

Η ΘΕΣΜΙΚΗ ΘΩΡΑΚΙΣΗ ΤΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ: ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΚΑΙ LOGISTICS ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

• ΓΡΑΦΟΥΝ ΟΙ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΤΣΑΠΡΑΛΗΣ ΚΑΙ ΕΥΣΤΡΑΤΙΑ ΧΑΤΖΗΣΤΕΦΑΝΗ



Στην σύγχρονη κοινωνία, η ταχύτητα υλοποίησης των επενδύσεων αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους παράγοντες ανταγωνιστικότητας. Στους τομείς της βιομηχανίας και των Κέντρων Αποθήκευσης και Διανομής (Logistics), η πολεοδομική αδειοδότηση δεν αποτελεί μια τυπική και εύκολη διαδικασία, αλλά είναι το θεμέλιο πάνω στο οποίο δομείται η βιωσιμότητα ενός project. Η «θεσμική θωράκιση» (due diligence) αφορά στην δημιουργία ενός αδιαμφισβήτητου νομικού και τεχνικού πλαισίου, που προστατεύει τον επενδυτή από ανατροπές, καθυστερήσεις και εμπλοκές, διασφαλίζοντας ότι η επένδυση είναι απόλυτα συμβατή με τους πολεοδομικούς και νομικούς καταναγκασμούς της χώρας μας.

1. Πολεοδομική Νομοθεσία

Η μετάβαση από το αναλογικό στο ψηφιακό κράτος, μέσω του συστήματος ΤΕΕ «e-Άδειες», αποτέλεσε το πρώτο μεγάλο βήμα για τη διαφάνεια. Ωστόσο, η κύρια νομοθεσία που ορίζει την πολεοδομική θωράκιση των επενδύσεων βασίζεται κυρίως στην εφαρμογή του Ν. 4495/2017 και στις μεταγενέστερες τροποποιήσεις του, όπως ο Ν.4759/2020, ο οποίος επέφερε ριζικές αλλαγές στην εκτός σχεδίου δόμηση.

Η βασική τροποποίηση έγκειται στον διαχωρισμό της ευθύνης από το κράτος στον μελετητή. Ο μελετητής μηχανικός αναλαμβάνει την πλήρη ευθύνη της ορθότητας των στοιχείων, ενώ το κράτος περιορίζεται σε πιθανούς δειγματοληπτικούς ελέγχους. Αυτό επιταχύνει τις διαδικασίες, αλλά ταυτόχρονα απαιτεί μια πρωτοφανή ακρίβεια και γνώση στο σύνολο του ισχύοντος νομοθετικού πλαισίου που αφορούν στην πολεοδομική αδει-

οδότηση. Η Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτηρίου έρχεται να σφραγίσει αυτήν τη διαδικασία, αποτελώντας το «βιογραφικό» του ακινήτου, που εγγυάται ότι κάθε τετραγωνικό μέτρο είναι νόμιμο και καταγεγραμμένο, εκμηδενίζοντας την πιθανότητα μελλοντικών αυθαιρεσίων.

2. Όροι δόμησης: Απαίτηση σύγχρονων προδιαγραφών

Τα βιομηχανικά κτήρια και τα κέντρα logistics δεν είναι πλέον συμβατικές «αποθήκες», αλλά μηχανές παραγωγής και διανομής, που απαιτούν ειδικές προδιαγραφές και περίπλοκα ηλεκτρο-μηχανολογικά συστήματα για τη λειτουργία τους.

Το ζήτημα του ύψους: Η διεθνής τάση για High-Bay Warehouses (αποθήκες μεγάλου ύψους με αυτοματισμούς) συχνά έρχεται σε αντιπαράθεση με τοπικούς περιορισμούς. Η θεσμική θωράκιση σε τέτοιες περιπτώσεις επιτυγχάνεται μέσω των παρεκκλίσεων που προβλέπει ο Ν.4067/2012 (Νέος Οικοδομικός Κανονισμός -ΝΟΚ) για τις εντός σχεδίου περιοχές καθώς και το Π.Δ. της 24/31.5.1985 (ΦΕΚ 270/Δ) για τις εκτός σχεδίου περιοχές. Οι παρεκκλίσεις σε βιομηχανικά κτήρια καθορίζονται μόνο για λόγους λειτουργικούς ή τεχνολογικούς, εφόσον τεκμηριώνονται από την παραγωγική διαδικασία.

Συντελεστής όγκου: Στην βιομηχανία, ο συντελεστής κατ' όγκον εκμετάλλευσης είναι εξίσου σημαντικός με τον συντελεστή δόμησης, καθώς ο μέγιστος επιτρεπόμενος όγκος, σε συνδυασμό με το μέγιστο ύψος, συνήθως καθορίζει την κάλυψη του κτίσματος. Η ορθή χρήση των διατάξεων για στέγαστρα και ημιυπαίθριους χώρους μπορεί να προσδώσει πολύτιμο λειτουργικό χώρο, χωρίς να παραβιάζεται το νόμιμο πλαίσιο.

Περιοχή φορτοεκφορτώσεων και ελιγμών: Η πρόβλεψη επαρκών χώρων στάθμευσης και ελιγμών για βαρέα οχήματα (αρθρωτά φορτηγά) είναι πλέον υποχρεωτική βάσει νομοθεσίας. Σε μεγάλες εγκαταστάσεις, όπου απαιτείται αυξημένος αριθμός θέσεων στάθμευσης, η εκπόνηση μελέτης κυκλοφοριακών επιπτώσεων είναι απαραίτητη, ώστε να μην δημιουργούνται προβλήματα στο τοπικό οδικό δίκτυο της περιοχής.

