

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

**ΕΙΔΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ
ΔΕΙΦΟΡΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ**

(Ομάδα Εργασίας σύμφωνα με την 101/26.06.2007
απόφαση της ΔΕ)

Ομάδα Εργασίας:

Βλάχος Δημήτρης
Χημικός Μηχανικός

Κηπουρού Μαίρη
Αρχιτέκτων Μηχανικός

Κυριακίδου Χαρίκλεια
Αρχιτέκτων Μηχανικός

Πασχάλη Αθηνά
Αρχιτέκτων Μηχανικός

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

ΙΟΥΛΙΟΣ 2007

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η Διοικούσα Επιτροπή του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας – Τμήμα Κεντρικής Μακεδονίας με την υπ αριθμό 101 26/6/07 Απόφασή της, στα πλαίσια της διαβούλευσης για το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία, συγκρότησε Ομάδα Εργασίας με Θέμα: Ανάθεση σε ομάδα επιστημόνων της μελέτης του θέματος του «Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τη Βιομηχανία του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.»

Αντικείμενο της Ο.Ε. είναι ο σχολιασμός του Σχεδίου ΚΥΑ για το Χωροταξικό Πλαίσιο της Βιομηχανίας.

Στην Ομάδα Εργασίας σύμφωνα με την Απόφαση μετέχουν οι εξής:

1. Βλάχος Δημήτριος, ΧΜ,
2. Κηπουρού Μαίρη, ΑΜ .Πρόεδρος της ΜΕ Χωροταξίας και Ανάπτυξης
3. Κυριακίδου Χαρίκλεια, ΑΜ, πολεοδόμος – χωροτάκτης
4. Πασχάλη Αθηνά, ΑΜ, πολεοδόμος – χωροτάκτης

Το παρόν τεύχος αποτελεί ένα σύντομο σχολιασμό του Σχεδίου της ΚΥΑ με σκοπό:

- Τη διερεύνηση του περιεχομένου του Σχεδίου της Κοινής Υπουργικής Απόφασης του Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τη Βιομηχανία και των εκτιμώμενων επιπτώσεών του στο περιβάλλον
- Την υποβολή προτάσεων παρατηρήσεων για τις κατευθύνσεις χωροθέτησης και δόμησης της Βιομηχανίας, τις κατευθύνσεις για διάφορες κατηγορίες σχεδιασμού και χωρικών πολιτικών και τις κατευθύνσεις για τη χωρική οργάνωση της βιομηχανίας σε Περιφερειακό και Νομαρχιακό Επίπεδο, με εξειδίκευση στην Κεντρική Μακεδονία.

Η έκθεση διαρθρώνεται σε δύο μέρη. Στο πρώτο μέρος διατυπώνεται το βασικό πλαίσιο και οι κατευθύνσεις που προτείνονται από το Σχέδιο της ΚΥΑ ενώ στο δεύτερο μέρος γίνεται ένας σχολιασμός τόσο σε πολεοδομικό και χωροταξικό επίπεδο όσο και σε επίπεδο οργάνωσης των εγκαταστάσεων της βιομηχανίας. Σε τοπικό επίπεδο σχολιάζονται και οι κατευθύνσεις που δίνονται σχετικά με την Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας.

ΠΡΩΤΟ ΜΕΡΟΣ

Στην Ελλάδα η βιομηχανία αποτελεί έναν από τους βασικούς κλάδους της οικονομίας και σχετίζεται άμεσα με θέματα απασχόλησης και κοινωνικής συνοχής. Η ανάπτυξη της βιομηχανίας σήμερα χαρακτηρίζεται από μακροχρόνιες διαρθρωτικές αδυναμίες ενώ ταυτόχρονα εμφανίζει σημαντικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις. Η έλλειψη ενός ολοκληρωμένου και σύγχρονου νομοθετικού πλαισίου καθώς και η έντονη συγκέντρωση της βιομηχανικής χρήσης σε λίγες περιοχές (κυρίως γύρω από τα μητροπολιτικά κέντρα της Θεσσαλονίκης και της Αθήνας) οξύνει τις παραπάνω αδυναμίες.

