



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
& ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
Δ/ΝΣΗ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
Τμήμα Χωρικών Παρεμβάσεων Τοπικού Επιπέδου

Αθήνα, 2024

Ταχ. Δ/ση: Αμαλιάδος 17
115 23 Αθήνα
Πληροφορίες: Κ. Κουτσονάκου
Τηλ.: 213 1515 316
E-mail: k.koutsonakou@prv.ypeka.gr

ΠΡΟΣ: Διεύθυνση Αδειοδότησης
Επιχειρήσεων και Επιχειρηματικών
Πάρκων – Τμήμα Β/ΥΠΑΝ
Email: oikonomou.andreas@ggb.gr
protocollo_ggb@gge.gr

ΚΟΙΝ.: 1. ΥΠΕΝ/Γενικός Διευθυντής
Χωρικού Σχεδιασμού
2. ΥΠΕΝ/Διεύθυνση
Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης

ΘΕΜΑ: Διατύπωση απόψεων επί του αιτήματος έγκρισης ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου
Εξυγίανσης Οиноφύτων - Ασωπού

- ΣΧΕΤ.:**
- α) Το με Α.Π. 56528/01.06.2022 έγγραφο του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων (ΥΠΕΝ/ΔΧΩΡΣ/57569/798/06.06.2022)
 - β) Το με Α.Π. 65524/28.06.2022 έγγραφο του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων (ΥΠΕΝ/ΔΧΩΡΣ/67887/901/01.07.2022)
 - γ) Το με Α.Π. 71171/14.07.2022 έγγραφο του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων (ΥΠΕΝ/ΔΧΩΡΣ/73461/982/14.07.2022)
 - δ) Το με Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΧΩΡΣ/137977/2104/28-12-2022 έγγραφο μας
 - ε) Το με Α.Π. 62604/11.07.2023 έγγραφο του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων (ΥΠΕΝ/ΔΧΩΡΣ/74885/1617/11.07.2023)
 - στ) Το με α.π. 22079/15.03.2024 έγγραφο του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων (ΥΠΕΝ/ΔΧΩΡΣ/29290/509/19.03.2024)
 - ζ) Το π. δ/γμα 132/2017 «Οργανισμός Υπουργείου Περιβάλλοντος & Ενέργειας» (Α 160)
 - η) Η με α.π. 6876/4871/02.07.2008 έγκριση της Βουλής των Ελλήνων του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης (Α 128)
 - θ) Η υπ' αριθ. 11508/13.04.2009 Απόφαση (ΑΑΠ 151) «Έγκριση ειδικού πλαισίου χωροταξικού σχεδιασμού & αειφόρου ανάπτυξης για Βιομηχανία και της στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων αυτού»
 - ι) Η Υ.Α. ΥΠΕΝ/ΔΧΩΡΣ/76104/1176/30.10.2018 (ΑΑΠ 299) «Έγκριση Αναθεώρησης του Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας και περιβαλλοντική έγκριση αυτού»

Για τις ανάγκες της παρούσας διατύπωσης άποψης η Υπηρεσία μας, στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της (σχετικό ζ), εξετάζει τη συμβατότητα του προτεινόμενου σχεδίου αποκλειστικά με τις κατευθύνσεις του εν ισχύ χωροταξικού σχεδιασμού. Λήφθηκαν υπόψη τα εξής:

Α. Σύμφωνα με την **Μελέτη** που διαβιβάστηκε στην Υπηρεσία μας (σχετικά α, β, δ και ε), το υπό μελέτη αίτημα αφορά στην ίδρυση του Επιχειρηματικού Πάρκου Εξυγίανσης (ΕΠΕ) Οиноφύτων, συνολικής έκτασης 11.348 στρέμματα, το οποίο οριοθετείται από τρία ξεχωριστά πολύγωνα: το Α με έκταση 5.968.065,82 τμ, το Β με έκταση 4.496.376,94 τμ και το Γ με έκταση 883.907,78 τμ.

