

ΒΑΣΙΚΑ ΒΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ & ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΑΠΟΘΗΚΩΝ ΣΤΗΝ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗ

Η έλλειψη ολοκληρωμένου χωροταξικού σχεδίου της χώρας μας, η χαρακτηριστική καθυστέρηση στην οργάνωση και λειτουργία Βιομηχανικών Περιοχών, η συνθετότητα - αντιφατικότητα του θεσμικού πλαισίου, η ελλιπής στελέχωση των ελεγκτικών φορέων της Δημόσιας Διοίκησης, ορίζουν το περίγραμμα του προβλήματος “Εγκατάσταση, Αδειοδότηση και Λειτουργία Βιομηχανικών και Εμπορικών Αποθηκών”.

ΓΡΑΦΕΙ Ο ΓΙΑΝΝΗΣ ΜΑΝΩΛΑΣ

Εντός του παραπάνω πλαισίου είναι εξαιρετικά σημαντικό η επιχείρηση να γνωρίζει και να αξιολογήσει σωστά το σύνολο των παραμέτρων για την εγκατάσταση και λειτουργία της δραστηριότητάς της. Οι παράμετροι μάλιστα αυτοί, προσδιορίζουν τις οικονομικές, επιχειρησιακές και εμπορικές επιλογές της εταιρείας. Στόχος του άρθρου είναι να παρουσιαστούν τα κριτήρια στην επιλογή και αξιολόγηση γηπέδου, καθώς και η μεθοδολογία αδειοδότησης της επιλεγμένης δραστηριότητας.

Χαρακτηρισμός, Αντιστοίχιση & Κατάταξη Δραστηριότητας

Ένα από τα κύρια ερωτήματα που πρέπει κατ' αρχάς να απαντηθούν είναι εάν “η δραστηριότητά μου εντάσσεται στις Εμπορικές (Εμπορική Αποθήκη) ή Βιομηχανικές μονάδες (Βιομηχανική Αποθήκη), τι συνεπάγεται η ένταξη, ποιος είναι ο βαθμός όχλησης της δραστηριότητάς μου και τι συνεπάγεται”.

Η σχεδιαζόμενη δραστηριότητα σε κάθε περίπτωση λαμβάνει έναν από τους επόμενους χαρακτηρισμούς: α. Εγκατάσταση εκ νέου β. Επέκταση εντός γηπέδου γ. Επέκταση εκτός γηπέδου δ. Μετεγκατάσταση ε. Εκσυγ-

χρονισμός και ο προσδιορισμός του χαρακτηρισμού καθίσταται αναγκαίος καθώς το θεσμικό πλαίσιο για την εγκατάσταση και λειτουργία Βιομηχανικών και Αποθηκών είναι διαφορετικό κατά περίπτωση.

Στην παρούσα υπόθεση εξετάζουμε το σενάριο “Εγκατάσταση εκ νέου” σε ιδιόκτητο γήπεδο 25.000 τμ. το οποίο βρίσκεται εκτός σχεδίου και με προβλεπόμενο ύψος κτιρίου τα 11μ.

Εξαιρετική σημασία αποκτά ο χαρακτηρισμός της μονάδας μεταξύ Εμπορικής και Βιομηχανικής Αποθήκης.

Βιομηχανική Αποθήκη: αφορά εγκατάσταση στην οποία η αποθήκευση εμπορευμάτων συνοδεύεται από δραστηριότητες που με μηχανικά, χημικά ή άλλα μέσα διαφοροποιούν τη μορφή ή την ιδιότητα πρώτων υλών ή προϊόντων, προκειμένου αυτά να καταστούν κατάλληλα για τη χρήση για την οποία προορίζονται. Εγκαταστάσεις αποθήκευσης εμπορευμάτων σε συνθήκες ελεγχόμενης θερμοκρασίας, νωπών τροφίμων (γαλακτοκομικών, οπωροκηπευτικών), φαρμάκων, κατάψυξης με εγκατεστημένη κινητήρια ισχύ μεγαλύτερη των 22kW εξετάζονται ως (και είναι) βιομηχανικά κτίρια.

