

8.2023

διαΝΕΟσις

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΕΡΕΥΝΑΣ & ΑΝΑΛΥΣΗΣ

Επιχειρηματικά Πάρκα ως εργαλεία ανταγωνιστικότητας και περιβαλλοντικής προστασίας: Θεσμικό και ιστορικό περιβάλλον, δυσκολίες και προβλήματα, πλεονεκτήματα και ευκαιρίες

Μανώλης Μπαλτάς, Σοφία Πετούση,
Νικόλαος Μιχόπουλος, Σωκράτης Μπαλτάς,
Κωνσταντίνος Λιάντζας, Βαγγέλης Αγγέλης,
Δημοσθένης Έππας, Κωνσταντίνα Σαλάτα,
Αθηνά Γιαννακού

Αύγουστος 2023

Ερευνητική Ομάδα της Re.De-Plan AE Consultants

Μανώλης Μπαλτάς

Πολιτικός Μηχανικός ΕΜΠ MSc, Δ/νων Σύμβουλος

Σοφία Πετούση

Πολιτικός Μηχανικός UNIS MSc, Δ/ντρια Παραγωγής Έργων

Νικόλαος Μιχόπουλος

Αρχιτέκτων Μηχανικός ΕΜΠ MSc, Υπεύθυνος του Τομέα Διαχείρισης
Δημόσιων Υποδομών

Σωκράτης Μπαλτάς

Πολιτικός Μηχανικός ΔΠΘ, MSc, MCI0B, Operation Director

Κωνσταντίνος Λιάντζας

Μηχανικός Περιβάλλοντος ΔΠΘ, MSc ΕΜΠ, Υπεύθυνος
Περιβαλλοντικών Αδειοδοτήσεων

Βαγγέλης Αγγέλης

Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός, Ερευνητικός Συνεργάτης

Δημοσθένης Έππας

Μηχανικός Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης,
Ερευνητικός Συνεργάτης

Κωνσταντίνα Σαλάτα

Μηχανικός Χωροταξίας και Ανάπτυξης, Ερευνητική Συνεργάτιδα

Η έρευνα διεξήχθη με την επιστημονική υποστήριξη και επιμέλεια της **Δρ. Αθηνάς Γιαννακού, Καθηγήτριας στο Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Ανάπτυξης Χωροταξίας του ΑΠΘ.**

Ευχαριστίες

Η εκπόνηση και κυρίως η πληρότητα της παρούσας έρευνας – μελέτης δεν θα ήταν δυνατή χωρίς την ευκαιρία αναφοράς και αξιοποίησης της μελέτης της ΚΕΕ, με τίτλο «Εθνικό Σχέδιο Δράσης για την ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων 2018-2040» καθώς και της μελέτης του ΣΕΒ «Έκθεση ex post αξιολόγησης συνεπειών ρυθμίσεων στην ανταγωνιστικότητα του Ν.3982/2011, Μέρος Γ “Επιχειρηματικά Πάρκα”, ΣΕΒ – Παρατηρητήριο Επιχειρηματικού Περιβάλλοντος, 11/2015», που αποτέλεσε την πρώτη οργανωμένη προσπάθεια αξιολόγησης του θεσμού και της νομοθεσίας ανάπτυξης Επιχειρηματικών Πάρκων στην επικράτεια. Ευχαριστούμε τους Δήμους που συμμετείχαν στην έρευνα, συμβάλλοντας σημαντικά στην ολοκλήρωσή της και ιδιαίτερος τον Δημήτρη Παπαστεργίου για την πολύτιμη υποστήριξή του ως Πρόεδρος της ΚΕΔΕ, για αυτό τον σκοπό.

Για την αμέριστη αρωγή, τη διαρκή συνεργασία και την προσήλωση στον κοινό στόχο που επιδείχθηκε από τη διαΝΕΟσις, ευχαριστούμε ιδιαίτερα τον Διονύση Νικολάου, Γενικό Διευθυντή, τη Δρ. Φαίη Μακαντάση, Διευθύντρια Ερευνών, τον Θοδωρή Γεωργακόπουλο, Διευθυντή Περιεχομένου και τον Ηλία Βαλεντή, Research Analyst για την ουσιαστική συμβολή τους στην άρτια εκπόνηση της παρούσης, καθιστώντας την ένα χρήσιμο βήμα διαλόγου για τη διαμόρφωση της δημόσιας πολιτικής για την οργανωμένη χωροθέτηση της ελληνικής επιχειρηματικότητας, για την αύξηση της ανταγωνιστικότητας σε συνθήκες υψηλής περιβαλλοντικής προστασίας.

Κάθε λάθος ή παράλειψη καθώς και οι κρίσεις επί θεμάτων πολιτικής και οι προτάσεις που περιέχονται στην παρούσα ανάλυση εκφράζουν και βαρύνουν αποκλειστικά τους συγγραφείς.

Περιεχόμενα

Περιεχόμενα Πινάκων	6
Περιεχόμενα Χαρτών.....	8
Περιεχόμενα Σχημάτων.....	9
Πίνακας Αρκτικόλεξων.....	10
1 Εισαγωγή	12
2 Σκοπός της παρούσας μελέτης	16
3 Παρουσίαση μεθοδολογικής προσέγγισης	19
4 Χρήσεις γης - Από τη θεωρία στην πράξη - Η ελληνική πραγματικότητα	22
4.1 Ορισμοί.....	23
4.2 Χωρικός σχεδιασμός και βιώσιμη ανάπτυξη	25
4.3 Χωροταξικά και αναπτυξιακά ελλείμματα σε σχέση αλληλεξάρτησης	27
4.4 Χωρικός σχεδιασμός σε Ευρώπη και ΗΠΑ.....	29
4.4.1 Σχέδιο Ανάπτυξης του Κοινοτικού Χώρου	31
4.4.2 Ο χωρικός σχεδιασμός στην Ευρώπη - Σύντομο ιστορικό	32
4.4.3 Ο χωρικός σχεδιασμός στην Ελλάδα - Σύντομο ιστορικό.....	33
4.4.4 Χρήσεις γης - Θεσμική και ιστορική εξέλιξη	36
4.4.5 Συγκριτική απεικόνιση θεσμικών πλαισίων χρήσεων γης	39
4.4.6 Συμπεράσματα	46
4.4.7 Προβλήματα – Αντιφάσεις – Λύσεις	50
5 Ιστορικό και θεσμική υποδομή ανάπτυξης οργανωμένων υποδοχέων στην Ελλάδα	54
5.1 Ιστορικό οργανωμένων υποδοχέων στην Ελλάδα	56
5.2 Κατευθύνσεις και μελέτες βιομηχανικής & επιχειρηματικής χωροθεσίας.....	61
5.2.1 Χωροταξικό και Αναπτυξιακό Πλαίσιο επικράτειας	61
5.2.2 Επιχειρησιακό Σχέδιο Ανάπτυξης Επιχειρηματικών Πάρκων στην Ελληνική Επικράτεια - ΓΓΒ.....	73

5.2.3 Εθνικό Σχέδιο Δράσης Ανάπτυξης Επιχειρηματικών Πάρκων/ΚΕΕ	84
5.3 Θεσμικό πλαίσιο ανάπτυξης Επιχειρηματικών Πάρκων.....	93
6 Σκέψεις & προτάσεις για ένα Εθνικό Σχέδιο Δράσης για την ανάπτυξη οργανωμένων υποδοχέων επιχειρηματικότητας	98
6.1 Ο σχεδιασμός και η στοχοθεσία της μελέτης	99
6.2 Επιπτώσεις της οργανωμένης χωροθέτησης στην ανταγωνιστικότητα των επιχειρήσεων (με αιχμή τη βιομηχανία).....	101
6.3 Μεθοδολογία εργασίας	107
6.4 Προτάσεις για ένα Εθνικό Σχέδιο Δράσης για την ανάπτυξη οργανωμένων υποδοχέων επιχειρηματικότητας 2022–2040.....	110
6.5 Πρόταση Εθνικού Σχεδίου Δράσης	111
6.6 Συγκριτική παράθεση μελετών επιχειρησιακού σχεδιασμού ανάπτυξης ΕΠ επικράτειας.....	119
6.7 Επιπτώσεις στην παραγωγικότητα της οικονομίας και στην απασχόληση (με τη χρήση μελλοντικών προβλέψεων).....	125
7 Προτάσεις νομοθετικής πρωτοβουλίας	131
Βιβλιογραφία - Πηγές.....	148

Περιεχόμενα Πινάκων

Πίνακας 1.	Σύγκριση και διαχρονική εξέλιξη γενικών χρήσεων γης όπως καταγράφονται στα ΠΔ.....	41
Πίνακας 2.	Σύγκριση και διαχρονική εξέλιξη ειδικών χρήσεων γης όπως καταγράφονται στα ΠΔ.....	42
Πίνακας 3.	ΒΙΠΕ/ΒΕΠΕ/ΕΠ που έχουν οργανωθεί και θεσμοθετηθεί βάσει του Ν.4458/1965 (ΦΕΚ 33Α/1965) ή/και Ν.2545/1997 (ΦΕΚ 254Α/1997)	59
Πίνακας 4.	ΒΕΠΕ που δεν έχουν ολοκληρωθεί	60
Πίνακας 5.	ΕΠ που θεσμοθετήθηκαν με τον Ν.3982/2011	60
Πίνακας 6.	Ενδεικτική εκτίμηση απαιτούμενων εκτάσεων για οργανωμένους υποδοχείς της βιομηχανίας.....	70
Πίνακας 7.	Χρήσεις γης βιομηχανίας & χονδρεμπορίου & υφιστάμενων ΟΥΜΕΔ	76
Πίνακας 8.	Άτυπες Βιομηχανικές Συγκεντρώσεις επικράτειας.....	76
Πίνακας 9.	Προτεινόμενα ΕΠ Τύπου Α στην επικράτεια.....	77
Πίνακας 10.	Προτεινόμενα ΕΠ Τύπου Β & Γ στην επικράτεια.....	77
Πίνακας 11.	Προτεινόμενες Τεχνοπόλεις στην επικράτεια.....	78
Πίνακας 12.	Προτεινόμενα Επιχειρηματικά Πάρκα Εφοδιαστικής Εθνικής Εμβέλειας (ΕΠΕΕΕ) στην επικράτεια	78
Πίνακας 13.	Προτεινόμενα Επιχειρηματικά Πάρκα Εφοδιαστικής Αλυσίδας (ΕΠΕΑ) στην επικράτεια.....	78
Πίνακας 14.	Προτεινόμενα ΕΠ Τύπου Α στην επικράτεια	79
Πίνακας 15.	Προτεινόμενα ΕΠ Τύπου Β και Γ στην επικράτεια	80
Πίνακας 16.	Προτεινόμενα ΕΠΕΕΕ και ΕΠΕΑ στην επικράτεια.....	81
Πίνακας 17.	Προτεινόμενες Τεχνοπόλεις στην επικράτεια.....	81
Πίνακας 18.	Άτυπες Βιομηχανικές Συγκεντρώσεις επικράτειας.....	82
Πίνακας 19.	Συγκριτική απεικόνιση Εθνικού Σχεδίου Δράσης/ΚΕΕ – Επιχειρησιακό Σχέδιο/ΓΓΒ.....	86

Πίνακας 20. Ποσοστό συμμετοχής του τομέα μεταποίησης κάθε Νομού στη συνολική οικονομική δραστηριότητά του (μέσος όρος 2000-2019)/Υφιστάμενοι οργανωμένοι υποδοχείς ανά Περιφερειακή Ενότητα (Νομό).....	104
Πίνακας 21. Πρόταση Εθνικού Σχεδίου Δράσης ανάπτυξης ΕΠ 2022-2040	112
Πίνακας 22. Προβλέψεις ΕΣΔ ανά Περιφέρεια	116
Πίνακας 23. Οι 5 μεγαλύτερες σε πυκνότητα ΑΒΣ της επικράτειας.....	118
Πίνακας 24. Οικονομικό πρόγραμμα χρηματοδότησης ΕΣΔ 2022-2040.....	118
Πίνακας 25. Συγκριτικός πίνακας προτάσεων ανάπτυξης ΕΠ (ΕΣ/ΓΓΒ & Re.De-Plan ΑΕ)	120
Πίνακας 26. Συγκριτικός πίνακας προτάσεων ανάπτυξης ΕΠΕ (ΕΣ/ΓΓΒ & Re.De-Plan ΑΕ)	123
Πίνακας 27. Επιπτώσεις του ΕΣΔ στην απασχόληση ανά Περιφέρεια	129

Περιεχόμενα Χαρτών

Χάρτης 1.	Πύλες – πόλοι και άξονες ανάπτυξης (ΓΠΧΣΑΑ).....	64
Χάρτης 2.	Πολυκεντρική και ισόρροπη χωρική ανάπτυξη (ΓΠΧΣΑΑ).....	65
Χάρτης 3.	Εθνικό πρότυπο χωροταξικής οργάνωσης της βιομηχανίας.....	68
Χάρτης 4.	Κατευθύνσεις για την άσκηση χωρικής πολιτικής για τη βιομηχανία σε επίπεδο Νομού.....	69
Χάρτης 5.	Εθνικό Σχέδιο Δράσης ανάπτυξης ΕΠ/ΚΕΕ.....	85

Περιεχόμενα Σχημάτων

Σχήμα 1.	Γεωγραφική κατανομή Ακαθάριστης Προστιθέμενης Αξίας μεταποίησης.....	102
Σχήμα 2.	Γεωγραφική κατανομή υφιστάμενων οργανωμένων υποδοχέων.....	105
Σχήμα 3.	Καμπύλη ανάπτυξης ΕΠ.....	126

Πίνακας Αρκτικόλεξων

ΑΒΣ	Άτυπη Βιομηχανική Συγκέντρωση
ΑΕΠ	Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν
ΒΕΠΕ	Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές Περιοχές
ΒΙΠΑ	Βιομηχανικό Πάρκο
ΒΙΟΠΑ	Βιοτεχνικό Πάρκο
ΒΙΠΕ	Βιομηχανική Περιοχή
ΓΣΥ	Γενική Συγγραφή Υποχρεώσεων
ΓΓΒ	Γενική Γραμματεία Βιομηχανίας
ΓΠΣ	Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
ΓΠΧΣΔΑ	Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης
ΔΕΔ-Μ	Διευρωπαϊκό Δίκτυο Μεταφορών
ΔΕΗ	Δημόσια Επιχείρηση Ηλεκτρισμού
ΕΣΥ	Ειδική Συγγραφή Υποχρεώσεων
ΕΑΝΕΠ	Εταιρεία Ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου
ΕΔΕΠ	Εταιρεία Διαχείρισης Επιχειρηματικού Πάρκου
ΕΛΣΤΑΤ	Ελληνική Στατιστική Αρχή
ΕΠ	Επιχειρηματικό Πάρκο
ΕΠΑνεΚ	Επιχειρησιακό Πρόγραμμα «Ανταγωνιστικότητα, Επιχειρηματικότητα, Καινοτομία»
ΕΠΕ	Επιχειρηματικό Πάρκο Εξυγίανσης
ΕΠΕΑ	Επιχειρηματικό Πάρκο Εφοδιαστικής Αλυσίδας
ΕΠΕΕΕ	Επιχειρηματικό Πάρκο Εφοδιαστικής Εθνικής Εμβέλειας
ΕΠΕΒΟ	Επιχειρηματικό Πάρκο Ενδιάμεσου Βαθμού Οργάνωσης
ΕΠΜΜΜ	Επιχειρηματικό Πάρκο Μεμονωμένης Μεγάλης Μονάδας
ΕΠΣ	Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο
ΕΣΕΚΕ	Εθνικό Σχέδιο για την Ενέργεια και το Κλίμα
ΕΤΕπ	Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων
ΕΧΠ	Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο
ΕΧΠ-Β	Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία

ΖΑΠ	Ζώνες Απολιγνιτοποίησης
ΚΥΑ	Κοινή Υπουργική Απόφαση
ΜΕΕΠ	Μητρώου Εργοληπτικών Επιχειρήσεων
ΟΤ	Οικοδομικό Τετράγωνο
ΟΤΑ	Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης
ΟΥΜΕΔ	Οργανωμένοι Υποδοχείς Μεταποικιακών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων
ΠΠΧΣΔΑ	Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης
ΠΑΜ	Περιφέρεια Δυτικής Μακεδονίας
ΠΕ	Περιφερειακή Ενότητα
ΠΟΑΠΑ	Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων
ΠΣΔ	Περιφερειακό Σχέδιο Δράσης
ΠΧΠ	Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο
ΣΔ	Συντελεστής Δόμησης
ΣΒΣΕ	Σύνδεσμος Βιομηχανιών Στερεάς Ελλάδας
ΣΔΑΜ	Σχέδιο Δίκαιης Αναπτυξιακής Μετάβασης
ΣΔΙΤ	Συμπράξεις Δημόσιου – Ιδιωτικού Τομέα
ΣΕΒ	Σύνδεσμος Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών
ΣΟΑΠ	Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων
ΣτΕ	Συμβούλιο της Επικρατείας
ΣΥΝΔΕΕΛ	Σύνδεσμος Επιχειρήσεων Διεθνούς Διαμεταφοράς & Επιχειρήσεων Logistics Ελλάδος
ΣΧΟΟΑΠ	Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων
ΤΑΑ	Ταμείο Αστικής Ανάπτυξης
ΤΑΙΠΕΔ	Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου
ΤΑΠ	Τέλος Ακίνητης Περιουσίας
ΤΕΑΕΕΠ	Τεύχος Ελαχίστων Απαιτήσεων Έργου Επιχειρηματικού Πάρκου
ΤΠΣ	Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο
ΤΣ	Τεχνικός Σύμβουλος
ΤΧΣ	Τοπικά Χωρικά Σχέδια
ΥΠΑΝΕΠ	Υπουργείο Ανάπτυξης & Επενδύσεων
ΥΠΕΝ	Υπουργείο Περιβάλλοντος & Ενέργειας
ΦΔΔ	Φορέας Διοίκησης και Διαχείρισης
ΦΙ	Φορέας Ίδρυσης
ΧΓ	Χρήσεις Γης
ΧΥΕ	Χώροι Υποδοχής Επιχειρήσεων

ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΑ ΠΑΡΚΑ ΩΣ ΕΡΓΑΛΕΙΑ
ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ:
ΘΕΣΜΙΚΟ ΚΑΙ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ, ΔΥΣΚΟΛΙΕΣ ΚΑΙ
ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ, ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ

Αύγουστος 2023

Εισαγωγή



Η χωροταξική νομοθεσία και ιδίως οι ρυθμίσεις που αφορούν στη χωροθέτηση και εφαρμογή διατάξεων για τις χρήσεις γης στην ελληνική επικράτεια αποτέλεσαν και συνεχίζουν να αποτελούν ένα αρνητικό «ιστορικό βάρος». Βάρος με δυσμενείς συνέπειες, τόσο στην οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη του πληθυσμού, όσο και στην προστασία του περιβάλλοντος και την αειφορική χρήση και διαχείριση των φυσικών πόρων.

Παρά τα 35 περίπου χρόνια στοχευμένων νομοθετικών προσπαθειών, με αφετηρία τον Ν.947/1979 (ΦΕΚ 169Α/26.07.1979) που αποτέλεσε τομή στη χωροταξική νομοθεσία στη χώρα, αν και δεν εφαρμόστηκε ούτε κατ' ελάχιστον, η εκτός σχεδίου δόμηση συνεχίζει να αποτελεί τον κανόνα κτηριακής «ανάπτυξης», ιδίως των επαγγελματικών εγκαταστάσεων, συμπεριλαμβανομένης της βιομηχανίας, οχλούσας και μη (οχλούσας).

Άτυπες Βιομηχανικές Συγκεντρώσεις σε περιοχές χωρίς δίκτυα και υποδομές πρόσβασης και περιβαλλοντικής διαχείρισης αναπτύχθηκαν κατά εκατοντάδες και συνεχίζουν να φιλοξενούν τη βιομηχανία, τα logistics, τις μικρές και μεσαίες βιοτεχνικές εγκαταστάσεις σε διάφορες περιοχές της ελληνικής επικράτειας, καθιστώντας το μοντέλο της παρόδιας δόμησης στις επαρχιακές και εθνικές οδούς τη δεσπόζουσα κατεύθυνση χωρικής οργάνωσης των επαγγελματικών εγκαταστάσεων.

Προσπάθειες οργάνωσης υποδοχέων σε παλιότερες δεκαετίες, οι γνωστές Βιομηχανικές Περιοχές (ΒΙΠΕ), για λόγους που ιστορικά έχουν καταγραφεί, παρέμειναν και παραμένουν μη ελκυστικές για την επιχειρηματικότητα. Οι περισσότερες είναι άδειες και ανενεργές ή φιλοξενούν μικρό αριθμό επιχειρήσεων με εξαίρεση ελάχιστες εξ αυτών σε μεγάλα αστικά κέντρα, όπως Ηράκλειο, Θεσσαλονίκη, Βόλος, Πάτρα, Λαμία και Λάρισα.

Νεότερες προσπάθειες ανάπτυξης υποδοχέων, μέσω φορέων ιδιωτικής οικονομίας, όπως Βιομηχανικές Επιχειρηματικές Περιοχές (ΒΕΠΕ) του Ν.2545/1997 (ΦΕΚ 254Α/15.12.1997) ή Επιχειρηματικά Πάρκα (ΕΠ) του Ν.3982/2011 (ΦΕΚ 143Α/17.06.2011), σε πολλές περιπτώσεις παρέμειναν ημιτελείς. Δεν είναι λίγες οι φορές και οι περιπτώσεις όπου και αυτοί οι υποδοχείς (νέας γενιάς) δεν αποτέλεσαν πόλο έλξης και εγκατάστασης επιχειρήσεων. Οι λόγοι είναι πολλοί. Οι κυριότεροι εξ αυτών αφορούν:

- σε σημαντικές διοικητικές δυσχέρειες και αγκυλώσεις που καθιστούν ανέφικτη την ολοκλήρωση προσπαθειών ανάπτυξης ΕΠ σε εύλογο χρόνο, εντός των ορίων προγραμματισμού εγκατάστασης ή μετεγκατάστασης μιας επιχείρησης, κατά τη συνήθη πρακτική στους οικονομικούς-επιχειρηματικούς κύκλους αποφάσεων,
- στην έλλειψη προγραμμάτων συγχρηματοδότησης της ανάπτυξης ΕΠ, καθώς και περισσότερο αποτελεσματικών οικονομικών κινήτρων και

πλεονεκτημάτων που θα καθιστούσαν συμφερότερη την εγκατάσταση επιχειρήσεων στους υποδοχείς, έναντι της εκτός σχεδίου δόμησης, και κυρίως

- στην έλλειψη μιας σταθερής και διαχρονικής κυβερνητικής στρατηγικής προώθησης αυτής της επιλογής.

Πρόσφατες νομοθετικές ρυθμίσεις βελτίωσης του αδειοδοτικού περιβάλλοντος εντός των Επιχειρηματικών Πάρκων, όπως απαλλαγή από άδεια εγκατάστασης ή μετάπτωση σε χαμηλότερη περιβαλλοντική κατηγορία, αποτελούν σημαντικά κίνητρα που βελτιώνουν τη δυναμική για την ενίσχυση της οργανωμένης χωροθέτησης αλλά και του ενδιαφέροντος των επιχειρήσεων να υιοθετήσουν αυτή την επιχειρηματική επιλογή για τον χώρο εγκατάστασής τους.

Αξίζει, βέβαια, να αναφερθεί ότι σε διάστημα 35 ετών που η χώρα προσπαθεί να οργανωθεί χωροταξικά, μόνο το 20% περίπου των εκτάσεων των δημοτικών ενοτήτων της επικράτειας διαθέτουν θεσμοθετημένες χρήσεις γης.

Τα αποτελέσματα αυτής της αταξίας του χωροταξικού «κάους» είναι οδυνηρά τόσο για το περιβάλλον, όσο και για τις επιχειρήσεις, που αναγκάζονται να επωμίζονται μεγάλο κόστος αδειοδότησης και διοικητικής λειτουργίας, να παράγουν, συχνά, σε συνθήκες οριακής νομιμότητας και να ξεκινούν από εξαιρετικά χαμηλό σημείο/αφετηρία για να εξασφαλίσουν ικανοποιητικές συνθήκες ανάπτυξης, για να ανταποκριθούν στον ούτως ή άλλως διαρκώς διογκούμενο διεθνή ανταγωνισμό.

Τα τελευταία χρόνια, με αφετηρία τον Ν.4269/2014 (ΦΕΚ 142Α/28.06.2017) υπήρξε ένα έντονο διακομματικό ενδιαφέρον, ανεξαρτήτως αποτελέσματος, για μια εκ βάθρων γενναία αναθεώρηση και εκσυγχρονισμό της χωροταξικής νομοθεσίας των προηγούμενων δεκαετιών.

Ο Ν.4759/2020, καθ' όλη τη διάρκεια της προετοιμασίας του, αλλά και με την ψήφισή του, έθεσε ως στόχο τον γενναίο εκσυγχρονισμό της χωροταξικής νομοθεσίας μετά από πολλά χρόνια «δειλών» και ατελέσφορων προσπαθειών. Ανεξάρτητα από την κριτική που έχει δεχτεί και τις δόκιμες προσπάθειες συμπλήρωσης και βελτίωσής του, μετά την ψήφισή του, το νομοθέτημα έλαβε σοβαρά υπόψη του την εθνική προσπάθεια για ανάπτυξη και επενδύσεις. Έθεσε ως δεσπίζοντα στόχο τον εκσυγχρονισμό του καθεστώτος των χρήσεων γης, τον δραστικό περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης και την ενθάρρυνση ανάπτυξης της επιχειρηματικής δραστηριότητας σε οργανωμένα Επιχειρηματικά Πάρκα. Η συμβολή των βασικών διατάξεων του Ν.4759/2020 στην προστασία του περιβάλλοντος, στην αιφορική διαχείριση των φυσικών πόρων και στην ενίσχυση της

βιώσιμης ανάπτυξης θα κριθεί ιστορικά στο μέλλον και θα τον κατατάξει στις μεγάλες μεταρρυθμιστικές τομές, έστω και αν στο μεταξύ, πριν και μετά από αυτόν, αλλά και με τον ίδιο (τον Ν.4759), θεσμοθετήθηκαν ρυθμίσεις με εντελώς αντίθετη κατεύθυνση και προσανατολισμό.

Η παρούσα μελέτη προορίζεται για να αποτελέσει βασικό υλικό τεκμηρίωσης για την προώθηση θέσεων και προτάσεων οργανωτικής και νομοθετικής πρωτοβουλίας που αποσκοπούν στην οργανωμένη χωροθέτηση της βιομηχανίας και της εφοδιαστικής αλυσίδας, κυρίως. Βασικό εργαλείο αυτού του σχεδιασμού και της στοχοθεσίας που τίθεται είναι η διατύπωση (με σκοπό τη θεσμοθέτηση) ενός Εθνικού Σχεδίου Δράσης Ανάπτυξης Επιχειρηματικών Πάρκων (ΕΠ) και Επιχειρηματικών Πάρκων Εξυγίανσης (ΕΠΕ), το οποίο θα περιλαμβάνει αναλυτικό κατάλογο περιοχών που προτείνονται για ΕΠ και ΕΠΕ με εκτίμηση επιφανειών (μεγέθους) και προϋπολογισμού ανά περιοχή, προκειμένου να καταστεί εφικτός ο χρονικός και οικονομικός προγραμματισμός υλοποίησής του την περίοδο 2020-2040, εφόσον εν όλω ή εν μέρει υιοθετηθεί από την κυβέρνηση.

ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΑ ΠΑΡΚΑ ΩΣ ΕΡΓΑΛΕΙΑ
ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ:
ΘΕΣΜΙΚΟ ΚΑΙ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ, ΔΥΣΚΟΛΙΕΣ ΚΑΙ
ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ, ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ

Αύγουστος 2023

Σκοπός της παρούσας
μελέτης



Σκοπός της παρούσας μελέτης είναι η ανάδειξη της αξίας της οργανωμένης χωροθέτησης των επιχειρήσεων (της βιομηχανίας και της εφοδιαστικής αλυσίδας κυρίως) και η διατύπωση προτάσεων για την κατάλληλη θεσμοθέτησή της. Κατά τη διάρκεια της εκπόνησής της πραγματοποιήθηκαν συναντήσεις με αρμόδιους υπουργούς, Γενικούς Γραμματείς και στελέχη των υπουργείων για την παρουσίαση, μεταξύ άλλων, προτάσεων νομοθετικού περιεχομένου. Μερικά από τα στοιχεία που καταγράφηκαν και αξιολογήθηκαν στο πλαίσιο της μελέτης είναι τα κάτωθι:

- Παρά το γεγονός ότι το μέγεθος της συμβολής της μεταποίησης στην εθνική οικονομία παρέμεινε σχετικά σταθερό κατά την περίοδο 2010-2020 με τάση αύξησης (κυρίως λόγω της μείωσης του συνολικού ΑΕΠ της χώρας), η βιομηχανία στην Ελλάδα δεν έχει αναπτυχθεί στο επιθυμητό μέγεθος. Όμως, η σύγχρονη ευρωπαϊκή στρατηγική έχει στόχο την ανάπτυξη της ευρωπαϊκής -άρα και της ελληνικής- βιομηχανίας, ως προς τη συμμετοχή της στο ΑΕΠ (ευρωπαϊκό και εθνικό).
- Ένα από τα σημαντικότερα θέματα που συνεχίζουν να υπάρχουν με την ίδια ένταση που καταγράφονταν και στο παρελθόν είναι η έλλειψη οργανωμένων υποδοχέων (ΒΙΠΕ, ΒΕΠΕ, Επιχειρηματικών Πάρκων) για τη χωροθέτηση επιχειρήσεων σε περιοχές υψηλής αναπτυξιακής ζήτησης και σε συνθήκες που προάγουν την παραγωγικότητά τους και προστατεύουν το φυσικό και αστικό περιβάλλον.
- Η συντριπτική πλειονότητα των επιχειρήσεων της βιομηχανίας, της βιοτεχνίας, του χονδρεμπορίου και της εφοδιαστικής αλυσίδας που αποτελούν βασικούς πυλώνες ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας, είναι εγκατεστημένες εκτός σχεδίου ή σε αστικές και οικιστικές περιοχές.
- Τα τελευταία χρόνια διαπιστώνονται συνθήκες ευρύτατης συναίνεσης στο πλαίσιο της πολιτικής και των επιχειρήσεων, της κοινωνίας και των θεσμών τοπικής και γενικής ανάπτυξης. Η συναίνεση αυτή διατυπώνεται στον άξονα ότι η οργανωμένη χωροθέτηση ως βασικός αναπτυξιακός πυλώνας για τις επιχειρήσεις και τα Επιχειρηματικά Πάρκα συνιστά υποδομή ουσιαστικής ενίσχυσης της περιβαλλοντικής προστασίας και της ανταγωνιστικότητας. Προτεραιότητα στην ανάγκη της οργανωμένης χωροθέτησης καταγράφεται για τις Άτυπες Βιομηχανικές Συγκεντρώσεις, όπου η πολεοδομική οργάνωση και η περιβαλλοντική εξυγίανση επιβάλλεται να αναδειχθούν ως δράσεις πρώτης πολιτικής και αναπτυξιακής προτεραιότητας.
- Ο Ν.3982/2011 υπήρξε ένας σημαντικός θεσμικός πυλώνας για την ανάπτυξη των Επιχειρηματικών Πάρκων. Ωστόσο, παρά τις βελτιώσεις που επήλθαν στο νομοθέτημα, έως και πρόσφατα (π.χ. μετάπτωση περιβαλλοντικής κατηγορίας δραστηριοτήτων, απαλλαγή από άδεια

εγκατάστασης, κλπ.), στην πράξη αποδείχτηκε ότι χρειάζονται νέα πρόσθετα νομοθετικά, οικονομικά, διοικητικά και οργανωτικά εργαλεία πολιτικής για την επίτευξη της οργανωμένης χωροθέτησης των επιχειρήσεων, την αποθάρρυνση και τη σταδιακή συρρίκνωση της εκτός σχεδίου δόμησης για τις επαγγελματικές εγκαταστάσεις.

- Ο Ν.4982/2022, που ψηφίστηκε πρόσφατα, αποτελεί το νέο θεσμικό πλαίσιο ίδρυσης και λειτουργίας των ΕΠ, με αποτελεσματικότητα η οποία θα κριθεί κατά την εφαρμογή του στα επόμενα χρόνια, επεδίωξε, κατά τον νομοθέτη, να δημιουργήσει νέες συνθήκες αποτροπής εμποδίων και ενθάρρυνσης των ενδιαφερομένων να επενδύσουν σ' αυτό το πεδίο. Τμήμα της παρούσας μελέτης που αφορά σε προτάσεις νομοθετικής πρωτοβουλίας γνωστοποιήθηκε στον δημόσιο διάλογο και αποτέλεσε βασικό υλικό συζητήσεων και επεξεργασίας από πλευράς της κυβέρνησης κατά την προετοιμασία, συζήτηση και ψήφισή του. Αποτέλεσμα αυτής της επεξεργασίας ήταν σημαντικό μέρος των προτάσεων να γίνουν αποδεκτές και να θεσμοθετηθούν, εκπληρώνοντας και με τον τρόπο αυτό έναν από τους βασικούς στόχους και τις επιδιώξεις της μελέτης.
- Η εκπόνηση του Επιχειρησιακού Σχεδίου Ανάπτυξης Επιχειρηματικών Πάρκων της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας (2018) και κάποιοι προβληματισμοί που διατυπώθηκαν σχετικά με αυτό άνοιξαν μια ευρύτατη συζήτηση μεταξύ όλων των εμπλεκόμενων μερών, και ανέδειξαν την ανάγκη ενός ολοκληρωμένου Εθνικού Σχεδίου Δράσης που θα βασίζεται στις κατάλληλες χωρικές και περιβαλλοντικές συνθήκες και θα εισηγείται βιώσιμες επενδύσεις ΕΠ σε θέσεις και περιοχές υψηλής ζήτησης της πραγματικής οικονομίας.
- Βασικό συμπέρασμα και της παρούσας μελέτης-έρευνας είναι ότι χρειάζεται ένα Εθνικό Σχέδιο Δράσης, στο οποίο θα περιλαμβάνονται μέτρα, δράσεις και ενέργειες που θα αποσκοπούν σε συγκεκριμένο χωρικό – οικονομικό – χρονικό προσδιορισμό υποδοχέων, δηλαδή Επιχειρηματικών Πάρκων (ΕΠ) και Επιχειρηματικών Πάρκων Εξυγίανσης (ΕΠΕ), που πρέπει να αναπτυχθούν στην ελληνική επικράτεια, στο βάθος μιας εικοσαετίας.

Γενικότερα, ο θεσμικός εκσυγχρονισμός της νομοθεσίας για τις χρήσεις γης και τα Επιχειρηματικά Πάρκα, σε συνδυασμό με την ισχυρή πολιτική βούληση και τη διασφάλιση πόρων και κινήτρων, στο πλαίσιο μιας εθνικής στρατηγικής επιχειρηματικής χωροθεσίας, μέρος του οποίου είναι και το Εθνικό Σχέδιο Δράσης, συμβάλλουν αποφασιστικά στο να **εξασφαλιστούν οι κατάλληλες συνθήκες και να εκπληρωθούν επαρκώς οι προϋποθέσεις προώθησης της βιομηχανικής συμβίωσης και της κυκλικής οικονομίας, που με τη σειρά τους προάγουν και διασφαλίζουν την ανταγωνιστικότητα των επιχειρήσεων και την προστασία του περιβάλλοντος ως κοινωνικού αγαθού.**

ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΑ ΠΑΡΚΑ ΩΣ ΕΡΓΑΛΕΙΑ
ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ:
ΘΕΣΜΙΚΟ ΚΑΙ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ, ΔΥΣΚΟΛΙΕΣ ΚΑΙ
ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ, ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ

Αύγουστος 2023

Παρουσίαση
μεθοδολογικής προσέγγισης



Η ανάγκη κατάρτισης μιας πρότασης Εθνικού Σχεδίου Δράσης για την ανάπτυξη οργανωμένων υποδοχέων, στην οποία ήδη αναφερθήκαμε, αποτέλεσε την αφετηρία και τον βασικό λόγο εκπόνησης της παρούσας μελέτης. Μόλις πρόσφατα, το 2018, είχε εκπονηθεί ανάλογη έρευνα από την ΚΕΕ, με κύρια (σχεδόν αποκλειστική) πηγή υπόδειξης περιοχών ΕΠ τα Επιμελητήρια. Με βάση αυτό, κρίθηκε μεθοδολογικά σκόπιμο η έρευνα αυτή να αποτελέσει βάση αναφοράς της μελέτης του Εθνικού Σχεδίου που καταγράφεται στην παρούσα.

Πιο συγκεκριμένα, ο νέος κύκλος έρευνας και καταγραφής αναγκών ανάπτυξης οργανωμένων υποδοχέων παραγωγικών δραστηριοτήτων στην ελληνική επικράτεια, που υλοποιήθηκε στο πλαίσιο της παρούσας, έθεσε στην κρίση των ΟΤΑ αναφοράς τα συμπεράσματα της μελέτης της ΚΕΕ με βάση τα οποία υποδεικνύονται 88 περιοχές ανάπτυξης οργανωμένων υποδοχέων στην ελληνική επικράτεια, οι 55 εκ των οποίων αφορούν στην ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων Εξυγίανσης σε ισάριθμες Άτυπες Βιομηχανικές Συγκεντρώσεις. Μέσω εξειδικευμένου ερωτηματολογίου, που σχεδιάστηκε και απεστάλη στοχευμένα σε κάθε Δήμο αναφοράς, ζητήθηκε η συμβολή τους και η υποστήριξή τους, υπό την ιδιότητά τους ως κύριοι φορείς τοπικής ανάπτυξης, προκειμένου να περιγραφούν τα προβλήματα και να υποδειχθούν λύσεις για τη χωροθέτηση των επιχειρήσεων και την περιβαλλοντική προστασία. Αυτό συνέβη προκειμένου να καταγραφεί ξεκάθαρα και πάντως συνθετικά η τοπική στρατηγική για την οικονομική ανάπτυξη και την αειφορική διαχείριση των φυσικών πόρων σε κάθε Δήμο χωριστά και ανάλογα με τις τοπικές συνθήκες και ανάγκες.

Για μια πιο ολοκληρωμένη καταγραφή της κοινής αντίληψης που επικρατεί ως προς τα προβλήματα και την αναγκαιότητα εγκατάστασης των επιχειρήσεων σε οργανωμένους υποδοχείς, η έρευνα επεκτάθηκε και σε επιχειρήσεις διάφορων κατηγοριών και αναγκών από άποψη χώρου και δυσκολιών αλλά και δυνατοτήτων χωροθέτησής τους, π.χ. εντός ΒΙΠΕ, εκτός ΒΙΠΕ, κλπ. Αποσκοπούσε δε, μεταξύ άλλων και στην υπόδειξη λύσεων (νομοθετικών και άλλων) που θα δημιουργήσουν το κατάλληλο περιβάλλον για την υλοποίηση του Εθνικού Σχεδίου. Η ισχνή συμμετοχή των επιχειρήσεων, παρά τις διαρκείς και επίμονες προσπάθειες που έλαβαν χώρα για αυτό τον σκοπό, είναι ουσιάδως συμπέρασμα της έρευνας για την αντίληψη ή/και την κατανόηση ή/και την έλλειψη γνώσεων που καταγράφεται στον χώρο σχετικά με την οργανωμένη χωροθέτηση, γεγονός που γεννά σημαντικές ανάγκες πλατιάς και εκτεταμένης ενημέρωσης από το κράτος και τους φορείς των επιχειρήσεων. Στο πεδίο αυτό η έρευνα διεξήχθη με την επιστημονική υποστήριξη και επιμέλεια της Δρ. Αθηνάς Γιαννακού, Καθηγήτριας στο Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Ανάπτυξης Χωροταξίας του ΑΠΘ.

Οι περιοχές που υπεδείχθησαν από τους ΟΤΑ επιβεβαίωσαν ή διαφοροποίησαν τα συμπεράσματα της μελέτης της ΚΕΕ και αποτέλεσαν το βασικό

υλικό για την τελική αξιολόγησή των περιοχών από τους συντάκτες της παρούσας, βάσει κριτηρίων που υποδεικνύονται από την κείμενη νομοθεσία. Το Εθνικό Σχέδιο Δράσης ολοκληρώθηκε με την ενσωμάτωση στοιχείων και περιοχών που, αν και δεν υπεδείχθησαν αρμοδίως, είναι σε γνώση των συντακτών, λόγω της μακρόχρονης και άμεσης εμπλοκής τους στο αντικείμενο, από διάφορες θέσεις και οπτικές ενδιαφέροντος και ενασχόλησης.

Τα αναλυτικά στοιχεία της μεθοδολογίας που εφαρμόστηκε, τα αποτελέσματα των ερευνών, καθώς και τα πρότυπα και κριτήρια που χρησιμοποιήθηκαν για την κατάρτιση του Εθνικού Σχεδίου καταγράφονται αναλυτικά στο Κεφάλαιο 6 που ακολουθεί.

ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΑ ΠΑΡΚΑ ΩΣ ΕΡΓΑΛΕΙΑ
ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ:
ΘΕΣΜΙΚΟ ΚΑΙ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ, ΔΥΣΚΟΛΙΕΣ ΚΑΙ
ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ, ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ

Αύγουστος 2023

Χρήσεις γης - Από τη
θεωρία στην πράξη -
Η ελληνική πραγματικότητα



4.1 Ορισμοί

Ο χωρικός σχεδιασμός (θα έπρεπε να) αποτυπώνει χωρικά την κοινωνική πρακτική που αποσκοπεί στην ισόρροπη ανάπτυξη του χώρου. Η έννοια του «σχεδιασμού», όπως και του «προγραμματισμού», παραπέμπουν στην παρέμβαση σε κάποιο πεδίο της ανθρώπινης πραγματικότητας, με σκοπό τη βελτίωσή της, διά της οργάνωσης και εφαρμογής ενός προγράμματος ενεργειών. Παρά τη συγγένεια των δύο προαναφερθέντων όρων, η διαφοροποίησή τους έγκειται στο πεδίο αναφοράς της επιστημονικής μεθοδολογίας και εργασίας. Σύμφωνα με τον καθηγητή Δημήτρη Οικονόμου (2008), ο όρος «προγραμματισμός» είθισται να αναφέρεται στην οικονομία, την οικονομική και αναπτυξιακή πολιτική, ενώ ο όρος «σχεδιασμός» συνδυάζεται με την παρέμβαση στον χώρο.

Η σχεδιαστική διαδικασία αποτελεί παρέμβαση για την άμβλυση τυχόν προβληματικών περιοχών, και πραγματοποιείται μέσα από τον φυσικό σχεδιασμό (physical planning) και την οικονομική περιφερειακή πολιτική (regional economic policy). Οι δύο αυτοί τύποι σχεδιασμού παρουσιάζουν συσχετίσεις οριζόντιου τύπου, πέραν των κάθετων, που αποτυπώνονται στο εσωτερικό της κάθε διαδικασίας.

Τα επίπεδα χωρικού σχεδιασμού όπως τα γνωρίζαμε έως πρόσφατα ήταν τρία: το εθνικό, το περιφερειακό και το τοπικό. Τα παραπάνω τρία επίπεδα είναι κοινά τόσο στον χωρικό σχεδιασμό, όσο και στον αναπτυξιακό σχεδιασμό. Με την ψήφιση του Ν.4759/2020 οριστικοποιήθηκαν σε δύο: το εθνικό που ρυθμίζεται μέσω των περιφερειακών και ειδικών (θεματικών) πλαισίων και το τοπικό που ρυθμίζεται μέσω των ΤΠΣ και ΕΠΣ.

Ο «χώρος» θεωρείται ως ένα από τα βασικά στοιχεία για τη διάρθρωση των οικονομικών και κοινωνικών σχέσεων και των παραγωγικών δραστηριοτήτων, στο πλαίσιο ενός παραγωγικού συστήματος, το οποίο περιλαμβάνει τη χωρική, τη θεσμική και την κλαδική διάσταση.

«Χωρικός σχεδιασμός» είναι ο σχεδιασμός που ασχολείται με την οργάνωση και τη διαχείριση του χώρου και αποτελεί τον βασικό άξονα για τη βιώσιμη ισόρροπη ανάπτυξη κάθε τόπου.

«Χωροταξία» είναι η επιστήμη που προωθεί τον συντονισμό ανάμεσα σε διαφορετικούς τομείς πολιτικής, ακολουθώντας τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης, δηλαδή την ισορροπία ανάμεσα στην ανταγωνιστικότητα, την κοινωνική συνοχή, την ποιότητα ζωής και την προστασία του περιβάλλοντος.

«Πολεοδομία»,¹ στην απλούστερη και ετυμολογικά ακριβέστερη σημασία του όρου, είναι η τέχνη και η εφαρμοσμένη πρακτική που έχει σαν αντικείμενο τη δόμηση, δηλαδή το κτίσιμο, της πόλης μέσω του σχεδιασμού. Η πολεοδομία και ο συναφής τομέας της χωροταξίας έχουν αυτονομηθεί ακαδημαϊκά και επιστημονικά ως ένας ανεξάρτητος γνωστικός κλάδος της επιστήμης μηχανικών, ύστερα από τις ραγδαίες εξελίξεις του 20^{ού} αιώνα, με το αισθητικό στοιχείο μέσα τους να αποτελεί μία μόνο από τις πολλαπλές διαστάσεις τους.

Ο «πολεοδομικός σχεδιασμός» από μια κατ' αρχήν εφαρμογή της αρχιτεκτονικής σκέψης στην κλίμακα της πόλης, κατέληξε να αφορά στη μελέτη του χώρου, πολύ ευρύτερου απ' αυτόν μιας μεμονωμένης πόλης ή ενός μεμονωμένου αστικού τοπίου.

Στον Ν.4759/2020, ειδικότερα στο άρθ. 2, έγινε μια αρκετά ολοκληρωμένη προσπάθεια να επαναπροσδιοριστούν και θεσμικά/νομικά (πέραν του επιστημολογικού) όλες οι έννοιες και οι ορισμοί που συνδέονται, σχετίζονται, αλληλεπιδρούν, επηρεάζουν και απορρέουν από τις επιστήμες της χωροταξίας και της πολεοδομίας, με αρχή (και για λόγους συμβολισμού) τον ορισμό της «βιώσιμης ανάπτυξης».

¹ Αραβαντινός Α., (1997), Πολεοδομικός Σχεδιασμός για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου, Εκδόσεις Συμμετρία, Αθήνα.

4.2 Χωρικός σχεδιασμός και βιώσιμη ανάπτυξη

Μέχρι τα τέλη της δεκαετίας του 1980, οπότε και εμφανίστηκε ο όρος βιώσιμη ανάπτυξη, η ανάπτυξη ήταν κυρίως ταυτισμένη με την οικονομική μεγέθυνση. Ο επιστημονικός όρος βιώσιμη ή αιεφόρος ανάπτυξη (sustainable development), που χρησιμοποιείται τις τελευταίες δεκαετίες, συμπεριλαμβάνει τρεις διαστάσεις: την οικονομική, την κοινωνική και την περιβαλλοντική. Οι διαστάσεις αυτές αποτελούν τους βασικούς τρεις πυλώνες της βιώσιμης ανάπτυξης. Έτσι, η βιώσιμη, αιεφόρος ανάπτυξη αποτελεί έναν βασικό συνδυασμό που προϋποθέτει ως αναγκαία συνθήκη τη βελτίωση των οικονομικών μεγεθών (δηλαδή την οικονομική μεγέθυνση - economic growth), αλλά παράλληλα προϋποθέτει ως ικανή συνθήκη τη βελτίωση των κοινωνικών μεγεθών (δηλαδή την κοινωνική ανάπτυξη - social development) που περιλαμβάνει διαχρονικά και την προστασία του περιβάλλοντος.

Ο χωρικός σχεδιασμός στο πλαίσιο της αιεφόρου ανάπτυξης αποτελεί την πρακτική εκείνη η οποία, λαμβάνοντας υπόψη και τις τρεις διαστάσεις της αιεφορίας (οικονομία, κοινωνία και περιβάλλον), αποσκοπεί στην ισόρροπη ανάπτυξη του χώρου (περιφερειακού, εθνικού ή διεθνικού χώρου) και στην παροχή ισότιμης πρόσβασης σε βασικές υπηρεσίες, εξυπηρετήσεις και υποδομές σε όλους τους πολίτες, υπό το πρίσμα των ειδικών συνθηκών ανάπτυξης των υπόψη, κάθε φορά, περιοχών.

Στη σύγχρονη οικονομία, ο χωροταξικός σχεδιασμός αποτελεί τον καθοριστικό παράγοντα της οικονομικής ανάπτυξης, της κοινωνικής ευημερίας και της προστασίας του περιβάλλοντος. Αποτελεί δηλαδή τον πλέον σημαντικό παράγοντα ανάδειξης των αναπτυξιακών δυνατοτήτων μιας οικονομίας με καθοριστική επίδραση στη διαδικασία με την οποία επέρχεται ο διαρκής εκσυγχρονισμός της.

Στο πλαίσιο αυτό, η σχέση της χωρικής και περιφερειακής διάστασης με την οικονομική απόδοση των Περιφερειών αποκτά ολοένα και μεγαλύτερο ενδιαφέρον. Αυτή η προσέγγιση προϋποθέτει την αξιολόγηση των περιφερειακών χαρακτηριστικών, δυνατοτήτων, αδυναμιών, απειλών και ευκαιριών, η οποία δημιουργεί την περιφερειακή ποικιλομορφία και διαφοροποίηση.

Εν όψει της θεσμοθέτησης του Ν.4759/2020, το αρμόδιο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας έθεσε στην κρίση των πολιτών τις βασικές του θέσεις για το χωροταξικό του όραμα, διακηρύσσοντας ότι:

«Στόχος του σχεδιασμού είναι η αναβάθμιση της ποιότητας της ζωής των πολιτών με την προώθηση της αειφόρου και ισόρροπης ανάπτυξης, κατοχύρωση της παραγωγικής και κοινωνικής συνοχής, διασφαλίζοντας παράλληλα την προστασία του περιβάλλοντος στο σύνολο του εθνικού χώρου και στις επιμέρους ενότητες του, ενισχύοντας τη θέση της χώρας στο διεθνές και ευρωπαϊκό επίπεδο. Στο πλαίσιο αυτό επιδιώκεται και η αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος με σεβασμό των αναγκών και προστασία των δικαιωμάτων των πολιτών».

Στο παραπάνω πλαίσιο, η χωροταξία, που στηρίζεται σε επιστημονικό σχεδιασμό (πρέπει να) επιδιώκει, αφενός την ικανοποίηση βασικών οικονομικό-κοινωνικών αναγκών και την εξισορρόπηση των αντιθέσεων της ανάπτυξης στον χώρο, αφετέρου διαμορφώνει το παρόν και προσανατολίζει το μέλλον.

Ο χωροταξικός σχεδιασμός στη χώρα μας ρυθμίστηκε με επάρκεια και για «πρώτη» φορά με τον Ν.2742/1999 για τον «Χωροταξικό σχεδιασμό και αειφόρο ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 207Α/07.10.1999).

4.3 Χωροταξικά και αναπτυξιακά ελλείμματα σε σχέση αλληλεξάρτησης

Τα ζητήματα της τοπικής ανάπτυξης, όπως και αυτά του αναπτυξιακού προγραμματισμού και του σχεδιασμού του τοπικού χώρου, εφόσον λαμβάνουν υπόψη τις προκλήσεις της εποχής και τις ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής, αναδεικνύονται ως ιδιαίτερος σημαντικός και κρίσιμος, καθώς αφορούν (τελικά) στο σύνολο της χώρας.

Στην περίπτωση που οι αναπτυξιακές προοπτικές μιας περιοχής σχεδιάζονται χωρίς να λαμβάνουν σοβαρά υπόψη τις ιδιαιτερότητες του χώρου (περιβαλλοντικές πιέσεις, χρήσεις γης, χωροταξικά δεδομένα περιοχής, ανάγκες και επιθυμίες των κατοίκων, κλπ.), αλλά αντίθετα εστιάζουν μόνο στους τρόπους με τους οποίους μπορεί να επιτευχθεί η ανάπτυξη διάφορων οικονομικών μεγεθών, αυτό έχει σαν αποτέλεσμα να παραγκωνίζεται ο βασικός (και μακροπρόθεσμος) στόχος της ανάπτυξης, που δεν είναι άλλος από τη συνεχή βελτίωση του βιοτικού επιπέδου των κατοίκων μιας συγκεκριμένης περιοχής.

Εκτός των παραπάνω διαπιστώσεων, είναι γνωστό ότι το υφιστάμενο χωροταξικό έλλειμμα σε συνδυασμό με την απουσία ενός ενιαίου και σταθερού καθεστώτος χρήσεων γης αποτελεί τον κύριο παράγοντα αβεβαιότητας με σοβαρές επιπτώσεις στον σχεδιασμό των επενδύσεων. Αξίζει να επαναλάβουμε ότι σε διάστημα 35 ετών που η χώρα προσπαθεί να οργανωθεί χωροταξικά, μόνο το 20% περίπου των εκτάσεων των δημοτικών ενοτήτων της επικράτειας διαθέτουν θεσμοθετημένες χρήσεις γης.

Αποτέλεσμα αυτού είναι ότι στο σημερινό σύστημα σχεδιασμού εξακολουθούν να υπάρχουν πολλά εμπόδια, ακόμη και όταν οι στόχοι που ετέθησαν κατά καιρούς ήταν ορθοί, καθώς δεν δόθηκε η πρέπουσα βαρύτητα σε θέματα κρίσιμα και δεν διατυπώθηκαν προτάσεις και θεσμικές ρυθμίσεις που να καθιστούν σαφές το περιβάλλον επιτρεπόμενων δραστηριοτήτων και να δημιουργούν ασφάλεια δικαίου για τις ανθρώπινες και κυρίως για τις παραγωγικές δραστηριότητες.

Στο πλαίσιο αυτό, η κεντρική διοίκηση συχνά αδυνατεί να καθοδηγήσει συστηματικά τις τοπικές αρχές και τους μελετητές, μέσα από την εξειδίκευση των αρχών και κατευθύνσεων που περιλαμβάνονται στον υπερκείμενο

σχεδιασμό και το θεσμικό πλαίσιο, αλλά και να παρακολουθήσει και να ελέγξει συστηματικά την εφαρμογή της επιδιωκόμενης πολιτικής (διαμόρφωση προτύπων και οδηγιών εφαρμογής και ανάπτυξης και διαρκής ενημέρωση μηχανισμού παρακολούθησης).

Η πληθώρα υφιστάμενων σχεδίων, εργαλείων, δομών - σχημάτων στον χωρικό σχεδιασμό, η μη ενεργοποίησή τους ή η μεμονωμένη και αποσπασματική χρήση τους επιφέρει σημαντικές καθυστερήσεις και στρεβλώσεις, ενώ η αδυναμία παρακολούθησης της πορείας εφαρμογής των σχεδίων και η έλλειψη εργαλείων εντοπισμού και αξιολόγησης των επιπτώσεων των επιλογών του σχεδιασμού επιδεινώνουν ακόμη περισσότερο την κατάσταση.

