

# Πρόταση ΕΒΕΘ για τροποποίηση της διαδικασίας όρων δόμησης και αδειοδότησης εγκαταστάσεων logistics σε εκτός σχεδίου περιοχές

2024/11/29 08:39 στην κατηγορία LOGISTICS

Τη βελτίωση της αδειοδοτικής διαδικασίας, την εναρμόνιση των αρμοδιοτήτων μεταξύ των εμπλεκόμενων φορέων και την επιτάχυνση των εγκρίσεων ζητά με επιστολή του προς τους συναρμόδιους υπουργούς το Εμπορικό και Βιομηχανικό Επιμελητήριο Θεσσαλονίκης (ΕΒΕΘ), προκειμένου να προσελκυστούν νέες επενδύσεις εγκαταστάσεων εφοδιαστικής αλυσίδας και να διασφαλιστεί η θέση της χώρας στον διεθνή χάρτη των Logistics.

Η επιστολή απευθύνεται στον υπουργό Ανάπτυξης, Τάκη Θεοδωρικάκο, στον υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Θεόδωρο Σκυλακάκη, στην υφυπουργό Ανάπτυξης, Άννα Μάνη Παπαδημητρίου και στη γενική γραμματέα Βιομηχανίας, Βασιλική Λοίζου, ενώ υπογράφεται από τον α' αντιπρόεδρο του ΕΒΕΘ, Εμμανουήλ Βλαχογιάννη.

## Το περιεχόμενο της επιστολής ΕΒΕΘ

«Αγαπητοί κύριοι Υπουργοί,

Αγαπητή κυρία Υπουργέ,

Αγαπητή κυρία Γενική Γραμματέα,

Όπως έχει γίνει γενικά παραδεκτό, ο τομέας της Εφοδιαστικής (Logistics) αποτελεί έναν στρατηγικό πυλώνα της εθνικής οικονομίας, με σημαντική συνεισφορά στο ΑΕΠ και την απασχόληση. Η συνεχώς αυξανόμενη ζήτηση για επενδύσεις σε υποδομές Logistics, τόσο στην ευρύτερη περιοχή όσο και στην υπόλοιπη Ελλάδα, καταδεικνύει τη δυναμική του κλάδου και την ανάγκη για εξειδικευμένα κτίρια που να ανταποκρίνονται στις σύγχρονες απαιτήσεις.

Η στρατηγική ανάπτυξη του τομέα της Εφοδιαστικής είναι απαραίτητη για να ενισχύσει την ανταγωνιστικότητα της Ελλάδας ως κόμβου Logistics στη Νοτιοανατολική Ευρώπη, προσελκύοντας περισσότερες επενδύσεις και αυξάνοντας τη συμβολή του κλάδου στην οικονομία.

Η ανέγερση μεγάλων Κέντρων Αποθήκευσης και Διανομής (ΚΑΔ) και Εμπορευματικών Κέντρων **απαιτεί κτίρια υψηλών προδιαγραφών, ειδικά σχεδιασμένα για τη χρήση προηγμένων τεχνολογιών**, όπως ρομποτικά συστήματα αποθήκευσης και εξοπλισμό ψηλών ραφιών. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων (14 μ. σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία) αποτελεί έναν περιοριστικό παράγοντα για την ανάπτυξη τέτοιων εγκαταστάσεων, καθώς ο κλάδος απαιτεί ολοένα και μεγαλύτερο ύψος για την αποτελεσματική αξιοποίηση του χώρου.

Γίνεται επομένως αντιληπτό, ότι κατά την εφαρμογή των παραπάνω διατάξεων και διαδικασιών για τα Κέντρα Αποθήκευσης και Διανομής (Logistic Centers), παρατηρούνται συστηματικά επιμέρους ζητήματα και δυσκολίες τόσο για τους ισχύοντες όρους δόμησης των ΚΑΔ, όσο και για την ίδια τη διαδικασία της αδειοδότησής τους, τα οποία καταγράφονται συνοπτικά ακολούθως:

1. Η πλειοψηφία των νέων μεγάλων έργων στον τομέα των Κέντρων Αποθήκευσης και Διανομής απαιτεί, για την ορθή και βέλτιστη λειτουργία τους, την κατασκευή κτιρίων με ύψος κατάλληλο για την υποστήριξη σύγχρονου εξοπλισμού, όπως ψηλά ράφια και ρομποτικά συστήματα αποθήκευσης. Ωστόσο, το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο, που καθορίζει μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος τα 14 μέτρα, λειτουργεί περιοριστικά. Ακόμη και η δυνατότητα αύξησης στα 15 μέτρα, μέσω της διαδικασίας παρέκκλισης, δεν επαρκεί για τις σύγχρονες απαιτήσεις, ενώ η ίδια η διαδικασία παρέκκλισης συνεπάγεται σημαντικό κόστος και χρονοβόρες γραφειοκρατικές διαδικασίες, χωρίς να προσφέρει ουσιαστική λύση.

