
Τέσσερις παρατηρήσεις από το ΕΒΕΠ επί των προτάσεων για τα Επιχειρηματικά Πάρκα

2019/09/03 09:02 στην κατηγορία LOGISTICS

Με επιστολές του στα υπουργεία, Ανάπτυξης και Επενδύσεων, Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Ναυτιλίας, Υποδομών και Μεταφορών, το Εμπορικό και Βιομηχανικό Επιμελητήριο Πειραιώς (ΕΒΕΠ) ανέφερε ότι οι θέσεις και προτάσεις του συγκλίνουν με τη μελέτη της ΚΕΕ, αναφορικά με την ανάγκη χωροθέτησης των Επιχειρηματικών Πάρκων (ΕΠ) σε συγκεκριμένα γεωγραφικά σημεία στην Αττική, αλλά και όλη την επικράτεια.

Σχετική έρευνα εμφανίζει ότι από το σύνολο των ΕΠ, τα 55 αφορούν «άτυπες» συγκεντρώσεις, δηλαδή δραστηριότητες που έχουν αναπτυχθεί σε περιοχές υπό καθεστώς εκτός σχεδίου δόμησης.

Στόχος του Επιμελητηρίου είναι η κατάρτιση και υλοποίηση ενός νέου Εθνικού Σχεδίου Ανάπτυξης Επιχειρηματικών Πάρκων Βιομηχανίας και Εφοδιαστικής που θα εξασφαλίζει χωροταξική συμβατότητα και οικονομική βιωσιμότητα.

Επιπλέον, η βελτίωση της Περιβαλλοντικής Νομοθεσίας για τα ΕΠ απαιτεί ανακατάταξη της περιβαλλοντικής κατηγορίας των ΕΠ, ειδικές εφαρμογές Δασικής Νομοθεσίας, τροποποίηση νομοθεσίας περί ρεμάτων και απαλλαγή σύνταξης και υποβολής ΠΠΔ για επιχειρήσεις κατηγορίας Β εντός ΕΠ.

Οι 8 προτάσεις της Κ.Ε.Ε. για βελτίωση της υφιστάμενης νομοθεσίας των ΕΠ, στο επικείμενο πολυνομοσχέδιο του ΥΠΑΝ που θα κατατεθεί το Σεπτέμβριο, αφορούν:

1. επανεκπόνηση του Επιχειρησιακού Σχεδίου Ανάπτυξης ΕΠ
2. αναθεώρηση της περιβαλλοντικής νομοθεσίας για τα ΕΠ
3. επανένταξη επενδύσεων των ΕΠ στις Στρατηγικές Ιδιωτικές Επενδύσεις
4. θεσμοθέτηση και ορισμός νέου τύπου διχωρικού Πάρκου για τα λιμάνια
5. βελτιώσεις διοικητικής διαδικασίας για απλοποίηση αδειοδότησης
6. δημιουργία προϋποθέσεων αδειοδότησης επιχειρήσεων ΕΠ από φορείς ΕΔΕΠ
7. άρση περιορισμών ίδρυσης νέων επιχειρήσεων εντός των ΕΠ της Αττικής
8. δημιουργία μηχανισμού εποπτείας, εξέλιξης και ανάπτυξης ΕΠ.

Ειδικότερα, οι **4 βασικές παρατηρήσεις και τα σχόλια** του ΕΒΕΠ επί των προτάσεων για τα Επιχειρηματικά Πάρκα, επικεντρώνονται στα παρακάτω σημεία:

1) Ως προς τη θέση ότι τα σχέδια των ΕΠ δεν προβλέπουν **μεγάλα γήπεδα** άνω των 30 στρεμμάτων, με αποτέλεσμα να αποτρέπουν τους μεγάλους επενδυτές, δεν στοιχειοθετείται, αφού τα ΕΠ δεν περιορίζουν την ύπαρξη μεγάλων ακινήτων ή εκτάσεων. Αντίθετα, τα ΕΠ εντάσσονται **στο Σχέδιο Πόλης** της περιοχής που πολεοδομείται, και κατ' επέκταση σε **όλα τα ακίνητα που βρίσκονται εντός αυτών**, ανεξαρτήτως μεγέθους. Με τον τρόπο αυτό, τα ΕΠ καθίστανται ελκυστικά και αναγκαία για την προσέλκυση επενδυτών.

Σε όλη την Ευρώπη, η εγκατάσταση επιχειρήσεων - όλων των κλάδων - γίνεται σε χωροθετημένες και πολεοδομημένες περιοχές. Οι μεταβιβάσεις από τους ιδιοκτήτες γης ενός ΕΠ σε υποψήφιους επενδυτές είναι ελεύθερες και εάν κάποιος επενδυτής επιθυμεί, μπορεί να αγοράσει οποιαδήποτε γαία ή ακίνητο.

Σημειώνεται ότι η συνένωση οικοπέδων από το Φορέα του ΕΠ πριν ή κατά τη διάρκεια της πολεοδόμησης, ως διαδικασία, είναι αντισυνταγματική. Ταυτόχρονα, υπάρχουν και άλλες καλές πρακτικές, κατά τις οποίες, επενδυτής ή ομάδα επενδυτών, που αγοράζει μεγάλη έκταση, μπορεί να δημιουργήσει ΕΠ και Φορέα, πολεοδομεί και, στη συνέχεια, την πολεοδομημένη γαία την πουλά σε μεγέθη που κάθε επενδυτής επιθυμεί. Ως παράδειγμα, το ελάχιστο όριο έκτασης δημιουργίας επιχειρηματικού πάρκου εφοδιαστικής, είναι τα 50 στρέμματα.

2) Ως προς το ότι **οι εισφορές φοβίζουν** τους παλιούς ιδιοκτήτες, που συνήθως είναι κληρονόμοι αγροτών, και όχι επιχειρηματίες, αυτό είναι πράγματι γεγονός που ισχύει στη χώρα μας για περισσότερο από 100 χρόνια. Όταν μία περιοχή, οικιστική ή επιχειρηματική, πολεοδομείται και απαιτούνται να γίνουν έργα υποδομής, διάνοιξη οδών, έργα οδοποιίας και δικτύων, το κόστος το αναλαμβάνουν οι οικοπεδούχοι, δηλαδή οι ευνοούμενοι.

Οι ΟΤΑ ή ο Φορέας για τις επαγγελματικές περιοχές αναλαμβάνει την πολεοδόμηση και διαχειρίζεται την εισφορά της γης και χρήματος για τα έργα υποδομής. Μάλιστα, περισσότερο ευνοημένοι είναι αυτοί που ενώ έχουν στην κατοχή τους γη, δεν μπορούν να την αξιοποιήσουν λόγω μη αρτιότητας ή έλλειψης πρόσβασης της γαίας σε κεντρική οδό, φαινόμενο σύνηθες στον Ασπρόπυργο.

Πολλοί ιδιοκτήτες, μετά την πολεοδόμηση και την «αφαίρεση» της εισφοράς σε γη, αποκτούν δυνατότητα κατάτμησης σε μικρότερα οικόπεδα, μέχρι και 1 στρέμμα και πολλές φορές με τη δυνατότητα μεγάλων όρων δόμησης. Άρα, η αξία της γης τους πολλαπλασιάζεται αλγοριθμικά.

3) Ως προς τη διευκρίνιση «Από την έκδοση της ΚΥΑ έως την κύρωση της πράξης

εφαρμογής **αναστέλλονται οι οικοδομικές εργασίες** με εξαίρεση τις επεκτάσεις των εγκατεστημένων επιχειρήσεων, μετά από σύμφωνη γνώμη του φορέα του Πάρκου», η απάντηση του Ε.Β.Ε.Π. είναι σαφής. Δεν είναι δυνατόν να υπάρχει οποιαδήποτε ανέγερση νέου κτηρίου, με εξαίρεση τις επεκτάσεις σε ήδη υπάρχοντα κτήρια – και πάντα με τις προϋποθέσεις του νόμου – εάν δεν έχει γίνει πρώτα ο πολεοδομικός σχεδιασμός.

Διαφορετικά θα υπήρχε περίπτωση παρεμπόδισης διάνοιξης οδών ή άλλων έργων υποδομής. Η εφαρμογή της εν λόγω διάταξης, είναι αυτή που διασφαλίζει ότι το έργο θα υλοποιηθεί όπως ακριβώς μελετήθηκε και πολεοδομήθηκε. Το θέμα των «μεγάλων γηπέδων», να παίρνουν αυτόνομα χρήση και όρους δόμησης ΒΙΠΑ ακόμη και εκτός των θεσμοθετημένων ΒΙΠΑ, είναι πλέον λυμένο, αφού το κατώτερο όριο για ΕΠ, είναι τα 50 στρέμματα.

Εάν όμως αναφερόμαστε για 50 στρέμματα σε «αχαρακτήριστη ζώνη» –δηλαδή εκτός σχεδίου– τότε το φαινόμενο της δόμησης χωρίς βασικές υποδομές ενδέχεται να συνεχίζεται ανεξέλεγκτα.

4) Ως προς την πρόταση για **χρηματοδότηση των ΕΠ μέσω ΕΣΠΑ**, είναι κάτι που κατατίθεται στις εκάστοτε κυβερνήσεις από το 2016 και ήδη έλαβε την έγκριση του Εθνικού Συμβουλίου Εφοδιαστικής. Πάνω και πέρα από την επιχειρηματικότητα, σαφέστατα βρίσκεται το εθνικό συμφέρον, το οποίο όμως σταδιακά ωφελεί την υγιή επιχειρηματικότητα, με αύξηση τζίρου και κερδοφορίας.

Βασικός παράγοντας μιας βιώσιμης ανάπτυξης και προσέλκυσης επενδύσεων, είναι σαφέστατα η ρευστότητα και η απορρόφηση ευρωπαϊκών κονδυλίων με γνώμονα τη βιώσιμη ανάπτυξη.

Σε συνεργασία με το σύμβουλο του Επιμελητηρίου σε θέματα εφοδιαστικής αλυσίδας, Νίκο Ροδόπουλο, ο πρόεδρος του ΕΒΕΠ και ΠΕΣΑ, Βασίλης Κορκίδης, τόνισε σχετικά: «...Ο πολιτισμός απαιτεί χωροθέτηση και πολεοδόμηση. Δεν απαιτεί αναρχία και αυθαιρεσίες. Πρέπει πλέον η επιχειρηματικότητα να εγκαθίσταται σε νόμιμους χώρους και όχι να εγκλωβίζεται στη «γραφειοκρατία της παρανομίας».

Το φαινόμενο στη χώρα μας να χτίζουμε αυθαίρετες επαγγελματικές εγκαταστάσεις, χωρίς δρόμους, χωρίς υποδομές, χωρίς τηλεπικοινωνιακά και αποχετευτικά δίκτυα, πρέπει πλέον να σταματήσει. Προσοχή όμως, καμία επιχείρηση που λειτουργεί εδώ και χρόνια σε οριακό καθεστώς νομιμότητας, δεν πρέπει να οδηγηθεί σε παύση λειτουργίας και οριστικό κλείσιμο.

Εάν μάλιστα απαιτείται η μετεγκατάστασή της, επιβάλλεται να επιδοτηθεί και να χρηματοδοτηθεί, ώστε να συνεχίσει τη λειτουργία της σε ένα σύγχρονο περιβάλλον υπό κατάλληλες συνθήκες.

Για την κάλυψη των αναγκών των ελληνικών λιμένων στον τομέα των logistics, εξετάζουμε με προσοχή την ανάγκη έγκρισης και ανάπτυξης νέας μορφής Διχωρικού ΕΠ “dry port” σε μικρότερη έκταση, που θα συνδέει λειτουργικά, επιχειρησιακά και επιχειρηματικά, το χώρο των φορτίων εντός λιμένα και ενός χώρου σε δεύτερη θέση στην ενδοχώρα.

Σε κάθε περίπτωση, η βιώσιμη ανάπτυξη που αναζητούμε, βρίσκεται στο πέρασμα του τόπου στην οργάνωση και τη νομιμότητα...».