

**ΕΞΕΤΑΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΙΤΗΣΕΩΝ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΗΝ ΕΝΤΟΛΗ 1/2024  
ΠΛΑΙΣΙΟ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΑΝΑΝΕΩΣΙΜΕΣ ΠΗΓΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΗΜΕΡ. 14/6/2024  
ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΕΙΣ ΠΡΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ**

---

Μετά τη δημοσίευση στις 14/6/2024 της Εντολής 1/2024 *Πλαίσιο Αδειοδότησης για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας*, η οποία αντικατέστησε την Εντολή 2/2006, προέκυψε αριθμός ερωτημάτων από επενδυτές, ειδικά στις περιπτώσεις ΑΠΕ που αφορούν αγροβολταϊκά πάρκα.

Στο παρόν έγγραφο περιλαμβάνονται διευκρινίσεις για τρία βασικά θέματα, για διευκόλυνση των επενδυτών, μελετητών και Πολεοδομικών Αρχών.

**ΘΕΜΑ 1: Νομικό Καθεστώς για εξέταση Πολεοδομικών Αιτήσεων ΑΠΕ**

Με βάση το άρθρο 9 του περί των Γενικών Αρχών του Διοικητικού Δικαίου Νόμου του 1999 (158(I)/1999): *«Όταν το διοικητικό όργανο πρόκειται να εκδώσει μια πράξη, ύστερα από αίτηση, θα βασιστεί στο νομοθετικό καθεστώς που ισχύει κατά το χρόνο της έκδοσης της πράξης, ανεξάρτητα αν αυτό ήταν διαφορετικό κατά το χρόνο της υποβολής της σχετικής αίτησης. Όταν η διοίκηση, έπειτα από πάροδο εύλογου χρόνου, παραλείπει να προβεί στην εξέταση της αίτησης, λαμβάνεται υπόψη το καθεστώς που ίσχυε κατά το τέλος της εκπνοής του εύλογου χρόνου.»*

Για την κατασκευή έργων Α.Π.Ε., και νοουμένου ότι δεν αναμένεται οποιαδήποτε τροποποίηση σχεδίων ή πληροφορίες/στοιχεία που έπρεπε ο αιτητής να είχε συμπεριλάβει στην αίτηση, η υποχρέωση της Πολεοδομικής Αρχής είναι η άμεση λήψη απόφασης επί της αίτησης μόλις παραληφθεί η Γνωμοδότηση ή η Αιτιολογημένη Διαπίστωση της Περιβαλλοντικής Αρχής, και νοουμένου ότι εξασφαλισθούν οποιαδήποτε τροποποιημένα σχέδια ή/και στοιχεία από τον αιτητή. Ο «εύλογος χρόνος», εντός του οποίου η Πολεοδομική Αρχή οφείλει να προβεί σε εξέταση της αίτησης, είχε καθορισθεί στις 5 εργάσιμες ημέρες από την παραλαβή της περιβαλλοντικής αξιολόγησης, με βάση την Εγκύκλιο του Διευθυντή ΤΠΟ ημερ. 14/6/2019, και ακολούθως με την Εντολή 1/2024, καθορίσθηκε στις 10 εργάσιμες μέρες.

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι, εξαιρουμένων των αγροβολταϊκών πάρκων, οι απαιτήσεις και παράμετροι στις άλλες περιπτώσεις ΑΠΕ ήταν ήδη καθορισμένες στη Γνωμάτευση της Περιβαλλοντικής Αρχής (Φεβρουάριος 2022) για τη Στρατηγική Περιβαλλοντική Μελέτη, συνεπώς κρίνεται ότι σε αυτές τις περιπτώσεις δεν θα προκύψουν οποιαδήποτε προβλήματα με τον σχεδιασμό που έχει ήδη γίνει από επενδυτές πριν τη δημοσίευση της Εντολής 1/2024.

