

ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ  
ΠΑΤΡΩΝ (ΤΕΙ)

ΘΕΜΑ: "ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΑΤΡΩΝ  
ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ - ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ"

ΦΟΙΤΗΤΕΣ ΠΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΣΤΗΚΑΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:

- ⇒ ΛΑΘΥΡΗ ΒΑΣΙΛΙΚΗ
- ⇒ ΣΔΡΟΥΛΙΑ ΙΟΥΛΙΑ
- ⇒ ΜΕΡΑΤΖΕΛΗ ΑΛΙΚΗ

ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ : κ. ΚΑΜΠΙΣΟΠΟΥΛΟΣ



ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 1995

ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΙΣΑΓΩΓΗΣ	1659
----------------------	------



# ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

## ΚΕΙΜΕΝΟ

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

ΕΝΝΟΙΑ ΚΑΙ ΕΙΔΗ ΒΙ.ΠΕ.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1:

- ✓ Ιστορική Εξέλιξη του Θεσμού στην Ελλάδα
- ✓ Εξελίξεις των ΒΙ.ΠΕ. στην χώρα μας
- ✓ Παράγοντες που συντελούν στην Αναπτυξη τους
- ✓ Αντικειμενικοί Σκοποί των ΒΙ.ΠΕ.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2:

- ✓ Προβλήματα Νομοθεσια των ΒΙ.ΠΕ.
- ✓ Ανάλυση Κινητρων για εγκατασταση στις Βιομηχανικες περιοχές.
- ✓ Προβλήματα που παρουσιάζουν οι ΒΙ.ΠΕ.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3:

Η Βιομηχανική Περιοχή Πάτρας

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4:

- ✓ Περιβαλλοντικό KNOW HOW συγχρονης επι-χειρησης.
- ✓ Προβλήματα επιχείρησης και περιβαλλοντική προσαρμογή της

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5:

Διεθνής εμπειρία

## ΣΕΛΙΔΑ

3-4

7-9

10 - 17

18 - 21

22 - 23

24 - 27

28 - 34

35 - 40

41 - 44

45 - 55

56 - 59

60 - 61

62 - 65

# ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Με τη πτυχιακή μελέτη που ακολουθεί ολοκληρώνουμε τη τετάρτη φοίτηση στη Σχολή Διοίκηση και Οικονομία του τμήματος Διοίκησης Επιχειρήσεων.

Πιστεύουμε ότι είναι αρκετό ενδιαφέρον θέμα, το οποίο έχει σαν στόχο τον καθορισμό των προβλημάτων και τις προοπτικές ανάπτυξης των ΒΙ.ΠΕ.

Σε αυτή τη μελέτη προσπαθούμε να δώσουμε την εικόνα που παρουσιάζουν οι ΒΙ.ΠΕ. στη χώρα μας.

Οι Βιομηχανικές Περιοχές είναι η σύγχρονη ιδέα, που φέρνει επαναστατικές λύσεις στη Βιομηχανική υποδομή, διευκολύνει την ιδιωτική πρωτοβουλία και ανοίγει το δρόμο στη σύγχρονη Βιομηχανική ανάπτυξη και περιφερειακή αποκέντρωση.

Η πρόσφατη μάλιστα απόφαση για την δημιουργία βιομηχανικών περιοχών, ζωνών, συμβάλλει αποφασιστικά σε μια ισλοροπη περιφερειακή ανάπτυξη.

Ευχαριστούμε τον κ. Καμπισόπουλο για τις υποδείξεις του, καθώς με την συνεργασία του μας βοήθησε στην ολοκλήρωση της μελέτης.

**ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

## ΕΝΝΟΙΑ ΚΑΙ ΕΙΔΗ ΒΙ.ΠΕ

Στην Διεθνή Βιβλιογραφία έχει καθιερωθεί να εννοείται ως Βιομηχανική Περιοχή, μια έκταση με καθορισμένα όρια, κατάλληλα διαρρυθμισμένη και εξοπλισμένη με έργα υποδομής ( δίκτυα κ.λ.π. ) προορισμένη για εγκατάσταση μεταποιητικών μονάδων. Τα όρια της χωροθετούνται και η έκτασή της οργανώνεται με βάση Ρυμοτομικό Σχέδιο, τα δε δίκτυα υποδομής περιλαμβάνουν αφ'ενός οδοποιία, ύδρευση, αποχέτευση, ηλεκτροφωτισμό των δρόμων, και τηλεφώνου και TELEX καθώς και σύστημα καθορισμού των υγρών βιομηχανικών αποβλήτων.

Τέλος παρέχονται διάφορες εξυπηρετήσεις ( Τράπεζες Ιατρείο, ταχυδρομείο, κ.λ.π. ).

Η εννοια της Βιομηχανικής Περιοχής στην Ελλάδα είναι πολύ ευρύτερη από ότι δηλώνει ο παραπάνω ορισμός. Σύμφωνα με το Ν. ΑΑ 58 / 65 ( άρθρο 5 παρ. 6), που καθιέρωσε τον θεσμό των Βιομηχανικών περιοχών, στα έργα υποδομής περιλαμβάνονται η ανέγερση τυποποιημένων κτιριακών εγκαταστάσεων για τη στέγαση μικρών και μεσαίων επιχειρήσεων και η ανεγερση ειδικών κτιριακών εγκαταστάσεων μετά από αίτηση των ενδιαφερόμενων επιχειρήσεων, που τους μεταβιβάζονται με αγορά ή με ενοικίαση.

Μια πρόσφατη πρόταση της Διευθυνσης Περιφερειακής Αναπτύξεως και Βιομηχανικής Υποδομής της Ε.Τ.Β.Α. Α.Ε. καθιερώνει την εξής ονοματολογία:

### Εθνικής Κλίμακας ΒΙ.ΠΕ

Ως Εθνικής Κλίμακας χαρακτηρίζεται εκείνη η ΒΙ.ΠΕ. η οποία έχει έκταση τέτοια ώστε να μπορεί να δεχθεί μεγάλες μονάδες και είναι εξοπλισμένη με πλήρη δίκτυα ως και άλλα έργα υποδομής για την εξυ

πληρέτηση των εγκατεστημένων μονάδων σ' αυτήν.

Η έκταση της είναι κατά κανόνα μεγαλύτερη των 500 στρ. και η ανάπτυξη της γίνεται από την Ε.Τ.Β.Α. Α.Ε., η οποία και αναλαμβάνει την διαχείρισή της μόνη ή σε συνεργασία με άλλο φορέα.

Στις ΒΙ.ΠΕ. Εθνικής Κλίμακας περιλαμβάνονται κυρίως εκτάσεις που ιδρύονται κοντά στις πρωτεύουσες των Νομών της χώρας.

### Τοπικές Κλίμακας ΒΙ.ΠΕ

Ως Τοπικές Κλίμακες χαρακτηρίζονται εκείνες οι ΒΙ.ΠΕ. που βρίσκονται σε κοντινή απόσταση στις τάξεις των 5 - 7 χλμ. από κάποιο αστικό κέντρο, έχουν στοιχειώδη δίκτυα υποδομής και άλλες εξυπηρετήσεις και είναι κατάλληλες για την εγκατάσταση ή μετεγκατάσταση μονάδων μικρού ή μεσαίου μεγέθους που εξυπηρετούν κύρια ανάγκες της τοπικής αγοράς.

Η ανάπτυξη τους γίνεται από την Ε.Τ.Β.Α. Α.Ε. κατά κανόνα σε συνεργασία με την Τοπική Αυτοδιοίκηση η οποία και αναλαμβάνει την παροχή διαφόρων εξυπηρετήσεων και την διαχείρισή τους μέσω προγραμματικών Συμβάσεων.

### Υπερεθνικής Κλίμακας ΒΙ.ΠΕ

Ως Υπερεθνικής Κλίμακας χαρακτηρίζονται εκείνες από τις Εθνικής Κλίμακας ΒΙ.ΠΕ. που λόγω θέσεως, μεγέθους και συγκριτικών πλεονεκτημάτων γίνονται ανταγωνιστικές για την προσέλκυση μονάδων σε διεθνές επίπεδο.

Οι ΒΙ.ΠΕ. Θεσσαλονίκης, Πάτρας, Βόλου, Πρέβεζας, Κομοτηνής μπορούν να λάβουν αυτόν τον χαρακτηρισμό επειδή βρίσκονται πλησίον των πυλών εισόδου στη χώρα μας ( δηλ. κοντά σε συγκοινωνιακούς κόμβους ), καθώς και κοντά σε επιστημονικά ή ερευνητικά κέντρα ( Πανεπιστήμια ).



## ΕΙΔΙΚΕΣ ΒΙ.ΠΕ

Ως Ειδικές χαρακτηρίζονται εκείνες οι ΒΙ.ΠΕ. Εθνικής ή Τοπικής Κλίμακας που δέχονται μεταποιητικές μονάδες που ανήκουν σε ορισμένο κλάδο ή ομοειδής ή και συμπληρωματικούς κλάδους παραγωγής.

Η ΝΑΒΙ.ΠΕ ( για διαλυτήρια πλοίων και συναφείς μονάδες ), και οι ΒΙ.ΠΕ. Αττικής για μετεγκατάσταση βυροδεψιών ή μια και χυτηρίων η άλλη ) περιλαμβάνονται στις ειδικές ΒΙ.ΠΕ.

ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ  
ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ  
ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Η ίδρυση και οργάνωση Βιομηχανικών περιοχών στην Ελλάδα ανατέθηκε το 1962 στον Οργανισμό Βιομηχανικής Ανάπτυξης (Ο.Β.Α.) Η πρώτη μελέτη σκοπιμότητας για την ίδρυση Βιομηχανικής περιοχής στη Θεσσαλονίκη έγινε από εμπειρογνώμονες του Stah Ford Research Sctei, με εντολή του Υπουργείου Συντονισμού εμπορεί ένα και προτείνει την ίδρυσή Βιομηχανικών περιοχών σε εθνική κλίμακα, και προτείνει την ίδρυση Βιομηχανικών περιοχών στον Βόλο, στην Πάτρα, στην Καβάλα, στο Ηράκλειο και φυσικά στην Θεσσαλονίκη . Έτσι άρχισε η συγκέντρωση στοιχείων για τις παραπάνω πέντε πόλεις και η προετοιμασία για την επιλογή των κατάλληλων τοποθεσιών για την ίδρυση ΒΙ.ΠΕ. Παράλληλα, έγινε από την Ε.Τ.Β.Α. Α.Ε., η εισήγηση στην Κυβέρνηση ( Υπουργείο Βιομηχανίας) για την ψήφιση ειδικού νόμου, με σκοπό την ρύθμιση των θεμάτων που προκύπτουν από την εφαρμογή του προγράμματος ΒΙ.ΠΕ. Ο νόμος ψηφίστηκε ( 4458 /65) και έθεσε το νομικό πλαίσιο ανάπτυξης και εδραίωσης του θεσμού.

Στα πλαίσια του νόμου αυτού αποφασίστηκε η ανάπτυξη 30.000 στρεμμάτων περίπου από τα οποία 22.000 στρέμματα θα αφορούσαν Βιομηχανική γή. Ο νόμος δε καθόριζε τις εξής πόλεις ως εδρες ΒΙ.ΠΕ: Θεσσαλονίκη, Βόλος, Καβάλα, Ηράκλειο, Πάτρα, Κομοτηνή, Χανια, Πρέβεζα, Λάρισα και Τ.Α. Πρωτευουσας.

Το 1966 ιδρύθηκε από την ΕΤΒΑ ή Ανώνυμη Εταιρεία Οργανώσεως και Εκμεταλλεύσεως Βιομηχανικών περιοχών Ελλάδας που ανέλαβε την πραγματοση του θεσμού που όμως διαλύθηκε το 1968. Από την τότε την ευθύνη του προγράμματος ανέλαβε πάλι η ΕΤΒΑ, που κράτησε το ρόλο αυτό μέχρι το 1979, η χρονια που ιδρύθηκε η Ανώνυμος Εταιρεία Οργανώσεως, Λειτουργίας και Εκμεταλλεύσεως Βιομ. Περιοχων - ΒΙ. ΠΕ. ΕΤΒΑ Α.Ε. Τον ίδιο χρόνο ( 1966) άρχισαν και οι διαπραγματευσεις με τον οργανισμό Βιομηχανικής Ανάπτυξης του ΟΗΕ CONIDOS για την παροχή εκτεταμένης οργανωτικής βοήθειας για τον σχεδιασμό και τη λειτουργία της Βιομηχανικής περιοχής Θεσσαλονίκης. Αυτή μαζί με εκείνη του Βόλου ήταν οι πρώτες ΒΙ.ΠΕ. Η ΒΙ. ΠΕΤΒΑ Α.Ε. το 1979, συνεχίστηκε δυναμικότερα η εφαρμογή του προγράμματος των ΒΙ.ΠΕ. Η ΒΙ.ΠΕ. ΕΤΒΑ Α.Ε. ανέλαβε την εκπόνηση των τεχνικών μελετών και την εκτέλεση των έργων υποδομής. Οι υπόλοιπες αρμοδιότητες παρέμειναν στην ΕΤΒΑ. Το οργανωτικό αυτό σχήμα εξακολουθεί να ισχυει εως και σήμερα.

Σημαντική εξέλιξη και ανανέωση του θεσμού των Βιομηχανικών περιοχών, πρέπει να θεωρηθεί η ψήφιση του Ν. 742 / 77, με τον οποίο καταργούνται οι βιομηχανικές ζώνες και μεταβάλλονται σε Βιομηχανικές περιοχές, ενώ απλούστατα οι διαδικασίες ιδρύσεως και Οργάνωσης των ΒΙ.ΠΕ., "εν όψει της εντάξεως της χώρας στην Ευρωπαϊκή Κοινότητα". Όπως προαναφέρθηκε, ο νόμος αυτός προβλεψε τριπλασιασμό των πόλεων - εδρών των ΒΙ.ΠΕ με συνολική προς ανάπτυξη εκταση ιση προς 70.000 στρέμματα περίπου, από τα οποία τα 50.000 θα αφορούσαν βιομηχανική γή.

Οι νέες πόλεις - έδρες που προστέθηκαν ήταν: Φλώρινα, Ιωαννίνα, Κιλκίς, Ξάνθη, Σέρρες, Δράμα, Αλεξανδρούπολη, Λαμία, Καλαμάτα, Τρίπολη, Ηγουμενίτσα, Αγρίνιο, Μεσολόγγι, Έδεσσα, Αρτα, Κόρινθος, Αίγιο, Πύργος, Ηλείας, Σπάρτης, Ρόδος.

Η ανάπτυξη του θεσμού, αν και καθυστέρησε σημαντικά κατά το πρώτο στάδιο ( από την ψήφιση του Ν. 4458 /65 μέχρι και το τέλος 1977), υπήρξε πολύ ταχύτερη κατά το β στάδιο που αρχίζει από την ψήφιση του Ν. 742/77 και φθάνει μέχρι την έκδοση του πενταετούς προγράμματος 1982 - 1987, και του Π.Δ. 136 / 28-3-86 ( που εκδόθηκε προς εφαρμογή του πενταετούς προγράμματος).

