



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ & ΘΡΑΚΗΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
Δ/ΝΣΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΞΑΝΘΗΣ
ΤΜ. Τμήμα Χορήγησης Αδειών Ανάπτυξης, Ενέργειας & Φυσικών Πόρων

Αναρτάται στις Ανακοινώσεις
Δ/σης Ανάπτυξης ΠΕ Ξάνθης
Ξάνθη, 26.05.2020
Αρ. Πρωτ. : οικ. 1167
Συν. σελ.: 6

Ταχ. Δ/ση : Διοικητήριο Π.Ε. Ξάνθης
Ταχ. Κώδικ. : 671 33 ΞΑΝΘΗ Τ.Θ. 148
Πληροφορίες : 1. Κ. Κυριακίδης, 2. Σ. Μαυρίδης
Τηλέφωνο : 1. 2541350174, 2. 2541350170
FAX : 2541350176
E-mail : 1. kiriakidis@xanthi.gr
2. smavridis@xanthi.gr

Προς : GOLDEN GARDEN IKE
Αριστέα Γρηγοριάδου
aristigrigoriadou@gmail.com
Γεώργιος Κατσαρός
gkatsar3@gmail.com
Κων/νος Κουτσάκας
koskoutsak@gmail.com

Αρχείο : 1. Χρονολογικό Δ/σης – Σχέδιο
2. Φ14.1209 – Αντίγραφο

Θέμα: Έκθεση αυτοψίας 19.05.2020 για την διερεύνηση των συνθηκών που επικρατούν στην περιοχή του γηπέδου που προορίζεται για την εγκατάσταση ίδρυσης ελαιοτριβείου και τυποποιητηρίου ελαιόλαδου και επιτραπέζιων ελιών και εισήγηση για την έκδοση της αιτούμενης έγκρισης εγκατάστασης.

Σχετικά:

1. Ν. 3982/2011 [ΦΕΚ Α143](#), Β' Μέρος (άρθ. 17-40), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
2. Υ.Α. οικ. 483/35/Φ.15/[ΦΕΚ 2012Β158](#), όπως τροποποιήθηκε από Υ.Α. 64618/856/Φ15/[15.06.2018 ΦΕΚΒ2278](#).
3. Αρ. πρωτ. 1348/26.06.2019 έγγραφο μας με θέμα «Προσδιορισμός κατηγορίας και δικαιολογητικών για την έγκριση εγκατάστασης και λειτουργίας ελαιουργείου και τυποποίηση επιτραπέζιων ελιών με βάση το αρ. πρωτ. 1348/23.05.019 Ερωτηματολόγιο της GOLDEN GARDEN IKE, ΑΦΜ 801060451».
4. Αρ. πρωτ. 1049/12.05.2020 αίτηση Αριστέας Γρηγοριάδου νομίμου εκπροσώπου εταιρείας GOLDEN GARDEN IKE για χορήγηση έγκρισης εγκατάστασης ίδρυσης ελαιοτριβείου και τυποποιητηρίου ελαιόλαδου και επιτραπέζιων ελιών.
5. Εντολή διενέργειας ελέγχου του άρθ. 26, του σχετ. 1 με αρ. πρωτ. οικ. 1080/18.05.2020.

Στις 19.05.2020 με αφορμή το σχετ. 4 διενεργήσαμε επιτόπιο έλεγχο¹ στο γήπεδο όπου ζητάτε να εγκαταστήσετε ελαιοτριβείο και τυποποιητηρίου ελαιόλαδου και επιτραπέζιων ελιών.

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με το άρθ. 48B του [ν. 4442/2016](#) που προστέθηκε με το άρθ. 158 του [ν. 4512/2018](#) «1. Ως **έγκριση εγκατάστασης** νοείται η **έγκριση για την εγκατάσταση της δραστηριότητας σε συγκεκριμένη θέση βάσει του προσδιορισμού του είδους της δραστηριότητας και της κατάταξής της σε βαθμό όχλησης**, σύμφωνα με τις **ισχύουσες κάθε φορά χρήσεις γης και τους λοιπούς χωρικούς περιορισμούς. Λοιποί περιορισμοί που αφορούν στις προϋποθέσεις λειτουργίας της δραστηριότητας δεν εξετάζονται κατά το στάδιο της έγκρισης εγκατάστασης.** 2. Όπου στην κείμενη νομοθεσία, που αφορά στην αδειοδότηση μεταποιητικών και συναφών δραστηριοτήτων, γίνεται λόγος για άδεια εγκατάστασης νοείται εφεξής η έγκριση εγκατάστασης.».

