

Επιχειρηματικά Πάρκα Δυτικής Μακεδονίας



ΑΝΚΟ ΔΥΤΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε.
ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ
ΤΟΠΙΚΗΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2023

«Συμμετέχω, Διαμορφώνω το Αύριο»

Στην Περιφέρεια Δυτικής Μακεδονίας η διαδικασία της απολιγνιτοποίησης εναρμονίστηκε με τον ενωσιακό & εθνικό στόχο για τη μετάβαση σε μια κλιματικά ουδέτερη οικονομία (παύση ή/και περιορισμό των δραστηριοτήτων & συναφών κλάδων) επιφέροντας δυσμενείς κοινωνικές & οικονομικές επιπτώσεις στο σύνολο της περιοχής.

Ωστόσο, στις αποφάσεις της ΕΕ περί περιφερειακών ενισχύσεων – ειδικά των περιφερειών που βιώνουν την απολιγνιτοποίηση – υιοθετήθηκε ένα σοβαρό πλέγμα κινήτρων για εκσυγχρονισμό, διαφοροποίηση, ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας των επιχειρήσεων & προσέλκυση νέων επενδύσεων μέσω της δημιουργίας οργανωμένων χώρων που θα διατίθενται σε υποψήφιους επενδυτές.

Στο πλαίσιο αυτό και οι υφιστάμενες επιχειρήσεις θα υποστηριχθούν στον εκσυγχρονισμό ή τη διαφοροποίησή τους, ενώ θα υποστηριχθεί η σύσταση νέων επιχειρήσεων σε δυναμικούς τομείς εθνικής σημασίας, όπως βιομηχανικές διεργασίες για ενέργεια, υλικά μπαταριών, κ.ά., στους τομείς: ενέργειας, περιβάλλοντος & κυκλικής οικονομίας, αγροδιατροφής, υγείας, τουρισμού, πολιτισμού & δημιουργικής βιομηχανίας.

Η Δυτική Μακεδονία στερείται οργανωμένων χώρων επενδύσεων, κυρίως στην Κοζάνη, στην Πτολεμαΐδα και στα Γρεβενά, παρά το ότι υπήρξε πρωταθλήτρια ανεργίας. Οι δύο ΒΙΠΕ που υπάρχουν, μία στη Φλώρινα και μία στην Καστοριά υπολειτουργούν.

Σ' αυτή τη νέα πραγματικότητα η Περιφέρεια Δυτικής Μακεδονίας, οι Δήμοι, η επιχειρηματική κοινότητα και οι τοπικές κοινωνίες συμβαδίζουν με την εποχή και μέσω των συνεργειών τους συμμετάσχουν στον προγραμματικό σχεδιασμό της επόμενης μέρας υποστηρίζοντας τις αναγκαίες δράσεις για τον εντοπισμό και την ενεργοποίηση όλων των εμπλεκόμενων μερών, την καταγραφή των αναγκών, τον προσδιορισμό του οράματος και των κινδύνων, κλπ.

Από κοινού καλούμαστε όλοι να συνεργαστούμε και να σχεδιάσουμε τις βέλτιστες λύσεις αξιοποιώντας τη διεθνή και ευρωπαϊκή εμπειρία καλών πρακτικών και πολιτικών ανάπτυξης επιχειρηματικών πάρκων ώστε να διαμορφωθεί μια δυναμική προσέλκυσης επενδύσεων μέσω αναδιάρθρωσης του παραγωγικού μοντέλου, προώθησης της καινοτομίας, ενδυνάμωσης της περιβαλλοντικής προστασίας και εφαρμογής πρακτικών κυκλικής οικονομίας.

Η Περιφέρεια Δ.Μ. εντάσσεται στις περιοχές που πλήττονται από την απολιγνιτοποίηση, αλλά έτσι υπάγεται στην Στρατηγική Δίκαιης Μετάβασης της ΕΕ.

Για την Περιφέρεια έχει εκπονηθεί συνολικό Σχέδιο Δίκαιης Μετάβασης (ΣΔΑΜ) και απολαμβάνει των προνομίων, κινήτρων και χρηματοδοτικών μέσων που προβλέπονται. Παράλληλα, κίνητρα και χρηματοδοτικά μέσα προσφέρει ειδικότερα και ο Αναπτυξιακός Νόμος, το Πράσινο Ταμείο, το Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων, το Ταμείο Δίκαιης Μετάβασης, ένα «ισχυρό εργαλείο για την εγκατάσταση επενδύσεων στην περιοχή και όχι μόνο.

Ίδρυση Επιχειρηματικών Πάρκων Νόμου 4982/ΦΕΚ 195/15-10-2022

Τα Επιχειρηματικά Πάρκα αποτελούν την κοιτίδα της οικονομικής άνθισης για την εκάστοτε τοπική κοινωνία, καθώς διαμορφώνουν μια σειρά θετικών επιπτώσεων που δημιουργούν πολλαπλά οφέλη για την πλειοψηφία των πολιτών.

Το Ταμείο Ανάκαμψης, ύψους 65 εκατομμυρίων ευρώ διατίθεται σήμερα για την ανάπτυξη νέων ή την αναβάθμιση υφιστάμενων πάρκων, όσο και από την κανονιστική σκοπιά, με τον νέο νόμο 4982/2022 που ψηφίστηκε την προηγούμενη εβδομάδα και εκσυγχρονίζει την ίδρυση και λειτουργία των πάρκων.

