



Ο Πρόεδρος

Προς τον αναπλ. Υπουργό  
Περιβάλλοντος και Ενέργειας,  
κ. Σωκράτη Φάμελλο

Κοινοποίηση:  
Επιμελητήρια – μέλη ΚΕΕ

Αθήνα, 8 Οκτωβρίου 2018  
Αριθ. Πρωτ. 4246

**Θέμα: «Προτάσεις ΚΕΕ για τον εκσυγχρονισμό της νομοθεσίας  
για τα Επιχειρηματικά Πάρκα»**

Αξιότιμε κύριε Υπουργέ,

Η ΚΕΕ, για σειρά ετών, έχει αναπτύξει έντονη δραστηριότητα, με συμμετοχές, υποβολή υπομνημάτων, κατάθεση προτάσεων νομοθετικού περιεχομένου κ.λπ., σε σημαντικά θέματα που αφορούν στην επιχειρηματικότητα, μεταξύ των οποίων είναι και το πεδίο της Επιχειρηματικής Χωροθεσίας, σε συνθήκες υψηλής περιβαλλοντικής προστασίας.

Οι παραπάνω δραστηριότητες συνδέονται με σημαντικές αναδιατάξεις στις χρήσεις γης και στους βαθμούς όχλησης, οι οποίοι πρέπει να καταργηθούν, προκειμένου η κατάταξη της όχλησης των επιχειρήσεων να προκύπτει ως αποτέλεσμα της περιβαλλοντικής αξιολόγησης της υποδομής τους και μόνον αυτής.

Κύριος πυλώνας της πολιτικής μας στον τομέα αυτό υπήρξε η προσπάθεια και συμβολή μας προς την πολιτεία, για την ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων (ΕΠ). Η προσπάθεια αυτή αποσκοπούσε και αποσκοπεί στη δημιουργία των κατάλληλων προϋποθέσεων για την απρόσκοπτη και νόμιμη χωροθέτηση και εγκατάσταση των επιχειρήσεων, ιδίως των μεταποιητικών, της εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics) κ.λπ., που θα επιτρέψουν την ταχύτερη ανάπτυξη της επιχειρηματικότητας και την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας τους, παράλληλα με την περιβαλλοντική απορρύπανση και την περιβαλλοντική προστασία.

Προτεραιότητα μας στον τομέα αυτό είναι η οργάνωση και πολεοδόμηση των Άτυπων Συγκεντρώσεων Βιομηχανιών και Εφοδιαστικής που υπάρχουν σε εκατοντάδες διάσπαρτες πυκνώσεις στη χώρα και συνιστούν μόνιμη απειλή σε καταστάσεις φυσικών καταστροφών και περιβαλλοντικών ατυχημάτων (Μάνδρα, Μάτι κ.λπ.). Παράλληλη

επιδίωξη μας είναι και η ανάπτυξη ΕΠ, σε αδόμητες εκτάσεις σε περιοχές της ελληνικής επικράτειας που διαπιστώνονται συνθήκες βιώσιμων επενδύσεων.

Για την επίτευξη όλων των παραπάνω στόχων, η ΚΕΕ - με κάθε ευκαιρία - έχει υποβάλει δέσμη προτάσεων νομοθετικού περιεχομένου προς όλους τους αρμόδιους υπουργούς, με σκοπό τον εκσυγχρονισμό του Ν.3982/2011 για την επίστευση της αδειοδότησης των Επιχειρηματικών Πάρκων και τη δημιουργία των κατάλληλων πλεονεκτημάτων και κινήτρων, που θα διευκολύνουν την εγκατάσταση των επιχειρήσεων σε αυτά. Σημαντικό μέρος αυτών των προτάσεων εμπίπτει στις αρμοδιότητες του υπουργείου σας, ειδικότερα σε ότι αφορά στην περιβαλλοντική αδειοδότηση των Πάρκων, που - από άποψη χρονικής διάρκειας ελέγχου και διαδικασίας - επιβαρύνει την έγκριση ανάπτυξης ΕΠ (ΚΥΑ άρθ. 47, παρ. 1) για χρονικό διάστημα που συχνά υπερβαίνει τα δύο (2) χρόνια.

