονισμό των δραστηριοτήτων του παρόντος νόμου απαιτείται, με την επιφύλαξη του Αρθ-5, άδεια εγκατάστασης. Την άδεια αυτή χορηγεί αποκλειστικώς η Αδειοδοτούσα Αρχή, ύστερα από αυτοψία της, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.

.....

4)

Αποφ-10281/660/Φ15/07 (ΦΕΚ-883/Β/5-6-07)
Καθορισμός δικαιολογητικών για τη χορήγηση ειδικής άδειας εγκατάστασης, σύμφωνα με το Αρθ-4 παρ.6 του Ν-3325/05 (χορήγηση ειδικής άδειας εγκατάστασης μετά από έγκριση περιβαλλοντικών όρων, σε δραστηριότητες που αφορούν αποκλειστικώς στην εκτέλεση δημόσιων ή ιδιωτικών έργων με ιδιαίτερη συμβολή στην ανάπτυξη της Εθνικής Οικονομίας)

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Έχοντας υπόψη:

.....

.....

6. Το Ν-3325/05 (ΦΕΚ-68/Α/05) "Ίδρυση και λειτουργία βιομηχανικών - βιοτεχνικών εγκαταστάσεων στο πλαίσιο της αειφόρου ανάπτυξης και άλλες διατάξεις" και ειδικότερα το Αρθ-4 παρ.6 αυτού.

.....

Καθορίζουμε τα αναγκαία δικαιολογητικά για τη χορήγηση ειδικής άδειας εγκατάστασης, σύμφωνα με το Αρθ-4 παρ.6 του Ν-3325/05, ως εξής:

.....

2. Βεβαίωση χρήσης γης με το τοπογραφικό διάγραμμα που τη συνοδεύει από την αρμόδια πολεοδομική Υπηρεσία.