

Υπουργείο Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας
Γενική Γραμματεία Βιομηχανίας (Γ.Γ.Β.)
Γενική Διεύθυνση Εφαρμογής Κανονισμών, Υποδομών και Ελέγχου
Διεύθυνση Αδειοδότησης Επιχειρήσεων και Επιχειρηματικών Πάρκων

**ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ
ΠΑΡΚΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ
ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑ, ΣΥΜΦΩΝΑ
ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 42 ΠΑΡ. 3
ΤΟΥ Ν.3982/2011**



ΣΥΝΟΨΗ - ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2018

ΟΜΑΔΑ ΕΠΙΒΛΕΨΗΣ - ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

ΠΙΠΕΡΟΠΟΥΛΟΥ ΧΑΡΙΤΩ
ΣΤΑΘΑΚΗ ΣΥΝΘΙΑ
ΔΡΟΣΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
ΠΑΝΟΥ-ΔΙΑΜΑΝΤΗ ΟΥΡΑΝΙΑ
ΒΟΤΤΕΑ ΕΙΡΗΝΗ



ΧΩΡΟΒΑΤΗΣ Α.Ε.
ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ & ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΕΡΓΩΝ
www.horovatis.gr



1. ΓΕΝΙΚΑ.....	3
2. ΣΚΟΠΟΣ ΚΑΙ ΧΡΗΣΙΜΟΤΗΤΑ.....	3
3. ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΤΗΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....	5
4. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΚΑΙ Η ΣΗΜΑΣΙΑ ΤΗΣ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ ΤΩΝ ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΩΝ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ.....	6
5. ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΑΡΧΕΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ.....	9
6. ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ.....	10
7. ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ.....	11
8. ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΑΤΥΠΩΝ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΕΩΝ.....	16
9. ΠΟΛΥΚΡΙΤΗΡΙΑΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ.....	22
10. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΚΤΑΣΕΩΝ ΝΕΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΠΑΡΚΩΝ, ΤΕΧΝΟΠΟΛΩΝ & ΠΑΡΚΩΝ ΕΦΟΔΙΑΣΤΙΚΗΣ.....	24
10.1 ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΚΤΑΣΗΣ ΝΕΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΠΑΡΚΩΝ.....	30
10.2 ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΚΤΑΣΗΣ ΝΕΩΝ ΤΕΧΝΟΠΟΛΕΩΝ.....	36
10.3 ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΚΤΑΣΗΣ ΝΕΩΝ ΠΑΡΚΩΝ ΕΦΟΔΙΑΣΤΙΚΗΣ (Logistics).....	38
11. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	48



1. ΓΕΝΙΚΑ

Η εκπόνηση του «ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΠΑΡΚΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑ» προβλέπεται από την παράγραφο 3 του Άρθρου 42 του Ν. 3982/2011 (ΦΕΚ 143/Α) σύμφωνα με την οποία το Υπουργείο Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας μεριμνά για την εκπόνηση του δια της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας (ΓΓΒ). Το περιεχόμενο και οι βασικές αρχές εκπόνησης του εν λόγω Επιχειρησιακού Σχεδίου καθορίζονται με την Υ.Α. Φ/Α.15/3/15056/1115/27.12.2013 (ΦΕΚ 3437/Β) στην οποία προβλέπεται και η αναθεώρηση του ανά τριετία.

2. ΣΚΟΠΟΣ ΚΑΙ ΧΡΗΣΙΜΟΤΗΤΑ

Το Επιχειρησιακό Σχέδιο αποσκοπεί

- στην Ποσοτικοποίηση και Ιεράρχηση των αναγκών ανάπτυξης νέων Επιχειρηματικών Πάρκων (ΕΠ) σε ολόκληρη την Ελληνική Επικράτεια,
- στην καταγραφή των υφιστάμενων Άτυπων Βιομηχανικών Συγκεντρώσεων (ΑΒΣ) και την ιεράρχηση τους ως προς την αναγκαιότητα εξυγίανσής τους και
- στην καταγραφή των θεσμοθετημένων Χρήσεων Γης (ΧΓ) που επιτρέπουν την εγκατάσταση δραστηριοτήτων σχετικών με βιομηχανία και χονδρεμπόριο.

Ποσοτικοποίηση Για κάθε Περιφερειακή Ενότητα της χώρας προσδιορίζεται το εμβαδό και το είδος των ΕΠ που πρέπει να αναπτυχθούν σε αυτήν.

Ιεράρχηση Οι Περιφερειακές Ενότητες της χώρας ταξινομούνται ως προς την αναγκαιότητα ανάπτυξης νέων ΕΠ με βάση την βαθμολογία που λαμβάνουν με εφαρμογή της Πολυκριτηριακής Μεθόδου. Πρόκειται για θεσμοθετημένη (με ΥΑ) διαδικασία μέσω της οποίας αξιολογούνται 13 διαφορετικά ποσοτικά και ποιοτικά κριτήρια που αποτυπώνουν τα χαρακτηριστικά της κάθε Περιφερειακής Ενότητας, όπως η οικονομική και πληθυσμιακή ανάπτυξη, η πρόσβαση σε συγκοινωνιακές υποδομές η επιχειρηματικότητα και άλλα.

Τελικοί επιδιωκόμενοι στόχοι του υπό σύνταξη Επιχειρησιακού Σχεδίου είναι οι εξής:

Α. Η ίδρυση και κατασκευή, οργανωμένων χώρων για την υποδοχή μεταποιητικών επιχειρηματικών δραστηριοτήτων κατά προτεραιότητα στις περιοχές που αναμένεται να εκδηλωθεί η μεγαλύτερη ζήτηση, εφοδιασμένους με όλα τα πολεοδομικά μεγέθη που εγγυώνται ασφάλεια στην αδειοδότηση, όλα τα έργα υποδομής που εξασφαλίζουν την προστασία του περιβάλλοντος και φυσικά με οργάνωση που απαιτεί ένα σύγχρονο περιβάλλον για υλοποίηση επενδύσεων. Πρόκειται για τα Επιχειρηματικά Πάρκα του ν.3982/2011.



Για τα δομήσιμα οικόπεδα εντός τέτοιων οργανωμένων χώρων που διατίθενται προς πώληση ή ενοικίαση έχει επικρατήσει ο όρος «βιομηχανική γη». Τα βασικά εφόδια που καθιστούν μια έκταση «βιομηχανική γη» είναι:

- a. Έγκυρα Θεσμοθετημένες Χρήσεις γης που επιτρέπουν την εγκατάσταση και λειτουργία βιομηχανικών και βιοτεχνικών δραστηριοτήτων.
- b. Εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη που θα εξασφαλίζει όρους δόμησης και πολεοδομική οργάνωση κατάλληλη για την εξυπηρέτηση βιομηχανικής και βιοτεχνικής δραστηριότητας.
- c. Κατασκευασμένα έργα υποδομής που εξασφαλίζουν πρόσβαση στα δίκτυα μεταφορών, εσωτερική κυκλοφοριακή οργάνωση, ύδρευση, αντιπλημμυρική προστασία, αποχέτευση ακαθάρτων και μονάδα επεξεργασίας αποβλήτων, δίκτυα ηλεκτροφωτισμού και παροχής ηλεκτρικής ενέργειας, ευριζωνικά δίκτυα και δίκτυα φυσικού αερίου.
- d. Κανονισμός λειτουργίας και Φορέας λειτουργίας που εξασφαλίζουν την εύρυθμη λειτουργία του ΟΥΜΕΔ.

B. Η καταγραφή των υφιστάμενων Άτυπων Βιομηχανικών Συγκεντρώσεων (ΑΒΣ) της χώρας ως πρώτο βήμα για την οριοθέτηση και εξυγίανσή τους.

Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 41 του Ν. 3982/2011, ΑΒΣ είναι η περιοχή που παρουσιάζει αυξημένη συγκέντρωση επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, έλλειψη υποδομών, πολεοδομικά και περιβαλλοντικά προβλήματα.

Ως Εξυγίανση των ΑΒΣ ορίζεται η πολεοδομική οργάνωση της έκτασης, ο σχεδιασμός και η κατασκευή έργων υποδομής που θα εξασφαλίσουν την συνέχιση της λειτουργίας των υφιστάμενων δραστηριοτήτων με όρους αποδεκτούς από την περιβαλλοντική νομοθεσία.

Είναι προφανές ότι το Επιχειρησιακό Σχέδιο για την ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων αποτελεί κρίσιμο εργαλείο:

- Στην διαδικασία αδειοδότησης νέων Επιχειρηματικών Πάρκων.
- Στην αναθεώρηση του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία (ΕΠΧΣΑΑΒ) ΚΥΑ 11508/18-2-2009 (ΦΕΚ 151/ΑΑΠ)
- Στην προκήρυξη μέτρων της προγραμματικής περιόδου 2014 – 2020 που αποσκοπούν στην κατασκευή Επιχειρηματικών Πάρκων και την εξυγίανση Άτυπων Βιομηχανικών Συγκεντρώσεων (ΑΒΣ).



- Στην αξιολόγηση προτάσεων για την χρηματοδότηση επενδυτικών σχεδίων που αφορούν στην ίδρυση Επιχειρηματικών Πάρκων και την εξυγίανση Άτυπων Βιομηχανικών Συγκεντρώσεων (ΑΒΣ) κατά την προγραμματική περίοδο 2014 - 2020.

Η αναγκαιότητα σύνταξης Επιχειρησιακού Σχεδίου για την ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων προσδιορίστηκε από το Ν. 3982/2011 ο οποίος και επέβαλε τη σύνταξη και έγκρισή του.

3. ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΤΗΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Η βιομηχανική ανάπτυξη στην Ελλάδα εξελίχθηκε κυρίως με ad hoc χωροθέτηση κάθε μιας δραστηριότητας, χωρίς συνολική χωροταξική θεώρηση και οργάνωση, με μοναδικό κριτήριο την επιλογή οικοπέδου από τον επενδυτή. Αυτό οδήγησε σε μεγάλη διασπορά της βιομηχανικής δραστηριότητας στο σύνολο της έκτασης της αγροτικής γης ακόμη και σε περιοχές υψηλής παραγωγικότητας, στην ανάμειξη βιομηχανικών και αστικών θυλάκων σε μεγάλες περιαστικές ζώνες (πχ Ασπρόπυργος Αττικής και Ωραιόκαστρο Θεσσαλονίκης) και σε πολλές περιπτώσεις στην εγκατάσταση βιομηχανικής δραστηριότητας σε καθαρά αστικές περιοχές που στη συνέχεια πολεοδομήθηκαν ως περιοχές κατοικίας με αρνητικότερες συνέπειες στο αστικό περιβάλλον αλλά και στη βιομηχανία.

Στα πλαίσια της χωροταξικής και πολεοδομικής οργάνωσης της χώρας μετά το 1978 αποτέλεσε στρατηγικό στόχο η συγκέντρωση της βιομηχανικής δραστηριότητας σε οργανωμένους υποδοχείς.

Στο επίπεδο της βιομηχανικής πολιτικής η ίδρυση βιομηχανικών Περιοχών των γνωστών «ΒΙΠΕ» επιδιώχθηκε και θεσμοθετήθηκε από το 1965 με το Ν. 4458/65 (ΦΕΚ 33/Α) «περί Βιομηχανικών Περιοχών» (ΒΙΠΕ) ο οποίος συμπληρώθηκε με τον Ν. 742/1977 (ΦΕΚ 319/Α) και στη συνέχεια αντικαταστάθηκε αρχικά από τον Ν. 2545/1997 (ΦΕΚ 254/Α) που θεσμοθέτησε τις Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές Περιοχές (ΒΕΠΕ) και αργότερα από τον Ν. 3982/2011 που ισχύει ως σήμερα και διέπει την ίδρυση και λειτουργία των Επιχειρηματικών Πάρκων.

Ως σήμερα όπως θα τεκμηριωθεί στα επόμενα κεφάλαια με τις ειδικές διατάξεις για την βιομηχανία ιδρύθηκαν συνολικά 57 ΒΙΠΕ, ΒΕΠΕ και Επιχειρηματικά Πάρκα με συνολική έκταση 74.859 στρέμματα εντός των οποίων έχει εγκατασταθεί και λειτουργεί λιγότερο από το 5% των καταγεγραμμένων βιομηχανικών, βιοτεχνικών, μεταφορικών και αποθηκευτικών δραστηριοτήτων της Χώρας. Σημαντικό ποσοστό της δραστηριότητας καταγράφεται στις Άτυπες Βιομηχανικές Συγκεντρώσεις, όμως το



συντριπτικά μεγάλο ποσοστό της δραστηριότητας παραμένει διάσπαρτο σε αγροτικές εκτάσεις (εκτός σχεδίου).

Βασικές αιτίες για την διασπορά της βιομηχανικής δραστηριότητας αποτέλεσαν:

- Η καθυστερημένη ανάπτυξη των ΒΙΠΕ (μετά το 1970)
- Η μικρή έκταση των διαθέσιμων βιομηχανικών οικοπέδων σε ΒΙΠΕ, ΒΕΠΕ και Ε.Π. σε σχέση με τις πραγματικές ανάγκες ιδιαίτερα σε περιοχές με μεγάλη ζήτηση. Ενδεικτικό παράδειγμα αποτελεί η Περιφερειακή Ενότητα Βοιωτίας στην οποία δεν υπάρχει οργανωμένος υποδοχέας και έχει αναπτυχτεί μια από τις μεγαλύτερες ΑΒΣ της Χώρας.
- Σε πολλές περιπτώσεις η εσφαλμένη χωροθέτηση των ΒΙΠΕ.
- Σε κάποιες περιπτώσεις και το αυξημένο κόστος των βιομηχανικών οικοπέδων σε σχέση με την εκτός σχεδίου αγροτική γη.
- Η έλλειψη ισχυρών κινήτρων για την εγκατάσταση εντός ΒΙΠΕ.
- Η έλλειψη χρηματοδότησης για την ίδρυση και κατασκευή οργανωμένων υποδοχέων (ΒΙΠΕ, ΒΕΠΕ και ΕΠ).

4. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΚΑΙ Η ΣΗΜΑΣΙΑ ΤΗΣ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ ΤΩΝ ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΩΝ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

Με τον όρο «θεσμοθετημένες βιομηχανικές χρήσεις» προσδιορίζονται οι εκτάσεις επί των οποίων έχουν εγκριθεί, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, Χρήσεις Γης (ΧΓ) που επιτρέπουν την ανάπτυξη βιομηχανικής - βιοτεχνικής δραστηριότητας.

Η θεσμοθέτηση των χρήσεων γης δύναται να έχει γίνει:

- Με την ειδική νομοθεσία που διέπει την βιομηχανία, δηλαδή τους Ν. 4458/1965, Ν. 2545/1997 και Ν. 3982/2011. Στην περίπτωση αυτή η ΚΥΑ έγκρισης ανάπτυξης και οριοθέτησης του οργανωμένου υποδοχέα αποτελεί Χωροταξική Ρύθμιση, που σύμφωνα με το άρθρο 8 του ν.4447/2016 ισοδυναμεί με Ειδικό Χωρικό Σχέδιο (ΕΧΣ), που εγκρίνει τα χωροταξικά μεγέθη που διέπουν την έκταση. Τόσο τα ακριβή όρια του υποδοχέα όσο και οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης εξειδικεύονται σε πολεοδομικό μέγεθος με την απόφαση έγκρισης του ρυμοτομικού σχεδίου και του πολεοδομικού κανονισμού.
- Με την πολεοδομική νομοθεσία που διέπει την πολεοδομική οργάνωση των αστικών περιοχών, δηλαδή τους νόμους Ν.1650/86, Ν.2742/99, Ν.1337/83,



N.2508/1997, N.4269/2014 και N.4447/2016. Στην περίπτωση αυτή οι εκτάσεις στις οποίες θεσμοθετούνται χρήσεις γης αποτελούν διακριτές Πολεοδομικές Ενότητες και για αυτές έχει επικρατήσει ο όρος «Χωροταξικές Βιομηχανικές Ζώνες» (ΧΒΖ). Οι χρήσεις γης στην περίπτωση αυτή εγκρίνονται ως χωροταξικό μέγεθος με τις αποφάσεις έγκρισης των ΤΧΣ, ΕΧΣ, ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΖΟΕ κλπ. και εξειδικεύονται σε πολεοδομικό μέγεθος με την απόφαση έγκρισης του ρυμοτομικού σχεδίου και του πολεοδομικού κανονισμού της αντίστοιχης Πολεοδομικής Ενότητας.

Στο επίπεδο της Εθνικής Χωροταξικής Πολιτικής αποτελεί παγιωμένη κατεύθυνση η συγκέντρωση της βιομηχανικής δραστηριότητας σε οργανωμένες ζώνες. Στην κατεύθυνση αυτή τόσο σε επίπεδο νομικού πλαισίου όσο και στο επίπεδο των τεχνικών προδιαγραφών σήμερα πλέον προβλέπεται ως αναγκαία προϋπόθεση της χωροταξικής οργάνωσης ενός ΟΤΑ η πρόβλεψη χώρων για την εγκατάσταση παραγωγικών δραστηριοτήτων.

Σε νομικό πλαίσιο, η πρώτη ολοκληρωμένη προσπάθεια θεσμοθέτησης αστικών αλλά και βιομηχανικών χρήσεων γης έγινε το 1980 με το Π.Δ. 81/1980 (ΦΕΚ 27/Α'/29-1-1980). Στο Π.Δ. αυτό προβλέπεται ειδικά για τη βιομηχανία: (α) Ζώνη με χρήση «Επαγγελματική εγκατάσταση όχι ιδιαιτέρως οχλούσα» (ΕΜ) και (β) Ζώνη με χρήση «Επαγγελματική εγκατάσταση οχλούσα» (ΕΟ).

Προσπάθεια συνολικής αντιμετώπισης των χρήσεων γης, σε θεσμικό επίπεδο, έγινε με τις διατάξεις του Ν. 1337/83 (ΦΕΚ 33/Α), με τις οποίες προβλέφθηκε η σύνταξη των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΓΠΣ) στα πλαίσια των οποίων και θα καθορίζονταν χρήσεις γης. Με το Π.Δ. 23/2/1987 (ΦΕΚ 166/Δ) προσδιορίστηκε ο ορισμός κατηγοριών ΧΓ. Τα ΓΠΣ που εκπονήθηκαν με τις διατάξεις του Ν. 1337/83 περιλαμβάνουν καθορισμό ΧΓ κυρίως σε αστικές και περιαστικές περιοχές. Σε λιγότερες περιπτώσεις με τις ΖΟΕ του Ν. 1337/83 εγκρίνονται ΧΓ σε μη αστικές – εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές, κυρίως σε Αττική και Θεσσαλονίκη.

Με την ψήφιση του Ν. 2508/1997 (ΦΕΚ 124/Α) ορίστηκε ότι το ΓΠΣ, και το αντίστοιχο με αυτό Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ), περιλαμβάνει ολόκληρη την εδαφική περιφέρεια του Δήμου για τον οποίο συντάσσεται. Με την ΥΑ 10788/05.03.2004 (ΦΕΚ 285/Δ) προβλέφθηκε πως ανάλογα και με τα χαρακτηριστικά της περιοχής που αφορά το υπό σύνταξη ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ θα περιλαμβάνει και ζώνη συγκέντρωσης των παραγωγικών δραστηριοτήτων. Μέσα από αυτά τα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ καθορίστηκε μεγάλος αριθμός Χωροταξικών Βιομηχανικών Ζωνών (ΧΒΖ) σε όλη τη Χώρα.



Θα πρέπει να σημειωθεί ότι το έτος 1984 με το Π.Δ. 84/1984 (ΦΕΚ 33/Α), που αφορούσε ειδικά την Αττική, θεσμοθετήθηκε σημαντικός αριθμός Ζωνών Οικιστικού Έλεγχου στα πλαίσια των οποίων εγκρίθηκαν χρήσεις γης (ΕΜ) Περιοχή μη ιδιαίτερα οχλουσών επαγγελματικών εγκαταστάσεων και (ΕΟ) Περιοχή οχλουσών επαγγελματικών εγκαταστάσεων. Τέλος με την Πολεοδομική Μελέτη στην περιοχή του Ελαιώνα στην Αττική θεσμοθετήθηκαν ειδικές περιπτώσεις Χωροταξικών Βιομηχανικών Ζωνών (ΧΒΖ), πέραν των ανωτέρω αναφερομένων.

Η Χωροταξική στόχευση για την συγκέντρωση της βιομηχανικής δραστηριότητας σε ζώνες αποσκοπεί τόσο στην συγκέντρωση της οχλούσας δραστηριότητας σε συγκεκριμένη περιοχή η οποία δεν θα υπόκειται σε περιορισμούς που το απαγορεύουν, κυρίως, όμως στην τεκμηριωμένη αναγκαιότητα η γη αυτή να διαθέτει τα χαρακτηριστικά της βιομηχανικής γης. Στην κατεύθυνση αυτή είναι προφανές ότι η θεσμοθέτηση μιας έκτασης ως ΧΒΖ αποτελεί απλά το πρώτο βήμα σε έναν οδικό χάρτη που περιλαμβάνει μια σειρά άλλων βημάτων χωρίς την υλοποίηση των οποίων δεν μπορεί να έχουμε διαθέσιμη βιομηχανική γη. Τα βήματα αυτά αφορούν στην Έγκριση Πολεοδομικής Μελέτης, στο σχεδιασμό, αδειοδότηση και κατασκευή των έργων υποδομής και στην ίδρυση Φορέα και έγκριση κανονισμού λειτουργίας.

