



---

Μεταρρύθμιση Νομικού Πλαισίου για τα Επιχειρηματικά Πάρκα

Έκθεση Αξιολόγησης

Αθήνα, Φεβρουάριος 2020

---



REFORM/SC2020/125

Έργο χρηματοδοτούμενο από την ΕΕ – DG REFORM

**This document was produced with the financial assistance of the European Union. The views expressed herein can in no way be taken to reflect the official opinion of the European Union**

***(Η εκπόνηση αυτής της έκθεσης έχει πραγματοποιηθεί με τη χρηματοδοτική υποστήριξη της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Δεν μπορεί σε καμία περίπτωση να θεωρηθεί ότι οι απόψεις που εμπεριέχει εκφράζουν την επίσημη θέση της Ευρωπαϊκής Ένωσης).***

Έκθεση Αξιολόγησης Πλαισίου ΕΠ

Για τυχόν ερωτήσεις, επικοινωνήστε με:

Θεόδωρο Γαλάνη, Ευρωπαϊκή Επιτροπή, [theodoros.galanis@ec.europa.eu](mailto:theodoros.galanis@ec.europa.eu)

Πηνελόπη Παπαβασιλείου, Ευρωπαϊκή Επιτροπή, [Penelope.papavasileiou@ec.europa.eu](mailto:Penelope.papavasileiou@ec.europa.eu)

Αντώνιο Μπρούμα, ΕΥ, [antonios.broumas@gr.ey.com](mailto:antonios.broumas@gr.ey.com)

## Πληροφορίες Ποιότητας Εγγράφου

### Γενικές Πληροφορίες

Ευθύνη	ΕΥ
Συγγραφή	ΕΥ
Επισκόπηση	DG REFORM, ΓΓΒ
Έγκριση	DG REFORM

### Ιστορικό Αλλαγών

Έκδοση	Αιτία Τροποποίησης	Ημ/νία
01	Αρχικό Σχέδιο ΕΥ	12/01/2021
02	Επικαιροποιημένο Σχέδιο ΕΥ βάσει Σχολίων ΑΑ	29/02/2021
03	Επικαιροποιημένο Σχέδιο ΕΥ βάσει Σχολίων ΑΑ	02/04/2021
04	Επικαιροποιημένο Σχέδιο ΕΥ βάσει Σχολίων ΑΑ	28/04/2021
05	Τελικό Σχέδιο ΕΥ	02/06/2021

**English Summary:**

This Report deals with the assessment of the legal and regulatory framework for the development and operation of Planned Industrial Estates (“PIEs”) in Greece.

This Report sets out the framework and lays down the groundwork for the execution of the forthcoming deliverables of the Project, i.e. on the one hand the comparative study of international good practices on the development and operation of PIEs (Deliverable 3) and, on the other hand, the report on recommendations for the reform of the legal and regulatory framework for PIEs in Greece (Deliverable 4).

The Report is focused on three (3) main objects of analysis as follows:

1. The existing PIEs;
2. The new PIEs, which are developed pursuant to L.3982/2011;
3. The Unplanned Industrial Zones.

All three sections incorporate: (a) an assessment of the legal and regulatory framework governing PIEs in Greece, as today in force and effect; (b) a SWOT analysis, in which the strengths, weaknesses, opportunities and threats of PIEs in Greece are elaborated; and (c) the mapping of areas in need of legal reform.

This Report includes as Appendices the following:

- Appendix 1, which illustrates the areas of legal improvement of the PIE framework;
- Appendix 2, which incorporates the outcomes/main points of the interviews with respective PIEs’ stakeholders.

## ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

<b>1. Εισαγωγή.....</b>	<b>8</b>
1.1. Αντικείμενο.....	8
1.2. Σκοπός .....	8
1.3. Δομή και Περιεχόμενο .....	9
1.4. Μεθοδολογία .....	9
<b>2. Γενικό Μέρος .....</b>	<b>10</b>
2.1. Νομική Θεμελίωση.....	10
2.2. Βιομηχανική Στρατηγική .....	11
2.3. Ο Αντίκτυπος της Πανδημίας του Sars-Cov-2 στη Βιομηχανία / Μεταποίηση.....	13
2.4. Επιχειρησιακό Σχέδιο για την Ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων .....	15
2.5. Εποπτεία ΕΠ.....	17
2.6. Διάρθρωση ΓΓΒ.....	19
2.7. Αρμοδιότητες ΓΓΒ.....	19
<b>3. Χαρτογράφηση και Αξιολόγηση Υφιστάμενων ΟΥΜΕΔ .....</b>	<b>22</b>
<b>4. Υφιστάμενοι ΟΥΜΕΔ .....</b>	<b>29</b>
4.1. Πλαίσιο Ρύθμισης.....	29
4.1.1. Το Νομικό Πλαίσιο του Ν. 4458/1965.....	29
4.1.2. Το Νομικό Πλαίσιο του Ν. 2545/1997.....	30
4.1.3. Ένταξη Υφιστάμενων ΟΥΜΕΔ στον Ν. 3982/2011 .....	31
2.1.1. Το Νομικό Πλαίσιο του Ν. 3982/2011.....	32
2.1.2. Εγκατάσταση Επιχειρήσεων .....	35
2.1.3. Μεταβίβαση Διαχείρισης ΕΠ.....	36
4.1.4. Αδειοδότηση Εγκατεστημένων Επιχειρήσεων .....	37
4.1.5. Διοίκηση ΕΠ.....	40
4.1.6. Κανονισμοί Λειτουργίας ΕΠ .....	41
2.1.4. Διαχείριση ΕΠ .....	44
4.2. Ανάλυση SWOT.....	46
4.3. Πεδία Βελτίωσης .....	57
4.3.1. Μετάβαση ΟΥΜΕΔ των Ν. 4458/1965 και 2545/1997 στον Ν. 3982/2011 ....	57
4.3.2. Πλαίσιο Ρύθμισης & Οικονομική Βιωσιμότητα Ανάπτυξης ΕΠ.....	57
4.3.3. Δικαιώματα Εγκατεστημένων Επιχειρήσεων επί Οικοπέδων ΟΥΜΕΔ.....	58
4.3.4. Αδρανή Οικόπεδα.....	59
4.3.5. Ενίσχυση των Πλεονεκτημάτων του Καθεστώτος Αδειοδότησης Εγκατεστημένων Επιχειρήσεων .....	60

4.3.6.	Αναθεώρηση του Καθεστώτος των Κανονισμών Λειτουργίας με Βάση τις Διεθνείς Καλές Πρακτικές .....	61
4.3.7.	Πεδία Βελτίωσης του Καθεστώτος των Υπηρεσιών προς Εγκατεστημένες Επιχειρήσεις .....	61
4.3.8.	Ληξιπρόθεσμες Οφειλές Εγκατεστημένων Επιχειρήσεων .....	62
<b>5.</b>	<b>Νέα ΕΠ</b> .....	<b>64</b>
5.1.	Πλαίσιο Ρύθμισης.....	64
5.1.1.	Εισαγωγή .....	64
5.1.2.	Χωροθέτηση ΕΠ.....	64
5.1.3.	Διασφάλιση Έκτασης ΕΠ.....	70
5.1.4.	Αδειοδότηση ΕΠ .....	71
5.1.5.	Πολεοδόμηση ΕΠ.....	75
5.1.6.	Ανάπτυξη ΕΠ.....	78
5.1.7.	Εσωτερικές Υποδομές ΕΠ .....	80
5.1.8.	Εξωτερικές Υποδομές ΕΠ.....	81
5.1.9.	Φορολογικά Κίνητρα .....	82
5.1.10.	Γενικό Πλαίσιο Επιχορήγησης Έργων Υποδομής .....	83
5.1.11.	Στρατηγικές Επενδύσεις .....	85
5.1.12.	Ενίσχυση Ιδιωτικών Επενδύσεων.....	86
5.1.13.	Εθνικό Πρόγραμμα Ανάπτυξης.....	88
5.1.14.	Λοιπές Κρατικές Ενισχύσεις .....	89
5.2.	Ανάλυση SWOT.....	90
5.3.	Πεδία Βελτίωσης .....	98
5.3.1.	Γενικές Παρατηρήσεις.....	98
5.3.2.	Ζητήματα Χωροθέτησης ΕΠ .....	99
5.3.3.	Ζητήματα Διασφάλισης Έκτασης ΕΠ .....	101
5.3.4.	Ζητήματα Αδειοδότησης ΕΠ.....	101
5.3.5.	Ζητήματα Πολεοδόμησης ΕΠ .....	102
5.3.6.	Ζητήματα Εξωτερικών και Εσωτερικών Υποδομών ΟΥΜΕΔ .....	102
5.3.7.	Βελτίωση Φορολογικών Κινήτρων .....	103
5.3.8.	Ζητήματα Χρηματοδότησης ΟΥΜΕΔ .....	103
<b>6.</b>	<b>Άτυπες Βιομηχανικές Συγκεντρώσεις</b> .....	<b>105</b>
6.1.	Πλαίσιο Ρύθμισης.....	105
6.1.1.	Εισαγωγή .....	105
6.1.2.	Διαδικασία Εξυγίανσης ΑΒΣ .....	105
6.1.3.	ΕΠΕΒΟ .....	107

6.1.4. ΕΠΜΜΜ .....	109
6.2. Ανάλυση SWOT.....	110
6.3. Πεδία Βελτίωσης .....	111
<b>7. Συμπεράσματα .....</b>	<b>114</b>
<b>1ο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – Πεδία Βελτίωσης Πλαισίου ΕΠ.....</b>	<b>118</b>
<b>2ο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – Αποτελέσματα Συνεντεύξεων με Ενδιαφερόμενα Μέρη .....</b>	<b>124</b>

## 1. Εισαγωγή

*Η παρούσα ενότητα θέτει τις βάσεις της παρούσας Έκθεσης Αξιολόγησης, καθορίζοντας το αντικείμενο, τους σκοπούς, τη δομή και το περιεχόμενό της. Επιπλέον αναλύεται και η μεθοδολογία που ακολουθήθηκε.*

### 1.1. Αντικείμενο

Αντικείμενο της Έκθεσης Αξιολόγησης είναι το πλαίσιο ρύθμισης και διακυβέρνησης:

- (1) των υφιστάμενων Οργανωμένων Υποδοχέων Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων («ΟΥΜΕΔ») που διέπονται από τις διατάξεις των Νόμων 4458/1965, 2545/1997 και 3982/2011,
- (2) των νέων ΟΥΜΕΔ που διέπονται από τις διατάξεις του Ν.3982/2011,
- (3) των Άτυπων Βιομηχανικών Συγκεντρώσεων («ΑΒΣ»).

Ως προς το πλαίσιο ρύθμισης και διακυβέρνησης, το πεδίο εφαρμογής της ανάλυσης της Έκθεσης περιλαμβάνει την εξέταση τόσο του νομικού και ρυθμιστικού πλαισίου των ΟΥΜΕΔ της χώρας όσο και ζητήματα, που άπτονται της χωροθέτησης, διακυβέρνησης, λειτουργίας και χρηματοδότησης αυτών.

### 1.2. Σκοπός

Κύριος σκοπός της Έκθεσης αξιολόγησης είναι η κριτική και σε βάθος ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης στην Ελλάδα αναφορικά με την διακυβέρνηση, ανάπτυξη και διαχείριση των ΟΥΜΕΔ.

Επιμέρους σκοποί της Έκθεσης Αξιολόγησης για κάθε κατηγορία ΟΥΜΕΔ είναι οι εξής:

- (1) Η αξιολόγηση της υφιστάμενης κατάστασης και των βασικών προβλημάτων των ΟΥΜΕΔ.
- (2) Η ανάλυση των πλεονεκτημάτων, αδυναμιών, δυνατοτήτων και κινδύνων του οικοσυστήματος των ΟΥΜΕΔ της χώρας (ανάλυση SWOT), και
- (3) Οι προτεινόμενες περιοχές βελτίωσης του πλαισίου ρύθμισης και διακυβέρνησης των ΟΥΜΕΔ.

Απώτερος στόχος της Έκθεσης είναι να θέσει το πλαίσιο και τη βάση για την κατάρτιση των επόμενων παραδοτέων του Έργου, ιδίως της έκθεσης καλών πρακτικών για την ανάπτυξη και διαχείριση των ΟΥΜΕΔ (παραδοτέο υπ' αρ. 3) καθώς και της έκθεσης συστάσεων / προτάσεων για τη μεταρρύθμιση του εγχώριου πλαισίου για τους ΟΥΜΕΔ (παραδοτέο υπ' αρ. 4).

Κύριος γνώμονας της κατάρτισης της Έκθεσης και, γενικότερα, του Έργου είναι η σχεδίαση ενός κατάλληλου πλαισίου ρύθμισης των ΟΥΜΕΔ για την προσέλκυση επενδύσεων, την τόνωση της περιφερειακής ανάπτυξης και την ενίσχυση της βιομηχανικής παραγωγής και της πράσινης επιχειρηματικότητας.



### 1.3. Δομή και Περιεχόμενο

Η Έκθεση Αξιολόγησης διαρθρώνεται σε τέσσερις κύριες ενότητες που αποτελούν το κύριο σώμα του καθώς και σε δύο παραρτήματα. Οι ενότητες της Έκθεσης έχουν ως εξής:

- ο Γενικά ζητήματα του πλαισίου των ΕΠ.
- ο Κριτική επισκόπηση του πλαισίου ρύθμισης των υφιστάμενων ΟΥΜΕΔ.
- ο Κριτική επισκόπηση του πλαισίου ρύθμισης της ανάπτυξης νέων ΟΥΜΕΔ.
- ο Κριτική επισκόπηση του πλαισίου ρύθμισης των Άτυπων Βιομηχανικών Συγκεντρώσεων («ΑΒΣ»)

Σε κάθε ενότητα εκτίθεται το πλαίσιο της ρύθμισης, η ανάλυση SWOT και τα πεδία βελτίωσης για την εκάστοτε εξεταζόμενη κατηγορία ΟΥΜΕΔ.

Η Έκθεση περιλαμβάνει επιπλέον ως Παραρτήματα το Παράρτημα 1 με την κωδικοποίηση των πεδίων βελτίωσης του πλαισίου των ΟΥΜΕΔ καθώς και το Παράρτημα 2 με τα αποτελέσματα των συνεντεύξεων, που διεξάχθηκαν με ενδιαφερόμενα μέρη και φορείς των ΟΥΜΕΔ.

### 1.4. Μεθοδολογία

Από μεθοδολογική σκοπιά, η Έκθεση Αξιολόγησης διερευνά την ρύθμιση των επιμέρους πτυχών όλου του κύκλου ζωής των ΟΥΜΕΔ. Ως προς την τυπολογία, η Έκθεση κατατάσσει τους ΟΥΜΕΔ σε υφιστάμενους, νέους και σε ΑΒΣ.

Ως προς το περιεχόμενο, η αξιολόγηση της ρύθμισης κάθε επιμέρους κατηγορίας ΟΥΜΕΔ έχει τριμερή δομή. Πρώτα, εκτίθεται η περιγραφή της υφιστάμενης κατάστασης του πλαισίου ρύθμισης, όπως αυτή απορρέει από το ισχύον νομικό και κανονιστικό πλαίσιο.

Κατόπιν, αναλύονται τα πλεονεκτήματα, οι αδυναμίες, οι δυνατότητες και οι κίνδυνοι που απορρέουν από το πλαίσιο ρύθμισης («Ανάλυση SWOT»). Τα ευρήματα και το περιεχόμενο της Ανάλυσης SWOT τροφοδοτούνται από τα αποτελέσματα των συνεντεύξεων με Ενδιαφερόμενα Μέρη αλλά και την ανεξάρτητη έρευνα του συμβούλου. Τα αποτελέσματα των συνεντεύξεων επισυνάπτονται ως 2<sup>ο</sup> Παράρτημα της Έκθεσης.

Τέλος, χαρτογραφούνται τα πεδία του πλαισίου των ΕΠ, που χρήζουν βελτίωσης. Για την χαρτογράφηση λαμβάνονται υπόψη τα πορίσματα τόσο της κριτικής επισκόπησης και αξιολόγησης της υφιστάμενης κατάστασης των ΕΠ, όσο και της ανάλυσης SWOT. Εν συνεχεία, εκπονείται ένας χάρτης πεδίων προς βελτίωση, που επισυνάπτεται ως 1<sup>ο</sup> Παράρτημα της Έκθεσης. Το εν λόγω Παράρτημα κωδικοποιεί τα προς βελτίωση πεδία του πλαισίου ρύθμισης των ΕΠ.

## 2. Γενικό Μέρος

*Η παρούσα ενότητα εκθέτει τις γενικές αρχές, τα εργαλεία βιομηχανικής στρατηγικής και το πλαίσιο εποπτείας των ΟΥΜΕΔ.*

### 2.1. Νομική Θεμελίωση

Από τις διατάξεις των άρθρων 23 § 2, 29 § 3 και 106 § 3 του Συντάγματος, συνάγεται ότι οι επιχειρήσεις που παρέχουν αγαθά ζωτικής σημασίας για το κοινωνικό σύνολο νοείται ότι ασκούν δημόσια υπηρεσία. Διότι, ασχέτως του αν πρόκειται για νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου, οι επιχειρήσεις αυτές επιδιώκουν τον δημόσιο σκοπό της διασφάλισης στο κοινωνικό σύνολο εκείνων των ζωτικών αγαθών, χωρίς τα οποία δεν υφίστανται οι ομαλοί όροι για την κατά τα σύγχρονα κριτήρια αξιοπρεπή διαβίωση του ανθρώπου και την ελεύθερη ανάπτυξη της προσωπικότητας και δραστηριότητάς του, που εγγυώνται τα άρθρα 2 § 1 και 5 § 1 του Συντάγματος.

Σύμφωνα δε με την πάγια νομολογία του ΣτΕ, υπηρεσία με την οποία παρέχονται αγαθά ζωτικής σημασίας για το κοινωνικό σύνολο έχει τον χαρακτήρα δημόσιας υπηρεσίας με την λειτουργική του όρου έννοια και δύναται να παρέχεται με την μέθοδο της παραχώρησης από το κράτος σε νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου που εξυπηρετούν τον σχετικό δημόσιο σκοπό<sup>1</sup>.

Αναφορικά με τα Επιχειρηματικά Πάρκα («ΕΠ»), το ΣτΕ έχει κρίνει πως αυτά αποτελούν οργανωμένους χώρους υποδοχής βιομηχανικών, βιοτεχνικών και, εν γένει, μεταποιητικών, αλλά και άλλων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων. Οι χώροι αυτοί επιλέγονται από ιδιωτικούς φορείς, που πληρούν ορισμένα χαρακτηριστικά, με κριτήρια που, αφενός, προσιδιάζουν στη φύση του ιδιωτικού φορέα που έχει την πρωτοβουλία για την ίδρυση του και, ιδίως, αυτό της επιχειρηματικής βιωσιμότητας του σχεδίου, και ταυτοχρόνως συντείνουν στην ικανοποίηση των κρατικών σκοπών της ανάπτυξης περιοχών με υστέρηση, της ενίσχυσης της επιχειρηματικότητας, της ανταγωνιστικότητας και της απασχόλησης, αφετέρου, όμως, σχετίζονται με την προστασία του περιβάλλοντος και την εξουδετέρωση των δυσμενών γι' αυτό συνεπειών της βιομηχανικής δραστηριότητας που πρόκειται να αναπτυχθεί στην έκταση του ΕΠ<sup>2</sup>.

Σύμφωνα με τον Ν. 3982/2011 η ανάπτυξη ΕΠ γίνεται για λόγους δημόσιας ωφέλειας και αποσκοπεί<sup>3</sup>:

- (1) την περιφερειακή ανάπτυξη και την προστασία του περιβάλλοντος στα πλαίσια της αειφόρου ανάπτυξης,

<sup>1</sup> Βλ. ΣτΕ 158/1992, 32-34, 38/1998, 242/1998, 152/2002, 355/2006.

<sup>2</sup> Βλ. ΣτΕ 670/2017.

<sup>3</sup> Βλ. άρθρο 42 § 2 του Ν. 3982/2011.

- (2) τη βελτίωση των υποδομών, ιδιαίτερα σε περιοχές που παρουσιάζουν προβλήματα αναπτυξιακής υστέρησης και περιβαλλοντικής υποβάθμισης,
- (3) την ενίσχυση της επιχειρηματικότητας και της απασχόλησης,
- (4) τη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας των εγκατεστημένων επιχειρήσεων,
- (5) τη βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων πέριξ ή πλησίον των ανωτέρω περιοχών.

Σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση του νόμου, ειδικός αυτού στόχος είναι η διευκόλυνση της επιχειρηματικής δράσης στο πλαίσιο εφαρμογής του εθνικού χωροταξικού σχεδιασμού, λαμβάνοντας υπόψη την προστασία του περιβάλλοντος, και τη βελτίωση της ποιότητας της ζωής των πολιτών, την ενίσχυση της επιχειρηματικότητας και της ανταγωνιστικότητας, τη ρύθμιση της άναρχης χωροθέτησης των επιχειρήσεων, τη διευκόλυνση της ανάπτυξής τους και η επίτευξη οικονομιών κλίμακας για τις επιχειρήσεις από τη χρήση κοινών υποδομών<sup>4</sup>.

Το πλαίσιο της ρύθμισης των ΟΥΜΕΔ στηρίζεται και οριοθετείται περαιτέρω από τις διατάξεις των άρθρων 17, 24 § 1-3 και 106 § 1-2 του Συντάγματος, που εγκαθιδρύουν τον σκοπό και τα όρια του θεμελιώδους δικαιώματος στην ιδιοκτησία, ρυθμίζουν τις προϋποθέσεις της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, προβλέπουν τις υποχρεώσεις του Κράτους για την προστασία του περιβάλλοντος και τον χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό και οριοθετούν την ιδιωτική οικονομική πρωτοβουλία.

## 2.2. Βιομηχανική Στρατηγική

Η οργάνωση και συγκέντρωση της βιομηχανικής και μεταποιητικής δραστηριότητας σε ΟΥΜΕΔ παρέχει στις επιχειρήσεις κατάλληλες υποδομές, ενώ δημιουργεί θετικές εξωτερικότητες, προωθώντας τη μεταφορά γνώσης και τεχνογνωσίας, την συνέργεια μεταξύ επιχειρήσεων, την καινοτομία, τη δημιουργία αλυσίδων αξίας και οικονομιών κλίμακας, την εξωστρέφεια και, τελικά, ανταγωνιστικότητα των επιχειρήσεων. Παράλληλα, περιορίζει τις αρνητικές εξωτερικότητες της βιομηχανικής δραστηριότητας, βελτιώνοντας την ποιότητα ζωής των πολιτών και προστατεύοντας το περιβάλλον. Τελικά, ενισχύει τη βιομηχανία και την επιχειρηματικότητα, αυξάνει την παραγωγή και συμβάλλει στην οικονομική ανάπτυξη και στην κοινωνική ευημερία.

Στα πλαίσια αυτά, ο σχεδιασμός και η υλοποίηση νέων ΟΥΜΕΔ και η γενικότερη οργάνωση της βιομηχανικής και μεταποιητικής δραστηριότητας σε ΕΠ δεν μπορεί παρά να αποτελεί βασικό πυλώνα της εθνικής βιομηχανικής πολιτικής μίας χώρας.

Η βιομηχανική στρατηγική της Ελλάδας έχει καθοριστεί με βάση το Πλαίσιο Στρατηγικών Επιλογών Βιομηχανικής Πολιτικής 2014-2020, η οποία εκδόθηκε τον Απρίλιο του 2015<sup>5</sup>.

---

<sup>4</sup> Βλ. σελ. 10 αιτιολογικής έκθεσης του Ν. 3982/2011.

<sup>5</sup> Βλ. ΓΓΒ, Πλαίσιο Στρατηγικών Επιλογών Βιομηχανικής Πολιτικής 2014-2020, Απρίλιος 2015, διαθέσιμο: <https://www.ggb.gr/sites/default/files/basic-page-files/%ce%a3%cf%84%cf%81%ce%b1%cf%84%ce%b7%ce%b3%ce%b9%ce%ba%ce%ad%cf%82%20%ce%95%cf%80%ce%b9%ce%bb%ce%bf%ce%b3%ce%ad%cf%82%20%ce%92%ce%b9%ce%bf%ce%bc%ce>

Το Πλαίσιο έθεσε τους ακόλουθους πέντε (5) στρατηγικούς στόχους:

- Παραγωγική ανασυγκρότηση της ελληνικής παραγωγικής βάσης και ανάπτυξη της, με στόχο την ανάσχεση της πτωτικής πορείας των δεικτών της ελληνικής μεταποίησης.
- Διατήρηση και αύξηση των θέσεων εργασίας και σεβασμός των θεμελιωδών δικαιωμάτων των εργαζομένων.
- Δημιουργία κατάλληλου επιχειρηματικού πλαισίου λειτουργίας και ανάπτυξης νέων επιχειρήσεων.
- Αύξηση της παραγωγικότητας (τεχνολογικός εκσυγχρονισμός, καλύτερη οργάνωση, επαγγελματική κατάρτιση, καινοτομία, δημιουργία συνθηκών υγιούς ανταγωνισμού κá) και παραγωγής ποιοτικών προϊόντων.
- Βελτίωση της «ανταγωνιστικότητας» της Ελληνικής βιομηχανίας.

Η χάραξη και ο συντονισμός των ανωτέρω εθνικών προτεραιοτήτων ενισχύονται και από τις αντίστοιχες ευρωπαϊκές πολιτικές για την αναγέννηση της βιομηχανικής παραγωγής στο πλαίσιο της Ευρωπαϊκής Πολιτικής 2020<sup>6</sup>.

Σχετικές με την οργάνωση της μεταποιητικής δραστηριότητας σε ΟΥΜΕΔ είναι οι ακόλουθες αναφορές του Πλαισίου:

- Η αναγνώριση της σημασίας των επιχειρηματικών συνεργατικών σχηματισμών (clusters), της δημιουργίας περιφερειακών πόλων ανταγωνιστικότητας, και της δικτύωσης (networking) μεταξύ επιχειρήσεων (§ 3.1.4).
- Η απλοποίηση των διαδικασιών αδειοδότησης επιχειρήσεων (§ 3.2.4).
- Η δημιουργία νέων Επιχειρηματικών Περιοχών και η συνέχιση του προγράμματος «Μετεγκατάσταση επιχειρήσεων σε Β.Ε.ΠΕ. και Επιχειρηματικά Πάρκα» (§ 3.2.6).
- Η προώθηση της καινοτομίας μέσω πόλων καινοτομίας (§ 3.3.1).
- Η ανάπτυξη σύγχρονων χρηματοδοτικών δανειακών και κεφαλαιουχικών εργαλείων (§3.3.2).
- Η ενίσχυση της εξωστρέφειας των επιχειρήσεων (§ 3.3.4).
- Ο ψηφιακός μετασχηματισμός των επιχειρήσεων (§ 3.3.5).

Άμεση επίσης συνάρτηση με την βιομηχανική στρατηγική της χώρας έχει το Τομεακό Πρόγραμμα Ανάπτυξης 2021 – 2025, το οποίο έχει τεθεί σε δημόσια διαβούλευση από το Υπουργείο Ανάπτυξης και Επενδύσεων<sup>7</sup>. Κύριος στόχος του Προγράμματος είναι η στήριξη

---

[e%b7%cf%87%ce%b1%ce%bd%ce%b9%ce%ba%ce%ae%cf%82%20%ce%a0%ce%bf%ce%bb%ce%b9%cf%84%ce%b9%ce%ba%ce%ae%cf%82%202014-2020.pdf](https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/communication-eu-industrial-strategy-march-2020_en.pdf).

<sup>6</sup> Μια νέα Βιομηχανική στρατηγική για την Ευρώπη, 10.3.2020, διαθέσιμη: [https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/communication-eu-industrial-strategy-march-2020\\_en.pdf](https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/communication-eu-industrial-strategy-march-2020_en.pdf)

<sup>7</sup> Βλ. Υπουργείο Ανάπτυξης και Επενδύσεων, Τομεακό Πρόγραμμα Ανάπτυξης 2021 – 2025 (υπό διαβούλευση), Δεκέμβριος 2020, διαθέσιμο: <http://www.opengov.gr/ypoiian/wp-content/uploads/downloads/2021/01/%CE%A4%CE%9F%CE%9C%CE%95%CE%91%CE%9A%CE%9F-%CE%A0%CE%A1%CE%9F%CE%93%CE%A1%CE%91%CE%9C%CE%9C%CE%91-%CE%91%CE%9D%CE%91%CE%A0%CE%A4%CE%A5%CE%9E%CE%97%CE%A3->

και η ανάπτυξη της επιχειρηματικότητας και η ενίσχυση του μετασχηματισμού κυρίως του τομέα της μεταποίησης, με έμφαση στην ποιότητα των συντελεστών παραγωγής και λειτουργίας της, ώστε να αποτελέσει κινητήριο δύναμη της εξωστρεφούς οικονομικής ανάπτυξης και της απασχόλησης.

Βοηθητικό τέλος για την χάραξη της μελλοντικής βιομηχανικής στρατηγικής της χώρας είναι και η Πρόταση Εθνικής Στρατηγικής του Συνδέσμου Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών («ΣΕΒ») για την Βιομηχανία 4.0<sup>8</sup>.

Παρ' όλα τα παραπάνω, το υφιστάμενο Πλαίσιο Στρατηγικών Επιλογών Βιομηχανικής Πολιτικής 2014-2020 δεν αναφέρεται ρητώς στον ρόλο και στις δυνατότητες των ΟΥΜΕΔ ως μοχλού ανάκαμψης της Ελληνικής βιομηχανίας και δεν θέτει ρητώς καλές πρακτικές για την ανάπτυξη ΟΥΜΕΔ ως στρατηγική επιλογή της εγχώριας βιομηχανικής πολιτικής. Πιο συγκεκριμένα, το Πλαίσιο δεν έθεσε τη συγκέντρωση της επιχειρηματικής και βιομηχανικής δραστηριότητας σε ΟΥΜΕΔ ως βασικό πυλώνα του κρατικού σχεδιασμού στον τομέα της βιομηχανίας.

Έχοντας υπόψη τα παραπάνω, είναι αναγκαίος ο επανακαθορισμός της βιομηχανικής πολιτικής της χώρας από την Κυβερνητική Επιτροπή Βιομηχανίας<sup>9</sup> με την έκδοση νέου πλαισίου στρατηγικών επιλογών βιομηχανικής πολιτικής για τα έτη 2021-2030, το οποίο θα λαμβάνει υπόψη τις σύγχρονες εξελίξεις στο επίπεδο της βιομηχανικής πολιτικής και θα υιοθετεί τους στόχους της νέας βιομηχανικής στρατηγικής της ΕΕ για μια ανταγωνιστική σε παγκόσμιο επίπεδο, πράσινη και ψηφιακή Ευρώπη<sup>10</sup>.

### 2.3. Ο Αντίκτυπος της Πανδημίας του Sars-Cov-2 στη Βιομηχανία / Μεταποίηση

Η πανδημία του ιού Sars-Cov-2 αναμένεται να επιφέρει βαθιές και μόνιμου χαρακτήρα οικονομικές και κοινωνικές μεταβολές, οι οποίες θα επηρεάσουν την εξέλιξη της βιομηχανικής και μεταποιητικής δραστηριότητας σε παγκόσμιο, περιφερειακό αλλά και εθνικό επίπεδο.

---

[%CE%A5%CE%A0%CE%9F%CE%A5%CE%A1%CE%93%CE%95%CE%99%CE%9F%CE%A5-%CE%91%CE%9D%CE%91%CE%A0%CE%A4%CE%A5%CE%9E%CE%97%CE%A3-%CE%9A%CE%91%CE%99-%CE%95%CE%A0%CE%95%CE%9D%CE%94%CE%A5%CE%A3%CE%95%CE%A9%CE%9D.pdf](#).

<sup>8</sup> Βλ. Σύνδεσμος Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών, Βιομηχανία 4.0, Πρόταση Εθνικής Στρατηγικής, Δεκέμβριος 2019, διαθέσιμη:

[http://www.sev.org.gr/uploads/documents/SEB\\_ENTYPO\\_A4\\_FINAL\\_DIGITAL.pdf](http://www.sev.org.gr/uploads/documents/SEB_ENTYPO_A4_FINAL_DIGITAL.pdf).

<sup>9</sup> Βλ. ΠΥΣ 35/17-08-2020 (ΦΕΚ 158/Α/18-08-2020).

<sup>10</sup> Ευρωπαϊκή Επιτροπή, Ανακοίνωση – Μια Νέα Βιομηχανική Στρατηγική για την Ευρώπη, 10.3.2020, COM(2020) 102 final, διαθέσιμη: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/HTML/?uri=CELEX:52020DC0102&from=EN>.

Συγκεκριμένα, η πανδημία αναμένεται να έχει ή να συνεισφέρει από κοινού με άλλους παράγοντες στον ακόλουθο αντίκτυπο σε τομείς σχετικούς με την βιομηχανία / μεταποίηση<sup>11</sup>:

- Την τροφοδότηση της οικονομικής ύφεσης και την επιβράδυνση της ανάκαμψης της παραγωγής.
- Την αναδιάταξη της δομής των αγορών σε μία σειρά νευραλγικών τομέων της οικονομίας λόγω αλλαγής καταναλωτικών συνηθειών και ως αποτέλεσμα της οικονομικής ύφεσης.
- Την επιτάχυνση της μείωσης της «παραδοσιακής» βιομηχανικής δραστηριότητας στην ΕΕ και την περαιτέρω επικέντρωση στη βασισμένη στην γνώση οικονομία.
- Τις αλλαγές στο διασυνοριακό εμπόριο, στις διεθνείς μεταφορές και στις εφοδιαστικές αλυσίδες λόγω της ραγδαίας αύξησης του ηλεκτρονικού εμπορίου.
- Την επιτάχυνση και το βάθεμα του ψηφιακού μετασχηματισμού του κράτους και των επιχειρήσεων.
- Την καθιέρωση της τηλεργασίας και τις μεταβολές, που επιφέρει στις εργασιακές σχέσεις η οικονομία της πλατφόρμας.
- Την αλματώδη στροφή της βιομηχανικής παραγωγής εντός της ΕΕ προς αειφόρες πρακτικές μετάβασης σε μία κλιματικά ουδέτερη οικονομία μέχρι το 2050.
- Την αλλαγή του πλαισίου του ανταγωνισμού μεταξύ των παικτών της αγοράς με κέντρο τις παραπάνω τομές και την δημιουργία «νικητών», είτε νέων ή μέσω του σχηματισμού υφιστάμενων παικτών, μέσω της βέλτιστης δυνατότητας προσαρμογής σε αυτές.

Ειδικότερα σε σχέση με την ανάπτυξη / διαχείριση ΟΥΜΕΔ, οι επιπτώσεις της εξελισσόμενης υγειονομικής κρίσης στις εγκατεστημένες ή υπό εγκατάσταση επιχειρήσεις θα έχουν ως αποτέλεσμα:

- Τη μείωση της παραγωγικής και εμπορικής τους δραστηριότητας, που θα επιτείνει την αδυναμία ή καθυστέρηση πληρωμής κοινοχρήστων και παροχών κοινής ωφέλειας στους φορείς διαχείρισης<sup>12</sup>.
- Την εδραίωση της μερικής μετατόπισης των δραστηριοτήτων λιανεμπορίου και των υπηρεσιών από in-situ σε on-line, με αποτέλεσμα την μείωση ζήτησης για φυσικούς χώρους λιανεμπορίου και την αντίστοιχη αύξηση ζήτησης για υποδομές on-line εμπορίου (logistics) και Data centers.

<sup>11</sup> Βλ. σχετικά ΕΥ (2020). Megatrends 2020 and Beyond, διαθέσιμο: [https://www.ey.com/en\\_gr/megatrends](https://www.ey.com/en_gr/megatrends).

<sup>12</sup> Βλ. σχετικά Τράπεζα της Ελλάδος, Έκθεση Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας – Ιανουάριος 2021, διαθέσιμη: [https://www.bankofgreece.gr/Publications/%CE%95%CE%9A%CE%98%CE%95%CE%A3%CE%97%CE%A7%CE%A1%CE%97%CE%9C%CE%91%CE%A4%CE%9F%CE%A0%CE%99%CE%A3%CE%A4%CE%A9%CE%A4%CE%99%CE%9A%CE%97%CE%A3%CE%A3%CE%A4%CE%91%CE%98%CE%95%CE%A1%CE%9F%CE%A4%CE%97%CE%A4%CE%91%CE%A3%CE%99%CE%91%CE%9D%CE%9F%CE%A5%CE%91%CE%A1%CE%99%CE%9F%CE%A3\\_2021.pdf](https://www.bankofgreece.gr/Publications/%CE%95%CE%9A%CE%98%CE%95%CE%A3%CE%97%CE%A7%CE%A1%CE%97%CE%9C%CE%91%CE%A4%CE%9F%CE%A0%CE%99%CE%A3%CE%A4%CE%A9%CE%A4%CE%99%CE%9A%CE%97%CE%A3%CE%A3%CE%A4%CE%91%CE%98%CE%95%CE%A1%CE%9F%CE%A4%CE%97%CE%A4%CE%91%CE%A3%CE%99%CE%91%CE%9D%CE%9F%CE%A5%CE%91%CE%A1%CE%99%CE%9F%CE%A3_2021.pdf).

Καθίσταται λοιπόν κατανοητό ότι η νέα πραγματικότητα, που διαμορφώνεται από την υπό εξέλιξη πανδημία του Sars-Cov-2 και τα αναμενόμενα αποτελέσματά της στην οικονομία και την κοινωνία, χρειάζεται να ληφθεί σοβαρά υπόψη κατά τον σχεδιασμό της βιομηχανικής πολιτικής της χώρας στα πλαίσια και του περιφερειακού και παγκόσμιου καταμερισμού παραγωγής και εργασίας.

#### 2.4. Επιχειρησιακό Σχέδιο για την Ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων

Βασικό εργαλείο για τη δημιουργία νέων ΕΠ, την εξυγίανση των ΑΒΣ και τη χρηματοδότηση σχετικών δράσεων είναι το Επιχειρησιακό Σχέδιο για την ανάπτυξη ΕΠ.

Σύμφωνα με το άρθρο 42 § 3 του Ν. 3982/2011, το Υπουργείο Ανάπτυξης και Επενδύσεων οφείλει δια της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας να εκπονεί και να εφαρμόζει επιχειρησιακό σχέδιο για την ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων στην Ελληνική Επικράτεια.

Με την υπ' αρ. Φ/Α.15/3/15056/1115 απόφασή του<sup>13</sup> ο Υπουργός Ανάπτυξης και Επενδύσεων (ΦΕΚ 3437 Β' 2013) καθόρισε ως ειδικότερο σκοπό του επιχειρησιακού σχεδίου τον προσδιορισμό των Περιφερειακών Ενοτήτων της Επικράτειας όπου καθίσταται απαραίτητη η κατά προτεραιότητα ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων καθώς και του αριθμού, της έκτασης και των τύπων των Πάρκων αυτών. Περαιτέρω, καθόρισε ως σκοπό τον προσδιορισμό στην Επικράτεια των Άτυπων Βιομηχανικών Συγκεντρώσεων («ΑΒΣ») με άθροισμα των επιφανειών κάλυψης των δομημένων οικοπέδων μεγαλύτερο του 15% της συνολικής οριοθετούμενης εκτάσεως και συνολικής οριοθετούμενης εκτάσεως άνω των 50 στρεμμάτων, των οποίων καθίσταται απαραίτητη η κατά προτεραιότητα οργάνωση τους. Επιπρόσθετα, στην ως άνω Υπουργική Απόφαση ορίστηκαν οι βασικές αρχές του επιχειρησιακού σχεδίου, οι περιοχές των περιφερειακών ενοτήτων της Επικράτειας όπου καθίσταται απαραίτητη η ανάπτυξη ΕΠ, ο αριθμός και το είδος τους, η δυναμικότητα του καθενός από αυτά και κάθε άλλο σχετικό θέμα.

Στα πλαίσια των παραπάνω διατάξεων νόμου, η Γενική Γραμματεία Βιομηχανίας έφερε εις πέρας το Επιχειρησιακό Σχέδιο ήδη από τον Οκτώβριο του 2016<sup>14</sup>, το οποίο κατόπιν θεσμοθετήθηκε με Πράξη Κυβερνητικού Συμβουλίου Οικονομικής Πολιτικής<sup>15</sup>. Κάθε τριετία το Επιχειρησιακό Σχέδιο υπόκειται σε αναθεώρηση. Επί του παρόντος βρίσκεται σε εξέλιξη το έργο της πρώτης αναθεώρησής του, το οποίο αναμένεται να έχει ολοκληρωθεί εντός του έτους 2021.

<sup>13</sup> Βλ. ΥΑ υπ' αρ. Φ/Α.15/3/15056/1115 «Ορισμός βασικών αρχών εκπόνησης του επιχειρησιακού σχεδίου για την Ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων στην Ελληνική Επικράτεια, σύμφωνα με το άρθρο 42 § 3 του Ν. 3982/2011» (ΦΕΚ 143/Α/17-06-2011).

<sup>14</sup> Βλ. ΓΒ, Επιχειρησιακό Σχέδιο για την Ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων στην Ελληνική Επικράτεια σύμφωνα με το Άρθρο 42 § 3 του Ν. 3982/2011, Ιανουάριος 2018, διαθέσιμο: <https://www.ggb.gr/el/node/1274>.

<sup>15</sup> Βλ. Πράξη Κυβερνητικού Συμβουλίου Οικονομικής Πολιτικής υπ' αρ. 82/2018 (ΦΕΚ 2231/β/01-06-2018).

Με το Επιχειρησιακό Σχέδιο ποσοτικοποιήθηκαν και ιεραρχήθηκαν οι ανάγκες ανάπτυξης νέων ΟΥΜΕΔ σε ολόκληρη την Ελληνική επικράτεια, καταγράφηκαν οι υφιστάμενες ΑΒΣ και ιεραρχήθηκε η ανάγκη εξυγίανσής τους και, τέλος, καταγράφηκαν οι εκτάσεις που διαθέτουν θεσμοθετημένες Χρήσεις Γης μέσω των ΓΠΣ και των ΖΟΕ που επιτρέπουν την εγκατάσταση και λειτουργία βιομηχανικών, βιοτεχνικών και, εν γένει, επιχειρηματικών δραστηριοτήτων. Ειδικότερα, το Επιχειρησιακό Σχέδιο προέβλεψε την ίδρυση νέων ΕΠ συνολικής έκτασης 70.400 στρεμμάτων εκ των οποίων κατένειμε<sup>16</sup>:

- ο τα 29.500 στρέμματα σε ΕΠ τύπου Α,
- ο τα 17.200 στρέμματα σε ΕΠ τύπου Β,
- ο τα 11.500 στρέμματα σε ΕΠ τύπου Γ,
- ο τα 6.600 στρέμματα σε ΕΠ Εφοδιαστικής Εθνικής Εμβέλειας (ΕΠΕΕΕ),
- ο τα 4.900 στρέμματα σε ΕΠ Εφοδιαστικής Αλυσίδας – Logistics (ΕΠΕΑ), και
- ο τα 700 στρέμματα σε Τεχνοπόλεις.

Το Επιχειρησιακό Σχέδιο κατέδειξε με ανάγλυφο τρόπο το ανοιχτό ζήτημα των ΑΒΣ, καταγράφοντας συνολικά 181 τέτοιες εκτάσεις, συνολικής έκτασης 298.924 στρεμμάτων, και ανέδειξε με τεκμηριωμένο τρόπο τις περιοχές, στις οποίες υπάρχει αναγκαιότητα σύστασης νέων ΕΠ.

Δύο έτη μετά την ολοκλήρωση του Επιχειρησιακού Σχεδίου εκδόθηκε η υπ' αρ. 82/2018 απόφαση του Κυβερνητικού Συμβουλίου Οικονομικής Πολιτικής («ΚΥΣΟΙΠ»)<sup>17</sup>, που προβλέπει συγκεκριμένες δράσεις υλοποίησης αυτού και, συγκεκριμένα:

- ο Την αναθεώρηση του ΕΧΠ για τη Βιομηχανία.
- ο . Ad hoc ρυθμίσεις για την ΑΒΣ Οινοφύτων.
- ο Τοπικά χωρικά σχέδια.
- ο Κίνητρα για την ανάπτυξη και λειτουργία ΕΠ.
- ο Βελτίωση θεσμικού πλαισίου.
- ο Φορολογικά, περιβαλλοντικά και άλλα κίνητρα για τους φορείς ανάπτυξης και διαχείρισης ΕΠ καθώς και τις επιχειρήσεις που πρόκειται να εγκατασταθούν σε ΕΠ.
- ο Οικονομικά κίνητρα και χρηματοδοτικά εργαλεία.
- ο Ad hoc ρυθμίσεις για την ΑΒΣ Οινοφύτων.

Η απόφαση ΚΥΣΟΙΠ ορίζει τον τρόπο θεσμοθέτησης των κατευθύνσεων του Επιχειρησιακού Σχεδίου μέσω της ενσωμάτωσης αυτών στην αναθεώρηση του Ειδικού Πλαισίου για την Βιομηχανία, η οποία με βάση την απόφαση ΚΥΣΟΙΠ είναι σε φάση υλοποίησης.