Το εκτός οικισμού και εκτός πολεοδομικού σχεδιασμού, χωρίς καθορισμένη χρήση γήπεδο που απαρτίζεται από τα αγροτεμάχια 1273Α και 1273Β αναδασμού έτους 2003-2006 αγροκτήματος Γενισέας χαρακτηρίζεται ως **Αγροτική Γη Υψηλής Παραγωγικότητας** με το αρ. πρωτ. 14939/12.06.2019 έγγραφο της ΔΑΟΚ ΠΕ Ξάνθης.

1 Η διενέργεια ελέγχου πριν την έκδοση έγκρισης εγκατάστασης επιβάλλεται από την παρ. 3 του άρθ. 19 του [ν. 3982/2011](#), όπως αυτή αντικαταστάθηκε από την παρ. 7 του άρθ. 25 του [ν. 4442/2016](#), η οποία προστέθηκε με την παρ. 1 του άρθ. 76 του [ν. 4549/2018](#) και το άρθ. 3, παρ. 4 της υ.α. 483/35/Φ.15/[2012 ΦΕΚ Β158](#), όπως αυτό αντικαταστάθηκε από την υ.α. 64618/856/Φ15/[2018 ΦΕΚΒ2278](#).

Ωστόσο **θεωρούμε ότι είναι οικοδομήσιμο**, δηλαδή επιτρέπεται η χορήγηση έγκρισης και άδειας δόμησης σ' αυτό, γιατί πληροί τις προϋποθέσεις της παρ. 11 του άρθ. 51 του [ν. 4178/2013](#). Έχει **πρόσωπο σε επαρχιακή οδό** – την επ.ο. αρ. 8 Ξάνθης-παράκαμψης Βαφέικων-Γενισέας-Αβδήρων – και βρίσκεται **εντός της ζώνης πλάτους διακοσίων μέτρων (200 m) από τον άξονα της επαρχιακής οδού**.

Ο πλησιέστερος οικισμός στο γήπεδο είναι της Γενισέας. Ο οικισμός έχει μόνιμο πληθυσμό 1.473 κατοίκους σύμφωνα με την [απογραφή πληθυσμού 2011 ΕΛΣΤΑΤ ΓΠ-191/2014 ΦΕΚ Β698](#) (α/α 1046). Το γήπεδο απέχει από αυτόν περίπου 2,3 χλμ ([Εικόνα 1](#)). Προφανώς η εγκατάσταση στο συγκεκριμένο γήπεδο βιομηχανίας μέσης όχλησης δεν εμπίπτει στην απαγόρευση της παρ. 3 του άρθ. 7 του [π.δ. 24.04.1985 ΦΕΚ Δ181](#), όπως αυτή αντικαταστάθηκε από την παρ. 4 του άρθ. 1 του [π.δ. 25.04.1989 ΦΕΚ Δ293](#), ούτε στην απαγόρευση της παρ. 3 του άρθ. 4 του [π.δ. 24.05.1985 ΦΕΚ Δ270](#).

Το κοιμητήριο (νεκροταφείο) Γενισέας απέχει από το γήπεδο περίπου 2,1 χλμ ([Εικόνα 2](#)). Αυτό δεν αποτελεί εμπόδιο στην εγκατάσταση της βιομηχανικής μονάδας, έχοντας υπόψη το άρθ. 29 του [ν. 2508/1997](#), όπως αυτό τροποποιήθηκε από το άρθ. 60, παρ. 1 του [ν. 4602/2019](#).