Είναι σημαντικό να επισημανθεί ότι κατά κανόνα η επιλογή της θέσης και η οριοθέτηση της έκτασης ως ΧΒΖ (μέσα από τα ΓΠΣ κλπ) γίνεται χωρίς να εξετάζεται ενδελεχώς αν η έκταση αυτή έχει τις αναγκαίες επιχειρηματικές προϋποθέσεις και κυρίως χωρίς την οποιαδήποτε κοστολόγηση των αναγκαίων έργων υποδομής, αλλά και το business plan για την υλοποίηση του project. Σε πολλές περιπτώσεις οριοθετούνται ως χωροταξικές βιομηχανικές ζώνες περιοχές όπου υφίστανται Άτυπες Βιομηχανικές Συγκεντρώσεις (ΑΒΣ) χωρίς όμως τον οποιοδήποτε υποτυπώδη σχεδιασμό για την εξυγίανσή τους. Δεν υπάρχουν χρονοδιαγράμματα ανάπτυξης, δεν καταγράφονται ενέργειες για την ίδρυση Φορέα λειτουργίας και κυρίως οι Δήμοι, που έχουν την ευθύνη για την ανάπτυξή τους, κατά κανόνα δεν διαθέτουν τα αναγκαία κεφάλαια για τον σχεδιασμό και την κατασκευή έργων υποδομής. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα, όπως θα τεκμηριωθεί στη συνέχεια να μην οδηγούμαστε στη δημιουργία νέας Βιομηχανικής Γης ώριμης για την υποδοχή επενδύσεων μέσα στις Χωροταξικές Βιομηχανικές ζώνες, παρά το γεγονός ότι από τα εγκεκριμένα ΓΠΣ έχουν θεσμοθετηθεί χρήσεις γης που επιτρέπουν την εγκατάσταση βιομηχανικής δραστηριότητας σε συνολική έκταση 290.000 στρεμμάτων.

Ωστόσο η έγκριση χρήσεων γης αποτελεί κρίσιμο μέγεθος στη διευκόλυνση της αδειοδότησης μια νέας δραστηριότητας ακόμα και με όρους δόμησης «εκτός σχεδίου» και είναι βέβαιο ότι θα οδηγήσει σημαντικό αριθμό επιχειρήσεων να εγκατασταθούν σ' αυτές ακόμη και χωρίς την ύπαρξη έργων υποδομής.



Η συγκέντρωση και η δημιουργία ψηφιακής βάσης δεδομένων με τις εκτάσεις στις οποίες έχουν θεσμοθετηθεί χρήσεις γης που επιτρέπουν την εγκατάσταση βιομηχανικής δραστηριότητας αποτελεί κρίσιμο παράγοντα και θα αποτελέσει αναπόσπαστο συμπλήρωμα του Επιχειρησιακού Σχεδίου.

5. ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΑΡΧΕΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ

Με την αριθμ. Φ/Α.15/3/15056/1115/27.12.2013 Υπουργική Απόφαση (ΥΑ) (ΦΕΚ 3437/Β) ορίζονται οι βασικές αρχές εκπόνησης του Επιχειρησιακού Σχεδίου. Σύμφωνα με το άρθρο 3 της ΥΑ το τελικό αποτέλεσμα του Επιχειρησιακού Σχεδίου θα έχει τη μορφή τεσσάρων ξεχωριστών πινάκων: ένας πίνακας για τα Επιχειρηματικά Πάρκα τύπου Α, δεύτερος πίνακας για τα Επιχειρηματικά Πάρκα τύπων Β και Γ, τρίτος πίνακας για τις Τεχνοπόλεις και τέταρτος πίνακας για τις ΑΒΣ.

Σε κάθε έναν από τους παραπάνω πίνακες υπάρχει διακριτή στήλη με το εμβαδόν της έκτασης των νέων ΕΠ, ανά Περιφερειακή Ενότητα και ξεχωριστή στήλη με το αποτέλεσμα της αξιολόγησης και κατάταξης της ανάγκης δημιουργίας του ΕΠ με την Πολυκριτηριακή Μέθοδο. Στους πίνακες περιλαμβάνονται όλες οι Περιφερειακές Ενότητες της χώρας, βάσει της συνολικής βαθμολογίας που έλαβαν με την Πολυκριτηριακή Μέθοδο, σε φθίνουσα σειρά. Υψηλή κατάταξη κάποιας Περιφερειακής Ενότητας σε σχέση με τις άλλες σημαίνει αντίστοιχα υψηλή προτεραιότητα στην υλοποίηση του προτεινόμενου ΕΠ. Για τις ΑΒΣ, κάθε έκταση βαθμολογείται ξεχωριστά και υψηλή κατάταξη στον πίνακα με βάση την βαθμολογία που αυτή έλαβε σημαίνει αντίστοιχα υψηλή ανάγκη εξυγίανσης της συγκεκριμένης ΑΒΣ.

Τα κριτήρια της Πολυκριτηριακής μεθόδου είναι διαφορετικά για κάθε είδος ΕΠ και διαφορετικά για την αξιολόγηση των ΑΒΣ και ορίζονται στο άρθρο 2 της εν λόγω ΥΑ.

Η μεθοδολογία για τον προσδιορισμό του εμβαδού κάθε τύπου νέου ΕΠ δεν προσδιορίζεται από την εν λόγω ΥΑ. Αναπτύχθηκε στα πλαίσια της εκπόνησης του Επιχειρησιακού Σχεδίου και παρουσιάζεται στο σχετικό κεφάλαιο.

Από τις συμβατικές απαιτήσεις του έργου προβλέπονται επίσης: (α) Η σύνταξη δύο πινάκων στους οποίους θα καταγράφονται οι εκτάσεις των αναγκαίων νέων Πάρκων Εφοδιαστικής Αλυσίδας (Logistics) (ΕΠΕΑ) και Πάρκων Εφοδιαστικής Εθνικής Εμβέλειας (ΕΠΕΕΕ) τα οποία με το Ν. 4302/2014 ορίζονται ως νέοι τύποι ΕΠ του Ν. 3982/2011 και β) η αξιολόγηση των ΑΒΣ να γίνει ανά έκταση ΑΒΣ ξεχωριστά και όχι ανά Περιφερειακή Ενότητα.

Τέλος σχετικά με την καταγραφή των θεσμοθετημένων Χρήσεων Γης προβλέπεται πέρα των εκτάσεων με εγκεκριμένη χρήση που επιτρέπει την εγκατάσταση Βιομηχανικής -



Βιοτεχνικής δραστηριότητας, να καταγραφούν διακριτά οι εκτάσεις με εγκεκριμένη χρήση που επιτρέπει την εγκατάσταση δραστηριοτήτων «Χονδρεμπορίου και Περιφερειακής Αγοράς».

6. ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ

Για την ικανοποίηση των προβλέψεων της ως άνω ΥΑ άλλα και των συμβατικών όρων εκτέλεσης του έργου, τα βήματα που ακολουθήθηκαν συνοπτικά περιγράφονται ως εξής:

- ✓ Συγκέντρωση στοιχείων όλων των Διοικητικών Αποφάσεων μέσω των οποίων δύναται να εγκριθούν χρήσεις γης σε ολόκληρη τη Χώρα.
- ✓ Καταγραφή και τεκμηρίωση σε δομημένη γεωχωρική βάση (GIS) αλλά και σε διαγράμματα και πίνακες των εκτάσεων στις οποίες έχουν εγκριθεί χρήσεις γης που επιτρέπουν την εγκατάσταση βιομηχανικής και βιοτεχνικής δραστηριότητας (ΟΥΜΕΔ και Χωροταξικές Βιομηχανικές Ζώνες) καθώς και «Χονδρεμπορίου - Περιφερειακής Αγοράς» σε ολόκληρη τη Χώρα.
- ✓ Καταγραφή και τεκμηρίωση σε διαγράμματα και πίνακες των ΑΒΣ της χώρας.
- ✓ Συλλογή και επεξεργασία των αναγκαίων ποσοτικών και ποιοτικών δεδομένων για την εφαρμογή της Πολυκριτηριακής Μεθόδου.
- ✓ Υπολογισμός της βαθμολογίας κάθε κριτηρίου και σύνταξη πινάκων με την αναλυτική τεκμηρίωση της βαθμολόγησης κάθε περιοχής με χρήση της Πολυκριτηριακής Μεθόδου.
- ✓ Ανάπτυξη μεθοδολογίας για τον υπολογισμό του εμβαδού των εκτάσεων νέων Επιχειρηματικών Πάρκων τύπων Α, Β και Γ, Τεχνοπόλεων και πάρκων Εφοδιαστικής (ΕΠΕΕΕ και ΕΠΕΑ) και
- ✓ Εφαρμογή της μεθοδολογίας, υπολογισμό του συνολικού εμβαδού κάθε κατηγορίας νέων Επιχειρηματικών Πάρκων ανά Περιφερική ενότητα και οργάνωση των αποτελεσμάτων σε πίνακες.

Τα αποτελέσματα οργανώθηκαν και παραδόθηκαν σύμφωνα με τα 6 υποέργα που προβλέπονταν συμβατικά. Συγκεκριμένα:

- ✓ «Χρήσεις Γης» (ΧΓ),
- ✓ «Άτυπες Βιομηχανικές Συγκεντρώσεις» (ΑΒΣ),
- ✓ «Επιχειρηματικά Πάρκα» (ΕΠ),
- ✓ «Τεχνοπόλεις» (ΤΕΧΝ),



- ✓ «Επιχειρηματικά / Εμπορευματικά Πάρκα Εφοδιαστικής Εθνικής Εμβέλειας» (ΕΠΕΕΕ) και
- ✓ «Επιχειρηματικά Πάρκα Εφοδιαστικής Αλυσίδας (Logistics)» ΕΠΕΑ.

7. ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

Το έργο της καταγραφής των θεσμοθετημένων χρήσεων γης που επιτρέπουν την εγκατάσταση βιομηχανικής και βιοτεχνικής δραστηριότητας προϋποθέτει τη συγκέντρωση και την επεξεργασία όλων των σχετικών Διοικητικών Αποφάσεων με τις οποίες εγκρίθηκαν ως σήμερα τέτοιες χρήσεις γης. Πρόκειται για τις αποφάσεις έγκρισης ΒΙΠΕ, ΒΕΠΕ, Επιχειρηματικών Πάρκων, ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΖΟΕ και Ρυθμιστικών Σχεδίων.

Συγκεντρώθηκαν στοιχεία από υπηρεσίες του Υπουργείου Ανάπτυξης του Υπουργείου Περιβάλλοντος, των 13 Περιφερειών της χώρας, των Δήμων στους οποίους εντοπίστηκαν εγκεκριμένα ΓΠΣ αλλά και των Φορέων διαχείρισης των ΟΥΜΕΔ από το 1974 ως σήμερα. Η ανυπαρξία του οποιουδήποτε ευρετηρίου ή άλλου στοιχείου που να διευκολύνει την αναζήτηση των αποφάσεων, δημιουργεί μια ανασφάλεια ως προς την απόλυτη εξασφάλιση της πληρότητας των στοιχείων που συγκεντρώθηκαν παρά το γεγονός ότι τα στοιχεία συγκεντρώθηκαν στη βάση επίσημης αλληλογραφίας.

Το σύνολο των αποφάσεων που εντοπίστηκαν, επεξεργάστηκαν για να διαπιστωθεί αν περιλαμβάνουν την έγκριση «βιομηχανικών χρήσεων γης» που πρέπει να καταγραφούν. Από την ανάγνωση των αποφάσεων εντοπίζονται οι περιγραφές που περιλαμβάνουν όρους όπως Βιομηχανία, βιοτεχνία, ΒΙΠΑ, ΒΙΟΠΑ, ΕΠ, ΖΟΕ, περιοχές – ζώνες υποδοχής παραγωγικών δραστηριοτήτων, χαμηλής – μέσης – υψηλής όχλησης, και Χονδρεμπόριο, περιφερειακή αγορά.

Συνολικά καταγράφηκαν 235 αποφάσεις που περιλαμβάνουν τέτοια στοιχεία σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί.

A/A	Είδος / Νόμος	Αριθμός
1	ΓΠΣ του 1337/83	46
2	Ζ.Ο.Ε.	10
3	ΓΠΣ του 2508/97	118



4	Πολεοδομική μελέτη «Ελαιώνας»	1
5	Ρυθμιστικά Σχέδια Αττικής & Θεσσαλονίκης	2
6	ΟΥΜΕΔ των ν.4458/65, ν.2545/97 & ν.3982/11	58
	Σύνολο	235

Για κάθε απόφαση αναζητήθηκε το ΦΕΚ στο οποίο δημοσιεύτηκε και τα διαγράμματα που την συνοδεύουν. Ακολούθησε η ψηφιοποίηση (σάρωση) του αντίστοιχου διαγράμματος που συνοδεύει την απόφαση και στο οποίο απεικονίζεται η έκταση με τη χρήση που καταγράφηκε. Τα ψηφιοποιημένα διαγράμματα τεκμηριώθηκαν χωρικά σε σύγχρονα τοπογραφικά υπόβαθρα, στην γεωδαιτική προβολή ΕΓΣΑ87, με την καλύτερη δυνατή ακρίβεια. Τα πολύγωνα των εκτάσεων στις οποίες εγκρίθηκαν οι σχετικές χρήσεις δομήθηκαν και καταχωρηθήκαν σε χωρική βάση σε περιβάλλον GIS και κωδικοποιήθηκαν με μοναδικό κωδικό αριθμό, ο οποίος και τα συνδέει με την αντίστοιχη περιγραφική βάση η οποία περιλαμβάνει το σύνολο της περιγραφικής πληροφορίας (πχ την Περιφερειακή Ενότητα, το Δήμο, τη θέση – τοπωνύμιο, το εμβαδό της έκτασης εφόσον αναφέρεται στην απόφαση έγκρισης, το εμβαδό της έκτασης που προέκυψε από την ψηφιοποίηση και εφαρμογή των διαγραμμάτων που συνοδεύουν την απόφαση έγκρισης, τη θεσμοθετημένη χρήση και το ΦΕΚ στο οποίο δημοσιεύτηκε η απόφαση έγκρισης από το οποίο μπορεί να αναζητηθούν και όσες πρόσθετες πληροφορίες απαιτηθούν κλπ).

Το τελικό αποτέλεσμα αφορά μια πολύ ισχυρή βάση δεδομένων, πολλαπλά αξιοποιήσιμη, η οποία περιλαμβάνει συνολικά για όλη τη χώρα όλες τις εκτάσεις στις οποίες έχουν εγκριθεί χρήσεις γης είτε μέσω των ειδικών διατάξεων για την βιομηχανία είτε μέσω της πολεοδομικής νομοθεσίας, που επιτρέπουν την εγκατάσταση βιομηχανικής δραστηριότητας. Ως σήμερα αυτή η πληροφορία δεν υπήρχε διαθέσιμη από καμία Υπηρεσία σε όλη τη Χώρα.

Για την θεματική παρουσίαση των διαγραμμάτων αλλά και την δημιουργία των πινάκων σύμφωνα με τις συμβατικές απαιτήσεις οι εγκεκριμένες χρήσεις γης κωδικοποιήθηκαν σε δυο κατηγορίες:

- Η πρώτη περιλαμβάνει βιομηχανία, βιοτεχνία ή και γενικά παραγωγικές δραστηριότητες και
- Η δεύτερη περιλαμβάνει το χονδρεμπόριο και τις περιφερειακές αγορές με την απαίτηση στην ίδια έκταση να μην θεσμοθετούνται παράλληλα και χρήσεις βιομηχανίας και βιοτεχνίας. Αν αυτό γίνεται η έκταση έχει καταταχτεί στην πρώτη κατηγορία.



Οι εκτάσεις των ΒΙΠΕ, ΒΕΠΕ και ΕΠ αφορούν βιομηχανία – βιοτεχνία και εν γένει παραγωγικές δραστηριότητες και συμπεριλήφθηκαν στο τμήμα της βιομηχανίας – βιοτεχνίας.

Μετά την συλλογή και επεξεργασία όλων των παραπάνω στοιχείων, συνοπτικά σε σύνολο 13 περιφερειών καταγράφηκαν και τεκμηριώθηκαν:

- I. 57 ΟΥΜΕΔ με συνολική έκταση 74.859 στρ. που περιγράφονται με 62 πολύγωνα λόγω του χωρικού διαχωρισμού της έκτασης από κάποιο στοιχείο που δεν αποτελεί τμήμα της οριοθετημένης έκτασης (πχ δρόμο, ποτάμι κλπ).
- II. 424 εκτάσεις με συνολική έκταση 243.210 στρέμματα όπου προβλέπεται η εγκατάσταση βιοτεχνικής κυρίως αλλά σε λίγες περιπτώσεις και βιομηχανικής δραστηριότητας και
- III. 67 εκτάσεις με συνολική έκταση 49.488 στρέμματα όπου προβλέπεται η εγκατάσταση χονδρεμπορίου και περιφερειακών αγορών.

Τα αποτελέσματα της καταγραφής των εγκεκριμένων χρήσεων γης παρουσιάζονται συνοπτικά στους πίνακες και τα γραφήματα που ακολουθούν.

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	ΟΥΜΕΔ		ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ		ΧΟΝΔΡΕΜΠΟΡΙΟ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΑΓΟΡΑ	
	ΠΛΗΘΟΣ ΟΥΜΕΔ/ ΠΟΛΥΓΩΝΑ	ΕΜΒΑΔΟΝ (ΣΤΡ)	ΠΛΗΘΟΣ ΕΚΤΑΣΕΩΝ	ΕΜΒΑΔΟΝ (ΣΤΡ)	ΠΛΗΘΟΣ ΕΚΤΑΣΕΩΝ	ΕΜΒΑΔΟΝ (ΣΤΡ)
ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ & ΘΡΑΚΗΣ	8 (8)	13.481	9	6.279	1	378
ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	11 (11)	19.383	86	85.938	19	28.774
ΔΥΤΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	5 (5)	2.642	7	5.743	0	0
ΗΠΕΙΡΟΥ	3 (3)	4.289	9	5.504	1	253
ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ	6 (7)	10.214	48	14.192	9	3.462
ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ	1 (1)	123	0	0	0	0
ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	3 (3)	6.723	7	2.143	1	307
ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	5 (7)	8.160	68	45.503	6	1.829
ΑΤΤΙΚΗΣ	4 (6)	2.394	103	46.147	20	11.589
ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ	3 (3)	3.625	28	11.936	3	629
ΒΟΡΕΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	0 (0)	0	7	4.461	2	996
ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	1 (1)	17	14	1.476	1	4
ΚΡΗΤΗΣ	7 (7)	3.808	38	13.888	4	1.267



ΣΥΝΟΛΑ	57 (62)	74.859	424	243.210	67	49.488
--------	---------	--------	-----	---------	----	--------

Πίνακας: Θεσμοθετημένες χρήσεις γης που καταγράφηκαν ανά Περιφέρεια

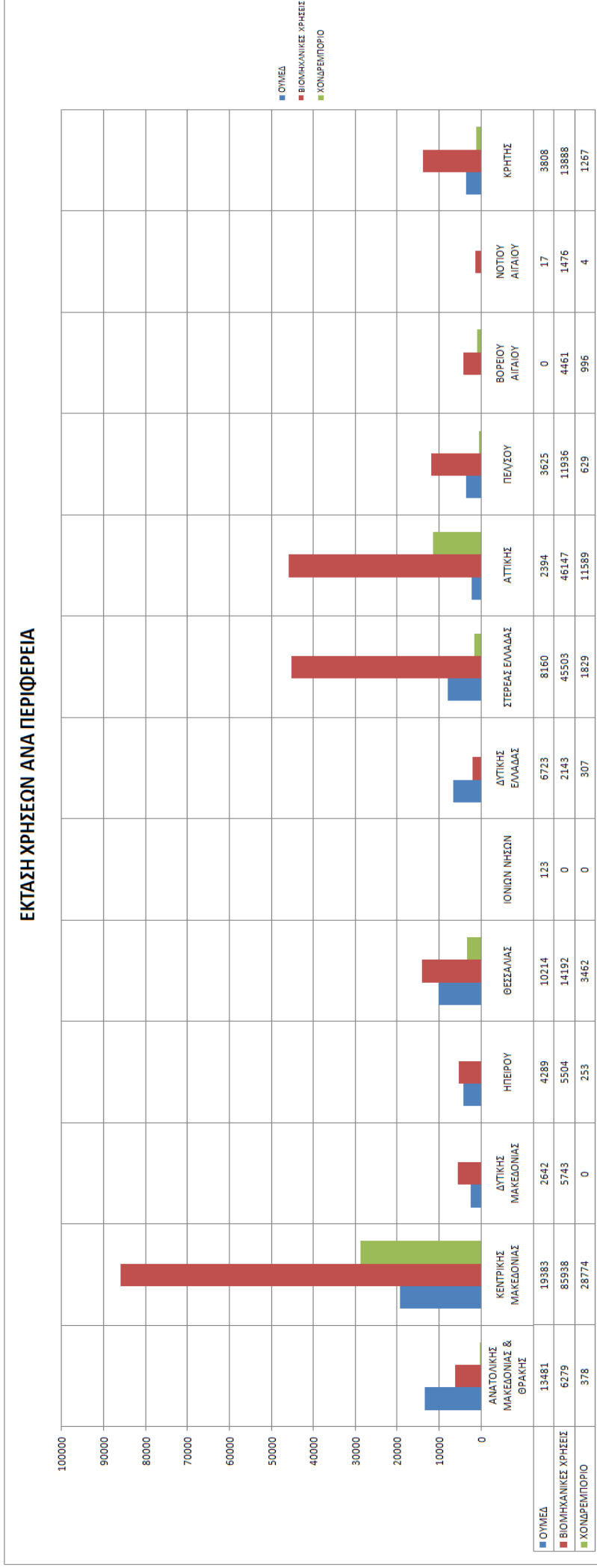
Από την περαιτέρω επεξεργασία των εκτάσεων του ως άνω πίνακα διαπιστώθηκε ότι:

- Στις εκτάσεις των «Χωροταξικών Βιομηχανικών Ζωνών» συνολικού εμβαδού 292.698 στρεμμάτων εντοπίζονται εγκατεστημένες 6.747 δραστηριότητες. Ο αριθμός αυτός αποτελεί αποτέλεσμα εποπτικού ελέγχου σε πρόσφατους ορθοφωτοχάρτες και δεν μπορεί να γίνει δεκτό ως απόλυτο νούμερο όμως έχει εξαιρετικά καλή ακρίβεια για την διατύπωση συμπερασμάτων αναγκαίων στη σύνταξη του Επιχειρηματικού σχεδίου. Πρέπει να επισημανθεί ότι η συντριπτική πλειοψηφία των 6.747 επιχειρήσεων βρίσκεται σε περιοχές που αποτελούν τμήμα έκτασης που έχει καταγραφεί ως Άτυπη Βιομηχανική Συγκέντρωση (ΑΒΣ) και από εγκεκριμένο ΓΠΣ έχει προταθεί η πολεοδομήσή της καθορίζοντας σ' αυτήν χρήσεις γης. Οι επιχειρήσεις που ιδρύθηκαν και εγκαταστάθηκαν μετά την έγκριση των χρήσεων γης αποτελούν πολύ μικρό ποσοστό και δεν ξεπερνούν τις κάποιες δεκάδες.