Στα αρνητικά και στα εμπόδια που υπάρχουν στην υλοποίηση του αναπτυξιακού προγραμματισμού και του σχεδιασμού του χώρου συγκαταλέγονται τόσο ο κρατικός συγκεντρωτισμός (με την έλλειψη ενσωμάτωσης της αρχής της επικουρικότητας στον σχεδιασμό), όσο και η απουσία των χρονικών προθεσμιών υλοποίησης του σχεδιασμού ή έστω κάποιων δικλείδων (θέσπιση κυρώσεων, κλπ.).

Με βάση τα προηγηθέντα, ελπίδα όλων είναι ότι οι τελευταίες συντονισμένες προσπάθειες σ' αυτό το πεδίο δεν θα ναυαγήσουν αλλά θα καρποφορήσουν. Η παρούσα μελέτη στηρίζει αυτή την ελπίδα και το αποτέλεσμα της επιδιώκεται να είναι μέρος των εν λόγω συντονισμένων προσπαθειών.

4.4 Χωρικός σχεδιασμός σε Ευρώπη και ΗΠΑ

Κατά τη διάρκεια του 20^{ου} αιώνα, ο χωρικός σχεδιασμός αντιμετώπισε συνεχείς απειλές στην ποιότητα ζωής των ευρωπαϊκών πόλεων και περιοχών/περιφερειών (territoires), τόσο στις μητροπολιτικές περιοχές (π.χ. Λονδίνο και Παρίσι), όσο και στις πλέον απομακρυσμένες αγροτικές και νησιωτικές κοινότητες (π.χ. στη Νορβηγία και στη Μάλτα).

Οι αστικές περιοχές μας υποφέρουν από την παρακμή των παραδοσιακών βιομηχανιών, τον κοινωνικό αποκλεισμό, την ανεργία, την αστική εξάπλωση, τα κέντρα πόλεων που παρακμάζουν, την εγκληματικότητα, την υψηλή ρύπανση και την υποβάθμιση του περιβάλλοντος. Οι αγροτικές περιοχές, αν και συχνά απολαμβάνουν καλύτερη ποιότητα περιβάλλοντος διαβίωσης, υφίστανται οικονομικές πιέσεις που συχνά συνδυάζονται με έλλειψη βασικών υπηρεσιών και αδυναμία πρόσβασης σε δημόσιες παροχές. Η εντεινόμενη παγκοσμιοποίηση και η αυξανόμενη τάση πολιτισμικής ομογενοποίησης στις πόλεις και στην ύπαιθρο οδήγησαν σε νέες αναπτυξιακές πιέσεις με αποτέλεσμα τη διάβρωση της τοπικής κοινότητας. Οι πόλεις και οι περιφέρειες (territoires) της Ευρώπης αντιμετωπίζουν σοβαρές προκλήσεις που απαιτούν πληρέστερο συντονισμό και ενοποίηση των δράσεων των κρατικών, κοινοτικών και επιχειρηματικών συμφερόντων.

Πολλές και συνεχείς ήταν και είναι οι προσπάθειες για την αναγκαία ενοποίηση του αστικού περιβάλλοντος με τις περιοχές/περιφέρειες των πόλεων της Ευρώπης μέσω σύγχρονων αστικών δικτύων, πολλά εκ των οποίων υπερβαίνουν πλέον τα εθνικά σύνορα της ευρωπαϊκής ηπείρου και των γειτόνων της. Ωστόσο, έγινε αντιληπτό ότι η προσπάθεια για την ενοποίηση των πόλεων και των περιοχών/περιφερειών (territoires) απαιτεί ιδιαίτερη ευαισθησία σε ό,τι αφορά στη διασύνδεση του δομημένου με το φυσικό περιβάλλον, ιδιαίτερα μεταξύ των επιμέρους αστικών δραστηριοτήτων, των δικτύων υποδομής, των πληροφοριών και των τεχνολογιών επικοινωνίας.

Για πολλά χρόνια το όραμα της Ευρώπης βασιζόταν σε ενοποιημένες και συνδεδεμένες πόλεις και περιοχές/περιφέρειες (territoires), οι οποίες διαθέτουν επαρκή προσβασιμότητα για όσους ζουν, εργάζονται σε αυτές ή τις επισκέπτονται και επίσης είναι διασυνδεδεμένες σε παγκόσμια κλίμακα.

Όλες οι στρατηγικές χωρικού σχεδιασμού στόχευαν να διασφαλίσουν ακριβώς αυτή την αναγκαία ενοποίηση.

Στη συνέχεια, με την επικράτηση της λογικής της αειφόρου ανάπτυξης, ο σχεδιασμός βασίστηκε στην αναζήτηση της ισορροπίας μεταξύ του οικονομικού, του κοινωνικού και του περιβαλλοντικού πεδίου. Έτσι, όλες οι πολιτικές που εφαρμόζονται πλέον σε παγκόσμιο, ευρωπαϊκό και εθνικό επίπεδο επιχειρούν σε κάθε περίπτωση να συνδυάσουν και τους τρεις πυλώνες της αειφόρου ανάπτυξης.

Σε κάθε εκδοχή παραγωγικού σχεδιασμού, στη συνεχή διαδικασία ανάπτυξης, ιδιαίτερο ρόλο διαδραματίζει ο «χωρικός σχεδιασμός». Θεωρείται αλληλένδετος και αναγκαίος με τις παραγωγικές δραστηριότητες που σήμερα συνθέτουν την αγροτική ανάπτυξη με την ευρύτερη οικονομική ανάπτυξη (περιφερειακή και εθνική) με τρόπο που να εξασφαλίζει οικονομική, κοινωνική και περιβαλλοντική βιωσιμότητα, ταυτόχρονα.

Σε κάθε περίπτωση μια αναπτυξιακή στρατηγική προσπαθεί να αποδώσει σε όλα τα μέρη μιας χώρας ίσες ευκαιρίες και δυνατότητες ανάπτυξης, ανταποκρινόμενη στα πλεονεκτήματά της και στις δυνατότητές της μέσα από συνεκτική και ολοκληρωμένη στρατηγική οικονομικής και κοινωνικής συνοχής, αλλά και στρατηγική διατήρησης και διαχείρισης των φυσικών πόρων και της πολιτιστικής κληρονομιάς, με σεβασμό στην ισόρροπη ανάπτυξη του ευρωπαϊκού χώρου, με διασφάλιση της παγκόσμιας ανταγωνιστικότητάς της.

Η ευρωπαϊκή στρατηγική για τον χώρο και το αστικό περιβάλλον επικεντρώνεται:

- Στην επίτευξη ολοκληρωμένης περιβαλλοντικής διαχείρισης του αστικού χώρου.
- Στην προώθηση βιώσιμων αστικών μεταφορών.
- Στην ανταλλαγή εμπειριών και καλών πρακτικών μεταξύ ευρωπαϊκών πόλεων, μέσα από έργα δικτύωσης και επίδειξης και τη δημιουργία εθνικών σημείων επαφής για θέματα αστικού περιβάλλοντος.
- Στην κατάρτιση των τοπικών φορέων και των αρμόδιων οργάνων σε θέματα που θα συμβάλουν στην ολοκληρωμένη προσέγγιση για τη διαχείριση του αστικού χώρου.
- Στη δημιουργία θεματικής διαδικτυακής πύλης της Επιτροπής, ώστε να ενημερώνονται οι τοπικές αρχές.
- Στην αξιοποίηση άλλων κοινοτικών προγραμμάτων στήριξης.

4.4.1 Σχέδιο Ανάπτυξης του Κοινοτικού Χώρου

«Τον 20^ο αιώνα, υπήρξαν συνολικές δράσεις για την προώθηση της χωροταξίας στον ευρωπαϊκό χώρο, με κορωνίδα όλων τη σύνταξη του Σχεδίου Ανάπτυξης Κοινοτικού Χώρου (ΣΑΚΧ) το 1999, που ναι μεν έθεσε κατευθύνσεις και στόχους, αλλά δεν ήταν δεσμευτικό για τις χώρες. Από τότε, η χωρική προσέγγιση των πραγμάτων είναι όλο και πιο συχνή και ενσωματώνεται σε διάφορες πολιτικές των χωρών» (Dabinett & Richardson, 2002).²

Το όραμα για μια Ευρώπη η οποία θα παραμένει συνδεδεμένη με το παρελθόν της αντικατοπτρίζεται σε κάθε σχεδιασμό των ευρωπαϊκών πόλεων και των περιοχών/περιφερειών (territoires), όπου επιχειρείται η διατήρηση και ανάδειξη όλων εκείνων των στοιχείων που προέρχονται από τη μακρά ιστορική πορεία ανάπτυξης και αντανακλούν τα χαρακτηριστικά των θεσμικών, πολιτισμικών, κοινωνικών, και οικονομικών δομών του πολιτισμού τους. Γιατί είναι αυτή ακριβώς η ιστορία και η ποικιλομορφία που δημιουργεί την τοπική ιδιαιτερότητα και ταυτότητα.

Είναι γεγονός ότι στις περισσότερες των περιπτώσεων δόθηκε μεγάλη προσοχή στο παρελθόν με την επίγνωση ότι παρέχει πολύτιμα μαθήματα για το μέλλον, ως προς τα προβλήματα που πρέπει να αποφεύγονται και τις ευκαιρίες που μπορούν να αξιοποιηθούν.

Η σταδιακή δημιουργία και ανάπτυξη του ευρωπαϊκού χώρου σχεδιάστηκε με κυρίαρχο στοιχείο την ισόρροπη χωρική ανάπτυξη και βασικούς στόχους την οικονομική, κοινωνική και χωρική συνοχή του (Χριστοφάκης, 2001).

Οι πρώτες προσπάθειες που αφορούσαν την ευρωπαϊκή χωροταξική ανάπτυξη χρονολογούνται από τις δεκαετίες του 1960-1970 με κατάληξη στο Σχέδιο Ανάπτυξης του Κοινοτικού Χώρου που είναι το αποτέλεσμα μιας εντατικής διαδικασίας συζητήσεων. Το Σχέδιο Ανάπτυξης του Κοινοτικού Χώρου (ΣΑΚΧ - European Spatial Development Perspective, ESDP) έχει ως στόχο την ευρωπαϊκή χωρική ανάπτυξη, βασιζόμενο στους ακόλουθους άξονες και δράσεις:

- Στον χωρικό προσανατολισμό των πολιτικών, στην πολυκεντρική και ισόρροπη χωρική ανάπτυξη.
- Στην πολυκεντρική χωρική ανάπτυξη και στις νέες σχέσεις αστικού-αγροτικού χώρου.

² Χαραλαμπίδου, Β., (2020), Θεσμικό πλαίσιο και πολιτικές του χωροταξικού σχεδιασμού (διπλωματική εργασία), Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας - Πολυτεχνική Σχολή Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης.

- Στην ενδογενή ανάπτυξη και στη συνεργασία αστικών-αγροτικών περιοχών.
- Στην πρόσβαση στις μεταφορές και στη γνώση, και στην αποδοτική και αειφόρο χρήση των υποδομών.
- Στη διάχυση της καινοτομίας και της γνώσης.
- Στη συνετή διαχείριση της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς με στόχο την τοπική ανάπτυξη.
- Στη διατήρηση και αξιοποίηση της φυσικής κληρονομιάς, και επίσης στη διαχείριση των πολιτιστικών χώρων και της πολιτιστικής κληρονομιάς.

Το Σχέδιο Ανάπτυξης του Κοινοτικού Χώρου (ΣΑΚΧ) αποτελεί ένα πλαίσιο χάραξης πολιτικής, με σκοπό τη βελτίωση της συνεργασίας σε θέματα κλαδικών κοινοτικών πολιτικών που έχουν σημαντικές επιπτώσεις στον χώρο.

4.4.2 Ο χωρικός σχεδιασμός στην Ευρώπη - Σύνομο ιστορικό

Στη διαμόρφωση των παραδόσεων χωροταξικού σχεδιασμού συντελούν ποικίλοι παράγοντες, όπως οι ιστορικές και πολιτιστικές συνθήκες, το συνταγματικό και νομικό πλαίσιο, η διοικητική οργάνωση, το επίπεδο οικονομικής ανάπτυξης, καθώς και οι ευρύτερες αντιλήψεις που επικρατούν στην κάθε χώρα (Γιαννακούρου, 2008).

Η ευρωπαϊκή ήπειρος διαθέτει μεγάλη εμπειρία αναφορικά με τον σχεδιασμό του χώρου, και ειδικότερα στον τομέα της χωροταξίας, παρόλο που ο τομέας αυτός δεν έχει πολλά χρόνια που εμφανίστηκε. Έχουν παρατηρηθεί πολυάριθμες προσπάθειες στην Ευρώπη (Albrechts, 2004) για τον χωροταξικό σχεδιασμό και αυτό έδωσε και τα απαραίτητα κίνητρα για να συνεχίσει να εξελίσσεται η επιστήμη αυτή και προς άλλα πεδία και κατευθύνσεις. Σ' αυτό συνέτειναν όλες οι χώρες της Ευρώπης με την εκάστοτε κουλτούρα σχεδιασμού που ανέπτυξαν και εφάρμοσαν σε βάθος χρόνου. Σε όλα τα ανεπτυγμένα κράτη υπάρχει ένα είδος χωρικής οργάνωσης στο οποίο στοχεύει κάθε χωρική πολιτική (Οικονόμου, 2009). Επομένως, εξαιτίας του ότι η κάθε φιλοσοφία σχεδιασμού διέπει και τη γενικότερη πολιτική που ακολουθείται, ο σχεδιασμός πρέπει να προσεγγίζεται βάσει των διαφορετικών δεδομένων των χωρών.

Η ιστορική πορεία του χωρικού σχεδιασμού στην Ευρώπη, μετά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο, συνοψίζεται στα ακόλουθα στάδια:

- Από το 1945 και έως το τέλος της δεκαετίας του 1960, ο σχεδιασμός αναφέρεται στην οργάνωση του χώρου και τον σχεδιασμό των χρήσεων γης, την ιεράρχηση του οικιστικού δικτύου και την οργάνωση των οικισμών

μέσω του σχεδιασμού των δικτύων και πρωτίστως του μεταφορικού δικτύου, καθώς επίσης στην προστασία του φυσικού τοπίου, αλλά και την ενίσχυση των οικονομικών δραστηριοτήτων στις αγροτικές περιοχές.

- Οι δεκαετίες 1970 και 1980 διακρίνονται ως προς τη σημασία που αποδίδεται στην επιχειρηματική πόλη με σκοπό την παραγωγική αναδιάρθρωση, την ανασύνταξη του χωρικού καταμερισμού της εργασίας και τον επανασχεδιασμό του παγκόσμιου χωρικού σχεδιασμού στο πλαίσιο της παγκοσμιοποίησης των οικονομιών και των κοινωνιών.
- Οι δεκαετίες του 1990 και 2000 κυριαρχούνται από το πλαίσιο δράσης της ΕΕ για την αειφόρο αστική ανάπτυξη, σύμφωνα με την «Πράσινη Βίβλο» για το αστικό περιβάλλον (1990) και τη Συνθήκη της Λισσαβόνας, με την καταγραφή των βασικών αστικών περιβαλλοντικών προβλημάτων και των επιπτώσεών τους και της πρότασης για μια ολοκληρωμένη προσέγγιση για την υιοθέτηση δράσεων πολιτικής σε ευρωπαϊκό επίπεδο.
- Η δεκαετία 2000-2010 ήταν η δεκαετία της στόχευσης στη βελτίωση του αστικού περιβάλλοντος με βάση τους στόχους που τέθηκαν από τη στρατηγική της ΕΕ για την αειφόρο ανάπτυξη (2001) και εξειδικεύτηκαν στο 6^ο Πρόγραμμα Δράσης για το Περιβάλλον «Περιβάλλον 2010» με στόχο την ολοκληρωμένη αντιμετώπιση των σύγχρονων περιβαλλοντικών προβλημάτων. Κατά την εν λόγω δεκαετία βασικές προτεραιότητες ήταν η διαχείριση του αστικού χώρου και ο πολεοδομικός σχεδιασμός, οι βιώσιμες μεταφορές και η ένταξη ορθών πρακτικών για τον σχεδιασμό σε τοπικό επίπεδο.
- Η δεκαετία του 2010 ήταν η δεκαετία της κυριαρχίας της αστικής ανάπτυξης με στόχο την προστασία του περιβάλλοντος και την ανάπτυξη των αναγκαίων πολιτικών για την αντιμετώπιση των περιβαλλοντικών προβλημάτων σε περιοχές με σημαντική φυσική και ιστορική κληρονομιά.

4.4.3 Ο χωρικός σχεδιασμός στην Ελλάδα - Σύντομο ιστορικό

«Η Ελλάδα φαίνεται να παρουσιάζει ομοιότητες με το ναπολεόντειο σύστημα και ιδιαίτερα με το σύστημα της Γαλλίας, καθώς και στην ελληνική πραγματικότητα υπάρχει συντονισμός μεταξύ χωροταξικής και πολεοδομικής κλίμακας, αλλά και τρία επίπεδα σχεδιασμού, το εθνικό, το περιφερειακό και το τοπικό, όπως και στη Γαλλία. Για τη βέλτιστη κατανόηση και αντιστοίχιση σχεδίων και νόμων, είναι απαραίτητη η εξέταση της πορείας του θεσμικού πλαισίου, πάντα εντός του πολιτικού και ιστορικού γίγνεσθαι που εξελίσσεται».³

³ Χαραλαμπίδου, Β., (2020), Θεσμικό πλαίσιο και πολιτικές του χωροταξικού σχεδιασμού (διπλωματική εργασία), Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας - Πολυτεχνική Σχολή Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης.

Στην Ελλάδα, μετά την ανακήρυξη της ανεξαρτησίας, η ανοικοδόμηση των κατεστραμμένων πόλεων και η δημιουργία νέων, καθώς και η ανασυγκρότηση του οικιστικού δικτύου με άξονα την επιλογή της Αθήνας ως νέας πρωτεύουσας (1834), απετέλεσαν μία από τις βασικές προτεραιότητες του κράτους, με μέτρα διευθέτησης και σχεδιασμού.

Το «σχέδιο πόλεως» και γενικότερα η Ιπποδάμειος ρυμοτομία, από κοινού με τη θέσπιση περιορισμών και κανόνων για τη διασφάλιση της υγιεινής των πόλεων και της ασφάλειας των κατασκευών, απετέλεσαν τα βασικά εργαλεία για τον προσανατολισμό της χώρας προς τη Δύση.

Η χώρα μπήκε σε μια διαδικασία μετασχηματισμού όπου δέσποζαν πρότυπα νεοκλασικισμού, και σ' αυτή τη βάση η πολεοδομία και η αρχιτεκτονική του νεοκλασικισμού επέτρεψαν στην ελληνική Πολιτεία να προσδώσει συγκεκριμένες μορφές προκειμένου να δημιουργήσει τη νέα της ταυτότητα.

Σταδιακά, από τις ρυθμίσεις για την «ευταξία και την υγιεινή των πόλεων και κωμών» η χώρα εξελίσσεται και περνά από τον 19^ο στον 20^ο αιώνα, προσκολλημένη σταθερά στο όραμα μιας αισθητικά αναγνωρίσιμης οργάνωσης του αστικού χώρου με βάση τις παραδοχές της εποχής για «εύρυθμη λειτουργία και μνημειακή οργάνωση του χώρου».

Με τη λήξη της Μικρασιατικής Καταστροφής, ο ελλαδικός χάρτης μετασχηματίστηκε και άλλαξε ριζικά τα γεωγραφικά, πληθυσμιακά και κοινωνικά δεδομένα της εποχής. Οι αναδιарθρώσεις και η μετακίνηση τουλάχιστον ενός εκατομμυρίου προσφύγων στα μεγάλα αστικά κέντρα της Ελλάδας διαφοροποίησε τις κοινωνικές δομές, συγκροτώντας μια διαφορετική μεσαία τάξη στο πολιτικοοικονομικό σύστημα της χώρας. Η περίοδος αυτή θα μπορούσε να χαρακτηριστεί από μια αναζήτηση και να ονομαστεί περίοδος συνειδητοποίησης της ανάγκης για χωρικό σχεδιασμό και αντιμετώπισης των συναφών προβλημάτων (Μπεριάτος, 2007β).

Κατά την περίοδο αυτή, όπως και κατά την περίοδο του Μεσοπολέμου (1923-1940), πραγματοποιήθηκαν στη χώρα σημαντικές μεταρρυθμίσεις στο πεδίο της πολεοδομίας και εν γένει της ρύθμισης και οργάνωσης του χώρου, συμπεριλαμβανομένης και της παραγωγής νέας πολεοδομικής νομοθεσίας. Το έτος 1923 αποτέλεσε σταθμό στην ιστορία του πολεοδομικού σχεδιασμού στην Ελλάδα, γιατί ψηφίστηκε το Ν. Δ/γμα «Περί Σχεδίων Πόλεων, Κωμών και Συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών» (ΦΕΚ 228Α/16.08.23). Στο νομοθέτημα αυτό γίνεται για πρώτη φορά αναφορά σε θεσμοθετημένες χρήσεις γης (χρήσεις κτηρίων). Ειδικότερα, στο άρθρο 11 παρ. 1α ορίζεται:

«Διά ΒΔ εκδιδομένων μετά γνώμην του συμβουλίου των Δημοσίων Έργων δύναται:

α) Να κανονίζεται το είδος της χρήσεως των οικοδομών αναλόγως της θέσεως των διαστάσεων και της εν γένει διατάξεως των κτηρίων, και ν' απαγορεύεται η χρησιμοποίηση επικίνδυνων και ανθυγιεινών οικοδομών δι' ορισμένους σκοπούς».

Το Διάταγμα αυτό αποτέλεσε για μισό αιώνα το κύριο νομοθετικό πλαίσιο του πολεοδομικού σχεδιασμού και συμπληρώθηκε από το ΠΔ της 23/10/1928 «Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών της εντός και εκτός σχεδίου ζώνης των πόλεων κλπ. του κράτους ανεγέρσεως οικοδομών». Τα δύο αυτά διατάγματα αποτέλεσαν τη βάση της πολεοδομικής νομοθεσίας της χώρας και διαπέρασαν τη μετέπειτα ανάπτυξη του θεσμικού πλαισίου, καθώς επίσης και τις διαδικασίες εγκρίσεων και ελέγχου. Ιδιαίτερη έννοια αποτέλεσε «το όριο του σχεδίου πόλης». Με βάση αυτό προσδιορίζονται οι εντός και εκτός σχεδίου περιοχές, καθώς και οι περιοχές περιμετρικά του σχεδίου εντός ζώνης σταθερού πλάτους από το όριο του. Η έννοια του ορίου στην πολεοδομική νομοθεσία υπήρξε τόσο ισχυρή, που όριο αποδόθηκε και σε παλιούς οικισμούς, που υπήρχαν πριν το 1923 και δεν είχαν σχέδιο (Χριστοδούλου, 2008).

Σύμφωνα με τα αναφερόμενα στη μελέτη «Μέθοδοι, εφαρμογές και εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού»: ⁴ «Η χωροταξία εμφανίστηκε, ως περιοχή σχεδιασμού, ουσιαστικά, κατά τις τελευταίες δεκαετίες και κλήθηκε να αντιμετωπίσει μια σειρά ζητημάτων που σχετίζονταν τόσο με το ιδιαίτερο βάρος της Αθήνας, όσο και με το παραγωγικό πρότυπο και την οργάνωση της οικονομίας. Από το 1976, με την εφαρμογή του Ν.360/1976 (ΦΕΚ 151Α/22.06.1976) έως και το 2014, η χωροταξία πραγματοποιείται σε τρία χωρικά επίπεδα: (α) εθνικό, (β) περιφερειακό, (γ) κατώτερο της Περιφέρειας, με εργαλεία το γενικό, τα ειδικά και τα περιφερειακά σχέδια χωρικού σχεδιασμού και αειφόρου ανάπτυξης, αλλά και τις Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) και τις Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ).

Είναι οξύμωρο, βέβαια, το γεγονός πως ο νομοθέτης δεν κρίνει αναγκαία τη χωροταξική ρύθμιση σε επίπεδο Περιφερειακής Ενότητας, ενώ προβλέπεται ταυτόχρονα η θεσμοθέτηση εργαλείων ιδιαίτερα τοπικής κλίμακας, όπως η ΖΟΕ και η ΠΕΡΠΟ.

Παρά τις διαφοροποιήσεις που παρουσιάζονται στα παραπάνω μοντέλα πολιτικής, στο σύνολό τους, χαρακτηρίζονται από τρεις γενικούς στόχους: (α) τη χωρική συνοχή και ισορροπία, (β) τη μεγιστοποίηση της οικονομικής αποδοτικότητας και (γ) την περιβαλλοντική προστασία».

⁴ Σιόλας, Α., Βάσση, Α., Βλαστός Θ., Κυριακίδης, Χ., Σίτη, Μ., Μπακογιάννης, Ε., (2015), Μέθοδοι, εφαρμογές και εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού: Από τη θεωρία στην πράξη, Ελληνικά Ακαδημαϊκά Συγγράμματα και βοηθήματα. Διαθέσιμο στο: <https://repository.kallipos.gr/handle/11419/5409>

Οι βασικοί πυλώνες που συνθέτουν ιστορικά το θεσμικό πλαίσιο του χωροταξικού σχεδιασμού στην Ελλάδα είναι αφενός η νομοθεσία για τη χωροταξία, την οικιστική ανάπτυξη και τον πολεοδομικό σχεδιασμό, όπως επίσης και η νομοθεσία για τα αναπτυξιακά κίνητρα, τις επενδύσεις, το περιβάλλον και τη δόμηση.

Η κατάρτιση και ψήφιση θεσμικών ρυθμίσεων για τη χωρική οργάνωση και ειδικότερα για τη χωροταξική και πολεοδομική οργάνωση των περιοχών, με αφετηρία τον Ν.947/1999 μπήκε σε τροχιά υψηλού ενδιαφέροντος της πολιτικής μόλις τα τελευταία 30 χρόνια και με ιδιαίτερη έμφαση και επιμονή την τελευταία δεκαετία. Στην παράγραφο που ακολουθεί γίνεται συνοπτική αλλά συγκεκριμένη αναφορά και ανάλυση στα θεσμικά πλαίσια που ετέθησαν σε ισχύ μέχρι και πρόσφατα, με κορυφαίο τον Ν. 4759/2020.

4.4.4 Χρήσεις γης - Θεσμική και ιστορική εξέλιξη⁵

Όπως όλες οι εφαρμοσμένες τέχνες, έτσι και η ρυμοτομία έχει μια εξαιρετικά εξελικτική ιστορία η οποία αποτυπώνεται διαδοχικά στους παλαιολιθικούς οικισμούς (επάλληλος περιφερειακός τύπος περί την αρχηγική κατοικία), στα αποτυπώματα κατοίκησης σε λόφους και βουνά για την αποφυγή των συνεπειών από φυσικές καταστροφές, στην αρχαία κλασική περίοδο και τη μετέπειτα ελληνιστική, στις πολεοδομικές δομές του κέντρου και των αγορών που κυριάρχησαν υπό ρωμαϊκή επιρροή καθ' όλο τον Μεσαίωνα.

Στους νεότερους χρόνους, εξ ανάγκης των τεχνικών εξελίξεων ακολουθήθηκε ο σύνθετος τύπος ρυμοτόμησης, δηλαδή η ακτινωτή του κέντρου και η τετραγωνισμένη με παραλλήλους και καθέτους στις επεκτάσεις ή προεκτάσεις του. Η σύγχρονη τάση με μελλοντικό ορίζοντα είναι η εναρμόνιση και ισορροπία με το φυσικό περιβάλλον –χλωρίδα και πανίδα–, η ανακύκλωση, τα φυσικά υλικά, η ασφάλεια, η ενεργειακή αυτάρκεια, η καλαισθησία και η ποιότητα ζωής. Η μετάβαση, δηλαδή, από το «ζην» στο «ευ ζην».

Οι πολιτικές χωροταξικής ανάπτυξης που διαχρονικά διαμορφώθηκαν στη σύγχρονη Ελλάδα αποσκοπούσαν ολοένα περισσότερο στη διασφάλιση ισόρροπης και βιώσιμης ανάπτυξης του εδάφους σε συμφωνία με τους θεμελιώδεις στόχους της ευρωπαϊκής πολιτικής, δηλαδή την οικονομική και κοινωνική συνοχή, την οικονομική ανταγωνιστικότητα βασιζόμενη στις γνώσεις και σύμφωνα με τις αρχές της αειφόρου ανάπτυξης, και την ανάδειξη των φυσικών και πολιτιστικών πόρων.

⁵ Καρατζάς, Θ., (2018, 18 Αυγούστου), 7 πόλεις από ψηλά, με σχεδιασμό και ιδανική ρυμοτομία για καλύτερη ποιότητα ζωής, *Athens Voice*. Γιαννακούρου Γ., Καυκαλάς Γ. (2014), «Επανεξετάζοντας τη χωροταξία σε περίοδο κρίσης: αναγκαιότητα, περιεχόμενο και προϋποθέσεις της μεταρρύθμισης», στο Μ. Μασουράκης και Χ. Γκόρτσος (επιμ.), *Ανταγωνιστικότητα για Ανάπτυξη: Προτάσεις Πολιτικής*, Αθήνα: Ελληνική Ένωση Τραπεζών 511-522. Wikiwand, ρυμοτομία. Διαθέσιμο στο: <https://www.wikiwand.com/el/%CE%A1%CF%85%CE%BC%CE%BF%CF%84%CE%BF%CE%BC%CE%AF%CE%B1>

Στην πράξη, βέβαια, η εξέλιξη της νομοθεσίας και των εφαρμογών χωροταξικής πολιτικής παρακολουθούν τις ιστορικές κρίσεις της χώρας και συμμορφώνονται σ' αυτές. Έτσι, κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του '50 ο χωρικός σχεδιασμός ανέλαβε να επουλώσει τις πληγές της Κατοχής και του Εμφύλιου πολέμου που οδήγησαν στην εκ βάθρων ανασυγκρότηση του ελληνικού κοινωνικού σχηματισμού, ενώ έως και τις αρχές της δεκαετίας του '70 δεν υπήρχε κάποια ουσιαστική νομοθετική κίνηση με συνέπεια η όλη περίοδος να χαρακτηρίζεται από αδράνεια στον τομέα του σχεδιασμού. Εξαιρέση αποτελεί το φιλόδοξο νομοθέτημα ΝΔ 1262/1972 (ΦΕΚ 194Α/03.11.1972) «Περί ρυθμιστικών σχεδίων αστικών περιοχών» το οποίο υιοθετεί πρότυπα οργάνωσης χώρου από τη Μ. Βρετανία, τη Γαλλία και τις ΗΠΑ και εισάγει δομές και διαδικασίες διαμόρφωσης «σχεδίων διευθέτησης της ευρύτερης αστικής περιοχής», που ωστόσο δεν εφαρμόστηκαν στην πράξη, για ποικίλους λόγους.

Το Σύνταγμα του 1975 και ειδικότερα το άρθρο 24 έθεσε νέες βάσεις για τις υποχρεώσεις και τις αρμοδιότητες του κράτους ώστε να ελέγχει την πολεοδομική ανάπτυξη, την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και διατυπώνει ορισμένες κατευθυντήριες γραμμές για τη χωροταξική και πολεοδομική πολιτική. Ξεκινά μια νέα περίοδος όπου μπαίνουν οι βάσεις για τη νομική κατοχύρωση της πολεοδομίας και της χωροταξίας, αλλά και διευρύνονται οι στόχοι του πολεοδομικού σχεδιασμού και σε ζητήματα προστασίας και ανάδειξης του αστικού περιβάλλοντος και βελτίωσης της ποιότητας ζωής, με την καθιέρωση νέων επιπέδων πολεοδομικού σχεδιασμού. Η χωροταξία αποκτά πλέον διακριτή θέση και ρόλο στη διάρθρωση της χώρας.

Ως συνέχεια και κατ' επιταγή του άρθρου 24 του Συντάγματος, εκδίδεται μια σειρά από χωροταξικούς και πολεοδομικούς νόμους. Ο Ν.360/1976 «Περί χωροταξίας και περιβάλλοντος» (ΦΕΚ 151Α/22.06.1976) ψηφίζεται από τη Βουλή ως το βασικό νομοθετικό εργαλείο χωροταξικού σχεδιασμού, που υιοθετεί μια ιεραρχική προσέγγιση για τον σχεδιασμό και προτείνει ένα πλαίσιο για την κατάρτιση των επιμέρους σχεδίων (Γιαννακού, 2015: 20). Πρόκειται για τον νόμο που ορίζει ουσιαστικά το πεδίο αναφοράς της χωροταξίας, μέσω του σχεδίου και των διάφορων επιπέδων σχεδιασμού.

Ακολούθησε ο Ν.947/1979 (ΦΕΚ 169Α/26.07.1979) «Περί Οικιστικών Περιοχών» που εισήγαγε σημαντικές πολεοδομικές ρυθμίσεις με την ύπαρξη δύο επιπέδων σχεδιασμού, δύο σταδίων, εκ των οποίων το πρώτο (Γενική Μελέτη Οικιστικής Περιοχής) αφορούσε στην αναγνώριση της καταλληλότητας μιας περιοχής για οικιστική ανάπτυξη ή αναμόρφωση και το δεύτερο (Πολεοδομική Μελέτη) αφορούσε στον λεπτομερή σχεδιασμό των περιοχών προς πολεοδόμηση. Καθόρισε νέους τρόπους πολεοδομικής επέμβασης, θεσμοθέτηση εισφοράς σε γη και χρήμα κλπ.,

και εισήγαγε τον όρο «χρήσεις γης», διακρίνοντας τις σε: (α) γενικές χρήσεις και (β) ειδικές χρήσεις.

Στον παραπάνω νόμο στηρίχθηκε κυρίως η σύγχρονη πολεοδομική νομοθεσία, και η σύσταση αργότερα του Υπουργείου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (ΥΧΟΠ), το 1980 (Ν.1032/1980, ΦΕΚ 57Α/14.03.1980). Η περίοδος αυτή σηματοδοτείται έντονα από την είσοδο της Ελλάδας στην Ευρωπαϊκή Οικονομική Κοινότητα (ΕΟΚ) (1981) και την άνοδο στην εξουσία κεντροαριστερών πολιτικών δυνάμεων στο πλαίσιο ανάλογων πολιτικών αλλαγών σε άλλες μεσογειακές και ευρωπαϊκές χώρες (Γαλλία, Ισπανία, Πορτογαλία). Η χωροταξία αποκτά πλέον διακριτή θέση και ρόλο στο σύστημα χωρικού σχεδιασμού της χώρας, και ο σχεδιασμός αποτελεί πια εθνική υπόθεση (Μπεριάτος, 2013).

Ο Ν.947/1979 γρήγορα αδρανοποιήθηκε, δυστυχώς, κυρίως λόγω των διατάξεών του που ρυθμίζουν την εισφορά σε γη και χρήμα. Έτσι, η Πολιτεία για να αντιμετωπίσει τα άμεσα πολεοδομικά και στεγαστικά προβλήματα, αναγκάστηκε να δημιουργήσει νέο νομοθετικό πλαίσιο. Πρόκειται για τον Ν.1337/1983 (ΦΕΚ 33Α/14.03.1983) που έγινε περισσότερο γνωστός σαν μεταβατικός νόμος, ακριβώς γιατί δημιουργήθηκε για να καλύψει επείγουσες απαιτήσεις και να έχει ισχύ για ορισμένη χρονική περίοδο.

Η πραγματικότητα ωστόσο επέβαλε την ισχύ του Ν.1337/1983 ως βασικού πλαισίου χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας για πολλά χρόνια, μέχρι και σήμερα, σε διάφορες πτυχές και εκφάνσεις.

Σημαντική εξέλιξη στις θεσμικές ρυθμίσεις του χώρου, ως αποτέλεσμα της επιβάρυνσης του περιβάλλοντος και των πιέσεων που δεχόταν, αποτελεί η ψήφιση του Ν.1650/1986 «Για την Προστασία του Περιβάλλοντος» (ΦΕΚ 160Α/16.10.1986) με κύριο σκοπό την προστασία της φύσης και του τοπίου. Σύμφωνα με το εν λόγω νομοθέτημα το περιβάλλον ορίζεται ως «θεμελιώδες και αναπόσπαστο μέρος της πολιτιστικής και αναπτυξιακής διαδικασίας», με κυρίαρχους στόχους την ισόρροπη ανάπτυξη του εθνικού χώρου, την ορθολογική διαχείριση των διαθέσιμων πόρων, την αποτροπή της υποβάθμισης του περιβάλλοντος και τη διατήρηση της οικολογικής ισορροπίας.

Η περιβαλλοντική διάσταση που εισάγεται με τον Ν.1650/1986 και οι επείγουσες ανάγκες άμεσης (και προσωρινής) ρύθμισης ζωνών που αποσκοπούν, ελλείψει κυρωμένων θεσμικών χαρτών, στην άμεση προστασία και έλεγχο της δόμησης και των χρήσεων γης στις εκτός σχεδίου περιοχές και τους εκτός ορίων οικισμούς, ενεργοποιεί τις ΖΟΕ του Ν.1337/1983, η ισχύς των οποίων παραμένει έως και σήμερα σε πλείστες όσες περιοχές της επικράτειας. Στόχος ήταν και παραμένει (με προβλήματα ανάπτυξης πλέον, σε πολλές περιοχές) η αντιμετώπιση της υποβάθμισης του περιβάλλοντος και

της άναρχης ανάπτυξης με τη δημιουργία πραγματικών καταστάσεων που υπονομεύουν τον ορθολογικό σχεδιασμό, μέχρις ότου αυτός πραγματοποιηθεί, εγκριθεί και τεθεί σε ισχύ με τους κατάλληλους θεσμικούς χάρτες και κείμενα χωροταξικής και πολεοδομικής οργάνωσης του χώρου.

Το ΠΔ 23/02/1987 (ΦΕΚ 166Δ/06.03.1987) αποτελεί την πρώτη σοβαρή και οργανωμένη προσπάθεια θεσμικής ρύθμισης των χρήσεων γης. Είχε προηγηθεί το ΠΔ 81/1980 με πολύ περιορισμένο εύρος εφαρμογής, σε ελάχιστες περιοχές της επικράτειας που διαθέτουν εγκεκριμένους ρυθμιστικούς χάρτες χρήσεων γης που εγκρίθηκαν κατά την περίοδο που το διάταγμα αυτό ήταν σε ισχύ.

Το υπόψη νομοθέτημα εισάγει εννέα (9) κατηγορίες χρήσεων γης στις περιοχές των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων και 27 κατηγορίες χρήσεων γης σύμφωνα με την ειδική πολεοδομική λειτουργία τους. Παραμένει σε ισχύ για 30 και πλέον χρόνια, έως και πρόσφατα, και καταργείται (οριστικά) με το ΠΔ 59/2018 που αναθεωρεί εκ βάθρων το πλαίσιο των χρήσεων γης, με σκοπό την προσαρμογή τους στις σύγχρονες αναπτυξιακές, περιβαλλοντικές και παραγωγικές ανάγκες και απαιτήσεις. Είχε καταργηθεί ενδιάμεσα με τον Ν.4269/2014 (κεφάλαιο Β), ο οποίος επίσης καταργήθηκε με το άρθρο 238 του Ν.4389/2016 επαναφέροντάς το ΠΔ 23.02.87 σε ισχύ, μέχρι τη δημοσίευση του ΠΔ 59/2018.

Με το ΠΔ 59/2018 θεσμοθετούνται δεκατρείς (13) γενικές κατηγορίες χρήσεων. Θεσμοθετείται επίσης εξαντλητικός κατάλογος (47 χρήσεις με επιμέρους υποδιαίρεσεις) ειδικών κατηγοριών χρήσεων οι οποίες κατατάσσονται σύμφωνα με την ειδική χωρική λειτουργία τους και περιλαμβάνουν δραστηριότητες, λειτουργίες και υποδομές.

Με τους Ν.4685/2020 και Ν.4759/2020, οι παραπάνω γενικές και ειδικές κατηγορίες χρήσεων διευρύνονται και επεκτείνονται σε νέες κατηγορίες που σχετίζονται με οικονομικές δραστηριότητες ή/και με περιοχές και υποδομές του δημόσιου χώρου και του κοινωφελούς χαρακτήρα.

4.4.5 Συγκριτική απεικόνιση θεσμικών πλαισίων χρήσεων γης

Όπως ήδη κατεγράφη, υπήρξαν τέσσερα διακριτά θεσμικά πλαίσια που καθόρισαν τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης διαδοχικά, ήτοι ΠΔ 81/1980, ΠΔ 23/02/1987 (ΦΕΚ 166/Δ/06.03.1987), Ν.4269/2014 κεφ. Β και ΠΔ 59/2018. Στους πίνακες που ακολουθούν αποτυπώνονται οι αντίστοιχες ρυθμίσεις και εξάγονται συμπεράσματα που απορρέουν από την ανάλυση και συγκριτική αξιολόγησή τους.

Πιο συγκεκριμένα, αποτυπώνονται οι κατηγορίες γενικών και ειδικών χρήσεων όπως θεσμοθετήθηκαν και εξελίχθηκαν διαδοχικά από την

πρώτη νομοθετική εφαρμογή (στο ΠΔ 81/1980) έως και πρόσφατα στο ΠΔ 59/2018. Τα δεδομένα απεικονίζονται επί ενιαίων πινάκων για τις γενικές και ειδικές χρήσεις αντίστοιχα, εις τρόπον ώστε μέσα από την παρατήρηση της θεσμικής εξέλιξης αυτών των δεδομένων να μπορούν να συναχθούν τα αναγκαία συμπεράσματα συγκριτικής αξιολόγησης των αντίστοιχων προβλέψεων.

Πίνακας 1. Σύγκριση και διαχρονική εξέλιξη γενικών χρήσεων γης όπως καταγράφονται στα ΠΔ

Νομοθέτημα (ΠΔ)	ΠΔ 81 (ΦΕΚ 27/Δ/29.01.1980)	ΠΔ ΦΕΚ 166/Δ/06.03.1987	Ν.4269/2014	ΠΔ 59 (ΦΕΚ 114/Α/29.06.2018)
Όπως περιγράφονται στα ΠΔ	Ειδικές χρήσεις	Χρήσεις σύμφωνα με τη γενική πολεοδομική λειτουργία	Κατηγορίες χρήσεων γης (οι οποίες επιτρέπονται από τον γενικό χωρικό και πολεοδομικό σχεδιασμό)	Γενικές κατηγορίες χρήσεων
Γενικές κατηγορίες χρήσεων γης	1. Κατοικία αμιγής (ΚΑ)	1. Αμιγής κατοικία	1. Κατοικία (Κ1)	1. Αμιγής κατοικία
	2. Κατοικία γενική (ΚΓ)	2. Γενική κατοικία	2. Κατοικία επιπέδου γειτονιάς (Κ2)	2. Γενική κατοικία
	3. Επαγγελματική εγκατάσταση μη ιδιαιτέρως οκλούσα (ΕΜ)	3. Πολεοδομικά κέντρα – Κεντρικές λειτουργίες πόλης – Τοπικό κέντρο συνοικίας-γειτονιάς	3. Κατοικία ενδιάμεσου επιπέδου (ΜΚ)	3. Πολεοδομικό κέντρο – Κεντρικές λειτουργίες πόλης – Τοπικό κέντρο συνοικίας-γειτονιάς
	4. Επαγγελματική εγκατάσταση οκλούσα (ΕΟ)	4. Μη οκλούσα βιομηχανία-βιοτεχνία, βιομηχανικό και βιοτεχνικό πάρκο (χαμηλή και μέση όχληση), Βιομηχανικό Πάρκο (ΒΙΠΑ) – Βιοτεχνικό Πάρκο (ΒΙΟΠΑ) προς εξυγίανση	4. Πολεοδομικό κέντρο (ΠΚ)	4. Τουρισμός – Αναψυχή
	3. Πολεοδομικά Κέντρα (Π) 5. Δεν υποδιαιρείται σε ειδικές χρήσεις (Π)	5. Οκλούσα βιομηχανία-βιοτεχνία (υψηλή όχληση)	5. Τουρισμός – Αναψυχή – Παραθεριστική (δεύτερη) κατοικία (ΤΑ)	5. Κοινωνικές λειτουργίες
	6. Αναψυχή – Τουρισμός – Παραθεριστική Κατοικία (ΙΑ)	6. Χονδρεμπόριο	6. Εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας (ΚΩ)	6. Ελεύθεροι χώροι - Αστικό πράσινο
	7. Λοιπές ιδιαίτερες χρήσεις (ΙΑ)	7. Τουρισμός – Αναψυχή	7. Ελεύθεροι χώροι - Αστικό πράσινο (ΠΡ)	7. Παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης
	8. Χωριά (ΜΧ)	8. Ελεύθεροι χώροι – Αστικό πράσινο	8. Χονδρικό εμπόριο (ΧΕ)	8. Χονδρεμπόριο
	9. Λοιπές μεικτές χρήσεις (ΜΔ)	9. Κοινωνικές εξυπηρετήσεις	9. Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς (ΜΜΜ)	9. Τεχνόπολις - Τεχνολογικό πάρκο
	10. Κοινόχρηστοι χώροι (ΧΚ)		10. Εγκαταστάσεις αστικών υποδομών κοινής ωφέλειας (ΑΥ)	10. Παραγωγικές δραστηριότητες υψηλής όχλησης
	11. Λοιποί ελεύθεροι χώροι (ΧΛ)		11. Παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης (ΧΜΟ)	11. Εγκαταστάσεις αστικών υποδομών κοινής ωφέλειας
	12. Περιοχές προς μελλοντικό καθορισμό (ΧΜ)		12. Παραγωγικές δραστηριότητες πολεοδομικής εξυγίανσης (ΒΕ)	12. Ειδικές χρήσεις
			13. Τεχνολογικό πάρκο (ΤΠ)	13. Αγροτική χρήση
			14. Εμπορευματικό κέντρο (ΕΚ)	
			15. Παραγωγικές εγκαταστάσεις υψηλής όχλησης (ΥΟ)	
			16. Ιδιαίτερες χρήσεις (ΙΧ)	
			17. Οριοθετημένοι οικισμοί (ΟΟ)	
			18. Κύριο οδικό δίκτυο πόλεων (ΚΟΔ)	
Υπόμνημα:				
	Γενικές κατηγορίες χρήσεων γης που εμφανίζονται και στα τέσσερα (4) νομοθετήματα.			
	Γενικές κατηγορίες χρήσεων γης που εμφανίζονται σε τρία (3) από τα τέσσερα νομοθετήματα.			
	Γενικές κατηγορίες χρήσεων γης που εμφανίζονται σε δύο (2) από τα τέσσερα νομοθετήματα.			

Πηγή: Επεξεργασία της συγγραφικής ομάδας.

Πίνακας 2. Σύγκριση και διαχρονική εξέλιξη ειδικών χρήσεων γης όπως καταγράφονται στα ΠΔ

Νομοθέτημα (ΠΔ, Νόμος)	ΠΔ 81 (ΦΕΚ 27/Δ/29.01.1980)	ΠΔ ΦΕΚ 166/Δ/06.03.1987	Ν.4269/2014 (ΦΕΚ 142Α/28.06.2014)	ΠΔ 59 (ΦΕΚ 114/Α/29.06.2018)
Ειδικές χρήσεις	1. Κατοικία, Ξενώνες δυναμικού μικρότερου των 20 κλινών	1. Κατοικία	1. Κατοικία	1. Κατοικία
	2. Εμπορικά καταστήματα	2. Ξενώνες μικρού δυναμικού (περί τις 20 κλίνες)	2. Κοινωνική πρόνοια	2. Κοινωνική πρόνοια
	3. Γραφεία, διοίκηση	3. Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών	3. Εκπαίδευση	3. Εκπαίδευση
	4. Εστιατόρια, αναψυκτήρια	4. Γραφεία, τράπεζα, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί	4. Αθλητικές εγκαταστάσεις	4. Αθλητικές εγκαταστάσεις
	5. Κέντρα διασκέδασης, ταβέρνες	5. Διοίκηση	5. Πολιτιστικές εγκαταστάσεις	5. Θρησκευτικοί χώροι
	6. Ξενοδοχεία, λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις	6. Εστιατόρια	6. Θρησκευτικοί χώροι	6. Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
	7. Χώροι συνάθροισης κοινού (θέατρα, κινηματογράφοι, αίθουσες συναυλιών κλπ.)	7. Αναψυκτήρια	7. Γραφεία	7. Διοίκηση
	8. Πολιτιστικά κτήρια (βιβλιοθήκες, αίθουσες εκθέσεων)	8. Κέντρα διασκέδασης, αναψυχή	8. Εμπορικά καταστήματα	8. Περιθαλψη
	9. Κτήρια εκπαίδευσης	9. Ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις	9. Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών	9. Χώροι συνάθροισης κοινού - Συνεδριακά κέντρα
	10. Θρησκευτικοί χώροι (ναοί, μονές)	10. Χώροι συνάθροισης κοινού (θέατρα, κινηματογράφοι, αίθουσες συγκέντρωσης κλπ.)	10. Στάθμευση (γήπεδα-κτήρια)	10. Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών
	11. Κτήρια κοινωνικής πρόνοιας (υγειονομικά κέντρα, παιδικό σταθμοί, οίκοι ευγηρίας κλπ.)	11. Πολιτιστικά κτήρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις (βιβλιοθήκες, αίθουσες εκθέσεων κλπ.)	11. Ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις	11. Γραφεία - Κέντρα έρευνας - Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων
	12. Κτήρια περιθαλψης (νοσοκομεία, κλινικές)	12. Κτήρια εκπαίδευσης (πρωτοβάθμιας, δευτεροβάθμιας, τριτοβάθμιας, ειδικής εκπαίδευσης)	12. Περιθαλψη	12. Εστίαση
	13. Επαγγελματικά εργαστήρια	13. Θρησκευτικοί χώροι	13. Αρτοποιεία μέχρι 150 τ.μ.	13. Αναψυκτήρια
	14. Μη οχλούσες βιοτεχνίες και βιομηχανίες	14. Κτήρια κοινωνικής πρόνοιας (υγειονομικά κέντρα, παιδικό σταθμοί, οίκοι ευγηρίας κλπ.)	14. Γυμναστήρια και αθλητικές σχολές	14. Αναψυχή - Κέντρα διασκέδασης
	15. Οχλούσες βιοτεχνίες – Βιομηχανίες	15. Κτήρια περιθαλψης (νοσοκομεία, κλινικές)	15. Χώροι συνάθροισης κοινού – Εκθεσιακά κέντρα	15. Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις (Ν.4276/2014)
	16. Εγκαταστάσεις γεωργικών, δασικών, κτηνοτροφικών, αλιευτικών και λοιπών αγροτικών εκμεταλλεύσεων	16. Βιομηχανικές εγκαταστάσεις (χαμηλής, μέσης, υψηλής όχλησης)	16. Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί	16. Στάθμευση (κτήριο-γήπεδο)
	17. Εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου	17α. Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις (χαμηλής, μέσης, υψηλής όχλησης)	17. Καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος (εστίαση, σνακ μπαρ, καφετέριες, αναψυκτήρια κλπ.)	17. Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας (άρθ. 15 του Ν.4233/2014)
	18. Κτήρια και γήπεδα αποθηκεύσεως	17β. Επαγγελματικά εργαστήρια (χαμηλής, μέσης, υψηλής όχλησης)	18. Επαγγελματικά εργαστήρια και εγκαταστάσεις αποθήκευσης χαμηλής όχλησης μέχρι 800 τ.μ. ανά οικόπεδο	18. Πλυντήρια, λιπαντήρια αυτοκινήτων
	19. Κτήρια και γήπεδα σταθμεύσεως	18. Κτήρια, γήπεδα αποθήκευσης	19. Στάθμευση (κτήρια-γήπεδα στάθμευσης αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους) και στάθμευση τουριστικών λεωφορείων	19. Συνεργεία
	20. Πρατήρια βενζίνης	19. Κτήρια, γήπεδα στάθμευσης	20. Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας (υγρών, αέριων καυσίμων και ηλεκτρικής ενέργειας)	20. Αποθήκες (χαμηλής, μέσης, υψηλής όχλησης)

Νομοθέτημα (ΠΔ, Νόμος)	ΠΔ 81 (ΦΕΚ 27/Δ/29.01.1980)	ΠΔ ΦΕΚ 166/Δ/06.03.1987	Ν.4269/2014 (ΦΕΚ 142Α/28.06.2014)	ΠΔ 59 (ΦΕΚ 114/Α/29.06.2018)
Ειδικές χρήσεις	21. Χώροι και εγκαταστάσεις τεχνικής εξυπηρέτησως του οικισμού	20. Πρατήρια βενζίνης, υγραέριο	21. Πλυντήρια, λιπαντήρια αυτοκινήτων	21. Εγκαταστάσεις εφοδιαστικής (Ν.4302/2014)
	22. Μεγάλες συγκοινωνιακές εγκαταστάσεις (λιμάνια, αεροδρόμια, σταθμοί)	21. Εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου	22. Συνεργεία αυτοκινήτων συνήθων οχημάτων (εξαιρούνται τα συνεργεία επισκευής μεγάλων και βαρέων οχημάτων)	22. Επαγγελματικά εργαστήρια (άρθρο 17 του Ν.3982/2011)
	23. Μεγάλα συγκροτήματα ειδικής χρήσεως (εμπορικά, διοικητικά, εκπαιδευτικά κλπ.)	22. Εγκαταστάσεις γεωργικών, δασικών, κτηνοτροφικών, αλιευτικών και λοιπών αγροτικών εκμεταλλεύσεων	23. Σταθμοί μετεπιβίβασης Μέσων Μαζικής Μεταφοράς (ΜΜΜ)	23. Βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις (χαμηλής, μέσης και υψηλής όχλησης)
	24. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων, λαϊκών αγορών, πανηγύρεων	23. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων – Εκθεσιακά κέντρα	24. Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών, υπεραγορές, πολυκαταστήματα, εμπορικά κέντρα, εμπορικές εκθέσεις	24. Αγροτικές εκμεταλλεύσεις - εγκαταστάσεις
	25. Στρατιωτικές εγκαταστάσεις	24. Αθλητικές εγκαταστάσεις	25. Διοίκηση	25. Εξορμητικές δραστηριότητες (ορυκεία, λατομεία, μεταλλεία)
	26. Αθλητικές εγκαταστάσεις	25. Ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι (πλατείες, πάρκα, άλση, οδοί, παιδικές χαρές κλπ.)	26. Κέντρα διασκέδασης – Αναψυχής: Μπαρ, κέντρα διασκέδασης	26. Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς
	27. Κατασκηνώσεις – Camping	26. Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς	27. Σταθμοί λεωφορείων (υπεραστικών, διεθνών)	27. Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (ΚΤΕΟ, ΙΚΤΕΟ)
	28. Παιδικές χαρές	27. Άλλες ειδικές χρήσεις (στρατιωτικές εγκαταστάσεις, νεκροταφεία κλπ.)	28. Εμπορευματοικοί σταθμοί αυτοκινήτων	28. Σταθμοί μεταφόρτωσης απορριμμάτων
			29. Εγκαταστάσεις αστικών υποδομών κοινής ωφέλειας	29. Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών
			30. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής και μέσης όχλησης	30. Γωνίες ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα) (ΚΥΑ 18485/26.4.2017 ΦΕΚ Β'1412)
			31. Στάθμευση οχημάτων και σκαφών αναψυχής (κτήρια-γήπεδα) χωρίς περιορισμό είδους και βάρους	31. Χώρος επεξεργασίας, αποθήκευσης και διάθεσης στερεών αποβλήτων - Χώρος επεξεργασίας, διάθεσης στερεών τοξικών αποβλήτων
			32. Ελικοδρόμιο	32. Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων (βιολογικός καθορισμός)
			33. Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (ΙΚΤΕΟ – ΚΤΕΟ)	33. Εγκαταστάσεις παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας, ύδρευσης, τηλεπικοινωνιών και φυσικού αερίου, και συναφείς εγκαταστάσεις
			34. Σταθμοί υπεραστικών λεωφορείων	34. Εγκαταστάσεις Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας
			35. Εγκαταστάσεις εφοδιαστικής (logistics)	35. Πάρκα κεραιών τηλεπικοινωνιών, ραδιοφωνικών και τηλεοπτικών σταθμών
			36. Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων	36. Στρατιωτικές εγκαταστάσεις
			37. Κέντρα τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων	37. Εγκαταστάσεις οχημάτων τέλους κύκλου ζωής (ΟΤΚΖ)
			38. Συνεργεία επισκευής και συντήρησης συνήθων οχημάτων-αυτοκινήτων, μεγάλων και βαρέων οχημάτων, μηχανημάτων έργων, αγροτικών μηχανημάτων, σκαφών αναψυχής	38. Κοιμητήρια

Νομοθέτημα (ΠΔ, Νόμος)	ΠΔ 81 (ΦΕΚ 27/Δ/29.01.1980)	ΠΔ ΦΕΚ 166/Δ/06.03.1987	Ν.4269/2014 (ΦΕΚ 142Α/28.06.2014)	ΠΔ 59 (ΦΕΚ 114/Α/29.06.2018)
Ειδικές χρήσεις			39. Αεροδρόμιο	39. Κέντρα αποτέφρωσης νεκρών (ΚΑΝ) και οστών
			40. Σιδηροδρομικοί σταθμοί	40. Σωφρονιστικά καταστήματα – Φυλακές – Κέντρα κράτησης
			41. Λιμενικές ζώνες επιβατικής, εμπορικής, αλιευτικής, βιομηχανικής και τουριστικής δραστηριότητας, μαρίνες	41. Εγκαταστάσεις προσωρινής υποδοχής και φιλοξενίας μεταναστών/προσφύγων και ευάλωτων ομάδων
			42. Σιδηροδρομικά αμαξοστάσια, επισκευαστικές μονάδες και σταθμοί διαλογής	42. Ιππόδρομος
			43. Διάδρομοι κατάληψης, χώροι αμαξοστασίων, επισκευαστικές μονάδες, σταθμοί διαλογής και μεταφόρτωσης λεωφορείων, τρόλϋι, προαστιακού σιδηροδρόμου, μετρό, τραμ	43. Πίστες αγώνων αυτοκινήτων και μοτοποδηλάτων
			44. Πίστες αγώνων αυτοκινήτων και μοτοποδηλάτων	44. Καζίνο
			45. ΣΕΑ (Σταθμοί Εξυπηρέτησης Αυτοκινητοδρόμων)	45. Χώροι διεξαγωγής τεχνικών-ψυχαγωγικών και τυχερών παιγνίων (Ν.4002/2011)
			46. Συναφείς με τα Μέσα Μαζικής Μεταφοράς εγκαταστάσεις	46. Αστική γεωργία - Λαχανόκηποι
			47. Σταθμοί μεταφόρτωσης απορριμμάτων	47. Κατασκινώσεις - Παιδικές εξοχές
			48. Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών	
			49. Χώρος επεξεργασίας, αποθήκευσης και διάθεσης στερεών αποβλήτων	
			50. Επεξεργασία, αποθήκευση, καύση στερεών τοξικών αποβλήτων	
			51. Μονάδες και εγκαταστάσεις επεξεργασίας και καύσης απορριμμάτων και υπολειμμάτων αυτών	
			52. Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων (βιολογικός καθορισμός)	
			53. Δεξαμενές νερού – αφαλάτωσης, λιμνοδεξαμενές	
			54. Εγκαταστάσεις παραγωγής, μεταφοράς και διανομής ηλεκτρικής ενέργειας και τα συνοδά έργα αυτών, ύδρευσης, τηλεπικοινωνιών, φυσικού αερίου, διαχείρισης αποβλήτων, απορριμμάτων κλπ. και συναφείς εγκαταστάσεις	
			55. Εγκαταστάσεις Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας	
		56. Εγκαταστάσεις σταθμών βάσης κεραιών τηλεπικοινωνιών, ραδιοφωνικών, τηλεοπτικών σταθμών και κεραιών κινητής τηλεφωνίας		
		57. Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης		

Νομοθέτημα (ΠΔ, Νόμος)	ΠΔ 81 (ΦΕΚ 27/Δ/29.01.1980)	ΠΔ ΦΕΚ 166/Δ/06.03.1987	Ν.4269/2014 (ΦΕΚ 142Α/28.06.2014)	ΠΔ 59 (ΦΕΚ 114/Α/29.06.2018)
Ειδικές χρήσεις			58. Βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης	
			59. Εγκαταστάσεις αποθήκευσης χαμηλής και μέσης όχλησης (κτήρια-γήπεδα)	
			60. Στρατιωτικές εγκαταστάσεις	
			61. Εγκαταστάσεις εκρηκτικών, εύφλεκτων υλών	
			62. Κοιμητήρια και κέντρα αποτέφρωσης νεκρών	
			63. Νεκροτομεία	
			64. Καταστήματα κράτησης – Φυλακές	
			65. Εγκαταστάσεις υποδοχής μεταναστών	
			66. Ανακύκλωση αυτοκινήτων	
			67. Ιππόδρομος	
		68. Εγκαταστάσεις εκθεσιακών χώρων		
Υπόμνημα:				
	Γενικές κατηγορίες χρήσεων γης που εμφανίζονται και στα τέσσερα (4) νομοθετήματα.			
	Γενικές κατηγορίες χρήσεων γης που εμφανίζονται σε τρία (3) από τα τέσσερα νομοθετήματα.			
	Γενικές κατηγορίες χρήσεων γης που εμφανίζονται σε δύο (2) από τα τέσσερα νομοθετήματα.			