Επιπρόσθετα, η ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία, όπως ορίζεται από τον Ν. 4759/2020, παρουσιάζει **σημαντικές ασυμβατότητες που δυσχεραίνουν την αποτελεσματική ανάπτυξη εγκαταστάσεων ΚΑΔ και Εμπορευματικών Κέντρων**, ιδιαίτερα όσον αφορά τη σχέση μεταξύ του ύψους των κατασκευών, της κάλυψης και του μέγιστου επιτρεπόμενου συντελεστή όγκου (4,5).

Πιο συγκεκριμένα, εάν μια επιχείρηση επιθυμεί να αξιοποιήσει πλήρως το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης 40% της επιφάνειας του ακινήτου, τότε, σύμφωνα με τους περιορισμούς του μέγιστου συντελεστή όγκου, **το μέσο μέγιστο ύψος των κατασκευών δεν μπορεί να ξεπεράσει τα 11,25 μέτρα**. Αυτό είναι σημαντικά χαμηλότερο από το θεωρητικά επιτρεπόμενο ύψος των 14 μέτρων. Στην περίπτωση που οι κατασκευές έχουν ύψος 14 μέτρα, τότε η συνολική πραγματοποιούμενη κάλυψη θα είναι σημαντικά μικρότερη του 40%, καθώς ο μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής όγκου (4,5) δεν επιτρέπει τον συνδυασμό αυτών των παραμέτρων.

Ο μόνος τρόπος για να συνδυαστεί το ύψος των 14 μέτρων με το ποσοστό κάλυψης 40% είναι μέσω της διαδικασίας παρέκκλισης για αύξηση του επιτρεπόμενου όγκου.

Ωστόσο, **η ανάγκη αναθεώρησης των κανονισμών είναι επιτακτική**, ώστε να ανταποκρίνονται στις σύγχρονες τεχνολογικές απαιτήσεις και να εξασφαλίζουν τη βέλτιστη λειτουργικότητα των εγκαταστάσεων.

2. Πέρα από τους περιοριστικούς όρους δόμησης που δεν ευνοούν τις νέες επενδύσεις στον κλάδο, η αδειοδοτική διαδικασία για έργα στον τομέα των Logistics και των Κέντρων Αποθήκευσης και Διανομών (ΚΑΔ) παρουσιάζει σημαντικά προβλήματα και καθυστερήσεις. Ιδιαίτερα σε περιπτώσεις όπου απαιτείται παρέκκλιση από τους ισχύοντες όρους δόμησης (ύψος και συντελεστής όγκου), οι δυσκολίες αυτές επιδεινώνονται. Η κατάσταση αυτή υπονομεύει την υλοποίηση κρίσιμων επενδύσεων, δημιουργώντας ανασφάλεια για τους επενδυτές, καθώς η πλειοψηφία των νέων έργων στον κλάδο απαιτεί την έγκριση παρεκκλίσεων για να καταστούν βιώσιμα.

Συγκεκριμένα, για την χορήγηση της Έγκρισης Εγκατάστασης χωρίς παρέκκλιση, οι Αρμόδιες Υπηρεσίες δεν εγείρουν προβληματισμούς επί της ερμηνείας της ανωτέρω νομοθεσίας και προχωρούν, χωρίς πρόσθετες καθυστερήσεις, στην έκδοση της Έγκρισης Εγκατάστασης και τη θεώρηση σχεδιαγραμμάτων.

Αντιθέτως, στις περιπτώσεις που απαιτείται χορήγηση παρέκκλισης όρων δόμησης, ως προς το ύψος του κτιρίου και ως προς τον συντελεστή όγκου, παρατηρούνται πολύ σημαντικές καθυστερήσεις στην διαδικασία αδειοδότησης, καθώς οι περισσότερες Διευθύνσεις Ανάπτυξης, στις οποίες υποβάλλονται τα αντίστοιχα αιτήματα για την θεώρηση των σχεδιαγραμμάτων, φέρουν ενστάσεις και προβληματισμό, ακόμη και άρνηση για τη θεώρηση των σχεδίων. Στο σημείο αυτό θα πρέπει να επισημανθεί ότι οι ίδιες Υπηρεσίες είχαν ήδη χορηγήσει τις Εγκρίσεις Εγκατάστασης για τα συγκεκριμένα έργα.