«Το Ειδικό Πλαίσιο στοχεύει στην ενίσχυση της συγκέντρωσης των βιομηχανικών μονάδων σε οργανωμένους υποδοχείς, στην αποκέντρωση της βιομηχανίας με στόχο την προώθηση της περιφερειακής ανάπτυξης και στην προστασία του περιβάλλοντος. Επίσης, θέτει συγκεκριμένους κανόνες και διαδικασίες που ξεκαθαρίζουν το τοπίο, διευκολύνουν την επενδυτική δραστηριότητα και βοηθούν στην αποφυγή δικαστικών εμπλοκών.» (συνέντευξη Τύπου Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.)

Με το Ειδικό Πλαίσιο παρέχονται κατευθύνσεις για τη διαμόρφωση ενός εθνικού προτύπου χωροταξικής οργάνωσης της βιομηχανίας δίνοντας κατευθύνσεις κλαδικού και ειδικού χαρακτήρα για τη στρατηγική χωρική οργάνωση κλάδων ή κατηγοριών βιομηχανίας που έχουν ειδικές ανάγκες χωροθέτησης. Ταυτόχρονα προβλέπονται ειδικές κατευθύνσεις για τη χωροθέτηση βιομηχανικών επενδύσεων μείζονος σημασίας για την εθνική οικονομία.

Το προτεινόμενο Πλαίσιο αναπτύσσεται σε εθνικό επίπεδο αλλά και σε επίπεδο διοικητικών ενοτήτων (περιφέρειες, νομοί). Οι άξονες ανάπτυξης της βιομηχανικής δραστηριότητας παραμένουν οι ευρύτερες μητροπολιτικές περιοχές Αθήνας και Θεσσαλονίκης αλλά προτείνονται στο εξής συγκεκριμένοι στόχοι ώστε να επιτευχθεί μικρότερο σχετικό βάρος. Ένα σύνολο δευτερευόντων πόλων, θα παίξει συμπληρωματικό ρόλο στην αναπτυξιακή διαδικασία της βιομηχανίας. Οι πόλοι αυτοί περιλαμβάνουν την Πάτρα, το δίπολο Λάρισας – Βόλου, τα Ιωάννινα, τη ζώνη Καβάλας – Ξάνθης – Δράμας, τη ζώνη Αλεξανδρούπολης – Κομοτηνής και το δίπολο Κοζάνη – Πτολεμαΐδα. Οι παραπάνω πόλοι διατάσσονται κυρίως κατά μήκος αξόνων ανάπτυξης.

Το σχέδιο της ΚΥΑ κατευθύνει τη βιομηχανική δραστηριότητα κυρίως προς οριοθετημένες περιοχές με τη μορφή ανώνυμου εταιρίας που θα παίξουν το ρόλο ευέλικτων «οργανωμένων υποδοχέων». Οι υποδοχείς αυτοί θα είναι διαφορετικοί ανάλογα με τις ανάγκες και τις προτεραιότητες που έχει κάθε περιοχή και χωρίζονται στις εξής κατηγορίες:

1. Υποδοχείς γενικού χαρακτήρα.
2. Υποδοχείς εξυγίανσης.
3. Υποδοχής χωροθέτησης μεμονωμένων μεγάλων μονάδων.
4. Υποδοχείς με ενδιάμεσο βαθμό οργάνωσης.

Οι υποδοχείς έχουν ελάχιστο εμβαδόν σε εκτός σχεδίου περιοχές τα 50 στρέμματα για βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης, τα 100 στρέμματα για βιομηχανίες μέσης όχλησης και τα 250 στρέμματα για υποδοχείς υψηλής όχλησης.