Σημείωση: Στους πίνακες που προηγήθηκαν δεν καταχωρούνται οι ρυθμίσεις εμπλουτισμού χρήσεων που θεσμοθετήθηκαν με τους Ν.4685/2020 και Ν.4759/2020, διευρύνοντας το πλαίσιο του ΠΔ 59/2018. Και τούτο διότι οι ρυθμίσεις αυτές αφορούν κατά κανόνα σε χρήσεις δημόσιου χώρου και όχι σε οικονομικές δραστηριότητες (που είναι το κύριο θέμα αναφοράς της παρούσας μελέτης). Όπου δε οι εν λόγω (τελευταίες) ρυθμίσεις αναφέρονται σε οικονομικές δραστηριότητες, αυτές (επίσης κατά κανόνα) θεσμοθετούνται για πρώτη φορά και δεν υπόκεινται στην ανάγκη συγκριτικής αξιολόγησης, όπως ενδεικτικά τα Data Centers που θεσμοθετήθηκαν ως κατηγορία 21.Α, και οι υποδομές ηλεκτρικής ενέργειας (αποθήκευση κλπ.) πρώην κατηγορία 33 (Ν.4759/2020).

Πηγή: Επεξεργασία της συγγραφικής ομάδας.

4.4.6 Συμπεράσματα

Μια γενική παρατήρηση/συμπέρασμα που προκύπτει από τους πίνακες που προηγήθηκαν είναι ότι ο χρόνος που μεσολαβεί από το ΠΔ 23/02/1987, που είναι το βασικό νομοθέτημα χρήσεων γης, έως πρόσφατα, που τέθηκε σε ισχύ το ΠΔ 59/2018, είναι πάρα πολύ μεγάλος. Αυτό δημιουργεί δυσεπίλυτα μεγάλα προβλήματα, καθώς το πλαίσιο των επιτρεπόμενων χρήσεων γης δεν μπορεί να παρακολουθήσει την εξέλιξη της οικονομίας και της ανάπτυξης, η οποία απεικονίζεται εκρηκτικά στο πλήθος των ειδικών χρήσεων που τελικά θεσμοθετούνται σ' αυτό (το ΠΔ 59/2018). Στο διάστημα που μεσολάβησε (από το 1987 έως το 2018) και για άλλα δέκα χρόνια τουλάχιστον, η οικονομία (και η αδειοδότηση των επιχειρήσεων) και η ανάπτυξη συνολικά θα παρακολουθούν και θα συμμορφώνονται με τις χρήσεις του ΠΔ 23/02/1987, γιατί αυτές οι χρήσεις έχουν θεσμοθετηθεί στα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ που βρίσκονται σε ισχύ. Και αυτός είναι ο λόγος που γέννησε την ανάγκη θεσμοθέτησης της μεταβατικής διάταξης του άρθ. 17 παρ. 5 του ΠΔ 59/2018, που τακτοποιεί τις βασικές επαγγελματικές χρήσεις, μέχρι τη σύνταξη και έγκριση των ΤΠΣ στην επικράτεια.

Συναφείς δυσχέρειες που καλούνται να αντιμετωπίσουν οι επιχειρήσεις στην προσπάθεια χωροθέτησής τους, προκύπτουν και από την ύπαρξη ανατιολόγητων ορίων ή/και περιορισμών σε κάποιες ειδικές κατηγορίες χρήσεων γης. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι θα έπρεπε να έχουν αποφευχθεί τα αντικίνητρα που συναντώνται σε πλήθος ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ, με ρυθμίσεις καθορισμού ορίων αρτιότητας και όρων δόμησης που απομακρύνουν και καθιστούν μη βιώσιμη την οργάνωση περιοχών σε Επιχειρηματικά Πάρκα και ευνοούν ανεπιφύλακτα τη διατήρηση του καθεστώτος της εκτός σχεδίου δόμησης.

Αυτή η κατάσταση, σε συνδυασμό με τα λοιπά προβλήματα και ελλείμματα της χωροταξικής νομοθεσίας και της αντίστοιχης θεσμικής υποδομής της χώρας μας, αρκετά εκ των οποίων αναφέρονται στο πλαίσιο της παρούσας, και κυρίως η διαχρονική έλλειψη εθνικής στρατηγικής που θα αποβλέπει στην υλοποίηση ενός σύγχρονου και επικαιροποιημένου προγράμματος ανάπτυξης οργανωμένων υποδοχέων, ερμηνεύει την πίεση της αγοράς, των επιχειρήσεων και των θεσμών τους, για ρυθμίσεις *ad hoc* και εξαιρέσεις που δεν τιμούν τη χωροταξία, το περιβάλλον, το «ευ νομοθετείν», τη χώρα τελικά.

Γιατί δεν τιμά τη χώρα, την πολιτική και τον νομοθέτη η συχνή χρήση μεθόδων που επιχειρούν να αντιμετωπίσουν τα θεσμικά ελλείμματα στις χρήσεις γης, με σημειακές ρυθμίσεις ευκαιρίας και παρεμβάσεις που δεν είχαν πάντοτε την ενδεδειγμένη θεσμική αρτιότητα.

Γιατί ήταν και συνεχίζει να είναι ηλίθιο φαινότατο ότι τα προβλήματα και οι ελλείψεις που διαρκώς απασχολούν τη χώρα και περιορίζουν την ανάπτυξή της στο πεδίο των χρήσεων γης, οφείλονται κυρίως στην ασυνέχεια και την έλλειψη πρόνοιας και στρατηγικής για μια σταθερή και διαρκώς εξελισσόμενη, σύμφωνα με τις κοινωνικές και οικονομικές ανάγκες, χωροταξική πολιτική. Απάντηση σ' αυτό είναι η οριζόντια και θεσμική πολιτική χωροταξίας και όχι ρυθμίσεις με έντονα πελατειακά και φωτογραφικά χαρακτηριστικά που είναι βέβαιο και ιστορικά αποδεδειγμένο ότι αναπαράγουν τα προβλήματα και κυρίως το αναπτυξιακό έλλειμμα που συνεχώς διαπιστώνεται.

Τα τελευταία χρόνια, άρμα για αυτή την εμβληματική χωροταξική πολιτική «ευκαιρίας» αποτέλεσε η γενικότερη πολιτική που ετέθη σε εφαρμογή σχετικά με την απλοποίηση της αδειοδότησης των οικονομικών δραστηριοτήτων. Όλες οι κυβερνήσεις που μεσολάβησαν στην εποχή των μνημονίων έθεσαν σε εφαρμογή ειδικά νομοθετήματα σχετικά με τους όρους και τις διαδικασίες που πρέπει να εκπληρώνονται για την αδειοδότηση των οικονομικών δραστηριοτήτων, υιοθετώντας, ορθώς, ένα εμπροσθοβαρές σύστημα «πρώτα λειτουργώ και μετά αδειοδοτούμαι», ανάλογα με τις συνθήκες επιβάρυνσης ή/και απειλής του δημόσιου χώρου (υγεία, περιβάλλον, ασφάλεια κλπ.). Άτυχη πτυχή αυτών των νομοθετημάτων είναι ρυθμίσεις χωροταξικού χαρακτήρα για χρήσεις γης και όρους δόμησης που αναπαράγουν και ενισχύουν την άναρχη, εκτός σχεδίου δόμηση, συχνά με θεσμικά αδόκιμο τρόπο και κατά κανόνα για λόγους πελατειακού.

Ακραίο παράδειγμα πελατειακής διαχείρισης που αφορά σε ρύθμιση χρήσεων γης που συντελείται με τον πιο ακραίο και περιβαλλοντικά και χωροταξικά ανεύθυνο τρόπο είναι η ρύθμιση που θεσμοθετήθηκε με το άρθ. 22 του Ν.4605/2019 για τις επιτρεπόμενες δραστηριότητες σε περιοχές εκτός ΓΠΣ, που δεν διαθέτουν προσδιορισμένες χρήσεις γης. Πρόκειται για τις περίφημες «αχαρακτήριστες» ζώνες, όπως αυτή που βρίσκεται βόρεια της Αττικής Οδού, όπου στο ήδη υφιστάμενο περιβαλλοντικό και χωροταξικό χάος, αντί της επιλογής της πολεοδομικής εξυγίανσης μέσω υποδοχέα (εξυγίανσης), υιοθετήθηκε η επιλογή της αλόγιστης αλλά «νόμιμης» ανάπτυξης υποδομών logistics, με όρους δόμησης βιομηχανικών κτηρίων.

Τέτοιες ανάλογες ή/και παρόμοιες εμβληματικές ρυθμίσεις διαχέονται σε πολλά νομοθετήματα τα τελευταία χρόνια, έως και εντελώς πρόσφατα, κρυμμένες σε αφανείς διατάξεις άσχετων ή περίπλοκων και σύνθετων νομοσχεδίων.

Για τις ανάγκες της παρούσας αξιολογήθηκαν και αποτυπώνονται συνοπτικά οι ακόλουθες περιπτώσεις:

A) Σύμφωνα με την αδειοδοτική νομοθεσία όπως αυτή έχει εξελιχθεί με αφετηρία το 2016, το σύνολο σχεδόν των μεταποιητικών δραστηριοτήτων (βιοτεχνία, βιομηχανία, συσκευασία, κλπ.) και όχι μόνο τα επαγγελματικά εργαστήρια, απαλλάσσεται πλέον από τη διαδικασία άδειας εγκατάστασης και άδειας λειτουργίας και εντάσσεται στο καθεστώς της «γνωστοποίησης». **Έτσι, το καθεστώς ελέγχου εκ των προτέρων διατηρείται μόνο για λίγες δραστηριότητες υψηλού κινδύνου.**

Το αδύναμο και γραφειοκρατικό ελληνικό κράτος αντί να εξορθολογήσει και να εκσυγχρονίσει την αδειοδοτική νομοθεσία, στηριζόμενο σε σαφείς, διάφανους και ξεκάθαρους κανόνες χωροταξίας και χρήσεων γης και σε μια αποτελεσματική διοικητική μηχανή, παραπέμπει, και ορθώς πλέον, την ευθύνη στην επιχείρηση, καθώς άλλη λύση συμβατή με τις αναπτυξιακές ανάγκες της χώρας δεν υπήρχε.

B) Με διάταξη του Ν.4635/2019 προβλέπεται ρητά ότι η υφιστάμενη βιομηχανική δραστηριότητα θα διατηρείται ακόμα και σε περίπτωση μεταβολής των χρήσεων γης. Πρόκειται για σημαντική αλλαγή καθώς διαμορφώνεται ένα νέο καθεστώς όπου θα επιτρέπεται να συνεχίσουν να λειτουργούν επιχειρήσεις που είναι εγκατεστημένες σε περιοχή που αλλάζει, λόγω νέου πολεοδομικού σχεδιασμού, η χρήση γης που βρίσκεται το οικόπεδό τους και η εγκατάστασή τους, για 20 χρόνια «από την ημερομηνία μεταβολής της χρήσης γης, με την οποία οι δραστηριότητες αυτές κατέστησαν μη συμβατές».⁶

Και με αυτή τη διάταξη «μπαλώνονται» όπως όπως αρρυθμίες και ελλείμματα δεκαετιών. Αρρυθμίες και ελλείμματα μιας στρατηγικής εθνικού σχεδιασμού δημιουργίας κινήτρων και άλλων ευκαιριών που θα ευνοούσαν τη μετεγκατάσταση οχλουσών δραστηριοτήτων σε οργανωμένους υποδοχείς ή έστω σε περιοχές συμβατών χρήσεων γης. Και σ' αυτή την περίπτωση η πεμπτουσία της έννοιας «χρήσεις γης» και οι κανόνες προστασίας που απορρέουν από το περιεχόμενό της χάνουν το νόημά τους, «μεταβατικά» για 20 χρόνια, θυμίζοντας ότι

⁶ Πιο συγκεκριμένα αλλά συνοπτικά, προβλέπεται ότι:

- Επιχειρήσεις που έχουν ιδρυθεί νόμιμα σε περιοχές με θεσμοθετημένη βιομηχανική χρήση γης, δεν υποχρεούνται να μετεγκατασταθούν.
- Επιχειρήσεις που ιδρύθηκαν νόμιμα σε περιοχές χωρίς θεσμοθετημένες χρήσεις γης (εκτός σχεδίου) μπορούν να συνεχίσουν τη λειτουργία τους στην ίδια περιοχή για 20 χρόνια.
- Επιχειρήσεις που ανήκουν στην κατηγορία SEVESO και ιδρύθηκαν νόμιμα σε περιοχές χωρίς θεσμοθετημένες χρήσεις γης μπορούν να συνεχίσουν τη λειτουργία τους για 12 χρόνια, διευκρινίζοντας ότι στην κατηγορία αυτή ανήκουν εταιρείες, οι οποίες λόγω της δραστηριότητάς τους διατρέχουν τον κίνδυνο ατυχημάτων σε με πολύ σοβαρές συνέπειες τόσο από την άποψη των ανθρώπινων θυμάτων όσο και από εκείνη των επιπτώσεων στο περιβάλλον και τις υλικές ζημιές. Για παράδειγμα, ένα εργοστάσιο που βρίσκεται σε μια εκτός σχεδίου περιοχή που μπαίνει στο σχέδιο ως περιοχή κατοικίας ή πρασίνου θα μπορεί να συνεχίσει να λειτουργεί για 20 χρόνια από την αλλαγή του πολεοδομικού σχεδιασμού. Ή, αν μια πόλη επεκταθεί νόμιμα και πλησιάσει τα όρια μιας εγκατάστασης που υπόκειται στην οδηγία SEVESO (π.χ. ένα διυλιστήριο), τότε το διυλιστήριο θα έχει περιθώριο 12 ή 20 ετών για παύση λειτουργίας ή μετεγκατάσταση, αναλόγως αν βρίσκεται σε περιοχή εκτός ή εντός σχεδίου.

«ουδέν μονιμότερον του προσωρινού». Αλλά και πάλι δεν υπήρχε άλλη λύση άμεσου αποτελέσματος και ορθώς ρυθμίστηκε, όπως ρυθμίστηκε, η εκκρεμότητα που είχε καταγραφεί.

Θα ήταν όμως οικονομικά φρονιμότερο και περιβαλλοντικά συμπερότερο, κάθε σχεδιασμός χωροταξικής-πολεοδομικής επέκτασης που γίνεται για οικιστικούς ή άλλους λόγους, να λαμβάνει υπόψη τις νόμιμα εγκατεστημένες και λειτουργούσες βιομηχανικές εγκαταστάσεις και να μην δημιουργεί συνθήκες λειτουργικού αποκλεισμού ή υποχρεωτικής μετέγκαταστασης, πρακτικά και οικονομικά ανέφικτης.

- Γ)** Με διάταξη του Ν.4635/2019 δραστηριότητες οι οποίες δεν είναι συμβατές με τις χρήσεις γης του ακινήτου στο οποίο είναι εγκατεστημένες, εξακολουθούν, υπό προϋποθέσεις, να θεωρούνται νόμιμες για τριάντα (30) έτη.
- Δ)** Με διάταξη του Ν.4605/2019 οι δραστηριότητες που ιδρύθηκαν νόμιμα και λειτουργούν σε περιοχές χωρίς καθορισμένες χρήσεις γης μπορούν να συνεχίσουν τη λειτουργία τους και να επεκτείνονται, εντός γηπέδου τους, σε περίπτωση εκ των υστέρων καθορισμού της χρήσης γης με τον οποίο αυτές καθίστανται μη συμβατές, εφόσον δεν επιβάλλεται ρητά η απομάκρυνσή τους.
- Ε)** Με άλλη διάταξη του Ν.4605/2019 επιτρέπεται για χρονικό διάστημα έως είκοσι (20) ετών από την έναρξη ισχύος του παρόντος, η εγκατάσταση και λειτουργία Κέντρων Αποθήκευσης και Διανομής, χωρίς δικαίωμα κτηριακής επέκτασης, σε νόμιμα υφιστάμενα κτήρια που βρίσκονται σε περιοχές των ΖΟΕ που έχουν χαρακτηριστεί ως «γεωργική γη», όπου ασκούνται δραστηριότητες αποθήκευσης τουλάχιστον μια πενταετία πριν από την έναρξη ισχύος του παρόντος (2019).
- ΣΤ)** Με διάταξη του Ν.4635/2019 επεκτάθηκαν όλες οι ευεργετικές διατάξεις αδειοδότησης που ίσχυαν για επιχειρήσεις σε Επιχειρηματικά Πάρκα, ΒΙΠΕ, κλπ. και σε ανοργάνωτες περιοχές όπου επιτρέπεται η εγκατάσταση βιομηχανίας από ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ, ΖΟΕ, κλπ. Με τον τρόπο αυτό αντιμετωπίστηκαν μεν χρόνια αιτήματα της βιομηχανίας (ΣΕΒ και Βιομηχανικών Επιμελητηρίων) αλλά σε βάρος του περιβάλλοντος και σε όφελος της εκτός σχεδίου δόμησης, θεσμοθετώντας άλλο ένα αντικίνητρο για τη συγκέντρωση της βιομηχανίας σε οργανωμένους υποδοχείς του Ν.3982/2011 κλπ.

Η ως άνω ευεργετική, κατά τα λοιπά, για τη βιομηχανία διάταξη είναι ένα ακόμα πλήγμα στη χωροταξία και το περιβάλλον, αλλοιώνοντας το βαθύτερο νόημα και την αξία που εμπεριέχεται στη θεσμική έννοια «χρήσεις γης».

Όλες οι παραπάνω «θεσμικές» ρυθμίσεις εξαιρέσεων καθώς και άλλες πολλές, διάχυτες σε πολλά νομοθετήματα, συνιστούν απειλές που αποδυναμώνουν την ασφάλεια δικαίου για τις επιχειρήσεις που θα επιλέξουν να τις αξιοποιήσουν για την εγκατάσταση ή τη λειτουργία τους, όταν και εφόσον αυτές προσβληθούν ενώπιον του ΣτΕ. Ταυτόχρονα αποτελούν βαρίδια και εμπόδια στην επερχόμενη χωροταξική και πολεοδομική ανασυγκρότηση της χώρας, όπως έχει προκηρυχθεί και εξελίσσεται, μετά την ψήφιση του Ν.4759/2020, με την προκήρυξη των νέων ΤΠΣ.

Πρόκειται για μια προσπάθεια, που εφόσον έχει ως αφετηρία τη συρρίκνωση ή/και την εξαφάνιση της εκτός σχεδίου δόμησης και την προώθηση της οργανωμένης χωροθέτησης των επιχειρήσεων, από άποψη προθέσεων τουλάχιστον, φιλοδοξεί να διορθώσει μερικώς τα κακώς κείμενα και να επιβάλει, στο μέτρο του δυνατού, μια νέα χωροταξική ευταξία.

Θετικός καταλύτης σ' αυτή την προσπάθεια είναι η πρόσφατη κατάργηση των οκλήσεων και η κατηγοριοποίηση των επιχειρήσεων με βάση την περιβαλλοντική κατηγορία τους και μόνον.

4.4.7 Προβλήματα – Αντιφάσεις – Λύσεις

4.4.7.1 Πολιτική και χωροταξία σε πορεία σύνθεσης ή/και σύγκρουσης

Τα γεγονότα που έλαβαν χώρα τα τελευταία 7 χρόνια σχετικά με την παραγωγή και εφαρμογή χωροταξικής νομοθεσίας είχαν έντονο πολιτικό φορτίο. Εξελίχθηκαν συχνά σε συνθήκες μεγάλης σύγκρουσης, πολλές φορές ανώφελης που μόνο βλάβες προκάλεσε στη θεσμική ισορροπία, στις επενδύσεις και την ανάπτυξη, συμπεριλαμβανομένης της περιβαλλοντικής προστασίας, εν μέσω της μεγαλύτερης κρίσης που γνώρισε η χώρα. Το πέρασμα από τον Ν.4269/2014 στον Ν.4495/2017 δεν μπορεί να θεωρηθεί πρότυπο καλής νομοθέτησης, μοντέλο καλής μετάβασης και βελτίωσης υφιστάμενης νομοθεσίας και μάλιστα τότε πρόσφατης, η οποία προκλήθηκε λόγω πολιτικής/κυβερνητικής αλλαγής.

Με την ψήφιση του Ν.4269/2014 έγινε μια προσπάθεια συνολικής ρύθμισης του χώρου, στο στάδιο του Τοπικού Χωρικού Σχεδίου, με σκοπό τη θεραπεία των διοικητικών αγκυλώσεων και την αποφυγή των μεγάλων καθυστερήσεων που είχαν καταγραφεί στην έγκριση των ΓΠΣ και των πολεοδομικών μελετών που συνιστούσαν την εφαρμογή τους.

Με το ως άνω νομοθέτημα υπό τον τίτλο «Περί χωροταξικής και πολεοδομικής μεταρρύθμισης και βιώσιμης ανάπτυξης», τροποποιήθηκε σημαντικά η λογική του χωρικού σχεδιασμού στην Ελλάδα. Έτσι, παρότι διατηρήθηκαν τα τρία επίπεδα χωρικού σχεδιασμού (εθνικό, περιφερειακό και τοπικό), οι όροι «χωροταξία» και «πολεοδομία» τροποποιήθηκαν επί τα βελτίω και, αντί του όρου «χωροταξικός σχεδιασμός», προτάθηκε ο όρος «στρατηγικός

σχεδιασμός» και, αντί του όρου «πολεοδομικός σχεδιασμός», ο όρος «ρυθμιστικός σχεδιασμός».

Ο στρατηγικός χωρικός σχεδιασμός είναι ο σχεδιασμός με τον οποίο τίθενται, με βάση την ανάλυση των δεδομένων και την πρόγνωση των μελλοντικών εξελίξεων, οι μεσοπρόθεσμοι ή και μακροπρόθεσμοι στόχοι της ανάπτυξης και οργάνωσης του χώρου, καθώς και οι γενικές κατευθύνσεις για τη διαμόρφωση των οικιστικών περιοχών, των περιοχών άσκησης παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων και των περιοχών προστασίας, σε εθνική ή περιφερειακή κλίμακα. Αντίστοιχα, ο ρυθμιστικός χωρικός σχεδιασμός αναφέρεται στον σχεδιασμό με τον οποίο καθορίζονται οι κανόνες για τη χρήση, τη δόμηση και την εν γένει εκμετάλλευση του εδάφους σε εντός ή εκτός σχεδίου πόλης περιοχές.

Τα εργαλεία εφαρμογής των δύο επιπέδων σχεδιασμού εξακολούθησαν να είναι τα Εθνικά Χωροταξικά Σχέδια και τα Περιφερειακά Χωροταξικά Σχέδια αναφορικά με τον στρατηγικό σχεδιασμό, και τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια (ΤΧΣ) και τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια (ΕΧΣ), καθώς και τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής (ΡΣΕ) αναφορικά με τον ρυθμιστικό σχεδιασμό.

Είναι αλήθεια ότι ο Ν.4269/2014, εν μέσω μεγάλης οικονομικής κρίσης, ήταν ένα από τα νομοθετήματα των τελευταίων ετών που επιχειρήσαν να ενθαρρύνουν την επιχειρηματικότητα, όχι πάντα με επιτυχή και τεκμηριωμένο τρόπο, προς όφελος του κοινού καλού.

Η παραπάνω προσέγγιση, καθώς και άλλα θεσμικά γεγονότα και διεργασίες, προκάλεσαν την αντίδραση δυνάμεων, μερικώς αιτιολογημένη, καθώς ο νόμος στο σύνολό του αξιολογήθηκε με «αυστηρά» πολιτικά και «ιδεολογικά» κριτήρια. Έτσι, μια θεσμική αναδιοργάνωση σημαντικής αξίας και συμβολισμού στην ιστορία της χωροταξίας στη χώρα μας, όπως ήταν ο Ν.4269/2014, που δυστυχώς θεσμοθετήθηκε εν μέσω κρίσης και εν μέρει υπέκυψε σ' αυτήν, αντί να τεθεί σε διαδικασία σταδιακής βελτίωσης ή/και συμμόρφωσης, με βάση νέα πολιτική θεώρηση και λόγω νέας διακυβέρνησης, οδηγήθηκε σε βίαιη ανατροπή.

Έτσι, τον Μάιο του 2015, ο Ν.4269/2014 καταργήθηκε με μία και μόνο διάταξη νόμου. Μαζί καταργήθηκε και το μέρος Β' για τις χρήσεις γης πριν καν προλάβει σχεδόν να εφαρμοστεί. Η επαναφορά του καθεστώτος του ΠΔ του 1987 δημιούργησε τεράστια προβλήματα σε επενδύσεις και αναπτυξιακά σχέδια.

Για την επίλυση των προβλημάτων που δημιουργήθηκαν, θεσμοθετήθηκαν αλληπάλληλες μεμονωμένες διατάξεις, ασύνδετες μεταξύ τους και σε άσχετα νομοθετήματα που ισοδυναμούσαν με την «επιστροφή στο παρελθόν». Προετοιμάστηκε νέο νομοθέτημα για τον χωροταξικό σχεδιασμό που κατέληξε στην ψήφιση του Ν.4447/2016 καθώς και νέο Προεδρικό Διάταγμα για τις χρήσεις γης που ετέθη σε ισχύ 3 χρόνια αργότερα με το ΠΔ 59/2018.

Στο μεταξύ, για την αντιμετώπιση μεμονωμένων γενικών ή ειδικών προβλημάτων υπήρξαν αναλόγως μεμονωμένες νομοθετικές παρεμβάσεις, πολλές από τις οποίες είχαν έντονα πελατειακά χαρακτηριστικά χωρίς την κατάλληλη θεσμική υποδομή και γενική χρησιμότητα. Η πρόσφατη χωροταξική μεταρρύθμιση που κατέληξε στον Ν.4759/2020 παρά τους χαμηλούς τόνους με τους οποίους σχολιάστηκε, προβλήθηκε και αντιμετωπίστηκε, δεν αποτέλεσε εξαίρεση στο ύφος και την ένταση των πολιτικών αντιπαράθεσεων. Η πολιτική και οι πολιτικοί και σ' αυτό το πεδίο δεν φαίνεται να αυτοδιορθώνονται από τα λάθη του παρελθόντος.

Βασικό συμπέρασμα των συνεπειών που η χώρα έχει βιώσει είναι ότι η πολιτική και η χωροταξία πρέπει να βρίσκονται διαρκώς σε πορείας δημιουργικής και διακομματικής σύνθεσης. Κάθε συγκρουσιακή κατάσταση, αιτιολογημένη ή μη, οφειλόμενη σε αμιγώς πολιτικά κριτήρια, δεν θα πρέπει να αντανakλάται ως μετωπική σύγκρουση στα θεσμικά αντικείμενα και τις διαδικασίες χωροταξικής οργάνωσης ή και χωροταξικής ανάταξης της χώρας. Αν και όποτε αυτό συμβαίνει, το τίμημα για το περιβάλλον και την ανάπτυξη είναι βαρύ και ο απολεσθείς χρόνος δεν αναπληρώνεται.

4.4.7.2 Λύσεις και δυνατότητες μέσα από το νέο σύστημα χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού

Ο Ν.4759/2020, με τις αλλαγές και βελτιώσεις που έχουν επέλθει σε μέρος των διατάξεών του, αποτελεί σήμερα το βασικό θεσμικό πλαίσιο αναφοράς για την εκπόνηση χωροταξικών και πολεοδομικών μελετών και σχεδίων. Σύμφωνα με το εν λόγω θεσμικό πλαίσιο συντομεύονται ουσιαστικά όλες οι διαδικασίες, τόσο στη φάση έγκρισης των ΤΠΣ με ΠΔ (που μεταφέρει τη γνωμοδότηση του ΣτΕ σε αυτό το στάδιο και διασφαλίζει την άμεση εφαρμογή των ρυθμίσεών τους), όσο και στη φάση έγκρισης των Ρυμοτομικών Σχεδίων Εφαρμογής (ΡΣΕ) που περιέχουν και την πράξη εφαρμογής, με απόφαση του Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

Ανατρέχοντας στις δηλώσεις των αρμόδιων υπουργών αξίζει να αναφερθεί ότι ο Υφυπουργός Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος, Νίκος Ταγαράς δήλωσε ότι: «Το Πρόγραμμα Πολεοδομικών Μεταρρυθμίσεων “Κωνσταντίνος Δοξιάδης” είναι ένα μεγάλο εθνικό στοίχημα που είμαστε αποφασισμένοι να κερδίσουμε και οφείλουμε γι' αυτό να εργαστούμε συντονισμένα όλοι μαζί, η κυβέρνηση, το επιστημονικό προσωπικό του τεχνικού κόσμου και η αυτοδιοίκηση Α' και Β' βαθμού, ώστε η χώρα μας να αποκτήσει επιτέλους σύγχρονο πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό με όρους, κανόνες και ασφάλεια δικαίου».⁷

⁷ Δηλώσεις Υφυπουργού στο ΑΠΕ-ΜΠΕ, με αφορμή την προκήρυξη των πρώτων 5 διαγωνισμών ΤΠΣ, 22/09/2021.

Σημαντική πτυχή του νέου νόμου είναι τα Ειδικά Πολεοδομικά (πρ. Χωρικά) Σχέδια. Αυτή η θεσμική τομή έλκει την καταγωγή της στον Ν.4269/2014 και, κατά τον νομοθέτη, έρχεται να διευθετήσει με καλύτερες και απλούστερες διαδικασίες σε σχέση με το προηγούμενο καθεστώς (Ν.4447/2016) θέματα χωροθέτησης, εστιασμένα σε έργα υποδομής, αστικές αναπλάσεις ή γενικότερα επενδύσεις που δεν μπορούν να χωροθετηθούν στο ισχύον καθεστώς χρήσεων γης και περιορισμών. Στα προσεχή χρόνια, θα φανούν, αν δεν έχουν ήδη φανεί, οι ευεργετικές συνέπειες αυτής της τομής, που κατά τα λοιπά συνιστά ad hoc χωροταξική-πολεοδομική ρύθμιση, που θα μπορούσε ή θα έπρεπε να έχει αποφευχθεί, αν επικρατούσε στη χώρα, και από ετών, η κατάλληλη θεσμική τάξη σε χάρτες και ρυθμίσεις χρήσεων γης και όρων δόμησης, εναρμονισμένης με τις αναπτυξιακές ή/και περιβαλλοντικές ανάγκες και δυνατότητες κάθε περιοχής.

Στον παρόντα χρόνο φαίνεται να επιλύονται τα προβλήματα εφαρμογής του νομοθετήματος για την εκπόνηση των νέων ΤΠΣ κυρίως ως προς τη χρηματοδότηση των μελετών. Η προκήρυξη του πιλοτικού προγράμματος για 12 ΤΠΣ πιστοποιεί αυτή την αλήθεια. Για τη γενίκευση του προγράμματος εκπόνησης των ΤΠΣ σε επίπεδο εθνικής κλίμακας, απομένει να σχεδιαστούν και να επιλυθούν και άλλα σοβαρά προβλήματα που έχουν αναδειχθεί, όπως αυτό της ύπαρξης επιστημονικού δυναμικού εκπόνησης και παραλαβής των σχετικών μελετών που πρέπει να παραχθούν στη χώρα, εντός των προθεσμιών του Ταμείου Ανάκαμψης.

Πάντως, το αισιόδοξο μήνυμα αυτής της νέας μεγάλης εθνικής προσπάθειας είναι αυτό που συνδέθηκε με την αφετηρία της. Και δεν είναι άλλο από την εξαγγελία για την κατάργηση της εκτός σχεδίου δόμησης, έστω σταδιακά και (επιτέλους) τη δυναμική προώθηση της επιλογής για την ανάπτυξη οργανωμένων υποδοχέων για τις επιχειρήσεις (ιδίως της βιομηχανίας και των logistics), τόσο με ισχυρά κίνητρα υπέρ, όσο και με ισχυρά αντικίνητρα για κάθε αντίθετη επιχειρηματική επιλογή. Αυτό το ισχυρό μήνυμα «κατευθύνει» εν μέρει επιλογές και στρατηγικές που διατυπώνονται στην παρούσα, σε κεφάλαια που ακολουθούν.

Γενικά, πάντως, φαίνεται ότι η δυνατότητα εύρυθμης λειτουργίας του συστήματος χωρικού σχεδιασμού, εκτός της νομοθεσίας, εξαρτάται σε σημαντικό βαθμό και από τη βελτίωση των διοικητικών διαδικασιών, τη διαθεσιμότητα πόρων, και την απρόσκοπτη εφαρμογή νόμων και κανόνων. Αναπόφευκτος καταλύτης λειτουργίας τους είναι η πολιτική βούληση αυτών που διαμορφώνουν χωρικές πολιτικές και η διάθεσή τους να «μεταχειριστούν» τη χωροταξία συνθετικά ή συγκρουσιακά, κατά την εναλλαγή των κυβερνήσεων.

ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΑ ΠΑΡΚΑ ΩΣ ΕΡΓΑΛΕΙΑ
ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ:
ΘΕΣΜΙΚΟ ΚΑΙ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ, ΔΥΣΚΟΛΙΕΣ ΚΑΙ
ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ, ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ

Αύγουστος 2023

Ιστορικό και θεσμική
υποδομή ανάπτυξης
οργανωμένων υποδοχέων
στην Ελλάδα



Στις παραγράφους που ακολουθούν καταχωρούνται συνοπτικά στοιχεία σχετικά με την ιστορική εξέλιξη της οργανωμένης χωροθέτησης στη χώρα. Ακολούθως, παρατίθενται σημαντικά στοιχεία θεσμικών κατευθύνσεων καθώς και μελέτες σχετικές με τη βιομηχανική/επιχειρηματική χωροθεσία. Τέλος, αναλύονται συνοπτικά:

- οι προτάσεις νομοθετικής πρωτοβουλίας που ετέθησαν σε δημόσιο διάλογο ενόψει της ψήφισης του νέου θεσμικού πλαισίου για τα Επιχειρηματικά Πάρκα, οι οποίες και υιοθετήθηκαν στον Ν.4982/2022,
- τα βασικά στοιχεία αλλαγών και μεταρρυθμίσεων του Ν.4982/2022.

5.1 Ιστορικό οργανωμένων υποδοχέων στην Ελλάδα

Η ανάπτυξη οργανωμένων υποδοχέων (αρχικά Βιομηχανικών και μετέπειτα Επιχειρηματικών Πάρκων) αποτελεί διεθνώς μια αναγνωρισμένη λύση για την επίτευξη συνθηκών προσέλκυσης επενδύσεων, με οικονομία κλίμακας με σκοπό την ενίσχυση των προσπάθειών και συνθηκών που εγγυώνται ένα σύγχρονο και βιώσιμο μοντέλο ανάπτυξης.

Στην Ελλάδα, η προσπάθεια για συντονισμένη ανάπτυξη της βιομηχανίας ξεκίνησε κατά την πρώτη μεταπολεμική δεκαετία. Λόγω εποχής και αναγκών αυτή η προσπάθεια ήταν ιδιαίτερα υποτονική, τελούσε υπό απόλυτη κρατική εξάρτηση ενώ κάθε δυναμική και σχεδιασμός σχετικά με τη βιομηχανία είχε ευθύγραμμη σχέση με τις εκάστοτε κυβερνητικές επιλογές. Στα χρόνια του '60, με την εγκατάσταση στη χώρα πολυάριθμων θυγατρικών ξένων εταιρειών, κυρίως πολυεθνικών, αλλά και με την ανάπτυξη πολλών μεγάλων ελληνικών επιχειρήσεων, σημειώθηκε μια σημαντική «στροφή» στην εξέλιξη της ελληνικής βιομηχανίας, γεγονός που οδήγησε σε σημαντική αύξηση των μεγεθών της βιομηχανίας στη δεκαεπενταετία 1960-1975.

Σ' αυτό το διάστημα, η οικονομική δραστηριότητα της μεταποίησης παρουσίασε σημαντική αύξηση ως προς τη συμμετοχή της στο ακαθάριστο εθνικό προϊόν και το εθνικό εισόδημα, χωρίς ωστόσο η ανάπτυξή της να συνοδεύεται από ουσιαστικό εκσυγχρονισμό. Ο αριθμός των απασχολούμενων στη μεταποίηση και το ποσοστό του στο σύνολο του ενεργού πληθυσμού της χώρας αυξήθηκε επίσης σημαντικά, όπως αυξήθηκε και το μέσο μέγεθος της απασχόλησης και της ιπποδύναμης ανά κατάστημα/βιομηχανική μονάδα, κλπ. Στην περίοδο αυτή, μέρος των εισαγόμενων βιομηχανικών προϊόντων υποκαταστάθηκε από ελληνικά. Ακόμα πιο σημαντική ήταν η αύξηση των εξαγωγών ελληνικών βιομηχανικών προϊόντων.

Σε γενικό πλαίσιο, η ανάπτυξη της ελληνικής βιομηχανίας συντελείται σε δύο ομάδες υποκλάδων. Η πρώτη ομάδα περιλαμβάνει τους «παραδοσιακούς» υποκλάδους που εξακολουθούσαν να διατηρούν στην Ελλάδα μεγαλύτερο βάρος απ' ό,τι στις αναπτυγμένες βιομηχανικά χώρες. Πρόκειται κυρίως για υποκλάδους παραγωγής καταναλωτικών αγαθών και/ή εξαρτώμενους από τις εγχώριες πρωτογενείς πρώτες ύλες. Η δεύτερη

ομάδα περιλαμβάνει τους «μοντέρνους» υποκλάδους παραγωγής μέσων παραγωγής ή ενδιάμεσων αγαθών.

Η πρώτη ομάδα αναπτύσσεται γραμμικά από τις αρχές της δεκαετίας του '60 μέχρι τα μέσα της δεκαετίας του '90. Η δεύτερη ομάδα αναπτύσσεται δυναμικά στο διάστημα 1963-1973 με τάσεις επιβράδυνσης στο διάστημα 1973-1995.

Το θεσμικό πλαίσιο για τη δημιουργία των πρώτων ΒΙΠΕ δημιουργήθηκε το 1965 με τον Ν.4458/1965 «Περί Βιομηχανικών Περιοχών», ενώ το 1966 ιδρύθηκε από την τότε τράπεζα ΕΤΒΑ, η Ανώνυμη Εταιρεία Οργάνωσης και Εκμετάλλευσης Βιομηχανικών Περιοχών Ελλάδος, η οποία έθεσε τα θεμέλια για τη δημιουργία των πρώτων ΒΙΠΕ της χώρας. Το 1968 η εταιρεία αυτή έπαψε να υφίσταται και η αρμοδιότητα επέστρεψε στην ΕΤΒΑ, η οποία εξελίχθηκε σε μονοπωλιακό, πλέον, φορέα ίδρυσης και διαχείρισης των ΒΙΠΕ. Με τον Ν.742/1977, ο οποίος τροποποίησε τον Ν.4458/1965, καλύφθηκε θεσμικά η δημιουργία των πρώτων είκοσι πέντε (25) ΒΙΠΕ της χώρας, ικανοποιώντας, σε μεγάλο βαθμό, τις ανάγκες σε οργανωμένους χώρους για την εγκατάσταση μεγάλων βιομηχανικών μονάδων με τα κριτήρια βέβαια και τις προτεραιότητες της εποχής που επρόκειτο, σε μεγάλο βαθμό, να μετατραπούν σε εμπόδια και αγκάθια στο ελληνικό σύστημα οργανωμένης χωροθέτησης της βιομηχανίας και της επιχειρηματικότητας γενικότερα.

Στα χρόνια που ακολούθησαν, η εκρηκτική διάσταση που έλαβαν τα προβλήματα από τη μεγάλη συγκέντρωση στα αστικά κέντρα υποχρέωσε την Πολιτεία να επισπεύσει τις διαδικασίες θεσμοθέτησης χρήσεων γης για τη βιομηχανία, έτσι ώστε αυτή να αναπτυχθεί σύμφωνα με τις ανάγκες της. Βήμα θετικής εξέλιξης αυτής της διαδικασίας ήταν η προσπάθεια επίσπευσης εγκρίσεων ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ σε διάφορες περιοχές της επικράτειας, η οποία ωστόσο παρέμεινε ατελής σε επίπεδο χώρας. Παράλληλα, αποφασίστηκε η εκχώρηση του δικαιώματος ανάπτυξης οργανωμένων υποδοχέων σε φορείς της ιδιωτικής οικονομίας με ή χωρίς τη συμμετοχή δημόσιων φορέων (Επιμελητήρια, ΟΤΑ, κλπ.).

Έτσι, με τον Ν.2545/1997 «Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές Περιοχές και άλλες διατάξεις» θεσμοθετούνται νέες μορφές βιομηχανικών περιοχών, οι Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές Περιοχές (ΒΕΠΕ), οι ειδικότερες μορφές των οποίων είναι η Βιομηχανική Περιοχή (ΒΙΠΕ), το Βιομηχανικό Πάρκο (ΒΙΠΑ), το Βιοτεχνικό Πάρκο (ΒΙΟΠΑ) και η Τεχνόπολη. Αναφορικά, δε, με τις επιτρεπόμενες δραστηριότητες και υπηρεσίες στις ΒΕΠΕ, αυτές διευρύνονται πέραν των κυρίως βιομηχανικών, βιοτεχνικών και λοιπών εγκαταστάσεων, συμπεριλαμβάνοντας ενδεικτικά και τη στέγαση υπηρεσιακών μονάδων δημόσιων υπηρεσιών, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου (ΝΠΔΔ), κοινωφελών οργανισμών για την εξυπηρέτηση των

επιχειρήσεων και των εργαζόμενων σ' αυτές, την εγκατάσταση επιστημονικών/ερευνητικών εργαστηρίων και κέντρων τεχνολογικής στήριξης των επιχειρήσεων και των εργαζομένων, τις ελεύθερες Βιομηχανικές Ζώνες (ΒΙΖΙ), τα διαμετακομιστικά κέντρα και αποθήκες για τη διακίνηση βιομηχανικών και αγροτικών προϊόντων, και τα εκθεσιακά ή συνεδριακά κέντρα.

Με τον εν λόγω νόμο, για πρώτη φορά, η πρωτοβουλία καθορισμού ΒΕΠΕ δινόταν, πέραν της ΕΤΒΑ, σε φορέα, υπό τη μορφή της ανώνυμης εταιρείας, στον οποίο μπορούσαν να συμμετέχουν φυσικά ή νομικά πρόσωπα του ιδιωτικού ή/και του δημόσιου τομέα, εφόσον αυτός (ο φορέας) διέθετε τις κατάλληλες τεχνικές και οικονομικές προϋποθέσεις. Ομοίως, η διοίκηση και διαχείριση της ΒΕΠΕ εκχωρήθηκε στον Φορέα Διαχείρισης της ΒΕΠΕ, ο οποίος λάμβανε υποχρεωτικά τη μορφή της ανώνυμης εταιρείας και είχε «υποχρεωτικούς» μετόχους τους ιδιοκτήτες γης εντός της έκτασης της ΒΕΠΕ. Άξιο αναφοράς είναι, ότι βάσει των διατάξεων του Ν.2545/1997 για τον καθορισμό και την οργάνωση της ΒΕΠΕ, δινόταν η δυνατότητα αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, υπέρ του φορέα ΒΕΠΕ, ήτοι υπέρ φορέα αμιγούς ιδιωτικής οικονομίας.

Ο καθορισμός ΒΕΠΕ μέσω ΚΥΑ είχε ως προϋπόθεση την υποβολή αίτησης προς το Υπουργείο Ανάπτυξης είτε από τους μετόχους του φορέα ΒΕΠΕ που επρόκειτο να ιδρυθεί, είτε από τον ίδιο τον φορέα ΒΕΠΕ, εφόσον είχε ιδρυθεί. Η αίτηση αυτή, μεταξύ άλλων, έπρεπε να συνοδεύεται απαραίτητα από:

- Μελέτη σκοπιμότητας και οικονομικής βιωσιμότητας της ΒΕΠΕ.
- Μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων.

Με την πάροδο του χρόνου και τη χρήση του Ν.2545/1997 παρουσιάστηκαν κάποιες ελλείψεις-προβλήματα, τα οποία ήρθε να καλύψει ο νέος νόμος για την Ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων (ΕΠ) (Ν.3982/2011). Ο Ν.3982/2011 αντικατέστησε τον Ν.2545/1997, επιχειρώντας να βελτιώσει και να απλοποιήσει τη σχετική νομοθεσία. Με τον Ν.4302/2014, οι διαδικασίες ανάπτυξης υποδομών εφοδιαστικής/logistics/εμπορευματικών κέντρων ενσωματώθηκαν στον Ν.3982/2011.

Ακολουθεί κατάλογος των υφιστάμενων ΒΙΠΕ/ΒΕΠΕ/ΕΠ στην Ελλάδα, καθώς και το νομικό καθεστώς με το οποίο θεσμοθετήθηκαν ή εξελίσσονται.

Πίνακας 3. ΒΙΠΕ/ΒΕΠΕ/ΕΠ που έχουν οργανωθεί και θεσμοθετηθεί βάσει του Ν.4458/1965 (ΦΕΚ 33Α/1965) ή/και Ν.2545/1997 (ΦΕΚ 254Α/1997)

Α/Α	ΟΝΟΜΑ	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	Νομικό καθεστώς ίδρυσης
1	Κερατέας	ΑΤ	ΒΙΟΠΑ	Ν.2545/1997
2	Άνω Λιοσίων	ΑΤ	ΒΙΠΑ	Ν.4458/1965
3	Σχιστού	ΑΤ	ΒΙΠΑ	Θεσμοθετήθηκε με τον Ν.4458/1965 και εντάχθηκε στον Ν.2545/1997
4	Θεσσαλονίκης	ΚΜ	ΤΕΧΝ	Ν.2545/1997
5	Θεσσαλονίκης	ΚΜ	ΒΙΠΕ	Ν.4458/1965
6	Έδεσσας	ΚΜ	ΒΙΠΕ	Ν.4458/1965
7	Κιλκίς	ΚΜ	ΒΙΠΕ	Ν.4458/1965
8	Σερρών	ΚΜ	ΒΙΠΕ	Ν.4458/1965
9	Κάτω Γέφυρας	ΚΜ	ΒΙΠΑ	Ν.2545/1997
10	Κουφαλίων	ΚΜ	ΒΙΠΑ	Ν.2545/1997
11	Ζερβοχωρίων	ΚΜ	ΒΙΟΠΑ	Ν.2545/1997
12	Σερρών	ΚΜ	ΒΙΟΠΑ	Ν.2545/1997
13	Αλεξανδρούπολης	ΜΘ	ΒΙΠΕ	Ν.4458/1965
14	Δράμας	ΜΘ	ΒΙΠΕ	Ν.4458/1965
15	Καβάλας	ΜΘ	ΒΙΠΕ	Ν.4458/1965
16	Κομοτηνής	ΜΘ	ΒΙΠΕ	Ν.4458/1965
17	Ξάνθης	ΜΘ	ΒΙΠΕ	Ν.4458/1965
18	Καβάλας	ΜΘ	ΒΙΟΠΑ	Ν.2545/1997
19	Ορεσιτιάδας	ΜΘ	ΒΙΟΠΑ	Ν.4458/1965
20	Σαπών	ΜΘ	ΒΙΟΠΑ	Ν.4458/1965
21	Κοζάνης	ΔΜ	ΒΙΠΕ	Ν.2545/1997
22	Φλώρινας	ΔΜ	ΒΙΠΕ	Ν.4458/1965
23	Καστοριάς	ΔΜ	ΒΙΠΑ	Ν.2545/1997
24	Κοζάνης	ΔΜ	ΒΙΟΠΑ	Ν.2545/1997
25	Ιωαννίνων	ΗΠ	ΒΙΠΕ	Ν.4458/1965
26	Πρέβεζας	ΗΠ	ΒΙΠΕ	Ν.4458/1965
27	Θεσπρωτίας	ΗΠ	ΒΙΟΠΑ	Ν.2545/1997
28	Άρτας	ΗΠ	ΒΙΠΕ	Ν.4458/1965
29	Βόλου - Κύρια	ΘΕ	ΒΙΠΕ	Ν.4458/1965
30	Βόλου - Παράρτημα	ΘΕ	ΒΙΠΕ	Ν.4458/1965
31	Καρδίτσας	ΘΕ	ΒΙΠΕ	Ν.4458/1965
32	Λάρισας	ΘΕ	ΒΙΠΕ	Ν.4458/1965
33	Βόλου	ΘΕ	ΒΙΟΠΑ	Ν.4458/1965
34	Αστακού	ΔΕ	ΒΙΠΕ	Θεσμοθετήθηκε με τον Ν.4458/1965 και εντάχθηκε στον Ν.2545/1997
35	Πατρών	ΔΕ	ΒΙΠΕ	Ν.4458/1965
36	Γλαύκου Πάτρας	ΔΕ	ΒΙΟΠΑ	Ν.2545/1997
37	Θίσβης	ΣΕ	ΒΙΠΕ	Θεσμοθετήθηκε με τον Ν.4458/1965 και εντάχθηκε στον Ν.2545/1997
38	Λαμίας	ΣΕ	ΒΙΠΕ	Ν.4458/1965
39	Άμφισσας	ΣΕ	ΒΙΟΠΑ	Ν.4458/1965
40	Χαλκίδας	ΣΕ	ΒΙΟΠΑ	Ν.4458/1965
41	Ηρακλείου	ΚΡ	ΒΙΠΕ	Ν.4458/1965
42	Αγ. Νικολάου	ΚΡ	ΒΙΟΠΑ	Ν.2545/1997
43	Ανώπολης	ΚΡ	ΒΙΟΠΑ	Ν.2545/1997
44	Ρεθύμνου	ΚΡ	ΒΙΟΠΑ	Ν.2545/1997
45	Χανίων	ΚΡ	ΒΙΟΠΑ	Ν.4458/1965
46	Καλαμάτας-Μελιγαλά	ΠΕ	ΒΙΠΕ	Ν.4458/1965
47	Καλαμάτας-Σπερκογείων	ΠΕ	ΒΙΠΕ	Ν.4458/1965

A/A	ΟΝΟΜΑ	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	Νομικό καθεστώς ίδρυσης
48	Τρίπολης	ΠΕ	ΒΙΠΕ	N.4458/1965
49	Κεφαλονιάς	ΙΝ	ΒΙΠΕ	N.4458/1965
50	Ρόδου	ΝΑ	ΒΙΟΠΑ	N.4458/1965

Πηγή: Μουρτσαϊάδης, Α., (2012), *Βιομηχανικές και Επιχειρησιακές Περιοχές*, Εκδόσεις Αθ. Σταμούλης.

