

ΑΚΙΝΗΤΟ ΣΕ ΠΕΔ, ΠΤ 2-4

Περιεχόμενα

ΑΚΙΝΗΤΟ ΣΕ ΠΕΔ, ΠΤ 2-4.....	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	2
Κλίσεις του εδάφους.....	3
Υψομετρική πληροφορία	3
1.3 Προσπελασιμότητα (υπερτοπική)	4
1.4 Πρόσβαση / Εσωτερική κυκλοφορία	4
1.5 Προγραμματιζόμενα ή εν εξελίξει έργα υποδομής.....	4
2 ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	4
2.1 Υφιστάμενες Εγκαταστάσεις και δραστηριότητες.....	4
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	6
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	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 στα δυτικά του λιγνιτικού πεδίου Πτολεμαΐδας μεταξύ των ορυχείων Μαυροπηγής και Καρδιάς (ανενεργό) η οποία χωροθετείται στις απαλλοτριώσεις ΟΔΠΚ1 (97%), ΟΠΚ2 (2%) και ΛΚΔΜ3, νοτιοανατολικά της Πτολεμαΐδας σε απόσταση περίπου 8 χλμ. από το άκρο αυτής.

Η διοικητική του υπαγωγή είναι η εξής: Τ.Κ. Κομάνου, Δ.Ε. Πτολεμαΐδας του Δήμου Εορδαίας, Π.Ε. Κοζάνης, στην Περιφέρεια Δυτικής Μακεδονίας.

1.2 Περιγραφή του ακινήτου

Έκταση

Πρόκειται για αδιατάρακτο έδαφος επιφανείας 484,8 στρ. προς αξιοποίηση και 14,0 στρ. επιβεβαιωμένους δασικούς θύλακες¹.

Ιδιοκτησία

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

- 270600104050
- 270600104016
- 270600104049
- 270600104051
- 270600104053
- 270600104099
- 270770211111
- 270770211112
- 270770211113
- 270770211114, και
- 27060ΕΚ01002

Τοπολογικά Χαρακτηριστικά

Δεν έχει εκπονηθεί τοπογραφικό διάγραμμα για το ακίνητο.