Είναι σκόπιμο να επισημάνουμε ότι οι εκτάσεις στις οποίες εγκρίθηκαν βιομηχανικές χρήσεις γης μέσω ΓΠΣ κατά κανόνα ως σήμερα δεν πολεοδομήθηκαν. Μοναδική εξαίρεση εντοπίζεται στην Περιφερειακή Ενότητα Λασιθίου όπου σε τμήμα έκτασης που εγκρίθηκαν χρήσεις «Βιομηχανίας – Βιοτεχνίας» με το ΓΠΣ του 2009, το 2012 οριοθετήθηκε το Επιχειρηματικό Πάρκο Ιεράπετρας που διαθέτει και εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο από το 2016. Πρόκειται για το μοναδικό παράδειγμα επιτυχούς εξέλιξης και καταδεικνύει την αστοχία που υπάρχει στην δημιουργία ώριμης «Βιομηχανικής γης» μέσω των ΓΠΣ.

- Στις εκτάσεις των οριοθετημένων ΟΥΜΕΔ (ΒΙΠΕ, ΒΕΠΕ και ΕΠ) συνολικού εμβαδού 74.859 στρεμμάτων έχουν δημιουργηθεί «βιομηχανικά οικόπεδα» 55.000 στρεμμάτων ενώ η υπόλοιπη έκταση αφορά δρόμους, κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους. Από την έκταση λοιπόν των 55.000 έχουν μεταβιβαστεί τα 45.300 στρεμμάτων στα οποία έχουν εγκατασταθεί 4.530 επιχειρήσεις. Το νούμερο αυτό είναι απόλυτο και έχει προκύψει από έγκυρα στοιχεία που τηρούν οι φορείς διαχείρισης των ΟΥΜΕΔ.

Εικόνα: ΕΜΒΑΔΟ ΕΚΤΑΣΕΩΝ ΣΤΙΣ ΟΠΙΣΕΣ ΕΓΚΡΙΘΗΚΑΝ «ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ» ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΑΝΑ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ



8. ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΑΤΥΠΩΝ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΕΩΝ

Η καταγραφή των ΑΒΣ παρουσιάζει δυσκολία αντίστοιχη με την καταγραφή των εκτάσεων με θεσμοθετημένη χρήση βιομηχανίας και χονδρεμπορίου, με την έννοια ότι αφορά πληροφορία διάσπαρτη με ελάχιστη βιβλιογραφία ικανή να υποστηρίξει το έργο αυτό. Έτσι συλλέχθηκαν στοιχεία για ΑΒΣ από:

- ✓ Βιβλιογραφία και ειδικότερα από το βιβλίο «Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές περιοχές», Μουρτσιάδης Ανδρέας, Εκδόσεις Αθ. Σταμούλη, 2012 καθώς και την «Μελέτη Προσανατολισμού της παρέμβασης του Επιχειρησιακού Προγράμματος «Ανταγωνιστικότητα» στον τομέα των Νέων Βιομηχανικών και Επιχειρηματικών Περιοχών Εθνικής Εμβέλειας» της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας που εκπονήθηκε το 2004,
- ✓ Τις υπηρεσίες ελέγχου-επιθεώρησης του ΥΠΕΚΑ (Επιθεωρητές Περιβάλλοντος της ΕΥΕΠ) και των Περιφερειών (ΚΕΠΠΕ),
- ✓ Το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία ΚΥΑ 11508/18-2-2009 (ΦΕΚ 151/ΑΑΠ),
- ✓ Τα Εγκεκριμένα Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης και των εκθέσεων αξιολόγησής τους,
- ✓ Τις κατευθύνσεις Περιφερειακών Στρατηγικών σχεδίων και σχετικών επιχειρησιακών προγραμμάτων,
- ✓ Τα Επιμελητήρια, Επαγγελματικούς φορείς, κ.α.
- ✓ Την έρευνα που πραγματοποιήσαμε στο ΔΙΑΥΓΕΙΑ και ευρύτερα στο Internet για την εφαρμογή περιβαλλοντικών πρόστιμων και κυρίως
- ✓ Τον οπτικό έλεγχο που πραγματοποιήσαμε στο σύνολο της χώρας μέσω τόσο των Google Maps όσο και της υπηρεσίας ΘΕΑΣΗΣ της ΕΚΧΑ Α.Ε.

Μετά τον εντοπισμό κάθε περιοχής στην οποία εντοπίστηκε βιομηχανική δραστηριότητα αυτή αξιολογήθηκε με βάση τα κριτήρια και τις προϋποθέσεις που τέθηκαν τόσο συμβατικά όσο και σε συνεργασία με την ΓΓΒ στον καθορισμό κατευθυντήριων αρχών εκπόνησης του έργου και συνοπτικά είναι:

1. Η συνολική οριοθετούμενη έκταση να είναι άνω των 50 στρεμμάτων και το άθροισμα των επιφανειών κάλυψης των δομημένων γηπέδων να είναι μεγαλύτερο του 15% της συνολικής οριοθετούμενης εκτάσεως.



2. Στην έκταση να εντοπίζονται περιβαλλοντικά προβλήματα.
3. Να εξασφαλίζονται οι προϋποθέσεις εξυγίανσης μέσω πολεοδομικής οργάνωσης.
4. Στις περιπτώσεις των μεγάλων ΑΒΣ επιδιώκεται η οριοθέτηση της έκτασης να γίνεται μέσω θεσμικών γραμμών (πχ όριο αστικής έκτασης, όρια θεσμοθετημένων χρήσεων) ή φυσικών ορίων (δρόμοι, ρέματα / ποταμοί, αστικοί χώροι) ώστε να περιορίζονται οι αμφισβητήσεις που μπορεί να προβληθούν όταν το όριο προσδιορίζεται σε τυχαία θέση.

Ο ακριβής υπολογισμός της επιφάνειας κάλυψης των δομημένων γηπέδων απαιτεί τοπογραφικά υπόβαθρα που δεν θα μπορούσε να εξασφαλιστούν στα πλαίσια σύνταξης του επιχειρησιακού σχεδίου. Για τον προσδιορισμό της χρησιμοποιήθηκαν οι ορθοφωτοχάρτες της ΕΚΧΑ οι οποίοι έχουν παραχθεί με αεροφωτογράφιση του 2006-2007. Ο εντοπισμός και οι εμβαδομέτρηση των κτιρίων έγινε με χρήση ειδικής εφαρμογής που σάρωνε τα ψηφιακά αρχεία και οπτικό έλεγχο των αποτελεσμάτων στη συνέχεια. Η προσδιορισθείσα επιφάνεια αυξήθηκε σε ποσοστό 10% επειδή στην δεκαετία που μεσολάβησε από την λήψη των φωτογραφιών έχουν κατασκευαστεί πρόσθετα κτίρια. Σε κάθε περίπτωση ο υπολογισμός της επιφάνειας των κατασκευασμένων κτιρίων έχει μια αβεβαιότητα η οποία ωστόσο επιτρέπει με ικανοποιητική ασφάλεια την κατ' αρχήν καταγραφή των εκτάσεων με βάση τα κριτήρια που τέθηκαν. Προφανώς κατά την οριοθέτηση κάθε ΑΒΣ σύμφωνα με τις προβλέψεις του ν.3982/11 θα υπάρξει ακριβέστερος έλεγχος των προϋποθέσεων που απαιτούνται προς τούτο.

Με βάση την ως άνω επεξεργασία τελικά καταγράφηκαν 181 ΑΒΣ με συνολική έκταση 298.924 στρέμματα σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί:

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	ΠΛΗΘΟΣ ΑΒΣ	ΕΜΒΑΔΟ ΑΒΣ (ΣΤΡ)
ΑΝΑΤ. ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ & ΘΡΑΚΗΣ	13	10.349
ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	30	90.814
ΔΥΤΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	1	114
ΗΠΕΙΡΟΥ	4	2.203
ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ	17	17.746
ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ	2	951
ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	9	8.617
ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	41	66.096



ΑΤΤΙΚΗΣ	28	70.937
ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ	11	12.945
ΒΟΡΕΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	1	161
ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	5	2.318
ΚΡΗΤΗΣ	19	15.673
ΣΥΝΟΛΟ	181	298.924

Πίνακας: ΑΒΣ που καταγράφηκαν ανά Περιφέρεια.

Πρέπει να επισημάνουμε ότι στις μεγάλες ΑΒΣ και ειδικότερα στου Ασπροπύργου, του Ωραιοκάστρου και των Οινοφύτων από τα εγκεκριμένα ΓΠΣ έχουν επιλεγεί εκτάσεις που εμφανίζουν την μεγαλύτερη πυκνότητα δραστηριοτήτων και σ' αυτές έχουν εγκριθεί «Βιομηχανικές Χρήσεις» ενώ οι υπόλοιπες εκτάσεις που περιλαμβάνουν βιομηχανικές δραστηριότητες είτε αγνοούνται είτε σε κάποιες περιπτώσεις προτείνεται η εξυγίανσή τους με μεταφορά σε άλλη θέση των δραστηριοτήτων που υπάρχουν σε αυτές.

Πρόκειται για επιλογή που κρίθηκε αναγκαία στα πλαίσια της Χωροταξικής Οργάνωσης που προσδιόρισε το ΓΠΣ για τον ΟΤΑ στοχεύοντας κυρίως στην αστική περιοχή η οποία ωστόσο εκ του αποτελέσματος κρίνεται ανεδαφική και λαθεμένη αφενός γιατί καμία βιομηχανική δραστηριότητα δεν μεταφέρθηκε και αφετέρου γιατί το αστικό συγκρότημα εξελίσσεται δημιουργώντας νέες περιοχές μεικτών χρήσεων περιπλέκοντας έτσι περαιτέρω το πρόβλημα.

Από την συνολική έκταση των 298.924 στρεμμάτων που οριοθετήθηκαν στα πλαίσια της παρούσης ως ΑΒΣ στα 108.499 στέμματα έχουν καθοριστεί χρήσεις γης Βιομηχανίας και Χονδρεμπορίου μέσω των εγκεκριμένων ως σήμερα ΓΠΣ ενώ τα υπόλοιπα 190.425 στρέμματα παραμένουν σε καθεστώς εκτός σχεδίου χωρίς εγκεκριμένες χρήσεις γης.

Η Οριοθέτηση των ΑΒΣ και κυρίως η εξυγίανσή τους είναι αναγκαία και επιβεβλημένη ωστόσο πρέπει να γίνει με όρους που θα εξασφαλίζουν:

- Την συνέχιση της λειτουργίας των υφιστάμενων επιχειρήσεων με όρους νομιμότητας σύμφωνα με την κατεύθυνση του ν.3982/2011
- Την πολεοδομική και περιβαλλοντική εξυγίανση της περιοχής με όρους που θα επιτρέπουν την συνύπαρξη της Βιομηχανίας και της Κατοικίας σε μικρές αποστάσεις και σε κάποιες περιπτώσεις ακόμη και σε όμορες θέσεις.



- Την μείωση της όχλησης προς τις όμορες αστικές περιοχές με όρους ρεαλιστικούς που δεν θα κατατείνουν στην εξαφάνιση της βιομηχανικής δραστηριότητας.
- Την οικονομική βιωσιμότητα του project γιατί σε διαφορετική περίπτωση θα αποτελέσει ένα ακόμη σχεδιασμό που θα παραμείνει ανεφάρμοστος. Στην κατεύθυνση αυτή είναι σκόπιμο να εξεταστεί η εξυγίανση σε συνδυασμό με την ανάπτυξη νέας βιομηχανικής γης, όπου αυτό είναι εφικτό, προκειμένου να εξασφαλιστούν οικονομίες κλίμακας στις αναγκαίες περιβαλλοντικές υποδομές αλλά και πόροι από τα νέα βιομηχανικά οικόπεδα.

Η καταγραφή των ΑΒΣ συνοδεύεται και από την ιεράρχηση της προτεραιότητας εξυγίανσης. Για κάθε μια από τις 181 εκτάσεις που καταγράφηκαν προσδιορίστηκε η αντίστοιχη βαθμολογία σύμφωνα με την Πολυκριτηριακή Μέθοδο (Κεφάλαιο 9).

Μεγαλύτερη βαθμολογία συνεπάγεται μεγαλύτερη προτεραιότητα ως προς την αναγκαιότητα εξυγίανσης. Ο συνολικός πίνακας κατάταξης των 181 ΑΒΣ παρουσιάζεται στο παράρτημα της παρούσης. Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται οι 10 πρώτες ΑΒΣ σε κατάταξη.

Κατάταξη	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΕΜΒΑΔΟ ΑΒΣ (ΣΤΡ.)	ΤΟΠΟΝΥΜΙΟ ΑΒΣ	Βαθμολογία Πολυκριτηριακής Μεθόδου
1η	ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	Θεσσαλονίκης	6084	ΑΓΧΙΑΛΟΣ	64
2η	ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	Θεσσαλονίκης	42537	ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟ	64
3η	ΑΤΤΙΚΗΣ	Δυτικής Αττικής	4334	ΜΑΝΔΡΑ	64
4η	ΑΤΤΙΚΗΣ	Δυτικής Αττικής	24886	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ	64
5η	ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	Βοιωτίας	14658	ΟΙΝΟΦΥΤΑ	61
6η	ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	Βοιωτίας	584	ΣΧΗΜΑΤΑΡΙ (Α)	57
7η	ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	Βοιωτίας	3117	ΣΧΗΜΑΤΑΡΙ (Β)	57
8η	ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	Βοιωτίας	4708	ΣΧΗΜΑΤΑΡΙ (Γ)	57
9η	ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	Θεσσαλονίκης	97	ΚΑΤΩ ΣΧΟΛΑΡΙ	56
10η	ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	Θεσσαλονίκης	174	ΘΕΡΜΗ	56



Η καταγραφή και η ιεράρχηση ως προς την προτεραιότητα εξυγίανσης των περιοχών ΑΒΣ μέσα από το Επιχειρησιακό Σχέδιο είναι ένα πρώτο βήμα για τη διαδικασία εξυγίανσής τους. Το επόμενο βήμα είναι ο χαρακτηρισμός της ΑΒΣ ως περιοχής που χρήζει περιβαλλοντικής εξυγίανσης που γίνεται με ΚΥΑ ύστερα από την υποβολή σχετικής μελέτης στην αρμόδια υπηρεσία της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας (ΓΓΒ) από νομικό πρόσωπο δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου.

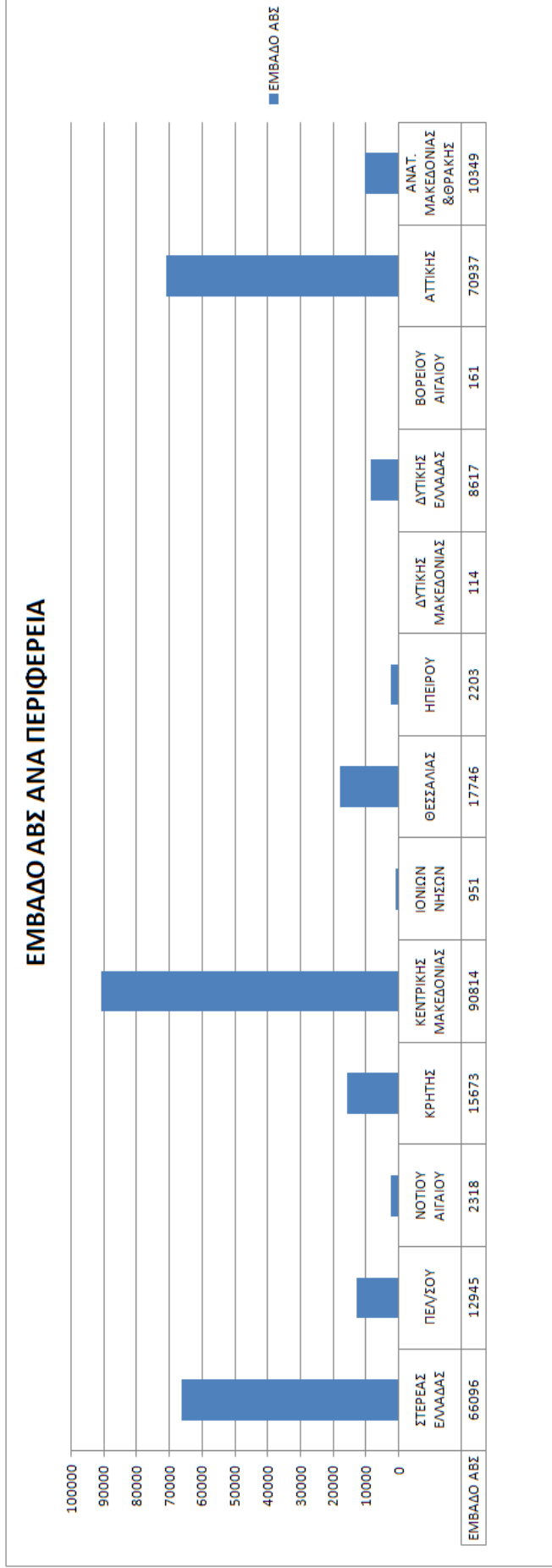
Σε περιοχή που έχει χαρακτηριστεί ως περιοχή που χρήζει εξυγίανσης μπορεί να ιδρυθεί Επιχειρηματικό Πάρκο Εξυγίανσης (ΕΠΕ) ή Επιχειρηματικό Πάρκο Ενδιάμεσου Βαθμού Οργάνωσης (ΕΠΕΒΟ) ή, σε κάποιες περιπτώσεις, και ΕΠ Τύπου Β ή Γ, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο Άρθρο 56 του ν. 3982/2011.

Ο φορέας που θα υποβάλει πρόταση για την ίδρυση του ΕΠΕ θα πρέπει σε κάθε περίπτωση να μεριμνήσει για την οικονομική βιωσιμότητα του project.

Τόσο για την εξασφάλιση της οικονομικής βιωσιμότητας όσο και για λόγους πολεοδομικής οργάνωσης με βεβαιότητα η οποιαδήποτε πρόταση για την ίδρυση ΕΠΕ θα περιλαμβάνει και την ανάπτυξη νέας «βιομηχανικής γης», δηλαδή την δημιουργία νέων αδόμητων οικοπέδων με εγκεκριμένες χρήσεις γης που θα επιτρέπουν την εγκατάσταση νέων δραστηριοτήτων.

Στο γράφημα που ακολουθεί φαίνεται η συνολική έκταση των ΑΒΣ ανά Περιφέρεια.

