

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΤΜΗΜΑ ΗΠΕΙΡΟΥ
ΑΡΑΒΑΝΤΙΝΟΥ 6-8, 45444-ΙΩΑΝΝΙΝΑ
☎ 26510 27475/31323
E-mail: tee_ioan@tee.gr

Ιωάννινα, 29.10.2026
Αριθ. πρωτ.:

ΠΡΟΣ:

Υπουργείο Περιβάλλοντος & Ενέργειας

1. Υφυπουργό ΥΠΕΝ

κ. Μαρία -Ελένη Σούκουλη Βιλιάλη

2. Γενικό Γραμματέα Περιβάλλοντος και Υδάτων ΥΠΕΝ

3. Γενική Δ/ση Πολεοδομίας ΔΑΟΚΑ

Αμαλιάδος 17 Τ.Κ11523 Αθήνα

gdpoleodom@prv.ypeka.gr

ΘΕΜΑ: Προβλήματα σχετικά με τις αδειοδοτήσεις των γεωργοκτηνοτροφικών εγκαταστάσεων σε περιοχές εκτός σχεδίου. Αναγκαίες νομοθετικές ρυθμίσεις για την απλούστευση της αδειοδότησης γεωργοκτηνοτροφικών εγκαταστάσεων

Το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας – Τμήμα Ηπείρου, στο πλαίσιο του θεσμικού του ρόλου ως τεχνικού συμβούλου της Πολιτείας και με αφορμή τη δημόσια διαβούλευση του σχεδίου νόμου του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, θεωρεί αναγκαία την άμεση αντιμετώπιση των πολεοδομικών και διοικητικών προβλημάτων που δυσχεραίνουν την ανέγερση, αδειοδότηση, επέκταση και τον εκσυγχρονισμό γεωργοκτηνοτροφικών και γεωργοκτηνοτροφικών εγκαταστάσεων.

Ο πρωτογενής τομέας αποτελεί βασικό πυλώνα της οικονομίας της Ηπείρου, στηρίζοντας την απασχόληση, την τοπική παραγωγή και τη διατήρηση του πληθυσμού στις αγροτικές και ορεινές περιοχές. Ωστόσο, οι παραγωγικές αυτές δραστηριότητες αντιμετωπίζουν σημαντικές δυσκολίες αδειοδότησης, οι οποίες συχνά οφείλονται σε ασάφειες της νομοθεσίας, διαφορετικές ερμηνείες των αρμόδιων υπηρεσιών και χρονοβόρες διαδικασίες παρεκκλίσεων.

Η κύρωση του Κώδικα Χωροταξίας – Πολεοδομίας «Νικόλαος Ταγαράς» με τον Ν. 5306/2026 συστηματοποίησε την πολεοδομική νομοθεσία, χωρίς ωστόσο να επιλύσει όλες τις δυσχέρειες εφαρμογής της. Απαιτούνται στοχευμένες νομοθετικές παρεμβάσεις και ενιαίες οδηγίες προς τις υπηρεσίες, ώστε να διαμορφωθεί ένα σαφές, λειτουργικό και εφαρμόσιμο πλαίσιο αδειοδότησης.

A. Τροποποίηση και αποσαφήνιση των άρθρων 251 και 252 του Ν. 5306/2026

1. Πρόσβαση από αγροτικούς και δασικούς δρόμους

Παρότι η περ. α' της παρ. 1 του άρθρου 251 προβλέπει εξαίρεση από την απαίτηση ελάχιστου προσώπου 25 μ. για εγκαταστάσεις των άρθρων 252 και 253 που εξυπηρετούνται από αγροτικούς ή

δασικούς δρόμους, εξακολουθούν να παρουσιάζονται διαφορετικές ερμηνείες ως προς την οικοδομησιμότητα των γηπέδων.

Ζητούμε τη ρητή αποσαφήνιση ότι η εξυπηρέτηση από νόμιμο αγροτικό ή δασικό δρόμο επαρκεί ως προς την ειδική απαίτηση οδικής πρόσβασης. Παράλληλα, να καθοριστεί ενιαία διαδικασία τεκμηρίωσης της ύπαρξης και του χαρακτήρα των οδών, καθώς και αντιμετώπισης περιπτώσεων όπου τα πρηνή τους εμφανίζονται ως δασικές εκτάσεις στους δασικούς χάρτες.

