

Χάρος

ΚΕΙΜΕΝΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Ειδικό τεύχος – Αφιέρωμα

Χρήσεις γης: οι προκλήσεις για τον πολεοδομικό σχεδιασμό

Επιμέλεια
Γεωργία Γεμεντζή – Δημήτρης Μέλισσας

ΤΕΥΧΟΣ
ISSUE **38**

ΕΤΟΣ
YEAR **2023**



ISSN: 1109-5008
e-ISSN: 2944-9847



Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής
Ανάπτυξης

Ειδικό τεύχος – Αφιέρωμα

Χρήσεις γης: οι προκλήσεις για τον πολεοδομικό σχεδιασμό

Επιμέλεια

Γεωργία Γεμενετζή – Δημήτρης Μέλισσας

Επιστημονικό Περιοδικό

αειχώρος

Διεύθυνση:

Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης

Περιοδικό ΑΕΙΧΩΡΟΣ

Πεδίον Άρεως, 383 34 ΒΟΛΟΣ

<http://www.aeihoros.gr>

e-mail: aeihoros@uth.gr

Επιμέλεια έκδοσης: Εύη Κολοβού

Σχεδιασμός εξωφύλλου: Γιώργος Παρασκευάς-Παναγιώτης Μανέτος

Γεμενετζή Γεωργία, Μέλισσας Δημήτρης	6
Εισαγωγή	
Μέλισσας Δημήτρης	11
Η διεμβόλιση του πυρήνα της κατοικίας από τη βραχυχρόνια μίσθωση	
Γεμενετζή Γεωργία, Πισσούριος Ιωάννης, Λαϊνάς Ιωάννης	29
Ο χωρικός σχεδιασμός στο πλαίσιο της Οδηγίας Seveso III: μια συγκριτική αποτίμηση εμπειριών σε Ελλάδα και Κύπρο	
Λαϊνάς Ιωάννης, Γεμενετζή Γεωργία	64
Σχεδιασμός των περιοχών δικτύου Natura 2000 και χρήσεις γης: κρίσιμα ζητήματα με αφορμή τις Ειδικές Περιβαλλοντικές Μελέτες	
Διαμαντοπούλου Ελίνα, Γκόλια Χρυσούλα, Λιονάτου Μαρία, Παρθενοπούλου Νικολέτα, Πολυράβα Σουλτάνα, Φαρδή Ελένη	95
Η υλοποίηση του νομοθετικού πλαισίου για τις χρήσεις γης κατά τον εκάστοτε πολεοδομικό σχεδιασμό	
Βεζυριαννίδου Σουλτάνα	119
Η ρύθμιση της υπαίθρου στην Ελλάδα: από το ΠΔ της 23.10.1928 στον Ν. 2508/97	
Καμινάρης Αναστάσιος	146
Τα Επιχειρηματικά Πάρκα Εξυγίανσης ως εργαλείο για την οργάνωση των Άτυπων Βιομηχανικών Συγκεντρώσεων: η περίπτωση των Οиноφύτων και του Καλοχωρίου	

Τα επιχειρηματικά πάρκα εξυγίανσης ως εργαλείο για την οργάνωση των άτυπων βιομηχανικών συγκεντρώσεων: η περίπτωση των Οινόφυτων και του Καλοχωρίου

Καμινάρης Αναστάσιος

Διευθυντής Τομέα Χωροταξίας, Πολεοδομίας & Επιχειρηματικών Πάρκων, Όμιλος Σαμαράς & Συνεργάτες

Περίληψη

Την τελευταία δεκαετία η Ελλάδα έχει επικαιροποιήσει το θεσμικό πλαίσιο για την ανάπτυξη των Επιχειρηματικών Πάρκων (ΕΠ), χωρίς ωστόσο αυτό να καταφέρει να οδηγήσει στην οργανωμένη χωροθέτηση της βιομηχανίας. Εξάλλου, η έλλειψη, κατά το παρελθόν, χωροταξικής θεώρησης της βιομηχανίας, σε συνδυασμό με την απουσία εθνικής βιομηχανικής πολιτικής, οδήγησαν στην ανάπτυξη Άτυπων Βιομηχανικών Συγκεντρώσεων (ΑΒΣ). Αυτές βρίσκονται συχνά στην περιφέρεια των μεγάλων αστικών συγκεντρώσεων, σε στρατηγικές θέσεις, κοντά σε μεγάλα δίκτυα μεταφορών συμβάλλοντας καθοριστικά στην εθνική και τοπική οικονομία. Ταυτόχρονα, εμφανίζουν πολεοδομικά και περιβαλλοντικά προβλήματα όσον αφορά το εσωτερικό τους περιβάλλον αλλά και τη σχέση τους με την ευρύτερη περιοχή. Σήμερα έχει γίνει αντιληπτή η αναγκαιότητα περιβαλλοντικής και λειτουργικής εξυγίανσης των ΑΒΣ μέσα από την αξιοποίηση του θεσμού των Επιχειρηματικών Πάρκων Εξυγίανσης (ΕΠΕ) με στόχο τον μετασχηματισμό τους σε σύγχρονους οργανωμένους υποδοχείς επιχειρηματικότητας. Το άρθρο εξετάζει τα εγχειρήματα οργάνωσης των Άτυπων Βιομηχανικών Συγκεντρώσεων Οινόφυτων και Καλοχωρίου σε Επιχειρηματικά Πάρκα Εξυγίανσης. Μέσα από τη συγκριτική τους θεώρηση σκοπεύει να αναδείξει τις προκλήσεις και τις κοινές δυσκολίες ανάπτυξης των ΕΠΕ, που απαιτούν ειδικούς χειρισμούς σε θεσμικό, διοικητικό και πολιτικό επίπεδο για την επιτυχή υλοποίηση του έργου. Η εργασία ολοκληρώνεται με τη διατύπωση προτάσεων για πρόσθετα μέτρα που πρέπει να λάβει η πολιτεία για την ανάπτυξη των Επιχειρηματικών Πάρκων.

Λέξεις κλειδιά

Άτυπες Βιομηχανικές Συγκεντρώσεις, Επιχειρηματικό Πάρκο, Εξυγίανση, Πολεοδομική οργάνωση, Οινόφυτα, Καλοχώρι.

The business parks of remediation as a tool for the organization of informal industrial concentrations: the case studies of Oinofyta and Kalochori

Abstract

Within the last decade, Greece has updated the institutional framework for the development of Business Parks, without managing to result in the organized location of industry. Besides, the lack, in the past, of spatial planning of industry, along with the absence of a national industrial policy, led to the development of Informal Industrial Concentrations. These are often located on the periphery of large urban agglomerations, in strategic positions, close to major transport networks, contributing to the national and local economy in a decisive way. At the same time, they have urban and environmental problems, regarding not only their internal environment but also their relationship with the surrounding area. Nowadays, the necessity of the remediation of Informal Industrial Concentrations has been realized. Therefore, the Business Parks of Remediation tool has been activated in order to convert Informal Industrial Concentrations into modern organized receptors of manufacturing and business activities. The article examines the initiatives that concern the transformation of the Informal Industrial Concentrations of Oinophyta and Kalochori into Business Parks of Remediation. After making a comparative approach, it intends to highlight the challenges and common difficulties regarding their development, that may require special handling at the institutional, administrative and political level. The article concludes by formulating proposals for additional measures that are suggested to be taken by the state for the development of Business Parks.

Keywords

Informal Industrial Concentrations, Business park, Remediation, Urban planning organization, Oinofyta, Kalochori.

1. Εισαγωγή

Η έλλειψη κατά το παρελθόν χωροταξικής θεώρησης και οργάνωσης της βιομηχανίας και της επιχειρηματικότητας στη χώρα μας (Λαϊνάς, 2020· Gourgiotis et al., 2021), σε συνδυασμό με την απουσία εθνικής βιομηχανικής πολιτικής και την ανεμπόδιστη εγκατάσταση και λειτουργία των επιχειρήσεων σε εκτός σχεδίου περιοχές, οδήγησαν σε φαινόμενα ανάπτυξης μεγάλων, άναρχων και ιδίως οχλουσών συγκεντρώσεων επιχειρήσεων (όλων των κλάδων και μεγεθών), δίχως οργανωμένη χωροθέτηση, καθώς και με πλήθος πολεοδομικών και περιβαλλοντικών προβλημάτων, που χαρακτηρίζονται ως Άτυπες Βιομηχανικές Συγκεντρώσεις (ΑΒΣ). Αυτή η εξέλιξη ενισχύθηκε περαιτέρω και από το γεγονός της χωροθέτησης των Βιομηχανικών Περιοχών (ΒΙΠΕ, ΒΙΠΑ–ΒΙΟΠΑ) σύμφωνα με το θεσμικό πλαίσιο των Ν. 4458/1965 και Ν. 2545/1997 σε θέσεις που επιλέχθηκαν χωρίς την αξιολόγηση τεχνοοικονομικών κριτηρίων, μακριά από κόμβους μεταφορών.

