

Περιεχόμενα

ΑΚΙΝΗΤΟ ΣΕ ΠΕΧ-1 ΕΝΤΟΣ, ΑΜ 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	3
Γεωλογικά / Γεωτεχνικά Χαρακτηριστικά	3
Υψομετρική πληροφορία	3
Κλίσεις του εδάφους.....	3
1.3 Προσπελασιμότητα (υπερτοπική)	3
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	4
2.3 Δίκτυα - Λοιπή Τεχνική Υποδομή.....	4
3 ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	4
3.1 Φυσιογνωμία περιοχής.....	4
3.2 Κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά	7
3.3 Υποδομές – Δίκτυα	8
3.4 Προγραμματιζόμενα ή εν εξελίξει έργα υποδομής.....	8
3.5 Εμπορικότητα Θέσης.....	9
4 ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ-ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ / ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ	9
4.1 Αναπτυξιακό πλαίσιο	9
4.2 Χωροταξικές Κατευθύνσεις	10
4.3 Πολεοδομικό καθεστώς.....	11
4.4 Δεσμεύσεις.....	16

1. ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

1.1 Θέση του ακινήτου- Διοικητική υπαγωγή

Το ακίνητο βρίσκεται εντός του λιγνιτικού πεδίου Αμύνταιου, εντός ΖΑΠ Φλώρινας και νότια-νοτιοδυτικά του Αμυνταίου σε απόσταση περίπου 10 χλμ. από αυτό.

Πιο συγκεκριμένα, το ακίνητο εντοπίζεται στην περιοχή “Αγρόκτημα Φιλώτα”, 3 χλμ. ΝΔ του ΑΗΣ Αμυνταίου και 800 μ. νότια των κτηριακών εγκαταστάσεων του ορυχείου. Η διοικητική του υπαγωγή είναι η εξής: ΤΚ/ΔΕ Φιλώτα, Δήμος Αμυνταίου, Π.Ε Φλώρινας στην Περιφέρεια Δυτικής Μακεδονίας.

Στην ευρύτερη περιοχή της έκτασης, εκτός από την κωμόπολη Αμύνταιο και τον μικρό οικισμό Κλειδί, τους κύριους οικιστικούς πόλους αποτελούν οι πόλεις της Φλώρινας της Κοζάνης και της Πτολεμαΐδας

1.2 Περιγραφή του ακινήτου

Έκταση

Πρόκειται για αδιατάρακτο έδαφος επιφανείας 92 στρ.



Ιδιοκτησία

Για το ακίνητο έχει γίνει έρευνα ιδιοκτησιακού καθεστώτος (Μάιος 2025), σύμφωνα με την οποία αποτελεί τμήμα ευρύτερης έκτασης (ΑΜ2-4) που εκτείνεται σε συνολική έκταση 965,2 στρ., στο οποίο ανήκουν τμήματα των εξής ΚΑΕΚ:

- 470870101011,
- 47087ΕΚ00092,
- 470870119001,
- 470870101012,
- 470870101010,
- 470870101009,

ΑΚΙΝΗΤΟ ΕΝΤΟΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΜ 2-4

- 470870101003,
- 70870101004,
- 470870101002,
- 470870101001.

Τοπολογικά Χαρακτηριστικά

Δεν έχει εκπονηθεί τοπογραφικό διάγραμμα για το ακίνητο.

Γεωλογικά / Γεωτεχνικά Χαρακτηριστικά

Το ακίνητο βρίσκεται σε ευρύτερη αποκατεστημένη περιοχή. Στο ίδιο το ακίνητο δεν έχουν εκτελεστεί ποτέ εργασίες εξόρυξης (αδιατάρακτη έκταση) και έχει παραμείνει στην αρχική του κατάσταση.