Το γήπεδο απέχει από την υφιστάμενη κτηνοτροφική μονάδα της εταιρείας «[ΧΑΤΖΗΩΑΝΝΟΥ ΔΩΡΟΘΕΟΣ & ΣΙΑ Ο.Ε.](#)» απόσταση άνω των 900 m ([Εικόνα 3](#)). Σύμφωνα με τον Πίνακα 1 του Παραρτήματος του άρθ. 20 του [ν. 4056/2012](#), η ελάχιστη απόσταση μεταξύ βιομηχανιών που παράγουν προϊόντα τα οποία απαιτούν υγειονομική προστασία και κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων δυναμικότητας άνω των 650 ισοδύναμων ζώων (δυσμενέστερη περίπτωση) είναι 600 m. Συνεπώς η συγκεκριμένη κτηνοτροφική μονάδα δεν αποτελεί εμπόδιο στην εγκατάσταση της βιομηχανικής μονάδας.

Επειδή από 17.06.2011 έχουν καταργηθεί με την παρ. 2 του άρθ. 64 του [ν. 3982/2011](#) οι παρεκκλίσεις στους όρους δόμησης του άρθ. 4 του [π.δ. 24.05.1985 ΦΕΚ Δ270](#) πλην της παρέκκλισης ύψους, για την δόμηση στο γήπεδο κάθε βιομηχανικής εγκατάστασης² ισχύουν οι εξής περιοριστικοί όροι:

παρ. 5.α) ελάχιστη απόσταση από όρια γηπέδου 10 m και 20 m από τον άξονα της πρωτεύουσας επ. οδού σύμφωνα με την παρ. 1.στ του άρθ. 2 του [π.δ. 209/1998](#).

παρ. 5.β) μέγιστο ποσοστό κάλυψης 30%, έχοντας υπόψη την παρ. 37 του άρθ. 28 του [ν. 4280/2014](#) εφόσον το γήπεδο που εμπίπτει στην παρ. 11 του άρθ. 51 του [ν. 4178/2013](#) εκτείνεται πέραν της ζώνης πλάτους 200 m από τον άξονα της επ. οδού (στην περίπτωση αυτή δεν ισχύει ο αριθμός ορόφων της 5.γ).

παρ. 5.γ) μέγιστος αριθμός ορόφων 3 με μέγιστο ύψος 11 m μετρούμενο από το γύρω φυσικό ή διαμορφωμένο έδαφος,

παρ. 5.δ) συντελεστής δόμησης 0,9 και συντελεστής κατ' όγκον εκμετάλλευσης 3,3 και

παρ. 5.ε) επιτρέπεται η κατασκευή περισσότερων του ενός κτιρίων στο γήπεδο.

Ειδικά για τις εδαφοδεξαμενές συγκέντρωσης και επεξεργασίας των υγρών βιομηχανικών αποβλήτων του ελαιοτριβείου θα πρέπει να τηρούνται οι αποστάσεις που επιβάλλει ο εξειδικευμένος στο Μέρος Α' του Παραρτήματος II όρος Ε3-1 της κ.υ.α. Φ.15/4187/266/[2012 ΦΕΚ Β1275](#), όπως τροποποιήθηκε από την κ.υ.α. 127402/1487/Φ15/[2016 ΦΕΚ Β3924](#) και την κ.υ.α. 127402/1487/Φ15/[2017 ΦΕΚ Β4333](#).

Συγκεκριμένα κάθε εδαφοδεξαμενή θα πρέπει να απέχει τουλάχιστον :

300 m από το όριο των οικισμών, από τουριστικές ζώνες, από εθνικές οδούς ή από άλλες θεσμοθετημένες περιοχές ειδικού ενδιαφέροντος,

200 m από πηγές υδροληψίας πόσιμου νερού,

100 m από επαρχιακούς δρόμους και από το όριο της παραλίας και

100 m από πηγές υδροληψίας νερού άρδευσης και υδατορέματα.