Οι προτεινόμενοι όροι δόμησης ανά κατηγορία υποδοχέα είναι οι εξής:

1. ΣΔ 1,6 για τους υποδοχείς γενικού χαρακτήρα και εξυγίανσης.
2. ΣΔ 1,4 για τους υποδοχείς μεμονωμένων μονάδων.

3. ΣΔ 0,9 για τους ενδιάμεσους υποδοχείς.

Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοδομήσιμων χώρων ορίζεται σε 70% και αφορά όλους τους οργανωμένους υποδοχείς.

Η αρτιότητα των οικοπέδων ορίζεται κατά περίπτωση ανάλογα με την πολεοδομική μελέτη, με ελάχιστο περιορισμό τα 1000 τ.μ. για υποδοχείς υψηλής και μέσης όχλησης και τα 500 τ.μ. για τους υποδοχείς χαμηλής όχλησης.

Σε όλους τους υποδοχείς που πολεοδομούνται προβλέπεται περιμετρική ζώνη υψηλού πρασίνου και εισφορά σε γη.

Όσο αφορά την εντός σχεδίου δόμηση με βιομηχανική χρήση το σχέδιο της Κοινής Υπουργικής Απόφασης επιτρέπει μόνο εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης οι οποίες θα καλύπτουν ενιαίο τμήμα οικοδομικού τετραγώνου και μόνο εφόσον προκύπτει ωφέλιμη κτιριακή επιφάνεια άνω των 3000 τ.μ.

Ο χρονικός ορίζοντας ολοκλήρωσης των προτεινόμενων δράσεων και δημιουργίας των νέων οργανωμένων υποδοχέων είναι το 2013.

Ειδικότερα στην Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας οι κύριες ζώνες ανάπτυξης της βιομηχανίας είναι οι εξής:

1. Η μητροπολιτική περιοχή της Θεσσαλονίκης.
2. Η ζώνη Νάουσας – Βέροιας – Έδεσσας – Γιαννιτσών.
3. Οι μικρότεροι πόλοι στους νομούς Σερρών και Κατερίνης.

Ταυτόχρονα προτείνονται διασυνοριακοί οργανωμένοι υποδοχείς/ ελεύθερες ζώνες. Κατάλληλες θέσεις χαρακτηρίζονται η ευρύτερη Θεσσαλονίκη, ο άξονας Σερρών – Σιδηροκάστρου, ο Προμαχώνας, ο άξονας Πολυκάστρου – Σταυροχωρίου – Κιλκίς ή εναλλακτικά η περιοχή στα όρια του Νομού Κιλκίς με τη Θεσσαλονίκη.

ΔΕΥΤΕΡΟ ΜΕΡΟΣ

Η δημοσιοποίηση από το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. του σχεδίου για το ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τη Βιομηχανία αποτελεί σημαντικό βήμα που καλύπτει την έλλειψη, μέχρι σήμερα, θεσμοθετημένης και ολοκληρωμένης χωροταξικής πολιτικής για την βιομηχανία σε εθνική κλίμακα. Η λεπτομερής θεώρηση του Σχεδίου της ΚΥΑ, τόσο σε εθνικό όσο και σε περιφερειακό επίπεδο καθώς και σε επίπεδο Νομού, οδηγεί σε ουσιαστικές κατευθύνσεις σε όλες τις κλίμακες σχεδιασμού.

Τα προβλήματα χωροταξικού και περιφερειακού χαρακτήρα που παρατηρούνται σήμερα οφείλονται σε σημαντικό βαθμό τόσο στην έλλειψη κατευθύνσεων όσο και κατάλληλων εργαλείων εφαρμογής τους. Η έλλειψη στρατηγικών κατευθύνσεων όξυνε επίσης πολλά από τα προβλήματα χρήσεων γης και περιβάλλοντος.