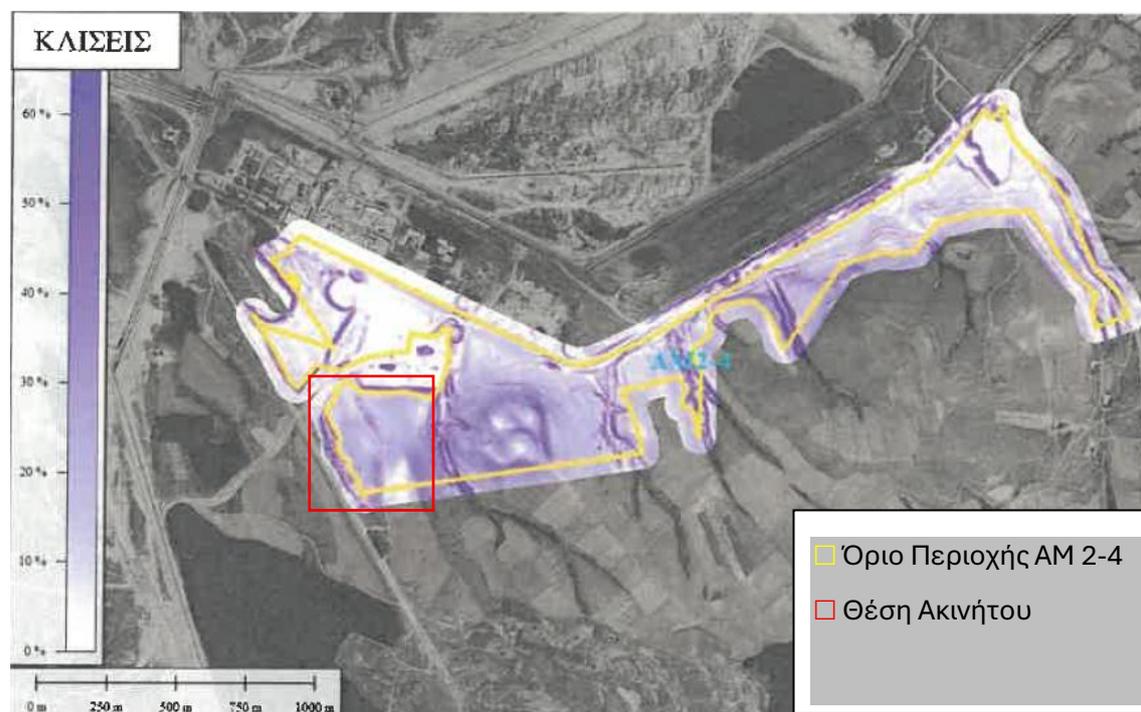
Υψομετρική πληροφορία

Στο ακίνητο, το υψόμετρο κυμαίνεται γύρω στα 700μ. από την επιφάνεια της θάλασσας.

Κλίσεις του εδάφους

Το έδαφος του ακινήτου χαρακτηρίζεται από ήπιες κλίσεις (κλίση μικρότερη του 40%) στο μεγαλύτερο μέρος της έκτασης.

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



Από πλευράς ευστάθειας το ακίνητο μπορεί να θεωρηθεί αποδεκτό για τις προβλεπόμενες χρήσεις.

1.3 Προσπελασιμότητα (υπερτοπική)

Σε μικρή απόσταση (~500μ) από το ακίνητο βρίσκεται η επαρχιακή οδός «Πτολεμαΐδας – Αμυνταίου», η οποία μετά από ~2,5 χλμ. συναντάει την ΕΟ3 (Ε65), τμήμα «Κοζάνη -

Αμύνταιο». Νοτίως της Πτολεμαΐδας η ΕΟ3 διασταυρώνεται με τον Α27 που αποτελεί κάθετο άξονα της Εγνατίας Οδού (ΔΔΜ). Ο συνολικός χρόνος διαδρομής από το ακίνητο έως την Εγνατία οδό εκτιμάται σε 30' και έως το τελωνείο Νίκης σε 40'. Παράλληλα με την ΕΟ3 διερχόταν σιδηροδρομικός άξονας, ο οποίος σήμερα είναι εκτός λειτουργίας, αλλά μελετάται η επανακατασκευή του (βλ. Ενότητα 3.4)

Ο Κρατικός Αερολιμένας Κοζάνης βρίσκεται σε απόσταση 50 χλμ. οδικώς, το λιμάνι Θεσσαλονίκης απέχει 140 χλμ. και το λιμάνι Ηγουμενίτσας 243 χλμ.