2 «Βιομηχανικές εγκαταστάσεις» για την εφαρμογή του π.δ. 24.05.1985 ΦΕΚ Δ270 σύμφωνα με το άρθ. 4, παρ. 1 θεωρούνται τα βιομηχανικά κτίρια, καθώς και οι αποθήκες και δεξαμενές που κατασκευάζονται στο ίδιο γήπεδο. Δηλαδή ο όρος «βιομηχανική εγκατάσταση» περιλαμβάνει κάθε δομική κατασκευή/εγκατάσταση στο γήπεδο που κατασκευάζεται προς αποκλειστική εξυπηρέτηση λειτουργικών αναγκών και υποχρεώσεων (προστασία περιβάλλοντος, πυροπροστασία, τεχνική ασφάλεια, κλπ) της βιομηχανικής μονάδας. Π.χ. γεφυροπλάστιγγα, ράμπα, τάφος, δεξαμενή αποταμίευσης νερού πυρόσβεσης και οικίσκος αντλιοστασίου πυρόσβεσης, οποιαδήποτε δεξαμενή συγκέντρωσης και επεξεργασίας λυμάτων ή/και υγρών βιομηχανικών αποβλήτων, εγκαταστάσεις δεξαμενών υγραερίου ή άλλων χημικών ή αερίων υπό πίεση, νοούνται και είναι βιομηχανικές εγκαταστάσεις.

Ανατολικά της εγκατάστασης υπάρχει σε απόσταση 165 m περίπου αντλιοστάσιο άρδευσης ([Εικόνα 4](#)).

Επιπρόσθετα κάθε εδαφοδεξαμενή πρέπει :

να διαθέτει περίφραξη ελάχιστου ύψους 1,5 m, περιμετρική δενδροφύτευση και ανάχωμα για την αποφυγή υπερχειλίσεων, το οποίο (ανάχωμα) θα πρέπει να απέχει τουλάχιστον 5 m από το όριο του γειτονικού οικοπέδου και

να είναι απολύτως στεγανή.

Από το γήπεδο δεν διέρχονται εναέριες γραμμές μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας υψηλής τάσης.

Βόρεια και βορειοδυτικά υπάρχουν σε ακτίνα περίπου 300 m και 400 m δύο αδρανείς καλτσοβιομηχανικές μονάδες.

Συμπερασματικά καταλήγουμε ότι δεν διαπιστώνουμε στοιχεία (όρους, προϋποθέσεις και παράγοντες) που να απαγορεύουν την εγκατάσταση της μέσης όχλησης βιομηχανικής ελαιουργικής μονάδας και τυποποίησης ελαιόλαδου και επιτραπέζιων ελιών.

Γι' αυτό και η Υπηρεσία μας εισηγείται θετικά για την χορήγηση της αιτούμενης έγκρισης εγκατάστασης και την θεώρηση των κατατεθειμένων σχεδίων για την έκδοση της έγκρισης δόμησης και της άδειας δόμησης για τις βιομηχανικές κτηριοδομικές εγκαταστάσεις, με την επιφύλαξη ότι αυτές είναι σύμφωνες με τις γενικές ή/και ειδικές πολεοδομικές, κτηριοδομικές, περιβαλλοντικές, πυροσβεστικές, υγειονομικές και λοιπές σχετικές διατάξεις και την προϋπόθεση ότι δεν υπάρχει οποιαδήποτε άλλη διάταξη, πέραν όσων αντιληφθήκαμε και εξετάσαμε, που να το απαγορεύει.

Η έκθεση αυτή σε εφαρμογή του άρθ. 33 του σχετ. 1 αναρτάται στην ιστοσελίδα ανακοινώσεων της υπηρεσίας : www.pamth.gov.gr / Ενημέρωση / Διαφάνεια / Δελτία Τύπου – Ανακοινώσεις / ΠΕ Ξάνθης / [Ανακοινώσεις Δ/σης Ανάπτυξης ΠΕ Ξάνθης](#).

ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΡΧΗ
Η Προϊσταμένη της Δ/σης

ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ ΚΑΣΑΠΗ
Διοικητικός-Οικονομικός Π.Ε.

Εικόνα 1 : Εγγύτερη απόσταση γηπέδου εγκατάστασης ελαιουργείου από οικισμό Γενισέας.



Εικόνα 2 : Εγγύτερη απόσταση γηπέδου εγκατάστασης ελαιουργείου από κοιμητήριο Γενισέας.



Εικόνα 3 : Εγγύτερη απόσταση γηπέδου εγκατάστασης ελαιουργείου από οικισμό κτηνοτροφική μονάδα «ΧΑΤΖΗΩΑΝΝΟΥ ΔΩΡΟΘΕΟΣ & ΣΙΑ Ο.Ε.»



Εικόνα 4 : Απόσταση από αντλιοστάσιο άρδευσης.

