



## **Γ. ΣΥΝΟΨΗ ΜΕΛΕΤΗΣ - ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ - ΕΠΙΓΕΝΟΜΕΝΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ**

Με βάση την ανάλυση που πραγματοποιήθηκε στα Κεφάλαια Α και Β της παρούσας μελέτης, η ευρύτερη περιοχή της βιομηχανικής ζώνης Καλοχωρίου αποτελεί μία από τις πλέον άναρχα χωροθετημένες και περιβαλλοντικά οχλούσες Άτυπες Βιομηχανικές Συγκεντρώσεις της Κεντρικής Μακεδονίας και γενικότερα του ελλαδικού χώρου. Παράλληλα όμως η βιομηχανική περιοχή Καλοχωρίου αποτελεί έναν σημαντικό μητροπολιτικό πόλο ανάπτυξης της επιχειρηματικότητας και της απασχόλησης, σε τοπικό και εθνικό επίπεδο.

Η περιγραφόμενη κατάσταση απασχολεί καθημερινά, εδώ και πάρα πολλά χρόνια, τόσο την τοπική επιχειρηματικότητα, όσο και την τοπική κοινωνία και πολιτική ηγεσία, καθιστώντας **αναγκαία την πολεοδομική οργάνωση και την περιβαλλοντική εξυγίανση της περιοχής της βιομηχανικής περιοχής Καλοχωρίου**. Μία ιδανική λύση για την επίτευξη αυτού του στόχου όπως αποδείχθηκε, αποτελεί η **ανάπτυξη ενός σύγχρονου Οργανωμένου Υποδοχέα Επιχειρηματικότητας, ήτοι ενός Επιχειρηματικού Πάρκου Εξυγίανσης (ΕΠΕ)**, όπου θα υπάρξει οργανωμένη πολεοδόμηση της περιοχής και οι επιχειρήσεις θα λειτουργούν υπό σαφείς και περιοριστικούς όρους, κανόνες και διαδικασίες ελέγχου, με σύγχρονα έργα υποδομής, γεγονός που θα έχει ως αποτέλεσμα την εξασφάλιση της προστασίας-εξυγίανσης του περιβάλλοντος, την αειφορική ανάπτυξη, την ενίσχυση της επιχειρηματικότητας και την βελτίωση των κοινωνικών και οικονομικών συνθηκών των γειτονικών περιοχών.

Με σκοπό την ανάπτυξη του ΕΠΕ Καλοχωρίου, το Υπουργείο Ανάπτυξης και ειδικότερα η Γενική Γραμματεία Βιομηχανίας, ανέλαβε την πρωτοβουλία να προωθήσει το πρώτο στάδιο τυπικής και θεσμικής αναγνώρισης της ΑΒΣ Καλοχωρίου σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ.1 του Αρθ.56 του Ν.3982/2011, ώστε να διαμορφωθούν οι αναγκαίες βάσεις με σκοπό να ακολουθήσει η υλοποίηση του επόμενου σταδίου έκδοσης της εγκριτικής ΚΥΑ του ΕΠΕ (αρθ.47 του Ν.3982/2011).

Προς αυτή την κατεύθυνση, εκπονήθηκε η παρούσα μελέτη, με σκοπό την απαραίτητη τεκμηρίωση για την έκδοση της ΚΥΑ χαρακτηρισμού της βιομηχανικής περιοχής Καλοχωρίου ως περιοχής που χρήζει περιβαλλοντικής και λειτουργικής εξυγίανσης, κατά τα οριζόμενα στον Ν.3982/2011 και στην εφαρμοστική ΚΥΑ Φ/Α.15/3/11261/821/30-9-2013 (ΦΕΚ 2495 Β). Στο πλαίσιο αυτό, στα Κεφάλαια Α και Β της μελέτης, έλαβαν χώρα οι κάτωθι αναλύσεις και προέκυψαν σχετικά συμπεράσματα:



- 1) Πραγματοποιήθηκε **ανάλυση του περιεχομένου του υφιστάμενου και θεσμοθετημένου χωροταξικού σχεδιασμού** και καταγραφή των σχετικών κατευθύνσεων και προβλέψεων, σε εθνικό, περιφερειακό, μητροπολιτικό και τοπικό επίπεδο, καθώς και **παρουσίαση των προτάσεων εξειδικευμένων επιστημονικών μελετών**, σχετικά με χωροταξικές κατευθύνσεις για την Κεντρική Μακεδονία, την Π.Ε. Θεσσαλονίκης, τους Δήμους Δέλτα και Αμπελοκήπων – Μενεμένης και το Καλοχώρι. Το περιεχόμενο του χωροταξικού και αναπτυξιακού σχεδιασμού που αναλύθηκε έχει ως εξής:

<b>ΠΛΑΙΣΙΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ &amp; ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ – ΕΙΔΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ</b>
Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης
Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία
Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης για την Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας
Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης
Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της Δ.Ε. Μενεμένης του Δήμου Αμπελοκήπων-Μενεμένης
Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της Δ.Ε. Εχεδώρου του Δήμου Δέλτα
Μελέτη Επιχειρησιακού Σχεδίου για την Ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων στην Ελληνική Επικράτεια
Περιφερειακό Πρόγραμμα (ΠΕΠ) Κεντρικής Μακεδονίας 2014-2020 & Ολοκληρωμένη Χωρική Επέμβαση (ΟΧΕ) Θεσσαλονίκης
Αξιολόγηση της υποβάθμισης του εδάφους και στρατηγικές αποκατάστασης για τον αειφόρο σχεδιασμό χρήσεων γης - Terra MED