Εικόνα: ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΜΒΑΔΟ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΑΒΣ ΑΝΑ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ



9. ΠΟΛΥΚΡΙΤΗΡΙΑΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ

Η Ιεράρχηση τόσο των αναγκών ανάπτυξης νέων ΕΠ για κάθε Περιφερειακή Ενότητα όσο και της εξυγίανσης των καταγεγραμμένων ΑΒΣ, πραγματοποιείται με την εφαρμογή αντικειμενικού και αξιόπιστου πολυκριτηριακού συστήματος αξιολόγησης που εγκρίθηκε με την Υπουργική Απόφαση Φ/Α.15/3/15056/1115/2013 (ΦΕΚ 3437Β).

Με την εφαρμογή του Πολυκριτηριακού συστήματος αξιολόγησης κάθε Περιφερειακή Ενότητα λαμβάνει μια βαθμολογία με βάση την οποία συντάσσεται ο πίνακας κατάταξης. Η μεγαλύτερη βαθμολογία που λαμβάνει μια Περιφερειακή Ενότητα προσδιορίζει προτεραιότητα στην ανάπτυξη νέων επιχειρηματικών πάρκων έναντι της Περιφερειακής Ενότητας με την αμέσως επόμενη βαθμολογία, ανεξάρτητα του εμβαδού των νέων πάρκων που θα απαιτηθεί να αναπτυχθούν σε αυτήν. Η έκταση των πάρκων που πρέπει να αναπτυχθούν σε κάθε ενότητα δεν αποτελεί εξερχόμενο μέγεθος του Πολυκριτηριακού συστήματος αξιολόγησης και ο προσδιορισμός της αποτελεί αντικείμενο του Επιχειρησιακού Σχεδίου. Σε επόμενο κεφάλαιο θα περιγραφεί η μεθοδολογία που αναπτύχθηκε για τον υπολογισμό της απαιτούμενης έκτασης νέων πάρκων ανά Περιφερειακή Ενότητα.

Ειδικότερα, εφαρμόζονται τα αναφερόμενα στο Άρθρο 2 «Κριτήρια αξιολόγησης των Περιφερειακών Ενοτήτων και τρόπος βαθμολόγησής τους» της ως άνω ΥΑ καθώς και το Άρθρο 3 «Εξαγωγή τελικού αποτελέσματος της αξιολόγησης» στο οποίο προσδιορίζεται ο Συντελεστής Βαρύτητας κάθε κριτηρίου, για την διαμόρφωση της τελικής βαθμολογίας κάθε περιφερειακής ενότητας.

Προβλέπονται δεκατρία κριτήρια κάθε ένα εκ των οποίων λαμβάνει βαθμολογία με κλίμακα που έχει προβλεφτεί στην ΥΑ. Για τον υπολογισμό της τελικής βαθμολογίας προβλέπεται διαφορετικός συντελεστής βαρύτητας σε κάθε κριτήριο, μάλιστα αυτός διαφοροποιείται στην βαθμολόγηση διαφορετικών αναγκών. Ενδεικτικά το κριτήριο «Εγγύτητα σε αστικό κέντρο» στην βαθμολόγηση για ίδρυση ΕΠ τύπου Α έχει συντελεστή βαρύτητας 4 ενώ στη βαθμολόγηση για την ανάπτυξη πάρκων εφοδιαστικής ΕΠΕΕΕ έχει συντελεστή βαρύτητας 3. Αντίστοιχα το κριτήριο «Διασυννοριακός χαρακτήρας» για την ίδρυση ΕΠ τύπου Α έχει συντελεστή βαρύτητας 1 ενώ για την ίδρυση πάρκων εφοδιαστικής ΕΠΕΕΕ έχει συντελεστή βαρύτητας 3.

Συνοπτικά τα προβλεπόμενα κριτήρια που λαμβάνουν τιμές κατά την εφαρμογή του Πολυκριτηριακού συστήματος αξιολόγησης είναι:

- Εγγύτητα σε αστικό κέντρο (ΕΠ/ΤΕΧΝ/ΕΠΕΕΕ/ΕΠΕΑ/ΑΒΣ)
- Οικονομική ευρωστία (ΕΠ/ΤΕΧΝ/ΕΠΕΕΕ/ΕΠΕΑ/ΑΒΣ)
- Δείκτης επιχειρηματικότητας (ΕΠ/ΤΕΧΝ/ΕΠΕΕΕ/ΕΠΕΑ/ΑΒΣ)



- Ζήτηση βιομηχανικής γης σε ΟΥΜΕΔ (ΕΠ/ΤΕΧΝ/ΕΠΕΑ/ΑΒΣ)
- Διαθεσιμότητα βιομηχανικής γης σε υφιστάμενους ΟΥΜΕΔ (ΕΠ/ΤΕΧΝ/ΕΠΕΑ/ΑΒΣ)
- Εξυπηρέτηση από διεθνή μεταφορικά δίκτυα (ΕΠ-μόνο Τύπου Α/ΕΠΕΕΕ/ΕΠΕΑ)
- Διασυνورياκός χαρακτήρας (ΕΠ-μόνο Τύπου Α/ΕΠΕΕΕ)
- Εξυπηρέτηση από δίκτυο φυσικού αερίου (ΕΠ/ΑΒΣ)
- Εγγύτητα σε κόμβο συνδυασμένων μεταφορών (ΕΠ-μόνο Τύπου Α)
- Γειτνίαση με κέντρα υπηρεσιών εκπαίδευσης – έρευνας – καινοτομίας (ΤΕΧΝ)
- Εξασφάλιση έκτασης τουλάχιστον τριακοσίων στρεμμάτων (ΕΠΕΕΕ)
- Πρόσβαση σε συνδυασμένη μεταφορά (ΕΠΕΕΕ)
- Περιβαλλοντικά προβλήματα στην περιοχή της ΑΒΣ (ΑΒΣ)

Η ολοκλήρωση της βαθμολόγησης με την Πολυκριτηριακή Μέθοδο έλαβε χώρα με τα εξής βήματα:

1. Συλλογή στοιχείων από Αρχές και Φορείς. Αναφέρονται παραδείγματα όπως:
 - Η Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ) από την οποία προμηθευτήκαμε στοιχεία όπως ο πληθυσμός Δήμων και Κοινοτήτων από την απογραφή του 2011 και το ΑΕΠ Νομών της χώρας,
 - τον Σύνδεσμο Εξαγωγέων Βορείου Ελλάδος (ΣΕΒΕ), για στοιχεία διαθέσιμα για την Προστιθέμενη Αξία σε Νομούς της χώρας,
 - τους Φορείς λειτουργίας των ΟΥΜΕΔ για στοιχεία σχετικά με τη διαθεσιμότητα και ζήτηση οικοπέδων στους ΟΥΜΕΔ,
 - το Υπουργείο Παιδείας καθώς και κάποια Εκπαιδευτικά Ιδρύματα σχετικά με τον εντοπισμό Τμημάτων και Σχολών των Ανώτατων και Ανώτερων Εκπαιδευτικών Ιδρυμάτων της χώρας.
2. Συνδυαστικών έλεγχος πληροφοριών με το Google Maps και της υπηρεσίας ΘΕΑΣΗΣ της ΕΚΧΑ Α.Ε. για την αποσαφήνιση της θέσης σημαντικών Οδών, λιμένων, αεροδρομίων και σιδηροδρομικών σταθμών.
3. Εισαγωγή σε ψηφιακή βάση δεδομένων της βαθμολογίας που λαμβάνει κάθε Περιφερειακή Ενότητα σε κάθε ένα από τα 13 κριτήρια. Η βαθμολογία μπορούσε να είναι από 1 έως 4 με αυστηρά προσδιορισμένη κλιμάκωση από την Υ.Α. Ωστόσο αυτή μπορούσε να αυξομειωθεί κατά 1 μονάδα από τον ανάδοχο κατόπιν ειδικής αιτιολόγησης .



4. Εισαγωγή της βαρύτητας που έχει το κάθε κριτήριο σε κάθε μια από τις βαθμολογίες που θα παραχθούν. Η βαρύτητα μπορούσε να είναι μηδέν (0), εφόσον κάποιο κριτήριο δεν αφορά κάποια περίπτωση ΕΠ, έως 4 που είναι η πιο μεγάλη βαρύτητα.
5. Εξαγωγή των αποτελεσμάτων – πινάκων κατάταξης

Το σύνολο των τιμών (βαθμολογήσεις, βαρύτητες κλπ) καταχωρηθήκαν στην περιγραφική βάση δεδομένων του τηρούμενου GIS και όλοι οι μαθηματικοί υπολογισμοί έγιναν με ειδική εφαρμογή που αναπτύχθηκε για το σκοπό αυτό. Το σύνολο των προβλεπόμενων πινάκων βαθμολόγησης αποτέλεσε αυτοματοποιημένο εξερχόμενο. Φυσικά προηγήθηκε η διενέργεια όλων των ελέγχων που διασφαλίζουν απόλυτα την εγκυρότητα του αποτελέσματος.

Με την κατάταξη που προέκυψε από την εφαρμογή του Πολυκριτηριακού συστήματος προσδιορίστηκαν οι Περιφερειακές Ενότητες στις οποίες καθίσταται απαραίτητη η κατά προτεραιότητα ανάπτυξη ΟΥΜΕΔ και συγκεκριμένα (α) ΕΠ Τύπων Α, Β και Γ, (β) Τεχνοπόλεων (ΤΕΧΝ), (γ) ΕΠΕΕΕ, (δ) ΕΠΕΑ καθώς και οι ΑΒΣ για τις οποίες καθίσταται απαραίτητη η κατά προτεραιότητα εξυγίανσής τους.

Τα αποτελέσματα από την βαθμολόγηση των Περιφερειακών Ενοτήτων ως προς την προτεραιότητα ανάπτυξης νέων ΕΠ αλλά και των ΑΒΣ ως προς την προτεραιότητα εξυγίανσής τους παρουσιάζονται στα παραρτήματα της παρούσης.

10. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΚΤΑΣΕΩΝ ΝΕΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΠΑΡΚΩΝ, ΤΕΧΝΟΠΟΛΩΝ & ΠΑΡΚΩΝ ΕΦΟΔΙΑΣΤΙΚΗΣ

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, στο θεσμοθετημένο Πολυκριτηριακό σύστημα αξιολόγησης αλλά και στην προκήρυξη του διαγωνισμού για την ανάθεση της εκπόνησης του Επιχειρησιακού Σχεδίου δεν καθορίζεται η μεθοδολογία για τον υπολογισμό των αναγκών σε νέα ΕΠ, Τεχνοπόλεις και Πάρκα Εφοδιαστικής. Για το σκοπό αυτό αναπτύχθηκε μεθοδολογία, κατάλληλη για κάθε μια περίπτωση. Επιδιώχθηκε η μεθοδολογία να είναι απλή και το αποτέλεσμα να προκύπτει από μαθηματικό τύπο και όχι ποιοτικές προσεγγίσεις γιατί αυτές είναι υποκειμενικές και κατά κανόνα επιδέχονται αμφισβητήσεως. Τα εισερχόμενα στον μαθηματικό τύπο επιβάλλεται να είναι μεγέθη μη αμφισβητήσιμα που να εξασφαλίζουν εγκυρότητα στο αποτέλεσμα.

Στην εκτίμηση εκτάσεων νέων ΕΠ που πρέπει να ιδρυθούν τηρήθηκε ο διαχωρισμός τους σε ΕΠ τύπων Α, Β και Γ και σε Τεχνοπόλεις και ΕΠ Εφοδιαστικής ΕΠΕΑ και ΕΠΕΕΕ σύμφωνα με τις συμβατικές προβλέψεις αλλά και γιατί αυτός επιβάλλεται από την ισχύουσα νομοθεσία.



Πέραν αυτού ο διαχωρισμός αυτός επιβάλλεται και για λόγους ουσίας γιατί αφενός κάθε τύπος πάρκου απαιτεί άλλη μορφή πολεοδομικής οργάνωσης και φυσικά άλλα έργα υποδομής και αφετέρου είναι διαφορετικές οι χωροταξικές προϋποθέσεις άλλα και περιορισμοί που επιβάλλεται να εξασφαλίζει μια έκταση για την ίδρυση κάθε μορφής πάρκου.

Τα κλασικού τύπου πάρκα (Τύπων Α, Β και Γ) υποδέχονται κυρίως μεταποιητικές επιχειρήσεις και έχουν διαφορετικές απαιτήσεις στην πολεοδομική τους οργάνωση σε σχέση με τα πάρκα εφοδιαστικής που θα υποδεχτούν επιχειρήσεις Logistics. Ενδεικτικά τα πάρκα εφοδιαστικής απαιτείται να έχουν δρόμους μεγαλύτερου πλάτους, πολύ μεγαλύτερους χώρους στάθμευσης, δεν χρειάζεται να έχουν μεγάλες μονάδες επεξεργασίας λυμάτων και κυρίως χωροθετούνται σε εντελώς διαφορετικές θέσεις με μεγάλες απαιτήσεις σε συνδυασμένες μεταφορές.

Η ίδρυση πάρκων εφοδιαστικής (ΕΠΕΕΕ και ΕΠΕΑ) δεν εμποδίζει την παράλληλη εγκατάσταση επιχειρήσεων εφοδιαστικής στα κλασικού τύπου πάρκα με το προβλεπόμενο φυσικά άνω όριο που θέτει ο νόμος (έως το 40% της έκτασης του πάρκου) το οποίο άνω όριο ωστόσο, μετά το πέρας μιας 10ετίας από την αρχή της λειτουργίας του ΕΠ μπορεί να επανεξεταστεί και τροποποιηθεί (ν. 3982/2011, Άρθρο 43, παρ. 2).

Η κατάργηση της κατηγοριοποίησης των πάρκων και η απουσία περιορισμών στις υπό εγκατάσταση δραστηριότητες θα αποτελούσε εσφαλμένη επιλογή και θα οδηγούσε σε ανορθόδοξο σχεδιασμό και πολλαπλασιασμό του κόστους κατασκευής.

Η συνολική έκταση των νέων επιχειρηματικών πάρκων κλασικού τύπου, δηλαδή ΕΠ τύπων Α, Β και Γ, που πρέπει να αναπτυχθούν σε ολόκληρη τη χώρα δεν μπορεί παρά να αποτελεί ένα ποσοστό των υφιστάμενων εκτάσεων στις οποίες έχει αναπτυχθεί βιομηχανική δραστηριότητα. Η περαιτέρω ανάπτυξη της βιομηχανίας στη Χώρα συνδέεται άμεσα με την ίδρυση νέων βιομηχανικών μονάδων και προφανώς ο στόχος θα αποτελεί ποσοστό αύξησης επί της υφιστάμενης δραστηριότητας. Σε μια ανοιγμένη προσέγγιση αν στοχεύουμε στην δημιουργία νέων μονάδων που θα αντιστοιχούν στο 40% των υφιστάμενων θα απαιτηθεί έκταση τουλάχιστον ίση με το 40% της έκτασης στην οποία έχουν εγκατασταθεί οι υφιστάμενες βιομηχανικές δραστηριότητες.

Η υφιστάμενη δραστηριότητα σε κάθε περιφερειακή ενότητα σε μεγάλο βαθμό αντανακλά τους οικονομικούς δείκτες, τους δείκτες επιχειρηματικότητας και τα συγκριτικά πλεονεκτήματα που εντοπίζονται σ' αυτήν. Με δεδομένο ότι κατά την εφαρμογή της πολυκριτηριακής μεθόδου αξιολογήθηκαν μια σειρά κριτήριων που αφορούν όλους τους οικονομικούς δείκτες (πχ ΑΕΠ, ΑΠΑ) και δείκτες επιχειρηματικότητας (δείκτης εξαγωγών, Προστιθέμενη Αξία στη μεταποίηση) οι



Περιφερειακές Ενότητες στις οποίες θα προταθεί η ανάπτυξη νέων Επιχειρηματικών Πάρκων με βάση την έκταση της υφιστάμενης βιομηχανικής δραστηριότητας θα πρέπει να είναι και αυτές που έλαβαν την υψηλότερη βαθμολογία από την Πολυκριτηριακή Μέθοδο, όπως αυτή παρουσιάστηκε αναλυτικά στο προηγούμενο κεφάλαιο.

Σήμερα η μεταποίηση συμμετέχει στο ΑΕΠ σε ποσοστό περίπου 9% όταν ο μέσος όρος στις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης είναι περίπου στο 15%. Σε όλα τα επίπεδα της οικονομικής πολιτικής διατυπώνεται η στρατηγική αύξησης της μεταποίησης στα ποσοστά της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Για να συμβεί αυτό θα πρέπει να αυξηθεί η δραστηριότητα στην μεταποίηση σε ποσοστό τουλάχιστον 50%.

Από τα εγκεκριμένα Περιφερειακά Χωροταξικά αλλά και από τα διαθέσιμα στοιχεία των υπό ολοκλήρωση νέων, προκύπτει ότι επιδιώκεται η σημαντική αύξηση της βιομηχανικής δραστηριότητας. Μάλιστα αυτή η αύξηση φαίνεται να είναι αναγκαία προκειμένου η χώρα να απεγκλωβιστεί από την ύφεση, την ανεργία και τη μείωση των δημοσίων εσόδων. Οι νέες επενδύσεις αποτελούν στόχο τόσο σε επίπεδο χωροταξικού σχεδιασμού όσο και σε επίπεδο κυβερνητικής πολιτικής πολλά χρόνια τώρα, ωστόσο απαιτείται ισορροπία ανάμεσα στην επιλογή για δημιουργία μεγαλύτερης έκτασης «βιομηχανικής γης» από την αναγκαία και της επιλογής για ανάπτυξη μικρότερης έκτασης «βιομηχανικής γης» από την αναγκαία.

Στην πρώτη περίπτωση θα έχουμε λανθασμένη δέσμευση κεφαλαίων με ότι αυτό συνεπάγεται στην συγκεκριμένη χρονική περίοδο και στη δεύτερη μικρότερες δαπάνες αλλά ταυτόχρονα χαμηλότερο επίπεδο συνθηκών και προϋποθέσεων για την ανάπτυξη της βιομηχανικής δραστηριότητας και φυσικά αυξημένο κίνδυνο για την δημιουργία νέων ΑΒΣ με ότι αυτό συνεπάγεται για το Περιβάλλον και τη Χωροταξική οργάνωση της Χώρας.

Σε μια τέτοια προσέγγιση υπάρχουν τρία κρίσιμα μεγέθη που πρέπει να καθοριστούν:

- Το χρονικό διάστημα στο οποίο στοχεύει να καλύψει η δημιουργία νέας «βιομηχανικής γης». Αν δηλαδή η έκταση των πάρκων που θα αναπτυχθούν στοχεύει να καλύψει τις ανάγκες της επόμενης δεκαετίας ή εικοσαετίας.
- Το ποσοστό της βιομηχανικής ανάπτυξης στο οποίο στοχεύουμε.
- Η συνολική έκταση της υφιστάμενης βιομηχανικής γης.

Τα δυο πρώτα πέρα από αντικείμενο του σχεδιασμού σε μεγάλο βαθμό αποτελούν και πολιτική απόφαση ωστόσο σε μια ρεαλιστική προσέγγιση η οποία βέβαια υποστηρίζεται από τις αναλύσεις τόσο του Ειδικού Πλαίσιου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία όσο και των Περιφερειακών Χωροταξικών θα λέγαμε ότι δεν μπορεί να στοχεύουμε σε βιομηχανική ανάπτυξη μικρότερη αυτής



που πραγματοποιήθηκε από το 1950 έως σήμερα. Επειδή η βιομηχανική δραστηριότητα της χώρας πριν το 1950 ήταν αμελητέα και κυρίως επειδή η ίδρυση και κατασκευή ΒΙΠΕ θεσμοθετήθηκε μόλις το 1965 (ν.4458/1965) μπορούμε να κάνουμε την παραδοχή ότι το μεγαλύτερο ποσοστό της υφιστάμενης βιομηχανικής δραστηριότητας αναπτύχθηκε σε διάστημα περίπου 50 ετών.

Η ίδρυση και η κατασκευή ενός Επιχειρηματικού Πάρκου αποτελεί μια διαδικασία που απαιτεί χρονικό διάστημα από 3 έως 5 χρόνια. Η εμπειρία από τις υφιστάμενες ΒΙΠΕ και ΒΕΠΕ δείχνει ότι η διάθεση της βιομηχανικής γης που δημιουργείται με την κατασκευή ενός πάρκου απαιτεί για την διάθεση και αξιοποίησή της ένα χρονικό διάστημα από 15 έως 20 χρόνια.

Στη βάση αυτή τα πάρκα που θα προβλεφτεί από το επιχειρησιακό σχέδιο να ιδρυθούν θα εξασφαλίσουν βιομηχανική γη που θα είναι διαθέσιμη τουλάχιστον μετά από τρία χρόνια και σε μεγάλο βαθμό θα καλύψει τις ανάγκες της επόμενης δεκαπενταετίας προφανώς με κλιμακωτή ανάπτυξη σε φάσεις όπως άλλωστε προβλέπει και ο ν.3982/11.