1.4 Πρόσβαση / Εσωτερική κυκλοφορία

Η πρόσβασή στο ακίνητο διασφαλίζεται μέσω τοπικών οδών.

Προς το παρόν δεν υπάρχουν δρόμοι (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

Δεν υφίστανται δραστηριότητες εντός του ακινήτου. Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία, η περιοχή δεν έχει λιγνιτικό κοίτασμα σε εκμεταλλεύσιμα πάχη.

2.2 Απαλλοτριωμένοι Οικισμοί

Δεν υπάρχουν απαλλοτριωμένοι οικισμοί εντός του ακινήτου.

2.3 Δίκτυα - Λοιπή Τεχνική Υποδομή

- Δεν υπάρχουν υφιστάμενες εγκαταστάσεις εντός του ακινήτου.
- Νότια το ακίνητο οριοθετείται εν μέρει από υφιστάμενη χωμάτινη οδό
- Εντός του ακινήτου (με διεύθυνση Α-Δ), βρίσκεται εγκατεστημένη γραμμή μεταφοράς υψηλής τάσης 150kV. Η γραμμή σύμφωνα με τη νομοθεσία ορίζεται με δουλειά ύψους πλάτους 20μ εκατέρωθεν του άξονα της γραμμής μεταφοράς.
- Εντός του ακινήτου δεν εντοπίζονται σημεία υδροληψίας.
- Δεν υπάρχουν προγραμματιζόμενα ή εν εξελίξει έργα υποδομής.

3 ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

3.1 Φυσιογνωμία περιοχής

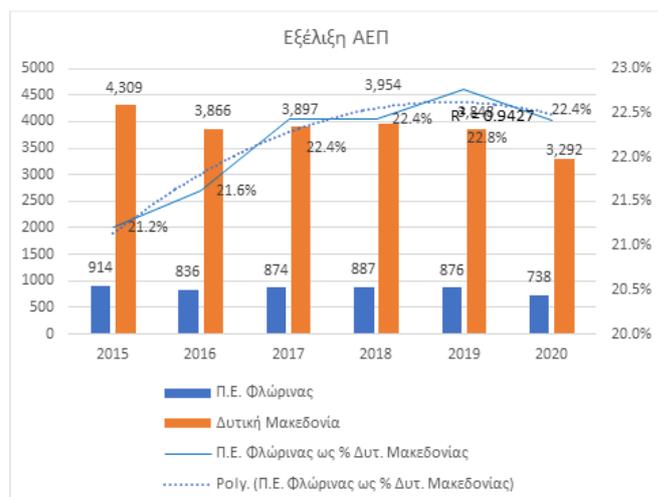
Η περιοχή της Φλώρινας – Πτολεμαΐδας χαρακτηρίζεται από υπερεϊδίκευση στην ομάδα κλάδων που περιλαμβάνει τα ορυχεία και την ενέργεια και ιδιαίτερα χαμηλή παρουσία των ομάδων κλάδων του τριτογενούς τομέα. Η κύρια δραστηριότητα της ευρύτερης περιοχής ήταν ανέκαθεν η εξόρυξη λιγνίτη.

Ωστόσο, η λιγνιτική δραστηριότητα δημιούργησε μονοκαλλιέργεια στο παραγωγικό σύστημα της ΠΔΜ και περιορισμένες θετικές δευτερογενείς επιπτώσεις, οδηγώντας τους

υπολοίπους κλάδους της οικονομίας σε αδυναμία απορρόφησης πλεονάζοντος εργατικού δυναμικού στην παρούσα φάση και δημιουργίας επαρκών θέσεων εργασίας στο μέλλον. Στην Π.Ε. Φλώρινας η οικονομία στηρίζεται σε μεγάλο βαθμό στον πρωτογενή τομέα λόγω των ιδιαίτερων γεωφυσικών χαρακτηριστικών της περιοχής (ΕΠΣ, σελ. 124).