Πράγματι κατά το α στάδιο νομοθετήθηκαν μόνο 10 περιοχές από τις οποίες οι 8 οριοθετήθηκαν και οι τρεις λειτούργησαν, στεγάζοντας μόνο 98 μονάδες. Αντίθετα, κατά την διάρκεια του επόμενου σταδίου νομοθετήθηκαν 22 περιοχές από τις οποίες οι 12 οριοθετήθηκαν. Μέχρι τον Δεκέμβριο του 1985 ο αριθμός των ΒΙ.ΠΕ. που λειτουργούσαν ήταν 16 και ο αριθμός των εγκατεστημένων μονάδων σε λειτουργία έφτασε τις 288.

Διαπιστώνεται επομένως ότι μια καλύτερη οργάνωση του θεσμού, όπως αυτή έγινε με τον Ν. 742/77 είχε σημαντικά αποτελέσματα, στην αναπτυξη του. Μέχρι τέλους του 1986 είχαν αναπτυχθεί 18 Βιομηχανικές περιοχές και βιοτεχνική χρήση και στις οποίες στεγάζονται 471 μονάδες.

Από τον πίνακα μπορούν να επισημανθούν τα εξής:

**α.** Όπως είναι φυσικό κατά τα πρώτα χρόνια της ανάπτυξης του θεσμού ( 1965 - 1975) το μεγαλύτερο μέρος των ετησίων δαπανών απορροφούσε η αγορά γης. Προοδευτικά όμως, και κυρίως από το 1980 και μετά, η συμμετοχή των δαπανων απόκτησης γης περιορίζονται, προς όφελος των δαπανών εκτέλεσης εργαων, οι οποίες από τότε υπερβαίνουν το 50% των συνολικών ετησίων δαπανών του προγράμματος ΒΙ.ΠΕ.

**β.** Οι διακυμάνσεις της συμμετοχής των δαπανών εκπόνησης μελετών συμβαδίζουν με αυτές της κατασκευής εργαων, επειδή οι δαπάνες μελετών συνδεονται με τους προϋπολογισμούς των έργων.

**γ.** Οι διοικητικές δαπάνες σε ορισμένα έτη παρουσιάζονται αυξημένες, σημαντικά μεγαλύτερες από τα διεθνή παραδεκτά πρότυπα που τις υπολογίζουν ίσες με το 5% περίπου του συνολικού κόστους απόκτησης και ανάπτυξης του εδάφους.

**δ.** Ο Ετήσιος ρυθμός μεταβολής των συνολικών δαπανών του Προγράμματος παρουσιάζεται αρκετά υψηλός σε πολλά δε έτη σημαντικά υψηλότερος του ρυθμού μεταβολής του αποπληθωριστη Δημοσίων Επενδύσεων ιδίως κατά την περίοδο 1977 - 1981 ( Βλ. παράρτημα). Αυτό σημαίνει ότι κατά την περίοδο αυτή υπήρξε μια σημαντική διάθεση πόρων για την ανάπτυξη του προγράμματος. Πρόκειται για τα έτη που καλύπτουν το λεγόμενο στάδιο της "συγκροτημένης διασποράς", όπου όπως προαναφεροθηκε, σημειωθηκε μια ραγδιαία εξέλιξη στο πρόγραμμα των ΒΙ.ΠΕ.

**Πίνακας Β**  
**Ετήσιος Σύνολος Απορροφημάτων Β.Π.Π.**  
**(σε τρέχουσες τιμές)**

(χιλ. δρχ.)

Είδος Σύνδεσης	Απόκτηση Τίτλων Ικανότητας		Απόκτηση Μεταδιπλωμάτων		Έργων Διοικητικής Δράσης		Σύνολο	Ετήσια Ποσοστά Μεταβολής
	Ποσά	%	Ποσά	%	Ποσά	%		
1965-75	382,8	49,7	50,3	6,5	316,8	43,7	769,9	100,0
1976	56,1	41,9	4,2	3,1	73,6	55,0	133,9	100,0
1977	403,2	77,1	4,4	0,8	85,4	16,3	523,1	100,0
1978	369,3	55,4	3,7	0,6	251,0	37,5	670,0	100,0
1979	311,3	44,3	44,8	6,4	294,7	41,9	703,3	100,0
1980	541,1	40,1	36,9	2,7	679,6	50,4	1348,2	100,0
1981	939,3	38,5	70,2	2,9	1316,4	53,9	2441,9	100,0
1982	287,0	23,7	155,5	4,6	134,8	60,5	1209,7	100,0
1983	77,0	5,5	191,0	6,5	1053,0	75,6	1393,0	100,0
1984	359,0	25,5	115,0	8,2	939,0	66,6	1409,0	100,0
1985	90,0	6,5	103,0	7,4	716,0	51,8	1381,0	100,0
1986	218,0	13,3	177,0	10,8	1093,0	66,5	1644,0	100,0

ΠΗΓΗ: Ε.Π.Β. Α.Ε. Ετήσιες Εκθέσεις του Διοικητή (Απόφαση 6/η).

Στον πίνακα β παρατηρούνται τ' ακόλουθα:

**α.** Υπάρχει συνήθως μια χρονική υστερηση δύο εως τριών ετών από το έτος έναρξης των έργων υποδομής στις ΒΙ.ΠΕ. μέχρι, το έτος της εγκατάστασης της πρώτης παραγωγικής μονάδας σ' αυτές. Αν δε ληφθεί υπόψη ότι οι αγοραστές οικοπεδων στις ΒΙ.ΠΕ. έχουν συμβατική υποχρέωση να αρχίσουν τις εργασίες ανέγερσης των κτιριακών εγκαταστάσεων μέσα σε εξι μήνες από την ημερομηνία υπογραφής του σχετικού συμβολαίου με την ΕΤΒΑ, τούτο σημαίνει ότι τα πρώτα οικοπεδα κατά την έναρξη ή λίγο καιρό μετά της έναρξης της κατασκευής των έργων υποδομής, αφού δηλαδή αποκτηθεί η εκταση και γίνει η εκπόνηση του Ρυμοτομικού Σχεδίου της ΒΙ.ΠΕ.

**β.** Οι δαπάνες για την ανάπτυξη της περιοχής ανά στρεμμα κυμαίνονται σε μεγάλο ευρος κατά ΒΙ.ΠΕ., από 52.300 δρχ. για την ΒΙ.ΠΕ. Δράμας, σε 358.000 δρχ. για την ΒΙ.ΠΕ. Ηρακλείου σε σταθερές τιμές του 1981. Η μεγαλύτερη αυτή διακυμανση στις τιμές μπορεί να αποδοθεί σε πολλούς λόγους: Πρωτον, στη μεγάλη διαφθορά τιμής της γης κατά ΒΙ.ΠΕ. Δευτερον στην δημιουργία προσθετων έργων σε ορισμένες ΒΙ.ΠΕ. . Στην ΒΙ.ΠΕ. Ηρακλείου π.χ. κατασκευάζεται συγκροτημα τυποποιημένων βιομηχανικών κτιρίων, όπως επίσης και κεντρική μονάδα καθαρισμού Αποβλήτων, το κόστος της οποίας προσεγγίζει τα 180 εκ. δρχ. . Στο σημείο αυτό θα πρέπει να τονστεί ότι οι δαπάνες ανα στρέμμα παρουσιάζονται εδώ, δεν τονίζονται με το κόστος ανάπτυξης του στρεμματος . το οποίο είναι ευρύτερη έννοια και περιλαμβάνει επιπλέον στοιχεία όπως το κόστος του χρήματος, καθώς και αναπτυξη χωρών πράσινου, δρομων και parking και κέντρων εξυπηρετησεων που καλύπτουν το 53% περίπου της συνολικής έκτασης των ΒΙ.ΠΕ. Τρίτον στις νεώτερες ΒΙ.ΠΕ. π.χ. Αλεξανδρούπολης, Μελιγαλά, οι δαπάνες ανά στρεμμα αφορούν μόνο στην απαίτηση γής και ;οχι δημιουργία έργων υποδομής.

Ενδιαφερον όμως παρουσιάζει η παρακολουθήση της εξέλιξης της χρηματοδότησης του προγράμματος των ΒΙ.ΠΕ. Οπως φαίνεται στον πίνακα που παρουσιάζει τις δαπάνες για τη δημιουργία ΒΙ.ΠΕ. ανά ετός, αποπληθωρισμένες με τον Αποπληθωριστή Δημοσίων Επενδύσεων με βάση το έτος 1971, και στο παρακάτω διάγραμμα η εξέλιξη της χρηματοδοτήσεων δεν υπήρξε ομαλή. Ενώ κατά το πρώτο έτος εφαρμογής του θεσμού η συνολική δαπανη σε σταθερες τιμές προσεγγίζει το 30% αυτής του 1981, κατά το οποίο παρατηρείται η μεγαλύτερη εκταμειυση καθ' όλη την διάρκεια του προγραμματος, κατά τα επόμενα ετή, παρουσιάζει μια κάμψη μέχρι το τέλος της δεκαετίας του 1970, οπότε

πάλι η τάση αντιστρέφεται και οι δαπάνες φθάνουν το μέγιστο ποσό τους κατά το 1981, όπως προαναφερθηκε. Αμέσως όμως μετά παρατηρείται πάλι μια σημαντική κάμψη με αποτέλεσμα το ποσό των δαπανών σε σταθερές τιμές 1981, κατά το 1985 να είναι πολύχαμηλότερο από τις δαπάνες των πρώτων χρόνων της ζωής του προγράμματος. Οι εντονες αυτές διακυμανσεις στη χρηματοδότηση του προγράμματος ΒΙ.ΠΕ. αντικατοπτρίζουν και τις δυσχέρειες που ανακύπτουν στην εφαρμογή του ( π.χ. καθυστέρηση κτήσης γης και εναρξης εργασιών υποδομής κ.λ.π.) καθώς και τις άλλες ιδιομορφίες της όλης οικονομικής και πολιτικής συγκυρίας π.χ. το 1974 οι σχετικές δαπάνες του 1981, πράγμα που δείχνει την καθυστέρηση στο πρόγραμμα εξαιτίας των πολιτικών γεγονότων που συνέβησαν.



**Πίνακας 6**  
*Οι Βιομηχανικές περιοχές σήμερα\**

Α/Α	ΒΙ.Π.Ε.	Βιομ/κιά & Βιο/κία γρήπεδα (στρέμ.)	Συνολική Δαπάνη* (Τιμές 1985, χιλ. δρχ.)	Έτος έναρ- ξης Έργων Υποδομής	Έτος Εγκα- τάστασης Μονάδων	Αριθμός Μονάδων	Δαπάνη ανά στρέμμα (Τιμές 1985, χιλ. δρχ.)
1.	Θεσ/νίκης (Α+Β)	3.792	854.114	1969	1972	83	225,2
2.	Βόλου (Α+Β+Παρ.)	2.242	244.841	1969	1972	73	109,2
3.	Ηρακλείου	1.382	494.730	1972	1974	87	358,0
4.	Πάτρας (Α+Β)	2.854	583.410	1974	1981	39	204,4
5.	Καβάλας (Α)	1.813	279.104	1978	1981	14	331,1
6.	Κομοτηνής (Α)	1.854	529.737	1978	1980	30	285,7
7.	Ιωαννίνων (Α)	891	318.608	1984	1974+	26	357,5
8.	Αράμους (Α+Β)	1.713	89.530	1981	1978+	50	52,3
9.	Σερρών (Α)	468	116.209	1983	1981+	14	248,3
10.	Πρέβεζας (Α+Β)	1.560	208.724	1982	1977+	7	133,8
11.	Ασπίδας (Α)	638	169.773	1981	1983	12	264,5
12.	Αϊριασός (Α)	936	366.982	1981	1983	8	392,1
13.	Κιλκίς	707	135.368	1981	1984	12	191,5
14.	Φλώρινας	386	95.317	1981	1984	5	246,9
15.	Τρίπολης	828	110.837	1981	—	7	133,9
16.	Ξάνθης	520	36.506	1979	—	4	70,2
17.	Αλεξανδρούπολης	1.127	95.012	1981	—	84,3	—
18.	Μεγαραλά	1.170	66.000	—	—	—	56,4
	<b>Σύνολα</b>	<b>23.911</b>	<b>4.794.802</b>			<b>471</b>	<b>200,5</b>

ΠΗΓΗ: Επεξεργασία Στοιχείων Δ/σης ΠΑΒΥ, ΕΓΒΑ Α.Ε.

\* Αποπληθωρισμένα με τον Αποπληθωριστή Δημοσίων Επιπέσεων (Βλ. Παράρτημα 4).

+ Προεγκαταστημένες μονάδες.

**ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ  
ΤΩΝ ΒΙ.ΠΕ  
ΣΤΗΝ ΧΩΡΑ ΜΑΣ**

**ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΤΩΝ ΒΙ.ΠΕ  
ΚΑΙ  
ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

Ο πενταπλασιασμός των μονάδων που λειτουργούν οφείλεται όχι μόνο στο γεγονός ότι οι ΒΙ.ΠΕ έγιναν γνωστές και καθιερώθηκαν ως νησίδες βιομηχανικής ανάπτυξης στην συνείδηση του επενδυτή, με την υποδομή που παρέχουν και τα κίνητρα που έχουν θεσπιστεί για την εγκατάσταση σ' αυτές αλλά ακόμα και στο ότι, εκτός της βασικής υποδομής, έχουν δημιουργηθεί κι άλλες εγκαταστάσεις και δραστηριότητες, που συμβάλλουν σημαντικά στην ανάπτυξη και στην προστασία του περιβάλλοντος. Πιο συγκεκριμένα, στην ΒΙ.ΠΕ Θεσσαλονίκης λειτουργεί απ' το 1986 το Α' Συγκρότημα Τυποποιημένων Βιοτεχνικών κτιρίων συνολικής επιφάνειας 17.000 τ.μ, που στεγάζει 36 βιοτεχνικές μονάδες.

Ένα δεύτερο συγκρότημα 66.000 τ.μ. δυναμικότητας να στεγάσει 96 μονάδες βρίσκεται στο στάδιο της αποπεράτωσης.

Ένα τρίτο κατασκευάζεται στη ΒΙ.ΠΕ Ηρακλείου που θα είναι δυναμικότητας 46 μονάδων και επιφάνειας 28.000 τ.μ.

Γενικά πρέπει να τονισθεί ότι στις περισσότερες απ' τις άλλες ΒΙ.ΠΕ έχει προγραμματισθεί η κατασκευή τέτοιων συγκροτημάτων και έχει προβλεφθεί χώρος για αυτό.