Από τα σχετικά δεδομένα που καταγράφηκαν και εξετάστηκαν αναλυτικά, τεκμηριώθηκε:

- η απόλυτη **εναρμόνιση του επιχειρησιακού σχεδίου ανάπτυξης του ΕΠΕ Καλοχωρίου με τις κατευθύνσεις και προβλέψεις του χωροταξικού και αναπτυξιακού σχεδιασμού**, καλύπτοντας κατά αυτό τον τρόπο το σχετικό κριτήριο που θέτει ο Ν.3982/2011



Μελέτη για την έκδοση απόφασης χαρακτηρισμού της περιοχής Καλοχωρίου Θεσσαλονίκης ως περιοχής που χρήζει περιβαλλοντικής και λειτουργικής εξυγίανσης

- η αναγκαιότητα λειτουργικής και περιβαλλοντικής εξυγίανσης της βιομηχανικής περιοχής του Καλοχωρίου
- η συμβατότητα του ΕΠΕ Καλοχωρίου με τις προβλεπόμενες χρήσεις γης της περιοχής μελέτης

Συμπερασματικά:

Η ίδρυση του Επιχειρηματικού Πάρκου Εξυγίανσης Καλοχωρίου (Οργανωμένου Υποδοχέα Μονάδων Επιχειρηματικής Δραστηριότητας), προτείνεται και προβάλλεται από το σύνολο των χωροταξικών σχεδίων και από ειδικές μελέτες, ως ενδεδειγμένη και αποτελεσματική λύση για την περιοχή μελέτης, με σκοπό :

- ✚ την επίτευξη περιβαλλοντικής προστασίας
- ✚ την ορθολογική χωρική οργάνωση
- ✚ την ενίσχυση της επιχειρηματικότητας

2) Συντελέστηκε συνοπτική καταγραφή και ανάλυση των υφιστάμενων εξωτερικών υποδομών και δικτύων στην περιοχή της ΑΒΣ Καλοχωρίου εξετάζοντας:

- την υπερτοπική προσπελασιμότητα προς την περιοχή μελέτης (οδικό δίκτυο, σιδηροδρομικό δίκτυο, λιμένας Θεσσαλονίκης, αεροδρόμιο Μακεδονία)
- τα ενεργειακά δίκτυα και συναφείς υποδομές (ηλεκτρικό δίκτυο, φυσικό αέριο, ΑΠΕ)
- τα τηλεπικοινωνιακά δίκτυα και συναφείς υποδομές
- τα υδραυλικά δίκτυα (ύδρευση, αποχέτευση)
- τους χώρους διάθεσης και επεξεργασίας στερεών και υγρών αποβλήτων
- νέα έργα υποδομών που προγραμματίζονται ή/και υλοποιούνται από άλλους φορείς

Από την ανάλυση που πραγματοποιήθηκε, τεκμηριώνεται η **εγγύτητα και η άμεση προσβασιμότητα** της ΑΒΣ Καλοχωρίου σε **δίκτυα συνδυσασμένων μεταφορών**, σε **εξωτερικές τεχνικές υποδομές και δίκτυα**, τα οποία ωστόσο, ως επί το πλείστο, είναι **ανεπαρκή και χρήζουν υλοποίησης πρόσθετων συμπληρωματικών τεχνικών παρεμβάσεων**, καθώς και σε **μεγάλα αναπτυξιακά έργα** που υλοποιούνται και προγραμματίζεται να κατασκευαστούν στη μείζονα περιοχή της Π.Ε. Θεσσαλονίκης.

Συμπερασματικά:



Για την περιοχή της ΑΒΣ Καλοχωρίου και κατ' επέκταση για το ΕΠΕ Καλοχωρίου:

- α) παρέχεται η δυνατότητα άμεσης προώθησης συναλλαγών και επιχειρηματικών συνεργασιών με τα εθνικά αστικά κέντρα, καθώς και με χώρες του εξωτερικού,
- β) υφίστανται προοπτικές κάλυψης των αναγκών των επιχειρήσεων που θα ενσωματωθούν ή θα εγκατασταθούν στο μέλλον εντός του ΕΠΕ, υπό την προϋπόθεση της υλοποίησης πρόσθετων, συμπληρωματικών και ολοκληρωμένων τεχνικών παρεμβάσεων και έργων υποδομής
- γ) προκύπτει η δυνατότητα μελλοντικής διασύνδεσης με όλους τους νέους και υφιστάμενους επιχειρησιακούς, οικονομικούς και αναπτυξιακούς πόλους της περιοχής

3) Καταγράφηκαν τα βασικά χαρακτηριστικά της ΑΒΣ Καλοχωρίου και συγκεκριμένα πραγματοποιήθηκε:

- ❖ συνοπτική παρουσίαση της διοικητικής δομής και των βασικών κοινωνικοοικονομικών δεδομένων της περιοχής
- ❖ καταγραφή και αποτύπωση, των θεσμοθετημένων χρήσεων γης, ζωνών προστασίας και ειδικών καθεστώτων για την εξεταζόμενη ΑΒΣ και την ευρύτερη περιοχή
- ❖ παρουσίαση και χαρτογράφηση των εγκαταστάσεων που εμπίπτουν στην Οδηγία Σεβέζο
- ❖ καταγραφή και χαρτογράφηση των εγκατεστημένων δραστηριοτήτων στην εξεταζόμενη περιοχή της ΑΒΣ