Ενόψει της συζήτησης που διεξάγεται με τα συναρμόδια υπουργεία για μια σειρά αλλαγών του Ν.3982/2011, σας διαβιβάζουμε προτάσεις νομοθετικού περιεχομένου που περιλαμβάνονται στις αρμοδιότητές σας και συμβάλλουν στην κατεύθυνση του εκσυγχρονισμού της νομοθεσίας των Επιχειρηματικών Πάρκων.

Ειδικότερα:

#### **1. Περιβαλλοντική Κατάταξη ΕΠ.**

Δεδομένου ότι το ΕΠ που εγκρίνεται με την ΚΥΑ είναι ένα απλό και σύνηθες οικοδομικό έργο οδοποιίας και υδραυλικών δικτύων, προτείνεται να ψηφιστεί διάταξη, με την οποία να προβλέπεται η δυνατότητα μετάπτωσης των ΕΠ Τύπου Β και Γ (χαμηλής και μέσης όχλησης) καθώς και Ειδικού Τύπου στην Β Κατηγορία Περιβαλλοντικής Κατάταξης αντί της Α1 που ισχύει σήμερα, αν τα μετρικά μεγέθη των τεχνικών έργων υποδομής είναι εντός των ορίων της Κατηγορίας Β. Δεδομένου ότι η περίπτωση αυτή φαίνεται να αφορά στη συντριπτική πλειοψηφία ΕΠ που αναπτύσσονται στη χώρα, προτείνεται ο διαχωρισμός της περιβαλλοντικής αδειοδότησης των έργων υποδομής του ΕΠ, από αυτήν της ΜΚΑ όταν εντός του ΕΠ προβλέπεται η ανάπτυξη ΜΚΑ με τεχνικές προδιαγραφές που την κατατάσσουν στην Κατηγορία Α.

Ακολούθως να θεσμοθετηθούν συγκεκριμένα πρότυπα και διαδικασίες έγκρισης ΜΠΕ, κατ' αναλογία προς τα εφαρμοζόμενα στις ΠΠΔ, ανεξαρτήτως της περιβαλλοντικής κατηγορίας του ΕΠ.

Η παραπάνω ρύθμιση, θα μειώσει το χρόνο αδειοδότησης κατά 1,5 έως 2 χρόνια.

#### **2. Εφαρμογές Δασικής Νομοθεσίας στα ΕΠ.**

Α) Πράξη Χαρακτηρισμού (άρθ. 14 του Ν. 998/1979).

Προτείνεται τροποποίηση του άρθ. 44 του Ν. 3982/11, ώστε η ύπαρξη εντοπισμένων εκτάσεων εντός της έκτασης που προορίζεται για την ανάπτυξη του Επιχειρηματικού Πάρκου, για τις οποίες δεν έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία χαρακτηρισμού κατά το άρθρο 14 του Ν. 998/1979 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, να μην εμποδίζει την έκδοση της απόφασης του άρθρου 47 παρ. 1, με την προϋπόθεση ότι το συνολικό εμβαδόν αυτών των εκτάσεων δεν υπερβαίνει το 15% της συνολικής έκτασης που προορίζεται για την ανάπτυξη του ΕΠ. Με την προτεινόμενη ρύθμιση, η σχετική διαδικασία μεταφέρεται μετά την ΚΥΑ ανάπτυξης του ΕΠ, στο στάδιο εκπόνησης της

πολεοδομικής μελέτης, όπως γίνεται για όλα τα σχέδια πόλης. Η διαδικασία αυτή είναι γενικής εφαρμογής και μπορεί να εφαρμοστεί και στην περίπτωση των ΕΠ, έστω και αν αυτό θα επιβάλλει μερική διόρθωση της οριογραμμής και νέα ΚΥΑ για μεταβολές ήσσονος σημασίας.

Η παρούσα πρόταση αποβλέπει:

- Στην αντιμετώπιση τυχόν δασικών προβλημάτων σε χρόνο (μετά την ΚΥΑ) όπου η ΕΑΝΕΠ είναι φορέας με αρμοδιότητες και εξουσία διαχείρισης της έκτασης, όπως έχει εγκριθεί και όχι μια απλή ΑΕ που σκοπεύει να γίνει ΕΑΝΕΠ και αναπτύσσει πρωτοβουλίες που μπορούν να καταστρέψουν περιουσίες τρίτων που θα μπορεί να χαρακτηριστούν δασικές αδίκως και τελεσιδίκως και μάλιστα χωρίς τη γνώση των ιδιοκτητών και χωρίς δικαίωμα διατύπωσης αντιρρήσεων από αυτούς, σύμφωνα με το άρθ. 14 του Ν.998/1979
- στη μείωση του χρόνου αδειοδότησης κατά ένα έως δύο χρόνια, κατά περίπτωση. Ενδεικτικό παράδειγμα είναι το ΕΠ Ασπροπύργου/ Νότιος Τομέας, όπου σε συνολική έκταση 2.100 στρ, η ΚΥΑ καθυστέρησε 2,5 χρόνια τουλάχιστον αποκλειστικά και μόνο για το λόγο ότι υπήρχαν 6 διάσπαρτες δασικές εκτάσεις, συνολικής επιφάνειας 35 στρ., οι οποίες εξάλλου είχαν χωροθετηθεί στην Πολεοδομική Μελέτης ως χώροι ΚΧ- Πρασίνου.

#### Β) Έγκριση Επέμβασης.

Προτείνεται τροποποίηση του δικαίου έγκρισης επέμβασης σε δασικές εκτάσεις, ειδικώς για τα ΕΠ, προκειμένου με την έγκριση επέμβασης να εγκρίνεται η παραχώρηση της κυριότητας των δασικών εκτάσεων (υπό προϋποθέσεις και αιρέσεις), όπως ίσχυε στο άρθ. 56 παρ.2 του Ν.998/1979 πριν καταργηθεί, αντί της παραχώρησης χρήσης που θεσμοθετήθηκε πρόσφατα (άρθ. 36 του Ν.4280/2014). Αν αυτό δεν συμβεί, δεν είναι αντιμετωπίσιμη η διαχείριση γης προς αξιοποίηση εντός των ΕΠ, καθώς μετά την έγκριση του Ρυμοτομικού Σχεδίου, δημιουργούνται οικοπέδα, εν μέρει ιδιόκτητα και εν μέρει σε καθεστώς παραχώρησης, γεγονός που δημιουργεί ουσιαστικό ανυπερβλήτο πρόβλημα ανάπτυξης αυτών των οικοπέδων εκ μέρους ενδιαφερομένων επιχειρήσεων.

#### **3. Εφαρμογή νομοθεσίας περί ρεμάτων.**

Προτείνεται η τροποποίηση του άρθ. 44 του Ν. 3982/11 ώστε η ύπαρξη ρεμάτων, εντός της έκτασης που προορίζεται για την ανάπτυξη του Επιχειρηματικού Πάρκου, που δεν ανήκουν σε περιοχές ή σε ειδικό καθεστώς προστασίας, να μην εμποδίζει την έκδοση της απόφασης του άρθρου 47 παρ. 1. Ειδικότερα προτείνεται η Μελέτη Οριοθέτησης Και Διευθέτησης Ρεμάτων να γίνεται μετά την έκδοση της ΚΥΑ κατά τη φάση έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης.

Δεν είναι κατανοητό γιατί να εφαρμόζεται ειδική διαδικασία για τα ρέματα στις περιοχές των ΕΠ και όχι αυτή που εφαρμόζεται για όλα τα σχέδια πόλης, όπου η οριοθέτηση/ διευθέτηση των ρεμάτων εγκρίνεται με την ίδια απόφαση (π.χ. ΠΔ) έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης, δηλαδή, στην περίπτωση μας, μετά την ΚΥΑ όπως διατυπώνεται στην πρόταση. Η μελέτη διευθέτησης αυξάνει υπερβολικά το κόστος μελέτης και αποτρέπει τη δημιουργία του πάρκου.

Γενικότερα, η προτεινόμενη ρύθμιση αποσκοπεί στην εφαρμογή του γενικού δικαίου, όπου οριοθέτηση και διευθέτηση ρεμάτων εγκρίνεται ταυτόχρονα με την Πολεοδομική Μελέτη. Η νομοθέτηση πρέπει να συνδυαστεί και με την διόρθωση της ατυχούς σχετικής ρύθμισης που θεσμοθετήθηκε στο άρθ. 8 του Ν.4447/2016 και δυστυχώς αφορά και τα ΕΠ (ΕΧΣ).