Τέλος αν σταθμίσουμε τους ρυθμούς ανάπτυξης που στοχεύει η χώρα για τις επόμενες δεκαετίες είναι βέβαιο ότι οδηγούμαστε σε μεγαλύτερες απαιτήσεις νέας «βιομηχανικής γης» ιδιαίτερα σε τομείς αιχμής όπως είναι τα πάρκα εφοδιαστικής που στοχεύουν στον τομέα των μεταφορών για τον οποίο έχουν δημιουργηθεί μεγάλες προσδοκίες εξαιτίας της θέσης της Χώρας στο διεθνή διάδρομο μεταφορών Ασίας Ευρώπης.

Η συνολική έκταση της υφισταμένης βιομηχανικής γης αποτελεί ένα προσεγγίσιμο μέγεθος γιατί το σύνολο της επιχειρηματικής δραστηριότητας που βρίσκεται εκτός των αστικών συγκροτημάτων την οποία και στοχεύει να υποδεχτεί ένα ΕΠ αφενός είναι καταγεγραμμένη στην τελευταία απογραφή του 2010 και αφετέρου για το τμήμα της που βρίσκεται εντός των ΟΥΜΕΔ και εντός των ΑΒΣ έχουμε αξιόπιστα στοιχεία που τεκμηριώθηκαν στα πλαίσια του παρόντος.

Όπως τεκμηριώθηκε στο παρών, εντός των ΟΥΜΕΔ έχουν δημιουργηθεί 58.500 στρέμματα βιομηχανικών οικοπέδων εκ των οποίων τα 45.300 έχουν μεταβιβαστεί και σ' αυτά έχει εγκατασταθεί Επιχειρηματική δραστηριότητα. Από την συνολική έκταση των 298.500 στρεμμάτων που έχουν καταγράψει ως ΑΒΣ τα 119.500 στρέμματα αποτελούν έκταση στην οποία επίσης έχει εγκατασταθεί Επιχειρηματική δραστηριότητα. Συνεπώς διαθέτουμε τεκμηριωμένα στοιχεία σύμφωνα με τα οποία σήμερα σε έκταση 165.000 στρεμμάτων περίπου έχει εγκατασταθεί βιομηχανική, βιοτεχνική και γενικότερα επιχειρηματική δραστηριότητα.



Είναι προφανές ότι μεγάλο κομμάτι της υφισταμένης επιχειρηματικής δραστηριότητας βρίσκεται εγκατεστημένο σε περιοχές εκτός σχεδίου εκτός δηλαδή της έκτασης που καλύπτουν οι ΟΥΜΕΔ και οι ΑΒΣ. Μάλιστα σε μια προσπάθεια που έγινε να προσεγγιστεί αυτό μέσα από τα στοιχεία της Εθνικής Απογραφής του 2010 φαίνεται ότι αποτελεί πολλαπλάσιο μέγεθος των 11.277 επιχειρηματικών δραστηριοτήτων που έχουν εγκατασταθεί σε περιοχές που διαθέτουν εγκεκριμένες χρήσης γης.

Η συνολική επιχειρηματική δραστηριότητα που απογράφηκε το 2010 ανέρχεται σε 966.554 δραστηριότητες. Από την επεξεργασία αυτής της δραστηριότητας με βάση τον ΚΑΔ προκύπτει ότι οι 242.043 αφορούν εμπόριο και παροχή υπηρεσιών, δεν είναι δηλαδή σχετικές με την εν γένει βιομηχανική δραστηριότητα. Από τις υπόλοιπες 724.511 δραστηριότητες, οι 411.399 βρίσκονται εγκατεστημένες σε αστικές περιοχές (εντός σχεδίων πόλεως και ορίων οικισμού) και επίσης πρέπει να εξαιρεθούν της ανάλυσης που γίνεται.

Η κατάταξη των 724.511 δραστηριοτήτων της απογραφής του 2010 μετά από επεξεργασία τους σύμφωνα με τους ΣΤΑΚΟΔ08 σε συνδυασμό με τα στοιχεία που συγκεντρώθηκαν για τους ΟΥΜΕΔ και τις ΑΒΣ φαίνεται στον πίνακα που ακολουθεί.

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΟΧΛΗΣΗΣ	ΕΝΤΟΣ ΑΣΤΙΚΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ	ΕΚΤΟΣ ΑΣΤΙΚΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ		
		ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΑΒΣ ΜΕ ΧΡΗΣΕΙΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ & ΧΟΝΔΡΕΜΠΟΡΙΟ ΑΠΟ ΓΠΣ	ΕΝΤΟΣ ΟΥΜΕΔ	ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ
ΧΑΜΗΛΗ	408.181	4.256	2.858	190.396
ΜΕΣΗ	3.218	2.092	1.404	93.571
ΥΨΗΛΗ	0	399	268	17.868
ΑΘΡΟΙΣΜΑ	411.399	6.747	4.530	301.835

Ανεξάρτητα από την ακρίβεια της κατηγοριοποίησης η οποία δεν οδηγεί σε απόλυτες ποσοότητες είναι βέβαιο ότι οι αναλογίες που προκύπτουν διαθέτουν μεγάλη ασφάλεια για την διατύπωση συμπερασμάτων.

Περισσότερες από τις 100.000 δραστηριότητες κατατάσσονται στην μεσαία και υψηλή όχληση και συνεπώς, σε ένα καθεστώς που θα εξασφάλιζε: α) άλλη σχέση ελκυστικότητας μεταξύ των οργανωμένων υποδοχέων και της διάσπαρτης βιομηχανίας



και β) επάρκεια διαθέσιμης βιομηχανικής γης σε διασπορά ανάλογη της ζήτησης, αυτές θα έπρεπε να βρίσκονται εντός οργανωμένων υποδοχέων.

Ωστόσο εντός των ΟΥΜΕΔ και των ΑΒΣ βρίσκεται μόνο το 10% με ότι αυτό συνεπάγεται στην επιβάρυνση του περιβάλλοντος, στην χωροταξική οργάνωση της χώρας και κυρίως στο κόστος για την κατασκευή, των αναγκαίων στην υποστήριξη τους, δικτύων και υποδομών, το οποίο πολλαπλασιάζεται εξαιτίας της μεγάλης διασποράς με άμεσες συνέπειες στην ανταγωνιστικότητα των ίδιων των επιχειρήσεων αλλά και της Ελληνικής Οικονομίας γενικότερα.

Στη βάση αυτή πολύ συνοπτικά για τον υπολογισμό της έκτασης των νέων πάρκων έγινε η παραδοχή ότι συνολικά αυτή θα πρέπει αυτή να είναι ίση με το 1/3 της υφιστάμενης «βιομηχανικής γης» εντός ΟΥΜΕΔ και εντός ΑΒΣ. Αποτελεί μια συντηρητική προσέγγιση γιατί αγνοείται η διάσπαρτη βιομηχανική δραστηριότητα ωστόσο οδηγεί σε αποτελέσματα που αξιολογούνται ως ρεαλιστικά γιατί τόσο η χωροταξική και πολεοδομική νομοθεσία όσο και η συνολική πολιτική κινήτρων και χρηματοδοτήσεων επιτρέπουν την συνέχιση της ανάπτυξης διάσπαρτης βιομηχανικής δραστηριότητας, με όρους βέβαιοι που έχουν αλλάξει κατά πολύ τη σχέση ελκυστικότητας υπέρ των οργανωμένων υποδοχέων, χωρίς ωστόσο να καταργούν ή έστω να μειώνουν δραματικά την διάσπαρτη βιομηχανική δραστηριότητα.

Ως (E_{BIOM}) λοιπόν ορίζεται η συνολική έκταση βιομηχανικής γης που θα καλύψει τις ανάγκες της επόμενης 15ετίας ίσως και 20ετίας και αυτή θα είναι ίση με το 1/3 της έκτασης στην οποία ως σήμερα έχει αναπτυχθεί κάθε μορφή βιοτεχνικής και βιομηχανικής δραστηριότητας εντός ΟΥΜΕΔ και ΑΒΣ.

$$E_{BIOM} = 40\% \times E_{ABΣ} + 75\% \times E_{ΟΥΜΕΔ} - E_{ΔΙΑΘ.-ΟΥΜΕΔ}$$

$E_{ABΣ}$ = συνολικό εμβαδό των άτυπων βιομηχανικών συγκεντρώσεων. Στην σχέση ως βιομηχανική γη υπολογίζεται το 40% της έκτασης γιατί από τα στοιχεία που οδήγησαν στην οριοθέτηση των ΑΒΣ προκύπτει ότι στο 40% των εκτάσεων που οριοθετήθηκαν ως ΑΒΣ έχουν αναπτυχθεί δραστηριότητες ενώ το υπόλοιπο 60% αποτελεί αδόμητες εκτάσεις.

$E_{ΟΥΜΕΔ}$ = το συνολικό εμβαδό των εκτάσεων ΟΥΜΕΔ. Στην σχέση ως βιομηχανική γη υπολογίζεται το 75% της έκτασης γιατί το υπόλοιπο 25% αποτελεί κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους.

$E_{ΔΙΑΘ.-ΟΥΜΕΔ}$ = το συνολικό εμβαδό των διαθέσιμων προς πώληση βιομηχανικών οικοπέδων εντός ΟΥΜΕΔ τα οποία παραμένουν αδόμητα.



10.1 ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΚΤΑΣΗΣ ΝΕΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΠΑΡΚΩΝ

Η υφιστάμενη «βιομηχανική γη» σε κάθε Περιφερειακή Ενότητα προκύπτει από τους εντός αυτής ΟΥΜΕΔ και ΑΒΣ και υπολογίζεται ως το άθροισμα των οικοπέδων ΟΥΜΕΔ που έχουν διατεθεί σε ιδιώτες συν το 40% της έκτασης των ΑΒΣ. Από τον τύπο:

$$E_{\text{BIOM}} = 40\% \times E_{\text{ΑΒΣ}} + 75\% \times E_{\text{ΟΥΜΕΔ}} - E_{\text{ΔΙΑΘ.-ΟΥΜΕΔ}}$$

Σύμφωνα με την ανάλυση που προηγήθηκε η συνολική έκταση της νέας βιομηχανικής γης ($E_{\text{N_BIOM}}$) ανά Περιφερειακή Ενότητα θα προκύψει από την σχέση

$$E_{\text{N_BIOM}} = 1/3 \times E_{\text{BIOM}} - E_{\text{ΔΙΑΘ.-ΟΥΜΕΔ}}$$

Η συνολική έκταση των νέων Επιχειρηματικών Πάρκων ($E_{\text{N_ΕΠ}}$) θα προσαυξηθεί επειδή σύμφωνα με τον ν.3982/11 κατ' ελάχιστο το 25% της έκτασης των πάρκων αποτελεί κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους και το υπόλοιπο 75% αποτελεί βιομηχανικά οικόπεδα. Έτσι:

$$E_{\text{N_ΕΠ}} = (E_{\text{N_BIOM}}) / 0.75$$

Επειδή σύμφωνα με τον ν.3982/11 για την ίδρυση Επιχειρηματικού Πάρκου απαιτείται έκταση τουλάχιστον 50 στρεμμάτων όταν η προκύπτουσα έκταση $E_{\text{N_ΕΠ}}$ είναι μικρότερη των 50 στρεμμάτων τότε στην εν λόγω Περιφερειακή Ενότητα δεν προτείνεται η ίδρυση νέου Πάρκου.

Η έκταση $E_{\text{N_ΕΠ}}$ που υπολογίζεται με την μεθοδολογία που περιγράφηκε αφορά το συνολικό εμβαδό όλων των ειδών πάρκων. Στη συνέχεια η έκταση διαχωρίζεται σε ΕΠ τύπων Α, Β και Γ και ο διαχωρισμός έγινε αξιολογώντας την αναγκαιότητα το κόστος της βιομηχανικής γης που θα προκύψει να είναι συμβατό με τις δυνατότητες των υπό εγκατάσταση επιχειρήσεων, διότι σε διαφορετική περίπτωση το αυξημένο κόστος πολεοδομημένης γης θα καταστήσει απαγορευτική την όποια επένδυση.

Τα πάρκα Τύπου Α' επειδή καλούνται να φιλοξενήσουν επιχειρήσεις υψηλού βαθμού όχλησης απαιτούν μεγαλύτερα έργα υποδομής η απόσβεση των οποίων απαιτεί ένα ελάχιστο μέγεθος πάρκου. Στη βάση αυτή, όταν η απαίτηση για την δημιουργία νέων ΕΠ σε μια Περιφερειακή Ενότητα είναι μικρότερη των 300 στρεμμάτων, το προτεινόμενο πάρκο θα είναι τύπου Γ'. Όταν η απαίτηση είναι μεταξύ 300 και 600 στρεμμάτων το πάρκο θα είναι τύπου Β' και μόνο στις περιπτώσεις που η απαίτηση ξεπερνά τα 600 στρέμματα το πάρκο θα είναι τύπου Α'. Στις περιπτώσεις που η απαίτηση ξεπερνά τα 2500 στρέμματα τότε θα προβλέπονται περισσότεροι τύποι πάρκων σε μια αναλογία που αποτελεί αντικείμενο ποιοτικής αξιολόγησης. Για την Αττική όπου δεν επιτρέπονται τα ΕΠ Τύπου Α λόγω της απαγόρευσης εγκατάστασης



νέων επιχειρήσεων υψηλής όχλησης το σύνολο της προκύπτουσας έκτασης αποτέλεσε Πάρκα Τύπων Β και Γ.

Για το σύνολο της χώρας προκύπτει η ανάγκη δημιουργίας νέων επιχειρηματικών πάρκων συνολικής έκτασης 58.200 στρεμμάτων σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί.

ΕΚΤΑΣΗ ΝΕΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΠΑΡΚΩΝ ΣΕ ΟΛΟΚΛΗΡΗ ΤΗ ΧΩΡΑ		
58.200 στρέμματα		
ΤΥΠΟΥ Α	ΤΥΠΟΥ Β	ΤΥΠΟΥ Γ
29.500	17.200	11.500

Οι 14 Περιφερειακές Ενότητες για τις οποίες προτείνεται η δημιουργία ΕΠ τύπου Α ιεραρχούνται σε σειρά προτεραιότητας σύμφωνα με την βαθμολογία που έλαβαν με την Πολυκριτηριακή Μέθοδο. Το ίδιο και οι 20 Περιφερειακές Ενότητες που προτείνεται η δημιουργία ΕΠ τύπων Β και Γ. Το τελικό αποτέλεσμα ανά Περιφερική Ενότητα αποτυπώνεται στους πίνακες που ακολουθούν.

Αξίζει να επισημανθεί ότι η κατάταξη των Περιφερειακών Ενοτήτων με βάση την βαθμολογία που έχουν λάβει με την εφαρμογή του πολυκριτηριακού συστήματος αξιολόγησης είναι σε μεγάλο βαθμό συμβατή με την εν δυνάμει ζήτηση που θα υπάρξει σ' αυτήν όπως αυτή αντανακλά στον υπολογισμό του εμβαδού που πρέπει να έχουν τα νέα ΕΠ.

Πίνακας: Προτεινόμενα νέα ΕΠ Τύπου Α και βαθμολογία Πολυκριτηριακής Μεθόδου

ΚΑΤΑΤΑΞΗ	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΕΜΒΑΔΟ Ε.Π. ΤΥΠΟΥ Α (στρέμματα)	ΒΑΘΜ/ΓΙΑ ΚΡΙΤΗΡΙΩΝ ΕΠ ΤΥΠΟΥ Α
1η	ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	Θεσσαλονίκης	5.000	82
2η	ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	Βοιωτίας	6.000	72
3η	ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	Αχαΐας	2.200	71
4η	ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ	Κορινθίας	1.600	67
5η	ΚΡΗΤΗΣ	Ηρακλείου	1.800	67
6η	ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ	Μαγνησίας	1.900	66
7η	ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	Ημαθίας	2.300	65
8η	ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ	Λαρίσης	1.500	60
9η	ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	Πέλλης	900	58
10η	ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	Ευβοίας	1.400	52



ΚΑΤΑΤΑΞΗ	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΕΜΒΑΔΟ Ε.Π. ΤΥΠΟΥ Α (στρέμματα)	ΒΑΘΜ/ΓΙΑ ΚΡΙΤΗΡΙΩΝ ΕΠ ΤΥΠΟΥ Α
11η	ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	Κιλκίς	2.200	51
12η	ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	Αιτωλοακαρνανία	1.100	48
13η	ΚΡΗΤΗΣ	Ρεθύμνης	900	35
14η	ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	Χαλκιδικής	700	30
		ΣΥΝΟΛΟ	29.500	

Πίνακας: Προτεινόμενα νέα ΕΠ Τύπων Β και Γ και βαθμολογία Πολυκριτηριακής Μεθόδου

ΚΑΤΑΤΑΞΗ	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΕΜΒΑΔΟ Ε.Π. ΤΥΠΟΥ Β (στρέμματα)	ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΕΜΒΑΔΟ Ε.Π. ΤΥΠΟΥ Γ (στρέμματα)	ΒΑΘΜ/ΓΙΑ ΚΡΙΤΗΡΙΩΝ Ε.Π. ΤΥΠΟΥ Β ΚΑΙ Γ
1η	ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	Θεσσαλονίκης	4.800	3.000	52
2η	ΑΤΤΙΚΗΣ	Δυτικής Αττικής	5.000	3.900	52
3η	ΑΤΤΙΚΗΣ	Πειραιώς	–	100	52
4η	ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	Βοιωτίας	2.700	2.000	45
5η	ΑΤΤΙΚΗΣ	Ανατολικής Αττικής	1.600	1.500	43
6η	ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ	Αρκαδίας	300	–	38
7η	ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	Φθιώτιδος	300	–	37
8η	ΚΡΗΤΗΣ	Χανίων	300	–	35
9η	ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ	Μεσσηνίας	400	–	35
10η	ΑΝΑΤ. ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΑΚΗΣ	Ξάνθης	–	200	34
11η	ΗΠΕΙΡΟΥ	Ιωαννίνων	300	–	33
12η	ΑΝΑΤ. ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΑΚΗΣ	Ροδόπης	400	–	31
13η	ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ	Τρικάλων	–	200	31
14η	ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ	Καρδίτσας	–	100	27
15η	ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ	Αργολίδος	400	–	23
16η	ΗΠΕΙΡΟΥ	Άρτης	400	–	20
17η	ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ	Ζακύνθου	–	200	20
18η	ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ	Κεφαλληνίας	–	100	18
19η	ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	Μήλου	300	–	16
20η	ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	Νάξου	–	200	16
		ΣΥΝΟΛΟ	17.200	11.500	



Η προτεινόμενη ανάπτυξη 58.200 στρεμμάτων νέων Επιχειρηματικών Πάρκων πρέπει να εξεταστεί συνδυαστικά με την εξυγίανση των Άτυπων Βιομηχανικών Συγκεντρώσεων η οποία προφανώς και αποτελεί απόλυτη προτεραιότητα. Όπως ήδη έχουμε αναφέρει στην έκταση των ΑΒΣ περιλαμβάνεται μεγάλος αριθμός αδόμητων οικοπέδων. Επειδή η πολεοδομική οργάνωση των περιοχών αυτών αποτελεί αναγκαία προϋπόθεση της εξυγίανσης είναι βέβαιο ότι μέσα από αυτήν θα δημιουργηθεί σημαντικός αριθμός νέων βιομηχανικών οικοπέδων.

Σε κάθε περίπτωση αποσαφηνίζεται ότι η νέα «βιομηχανική γη» που θα δημιουργηθεί μέσα από την εξυγίανση των ΑΒΣ θα συνυπολογιστεί στην έκταση των 58.200 στρεμμάτων, που αποτελεί τον ελάχιστο αναγκαίο στόχο ίδρυσης νέων ΕΠ.

Είναι προφανές ότι η έκταση των 58.200 στρεμμάτων νέων ΕΠ δεν αποτελεί πάνω όριο αλλά αναγκαίο στόχο. Στην περίπτωση που υπάρξουν προτάσεις για την ίδρυση νέων ΕΠ που καλύπτουν τις απαιτήσεις του νόμου αυτές θα εξετάζονται και θα γίνονται δεκτές ανεξάρτητα από το αν ξεπερνούν τις προβλέψεις του Επιχειρησιακού Σχεδίου.

Οι ανάγκες για την ανάπτυξη νέων επιχειρηματικών πάρκων για πρώτη φορά προσδιορίστηκαν στο Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία (ΕΠΧΣΑΑΒ) ΚΥΑ 11508/18-2-2009 (ΦΕΚ 151/ΑΑΠ) σύμφωνα με το οποίο ανέρχονται σε 38.900 στρέμματα.

Είναι σκόπιμο να κάνουμε μια σύγκριση των αποτελεσμάτων που προέκυψαν από το παρόν Επιχειρησιακό Σχέδιο και από αυτών που είχαν διατυπωθεί στο ΕΠΧΣΑΑΒ τα οποία σε αρκετές περιπτώσεις παρουσιάζουν σημαντικές διαφορές.