Σήμερα στην ελληνική επικράτεια έχουν καταγραφεί 185 ΑΒΣ συνολικής επιφάνειας 307.733 στρ. Η μεγαλύτερη συγκέντρωση εντοπίζεται στις Περιφέρειες Αττικής και Κεντρικής Μακεδονίας, δηλαδή στις μητροπολιτικές περιφέρειες της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης (ΥΠΑΝΕ, 2020). Ενδεδειγμένη λύση για την εξυγίανση των ΑΒΣ, όπως είχε αναδειχθεί για πρώτη φορά στο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τη Βιομηχανία (ΦΕΚ ΑΑΠ 151/13.4.2009) και εξειδικεύθηκε στον Ν. 3982/2011, αποτελεί η μετεξέλιξη των ΑΒΣ σε σύγχρονους Οργανωμένους Υποδοχείς Μεταποιητικών & Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (ΟΥΜΕΔ), ήτοι σε Επιχειρηματικά Πάρκα Εξυγίανσης (ΕΠΕ).

2. Επιχειρηματικά Πάρκα: Θεσμικό πλαίσιο, τύποι και αρχές οργάνωσης

Για την ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων (ΕΠ) έχουν κατά το παρελθόν θεσμοθετηθεί διάφορα νομοθετήματα (Ν. 4458/1965, Ν. 2545/1997, Ν. 3982/2011), με τελευταίο τον Ν. 4982/2022. Τα ΕΠ αποτελούν ένα ολοκληρωμένο σύνολο δομών, υπηρεσιών και υποδομών που σχεδιάζεται, υλοποιείται, ιδρύεται και λειτουργεί για λόγους δημόσιας ωφέλειας, με σκοπό την ενίσχυση της εθνικής οικονομίας και της περιφερειακής ανάπτυξης, την προστασία του περιβάλλοντος, την πράσινη και ψηφιακή μετάβαση της βιομηχανίας και των επιχειρήσεων, την ενίσχυση της επιχειρηματικότητας, της απασχόλησης, της ανταγωνιστικότητας και των υποδομών, ιδιαίτερα σε περιοχές αναπτυξιακής υστέρησης και περιβαλλοντικής υποβάθμισης (όπως οι ΑΒΣ), βελτιώνοντας παράλληλα την ποιότητα ζωής των κατοίκων πλησίον των βιομηχανικών περιοχών. Τα ΕΠ επιδιώκουν, επίσης, τον πράσινο και ψηφιακό μετασχηματισμό της παραγωγικής βάσης και έχουν καθοριστικό ρόλο στη βιομηχανική ανάπτυξη, στην ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας των επιχειρήσεων, στη δημιουργία οικονομιών κλίμακας, στην αποκέντρωση των βιομηχανικών εγκαταστάσεων, στην αποσυμφόρηση των αστικών κέντρων και, εν γένει, στη διευκόλυνση της υλοποίησης των επενδύσεων, την παροχή υπηρεσιών και υποδομών για την εγκατάσταση επιχειρηματικών μονάδων.

2.1 Θεσμικό πλαίσιο: τυπολογία και στάδια ανάπτυξης ΕΠ

Ο Ν. 4458/1965 αποτέλεσε το πρώτο νομοθετικό πλαίσιο ανάπτυξης οργανωμένων υποδοχέων βιομηχανίας στην Ελλάδα. Βάσει αυτού αναπτύχθηκαν 35 βιομηχανικές περιοχές, στο πλαίσιο της τότε περιφερειακής πολιτικής που στόχευε στη βιομηχανική αποκέντρωση (Λαϊνάς, 2020). Στη συνέχεια ο Ν. 2545/1997 αντικατέστησε τον Ν. 4458/1965, έχοντας ως κύριο χαρακτηριστικό τη δυνατότητα ανάπτυξης των οργανωμένων υποδοχέων βιομηχανίας (γνωστές ως ΒΕΠΕ) από την ιδιωτική πρωτοβουλία στο πλαίσιο αυτοχρηματοδότησης και αυτοδιαχείρισης από τις επιχειρήσεις και τους ιδιοκτήτες γης, έναντι του μέχρι τότε κρατικού ελέγχου. Ακολούθησε ο Ν. 3982/2011 για τα ΕΠ, ο οποίος διατήρησε τη φιλοσοφία του Ν. 2545/1997 και προσπάθησε να εκσυγχρονίσει το πλαίσιο έγκρισης, ανάπτυξης και υλοποίησης των ΕΠ, παρέχοντας αναβαθμισμένα επιχειρηματικά κίνητρα για την προσέλκυση των επιχειρήσεων. Ωστόσο, η εφαρμογή του υπήρξε ελλειμματική (Γουργιώτης κ.ά., 2022). Μόλις έξι ΕΠ ιδρύθηκαν, χωρίς να έχει υλοποιηθεί κανένα από αυτά μέχρι σήμερα.

Τέλος, με τον σημερινό Ν. 4982/2022 διαμορφώνεται ένα ενιαίο πλαίσιο ανάπτυξης και λειτουργίας όλων των Βιομηχανικών και Επιχειρηματικών Πάρκων των τριών προηγούμενων γενιών (ΒΙΠΕ του Ν. 4458/65, ΒΕΠΕ του Ν. 2545/97, ΕΠ του Ν. 3982/2011), και γίνεται μια απόπειρα εκσυγχρονισμού και διόρθωσης των αστοχιών του Ν. 3982/2011. Σκοπός είναι η ενίσχυση του θεσμού των ΕΠ και της οργανωμένης χωροθέτησης της επιχειρηματικότητας μέσω της απλοποίησης και της αύξησης της ευελιξίας του, ώστε να γίνει ελκυστικότερος για επενδύσεις και να δημιουργηθούν οι προϋποθέσεις ανάπτυξης περισσότερων τέτοιων δομών.

Τα ΕΠ διακρίνονται σε διάφορους τύπους, με βάση τους στόχους που εξυπηρετούν και την κατηγορία περιβαλλοντικής κατάταξης των δραστηριοτήτων (βάσει του Ν. 4014/2011, άρ. 1, παρ.1) που μπορούν να εγκατασταθούν σε αυτά (Πίνακας 1).

Πίνακας 1. Τύποι Επιχειρηματικών Πάρκων του Ν. 4982/2022. Πηγή: Ν. 4982/2022, ίδια επεξεργασία.

A/A	Τύποι Επιχειρηματικών Πάρκων (ΕΠ)	Κατηγορία περιβαλλοντικής κατάταξης επιτρεπόμενων δραστηριοτήτων
1.	ΕΠ Τύπου Α1	Α1, Α2 & Β
2.	ΕΠ Τύπου Α2	Α2 και Β & υπό προϋποθέσεις Α1 (υφιστάμενες νομίμως λειτουργούσες)
3.	ΕΠ Εξυγίανσης (ΕΠΕ) (σε περιοχές ΑΒΣ)	Α2 και Β, & υπό προϋποθέσεις Α1 (υφιστάμενες νομίμως λειτουργούσες)
4.	ΕΠ Μεμονωμένης Μεγάλης Μονάδας (ΕΠΜΜΜ)	Μεμονωμένες Μεγάλες Μονάδες Α1 ή Α2
5.	Τεχνόπολη	Α1, Α2 & Β (δραστηριότητες νέας και υψηλής τεχνολογίας, ερευνητικών και εκπαιδευτικών δραστηριοτήτων & επιχειρήσεων παροχής υπηρεσιών)

Η αδειοδότηση και υλοποίηση του επιχειρηματικού σχεδίου ανάπτυξης ΕΠ προϋποθέτει τη σύσταση του φορέα (ΕΑΔΕΠ) και την έγκριση¹ όλων των τεχνικών-περιβαλλοντικών και οικονομικών μελετών από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων (ΥΠΑΝΕΠ) και του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΥΠΕΝ), που συνιστά την αποδοχή των παραμέτρων του έργου. Εν συνεχεία, απαιτείται η έγκριση ρυμοτομικού σχεδίου εφαρμογής και η ανάθεση της κατασκευής των έργων υποδομής. Η υλοποίηση των έργων υποδομής συνιστά και το τελευταίο βήμα για την έναρξη λειτουργίας του ΕΠ, που πιστοποιείται με την έκδοση της διαπιστωτικής απόφασης ολοκλήρωσης έργου. Ειδικά για τα ΕΠΕ, απαιτείται ως πρώτο βήμα η θεσμική αναγνώριση των ΑΒΣ με την έκδοση της σχετικής ΚΥΑ.