2. Καθορισμός βασικών όρων δόμησης χωρίς περιττές παρεκκλίσεις

Προτείνεται η τροποποίηση της παρ. 1 του άρθρου 252, ώστε για τις γεωργοκτηνοτροφικές και συναφείς εγκαταστάσεις να προβλέπονται ως βασικοί όροι:

Ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου 4.000 τ.μ., με εφαρμογή της ειδικής ρύθμισης πρόσβασης από αγροτικούς ή δασικούς δρόμους.

Συντελεστής δόμησης 0,30.

Μέγιστη κάλυψη 30%, με διατήρηση τυχόν ευνοϊκότερων ειδικών ρυθμίσεων.

Ελάχιστες αποστάσεις από τα όρια του γηπέδου 10 μ.

Μέγιστο ύψος κτιρίων 7,50 μ.

Δυνατότητα ανέγερσης περισσότερων του ενός κτιρίων στο ίδιο γήπεδο, χωρίς ειδική παρέκκλιση αποκλειστικά λόγω του αριθμού τους.

Η διαδικασία παρέκκλισης να περιορίζεται σε περιπτώσεις ουσιαστικής υπέρβασης των βασικών όρων, όπως αύξηση του συντελεστή δόμησης έως 0,80, ειδικές απαιτήσεις ύψους, μειωμένες αποστάσεις ή παρεκκλίσεις αρτιότητας, με ανώτατο συντελεστή όγκου 3,30.

3. Διάσπαση κτιριακών όγκων

Η ύπαρξη περισσότερων λειτουργικά αυτοτελών κτιρίων αποτελεί συχνά αναγκαία προϋπόθεση για τη λειτουργία μιας σύγχρονης μονάδας, εξυπηρετώντας ανάγκες εκτροφής, αποθήκευσης, υγιεινής, βιοασφάλειας και διαχείρισης αποβλήτων. Επιπλέον, η διάσπαση του κτιριακού όγκου μπορεί να συμβάλει στην καλύτερη ένταξη των εγκαταστάσεων στο φυσικό περιβάλλον.

Ζητούμε η κατασκευή περισσότερων κτιρίων να επιτρέπεται κατά κανόνα, εφόσον τηρούνται οι προβλεπόμενοι όροι δόμησης και οι ειδικές απαιτήσεις της εγκατάστασης, χωρίς αυτοτελή διαδικασία παρέκκλισης για τον αριθμό τους.

4. Συνένωση όμορων γηπέδων

Προτείνεται ειδική νομοθετική ρύθμιση που θα επιτρέπει, υπό σαφείς προϋποθέσεις, τη συνένωση όμορων μη άρτιων γηπέδων για τη δημιουργία ενιαίου άρτιου γηπέδου με σκοπό την ίδρυση ή επέκταση γεωργοκτηνοτροφικών εγκαταστάσεων, με διασφάλιση της νόμιμης πρόσβασης και του παραγωγικού χαρακτήρα της χρήσης.

5. Απλούστευση της έγκρισης εισόδου-εξόδου

Να θεσπιστούν αναλογικές απαιτήσεις εισόδου-εξόδου από αγροτικούς δρόμους, ανάλογα με τη δυναμικότητα της εγκατάστασης, τα χαρακτηριστικά της οδού και την πραγματική κυκλοφοριακή επιβάρυνση, με απλουστευμένη διαδικασία για μονάδες χαμηλής επιβάρυνσης και πλήρη διασφάλιση της οδικής ασφάλειας.

6. Εκσυγχρονισμός υφιστάμενων εγκαταστάσεων

Να προβλεφθεί απλουστευμένη διαδικασία για τον εκσυγχρονισμό και τη λειτουργική αναβάθμιση νομίμως υφιστάμενων γεωργοκτηνοτροφικών εγκαταστάσεων, όταν οι παρεμβάσεις απαιτούνται για λόγους υγιεινής, βιοασφάλειας, ευζωίας των ζώων, περιβαλλοντικής συμμόρφωσης ή ενεργειακής αναβάθμισης, συμπεριλαμβανομένης της μείωσης του ανθρακικού αποτυπώματος. Να αποφεύγεται η επανάληψη ήδη ολοκληρωμένων αδειοδοτικών ελέγχων, εφόσον δεν επέρχεται ουσιώδης μεταβολή της χρήσης, της δυναμικότητας ή της περιβαλλοντικής επιβάρυνσης και τηρούνται οι λοιπές νόμιμες προϋποθέσεις.