Στη μεταποίηση οι δύο Περιφερειακές Ενότητες ΖΑΠ παρουσιάζουν μέχρι σήμερα ειδίκευση κάτω του εθνικού και περιφερειακού μέσου όρου, με μεγάλο μέρος της μεταποίησης σε αυτές να προέρχεται από υποστηρικτικές μονάδες (κυρίως μικρότερες) των δραστηριοτήτων της ΔΕΗ.

Από την ανάλυση της διάρθρωσης του ΑΕΠ της Δυτικής Μακεδονίας, προκύπτει πως η ΠΕ Φλώρινας συμβάλλει διαχρονικά κατά ~21,5% στο συνολικό ακαθάριστο εγχώριο προϊόν, με πτωτική τάση τόσο ως ποσοστό όσο και ως απόλυτο μέγεθος (ΕΣΔΙΜ).



Όσον αφορά την τυπολογία των επιχειρήσεων, το ΕΣΔΙΜ προσδιορίζει τις εξής δύο κατηγορίες δραστηριοτήτων:

- Κατηγορία I – Παρακμάζουσες δραστηριότητες: Οι επηρεαζόμενες οικονομικές δραστηριότητες στη Δυτική Μακεδονία 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.
- Κατηγορία II – 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.

Εντοπίζεται επίσης 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

Την περίοδο 2011–2018 (περίοδος οικονομικής κρίσης) σημειώθηκε ύφεση της επιχειρηματικής δραστηριότητας που συνάδει με την τότε συνολική πορεία της χώρας. Η συνολική ύφεση της επιχειρηματικότητας (αναφορικά με τον αριθμό των επιχειρήσεων) για την Περιφερειακή Ενότητα της Φλώρινας για την ίδια περίοδο ήταν της τάξεως του -31,7%, ποσοστό που ξεπερνάει την αντίστοιχη ύφεση σε επίπεδα Περιφέρειας (της τάξης του -26,90%).

Τη μεγαλύτερη μεταβολή (στην εξεταζόμενη περίοδο) παρουσιάζει ο κλάδος των κατασκευών με «συρρίκνωση» της τάξης του -56,9%. Ακολουθούν ο κλάδος της μεταποίησης ο οποίος συρρικνώθηκε κατά -29,0% και ο κλάδος του εμπορίου με μείωση κατά -27,8%. Ο κλάδος των Ξενοδοχείων και Εστίασης συρρικνώθηκε κατά -24,3% , οι κλάδοι της Μεταφοράς και Αποθήκευσης και οι χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί παρουσίασαν μείωση κατά -14,2% και -3,0%, αντίστοιχα. Ο κλάδος της παροχής ενέργειας παρουσίασε μείωση κατά -6,3%

Για την περίοδο 2017-2018, ο μεγαλύτερος αριθμός επιχειρήσεων καταγράφεται στον κλάδο του λιανικού εμπορίου, ο οποίος συγκεντρώνει το 33,9% του συνόλου των επιχειρήσεων (Δεύτερος κατά σειρά είναι ο κλάδος των ξενοδοχείων και εστιατορίων με 23,4% και τρίτος ο κλάδος των κατασκευών με 13,3%). Ο κλάδος της μεταποίησης συγκεντρώνει το 10,3% των επιχειρήσεων ενώ οι κλάδοι των μεταφορών και αποθήκευσης και χονδρεμπορίου συμμετέχουν με 8,8% και 5,39% αντίστοιχα. Οι χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί και παροχής ενέργειας έχουν πολύ μικρή συμμετοχή με 1,5% και 2,6% αντίστοιχα.

Από τα στοιχεία που προαναφέρθηκαν επιβεβαιώνεται η κυριαρχία του τριτογενούς τομέα στην Περιφερειακή Ενότητα Φλώρινας.