Σήμερα η κυριαρχία διάσπαρτης και σημειακής χωροθέτησης της βιομηχανίας, με λίγες εξαιρέσεις οργανωμένων περιοχών, οδηγεί σε προβλήματα:

- Περιβαλλοντικά (ρύπανση, υποβάθμιση τοπίου)
- Πολεοδομικά (σύγκρουση χρήσεων γης, υποβάθμιση κυκλοφοριακής ικανότητας μεγάλων οδικών αξόνων λόγω παρόδιας δόμησης, δυσκολία στην οικιστική ανάπτυξη)
- Αναπτυξιακά (νόθευση ανταγωνισμού)

Κρίνεται θετική η προσπάθεια αποθάρρυνσης της διάσπαρτης εκτός σχεδίου δόμησης, μέσω μείωσης του συντελεστή δόμησης και κατάργησης των παρεκκλίσεων εισάγοντας ταυτόχρονα νέου τύπου ευέλικτους υποδοχείς. Επισημαίνεται ότι επιχειρήσεις που ιδρύθηκαν και λειτουργούν νομίμως θα μπορούσαν, υπό προϋποθέσεις, να συνεχίσουν να επεκτείνονται με τους όρους που ισχύουν γι' αυτές σήμερα τόσο στις εντός όσο και στις εκτός σχεδίου περιοχές. Ειδικότερα για τις εγκατεστημένες εκτός σχεδίου επιχειρήσεις προτείνεται να προβλεφθεί η δυνατότητα να παραμείνει η κάλυψη στο 30% και οι ισχύουσες παρεκκλίσεις ως προς την κάλυψη και τις αποστάσεις από τα πλάγια όρια.

Επίσης προτείνεται να παραμείνουν οι παρεκκλίσεις ως προς το ύψος για τα υψηλά μηχανήματα μόνο.

Η πρόβλεψη και η σταδιακή επιβολή οργανωμένων υποδοχέων θεωρείται ότι ακολουθεί τα ευρωπαϊκά πρότυπα και θα οδηγήσει στη βιώσιμη ανάπτυξη της βιομηχανίας. Κρίνεται επίσης επαρκής η κατηγοριοποίηση των προτεινόμενων υποδοχέων ώστε να καλύπτεται ένα ευρύ φάσμα αναγκών και να οργανώνεται καλύτερα η χωροθέτηση των βιομηχανικών εγκαταστάσεων.

Για τις επιχειρήσεις που ανήκουν στην Οδηγία SEVESO II, η υποβολή της μελέτης ασφαλείας στο στάδιο της έγκρισης περιβαλλοντικών όρων είναι θετικό βήμα. Θα πρέπει όμως να αποσαφηνιστούν προσεκτικά τι θα περιλαμβάνουν οι αναγκαίες κατευθύνσεις περιορισμού των χρήσεων γης.

Το σχέδιο της ΚΥΑ κινείται στη σωστή κατεύθυνση όσο αφορά τη στρατηγική χωροθέτησης της βιομηχανίας σε εθνικό επίπεδο ανάλογα με τις ανάγκες και τις δυνατότητες κάθε περιοχής με βάση τις παρακάτω τρεις ομάδες παραγόντων :

- Τη σχέση με τα δύο μητροπολιτικά κέντρα της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης και με τον κύριο αστικό αναπτυξιακό άξονα της χώρας.
- Τα περιφερειακά συγκριτικά πλεονεκτήματα (υφιστάμενη βάση βιομηχανίας που ενίοτε δημιουργεί διακλαδικά συμπλέγματα με θετικές συνέργιες και υπέρβαση της δυναμικής των επιμέρους κλάδων).
- Τις πολιτικές περιφερειακής ανάπτυξης.

Επίσης ο κυρίαρχος ρόλος του Ν3325/2005 στο σχέδιο της ΚΥΑ λειτουργεί θετικά ως προς την μείωση της πολυνομίας.