Από την ανάλυση που πραγματοποιήθηκε, τεκμηριώνεται ότι:

- α) η ΑΒΣ Καλοχωρίου εντοπίζεται σε ένα σύνθετο περιβάλλον το οποίο περιβάλλεται από δεσμεύσεις περιβαλλοντικής προστασίας, εμφανίζει αστικά χαρακτηριστικά και περιλαμβάνει πλήθος επιχειρήσεων οι οποίες έχουν αναπτυχθεί άναρχα και χωρίς πολεοδομικό σχεδιασμό
- β) τα κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά της βιομηχανικής περιοχής του Καλοχωρίου και της άμεσης περιοχής επιρροής, συνάδουν με το επιχειρηματικό σχέδιο ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου και θα εμφανίσουν βελτιωτική πορεία σε περίπτωση υλοποίησης του ΕΠΕ.
- γ) Για την περιοχή μελέτης:
  - ✚ έχουν θεσμοθετηθεί παραγωγικές χρήσεις οι οποίες είναι συμβατές με τις δραστηριότητες που μπορούν να ενταχθούν σε Επιχειρηματικό Πάρκο,



- ✚ το μεγαλύτερο ποσοστό της εξεταζόμενης περιοχής ΑΒΣ (>90%), δεν υπάγεται σε ζώνες με ειδικούς όρους προστασίας βάσει της κείμενης νομοθεσίας,
- ✚ εντοπίζονται επιμέρους περιοχές, με περιορισμούς-δεσμεύσεις όσον αφορά στις επιτρεπόμενες δραστηριότητες και χρήσεις σύμφωνα με τις προβλέψεις της περιβαλλοντικής νομοθεσίας, οι οποίες είτε θα εξαιρεθούν από το ΕΠΕ ή θα τύχουν ειδικών περιορισμών και δεσμεύσεων στο πλαίσιο της πολεοδομικής οργάνωσης και λειτουργίας του Πάρκου, κατόπιν έγκρισης από τις αρμόδιες υπηρεσίες.
- ✚ η βιομηχανική περιοχή Καλοχωρίου αποτελεί βιομηχανικό και εμπορικό κέντρο της εθνικής οικονομίας, καθώς συγκεντρώνει μεγάλο πλήθος επιχειρήσεων του δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα παραγωγής (περίπου 450 επιχειρήσεις) που συμβάλλουν στο εθνικό ΑΕΠ,
- ✚ στην ΑΒΣ Καλοχωρίου βρίσκονται εγκατεστημένες δραστηριότητες που υπάγονται στην οδηγία Σεβέζο, οι οποίες χρήζουν ειδικής μεταχείρισης όσον αφορά στις δεσμεύσεις, μέτρα και κανόνες ασφαλείας που θα ληφθούν υπόψη για τον σχεδιασμό, τη χωρική οργάνωση, την ανάπτυξη και λειτουργία του ΕΠΕ

4) Καταγράφηκαν συγκεντρωτικά τα περιβαλλοντικά και λειτουργικά προβλήματα της βιομηχανικής περιοχής Καλοχωρίου, με βάση στοιχεία και δεδομένα που συγκεντρώθηκαν από αυτοψίες της Ομάδας Μελέτης, από την επικοινωνία και συνεργασία με αρμόδιες τοπικές υπηρεσίες, με φορείς της περιοχής και με εγκατεστημένες επιχειρήσεις, καθώς και από την ανάλυση των αποτελεσμάτων και συμπερασμάτων σειράς εξειδικευμένων επιστημονικών μελετών και ερευνών που έχουν υλοποιηθεί κατά το παρελθόν, για την ευρύτερη περιοχή της ΑΒΣ Καλοχωρίου.

Από την ανάλυση που πραγματοποιήθηκε, προέκυψε το συμπέρασμα ότι:

Η ρύπανση της ευρύτερης περιοχής της ΑΒΣ Καλοχωρίου, λόγω της έντονης και άναρχης επιχειρηματικής δραστηριότητας και της έλλειψης κατάλληλων τεχνικών υποδομών, μέτρων και περιορισμών για την προστασία του περιβάλλοντος, συνεχίζει να αποτελεί μεγάλη πρόκληση για το οικοσύστημα, την υγεία, την κοινωνία και τις υπεύθυνες οικονομικές δραστηριότητες.

Η απουσία συνολικού σχεδιασμού, επέφερε πολλαπλασιαστικά προβλήματα με σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον, στην υγεία, στην ποιότητα ζωής των κατοίκων, στην τοπική οικονομία και στην λειτουργία των εγκατεστημένων επιχειρήσεων.