Συνεπώς, αποκλειστικά για αγροβολταϊκά πάρκα, θα εφαρμόζονται οι πιο κάτω ρυθμίσεις:

**1.1 Αιτήσεις που δεν έχουν ακόμη υποβληθεί στην Πολεοδομική Αρχή**

Όσον αφορά υποβληθείσες αιτήσεις για αγροβολταϊκά πάρκα, είναι κατανοητό ότι οι επενδυτές κατά τον προγραμματισμό τους έχουν ήδη προβεί σε διάφορες ενέργειες ανά περίπτωση, ωστόσο υπενθυμίζεται ότι αιτήσεις για αγροβολταϊκά πάρκα, δηλαδή σε Σχέδιο Αρδευόμενου ή και Ξηρικού Αναδάσμου, εξετάζονταν θετικά μόνο για τη σύντομη περίοδο από τον Ιούλιο 2022, οπότε δημοσιεύθηκε ο σχετικός Οδηγός του Τμήματος Γεωργίας, μέχρι και τις 16/10/2022, οπότε το εν λόγω Τμήμα με επιστολή του ενημέρωσε ότι σε περιοχές που εμπίπτουν σε Σχέδιο Αναδάσμου θα εξετάζει θετικά μόνο τις 20 περίπου περιπτώσεις που περιέλαβε σε σχετικό κατάλογο, για τις οποίες είχε ήδη τοποθετηθεί θετικά, είτε στα πλαίσια εξέτασης αίτησης, είτε κατά την προκαταρκτική διαβούλευση (αρ. Δ). Συνεπώς, αιτήσεις για αγροβολταϊκά πάρκα που δεν έχουν ακόμη υποβληθεί, οπωσδήποτε δεν μπορούν να μελετηθούν με την προηγούμενη ισχύουσα Εντολή 2/2006, ούτε υπάρχει οποιαδήποτε ευχέρεια στη διοίκηση να ενεργήσει

διαφορετικά. Νέες αιτήσεις που υποβάλλονται μετά τη δημοσίευση της Εντολής 1/2024 (14/6/2024), θα μελετηθούν με βάση την εν λόγω Εντολή, στην οποία καταγράφονται μεταξύ άλλων παραμέτρων, ειδικά για αγροβολταικά πάρκα, σαφές μέγιστο εμβαδόν γης (25.000 τ.μ.), μέγιστος αριθμός αιτήσεων από κάθε γεωργό, κ.ά.

### **1.2 Υποβληθείσες Αιτήσεις που είχαν εξασφαλίσει Περιβαλλοντική Γνωμοδότηση πριν τη δημοσίευση της Εντολής 1/2024**

Υποβληθείσες αιτήσεις για αγροβολταικά πάρκα που εξασφάλισαν θετική Περιβαλλοντική Γνωμοδότηση πριν τη δημοσίευση της Εντολής 1/2024, και δεν χορηγήθηκαν οι αντίστοιχες πολεοδομικές άδειες μέχρι τη δημοσίευση της νέας Εντολής, λόγω αναστολής εξέτασης των αιτήσεων για φωτοβολταικά πάρκα που ενέπιπταν σε Σχέδιο Αναδασμού, και σε γη που αρδεύεται από Κυβερνητικά Υδατικά Έργα, και λαμβάνοντας υπόψη ότι, με βάση τις πρόνοιες της νέας Εντολής η δυνατότητα τέτοιας ανάπτυξης στις εν λόγω περιοχές δεν έχει απαγορευθεί, απλώς έχει περιοριστεί, πρέπει να μελετηθούν με το νομικό καθεστώς που ίσχυε κατά την ημερομηνία λήψης της Γνωμοδότησης της Περιβαλλοντικής Αρχής, δηλαδή με βάση τις πρόνοιες της Εντολής 2/2006, με τους όρους/προϋποθέσεις της Γνωμοδότησης.

