

ΑΚΙΝΗΤΟ ΜΕΓΑΛΟΠΟΛΗΣ

Περιεχόμενα

ΑΚΙΝΗΤΟ ΜΕΓΑΛΟΠΟΛΗΣ.....	1
1. ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ.....	2
1.1 Θέση του ακινήτου- Διοικητική υπαγωγή.....	2
1.2 Περιγραφή της έκτασης.....	2
Έκταση	2
Ιδιοκτησία.....	3
Τοπολογικά Χαρακτηριστικά	3
Γεωλογικά / Γεωτεχνικά Χαρακτηριστικά.....	5
Κλίσεις του εδάφους.....	5
Υψομετρική πληροφορία	7
1.3 Προσπελασιμότητα (υπερτοπική)	7
1.4 Πρόσβαση / Εσωτερική κυκλοφορία	7
1.5 Προγραμματιζόμενα ή εν εξελίξει έργα υποδομής.....	7
2 ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	8
2.1 Υφιστάμενες Εγκαταστάσεις και δραστηριότητες.....	8
2.2 Απαλλοτριωμένοι Οικισμοί	8
2.3 Δίκτυα - Λοιπή Τεχνική Υποδομή.....	8
3 ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	8
3.1 Φυσιογνωμία περιοχής.....	8
3.2 Κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά	9
3.3 Υποδομές – Δίκτυα	9
3.4 Προγραμματιζόμενα ή εν εξελίξει έργα υποδομής.....	9
3.5 Εμπορικότητα Θέσης.....	9
4 ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ-ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ / ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ	9
4.1 Αναπτυξιακό Πλαίσιο - Κύρια χρηματοδοτικά εργαλεία προς δυνητική αξιοποίηση	10
4.2 Χωροταξικές Κατευθύνσεις	11
4.3 Πολεοδομικό καθεστώς.....	12
4.4 Δεσμεύσεις.....	15

1. ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

1.1 Θέση του ακινήτου- Διοικητική υπαγωγή

Η έκταση βρίσκεται στην θέση Πλάκα, εντός του λιγνιτικού πεδίου Μεγαλόπολης, και βόρεια-βορειοδυτικά της Μεγαλόπολης σε απόσταση περίπου 4 χλμ. από αυτήν.

Η διοικητική της υπαγωγή είναι η εξής: Τ.Κ. Σούλου και Τ.Κ. Πλάκας, Δ.Ε. Μεγαλόπολης του Δήμου Μεγαλόπολης, Π.Ε. Αρκαδίας στην Περιφέρεια Πελοποννήσου.



1.2 Περιγραφή της έκτασης

Έκταση

Η έκταση έχει συνολική επιφάνεια 680,536 στρ., εκ των οποίων 597,036 στρ. είναι προς αξιοποίηση ενώ 83,5 στρ. αποτελούν δασικούς θύλακες. Η έκταση αποτελείται από τα γεωτεμάχια με προσωρινό ΚΑΕΚ (η περιοχή τελεί υπό κτηματογράφηση) 032130401013, 031840304015, καθώς και από τμήμα των προσωρινών ΚΑΕΚ 032130401002, 032130401004 και 032130401003. Συγκεκριμένα, η συνολική έκταση διαμορφώνεται ως εξής:

- ΚΑΕΚ 032130401013: 437,031 στρ. προς αξιοποίηση και 58,6 στρ. δασικοί θύλακες.
- ΚΑΕΚ 031840304015: 84,005 στρ. προς αξιοποίηση και 24,9 στρ. δασικοί θύλακες.

- Τμήμα των ΚΑΕΚ 032130401002, 032130401003 και 032130401004: 76 στρ. (δεν εντοπίζονται δασικοί θύλακες).

Ιδιοκτησία

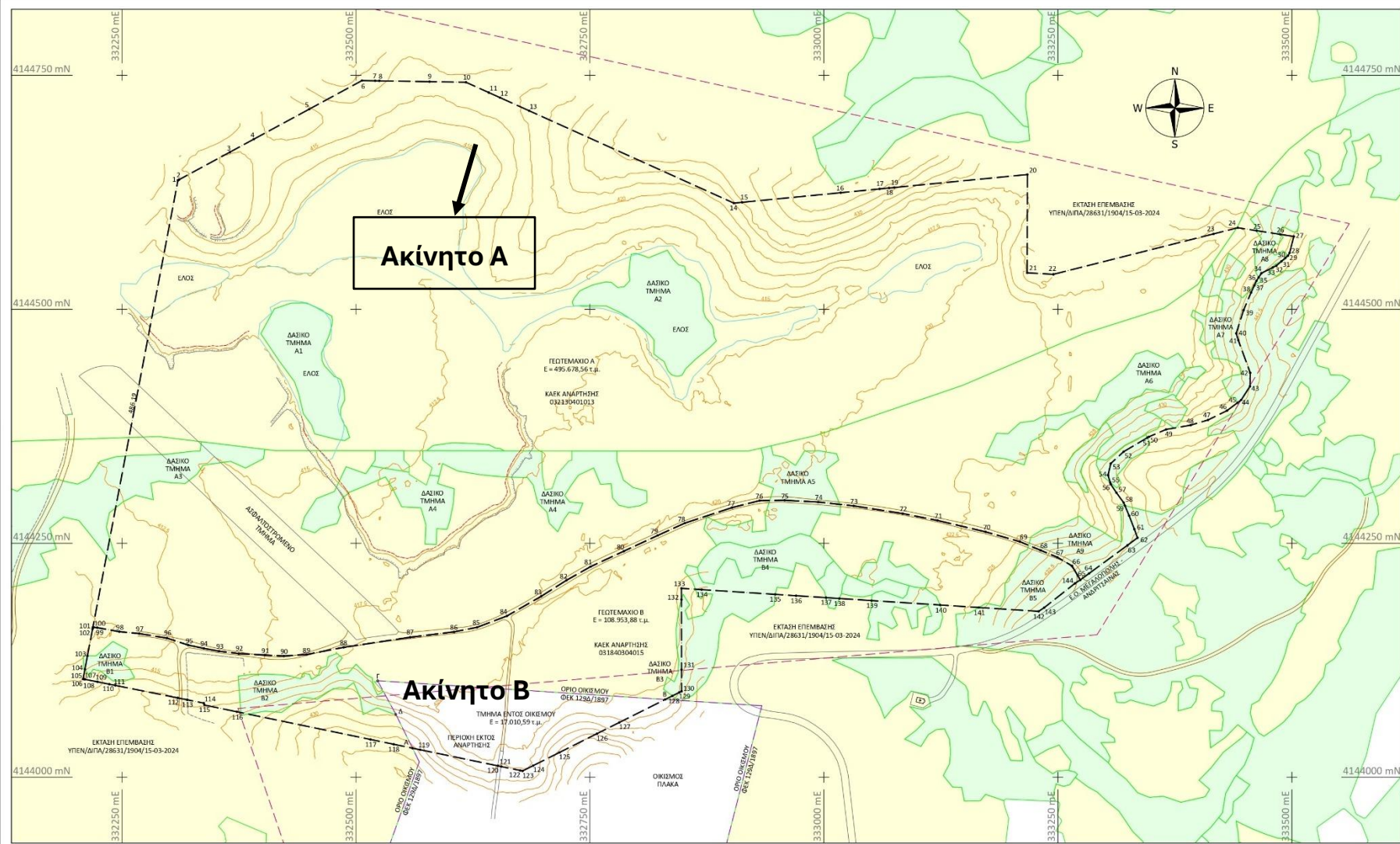
Τα γεωτεμάχια με ΚΑΕΚ 032130401013 και 031840304015 ανήκουν στην ιδιοκτησία του Υπ.Α.ΑΤ δυναμει της ΥΑ 122145/22-03-1989, και έχουν παραχωρηθεί κατά χρήση στη ΜΕΤΑΒΑΣΗ Μ.Α.Ε. με απόφαση του Υπ.Α.Α.Τ (ΑΔΑ : ΡΚΦ24653ΠΓ- ΚΘΝ/21-2-2025).