Εμπορική Αποθήκη: αφορά εγκατάσταση που προορίζεται για αποθήκευση και συσκευασία ή ανασυσκευασία υλικών με χρήση κατάλληλου μηχανολογικού εξοπλισμού, χωρίς παραγωγή νέου προϊόντος.

Οι όροι δόμησης προσδιορίζονται από το Προεδρικό Διάταγμα ΠΔ / 24-5-85 (Δόμηση Εκτός Σχεδίου) για εγκαταστάσεις Εμπορικών Αποθηκών και Βιομηχανικών Κτιρίων (βλ. σχετικό box). Κατά παρέκκλιση (με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας) είναι δυνατή υπό προϋποθέσεις η αύξηση του συντελεστή δόμησης των Εμπορικών Αποθηκών.

Για την Περιβαλλοντική Αδειοδότηση της Αποθήκης (Εμπορικής ή Βιομηχανικής) απαιτείται κατ' αρχήν η Κατάταξη της δραστηριότητας και η οποία πραγματοποιείται σύμφωνα με τον “Ωφέλιμο Αποθηκευτικό Όγκο” της αποθήκης ή του ψυγείου.

- Αποθήκη (Ξηρού φορτίου) 4.280 τ.μ. με μέσο ύψος 10,5 μέτρα έχει όγκο 45.000 κ.μ. <50.000 κ.μ. και κατατάσσεται στην Κατηγορία 2 - Υποκατηγορία 3 (Κ2.Υ3).
- Βιομηχανική Αποθήκη (ψυγείο) 9.640 τ.μ. με μέσο ύψος 10,5 μέτρα έχει όγκο 101.000 κ.μ. >20.000 κ.μ. και κατατάσσεται στην Κατηγορία 1 - Υποκατηγορία 2 (Κ1.Υ2).

Κριτήρια αξιολόγησης γηπέδου

Στο βαθμό που η επιχείρηση έχει επιλέξει την ευρύτερη περιοχική εγκατάσταση της δραστηριότητάς της, μπορεί να αξιολογήσει τα επιλεγμένα γήπεδα σύμφωνα με τα παρακάτω κριτήρια:

- **Περιοριστικοί παράγοντες εγκατάστασης αναφορικά με τις χρήσεις γης της περιοχής:** δασική, αγροτική ή γη υψηλής παραγωγικότητας, χρήσεις σε ακτίνα 1Κm από τα όρια του γηπέδου (γεωργικές εκτάσεις, ρέματα, αρχαιολογικοί χώροι, ευαίσθητα οικοσυστήματα), προσδιορισμός των ορίων του ακινήτου από όρια οικισμών, αεροδρόμια, εθνικούς και επαρχιακούς δρόμους, ρέματα, λατομεία, δίκτυα υποδομής, αγωγούς ΕΥΔΑΠ. Απάντηση στα παραπάνω μπορεί να δώσει η πραγματοποίηση τοπογραφικού διαγράμματος με θεωρημένους όρους δόμησης, η θεώρηση των σχετικών χρήσεων γης και η Περιβαλλοντική Αδειοδότηση της σχεδιαζόμενης δραστηριότητας.
- **Παράγοντες που σχετίζονται με το κόστος κατασκευής και λειτουργίας των εγκαταστάσεων:** ύπαρξη υποδομών Κοινής Ωφέλειας (Ηλεκτροδότησης, Υδροδότησης, Φυσικού Αερίου) ή απόστασης από αυτά. Χαρακτηριστικά Γεωμετρίας του γηπέδου (προσδιορισμός οικοδομήσιμης ζώνης, αποστάσεων από τα πλάγια όρια, κόμβος προσέγγισης) μέτρηση κλίσεων γηπέδου (ανάγλυφο περιβάλλοντος χώρου) ώστε να αξιολογηθούν οι εργασίες για την διαμόρφωση των σχετικών επιπέδων του κτιρίου αλλά και των χώρων κυκλοφορίας των οχημάτων. Χαρακτηριστικά του εδάφους και υπεδάφους (γεωτεχνική πραγματογνωμοσύνη, ενδεικτικές τομές). Ιδιαίτερες συνθήκες της περιοχής αναφορικά με την συγκέντρωση υδάτων, ρεμάτων κ.λπ.
- **Το μέγεθος του γηπέδου σε συσχέτιση με τον χαρακτηρισμό της δραστηριότητας** ώστε να προσδιορισθούν τα μέγιστα επιτρεπόμενα στοιχεία δόμησης. Το κριτήριο της μελλοντικής επέκτασης είναι καθοριστικό στην τελική επιλογή του κατάλληλου γηπέδου.
- Η πρόσβαση του γηπέδου στο Εθνικό Οδικό Δίκτυο, η σχετική