2.2 Χωροθέτηση και πολεοδομική οργάνωση Επιχειρηματικών Πάρκων

Η χωροθέτηση των ΕΠ γίνεται με βάση τις κατευθύνσεις και προβλέψεις των εγκεκριμένων χωροταξικών ή/και ρυθμιστικών σχεδίων. Αυτή επιτρέπεται εφόσον δεν βρίσκεται σε αντίθεση με άλλες δεσμεύσεις ανθρωπογενούς, πολιτιστικού ή περιβαλλοντικού χαρακτήρα (π.χ. ύπαρξη αρχαιολογικών χώρων, δασικές εκτάσεις, γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας, κίνδυνος για πλημμύρες και φυσικές καταστροφές, ακατάλληλες γεωλογικά περιοχές, κ.ά.). Θετικά αξιολογείται η υψηλή προσπελασιμότητα και η προσβασιμότητα σε δίκτυα υποδομών. Ωστόσο, σε περιοχές που δεν καλύπτονται από ρύθμιση των χρήσεων γης ή δεν υπάρχει συμβατότητα με τον εγκεκριμένο τοπικό ρυθμιστικό σχεδιασμό (π.χ. ΓΠΣ/ ΣΧΟΟΑΠ, ΤΠΣ) ακολουθείται η πρακτική της έκδοσης προέγκρισης Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ) του (Ν. 4447/2016, άρ. 8, παρ. 1, περ. ε) κατόπιν συνεκτίμησης των κατευθύνσεων του υπερκείμενου χωροταξικού σχεδιασμού. Στη συνέχεια ακολουθείται η διαδικασία του οικείου θεσμικού πλαισίου (Ν. 4982/2022).

Τα ΕΠ οργανώνονται πολεοδομικά ως «εντός σχεδίου» περιοχές, έχοντας ευνοϊκούς όρους δόμησης. Με το ρυμοτομικό σχέδιο του ΕΠ αποδίδεται νέα βιομηχανική γη και δημιουργούνται κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι (εμβαδού τουλάχιστον 25% της συνολικής επιφάνειας του ΕΠ, εκ των οποίων 5-6% αντιστοιχεί στο περιμετρικό πράσινο).

Ειδικά για τα ΕΠΕ, απαραίτητες προϋποθέσεις για την ίδρυσή τους είναι: α) η ΑΒΣ να καταλαμβάνει τουλάχιστον έκταση 100 στρ. και β) το άθροισμα των επιφανειών κάλυψης των δομημένων γηπέδων να υπερβαίνει το 15% της έκτασης της ΑΒΣ. Στα ΕΠΕ οι όροι πολεοδομικής οργάνωσης είναι ελαφρώς πιο ελαστικοί από τα υπόλοιπα ΕΠ, καθώς το απαιτούμενο ποσοστό κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων είναι μικρότερο.² Βασική αρχή σχεδιασμού για την οργάνωση και ανάπτυξη ΕΠΕ αποτελεί η εξασφάλιση της δημιουργίας νέων οικοδομήσιμων χώρων που θα επιτρέπουν την εγκατάσταση νέων δραστηριοτήτων και θα συμβάλουν στην οικονομική

¹ Αυτή γίνεται με την έκδοση της εγκριτικής ΚΥΑ ανάπτυξης του ΕΠ του άρ. 10, παρ. 1 του Ν.4982/2022.

² Αυτό αντιστοιχεί στο 15% της συνολικής επιφάνειας του ΕΠΕ, με δυνατότητα περαιτέρω περιορισμού του έως 10% υπό προϋποθέσεις.

βιωσιμότητα του έργου (ΥΠΑΝΕΠ, 2020). Επιπλέον, οι υφιστάμενες ιδιοκτησίες και το κτηριακό απόθεμα, η χάραξη των υφιστάμενων δρόμων και γενικά το τεχνητό περιβάλλον όπως έχει διαμορφωθεί από τις λειτουργούσες επιχειρηματικές δραστηριότητες (περιφράξεις, τεχνικές υποδομές κ.ά.) αλλά και τα χαρακτηριστικά του γεωανάγλυφου και των φυσικών πόρων αποτελούν τις βασικές παραμέτρους για τη σύνταξη του ρυμοτομικού σχεδίου εφαρμογής του ΕΠΕ με στόχο να μην υπάρξει δέσμευση λειτουργικών τμημάτων των ιδιοκτησιών.

3. Πρωτοβουλίες και καλές πρακτικές ΕΠΕ που λαμβάνουν χώρα για την εξυγίανση ΑΒΣ

Οι ΑΒΣ βρίσκονται κυρίως στην περιφέρεια των μεγάλων αστικών συγκεντρώσεων, κοντά σε βασικά οδικά δίκτυα και σε συνδυασμένους κόμβους μεταφορών, δηλαδή σε θέσεις στρατηγικής σημασίας για την ανάπτυξη της επιχειρηματικότητας. Η ανοργάνωτη εγκατάσταση των επιχειρήσεων στις ΑΒΣ χωρίς την ύπαρξη ολοκληρωμένων τεχνικών υποδομών (οδικό δίκτυο, δίκτυο αποχέτευσης, ομβρίων/ακαθάρτων, ενέργειας, εγκαταστάσεις επεξεργασίας αποβλήτων κ.ά.) με τα απαιτούμενα ποιοτικά και τεχνικά χαρακτηριστικά οδηγεί σε συγκρούσεις χρήσεων γης, επιβάρυνση του περιβάλλοντος (υπέρμετρη κατανάλωση φυσικών πόρων, αυξημένες εκπομπές ρύπων, υποβάθμιση τοπίου, ανεξέλεγκτη διάθεση αποβλήτων κ.ά.), αλλά και επιβάρυνση της λειτουργίας των επιχειρήσεων υποχρεώνονται να αναπτύσσουν η καθεμία χωριστά τις ελάχιστες τεχνικές υποδομές (Σχήμα 1). Υπό αυτές τις συνθήκες οι επιχειρήσεις αντιμετωπίζουν προβλήματα βιωσιμότητας (αναπτυξιακή υστέρηση, αυξημένα λειτουργικά έξοδα, αδυναμία έκδοσης/ανανέωσης διοικητικών και περιβαλλοντικών αδειοδοτήσεων, οικονομικές ζημιές, κ.ά.). Παρά τα προβλήματα, οι ΑΒΣ αποτελούν σημαντικούς πόλους ανάπτυξης της επιχειρηματικότητας, καθώς λόγω της στρατηγικής τους θέσης συνεχίζουν να προσελκύουν το ενδιαφέρον για εγκατάσταση επιχειρήσεων, συνδράμοντας σημαντικά στην τοπική και εθνική οικονομία.

Χαρακτηριστικά παραδείγματα αποτελούν οι ΑΒΣ των Οινοφύτων, που βρίσκεται στην Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδας, αλλά εντάσσεται στην ευρύτερη μητροπολιτική περιφέρεια της Αττικής, και η ΑΒΣ Καλοχωρίου που βρίσκεται στη μητροπολιτική περιοχή της Θεσσαλονίκης. Πρόκειται για περιοχές στις οποίες συγκεντρώνονται χιλιάδες στρέμματα επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, ενώ ταυτόχρονα αποτελούν τις μοναδικές περιπτώσεις ΑΒΣ για τις οποίες έχουν εκκινήσει προσπάθειες εξυγίανσής τους και ανάπτυξης ΕΠΕ.

