

ΑΚΙΝΗΤΟ ΣΕ ΠΕΧ-1, ΠΤ 1-4 / ΠΤ 2-3

Περιεχόμενα

ΑΚΙΝΗΤΟ ΣΕ ΠΕΧ-1, ΠΤ 1-4 / ΠΤ 2-3.....	1
1. ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ.....	2
1.1 Θέση του ακινήτου - Διοικητική υπαγωγή.....	2
1.2 Περιγραφή του ακινήτου	2
Έκταση	2
Ιδιοκτησία.....	2
Τοπολογικά Χαρακτηριστικά	2
Γεωλογικά / Γεωτεχνικά Χαρακτηριστικά	3
Κλίσεις του εδάφους.....	3
Υψομετρική πληροφορία	3
1.3 Προσπελασιμότητα (υπερτοπική)	4
1.4 Πρόσβαση / Εσωτερική κυκλοφορία	5
1.5 Προγραμματιζόμενα ή εν εξελίξει έργα υποδομής.....	5
2 ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	5
2.1 Υφιστάμενες Εγκαταστάσεις και δραστηριότητες.....	5
2.2 Απαλλοτριωμένοι Οικισμοί	5
2.3 Δίκτυα - Λοιπή Τεχνική Υποδομή.....	5
3 ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	5
3.1 Φυσιογνωμία περιοχής.....	5
3.2 Κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά	7
3.3 Υποδομές – Δίκτυα	7
3.4 Προγραμματιζόμενα ή εν εξελίξει έργα υποδομής.....	7
3.5 Εμπορικότητα Θέσης.....	8
4 ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ-ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ / ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ	8
4.1 Αναπτυξιακό πλαίσιο	8
4.2 Χωροταξικές Κατευθύνσεις	9
4.3 Πολεοδομικό καθεστώς.....	10
4.4 Δεσμεύσεις.....	14

1. ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

1.1 Θέση του ακινήτου - Διοικητική υπαγωγή

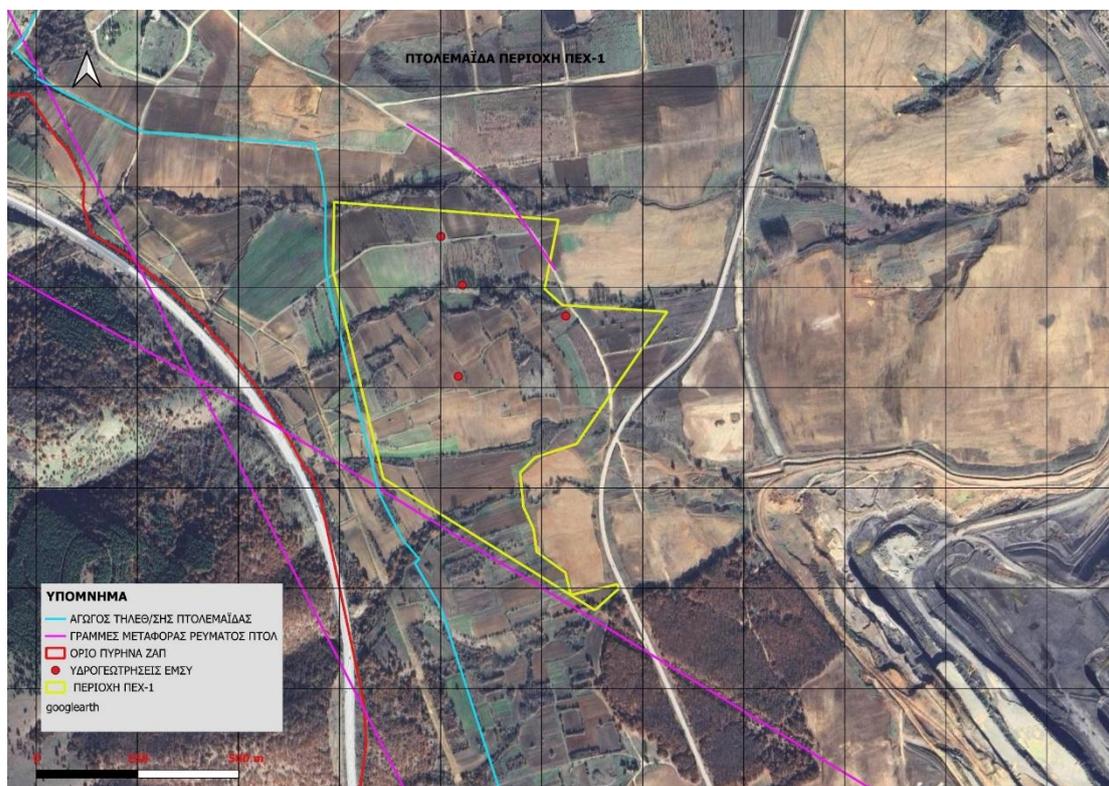
Το ακίνητο βρίσκεται εντός του Πυρήνα της ΖΑΠ Πτολεμαΐδας στα δυτικά του ορυχείου Καρδιάς και νοτίως του ορυχείου Μαυροπηγής, σε απόσταση περίπου 9 χλμ. από το άκρο της πόλης της Πτολεμαΐδας.

Η διοικητική του υπαγωγή είναι η εξής: Τ.Κ. Μαυροπηγής, Δ.Ε. Πτολεμαΐδας του Δήμου Εορδαίας, Π.Ε. Κοζάνης, στην Περιφέρεια Δυτικής Μακεδονίας, με ένα μικρό μέρος αυτού να βρίσκεται στην Τ.Κ. Ποντοκώμης του Δήμου Κοζάνης.

1.2 Περιγραφή του ακινήτου

Έκταση

Πρόκειται για αδιατάρακτη περιοχή επιφανείας 433,6 στρ. προς αξιοποίηση, από τα οποία 414,8 στρ. βρίσκονται στην περιοχή ΠΤ 1-4 και 18,8 στρ. (ενιαίος χώρος) στην ΠΤ2-3.



Ιδιοκτησία

Για το ακίνητο έχει γίνει έρευνα ιδιοκτησιακού καθεστώτος (Μάιος 2025), σύμφωνα με την οποία το γεωτεμάχιο αποτελεί τμήματα των εξής ΚΑΕΚ:

- 270770211001
- 271070608003
- 271070608001.