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	Εμβαδό από Επιχειρησιακό Σχέδιο (στρέμματα)	Εμβαδό από ΕΠΧΣΑΑΒ (στρέμματα)
ΑΝΑΤ. ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ & ΘΡΑΚΗΣ	600	4.700
ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	18.900	8.450
ΔΥΤΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	0	1.300
ΗΠΕΙΡΟΥ	700	1.200
ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ	3.700	4.400
ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ	300	300
ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	3.300	1.800
ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	12.400	4.500
ΑΤΤΙΚΗΣ	12.100	7.500



ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	Εμβαδό από Επιχειρησιακό Σχέδιο (στρέμματα)	Εμβαδό από ΕΠΧΣΑΑΒ (στρέμματα)
ΠΕΛ/ΣΟΥ	2.700	2.500
ΒΟΡΕΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	0	400
ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	500	550
ΚΡΗΤΗΣ	3.000	1.300
ΣΥΝΟΛΟ	58.200	38.900

Είναι εύκολα αντιληπτό ότι η προσέγγιση που είχε γίνει το 2009 έχει σημαντικές αδυναμίες που κυρίως οφείλονται στο γεγονός ότι δεν υπήρχαν διαθέσιμα στοιχεία σχετικά:

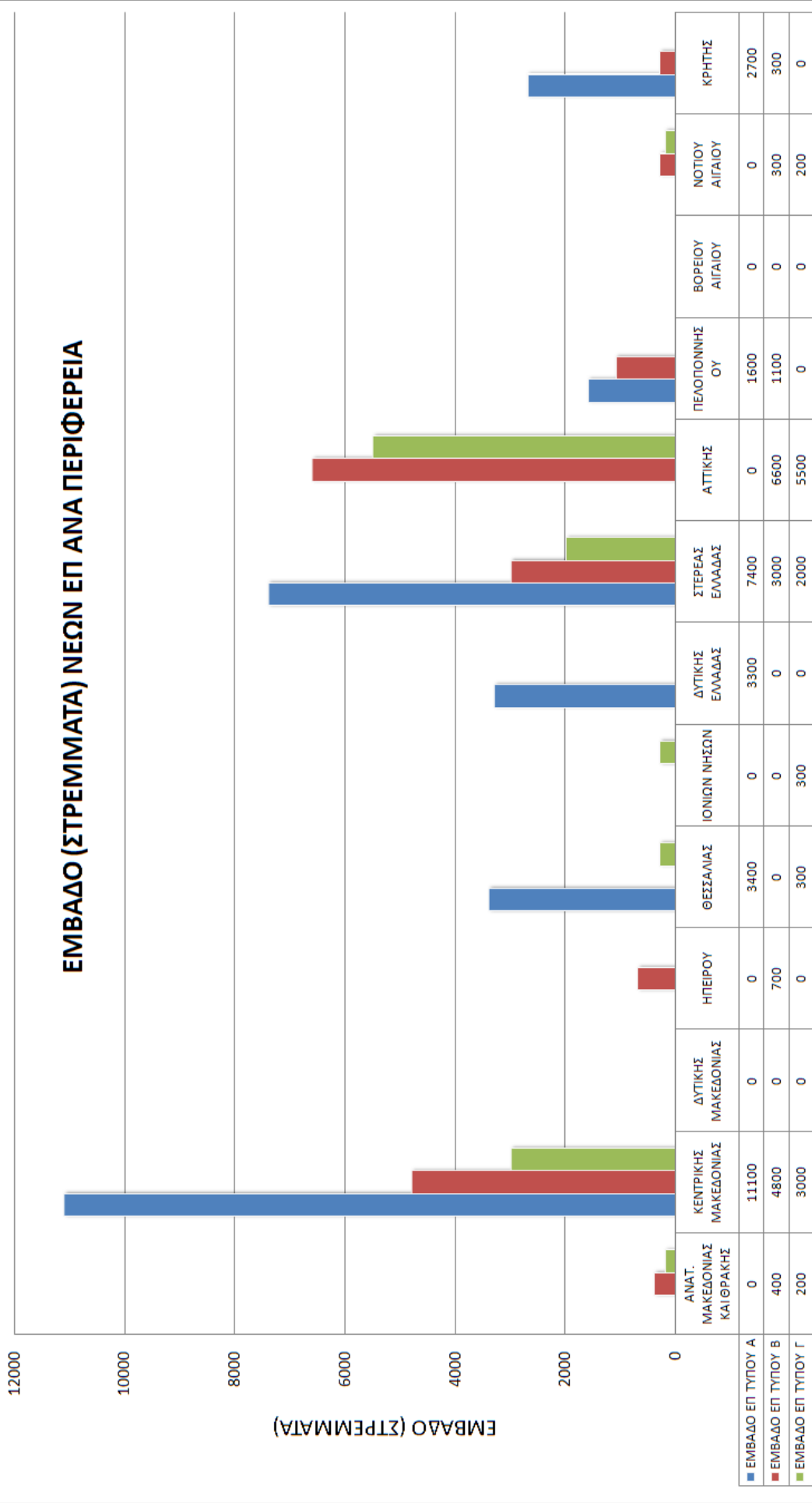
- α) με την έκταση στην οποία έχει αναπτυχθεί βιομηχανική δραστηριότητα,
- β) με την έκταση των διαθέσιμων ελεύθερων οικοπέδων μέσα σε ΟΥΜΕΔ και
- γ) με την έκταση που διαθέτει θεσμοθετημένες χρήσεις γης που επιτρέπουν την εγκατάσταση βιομηχανικής δραστηριότητας.

Ενδεικτικά:

- Στην Περιφέρεια Ανατ. Μακεδονίας και Θράκης είχε προταθεί η ίδρυση νέων πάρκων συνολικού εμβαδού 4.700 στρεμμάτων παραβλέποντας ότι στις ΒΙΠΕ Δράμας, Καβάλας, Κομοτηνής, Αλεξανδρούπολης, Σάπων και Ορεστιάδας υπάρχει μεγάλη διαθεσιμότητα βιομηχανικών οικοπέδων.
- Στην Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδας είχε προταθεί η ίδρυση νέων πάρκων συνολικού εμβαδού 4.500 στρεμμάτων παραβλέποντας τόσο ότι τα διαθέσιμα οικόπεδα σε ΟΥΜΕΔ είναι ελάχιστα όσο και η προτεινόμενη έκταση είναι αντίστοιχη με την πολύ μεγάλη ζήτηση όπως αυτή τεκμηριώνεται από τις πολύ μεγάλες ΑΒΣ (Οινόφυτα κλπ) αλλά και την πολύ μεγάλη διάσπαρτη βιομηχανική δραστηριότητα που εύκολα εντοπίζεται ακόμη και μέσω του google.
- Η Περιφέρεια Κρήτης επίσης έχει υποεκτιμηθεί και αυτό τεκμηριώνεται από την εξάντληση των διαθέσιμων οικοπέδων στην ΒΙΠΕ Ηρακλείου και την μεγάλη ζήτηση που μας τεκμηρίωσε ο Φορέας διαχείρισης της ΒΙΠΕ Ηρακλείου.

Στο διάγραμμα που ακολουθεί παρουσιάζονται εποπτικά οι προτάσεις ίδρυσης νέων ΕΠ ανά Περιφέρεια

ΕΜΒΑΔΟ (ΣΤΡΕΜΜΑΤΑ) ΝΕΩΝ ΕΠ ΑΝΑ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ



10.2 ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΚΤΑΣΗΣ ΝΕΩΝ ΤΕΧΝΟΠΟΛΕΩΝ

Οι Τεχνοπόλεις αποτελούν μια ειδική περίπτωση Επιχειρηματικών Πάρκων που απευθύνονται σε επιχειρήσεις έρευνας και προϊόντων υψηλής τεχνολογίας. Για πρώτη φορά θεσμοθετήθηκαν με τον Ν. 2545/1997 και στη συνέχεια επαναπροσδιορίστηκαν ως ΕΠ Ειδικού Τύπου στον Ν. 3982/2011.

Έως σήμερα έχουν οριοθετηθεί μόνο δύο Τεχνοπόλεις, αυτή της Θεσσαλονίκης, με έκταση 94 στρεμμάτων, στην οποία έχουν εγκατασταθεί μόνο 4 επιχειρήσεις, και η Τεχνόπολη «Ακρόπολη» στην Αττική με έκταση 216 στρεμμάτων, η οποία όμως δεν έχει κατασκευαστεί και η οριοθέτησή της τελεί υπό ανάκληση εξαιτίας της ακύρωσης του ΠΔ έγκρισης των χρήσεων γης και επέτρεπαν την ίδρυσή της.

Τα Επιστημονικά και Τεχνολογικά Πάρκα του Ν. 2741/1999 (Άρθρο 23) δεν αποτελούν ΟΥΜΕΔ. Αφορούν Ιδρύματα που παρέχουν γραφεία και εργαστήρια, κατά κανόνα προς ενοικίαση. Αποτελούν δηλαδή δραστηριότητες οι οποίες δυνητικά θα εγκαθίστανται σε Τεχνοπόλεις. Πρόκειται δηλαδή για δομές που πρέπει να αξιολογηθούν κατά τον υπολογισμό των αναγκών για ίδρυση νέων Τεχνοπόλεων. Συνολικά καταγράφηκαν 7 Επιστημονικά και Τεχνολογικά Πάρκα του Ν. 2741/1999 (επόμενος πίνακας). Επισημαίνεται ότι η έκταση της Τεχνόπολης που θα απαιτούνταν για την κατασκευή σε αυτήν αντίστοιχων κτιριακών υποδομών θα ήταν της τάξεως των 150 στρεμμάτων.

Πίνακας: Καταγεγραμμένα Τεχνολογικά και Επιστημονικά Πάρκα του Ν. 2741/1999

A/A	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΟΝΟΜΑΣΙΑ
1	ΚΡΗΤΗΣ	ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	Επιστημονικό και Τεχνολογικό Πάρκο Κρήτης
2	ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	Τεχνολογικό Πάρκο Θεσσαλονίκης
3	ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	ΑΧΑΪΑΣ	Επιστημονικό Πάρκο Πατρών
4	ΑΤΤΙΚΗΣ	ΒΟΡ. ΤΟΜΕΑΣ ΑΘΗΝΩΝ	Τεχνολογικό Πάρκο «Λεύκιπτος»
5	ΗΠΕΙΡΟΥ	ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ	Επιστημονικό Τεχνολογικό Πάρκο Ηπείρου
6	ΑΤΤΙΚΗΣ	ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ	Τεχνολογικό Πολιτιστικό Πάρκο Λαυρίου
7	ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ	ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	Τεχνολογικό Πάρκο Θεσσαλίας



Επίσης καταγράφηκαν και δύο άτυποι υποδοχείς επιχειρήσεων έρευνας και τεχνολογίας, και οι δύο στη Θεσσαλονίκη, το Ινστιτούτο Τεχνολογιών Πληροφορικής και Επικοινωνιών (ΙΠΤΗΛ) που καταλαμβάνει έκταση 45 στρεμμάτων και την Αλεξάνδρεια Ζώνη που έχει αναπτυχθεί σε έκταση 60 στρεμμάτων.

Τέλος αναζητήθηκαν επιχειρήσεις υψηλής τεχνολογίας εντός των ΒΙΠΕ και καταγράφηκαν 29 επιχειρήσεις εγκατεστημένες σε οικόπεδα συνολικής έκτασης 728 στρεμμάτων. Συνολικά η καταγεγραμμένη δραστηριότητα που αφορά σε επιχειρήσεις που δυνητικά θα μπορούσαν να εγκατασταθούν εντός Τεχνοπόλεων λειτουργεί σε οικόπεδα συνολικού εμβαδού 1333 στρέμματα.

Αυτή η καταγεγραμμένη δραστηριότητα, με τις όποιες ιδιαιτερότητες τη χαρακτηρίζουν, όπως οι πολύ χαμηλές επιδόσεις της Τεχνόπολης Θεσσαλονίκης, καταδεικνύουν πως δεν υπάρχει τεκμηριωμένη ζήτηση για τέτοιου είδους Επιχειρηματικών Πάρκων. Παρόλα αυτά, η δημιουργία Τεχνοπόλεων πρέπει να αποτελέσει στρατηγική επιλογή ως εργαλείο ανάπτυξης της έρευνας και της παραγωγής προϊόντων υψηλής τεχνολογίας.

Η απουσία τεκμηριωμένης ζήτησης δεν επιτρέπει να προσαρμοστούμε γεωγραφικά και ποσοτικά στον προσδιορισμό νέων Τεχνοπόλεων και για αυτό το λόγο η εκτίμησή εξαρτήθηκε από την καταλληλότητα της περιφερειακής ενότητας όπως αυτή τεκμηριώνεται από την θετική βαθμολογία που έλαβε με την εφαρμογή της Πολυκριτηριακής Μεθόδου. Επιπλέον σταθμίστηκαν και τα αποτελέσματα της εκτίμησης των αναγκών σε νέα ΕΠ ώστε η δημιουργία Τεχνοπόλεων να συμβαδίζει με τη γεωγραφική κατανομή της βιομηχανικής ανάπτυξης της χώρας. Άλλωστε η διεθνής εμπειρία δείχνει ότι η ανάπτυξη τέτοιας μορφής οργανωμένων υποδοχέων απαιτεί είτε την συμμετοχή μιας τουλάχιστον μεγάλης εταιρείας, βιομηχανικής παραγωγής, που αποτελεί τον leader και εξασφαλίζει την συγκέντρωση δορυφορικών δραστηριοτήτων είτε ενός σημαντικού ερευνητικού κέντρου που εξασφαλίζει ερευνητικά αποτελέσματα που δημιουργούν τις προϋποθέσεις ανάπτυξης παραγωγικής δραστηριότητας με βάση αυτά.

Οι νέες Τεχνοπόλεις θα πρέπει να έχουν γεωγραφική διασπορά τουλάχιστον αντίστοιχη των Επιστημονικών και Τεχνολογικών Πάρκων. Θα είναι αναγκαστικά τουλάχιστον 50 στρέμματα, όπως προβλέπεται από τον Ν. 3982/2011 αλλά όχι πάνω από 200 στρέμματα που αποτελεί ρεαλιστικό μέγεθος για την αποφυγή δημιουργίας υπερβολικά μεγάλων ΕΠ με κόστος τέτοιο που θα τα καθιστά μη βιώσιμα.

Μετά την επεξεργασία όλων των στοιχείων προτείνεται η δημιουργία νέων Τεχνοπόλεων συνολικής έκτασης 700 στρεμμάτων κατανεμημένων σε 8 Περιφερειακές Ενότητες που συνδυάζουν υψηλή βαθμολογία στην Πολυκριτηριακή Μέθοδο και



υψηλή βιομηχανική ανάπτυξη όπως αυτή προσδιορίστηκε σε κάθε Περιφερειακή Ενότητα με την «υφιστάμενη βιομηχανική γη».

Πίνακας: Προτεινόμενες νέες Τεχνοπόλεις και βαθμολογία Πολυκριτηριακής Μεθόδου

ΚΑΤΑΤΑΞΗ	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΕΜΒΑΔΟ ΤΕΧΝΟΠΟΛΕΩΝ (στρέμματα)	ΒΑΘΜ/ΓΙΑ ΚΡΙΤΗΡΙΩΝ ΤΕΧΝΟΠΟΛΗΣ
1η	ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	Θεσσαλονίκης	110	56
2η	ΚΡΗΤΗΣ	Ηρακλείου	60	53
3η	ΑΤΤΙΚΗΣ	Δυτικής Αττικής	130	52
4η	ΑΤΤΙΚΗΣ	Ανατολικής Αττικής	80	47
5η	ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	Βοιωτίας	140	45
6η	ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	Αχαΐας	60	44
7η	ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ	Μαγνησίας	60	43
8η	ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ	Λαρίσης	60	39
ΣΥΝΟΛΟ			700	

10.3 ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΚΤΑΣΗΣ ΝΕΩΝ ΠΑΡΚΩΝ ΕΦΟΔΙΑΣΤΙΚΗΣ (Logistics)

Τα Επιχειρηματικά Πάρκα Εφοδιαστικής (Logistics) αποτελούν δυο ειδικές περιπτώσεις Επιχειρηματικών Πάρκων που στοχεύουν σε επιχειρήσεις Εφοδιαστικής – Logistics.

Σύμφωνα με το ν.4302/2014 τα Πάρκα Εφοδιαστικής κατηγοριοποιούνται σε

- Επιχειρηματικό/Εμπορευματικό Πάρκο Εφοδιαστικής Εθνικής Εμβέλειας (ΕΠΕΕΕ) και
- Επιχειρηματικό Πάρκο Εφοδιαστικής Αλυσίδας (Logistics) (ΕΠΕΑ)

Τα ΕΠΕΕΕ καλούνται να υποστηρίξουν κυρίως τον εισερχόμενο/εξερχόμενο μεταφορικό φόρτο στη Χώρα καθώς και τον διερχόμενο φόρτο και ως εκ τούτου για την ίδρυσή τους έχουν προσδιοριστεί αυξημένες απαιτήσεις. Συγκεκριμένα:

- για τα ΕΠΕΕΕ, απαιτείται έκταση εμβαδού τουλάχιστον 300 στρεμμάτων και πρόσβαση σε συνδυασμένη μεταφορά. Η πρόσβαση σε συνδυασμένη μεταφορά εξασφαλίζεται εφόσον η έκταση του Πάρκου εμπεριέχει είτε εγκατάσταση σιδηροδρομικού σταθμού με δυνατότητα διακίνησης εμπορευματικών συρμών



είτε λιμενική εγκατάσταση με δυνατότητα εξυπηρέτησης πλοίων μεταφοράς εμπορευματοκιβωτίων είτε αερολιμενική εγκατάσταση που εξυπηρετεί αεροσκάφη μεταφοράς φορτίων **ή εφάπτεται με τέτοιες εγκαταστάσεις.**

- για τα ΕΠΕΑ, απαιτείται έκταση εμβαδού τουλάχιστον 50 στρεμμάτων.

Ειδικά για την Αττική και τη Θεσσαλονίκη, με το Άρθρο 15 του Ν. 4302/2014 οριοθετούνται δυο εκτάσεις, η πρώτη στο Θριάσιο της Αττικής και η δεύτερη στο πρώην «Στρατόπεδο Γκόνου» στη Θεσσαλονίκη εντός των οποίων μπορούν να αναπτύσσονται ΕΠΕΕΕ.

Η ανάπτυξη ΕΠ Εφοδιαστικής είναι ιδιάζουσας σημασίας για τη χώρα μας. Στη σημερινή παγκοσμιοποιημένη οικονομία οι μεταφορές αγαθών αποτελούν κεντρικό πυλώνα της οικονομίας και ταυτόχρονα διαμορφώνουν μια παγκόσμια δυναμική που δύσκολα μπορεί να περιγραφεί στα πλαίσια μιας τεχνικής έκθεσης. Ειδικά για την Ελλάδα, που βρίσκεται πάνω στον παγκόσμιο διάδρομο θαλασσιών μεταφορών Ασίας – Ευρώπης και στην νότια ζώνη της «Ευρωπαϊκής περιοχής μεταφορών» αποτελώντας πύλη εισόδου στον ευρωπαϊκό χώρο, η σημασία της ανάπτυξης επιχειρήσεων και διεκδίκησης μεριδίου από το τεράστιο οικονομικό αντικείμενο των μεταφορών – Logistics είναι πάρα πολύ μεγάλη.

Παρ' όλα αυτά, στη χώρα δεν έχει αναπτυχθεί ακόμα κανένα ΕΠ Εφοδιαστικής και αυτός είναι και ένας από τους λόγους που ο κλάδος αυτός βρίσκεται σε πρωταρχικό στάδιο σε σχέση με την ανάπτυξη που έχει σημειωθεί σε άλλες χώρες της Ευρώπης και του κόσμου.

Στα πλαίσια του Επιχειρησιακού Σχεδίου επιβάλλεται να προσδιοριστεί η έκταση που θα έχουν τα ΕΠ Εφοδιαστικής που θα αναπτυχθούν στη Χώρα. Η συνολική έκταση των πάρκων ΕΠΕΕΕ και ΕΠΕΑ θα πρέπει να βρίσκεται σε απόλυτη αναλογία με τον αριθμό των εμπορευματοκιβωτίων που αυτά θα εξυπηρετήσουν και βέβαια με τη βιοτεχνική δραστηριότητα που θα πραγματοποιηθεί στα μεταφερόμενα προϊόντα (ανασυσκευασία, ελαφρά μεταποίηση κλπ). Στην παρούσα ανάλυση, θα χρησιμοποιήσουμε δεδομένα όγκου εκφρασμένα σε TEU «Twenty-foot Equivalent Unit» που είναι η διεθνώς χρησιμοποιούμενη μονάδα μέτρησης όγκου εμπορευματοκιβωτίων και μεταφράζεται σαν «Ισοδύναμη Μονάδα των 20 Ποδών» και αφορά ένα container με μήκος 20 πόδια και όγκο περίπου 33 μ³.

Η αναλογία όγκου εμπορευματοκιβωτίων με έκταση ΕΠ στο επιχειρηματικό σχέδιο προσεγγίστηκε από τρεις διαφορετικές οπτικές. Συγκεκριμένα:



I. ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟΝ ΕΙΣΕΡΧΟΜΕΝΟ/ΕΞΕΡΧΟΜΕΝΟ ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΟ ΦΟΡΤΟ ΣΤΗΝ ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΑΓΟΡΑ.