<sup>16</sup> Βλ. Επιχειρησιακό Σχέδιο, Σύνοψη – Συμπεράσματα, σελ. 48, διαθέσιμο: <https://www.ggb.gr/sites/default/files/basic-page-files/%ce%9a%ce%95%ce%99%ce%9c%ce%95%ce%9d%ce%9f%ce%a3%ce%a5%ce%9d%ce%9f%ce%a8%ce%97%ce%a3-%ce%a3%ce%a5%ce%9c%ce%a0%ce%95%ce%a1%ce%91%ce%a3%ce%9c%ce%91%ce%a4%ce%91.pdf#overlay-context=el/node/1274>.

<sup>17</sup> Βλ. ΦΕΚ 2231/Β/14-06-2018.



Ωστόσο, η απόφαση ΚΥΣΟΙΠ ελήφθη δύο έτη μετά και είχε κατά βάση επιβεβαιωτικό χαρακτήρα, δηλαδή κατέγραψε δράσεις, που ήδη είχαν λάβει χώρα. Στερείται έτσι ενεργειών εφαρμογής του Επιχειρησιακού Σχεδίου ως προς την ανάπτυξη ή επέκταση συγκεκριμένων ΕΠ.

2.5. Από τα παραπάνω προκύπτει ότι η υιοθέτηση του Επιχειρησιακού Σχεδίου δεν συμπληρώνεται από έναν οδικό χάρτη με συγκεκριμένες ενέργειες προς υλοποίηση του από την ΓΓΒ ή / και άλλους αρμόδιους δημόσιους φορείς. Επίσης, ότι η υιοθέτηση των πορισμάτων του Επιχειρησιακού Σχεδίου ως προς τη χωροθέτηση της μεταποιητικής δραστηριότητας δεν είναι υποχρεωτική κατά την κατάρτιση του ΕΧΠ για τη Βιομηχανία. Εποπτεία ΕΠ

Ως ανώτερη εποπτική αρχή για τη λειτουργία όλων των κατηγοριών των ΟΥΜΕΔ ορίζεται το Υπουργείο Ανάπτυξης και Επενδύσεων. Ως άμεση εποπτική αρχή καθορίζεται η Γενική Γραμματεία Βιομηχανίας («ΓΓΒ»)<sup>18</sup>.

Οι αρμοδιότητες της ΓΓΒ αναφορικά με την ανάπτυξη και διαχείριση ΟΥΜΕΔ ασκούνται από το Τμήμα Βιομηχανικής και Επιχειρηματικής Χωροθεσίας, που υπάγεται στη Διεύθυνση Αδειοδότησης Επιχειρήσεων & Επιχειρηματικών Πάρκων αυτής.

Στα πλαίσια των εποπτικών της αρμοδιοτήτων, η ΓΓΒ διενεργεί τακτικούς και έκτακτους ελέγχους επί των Επιχειρηματικών Πάρκων, των ΕΑΝΕΠ, των ΕΔΕΠ και των εγκατεστημένων επιχειρήσεων για τη διαπίστωση της τήρησης των διατάξεων του παρόντος νόμου, του Κανονισμού Λειτουργίας του Επιχειρηματικού Πάρκου, της απόφασης Έγκρισης Ανάπτυξης, των περιβαλλοντικών όρων και της εύρυθμης λειτουργίας και συντήρησης των κοινόχρηστων εγκαταστάσεων και υποδομών. Έλεγχοι διενεργούνται υποχρεωτικά σε κάθε στάδιο ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου καθώς και κατά τη λειτουργία του. Οι τακτικοί έλεγχοι κατά τη λειτουργία του ΕΠ, διενεργούνται επιτόπου ανά διετία ύστερα από τις αντίστοιχες περιοδικές εκθέσεις για την πρόοδο της ανάπτυξης του ΕΠ και τους όρους λειτουργίας αυτού, τις οποίες οι ΕΑΝΕΠ ή ΕΔΕΠ υποχρεούνται να υποβάλλουν στην εποπτική αρχή. Οι έκτακτοι έλεγχοι διενεργούνται επιτόπου είτε μετά από αναφορά της ΕΔΕΠ ή της ΕΑΝΕΠ είτε κατά την κρίση της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας οποτεδήποτε και χωρίς την υποχρέωση ειδοποίησης για τη διενέργεια του ελέγχου<sup>19</sup>. Οι ως άνω πρόνοιες δεν αφορούν το σύνολο των ΟΥΜΕΔ, αλλά αποκλειστικά τα ΕΠ του ν.3982/2011.

Σε περίπτωση άπρακτης παρόδου της προθεσμίας ανάπτυξης ΕΠ και μη εμπρόθεσμης ολοκλήρωσης των έργων υποδομής, ανακαλείται αυτοδικαίως η σχετική απόφαση έγκρισης ανάπτυξης. Η αυτοδίκαιη ανάκληση διαπιστώνεται με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας. Με την ίδια απόφαση ή όμοια της, η ΕΑΝΕΠ κηρύσσεται έκπτωτη και έχει υποχρέωση να επιστρέψει τις επιχορηγήσεις που έλαβε με βάση τις διατάξεις του Κώδικα περί είσπραξης δημοσίων εσόδων («ΚΕΔΕ») υπέρ του Δημοσίου, η

<sup>18</sup> Βλ. άρθρο 60 § 1 του Ν 3982/2011.

<sup>19</sup> Βλ. άρθρο 60 § 2-4 του Ν 3982/2011.

έκταση του Επιχειρηματικού Πάρκου είτε αποχαρκτηρίζεται και προβλέπονται οι αναγκαίες επεμβάσεις για την αποκατάσταση του περιβάλλοντος, είτε ανατίθεται η ανάπτυξη του Επιχειρηματικού Πάρκου σε άλλη ΕΑΝΕΠ, η οποία υπεισέρχεται ως καθολικός διάδοχος στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της ΕΑΝΕΠ που έχει εκπέσει. Για τις απαλλοτριωθείσες ιδιοκτησίες εφαρμόζονται οι αντίστοιχες διατάξεις του ν. 2882/2001<sup>20</sup>.

Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Βιομηχανίας, επιβάλλεται σε όσους παραβιάζουν τις διατάξεις του νόμου αυτού, των κανονιστικών πράξεων που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση αυτού και των όρων του κανονισμού λειτουργίας των Επιχειρηματικών Πάρκων, πρόστιμο μέχρι το ποσό των πεντακοσίων χιλιάδων (500.000) ευρώ, το οποίο, ανάλογα με τη βαρύτητα και τη συχνότητα της παράβασης, αν δεν υπάρξει συμμόρφωση σε σύσταση ή προειδοποίηση και κλήση προς συμμόρφωση εντός τακτής προθεσμίας, δύναται να προσαυξάνεται μέχρι το ποσό των δύο εκατομμυρίων (2.000.000) ευρώ με νέα απόφαση του Γενικού Γραμματέα Βιομηχανίας. Σε περίπτωση υποτροπής επιβάλλεται, πέραν των παραπάνω προστίμων και ολική ή μερική, προσωρινή ή οριστική διακοπή της λειτουργίας της δραστηριότητας, που είναι εγκατεστημένη στο ΕΠ. Τα πρόστιμα εισπράττονται, σύμφωνα με τις διατάξεις του ΚΕΔΕ, υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου. Δεν αποκλείεται η επιβολή, για την ίδια παράβαση άλλων διοικητικών κυρώσεων που προβλέπονται από άλλες διατάξεις<sup>21</sup>.

Κατά της παραπάνω κυρωτικής απόφασης του Γενικού Γραμματέα, με την οποία επιβάλλονται οι κυρώσεις του παρόντος άρθρου, χωρεί ενδικοφανής προσφυγή ενώπιον του Υπουργού Οικονομίας, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας, η οποία ασκείται από όποιον έχει έννομο συμφέρον σε αποκλειστική προθεσμία 30 ημερών από την κοινοποίηση στον ενδιαφερόμενο της σχετικής απόφασης.

Έχοντας υπόψη τα παραπάνω, τα πεδία που χρήζουν βελτίωσης ως προς την εποπτεία των ΕΠ -με βάση και συνομιλίες με φορείς της αγοράς- έχουν ως εξής:

- Έλλειψη ευελιξίας ως προς την εποπτεία περιπτώσεων, που σημειώνονται δικαιολογημένες καθυστερήσεις στην ανάπτυξη ΕΠ.
- Στο στάδιο της υλοποίησης της ανάπτυξης ΕΠ, μη επαρκής εξειδίκευση κριτηρίων και προϋποθέσεων για την αξιολόγηση και διασφάλιση της βιωσιμότητας της επένδυσης ως προς περιπτώσεις, που σημειώνονται καθυστερήσεις στην υλοποίηση ΕΠ και οφείλονται στην μόνιμη ή έστω μακρόχρονη ανεπάρκεια οικονομικών πόρων.
- Μη επαρκώς ορισμένο πλαίσιο επιτόπιων ελέγχων.
- Μη επαρκώς ορισμένες αρμοδιότητες της ΓΒ αναφορικά με την ανάκληση και διαδοχή ΕΑΝΕΠ.

<sup>20</sup> Βλ. άρθρο 61 § 1 του Ν 3982/2011.

<sup>21</sup> Βλ. άρθρο 61 § 2 του Ν 3982/2011.

## 2.6. Διάρθρωση ΓΓΒ

Η διάρθρωση της ΓΓΒ καθορίζεται από το ΠΔ 147/2017, που ενσωματώνει τον Οργανισμό του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων<sup>22</sup>. Με βάση το ΠΔ 147/2017, η ΓΓΒ διαρθρώνεται σε οκτώ (8) διευθύνσεις και είκοσι τέσσερα (24) τμήματα αυτών.

Η αδειοδότηση και εποπτεία των ΕΠ εκτελείται από το Τμήμα Βιομηχανικής και Επιχειρηματικής Χωροθεσίας της ΓΓΒ. Με το ΠΔ 147/2017<sup>7</sup> επήλθε αλλαγή του οργανογράμματος της ΓΓΒ στα πλαίσια της οικονομικής κρίσης, με αποτέλεσμα το τμήμα αυτό σήμερα να είναι υποστελεχωμένο.

Αν η ΓΓΒ ενισχυθεί με νέες αρμοδιότητες στα πλαίσια της αναθεώρησης του πλαισίου των ΕΠ, θα πρέπει να διασφαλιστούν επαρκείς πόροι για την άσκησή τους και, ενδεχομένως, να είναι αναγκαία και η επανεξέταση του οργανογράμματός της.

## 2.7. Αρμοδιότητες ΓΓΒ

Ο Οργανισμός του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων καθορίζεται από το ΠΔ 147/2017. Στο άρθρο 50 του Οργανισμού προβλέπονται οι αρμοδιότητες της Διεύθυνσης Αδειοδότησης Επιχειρήσεων & Επιχειρηματικών Πάρκων και του Τμήματος Βιομηχανικής και Επιχειρηματικής Χωροθεσίας.

Σύμφωνα με το παραπάνω άρθρο, ο Επιχειρησιακός στόχος της Διεύθυνσης Αδειοδότησης Επιχειρήσεων & Επιχειρηματικών Πάρκων είναι οι εξής<sup>23</sup>:

- (1) Η απλοποίηση των διαδικασιών αδειοδότησης για την εγκατάσταση, επέκταση, εκσυγχρονισμό και λειτουργία μεταποιητικών επιχειρήσεων.
- (2) Η συνεχής βελτίωση του τρόπου εφαρμογής της νομοθεσίας, κατά τρόπο που να στηρίζει την οικονομική ανάπτυξη, να μη δημιουργεί επιπρόσθετο κόστος και διοικητικό βάρος και να προωθεί τις καλές πρακτικές.
- (3) Η κωδικοποίηση της ισχύουσας νομοθεσίας.
- (4) Ο σχεδιασμός και η εποπτεία πολιτικών για την βιομηχανική χωροθεσία οργανωμένων υποδοχέων επιχειρηματικότητας, βιομηχανικών, επιχειρηματικών πάρκων.
- (5) Η εφαρμογή πολιτικών για την πρόληψη και αντιμετώπιση βιομηχανικών ατυχημάτων μεγάλης έκτασης.
- (6) Η λήψη μέτρων για την προστασία του περιβάλλοντος από τη βιομηχανική δραστηριότητα, η ανάδειξη επενδυτικών πρωτοβουλιών περιβαλλοντικής μέριμνας και η μείωση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων.

---

<sup>22</sup> Βλ. ΦΕΚ 192/Α/13-12-2017.

<sup>23</sup> Βλ. άρθρο 50 § 1 του ΠΔ 147/2017.

Οι αρμοδιότητες της Διεύθυνσης, που είναι σχετικές με την ανάπτυξη και διαχείριση ΟΥΜΕΔ, κατανέμονται στο Τμήμα Βιομηχανικής και Επιχειρηματικής Χωροθεσίας. Το Τμήμα αυτό έχει λοιπόν τις εξής αρμοδιότητες<sup>24</sup>:

- (i) Εποπτεύει και ελέγχει τη λειτουργία των Οργανωμένων Υποδοχέων Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (ΟΥΜΕΔ), την εφαρμογή των κανονισμών λειτουργίας τους και παρακολουθεί την πορεία των επενδυτικών σχεδίων αρμοδιότητας ΓΓΒ που έχουν ενταχθεί στα Ευρωπαϊκά Προγράμματα Ενισχύσεων.
- (ii) Εισηγείται για την ίδρυση Επιχειρηματικών Πάρκων σε περιοχές προτεραιότητας της χώρας από ιδιωτικούς ή μικτούς φορείς με βάση την κείμενη νομοθεσία, και για την επέκταση ή αναβάθμιση υφιστάμενων ΟΥΜΕΔ.
- (iii) Μεριμνά για τη λήψη και προώθηση κάθε απαραίτητου μέτρου προς εξασφάλιση σύγχρονων υποδομών υψηλής στάθμης (βασικές υποδομές, επικοινωνίες, τηλεπικοινωνίες, δίκτυα, κ.λπ.) στους ανωτέρω ΟΥΜΕΔ, ενώ προωθεί έργα προστασίας του περιβάλλοντος σε αυτούς.
- (iv) Εισηγείται σε συνεργασία με άλλα συναρμόδια υπουργεία και φορείς για τη λήψη νομοθετικών και διοικητικών μέτρων, αναφορικά με την κάθε μορφής χωροθέτηση μεταποιητικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, καθώς και τη χρήση εκτάσεων γης για τις εν λόγω δραστηριότητες.
- (v) Καταγράφει τις υπάρχουσες ανάγκες, καθορίζει τις προτεραιότητες και τη διαδικασία προώθησης κάθε απαραίτητου θεσμικού, διοικητικού ή άλλου μέτρου (συμπεριλαμβανομένων των απαλλοτριώσεων) για την ίδρυση, οργάνωση και λειτουργία Επιχειρηματικών Πάρκων, και λοιπών Οργανωμένων Υποδοχέων Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων και συνεργάζεται με τα συναρμόδια Υπουργεία και φορείς για την εξασφάλιση του αναγκαίου χώρου για τις προηγούμενες δραστηριότητες.
- (vi) Εφαρμόζει πολιτικές και προωθεί την κατάλληλη νομοθεσία για την ανάπτυξη και επέκταση ΟΥΜΕΔ και λαμβάνει μέτρα για την αναβάθμιση και βέλτιστη αξιοποίηση τους.
- (vii) Συμμετέχει στη διαδικασία κατάρτισης του Χωροταξικού Σχεδιασμού και σχεδιάζει και εισηγείται μέτρα για την εύρυθμη λειτουργία της βιομηχανίας, τη βελτίωση των υποδομών σε περιοχές με μεγάλες βιομηχανικές και επιχειρηματικές συγκεντρώσεις και τη δημιουργία ειδικών βιομηχανικών και επιχειρηματικών κλαδικών ζωνών.
- (viii) Εφαρμόζει τη σχετική νομοθεσία για τις απαλλοτριώσεις ιδιωτικών εγκαταστάσεων με σκοπό την ίδρυση, επέκταση ή μεταφορά βιομηχανιών γενικά, ενώ έχει και την ευθύνη της, όπως και για την παραχώρηση κοινόχρηστων, δημοτικών ή κοινοτικών εκτάσεων με σκοπό την ίδρυση, επέκταση ή μεταφορά βιομηχανιών γενικά, σε συνεργασία σε κάθε περίπτωση με τα συναρμόδια Υπουργεία.
- (ix) Συνεργάζεται με τις κατά περίπτωση αρμόδιες Υπηρεσίες, τις περιφερειακές υπηρεσίες και τους Φορείς για την ορθή εφαρμογή της νομοθεσίας που αφορά τις αρμοδιότητες της Διεύθυνσης.

---

<sup>24</sup> Βλ. άρθρο 50 § 3 β' του ΠΔ 147/2017.

- (x) Δημιουργεί και διατηρεί σχετικές ηλεκτρονικές βάσεις με σκοπό τη λεπτομερή ενημέρωση των επιχειρηματιών σχετικά με όλες τις διαδικασίες, τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και τις διοικητικές πράξεις και γνωμοδοτήσεις που απαιτούνται για την αδειοδότηση των Επιχειρηματικών Πάρκων, καθώς και σχετικά με τις απαλλοτριώσεις για βιομηχανικούς σκοπούς και εν γένει όλα τα αρχεία που οφείλουν να τηρούνται στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της Διεύθυνσης.

Περαιτέρω, η Γενική Γραμματεία Βιομηχανίας λειτουργεί δικτυακό τόπο με λεπτομερή ενημέρωση των επιχειρηματιών σχετικά με όλες τις διαδικασίες, τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και τις διοικητικές πράξεις και γνωμοδοτήσεις που απαιτούνται για την αδειοδότηση των Επιχειρηματικών Πάρκων<sup>25</sup>.

Στα πλαίσια της αναθεώρησης του πλαισίου των ΟΥΜΕΔ, ο ρόλος του κράτους ως προς τον σχεδιασμό και την υλοποίηση ουσιαστικών παρεμβάσεων για την ενίσχυση της ανάπτυξης και διαχείρισης ΕΠ θα επανεξεταστεί με βάση τις διεθνείς καλές πρακτικές. Ειδικότερα, θα επανεξεταστεί ο ρόλος τόσο του κράτους όσο και της ιδιωτικής πρωτοβουλίας ως προς την μετατροπή των ΕΠ σε μοχλούς περιφερειακής ανάπτυξης, την αναβάθμιση των παρεχόμενων υπηρεσιών, την αύξηση του αριθμού των εγκατεστημένων σε αυτά επιχειρήσεων, τη δημιουργία συνεργειών μεταξύ εγκατεστημένων επιχειρήσεων αλλά και τη ενθάρρυνση της καινοτομίας και, τέλος, την προστασία του περιβάλλοντος και της αειφορίας. Στο πλαίσιο αυτό, θα πρέπει να επαναξιολογηθεί η επάρκεια των αρμοδιοτήτων της ΓΓΒ για την αποτελεσματική άσκηση του εποπτικού της ρόλου στο νέο πλαίσιο ρύθμισης.

---

<sup>25</sup> Βλ. άρθρο 60 § 9 του Ν 3982/2011.

### 3. Χαρτογράφηση και Αξιολόγηση Υφιστάμενων ΟΥΜΕΔ

Η παρούσα ενότητα χαρτογραφεί και αξιολογεί τους ΟΥΜΕΔ της χώρας.

Εφόσον ακολουθεί τις διεθνείς καλές πρακτικές, ο θεσμός των ΕΠ έχει τις προοπτικές να αποφέρει σημαντικές και διαρκείς οικονομικές και κοινωνικές ωφέλειες, εξασφαλίζοντας:

- Συνολικό και ολοκληρωμένο χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό της επιχειρηματικής δραστηριότητας.
- Αναβαθμισμένη και αποτελεσματική προστασία του περιβάλλοντος με κατάλληλες υποδομές για τις επιχειρήσεις.
- Προσέλκυση επενδύσεων (εσωτερικού και εξωτερικού).
- Συνεργασίες, συνέργειες, συστάδες επιχειρηματικότητας και θετικές δευτερογενείς συνέπειες («spill-over effects») για την βιομηχανική ανάπτυξη και την οικονομία της χώρας.

Για την αξιολόγηση και σύγκριση της υφιστάμενης κατάστασης των ΟΥΜΕΔ της χώρας, στην παρούσα ενότητα αναγνωρίζονται οι υπάρχοντες ΟΥΜΕΔ και αναλύονται τα χαρακτηριστικά τους βάσει συγκεκριμένων μετρήσιμων επιχειρηματικών κριτηρίων, που σχετίζονται κυρίως με την τοποθεσία, την προσβασιμότητα, και τα οικονομικά χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής στην οποία βρίσκονται. Η επιλογή των εν λόγω κριτηρίων αντιστοιχεί και με τις απόψεις των εμπλεκόμενων φορέων με τους οποίους πραγματοποιήθηκαν συνεντεύξεις.

Οι ΟΥΜΕΔ που έχουν ληφθεί υπόψη στην ανάλυση, και για τους οποίους κατέστη δυνατή η συγκέντρωση των απαραίτητων στοιχείων, είναι οι ακόλουθοι<sup>26</sup>:

α/α	Οργανωμένοι υποδοχείς	Περιφέρεια	Κατηγορία	Πληρότητα (%)	Έτος χωροθέτησης	Έτος έναρξης	Νομικό Πλαίσιο λειτουργίας
1	ΒΙΠΕ Αργοστολίου	Ιονίων Νήσων	ΒΙΠΕ	100	1986	1992	N.4458/65
2	ΒΙΟΠΑ Χανίων	Κρήτη	ΒΙΟΠΑ	100	1980	1995	N.4458/65
3	ΒΙΠΕ Ηρακλείου	Κρήτη	ΒΙΠΕ	100	1969	1972	N.4458/65
4	ΒΙΠΕ Θεσσαλονίκης	Κεντρ. Μακεδονία	ΒΙΠΕ	96	1965	1970	N.4458/65
5	ΒΙΠΕ Βόλου Α'	Θεσσαλία	ΕΠ ΤΥΠΟΥ Α'	95	1966	1970	N.4458/65 Υπαγωγή

<sup>26</sup> Σύμφωνα με τα παρασχεθέντα στοιχεία από τη ΓΓΒ, οι ΒΙΠΕ/ΒΕΠΕ/ΕΠ που έχουν θεσμοθετηθεί και ολοκληρωθεί βάσει των Ν. 4458/65 (ΦΕΚ 33/Α/65), Ν. 2545/97 (ΦΕΚ 254/Α/97), Ν.3982/11 (ΦΕΚ 143/Α/11) είναι συνολικά 49. Επίσης υπάρχουν 11 ΒΙΠΕ/ΒΕΠΕ/ΕΠ που δεν έχουν ολοκληρωθεί. Καθότι κατέστη δυνατή η συγκέντρωση στοιχείων, στην ανάλυση της παρούσας ενότητας, έχουν συμπεριληφθεί υπόψη τα ΕΠ Ασπροπύργου, Ελευσίνας (Βαμβακιά), Χανίων, Ιεράπετρας και Μαντουδίου, τα οποία δεν έχουν ολοκληρωθεί.

Έκθεση Αξιολόγησης Πλαισίου ΕΠ

							στον Ν.3982/1 1
6	ΒΙΠΕ Πάτρας	Δυτ. Ελλάδα	ΒΙΠΕ	89	1972	1979	Ν.4458/6 5
7	ΒΙΠΕ Τρίπολης	Πελοπόννησος	ΒΙΠΕ	85	1983	1983	Ν.4458/6 5
8	ΒΙΠΕ Βόλου Β'	Θεσσαλία	ΒΙΠΕ	83	1972	1973	Ν.4458/6 5
9	ΒΙΠΕ Κομοτηνής	Αν. Μακεδονία & Θράκη	ΒΙΠΕ	82	1976	1978	Ν.4458/6 5
10	ΒΙΠΕ Ιωαννίνων	Ήπειρος	ΒΙΠΕ	82	1976	1981	Ν.4458/6 5
11	ΒΙΠΕ Κιλκίς	Κεντρ. Μακεδονία	ΕΠ ΤΥΠΟΥ Α'	82	1979	1983	Ν.4458/6 5 Υπαγωγή στον Ν.3982/1 1
12	ΒΙΠΕ Σερρών	Κεντρ. Μακεδονία	ΒΙΠΕ	77	1978	1981	Ν.4458/6 5
13	ΒΙΠΕ Αλεξανδρούπολης	Αν. Μακεδονία & Θράκη	ΒΙΠΕ	76	1980	1995	Ν.4458/6 5
14	ΒΙΠΕ Λαμίας	Στ. Ελλάδα	ΒΙΠΕ	67	1979	1981	Ν.4458/6 5
15	ΒΙΠΕ Λάρισας	Θεσσαλία	ΒΙΠΕ	61	1979	1981	Ν.4458/6 5
16	ΒΙΠΕ Καλαμάτας Β'	Πελοπόννησος	ΒΙΠΕ	61	1983	1991	Ν.4458/6 5
17	ΒΙΠΕ Φλώρινας	Δυτ. Μακεδονία	ΒΙΠΕ	53	1975	1983	Ν.4458/6 5
18	ΒΙΠΕ Πρέβεζας	Ήπειρος	ΒΙΠΕ	53	1978	1981	Ν.4458/6 5
19	ΒΙΠΕ Δράμας	Αν. Μακεδονία & Θράκη	ΒΙΠΕ	51	1975	1982	Ν.4458/6 5
20	ΒΙΠΕ Ξάνθης	Αν. Μακεδονία & Θράκη	ΒΙΠΕ	51	1975	1985	Ν.4458/6 5
21	ΒΙΟΠΑ Βόλου	Θεσσαλία	ΒΙΟΠΑ	51	1997	2003	Ν.4458/6 5
22	ΒΙΠΑ Σχιστού	Αττική	ΕΠ Τύπου Β'	49	1987	1998	Ν.4458/6 5 Υπαγωγή στον Ν. 2545/97 Υπαγωγή στον Ν.3982/2 011
23	ΒΙΠΕ Θίβης	Στ. Ελλάδα	ΒΙΠΕ	49	1978	1998	Ν.4458/6 5

Έκθεση Αξιολόγησης Πλαισίου ΕΠ

							Υπαγωγή στον Ν. 2545/97
24	ΒΙΠΕ Καρδίτσας	Θεσσαλία	ΒΙΠΕ	47	1990	1998	Ν.4458/65
25	ΒΙΠΕ Καβάλας	Αν. Μακεδονία & Θράκη	ΒΙΠΕ	42	1977	1979	Ν.4458/65
26	ΒΙΠΕ Καλαμάτας Α'	Πελοπόννησος	ΒΙΠΕ	41	1983	1985	Ν.4458/65
27	ΒΙΠΑ Άνω Λιοσίων	Αττική	ΒΙΟΠΑ	40	1997	1998	Ν.4458/65
28	ΒΙΟΠΑ Ε. Πατρών	Δυτ. Ελλάδα	ΒΙΟΠΑ	40	2005	2009	Ν. 2545/97
29	ΒΙΟΠΑ Ανάπολης	Κρήτη	ΒΙΟΠΑ	30	1999	2007	Ν. 2545/97
30	ΒΙΟΠΑ Κερατέας	Αττική	ΕΠ Τύπου Γ'	25	2003	2009	Ν. 2545/97 Υπαγωγή στον Ν.3982/2011
31	ΒΙΟΠΑ Σαπών	Αν. Μακεδονία & Θράκη	ΒΙΟΠΑ	23	1998	2003	Ν.4458/65
32	ΒΙΟΠΑ Άμφισσας	Στ. Ελλάδα	ΒΙΟΠΑ	21	1998	2006	Ν.4458/65
33	ΒΙΟΠΑ Θεσπρωτίας	Ήπειρος	ΒΙΟΠΑ	20	1999	2009	Ν. 2545/97
34	ΒΙΠΑ Καστοριάς	Δυτ. Μακεδονία	ΒΙΠΑ	17	2005	2009	Ν. 2545/97
35	ΒΙΟΠΑ Ζερβοχωρίων	Κεντρ. Μακεδονία	ΕΠ ΤΥΠΟΥ Γ'	15	2000	2009	Ν. 2545/97 Υπαγωγή στον Ν.3982/2011
36	ΒΙΠΑ Κάτω Γέφυρας	Κεντρ. Μακεδονία	ΕΠ ΤΥΠΟΥ Β'	15	2000	2009	Ν. 2545/97 Υπαγωγή στον Ν.3982/2011
37	ΒΙΠΕ Έδεσσας	Κεντρ. Μακεδονία	ΒΙΠΕ	13	1984	1987	Ν.4458/65
38	ΒΙΠΑ Κουφαλίων	Κεντρ. Μακεδονία	ΒΙΠΑ	12	2003	2009	Ν. 2545/97
39	ΤΕΧΝ Θεσσαλονίκης	Κεντρ. Μακεδονία	Τεχνόπολη	7	2004	2009	Ν.2545/97
40	ΒΙΟΠΑ Ορεστιάδας	Αν. Μακεδονία & Θράκη	ΒΙΟΠΑ	6	1997	2003	Ν.4458/65
41	ΒΙΟΠΑ Καβάλας	Αν. Μακεδονία	ΒΙΟΠΑ	0	2005	2009	Ν. 2545/97



		& Θράκη					
42	ΕΠ Ελευσίνας	Αττική	ΕΠ Τύπου Β'	0	2013	-	N.3982/11
43	ΕΠ Ασπροπύργου	Αττική	ΕΠ Τύπου Β'	0	2012	-	N.3982/11
44	ΒΙΠΕ Αστακού	Δυτ. Ελλάδα	ΒΙΠΕ	0	1984	2008	N.4458/65 Υπαγωγή στον N. 2545/97
45	ΒΙΟΠΑ Κοζάνης	Δυτ. Μακεδονία	ΒΙΟΠΑ	0	1999	2007	N. 2545/97
46	ΒΙΠΕ Κοζάνης	Δυτ. Μακεδονία	ΒΙΠΕ	0	1997	2003	N. 2545/97
47	ΒΙΟΠΑ Σερρών	Κεντρ. Μακεδονία	ΒΙΟΠΑ	0	2005	2009	N. 2545/97
48	ΕΠ Χανίων	Κρήτη	ΕΠ Τύπου Β'	0	2014	-	N.3982/11
49	ΕΠ Ιεράπετρας	Κρήτη	ΕΠ Τύπου Β'	0	2012	-	N.3982/11
50	ΒΙΟΠΑ Ρεθύμνου	Κρήτη	ΒΙΟΠΑ	0	1999	2009	N. 2545/97
51	ΒΙΟΠΑ Αγ. Νικολάου	Κρήτη	ΒΙΟΠΑ	0	1999	2009	N. 2545/97
52	ΒΙΟΠΑ Χαλκίδας	Στ. Ελλάδα	ΒΙΟΠΑ	0	1998	2009	N.4458/65
53	ΕΠ Μαντουδίου	Στ. Ελλάδα	ΕΠ Τύπου Α'	0	2012	-	N.3982/11

Πηγή: Μουρτσιάδης Α., «Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές περιοχές, Χωροθέτηση – Πολεοδόμηση – Περιβαλλοντικός Σχεδιασμός», Εκδόσεις Αθ. Σταμούλης, Αθήνα 2012, ΣΕΒ Special Report Επιχειρηματικά Πάρκα, 27/9/2017, Γενική Γραμματεία Βιομηχανίας (ΓΓΒ) Επεξεργασία ΕΥ

Από αυτήν την ανάλυση προκύπτει μια κατάταξη (scoring) η οποία αντικατοπτρίζει την κατά την άποψή μας κατάσταση με βάση την ελκυστικότητα του κάθε ΟΥΜΕΔ και κατ' επέκταση το βαθμό καταλληλότητας του (fit for purpose).

Τα αποτελέσματα της κατάταξης αντιστοιχούν στην παρατηρούμενη επίδοση των ΟΥΜΕΔ όπως αυτή αντικατοπτρίζεται από την πληρότητά τους βάσει των κατωτέρω εκτιθέμενων κριτηρίων αξιολόγησης.

Πίνακας ταξινόμησης ΟΥΜΕΔ βάσει κριτηρίων αξιολόγησης

α/α	Οργανωμένος υποδοχέας	Score (5.0 à βέλτιστη επίδοση)	
1	ΒΙΠΕ Θεσσαλονίκης	3,6	<b>3,1 à 5,0</b>
2	ΒΙΠΕ Ηρακλείου	3,6	
3	ΒΙΠΕ Πάτρας	3,3	

4	ΒΙΠΕ Λάρισας	3,3	
---	--------------	-----	--

5	ΒΙΠΑ Κάτω Γέφυρας	3,0	2,5 à 3,0
6	ΕΠ Ασπροπύργου	3,0	
7	ΕΠ Ελευσίνας	3,0	
8	ΒΙΟΠΑ Ε. Πατρών	3,0	
9	ΒΙΠΑ Άνω Λιοσίων	3,0	
10	ΒΙΠΕ Αργοστολίου	3,0	
11	ΒΙΟΠΑ Ανώπολης	3,0	
12	ΒΙΟΠΑ Χανίων	3,0	
13	ΒΙΟΠΑ Κερατέας	2,8	
14	ΒΙΠΕ Λαμίας	2,8	
15	ΒΙΠΑ Σχιστού	2,8	
16	ΒΙΠΕ Θίσβης	2,8	
17	ΒΙΠΕ Βόλου Α'	2,8	
18	ΒΙΠΕ Κομοτηνής	2,7	
19	ΒΙΠΑ Κουφαλίων	2,7	
20	ΒΙΠΕ Κιλκίς	2,6	
21	ΤΕΧΝ Θεσσαλονίκης	2,6	
22	ΒΙΠΕ Ξάνθης	2,6	
23	ΒΙΠΕ Αλεξανδρούπολης	2,6	
24	ΒΙΠΕ Αστακού	2,5	
25	ΕΠ Χανίων	2,5	
26	ΒΙΠΕ Ιωαννίνων	2,5	
27	ΒΙΟΠΑ Θεσπρωτίας	2,5	

28	ΒΙΠΕ Τρίπολης	2,4	2,0 à 2,4
29	ΒΙΟΠΑ Κοζάνης	2,4	
30	ΒΙΠΕ Βόλου Β'	2,4	
31	ΒΙΠΕ Δράμας	2,4	
32	ΒΙΠΕ Καλαμάτας Α'	2,4	
33	ΒΙΠΕ Σερρών	2,4	
34	ΒΙΟΠΑ Ζερβοχωρίων	2,3	
35	ΒΙΠΕ Καβάλας	2,3	
36	ΒΙΟΠΑ Βόλου	2,3	
37	ΒΙΠΕ Καρδίτσας	2,3	
38	ΒΙΠΕ Καλαμάτας Β'	2,2	
39	ΒΙΠΕ Έδεσσας	2,2	
40	ΕΠ Μαντουδίου	2,2	
41	ΕΠ Ιεράπετρας	2,2	
42	ΒΙΟΠΑ Ρεθύμνου	2,2	

43	ΒΙΟΠΑ Αγ. Νικολάου	2,2	
44	ΒΙΟΠΑ Καβάλας	2,2	
45	ΒΙΠΑ Καστοριάς	2,0	
46	ΒΙΠΕ Φλώρινας	2,0	
47	ΒΙΠΕ Κοζάνης	2,0	

48	ΒΙΟΠΑ Χαλκίδας	1,9	0 à 1,9
49	ΒΙΠΕ Πρέβεζας	1,8	
50	ΒΙΟΠΑ Σαπών	1,7	
51	ΒΙΟΠΑ Ορεστιάδας	1,7	
52	ΒΙΟΠΑ Άμφισσας	1,7	
53	ΒΙΟΠΑ Σερρών	1,7	

Πηγή: Μουρτσιάδης Α., «Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές περιοχές, Χωροθέτηση – Πολεοδόμηση – Περιβαλλοντικός Σχεδιασμός», Εκδόσεις Αθ. Σταμούλης, Αθήνα 2012, ΣΕΒ Special Report Επιχειρηματικά Πάρκα, 27/9/2017, Επεξεργασία ΕΥ

Πίνακας κριτηρίων αξιολόγησης ΟΥΜΕΔ

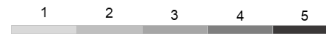
Αποστάσεις από κομβικά σημεία	Ανταγωνισμός	Πολεοδομικά και φυσικά χαρακτηριστικά	Οικονομικά στοιχεία	Υπηρεσίες
Πλησιέστερος σιδηροδρομικός σταθμός	Αριθμός ΟΥΜΕΔ ανά Περιφέρεια	Μορφολογία εδάφους	Κλαδική Ακαθάριστη Προστιθέμενη Αξία ανά Νομό	Δίκτυα (οδικό, αποχέτευσης, ύδρευσης, ηλεκτροδότησης)
Πλησιέστερο εμπορικό λιμάνι	Εργατικό δυναμικού ανά Περιφέρεια	Έκταση	Κλαδική Ακαθάριστη Προστιθέμενη Αξία ανά Περιφέρεια	Μονάδα καθαρισμού αποβλήτων
Πλησιέστερο αεροδρόμιο	Εξωτερικός ανταγωνισμός από ΟΥΜΕΔ και ΑΒΣ	Συντελεστής κάλυψης		Κτήριο Διοίκησης
Βασικός οδικός άξονας		Συντελεστής δόμησης		
Αστικό κέντρο Κατηγορίας Α (Μόνιμος πληθυσμός >100χιλ. )		Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτηρίων		
Αστικό κέντρο Κατηγορίας Β (Μόνιμος πληθυσμός 50-100χιλ.)				

Χωρική ανάλυση ΟΥΜΕΔ σε σχέση με τον πληθυσμό ή την ύπαρξη μεγάλων αστικών κέντρων ανά Περιφερειακή Ενότητα



- Οργανωμένοι υποδοχείς με score από 0 - 1.9
- Οργανωμένοι υποδοχείς με score από 2.0 - 2.4
- Οργανωμένοι υποδοχείς με score από 2.5 - 3.0
- Οργανωμένοι υποδοχείς με score από 3.1 - 5.0 (βέλτιστο)

Ανάλυση Περιφερειακών Ενοτήτων σύμφωνα με το μόνιμο πληθυσμό τους.



- 1 Π.Ε με μόνιμο πληθυσμό <= 50.000
- 2 Π.Ε με μόνιμο πληθυσμό από 50.000 - 150.000
- 3 Π.Ε με μόνιμο πληθυσμό >= 150.000
- 4 Π.Ε Αχαΐας, Ηρακλείου, Μαγνησίας, Λάρισας και Ιωαννίνων.
- 5 Π.Ε Αττικής και Θεσσαλονίκης

\* Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Απογραφή κατοίκων 2011.

Χωρική ανάλυση ΟΥΜΕΔ σε σχέση με την Ακαθάριστη Προστιθέμενη Αξία ανά Περιφερειακή Ενότητα



- Οργανωμένοι υποδοχείς με score από 0 - 1.9
- Οργανωμένοι υποδοχείς με score από 2.0 - 2.4
- Οργανωμένοι υποδοχείς με score από 2.5 - 3.0
- Οργανωμένοι υποδοχείς με score από 3.1 - 5.0 (βέλτιστο)

Ανάλυση Περιφερειακών ενοτήτων σύμφωνα με την Ακαθάριστη Προστιθέμενη Αξία τους.



- 1 Π.Ε με ΑΠΑ <= 150
- 2 Π.Ε με ΑΠΑ από 151 - 350
- 3 Π.Ε με ΑΠΑ από 351 - 500
- 4 Π.Ε με ΑΠΑ από 501 - 2.000
- 5 Π.Ε με ΑΠΑ > 2.000

\* Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ακαθάριστη Προστιθέμενη Αξία (€ εκατ.) για τον κλάδο «Ορυχεία, Λατομεία, Βιομηχανία, παραγωγή ηλεκτρικού ρεύματος, φυσικού αερίου, σιμπί, κλιματισμού και νερού, επεξεργασία λιπμάτων, διαχείριση αποβλήτων και δραστηριότητες εξυγίανσης» για το έτος 2018.

Από την ανωτέρω ανάλυση η οποία παρουσιάζεται γραφικά στους παραπάνω χάρτες προκύπτει σε γενικές γραμμές ότι σημαντικός παράγοντας επιτυχίας των ΟΥΜΕΔ συνιστά η εγγύτητα της τοποθεσίας αυτών σε μεγάλα αστικά κέντρα και σε περιοχές όπου παράγεται αναλογικά υψηλή προστιθέμενη αξία.

#### 4. Υφιστάμενοι ΟΥΜΕΔ

*Η παρούσα ενότητα περιλαμβάνει την περιγραφή του πλαισίου ρύθμισης, την ανάλυση SWOT και τα πεδία βελτίωσης της ρύθμισης των υφιστάμενων ΟΥΜΕΔ.*

##### 4.1. Πλαίσιο Ρύθμισης

###### 4.1.1. Το Νομικό Πλαίσιο του Ν. 4458/1965

Ο Ν. 4458/1965, που αποτέλεσε το πρώτο θεσμικό πλαίσιο για τις ΒΙ.ΠΕ., προέβλεπε τα εξής:

- Ο καθορισμός των ΒΙ.ΠΕ. οριζόταν με Προεδρικά Διατάγματα.
- Η Ελληνική Τράπεζα Βιομηχανικής Αναπτύξεως (Ε.Τ.Β.Α.) είχε την αποκλειστική αρμοδιότητα για την οργάνωση και εκμετάλλευση των ΒΙ.ΠΕ, αποκτώντας τις σχετικές εκτάσεις ακόμη και με αναγκαστική απαλλοτρίωση.
- Η εγκατάσταση επιχείρησης εντός ΒΙ.ΠΕ. γινόταν είτε με μεταβίβαση κυριότητας, είτε με σύσταση άλλου εμπραγμάτου δικαιώματος, είτε με εκμίσθωση ή άλλη ενοχική σχέση επί του σχετικού γηπέδου.
- Ο ακριβής καθορισμός της θέσης των ΒΙΠΕ γινόταν με απόφαση του Υπουργού Βιομηχανίας και Ενέργειας, στη λογική της τότε περιφερειακής πολιτικής που στόχευε -μεταξύ άλλων στη βιομηχανική αποκέντρωση και στη συγκράτηση του πληθυσμού στα μικρότερα αστικά κέντρα<sup>27</sup>.

Η οργάνωση και εκμετάλλευση των ΒΙ.ΠΕ. ανήκε στην ΕΤΒΑ. Η ΕΤΒΑ υπέβαλε Κανονισμό Λειτουργίας της ΒΙ.ΠΕ. προς έγκριση στο Υπουργείο Βιομηχανίας. Στην πράξη, ένα πολύ μικρό ποσοστό των ΒΙΠΕ έλαβε έγκριση ανάπτυξης με την προβλεπόμενη διαδικασία έκδοσης Υπουργικής Απόφασης, καθώς στην πλειοψηφία των περιπτώσεων ο Κανονισμός Λειτουργίας απλώς ενσωματωνόταν ως παράρτημα σε κάθε σύμβαση με εγκατεστημένες επιχειρήσεις για την μεταβίβαση γηπέδου εντός ΒΙΠΕ και έτσι αποκτούσε υποχρεωτικό χαρακτήρα στα πλαίσια του αστικού ενοχικού δικαίου.

Με τις τροποποιήσεις του Ν. 742/1977 εντάχθηκαν στις διατάξεις του Ν. 4458/1965 επιπλέον δραστηριότητες μεταποίησης, που μπορούσαν να εγκατασταθούν σε ΒΙ.ΠΕ., όπως ενδεικτικά η εγκατάσταση πάσης φύσης βιομηχανικών, ναυπηγοεπισκευαστικών και βιοτεχνικών επιχειρήσεων και επιχειρήσεων επεξεργασίας, αποθήκευσης και εμπορίας αγροτικών προϊόντων.

Ο ν. 742/1977 τροποποίησε τις διατάξεις του ν. 4458/1965 αναφορικά με τον αρμόδιο υπουργό που ενέκρινε την ανάπτυξη ΒΙ.ΠΕ., τον τρόπο που υλοποιούνταν οι αναγκαστικές απαλλοτριώσεις. Περαιτέρω, καθόρισε την τεχνική υπηρεσία της ΕΤΒΑ ως αρμόδιο όργανο

---

<sup>27</sup> Σαμοΐλης, Σ. (2000), «Η χωροταξική κατανομή των ιδιωτικών επενδύσεων». Διαθέσιμο στο: <https://core.ac.uk/download/pdf/132820221.pdf>; Δασκαλάκης, Ι. (2006), «Απολογισμός του θεσμού των Βιομηχανικών Περιοχών», Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Βιβλιοθήκη & Κέντρο Πληροφόρησης ΕΣΤΙΑ. Διαθέσιμο στο: <https://www.shorturl.at/bno78>

για την εκπόνηση των πολεοδομικών, ρυμοτομικών σχεδίων και όρων δόμησης σύμφωνα με τις διατάξεις του ΝΔ 17-7-1923.

Κατά την πρώτη περίοδο των ετών 1965 – 1997 συστάθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4458/1965 συνολικά τριάντα πέντε (34) ΒΙ.ΠΕ., που αποτελούν μέχρι και σήμερα τον κύριο όγκο των οργανωμένων εγκαταστάσεων βιομηχανικής δραστηριότητας της χώρας.