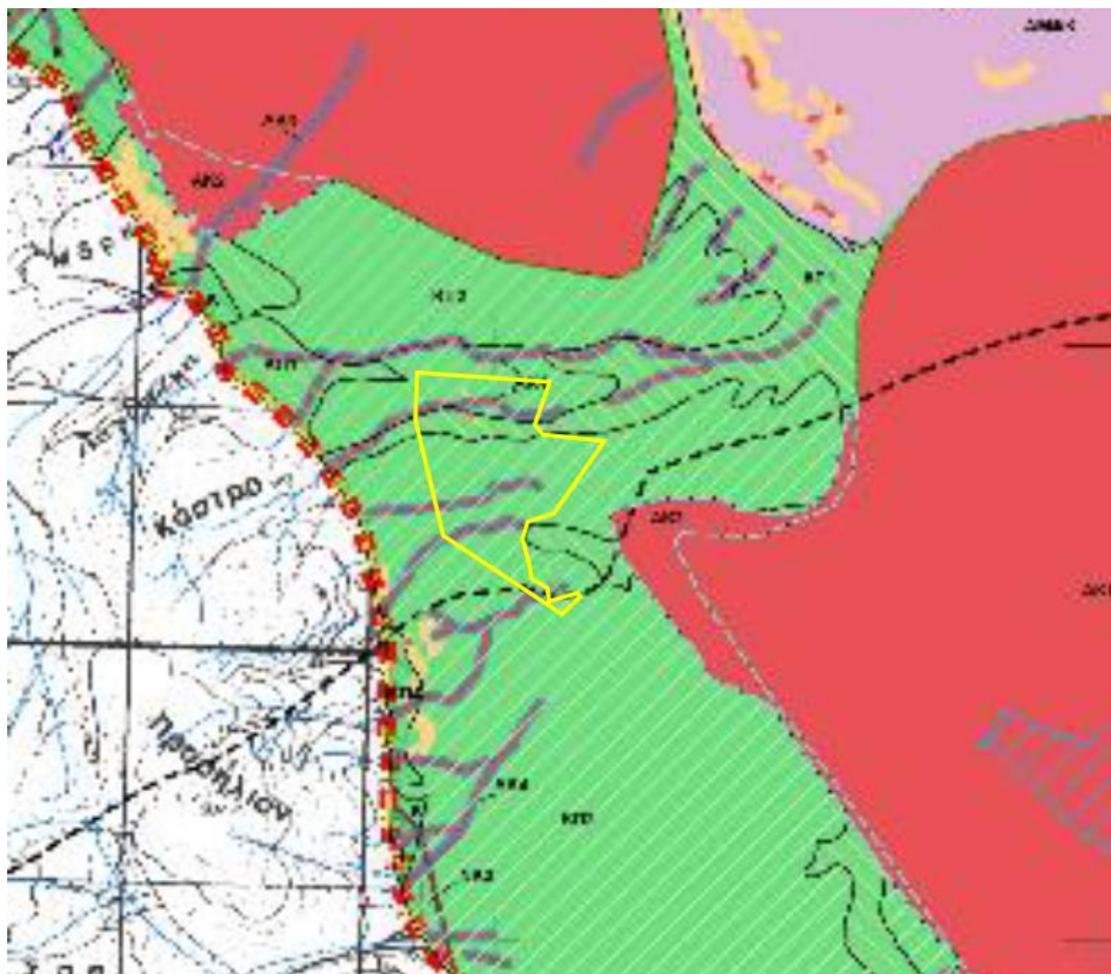
Τοπολογικά Χαρακτηριστικά

Δεν έχει εκπονηθεί τοπογραφικό διάγραμμα για το ακίνητο.

Γεωλογικά / Γεωτεχνικά Χαρακτηριστικά

Από γεωτεχνικής άποψης δεν παρατηρούνται προβλήματα ευστάθειας. Το ακίνητο έχει χαρακτηριστεί ως έκταση αδιατάρακτη, ανήκει δηλαδή στις εκτάσεις που δεν έχουν πραγματοποιηθεί εξορυκτικές εργασίες (εκσκαφές ή αποθέσεις) και δομούνται από φυσικό έδαφος. Η περιοχή βρίσκεται σε απόσταση τουλάχιστον 400μ. από το πρανές του ορυχείου Μαυροπηγής και σε απόσταση τουλάχιστον 400μ. από το ορυχείο Καρδιάς, αποστάσεις που διασφαλίζουν γεωτεχνική ευστάθεια.

Στη συνέχεια παρατίθεται απόσπασμα του Χάρτη Γεωλογικής Καταλληλότητας ΓΕ-3 του προεγκεκριμένου Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου για την ευρύτερη περιοχή σύμφωνα με τον οποίο το ακίνητο εντάσσεται σε Ζώνη σχετικής γεωλογικής καταλληλότητας Α' κατηγορίας για δόμηση («κατ' αρχήν κατάλληλες»).