Μια άλλη σχετική δραστηριότητα είναι τα Κέντρα παραδοσιακής Βιοτεχνίας που προωθεί η ΕΤΒΑ στις ΒΙ.ΠΕ. Το πρώτο απ' αυτά που όμως βρίσκεται εκτός ΒΙ.ΠΕ είναι από κατασκευή στα Γιάννενα και καταλαμβάνει έκταση 90 στρεμμάτων συνολικής ωφέλιμης επιφάνειας 14.000 τ.μ. δυναμικότητας 100 χειροτεχνικών μονάδων (αργυροχοΐας, μεταλλοτεχνίας, υφαντικής, ξυλογυπτικής).

Καθ' όσον αφορά στην προστασία του περιβάλλοντος, θα πρέπει να τονισθεί ότι ο θεσμός των ΒΙ.ΠΕ, όπως έχει τελικά διαμορφωθεί, συμβάλλει ουσιαστικά στην πραγμάτωση αυτού του στόχου. Και αυτό σε μια εποχή όπου η κοινή γνώμη έχει ευαισθητοποιηθεί πολύ στο θέμα αυτό.

Η συμβολή αυτή οφείλεται κυρίως στο γεγονός ότι η χωροθέτηση των ΒΙ.ΠΕ είναι αποτέλεσμα ειδικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων όπου εξετάζονται τα οικολογικά στοιχεία της ευρύτερης περιοχής, ώστε να επιλέγεται η καταλληλότερη κατά το δυνατόν περιβαλλοντικά τοποθεσία. Επίσης λαμβάνονται όλα τα αναγκαία μέτρα μέσα στην περιοχή ώστε να περιορίζεται ή να υφίσταται επεξεργασία κάθε εκπομπή τύπου.

#### Συγκεκριμένα:

Για τα υγρά απόβλητα υπάρχει πάγια πολιτική να κατασκευάζονται κεντρικές μονάδες καθαρισμού, οι οποίες αναλαμβάνουν την πλήρη επεξεργασία των βιομηχανικών αποβλήτων σύμφωνα με αποφάσεις που εκδίδουν οι κατά τόπους Νομαρχιακές αρχές. Σε περίπτωση πάντως που μια εγκατεστημένη βιομηχανία εκπέμπει τοξικά ή άλλα ειδικά απόβλητα υποχρεώνεται σε προεπεξεργασία σύμφωνα με ισχύοντα Κανονισμό αποχετεύσεως βιομηχανικών περιοχών. Η υποχρέωση αυτή αναγράφεται στο συμβόλαιο αγοράς του βιομηχανικού γηπέδου.

Οι εγκατεστημένες βιομηχανικές επιμερίζονται το κόστος λειτουργίας των μονάδων καθαρισμού βάση τακτικών μετρήσεων της ποσότητας και ποιότητας των υγρών τους αποβλήτων.

Σήμερα έχουν κατασκευασθεί και λειτουργούν τρεις κεντρικές μονάδες: στη Θεσσαλονίκη, την Πάτρα και το Ηράκλειο. Οι τρεις αυτές μονάδες εξυπηρετούν συνολικά 150 βιομηχανικές εγκαταστάσεις το δε κόστος κατασκευής είναι της τάξης των 300.000.000 δρχ.

Παράλληλα έχουν αρχίσει να κατασκευάζονται οι μονάδες καθαρισμού των ΒΙ.ΠΕ Κομοτινής, Κιλκίς, Δράμας και Λαμίας, οι οποίες θα στοιχίσουν συνολικά 500.000.000 δρχ. και αναμένεται να εξυπηρετήσουν, μέσα στην επόμενη 10ετία, 200 βιομηχανικές εγκαταστάσεις τουλάχιστον.

Για τα αέρια απόβλητα, γίνεται προσπάθεια να εφαρμόζονται οι προδιαγραφές που προβλέπονται από το Π.Α. 1180/1981. Για τον λόγο αυτό αναγράφονται ειδικοί όροι στο συμβόλαιο αγοράς των βιομηχανικών γηπέδων, ενώ ήδη άρχισε η οργάνωση του τρόπου ελέγχου της τήρησης των όρων αυτών με την αγορά ειδικών οργάνων και την σχετική εκπαίδευση προσωπικού.

Για τα απορρίματα καταρτίζονται ειδικές συμφωνίες με γειτονικούς δήμους ώστε η αποκομιδή και αποθεση να γίνεται συμφωνα με τα ισχύοντα στην ευρύτερη περιοχή.

Μετά από τα παραπάνω είναι προφανής η προσπάθεια που κατάβάλλεται για την προστασία του περιβάλλοντος. Θα μπορούσε επιγραμματικά να λεχθεί ότι η ίδρυση και λειτουργία βιομηχανιών σε μια ΒΙ.ΠΕ, η οποία έχει επιλεγεί με περιβαντολογικά κριτήρια και όπου λαμβάνονται από την Ε.Τ.ΒΑ Α.Ε. όλα τα σύγχρονα μέτρα προστασίας του περιβάλλοντος, είναι η ασφαλέστερη εγγύηση για τον περιορισμό της προσβολής του φυσικού περιβάλλοντος από την βιομηχανική ανάπτυξη.

Έτσι λοιπόν μέχρι το τέλος 1984 η συνολική ποσότητα των βιομηχανικών γηπέδων ( οργανωμένα και υπό οργάνωση ) έφθανε τα 19.449 στρ. Απ' αυτά τα 9.330 στρ ήταν οργανωμένα δηλαδή έτοιμα να δεχθούν μονάδες προς εγκατάσταση, και ανήκουν στις ΒΙ.ΠΕ. Θεσσαλονίκης, Βόλου, Ηρακλείου και Πατρών.

Άλλα 7117 στρ. ήταν υπό οργάνωση, δηλαδή εκτελούσαν σ' αυτά έργα υποδομής ή βρισκονταν στο προκαταρκτικό στάδιο εκτέλεσής τους. Τα υπόλοιπα 2.550 στρέμματα ήταν έτοιμα να προχωρήσουν στο στάδιο των κατασκευών και ανήκαν στις ΒΙ.Πε Ιωαννίνων, Κικλίας, Λαμίας και Φλώρινας.

**ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ  
ΠΟΥ ΣΥΝΤΕΛΟΥΝ  
ΣΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ  
ΤΟΥΣ**

Δεν είναι μόνο οι οικονομικές οφέλειες στις οποίες αποβλέπουν οι επιχειρήσεις με την εγκατάστασή τους στις Βιομηχανικές Περιοχές. Είναι κι άλλοι παραγοντες που είτε διευκολύνουν, είτε δημιουργούν την ανάγκη της μετεποιοητικής δραστηριότητας να απομακρυνθεί από τα στικά κέντρα. Οι παράγοντες αυτοί, οι οποίοι συντελούν έτσι εμμεσα στην ανάπτυξη του θεσμού των Βιομηχανικών Περιοχών μπορούν να θεωρηθούν ότι είναι οι εξής:

☉ Η γενίκευση της χρήσης του αυτοκινήτου σε συνδιασμό με την επέκταση και βελτίωση των οδικών δικτύων, με συνέπεια να συντομεύονται οι αποστάσεις μεταξύ τόπων παραγωγής και διάθεσης των προϊόντων.

☉ Η γρήγορη αύξηση του πληθυσμού, καθώς και η μετακίνησή του από το κέντρο της πόλης προς τα προάστια με αποτέλεσμα να μετατρέπονται σε περιοχές κατοικίας, οι εκτάσεις που φιλοξενούσαν πριν την βιομηχανία ( σύγκρουσης χρήσεων γης ).

☉ Η χρονική και η ( ταχύτατη στις μέρες μας ) τεχνολογική απαξίωση των βιομηχανικών εγκαταστάσεων.

☉ Μια αυξημένη προσπάθεια για την βελτίωση της αισθητικής στον σχεδιασμό των νέων πόλεων.

☉ Η θέσπιση νέων μονάδων χρηματοδότησης των επενδύσεων σε συνδιασμό με την σύγχρονη νομοθεσία που αποβλέπει στην αποκέντρωση της βιομηχανικής δραστηριότητας κ.α.

Όπως όμως προαναφέρθηκε οι παράγοντες αυτοένισχύονται από ορισμένα οικονομικά χαρακτηριστικά που παρουσιάζουν οι Βιομηχανικές Περιοχές και τα οποία καθιστούν πόλους έλξης για τις μεταποιητικές μονάδες.

**ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΙ**

**ΣΚΟΠΟΙ**

**ΤΩΝ ΒΙ.ΠΕ.**



Εκτός από τα οφέλη που προκύπτουν για τις επιχειρήσεις από την εγκατάστασής τους στις ΒΙ.ΠΕ, που αναλύθηκαν παραπάνω, υπάρχουν κι άλλοι αντικειμενικοί στόχοι που αφορούν την Εθνική Οικονομία και είναι διαφορετικοί για κάθε χώρα, όπως προσαρμοζόμενοι στην ακολουθούμενη βιομηχανική και περιφερειακή πολιτική. Στη χώρα μας, όπως προκύπτει από τη σχετική νομοθεσία και την πολιτική που εφαρμόστηκαν οι βασικοί αντικειμενικοί σκοποί του προγράμματος των Βι.Πε ταξινομούνται με την εξής σειρά:

✓ **Ενίσχυση της Βιομηχανικής Υποδομής και της Βιομηχανικής Αποκέντρωσης.**

Απαραίτητη προϋπόθεση για την ύπαρξη μιας ΒΙ.ΠΕ, είναι η δημιουργία βιομηχανικής υποδομής ( ηλεκτροδότηση, ύδρευση, αποχέτευση, τηλεφωνοδότηση κ.α.) που βέβαια αποτελεί επέκταση των ήδη υπαρχουσών λειτουργιών αστικής υποδομής των διαφόρων αστικών κέντρων που ορίζονται ως έδρες ΒΙ.ΠΕ. Η ενίσχυση αυτής της υποδομής για την ανάπτυξη των μεταποιητικών δραστηριοτήτων αποτελεί κύριο μέσο επίτευξης των στόχων της πολιτικής περιφερειακής ανάπτυξης δηλ. αποτελεί ένα τρόπο αντιμετώπισης του σοβαρού περιφερειακού προβλήματος της χώρας μας. Σημειωτέον ότι πάνω από το 50% του βιομηχανικού δυναμικού της χώρας ήταν συγκεντρωμένο στην ευρύτερη περιοχή της Πρωτεύουσας, στην αρχή της δεκαετίας του '80. Η πολιτική αυτή εξυπηρετείται επίσης από το γεγονός ότι στον μελλοντικό επενδυτή παραδίδεται έγκαιρα κατάλληλο γήπεδο, ορθογραφικά τοποθετημένο στον χώρο και σε λογική τιμή.

Τέλος η καλύτερη αξιοποίηση των συντελεστών παραγωγής που βρίσκονται στην περιφέρεια θέτει σε κίνηση πολλαπλασιαστικές διαδικασίες με αποτέλεσμα την αύξηση του επιπέδου της οικονομικής δραστηριότητας.

✓ **Βελτίωση της παραγωγιότητας στην Βιομηχανία, και της ανταγωνιστικότητας των δεσμευμένων κεφαλαίων.**

Το πρώτο επιτυγχάνεται από τις διαδικασίες " εισδοχής " στις Βι.ΠΕ που έχουν θεσπισθεί, με τα αυστηρά κριτήρια έγκρισης των αιτή-

σεων υποψίων βιομηχανιών για εγκατάσταση. Τα κριτήρια αυτά είναι η καταλληλότητα του κτιρίου, ο σύγχρονος τεχνολογικός εξοπλισμός των εργοστασίων, ο καλύτερος έλεγχος ποιότητας, η αυξημένη πιστοληπτική ικανότητα κ.α.

Το δεύτερο εξασφαλίζεται από τη μείωση της δαπάνης επενδύσεων μέσα στις ΒΙ.ΠΕ και από την εκμετάλλευση των οικονομικών κλίμακας και εξωτερικών οικονομιών από μέρους των μονάδων που βρίσκονται εγκατεστημένες μέσα σ' αυτές.

#### ✓ Προσέκλυση ξένων επενδύσεων.

Η ύπαρξη των ΒΙ.ΠΕ απαλλάσσουν τους υποψηφίους επενδυτές από τις χρονοβόρες γραφειοκρατικές διαδικασίες. Από το γεγονός αυτό ελκύονται πολύ περισσότερο οι ξένοι επενδυτές οι οποίοι αντιμετωπίζουν και σημαντικά προβλήματα προσαρμογής, νομικής, οικονομικής και τεχνικής φύσεως. Απόδειξη τούτου αποτελεί η Ελληνική περίπτωση όπου μεγάλος αριθμός ξένων επενδυτών έχει εγκατασταθεί μέσα στις ΒΙ.ΠΕ. Αποτέλεσμα τούτου είναι η εισροή ξένου συναλλάγματος.

#### ✓ Πηγή εισροής ξένου συναλλάγματος.

Εισροή ξένου συναλλάγματος γίνεται επίσης από την εκτέλεση των έργων οργανωσής τους, επειδή αυτά χρηματοδοτούνται από την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων ( με χαμηλότοκα δάνεια ) και το Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης ( με δερεάν επιχορηγήσεις). Για την περίοδο 1980 - 1983, η άντληση κεφαλαίων από τους δύο αυτούς χρηματοδοτικούς οργανισμούς έφτασε στο ποσό των 2.963 εκατ. δρχ. που αντιστοιχεί στο 46% των συνολικών δαπανών της ΒΙ.ΠΕ της ίδιας περιόδου.

#### ✓ Εκσυγχρονισμός Βιοτεχνίας.

Σε πολλές ΒΙ.ΠΕ έχει προγραμματισθεί η κατασκευή Τυποποιημένων Κτιρίων για την εγκατάσταση βιοτεχνικών μονάδων. Προς το παρόν λειτουργούν μόνο σε δύο ΒΙ.ΠΕ: Θεσσαλονίκης και Ηρακλείου. Το πρόγραμμα αυτό χρηματοδοτούμενο από την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεως, αποβλέπει στην καλύτερη οργάνωση και εγκαθίστανται στα κτίρια αυτά.

#### ✓ Προστασία Περιβάλλοντος.

Η ύπαρξη κεντρικής μονάδας καθαρισμού στις ΒΙ.ΠΕ αφ' ενός και η συγκέντρωση των βιομηχανιών στον ένα χώρο αφ' ετέρου απαλάσσουν τους οικισμούς, που βρίσκονται κοντά στις βιομηχανικές από οχλήσεις και απόβλητα.

Εξ' άλλου σημαντικός είναι ο ρόλος που παίζει και το Γραφείο Διοίκησης της ΒΙ.ΠΕ με το να συντονίζει και εποπτεύει την προσπάθεια αποφυγής της ρύπανσης από τις βιομηχανίες.

**ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ  
ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ  
ΤΩΝ ΒΙ.ΠΕ**

## ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΠΟΥ ΔΙΕΠΕΙ ΤΙΣ ΒΙ.ΠΕ

Τα κύρια νομοθετήματα που καθορίζουν το θεσμικό πλαίσιο των βιομηχανικών Περιοχών είναι οι νόμοι 4458/1965 και 742/1977.