Το Επιχειρηματικό Πάρκο Εξυγίανσης Οиноφύτων υπάγεται διοικητικά στην Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδας, στην Περιφερειακή Ενότητα (Π.Ε.) Βοιωτίας, στο Δήμο Τανάγρας, στα όρια των Δημοτικών Ενότητων (Δ.Ε.) Οиноφύτων & Σχηματαρίου και ειδικότερα στις Κοινότητες Οиноφύτων, Αγίου Θωμά και Σχηματαρίου. Σύμφωνα με την ΜΠΕ στην έκταση του ΕΠΕ περιέχονται τμήματα που εμπίπτουν α) στη ΖΟΕ Σχηματαρίου και Οиноφύτων (686/Δ/1988), β) στο ΓΠΣ Οиноφύτων (63/Δ/1989 & 189/Δ/1994) και γ) στο ΓΠΣ Σχηματαρίου (978/Δ/1993 & 607/ΑΑΠ/2010). Τμήμα περίπου 510 στρ, το οποίο χωροθετείται βόρεια του ποταμού Ασωπού έχει χαρακτηριστεί ως γη υψηλής παραγωγικότητας (Α.Π. 13199/3-12-2020 έγγραφο της Δ/νσης Αγροτικής Οικονομίας/Τμήμα Πολιτικής Γης και Αναδασμών της Π.Ε. Βοιωτίας).

Προτείνεται η πολεοδόμηση σε τρεις (3) επιμέρους τομείς με τους παρακάτω όρους δόμησης:

- Τομέας Ι: εκτάσεως 10.207 στρ, ο οποίος περιλαμβάνει το σύνολο των Ο.Τ. εντός του ΕΠΕ, τα οποία δεν υπόκεινται σε άλλες δεσμεύσεις. Σε αυτόν τον τομέα επιτρέπονται επιχειρηματικές δραστηριότητες του δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα παραγωγής και λοιπές δραστηριότητες του άρθ.5 και της παρ. 1 του άρθ. 47 του Ν. 4982/2022. Προβλέπεται συντελεστής δόμησης 2.0 για τις χρήσεις βιομηχανία/βιοτεχνία, 1.6 για τις χρήσεις επαγγελματικά εργαστήρια, χονδρεμπόριο, εφοδιαστική και 1.4 για τις λοιπές επιτρεπόμενες χρήσεις. Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης προβλέπεται στο 70%.
- Τομέας ΙΙ: εκτάσεως 610 στρ, ο οποίος περιλαμβάνει τα Ο.Τ. εντός του ΓΠΣ Σχηματαρίου (607/ΑΑΠ/2010). Σε αυτόν τον τομέα επιτρέπονται επιχειρηματικές δραστηριότητες του δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα παραγωγής και λοιπές δραστηριότητες του άρθ.5 και της παρ. 1 του άρθ. 47 του Ν. 4982/2022. Προβλέπεται συντελεστής δόμησης 1.4 για τις χρήσεις βιομηχανία/βιοτεχνία, επαγγελματικά εργαστήρια και 0.6 για τις χρήσεις χονδρεμπόριο, εφοδιαστική και λοιπές επιτρεπόμενες χρήσεις. Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης προβλέπεται στο 60%.
- Τομέας ΙΙΙ: εκτάσεως 531 στρ. περιλαμβάνει τα Ο.Τ. εντός της Β1 Ζώνης Αρχαιολογικού Χώρου Τανάγρας, (1243/Β/2001, 1459/Β/2001). Επιτρέπονται, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 119448/18.03.2022 Απόφαση Γ.Δ. Αρχαιοτήτων και Πολιτιστικής Κληρονομιάς του ΥΠ.ΠΟ.Α, οι εξής χρήσεις του άρθρου 43 του ν. 3982/2011: α) επιχειρήσεις εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics), αποθήκες και συγκροτήματα αποθηκών, οι οποίες δεν αποτελούν τμήματα των βιομηχανικών - βιοτεχνικών εγκαταστάσεων, β) ερευνητικά κέντρα και εργαστήρια που σχετίζονται με εφαρμοσμένη βιομηχανική, ενεργειακή, μεταλλευτική έρευνα, κέντρα τεχνολογικής υποστήριξης των επιχειρήσεων και των εργαζομένων, εργαστήρια παροχής υπηρεσιών υψηλής τεχνολογίας και ποιότητας, καθώς και εγκαταστάσεις που αξιοποιούν ή συνδέονται με τα αποτελέσματα των εργασιών των ερευνητικών κέντρων ή των εργαστηρίων, σχολές τεχνικής κατεύθυνσης και παραρτήματα πανεπιστημιακών ιδρυμάτων, γ) θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων, δ) δραστηριότητες υποστηρικτικές ή υποβοηθητικές της λειτουργίας των επιχειρήσεων του Επιχειρηματικού Πάρκου, καθώς και παραρτήματα, υποσταθμοί ή υπηρεσιακές μονάδες δημοσίων υπηρεσιών, Ν.Π.Δ.Δ., Ν.Π.Ι.Δ., κοινωφελών οργανισμών, υπηρεσίες υγείας, χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί και μονάδες καθαρισμού αποβλήτων, ε) δραστηριότητες αγροτοκτηνοτροφίας, ιδίως μέσω θερμοκηπιακών καλλιεργειών, καθώς και υποστηρικτικές ή υποβοηθητικές της λειτουργίας τους, όταν τα παραγόμενα προϊόντα τους τυγχάνουν επεξεργασίας εντός του Επιχειρηματικού Πάρκου από δραστηριότητες που υπάγονται στο δεύτερο μέρος του ν. 3982/2011. Στα τμήματα που εμπίπτουν στη ζώνη ΠΕΠΔ Γεωργικής Γης του ΓΠΣ Σχηματαρίου, ισχύουν και οι διατάξεις της παραγράφου Π.3.2 Γεωργική Γη του ΓΠΣ Σχηματαρίου. Προβλέπεται συντελεστής δόμησης 1.2 και μέγιστο ποσοστό κάλυψης 50%.

