



Ηγουμενίτσα 03.02.2026

ΔΕΛΤΙΟ ΤΥΠΟΥ

Θέση της Διοίκησης του Επιμελητηρίου για την χορήγηση άδειας ίδρυσης Υπεραγοράς ΛΙΝΤΑ ΕΛΛΑΣ & ΣΙΑ Ο.Ε.

Η Δ.Ε. του Επιμελητηρίου Θεσπρωτίας ενημερώνει τα μέλη του για την έκφραση γνώμης που διατύπωσε στην από 02.02.2026 συνεδρίαση του Δημοτικού Συμβουλίου Δ. Ηγουμενίτσας κατά την συζήτηση του 2^{ου} θέματος :

«Χορήγηση άδειας ίδρυσης καταστήματος «Επιχείρηση Λιανικής Διάθεσης Τροφίμων & Ποτών (Υπεραγορά Τροφίμων)» από την εταιρεία με την επωνυμία «ΛΙΝΤΑ ΕΛΛΑΣ & ΣΙΑ Ο.Ε.», λόγω ανέγερσης ισόγειας υπεραγοράς τροφίμων μέγιστης **δόμησης 3.168,25m** στην Παράπλευρη Οδός (SR) της Εθνικής Οδού Ηγουμενίτσας - Ιωαννίνων στη θέση «ΛΙΟΦΑΤΑ - ΜΑΛΙΜΠΑΡΔΑ» σε γεωτεμάχια εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου κτηματικής περιοχής Ηγουμενίτσας, στην προβλεπόμενη δη Πολεοδομική Ενότητα του σχεδίου Πόλεως Ηγουμενίτσας».

Η Δ.Ε., λαμβάνοντας υπόψη της την άποψη της πλειοψηφίας των μελών του Δ.Σ. και στα πλαίσια του εκ του νόμου 4497/2017 σκοπού του Επιμελητηρίου Θεσπρωτίας, ήτοι την προστασία και ανάπτυξη της επιχειρηματικότητας στα όρια της περιφερειακής του ενότητας και την παροχή προς την Πολιτεία τεκμηριωμένων εισηγήσεων για κάθε οικονομικό θέμα με γνώμονα την εξυπηρέτηση του γενικότερου συμφέροντος, κατέθεσε στο Δημοτικό Συμβούλιο τις παρακάτω παρατηρήσεις του και προτάσεις:

Βάσει πολεοδομικών κριτηρίων

- Η εν λόγω αίτηση αφορά εγκατάσταση που τοποθετείται εντός των ορίων της 6^{ης} Πολεοδομικής Ενότητας του Δήμου Ηγουμενίτσας, η έγκριση της οποίας εκκρεμεί. Αυτή τη στιγμή βρίσκεται στο στάδιο έγκρισης της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, ακολουθεί η έγκριση της Πολεοδομικής Μελέτης, η Πράξη Εφαρμογής και στη συνέχεια η διάνοιξη των κοινόχρηστων δρόμων, μέχρι να καταστούν τα ακίνητα άρτια και οικοδομήσιμα και να υπάρχει η δυνατότητα έκδοσης οικοδομικών αδειών. Η διαδικασία αυτή είναι σε εξέλιξη για περίπου 40 έτη, γεγονός που βαρύνει όχι μόνο την τρέχουσα Δημοτική Αρχή, αλλά και αυτές των περασμένων ετών και δεν γνωρίζουμε πόσο θα διαρκέσουν και οι διαδικασίες που ακολουθούν. Επομένως προκύπτει θέμα ισοπολιτείας καθώς ενώ οι δημότες της Ηγουμενίτσας δεν μπορούν να εκμεταλλευτούν τις περιουσίες τους, εξετάζουμε τη δυνατότητα να επιτραπεί σε κάποιον να οικοδομήσει το μέγιστο δυνατό. Θα μπορούσε κάποιος να ισχυριστεί ότι όλοι έχουν το δικαίωμα να αποκτήσουν ακίνητα επιφάνειας πάνω από 4 στρέμματα, ώστε να μπορούν να εκμεταλλευτούν τους όρους της εκτός σχεδίου δόμησης, όμως και πάλι θα έπρεπε να τηρούν το κριτήριο του προσώπου σε αναγνωρισμένο δρόμο, γεγονός σχεδόν αδύνατο. Επίσης η οικονομική δυνατότητα των περισσότερων δεν τους το επιτρέπει.
- Η εγκατάσταση θα επιφέρει δυσκολίες στη σύνταξη της Πράξης Εφαρμογής. Σύμφωνα με το Νόμο 4315/2014 η ενιαία πλέον ιδιοκτησία θα οφείλει εισφορά σε γη περίπου 6.500 τμ. Πρέπει να εξεταστεί η δυνατότητα εκπλήρωσης της εισφοράς σε γη, ώστε να μπορεί να χρησιμοποιηθεί για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων ή για την αποζημίωση ιδιοκτητών που θα θίγονται από την Πράξη Εφαρμογής. Θα μπορούσε κάποιος να ισχυριστεί ότι η εισφορά σε γη μετατρέπεται