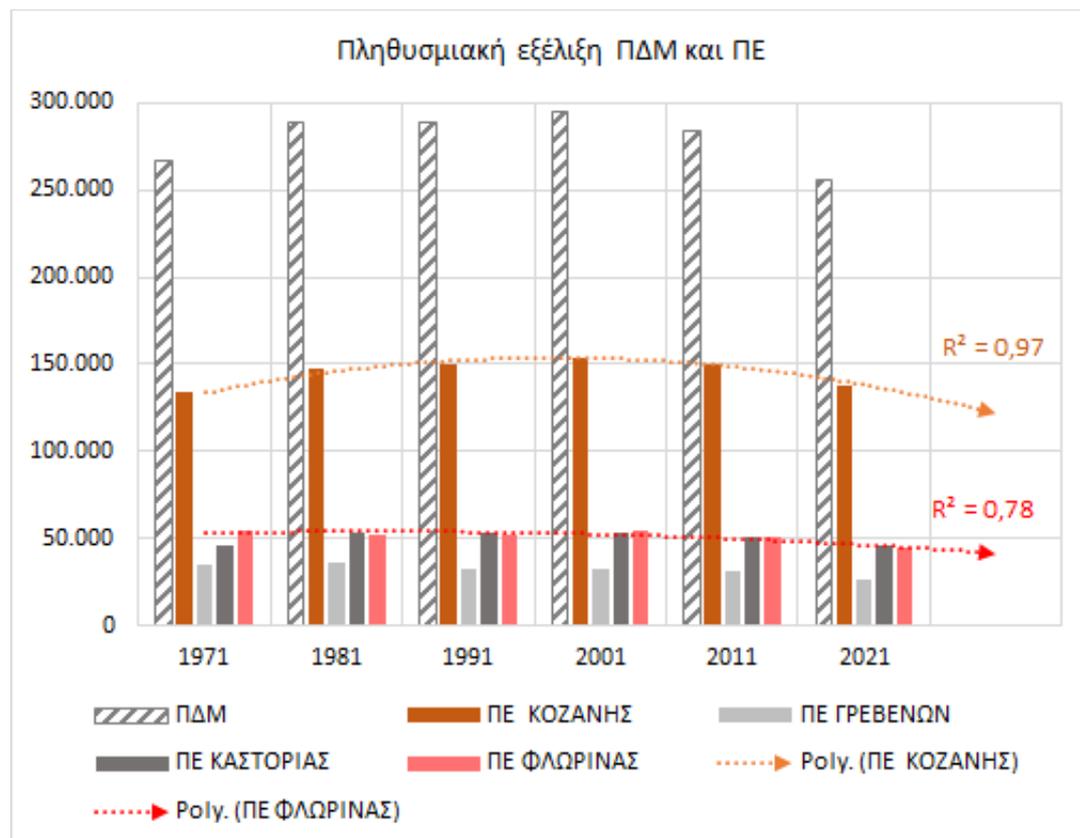
Σύμφωνα με έρευνα πεδίου της ΜΕΤΑΒΑΣΗ ΜΑΕ, τα κύρια χαρακτηριστικά των επιχειρήσεων της περιοχής (ΠΔΜ) είναι τα ακόλουθα:

- 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 Φλώρινας και το Δήμο Αμυνταίου παρουσίασε από το 2001 μέχρι και σήμερα (απογραφή 2021) πτωτική εξέλιξη. Όλες οι υπό εξέταση περιοχές παρουσιάζουν επί δύο δεκαετίες μείωση του πληθυσμού, αλλά με μεγαλύτερη ένταση στην ΠΕ Φλώρινας και ακόμα μεγαλύτερη στον Δήμο Αμύνταιου.



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) και 1.500 θέσεις εργασίας για τη Φλώρινα (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.

Το Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ) της Ελλάδας σε τρέχουσες τιμές, έφθανε το 2020 τα 181.674,6 εκ. ευρώ (1,2% της ΕΕ27), ενώ το ΑΕΠ της Περιφέρειας Δυτικής Μακεδονίας (ΠΔΜ) το ίδιο έτος αντιστοιχούσε στο 65% του ελληνικού ΑΕΠ

