



**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**  
**ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ**



**ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΑ ΠΑΡΚΑ:**  
ΙΔΡΥΣΗ – ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ – ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΩΝ

Εισήγηση: Α.Μουρτσιάδης, Προϊστάμενος Γενικής Διεύθυνσης

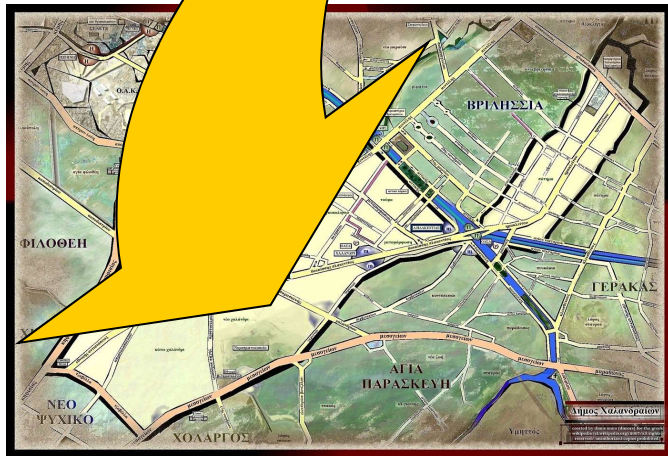
# Γενική παρατήρηση

Σημαντικό τμήμα της χωροταξικής πολιτικής για τη βιομηχανία είναι η δημιουργία νέων Επιχειρηματικών Πάρκων για τα οποία επισπεύδουσα Αρχή είναι η Γενική Γραμματεία Βιομηχανίας του Υπουργείου Οικονομίας και Ανάπτυξης. Τα Επιχειρηματικά Πάρκα, λόγω οικονομιών κλίμακας, απλούστευσης αδειοδοτικών διαδικασιών και ασφάλειας δικαίου που προσφέρουν στις εγκατεστημένες σε αυτά επιχειρήσεις, αποτελούν μια ιδιαίτερα σημαντική τυπολογική περίπτωση βιομηχανικών χρήσεων γης.

# Ορισμός

Επιχειρηματικό Πάρκο (ΕΠ) είναι έκταση, που διασφαλίζεται από το φορέα ανάπτυξης της, είτε με κυριότητα είτε με συναίνεση των ιδιοκτητών της, οργανώνεται με βάση ένα ρυμοτομικό σχέδιο, εφοδιάζεται με όλα τα δίκτυα υποδομής και διατίθεται σε μορφή γηπέδων για την εγκατάσταση βιομηχανικών ή άλλων επιχειρήσεων, στις οποίες παρέχονται πρόσθετες υπηρεσίες και κίνητρα.

# Σχηματική παρουσίαση



Σχέδιο χρήσεων γης



Υποδομές ΕΠ (δρόμοι, αποχετευτικά δίκτυα, ύδρευση, κ.λπ.)

# Μερικά πλεονεκτήματα (1)

- +Μείωση των εδαφικών εκτάσεων που καταλαμβάνονται τόσο για την εγκατάσταση των επιχειρήσεων όσο και για την κατασκευή των έργων εξωτερικής υποδομής.
- +Αποφυγή της διάσπαρτης ανάπτυξης ασύμβατων μεταξύ τους δραστηριοτήτων (π.χ. εξοχικές κατοικίες και βιοτεχνίες) που, εκτός των άλλων, προκαλούν τριβές με τις τοπικές κοινωνίες.
- +Μείωση, λόγω οικονομιών κλίμακας, του κόστους λειτουργίας και συντήρησης των υποστηρικτικών υποδομών των επιχειρήσεων.
- +Μείωση της απαιτούμενης δυναμικότητας των έργων υποδομής.
- +Καλύτερος έλεγχος τήρησης των περιβαλλοντικών όρων των επιχειρήσεων.