και σε χρήμα, γεγονός επίσης άδικο για τους υπόλοιπους ιδιοκτήτες της περιοχής. Μάλιστα ανάμεσα στα ακίνητα που ενδιαφέρουν τον επενδυτή, συμπεριλαμβάνεται στενή λωρίδα ακίνητης ιδιοκτησίας, την οποία δεν δύναται να εκμεταλλευτεί ή να περιφράξει, αλλά ενδεχομένως σχετίζεται με την εν μέρει ικανοποίηση της μελλοντικής εισφοράς σε γη.

- Σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 17 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού, η στάθμη του φυσικού εδάφους των ακαλύπτων χώρων του οικοπέδου μπορεί να υποβιβαστεί έως 2,00 μ όταν η κλίση του είναι πάνω από 20%. Εκσκαφές πέραν αυτού του ορίου επιτρέπονται ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Ο ενδιαφερόμενος προτίθεται να υποβιβάσει τη στάθμη του φυσικού εδάφους σε ορισμένα σημεία έως και 7,00 μ. Εκτός από την αλλοίωση του φυσικού ανάγλυφου, αυτό δημιουργεί προβλήματα στην μελλοντική διάνοιξη των δρόμων που προβλέπει η Πολεοδομική Μελέτη. Ο δήμος θα υποχρεωθεί να διανοίξει δρόμους δίπλα σε εκσκαφές μεγάλου ύψους, πιθανόν κατασκευάζοντας τοιχία σκυροδέματος με ότι συνεπάγεται αυτό για το κόστος τους και τη δυνατότητα διάνοιξής τους. Αυτό συμβαίνει στη βόρεια και στη νότια πλευρά του αγροτεμαχίου.
- Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 17 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού, ο υποχρεωτικά ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου παραμένει χωρίς επίστρωση και φυτεύεται τουλάχιστον κατά τα 2/3. Η απαίτηση αυτή δεν υφίσταται για τα εκτός σχεδίου αγροτεμάχια. Επομένως όταν ολοκληρωθεί η Πολεοδομική Μελέτη και η εν λόγω ιδιοκτησία θα αποτελεί οικόπεδο, δεν θα τηρεί αυτή την απαίτηση με ότι συνεπάγεται αυτό για το περιβάλλον.
- Η ιδιοκτησία περιφράσσεται στα φυσικά της όρια, γεγονός που δημιουργεί επιπλέον απαιτήσεις και κόστος για το Δήμο, που αφορά την αποζημίωση των επικειμένων κατά τη σύνταξη της Πράξης Εφαρμογής.
- Η είσοδος – έξοδος της εγκατάστασης, εφόσον δεν υπάρχουν διανοιγμένοι κάθετοι στην Εθνική Οδό δρόμοι, γίνεται επί παράπλευρης οδού επάνω από κατασκευασμένο πεζοδρόμιο, γεγονός που δυσχεραίνει την κίνηση των πεζών, δεδομένου και του υψηλού κυκλοφοριακού φόρτου από και προς την εγκατάσταση, τόσο μικρών όσο και μεγάλων οχημάτων.
- Σύμφωνα με το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Ηγουμενίτσας, που εγκρίθηκε το 2010 δεν ισχύουν οι παρεκκλίσεις αρτιότητας στα εκτός σχεδίου αγροτεμάχια, προφανώς με σκοπό να αποφευχθεί η πυκνή δόμηση. Η έγκριση άδειας ίδρυσης που συζητείται σήμερα κινείται σε διαφορετική κατεύθυνση και φιλοσοφία.