Προκειμένου να λειτουργήσει σωστά η νέα ΚΥΑ προβάλλει επιτακτική η ανάγκη αλλαγών σε υποκείμενες βαθμίδες σχεδιασμού. Αυτό σημαίνει ότι θα πρέπει να συντονιστούν με τη νέα ΚΥΑ τα Ρυθμιστικά Σχέδια Αθήνας και Θεσσαλονίκης, τα Περιφερειακά Πλαίσια της χώρας και φυσικά να υπάρξουν αλλαγές στις προδιαγραφές της εκπόνησης μελετών ΓΠΣ – ΣΧΟΟΑΠ και πολεοδομικών μελετών, ώστε να ληφθούν υπόψη οι κατευθύνσεις και οι προτάσεις της νέας ΚΥΑ.

Ιδιαίτερα θετικές, μεταξύ άλλων, εκτιμούνται οι προβλέψεις για την αναμόρφωση της αντιστοίχισης των βιομηχανικών δραστηριοτήτων με την κατάταξη βαθμών όχλησης (απόφαση 13727/724/2003) καθώς και για την αναμόρφωση του από 23.2/6.3.1987 Π.Δ. «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γής» προκειμένου να περιοριστεί η χωροθέτηση επαγγελματικών εργαστηρίων σε περιοχές κατοικίας. Στο πλαίσιο της αναμόρφωσης του παραπάνω Π.Δ/τος είναι δυνατόν να οριστούν κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γής και για τις εκτός σχεδίου περιοχές που περιλαμβάνονται στις ρυθμίσεις των νέων ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ. Επισημαίνεται η ανάγκη να προβλεφθούν μεταβατικές διατάξεις για την περίοδο που υποχρεωτικά θα περάσει μέχρι να γίνουν οι αλλαγές στην κείμενη νομοθεσία.

Με δεδομένο ότι για σημαντικό αριθμό Δήμων βρίσκονται σε στάδιο μελέτης τα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ ή η αναθεώρησή τους, θα πρέπει να δοθούν έγκαιρα κατευθύνσεις ως προς τις αναγκαίες, μετά την έγκριση της ΚΥΑ, προσαρμογές τους.

Σε σχέση με την μέχρι σήμερα υφιστάμενη νομοθεσία, που επιβάλλει περιμετρικό πράσινο ποσοστού 5% της συνολικής έκτασης ενός οργανωμένου υποδοχέα (ΒΙ.ΠΑ. ΒΙΟ.ΠΑ κλπ) κρίνεται θετική η αύξηση του ποσοστού αυτού σε τουλάχιστον 8% καθώς και η πρόβλεψη «περιμετρικής ζώνης υψηλού πρασίνου» από 10 – 20 μέτρα ανάλογα με τον τύπο του υποδοχέα.

Ακόμη είναι θετική η προστασία, σε γενικό πλαίσιο, περιοχών τουριστικού ενδιαφέροντος από μη συμβατή με τον τουρισμό χρήση της βιομηχανίας και προτείνεται να εφαρμόζεται μετά από τεκμηρίωση της ασυμβατότητας.

Για την εγκατάσταση εξορυκτικών και μεταλλευτικών μονάδων βιομηχανίας σε δασικές περιοχές προτείνεται αυτή να είναι αποδεκτή μόνο σε περίπτωση που εξαντλούνται όλοι οι όροι δυνατότητας χωροθέτησης εκτός δασικής περιοχής και μετά από εφαρμογή της κείμενης νομοθεσίας και έγκριση Μελέτης Ειδικών Περιβαλλοντικών όρων.

Τονίζεται η ανάγκη να εξασφαλισθεί η επάρκεια των νέων οργανωμένων υποδοχέων οι οποίες θα φιλοξενήσουν τις επιχειρήσεις. Σε περίπτωση μη επάρκειας θα υπάρξει αυξανόμενη ζήτηση με αποτέλεσμα να οδηγηθούμε σε αύξηση της αξίας της γης που θα επιβαρύνει τις επιχειρήσεις ως προς το κόστος επένδυσης.