Οι αντιρρήσεις και οι προβληματισμοί που παραθέτουν οι αρμόδιες Διευθύνσεις Ανάπτυξης είναι σχεδόν κοινοί για όλες: θεωρούν ότι δεν αποτελεί αντικείμενο της αρμοδιότητάς τους να θεωρήσουν σχεδιαγράμματα με παρέκκλιση ως προς το ύψος και τον όγκο των εγκαταστάσεων, ισχυριζόμενες ότι η συγκεκριμένη παρέκκλιση αφορά πολεοδομικό ζήτημα και όχι λειτουργικό.

Παρά το γεγονός ότι έχουν δοθεί περαιτέρω διευκρινήσεις και οδηγίες από την Γενική Γραμματεία Χωρικού Σχεδιασμού & Αστικού Περιβάλλοντος (υπ' αριθμό ΥΠΕΝ/ΓΡΓΓΧΣΑΠ/104368/4131/2023 έγγραφο) να θεωρείται η τοποθέτηση ψηλών ραφιών επαρκής τεκμηρίωση για την απαραίτητη θεώρηση των σχεδιαγραμμάτων με παρέκκλιση για το ύψος και τον όγκο, οι αρμόδιες Διευθύνσεις Ανάπτυξης

εξακολουθούν να έχουν αντίθετη άποψη, εμποδίζοντας την διαδικασία της αδειοδότησης και δημιουργώντας σημαντικά ζητήματα και καθυστερήσεις σε μεγάλα επενδυτικά και αναπτυξιακά έργα.

Συνολικά, η **διαδικασία αδειοδότησης παρουσιάζει σημαντικές καθυστερήσεις, επιβραδύνοντας την υλοποίηση επενδύσεων** και επιβαρύνοντας τις επιχειρήσεις με πρόσθετα κόστη. Παράλληλα, οι αντιφατικές προσεγγίσεις μεταξύ των εγκριτικών φορέων ενισχύουν το κλίμα αβεβαιότητας, αποθαρρύνοντας νέες επενδύσεις. Ως αποτέλεσμα, μεγάλα και κρίσιμα έργα για την ανάπτυξη του τομέα των Logistics και τη συνολική οικονομική πρόοδο της χώρας παραμένουν σε στασιμότητα. Επομένως, η επίλυση αυτών των ζητημάτων είναι απαραίτητη για τη βέλτιστη αξιοποίηση των επενδύσεων σε σύγχρονα ΚΑΔ, καθώς και για την ενίσχυση της αποτελεσματικότητας και της ανταγωνιστικότητας του τομέα των Logistics στην Ελλάδα.

Συμπερασματικά, η **αναθεώρηση και προσαρμογή των πολεοδομικών όρων αποτελεί απαραίτητη προϋπόθεση** για την υποστήριξη της ανάπτυξης του τομέα των Logistics, τη διευκόλυνση των επενδύσεων και την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας της Ελλάδας ως περιφερειακού κόμβου εφοδιαστικής. Παράλληλα, η βελτίωση της αδειοδοτικής διαδικασίας, η εναρμόνιση των αρμοδιοτήτων μεταξύ των εμπλεκόμενων φορέων και η επιτάχυνση των εγκρίσεων είναι κρίσιμες ενέργειες για την προσέλκυση νέων επενδύσεων και τη διασφάλιση της θέσης της χώρας στον διεθνή χάρτη Logistics.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, σε συνδυασμό με το γεγονός ότι η πλειοψηφία των νέων μεγάλων έργων στον τομέα της Εφοδιαστικής, καθώς και η ανέγερση σύγχρονων Κέντρων Αποθήκευσης και Διανομής (Logistic Centers) και Εμπορευματικών Κέντρων απαιτεί την χορήγηση παρέκκλισης για το ύψος και κυρίως τον όγκο των κτιρίων τους, είναι **αναγκαίο να διασφαλιστεί η επιτάχυνση της αδειοδοτικής διαδικασίας**. Αυτό είναι κρίσιμο όχι μόνο για την υλοποίηση των επενδύσεων αυτών, αλλά και για την ενίσχυση της επιχειρηματικότητας, της ανταγωνιστικότητας του κλάδου, καθώς και της διεθνούς προβολής της Ελλάδας σε έναν από τους βασικούς οικονομικούς πυλώνες της χώρας.

Είναι σαφές ότι η ερμηνεία της νομοθεσίας και οι διαφορετικές πρακτικές που εφαρμόζουν οι αρμόδιοι δημόσιοι υπάλληλοι στις κατά τόπους Διευθύνσεις Ανάπτυξης των Περιφερειακών Ενοτήτων δεν πρέπει να αποτελούν τροχοπέδη και ανασταλτικό παράγοντα για την ανάπτυξη του τομέα της Εφοδιαστικής και την υλοποίηση στρατηγικών επενδύσεων.