Σχήμα 1. Ενδεικτικές φωτογραφίες από περιοχές με χαρακτηριστικά ΑΒΣ (ΑΒΣ Ασπροπύργου, ΑΒΣ Μάνδρας, ΑΒΣ Ωραιοκάστρου-Καλοχωρίου). Πηγή: Προσωπικό αρχείο συντάκτη.



3.1 ΑΒΣ Οινοφύτων

Η ΑΒΣ Οινοφύτων, συνολικής επιφάνειας περίπου 11.500 στρ., αποτελεί σημαντικό πόλο ανάπτυξης της επιχειρηματικότητας τόσο για την Περιφέρεια της Στερεάς Ελλάδας, όσο και για τον εθνικό χώρο. Οι εγκατεστημένες επιχειρηματικές δραστηριότητες εκτιμάται ότι συμβάλλουν στο 30% του συνόλου της Ακαθάριστης Προστιθέμενης Αξίας (ΑΠΑ) και στο 12-15% των εξαγωγών της βιομηχανίας της χώρας (ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ Α.Ε., 2019). Η περιοχή συνεχίζει να προσελκύει το επιχειρηματικό ενδιαφέρον για εγκατάσταση λόγω της στρατηγικής της θέσης (εγγύτητα με τη μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας και με συγκοινωνιακούς κόμβους όπως η ΠΑΘΕ, παλαιά εθνική οδός Αθηνών-Θεσσαλονίκης, και το σιδηροδρομικό δίκτυο). Στην ΑΒΣ Οινοφύτων έχουν εγκατασταθεί διάσπαρτες περισσότερες από τριακόσιες επιχειρήσεις διαφόρων κλάδων μεταποίησης και εφοδιαστικής.

Με δεδομένα τη σημαντική επιχειρηματική δραστηριότητα, τα ελλιπή και δυσλειτουργικά δίκτυα υποδομής, την περιβαλλοντική επιβάρυνση και υποβάθμιση της ευρύτερης περιοχής, ιδίως του ποταμού Ασωπού, η Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδας, με την υποστήριξη του Συνδέσμου Βιομηχανιών Στερεάς Ελλάδας (και κατ' επέκταση των εγκατεστημένων επιχειρήσεων), του Δήμου Τανάγρας και της ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ Α.Ε. ανέλαβε τον Απρίλιο του 2017 την πρωτοβουλία προώθησης των διαδικασιών για την περιβαλλοντική εξυγίανση της ΑΒΣ Οινοφύτων μέσω ανάπτυξης ΕΠΕ. Το

εγχείρημα έγινε στο πλαίσιο του «Ολοκληρωμένου Σχεδίου Στρατηγικών Επεμβάσεων» (ΟΣΣΠ) της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας για την αστική, κοινωνική, περιβαλλοντική και επιχειρηματική αναζωογόνηση και εξυγίανση της ευρύτερης περιοχής της Λεκάνης Απορροής Ποταμού Ασωπού, (ΛΑΠ Ασωπού), αξιοποιώντας το «εργαλείο» της Ολοκληρωμένης Χωρικής Επένδυσης (ΟΧΕ) που εξασφαλίζει χρηματοδότηση για την ωρίμανση και υλοποίηση του έργου.

Μετά τη θεσμική αναγνώριση της περιοχής ως ΑΒΣ (Σχήμα 2) ιδρύθηκε ο φορέας διαχείρισής της: η Εταιρεία Ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου Εξυγίανσης Οιοφύτων (ΕΑΝΕΠ Οιοφύτων-Ασωπού Α.Ε.).

Σχήμα 2. Οριογραμμή ΑΒΣ Οιοφύτων για τον καθορισμό ΕΠΕ. Πηγή: άρ. 11 του Ν. 4605/2019, ίδια επεξεργασία.



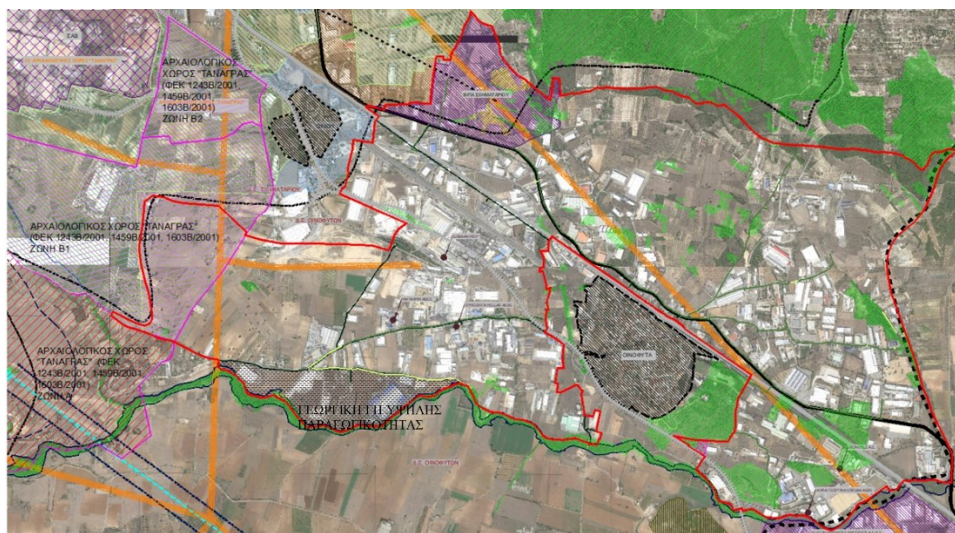
Για την οριοθέτηση της ΑΒΣ απαιτήθηκε ειδική νομοθετική ρύθμιση (Ν. 4605/2019, άρ. 11)³ για παρέκκλιση των διατάξεων για την ανάπτυξη ΕΠΕ, καθώς δεν ικανοποιούνταν τεχνικά κριτήρια. Συγκεκριμένα, παρακάμφθηκε το κριτήριο της ελάχιστης απαιτούμενης κάλυψης των επιφανειών, αλλά και η διασφάλιση της συναίνεσης των ιδιοκτητών γης για λόγους επιτάχυνσης των διαδικασιών αδειοδότησης λαμβάνοντας υπόψη ότι η περιβαλλοντική, πολεοδομική και λειτουργική εξυγίανση της ΑΒΣ Οιοφύτων αποτελεί παρέμβαση εθνικής σημασίας. Επιπλέον, με την παρέκκλιση δόθηκε η δυνατότητα ένταξης διευρυμένων αδόμητων εκτάσεων -που αντιστοιχούν περίπου στο 40% της συνολικής έκτασης- στα όρια του ΕΠΕ για την ανάπτυξη νέας οργανωμένης βιομηχανικής γης για λόγους οικονομικής βιωσιμότητας του επενδυτικού σχεδίου.

³ Αντιστοιχούν στα άρθρα 56Α και 56Β του Ν. 3982/2011.

Ακόμη, σημειώνεται ότι στην περιοχή ανάπτυξης του ΕΠΕ υπάρχει σημαντική δέσμευση που αντιμετωπίστηκε με διακριτή θεσμική διαχείριση. Αυτή αφορά τη «ρύθμιση» της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας έκτασης περίπου 500στρ. που εντοπίζεται εντός των ορίων της ΑΒΣ, η οποία δύναται υπό προϋποθέσεις να συμπεριληφθεί στο ΕΠΕ και να ρυμοτομηθεί. Η ρύθμιση αυτή ισχύει μόνο για το ΕΠΕ Οينوφύτων βάσει του Ν. 3982/2011 (άρ. 56Α).⁴

Επιπλέον, υπάρχουν και άλλες ζώνες ειδικών καθεστώτων (Σχήμα 3) που αυξάνουν το βαθμό δυσκολίας στην οργάνωση του ΕΠΕ, αλλά αντιμετωπίστηκαν με βάση τις προβλεπόμενες διαδικασίες. Ειδικότερα, σύμφωνα με τους κυρωμένους δασικούς χάρτες, εντοπίζονται εδαφικά τμήματα που προστατεύονται από τη δασική νομοθεσία. Αυτά ενσωματώνονται στο ΕΠΕ ως κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου διατηρώντας το καθεστώς προστασίας τους, υπό την προϋπόθεση ότι θα ληφθεί έγκριση επέμβασης από την αρμόδια δασική αρχή για να μπορέσει να ενσωματωθεί στην ΑΕΠΟ και κατ' επέκταση στο ρυμοτομικό σχέδιο του ΕΠΕ. Ακόμη, τμήμα του ΕΠΕ, έκτασης περίπου 540 στρ, εμπίπτει στη Ζώνη Β1 του αρχαιολογικού χώρου Τανάγρας. Για το τμήμα αυτό εκδόθηκε απόφαση του Κεντρικού Αρχαιολογικού Συμβουλίου (ΚΑΣ), που καθορίζει ειδικούς όρους, περιορισμούς και προϋποθέσεις για την ένταξή του στο ρυμοτομικό σχέδιο του ΕΠΕ. Πρόκειται δηλαδή για έκταση δομήσιμη υπό όρους.