#### 4.1.2. Το Νομικό Πλαίσιο του Ν. 2545/1997

Ο Ν. 2545/1997, που κατάργησε τον προγενέστερό του Ν. 4458/1965 και, στη συνέχεια, τροποποιήθηκε, μεταξύ άλλων, από τους Ν. 2965/2001, Ν. 3190/2003 και Ν. 3283/2004, προέβλεπε τα εξής:

- Τον καθορισμό τεσσάρων κατηγοριών Βιομηχανικών και Επιχειρηματικών Περιοχών («ΒΕ.ΠΕ.») με βάση τους τύπους μεταποιητικών δραστηριοτήτων, που μπορούσαν να υποδεχτούν, ήτοι (i) τη Βιομηχανική Περιοχή («ΒΙ.ΠΕ.»), (ii) το Βιομηχανικό Πάρκο («ΒΙ.ΠΑ.»), (iii) το Βιοτεχνικό Πάρκο («ΒΙΟ.ΠΑ.»), και (iv) την Τεχνόπολη.
- Την άσκηση του δικαιώματος ίδρυσης και λειτουργίας ΒΕ.ΠΕ. από φορείς με τη νομική μορφή της ανώνυμης εταιρείας, στις όποιες ήταν δυνατή η συμμετοχή τόσο φυσικών όσο και νομικών προσώπων, είτε του ιδιωτικού είτε του δημόσιου τομέα, συμπεριλαμβανομένων των ΟΤΑ, δημοτικών ή κοινοτικών επιχειρήσεων και επιμελητηρίων.
- Την ίδρυση και λειτουργία ΒΕ.ΠΕ. από διαφορετικούς φορείς, δηλαδή αφενός Φορείς ΒΕ.ΠΕ. και αφετέρου Φορείς Διοίκησης και Διαχείρισης ΒΕ.ΠΕ., αντιστοίχως.
- Ως προς την χωροθέτηση και την πολεοδόμηση των ΟΥΜΕΔ, ο νόμος προέβλεπε τη συναίνεση των ιδιοκτητών αντί της υποχρεωτικής ιδιοκτησίας της έκτασης, τη σύνταξη πράξης εφαρμογής & την εισφορά σε γη και σε χρήμα.

Ο Ν. 2545/1997 κατάργησε το μονοπώλιο της ΕΤΒΑ Α.Ε. στην σύσταση, ανάπτυξη και διαχείριση ΒΙ.ΠΕ. Περαιτέρω, παραχώρησε την αρμοδιότητα για την ίδρυση και ανάπτυξη των ΒΕ.ΠΕ από το κράτος στον ιδιωτικό τομέα της οικονομίας ή σε Φορείς Συνεργασίας μεταξύ Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα. Τέλος, εισήγαγε το τεχνικο-οικονομικό κριτήριο της βιωσιμότητας για την έγκριση σύστασης ΒΕ.ΠΕ.

Κατά τη δεύτερη αυτή περίοδο των ετών 1997 – 2011 συστάθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2545/1997 συνολικά έντεκα (11) ΒΕ.ΠΕ. Επίσης, άλλες τέσσερις (4) ΒΕ.ΠΕ έχουν προέλθει από υπαγωγή ΟΥΜΕΔ του Ν. 4458/1965 στον Ν. 2545/1997.

Επιμέρους διατάξεις άρθρων, τόσο του Ν. 4458/1965, όσο και του Ν. 2545/1997 διατηρούνται σε ισχύ και τυγχάνουν εφαρμογής στη ρύθμιση των ΕΠ που συστάθηκαν υπό το πλαίσιο των νόμων αυτών, χωρίς να έχουν υπαχθεί στον Ν. 3982/2011.

#### 4.1.3. Ένταξη Υφιστάμενων ΟΥΜΕΔ στον Ν. 3982/2011

Ο Ν. 3982/2011 προβλέπει ειδική διοικητική διαδικασία για την ένταξη στο πλαίσιο εφαρμογής αυτού των ΟΥΜΕΔ, που είχαν ήδη εγκριθεί κατά τη θέση του σε ισχύ και τα οποία αποτελούν άλλωστε την πλειονότητα των ΟΥΜΕΔ της χώρας.

Κατά γενικό κανόνα δικαίου, η υπαγωγή προϋφιστάμενων ΟΥΜΕΔ στις διατάξεις του Ν. 3982/2011 δύναται να γίνει με απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης και Επενδύσεων ύστερα από αίτημα του σχετικού φορέα διαχείρισης. Στην περίπτωση αυτή συντάσσεται και εγκρίνεται νέος Κανονισμός Λειτουργίας σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3982/2011<sup>28</sup>.

Ειδικά για τους ΟΥΜΕΔ, που εγκρίθηκαν με το καθεστώς του Ν.4458/1965, στους οποίους φορέας διαχείρισης είναι η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ Α.Ε., υποβάλλεται αίτημα, είτε από τους φορείς ίδρυσης για περιπτώσεις όπου δεν έχει μεταβιβαστεί η διαχείριση, είτε από τους φορείς διαχείρισης σε περιπτώσεις που η τελευταία έχει μεταβιβαστεί. Με το αίτημα υπαγωγής στον ν.3982/2011 υποβάλλεται μαζί με άλλα δικαιολογητικά και «παρ.2 (...) δ. εν ισχύ Κανονισμός Λειτουργίας με τις ανάλογες προσαρμογές και τροποποιήσεις ή σχέδιο Κανονισμού Λειτουργίας, σύμφωνα με τις προβλέψεις του αρ.59 του ν.3982/2011». Ως εκ τούτου, εάν σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο αρ.59 του ν.3982/2011 προκύπτει υποχρέωση μεταβίβασης διοίκησης και διαχείρισης (λόγω πλήρωσης των σχετικών προϋποθέσεων), για την ολοκλήρωση της υπαγωγής, οφείλει η μεταβίβαση αυτή να έχει συντελεστεί σύμφωνα με την διαδικασία της παρ.2 του αρ58. Εάν οι ως άνω προϋποθέσεις δεν συντρέχουν, δεν προκύπτει υποχρέωση μεταβίβασης της διαχείρισης για την ΕΤΒΑ<sup>29</sup>.

Ειδικά για τους ΟΥΜΕΔ, που εγκρίθηκαν με το καθεστώς του Ν. 2545/1997 ή εντάχθηκαν σε αυτόν δυνάμει της § 2 του άρθρου 19 αυτού, ο Ν. 3982/2011 προβλέπει ότι οφείλουν να ολοκληρώσουν τις υποδομές τους και τα υπόλοιπα έργα σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2545/1997 και, κατόπιν, αποκτούν το δικαίωμα υπαγωγής στις διατάξεις του Ν. 3982/2011, εφόσον υποβληθεί σχετική αίτηση από τον φορέα ίδρυσης της ΒΕΠΕ<sup>30</sup>.

Μέσα σε προθεσμία έξι μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος, στους ΟΥΜΕΔ του ν. 4458/1965 για τους οποίους δεν έχει εγκριθεί Κανονισμός Λειτουργίας, η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ Α.Ε. σε συνεργασία με τους ιδιοκτήτες γης καταρτίζει Κανονισμό Λειτουργίας και τον υποβάλλει για έγκριση στην αρμόδια Διεύθυνση του ΥΠΕΝ<sup>31</sup>.

Οι υφιστάμενες ΒΙΠΕ του Ν. 4458/1965 και ΒΕΠΕ του Ν. 2545/1997, οι οποίες δεν εντάσσονται στον Ν. 3982/2011 εξακολουθούν να διέπονται από τις διατάξεις του Ν. 4458/1965 και του Ν. 2545/1997 αντίστοιχα, καθώς και τις κανονιστικές πράξεις που εκδόθηκαν κατ' εξουσιοδότηση αυτών<sup>32</sup>. Επιπρόσθετα, φορείς διοίκησης και διαχείρισης

<sup>28</sup> Βλ. άρθρο 63 § 3 του Ν. 3982/2011.

<sup>29</sup> Βλ. άρθρο 13 § 1 της ΚΥΑ αρ.πρωτ. Φ/Α.15/3/2226/170 (ΦΕΚ 583/Β/2012).

<sup>30</sup> Βλ. άρθρο 63 § 1 α' του Ν. 3982/2011.

<sup>31</sup> Βλ. άρθρο 63 § 4 του Ν. 3982/2011.

<sup>32</sup> Βλ. άρθρο 63 § 9 του Ν. 3982/2011.

ΟΥΜΕΔ που έχουν ήδη συσταθεί μέχρι τη θέση σε ισχύ του Ν. 3982/2011, εξακολουθούν να ασκούν τη διοίκηση και διαχείριση<sup>33</sup>.

Περαιτέρω, η απαλλαγή από τη διαδικασία προκαταρκτικής περιβαλλοντικής εκτίμησης και αξιολόγησης, από την έκδοση άδειας εγκατάστασης και τα κίνητρα των παραγράφων 4-5 του άρθρου 54 του Ν. 3982/2011 που ισχύουν για τις επιχειρήσεις οι οποίες εγκαθίστανται σε ΟΥΜΕΔ του εν λόγω νόμου, ισχύουν και για τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις σε όλους τους ΟΥΜΕΔ<sup>34</sup>.

#### 4.1.4. Το Νομικό Πλαίσιο του Ν. 3982/2011

Το ισχύον πλαίσιο της ρύθμισης των ΕΠ περιλαμβάνεται στο τρίτο μέρος του Ν. 3982/2011 (άρθρα 41-64), όπως αυτό έχει τροποποιηθεί και ισχύει σήμερα, ιδίως με τους Ν. 4512/2018, Ν. 4610/2019<sup>35</sup>, Ν. 4635/2019<sup>36</sup> και Ν. 4759/2020<sup>37</sup>.

Σκοπός του τρίτου μέρους του Ν. 3982/2011 είναι η καθιέρωση θεσμικού πλαισίου για την ίδρυση και λειτουργία Επιχειρηματικών Πάρκων<sup>38</sup> και η ρύθμιση θεμάτων διοίκησης, διαχείρισης και εποπτείας τους. Ειδικότερος στόχος είναι η διευκόλυνση της επιχειρηματικής δράσης στο πλαίσιο εφαρμογής του εθνικού χωροταξικού σχεδιασμού, λαμβάνοντας υπόψη την προστασία του περιβάλλοντος, και τη βελτίωση της ποιότητας της ζωής των πολιτών, η ενίσχυση της επιχειρηματικότητας και της ανταγωνιστικότητας, η ρύθμιση της άναρχης χωροθέτησης των επιχειρήσεων, η διευκόλυνση της ανάπτυξής τους και η επίτευξη οικονομιών κλίμακας για τις επιχειρήσεις από τη χρήση κοινών υποδομών<sup>39</sup>.

Ως Επιχειρηματικό Πάρκο («ΕΠ») ορίζεται στον νόμο κάθε οργανικά ολοκληρωμένο σύνολο δομών, υπηρεσιών και υποδομών, το οποίο ιδρύεται και λειτουργεί για να υποστηρίξει τις δραστηριότητες, που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του Ν. 3982/2011<sup>40</sup>. Τα ΕΠ διακρίνονται στις εξής μορφές<sup>41</sup>:

<sup>33</sup> Βλ. άρθρο 63 § 3 του Ν. 3982/2011.

<sup>34</sup> Βλ. άρθρο 63 § 6 του Ν. 3982/2011.

<sup>35</sup> ΦΕΚ 70/Α/07-05-2019.

<sup>36</sup> ΦΕΚ 167/Α/30-10-2019.

<sup>37</sup> ΦΕΚ 245/Α/09-12-2020.

<sup>38</sup> Οργανωμένοι Υποδοχείς Δραστηριοτήτων Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων («ΟΥΜΕΔ») είναι οι χώροι που έχουν οργανωθεί ή θα οργανωθούν για την υποδοχή των δραστηριοτήτων, που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του Ν. 3982/2011 και περιλαμβάνουν ΒΙΠΕ που οργανώθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4458/1965, ΒΙΠΑ, ΒΙΟΠΑ, Τεχνοπόλεις και άλλες μορφές Βιομηχανικών και Επιχειρηματικών Περιοχών (ΒΕΠΕ) που οργανώθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2545/1997 καθώς και τα Επιχειρηματικά Πάρκα που οργανώνονται σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3982/2011 (βλ. άρθρο 41 § 4 του Ν. 3982/2011).

<sup>39</sup> Βλ. Αιτιολογική Έκθεση του Ν. 3982/2011, σελ. 10, διαθέσιμη: <https://www.hellenicparliament.gr/UserFiles/2f026f42-950c-4efc-b950-340c4fb76a24/A-EPIPARK-eis.pdf>.

<sup>40</sup> Βλ. άρθρο 41 § 1 του Ν. 3982/2011.

<sup>41</sup> Με απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης και Επενδύσεων δύνανται να θεσμοθετούνται και άλλοι τύποι ΕΠ (βλ. άρθρο 41 § 14 του Ν. 3982/2011).



- Επιχειρηματικό Πάρκο Τύπου Α', που λειτουργεί ως χώρος υποδοχής δραστηριοτήτων κάθε βαθμού όχλησης.
- Επιχειρηματικό Πάρκο Τύπου Β' είναι ο χώρος, που λειτουργεί ως χώρος υποδοχής δραστηριοτήτων μέσης και χαμηλής όχλησης.
- Επιχειρηματικό Πάρκο Τύπου Γ' είναι ο χώρος, που λειτουργεί ως χώρος υποδοχής δραστηριοτήτων χαμηλής όχλησης καθώς και δραστηριοτήτων που δεν υπάγονται σε συγκεκριμένη κατηγορία όχλησης.
- Επιχειρηματικό Πάρκο Ειδικού Τύπου είναι ο χώρος, που λειτουργεί αποκλειστικά ως χώρος υποδοχής επιχειρήσεων ειδικών κλάδων, όπως:
  - ΕΠ που καταλαμβάνουν δραστηριότητες του ίδιου ή συναφούς κλάδου,
  - Τεχνοπόλεις, ήτοι χώροι, όπου εγκαθίστανται επιχειρηματικές δραστηριότητες νέας και υψηλής τεχνολογίας, ερευνητικές και εκπαιδευτικές δραστηριότητες, επιχειρήσεις παροχής υπηρεσιών και οι οποίες χαρακτηρίζονται από υψηλή ποιότητα περιβάλλοντος,
  - ΕΠ περιβαλλοντικού χαρακτήρα και πράσινης επιχειρηματικότητας: είναι ο χώρος που σχεδιάζεται, λειτουργεί και φιλοξενεί επιχειρηματικές δραστηριότητες παραγωγής βιοκαυσίμων και μονάδες ανακύκλωσης, σύμφωνα με τις αρχές της αειφόρου ανάπτυξης.
  - ΕΠ επιχειρήσεων εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics), όπου οι δραστηριότητες αυτού του τύπου καταλαμβάνουν τουλάχιστον το εξήντα τοις εκατό (60%) της συνολικής εκτάσεως των οικοπέδων του ΕΠ, το δε υπόλοιπο καταλαμβάνεται από μεταποιητικές, βιομηχανικές ή βιοτεχνικές δραστηριότητες,
  - ΕΠ χονδρικής πώλησης νωπών προϊόντων, όπου οι δραστηριότητες αυτού του τύπου καταλαμβάνουν τουλάχιστον το 60% της συνολικής έκτασης των οικοπέδων του ΕΠ, το δε υπόλοιπο καταλαμβάνεται από μεταποιητικές, βιομηχανικές ή βιοτεχνικές δραστηριότητες.
  - ΕΠ ειδικού σκοπού και δη τα Επιχειρηματικά Πάρκα Εξυγίανσης («ΕΠΕ»), Επιχειρηματικά Πάρκα Ενδιάμεσου Βαθμού Οργάνωσης (ΕΠΕΒΟ) και Επιχειρηματικά Πάρκα Μεμονωμένης Μεγάλης Μονάδας (ΕΠΜΜΜ).
  - Γεωθερμικά ΕΠ<sup>42</sup>.

Το πεδίο εφαρμογής του Ν. 3982/2011 είναι ευρύτατο, δίνοντας τη δυνατότητα για την εγκατάσταση και άσκηση των ακόλουθων δραστηριοτήτων εντός ΕΠ, όπως μεταποιητικές, Βιομηχανικές, ερευνητικά κέντρα, θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων<sup>43</sup>.

---

<sup>42</sup> Βλ. ΥΑ Φ/Α.15/2/363/4581 (Β 1346/2012).

<sup>43</sup> Βλ. άρθρο 43 § 1 του Ν. 3982/2011. Μεταποιητικές δραστηριότητες ή δραστηριότητες που σχετίζονται με τη βιοτεχνία ή τη βιομηχανία.

Επιχειρηματικές δραστηριότητες του δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα (π.χ. βιομηχανία, εξόρυξη, ενέργεια και συλλογή και διανομή νερού), με εξαίρεση τα εμπορικά κέντρα.

- Επιχειρήσεις Εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics), αποθήκες και συγκροτήματα αποθηκών οι οποίες δεν αποτελούν τμήματα των βιομηχανικών βιοτεχνικών εγκαταστάσεων.
- Δραστηριότητες του ν. 1575/1985 (Α` 207).
- Ερευνητικά κέντρα και εργαστήρια που σχετίζονται με βιομηχανική έρευνα, κέντρα τεχνολογικής υποστήριξης των επιχειρήσεων και των εργαζομένων και εργαστήρια παροχής υπηρεσιών υψηλής τεχνολογίας και ποιότητας.

Την αρμοδιότητα για την ανάπτυξη ΕΠ έχουν κατ' αποκλειστικότητα οι Εταιρείες Ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου («ΕΑΝΕΠ»). Ως ΕΑΝΕΠ ορίζεται το νομικό πρόσωπο που έχει τη μορφή ανώνυμης εταιρείας και το οποίο αναλαμβάνει τη σύνταξη και υλοποίηση του Επιχειρηματικού Σχεδίου και τη διοίκηση και διαχείριση του Επιχειρηματικού Πάρκου μέχρι τη μεταβίβασή του στην Εταιρεία Διαχείρισης Επιχειρηματικού Πάρκου («ΕΔΕΠ»). Πρόκειται για εταιρείες ειδικού σκοπού, που υλοποιούν έργο προς εξυπηρέτηση σκοπών δημόσιας ωφέλειας.

Οι ΕΑΝΕΠ έχουν υποχρεωτικά από τον νόμο τη νομική μορφή της ανώνυμης εταιρείας, στο μετοχικό κεφάλαιο των οποίων δύνανται να συμμετέχουν τα ακόλουθα φυσικά ή νομικά πρόσωπα<sup>44</sup>:

- (1) Φορείς του δημόσιου τομέα,
- (2) Οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης πρώτου και δεύτερου βαθμού, σύνδεσμοι αυτών,
- (3) δημοτικές και περιφερειακές επιχειρήσεις και κοινοπραξίες αυτών,
- (4) τα επιμελητήρια της χώρας (ως Ν.Π.Δ.Δ. και Ν.Π.Ι.Δ.),
- (5) συνεταιρισμοί και νομικά πρόσωπα του ιδιωτικού τομέα ή κοινοπραξίες αυτών, αυτοτελώς ή ως μέλη ενώσεων τους,
- (6) κύριοι ιδιοκτησιών γης της προτεινόμενης έκτασης,
- (7) επιχειρήσεις εγκατεστημένες μέσα στην έκταση του ΕΠ.

Η διαχείριση ΕΠ ασκείται κατ' αποκλειστικότητα από τις Εταιρείες Διαχείρισης Επιχειρηματικού Πάρκου («ΕΔΕΠ») ή, πριν τη μεταβίβαση σε αυτές της διαχείρισης, από τις ΕΑΝΕΠ.

Ως ΕΔΕΠ ορίζεται το νομικό πρόσωπο που έχει τη μορφή ανώνυμης εταιρείας και το οποίο δύναται να διαδέχεται την ΕΑΝΕΠ στη διοίκηση και διαχείριση των ΕΠ. Δικαίωμα συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο της ΕΔΕΠ έχουν οι ιδιοκτήτες γης του ΕΠ στους οποίους συμπεριλαμβάνεται και η ΕΑΝΕΠ εφόσον είναι ιδιοκτήτης γης. Οι ιδιοκτήτες γης του ΕΠ συμμετέχουν στην ΕΔΕΠ κατ' αναλογία της έκτασης που διαθέτουν στο ΕΠ και μόνο για όσο διάστημα είναι ιδιοκτήτες αυτής. Η ΕΔΕΠ μπορεί να συσταθεί και από έναν μόνο ιδιοκτήτη, αν αυτός είναι ο μοναδικός ιδιοκτήτης γης στο ΕΠ. Οι ιδιοκτήτες γης του ΕΠ που εκμισθώνουν εδαφική έκταση στο ΕΠ ή οικοδόμημα, μπορούν να μεταβιβάσουν στον μισθωτή, για όσο διάστημα διαρκεί η μίσθωση, και το δικαίωμα συμμετοχής τους στην ΕΔΕΠ<sup>15</sup>.

- 
- Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.
  - Δραστηριότητες υποστηρικτικές ή υποβοηθητικές της λειτουργίας των επιχειρήσεων του Επιχειρηματικού Πάρκου.
  - Δραστηριότητες παραγωγής ενέργειας από ΑΠΕ.
  - Δραστηριότητες αγροτοκτηνοτροφίας, ιδίως μέσω θερμοκηπιακών καλλιεργειών, καθώς και υποστηρικτικές ή υποβοηθητικές της λειτουργίας τους, όταν τα παραγόμενα προϊόντα τους τυγχάνουν επεξεργασίας εντός του Επιχειρηματικού Πάρκου από μεταποιητικές, βιομηχανικές ή βιοτεχνικές δραστηριότητες

<sup>44</sup> Βλ. άρθρο 45 § 2 του Ν. 3982/2011.

#### 4.1.5. Εγκατάσταση Επιχειρήσεων

Κατ' αρχάς, για να εγκατασταθεί μια επιχείρηση σε ΕΠ, πρέπει να έχει λάβει από την ΕΑΝΕΠ ή την ΕΔΕΠ βεβαίωση συμβατότητας της δραστηριότητας αυτής με τον τύπο του Επιχειρηματικού Πάρκου που έχει εγκριθεί<sup>45</sup>.

Οι εγκατεστημένες επιχειρήσεις αποκτούν δικαίωμα επί του χώρου εγκατάστασής τους με τους εξής τρόπους<sup>46</sup>:

- ο με τη μεταβίβαση σε αυτές από τον ιδιοκτήτη της κυριότητας οικοπέδων και οικοδομημάτων που βρίσκονται σε αυτά, ή
- ο με τη σύσταση επ' αυτών άλλου εμπράγματος δικαιώματος, ή
- ο με την εκμίσθωση αυτών, ή
- ο με σύσταση δικαιώματος επιφάνειας<sup>47</sup>, ή
- ο με άλλη ενοχική σχέση.

<sup>45</sup> Βλ. άρθρο 54 § 2 του Ν 3982/2011.

<sup>46</sup> Βλ. άρθρο 54 § 2 του Ν 3982/2011.

<sup>47</sup> «Επιφάνεια» είναι το εμπράγματο δικαίωμα φυσικού ή νομικού προσώπου να κατασκευάζει κτίσμα σε έδαφος γηπέδου εντός ΟΥΜΕΔ και να ασκεί στο κτίσμα αυτό ή σε κτίσμα ήδη κατασκευασμένο σε τέτοιο κτήμα τις εξουσίες, που παρέχει το δικαίωμα της κυριότητας. Ως δε «κύριος» που μπορεί να συστήσει το ως άνω δικαίωμα ορίζεται η ΕΑΝΕΠ για ΕΠ του ν.3982/2011, ο φορέας ίδρυσης για πάρκα του ν.2545/97 και ο φορέας οργάνωσης και εκμετάλλευσης για πάρκα του 4458/65. Περαιτέρω, «εδαφονόμιο» είναι το περιοδικό Αντάλλαγμα που καταβάλλεται από τον επιφανειούχο στον κύριο κατά τη διάρκεια του δικαιώματος της επιφανείας. Ως προς την νομική της φύση, η επιφάνεια περιλαμβάνεται στο ακίνητο όπως η επικαρπία (βλ. άρθρο 949 ΑΚ). Οι διατάξεις για τη μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτων με συμφωνία εφαρμόζονται αναλόγως και για τη σύσταση επιφανείας. Η επιφάνεια δεν μπορεί να συσταθεί για χρόνο μεγαλύτερο των ενενήντα εννέα (99) ετών και μικρότερο των πέντε (5) ετών. Στο περιεχόμενο του δικαιώματος της επιφανείας είναι δυνατόν να περιλαμβάνονται όροι αναφερόμενοι: α) στην ανέγερση, συντήρηση και χρησιμοποίηση του κτίσματος, β) στην ασφάλιση του κτίσματος και την ανοικοδόμηση του σε περίπτωση καταστροφής του, γ) στην κατανομή της καταβολής των βαρών οποιασδήποτε φύσης που έχουν σχέση με το κτίσμα ή και το έδαφος επί του οποίου το κτίσμα θα οικοδομηθεί ή έχει ήδη οικοδομηθεί, δ) στην υποχρέωση του επιφανειούχου να μεταβιβάσει το δικαίωμα του στον κύριο ή σε τρίτο υποδεικνυόμενο από τον κύριο, ε) στο δικαίωμα του κυρίου να συναινεί στη μεταβίβαση ή την επιβάρυνση του δικαιώματος υπέρ τρίτων, στ) στο δικαίωμα του επιφανειούχου να παρατείνει με μονομερή δήλωση του το χρόνο διάρκειας του δικαιώματος του μετά τη λήξη της αρχικής διάρκειας που πάντως δεν μπορεί να υπερβεί συνολικά τα ογδόντα (80) έτη, και προκειμένου περί κατοικιών τα εκατό (100) έτη ή να αποκτήσει και το έδαφος, ζ) στο δικαίωμα του επιφανειούχου προς αποζημίωση για τα περιεχόμενα στον κύριο κατά τη λήξη του δικαιώματος κτίσματα και στις προϋποθέσεις αποζημίωσης, η) στη χρήση του εδάφους επί του οποίου έχει συσταθεί η επιφάνεια, θ) στα δικαιώματα του κυρίου, ιδίως καταβολή ποινικής ρήτρας, αν ο επιφανειούχος δεν συμμορφώνεται με τις υποχρεώσεις του, ι) στην απαγόρευση παραίτησης του επιφανειούχου από το δικαίωμα, σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 22 ή τη διατήρηση των δικαιωμάτων τρίτων που βαρύνουν την επιφάνεια μετά τη λήξη ή απόσβεσή της. Οι παραπάνω όροι περιλαμβάνονται στη σύμβαση σύστασης της επιφανείας ή σε μεταγενέστερη σύμβαση μεταξύ κυρίου και επιφανειούχου. Η σύμβαση αυτή γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο υποβαλλόμενο σε μεταγραφή. Σε περίπτωση προσβολής του δικαιώματος του επιφανειούχου εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις για την προστασία της κυριότητας (βλ. άρθρα 18-26 του Ν. 3986/2011, όπως τροποποιήθηκαν με την παρ.7 του άρθρου 12 του Ν. 4635/2019).

Η λειτουργία των επιχειρήσεων επιτρέπεται μετά από την ολοκλήρωση των έργων υποδομής του ΕΠ και την έκδοση της διαπιστωτικής απόφασης έγκρισης του Υπουργού Ανάπτυξης και Επενδύσεων. Επιχειρήσεις που τυχόν είχαν εγκατασταθεί πριν από την ανάπτυξη του Επιχειρηματικού Πάρκου εξακολουθούν να λειτουργούν, να επεκτείνονται και να εκσυγχρονίζονται κατά τη διάρκεια ανάπτυξης και οργάνωσης του Επιχειρηματικού Πάρκου, εφόσον εμπύπτουν στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 43 του Ν. 3982/2011 και συμφωνούν με τον Κανονισμό Λειτουργίας του ΕΠ<sup>48</sup>.

Η ΕΑΝΕΠ και οι επιχειρήσεις που εγκαθίστανται δεσμεύονται από τον Κανονισμό Λειτουργίας του Επιχειρηματικού Πάρκου, ο οποίος αποτελεί αναπόσπαστο μέρος των συμβάσεων μεταβίβασης των οικοπέδων του πάρκου<sup>49</sup>.

Η εγκατάσταση επιχειρήσεων εντός του ΕΠ λαμβάνει χώρα δια της κατάρτισης σχετικής σύμβασης με την ΕΑΝΕΠ του ΕΠ. Με τη σύμβαση μεταβιβάζεται στις υπό εγκατάσταση επιχειρήσεις η κυριότητα επί των σχετικών οικοπέδων ή παρέχεται άλλο εμπράγματο δικαίωμα ή συστήνεται δικαίωμα επιφανείας ή καταρτίζεται σύμβαση μίσθωσης ή άλλης ενοχικής σχέσης. Αναπόσπαστο τμήμα της σχετικής σύμβασης είναι ο Κανονισμός Λειτουργίας του ΕΠ.

#### 4.1.6. Μεταβίβαση Διαχείρισης ΕΠ

Μέχρι την εγκατάσταση επιχειρήσεων τουλάχιστον στο 70% της έκτασης του ΕΠ και τη σύσταση της ΕΔΕΠ, η διοίκηση και διαχείριση ΕΠ ασκείται από την ΕΑΝΕΠ. Κατόπιν αυτού, η διοίκηση και διαχείριση ΕΠ μεταβιβάζεται υποχρεωτικά από την ΕΑΝΕΠ στην ΕΔΕΠ με σχετική σύμβαση που περιβάλλεται τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και εγκρίνεται με Υπουργική Απόφαση.

Συγκεκριμένα, η Διοίκηση και διαχείριση ΕΠ μεταβιβάζεται υποχρεωτικά από την ΕΑΝΕΠ στην ΕΔΕΠ, εφόσον πληρούνται σωρευτικά οι ακόλουθες δύο προϋποθέσεις<sup>50</sup>:

- (1) έχουν εγκατασταθεί ή λειτουργούν επιχειρήσεις τουλάχιστον στο 70% της έκτασης του ΕΠ, μη προσμετρούμενων σε αυτήν των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, και
- (2) το ζητούν επιχειρήσεις που εκπροσωπούν τουλάχιστον το 51% των εγκατεστημένων ή εν λειτουργία επιχειρήσεων, οι οποίες έχουν συστήσει ΕΔΕΠ.

Η σύμβαση μεταβίβασης περιβάλλεται τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης. Με τη σχετική σύμβαση η ΕΔΕΠ αναλαμβάνει με αναδοχή χρέους κάθε μη ληξιπρόθεσμη οφειλή της ΕΑΝΕΠ από τυχόν δανειακούς πόρους που έχουν αντληθεί για την κατασκευή των έργων υποδομής, εκτός αν άλλως συμφωνηθεί μεταξύ των δύο φορέων, σύμφωνα με τους κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας και τα οριζόμενα στον Κανονισμό Λειτουργίας<sup>51</sup>.

<sup>48</sup> Βλ. άρθρο 54 § 7 του Ν 3982/2011.

<sup>49</sup> Βλ. άρθρο 54 § 1 του Ν 3982/2011.

<sup>50</sup> Βλ. άρθρο 58 § 2 του Ν 3982/2011.

<sup>51</sup> Βλ. άρθρο 58 § 2 του Ν 3982/2011.

Μέχρι την υπογραφή της σύμβασης μεταβίβασης της διαχείρισης από την ΕΑΝΕΠ στην ΕΔΕΠ, οι εκτάσεις που προέρχονται από εισφορά σε γη περιέρχονται στην αποκλειστική κατοχή και κυριότητα της ΕΑΝΕΠ, για να δημιουργηθούν οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι, καθώς και κτίρια και πάσης φύσεως εγκαταστάσεις που κρίνονται αναγκαίες για τη λειτουργία του ΕΠ. Με την απόφαση έγκρισης της σύμβασης μεταβίβασης της διαχείρισης, οι κοινόχρηστοι χώροι και κοινωφελείς χώροι και εγκαταστάσεις περιέρχονται υποχρεωτικά με σύμβαση που περιβάλλεται τον τύπο συμβολαιογραφικού εγγράφου άνευ ανταλλάγματος στην κυριότητα της ΕΔΕΠ<sup>52</sup>.

Αναφορικά με την διαδικασία μεταβίβασης δέον επίσης να σημειωθεί ότι, κατά την αρχική του διατύπωση, το άρθρο 48 του Ν. 3982/2011 εντόπιζε το πεδίο εφαρμογής των προς μεταβίβαση στοιχείων από την ΕΑΝΕΠ στην ΕΔΕΠ περιοριζόταν στους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους και εγκαταστάσεις, οι οποίοι έχουν προκύψει από εισφορά σε γη. Με την τροπολογία του άρθρου 44 § 8 του Ν. 4155/2013 διευρύνθηκε το πεδίο εφαρμογής των στοιχείων της μεταβίβασης, περιλαμβάνοντας κάθε κοινόχρηστο και κοινωφελή χώρο και εγκατάσταση του ΕΠ είτε αυτός έχει προέλθει από εισφορά σε γη είτε από το ρυμοτομικό σχέδιο<sup>53</sup>.

#### 4.1.7. Αδειοδότηση Εγκατεστημένων Επιχειρήσεων

Η αδειοδότηση των εγκατεστημένων εντός ΕΠ επιχειρήσεων με διαφάνεια και ασφάλεια δικαίου αποτελεί βασική προϋπόθεση για την δημιουργία κλίματος εμπιστοσύνης μεταξύ των επενδυτών και πόλος προσέλκυσης επενδύσεων για τον τομέα μεταποίησης της χώρας. Επιπρόσθετα, η πρόβλεψη πιο απλοποιημένων και ταχύτερων διαδικασιών αδειοδότησης για τις εγκατεστημένες εντός ΕΠ επιχειρήσεις σε σύγκριση με τις επιχειρήσεις εκτός ΕΠ παρέχει πρόσθετα κίνητρα για την αύξηση του αριθμού των εγκατεστημένων επιχειρήσεων.

Η ΚΥΑ Αριθμ. οικ. 92108/1045/Φ.15/ 9.9.2020 επιτάχυνε τις διαδικασίες περιβαλλοντικής αδειοδότησης ιδίως για τις δραστηριότητες που χωροθετούνται σε οργανωμένους υποδοχείς<sup>54</sup>, καθώς μεταπίπτουν στην αμέσως χαμηλότερη υποκατηγορία (Α1->Α2 ή Α2-> Β). Επίσης καθορίζεται εκ νέου η κατανομή των μεταποιητικών δραστηριοτήτων στους βαθμούς πιθανής περιβαλλοντικής επίπτωσης του ν. 4014/2011 σύμφωνα με το Παράρτημα ΙΧ της ΚΥΑ και τέλος, καταργούνται οι αποφάσεις που κατατάσσουν τις μεταποιητικές δραστηριότητες ανάλογα με το βαθμό όχλησης, ορίζοντας ένα νέο πλαίσιο και για την εγκατάσταση και τη λειτουργία τους.

Ο Ν. 3982/2011, έπειτα από τις συναπτές τροποποιήσεις των τελευταίων ετών, παρέχει ισχυρά κίνητρα ως προς την αδειοδότηση επιχειρήσεων που εγκαθίστανται εντός ΕΠ, τα οποία έχουν ως εξής:

<sup>52</sup> Βλ. άρθρο 48 του Ν 3982/2011.

<sup>53</sup> ΦΕΚ 120/Α/29-05-2013. Βλ. και αιτιολογική έκθεση του νόμου στον ακόλουθο σύνδεσμο: [https://www.hellenicparliament.gr/UserFiles/bbb19498-1ec8-431f-82e6-023bb91713a9/%CE%88%CE%B3%CE%B3%CF%81%CE%B1%CF%86%CE%BF%20\(8064678\).pdf](https://www.hellenicparliament.gr/UserFiles/bbb19498-1ec8-431f-82e6-023bb91713a9/%CE%88%CE%B3%CE%B3%CF%81%CE%B1%CF%86%CE%BF%20(8064678).pdf).

<sup>54</sup> εξαιρούνται οι εγκαταστάσεις των Οδηγιών SEVESO και IED

- ο Οι επιχειρήσεις που εγκαθίστανται εντός ΕΠ απαλλάσσονται πλήρως από την υποχρέωση έκδοσης άδειας εγκατάστασης και λειτουργίας, ενώ για την εγκατάσταση αρκεί η έκδοση βεβαίωσης συμβατότητας. Με την εν λόγω ηλεκτρονική γνωστοποίηση, επί του παρόντος μέσω του πληροφοριακού συστήματος Notify Business και, στο μέλλον, μέσω του Ολοκληρωμένου Πληροφοριακού Συστήματος Άσκησης Δραστηριοτήτων και Ελέγχων (ΟΠΣ ΑΔΕ), η επιχείρηση δηλώνει υπεύθυνα ότι διαθέτει όλα τα απαιτούμενα έγγραφα και ότι τα έχει ανά πάσα στιγμή διαθέσιμα για έλεγχο<sup>55</sup>.
- ο Οι επιχειρήσεις που εγκαθίστανται εντός ΕΠ και ασκούν τις δραστηριότητες που ορίζει ο Ν. 3982/2011, προκειμένου να ασκήσουν μεταποιητικές δραστηριότητες, καθώς και αυτές που ασκούν δραστηριότητες εφοδιαστικής αλυσίδας, δεν οφείλουν να προχωρήσουν στη διαδικασία προκαταρκτικής περιβαλλοντικής εκτίμησης και αξιολόγησης, ούτε στην έκδοση άδειας εγκατάστασης<sup>56</sup>.
- ο Οι εγκατεστημένες επιχειρήσεις που ασκούν δραστηριότητες, οι οποίες κατατάσσονται αφ' ενός μεν στην υποκατηγορία 4 της Β' κατηγορίας<sup>57</sup> και αφ' ετέρου στην κατηγορία της χαμηλής όχλησης, σύμφωνα με τις κοινές υπουργικές αποφάσεις, που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση του ν. 1650/1986 απαλλάσσονται από τη διαδικασία έγκρισης περιβαλλοντικών όρων του ίδιου νόμου, εφόσον στον Κανονισμό Λειτουργίας του ΕΠ περιλαμβάνονται περιβαλλοντικοί όροι που καλύπτουν τις ως άνω απαλλασσόμενες κλαδικές δραστηριότητες. Στην περίπτωση αυτή, στην άδεια λειτουργίας των πιο πάνω δραστηριοτήτων επιβάλλονται συγκεκριμένοι περιβαλλοντικοί όροι σύμφωνα με τον εγκεκριμένο Κανονισμό Λειτουργίας του ΕΠ<sup>58</sup>.
- ο Για τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις δεν απαιτείται παροχή γνωμοδοτήσεων από εμπλεκόμενους φορείς κατά τη διαδικασία περιβαλλοντικής αδειοδότησης των αντίστοιχων μονάδων τους, παρά μόνον από την ΕΑΝΕΠ ή την ΕΔΕΠ. Αντίθετα, γνωμοδοτήσεις απαιτούνται για τη διαδικασία δημοσιοποίησης της ΜΠΕ και της ΑΕΠΟ σύμφωνα με την υπ' αριθ. 37111/2021/2003 ΚΥΑ (ΦΕΚ Β' 1391/29.09.2003).
- ο Οι εγκατεστημένες επιχειρήσεις με οικονομική δραστηριότητα που ασκείται υπό καθεστώς έγκρισης λειτουργίας του ν. 4442/2016 απαλλάσσονται από την υποχρέωση λήψης έγκρισης λειτουργίας και υπόκεινται σε καθεστώς γνωστοποίησης του άρθρου 5 του ν. 4442/2016<sup>59</sup>.
- ο Για την έκδοση των σχετικών αδειών οικοδομής απαιτείται η προσκόμιση της βεβαίωσης συμβατότητας της δραστηριότητας της εγκατεστημένης επιχείρησης με τον τύπο του Επιχειρηματικού Πάρκου που έχει εγκριθεί.<sup>60</sup>

<sup>55</sup> Βλ. άρθρο 48<sup>α</sup> Ν. 4442/2016,

<sup>56</sup> Βλ. άρθρο 54 § 3 του Ν 3982/2011.

<sup>57</sup> Σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 1 Ν. 1650/1986 «Η δεύτερη κατηγορία περιλαμβάνει έργα και δραστηριότητές του, χωρίς να προκαλούν σοβαρούς κινδύνους ή οχλήσεις πρέπει να υποβάλλονται για την προστασία του περιβάλλοντος σε γενικές προδιαγραφές, όρους και περιορισμούς που προβλέπονται από κανονιστικές διατάξεις.»

<sup>58</sup> Βλ. άρθρο 54 § 4 του Ν 3982/2011.

<sup>60</sup> Αν στο Επιχειρηματικό Πάρκο λειτουργεί κεντρική Μονάδα Καθαρισμού Αποβλήτων (ΜΚΑ), για τις εγκαθιστάμενες δραστηριότητες, αντί άδειας διάθεσης υγρών αποβλήτων, προκειμένου για μη επικίνδυνα υγρά απόβλητα, ή της κοινής απόφασης 13588/725/2006 των Υπουργών Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, Οικονομίας και Οικονομικών, Περιβάλλοντος, Χωροταξίας

- ο Τέλος, για τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις προβλέπονται ευνοϊκότεροι όροι δόμησης σε σχέση με εγκατάσταση σε εκτός σχεδίου περιοχή.

Στα παραπάνω πρέπει να προστεθεί και η απλοποίηση και επιτάχυνση των διαδικασιών περιβαλλοντικής αδειοδότησης, που επήλθε με τον Ν. 4685/2020<sup>61</sup>. Ειδικότερης μνείας χρήζουν οι εξής μεταρρυθμίσεις του νέου Νόμου, που έχουν άμεση συνάφεια με την περιβαλλοντική αδειοδότηση της μεταποιητικής δραστηριότητας εντός και εκτός ΕΠ:

- ο Αλλαγή της διάρκειας ισχύος των Αποφάσεων Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων («ΑΕΠΟ») από 10 σε 15 έτη, εφόσον δεν επέρχεται μεταβολή των δεδομένων, βάσει των οποίων εκδόθηκαν.
- ο Έκδοση ΑΕΠΟ για έργα και δραστηριότητες υποκατηγορίας Α1 εντός ενενήντα έξι (96) εργάσιμων ημερών και για έργα και δραστηριότητες υποκατηγορίας Α2 εντός ενενήντα ενός (91) εργάσιμων ημερών.
- ο Απλοποίηση διαδικασιών ανανέωσης και τροποποίησης ΑΕΠΟ.
- ο Εισαγωγή θεσμού πιστοποιημένων αξιολογητών με αρμοδιότητες, μεταξύ άλλων, τον έλεγχο, τυπικό και ουσίας, της ΜΠΕ καθώς και τη σύνταξη σχεδίου ΑΕΠΟ ή απόφασης απόρριψης.
- ο Σύσταση και λειτουργία ηλεκτρονικού περιβαλλοντικού μητρώου από την 1η Ιανουαρίου 2021, μέσω του οποίου θα διακινούνται κατ' αποκλειστικότητα όλα τα έγγραφα που αφορούν στην έκδοση, ανανέωση ή τροποποίηση ΑΕΠΟ και ΠΠΔ μεταξύ των αιτούντων μερών, των αρμόδιων φορέων της διοίκησης, των αξιολογητών και των πολιτών<sup>62</sup>.

Το Ηλεκτρονικό Περιβαλλοντικό Μητρώο συμπληρώνεται περαιτέρω από το Πληροφοριακό Σύστημα Γνωστοποιήσεων για την άσκηση οικονομικής δραστηριότητας με βάση τον Ν. 4442/2016, το οποίο αφορά επίσης μεταποιητικές δραστηριότητες καθώς και κέντρα αποθήκευσης και διανομής και λειτουργεί ήδη<sup>63</sup>.

Στο ίδιο πλαίσιο κινείται και το κίνητρο ταχείας αδειοδότησης του άρθρου 13 του Ν. 4608/2019, όπου ο επιλεγθείς επενδυτικός φορέας δύναται να υποβάλλει όλους τους σχετικούς φακέλους για την αδειοδότηση του ΕΠ ενώπιον της Γενικής Διεύθυνσης Στρατηγικών Επενδύσεων, η οποία λειτουργώντας ως υπηρεσία μιας στάσης επιφορτίζεται

---

και Δημόσιων Έργων, Υγείας και Κοινωνικής Αλληλεγγύης, Μεταφορών και Επικοινωνιών και Εμπορικής Ναυτιλίας (Β' 383), προκειμένου για επικίνδυνα υγρά απόβλητα, απαιτείται βεβαίωση της ΕΑΝΕΠ ή της ΕΔΕΠ περί αποδοχής των υγρών αποβλήτων στην κεντρική ΜΚΑ, η οποία δύναται να περιλαμβάνεται στην ως άνω βεβαίωση συμβατότητας: Βλ. άρθρο 54 § 6 του Ν 3982/2011.

<sup>61</sup> Βλ. Ν. 4685/2020 «Εκσυγχρονισμός περιβαλλοντικής νομοθεσίας, ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία των Οδηγιών 2018/844 και 2019/692 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και λυιές διατάξεις» (ΦΕΚ 92/Α/07-05-2020).

<sup>62</sup> Βλ. Ηλεκτρονικό Περιβαλλοντικό Μητρώο, διαθέσιμο: <https://eprm.ypen.gr/>.