Πίνακας 4. ΒΕΠΕ που δεν έχουν ολοκληρωθεί

A/A	ΟΝΟΜΑ	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	Νομικό καθεστώς ίδρυσης
1	Ακρόπολης	ΑΤ	ΤΕΧΝ	N.2545/1997
2	Λιτοχώρου	ΚΜ	ΒΙΟΠΑ	N.2545/1997
3	Ορμενίου	ΑΜΘ	ΒΙΟΠΑ	N.2545/1997
4	Πτολεμαΐδας	ΔΜ	ΒΙΟΠΑ	N.2545/1997
5	Φαρκαδόνας	ΘΕ	ΒΙΠΑ	N.2545/1997
6	Πετραίας	ΚΜ	ΒΙΠΕ	N.4458/1965

Πηγή: Μουρτσαϊάδης, Α., (2012), *Βιομηχανικές και Επιχειρησιακές Περιοχές*, Εκδόσεις Αθ. Σταμούλης.

Πίνακας 5. ΕΠ που θεσμοθετήθηκαν με τον Ν.3982/2011

A/A	ΟΝΟΜΑ	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	Νομικό καθεστώς ίδρυσης
1	ΕΠ Ελευσίνας	ΑΤ	ΕΠ ΤΥΠΟΥ Β'	N.3982/2011
2	ΕΠ Χανίων	ΚΡ	ΕΠ ΤΥΠΟΥ Β'	N.3982/2011
3	ΕΠ Μαντουδίου	ΣΤΕ	ΕΠ ΤΥΠΟΥ Α'	N.3982/2011
4	ΕΠ Ασπρούργου	ΑΤ	ΕΠ ΤΥΠΟΥ Β'	N.3982/2011
5	ΕΠ Ιεράπετρας	ΚΡ	ΕΠ ΤΥΠΟΥ Β'	N.3982/2011

Πηγή: Επεξεργασία της συγγραφικής ομάδας.

5.2 Κατευθύνσεις και μελέτες βιομηχανικής & επιχειρηματικής χωροθεσίας

5.2.1 Χωροταξικό και Αναπτυξιακό Πλαίσιο επικράτειας

Το υφιστάμενο Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού στην Ελλάδα διέπεται από τον Ν.4447/2016 (όπως έχει τροποποιηθεί ιδίως με τον Ν.4759/2020, ΦΕΚ 245Α και ισχύει) και καλύπτει το εθνικό, το περιφερειακό και το τοπικό επίπεδο. Σε εθνική κλίμακα, εκπονούνται τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσινα (ΕΧΠ) που αφορούν κυρίως σε τομείς παραγωγικών δραστηριοτήτων. Σε περιφερειακή κλίμακα προβλέπονται τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσινα (ΠΧΠ), που παρέχουν τις βασικές κατευθύνσεις χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης ανά χωρική ενότητα, εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων και λαμβάνουν υπόψη την Εθνική Χωρική Στρατηγική, τα περιφερειακά γενικά ή ειδικά αναπτυξιακά και επενδυτικά προγράμματα, τα συγχρηματοδοτούμενα προγράμματα, καθώς και πολιτικές και στρατηγικές που επηρεάζουν τη διάρθρωση και ανάπτυξη του χώρου. Σε τοπική κλίμακα προβλέπονται τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΤΠΣ) και τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΕΠΣ), τα οποία οφείλουν να εναρμονίζονται με τη σειρά τους με τις αντίστοιχες κατευθύνσεις του Περιφερειακού Χωροταξικού Σχεδιασμού. Μέχρι τη διατύπωση της Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής, σύμφωνα με τις διαδικασίες και τα πρότυπα που εισάγει η νέα νομοθεσία, φαίνεται να βρίσκεται σε ισχύ το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, που τέθηκε σε εφαρμογή το 2008.

Στις παραγράφους που ακολουθούν κρίθηκε σκόπιμο να αναφερθούν συνοπτικά οι στρατηγικές κατευθύνσεις και το χωρικό πρότυπο ανάπτυξης που έχουν υιοθετηθεί για τη χωροθέτηση και ανάπτυξη της βιομηχανίας που αποτελεί τον βασικό τομέα-αποδέκτη της οργανωμένης χωροθέτησης και συνιστά τον πυρήνα της παρούσας μελέτης. Εισαγωγικά τονίζεται ότι οι αναφορές των θεσμικών πλαισίων που ακολουθούν και έχουν χαρακτηριστήρα κατευθύνσεων για τη βιομηχανία εμπεριέχουν πλέον και τον κλάδο της εφοδιαστικής αλυσίδας ο οποίος τα τελευταία χρόνια βρίσκεται σε ρυθμούς ραγδαίας ανάπτυξης στη χώρα, εισφέροντας 7,4% στο ΑΕΠ, σύμφωνα με τα δεδομένα της Eurostat.

Έτσι, οι κατευθύνσεις που αναλύονται εστιάζουν στο αντικείμενο ενδιαφέροντος της παρούσας και εκτείνονται σε όλα τα επίπεδα χωροταξικής

ισχύος, συμπεριλαμβανομένου και του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού που βρίσκεται σε μεταβατική φάση ισχύος.

5.2.1.1 Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης

Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΓΠΧΣΑΑ) (ΦΕΚ 128 Α/03.07.08) σχετικά με τη χωροθέτηση της βιομηχανίας και ειδικότερα για τους οργανωμένους υποδοχείς θέτει ως βασικούς στόχους:

- «Χάραξη χωρικής πολιτικής για τη βιομηχανία με αφετηρία την αναγνώριση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών και χωρικών αναγκών του τομέα και των επιμέρους κλάδων του.
- Εξορθολογισμός της διαδικασίας χωροθέτησης της βιομηχανίας:
 - α) με οργάνωση υποδοχέων για τη μεταποίηση σε κατάλληλες θέσεις και στήριξή τους με αποτελεσματικά κίνητρα,
 - β) με κλαδικές ρυθμίσεις για τις μονάδες με συγκεκριμένες απαιτήσεις χωροθέτησης,
 - γ) με διασφάλιση των όρων γεινιάσής τους με άλλες δραστηριότητες (ειδικά τις μη συμβατές)».

Οι γενικές κατευθύνσεις που δίνει για τη χωροθέτηση της βιομηχανικής δραστηριότητας, όπως εξειδικεύονται στο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τη Βιομηχανία είναι οι εξής:

- «Εξορθολογισμός της χωροθέτησης των βιομηχανικών μονάδων, αφενός με πρόσφορες ρυθμίσεις για την εγκατάσταση νέων μονάδων, αφετέρου με αντιμετώπιση των προβλημάτων που προκαλούν οι ήδη υφιστάμενες συγκεντρώσεις ή οι διάσπαρτες μονάδες.
- Ειδικότερα, για τις νέες μονάδες επιδιώκεται η συγκέντρωση σε οργανωμένους υποδοχείς σε κατάλληλες θέσεις, παράλληλα με τον περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης. Οργανωμένοι χώροι προβλέπονται σε όλους τους Νομούς, αλλά οι μεγαλύτερες ανάγκες για οργανωμένους υποδοχείς διαπιστώνονται στις ζώνες επιρροής των μεγάλων αστικών κέντρων και κατά μήκος των αξόνων ανάπτυξης [...].
- Αντίστοιχα, για τις υφιστάμενες άτυπες συγκεντρώσεις απαιτούνται μέτρα εξυγίανσης των περιοχών με αναβάθμιση των υποδομών για τη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας των μονάδων.

- Μέτρα απαιτούνται επίσης:
 - α) για τις εθνικής εμβέλειας μονάδες που, από άποψη μεγέθους, αντιστοιχούν σε οργανωμένους υποδοχείς,
 - β) για τις περιοχές αποβιομηχάνισης και τις εγκαταλειμμένες μονάδες, και
 - γ) για τις εξωαστικές, μη πολεοδομούμενες, περιοχές με δυνατότητα εγκατάστασης βιομηχανικών μονάδων.
- Μέτρα απαιτούνται, επίσης, για το καθεστώς χωροθέτησης συγκεκριμένων βιομηχανικών κλάδων. Τα μέτρα αυτά πρέπει να είναι συμβατά με τα ειδικά χαρακτηριστικά των οικείων μονάδων, ιδίως των αγροτικών μονάδων μεταποίησης προϊόντων ονομασίας προέλευσης, των μονάδων καθετοποίησης τοπικών προϊόντων και ικανοποίησης τοπικών αναγκών σε απομονωμένες περιοχές και ειδικά στα νησιά, των μονάδων εθνικής σημασίας κλπ.»

Στους χάρτες που ακολουθούν (αποσπάσματα του Εθνικού Χωροταξικού Πλαισίου) αποτυπώνονται τα δίκτυα και οι πύλες – πόλοι και άξονες ανάπτυξης για την πολυκεντρική και ισόρροπη χωρική ανάπτυξη της Ελλάδας.

Χάρτης 1. Πύλες – πόλοι και άξονες ανάπτυξης (ΓΠΧΣΑΑ)



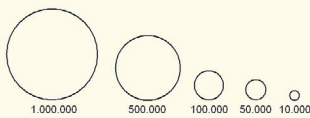
Χάρτης 5: Πύλες - Πόλοι και Άξονες Ανάπτυξης

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

ΠΟΛΟΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

- Μητροπόλεις
- Πρωτεύουσες εθνικοί πόλοι
- Δευτερεύουσες εθνικοί πόλοι
- Λοιποί εθνικοί πόλοι

**ΙΕΡΑΡΧΙΣΗ ΑΣΤΙΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ
ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΥΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥΣ 2001**



ΑΞΟΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

- Κύριοι χερσαίοι άξονες ανάπτυξης
- Θαλάσσιοι άξονες σύνδεσης

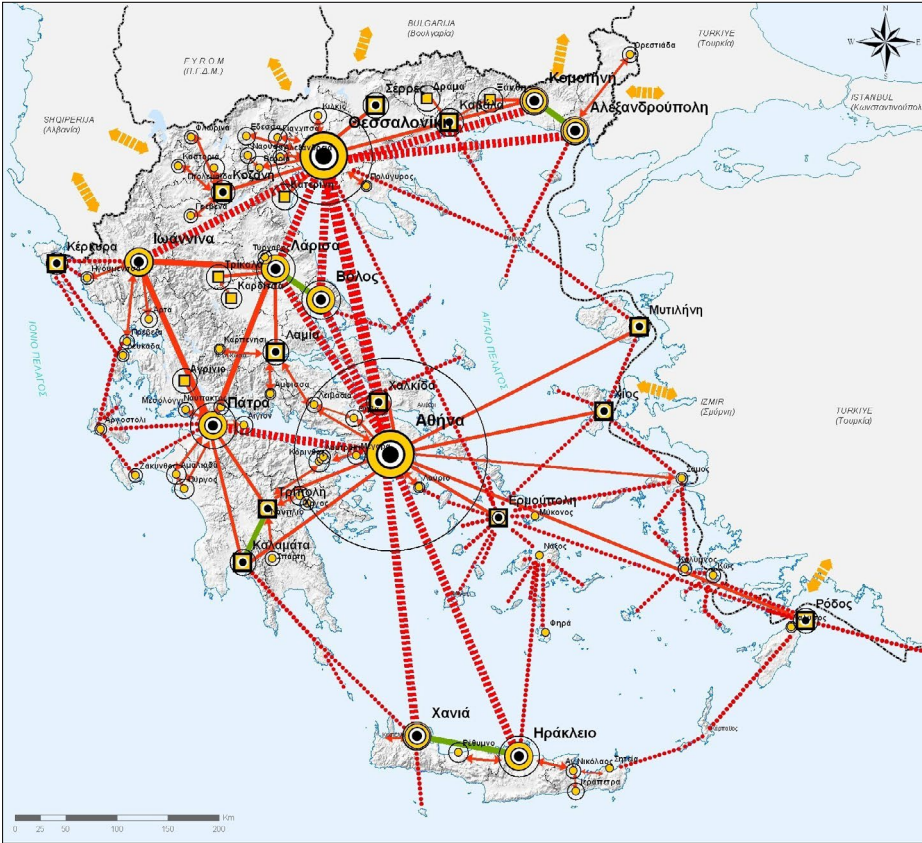
**ΠΟΛΥΠΟΛΙΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟ
ΝΗΣΙΩΤΙΚΟ ΣΥΜΠΛΕΓΜΑ
ΒΟΡΕΙΟΥ ΚΑΙ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ**

- Περιοχή νησιωτικού πολιτοπολικού συμμλέγματος
- Κύριες αναπτυξιακές ενότητες
- Εξωτ.: κύριες λειτουργικές συνδέσεις με ηπειρωτική χώρα & Κρήτη.

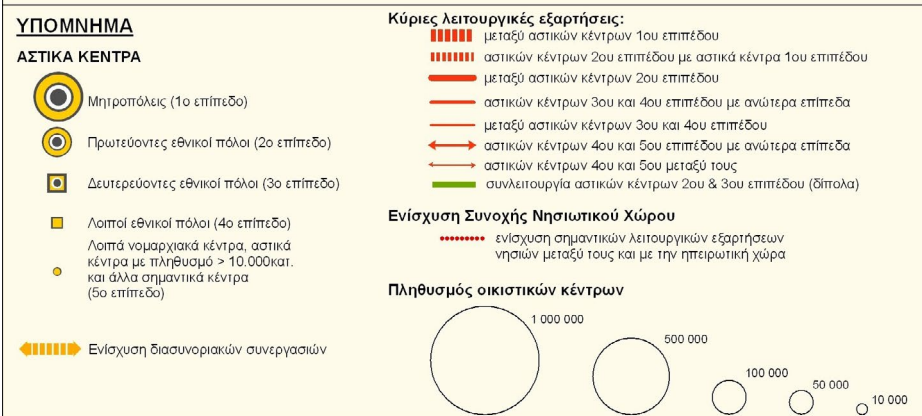
*Πηγή: ΕΣΥΕ - Απογραφή 2001

Πηγή: Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης (ΦΕΚ 128Α/2008).

Χάρτης 2. Πολυκεντρική και ισόρροπη χωρική ανάπτυξη (ΓΠΧΣΑΑ)



Χάρτης 8.1: Πολυκεντρική και ισόρροπη χωρική ανάπτυξη



Πηγή: Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης (ΦΕΚ 128Α/2008).

5.2.1.2 Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία (ΕΧΠ-Β)

Με την ΥΑ 11508-18/02/2009 (ΦΕΚ 151/2009) καθιερώνεται για πρώτη φορά το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία, με στόχο τον μετασχηματισμό της χωρικής διάρθρωσης της βιομηχανίας προς την κατεύθυνση της βιώσιμης ανάπτυξης, με την ανάπτυξη βιομηχανικών μονάδων, καθώς και τη χωροθέτησή τους.

Το ΕΧΠ-Β είναι το τομεακό χωροταξικό πλαίσιο της χώρας και αποτελεί εξειδίκευση κατευθύνσεων του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ειδικά για τη βιομηχανία). Αντικείμενο του ΕΧΠ-Β είναι οι ειδικές κατευθύνσεις της χωροταξικής πολιτικής για τη βιομηχανική και βιοτεχνική ανάπτυξη του εθνικού χώρου, όπως προσδιορίζονται και για κάθε Περιφέρεια διακριτά.

Σκοπός του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία είναι ο μετασχηματισμός της χωρικής διάρθρωσης του εθνικής σημασίας τομέα της βιομηχανίας προς την κατεύθυνση της βιώσιμης ανάπτυξης, η οποία περιλαμβάνει τρεις διαστάσεις: Την προστασία του περιβάλλοντος, την κοινωνική ισότητα και συνοχή και την οικονομική ευημερία.

Για τον σκοπό αυτό το Πλαίσιο περιλαμβάνει κατευθύνσεις που αφορούν στη μακρο-χωρική οργάνωση της βιομηχανίας καθώς και τη χωροθέτησή της σε τοπικό επίπεδο σε συνάρτηση με τις χρήσεις γης. Ειδικότερα, περιλαμβάνει κατευθύνσεις για το εθνικό πρότυπο χωροταξικής οργάνωσης της βιομηχανίας, με εξειδίκευση σε περιφερειακό και νομαρχιακό επίπεδο, κατευθύνσεις κλαδικού και ειδικού χαρακτήρα, κατευθύνσεις για το καθεστώς και τους όρους οργανωμένης χωροθέτησης της βιομηχανίας καθώς και για τη χωροθέτηση της εκτός σχεδίου, κριτήρια και συμβατότητες χωροθέτησης των βιομηχανικών μονάδων και υποδοχέων, κατευθύνσεις για τον υποκείμενο χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό και για άλλες μορφές σχεδιασμού, και πρόγραμμα δράσης.

Οι χρονικοί ορίζοντες του Ειδικού Πλαισίου ήταν το 2021 (μακροπρόθεσμος) και το 2013 (μεσοπρόθεσμος).

Οι στόχοι του Ειδικού Πλαισίου είναι οι εξής:

- Ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας της βιομηχανίας καθώς και του ευρύτερου οικονομικού και χωρικού ρόλου της, μέσω της προώθησης ενός χωρικού προτύπου που δημιουργεί εξωτερικές οικονομίες στον τομέα ή σε διασυνδεδεμένους τομείς και μειώνει τις εξωτερικές παρενέργειες σε τομείς, περιοχές ή ομάδες του πληθυσμού.
- Ενίσχυση της βιομηχανικής επιχειρηματικότητας και ανάπτυξης, με τη λήψη των αναγκαίων μέτρων για την εξασφάλιση επαρκούς και κατάλληλης γης για την κάλυψη των αναγκών, για ανάπτυξη νέων βιομηχανικών μονάδων και για μετεγκατάσταση υφιστάμενων, καθώς και μέτρων για τον μετασχηματισμό μονάδων στη θέση τους.
- Επιλεκτική διεύρυνση της γεωγραφικής βάσης της βιομηχανίας σε περιφερειακή και ενδοπεριφερειακή κλίμακα, με την προώθηση ενός

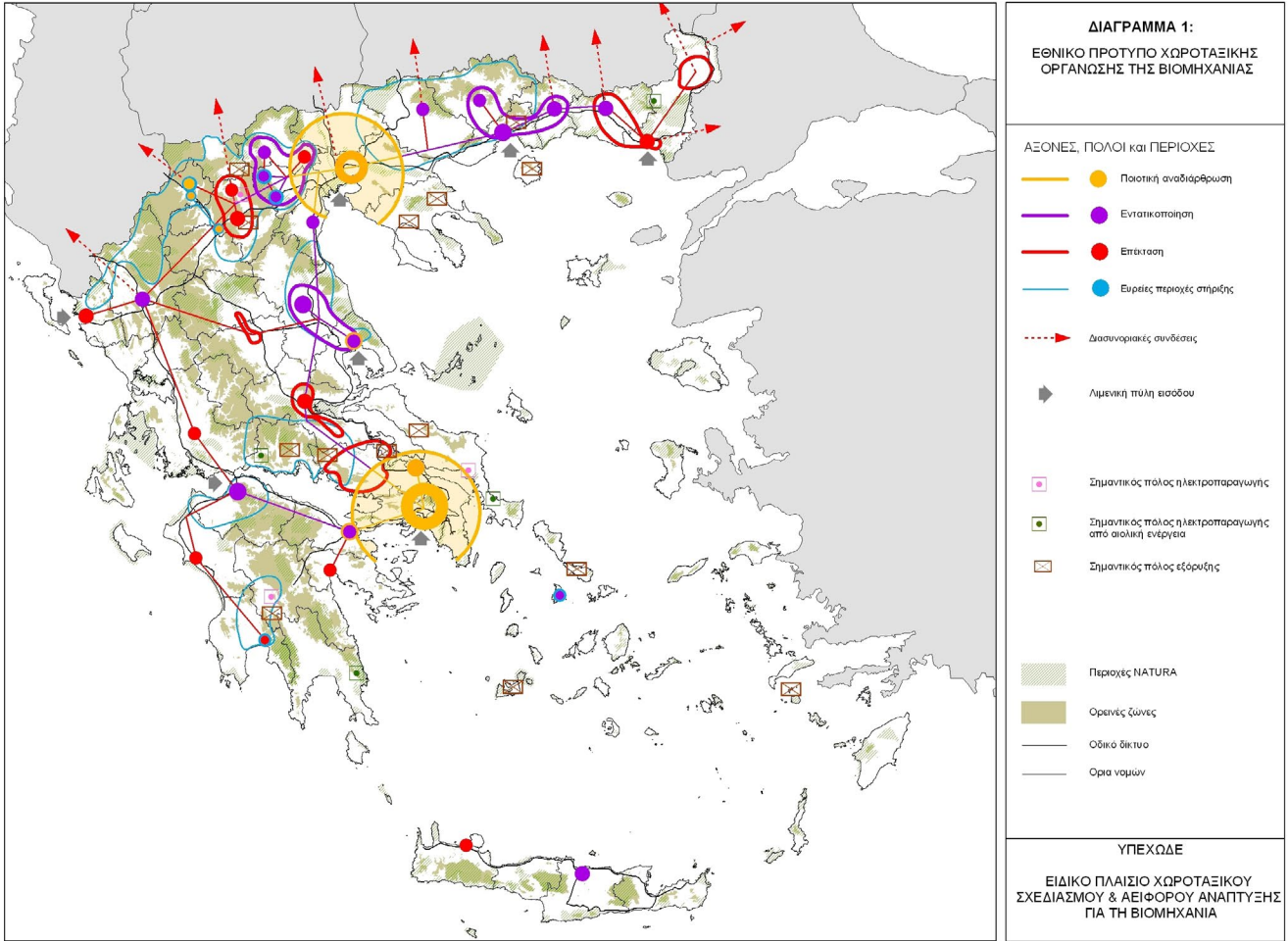
πιο πολυκεντρικού προτύπου οργάνωσης, και επιλεκτική αποκέντρωση από τις μητροπολιτικές περιοχές Αθήνας και Θεσσαλονίκης.

- Εξορθολογισμός και εξυγίανση της χωροθέτησης της βιομηχανίας σε επίπεδο χρήσεων γης και ριζική αλλαγή της σημερινής σχετικής ελκυστικότητας μεταξύ οργανωμένης και διάσπαρτης/σημειακής χωροθέτησης της βιομηχανίας, υπέρ της πρώτης.
- Προσδιορισμός όρων και προϋποθέσεων διάσπαρτης χωροθέτησης της βιομηχανίας. Ειδικότερα, διαμόρφωση ειδικών όρων χωροθέτησης για τους κλάδους ή κατηγορίες βιομηχανίας που παρουσιάζουν έντονες χωρικές εξαρτήσεις από συγκεκριμένα στοιχεία της γενικότερης οργάνωσης του χώρου (συμπεριλαμβανομένων των ορυκτών πρώτων υλών, λιμανιών, κ.ά.).
- Εξορθολογισμός των σχέσεων της βιομηχανίας με κλάδους ή δραστηριότητες με τις οποίες υπάρχει δυνητική σύγκρουση σε επίπεδο χρήσεων γης ή ανταγωνισμός για την αξιοποίηση των ίδιων πόρων, με παράλληλη επιδίωξη τη διατήρηση ενός βασικού βιομηχανικού ιστού σε όλες τις περιοχές.
- Προώθηση της ενσωμάτωσης της περιβαλλοντικής συνιστώσας στη χωρική διάρθρωση της δραστηριότητας, κυρίως με την προαγωγή οργανωμένων μορφών χωροθέτησης της βιομηχανίας.
- Καλύτερος συντονισμός του συνόλου των πολιτικών που έχουν (και) χωρική διάσταση και αφορούν τη βιομηχανία.
- Απλούστευση διαδικασιών και ενίσχυση της ασφάλειας δικαίου για τις βιομηχανικές επενδύσεις.
- Αποφυγή ρυθμίσεων και δράσεων που δεν λαμβάνουν υπόψη την εφικτότητα υλοποίησης ή τις δευτερογενείς επιπτώσεις σε άλλα πεδία.

Το ΕΧΠ-Β γενικότερα διατυπώνει κατευθύνσεις και πρότυπα για τη χωροθέτηση της βιομηχανίας. Οι κατευθύνσεις αυτές μορφοποιούνται σε επίπεδο κλάδων ή κατηγοριών βιομηχανίας, τόσο σε εθνικό επίπεδο, όσο και σε επίπεδο διοικητικών ενοτήτων (Περιφέρειες, Νομοί). Αναφέρονται δε εξειδικευμένα σε:

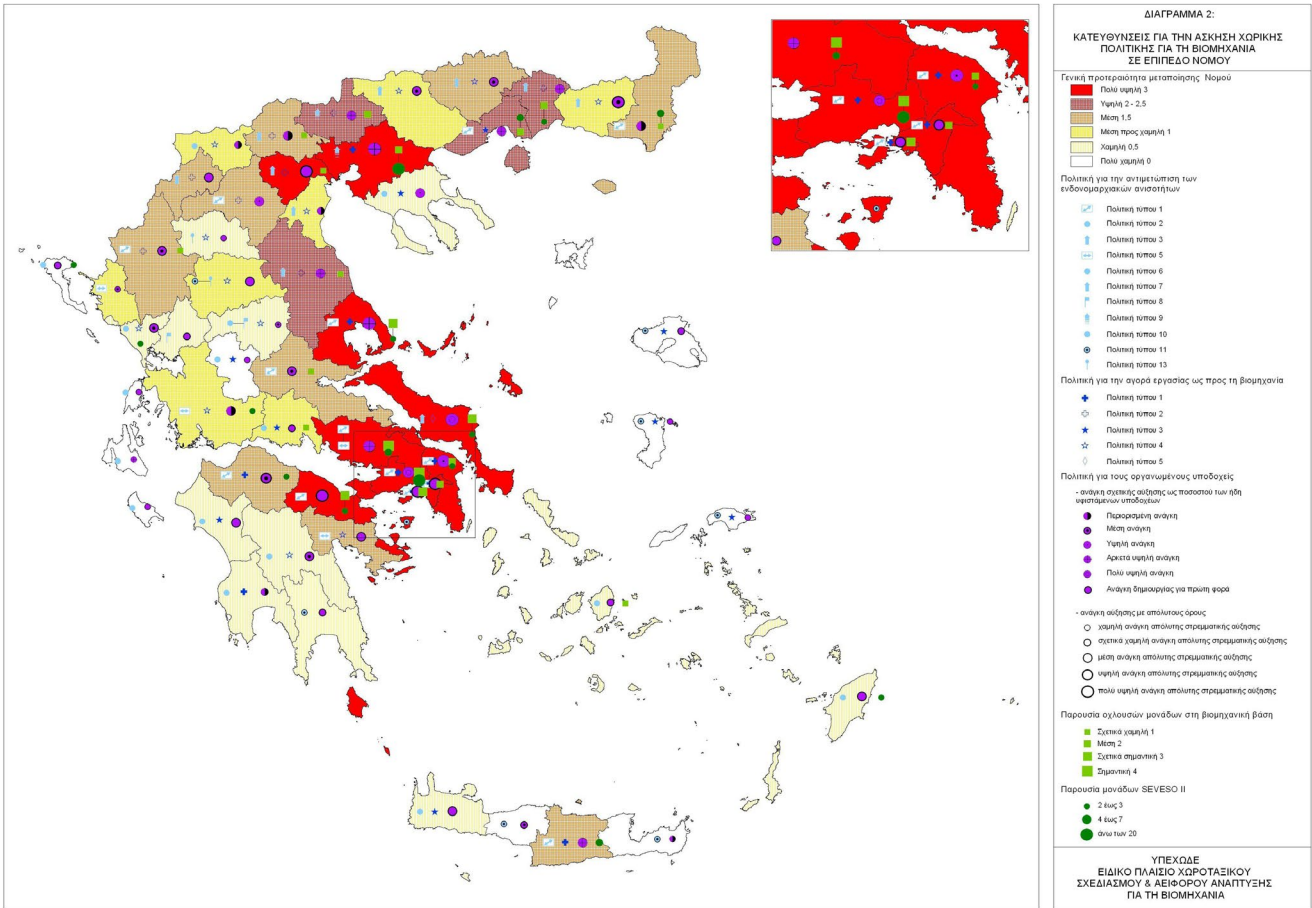
- Περιοχές εντατικοποίησης, επέκτασης, ποιοτικής αναδιάρθρωσης και στήριξης της βιομηχανίας, στις οποίες ασκούνται αντίστοιχες πολιτικές.
- Ειδικές κατηγορίες χώρου με συγκεκριμένες προτεραιότητες για την ανάπτυξη της βιομηχανίας (ορεινός, παράκτιος χώρος κ.ά.).

Χάρτης 3. Εθνικό πρότυπο χωροταξικής οργάνωσης της βιομηχανίας



Πηγή: Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία (ΦΕΚ 151ΑΑΠΘ/2009).

Χάρτης 4. Κατευθύνσεις για την άσκηση χωρικής πολιτικής για τη βιομηχανία σε επίπεδο Νομού



Πηγή: Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία (ΦΕΚ 151ΑΑΠΘ/2009).

Τμήμα του ΕΧΠ-Β αποτυπώνει αναλυτικά τις εκτιμήσεις απαιτήσεων για την ανάπτυξη οργανωμένων υποδοχέων στη χώρα, σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί.

Πίνακας 6. Ενδεικτική εκτίμηση απαιτούμενων εκτάσεων για οργανωμένους υποδοχείς της βιομηχανίας

Περιφέρεια	Ενδεικτικό μέγεθος (στρ.)	Ενδεικτική κατανομή ανά μέγεθος υποδοχέα		
		Μικροί (περ. 100 στρ.)	Μεσαίοι (περί τα 300 στρ.)	Μεγάλοι (1.000 και άνω στρ.)
	(1)	(2)	(3)	(4)
Αττικής	7.500	22-26	4-6	3-4
Ηπείρου	1.200	3-6	0-1	0-1
Θεσσαλίας	4.400	7-8	1-3	2-3
Στερεάς Ελλάδας	4.500	5-7	2-3	3
Β. Αιγαίου	400	2-4	0-1	0
Κρήτης	1.300	4-6	0-3	0-1
Ν. Αιγαίου	550	2-6	0-1	0
Αν. Μακεδονίας-Θράκης	4.700	10-12	3-5	2-3
Δ. Μακεδονίας	1.300	3-4	0-2	0-1
Κ. Μακεδονίας	8.450	16-18	5-6	4-5
Δ. Ελλάδας	1.800	3-5	1-2	1
Ιονίων Νήσων	300	2-3	0	0
Πελοποννήσου	2.500	3-5	1-2	1-2
Σύνολο	38.900	περ. 95	περ. 25	περ. 20

Πηγή: Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία (ΦΕΚ 151ΑΑΠΘ/2009).

Όπως ήδη αναφέρθηκε, το ΕΧΠ-Β είναι νομοθέτημα (ΥΑ) κατευθύνσεων για τη βιομηχανία με έτος θεσμοθέτησης το 2009 και έτη προετοιμασίας και εκπόνησης τα 2007-2008. Ως εκ τούτου έχει «ελαττώματα» που απορρέουν από την ισχύ των δεδομένων που καθόρισαν τις τότε κατευθύνσεις.

Η ανάπτυξη της εφοδιαστικής αλυσίδας στη χώρα και η υπάρχουσα και προβλεπόμενη μεταφορική υποδομή της, σε συνδυασμό με τη γεωστρατηγική της θέση ως πύλη εξόδου-εισόδου στη Βαλκανική προσδίδουν νέα πλεονεκτήματα προς αξιοποίηση. Αυτό προϋποθέτει την έγκαιρη και σοβαρή προετοιμασία περιοχών υποδοχής επενδύσεων. Μέσο για αυτό τον σκοπό αποτελούν τα ΕΠ, που αποτελούν το πεδίο αναζήτησης και καθορισμού της παρούσας μελέτης. Εξάλλου, ο συνδυασμός χωρικής υποδοχής επιχειρήσεων της βιομηχανίας και της εφοδιαστικής φαίνεται να είναι το στοίχημα που θα επιχειρήσει να καλύψει, με συγκεκριμένες κατευθύνσεις, η μελέτη αναθεώρησης του ΕΧΠ-Β που ήδη βρίσκεται σε φάση εκπόνησης, βάσει δημόσιας σύμβασης με το ΥΠΕΝ και χρονικό ορίζοντα ολοκλήρωσης τον Ιούλιο του 2023.

5.2.1.3 Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΠΠΧΣΑΑ)

Τα Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης συντάσσονται και αφορούν στο σύνολο των Περιφερειών της επικράτειας. Συντάχθηκαν και εγκρίθηκαν για πρώτη φορά το 2003 και μέρος αυτών αναθεωρήθηκαν πρόσφατα για να εναρμονιστούν στις σύγχρονες αναπτυξιακές και περιβαλλοντικές ανάγκες και απαιτήσεις των Περιφερειών. Σύμφωνα με τον Ν.4759/2020, τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια αποτελούν σύνολα κειμένων, χαρτών ή και διαγραμμάτων, με τα οποία παρέχονται κατευθύνσεις χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης σε περιφερειακό επίπεδο και, όπου απαιτείται, ρυθμίσεις, ιδίως για:

- α) την αποτίμηση, ανάδειξη και αξιοποίηση των ιδιαίτερων αναπτυξιακών και γενικότερα χωρικών χαρακτηριστικών κάθε Περιφέρειας για την ισότιμη ένταξή της στον εθνικό, ενωσιακό και διεθνή χώρο,
- β) τη χωρική διάρθρωση των βασικών παραγωγικών τομέων και κλάδων,
- γ) τη χωρική διάρθρωση των περιφερειακών δικτύων μεταφορών και της λοιπής τεχνικής υποδομής περιφερειακού ενδιαφέροντος,
- δ) τη διάρθρωση του περιφερειακού χώρου (πρότυπο χωρικής οργάνωσης), καθώς και τη χωρική οργάνωση και δομή του οικιστικού δικτύου,
- ε) την οικιστική ανάπτυξη και ανασυγκρότηση του αστικού χώρου,
- στ) την ανάδειξη, προβολή και προστασία της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, καθώς και του οικιστικού και αρχιτεκτονικού περιβάλλοντος κάθε Περιφέρειας,
- ζ) τον προσδιορισμό ενεργών παρεμβάσεων και προγραμμάτων χωροταξικού και αστικού χαρακτήρα, όπως ιδίως οι Περιοχές Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων (ΠΕΧΠ) και τα Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων (ΣΟΑΠ) των άρθρων 11 και 12 του Ν.2742/1999 (Α' 207),
- η) την προστασία του πολιτιστικού και φυσικού περιβάλλοντος και του τοπίου.

Γενικά, στα ΠΠΧΣΑΑ σύμφωνα και με τις προδιαγραφές που καθορίζουν το περιεχόμενό τους:

- «Καταγράφεται και αξιολογείται η θέση της Περιφέρειας στον διεθνή και ευρωπαϊκό χώρο, ο ρόλος της σε εθνικό επίπεδο και σε σύγκριση με άλλες Περιφέρειες καθώς επίσης και οι λειτουργίες διαπεριφερειακού χαρακτήρα που έχει ή μπορεί να αναπτύξει.

- Καταγράφονται και αξιολογούνται οι παράγοντες εκείνοι που επηρεάζουν τη μακροπρόθεσμη ανάπτυξη και διάρθρωση του χώρου στο επίπεδο της Περιφέρειας.
- Αποτιμώνται οι χωρικές επιπτώσεις των ευρωπαϊκών, εθνικών και περιφερειακών πολιτικών και προγραμμάτων στο επίπεδο της Περιφέρειας.
- Προσδιορίζονται με προοπτική δεκαπέντε (15) ετών βασικές προτεραιότητες και οι στρατηγικές επιλογές και για την ολοκληρωμένη και αειφόρο ανάπτυξη του χώρου στο επίπεδο της Περιφέρειας, οι οποίες θα προωθούν την ισότιμη ένταξή της στον ευρύτερο διεθνή, ευρωπαϊκό και εθνικό χώρο».

Παράλληλα, τα ΠΠΧΣΑΑ στοχεύουν:

- «Στην εναρμόνιση με τα εγκεκριμένα ή υπό διαμόρφωση κείμενα του Γενικού και των Ειδικών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης και την εξειδίκευση και συμπλήρωση των βασικών προτεραιοτήτων και επιλογών τους, στο επίπεδο της Περιφέρειας.
- Στην προώθηση της αειφόρου, ισόρροπης και διαρκούς ανάπτυξης της Περιφέρειας, σύμφωνα με τις φυσικές, οικονομικές και κοινωνικές ιδιαιτερότητές της.
- Στην ενσωμάτωση των κατευθύνσεων του περιφερειακού προγράμματος δημόσιων επενδύσεων, των προγραμμάτων περιφερειακής ανάπτυξης, καθώς και άλλων γενικών ή ειδικών αναπτυξιακών προγραμμάτων που έχουν σημαντικές επιπτώσεις στη διάρθρωση και ανάπτυξη του χώρου της Περιφέρειας.
- Στην εξασφάλιση κατευθύνσεων για τα μεγάλα αστικά συγκροτήματα για τα οποία απαιτούνται ρυθμιστικά σχέδια για την οικιστική τους οργάνωση και για την προστασία του περιβάλλοντος.
- Στην εξασφάλιση της ικανότητάς τους να λειτουργούν ως κατευθυντήρια πλαίσια στα κατώτερα επίπεδα χωρικού σχεδιασμού (ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΠΕΡΠΟ και ΖΟΕ) εξασφαλίζοντας τη συνεκτική διαχείριση του χώρου.
- Στην εξειδίκευση και συμπλήρωση των βασικών προτεραιοτήτων ως επιλογών των χωρικών κατευθύνσεων αναφορικά με τις περιοχές στις οποίες θα ενεργοποιούνται τα εργαλεία και οι μηχανισμοί του Ν.2742/1999, μεταξύ των οποίων είναι και οι Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων».

Γενικότερα, τα ΠΠΧΣΑΑ επιχειρούν να περιγράψουν το επιδιωκόμενο χωρικό πρότυπο ανάπτυξης κάθε Περιφέρειας, αξιοποιώντας τις υφιστάμενες

δυνατότητες (ορυκτοί πόροι, μεταφορικές υποδομές, κλπ.), τις ευκαιρίες και τη δυναμική (γεωστρατηγική θέση, κλπ.) όπως και κάθε πλεονέκτημα που συνδέεται ή εντοπίζεται σε κάθε Περιφέρεια.

Σε περιοχές με έντονο βιομηχανικό προσανατολισμό διατυπώνονται συγκεκριμένες κατευθύνσεις ενίσχυσης της μεταποίησης που αποσκοπούν σε:

- *«Αύξηση της ανταγωνιστικότητας και εξωστρέφειας των υφισταμένων βιοτεχνικών και βιομηχανικών μονάδων και προσέλκυση νέων δυναμικών επιχειρήσεων.*
- *Ενθάρρυνση της καθετοποίησης της επεξεργασίας παραδοσιακών γεωργικών και κτηνοτροφικών προϊόντων της Περιφέρειας.*
- *Παροχή υπηρεσιών ποιοτικού ελέγχου και πιστοποίησης.*
- *Εισαγωγή καινοτομίας και ενίσχυση της επιχειρηματικότητας και της βιωσιμότητας των ΜΜΕ με στόχο την αύξηση των θέσεων απασχόλησης.*
- **Ορθολογική χωροθέτηση της μεταποιητικής δραστηριότητας προτρέποντας:**
 - *Ανάπτυξη ή/και συμπλήρωση των υποδομών σε υφιστάμενες ΒΙΠΕ-ΒΕΠΕ-ΕΠ.*
 - *Πολεοδομική οργάνωση και περιβαλλοντική εξυγίανση Άτυπων Βιομηχανικών Συγκεντρώσεων (ανάπτυξη ΕΠΕ).*
 - *Ανάπτυξη νέων υποδοχέων υπό μορφή ΕΠ του Ν.3982/2011 σε άξονες και πόλους ανάπτυξης των Περιφερειών».*

5.2.2 Επιχειρησιακό Σχέδιο Ανάπτυξης Επιχειρηματικών Πάρκων στην Ελληνική Επικράτεια - ΓΓΒ

Η εκπόνηση του «Επιχειρησιακού Σχεδίου Ανάπτυξης Επιχειρηματικών Πάρκων στην Ελληνική Επικράτεια» (ΕΣ/ΓΓΒ) ανατέθηκε από τη Γενική Γραμματεία Βιομηχανίας, στο πλαίσιο του Ν.3982/2011, αποσκοπώντας (κατά τους συντάκτες):

- *«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 ιεράρχησή τους ως προς την αναγκαιότητα εξυγιάσής τους, και*

- στην καταγραφή των θεσμοθετημένων χρήσεων γης (ΧΓ) που επιτρέπουν την εγκατάσταση δραστηριοτήτων σχετικών με βιομηχανία και χονδρεμπόριο».

Τέθηκε δε, σε διαβούλευση, έναν χρόνο μετά την ολοκλήρωσή του, τον Οκτώβριο του 2016, οπότε και έγιναν γνωστά τα αποτελέσματα της μελέτης.

Μελετώντας τα σχετικά κείμενα και εκθέσεις, όπως αναρτήθηκαν στην ιστοσελίδα της ΓΓΒ, το ΕΣ/ΓΓΒ φαίνεται να επιχειρεί αφενός να εκπληρώσει μια σημαντική εκκρεμότητα του Ν.3982/2011 (παρ. 3, άρθ. 42) και αφετέρου να αναδείξει στο επίκεντρο της συζήτησης για την «Εθνική Στρατηγική Ανάπτυξης 2021», που κατά την περίοδο εκπόνησής του ήταν σε εξέλιξη, και την πολιτική για τη χωροθέτηση οργανωμένων επιχειρηματικών υποδοχέων.

Σύμφωνα με τα αναφερόμενα στη σύνοψη του Επιχειρησιακού Σχεδίου της ΓΓΒ, οι τελικοί επιδιωκόμενοι στόχοι του Επιχειρησιακού Σχεδίου, κατά τη μελέτη, 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 [...].

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

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

- «Στη 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 (άρα και της περιόδου 2020-2026) που αποσκοπούν στην κατασκευή Επιχειρηματικών Πάρκων και την εξυγίανση Άτυπων Βιομηχανικών Συγκεντρώσεων (ΑΒΣ).
- Στην αξιολόγηση προτάσεων για τη χρηματοδότηση επενδυτικών σχεδίων που αφορούν στην ίδρυση Επιχειρηματικών Πάρκων και την εξυγίανση Άτυπων Βιομηχανικών Συγκεντρώσεων (ΑΒΣ) κατά την προγραμματική περίοδο 2014-2020 (και προφανώς κατά τη νέα προγραμματική περίοδο 2020-2026).

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

Στους πίνακες που ακολουθούν, αποτυπώνονται συνοπτικά τα αποτελέσματα του Επιχειρησιακού Σχεδίου για την ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων στην Ελληνική Επικράτεια, όπως έχουν αναρτηθεί στο Γεωγραφικό Πληροφοριακό Σύστημα της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας⁸ και αφορά σε:

1. Υφιστάμενους Οργανωμένους Υποδοχείς Μεταποιητικών & Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (ΟΥΜΕΔ).
2. Χρήσεις γης (Βιομηχανία - Χονδρεμπόριο).
3. Εντοπισμένες ΑΒΣ.
4. Προτεινόμενοι οργανωμένοι υποδοχείς, ανά τύπο και κατηγορία υποδοχέα.

⁸ Πηγή: <http://gis.ggb.gr/oioved/>

Πίνακας 7. Χρήσεις γης βιομηχανίας & χονδρεμπορίου & υφιστάμενων ΟΥΜΕΔ

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	ΟΥΜΕΔ		ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ		ΧΟΝΔΡΕΜΠΟΡΙΟ	
	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
ΣΥΝΟΛΟ	57(62)	74.859	424	243.210	67	49.488

Πηγή: «Επιχειρησιακό Σχέδιο για την Ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων στην Ελληνική Επικράτεια, σύμφωνα με το άρθρο 42 παρ. 3 του Ν.3982/2011», ΓΓΒ, 2018.

Πίνακας 8. Άτυπες Βιομηχανικές Συγκεντρώσεις επικράτειας

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	ΠΛΗΘΟΣ ΑΒΣ	ΕΜΒΑΔΟΝ (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

Πηγή: «Επιχειρησιακό Σχέδιο για την Ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων στην Ελληνική Επικράτεια, σύμφωνα με το άρθρο 42 παρ. 3 του Ν.3982/2011», ΓΓΒ, 2018.

Πίνακας 9. Προτεινόμενα ΕΠ Τύπου Α στην επικράτεια

ΚΑΤΑΤΑΞΗ	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΕΜΒΑΔΟΝ ΕΠ ΤΥΠΟΥ Α	ΒΑΘΜ/ΓΙΑ ΚΡΙΤΗΡΙΩΝ ΕΠ ΤΥΠΟΥ Α
1 ^ο	ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	Θεσσαλονίκης	5.000	82
2 ^ο	ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	Βοιωτίας	6.000	72
3 ^ο	ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	Αχαΐας	2.200	71
4 ^ο	ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ	Κορινθίας	1.600	67
5 ^ο	ΚΡΗΤΗΣ	Ηρακλείου	1.800	67
6 ^ο	ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ	Μαγνησίας	1.900	66
7 ^ο	ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	Ημαθίας	2.300	65
8 ^ο	ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ	Λαρίσης	1.500	60
9 ^ο	ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	Πέλλης	900	58
10 ^ο	ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	Ευβοίας	1.400	52
11 ^ο	ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	Κιλκίς	2.200	51
12 ^ο	ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	Αιτωλοακαρνανίας	1.100	48
13 ^ο	ΚΡΗΤΗΣ	Ρεθύμνης	900	35
14 ^ο	ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	Χαλκιδικής	700	30
ΣΥΝΟΛΟ			29.500	

Πηγή: «Επιχειρησιακό Σχέδιο για την Ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων στην Ελληνική Επικράτεια, σύμφωνα με το άρθρο 42 παρ. 3 του Ν.3982/2011», ΓΓΒ, 2018.

Πίνακας 10. Προτεινόμενα ΕΠ Τύπου Β & Γ στην επικράτεια

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

Πηγή: «Επιχειρησιακό Σχέδιο για την Ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων στην Ελληνική Επικράτεια, σύμφωνα με το άρθρο 42 παρ. 3 του Ν.3982/2011», ΓΓΒ, 2018.

Πίνακας 11. Προτεινόμενες Τεχνοπόλεις στην επικράτεια

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

Πηγή: «Επιχειρησιακό Σχέδιο για την Ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων στην Ελληνική Επικράτεια, σύμφωνα με το άρθρο 42 παρ. 3 του Ν.3982/2011», ΓΓΒ, 2018.

Πίνακας 12. Προτεινόμενα Επιχειρηματικά Πάρκα Εφοδιαστικής Εθνικής Εμβέλειας (ΕΠΕΕΕ) στην επικράτεια

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

Πηγή: «Επιχειρησιακό Σχέδιο για την Ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων στην Ελληνική Επικράτεια, σύμφωνα με το άρθρο 42 παρ. 3 του Ν.3982/2011», ΓΓΒ, 2018.

Πίνακας 13. Προτεινόμενα Επιχειρηματικά Πάρκα Εφοδιαστικής Αλυσίδας (ΕΠΕΑ) στην επικράτεια

ΚΑΤΑΤΑΞΗ	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΕΜΒΑΔΟΝ ΕΠΕΑ	ΒΑΘΜ/ΓΙΑ ΚΡΙΤΗΡΙΩΝ ΕΠΕΑ
1 ^ο	ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	Βοιωτίας	700	57
2 ^ο	ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	Ημαθίας	350	54
3 ^ο	ΚΡΗΤΗΣ	Ηρακλείου	700	53
4 ^ο	ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	Αχαΐας	700	52
5 ^ο	ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ	Κορινθίας	350	52
6 ^ο	ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ	Μαγνησίας	700	51
7 ^ο	ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	Φθιώτιδος	350	49
8 ^ο	ΑΝΑΤ. ΜΑΚ. ΚΑΙ ΘΡΑΚΗΣ	Καβάλας	350	49
9 ^ο	ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	Πέλλης	350	46
10 ^ο	ΗΠΕΙΡΟΥ	Ιωαννίνων	350	46
ΣΥΝΟΛΟ			4.900	

Πηγή: «Επιχειρησιακό Σχέδιο για την Ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων στην Ελληνική Επικράτεια, σύμφωνα με το άρθρο 42 παρ. 3 του Ν.3982/2011», ΓΓΒ, 2018.

Το ΕΣ έχει λάβει σχετικό θεσμικό περίβλημα (ΠΥΣ 82/2018, ΦΕΚ 2231Β/2018).

Αρχές του 2021 ολοκληρώθηκε η Μελέτη Αναθεώρησης του ΕΣ με σκοπό την επικαιροποίηση και συμμόρφωσή του στις παρατηρήσεις που εντοπίστηκαν μετά τη δημοσιοποίησή του. Σύμφωνα με τα αποτελέσματα της αναθεώρησης, τα προτεινόμενα ΕΠ, ανά Τύπο, παρουσιάζονται στους πίνακες που ακολουθούν.

Πίνακας 14. Προτεινόμενα ΕΠ Τύπου Α στην επικράτεια

Α/Α	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΕΜΒΑΔΟ ΕΠ ΤΥΠΟΥ Α (στρ.)	ΒΑΘΜ/ΓΙΑ ΚΡΙΤΗΡΙΩΝ ΕΠ ΤΥΠΟΥ Α
1	ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	Θεσσαλονίκης	2.300	80
2	ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	Βοιωτίας	2.800	72
3	ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ	Μαγνησίας	1.900	70
4	ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	Αχαΐας	2.000	70
5	ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	Ημαθίας	1.800	68
6	ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ	Κορινθίας	1.300	67
7	ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ	Λαρίσης	1.400	65
8	ΚΡΗΤΗΣ	Ηρακλείου	1.600	64
9	ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	Πέλλας	900	56
10	ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	Ευβοίας	1.900	52
11	ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	Κιλκίς	1.500	51
ΣΥΝΟΛΟ			19.400	

Πηγή: «1^η Αναθεώρηση του Επιχειρησιακού Σχεδίου για την Ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων στην Ελληνική Επικράτεια, σύμφωνα με το άρθρο 42 παρ. 3 του Ν.3982/2011», ΓΓΒ, 2021.

Πίνακας 15. Προτεινόμενα ΕΠ Τύπου Β και Γ στην επικράτεια

Α/Α	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΕΜΒΑΔΟ ΕΠ ΤΥΠΟΥ Β (στρ.)	ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΕΜΒΑΔΟ ΕΠ ΤΥΠΟΥ Γ (στρ.)	ΒΑΘΜ/ΓΙΑ ΚΡΙΤΗΡΙΩΝ ΕΠ ΤΥΠΩΝ Β ΚΑΙ Γ
1	ΑΤΤΙΚΗΣ	Δυτικής Αττικής	500	500	52
2	ΑΤΤΙΚΗΣ	Πειραιώς	-	100	52
3	ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	Θεσσαλονίκης	1.000	1.000	50
4	ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	Βοιωτίας	500	500	45
5	ΑΤΤΙΚΗΣ	Ανατολικής Αττικής	700	2.000	43
6	ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ	Αρκαδίας	400	-	41
7	ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	Φθιώτιδος	400	-	37
8	ΑΝΑΤ. ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΑΚΗΣ	Έβρου	-	100	34
9	ΗΠΕΙΡΟΥ	Ιωαννίνων	400	-	33
10	ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	Αιτωλοακαρνανίας	400	-	33
11	ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ	Μεσσηνίας	-	200	32
12	ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ	Τρικάλων	300	-	31
13	ΑΝΑΤ. ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΑΚΗΣ	Ροδόπης	400	-	31
14	ΑΝΑΤ. ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΑΚΗΣ	Ξάνθης	-	200	31
15	ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ	Αργολίδος	-	200	26
16	ΗΠΕΙΡΟΥ	Άρτης	300	-	23
17	ΒΟΡΕΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	Χίου	300	-	23
18	ΚΡΗΤΗΣ	Ρεθύμνης	500	-	22
19	ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ	Κεφαλληνίας	-	100	20
20	ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ	Ζακύνθου	-	200	20
21	ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	Χαλκιδικής	400	-	19
22	ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	Θήρας	300	-	16
23	ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	Νάξου	-	200	16
ΣΥΝΟΛΟ			6.800	5.300	

Πηγή: «1^η Αναθεώρηση του Επιχειρησιακού Σχεδίου για την Ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων στην Ελληνική Επικράτεια, σύμφωνα με το άρθρο 42 παρ. 3 του Ν.3982/2011», ΓΓΒ, 2021.