Β. Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (σχετικό δ), στους βασικούς στόχους του για τον κλάδο της Βιομηχανίας, περιλαμβάνει και την επιδίωξη οι νέες μονάδες να συγκεντρώνονται σε οργανωμένους υποδοχείς, σε κατάλληλες θέσεις, παράλληλα με τον περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης.

Οργανωμένοι χώροι προβλέπονται σε όλους τους νομούς, αλλά οι μεγαλύτερες ανάγκες για οργανωμένους υποδοχείς διαπιστώνονται στις ζώνες επιρροής των μεγάλων αστικών κέντρων και κατά μήκος των αξόνων ανάπτυξης, μεταξύ των οποίων αναφέρεται και ο άξονας με κέντρο την Αθήνα προς Οινόφυτα. Ειδικότερα για τις υφιστάμενες άτυπες συγκεντρώσεις προκρίνεται η αναβάθμιση των υποδομών για τη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας και των περιβαλλοντικών επιδόσεων των μονάδων μέσω μέτρων εξυγίανσης των περιοχών. Μεταξύ των περιοχών εξυγίανσης αναφέρεται και η περιοχή των Οиноφύτων – Σχηματαρίου. (παρ. Β, άρθρο 7).

Γ. Το **Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο (ΕΧΠ) για τη Βιομηχανία** (σχετικό ε), εντάσσει εθνικά τη συγκεκριμένη περιοχή στις Περιοχές Ποιοτικής Αναδιάρθρωσης, δηλαδή περιοχές που συνδυάζουν συγκριτικά πλεονεκτήματα και ήδη αναπτυγμένη βιομηχανική βάση με συγκριτικά δυναμική κλαδική φυσιολογία. Για αυτές δίδονται, μεταξύ άλλων, κατευθύνσεις α) για πολύ ισχυρή προώθηση οργανωμένων υποδοχέων της βιομηχανίας, με ιδιαίτερη έμφαση σε αυτούς που αφορούν υφιστάμενες άτυπες συγκεντρώσεις, β) για σχεδιασμό χρήσεων γης και σημαντικό περιορισμό των δυνατοτήτων διάσπαρτης χωροθέτησης νέων μονάδων και γ) για κάλυψη των αναγκών μετασχηματισμού μέρους της βιομηχανικής βάσης σε υφιστάμενες θέσεις. (παρ. Α2γ, άρθρο 4). Περαιτέρω, στις κατευθύνσεις που συνδέονται με το ειδικό θεσμικό καθεστώς της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας επισημαίνεται: *«Στην απαγόρευση εγκατάστασης νέων βιομηχανικών μονάδων ή οργανωμένων υποδοχέων σε αγροτική γη υψηλής παραγωγικότητας δεν περιλαμβάνονται οι υποδοχείς εξυγίανσης υφιστάμενων άτυπων συγκεντρώσεων βιομηχανικών μονάδων και οι αγροτοβιομηχανικές μονάδες του άρθρου 5, παρ. 1.»*. (παρ. 2β, άρθρο 8).