Οι δύο Περιφερειακές Ενότητες ΖΑΠ στις οποίες εντάσσεται η ευρύτερη περιοχή (Κοζάνης και Φλώρινας) έχουν παρεμφερή φυσιογνωμία, με υπερεϊδίκευση στην ομάδα κλάδων που περιλαμβάνει τα ορυχεία και την ενέργεια και ιδιαίτερα χαμηλή παρουσία των ομάδων κλάδων του τριτογενούς. Η Ακαθάριστη Προστιθέμενη Αξία (ΑΠΑ) της μεταποίησης στην ΠΕ Φλώρινας ανερχόταν το 2020 σε 30 Μ€ (4,1% της συνολικής ΑΠΑ στην ΠΕ). Την υψηλότερη ΑΠΑ ύψους Μ€292 (39,5%) είχαν τα ορυχεία (ήδη σε αποδομή) και μετά από αυτά ο τριτογενής τομέας. Η ΠΕ Κοζάνης εμφανίζει ανάλογη κατανομή με τα αντίστοιχα μεγέθη να είναι 71Μ€ στη μεταποίηση (51,1%) και 1.094Μ€ στα ορυχεία. Το ΙΟΒΕ εκτιμά τη συνολική απώλεια ΑΠΑ από τη μετάβαση στη Δυτική Μακεδονία σε περισσότερο από €1 δις (κατά ~ 500 Μ€ για την Κοζάνη και ~ 250 Μ€ για τη Φλώρινα) 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 ανατολικά 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 (~134 χλμ.) βρίσκεται το Διεθνές Αεροδρόμιο Θεσσαλονίκης «Μακεδονία».
- 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). Μέρος δε αυτής Κόμμανος – Κοζάνη χαρακτηρίστηκε ως «δίκτυο υπό κατασκευή» καθώς το τμήμα ~9500μ της Σ/Γ εντός της περιοχής των ορυχείων Ποντοκώμης έχει αποξηλωθεί.
- Εντός του ακινήτου (με διεύθυνση Α-Δ), βρίσκεται εγκατεστημένη γραμμή μεταφοράς υψηλής τάσης 150kV.

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 σιδηροδρομικών υποδομών του τμήματος «Θεσσαλονίκη – Φλώρινα» και η επαναλειτουργία του Σιδηροδρομικού Σταθμού Αμυνταίου. Ειδικότερα, στα έργα Εθνικής Εμβέλειας συγκαταλέγονται τα

- ΣΙΔ. ΣΥΝΔΕΣΗ ΕΛΛΑΔΑΣ - ΑΛΒΑΝΙΑΣ: ΤΜΗΜΑ ΦΛΩΡΙΝΑ-ΚΡΥΣΤΑΛΛΟΠΗΓΗ/ΚΑΣΤΟΡΙΑ -ΠΟΓΡΑΔΕΤΣ
- ΑΝΑΤΑΞΗ ΤΟΥ ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΤΟ ΤΜΗΜΑ ΘΕΣ/ΝΙΚΗ - ΑΜΥΝΤΑΙΟ - ΦΛΩΡΙΝΑ

Στα οδικά έργα Εθνικής Εμβέλειας συγκαταλέγεται

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

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 «Έμφαση σε αγροτικές δραστηριότητες», σύμφωνα με το υπό έγκριση Ε.Π.Σ, μεταξύ 70 και 90 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 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

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:

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» (Β.1.1.β.5).

Αναφέρεται ότι (Β.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 καθιερωθεί 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 (Β.1.1.γ.4)

Β. 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 φαίνεται να αντιστοιχεί (λαμβάνομένου υπόψη του σκαριφηματικού και προσεγγιστικού χαρακτήρα του Διαγράμματος αυτού) στην ευρύτερη περιοχή του Ακινήτου.
- 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 στο άρθρο 2 παρ. 4 και στο άρθρο 5.

4.3 Πολεοδομικό καθεστώς

Σημειώνεται εισαγωγικά ότι εντός της περιοχής δεν εντοπίζονται δασικές εκτάσεις – αντιθέτως η περιοχή είναι χαρακτηρισμένη ως Μη Δασική με Τελεσίδικη Πράξη / απόφαση χαρακτηρισμού.