## Μερικά πλεονεκτήματα (2)

- + Διατήρηση του κυκλοφορικού φόρτου μίας περιοχής σε ελεγχόμενα επίπεδα.
- + Δυνατότητα προσέλκυσης ενδιαφέροντος επιχειρήσεων μεταφορικού έργου με ελεγχόμενο και ανταγωνιστικό κόστος, λόγω της ύπαρξης πολλών επιχειρήσεων και της εύκολης οδικής ή σιδηροδρομικής πρόσβασης.
- + Ευκολία οργάνωσης κάθε είδους ελέγχων από τις αρμόδιες υπηρεσίες, λόγω της συγκέντρωσης μεγάλης ομάδας επιχειρήσεων σε συγκεκριμένη περιοχή.
- + Οργανωμένη και συστηματική συνεργασία των Δήμων, μέσα από οικονομίες κλίμακας, για κάθε είδους παροχή υπηρεσιών κοινής ωφέλειας και άλλων σχετικών συνεργιών.
- + Αποθάρρυνση επιχειρήσεων να αναπτύσσονται σε τυχαία γεωγραφικά σημεία εκτός σχεδίου περιοχών, χωρίς υποστηρικτικές υποδομές

# Αριθμητικά δεδομένα

Στην Ελλάδα υφίστανται σήμερα **48** οργανωμένοι υποδοχείς βιομηχανικών δραστηριοτήτων, που οργανώθηκαν με δυο νόμους (N.4458/65 και N.2545/97).

Οι **34** οργανώθηκαν με το N.4458/65 που όριζε ως επισπεύδοντα φορέα την (τότε) κρατική ΕΤΒΑ και **14** με το N.2545/97 που όριζε ότι ο επισπεύδων πρέπει να είναι μια ιδιωτική Α.Ε.

Το 2011 το θεσμικό πλαίσιο τροποποιήθηκε με το N.3982/11, με τον οποίο έχουν αδειοδοτηθεί **4** Επιχειρηματικά Πάρκα, η κατασκευή των οποίων όμως δεν έχει ολοκληρωθεί ακόμη.

Εν τω μεταξύ **6** Υποδοχείς εκ των 48 υφισταμένων με τους παλαιούς νόμους έχουν ενταχθεί στο N.3982/11.

# Χάρτης χωρικής κατανομής υφισταμένων ΕΠ



Α.Μουρτσιάδης – Ανοιχτή συζήτηση για το μέλλον των Επιχειρηματικών Πάρκων, ΣΕΒ, Αθήνα, 7-12-2017



# Ανάγκες σε νέα Επιχειρηματικά Πάρκα βάσει του ΕΠΧΣΑΑΒ

Περιφέρεια	Ενδεικτικό μέγεθος (στρ.)	Μικρά (<100 στρ)	Μεσαία (περ. 300 στρ)	Μεγάλα (>100 στρ)
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
Α. 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
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>38.900</b>	<b>περ. 95</b>	<b>περ.25</b>	<b>περ. 20</b>

# Βιομηχανική Περιοχή Θεσσαλονίκης - αεροφωτογραφία



# Βιομηχανική Περιοχή Ηρακλείου - αεροφωτογραφία



# Βιομηχανική Περιοχή Θίσβης - αεροφωτογραφία



# Επιχειρηματικό Πάρκο Κιλκίς - αεροφωτογραφία



# Επιχειρηματικό Πάρκο Α' Βόλου - αεροφωτογραφία



# Επιχειρηματικό Πάρκο Σχιστού - αεροφωτογραφία



# Επιχειρηματικό Πάρκο Θεσσαλονίκης - αεροφωτογραφία





# Βιοτεχνικό Πάρκο Σερρών - αεροφωτογραφία



# Βιοτεχνικό Πάρκο Ρεθύμνου - αεροφωτογραφία



# Προβλήματα με το θεσμό των ΕΠ (1)

## Προβλήματα για τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις:

1. Διπλή χρέωση των δημοτικών τελών
2. Δυσλειτουργίες τεχνικών υποδομών λόγω παλαιότητας
3. Υψηλό κόστος αγοράς βιομηχανικών οικοπέδων εντός ΕΠ

# Προβλήματα με το θεσμό των ΕΠ (2)

## Προβλήματα για τους Φορείς ανάπτυξης ΕΠ:

### **1. Προβλήματα αδειοδότησης**

(μεγάλος χρόνος, πολλά δικαιολογητικά κ.λπ.)