### **1.3 Υποβληθείσες Αιτήσεις πριν τη δημοσίευση της Εντολής 1/2024 που ήδη συζητείται η ΜΕΕΠ στην Περιβαλλοντική Επιτροπή (χωρίς να εξασφαλισθεί η Γνωμοδότηση)**

Αιτήσεις για αγροβολταικά πάρκα που υποβλήθηκαν πριν τη δημοσίευση της Εντολής 1/2024 και έχει αρχίσει η εξέταση της Μελέτης Εκτίμησης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων ή της Έκθεσης Πληροφοριών από την Περιβαλλοντική Αρχή, χωρίς να έχει ακόμη ολοκληρωθεί η περιβαλλοντική αξιολόγηση, λόγω φόρτου εργασίας και ενδεχομένως λόγω καθυστέρησης στην ανταπόκριση Κυβερνητικών Τμημάτων/Υπηρεσιών, δηλαδή της ίδιας της διοίκησης, και νοουμένου ότι ο αιτητής ανταποκρίνεται αμέσως για προσκόμιση επιπλέον στοιχείων, κ.ο.κ., τότε η αίτηση είναι δυνατόν να εξετασθεί με τις πρόνοιες της Εντολής 2/2006, με τους όρους/προϋποθέσεις που θα τεθούν στην Περιβαλλοντική Γνωμοδότηση/Αιτιολογημένη Διαπίστωση.

2

Πέραν του πιο πάνω, οι συγκεκριμένες περιπτώσεις που εγκρίθηκαν για κατασκευή ως αγροβολταικά έργα με την επιστολή του αρμόδιου Τμήματος Γεωργίας ημερομηνίας 16/10/2022, και εκκρεμεί ακόμη η εξέταση αίτησης στις Πολεοδομικές Αρχές, ανεξάρτητα του ότι η Γνωμοδότηση θα εξασφαλιστεί μετά την ημερομηνία δημοσίευσης της Εντολής 1/2024, οπωσδήποτε συστήνεται να αξιολογηθούν με βάση το προηγούμενο νομικό καθεστώς, δηλαδή την Εντολή 2/2006.

### **1.4 Υποβληθείσες Αιτήσεις πριν τη δημοσίευση της Εντολής 1/2024 για τις οποίες δεν άρχισε η διαδικασία εξέτασης της ΜΕΕΠ**

Αιτήσεις για αγροβολταικά πάρκα που υποβλήθηκαν πριν τη δημοσίευση της Εντολής 1/2024, αλλά βρίσκονται σε στάδιο για τις οποίες, είτε δεν έχει αρχίσει η εξέταση της Μελέτης Εκτίμησης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων ή Έκθεσης Πληροφοριών από την Περιβαλλοντική Αρχή, είτε έχει αρχίσει αλλά βρίσκεται σε πολύ αρχικό στάδιο, και οι ΜΕΕΠ παρουσιάζουν ελλείψεις και απαιτούνται επιπλέον στοιχεία ή έρευνα, θα πρέπει να εξεταστούν με βάση το σημερινό νομικό καθεστώς, δηλαδή με βάση τις πρόνοιες της Εντολής 1/2024.

Ανεξάρτητα του πιο πάνω, οι περιπτώσεις που εγκρίθηκαν για κατασκευή ως αγροβολταικά έργα με επιστολή του αρμόδιου Τμήματος Γεωργίας ημερομηνίας 16/10/2022, και εκκρεμεί ακόμη η εξέταση αίτησης στις Πολεοδομικές Αρχές, ανεξάρτητα του ότι η Γνωμοδότηση θα εξασφαλιστεί μετά την ημερομηνία δημοσίευσης της Εντολής 1/2024, συστήνεται όπως αξιολογηθούν με βάση το προηγούμενο νομικό καθεστώς, δηλαδή την Εντολή 2/2006.

## **ΘΕΜΑ 2: Δικαιούχος για να υποβάλει πολεοδομική αίτηση για Αγροβολταϊκό Πάρκο**

Σύμφωνα με την παράγραφο 3.5.3 της Εντολής 1/2024 αιτήσεις υποβάλλονται από:

(α) Γεωργό (νομικό ή φυσικό πρόσωπο εγγεγραμμένο στο Μητρώο Γεωργών), επισυνάπτοντας σχετική πιστοποίηση από το Τμήμα Γεωργίας, ή

(β) Εξουσιοδοτημένο αντιπρόσωπο ο οποίος δύναται να είναι εκπρόσωπος εταιρείας / φυσικό πρόσωπο, επισυνάπτοντας σχετική εξουσιοδότηση και συμφωνητικό έγγραφο με τον γεωργό (νομικό ή φυσικό πρόσωπο εγγεγραμμένο στο Μητρώο Γεωργών) που να διασφαλίζει τη διπλή χρήση της γης, δηλαδή τόσο την παραγωγή ενέργειας όσο και τη γεωργική χρήση, που θα πιστοποιείται από το Τμήμα Γεωργίας.