Πίνακας 16. Προτεινόμενα ΕΠΕΕΕ και ΕΠΕΑ στην επικράτεια

α/α	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΕΠΕΕΕ		ΕΠΕΑ	
			ΕΚΤΑΣΗ (ΣΤΡΕΜΜΑΤΑ)	ΒΑΘΜΟΛΟΓΙΑ	ΕΚΤΑΣΗ (ΣΤΡΕΜΜΑΤΑ)	ΒΑΘΜΟΛΟΓΙΑ
1	ΑΤΤΙΚΗΣ	Δυτικής Αττικής	750	86	4.000	64
2	ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	Θεσσαλονίκης	1.300	86		
3	ΑΤΤΙΚΗΣ	Ανατολικής Αττικής	500	74		
4	ΑΝΑΤ. ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΑΚΗΣ	Έβρου	800	71		
5	ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ	Λαρίσης	1.000	64		
6	ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	Βοιωτίας			700	57
7	ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	Αχαΐας			700	54
8	ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ	Μαγνησίας			350	52
9	ΚΡΗΤΗΣ	Ηρακλείου			700	50
10	ΑΝΑΤ. ΜΑΚ. ΚΑΙ ΘΡΑΚΗΣ	Καβάλας			350	47
11	ΗΠΕΙΡΟΥ	Ιωαννίνων			350	46
12	ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ	Αρκαδίας			450	41
13	ΗΠΕΙΡΟΥ	Θεσπρωτίας			350	37
14	Ν. ΑΙΓΑΙΟΥ	Ρόδου			350	33
15	Β. ΑΙΓΑΙΟΥ	Χίου			350	24
ΜΕΡΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ			4.350		8.650	
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ			13.000			

Πηγή: «1^η Αναθεώρηση του Επιχειρησιακού Σχεδίου για την Ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων στην Ελληνική Επικράτεια, σύμφωνα με το άρθρο 42 παρ. 3 του Ν.3982/2011», ΓΓΒ, 2021.

Πίνακας 17. Προτεινόμενες Τεχνοπόλεις στην επικράτεια

Α/Α	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	Ε'β	Βπολυκριτ	Ε ΔΙΑΘ_Τ	Ε Ν_ΤΕΧΝ
1	ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	Θεσσαλονίκης (*)	12,472	54	830	760
2	ΑΤΤΙΚΗΣ	Δυτικής Αττικής	3,975	52	0	100
3	ΚΡΗΤΗΣ	Ηρακλείου	1,287	50	0	60
4	ΑΤΤΙΚΗΣ	Ανατολικής Αττικής	5,086	47	0	110
5	ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	Αχαΐας	1,856	46	0	60
6	ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	Βοιωτίας	6,976	45	0	140
7	ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ	Λαρίσης	1,704	44	0	60
8	ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ	Μαγνησίας	1,844	44	0	60
9	ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	Ημαθίας	1,35	42	0	60
10	ΗΠΕΙΡΟΥ	Ιωαννίνων (**)	482	38	46	50
ΣΥΝΟΛΟ						1.460

Σημείωση: Σύμφωνα με το τεύχος «Τεχνική Έκθεση: Τεχνοπόλεις» της «1^{ης} Αναθεώρησης του Επιχειρησιακού Σχεδίου για την Ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων στην ελληνική επικράτεια, σύμφωνα με το άρθρο 42 παρ. 3 του Ν.3982/2011», ΓΓΒ, 2021 ισχύουν τα κάτωθι:

«Η εκτίμηση για το εμβαδό της Τεχνοπόλης είναι:

$E_N_TECHN = \alpha * E_A + \beta * E_B - E_{ΔΙΑΘ_T}$, εφόσον είναι $\Rightarrow 50$ στρ., με στρογγυλοποίηση ανά 10 στρέμματα.

$E_N_TECHN = 0$, αν $\alpha * E_A + \beta * E_B - E_{ΔΙΑΘ_T} < 50$ στρ.

E_N_TECHN είναι το συνολικό εμβαδό για τη δημιουργία νέων Τεχνοπόλεων ανά Περιφερειακή Ενότητα.

$E_{ΔΙΑΘ_T}$ είναι το διαθέσιμο εμβαδό σε Τεχνοπόλη.

E_A είναι εμβαδό που προκύπτει από τη βαθμολογία της πολυκριτηριακής μεθόδου.

$E_B = E' B / 0,75$ όπου $E' B$ είναι το εμβαδό των αναγκών σε βιομηχανική γη στη συγκεκριμένη Περιφερειακή Ενότητα.

Συντελεστής $\alpha = 0,7447$

Συντελεστής $\beta = 0,0104$.

* Ενωματώνεται το Επ. Πάρκο Thess INTEC.

** Ενωματώνεται το Πάρκο Υψηλής Τεχν. Ιωαννίνων.

Πηγή: «1^η Αναθεώρηση του Επιχειρησιακού Σχεδίου για την Ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων στην Ελληνική Επικράτεια, σύμφωνα με το άρθρο 42 παρ. 3 του Ν.3982/2011», ΓΓΒ, 2021.

Πίνακας 18. Άτυπες Βιομηχανικές Συγκεντρώσεις επικράτειας

A/A	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	ΕΙΔΟΣ	ΠΛΗΘΟΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΜΒΑΔΟ (ΣΤΡΕΜΜΑΤΑ)	ΣΥΝ. ΕΜΒΑΔΟ ΣΥΝΕΚΤΙΚΩΝ ΤΜΗΜΑΤΩΝ (ΣΤΡΕΜΜΑΤΑ)
1	ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΑΚΗΣ	ΑΒΣ	13	10.349	2.949
2	ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	ΑΒΣ	30	90.813	38.760
3	ΔΥΤΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	ΑΒΣ	1	114	48
4	ΗΠΕΙΡΟΥ	ΑΒΣ	4	2.203	530
5	ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ	ΑΒΣ	17	18.255	5.344
6	ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ	ΑΒΣ	2	951	228
7	ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	ΑΒΣ	9	8.617	2.427
8	ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	ΑΒΣ	43	53.501	6.198
		ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΗ	1	11.582	11.582
9	ΑΤΤΙΚΗΣ	LOGISTICS	4	19.142	6.158
		ΑΒΣ	26	61.158	26.868
10	ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ	ΑΒΣ	10	12.894	2.838
11	ΒΟΡΕΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	ΑΒΣ	1	161	100
12	ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	ΑΒΣ	5	2.318	0
13	ΚΡΗΤΗΣ	ΑΒΣ	19	15.674	3.106
ΣΥΝΟΛΟ			185	307.732	107.136

Πηγή: «1^η Αναθεώρηση του Επιχειρησιακού Σχεδίου για την Ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων στην Ελληνική Επικράτεια, σύμφωνα με το άρθρο 42 παρ. 3 του Ν.3982/2011», ΓΓΒ, 2021.

Το ΕΣ, κατά τον νόμο, θεωρείται εργαλείο σχεδιασμού και αξιολόγησης πολιτικών και δράσεων οργανωμένης χωροθέτησης. Ωστόσο, οι παρατηρήσεις και τα σχόλια που καταχωρήθηκαν για το περιεχόμενό της 1^{ης} εκδοχής του από τους φορείς Εθνικό Συμβούλιο Εφοδιαστικής, ΚΕΕ, ΣΕΒ, ΕΕΛ, ΣΥΝΔΕΕΛ αλλά και από ΟΤΑ και Περιφερειακές Αρχές, όπως προκύπτει από αντίστοιχα κείμενα που επισυνάπτονται στο Παράρτημα Ι της παρούσης (το οποίο είναι διαθέσιμο στο dianeosis.org), εν μέρει ισχύουν και για την αναθεωρημένη μελέτη και μπορούν να αποδοθούν κωδικοποιημένα ως εξής:

- Η μεθοδολογία του πολυκριτηριακού συστήματος, όπως θεσμοθετήθηκε στην ΥΑ Φ/Α.15/3/15056/2013 (ΦΕΚ 3437Β/2013), οδηγεί στην ανάδειξη προτεραιοτήτων που έχουν την αφετηρία τους στα τέλη της δεκαετίας του 1990 και η εφαρμογή του στον χρόνο αναφοράς (2004) ενδεχομένως θα οδηγούσε σε σωστά αποτελέσματα. Επικουρικά υπενθυμίζεται ότι το πολυκριτηριακό σύστημα είναι βασισμένο σε μελέτη του 2004, με βάση μεγέθη και διάρθρωση οικονομικής οργάνωσης της χώρας για την περίοδο 1994-1999, που εκπονήθηκε τότε ενόψει της προετοιμασίας του Γ' ΚΠΣ. Όμως στο διάστημα που μεσολάβησε, η διάρθρωση της οικονομίας έχει υποστεί σημαντικές ανακατατάξεις. Αυτό θα μπορούσε να ερμηνεύσει σε σημαντικό βαθμό τις αποκλίσεις που καταχωρούνται στα συμπεράσματα της μελέτης, σε σχέση με τις ανάγκες της πραγματικής οικονομίας, σ' ό,τι αφορά στη χωρική οργάνωση των επιχειρήσεων σήμερα.

- Το πραγματικό θέμα που αξίζει να σχολιαστεί στο πλαίσιο της παρούσης είναι ότι η μελέτη της ΓΓΒ έπρεπε να εκπονηθεί σύμφωνα με τις τεχνικές προδιαγραφές της σχετικής ΥΑ. Αυτό είχε σαν συνέπεια οι υπολογιστικές μεθοδολογίες και τα μοντέλα που χρησιμοποιήθηκαν να οδηγήσουν στην εξαγωγή συμπερασμάτων που στηρίζονται σε γενικές παραδοχές και αριθμητικές συναρτήσεις μεγεθών, μετά από συσχέτιση της υπάρχουσας βιομηχανικής γης με τους δυνητικούς ρυθμούς ανάπτυξης στα επόμενα χρόνια ανά Περιφερειακή Ενότητα. Ως εκ τούτου τα συμπεράσματα που συνάγονται είναι θεωρητικά και δεν συναρτώνται, κατ' ουδένα τρόπο, με τις υφιστάμενες Άτυπες Βιομηχανικές Συγκεντρώσεις ή τις προτάσεις ανάπτυξης οργανωμένων υποδοχέων σε συγκεκριμένες εκτάσεις, όπως έχουν υποδειχθεί από τους τοπικούς φορείς.
- Σύμφωνα με τα αναλυτικά τεχνικά στοιχεία που παρατέθηκαν στο ΕΣ και στις δύο εκδοχές του (αρχική & αναθεώρηση), είναι αναγκαίο να εξεταστούν εξονυχιστικά τα δεδομένα που αφορούν σε χρήσεις γης ανά Περιφερειακή Ενότητα, για να αποκλειστεί το ενδεχόμενο να υπάρχουν Περιφερειακές Ενότητες της ελληνικής επικράτειας που δεν καταγράφονται στο Επιχειρησιακό Σχέδιο (παραδοτέο χρήσεων γης), ενώ διαθέτουν θεσμοθετημένες περιοχές για την εγκατάσταση επιχειρήσεων μεταποίησης και χονδρεμπορίου, μέσω ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ. Μια τέτοια έλλειψη θα είχε ως αποτέλεσμα οι εν λόγω Περιφερειακές Ενότητες να αποκλείονται από κάθε ενδεχόμενο μελλοντικών επενδύσεων, καθώς εμφανίζονται ότι δεν διαθέτουν εκτάσεις με εγκεκριμένες χρήσεις γης για την εγκατάσταση μεταποιητικών δραστηριοτήτων κλπ., π.χ. ΠΕ Ηλείας.
- Η μελέτη θα πρέπει να ενσωματώσει προτάσεις ανάπτυξης ΕΠ σε Περιφερειακές Ενότητες, στις οποίες αναπτύσσονται πρωτοβουλίες των Επιμελητηρίων ή άλλων φορέων ή υπάρχουν επενδυτικά σχέδια σε εξέλιξη, σε διάφορα στάδια ωρίμανσης.
- Λαμβάνοντας υπόψη ότι σύμφωνα με την τεχνική προδιαγραφή εκπόνησης του ΕΣ/ΓΓΒ θα έπρεπε να απογραφούν οι ΑΒΣ που συγκεντρώνουν ποσοστό ίσο ή μεγαλύτερο του 15% και με ελάχιστη έκταση τα 50 στρ., διαπιστώνεται ανάγκη σοβαρής επανεξέτασης των μεγεθών των ΑΒΣ επικράτειας, ενώ δεν καθίσταται σαφής η αναφορά της αναθεωρημένης μελέτης περί της ύπαρξης συνεκτικών και μη συνεκτικών τμημάτων εντός αυτών (των ΑΒΣ)
- Τόσο η αρχική, όσο και η αναθεωρημένη μελέτη, υποδεικνύουν τον τύπο Πάρκου με βάση το μέγεθος που προκύπτει από τη μαθηματική ανάλυση των τεχνικών προδιαγραφών, υιοθετώντας ΕΠ Τύπου Α για έκταση μεγαλύτερη των 600 στρ., Τύπου Β για έκταση μεταξύ 300 και 600 στρ. και Τύπου Γ για έκταση μικρότερη των 300 στρ., ανεξάρτητα από την πραγματική ανάγκη που υφίσταται ανά περιοχή, από τις υφιστάμενες σε ΑΒΣ ή από τις προγραμματιζόμενες να αναπτυχθούν οχλήσεις.

- Η αναθεωρημένη μελέτη αντιμετωπίζει και την πρόκληση/ανάγκη οργάνωσης των ΑΒΣ που διαθέτουν τις κατά τον νόμο προϋποθέσεις. Ωστόσο, παραμένει ασαφές το πώς η ανάπτυξη/οργάνωση των ΑΒΣ, και σε ποιες περιοχές, επηρεάζει τα μεγέθη των προτεινόμενων νέων ΕΠ.
- Ο διαχωρισμός που επιχειρεί η μελέτη σε ΕΠ για τη βιομηχανία και ΕΠ για την εφοδιαστική κλπ. δεν συναντάται στην πραγματική οικονομία, όπου οι υποδοχείς είναι μεικτού τύπου, γεγονός που αποτέλεσε την αιτία για τη νέα νομοθετική τομή (Ν.4982/22) όσον αφορά στην τυπολογία των ΕΠ εφεξής.

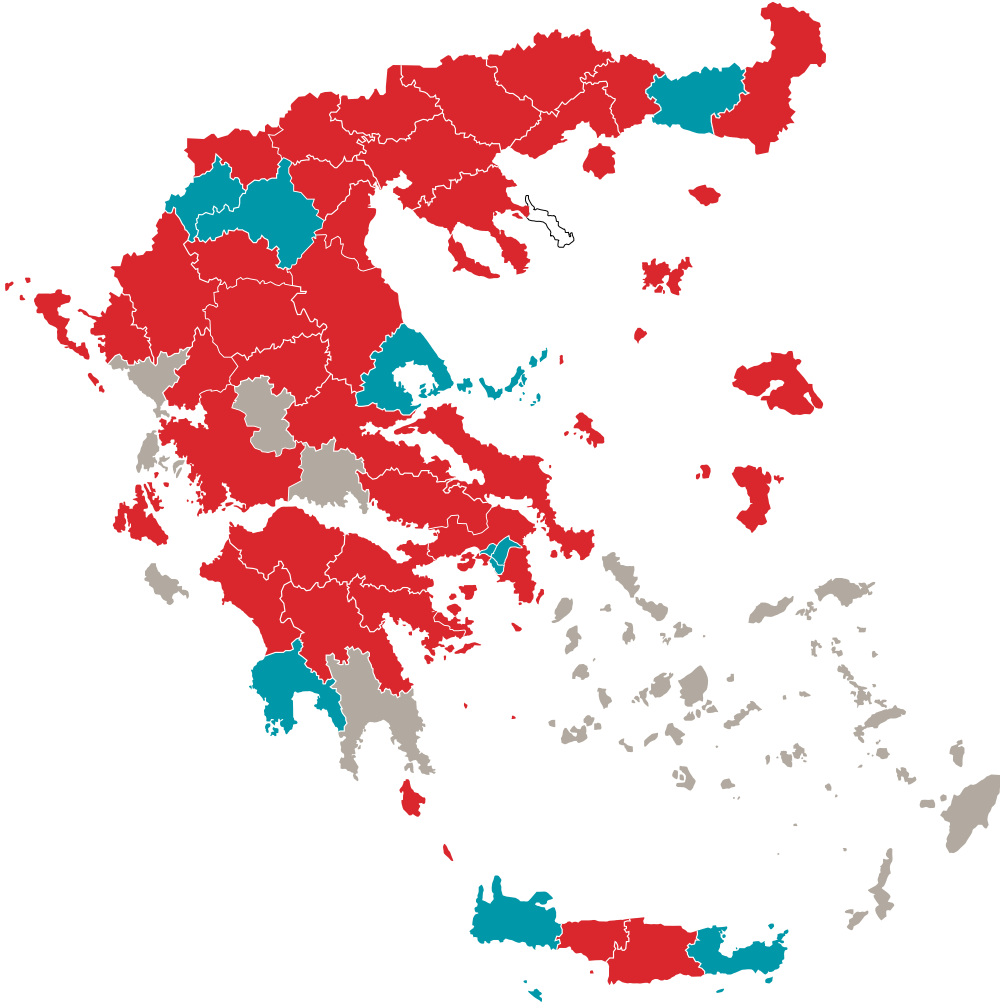
Οι παραπάνω παρατηρήσεις θα πρέπει να ληφθούν υπόψη κατά τον σχεδιασμό των νέων τεχνικών προδιαγραφών για την εκ νέου αναθεώρηση του ΕΣ, όπως προβλέπεται στο άρθ. 35 του Ν.4982/2022 και μάλιστα στη νέα τυπολογία υποδοχέων Τύπου Α1, Τύπου Α2 κλπ.

Σε κάθε περίπτωση, το ΕΣ/ΓΓΒ επιβάλλεται να εξελιχθεί σε ένα εργαλείο προόδου της έρευνας και του διαλόγου που πρέπει να διεξάγεται τακτικά. Να επικαιροποιείται σε συγκεκριμένα χρονικά διαστήματα, με βάση την εξέλιξη, τις συνθήκες και τις ανάγκες της αγοράς και των τοπικών κοινω- νιών, σε συναξιολόγηση με το αντίστοιχο θεσμικό παράρτημα του ΕΧΠ-Β.

5.2.3 Εθνικό Σχέδιο Δράσης Ανάπτυξης Επιχειρηματικών Πάρκων/ ΚΕΕ

Πρόκειται για μελέτη-έρευνα, η οποία εκπονήθηκε για λογαριασμό της ΚΕΕ το 2018 και είχε αντικείμενο τη σύνταξη του «Εθνικού Σχεδίου Δράσης για την Ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων για τη Βιομηχανία & την Εφοδιαστική 2018-2040». Αποτελεί δε επικαιροποιημένη εκδοχή ανάλογης μελέτης που εκπονήθηκε το 2010 και συμπληρώθηκε το 2012. Εκπονήθηκε μέσω στοχευμένης πανελλαδικής έρευνας και κινήθηκε σε στρατηγικό επίπεδο αναφοράς με σκοπό την κατόπτευση των συνθηκών από «ψηλά» και τον προσδιορισμό των αναγκών της χώρας στο σύνολό της. Παρά το γεγονός ότι ο στόχος δεν ήταν να εμβαθύνει στην αναζήτηση των αναγκών και της κατάστασης της επιχειρηματικότητας, Δήμο-Δήμο ή «χωριό-χωριό», τα αποτελέσματά της περιέχουν πληροφορίες που αποτελούν σημαντικό υλικό για την εκπόνηση της παρούσας μελέτης. Στην έρευνα συμμετείχε το σύνολο των επιμελητηριακών θεσμών της Περιφέρειας (59), με εξαίρεση τα Επαγγελματικά Επιμελητήρια των οποίων τα μέλη δεν συνδέονται ευθέως με τον προσανατολισμό και τις ανάγκες χωροθέτησης της βιομηχανίας. Η καταγραφή των Άτυπων Βιομηχανικών Συγκεντρώσεων και η υπόδειξη θέσεων για την ανάπτυξη νέων ΕΠ υπεδείχθησαν από τα κατά τόπους Επιμελητήρια. Τα αποτελέσματα της έρευνας κατηγοριοποιήθηκαν σε επίπεδο Νομού, όπως αποτυπώνεται στον χάρτη που ακολουθεί.

Χάρτης 5. Εθνικό Σχέδιο Δράσης ανάπτυξης ΕΠ/ΚΕΕ



Κατηγορία 1:	Νομοί όπου υπάρχουν οργανωμένοι υποδοχείς (ΒΕΠΕ/ΕΠ).
Κατηγορία 2:	Νομοί όπου δεν υπάρχουν οργανωμένοι υποδοχείς αλλά δεν υφίστανται προσπάθειες ανάπτυξής τους ή δεν είναι απαραίτητο.
Κατηγορία 3:	Νομοί όπου ζητείται η ανάπτυξη νέων ΒΕΠΕ/ΕΠ ή η πολεοδομική οργάνωση ΑΒΣ, ανεξαρτήτως του αν υπάρχει ήδη και λειτουργεί ΒΕΠΕ/ΕΠ στην περιοχή.

Πηγή: «Εθνικό Σχέδιο Δράσης για την ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων 2018-2040», ΚΕΕ, 2018.

Τα αποτελέσματα της έρευνας ως προς τις ανάγκες ανάπτυξης νέων υποδοχέων (ΕΠ & ΕΠΕ) και ο χρονικός και οικονομικός προγραμματισμός υλοποίησης του σχεδίου αποτυπώνονται στους πίνακες που ακολουθούν. Τα εν λόγω αποτελέσματα κρίθηκε σκόπιμο να αποτυπωθούν σε πίνακες συγκριτικά και για τους δύο σχεδιασμούς-μελέτες (α) της Κεντρικής Ένωσης Επιμελητηρίων και (β) της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας (1^η εκδοχή), οι οποίες εκπονήθηκαν την ίδια περίπου χρονική περίοδο. Στους πίνακες αυτούς καταχωρούνται οι προτάσεις των δύο σχεδίων αναλυτικά και για κάθε γεωγραφική περιφέρεια της χώρας, με σκοπό τον προσανατολισμό των τοπικών φορέων ως προς τις ανάγκες που υφίστανται σε οργανωμένους υποδοχείς και επιβάλλεται να αντιμετωπιστούν.

Πίνακας 19. Συγκριτική απεικόνιση Εθνικού Σχεδίου Δράσης/ΚΕΕ – Επιχειρησιακό Σχέδιο/ΓΓΒ

Εθνικό Σχέδιο Δράσης ανάπτυξης ΕΠ 2018-2040										Επιχειρησιακό Σχέδιο ΓΓΒ									
Α/Α	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ- ΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΑΤΥΠΕΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΕΙΣ				ΑΔΟΜΗΤΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ/ΝΕΑ ΕΠ			ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ - ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΓΒ										
		ΠΕΡΙΟΧΗ/ ΤΟΠΟΝΥΜΙΟ	ΕΚΤΑΣΗ (στρ.)		ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ		ΠΕΡΙΟΧΗ/ ΤΟΠΟΝΥΜΙΟ	ΕΚΤΑΣΗ (στρ.)	ΠΡΟΫΠΟ- ΛΟΓΙΣΜΟΣ	ΑΒΣ		Νέα ΕΠ (στρ.)							
			1 ^η φάση	2 ^η φάση	1 ^η φάση	2 ^η φάση				Πλήθος περιοχών	Εμβαδόν (στρ.)	Τύπου Α	Τύπου Β	Τύπου Γ	Εφοδιαστικής εθνικής εμβέλειας	Εφοδια- στικής	Τεχνο- πόλεις	Σύνολο	
1	ΕΒΡΟΥ	Απαλός (Αλε- ξανδρούπολη, Αεροδρόμιο)	400	400	4.000.000	4.000.000				3	1.285				800				800
						Λιμάνι Αλεξαν- δρούπολης/ ΟΛΑ	250	2.500.000											
2	ΞΑΝΘΗΣ					Δέρας	150	1.500.000	3	3.377			200		350				550
3	ΔΡΑΜΑΣ	Δήμος Προσο- τάνης	300	300	3.000.000	3.000.000			2	3.426									0
4	ΚΑΒΑΛΑΣ					Θάσος	150	1.500.000	1	977									0
5	ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ	Περιοχή Λάκ- κωμα (Δ. Νέας Καλλικράτειας)	100		1.000.000					3	6.265	700							700
						Περιοχή Καλυβών (Δ. Παλυγύρου)	100	1.000.000											
		Δ. Μουδανιών	100		1.000.000														
6	ΗΜΑΘΙΑΣ	Πλατύ	500	500	5.000.000	5.000.000			8	12.861	2.300				350				2.650
		Κουλούρα	300		3.000.000														
		Πατρίδα	300	300	3.000.000	3.000.000													
7	ΚΙΛΚΙΣ	Άσπρος Αξιόχωρι	100		1.000.000				6	11.015	2.200								2.200
		Νέα Σάντα	300	500	3.000.000	5.000.000													
		Πολύκαστρο - Νέα Καβάλα	100		1.000.000														
		Αξιούπολη	200		2.000.000														
8	ΠΕΛΛΑΣ	Κάμπος (Δ. Έδεσσας, ΤΚ Μεσήμερου)	300		3.000.000				4	7.013	900				350				1.250
						Δ. Έδεσσας	200	2.000.000											
						Δ. Αλμωπίας	200	2.000.000											
						Δ. Σκύδρας	200	2.000.000											
						Δ. Πέλλας	200	2.000.000											

Εθνικό Σχέδιο Δράσης ανάπτυξης ΕΠ 2018-2040										Επιχειρησιακό Σχέδιο ΓΓΒ									
Α/Α	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ- ΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΑΤΥΠΕΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΕΙΣ				ΑΔΟΜΗΤΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ/ΝΕΑ ΕΠ			ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ - ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΓΒ										
		ΠΕΡΙΟΧΗ/ ΤΟΠΩΝΥΜΙΟ	ΕΚΤΑΣΗ (στρ.)		ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ		ΠΕΡΙΟΧΗ/ ΤΟΠΩΝΥΜΙΟ	ΕΚΤΑΣΗ (στρ.)	ΠΡΟΫΠΟ- ΛΟΓΙΣΜΟΣ	ΑΒΣ		Νέα ΕΠ (στρ.)							
			1 ^η φάση	2 ^η φάση	1 ^η φάση	2 ^η φάση				Πλήθος περιοχών	Εμβαδόν (στρ.)	Τύπου Α	Τύπου Β	Τύπου Γ	Εφοδιαστικής εθνικής εμβέλειας	Εφοδια- στικής	Τεχνο- πόλεις	Σύνολο	
9	ΠΙΕΡΙΑΣ					Αιγίνιο	300	3.000.000	0									0	
10	ΣΕΡΡΩΝ					Στρατόπεδο Κολοκοτρώνη	265	2.650.000	1	235								0	
						Ζευγολατιό Σερρών (νέα ΒΙΠΕ)	300	3.000.000											
11	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙ- ΚΗΣ	Καλοκώρι	2.500	2.500	25.000.000	25.000.000			8	53.426	5.000	4.800	3.000	1.300			110	14.210	
		Άγιος Αθανά- σιος	500		5.000.000														
						Στρατόπεδο Γκόνου	673	6.730.000											
		Νεοχωρούδα	500		5.000.000														
12	ΦΛΩΡΙΝΑΣ	Αγ. Παντελεή- μονας	50			500.000			0									0	
13	ΓΡΕΒΕΝΩΝ					Κόμβος Ταξάρχη, Δήμος Ηρακλειω- τών	500	5.000.000	1	114									0
						Κόμβος ΕΛΥΝ, Δήμος Θ. Ζιάκα	400	4.000.000											
						Δήμος Δεσκάτης	300	3.000.000											
14	ΑΡΤΑΣ					Κρικούκια Αμμο- τόπου	220	2.200.000	2	1.696		400						400	
15	ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ					Κοσμηρα - Ασβεστοκώρι	300	3.000.000	1	255		300				350		650	
16	ΘΕΣΠΡΩΤΙΑΣ					Θέση Γκρίκα - ΕΠΕΑ	300	3.000.000	0									0	
17	ΚΕΡΚΥΡΑΣ	Κέρκυρα	150		1.500.000				0									0	
18	ΚΕΦΑΛΛΗ- ΝΙΑΣ					Κεφαλλονιά	100	1.000.000	1	175			100					100	
19	ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ	Από ποταμό Καράμπαλη έως ποταμό Καλλέντζη - όρια ΣΓ	300	300	3.000.000	3.000.000			2	1.481			100					100	
		Οδό Τρικάλων μέχρι Δυτικό Περιφερειακό	300	300	3.000.000	3.000.000													

Εθνικό Σχέδιο Δράσης ανάπτυξης ΕΠ 2018-2040									Επιχειρησιακό Σχέδιο ΓΓΒ									
Α/Α	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ- ΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΑΤΥΠΕΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΕΙΣ				ΑΔΟΜΗΤΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ/ΝΕΑ ΕΠ			ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ - ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΓΒ									
		ΠΕΡΙΟΧΗ/ ΤΟΠΩΝΥΜΙΟ	ΕΚΤΑΣΗ (στρ.)		ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ		ΠΕΡΙΟΧΗ/ ΤΟΠΩΝΥΜΙΟ	ΕΚΤΑΣΗ (στρ.)	ΠΡΟΫΠΟ- ΛΟΓΙΣΜΟΣ	ΑΒΣ		Νέα ΕΠ (στρ.)						
			1 ^ο φάση	2 ^ο φάση	1 ^ο φάση	2 ^ο φάση				Πλήθος περιοχών	Εμβαδόν (στρ.)	Τύπου Α	Τύπου Β	Τύπου Γ	Εφοδιαστικής εθνικής εμβέλειας	Εφοδια- στικής	Τεχνο- πόλεις	Σύνολο
20	ΛΑΡΙΣΑΣ	Ομορφοχώρι	1.000	4.000	10.000.000	40.000.000				6	10.432	1.500			1.000		60	2.560
		Μελισσοχώρι	750	750		7.500.000												
21	ΤΡΙΚΑΛΩΝ	ΔΔ Γόμφων	300		3.000.000					2	913			200				200
		Εστιαιώτηδα (σύνορα με Δήμο Τρικάλων)	300	200	3.000.000	2.000.000												
22	ΑΧΑΪΑΣ	Άγιος Βασίλειος - Πάτρα	400		4.000.000					7	6.264	2.200			700	60	2.960	
		Μεγανίτης (Αίγιο)	300		3.000.000													
						Ρηγανάκαμπος/ Τεχνόπολη (σε έκταση του πανεπιστημίου)	60	600.000										
23	ΑΙΤΩΛΟΑ- ΚΑΡΝΑΝΙΑΣ					ΔΔ πρώην Δή- μου Αγγελοκά- στρου	250	2.500.000	2	2.352	1.100						1.100	
24	ΗΛΕΙΑΣ					ΠΕ Ηλείας	200	2.000.000	0								0	
25	ΕΥΒΟΙΑΣ					ΠΕ Ευβοίας	200	2.000.000	13	11.853	1.400						1.400	
26	ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ	ΑΒΣ Λαμίας	550		5.500.000				11	2.023		300			350		650	
27	ΒΟΙΩΤΙΑΣ	Οινόφυτα - Οινόη - Ύψατο	7.500		75.000.000					16	52.124	6.000	2.700	2.000	700	140	11.540	
		Τανάγρα - Σχηματάρι	500	1.000	5.000.000	10.000.000												
						Οινόη, Δήμου Τανάγρας	368	7.500.000										
		Λιβαδειά πλησίον ΣΣ	300		3.000.000													
		Θήβα (από την πόλη έως τη Ριτσάνα)	300		3.000.000													
Θήβα στην έξοδο της πόλης προς τις Ερυθρές)	300		3.000.000															

Εθνικό Σχέδιο Δράσης ανάπτυξης ΕΠ 2018-2040										Επιχειρησιακό Σχέδιο ΓΓΒ									
Α/Α	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ- ΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΑΤΥΠΕΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΕΙΣ				ΑΔΟΜΗΤΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ/ΝΕΑ ΕΠ			ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ - ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΓΒ										
		ΠΕΡΙΟΧΗ/ ΤΟΠΟΝΥΜΙΟ	ΕΚΤΑΣΗ (στρ.)		ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ		ΠΕΡΙΟΧΗ/ ΤΟΠΟΝΥΜΙΟ	ΕΚΤΑΣΗ (στρ.)	ΠΡΟΫΠΟ- ΛΟΓΙΣΜΟΣ	ΑΒΣ		Νέα ΕΠ (στρ.)							
			1 ^ο φάση	2 ^ο φάση	1 ^ο φάση	2 ^ο φάση				Πλήθος περιοχών	Εμβαδόν (στρ.)	Τύπου Α	Τύπου Β	Τύπου Γ	Εφοδιαστικής εθνικής εμβέλειας	Εφοδια- στικής	Τεχνο- πόλεις	Σύνολο	
28	ΑΡΚΑΔΙΑΣ					Ψαθί περιοχή Μεγαλόπολης	220	2.200.000	0			300						300	
29	ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ	Ζώνη 3 της ΖΟΕ Άργους	300	500	3.000.000	5.000.000			2	1.726		400						400	
30	ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ	Περιοχή Ισθμού - Αγ. Θεόδωροι	1.000	2.000	10.000.000	20.000.000			8	8.916	1.600					350		1.950	
31	ΧΙΟΥ	Βάβυλοι	300		3.000.000				0									0	
32	ΛΕΣΒΟΥ					Ουτζά	225	2.250.000	1	161								0	
33	ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	Φοινικιά (ΑΒΣ)	500	1.000	5.000.000	10.000.000			10	6.665	1.800					700		2.500	
		Τύλισσος	300		3.000.000	0	Καστέλλι	550											5.500.000
34	ΡΕΘΥΜΝΗΣ					Θέση Καστελο- καλέπα	250	2.500.000	4	4.413	900							900	
35	ΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΑΤΤΙΚΗ	Κορωπί	1.000	2.000	10.000.000	20.000.000			15	22.217		1.600	1.500	1.500				80	4.680
		ΜΑΡΚΟΠΟΥ- ΛΟ	200		2.000.000														
		ΚΑΛΥΒΙΑ	700		7.000.000														
		ΛΑΥΡΙΟ	500	750	5.000.000	7.500.000													
		ΑΥΛΩΝΑΣ	1.000	1.500	10.000.000	15.000.000													
		ΚΡΥΟΝΕΡΙ - Δυτικά της ΕΟ Αθηνών - Λαμίας	850	1.000	8.500.000	10.000.000													
ΚΡΥΟΝΕΡΙ - Ανατολικά της ΕΟ Αθηνών - Λαμίας	320		3.200.000																
36	ΔΥΤΙΚΗ ΑΤΤΙΚΗ	Θέση Τζαβερ- δέλα, Ασπρό- πυργος	500		5.000.000				13	48.719		5.000	3.900	2.000			130	11.030	
		Ασπρόπυργος/ Νότιος Τομέας	2.062		25.000.000														

Εθνικό Σχέδιο Δράσης ανάπτυξης ΕΠ 2018-2040									Επιχειρησιακό Σχέδιο ΓΓΒ									
Α/Α	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ- ΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΑΤΥΠΕΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΕΙΣ				ΑΔΟΜΗΤΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ/ΝΕΑ ΕΠ			ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ - ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΓΒ									
		ΠΕΡΙΟΧΗ/ ΤΟΠΩΝΥΜΙΟ	ΕΚΤΑΣΗ (στρ.)		ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ		ΠΕΡΙΟΧΗ/ ΤΟΠΩΝΥΜΙΟ	ΕΚΤΑΣΗ (στρ.)	ΠΡΟΫΠΟ- ΛΟΓΙΣΜΟΣ	ΑΒΣ		Νέα ΕΠ (στρ.)						
			1 ^η φάση	2 ^η φάση	1 ^η φάση	2 ^η φάση				Πλήθος περιοχών	Εμβαδόν (στρ.)	Τύπου Α	Τύπου Β	Τύπου Γ	Εφοδιαστικής εθνικής εμβέλειας	Εφοδια- στικής	Τεχνο- πόλεις	Σύνολο
36	ΔΥΤΙΚΗ ΑΤΤΙΚΗ	Μάνδρα (ΒΑ της Ε.Ο. Αθηνών-Κορίνθου)	906	1.000	9.060.000	10.000.000				13	48.719	5.000	3.900	2.000		130	11.030	
		Μάνδρα (ΒΙΠΑ προς εξυμίσωση - μεταξύ Αττικής Οδού & ΕΟ Αθηνών-Κορίνθου)	408		4.080.000													
		Μάνδρα (ΒΔ των Εγκαταστάσεων ΠΕΤΡΟΛΑ)	828		8.280.000													
37	ΠΕΙΡΑΙΑΣ				0	Πέραμα	115	1.150.000	0				100				100	
		55 περιοχές	36.818	25.450	364.481.900	258.897.900	33 περιοχές	10.283	106.653.300	156	282.379	27.600	15.800	11.100	6.600	4.200	580	65.880
ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ €730 εκατ.									Σύνολο επικράτειας	181	298.924	29.500	17.200	11.500	6.600	4.900	700	70.400

Πηγή: «Εθνικό Σχέδιο Δράσης για την ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων 2018-2040», ΚΕΕ, 2018.

Με την παράθεση των στοιχείων του ΕΣ/ΓΓΒ (1^η εκδοχή) και του ΕΣ/ΚΕΕ (Πίνακας 19) σε δομή συγκριτικής απεικόνισης των δεδομένων για ομόλογα θέματα, περιοχές και προτάσεις, αναδεικνύονται οι αποκλίσεις μεταξύ των δύο σχεδίων. Οι αποκλίσεις αυτές, και κυρίως το μέγεθός τους, δημιουργούν σημαντική ανασφάλεια ως προς την ακρίβεια των αποτελεσμάτων και επιβάλλουν τη διεξαγωγή μιας πιο προσεκτικής μελέτης και έρευνας με σκοπό τα αποτελέσματά της να ταυτιστούν με τις ανάγκες της πραγματικής οικονομίας.

5.3 Θεσμικό πλαίσιο ανάπτυξης Επιχειρηματικών Πάρκων

Τον Οκτώβριου του 2022 ψηφίστηκε και σταδιακά τίθεται σε εφαρμογή ο Νόμος 4982/2022 που αποτελεί το νέο θεσμικό πλαίσιο για την ίδρυση, ανάπτυξη και διαχείριση Επιχειρηματικών Πάρκων. Οι βασικοί σκοποί και οι στόχοι του νέου νόμου όπως απορρέουν από τα νομοθετικά κείμενα και περιγράφονται στην εισηγητική έκθεση έχουν ως εξής:

Μακροπρόθεσμοι στόχοι:

- Η ενίσχυση της επενδυτικής δραστηριότητας και η αναθέρμανση της βιομηχανίας, σύμφωνα με τις αρχές της βιωσιμότητας και της σύμμετρης κατανομής των παραγόμενων οφελών, αλλά και σύμφωνα με τους όρους λειτουργίας της ελεύθερης αγοράς, και ιδίως του υγιούς ανταγωνισμού.
- Η προσέλκυση ισχυρών και αξιόπιστων επενδυτών για τη δημιουργία επιτυχημένων και λειτουργικών ΕΠ.
- Η υπαγωγή όλων των ΟΥΜΕΔ σε ένα ενιαίο, σύγχρονο, λειτουργικό και αποτελεσματικό νομικό πλαίσιο.
- Η αξιοποίηση και άνθηση ακόμη και παλιών ΟΥΜΕΔ που λειτουργούν ήδη.

Βραχυπρόθεσμοι στόχοι:

- Η διευκόλυνση ίδρυσης ΕΠ και σε μικρότερες εκτάσεις, προκειμένου να ανταποκρίνονται στις τεχνοοικονομικές προκλήσεις της σύγχρονης εποχής και να αξιοποιούν τις δυνατότητες της κάθε περιοχής για διασύνδεση των ΟΥΜΕΔ με προμηθευτές και καταναλωτές.
- Η επίλυση των υπάρχοντων προβλημάτων κατά τη λειτουργία των υφιστάμενων ΟΥΜΕΔ με άμεση εφαρμογή των διατάξεων για την πολεοδόμηση, τους όρους δόμησης, τις επιτρεπόμενες δραστηριότητες και τα κίνητρα, τόσο για την ίδρυση του Υποδοχέα, όσο και για την αδειοδότηση των προς εγκατάσταση επιχειρήσεων.

- Η δυνατότητα μεταβίβασης της διαχείρισης των ΟΥΜΕΔ, εφόσον υπάρχει η σχετική βούληση για αυτό τόσο από τον σημερινό Φορέα Διαχείρισης, όσο και από τυχόν ενδιαφερόμενους.

Κατά τη διάρκεια της δημόσιας διαβούλευσης του εν λόγω νομοσχεδίου, απόσπασμα της παρούσας μελέτης που αφορά σε 12 προτάσεις νομοθετικής πρωτοβουλίας (βλέπε Κεφάλαιο 7) αναρτήθηκαν στον ιστότοπο της διαΝΕΟσις. Σκοπός ήταν η θετική συμβολή της μελέτης στη δημόσια συζήτηση για την όσο το δυνατόν καλύτερη βελτίωση του θεσμικού περιβάλλοντος ανάπτυξης υποδοχών, αξιοποιώντας συμπεράσματα και αποτελέσματα που είχαν καταγραφεί από την προηγούμενη δεκαετία και με προσανατολισμό την κάλυψη των αναγκών που γεννιούνται από τις σύγχρονες οικονομικές, επιχειρηματικές και περιβαλλοντικές απαιτήσεις.

Σημαντικό μέρος των προτάσεων αυτών υιοθετήθηκαν από την κυβέρνηση κατά την ψήφιση του νέου νόμου, γεγονός που απέδειξε έμπρακτα τη χρησιμότητα της παρούσας μελέτης. Ακολούθως παρατίθενται οι σημαντικότερες προτάσεις που διατυπώθηκαν στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης και υιοθετήθηκαν στο τελικό σώμα του νομοσχεδίου που ψηφίστηκε.

1. Αντιμετωπίζεται ριζικά πλέον και με τρόπο ασφαλή και ολοκληρωμένο η δυνατότητα εγκατάστασης επιχειρήσεων κατηγορίας Α2 σε Επιχειρηματικά Πάρκα στην Περιφέρεια Αττικής. Πρόκειται για μια σπουδαία ρύθμιση αποπαγίδευσης από το 2005 που αναμένεται να αποτελέσει σοβαρό κίνητρο για την προσέλκυση επενδύσεων και την οργάνωση των 15 μεγάλης κλίμακας Άτυπων Συγκεντρώσεων στη Μητροπολιτική Περιφέρεια της χώρας. Προϋπόθεση για αυτό είναι οι ΑΒΣ της Αττικής να οργανωθούν σε Επιχειρηματικά Πάρκα Εξυγίανσης.
2. Θεσμοθετείται το Διχωρικό Επιχειρηματικό Πάρκο ως επιλογή υποδοχέα που χωροθετείται σε δύο ή περισσότερες διακριτές περιοχές, λειτουργικά και οικονομικά αλληλοεξαρτημένες, αλλά και ως μοναδικό μέτρο-λύση για τη δημιουργία dry port υποδοχών για τους εμπορευματικούς λιμένες της επικράτειας και την ενίσχυση της εθνικής στρατηγικής για την εφοδιαστική αλυσίδα και τη διατροπικότητα των μεταφορών.
3. Εναρμονίζεται η νομοθεσία για τη διαχείριση-αδειοδότηση (οριοθέτηση-διευθέτηση) των ρεμάτων στα Επιχειρηματικά Πάρκα με αυτά που ισχύουν σ' όλο το φάσμα εκπόνησης και έγκρισης πολεοδομικών μελετών και ρυμοτομικών σχεδίων. Πιο συγκεκριμένα, υιοθετείται αντιγραφειοκρατικός, και ταυτόχρονα περιβαλλοντικά ασφαλής και επιχειρηματικά εναρμονισμένος με τις ανάγκες γρήγορης αδειοδότησης των επενδύσεων των Επιχειρηματικών Πάρκων, τρόπος αντιμετώπισής τους.

4. Απλουστεύονται και επιταχύνονται δραστικά οι διαδικασίες υλοποίησης Επιχειρηματικών Πάρκων, ιδίως αυτών που αναπτύσσονται σε Άτυπες Βιομηχανικές Συγκεντρώσεις με δομημένους χώρους, περιφράξεις και κτήρια, για την κατεδάφιση των οποίων, όταν ρυμοτομούνται για την εφαρμογή του σχεδίου πόλεως (κατασκευή οδών), δεν θα απαιτείται πλέον η έκδοση αδειών κατεδάφισης.
5. Αναγνωρίζονται οι ειδικές συνθήκες που μπορεί να καθιστούν απαγορευτική την κατασκευή περιμετρικού πρασίνου στα όρια του ΕΠ επί δημοτικών – επαρχιακών οδών, καθώς και στα όρια του ΕΠ με λιμενικές ζώνες, παρέχοντας τη δυνατότητα της κατάργησής του, υπό προϋποθέσεις, με ταυτόχρονη διατήρηση του συνολικού ποσοστού περιμετρικού πρασίνου στο ΕΠ (5% για ΕΠ Α2 και 6% για ΕΠ Α1).
6. Για τα Πάρκα Εξυγίανσης διατηρείται το ποσοστό της σύμφωνης γνώμης των ιδιοκτητών που κατέχουν το 55% της έκτασης του Πάρκου, προκειμένου η ιδιοκτησία τους να ενταχθεί στο Πάρκο, και εκλείπει η απειλή της κατάργησής της (της σύμφωνης γνώμης) όπως είχε διαφανεί και πολλοί επεδίωκαν. Αντίστοιχα, ενισχύεται αποτελεσματικά η εκούσια και ευκολότερη συμμετοχή των επιχειρήσεων στις προσπάθειες ανάπτυξης Επιχειρηματικών Πάρκων ιδίως στις περιοχές των Άτυπων Συγκεντρώσεων μέσω της ρύθμισης που υιοθετείται για την υπαγωγή των εισφορών σε χρήμα (λόγω ένταξης σε σχέδιο πόλης) στην ενότητα των παραγωγικών δαπανών και ως εκ τούτου την ένταξή τους στις επιχειρηματικές δαπάνες που εκπίπτουν κατά τον Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος.
7. Αν και αλλάζει ριζικά το καθεστώς εγκατάστασης και διαχείρισης των Επιχειρηματικών Πάρκων με τη θεσμοθέτηση των Κανονισμών Λειτουργίας ως ιδιωτικών συμβάσεων συνεργασίας («καινοτομία» που θα κριθεί στο μέλλον ως προς την ορθότητά της), σε πολλά σημεία του νομοθετήματος υιοθετείται η φιλοσοφία των προτάσεων που διατυπώσαμε με κάθε ευκαιρία ως προς τις αρχές που πρέπει να διέπουν τους κανονισμούς, ιδίως ως προς τις συνθήκες αμοιβαιότητας και την αρμονική συνύπαρξη που πρέπει να διασφαλίζεται μεταξύ Φορέων Διαχείρισης και εγκατεστημένων επιχειρήσεων και την υιοθέτηση μιας κοινής στρατηγικής που θα αποβεί σε όφελος των συμφερόντων τους, με βιώσιμους Φορείς Διαχείρισης.
8. Επιδιώκεται σημαντική (όχι ολοκληρωμένη πράγματι) απλοποίηση διαδικασιών στη φάση υλοποίησης του Επιχειρηματικού Πάρκου, μέσω της απόδοσης των εισφορών σε χρήμα απευθείας στους Φορείς Υλοποίησης (ΕΑΔΕΠ) με ελαχιστοποίηση των γραφειοκρατικών εμποδίων, γεγονός που θα έχει σημαντικά - θετικά αποτελέσματα στην ταχύτητα κατασκευής των έργων υποδομής και την ολοκλήρωση του εκάστοτε

Πάρκου. Ωστόσο, επιβάλλεται ταυτόχρονα η αυστηρή εποπτεία και ο έλεγχος των επιλογών και των αποφάσεων των Φορέων Διαχείρισης – Υλοποίησης για την προστασία του δημόσιου χαρακτήρα της πολεοδόμησης και τον εκμηδενισμό μη θεμιτών οικονομικών συνεπειών. Συνεπειών που κατά τα άλλα, όταν τηρούνται οι αρχές και οι κανόνες του δημόσιου συμφέροντος, χωρίς να καταπατείται το ιδιωτικό συμφέρον, αυτές (οι συνέπειες), δημιουργούνται ευλόγως και αιτιολογημένα για τους ιδιοκτήτες γης, η οποία (γη) εντασσόμενη στο σχέδιο πόλης, αναβαθμίζεται τα μέγιστα, διοικητικά, πολεοδομικά και κυρίως οικονομικά.

9. Με σειρά μεταβατικών διατάξεων επιχειρείται να ρυθμιστεί η ομαλή μετάβαση στο νέο καθεστώς, ειδικώς για ΕΠ υπό αδειοδότηση, τα οποία έχουν υποβάλει σχετικούς φακέλους έγκρισης πριν την ψήφιση του Ν.4982/2022.
10. Τέλος, με τη θεσμοθέτηση πλειάδας διοικητικών και οικονομικών κινήτρων, νέων και παλιότερων, ενισχύεται σημαντικά η στρατηγική ανάπτυξης των Επιχειρηματικών Πάρκων. Αποκτά νέο νόημα και υπό προϋποθέσεις νέα ενισχυμένη δυναμική στο πλαίσιο ενός διαρκώς ανανεούμενου και επικαιροποιημένου Επιχειρησιακού Σχεδίου. Για να εκλείψουν ή να ελαχιστοποιηθούν οι ελλείψεις και οι ανακρίβειες που έχουν διαπιστωθεί στο ήδη υφιστάμενο ΕΣ και να εξασφαλιστεί η αναγκαία συμβατότητα με τους προγραμματισμούς και τις καταγραφές που πρόκειται να γίνουν, για τον ίδιο σκοπό, στο πλαίσιο του νέου Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου Βιομηχανίας (ΕΧΠ-Β).

Η νέα νομοθεσία, όπως είναι φυσικό, δεν φαίνεται να επιλύει το σύνολο των προβλημάτων που είχαν διαπιστωθεί, και μπορεί και να γεννάει νέα.

Ιεραρχώντας τα προβλήματα που φαίνεται να ανακύπτουν από την εφαρμογή του Ν.4982/2022 και λαμβάνοντας υπόψη τα αποτελέσματα της παρούσας μελέτης όσον αφορά στην πυκνότητα κάλυψης των ΑΒΣ της επικράτειας που περιλαμβάνονται στις προτάσεις του Εθνικού Σχεδίου⁹ που ακολουθεί, αναγνωρίζουμε ότι το μεγαλύτερο εξ αυτών των προβλημάτων αφορά στην απαίτηση της νέας νομοθεσίας που επιβάλλει την πλήρη κυριότητα κατά 100% ή έστω κατά 80%, με δικαίωμα συμφωνιών ή απαλλοτρίωσης για το υπόλοιπο 20%, ως αποκλειστική προϋπόθεση για την έγκριση ανάπτυξης νέου ΕΠ ή την επέκταση υφισταμένου. Υπενθυμίζεται ότι το σύνολο των 467 περιοχών με χρήσεις γης βιομηχανίας – βιοτεχνίας μέσω ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ έχει καθεστώς πολυιδιοκτησίας. Το γεγονός αυτό καθιστά ανέφικτη την οργάνωση – πολεοδόμηση αυτών των

⁹ Μόνο 10 ΑΒΣ στην επικράτεια διαθέτουν ποσοστό κάλυψης μεγαλύτερο του 15% (άρθ. 20, Ν.4982/2022).

περιοχών και ως εκ τούτου αδρανοποιεί πλήρως το θεσμικά ρυθμισμένο χωροταξικό περιβάλλον της χώρας για τις επαγγελματικές εγκαταστάσεις βιομηχανίας – βιοτεχνίας.

Κατά ανάλογο τρόπο, το νέο καθεστώς διοίκησης – διαχείρισης, το οποίο κατά βάση αποτελεί πλαίσιο ρύθμισης ιδιωτικών σχέσεων, δεν φαίνεται να αποτρέπει συγκρουσιακές καταστάσεις μεταξύ Φορέων Διαχείρισης και εγκατεστημένων επιχειρήσεων, ενώ υπάρχει ενδεχόμενο περαιτέρω όξυνσης τους, κατάσταση η οποία θα έπρεπε να έχει αποφευχθεί μέσα από διάλογο για την επίτευξη των μέγιστων δυνατών συγκλήσεων και συναινέσεων.

Τέλος, δοκιμάζοντας τον Ν.4982/2022 στην πράξη, αναδεικνύεται η επείγουσα αναγκαιότητα για την άμεση θεσμοθέτηση της δευτερογενούς νομοθεσίας που απορρέει από αυτόν. Το μεικτό θεσμικό πλαίσιο αδειοδότησης που ισχύει σήμερα, εν μέρει Ν.4982/2022 και εν μέρει Ν.3982/2022, μόνο προβλήματα δημιουργεί στα επενδυτικά σχέδια που βρίσκονται υπό κατάρτιση ή υπό αδειοδότηση.

Η παρούσα μελέτη, στο κύριο μέρος της, συντάχτηκε με δίκαιο αναφοράς το έως πρόσφατα ισχύον θεσμικό πλαίσιο ανάπτυξης Επιχειρηματικών Πάρκων του Νόμου 3982/2011. Βασικά στοιχεία των συμπερασμάτων και του προσανατολισμού της προκύπτουν από την αξιολόγηση της εφαρμογής αυτού του θεσμικού πλαισίου. Αξίζει μάλιστα να τονιστεί ότι μεγάλο φάσμα σκέψεων που διατυπώθηκαν και στο πλαίσιο των 12 προτάσεων νομοθετικής πρωτοβουλίας απορρέουν από την αξιολόγηση της εφαρμογής του προηγούμενου θεσμικού πλαισίου όπως καταχωρείται στην «Έκθεση ex post αξιολόγησης συνεπειών ρυθμίσεων στην ανταγωνιστικότητα του Ν.3982/2011, Μέρος Γ “Επιχειρηματικά Πάρκα”, ΣΕΒ – Παρατηρητήριο Επιχειρηματικού Περιβάλλοντος, 11/2015, όσο και από την αξιολόγηση συμπερασμάτων που εξήχθησαν στο πλαίσιο στοχευμένης έρευνας που διεξήχθη στους ΟΤΑ αναφοράς που υποδεικνύονται από την παρούσα μελέτη ως ΟΤΑ υποδοχής νέων Επιχειρηματικών Πάρκων ή οργάνωσης Άτυπων Βιομηχανικών Συγκεντρώσεων. Στο Παράρτημα II της παρούσας (το οποίο είναι διαθέσιμο στο dianeosis.org) καταχωρούνται όλες οι αναγκαίες πληροφορίες που απορρέουν από την ανάλυση του Νόμου 3982/2011 καθώς και από την αποτύπωση συμπερασμάτων που προέκυψαν από την αξιολόγηση της εφαρμογής του σε διάφορα θεσμικά πεδία.

ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΑ ΠΑΡΚΑ ΩΣ ΕΡΓΑΛΕΙΑ
ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ:
ΘΕΣΜΙΚΟ ΚΑΙ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ, ΔΥΣΚΟΛΙΕΣ ΚΑΙ
ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ, ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ

Αύγουστος 2023

Σκέψεις & προτάσεις
για ένα Εθνικό Σχέδιο
Δράσης για την ανάπτυξη
οργανωμένων υποδοχέων
επιχειρηματικότητας



6.1 Ο σχεδιασμός και η στοχοθεσία της μελέτης

Ο χωροταξικός σχεδιασμός και η θέσπιση, με απλό τρόπο και λογική, χρήσεων γης, είναι απαραίτητα για την ανάπτυξη κάθε χώρας. Σημαντικό, αν όχι κύριο, μέρος αυτού του σχεδιασμού αφορά στη θεσμοθέτηση όρων και κανόνων που ρυθμίζουν την επαγγελματική χωροθεσία (στη βιομηχανία, τα logistics, κλπ.) με τρόπο που να αποτρέπονται φαινόμενα συγκρούσεων γης και να ενισχύεται η ανταγωνιστικότητα των επιχειρήσεων σε συνθήκες περιβαλλοντικής προστασίας και ισορροπίας και με σταθερό προσανατολισμό και στόχο τη βιώσιμη ανάπτυξη.

Στη χώρα μας, παρά τα 35 περίπου χρόνια στοχευμένων νομοθετικών προσπαθειών, με αφετηρία τον Ν.947/1979, η άναρχη, εκτός όρων και κανόνων, εκτός σχεδίου δόμηση συνεχίζει να αποτελεί τον κανόνα κτηριακής «ανάπτυξης» των επαγγελματικών εγκαταστάσεων, συμπεριλαμβανομένης της βιομηχανίας και της εφοδιαστικής αλυσίδας.

Ο πρόσφατος Ν.4759/2020 με την ψήφισή του, μεταξύ άλλων, έθεσε ως δεσπόζοντα στόχο τον εκσυγχρονισμό του καθεστώτος των χρήσεων γης, τον δραστικό περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης και την ενθάρρυνση ανάπτυξης της επιχειρηματικής δραστηριότητας σε οργανωμένα Επιχειρηματικά Πάρκα.

Η σχέση και αλληλοτροφοδότηση της βιώσιμης ανάπτυξης με τη βιομηχανική και γενικότερα με την επιχειρηματική χωροθεσία, και κυρίως η αναγνώριση των διαχρονικών ελλειμμάτων που καταγράφονται σ' αυτό το πεδίο, ανέδειξε την ανάγκη κατάρτισης και θεσμικής αναγνώρισης ενός Εθνικού Σχεδίου Δράσης Ανάπτυξης Επιχειρηματικών Πάρκων που θα βασίζεται στις κατάλληλες χωρικές και περιβαλλοντικές συνθήκες, παράλληλα με την αποδοχή και προώθησή τους, τόσο από τους τοπικούς θεσμούς (ΟΤΑ, Επιμελητήρια κλπ.) όσο και από την επιχειρηματική κοινότητα, υπό τη μορφή βιώσιμων επενδύσεων. Αυτή την προσπάθεια έρχεται να υποστηρίξει η παρούσα μελέτη, αναγνωρίζοντας ότι κάθε συμβολή προς την Πολιτεία για την ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων (ΕΠ) και την οργάνωση και πολεοδόμηση των Άτυπων Συγκεντρώσεων Βιομηχανιών και Εφοδιαστικής που υπάρχουν σε εκατοντάδες διάσπαρτες πυκνώσεις στη χώρα, σε συνδυασμό με έναν γενναίο εκσυγχρονισμό του θεσμικού

πλαισίου για τις χρήσεις γης, θα καταστήσει ευχερή, οικονομικά διαχειρίσιμη, σαφή και διαφανή τη διαδικασία της χωροθέτησης των επιχειρήσεων σε περιοχές συμβατών χρήσεων και με υψηλό δείκτη περιβαλλοντικής προστασίας. Για την ανάδειξη προτύπου και καλής πρακτικής, όσον αφορά στη θεσμική προετοιμασία για την εξυγίανση – οργάνωση – ανάπτυξη των ΑΒΣ της επικράτειας, στο Παράρτημα ΙΙΙ (το οποίο είναι διαθέσιμο στο diagnosis.org) επισυνάπτονται όλα τα βασικά θεσμικά κείμενα που υπεγράφησαν στη φάση προετοιμασίας-ωρίμανσης του ΕΠΕ Οινοφύτων, με πρωτοβουλία της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας και μεταξύ των τεσσάρων βασικών πρωταγωνιστών της σημαντικής αυτής πρωτοβουλίας (Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδας, Δήμος Τανάγρας, Επιμελητήριο Βοιωτίας, ΣΒΣΕ και ΕΤΒΑ ΑΕ).

6.2 Επιπτώσεις της οργανωμένης χωροθέτησης στην ανταγωνιστικότητα των επιχειρήσεων (με αιχμή τη βιομηχανία)

Για την αξιολόγηση των επιπτώσεων της οργανωμένης χωροθέτησης στην ανταγωνιστικότητα και ανάπτυξη του μεταποιητικού τομέα στην Ελλάδα, θεωρήθηκε χρήσιμο να αποτυπωθούν και να συσχετιστούν το επίπεδο ανάπτυξης του μεταποιητικού τομέα με την ύπαρξη ή μη οργανωμένων υποδοχέων σε συγκεκριμένες περιοχές που αξιολογούνται για αυτό τον σκοπό.

Για τη συσχέτιση των δύο πεδίων (ποιοτική και ποσοτική), κατ' αρχάς καταγράφεται και αξιολογείται η γεωγραφική διάρθρωση της μεταποιητικής παραγωγής και ειδικότερα η τοπική συνεισφορά της όπως κλιμακώνεται στην επικράτεια. Η γεωγραφική διάρθρωση της μεταποίησης σε επίπεδο χώρας μπορεί να εξαχθεί συνδυαστικά:

α) από τη συμμετοχή της (ως Ακαθάριστη Προστιθέμενη Αξία) μετρούμενη σε επίπεδο γεωγραφικής ενότητας μείζονος κλίμακας, επιμεριζόμενη στο σύνολο της χώρας,

β) από τη συμμετοχή της (ως Ακαθάριστη Προστιθέμενη Αξία) μετρούμενη σε επίπεδο Περιφερειακής Ενότητας (πρώην Νομού) στο σύνολο της οικονομίας της (της Περιφερειακής Ενότητας).

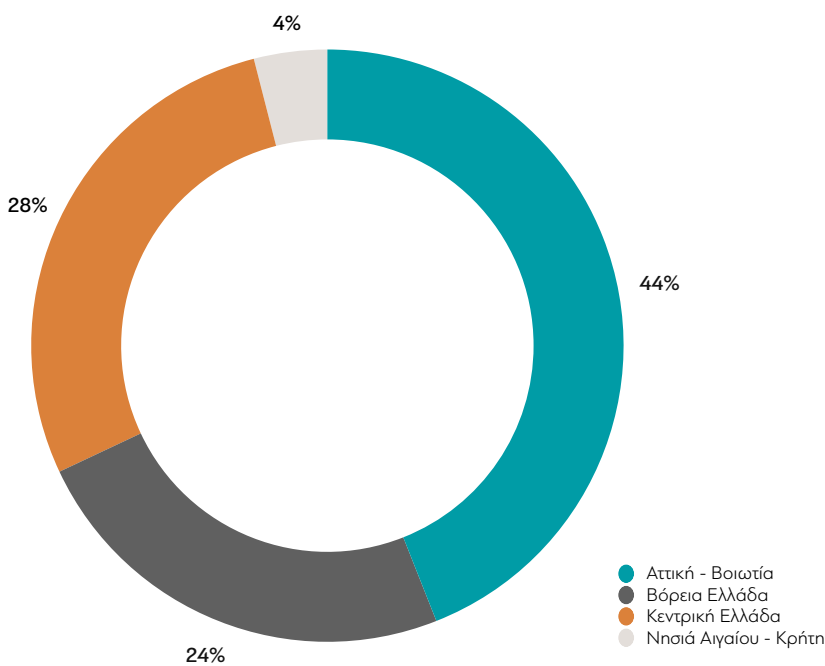
Στο διάγραμμα που ακολουθεί αποτυπώνεται η κατανομή της ΑΠΑ (από μεταποίηση) σε τέσσερις μεγάλες γεωγραφικές ενότητες της επικράτειας. Η Βόρεια Ελλάδα αποτελείται από τις Περιφέρειες Κεντρικής Μακεδονίας, Δυτικής Μακεδονίας και Ανατολικής Μακεδονίας & Θράκης. Η Κεντρική Ελλάδα αποτελείται από όλες τις υπόλοιπες ηπειρωτικές Περιφέρειες της χώρας και τα Ιόνια Νησιά, πλην της Βοιωτίας και της Αττικής.

Για τις ανάγκες της παρούσας οι περιοχές της Αττικής και της Βοιωτίας θεωρήθηκαν ως ξεχωριστή γεωγραφική ενότητα. Η συνεξέταση των περιοχών Βοιωτίας και Αττικής γίνεται διότι στη Βοιωτία βρίσκεται συγκεντρωμένη μεγάλη παραγωγική δραστηριότητα, κυρίως στην περιοχή των Οινοφύτων και του Σχηματαρίου. Όμως σημαντικός αριθμός αυτών των μεταποιητικών εταιρειών έχουν συχνά διοικητική έδρα στην Αττική. Κατ' αυτό τον τρόπο, η γεωγραφική διάκριση μεταξύ των δύο περιοχών, με

βεβαιότητα αλλοιώνει την πραγματική εικόνα και τα μεγέθη του παραγόμενου μεταποιητικού προϊόντος. Σε κάθε περίπτωση είναι κοινή αντίληψη ότι για τη βιομηχανία στην Ελλάδα η Αττικοβοιωτία συνιστά ενιαίο μητροπολιτικό πόλο παραγωγής.

Η τελευταία γεωγραφική ενότητα αποτελείται από τα Νησιά του Αιγαίου και την Κρήτη.

Σχήμα 1. Γεωγραφική κατανομή Ακαθάριστης Προστιθέμενης Αξίας μεταποίησης



Πηγή: Επεξεργασία της συγγραφικής ομάδας βάσει στοιχείων της ΕΛΣΤΑΤ.

Από τα στοιχεία του παραπάνω διαγράμματος προκύπτει ότι περίπου το 44% της μεταποιητικής δραστηριότητας της χώρας συγκεντρώνεται στην Αττική και τη Βοιωτία.¹⁰ Η υπερσυγκέντρωση της μεταποίησης σε αυτές τις περιοχές αποτελεί στην πραγματικότητα απότοκο συγκεκριμένων πολιτικών που εφαρμόστηκαν σε προηγούμενες δεκαετίες και έχουν πολλάκις εξηγηθεί.

Για τη μεταστροφή αυτής της κατάστασης απαιτούνται ευρύτερες γενναίες τομές, ανακατατάξεις και διαρθρωτικές αλλαγές (σε ένα δομημένο πλαίσιο βιομηχανικής ή αναπτυξιακής πολιτικής) που θα υποστηρίξουν θετικά αυτή την αντικειμενική ανάγκη.

¹⁰ Σχετικές αναφορές έχουν καταγραφεί από πλήθος σχετικών μελετών.

Ο Νόμος 3982/2011 αποτελεί μία από τις διαρθρωτικές αλλαγές που θεσμοθετήθηκαν με σκοπό να συμβάλουν θετικά στην εξισορρόπηση σειράς προβλημάτων που προκαλεί αυτή η υπερσυγκέντρωση. Για λόγους που ήδη έχουν αναφερθεί, το αποτέλεσμα δεν δικαίωσε αυτή την επιλογή.

Η υπόλοιπη μεταποιητική δραστηριότητα κατανέμεται σχεδόν ισόρροπα στην υπόλοιπη ηπειρωτική χώρα και μόλις ένα 4% αφορά στη δραστηριότητα των Νησιών του Αιγαίου και της Κρήτης, με την Κρήτη όμως να συνεισφέρει σε αυτή την κατηγορία το 65% της συνολικής παραγωγής των νησιών καθιστώντας την έτσι ισχυρό πόλο ανάπτυξης του νησιωτικού χώρου.

Σε συνέχεια των ανωτέρω, και όπως ήδη αναφέρθηκε, έχει ενδιαφέρον να αναγνωριστεί η συνεισφορά της μεταποίησης στη συνολική οικονομική δραστηριότητα και σε επίπεδο Νομού. Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται, με σειρά κατάταξης, οι περιοχές-Νομοί στις οποίες ο δευτερογενής τομέας αποτελεί βασικό οικονομικό πόλο, σε σχέση με τις λοιπές οικονομικές δραστηριότητες των Νομών. Θα πρέπει, βέβαια, να τονιστεί πως η συνεισφορά της μεταποίησης σε επίπεδο Νομού δεν ακολουθεί, κατ' ανάγκη, αναλογικά τη συνολική συνεισφορά της στην εθνική παραγωγή. **Χαρακτηριστική είναι η περίπτωση της Αττικής (στο σύνολό της), στην οποία η μεταποίηση αποτελεί το 7,8% της συνολικής οικονομικής δραστηριότητας της Περιφέρειας και ταυτόχρονα αυτό το 7,8%, αθροιζόμενο με τη μεταποιητική δραστηριότητα της Βοιωτίας, συνιστά το 44% περίπου της συνολικής μεταποιητικής οικονομίας της Ελλάδας.**

Θεωρείται αντικειμενικά ορθό ότι η τοπική δυναμική της μεταποίησης ανεξαρτήτως μεγέθους και η συνεισφοράς της στη συνολική εθνική δυναμική της μεταποίησης αποτελεί ένα ενδιαφέρον κριτήριο αναγνώρισης αναγκών Επιχειρηματικών Πάρκων. Ως εκ τούτου και σε συνέχεια των ανωτέρω, στον Πίνακα 20 που ακολουθεί αποτυπώνονται συνδυαστικά (α) η συνεισφορά της μεταποίησης στη συνολική οικονομική δραστηριότητα σε επίπεδο Νομού κατά σειρά κατάταξης και (β) το πλήθος των υφιστάμενων οργανωμένων υποδοχέων ανά Νομό.

Πίνακας 20. Ποσοστό συμμετοχής του τομέα μεταποίησης κάθε Νομού στη συνολική οικονομική δραστηριότητά του (μέσος όρος 2000-2019)/Υφιστάμενοι οργανωμένοι υποδοχείς ανά Περιφερειακή Ενότητα (Νομός)

Περιφερειακή Ενότητα (Νομός)	Ποσοστό	Οργανωμένοι υποδοχείς
Βοιωτία	38,44%	1
Εύβοια	23,97%	1
Φθιώτιδα	21,21%	1
Κιλκίς	19,29%	1
Κορινθία	19,12%	0
Δυτική Αττική	18,23%	3
Αργολίδα	15,62%	0
Μαγνησία	14,49%	3
Δράμα	13,44%	1
Τρίκαλα	13,32%	0
Λάρισα	13,29%	1
Θεσσαλονίκη	13,29%	4
Ξάνθη	13,24%	1
Πέλλα	12,9%	1
Καστοριά	12,85%	1
Δυτικός Τομέας Αθηνών	12,66%	0
Μεσσηνία	12,2%	2
Ανατολική Αττική	12%	1
Ημαθία	11,77%	0
Θάσος, Καβάλα	11,56%	1
Λακωνία	11,26%	0
Ροδόπη	10,6%	2
Φωκίδα	10,51%	1
Σύνολο	-	26

Πηγή: Επεξεργασία της συγγραφικής ομάδας.

Στον παραπάνω πίνακα καταγράφονται οι Νομοί που εμφανίζουν αυξημένη συμμετοχή της μεταποίησης στη συνολική τοπική οικονομία (πάνω από το 9,5%, δηλαδή πάνω από τον εθνικό μέσο όρο), καθιστώντας τον μεταποιητικό κλάδο σημαντικό παράγοντα τοπικής οικονομικής ανάπτυξης. Διευκρινίζεται ότι οι Νομοί που καταχωρούνται στον πίνακα δεν είναι άμεσα συγκρίσιμοι μεταξύ τους σε όρους όγκου παραγωγής. Σε απόλυτα μεγέθη, η κατάταξη των ίδιων Νομών είναι διαφορετική.

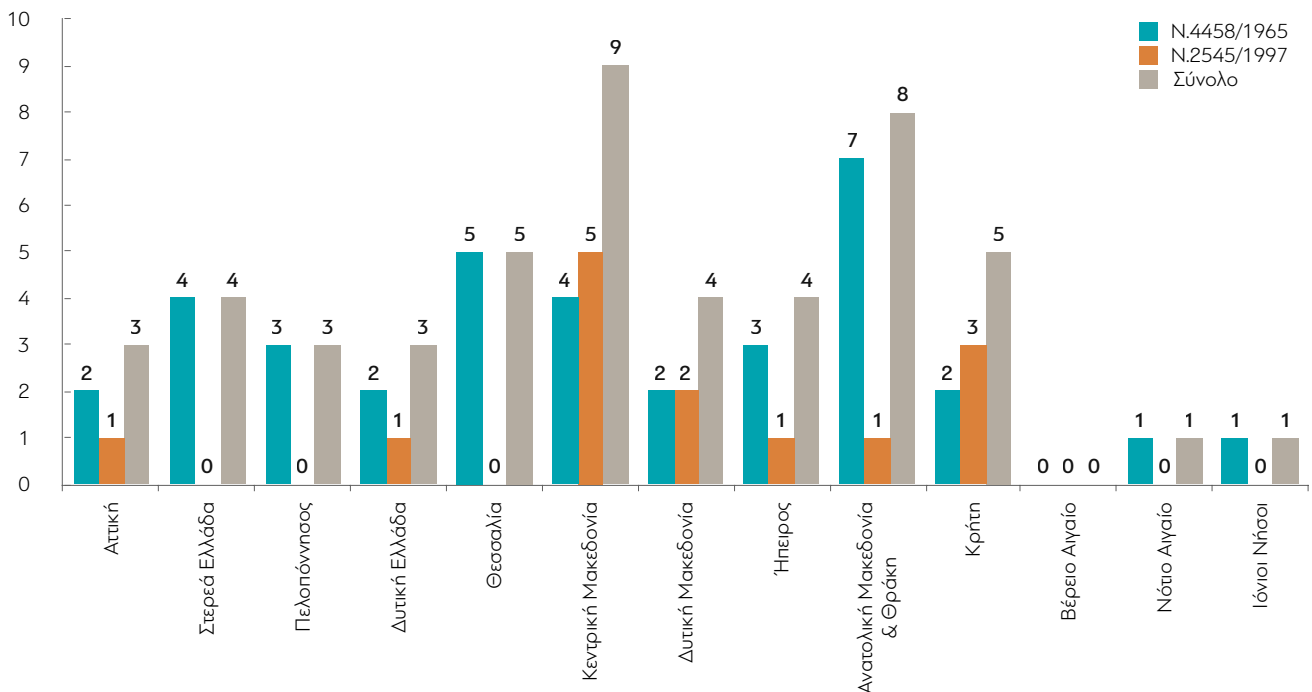
Αξίζει να επισημανθεί ότι οι πρώτες τρεις Περιφερειακές Ενότητες (Νομοί) καθώς και η πέμπτη γειτιάζουν, άμεσα ή με όρους επαρκούς διασύνδεσης, με την Αττική αναδεικνύοντας, και με τον τρόπο αυτό, την αυξημένη σημασία και τον ρόλο του μητροπολιτικού κέντρου της Αθήνας.

Ως ειδικό συμπέρασμα θα μπορούσε να καταγραφεί ότι η Αττική και οι γειτιάζοντες Περιφερειακές Ενότητες (Νομοί) έχουν τις περισσότερες ανάγκες για βιομηχανική γη, καθώς τόσο η συμβολή τους στη συνολική παραγωγική δραστηριότητα σε εθνικό επίπεδο, όσο και η οικονομική εξάρτηση των εν λόγω Περιφερειακών Ενοτήτων από τη μεταποιητική δραστηριότητα είναι αρκετά σημαντική.

Ακολουθώς, εξετάζεται και συσχετίζεται το πλήθος των υφιστάμενων οργανωμένων υποδοχών ανά Περιφερειακή Ενότητα, με την παραγωγική δυναμική που αυτή εμφανίζει. Αυτή η συσχέτιση αποδεικνύεται εξαιρετικά χρήσιμη για τις ανάγκες της παρούσας.

Στο σχήμα που ακολουθεί, καθώς και στον Πίνακα 20, αποτυπώνεται η γεωγραφική διασπορά των υφιστάμενων υποδοχών.

Σχήμα 2. Γεωγραφική κατανομή υφιστάμενων οργανωμένων υποδοχών



Πηγή: Επεξεργασία της συγγραφικής ομάδας.

Για την ακριβή απόδοση των δεδομένων του Πίνακα 20, σημειώνουμε ότι το εμφανιζόμενο ΕΠ στη Βοιωτία είναι η ΒΙΠΕ Θίσβης, η οποία καλύπτει τις ανάγκες μίας και μόνο μεγάλης ελληνικής επιχείρησης. Ομοίως, τα 3 ΕΠ που εμφανίζονται στη Δυτική Αττική είναι το ημιτελές ΒΙΟΠΑ Άνω Λιοσίων και τα ΕΠ Βαμβακιάς Ελευσίνας και ΕΠ Ασπρόπυργου-Νότιος Τομέας, τα οποία έχουν εγκριθεί και βρίσκονται στη φάση κατασκευής των έργων υποδομής και στη φάση εκπόνησης των οριστικών μελετών (των έργων υποδομής) αντιστοίχως.

Γενικότερα αξίζει να σημειωθεί ότι το σύνολο της Μητροπολιτικής Περιφέρειας της Αττικής διαθέτει 2 οργανωμένους υποδοχείς, το ΕΠ Σχιστού και το ΕΠ Κερατέας.

Αξιολογώντας τα παραπάνω ευρήματα διαπιστώνεται ότι:

1. Υπάρχει πλήρης αναντιστοιχία μεταξύ του μεγέθους του βιομηχανικού χαρακτήρα των Νομών της επικράτειας και των υποδοχέων που υπάρχουν σ' αυτούς. Ειδικότερα, οι Νομοί Βοιωτίας και Δυτ. Αττικής με την πολύ μεγάλη βιομηχανική παραγωγή δεν διαθέτουν οργανωμένους υποδοχείς για την εγκατάσταση της βιομηχανίας. Αντίθετα, η Ροδόπη, προτελευταία στον πίνακα κατάταξης, έχει δύο ΒΙΠΕ.
2. Ενώ η Αττικοβοιωτία συμμετέχει κατά σχεδόν 44% στο σύνολο της μεταποιητικής παραγωγής της χώρας, μόνο το 2,86% της εθνικά διαθέσιμης βιομηχανικής γης σε οργανωμένους υποδοχείς βρίσκεται εντός των ορίων της.¹¹ Ειδικότερα, υπάρχουν 4 υποδοχείς (ΒΙΠΕ Θίσβης, ΒΙΠΑ Σχιστού, ΒΙΠΑ Άνω Λιοσίων και ΒΙΟΠΑ Κερατέας). Η ΒΙΠΕ Θίσβης ανήκει εξ ολοκλήρου σε μία επιχείρηση. Το ΒΙΠΑ Σχιστού παρουσιάζει πολύ αυξημένα ποσοστά πληρότητας, το ΒΙΠΑ Άνω Λιοσίων αντιμετωπίζει σημαντικά λειτουργικά ζητήματα και πρακτικά είναι έκτος «οργανωμένης λειτουργίας» και το ΒΙΟΠΑ Κερατέας βρίσκεται στην Ανατολική Αττική που δεν αποτελεί περιοχή προτίμησης των επιχειρήσεων (έως τώρα τουλάχιστον).
3. Στην περιοχή της Δυτικής Αττικής, η οποία και αντιμετωπίζει τεράστια υπερσυγκέντρωση της μεταποίησης, σύμφωνα και με τον υπερκείμενο χωροταξικό σχεδιασμό εθνικού και ειδικού επιπέδου, δεν υπάρχει ολοκληρωμένο και λειτουργούν Πάρκο.
4. Τα παραπάνω δεδομένα εξηγούν τη γιγάντωση των Άτυπων Βιομηχανικών Συγκεντρώσεων σε συγκεκριμένες περιοχές, όπως επιβεβαιώθηκαν (γεωγραφικά και ποσοτικά) στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης. Η προτεραιότητα του νομοθέτη του Ν.3982/2011, για την οργάνωση και εξυγίανση των Άτυπων Βιομηχανικών Συγκεντρώσεων, είχε και συνεχίζει να έχει βαρύνουσα σημασία για ολόκληρη την επικράτεια με προτεραιότητα την περιοχή της Αττικοβοιωτίας, όπου και διαπιστώνεται η ύπαρξη των μεγαλύτερων σε έκταση και πλήθος περιοχών αυτής της μορφής και στην οποία το ΕΠΕ Οινοφύτων βρίσκεται σε φάση αδειοδότησης.

¹¹ Έκθεση ex post αξιολόγησης συνεπειών ρυθμίσεων στην ανταγωνιστικότητα του Ν.3982/2011, Μέρος Γ' «Επιχειρηματικά Πάρκα», ΣΕΒ – Παρατηρητήριο Επιχειρηματικού Περιβάλλοντος, 11/2015.

6.3 Μεθοδολογία εργασίας

Για την επικαιροποίηση της μελέτης της ΚΕΕ (2018) που αποτελεί τη βάση αναφοράς για την εκπόνηση της παρούσας και τη σύνταξη της πρότασης του «Εθνικού Σχέδιου Δράσης για την Ανάπτυξη Οργανωμένων Υποδοχέων Παραγωγικών Δραστηριοτήτων» που ακολουθώντας προτείνεται, τόσο στο πλαίσιο του δημόσιου χώρου όσο και σε επιλεγμένες κυβερνητικές αρχές, οι συντάκτες της παρούσας προέβησαν σε σειρά ενεργειών τεκμηρίωσης του περιεχομένου της. Μέρος αυτών των ενεργειών (το κρισιμότερο) αφορούσε στην επιβεβαίωση ή στην υπόδειξη εναλλακτικών θέσεων για την ανάπτυξη ΕΠ στις περιοχές που είχαν υποδειχθεί κατά τη διάρκεια εκπόνησης της μελέτης της ΚΕΕ. Για την επιβεβαίωση αυτή επελέγησαν οι Δήμοι αναφοράς, εντός των ορίων των οποίων είχαν υποδειχθεί περιοχές προς ανάπτυξη ΕΠ. Τα συμπεράσματα της έρευνας, ειδικότερα σε σχέση με τις περιοχές που υπεδείχθησαν από τους Δήμους ή προέκυψαν από ευρύτερες εργασίες και συνεργασίες των συντακτών της παρούσας, αποτέλεσαν το βασικό υλικό της παρούσας μελέτης. Η έρευνα επεκτάθηκε στον επιχειρηματικό χώρο, σε διάφορες κατηγορίες και μεγέθη επιχειρήσεων, με σκοπό τη δημιουργία μιας αντίληψης για το πώς οι επιχειρήσεις, ανάλογα με τη θέση εγκατάστασής τους (εντός ή εκτός ΒΙΠΕ, σε ΑΒΣ, εκτός σχεδίου γενικώς), κατανοούν τον θεσμό των ΕΠ και γενικότερα πώς αντιλαμβάνονται τις ανάγκες υλοποίησης τέτοιων υποδομών.

Η μέθοδος που επελέγη για τη διεξαγωγή των σχετικών ερευνών, υιοθέτησε την κατάρτιση και αποστολή στοχευμένων ερωτηματολογίων, ειδικά διαμορφωμένων με βάση τα στοιχεία και τα δεδομένα του κάθε αποδέκτη, μέσα σε ένα ευρύτερο πλαίσιο θεμάτων προτεραιότητας που έπρεπε να αναδειχθούν από τη μελέτη, σχετικά με την ίδρυση, την ανάπτυξη και τη λειτουργία Επιχειρηματικών Πάρκων. Για παράδειγμα, κάθε Δήμος που εκλήθη να συμμετάσχει στην έρευνα έλαβε εξειδικευμένο ερωτηματολόγιο με συγκεκριμένες αναφορές στις δικές του χωρικές και αναπτυξιακές συνθήκες και προϋποθέσεις που υφίστανται ή συνιστάται να διαμορφωθούν με την ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων σε επιλεγμένους χώρους εντός της διοικητικής περιφέρειας ευθύνης του.

Οι σχετικές έρευνες διεξήχθησαν από τον Μάιο του 2020 έως τον Ιούνιο του 2021.

Λόγω του μικρού δείγματος των επιχειρήσεων που τελικώς συμμετείχαν στην έρευνα, παρά τις επίμονες προσπάθειες που καταβλήθηκαν για αυτό τον σκοπό, τα αποτελέσματα - συμπεράσματα που εξάγονται βάσιμα δεν μπορούν να θεωρηθούν αντιπροσωπευτικά, αν και δεν αποκλίνουν ουσιωδώς από τα συμπεράσματα ερευνών που έχουν λάβει χώρα για ανάλογο σκοπό ή για στοχευμένο δείγμα επιχειρήσεων βάσει συνθηκών εγκατάστασης, και αποτυπώνονται σε επίσημα κείμενα φορέων της επιχειρηματικότητας (βλέπε Έρευνα ΣΕΒ - Παράρτημα IV, το οποίο είναι διαθέσιμο στο dianeosis.org).

Μια γενική παρατήρηση που πρέπει να καταγραφεί είναι ότι κατά τη διεξαγωγή της έρευνας στις επιχειρήσεις, διαπιστώθηκε σοβαρή δυσχέρεια και σε πολλές περιπτώσεις άρνηση ανταπόκρισής τους να επικοινωνήσουν και να καταθέσουν τις απόψεις τους, παρά τις συνθήκες ασφαλείας και τις εγγυήσεις που δίνονταν γι' αυτό. Μια γενική εντύπωση ότι οι επιχειρήσεις δεν επιθυμούν την επαφή με οποιαδήποτε αρχή ερευνά τη θέση και τους λόγους εγκατάστασής τους (ακόμα και για το καλό τους) υπήρξε διάχυτη κατά τις επικοινωνίες που έγιναν. Το συμπέρασμα αυτό, σε συνδυασμό με φαινόμενα «άγνοιας» για κίνητρα και λύσεις συμφέρουσες για τις επιχειρήσεις, επιβάλλει ειδική επικοινωνιακή στρατηγική που πρέπει να οικοδομηθεί αρμοδίως.

Όσον αφορά στους ΟΤΑ αναφοράς, αξιοποιώντας τις θέσεις - προτάσεις - σχόλια των συμμετεχόντων (στην έρευνα), βάσιμα μπορούμε να υποστηρίξουμε ότι:

- Η συντριπτική πλειοψηφία των επιχειρήσεων στους ΟΤΑ αναφοράς είναι εγκατεστημένες σε Άτυπες Βιομηχανικές Συγκεντρώσεις εκτός σχεδίου.
- Το μεγαλύτερο πρόβλημα που διαπιστώνεται για τη δυσκολία ή την άρνηση των επιχειρήσεων να εγκατασταθούν σε ΕΠ είναι η ανυπαρξία οργανωμένων χώρων υποδοχής σε περιοχές υψηλού επιχειρηματικού ενδιαφέροντος και η έλλειψη σοβαρών οικονομικών και άλλων κινήτρων και προγραμμάτων επαρκούς συγχρηματοδότησης για αγορά γης και για μετεγκατάσταση ή εγκατάσταση νέων επιχειρήσεων.
- Η έλλειψη έργων υποδομής, βασικών και σύγχρονων (ψηφιακά δίκτυα κλπ.) είναι ένα από τα σημαντικότερα προβλήματα που αντιμετωπίζουν οι επιχειρήσεις εντός ΕΠ.

Τα αποτελέσματα που εξήχθησαν από τη διεξαγωγή της έρευνας με τους ΟΤΑ, εμπλουτισμένα με στοιχεία από συναφείς εργασίες και συνεργασίες των συντακτών της παρούσας, αποτυπώνονται στον Πίνακα 21 που ακολουθεί.

Για τη χωροθέτηση (έλεγχος και πρόταση) των περιοχών που υποδεικνύονται εφαρμόστηκαν σε ένα υψηλό επίπεδο ελέγχου και αξιολόγησης όλα

τα βασικά κριτήρια που απορρέουν από την κείμενη νομοθεσία και κυρίως αυτά του ΕΧΠ-Β (άρθ. 8) που αφορούν ιδίως:

- i. Στην πολύ καλή υπερτοπική και τοπική προσπελασιμότητα και κατά προτίμηση εγγύτητα με κόμβους συνδυασμένων μεταφορών.
- ii. Στην ικανή απόσταση από αστικά κέντρα και οικισμούς καθώς και πιθανές επεκτάσεις τους.
- iii. Στην εγγύτητα σε ενεργειακά δίκτυα (μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας και φυσικού αερίου).
- iv. Στην ύπαρξη σημαντικού αριθμού βιομηχανικών μονάδων σε μια ενιαία ζώνη που δεν έχει χαρακτήρα οργανωμένου υποδοχέα.
- v. Στην ύπαρξη προβλημάτων πολεοδομικού ή/και περιβαλλοντικού χαρακτήρα λόγω άτυπα διαμορφωμένης συγκέντρωσης μονάδων.

Συμπληρωματικά προς τις πληροφορίες που ελήφθησαν από τους ΟΤΑ, υπήρξαν περιοχές ειδικού ενδιαφέροντος, τα στοιχεία των οποίων αντλήθηκαν:

- από βάση δεδομένων της Re.De-Plan AE Consultants, χάρτες GIS κλπ. που τηρούνται και ενημερώνονται διαρκώς,
- από επιχειρηματικά σχέδια που έχουν εκπονηθεί, ανεξαρτήτως φορέα και σταδίου και έχουν ως αντικείμενο την ανάπτυξη έργων Επιχειρηματικών Πάρκων, σε διάφορα μέρη της ελληνικής επικράτειας.

Σημειώνεται ότι το Εθνικό Σχέδιο κινείται σε επίπεδο στρατηγικών κατευθύνσεων. Ως εκ τούτου, λεπτομέρειες που αφορούν σε θέματα δασικής υφής, αρχαιολογικής εποπτείας, σχεδιασμού ρεμάτων, κλπ. δεν αποτυπώνονται στους χάρτες του Εθνικού Σχεδίου, καθώς αποτελούν αντικείμενο εξονυχιστικού ελέγχου και συμμόρφωσης-εφαρμογής της κείμενης νομοθεσίας (άρθ. 46, παρ. 5, Ν.3982/2011 και ΚΥΑ Φ/Α.15/3/2226/170/2012) σε άλλο στάδιο της διαδικασίας, αυτό της αδειοδότησης κάθε υποδοχέα χωριστά. Ειδικώς για θέματα δασικής νομοθεσίας ελήφθησαν υπόψη οι πληροφορίες που αντλήθηκαν από τους αναρτημένους δασικούς χάρτες. Ανάλογη επεξεργασία έγινε και για θέματα αρχαιολογικού ενδιαφέροντος, όταν και εφόσον εντοπίστηκαν δημοσιευμένα στοιχεία γεωαναφοράς.

6.4 Προτάσεις για ένα Εθνικό Σχέδιο Δράσης για την ανάπτυξη οργανωμένων υποδοχέων επιχειρηματικότητας 2022–2040

Οι προτάσεις της μελέτης για ένα Εθνικό Σχέδιο Δράσης για την ανάπτυξη οργανωμένων υποδοχέων επιχειρηματικότητας συνιστούν ένα πρόγραμμα χωρικής προαξιολόγησης και προεπιλογής-προέγκρισης περιοχών, οι οποίες ενδείκνυνται για να αναπτυχθούν ως Επιχειρηματικά Πάρκα του Ν.4982/2022. Η παρούσα μελέτη φιλοδοξεί να συμβάλει στη διατύπωση μιας Εθνικής Στρατηγικής Επιχειρηματικής Χωροθεσίας, με περιεχόμενο την υπόδειξη συγκεκριμένων περιοχών ΟΥΜΕΔ που συγκεντρώνουν τις κατάλληλες προϋποθέσεις βιωσιμότητας και αειφορίας, για την εγκατάσταση επιχειρηματικών υποδομών, στο πλαίσιο ενός προγράμματος που σχεδιάζεται για να αποτελέσει προσάρτημα του ΕΧΠ-Β στο πλαίσιο της μελέτης αναθεώρησής του, η οποία βρίσκεται σε εξέλιξη.

Οι προτάσεις της μελέτης αφορούν σε 73 περιοχές, προτεινόμενες για την ανάπτυξη ΕΠ. Τα αναλυτικά στοιχεία για κάθε μια εξ αυτών αποτυπώνονται στο Παράρτημα V (διαθέσιμο στο dianeosis.org).

6.5 Πρόταση Εθνικού Σχεδίου Δράσης

Στον Πίνακα 22 που ακολουθεί καταγράφονται τα βασικά στοιχεία των προτεινόμενων περιοχών από τα οποία εξάγονται και τα στρατηγικά μεγέθη και συμπεράσματα που απορρέουν από αυτά, υπό την ισχύ συγκεκριμένων παραδοχών και στο πλαίσιο φάσματος μεγεθών και κριτηρίων που επιλέγονται για λόγους στρατηγικής κατάταξης των αναγκών που προέκυψαν σε ΕΠ. Αυτή η κατάταξη αναδεικνύει συγκεκριμένα συμπεράσματα, αναφορικά με την υπάρχουσα κατάσταση, τις ανάγκες και τη διασπορά τους ανά Περιφερειακή Ενότητα, τον προϋπολογισμό υλοποίησης ανά μονάδα ΕΠ, σε επίπεδο ΠΕ, χώρας κλπ.

Ειδικώς, προσεγγίζοντας την υπάρχουσα κατάσταση, έχουμε τη δυνατότητα να αξιολογήσουμε τα μεγέθη του κτηριακού πλούτου σε επαγγελματικά κτήρια, στις συγκεντρώσεις μείζονος προτεραιότητας και να καταρτίσουμε προγράμματα κτηριακής αναβάθμισης και εκσυγχρονισμού για τις επιχειρήσεις, παράλληλα με τη χρηματοδότηση του ΕΣΔ.

1. Προς τούτο κρίθηκε σκόπιμο να αποδοθούν τα μεγέθη του ΕΣΔ στις κατηγορίες που ακολουθούν:
 - A)** Με βάση την κλιμάκωση επιφανειών-μεγεθών των προτεινόμενων ΕΠ/ΕΠΕ, στην κλίμακα 100-500, 500-1.000, 1.000-2.000, 2.000-3.000, > 3.000 στρ.
 - B)** Με βάση την πυκνότητα των καλύψεων από υφιστάμενα κτήρια ανά προτεινόμενη περιοχή ΕΠ/ΕΠΕ.
2. Για λόγους κωδικοποίησης των αποτελεσμάτων και υπενθυμίζοντας ότι περιοχές συγκεντρώσεων που είναι δομημένες με κάλυψη μεγαλύτερη του 15% μπορούν να μετατραπούν σε ΕΠΕ, οι εκτάσεις που φέρουν τις παραπάνω καλύψεις χαρακτηρίζονται κατ' αντιστοιχία: Αδόμητη, Αραιοδομημένη, ΑΒΣ, ΑΒΣ προς εξυγίανση (0-5%, 5-10%, 10-15%, >15%).
3. Για μια πιο αντικειμενική προσέγγιση του προϋπολογισμού, ανά ΕΠ ή ΕΠΕ, το κόστος ανάπτυξης κλιμακώνεται ως κάτωθι:
 - ο 15.000€/στρ. για κάλυψη > 15%
 - ο 12.000€/στρ. για 15% > κάλυψη > 10%
 - ο 10.000€/στρ. για κάλυψη < 10%

Πίνακας 21. Πρόταση Εθνικού Σχεδίου Δράσης ανάπτυξης ΕΠ 2022-2040

Α/Α	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΔΗΜΟΣ	ΠΕΡΙΟΧΗ/ΤΟΠΟΝΥΜΙΟ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ*	ΕΚΤΑΣΗ (στρ.)	ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ
1	ΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΑΤΤΙΚΗ	Κρωπίας	Κορωπί (Βόρεια Ζώνη)	ΑΒΣ	1.751	€21.012.000
2	ΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΑΤΤΙΚΗ	Κρωπίας	Κορωπί (Νότια Ζώνη)	ΑΒΣ	2.549	€30.588.000
3	ΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΑΤΤΙΚΗ	Μαρκοπούλου	Μαρκόπουλο (πλησίον Σκοπευτηρίου)	ΑΒΣ	257,19	€3.086.280
4	ΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΑΤΤΙΚΗ	Σαρωνικού	Βιομηχανική Περιοχή Καλυβίων	ΑΒΣ	890	€10.680.000
5	ΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΑΤΤΙΚΗ	Διονύσου	Κρυονέρι - Δυτικά της ΕΟ Αθηνών - Λαμίας	ΑΒΣ προς εξυγίανση	1.061,82	€15.927.300
6	ΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΑΤΤΙΚΗ	Διονύσου	Κρυονέρι - Ανατολικά της ΕΟ Αθηνών - Λαμίας (Αγ. Στέφανος)	ΑΒΣ προς εξυγίανση	644	€9.660.000
7	ΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΑΤΤΙΚΗ	Ωρωπού	Βιομηχανική Περιοχή Αυλώνα	ΑΒΣ	2.664,18	€31.970.160
8	ΔΥΤΙΚΗ ΑΤΤΙΚΗ	Ασπροπύργου	Ασπρόπυργος/Βορείως Λεωφ. ΝΑΤΟ	ΑΒΣ προς εξυγίανση	1.354,34	€20.315.100
9	ΔΥΤΙΚΗ ΑΤΤΙΚΗ	Ασπροπύργου	Ασπρόπυργος/Νοτίως Λεωφ. ΝΑΤΟ	ΑΒΣ προς εξυγίανση	2.050	€30.750.000
10	ΔΥΤΙΚΗ ΑΤΤΙΚΗ	Ασπροπύργου	ΕΚ ΘΡΙΑΣΙΟ	αδόμητη έκταση	561	€5.610.000
11	ΔΥΤΙΚΗ ΑΤΤΙΚΗ	Ασπροπύργου	Ασπρόπυργος/Βορείως Αττικής Οδού (Αχαρακτήριστη) Ζ1	ΑΒΣ	998	€11.976.000
12	ΔΥΤΙΚΗ ΑΤΤΙΚΗ	Ασπροπύργου	Ασπρόπυργος/Βορείως Αττικής Οδού (Αχαρακτήριστη) Ζ2	ΑΒΣ	1.382	€16.584.000
13	ΔΥΤΙΚΗ ΑΤΤΙΚΗ	Ασπροπύργου	Ασπρόπυργος/Βορείως Αττικής Οδού (Αχαρακτήριστη) Ζ3	ΑΒΣ προς εξυγίανση	2.159	€32.385.000
14	ΔΥΤΙΚΗ ΑΤΤΙΚΗ	Ασπροπύργου	Τζαβερδέλα	ΑΒΣ	385,94	€4.631.280
15	ΔΥΤΙΚΗ ΑΤΤΙΚΗ	Ελευσίνας	Βαμβακιά	ΑΒΣ προς εξυγίανση	464,48	€6.967.200
16	ΔΥΤΙΚΗ ΑΤΤΙΚΗ	Ελευσίνας	Δυτικά των εγκαταστάσεων ΕΛΠΕ	ΑΒΣ προς εξυγίανση	227	€3.405.000
17	ΔΥΤΙΚΗ ΑΤΤΙΚΗ	Ελευσίνας	Καλυμπάκι	αραιοδομημένη έκταση	438	€4.380.000
18	ΔΥΤΙΚΗ ΑΤΤΙΚΗ	Ελευσίνας	Μαγούλα (εκατέρωθεν της Επαρχ. Οδού Οινόης – Μαγούλας από Αττική Οδό έως και ΠΑΕΓΑΕ)	ΑΒΣ προς εξυγίανση	1.082,67	€16.240.050
19	ΔΥΤΙΚΗ ΑΤΤΙΚΗ	Μάνδρας - Ειδυλλίας	Εκατέρωθεν ΕΟ Ελευσίνας - Θήβας	ΑΒΣ προς εξυγίανση	2.382,54	€35.738.100
20	ΔΥΤΙΚΗ ΑΤΤΙΚΗ	Μεγαρέων	ΠΑΠΑ ΠΕΡΙΒΟΛΙ	αραιοδομημένη έκταση	1.420,76	€14.207.600
21	ΔΥΤΙΚΗ ΑΤΤΙΚΗ	Φυλής	ΒΟΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΟΔΟΥ	αδόμητη έκταση	334,11	€3.341.100
22	ΔΥΤΙΚΗ ΑΤΤΙΚΗ	Φυλής	ΝΟΤΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΟΔΟΥ	αδόμητη έκταση	222,09	€2.220.900
23	ΕΒΡΟΥ	Αλεξανδρούπολης	Απαλός (πλησίον αεροδρομίου)	ΑΒΣ	833,26	€9.999.120
24	ΔΡΑΜΑΣ	Προσοτσάνης	Προσοτσάνη	ΑΒΣ	499	€5.988.000
25	ΣΕΡΡΩΝ	Σερρών	Στρατόπεδο Κολοκοτρώνη	αδόμητη έκταση	270,79	€2.707.900
26	ΚΙΛΚΙΣ	Παιονίας	Άσπρος Αξιοκώρι	αδόμητη έκταση	1.320,83	€13.208.300
27	ΚΙΛΚΙΣ	Κιλκίς	Νέα Σάντα	ΑΒΣ	995,45	€11.945.400
28	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	Χαλκηδόνος	Άγιος Αθανάσιος	αραιοδομημένη έκταση	1.617,26	€16.172.600

A/A	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΔΗΜΟΣ	ΠΕΡΙΟΧΗ/ΤΟΠΩΝΥΜΙΟ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ*	ΕΚΤΑΣΗ (στρ.)	ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ
29	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	Δέλτα	Καλοχώρι - ΝΟΤΙΑ ΝΕΟΑΘ	ΑΒΣ	7.391,13	€88.693.560
30	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ-ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ/ ΔΕΛΤΑ/ ΕΥΟΣΜΟΥ	Καλοχώρι - ΒΟΡΕΙΑ ΝΕΟΑΘ	αραιοδομημένη έκταση	9.065,99	€90.659.900
31	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	Ωραιοκάστρου	Νεοκωρούδα	αραιοδομημένη έκταση	4.859,58	€48.595.800
32	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	Αμπελοκήπων - Μενεμένης	Στρατόπεδο Γκόνου	αδόμητη έκταση	660,06	€6.600.600
33	ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ	Νέας Προποντίδας	Νέα Μουδανιά	αραιοδομημένη έκταση	136,78	€1.367.800
34	ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ	Νέας Προποντίδας	Περιοχή Λάκκωμα (πρ. Δήμος Νέας Καλλικράτειας)	αραιοδομημένη έκταση	1.864,83	€18.648.300
35	ΠΕΛΛΑΣ	Πέλλας	Γιαννισά	αραιοδομημένη έκταση	2.193,52	€21.935.200
36	ΠΕΛΛΑΣ	Αλμωπίας	Αριδαία	αραιοδομημένη έκταση	562,75	€5.627.500
37	ΗΜΑΘΙΑΣ	Βέροιας	Κουλούρα	αδόμητη έκταση	473,08	€4.730.800
38	ΗΜΑΘΙΑΣ	Βέροιας	Πατρίδα	ΑΒΣ	518,08	€6.216.960
39	ΗΜΑΘΙΑΣ	Αλεξάνδρειας	Πλατύ	αραιοδομημένη έκταση	836,36	€8.363.600
40	ΦΛΩΡΙΝΑΣ	Αμύνταιου	ΜΕΡΑΣ	αδόμητη έκταση	1.194,02	€11.940.200
41	ΓΡΕΒΕΝΩΝ	Γρεβενών	Πουλτσιάρι, ΤΚ Μαυραναίων (ΚΑΛΑΜΙΤΣΙ)	αδόμητη έκταση	368,25	€3.682.500
42	ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ	Ιωαννινών	ΦΤΕΡΗ	αραιοδομημένη έκταση	447,2	€4.472.000
43	ΘΕΣΠΡΩΤΙΑ	Σουλίου	ΓΚΡΙΚΑ	αδόμητη έκταση	502,18	€5.021.800
44	ΑΡΤΑΣ	Αρταίων	ΛΙΒΑΔΙΑ	αδόμητη έκταση	379,4	€3.794.000
45	ΛΑΡΙΣΑΣ	Κιλελέρ	ΜΕΛΙΣΣΟΧΩΡΙ	αραιοδομημένη έκταση	2.636,78	€26.367.800
46	ΛΑΡΙΣΑΣ	Κιλελέρ	ΟΜΟΡΦΟΧΩΡΙ	αραιοδομημένη έκταση	4.648,94	€46.489.400
47	ΤΡΙΚΑΛΩΝ	Τρικκαίων	Εστιαιώτηδα	αραιοδομημένη έκταση	1.682,76	€16.827.600
48	ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ	Καρδίτσας	Βόρεια Καρδίτσας	αραιοδομημένη έκταση	339,99	€3.399.900
49	ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ	Λαμιέων	Λαμία - Κόμβος ΠΑΘΕ	αραιοδομημένη έκταση	835,62	€8.356.200
50	ΒΟΙΩΤΙΑΣ	Λεβαδαίων	Λιβαδειά πλησίον ΣΣ	αραιοδομημένη έκταση	854,87	€8.548.700
51	ΒΟΙΩΤΙΑΣ	Θηβαίων	Θήβα ΝΟΤΙΑ	ΑΒΣ	347,5	€4.170.000
52	ΒΟΙΩΤΙΑΣ	Θηβαίων	Θήβα ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ	ΑΒΣ	656,15	€7.873.800
53	ΒΟΙΩΤΙΑΣ	Τανάγρας	Οινόη	αραιοδομημένη έκταση	367,17	€3.671.700
54	ΒΟΙΩΤΙΑΣ	Τανάγρας	Οινόφυτα - Οινόη - Ύψατο	ΑΒΣ	11.582,48	€138.989.760
55	ΒΟΙΩΤΙΑΣ	Τανάγρας	Σχηματάρι ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ	αραιοδομημένη έκταση	1.834,68	€18.346.800
56	ΒΟΙΩΤΙΑΣ	Τανάγρας	Σχηματάρι ΝΟΤΙΑ	αραιοδομημένη έκταση	639,86	€6.398.600
57	ΒΟΙΩΤΙΑΣ	Τανάγρας	Σχηματάρι Βόρεια	ΑΒΣ	1.227,96	€14.735.520
58	ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ	Κορινθίων	Αγίου Κοσμά	αδόμητη έκταση	2.010,61	€20.106.100

Α/Α	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΔΗΜΟΣ	ΠΕΡΙΟΧΗ/ΤΟΠΟΝΥΜΙΟ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ*	ΕΚΤΑΣΗ (στρ.)	ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ
59	ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ	Κορινθου-Λουτρακίου-Περακώρας-Αγίων Θεοδώρων	ΔΥΤΙΚΑ ΑΡΧΑΙΟΥ ΤΕΙΧΟΥΣ «Εξαμίλιον»	αrainοδομημένη έκταση	1.284,1	€12.841.000
60	ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ	Λουτρακίου-Περακώρας-Αγίων Θεοδώρων	ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ ΑΡΧΑΙΟΥ ΤΕΙΧΟΥΣ «Εξαμίλιον»	αrainοδομημένη έκταση	1.042,48	€10.424.800
61	ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ	Άργους - Μυκηνών	Νότια Άργους	αrainοδομημένη έκταση	784,92	€7.849.200
62	ΑΧΑΪΑΣ	Πατραίων	Άγιος Βασίλειος	ΑΒΣ προς εξυγίανση	407,83	€6.117.450
63	ΑΧΑΪΑΣ	Αιγιαλείας	Μεγανίτης Αιγίου	ΑΒΣ	411,67	€4.940.040
64	ΑΙΤΩΛΟΑΚΑΡΝΑΝΙΑΣ	Αγρινίου	Αγγελόκαστρο	αδόμητη έκταση	246	€2.460.000
65	ΗΛΕΙΑΣ	Πηνειού	Τραγανό	αδόμητη έκταση	411,26	€4.112.600
66	ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	Ηρακλείου	Φοινικιά	αrainοδομημένη έκταση	2.103,3	€21.033.000
67	ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	Μαλεβιζίου	Τύλισσος	αrainοδομημένη έκταση	599,22	€5.992.200
68	ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	Μινώα Πεδιάδος	Καστέλλι	αδόμητη έκταση	388,47	€3.884.700
69	ΧΑΝΙΩΝ	Χανίων	ΜΑΛΑΞΑ	αδόμητη έκταση	514,91	€5.149.100
70	ΛΑΣΙΘΙΟΥ	Ιεράπετρας	ΙΕΡΑΠΕΤΡΑ	αδόμητη έκταση	477,18	€4.771.800
71	ΛΕΣΒΟΣ	Μυτιλήνης	Ουτζάς	αδόμητη έκταση	208,13	€2.081.300
72	ΧΙΟΥ	Χίου	Βάβυλοι	αδόμητη έκταση	268,25	€2.682.500
73	ΚΕΦΑΛΛΗΝΙΑΣ	Αργοστολίου	Επέκταση ΒΙΠΕ Αργοστολίου	αδόμητη έκταση	136,85	€1.368.500

Σύνολο επικράτειας:

100.558,8

€1.135.436.380

Σημείωση: * Κλιμάκωση υφιστάμενης κάλυψης:

Αδόμητη: 0-5%.

Αrainοδομημένη: 5-10%.

ΑΒΣ: 10-15%.

ΑΒΣ προς εξυγίανση: >15%.

** Για μια πιο αντικειμενική προσέγγιση του προϋπολογισμού, ανά ΕΠ ή ΕΠΕ, το κόστος ανάπτυξης κλιμακώνεται ως κάτωθι:

ο 15.000€/στρ. για κάλυψη > 15%

ο 12.000€/στρ. για 15% > κάλυψη > 10%

ο 10.000€/στρ. για κάλυψη < 10%

Πηγή: Επεξεργασία της συγγραφικής ομάδας.