### **2. Προβλήματα χρηματοδότησης**

(απαιτούνται μεγάλα κεφάλαια, είναι μεγάλος ο χρόνος απόσβεσης κ.λπ.)

### **3. Δυσκολία ανεύρεσης καταλλήλων εκτάσεων (χωροταξικά)**

(χρήσεις γης, Δασαρχείο, Αρχαιολογία κ.λπ.)

### **4. Δυσκολία ανεύρεσης καταλλήλων εκτάσεων (ιδιοκτησιακά)**

(μεγάλο κόστος αγοράς, δυσκολία συναίνεσης ιδιοκτητών κ.λπ.)

# Άτυπες Βιομηχανικές Συγκεντρώσεις

Πρόκειται για ένα ιδιαίτερο «ελληνικό» πρόβλημα.

Ο περιορισμένος αριθμός των Οργανωμένων Υποδοχέων Δραστηριοτήτων στην Ελλάδα σε συνδυασμό με τις περιοριστικές κατά καιρούς διατάξεις για τη βιομηχανία, στο λεκανοπέδιο της Αττικής και αλλού, δημιούργησαν φαινόμενα μεγάλης συγκέντρωσης μεμονωμένων βιομηχανιών σε περιοχές που βρίσκονταν εκτός των περιοριστικών διατάξεων και κοντά σε κατάλληλες εξωτερικές τεχνικές υποδομές και οικονομικά κέντρα. Αυτές οι συγκεντρώσεις συνήθως καλούνται **Άτυπες Βιομηχανικές Συγκεντρώσεις (ΑΒΣ)**.

ΑΒΣ μικρότερης ή μεγαλύτερης κλίμακας, μπορεί να συναντήσει κανείς σε πολλές περιοχές της Ελλάδας.

# Άτυπες Βιομηχανικές Συγκεντρώσεις – περιβαλλοντικό πρόβλημα

Οι βιομηχανίες που είναι εγκατεστημένες στις ΑΒΣ αναγκάζονται, σχεδόν κάθε μια χωριστά, να αναπτύξουν δικές τους τεχνικές υποδομές, χωρίς συνολικό σχεδιασμό, προκαλώντας μια σειρά περιβαλλοντικών επιπτώσεων όπως: αισθητική υποβάθμιση του τοπίου, σημαντική εξάπλωση σε βάρος φυσικών περιοχών, μεγάλη κατανάλωση φυσικών πόρων (νερού, ενέργειας κλπ). Συχνά οι υποδομές αυτές δεν είναι πλήρεις. Το **περιβαλλοντικό πρόβλημα** που δημιουργείται από τις ΑΒΣ είναι σοβαρό εάν ληφθεί υπόψη το συνολικό τους μέγεθος (έκταση και αριθμός εγκατεστημένων επιχειρήσεων). Στην πρόσφατη μελέτη που εκπονήθηκε για λογαριασμό της ΓΓΒ **οι ΑΒΣ εκτάσεων άνω των 50 στρ. υπολογίζονται σε 181 με συνολική έκταση 298.000 στρ.**

# Άτυπη Βιομηχανική Συγκέντρωση Οινοφύτων

Πρόκειται για την μεγαλύτερη ΑΒΣ στην Ελλάδα. Βρίσκεται στη Βοιωτία, κοντά στα όρια με το νομό Αττικής. Καταλαμβάνει έκταση περίπου 10.000 στρεμμάτων και συγκεντρώνει περίπου 300 επιχειρήσεις βιομηχανικές, και όχι μόνο.

Παράγεται εκεί περίπου το 1/3 του βιομηχανικού ΑΕΠ της Ελλάδας.