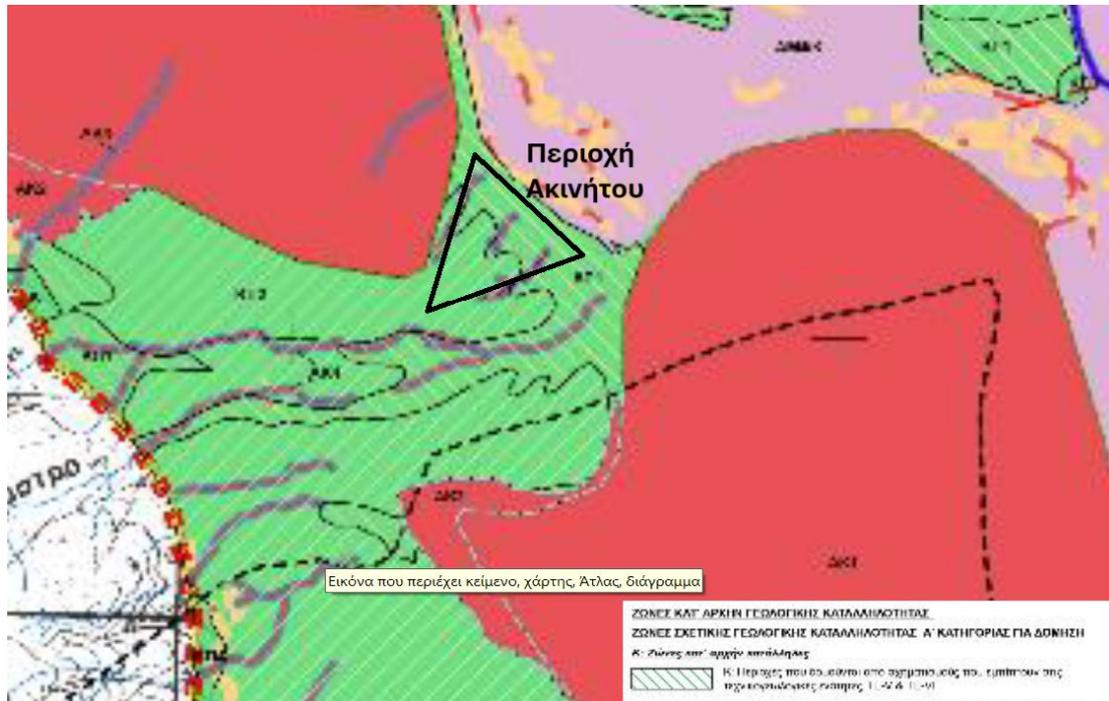
Γεωλογικά / Γεωτεχνικά Χαρακτηριστικά

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 πρανάς του

¹ Υπάρχουν επιπλέον θύλακες έχοντες χαρακτηριστεί ως δασικού χαρακτήρα στο στάδιο της ανάρτησης των δασικών χαρτών αλλά εξαιρέθηκαν από τον κυρωμένο δασικό χάρτη.

ενεργού ορυχείου Μαυροπηγής και σε απόσταση τουλάχιστον 400μ από το ορυχείο του τομέα 6 (Καρδιάς).

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 μέτριες κλίσεις.

Οι κλίσεις του ανάγλυφου στην ευρύτερη περιοχή κυμαίνονται μεταξύ 0 και 66,5°, με μέση τιμή τις 8,4°. Οι μεγαλύτερες κλίσεις εμφανίζονται στα Α και ΝΑ της περιοχής, ενώ οι χαμηλότερες στο κέντρο της περιοχής.

Πιο συγκεκριμένα, στα κεντρικά της περιοχής, όπου αναπτύσσονται και τα ορυχεία της ΔΕΗ (εντός της οποίας βρίσκεται και το ακίνητο ενδιαφέροντος), οι κλίσεις κυμαίνονται κάτω από τη μέση τιμή όλης της ευρύτερης περιοχής (8,4°).

Υψομετρική πληροφορία

Η μορφολογία της ευρύτερης περιοχής (περιοχή επέμβασης του ΕΠΣ) χαρακτηρίζεται ομαλή έως ελαφρώς λοφώδης, με απόλυτα υψόμετρα που κυμαίνονται μεταξύ +525m και +700m και μόνο στις κλιτύες των λεκανών προσεγγίζουν τα +1000m. Γενικά, στην ευρύτερη περιοχή υπάρχει ομοιόμορφο ανάγλυφο και ομαλές κλίσεις πρανών χωρίς εξάρσεις.

Στο ακίνητο, τα υψόμετρα κυμαίνονται από 650 έως 660 μ από την επιφάνεια της θάλασσας.



Απεικόνιση υψομετρικής πληροφορίας

1.3 Προσπελασιμότητα (υπερτοπική)

Σχετικά με την προσπελασιμότητα το ακίνητο εφάπτεται σε μήκος 1.250 μέτρων στον Ε65 (ΕΟ3) «Κοζάνη - Πτολεμαΐδα», χαρακτηρισμένος με την ΥΑ ΔΟΥ/οικ/4233 (ΑΑΠ 164/2016) ως δευτερεύον εθνικό δίκτυο, ενώ στη δυτική του πλευρά και σε μικρή απόσταση διέρχεται ο Ε65 (Εγνατία Οδός, Θεσσαλονίκη-Φλώρινα). Σε απόσταση 25 χλμ. λειτουργεί ο Κρατικός Αερολιμένας Κοζάνης, ενώ το λιμάνι Θεσσαλονίκης απέχει 125 χλμ. και το λιμάνι Ηγουμενίτσα 220 χλμ.

Από την ανατολική πλευρά διερχόταν σιδηροδρομικός άξονας, οι γραμμές του οποίου σήμερα έχουν αφαιρεθεί κατά τόπους, αλλά μελετάται η επανακατασκευή τους (βλ. Ενότητα 3.4)

1.4 Πρόσβαση / Εσωτερική κυκλοφορία

Προς το παρόν δεν υπάρχουν δρόμοι (ανεξαρτήτως χαρακτηρισμού) εντός του ακινήτου.