Όσο αφορά την εντός σχεδίου δόμηση το σχέδιο ΚΥΑ ορθώς απαγορεύει εγκαταστάσεις μέσης και υψηλής όχλησης, που επιβαρύνουν το μικροκλίμα των πόλεων (ατμοσφαιρική ρύπανση, θόρυβος, αισθητική ρύπανση και υποβάθμιση εδάφους και υδάτων). Ωστόσο η ανάπτυξη των εγκαταστάσεων χαμηλής όχλησης σε μεγάλων διαστάσεων ενιαίο οικοδομικό τετράγωνο με ελάχιστο εμβαδόν κτισμάτων τα 3000 τ.μ. θα δημιουργεί «μέτωπο» βιοτεχνίας – βιομηχανίας εντός του αστικού περιβάλλοντος. Για το λόγο αυτό, θα ήταν σωστό να προβλέπεται υποχρεωτικό υψηλό πράσινο, με μορφή προκηπίου, γύρω από τέτοιου είδους οικοδομικό τετράγωνο και να οριστεί συγκεκριμένο πλαίσιο χωροταξικών, πολεοδομικών και περιβαλλοντικών κατευθύνσεων για την συμβατότητα με τις χρήσεις της ευρύτερης περιοχής.

Πρέπει να αναφερθεί η έλλειψη κατευθύνσεων προς τη χρήση Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας από τις βιομηχανικές εγκαταστάσεις. Θα μπορούσαν να προταθούν τρόποι και κίνητρα για την χρήση εναλλακτικών μορφών ενέργειας, ώστε να μειωθεί η κατανάλωση ενέργειας από συμβατικές πηγές.

Για την Περιφέρεια της Κεντρικής Μακεδονίας ο βαθμός ανάλυσης και οι προτάσεις τόσο σε επίπεδο Περιφέρειας όσο και σε επίπεδο Νομών κρίνονται επαρκείς και σύμφωνες με τα σημερινά δεδομένα της χώρας και του ρόλου της Κεντρικής Μακεδονίας στον Βαλκανικό χώρο. Η κατεύθυνση προς τους τομείς της καινοτομίας, της έρευνας και της παροχής υπηρεσιών, ώστε η Κεντρική Μακεδονία να παίξει καθοριστικό ρόλο στην ανάπτυξη των Βαλκανίων κρίνεται σημαντική λαμβάνοντας υπόψη τη σημερινή κατάσταση αλλά και το ρόλο που είναι σε θέση να παίξει η Κεντρική Μακεδονία.

Θετικό το γεγονός αποτελούν η αναγνώριση της μεγάλης ανάγκης της Θεσσαλονίκης για την ύπαρξη υποδοχέων και η έμφαση που δίνεται στη χωροθέτηση υποδοχέων βιομηχανίας κατά μήκος της Εγνατίας οδού, ενισχύοντας τους υπάρχοντες βιομηχανικούς πόλους και προτείνοντας νέες περιοχές σε γειτνίαση με τα σύνορα της χώρας. Η εύκολη μετακίνηση προϊόντων και πρώτων υλών αποτελεί καθοριστικό παράγοντα για την ανάπτυξη της βιομηχανίας και της οικονομίας γενικότερα. Επιπλέον θα αποφεύγονται οι μεταφορές διαμέσου των πόλεων γεγονός που θα συνδράμει στην ελάττωση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων στον αστικό χώρο.

Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω χρειάζεται να επαναπροσδιοριστεί ο ρόλος και ο τρόπος λειτουργίας της βιομηχανίας σε επίπεδο Χωροταξικού Πλαισίου Κεντρικής Μακεδονίας και Ρυθμιστικού Σχεδίου Θεσσαλονίκης ώστε να οριστεί καλύτερα ο ρόλος τόσο του Νομού Θεσσαλονίκης όσο και των όμορων Νομών με αφετηρία τη νέα ΚΥΑ .