απόσταση από τον πλησιέστερο κόμβο, η πρόσβαση σε αυτήν με παράδρομο εθνικής οδού, αγροτικό, κοινοτικό δρόμο, δευτερεύον εθνικό δίκτυο, πλάτος των σχετικών δρόμων, ώστε να αξιολογηθεί η σωστή κυκλοφορία των οχημάτων εξυπηρέτησης της μονάδας ή οι αναγκαίες πιθανές παρεμβάσεις.

- Η προβολή της δραστηριότητας στην Εθνική οδό και η συνακόλουθη πρόσθετη εμπορική αξία του συγκροτήματος είναι πάντοτε σημαντική παράμετρος στην επιλογή του γηπέδου.
- Τέλος η τιμή πώλησης του γηπέδου ολοκληρώνει το σύνολο των παραμέτρων που πρέπει να αξιολογήσουμε ώστε να λάβουμε τις σχετικές αποφάσεις.

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Βιομηχανική Αποθήκη	Εμπορική Αποθήκη
<ul style="list-style-type: none"> • Κάλυψη Γηπέδου: 40%, Συντελεστής Δόμησης: 0,9, Συντελεστής Όγκου: 4,5. • Μέγιστη Κάλυψη: 10.000m², Μέγιστη Δόμηση: 22.500m², Μέγιστη Όγκος: 101.250m³. • Στην περίπτωση ισόγειου κτιρίου με μέσο ύψους 10,50m η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη είναι: 9.640m². 	<ul style="list-style-type: none"> • Κάλυψη Γηπέδου: 40%, Συντελεστής Δόμησης: 0,4, Συντελεστής Όγκου: 4,5. • Μέγιστη κάλυψη: 10.000m², Μέγιστη Δόμηση: 10.000m², Μέγιστος Όγκος: 45.000m³. • Στην περίπτωση ισόγειου κτιρίου με μέσο ύψους 10,50m η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη είναι: 4.280m².

ΒΗΜΑΤΑ ΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗΣ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

1. Συλλογή στοιχείων σχετικά με την διαθεσιμότητα και το κόστος των γηπέδων σε συνάρτηση με την απόστασή τους από το “κέντρο”.
2. Αξιολόγηση των διαθέσιμων λύσεων και επιλογή των καταλληλότερων.
3. Διασφάλιση εφικτότητας της σχεδιαζόμενης επένδυσης (δυνατότητα Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης, Εγκατάσταση και Λειτουργίας) στα επιλεγμένα γήπεδα.
4. Προμελέτη και προσδιορισμός του αναγκαίου χρόνου & κόστους για την Αδειοδότηση και ολοκλήρωση του Επενδυτικού σχεδίου.
5. Μελέτη για την Αδειοδότηση και Κατασκευή του έργου με την αποσαφήνιση του συνόλου των Οικονομικών-Τεχνικών-Επιχειρησιακών παραμέτρων.

ΑΦΟΡΜΗ ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟ ΑΡΘΡΟ στάθηκαν οι ειδικές συνθήκες δόμησης που απαιτούνται και το υψηλό κόστος γης στην ευρύτερη περιοχή Ασπροπύργου, Μάνδρας, Μαγούλας, παράλληλα με την έλλειψη μεγάλων γηπέδων. Λόγω των συνθηκών αυτών οι επενδυτές αναπόφευκτα αναζητούν λύσεις στον άξονα της ΕΟ Αθηνών-Λαμίας (Ε75), στον οποίο είναι σχετικά εύκολη η εξεύρεση μεγάλων γηπέδων, με λογικά σχετικά τιμήματα από 20 ευρώ/τμ. (Υπατο Θηβών - 80Κm της ΕΟ) μέχρι 80 ευρώ/τμ. (Σχηματάρι, Οινόφυτα).

ΟΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΖΟΝΤΑΙ ΑΠΟ ΤΟ ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΠΔ/24-5-85 (ΔΟΜΗΣΗ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ) ΓΙΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΑΠΟΘΗΚΩΝ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ.

Περιβαλλοντική Αδειοδότηση Δραστηριότητας

Τα δύο πιο συχνά ερωτήματα των επενδυτών είναι «πόσος χρόνος απαιτείται για την ολοκλήρωση του Επενδυτικού μου Σχεδίου» και «πόσο θα κοστίσει», εν κατακλείδι τα δύο ερωτήματα είναι σχεδόν ταυτόσημα, καθώς σε κάθε περίπτωση η καθυστέρηση στην λειτουργία της μονάδας συνεπάγεται σοβαρό οικονομικό τίμημα.

Ο σωστός χρονοπρογραμματισμός για την συγκρότηση και λειτουργία μιας Βιομηχανικής ή Εμπορικής Αποθήκης προϋποθέτει τον προσδιορισμό των τριών ενότητων: **α.** Αδειοδότησης **β.** Δημοπράτησης και **γ.** Κατασκευής του έργου.

Αναφορικά με την Αδειοδότηση αυτή περιλαμβάνει την Περιβαλλοντική Αδειοδότηση (ΕΠΟ), την Άδεια Εγκατάστασης (για Βιομηχανικές Αποθήκες), την Οικοδομική Άδεια και τέλος την Άδεια Λειτουργίας. Η Περιβαλλοντική Αδειοδότηση της Δραστηριότητάς μας αποτελεί και τον κρίσιμότερο παράγοντα αναφορικά με την εφικτότητα εγκατάστασης και τον χρονικό προγραμματισμό των Αδειοδότησης.



Περιοχή Υπάτου Θιβών
70-80 χλμ. της Ε.Ο. Αθηνών-Λαμίας



Περιοχή Σχηματαρίου-Οινοφύτων
40-50χλμ. της Ε.Ο. Αθηνών-Λαμίας



ΚΑΤΑΤΑΞΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ (ΚΥΑ Η.Π 15393)

Είδος δραστηριότητας	Κωδ. ΕΣΥΕ	Α		Β	
		Υποκατ.1	Υποκατ.2	Υποκατ.3	Υποκατ.4
Εγκαταστάσεις αποθήκευσης εμπορ. ΧΩΡΙΣ ψύξη	631.2	-	>50.000	50.000-5.000	<5.000
Εγκαταστάσεις αποθήκευσης εμπορ. ΜΕ ψύξη / κατάψυξη	631.2	-	>20.000	20.000-1.000	<1.000 *

ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗ ΤΗΣ ΑΠΟΘΗΚΗΣ ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ ΚΑΤ' ΑΡΧΗΝ Η ΚΑΤΑΤΑΞΗ ΤΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ, Η ΟΠΟΙΑ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΕΙΤΑΙ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟΝ "ΩΦΕΛΙΜΟ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΟΓΚΟ" ΤΗΣ ΑΠΟΘΗΚΗΣ Ή ΤΟΥ ΨΥΓΕΙΟΥ.