Ειδικότερα κατά στάδια οργάνωσης:

- για την θεσμοθέτηση μιας Βιομηχανικής Περιοχής απαιτείται η διαδικασία του άρθρου 1 ( παρ. 1,2 ) του Ν. 742/77.

- για την οριοθέτηση Βιομηχανικής Περιοχής ισχύει πάλι η προβλεπόμενη στο άρθρο 2 ( παρ. 3 ) του Ν. 742/77 διαδικασία,

- για την απαλλοτρίωση ισχύσει το Ν.Δ. 797/1971.

### Συγκεκριμένα:

Πρώτον, η διοίκηση και λειτουργία των ΒΙ.ΠΕ ασκείται με βάση κανονισμό που παλαιότερα απαιτούσε έκδοση διατάγματος για κάθε περιοχή και σήμερα Υπουργική απόφαση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 26 του Ν. 1116/8 που διατηρήθηκε σε ισχύ και με έκδοση του νέου αναπτυξιακού νόμου 1262/82.

Δεύτερον, όσον αφορά το στάδιο μελετών κατασκευών των Βιομηχανικών Περιοχών τα ειδικά θέματα ανάθεσης και εμπόνησης των μελετών έργων υποδομής των ΒΙ.ΠΕ ρυθμίζονται από το Π.Δ. 851 / 1978, ενώ η εκτέλεση των έργων βασίζεται στη Νομοθεσία περί εκτελέσεων Δημοσίων Έργων.

Τρίτον, σχετικά με τα κίνητρα προσέκλυσης επιχειρήσεων μέσα στις Βιομηχανικές Περιοχές, αυτά καθορίζονται κατά ένα μικρό μέρος από τις διατάξεις των Ν. 4458 / 65 και ν. 742 / 77 αλλά κατά κύριο λόγο μέσω της αναπτυξιακής Νομοθεσίας από την Κυβέρνητική επενδυτική και αναπτυξιακή πολιτική. ( Σήμερα οι αναπτυξιακοί νόμοι 1262 / 82, και 1360 / 1983 ).

Τέταρτο, για την δημιουργία Βιομηχανικής Περιοχής στον Νομό Αττικής, εκδόθηκε το Π.Δ. 236 / 4 - 5 - 1985 που προβλέπει επέκταση των διατάξεων του Ν. 4458 / 65 και 742 / 77 και στον νομό Αττικής για ίδρυση Βιομηχανικής Περιοχής, στις οποίες όμως θα επιτρέπεται μετεγκατά-

σταση βιομηχανικών και βιοτεχνικών μοναδων που ήδη λειτουργούν στο λεκανοπέδιο.

Πέμπτο, η επέκταση του θεσμού σε όλους τους νομούς της χώρας προβλέφθηκαν από το Π.Δ. 136 / 28 - 3 - 1986.

#### Συνοπτικά:

Τα σχετικά νομοθετήματα καατάσσονται χρονολογικά με την εξής σειρά:

- Ν. 4458 / 1965 περί Βιομηχανικών Περιοχών.
- Ν.Δ 1078 / 1971 περί λήψεως φορολογικών και άλλων τινών μέτρων προς ενίσχυση της περιφερειακής ανάπτυξης.
- Ν. 112 / 1975 περί παρατάσεως της ισχύος διατάξεων.
- Ν. 4458 / 1965 περί Βιομηχανικών Περιοχών.
- Ν. 742 / 1977 περί τροποποίησης και συμπληρώσεώς του .
- Ν. 4458 / 1965 περί Βιομηχανικών Περιοχών και ρυθμίσεως συναφών θεμάτων.
- Ν. 1116 / 198 για την παροχή κινήτρων ενισχύσεως της περιφερειακής και οικονομικής αναπτύξεως της χώρας και ρύθμιση συναφών θεμάτων.
- Π.Δ. 189 / 1981 περί χορηγήσεως αδειών εγκαταστάσεως και δασικών εκτάσεων και παραχωρήσεων αυτών για την δημιουργία Βιομηχανικών Περιοχών.
- Ν. 1249 / 1982 διαρρυθμίσεις στην άμεση και έμμεση φορολογία, μισθολογικά θέματα και άλλες διατάξεις.
- Ν. 1262 / 1982 για την παροχή κινήτρων ενίσχυσης της οικονομικής και περιφερειακής ανάπτυξης της χώρας και τροποποίηση συναφών διατάξεων.
- Ν. 1360 / 1983 για την τροποποίηση και συμπλήρωση του Ν. 1262 / 82.

- Π.Δ. 236 / 1985 για την επέκταση των διατάξεων των Ν. 4458 / 65 και 742 / 77 στον Νομό Αττικής.

- Π.Δ. 136 / 1986 για την δημιουργία Βιομηχανικής Περιοχής σε όλους τους νομούς της χώρας.

**ΦΟΡΕΑΣ  
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ  
ΠΕΡΙΟΧΗΣ**



*Το Δικαίωμα για την οργάνωση και την εκμετάλλευση Βιομηχανικής Περιοχής στην Ελλάδα έχει κατ' αποκλειστικότητα παραχωρηθεί από την Πολιτεία στην Ελληνική Τράπεζα Βιομηχανικής Αναπτύξεως Α.Ε. ( Ε.Τ.Β.Α ) η οποία όμως κατά την κρίση της μπορεί να το παραχωρήσει σε άλλα Νομικά Πρόσωπα, αρκεί βέβαια να διαθέσουν τις κατάλληλες τεχνικές και οικονομικές προϋποθέσεις. Η Ελληνική Τράπεζα Βιομηχανικής Αναπτύξεως ( ΕΤΒΑ ) μπορεί ακόμα να συνεργασθεί σχετικά με Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου, Δήμους Κοινότητες και άλλα Νομικά Πρόσωπα, όχι όμως με ιδιώτες, ( όπως συνάγεται από την διατύπωση του Νόμου, άρθρου Ι, Ν. 4458 / 1965 ).*

*Για την παραχώρηση του δικαιώματος οργάνωσης και λειτουργίας Βιομηχανικής Περιοχής ή για τους όρους σύμπραξης με τρίτους απαιτείται σύμβαση μεταξύ της ΕΤΒΑ και του άλλου ή των άλλων συμβαλλόμενων, που μπορεί να καταρτισθεί ύστερα από έγκριση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας.*

*Η Βιομηχανική Περιοχή διοικείται με βάση Ειδικό Κανονισμό Λειτουργίας που καταρτίζεται από την ΕΤΒΑ και εγκρίνεται από τον Υπουργό Εθνικής Οικονομίας και καθορίζει τα δικαιώματα και υποχρεώσεις των εγκατεστημένων. Αν ο Κανονισμός αυτός έχει συναφθεί από Νομικό Πρόσωπο άλλο, στο οποίο έχει παραχωρηθεί από την ΕΤΒΑ, σύμφωνα με τα παραπάνω, το δικαίωμα για σύσταση Βιομηχανικής Περιοχής, τότε η υποβολή του κανονισμού για έγκριση πρέπει να συνοδεύεται από σύμφωνη γνώμη Επιτροπής της ΕΤΒΑ, αποτελούμενης από τον Διοικητή και τους Υποδιοικητές της ( Ν. 4458 / 65 αρ. 5, Ν. 1116 / 81 αρ. 26, Ν. 1262 / 82 αρ. 25 ).*

*Η ευθύνη για την τήρηση του Κανονισμού Λειτουργίας των Βιομηχανικών Περιοχών ανήκει στην ΕΤΒΑ, που για τον σκοπό αυτό διενεργεί τουλάχιστον μια φορά τον χρόνο έλεγχο στις εγκατεστημένες στις ΒΙ.ΠΕ επιχειρήσεις για να διατυπώσει την τήρηση των διατάξεων του Κανονισμού. Στην ΕΤΒΑ εξάλλου ανατίθεται η κατασκευή, συντήρηση, λειτουργία, διοίκηση και εκμετάλλευση των δικτύων ύδρευσης, αποχέτευσης ομβρίων και ακαθάριστων υδάτων και του οδικού των Βιομηχανικών Περιοχών, εφ' όσον τα δίκτυα αυτά είναι αυτοτελή και*

ανεξάρτητα από τα αντίστοιχα των τοπικών Ο.Τ.Α. ( Ν. 1116 / 1981, αρ  
27 ).

**ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΙΝΗΤΡΩΝ  
ΓΙΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ  
ΣΤΙΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ  
ΠΕΡΙΟΧΕΣ**

## ΑΝΑΦΟΡΑ ΓΙΑ ΠΑΡΟΧΗ ΚΙΝΗΤΡΩΝ:

Σημαντικές διευκολύνσεις και κίνητρα παρέχονται στις επιχειρήσεις που εγκαθίστανται μέσα στις Βιομηχανικές περιοχές. Το μέγεθος και η εκταση των κινήτρων και διευκολύνσεων είναι σημαντικά γι' αυτό συμφέρει τις επιχειρήσεις και επιδιώκουν την εγκατάσταση ή τη μεταφορά τους σε βιομηχανικές περιοχές.

Σ' αυτές βρίσκουν κατάλληλες εκτάσεις με έργα υποδομής και εξυπηρέτηση των εγκατεστημένων επιχειρήσεων:

- ☛ Πλήρη δίκτυα οδοποιΐας, υδρευσης και αποχετευσης.
- ☛ Δίκτυα ηλεκτροφωτισμού και τηλεφωνοδότησεως.
- ☛ Μονάδες επεξεργασίας αποβλήτων που απαλάσσουν και προστατεύουν τις επιχειρήσεις καθώς και το περιβάλλον από τον κίνδυνο μολύνσεων.
- ☛ Μονάδες παροχής υπηρεσιών για την εξυπηρέτηση των επιχειρήσεων καθώς και το περιβάλλον από τον κίνδυνο μολύνσεων.
- ☛ Μονάδες παροχής υπηρεσιών για την εξυπηρέτηση των επιχειρήσεων: όπως Τραπεζα, Σταθμός, πρώτων βοηθειών κ.λ.π.
- ☛ Αστική συγκοινωνία με το πλησιέστερο αστικό κέντρο για την εξυπηρέτηση των εργαζομένων και των συναλλασσόμενων με τις επιχειρήσεις.

Σε μια τετοια οργανωμένη έκταση Βιομηχανικής περιοχής η επιχείρηση που θέλει να εγκατασταθεί ή μεταφερθεί σ' αυτή δεν χρειάζεται να κάνει τίποτα άλλο παρά μόνο να ζητήσει από τις υπηρεσίες της ΕΤΒΑ το απαραίτητο, ανάλογα με τις ανάγκες της οικοπεδο το οποίο έχει:

- ☛ Καθαρούς τίτλους ιδιοκτησίας.
- ☛ Αξία αρκετά χαμηλότερη από τα αντίστοιχα έξω από τις

Βιομηχανικές περιοχές, εάν συνυπολογιστούν τα έργα υποδομής και παροχής υπηρεσιών.

✦ Ποσοστό κάλυψης μέχρι 60% του οικοπέδου

✦ Απαλλαγή καταβολής φόρου μεταβιβάσεως χαρτοσήμου κ.λ.π.

✦ Ελάχιστη επιβάρυνση για έξοδα συμβολαιογράφου και υποθηκοφύλακα ( δρχ. 3000 και 1000 αντίστοιχα) ανεξάρτητη από το μέγεθος και την αξία του αγοραζομένου οικοπέδου

✦ Ευχέρεια καταβολής της αξίας του οικοπέδου και με πίστωση(προκαταβολή 20-30% και τα υπόλοιπο σε 16 εξαμηνιαίες δόσεις).

✦ Απαλλαγή απο την υποχρέωση εκδόσης αδειας εγκαταστάσεως των επιχειρήσεων.

#### **ΤΑ ΚΙΝΗΤΡΑ:**

##### Νόμος 4458 /65, άρθρο 4:

**α)** Απαλλαγές από έξοδα για επιχειρήσεις που εγκαθίστανται στις ΒΙ.ΠΕ.

Η αγορά οικοπεδου και γενικά κάθε εμπραγματη ή ενοχική δικαιοπραξία που αφορά εκταση μέσα σε ΒΙ.ΠΕ. απαλλάσσεται από:

✗ Το φόρο μεταβιβασης ή κάθε άλλη επιβάρυνση υπέρ του Δημοσίου, Ν.Π.Δ.Δ., Δήμων και Κοινοτήτων που κυμαίνεται από 9,3% - 13,4% επί της αξίας του οικοπέδου ( συμπεριλαμβανομένου του Δημοτικού φόρου.)

✗ Τα δικαιώματα του συμβολαιογράφου για την αγορά οικοπέδου, τα οποία είναι 1% επί της αξίας του οικοπεδου κατάβαλομένης συμβολικά δαπάνης 3000 δρχ. μόνο.

✗ Τα δικαιώματα του υποθήλακα για τη μεταγραφή τα οποία είναι 2% (αμισθος υποθηκοφύλακας)επί της αξίας του οικοπέδου, καταβαλομενης συμβολικά δαπάνης 1000 δρχ. μόνο.

**β)** περιορισμός των εξόδων δανεισμού ή άλλων συμβάσεων χρη-

ματοδότησης και πράξεων σύστασης ή εξάλειψης υποθήκης ή προσημείωσης για επιχειρήσεις που είναι εγκαταστημένες ή εγκαθίστανται σε ΒΙ.ΠΕ.

Τα ισχύοντα τέλη ή εισφορές που θα επιβληθούν στο μέλλον ή δικαιώματα ή λοιπές επιβαρύνσεις υπέρ του Δημοσίου και παντός τρίτου για συμβάσεις δανεισμού ή άλλης σύμβασης χρηματοδότησης, καθώς και για σύσταση ή εξάλειψη υποθήκης ή σύμβαση ενεχυρού για ασφαλεία των πιο πάνω δανειών ή άλλων χρηματοδοτήσεων και των τόκων τους, περιορίζονται στο 0,8% αντί του ισχύοντος 3,9% επί του δανειζόμενου ποσού).

**Υ)** Απαλλαγή φόρου μεταβίβασης και φόρου εισοδήματος για επιχειρήσεις μεταφερομένες και εγκαθιστάμενες μέσα σε ΒΙ.ΠΕ.

Επιχειρήσεις που μεταφέρονται και εγκαθίστανται σε ΒΙ.ΠΕ. απαλλάσσονται της καταβολής - φόρου μεταβίβασης και - φόρου εισοδήματος, για το ποσό που εισπράχθηκε από την εκποίηση των μέχρι της μεταφοράς κατεχομένων υπ' αυτών οικοπέδων, ακινήτων και λοιπών εγκαταστάσεων τους, υπό τον όρο ότι το προϊόν της εκποίησης θα χρησιμοποιηθεί στο σύνολο του για τις εγκαταστάσεις εντός τις ΒΙ.ΠΕ., και ότι η επιχείρηση αυτή δεν θα παύσει να λειτουργεί για μια 5ετία από της τελευταίας εκποίησης της.