Σύμφωνα με κλαδική μελέτη της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδας του 2012, από τα εμπορευματοκιβώτια που διακινούνται μέσω του λιμένα του Πειραιά, αυτά που διέρχονται μέσα από την Ελλάδα προερχόμενα από εισαγωγές ή κατευθυνόμενα προς εξαγωγές, ανέρχονται σε 1,000,000 TEU. Αυτά τα 1,000,000 TEU, με προσαύξηση 20% που θεωρούμε πολύ λογική να ισχύσει για τα επόμενα 10 χρόνια, αντιμετωπίστηκαν ως όγκος που πρέπει να αποθηκευτεί σε αποθήκες των πάρκων εφοδιαστικής είτε για να προωθηθεί στην εξωτερική αγορά όταν αποτελεί εξερχόμενο μεταφορικό φόρτο είτε για να υποστεί κάποια ελαφρά μεταποίηση/ανασυσκευασία και να προωθηθεί στην εσωτερική αγορά όταν αποτελεί εισερχόμενο μεταφορικό φόρτο. Με αναγωγή του όγκου σε επιφάνεια κάτοψης κτιρίων και εν συνεχεία αναγωγή σε εμβαδό ΕΠ που απαιτείται για να κατασκευαστούν αυτά τα κτίρια, οδηγούμαστε σε εκτίμηση εμβαδού ΕΠ Εφοδιαστικής ίσο με 10,000 στρέμματα.

II. ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟΝ ΕΞΥΠΗΡΕΤΟΥΜΕΝΟ ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΟ ΦΟΡΤΟ ΑΠΟ ΤΑ ΛΙΜΑΝΙΑ ΤΗΣ ΧΩΡΑΣ.

Σύμφωνα με τα δεδομένα που τηρεί η Παγκόσμια Τράπεζα το 2014 από τους λιμένες όλης της Ελλάδας πέρασαν σχεδόν 4,000,000 TEU εκ των οποίων τα 3,500,000 TEU περίπου πέρασαν από τον Πειραιά. Από τα διαθέσιμα στοιχεία που συγκεντρώθηκαν για την Ολλανδία, από τα λιμάνια της οποίας διακινούνται 12,500,000 TEU ετησίως, διαπιστώνεται ότι έχουν κατασκευαστεί 1.6 τμ στεγασμένων χώρων Logistics, εντός ΕΠ, ανά 1 διακινούμενο TEU. Επιλεχθηκε η Ολλανδία, αφενός λόγω της μεγάλης ομοιότητας με τη χώρα μας: ένα λιμάνι, το Rotterdam σε αντιστοιχία με τον Πειραιά, από το οποίο διέρχεται όλη σχεδόν η κίνηση της χώρας που αφορά μεταφόρτωση / εισαγωγές / εξαγωγές μιας χώρας πύλης της Ευρώπης, αφετέρου επειδή είναι μια χώρα με ώριμη αγορά στα Logistics.

Αυτό το 1.6 τμ / TEU ανοίχτηκε σε εμβαδό κάτοψης κτιρίων και στη συνέχεια σε εμβαδό ΕΠ και προέκυψε εκτίμηση εμβαδού ΕΠ Εφοδιαστικής ίσο με 13,000 στρέμματα.

III. ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΕΚΤΑΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΕΦΟΔΙΑΣΤΙΚΗΣ ΠΡΟΣ ΕΚΤΑΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΓΗΣ.



Στην τρίτη προσέγγιση καταγράφηκαν δραστηριότητες Logistics και τα οικόπεδα στα οποία έχουν εγκατασταθεί:

- α) στην ευρύτερη περιοχή του Ασπροπύργου εντοπιστήκαν 36 δραστηριότητες Logistics που έχουν αναπτυχτεί σε γεωτεμάχια συνολικής έκτασης περίπου 1400 στρεμμάτων. Η συνολική έκταση της άτυπης βιομηχανικής συγκέντρωσης του Ασπροπύργου είναι 48720 στρέμματα εκ των οποίων ποσοστό περίπου 50% αποτελεί έκταση που έχουν εγκατασταθεί παραγωγικές δραστηριότητες και το υπόλοιπο αφορά αστικούς θύλακες, ακάλυπτες εκτάσεις κλπ. Συνεπώς η έκταση στην οποία έχουν αναπτυχτεί οι 36 επιχειρήσεις Εφοδιαστικής αποτελεί περίπου το 5.8% της έκτασης στην οποία λειτουργούν παραγωγικές δραστηριότητες.
- β) εντός ΒΙΠΕ που διαχειρίζεται η ΕΤΒΑ για τις οποίες υπάρχουν διαθέσιμα αναλυτικά στοιχεία καταγράφηκαν 140 δραστηριότητες Logistics που έχουν αναπτυχτεί σε γεωτεμάχια συνολικής έκτασης περίπου 1969 στρεμμάτων. Στις ίδιες ΒΙΠΕ η συνολική έκταση των οικοπέδων στα οποία έχει εγκατασταθεί «βιομηχανική – Βιοτεχνική δραστηριότητα» ανέρχεται στα 28860 στρέμματα. Συνεπώς η έκταση στην οποία έχουν αναπτυχτεί οι επιχειρήσεις Εφοδιαστικής αποτελεί το 6.82% της έκτασης των οικοπέδων των παραγωγικών δραστηριοτήτων.

Ο μέσος όρος των δυο αναλογιών είναι περίπου στο 6% .

Όπως έχει ήδη τεκμηριωθεί σε προηγούμενα κεφάλαια το σύνολο των οικοπέδων με βιομηχανική-βιοτεχνική δραστηριότητα σε ολόκληρη τη Χώρα, είναι 165,000 στρέμματα. Στη βάση αυτή το 6% των 165,000 μας δίνει 9,900 στρέμματα οικοπέδων. Υπολογίζοντας και τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους που πρέπει να έχει ένα ΕΠ καταλήγουμε σε συνολική έκταση πάρκων εφοδιαστικής 13,200 στρέμματα .

Λαμβάνοντας τον μέσο όρο των τριών προσεγγίσεων οδηγούμαστε σε συνολική έκταση 11,500 στρεμμάτων που αποτελεί την συνολική έκταση των ΕΠ Εφοδιαστικής που προτείνεται να ιδρυθούν σε ολόκληρη τη Χώρα.

Η ίδρυση ΕΠΕΕΕ αποτέλεσε πρώτη επιλογή γιατί αυτά μπορούν να λειτουργήσουν και ως ΕΠΕΑ. Συνεπώς ο διαχωρισμός της έκτασης των 11,500 στρεμμάτων σε ΕΠΕΕΕ και ΕΠΕΑ προσδιορίστηκε κυρίως από τη δυνατότητα χωροθέτησης ΕΠΕΕΕ, εξασφαλίζοντας τις προϋποθέσεις που έχουν τεθεί από το νόμο για την ίδρυση τους.



Από ενδελεχή έρευνα διαπιστώθηκε ότι δύσκολα εντοπίζονται εκτάσεις που καλύπτουν τις προϋποθέσεις ίδρυσης ΕΠΕΕΕ. Σε πέντε Περιφερειακές Ενότητες εντοπίστηκαν θέσεις που εξασφαλίζουν τις προϋποθέσεις ίδρυσης ΕΠΕΕΕ. Πρόκειται για τις:

- ΠΕ Δυτικής Αττικής στην περιοχή του Θριάσιου όπως έχει ήδη θεσμοθετηθεί με το άρθρο 15 του νόμου 4302/2014, αλλά και γύρω από την περιοχή του Θριασίου, σε συνδυασμό με το σιδηροδρομικό σταθμό διαμετακόμισης εμπορευματοκιβωτίων που βρίσκεται εκεί
- ΠΕ Ανατολικής Αττικής στην περιοχή Μαρκόπουλου σε θέση εφαιπτόμενη του αεροδρομίου Ελευθέριος Βενιζέλος και τις Αττικής Οδού.
- ΠΕ Θεσσαλονίκης δυτικά του αστικού συγκροτήματος της Θεσσαλονίκης στην έκταση του πρώην στρατοπέδου Γκόνου όπως έχει ήδη θεσμοθετηθεί με το άρθρο 15 του νόμου 4302/2014 καθώς και σε έκταση δυτικά της ΒΙΠΕ Σίνδου.
- ΠΕ Λάρισας, ανατολικά της ΠΑΘΕ στο ύψος των διοδίων του Μακρυχωρίου σε επαφή με την κεντρική σιδηροδρομική γραμμή Αθηνών Θεσσαλονίκης περιλαμβάνοντας τον σταθμό του Ευαγγελισμού στον οποίο υπάρχει η αναγκαία υποδομή και ήδη πραγματοποιούνται φορτοεκφορτώσεις.
- ΠΕ Έβρου, νοτιοανατολικά του διεθνούς αεροδρομίου Αλεξανδρούπολης και σε επαφή τόσο με αυτό όσο και με την Εθνική Οδό Αλεξανδρούπολης - Ορεστιάδας.

Οι θέσεις που περιγράφηκαν για την ίδρυση ΕΠΕΕΕ στις πέντε Περιφερειακές Ενότητες προσδιορίζουν αποτέλεσμα συμβατό τόσο με το διευρωπαϊκό δίκτυο συνδυασμένων μεταφορών όσο και με το εθνικό επιχειρησιακό σχέδιο για τις μεταφορές αφού:

- ✓ τα λιμάνια του Πειραιά και της Θεσσαλονίκης αποτελούν τους δυο βασικούς κόμβους διασύνδεσης του εθνικού δικτύου μεταφορών με το διευρωπαϊκό αλλά και τον παγκόσμιο διάδρομο μεταφορών Ασίας – Ευρώπης.
- ✓ Η Αλεξανδρούπολη αποτελεί πύλη εισόδου/εξόδου του διευρωπαϊκού δικτύου συνδυασμένων μεταφορών με την Τουρκία και την δυτική Ασία γενικότερα.
- ✓ Η Λάρισα βρίσκεται πάνω στον Ανατολικό διάδρομο ή διάδρομο της Ανατολικής Μεσογείου του διευρωπαϊκού δικτύου συνδυασμένων μεταφορών.

Για την ίδρυση ΕΠΕΑ επιλέχθηκαν οι 10 πρώτες Περιφερειακές Ενότητες στη βαθμολογία της Πολυκριτηριακής Μεθόδου έχοντας εξαιρέσει τις 5 Περιφερειακές Ενότητες που προβλέφθηκε η ίδρυση ΕΠΕΕΕ και τις Περιφερειακές Ενότητες της Αττικής με αστικοποιημένο χαρακτήρα όπου δεν υπάρχει χώρος για ίδρυση ενός ΕΠ.



Τα κριτήρια που χρησιμοποιήθηκαν για τον επιμερισμό της έκτασης των 11.500 στρεμμάτων στις 15 περιφερειακές ενότητες είναι:

- Οι οριοθετήσεις των ΕΠΕΕΕ.
- Η βαθμολογία που προέκυψε από την εφαρμογή της πολυκριτηριακής μεθόδου.
- Η έκταση των αστικών χώρων καθώς και των περιοχών που έχουν αναπτυχθεί παραγωγικές δραστηριότητες σε κάθε μια από τις 15 περιφερειακές ενότητες.
- Το ρόλο που έχει κάθε περιοχή στο διευρωπαϊκό δίκτυο συνδυασμένων μεταφορών και το εθνικό επιχειρησιακό σχέδιο των μεταφορών.
- Οι διαθέσιμες εκτάσεις για την ίδρυση πάρκου εφοδιαστικής (ΕΠΕΕΕ και ΕΠΕΑ) και τα χαρακτηριστικά που αυτές έχουν.

Το αποτέλεσμα είναι ότι τα 6,600 στρέμματα κατανεμήθηκαν σε ΕΠΕΕΕ και τα υπόλοιπα 4,900 στρέμματα κατανεμήθηκαν σε ΕΠΕΑ.

Η τελική πρόταση τεκμηριώνεται στους επόμενους πίνακες.

Πίνακας: Προτεινόμενα ΕΠ Εφοδιαστικής Εθνικής Εμβέλειας

ΚΑΤΑΤΑΞΗ	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΕΜΒΑΔΟ ΕΠΕΕΕ (στρέμματα)	ΒΑΘΜ/ΓΙΑ ΚΡΙΤΗΡΙΩΝ ΕΠΕΕΕ
1η	ΑΤΤΙΚΗΣ	Δυτικής Αττικής	2.000	86
2η	ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	Θεσσαλονίκης	1.300	86
3η	ΑΝΑΤ. ΜΑΚ. ΚΑΙ ΘΡΑΚΗΣ	Έβρου	800	71
4η	ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ	Λαρίσης	1.000	64
5η	ΑΤΤΙΚΗΣ	Ανατολικής Αττικής	1.500	58
ΣΥΝΟΛΑ			6.600	

Πίνακας: Προτεινόμενα νέα ΕΠ Εφοδιαστικής Αλυσίδας (Logistics)

ΚΑΤΑΤΑΞΗ	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΕΜΒΑΔΟ ΕΠΕΑ	ΒΑΘΜ/ΓΙΑ ΚΡΙΤΗΡΙΩΝ ΕΠΕΑ
1η	ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	Βοιωτίας	700	57
2η	ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	Ημαθίας	350	54
3η	ΚΡΗΤΗΣ	Ηρακλείου	700	53
4η	ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	Αχαΐας	700	52
5η	ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ	Κορινθίας	350	52
6η	ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ	Μαγνησίας	700	51
7η	ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	Φθιώτιδας	350	49
8η	ΑΝΑΤ. ΜΑΚ. ΚΑΙ ΘΡΑΚΗΣ	Καβάλας	350	49



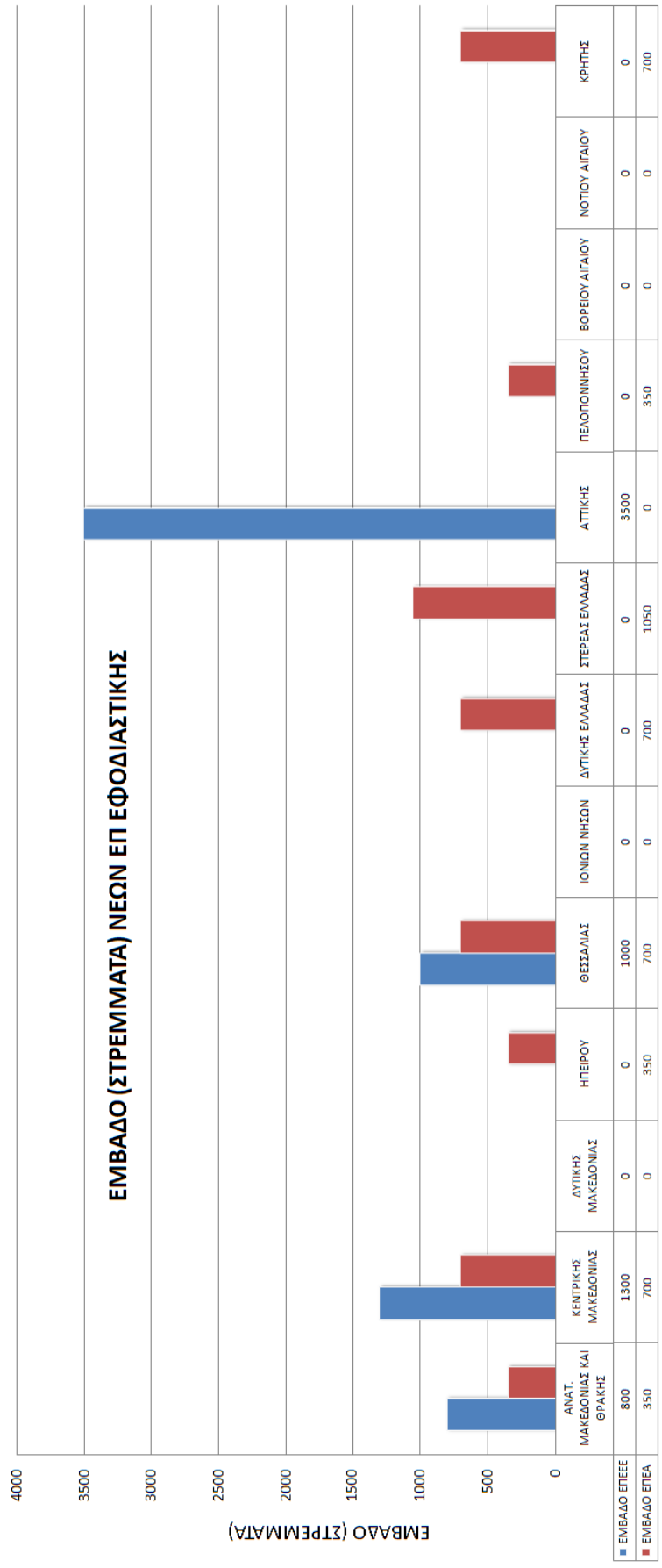
9η	ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	Πέλλης	350	46
10η	ΗΠΕΙΡΟΥ	Ιωαννίνων	350	46
ΣΥΝΟΛΑ			4.900	

Η θέση της Χώρας στον διηπειρωτικό διάδρομο μεταφορών Ασίας – Ευρώπης με βεβαιότητα δημιουργεί τις προϋποθέσεις για σημαντική ανάπτυξη του κλάδου της εφοδιαστικής.

Είναι προφανές ότι η έκταση των 11.500 στρεμμάτων νέων Πάρκων Εφοδιαστικής δεν αποτελεί πάνω όριο αλλά αναγκαίο στόχο. Στην περίπτωση που υπάρξουν προτάσεις για την ίδρυση νέων Πάρκων Εφοδιαστικής που καλύπτουν τις απαιτήσεις του νόμου αυτές θα εξετάζονται και θα γίνονται δεκτές ανεξάρτητα από το αν ξεπερνούν τις προβλέψεις του Επιχειρησιακού Σχεδίου.

Ειδικά για την Αττική η Άτυπη Συγκέντρωση που έχει καταγραφεί βόρεια της Αττικής Οδού (κωδ. ΑΒΣ-0903009) με έκταση 10.676 στρέμματα για την οποία προτείνεται η εξυγίανσή της θα μπορούσε μετά την οργάνωσή της να αποτελέσει χώρο για την εγκατάσταση δραστηριοτήτων εφοδιαστικής.

Στο διάγραμμα που ακολουθεί παρουσιάζονται εποπτικά ανά περιφέρεια τα προτεινόμενα πάρκα εφοδιαστικής



10.4 ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΤΩΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΠΑΡΚΩΝ

Σύμφωνα με την τεκμηρίωση που προηγήθηκε προτείνεται συνολικά σε ολόκληρη τη Χώρα η δημιουργία Επιχειρηματικών Πάρκων συνολικής έκτασης 70.400 στρεμμάτων σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί:

ΕΙΔΟΣ ΕΠ	ΕΜΒΑΔΟ (στρέμματα)
ΕΠ ΤΥΠΟΥ Α'	29,500
ΕΠ ΤΥΠΟΥ Β'	17,200
ΕΠ ΤΥΠΟΥ Γ'	11,500
ΕΠΕΑ	4,900
ΕΠΕΕΕ	6,600
ΤΕΧΝΟΠΟΛΗ	700
ΣΥΝΟΛΟ	70,400

Χρησιμοποιώντας τα στοιχεία αλλά και την εμπειρία των Φορέων Ίδρυσης των 57 ΒΙΠΕ, ΒΕΠΕ και ΕΠ που έχουν έως σήμερα ιδρυθεί στην Χώρα προσδιορίσαμε μέσο ανοιγμένο κόστος κατασκευής ανά στρέμμα για κάθε κατηγορία πάρκου σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί:

ΕΙΔΟΣ ΕΠ	ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΠΑΡΚΟΥ
ΕΠ ΤΥΠΟΥ Α'	10,000 €/στρέμμα
ΕΠ ΤΥΠΟΥ Β'	5,000 €/στρέμμα
ΕΠ ΤΥΠΟΥ Γ'	5,000 €/στρέμμα
ΕΠΕΑ	5,000 €/στρέμμα
ΕΠΕΕΕ	8,000 €/στρέμμα
ΤΕΧΝΟΠΟΛΗ	6,000 €/στρέμμα

Με βάση την έκταση των προτεινόμενων πάρκων και το μέσο ανοιγμένο κόστος κατασκευής υπολογίστηκε το συνολικό κόστος της επένδυσης που απαιτείται για την



κατασκευή 70.400 στρεμμάτων Επιχειρηματικών Πάρκων σύμφωνα με τις προβλέψεις του Επιχειρησιακού Σχεδίου το οποίο ανέρχεται στα ποσό των 520 εκατομμυρίων ευρώ σύμφωνα με το πίνακα που ακολουθεί.