Έγκριση εγκατάστασης: Αφορά στην εφικτότητα εγκατάστασης και λειτουργίας, δίνοντας το «πράσινο φως» για τη συνέχιση των αδειοδοτικών διαδικασιών, καθώς μεταπορίζει την προσκόμιση συγκεκριμένων μελετών στο στάδιο της λειτουργίας, ενώ η υποβολή του ερωτηματολογίου γίνεται πλέον μέσω του ηλεκτρονικού συστήματος openbusiness.gov.gr.

3. Οργανωμένοι υποδοχείς

Μια από τις ισχυρότερες μορφές θωράκισης ενός επενδυτικού σχεδίου είναι η επιλογή εγκατάστασης εντός οργανωμένων υποδοχέων. Σε αντίθεση με την εκτός σχεδίου δόμηση, η οποία βρίσκεται υπό συνεχή πολεοδομική σύγκρουση (βλέπετε πρόσφατες αποφάσεις του ΣτΕ), οι ΒΙ.ΠΕ. και τα Επικειρηματικά Πάρκα προσφέρουν:

- Καθορισμένες χρήσεις γης: καμία άμεση μελλοντική αλλαγή στο γενικό πολεοδομικό σχέδιο δεν μπορεί να επηρεάσει τη λειτουργία της εγκατάστασης
- Ευμενέστεροι όροι δόμησης: οι όροι δόμησης είναι προκαθορισμένοι και σημαντικά ευνοϊκότεροι (υψηλότεροι συντελεστές κάλυψης, ύψους, όγκου κ.λπ.)
- Έτοιμες υποδομές: η σύνδεση με δίκτυα κοινής ωφέλειας, βιολογικούς καθαρισμούς και δίκτυα ομβρίων είναι εγγυημένη, αποτρέποντας πολεοδομικά κολλήματα που σχετίζονται με τις υποδομές

4. Περιβαλλοντική αδειοδότηση και πυροπροστασία

Η πολεοδομική άδεια αποτελεί το θεμέλιο κάθε επένδυσης, ενώ η περιβαλλοντική αδειοδότηση και η πυρασφάλεια καθορίζουν την υλοποίηση του project.

Συσχετισμός αδειών: Η άδεια λειτουργίας επιβάλλει την παράλληλη εξέταση της ΑΕΠΟ (Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων) και της έγκρισης Πυροσβεστικής, με την οικοδομική άδεια. Για τα logistics centers και τις βιομηχανίες, η διαχείριση των αποβλήτων, το ενεργειακό αποτύπωμα και η πυροπροστασία αποτελούν βασικές προϋποθέσεις για την τελική έγκριση λειτουργίας τους.

5. Ειδικά Πολεοδομικά Σχεδιά (ΕΠΣ)

Όταν μια επένδυση είναι στρατηγικής σημασίας ή μεγάλης κλίμακας, η θωράκιση μπορεί να πάρει τη μορφή ενός Ειδικού Πολεοδομικού Σχε-

δίου (ΕΠΣ). Αυτό το μοντέλο νομοθετικού πλαισίου επιτρέπει τον καθορισμό ειδικών όρων δόμησης και χρήσεων γης που αφορούν αποκλειστικά μία συγκεκριμένη επένδυση, οι οποίοι εγκρίνονται με Προεδρικό Διάταγμα. Τα ΕΠΣ αποτελούν την υψηλότερη δυνατή νομική θωράκιση, καθώς ο νόμος θωρακίζει πλήρως το project απέναντι σε σχεδόν οποιαδήποτε πολεοδομική εμπλοκή.

6. Έλεγχος κατασκευής

Η θωράκιση μιας επένδυσης δεν ολοκληρώνεται με την έκδοση της οικοδομικής άδειας. Κατά την περίοδο της κατασκευής, η επένδυση πρέπει να παρακολουθείται στενά από τους Επιβλέποντες Μηχανικούς. Ο συντονισμός του συνόλου των μελετών είναι καθοριστικός, ώστε να αποφεύγονται αλλαγές και τροποποιήσεις κατά τη διάρκεια της κατασκευής. Η σωστή εφαρμογή των **εγκεκριμένων μελετών διασφαλίζουν** ότι, στο τέλος, θα εκδοθεί το Πιστοποιητικό Ελέγχου Κατασκευής (ΠΕΚ), το οποίο είναι απαραίτητο για τη ρευματοδότηση και τη λειτουργία της εγκατάστασης.

Η θωράκιση των επενδύσεων πριν από την έναρξη του σχεδιασμού και της αδειοδότησης δεν αποτελεί μια παθητική διαδικασία συμμόρφωσης, αλλά μια επιθετική στρατηγική διαχείρισης των πολλαπλών ρίσκων της ελληνικής πραγματικότητας.

Οι επενδύσεις που πραγματοποιούν θεσμική θωράκιση (due diligence), εκπονούν πλήρεις και άριστες μελέτες, ακολουθούν με σωστή σειρά το πλαίσιο της αδειοδότησης και αξιοποιούν οργανωμένους υποδοχείς για την εγκατάστασή τους, είναι εκείνες που θα ολοκληρωθούν εντός χρονοδιαγράμματος και προϋπολογισμού.

Στην εποχή που οι εγκαταστάσεις (logistics) και η εγκώρια παραγωγή αναβαθμίζονται συνεχώς και αποτελούν βασικό πυλώνα της εθνικής οικονομίας, η θεσμοθέτηση επιπρόσθετων οργανωμένων βιομηχανικών περιοχών και η απλοποίηση των διαδικασιών αδειοδότησης αποτελεί μονόδρομο για τη βιώσιμη ανάπτυξη. 



► **Ο Αθανάσιος Τσαπραλής**
είναι Αρχιτέκτονας Μηχανικός της IBLS



► **Η Ευστρατία Χατζηστεφανή**
είναι Permit Manager της IBLS