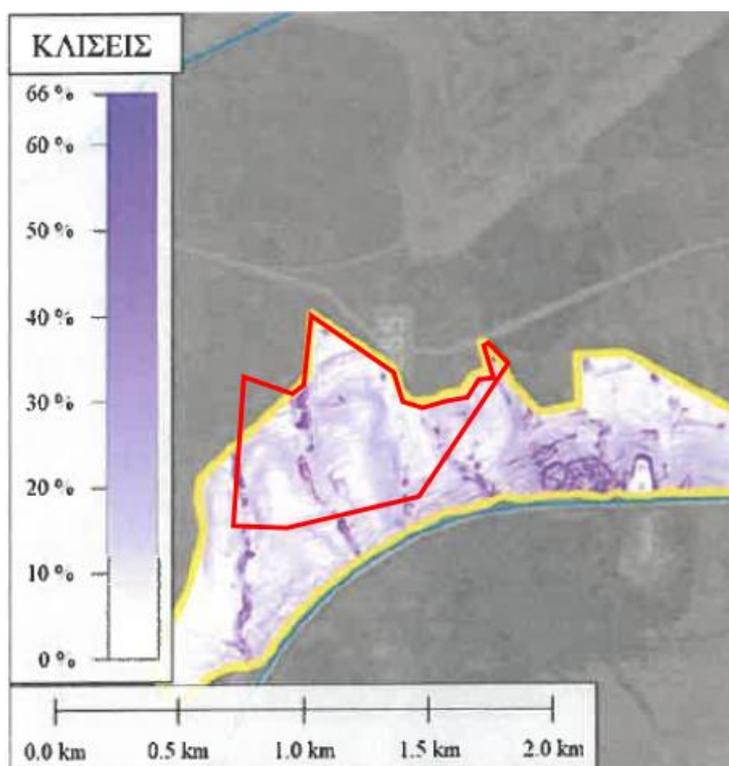
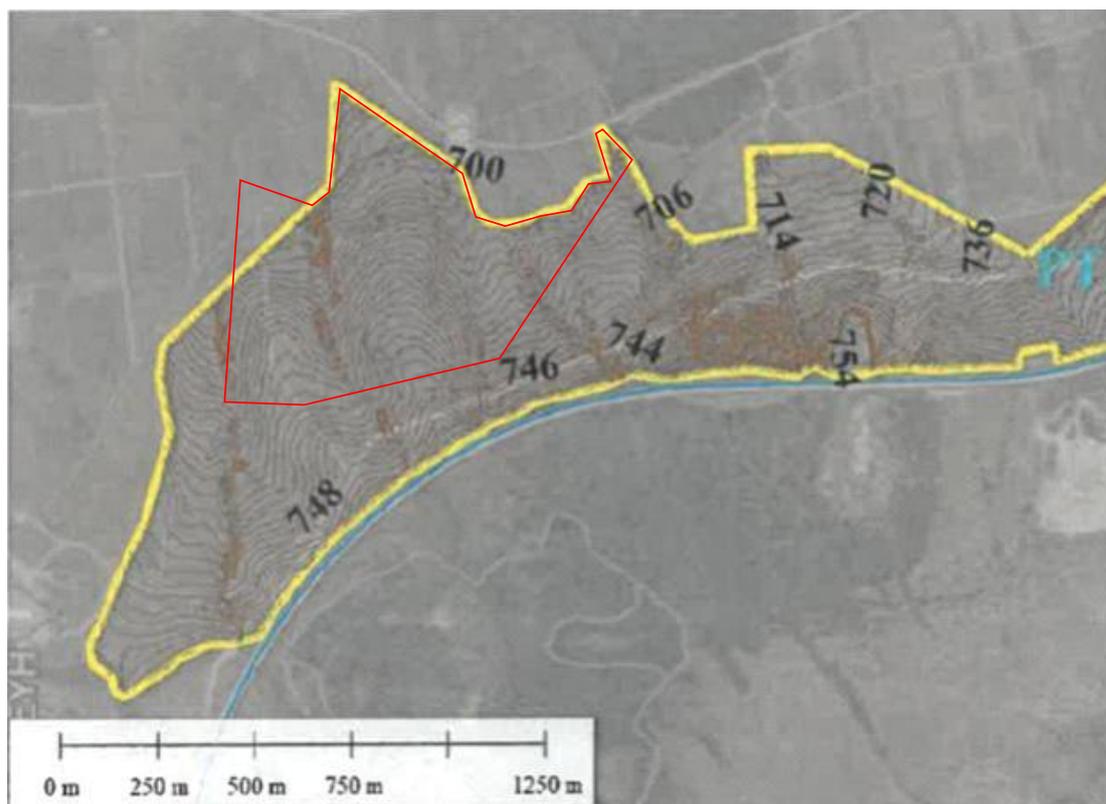
Κλίσεις του εδάφους

Το έδαφος του ακινήτου χαρακτηρίζεται από ήπιες έως μέτριες κλίσεις.

Υψομετρική πληροφορία

Στο ακίνητο, τα υψόμετρα κυμαίνονται από 700μ. έως 740μ. από την επιφάνεια της θάλασσας.

Ακολουθεί οπτικοποίηση της υφιστάμενης υψομετρικής πληροφορίας και των κλίσεων του φυσικού εδάφους:



1.3 Προσπελασιμότητα (υπερτοπική)

Σχετικά με την προσπελασιμότητα το ακίνητο εφάπτεται σε μήκος λίγων μέτρων στην ΕΟ.03 (τμήμα «Προσωρινή παραλλαγή της ΠΕΟ Κοζάνης – Πτολεμαΐδας, χαρακτηρισμένο με την ΥΑ ΔΟΥ/οικ/4233 (ΑΑΠ 164/2016) ως δευτερεύον εθνικό δίκτυο), ενώ στη δυτική του πλευρά και σε μικρή απόσταση διέρχεται ο Α27 (Κοζάνη Πτολεμαΐδα-Νίκη,

Πρωτεύουσα ΕΟ). Σε απόσταση 25 χλμ. λειτουργεί ο Κρατικός Αερολιμένας Κοζάνης, ενώ το λιμάνι Θεσσαλονίκης απέχει 125 χλμ. και το λιμάνι Ηγουμενίτσας ~220 χλμ..

1.4 Πρόσβαση / Εσωτερική κυκλοφορία

Από το ακίνητο διέρχονται δύο χωμάτινες οδοί αλλά προς το παρόν δεν υπάρχει οργανωμένο οδικό δίκτυο (ανεξαρτήτως χαρακτηρισμού) εντός του ακινήτου.

Δεδομένου όμως ότι το ακίνητο αποτελεί ενιαία ιδιοκτησία είναι δυνατόν να κατασκευαστούν διάδρομοι κυκλοφορίας ως εσωτερικές ιδιωτικές διαμορφώσεις του ακινήτου.

1.5 Προγραμματιζόμενα ή εν εξελίξει έργα υποδομής

Δεν υπάρχουν προγραμματιζόμενα ή εν εξελίξει έργα υποδομής εντός του ακινήτου

2 ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

2.1 Υφιστάμενες Εγκαταστάσεις και δραστηριότητες

Η ευρύτερη περιοχή χαρακτηρίζεται ως καλλιεργήσιμη αγροτική έκταση. Δεν υφίστανται προς το παρόν δραστηριότητες εντός του ακινήτου.

2.2 Απαλλοτριωμένοι Οικισμοί

Δεν υπάρχουν απαλλοτριωμένοι οικισμοί εντός του ακινήτου.