Στο σύνολό του το ακίνητο διέπεται από πολεοδομικές διατάξεις (πολεοδομικά το ακίνητο υπάγεται στην ΥΔΟΜ Αμυνταίου), για τις οποίες σημειώνονται τα εξής:

- 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 παρόντος νόμου.
- Έχει υποβληθεί και έχει εκδοθεί 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).
- Ήδη, το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο **βρίσκεται σε τελικό στάδιο της εγκριτικής διαδικασίας** 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 Ειδικών 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
10.1. Εμπορικά καταστήματα
10.2. Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών
12. Εστίαση
13. Αναψυκτήρια
14. Αναψυχή - κέντρα διασκέδασης
15. Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις

Επιτρεπόμενες ειδικές χρήσεις γης
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 (χαμηλής, μέσης και υψηλής όχλησης).
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).
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 ΖΑΠ (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 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 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. Προφανώς, μετά την έγκριση του ΕΠΣ δεν θα ισχύουν οι όροι δόμησης που προβλέπονται σήμερα, βλ. σημείο (α) πιο πάνω, αλλά αυτοί που θα προσδιορισθούν κατά την έγκριση, οι οποίοι με την αξιοποίηση των δυνατοτήτων του ν.4759/2020 είναι 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 διατάγματος αλλά το μέγιστο ύψος αυτών ορίζεται σε 50 εκατοστά.
- 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 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 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 εγκαταστάσεις εφοδιαστικής της περ. 21 της παρ. ΙΙ του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018 (Α' 114), ο μέγιστος συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,6 μ., το μέγιστο ποσοστό κάλυψης σε σαράντα τοις εκατό (40%), οι πλάγιες αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του γηπέδου ορίζονται σε 10 μ., το μέγιστο ύψος σε 14 μ. και ο μέγιστος συντελεστής κατ' όγκον εκμετάλλευσης σε 4,5. Παρέκκλιση επιτρέπεται ως προς το ύψος του κτιρίου, έως 15 μ. και ως προς τον συντελεστή όγκου στη βάση τεκμηρίωσης και χορηγείται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από γνωμοδότηση το Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ.). Για τις εγκαταστάσεις εφοδιαστικής της περ. 21 της παρ. ΙΙ του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018, ισχύουν τα ανωτέρω και στις περιπτώσεις της παρ. 2 του άρθρου 32 του παρόντος, ανεξαρτήτως αν έχουν θεσπισθεί όροι και περιορισμοί από πολεοδομικό σχεδιασμό πρώτου επιπέδου.
- Σε κτίρια που προορίζονται για τουριστικές εγκαταστάσεις οργανωμένης κατασκήνωσης (κάμπινγκ) με οικίσκους ή χωρίς οικίσκους της παρ. δ' του άρθρου 8 του από 6.10.1978 π.δ., ισχύουν οι ακόλουθοι όροι δόμησης: Ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου: οκτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ., Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: δέκα τοις εκατό (10%) της επιφάνειας του γηπέδου, Συντελεστής δόμησης: 0,10, Η μέγιστη συνολική εκμετάλλευση δεν μπορεί να υπερβαίνει τις τρεις χιλιάδες (3.000) τ.μ.. Για γήπεδα που έχουν εμβαδόν που υπερβαίνει τα 30.000 τ.μ. επιτρέπεται η υπέρβαση της μέγιστης συνολικής εκμετάλλευσης με συντελεστή δόμησης 0,02 ως προς την έκταση του γηπέδου που υπερβαίνει τα 30.000 τ.μ.. Στην περίπτωση αυτή η μέγιστη εκμετάλλευση δεν μπορεί να υπερβεί τα τέσσερις χιλιάδες (4.000) τ.μ..

Σύμφωνα με το άρθρο 7 του ν.4447/2016 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.

4.4 Δεσμεύσεις

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

- α. Η αξιοποίηση των χρήσεων που προσδιορίζονται από το υπό έγκριση ΕΠΣ μπορεί να γίνει μετά την έγκριση του τελευταίου (επίκειται). Ωστόσο, το χρονικό σημείο της διαδικασίας τέτοιας αξιοποίησης εντοπίζεται στο στάδιο της υποβολής της σχετικής οικοδομικής άδειας. Πρόδρομες εργασίες, επιχειρηματικές, διαδικαστικές ή τεχνικές, μπορούν να γίνουν 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.