Δημιουργήθηκε σταδιακά, από τη δεκαετία του 1960', και μεγεθύνθηκε γρήγορα λόγω των απαγορευτικών διατάξεων για την εγκατάσταση νέων επιχειρήσεων στην Αττική.

Η περιοχή δεν είναι οργανωμένη, δεν έχει κοινόχρηστες τεχνικές υποδομές και δημιουργεί σημαντικό περιβαλλοντικό πρόβλημα εξαιτίας του οποίου η ελληνική Πολιτεία είναι αντιμέτωπη με τα ευρωπαϊκά δικαστήρια.

# Άτυπη Βιομηχανική Συγκέντρωση Οινοφύτων - αεροφωτογραφία





# Άτυπη Βιομηχανική Συγκέντρωση Οινοφύτων - εκβολή Ασωπού στη θάλασσα



# Αναγκαίες πολιτικές (1)

1. Ανάγκη βελτιώσεων του θεσμικού πλαισίου ανάπτυξης και διαχείρισης των ΕΠ
2. Ανάγκη χρηματοδοτικής υποστήριξης Φορέων Ανάπτυξης των ΕΠ
3. Ανάγκη επιτάχυνσης της ολοκλήρωσης του χωροταξικού σχεδιασμού τοπικού επιπέδου
4. Ανάγκη της ταχύτερης δυνατής εξυγίανσης των, μεγαλύτερων τουλάχιστον, Άτυπων Βιομηχανικών Συγκεντρώσεων

## Αναγκαίες πολιτικές (2)

Η Γενική Γραμματεία Βιομηχανίας του Υπουργείου Οικονομίας και Ανάπτυξης, ήδη κινείται στην κατεύθυνση της εφαρμογής των αναγκαίων πολιτικών 1,2 και 4 για τις οποίες έχει αρμοδιότητα.

# Πολιτικές που πραγματοποιούνται ήδη (1)

- 1) Βελτιώσεις του θεσμικού πλαισίου ανάπτυξης και διαχείρισης των ΕΠ (ορισμένες έχουν ήδη ψηφιστεί πρόσφατα – νόμοι 4403/16 και 4442/16, άλλες είναι στο τελικό στάδιο επεξεργασίας και διαβούλευσης με τα συναρμόδια Υπουργεία).

## ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΕΣ ΒΕΛΤΙΩΣΕΙΣ ΣΤΟ ΤΕΛΙΚΟ ΣΤΑΔΙΟ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ:

- Θεσμοθέτηση των Επιχειρηματικών Πάρκων Μεμονωμένων Μεγάλων Μονάδων
- Κατάργηση της γνωμοδότησης της Δ/σης Χωροταξικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΝ στην περίπτωση που η θέση ανάπτυξης του ΕΠ προβλέπεται ρητά σε ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΖΟΕ, ΤΧΣ, και ΕΧΣ

## Πολιτικές που πραγματοποιούνται ήδη (2)

Γίνονται προσπάθειες για την επίλυση του προβλήματος της διπλής χρέωσης των δημοτικών τελών. Απαιτείται περαιτέρω συνεργασία με το Υπουργείο Εσωτερικών.