Μελέτη για την έκδοση απόφασης χαρακτηρισμού της περιοχής Καλοχωρίου Θεσσαλονίκης ως περιοχής που χρήζει περιβαλλοντικής και λειτουργικής εξυγίανσης

5) Καθορίστηκε η προκρινόμενη οριογραμμή της ΑΒΣ Καλοχωρίου επιφανείας 6.452στρ που χρήζει περιβαλλοντικής και λειτουργικής εξυγίανσης και αποτελεί την προτεινόμενη έκταση προς ανάπτυξη του ΕΠΕ Καλοχωρίου. Για το σκοπό αυτό, ελήφθησαν υπόψη τα συμπεράσματα που προέκυψαν σχετικά με τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης και τους περιορισμούς-δεσμεύσεις που εντοπίζονται στην περιοχή μελέτης. Ειδικότερα:

Η διαδικασία καθορισμού της περιοχής ΑΒΣ Καλοχωρίου που χρήζει εξυγίανσης, προέκυψε λαμβάνοντας υπόψη τις προδιαγραφές του Ν.3982/2011 και με σκοπό η τελική επιλεγόμενη έκταση:

- ✓ Να εκτείνεται σε ζώνες ανάπτυξης παραγωγικών - εμπορικών δραστηριοτήτων σύμφωνα με τις προβλέψεις του θεσμοθετημένου χωροταξικού σχεδιασμού
- ✓ Να παρέχει τις προοπτικές πολεοδόμησής της σύμφωνα με τις προδιαγραφές της οικείας νομοθεσίας
- ✓ Να μην περιλαμβάνει τμήματα τα οποία εμφανίζουν περιορισμούς όσον αφορά στη δυνατότητα ενσωμάτωσής τους στον μελλοντικό Οργανωμένο Υποδοχέα, εξαιτίας ειδικών προβλέψεων των θεσμοθετημένων χρήσεων γης και των διατάξεων της περιβαλλοντικής νομοθεσίας.

Σε κάθε περίπτωση, δύναται να εξεταστεί από το ΥΠΟΙΑΝ η δυνατότητα επέκτασης της οριογραμμής του ΕΠΕ Καλοχωρίου και η ενσωμάτωση σε αυτήν των ως άνω καταρχήν εξαιρουμένων εκτάσεων (χωροθετούνται δυτικά προς τα όρια με Γαλλικό Ποταμό), οι οποίες εν τοις πράγμασι περιλαμβάνουν επιχειρηματικές δραστηριότητες με όμοια χαρακτηριστικά με την υπόλοιπη ΑΒΣ (απουσία έργων υποδομής, άναρχη εγκατάσταση κλπ). Η αναφερόμενη ενσωμάτωση προτείνεται με προφανή σκοπό την ευρύτερη εξυγίανση και βελτίωση των περιβαλλοντικών συνθηκών, ακόμα και σε περιοχές ειδικών καθεστώτων, υπό την προϋπόθεση οι σχετικές επιχειρήσεις να λειτουργούν νομίμως και οι αρμόδιες περιβαλλοντικές υπηρεσίες να εγκρίνουν και να ορίσουν τους όρους της προτεινόμενης επέκτασης.

Επισημαίνεται ότι **δεν κατέστη εφικτό**, παρά την εξέταση εναλλακτικών σεναρίων, **να επιτευχθεί η πλήρωση του κριτηρίου της παρ.2/ε του Αρθ.56 του Ν.3982/2011** ώστε το **άθροισμα των επιφανειών κάλυψης των δομημένων γηπέδων να υπερβαίνει το 20% της συνολικής οριοθετούμενης έκτασης**. Κατά συνέπεια, στο πλαίσιο της θεσμικής αναγνώρισης της ΑΒΣ Καλοχωρίου (και της οριογραμμής αυτού) ως περιοχής που χρήζει περιβαλλοντικής και λειτουργικής εξυγίανσης, απαιτούνται **ad hoc θεσμικές παρεμβάσεις που θα εξειδικεύουν τους όρους ανάπτυξης του ΕΠΕ Καλοχωρίου** και θα επιτρέπουν την ανάπτυξή του **κατά παρέκκλιση της διατάξεως της παρ.2/ε του Αρθ.56 του Ν.3982/2011**, με απώτερο σκοπό την επιθυμητή εξυγίανση της ΑΒΣ Καλοχωρίου και την επίλυση των χρόνιων περιβαλλοντικών και λειτουργικών προβλημάτων.





Μελέτη για την έκδοση απόφασης χαρακτηρισμού της περιοχής Καλοχωρίου Θεσσαλονίκης ως περιοχής που χρήζει περιβαλλοντικής και λειτουργικής εξυγίανσης

Το αναφερόμενο γεγονός αδυναμίας εκπλήρωσης του επιθυμητού ποσοστού 20% της κάλυψης των υφιστάμενων κτισμάτων-υποδομών, είχε προκύψει και στην περίπτωση της ΑΒΣ Οινοφύτων, γεγονός που οδήγησε σε έκδοση ειδικής νομοθετικής ρύθμισης για την οργάνωση και εξυγίανση της ΑΒΣ Οινοφύτων.

Συνεπώς, από τη στιγμή που και στις δύο περιπτώσεις ΑΒΣ (που αποτελούν τις μεγαλύτερες ΑΒΣ στον εθνικό χώρο) επιβεβαιώθηκε η μη δυνατότητα επίτευξης του 20%, συνιστάται να **εξεταστεί από τις αρμόδιες υπηρεσίες η τροποποίηση της διάταξης ε/παρ.2 του Αρθ.56 του Ν.3982/2011** με σκοπό τον καθορισμό επιθυμητού ποσοστού επιφανειών κάλυψης προς συνολική οριοθετούμενη έκταση σε μικρότερο μέγεθος του 20% ή σε εύρος μεγέθους (π.χ. από 10%-20%).

- 6) Έχοντας σε γνώση τα υφιστάμενα λειτουργικά και περιβαλλοντικά προβλήματα που εντοπίζονται στην ΑΒΣ Καλοχωρίου, καταγράφηκαν και παρουσιάστηκαν συνοπτικά, τα ενδεικτικά έργα τεχνικών υποδομών που κρίνονται απαραίτητα κατ'ελάχιστον να υλοποιηθούν για την περιβαλλοντική και λειτουργική εξυγίανση της περιοχής.