Το γεωτεμάχιο των 76 στρεμμάτων της περιοχής ΜΕ4-4, που εκτείνεται στους προσωρινούς ΚΑΕΚ: 032130401002, 032130401003 και 032130401004, χωροθετείται στις απαλλοτριώσεις 4, 7, 9, 12, 40 και 46Β που είχαν γίνει στο παρελθόν (υπέρ ΔΕΗ Α.Ε.) και αποτελεί τμήμα ευρύτερης έκτασης (ΜΕ4-4) επιφάνειας 633,2 στρ.

Δεν υφίστανται βάρη ή δουλείες επί των γεωτεμαχίων.

Τοπολογικά Χαρακτηριστικά

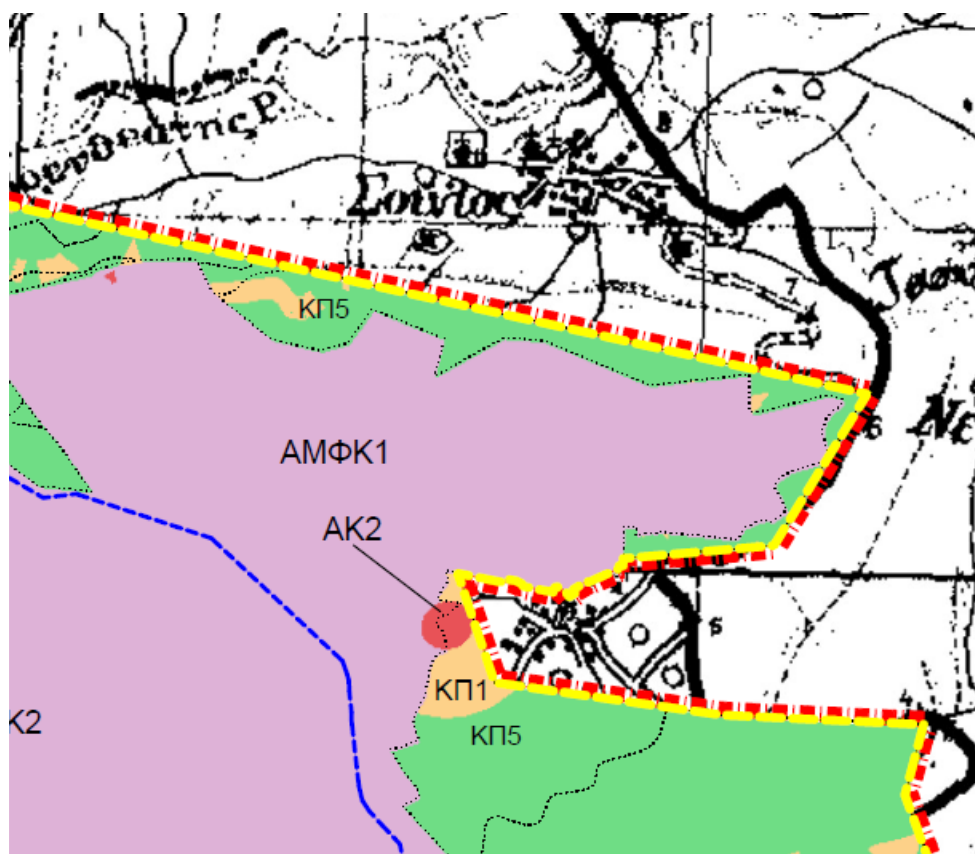
Παρατίθεται στη συνέχεια τοπογραφικό διάγραμμα που καλύπτει τα γεωτεμάχια με ΚΑΕΚ 032130401013 και 031840304015. Για την έκταση των 76 στρ. (ΚΑΕΚ: 032130401002, 032130401003 και 032130401004) δεν υπάρχει επί του παρόντος διαθέσιμο τοπογραφικό διάγραμμα.