Δεδομένου όμως ότι το ακίνητο αποτελεί ενιαία ιδιοκτησία (ΚΑΕΚ) 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

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. εντοπίζονται 1 πηγάδι και τρεις (3) ιδιωτικές γεωτρήσεις.
- Εντός του ακινήτου υπάρχει διαμορφωμένη εν τοις πράγμασι χωμάτινη οδός.
- Σε μικρή απόσταση δυτικά από το ακίνητο διέρχεται δίκτυο υψηλής τάσης 150V και ο αγωγός τηλεθέρμανσης Πτολεμαΐδας.
- Δεν υπάρχουν προγραμματιζόμενα ή εν εξελίξει έργα υποδομής.

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 ειδίκευση 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 ΑΕ, 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 ανατολική πλευρά του ακινήτου υφίστατο σιδηροδρομική γραμμή που έχει χαρακτηριστεί με την ΥΑ Φ12.1/355250/08-12-2021 (Β' 6213/23.12.2021) ως «ενεργό δίκτυο σε προσωρινή αναστολή λειτουργίας» (Αμύνταιο – Πτολεμαΐδα – Κόμμανος). Το δε τμήμα Κόμμανος – Κοζάνη χαρακτηρίστηκε ως «δίκτυο υπό κατασκευή» καθώς το τμήμα της Σ/Γ εντός της περιοχής των ορυχείων έχει αποξηλωθεί.
- 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.

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 6. ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΣΠΕΜ αναφέρεται ότι προωθείται η υλοποίηση της νέας σιδηροδρομικής γραμμής Καλαμπάκα – Κοζάνη ώστε να υποστηριχθεί ο σχηματισμός σιδηροδρομικού δικτύου.

Σύμφωνα με επιστολή του ΟΣΕ (απ 9014295, 11.04.2023) σιδηροδρομικά έργα τα οποία είναι προγραμματισμένα ή υπό υλοποίηση περιλαμβάνονται τα εξής:

1. Μελέτη για την παραλλαγή της υφιστάμενης σιδηροδρομικής γραμμής Πτολεμαΐδας-Κοζάνης και σύνδεση με τη νέα μονάδα παραγωγής ΑΗΣ V λόγω επέκτασης ορυχείων της ΔΕΗ (ΑΣ177):

Το φυσικό αντικείμενο του έργου περιλαμβάνει τμήμα του σιδηροδρομικού άξονα «Θεσσαλονίκη – Βέροια – Έδεσσα – Αμύνταιο – Πτολεμαΐδα – Κοζάνη μεταξύ Σ.Σ. Μαυροδενδρίου και Πτολεμαΐδας. Ο γενικός σχεδιασμός του συνόλου των έργων, αφορά:

- στην αποκατάσταση της σιδηροδρομικής γραμμής και των συνοδών της έργων
- στην οριστική θέση της Ε.Ο Κοζάνης- Πτολεμαΐδας
- στους κλάδους οδικής και σιδηροδρομικής σύνδεσης του νέου Ατμοηλεκτρικού Σταθμού Νο 5 (ΑΙΣ V) με το δίκτυο.
- στο δίκτυο νέων εργοταξιακών δρόμων που απαιτούνται για την ομαλή λειτουργία των ορυχείων του Λιγνιτικού Κέντρου Δυτικής Μακεδονίας (ΛΚΔΜ) και την αποκατάσταση της επικοινωνίας αυτών που αποκόπτονται από το υπό μελέτη έργο.
- στην εκτροπή της κοίτης του βασικού ρέματος Σουλού της περιοχής

2. Νέα σιδηροδρομική γραμμή Κοζάνη – Βέροια

Το έργο είναι σε φάση αρχικού σχεδιασμού και έχει προταθεί στο πλαίσιο της αναθεώρησης των ΔΕΔ-Μ, η ένταξη της σιδηροδρομικής σύνδεσης Κοζάνης – Βέροια, στο Κεντρικό Δίκτυο του ΔΕΔ-Μ, ως ελλείπον τμήμα της Δυτικής Σιδηροδρομικής Εγνατίας (Ηγουμενίτσα – Κοζάνη – Βέροια – Θεσσαλονίκη – Καβάλα – Αλεξανδρούπολη).