Ειδικότερα:

Τα τεχνικά έργα υποδομών που προτείνεται να υλοποιηθούν με σκοπό την λειτουργική και περιβαλλοντική εξυγίανσή της ΑΒΣ Καλοχωρίου, στο πλαίσιο της ανάπτυξης του ΕΠΕ Καλοχωρίου, έχουν ως εξής:

- Οδικό Δίκτυο
- Δίκτυο Αποχέτευσης Ομβρίων
- Δίκτυο Αποχέτευσης Ακαθάρτων / Εγκαταστάσεις Επεξεργασίας Λυμάτων
- Δίκτυο Ύδρευσης
- Δίκτυο Ηλεκτροδότησης
- Δίκτυο Ηλεκτροφωτισμού
- Δίκτυο Τηλεπικοινωνιών
- Δίκτυο Φυσικού Αερίου
- Διοικητικό Κέντρο
- Έργα Γεωλογικής Αποκατάστασης
- Έργα Εξυγίανσης του Εδάφους και Αποκατάστασης του Περιβάλλοντος



➤ **Παρεμβάσεις Κυκλικής Οικονομίας**

**ΕΝ ΚΑΤΑΚΛΕΙΔΙ**

Από την ανάλυση των δεδομένων και των αποτελεσμάτων που προέκυψαν και καταγράφονται στα Κεφάλαια της παρούσας μελέτης, όπως παρουσιάστηκαν συγκεντρωτικά ανωτέρω,:

**Προκύπτει αναμφισβήτη η αναγκαιότητα περιβαλλοντικής και λειτουργικής εξυγίανσης της περιοχής της ΑΒΣ Καλοχωρίου, η οποία δύναται να επιτευχθεί με την ίδρυση του Επιχειρηματικού Πάρκου Εξυγίανσης.**

**Κατά συνέπεια:**

- ❖ Διαμορφώνονται οι κατάλληλες συνθήκες ώστε να εκδοθεί η ΚΥΑ της παρ.1 του Αρθ.56 του Ν.3982/2011, μέσω της οποίας θα αναγνωρισθεί θεσμικά η ΑΒΣ Καλοχωρίου ως περιοχή που χρήζει περιβαλλοντικής και λειτουργικής εξυγίανσης. Ο εν λόγω χαρακτηρισμός, θα καθορίσει την περιοχή της ΑΒΣ Καλοχωρίου ως Οργανωμένο Υποδοχέα Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων της παρ.4 του αρθ.41 του Ν.3982/2011, όπου δύναται να ιδρυθεί αποκλειστικά και μόνο Επιχειρηματικό Πάρκο Εξυγίανσης, κατά παρέκκλιση της παρ. 2.ε του Αρθ.56 του Ν.3982/2011.
- ❖ Διαμορφώνεται το αναγκαίο υπόβαθρο πληροφοριών, δεδομένων και τεχνικών στοιχείων, τα οποία θα χρησιμοποιηθούν από τους επισπεύδοντες φορείς ανάπτυξης του ΕΠΕ Καλοχωρίου στο επόμενο στάδιο, προκειμένου να ληφθούν οι κατάλληλες στρατηγικές αποφάσεις για την πολεοδομική οργάνωση και την ανάπτυξη του Πάρκου, καθώς και την βιωσιμότητα του επιχειρησιακού/επενδυτικού σχεδιασμού.

**Η έκδοση της ΚΥΑ της παρ.1 του Αρθ.56 του Ν.3982/2011, θα αποτελέσει το έναυσμα ώστε να δρομολογηθεί η διαδικασία αδειοδότησης και δημιουργίας του Επιχειρηματικού Πάρκου Εξυγίανσης Καλοχωρίου, αποσκοπώντας στη χωροταξική οργάνωση της περιοχής, στην**





Μελέτη για την έκδοση απόφασης χαρακτηρισμού της περιοχής Καλοχωρίου Θεσσαλονίκης ως περιοχής που χρήζει περιβαλλοντικής και λειτουργικής εξυγίανσης

περιβαλλοντική και λειτουργική εξυγίανσή της, καθώς και στη δημιουργία των κατάλληλων τεχνικών υποδομών με σκοπό την ενίσχυση της επιχειρηματικότητας.

Προς το σκοπό αυτό, η **Πολιτεία (κεντρική διοίκηση και τοπική αυτοδιοίκηση)**, σε συνεργασία με τους επιχειρηματικούς φορείς, οφείλουν να διαμορφώσουν το κατάλληλο πλέγμα συμφωνιών, συνεργασιών και παρεμβάσεων και να δεσμευτούν για την υλοποίηση του έργου του ΕΠΕ Καλοχωρίου, έτσι ώστε η περιοχή της ΑΒΣ Καλοχωρίου να μετατραπεί σε μια «υποδειγματική» περιοχή, όπου θα εξασφαλίζεται η ελεγχόμενη και ομαλή λειτουργία των σημαντικών οικονομικών δραστηριοτήτων και η προστασία του πολύτιμου φυσικού περιβάλλοντος και της υγείας των πολιτών, σύμφωνα με τις αρχές της αειφορικής ανάπτυξης (οικονομικές, κοινωνικές και περιβαλλοντικές). **Απαιτείται η προώθηση μέτρων, ενεργειών και πρωτοβουλιών όλων των εμπλεκόμενων μερών (ΥΠΟΙΑΝ, Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας, Δήμος Δέλτα - Δήμος Αμπελοκήπων/Μενεμένης, Επιμελητήρια, Σύνδεσμοι Επιχειρήσεων, εγκατεστημένες επιχειρήσεις, ιδιοκτήτες γεωτεμαχίων), προκειμένου να εργαστούν από κοινού, το κάθε ένα εξ'αυτών κατά αρμοδιότητα, ευθύνη και δυνατότητα, με σκοπό την ανάπτυξη του ΕΠΕ Καλοχωρίου.**