ΕΙΔΟΣ ΕΠ	ΕΜΒΑΔΟ (στρέμματα)	ΚΟΣΤΟΣ ΕΡΓΩΝ ΥΠΟΔΟΜΗΣ €/στρέμμα	ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ (€)
ΕΠ ΤΥΠΟΥ Α'	29,500	10,000	295,000,000
ΕΠ ΤΥΠΟΥ Β'	17,200	5,000	86,000,000
ΕΠ ΤΥΠΟΥ Γ'	11,500	5,000	57,500,000
ΕΠΕΑ	4,900	5,000	24,500,000
ΕΠΕΕΕ	6,600	8,000	52,800,000
ΤΕΧΝΟΠΟΛΗ	700	6,000	4,200,000
ΣΥΝΟΛΟ	70,400		520,000,000

Το κόστος αυτό δεν είναι μεγάλο ακόμη και για τα σημερινά δεδομένα αφού οι εκταμιεύσεις θα κλιμακωθούν τουλάχιστον σε ορίζοντα 10ετίας με συνέπεια η ετήσια απαιτούμενη δαπάνη να είναι 52 εκατομμύρια ευρώ πολύ μεγάλο τμήμα της οποίας θα αποτελέσει αντικείμενο ιδιωτικής επένδυσης. Αν επιδιωχθεί επιχορήγηση της επένδυσης σε ποσοστό της τάξεως του 20% ώστε να μην υπάρχουν οι περιορισμοί που αφορούν τις μεγάλες επιχειρήσεις τότε η ετήσια δημόσια δαπάνη θα είναι της τάξεως των 10 εκατομμυρίων ευρώ.

Επισημαίνεται ότι σύμφωνα με το άρθρο 51 του Ν. 3982/2011 η κατασκευή ΕΠ χαρακτηρίζεται ως «παραγωγική επένδυση» και μπορεί να επιχορηγηθεί από το Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων (ΠΔΕ) με Εθνικούς ή Ευρωπαϊκούς πόρους ή από οποιαδήποτε άλλη μορφή χρηματοδότησης.

Είναι προφανές ότι οι ανοιγμένες τιμές κόστους ανά στρέμμα πάρκου δεν αποτελούν δέσμευση ως την επιλέξιμη δαπάνη σε ενδεχόμενη χρηματοδότηση της οποιαδήποτε πρότασης αλλά ενδεικτικό μέγεθος για τον υπολογισμό της τάξεως της απαιτούμενης επένδυσης.

11. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Το «ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΠΑΡΚΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑ» συντάχτηκε κατ' επιταγή της παραγράφου 3 του Άρθρου 42 του Ν. 3982/2011 (ΦΕΚ 143/Α) και αποτελεί θεσμικό εργαλείο τόσο στο επίπεδο του σχεδιασμού και της αδειοδότησης των νέων Επιχειρηματικών Πάρκων όσο και στο επίπεδο της χρηματοδότησης (προκήρυξη μέτρων και αξιολόγηση προτάσεων).

Το Επιχειρησιακό Σχέδιο βασίζεται σε τεκμηριωμένα μεγέθη και από αυτό προέκυψαν:

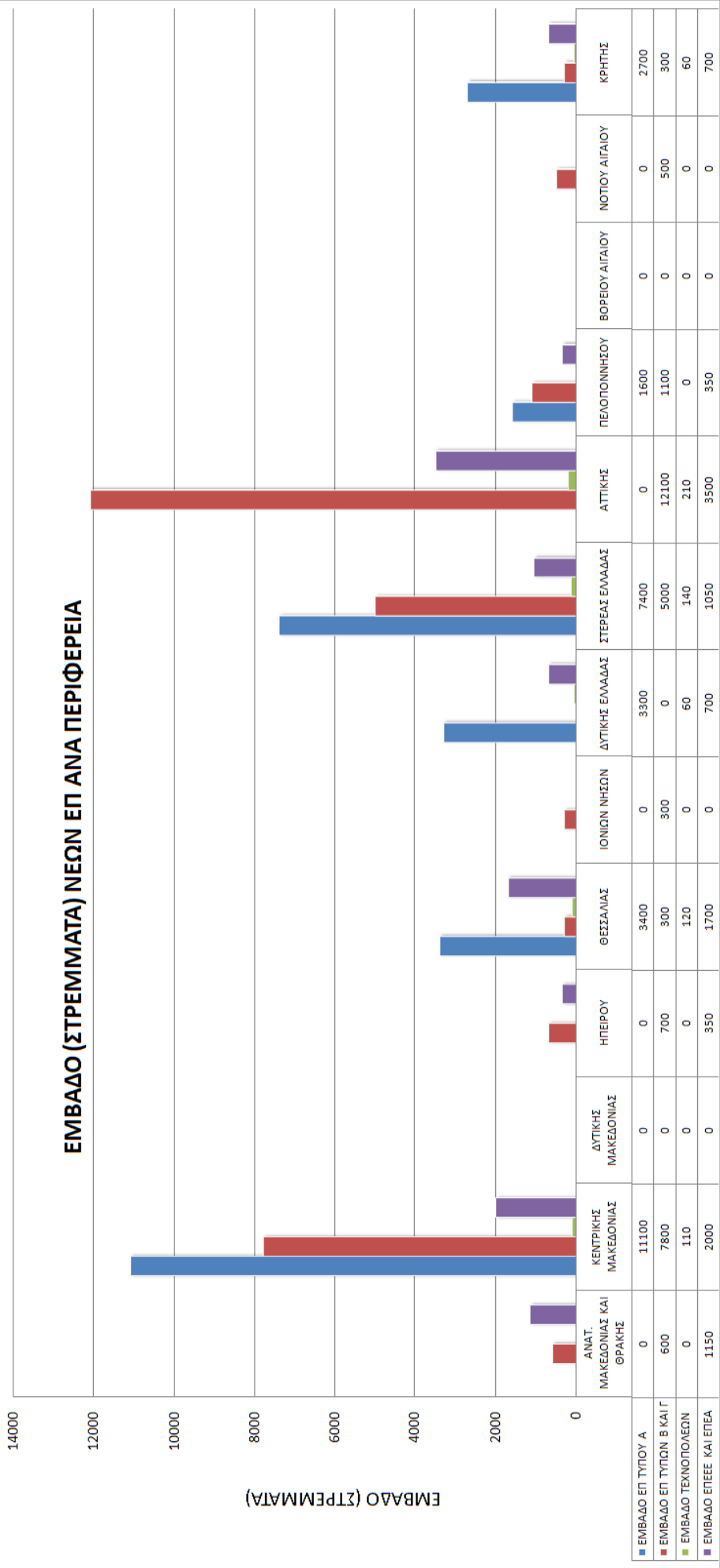
- α) Η Ποσοτικοποίηση και Ιεράρχηση των αναγκών ανάπτυξης νέων ΕΠ σε ολόκληρη την Ελληνική Επικράτεια,
- β) Η καταγραφή των υφιστάμενων ΑΒΣ και η Ιεράρχηση της ανάγκης εξυγίανσής τους και
- γ) Η καταγραφή των εκτάσεων που διαθέτουν θεσμοθετημένες Χρήσεις Γης μέσω των ΓΠΣ και των ΖΟΕ που επιτρέπουν την εγκατάσταση και λειτουργία βιομηχανικών, βιοτεχνικών και εν γένει επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.

Η Ποσοτικοποίηση και Ιεράρχηση των αναγκών ανάπτυξης νέων ΕΠ είχε επιχειρηθεί και στο παρελθόν μέσα από το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία ωστόσο εκείνη η προσέγγιση δεν διέθετε τα στοιχεία για τις ΑΒΣ αλλά και τις θεσμοθετημένες βιομηχανικές χρήσεις με αποτέλεσμα να εντοπίζονται αστοχίες στα συμπεράσματά της.

Η καταγραφή των υφιστάμενων ΑΒΣ αλλά και των εκτάσεων που διαθέτουν θεσμοθετημένες Χρήσεις Γης οι οποίες επιτρέπουν την εγκατάσταση και λειτουργία βιομηχανικών, βιοτεχνικών και εν γένει επιχειρηματικών δραστηριοτήτων γίνεται για πρώτη φορά και αποτελεί ιδιαίτερα σημαντικό στοιχείο που μπορεί και επιβάλλεται να αξιοποιηθεί σε πολλές κατευθύνσεις.

Συνολικά από το Επιχειρησιακό Σχέδιο προβλέπεται η ίδρυση νέων Επιχειρηματικών Πάρκων συνολικής έκτασης 70.400 στρεμμάτων εκ των οποίων τα 29.500 στρέμματα αφορούν ΕΠ τύπου Α, τα 17.200 στρέμματα αφορούν ΕΠ τύπου Β, τα 11.500 στρέμματα αφορούν ΕΠ τύπου Γ, τα 6.600 στρέμματα αφορούν ΕΠ Εφοδιαστικής Εθνικής Εμβέλειας ΕΠΕΕΕ), τα 4.900 στρέμματα αφορούν ΕΠ Εφοδιαστικής Αλυσίδας – Logistics (ΕΠΕΑ) και τα 700 στρέμματα αφορούν Τεχνοπόλεις. Η Κατανομή των νέων ΕΠ ανά περιφέρεια φαίνεται στον πίνακα και το ιστόγραμμα που ακολουθεί.

ΕΜΒΑΔΟ (ΣΤΡΕΜΜΑΤΑ) ΝΕΩΝ ΕΠ ΑΝΑ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ



Σε ολόκληρη τη Χώρα καταγράφηκαν «Χωροταξικές Βιομηχανικές Ζώνες» δηλαδή εκτάσεις που διαθέτουν θεσμοθετημένες Χρήσεις Γης μέσω των ΓΠΣ, ΖΟΕ κλπ, που επιτρέπουν την εγκατάσταση και λειτουργία βιομηχανικών, βιοτεχνικών και εν γένει επιχειρηματικών δραστηριοτήτων συνολικού εμβαδού 292.698 στρεμμάτων.

Είναι σκόπιμο να επισημανθεί ότι οι εκτάσεις αυτές κατά κανόνα ως σήμερα δεν πολεοδομούνται και φυσικά σ' αυτές δεν κατασκευάζονται τα αναγκαία έργα υποδομής ώστε εντός αυτών να δημιουργηθεί «ώριμη βιομηχανική γη» έτοιμη να υποδεχθεί την εγκατάσταση νέων βιομηχανικών και βιοτεχνικών δραστηριοτήτων. Σε πλήρη αντίθεση οι ΒΙΠΕ, ΒΕΠΕ και τα ΕΠ έχουν αποδεδειχθεί ως αξιόπιστη λύση για την δημιουργία «ώριμης βιομηχανικής γης». Έως σήμερα έχουν ιδρυθεί 57 πάρκα συνολικής έκτασης 74.859 στρεμμάτων εντός των οποίων δημιουργήθηκαν 58.500 στρέμματα «βιομηχανικής γης».

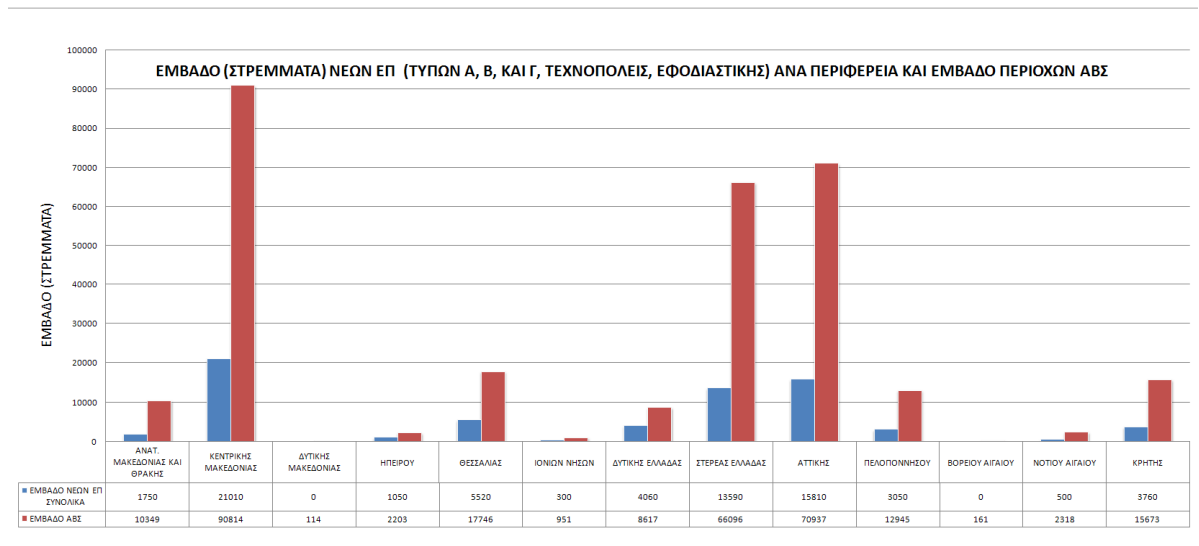
Σε ολόκληρη τη Χώρα καταγράφηκαν 181 εκτάσεις που κατ' αρχήν έχουν τα χαρακτηριστικά των ΑΒΣ, συνολικής έκτασης 298.924 στρεμμάτων εντός των οποίων περίπου το 40% αφορά γεωτεμάχια στα οποία έχει εγκατασταθεί βιομηχανική-βιοτεχνική δραστηριότητα η κάλυψη της οποίας ξεπερνά το 15% της συνολική έκτασης. Η υπόλοιπη έκταση αφορά αδόμητους θύλακες.

Η εξυγίανση των ΑΒΣ αποτελεί κατεύθυνση του ν.3982/2011, κυρίως όμως αποτελεί επιτακτική ανάγκη τόσο για να εξασφαλιστεί η συνέχιση της λειτουργίας ενός πολύ μεγάλου τμήματος της Ελληνικής Βιομηχανίας με όρους βιωσιμότητας όσο και για να υπάρξουν σημαντικά οφέλη στο Περιβάλλον και την πολεοδομική οργάνωση των ΟΤΑ στους οποίους εντοπίζονται ΑΒΣ. Η προσέγγιση που έχει γίνει ως σήμερα από τα εγκεκριμένα ΓΠΣ είναι αποσπασματική και κατά κανόνα επιβάλλει την παύση λειτουργίας του μεγαλύτερου ποσοστού των υφιστάμενων δραστηριοτήτων στη σημερινή τους θέση και την μεταφορά τους χωρίς βέβαια να προσδιορίζεται ο νέος χώρος υποδοχής. Πρόκειται για επιλογή που ως σήμερα αποδείχτηκε ανεδαφική και για αυτό το λόγο δεν υπήρξε κανένα ουσιαστικό αποτέλεσμα εξυγίανσης ΑΒΣ μέσα από τα ΓΠΣ και τις πολεοδομικές μελέτες των ΟΤΑ, ούτε φυσικά απομάκρυνση των βιομηχανιών και αστικοποίηση της έκτασης. Αντίθετα δημιουργείται μια εικονική πραγματικότητα που δεν ωφελεί ούτε το αστικό περιβάλλον ούτε την βιομηχανία.

Η εξυγίανση των ΑΒΣ αποδεικνύεται ένα πολύπλοκο ζήτημα με ιδιαίτερα μεγάλο κόστος υλοποίησης. Η ύπαρξη μεγάλων θυλάκων αδόμητων εκτάσεων μέσα στις ΑΒΣ μπορεί να αξιοποιηθεί πέρα από την δημιουργία κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων που θα συμβάλουν στην πολεοδομική οργάνωση της ΑΒΣ και στην δημιουργία νέας «βιομηχανικής γης» η οποία θα καλύψει μέρος από τα αντίστοιχα νέα ΕΠ που το Επιχειρησιακό Σχέδιο προβλέπει ότι πρέπει να δημιουργηθούν.



Στο ιστόγραμμα που ακολουθεί τεκμηριώνεται απόλυτα ότι οι περιοχές στις οποίες υπάρχει αναγκαιότητα ίδρυσης νέων ΕΠ διαθέτουν μεγάλες εκτάσεις ΑΒΣ και συνεπώς ο συνδυασμός εξυγίανσης και ανάπτυξης είναι εφικτός σε επίπεδο Περιφέρειας ακόμη και Περιφερειακής ενότητας.



Μια τέτοια επιλογή θα οδηγήσει, σε συνέργειες μεταξύ των έργων «Ανάπτυξη νέων επιχειρηματικών πάρκων» και «Εξυγίανση ΑΒΣ» με θεαματική μείωση των αναγκιών επενδύσεων κυρίως όμως σε μια ρεαλιστική προσέγγιση που θα έχει σημαντικές πιθανότητες να οδηγήσει σε απτά αποτελέσματα.

Στην κατεύθυνση αυτή είναι σκόπιμο για κάθε ΑΒΣ να συνταχτεί με επισπεύδοντα την ΓΓΒ σε συνεργασία με το ΥΠΕΝ, ένα μικρού κόστους master plan με δεδομένα αναγνωριστικών μελετών που όμως θα προσεγγίζει το ζήτημα καθολικά και ισορροπημένα με στόχο:

- Την πολεοδομική και περιβαλλοντική εξυγίανση της περιοχής με όρους που θα επιτρέπουν την συνύπαρξη της Βιομηχανίας και της Κατοικίας σε μικρές αποστάσεις και σε κάποιες περιπτώσεις ακόμη και σε όμορες θέσεις.
- Την μείωση της όχλησης προς τις όμορες αστικές περιοχές με όρους ρεαλιστικούς που δεν θα οδηγήσουν στην εξαφάνιση της βιομηχανικής δραστηριότητας.
- Την οικονομική βιωσιμότητα της παρέμβασης.

Με βάση αυτό θα προσδιοριστεί ο οδικός χάρτης και τα βήματα που θα ακολουθηθούν στη συνέχεια.



Για την κατασκευή των νέων Επιχειρηματικών Πάρκων συνολικής έκτασης 70.400 στρεμμάτων σύμφωνα με τις προβλέψεις του Επιχειρησιακού Σχεδίου απαιτείται συνολική επένδυση της τάξεως των 520 εκατομμυρίων ευρώ, η οποία θα κλιμακωθεί σε βάθος μιας δεκαετίας. Τμήμα της επένδυσης μπορεί να αποτελέσει δημόσια επιχορήγηση σύμφωνα με το άρθρο 51 του ν.3982/2011.

Είναι σκόπιμο η όποια δημόσια επιχορήγηση να συνδυαστεί με πακέτο άλλων κινήτρων (διευκολύνσεις στην αδειοδότηση, φορολογικές ελαφρύνσεις κλπ) με βασικό στόχο την αλλαγή της σχέσης ελκυστικότητας υπέρ των οργανωμένων υποδοχέων για την μείωση της διάσπαρτης βιομηχανικής δραστηριότητας.

Η υλοποίηση του Επιχειρησιακού Σχεδίου απαιτεί μεγάλο χρονικό διάστημα και για την κεφαλαιοποίηση του αναμενόμενου οφέλους θα απαιτηθεί προσήλωση και επιμονή με ότι αυτό συνεπάγεται στην ουσιαστική υιοθέτησή του και στην αντιμετώπιση κινδύνων που θα εμφανιστούν κατά την εξέλιξή του.

Στην κατεύθυνση ενίσχυσης και εξασφάλισης των προϋποθέσεων για την επίτευξη των στόχων που έχουν τεθεί είναι σκόπιμο:

1. Το Επιχειρησιακό Σχέδιο να θεσμοθετηθεί, εν όλω ή εν μέρει και το τμήμα που άπτεται Χωροταξικών ρυθμίσεων να ενσωματωθεί κατά το δυνατόν στα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια που βρίσκονται σε εξέλιξη κυρίως όμως στην αναθεώρηση του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία (ΕΠΧΣΑΑΒ) ΚΥΑ 11508/18-2-2009 (ΦΕΚ 151/ΑΑΠ)
2. Να συγκροτηθεί θεσμικά Ομάδα Διοίκησης του Επιχειρησιακού Σχεδίου που θα έχει την ευθύνη για:
 - a. Την θεσμοθέτησή του.
 - b. Τον εντοπισμό των απαιτούμενων νομοθετικών παρεμβάσεων που θα διευκολύνουν την υλοποίησή του και την προώθηση των σχετικών διατάξεων για ψήφιση.
 - c. Την εξασφάλιση της απαιτούμενης χρηματοδότησης.
 - d. Την υποστήριξη των διοικητικών ενεργειών που απαιτούνται για την υλοποίησή του.
 - e. Την τήρηση δεικτών για την παρακολούθηση της εξέλιξής του.
 - f. Την επικαιροποίησή του ανά τριετία, όπως προβλέπεται και στη σχετική Υ.Α. προκήρυξής του το 2013.



- g. Την διατύπωση προτάσεων για τη βελτίωση της ελκυστικότητας υπέρ των οργανωμένων υποδοχέων σε σχέση με την εκτός σχεδίου δόμηση.

Η δημιουργία ικανής έκτασης οργανωμένων υποδοχέων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων αποτελεί αναγκαία επένδυση τόσο γιατί θα συμβάλει καθοριστικά στην επιδιωκόμενη αύξηση της βιομηχανικής παραγωγής και του ΑΕΠ όσο και γιατί θα έχει θετικότερες συνέπειες στην χωροταξική οργάνωση της Χώρας αλλά και στην περαιτέρω βελτίωση του Περιβαλλοντικού ισοζυγίου της βιομηχανικής δραστηριότητας.

Για την ΧΩΡΟΒΑΤΗΣ Α.Ε.

ΛΥΜΠΕΡΑΚΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ
Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος