

# LOGISTICS LEADER

## Η Δυτική Αττική Logistics Center της ελληνικής επικράτειας



Περιφέρεια Αττικής



Υπό την αιγίδα των

Ελληνική Εταιρεία Logistics (EEL)



ΣΥΝΔΕΕ&L



*«Σύγχρονη και ανταγωνιστική επιχειρηματικότητα με  
αδειοδοτημένες επιχειρήσεις Εφοδιαστικής σε νόμιμες  
υποδομές και εγκαταστάσεις σε οργανωμένες  
περιοχές της Δυτικής Αττικής»*



Μανώλης Μπαλτάς  
Δ/νων Σύμβουλος

# Logistics Agenda στη Δυτική Αττική

Ακούσαμε προτάσεις φιλόδοξης στρατηγικής για την εφοδιαστική από τον Ν. Ροδόπουλο

.....που έχουν ως προϋπόθεση τη σύγχρονη επιχειρηματικότητα των νέων τεχνολογιών με σεβασμό στο περιβάλλον, κατά τον Γ. Κοτόπουλο

.....θέση που, εκτός των άλλων, επιβάλλει τη μετάβαση από την χωροταξική αναρχία στην οργανωμένη δόμηση και την περιβαλλοντική συμμόρφωση, κατά τον Β. Κορκίδη

.....για πολλές και μεγάλες επιχειρήσεις που υπόκεινται σε αναδιάταξη για συλλογική ανάπτυξη που απορρέει από το Θριάσιο αλλά με προβλήματα που ζητούν λύσεις ,όπως μας είπε ο Κ. Καλλίνικος

.....προβλήματα που περιορίζονται στις αδειοδοτημένες επιχειρήσεις αν, εκτός των άλλων, κάνουν χρήση των εργαλείων του Επιχειρηματικού Πάρκου, όπως είπε ο Ν. Παπανικολάου

## **Στόχος της Ημερίδας:**

Θέσεις και προτάσεις για τη χωροταξική αναδιάρθρωση, την περιβαλλοντική εξυγίανση και την επιχειρηματική αναζωογόνηση των περιοχών της Δυτικής Αττικής

## **Η παρέμβαση της Re.De-Plan ΑΕ αποσκοπεί:**

Στο αναδείξει ή και να αποδείξει ευκαιρίες και δυνατότητες που υφίστανται στη Δυτική Αττική για την εκπλήρωση του στόχου

# Ενότητες Παρουσίασης

- Ποια είναι η χωροταξική ταυτότητα της Δυτικής Αττικής
- Τι σημαίνει «άτυπη συγκέντρωση» εφοδιαστικής ως υποσύνολο άτυπων συγκεντρώσεων μικτής χρήσης στην Ελληνική Επικράτεια
- Θεσμική υποδομή & Παρουσίαση προτύπου/ καλής πρακτικής ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου μικτού τύπου
- Διαδικασίες και χρηματοδοτικά εργαλεία ανάπτυξης Επιχειρηματικών Πάρκων Εφοδιαστικής (Ν.3982/11)/ κόστος – όφελος/ πλεονεκτήματα
- Πρόταση Πολεοδομικής Οργάνωσης «Αχαρακτήριστης Ζώνης» Ασπροπύργου (βορείως Αττικής Οδού)
- Προτάσεις απλοποίησης αδειοδότησης και θέματα βιομηχανικού ΓΟΚ για τα κτήρια της εφοδιαστικής

# Χωροταξική Ταυτότητα Δυτικής Αττικής

## Πως καθορίζεται;

- Εθνικό Χωροταξικό Πλαίσιο
- Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο Βιομηχανίας
- Ρυθμιστικό Πλαίσιο Αθήνας – Αττικής
- ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ ΟΤΑ Δυτική Αττικής

# Εθνικό Χωροταξικό Πλαίσιο

Σύμφωνα με το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού (ΦΕΚ 128Α/2008):

**«Άρθρο 6 – Χωρική διάρθρωση των στρατηγικής σημασίας δικτύων υποδομών και υπηρεσιών μεταφορών, ενέργειας και επικοινωνιών»**

A. Μεταφορές/ A1. Γενικές κατευθύνσεις για τις μεταφορές

1. Για τον κλάδο των εμπορευματικών μεταφορών επιβάλλεται να:

.....

στ. **Δημιουργηθούν** κατά προτεραιότητα, με τη συνδρομή του κράτους, **οργανωμένες υποδομές** (εμπορευματικά κέντρα) εθνικής εμβέλειας για την εξυπηρέτηση των συνδυασμένων μεταφορών μοναδοποιημένων φορτίων (εμπορευματοκιβώτια) και των συναφών υπηρεσιών προστιθέμενης αξίας (**υπηρεσίες εφοδιαστικής-logistics** και ελαφράς μεταποίησης). Οι υποδομές αυτές οφείλουν:

i. είτε να πληρούν αυστηροί κριτήρια:

- να βρίσκονται σε άμεση **επαφή** με, δύο τουλάχιστον, βασικούς μεταφορικούς άξονες (**αυτοκινητοδρόμους, σιδηροδρόμους, θαλάσσιους ή εναέριους διαδρόμους**) και να **χωροθετούνται**, κατά προτίμηση, σε σημεία όπου **συγκεντρώνεται υψηλός μεταφορικός φόρτος** (αερολιμένες, θαλάσσιοι λιμένες, κύριοι μεθωριακοί σταθμοί, μεγάλες βιομηχανικές περιοχές κ.ά.),
- να βρίσκονται σε λειτουργική επαφή με δυναμικά αστικά κέντρα και, κυρίως, με περιοχές ανάπτυξης σημαντικής κίνησης λιανικού εμπορίου,

ii. είτε να δημιουργούνται ως **προέκταση θαλάσσιων λιμένων στην ενδοχώρα με απευθείας σιδηροδρομική σύνδεση**, με σκοπό την αμεσότερη εξυπηρέτηση της ενδοχώρας και την αποφυγή των παράκτιων επεκτάσεων και των επιχωματώσεων.»

# Ειδικό Χωροταξικό Βιομηχανίας

## ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΣΚΗΣΗ ΧΩΡΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΓΙΑ ΤΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΣΕ ΕΠΙΠΕΔΟ ΝΟΜΟΥ

Γενική προτεραιότητα μεταποίησης Νομού

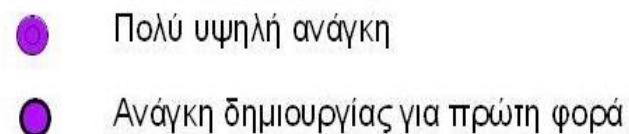


Παρουσία οχλουσών μονάδων στη βιομηχανική βάση

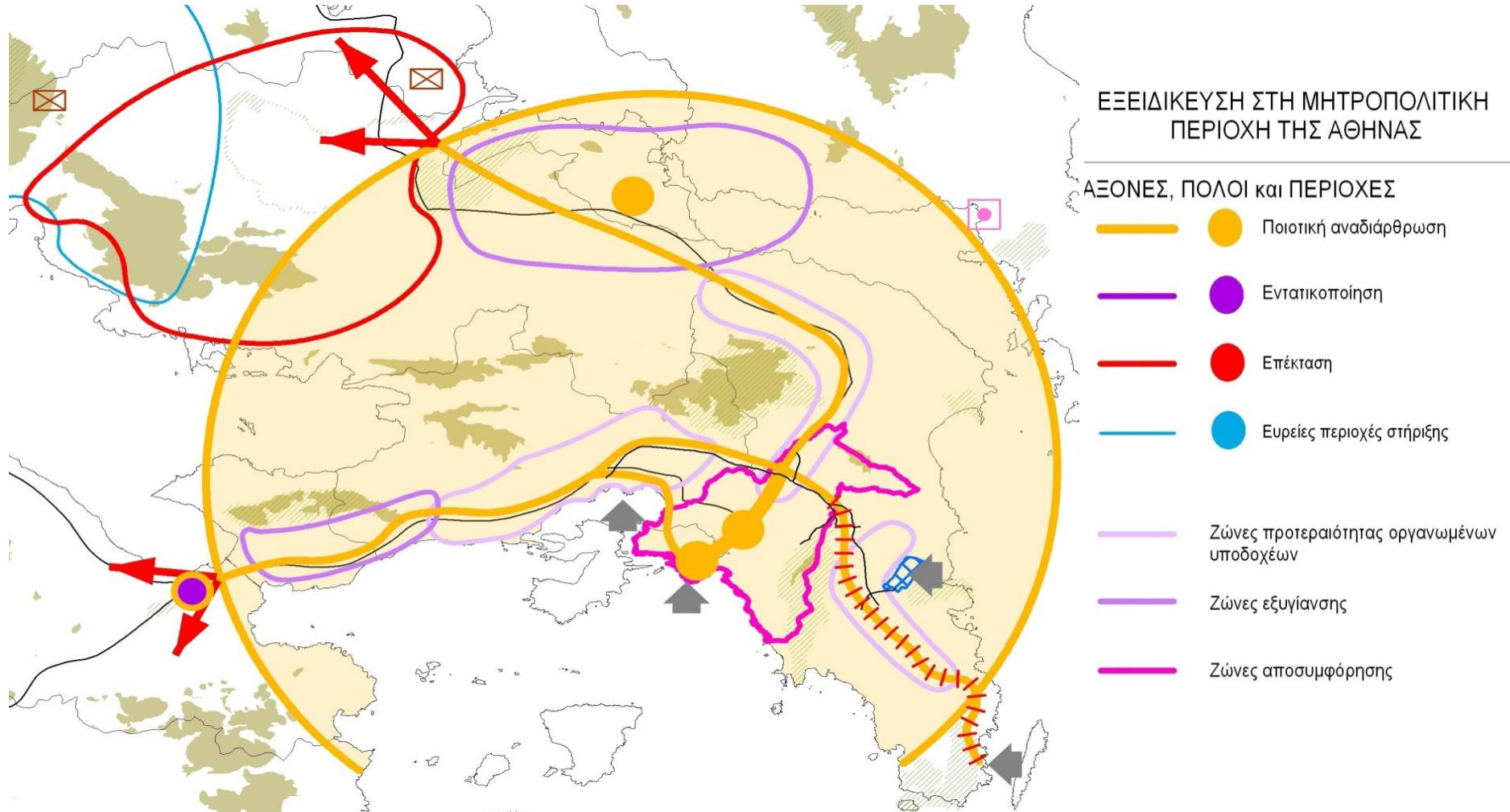


Πολιτική για τους οργανωμένους υποδοχείς

- ανάγκη σχετικής αύξησης ως ποσοστού των ήδη υφιστάμενων υποδοχέων



# Ειδικό Χωροταξικό Βιομηχανίας



Η Δυτ. Αττική στον άξονα της ποιοτικής αναδιάρθρωσης



# Ειδικό Χωροταξικό Βιομηχανίας

## Η Δυτική Αττική

- Προτείνεται ως περιοχή «**Υψηλής ανάγκης** απόλυτης στρεμματικής αύξησης οργανωμένων υποδοχέων»
- Αναδεικνύεται ως περιοχή με μεγάλη συχνότητα εμφάνισης «**Άτυπων Βιομηχανικών Συγκεντρώσεων**», η Πολεοδομική και Περιβαλλοντική ρύθμιση των οποίων καθίσταται απαραίτητη.
- Ανήκει στην ευρύτερη περιοχή της Αττικής, η οποία ενδείκνυται (προτείνεται) για την ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων συνολικής επιφανείας 7.500 στρεμμάτων με κατανομή:
  - 22-26 μικρούς υποδοχείς (< 100 στρέμματα)
  - 4-6 μεσαίους υποδοχείς (< 300 στρέμματα)
  - 3-4 μεγάλους υποδοχείς (> 1.000 στρέμματα)

# Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής

Σύμφωνα με τις διατάξεις του νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου της Αθήνας – Αττικής (Ν.4277/2014, ΦΕΚ156Α):

**Κατευθύνσεις για την οργάνωση Χωρικών Ενοτήτων**

## **«3.1. Χωρική Υποενοότητα Θριασίου**

**Οι αναπτυξιακές κατευθύνσεις για την περιοχή στοχεύουν στη δημιουργία οργανωμένων επιχειρηματικών περιοχών ..... με στόχο και την σταδιακή μείωση της περιβαλλοντικής υποβάθμισης.**

Άξονες προτεραιότητας είναι:

**α) Η οργάνωση ισχυρού αναπτυξιακού και επιχειρηματικού πόλου του δευτερογενούς τομέα, του χονδρεμπορίου και του διαμετακομιστικού εμπορίου.**

.....

**δ) Η χωροθέτηση νέων ζωνών χονδρεμπορίου κοντά στην Εθνική και Αττική οδό, που ήδη λειτουργούν σε περιοχές εκτός σχεδίου και σε θέσεις με καλή προσπελασιμότητα. ....»**

## **Οργάνωση Δραστηριοτήτων Χονδρικού Εμπορίου και Εφοδιαστικής Αλυσίδας**

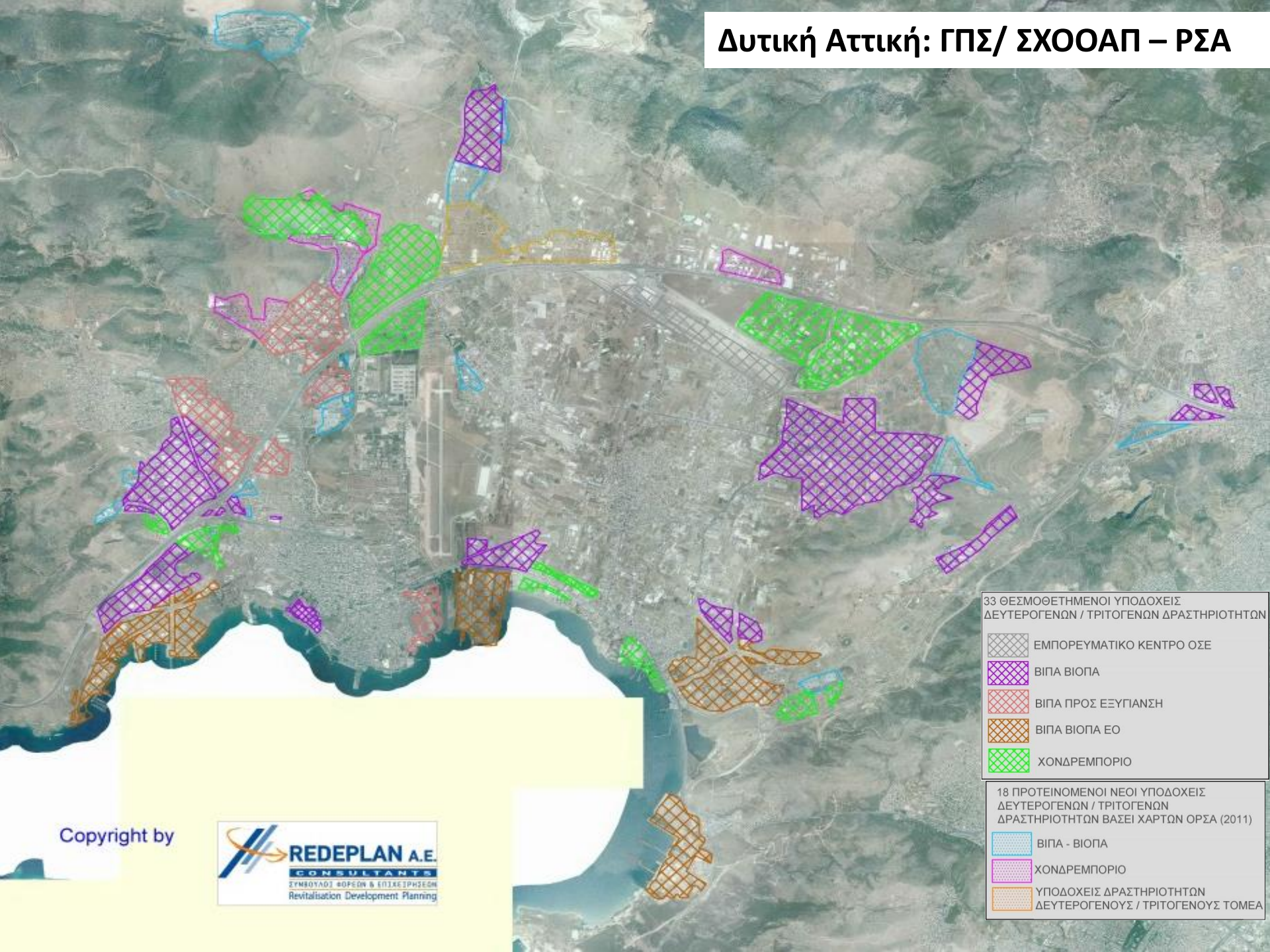
**«1. Για την ορθολογική οργάνωση των εμπορευματικών δραστηριοτήτων της Περιφέρειας συγκροτείται σύστημα Επιχειρηματικών Πάρκων, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3982/2011, με προτεραιότητα στην εγκατάσταση επιχειρήσεων εφοδιαστικής, αποθήκευσης και εμπορίου. Το σύστημα αυτό συσχετίζεται με τους τόπους παραγωγής, τις εισόδους της Περιφέρειας. ....**

**2. Η χωροθέτηση των ως άνω Επιχειρηματικών Πάρκων αναζητείται κατά προτεραιότητα σε περιοχές με τα εξής χαρακτηριστικά:**

**α) Στις πύλες εισόδου της Περιφέρειας, κοντά στους κόμβους συνδυασμένων μεταφορών: ....., στη δυτική είσοδο του ΠΑΘΕ (Μέγαρο – Θριάσιο Πεδίο, Ασπρόπυργος, Μάνδρα, Μαγούλα), ..... Κομβικό ρόλο στο σύστημα Επιχειρηματικών Πάρκων της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου αναλαμβάνει το Εμπορευματικό Κέντρο του Θριασίου, .....**

**Η οργάνωση των ως άνω επιχειρηματικών πάρκων αποβλέπει στη λειτουργική διασύνδεση και στην ανάπτυξη συνεργιών μεταξύ των εγκατεστημένων επιχειρήσεων. ....»**

# Δυτική Αττική: ΓΠΣ/ ΣΧΟΟΑΠ – ΡΣΑ



33 ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΟΙ ΥΠΟΔΟΧΕΙΣ ΔΕΥΤΕΡΟΓΕΝΩΝ / ΤΡΙΤΟΓΕΝΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ

- ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΟΣΕ
- ΒΙΠΑ ΒΙΟΠΑ
- ΒΙΠΑ ΠΡΟΣ ΕΞΥΓΙΑΝΣΗ
- ΒΙΠΑ ΒΙΟΠΑ ΕΟ
- ΧΟΝΔΡΕΜΠΟΡΙΟ

18 ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΙ ΝΕΟΙ ΥΠΟΔΟΧΕΙΣ ΔΕΥΤΕΡΟΓΕΝΩΝ / ΤΡΙΤΟΓΕΝΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΒΑΣΕΙ ΧΑΡΤΩΝ ΟΡΣΑ (2011)

- ΒΙΠΑ - ΒΙΟΠΑ
- ΧΟΝΔΡΕΜΠΟΡΙΟ
- ΥΠΟΔΟΧΕΙΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΔΕΥΤΕΡΟΓΕΝΟΥΣ / ΤΡΙΤΟΓΕΝΟΥΣ ΤΟΜΕΑ

Copyright by

# Χωροταξική Ταυτότητα Δυτικής Αττικής

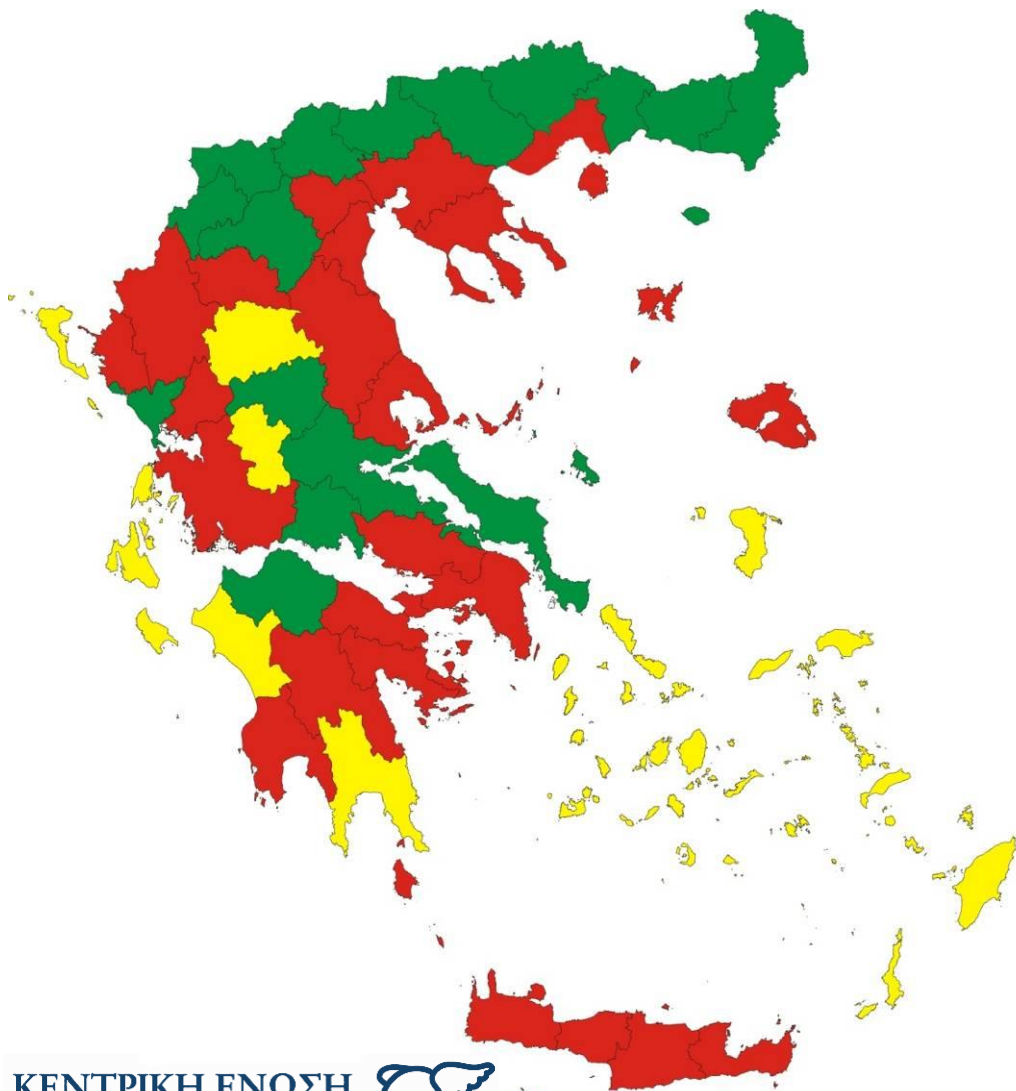
## ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η Δυτική Αττική:

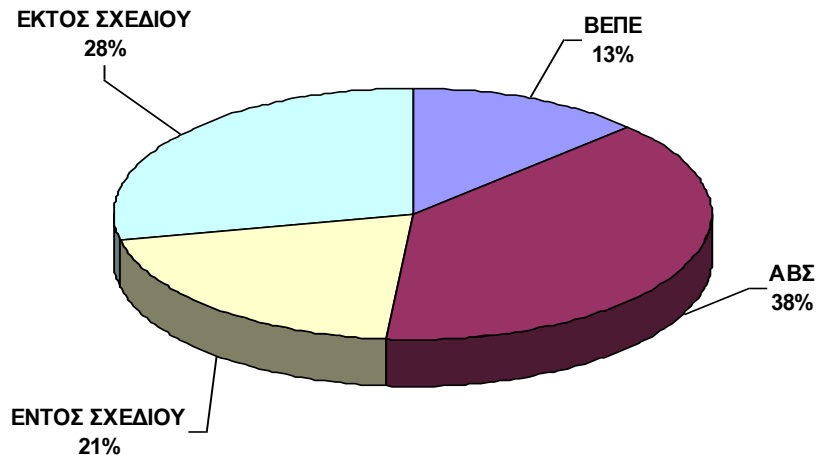
- συγκεντρώνει το σύνολο των χωροταξικών προϋποθέσεων για την ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων
- διαθέτει **υπερεπαρκές πλήθος περιοχών με εγκεκριμένες χρήσεις γης**, συμβατές για την ανάπτυξη υποδομών βιομηχανίας, εφοδιαστικής και λοιπών επαγγελματικών δραστηριοτήτων
- χαρακτηρίζεται από πρωτοφανή χωροταξική και περιβαλλοντική αταξία με βασικό υπαίτιο την **εκτός σχεδίου δόμηση**
- φιλοξενεί **51 άτυπες συγκεντρώσεις** μικτού τύπου (βιομηχανία, εφοδιαστική κ.λπ.)

# **ΤΟ ΜΟΝΤΕΛΟ ΤΩΝ ΆΤΥΠΩΝ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΕΩΝ ΚΑΙ Η ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΠΙΚΡΆΤΕΙΑ**

# Μελέτη ανάπτυξης Οργανωμένων Υποδοχέων στην Ελλάδα (2010)



ΘΕΣΗ (ΧΩΡΟΣ) ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΣΤΙΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΝΟΜΩΝ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ 3



■ ΒΕΠΕ ■ ΑΒΣ □ ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ □ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ

- Νομοί όπου υπάρχουν Οργανωμένοι Υποδοχείς (ΒΕΠΕ)
- Νομοί όπου ΔΕΝ υπάρχουν Οργανωμένοι Υποδοχείς αλλά δεν υφίστανται προσπάθειες ανάπτυξης τους ή δεν είναι απαραίτητο
- Νομοί όπου ζητείται η ανάπτυξη νέων ΒΕΠΕ, ανεξαρτήτως του αν υπάρχουν ήδη και λειτουργούν ΒΕΠΕ στην περιοχή



# Εθνικό Σχέδιο Δράσης Ανάπτυξης Επιχειρηματικών Πάρκων 2012 – 2030

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΠΛΗΘΟΣ	ΕΚΤΑΣΗ				ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ (σε εκ. €)	ΧΡΟΝΙΚΟΣ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΣ	ΔΑΠΑΝΗ ΩΡΙΜΑΝΣΗΣ
		ΑΒΣ	Εμβ. (στρ.)	ΝΕΑ ΕΠΙΧΕΙΠΑ	Εμβ. (στρ.)			
A	5	2	2.468	3	1.625	73,68	2012 - 2013	1.500.000,0 0 €
B	4	0	0	4	4.372	83,80	2013 – 2017	900.000,00 €
Γ	36	24	28.890	12	7.959	663,29	2015 - 2020	2.700.000,0 0 €
Δ	21	6	9.657	15	5.226	267,90	2016 - 2021	
E	2	0	0	2	1.088	19,59	2023 - 2030	
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>68</b>	<b>32</b>	<b>41.015</b>	<b>36</b>	<b>20.270</b>	<b>1.108,26</b>		<b>5.100.000,0 0 €</b>

# Η επαγγελματική χωροταξία στην Ελλάδα

## ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

- Το μοντέλο των **άτυπων συγκεντρώσεων** είναι ένα κακό γενικευμένο φαινόμενο επαγγελματικής χωροταξίας στην Ελληνική επικράτεια.
- Οι συντριπτική πλειοψηφία των άτυπων συγκεντρώσεων αναπτύσσεται σε περιοχές με **συμβατές χρήσεις γης** και με τους όρους της «**εκτός σχεδίου**» δόμησης. Σε έρευνα της Re.De-Plan AE (2010) έχουν καταγραφεί 361 χωροθετημένα ΒΙΠΑ – ΒΙΟΠΑ στην ελληνική επικράτεια βάσει ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ ή/και ΖΟΕ, εκ των οποίων τα 78 στην Περιφέρεια Αττικής
- Όλες οι άτυπες συγκεντρώσεις που έχουν καταγραφεί στην Ελληνική Επικράτεια είναι **μικτού τύπου** όπου συνυπάρχουν βιομηχανία – βιοτεχνία, αποθήκες – εφοδιαστική, χονδρεμπόριο κ.λπ.
- Βάσει έρευνας της Re.De-Plan AE, προτείνεται
  - η ανάπτυξη **68** Επιχειρηματικών Πάρκων στην Ελληνική επικράτεια, εκ των οποίων τα 32 αφορούν στην οργάνωση άτυπων συγκεντρώσεων
  - Η οργάνωση – πολεοδόμηση 18 άτυπων συγκεντρώσεων μικτού τύπου στην Αττική εκ των οποίων οι **10** βρίσκονται στη **Δυτική Αττική**
- Η **Αττικοβοιωτία** ενώ συνεισφέρει **το 40-45%** της Εθνικής Μεταποιητικής Δραστηριότητας και φιλοξενεί τις μεγαλύτερες υποδομές LOGISTICS, διαθέτει **το 2,86%** μόνο, της εθνικά διαθέσιμης πολεοδομημένης γης για επαγγελματικές υποδομές και εγκαταστάσεις.
- Η «**αχαρακτήριστη ζώνη**» Ασπροπύργου αποτελεί ιδιαίτερη και μοναδική περίπτωση για την εφοδιαστική. Η **Re.De-Plan AE** έχει διατυπώσει και **εισηγείται** συγκεκριμένη μεθοδολογία **οργάνωσης και πολεοδόμησης** της.



# ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ και ΔΥΤΙΚΗ ΑΤΤΙΚΗ LOGISTICS CENTER της Ελληνικής Επικράτειας

Από την "Αχαρακτήριστη" ζώνη, τις άτυπες συγκεντρώσεις και το χωροταξικό και περιβαλλοντικό χάος στους Οργανωμένους Υποδοχείς και στα ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ – ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΆ ΠΑΡΚΑ ΕΦΟΔΙΑΣΤΙΚΗΣ.

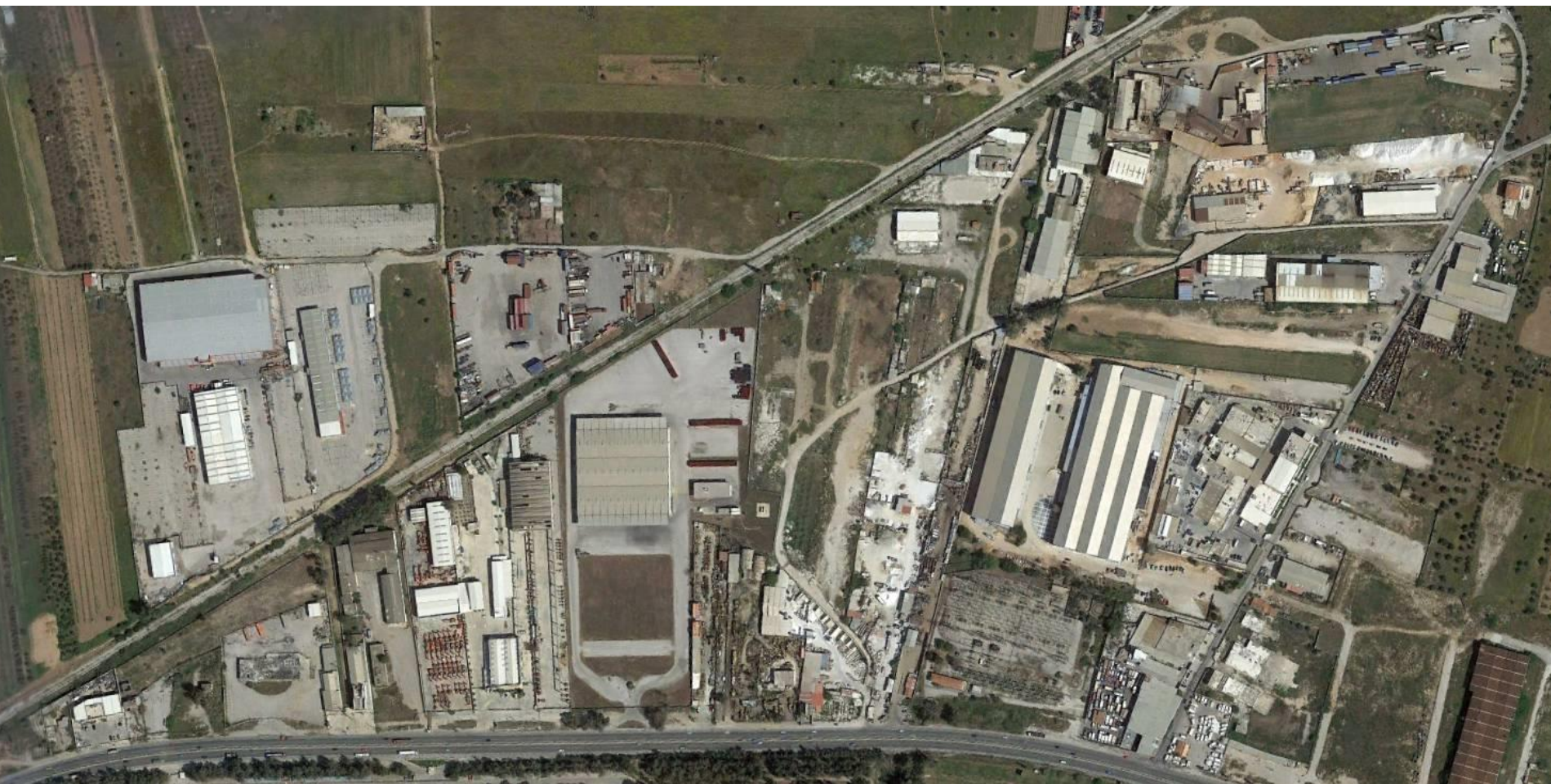
- Ν. 3982/2011 & Ν.4302/2014: περιεχόμενο και διαδικασίες
- Οργάνωση – Πολεοδόμηση άτυπων συγκεντρώσεων  
Μελέτη-Περίπτωση Επιχειρηματικού Πάρκου Βαμβακιάς Ελευσίνας (ΚΥΑ Φ/Α.6.9/οικ.86828/1237/2015, ΦΕΚ 1859Β).

# N. 3982/2011 & N.4302/2014

- Σύμφωνα με τις ισχύουσες χωροταξικές και πολεοδομικές διατάξεις, οι υποδομές των επιχειρήσεων της εφοδιαστικής μπορούν να εγκατασταθούν:
  - Σε Επιχειρηματικά Πάρκα Τύπου Α, Β, Γ (μεταποίηση 60% - εφοδιαστική κ.λπ. 40%), άρθ. 41, Ν.3982/2011
  - Σε Επιχειρηματικά Πάρκα Ειδικού Τύπου Επιχειρήσεων Εφοδιαστικής Αλυσίδας (logistics) (εφοδιαστική 60% - μεταποίηση κ.λπ. 40%), άρθ. 17, παρ. 4, Ν.4302/2014
  - Σε Επιχειρηματικά/Εμπορευματικά Πάρκα Εφοδιαστικής Εθνικής Εμβέλειας, άρθ. 14, Ν.4302/2014
  - Σε Επιχειρηματικά Πάρκα Εξυγίανσης (οργάνωση – πολεοδόμηση άτυπων συγκεντρώσεων), άρθ. 56, Ν.3982/2011
- Η ελάχιστη έκταση ανάπτυξης ΕΠ κατά το νόμο είναι:
  - ΕΠ τύπου Α': 150 στρ.
  - ΕΠ τύπου Β': 100 στρ.
  - ΕΠ Τύπου Γ' & Ειδικού Τύπου: 50 στρ.

# ΜΕΛΕΤΗ - ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ

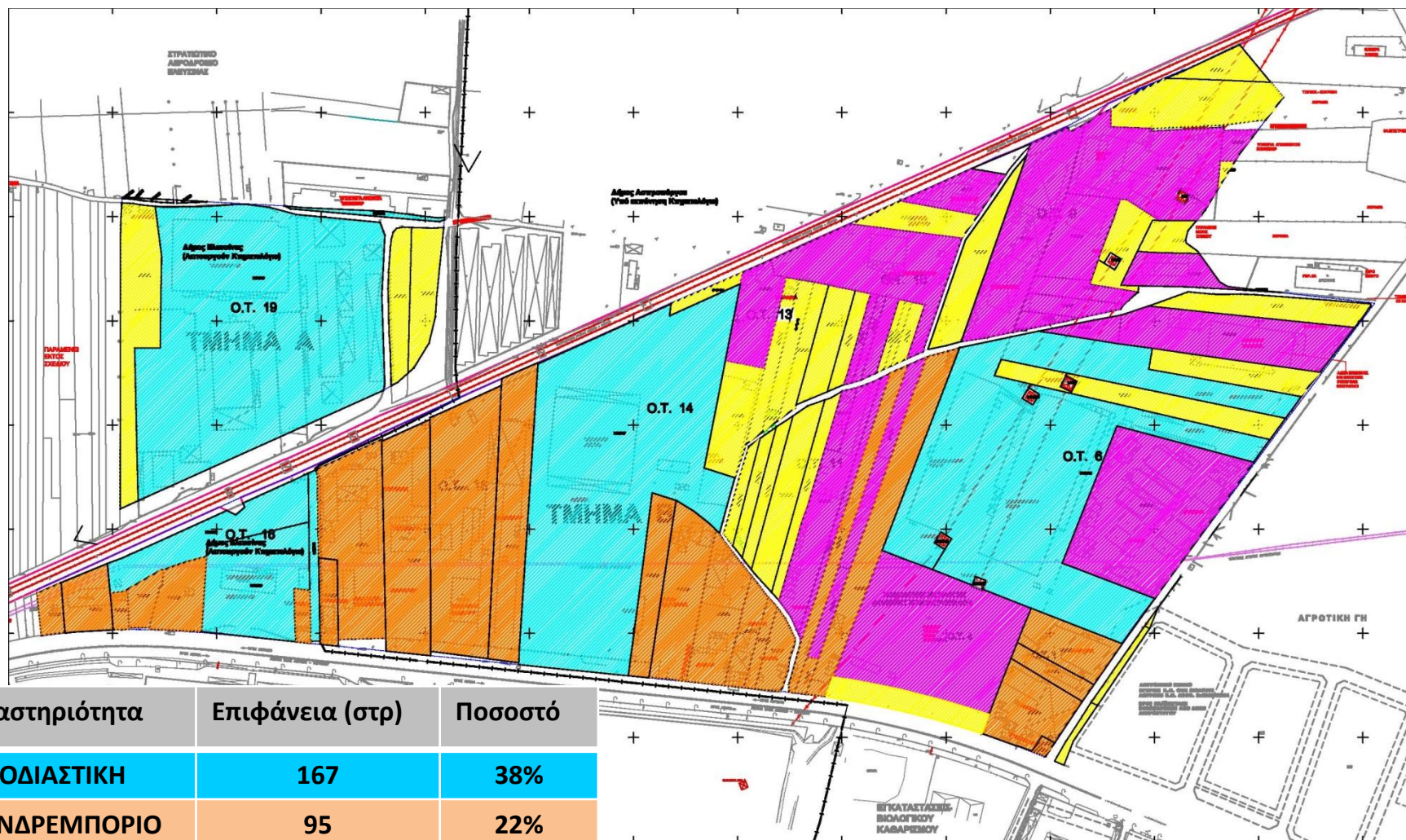
## ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΒΑΜΒΑΚΙΑΣ ΕΛΕΥΣΙΝΑΣ



**Χωροταξικό & Πολεοδομικό Χάος στην άτυπη «βιομηχανική» συγκέντρωση**

Ε = 450 στρ./ 102 ιδιοκτησίες/ 35 εγκατεστημένες επιχειρήσεις

# Εγκατεστημένες δραστηριότητες περιοχής



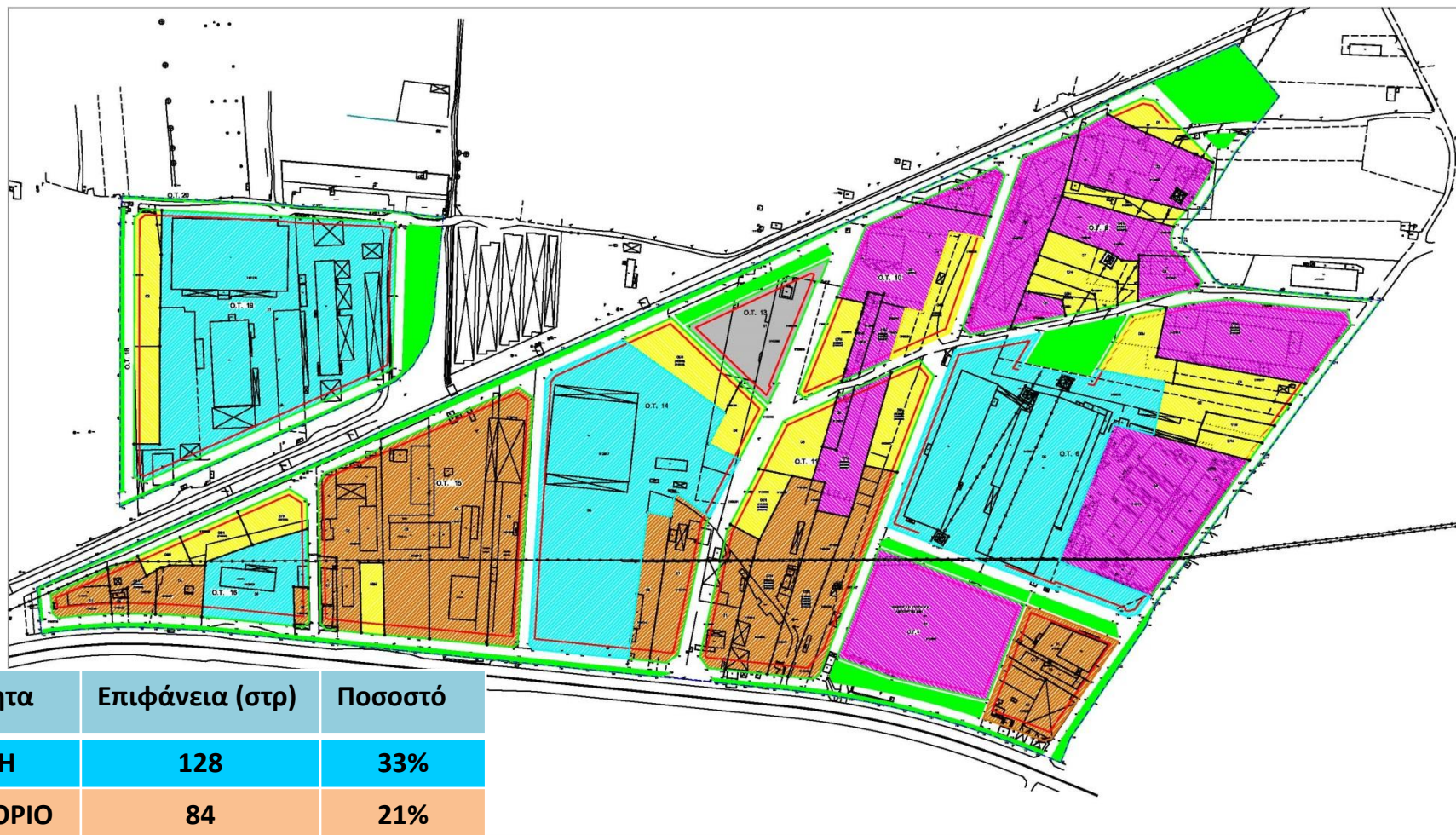
Δραστηριότητα	Επιφάνεια (στρ)	Ποσοστό
ΕΦΟΔΙΑΣΤΙΚΗ	167	38%
ΧΟΝΔΡΕΜΠΟΡΙΟ	95	22%
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ	107	24%
ΛΟΙΠΑ	69	16%
Σύνολο	438	100%

# ΜΕΛΕΤΗ - ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΒΑΜΒΑΚΙΑΣ ΕΛΕΥΣΙΝΑΣ



Εγκεκριμένη Πολεοδομική Μελέτη (ΦΕΚ 208ΑΑΠ/30.09.2015)

# Προβλεπόμενες δραστηριότητες μετά την πολεοδόμηση



Δραστηριότητα	Επιφάνεια (στρ)	Ποσοστό
ΕΦΟΔΙΑΣΤΙΚΗ	128	33%
ΧΟΝΔΡΕΜΠΟΡΙΟ	84	21%
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ	86	22%
ΛΟΙΠΑ	47	15%
ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ	29	7%
ΔΙΟΙΚΗΣΗ	8	2%
Σύνολο	382	100%

# ΕΠ Ελευσίνας

## Έργα Υποδομής

Έργα Υποδομής προϋπολογισμού 8.560.415,42€	Έργα Υποδομής σήμερα	Έργα Υποδομής μετά την πολεοδόμηση
Οδοποιία	Χωματόδρομος 1,5 χλμ	6,65 χλμ
Πεζόδρομοι/Πεζοδρόμια	-	13,30 χλμ
Υδρευση	-	6,20χλμ
Αποχέτευση Ομβρίων	-	3,25 χλμ
Αποχέτευση Ακαθάρτων	-	5,84 χλμ
Οδοφωτισμός	-	12 χλμ
Δίκτυο Οπτικών Ινών	-	8,5 χλμ
Κτήριο Διοίκησης	-	500 τμ
Πυρόσβεση	-	√
Φύτευση/ Περιμετρικό Πράσινο	-	24 στρ. / 4,8 χλμ
Κεντρικό σύστημα διαχείρισης & εποπτείας (π.χ. ασφάλεια)	-	√

# ΕΠ Ελευσίνας

## Εγκεκριμένοι Όροι Δόμησης

Όροι Δόμησης	Πριν την πολεοδόμηση (εκτός σχεδίου)	Μετά την πολεοδόμηση (εντός σχεδίου)
Συντελεστής Δόμησης	0,9	1,4
Συντελεστής Κάλυψης	30%	60%
Αρτιότητα	20.000 τ.μ.	1.000/2.000 τ.μ.



# Εγκεκριμένες Χρήσεις Γης & Επιτρεπόμενες Δραστηριότητες ΕΠ Ελευσίνας

## Εκτός σχεδίου βάσει ΓΠΣ

1. Βιομηχανία – Βιοτεχνία
2. Χονδρεμπόριο παρά την παλαιά Ε.Ο. Αθηνών – Κορίνθου

## Εντός σχεδίου βάσει εγκεκριμένης Πολεοδομικής Μελέτης (Ν.4269/2014)

- |  |  |  |
|--|--|--|
| 1. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής και μέσης όχλησης  | πρωτοβάθμια περίθαλψη χωρίς νοσηλεία)  | 19. Χώροι συνάθροισης κοινού, εκθεσιακά κέντρα   |
| 2. Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης   | 11. Στάθμευση (κτίρια, γήπεδα) χωρίς περιορισμό είδους και βάρους οχημάτων   | 20. Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών, υπεραγορές, πολυκαταστήματα, εμπορικά κέντρα, εμπορικές εκθέσεις |
| 3. Βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης  | 12. Πρατήρια Παροχής Καυσίμων και Ενέργειας (υγρών, αερίων καυσίμων και ηλεκτρικής ενέργειας)                                      | 21. Θερμοκοιτίδες Επιχειρήσεων   |
| 4. Εγκαταστάσεις αποθήκευσης χαμηλής και μέσης όχλησης (κτίρια – γήπεδα)   | 13. Σταθμοί μετεπιβίβασης Μέσων Μαζικής Μεταφοράς (MMM)  | 22. Κέντρα τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων   |
| 5. Επιχειρήσεις Εφοδιαστικής (logistics)   | 14. Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (ΙΚΤΕΟ –ΚΤΕΟ)   | 23. Διοίκηση   |
| 6. Εγκαταστάσεις Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (ΑΠΕ)   | 15. Σταθμοί αστικών, υπεραστικών και διεθνών λεωφορείων  | 24. Ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις  |
| 7. Συνεργεία επισκευής και συντήρησης συνήθων οχημάτων – αυτοκινήτων, μεγάλων και βαρέων οχημάτων, μηχανημάτων έργων, αγροτικών μηχανημάτων, σκαφών αναψυχής | 16. Εμπορευματικοί σταθμοί αυτοκινήτων   | 25. Κέντρα διασκέδασης – αναψυχής  |
| 8. Πλυντήρια λιπαντήρια αυτοκινήτων  | 17. Ελικοδρόμιο  | 26. Κατοικία για προσωπικό ασφαλείας/εργαζομένου στο Ε.Π.  |
| 9. Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας  | 18. Εστίαση, σνακ μπαρ, καφετέριες, αναψυκτήρια και γενικά καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος στο χώρο της εστίασης – αναψυχής | 27. Κοινωνική πρόνοια  |
| 10. Περίθαλψη – Ιατρεία (μόνο  |  | 28. Αθλητικές εγκαταστάσεις  |

# ΕΠ Ελευσίνας

## Κόστος Πολεοδόμησης ανά ιδιοκτησία

Εγκριτική ΚΥΑ/ Εγκεκριμένος Προϋπολογισμός: 8.560.415,42€ με ΦΠΑ

- Ενόψει αναμενόμενης προκήρυξης ΕΣΠΑ για τη χρηματοδότηση Επιχειρηματικών Πάρκων μπορεί να εκτιμηθεί ότι κάθε ιδιοκτήτης θα κληθεί να καταβάλει 11.800 ευρώ περίπου ανά στρέμμα αρχικής επιφανείας για την κατασκευή των έργων υποδομής ακόμα και στην περίπτωση όπου το ποσοστό επιχορήγησης θα περιοριστεί στο 20% για μεγάλες επιχειρήσεις.
- Βάσιμα μπορούμε να υποστηρίξουμε ότι το ποσό των 11.800€/στρέμμα που πρέπει να καταβληθεί σταδιακά σε διάρκεια 5 - 6 ετών περίπου, κατά κανόνα, είναι εξαιρετικά χαμηλό σε σχέση με την εμπορική αξία της γης που δημιουργείται με την ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλεως και την ολοκλήρωση των έργων υποδομής του πάρκου.
- Εκτιμάται ότι η συνολική επιβάρυνση που προκύπτει για ένα οικόπεδο 10 στρ. πριν την πολεοδόμηση ισούται με την αξία γης του ενός (1) στρέμματος μετά την πολεοδόμηση.
- Αν η αξία γης υπολογισθεί σε συνάρτηση με τα παραγόμενα δικαιώματα δόμησης (εντός ή εκτός σχεδίου) και συνεκτιμηθούν πλεονεκτήματα και κίνητρα των επιχειρήσεων εντός ΕΠ, η επιλογή της πολεοδόμησης καθίσταται μονοσήμαντη, αδιαμφισβήτητη, με σημαντική οικονομική υπεραξία για την ιδιοκτησία.

**Διαδικασίες και χρηματοδοτικά  
εργαλεία ανάπτυξης Επιχειρηματικών  
Πάρκων Εφοδιαστικής (Ν.3982/11)/  
κόστος – όφελος/ πλεονεκτήματα/  
Κίνητρα**

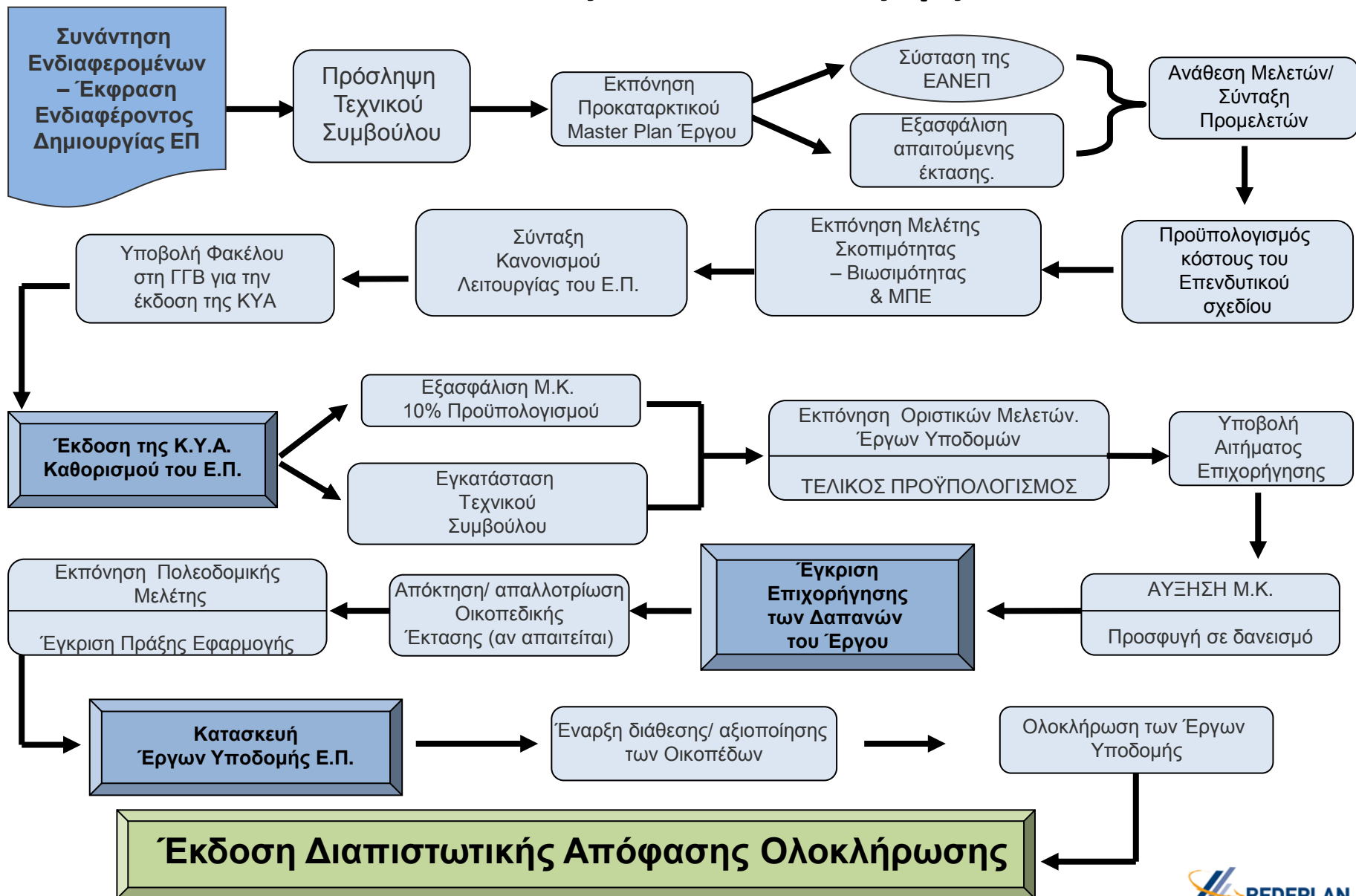
# Χρηματοδοτικά Εργαλεία

- **Άρθ. 51, Ν.3982/2011:** «*Η ίδρυση και οργάνωση όλων των κατηγοριών των Επιχειρηματικών Πάρκων ..... θεωρείται παραγωγική επένδυση ..... και δύναται να επιχορηγείται από το Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων, είτε η επιχορήγηση καλύπτεται από εθνικούς πόρους είτε από πόρους της Ευρωπαϊκής Ένωσης είτε από οποιαδήποτε μορφή χρηματοδότησης.*»
- **ΕΠΑνΕΚ 2014 – 2020: Πρόγραμμα «Ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων Τοπικής Εμβέλειας για τη Μεταποίηση και Εφοδιαστική Αλυσίδα»:** «*Αφορά στην ανάπτυξη και λειτουργία οργανωμένων επιχειρηματικών πάρκων διαφόρων κατηγοριών με βάση τις διατάξεις και ορισμούς του ν. 3982/2011 με στόχο τη δημιουργία σύγχρονων επιχειρηματικών - βιομηχανικών υποδομών και **υποδομών logistics** στις περιφέρειες της χώρας.*»
- **Άρθ. 1, παρ.1, Ν. 4146/2013:** Επιχειρηματικά Πάρκα με προϋπολογισμό άνω των 5.000.000€ θεωρούνται Στρατηγικές Επενδύσεις (**Fast Track**)
- **Άρθ. 12, παρ. η, Ν.4399/2016:** επιχειρήσεις, των οποίων το επενδυτικό σχέδιο υλοποιείται σε Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές Περιοχές (Β.Ε.ΠΕ.), Επιχειρηματικά Πάρκα (Ε.Π.)..... υπάγονται στο **ειδικό καθεστώς ενισχύσεων** του άρθ. 12 του νόμου (Αναπτυξιακός)

# Πλεονεκτήματα/ Κίνητρα ΕΠ

- Έργα Υποδομής
- Ευνοϊκότεροι όροι δόμησης εντός σχεδίου: Κάλυψη = 0,70 / Δόμηση = 1,6
- Ριζική αντιμετώπιση προβλημάτων συντελεστή όγκου αποθηκών (άρθ.13, ΝΟΚ 2012)
- Απαλλαγή άδειας εγκατάστασης/ περιβαλλοντικής αδειοδότησης κατά τις προβλέψεις του οικείου Κανονισμού Λειτουργίας του ΕΠ.
- Υπαγωγή – αξιοποίηση δασικών εκτάσεων στο πλαίσιο των επιτρεπτών επεμβάσεων
- 25% - 27% Χαμηλότερο κόστος εγκατάστασης εντός ΕΠ.
- 45% - 50% χαμηλότερο κόστος «Δημοτικών Τελών»
- Δραστική μείωση Φόρου Ακίνητης Περιουσίας (ΕΝΦΙΑ) στις περιοχές με υψηλή αντικειμενική αξία π.χ. Ακίνητο επιφάνειας 49.000τμ/ Εκτός ΕΠ = 55.000€/ Εντός ΕΠ = 157€
- Σημαντική αύξηση της εύλογης αξίας των ακινήτων για επενδύσεις και τραπεζικές/ δανειοληπτικές συναλλαγές
- Πλήρης απαλλαγή φόρου μεταβίβασης/ δωρεάς για επιχειρήσεις εντός ΕΠ
- Ανώτατα όρια αμοιβών συμβολαιογράφου /υποθηκοφύλακα (8.000 €/ 4.000€)
- Μερική απαλλαγή φόρου εισοδήματος λόγω υπεραξίας κατά τη μεταβίβαση παγίων εγκαταστάσεων με σκοπό την μετεγκατάσταση σε ΕΠ
- Υπαγωγή στις ειδικές κατηγορίες ενισχύσεων του Αναπτυξιακού Νόμου (Ν.4399/2016)/ Πρόσθετα κίνητρα Α.Ν. και ΕΣΠΑ
- Κατάλληλες συνθήκες για τη δημιουργία Clusters επιχειρήσεων με σκοπό και τη χρηματοδότηση τους (ΕΠΑνΕΚ)/ Συνέργιες/ Προαγωγή της έρευνας
- Κοινές ενεργειακές, ευρυζωνικές & περιβαλλοντικές υποδομές (διαχείριση απορριμμάτων, συμπαραγωγή)
- Φορέας Διαχείρισης/ Οικονομίες κλίμακας

# Διαδικασίες Ανάπτυξης Ε.Π.



# Πρόταση Δήμου για οριογραμμή «Αχαρακτήριστης Ζώνης» Ασπροπύργου (βορείως Αττικής Οδού)



— Πρόταση Δήμου για οριογραμμή «αχαρακτήριστης» ζώνης Ασπροπύργου

# Πρότυπο αναφοράς 1: Πολ. Μελέτη Βαμβακιάς ΕΛΕΥΣΙΝΑΣ

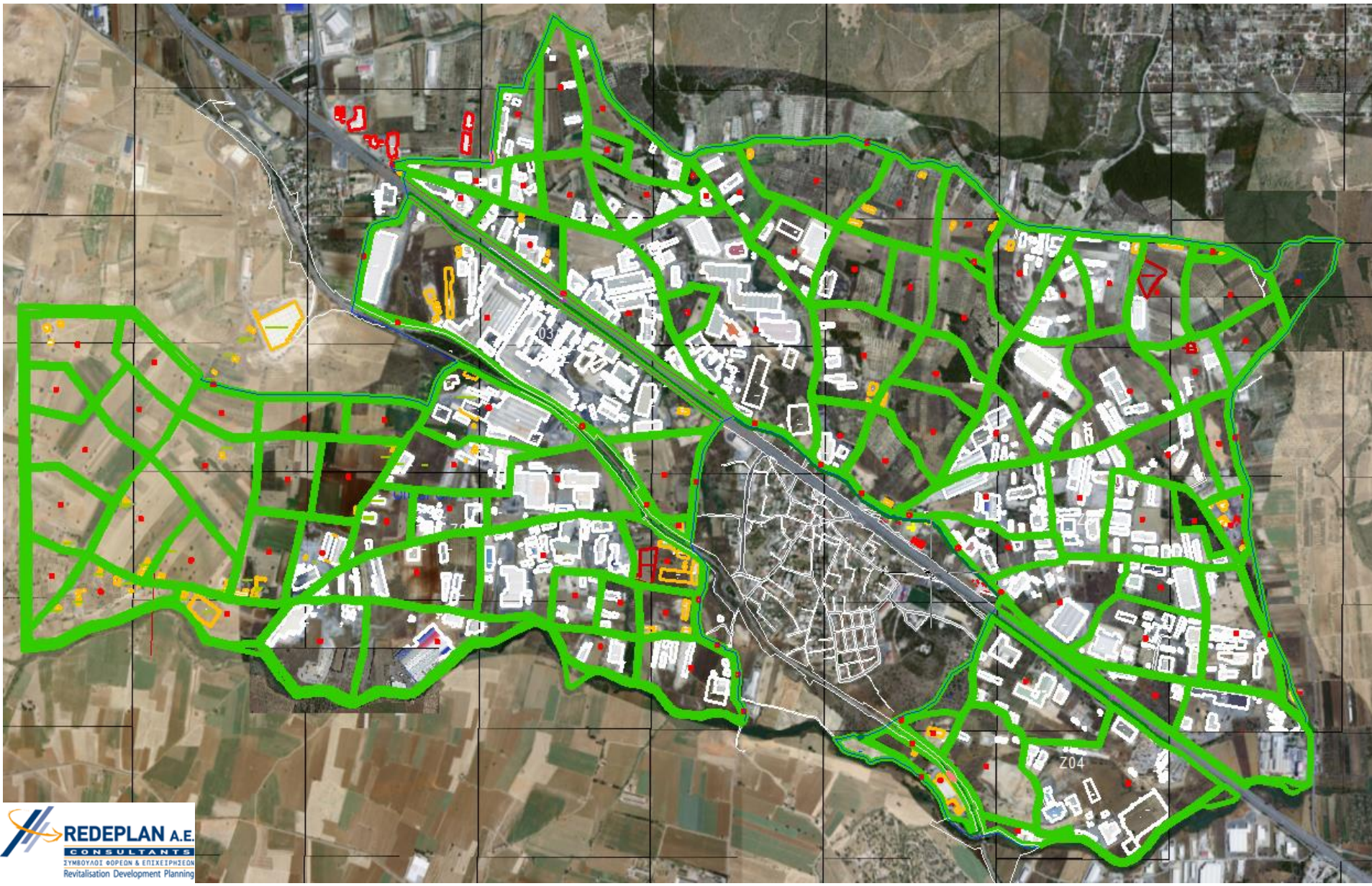




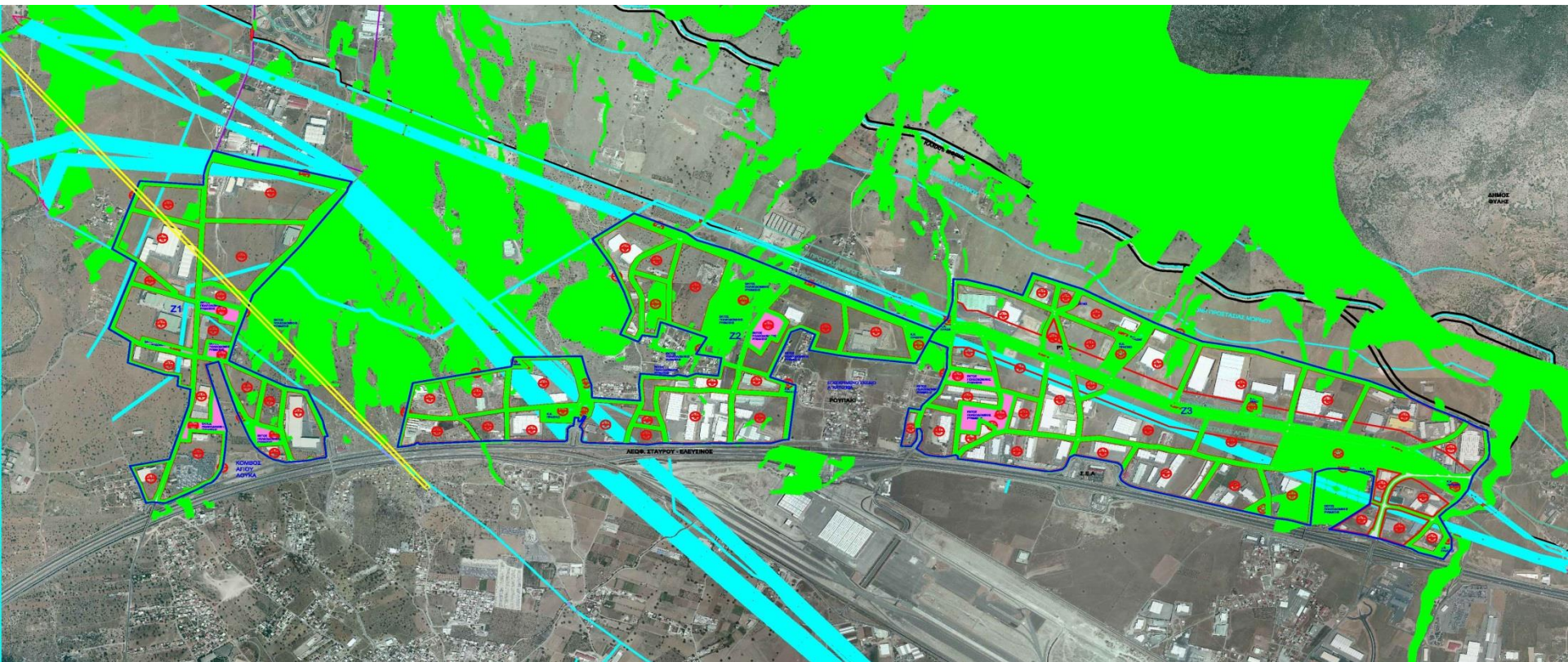
# Πρότυπο αναφοράς 2: Πολ. Μελέτη Ασπροπύργου/Νότια Λ. ΝΑΤΟ



# Πρότυπο αναφοράς 3: Πολ. Μελέτη Οиноφύτων

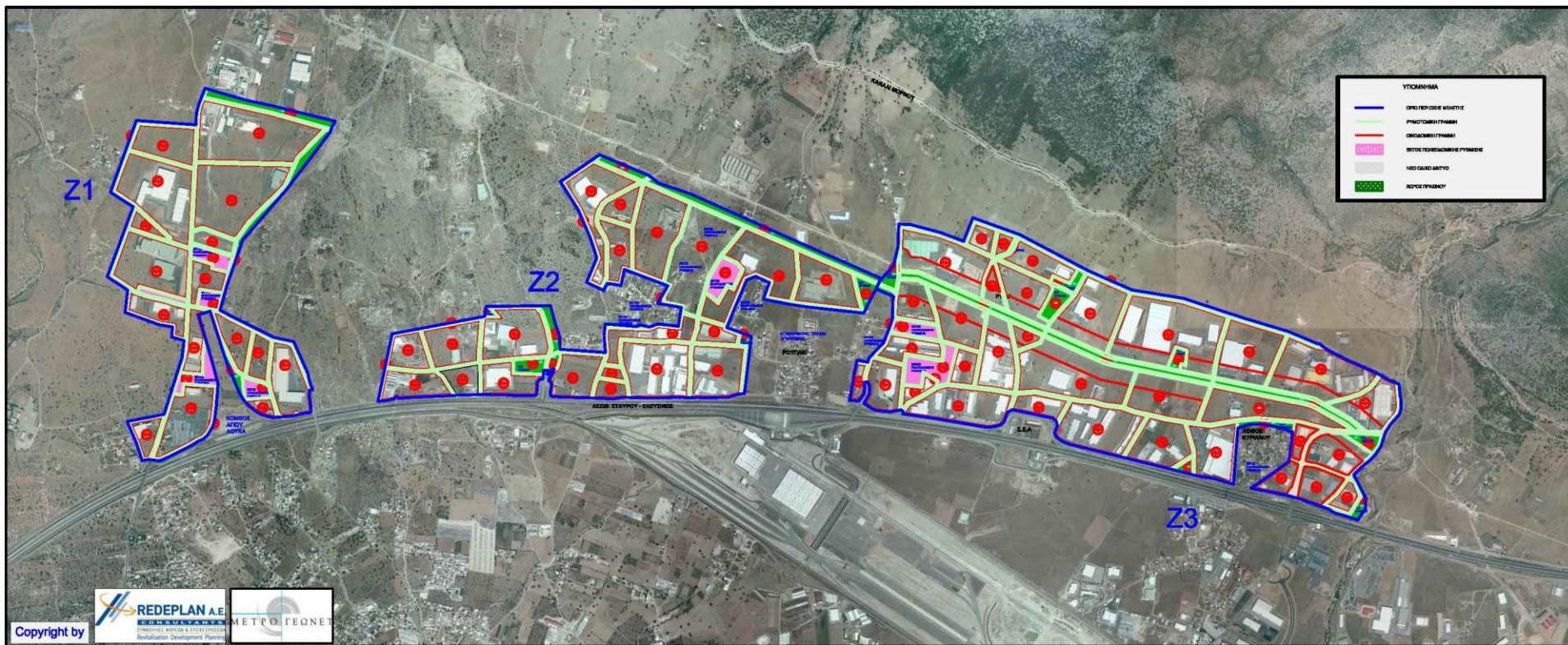


# ΠΡΟΤΑΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ «ΑΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΗΣ ΖΩΝΗΣ» ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ

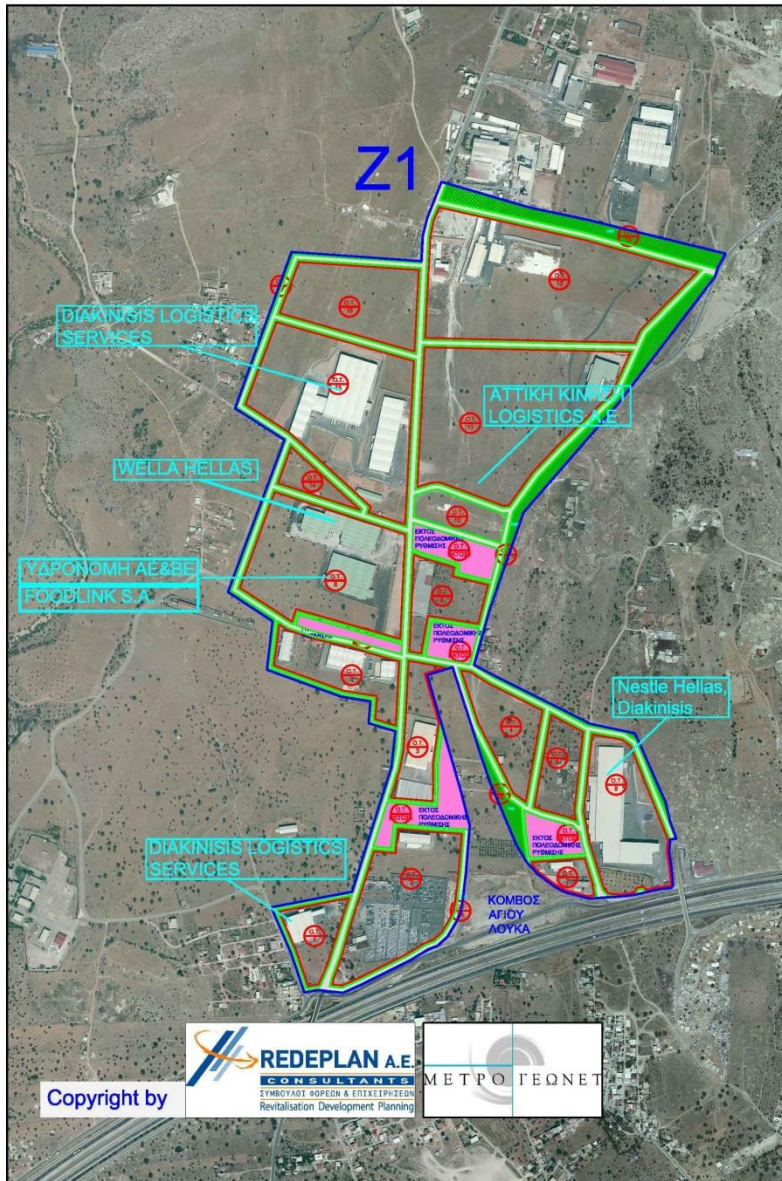


Η διαχείριση των **δασικών εκτάσεων** ως «επιτρεπτών επεμβάσεων» που διασφαλίζει την υπαγωγή τους και την αξιοποίησή τους εντός του Επιχειρηματικού Πάρκου, συνιστά σπουδαίο παράγοντα αξιολόγησης της επιλογής ανάπτυξης του σύμφωνα με το Ν.3982/11.

# ΕΠ Ειδικού Τύπου Επιχειρήσεων Εφοδιαστικής Αλυσίδας (logistics) Ασπροπύργου

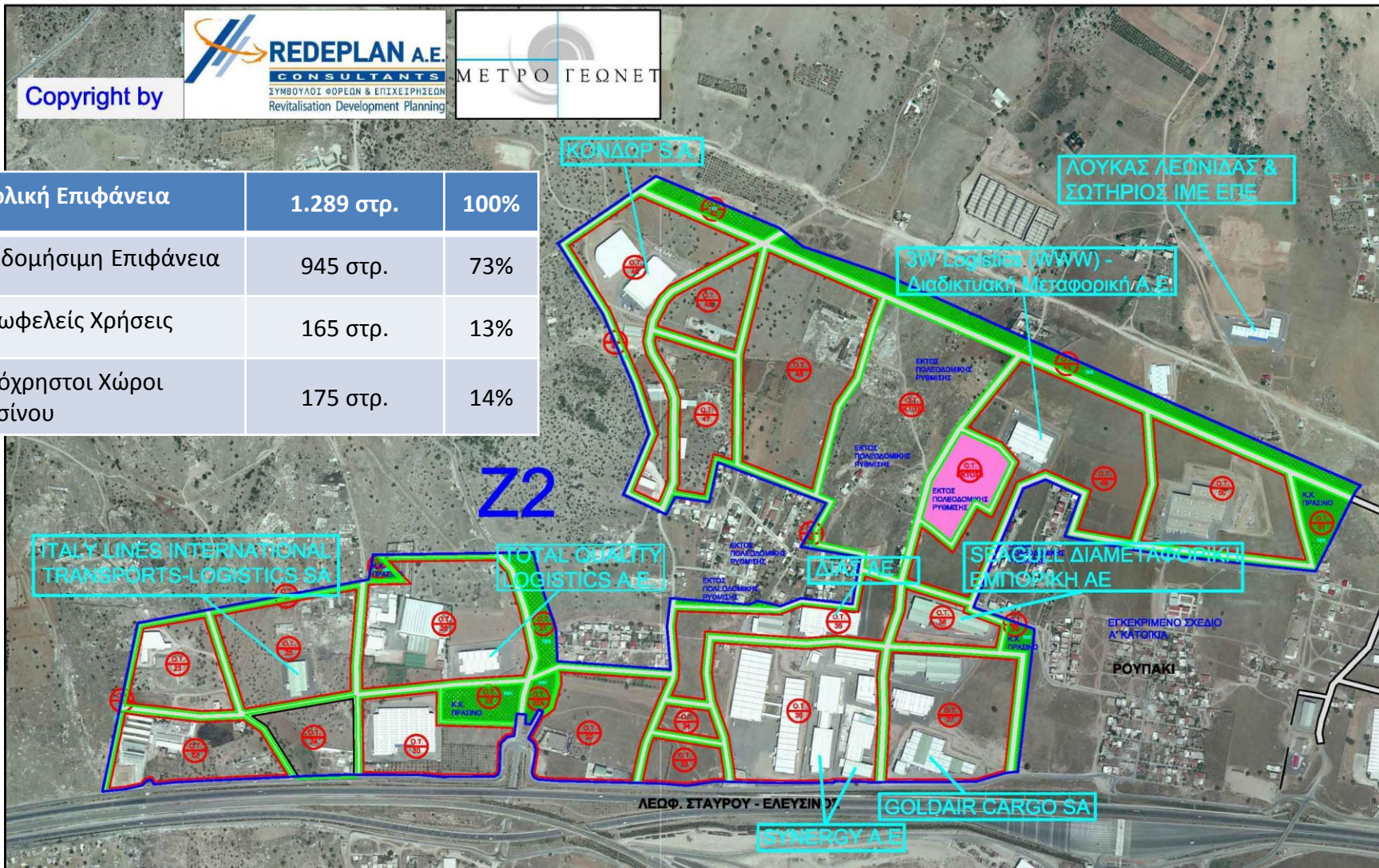


# ΕΠ Ειδικού Τύπου Επιχειρήσεων Εφοδιαστικής Αλυσίδας (logistics) Ασπροπύργου – Τομέας Ζ1



Συνολική Επιφάνεια	1.126 στρ.	100%
Οικοδομήσιμη Επιφάνεια	846 στρ.	75%
Κοινοφελείς Χρήσεις	160 στρ.	14%
Κοινόχρηστοι Χώροι Πρασίνου	120 στρ.	11%