Σχήμα 3. Περιβαλλοντικές και πολιτιστικές δεσμεύσεις εντός της ΑΒΣ Οينوφύτων.



⁴ Έρεισμα για τη ρύθμιση αποτέλεσε η σχετική οριζόντια κατεύθυνση για τη γεωργική γη που υπάρχει στο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο της Βιομηχανίας και αφορά τα ΕΠΕ.

Με βάση τα παραπάνω η πολεοδομική οργάνωση του ΕΠΕ Οιοφυτών γίνεται σε τρεις τομείς: ο Τομέας Ι περιλαμβάνει το σύνολο των ΟΤ τα οποία δεν υπόκεινται σε δεσμεύσεις, και σε αυτόν συμπεριλαμβάνεται και η γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας, ο Τομέας ΙΙ περιλαμβάνει τα ΟΤ εντός του ΓΠΣ Σχηματαρίου για τα οποία προτείνονται όροι δόμησης συμβατοί με τις διατάξεις του ΓΠΣ και ο Τομέας ΙΙΙ περιλαμβάνει τα ΟΤ εντός της Β1 Ζώνης Αρχαιολογικού Χώρου Τανάγρας σύμφωνα με τους όρους της απόφασης του ΚΑΣ (Πίνακας 2).

Πίνακας 2. Προτεινόμενοι όροι δόμησης ΕΠΕ Οιοφυτών. Πηγή: Ένωση Εταιρειών Ρόικος Σύμβουλοι Μηχανικοί ΑΕ, Σαμαράς & Συνεργάτες ΑΕ – Σύμβουλοι Μηχανικοί, 2022.

A/A	Όροι δόμησης	Τομέας Ι	Τομέας ΙΙ	Τομέας ΙΙΙ
1.	Συντελεστής δόμησης:			
	Βιομηχανία/βιοτεχνία	2,0	1,4	–
	Επαγγελματικά εργαστήρια	1,6	1,4	–
	Χονδρεμπόριο, εφοδιαστική	1,6	0,6	1,2
	Λοιπές επιτρεπόμενες	1,4	0,6	1,2
2.	Μέγιστο ποσοστό κάλυψης	70%	60%	50%
3.	Συντελεστής όγκου	7,0 × σ.δ.	7,0 × σ.δ.	7,0 × σ.δ.
4.	Αριθμός επιτρεπόμενων ορόφων	Ως ΝΟΚ	3	2
5.	Μέγιστο ύψος κτισμάτων (Μ.)	Ως ΝΟΚ	11	9 (συμπεριλαμβανόμενη στέγη χωρίς παρεκκλίσεις)
6.	Λοιποί όροι δόμησης	Ως ΝΟΚ	Ως ΝΟΚ	Ως ΝΟΚ

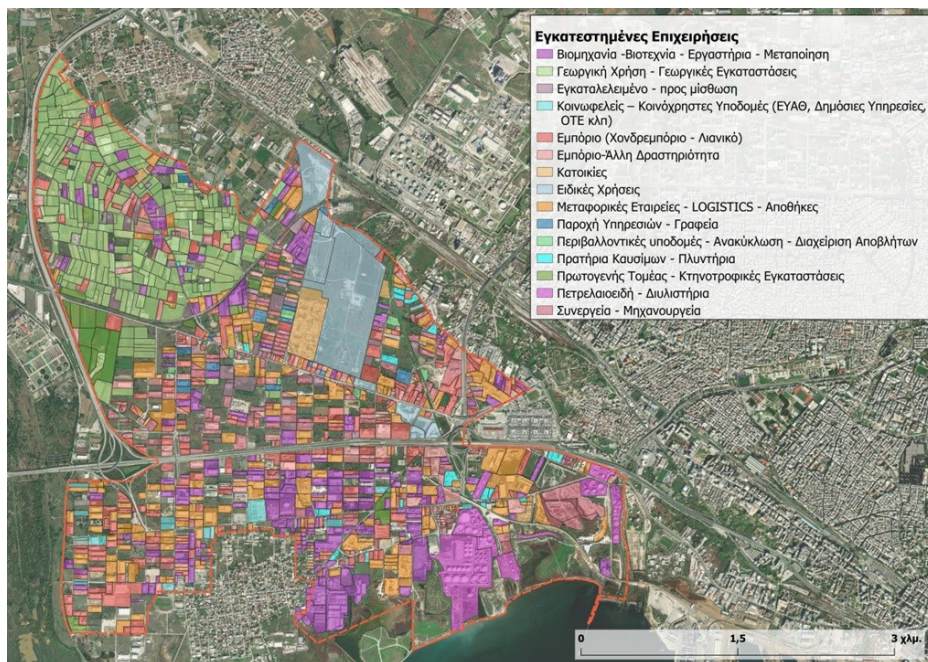
Μελλοντικά θα εξεταστεί από την ΕΑΝΕΠ Οιοφυτών η σκοπιμότητα ανάπτυξης σημαντικών έργων υποδομής, όπως είναι η επέκταση του σιδηροδρομικού δικτύου (για τη σύνδεση του ΕΠΕ με το υφιστάμενο δίκτυο, η επέκταση του δικτύου μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας και του δικτύου καυσίμου αερίου, ώστε να καλύπτουν όλη την έκταση του ΕΠΕ) και η Περιφερειακή Οδός Οιοφυτών.

Ως προς τις διαδικασίες έγκρισης του ΕΠΕ Οιοφυτών, σημειώνεται ότι από τον Μάιο του 2022 είναι υπό εξέταση ο φάκελος μελετών και δικαιολογητικών για της έκδοση της εγκριτικής ΚΥΑ ανάπτυξης του ΕΠΕ. Ο μέχρι σήμερα διοικητικός χρόνος δεν συμβαδίζει με τους θεσμικούς χρόνους που προβλέπονται από τις κείμενες διατάξεις, καθιστώντας την όλη διαδικασία αρκετά χρονοβόρα.

3.2 ΑΒΣ Καλοχωρίου ΠΕ Θεσσαλονίκης

Η ΑΒΣ Καλοχωρίου περιλαμβάνει περισσότερες από χίλιες επιχειρήσεις που λειτουργούν δίχως τα απαραίτητα έργα υποδομής σε μια περιοχή που εμφανίζει αστικά χαρακτηριστικά (Σχήμα 4). Η γειτνίαση με τις εθνικές οδούς, το λιμάνι της Θεσσαλονίκης, το σιδηροδρομικό δίκτυο και τους εμπορευματικούς σταθμούς ήταν καθοριστική για την ανάπτυξη της περιοχής ως βιομηχανικό και εμπορικό κέντρο της εθνικής οικονομίας. Ταυτόχρονα, η περιβαλλοντική ρύπανση της ευρύτερης περιοχής του Καλοχωρίου, του Γαλλικού ποταμού και του ρέματος Δενδροποτάμου παραμένει μείζον περιβαλλοντικό ζήτημα.