**4. Περιμετρικό Πράσινο ΕΠ επί επαρχιακών κ.λπ. οδών.**

Η διάταξη του Ν.4442/2016, άρθ. 52, παρ. 6 που αφορά στην κατάργηση της υποχρέωσης περιμετρικού πρασίνου, επί εθνικής, επαρχιακής ή δημοτικής οδού, για τα ΕΠΕ, προτείνεται να γενικευτεί σε όλα τα ΕΠ που αδειοδοτούνται σε θέσεις ΑΒΣ, με δομημένα ακίνητα επί των αναφερόμενων οδών.

**5. Εγκατάσταση δραστηριοτήτων Μέσης Όχλησης στην Αττική, αποκλειστικά εντός ΕΠ.**

Η πρόταση για την άρση των περιορισμών εγκατάστασης νέων δραστηριοτήτων μέσης όχλησης αποκλειστικά σε επιχειρηματικά πάρκα στην Αττική, έχει υποβληθεί δεκάδες φορές στις κυβερνήσεις που όλες προφορικά το έκαναν δεκτό αλλά καμία δεν το θεσμοθέτησε, παρά την οικονομική κρίση και τις συνέπειες της και όταν η περιβαλλοντική νομοθεσία και η περιβαλλοντική τεχνολογία μπορούν πλέον να διασφαλίσουν την προστασία του περιβάλλοντος.

Το μέτρο αποσκοπεί και στη δημιουργία κινήτρων για την ανάπτυξη των ΕΠ, ιδίως στην Αττική, όπου δεν υφίστανται (ΕΠ) και αντιθέτως οι ΑΒΣ (αρκετά οχλούσες) υπερβαίνουν τις 30.

Ειδικότερα, προτείνεται η τροποποίηση του άρθ. 17 του Ν.3325/2005 ως κάτωθι:

*«2. Σε περιοχές ΒΙΠΕ, ΒΙΟΠΑ, ΒΙΠΑ, ΕΜ, ΕΟ, σε περιοχές υποδοχής χρήσεων των Αρθ-5 και Αρθ-6 του ΠΔ/23-2-87 και σε περιοχές που, από ειδικές πολεοδομικές διατάξεις, προορίζονται για την εγκατάσταση βιοτεχνιών – βιομηχανιών επιτρέπεται η εγκατάσταση βιομηχανιών – βιοτεχνιών, επαγγελματικών εργαστηρίων χαμηλής όχλησης, καθώς και μηχανολογικών εγκαταστάσεων παροχής υπηρεσιών και αποθηκών της, όπως ορίζονται στο άρθρο 17 του ν. 3982/2011.*

*Σε περιοχές Ε.Π. Τύπου Β' που έχουν εγκριθεί κατά τις διατάξεις του Ν.3982/2011 και για τις οποίες έχει διαπιστωθεί η ολοκλήρωση των έργων υποδομής τους κατά το Άρθ. 53 του ίδιου Νόμου, επιτρέπεται η εγκατάσταση βιομηχανιών-βιοτεχνιών, επαγγελματικών εργαστηρίων μέσης όχλησης, καθώς και μηχανολογικών εγκαταστάσεων παροχής υπηρεσιών και αποθηκών όπως ορίζονται στο άρθρο 17 του ν. 3982/2011.»*

Αξιότιμε κ. Υπουργέ,

Για την εξέταση όλων των παραπάνω προτάσεων και την αναλυτική τεκμηρίωσή τους, θεωρούμε χρήσιμη τη σύσταση μιας Ομάδας Εργασίας, η οποία θα εργαστεί από μηδενική βάση και χωρίς προαπαιτούμενα, ακόμη και για τις προτάσεις αυτές που κατά καιρούς έχουν απορριφθεί από τις υπηρεσίες σας.

Για κάθε διευκρίνιση και τυχόν πρόσθετη τεκμηρίωση, μπορείτε να απευθυνθείτε στον Επιστημονικό Συνεργάτη της ΚΕΕ, την εταιρεία “Re.De-Plan AE Consultants” και συγκεκριμένα στον κ. Μανώλη Μπαλά, Διευθύνοντα Σύμβουλό της.

Για όλα τα παραπάνω, πολύ σοβαρά, θέματα και προβλήματα, προσδοκούμε στη γόνιμη συζήτηση και συνεργασία και αναμένουμε σχετική πρόσκληση για συνάντηση.



Με εκτίμηση,

Κωνσταντίνος Μίχαλος