# ΕΠ Ειδικού Τύπου Επιχειρήσεων Εφοδιαστικής Αλυσίδας (logistics) Ασπροπύργου – Τομέας Ζ2

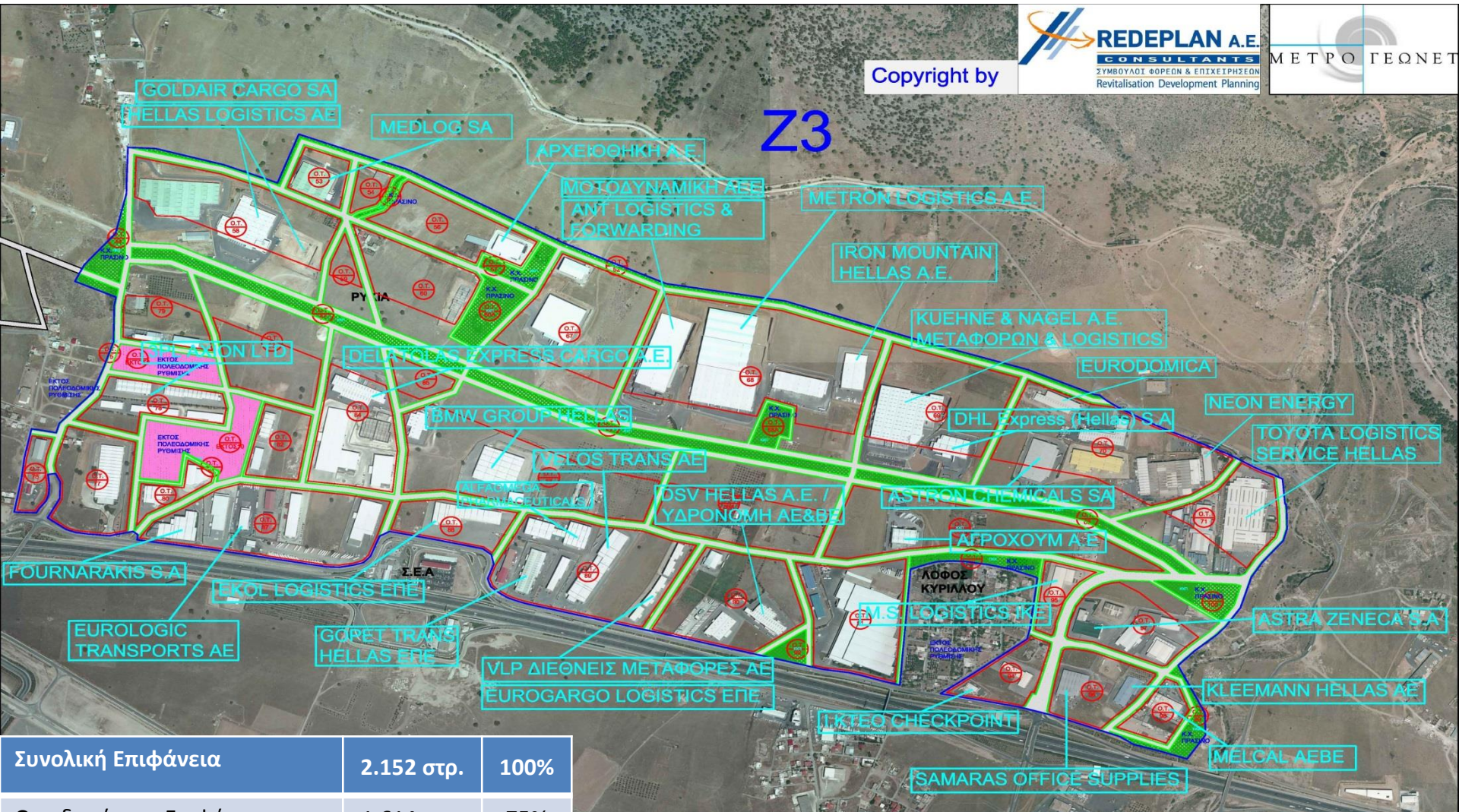


Συνολική Επιφάνεια	1.289 στρ.	100%
Οικοδομήσιμη Επιφάνεια	945 στρ.	73%
Κοινοφελείς Χρήσεις	165 στρ.	13%
Κοινόχρηστοι Χώροι Πρασίνου	175 στρ.	14%

Copyright by **REDEPLAN A.E. CONSULTANTS**  
 ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΦΟΡΕΩΝ & ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ  
 Revitalisation Development Planning

**ΜΕΤΡΟ ΓΕΩΝΕΤ**

# ΕΠ Ειδικού Τύπου Επιχειρήσεων Εφοδιαστικής Αλυσίδας (logistics) Ασπροπύργου – Τομέας Z3



Copyright by



Συνολική Επιφάνεια	2.152 στρ.	100%
Οικοδομήσιμη Επιφάνεια	1.614 στρ.	75%
Κοινοφελείς Χρήσεις	394 στρ.	18%
Κοινόχρηστοι Χώροι Πρασίνου	145 στρ.	7%



# Δυτική Αττική/ Επιχειρησιακό Σχέδιο

## Περιοχές Προτεραιότητας/ Άτυπες Συγκεντρώσεις

### A. ΕΠ σε εξέλιξη ενεργειών ωρίμανσης & υλοποίησης

- Βαμβακιά Ελευσίνας (εν αναμονή ολοκλήρωσης έργων υποδομής)
- Καλιμπάκι Ελευσίνας (εν αναμονή έγκρισης Πολ. Μελ. από Δήμο)
- ΒΙΠΑ – ΒΙΟΠΑ Άνω Λιοσίων (υπόκειται στην υποχρέωση τεχνικής ολοκλήρωσης & διοικητικής περαίωσης)
- Ασπρόπυργος, νότια της Λεωφ. ΝΑΤΟ (εν αναμονή υπογραφής ΚΥΑ έγκρισης ανάπτυξης ΕΠ)

### B. ΕΠ προτεινόμενα προς ανάπτυξη

- Ασπρόπυργος, «αχαρακτήριστη» ζώνη
- Ασπρόπυργος, βόρεια της Λεωφ. ΝΑΤΟ
- Μέγαρα, Θέση «ΠΑΠΑ ΠΕΡΙΒΟΛΙ»
- Μαγούλα, εκατέρωθεν της Επαρχ. Οδού Οινόης – Μαγούλας από Αττική Οδό έως και ΠΑΕΓΑΕ
- Μάνδρα εκατέρωθεν της Αττικής Οδού



ΝΑΙ ΟΧΙ

# Συμπέρασμα: ΕΠ Εφοδιαστικής Αλυσίδας



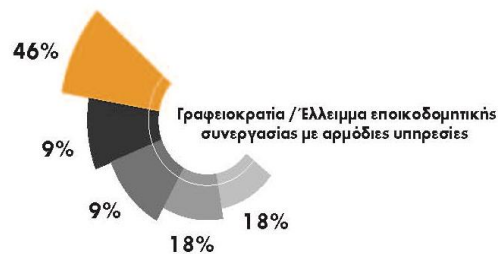
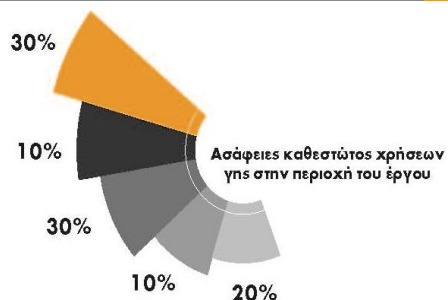
ενημερωτική έκδοση

# 05

EX POST  
ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ

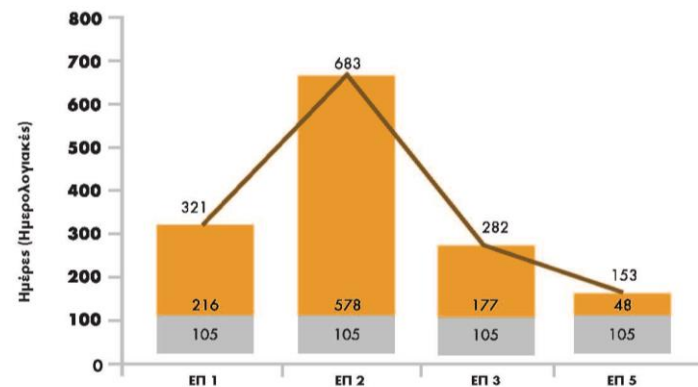
ΑΝΑΠΤΥΞΗ  
ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ  
ΠΑΡΚΩΝ  
Ν. 3982/2011

Απρίλιος 2014



● 5 ● 4 ● 3 ● 2 ● 1

Ανάλυση χρονικής διάρκειας των επιμέρους Φάσεων για την έκδοση ΚΥΑ



■ Απόκλιση από θεσμικό χρόνο (Ημερολογιακές ημέρες)	216	578	177	48
■ Θεσμικός χρόνος (Ημερολογιακές ημέρες)	105	105	105	105
■ Πραγματικός χρόνος (Ημερολογιακές ημέρες)	321	683	282	153

## Συμπέρασμα:

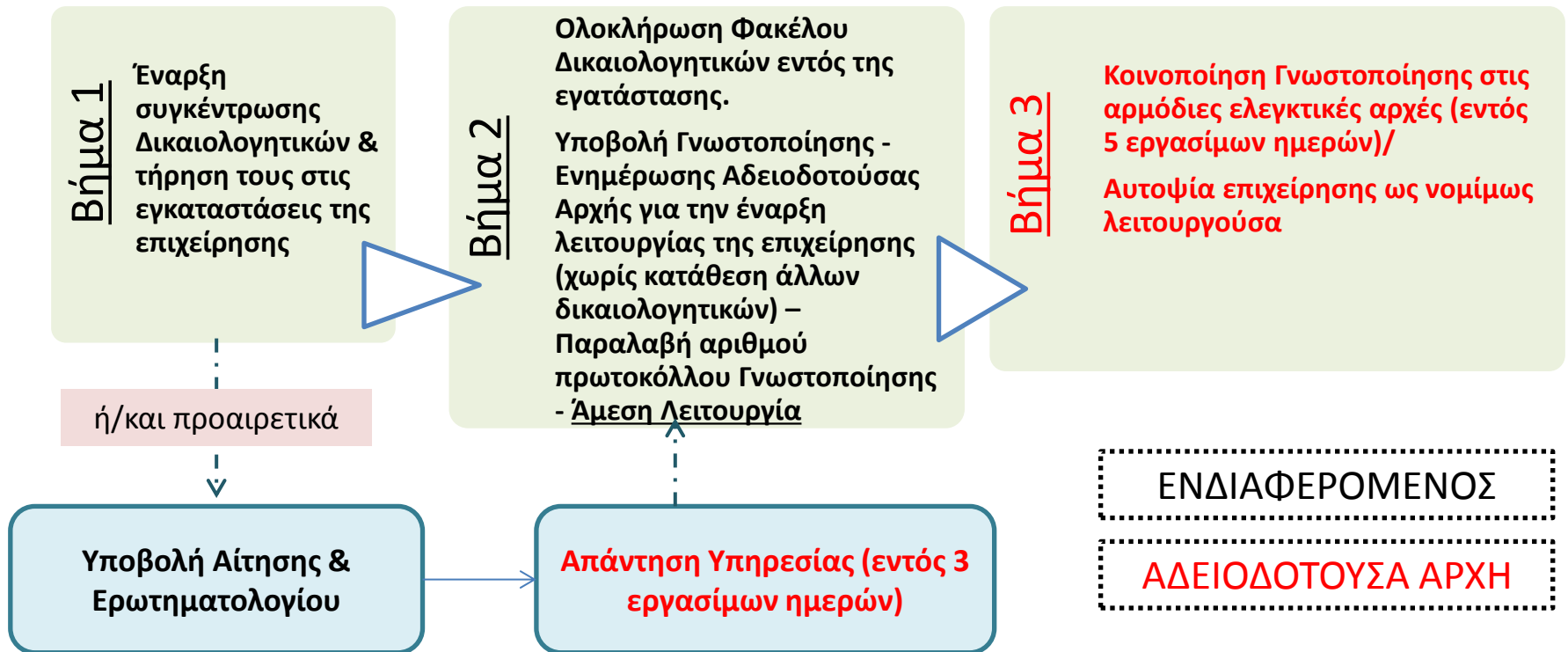
Η υπαγωγή επιχειρήσεων της εφοδιαστικής σε Επιχειρηματικά Πάρκα και η οργάνωση – πολεοδόμηση των άτυπων συγκεντρώσεων, σύμφωνα με το ν.3982/11, πρέπει να αναδειχθεί ως **βασική προτεραιότητα του τομέα των Logistics**. Η αναγκαιότητα αυτή επιβάλλει πιο επιτακτικά τον θεσμικό εκσυγχρονισμό του νόμου σύμφωνα με τις προτάσεις που ανεδείχθησαν σε πρόσφατη μελέτη «Ex Post» Impact Assessment του ΣΕΒ, η οποία εκπονήθηκε με την επιστημονική υποστήριξη της ReDePlan ΑΕ.