Από τα στοιχεία του Πίνακα 21, σε συνδυασμό με τα στοιχεία και τις παραδοχές που προηγήθηκαν, οδηγούμαστε στα κάτωθι συμπεράσματα:

- 1) Οι προτάσεις της μελέτης για ένα Εθνικό Σχέδιο Δράσης αφορούν στην ανάπτυξη 73 οργανωμένων υποδοχέων (ΟΥΜΕΔ), συνολικής επιφανείας 100.000 στρ. περίπου (100.558,8 στρ. επί το ακριβέστερον) και συνολικού προϋπολογισμού €1,14 δισ. (€1.135.436.380 επί το ακριβέστερον).
- 2) Το μέσο ποσοστό κάλυψης του ΕΣΔ ανέρχεται στο 10,06%.
- 3) Οι 73 ΟΥΜΕΔ κατά μέγεθος κατατάσσονται στις κάτωθι κατηγορίες:
 - 25 ΟΥΜΕΔ έχουν έκταση έως 500 στρ.
 - 19 ΟΥΜΕΔ έχουν έκταση μεταξύ 500-1.000 στρ.
 - 15 ΟΥΜΕΔ έχουν έκταση μεταξύ 1.000-2.000 στρ.
 - 9 ΟΥΜΕΔ έχουν έκταση μεταξύ 2.000-3.000 στρ.
 - 5 ΟΥΜΕΔ έχουν έκταση μεγαλύτερη των 3.000 στρ.
- 4) Οι 73 ΟΥΜΕΔ κατά πυκνότητα κάλυψης κατατάσσονται στις κάτωθι κατηγορίες:
 - 20 ΟΥΜΕΔ προτείνονται σε αδόμητες εκτάσεις (κάλυψη 0-5%).
 - 25 ΟΥΜΕΔ προτείνονται σε περιοχές με κάλυψη 5-10%.
 - 18 ΟΥΜΕΔ προτείνονται σε περιοχές με κάλυψη 10-15%.
 - 10 ΟΥΜΕΔ προτείνονται σε περιοχές με κάλυψη μεγαλύτερη του 15%.
- 5) Από τους 73 προτεινόμενους ΟΥΜΕΔ, οι 10 έχουν σήμερα τις προϋποθέσεις να αναπτυχθούν ως ΕΠΕ, το πολύ άλλοι 18 έχουν τη δυναμική να εκπληρώσουν τις προϋποθέσεις για να αναπτυχθούν ως ΕΠΕ. Τέλος, τουλάχιστον 45 ΟΥΜΕΔ μπορούν να αναπτυχθούν ως ΕΠ.
- 6) Από τις 10 μεγαλύτερες σε πυκνότητα ΑΒΣ της επικράτειας μία βρίσκεται στην Αχαΐα, 2 στην Ανατολική Αττική και οι υπόλοιπες 7 στη Δυτ. Αττική. Η περιοχή των Οινοφύτων εμφανίζεται με ποσοστό περίπου 13%. Καίτοι ο πυρήνας της βιομηχανικής περιοχής είναι έντονα πυκνοδομημένος, ο νομοθέτης αποφάσισε να συμπεριλάβει στα όρια του ΕΠΕ μεγάλες επιφάνειες αδόμητων εκτάσεων, επηρεάζοντας, με τον τρόπο αυτό, προς τα κάτω, το ποσοστό κάλυψης στο σύνολο της προτεινόμενης έκτασης.
- 7) Στον πίνακα που ακολουθεί καταχωρούνται οι προβλέψεις του ΕΣΔ ανά Περιφέρεια.

Πίνακας 22. Προβλέψεις ΕΣΔ ανά Περιφέρεια

α/α	Περιφέρεια	Περιφερειακή Ενότητα	Πλήθος Προτεινόμενων ΕΠ/ΕΠΕ	Έκταση (στρ.)	Μέση πυκνότητα κάλυψης	Προϋπολογισμός ανά ΠΕ	Προϋπολογισμός ανά Περιφέρεια
1	ΑΤΤΙΚΗ	ΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΑΤΤΙΚΗ	7	9.820	15,08%	€122.923.740	€331.675.070
2		ΔΥΤΙΚΗ ΑΤΤΙΚΗ	15	15.465	13,2%	€208.751.330	
3	ΑΜΘ	ΕΒΡΟΥ	1	835	10,79%	€9.999.120	€15.987.120
4		ΔΡΑΜΑΣ	1	500	12%	€5.988.000	
5	ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ	ΣΕΡΡΩΝ	1	270	0%	€2.707.900	€338.873.620
6		ΚΙΛΚΙΣ	2	2.320	9,21%	€25.153.700	
7		ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	5	22.940	7,05%	€244.121.860	
8		ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ	2	2.005	6,81%	€20.016.100	
9		ΠΕΛΛΑΣ	2	2.750	6,81%	€27.562.700	
10		ΗΜΑΘΙΑΣ	3	1.830	7,87%	€19.311.360	
11	ΔΥΤΙΚΗ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ	ΦΛΩΡΙΝΑΣ	1	1.195	1,76%	€11.940.200	€15.622.700
12		ΓΡΕΒΕΝΩΝ	1	370	0%	€3.682.500	
13	ΗΠΕΙΡΟΣ	ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ	1	450	7,44%	€4.472.000	€13.287.800
14		ΘΕΣΠΡΩΤΙΑΣ	1	500	0,85%	€5.021.800	
15		ΑΡΤΑΙΩΝ	1	380	0%	€3.794.000	
16	ΘΕΣΣΑΛΙΑ	ΛΑΡΙΣΑΣ	2	7.209	7,95%	€72.857.200	€93.084.700
17		ΤΡΙΚΑΛΩΝ	1	1.680	6,59%	€16.827.600	
18		ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ	1	340	6,67%	€3.399.900	
19	ΣΤΕΡΕΑ ΕΛΛΑΔΑ	ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ	1	840	6,91%	€8.356.200	€211.091.080
20		ΒΟΙΩΤΙΑΣ	8	17.520	10,32%	€202.734.880	
21	ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΣ	ΚΟΡΙΝΘΟΥ	3	4.335	5,78%	€43.371.900	€51.221.100
22		ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ	1	790	6,25%	€7.849.200	
23	ΔΥΤΙΚΗ ΕΛΛΑΔΑ	ΑΧΑΪΑΣ	2	820	13,87%	€11.057.490	€17.630.090
24		ΑΙΤΩΛΟΑΚΑΡΝΑΝΙΑΣ	1	250	0%	€2.460.000	
25		ΗΛΕΙΑΣ	1	410	2,8%	€4.112.600	

α/α	Περιφέρεια	Περιφερειακή Ενότητα	Πλήθος Προτεινόμενων ΕΠ/ΕΠΕ	Έκταση (στρ.)	Μέση πυκνότητα κάλυψης	Προϋπολογισμός ανά ΠΕ	Προϋπολογισμός ανά Περιφέρεια
26	ΚΡΗΤΗ	ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	3	3.090	5,88%	€30.909.900	€40.830.800
27		ΧΑΝΙΩΝ	1	515	0%	€5.149.100	
28		ΛΑΣΙΘΙΟΥ	1	480	0%	€4.771.800	
29	ΒΟΡΕΙΟ ΑΙΓΑΙΟ	ΧΙΟΥ	1	270	4,04%	€2.682.500	€4.763.800
30		ΛΕΣΒΟΥ	1	210	0%	€2.081.300	
31	ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ	ΚΕΦΑΛΛΗΝΙΑΣ	1	140	0%	€1.368.500	€1.368.500
ΣΥΝΟΛΟ			73	100.529		€1.135.436.380	€1.135.436.380

Πηγή: Επεξεργασία της συγγραφικής ομάδας.

8) Στον πίνακα που ακολουθεί καταγράφονται οι 5 μεγαλύτερες σε πυκνότητα ΑΒΣ της επικράτειας.

Πίνακας 23. Οι 5 μεγαλύτερες σε πυκνότητα ΑΒΣ της επικράτειας

Α/Α	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΔΗΜΟΣ	ΠΕΡΙΟΧΗ/ΤΟΠΩΝΥΜΙΟ	Περιγραφή περιοχής	Έκταση (στρ.)
1	ΔΥΤΙΚΗ ΑΤΤΙΚΗ	Ελευσίνας	Δυτικά των εγκαταστάσεων ΕΛΠΕ	ΑΒΣ προς εξυγίανση	227
2	ΔΥΤΙΚΗ ΑΤΤΙΚΗ	Μάνδρας - Ειδυλλίας	Εκατέρωθεν ΕΟ Ελευσίνας - Θήβας	ΑΒΣ προς εξυγίανση	2.382,54
3	ΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΑΤΤΙΚΗ	Διονύσου	Κρυσόνερι - Ανατολικά της ΕΟ Αθηνών - Λαμίας (Αγ. Στέφανος)	ΑΒΣ προς εξυγίανση	644
4	ΔΥΤΙΚΗ ΑΤΤΙΚΗ	Ασπροπύργου	Ασπρόπυργος/Νοτίως Λεωφ. ΝΑΤΟ	ΑΒΣ προς εξυγίανση	2.050
5	ΔΥΤΙΚΗ ΑΤΤΙΚΗ	Ασπροπύργου	Ασπρόπυργος/Βορείως Λεωφ. ΝΑΤΟ	ΑΒΣ προς εξυγίανση	1.354,34

Πηγή: Επεξεργασία της συγγραφικής ομάδας.

9) Με την παραδοχή ότι το ΕΣΔ συγχρηματοδοτείται από δημόσιους πόρους, με μέσο ποσοστό ενίσχυσης 40% (σε επίπεδο χώρας) και ιδιωτική συμμετοχή κατ' ελάχιστον 20%, με πρόβλεψη κάλυψης του κενού από πόρους μόχλευσης (π.χ. πηγές τύπου JESSICA, Ταμείο Ανάκαμψης κλπ.), στον πίνακα που ακολουθεί απεικονίζεται η κατανομή της χρηματοδότησης ανά πηγή.

Πίνακας 24. Οικονομικό πρόγραμμα χρηματοδότησης ΕΣΔ 2022-2040

Προϋπολογισμός ΕΣΔ	Δημόσια συμμετοχή	Πόροι μόχλευσης	Ιδιωτική συμμετοχή
	40%	40%	20%
€1,15 δισ.	€0,46 δισ.	€0,46 δισ.	€0,23 δισ.

Πηγή: Επεξεργασία της συγγραφικής ομάδας.

10) Σύμφωνα με τα στοιχεία του πίνακα που προηγήθηκε, η υλοποίηση του ΕΣΔ σ' έναν ορίζοντα εικοσαετίας περίπου απαιτεί τη δημόσια χρηματοδότησή του με το ποσό των €22,8 εκατ. ετησίως.

6.6 Συγκριτική παράθεση μελετών επιχειρησιακού σχεδιασμού ανάπτυξης ΕΠ επικράτειας

Στους πίνακες που ακολουθούν αποτυπώνονται τα συγκριτικά συνολικά τελικά μεγέθη των δύο σχεδίων-μελετών του επιχειρησιακού σχεδιασμού ανάπτυξης ΕΠ επικράτειας, δηλαδή: (α) της μελέτης ΕΣ/ΓΓΒ στις δύο εκδοχές της και (β) της πρότασης Εθνικού Σχεδίου Δράσης που εκπονήθηκε στο πλαίσιο της παρούσας.

Ειδικότερα, στον 1^ο πίνακα (Πίνακας 25) αποτυπώνονται συγκριτικά τα στοιχεία-προτάσεις ανάπτυξης ΕΠ ανά Περιφερειακή Ενότητα (ΠΕ) και στον 2^ο πίνακα (Πίνακας 26) αποτυπώνονται οι προτάσεις οργάνωσης ΑΒΣ που διαθέτουν τις προϋποθέσεις του νόμου για να αναπτυχθούν ως ΕΠΕ.

ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΑ ΠΑΡΚΑ ΩΣ ΕΡΓΑΛΕΙΑ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ:
ΘΕΣΜΙΚΟ ΚΑΙ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ, ΔΥΣΚΟΛΙΕΣ ΚΑΙ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ, ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ
ΙΟΥΛΙΟΣ 2023

Πίνακας 25. Συγκριτικός πίνακας προτάσεων ανάπτυξης ΕΠ (ΕΣ/ΓΓΒ & Re.De-Plan ΑΕ)

α/α	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	ΕΣ/ΓΓΒ 2018 (επιφάνεια σε στρ.)								ΕΣ/ΓΓΒ 2021 (επιφάνεια σε στρ.)								ΠΡΟΤΑΣΗ ΜΕΛΕΤΗΣ Re.De-Plan		ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (υποδεικνύονται συγκεκριμένες περιοχές)
		ΤΥΠΟΥ Α	ΤΥΠΟΥ Β	ΤΥΠΟΥ Γ	ΤΕΧΝΟ- ΠΟΛΕΙΣ	ΕΠΕΕΕ	ΕΠΕΑ	ΠΛΗΘΟΣ ΕΠ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	ΤΥΠΟΥ Α	ΤΥΠΟΥ Β	ΤΥΠΟΥ Γ	ΤΕΧΝΟ- ΠΟΛΕΙΣ	ΕΠΕΕΕ	ΕΠΕΑ	ΠΛΗΘΟΣ ΕΠ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	(επιφάνεια σε στρ.)	ΠΛΗΘΟΣ ΕΠ	
1	ΑΜΘ	0	400	200	0	800	350	Δεν προτείνεται	Αφορά στις ΠΕ Ροδόπης & Ξάνθης	0	400	300	0	800	350	Δεν προτείνεται	Αφορά στις ΠΕ Έβρου, Καβάλας, Ροδόπης & Ξάνθης	1.335	2	Αφορά σε 1 ΕΠ στην ΠΕ Έβρου & 1 ΕΠ στην ΠΕ Δράμας
2	ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ	11.100	4.800	3.000	110	1.300	700	Δεν προτείνεται	Αφορά στις ΠΕ Πέλλης, Χαλκιδικής, Κιλκίς, Θεσσαλονίκης, Ημαθίας	6.500	1.400	1.000	820	1.300	0	Δεν προτείνεται	Αφορά στις ΠΕ Πέλλης, Χαλκιδικής, Κιλκίς, Θεσσαλονίκης, Ημαθίας	32.115	15	Αφορά σε 1 ΕΠ στην ΠΕ Σερρών, 2 στην ΠΕ Κιλκίς, 5 στην ΠΕ Θεσσαλονίκης, 2 ΕΠ στην ΠΕ Χαλκιδικής, 2 ΕΠ στην ΠΕ Πέλλας & 3 ΕΠ στην ΠΕ Ημαθίας
3	ΔΥΤΙΚΗ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ	0	0	0	0	0	0	Δεν προτείνεται	Δεν προτείνεται κανένα ΕΠ	0	0	0	0	0	0	Δεν προτείνεται	Δεν προτείνεται κανένα ΕΠ	1.565	2	Αφορά σε 1 ΕΠ στην ΠΕ Γρεβ- ρών & 1 ΕΠ στην ΠΕ Φλώρινας
4	ΗΠΕΙΡΟΣ	0	700	0	0	0	350	Δεν προτείνεται	Αφορά στις ΠΕ Ιωαννίνων & Άρτης	0	700	0	50	0	700	Δεν προτείνεται	Αφορά στις ΠΕ Ιωαννίνων, Θεσπρωτίας & Άρτης	1.330	3	Αφορά σε 1 ΕΠ στην ΠΕ ΠΕ Άρτας, 1 ΕΠ στην ΠΕ Θεσπρωτίας & 1 ΕΠ στην ΠΕ Ιωαννίνων
5	ΘΕΣΣΑΛΙΑ	3.400	0	300	120	1.000	700	Δεν προτείνεται	Αφορά στις ΠΕ Μαγνησίας, Λάρι- σας, Τρικάλων & Καρδίτσας	3.300	300	0	120	1.000	350	Δεν προτείνεται	Αφορά στις ΠΕ Μαγνησίας, Λάρι- σας, & Τρικάλων	9.229	4	Αφορά σε 2 ΕΠ στην ΠΕ Λάρισας, 1 ΕΠ στην ΠΕ Καρδίτσας & 1 ΕΠ στην ΠΕ Τρικάλων
6	ΙΟΝΙΟΙ ΝΗΣΟΙ	0	0	300	0	0	0	Δεν προτείνεται	Αφορά στις ΠΕ Ζακύνθου & Κεφαλονιάς	0	0	300	0	0	0	Δεν προτείνεται	Αφορά στις ΠΕ Ζακύνθου & Κεφαλονιάς	140	1	Αφορά σε 1 ΕΠ στην ΠΕ Κεφα- λονιάς
7	ΔΥΤΙΚΗ ΕΛΛΑΔΑ	3.300	0	0	60	0	700	Δεν προτείνεται	Αφορά στις ΠΕ Αιτωλνίας & Αχαΐας	2.000	400	0	60	0	700	Δεν προτείνεται	Αφορά στις ΠΕ Αιτωλνίας & Αχαΐας	1.480	4	Αφορά σε 1 ΠΕ & 1 ΑΒΣ στην ΠΕ Αχαΐας, 1 ΕΠ στην ΠΕ Αιτωλο- ακαρνανίας & 1 ΕΠ στην ΠΕ Ηλείας
8	ΣΤΕΡΕΑ ΕΛΛΑΔΑ	7.400	3.000	2.000	140	0	1.050	Δεν προτείνεται	Αφορά στις ΠΕ Βοιωτίας, Ευβοίας & Φθιώτιδας	4.700	900	500	140	0	700	Δεν προτείνεται	Αφορά στις ΠΕ Βοιωτίας, Ευβοίας & Φθιώτιδας	18.360	9	Αφορά σε 1 ΕΠ στην ΠΕ Φθιώτι- δας & 8 ΕΠ στην ΠΕ Βοιωτίας
9	ΑΤΤΙΚΗ	0	6.600	5.500	210	3.500	0	Δεν προτείνεται	Αφορά στις ΠΕ Δυτικής - Ανατο- λικής Αττικής & Πειραιώς	0	1.200	2.600	210	1.250	4.000	Δεν προτείνεται	Αφορά στις ΠΕ Δυτικής - Ανατο- λικής Αττικής & Πειραιώς	25.285	22	Αφορά σε 5 ΕΠ & 2 ΑΒΣ στην ΠΕ Ανατολικής Αττικής και 8 ΕΠ & 7 ΑΒΣ στην ΠΕ Δυτικής Αττικής
10	ΠΕΛΟΠΟΝ- ΝΗΣΟΣ	1.600	1.100	0	0	0	350	Δεν προτείνεται	Αφορά στις ΠΕ Κορινθίας, Αργο- λίδας, Αρκαδίας & Μεσσηνίας	1.300	400	400	0	0	450	Δεν προτείνεται	Αφορά στις ΠΕ Κορινθίας, Αργο- λίδας, Αρκαδίας & Μεσσηνίας	5.125	4	Αφορά σε 3 ΕΠ στην ΠΕ Κορινθί- ας & 1 ΕΠ στην ΠΕ Αργολίδας
11	ΒΟΡΕΙΟ ΑΙΓΑΙΟ	0	0	0	0	0	0	Δεν προτείνεται	Δεν προτείνεται κανένα ΕΠ	0	300	0	0	0	350	Δεν προτείνεται	Αφορά στην ΠΕ Χίου	480	2	Αφορά σε 1 ΕΠ στην ΠΕ Χίου & 1 ΕΠ στην ΠΕ Λέσβου
12	ΝΟΤΙΟ ΑΙΓΑΙΟ	0	300	200	0	0	0	Δεν προτείνεται	Αφορά στις ΠΕ Μήλου & Νάξου	0	300	200	0	0	350	Δεν προτείνεται	Αφορά στις ΠΕ Ρόδου, Θήρας & Νάξου	0	0	Δεν προτείνεται κανένα ΕΠ
13	ΚΡΗΤΗ	2.700	300	0	60	0	700	Δεν προτείνεται	Αφορά στις ΠΕ Χανίων, Ρεθύμνου & Ηρακλείου	1.600	500	0	60	0	700	Δεν προτείνεται	Αφορά στις ΠΕ Ρεθύμνου & Ηρακλείου	4.085	5	Αφορά σε 3 ΕΠ στην ΠΕ Ηρακλεί- ου, σε 1 ΕΠ στην ΠΕ Χανίων & σε 1 ΕΠ στην ΠΕ Λασιθίου
ΜΕΡΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ:		29.500	17.200	11.500	700	6.600	4.900			19.400	6.800	5.300	1.460	4.350	8.650			100.529	73	
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ:		70.400								45.960								100.529		
ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ:		€520.000.000								€469.810.000								€1.135.436.380		

Σημείωση:

1. Οι μελέτες ΕΣ/ΓΓΒ αποδίδονται σε μεγέθη επιφανειών ΕΠ ανά Περιφερειακή Ενότητα, χωρίς να υποδεικνύεται συγκεκριμένη θέση - περιοχή. Αντιθέτως η μελέτη Re.De-Plan αποδίδεται σε μεγέθη επιφανειών, τα οποία αντιστοιχούν σε συγκεκριμένες θέσεις - περιοχές, με συγκεκριμένες οριογραμμές, στις ΠΕ αναφοράς.
2. Η μελέτη ΕΣ/ΓΓΒ 2018 υποδεικνύει ανάγκες για ανάπτυξη νέων ΕΠ, αποδίδοντας τα σχετικά μεγέθη σε εκτάσεις (και όχι σε πλήθος ΕΠ) ανά ΠΕ και τύπο Πάρκου, συνολικής επιφάνειας 70.400 στρ. Στα μεγέθη των προτεινομένων εκτάσεων δεν συμπεριλαμβάνονται εκτάσεις άτυπων βιομηχανικών συγκεντρώσεων που μπορούν να οργανωθούν σε ΕΠ ή ΕΠΕ. Ωστόσο σημειώνεται ότι αν υπάρξει οργάνωση - πολεοδόμηση αδόμητων εκτάσεων, στο πλαίσιο εξυγίανσης ΑΒΣ, αυτές (οι εκτάσεις) θα αφαιρούνται από τη συνολική επιφάνεια των 70.400 στρ. των νέων Πάρκων.
3. Η μελέτη ΕΣ/ΓΓΒ 2021 προτείνει την ανάπτυξη 31.500 στρ. νέων ΕΠ Τύπου Α, Β, Γ, καθώς και 25.700 στρ. ΕΠΕ σε αδόμητα τμήματα (μη συνεκτικά) περιοχών ΑΒΣ, ήτοι συνολικά 57.200 στρ. και επιπλέον αυτών 14.460 στρ. νέα Πάρκα για ΕΠΕΕΕ, ΕΠΕΑ και Τεχνοπόλεις.
4. Η μελέτη Re.De-Plan υποδεικνύει διακριτά τις περιοχές στις οποίες επιβάλλεται να αναπτυχθούν νέα ΕΠ, χωριστά από τις ΑΒΣ που υποδεικνύονται προς πολεοδόμηση - εξυγίανση.
5. Η μελέτη ΕΣ/ΓΓΒ 2018 μνημονεύει την ύπαρξη 181 περιοχών ΑΒΣ με συνολική έκταση 298.924 στρ. Στην αναθεώρηση (ΕΣ/ΓΓΒ 2021), οι ΑΒΣ αυξήθηκαν στις 185, οι οποίες διακρίνονται σε: (α) 181 ΑΒΣ που περιλαμβάνουν κυρίως βιομηχανικές δραστηριότητες με συνολική έκταση 288.591 στρέμματα και συνεκτικά τμήματα 100.978 στρεμμάτων, και (β) 4 ΑΒΣ που περιλαμβάνουν κυρίως δραστηριότητες logistics με συνολική έκταση 19.142 στρέμματα και συνεκτικά τμήματα 6.158 στρεμμάτων
6. Οι μελέτες ΕΣ/ΓΓΒ (2018, 2021) δεν προτείνουν πλήθος ΕΠ ανά ΠΕ. Περιορίζονται μόνο στην υπόδειξη επιφανειών ανά κατηγορία ΕΠ ανά ΠΕ. Αντιθέτως η μελέτη Re.De-Plan υποδεικνύει συγκεκριμένο αριθμό ΕΠ, σε συγκεκριμένη θέση & έκταση, ανά ΠΕ.

Πηγή: Επεξεργασία της συγγραφικής ομάδας.

Για την ευχερέστερη κατανόηση του περιεχομένου του πίνακα που προηγήθηκε, σημειώνονται τα ακόλουθα:

1. Οι μελέτες ΕΣ/ΓΓΒ δεν υποδεικνύουν πλήθος ΕΠ προς ανάπτυξη. Αποδίδονται σε μεγέθη επιφανειών ΕΠ ανά Περιφερειακή Ενότητα, χωρίς να υποδεικνύεται συγκεκριμένη θέση-περιοχή. Αντιθέτως η μελέτη Re.De-Plan αποδίδεται σε μεγέθη επιφανειών, τα οποία αντιστοιχούν σε συγκεκριμένες θέσεις-περιοχές, με συγκεκριμένες οριογραμμές στις ΠΕ αναφοράς.
2. Η μελέτη ΕΣ/ΓΓΒ 2018 υποδεικνύει ανάγκες για ανάπτυξη νέων ΕΠ, αποδίδοντας τα σχετικά μεγέθη σε εκτάσεις (και όχι σε πλήθος ΕΠ) ανά ΠΕ και τύπο Πάρκου, συνολικής επιφάνειας 70.400 στρ. Στα μεγέθη των προτεινόμενων εκτάσεων δεν συμπεριλαμβάνονται εκτάσεις άτυπων βιομηχανικών συγκεντρώσεων που μπορούν να οργανωθούν σε ΕΠ ή ΕΠΕ. Ωστόσο, σημειώνεται ότι αν υπάρξει οργάνωση-πολεοδόμηση αδόμητων εκτάσεων στο πλαίσιο εξυγίανσης ΑΒΣ, αυτές (οι εκτάσεις) θα αφαιρούνται από τη συνολική επιφάνεια των 70.400 στρ. των νέων Πάρκων, χωρίς αυτό να αναλύεται με την ακρίβεια που επιβάλλεται.
3. Η μελέτη ΕΣ/ΓΓΒ 2021 επίσης υποδεικνύει ανάγκες για ανάπτυξη νέων ΕΠ, αποδίδοντας τα σχετικά μεγέθη σε εκτάσεις (και όχι σε πλήθος

ΕΠ) ανά ΠΕ και τύπο Πάρκου, προτείνοντας αναλυτικά την ανάπτυξη 31.500 στρ. νέων ΕΠ Τύπου Α, Β, Γ, καθώς και 25.700 στρ. ΕΠΕ σε αδόμητα τμήματα (μη συνεκτικά) περιοχών ΑΒΣ, ήτοι συνολικά 57.200 στρ. και επιπλέον αυτών 14.460 στρ. νέα πάρκα για ΕΠΕΕΕ, ΕΠΕΑ και Τεχνοπόλεις.

4. Η μελέτη Re.De-Plan υποδεικνύει διακριτά 73 περιοχές, στις οποίες επιβάλλεται να αναπτυχθούν ΕΠ, συμπεριλαμβανομένων και των 10 ΑΒΣ που εκπληρώνουν τις προϋποθέσεις να αναπτυχθούν ως ΕΠΕ.

Πίνακας 26. Συγκριτικός πίνακας προτάσεων ανάπτυξης ΕΠΕ (ΕΣ/ΓΓΒ & Re.De-Plan ΑΕ)

Α/Α	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	ΕΣ/ΓΓΒ 2018				ΕΣ/ΓΓΒ 2021				Re.De-Plan	
		ΕΙΔΟΣ	ΠΛΗΘΟΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΜΒΑΔΟ (ΣΤΡΕΜΜΑΤΑ)	ΣΥΝ. ΕΜΒΑΔΟ ΣΥΝΕΚΤΙΚΩΝ ΤΜΗΜΑΤΩΝ (ΣΤΡΕΜΜΑΤΑ)	ΕΙΔΟΣ	ΠΛΗΘΟΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΜΒΑΔΟ (ΣΤΡΕΜΜΑΤΑ)	ΣΥΝ. ΕΜΒΑΔΟ ΣΥΝΕΚΤΙΚΩΝ ΤΜΗΜΑΤΩΝ (ΣΤΡΕΜΜΑΤΑ)	ΠΛΗΘΟΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΜΒΑΔΟ (ΣΤΡΕΜΜΑΤΑ)
1	ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΑΚΗΣ	ΑΒΣ	13	10.350	-	ΑΒΣ	13	10.349	2.949	0	
2	ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	ΑΒΣ	30	90.814	-	ΑΒΣ	30	90.813	38.760	0	
3	ΔΥΤΙΚΗΣ ΜΕΚΕΔΟΝΙΑΣ	ΑΒΣ	1	114	-	ΑΒΣ	1	114	48	0	0
4	ΗΠΕΙΡΟΥ	ΑΒΣ	4	2.203	-	ΑΒΣ	4	2.203	530	0	0
5	ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ	ΑΒΣ	17	17.745	-	ΑΒΣ	17	18.255	5.344	0	0
6	ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ	ΑΒΣ	2	951	-	ΑΒΣ	2	951	228	0	0
7	ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	ΑΒΣ	9	8.617	-	ΑΒΣ	9	8.617	2.427	1	410
8	ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	ΑΒΣ	41	66.096	-	ΑΒΣ	43	53.501	6.198	0	0
						ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΗ	1	11.582	11.582		
9	ΑΤΤΙΚΗΣ	ΑΒΣ	28	70.936	-	LOGISTICS	4	19.142	6.158	9	11.425
						ΑΒΣ	26	61.158	26.868		
10	ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ	ΑΒΣ	11	12.946	-	ΑΒΣ	10	12.894	2.838	0	0
11	ΒΟΡΕΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	ΑΒΣ	1	161	-	ΑΒΣ	1	161	100	0	0
12	ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	ΑΒΣ	5	2.318	-	ΑΒΣ	5	2.318	0	0	0
13	ΚΡΗΤΗΣ	ΑΒΣ	19	15.673	-	ΑΒΣ	19	15.674	3.106	0	0
ΣΥΝΟΛΟ			181	298.924	0		185	307.732	107.136	10	11.835

Πηγή: Επεξεργασία της συγγραφικής ομάδας.

Για την ευχερέστερη κατανόηση του περιεχομένου του πίνακα που προηγήθηκε, σημειώνονται τα ακόλουθα:

1. Η μελέτη ΕΣ/ΓΓΒ 2018 μνημονεύει την ύπαρξη 181 περιοχών ΑΒΣ με συνολική έκταση 298.924 στρ. Στην αναθεώρηση (ΕΣ/ΓΓΒ 2021), οι ΑΒΣ αυξήθηκαν στις 185, οι οποίες διακρίνονται σε: (α) 181 ΑΒΣ που περιλαμβάνουν κυρίως βιομηχανικές δραστηριότητες με συνολική έκταση 288.591 στρέμματα και συνεκτικά τμήματα 100.978 στρεμμάτων, και (β) 4 ΑΒΣ που περιλαμβάνουν κυρίως δραστηριότητες logistics με συνολική έκταση 19.142 στρέμματα και συνεκτικά τμήματα 6.158 στρεμμάτων.
2. Λαμβάνοντας υπόψη ότι οι τεχνικές προδιαγραφές για την εκπόνηση των μελετών ΕΣ/ΓΓΒ απαιτούσαν τον εντοπισμό ΑΒΣ με ελάχιστη έκταση 50 στρ. και ελάχιστη κάλυψη 15% (υπάρχοντα κτήρια), συνιστάται προσεκτική αξιολόγηση και επιβεβαίωση των ευρημάτων τους (των μελετών). Επιπλέον αυτού, επιβάλλεται να διευκρινιστεί τι ακριβώς αφορά το συνολικό εμβαδόν ΑΒΣ και ακολούθως το εμβαδόν συνεκτικών τμημάτων ανά ΠΕ, όπως σημειώνεται στη μελέτη ΕΣ/ΓΓΒ 2021.
3. Οι περιοχές ΑΒΣ που διαθέτουν κάλυψη μεγαλύτερη του 15% και προτείνονται από τη Re.De-Plan για να οργανωθούν ως ΕΠΕ, περιορίζονται σε 10. Επιπλέον αυτών, στο πλαίσιο της πρότασης Εθνικού Σχεδίου, υπάρχουν και 18 περιοχές ΑΒΣ, όπου η κάλυψη είναι μεταξύ 10% - 15%. Οι περιοχές αυτές μπορούν να αναπτυχθούν ως ΕΠ αλλά ενδέχεται στα επόμενα χρόνια να αποκτήσουν την προϋπόθεση κάλυψης >15% που θα τους επιτρέψει να οργανωθούν ως ΕΠΕ. Οι ΑΒΣ που έχουν κάλυψη <10% λογίζονται ως αδόμητες και υπάγονται στο πλήθος των 45 περιοχών που μπορούν να αναπτυχθούν ως ΕΠ αποκλειστικά.

6.7 Επιπτώσεις στην παραγωγικότητα της οικονομίας και στην απασχόληση (με τη χρήση μελλοντικών προβλέψεων)

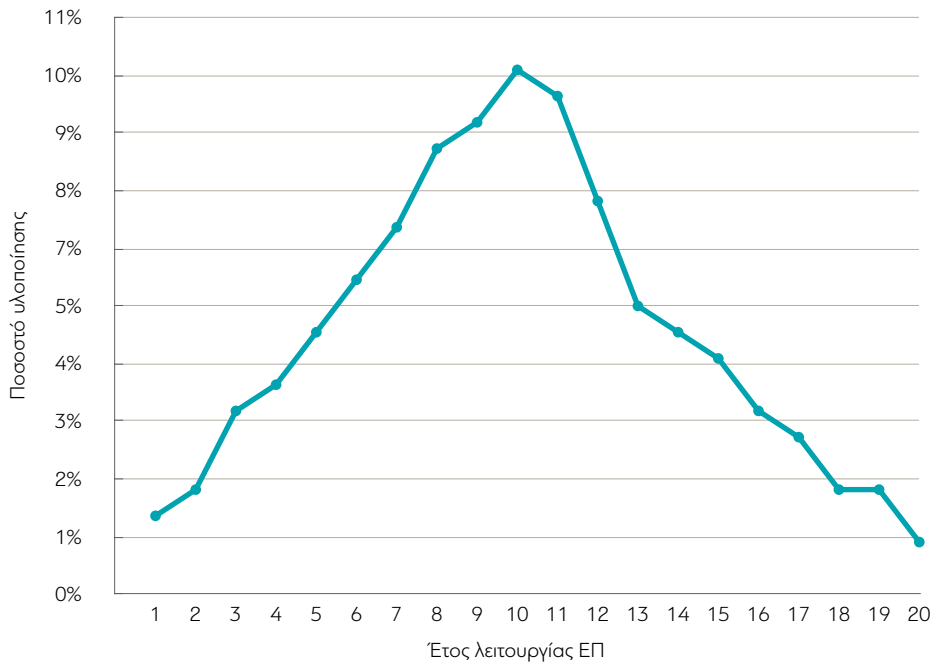
Είναι προφανές ότι η αξιολόγηση αποτελεσματικότητας του προτεινόμενου Εθνικού Σχεδίου, σε απόλυτα αριθμητικά μεγέθη, είναι πράγματι περιορισμένη. Ωστόσο, η δυναμική που αυτό διαθέτει δεν μπορεί να αγνοηθεί, καθώς η υλοποίησή του εκτιμάται ότι μπορεί να επιφέρει στο προσεχές χρονικό διάστημα σημαντικά αποτελέσματα στην εθνική οικονομία και την απασχόληση.

Στο πλαίσιο αυτό, στην παρούσα μελέτη ενσωματώνονται εκτιμώμενες προβλέψεις για θετικές επιπτώσεις στην παραγωγικότητα της οικονομίας και την απασχόληση, χρησιμοποιώντας ως βάση τα δεδομένα, τις εκτιμήσεις και τους υπολογισμούς που περιλαμβάνονται στο Εθνικό Σχέδιο Δράσης.

Πιο συγκεκριμένα, για την αποτίμηση των επιπτώσεων του ΕΣΔ στην ελληνική οικονομία πραγματοποιείται προβολή μακροοικονομικής εκτίμησης από την πλήρη υλοποίησή του και εκτίμηση επιπτώσεων σε βασικούς δείκτες ανάπτυξης. Η μεθοδολογία αυτή χρησιμοποιείται προκειμένου να καταστεί εφικτή η εκτίμηση των μελλοντικών επιπτώσεων, εφόσον προωθηθούν οι αναγκαίες θεσμικές και λειτουργικές αλλαγές που θα καταστήσουν εφικτή την πλήρη και ολοκληρωμένη υλοποίησή του εντός του χρονοδιαγράμματος αναφοράς του. Στο πλαίσιο αυτό επιχειρείται μια απόπειρα κοστολόγησης του Εθνικού Σχεδίου Δράσης που εκπονήθηκε στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης και επιχειρούνται προβλέψεις σε χρονικό ορίζοντα 20 ετών, απ' όπου και απορρέει μια μακροοικονομική εκτίμηση της απασχόλησης που μπορεί να δημιουργηθεί από την υλοποίησή του.

Ειδικότερα, για την ποσοτική εκτίμηση των επιπτώσεων του Εθνικού Σχεδίου στην απασχόληση, γίνεται χρήση των ποσοτικών μεγεθών του, τα οποία και παραμετροποιούνται στο πλαίσιο συγκεκριμένων παραδοχών. Σημειώνεται ότι οι εκτιμήσεις που ακολουθούν εκκινούν από την παραδοχή της αποδοχής του προτεινόμενου Εθνικού Σχεδίου Δράσης και από την άμεση ενεργοποίηση κάθε διαθέσιμου μέσου για την υλοποίησή του. Το διάγραμμα που ακολουθεί αποτυπώνει την εκτιμώμενη πορεία ανάπτυξης των ΕΠ ακολουθώντας ένα μετριοπαθές σενάριο υλοποίησης και ανάπτυξης του Εθνικού Σχεδίου Δράσης στα προσεχή είκοσι (20) έτη.

Σχήμα 3. Καμπύλη ανάπτυξης ΕΠ



Σημείωση: Τα αναγραφόμενα έτη ορίζονται ως προς το σημείο εκκίνησης, δηλαδή τη στιγμή αποδοχής του προτεινόμενου Εθνικού Σχεδίου Δράσης και άμεσης ενεργοποίησης κάθε διαθέσιμου μέσου για την υλοποίησή του.

Πηγή: Επεξεργασία της συγγραφικής ομάδας.

Ειδικότερα, οι εκτιμήσεις που ακολουθούν αποτυπώνουν ένα και μόνο συντηρητικό σενάριο ανάπτυξης των υποδομών των επιχειρήσεων εντός των Επιχειρηματικών Πάρκων του Εθνικού Σχεδίου Δράσης, σε διάστημα 20 ετών. Περαιτέρω, λαμβάνοντας υπόψη ότι μεγάλο μέρος του Σχεδίου αφορά σε ΑΒΣ (με υφιστάμενες επιχειρήσεις), τα μεγέθη που εξάγονται απορρέουν από τις κάτωθι (συντηρητικές/μετριοπαθείς) παραδοχές:

1. Η εγκατάσταση επιχειρήσεων βιομηχανίας και εφοδιαστικής αντιμετωπίζεται αδιακρίτως είδους, χωρίς δηλαδή την κατά νόμο κλιμάκωση και κατανομή ποσοστών κατάληψης εντός ΕΠ (60%, 40% κλπ.).
2. Ως συνολικό ποσοστό κάλυψης που ορίζεται ως «μέγιστη στοχαστική κάλυψη» που θα χρησιμοποιηθεί στην 20ετία από τις επιχειρήσεις που θα εγκατασταθούν ή έχουν εγκατασταθεί, λαμβάνουμε 50% αντί 70% («μέγιστη θεωρητική κάλυψη»), επί της πολεοδομημένης - ωφέλιμης έκτασης. Η συνολική κάλυψη («μέγιστη πραγματική κάλυψη») που λαμβάνεται στους υπολογισμούς προκύπτει από την «μέγιστη στοχαστική κάλυψη», αφού αφαιρεθεί η «υφιστάμενη κάλυψη» για το σύνολο των περιοχών του Σχεδίου.
3. Για τον υπολογισμό της «Μέγιστης Στοχαστικής Δόμησης», θεωρούμε ως Μέσο ΣΔ = 0,5 (αντί 2 για τη βιομηχανία, 1,6 για την εφοδιαστική και

1,4 για τις λοιπές δραστηριότητες) επί της πολεοδομημένης - ωφέλιμης έκτασης. Δηλαδή, δεχόμαστε το συντηρητικό σενάριο ότι θα αναπτυχθούν μόνο ισόγεια κτήρια με κάλυψη 50% (αντί 70%) ως πρόβλεψη δόμησης που αναμένεται να αναπτυχθεί στην επόμενη 20ετία.

4. Για τον υπολογισμό της «μέγιστης στοχαστικής δόμησης» θεωρούμε επίσης ότι τα υπάρχοντα κτήρια είναι μόνο ισόγεια και η υφιστάμενη δόμηση ταυτίζεται με την υφιστάμενη κάλυψη.
5. Θεωρούμε ως μέσο κόστος ανάπτυξης κτηριακών υποδομών (βιομηχανίας και εφοδιαστικής): 500€/τ.μ.
6. Θεωρούμε ως μέσο κόστος κατασκευής ΕΠ: 12.000€/στρ. με ΦΠΑ.

Στο πλαίσιο των ως άνω παραδοχών προβλεπόμενης ανάπτυξης των ΕΠ του Εθνικού Σχεδίου Δράσης και των προς εγκατάσταση επιχειρήσεων εντός αυτών, προϋπολογίζεται το σύνολο των θέσεων απασχόλησης που θα δημιουργηθούν: (α) για την ανάπτυξη των Έργων Υποδομής των ΕΠ, και (β) των υποδομών των προς εγκατάσταση επιχειρήσεων, σε βάθος 20ετίας. Οι εν λόγω θέσεις απασχόλησης εκφράζονται και σε μεγέθη ανθρωποαπασχόλησης/ημερολογιακό έτος.

Σημειώνεται ότι στα υπόψη μεγέθη απασχόλησης που αφορούν αποκλειστικά σε απασχόληση στον χώρο των τεχνικών επαγγελματιών για την υλοποίηση των τεχνικών υποδομών των Επιχειρηματικών Πάρκων και των επιχειρήσεων προς εγκατάσταση, θα πρέπει να αθροιστούν και τα μεγέθη απασχόλησης σε μόνιμες θέσεις εργασίας, που θα δημιουργηθούν για τη λειτουργία των μελλοντικά εγκατεστημένων επιχειρήσεων.

Οι υπόψη θέσεις εργασίας, αν και δεν μπορούν να εκτιμηθούν με ακρίβεια, λόγω έλλειψης στοιχείων κλαδικής διάρθρωσης αυτών των επιχειρήσεων, κατά προσέγγιση μπορούν να εκτιμηθούν στο φάσμα από 10% του επενδεδυμένου προϋπολογισμού για τις επιχειρήσεις εντάσεως κεφαλαίου, έως 30% του επενδεδυμένου προϋπολογισμού για τις επιχειρήσεις εντάσεως εργασίας.

Με βάση τις παραπάνω παραδοχές, προϋπολογίζονται και οι μόνιμες θέσεις εργασίας που αναμένεται να δημιουργηθούν με την υλοποίηση του Εθνικού Σχεδίου Δράσης, ειδικώς για τη λειτουργία των επιχειρήσεων που θα εγκατασταθούν με βάση το συντηρητικό σενάριο της μελέτης στις δύο εκδοχές/όρια του φάσματος, ήτοι 10% για τις επιχειρήσεις εντάσεως κεφαλαίου και 30% για τις επιχειρήσεις εντάσεως εργασίας αντιστοίχως.

Πιο συγκεκριμένα, υπό τις ως άνω παραδοχές, δηλαδή ανάπτυξη κτηρίων με κάλυψη 71% της επιτρεπόμενης (50% αντί 70%) και με δόμηση 60%

του μέσου όρου των επιτρεπόμενων ΣΔ (2 – 1,6 – 1,4), η υλοποίηση του Εθνικού Σχεδίου Δράσης οδηγεί στα παρακάτω μεγέθη. Σε βάθος 20ετίας:

- Θα αναπτυχθούν 73 Επιχειρηματικά Πάρκα, 100.000 στρ. περίπου, συνολικού προϋπολογισμού €1,2 δισ.
- Θα αναπτυχθούν 25.300 στρ. περίπου επαγγελματικών κτηρίων.

Τα μεγέθη αυτά οδηγούν με τη σειρά τους στα παρακάτω κοινωνικοοικονομικά αποτελέσματα:

1. Συνολική οικονομική ανάπτυξη €13,8 δισ. περίπου ή συμβολή στο ΑΕΠ κατά 7,7% σε τρέχουσες τιμές 2018.
2. 13.414 θέσεις απασχόλησης για την ανάπτυξη των έργων υποδομής των ΕΠ ή 671 θέσεις εργασίας σταθερές σε ετήσια βάση.
3. 152.840 θέσεις απασχόλησης για την ανάπτυξη των κτηριακών υποδομών των προς εγκατάσταση επιχειρήσεων ή 6.971 θέσεις εργασίας σταθερές σε ετήσια βάση.
4. 46.475 μόνιμες θέσεις εργασίας για τη λειτουργία των επιχειρήσεων εντάσεως κεφαλαίου έως 139.425 θέσεις εάν το σύνολο των επιχειρήσεων που θα εγκατασταθούν στα ΕΠ του Εθνικού Σχεδίου θα είναι εντάσεως εργασίας.

Η οικονομική ανάπτυξη σε επίπεδο επικράτειας επιμερίζεται στις Περιφερειακές Ενότητες, όπως αποτυπώνεται στον πίνακα που ακολουθεί.

Πίνακας 27. Επιπτώσεις του ΕΣΔ στην απασχόληση ανά Περιφέρεια

Α/Α	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	Συνολική έκταση προς ανάπτυξη (στρέμματα)	ΣΕΝΑΡΙΟ: 50% ανάπτυξη				
			ΘΕΣΕΙΣ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ - 20 ΕΤΗ (κατασκευή έργων υποδομής και βιομηχανοστασίων)	ΜΕΣΗ ΕΤΗΣΙΑ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ (ΘΕΣΕΙΣ/ΕΤΟΣ) (κατασκευή έργων υποδομής και βιομηχανοστασίων)	ΜΟΝΙΜΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΚΑΤΑ ΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ		Επιπτώσεις (αύξηση) στο ΑΕΠ της χώρας (με βάση το ΑΕΠ 2018 χρονικός ορίζοντας 20ετίας)
					min (εντάσεως κεφαλαίου)	max (εντάσεως εργασίας)	
1	ΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ - ΘΡΑΚΗ	1.335	1.941	97	588	1.763	0,1%
2	ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ	32.115	52.037	2.671	15.919	47.757	2,61%
3	ΔΥΤΙΚΗ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ	1.565	3.135	157	975	2.926	0,16%
4	ΗΠΕΙΡΟΥ	1.330	2.552	128	794	2.381	0,13%
5	ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ	9.310	15.366	768	4.708	14.125	0,77%
6	ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ	140	291	14	91	272	0,01%
7	ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	1.480	2.381	119	728	2.183	0,12%
8	ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	18.360	26.709	1.335	8.087	24.261	1,34%
9	ΑΤΤΙΚΗΣ	25.285	31.305	1.569	9.309	27.926	1,57%
10	ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ	5.125	9.110	456	2.809	8.426	0,46%
11	ΒΟΡΕΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	480	936	47	291	872	0,05%
12	ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	0	0	0	0	0	0%
13	ΚΡΗΤΗΣ	4.085	7.077	353	2.176	6.533	0,35%
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ		100.610	152.840	7.714	46.475	139.425	7,65%

Πηγή: Επεξεργασία της συγγραφικής ομάδας.

Τα παραπάνω μεγέθη αποτυπώνουν σε ικανοποιητικό βαθμό τις επιπτώσεις της υλοποίησης του Εθνικού Σχεδίου Δράσης, στο πλαίσιο των παραδοχών υπολογισμού που ελήφθησαν υπόψη.

Τα ως άνω συνολικά εκτιμώμενα ποσοτικά μεγέθη (ανάπτυξη ΕΠ, ανάπτυξη επιχειρήσεων, απασχόλησης κλπ.) μπορεί να τεθούν ως συγκεκριμένοι ποσοτικοί στόχοι της εφαρμογής της επικείμενης νέας νομοθεσίας για τα Επιχειρηματικά Πάρκα, κατά την προσεχή 20ετία (2022-2042). Προϋπόθεση είναι η θεσμοθέτηση του Εθνικού Σχεδίου Δράσης και η βελτίωση των ρυθμίσεων του Ν.3982/2011, όπως προτείνεται στην παρ. 8, προς άρση όλων των εμποδίων που εντοπίστηκαν κατά την αξιολόγηση της αποτελεσματικότητας της εφαρμογής του νόμου, ως προς τον σκοπό του νομοθέτη, στην παρ. 6.4 που προηγήθηκε.

ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΑ ΠΑΡΚΑ ΩΣ ΕΡΓΑΛΕΙΑ
ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ:
ΘΕΣΜΙΚΟ ΚΑΙ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ, ΔΥΣΚΟΛΙΕΣ ΚΑΙ
ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ, ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ

Αύγουστος 2023

Προτάσεις νομοθετικής πρωτοβουλίας



Ένα από τα βασικά στοιχεία που αναδείχθηκε κατά την εκπόνηση της μελέτης αφορούσε στην ανάγκη τροποποίησης-βελτίωσης του Ν.3982/2011, για την αντιμετώπιση των θεσμικών και οργανωτικών προβλημάτων που καταγράφονται στην ωρίμανση, αδειοδότηση και λειτουργία των Επιχειρηματικών Πάρκων. Αυτή η αναγκαιότητα είχε από καιρό αναγνωριστεί τόσο από τις αρμόδιες διοικητικές υπηρεσίες και αρχές, όσο και από τις πολιτικές ηγεσίες τόσο του Υπουργείου Ανάπτυξης, όσο και του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Το πρώτο βήμα για τον σχεδιασμό της νέας νομοθεσίας για τα ΕΠ υλοποιήθηκε με τη σύσταση της Νομοπαρασκευαστικής Επιτροπής, η οποία συγκροτήθηκε με την ΥΑ 27033/2020 (βλέπε και παρ. 3). Το δεύτερο βήμα αφορούσε στην πρόσληψη Τεχνικού Συμβούλου, ο οποίος χρηματοδοτήθηκε στο πλαίσιο του προγράμματος DG Reform και ανέλαβε την ευθύνη να προβεί στην αναγνώριση της υπάρχουσας κατάστασης και της διεθνούς πρακτικής και μέσα από συζητήσεις και διαβουλεύσεις να εισηγηθεί το νέο πλαίσιο πολιτικής που θα αποτελέσει τη νέα νομοθεσία.

Λαμβάνοντας υπόψη τις διεργασίες που ήταν σε εξέλιξη σχετικά με την παραγωγή νέου νόμου για τα επιχειρηματικά πάρκα και ιδίως μετά το πέρας των εργασιών της Νομοπαρασκευαστικής Επιτροπής οπότε και η πορεία προς τη νέα νομοθέτηση είχε ήδη διαφανεί, κρίθηκε σκόπιμο στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης να διατυπωθούν σκέψεις και προτάσεις νομοθετικής πρωτοβουλίας οι οποίες θα είχαν ως σκοπό να συμβάλουν στον δημόσιο διάλογο αλλά και να απευθυνθούν προς την κυβέρνηση για μια όσο το δυνατόν επιτυχέστερη βελτίωση του Νόμου 3982/11. Οι προτάσεις αυτές διατυπώθηκαν ως βασικές πρόνοιες-κλειδιά που θα έπρεπε να θεσμοθετηθούν για μια λειτουργική νομοθεσία για τα ΕΠ που θα τα ευνοεί τόσο ως χώρους εγκατάστασης των επιχειρήσεων, όσο και ως επενδυτικά σχέδια με ανταποδοτικότητα.

Αποδόθηκαν δε σε 12 θεματικές ενότητες για την αναβάθμιση του θεσμικού πλαισίου για τα Επιχειρηματικά Πάρκα και έλαβαν ευρύτατη δημοσιότητα τόσο από τον ιστότοπο της διαΝΕΟσις όσο και από τα Μέσα Μαζικής Ενημέρωσης μεγάλης ακτινοβολίας. Το αποτέλεσμα αυτής της πρωτοβουλίας κρίνεται απολύτως θετικό με βάση τα δεδομένα που δημιουργήθηκαν με την αποδοχή σημαντικού μέρους αυτών των προτάσεων στο τελικό νομοθέτημα που ψηφίστηκε στη Βουλή (βλέπε και παρ. 6.3)

Για λόγους ιστορικής καταγραφής, καταχωρούνται ακολούθως οι 12 θεματικές ενότητες νομοθετικής πρωτοβουλίας όπως γνωστοποιήθηκαν στον δημόσιο χώρο μέσα από τον ιστότοπο της διαΝΕΟσις στο πλαίσιο ενός executive summary της παρούσης, για κάθε μελλοντική χρήση και αναφορά:

12 Προτάσεις Για Τα Νέα Επιχειρηματικά Πάρκα

Χωροταξικός σχεδιασμός – Από τη θεωρία στην πράξη

Ο χωροταξικός σχεδιασμός και η θέσπιση, με απλό τρόπο και λογική, χρήσεων γης, είναι απαραίτητα για την ανάπτυξη κάθε χώρας. Σημαντικό, αν όχι κύριο, μέρος αυτού του σχεδιασμού αφορά στη θεσμοθέτηση όρων και κανόνων που ρυθμίζουν την επαγγελματική χωροθεσία (στη βιομηχανία, τα logistics, κλπ.) με τρόπο που να αποτρέπονται φαινόμενα συγκρούσεων γης και να ενισχύεται η ανταγωνιστικότητα των επιχειρήσεων σε συνθήκες περιβαλλοντικής προστασίας και ισορροπίας και με στόχο τη βιώσιμη ανάπτυξη.

Η χωροταξική νομοθεσία και ιδίως οι ρυθμίσεις που αφορούν στη χωροθέτηση και εφαρμογή διατάξεων για τις χρήσεις γης στην ελληνική επικράτεια, αποτέλεσαν και συνεχίζουν να αποτελούν ένα αρνητικό «ιστορικό βάρος». Βάρος με δυσμενείς συνέπειες, τόσο στην οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη του πληθυσμού, όσο και στην προστασία του περιβάλλοντος και την αειφορική χρήση και διαχείριση των φυσικών πόρων.

Προσπάθειες οργάνωσης υποδοχέων σε παλιότερες δεκαετίες, οι γνωστές Βιομηχανικές Περιοχές (ΒΙΠΕ), για λόγους που ιστορικά έχουν καταγραφεί, παρέμειναν και παραμένουν μη ελκυστικές για την επιχειρηματικότητα. Οι περισσότερες είναι άδειες και ανενεργές ή φιλοξενούν μικρό αριθμό επιχειρήσεων με εξαίρεση ελάχιστες που βρίσκονται σε μεγάλα αστικά κέντρα, όπως στο Ηράκλειο, στη Θεσσαλονίκη, στον Βόλο, στην Πάτρα, στη Λαμία και στη Λάρισα.

Νεότερες προσπάθειες ανάπτυξης υποδοχέων, μέσω φορέων ιδιωτικής οικονομίας, όπως Βιομηχανικές Επιχειρηματικές Περιοχές (ΒΕΠΕ) του Ν.2545/1997 ή Επιχειρηματικά Πάρκα (ΕΠ) του Ν.3982/2011, σε πολλές περιπτώσεις παρέμειναν ημιτελείς. Δεν είναι λίγες οι φορές και οι περιπτώσεις στις οποίες και αυτοί οι υποδοχείς (νέας γενιάς) δεν αποτέλεσαν πόλο έλξης και εγκατάστασης επιχειρήσεων. Οι λόγοι είναι πολλοί.