Τα ανωτέρω δεν ισχύουν για επιχειρήσεις που μεταφέρονται σε ΒΙ.ΠΕ. της Θεσσαλονίκης και της τέως Διοικήσεως πρωτεύουσας.

**δ)** Απλούστευσεις διαδικασιών στην εγκατάσταση επιχειρήσεων σε ΒΙ.ΠΕ. (Π.Δ. 279/1981 κατ' εφαρμογή του άρθρου 29 του Ν. 1116 /81 που ισχύει με βάση το άρθρο 25 του Ν.1262/82).

Οι μονάδες που εγκαθίστανται μέσα στις ΒΙ.ΠΕ. δεν χρειάζονται τις προβλεπόμενες υπό των κειμένων διατάξεων άδειες εγκατάστασης και επέκτασης παρά μόνο την άδεια λειτουργίας.

#### Ν. 742/77

Δεν απαιτείται η τήρηση της υπό της παρ. 2 του άρθρου 1 του Ν.159 / 1975 προβλεπόμενης διαδικασίας για επενδύσεις που υπάγονται στους Νόμους 417 / 61 και 2687 / 53.

Πέρα όμως από τις παραπάνω ευκολίες, παρέχονται με διάφορους αναπτυξιακούς νόμους και τα εξής κίνητρα:

Ν. 1262 / 82, άρθρο 3 όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 1360 / 83,

**α)** Κίνητρα για νέες παραγωγικές επενδύσεις σε Βιομηχανικές Περιοχές, Περιοχές και Ζώνες της ΕΤΒΑ δίδονται οι ενισχύσεις της επόμενης ευνοϊκότερης από άποψη κινήτρων και εποδότηση επιτοκίου.

**β)** Κίνητρα για επέκταση και εκσυγχρονισμό εγκαταστημένων σε ΒΙ.ΠΕ μονάδων.

Επιχειρήσεις που είναι εγκατεστημένες σε ΒΙ.ΠΕ δικαιούνται να λάβουν την ενίσχυση της επόμενης ευνοϊκότερης από άποψη κινήτρων περιοχής από εκείνης στην οποία ευρίσκονταν προκειμένου για επέκταση και εκσυγχρονισμό.

**γ)** Κίνητρα για εγκαθιστάμενες σε ΒΙ.ΠΕ επιχειρήσεις.

Παρέχεται επιχορήγηση για τις δαπάνες μετεγκατάστασης από την περιοχή Α στις περιοχές Β, Γ και Δ. ( Άρθρο 9 Ν. 1262 / 82 παρ. Α όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 1360 άρθρο 15 παρ. 6 ).

Διευκρινίζεται ότι " οι δαπάνες μεταφοράς για μετεγκατάσταση υφισταμένων παραγωγικών μονάδων στην ίδια περιοχή αλλά σε βιομηχανική και βιοτεχνική ζώνη κατά την παράγραφο Α του άρθρου 9 του Ν. 1262 / 82 θεωρούνται επιχορηγούμενη παραγωγική επένδυση ". ( Άρθρο 1 παρ. Ε του Ν. 1262 / 82 όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 1360/ 83 άρθρο 8).

Το ποσοστό της επιχορήγησης αυτής είναι ίσο με το μέγιστο ποσοστό επιχορήγησης της περιοχής όπου η μετεγκατάσταση, αυξανόμενο κατά 15 ποσοστιαίες μονάδες. Έτσι εμφανίζονται τα παρακάτω ποσοστά επιχορήγησης για δαπάνες μετεγκατάστασης επιχειρήσεων από μια περιοχή Α σε άλλη περιοχή κινήτρων ή Βιομηχανική Περιοχή.

( Πίνακας 3 ).

### Πίνακας 3

Μετεγκατάσταση από Α περιοχή Επιχορήγηση  
Κινήτρων Ν. 1262 / 82.

σε ΒΙ.ΠΕ Α περιοχής κινήτρων	$25\% + 15\% = 40\%$
σε Β περιοχή κινήτρων	$25\% + 15\% = 40\%$
σε ΒΙ.ΠΕ Β, Περιοχής κινήτρων	$40\% + 15\% = 55\%$
σε Γ, περιοχή κινήτρων	$40\% + 15\% = 55\%$
σε ΒΙ.ΠΕ Γ, περιοχής κινήτρων	$50\% + 15\% = 65\%$
σε Δ, περιοχή κινήτρων	$50\% + 15\% = 65\%$
σε ΒΙ.ΠΕ Δ περιοχής κινήτρων	$50\% + 15\% = 65\%$

Σημειώνεται ότι πέραν των ανωτέρων ισχύει για όλες τις επιχειρήσεις που βρίσκονται στις ΒΙ.ΠΕ. και πρόσθετη εποχορήγηση μέχρι 15% για τις ειδικές επενδύσεις του άρθρου 9 του Ν. 1262 / 82, για επενδύσεις των Ελλήνων εργαζομένων του εξωτερικού και των ναυτικών, για επενδύσεις των δημοτικών και κοινοτικών επιχειρήσεων κ.λ.π.

**δ)** Διατάξεις που αφορούν τα Βιοτεχνικά Κτίρια των ΒΙ.ΠΕ.

Στην έννοια των " παραγωγικών επενδύσεων " του Νόμου 1262 / 82 περιλαμβάνεται και η " αγορά βιοτεχνικών χώρων σε τυποποιημένα βιοτεχνικά κτίρια των βιομηχανικών περιοχών ή σε πολυώροφα βιοτεχνικά κέντρα, που κατασκεύασε ή κατασκευάζει η ΕΤΒΑ Α.Ε., μόνη της ή σε συνεργασία με τον ΕΟΜΜΕΧ, που η κατασκευή τους έγινε με δανειοδότηση της Ε.Τ.Β.Α. Α.Ε. αναξάρτητα από το χρόνο κατασκευής τους και χρησιμοποίησης ".

**ε)** Χρηματοδοτικά κίνητρα.

Ιδιαίτερα για τους Βιοτέχνες που επιθυμούν να εγκατασταθούν σε Βιομηχανική Περιοχή προβλέπονται από το " Ειδικό Κεφάλαιο της Βιοτεχνίας " οι παρακάτω ευνοϊκές ρυθμίσεις ως προς τη χρηματοδότησή τους.

**σ)** Χορηγούνται δάνεια για την αγορά ετοίμων εργαστηρίων σε Βιομηχανικές Περιοχές με ανώτατο όριο δανείου 12.000.000 και

**στ)** Χορηγούνται δάνεια και καλύπτουν μέχρι 80% τη δαπάνη ανέγερσης κτιριακών εγκαταστάσεων σε ΒΙ.ΠΕ.

Τέλος η ΕΤΒΑ για τους επενδυτές έχει θεσπίσει:

1) Η πώληση των γηπέδων μέσα σε ΒΙ.ΠΕ να γίνεται με δόσεις, δηλαδή προκαταβάλλεται το 20 - 30% της αξίας του γηπέδου, και το υπόλοιπο εξοφλείται σε 15 εξαμηνιαίες δόσεις με εποτόκιο το ισχύον εκάστοτε για τη δανειοδότηση της βιομηχανίας σε παγίες εγκαταστάσεις και

2) Σε επιχειρήσεις που δανειοδοτούνται από αυτήν και εγκαθίστανται σε Βιομηχανικές Περιοχές να έχουν μειωμένες εμπράγματα ασφάλειες σε σχέση με εκείνες που είναι συνήθως απαραίτητες. Για την παραχώρηση Βιομηχανικών και Βιοτεχνικών γηπέδων ή κτιρίων στις Βιομηχανικές Περιοχές, οι ενδιαφερόμενοι πρέπει να υποβάλλουν σχετική αίτηση με οικονομικά και τεχνικά στοιχεία.



**ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ  
ΠΟΥ ΠΑΡΟΥΣΙΑΖΟΥΝ  
ΟΙ ΒΙ.ΠΕ.**

Το πρώτο εμπόδιο και πρόβλημα των Βι.ΠΕ της χώρας μας αναφέρεται στο στοιχείο του χώρου.

Τούτο ενυπάρχει στην θεωρία του τόπου εγκατάστασης ενώ απουσιάζει από την θεωρία της περιφερειακής ανάπτυξης η οποία αναφέρεται στην εξέλιξη και στις σχέσεις μεταξύ των μη χωρικών ( non - spatial ) μονάδων ( περιφερειών ). Επιπλέον η ίδια η ύπαρξη του στοιχείου " χώρα " δημιουργεί εμπόδια στην μετάδοση των οικονομικών πληροφοριών.

Ένα δευτερο πρόβλημα δημιουργείται από το στοιχείο του χρόνου. Σε αντίθεση με τ χώρο, τούτο ενυπάρχει στην θεωρία της περιφερειακής ανάπτυξης, ενώ απουσιάζει από την θεωρία του τόπου εγκατάστασης.

Οι δυσκολίες αυτές συντέλεσαν κύρια στην ανάπτυξη της μελέτης, της συμπεριφοράς του μεμονωμένου επιχειρηματία μέσα σ' ένα πλαίσιο βασισμένο στη νεοκλασική οικονομική θεωρία όπου υποτίθεται η ύπαρξη τέλει πληροφόρησης και μεγιστοποίησης ( ή ελαχιστοποίησης ) μιας αντικειμενικής συνάρτησης συμπεριφοράς. Η ανάπτυξη ακολούθησε δύο κατευθύνσεις σκέψεις που η κάθε μια δίνει έμφαση και σε διαφορετικούς παράγοντες προσδιορισμού της επιχειρηματικής συμπεριφοράς. Η μία ονομασθηκε " Σχολή του Ελαχίστου Κόστους " και η άλλη " Σχολή της έκτασης της αγοράς ".

Μια τρίτη ταση που διαμορφώθηκε προσπάθησε να συνθέσει τις δύο προηγούμενες και βασίσθηκε στην μεγιστοποίηση των κερδων ως βάση συμπεριφοράς του επιχειρηματία που λαμβάνει υπόψη τον ταυτόχρονα παράγοντες κόστους και ζήτησης.

Κύριο χαρακτηριστικό και των τριων αυτών Σχολών Σκέψης είναι η απουσία οποιασδήποτε έννοιας κοινωνικού κόστους. Επειδή ο επιχειρηματίας δεν το λαμβάνει υπόψη του κατά την επολογή του τόπου " εγκατάστασης " του, το σύστημα τείνει προς μη άριστες θέσεις. Καθήκον της οικονομικής πολιτικής είναι να εσωτερικεύει στην όλη διαδικασία το κόστος αυτό με ένα σύστημα φόρων - επιδοτήσεων.

Γενικά μπορεί να υποστηριχθεί ότι η συμβολή των θεωριών αυτών στην κατανόηση των παραγόντων που προσδιορουν την χωροταξι-

κή κατανομή των παραγωγικών μονάδων υπήρξε πολύ περιορισμένη. Εμπειρικές έρευνες απέδειξαν ότι οι επιχειρήσεις σταθμίζουν όλα τα κόστη και οφέλη που σχετίζονται με πιθανούς τόπους εγκατάστασης, κατά τη διαδικασία λήξης της σχετικής απόφασης. Συνήθως καθορίζουν ένα περιορισμένο αριθμό κριτηρίων και με βάση αυτά επιλέγουν εκείνη την τοποθεσία που πληρεί πρώτη προκαθορισμένα κριτήρια. Η εξήγηση που δόθηκε για τα συμπεράσματα αυτά ήταν μεταξύ άλλων ότι οι διαφορές στα λειτουργικά κόστη μεταξύ των διαφόρων τοποθεσιών δεν ήταν ουσιαστικές για ένα μεγάλο αριθμό κλάδων. Χαρακτηριστικά αναφέρεται ότι υπολογίστηκε ότι μεταξύ πειραχίσεων που βρίσκονται εγκατεστημένες στη Σκωτία το κόστος μεταφοράς ήταν αμελητέο - μικρότερο από το 2% του συνολικού κόστους, ή μεταξύ 0,1% έως 0,8% του συνολικού κύκλου εργασιών.

Βέβαια τα συμπεράσματα των μελετών αυτών έχουν αμφισβητηθεί από σύγχρονες τους ή μεταγενέστερες μελέτες οι οποίες βρήκαν ότι ένας μεγάλος αριθμός επιχειρήσεων λαμβάνει σοβαρά υπόψην του τα μειωμένα λειτουργικά κόστη που προκύπτουν σε περιοχές που ενισχύονται με κάποιο τρόπο από την πολιτεία. Εκτός αυτού πολλές μονάδες βρέθηκαν εγκατεστημένες κοντά σε μητροπολιτικά κέντρα, επειδή ακριβώς η απόσταση τους δημιουργούσε σημαντικά κόστη επικοινωνίας. Εξ' άλλου όπως διαπιστώθηκε στη χώρα μας οι υπάρχουσες βιομηχανικές μονάδες που η φύση της παραγωγής τους δεν τις υποχρέωνε να βρίσκονται κοντά στην πηγή των πρώτων τους υλών, προτιμούσαν να εγκαθίστανται κοντά στα μεγάλα αστικά κέντρα ή σε συγκοινωνιακούς κόμβους, θαλάσσιους ή χερσαίους. Ακόμα θα πρέπει να αναφερθεί ότι σε μια πρόσφατη έρευνα που έγινε στη χώρα μας σε ένα πολύ μικρό δείγμα μονάδων ( εννέα) που βρίσκονται σε ΒΙ.ΠΕ, διαπιστώθηκε ότι η απόφαση για τον τόπο εγκατάστασής τους επηρεάστηκε πάρα πολύ από διάφορους παράγοντες που δεν σχετίζονται με την απόσταση από την πηγή των πρώτων υλών. Πιο συγκεκριμένα τρεις απ' αυτές θεώρησαν ως τον περισσότερο σημαντικό παράγοντα την δυνατότητα προσέγγισης στην αγορά, δύο απ' αυτές τα κίνητρα που δόθηκαν για την εγκατάσταση τους στις ΒΙ.ΠΕ, και οι υπόλοιπες τρεις το κόστος μεταφοράς, την διαθεσιμότητα του εργατικού δυναμικού και τη διαθεση δικτύων συλλογής αποβλήτων, αντίστοιχα.

Τέλος εντοπίστηκε μια σημαντική συσχέτιση μεταξύ του βαθμού συγκέντρωσης των μονάδων σε μια συγκεκριμένη τοποθεσία και του μεγέθους τους. Τούτο σημαίνει ότι οι επιχειρήσεις εκμεταλλεύονταν τις υπάρχουσες εξωτερικές οικονομίες περισσότερο από τις εσωτερικές που θα μπορούσαν να δημιουργηθούν αν το μέγεθος τους γινόταν μεγα-

λύτερο. Δηλαδή η δυνατότητα δημιουργίας εξωτερικών οικονομιών αποτέλεσε πόλο έλξης των παραγωγικών μοναδων, και τούτο είναι ένα σημείο που θα πρέπει να έχουν σοβαρά στο μυαλό τους οι οργανώνοντες τον θεσμό των Βιομηχανικών Περιοχών.

**Η ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ  
ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΑΤΡΑΣ**

Υ.Ε.Π. ΠΑΤΡΑΣ  
ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ

**ΙΔΡΥΣΗ, ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΚΑΙ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ  
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΠΑΤΡΩΝ.**

Η ίδρυση της Βιομηχανικής περιοχής Πατρών με εντολή του Υπουργείου Συντονισμού, αρχίζει το 1963. Εκπονείται πλαίσιο ανάπτυξης Βιομηχανικών Περιοχών σε Εθνική κλίμακα, συμπεριλαμβανόμενη και η Πόλη της Πάτρας.

Τα εθνικά προγράμματα οικονομικής και περιφερειακής ανάπτυξης έχουν την ευθύνη και την πρωτοβουλία της ίδρυσής της ενώ η ΕΤΒΑ, αποτελεί τον αποκλειστικό φορέα οργάνωσης και εκμετάλλευση της ΒΙ.ΠΕ. Πατρών.

Η Τράπεζα στηρίχθηκε για την ίδρυση της Βιομηχανικής Περιοχής Πατρών σε τρεις βασικές ομάδες κριτηρίων: 1) Στην αυτογενή ανάπτυξη. Είναι οι παράγοντες που καθορίζουν το οικονομικό επίπεδο της Περιφέρειας που αχει επιλεγεί. 2) Χωροταξικά Προγράμματα. Απ' αυτά κα την επεξεργασία τους ,προκύπτουν και οι Βιομηχανικές χρήσεις που δικαιολογούν την ίδρυση των ΒΙ.ΠΕ. Η ΒΙ.ΠΕ Πάτρας αναφέρεται στην ομάδα αυτή των κριτηρίων. Και 3) Τα κίνητρα. Αναπτυξιακά, με αναφορά στην μεταποιητική δραστηριότητα βάση της Περιοχής.

Η χωροθέτηση της ΒΙ.ΠΕ Πατρας, έγινε για πρώτη φορά το 1969 και η δευτερη το 1972. Η χωροθέτηση είναι η διαδικασία που ακολουθείτε, μετά την ίδρυση για τον ακριβή προσδιορισμό της θέσης και του μεγέθους μιας ΒΙ.ΠΕ.

Σύμφωνα με τον νόμο ( άρθρο 2 Ν. 742/77) η πρωτοβουλία και ευθύνη για εκμετάλλευση των ΒΙ.ΠΕ ανήκει στην ΕΤΒΑ. Ετσι απ' αυτό το χρονικό σημείο και μετά την αποκλειστικότητα για οργάνωση της ΒΙ.ΠΕ Πάτρας την έχει η ίδια η Τράπεζα. Για τον ακριβή προσδιορισμό της θέσης μιας ΒΙ.ΠΕ, της χωροθετήσεως της, χρησιμοποιείται μια σειρά κριτηρίων όπου αυτά είναι: 1) Το υφιστάμενο χωροταξικό και πολεοδομικό καθεστος για τον ευρύτερο χώρο. 2) Το έδαφος, η γεωγραφία του, η φεωσύστασή του, καλλιέργειες κ.λ.π. 3) Κλίμα και μικροκλίμα όπου εξετάζονται οι κλιματολογικοί παράγοντες για τον εντοπισμό θέσης ΒΙ.ΠΕ. 4) Τα Δίκτυα, Συγκοινωνιακά, Υδρευσης, Ενέργειας, Αποχετευ-

σης και Τηλεπικοινωνιών.

Τα κριτήρια αυτά έχουν καθοριστικό ρόλο στην χωροθέτηση μιας ΒΙ.ΠΕ. Η Βιομηχανική Περιοχή Πάτρας έχοντας έκταση 4050 στρεμμάτων, καταλαβαίνουμε τις μεγάλες ανάγκες και απαιτήσεις, που μπορεί να δημιουργήσει έχοντας βιοτεχνίες και βιοχανικές και τους χιλιάδες τόνογους διακινούμενων πρώτων υλών, και έτοιμων προϊόντων.

Άλλοι παράγοντες που λαμβάνονται υπόψη είναι:

1) Το κόστος, οικονομικό και κοινωνικό και 2) η απόσταση. Η μέση απόσταση όπως προκύπτει απ' την πολιτική χωροθετήσεως που εφαρμόσθηκε μέχρι σήμερα στην χώρα μας είναι της τάξεως των 10 χιλιομέτρων.

Βάση των κριτηρίων χωροθέτησης, η παράλειψη καποιου κι η κακή εκτίμησή τους προκαλούν αναβολή και παλιδρόμηση του θεσμού. Χαρακτηριστικό παράδειγμα η ΒΙ.ΠΕ Πάτρας, όπου η χωροθέσή της τελικά πραγματοποιήθηκε το 1972. Το τρίτο στάδιο είναι η απόκτηση και το πιο δύσκολο στάδιο. Οι διαδικασίες της απόκτησης γης εξεργώνονται απ' το ποιός είναι ο ιδιοκτήτης της γης, το Δημόσιο ή Ιδιώτες. Η οργάνωση μιας ΒΙ.ΠΕ φαίνεται κυρίως απ' το ρυμοτομικό σχέδιο ΒΙ.ΠΕ Πατρών, ( βλέπε σχέδιο ) περιλαμβάνεται η χωροθέτηση βιομηχανικών και βιοτεχνικών γηπέδων, κεντρικά μονάδα καθαρισμού αποβλήτων, κέντρο εξυπηρέτησης, αθλητικές εγκαταστάσεις, Parking και φυσικό πράσινο. Η ΒΙ.ΠΕ. Πάτρας θεωρείται, βάση του εσωτερικού οδικού δικτύου, όσο και εξωτερικού, ( εθνικών οδών ) ότι έχει βασικές προοπτικές σύνδεσης. Θεωρείται ότι έχει την κατάλληλη υποδομή, δίκτυο ύδρευσης, αποχάτευσης ομβρίων και ακάθαρτων, δίκτυο ηλεκτροφωτισμού οδών, ηλεκτροδότηση μέσω υποσταθμών ΔΕΗ ( Υψηλή τάση) Μεση Ταση και τηλεφωνοδότηση.

Η ΕΤΒΑ έχει έχει εκπονήσει μελέτες έργων παροχής διοικητικής, κοινωνικής μέριμνας. Υπάρχουν οι εξής εξυπηρετήσεις: Γραφείο Διοίκησης - Διαχείρισης ΒΙ.ΠΕ. Πατρας, Σταθμός Α' Βοηθειων, Ταχυδρομικό Γραφείο, Κυλικείο, Αναψυκτήριο. Η μελέτη έργων προστασίας περιβάλλοντος περιλαμβάνει την επεξεργασία και διαθεση των υγρών βιομηχανικών αποβλήτων, με την κεντρική μονάδα καθαρισμού Αποβλήτων, που λειτουργεί στη ΒΙ.ΠΕ. Πάτρας.

Η όλη, διαδικασία αναθεσης και εκπόνησης μελετών από τρίτους διεπεται από καθεστως που θεσπίζει ειδικά για την ΕΤΒΑ, το Π.Δ.

Η παραχώρηση βιομηχανικών γηπέδων στην ΒΙ.ΠΕ. Πάτρας πραγματοποιήθηκε με μεταβίβαση της πλήρους κυριότητας της εκτάσης. Εγιναν δηλαδή οι πωλήσεις γηπέδων με την διαφορά ότι αυτές τελούνται υπό το καθεστώς της "διαλυτικής αίρεσης" ( άρθρο 202 Α.Κ. ), που σημαίνει ότι εάν δεν εκπληρωθούν ορισμένοι όροι, που περιλαμβάνονται στο πωλητήριο συμβόλαιο, τότε η πώληση ανατρέπεται αυτοδικαίως και επανέρχεται η κυριότητα του οικοπέδου στην Τράπεζα. Από ειδική υπηρεσία της Τράπεζας εξεταστήκε η ρυπανση που μπορεί να προκαλέσει η μονάδα στο περιβάλλον. Έτσι στην ΒΙ.ΠΕ. Πάτρας λειτουργεί Εργαστήριο Ελέγχου ρυπανσης περιβάλλοντος.

Τα θέματα διοίκησης και λειτουργίας των ΒΙ.ΠΕ. ρυθμίζει Κανονισμούς υπό μορφή Προεδρικού Διαταγματος που εκδίδεται μετά από πρόταση της ΕΤΒΑ. Με την έναρξη του σταδίου λειτουργίας εγκαθίστανται, μονιμα πια, στην ΒΙ.ΠΕ., ειδική υπηρεσιακή μονάδα με πολυεπιστημονική συνθεση προσωπικού ( μηχανολόγοι, οικονομολόγοι, χημικοί).

Η περιφερειακή αυτή μονάδα, κατευθунεται κι ελεγχεται από την Κεντρική Υπηρεσία της Τράπεζας.



**ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ**  
**ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ**  
**ΠΑΤΡΑΣ**

*Η συνολική εκταση ΒΙ.ΠΕ. Πάτρας ανέρχονται στα 4050 στρεμματα. Τα βιομηχανικά γήπεδα καταλαμβάνουν 2804 στρεμματα, τα βιοτεχνική δε εκταση 50 στρεμμάτων.*

*Για κοινοχρηστες εξυπηρετήσεις έχουν διατεθεί 199 στρεμματα, για δρόμους 688 στρεμματα.*

*Το πράσινο στην ΒΙ.ΠΕ. Πατρων καταλαμβάνει χωρο 268 στρεμμάτων και για διαφορες άλλες χρήσεις έχει παραχωρηθεί εκταση 41 στρεμμάτων.*

**ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΕΩΣ,  
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΑ ΚΑΙ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΑ ΓΗΠΕΔΑ,  
ΩΦΕΛΕΙΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ  
ΒΙ.ΠΕ ΠΑΤΡΑΣ**

Οι όροι δομήσεως, της ΒΙ.ΠΕ Πάτρας ορίζονται απ' το Π.Δ/γμα από τις 20.5.77 ( ΦΕΚ 212 Δ' / 11.10.79 ).

Τα βιομηχανικά και βιοτεχνικά οικοπέδα έχουν εμβαδόν: 2000 τ.μ., πρόσωπο: 25 μέτρα, βάθος 40 μέτρα και ποσοστό κάλυψης: 40% της επιφάνειας του οικοπέδου. Ο Συντελεστής κατ' όγκον εκμετάλλευσης: 9 κ.μ. / τ.μ. οικοπέδου. Το μέγιστο ύψος κτιρίων: Ορίζεται το διπλάσιο της απόστασης των κτιρίων από τα όρια του πλησιέστερου οικοδομήσιμου τμήματος. Εξαιρούνται απ' το πίο πάνω μέγιστο καθοριζόμενο ύψος, οι ειδικές κατασκευές, οι αναγκαίες για την λειτουργία της εγκατάστασης ( π. χ. καπνοδόχο, πύργοι, ψύξεως κ.λ.π.).

Η απόσταση ( Δ ) των κτιρίων από τα πλάγια και οπίσθια όρια των οικοπέδων είναι 7,00 μέτρα καθώς και η απόσταση των κτιρίων από την ρυμοτομική Γραμμή ανέρχεται στα 10 μέτρα. Οι ωφέλειες που παρέχονται στους Επιχειρηματίες Επενδυτές αναφέρονται στην : Άμεση εγκατάσταση όπου υπάρχουν , Καθαροί τίτλοι ιδιοκτησίας και απαλλαγή των επιχειρήσεων από την υποχρέωση της έκδοσης άδειας εγκατάστασης και επέκτασης μέσα στα ΒΙ.ΠΕ ( Π.Δ. 279 / 81 ) κατ' εφαρμογή του άρθρου 29 του Ν. 1116 /81 που ισχύει με βάση το άρθρο 25 του Ν. 1262 / 82.

Σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 2 του Π.Δ. 279 / 81 καταργείται η άδεια εγκατάστασης και επέκτασης για βιομηχανικές ή βιοτεχνικές επιχειρήσεις που έχουν μηχανολογικές εγκαταστάσεις μέσα στις νόμιμες καθορισμένες βιομηχανικές περιοχές της χώρας.

Δεν απαιτείται η τήρηση της υπό της παρ. 2 του άρθρου 1, του Ν. 159 / 75 προβλεπόμενης διαδικασίας για επεσόδσεις που υπάγονται στους Νόμους 4171 / 61 και 2687 / 53 ( Ν. 742 / 77 άρθρο 5 ).

## ΠΡΟΝΟΜΙΑΚΗ ΕΠΙΔΟΤΗΣΗ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

Η ΒΙ.ΠΕ Πάτρας ανήκει στην Β' Περιοχή κινήτρων ( Ν. 1262 / 82 άρθρο 3), αλλά οι νέες επιχειρήσεις που εγκαθίστανται σ' αυτή απολαμβάνουν των κινήτρων Γ' περιοχής όσον αφορά τις επιχορηγήσεις επενδύσεων του άρθρου 4, ( % επιχορηγήσεις επενδύσεων 15% - 40%) και εποδότηση επιτοκίου του άρθρου 11 του Ν. 1262 / 82. Επίσης οι επιχειρήσεις που είναι ήδη εγκατεστημένες μέσα στη Βι.Πε δικαιούνται να λάβουν των ενισχύσεων περιοχής Γ', προκειμένου για επέκταση και εκσυγχρονισμό ( Ν. 1360 / 83 άρθρο 10 ).

Επιχορήγηση για τις δαπάνες μετεγκατάστασως στη ΒΙ.ΠΕ Πατρών υφισταμένων παραγωγικών μονάδων με ποσοστό ίσο με το μέγιστο ποσοστό επιχορήγησης της περιοχής ( 40% ), αυξανόμενο κατά 15 ποσοστιαίες μονάδες ( άρθρο 9 Ν. 1262 / 82 όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 1360 / 83).

## ΠΡΟΝΟΜΙΑΚΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ @ ΔΑΣΜΟΛΟΓΙΚΗ ΜΕΤΑΧΕΙΡΙΣΗ

Για αγορά οικοπέδων. Απαλλαγές εξόδων φόρου μεταβίβασης δικαιωμάτων συμβολαιογράφου και υποθηκοφύλακα προκειμένου για αγορά οικοπέδου μέσα στη ΒΙ.ΠΕ ( Ν. 4458/65 άρθρο 4 παρ. 1 ).

Για μετεγκατάσταση επιχειρήσεων. Απαλλαγή φόρου μεταβίβασης και φόρου εισοδήματος για το ποσό που εισπραχθηκε από την

εκποίηση των μέχρι της μεταφοράς κατεχομένων οικοπέδων, ακινήτων και λοιπών εγκαταστάσεων για τις επιχειρήσεις που μεταφέρονται και εγκαθίστανται μέσα στην ΒΙ.ΠΕ. ( Ν. 4458/65 άρθρο 4 παρ. 3 )

Για έξοδα δανεισμού. Περιορισμός των εξόδων δανεισμού ή άλλων συμβάσεων χρηματοδότησης και πράξεων σύστασης ή εξάλειψης υποθήκης ή προσημείωσης ( Ν. 4458/65 άρθρο 4 παρ. 2).