Γεωλογικά / Γεωτεχνικά Χαρακτηριστικά

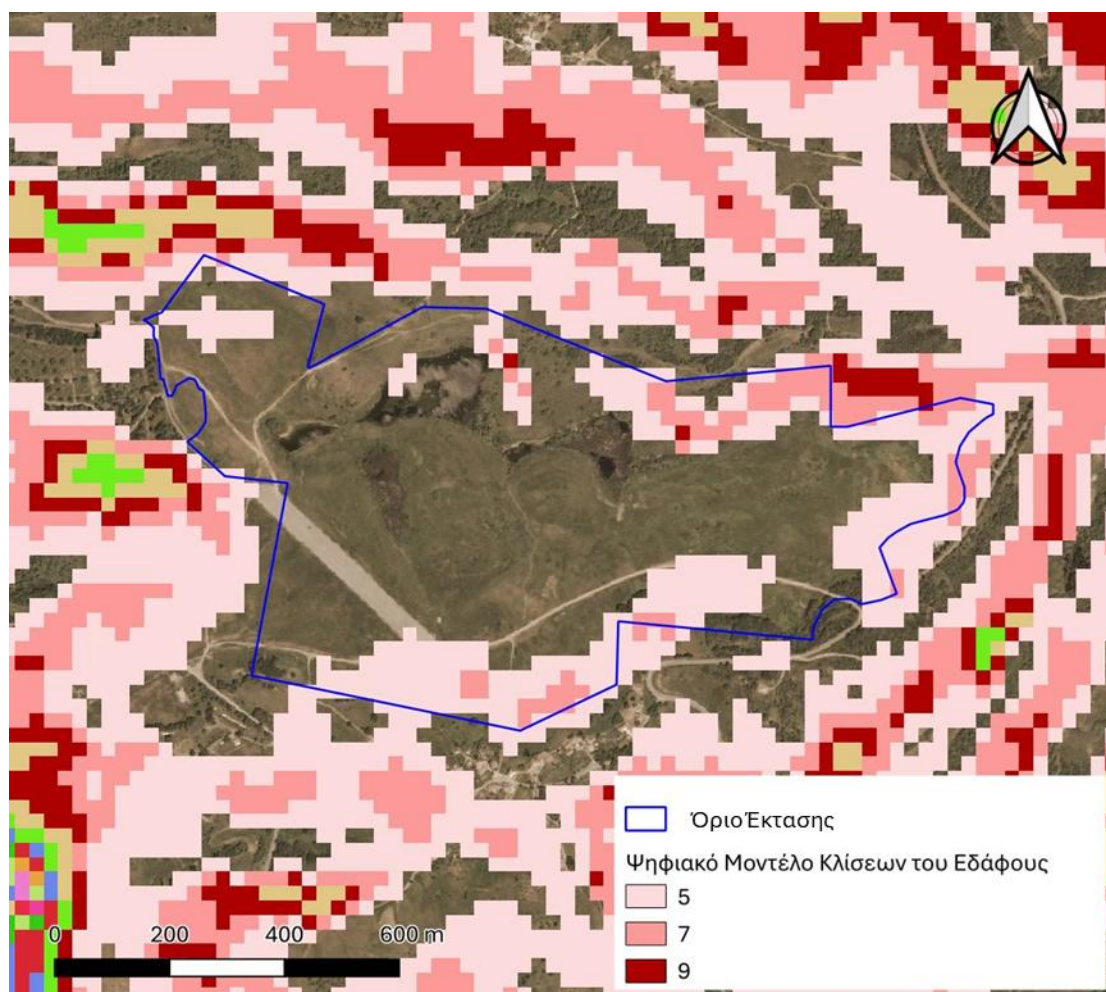
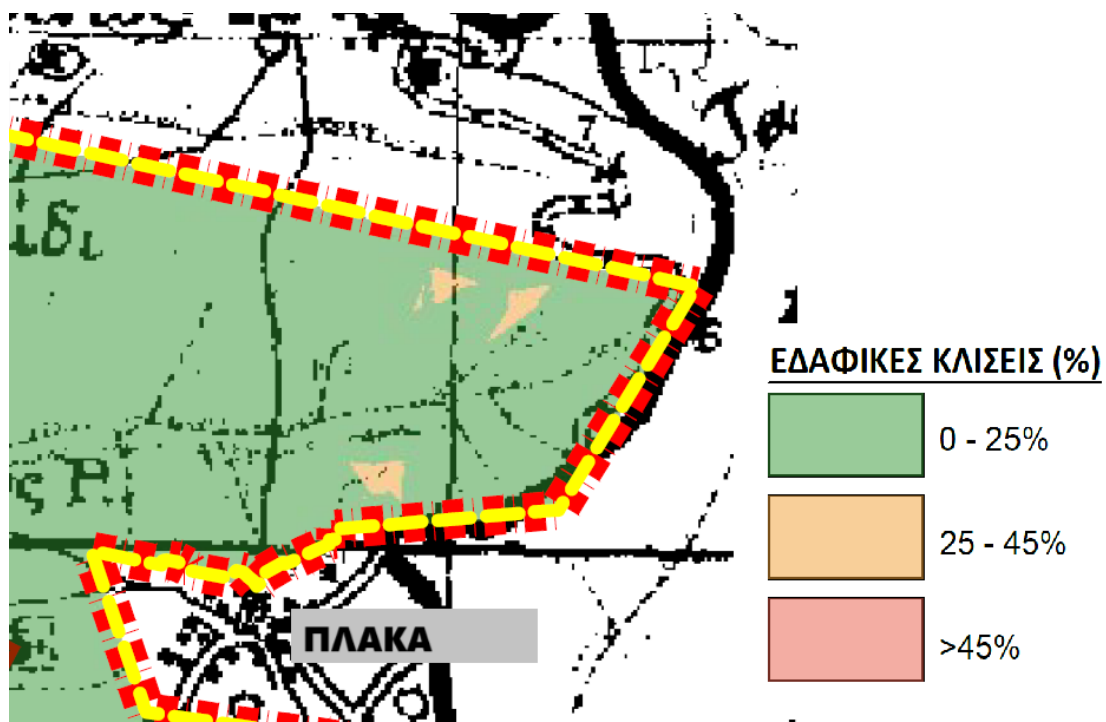
Στη συνέχεια παρατίθεται απόσπασμα του Χάρτη Γεωλογικής Καταλληλότητας ΓΕ-3 του προεγκεκριμένου Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου για την ευρύτερη περιοχή σύμφωνα με τον οποίο η έκταση εντάσσεται στην Ζώνη ΑΜΦΚ1 (στείρα-άγονα υλικά από τις εκσκαφές των λιγνιτικών κοιτασμάτων που εντάσσονται στις κατηγορίες Ε1, Ε2 και Ε3).

Δεδομένου ότι τα πρανή της περιοχής έχουν σχετικώς ήπιες κλίσεις και η περιοχή δεν γειτνιάζει με πρανή ορυχείου, από πλευράς ευστάθειας η έκταση μπορεί να θεωρηθεί αποδεκτή για τις προβλεπόμενες από το ΕΠΣ χρήσεις (βλ. ενότητα 4.3). Ωστόσο, πριν την εγκατάσταση δραστηριοτήτων που περιλαμβάνουν δόμηση στις ζώνες ΑΜΦΚ θα πρέπει να προηγείται η περαιτέρω διερεύνηση της καταλληλότητας του εδάφους (σελ. 265 ΕΠΣ).