Πιο συγκεκριμένα, είναι απαραίτητο να καθοριστεί συγκεκριμένος μηχανισμός υλοποίησης, που θα αφορά στο κάτωθι γενικό πλαίσιο διαδικασιών:

- **Έκδοση της ΚΥΑ της παρ.1 του Αρθ. 56 του Ν.3982/2011** για τον χαρακτηρισμός της ΑΒΣ Καλοχωρίου ως περιοχής που χρήζει περιβαλλοντικής και λειτουργικής εξυγίανσης (θα επιτευχθεί μέσω της πρωτοβουλίας του ΥΠΟΙΑΝ)
- **Ίδρυση Φορέα Ανάπτυξης του ΕΠΕ Καλοχωρίου** με σκοπό:
  - την **ολοκλήρωση του επιχειρηματικού σχεδίου ανάπτυξης του ΕΠΕ Καλοχωρίου,**
  - την **υποβολή στην ΓΓΒ του Φακέλου/Αίτησης** με τα συναφή δικαιολογητικά και μελέτες,
  - την **έκδοση της εγκριτικής ΚΥΑ του Αρθ.47 του Ν.3982/2011 του ΕΠΕ** και
  - την **υλοποίηση των απαιτούμενων έργων υποδομής.**

Για τον ορθολογικό επιχειρηματικό σχεδιασμό ανάπτυξης του ΕΠΕ Καλοχωρίου, είναι αναγκαίο να πραγματοποιηθεί εξέταση ειδικών τεχνοοικονομικών κριτηρίων και



Μελέτη για την έκδοση απόφασης χαρακτηρισμού της περιοχής Καλοχωρίου Θεσσαλονίκης ως περιοχής που χρήζει περιβαλλοντικής και λειτουργικής εξυγίανσης

παραμέτρων, που θα κατοχυρώνουν την ανάπτυξη Οργανωμένου Υποδοχέα που θα διασφαλίζει:

- την ομαλή συνέχιση της λειτουργίας των υφιστάμενων επιχειρήσεων, με όρους νομιμότητας.
  - την πολεοδομική και περιβαλλοντική εξυγίανση της περιοχής, με όρους που θα επιτρέπουν την συνύπαρξη της βιομηχανίας και της κατοικίας σε μικρές αποστάσεις και σε όμορες θέσεις.
  - τη μείωση της όχλησης προς τις όμορες αστικές περιοχές με όρους ρεαλιστικούς που δεν θα κατατείνουν στη δραστική μείωση της βιομηχανικής δραστηριότητας.
  - την οικονομική βιωσιμότητα του επενδυτικού σχεδίου
- **Αναζήτηση χρηματοδοτικών πηγών ενίσχυσης** της επένδυσης και την διαμόρφωση του κατάλληλου επενδυτικού και χρηματοδοτικού σχήματος, με σκοπό την **επίσπευση της υλοποίησης του έργου και την μείωση των οικονομικών εισφορών** που θα κληθούν να καταβάλουν οι ιδιοκτήτες των γεωτεμαχίων εντός της έκτασης του ΕΠΕ, όπως ορίζει ο Ν.3982/2011 (εισφορά σε χρήμα).
- **Συνεργασία και συμμετοχή των τοπικών αυτοδιοικήσεων, των δημόσιων φορέων και των αρμόδιων ΔΕΚΟ (ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΕΥΑΘ κλπ) για την εξέταση της δυνατότητας ανάληψης της ευθύνης και του κόστους υλοποίηση μέρους των απαιτούμενων έργων υποδομής του ΕΠΕ.**

Ανακεφαλαιώνοντας, η υλοποίηση του ΕΠΕ Καλοχωρίου θα αποτελέσει ένα **μεγάλο αναπτυξιακό έργο** για την ευρύτερη περιοχή της ΠΕ Θεσσαλονίκης, το οποίο θα **επιλύσει χρόνια προβλήματα της βιομηχανικής περιοχής**, καθώς από την ανάπτυξη του Οργανωμένου Υποδοχέα θα προκύψουν **πολλαπλά οφέλη για το περιβάλλον, τις επιχειρήσεις και την τοπική οικονομία, εντός ενός πλαισίου λειτουργίας των επιχειρήσεων φιλικό για την κυκλική οικονομία και τη βιώσιμη ανάπτυξη.**



Μελέτη για την έκδοση απόφασης χαρακτηρισμού της περιοχής Καλοχωρίου Θεσσαλονίκης ως περιοχής που χρήζει περιβαλλοντικής και λειτουργικής εξυγίανσης

Το έργο ανάπτυξης του ΕΠΕ Καλοχωρίου αποτελεί **έργο δημόσιας ωφέλειας**, η υλοποίηση του οποίου δύναται να διαμορφώσει **πλήθος θετικών αποτελεσμάτων για τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις<sup>1</sup>, τις γειτνιάζουσες περιοχές και το δημόσιο συμφέρον** ως κάτωθι:

- Πολεοδομική εξυγίανση / οργάνωση και ορθολογική χωροταξία της ΑΒΣ
- Περιορισμός των περιβαλλοντικών επιπτώσεων και περιβαλλοντικών κινδύνων / Εξυγίανση ρέματος Δενδροποτάμου, Γαλλικού Ποταμού και Παράκτιας Ζώνης Καλοχωρίου
- Διασφάλιση στο ακέραιο των περιβαλλοντικών παραμέτρων του έργου και της λειτουργίας των επιχειρήσεων, μέσω της εφαρμογής και παρακολούθησης συγκεκριμένων περιβαλλοντικών όρων / Δεσμευτικοί όροι και κανόνες μέσω της εφαρμογής του Κανονισμού Λειτουργίας του Πάρκου
- Ολοκληρωμένα δίκτυα σύγχρονων και αναπτυγμένων υποδομών σε πολεοδομικά οργανωμένο περιβάλλον, που θα συμβάλουν στη λειτουργική αναβάθμιση των επιχειρήσεων, στην ενίσχυση της επιχειρηματικότητας, στην βελτίωση της αξίας των ακινήτων και στην προστασία του περιβάλλοντος
- Εντοπισμός / εξάλειψη των εστιών κινδύνων για το περιβάλλον και την υγεία
- Ενίσχυση της τοπικής οικονομίας
- Μείωση της ανεργίας και ενίσχυση της απασχόλησης.
- Ενίσχυση της επιχειρηματικότητας και αύξηση της παραγωγικότητας / Συγκράτηση Τοπικού Πληθυσμού
- Εφαρμογή της Κυκλικής Οικονομίας
- Μείωση κυκλοφοριακής συμφόρησης και ασφάλεια οδήγησης
- Διαμόρφωση ενός πόλου οικονομικής ανάπτυξης με εθνικό και διευρωπαϊκό αντίκτυπο
- Ενίσχυση της ελκυστικότητας της περιοχής και αξιοποίηση εγκαταλελειμμένων χώρων
- Βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων των γειτονικών οικιστικών περιοχών
- Εξυγίανση / αποκατάσταση της υποβάθμισης του εδάφους και αντιμετώπιση ζητημάτων αστάθειας των εδαφών

---

<sup>1</sup> Τα οφέλη στις επιχειρήσεις διαχέονται στην εθνική οικονομία και λειτουργούν πολλαπλασιαστικά, ενισχύοντας την ανάπτυξη, την ανταγωνιστικότητα και την απασχόληση.



Μελέτη για την έκδοση απόφασης χαρακτηρισμού της περιοχής Καλοχωρίου Θεσσαλονίκης ως περιοχής που χρήζει περιβαλλοντικής και λειτουργικής εξυγίανσης

- Χωροταξική βεβαιότητα / Διασφάλιση νομιμότητας υποδομών και αντιμετώπισης ζητημάτων ανανέωσης αδειοδοτήσεων και επέκτασης επιχειρήσεων / Μείωση επενδυτικού ρίσκου
- Περιορισμός των συγκρούσεων χρήσεων γης
- Σειρά ωφελειών για τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις<sup>2</sup>:
  - Πλήρης απαλλαγή από την υποχρέωση άδειας εγκατάστασης και των ανανεώσεων αυτής
  - Ταχύτερη περιβαλλοντική αδειοδότηση
  - Χαμηλότερο κόστος εγκατάστασης / Απλοποίηση διαδικασίας
  - Χαμηλότερο φόρο ακίνητης περιουσίας εγκαταστάσεων
  - Χαμηλότερο κόστος λειτουργίας / οικονομίες κλίμακας (κοινές τεχνικές υποδομές, κοινόχρηστες υποστηρικτικές υπηρεσίες, Φορέας Διαχείρισης κλπ)
  - Μείωση δημοτικών τελών (δεν μπορούν να υπερβαίνουν τη μέση χρέωση για την αντίστοιχη χρήση εκτός Πάρκου)
  - Υψηλότεροι και ευνοϊκότεροι όροι δόμησης (συντελεστές δόμησης έως 1,6 και κάλυψης 0,7)
  - Ταχύτερες διαδικασίες σε επιμέρους συμπληρωματικές αδειοδοτήσεις
  - Ταχύτερες διαδικασίες επέκτασης δραστηριοτήτων και εγκαταστάσεων
  - Χωροταξική βεβαιότητα / Διασφάλιση νομιμότητας υποδομών και αντιμετώπισης ζητημάτων ανανέωσης αδειοδοτήσεων και επέκτασης επιχειρήσεων / Μείωση επενδυτικού ρίσκου
  - Ευκαιρίες ανάπτυξης συνεργασιών και “clustering”
  - Παροχή ειδικών κινήτρων:

---

<sup>2</sup> Σύμφωνα με τη Μελέτη Επιπτώσεων του Παρατηρητηρίου Επιχειρηματικού Περιβάλλοντος του ΣΕΒ, οι επιχειρήσεις που λειτουργούν εντός Οργανωμένων Επιχειρηματικών Υποδομών εξασφαλίζουν χαμηλότερο κόστος εγκατάστασης έως και 25%, εξοικονόμηση στο κόστος οδοφωτισμού και καθαριότητας κοινοχρήστων χώρων έως 42%, σημαντικότερη μείωση στο φόρο ακίνητης περιουσίας έως και €54 χιλ., σημαντική μείωση του διοικητικού κόστους, καθώς απαλλάσσονται από την υποχρέωση άδειας εγκατάστασης και ανανέωσης αυτής, ενώ ενθαρρύνονται να εξάγουν και να καινοτομούν.