7. SILOS και βοηθητικές κατασκευές

Να αποσαφηνιστεί η πολεοδομική αντιμετώπιση των συναρμολογούμενων κατακόρυφων SILOS, δεξαμενών και λοιπών βοηθητικών κατασκευών, με πρόβλεψη εξαίρεσης από τη δόμηση και κάλυψη για κατασκευές που αποτελούν αποκλειστικά τεχνικό εξοπλισμό της παραγωγικής διαδικασίας και δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους κύριας χρήσης, υπό σαφείς τεχνικές προϋποθέσεις.

Β. Απλούστευση των διοικητικών διαδικασιών

Πέραν των πολεοδομικών ρυθμίσεων, είναι αναγκαία η αντιμετώπιση των καθυστερήσεων που προκαλούνται από την εμπλοκή πολλών συναρμολογούμενων υπηρεσιών και τις διαφορετικές ερμηνείες των απαιτούμενων διαδικασιών, ιδιαίτερα μετά την εφαρμογή των μη θεσμοθετημένων ΕΠΜ των περιοχών Natura, από κάποιες υπηρεσίες.

Προτείνουμε:

Την έκδοση κοινής ερμηνευτικής εγκυκλίου ΥΠΕΝ και ΥΠΑΑΤ για την εφαρμογή των άρθρων 251 και 252.

Την καθιέρωση ενιαίου καταλόγου δικαιολογητικών και διαδικασιών ελέγχου.

Τον καθορισμό σαφών προθεσμιών για γνωμοδοτήσεις και εγκρίσεις και διαδικασίας επίλυσης διοικητικών καθυστερήσεων.

Την ηλεκτρονική διακίνηση των γνωμοδοτήσεων και τον περιορισμό των επαναλαμβανόμενων ελέγχων.

Την έκδοση ενιαίων οδηγιών προς τις ΥΔΟΜ για ομοιόμορφη εφαρμογή της νομοθεσίας.

Τη θέσπιση μεταβατικής ρύθμισης ώστε οι ευνοϊκότερες νέες διατάξεις να μπορούν να εφαρμόζονται και σε εκκρεμείς αιτήσεις, με τις νόμιμες προϋποθέσεις.

Γ. Αδειοδότηση εγκαταστάσεων σε περιοχές Natura 2000 – Ειδικές Περιβαλλοντικές Μελέτες

Με την αριθ. Α.Π.ΥΠΕΝ.ΔΔΦΠΒ/48617/1253/30-4-2026 απόφαση Προϊσταμένου Τμήματος Προστατευόμενων Περιοχών του ΥΠΕΝ εγκρίθηκε η Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη (Ε.Π.Μ) 11, με τίτλο «Εκπόνηση ΕΠΜ και ΣΔ για τις περιοχές του δικτύου NATURA 2000 της Περιφέρειας Ηπείρου και Περιφέρειας Δυτικής Μακεδονίας (μέρους) (Ομάδα περιοχών Περιφερειακών ενοτήτων Θεσπρωτίας, Ιωαννίνων, Πρέβεζας Γρεβενών (μέρους)», στο πλαίσιο εφαρμογής της νομοθεσίας για την προστασία του περιβάλλοντος και ειδικότερα του ν. 1650/1986 (ΦΕΚ Α' 160), όπως ισχύει. Κατά το ίδιο χρονικό διάστημα εγκρίθηκαν ΕΠΜ και για άλλες περιοχές του Δικτύου Natura 2000 της χώρας.

Οι ΕΠΜ αποτελούν το επιστημονικό υπόβαθρο για τον προσδιορισμό των αναγκαίων μέτρων προστασίας και διαχείρισης των προστατευόμενων περιοχών. Σύμφωνα με το άρθρο 21 του ν. 1650/1986, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 47 του ν. 4685/2020, η θεσμοθέτηση του καθεστώτος προστασίας των περιοχών αυτών προϋποθέτει την έκδοση των προβλεπόμενων κανονιστικών πράξεων. Ως εκ τούτου, πρέπει να διακρίνεται η έγκριση μιας ΕΠΜ από τη θεσμοθέτηση των προτεινόμενων ζωνών προστασίας, χρήσεων γης, όρων και περιορισμών μέσω των αρμόδιων κανονιστικών πράξεων.