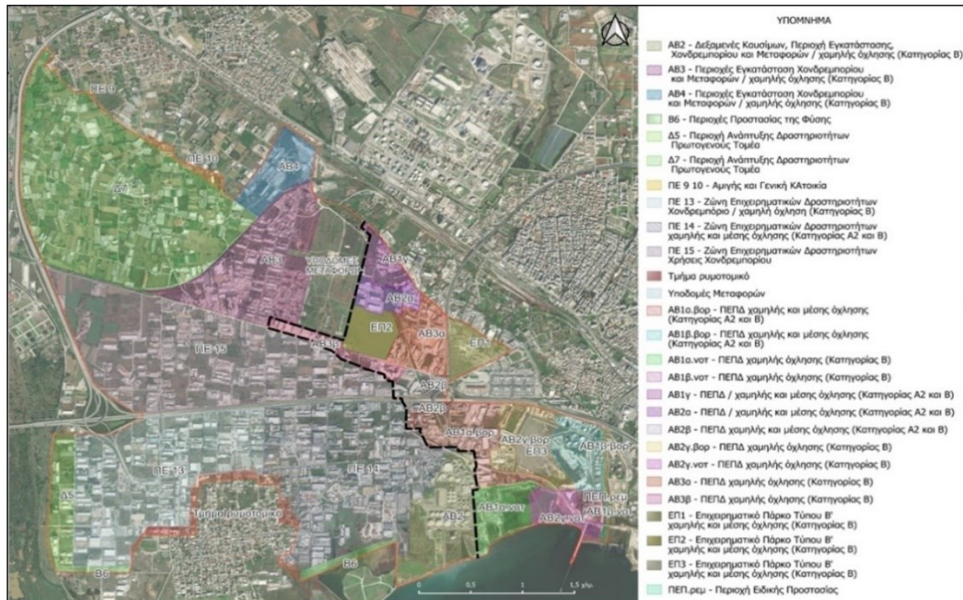
Σχήμα 4. Υφιστάμενες χρήσεις στην ευρύτερη βιομηχανική περιοχή Καλοχωρίου συνολικής επιφάνειας 17.000 στρ. Πηγή: ΥΠΑΝΕΠ, 2019, 2021.



Το Υπουργείο Ανάπτυξης και Επενδύσεων (ΥΠΑΝΕΠ 2019, 2021) ανέλαβε την πρωτοβουλία για την ωρίμανση του έργου ίδρυσης ΕΠΕ Καλοχωρίου, χρηματοδοτώντας τη σύνταξη της μελέτης για την περιοχή Καλοχωρίου ως «περιοχή που χρήζει περιβαλλοντικής και λειτουργικής εξυγίανσης». Στη συνέχεια η Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας ανέλαβε τη θεσμική ηγεσία για την προώθηση των διαδικασιών για την ανάπτυξη του ΕΠΕ Καλοχωρίου. Τον Ιούλιο 2022 υπέβαλε αίτημα στη Γενική Γραμματεία Βιομηχανίας για την έκδοση της ΚΥΑ θεσμικής αναγνώρισης της ΑΒΣ. Το αίτημα υποστηρίζεται από τους Δήμους Δέλτα & Αμπελοκήπων-Μενεμένης, καθώς και από τους φορείς που εκπροσωπούν τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις, όπως το Εμπορικό & Βιομηχανικό Επιμελητήριο Θεσσαλονίκης, το Βιοτεχνικό Επιμελητήριο Θεσσαλονίκης, το Επαγγελματικό Επιμελητήριο Θεσσαλονίκης και τον Σύνδεσμο Βιομηχανιών Ελλάδος (ΣΒΕ). Εντούτοις, μέχρι σήμερα δεν υπάρχει φορέας διαχείρισης (ΕΑΔΕΠ). Η σύστασή του αναμένεται να γίνει μετά την έκδοση της σχετικής ΚΥΑ, όπως έγινε και στα Οινόφυτα.

Η ΑΒΣ Καλοχωρίου αναπτύσσεται σε περιοχή με θεσμοθετημένες χρήσεις γης που επιτρέπουν στην πλειονότητά τους τη δυνατότητα εγκατάστασης επιχειρηματικών και επαγγελματικών δραστηριοτήτων σε καθεστώς εκτός σχεδίου δόμησης⁵ (Σχήμα 5). Η προτεινόμενη οριογραμμή της ΑΒΣ τελικής επιφάνειας 11.293 στρ. (Σχήμα 6) –έναντι της αρχικής επιφάνειας 17.000 στρ.– διαμορφώθηκε μετά την εξαίρεση λόγω ασυμβατότητας των περιοχών ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων πρωτογενούς τομέα και των εκτάσεων που βρίσκονται εντός της περιοχής προστασίας της φύσης βάσει του ΓΠΣ ΔΕ Εχεδώρου, παρά το γεγονός ότι σε αυτές λειτουργούν νόμιμα για σειρά ετών επιχειρήσεις του δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα παραγωγής.

Σχήμα 5. Θεσμοθετημένες χρήσεις γης στην ευρύτερη έκταση της ΑΒΣ Καλοχωρίου. Πηγή: ΥΠΑΝΕΠ, 2019, 2021.



⁵ Σύμφωνα με το ΓΠΣ της ΔΕ Μενεμένης του Δήμου Αμπελοκήπων–Μενεμένης ΠΕ Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 73/ΑΑΠ/2016) και το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της ΔΕ Εχεδώρου του Δήμου Δέλτα ΠΕ Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 304/ΑΑΠ/2011).

Σχήμα 6. Προτεινόμενη οριογραμμή για έκδοση ΚΥΑ χαρακτηρισμού ΑΒΣ Καλοχωρίου επιφάνειας 11.293 στρ.
 Πηγή: ΥΠΑΝΕΠ, 2019, 2021.



Όσον αφορά την πολεοδομική οργάνωση, αξίζει να σημειωθεί πως συνολικά οι διαθέσιμες αδόμητες εκτάσεις για την υποδοχή νέων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων είναι περιορισμένες και κατακερματισμένες εντός της ΑΒΣ λόγω της άναρχης και πυκνοδομημένης ανάπτυξης των επιχειρήσεων.

3.3 Αποτελέσματα συγκριτικής ανάλυσης των διαδικασιών και των σχεδίων εξυγίανσης των ΑΒΣ Οινοφύτων και Καλοχωρίου

Συνοψίζοντας τα ως άνω δεδομένα ανάλυσης των δύο περιπτώσεων εξυγίανσης των ΑΒΣ Οινοφύτων και Καλοχωρίου, διαμορφώνεται ο κάτωθι Πίνακας 3 συγκριτικής αξιολόγησης.

Πίνακας 3. Σύγκριση των ΑΒΣ Οινοφύτων και Καλοχωρίου.

A/A	Κριτήριο	ΑΒΣ Οινοφύτων	ΑΒΣ Καλοχωρίου
1.	Έκταση	11.580 στρ.	11.293 στρ.
2.	Εγκατεστημένες επιχειρήσεις	Περίπου 300 επιχειρήσεις	Περίπου 1.000 επιχειρήσεις
3.	Κατευθύνσεις εγκεκριμένου χωρικού σχεδιασμού	Τμήμα της ΑΒΣ επιφάνειας 600 στρ βρίσκεται εντός ΒΙΠΑ σύμφωνα με το ΓΠΣ ΔΕ Σχηματαρίου. Η υπόλοιπη έκταση δεν έχει θεσμοθετημένες χρήσεις γης.	Αναπτύσσεται σε περιοχή με θεσμοθετημένες χρήσεις γης σύμφωνα με ΓΠΣ Δ.Ε. Μενεμένης και ΓΠΣ Δ.Ε. Εχεδώρου που προβλέπουν στο μεγαλύτερο μέρος της έκτασης την εγκατάσταση επιχειρηματικών και επαγγελματικών δραστηριοτήτων.
4.	Πρωτοβουλία εξυγίανσης ΑΒΣ και ανάπτυξης ΕΠΕ	Η Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδας με την υποστήριξη του Δήμου Τανάγρας, του Συνδέσμου Βιομηχανιών Στερεάς Ελλάδας και της ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ Α.Ε. ανέλαβε τη σχετική πρωτοβουλία. Χρηματοδότηση μέσω ΟΧΕ. Έκδοση της ΚΥΑ οριοθέτησης της ΑΒΣ το 2021. Σύσταση φορέα.	Το ΥΠΑΝΕΠ χρηματοδότησε τη μελέτη οριοθέτησης της ΑΒΣ. Στη συνέχεια η ΠΚΜ ανέλαβε την πρωτοβουλία για την προώθηση της εξυγίανσης της ΑΒΣ, με την υποστήριξη των επιμελητηριακών και επαγγελματικών φορέων και των αρμόδιων Δήμων. Προς ένταξη σε πρόγραμμα χρηματοδότησης της ΠΚΜ. Κατάθεση αιτήματος για την έκδοση ΚΥΑ οριοθέτησης της ΑΒΣ από το 2019. Μη σύσταση φορέα.
5.	Φάκελος έγκρισης αδειοδότησης (επιχειρηματικό σχέδιο)	Κατάθεση αιτήματος έκδοσης ΚΥΑ ανάπτυξης του ΕΠΕ, συνοδευόμενο από το σύνολο των τεχνικών και ειδικών μελετών. Θέσπιση ειδικών νομοθετικών ρυθμίσεων (παρεκκλίσεων) για τη διευκόλυνση και επιτάχυνση της αδειοδότησης του ΕΠΕ.	Δεν έχει προχωρήσει η διαδικασία εκπόνησης των απαιτούμενων μελετών για την ανάπτυξη του ΕΠΕ.
6.	Πολεοδομική οργάνωση	Ένταξη εκτεταμένων αδόμητων εκτάσεων στο ρυμοτομικό σχέδιο με στόχο την οικονομική βιωσιμότητα του επενδυτικού σχεδίου και την διάθεση γης για την ανάπτυξη των κοινόχρηστων και κοινωφελών υποδομών.	Περιορισμένες αδόμητες εκτάσεις εντός ΑΒΣ για την υποδοχή νέων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων και την ανάπτυξη των απαιτούμενων κοινόχρηστων-κοινωφελών υποδομών.