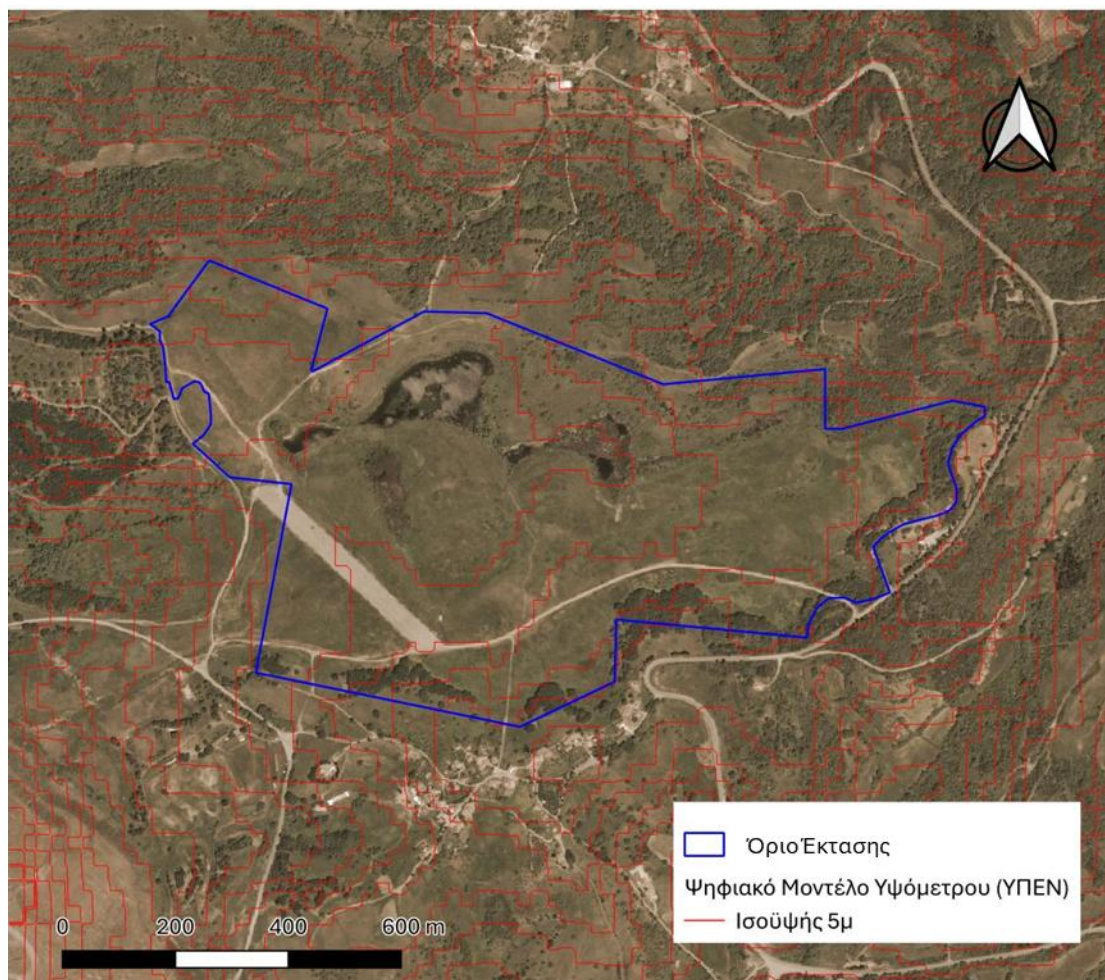
Κλίσεις του εδάφους

Το έδαφος της έκτασης χαρακτηρίζεται από μέτριες κλίσεις στο μεγαλύτερο μέρος του (κλίση κυρίως μικρότερη του 25%, μικρή έκταση με κλίση μικρότερη του 40%), όπως φαίνεται στον επισυναπτόμενο απόσπασμα του χάρτη ΓΕ-1 του προεγκεκριμένου Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου για την ευρύτερη περιοχή (επόμενη εικόνα) και το απόσπασμα ψηφιακού μοντέλου κλίσεων του ΥΠΕΝ (μεθεπόμενη εικόνα).



Υψομετρική πληροφορία

Τα υψόμετρα εντός της έκτασης κυμαίνονται από 360 έως 432 μ. από την επιφάνεια της θάλασσας.



1.3 Προσπελασιμότητα (υπερτοπική)

Σχετικά με την προσπελασιμότητα, η έκταση εφάπτεται στην Ε.Ο.76 «Μεγαλόπολη - Ανδρίτσεια - Ναός Επικ. Απόλλωνα» (τριτεύον εθνικό δίκτυο), σε μήκος 76 μέτρων, μέσω δασικού τμήματός της (βλ. πιο κάτω, υποκεφ. 4.3, σημείο α).

1.4 Πρόσβαση / Εσωτερική κυκλοφορία

Προς το παρόν δεν υπάρχουν χαρακτηρισμένοι δρόμοι εντός της έκτασης. Ωστόσο, χωμάτινος μη χαρακτηρισμένος δρόμος με κατεύθυνση Α-Δ διασχίζει την έκταση (διαχωρίζει τα γεωτεμάχια με ΚΑΕΚ 032130401013 και 031840304015, βλ. χάρτη πιο πάνω).

Δεδομένου όμως ότι η έκταση αποτελεί ενιαία ιδιοκτησία είναι δυνατόν να κατασκευαστούν διάδρομοι κυκλοφορίας ως εσωτερικές ιδιωτικές διαμορφώσεις.

1.5 Προγραμματιζόμενα ή εν εξελίξει έργα υποδομής

Δεν υπάρχουν προγραμματιζόμενα ή εν εξελίξει έργα υποδομής εντός της έκτασης.

2 ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

2.1 Υφιστάμενες Εγκαταστάσεις και δραστηριότητες

Δεν υφίστανται προς το παρόν δραστηριότητες εντός της έκτασης.

Η εικόνα των καλύψεων γης από την πανευρωπαϊκή σειρά δεδομένων κάλυψης γης Corine Land Cover 2018 είναι παρόμοια, με τον κωδικό 2.4.2 (Σύνθετες καλλιέργειες) να κυριαρχεί και συμπληρωματικό τον κωδικό 2.4.3 (Γη που χρησιμοποιείται κυρίως για γεωργία μαζί με σημαντικά τμήματα φυσικής βλάστησης).

2.2 Απαλλοτριωμένοι Οικισμοί

Δεν υπάρχουν απαλλοτριωμένοι οικισμοί εντός της έκτασης.

2.3 Δίκτυα - Λοιπή Τεχνική Υποδομή

- Δεν υπάρχουν υφιστάμενες εγκαταστάσεις εντός της έκτασης.
- Εσωτερικά της έκτασης υφίσταται χωμάτινη οδός (μη χαρακτηρισμένη).
- Περιμετρικά του οικοπέδου υπάρχει δίκτυο μέσης τάσης.
- Εντός της έκτασης και μέσω της πλατφόρμας «ΘΕΑΣΗ ΣΗΜΕΙΩΝ ΥΔΡΟΛΗΨΙΑΣ» του ΥΠ.ΕΝ. δεν εντοπίζονται σημεία υδροληψίας.
- Δεν υπάρχουν προγραμματιζόμενα ή εν εξελίξει έργα υποδομής.

3 ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

3.1 Φυσιογνωμία περιοχής

Η περιοχή της Μεγαλόπολης έχει (ισχυρή) εξειδίκευση στην εξόρυξη και την παραγωγή ενέργειας από την καύση του λιγνίτη. Η λιγνιτική δραστηριότητα δεν έχει προκαλέσει σημαντικές βιομηχανικές δευτερογενείς επιπτώσεις (spillovers) όλα αυτά τα χρόνια, ικανές να ενισχύσουν περαιτέρω τη βιομηχανική ανάπτυξη.

Στην ευρύτερη περιοχή (ΠΑ Αρκαδίας) εντοπίζονται:

- Παρακμάζουσες δραστηριότητες: Οικονομικές δραστηριότητες στη Μεγαλόπολη και τους όμορους δήμους που στηρίζονται στην παραγωγή ορυκτών καυσίμων και στις οποίες αναμένεται παύση ή σημαντική μείωση δραστηριοτήτων λόγω της μετάβασης προς την κλιματική ουδετερότητα (παρακμάζοντες τομείς). Περιλαμβάνουν άμεσα τους τομείς εξόρυξης λιγνίτη και παραγωγής ηλεκτρικού ρεύματος με χρήση λιγνίτη και έμμεσα τους τομείς συλλογής, επεξεργασίας και διαχείρισης εξορυκτικών αποβλήτων και εξυγίανσης.
- Μετασχηματιζόμενες δραστηριότητες: δραστηριότητες που εντάσσονται στην αλυσίδα αξίας της εξόρυξης λιγνίτη και της συμβατικής παραγωγής ηλεκτρικού ρεύματος, όπως επιχειρήσεις χονδρικού και λιανικού εμπορίου πρώτων υλών και ανταλλακτικών σχετικά με τη λιγνιτική δραστηριότητα και την παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας σε μονάδες λιγνίτη, εξειδικευμένων κατασκευαστικών εργασιών, κατασκευής και εμπορίας μεταλλικών προϊόντων, μηχανημάτων και εξοπλισμού, παροχής μεταφορικών υπηρεσιών, παροχής υπηρεσιών επισκευής μηχανημάτων και βαρέων φορτηγών και παροχής επαγγελματικών, επιστημονικών και συμβουλευτικών υπηρεσιών

- Εκτατικά κυρίαρχες εκτός του λιγνιτικού πεδίου είναι, πάντως, οι αγροτικές δραστηριότητες.

3.2 Κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά

Ο πληθυσμός στην Περιφέρεια Πελοποννήσου, την ΠΕ Αρκαδίας και το Δήμο Μεγαλόπολης παρουσίασε από το 2001 μέχρι και σήμερα (απογραφή 2021) πτωτική εξέλιξη.