<sup>63</sup> Βλ. Πληροφοριακό σύστημα για την ηλεκτρονική υποβολή γνωστοποίησης των δραστηριοτήτων που διέπονται από το καθεστώς της γνωστοποίησης του ν.4442/2016, διαθέσιμο: <https://www.notifybusiness.gov.gr/>. Επίκειται η αντικατάσταση του εν λόγω συστήματος από το πιο αναβαθμισμένο Ολοκληρωμένο Πληροφοριακό Σύστημα («ΟΠΣ») (βλ. περισσότερες πληροφορίες: <http://www.ops.gr/Ergorama/index.jsp?menuitemld=a1&tabid=0>).

με τη δρομολόγηση της έκδοση κάθε απαιτούμενης αδειας εντός σαράντα πέντε ημερολογιακών ημερών.

#### 4.1.8. Διοίκηση ΕΠ

Υπό το καθεστώς του Ν. 4458/1965, την οργάνωση και εκμετάλλευση ΒΙ.ΠΕ. είχε κατ' αποκλειστικότητα η ΕΤΒΑ, συμπράττοντας με Ν.Π.Δ.Δ., δήμους και κοινότητες ή άλλα νομικά πρόσωπα ή παραχωρώντας το δικαίωμα αυτό σε άλλα νομικά πρόσωπα που πληρούσαν τις κατάλληλες τεχνικές και οικονομικές προϋποθέσεις. Η οργάνωση και λειτουργία των ΒΙ.ΠΕ. τελούσα υπό την εποπτεία του Υπουργού Βιομηχανίας<sup>64</sup>.

Υπό το καθεστώς του Ν. 2545/1997, ο φορέας διαχείρισης Β.Ε.Π.Ε (νομικό πρόσωπο με τη μορφή συνήθως ανώνυμης εταιρείας) αναλάμβανε τη διοίκηση και διαχείριση του ΕΠ από τον φορέα Β.Ε.Π.Ε - με την έκδοση της διαπιστωτικής απόφασης ολοκλήρωσης των απαιτούμενων έργων υποδομών<sup>65</sup>. Επιπρόσθετα, ο φορέας ΒΕΠΕ ήταν επιφορτισμένος με την κατάρτιση των απαραίτητων τεχνικών μελετών και μελετών πολεοδόμησης, την εφαρμογή αυτών και την εκτέλεση των έργων υποδομής.

Εν συνεχεία, με γνώμονα την εκπροσώπηση των σχετικών συμφερόντων και των εγκατεστημένων επιχειρήσεων στα όργανα διοίκησης ο Ν. 3982/2011 θεσπίζει και το μοντέλο της αυτοδιοίκησης και αυτοδιαχείρισης των ΕΠ από τους ιδιοκτήτες γης.

Έτσι, μετά την μεταβίβαση της διαχείρισης από την ΕΑΝΕΠ η διοίκηση του ΕΠ ασκείται από την ΕΔΕΠ. Η ΕΔΕΠ έχει τη μορφή ανώνυμης εταιρείας με αποκλειστικό σκοπό τη διοίκηση και διαχείριση ΕΠ. Δικαίωμα συμμετοχής -και όχι υποχρέωση όπως στο προγενέστερο νομικό καθεστώς- στο μετοχικό κεφάλαιο της ΕΔΕΠ έχουν οι ιδιοκτήτες γης του ΕΠ στους οποίους συμπεριλαμβάνεται και η ΕΑΝΕΠ εφόσον είναι ιδιοκτήτης γης. Οι ιδιοκτήτες γης του ΕΠ συμμετέχουν στην ΕΔΕΠ κατ' αναλογία της έκτασης που διαθέτουν στο ΕΠ και μόνο για όσο διάστημα είναι ιδιοκτήτες αυτής. Η ΕΔΕΠ μπορεί να συσταθεί και από έναν μόνο ιδιοκτήτη, αν αυτός είναι ο μοναδικός ιδιοκτήτης γης στο ΕΠ. Οι ιδιοκτήτες γης του ΕΠ που εκμισθώνουν εδαφική έκταση στο ΕΠ ή οικοδόμημα, μπορούν να μεταβιβάζουν στον μισθωτή, για όσο διάστημα διαρκεί η μίσθωση, και το δικαίωμα συμμετοχής τους στην ΕΔΕΠ<sup>66</sup>.

Η ΕΔΕΠ διοικεί το ΕΠ, λαμβάνοντας όλες τις αποφάσεις και εκτελώντας όλες τις ενέργειες που αφορούν στη λειτουργία του ΕΠ, στη συντήρηση των υποδομών και στην παροχή των υπηρεσιών, ιδίως αυτών που περιγράφονται στον Κανονισμό Λειτουργίας του ΕΠ.

Επιπλέον, η ΕΔΕΠ δύναται οποτεδήποτε να τροποποιεί τον Κανονισμό Λειτουργίας του ΕΠ. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Βιομηχανίας, μετά από αίτημα που υποβάλλεται από τον Φορέα Διαχείρισης ή από επιχειρήσεις ή σωματείο αυτών που εκπροσωπεί τουλάχιστον

<sup>64</sup> Βλ. άρθρο 1 του Ν. 4458/1965.

<sup>65</sup> Βλ. άρθρο 11 § 3 του Ν 2545/1997.

<sup>66</sup> Βλ. άρθρο 58 § 2 του Ν. 3982/2011.



το είκοσι τοις εκατό (20%) των εγκατεστημένων επιχειρήσεων σε ΒΙΠΕ του ν. 4458/1965, ΒΕΠΕ του ν. 2545/1997 και ΕΠ του ν. 3982/2011, συστήνεται Επιτροπή Διαβούλευσης για την εξέταση των προτάσεων τροποποίησης υφιστάμενου κανονισμού λειτουργίας. Στην Επιτροπή συμμετέχουν εκπρόσωποι της αρμόδιας Διεύθυνσης της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας, του Φορέα Διαχείρισης, του πλέον αντιπροσωπευτικού Σωματίου με μέλη τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις ή ελλείψει αυτού εκπροσώπου τους, καθώς και του αρμόδιου Επιμελητηρίου. Των εργασιών της Επιτροπής προεδρεύει ο εκπρόσωπος της αρμόδιας Διεύθυνσης της ΓΓΒ. Έργο της Επιτροπής Διαβούλευσης είναι η διατύπωση έκθεσης, η οποία διαβιβάζεται στον Υπουργό Οικονομίας και Ανάπτυξης, με απόφαση του οποίου συντελείται η τροποποίηση του κανονισμού λειτουργίας<sup>67</sup>.

Με τον τρόπο αυτόν το ισχύον μοντέλο διοίκησης ΕΠ οδηγεί στην εκπροσώπηση των συμφερόντων των ιδιοκτητών γης στη διοίκηση και διαχείριση των ΕΠ. Μολονότι προβλέπεται η δυνατότητα μεταβίβασης του δικαιώματος εκπροσώπησης στην ΕΔΕΠ από τους ιδιοκτήτες γης σε εγκατεστημένες επιχειρήσεις, αυτή επαφίεται στην ελευθερία των συμβάσεων μεταξύ των μερών. Συνεπώς, ενδέχεται να αποκλείει από την διοίκηση εγκατεστημένες επιχειρήσεις, που δεν έχουν δικαιώματα κυριότητας επί οικοπέδων εντός του ΕΠ, μολονότι συνδέονται βιοτικά και παραγωγικά με την λειτουργία και διαχείριση ενός ΕΠ. Η παραπάνω παρατήρηση δεν τυγχάνει εφαρμογής σε ΕΑΝΕΠ, που διατηρούν ιδιοκτησία οικοπέδων σε ΕΠ και μετά τη μεταβίβαση της διαχείρισης σε ΕΔΕΠ, για τον λόγο ότι ακόμη και υπό την ιδιότητά τους αυτή (ιδιοκτήτης γης) οι ΕΑΝΕΠ θα έχουν ως στόχο την ταχεία μεταβίβαση οικοπέδων σε εγκατεστημένες επιχειρήσεις και, επομένως, κάθε συμφέρον για την καλή λειτουργία του ΕΠ.

Έχοντας υπόψη τα παραπάνω, επισημαίνεται ότι τα συμφέροντα αποκομιδής γαιοπροσόδου δεν ταυτίζονται αλλά συχνά βρίσκονται σε ένταση με τα συμφέροντα των εγκατεστημένων επιχειρήσεων, όπως λ.χ. στην διεξαγωγή των αναγκαίων επενδύσεων σε υποδομές από την ΕΔΕΠ. Ο δεσμός της ιδιοκτησίας με τον οργανισμό του ΕΠ μπορεί ενδεχομένως να είναι κατάλληλος για την συμμετοχή στη διαχείριση του ΕΠ, εφόσον δεν υφίσταται εγκατεστημένη επιχείρηση στο σχετικό οικόπεδο. Σε όλες τις άλλες περιπτώσεις, ο ιδιοκτήτης έχει το δικαίωμα να λαμβάνει τυχόν μίσθωμα από την εγκατεστημένη επιχείρηση.

Κρίνεται λοιπόν σκόπιμο, η εγκατεστημένη επιχείρηση να έχει κατ' αποκλειστικότητα το δικαίωμα συμμετοχής στη διαχείριση του ΕΠ, όπως και οι εγκατεστημένες επιχειρήσεις που έχουν δικαιώματα κυριότητας επί οικοπέδων του ΕΠ..

#### 4.1.9. Κανονισμοί Λειτουργίας ΕΠ

Υπό το προγενέστερο νομοθετικό καθεστώς του Ν. 4458/1965, η ΕΤΒΑ είχε την υποχρέωση για την υποβολή σχεδίου Κανονισμού Λειτουργίας ΒΙ.ΠΕ. προς έγκριση από τον Υπουργό Βιομηχανίας. Ο Κανονισμός Λειτουργίας περιλάμβανε, μεταξύ άλλων, όρους για τη διάθεση των οικοπέδων, τη διοίκηση και διαχείριση της ΒΙ.ΠΕ. και τον έλεγχο των εγκατεστημένων

<sup>67</sup> Βλ. άρθρο 59 § 3 του Ν. 3982/2011.

επιχειρήσεων<sup>68</sup>. Κατά τη μεταβίβαση της κυριότητας ή τη σύσταση έτερου εμπράγματος ή ενοχικού δικαιώματος επί γηπέδου εντός ΒΙ.ΠΕ., η προς εγκατάσταση επιχείρηση είχε την υποχρέωση συμβατικής αποδοχής του Κανονισμού Λειτουργίας<sup>69</sup>. Στις περισσότερες ΒΙ.ΠΕ. δεν έλαβε χώρα έγκριση των Κανονισμών Λειτουργίας με σχετική ΥΑ, παρά μόνο συμβατική προσχώρηση σε αυτούς των εγκατεστημένων επιχειρήσεων.

Υπό το προγενέστερο νομοθετικό καθεστώς του Ν. 2545/1997, ο Κανονισμός Λειτουργίας καταρτιζόταν από τον φορέα ΒΕΠΕ και υποβαλλόταν στο Υπουργείο Ανάπτυξης για έγκριση. Ο κανονισμός ρύθμιζε τη διοίκηση, τη διαχείριση και εν γένει, τη λειτουργία της ΒΕΠΕ<sup>70</sup>. Η εποπτεία και η παρακολούθηση της διαχείρισης και της λειτουργίας των ΒΕΠΕ διενεργούνταν από το Υπουργείο Ανάπτυξης μέσω περιοδικών ελέγχων, με τους οποίους διαπιστωνόταν αν τηρούνται από τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις και τους φορείς Β.Ε.ΠΕ. και διαχείρισης Β.Ε.ΠΕ, οι διατάξεις του νόμου<sup>71</sup>. Σε περίπτωση μη συμμόρφωσης επιβάλλονταν πρόστιμα ανάλογα των παραβάσεων<sup>72</sup>. Λόγω ελλείψεως του πλαισίου και της διαδικασίας διενέργειας ελέγχων η εν λόγω διάταξη είχε μείνει κενό γράμμα.

Ομοίως, υπό το καθεστώς του Ν. 3982/2011, ο Κανονισμός Λειτουργίας που καταρτίζεται από την ΕΑΝΕΠ, υποβάλλεται στο ΥΠΕΝ μαζί με τα υπόλοιπα δικαιολογητικά της αίτησης έγκρισης ανάπτυξης ΕΠ και εγκρίνεται με την σχετική απόφαση έγκρισης του άρθρου 47 του Ν. 3982/2011<sup>73</sup>.

Ως Κανονισμός Λειτουργίας ορίζεται το σύνολο των κανόνων που ρυθμίζουν τους όρους λειτουργίας και χρήσης των υφιστάμενων υποδομών και των παρεχόμενων υπηρεσιών<sup>74</sup>, τα

<sup>68</sup> Βλ. άρθρο 5 του Ν. 4458/1965.

<sup>69</sup> Βλ. άρθρο 3 του Ν. 4458/1965.

<sup>70</sup> Βλ. άρθρο 12 Ν. 2545/1997

<sup>71</sup> Βλ. άρθρο 13 Ν. 2545/1997

<sup>72</sup> Βλ. άρθρο 13 § 2 Ν. 2545/1997

<sup>73</sup> Βλ. άρθρο 59 § 1 του Ν 3982/2011.

<sup>74</sup> Σύμφωνα με το άρθρο 59 § 2 του Ν 3982/2011 με τον Κανονισμό Λειτουργίας ρυθμίζονται:

- Οι ειδικότεροι όροι και οι προϋποθέσεις εγκατάστασης και λειτουργίας των επιχειρήσεων στο Επιχειρηματικό Πάρκο.
- Τα ειδικότερα δικαιώματα και οι ειδικότερες υποχρεώσεις των ιδιοκτητών των ακινήτων και οι ειδικότεροι περιορισμοί της ιδιοκτησίας τους προς όφελος της λειτουργίας του Επιχειρηματικού Πάρκου, καθώς και των λοιπών εγκατεστημένων επιχειρήσεων.
- Τα ειδικότερα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις επί των κοινόχρηστων χώρων, υποδομών και εγκαταστάσεων.
- Τα ζητήματα που αφορούν στη Διοίκηση και διαχείριση και, ιδίως, τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις της ΕΑΝΕΠ ή ΕΔΕΠ και των εγκατεστημένων επιχειρήσεων.
- Η τυχόν αμοιβή του ασκούντος τη Διοίκηση και διαχείριση για τις παρεχόμενες από αυτόν υπηρεσίες.
- Οι απαιτούμενες για τη λειτουργία του Επιχειρηματικού Πάρκου δαπάνες και ο τρόπος καθορισμού, γνωστοποίησης, έγκρισης, είσπραξης και κατανομής τους στους ιδιοκτήτες γης και τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις.
- Ο τρόπος διαχείρισης των κοινόχρηστων χώρων, έργων και υπηρεσιών, ο οποίος περιλαμβάνει τις υπηρεσίες που αναλαμβάνει η ΕΑΝΕΠ ή η ΕΔΕΠ, στην περίπτωση της § 3 του άρθρου 58 του Ν. 3982/2011.
- Οι υποχρεώσεις για την κατασκευή, την επέκταση και την συντήρηση των έργων υποδομής του Επιχειρηματικού Πάρκου.

δικαιώματα και υποχρεώσεις των εγκατεστημένων επιχειρήσεων, τα τέλη που επιβάλλονται για την κάλυψη των εξόδων διοίκησης και διαχείρισης και την εκτέλεση των τυχόν απαιτούμενων συμπληρωματικών υποδομών και εγκαταστάσεων, ώστε να διασφαλίζεται η εύρυθμη λειτουργία του Επιχειρηματικού Πάρκου, σύμφωνα με τους όρους και τις προϋποθέσεις, υπό τις οποίες χορηγήθηκε η Έγκριση Ανάπτυξής του<sup>75</sup>.

Με το άρθρο 10 § 6 του Ν. 4605/2019<sup>76</sup> προστέθηκαν στο άρθρο 59 του Ν. 3982/2011 οι παράγραφοι 3 και 4 αυτού, που προβλέπουν διαδικασία για την τροποποίηση Κανονισμών Λειτουργίας κατόπιν αιτήματος εγκατεστημένων επιχειρήσεων αλλά και εξουσιοδότηση για την έκδοση Υπουργικής Απόφασης του ΥΠΑΝ για τον καθορισμό πλαισίου κανόνων, που θα λαμβάνονται υπόψη κατά την κατάρτιση Κανονισμών Λειτουργίας.

Έτσι, με απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης, καθορίζεται πλαίσιο κοινών κανόνων και κατευθύνσεων οργάνωσης και λειτουργίας των επιχειρηματικών πάρκων για τις αρμοδιότητες και υποχρεώσεις της ΕΔΕΠ, τους όρους και προϋποθέσεις εγκατάστασης και λειτουργίας των επιχειρήσεων εντός του επιχειρηματικού πάρκου, τις παρεχόμενες υπηρεσίες και οικονομικές υποχρεώσεις ιδιοκτητών ακινήτων και επιχειρήσεων, τα δικαιώματα και υποχρεώσεις ιδιοκτητών ακινήτων και επιχειρήσεων, τις ρυθμίσεις οργάνωσης και διαχείρισης κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, πραγμάτων και εγκαταστάσεων, τα θέματα περιβαλλοντικής διαχείρισης και ελέγχων, τα θέματα που διασφαλίζουν την διοικητική αποτελεσματικότητα της ΕΔΕΠ και εξασφαλίζουν τον ανταποδοτικό χαρακτήρα των επενδύσεων ανάπτυξης επιχειρηματικών πάρκων, καθώς και κάθε άλλο τεχνικό και ειδικό θέμα αναγκαίο για τη λειτουργία των επιχειρηματικών πάρκων και τίθεται προθεσμία για την εναρμόνιση όλων των εγκεκριμένων Κανονισμών Λειτουργίας σε αυτό<sup>77</sup>. Την 1<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2020 τέθηκε από το ΥΠΕΝ σε δημόσια διαβούλευση σχέδιο σχετικής Υπουργικής Απόφασης<sup>78</sup>.

- 
- Η διαδικασία ελέγχου των επιχειρήσεων από την ΕΑΝΕΠ ή την ΕΔΕΠ.
  - Η διάρκεια της πρώτης διαχειριστικής περιόδου και κάθε διαχειριστικής περιόδου.
  - Ο ειδικότερος τρόπος λήψης αποφάσεων.
  - Ο καθορισμός εφάπαξ αποθεματικού κεφαλαίου, για τις ανάγκες διοίκησης και διαχείρισης του ΕΠ σε ποσοστό τουλάχιστον 1% επί της αξίας κτήσης του οικοπέδου, το οποίο καταβάλλεται ταυτόχρονα με την υπογραφή του συμβολαίου μεταβίβασης γης και κατατίθεται σε ειδικό λογαριασμό που μεταβιβάζεται στην ΕΔΕΠ.
  - Η δυνατότητα ανάπτυξης πρωτοβουλίας ενεργειακής αυτονομίας του ΕΠ.
  - Οι όροι και οι περιορισμοί που αποσκοπούν στην προστασία του περιβάλλοντος σύμφωνα με την απόφαση έγκρισης ανάπτυξης ΕΠ, τους οποίους πρέπει να τηρούν οι εγκατεστημένες επιχειρήσεις.

<sup>75</sup> Βλ. άρθρο 41 § 9 του Ν 3982/2011.

<sup>76</sup> Βλ. ΦΕΚ 52/Α/01-04-2019.

<sup>77</sup> Βλ. άρθρο 59 § 4 του Ν 3982/2011.

<sup>78</sup> Διαθέσιμη: <http://www.mindev.gov.gr/oumed/>.

#### 4.1.10. Διαχείριση ΕΠ

Η διαχείριση Επιχειρηματικού Πάρκου περιλαμβάνει το σύνολο των ενεργειών που αφορούν στη λειτουργία του ΕΠ, στη συντήρηση των υποδομών και στην παροχή των υπηρεσιών, ιδίως αυτών που περιγράφονται στον Κανονισμό Λειτουργίας του ΕΠ<sup>79</sup>.

Σημειώνεται ότι οι υπηρεσίες, τις οποίες η ΕΑΝΕΠ ή η ΕΔΕΠ δύναται να παρέχει σε εγκατεστημένες επιχειρήσεις, χωρίζονται σε τρεις βασικές κατηγορίες:

- Υπηρεσίες κοινής ωφέλειας, που υπάγονται στην αρμοδιότητα των Ο.Τ.Α. α' βαθμού, για τις οποίες οι τελευταίοι εισπράττουν ανταποδοτικά τέλη με βάση την ισχύουσα νομοθεσία, όπως υπηρεσίες φωτισμού και καθαριότητας κοινόχρηστων χώρων καθώς και υπηρεσίες συλλογής απορριμμάτων.
- Βασικές υπηρεσίες, που μπορεί να σχετίζονται με υδροδότηση, ηλεκτροδότηση, ηλεκτρονικές επικοινωνίες κτλ, καθώς και υπηρεσίες που συνδέονται με υποδομές, όπως βιολογικούς καθαρισμούς κτλ<sup>80</sup>.
- Λοιπές υπηρεσίες προστιθέμενης αξίας, που δύναται να παρέχονται από ΕΑΝΕΠ ή ΕΔΕΠ στα πλαίσια της διαχείρισης του ΕΠ.

Σε ΕΠ και ΕΠΕ, οι υπηρεσίες καθαριότητας, φωτισμού κοινοχρήστων χώρων, συλλογής απορριμμάτων και οι άλλες υπηρεσίες, για τις οποίες οι Ο.Τ.Α. α' βαθμού εισπράττουν ανταποδοτικά τέλη καθώς και οι ενέργειες συλλογής και διαχείρισης αδέσποτων ζώων συντροφιάς δύναται να παρέχονται από την ΕΑΝΕΠ ή την ΕΔΕΠ στις εγκατεστημένες επιχειρήσεις. Στην περίπτωση αυτή, η ΕΑΝΕΠ ή η ΕΔΕΠ εισπράττει τα αντίστοιχα ανταποδοτικά τέλη<sup>81</sup>.

Η παροχή των σχετικών υπηρεσιών λαμβάνει χώρα από την ΕΑΝΕΠ ή την ΕΔΕΠ κατόπιν έγγραφης δήλωσης που απευθύνει προς τον οικείο Ο.Τ.Α. το αργότερο έως τις 30 Νοεμβρίου της προηγούμενης οικονομικής χρήσης. Η έγγραφη δήλωση συνοδεύεται υποχρεωτικά από έγγραφα που τεκμηριώνουν ότι οι πάροχοι των σχετικών υπηρεσιών αναδείχθηκαν κατόπιν διαγωνιστικής διαδικασίας. Μετά την κοινοποίηση της σχετικής δήλωσης, ο Ο.Τ.Α. α' Βαθμού υποχρεούται να απέχει από την παροχή των υπηρεσιών στα όρια του ΕΠ ή της ΑΒΣ<sup>82</sup>. Σε περίπτωση που η ΕΑΝΕΠ ή η ΕΔΕΠ αναθέτει την παροχή των υπηρεσιών ανταποδοτικού χαρακτήρα ή μέρους αυτών στον οικείο Ο.Τ.Α. α' Βαθμού, η

<sup>79</sup> Βλ. άρθρο 58 § 1 του Ν 3982/2011.

<sup>80</sup> Ενδεικτικά, τέτοιες υπηρεσίες δύναται να αφορούν υπηρεσίες απορρέουσες από υποδομές ΕΠ, όπως εσωτερικά οδικά δίκτυα, δίκτυα αποχέτευσης ομβρίων και αντιπλημμυρικής προστασίας, συστήματα ύδρευσης (δίκτυα ύδρευσης με τις αντίστοιχες εγκαταστάσεις λήψεως και επεξεργασίας νερού), συστήματα επεξεργασίας υγρών αποβλήτων (δίκτυα αποχέτευσης ακαθάρτων με τις αντίστοιχες Μονάδες Καθαρισμού Αποβλήτων), κτίρια διοίκησης, δίκτυα ηλεκτροδότησης, ηλεκτροφωτισμού, τηλεπικοινωνιών και ευρυζωνικά, πυρόσβεσης, φυσικού αερίου, σιδηροδρομικά δίκτυα, ηλεκτρομηχανολογικές και λοιπές εγκαταστάσεις και εξοπλισμός για κοινές υπηρεσίες των ΕΠ και γενικά κάθε έργο εξυπηρέτησης τους, όπως π.χ. λιμενικές εγκαταστάσεις και έργα.

<sup>81</sup> Βλ. άρθρο 58 § 3 α' του Ν 3982/2011.

<sup>82</sup> Βλ. άρθρο 58 § 3 β' του Ν 3982/2011.

σχετική σύμβαση ανάθεσης διέπεται από τις ειδικότερες διατάξεις της ΚΥΑ υπ' αρ. Φ/Α.15/3/4050/327/09-04-2012<sup>83</sup>.

Ο συντελεστής χρέωσης των δημοτικών τελών και φόρων στις επιχειρήσεις που εγκαθίστανται στο Επιχειρηματικό Πάρκο και στην ΕΑΝΕΠ ή στην ΕΔΕΠ δεν μπορεί να υπερβαίνει το χαμηλότερο συντελεστή που καθορίζει ο Ο.Τ.Α. για την αντίστοιχη κατηγορία χρήσης που βρίσκεται εκτός του Επιχειρηματικού Πάρκου ή της Άτυπης Βιομηχανικής Συγκέντρωσης. Το ογδόντα τοις εκατό (80%) των ανταποδοτικών τελών που καταβάλλουν οι επιχειρήσεις δια του λογαριασμού κατανάλωσης ηλεκτρικής ενέργειας προορίζεται για την κάλυψη των δαπανών των ανταποδοτικών υπηρεσιών και αποδίδεται απευθείας από τον πάροχο ηλεκτρικής ενέργειας με κατάθεσή του στον ειδικό τραπεζικό λογαριασμό της ΕΑΝΕΠ ή της ΕΔΕΠ που έχει γνωστοποιηθεί με τη δήλωση των προηγούμενων εδαφίων. Εφόσον το ποσό που αποδίδεται κατά το προηγούμενο εδάφιο επαρκεί για να καλύψει το κόστος της παροχής των ανταποδοτικών υπηρεσιών από την ΕΑΝΕΠ ή την ΕΔΕΠ, το υπόλοιπο είκοσι τοις εκατό (20%) των καταβαλλομένων τελών αποδίδεται στον οικείο Ο.Τ.Α., λογιζόμενο ως ανταποδοτικό τέλος για τη λειτουργία του Επιχειρηματικού Πάρκου ή της Άτυπης Βιομηχανικής Συγκέντρωσης εντός των διοικητικών του ορίων<sup>84</sup>. Η υποχρέωση των ιδιοκτητών αδόμετων οικοπέδων για την καταβολή των εξόδων διοίκησης και διαχείρισης περιορίζεται σε ποσοστό δέκα πέντε τοις εκατό (15%) των εξόδων που θα αντιστοιχούσαν ό αυτούς, αν το οικόπεδο είχε δομηθεί, με εξάντληση του συντελεστή δόμησης<sup>85</sup>.

Πέραν των εσόδων από τα ανταποδοτικά τέλη, για την κάλυψη των αναγκών διοίκησης και διαχείρισης του ΕΠ η ΕΑΝΕΠ ή η ΕΔΕΠ διατηρεί ειδικό τραπεζικό λογαριασμό αποθεματικού κεφαλαίου, στον οποίο κατατίθεται εφάπαξ ποσό σε ποσοστό τουλάχιστον 1% επί της αξίας κτήσης κάθε οικοπέδου, που μεταβιβάζεται σε εγκατεστημένες επιχειρήσεις<sup>86</sup>, καθώς επίσης και τυχόν πλεόνασμα από τα ποσά που προκύπτουν από την εισφορά σε χρήμα. Κατά την μεταβίβαση της διοίκησης και διαχείρισης του ΕΠ μεταβιβάζεται επίσης στην ΕΔΕΠ και ο ως άνω λογαριασμός αποθεματικού κεφαλαίου<sup>87</sup>.

Η διοίκηση και η διαχείριση του Επιχειρηματικού Πάρκου μπορεί να ανατίθεται σε τρίτο. Στη σχετική σύμβαση μεταξύ της ΕΑΝΕΠ ή της ΕΔΕΠ και του τρίτου, πέραν των άλλων, θα ρυθμίζεται και ο τρόπος αξιοποίησης των οικονομικών πόρων και εσόδων, στα οποία περιλαμβάνονται (α) συνεισφορές των επιχειρήσεων ανάλογα με τη χρήση, τεκμαρτή ή πραγματική των υποδομών, (β) άλλα κοινόχρηστα έσοδα<sup>88</sup>.

<sup>83</sup> Βλ. ΚΥΑ υπ' αρ. Φ/Α.15/3/4050/327/09-04-2012 «Καθορισμός του τύπου των συμβάσεων μεταβίβασης αρμοδιοτήτων από τον οικείο Ο.Τ.Α. Α βαθμού στην ΕΑΝΕΠ ή ΕΔΕΠ, της διαδικασίας απόδοσης των τελών, του τρόπου τήρησης και μεταβίβασης ειδικού λογαριασμού αποθεματικού κεφαλαίου του ΕΠ» (ΦΕΚ 1135/Β/10-04-2012).

<sup>84</sup> Βλ. άρθρο 58 § 3 β' του Ν 3982/2011.

<sup>85</sup> Βλ. άρθρο 58 § 5 του Ν 3982/2011.

<sup>86</sup> Βλ. άρθρο 59 § 2 ιβ' του Ν 3982/2011.

<sup>87</sup> Βλ. άρθρο 3 της ΚΥΑ υπ' αρ. Φ/Α.15/3/4050/327/09-04-2012.

<sup>88</sup> Βλ. άρθρο 58 § 4 του Ν 3982/2011.

#### 4.2. Ανάλυση SWOT

Προκειμένου να αναλυθούν επαρκώς οι παράγοντες που θα συμβάλουν στην επιτυχή διαμόρφωση προτάσεων βελτίωσης του υφιστάμενου πλαισίου των ΟΥΜΕΔ, ο παρακάτω πίνακας συνοψίζει τα δυνατά σημεία (Strengths), αδύνατα σημεία (Weaknesses), ευκαιρίες (Opportunities) και απειλές (Threats) - εν είδη ανάλυσης SWOT – για τους 43 **θεσμοθετημένους και ολοκληρωμένους ΟΥΜΕΔ** οι οποίοι λειτουργούν βάσει προγενέστερων νομικών πλαισίων λειτουργίας του ν. 3982/2011.

Σε συνέχεια πραγματοποιείται SWOT ανάλυση για τους 6 θεσμοθετημένους και ολοκληρωμένους ΟΥΜΕΔ οι οποίοι έχουν υπαχθεί στο ν. 3982/2011.

*Πίνακας: Ανάλυση SWOT Υφιστάμενων ΟΥΜΕΔ προγενέστερων νομικών πλαισίων λειτουργίας του ν. 3982/2011*

Δυνατά Σημεία	Ευκαιρίες
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Οργανωμένη χωροθέτηση και πολεοδόμηση.</li> <li>○ Αυξημένος συντελεστής δόμησης και ξεκάθαρη χρήση γης.</li> <li>○ Ασφαλείς τίτλοι ιδιοκτησίας</li> <li>○ Παροχή προς τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις υποδομών για μία σειρά αναγκών λειτουργιών (π.χ. μονάδες καθαρισμού αποβλήτων, δίκτυα ομβρίων και ακάθαρτων, εσωτερικό οδικό δίκτυο, ηλεκτροφωτισμός, δίκτυα τηλεπικοινωνιών).</li> <li>○ Ασφάλεια δικαίου και μείωση επενδυτικού ρίσκου.</li> <li>○ Αυξημένη δυνατότητα διοικητικού ελέγχου όσον αφορά π.χ. φορολογική και περιβαλλοντική συμμόρφωση.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Διερεύνηση επαναπροσδιορισμού χρήσεων ΟΥΜΕΔ με χαμηλή πληρότητα μέσω αναζήτησης σχετικών προγραμμάτων (π.χ. <a href="http://www.timbre-project.eu/brownfields-in-europe.html">http://www.timbre-project.eu/brownfields-in-europe.html</a>)</li> <li>○ Κίνητρα για την αξιοποίηση του εντός ΟΥΜΕΔ αδρανούς κτιριακού αποθέματος (κυρίως προς νεοφυείς επιχειρήσεις)</li> <li>○ Πρωτοβουλίες για την υιοθέτηση σύγχρονων πρακτικών πράσινης ανάπτυξης, κυκλικής οικονομίας και ψηφιακού μετασχηματισμού</li> <li>○ Οι υφιστάμενοι ΟΥΜΕΔ αποτελούν κατάλληλους χώρους για την στέγαση/εγκατάσταση μεγάλων αποθηκευτικών χώρων/κέντρων διανομής/ερευνητικών και τεχνολογικών ιδρυμάτων/δραστηριοτήτων παραγωγής ανανεώσιμων πηγών ενέργειας/Data Centers.</li> <li>○ Η ενίσχυση του ρόλου της χώρας ως διαμετακομιστικού κόμβου δημιουργεί θετικά αποτελέσματα στη μεταποίηση και κατ' επέκταση αυξάνει το επενδυτικό ενδιαφέρον για λειτουργικούς ΟΥΜΕΔ.</li> <li>○ Δυνατότητες για συνεργασία και συνέργειες μεταξύ επιχειρήσεων.</li> </ul>

Αδύνατα Σημεία	Απειλές
<p>○ Το κόστος απόκτησης γης για τις προς εγκατάσταση επιχειρήσεις είναι συγκριτικά υψηλότερο εντός των ΕΠ σε σύγκριση με το κόστος απόκτησης γηπέδων που βρίσκονται σε «εκτός σχεδίου» περιοχές. Αυτό είναι πιθανόν να σχετίζεται με</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- σημαντική προσφορά «χέρσας» γης σε εκτός σχεδίου περιοχές</li> <li>- το υψηλό κόστος ανάπτυξης της γης από την ΕΑΝΕΠ (ώστε να ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις πολεοδόμησης και υποδομών),</li> <li>- την χαμηλή αποδοτικότητα κεφαλαίου συνυπολογίζοντας τον επιχειρηματικό κίνδυνο και τον απαιτούμενο χρόνο από-επένδυσης.</li> <li>- Την αντίληψη μεταξύ πολλών εν δυνάμει εγκατεστημένων ότι τα πλεονεκτήματα που προσφέρουν τα ΕΠ δεν αντισταθμίζουν το διαφορετικό κόστος γης και υποδομών.</li> <li>- Ουσιαστικά, η ΕΑΝΕΠ ως επιχείρηση, καλείται να λειτουργήσει υπό συνθήκες αθέμιτου ανταγωνισμού.</li> </ul> <p>○ Σταδιακή αύξηση του κόστους αγοράς οικοπέδων εντός ΟΥΜΕΔ</p> <p>○ Το κόστος λειτουργίας των εγκατεστημένων σχετίζεται με το κόστος Δημοτικών Τελών. Υπάρχει η αντίληψη μεταξύ εγκατεστημένων επιχειρήσεων ότι το κόστος αυτό δεν είναι ανταποδοτικό αλλά αφορά υπηρεσίες που παρέχονται πλημμελώς από την ΕΑΝΕΠ/ΕΔΕΠ.</p>	<p>○ Η χαμηλή πληρότητα ορισμένων ΟΥΜΕΔ (κυρίως του ν. 2545/1997) απαξιώνει τις υφιστάμενες υποδομές, δυσχεραίνει την συντήρησή τους και δημιουργεί μη ανακτήσιμα κόστη.</p> <p>○ Η ύπαρξη αδρανούς/ημιτελούς κτιριακού αποθέματος εντός ΟΥΜΕΔ που ανήκει κατά κυριότητα σε πτωχευμένες επιχειρήσεις, απαξιώνει συνολικά τους ΟΥΜΕΔ και παράλληλα ενέχει κινδύνους περιβαλλοντικής μόλυνσης / έχει αρνητικό οικολογικό αντίκτυπο.</p> <p>○ Η μείωση των διαθέσιμων εντός ΟΥΜΕΔ αποθεμάτων γης – σε περιοχές με ζήτηση – αυξάνει την τιμή της γης, περιορίζοντας τις επιλογές των προς εγκατάσταση επιχειρήσεων και εμμέσως οδηγεί στην επέκταση των ΑΒΣ</p> <p>○ Η σταδιακή συσσώρευση ληξιπρόθεσμων οφειλών των εγκατεστημένων επιχειρήσεων προς τους φορείς διαχείρισης – είτε λόγω οικονομικής αδυναμίας, είτε λόγω στρατηγικής επιλογής – δημιουργεί αντιπαραθέσεις μεταξύ των εμπλεκόμενων μερών και δυσχεραίνει την επίλυση των προβλημάτων. Σημειώνεται ότι το ανωτέρω αφορά κυρίως ΟΥΜΕΔ με φορέα διαχείρισης την ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ.</p>

<p>Πρόσφατες ρυθμίσεις που επιτρέπουν την ανάληψη μέρους των υπηρεσιών κοινής ωφέλειας από την ΕΔΕΠ με σχετική απόδοση του 80% των δημοτικών τελών, δεν έχουν ακόμα καταστεί ενεργές για το μεγαλύτερο μέρος των ΕΠ εξαιτίας αντιδράσεων από την τοπική αυτοδιοίκηση. Τα παραπάνω, σε αντιδιαστολή με το καθεστώς χαμηλών δημοτικών τελών για τις εγκατεστημένες εκτός σχεδίου επιτείνουν το καθεστώς αθέμιτου ανταγωνισμού.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ Ο υπολογισμός των Δημοτικών Τελών γίνεται με βάση μη ορθολογικά κριτήρια (π.χ, εμβαδόν εγκαταστάσεων) χωρίς να λαμβάνεται υπόψη το πραγματικό περιβαλλοντικό αποτύπωμα, επιβαρύνοντας υπέρμετρα τις λιγότερο οχλούσες δραστηριότητες.</li><li>○ Το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο σε συνδυασμό με το συνολικό πλέγμα νομοθεσίας δεν προβλέπει ζητήματα που σχετίζονται με την δυνατότητα αξιοποίησης αδρανών εγκαταστάσεων οι οποίες, πλήττουν την εύρυθμη λειτουργία των ΕΠ και των ΕΔΕΠ, και ακυρώνουν σε κάποιο βαθμό τον αναπτυξιακό στόχο των ΕΠ που βασίζεται στην συγκέντρωση και τις οικονομίες κλίμακας.</li><li>○ Παρότι τα ΕΠ έχουν σαν στόχο την στήριξη της οικονομικής ανάπτυξης, οι όροι δόμησης σε συνδυασμό με το κόστος γης αποτρέπουν επιτυχείς και αναπτυσσόμενες επιχειρήσεις από την φυσική επέκταση των δραστηριοτήτων τους. Το πρόβλημα αυτό επιτείνεται από τους αυστηρούς όρους δόμησης που επιβάλλουν υπερβολικό αριθμό θέσεων στάθμευσης, οι οποίες είτε δεσμεύουν παραγωγικό χώρο ή δημιουργία χώρων προστιθέμενης αξίας (όπως χώρος πρασίνου εγκατάσταση φωτοβολταϊκών), είτε αυξάνουν το κατασκευαστικό κόστος υπογειοποίησής τους.</li><li>○ Παρά την σχετική πρόβλεψη του νόμου,</li></ul>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--



<p>δεν έχει υλοποιηθεί μέχρι σήμερα το πρόγραμμα κρατικών ενισχύσεων για την στήριξη έργων υποδομής.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ Το καθεστώς ενισχύσεων Στρατηγικών Επενδύσεων (ν. 4608/19) δεν διαφοροποιεί ουσιαστικά τις εγκατεστημένες εντός ΕΠ επιχειρήσεις από τις λοιπές, και επομένως δεν προσφέρει κίνητρα για εγκατάσταση εντός ΟΥΜΕΔ και συνακόλουθα δεν στηρίζει και την βιωσιμότητα των ΕΑΝΕΠ. Σημειώνεται ότι οι ως άνω προβλέψεις του νόμου έρχονται σε αντίθεση με τον Αναπτυξιακό Νόμο 4399/16 που προβλέπει ενισχύσεις ειδικά για επιχειρήσεις των οποίων το επιχειρηματικό σχέδιο υλοποιείται σε ΟΥΜΕΔ.</li><li>○ Η επιβολή κυρώσεων σχετικά με την μη τήρηση των όρων λειτουργίας των εγκατεστημένων επιχειρήσεων σε σχέση με τους όρους της αρχικής αδειοδότησης, εκφεύγει των αρμοδιοτήτων των ΕΔΕΠ με αποτέλεσμα την πρόκληση δυσμενών περιβαλλοντικών επιπτώσεων, την υποβάθμιση του ΕΠ και την επιβάρυνση των λοιπών εγκατεστημένων επιχειρήσεων.</li><li>○ Ύπαρξη ΟΥΜΕΔ με χαμηλή πληρότητα και χωρίς σημαντικές προοπτικές αύξησής της λόγω απουσίας απαραίτητων προϋποθέσεων (εγγύτητα σε μεγάλα αστικά κέντρα, καλή ποιότητα υποδομών κλπ).</li><li>○ Έλλειψη διαθεσιμότητας γης εντός ΟΥΜΕΔ υψηλής ζήτησης.</li><li>○ Δυσκολία επέκτασης ή δημιουργίας νέων ΟΥΜΕΔ σε περιοχές με υψηλή ζήτηση (π.χ. Αττική, Ηράκλειο, Σίνδος). Επίσης, υπάρχει δυσκολία επέκτασης των εγκατεστημένων επιχειρήσεων σε ΟΥΜΕΔ όπου έχει επιτευχθεί υψηλή πληρότητα.</li><li>○ Μη επαρκείς -σε πολλές περιπτώσεις ΟΥΜΕΔ- εξωτερικές υποδομές (σύνδεση με δίκτυα μεταφορών, ύδρευσης,</li></ul>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p>ενέργειας, ηλεκτρονικών επικοινωνιών κτλ)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ Χαμηλή ποιότητα προσφερόμενων υπηρεσιών και απαρχαιωμένες εσωτερικές υποδομές σε αναντιστοιχία με τις σύγχρονες εξελίξεις στη βιομηχανική παραγωγή (κυρίως σε ΟΥΜΕΔ «1ης γενιάς»).</li><li>○ Σε ότι αφορά σε υφιστάμενα ΕΠ, παρατηρούνται περιπτώσεις αδυναμίας πραγματοποίησης έργων εκσυγχρονισμού και αναβάθμισης των υποδομών τους με αποτέλεσμα την λειτουργική και οικονομική επιβάρυνση των εγκατεστημένων επιχειρήσεων.</li><li>○ Πολυσύνθετο νομικό πλαίσιο και Κανονισμοί Λειτουργίας που δεν διευκολύνουν την κατανόηση από τους άμεσα ενδιαφερόμενους (κυρίως των εντός ΟΥΜΕΔ εγκαταστημένων επιχειρήσεων)</li><li>○ Ασαφείς και αλληλοεπικαλυπτόμενες αρμοδιότητες φορέα διαχείρισης και οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης με αποτέλεσμα διπλές χρεώσεις ή/και υιοθέτηση στρατηγικών μη πληρωμής από μερίδα εγκατεστημένων επιχειρήσεων.</li><li>○ Δυσκολίες στην επικοινωνία και συνεννόηση μεταξύ φορέα διαχείρισης και εκπροσώπων εγκατεστημένων επιχειρήσεων</li><li>○ Αδυναμία αξιοποίησης χρηματοδοτικών προγραμμάτων ή/και κρατικών ενισχύσεων λόγω αδυναμιών στο πλαίσιο επικοινωνίας μεταξύ των εγκατεστημένων επιχειρήσεων και του φορέα διαχείρισης</li><li>○ Απουσία σαφούς στρατηγικής του βασικού φορέα διαχείρισης των ΟΥΜΕΔ της συγκεκριμένης κατηγορίας</li><li>○ Το καθεστώς των κανονισμών λειτουργίας φαίνεται να μην ικανοποιεί μεγάλο μέρος των εμπλεκόμενων μερών, είτε αυτοί είναι εγκατεστημένες επιχειρήσεις, είτε ΕΑΝΕΠ/ΕΔΕΠ κυρίως διότι ο διοικητικός</li></ul>	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

καθορισμός όρων λειτουργίας από το κράτος μειώνει την ευελιξία την οποία φαίνεται να επιζητούν και οι δύο πλευρές.	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Ειδικά για τους ΟΥΜΕΔ σε καθεστώς αυτοδιαχείρισης, το άρθρο 58 παρ. 2β Ν.3982/2011 προβλέπει ότι η διοίκηση και διαχείριση του ΕΠ μεταβιβάζεται υποχρεωτικά από την ΕΑΝΕΠ στην ΕΔΕΠ, εάν α) έχουν εγκατασταθεί ή λειτουργούν επιχειρήσεις τουλάχιστον στο 70% της έκτασης του ΕΠ, μη προσμετρούμενων σε αυτήν των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων και σωρευτικά, β) το ζητούν επιχειρήσεις που εκπροσωπούν τουλάχιστον το 51% των εγκατεστημένων ή εν λειτουργία επιχειρήσεων, οι οποίες έχουν συστήσει ανώνυμη εταιρεία, με σκοπό τη διοίκηση και διαχείριση του ΕΠ (ΕΔΕΠ).

Στην επικράτεια λειτουργούν ΟΥΜΕΔ με αυτοδιαχείριση στις ΕΠ Α΄ Βόλου, Σχιστού και Κιλκίς, στη Βιο.ΠΑ Κερατέας, αλλά και στα ΕΠ υπό υλοποίηση στις περιοχές Ιεράπετρας, Χανίων, Ελευσίνας.

Στα πλεονεκτήματα της αυτοδιαχείρισης συγκαταλέγονται η διαφάνεια της διοίκησης, το κόστος και η ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών, η εμπιστοσύνη προς τον φορέα διαχείρισης και η δημιουργία οικονομίας κλίμακας όπου είναι εφικτό. Ωστόσο, πλείστες είναι και οι δυσκολίες υλοποίησης του θεσμού, οι οποίες εκκινούν από τη σύμβαση μεταβίβασης διαχείρισης, στην οποία ο προηγούμενος φορέας (ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ ή έτερος φορέας ανάπτυξης) ανάπτυξης δεν μεταβίβασε την κυριότητα των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων και εγκαταστάσεων, ως ο νόμος ορίζει με αποτέλεσμα η κυριότητα των χώρων αυτών να παραμένει στην ΕΑΝΕΠ και να καθιστά τη διαχείριση αυτών άνευ αντικειμένου διότι η όποια παρέμβαση ή αλλαγή χρήσης ή πρόταση ανάπτυξης (πχ συμμετοχή σε ενεργειακές κοινότητες, εγκατάσταση φωτοβολταϊκών, ολοκλήρωση ημιτελών υποδομών) ή λήψης χρηματοδότησης απαιτεί τη σύμφωνη γνώμη του φορέα ανάπτυξης.

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται τα δυνατά σημεία (Strengths), αδύνατα σημεία (Weaknesses), ευκαιρίες (Opportunities) και απειλές (Threats) (ανάλυση SWOT) των ΟΥΜΕΔ που έχουν υπαχθεί στον ν. 3982/2011.

*Πίνακας: Ανάλυση SWOT Υφιστάμενων ΟΥΜΕΔ που έχουν υπαχθεί στον ν. 3982/2011*

Δυνατά Σημεία	Ευκαιρίες
<p>Για τα υφιστάμενα ΕΠ που έχουν υπαχθεί στον ν. 3982/2011, αναγνωρίζονται τα παρακάτω πλεονεκτήματα:</p> <p><u>Για τις ΕΑΝΕΠ ή/και τις ΕΔΕΠ:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ο Δυνατό σημείο του κανονιστικού πλαισίου αποτελεί η συμμετοχή των ιδιοκτητών γης του ΕΠ στην ΕΔΕΠ, κατ' αναλογία της έκτασης που διαθέτουν και μεταβίβαση του δικαιώματος στον μισθωτή στην περίπτωση εκμίσθωσης των</li> </ul>	<p>Με βάση τον ν. 3982/2011 αναδεικνύονται οι ακόλουθες ευκαιρίες για τα υφιστάμενα ΕΠ που έχουν υπαχθεί σε αυτόν:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ο Η μείωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος με την υιοθέτηση κατάλληλων υποδομών εντός ΕΠ και την ενίσχυση της κυκλικής οικονομίας</li> <li>ο Η χρήση βελτιωμένων τεχνολογιών για την ανάπτυξη μιας «έξυπνης», καθαρής και καινοτόμου βιομηχανίας τέταρτης γενιάς</li> </ul>

<p>εκτάσεων</p> <p><u>Για τις εγκατεστημένες ή προς εγκατάσταση επιχειρήσεις:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Ασφαλείς τίτλοι ιδιοκτησίας</li> <li>○ Σαφείς χρήσεις γης και όροι δόμησης</li> <li>○ Ευνοϊκότεροι συντελεστές δόμησης και κάλυψης σε σχέση με την εκτός σχεδίου δόμηση</li> <li>○ Ταχείες διαδικασίες για επεκτάσεις των εγκαταστάσεων ή της δραστηριότητας και των σχετικών με αυτές αδειοδοτήσεις</li> <li>○ Απαλλαγή από την υποχρέωση άδειας λειτουργίας και ανανέωσης αυτής.</li> <li>○ Φορολογικά κίνητρα ιδιοκτησίας και μεταβίβασης γης και ακινήτων.</li> <li>○ Φορολογικά κίνητρα μετεγκατάστασης σε ΟΥΜΕΔ.</li> <li>○ Κρατικές ενισχύσεις για την στήριξη έργων υποδομής.</li> </ul> <p>Οι επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται εντός οργανωμένων υποδοχών, ανεξαρτήτου της τυπολογίας τους, δυνητικά ωφελούνται από:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Σύγχρονες υποδομές (δίκτυα αποχέτευσης, ακαθάρτων &amp; ομβρίων, ύδρευσης, πυρόσβεσης, επεξεργασίας αποβλήτων, δίκτυα ηλεκτροδότησης, επικοινωνιών, οδοφωτισμού καθώς και οδικό δίκτυο)</li> <li>○ Την ανάπτυξη οικονομιών κλίμακας από των επιμερισμό του κόστους υποδομών και διαχείρισης</li> <li>○ Τη δικτύωση και την ανάπτυξη συνεργειών με άλλες εγκατεστημένες επιχειρήσεις εντός του ΕΠ</li> <li>○ Την πρόσβαση σε εργατικό δυναμικό (υπό την προϋπόθεση εγγύτητας σε αστικό ιστό ικανού μεγέθους)</li> <li>○ Τη διάχυση γνώσης και τεχνογνωσίας</li> </ul> <p>Πέραν των ανωτέρω, το κανονιστικό πλαίσιο προσφέρει πλεονεκτήματα και στο ευρύτερο κοινωνικό σύνολο και την Οικονομία:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Διασφάλιση συμμόρφωσης των</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Ο εκσυγχρονισμός, η αναβάθμιση της ανταγωνιστικότητας και, τελικά, η εξωστρέφεια της Ελληνικής βιομηχανίας / μεταποίησης μέσα από κατάλληλες εσωτερικές / εξωτερικές υποδομές και την ανάπτυξη οικοσυστημάτων συνέργειας επιχειρήσεων εντός των ΕΠ</li> <li>○ Η ανάπτυξη δραστηριοτήτων οι οποίες εφαρμόζουν πρότυπα επαναχρησιμοποίησης προϊόντων</li> <li>○ Η διασύνδεση και η δημιουργία συνεργειών της εκπαίδευσης, έρευνας και ανάπτυξης με την παραγωγή, μέσω της εγκατάστασης σχετικών φορέων εντός των ΕΠ ή μέσω της γεωγραφικής εγγύτητας των ΕΠ με τέτοιους φορείς</li> <li>○ Ανάπτυξη φυσικών συνεργειών μεταξύ παραγωγής και διακίνησης ώστε να συγκεντρώνεται χωρικά μεγαλύτερο μέρος της εφοδιαστικής αλυσίδας</li> <li>○ Το νέο πολεοδομικό πλαίσιο που ψηφίστηκε προσφάτως (νόμος 4759/2020), ενισχύει την ελκυστικότητα και επομένως την βιωσιμότητα των ΕΠ με τα κάτωθι:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Συγκρότηση Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων για την επίλυση αντιφάσεων ή ασαφειών μεταξύ των χωροταξικών πλαισίων και πολεοδομικών σχεδίων και την αναβάθμιση της λειτουργικότητας των τοπικών πολεοδομικών σχεδίων</li> <li>- Περιορισμός της «εκτός σχεδίου» βιομηχανικής δραστηριότητας σε εναρμόνιση με την πάγια νομολογία του ΣτΕ</li> </ul> </li> <li>○ Ο Αναπτυξιακός Νόμος 4399/16 προβλέπει ενισχύσεις ειδικά για επιχειρήσεις των οποίων το επιχειρηματικό σχέδιο υλοποιείται σε ΟΥΜΕΔ.</li> <li>○ Η ενεργοποίηση του Ταμείου Ανάκαμψης (Next Generation EU) δημιουργεί ευκαιρίες ιδιαίτερα όσον αφορά δράσεις που σχετίζονται με την πράσινη και την ψηφιακή μεταρρύθμιση και την ανθεκτικότητα των εθνικών οικονομιών.</li> </ul>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>εγκαταστημένων επιχειρήσεων με τους κανονισμούς και την νομοθεσία που διέπουν την προστασία του περιβάλλοντος</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Δημιουργία συνθηκών έντιμου ανταγωνισμού</li> <li>○ Ενίσχυση της αγοράς εργασίας</li> <li>○ Δυνατότητα ανάπτυξης τοπικών συνεργασιών και διευρυμένων αλυσίδων αξίας (inclusive value chain development)</li> <li>○ Αυξημένη δυνατότητα διοικητικού ελέγχου όσον αφορά π.χ. φορολογική και περιβαλλοντική συμμόρφωση</li> </ul>	
Αδύνατα Σημεία	Απειλές
<p>Από την σύνθεση των απόψεων εμπλεκόμενων φορέων προκύπτουν κάποια καίρια αδύνατα σημεία που αφορούν τα υφιστάμενα ΕΠ που έχουν υπαχθεί στον ν. 3982/2011.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Το κόστος απόκτησης γης για τις προς εγκατάσταση επιχειρήσεις είναι συγκριτικά υψηλότερο εντός των ΕΠ σε σύγκριση με το κόστος απόκτησης γηπέδων που βρίσκονται σε «εκτός σχεδίου» περιοχές. Αυτό είναι πιθανόν να σχετίζεται με             <ul style="list-style-type: none"> <li>- σημαντική προσφορά «χέρσας» γης σε εκτός σχεδίου περιοχές</li> <li>- το υψηλό κόστος ανάπτυξης της γης από την ΕΑΝΕΠ (ώστε να ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις πολεοδόμησης και υποδομών),</li> <li>- την χαμηλή αποδοτικότητα κεφαλαίου συνυπολογίζοντας τον επιχειρηματικό κίνδυνο και τον απαιτούμενο χρόνο από-επένδυσης.</li> <li>- Την αντίληψη μεταξύ πολλών εν δυνάμει εγκατεστημένων ότι τα πλεονεκτήματα που προσφέρουν τα ΕΠ δεν αντισταθμίζουν το διαφορικό κόστος γης και υποδομών.</li> <li>- Ουσιαστικά, η ΕΑΝΕΠ ως επιχείρηση, καλείται να λειτουργήσει υπό</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Οι απειλές για τον ορθολογικό και μακροχρόνιο σχεδιασμό ανάπτυξης υφιστάμενων και προς ανάπτυξη ΟΥΜΕΔ προέρχονται κυρίως από την δυσοίωνα προοπτική συνέχισης ως έχει του πολύπλοκου, μη συντεταγμένου κανονιστικού πλαισίου που σχετίζεται με χωροτακτικά, πολεοδομικά, αναπτυξιακά, φορολογικά, νομικά και άλλα θέματα όπως τα παρακάτω:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Δεν υπάρχει ουσιαστική συνδεσιμότητα τόσο της στρατηγικής για τη βιομηχανική ανάπτυξη, όσο και του επιχειρησιακού σχεδιασμού για την ανάπτυξη των ΕΠ με το Εθνικό Πρόγραμμα Ανάπτυξης, ώστε να προωθηθούν και υιοθετηθούν ολοκληρωμένες δράσεις, προτάσεις και η αντίστοιχη χρηματοδότησή τους. Η συνέχιση αυτού του καθεστώτος συνιστά απειλή για τον ορθολογικό και μακροχρόνιο σχεδιασμό ανάπτυξης ΟΥΜΕΔ.</li> <li>- Ο χωροταξικός σχεδιασμός βιομηχανίας σε εθνικό και σε περιφερειακό επίπεδο είναι γενικός, και μη επαρκώς στοχευμένος και συνδεδεμένος με τον πολεοδομικό σχεδιασμό. Η συνέχιση αυτού του καθεστώτος συνιστά απειλή για τον ορθολογικό και μακροχρόνιο</li> </ul> </li> </ul>

<p>συνθήκες αθέμιτου ανταγωνισμού.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Η χωροθέτηση των ΕΠ έχει πραγματοποιηθεί με βασικά κριτήρια τη διαθεσιμότητα γης σε συνδυασμό με τις προβλέψεις των σχετικών χωροταξικών πλαισίων, και τη διασφάλιση ευρύτερων αναπτυξιακών και περιβαλλοντικών στόχων, και όχι αποκλειστικά με επιχειρηματικά κριτήρια. Σε αντίθεση, η εγκατάσταση μεμονωμένων εκτός ΕΠ γίνεται, εξ ορισμού, με βάση αποκλειστικά επιχειρηματικά κριτήρια. Αυτή η διαφορά μπορεί να θεωρηθεί ως μειονέκτημα των ΕΠ έναντι των ΑΒΣ σε ότι αφορά στη βιωσιμότητα των οργανωμένων υποδοχέων.</li> <li>○ <u>Το κόστος λειτουργίας</u> των εγκατεστημένων σχετίζεται με το κόστος Δημοτικών Τελών. Υπάρχει η αντίληψη μεταξύ εγκατεστημένων επιχειρήσεων ότι το κόστος αυτό δεν είναι ανταποδοτικό αλλά αφορά υπηρεσίες που παρέχονται πλημμελώς από την ΕΑΝΕΠ/ΕΔΕΠ. Πρόσφατες ρυθμίσεις που επιτρέπουν την ανάληψη μέρους των υπηρεσιών κοινής ωφέλειας από την ΕΔΕΠ με σχετική απόδοση του 80% των δημοτικών τελών, δεν έχουν ακόμα καταστεί ενεργές για το μεγαλύτερο μέρος των ΕΠ εξαιτίας αντιδράσεων από την τοπική αυτοδιοίκηση. Τα παραπάνω, σε αντιδιαστολή με το καθεστώς χαμηλών δημοτικών τελών για τις εγκατεστημένες εκτός σχεδίου επιτείνουν το καθεστώς αθέμιτου ανταγωνισμού.</li> <li>○ Ο υπολογισμός των Δημοτικών Τελών γίνεται με βάση μη ορθολογικά κριτήρια (π.χ. εμβαδόν εγκαταστάσεων) χωρίς να λαμβάνεται υπόψη το πραγματικό περιβαλλοντικό αποτύπωμα, επιβαρύνοντας υπέρμετρα τις λιγότερο οχλούσες δραστηριότητες.</li> <li>○ Προβληματική, αλλά σε μικρότερο βαθμό σε σύγκριση με τους φορείς παλαιότερων καθεστώτων, παραμένει η εισπραξιμότητα των κοινοχρήστων δαπανών σε αυτοδιαχειριζόμενα ΕΠ που έχουν υπαχθεί στον ν. 3982/2011 με αποτέλεσμα την υποβάθμιση της</li> </ul>	<p>σχεδιασμό ανάπτυξης ΟΥΜΕΔ.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Η αδυναμία προσαρμογής πολιτικών και κανονιστικών πλαισίων σχετικά με τους ΟΥΜΕΔ στην ολοένα επιταχυνόμενη και μεταβαλλόμενη επιχειρηματικότητα συνιστά απειλή για την ανταγωνιστικότητα του Ελληνικού μεταποιητικού κλάδου.</li> <li>○ Η στην πράξη αδυναμία υλοποίησης εξωτερικών υποδομών παράλληλα με την ανάπτυξη ΕΠ υποβαθμίζει την βιωσιμότητα των ΕΠ και θέτει σε κίνδυνο την προοπτική ανάπτυξης νέων.</li> </ul>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>ποιότητας των υποδομών και των προσφερόμενων υπηρεσιών εις βάρος των συνεπών επιχειρήσεων.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ Παρότι το φαινόμενο μη εισπραξιμότητας είναι λιγότερο έντονο στις περιπτώσεις των αυτοδιαχειριζόμενων ΕΠ του ν. 3982/2011, αντιλαμβανόμαστε με βάση απόψεις των εμπλεκομένων ότι υπάρχουν και περιπτώσεις δυσκολίας διοίκησης που σχετίζονται με σύγκρουση συμφερόντων αφού μη συνεπείς επιχειρήσεις είναι συγχρόνως και μέτοχοι/μέλη ΔΣ των ΕΔΕΠ.</li><li>○ Το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο σε συνδυασμό με το συνολικό πλέγμα νομοθεσίας δεν προβλέπει ζητήματα που σχετίζονται με την δυνατότητα αξιοποίησης αδρανών εγκαταστάσεων οι οποίες, όπως προκύπτει από ΕΠ που έχουν ιδρυθεί βάσει παλαιότερων καθεστώτων, πλήττουν την εύρυθμη λειτουργία των ΕΠ και των ΕΔΕΠ, και ακυρώνουν σε κάποιο βαθμό τον αναπτυξιακό στόχο των ΕΠ που βασίζεται στην συγκέντρωση και τις οικονομίες κλίμακας.</li><li>○ Οι ΕΔΕΠ έχουν διοικητικά έξοδα τα οποία επωμίζονται οι εγκατεστημένες επιχειρήσεις σε αντίθεση με τις επιχειρήσεις που βρίσκονται εκτός ΟΥΜΕΔ. Πέραν αυτών οι ΕΔΕΠ πρέπει να σχηματίζουν και αποθεματικά για τις εργασίες συντήρησης και αναβάθμισης του ΕΠ. Ωστόσο, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, τα αποθεματικά αυτά φορολογούνται ως κέρδη.</li><li>○ Παρότι τα ΕΠ έχουν σαν στόχο την στήριξη της οικονομικής ανάπτυξης, οι όροι δόμησης σε συνδυασμό με το κόστος γης αποτρέπουν επιτυχείς και αναπτυσσόμενες επιχειρήσεις από την φυσική επέκταση των δραστηριοτήτων τους. Το πρόβλημα αυτό επιτείνεται από τους αυστηρούς όρους δόμησης που επιβάλλουν υπερβολικό αριθμό θέσεων στάθμευσης, οι οποίες είτε δεσμεύουν παραγωγικό χώρο ή δημιουργία χώρων προστιθέμενης αξίας (όπως χώρος πρασίνου εγκατάσταση</li></ul>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p>φωτοβολταϊκών), είτε αυξάνουν το κατασκευαστικό κόστος υπογειοποίησής τους.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ Παρά την σχετική πρόβλεψη του νόμου, δεν έχει υλοποιηθεί μέχρι σήμερα το πρόγραμμα κρατικών ενισχύσεων για την στήριξη έργων υποδομής.</li><li>○ Το καθεστώς ενισχύσεων Στρατηγικών Επενδύσεων (ν. 4608/19) δεν διαφοροποιεί ουσιαστικά τις εγκατεστημένες εντός ΕΠ επιχειρήσεις από τις λοιπές, και επομένως δεν προσφέρει κίνητρα για εγκατάσταση εντός ΟΥΜΕΔ και συνακόλουθα δεν στηρίζει και την βιωσιμότητα των ΕΑΝΕΠ. Σημειώνεται ότι οι ως άνω προβλέψεις του νόμου έρχονται σε αντίθεση με τον Αναπτυξιακό Νόμο 4399/16 που προβλέπει ενισχύσεις ειδικά για επιχειρήσεις των οποίων το επιχειρηματικό σχέδιο υλοποιείται σε ΟΥΜΕΔ.</li><li>○ Το καθεστώς των κανονισμών λειτουργίας φαίνεται να μην ικανοποιεί μεγάλο μέρος των εμπλεκόμενων μερών, είτε αυτοί είναι εγκατεστημένες επιχειρήσεις, είτε ΕΑΝΕΠ/ΕΔΕΠ κυρίως διότι ο διοικητικός καθορισμός όρων λειτουργίας από το κράτος μειώνει την ευελιξία την οποία φαίνεται να επιζητούν και οι δύο πλευρές.</li><li>○ Σε ότι αφορά σε υφιστάμενα ΕΠ τα οποία έχουν υπαχθεί στον ν. 3982/2011, παρατηρούνται περιπτώσεις αδυναμίας πραγματοποίησης έργων εκσυγχρονισμού και αναβάθμισης των υποδομών τους με αποτέλεσμα την λειτουργική και οικονομική επιβάρυνση των εγκατεστημένων επιχειρήσεων.</li><li>○ Η επιβολή κυρώσεων σχετικά με την μη τήρηση των όρων λειτουργίας των εγκατεστημένων επιχειρήσεων σε σχέση με τους όρους της αρχικής αδειοδότησης, εκφεύγει των αρμοδιοτήτων των ΕΔΕΠ με αποτέλεσμα την πρόκληση δυσμενών περιβαλλοντικών επιπτώσεων, την υποβάθμιση του ΕΠ και την επιβάρυνση των λοιπών εγκατεστημένων</li></ul>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--



<p>επιχειρήσεων.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ Υπάρχει η άποψη μεταξύ των εγκατεστημένων επιχειρήσεων ότι σε «εκτός σχεδίου» περιοχές πραγματοποιούνται σε μικρότερο βαθμό οι απαραίτητοι έλεγχοι που εξασφαλίζουν τη συμμόρφωση των επιχειρήσεων με τους κανονισμούς και την νομοθεσία που διέπουν την προστασία του περιβάλλοντος με αποτέλεσμα να δημιουργείται αθέμιτος ανταγωνισμός προς τις εγκατεστημένες εντός ΟΥΜΕΔ επιχειρήσεις. Ανεξάρτητα με την ορθότητα ή όχι της άποψης αυτής, η οποία σε κάθε περίπτωση δεν μπορεί να τεκμηριωθεί, η ύπαρξη της υπονομεύει την ελκυστικότητα των ΕΠ.</li></ul>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

### 4.3. Πεδία Βελτίωσης

#### 4.3.1. Μετάβαση ΟΥΜΕΔ των Ν. 4458/1965 και 2545/1997 στον Ν. 3982/2011

Το σύστημα ένταξης προϋφιστάμενων ΟΥΜΕΔ, που ακολουθεί ο Ν. 3982/2011, είναι εθελοντικό. Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με την έλλειψη ελκυστικότητας του ρυθμιστικού πλαισίου του Ν. 3982/2011 για τους φορείς διαχείρισης των προϋφιστάμενων ΕΠ έχει οδηγήσει στο αποτέλεσμα της ένταξης ελάχιστων από τα προϋφιστάμενα ΕΠ στον Ν. 3982/2011 και τη μακρόχρονη διατήρηση της ρύθμισης της πλειονότητας των ΕΠ της χώρας υπό το καθεστώς των Ν. 4458/1965 και 2545/1997. Έτσι, μόνο έξι από τις σαράντα εννιά (49) ΒΙΠΕ/ΒΕΠΕ έχουν υπαχθεί στο καθεστώς του Ν. 3982/2011.

Η εξέλιξη αυτή δεν είναι βιώσιμη, καθώς:

- εγείρει ζητήματα πολυνομίας και ασάφειας δικαίου,
- ρυθμίζει την ανάπτυξη και διαχείριση ΕΠ με απαρχαιωμένες διατάξεις νόμων, που θεσπίστηκαν ακόμη και πριν από πενήντα πέντε (55) έτη και δεν ανταποκρίνονται στις σύγχρονες οικονομικές, κοινωνικές και οικολογικές συνθήκες, και
- διαμορφώνει άνισους όρους ανταγωνισμού στην αγορά υπηρεσιών ΕΠ.

Με την προϋπόθεση ότι αίρονται τυχόν θεσμικές αστοχίες του Ν. 3982/2011, κρίνεται έτσι σκόπιμη η υποχρεωτική μετάβαση όλων των ΟΥΜΕΔ σε ένα νέο ενιαίο πλαίσιο ρύθμισης εναρμονισμένου με τις διεθνείς καλές πρακτικές εντός θεσπισμένης προθεσμίας και η συνεπακόλουθη κατάργηση των Ν. 4458/1965 και 2545/1997.

#### 4.3.2. Πλαίσιο Ρύθμισης & Οικονομική Βιωσιμότητα Ανάπτυξης ΕΠ

Ο Ν. 3982/2011 ακολουθεί το ρυθμιστικό μοντέλο της θεσμικής κατάτμησης της αγοράς υπηρεσιών ΕΠ στις αγορές των υπηρεσιών ανάπτυξης και διαχείρισης ΕΠ. Δικαιοπολιτική βάση για την κατάτμηση αυτή είναι η αρχή της αυτοδιαχείρισης των ΕΠ από τους ιδιοκτήτες γης.

Σε συνέχεια της παραπάνω θεσμικής επιλογής, ο Ν. 3982/2011 ακολουθεί ένα πλαίσιο ρύθμισης, σύμφωνα με το οποίο υφίσταται ένα χρονικό σημείο τομής μεταξύ της ανάπτυξης και της διαχείρισης ΕΠ. Έτσι, μετά από την ολοκλήρωση των έργων υποδομής και την έκδοση της διαπιστωτικής απόφασης έγκρισης του Υπουργού Ανάπτυξης και Επενδύσεων ακολουθεί η χρονική φάση της διαχείρισης του ΕΠ, κατά την οποία μπορούν πλέον να εκδίδονται άδειες οικοδομής και να εγκαθίστανται επιχειρήσεις στο ΕΠ.

Γενικός σκοπός των ως άνω θεσμικών επιλογών είναι η διαχείριση των ΕΠ από τους ιδιοκτήτες γης, που κατά κανόνα αποτελούν εγκατεστημένες επιχειρήσεις. Δικαιοπολιτικός λόγος της αυτοδιαχείρισης είναι η παραδοχή ότι αυτή συνιστά τον βέλτιστο τρόπο διαχείρισης ΕΠ, αφού τα ίδια τα ενδιαφερόμενα μέρη, δηλαδή οι εγκατεστημένες επιχειρήσεις, αποφασίζουν για τα του οίκου τους.

Ωστόσο, ο Ν. 3982/2011 συνδέει την εκπροσώπηση στη διαχείριση του ΕΠ με τα δικαιώματα κυριότητας στη γη του ΕΠ. Έτσι, λαμβάνεται ως δεδομένη η θέση ότι εγκατεστημένες επιχειρήσεις και ιδιοκτήτες γης ταυτίζονται. Επιπλέον, άλλες μορφές κτήσης δικαιωμάτων εγκατάστασης από επιχειρήσεις, όπως η μακρόχρονη μίσθωση και το δικαίωμα επιφανείας, δεν χρησιμοποιούνται εκτενώς στην πράξη, για λόγους που πιθανολογείται ότι σχετίζονται με την συνήθη πρακτική στην αγορά, που ακολουθείται από την εμφάνιση του θεσμού των ΕΠ μέχρι σήμερα και με την γενικότερη δομή της εγχώριας αγοράς real estate, που στηρίζεται σε πολύ μικρότερο βαθμό σε μακροχρόνιες μισθώσεις ακινήτων σε σύγκριση με αντίστοιχες αγορές άλλων κρατών-μελών της ΕΕ.

Κυρίως όμως, με την πρόβλεψη της υποχρεωτικής και άνευ αντιτίμου μεταβίβασης της διαχείρισης ΕΠ από την ΕΑΝΕΠ στην ΕΔΕΠ το υφιστάμενο πλαίσιο δεν λαμβάνει επαρκώς υπόψη τον αντίκτυπο στην οικονομική βιωσιμότητα της ανάπτυξης νέων ΕΠ, αφού περιορίζει την δυνατότητα των ΕΑΝΕΠ για την απόσβεση των σχετικών επενδύσεων και την αποκομιδή εύλογου κέρδους. Ως αποτέλεσμα, η αρχιτεκτονική του Ν. 3982/2011 στο εν λόγω ζήτημα ενδέχεται να λειτουργεί ανασχετικά για την προσέλκυση ιδιωτικών επενδύσεων προς την ανάπτυξη ΕΠ στη χώρα. Τονίζεται όμως ότι, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 58 § 2 του Ν. 3982/2011, η ΕΔΕΠ (κατά τη μεταβίβαση της διαχείρισης) με τη σχετική σύμβαση αναλαμβάνει με αναδοχή χρέους κάθε μη ληξιπρόθεσμη οφειλή της ΕΑΝΕΠ από τυχόν δανειακούς πόρους που έχουν αντληθεί για την κατασκευή των έργων υποδομής εντός εάν άλλως συμφωνηθεί μεταξύ των δύο φορέων.

#### 4.3.3. Δικαιώματα Εγκατεστημένων Επιχειρήσεων επί Οικοπέδων ΟΥΜΕΔ

Το δικαίωμα ιδιοκτησίας εμπερικλείει μία δέσμη δικαιωμάτων, καθένα από τα οποία δύναται να εξυπηρετεί διαφορετικούς σκοπούς<sup>89</sup>. Από νομικής λοιπόν σκοπιάς, για την εγκατάσταση μιας επιχείρησης εντός ΟΥΜΕΔ και τη χρήση του σχετικού γηπέδου για την

---

<sup>89</sup> Βλ. Την ενδεικτική τυπολόγηση της δέσμης των δικαιωμάτων, που περικλείονται στο δικαίωμα ιδιοκτησίας, στα δικαιώματα πρόσβασης / αποχώρησης, χρήσης / εκμετάλλευσης, αποκλεισμού τρίτων από τη χρήση και μεταβίβασης, στο άρθρο των Schlager, E and Ostrom, E (1992). Property-Rights Regimes and Natural Resources: A Conceptual Analysis. Land Economics 68: 249–262.

φιλοξενία επιχειρηματικών δραστηριοτήτων δεν είναι αναγκαία η μεταβίβαση της κυριότητας αυτού.

Κατά κανόνα, η εγκατάσταση επιχειρήσεων εντός ΟΥΜΕΔ λαμβάνει χώρα με την μεταβίβαση της κυριότητας του γηπέδου της εγκατάστασης από τον Φορέα Ανάπτυξης και Διαχείρισης («ΦΑΔ») προς αυτές. Η θεσμοθέτηση εναλλακτικών τρόπων παραχώρησης της χρήσης οικοπέδων σε εγκατεστημένες επιχειρήσεις δεν άλλαξε την πρακτική αυτή λόγω παγιωμένων αντιλήψεων στις συναλλαγές, αλλά και της πίεσης των πιστωτικών ιδρυμάτων για την παραχώρηση εξασφαλίσεων επί δικαιωμάτων ιδιοκτησίας (μακροχρόνια μίσθωση, δικαίωμα επιφανείας κτλ).

Από εμπορική σκοπιά, το εμπορικό μοντέλο της μεταβίβασης της ιδιοκτησίας οικοπέδων σε εγκατεστημένες επιχειρήσεις μπορεί μεν να προσφέρει άμεσα υψηλό κέρδος, δεν συνεπάγεται όμως αναγκαία την επανεπένδυση του κέρδους αυτού στον ΟΥΜΕΔ και, πάντως, δεν εγκαθιδρύει βιώσιμα εμπορικά μοντέλα σε βάθος χρόνου.

Από την σκοπιά της διακυβέρνησης των ΟΥΜΕΔ, η μεταβίβαση της κυριότητας των οικοπέδων από τον Φορέα Ανάπτυξης και Διαχείρισης («ΦΑΔ») προς τις υπό εγκατάσταση επιχειρήσεις έχει ως έννομη συνέπεια την πλήρη αποξένωση του ΦΑΔ από τον έλεγχο των σχετικών εκτάσεων του ΕΠ. Λόγω του χαρακτήρα απόλυτης εξουσίασης του δικαιώματος κυριότητας, η άσκηση των ενεργειών χρηστής διαχείρισης ΟΥΜΕΔ απέναντι σε εγκατεστημένες επιχειρήσεις, που αδρανούν ή εντάσσονται στις διαδικασίες του Πτωχευτικού Κώδικα, καθίσταται σαφώς πιο δυσχερής.

Αντί λοιπόν της μεταβίβασης της κυριότητας, δέον όπως διερευνηθούν εναλλακτικά μοντέλα παραχώρησης δικαιωμάτων χρήσης επί οικοπέδων, που στηρίζονται στο ενοχικό δικαίωμα της -μακροχρόνιας- μίσθωσης ή /και στο δικαίωμα επιφανείας, όπως θεσμοθετείται με τα άρθρα 18-26 του Ν. 3982/2011, επεκτεινόμενο και στις σχέσεις μεταξύ ιδιωτών.

#### 4.3.4. Αδρανή Οικόπεδα

Παρατηρείται το φαινόμενο πολλά οικόπεδα σε υφιστάμενα ΕΠ να παραμένουν αδρανή, δηλαδή να μην υφίσταται επί αυτών επιχειρηματική δραστηριότητα για μεγάλο χρονικό διάστημα.

Τα αδρανή αυτά οικόπεδα ανήκουν είτε σε εγκατεστημένες επιχειρήσεις, που παύουν τις δραστηριότητές τους ή / και πτωχεύουν, είτε στους πιστωτές τους μετά τον εκπλειστηριασμό αυτών, οι οποίοι δεν είναι κατά κανόνα βιομηχανικές ή μεταποιητικές επιχειρήσεις και επίσης αδρανούν ως προς την περαιτέρω μεταβίβαση ή εκμετάλλευσή τους. Περαιτέρω, ως επί το πλείστον, οι ιδιοκτήτες των αδρανών οικοπέδων δεν καταβάλλουν τα ανταποδοτικά τέλη προς τους ΦΑΔ, τα οποία τους αναλογούν.

Τα οικόπεδα ιδιοκτησίας εγκατεστημένων επιχειρήσεων, που παύουν τις εργασίες τους, καταλήγουν ως επί το πλείστον σε αχρησία, ενώ ενδέχεται να ελλοχεύουν και περιβαλλοντικούς κινδύνους. Συγκεκριμένα, σε πλείστες περιπτώσεις τα οικόπεδα εγκατεστημένων επιχειρήσεων, που πτωχεύουν ή περιπίπτουν σε αδράνεια, παραμένουν ανεκμετάλλευτα, ενώ γίνονται πόλοι συσσώρευσης επικίνδυνων αποβλήτων. Η εν λόγω

κατάσταση οδηγεί σε κατακερματισμό και απαξίωση εκτάσεων εντός ΟΥΜΕΔ καθώς και σε προβλήματα στη διαχείριση αυτών, που ως φαινόμενο περιγράφεται στη βιβλιογραφία με τον όρο “tragedy of the anti-commons”<sup>90</sup>.

Οι επιπτώσεις από τον μεγάλο αριθμό αδρανών οικοπέδων έχουν ως εξής:

- Έλλειψη επιχειρηματικής δραστηριότητας στα εν λόγω οικόπεδα.
- Απώλεια σημαντικού οικονομικού και κοινωνικού οφέλους από την μη εγκατάσταση νέων επιχειρήσεων σε αυτά.
- Αδυναμία είσπραξης ανταποδοτικών τελών από τους ΦΑΔ και αντίστοιχη επιβάρυνση των λοιπών εγκατεστημένων επιχειρήσεων.
- Κίνδυνοι ή / και ζημίες από τυχόν περιβαλλοντική ζημία προερχόμενη από απόβλητα ή επικίνδυνα υλικά εγκαταλελειμμένα επί των αυτών.
- Προβλήματα στην διαχείριση και διακυβέρνηση του ΟΥΜΕΔ, που προκαλούνται εξαιτίας της εγκατάλειψης αλλά και της αδυναμίας επέμβασης των ΦΑΔ επί αυτών.

Στα πλαίσια αυτά, κρίνεται σκόπιμη η μεταρρύθμιση του πλαισίου των ΕΠ με την εισαγωγή διατάξεων, που θα ρυθμίζουν το καθεστώς των αδρανών οικοπέδων εντός αυτών και θα έχουν ως αποτέλεσμα την εκμετάλλευσή και αξιοποίησή τους.

#### 4.3.5. Ενίσχυση των Πλεονεκτημάτων του Καθεστώτος Αδειοδότησης Εγκατεστημένων Επιχειρήσεων

Απαραίτητο στοιχείο για την προσέλκυση επιχειρήσεων εντός ΕΠ είναι η χορήγηση ισορροπημένων συγκριτικών πλεονεκτημάτων ως προς την αδειοδότηση της εγκατάστασης και λειτουργίας τους σε εναρμόνιση με την σχετική Ενωσιακή νομοθεσία.

Μολονότι κρίνονται ως ιδιαίτερες θετικές, οι γενικότερες μεταρρυθμίσεις του πλαισίου αδειοδότησης των επιχειρήσεων των τελευταίων ετών δεν αναιρούν την ανάγκη για ενίσχυση των πλεονεκτημάτων του ειδικότερου καθεστώτος αδειοδότησης εγκατεστημένων επιχειρήσεων εντός ΕΠ.

Στόχοι της ενίσχυσης του καθεστώτος αδειοδότησης πρέπει να είναι η εγγυημένη ταχύτητα του χρόνου αδειοδότησης, η διαφάνεια και η απλότητα της διαδικασίας αδειοδότησης, η μείωση του σχετικού διαχειριστικού κόστους και η ασφάλεια δικαίου<sup>91</sup>.

Ενδεικτικές προτάσεις προς διερεύνηση για τη μεταρρύθμιση του ειδικού πλαισίου αδειοδότησης των εγκατεστημένων επιχειρήσεων έχουν ως ακολούθως:

- Μονοαπευθυντική διαδικασία αδειοδότησης εγκατεστημένων επιχειρήσεων από την ΓΓΒ με βάση ειδικές διατάξεις ενταγμένες στον νόμο-πλαίσιο για τα ΕΠ<sup>92</sup>.

<sup>90</sup> Βλ. Heller MA (1998) The tragedy of the anticommons: Property in the transition from Marx to markets. Harv Law Rev 111(3):621–688.

<sup>91</sup> Ενωσιακοί κανόνες δικαίου και καλές πρακτικές αδειοδότησης επιχειρήσεων, από τις οποίες μπορούν να αντληθούν συμπεράσματα, αποτυπώνονται στην Οδηγία 2006/123/ΕΚ της 12ης Δεκεμβρίου 2006 σχετικά με τις υπηρεσίες στην εσωτερική αγορά, διαθέσιμη: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/HTML/?uri=CELEX:32006L0123&from=EN#d1e2983-36-1>.

- Εξ ορισμού ταχεία αδειοδότηση των εγκατεστημένων επιχειρήσεων από την ΓΓΒ στα πρότυπα του άρθρου 13 του Ν. 4608/2019.
- Θέση σε λειτουργία της ηλεκτρονικής βάσης δεδομένων για την ενημέρωση των ενδιαφερόμενων μερών σχετικά με την αδειοδότηση ΕΠ.

Τέλος και σε εναρμόνιση με τις διεθνείς καλές πρακτικές, κρίνεται σκόπιμη η νομοθέτηση της υπό όρους συνεκτίμησης της ΑΕΠΟ του ΕΠ κατά τον καθορισμό της κατηγορίας και των όρων περιβαλλοντικής αδειοδότησης των εγκατεστημένων επιχειρήσεων.

#### 4.3.6. Αναθεώρηση του Καθεστώτος των Κανονισμών Λειτουργίας με Βάση τις Διεθνείς Καλές Πρακτικές

Στο Ελληνικό πλαίσιο ρύθμισης των ΕΠ ο Κανονισμός Λειτουργίας εγκρίνεται με Υπουργική Απόφαση και ενδύεται ισχύ δημοσίου δικαίου. Κατά τη διαδικασία έγκρισης / τροποποίησης του Κανονισμού, η ΓΓΒ έχει την διακριτική ευχέρεια για τον καθορισμό των όρων του, υπάγοντας στο άρθρο 59 του Ν. 3982/2011 μία πληθώρα βιοτικών σχέσεων, για τις οποίες δεν υφίστανται σαφείς και λεπτομερείς κανόνες δικαίου.

Περαιτέρω, στο Ελληνικό οικοσύστημα των ΟΥΜΕΔ ο Κανονισμός Λειτουργίας έχει αποκτήσει κεντρική σημασία, καθώς αφενός ενσωματώνει τους κανόνες για την διαφανή και οριοθετημένη προς το δημόσιο συμφέρον λειτουργία των ΕΠ και, αφετέρου, παίζει καθοριστικό ρόλο από τη μία για την βιωσιμότητα των εμπορικών μοντέλων των ΦΑΔ και, από την άλλη, για το κόστος εγκατάστασης και λειτουργίας των επιχειρήσεων εντός ΕΠ. Ως αποτέλεσμα, ο Κανονισμός Λειτουργίας έχει καταστεί ουσιαστικά το σημείο συναρμογής αλλά και έντασης των αντικρουόμενων βιοτικών συμφερόντων μεταξύ ΦΑΔ και εγκατεστημένων επιχειρήσεων.

Η έγκριση των Κανονισμών Λειτουργίας διατρέχει διαχρονικά και τα τρία πλαίσια ρύθμισης ΕΠ. Η εν λόγω έγκριση αποδίδει στους Κανονισμούς Λειτουργίας ισχύ κανόνων δημοσίου δικαίου. Τίθεται λοιπόν το ερώτημα αν κάτι τέτοιο είναι όντως αναγκαίο. Στα πλαίσια αυτά, αναφορικά με τους Κανονισμούς Λειτουργίας κρίνεται σκόπιμη η εναρμόνιση του Ελληνικού πλαισίου ρύθμισης ΕΠ με τις διεθνείς καλές πρακτικές. Με βάση αυτές, θα πρέπει να επανεξεταστεί ο ρόλος του κράτους αλλά και εξ αρχής η αναγκαιότητα υπαγωγής των Κανονισμών Λειτουργίας στο δημόσιο δίκαιο.

#### 4.3.7. Πεδία Βελτίωσης του Καθεστώτος των Υπηρεσιών προς Εγκατεστημένες Επιχειρήσεις

Σύμφωνα με τα ποιοτικά στοιχεία των συνεντεύξεων, που διεξάχθηκαν στο πλαίσιο της παρούσας Έκθεσης, προκύπτει ότι, αφενός, οι εσωτερικές / εξωτερικές υποδομές και, αφετέρου, η ποιότητα των υπηρεσιών σε επιμέρους ΟΥΜΕΔ της χώρας βρίσκονται σε

---

<sup>92</sup> Παραδείγματα μονοαπευθυντικής διαδικασίας αδειοδότησης υφίστανται στον Νόμο 4608/2019 για τις Στρατηγικές Επενδύσεις και στα άρθρα 20 – 38 (Μέρος Α' του Κεφαλαίου ΙΑ') του Ν. 4635/2019 «Επενδύ στην Ελλάδα και άλλες διατάξεις» για την αδειοδότηση από την ΕΕΤΤ κατασκευών κεραιών.

μεγάλη αναντιστοιχία με τις σύγχρονες εξελίξεις στη βιομηχανική παραγωγή / μεταποίηση. Επίσης, παρατηρήθηκαν περιπτώσεις, στις οποίες εγκατεστημένες επιχειρήσεις βρέθηκαν να επιβαρύνονται με διπλές χρεώσεις δημοτικών τελών, τόσο από ΟΤΑ όσο και τους ΦΑΔ.

Έχοντας τα παραπάνω υπόψη, η παροχή υπηρεσιών προς εγκατεστημένες εντός ΟΥΜΕΔ επιχειρήσεις, που πρέπει να προσεγγιστεί ως διακριτή αγορά υπηρεσιών, αντιμετωπίζει τα εξής προβλήματα:

- Δεν υφίσταται σαφές πλαίσιο κανόνων δικαίου, που να καθορίζει ad minimis το είδος και το επίπεδο τέτοιων υπηρεσιών.
- Παρ' όλες τις αλληπάλληλες μεταρρυθμίσεις των σχετικών διατάξεων του Ν. 3982/2011, εξακολουθούν να υφίστανται ακόμη σημαντικά διαδικαστικά προβλήματα για την παροχή υπηρεσιών κοινής ωφέλειας εντός ΕΠ αποκλειστικά από τους ΦΑΔ, ιδίως έναντι των ΟΤΑ και των παρόχων υπηρεσιών κοινής ωφέλειας (πχ. ΔΕΗ, ΕΥΔΑΠ).
- Η σύνδεση όλων των ΟΥΜΕΔ με τα δίκτυα / συστήματα υπηρεσιών κοινής ωφέλειας δεν είναι δεδομένη.
- Είναι αναγκαία για την καλή λειτουργία της σχετικής αγοράς η ενίσχυση της διαφάνειας και του ανταγωνισμού με στοχευμένες νομοθετικές παρεμβάσεις.
- Είναι αναγκαία η δημιουργία υποδομών για τη διευκόλυνση της συνεργασίας και των συνεργειών, της ανταλλαγής τεχνογνωσίας μεταξύ των επιχειρήσεων, της προσέλευσης / εκπαίδευσης προσωπικού και της διεπαφής με τις τοπικές κοινωνίες.

#### 4.3.8. Ληξιπρόθεσμες Οφειλές Εγκατεστημένων Επιχειρήσεων

Η είσπραξη των αμοιβών για υπηρεσίες και των ανταποδοτικών τελών από εγκατεστημένες επιχειρήσεις αποτελεί για τους ΦΑΔ βασική πηγή εσόδων και, επομένως, τρόπο απόσβεσης των σχετικών επενδύσεων σε υποδομές.

Κατά τα τελευταία δέκα έτη της σοβούσας οικονομικής κρίσης δημιουργήθηκαν σοβαρά προβλήματα εισπραξιμότητας και συσσωρεύθηκαν μεγάλα χρέη προς τους ΦΑΔ από ληξιπρόθεσμες οφειλές αμοιβών για υπηρεσίες και ανταποδοτικών τελών.