Μελέτη για την έκδοση απόφασης χαρακτηρισμού της περιοχής Καλοχωρίου Θεσσαλονίκης ως περιοχής που χρήζει περιβαλλοντικής και λειτουργικής εξυγίανσης

- Ανώτατα όρια αμοιβών συμβολαιογράφου /υποθηκοφύλακα έως 8.000 € & 4.000€ αντίστοιχα
- Απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης/δωρεάς των συμβάσεων αγοραπωλησίας και δωρεών εντός ΕΠ
- Απαλλαγή φόρου εισοδήματος λόγω υπεραξίας από την εκποίηση των ακινήτων και λοιπών εγκαταστάσεων κατά το μέρος που αντιστοιχεί στο κόστος μετεγκατάστασης σε ΕΠ
- Υπαγωγή στις ειδικές κατηγορίες ενισχύσεων του Αναπτυξιακού Νόμου / Πρόσθετα χρηματοδοτικά κίνητρα
- Καθεστώς «αυτοδιαχείρισης» από τους φορείς των εγκατεστημένων επιχειρήσεων (μείωση δημοτικών τελών, παροχή ανταποδοτικών κοινόχρηστων υπηρεσιών).

Τέλος, κρίνεται απαραίτητη η **άμεση δρομολόγηση αντίστοιχων ενεργειών για την θεσμική αναγνώριση ΑΒΣ, την εξυγίανση και την ανάπτυξη ΕΠΕ και στην βιομηχανική περιοχή βορείως της εθνικής οδού ΠΑΘΕ**, όπου ομοίως εντοπίζονται χρόνια περιβαλλοντικά και λειτουργικά προβλήματα αντίστοιχου είδους και μεγέθους. **Εναλλακτικά**, θα μπορούσε να εξεταστεί η **επέκταση της οριογραμμής της ΑΒΣ Καλοχωρίου προς την εν λόγω κατεύθυνση** (βόρεια της ΠΑΘΕ), όπου εντοπίζεται και συμβατότητα με τη θεσμοθετημένη χρήση γης (χονδρεμπόριο). Αντίστοιχες περιπτώσεις ΑΒΣ εντοπίζονται και στην ευρύτερη περιοχή της Π.Ε. Θεσσαλονίκης και συγκεκριμένα στις περιοχές **Ωραιόκαστρο, Αγχιάλαος, Αγ.Αθανάσιος, Νεωχορούδα, Κάτω Σχολάρι, Θέρμη, Λητή, Λαγυνά, Νέο Ρύσιο, Καβαλάρι**, κα. Η αναγκαιότητα εξυγίανσης των ως άνω ΑΒΣ έχει αναδειχθεί τόσο στο «Επιχειρησιακό Σχέδιο για την Ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων στην Ελληνική Επικράτεια», το οποίο εκπονήθηκε στο πλαίσιο του Νόμου 3982/2011 (άρθρο 42, παρ. 3) από την αρμόδια Διεύθυνση Αδειοδότησης Επιχειρήσεων & Επιχειρηματικών Πάρκων/ΓΓΒ/ΥΠΟΙΑΝ, όσο και στην έρευνα της ΚΕΕ «Εθνικό Σχέδιο Ανάπτυξης Επιχειρηματικών Πάρκων Βιομηχανίας και Εφοδιαστικής 2018-2040». Άλλωστε, σε συνέχεια της δημοσίευσης του Ν.4605/2019 και των βελτιωτικών αλλαγών που αυτός επέφερε στο θεσμικό πλαίσιο ανάπτυξης Επιχειρηματικών Πάρκων (Ν.3982/2011), έχουν πλέον διαμορφωθεί οι κατάλληλες συνθήκες για την επίσπευση των διαδικασιών ανάπτυξης Επιχειρηματικών Πάρκων (και δει Επιχειρηματικών Πάρκων Εξυγίανσης) και την αναβάθμιση του επιχειρηματικού περιβάλλοντος.



**ΣΑΜΑΡΑΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.**  
**ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ**

Μελέτη για την έκδοση απόφασης χαρακτηρισμού της περιοχής Καλοχωρίου Θεσσαλονίκης ως περιοχής που χρήζει περιβαλλοντικής και λειτουργικής εξυγίανσης

**Με Εκτίμηση**

Για την

**Σαμαράς & Συνεργάτες Α.Ε. - Σύμβουλοι Μηχανικοί**

ΣΑΜΑΡΑΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε. ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ  
ΣΑΜΑΡΑΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΛΕΤΩΝ & ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ  
26<sup>ης</sup> ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ 43, Τ.Κ. 546 27, ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ  
ΤΗΛ.: 2310 552110, 2310 552144 FAX: 2310 552107  
Α.Φ.Μ.: 998975567 - Δ.Ο.Υ.: Φ.Α.Ε. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ  
ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ.: 117398504000 - Α.Μ. Τ.Ε.Ε.: 7037

**Δημήτρης Ν. Σαμαράς**

**Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος**

Η εταιρεία μας εφαρμόζει Ολοκληρωμένο Σύστημα Διαχείρισης,  
κατά ISO 9001:2015, ISO 14001:2015 & OHSAS 18001:2007, ISO 22301:2012