Ο Νόμος 4982/2022 έρχεται να υποστηρίξει και να συμβάλει στην ανάπτυξη βιομηχανικών πάρκων, προσφέροντας ένα νέο ενιαίο και ευέλικτο πλαίσιο για μεγαλύτερη ασφάλεια δικαίου – αναγκαία για την προσέλκυση επενδύσεων – σε αντίθεση με ό,τι ίσχυε έως σήμερα, με το κάθε πάρκο να υπάγεται σε διαφορετικό καθεστώς.

Τα Επιχειρηματικά Πάρκα ακολουθούν ένα στρατηγικό σχεδιασμό, λαμβάνοντας υπόψη τις ιδιαιτερότητες και τις αναπτυξιακές δυνατότητες κάθε περιοχής και αναπτύσσονται, μεταξύ άλλων, γύρω από μία θεματική που εκπορεύεται και αλληλοεπιδρά με τις ανάγκες της τοπικής κοινωνίας μεγιστοποιώντας τις προσδοκώμενες ωφέλειες.

Επιχειρηματικό Πάρκο

Επιχειρηματικό Πάρκο (ΕΠ) είναι ένα οργανικά ολοκληρωμένο σύνολο δομών, υπηρεσιών και υποδομών που ιδρύεται και λειτουργεί για την υποστήριξη των δραστηριοτήτων με σκοπό την ενίσχυση της εθνικής οικονομίας και της περιφερειακής ανάπτυξης μέσω της προσέλκυσης επενδύσεων.

Εντάσσεται στο Σχέδιο Πόλης μετά από μελέτη ρυμοτομικού σχεδίου και μελέτη εφαρμογής και ως εκ τούτου ανεβαίνει η αξία γης καθώς τα εκτός σχεδίου οικοπέδα αποκτούν όρους δόμησης και όλα τα αναγκαία.

Ένα Ε.Π. ενισχύει την περιφερειακή και τοπική ανάπτυξη, αλλά και συνολικά την οικονομία καθώς μπορεί να γίνει πόλος έλξης επενδύσεων και να λειτουργήσει ως τοπικός κόμβος και κέντρο οικονομικής ανάπτυξης. Λειτουργεί ως πλατφόρμα για την επίτευξη ευρύτερων στόχων της τοπικής κοινότητας, όπως η δημιουργία θέσεων εργασίας, καλύτερη εκπαίδευση και κατάρτιση κλπ.. Πρωθεί την καινοτομία και προστατεύει το περιβάλλον ενθαρρύνοντας τη συνεργασία και την καινοτομία.

Οδηγεί στη μείωση του κόστους παραγωγής μέσω κοινών υποδομών και συστημάτων διαχείρισης πόρων, καθώς και σε αυξημένη αποδοτικότητα υλικών, νερού και ενέργειας. Πρωθεί την κοινή χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, πρακτικών κυκλικής οικονομίας, καθώς και την ορθή διαχείριση απορριμμάτων, συμβάλλοντας στη μείωση των εκπομπών τους.

Επιχειρηματικό Οικόπεδο είναι οικοδομήσιμος χώρος του Ε.Π. για εγκατάσταση και άσκηση παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, όπως καθορίζονται στο εγκεκριμένο επιχειρηματικό σχέδιο και το ρυμοτομικό σχέδιο εφαρμογής του Ε.Π..

Έργα Υποδομής: Στο Επιχειρηματικό Πάρκο αναπτύσσονται Έργα που προορίζονται για την εξυπηρέτηση των λειτουργιών, την εύρυθμη λειτουργία των εγκατεστημένων επιχειρήσεων και για την προστασία του περιβάλλοντος. Τέτοια έργα είναι:

- ✓ Δίκτυα οδοποιίας
- ✓ Δίκτυα ύδρευσης
- ✓ Δίκτυα αποχέτευσης ακαθάρτων
- ✓ Δίκτυα όμβριων
- ✓ Δίκτυα τηλεπικοινωνιακά ή ευρυζωνικά δίκτυα,
- ✓ Δίκτυο πυρόσβεσης
- ✓ Δίκτυα ηλεκτροφωτισμού
- ✓ Δίκτυα ηλεκτροδότησης
- ✓ Δίκτυα τηλεθέρμανσης
- ✓ Δίκτυα φυσικού αερίου
- ✓ Δίκτυα βιομηχανικού νερού
- ✓ Δίκτυα έργα άρδευσης,
- ✓ Έργα σύνδεσης δικτύων & διαμόρφωσης τοπίου
- ✓ Μονάδα επεξεργασίας υγρών αποβλήτων
- ✓ Αγωγοί διάθεσης αποβλήτων και τροφοδοσίας νερού
- ✓ Συστήματα ενεργειακής διαχείρισης
- ✓ Κτιριακές υποδομές και παρεμβάσεις για τη διασφάλιση πρόσβασης σε άτομα με αναπηρία.

Επιπλέον εντός των Επιχειρηματικών Πάρκων δημιουργούνται:

«Κοινόχρηστοι χώροι»: οι χώροι πρασίνου, πλατειών, στάθμευσης, οι δρόμοι και τα πεζοδρόμια, καθώς και οι χώροι εγκατάστασης έργων υποδομής, που καθορίζονται με το Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής και βρίσκονται εντός του Επιχειρηματικού Πάρκου (Ε.Π.).

«Κοινοφελείς χώροι»: οι χώροι που προορίζονται για την εγκατάσταση κάθε δραστηριότητας αναγκαίας για την εξυπηρέτηση των επιχειρήσεων και των εργαζομένων, που καθορίζονται με το Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής, εντός του Επιχειρηματικού Πάρκου.

Φέλη Επιχειρηματικού Πάρκου

Με τη δημιουργία ενός Ε.Π. σε μια περιοχή διαμορφώνονται οι συνθήκες για την οικονομική ανάπτυξη και τη δημιουργία θέσεων εργασίας, καθώς και οι προοπτικές για μια οικονομική πρόοδο, βιωσιμότητα με ταυτόχρονη προστασία του περιβάλλοντος. Επιπλέον διευκολύνεται η πράσινη και ψηφιακή μετάβαση της βιομηχανίας και των νέων επιχειρήσεων που θα δημιουργηθούν, η ανάπτυξη της καινοτομίας και η ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας, της επιχειρηματικότητας, της απασχόλησης και των υποδομών, ιδιαίτερα σε περιοχές που παρουσιάζουν αναπτυξιακό έλλειμμα, βελτιώνοντας παράλληλα την ποιότητα ζωής των κατοίκων.

Τα παραπάνω διασφαλίζονται τόσο μέσω πολλαπλών πολεοδομικών, αναπτυξιακών και οικονομικών κινητήρων που διατίθενται, καθώς και από την εκπόνηση του ανάλογου Επιχειρηματικού Σχεδίου, όπου αποτυπώνεται η σκοπιμότητα και η οικονομική βιωσιμότητα του προτεινόμενου Ε.Π. καθώς και η συμβατότητα των

προβλεπόμενων χρήσεων γης με την προστασία του περιβάλλοντος και τη θέση ανάπτυξής του.

Τα αναπτυξιακά οφέλη που θα προκύψουν από τη δημιουργία ενός Επιχειρηματικού Πάρκου για την περιοχή είναι:

- Προσέλκυση επενδύσεων και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων σε μια περιοχή που πολεοδομείται και εντάσσεται στο σχέδιο πόλης.
- Δημιουργία οργανωμένων υποδομών
- Δημιουργία οικοσυστημάτων επιχειρήσεων

Επιτυγχάνονται:

- ✓ προστασία περιβάλλοντος
- ✓ πράσινη και ψηφιακή μετάβαση της βιομηχανίας και των επιχειρήσεων
- ✓ καινοτομία
- ✓ ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας, επιχειρηματικότητας, απασχόλησης και υποδομών

Στο τελικό στάδιο Σύστασης της ΕΑΔΕΠ θα επέλθει η επίλυση των τυχόν οικονομικών και νομικών ζητημάτων, θα διασφαλιστεί η έκταση του Επιχειρηματικού Πάρκου, θα αναλυθούν τα ποσοστά συμμετοχής των εμπλεκόμενων/ενδιαφερόμενων μερών/εταίρων, θα υπάρξει ενημέρωση επί των διαδικασιών και θα συνταχθεί το σχέδιο Κανονισμού Λειτουργίας.

Επιχειρηματικά Πάρκα Δυτικής Μακεδονίας

Καταρχήν ο χαρακτήρας που έχει επιλεγεί για τα πρώτα τρία Επιχειρηματικά Πάρκα της Π.Δ.Μ. (Ε.Π. Μεράς, Αναρράχης και Δισπηλιού) εντάσσεται στον, κατά νόμο, «Επιχειρηματικό Πάρκο Τύπου Α2» Χαμηλής – Μεσαίας Όχλησης, που θεωρήθηκε και από τη διαδικασία διαβούλευσης ως ιδανικό Επιχειρηματικό Πάρκο για την Περιφερειακή Ενότητα.

Τα εν λόγω Ε.Π. πολεοδομούνται, οργανώνονται και λειτουργούν με τρόπο ώστε να υποδεχθεί δραστηριότητες ήπιες, που τις λέμε «μέσης και χαμηλής όχλησης» (των κατηγοριών «Α2» και «Β» περιβαλλοντικής κατάταξης του ν. 4014/2011) ενώ ταυτόχρονα προσδίδεται και ένας οικολογικός χαρακτήρας, καθώς επιδίωξη αποτελεί η χρήση καινοτομίας και μέσων προστασίας του περιβάλλοντος, με βάση την κυκλική οικονομία.

Ο απώτερος στόχος της Περιφέρειας είναι να δημιουργηθεί ένα «Πράσινο» Επιχειρηματικό Πάρκο μηδενικού περιβαλλοντικού αποτυπώματος (CO₂ neutral) και υψηλής κοινωνικής ανταποδοτικότητας, με τη δημιουργία σύγχρονων τεχνικών, διοικητικών και επιχειρηματικών συνθηκών, π.χ. ένα Επιχειρηματικό Πάρκο Ειδικού Τύπου: Οικολογικό Πάρκο (Αγροδιατροφή, Μεταποίηση, Logistics)

Παράλληλα, όπως προέκυψε από την έως τώρα μελέτη και την διαβούλευση οι βασικοί παραγωγικοί τομείς που επηρεάζονται και αναδεικνύονται είναι οι κάτωθι:

Πρωτογενής τομέας παραγωγής

Το έργο συμβάλει έμμεσα στην περαιτέρω ανάπτυξη του πρωτογενούς τομέα της περιοχής μέσω εγκατάστασης μεταποιητικών επιχειρήσεων τοπικών προϊόντων της

περιοχής ή μεταποιητικών επιχειρήσεων αγροδιατροφής που θα συνδεθούν με καινοτόμες εφαρμογές πρωτογενούς τομέα.