α/α	Β.Ε.ΠΕ.	Δήμος (Καποδ/κός)	Έτος απόφασης	Συντελεστές δημοτικών τελών [€/m <sup>2</sup> ]		
				Κατοικίες	Καταστήματα	Β.Ε.ΠΕ.
1.	ΒΙΟ.ΠΑ. Θεσπρωτίας	Παραμυθιάς	2010	0,92	1,15	1,15
2.	ΒΙΟ.ΠΑ. Ρεθύμνου	Αρκαδίου	2008	0,55	1,10	1,10
3.	ΒΙΟ.ΠΑ. Αγ. Νικολάου	Αγ. Νικολάου	2008	1,00	2,63	2,63
4.	ΒΙΟ.ΠΑ. Κοζάνης	Κοζάνης	2009	1,54	2,61	2,61
5.	ΒΙΟ.ΠΑ. Ανώπολης	Γουβών	2009	0,86	1,65	1,65
6.	ΒΙΟ.ΠΑ. Ζερβοχωριών	Ζερβοχωριών	2009	1,61	2,18	1,09
7.	ΒΙ.ΠΑ. Θεσσαλονίκης	Αγ. Αθανασίου	2009	1,22	1,22	1,22
8.	ΒΙΟ.ΠΑ. Κερατέας	Κερατέας	2010	1,44	2,56	5,03
9.	ΒΙ.ΠΑ. Κουφαλιών	Κουφαλιών	2009	0,98	1,96	1,96
10.	ΤΕΧΝ. Θεσσαλονίκης	Πυλαίας	2009	0,84 - 1,28	2,70	2,70
11.	ΒΙΟ.ΠΑ. Σερρών	Σερρών	2009	1,37	2,95	1,91
12.	ΒΙ.ΠΑ. Καστοριάς	Άρ. Ορεστικού	2010	0,99	1,65	1,65
13.	ΒΙΟ.ΠΑ. Καβάλας	Καβάλας	2009	0,8	1,60	1,60
14.	ΒΙΟ.ΠΑ.-Ε Πατρών	Πατρών	2009	1,93	3,56	3,56

## Πολιτικές που πραγματοποιούνται ήδη (3)

### 2) Χρηματοδοτική υποστήριξη Φορέων Ανάπτυξης ΕΠ

Έχει ήδη εγκριθεί από την Επιτροπή Παρακολούθησης του ΕΠΑνΕΚ δράση επιχορήγησης της ανάπτυξης νέων Επιχειρηματικών Πάρκων Τοπικής Εμβέλειας.

### 3) Ανάγκη της ταχύτερης δυνατής εξυγίανσης των, μεγαλύτερων τουλάχιστον, Άτυπων Βιομηχανικών Συγκεντρώσεων

Σε συνεργασία με το Σύνδεσμο Επιχειρήσεων Στερεάς Ελλάδας, την ΕΤΒΑ, την Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδας και το Δήμο Τανάγρας, γίνονται ήδη ενέργειες για την οργάνωση στην ΑΒΣ Οινοφύτων του πρώτου Επιχειρηματικού Πάρκου Εξυγίανσης.

# Σημεία για πιθανές βελτιώσεις του θεσμικού πλαισίου (1)

(1) Υποχρέωση χωροθέτησης ενός τουλάχιστον Επιχειρηματικού Πάρκου εντός των διοικητικών ορίων κάθε Δήμου, εκτάσεως προσδιορισμένης με οικονομοτεχνικά κριτήρια του κατά περίπτωση Δήμου. Η ουσία της ρύθμισης στοχεύει στο να μην αρνούνται οι Δήμοι να γνωμοδοτούν ή να συναινούν στη χωροθέτηση τουλάχιστον του πρώτου Επιχειρηματικού Πάρκου στην περιοχή τους, εξ αιτίας αντιρρήσεων διαφόρων ομάδων και τοπικών συμφερόντων, παραπέμποντας για λύσεις σε όμορους Δήμους.

(2) Δυνατότητα χρησιμοποίησης χαμηλότοκων χρηματοδοτήσεων για τα βασικά έργα υποδομής των Επιχειρηματικών Πάρκων.

## Σημεία για πιθανές βελτιώσεις του θεσμικού πλαισίου (2)

- (3) Μεγαλύτερη αξιοποίηση των διαθέσιμων ευρωπαϊκών χρηματοδοτικών πόρων για τη συμμετοχή του δημοσίου στα έργα υποδομής των Επιχειρηματικών Πάρκων.
- (4) Συντόμευση του χρόνου και απλοποίηση της αδειοδότησης των οικονομικών δραστηριοτήτων εντός όλων των κατηγοριών των Οργανωμένων Υποδοχέων Δραστηριοτήτων.
- (5) Συντόμευση του χρόνου και απλοποίηση της αδειοδότησης των ίδιων των Επιχειρηματικών Πάρκων.



Ευχαριστώ για την προσοχή σας