Ιστορικά η απασχόληση στα ορυχεία είχε ισχυρή θέση στην περιοχή, αλλά προφανώς τα δεδομένα έχουν σήμερα μεταβληθεί. Ενδεικτικά, κατά το IOBE, η συνολική επίπτωση στις θέσεις εργασίας από την απολιγνιτοποίηση υπολογίζεται σε 3.100 έως το 2029. Η άμεση επίπτωση της απολιγνιτοποίησης στην περιοχή θα είναι 1.263 θέσεις εργασίας (εκτιμήσεις σε σχέση με το 2019. Πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι στην πραγματικότητα οι επιπτώσεις από την απολιγνιτοποίηση είναι ακόμα μεγαλύτερη, γιατί η διαδικασία αυτή είχε ξεκινήσει νωρίτερα, ήδη από τις αρχές της δεκαετίας του 2010). Οι εξελίξεις αυτές υποδηλώνουν πίεση στην αγορά εργασίας (ανεργία κλπ.) αλλά και την ύπαρξη διαθέσιμου εργατικού δυναμικού με εμπειρία στον δευτερογενή τομέα. Σημειώνεται, επίσης, ότι βρίσκονται ήδη σε εξέλιξη σημαντικές παρεμβάσεις επανεκπαίδευσης του ανθρώπινου δυναμικού.

Η Ακαθάριστη Προστιθέμενη Αξία (ΑΠΑ) της μεταποίησης στην ΠΕ Αρκαδίας ανερχόταν το 2020 σε 78 εκ. ευρώ (6,1% της συνολικής ΑΠΑ). Την υψηλότερη ΑΠΑ είχαν τα ορυχεία (ήδη σε αποδρομή) και μετά από αυτά ο τριτογενής τομέας.

3.3 Υποδομές – Δίκτυα

- Από την ευρύτερη περιοχή της έκτασης και νότια-νοτιοανατολικά διέρχεται ο αυτοκινητόδρομος Αθήνας-Τρίπολης-Καλαμάτας.
- Σε απόσταση περίπου 50 χλμ. λειτουργεί ο Κρατικός Αερολιμένας Καλαμάτας, ενώ το λιμάνι Καλαμάτας απέχει περίπου 52 χλμ.
- Από την ευρύτερη περιοχή της έκτασης διέρχονται γραμμές μεταφοράς ηλεκτρικού ρεύματος υψηλής τάσης.

3.4 Προγραμματιζόμενα ή εν εξελίξει έργα υποδομής

Δεν υπάρχουν προγραμματιζόμενα ή εν εξελίξει έργα υποδομής.

3.5 Εμπορικότητα Θέσης

Βάσει του άρθρου 9 της Υπουργικής Απόφασης υπ' αρ. 191222 ΕΞ 2024 (ΦΕΚ 7554/Β/31-12-2024) οι τιμές μίσθωσης ορίζονται κατόπιν σχετικής εκτίμησης, που πραγματοποιείται από τρεις (3) ανεξάρτητους εκτιμητές εγγεγραμμένους στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, βάσει των γενικών αποδεκτών δεικτών και προτύπων αποτίμησης της αγοράς.

Το τελικό μίσθωμα, που θα καθορισθεί με την Πρόσκληση εκμίσθωσης και θα είναι συγκεκριμένο, θα κυμαίνεται για την εν λόγω περιοχή με χρήση γης ΠΕΔ-2 «Παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης», σύμφωνα με το υπό έγκριση Ε.Π.Σ, μεταξύ 200 και 300 ευρώ ανά στρέμμα το χρόνο.

4 ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ-ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ / ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

4.1 Αναπτυξιακό Πλαίσιο - Κύρια χρηματοδοτικά εργαλεία προς δυνητική αξιοποίηση

- α. Η προοπτική σημαντικών επενδύσεων στην έκταση υποστηρίζει άμεσα τον εξής στρατηγικό στόχο του ΠΕΠ Πελοποννήσου 2021 – 2027: «1. Μετασχηματισμός της οικονομίας της Περιφέρειας, μέσω της ενίσχυσης της ανταγωνιστικότητας και του παραγωγικού δυναμικού».
- β. Το Πρόγραμμα «Δίκαιη Αναπτυξιακή Μετάβαση» 2021-2027 (ΠΔΑΜ) θα υποστηρίξει σημαντικές επενδύσεις μέσω δράσεων ενίσχυσης της ανταγωνιστικότητας των επιχειρήσεων, διασύνδεσης της επιχειρηματικότητας με την έρευνα και την καινοτομία, προώθηση της νεοφυούς επιχειρηματικότητας και του ψηφιακού μετασχηματισμού.

Τα ποσοστά ενισχύσεων για τις επιλέξιμες δαπάνες είναι δυνατόν να χορηγούνται έως τα ανώτατα όρια των εντάσεων ενίσχυσης του Χάρτη Περιφερειακών Ενισχύσεων. Τα όρια αυτά είναι έως:

- 50% για τις μεγάλες επιχειρήσεις,
- 60% για μεσαίες επιχειρήσεις και
- 70% για μικρές και πολύ μικρές επιχειρήσεις

Υπογραμμίζεται ότι οι εντάσεις αυτές είναι οι μέγιστες δυνατές και ισχύουν έως ένα συγκεκριμένο ύψος επένδυσης. Αναλόγως το χρηματοδοτικό εργαλείο, το είδος και τη δραστηριότητα της επένδυσης, οι εντάσεις δύναται να διαφοροποιηθούν. Επιπλέον, τα ποσοστά αυτά αφορούν ειδικά την περιοχή του ΕΣΔΙΜ Μεγαλόπολης. Στην υπόλοιπη Περιφέρεια Πελοποννήσου τα ποσοστά είναι μικρότερα (40%, 50% και 60% αντιστοίχως).

- γ. Μέσω του νέου Αναπτυξιακού Νόμου (Ν. 5203/25 με τον οποίο τροποποιείται ο Ν.4887/22) μέσω των 12 καθεστώτων ενισχύσεων θα διατεθεί πάνω από 1 δις σε επενδυτικά σχέδια σε όλη την επικράτεια την επόμενη διετία και ειδικά στην περιοχή που βρίσκεται η έκταση τα ποσοστά ενισχύσεων για τις επιλέξιμες δαπάνες είναι δυνατόν να χορηγούνται έως τα ανώτατα όρια των εντάσεων ενίσχυσης του Χάρτη Περιφερειακών Ενισχύσεων. Τα όρια αυτά είναι τα εξής:
 - 50% για τις μεγάλες επιχειρήσεις,
 - 60% για μεσαίες επιχειρήσεις και
 - 70% για μικρές και πολύ μικρές επιχειρήσεις.
- δ. Το Πρόγραμμα «Ανταγωνιστικότητα 2021-2027» αποτελεί το κύριο τομεακό πρόγραμμα του ΕΣΠΑ για την ενίσχυση των ελληνικών επιχειρήσεων και της καινοτομίας, με συνολικό δημόσιο προϋπολογισμό περίπου 3,9 δις.€. Το πρόγραμμα στοχεύει στη μετάβαση προς την Οικονομία της Γνώσης, τη στήριξη εξωστρεφών και παραγωγικών κλάδων και ευθυγραμμίζεται με τις ευρωπαϊκές προτεραιότητες για ψηφιακό & πράσινο μετασχηματισμό.
- ε. Τα δάνεια του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, ύψους 17 δις. € περίπου αποτελούν ένα χρηματοδοτικό εργαλείο, με ευνοϊκούς όρους, για τη στήριξη επενδύσεων με στόχο τον ψηφιακό και πράσινο μετασχηματισμό της οικονομίας.