Δεδομένων των ανωτέρω, θεωρούμε ότι η βέλτιστη προσέγγιση για την επίλυση των υφιστάμενων προβλημάτων και την επιτάχυνση της διαδικασίας αδειοδότησης στον τομέα των Logistics και των ΚΑΔ, είναι η εξής:

### **A. Αύξηση Όρων Δόμησης:**

Για να διευκολυνθεί η ανάπτυξη σύγχρονων εγκαταστάσεων εφοδιαστικής, προτείνεται η **αύξηση του μέγιστου επιτρεπόμενου κατά κανόνα ύψους στα 15 μέτρα** (από τα 14 μέτρα που ισχύει συνήθως) και παράλληλα, η αύξηση του συντελεστή όγκου σε 6, ώστε να επιτραπεί ο συνδυασμός αυξημένου ύψους και μεγαλύτερου όγκου.

Κατά παρέκκλιση προτείνεται η αύξηση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους στα 18 μέτρα.

Αυτή η προσαρμογή των όρων δόμησης θα επιτρέψει την κατασκευή μεγαλύτερων και πιο λειτουργικών εγκαταστάσεων, οι οποίες είναι αναγκαίες για τη στήριξη των επενδύσεων στον τομέα των Logistics και των Κέντρων Αποθήκευσης και Διανομής (Logistic Centers).

### **B. Διαδικασία Αδειοδότησης:**

1. Αδειοδότηση χωρίς Παρέκκλιση: Σε περιπτώσεις όπου η αδειοδότηση των εγκαταστάσεων εφοδιαστικής δεν απαιτεί τη χορήγηση παρέκκλισης ως προς το ύψος και τον όγκο, προτείνεται να παραμείνει η αρμόδια Διεύθυνση Ανάπτυξης της οικείας Περιφερειακής Ενότητας ως αδειοδοτούσα αρχή. Αυτό θα επιτρέψει την ταχύτερη και πιο άμεση διαδικασία αδειοδότησης για έργα που πληρούν τις ισχύουσες προϋποθέσεις.
2. Αδειοδότηση με Παρέκκλιση: Για περιπτώσεις όπου απαιτείται η χορήγηση παρέκκλισης ως προς το ύψος και τον όγκο των εγκαταστάσεων, προτείνεται η αδειοδότηση να ανατίθεται στη Διεύθυνση Αδειοδότησης Επιχειρήσεων και Επιχειρηματικών Πάρκων της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας. Η Γενική Γραμματεία Βιομηχανίας διαθέτει την εξειδίκευση και την εμπειρία να διαχειριστεί σύνθετα ζητήματα νομοθεσίας και να παράσχει τις απαραίτητες εγκρίσεις με ταχύτητα και ακρίβεια.

Η εμπλοκή της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας στην διαδικασία χορήγησης της έγκρισης εγκατάστασης και θεώρησης σχεδιαγραμμάτων είναι κρίσιμη για την επιτάχυνση της διαδικασίας και τη διασφάλιση της ορθής εφαρμογής της νομοθεσίας. Η αυξημένη εμπειρία και η γνώση της συγκεκριμένης νομοθεσίας από την ανώτερη Αρχή θα επιτρέψει την ταχύτερη αντιμετώπιση θεμάτων που χρήζουν ιδιαίτερης διαχείρισης και θα υποστηρίξει την υλοποίηση μεγάλων και στρατηγικών επενδύσεων στον τομέα των Logistics.

3. Εάν, για οποιοδήποτε λόγο, παραμείνει ως αρμοδιότητα η χορήγηση παρέκκλισης, ως προς το ύψος και τον όγκο, στις Διευθύνσεις Ανάπτυξης της οικείας Περιφερειακής Ενότητας, ως Αδειοδοτούσες Αρχές, τότε προτείνεται να εκδώσει η Διεύθυνση Αδειοδότησης Επιχειρήσεων και Επιχειρηματικών Πάρκων της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας ένα λεπτομερή και δεσμευτικό κανονισμό για την διαδικασία εξέτασης των αιτημάτων παρέκκλισης, ο οποίος θα εφαρμόζεται από τις Διευθύνσεις Ανάπτυξης των οικείων Περιφερειακών Ενοτήτων.

Θωρώντας ότι η πρότασή μας για αύξηση των όρων δόμησης και η αναδιοργάνωση της διαδικασίας αδειοδότησης με σαφείς αρμοδιότητες για τις περιπτώσεις που απαιτούν παρέκκλιση, θα βοηθήσουν στην ταχύτερη υλοποίηση επενδύσεων, στην ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας του τομέα των Logistics και στη διασφάλιση της ανάπτυξης του κλάδου στην Ελλάδα, παραμένουμε στη διάθεσή σας για κάθε διευκρίνηση».