Το φαινόμενο αυτό μειώνει την ρευστότητα των ΦΑΔ, περιορίζει τις επενδύσεις σε υποδομές, συγκροτεί παρασιτικές συμπεριφορές εντός ΟΥΜΕΔ και σε βάρος εγκατεστημένων επιχειρήσεων, που καταβάλλουν τις οφειλές τους, ενώ διακινδυνεύει την γενικότερη ευρωστία των ΦΑΔ, που αποτελούν κομβικό κρίκο στο όλο σύστημα των ΟΥΜΕΔ. Πρέπει βεβαίως να σημειωθεί ότι το σχετικό φαινόμενο δεν παρατηρείται με την ίδια ένταση σε ΕΠ, που έχουν περιέλθει σε καθεστώς αυτοδιαχείρισης του Ν. 2545/1997 και διαχείρισης από τις ΕΔΕΠ του Ν. 3982/2011.

Στα πλαίσια αυτά, κρίνεται σκόπιμη η διερεύνηση νομοθετικών παρεμβάσεων, που θα βελτιώνουν την εισπραξιμότητα των αμοιβών για υπηρεσίες και των ανταποδοτικών τελών προς όφελος τόσο των ΦΑΔ όσο και των εγκατεστημένων επιχειρήσεων, που καταβάλλουν τις οφειλές τους.



## 5. Νέα ΕΠ

*Η παρούσα ενότητα περιλαμβάνει την περιγραφή του πλαισίου ρύθμισης, την ανάλυση SWOT και τα πεδία βελτίωσης της ρύθμισης των νέων ΕΠ.*

### 5.1. Πλαίσιο Ρύθμισης

#### 5.1.1. Εισαγωγή

Η ανάπτυξη ΕΠ με βάση τον Ν. 3982/2011 απαιτεί την ολοκλήρωση/ υλοποίηση των ακόλουθων σταδίων:

- (1) Χωροθέτηση ΕΠ
- (2) Αδειοδότηση ΕΠ
- (3) Πολεοδόμηση ΕΠ, και
- (4) Ανάπτυξη ΕΠ.

Τα βασικά μέρη, τα οποία εμπλέκονται στα διάφορα στάδια χωροθέτησης, αδειοδότησης και, εν γένει, ανάπτυξης ΕΠ είναι, σε γενικές γραμμές, τα κάτωθι:

- Κεντρική Κυβέρνηση
  - Υπουργείο Ανάπτυξης και Επενδύσεων (επισπεύδον Υπουργείο, συνολική αρμοδιότητα).
  - Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας (για θέματα χωροθέτησης, χρήσεων γης, περιβαλλοντικής αδειοδότησης).
  - Υπουργείο Εσωτερικών (για θέματα Ο.Τ.Α).
  - Κατά τόπους Αποκεντρωμένη Διοίκηση Υπουργείου Εσωτερικών και αρμόδιες φορολογικές αρχές (για θέματα φορολογικών κινήτρων, οφειλών εισφοράς σε χρήμα).
- Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης
  - Περιφέρειες.
  - Δήμοι.
- Ιδιώτες
  - Εταιρίες Ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου Α.Ε. (Ε.Α.Ν.Ε.Π. Α.Ε)
  - Εταιρίες Διαχείρισης Επιχειρηματικού Πάρκου Α.Ε. (Ε.Δ.Ε.Π. Α.Ε.)
  - Ιδιοκτήτες γης.

#### 5.1.2. Χωροθέτηση ΕΠ

Στην Ελλάδα η χωροθέτηση της βιομηχανικής δραστηριότητας πραγματοποιήθηκε σε τρεις χρονικές περιόδους. Από την θεσμοθέτηση του Ν. 4458/1965 έως και το 1997 όπου δεν υπήρξε κάποια χωροταξική ρύθμιση σχετική με τη βιομηχανία<sup>93</sup>. Κατά τη δεύτερη περίοδο, που εκκινείται από το έτος 1997 (τέθηκε σε εφαρμογή ο νόμος 2545/1997) έως και το 2008,

<sup>93</sup> Εν πρώτοις με το ΠΔ 81/80 (ΦΕΚ 27/Α'/29-1-80) θεσμοθετήθηκαν για πρώτη φορά αστικές αλλά και βιομηχανικές χρήσεις γης.



θεσμοθετήθηκαν για πρώτη φορά στη χώρα τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια, βάσει του ν. 2742/1999. Η τρίτη περίοδος, από το 2008 έως και σήμερα, περιλαμβάνει τη θεσμοθέτηση του Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τη Βιομηχανία, όπως αναλύεται κατωτέρω.

Επί του παρόντος και με βάση το υπό αναθεώρηση επιχειρησιακό σχέδιο για την ανάπτυξη ΕΠ<sup>94</sup>, στην Ελληνική Επικράτεια έχουν εντοπιστεί οι εξής χρήσεις γης βιομηχανικού ενδιαφέροντος, είτε θεσμοθετημένες, είτε όχι:

- 53 ΟΥΜΕΔ με συνολική έκταση περίπου 68 χιλιάδων στρεμμάτων, εντός των οποίων εκτιμάται ότι είναι εγκατεστημένο λιγότερο από το 13% των μεταποιητικών επιχειρήσεων της χώρας.
- 507 εκτάσεις με βιομηχανική χρήση με συνολική έκταση 278.832 στρέμματα.
- 68 εκτάσεις με χρήση Χονδρεμπόριο – Περιφερειακή Αγορά με συνολική έκταση 47.985 στρέμματα.
- 181 εκτάσεις ΑΒΣ με συνολική έκταση 298.924 στρέμματα.
- Εκτάσεις που στερούνται οποιουδήποτε σχεδιασμού στις οποίες εμφανίζονται βιομηχανικές και βιοτεχνικές δραστηριότητες.

Στα πλαίσια αυτά, η χωροθέτηση ΕΠ έχει αποφασιστική σημασία για την βέλτιστη κατανομή της βιομηχανικής δραστηριότητας στον χώρο, την πρόσβαση των εγκατεστημένων επιχειρήσεων σε πόρους και υποδομές, την προστασία του περιβάλλοντος, την βελτίωση της ποιότητας ζωής των πολιτών, την οικονομική και ευρύτερη κοινωνική ωφέλεια. Ταυτόχρονα όμως, ο χωροταξικός σχεδιασμός οριοθετεί το χωρικό πεδίο δράσης των παραγόντων ανάπτυξης ΕΠ, καθορίζοντας τελικά και τις περιοχές που θα αναπτυχθούν ΕΠ στη χώρα.

Σύμφωνα με το Σύνταγμα ο χωροταξικός σχεδιασμός ανήκει στην αρμοδιότητα του κράτους. Στα πλαίσια του χωροταξικού σχεδιασμού, το κράτος υποχρεούται, σύμφωνα με τις αρχές και τα πορίσματα της επιστήμης της χωροταξίας, να λαμβάνει τα αναγκαία για τον ορθολογικό χωροταξικό σχεδιασμό μέτρα, προκειμένου να διασφαλίζεται η προστασία του περιβάλλοντος, οι κατά το δυνατόν βέλτιστοι όροι διαβίωσης του πληθυσμού και η οικονομική ανάπτυξη σύμφωνα με την αρχή της αειφορίας<sup>95</sup>.

<sup>94</sup> Βλ. Χωροβάτης ΑΕ (Δεκέμβριος 2020), 1<sup>η</sup> Αναθεώρηση του Επιχειρησιακού Σχεδίου για την Ανάπτυξη ΕΠ, Παρουσίαση στην ΓΓΒ.

<sup>95</sup> Βλ. τις διατάξεις των άρθρων 24 § 1 και 2, 79 § 8 και 106 § 1 του Συντάγματος; «Ουσιώδης συντελεστής για τη βιώσιμη ανάπτυξη και, κατά μείζονα λόγο, για την προστασία των ευαίσθητων οικοσυστημάτων, των οποίων η οικιστική και εν γένει οικονομική ανάπτυξη πρέπει να συνδέεται με τη διατήρηση του χαρακτήρα τους και του ανθρωπογενούς και φυσικού περιβάλλοντος και να μην παραβιάζει τη φέρουσα ικανότητά τους, είναι τα χωροταξικά σχέδια, με τα οποία τίθενται, με βάση την ανάλυση των δεδομένων και την πρόγνωση των μελλοντικών εξελίξεων, οι μακροπρόθεσμοι στόχοι της οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης και ρυθμίζεται, μεταξύ άλλων, το πλαίσιο για τη διαμόρφωση των οικιστικών περιοχών, των περιοχών ασκήσεως παραγωγικών δραστηριοτήτων και των ελεύθερων χώρων στις εκτός σχεδίου περιοχές» βλ. ΣτΕ Ολομέλεια 3920/2010, ΣτΕ 1421/2013, 1422/2013, 4013/2013, 4784/2013, 4785/2013, 4982/2014, 4966/2014 κ.ά.

Το σύστημα χωρικού σχεδιασμού στην Ελλάδα, ανέκαθεν αλλά και με βάση τον πρόσφατο νόμο 4759/2020, είναι ένα ιεραρχημένο σύστημα και εκπονείται σε εθνική κλίμακα από το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης το οποίο αποκαλείται σήμερα Εθνική Χωρική Στρατηγική και τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια (Βιομηχανία, Τουρισμό, ΑΠΕ, Υδατοκαλλιέργειες, Καταστήματα Κράτησης). Σε Περιφερειακό επίπεδο υπάρχουν τα 12 Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια (και το Ρυθμιστικό της Αττικής που ενέχει ρόλο Περιφερειακού Πλαισίου), και τέλος υπάρχει το Τοπικό επίπεδο σχεδιασμού που είναι σε επίπεδο Δημοτικής ενότητας και αποτελείται από τα Τοπικά Πολεοδομικά Πλαίσια και τα Ειδικά Πολεοδομικά Πλαίσια. Βασική αρχή μεταξύ αυτών των επιπέδων αποτελεί η εναρμόνιση και η εξειδίκευση των κατευθύνσεων του υποκείμενου σχεδιασμού ως προς εκείνες του υπερκείμενου.

Τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια αποτελούν σύνολα κειμένων και διαγραμμάτων, με τα οποία προσδιορίζονται στρατηγικές κατευθύνσεις σε εθνικό επίπεδο, ιδίως, για: (α) τη χωρική διάρθρωση και δομή του οικιστικού δικτύου της Χώρας, (β) τη χωρική διάρθρωση τομέων ή κλάδων παραγωγικών δραστηριοτήτων και γενικότερα τομέων ανάπτυξης εθνικής σημασίας σε εξειδίκευση της Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής εφόσον αυτή εμπεριέχει σχετικές κατευθύνσεις<sup>96</sup>. Τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια εκπονούνται υπό την εποπτεία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας<sup>97</sup>. Τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια παρέχουν κατευθύνσεις χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης σε περιφερειακό επίπεδο. Στα περιφερειακά χωροταξικά πλαίσια περιλαμβάνονται και οι ΟΥΜΕΔ, καθώς και τα εγκεκριμένα σχέδια δημόσιων ή ιδιωτικών επενδύσεων μεγάλης κλίμακας, σύμφωνα με τις διατάξεις που τις διέπουν<sup>98</sup>. Τόσο τα Ειδικά όσο και τα περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια δεν αναθεωρούνται, προτού παρέλθει πενταετία από την έγκριση ή την προηγούμενη αναθεώρησή τους εκτός και εάν συντρέχουν εξαιρετικές περιπτώσεις όπως ο νόμος ορίζει. Αξίζει να σημειωθεί ότι ολοκληρώνεται η αναθεώρηση των δώδεκα (12) Περιφερειακών χωροταξικών πλαισίων (εκτός της Αττικής).

Κατά την έννοια των διατάξεων του άρθρου 41 του Ν. 3982/2011, σε συνδυασμό με εκείνες του άρθρου 24 του ν. 1650/1986, ερμηνευόμενων ενόψει των επιταγών του άρθρου 24 του Συντάγματος, η εγκατάσταση βιομηχανικής ή βιοτεχνικής ή μεταποιητικής επιχείρησης

<sup>96</sup> Περισσότερες κατευθύνσεις αφορούν (γ) τη διαμόρφωση πολιτικής γης, (δ) την προστασία του πολιτιστικού και φυσικού τοπίου, (ε) τη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση περιοχών του εθνικού χώρου που έχουν ιδιαίτερη σημασία από χωροταξική, περιβαλλοντική, αναπτυξιακή ή κοινωνική άποψη, όπως είναι ιδίως οι παράκτιες, οι θαλάσσιες και νησιωτικές περιοχές, οι ορεινές και προβληματικές περιοχές, (στ) την προώθηση σχεδίων, προγραμμάτων ή έργων χωρικής ανάπτυξης μείζονος σημασίας ή/και διακρατικής, διαπεριφερειακής εμβέλειας. Τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια συνοδεύονται από πρόγραμμα ενεργειών και προτεραιοτήτων, στο οποίο εξειδικεύονται οι απαιτούμενες για την εφαρμογή τους ενέργειες και δράσεις, το χρονοδιάγραμμα εκτέλεσής τους, καθώς και οι φορείς εφαρμογής τους. Βλ. άρθρο 5 § 1 του Ν. 4447/2016.

<sup>97</sup> Με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και των κατά περίπτωση αρμόδιων Υπουργών συστήνονται επιτελικές επιτροπές συντονισμού και παρακολούθησης των εκπονούμενων πλαισίων, στις οποίες συμμετέχουν εκπρόσωποι του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και των κατά περίπτωση αρμόδιων Υπουργείων (βλ. άρθρο 2 παρ. 2<sup>α</sup> Ν. 4759/2020).

<sup>98</sup> Βλ. άρθρο 8 παρ. 2 Ν. 4759/2020, όπως τροποποίησε τα άρθρα 1,3, 5, 9 11 και 12 του Ν. 4447/2016

είναι επιτρεπτή μόνο σε ειδικώς εκ των προτέρων καθορισμένων περιοχών και όχι σε όσες περιοχές απλώς και μόνο δεν απαγορεύεται ρητά η συγκεκριμένη χρήση<sup>99</sup>.

Συγκεκριμένα, η ανάπτυξη ΕΠ επιτρέπεται αποκλειστικά και μόνο σε εκτάσεις ή περιοχές που προσδιορίζονται σύμφωνα με<sup>100</sup>:

α) τα Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης που αφορούν τη Βιομηχανία ή επιμέρους συνιστώσες της, β) τα Περιφερειακά χωροταξικά Πλαίσια τα οποία μπορούν να καθορίζουν κατ' ελάχιστον, περιοχές αναζήτησης οργανωμένων υποδοχέων. Επίσης μπορούν να ορίζουν, σε επίπεδο Νομού ή ενότητας καθοριζόμενης με χωροταξικά κριτήρια, ανώτατο αθροιστικό όριο εμβαδού οργανωμένων υποδοχέων. Τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., Ζ.Ο.Ε., ή Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια και τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια<sup>101</sup> όπως τροποποιήθηκαν με το Ν. 4759/2020, καθώς και άλλα σχέδια που καθορίζουν τις χρήσεις γης.

Στα πλαίσια αυτά, οι εγκεκριμένοι ΟΥΜΕΔ του Ν. 3982/2011 περιλαμβάνονται στα περιφερειακά χωροταξικά σχέδια<sup>102</sup>, χαρακτηρίζονται ρητώς ως ειδικά πολεοδομικά σχέδια<sup>103</sup> και, συνεπώς, η ΚΥΑ οριοθέτησής τους επέχει θέση ειδικού χωρικού σχεδίου.

Τα κριτήρια χωροθέτησης των ΕΠ είναι, ειδικότερα, η καταλληλότητα του χώρου, με βάση τα μορφολογικά και άλλα, κρίσιμα για την προστασία του περιβάλλοντος, χαρακτηριστικά του, καθώς και η συμβατότητα του σχεδίου που συνιστά το Ε.Π. με το λοιπό σχεδιασμό, όπως αυτός εκφράζεται μέσω ήδη ισχυόντων σχεδίων και προγραμμάτων, και ιδίως εκείνων που ενσωματώνουν υπερκείμενο σχεδιασμό, όπως είναι το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης και τα Ειδικά Πλαίσια, τα οποία διέπουν συγκεκριμένους τομείς οικονομικής δραστηριότητας. Η συνδρομή, εξάλλου, των προϋποθέσεων αυτών, καθώς και τήρηση της συνταγματικής επιταγής της προστασίας του περιβάλλοντος, φυσικού, ανθρωπογενούς και πολιτιστικού<sup>104</sup> από ενδεχόμενες αρνητικές συνέπειες της ανάπτυξης βιομηχανικών δραστηριοτήτων στον, καταρχήν, κατάλληλο για ΕΠ χώρο, εξετάζεται, σύμφωνα με το σύστημα που καθιερώνει ο ν. 3982/2011, καταρχήν, κατά το στάδιο που προηγείται της θεσμοθέτησης του Ε.Π., στο πλαίσιο Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων του ίδιου του Ε.Π., η οποία εντάσσεται στο προβλεπόμενο στο νόμο Επιχειρηματικό Πλαίσιο του επισπεύδοντος ιδιωτικού φορέα<sup>105</sup>.

Κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 5 του Ν. 2742/1999, όπως αντικαταστάθηκε από το προαναφερόμενο άρθρο 5 του Ν. 4447/2016, εκδόθηκε το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για

<sup>99</sup> Βλ. ΣτΕ 3991/2015, 380/2014, 3825/2010, 3460/2009, 2951/2006 κ.ά.

<sup>100</sup> Βλ. άρθρο 41 § 3 του Ν. 3982/2011.

<sup>101</sup> Βλ. άρθρο 7 β Ν. 4759/2020

<sup>102</sup> Βλ. άρθρο 6 § 2 του Ν. 4447/2016, όπως τροποποιήθηκε.

<sup>103</sup> Βλ. άρθρο 8 § 7 και 9 του Ν. 4447/2016.

<sup>104</sup> Βλ. άρθρο 24 παρ. 1 και 6 του Συντάγματος.

<sup>105</sup> Βλ. ΣτΕ 670/2017.

τη Βιομηχανία («ΕΧΠ για τη Βιομηχανία»)<sup>106</sup>. Σκοπός του ΕΧΠ για τη Βιομηχανία είναι ο μετασχηματισμός της χωρικής διάρθρωσης του εθνικής σημασίας τομέα της βιομηχανίας προς την κατεύθυνση της βιώσιμης ανάπτυξης, η οποία περιλαμβάνει τρεις διαστάσεις: την προστασία του περιβάλλοντος, την κοινωνική ισότητα και συνοχή και την οικονομική ευημερία<sup>107</sup>. Οι διατάξεις του ΕΧΠ για τη Βιομηχανία είναι υποχρεωτικού χαρακτήρα και συνεπάγονται ευθέως έννομες συνέπειες, που δεσμεύουν την Διοίκηση κατά την έγκριση ρυθμιστικών και γενικών πολεοδομικών σχεδίων και κάθε είδους κατώτερου επιπέδου σχεδίων χρήσεων γης, όπως και κατά την έγκριση εγκατάστασης και λειτουργίας ΕΠ και επιχειρήσεων μεταποιητικού χαρακτήρα<sup>108</sup>.

Σύμφωνα με το Παράρτημα IV της υπ' αριθμόν αρ.πρωτ.Φ./Α.15/3/2226/170 (Β' 583/2012) ΥΑ, η οποία εξειδικεύει τον τύπο και τον περιεχόμενο της αίτησης της ΕΑΝΕΠ για την έγκριση ανάπτυξης του ΕΠ, Η ΕΑΝΕΠ θα πρέπει να αποδεικνύει την καταλληλότητα της προτεινόμενης θέσης του Επιχειρηματικού Πάρκου. Η θέση θα πρέπει να πληροί τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- Ο τύπος του ΕΠ να είναι κατάλληλος για τις τυχόν υφιστάμενες νόμιμες δραστηριότητες.
- Να προκύπτει η χωροταξική καταλληλότητα της για τη δημιουργία οργανωμένου υποδοχέα από υπόδειξη χωροταξικού ή πολεοδομικού σχεδίου.
- Να εξασφαλίζεται η ευχερής μεταφορά πρώτων υλών και εμπορευμάτων. Για όλα τα ΕΠ απαιτείται καλή προσπελασιμότητα ως εξής: για τα ΕΠ τύπου Α' και ΕΠ Ειδικού Τύπου με δραστηριότητες υψηλής όχλησης
- καλή προσπελασιμότητα στο πρωτεύον εθνικό οδικό δίκτυο, για τα ΕΠ τύπου Β' και ΕΠ Ειδικού Τύπου με δραστηριότητες μέσης όχλησης
- καλή προσπελασιμότητα στο δευτερεύον εθνικό οδικό δίκτυο, για τα ΕΠ τύπου Γ' και ΕΠ Ειδικού Τύπου με δραστηριότητες χαμηλής όχλησης
- καλή προσπελασιμότητα στο επαρχιακό οδικό δίκτυο.
- Κατά προτίμηση να υπάρχει εγγύτητα με κόμβους συνδυασμένων μεταφορών.
- Να είναι κατάλληλη η γεωλογική σύνθεση στη θέση ανάπτυξης του ΕΠ.
- Να μην υπάρχει αυξημένος κίνδυνος για πλημμύρες ή άλλες φυσικές καταστροφές.
- Να υπάρχει προσβασιμότητα στα οδικά, ενεργειακά, τηλεπικοινωνιακά και λοιπά δίκτυα, εφόσον δεν προβλέπεται επαρκής κάλυψη των αναγκών του Ε.Π. με έργα εξωτερικών υποδομών.
- Να υπάρχει εγγύτητα σε χώρους διάθεσης/επεξεργασίας στερεών και υγρών αποβλήτων, εφόσον δεν προβλέπεται επαρκής κάλυψη των αναγκών του Ε.Π. μέσω εσωτερικών ή εξωτερικών υποδομών και διαχειριστικών μέτρων.

<sup>106</sup> Όπως εγκρίθηκε με την υπ' αρ. 11508/18-02-2009 απόφαση της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον Τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης περί εγκρίσεως «Ειδικού πλαισίου χωροταξικού σχεδιασμού και αειφόρου ανάπτυξης για τη βιομηχανία και της στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων αυτού» (ΦΕΚ 151/ΑΑΠ/13-04-2009).

<sup>107</sup> Βλ. άρθρο 1 του ΕΧΠ για τη Βιομηχανία.

<sup>108</sup> Βλ. ΣτΕ 1421/2013, 1422/2013, 4013/2013, 4784/2013, 4785/2013, 4982/2014, 4966/2014.

- Να υπάρχει επάρκεια υδατικών πόρων, εφόσον δεν προβλέπεται επαρκής κάλυψη των αναγκών του Ε.Π. μέσω εσωτερικών ή εξωτερικών υποδομών και διαχειριστικών μέτρων.
- Να υφίσταται τήρηση ελάχιστων αποστάσεων για τη χωροθέτηση βιομηχανικών κτιρίων από οδικούς άξονες: 100μ. από άξονα αυτοκινητοδρόμων 60μ. από άξονα εθνικών οδών 25μ. από άξονα επαρχιακών οδών.

Ομοίως δεν επιτρέπεται η οργάνωση ΕΠ σε:

- απαγορευτικές θεσμοθετημένες χρήσεις γης.
- απόσταση από αρχαιολογικούς χώρους, που απαγορεύεται με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.
- απόσταση από τουριστικές εγκαταστάσεις, που απαγορεύεται με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.
- απόσταση από σχέδια πόλεων και οικισμών, που απαγορεύεται με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.
- απόσταση από εγκαταστάσεις και αποθήκες εκρηκτικών και καυσίμων, που απαγορεύεται με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.
- απόσταση από λατομεία και μεταλλεία, που απαγορεύεται με βάση την ισχύουσα νομοθεσία<sup>109</sup>.

Περαιτέρω, η ελάχιστη έκταση για την ίδρυση, οργάνωση και λειτουργία ΕΠ ορίζεται σε 150 στρέμματα για ΕΠ τύπου Α`, σε 100 στρέμματα για ΕΠ τύπου Β` και σε 50 στρέμματα για ΕΠ Τύπου Γ` και για ΕΠ Ειδικού Τύπου<sup>110</sup>. Ειδικά στα κατοικημένα νησιά πλην της Εύβοιας και της Κρήτης, η ελάχιστη έκταση για την ίδρυση, οργάνωση και λειτουργία ΕΠ ορίζεται σε πενήντα (50) στρέμματα για ΕΠ τύπου Β` και σε τριάντα (30) στρέμματα για ΕΠ Τύπου Γ` και για ΕΠ Ειδικού Τύπου. Εντός των επιχειρηματικών πάρκων της περίπτωσης αυτής επιτρέπονται μόνο δραστηριότητες ήπιας ανάπτυξης, οι οποίες είναι συμβατές με τη φυσιογνωμία του νησιού, όπως προκύπτει από τη σχετική μελέτη, και σύμφωνες με τις χρήσεις γης της περιοχής<sup>111</sup>. Η έκταση του ΕΠ δύναται να διακόπτεται από οδικά δίκτυα, εφόσον εξασφαλίζεται η λειτουργική ενότητα και δεν δημιουργούνται κυκλοφοριακά προβλήματα<sup>112</sup>.

Με τον πρόσφατο Ν. 4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις»<sup>113</sup> τροποποιούνται διατάξεις επιμέρους άρθρων του Ν. 4447/2016 για τον εκσυγχρονισμό του περιεχομένου της Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής, την αποσαφήνιση της ιεράρχησης της νομικής ισχύος των χωρικών πλαισίων και σχεδίων όλων των επιπέδων καθώς και της δεσμευτικότητάς τους, την συγκρότηση Κεντρικού Συμβουλίου

<sup>109</sup> Βλ. άρθρο 6 § 2 ΥΑ υπ' αριθμόν αρ.πρωτ.Φ./Α.15/3/226/170 (Β' 583/2012)

<sup>110</sup> Βλ. άρθρο 44 § 4 του Ν. 3982/2011, όπως τροποποιήθηκε.

<sup>111</sup> Βλ. άρθρο 44 § 4 του Ν. 3982/2011, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 39 του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/09-12-2020).

<sup>112</sup> Βλ. άρθρο 44 § 5 του Ν. 3982/2011, όπως τροποποιήθηκε.

<sup>113</sup> Βλ. Ν. 4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 245/Α/09-12-2020).

Χωροταξικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων για την επίλυση αντιφάσεων ή ασαφειών μεταξύ των χωροταξικών πλαισίων και πολεοδομικών σχεδίων και την αναβάθμιση της λειτουργικότητας των τοπικών πολεοδομικών σχεδίων. Περαιτέρω, ο νέος Νόμος περιορίζει την εκτός σχεδίου βιομηχανική δραστηριότητα σε εναρμόνιση με την πάγια νομολογία του ΣτΕ στο θέμα<sup>114</sup>, ώστε να μην λειτουργεί ανταγωνιστικά σε σχέση με την οργανωμένη χωροθέτηση είτε εντός είτε εκτός ΕΠ<sup>115</sup>. Επιπρόσθετα, με τον νέο νόμο συστήνεται Κεντρική Υπηρεσία Δόμησης στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας με αντικείμενο την ταχεία προέγκριση ή αναθεώρηση οικοδομικών αδειών σημαντικών επενδύσεων. Τέλος, εισάγονται σημαντικές νέες ρυθμίσεις για το πλαίσιο των χρήσεων γης, με προεξάρχουσες την σύσταση νέου εθνικού συστήματος κατάταξης χρήσεων γης υπό τον τίτλο «Εθνική Ονοματολογία Χρήσεων Γης», το οποίο θα περιλαμβάνει αντιστοίχιση με κωδικούς αριθμούς δραστηριότητας καθώς και επιτρεπόμενες δραστηριότητες με βάση τη νομοθεσία περί περιβαλλοντικής αδειοδότησης.

### 5.1.3. Διασφάλιση Έκτασης ΕΠ

Για την ίδρυση ενός ΕΠ η ενδιαφερόμενη ΕΑΝΕΠ πρέπει να έχει διασφαλίσει σε ποσοστό τουλάχιστον πενήντα πέντε τοις εκατό (55%) την έκταση που θα καταλάβει το ΕΠ. Ως διασφάλιση της έκτασης νοείται η κυριότητα της ΕΑΝΕΠ ή η συναίνεση των ιδιοκτητών γης για τη δημιουργία του ΕΠ και επί της τεχνοοικονομικής μελέτης σκοπιμότητας βιωσιμότητας και του σχεδίου κανονισμού λειτουργίας του ΕΠ, ώστε να καλύπτεται συνολικά τουλάχιστον το πενήντα πέντε τοις εκατό (55%) της απαιτούμενης έκτασης.

Συγκεκριμένα, η ΕΑΝΕΠ δεν έχει την υποχρέωση να έχει στην κυριότητά της το σύνολο της εδαφικής έκτασης του ΕΠ, την αδειοδότηση του οποίου αιτείται. Οφείλει, ωστόσο, να αποδείξει ότι έχει διασφαλίσει το 55% της έκτασης, είτε έχοντας διασφαλίσει την συναίνεση των ιδιοκτητών αυτού είτε έχοντας η ίδια δικαιώματα κυριότητας επί αυτού<sup>116</sup>.

Στην περίπτωση που διασφαλίζει με τον παραπάνω τρόπο το 80% ή παραπάνω της έκτασης του υπό αδειοδότηση ΕΠ, η ΕΑΝΕΠ έχει το δικαίωμα να εκκινήσει τη διαδικασία αναγκαστικής απαλλοτρίωσης για το υπόλοιπο 20%, υπέρ και με δαπάνες αυτής, για λόγους δημόσιας ωφέλειας, υπό την προϋπόθεση ότι έχει προηγηθεί τουλάχιστον δίμηνη διαπραγμάτευση με τους προσδιορισμένους ιδιοκτήτες, προκειμένου να διασφαλίσει την έγγραφη συναίνεση τους κατά τα ανωτέρω και αυτή έχει αποβεί ατελέσφορη. Για τη συντέλεση της δίμηνης διαπραγμάτευσης η ΕΑΝΕΠ υποχρεούται να απευθύνει δημόσια πρόσκληση στο σύνολο των ιδιοκτητών γης της προτεινόμενης έκτασης. Η δημόσια πρόσκληση η οποία αναρτάται στο δημοτικό κατάστημα της περιοχής και στην ιστοσελίδα του οικείου Ο.Τ.Α. Α` και Β` βαθμού. Η πρόσκληση για διαπραγμάτευση μπορεί να απευθύνεται και με εξώδικο. Στην περίπτωση αυτή, συντάσσεται με μέριμνα της ΕΑΝΕΠ

<sup>114</sup> Βλ. ενδεικτικά ΣτΕ 3527/2017, 847/2016, 2136-2137/2016.

<sup>115</sup> Βλ. μεταξύ άλλων μείωση στο 0,6 από 0,9 του Συντελεστή Δόμησης της βιομηχανίας σε περιοχές που δεν διαθέτουν πολεοδομικό σχέδιο ή άλλο ειδικό σχέδιο χρήσεων γης.

<sup>116</sup> Βλ. άρθρο 46 § 1 του Ν. 3982/2011.

σχετικό πρακτικό, το οποίο υπογράφεται από το νόμιμο εκπρόσωπο της ΕΑΝΕΠ και ακολούθως υποβάλλεται στην αρμόδια Διεύθυνση της ΓΓΒ<sup>117</sup>.

Στην πράξη ωστόσο συνήθως επιτυγχάνεται το 55% του ποσοστού συναίνεσης και η ως άνω διαδικασία της απαλλοτρίωσης με την καταβολή της αντίστοιχης αποζημίωσης δεν έχει τύχει εφαρμογής κατά τη δημιουργία ΕΠ.

#### 5.1.4. Αδειοδότηση ΕΠ

Η διαδικασία αδειοδότησης ΕΠ προβλέπεται λεπτομερώς στην ΚΥΑ υπ' αριθ. Φ/Α.15/3/2226/170/2012 «Καθορισμός του τύπου και του περιεχομένου της αίτησης που πρέπει να υποβάλλει η Εταιρεία Ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου (ΕΑΝΕΠ) για την ανάπτυξη ΕΠ, των απαιτούμενων δικαιολογητικών, των ελάχιστων έργων υποδομής και των προδιαγραφών τους, των κριτηρίων και της διαδικασίας εξέτασης της αίτησης, των προδιαγραφών, του τύπου και του περιεχομένου της πολεοδομικής μελέτης και πράξης εφαρμογής και της διαδικασίας εξέτασής τους, σύμφωνα με το άρθρο 46, § 6 του Ν 3982/2011» (ΦΕΚ 583/Β/02-03-2012), όπως ισχύει σήμερα<sup>118</sup>.

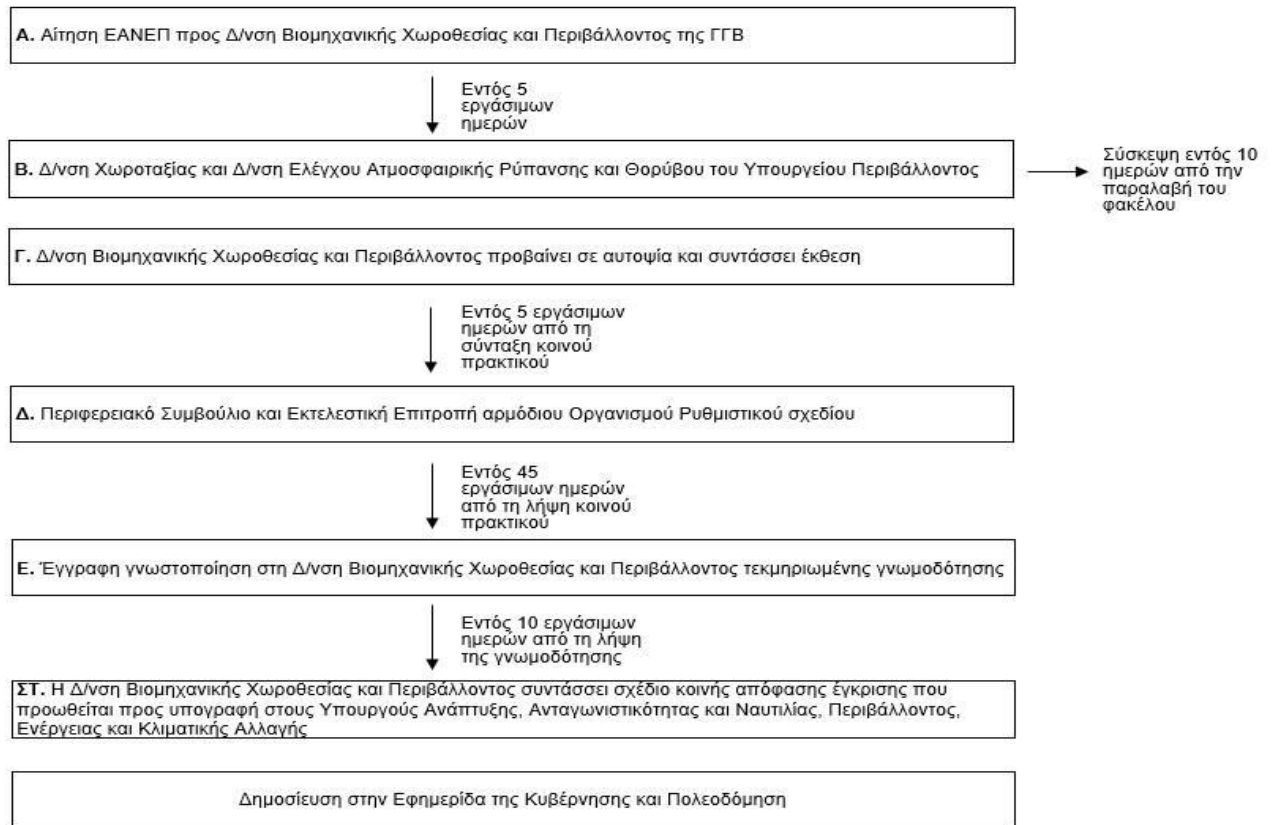
Κατωτέρω παρατίθενται συνοπτικά τα στάδια αδειοδότησης ΕΠ:

---

<sup>117</sup> Βλ. άρθρο 46 § 2 του Ν. 3982/2011.

<sup>118</sup> Βλ. τροποποιήσεις από τις ΥΑ Φ/Α.15/3/ΟΙΚ.55482/672/2017 (ΦΕΚ 1722/Β/18-05-2017) και Φ/Α.15/3/οικ.112239/1270/2020 (ΦΕΚ 4863/Β/04-11-2020).

**Σύνοψη διαδικασίας αδειοδότησης ΕΠ**



Για την αδειοδότηση ΕΠ υποβάλλεται αίτηση με ηλεκτρονικό και έντυπο τρόπο στην Δ/ση Βιομηχανικής Χωροθεσίας και Περιβάλλοντος της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων της ενδιαφερόμενης ΕΑΝΕΠ για χορήγηση έγκρισης ανάπτυξης του ΕΠ. Επισημαίνεται ότι η θέση σε λειτουργία εφαρμογής για την ηλεκτρονική υποβολή των αιτήσεων, αν και προβλέπεται νομοθετικά, δεν έχει τεθεί σε εφαρμογή. Η εν λόγω αίτηση συνοδεύεται από Επιχειρηματικό Σχέδιο, το οποίο περιλαμβάνει τα εξής έγγραφα<sup>119</sup>:

- ο Τεχνοοικονομική μελέτη σκοπιμότητας – βιωσιμότητας του ΕΠ, η οποία πρέπει να περιλαμβάνει κατά το άρθρο 3 της εν λόγω ΚΥΑ τα εξής:
  - (i) Περίληψη της επένδυσης.
  - (ii) Αναλυτική περιγραφή του αντικείμενου της επένδυσης.
  - (iii) Κοινωνικό – οικονομικό περιβάλλον – θέση της επένδυσης.
  - (iv) Συνθήκες αγοράς και ανάλυση ζήτησης και προσφοράς.
  - (v) Προϋπολογισμός δαπανών υλοποίησης της επένδυσης.
  - (vi) Χρονικός προγραμματισμός της επένδυσης.
  - (vii) Ανάλυση εσόδων της επένδυσης.
  - (viii) Χρηματοοικονομική ανάλυση – αποδοτικότητα της επένδυσης (επιχειρηματικό σχήμα, χρηματοδοτικό σχήμα, ταμειακό πρόγραμμα,

<sup>119</sup> Βλ. άρθρο 2 της ΚΥΑ υπ' αριθ. Φ/Α.15/3/2226/170/2012 (ΦΕΚ 583/Β/02-03-2012).



- ανάλυση εκμετάλλευσης και αποτελεσμάτων χρήσης, έλεγχος της βιωσιμότητας της επένδυσης).
- (ix) Αναμενόμενες κοινωνικοοικονομικές επιπτώσεις της επένδυσης (επιπτώσεις στις επιχειρήσεις, επιπτώσεις στην οικονομική δραστηριότητα της περιοχής).
  - (x) Επιρροή του κόστους – οφέλους ανάπτυξης των εξωτερικών υποδομών που υπολογίζεται και συνεκτιμάται στην Τεχνοοικονομική Μελέτη Σκοπιμότητας – Βιωσιμότητας του ΕΠ.
- Μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων (ΜΠΕ) του ΕΠ, η οποία πρέπει να εκπονείται σύμφωνα με την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία για την προστασία του περιβάλλοντος και ανάλογα με τον τύπο του ΕΠ. Στη ΜΠΕ πρέπει να περιλαμβάνεται αυτοτελής ενότητα με την τεκμηρίωση της προτεινόμενης θέσης και της συμβατότητας με τις χρήσεις γης της γύρω περιοχής του ΕΠ και η οποία θα περιλαμβάνει τα στοιχεία τα οποία αναφέρονται στο Παράρτημα ΙΙ της αυτής ΚΥΑ.
  - Μελέτη τεχνικής οργάνωσης της προτεινόμενης θέσης του ΕΠ, που περιλαμβάνει<sup>120</sup>:
    - (i) χωροταξική κατανομή των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων του ΕΠ με στόχο τη διάταξη τους κατά κατηγορία ή είδος δραστηριοτήτων, ώστε η ανάπτυξη της μιας να μην εμποδίζει ή να μην παρενοχλεί την ανάπτυξη της άλλης και να ευνοείται η δημιουργία και η αξιοποίηση κοινόχρηστων υποδομών, καθώς και η συνεργασία και δικτύωση των επιχειρήσεων,
    - (ii) σχέδιο διάταξης και περιγραφής των έργων υποδομής, των κοινόχρηστων χώρων, καθώς και των χώρων παροχής κοινωφελών υπηρεσιών του ΕΠ,
    - (iii) εκτίμηση του κόστους των εν λόγω έργων.
  - Τεχνικές προμελέτες των έργων υποδομής, στις οποίες ενσωματώνονται προμελέτες των τυχόν απαιτούμενων έργων εξωτερικής υποδομής και το εκτιμώμενο κόστος των τελευταίων, οι οποίες εκπονούνται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.
  - Σχέδια, όπου αποτυπώνονται με σαφήνεια οι τυχόν υφιστάμενες εξωτερικές υποδομές και δίκτυα και τα τυχόν απαιτούμενα πρόσθετα έργα υποδομής και η σύνδεση με αυτά, τα οποία εκπονούνται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις σε κλίμακα από 1:50.000 έως 1:5.000.
  - Έγγραφα και στοιχεία από τα οποία προκύπτει ότι η ΕΑΝΕΠ έχει διασφαλίσει την απαιτούμενη έκταση<sup>121</sup>.
  - Σχέδιο Κανονισμού Λειτουργίας του ΕΠ<sup>122</sup>. το οποίο πρέπει να εκπονείται σύμφωνα με το άρθρο 59 του Ν 3982/2011.
  - Πολεοδομική μελέτη του ΕΠ στην περίπτωση του άρθρου 52 § 9 του Ν 3982/2011<sup>123</sup>.

<sup>120</sup> Βλ. άρθρο 46 § 5 γ' του Ν. 3982/2011.

<sup>121</sup> Βλ. άρθρο 46 § 1 του Ν. 3982/2011.

<sup>122</sup> Βλ. άρθρο 59 του Ν. 3982/2011.

<sup>123</sup> Βλ. ΚΥΑ υπ' αριθ. 79347/6021/1990 (ΦΕΚ 674/Δ/05-12-1990) «Καθορισμός ειδικών προδιαγραφών εκπόνησης πολεοδομικών μελετών Βιομηχανικών (ΒΙΠΑ) και Βιοτεχνικών (ΒΙΟΠΑ) Πάρκων και ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση», όπως αυτή εκάστοτε ισχύει.

- ο Λοιπά έγγραφα και δικαιολογητικά τα οποία αναφέρονται στο Παράρτημα ΙΙΙ της ΚΥΑ<sup>124</sup>.

**Β. Εντός πέντε (5) εργάσιμων ημερών** από την υποβολή η Δ/ση Βιομηχανικής Χωροθεσίας και Περιβάλλοντος οφείλει, να διαβιβάσει στις δύο αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δηλαδή τη Δ/ση Χωροταξίας και τη Δ/ση Ελέγχου, Ατμοσφαιρικής Ρύπανσης και Θορύβου το φάκελο της αίτησης, και να τις συγκαλέσει σε κοινή σύσκεψη, εντός δέκα (10) εργάσιμων ημερών από τη λήψη πλήρους φακέλου „ Εάν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία των 10 ημερών η διαδικασία συνεχίζεται κανονικά.

Γ. Η Δ/ση Βιομηχανικής Χωροθεσίας και Περιβάλλοντος οφείλει να προβεί σε αυτοψία της προτεινόμενης θέσης ανάπτυξης του ΕΠ και να συντάξει σχετική έκθεση.

**Δ. Εντός 5 εργάσιμων ημερών** από τη σύνταξη κοινού πρακτικού (εάν υπάρχει), αποστέλλονται από τη Δ/ση Βιομηχανικής Χωροθεσίας και Περιβάλλοντος με τα αντίστοιχα αντίτυπα του φακέλου του ΕΠ, στο αρμόδιο Περιφερειακό Συμβούλιο και στην Εκτελεστική Επιτροπή του αρμόδιου Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου, εφόσον τέτοιος έχει συσταθεί στην περιοχή ίδρυσης του ΕΠ, προκειμένου αυτοί να γνωμοδοτήσουν

**Ε. Εντός 45 εργάσιμων ημερών** από τη λήψη του κοινού πρακτικού, οι Δ/σεις Χωροταξίας και ΕΑΡΘ του ΥΠΕΚΑ, το Περιφερειακό Συμβούλιο και ο Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου με βάση τα στοιχεία του φακέλου και έχοντας υπόψη τους το περιεχόμενο του κοινού πρακτικού, γνωστοποιούν εγγράφως στη Δ/ση Βιομηχανικής Χωροθεσίας και Περιβάλλοντος τις επί της ουσίας πλήρως τεκμηριωμένες απόψεις τους για το προτεινόμενο ΕΠ. Με την άπρακτη παρέλευση της ανωτέρω προθεσμίας τεκμαίρεται σιωπηρή αποδοχή όσων διαλαμβάνονται στους σχετικούς φακέλους.

**ΣΤ. Εντός 10 εργάσιμων ημερών** από τη λήψη των παραπάνω γνωμοδοτήσεων, συντάσσεται από τη Δ/σης Βιομηχανικής Χωροθεσίας και Περιβάλλοντος το σχέδιο της κοινής αποφάσεως έγκρισης και προωθείται προς υπογραφή στους Υπουργούς Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας, Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και των λοιπών κατά περίπτωση συναρμόδιων Υπουργών για την ανάπτυξη του ΕΠ<sup>125</sup>. Με τη δημοσίευση της απόφασης έγκρισης στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης το ΕΠ πολεοδομείται.

<sup>124</sup> Σχετικά με τη νομιμοποίηση της ΕΑΝΕΠ, την κάλυψη οικονομικών προϋποθέσεων, τη διασφάλιση της έκτασης του ΕΠ από την ΕΑΝΕΠ, τα δικαιολογητικά τεκμηρίωσης θέσης ανάπτυξης του ΕΠ.

<sup>125</sup> Εάν διαπιστωθούν ελλείψεις στο φάκελο ενημερώνεται σχετικά ο αιτών εντός (10) εργάσιμων ημερών από την αρμόδια υπηρεσία, η οποία διαπιστώνει την έλλειψη στο πεδίο αρμοδιότητάς της, ζητώντας άπαξ από τον αιτούντα την προσκόμιση συμπληρωματικών στοιχείων με κοινοποίηση των εγγράφων στη επισπεύδουσα υπηρεσία και διακόπτεται η τήρηση της ως άνω διαδικασίας. Η διαδικασία που διακόπηκε λόγω έλλειψης πληρότητας φακέλου, συνεχίζεται κα, εφόσον συμπληρωθεί ο φάκελος, καλούνται οι συναρμόδιες υπηρεσίες σε κοινή σύσκεψη. (Φ/Α.15/3/οικ.55482/672 (Β' 1722/2017).

Η απόφαση έγκρισης δημιουργίας ΕΠ περιέχει τα στοιχεία της ΕΑΝΕΠ, τα χωρικά όρια (θέση και έκταση) του ΕΠ, τον τύπο του ΕΠ, τα προς υλοποίηση έργα υποδομής, το χρονοδιάγραμμα οργάνωσης και λειτουργίας, τους περιβαλλοντικούς όρους και την έγκριση του Κανονισμού Λειτουργίας του.

#### 5.1.5. Πολεοδόμηση ΕΠ

Μετά την έγκριση της ανάπτυξης ενός ΕΠ ακολουθεί η διοικητική διαδικασία της πολεοδόμησης. Η απόφαση έγκρισης ΕΠ υπέχει (α) θέση θετικής γνωμοδότησης επί της Προκαταρκτικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης και Αξιολόγησης, καθώς και (β) Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων για το ΕΠ<sup>126</sup>.

Ο Ν. 3982/2011 ορίζει ανώτατα επιτρεπτά όρια στους όρους δόμησης των ΕΠ. Συγκεκριμένα, ορίζεται ανώτατο ποσοστό κάλυψης σε ποσοστό έως 70% (με ισχύ και για τα ΕΠ των Ν. 4458/1965 και 2545/1997, ανώτατος συντελεστής δόμησης στο 2,0 για τις βιομηχανικές, 1,6 για τα επαγγελματικά εργαστήρια και τις χρήσεις εφοδιαστικής και 1,4 για τις λοιπές χρήσεις, ελάχιστο ποσοστό κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων 25% υπολογιζόμενο επί της συνολικής επιφάνειας του ΕΠ, ελάχιστο ποσοστό χώρων υψηλού πρασίνου περιμετρικά του ΕΠ 6% της συνολικής επιφάνειας για τα ΕΠ τύπου Α και σε 5% για τα τύπου Β και Γ και, τέλος, ανώτατο ποσοστό χώρων κοινωφελών εγκαταστάσεων και κτιρίων 3% της συνολικής επιφάνειας για όλους τους τύπους<sup>127</sup>. Η επιτρεπόμενη κατ' όγκον εκμετάλλευση των οικοπέδων στα Επιχειρηματικά Πάρκα προκύπτει από την ακόλουθη σχέση: (σ.ο.) = 7,00 x (σ.δ.), όπου (σ.δ.) ο αντίστοιχος συντελεστής δόμησης του οικοπέδου κατά περίπτωση και αφορά κτίρια ανεξάρτητα από το ύψος τους. Κατ' εξαίρεση, για την ανέγερση βιομηχανικών κτιρίων είναι δυνατή, ύστερα από γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ): α) η υπέρβαση της επιτρεπόμενης κατ' όγκο εκμετάλλευσης του οικοπέδου σ.ο., με ανώτατη την τιμή που προκύπτει από την εφαρμογή της σχέσης (σ.ο.) = 7,50 x (σ.δ.), όπου (σ.δ.) ο αντίστοιχος συντελεστής δόμησης του οικοπέδου κατά περίπτωση και β) η καθ' ύψος υπέρβαση, η οποία δεν δύναται να υπερβαίνει τα τριάντα δύο (32) μέτρα<sup>128</sup>. Κατ' εξαίρεση, είναι δυνατή η καθ' ύψος υπέρβαση για την ανέγερση αποθηκών κατακόρυφου τύπου συναρμολογούμενων (βιδωτών), δεξαμενών υγρών καυσίμων, καθώς και καμινάδων βιομηχανικών εγκαταστάσεων. Το ύψος αυτό δεν δύναται να υπερβαίνει τα τριάντα δύο (32) μέτρα<sup>129</sup>.

Επιπρόσθετα, σε βιομηχανικές περιοχές του ν. 4458/1965 και Βιομηχανικές Περιοχές (ΒΙΠΕ), Βιομηχανικά Πάρκα (ΒΙΠΑ), Βιοτεχνικά Πάρκα (ΒΙΟΠΑ), Τεχνοπόλεις και άλλες μορφές Βιομηχανικών και Επιχειρηματικών Περιοχών (ΒΕΠΕ) του ν. 2545/1997 επιτρέπεται η οικοδόμηση, χωρίς να έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία πολεοδόμησης της έκτασής τους υπό τις εξής προϋποθέσεις: α) έχει προηγηθεί σχέδιο γενικής διάταξης, το οποίο εκπονείται από

<sup>126</sup> Βλ. άρθρο 47 § 8 Ν. 3982/2011

<sup>127</sup> Βλ. άρθρο 52 § 2 του Ν. 3982/2011, όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 39 του Ν. 4759/2020.

<sup>128</sup> Βλ. άρθρο 52 § 2 γ' του Ν. 3982/2011, όπως ισχύει μετά την τροποποίησή του από το άρθρο 39 του Ν. 4759/2020.

<sup>129</sup> Βλ. άρθρο 52 § 2 ε' του Ν. 3982/2011, όπως ισχύει μετά την τροποποίησή του από το άρθρο 39 του Ν. 4759/2020.

τον φορέα υλοποίησης της επένδυσης και εγκρίνεται από τον φορέα διαχείρισης του υποδοχέα, β) η οικοδόμηση γίνεται σε συνεχόμενα, όμορα μεταξύ τους οικόπεδα, σε έκταση που δεν υπερβαίνει αθροιστικά το είκοσι τοις εκατό (20%) της έκτασης, για την οποία δεν υπάρχει εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη και θα είναι σύμφωνη με το σχέδιο γενικής διάταξης, γ) τεκμηριώνεται από την έκθεση που συνοδεύει το σχέδιο γενικής διάταξης ότι η πολεοδόμηση είναι συμβατή με τους στόχους και τη λειτουργία του υποδοχέα, όπως αυτοί προκύπτουν από την ιδρυτική πράξη του και δεν ανατρέπει τον σχετικό σχεδιασμό και δ) η οικοδόμηση γίνεται με συντελεστή δόμησης μέχρι 0,9<sup>130</sup>.

Για την πολεοδόμηση η ΕΑΝΕΠ υποβάλλει πολεοδομική μελέτη με βάση οριζοντιογραφία, υψομετρικό τοπογραφικό και κτηματογραφικό διάγραμμα. Η πολεοδομική μελέτη περιλαμβάνει το πολεοδομικό ρυμοτομικό σχέδιο, τον πολεοδομικό κανονισμό, έκθεση που περιγράφει και αιτιολογεί τις προτεινόμενες ρυθμίσεις, τους όρους δόμησης, τις χρήσεις γης και τους σχετικούς περιορισμούς ή απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις και κάθε άλλη ρύθμιση που επιβάλλεται από πολεοδομικούς λόγους<sup>131</sup>.

Η πολεοδομική μελέτη (ρυμοτομικό σχέδιο και πολεοδομικός κανονισμός) του ΕΠ υποβάλλεται στη Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της αρμόδιας Αποκεντρωμένης Διοίκησης<sup>132</sup> σε δύο (2) αντίτυπα<sup>133</sup>. Η εν λόγω δημόσια αρχή υποχρεούται εντός δέκα (10) ημερών από την υποβολή της πολεοδομικής μελέτης να ελέγξει την πληρότητά της και να την διαβιβάσει στον αρμόδιο Δήμο. Στη συνέχεια, ακολουθεί η δημοσιοποίηση από τον Δήμο της πολεοδομικής μελέτης με την ανάρτηση στον Πίνακα Ανακοινώσεων του Δημαρχιακού Καταστήματος αλλά και με σχετική ανακοίνωση σε μια ημερήσια και σε μια τοπική εφημερίδα / περιοδικό. Η δημοσιοποίηση της πολεοδομικής μελέτης διαρκεί δεκαπέντε (15) ημέρες κατά τη διάρκεια των οποίων κάθε πρόσωπο που έχει έννομο συμφέρον μπορεί να υποβάλλει ένσταση στον οικείο Δήμο<sup>134</sup>.

Εντός είκοσι (20) ημερών από την παρέλευση της προθεσμίας υποβολής ενστάσεων ο Δήμος αποστέλλει στην αρμόδια Υπηρεσία, μεταξύ άλλων, τη γνωμοδότηση του Δημοτικού Συμβουλίου επί της Πολεοδομικής Μελέτης. Κατόπιν αυτού, η αρμόδια Υπηρεσία εντός δεκαπέντε (15) ημερών εισηγείται σχετικά στο αρμόδιο Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος Αποκεντρωμένης Διοίκησης (ΣΧΟΠΑΔ), το οποίο και γνωμοδοτεί περί της έγκρισης ή μη αυτής προς τον Γενικό Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης. Η απόφαση έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης του ΕΠ είτε από τον Γενικό Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης, είτε από τους καθ' ύλην αρμοδίους Υπουργούς στην περίπτωση του άρθρου 52 § 9 του Ν 3982/2011, καθώς και τα σχετικά διαγράμματα δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

<sup>130</sup> Βλ. άρθρο 40 § 3 του Ν. 4759/2020.

<sup>131</sup> Βλ. άρθρο 52 § 3 του Ν. 3982/2011.

<sup>132</sup> Κατ' εξαίρεση, στην περίπτωση του άρθρου 52 § 9 του Ν. 3982/2011 η πολεοδομική μελέτη υποβάλλεται στην αρμόδια Διεύθυνση της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας του Υπουργείου Οικονομίας και Ανάπτυξης.

<sup>133</sup> Το περιεχόμενο της πολεοδομικής μελέτης πρέπει να πληροί τις διατάξεις του άρθρου 52 του Ν. 3982/2011 και τις προδιαγραφές της ΚΥΑ υπ' αριθ. 79347/6021/1990 «Καθορισμός ειδικών προδιαγραφών εκπόνησης πολεοδομικών μελετών Βιομηχανικών (ΒΙΠΑ) και Βιοτεχνικών (ΒΙΟΠΑ) Πάρκων και ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση» (ΦΕΚ 674/Δ/05-12-1990), όπως ισχύουν.

<sup>134</sup> Βλ. άρθρο 9 της ΚΥΑ υπ' αριθ. Φ/Α.15/3/2226/170/2012.

Μετά το προαναφερόμενο στάδιο της έγκρισης της Πολεοδομικής Μελέτης του ΕΠ ακολουθεί η εκπόνηση από την ΕΑΝΕΠ Πράξης Εφαρμογής της Πολεοδομικής Μελέτης<sup>135</sup> του ΕΠ, η οποία καθορίζει τα τμήματα οικοπέδων του ΕΠ που απομένουν μετά την αφαίρεση της εισφοράς γης, τα τμήματα που ρυμοτομούνται για κοινόχρηστους χώρους, καθώς και τα τμήματα που μετατρέπονται σε χρηματική εισφορά κατά το άρθρο 52 του Ν 3982/2011 και η οποία αποτελείται από κτηματογραφικό διάγραμμα και πίνακες εφαρμογής<sup>136</sup>.

Αμέσως μετά την σύνταξη της Πράξης Εφαρμογής, οι ενδιαφερόμενοι ιδιοκτήτες καλούνται να λάβουν γνώση του περιεχομένου και να υποβάλλουν τυχόν ενστάσεις τους<sup>137</sup>. Μετά την παρέλευση των προθεσμιών ένστασης, η Πράξη Εφαρμογής της Πολεοδομικής Μελέτης του ΕΠ υποβάλλεται στο Γενικό Γραμματέα της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης, ο οποίος με απόφασή του την εγκρίνει ή όχι. Η απόφαση έγκρισης της Πράξης Εφαρμογής της Πολεοδομικής Μελέτης αποτελεί συγχρόνως και πράξη βεβαίωσης των υποχρεώσεων εισφοράς σε γη των ιδιοκτητών γης εντός των ορίων του ΕΠ. Τέλος, η Πράξη Εφαρμογής μεταγράφεται στα οικεία βιβλία των Υποθηκοφυλακείων ή του αρμόδιου Κτηματολογικού Γραφείου, οπότε και θεωρείται οριστική και αμετάκλητη.

Οι ιδιοκτήτες των ακινήτων που βρίσκονται μέσα στα όρια του ΕΠ και εντάσσονται στο πολεοδομικό σχέδιο με βάση την παραπάνω διαδικασία οφείλουν να συμμετάσχουν στις δαπάνες για τη δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων και των έργων υποδομής του ΕΠ με εισφορές σε γη<sup>138</sup> και σε χρήμα<sup>139</sup>.

Η εισφορά σε χρήμα βεβαιώνεται με ατομική διοικητική πράξη από την αρμόδια υπηρεσία της Αποκεντρωμένης Διοίκησης και καταβάλλεται, μετά την έγκριση της πράξης εφαρμογής, σε ειδικό λογαριασμό της ΕΑΝΕΠ που τηρείται για τον σκοπό αυτό, σε έξι (6) ισόποσες εξαμηνιαίες δόσεις για την υλοποίηση των κοινόχρηστων χώρων και των έργων υποδομής. Με την ίδια πράξη καθορίζονται και τα σχετικά διαστήματα καταβολής των έξι (6) δόσεων. Οι δόσεις καταβάλλονται εντός προθεσμίας δύο (2) μηνών από τις προβλεπόμενες ημερομηνίες καταβολής. Η ΕΑΝΕΠ ενημερώνει την Αποκεντρωμένη Διοίκηση για τις

<sup>135</sup> Βλ. άρθρο 11 της ΚΥΑ υπ' αριθ. Φ/Α.15/3/2226/170/2012.

<sup>136</sup> Βλ. άρθρα 52 του Ν 3982/2011 και 12 του Ν 1337/1983.

<sup>137</sup> Βλ. άρθρα 7 και 9 της ΚΥΑ υπ' αριθ. Φ/Α.15/3/2226/170/2012.

<sup>138</sup> Η εισφορά σε γη αποτελείται από ποσοστό επιφάνειας κάθε ιδιοκτησίας πριν από την πολεοδόμηση της, το οποίο ανέρχεται σε είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της αρχικής έκτασης της ιδιοκτησίας. Βλ. άρθρα 52 § 5-6 του Ν 3982/2011 και 12 του Ν 1337/1983.

<sup>139</sup> Η εισφορά σε χρήμα υπολογίζεται στο εμβαδόν της ιδιοκτησίας, πως αυτή διαμορφώνεται με την πράξη εφαρμογής και ανέρχεται στο δεκαπέντε τοις εκατό (15%) της αξίας που έχει αυτή, κατά τον χρόνο της έγκρισης της πράξης εφαρμογής. σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 6 του άρθρου 52 του ν. 3982/2011 (ΦΕΚ 143 Α') όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, βεβαιώνεται με ατομική διοικητική πράξη από τη Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης και καταβάλλεται από τον υπόχρεο, μετά την έγκριση της πράξης εφαρμογής, σε έξι ισόποσες εξαμηνιαίες δόσεις, σε ειδικό λογαριασμό της ΕΑΝΕΠ που τηρείται για το σκοπό αυτό. Σε περιοχές όπου δεν εφαρμόζεται αντικειμενικό σύστημα αξιών, η αξία της έκτασης προσδιορίζεται από την οικεία Δ.Ο.Υ.

εισπράξεις που έχουν πραγματοποιηθεί, σε τακτά χρονικά διαστήματα ανά υπόχρεο και χρέος<sup>140</sup>.

Σε περίπτωση μη εμπρόθεσμης καταβολής κάποιας δόσης, η οφειλή καθίσταται ληξιπρόθεσμη και με ευθύνη της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, ενημερώνεται η αρμόδια, για την έκδοση του αποδεικτικού ενημερότητας, Δ.Ο.Υ. του οφειλέτη, για τη δέσμευση αυτής. Σε περίπτωση αδυναμίας εισφοράς σε χρήμα, ο ιδιοκτήτης υποχρεούται σε αντίστοιχη εισφορά γης. Αν τα οικόπεδα που προέρχονται από μετατροπή χρηματικής εισφοράς σε εισφορά σε γη πλεονάζουν, η ΕΑΝΕΠ μπορεί να χρησιμοποιεί τη γη αυτή για τις χρήσεις που επιτρέπονται στο Επιχειρηματικό Πάρκο ή να την εκποιεί ή να παραχωρεί τη χρήση της<sup>141</sup>.

Οι ειδικότερες λεπτομέρειες σχετικά με τον τρόπο προσδιορισμού της εισφοράς σε χρήμα και την διαδικασία είσπραξης και απόδοσής της στην ΕΑΝΕΠ καθορίζονται με το άρθρο 52 § 6 του Ν. 3982/2011<sup>142</sup>.

#### 5.1.6. Ανάπτυξη ΕΠ

Στο στάδιο της ανάπτυξης του ΕΠ, η ΕΑΝΕΠ εκπονεί τεχνικές μελέτες των έργων που έχουν εγκριθεί με την απόφαση έγκρισης ανάπτυξης του ΕΠ, τις υποβάλει υποχρεωτικά στην αρμόδια Διεύθυνση της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων μαζί με εγγυητική επιστολή καλής εκτέλεσης των έργων και μπορεί να ξεκινήσει την εκτέλεσή τους<sup>143</sup>. Η εγγυητική επιστολή εγγυάται την άρτια εκτέλεση και αποπεράτωση των υποδομών του ΕΠ σύμφωνα με τις εγκεκριμένες μελέτες και τους κανόνες της τέχνης και της επιστήμης και γενικά την προσήκουσα εκπλήρωση όλων των υποχρεώσεων της ΕΑΝΕΠ<sup>144</sup>. Μετά την κατάθεση της εγγυητικής επιστολής και των τεχνικών μελετών των εγκεκριμένων έργων χορηγείται στην ΕΑΝΕΠ σχετική βεβαίωση.

Η παρακολούθηση των έργων, κατά τη διάρκεια εκτέλεσής τους, γίνεται με επιμέλεια των υπευθύνων της ΕΑΝΕΠ, υπό την εποπτεία της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, στην οποία υποβάλλεται από την ΕΑΝΕΠ, ανά εξάμηνο και μέχρι τη διαπίστωση της ολοκλήρωσής των έργων, έκθεση προόδου αυτών.

<sup>140</sup> Βλ. άρθρα 52 § 5-6 του Ν 3982/2011 και 12 του Ν 1337/1983.

<sup>141</sup> Βλ. άρθρα 52 § 6-7 του Ν 3982/2011 και 12 του Ν 1337/1983.

<sup>142</sup> Περαιτέρω, με το άρθρο 8 του Ν. 4613/2019 ορίστηκε ότι για ποσά που έχουν ήδη βεβαιωθεί προς είσπραξη για εισφορές σε χρήμα από επιχειρηματικά πάρκα (ΚΑΕ 3541 και ΑΛΕ 1140906001) γίνεται με μόνο δικαιολογητικό τη βεβαίωση του Γενικού Λογιστηρίου του Κράτους με το καθαρό εισπραχθέν ποσό του Κρατικού Προϋπολογισμού. Πρόκειται στην ουσία για μία μεταβατική διάταξη, η οποία θεσπίστηκε προκειμένου να καταστεί δυνατή η ολοκλήρωση της απόδοσης στην ΕΑΝΕΠ της προβλεπόμενης εισφοράς σε χρήμα, η οποία είχε εισπραχθεί με το παλαιό σύστημα, μέσω του κρατικού προϋπολογισμού.

<sup>143</sup> Βλ. άρθρο 53 § 1 του Ν 3982/2011.

<sup>144</sup> Σε περίπτωση μη εκπλήρωσης των υποχρεώσεων αυτών, η εγγυητική επιστολή καταπίπτει «σε πρώτη ζήτηση», με απόφαση κατάπτωσης αυτής χωρίς όρους ή αιρέσεις και ο πρωτοφειλέτης ή ο εγγυητής δεν μπορούν να αντιτάξουν καμία ένσταση. Πριν την απόφαση για κατάπτωση της εγγυητικής επιστολής η ΕΑΝΕΠ καλείται να εκθέσει τις απόψεις της και της χορηγείται προθεσμία συμμόρφωσης στις υποχρεώσεις της. Βλ. άρθρο 12 της ΚΥΑ υπ' αριθ. Φ/Α.15/3/2226/170/2012 (ΦΕΚ 583/Β/02-03-2012).

Στα πλαίσια της εποπτείας της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας, τριμελής Επιτροπή Ελέγχου ελέγχει την τήρηση των όρων της απόφασης έγκρισης ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου, του χρονοδιαγράμματος εκτέλεσης των έργων και την ύπαρξη των κατά περίπτωση απαιτούμενων αδειών, λαμβάνοντας υπόψη τις υποβληθείσες από την ΕΑΝΕΠ τεχνικές μελέτες<sup>145</sup>.

Τα έργα υποδομής των Επιχειρηματικών Πάρκων ολοκληρώνονται μέσα σε τρία (3) έτη από την έγκριση της πράξης εφαρμογής ή της πολεοδομικής μελέτης, ανάλογα με το ποια απαιτείται. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις μπορεί να χορηγείται παράταση δυο (2) ετών με απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης και Επενδύσεων<sup>146</sup>. Νέα παράταση μέχρι ένα (1) ακόμα έτος μπορεί να χορηγείται: α) Σε περίπτωση ανωτέρας βίας ή β) σε περίπτωση που υπάρχουν συγκεκριμένα απρόβλεπτα εμπόδια για την πρόοδο των εργασιών, εφόσον η πρόοδος των έργων βρίσκεται σε στάδιο που μπορεί να εκτιμηθεί ότι, εντός της νέας αυτής προθεσμίας, είναι δυνατή η ολοκλήρωση των έργων. Η παράταση του προηγούμενου εδαφίου ή και μεγαλύτερη εφόσον απαιτείται για τους ίδιους λόγους, μπορεί να χορηγείται με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης και Επενδύσεων. Κατόπιν τούτων η συνολική δυνατότητα παράτασης ανέρχεται σε τρία χρόνια αρχική προθεσμία, πλέον τρία έτη «ή και περισσότερο». Η ολοκλήρωση των έργων υποδομής διαπιστώνεται με απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης και Επενδύσεων, ύστερα από επιτόπιο έλεγχο οργάνου και σύνταξη σχετικής έκθεσης ελέγχου. Η ως άνω απόφαση αποτελεί την άδεια λειτουργίας του Επιχειρηματικού Πάρκου<sup>147</sup>.

Εάν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία και η ολοκλήρωση των έργων υποδομής δεν γίνει εντός προθεσμίας, η απόφαση έγκρισης ανάπτυξης του ΕΠ ανακαλείται αυτοδικαίως. Η αυτοδίκαιη ανάκληση διαπιστώνεται με απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης και Επενδύσεων. Με την ίδια απόφαση η ΕΑΝΕΠ κηρύσσεται έκπτωτη και υποχρεούται να επιστρέψει τυχόν επιδοτήσεις που έλαβε με βάση τις διατάξεις του Κώδικα Είσπραξης Δημοσίων Εσόδων υπέρ του Δημοσίου, ενώ η έκταση του Επιχειρηματικού Πάρκου είτε αποχαρκτηρίζεται και εκτελούνται οι αναγκαίες επεμβάσεις για την αποκατάσταση του περιβάλλοντος ή η ανάπτυξη του Επιχειρηματικού Πάρκου ανατίθεται σε άλλη ΕΑΝΕΠ, που υπεισέρχεται ως καθολικός διάδοχος στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις αυτής που έχει εκπέσει<sup>148</sup>.

Εν συνεχεία, οι επιχειρήσεις που εγκαθίστανται στα Επιχειρηματικά Πάρκα αποκτούν δικαίωμα επί του χώρου εγκατάστασής τους είτε με τη μεταβίβαση σε αυτές από τον ιδιοκτήτη της κυριότητας (ΕΑΝΕΠ/ΕΔΕΠ) οικοπέδων και οικοδομημάτων που βρίσκονται σε αυτά είτε με τη σύσταση επ' αυτών άλλου εμπράγματος δικαιώματος είτε με την εκμίσθωση αυτών ή με άλλη ενοχική σχέση. Επίσης, υπάρχει και η πρόβλεψη σύστασης δικαιώματος επιφανείας, τα πλεονεκτήματα αυτής αναλύονται κατωτέρω στις περιοχές βελτίωσης.

<sup>145</sup> Βλ. άρθρα 53 § 2 και 60 § 6 του Ν 3982/2011.

<sup>146</sup> Βλ. άρθρο 53 § 4 του Ν 3982/2011.

<sup>147</sup> Βλ. άρθρο 53 § 3 του Ν 3982/2011.

<sup>148</sup> Βλ. άρθρο 61 § 1 του Ν 3982/2011.

#### 5.1.7. Εσωτερικές Υποδομές ΕΠ

Τα έργα υποδομής ΕΠ περιγράφονται στο σχέδιο διάταξης και περιγραφής έργων υποδομής κοινόχρηστων χώρων, καθώς και χώρων παροχής κοινωφελών υπηρεσιών της μελέτης τεχνικής οργάνωσης και καθορίζονται κατά το στάδιο της έγκρισης ανάπτυξης του ΕΠ, λαμβάνονται δε υπόψη κατά την εκτίμηση της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων του υπό έγκριση ΕΠ από τους αρμόδιους φορείς. Με την απόφαση έγκρισης ανάπτυξης του ΕΠ η εκτέλεση των έργων υποδομής καθίσταται υποχρεωτική για την ΕΑΝΕΠ.

Ως έργα υποδομής ΕΠ ορίζονται τα δίκτυα οδοποιίας, ύδρευσης, αποχέτευσης ακαθάρτων, αποχέτευσης όμβριων, τα τηλεπικοινωνιακά ή ευρυζωνικά δίκτυα, το δίκτυο πυρόσβεσης, το δίκτυο άρδευσης πρασίνου, τα δίκτυα ηλεκτροφωτισμού, τα δίκτυα ηλεκτροδότησης, το δίκτυο τηλεθέρμανσης, το δίκτυο φυσικού αερίου, τα έργα σύνδεσης δικτύων, η μονάδα καθαρισμού αποβλήτων, οι αγωγοί διάθεσης αποβλήτων και οι αγωγοί τροφοδοσίας νερού, τα έργα διαμόρφωσης τοπίου, τα συστήματα ενεργειακής διαχείρισης, το κτίριο διοίκησης του ΕΠ, το κτίριο για εγκατάσταση δημοσίων υπηρεσιών και κάθε έργο που προορίζεται για την εξυπηρέτηση των λειτουργιών των εγκατεστημένων επιχειρήσεων ή για την προστασία του περιβάλλοντος<sup>149</sup>.

Περαιτέρω, ως κοινόχρηστοι χώροι ορίζονται οι χώροι πρασίνου, οι χώροι πλατειών, οι χώροι στάθμευσης, οι δρόμοι, τα πεζοδρόμια και οι χώροι εγκατάστασης των έργων υποδομής, ενώ ως κοινόχρηστες εγκαταστάσεις οι εγκαταστάσεις που εγκαθίστανται σε κοινόχρηστους χώρους<sup>150</sup>. Περαιτέρω, ως κοινόχρηστες εγκαταστάσεις ορίζονται οι εγκαταστάσεις που εγκαθίστανται σε κοινόχρηστους χώρους<sup>151</sup>.

Επιπρόσθετα, ως κοινωφελείς χώροι, κτίρια και εγκαταστάσεις ορίζονται οι χώροι, τα κτίρια και οι εγκαταστάσεις που προορίζονται για την παροχή κάθε είδους υπηρεσιών για την εξυπηρέτηση των επιχειρήσεων και των εργαζομένων, όπως κτίριο διοίκησης, πυροσβεστικός σταθμός, παιδικό σταθμό, εκθετήρια προϊόντων, χώροι για διοργάνωση παρουσιάσεων ή συνεδρίων, χώροι ειδικά διαμορφωμένοι για επαγγελματική κατάρτιση των εργαζομένων ή χώροι ή εγκαταστάσεις για ποιοτικό έλεγχο προϊόντων ή για άλλες παρεμφερείς δραστηριότητες<sup>152</sup>.

Η έκταση κάθε ΕΠ και οι υποδομές του προορίζονται, αποκλειστικά, για την εξυπηρέτηση των σκοπών ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου και απαγορεύεται να χρησιμοποιούνται χωρίς την άδεια της ΕΑΝΕΠ ή της ΕΔΕΠ. Για τον σκοπό αυτόν η ΕΑΝΕΠ ή η ΕΔΕΠ<sup>153</sup>:

- (1) Υποχρεούται να τοποθετεί στις εισόδους της οριοθετημένης περιοχής του ΕΠ διακριτή σήμανση, που να υποδηλώνει την ύπαρξη οργανωμένου υποδοχέα επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.

<sup>149</sup> Βλ. άρθρο 41 § 10 του Ν 3982/2011.

<sup>150</sup> Βλ. άρθρο 41 § 11 του Ν 3982/2011.

<sup>151</sup> Βλ. άρθρο 41 § 12 του Ν 3982/2011.

<sup>152</sup> Βλ. άρθρο 41 § 13 του Ν 3982/2011.

<sup>153</sup> Βλ. άρθρο 44 § 3 του Ν 3982/2011.



- (2) Δύναται, κατά την κρίση της, να εγκαθιστά κατάλληλα συστήματα ελέγχου της εισόδου στο ΕΠ και της χρήσης των υποδομών του και να αποτρέπει, εφόσον απαιτείται, τη μη αδειοδοτημένη ή αντισυμβατική χρήση τους.

Η ΕΑΝΕΠ ή η ΕΔΕΠ μπορεί να υλοποιεί συμπληρωματικά έργα ή έργα αναβάθμισης υποδομών. Για τα έργα αυτά (δηλαδή συντήρηση δικτύων οδοποιίας, ομβρίων υδάτων, ακαθάρτων, δικτύων ηλεκτροφωτισμού, αντικατάσταση τηλεπικοινωνιακών δικτύων με δίκτυα οπτικών ινών κ.α.) ακολουθείται η ίδια διαδικασία με αυτή της έγκρισης ανάπτυξης ΕΠ, εκτός και αν από την υλοποίηση των έργων αυτών δεν επέρχεται ουσιώδης επιδείνωση των υφιστάμενων περιβαλλοντικών επιπτώσεων από τη λειτουργία του ΕΠ, οπότε απαιτείται μόνον απλή γνωστοποίηση στην αρμόδια Υπηρεσία του Υπουργείου Οικονομίας, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας. Σε κάθε περίπτωση, η αξιολόγηση των επερχόμενων περιβαλλοντικών μεταβολών γίνεται σε κοινή σύσκεψη εκπροσώπων των αρμόδιων υπηρεσιών των Υπουργείων Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος, τα αποτελέσματα της οποίας περιλαμβάνονται σε κοινό πρακτικό που συντάσσεται σχετικά και κοινοποιείται στην αιτούσα εταιρεία<sup>154</sup>.

Οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι, τα έργα υποδομής ΕΠ καθώς και κτίρια και πάσης φύσεως εγκαταστάσεις που κρίνονται αναγκαίες για τη λειτουργία του ΕΠ βρίσκονται στην αποκλειστική κατοχή και κυριότητα της ΕΑΝΕΠ και, εφόσον υφίσταται σύμβαση μεταβίβασης, της ΕΔΕΠ<sup>155</sup>.

#### 5.1.8. Εξωτερικές Υποδομές ΕΠ

Η επαρκής διασύνδεση των ΕΠ με τα δημόσια δίκτυα ενέργειας, ύδρευσης, αποχέτευσης, όδευσης, μεταφορών και ηλεκτρονικών επικοινωνιών είναι αναγκαίο συστατικό της καλής τους λειτουργίας. Οι εξωτερικές υποδομές των ΕΠ πρέπει να κατασκευάζονται κατά τη φάση της ανάπτυξής τους, ώστε να έχουν ολοκληρωθεί και να είναι λειτουργικές κατά τη φάση της εγκατάστασης επιχειρήσεων και της λειτουργίας του ΕΠ.

Ο Ν. 3982/2011 προβλέπει ότι οι εξωτερικές υποδομές που απαιτούνται, σύμφωνα με το Επιχειρηματικό Σχέδιο του αιτούντος φορέα ανάπτυξης ΕΠ, να κατασκευαστούν για την απρόσκοπτη λειτουργία ενός ΕΠ, καταγράφονται στην απόφαση έγκρισης ανάπτυξης αυτού<sup>156</sup>. Επίσης, με την κατάθεση του επιχειρηματικού σχεδίου κατατίθενται και οι τεχνικές προμελέτες των έργων υποδομής στις οποίες ενσωματώνονται προμελέτες των τυχόν απαιτούμενων έργων εξωτερικής υποδομής και το εκτιμώμενο κόστος των τελευταίων.

Τα έργα που αφορούν στις εξωτερικές υποδομές και η αρμοδιότητα κατασκευής τους ανήκει σε δημόσιους φορείς ή ΟΤΑ, εντάσσονται, κατά προτεραιότητα στα προγράμματα των αντίστοιχων φορέων και υλοποιούνται εντός του χρονοδιαγράμματος ολοκλήρωσης των έργων του ΕΠ. Έγγραφο εκτίμηση του χρονοδιαγράμματος υλοποίησης των έργων

<sup>154</sup> Βλ. άρθρο 58 § 6 του Ν 3982/2011.

<sup>155</sup> Βλ. άρθρο 48 του Ν 3982/2011.

<sup>156</sup> Βλ. άρθρο 55 § 1 του Ν. 3982/2011.

αυτών, καθώς και του κόστους κατασκευής τους αποστέλλεται στον εποπτεύοντα τους ως άνω οργανισμούς φορέα και κοινοποιείται στο ΥΠΕΝ μέσα σε δύο μήνες από την κοινοποίηση της απόφασης έγκρισης ανάπτυξης του ΕΠ<sup>157</sup>.

Τα έργα που αφορούν στις εξωτερικές υποδομές μπορεί να εκτελούνται και από την ΕΑΝΕΠ, εφόσον συσταθούν οι σχετικές δουλείες ή αποκτηθεί η κυριότητα γης<sup>158</sup>.

Οι εξωτερικές υποδομές ενός ΕΠ, ιδιωτικές ή δημόσιες, δύναται να χρησιμοποιούνται από τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις κατόπιν συμφωνίας του φορέα διαχείρισης<sup>159</sup>.

#### 5.1.9. Φορολογικά Κίνητρα

Η παροχή φορολογικών κινήτρων για την εγκατάσταση επιχειρήσεων εντός ΕΠ αποτελεί σημαντικό εργαλείο για την μεταβολή, τουλάχιστον για το μέλλον, του αρνητικού ισοζυγίου μεταξύ επιχειρήσεων, που εγκαθίστανται εντός και εκτός ΕΠ, το οποίο συνεχίζει να διευρύνεται ακόμη και σήμερα.

Με τον Ν. 3982/2011, όπως ισχύει σήμερα μετά από αλληπάλληλες τροποποιήσεις, παρέχονται στις εγκατεστημένες εντός ΕΠ επιχειρήσεις τα εξής φορολογικά κίνητρα:

- Απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης και φόρο δωρεάς ακινήτου κατά την αγοραπωλησία ή δωρεά έκτασης αντίστοιχα για την εγκατάσταση/μετεγκατάσταση και λειτουργία επιχειρήσεων σε ΕΠ<sup>160</sup>.
- Απαλλαγή της σύστασης του φορέα ανάπτυξης ή διαχείρισης του ΕΠ από τον φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου<sup>161</sup>.
- Συγκεκριμένα όρια στα δικαιώματα συμβολαιογράφου (8.000) και την αμοιβή του άμισθου ή έμμισθου υποθηκοφύλακα για τη μεταγραφή των παραπάνω δικαιπραξιών<sup>162</sup>.
- Απαλλαγή των επιχειρήσεων που μετεγκαθίστανται σε ΕΠ από την καταβολή φόρου εισοδήματος για την υπεραξία που προκύπτει από την εκποίηση ακινήτων και λοιπών εγκαταστάσεων τους κατά το μέρος που αντιστοιχεί στο κόστος μετεγκατάστασής τους (η συγκεκριμένη διάταξη δεν εφαρμόζεται για μετεγκατάσταση επιχειρήσεων σε ΕΠ εντός Νομών Αττικής και Θεσσαλονίκης από άλλους νομούς)<sup>163</sup>.
- Για τους φορείς ανάπτυξης που σύμφωνα με το καταστατικό τους έχουν ως σκοπό την οργάνωση και ανάπτυξη ΕΠ, ο Φόρος Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ) αποτελεί μέρος του κόστους του έργου, καθώς και επιλέξιμη δαπάνη προς επιχορήγηση, με την προϋπόθεση ότι δεν ασκούν άλλη δραστηριότητα μέσω της οποίας θα μπορούσαν να συμψηφίσουν τον ΦΠΑ<sup>164</sup>.

<sup>157</sup> Βλ. άρθρο 55 § 2 του Ν. 3982/2011.

<sup>158</sup> Βλ. άρθρο 55 § 4 του Ν. 3982/2011.

<sup>159</sup> Βλ. άρθρο 55 § 5 του Ν. 3982/2011.

<sup>160</sup> Βλ. άρθρο 62 § 1 του Ν. 3982/2011.

<sup>161</sup> Βλ. άρθρο 62 § 1 του Ν. 3982/2011.

<sup>162</sup> Βλ. άρθρο 62 § 2 του Ν. 3982/2011.

<sup>163</sup> Βλ. άρθρο 62 § 3 του Ν. 3982/2011.

<sup>164</sup> Βλ. άρθρο 62 § 6 του Ν. 3982/2011.

- ο Τα κίνητρα του εκάστοτε ισχύοντος αναπτυξιακού νόμου που ισχύουν για επιχειρήσεις που έχουν εγκατασταθεί, πρόκειται να εγκατασταθούν ή να μετεγκατασταθούν εντός ΒΕΠΕ του ν.2545/97, ισχύουν και για επιχειρήσεις που έχουν εγκατασταθεί, πρόκειται να εγκατασταθούν ή να μετεγκατασταθούν εντός ΒΙΠΕ του ν.4458/65 και ΕΠ του ν.3982/2011.
- ο Ευνοϊκότερος υπολογισμός του ΕΝΦΙΑ για τα οικόπεδα που βρίσκονται εντός ΕΠ<sup>165</sup>.

#### 5.1.10. Γενικό Πλαίσιο Επιχορήγησης Έργων Υποδομής

Ο Ν. 3982/2011 προβλέπει ένα γενικό πλαίσιο κρατικών ενισχύσεων για την επιχορήγηση των έργων υποδομής σε ΕΠ. Σύμφωνα με το πρόγραμμα αυτό, η ίδρυση και οργάνωση όλων των κατηγοριών των ΕΠ του παρόντος νόμου καθώς και η συμπλήρωση ή αναβάθμιση των υποδομών των υφιστάμενων ΟΥΜΕΔ, θεωρείται παραγωγική επένδυση, αντιμετωπίζεται ως επένδυση που ακολουθεί τα αποτελέσματα της οικείας νομοθεσίας περί χορήγησης ενισχύσεων για την προώθηση της οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης και την περιφερειακή σύγκλιση και δύναται να επιχορηγείται από το Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων, είτε η επιχορήγηση καλύπτεται από εθνικούς πόρους είτε από πόρους της Ευρωπαϊκής Ένωσης είτε από οποιαδήποτε μορφή χρηματοδότησης<sup>166</sup>.

Η διαδικασία επιχορήγησης εκκινείται μετά από δημόσια προκήρυξη του Υπουργού Ανάπτυξης και Επενδύσεων, που καθορίζει, κατ' ελάχιστον, τις κατηγορίες ΕΠ ή/ και υφιστάμενων ΟΥΜΕΔ που θα επιχορηγηθούν, το είδος των επιλέξιμων δαπανών, το συνολικό διαθέσιμο δημόσιο προϋπολογισμό και την πηγή χρηματοδότησης, το ελάχιστο και μέγιστο ύψος του επιχορηγούμενου προϋπολογισμού των επενδυτικών προτάσεων και την καταληκτική ημερομηνία υποβολής<sup>167</sup>.

Κατόπιν, υποβάλλονται επενδυτικές προτάσεις ενδιαφερόμενων φορέων, που αφορούν τόσο την επιχορήγηση για την ίδρυση και οργάνωση όλων των κατηγοριών των ΕΠ του Ν. 3982/2011, όσο και για τη συμπλήρωση ή αναβάθμιση των υποδομών των υφιστάμενων ΟΥΜΕΔ, που θεσμοθετήθηκαν με το Ν. 4458/1965, το Ν. 2545/1997 και το Ν. 3982/2011<sup>168</sup>.

Οι λεπτομέρειες της διαδικασίας υποβολής των επενδυτικών προτάσεων, η απαιτούμενη προς τούτο αίτηση και τα σχετικά δικαιολογητικά, το ύψος και η διαδικασία της επιχορήγησης, τα κριτήρια αξιολόγησης, τα όργανα αξιολόγησης και ελέγχου, η διαδικασία ελέγχου της πορείας εκτέλεσης των επιχορηγούμενων έργων, οι όροι και η διαδικασία εκταμίευσης της επιχορήγησης, καθώς και κάθε άλλο σχετικό θέμα που αφορά τη χρηματοδότηση όλων των κατηγοριών των ΕΠ καθώς και τους υφιστάμενους ΟΥΜΕΔ για τη συμπλήρωση και αναβάθμιση των υποδομών τους προβλέπονται στην υπ' αρ. Φ/Α/15.3/οικ.3453/257 Υπουργική Απόφαση<sup>169</sup>.

<sup>165</sup> Βλ. άρθρο 4 § 2 του Ν. 4223/2013.

<sup>166</sup> Βλ. άρθρο 51 § 1 του Ν. 3982/2011.

<sup>167</sup> Βλ. άρθρο 1 § 2 υπ' αρ. Φ/Α/15.3/οικ.3453/257 Υπουργικής Απόφασης (ΦΕΚ 702/Β/28-03-2013).

<sup>168</sup> Βλ. άρθρο 1 § 1 υπ' αρ. Φ/Α/15.3/οικ.3453/257 Υπουργικής Απόφασης (ΦΕΚ 702/Β/28-03-2013).

<sup>169</sup> Βλ. ΦΕΚ 702/Β/28-03-2013.

Η επιχορήγηση εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης και Επενδύσεων ύστερα από γνωμοδότηση επταμελούς επιτροπής, που εισηγείται το ύψος των επιλέξιμων δαπανών, το χρονοδιάγραμμα ολοκλήρωσης του έργου και κάθε άλλη συναφή πρόταση για την έκδοση της απόφασης επιχορήγησης. Με την απόφαση αυτή καθορίζονται το ύψος των δαπανών που γίνονται δεκτές ως επιλέξιμες και αναγράφονται οι όροι και το ποσοστό της επιχορήγησης<sup>170</sup>.

Επιλέξιμες δαπάνες είναι όσες αφορούν<sup>171</sup>:

- ο στην εκπόνηση μελετών και σχεδίων υποδομών,
- ο στην εκπόνηση της πολεοδομικής μελέτης και της πράξης εφαρμογής (όπου εφαρμόζονται),
- ο στην κατασκευή έργων υποδομής,
- ο στην κατασκευή κοινόχρηστων και κοινωφελών υποδομών και εγκαταστάσεων και στη διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου,
- ο στις ηλεκτρομηχανολογικές και λοιπές εγκαταστάσεις και στο μηχανολογικό εξοπλισμό για κοινές υπηρεσίες των ΕΠ,
- ο στον εξοπλισμό ηλεκτρονικής διαχείρισης των υποδομών και στη χρήση σύγχρονων τεχνολογικών υποδομών επικοινωνιών και πληροφορικής,
- ο στις δαπάνες έργων υδροληψίας εντός και εκτός των ορίων του ΕΠ και δαπάνες σύνδεσης με αυτά ως και με δίκτυα ενεργειακά και τηλεπικοινωνιακά,
- ο στις δαπάνες έργων επεξεργασίας και διάθεσης αποβλήτων εντός και εκτός των ορίων του ΕΠ και δαπάνες σύνδεσης με αυτά, θ) στις δαπάνες για την επίβλεψη και διοίκηση του έργου,
- ο στη δαπάνη κτήσης γης για ποσοστό μέχρι δέκα τοις εκατό (10%) του κόστους των τεχνικών έργων,
- ο στις δαπάνες για την εξυγίανση του εδάφους από προηγούμενη ρύπανση και στην αποκατάσταση του περιβάλλοντος.
- ο στις δαπάνες έργων εξωτερικών υποδομών στην περίπτωση που εκτελούνται από την ΕΑΝΕΠ.