4. Συμπεράσματα

Η εξυγίανση των ΑΒΣ μέσω της οργάνωσής τους σε ΕΠΕ αποτελεί δύσκολο εγχείρημα. Ιδιαίτερα κρίσιμο είναι να υπάρξει εκείνος ο θεσμικός παράγοντας που θα αναλάβει την πρωτοβουλία ωρίμανσης και προώθησης των διαδικασιών, διασφαλίζοντας συναίνεση και υποστήριξη από τους εμπλεκόμενους φορείς αλλά και οικονομικούς πόρους. Πλέον αυτού, της τεχνογνωσίας που απαιτείται για την κατάρτιση των τεχνικών και οικονομικών μελετών, αλλά και των χρονοβόρων διοικητικών διαδικασιών, το γεγονός ότι επιδιώκεται η εκ των υστέρων χωρική οργάνωση σε περιοχές με παγιωμένες συνθήκες λειτουργίας και ανάπτυξης προϋποθέτει συχνά ειδικούς χειρισμούς σε επίπεδο διοικητικό και πολιτικό. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η αναγκαιότητα θέσπισης κατά παρέκκλιση διατάξεων για την αναγνώριση της ΑΒΣ Οινοφύτων, ενώ σε εκκρεμότητα βρίσκεται ακόμη η έγκριση της αναγνώρισης της ΑΒΣ Καλοχωρίου.

Εξάλλου, γενικότερα, η επικαιροποίηση του θεσμικού πλαισίου για την ανάπτυξη των ΕΠ που έγινε την τελευταία δεκαετία δεν κατάφερε να οδηγήσει στην οργανωμένη χωροθέτηση της βιομηχανίας, με εξαίρεση ελάχιστες πρωτοβουλίες. Αν και αυτό θα μπορούσε εύκολα να αποδοθεί στην πρόσφατη οικονομική κρίση, αφενός η απουσία χρηματοδοτικών προγραμμάτων επιχορήγησης των έργων υποδομής των ΕΠ, αφετέρου η έλλειψη συνεργασίας και συναντίληψης, αλλά και διαβούλευσης και ενημέρωσης των εμπλεκόμενων φορέων (όπως οι επιχειρήσεις, οι υπηρεσίες, τα Επιμελητήρια, οι ΟΤΑ, οι φορείς ανάπτυξης και διαχείρισης πάρκων) που μπορούν να συμβάλλουν στην ουσιαστική στήριξη του θεσμού των ΕΠ αποτελούν τους πραγματικούς λόγους. Σε αυτούς πρέπει να προστεθούν και οι δυσκολίες που προέρχονται από την πολυνομία και την αποσπασματικότητα του θεσμικού πλαισίου για τον χωρικό σχεδιασμό.

Για τη στήριξη της ανάπτυξης των ΕΠ η πολιτεία οφείλει να λάβει μέτρα, όπως:

- Να θεσπίσει χρηματοοικονομικά κίνητρα για την εγκατάσταση των επιχειρήσεων στους οργανωμένους υποδοχείς και να καθορίσει αντι-κίνητρα για την εκτός σχεδίου δόμηση, ώστε αυτή σταδιακά να εκλείψει.
- Να διασφαλίσει πόρους για το κόστος των έργων υποδομής στα ΕΠ για να μειωθεί η απαιτούμενη ιδιωτική συμμετοχή. Ειδικά στις περιπτώσεις των ΑΒΣ, η οικονομική συνδρομή της πολιτείας στη σύνταξη των απαιτούμενων αλλά και στην κατασκευή των έργων υποδομής είναι αναγκαία προκειμένου να επιτευχθεί η εξυγίανσή τους.
- Να υλοποιηθούν «πράσινες» παρεμβάσεις, που θα στοχεύουν στη βιομηχανική συμβίωση των ΕΠ με τις αστικές περιοχές (π.χ. τηλεθέρμανση), στις συνέργειες επιχειρήσεων στο πλαίσιο της κυκλικής οικονομίας (π.χ. ανταλλαγή υπηρεσιών/προϊόντων, ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης απορριμμάτων και επαναχρησιμοποίησης αποβλήτων), στην έρευνα και στην επιχειρηματική καινοτομία.
- Να ενισχύσει την κουλτούρα ανάπτυξης συνεργειών μεταξύ των εμπλεκόμενων ομάδων και της διοίκησης τόσο σε τοπικό, όσο και κεντρικό επίπεδο, υποδεικνύοντας ταυτόχρονα τις δυνατότητες χρηματοδότησης, προκειμένου να προωθείται η πρωτοβουλία εξυγίανσης των ΑΒΣ σε ΕΠΕ.

Βιβλιογραφία

Ελληνόγλωσσα

- Γουργιώτης, Α., Κυβέλου-Χιωτίνη, Σ. & Λαϊνάς, Ι. (2022) «Ενσωματώνοντας τα Επιχειρηματικά Πάρκα στο αστικό οικοσύστημα: προοπτικές και προϋποθέσεις για μια ολοκληρωμένη μετάβαση». *Αειχώρος*, 34, 79-125. Προσβάσιμο από <https://doi.org/10.26253/heal.uth.ojs.aei.2022.1256> [τελευταία πρόσβαση 15/06/2023].
- ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ ΑΕ (2019) *Ιδρύθηκε η Εταιρεία Ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου (ΕΑΝΕΠ) Οινοφύτων*. Προσβάσιμο από: https://www.etvavipe.gr/news/20190910_pressconfeanep [τελευταία πρόσβαση 01/06/2023].
- Ένωση Εταιρειών Ρόικος Σύμβουλοι Μηχανικοί ΑΕ, Σαμαράς & Συνεργάτες ΑΕ – Σύμβουλοι Μηχανικοί (2022) *Επιχειρηματικό Σχέδιο ΕΠΕ Οινοφύτων για την έκδοση εγκριτικής απόφασης του άρθ. 47, παρ. 1 του Ν. 3982/2011*.
- Λαϊνάς, Ι. (2019) «Μεταλλαγές του πολεοδομικού σχεδιασμού για την οργανωμένη ανάπτυξη των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων: θεσμικές εξελίξεις και αναγκαίες μεταρρυθμίσεις». *Περιβάλλον και Δίκαιο*, 3, 415-426.
- Ν. 4982/2022 (ΦΕΚ Α΄195) «Ίδρυση, ανάπτυξη, διαχείριση και λειτουργία των Επιχειρηματικών Πάρκων: Ενιαίο πλαίσιο ρύθμισης για τους φορείς Οργανωμένων Υποδοχέων Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων και άλλες διατάξεις για την ενίσχυση της ανάπτυξης».
- Ν.3982/2011 (ΦΕΚ Α΄143) «Απλοποίηση της αδειοδότησης τεχνικών επαγγελματικών και μεταποιητικών δραστηριοτήτων και επιχειρηματικών πάρκων και άλλες διατάξεις».
- ΥΠΑΝΕΠ (2019) «Μελέτη για την έκδοση απόφασης χαρακτηρισμού της περιοχής Καλοχωρίου Θεσσαλονίκης (νοτίως της ΠΑΘΕ/ΝΕΟΑΘ) ως περιοχής που χρήζει περιβαλλοντικής και λειτουργικής εξυγίανσης». Συντάκτης: Σαμαράς & Συνεργάτες ΑΕ – Σύμβουλοι Μηχανικοί.
- ΥΠΑΝΕΠ (2021) «Μελέτη για την έκδοση απόφασης χαρακτηρισμού της περιοχής Καλοχωρίου Θεσσαλονίκης (βoreίως της ΠΑΘΕ/ΝΕΟΑΘ) ως περιοχής που χρήζει περιβαλλοντικής και λειτουργικής εξυγίανσης», Συντάκτης: Σαμαράς & Συνεργάτες ΑΕ – Σύμβουλοι Μηχανικοί.
- ΥΠΑΝΕΠ (2020) Γενική Γραμματεία Βιομηχανίας, Γενική Διεύθυνση Βιομηχανικής και Επιχειρηματικής Πολιτικής, Διεύθυνση Βιομηχανικής Πολιτικής (2020) *1η αναθεώρηση επιχειρησιακού σχεδίου για την ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων στην ελληνική επικράτεια, σύμφωνα με το άρθ. 42 / παρ. 3 του Ν. 3982/2011*. Υποέργο «Άτυπες Βιομηχανικές Συγκεντρώσεις (ΑΒΣ)». Συντάκτης: Χωροβάτης ΑΕ Προσβάσιμο από https://www.ggb.gr/sites/default/files/basic-page-files/ΤΕΧΝΙΚΗ_ΕΚΘΕΣΗ_ΑΒΣ_2020.pdf [τελευταία πρόσβαση 26/1/2023].