Διευκρινίζεται ότι με βάση την παράγραφο 3.5.4 της Εντολής 1/2024, επαγγελματίες γεωργοί (φυσικό ή νομικό πρόσωπο) εγγεγραμμένοι στο Μητρώο Αγροτών και Γεωργικών Εκμεταλλεύσεων, σύμφωνα με τον Νόμο 26(1)/2016, ή/και εγγεγραμμένοι στο Ταμείο Κοινωνικών Ασφαλίσεων ως γεωργοί, δικαιούνται να υποβάλουν μέχρι δύο (2) αιτήσεις, ενώ οι λοιποί γεωργοί (ημιεπαγγελματίες ή μη επαγγελματίες), δικαιούνται να υποβάλουν μόνο μία (1) αίτηση.

Με βάση τον Κανονισμό 3(1) των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Αιτήσεις και Ιεραρχικές Προσφυγές) Κανονισμών του 2016, αιτήσεις υποβάλλονται και υπογράφονται από τον ιδιοκτήτη της ακίνητης ιδιοκτησίας, ή τον εξουσιοδοτημένο αντιπρόσωπο του. Ως εκ τούτου, αιτήσεις για κατασκευή αγροβολταϊκών πάρκων θα πρέπει να υποβάλλονται από τον ιδιοκτήτη του τεμαχίου ή τον εξουσιοδοτημένο αντιπρόσωπο του, και νοείται ότι σε περίπτωση που ο ιδιοκτήτης δεν είναι ο γεωργός που το αξιοποιεί για γεωργική παραγωγή, θα πρέπει να υπογράφονται και από τον γεωργό, ή στην αίτηση να συμπεριλαμβάνεται το συμφωνητικό έγγραφο μεταξύ ιδιοκτήτη της ακίνητης ιδιοκτησίας και γεωργού, για την ενοικίαση της γης.

3

## **ΘΕΜΑ 3: Εξασφάλιση απαιτούμενων διαβουλεύσεων από διάφορα Τμήματα και Αρχές πριν την κατάθεση πολεοδομικής αίτησης για ανάπτυξη ΑΠΕ**

Με βάση την παράγραφο 1.1.(β), του Παραρτήματος 1 της Εντολής 1/2024, οι αιτητές θα πρέπει υποχρεωτικά να εξασφαλίζουν τις απόψεις των εμπλεκόμενων Τμημάτων/ Αρχών που καθορίζονται στους Πίνακες 1 έως 4 της Εντολής πριν την υποβολή της αίτησης για εξασφάλιση Πολεοδομικής Άδειας. Σχετική και η Εγκύκλιος του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ημερομηνίας 21/3/2024, με βάση την οποία η εξασφάλιση διαβουλεύσεων πριν την υποβολή πολεοδομικής αίτησης καθίσταται υποχρεωτική, ως επίσης υποχρεωτική είναι και με τη διαδικασία ηλεκτρονικής υποβολής όλων των πολεοδομικών αιτήσεων από 1/7/2024, μέσω του συστήματος ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ.

Επιπρόσθετα αναφέρεται ότι το σύνολο των Υπουργείων και των Τμημάτων που υπάγονται σε αυτά, έχουν δεσμευθεί να συμβάλουν στη διαδικασία, για ταχύτητα, αποτελεσματικότητα και ευελιξία, για επίτευξη του στόχου του κράτους για αύξηση της παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Ανανεώσιμες Πηγές, και ο χρόνος ανταπόκρισης δεν θα πρέπει να υπερβαίνει τις 10 εργάσιμες ημέρες. Σημειώνεται ότι, τα χρονοδιαγράμματα που καταγράφονται στους προαναφερόμενους Πίνακες καταρτίστηκαν στα πλαίσια διαβούλευσης με όλα τα Τμήματα, στα πλαίσια ετοιμασίας της Εντολής 1/2024 του Υπουργού Εσωτερικών.