Οι επενδύσεις που θα λάβουν χρηματοδότηση θα πρέπει να είναι συμβατές με τους τους ακόλουθους πυλώνες: πράσινη μετάβαση, ψηφιακός μετασχηματισμός, καινοτομία & E&A, ανάπτυξη οικονομιών κλίμακας, εξωστρέφεια.

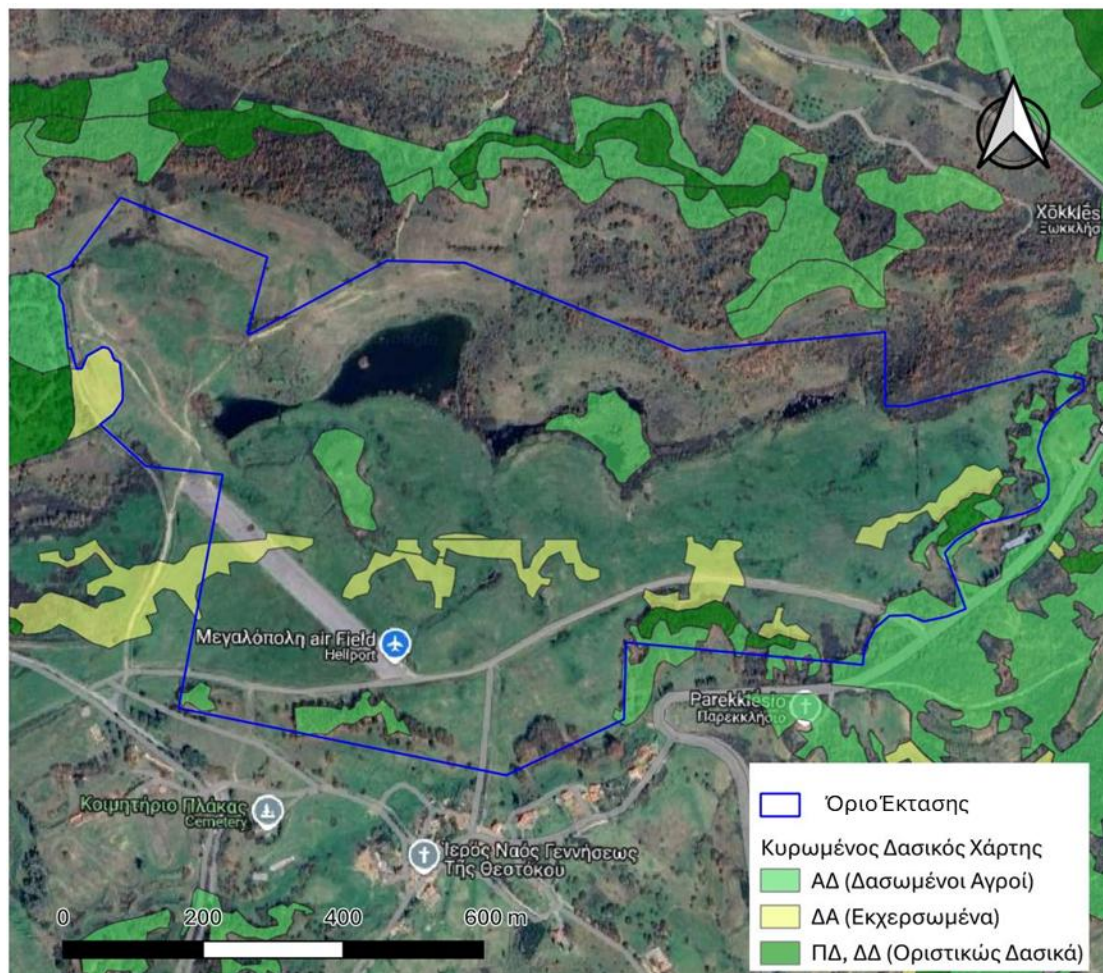
- στ. Ο Νόμος Στρατηγικών Επενδύσεων (Ν. 4864/2021) αποτελεί το βασικό θεσμικό πλαίσιο για την επιτάχυνση υλοποίησης και παροχής κινήτρων σε μεγάλες ιδιωτικές επενδύσεις στην Ελλάδα. Προβλέπει κίνητρα χωροθέτησης, ταχείας αδειοδότησης και ενισχύσεων με στόχο την προσέλκυση και διευκόλυνση επενδύσεων που συμβάλλουν ουσιαστικά στην ανάπτυξη και την ανταγωνιστικότητα της ελληνικής οικονομίας και προβλέπει τη δυνατότητα λήψης μέγιστων εντάσεων επιδότησης, λόγω περιοχής, σε περίπτωση χαρακτηρισμού της επένδυσης ως Εμβληματική.

4.2 Χωροταξικές Κατευθύνσεις

- α. Το ισχύον από το 2009 (και υπό αναθεώρηση) Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο (ΕΧΠ) για τη βιομηχανία προσδιορίζει (βλ. Διάγραμμα 1 του ΕΧΠ) το λιγνιτικό πεδίο Μεγαλόπολης ως "Σημαντικό Πόλο Εξόρυξης" και «Σημαντικό πόλο ηλεκτροπαραγωγής». Ωστόσο, η κατεύθυνση αυτή έχει αδρανοποιηθεί, πλέον με την απολιγνιτοποίηση και τη ΔΑΜ (Δίκαιη Αναπτυξιακή Μετάβαση), και δεν θέτει εμπόδια για την ανάπτυξη άλλων δραστηριοτήτων στο (σε διαδικασία πλήρους κλεισίματος) λιγνιτικό πεδίο. Ανεξάρτητα από το θέμα αυτό, πάντως, το ΕΧΠ ούτως ή άλλως υποστηρίζει την βιομηχανική ανάπτυξη της ΠΕ Αρκαδίας. Υπενθυμίζονται, επίσης, οι ευνοϊκές κατευθύνσεις του για τη χωροθέτηση βιομηχανικών με χωροθετική εξάρτηση από αγροτικές πρώτες ύλες,
- β. Ήδη, εγκρίθηκε πρόσφατα (Απρίλιος 2025) η αναθεώρηση του προγενέστερου (από το 2003) Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου (ΠΧΠ) Πελοποννήσου το οποίο ενσωματώνει τις σημερινές επιλογές πολιτικής, με ειδικές αναφορές στο άρθρο 3 παρ. Γ.2: «...Με το ΣΔΑΜ προωθείται η αξιοποίηση της ενεργειακής ταυτότητας και συγκριτικών πλεονεκτημάτων της ευρύτερης περιοχής και την ανάδειξή της σε εναλλακτικό ενεργειακό κόμβο και σε κόμβο επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.», και στο άρθρο 6 (Ζώνες απολιγνιτοποίησης): «1. Σε εφαρμογή της παρ. 1 του άρθρου 155 του ν. 4759/2020 (Α' 245) και του ΣΔΑΜ, αναγνωρίστηκε ως Ζώνη Απολιγνιτοποίησης (ΖΑΠ), ο Δήμος Μεγαλόπολης ... με την ονομασία «Ζώνη Απολιγνιτοποίησης Μεγαλόπολης» (Ζ.ΑΠ. Μεγαλόπολης). 2. Χαρακτηρίζεται ως «Πυρήνας» η περιοχή των λιγνιτικών πεδίων και μονάδων παραγωγής ενέργειας της ΔΕΗ Α.Ε. που βρίσκεται εντός των ορίων της Ζ.ΑΠ. Εντός του Ζ.ΑΠ. καταστρώνονται και εκτελούνται δράσεις, σχέδια και προγράμματα, υλοποιούνται παρεμβάσεις και λαμβάνονται μέτρα για την εξυπηρέτηση των σκοπών της αναπτυξιακής μετάβασης των λιγνιτικών περιοχών.». Στο άρθρο 11 παρ. Β πέραν της γενικής υποστήριξης στη βιομηχανία («...εμπλουτισμό της οικονομικής της βάσης με νέες βιομηχανικές δραστηριότητες...» υπάρχουν και κλαδικές αναφορές, σε πχ. ανάπτυξη υποδομών ετεροχρονισμένης χρήσης ενέργειας (μπαταρίες θερμικής ενέργειας), συστημάτων ψηφιακής διαχείρισης και πιστοποίησης δεδομένων έργων (Data Center), ανάπτυξη ζώνης καινοτομίας, κλπ.

