

ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΑ ΠΑΡΚΑ: ΤΟ ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ΣΤΟΝ ΔΗΜΟ ΦΥΛΗΣ

• ΓΡΑΦΕΙΟ ΘΑΝΑΣΗΣ ΤΣΑΠΡΑΛΗΣ



Τα Επιχειρηματικά/Εμπορευματικά Πάρκα Εφοδιαστικής Εθνικής Εμβέλειας είναι ειδικά κέντρα που δημιουργούνται με σκοπό τη συγκέντρωση, την επεξεργασία, την αποθήκευση και τη διανομή προϊόντων σε τοπικό και εθνικό επίπεδο. Αυτά τα πάρκα αποτελούν σημαντικό κομμάτι της εφοδιαστικής αλυσίδας και συνεισφέρουν στην οικονομική ανάπτυξη και ανταγωνιστικότητα της χώρας. Αντιπροσωπεύουν μια από τις σημαντικότερες επενδύσεις στην οικονομία και την ανάπτυξη ενός κράτους. Αναπτύσσονται για τη βελτίωση της διαχείρισης των εμπορευματικών ροών και την ενίσχυση του εμπορίου καθώς και για τη διευκόλυνση της κυκλοφορίας των προϊόντων μεταξύ των διαφόρων περιφερειών ενός κράτους. Είναι μια σημαντική υποδομή για την ανάπτυξη της εμπορικής δραστηριότητας σε κάθε χώρα.

Στην Ελλάδα, τα Εμπορευματικά Πάρκα έχουν αρχίσει να αναπτύσσονται τα τελευταία χρόνια, με στόχο τη βελτίωση της λειτουργίας των λιμένων και των μεταφορικών δικτύων. Η κατασκευή Εμπορευματικών Πάρκων διέχεται από ένα συγκεκριμένο νομικό πλαίσιο και τηρείται μια σειρά από όρους δόμησης που αφορούν στην εκχώρηση του εδάφους, τη χρήση του εδάφους, τη συμβατότητα με τα υφιστάμενα οικολογικά και χωρικά στοιχεία καθώς και την προσαρμογή τους στον υπάρχοντα χωροταξικό σχεδιασμό της ευρύτερης περιοχής.

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΩΝ ΠΑΡΚΩΝ ΕΘΝΙΚΗΣ ΕΜΒΕΛΕΙΑΣ

Σύμφωνα με το Άρθρο 14 του νόμου 4302/2014, καθορίζεται το Επιχειρηματικό/ Εμπορευματικό Πάρκο Εφοδιαστικής Εθνικής Εμβέλειας

(ΕΠΕΕΕ) ως μια νέα μορφή Επιχειρηματικού Πάρκου για την ανάπτυξη του οποίου απαιτείται κατ' ελάχιστον έκταση 300 στρεμμάτων και εξασφαλίζει υποχρεωτικά πρόσβαση σε συνδυασμένη μεταφορά. Η πρόσβαση σε συνδυασμένη μεταφορά, στο πλαίσιο του Επιχειρηματικού/ Εμπορευματικού Πάρκου Εφοδιαστικής Εθνικής Εμβέλειας, εξασφαλίζεται εφόσον η έκτασή του περιέχει είτε εγκατάσταση σιδηροδρομικού σταθμού με δυνατότητα διακίνησης εμπορευματικών συρμών, είτε λιμενική εγκατάσταση με δυνατότητα εξυπηρέτησης πλοίων μεταφοράς εμπορευματοκιβωτίων τουλάχιστον, είτε αερολιμενική εγκατάσταση που εξυπηρετεί αεροσκάφη μεταφοράς φορτίων ή εφάπτεται με τέτοιες εγκαταστάσεις.

Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται μετά από πρόταση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας και Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, καθορίζονται και οι όροι δόμησης ειδικούς για τα Επιχειρηματικά/ Εμπορευ-



ματικά Πάρκα Εφοδιαστικής Εθνικής Εμβέλειας, με τους ακόλουθους περιορισμούς:

- α) Ποσοστό κάλυψης έως 70%.
- β) Συντελεστής δόμησης μέχρι 1,6 για τα ακίνητα στα οποία ασκούνται δραστηριότητες Εφοδιαστικής και 1,2 για τις λοιπές χρήσεις.
- γ) Μέγιστο ύψος οικοδομής όχι ανώτερο των είκοσι πέντε (25) μέτρων.
- δ) Ελάχιστο ποσοστό κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων 25% υπολογιζόμενο επί της συνολικής επιφάνειας του Επιχειρηματικού/ Εμπορευματικού Πάρκου Εφοδιαστικής Εθνικής Εμβέλειας. Στο ποσοστό αυτό περιλαμβάνονται χώροι εντός του Επιχειρηματικού/ Εμπορευματικού Πάρκου με ήδη διαμορφωμένη τέτοια χρήση. Οι χώροι υψηλού πρασίνου περιμετρικά του Επιχειρηματικού/ Εμπορευματικού Πάρκου Εφοδιαστικής Εθνικής Εμβέλειας ορίζονται σε 5% κατ' ελάχιστον επί της συνολικής επιφάνειας του Πάρκου και συνυπολογίζονται στην συνολική έκταση των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων.