Εντός του πυρήνα Ζ.ΑΠ. 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 ΠΕΔ-1 «Παραγωγικές δραστηριότητες υψηλής όχλησης», σύμφωνα με το υπό έγκριση Ε.Π.Σ, μεταξύ 250 και 300 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 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) 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. Ήδη, εγκρίθηκε πρόσφατα (Ιούνιος 2024) η αναθεώρηση του προγενέστερου (από το 2003) Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου (ΠΧΠ) Δυτικής Μακεδονίας το οποίο ενσωματώνει τις σημερινές επιλογές πολιτικής, με ειδικές αναφορές στο άρθρο 2 παρ. 4: «...Με το ΣΔΑΜ προωθείται μετατροπή της σε καινοτόμο κέντρο παραγωγής και έρευνας καθαρής ενέργειας.[...]. Ο ρόλος της Περιφέρειας στον εθνικό χώρο ενισχύεται ως προς τον παραγωγικό της χαρακτήρα [..].», και στο άρθρο 5 (Ζώνες απολιγνιτοποίησης): «1. Σε εφαρμογή της παρ. 1 του άρθρου 155 του ν. 4759/2020 (Α' 245) και του ΣΔΑΜ, αναγνωρίζονται ως Ζώνες Απολιγνιτοποίησης (Ζ.ΑΠ.) οι Περιφερειακές Ενότητες Κοζάνης και Φλώρινας της Περιφέρειας Δυτικής Μακεδονίας, με την ονομασία «Ζώνη Απολιγνιτοποίησης

Κοζάνης» (Ζ.ΑΠ. Κοζάνης) και «Ζώνη Απολιγνιτοποίησης Φλώρινας» (Ζ.ΑΠ. Φλώρινας), αντίστοιχα.

2. Χαρακτηρίζονται ως «Πυρήνες» των ως άνω Ζωνών Απολιγνιτοποίησης Κοζάνης και Φλώρινας οι αντίστοιχες περιοχές των λιγνιτικών πεδίων και μονάδων παραγωγής ενέργειας της Δ.Ε.Η. Α.Ε., που βρίσκονται εντός των ορίων των Ζ.ΑΠ.

γ. Βασικές κατευθύνσεις για τις ζώνες των λιγνιτωρυχείων σε απόσυρση είναι:

- Επιτάχυνση της εκπόνησης ΕΠΣ, σε εναρμόνιση με τους άξονες προτεραιότητας του ΣΔΑΜ, με προτεραιότητες χρήσεων/δραστηριοτήτων την εγκατάσταση ΑΠΕ και μονάδων αποθήκευσης συμπεριλαμβανομένων μονάδων παραγωγής πράσινου υδρογόνου, τη χωροθέτηση οργανωμένων υποδοχέων παραγωγικών δραστηριοτήτων, την ανάπτυξη ζώνης καινοτομίας, την αγροτική χρήση ..., καθώς και δράσεων προώθησης της βιομηχανικής κληρονομιάς της περιοχής.

- Στα πλαίσια της βιώσιμης διαχείρισης του υφιστάμενου και εγκαταλελειμμένου αποθέματος [γης, από την διακοπή της εξόρυξης], εγκατάσταση βιομηχανικών δραστηριοτήτων, κατά προτεραιότητα σε υφιστάμενο απόθεμα, περιοχές με υφιστάμενο απόθεμα, καθώς και σε εκτάσεις με προηγούμενη βιομηχανική ή άλλη σχετική αστική χρήση με πολιτικές και δράσεις επανάχρησης, κατά τρόπο ώστε να μην κατασπαταλάται φυσική γη για νέο δομημένο χώρο – Δυνατότητα άρσης των περιορισμών που προκύπτουν από την τυχόν αλλαγή χρήσης και σχετίζονται με ζητήματα όρων δόμησης (με σχετική πρόβλεψη στο σύστημα σχεδιασμού της Χώρας).

- Περιορισμός της διάσπαρτης χωροθέτησης νέων βιομηχανικών μονάδων με την αποτροπή της παρόδιας ανάπτυξης τέτοιων μονάδων στους μη κλειστούς αυτοκινητοδρόμους και το λοιπό βασικό οδικό δίκτυο.

- προώθηση της δημιουργίας νέων οργανωμένων υποδοχέων δραστηριοτήτων (επιχειρηματικά πάρκα κλπ.) στις ΖΑΠ Κοζάνης και Φλώρινας, με προτεραιότητα στις υποβαθμισμένες εκτάσεις και εγκαταστάσεις που αποκαθίστανται εντός των πυρήνων τους.

4.3 Πολεοδομικό καθεστώς

- Το ακίνητο περιλαμβάνει 2 δασικούς θύλακες συνολικής επιφάνειας 14 στρεμμάτων (ΔΔ σύμφωνα με τον κυρωμένο Δασικό Χάρτη²).

Τα τμήματα αυτά υπάγονται στις διατάξεις του δασικού νόμου.

- Κατά το στάδιο της ανάρτησης είχαν προσδιορισθεί επιπλέον εκτάσεις δασικού χαρακτήρα, και συγκεκριμένα:
- Πρώην χορτολιβαδικές εκτάσεις (ΧΑ) 40,5 στρεμμάτων
- Πρώην δασικές εκτάσεις (ΔΑ) 13,5 στρεμμάτων
- Δασωμένες εκτάσεις (ΑΔ) 512,47 τμ
- Χορτολιβαδικές εκτάσεις (ΧΧ) 371,08 τμ

² Απόφαση ΓΓ Δασών ΥΠΕΝ αρ. 117804/11-10-2022 (Δ' 719/25.10.2022)

Τα τμήματα αυτά εξαιρέθηκαν από τον κυρωμένο δασικό χάρτη κατά τα προβλεπόμενα της υπ' αρ. 105525/15-09-2022 (ΑΔΑ: ΨΑΓΚ4653Π8-ΔΚ3) απόφασης θεώρησης.

- Τα υπόλοιπα τμήματα διέπονται από πολεοδομικές διατάξεις (πολεοδομικά το ακίνητο υπάγεται στην ΥΔΟΜ Δήμου Εορδαίας), 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. 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 έχει εγκριθεί 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 (παραγωγικές δραστηριότητες υψηλής όχλησης).
 - 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 Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (ΠΕΔ) και ως γενική χρήση οι

«Παραγωγικές δραστηριότητες υψηλής όχλησης» (άρ. 11 του πδ 59/2018). Αυτό σημαίνει ότι στο ακίνητο 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	
10.6. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων - εκθεσιακά κέντρα.	
11. Γραφεία/ Κέντρα έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.	
12. Εστίαση.	TBA
13. Αναψυκτήρια.	TBA
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).	
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).	
26. Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς:	
27. Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (Κ.Τ.Ε.Ο., Ι.Κ.Τ.Ε.Ο.).	
28. Σταθμοί μεταφόρτωσης απορριμάτων	
29. Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών.	
30. Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα) (κοινή υπουργική απόφαση 18485/26.4.2017 ΦΕΚ Β'1412).	
32. Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων (βιολογικός καθορισμός).	

Επιτρεπόμενες ειδικές χρήσεις γης	Τυχόν προϋποθέσεις (βλ. υπόμνημα κάτω από τον πίνακα)
34. Εγκαταστάσεις Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας.	
37. Εγκαταστάσεις οχημάτων τέλους κύκλου ζωής (Ο.Τ.Κ.Ζ)	
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.

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 μη αναφερόμενες στο παρόν χρήσεις, ισχύουν οι όροι του άρ. 30 ν.4759/2020

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.