Τα αναγκαία βήματα για Εμπορική Αποθήκη με Κάλυψη 4.280m² και όγκο 45.000m³ περιλαμβάνουν:

- Σαφή ορισμό της προβλεπόμενης δραστηριότητας (Εμπορική Αποθήκη - Logistics Center Ήπρου φορτίου).
- Κατάταξη αναφορικά με τον βαθμό όχλησης της δραστηριότητας με κριτήριο τον "ωφέλιμο αποθηκευτικό όγκο". Στο εξεταζόμενο σενάριο η μονάδα χαρακτηρίζεται χαμηλής όχλησης, ο προσδιορισμός όχλησης αποτελεί κριτήριο για την επιτρεπόμενη απόσταση εγκατάστασης από τον πλησιέστερο οικισμό.
- Κατάταξη της δραστηριότητας Περιβαλλοντικά με κριτήριο τον "ωφέλιμο αποθηκευτικό όγκο" (B- Κατηγορία 2 Υποκατηγορία 3), στην περίπτωση αυτή εξετάζεται το ενδεχόμενο "υποβάθμισης" στην κατηγορία 2.4 ή "αναβάθμισης" στην κατηγορία 1.2 με κριτήριο τους παραγόμενους ρύπους (υγρές, στερεές ή αέριες μορφές) και την προκαλούμενη όχληση. Κατά την Περιβαλλοντική Αδειοδότηση της δραστηριότητας του συγκεκριμένου φορέα εξετάζεται το μεγαλύτερο μέρος των προεγκρίσεων (χαρακτηρισμός Δασοαρχείου, Αρχαιολογίας, υπηρεσιών ύδρευσης, διαχείρισης υδάτινων πόρων της περιοχής, εγκρίσεων διαχείρισης υγρών λυμάτων, χρήσεων γης, όρων δόμησης). Η διαδικασία Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων (ΕΠΟ) διαρκεί 1-3 μήνες στην

περίπτωση της Κατηγορίας K2Y4 και 6-7 μήνες στην περίπτωση της Κατηγορίας K1Y2.

Η Έγκριση Περιβαλλοντικών Όρων αποτελεί και την επικύρωση της δυνατότητας εγκατάστασης της δραστηριότητας (Εμπορική Αποθήκη) στο επιλεγμένο γήπεδο, στην περίπτωση της Βιομηχανικής Αποθήκης επιβάλλεται και η λήψη Άδειας Εγκατάστασης, η διαδικασία διαρκεί 1,5-3 μήνες και προϋποθέτει μελέτη εγκατάστασης, ενεργειακή μελέτη και σχετικά δικαιολογητικά.

Η διαδικασία των οριστικών μελετών για την έκδοση της Οικοδομικής Άδειας μπορεί να εξελίσσεται παράλληλα με την Περιβαλλοντική Αδειοδότηση, ώστε με την λήψη της να είναι δυνατή η κατάθεση του σχετικού φακέλου στην Πολεοδομία της περιοχής. Για την λήψη της Οικοδομικής Άδειας πρέπει να προβλέψουμε χρόνο από 2-4 μήνες. Σε κάθε περίπτωση είναι αναγκαίο να προϋπολογίζουμε πως η λήψη της Οικοδομικής Άδειας απαιτεί από 8-12 μήνες ανάλογα με την δραστηριότητα εγκατάστασης και τους φορείς αξιολόγησης των σχετικών φακέλων. Ο χρόνος αυτός μας επιτρέπει να συγκροτήσουμε σωστά το επενδυτικό σχέδιο, να προετοιμάσουμε τον φάκελο Δημοπράτησης και να επιλέξουμε την στρατηγική εκτέλεσης του έργου.



Ο Γιάννης Μανώλας είναι Μηχανολόγος Μηχανικός και Διευθύνων Σύμβουλος της "Μανώλας Χήμας & Συνεργάτες ΑΤΕ"

* η κλίμακα αφορά "Ωφέλιμο Αποθηκευτικό Όγκο"