2.3 Δίκτυα - Λοιπή Τεχνική Υποδομή

- Δεν υπάρχουν υφιστάμενες εγκαταστάσεις εντός του ακινήτου.
- Εντός του ακινήτου και μέσω της πλατφόρμας «ΘΕΑΣΗ ΣΗΜΕΙΩΝ ΥΔΡΟΛΗΨΙΑΣ» του ΥΠ.ΕΝ. εντοπίστηκαν τέσσερις (4) γεωτρήσεις.
- Το ακίνητο διασχίζουν δύο χωμάτινες οδοί.
- Από το νοτιοδυτικό όριο του ακινήτου και εκτός αυτού διέρχεται δίκτυο υψηλής τάσης 150V. Σε μικρή απόσταση δυτικά από το ακίνητο διέρχεται ο αγωγός τηλεθέρμανσης Πτολεμαΐδας.
- Δεν υπάρχουν προγραμματιζόμενα ή εν εξελίξει έργα υποδομής εντός του ακινήτου.

3 ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

3.1 Φυσιογνωμία περιοχής

Η περιοχή της Κοζάνης – Πτολεμαΐδας χαρακτηρίζεται από υπερειδίκευση στην ομάδα κλάδων που περιλαμβάνει τα ορυχεία και την ενέργεια και ιδιαίτερα χαμηλή παρουσία των ομάδων των κλάδων του τριτογενούς τομέα. Η λιγνιτική δραστηριότητα δεν έχει προκαλέσει σημαντικές βιομηχανικές δευτερογενείς επιπτώσεις (spillovers) όλα αυτά τα χρόνια, ικανές να ενισχύσουν περαιτέρω τη βιομηχανική ανάπτυξη. Στη μεταποίηση η ΠΕ Κοζάνης παρουσιάζει μέχρι σήμερα ειδικευση κάτω του εθνικού και περιφερειακού μέσου όρου. Σημειώνεται ότι μεγάλο μέρος της μεταποίησης σε αυτές προέρχεται από υποστηρικτικές μονάδες (κυρίως μικρότερες) των δραστηριοτήτων της ΔΕΗ.

Στην ευρύτερη περιοχή (ΠΕ Κοζάνης) εντοπίζονται:

- Παρακμάζουσες δραστηριότητες: Οικονομικές δραστηριότητες 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: Στην εν λόγω κατηγορία περιλαμβάνονται οι επιχειρήσεις που εντάσσονται στην αλυσίδα αξίας της εξόρυξης λιγνίτη και της συμβατικής παραγωγής ηλεκτρικού ρεύματος, όπως, επιχειρήσεις χονδρικού και λιανικού εμπορίου πρώτων υλών και οχημάτων 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, κατασκευής ελαστικών και πλαστικών προϊόντων, παροχής υπηρεσιών μεταφορών, παροχής υπηρεσιών επισκευής μηχανημάτων και βαρέων φορτηγών και παροχής επαγγελματικών, επιστημονικών και συμβουλευτικών υπηρεσιών.
- Αναφέρεται επίσης η δραστηριότητα φορέων με ιδιαίτερο ρόλο στην περιοχή, οι οποίοι θα επηρεαστούν από την απολιγνιτοποίηση και θα πρέπει να επαναπροσδιορίσουν τις υπηρεσίες τους. Οι φορείς αυτοί ενδεικτικά είναι: η Τοπική Αυτοδιοίκηση, το Πανεπιστήμιο Δυτικής Μακεδονίας, το Εθνικό Κέντρο Έρευνας και Τεχνολογικής Ανάπτυξης (ΕΚΕΤΑ), η Διαχείριση Απορριμμάτων Δυτικής Μακεδονίας Α.Ε. (ΔΙΑΔΥΜΑ), το Cluster Βιοοικονομίας και Περιβάλλοντος Δυτικής Μακεδονίας (CLuBE) κ.ά..

Σύμφωνα με έρευνα πεδίου της ΜΕΤΑΒΑΣΗ ΜΑΕ, τα κύρια χαρακτηριστικά των επιχειρήσεων της περιοχή είναι τα ακόλουθα:

- Μικρός αριθμός ίδρυσης νέων επιχειρήσεων στην τελευταία πενταετία
- Πολύ μικρό μέγεθος της πλειονότητας των επιχειρήσεων με υψηλό ποσοστό ατομικών επιχειρήσεων και ομόρρυθμων εταιρειών που σε πολλές περιπτώσεις είναι οικογενειακές επιχειρήσεις. Το πολύ μικρό μέγεθος αφορά και στις αγροτικές εκμεταλλεύσεις, οι ιδιοκτήτες των οποίων συχνά αγνοούν την επιχειρηματική διάσταση της απασχόλησής τους. Οι κεφαλαιουχικές νομικές μορφές επιχειρήσεων (Ανώνυμες εταιρείες, ΕΠΕ και ΙΚΕ) αντιστοιχούν μόνο στο 14% του δείγματος.
- Οι κύκλοι εργασιών είναι αντίστοιχα χαμηλοί με το 82% των επιχειρήσεων να δηλώνουν έσοδα κάτω από 500Κ€ και μόνο το 10,5% να ξεπερνά το 1Μ€.
- Αντίστοιχη είναι η εικόνα και στον αριθμό των εργαζομένων με μόνο το 17% των επιχειρήσεων να απασχολεί περισσότερους από 10 εργαζόμενους και ελάχιστες πάνω από τους 50 εργαζόμενους.
- Οι κύριοι κλάδοι που εκπροσωπούνται αφορούν στο χονδρικό και λιανικό εμπόριο με 26% στην μεταποίηση με 21%, ο πρωτογενής τομέας και η εστίαση και ακολουθούν διάφορες υπηρεσίες.

3.2 Κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά

Ο πληθυσμός στην Περιφέρεια Δυτικής Μακεδονίας, την ΠΕ Κοζάνης και το Δήμο Εορδαίας παρουσίασε από το 2001 μέχρι και σήμερα (απογραφή 2021) πτωτική εξέλιξη. Ωστόσο, ειδικά στην ΔΕ Πτολεμαΐδας, η πληθυσμιακή μείωση αφορά μόνο την τελευταία δεκαετία, με ρυθμό ελαφρά μικρότερο απ' ό τι στα υπερκείμενα διοικητικά επίπεδα.