Ξενόγλωσση

Gourgiotis, A., Kyvelou, S.S. & Lainas, I. (2021) “Industrial location in Greece: fostering green transition and synergies between industrial and spatial planning policies”. *Land*, 10(3), 271. Προσβάσιμο από <https://doi.org/10.3390/land10030271> [τελευταία πρόσβαση 16/1/2023].

Καμινάρης Αναστάσιος

Όμιλος Σαμαράς & Συνεργάτες

email: anastasios.kaminaris@samaras-co.gr

ΣΥΝΤΑΚΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Δημήτρης Καλλιώρας
Ευάγγελος Ασπρογέρακας
Νικόλαος Γαβανάς
Ανέστης Γουργιώτης
Νικόλαος Τριανταφυλλόπουλος

ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΣΥΝΤΑΞΗΣ

Ελένη Ανδρικοπούλου – Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης
Πασχάλης Αρβανιτίδης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Παναγιώτης Αρτελάρης – Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο
Σοφία Αυγερινού-Κολώνια – Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο
Αθηνά Βιτοπούλου – Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης
Γιώργος Βλόντζος – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Νικολός Βογιαζίδης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Γεωργία Γεμενετζή – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Ηλίας Γεωργαντάς – Πανεπιστήμιο Κρήτης
Αθηνά Γιαννακού – Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης
Σπύρος Γκολφινόπουλος – Πανεπιστήμιο Αιγαίου
Άσπα Γοσποδίνη – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Δημήτρης Γούσιος – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Πάυλος-Μαρίνος Δελλαδέτσιμας – Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο
Αλέξης Δέφνερ – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Δέσποινα Διμέλλη – Πολυτεχνείο Κρήτης
Ασπασία Ευθυμιάδου – Ελληνικός Γεωργικός Οργανισμός «Δήμητρα»
Μιχάλης Ζουμπουλάκης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Ελισάβετ Θωίδου – Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης
Γιώργος Κανδύλης – Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών
Νικόλαος-Γεώργιος Καραχάλης – Πανεπιστήμιο Αιγαίου
Κώστας Καρτάλης – Εθνικό και Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών
Γρηγόρης Καυκαλάς – Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης
Ειρήνη Κλαμπατσέα – Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο
Χάρης Κοκκώσης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Παναγιώτης Κοσμόπουλος – Δημοκρίτειο Πανεπιστήμιο Θράκης
Βύρων Κοτζαμάνης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Χρήστος Κουσιδώνης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Αλέξανδρος-Φαίδων Λαγόπουλος – Ακαδημία Αθηνών & Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης

Κώστας Λαλένης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Λόης Λαμπριανίδης – Πανεπιστήμιο Μακεδονίας
Λίλα Λεοντίδου – Ελληνικό Ανοικτό Πανεπιστήμιο
Πάυλος Λουκάκης – Πάντειο Πανεπιστήμιο
Θωμάς Μαλούτας – Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο
Δημήτρης Μέλισσας – Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο
Αγγελική Μενεγάκη – Γεωπονικό Πανεπιστήμιο Αθηνών
Θεόδωρος Μεταξάς – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Κώστας Μπαγινέτας – Αποκεντρωμένη Διοίκηση Θεσσαλίας - Στερεάς Ελλάδος
Νίκος Μπάτης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Ηλίας Μπεριάτος – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Κώστας Μωραΐτης – Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο
Σπύρος Νιαβής – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Μαρί-Νοέλ Ντυκέν – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Δημήτρης Οικονόμου – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Απόστολος Παπαγιαννάκης – Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης
Κωνσταντίνος Περάκης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Γιώργος Πετράκος – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Μάγδα Πιτσιάβα-Λατινοπούλου – Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης
Σεραφείμ Πολύζος – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Αντώνης Ροβολής – Πάντειο Πανεπιστήμιο
Νίκος Σαμαράς – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Άρης Σαπουνάκης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Κώστας Σερράος – Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο
Παντολέων (Παντελής) Σκάγιαννης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Σοφία Σκορδίλη – Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο
Νίκος Σουλιώτης – Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών
Δημήτρης Σταθάκης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Αναστασία Τασοπούλου – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Πάρις Τσάρτας – Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο
Γιώργος Τσιλιμίκας – Πανεπιστήμιο Αιγαίου
Δημήτρης Τσιώτας – Γεωπονικό Πανεπιστήμιο Αθηνών
Δημήτρης Φουτάκης – Διεθνές Πανεπιστήμιο
Γιώργος Φωτόπουλος – Πανεπιστήμιο Πελοποννήσου
Μάριος Χαϊνταρλής – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Όλγα Χριστοπούλου – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Μανώλης Χριστοφάκης – Πανεπιστήμιο Αιγαίου
Γιάννης Ψυχάρης – Πάντειο Πανεπιστήμιο

Περιεχόμενα

ΤΕΥΧΟΣ
ISSUE

38

ΕΤΟΣ
YEAR

2023

- Γεμενετζή Γεωργία, Μέλισσας Δημήτρης** 6
Εισαγωγή
- Μέλισσας Δημήτρης** 11
Η διεμβόλιση του πυρήνα της κατοικίας από τη βραχυχρόνια μίσθωση
- Γεμενετζή Γεωργία, Πισσούριος Ιωάννης, Λαϊνάς Ιωάννης** 29
Ο χωρικός σχεδιασμός στο πλαίσιο της Οδηγίας Seveso III: μια συγκριτική αποτίμηση εμπειριών σε Ελλάδα και Κύπρο
- Λαϊνάς Ιωάννης, Γεμενετζή Γεωργία** 64
Σχεδιασμός των περιοχών δικτύου Natura 2000 και χρήσεις γης: κρίσιμα ζητήματα με αφορμή τις Ειδικές Περιβαλλοντικές Μελέτες
- Διαμαντοπούλου Ελίνα, Γκόλια Χρυσούλα, Λιονάτου Μαρία, Παρθενοπούλου Νικολέτα, Πολυράβα Σουλτάνα, Φαρδή Ελένη** 95
Η υλοποίηση του νομοθετικού πλαισίου για τις χρήσεις γης κατά τον εκάστοτε πολεοδομικό σχεδιασμό
- Βεζυριαννίδου Σουλτάνα** 119
Η ρύθμιση της υπαίθρου στην Ελλάδα: από το ΠΔ. της 23.10.1928 στον Ν.2508/97
- Καμινάρης Αναστάσιος** 146
Τα Επιχειρηματικά Πάρκα Εξυγίανσης ως εργαλείο για την οργάνωση των Άτυπων Βιομηχανικών Συγκεντρώσεων: η περίπτωση των Οινοφύτων και του Καλοχωρίου

ISSN: 1109-5008

e-ISSN: 2944-9847

<https://journals.lib.uth.gr/index.php/aeihoros/index>