Η μη ολοκλήρωση της θεσμοθέτησης των προβλεπόμενων κανονιστικών πράξεων δημιουργεί, στην πράξη, δυσχέρειες κατά την εξέταση αιτημάτων χωροθέτησης και αδειοδότησης έργων και δραστηριοτήτων σε περιοχές του Δικτύου Natura 2000 για τις οποίες έχουν εγκριθεί ΕΠΜ. Το ζήτημα είναι ιδιαίτερα σημαντικό στην Ήπειρο, όπου σε αρκετές περιοχές υφίστανται ήδη θεσμοθετημένα εργαλεία χωρικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, όπως Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ), Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ), Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) και Προεδρικά Διατάγματα προστασίας. Παράλληλα, βρίσκονται σε εξέλιξη σημαντικές επενδύσεις και αναπτυξιακές πρωτοβουλίες, για τις οποίες απαιτείται σαφής προσδιορισμός του εφαρμοστέου θεσμικού πλαισίου.

Επειδή :

1. Οι εγκεκριμένες ΕΠΜ αποτελούν επιστημονικές μελέτες τεκμηρίωσης και όχι αυτοτελείς κανονιστικές πράξεις θεσμοθέτησης του καθεστώτος προστασίας. Σύμφωνα με το άρθρο 21 του ν. 1650/1986, όπως ισχύει μετά την τροποποίησή του με το άρθρο 47 του ν. 4685/2020, οι ΕΠΜ αποτελούν τη βάση για την έκδοση των προβλεπόμενων Προεδρικών Διαταγμάτων και την κατάρτιση των Σχεδίων Διαχείρισης. Συνεπώς, οι προτάσεις μιας εγκεκριμένης ΕΠΜ δεν πρέπει να αντιμετωπίζονται αυτομάτως ως θεσμοθετημένες απαγορεύσεις ή δεσμευτικοί όροι χρήσεων γης, εφόσον δεν έχουν θεσπιστεί με την απαιτούμενη κανονιστική πράξη. Η διαπίστωση αυτή δεν αναιρεί την υποχρέωση τήρησης του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου προστασίας και των απαιτήσεων της ενωσιακής και εθνικής νομοθεσίας για τις περιοχές Natura 2000.
2. Η περιβαλλοντική αδειοδότηση πρέπει να διενεργείται βάσει του εκάστοτε ισχύοντος θεσμικού πλαισίου. Ελλείψει νεότερης κανονιστικής πράξης προστασίας, πρέπει να

λαμβάνονται υπόψη οι ήδη ισχύουσες ειδικές διατάξεις προστασίας, οι θεσμοθετημένες χρήσεις γης και οι λοιποί εφαρμοστέοι όροι και περιορισμοί. Παράλληλα, όπου απαιτείται, εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 10 του ν. 4014/2011 για την περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων σε περιοχές του Δικτύου Natura 2000, συμπεριλαμβανομένης της Ειδικής Οικολογικής Αξιολόγησης και της δέουσας εκτίμησης των επιπτώσεων σε σχέση με τους στόχους διατήρησης και την ακεραιότητα της προστατευόμενης περιοχής.

3. Η νομοθεσία προβλέπει διαδικασίες αντιμετώπισης περιπτώσεων μη διαβίβασης ουσιωδών γνωμοδοτήσεων και αντιφατικών δεδομένων μεταξύ γνωμοδοτήσεων κατά την περιβαλλοντική αδειοδότηση. Ειδικότερα, σύμφωνα με το άρθρο 4 του ν. 4014/2011, όπως ισχύει, για έργα και δραστηριότητες υποκατηγορίας Α2, όταν παρέλθει άπρακτη η προβλεπόμενη προθεσμία για τη διατύπωση γνωμοδοτήσεων, η διαδικασία διαφοροποιείται ανάλογα με το αν αυτές είναι ουσιώδεις. Εφόσον δεν διαβιβαστεί γνωμοδότηση που θεωρείται ουσιώδης, προβλέπεται η δυνατότητα σύγκλισης του ΠΕΣΠΑ εντός της νόμιμης προθεσμίας. Επιπλέον, προβλέπεται η δυνατότητα παραπομπής στο ΠΕΣΠΑ, κατόπιν τεκμηριωμένης εισήγησης της αρμόδιας υπηρεσίας, όταν δεν έχουν διαβιβαστεί γνωμοδοτήσεις των οποίων το περιεχόμενο είναι ουσιώδες ή όταν από τις διαβιβασθείσες γνωμοδοτήσεις προκύπτουν αντιφατικά δεδομένα που χρήζουν ιδιαίτερης τεκμηρίωσης. Οι διαδικασίες αυτές διέπονται από τις ειδικότερες προϋποθέσεις των άρθρων 4 και 13 του ίδιου νόμου όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

Για τον λόγο αυτό ζητούμε:

Να επανεξετάσετε το περιεχόμενο των οδηγιών σας και να διευκολύνεται την υλοποίηση όλων των έργων και δραστηριοτήτων που συμβάλλουν στην ανάπτυξη της περιοχής μας και της χώρας διότι με το ισχύον νομικό πλαίσιο

1. Υπερισχύει και πρέπει να εφαρμόζεται το ήδη θεσμοθετημένο πλαίσιο προστασίας, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών Προεδρικών Διαταγμάτων που έχουν εκδοθεί για τις προστατευόμενες περιοχές, καθώς και των εγκεκριμένων ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ και ΖΟΕ, σύμφωνα με το πεδίο εφαρμογής και τις ισχύουσες διατάξεις τους.
2. Για τις περιοχές όπου δεν υπάρχει θεσμοθετημένο πλαίσιο προστασίας θα πρέπει να εκδοθούν οι προβλεπόμενες αποφάσεις ΥΠΕΝ, του άρθρου 21 του Ν1650/86, όπως ισχύει σήμερα, για τον περιορισμό των επεμβάσεων και δραστηριοτήτων που είναι δυνατόν να έχουν βλαπτική επίδραση στο προστατευταίο αντικείμενο, αν υπάρχουν.
3. Για τις νομίμως υφιστάμενες δραστηριότητες, που η χρήση τους δεν επιτρέπεται από τις κατευθύνσεις των ΕΠΜ, επιτρέπεται και η επέκτασή τους κατά περίπτωση από τα ήδη εγκεκριμένα

εργαλεία προστασίας και χωροταξικού σχεδιασμού και από την γενική εφαρμογή του άρθρου 26 του Ν2831/2000.

4. Να διασφαλίζεται η συνεπής εφαρμογή των προβλεπόμενων στα άρθρα 4 και 13 του ν. 4014/2011 διαδικασιών για την αντιμετώπιση της μη διαβίβασης ουσιωδών γνωμοδοτήσεων και των αντιφατικών δεδομένων μεταξύ γνωμοδοτήσεων, με τήρηση των προβλεπόμενων προθεσμιών και ενεργοποίηση του ΠΕΣΠΑ όπου συντρέχουν οι νόμιμες προϋποθέσεις, ώστε να περιορίζονται οι αδικαιολόγητες καθυστερήσεις και να διευκολύνεται η ολοκλήρωση της περιβαλλοντικής αδειοδότησης.

Το Τμήμα Ηπείρου του ΤΕΕ θεωρεί ζωτικής σημασίας την ανέγερση, την συνέχιση και τον εκσυγχρονισμό των Γεωργοκτηνοτροφικών Εγκαταστάσεων για την περιοχή μας και θεωρεί ότι οι προτάσεις που καταθέτουμε θα συμβάλλουν στην επίτευξη του παραπάνω στόχου, χωρίς να αλλοιώσουμε το Περιβαλλοντικό ισοζύγιο της περιοχής μας. Λόγω του ότι η ανάπτυξη και ο εκσυγχρονισμός των παραγωγικών μονάδων στην περιοχή μας αποτελεί ζήτημα βασικής σημασίας για την ανάπτυξή της, προτείνουμε να εισακουστούν οι παραπάνω προτάσεις μας.



Για τη Διοικούσα Επιτροπή
του ΤΕΕ\ΤΗ

Ο Πρόεδρος
Ιωάννης Τσίγκρος

Κοινοποίηση:

1. κ. Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Ηπείρου
Δυτικής Μακεδονίας.
2. Δ/ση Περιβάλλοντος κα Χωρικού Σχεδιασμού
5ο χιλ. Εθνικής Οδού Ιωαννίνων - Κοζάνης ΤΚ45444 Ιωάννινα
3. Πρόεδρο Τ.Ε.Ε.
4. Περιφερειακά Τμήματα Τ.Ε.Ε.
5. Μ.Μ.Ε. Ηπείρου