Κατά την άποψή μας, θα πρέπει να ληφθεί υπόψη η τροποποίηση του συντελεστή κάλυψης στο 60%, η οποία έχει τη δυνατότητα να συμβάλει στην δημιουργία ενός πιο βιώσιμου και περιβαλλοντικά αποδοτικού Εμπορευματικού Πάρκου. Με τη μείωση της καλυπτόμενης επιφάνειας δημιουργούνται περισσότεροι ανοικτοί χώροι για την απορρόφηση της βροχής, την αναζωογόνηση της υπόγειας υδροφόρου στρώσης και την προστασία της βιοποικιλότητας. Επιπλέον, οι ανοικτοί χώροι μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την εγκατάσταση πράσινων χώρων και την παροχή ανέσεων στους εργαζόμενους, προάγοντας έτσι την ποιότητα ζωής στην περιοχή.


ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΟ/ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΔΗΜΟΥ ΦΥΛΗΣ

Η επιλογή του Δήμου Φυλής για τη δημιουργία ενός Εμπορευματικού Πάρκου οφείλεται σε διάφορους λόγους, αλλά, κυρίως, για την τοποθεσία του, καθώς διαθέτει στρατηγική πρόσβαση σε μεγάλους οδικούς άξονες, όπως η Εθνική Οδός Αθηνών - Κορίνθου και η Εθνική Οδός Αθηνών - Λαμίας. Επιπλέον, το Εμπορευματικό Πάρκο θα συνδέεται άμεσα με τον σιδηροδρομικό σταθμό της περιοχής, ο οποίος αποτελεί έναν σημαντικό κόμβο των σιδηροδρομικών μεταφορών στην

Αττική και σε όλη την ηπειρωτική Ελλάδα. Η σύνδεση αυτή προσφέρει στους επιχειρηματίες και τους μεταφορείς του Πάρκου εύκολη πρόσβαση στο δίκτυο των σιδηροδρομικών μεταφορών και τους επιτρέπει να αποφύγουν το έντονο κυκλοφοριακό πρόβλημα που επικρατεί στην περιοχή του Αττικού Οδικού Δακτυλίου.

Ο στρατηγικός σχεδιασμός του Εμπορευματικού/Επιχειρηματικού Πάρκου πρέπει να λάβει υπόψη την αποδοτική και τη βιώσιμη χρήση του χώρου, την κατανομή των χώρων ανάλογα με τις ανάγκες των επιχειρήσεων και τους τομείς δραστηριότητας, την ευκολία πρόσβασης και συνδεσιμότητας με δίκτυα μεταφορών, την εξασφάλιση ασφαλών και υγιεινών συνθηκών εργασίας καθώς και την προστασία του περιβάλλοντος και την ενσωμάτωση βιώσιμων πρακτικών.

Στο κανονιστικό αυτό πλαίσιο πρέπει περιλαμβάνεται η ανάγκη για μια βελτιωμένη υποδομή, που θα προσφέρει προσβάσιμους δρόμους, χώρους στάθμευσης, δίκτυα αποχέτευσης, καθαριότητα και κυρίως ασφάλεια. Επιπλέον, η διαχείριση των αποβλήτων και η προστασία του περιβάλλοντος αποτελούν σημαντικά κριτήρια για τη δημιουργία του Εμπορευματικού Πάρκου του Δήμου Φυλής, όπως, επίσης, και η αναγκαιότητα για τη δημιουργία ενεργειακά αποδοτικών κτηρίων και εγκαταστάσεων για τις διοικητικές υπηρεσίες του Πάρκου, οι οποίες θα συμβάλλουν στην μείωση των λειτουργικών εξόδων και, κατ'επέκταση, στην προστασία του περιβάλλοντος.

Στο σημερινό οικονομικό περιβάλλον, η δημιουργία Εμπορευματικών Πάρκων αποτελεί ουσιώδη ανάγκη για τη βελτίωση του επιχειρηματικού περιβάλλοντος. Η κατάλληλη σχεδίαση και οι ορθοί όροι δομής είναι ζωτικής σημασίας για την αποτελεσματική λειτουργία και την επίτευξη των στόχων τους. Με τη δημιουργία του Εμπορευματικού Πάρκου του Δήμου Φυλής αξιοποιείται η γεωγραφική του θέση και, σε συνδυασμό με τη σύνδεση του σιδηροδρομικού σταθμού, θα επιτευχθεί μια αποδοτικότερη μεταφορά εμπορευμάτων. Οι όροι δομής και ο σχεδιασμός πρέπει να λαμβάνουν υπόψη την ασφάλεια, την προσβασιμότητα και τις σύγχρονες τεχνολογίες, για την ανταπόκριση στις ανάγκες των επιχειρήσεων και τη βιώσιμη ανάπτυξη της περιοχής. 



► Ο **Θανάσης Τσαπραλής** είναι Αρχιτέκτων Μηχανικός στην IBLS