Ταυτόχρονα, στα χρόνια που προηγήθηκαν εκατοντάδες Άτυπες Βιομηχανικές Συγκεντρώσεις σε περιοχές χωρίς δίκτυα και υποδομές πρόσβασης και περι-

βαλλοντικής διαχείρισης αναπτύχθηκαν και συνεχίζουν να «υποστηρίζουν» τη βιομηχανία, τα logistics, τις μικρές και μεσαίες βιοτεχνικές εγκαταστάσεις σε διάφορες περιοχές της ελληνικής επικράτειας, καθιστώντας το μοντέλο της παρόδιας δόμησης στις επαρχιακές και εθνικές οδούς τη δεσπόζουσα κατεύθυνση χωρικής οργάνωσης των επαγγελματικών εγκαταστάσεων.

Οι φορείς των επιχειρήσεων ουδέποτε σταμάτησαν να διεκδικούν ρυθμίσεις χωροταξικής σταθεράς και ευταξίας. Τα τελευταία χρόνια, δε, με αφετηρία τον Ν.4269/2014, υπήρξε ένα έντονο διακομματικό ενδιαφέρον, ανεξαρτήτως αποτελέσματος, για μια εκ βάθρων γενναία αναθεώρηση και εκσυγχρονισμό της χωροταξικής νομοθεσίας των προηγούμενων δεκαετιών.

Ο Ν.4759/2020 καθ' όλη τη διάρκεια της προετοιμασίας του αλλά και με την ψήφισή του έθεσε ως στόχο τον γενναίο εκσυγχρονισμό της χωροταξικής νομοθεσίας, μετά από πολλά χρόνια «δειλών» και ατελέσφορων προσπαθειών. Το νομοθέτημα έλαβε σοβαρά υπόψη του την εθνική προσπάθεια για ανάπτυξη και επενδύσεις. Έθεσε ως δεσπόζοντα στόχο τον εκσυγχρονισμό του καθεστώτος των χρήσεων γης, τον δραστικό περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης και την ενθάρρυνση ανάπτυξης της επιχειρηματικής δραστηριότητας σε οργανωμένα Επιχειρηματικά Πάρκα.

Η σχέση και αλληλοτροφοδότηση της βιώσιμης ανάπτυξης με τη βιομηχανική και γενικότερα με την επιχειρηματική χωροθεσία και κυρίως η αναγνώριση των διαχρονικών ελλειμμάτων που καταγράφονται σ' αυτό το πεδίο, ανέδειξε την ανάγκη κατάρτισης και θεσμικής αναγνώρισης ενός Σχεδίου Δράσης Ανάπτυξης Επιχειρηματικών Πάρκων που θα βασίζεται στις κατάλληλες χωρικές και περιβαλλοντικές συνθήκες, παράλληλα με την αποδοχή και προώθησή τους τόσο από τους τοπικούς θεσμούς (ΟΤΑ, Επιμελητήρια, κλπ.), όσο και από την επιχειρηματική κοινότητα, υπό τη μορφή των βιώσιμων επενδύσεων. Αυτή την προσπάθεια έρχεται να υποστηρίξει η έρευνα της διαΝΕΟσις.

Το Σχέδιο Δράσης, που θα δημοσιευτεί σε λίγους μήνες, αποτελεί βασικό εργαλείο σχεδιασμού και στοχοθεσίας για την οργανωμένη χωροθέτηση των επιχειρήσεων στη χώρα και περιλαμβάνει αναλυτικό κατάλογο περιοχών ΕΠ και ΕΠΕ, με εκτίμηση επιφανειών και προϋπολογισμού ανά περιοχή και ορίζοντα υλοποίησης την περίοδο 2022-2042. Εκτός από αυτό, όμως, περιέχει και συγκεκριμένες προτάσεις νομοθετικής πρωτοβουλίας για την αναμόρφωση του θεσμικού πλαισίου του κλάδου. Σε αυτό το άρθρο καταγράφονται συνοπτικά αυτές οι προτάσεις.

Τα προβλήματα του Νόμου 3982/2011

Για τη διατύπωση των προτάσεων νομοθετικής πρωτοβουλίας που ακολουθούν πραγματοποιήθηκαν, στο πλαίσιο της μελέτης, σχετικές έρευνες αξιολόγησης της εφαρμογής του Ν.3982/2011 στη δεκαετία που παρήλθε

από τη θεσμοθέτησή του. Τα κύρια συμπεράσματα της έρευνας-αξιολόγησης που πραγματοποιήθηκε αποδίδουν τις αδυναμίες του νόμου:

- Στην ταυτόχρονη ύπαρξη πολλών συναφών νομοθετικών πλαισίων ανάπτυξης οργανωμένων υποδοχέων επιχειρηματικότητας.
- Στην καθυστέρηση που καταγράφεται για τη θεσμική ολοκλήρωση του νόμου, με την παραγωγή της δευτερεύουσας νομοθεσίας και τις αβεβαιότητες της μεταβατικής περιόδου από το προηγούμενο θεσμικό πλαίσιο (Ν.2545/1997).
- Σε φαινόμενα διοικητικής ακαμψίας και επιμέρους ελλείμματα σε οριζόντιες νομοθεσίες (χρήσεις γης, δασική νομοθεσία, περιβαλλοντική αδειοδότηση κλπ.), καθώς και στην έλλειψη κάθε πρόνοιας χωροθέτησης-προ-χωροθέτησης ΕΠ που, όλα μαζί και από κοινού, συνέβαλαν στη δημιουργία μεγάλων χρονικών καθυστερήσεων και τη διόγκωση του κόστους αδειοδότησης των πάρκων.
- Σε διατάξεις μερικού χαρακτήρα, συχνά φωτογραφικές, που διευκόλυναν και έδιναν προτεραιότητα και κίνητρα στην εκτός σχεδίου δόμηση, κυρίως στις Άτυπες Βιομηχανικές Συγκεντρώσεις, έναντι της οργανωμένης χωροθέτησης.
- Στην επιλογή του νομοθέτη να υιοθετήσει μια «στενή» θεώρηση επιτρεπόμενων δραστηριοτήτων στο πεδίο «μεταποίηση – logistics – υπηρεσίες» χωρίς να διασφαλίζει, μέσω άλλων νομοθετικών δομών, συμβατότητα με τα ισχύοντα ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ και πλήρη κάλυψη σε όλο το εύρος των επιτρεπόμενων δραστηριοτήτων της πολεοδομικής/χωροταξικής νομοθεσίας.
- Η θεσμοθέτηση ανώτατου ποσοστού έκτασης προς απαλλοτρίωση (20%) δημιούργησε στρεβλώσεις στην αγορά γης εντός των ορίων των προς ανάπτυξη ΕΠ ή εντός όμορων περιοχών και γέννησε αλόγιστες απαιτήσεις αξιών γης σε εκτάσεις κατά κανόνα εγκαταλειμμένες από κάθε εκμετάλλευση.
- Στο υψηλό κόστος ωρίμανσης, το οποίο, σε συνδυασμό με τη χρονική αφετηρία δημιουργίας επιλέξιμων δαπανών, αποθάρρυνε συχνά ενδιαφερόμενους φορείς να επιχειρήσουν τη χρηματοδότηση της ωρίμανσης της επένδυσης λόγω και της γενικής αβεβαιότητας και δυσπιστίας της αγοράς προς τη διοίκηση, την αποτελεσματικότητά της, τη δίκαιη στάση της και την επισφαλή και αβέβαιη ανταπόκρισή της σε αιτήματα για την έγκριση ιδιωτικών επενδύσεων.
- Στην επιλογή του νομοθέτη για μια «μετριοπαθή» προσέγγιση στην περιγραφή και στον προσδιορισμό των επενδυτικών πτυχών των Επιχειρηματικών Πάρκων, γεγονός που οδήγησε στην απουσία επενδυτικού ενδιαφέροντος, λόγω έλλειψης ανταποδοτικότητας.
- Στο έλλειμμα εποπτείας και ελέγχου στις ασκούμενες διαχειριστικές πρακτικές στις υφιστάμενες ΒΙΠΕ και Επιχειρηματικά Πάρκα.
- Στην παντελή έλλειψη κινήτρων και προγραμμάτων συγχρηματοδότησης, σε όλο το φάσμα των χρηματοδοτικών προγραμμάτων της δεκαετίας που παρήλθε (ΕΣΠΑ, ΕΠΑΝΕΚ, ΑΝ, κλπ.).

Για την άρση των αδυναμιών που προσδιορίστηκαν από τις σχετικές έρευνες-αξιολογήσεις, ακολούθως αποτυπώνονται, υπό μορφή κατευθύνσεων, οι βασικές πρόνοιες-κλειδιά που πρέπει να θεσμοθετηθούν για μια λειτουργική νομοθεσία για τα ΕΠ που θα τα ευνοεί τόσο ως χώρους εγκατάστασης των επιχειρήσεων όσο και ως επενδυτικά σχέδια με ανταποδοτικότητα. Τα κύρια στοιχεία αυτών των κατευθύνσεων αποδίδονται σε 12 θεματικές ενότητες αναβάθμισης του θεσμικού πλαισίου για τα ΕΠ:

1. Κατάρτιση και κύρωση Εθνικής Στρατηγικής Επιχειρηματικής Χωροθεσίας

Η κατάρτιση και κύρωση Εθνικής Στρατηγικής Επιχειρηματικής Χωροθεσίας, με περιεχόμενο το σύνολο των παραμέτρων που θα καταστήσουν την εγκατάσταση και λειτουργία των επιχειρήσεων διοικητικά απλή και οικονομικά εύλογη, αποτελεί το πρώτο «κλειδί» καλής νομοθέτησης για τα Επιχειρηματικά Πάρκα. Τα βασικά στοιχεία της Εθνικής Στρατηγικής Επιχειρηματικής Χωροθεσίας πρέπει να αφορούν:

- Στη δημιουργία εργαλείων «προ-χωροθέτησης» ΕΠ, μέσω της θεσμοθέτησης ενός νέου Εθνικού Σχεδίου Δράσης Επιχειρηματικών Πάρκων, με προτεραιότητα τις Άτυπες Συγκεντρώσεις Βιομηχανίας και Εφοδιαστικής.
- Στη δημιουργία επαρκών οικονομικών κινήτρων και προγραμμάτων συγχρηματοδότησης και στην άρση όλων των εμποδίων συγχρηματοδότησης, επενδύσεων ΕΠ και ΕΠΕ, στο πλαίσιο των αρχών και οργάνων της ΕΕ.

2. ΕΠ ως το κύριο (αν όχι μοναδικό) μοντέλο χωρικής ανάπτυξης επενδύσεων

Η πρόταση έχει ως αντικείμενο τη διεύρυνση της δυνατότητας ιδιωτικής πολεοδόμησης όλων των περιοχών επιχειρηματικών και επαγγελματικών δραστηριοτήτων, την πολεοδόμησή τους και την απόκτηση όρων εντός σχεδίου δόμησης.

Προϋπόθεση για αυτό είναι να συγκεντρώνεται η κρίσιμη μάζα ενδιαφερόμενων επενδυτών που μπορεί να υλοποιήσει ένα βιώσιμο επενδυτικό σχέδιο ιδιωτικής πολεοδόμησης σε συμβατές χρήσεις γης, κατά τις διατάξεις του Ν.3982/2011, ανεξαρτήτως του είδους και της κατηγορίας δραστηριοτήτων των αντίστοιχων επαγγελματικών υποδομών αναπτύσσοντας ένα ad hoc (θεματικό) Επιχειρηματικό Πάρκο Ειδικού Τύπου.

3. Φορείς & εκτάσεις ανάπτυξης ΕΠ

Έχουν περάσει 25 χρόνια περίπου μετά τη θεσμοθέτηση του Ν.2545/1997 που αποτέλεσε το πρώτο ιστορικά θεσμικό πλαίσιο «αποκρατικοποίησης» εφαρμογών της βιομηχανικής κωροθεσίας με τη θεσμοθέτηση των ΙΔΙΩΤΙΚΩΝ ΦΟΡΕΩΝ ΒΕΠΕ (Βιομηχανικές Επιχειρηματικές Περιοχές), τους οποίους διαδέχτηκαν οι φορείς ΕΑΝΕΠ (Εταιρεία Ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου) του Ν.3982/2011, που ανέλαβαν έκτοτε τον ρόλο και την ευθύνη ανάπτυξης βιομηχανικών και βιοτεχνικών περιοχών και πάρκων.

Το νέο νομοθέτημα πρέπει να υιοθετήσει προτάσεις που θα καθιστούν τα ΕΠ βιώσιμες επενδύσεις που υλοποιούνται μεν για λόγους δημόσιας ωφέλειας, αλλά ο ανταποδοτικός τους χαρακτήρας τις καθιστά ελκυστικές, ανεξάρτητα από τον Φορέα Υλοποίησης και τη φύση της έκτασης. Η έκταση μπορεί να είναι:

- δημόσια ή δημοτική, με Φορέα Υλοποίησης ΟΤΑ ή Δημόσιο,
- ιδιωτική που ανήκει σε έναν ιδιοκτήτη, με Φορέα Υλοποίησης εταιρεία real estate,
- ιδιωτική πολλών ιδιοκτητών, με πολυμετοχικό Φορέα Υλοποίησης (κλασική περίπτωση Επιχειρηματικού Πάρκου Εξυγίανσης άτυπης βιομηχανικής συγκέντρωσης).

Ταξινομώντας τις παραπάνω περιπτώσεις φορέων και με σκοπό τη δημιουργία ελκυστικού περιβάλλοντος ανάπτυξης ΕΠ κατά περίπτωση, στη νέα νομοθεσία επιβάλλεται:

- Για την περίπτωση της δημοτικής-δημόσιας έκτασης, να υπάρξουν ειδικές διευκολύνσεις (ιδίως διοικητικές και χρηματοδοτικές) που θα επιτρέψουν στους δημόσιους φορείς (ΟΤΑ, Επιμελητήρια, ΕΤΑΔ, ΤΑΙ-ΠΕΔ κλπ.) να ενεργοποιούν τη διαδικασία ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου και να εξαντλούν τη φάση ωρίμανσης για να καταστήσουν την επένδυση θεσμικά εφικτή, αδειοδοτημένη και τελικά υλοποιήσιμη.
- Για την περίπτωση που η έκταση ανήκει σε έναν ιδιώτη ή/και επενδυτή, να υπάρξουν μέτρα και κίνητρα τα οποία, παράλληλα με τις συνθήκες αγοράς, θα καταστήσουν το εγχείρημα βιώσιμο και ανταποδοτικό ως επένδυση. Μέτρα και κίνητρα αυτής της μορφής μπορεί να είναι ειδικές φορολογικές ρυθμίσεις (π.χ. ρυθμός και μεγέθη αποσβέσεων παγίων, μειωμένοι φορολογικοί συντελεστές εσόδων πώλησης γης με υπεραξία λόγω ένταξης στο σχέδιο πόλης, κλπ.) που να ενισχύουν αυτό το ιδιότυπο -και για λόγους δημόσιου συμφέροντος- real estate.
- Για την περίπτωση της έκτασης πολλών ιδιοκτητών πρέπει να διατηρηθεί η απαίτηση του νόμου για τη διασφάλιση της έκτασης που επιβάλλει τη σύμφωνη γνώμη της πλειοψηφίας 50%+1. Το ίδιο δικαίωμα πολεοδόμησης, χωρίς συναίνεση έστω του 50%+1, δεν μπορεί να δοθεί σε ιδιώτη (ΕΑΝΕΠ),

ο οποίος επιχειρεί μεν ιδιωτική επένδυση, αλλά για έργο δημόσιας ωφέλειας, σε περιβάλλον υψηλής κρατικής προστασίας και σοβαρών πλεονεκτημάτων δημόσιων θεσμών (π.χ. δικαίωμα αναγκαστικής απαλλοτρίωσης). Η εξεταζόμενη περίπτωση επιβάλλει μακρά και επώδυνη διαδικασία διαβουλεύσεων και ενημέρωσης για να πεισθούν τα εμπλεκόμενα μέρη για τα οφέλη της οργάνωσης και της πολεοδόμησης. Ειδικότερα, ο πολεοδομικός σχεδιασμός πρέπει να γίνεται βήμα-βήμα και πολύ προσεκτικά, με τη συνεργασία του Φορέα Υλοποίησης και των εγκατεστημένων επιχειρήσεων, προκειμένου να εξασφαλίζεται, όπου είναι δυνατόν, η σύμφωνη γνώμη των δεύτερων για τον τρόπο απόδοσης της εισφοράς σε γη -ειδικότερα από περιοχές όπου δεν θίγεται η λειτουργία τους.

Τα ΕΠ της εξεταζόμενης περίπτωσης είναι αυτοχρηματοδοτούμενες επενδύσεις, στις οποίες οι ιδιοκτήτες, σε συνάρτηση με το μέγεθος της ιδιοκτησίας τους, εισφέρουν γη για τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους και χρήμα για την κατασκευή των έργων υποδομής, με αποδέκτη τον Φορέα Υλοποίησης (ΕΑΝΕΠ). Δοθέντων αυτών, η επιτυχία του σχεδιασμού επιβάλλει την ύπαρξη ειδικών κινήτρων συγχρηματοδότησης της εισφοράς σε χρήμα. Τέτοια κίνητρα μπορεί να είναι: (α) η υποχρέωση εκχώρησης των εισφορών σε χρήμα για την κάλυψη δανειακών υποχρεώσεων ή/και την απόδειξη της ανταποδοτικότητας για κάθε είδους χρηματοδότηση (ΕΣΠΑ, δανεισμός, Αναπτυξιακός Νόμος, κλπ.), υπέρ της ΕΑΝΕΠ, (β) η απλοποίηση της διαδικασίας συμψηφισμού πρόσθετης εισφοράς σε γη, υπέρ της ΕΑΝΕΠ, σε περίπτωση άρνησης ή αδυναμίας εμπρόθεσμης καταβολής εισφοράς σε χρήμα, με ρήτρες προστασίας της ιδιοκτησίας και απόκρουσης φαινομένων κατάχρησης δικαιώματος (από τις ΕΑΝΕΠ) και (γ) θεσμική άνεση και διευκόλυνση στη δημιουργία θετικού ισοζυγίου γης για εμπορικούς σκοπούς της ΕΑΝΕΠ, ήδη από τη φάση της κτηματογράφησης, μέσω των δηλώσεων ιδιοκτησίας.

4. Μη οικονομικά κίνητρα εγκατάστασης και μετεγκατάστασης επιχειρήσεων σε ΕΠ

Παρά την πληθώρα των κινήτρων και των πλεονεκτημάτων που έχουν ήδη θεσμοθετηθεί για τις επιχειρήσεις εντός ΕΠ, η πραγματικότητα δείχνει ότι αυτά δεν ήταν αρκετά για να προσελκύσουν επενδύσεις ανάπτυξης ΕΠ ή να προκαλέσουν κύμα εγκατάστασης και μετεγκατάστασης επιχειρήσεων εντός αυτών ή σε υφιστάμενες από ετών ΒΙΠΕ. Στη νέα νομοθεσία επιβάλλεται να θεσμοθετηθούν περισσότερο γενναία μη οικονομικά κίνητρα που θα ευνοούν την εγκατάσταση και μετεγκατάσταση επιχειρήσεων στο ΕΠ. Κίνητρα αυτής της μορφής έχουν ως ακολούθως:

- Άρση των περιορισμών εγκατάστασης νέων δραστηριοτήτων μέσης όχλησης αποκλειστικά σε Επιχειρηματικά Πάρκα στην Αττική. Τα ΕΠ, ως πολεοδομημένοι υποδοχείς, συνιστούν εξ ορισμού περιοχές που εξασφαλίζουν τη βέλτιστη χωρική οργάνωση και τη μέγιστη δυνατή

περιβαλλοντική προστασία. Το μέτρο συνιστά σοβαρό κίνητρο για την ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων Εξυγίανσης στις Άτυπες Βιομηχανικές Συγκεντρώσεις της Αττικής.

- Οι επιχειρήσεις που βρίσκονται σε Επιχειρηματικά Πάρκα είναι εγκατεστημένες σε μια αυτόνομη και σχετικά περικλειστη γεωγραφικά περιοχή, με μειωμένους κυκλοφοριακούς φόρτους και αντίστοιχα μειωμένες απαιτήσεις και ανάγκες στάθμευσης που ούτως ή άλλως μπορούν να εξυπηρετηθούν σε κοινόχρηστους χώρους των Πάρκων. Για τον λόγο αυτό προτείνεται η μείωση του αριθμού των θέσεων στάθμευσης που επιβάλλονται κατά την κατασκευή κτηρίων εντός ΕΠ, σε ποσοστό 50% του αντίστοιχου εκτός ΕΠ. Το μέτρο αποσκοπεί και στη δραστική μείωση του κόστους εγκατάστασης που επιβάλλεται για την εξασφάλιση των υποδομών στάθμευσης, στερώντας από τις επιχειρήσεις ζωτικούς χώρους λειτουργίας.
- Με την παρ. 1 του άρθ. 62 του Ν.3982/2011, οι επιχειρήσεις που εγκαθίστανται σε Επιχειρηματικό Πάρκο, μετά από αγοροπωλησία ή δωρεά οικοπέδου, απαλλάσσονται από τον φόρο μεταβίβασης και τον φόρο δωρεάς, για διάρκεια πέντε ετών, εντός της οποίας οφείλουν να ολοκληρώσουν τις κτηριακές τους εγκαταστάσεις και να λειτουργήσουν. Λαμβάνοντας υπόψη τις συνέπειες των κρίσεων που προϋπήρξαν, είναι αναγκαία η ψήφιση διάταξης, με την οποία θα χορηγείται πενταετής παράταση σε συντελεσμένες αγοροπωλησίες και γενικότερα θα θεσμοθετείται δεκαετής προθεσμία αξιοποίησης οικοπέδων που αποκτώνται εντός Πάρκων, αντί της πενταετούς που ισχύει σήμερα. Εξάλλου τα δέκα χρόνια, συχνά, είναι οριακά επαρκής χρόνος για την ανάπτυξη ενός επιχειρηματικού σχεδίου μιας επιχείρησης που εγκαθίσταται σε ΕΠ. Η διαπίστωση αυτή δημιουργεί την ανάγκη πρόσθετου εκσυγχρονισμού και διοικητικής απλοποίησης και για αυτό το αντικείμενο που αφορά στη μελέτη, αδειοδότηση, υπαγωγή σε χρηματοδοτικό πρόγραμμα και υλοποίηση του επιχειρηματικού σχεδίου μέχρις ότου η επιχείρηση τεθεί σε λειτουργία. Η προθεσμία αυτή προτείνεται να έχει αναδρομική εφαρμογή και να αφορά και τις αγοροπωλησίες ή δωρεές που έλαβαν χώρα στην περίοδο των κρίσεων που προηγήθηκαν.
- Η πρόταση εισηγείται τη διά νόμο άμεση ενοποίηση του ισχύοντος ποσοστού κάλυψης εντός των υποδοχέων όλων των γενεών, από τις Βιομηχανικές Περιοχές της πρώην ΕΤΒΑ (νυν ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ ΑΕ) έως τα σύγχρονα Επιχειρηματικά Πάρκα, στο 70%. Διαφορετικά, οι επιχειρήσεις που είναι εγκατεστημένες σε ήδη υφιστάμενους υποδοχείς, βρίσκονται σε σημαντικά μειονεκτική θέση και υφίστανται δυσμενή μεταχείριση, σε σχέση με αυτές που εγκαθίστανται σε υποδοχείς που αναπτύσσονται με την κείμενη νομοθεσία σήμερα.
- Απλοποίηση των διαδικασιών και ελαχιστοποίηση των απαιτήσεων για την ανάπτυξη-θεσμοποίηση Ελεύθερων Ζωνών, την αδειοδότηση Ελεύθερων Αποθηκών και την παραχώρηση της χρήσης αιγιαλού και παραλίας από φορείς υλοποίησης και εγκατεστημένες επιχειρήσεις.

5. Απλοποίηση της διαδικασίας αδειοδότησης ΕΠ

Για την αποφυγή των μεγάλων χρονικών καθυστερήσεων και τη μείωση του διοικητικού κόστους αδειοδότησης ΕΠ, προτείνονται μέτρα διοικητικού εκσυγχρονισμού και απλοποίησης των διαδικασιών, όπως ενδεικτικά:

- Η ad hoc θεσμοθέτηση Ειδικής Υπηρεσίας (ΕΥΔ) με αυξημένες αρμοδιότητες, επαρκέστερη στελέχωση και καλύτερες αμοιβές στη Γενική Γραμματεία Βιομηχανίας (ΓΓΒ).
- Η θεσμοθέτηση αποκλειστικών προθεσμιών ανταπόκρισης της διοίκησης, σε χρονικά μεγέθη διπλάσια των ήδη θεσμοθετημένων, με υποχρεωτική εξέλιξη της διαδικασίας όταν οι προθεσμίες ανταπόκρισης των αρμόδιων υπηρεσιών παρέρχονται άπρακτες.
- Η θεσμοθέτηση αντικειμενικών διαδικασιών και κανόνων αξιολόγησης όλων των πτυχών του επενδυτικού σχεδίου ανάπτυξης ΕΠ που εξετάζεται.
- Η θεσμοθέτηση σταδίου εφάπαξ ελέγχου και διατύπωσης Πρακτικού (ελέγχου), όπου θα βεβαιώνεται η τυπική και ουσιαστική πληρότητα του φακέλου και θα τίθενται οι όροι και οι προϋποθέσεις αδειοδότησης της επένδυσης.

6. Χρήσεις γης και επιτρεπόμενες δραστηριότητες σε ΕΠ

Η πρόταση εισηγείται την ενοποίηση των επιτρεπόμενων δραστηριοτήτων που εγκαθίστανται σε ένα ΕΠ, μεταξύ της ειδικής νομοθεσίας των Πάρκων (Ν.3982/2011) και της νομοθεσίας για τις χρήσεις γης (ΠΔ 59/2018). Επιπροσθέτως διατυπώνονται εντοπισμένες θεσμικές ατέλειες που πρέπει να εκλείψουν, όπως:

- Κατάργηση αυθαίρετων και ανατιολόγητων περιορισμών σε όρια αρτιότητας και συντελεστές δόμησης σε υπάρχοντα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ.
- Αντικατάσταση κατηγοριών χρήσεων που δεν διαθέτουν νομοθετημένο θεσμικό περιεχόμενο.
- Αποσαφήνιση διατάξεων εφαρμογής Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου στα ΕΠ του Ν.3982/2011.
- Επαναθεσμοθέτηση κατηγορίας «ΒΙΠΑ – ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση».

7. Απλοποίηση της περιβαλλοντικής και δασικής νομοθεσίας για τα ΕΠ

Η πρόταση αποσκοπεί στη δραστική μείωση του χρόνου αδειοδότησης ΕΠ, μέσω σημειακής αναθεώρησης της περιβαλλοντικής και δασικής νομοθεσίας για τα Επιχειρηματικά Πάρκα. Ειδικότερα αφορά σε:

Α. Ανακατάταξη περιβαλλοντικής κατηγορίας, με βάση τις πραγματικές διαστάσεις και περιβαλλοντικές συνέπειες που δημιουργούνται από την

κατασκευή των έργων υποδομής ενός Πάρκου, με κατάταξη των μεγεθών τους, σε συνδυασμό με την περιβαλλοντική κατηγορία των επιχειρήσεων που προορίζονται να εγκατασταθούν σ' αυτό.

Β. Στοχευμένες αλλαγές στη νομοθεσία περί ρεμάτων στα ΕΠ, με σκοπό τη συμμόρφωσή της στους γενικούς κανόνες οριοθέτησης & διευθέτησης ρεμάτων που ισχύουν κατά την εκπόνηση και έγκριση Πολεοδομικών Μελετών και Σχεδίων Πόλεων.

Γ. Εφαρμογές δασικής νομοθεσίας στα ΕΠ

Οι προτάσεις αφορούν:

- Στη θεσμοθέτηση της δυνατότητας έκδοσης αποφάσεων «Έγκρισης Επέμβασης σε δασική ή χορτολιβαδική έκταση», κατά την αρχική φάση ωρίμανσης και αδειοδότησης ενός ΕΠ, προκειμένου να είναι σαφής και γνωστή εξαρχής η έκταση ανάπτυξής του, επί της οποίας εκπονούνται οι σχετικές μελέτες και καταρτίζεται ο φάκελος της επένδυσης για να την ενσωματώσει στην περιοχή του Πάρκου.
- Στην επαναφορά σε ισχύ του άρθ. 56 παρ. 2 του Ν.998/1979, προκειμένου με την έγκριση επέμβασης να παραχωρείται η κυριότητα δασικών και χορτολιβαδικών εκτάσεων στον Φορέα Υλοποίησης (ΕΑΝΕΠ) έναντι ανταλλάγματος. Το καθεστώς παραχώρησης χρήσης που βρίσκεται σε ισχύ, δημιουργεί βιομηχανικά ακίνητα προς ανάπτυξη δύο ταχυτήτων ή μικτής προέλευσης (τμήματα παραχωρηθέντα κατά χρήση και τμήματα προερχόμενα από ιδιωτικές εκτάσεις πλήρους κυριότητας).

Δ. Ήπιες περιβαλλοντικές αναδιαρθρώσεις

Οι προτάσεις αφορούν:

- Στην κατάργηση της υποχρέωσης δημιουργίας περιμετρικού πρασίνου λόγω αδυναμίας χωροθέτησης του:
 - ο επί της γραμμής αιγιαλού σε περιοχές ανάπτυξης ΕΠ – ΕΠΕ,
 - ο επί οδών (δημοτικών, επαρχιακών, εθνικών) σε περιοχές Άτυπων Βιομηχανικών Συγκεντρώσεων που οργανώνονται ως ΕΠ.
- Στην εναρμόνιση της νέας νομοθεσίας για τα Πάρκα με αυτήν της περιβαλλοντικής νομοθεσίας, στο μέρος που αφορά στην απαλλαγή των επιχειρήσεων Κατηγορίας Β από την υποχρέωση κατάθεσης μελετών Πρότυπων Περιβαλλοντικών Δεσμεύσεων.
- Στην παροχή της δυνατότητας μετατόπισης ορίων Καταφυγίου Άγριας Ζωής (ΚΑΖ) ή ενσωμάτωσης γαιών υψηλής παραγωγικότητας, μέσω της προέγκρισης Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου, όπως προβλέπεται στη νομοθεσία για τα Επιχειρηματικά Πάρκα.

8. Ιδιωτική Χρηματοδότηση – Υλοποίηση ΕΠ, εποπτεία & παρακολούθηση

Η πρόταση εισηγείται σημαντικές αναδιαρθρώσεις στις διαδικασίες εφαρμογής του ρυμοτομικού σχεδίου στο έδαφος, δηλαδή κατασκευής των έργων υποδομής και περαιώσής τους που αποτελεί την προϋπόθεση για την πιστοποίηση του υποδοχέα, ως «τυπικού» και αδειοδοτημένου Πάρκου, έτοιμου να λειτουργήσει και να δεχτεί επιχειρήσεις.

Συγκεκριμένα η πρόταση αφορά σε:

- Απλοποίηση διαδικασιών εφαρμογής ρυμοτομικού σχεδίου με προστασία δικαιωμάτων ατομικής ιδιοκτησίας, μέσω εκλογίκευσης και συντόμευσης των διοικητικών και δικαστικών διαδικασιών που λαμβάνουν χώρα.
- Απλοποίηση της διαδικασίας απόδοσης εισφορών σε χρήμα στην ΕΑΝΕΠ, με την άμεση χρηματοδότηση της ΕΑΝΕΠ μέσω της ΔΟΥ στην οποία ανήκει.
- Επίσπευση της υλοποίησης των έργων υποδομής, με απαλλαγή από την υποχρέωση έκδοσης αδειών δόμησης, κατεδαφίσεων – περιφράξεων στις περιπτώσεις όπου, για την εφαρμογή της ρυμοτομίας, επιβάλλεται καθαίρεση επικειμένων κατασκευών.
- Διαφάνεια στον μηχανισμό και τα δικαιώματα διαχείρισης εισφορών εκ μέρους της ΕΑΝΕΠ, μέσω θεσμοθέτησης κανόνων δημοσιοποίησης συγκεκριμένων στοιχείων που δεν αφορούν σε επιχειρηματικό απόρρητο.
- Άσκηση αποτελεσματικής εποπτείας και παρακολούθησης της ΓΓΒ στους φορείς ΕΑΝΕΠ, τακτικά και έκτακτα, (και) μέσω πιστοποιημένων φορέων ιδιωτικής οικονομίας.

9. Φορείς Διαχείρισης – Εγκατάσταση & λειτουργία ΕΠ

Η ανάπτυξη ενός ΕΠ μετά την υλοποίηση και περαίωση των έργων υποδομής είναι συνάρτηση πολλών παραγόντων, εξωτερικών (οικονομία, κίνητρα, κλπ.) αλλά και εσωτερικών (φορείς και καθεστώς διαχείρισης, πληρότητα και ποιότητα έργων υποδομής). Κατά συνέπεια, μια σοβαρή πτυχή νομοθετικού έργου που πρέπει να αντιμετωπιστεί στο πλαίσιο της νέας νομοθεσίας για τα Πάρκα, είναι αυτή που αφορά στην εγκατάσταση και λειτουργία των επιχειρήσεων, ειδικότερα όσον αφορά στο άμεσο εξωτερικό περιβάλλον που δημιουργείται από τη φύση και τα χαρακτηριστικά των Φορέων Διαχείρισης, τον Κανονισμό Λειτουργίας, τις συνθήκες διαχείρισης, την εποπτεία και τον έλεγχο που ασκείται από το κράτος, στις συνθήκες αποκλίσεων και εκτροπής των μερών από τα συμφωνημένα κανονιστικά κείμενα.

Με την υπόμνηση ότι τα ΕΠ είναι έργα δημόσιας ωφέλειας, απόψεις που ισχυρίζονται ότι οι σχέσεις Φορέα Διαχείρισης και εγκατεστημένων επιχειρήσεων είναι αμιγώς ιδιωτικές και οι κανονισμοί λειτουργίας είναι ελεύθερες

συμβάσεις που πρέπει να συνάπτονται ελεύθερα μεταξύ των μερών, χωρίς την παρέμβαση-ανάμειξη του κράτους, είναι εκτός του πλαισίου των ΕΠ.

Οι Φορείς Διαχείρισης των ΕΠ, εκ του ρόλου τους, μπορούν και πρέπει, υπό προϋποθέσεις, να παίξουν ρόλο διοικητικής υποστήριξης και εξυπηρέτησης σειράς αναγκών, αδειοδοτικών και άλλων, των εγκατεστημένων επιχειρήσεων, για να διευκολύνουν τη λειτουργία τους με χαμηλό εξωτερικό κόστος. Ταυτόχρονα, ασκούν επιχειρηματική δραστηριότητα και πρέπει να είναι κερδοφόρες επιχειρήσεις, για να μπορούν να εργάζονται και να προσφέρουν στις επιχειρήσεις που φιλοξενούνται στο ΕΠ.

Συμπερασματικά, η νέα νομοθεσία θα πρέπει να λύσει τα προβλήματα που έχουν καταγραφεί στο στάδιο εγκατάστασης και λειτουργίας των επιχειρήσεων, δημιουργώντας μια νέα δυναμική καλών και αμοιβαίων σχέσεων των μερών που εμπλέκονται, θέτοντας τους κατάλληλους όρους:

- Για τη φύση και τα χαρακτηριστικά των Φορέων Διαχείρισης (επενδυτικοί φορείς real estate, πολυμετοχικοί φορείς περιοχών ΑΒΣ, κλπ.).
- Για το νέο πλαίσιο κανονισμών λειτουργίας για ανταποδοτικές και καλά αμειβόμενες υπηρεσίες.
- Για τη δημιουργία συνθηκών που διασφαλίζουν βιώσιμους Φορείς Διαχείρισης.
- Για τη διασφάλιση της αμεροληψίας και της αντικειμενικότητας στην άσκηση τυπικών αρμοδιοτήτων των Φορέων Διαχείρισης.

Ειδικότερα και σε ό,τι αφορά στους νέους Κανονισμούς Λειτουργίας, επιβάλλεται η θεσμοθέτηση ενός κοινού πλαισίου αναφοράς που θα στηρίζεται σε αρχές και κανόνες που προάγουν το αμοιβαίο συμφέρον και την κοινή ανάπτυξη των Φορέων Διαχείρισης και των εγκατεστημένων επιχειρήσεων.

10. Κατάρτιση και εφαρμογή χρηματοδοτικών προγραμμάτων για ΕΠ

Λαμβάνοντας υπόψη το δεδομένο ότι η έλλειψη προγραμμάτων συγχρηματοδότησης των Επιχειρηματικών Πάρκων κατά τη δεκαετία που παρήλθε αποδείχτηκε ότι είναι ένα σοβαρό αντικίνητρο για την ανάπτυξη επενδυτικών πρωτοβουλιών στον τομέα αυτό, στη νέα νομοθεσία απαιτείται να προβλεφθεί σειρά θεσμικών παρεμβάσεων θετικού χαρακτήρα ή/και αποτροπής θεσμικών εμποδίων, που θα συμβάλουν στη δημιουργία του κατάλληλου επενδυτικού περιβάλλοντος που θα επιτρέψει τη συγχρηματοδότηση και αυτοχρηματοδότηση, άρα και την ανάπτυξη των Επιχειρηματικών Πάρκων ως παραγωγικών επενδύσεων.

Προτείνονται οι παρακάτω θεσμικές πρωτοβουλίες και ρυθμίσεις, οι οποίες μπορούν να λειτουργήσουν εναλλακτικά ή σε συνδυασμό:

- α) Σύσταση, ενεργοποίηση και ανάπτυξη της νέας οικονομικής δραστηριότητας «Ανάπτυξη και Διαχείριση Επιχειρηματικών Πάρκων στην Ελληνική Επικράτεια»

Αφορά στην ανάληψη πρωτοβουλίας της Ελληνικής Κυβέρνησης προς τα όργανα της ΕΕ για τη διενέργεια «μεμονωμένης κοινοποίησης βάσει του άρθρου 107.3.γ της Συνθήκης για την ανάπτυξη συγκεκριμένης οικονομικής δραστηριότητας», δηλαδή αυτής της Ανάπτυξης και Διαχείρισης Επιχειρηματικών Πάρκων στην Ελληνική Επικράτεια.

- β) Τα Επιχειρηματικά Πάρκα ως Ειδικά Επενδυτικά Σχέδια του Ν.4399/2016

Κατά ακολουθίαν προς τα ανωτέρω ή ανεξαρτήτως αυτών, οι επενδύσεις ανάπτυξης Επιχειρηματικών Πάρκων θα μπορούσαν να αποτελέσουν κατηγορία Ειδικών Επενδυτικών Σχεδίων του Άρθρου 12 του Ν.4399/2016 προκειμένου να τύχουν των σχετικών ενισχύσεων του Αναπτυξιακού Νόμου.

- γ) Τα Επιχειρηματικά Πάρκα ως επιλέξιμες επενδύσεις του Ταμείου Ανάκαμψης

Αντλώντας στοιχεία από την εμπειρία που δημιουργήθηκε κατά την ισχύ και εφαρμογή του Προγράμματος JESSICA,¹² η μελέτη θεωρεί ότι το Ταμείο Ανάκαμψης, υιοθετώντας αναλογικά εργαλεία χρηματοδοτικής μόχλευσης τύπου «JESSICA», θα μπορούσε να καλύψει με εξαιρετική επάρκεια την έλλειψη ιδιωτικών κεφαλαίων ή ιδιωτικών τραπεζικών δανειακών πόρων, περιορίζοντας την ιδιωτική συμμετοχή στο 10% έως 20%.

- δ) Χρηματοδοτικά εργαλεία μετεγκατάστασης επιχειρήσεων εντός ΕΠ

Η αναγκαιότητα ανάπτυξης Επιχειρηματικών Πάρκων και η βιωσιμότητά τους ως επενδύσεων επιβεβαιώνεται και με τη μετεγκατάσταση επιχειρήσεων εντός αυτών. Μεταξύ των κινήτρων που προτείνονται:

- Η μετεγκατάσταση επιχειρήσεων εντός Επιχειρηματικών Πάρκων:
 - ο να τύχει ειδικών χρηματοδοτικών κινήτρων, πολύ μεγαλύτερων από αυτά που προβλέπονται στον ισχύοντα αναπτυξιακό νόμο.
 - ο να αποτελέσει κατηγορία επένδυσης που υπάγεται στα Ειδικά Επενδυτικά Σχέδια του άρθρου 12 του Ν.4399/2016.

¹² Αφορά στην ευρωπαϊκή πρωτοβουλία απόδοσης πόρων μόχλευσης “Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas”/JESSICA.

- ο να αδειοδοτείται ως Στρατηγική Ιδιωτική Επένδυση με πολύ χαμηλότερα όρια από τα θεσμοθετημένα.

- Προτείνεται η κατάργηση της παρ. 4 του άρθρου 62 του Ν.3982/2011 προκειμένου τα κίνητρα μετεγκατάστασης της παρ. 3 του ίδιου άρθρου να ισχύσουν και για την Αττική και τη Θεσσαλονίκη.

ε) Χρηματοδοτική διάκριση σε εφαρμογές κυκλικής οικονομίας

Λαμβάνοντας υπόψη τις σύγχρονες αντιλήψεις για την ανάπτυξη εφαρμογών βιομηχανικής συμβίωσης και κυκλικής οικονομίας και έχοντας ως δεδομένο ότι οι χωρικές και λειτουργικές συνθήκες εγκατάστασης των επιχειρήσεων συνιστούν σημαντικό στοιχείο συμβολής και διευκόλυνσης στην υλοποίηση αυτών των εφαρμογών, πρέπει να επιβραβεύσουμε θετικά και να διακρίνουμε με ξεχωριστά κίνητρα τις προσπάθειες ανάπτυξης ΕΠ που ενσωματώνουν την παραπάνω θεώρηση στα έργα, τις υποδομές και τις λειτουργίες του Υποδοχέα.

11. Μοντέλα και δομές διακυβέρνησης

Σε εναρμόνιση με τα σύγχρονα μοντέλα και δομές διακυβέρνησης που υιοθετούνται σε διάφορα πεδία της ελληνικής διοίκησης, η εκχώρηση αρμοδιοτήτων αδειοδότησης και ελέγχου σε δομές outsourcing θα πρέπει να θεσμοθετηθεί και για επενδύσεις ΕΠ. Μια τέτοια εξέλιξη θα δημιουργούσε σημαντική ανακούφιση στον ειδικό φόρτο και τις συνθήκες εργασίας των αρμόδιων υπηρεσιών οι οποίες αδυνατούν να ανταποκριθούν στις μεγάλες διοικητικές ανάγκες που απαιτούνται, με αποτέλεσμα την πρόκληση μεγάλων χρονικών καθυστερήσεων στην αδειοδότηση των ΕΠ.

Συναφής διοικητική καινοτομία στο σύστημα διακυβέρνησης είναι και η πρόταση θεσμοθέτησης διευρυμένων συλλογικών δομών επίλυσης διαφορών ή γνωμοδότησης με υψηλή τυπική ισχύ επί θεμάτων της νομοθεσίας, όπου διαπιστώνονται ασάφειες ή συγκρούσεις απόψεων κατά την εφαρμογή της.

Στο πλαίσιο της νέας νομοθεσίας προτείνονται τρεις θεσμικές τομές στις δομές διακυβέρνησης:

1. Εκχώρηση μερικής αρμοδιότητας αδειοδότησης ΕΠ σε πιστοποιημένους φορείς της ιδιωτικής οικονομίας

Αφορά στη θεσμοθέτηση δύο σταδίων έγκρισης ανάπτυξης ΕΠ. Περαιτέρω αφορά στη θεσμοθέτηση της δυνατότητας ελέγχου φακέλων αδειοδότησης ΕΠ και τήρησης των διαδικασιών του άρθ. 47 του Ν.3982/2011 από πιστοποιημένους φορείς της ιδιωτικής οικονομίας, οι οποίοι θα εισηγούνται την τελική έγκριση ανάπτυξης ΕΠ, μετά από εξονυχιστικό έλεγχο των στοιχείων των φακέλων και

αφού προηγηθεί προέγκριση της ανάπτυξης του ΕΠ από τις αρμόδιες υπηρεσίες, επί αιτήσεως επενδυτικού σχεδίου που συνοδεύεται από: (i) Έκθεση διασφάλισης έκτασης, (ii) Έκθεση Χωροθέτησης και (iii) Συνοπτική Μελέτη Σκοπιμότητας.

2. Πιστοποιημένοι φορείς αδειοδότησης ΕΠ

Για τη διασφάλιση αμεροληψίας και αντικειμενικότητας που πρέπει να διέπει τις διαδικασίες αδειοδότησης επενδύσεων αλλά και για τη δημιουργία ενός συστήματος αποτελεσματικής άσκησης της αρμοδιότητας αδειοδότησης των ΕΠ από φορείς της ιδιωτικής οικονομίας, επιβάλλεται η κατάρτιση και θεσμοθέτηση κανόνων και προϋποθέσεων που θα επιτρέψουν την πιστοποίηση φορέων της ιδιωτικής οικονομίας και αντίστοιχου μητρώου, το οποίο θα τηρείται και θα ελέγχεται από τη ΓΓΒ.

3. Συλλογική δομή γνωμοδότησης ή/και επίλυσης διαφορών

Αντλώντας πρότυπα από άλλες επιτυχημένες διοικητικές δομές άλλων υπουργείων, η νέα νομοθεσία για τα ΕΠ θα πρέπει να βρει ένα δοκιμασμένο και ευέλικτο τρόπο αντιμετώπισης διαφορών μεταξύ διοίκησης και διοικούμενων ως προς την εφαρμογή της κείμενης νομοθεσίας. Ανάλογες δομές υπάρχουν στο ΥΠΕΝ (ΚΕΣΥΠΟΘΑ, ΚΕΣΑ, κλπ.) και στο μοντέλο διακυβέρνησης της κατασκευής των δημοσίων έργων (πρώην Ν.1418/1984 όπως ισχύει), στις οποίες με την υποβολή αίτησης θεραπείας το αρμόδιο γνωμοδοτικό όργανο συνεδριάζει και αποφαινεται επί της διαφοράς με απόφαση που είναι υποχρεωτική για τη διοίκηση. Ένα τέτοιο όργανο, εφόσον συσταθεί σε επίπεδο ΓΓΒ, θα μπορούσε εκτός των ΕΠ να συμπεριλάβει και τα θέματα αδειοδότησης των οικονομικών δραστηριοτήτων και να στελεχωθεί από έμπειρα στελέχη της διοίκησης, ισχυρή νομική εκπροσώπηση (ΝΣΚ) και εκπροσώπους των διοικούμενων (κοινωνική συμμετοχή).

12. Μηχανισμός εποπτείας και παρακολούθησης της ανάπτυξης ΕΠ

Για κάθε εθνικό σχεδιασμό επιβάλλεται η εγκατάσταση ενός μηχανισμού εποπτείας και παρακολούθησης της υλοποίησης των προβλέψεων που καταχωρούνται σ' αυτόν. Ένας τέτοιος μηχανισμός εποπτείας και παρακολούθησης της εξέλιξης ανάπτυξης Επιχειρηματικών Πάρκων στην Ελληνική Επικράτεια επιβάλλεται να δημιουργηθεί στο πλαίσιο της νέας νομοθεσίας. Η προτεινόμενη δομή θα έχει ως αντικείμενο την παρακολούθηση και αξιολόγηση της εφαρμογής και αποτελεσματικότητας του Ν.3982/2011, καθώς και των επιπτώσεων της πολιτικής βιομηχανικής εγκατάστασης. Θα συνεργάζεται με τους Φορείς Διαχείρισης και τους θεσμούς εκπροσώπησης της επιχειρηματικότητας και θα μετράει τα αποτελέσματα βάσει συστήματος δεικτών, υπό μορφή «Παρατηρητηρίου Επιχειρηματικών Υποδομών». Η πρόταση αυτή μπορεί να υλοποιηθεί στο πλαίσιο της Κυβερνητικής Επιτροπής Βιομηχανίας που ήδη έχει συσταθεί και λειτουργεί.

Η θεσμοθέτηση αυτής της διαδικασίας εποπτείας και παρακολούθησης της εφαρμογής των νομοθετημάτων που αφορούν στα Επιχειρηματικά Πάρκα, με αντικείμενο τη διατύπωση στόχων, την παρακολούθηση της εξέλιξής τους και τη συνεχή βελτίωση των επιλογών, θα αποτελέσει μια σημαντική θεσμική καινοτομία για την προστασία του περιβάλλοντος και την ενίσχυση της επιχειρηματικότητας. Η προτεινόμενη τροποποίηση αφορά στη θεσμοθέτηση μιας Συντονιστικής Επιτροπής Παρακολούθησης της εφαρμογής του Ν.3982/2011, με ενδεικτική σύνθεση ως κάτωθι:

1. Γενικός Γραμματέας Βιομηχανίας, ως Πρόεδρος, με αναπληρωτή τον Γενικό Διευθυντή Εφαρμογής Κανονισμών, Υποδομών και Ελέγχου
2. Γενικός Γραμματέας Χωροταξίας με αναπληρωτή τον Διευθυντή Χωροταξικού Σχεδιασμού
3. Γενικός Γραμματέας Περιβάλλοντος με αναπληρωτή τον Διευθυντή Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης
4. Γενικός Γραμματέας Ιδιωτικών Επενδύσεων και ΣΔΙΤ με αναπληρωτή τον Γενικό Διευθυντή Ιδιωτικών Στρατηγικών Επενδύσεων
5. Γενικός Γραμματέας Δημοσίων Επενδύσεων και ΕΣΠΑ με αναπληρωτή ανώτατο υπηρεσιακό στέλεχος της υπηρεσίας
6. Εκπρόσωπος της Κεντρικής Ένωσης Δήμων Ελλάδος (ΚΕΔΕ) με τον αναπληρωτή του
7. Εκπρόσωπος της Ένωσης Περιφερειών με τον αναπληρωτή του
8. Εκπρόσωπος του Συνδέσμου Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών (ΣΕΒ)
9. Εκπρόσωπος της Κεντρικής Ένωσης Επιμελητηρίων (ΚΕΕ).

Όλοι συμφωνούμε ότι ο Ν.3982/2011 είναι ένας σημαντικός θεσμικός πυλώνας για την ανάπτυξη των Επιχειρηματικών Πάρκων. Ωστόσο από την αξιολόγηση της εφαρμογής του προκύπτει ξεκάθαρα ότι χρειάζονται νέα πρόσθετα νομοθετικά, οικονομικά, διοικητικά και οργανωτικά εργαλεία πολιτικής για την επίτευξη της οργανωμένης χωροθέτησης των επιχειρήσεων και την αποθάρρυνση και τη σταδιακή συρρίκνωση της εκτός σχεδίου δόμησης για τις επαγγελματικές εγκαταστάσεις. Οι προτάσεις νομοθετικής πρωτοβουλίας που διατυπώθηκαν παραπάνω στοχεύουν στην άρση των εμποδίων που καταγράφηκαν στην εφαρμογή του Ν.3982/2011 για την αδειοδότηση και υλοποίηση επενδύσεων ΕΠ, ενώ ταυτόχρονα έχουν το βλέμμα στο μέλλον της κυκλικής οικονομίας και της βιομηχανικής συμβίωσης.

Ο θεσμικός εκσυγχρονισμός της νομοθεσίας για τις χρήσεις γης και τα Επιχειρηματικά Πάρκα σε συνδυασμό με την ισχυρή πολιτική βούληση και τη διασφάλιση πόρων και κινήτρων συμβάλλουν αποφασιστικά στο να εξασφαλιστούν οι κατάλληλες συνθήκες για την ανάπτυξη των επιχειρήσεων και να εκπληρωθούν επαρκείς προϋποθέσεις προώθησης της βιομηχανικής συμβίωσης και της κυκλικής οικονομίας, που με τη σειρά τους προάγουν και διασφαλίζουν την ανταγωνιστικότητα των επιχειρήσεων και την προστασία του περιβάλλοντος, ως κοινωνικού αγαθού.

Βιβλιογραφία - Πηγές

Μελέτες - Έρευνες - Άρθρα

WWF HELLAS, (2019), *Η περιβαλλοντική νομοθεσία στην Ελλάδα*, Ετήσια έκθεση 2019.

Αραβαντινός, Α., (1997), *Πολοδομικός Σχεδιασμός. Για μια Βιώσιμη Ανάπτυξη του Αστικού Χώρου*, Εκδόσεις Συμμετρία, Αθήνα.

Γιαννακού Α., (2007), *Πλαίσιο Χωρικού Σχεδιασμού και αρχές αειφόρου ανάπτυξης στον Ευρωπαϊκό και Ελληνικό χώρο: Τρέχουσες εξελίξεις*, Αθήνα.

Γιαννακούρου, Γ., Καυκαλάς, Γ., (2014), *Επανεξετάζοντας τη χωροταξία σε περίοδο κρίσης: Αναγκαιότητα, περιεχόμενο και προϋποθέσεις της μεταρρύθμισης*, στο Μασουράκης, Μ., και Γκόρτσος, Χ. (επιμ.), *Ανταγωνιστικότητα για Ανάπτυξη: Προτάσεις Πολιτικής*, Αθήνα: Ελληνική Ένωση Τραπεζών, 511-522. Διαθέσιμο στο: <https://stage.hba.gr/5Ekdosis/UplPDFs/sylltomos14/511-522%20Giannakourou-Kafkalas%202014.pdf>

Γιαννακούρου, Γ., (2019), *Δίκαιο Χωροταξίας και Πολεοδομίας*, Νομική Βιβλιοθήκη.

Κεντρική Ένωση Επιμελητηρίων Ελλάδος (ΚΕΕ), (2019), *Εθνικό Σχέδιο Δράσης για την Ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων 2018 – 2040*, Μελέτη - Έρευνα: Re.De-Plan AE Consultants, Αθήνα.

Καρατζάς, Θ., (2018, 18 Αυγούστου), 7 πόλεις από ψηλά, με σχεδιασμό και ιδανική ρυμοτομία για καλύτερη ποιότητα ζωής, *Athens Voice*, Ανακτήθηκε από: https://www.athensvoice.gr/life/urban-culture/cities/463723_8-roleis-aro-psila-me-shediasmo-kai-idaniki-rymotomia-gia-kalyteri

Κορρές, Γ.Μ., Κόκκινου, Α., (2014), *Χωρικός σχεδιασμός και τοπική ανάπτυξη στην Ελλάδα*, Συλλογικός Τόμος της Ελληνικής Ένωσης Τραπεζών (ΕΕΤ).

Λουκάκης, Π., (2002), *Χωρικά επίπεδα συσχέτισης αναπτυξιακού προγραμματισμού και χωροταξικού σχεδιασμού: Οι περιφέρειες ως πεδίο σύγκλισης και σύνθεσης*, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Βόλος.



diaNEOsis



diaNEOsis



dianeosis_org



diaNEOsis



diaNEOsis

διαNEOsis

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΕΡΕΥΝΑΣ & ΑΝΑΛΥΣΗΣ