Ιστορικά η απασχόληση στα ορυχεία είχε ισχυρή θέση στην περιοχή, αλλά προφανώς τα δεδομένα έχουν σήμερα μεταβληθεί. Ενδεικτικά, σύμφωνα με το Εδαφικό σχέδιο δίκαιης και αναπτυξιακής μετάβασης Δυτικής Μακεδονίας (ΥΠΕΝ, 2021), οι επιπτώσεις στην απασχόληση εκτιμώνται σε 4.160 θέσεις εργασίας για την Κοζάνη (ΠΕ). Πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι στην πραγματικότητα οι επιπτώσεις από την απολιγνιτοποίηση είναι ακόμα μεγαλύτερες, 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 Κοζάνης ανερχόταν το 2020 σε 71 εκ. ευρώ (3,3% της συνολικής ΑΠΑ). Την υψηλότερη ΑΠΑ ύψους Μ€1.094 51,1% είχαν τα ορυχεία (ήδη σε αποδρομή) και μετά από αυτά ο τριτογενής τομέας. Το ΙΟΒΕ εκτιμά τη συνολική απώλεια ΑΠΑ από τη μετάβαση στη Δυτική Μακεδονία η συνολική απώλεια ΑΠΑ εκτιμάται σε περισσότερο από €1 δις έως το 2029 (σε σύγκριση με το 2019).

3.3 Υποδομές – Δίκτυα

- Από την ευρύτερη νότια περιοχή του ακινήτου διέρχεται η Εγνατία Οδός (τμήμα του Ανατολικού Διαδρόμου/Διάδρομος Ανατολικής Μεσογείου των Διευρωπαϊκών Δικτύων Μεταφορών (ΔΕΔ-Μ)) και σε μικρή απόσταση προς τα δυτικά διέρχεται ο κάθετος άξονας Α27 (Κοζάνη - Φλώρινα - Νίκη).
- Στην Κοζάνη λειτουργεί ο Κρατικός Αερολιμένας «Φίλιππος» (οι εγκαταστάσεις που διαθέτει ωστόσο δεν καλύπτουν μεγάλα αεροσκάφη), ενώ σε απόσταση δύο ωρών (~150 χλμ.) βρίσκεται το Διεθνές Αεροδρόμιο Θεσσαλονίκης «Μακεδονία».
- Από την ευρύτερη περιοχή του ακινήτου διέρχονται γραμμές μεταφοράς ηλεκτρικού ρεύματος υψηλής τάσης.
- Στο δυτικό όριο του γηπέδου και εκτός αυτού, διέρχεται ο αγωγός τηλεθέρμανσης Πτολεμαΐδας, ενώ στο αντίστοιχο ΝΔ όριο εντοπίζεται δίκτυο μεταφοράς υψηλή τάσης επίσης εκτός του γηπέδου.
- Στο ΒΔ άκρο του γηπέδου εντοπίζεται δίκτυο διασυνδέσεων της ΔΕΗ Ανανεώσιμες.

3.4 Προγραμματιζόμενα ή εν εξελίξει έργα υποδομής

Το Στρατηγικό Πλαίσιο Εθνικών Μεταφορών, που καθορίζει τη στρατηγική ανάπτυξης των Μεταφορών της Χώρας για την περίοδο 2014 - 2025, εγκρίθηκε το 2014, και το 2019 εκδόθηκε η 1η αναθεωρημένη έκδοση. Στο Τμήμα 7 ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΚΑΤΑΛΟΓΟΥ ΕΡΓΩΝ ΠΡΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ αναφέρεται ένας αριθμός έργων εκσυγχρονισμού των μεταφορικών υποδομών στην περιοχή. Ειδικότερα, στα έργα Εθνικής Εμβέλειας συγκαταλέγονται τα :

- ΚΑΘΕΤΟΣ ΑΞΟΝΑΣ ΕΓΝΑΤΙΑΣ ΟΔΟΥ "ΝΙΚΗ ΦΛΩΡΙΝΑΣ - ΚΟΖΑΝΗ - ΛΑΡΙΣΑ": ΤΜΗΜΑ Α/Κ ΑΜΜΟΧΩΡΙ - Α/Κ ΞΙΝΟ ΝΕΡΟ, Α/Κ ΠΤΟΛΕΜΑΪΔΑ, ΣΥΝΔΕΣΗ ΑΕΡΟΔΡΟΜΙΟΥ ΚΟΖΑΝΗΣ (3 έργα)
- ΣΥΝΔΕΣΗ ΑΕΡΟΔΡΟΜΙΟΥ ΚΟΖΑΝΗΣ ΜΕ ΚΑΘΕΤΟ ΑΞΟΝΑ "ΝΙΚΗ ΦΛΩΡΙΝΑΣ - ΚΟΖΑΝΗ -ΛΑΡΙΣΑ.

Εντός του πυρήνα ΖΑΠ Πτολεμαΐδας έχουν προχωρήσει όλες οι απαιτούμενες διαδικασίες για την εγκατάσταση και τη λειτουργία φωτοβολταϊκών σταθμών.

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 ΠΕΧ-1 «Εμφαση σε αγροτικές δραστηριότητες», σύμφωνα με το υπό έγκριση Ε.Π.Σ, μεταξύ 110 και 150 ευρώ ανά στρέμμα το χρόνο.

4 ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ-ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ / ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

4.1 Αναπτυξιακό πλαίσιο

- α. Η προοπτική σημαντικών επενδύσεων στην έκταση υποστηρίζει άμεσα τον εξής στρατηγικό στόχο του ΠΕΠ Δυτικής Μακεδονίας 2021 – 2027: «Ενίσχυση του παραγωγικού και οικονομικού μετασχηματισμού της Περιφέρειας».
- 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:

- 60% για τις μεγάλες επιχειρήσεις,
- 70% για μεσαίες επιχειρήσεις και
- 80% 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.

- γ. Μέσω του νέου Αναπτυξιακού Νόμου (Ν. 5203/25 με τον οποίο τροποποιείται ο

N.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 (N. 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

Στην περιοχή προβλέπονται από το υπό έγκριση ΕΠΣ συγκεκριμένες χρήσεις γης (βλ. αναλυτικά το τμήμα «4.3 Πολεοδομικό καθεστώς»). Για κάθε μια από τις χρήσεις αυτές προβλέπονται ή μη διαφορετικές χωροταξικές κατευθύνσεις. Δεδομένου ότι οι πιθανότερες δραστηριότητες που θα εγκατασταθούν στην περιοχή είναι είτε αγροτικές είτε μεταποιητικές (πιθανώς με εξάρτηση από αγροτικές πρώτες ύλες). Για αυτές τις δύο περιπτώσεις αναφέρονται πιο κάτω οι χωροταξικές κατευθύνσεις.

A. Αγροτικές δραστηριότητες

Για τις αγροτικές δραστηριότητες δεν υπάρχει χωροταξικό πλαίσιο εθνικού επιπέδου. Αναφορές υπάρχουν στο Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο (ΠΧΠ), και έχουν ως εξής:

Σχετικά με το πρότυπο χωρικής ανάπτυξης (τμήμα Β.1.1.β.1) προβλέπεται αναδιάρθρωση και του πρωτογενούς τομέα, και επισημαίνει ότι «Τα υδατικά αποθέματα της Περιφέρειας δίνουν τη δυνατότητα να αναδειχθεί και ένα παραγωγικό προφίλ προς την ανταγωνιστική και ποιοτική αγροτική παραγωγή...».

Προβλέπονται «Ευρείες ζώνες ανάπτυξης πρωτογενούς τομέα» (B.1.1.β.5).

Αναφέρεται ότι (B.1.1.β.9) «...Κλάδοι με διεθνώς εμπορεύσιμα προϊόντα είναι εν δυνάμει ο πρωτογενής τομέας και η μεταποίηση. Στον πρωτογενή τομέα υπάρχει μια παράδοση προϊόντων υψηλής ποιότητας που όμως δεν έχει καταφέρει να καθετοποιηθεί και να δημιουργήσει αξιόλογες συνέργειες με την επεξεργασία και την τυποποίηση. Υπάρχουν περιθώρια για ανάπτυξη αξιόλογης βιομηχανίας τροφίμων και ποτών που θα στηρίζεται στην εγχώρια παραγωγή γεωργικών και κτηνοτροφικών προϊόντων βιολογικής καλλιέργειας με προσανατολισμό και τις αγορές του εξωτερικού....»

Για την Ειδική Χωρική Ενότητα πυρήνων των Ζωνών Απολιγνιτοποίησης και της περιβάλλουσας περιοχής τους (B.1.1.γ.4)

B. Βιομηχανικές δραστηριότητες

- α. Το ισχύον από το 2009 (και υπό αναθεώρηση) Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο (ΕΧΠ) για τη βιομηχανία προσδιορίζει (βλ. Διάγραμμα 1 του ΕΧΠ) τα λιγνιτικά πεδία στη ζώνη Αμύνταιο-Πτολεμαΐδα ως "Σημαντικό Πόλο Εξόρυξης" και τα εντάσσει σε μια περιοχή "Επέκτασης της βιομηχανίας" με δύο πόλους, ένας εκ των οποίων αντιστοιχεί στην περιοχή του ακινήτου και ευρύτερα.
- β. Το ισχύον από το 2008 (και υπό αναθεώρηση) Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο (ΕΧΠ) για τις ΑΠΕ προβλέπει ότι «1. Ως περιοχές προτεραιότητας για τη χωροθέτηση εγκαταστάσεων εκμετάλλευσης της ηλιακής ενέργειας μπορεί ενδεικτικά να θεωρηθούν οι περιοχές που είναι άγονες ή δεν είναι υψηλής παραγωγικότητας και κατά προτίμηση αθέατες από πολυσύχναστους χώρους, και με δυνατότητες διασύνδεσης με το Δίκτυο ή το Σύστημα».
- γ. Ήδη, εγκρίθηκε πρόσφατα (Απρίλιος 2024) η αναθεώρηση του προγενέστερου (από το 2003) Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου (ΠΧΠ) Δυτικής Μακεδονίας το οποίο ενσωματώνει τις σημερινές επιλογές πολιτικής, με ειδικές αναφορές στα άρθρα 2 (παρ. 4) και 5.

4.3 Πολεοδομικό καθεστώς

Σημειώνεται εισαγωγικά ότι εντός της περιοχής δεν υπάρχουν χαρακτηρισμένες δασικές εκτάσεις. Στο σύνολό του το ακίνητο διέπεται από πολεοδομικές διατάξεις (πολεοδομικά το ακίνητο υπάγεται στην ΥΔΟΜ Δήμου Εορδαία), για τις οποίες σημειώνονται τα εξής:

- α. Το σημερινό πολεοδομικό καθεστώς του ακινήτου προσδιορίζεται ως «περιοχή εκτός σχεδίου δόμησης χωρίς κάποια μορφή σχεδιασμού» του άρθρου 32 παρ. 1 του ν.4759/2020 όπως ισχύει.
 - Για τις ανάγκες της δόμησης των κτιρίων σε γήπεδα που βρίσκονται εκτός σχεδίων πόλεως, εκτός ορίων των νομίμως υφισταμένων οικισμών προ του έτους 1923, που στερούνται ρυμοτομικού σχεδίου και εκτός περιοχών, στις οποίες έχουν καθορισθεί χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης από εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου, ο μέγιστος συντελεστής δόμησης ανέρχεται καταρχήν σε 0,18, το μέγιστο ποσοστό κάλυψης σε δέκα τοις εκατό (10%) και ο μέγιστος αριθμός ορόφων σε δύο (2).
 - Στις περιοχές αυτές προβλέπονται όροι δόμησης ανάλογα με την υπό χωροθέτηση δραστηριότητα. 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 νόμου.

- β. Έχει υποβληθεί και έχει εκδοθεί¹ προέγκριση Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ) για μια μεγαλύτερη περιοχή που περιλαμβάνει και το ακίνητο. Με την προέγκριση έχει κατ' αρχήν κριθεί θετικά ο καθορισμός παραγωγικών χρήσεων στο ακίνητο (ΠΕΧ-1, έμφαση σε αγροτικές δραστηριότητες).
- γ. Ήδη **βρίσκεται σε τελικό στάδιο της εγκριτικής διαδικασίας Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο** (ΕΠΣ) με το οποίο το ακίνητο μετατοπίζεται στο καθεστώς της παρ. 2 του άρθρου 32 παρ. 1 του ν.4759/2020. Με το υπό έγκριση ΕΠΣ ορίζεται στο ακίνητο ως χωρικός προορισμός η Περιοχή Ελέγχου Χρήσεων (ΠΕΧ) (έμφαση σε αγροτικές δραστηριότητες). Ωστόσο, το ΕΠΣ κατευθύνει στις αδιατάρακτες εκτάσεις κυρίως τη βιομηχανία, καθώς επιτρέπουν κατά τεκμήριο την κατασκευή κτισμάτων με μεγάλους φόρτους. Σε κάθε περίπτωση, στο ακίνητο μπορούν να χωροθετηθούν εναλλακτικά ή παράλληλα, κατά την κρίση του ενδιαφερόμενου, ένα σύνολο *ειδικών* χρήσεων που καθορίζονται από το ΕΠΣ, και συγκεκριμένα οι εξής:

Επιτρεπόμενες ειδικές χρήσεις γης
1. Κατοικία (Μόνο για την εξυπηρέτηση της Αγροτικής Χρήσης)
2. Κοινωνική πρόνοια.
3. Εκπαίδευση
4. Αθλητικές Εγκαταστάσεις
4.3. Ειδικές αθλητικές εγκαταστάσεις
6. Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.
8.1 Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία
16.1. Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.
17. Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας (άρθ. 15 του ν. 4233/2014).
18. Πλυντήρια, λιπαντήρια αυτοκινήτων.
20. Αποθήκες (χαμηλής, μέσης, υψηλής όχλησης).
23. Βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις.
24. Αγροτικές εκμεταλλεύσεις εγκαταστάσεις και Δραστηριότητες
26. Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς:
26.5 Εμπορευματικοί σιδηροδρομικοί σταθμοί
26.12 Γραμμικές υποδομές μεταφορών
30. Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα) (κοινή υπουργική απόφαση 18485/26.4.2017 ΦΕΚ Β'1412).

¹ ΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/5614/144/08-02-2024 (ΑΔΑ 6ΗΗ94653Π8-ΙΛ2)

Επιτρεπόμενες ειδικές χρήσεις γης
32. Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων (βιολογικός καθορισμός).
34. Εγκαταστάσεις Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας.
46. Αστική γεωργία Λαχανόκηποι.
47. Κατασκηνώσεις Παιδικές εξοχές
48.2 Εγκαταστάσεις α) Κατασκευές δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας (...)
50. Έργα πρόληψης ή αντιμετώπισης της υφαλμύρωσης των υπογείων υδάτων ή εδαφών
51. Έργα προστασίας από διάβρωση, κατολισθήσεις και στήριξη εδαφών
53. Έργα που αφορούν την αποκατάσταση και βελτίωση των υδατοαποθεμάτων

Οι όροι δόμησης προσδιορίζονται, λαμβάνοντας υπόψη ότι με τα ΕΠΣ εντός των Ζ.ΑΠ. (βλ. παρ. 2 και 3 του άρ. 32 του ν.4759/2020), στις περιοχές εκτός σχεδίου στις οποίες καθορίζονται χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης από εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου (όπως είναι το ΕΠΣ), η αρτιότητα και οι όροι δόμησης που ορίζονται επιτρέπεται να είναι ευνοϊκότεροι από τους ισχύοντες για τα γήπεδα της παρ.1 του άρ. 32 του ν.4759/2020 (δηλ. τις περιοχές εκτός σχεδίου και χωρίς σχεδιασμό χρήσεων γης). Ειδικά ο συντελεστής δόμησης, η κάλυψη, το ύψος και ο όγκος μπορούν να ορίζονται **ευνοϊκότεροι για τη δόμηση από τους αντίστοιχους όρους στα που βρίσκονται εκτός σχεδίων πόλεως, εκτός ορίων των νομίμως υφισταμένων οικισμών προ του έτους 1923, που στερούνται ρυμοτομικού σχεδίου και εκτός περιοχών, στις οποίες έχουν καθορισθεί χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης από εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου μέχρι δέκα τοις εκατό (10%). Το ποσοστό για τον καθορισμό ευνοϊκότερων συντελεστών δόμησης, κάλυψης, ύψους και όγκου, μπορεί να ανέρχεται κατ' εξαίρεση έως τριάντα τοις εκατό (30%) εντός των Πυρήνων ΖΑΠ.**

Το υπό έγκριση ΕΠΣ προσδιορίζει για το ακίνητο τους εξής κύριους όρους δόμησης (προφανώς 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.
- Για τις υπόλοιπες χρήσεις για τις οποίες δεν αναφέρονται διαφοροποιημένοι όροι δόμησης στο ΕΠΣ, ισχύουν οι όροι του άρ. 33 ν.4759/2020 για την εκτός σχεδίου δόμηση:
 - Σε γεωργοκτηνοτροφικά, γεωργοπτηνοτροφικά κτίρια, κτίρια υδατοκαλλιεργειών, στέγαστρα σφαγής, γεωργικές αποθήκες, δεξαμενές, θερμοκήπια και λοιπές γεωργικές κατασκευές του άρθρου 2 του από 24.5.1985 προεδρικού διατάγματος (Δ' 270), η παρέκκλιση του συντελεστή δόμησης που προβλέπεται στην περ. ε' της παρ. 1 του ίδιου άρθρου δεν μπορεί να υπερβεί το 0,8. Σε γεωργοκτηνοτροφικά, γεωργοπτηνοτροφικά κτίρια και κτίρια υδατοκαλλιεργειών ο μέγιστος συντελεστής κάλυψης ορίζεται σε τριάντα τοις εκατό (30%), υπό την επιφύλαξη των ειδικότερων διατάξεων περί θερμοκηπίων.

Οι δεξαμενές καλλιέργειας υδρόβιων οργανισμών εντάσσονται στις παρεκκλίσεις της περ. α' της παρ. 2 του από 24.5.1985 προεδρικού

- Σε κτίρια που προορίζονται για αμιγή χρήση γραφείων ή καταστημάτων του άρθρου 5 του από 24.5.1985 προεδρικού διατάγματος η μέγιστη επιφάνεια του κτιρίου, καθώς και η συνολική επιφάνεια των ορόφων δεν μπορούν να υπερβαίνουν τα πεντακόσια πενήντα (550) τ.μ. Η παρέκκλιση, που προβλέπεται στην παρ. 2 του ίδιου άρθρου, χορηγείται με απόφαση του Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης ύστερα από γνωμοδότηση του οικείου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ.) και δεν μπορεί να υπερβεί το 0,18 και η παρέκκλιση του ποσοστού κάλυψης δεν μπορεί να υπερβεί το δεκαοκτώ τοις εκατό (18%).
- Σε κτίρια κατοικίας της περ. II.1 του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018 (Α' 114), η μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια του κτιρίου ως και η συνολική επιφάνεια των ορόφων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει: Για γήπεδα εμβαδού τεσσάρων χιλιάδων (4.000) τ.μ. μέχρι και οχτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ., για μεν τα πρώτα τέσσερις χιλιάδες (4.000) τ.μ., τα εκατόν ογδόντα έξι (186) τ.μ., για δε μεγαλύτερα, το γινόμενο του υπολοίπου εμβαδού του γηπέδου επί τον συντελεστή δόμησης 0,018. Για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των οχτώ χιλιάδων (8.000) τ.μ., για μεν τα πρώτα οχτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ., τα διακόσια πενήντα οχτώ (258) τ.μ., για δε τα λοιπά, το γινόμενο του υπολοίπου εμβαδού του γηπέδου επί τον συντελεστή δόμησης 0,009 μη δυναμένη σε καμία περίπτωση να υπερβεί τα τριακόσια εξήντα (360) τ.μ. Για γήπεδα με εμβαδόν πολλαπλάσιο του κατά κανόνα αρτίου (4.000 τ.μ.), για τα οποία συντρέχουν οι προϋποθέσεις κατάτμησης, η μέγιστη επιφάνεια κτιρίου ισούται με το άθροισμα του εμβαδού των κτιρίων που επιτρέπεται να ανεγερθούν σε κάθε γήπεδο μετά την κατάτμηση, μειωμένη κατά δέκα πέντε τοις εκατό (15%) και υπό τις προϋποθέσεις ότι: α) ανεγείρεται μια οικοδομή και β) το γήπεδο παραμένει ενιαίο. Μεταβιβάσεις κατά παράβαση των προϋποθέσεων αυτών είναι αυτοδικαίως άκυρες. Σε κτίρια που προορίζονται για εμπορικές αποθήκες του άρθρου 9 του από 24.5.1985 προεδρικού διατάγματος (Δ' 270), ο μέγιστος συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,18 και το μέγιστο ποσοστό κάλυψης σε δέκα οχτώ τοις εκατό (18%). Η παρέκκλιση που προβλέπεται στις περ. ε', στ' και ζ' της παρ. 2 του ίδιου άρθρου, χορηγείται με απόφαση του Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, ύστερα από γνωμοδότηση του οικείου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ.).
- Σε κτίρια που προορίζονται για νοσοκομεία και κλινικές του άρθρου 6 του από 6.10.1978 προεδρικού διατάγματος (Δ' 538), η παρέκκλιση που προβλέπεται στο εδάφιο δ' της παρ. 2 του ίδιου άρθρου χορηγείται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από πρόταση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Υγείας και γνωμοδότηση του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. και δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,54.
- Σε κτίρια που προορίζονται για εξυπηρέτηση των αναγκών των Κέντρων Τεχνικού Ελέγχου Αυτοκινήτων (ΚΤΕΟ) του άρθρου 16 του από 6.10.1978 προεδρικού διατάγματος, ορίζονται οι εξής όροι δόμησης: Συντελεστής δόμησης 0,6, Μέγιστο ποσοστό κάλυψης σαράντα τοις εκατό (40%), Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος

κτιρίου δεν μπορεί να υπερβαίνει τα δώδεκα (12) μ. και, σε περίπτωση στέγης, τα δέκα τέσσερα (14) μ., Ο συντελεστής κατ' όγκον εκμετάλλευσης δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το τέσσερα (4).

- Σε κτίρια κοινωνικής πρόνοιας που δεν είναι ευαγή ιδρύματα, επιτρέπεται παρέκκλιση από την παρ. 1 ως προς την ανέγερση περισσότερων του ενός κτιρίων επί του γηπέδου, το ποσοστό κάλυψης το οποίο δεν δύναται να υπερβαίνει το είκοσι τοις εκατό (20%) για το ισόγειο και τους ορόφους και το πενήντα τοις εκατό (50%) για υπόγειους χώρους, τις αποστάσεις των κτιρίων από τα όρια του γηπέδου, οι οποίες δεν επιτρέπεται να μειώνονται περισσότερο των πέντε (5) μέτρων, τον συντελεστή δόμησης του γηπέδου ο οποίος δεν δύναται να υπερβαίνει το μηδέν κόμμα πενήντα τέσσερα (0,54), το ύψος του κτιρίου, το οποίο δεν μπορεί να υπερβαίνει τα έντεκα (11) μέτρα και τον αριθμό των ορόφων, ο οποίος δεν μπορεί να υπερβαίνει τα τρία (3). Η παρέκκλιση χορηγείται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από πρόταση της αρμόδιας υπηρεσίας του αρμόδιου για τη λειτουργικότητα του κτιρίου φορέα και γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.). Τα ανωτέρω ισχύουν και στις περιπτώσεις της παρ. 2 του άρθρου 32.

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

- 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).
- 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.
- 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 του αρ. 8 του ν. 4447/2016.

4.4 Δεσμεύσεις

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

- α. Έκδοση οικοδομικών αδειών (και έγκριση ΜΠΕ) για την παραγωγική αξιοποίηση του ακινήτου 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 του ακινήτου κλπ.) μπορούν όμως να διενεργηθούν πριν από την έγκριση του ΕΠΣ.

- β. Για την οικοδομησιμότητα της περιοχής, ισχύουν οι διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης σύμφωνα με τις οποίες απαιτείται κατά κανόνα πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο είκοσι πέντε (25) μέτρα (με εξαιρέσεις για συγκεκριμένες χρήσεις), ενώ για γήπεδα που έχουν πρόσωπο σε Διεθνείς, Εθνικές Επαρχιακές, Δημοτικές και Κοινοτικές οδούς ως και σε εγκαταλειμμένα τμήματά τους και σε σιδηροδρομικές γραμμές σαράντα πέντε (45) μέτρα.