4.3 Πολεοδομικό καθεστώς

- Η έκταση περιλαμβάνει 14 δασικούς θύλακες συνολικής επιφάνειας 83,5 στρεμμάτων (κυρωμένος δασικός χάρτης), 58,6 εκ των οποίων βρίσκονται στα όρια του ΚΑΕΚ 032130401013 και 24,9 στρ. βρίσκονται στα όρια του ΚΑΕΚ 031840304015. Τα ανωτέρω φαίνονται και στο πιο κάτω σκαρίφημα.



Κυρωμένος δασικός χάρτης

Τα τμήματα αυτά υπάγονται στις διατάξεις του δασικού νόμου.

Όπως έχει αναφερθεί ήδη, ένα εκ των τμημάτων εφάπτεται στην εθνική οδό 76 «Μεγαλόπολη - Ανδρίτσεια - Ναός Επικ. Απόλλωνα» (ΚΑΕΚ 03213ΕΚ04001 με Κύρια Χρήση «Εθνική Οδός»), και έχει χαρακτηριστεί ως ΔΑ (δασωμένος αγρός). Για τους δασωμένους αγρούς ισχύουν η π.6β του Άρθρου 3 του δασικού νόμου (αγροί που δασώθηκαν και δεν είναι σήμερα βιοκοινότητες) και το άρθρο 67 του δασικού νόμου. (Αγροί που άλλαξαν μορφή) του 998/79. Στον δασικό χάρτη δεν αποσαφηνίζεται αν η έκταση αυτή αποτελεί Δάσος ή Δασική Έκταση, διάκριση σημαντική γιατί αν πρόκειται για Δασική Έκταση μπορεί να απομακρυνθεί η βλάστηση και να κατασκευαστούν εκεί συνδετήριοι οδοί και κόμβος μεταξύ της Εθνικής Οδού και του μη δασικού τμήματος του ακινήτου. Η διάκριση αυτή μπορεί να αποσαφηνιστεί από την Επιτροπή Δασολογίου Περιφερειακής Ενότητας της παρ. 6 του άρθρου 3 του ν. 3208/2003 (Α' 303). Η Μετάβαση ΜΑΕ έχει καταθέσει ήδη σχετική αίτηση χαρακτηρισμού.

- Η υπόλοιπη έκταση διέπεται από πολεοδομικές διατάξεις (πολεοδομικά η έκταση υπάγεται στην ΥΔΟΜ Δήμου Μεγαλόπολης), για τις οποίες σημειώνονται τα εξής:
 - α. Το σημερινό πολεοδομικό καθεστώς της έκτασης προσδιορίζεται ως «περιοχή εκτός σχεδίου δόμησης χωρίς κάποια μορφή σχεδιασμού» του άρθρου 32 παρ. 1 του ν.4759/2020 όπως ισχύει. Στις περιοχές αυτής της κατηγορίας προβλέπονται όροι δόμησης ανάλογα με την υπό χωροθέτηση δραστηριότητα. Στην περίπτωση της βιομηχανίας οι όροι δόμησης που ισχύουν έχουν ως εξής) (άρθρο 33 του ίδιου νόμου και άλλες διατάξεις):
 - Σε βιομηχανικές εγκαταστάσεις του άρθρου 4 του από 24.5.1985 προεδρικού διατάγματος (Δ' 270) ο μέγιστος συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβεί το 0,6 και ο μέγιστος συντελεστής κατ' όγκον εκμετάλλευσης το 4
 - Σε κέντρα δεδομένων (Data Centres) της περ. 21.Α της παρ. ΙΙ του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018, ο μέγιστος συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,8, το μέγιστο ποσοστό κάλυψης σε εξήντα τοις εκατό (60%), οι πλάγιες αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του γηπέδου ορίζονται σε 10 μ., και ο μέγιστος συντελεστής κατ' όγκον εκμετάλλευσης σε 6.
 - Και στις δύο πιο πάνω δραστηριότητες, η αρτιότητα ανέρχεται σε 4 στρ., το μέγιστο ποσοστό κάλυψης σε 30%, ο μέγιστος αριθμός ορόφων 3 με μέγιστο ύψος 11 με. ενώ επιτρέπεται παρέκκλιση ως προς το ύψος του κτιρίου, έως 15 μ.
 - Πέραν της αρτιότητας, για την οικοδομησιμότητα επιβάλλεται πρόσωπο σε διεθνείς, εθνικές, επαρχιακές οδούς, δημοτικές και κοινοτικές οδούς. Στην πράξη οι δύο τελευταίες περιπτώσεις παραπέμπουν σε νομίμους χαρακτηρισμένους κοινόχρηστους δρόμους/χώρους (βλ. αναλυτικά το άρθρο 1 του πδ 31.5.1985).
 - Επιτρέπεται η συνένωση όμορων γηπέδων, υπό τις εξής προϋποθέσεις: i) το νέο γήπεδο που προκύπτει μετά τη συνένωση έχει εμβαδόν τουλάχιστον 4.000 τ.μ. και, ii) τουλάχιστον ένα από τα γήπεδα που συνενώνονται είναι άρτιο και οικοδομήσιμο με τις διατάξεις που ίσχυαν μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου.
 - β. Έχει υποβληθεί και εγκριθεί αίτημα προέγκρισης Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ) για μια μεγαλύτερη περιοχή που περιλαμβάνει και την υπόψη έκταση. Με την προέγκριση έχει κατ' αρχήν κριθεί θετικά ο καθορισμός παραγωγικών χρήσεων στην έκταση ((παραγωγικές δραστηριότητες μέσης και χαμηλής όχλησης).
 - γ. Ήδη **βρίσκεται σε τελικό στάδιο της εγκριτικής διαδικασίας Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο** (ΕΠΣ) με το οποίο η έκταση μετατοπίζεται στο καθεστώς της παρ. 2 του άρθρου 32 παρ. 1 του ν.4759/2020. Με το υπό έγκριση ΕΠΣ ορίζεται στην υπόψη έκταση ως χωρικός προορισμός η Περιοχή Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (ΠΕΔ) και ως γενική χρήση οι «Παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης» (άρ. 8 του πδ 59/2018). Αυτό σημαίνει ότι στην έκταση μπορούν να χωροθετηθούν εναλλακτικά ή παράλληλα, κατά την κρίση του ενδιαφερόμενου, ένα σύνολο *ειδικών* χρήσεων, και συγκεκριμένα οι εξής:

Επιτρεπόμενες ειδικές χρήσεις γης	Τυχόν προϋποθέσεις (βλ. υπόμνημα κάτω από τον πίνακα)
1. Κατοικία	A
2. Κοινωνική πρόνοια.	TBA
4.1. Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες A1, A2, B1, Δ, E1).	TBA
9. Χώροι συνάθροισης κοινού/ Συνεδριακά κέντρα.	TBA
10.2. Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών	
10.4. Πολυκαταστήματα.	
10.6. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων - εκθεσιακά κέντρα.	
11. Γραφεία/ Κέντρα έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.	
12. Εστίαση.	TBA
13. Αναψυκτήρια.	
16.1. Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.	
16.2. Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα) αυτοκινήτων, χωρίς περιορισμό είδους και βάρους, σκαφών και τουριστικών λεωφορείων.	
17. Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας (άρθ. 15 του ν. 4233/2014).	
18. Πλυντήρια, λιπαντήρια αυτοκινήτων.	
19.1. Συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων - συνήθων οχημάτων (συμπεριλαμβάνονται οι μοτοσικλέτες και μοτοποδήλατα) μέχρι 3,5 τόνους μικτού φορτίου ή δυνατότητα μεταφοράς μέχρι 9 ατόμων.	
19.2. Συνεργεία επισκευής και συντήρησης μεγάλων και βαρέων οχημάτων άνω των 3,5 τόνων μικτού φορτίου ή δυνατότητα μεταφοράς άνω των 9 ατόμων (συμπεριλαμβάνονται τα αγροτικά μηχανήματα και τα μηχανήματα έργων - Συνεργεία Επισκευής Μηχανημάτων Έργων (ΣΕΜΕ).	
20. Αποθήκες (χαμηλής, μέσης, υψηλής όχλησης).	X- M
21. Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής (ν. 4302/2014).	
21.3. Κέντρα δεδομένων	
22. Επαγγελματικά εργαστήρια (άρθρο 17 του ν. 3982/2011).	
23. Βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις (χαμηλής, μέσης και υψηλής όχλησης).	X, M
26. Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς:	TBA
27. Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (Κ.Τ.Ε.Ο., Ι.Κ.Τ.Ε.Ο.).	
29. Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών.	
30. Γωνίες ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα) (κοινή υπουργική απόφαση 18485/26.4.2017 ΦΕΚ Β'1412).	Πσ
32. Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων (βιολογικός καθορισμός).	
34. Εγκαταστάσεις Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας.	
48.2 Εγκαταστάσεις α) Κατασκευές δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας (....)	

A

Για το προσωπικό ασφαλείας των εγκαταστάσεων.

TBA	Επιτρέπονται με την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των βιομηχανικών/βιοτεχνικών εγκαταστάσεων ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων σε αυτές. Οι χρήσεις αυτές δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 30% της συνολικής έκτασης των γηπέδων του υποδοχέα. Στο παραπάνω ποσοστό συμπεριλαμβάνονται και οι υπόλοιπες χρήσεις του τριτογενούς τομέα.
X, M	Μόνο Χαμηλής και Μέσης Όχλησης
ΠΣ	Μόνον Πράσινα Σημεία
A	Για το προσωπικό ασφαλείας των εγκαταστάσεων.

Το υπό έγκριση ΕΠΣ προσδιορίζει για την έκταση τους εξής κύριους όρους δόμησης (μετά την έγκριση του ΕΠΣ δεν θα ισχύουν οι όροι δόμησης που προβλέπονται σήμερα, βλ. σημείο (α) πιο πάνω, αλλά οι κάτωθι):

- Σε βιομηχανικές εγκαταστάσεις, ο μέγιστος συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβεί το 0,78 και ο μέγιστος συντελεστής κατ' όγκον εκμετάλλευσης το 5,2.
- Σε κέντρα δεδομένων (Data Centres) ο μέγιστος συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 1,0, το μέγιστο ποσοστό κάλυψης σε 78% οι πλάγιες αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του γηπέδου ορίζονται σε 10 μ. και ο μέγιστος συντελεστής κατ' όγκον εκμετάλλευσης σε 5,5.

Σύμφωνα με το άρθρο 7 του ν.4447 όπως ισχύει, τα ΕΠΣ έχουν και άλλες δυνατότητες που υποστηρίζουν τις επενδύσεις. Αναφέρονται ιδίως τα εξής:

- ο Τα Επιχειρηματικά Πάρκα μπορούν να χωροθετηθούν και πριν από την οριστική έγκριση του ΕΠΣ, με βάση την χορηγηθείσα προέγκριση και την χρήση που έχει προβλεφθεί σε αυτήν (βλ. σημείο (γ) πιο πάνω).
- ο Οι ρυθμίσεις του ΕΠΣ δεν μπορούν να τροποποιηθούν (πχ. επί το δυσμενέστερο) από μεταγενέστερα πολεοδομικά σχέδια, παρά μόνον με σύμφωνη γνώμη του φορέα υλοποίησης του ΕΠΣ.
- ο Με το ΕΠΣ (ή με μεταγενέστερη τροποποίησή του) μπορεί να καθοριστούν κοινόχρηστοι οδοί. Στην περίπτωση αυτή, επιτρέπεται η αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτων για διάνοιξη νέας οδού ή βελτίωση της χάραξης και των λοιπών τεχνικών χαρακτηριστικών υφισταμένης οδού, ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων επ' αυτών, ώστε να καταστεί η περιοχή επέμβασης κατάλληλη, είτε για τη δημιουργία οργανωμένων υποδοχέων δραστηριοτήτων, είτε για την πραγματοποίηση των προγραμμάτων και παρεμβάσεων της παρ.1.

4.4 Δεσμεύσεις

Τα θέματα που υφίστανται στην προοπτική βιομηχανικής ή άλλης επιχειρηματικής αξιοποίησης της έκτασης ή τμημάτων της, συνοψίζονται στα εξής:

- α. Έκδοση οικοδομικών αδειών (και έγκριση ΜΠΕ) για την παραγωγική αξιοποίηση της έκτασης με τις χρήσεις που προσδιορίζονται από το υπό έγκριση ΕΠΣ μπορεί να γίνει μετά την έγκριση του τελευταίου (επίκειται). Προγενέστερες της οικοδομικής άδειας διαδικασίες (διερευνητικές, μελετητικές, ωρίμανσης της μεταβίβασης της έκτασης, κλπ.) μπορούν όμως να διενεργηθούν πριν από την έγκριση του ΕΠΣ.

- β. Απαιτείται αποσαφήνιση του ακριβούς δασικού χαρακτήρα του δασικού τμήματος του ακινήτου που εφάπτεται της Εθνικής Οδού (ΚΑΕΚ 032130401015), από τον οποίο εξαρτώνται οι δυνατότητες επέμβασης (για δημιουργία συνδετήριου δρόμου κλπ.) σε αυτό. Η Μετάβαση ΜΑΕ έχει καταθέσει ήδη σχετική αίτηση χαρακτηρισμού.
- γ. Τμήμα του Ακινήτου με ΚΑΕΚ 031840304015 επιφάνειας 17.010,59 τ.μ. βρίσκεται εντός των ορίων του Οικισμού «Πλάκα» καθορισμένων με απόφαση νομάρχη με απ 905/1987 (Δ' 129/23.02.1987). Σημειώνεται ωστόσο ότι οι οριοθετήσεις οικισμών με αποφάσεις νομάρχη είναι νομολογιακά ευάλωτες.