Σε περιφερειακό επίπεδο και ειδικότερα στο χωροταξικό πρότυπο της ΠΕ Βοιωτίας αναφέρεται ότι στην περιοχή πρέπει να ασκηθούν πολιτικές ελέγχου και εξυγίανσης, ενώ απαιτείται λεπτομερής σχεδιασμός χρήσεων γης. Όσον αφορά την οργανωμένη χωροθέτηση της βιομηχανίας αναφέρεται ότι στην ΠΕ Βοιωτίας υπάρχει μεγάλη ανάγκη πολεοδομούμενων υποδοχέων και των τριών βαθμίδων όχλησης, μεταξύ άλλων και για την οργάνωση υφιστάμενων άτυπων συγκεντρώσεων μονάδων. (Παράρτημα Ι)

Δ. Το **Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο (ΠΧΠ) της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας** (σχετικό στ) στη Χωρική οργάνωση του παραγωγικού συστήματος του δευτερογενούς τομέα προκρίνει την οργάνωση της χωροθέτησης των επιχειρήσεων σε οργανωμένους υποδοχείς σύνθετου περιεχομένου και λειτουργίας με σκοπό την προώθηση της σύζευξης κυρίως του δευτερογενούς / τριτογενούς αλλά και πρωτογενούς / τριτογενούς τομέα της οικονομίας. Η περιοχή των Οινόφτων - Σχηματαρίου προτείνεται ως περιοχή ποιοτικής αναδιάρθρωσης με έλεγχο εξυγίανσης, ιδίως στα Οινόφυτα.

Μεταξύ των ειδικότερων χωροταξικών κατευθύνσεων αναφέρονται:

- Η αποφυγή της διάσπαρτης χωροθέτησης, η προώθηση διαφόρων τύπων οργανωμένων υποδοχέων, η άμεση κατάργηση των παρεκκλίσεων της εκτός σχεδίου δόμησης και η σταδιακή κατάργηση της εκτός σχεδίου δόμησης και αναθεώρηση υπαρχόντων ή προώθηση νέων ΓΠΣ/ΤΧΣ.
- Η απόλυτη απαγόρευση χωροθέτησης νέων βιομηχανικών εγκαταστάσεων ή οργανωμένων υποδοχέων στη Γη Υψηλής Παραγωγικότητας (αρδευόμενη, αρδεύσιμη και γη σε αναδασμό) καθώς και σε περιοχές NATURA 2000 πλην αγροτοβιομηχανικών ή υφιστάμενων υποδοχέων ή εξυγίανσης υφιστάμενων υποδοχέων με περιβαλλοντικό έλεγχο ως προς την ρύπανση των γεωργικών εδαφών.
- Η αναδιάταξη υπέρ της ισόρροπης ανάπτυξης και της άρσης φαινομένων δυϊσμού της Περιφέρειας με βάση τις χωρικές ενότητες του προτύπου χωρικής ανάπτυξης, ως εξής:
 - ✓ Αναδεικνύεται ο άξονας «Οινόφυτα - Θήβα - Θίβρη», ο οποίος διασυνδέεται με τον βιομηχανικό πόλο της Χαλκίδας μέσω της Ριτσώνας και το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας Αττικής (διαπεριφερειακή συνεργασία), και οργανώνεται η εξυγίανση και ποιοτική αναδιαμόρφωση του με οργανωμένους υποδοχείς διαφόρων τύπων, ήτοι Επιχειρηματικών Πάρκων Εξυγίανσης (ΕΠΕ), ΒΙΠΕ/ΒΙΠΑ/ΒΙΟΠΑ/ΕΠΕΒΟ, μετά την εκπόνηση ενιαίας ολοκληρωμένης στρατηγικής χωρικής

ανάπτυξης μέσω του θεσμικού μηχανισμού ΠΕΧΠ του ν. 2742/1999 ή άλλου θεσμικού μηχανισμού ολοκληρωμένης χωρικής διαχείρισης (κεφ. Β άρθρου 11).

Ε. Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα παραπάνω, η Υπηρεσία μας δεν έχει αντίρρηση για την έγκριση ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου Εξυγίανσης Οινοφύτων – Ασωπού, καθώς δεν αντικρούει το πλαίσιο στρατηγικών κατευθύνσεων του χωροταξικού σχεδιασμού εθνικού και περιφερειακού επιπέδου. Η παρούσα γνωμοδότηση αφορά μόνο στην ένταξη του έργου στις κατευθύνσεις του χωροταξικού σχεδιασμού και δεν υπεισέρχεται σε θέματα υποκείμενου σχεδιασμού (ΓΠΣ, ΖΟΕ, κλπ).

Ε.Δ.

1. Χρον. Αρχείο
2. ΔΧΩΡΣ
3. Τμήμα Δ΄

**Η ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΡΙΑ ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ**

Ε. ΧΟΛΕΒΑ