Βάσει οικονομικών και κοινωνικών κριτηρίων

- Η έκδοση άδειας ίδρυσης για την εν λόγω εγκατάσταση δημιουργεί συνθήκες αθέμιτου ανταγωνισμού, ειδικά από τη στιγμή που κανένας άλλος στη συγκεκριμένη περιοχή δεν μπορεί να εκδώσει οικοδομική άδεια.
- Το ότι δεν λαμβάνονται υπόψη οικονομικά κριτήρια στην απόφαση για την έκδοση της άδειας ίδρυσης, αυτό δεν σημαίνει ότι δεν υπάρχουν επιπτώσεις στις μικρομεσαίες και μικρές επιχειρήσεις της περιοχής και ότι πρέπει να τις αγνοούμε. Η εξασφάλιση των συνθηκών βιωσιμότητας όλων των επιχειρήσεων είναι απαραίτητη. Η δημιουργία ορισμένων θέσεων εργασίας, αν συμψηφιστούν με την απώλεια κάποιων άλλων ή ακόμη και με την απώλεια εισοδήματος άλλων μικρών επιχειρήσεων, δεν επιφέρει καμία ανάπτυξη στην περιοχή. Άλλωστε ο νόμος προβλέπει απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου βάσει πληθυσμιακών κριτηρίων και επιφάνειας της εγκατάστασης.
- Όσον αφορά τους ιδιοκτήτες ακινήτων που περιλαμβάνει η εγκατάσταση και επιτέλους βρήκαν έναν τρόπο να εκμεταλλευτούν οικονομικά τα αγροτεμάχια τους, σε καμία περίπτωση δεν επιθυμούμε να ζημιωθούν. Είμαστε σίγουροι όμως ότι εάν είχε ολοκληρωθεί η Πολεοδομική

Μελέτη και τα αγροτεμάχιά τους ήταν οικόπεδα άρτια και οικοδομήσιμα με δυνατότητα έκδοσης οικοδομικής άδειας, θα τα εκτιμούσαν διαφορετικά.

Τελική άποψη

Άποψη του Επιμελητηρίου Θεσπρωτίας είναι η εξής:

- Εφόσον η έγκριση της Πολεοδομικής Μελέτης και η Πράξη Εφαρμογής της 6^{ης} Ενότητας θα πραγματοποιηθούν στο άμεσο μέλλον, θα μπορούσε να ληφθεί απόφαση αναστολής έκδοσης οικοδομικών αδειών στην υπό ένταξη περιοχή. Αυτό θα διευκολύνει το έργο των μελετητών και θα επιταχύνει τις διαδικασίες λόγω της πίεσης που θα ασκηθεί. Η ολοκλήρωση των διαδικασιών θα δράσει καταλυτικά στην περιοχή και θα επιφέρει οικονομική ανάπτυξη και θέσεις εργασίας.
- Εάν ο Δήμος Ηγουμενίτσας δεν δύναται να λάβει απόφαση αναστολής έκδοσης οικοδομικών αδειών, να μην εγκρίνει την έκδοση άδειας ίδρυσης της εν λόγω εγκατάστασης. Κατά συνέπεια, εφόσον εγκριθεί από το Γενικό Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης έπειτα από γνώμη του οικείου ΣΥΠΟΘΑ η κατά παρέκκλιση ανέγερση ειδικού καταστήματος υπεραγοράς, (με ποσοστό κάλυψης έως 20% και συντελεστή δόμησης έως 0.20) η εγκατάσταση θα περιοριστεί στην επιφάνεια των 1500 τμ. Στην περίπτωση αυτή δεν μπορεί να εμποδιστεί η ανέγερση του καταστήματος και θα πρέπει να εξασφαλιστεί ο σεβασμός στην μελλοντική εφαρμογή της Πολεοδομικής Μελέτης και της Πράξης Εφαρμογής. Άλλωστε στις αξίες της εταιρείας συμπεριλαμβάνεται η οικονομική, κοινωνική και περιβαλλοντική υπευθυνότητα.

**Εκ της Διοικήσεως
Του Επιμελητηρίου Θεσπρωτίας**