# Ανάπτυξη των Logistics στην Ελλάδα

**...με αδειοδοτημένες επιχειρήσεις  
σε νόμιμες υποδομές και εγκαταστάσεις  
σε οργανωμένες περιοχές...**

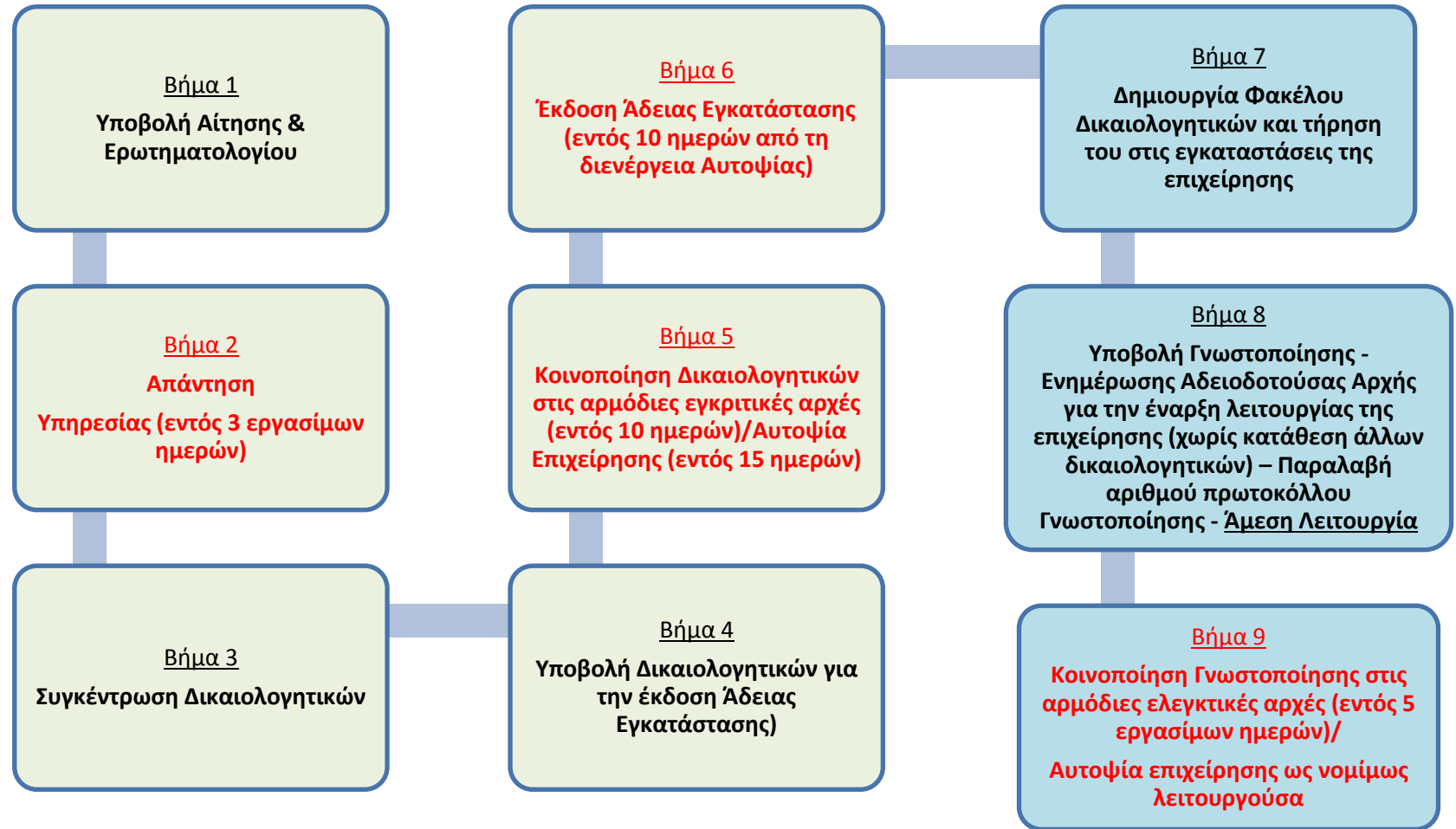
**Χρειαζόμαστε απλό, αποτελεσματικό,  
χαμηλού κόστους σύστημα αδειοδότησης**

# Πρόταση Αδειοδότησης Λειτουργίας ΚΑΔ κατηγορίας Β\*



\* Απαλλάσσονται από την υποχρέωση άδειας εγκατάστασης

# Πρόταση Αδειοδότησης Εγκατάστασης & Λειτουργίας ΚΑΔ κατηγορίας A1 & A2



Διαδικασία Εγκατάστασης

ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΟΣ

Διαδικασία Λειτουργίας

ΑΔΕΙΟΔΟΤΟΥΣΑ ΑΡΧΗ

# Συμπέρασμα

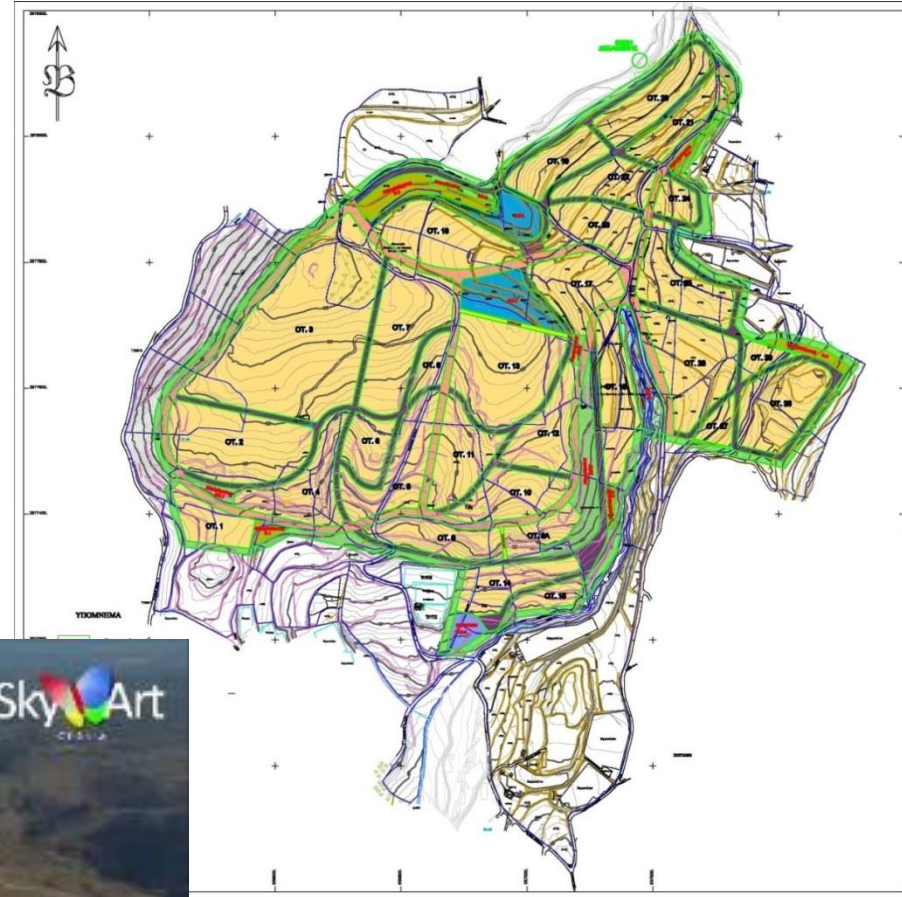
Στην Εφοδιαστική Αλυσίδα χρειαζόμαστε:

- **Απλό αδειοδοτικό σύστημα** όπου
  - οι πληροφορίες και τα ζητούμενα δικαιολογητικά περιορίζονται αυστηρά στα απολύτως απαραίτητα μέσω των οποίων διαπιστώνεται το επίπεδο κινδύνου που δημιουργεί η εγκατάσταση.
  - Οι θεσμοθετημένοι χρόνοι λειτουργούν δεσμευτικά και για τη διοίκηση
  - Μέρος των διαδικασιών ασκείται από πιστοποιημένους φορείς της ιδιωτικής οικονομίας
- **Εγκατάσταση σε Επιχειρηματικά Πάρκα**
  - με πλήθος κινήτρων & πλεονεκτημάτων, μεταξύ των οποίων και «φιλικόι» και εναρμονισμένοι όροι δόμησης βιομηχανικού ΓΟΚ (συντελεστής όγκου)

# Η εμπειρία μας



ΕΠ Άγ. Νικολάου Κρήτης



ΕΠ Ιεράπετρας, Κρήτη



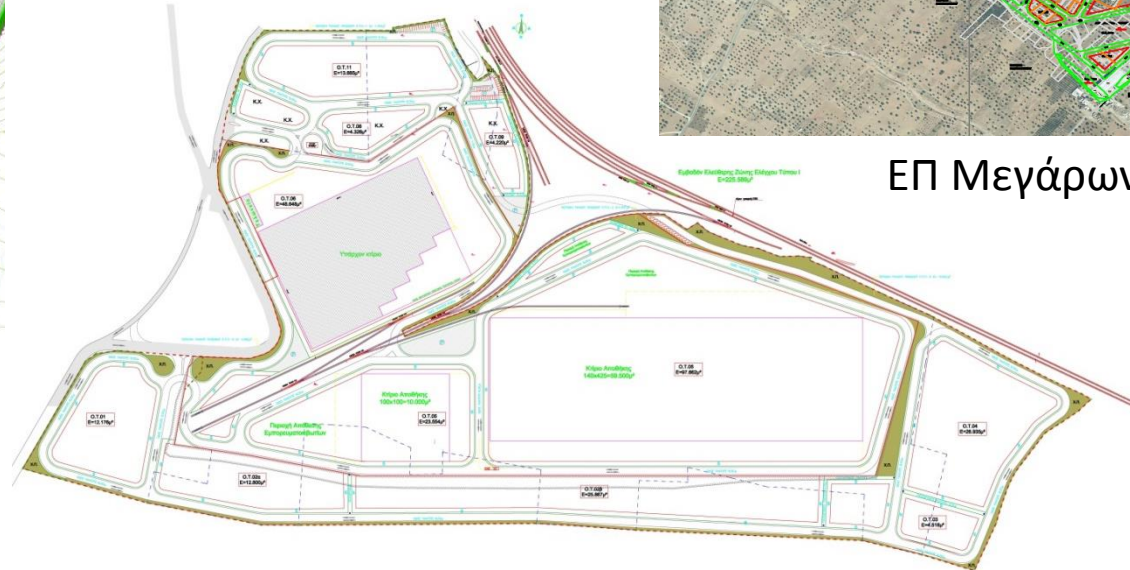
ΕΠ Χανίων, Κρήτη

# Η εμπειρία μας



ΕΠ Μεγάρων Αττικής

ΕΠ Εφοδιαστικής  
Θεσπρωτίας



ΕΠ Εφοδιαστικής Οινοφύτων Βοιωτίας

Σας ευχαριστούμε!





# ΕΠ ΧΑΝΙΩΝ

## ...από το σχεδιασμό στην κατασκευή...



**Δείτε το βίντεο κατασκευή του ΕΠ Χανίων στα κάτωθι links:**

<http://www.redeplan.gr/2016/10/17/>

<http://flashnews.gr/post/288237/ekrhkseis-dynamith-apo-thn-kataskeyh-toy-neoy-biotexnikoy-parkoy-xaniwn>