Δευτερογενής τομέας

Το έργο προσφέρει σημαντικές δυνατότητες – καθώς παρέχει υποδομή – προκειμένου να δημιουργηθούν ευνοϊκές προϋποθέσεις και το κατάλληλο περιβάλλον ανάπτυξης και του δευτερογενούς παραγωγικού τομέα και ιδιαίτερα της μεταποίησης.

Τριτογενής τομέας

Το έργο παράλληλα αποτελεί μια ικανή υποδομή που μπορεί να υποστηρίξει την ανάπτυξη και άλλων χρήσεων, αλλά και δευτερευόντων εξυπηρετήσεων του πρωτογενούς και δευτερογενούς τομέας, με ιδιαίτερη έμφαση στην υποστήριξη του χονδρικού εμπορίου με τη δημιουργία δραστηριοτήτων εφοδιαστικής (logistics), κέντρα αποθήκευσης και διανομής, αποθήκες και συγκροτήματα αποθηκών, κέντρα δεδομένων και τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπές συνοδευτικές δραστηριότητες data centers και άλλες συναφείς υπηρεσίες.

Με βάση τα παραπάνω ο θεματικός χαρακτήρας του/των Ε.Π. είναι κατ' εξοχήν **αγροδιατροφικός** με βάση την καινοτομία και την κυκλική οικονομία.

δρυση Επιχειρηματικού Πάρκου

Για την ίδρυση ενός Επιχειρηματικού Πάρκου (Ε.Π.), υποβάλλεται στη Διεύθυνση Αδειοδότησης Επιχειρήσεων και Επιχειρηματικών Πάρκων της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων αίτηση από μια Εταιρεία Ειδικού Σκοπού που θα έχει δημιουργηθεί για το σκοπό αυτό. Η εν λόγω εταιρεία ονομάζεται Εταιρεία Ανάπτυξης και Διαχείρισης Επιχειρηματικού Πάρκου (Ε.Α.Δ.Ε.Π.) και είναι αυτή που υποβάλει την αίτηση ίδρυσης ενός Ε.Π..

Υπεύθυνος για την ανάπτυξη και διαχείριση ενός Ε.Π. είναι η **«Εταιρεία Ανάπτυξης και Διαχείρισης Επιχειρηματικού Πάρκου» (Ε.Α.Δ.Ε.Π.)**, η οποία είναι μια ανώνυμη εταιρεία που ιδρύεται με αποκλειστικό σκοπό την ανάπτυξη, διοίκηση και διαχείριση ενός ή περισσότερων Επιχειρηματικών Πάρκων (Ε.Π.). και η οποία αναλαμβάνει από το πρώτο στάδιο τη σύνταξη και υλοποίηση του επιχειρηματικού σχεδίου.

Η ως άνω Εταιρεία Ανάπτυξης και Διαχείρισης Επιχειρηματικού Πάρκου (Ε.Α.Δ.Ε.Π.) έχει βασική υποχρέωση τη **διασφάλιση του συνόλου της έκτασης του Επιχειρηματικού Πάρκου**, η οποία θα υπαχθεί στην πλήρη κυριότητα της.

Για την επίτευξη του σκοπού της, η Ε.Α.Δ.Ε.Π. δύναται να εκμισθώνει, εκποιεί ή κατ' άλλο τρόπο παραχωρεί εκτάσεις κυριότητας της ή επί των οποίων διαθέτει άλλα δικαιώματα.

Η πρωτοβουλία ανάπτυξης Ε.Π. μπορεί να αναληφθεί και από Ε.Α.Δ.Ε.Π. η οποία είναι υπό σύσταση.

Στην περίπτωση αυτή, η αίτηση που υποβάλλεται για την έγκριση του Ε.Π. θα συνοδεύεται από έγγραφο για τη σύσταση της εταιρείας, υπογεγραμμένο από τους ιδρυτές μετόχους, με συμφωνία υποβολής του σε δημοσιότητα υπό την αναβλητική αίρεση της έγκρισης ανάπτυξης του Ε.Π.

Θα υπάρχει, εκτός των άλλων, παρουσίαση των μετόχων της Ε.Α.Δ.Ε.Π., ως προς την αξιοπιστία, φερεγγυότητα και χρηματοπιστωτική ικανότητα αυτών.

.Α.Δ.Ε.Π. – Συμμετοχή

Στο μετοχικό κεφάλαιο της Ε.Α.Δ.Ε.Π. μετέχουν:

- ✓ φυσικά ή νομικά πρόσωπα
- ✓ νομικά πρόσωπα του ιδιωτικού τομέα ή κοινοπραξίες αυτών
- ✓ συνεταιρισμοί
- ✓ οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης α' και β' βαθμού
- ✓ σύνδεσμοι οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης α' και β' βαθμού
- ✓ δημοτικές και περιφερειακές επιχειρήσεις
- ✓ κοινοπραξίες δημοτικών και περιφερειακών επιχειρήσεων
- ✓ ελληνικό δημόσιο
- ✓ ανεξάρτητες αρχές
- ✓ επιμελητήρια
- ✓ νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου
- ✓ νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου που περιλαμβάνονται στο Μητρώο Φορέων Γενικής Κυβέρνησης

Οι ιδιοκτήτες γης εντός της αιτούμενης έκτασης δύνανται να συμμετέχουν στο μετοχικό κεφάλαιο της Ε.Α.Δ.Ε.Π., εισφέροντας ως συμμετοχή τους την ιδιοκτησία γης τους και λαμβάνοντας τον αριθμό μετοχών που αντιστοιχεί στην αξία της ιδιοκτησίας τους (17 του ν. 4548/2018 (Α' 104)).

Εφόσον πρόκειται για δημόσια ή δημοτικά κτήματα ή ακίνητα εταιρειών στις οποίες συμμετέχει άμεσα ή έμμεσα το ελληνικό δημόσιο, η Ε.Α.Δ.Ε.Π. αρκεί να έχει εξασφαλίσει τα δικαιώματα κατοχής επ' αυτών με παραχώρηση ή με παραχώρηση της χρήσης ή με μίσθωση ή σύσταση δικαιώματος επιφανείας υπέρ αυτής.

Εξαιρετικά, αν η Ε.Α.Δ.Ε.Π. έχει εξασφαλίσει τα δικαιώματα του ογδόντα τοις εκατό (80%) της συνολικά αιτούμενης έκτασης και δεν μπορεί να διασφαλίσει το υπολειπόμενο είκοσι τοις εκατό (20%) αυτής, τότε:

α) το είκοσι τοις εκατό (20%) θεωρείται ότι έχει διασφαλιστεί από την Ε.Α.Δ.Ε.Π., όταν υπάρχει συναίνεση των ιδιοκτητών γης που κατέχουν το είκοσι τοις εκατό (20%), η οποία αποδεικνύεται με δήλωση ενώπιον συμβολαιογράφου, στην οποία ο ιδιοκτήτης δηλώνει ότι συναινεί στη δημιουργία του Ε.Π., γνωρίζει και συμφωνεί στην απόδοση της προβλεπόμενης εισφοράς σε γη και σε χρήμα ή

β) για την απόκτηση του είκοσι τοις εκατό (20%) από την Ε.Α.Δ.Ε.Π. μπορεί να εφαρμόζεται η διαδικασία των αναγκαστικών απαλλοτριώσεων, σύμφωνα με τον ν. 2882/2001 (Α' 17), υπέρ και με δαπάνες της Ε.Α.Δ.Ε.Π., για λόγους δημόσιας ωφέλειας, υπό την προϋπόθεση ότι έχει προηγηθεί διαπραγμάτευση δύο (2) τουλάχιστον μηνών με τους ιδιοκτήτες γης που κατέχουν το είκοσι τοις εκατό (20%), προκειμένου να διασφαλισθεί η έγγραφη συναίνεσή τους.

ιαδικασία Έγκρισης Επιχειρηματικού Πάρκου

Μετά από τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της απόφασης έγκρισης ανάπτυξης του Ε.Π. πολεοδομείται με βάση Επιχειρηματικό Σχέδιο και Μελέτη Ρυμοτομικού σχεδίου εφαρμογής, η οποία καταρτίζεται από την Εταιρεία Ανάπτυξης και Διαχείρισης Επιχειρηματικού Πάρκου (Ε.Α.Δ.Ε.Π.)

Ως προς τους όρους δόμησης εντός του Ε.Π., τηρούνται τα κάτωθι όρια:

- α) ποσοστό κάλυψης μέχρι εβδομήντα τοις εκατό (70%),
- β) συντελεστής δόμησης μέχρι δύο (2) για τις βιοτεχνικές και βιομηχανικές χρήσεις και τα επαγγελματικά εργαστήρια, ένα κόμμα έξι (1,6) για τις χρήσεις εφοδιαστικής και ένα κόμμα τέσσερα (1,4) για τις υπόλοιπες χρήσεις,
- γ) η επιτρεπόμενη κατ' όγκο εκμετάλλευση των οικοπέδων στα Ε.Π. προκύπτει από την ακόλουθη σχέση:
 $(\sigma.ο.) = 7,00 \times (\sigma.δ.)$, όπου (σ.δ.) ο αντίστοιχος συντελεστής δόμησης του οικοπέδου κατά περίπτωση, ο οποίος αφορά σε κτίρια, ανεξάρτητα από το ύψος τους,
- δ) ελάχιστο ποσοστό κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων είκοσι πέντε τοις εκατό (25%), υπολογιζόμενο επί της συνολικής επιφάνειας του Ε.Π.. Στο ποσοστό αυτό προσμετρώνται χώροι με ήδη διαμορφωμένη τέτοια χρήση, όπως κάθε κατηγορίας οδοί, εξαιρουμένων των κλειστών αυτοκινητοδρόμων, κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι που περιλαμβάνονται σε ζώνη κατά μήκος του Ενεργού Δικτύου της Εθνικής Σιδηροδρομικής Υποδομής. Οι χώροι υψηλού πρασίνου περιμετρικά του Ε.Π. ορίζονται κατ' ελάχιστον σε έξι τοις εκατό (6%) επί της συνολικής επιφάνειας για Ε.Π. τύπου «Α1» και σε πέντε τοις εκατό (5%) επί της συνολικής επιφάνειας για Ε.Π. τύπου «Α2». Οι χώροι υψηλού πρασίνου περιμετρικά του Ε.Π. συνυπολογίζονται στην έκταση των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων του Ε.Π.. Οι χώροι κοινωφελών εγκαταστάσεων και κτιρίων ανέρχονται κατά ανώτατο όριο σε τρία τοις εκατό (3%) της συνολικής επιφάνειας του Ε.Π..

ΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι ιδιοκτήτες των ακινήτων που βρίσκονται εντός του Επιχειρηματικού Πάρκου (Ε.Π.) και εντάσσονται στο ρυμοτομικό σχέδιο εφαρμογής **συμμετέχουν στις δαπάνες για τη δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων και των έργων υποδομής με εισφορές σε γη και σε χρήμα.**

Ενδεικτικά το κόστος της δαπάνης για την δημιουργία των απαιτούμενων χώρων υπολογίζεται ενδεικτικά σε 12.000 ευρώ το στρέμμα

Η εισφορά σε γη αποτελείται από ποσοστό επιφάνειας κάθε ιδιοκτησίας πριν από την πολεοδόμησή της, το οποίο ανέρχεται σε είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της αρχικής έκτασης της ιδιοκτησίας.

Σε περίπτωση συγκυριότητας εξ αδιαιρέτου, τα ποσοστά εισφοράς σε γη εφαρμόζονται στο εμβαδόν που αντιστοιχεί στο ιδανικό μερίδιο κάθε συνιδιοκτήτη, όπως έχει διαμορφωθεί κατά την ημερομηνία έκδοσης της απόφασης έγκρισης ανάπτυξης του Ε.Π.. Ως εμβαδόν ιδιοκτησίας για τον υπολογισμό της εισφοράς σε γη θεωρούνται τα εμβαδά που έχουν οι ιδιοκτησίες κατά την ημερομηνία έκδοσης της εγκριτικής απόφασης.

Σε εισφορά σε γη υποχρεούνται και οι ιδιοκτησίες που ανήκουν στο Δημόσιο, τους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.) ή άλλα νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου.

Τα εδαφικά τμήματα που προέρχονται από εισφορά σε γη διατίθενται για τη δημιουργία άλλων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων μέσα στα Ε.Π. και για τη δημιουργία νέων οικοπέδων προς αποκατάσταση ρυμοτομούμενων ιδιοκτησιών.

Η εισφορά σε χρήμα υπολογίζεται στο εμβαδόν της ιδιοκτησίας, όπως αυτή διαμορφώνεται με το ρυμοτομικό σχέδιο εφαρμογής και ανέρχεται στο δεκαπέντε τοις εκατό (15%) της αξίας που έχει αυτή, κατά τον χρόνο της έγκρισης του ρυμοτομικού σχεδίου εφαρμογής.

Η εισφορά σε χρήμα υπολογίζεται **βάσει της αντικειμενικής αξίας** του ακινήτου και το σύνολο των εισφορών σε χρήμα από το σύνολο των ιδιοκτητών δεν μπορεί να υπερβαίνει τον προϋπολογισμό των έργων υποδομής του Ε.Π.. Σε περιοχές όπου δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα αξιών, η αξία της έκτασης προσδιορίζεται από την οικεία Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία (Δ.Ο.Υ.).

Διοίκηση & Διαχείριση Επιχειρηματικού Πάρκου

Η διοίκηση και διαχείριση του Επιχειρηματικού Πάρκου (Ε.Π.) γίνεται από την ΕΑΔΕΠ και περιλαμβάνει την εκτέλεση και υλοποίηση του επιχειρηματικού σχεδίου και τη λειτουργία του Ε.Π..

Για τις ανάγκες διαχείρισης του Ε.Π. **οι εγκατεστημένες επιχειρήσεις συνεισφέρουν** ετησίως για τον σχηματισμό αποθεματικού κεφαλαίου, το οποίο διαχειρίζεται η Ε.Α.Δ.Ε.Π..

Το ποσό της εισφοράς με το οποίο βαρύνεται κάθε επιχείρηση που είναι εγκατεστημένη εντός του Ε.Π. καθορίζεται σε ετήσια βάση, **δυνάμει του Κανονισμού Λειτουργίας**

Ειδικότερες εισφορές μπορεί να προβλέπονται για τη χρηματοδότηση συγκεκριμένων λειτουργιών, οι οποίες επιβάλλονται σε μέρος μόνο των επιχειρήσεων και σύμφωνα με τη σύμβαση εγκατάστασης.

Ποχρεώσεις της ΕΑΔΕΠ

Η Εταιρεία υποχρεούται να:

- συνάπτει τις συμβάσεις εγκατάστασης με τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις
-) διασφαλίζει το δικαίωμα χρήσης όλων των κοινόχρηστων υποδομών του Ε.Π. σε όλες τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις,
-) εκτελεί τις εργασίες λειτουργίας, συντήρησης και επισκευής των υποδομών και να φροντίζει, ώστε να διασφαλίζεται η ομαλή και αδιατάρακτη λειτουργία του Ε.Π.,
-) συνάπτει εμπορικές συμβάσεις με τους κύριους προμηθευτές Υπηρεσιών Κοινής Ωφέλειας (Υ.Κ.Ω.) που εξυπηρετούν τις ανάγκες του Ε.Π.

) επεξεργάζεται τη στρατηγική οργάνωσης και λειτουργίας του Ε.Π., επικαιροποιώντας ανά πέντε (5) έτη το επιχειρηματικό σχέδιο του Ε.Π.,

τ) διαχειρίζεται τα οικονομικά κεφάλαια από τις δραστηριότητες της διαχείρισης, σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο και τον Κανονισμό Λειτουργίας,

προσελκύει πηγές χρηματοδότησης από χρηματοπιστωτικό ίδρυμα για σκοπούς συντήρησης και επισκευής των υποδομών σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο και τον Κανονισμό Λειτουργίας,

) αναβαθμίζει τις υφιστάμενες υποδομές του Ε.Π..

λα ρυθμίζονται με τον Κανονισμό Λειτουργίας που καταρτίζεται από την Εταιρεία Ανάπτυξης και Διαχείρισης Επιχειρηματικού Πάρκου (Ε.Α.Δ.Ε.Π.).

Κανονισμός Λειτουργίας αποτελεί ιδιωτική σύμβαση που συνάπτεται με έγγραφο και προσχωρούν σε αυτόν οι επιχειρήσεις που εγκαθίστανται στο Ε.Π..

ν υπάρχουν προεγκατεστημένες επιχειρήσεις στην έκταση του Ε.Π., ο Κανονισμός Λειτουργίας καταρτίζεται μεταξύ της Ε.Α.Δ.Ε.Π. και αυτών

διοκτήτες γης – Δυνατότητες

Ένας ιδιοκτήτης γης, εντός της αιτούμενης έκτασης, έχει τις εξής εναλλακτικές:

(α) μπορεί, εφόσον το επιθυμεί, να συμμετέχει στην Ε.Α.Δ.Ε.Π. ως ΜΕΤΟΧΟΣ και μέλος της Εταιρείας, λαμβάνοντας μερίδιο (μετοχές) στο μετοχικό κεφάλαιο της Ε.Α.Δ.Ε.Π, εισφέροντας ως συμμετοχή του την επιφάνεια της γης που κατέχει, λαμβάνοντας τον αριθμό μετοχών που αντιστοιχεί στην αξία της ιδιοκτησίας, σύμφωνα με την αντικειμενική της αξία, επωφελούμενος και όλων των ευεργετικών διατάξεων που ισχύουν για την Εταιρεία. .

(β) εάν δεν επιθυμεί να συμμετάσχει με μέρος στην ΕΑΔΕΠ, μπορεί να δηλώσει εγγράφως τη συναίνεσή του, η οποία θα αποδεικνύεται με δήλωση ενώπιον συμβολαιογράφου, στην οποία ο ιδιοκτήτης θα δηλώνει ότι συναινεί στη δημιουργία του Ε.Π., γνωρίζει και συμφωνεί στην απόδοση της προβλεπόμενης εισφοράς σε γη και σε χρήμα.

(γ) στην περίπτωση που δεν επιθυμεί να συμμετέχει με κανένα τρόπο στο εγχείρημα το Δημόσιο προχωράει σε αναγκαστική απαλλοτρίωση

φέλη ένταξης στην Ε.Α.Δ.Ε.Π. – Ιδιοκτήτης γης

Περίπτωση 1 – Ιδιοκτήτης Γης :

Όντας ιδιοκτήτης γης, δίνεται η ευκαιρία να πετύχει μεγάλο επιχειρηματικό όφελος μέσω:

Α) των πωλήσεων οικοπέδων σε υψηλή αξία εξαιτίας της διαδικασίας της πολεοδόμησης

Β) της διαχείρισης του Επιχειρηματικού Πάρκου

Με την ένταξή του στην Ε.Α.Δ.Ε.Π. ο ιδιοκτήτης έχεις πολλαπλά οφέλη, οικονομικά, φορολογικά, πολεοδομικά, κλπ.:

Η σύσταση της Εταιρείας Ανάπτυξης και Διαχείρισης Επιχειρηματικού Πάρκου (Ε.Α.Δ.Ε.Π.) απαλλάσσεται από τον φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου. Αν η Ε.Α.Δ.Ε.Π. ενταχθεί σε χρηματοδοτικό πρόγραμμα κρατικών ενισχύσεων, που είναι το πιο πιθανό, το ποσό της απαλλαγής συνυπολογίζεται στο ποσό της δημόσιας επιχορήγησης.

Κάθε σύμβαση αγοραπωλησίας, δωρεάς έκτασης, σύστασης δικαιώματος επιφανείας, αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, εισφοράς ακινήτων προς την Ε.Α.Δ.Ε.Π. για τον σκοπό της διασφάλισης έκτασης, από την Ε.Α.Δ.Ε.Π. ή από και προς επιχείρηση που έχει εγκατασταθεί, πρόκειται να εγκατασταθεί ή να μετεγκατασταθεί εντός του Επιχειρηματικού Πάρκου (Ε.Π.), απαλλάσσεται από τον φόρο μεταβίβασης και τον φόρο δωρεάς, αντιστοίχως (για πέντε (5) έτη)

Τέλος ένας ιδιοκτήτης γης, έχοντας προσφέρει την επιφάνεια της γης σου στην Ε.Α.Δ.Ε.Π. λαμβάνει το αντίστοιχο μέρος και άρα ΜΕΤΟΧΕΣ και συμμετέχει στα κέρδη και στα έξοδα ανάλογα.

Περίπτωση 2 - Επενδυτής:

Ένας Επενδυτής χρηματοδοτεί την δημιουργία και την ανάπτυξη ενός Επιχειρηματικού Πάρκου και αποκομίζει απόδοση της επένδυσης του και κέρδος από:

Α) Τα καταβληθέντα έσοδα στον επενδυτή από τους ιδιοκτήτες οικοπέδων, σύμφωνα την ισχύουσα νομοθεσία, για την πολεοδόμηση των οικοπέδων τους (υποχρεωτική πληρωμή - εξασφαλισμένα έσοδα)

Β) Την ιδιοκτησία γης μέσω της πολεοδόμησης (ΚΧ – ΚΦ περιοχές & απόδοση γης για επιχειρηματική και real estate ανάπτυξη)

Γ) Την υποχρεωτική αμοιβή διαχείρισης του ΕΠ, η οποία καταβάλλεται από τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις. Τα εν λόγω έσοδα δύναται να εκτιμηθούν εκ των προτέρων, στη φάση του επιχειρηματικού σχεδίου.

Λοιπά οφέλη

- Επίτευξη οικονομιών κλίμακας μαζί με απαραίτητες υποδομές εγκατάστασης
- Ενιαίο “HUB” επιχειρηματικότητας
- Υποστήριξη ανάπτυξης μέσω Ταμείου Ανάκαμψης με 65 εκατ. ευρώ
- Ενίσχυση ΜΜΕ για επενδύσεις «έξυπνης μεταποίησης» μέσω Ταμείου Ανάκαμψης με κρατική ενίσχυση 73 εκατ. Ευρώ για την υποστήριξη επενδύσεων στην τεχνητή νοημοσύνη, τις τεχνολογίες έξυπνης μεταποίησης και την ρομποτική, μεταξύ άλλων.
- Απλοποίηση πολεοδομικών διαδικασιών
- Απαλλαγή από φόρο μεταβίβασης και δωρεάς
- Ένταξη εισφορών στις επιχειρηματικές δαπάνες

- Πολλαπλά κίνητρα και διευκολύνσεις
- Ο ΦΠΑ αποτελεί μέρος του κόστους του έργου και επιλέξιμη δαπάνη προς επιχορήγηση.
- Δεν απαιτείται έγκριση ή γνωστοποίηση εγκατάστασης εντός ΕΠ ούτε άδεια λειτουργίας.
- Πολλά φορολογικά και πολεοδομικά κίνητρα
- Αύξηση της αξίας γης

Επιπλέον

Καθορίζονται οι προϋποθέσεις και η διαδικασία αδειοδότησης και εγκατάστασης των επιχειρήσεων που επιθυμούν να εγκατασταθούν και να δραστηριοποιηθούν εντός Ε.Π., καθώς και κίνητρα προς τις επιχειρήσεις, προκειμένου να καταστεί ελκυστική τόσο η εγκατάσταση, όσο και η μετεγκατάσταση αυτών εντός Ε.Π..

Ειδικότερα, χορηγούνται:

- ✓ κίνητρα απλοποιημένης αδειοδότησης,
- ✓ απαλλαγή από γνωστοποίηση ή έγκριση εγκατάστασης,
- ✓ απαλλαγή από γνωμοδοτήσεις κατά τη διαδικασία έκδοσης Αποφάσεων Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων,
- ✓ μετάπτωση σε καθεστώς γνωστοποίησης λειτουργίας
- ✓ δυνατότητα μεταφοράς συντελεστή δόμησης μεταξύ ακινήτων του ιδίου ιδιοκτήτη.

1	Πλήρης απαλλαγή από την υποχρέωση άδειας εγκατάστασης και των ανανεώσεων αυτής
2	Ταχύτερη περιβαλλοντική αδειοδότηση
3	Χαμηλότερο κόστος εγκατάστασης έως και 25,5%
4	Χαμηλότερο φόρο ακίνητης περιουσίας έως και €54 χιλ.
5	Απαλλαγή από φόρο μεταβίβασης ή δωρεάς
6	Χαμηλότερο κόστος λειτουργίας
7	Εξοικονόμηση στο κόστος οδοφωτισμού και καθαριότητας κοινοχρήστων χώρων έως 49%
8	Υψηλότερους συντελεστές δόμησης και κάλυψης έως και 1,6 και 0,7 αντίστοιχα
9	Ταχύτερες διαδικασίες σε επιμέρους συμπληρωματικές αδειοδοτήσεις
10	Ταχύτερες διαδικασίες επέκτασης δραστηριοτήτων και εγκαταστάσεων
11	Δίκτυο σύγχρονων και αναπτυγμένων υποδομών (δίκτυα αποχέτευσης ακαθάρτων και όμβριων, ύδρευσης, πυρόσβεσης, εγκατάσταση επεξεργασίας αποβλήτων, δίκτυα ηλεκτροδότησης, επικοινωνιών, οδοφωτισμού και οδικό δίκτυο)
12	Ξεκάθαροι τίτλοι ιδιοκτησίας και χρήσεις γης
13	Ευκαιρίες ανάπτυξης συνεργασιών και “clustering



Πρόκληση ή Ευκαιρία

Το νέο «αφήγημα» όραμα:
Συνδέοντας παράδοση με καινοτομία και οικολογία