## ΠΡΟΝΟΜΙΑΚΑ ΠΙΣΤΩΤΙΚΑ ΜΕΤΡΑ

Είναι κατά πρώτον οι ευνοϊκοί όροι εξόφλησης οικοπέδων: Προκαταβολή ποσοστού 30% της τιμής του οικοπέδου και το υπόλοιπο ποσό εξόφληση σε 16 εξαμηνιαίες τοκοχρεωλυτικές δόσεις με το εκάστοτε ισχύον επιτόκιο για πάγιες επενδύσεις ( σήμερα 19,5% ).

Δευτερον, μειωμένες εμπράγματα ασφάλειες για επιχειρήσεις που δανειοδοτούνται από την ΕΤΒΑ ΑΕ και εγκαθίστανται μέσα στην ΒΙ.ΠΕ. Η απόφαση αυτή έχει παρθεί από την ΕΤΒΑ

Ένα τρίτο προνομιακό πιστωτικό μέτρο, είναι το δάνειο σε βιοτέχνες που καλύπτει μέχρι το 88% της δαπάνης ανεγέρσεως κτιριακών εγκαταστάσεων, έναντι 70% εκτός ΒΙ.ΠΕ, ( Ν. Ε 19713. 4. 78 ).

## ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΠΟΥ ΠΑΡΟΥΣΙΑΖΕΙ Η ΒΙΠΕ ΠΑΤΡΑΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ

Ένα βασικό πρόβλημα που αντιμετώπισε η ΒΙ.ΠΕ Πάτρας, μετά την ίδρυσή της, ήταν της χωροθετήσεώς της. Επρεπε να επιλεγεί ο χώρος που θα καταλάμβανε η ΒΙ.ΠΕ, το μέγεθος της και ο τόπος εγκατάστασής του. Η ΒΙ.ΠΕ Πάτρας, χωροθετήθηκε και εγκαταστάθηκε, σε μέος όπυ παρουσίαζε αρκετά ικανοποιητική υποδομή. Υπάρχει εσωτερικό οδικό δίκτυο, βρίσκεται κοντά σε συγκοινωνιακούς κόμβους και καταλαμβάνει θέση υπερεθνικής σημασίας. Όμως ένα βασικό πρόβλημα που αντιμετωπίζει η ΒΙ.ΠΕ Πάτρας είναι το κόστος μεταφοράς των πρώτων υλών.

Βρίσκεται σε απόσταση, από τους χώρους παραγωγής των πρώτων υλών, αν και με δίκτυο μεταφοράς που διαθέτει, και την σύνδεσή της με το εθνικό δίκτυο, έχει βρει προσωρινές λύσεις. Για τις παραγωγικές μονάδες όμως που βρίσκονται στην ΒΙ.ΠΕ Πάτρας, εξακολουθεί να υπάρχει πρόβλημα εγκατάστασης πρώτων υλών. Ένα σημαντικό πρόβλημα είναι και η μεταφορά του εργατικού δυναμικού που απασχολούν οι βιομηχανίες και οι βιοτεχνίες. Είναι η απόσταση απ' την πόλη της Πάτρας, και τα πρόστάδιά της όπου προέρχεται το προσωπικό. Διατίθενται βέβαια λεωφορεία μεταφοράς. Έως το 1988 υπήρχε έλλειψη βιολογικού καθαρισμού στην ΒΙ.ΠΕ Πάτρας. Υπήρχε πρόβλημα για τα περιβαλλοντολογικά απόβλητα των παραγωγικών μονάδων. Στη συνέχεια, το αποχετευτικό σύστημα ΕΤΒΑ, συγκέντρωνε τα απόβλητα όλων των επιχειρήσεων και τα επξεραζόταν. Η ανακύκλωση, θεωρείται σαν ένας μελλοντικός στόχος των μονάδων της ΒΙ.ΠΕ Πάτρας, και σημερινό πρόβλημα. Οι περισσότερες βιομηχανίες και βιοτεχνίες υποστηρίζουν βέβαια ότι δεν ξεπερνούν με τα περιβαλλοντολογικά τους απόβλητα τα όρια του κράτους.

Από το 1988 και μετά, υπάρχουν στην ΒΙ.ΠΕ Πάτρας σύγχρονες εγκαταστάσεις αποβλήτων, με κατάλληλο εξοπλισμό και υπάρχει και μια σειρά ειδικών μέτρων και κανονισμών γι' αυτά, που εφαρμόζονται από εξειδικευμένο εξοπλισμό. Όμως όλοι γνωρίζουμε την μεγάλη πληγή της Πάτρας, που προήλθε από τις βιομηχανίες της στο παρελθόν, η μόλυνση του Πατραϊκού κόλπου. Έτσι και για την ΒΙ.ΠΕ Πάτρας, η διάθεση των βιομηχανικών αποβλήτων σε ειδικά επιλεγμένους χώρους, θα αποτελεί πάντα ένα απ' τα μεγαλύτερα προβλήματα.

Ένας μελλοντικός στόχος της ΒΙ.ΠΕ Πάτρας είναι η εξυπηρέτηση και η διευκόλυνση της μεταποιητικής δραστηριότητας, δηλαδή του βιομηχάνου και του βιοτέχνη. Στον επενδυτή να παραχωρείται, φθηνό, άνετο και κατάλληλο βιομηχανικό γήπεδο, ενταγμένο ορθολογικά στην ευρύτερη πολεοδομική ενότητα. Γιατί έχει πολύ μεγάλη σημασία για την αντιμετώπιση των προβλημάτων, ενός επιχειρηματία, την αρχή της επένδυσής του, η εύρεση έκτασης που εξυπηρετείται από όλα τα αναγκαία δίκτυα υποδομής. Αν κάθε επενδυτής δρούσε μεμονωμένα αναλογιζόμεστε πόση δαπάνη και πόση προσπάθεια θα χρειαζόταν για να αντιμετωπίσει όλα αυτά, έξω απ' το πλαίσιο της ΒΙ.ΠΕ. Κι ο δευτερος στόχος είναι η ΒΙ.ΠΕ Πάτρας όπως και κάθε ΒΙ.ΠΕ να αποτελεί πάντα ένα μέσο, ένα μηχανισμό για την εφαρμογή των προγραμμάτων και ταμειακής οικονομικής πολιτικής, και γι' αυτόν τον λόγο η Πολιτεία έχει θεσπίσει ειδικά προνόμια για τις ΒΙ.ΠΕ, δημιουργώντας γι' αυτές ένα εννοϊκό "οικονομικό περιβάλλον", πέρα από εκείνο που προσφέρουν αυτές σαν οργανωμένος χώρος.

**ΟΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΕΣ  
ΣΤΗΝ ΒΙ.ΠΕ ΠΑΤΡΩΝ**

ΕΠΩΝΥΜΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ		ΕΠΩΝΥΜΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ	
1.	Α.Ε. "ΑΘΗΝΑΙΚΗ ΖΥΘΟΠΟΙΛΑ"	23.	Α.Β.Ε.Ε. "ΔΗΜ. ΠΑΠΑΔΑΤΟΣ"
2.	Α.Ε. "ALUCAN"	24.	Α.Ε. "ΑΤΕΜ"
3.	Ε.Β.Ε. "LEVER HELLAS"	25.	Ε.Ε. "Μ. ΝΙΚΟΛΟΠΟΥΛΟΥ"
4.	Α.Ε. "ΧΑΡΤΟΠΟΙΛΑ ΠΑΤΡΩΝ"	26.	Α.Ε. "ΡΕΜΕΤ"
5.	Α.Ε. "ΧΑΡΤΕΛΛΑΣ"	27.	Ο.Ε. "ΑΦΟΙ ΓΙΩΤΗ"
6.	Α.Ε. "ΕΛΑΙΟΥΡΓΙΑ ΑΧΑΙΑΣ - ΣΟΦΟΣ"	28.	Ο.Ε. "ΕΥΑΓ. ΓΙΩΤΗ"
7.	Α.Ε. "ΑΒΕΞ"	29.	Α.Ε. "ΒΙΕΛ"
8.	Α.Ε. "ΒΑΣΚΑ"	30.	Ε.Π.Ε. "ΕΡΓΟΘΕΡΜΙΚΗ"
9.	Ο.Ε. "Ι. ΚΟΝΤΟΘΟΔΩΡΟΣ & ΣΙΑ"	31.	Ο.Ε. "ΑΦΟΙ ΒΕΡΡΑ"
10.	Β.Ε.Ε. "Γ & Μ. ΙΩΑΝΝΟΥ"	32.	Ο.Ε. "ΑΦΟΙ ΦΡΑΓΚΟΠΛΑΝΑΓΙΩΤΗ"
11.	"ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΙΣΤΕΩΣ" (ΠΗΤΤΑΣ - ΙΩΑΝΝΟΥ)	33.	Ε.Ε. "ΣΠ. ΜΠΑΡΔΑΚΗΣ - Α. ΑΝΑΓΝΩΣΤΟΠΟΥΛΟΣ"
12.	Α.Ε. "ΕΛΑΣΜ. ΧΑΛΥΒΟΣ ΠΑΤΡΩΝ"	34.	Ο.Ε. "ΑΦΟΙ ΑΝΤΩΝΟΠΟΥΛΟΙ"
13.	Ε.Π.Ε. "ΑΡΓ. ΑΝΔΡΕΟΠΟΥΛΟΣ"	35.	Ο.Ε. "ΑΦΟΙ ΑΠΟΣΤΟΛΟΠΟΥΛΟΙ"
14.	Α.Β.Ε. "ΒΑΣ. ΜΑΝΟΥΣΟΣ"	36.	Ο.Ε. "ΑΦΟΙ ΧΡΙΣΤΟΦΙΛΟΠΟΥΛΟΙ"
15.	Α.Ε. "ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΠΝΩΣΤΗΡΙΑ"	37.	Α.Β.Ε. "ΦΛΕΞΟ"
16.	"ΤΡΑΠΕΖΑ ΚΡΗΤΗΣ" (ΧΑΛΥΒΟΥΡΓΙΑ ΑΧΑΙΑΣ)	38.	"ΣΥΝΕΤ. ΕΤΟΙΜΟΥ ΣΚΥΡΟΔΕΜΑΤΟΣ"
17.	"ΚΩΝΙΝΟΣ ΣΟΥΛΟΣ"	39.	Α.Ε. "ΕΘΝΙΚΗ ΦΑΡΜΑΚΟΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ"
18.	"ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΣΑΡΤΩΡΟΣ"	40.	"ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΘΗΝΩΝ" (ΚΟΝΤΟΘΩΔΩΡΟΣ)
19.	Α.Ε. "ΒΙΟΜΗΧ. ΚΑΤΕΡΓΑΣΙΑΣ ΔΕΡΜΑΤΩΝ"	41.	Α.Ε. "ΒΙΟΛΕΞ"
20.	Α.Ε. "ΕΛΛΗΝΙΚΟΙ ΠΛΩΤΗΡΕΣ"	42.	Α.Ε. "ΕΛ - ΡΑΣΚ"
21.	Α.Β.Ε.Ε. "SOSCO"	43.	Ο.Ε. "ΛΕΩΝ ΝΙΚΟΛΗΣ & ΣΙΑ"
22.	Α.Ε. "ΠΕΤΡΟΓΚΑΖ"	44.	"ΙΟΝΙΚΗ ΛΑΙΚΗ" ΕΛΚΑΛ"

ΠΕΡΙΒΑΝΤΟΛΟΓΙΚΟ ΚΝΟΩ ΗΟΩ  
ΣΥΓΧΡΟΝΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ.



## ΑΝΑΦΟΡΑ ΣΤΗΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ:

Στην ΒΙ.ΠΕ Πάτρας λειτουργούν γύρω στις πενήντα επιχειρήσεις, βιομηχανίες και βιοτεχνίες. Μια σύγχρονη επιχείρηση, είναι η ΑΒΕΕ LEVER HELLAS. Σ' αυτή ανήκουν ( ALGIDA, LEVER, ELAIS, RESEARCH INTERNASIONAL).

Στην Πάτρα υπάρχει το εργοστάσιο της ALGIDA, ενώ τα κέντρα διανομής βρίσκονται στην Αθήνα και Θεσσαλονίκη. Το 1987 έχουμε την ίδρυση του εργοστασίου που απασχολεί σε μόνιμη βάση 65 άτομα και το εποχιακό προσωπικό ανέρχεται στα 400 άτομα. Κατά μέσο όρο υπάρχει οχτάμηνη απασχόληση του εποχιακού προσωπικού, που συνήθως είναι σταθερό. Το εργατικό δυναμικό της ALGIDA, εκπαιδεύεται τακτικά. Σύμφωνα με τον Διευθυντή Προσωπικού, υπάρχουν πολύ καλές σχέσεις διοίκησης - προσωπικού, όπου στηρίζονται στο δημοκρατικό MANAGER. Υπάρχουν άριστες φιλικές σχέσεις, ανάπτυξη πρωτοβουλιών και παροχή κινήτρων στο προσωπικό. Κι όταν λέμε κίνητρα δεν εννοούμε τα οικονομικά, μόνο αλλά όλα όσα αυξάνουν την αποδοτικότητα των εργαζομένων και προσπαθούν για την επίτευξη των στόχων της επιχείρησής τους. Σύμφωνα με τον Διευθυντή Προσωπικού, οι εργαζόμενοι έχουν ελευθερία λόγου, εκφρασης γνώμης πάνω στην εργασία τους.

Εκτός απ' τα οικονομικά και ψυχολογικά κίνητρα, για τους εργαζόμενους της ALGIDA, διοργανώνουν εκδρομές με τις οικογένειές τους, διακοπές σε ξενοδοχεία, κάποιες ημέρες με πληρωμένα τα έξοδα εκ μέρους του εργοστασίου κ.λ.π.

Ρωτήσαμε το προσωπικό που απασχολείτε στο εργοστάσιο, ποσο είναι ικανοποιημένοι απ' το MANAGEMENT, που εφαρμόζεται κι απ' τα κίνητρα που τους παρέχονται. Δεν υπήρχε καμιά αρνητική απάντηση όλοι οι εργαζόμενοι είναι πολύ ευχαριστημένοι, δήλωσαν για ικανοποιητικό MANAGEMENT, και ικανοποιητική παροχή κινήτρων. Για την μεταφορά προσωπικού έχουν δρομολογηθεί ειδικά λεωφορεία, εφόσον το εργοστάσιο βρίσκεται μακριά απ' την πόλη της Πάτρας.

## ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Η ALGIDA, ασχολείται με την παραγωγή παγωτών. Στόχος της η αριστοποίηση της ποιότητας των προϊόντων της, καθώς και η διανομή τους, στους πελάτες, όπου γίνονται οι πωλήσεις. Κατά την παραγωγή των προϊόντων τηρούνται αυστηρά μέτρα ελέγχου για υγιεινή πρόληψη και εγκύρωση παραλαβή πρώτων υλών. Το τμήμα Ποιοτικής Διασφάλισης κάνει τον κλασσικό έλεγχο, για αποφυγή πολλών κινδύνων. Όμως ο κλασσικός έλεγχος έχει δύο μειονεκτήματα: 1) Την αναδρομική αξία του και το φοβερό κόστος των μικροβιολογικών αναγκών. 2) Υπάρχει λειτουργικό κόστος με δειγματοληπτικό σχέδιο.

Η Ποιοτική Διασφάλιση, ορίζει μια διαδικασία παραγωγής προϊόντος, όπου μελετάται εκ προτέρων και στη συνέχεια γίνεται έλεγχος για αποφυγή λαθών. Υπάρχει η συμβολή όλων, με σκοπό την ικανοποίηση του πελάτη. Τα συστήματα ποιοτικής διασφάλισης γίνονται για ανάλυση των κινδύνων στην αρχή της παραγωγής των προϊόντων και όχι στο τέλος. Στα κρίσιμα σημεία παραγωγής όπου γίνεται μηχανολογική επαφή, επιβάλλεται το φόρεμα των γαντιών. Γίνεται τακτικός μικροβιολογικός καθαρισμός και έλεγχος του προσωπικού. Στον τόπο εγκατάστασης υπάρχει Ιατρείο, όπου γίνονται εξετάσεις για την υγεία των εργαζομένων. Στον χώρο παραγωγής ένα άτομο τσεκάρει και ένα άλλο κάνει τις μετρήσεις. Σε κάθε βέρδια υπάρχει πάντα ένας Μικροβιολόγος, για την παραγωγή καθώς και ένας Χημικός. Η ALGIDA κατέχει την τρίτη θέση στην αγορά το 30%. Πρώτη θέση κατέχει η ΔΕΛΤΑ και σε δεύτερη θέση η ΕΒΓΑ.




**ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ**



**ΠΕΡΙΒΑΝΤΟΛΟΓΙΚΗ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΤΗΣ**

Ένα πρωταρχικό πρόβλημα που αντιμετωπίζει η ALGIDA, είναι στην μεταφορά πρώτων υλών. Στόχος της είναι η εγκατάσταση πρώτων υλών κοντά στον χώρο παραγωγής αλλά με φοβερά κόστη. Τώρα η εισαγωγή πρώτων υλών γίνεται από κοντινές πόλεις, αλλά και από την Ιταλία. Αυτό έχει σαν αποτέλεσμα μεγάλο οικονομικό κόστος της επιχείρησης. Η ΒΙ.ΠΕ Πάτρας έχει συγκοινωνιακούς κόμβους, που εξυπηρετεί αυτές τις μεταφορές καθώς και άμεση παραλαβή απ' το λιμάνι της Πάτρας με φορτωεκφορτές. Αλλά η απόσταση απ' τον τόπο παραγωγής των πρώτων υλών, της ALGIDA όπως και των άλλων επιχειρήσεων στη ΒΙ.ΠΕ Πάτρας θεωρείται ένα απ' τα μεγαλύτερα προβλημάτά τους. Ο Σύγχρονος εξοπλισμός, η τεχνογνωσία, η ανανέωση και οι υψηλοί στόχοι παραγωγής των προϊόντων της ALGIDA θίγουν κι ένα ακόμη πρόβλημα. Υπάρχουν προβλήματα που δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί τακτική ανανέωση, και αγορά υπερσύγχρονων μηχανημάτων. Αυτό έχει σαν αποτέλεσμα να μην μπορεί η ALGIDA να κατέχει την πρώτη θέση στην αγορά, με τον ανταγωνισμό που υπάρχει. Στόχος της επιχείρησης είναι η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος. Ιδιαίτερα τώρα που στο περιβάλλον κι η προστασία του αποτελούν ένα πολύ μεγάλο πρόβλημα. Τα απόβλητα της ALGIDA όπως και των άλλων επιχειρήσεων συγκεντρώνονται απ' το αποχετευτικό σύστημα ΕΤΒΑ όπου και τα επεξεργάζονται. Ο Βιολογικός καθαρισμός λειτουργεί απ' το 1988 και τα περιβαλλοντολογικά απόβλητα δεν ξεπερνούν τα επιτρεπόμενα όρια. Γίνεται συμπίεση του όφκου των στερεών υλικών όπου η υλική τους κατασκευή τα τοποθετεί στα ανακυκλώσιμα και είναι πρωτογενή. Η ανακύκλωση αποτελεί μελλοντικό στόχο των επιχειρήσεων.



Δ Ι Ε Θ Ν Η Σ  
Ε Μ Π Ε Ι Ρ Ι Α

## Η ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΣΕ ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΧΩΡΕΣ.

Οι ΒΙ.ΠΕ αποτελούν για πολλές χώρες ένα σημαντικό μέσο εφαρμογής των προγραμμάτων Περιφερειακής Ανάπτυξης. Αυτό κυρίως ισχύει για την Γαλλία και την Ιταλία. Στη Γαλλία το κύριο χαρακτηριστικό της ανάπτυξης των Βιομηχανικών Περιοχών είναι η σύνδεση του θεσμού με την δράση της Τοπικής Αυτοδιοίκησης και άλλων τοπικών φορέων. Κύριοι φορείς των Βιομηχανικών Περιοχών επομένως είναι οι Δήμοι και οι Κοινότητες. Οι φορείς αυτοί συνεπικουρούνται από το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων και την ( SCET ) . Η τελευταία αποτελεί το κεντρικό όργανο προγραμματισμού, συντονισμού και μελετών των ΒΙ.ΠΕ. Συνέπεια του παραπάνω είναι το γεγονός ότι η Τοπική Αυτοδιοίκηση ελέγχει πάνω από 300 Βιομηχανικές Περιοχές σ' όλη τη χώρα, ενώ ακολουθούν με σημαντικά μικρότερους αριθμούς, τα Βιομηχανικά Επιμελητήρια και διάφοροι Δημόδιοι, Οικονομικοί Οργανισμοί. Στην Ιταλία, οι ΒΙ.ΠΕ συνδέθηκαν με τα Mezzogiorno, και ελέγχονται κυρίως από Κοινότητες, Επιμελητήρια και το Κράτος.

Για την Αγγλία και τις Η.Π.Α. η ανάπτυξη του θεσμού δεν οφείλεται κυρίως σε περιφερειακούς λόγους, αλλά σε λόγους απομάκρυνσης της οχλούσας βιομηχανίας από τις μεγάλες πόλεις, ώστε να επιτευχθεί η αποσυμφόρηση τους. Στην Αγγλία συγκεκριμένα οι ΒΙ.ΠΕ συνδέονται με την ίδρυση νέων πόλεων καθώς και με την αναδιάρθρωση της βιομηχανικής απασχόλησης. Διοικούνται από Περιφερειακές Εταιρείες Διοίκησης, που ελέγχονται από το κράτος. Αντίθετα στις ΗΠΑ, που κατέχουν την πρώτη θέση στον κόσμο από την άποψη του αριθμού των Βιομηχανικών Περιοχών ( 4000 περίπου ), οι ΒΙ.ΠΕ είναι ιδιωτικές επιχειρήσεις που ανήλουν σε μεταφορικές ή κτηματικές εταιρείες. Ο θεσμός στις ΗΠΑ παρουσιάζει μερικές εντυπωσιακές εξελίξεις, αφού περιλαμβάνει ΒΙ.ΠΕ αεροδρομίων, ερευνητικών κέντρων, πάρκα γραφείων κ.λ.π. Θα πρέπει να αναφερθεί ότι στον Ευρωπαϊκό χώρο επικρατεί το σύστημα μακροχρόνιας μισθώσεως ( Leasing). Όμως στην χώρα μας υιοθετήθηκε η μέθοδος παραχωρήσεως με το καθεστώς " πώληση ανατροπή ". Αυτό έγινε για να προσαρμοσθεί ο θεσμός στην Ελληνική πραγματικότητα και νοοτροπία, η οποία έχει εντονα ναπτυγμένο το αίσθημα της ιδιοκτησίας. Η ανατροπή προκρίθηκε από την υποθήκη για να νη μειωθεί η πιστωληπτική ικανότητα του επενδυτή.

Βιομηχανική Περιοχή είναι η τοποθεσία εκείνη στην οποία εγκαθίσταται αυθαίρετα βιομηχανίες.

**Β' ΖΩΝΗ:** είναι η τοποθεσία εκείνη στην οποία υποδυναμίζει το κράτος που πρέπει να δημιουργηθούν.

## Σ Υ Μ Π Ε Ρ Α Σ Μ Α Τ Α

Από όλα αυτά διαπιστώνουμε ότι:

➤ Ο πολλαπλασιασμός των βιομηχανικών μονάδων που λειτουργούν οφείλεται όχι μόνο στο γεγονός ότι οι ΒΙ.ΠΕ έγιναν γνωστές και καθιερώθηκαν ως νησίδες βιομηχανικής ανάπτυξης στη συνείδηση του επενδυτή, με την υποδομή που παρέχουν και τα κίνητρα που έχουν θεσπιστεί για την εγκατάσταση σ' αυτές αλλά ακόμα και στο ότι εκτός της βασικής υποδομής, έχουν δημιουργηθεί κι άλλες εγκαταστάσεις και δραστηριότητες, που συμβάλλουν σημαντικά στην βιομηχανική ανάπτυξη και στην προστασία του περιβάλλοντος.

➤ Η προώθηση της ΕΤΒΑ για κέντρα παραδοσιακής βιοτεχνίας στις ΒΙ.ΠΕ.

➤ Ο θεσμός των ΒΙ.ΠΕ όπως τελικά έχει διαμορφωθεί συμβάλει αποτελεσματικά στη προστασία του περιβάλλοντος. Η συμβολή αυτή οφείλεται κυρίως στο γεγονός ότι η χωροθέτηση των ΒΙ.ΠΕ είναι αποτέλεσμα ειδικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων, όπου εξετάζονται τα οικολογικά στοιχεία της ευρύτερης περιοχής ώστε να επιλέγεται η καταλληλότερη κατά το δυνατόν περιβαλλοντικά τοποθεσία.

➤ Οι επιχειρήσεις με την εγκατάστασή τους στις βιομηχανικές περιοχές δεν αποβλάπουν μόνο σε οικονομικές οφέλειες αλλά και σε άλλους παράγοντες, που είτε διευκολύνουν, είτε δημιουργούν την ανάγκη της μεταποιητικής δραστηριότητας να απομακρυνθεί από τα αστικά κέντρα.

➤ Από την εγκατάσταση των επιχειρήσεων στις ΒΙ.ΠΕ προκύπτουν αντικειμενικοί στόχοι που αφορούν την εθνική οικονομία και είναι διαφορετικοί για κάθε χώρα προσαρμοσμένοι στην ακολουθούμενη βιομηχανική και περιφερειακή πολιτική.

➤ Το δικαίωμα για την οργάνωση και την εκμετάλλευση ΒΙ.ΠΕ στην Ελλάδα έχει κατ' αποκλειστικότητα παραχωρηθεί από την



πολιτεία στην Ελληνική Τράπεζα Βιομηχανικής Αναπτύξεως Α.Ε (ΕΤΒΑ), η οποία όμως κατά την κρίση της μπορεί να το παραχωρήσει σε άλλα Νομικά Πρόσωπα αρκεί βέβαια να διαθέτουν τις κατάλληλες τεχνικές και οικονομικές προϋποθέσεις.

✦ Το μέγεθος και η έκταση των κινήτρων είναι σημαντικά γι' αυτό συμφέρει τις επιχειρήσεις να επιδιώκουν την εγκατάσταση τους ή τη μεταφορά τους σε βιομηχανικές περιοχές.

✦ Για τον ακριβή προσδιορισμό της θέσης μιας ΒΙ.ΠΕ, της χωροθέτησεως της χρησιμοποιείται μια σειρά κριτηρίων π.χ. α) υφιστάμενο χωροταξικό και πολεοδομικό καθεστώς για τον ευρύτερο χώρο. β) Το έδαφος, η γεωγραφία του γ) κλίμα, δ) τα δίκτυα, συγκοινωνιακά, ύδρευσης κ.λ.π.

✦ Η Βιομηχανική Περιοχή Πατρών θεωρείται ότι έχει την κατάλληλη υποδομή, δίκτυο ύδρευσης, αποχαιτευσής, δίκτυο ηλεκτροφωτισμού οδών.

✦ Η Βιομηχανική Περιοχή Πατρών ανήκει στην Β' Περιοχή κινήτρων, αλλά οι νέες επιχειρήσεις που εγκαθίστανται σ' αυτή απολαμβάνουν των κινήτρων Γ' περιοχής όσον αφορά τις επιχορηγήσεις επενδύσεων.

✦ τα προβλήματα που αντιμετωπίζει η Βιομηχανική περιοχή Πατρών είναι πολλά, αλλά γίνονται προσπάθειες να ξεπεραστούν, βοηθώντας μαζί με τις επιχειρήσεις και το ίδιο το κράτος.

✦ Η Πολιτεία έχει θεσπίσει ειδικά προνόμια για τις Βιομηχανικές Περιοχές, δημιουργώντας γι' αυτές ένα ευνοϊκό "Οικονομικό Περιβάλλον".

# Β Ι Β Λ Ι Ο Γ Ρ Α Φ Ι Α

1.	ΑΘΑΝΑΣΟΠΟΥΛΟΥ Κ.Γ. Νομοθεσία Περιφερειακής Αναπτυξης
2.	ΒΛΙΑΜΟΥ Σ. Ο. Χαρακτηρας του Ελληνικού Περιφερειακού Οικονομικού Προβλήματος
3.	Ε.Τ.Β.Α. Α.Ε. Προγραμμα Βιομηχανικών Περιοχών
4.	ΚΑΚΑΟΥΝΑΚΗ Σ. Καθιέρωση Κινήτρων για την Εγκατάσταση Επιχειρήσεων σε ΒΙ.ΠΕ.
5.	ΚΟΝΣΟΛΑ Ν. Βιομηχανικά Περιοχαί: Μελέτη Οικονομικής του χώρου
6.	ΚΟΥΤΣΟΥΜΑΡΗ Γ. Χρηματοδότησις και Αναπτυξις της Βιομηχανίας
7.	ΜΠΕΗ Γ.Α. Ο ρόλος των Βιομηχανικών Περιοχών
8.	ΠΑΓΚΟΥΛΑΚΗ Β. - ΝΕΓΡΗ Ζ. - ΚΑΚΑΟΥΝΑΚΗ Σ. -- ΠΑΤΡΙΚΙΟΥ Ζ - ΔΑΛΑΚΗ Α. - ΚΥΡΙΤΣΟΠΟΥΛΟΥ Ι. Βιομηχανικές Περιοχές ( Συνομο Ιστορικό , Προτάσεις για βελτίωση και επεκταση).