Η δημόσια επιχορήγηση υπολογίζεται επί του εγκεκριμένου προϋπολογισμού του επενδυτικού σχεδίου και μπορεί να καλύψει ποσοστό, μέχρι το ανώτατο επιτρεπόμενο όριο, που προβλέπεται από το χάρτη περιφερειακών ενισχύσεων για κάθε περιφέρεια της Χώρας<sup>172</sup>.

Η ίδια συμμετοχή, στην οποία δεν περιλαμβάνεται η αξία της γης, δεν μπορεί να είναι κατώτερη του είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) του συνολικού προϋπολογισμού του επενδυτικού σχεδίου και καλύπτεται από το αρχικά καταβληθέν μετοχικό κεφάλαιο (πέραν

---

<sup>170</sup> Βλ. άρθρο 51 § 4 του Ν 3982/2011.

<sup>171</sup> Βλ. άρθρο 51 § 6 του Ν 3982/2011.

<sup>172</sup> Βλ. άρθρο 51 § 7 του Ν 3982/2011.

του ελάχιστου απαιτούμενου για την ίδρυση της εταιρείας) και με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου<sup>173</sup>.

#### 5.1.11. Στρατηγικές Επενδύσεις

Με το προϋφιστάμενο νομικό πλαίσιο περί στρατηγικών επενδύσεων δινόταν η δυνατότητα για την υπαγωγή της ανάπτυξης ΕΠ στο καθεστώς στρατηγικών επενδύσεων, εφόσον η σχετική επένδυση είχε συνολικό κόστος άνω των πέντε (5) εκατομμυρίων Ευρώ<sup>174</sup>. Επιπλέον, οι όροι υπαγωγής στο καθεστώς στρατηγικών επενδύσεων για επιχειρήσεις εγκατεστημένες εντός ΕΠ ήταν πολύ πιο ευνοϊκές συγκριτικά με τους όρους υπαγωγής για επιχειρήσεις εγκατεστημένες εκτός ΕΠ<sup>175</sup>.

Με την θέση σε ισχύ του Ν. 4608/2019 «Ελληνική Αναπτυξιακή Τράπεζα και προσέλκυση Στρατηγικών Επενδύσεων και άλλες διατάξεις», η υποβολή αιτήσεων για την υπαγωγή στο προϋφιστάμενο πλαίσιο στρατηγικών επενδύσεων του Ν. 3894/2011 τερματίστηκε. Το νέο καθεστώς στρατηγικών επενδύσεων του Ν. 4608/2019 περιορίζει σημαντικά τις δυνατότητες για την υπαγωγή της ανάπτυξης νέων ΕΠ καθώς και επενδύσεων σε εγκατεστημένες επιχειρήσεις σε σχέση με το προϋφιστάμενο καθεστώς.

Ειδικότερα, με βάση τις διατάξεις του νέου Ν. 4608/2019, οι επενδύσεις που πραγματοποιούνται για την ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων δεν συνιστούν διακριτή κατηγορία στρατηγικών επενδύσεων. Όσον αφορά δε την ένταξη στο νέο καθεστώς στρατηγικών επενδύσεων για επενδύσεις σε επιχειρήσεις εντός ΟΥΜΕΔ ισχύουν συναφείς όροι σε σχέση με επενδύσεις εκτός ΟΥΜΕΔ. Συγκεκριμένα, επενδύσεις σε επιχειρήσεις εντός ΟΥΜΕΔ πρέπει να δημιουργούν κατά βιώσιμο τρόπο τουλάχιστον πενήντα (50) ΕΜΕ και ο συνολικός προϋπολογισμός τους να είναι μεγαλύτερος των είκοσι πέντε εκατομμυρίων (25.000.000) Ευρώ, ενώ οι ίδιοι όροι ισχύουν και για επενδύσεις εκτός ΟΥΜΕΔ με τη διαφορά ότι ο συνολικός προϋπολογισμός τους πρέπει να είναι μεγαλύτερος των τριάντα εκατομμυρίων (30.000.000) Ευρώ<sup>176</sup>.

Επιπλέον, η διαδικασία της διαβούλευσης κατά την προδικασία χαρακτηρισμού επένδυσης ως στρατηγικής δεν είναι υποχρεωτική σε περιπτώσεις υλοποίησης επενδυτικών προτάσεων εντός ΕΠ του Ν. 3982/2011, ενώ παραμένει υποχρεωτική για τους λοιπούς ΟΥΜΕΔ<sup>177</sup>.

Τέλος, στο νέο καθεστώς στρατηγικών επενδύσεων του Ν. 4608/2019 δεν παρέχονται ευνοϊκότεροι όροι πολεοδομικής οργάνωσης και ανάπτυξης ΕΠ, καθώς δεν υπάγονται στα

<sup>173</sup> Βλ. άρθρο 51 § 8 του Ν 3982/2011.

<sup>174</sup> Βλ. άρθρο 1 § 1 του Ν. 3894/2010, όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 1 § 1 του Ν. 4146/2013.

<sup>175</sup> Για την υπαγωγή επιχειρήσεων εντός ΟΥΜΕΔ το ύψος της επένδυσης έπρεπε να ανέρχεται κατ' ελάχιστο σε 15 εκατομμύρια Ευρώ σε αντίθεση με τις επιχειρήσεις εκτός ΟΥΜΕΔ, για τις οποίες το ύψος της επένδυσης έπρεπε να ανέρχεται κατ' ελάχιστο σε 100 εκατομμύρια Ευρώ (Βλ. άρθρο 1 § 1 Β' του Ν. 3894/2010).

<sup>176</sup> Βλ. Στρατηγικές Επενδύσεις 2 του άρθρου 10 § 2 β' του Ν. 4608/2019.

<sup>177</sup> Βλ. Στρατηγικές Επενδύσεις 2 του άρθρου 17 § 1 α' του Ν. 4608/2019.

«Κίνητρα Χωροθέτησης» του νέου Νόμου<sup>178</sup>, αν και τέτοια κίνητρα ίσχυαν υπό το προϋφιστάμενο καθεστώς.

#### 5.1.12. Ενίσχυση Ιδιωτικών Επενδύσεων

Ο αναπτυξιακός Νόμος 4399/2016<sup>179</sup> προβλέπει ειδική κατηγορία ενίσχυσης για επιχειρήσεις, των οποίων το υπαγόμενο επενδυτικό σχέδιο υλοποιείται σε Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές Περιοχές (Β.Ε.ΠΕ.), Επιχειρηματικά Πάρκα (Ε.Π.) εξαιρουμένων των Επιχειρηματικών Πάρκων Ενδιάμεσου Βαθμού Οργάνωσης (Ε.Π.Ε.Β.Ο.), Τεχνολογικά Πάρκα και Θύλακες Υποδοχής Καινοτόμων Δραστηριοτήτων (Θ.Υ.Κ.Τ.) και δεν αφορούν σε εκσυγχρονισμό ή επέκταση υφιστάμενων δομών της ενισχυόμενης επιχείρησης<sup>180</sup>.

Με βάση λοιπόν τις διατάξεις του Ν. 4399/2016, τα επενδυτικά σχέδια των ως άνω επιχειρήσεων δύνανται να υπάγονται στα εξής είδη ενισχύσεων<sup>181</sup>:

- ο Φορολογική απαλλαγή που συνίσταται στην απαλλαγή από την καταβολή φόρου εισοδήματος επί των πραγματοποιούμενων προ φόρου κερδών, τα οποία προκύπτουν με βάση τη φορολογική νομοθεσία, από το σύνολο των δραστηριοτήτων της επιχείρησης, αφαιρούμενου του φόρου του νομικού προσώπου ή νομικής οντότητας που αναλογεί στα κέρδη που διανέμονται ή αναλαμβάνονται από τους εταίρους. Το ποσό της φορολογικής απαλλαγής υπολογίζεται ως ποσοστό επί της αξίας των ενισχυόμενων δαπανών του επενδυτικού σχεδίου ή και της αξίας του καινούριου μηχανολογικού και λοιπού εξοπλισμού που αποκτάται με χρηματοδοτική μίσθωση και συνιστά ισόποσο αποθεματικό,
- ο επιχορήγηση, η οποία συνίσταται στη δωρεάν παροχή από το Δημόσιο χρηματικού ποσού για την κάλυψη τμήματος των ενισχυόμενων δαπανών του επενδυτικού σχεδίου και προσδιορίζεται ως ποσοστό αυτών,
- ο επιδότηση χρηματοδοτικής μίσθωσης, η οποία συνίσταται στην κάλυψη από το Δημόσιο τμήματος των καταβαλλόμενων δόσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης που συνάπτεται για την απόκτηση καινούριου μηχανολογικού και λοιπού εξοπλισμού και προσδιορίζεται ως ποσοστό επί της αξίας απόκτησης αυτών που εμπεριέχεται στις καταβαλλόμενες δόσεις. Η επιδότηση της χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν μπορεί να υπερβαίνει τα επτά (7) έτη,
- ο επιδότηση του κόστους της δημιουργούμενης απασχόλησης, η οποία συνίσταται στην κάλυψη από το Δημόσιο μέρους του μισθολογικού κόστους (άρθρο 2, § 31 Γ.Α.Κ.) των νέων θέσεων εργασίας που δημιουργούνται και συνδέονται με το επενδυτικό σχέδιο και οι οποίες δεν λαμβάνουν καμία άλλη κρατική ενίσχυση,

<sup>178</sup> Βλ. Στρατηγικές Επενδύσεις 2 του άρθρου 11 του Ν. 4608/2019.

<sup>179</sup> Βλ. Ν. 4339/2016 «Θεσμικό πλαίσιο για τη σύσταση καθεστώτων Ενισχύσεων Ιδιωτικών Επενδύσεων για την περιφερειακή και οικονομική ανάπτυξη της χώρας - Σύσταση Αναπτυξιακού Συμβουλίου και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 117/Α/22-06-2016).

<sup>180</sup> Βλ. άρθρο 12 § η' του Ν. 4399/2016.

<sup>181</sup> Βλ. άρθρο 10 § 1 του Ν. 4399/2016.

- ο σταθεροποίηση συντελεστή φορολογίας εισοδήματος (φορολογικό σύστημα), σύμφωνα με την § 1 του άρθρου 67 του νόμου,
- ο χρηματοδότηση επιχειρηματικού κινδύνου μέσω ταμείου συμμετοχών, σύμφωνα με το άρθρο 21 Γ.Α.Κ., με τα εξής είδη: αα. ίδια κεφάλαια ή οιονεί ίδια κεφάλαια ή επενδυτική χορηγία για την παροχή επενδύσεων χρηματοδότησης επιχειρηματικού κινδύνου άμεσα ή έμμεσα σε επιλέξιμες επιχειρήσεις, ββ. δάνεια για την παροχή επενδύσεων χρηματοδότησης επιχειρηματικού κινδύνου άμεσα ή έμμεσα σε επιλέξιμες επιχειρήσεις.

Στα ειδικότερα καθεστώτα του Ν. 4399/2016 με τίτλο «Γενική Επιχειρηματικότητα», «Νέες Ανεξάρτητες ΜΜΕ» και «Ενισχύσεις Καινοτομικού Χαρακτήρα για ΜΜΕ», επενδυτικά σχέδια που υλοποιούνται σε ΕΠ μπορούν να λαμβάνουν επιχορήγηση που φτάνει έως και το 100% της προβλεπόμενης ενίσχυσης. Παράλληλα τα επενδυτικά σχέδια εντός ΕΠ πριμοδοτούνται κατά τη διαδικασία αξιολόγησης.

Πέραν των παραπάνω εξειδικευμένων προβλέψεων για τις επιχειρήσεις που εγκαθίστανται σε Επιχειρηματικά Πάρκα, με τις διατάξεις του Ν. 4399/2016 παρέχονται επιπλέον οι ακόλουθες ενισχύσεις ιδιωτικών επενδύσεων:

- ο Κίνητρα για τη δημιουργία συνεργασιών και συστάδων επιχειρήσεων στο καθεστώς «Συνέργειες και Δικτυώσεις» (Κεφάλαιο Ι, Μέρος Β΄ του Νόμου).
- ο Κίνητρα για μεγάλα επενδυτικά σχέδια άνω των 20 εκατ. €, όπως π.χ. ταχεία αδειοδότηση στο καθεστώς «Επενδύσεις Μείζονος Μεγέθους» (βλ. άρθρο 68).

Ευνοϊκές ρυθμίσεις για ΕΠ ή τις επιχειρήσεις οι οποίες είναι εγκατεστημένες σε ΕΠ προβλέπονται και στο ΕΣΠΑ 2014 – 2020, όπως ενδεικτικά στις ακόλουθες δράσεις:

- ο «Ενίσχυση Αλυσίδων Προστιθέμενης Αξίας» για την ανάπτυξη επιχειρηματικών μοντέλων ολοκλήρωσης της αλυσίδας αξίας προϊόντων με επίκεντρο κλάδους της μεταποίησης<sup>182</sup>.
- ο «Ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων Τοπικής Εμβελείας για τη μεταποίηση και την Εφοδιαστική Αλυσίδα» για την ανάπτυξη και λειτουργία οργανωμένων Επιχειρηματικών Πάρκων διαφόρων κατηγοριών, με βάση τις διατάξεις και ορισμούς του ν. 3982/2011<sup>183</sup>.
- ο Δράση «Αναβάθμιση πολύ μικρών και μικρών επιχειρήσεων για την ανάπτυξη των ικανοτήτων τους στις νέες αγορές» για τη χρηματοδότηση μικρών και πολύ μικρών επιχειρήσεων για κτιριακές εγκαταστάσεις, μηχανολογικό εξοπλισμό, μισθολογικό κόστος υφιστάμενου και νέου προσωπικού κ.λπ.
- ο Δράση «Κατάρτιση και πιστοποίηση γνώσεων και δεξιοτήτων εργαζομένων στον ιδιωτικό τομέα» για την ενίσχυση της επαγγελματικής τους ικανότητας των ωφελούμενων.

<sup>182</sup> Η προδημοσίευση του εν λόγω προγράμματος ανακοινώθηκε στις 2/2/2021.

<sup>183</sup> Η εν λόγω δράση έχει λάβει έγκριση από την επιτροπή παρακολούθησης του ΕΠΑΝΕΚ αλλά δεν προκηρύχθηκε ποτέ.

- ο Ενιαία Δράση Κρατικών Ενισχύσεων Έρευνας, Τεχνολογικής Ανάπτυξης και Καινοτομίας «ΕΡΕΥΝΩ ΔΗΜΙΟΥΡΓΩ ΚΑΙΝΟΤΟΜΩ».
- ο Παρέμβαση II «Συμπράξεις Επιχειρήσεων με Ερευνητικούς Οργανισμούς» για τη σύνδεση της έρευνας και της καινοτομίας με την επιχειρηματικότητα και την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας, της παραγωγικότητας και της εξωστρέφειας των επιχειρήσεων.
- ο Δράσεις στο πλαίσιο της Εθνικής Στρατηγικής για την Έρευνα, Τεχνολογία και Καινοτομία (ΕΣΕΤΑΚ) (εθνική στρατηγική RIS3).

Τα παραπάνω αναφερόμενα προγράμματα δεν έχουν στο σύνολό τους τεθεί σε εφαρμογή. Κάποια από αυτά δεν προχώρησαν πέρα από το στάδιο της προέγκρισης, για άλλα εκκρεμεί η δημοσίευση προκήρυξης κλπ. Ως εκ τούτου, δεν έχουν μέχρι σήμερα καταστεί προσβάσιμα προς συμμετοχή από ΦΑΔ και εγκατεστημένες επιχειρήσεις για λήψη χρηματοδότησης.

#### 5.1.13. Εθνικό Πρόγραμμα Ανάπτυξης

Το Εθνικό Πρόγραμμα Ανάπτυξης 2021 – 2025<sup>184</sup> θέτει τους εξής στόχους: Έξυπνη Ανάπτυξη (έρευνα και ανάπτυξη, ψηφιακός μετασχηματισμός, καινοτομία και επιχειρηματικότητα), πράσινη Ανάπτυξη (κυκλική οικονομία, προστασία περιβάλλοντος και κλιματική αλλαγή), Κοινωνική Ανάπτυξη (υγεία, απασχόληση, παιδεία, κοινωνική συνοχή), Ανάπτυξη Υποδομών (δίκτυα, μεταφορές, εφοδιαστική αλυσίδα) και Εξωστρέφεια (τουρισμός, πολιτισμός, αγροδιατροφικός τομέας και βιομηχανία). Ο προϋπολογισμός του Προγράμματος ανέρχεται στα 10 δις ευρώ και θα κατανεμηθεί εμπροσθοβαρώς, ήτοι το 35% αυτού θα αποδοθεί τα δύο πρώτα έτη και από 10% στα τρία επόμενα. Στις 10/2/2021 ολοκληρώθηκε η δημόσια διαβούλευση για το Τομεακό Πρόγραμμα Ανάπτυξης του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων της 1ης Προγραμματικής Περιόδου του Εθνικού Προγράμματος Ανάπτυξης (ΕΠΑ) για την 1η Προγραμματική Περίοδο του Εθνικού Προγράμματος Ανάπτυξης (ΕΠΑ), σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στα άρθρα 118 -141 του ν. 4635/2019 (Α' 167) για το Εθνικό Πρόγραμμα Ανάπτυξης. Στο υποπρόγραμμα υπ' αρ. 2 αυτού με τίτλο «Ενίσχυση της Βιομηχανίας» περιλαμβάνονται ρητά δράσεις προσέλκυσης επενδύσεων και εκσυγχρονισμού των υποδομών Επιχειρηματικών και Τεχνολογικών Πάρκων καθώς και Δράσεις εξυγίανσης Άτυπων Βιομηχανικών Συγκεντρώσεων.

Το Πρόγραμμα Δημόσιων Επενδύσεων (ΠΔΕ), το οποίο απαρτίζεται κυρίως από τα Εθνικά Δημόσια Κεφάλαια και τους πόρους των Ευρωπαϊκών Διαρθρωτικών Ταμείων, αποτελεί έναν από τους κύριους πυλώνες για τη χρηματοδότηση του Αναπτυξιακού Σχεδίου της Κυβέρνησης. Τα διαρθρωτικά ταμεία εξυπηρετούν τους στόχους της Έξυπνης Ανάπτυξης (Smart Growth), της Δίκαιης (χωρίς αποκλεισμούς) Ανάπτυξης (Inclusive Development) και της Βιώσιμης Ανάπτυξης (Sustainable Growth) και συμπληρώνονται ταυτόχρονα από

<sup>184</sup> Εθνικό Πρόγραμμα Ανάπτυξης 2021 – 2025, Υπουργείο Ανάπτυξης και Επενδύσεων, Ιούνιος 2020, διαθέσιμο: <http://www.opengov.gr/ypoiان/wp-content/uploads/downloads/2020/06/%CE%95%CE%A0%CE%91-11-6-2020.pdf>



οριζόντιες πολιτικές. Η μεταρρύθμιση του θεσμικού πλαισίου του ΠΔΕ και η θέσπιση του Εθνικού Προγράμματος Ανάπτυξης (ΕΠΑ), το οποίο καθιερώνει ένα πολυετή μεσομακροπρόθεσμο επενδυτικό και αναπτυξιακό πρόγραμμα για τους εθνικούς πόρους του ΠΔΕ, συνιστούν δύο κορυφαίες παρεμβάσεις για την ενίσχυση της αποτελεσματικότητας των δημοσίων επενδύσεων. Προωθείται ωστόσο, η σύμπραξη δημόσιων και ιδιωτικών πόρων για τη χρηματοδότηση ειδικών σκοπών, καθώς παρατηρείται η στροφή των Ευρωπαϊκών διαρθρωτικών ταμείων (ESIF) από τις απευθείας επιδοτήσεις στη χρήση χρηματοδοτικών εργαλείων, όπως εγγυήσεις, δάνεια, μετοχικό κεφάλαιο<sup>185</sup>.

Στις προτεραιότητες για την ενίσχυση της εξωστρέφειας περιλαμβάνονται α) η ενίσχυση των επιχειρήσεων για αύξηση της εξωστρέφειας στις εθνικές και διεθνείς αγορές, α) η ανάπτυξη και προώθηση προϊόντων με ΠΟΠ και ΠΓΕ, γ) η προώθηση έρευνας και ανάπτυξης των εγχώριων ορυκτών πρώτων υλών, δ) η προώθηση των ελληνικών προϊόντων στο εξωτερικό. Όλες οι ανωτέρω δράσεις δύναται να υλοποιηθούν αποτελεσματικότερα εντός οργανωμένων ΕΠ.

#### 5.1.14. Λοιπές Κρατικές Ενισχύσεις

Στις 10 Νοεμβρίου 2020, το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο και τα κράτη-μέλη της ΕΕ στο Ευρωπαϊκό Συμβούλιο κατέληξαν σε συμφωνία για τον επόμενο μακροπρόθεσμο προϋπολογισμό της ΕΕ για το 2021-2027<sup>186</sup> και το μέσο NextGenerationEU<sup>187</sup>. Το NextGenerationEU είναι ένα προσωρινό μέσο ανάκαμψης ύψους 750 δισ. ευρώ που θα επιτρέψει στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή να αντλήσει κεφάλαια από τις κεφαλαιαγορές. Ο Μηχανισμός Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας («ΜΑΑ») είναι ο πυρήνας του μέσου NextGenerationEU, με 672,5 δισ. ευρώ σε διαθέσιμα δάνεια και επιχορηγήσεις για τη στήριξη των μεταρρυθμίσεων και των επενδύσεων που πραγματοποιούν οι χώρες της ΕΕ<sup>188</sup>. Τα κράτη μέλη θα προετοιμάσουν εθνικά σχέδια ανάκαμψης και ανθεκτικότητας, που θα καθορίζουν μια συνεκτική δέσμη μεταρρυθμίσεων και σχεδίων δημοσίων επενδύσεων. Για να επωφεληθούν από τον ΜΑΑ, τα εθνικά σχέδια και οι σχετικές ενισχύσεις θα πρέπει να λάβουν χώρα έως το 2026. Κάθε εθνικό σχέδιο θα πρέπει να συμβάλει στις ακόλουθες τέσσερις διαστάσεις που περιγράφονται στην Ετήσια Στρατηγική Βιώσιμης Ανάπτυξης του 2021 και αποτελούν την βάση για την πράσινη και ψηφιακή μετάβαση της ΕΕ: (α) περιβαλλοντική βιωσιμότητα, (β) παραγωγικότητα, (γ) δικαιοσύνη και (δ) μακροοικονομική σταθερότητα. Για κάθε εθνικό σχέδιο, κατ' ελάχιστο το 37% των πόρων θα πρέπει να

<sup>185</sup> Εθνικό Πρόγραμμα Ανάπτυξης 2021 – 2015, σελ.16, διαθέσιμο:

<http://www.opengov.gr/gyoian/wp-content/uploads/downloads/2020/06/%CE%95%CE%A0%CE%91-11-6-2020.pdf>

<sup>186</sup> Διαθέσιμος: <https://www.consilium.europa.eu/en/press/press-releases/2020/12/17/multiannual-financial-framework-for-2021-2027-adopted/>.

<sup>187</sup> Βλ. Ανακοίνωση της Επιτροπής, Η ώρα της Ευρώπης: ανασύνταξη και προετοιμασία για την επόμενη γενιά, COM(2020) 456 final, διαθέσιμη: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/HTML/?uri=CELEX:52020DC0456&from=EN>.

<sup>188</sup> Βλ. Συμπεράσματα του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου, 17-21 Ιουλίου 2020, διαθέσιμα: <https://www.consilium.europa.eu/media/45132/210720-euco-final-conclusions-el.pdf>.

διατεθεί για πράσινες και το 20% για ψηφιακές επενδύσεις και μεταρρυθμίσεις. Το μέσο NextGenerationEU περιλαμβάνει επίσης 47,5 δισ. ευρώ για το REACT-EU, που θα δρομολογηθούν, μεταξύ άλλων, στο Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης (ΕΤΠΑ).

Περαιτέρω, το Ταμείο Υποδομών («ΤΑΜΥΠΟΔ») συστάθηκε το 2017 με σκοπό τη χρηματοδότηση έργων στους τομείς (α) υποστήριξης της μετάβασης προς μια οικονομία χαμηλών εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα, μεταξύ άλλων, και στους τομείς της βιομηχανίας καθώς και των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, και (β) διατήρησης και προστασίας του περιβάλλοντος και προώθησης της αποδοτικότητας / βέλτιστης αξιοποίησης πόρων, όπως σε υποδομές ΕΠ. Το Ταμείο απευθύνεται τόσο στον δημόσιο όσο και στον ιδιωτικό τομέα ή σε συμπράξεις μεταξύ δημοσίου και ιδιωτικού τομέα (έργα ΣΔΙΤ). Διαχειριστής του ΤΑΜΥΠΟΔ για λογαριασμό του Ελληνικού κράτους είναι η Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων («ΕΤΕπ»). Η ΕΤΕπ υλοποιεί το Ταμείο με τη συνεργασία Ελληνικών πιστωτικών ιδρυμάτων. Ήδη οι πόροι του ΤΑΜΥΠΟΔ ανέρχονται σε 450 εκατομμύρια Ευρώ, από τα οποία τα 200 εκατομμύρια Ευρώ προέρχονται από το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Ανταγωνιστικότητα, Επιχειρηματικότητα, Καινοτομία («ΕΠΑνΕΚ») και πιο συγκεκριμένα από το Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης («ΕΤΠΑ»), 200 εκατομμύρια Ευρώ από εθνικούς πόρους και 50 εκατομμύρια Ευρώ από επιστροφές του Ταμείου JESSICA. Επιπρόσθετα, το ΤΑΜΥΠΟΔ απαιτεί από τα συνεργαζόμενα πιστωτικά ιδρύματα να παρέχουν συμπληρωματική χρηματοδότηση. Έτσι, τα 450 εκατομμύρια αφορούν μέχρι το 65% της κρατικής ενίσχυσης για κάθε επιλεγόμενο έργο, ενώ το πρόσθετο 10% καλύπτεται από ίδια συμμετοχή και το 25% με τραπεζικό δανεισμό από το πιστωτικό ίδρυμα, που εγκρίνει το συγκεκριμένο έργο. Έτσι, το σύνολο της χρηματοδότησης ανέρχεται συνολικά σε 690 εκατομμύρια Ευρώ. Σύμφωνα με τον σχετικό σχεδιασμό οι πόροι του Ταμείου θα ανέρχονται σε 1 δις ευρώ (μαζί με την ιδιωτική συμμετοχή).

## 5.2.Ανάλυση SWOT

Πίνακας: Ανάλυση SWOT νέων ΟΥΜΕΔ βάσει του ν. 3982/2011

Δυνατά Σημεία	Ευκαιρίες
<p>Με βάση τον ν. 3982/2011 προβλέπονται τα παρακάτω πλεονεκτήματα:</p> <p><u>Για τις ΕΑΝΕΠ ή/και τις ΕΔΕΠ:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Οι ΕΑΝΕΠ είναι ανώνυμες εταιρείες, στο μετοχικό κεφάλαιο των οποίων δίνεται η ευελιξία συμμετοχής από τα ακόλουθα φυσικά και νομικά πρόσωπα: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Φορείς του δημόσιου τομέα,</li> <li>○ Οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης πρώτου και δεύτερου βαθμού, σύνδεσμοι αυτών,</li> <li>○ δημοτικές και περιφερειακές επιχειρήσεις και κοινοπραξίες αυτών,</li> </ul> </li> </ul>	<p>Με βάση τον νόμο 3982/2011 αναδεικνύονται οι ακόλουθες ευκαιρίες:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Η δημιουργία νέων θέσεων εργασίας και η τοπική και περιφερειακή ανάπτυξη μέσα από την ανάπτυξη νέων ΕΠ σε κατάλληλες τοποθεσίες και με κατάλληλες υποδομές.</li> <li>○ Η μείωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος με την υιοθέτηση κατάλληλων υποδομών εντός ΕΠ και την ενίσχυση της κυκλικής οικονομίας.</li> <li>○ Η χρήση βελτιωμένων τεχνολογιών για την ανάπτυξη μιας «έξυπνης», καθαρής και καινοτόμου βιομηχανίας τέταρτης γενιάς.</li> <li>○ Ο εκσυγχρονισμός, η αναβάθμιση της</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ τα επιμελητήρια της χώρας (ως Ν.Π.Δ.Δ. και Ν.Π.Ι.Δ.),</li> <li>○ συνεταιρισμοί και νομικά πρόσωπα του ιδιωτικού τομέα ή κοινοπραξίες αυτών, αυτοτελώς ή ως μέλη ενώσεων τους,</li> <li>○ κύριοι ιδιοκτησιών γης της προτεινόμενης έκτασης,</li> <li>○ επιχειρήσεις εγκατεστημένες μέσα στην έκταση του ΕΠ.</li> <li>○ Υποχρεωτική μεταβίβαση, υπό προϋποθέσεις, της Διοίκησης και Διαχείρισης του ΕΠ από την ΕΑΝΕΠ στην ΕΔΕΔ, με στόχο την διασφάλιση των συμφερόντων των εγκατεστημένων επιχειρήσεων και την εκπροσώπηση τους στα όργανα διοίκησης. Με την έγκριση της σύμβασης μεταβίβασης της διαχείρισης, οι κοινόχρηστοι χώροι και κοινωφελείς χώροι και εγκαταστάσεις περιέχονται άνευ ανταλλάγματος στην κυριότητα της ΕΔΕΠ.</li> <li>○ Παροχή, κατόπιν εγκρίσεων από τις αρμόδιες υπηρεσίες, δημόσιων εξουσιών στις ΕΑΝΕΠ για την ανάπτυξη ΕΠ (π.χ. δικαιώματα απαλλοτρίωσης εκτάσεων, χρήσης αιγιαλού και παραλίας, παραχώρηση δασικών εκτάσεων κλπ.)</li> <li>○ Δυνατό σημείο του κανονιστικού πλαισίου αποτελεί ότι για την ίδρυση ΕΠ, η ενδιαφερόμενη ΕΑΝΕΠ πρέπει να έχει διασφαλίσει, είτε με κυριότητα ή με συναίνεση των ιδιοκτητών γης, στο ποσοστό τουλάχιστον 55% την έκταση που θα καταλάβει το ΕΠ. Στην περίπτωση διασφάλισης τουλάχιστον του 80% της έκτασης, η ΕΑΝΕΠ έχει το δικαίωμα εκκίνησης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης της υπόλοιπης έκτασης. Δυνατό σημείο του κανονιστικού πλαισίου αποτελεί η συμμετοχή των ιδιοκτητών γης του ΕΠ στην ΕΔΕΠ, κατ' αναλογία της έκτασης που διαθέτουν και μεταβίβαση του δικαιώματος στον μισθωτή στην περίπτωση εκμίσθωσης των εκτάσεων</li> <li>○ Φορολογικά κίνητρα κατά την σύσταση του φορέα (Συγκέντρωση κεφαλαίου)</li> <li>○ Φορολογικά κίνητρα κατά την ανάπτυξη των ΕΠ (Εξοδοποίηση ΦΠΑ και</li> </ul>	<p>ανταγωνιστικότητας και, τελικά, η εξωστρέφεια της Ελληνικής βιομηχανίας / μεταποίησης μέσα από κατάλληλες εσωτερικές / εξωτερικές υποδομές και την ανάπτυξη οικοσυστημάτων συνέργειας επιχειρήσεων εντός των ΕΠ.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Η ανάπτυξη δραστηριοτήτων οι οποίες εφαρμόζουν πρότυπα επαναχρησιμοποίησης προϊόντων</li> <li>○ Η διασύνδεση και η δημιουργία συνεργειών της εκπαίδευσης, έρευνας και ανάπτυξης με την παραγωγή, μέσω της εγκατάστασης σχετικών φορέων εντός των ΕΠ ή μέσω της γεωγραφικής εγγύτητα των ΕΠ με τέτοιους φορείς</li> <li>○ Ανάπτυξη φυσικών συνεργειών μεταξύ παραγωγής και διακίνησης ώστε να συγκεντρώνεται χωρικά μεγαλύτερο μέρος της εφοδιαστικής αλυσίδας.</li> <li>○ Το νέο πολεοδομικό πλαίσιο που ψηφίστηκε προσφάτως (νόμος 4759/2020), ενισχύει την ελκυστικότητα και επομένως την βιωσιμότητα των ΕΠ με τα κάτωθι: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Συγκρότηση Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων για την επίλυση αντιφάσεων ή ασαφειών μεταξύ των χωροταξικών πλαισίων και πολεοδομικών σχεδίων και την αναβάθμιση της λειτουργικότητας των τοπικών πολεοδομικών σχεδίων</li> <li>- Σύσταση Κεντρικής Υπηρεσίας Δόμησης στο ΥΠΕ με αντικείμενο τη ταχεία προέγκριση ή αναθεώρηση οικοδομικών αδειών σημαντικών επενδύσεων</li> <li>- Περιορισμός της «εκτός σχεδίου» βιομηχανικής δραστηριότητας σε εναρμόνιση με την πάγια νομολογία του ΣτΕ</li> </ul> </li> <li>○ Ο Αναπτυξιακός Νόμος 4399/16 προβλέπει ενισχύσεις ειδικά για επιχειρήσεις των οποίων το επιχειρηματικό σχέδιο υλοποιείται σε ΟΥΜΕΔ.</li> <li>○ Η ενεργοποίηση του Ταμείου Ανάκαμψης (Next Generation EU) δημιουργεί ευκαιρίες</li> </ul>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>επιλεξιμότητα για επιχορήγηση)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ Σαφώς προσδιορισμένο κανονιστικό πλαίσιο σχετικά με την αίτηση έγκρισης ανάπτυξης ΕΠ</li><li>○ Συντετμημένες προθεσμίες έγκρισης αδειοδότησης ίδρυσης ΕΠ (75 ημέρες)</li><li>○ Πρόβλεψη για υποχρέωση υλοποίησης εξωτερικών υποδομών παράλληλα με την ανάπτυξη του ΕΠ</li></ul> <p><u>Για τις εγκατεστημένες ή προς εγκατάσταση επιχειρήσεις:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ Ασφαλείς τίτλοι ιδιοκτησίας</li><li>○ Σαφείς χρήσεις γης και όροι δόμησης</li><li>○ Ευνοϊκότεροι συντελεστές δόμησης και κάλυψης σε σχέση με την εκτός σχεδίου δόμηση</li><li>○ Ευνοϊκοί όροι και ταχύτερες διαδικασίες περιβαλλοντικής αδειοδότησης.</li><li>○ Ταχείες διαδικασίες για επεκτάσεις των εγκαταστάσεων ή της δραστηριότητας και των σχετικών με αυτές αδειοδοτήσεων</li><li>○ Απαλλαγή από την υποχρέωση έκδοσης εγκατάστασης και άδειας λειτουργίας.</li><li>○ Για τις προς εγκατάσταση επιχειρήσεις που πρόκειται να ασκήσουν μεταποιητικές δραστηριότητες ή δραστηριότητες εφοδιαστικής αλυσίδας, δεν απαιτείται να προχωρήσουν σε διαδικασίες προκαταρκτικής περιβαλλοντικής εκτίμησης και αξιολόγησης ούτε στην έκδοση άδειας εγκατάστασης</li><li>○ Οι εγκατεστημένες επιχειρήσεις που ασκούν δραστηριότητες χαμηλής όχλησης απαλλάσσονται από τη διαδικασία έγκρισης περιβαλλοντικών όρων εφόσον στον κανονισμό λειτουργίας του ΕΠ περιλαμβάνονται περιβαλλοντικοί όροι που καλύπτουν τις εν λόγω απαλλασσόμενες δραστηριότητες</li><li>○ Απλοποίηση της διαδικασίας περιβαλλοντικής αδειοδότησης καθώς για τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις δεν απαιτείται η παροχή γνωμοδοτήσεων από εμπλεκόμενους φορείς, παρά μόνον από</li></ul>	<p>ιδιαίτερα όσον αφορά δράσεις που σχετίζονται με την πράσινη και την ψηφιακή μεταρρύθμιση και την ανθεκτικότητα των εθνικών οικονομιών.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>την ΕΑΝΕΠ ή την ΕΔΕΠ</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ Με τον ν. 4685/2020 οι διαδικασίες περιβαλλοντικής αδειοδότησης απλοποιούνται και επιταχύνονται περαιτέρω για επιχειρήσεις μεταποιητικής δραστηριότητας εντός και εκτός ΕΠ</li><li>○ Για τη διασφάλιση της συνοχής των δραστηριοτήτων των εγκατεστημένων επιχειρήσεων εντός του ΕΠ, για την έκδοση των σχετικών αδειών οικοδομής απαιτείται η προσκόμιση βεβαίωσης συμβατότητας της δραστηριότητας της επιχείρησης με τον τύπο του ΕΠ που έχει εγκριθεί</li><li>○ Φορολογικά κίνητρα ιδιοκτησίας και μεταβίβασης γης και ακινήτων</li><li>○ Φορολογικά κίνητρα μετεγκατάστασης σε ΟΥΜΕΔ</li><li>○ Κρατικές ενισχύσεις για την στήριξη έργων υποδομής</li></ul> <p>Οι επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται εντός οργανωμένων υποδοχέων, ανεξαρτήτου της τυπολογίας τους, δυνητικά ωφελούνται από:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ Σύγχρονες υποδομές (δίκτυα αποχέτευσης, ακαθάρτων &amp; ομβρίων, ύδρευσης, πυρόσβεσης, επεξεργασίας αποβλήτων, δίκτυα ηλεκτροδότησης, επικοινωνιών, οδοφωτισμού καθώς και οδικό δίκτυο).</li><li>○ Την ανάπτυξη οικονομικών κλίμακας από των επιμερισμό του κόστους υποδομών και διαχείρισης</li><li>○ Τη δικτύωση και την ανάπτυξη συνεργειών με άλλες εγκατεστημένες επιχειρήσεις εντός του ΕΠ</li><li>○ Την πρόσβαση σε εργατικό δυναμικό (υπό την προϋπόθεση εγγύτητας σε αστικό ιστό ικανού μεγέθους)</li><li>○ Τη διάχυση γνώσης και τεχνογνωσίας</li></ul> <p>Πέραν των ανωτέρω, το κανονιστικό πλαίσιο προσφέρει πλεονεκτήματα και στο ευρύτερο κοινωνικό σύνολο και την Οικονομία:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ Διασφάλιση συμμόρφωσης των</li></ul>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p>εγκαταστημένων επιχειρήσεων με τους κανονισμούς και την νομοθεσία που διέπουν την προστασία του περιβάλλοντος</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Δημιουργία συνθηκών έντιμου ανταγωνισμού</li> <li>○ Ενίσχυση της αγοράς εργασίας</li> <li>○ Δυνατότητα ανάπτυξης τοπικών συνεργασιών και διευρυμένων αλυσίδων αξίας (inclusive value chain development)</li> <li>○ Αυξημένη δυνατότητα διοικητικού ελέγχου όσον αφορά π.χ. φορολογική και περιβαλλοντική συμμόρφωση.</li> </ul>	
<b>Αδύνατα Σημεία</b>	<b>Απειλές</b>
<p>Από την σύνθεση των απόψεων εμπλεκόμενων φορέων προκύπτουν κάποια καίρια αδύνατα σημεία που αφορούν τη χωροθέτηση των ΕΠ όπως και την εγκατάσταση επιχειρήσεων σε αυτά.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Το κόστος απόκτησης γης για τις προς εγκατάσταση επιχειρήσεις είναι συγκριτικά υψηλότερο εντός των ΕΠ σε σύγκριση με το κόστος απόκτησης οικοπέδων που βρίσκονται σε «εκτός σχεδίου» περιοχές. Αυτό είναι πιθανόν να σχετίζεται με             <ul style="list-style-type: none"> <li>- σημαντική προσφορά «χέρσας» γης σε εκτός σχεδίου περιοχές</li> <li>- το υψηλό κόστος ανάπτυξης της γης από την ΕΑΝΕΠ (ώστε να ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις πολεοδόμησης και υποδομών),</li> <li>- την χαμηλή αποδοτικότητα κεφαλαίου συνυπολογίζοντας τον επιχειρηματικό κίνδυνο και τον απαιτούμενο χρόνο από-επένδυσης.</li> <li>- Την αντίληψη μεταξύ πολλών εγκατεστημένων ότι τα πλεονεκτήματα που προσφέρουν τα ΕΠ δεν αντισταθμίζουν το διαφορετικό κόστος γης και υποδομών.</li> <li>- Ουσιαστικά, η ΕΑΝΕΠ ως επιχείρηση, καλείται να λειτουργήσει υπό συνθήκες αθέμιτου ανταγωνισμού.</li> </ul> </li> <li>○ Η χωροθέτηση των ΕΠ γίνεται με βασικό</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Οι απειλές για τον ορθολογικό και μακροχρόνιο σχεδιασμό ανάπτυξης ΟΥΜΕΔ προέρχονται κυρίως από την δυσοίωνα προοπτική συνέχισης ως έχει του πολύπλοκου, μη συντεταγμένου κανονιστικού πλαισίου που σχετίζεται με χωροτακτικά, πολεοδομικά, αναπτυξιακά, φορολογικά, νομικά και άλλα θέματα όπως τα παρακάτω:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Δεν υπάρχει ουσιαστική συνδεσιμότητα τόσο της στρατηγικής για τη βιομηχανική ανάπτυξη, όσο και του επιχειρησιακού σχεδιασμού για την ανάπτυξη των ΕΠ με το Εθνικό Πρόγραμμα Ανάπτυξης, ώστε να προωθηθούν και υιοθετηθούν ολοκληρωμένες δράσεις, προτάσεις και η αντίστοιχη χρηματοδότησή τους. Η συνέχιση αυτού του καθεστώτος συνιστά απειλή για τον ορθολογικό και μακροχρόνιο σχεδιασμό ανάπτυξης ΟΥΜΕΔ.</li> <li>- Ο χωροταξικός σχεδιασμός βιομηχανίας σε εθνικό και σε περιφερειακό επίπεδο είναι γενικός, και μη επαρκώς στοχευμένος και συνδεδεμένος με τον πολεοδομικό σχεδιασμό. Η συνέχιση αυτού του καθεστώτος συνιστά απειλή για τον ορθολογικό και μακροχρόνιο σχεδιασμό ανάπτυξης ΟΥΜΕΔ.</li> </ul> </li> <li>○ Η μέχρι σήμερα καθυστέρηση</li> </ul>

<p>κριτήριο την διαθεσιμότητα γης σε συνδυασμό με τις προβλέψεις των σχετικών χωροταξικών πλαισίων, και τη διασφάλιση ευρύτερων αναπτυξιακών και περιβαλλοντικών στόχων, και όχι αποκλειστικά με επιχειρηματικά κριτήρια. Σε αντίθεση, η εγκατάσταση μεμονωμένων εκτός ΕΠ γίνεται, εξ ορισμού, με βάση αποκλειστικά επιχειρηματικά κριτήρια. Αυτή η διαφορά μπορεί να θεωρηθεί ως μειονέκτημα των ΕΠ έναντι των ΑΒΣ σε ότι αφορά στη βιωσιμότητα των οργανωμένων υποδοχέων.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Παρότι με τον ν. 4685/2020 οι διαδικασίες περιβαλλοντικής αδειοδότησης απλοποιούνται και επιταχύνονται περεταίρω για επιχειρήσεις μεταποιητικής δραστηριότητας, δεν γίνεται διάκριση για τις επιχειρήσεις που βρίσκονται εντός ή εκτός ΕΠ, και επομένως δεν δημιουργούνται σχετικά αντικίνητρα για την εγκατάσταση εκτός ΕΠ.</li> <li>○ Το μετοχικό κεφάλαιο της ΕΑΝΕΠ / ΕΔΕΠ μπορεί να ανέρχεται κατά το ελάχιστο στο 10% του εγκεκριμένου προϋπολογισμού των έργων υποδομής. Συνεπώς δύναται το μετοχικό κεφάλαιο της ΕΑΝΕΠ / ΕΔΕΠ να είναι μικρότερο από τις εισφορές των ιδιοκτητών γης (οι οποίες δεν αποτελούν μετοχικό κεφάλαιο) με αποτέλεσμα η ΕΑΝΕΠ / ΕΔΕΠ ως ΑΕ να μην μπορεί να διαχειρίζεται τις εν λόγω εισφορές με τον ίδιο τρόπο που διαχειρίζεται το μετοχικό της κεφάλαιο. Επίσης, η διαχείριση από τους μετόχους των εισφορών των ιδιοκτητών γης ενδεχομένως εγείρει αμφιβολίες μεταξύ των ιδιοκτητών γης ως προς τη σύννομη και ορθή λήψη αποφάσεων.</li> <li>○ Η παρακολούθηση των έργων ανάπτυξης ΕΠ, κατά τη διάρκεια εκτέλεσής τους, γίνεται με επιμέλεια των ΕΑΝΕΠ, υπό την εποπτεία της ΓΓΒ. Στο πλαίσιο της εποπτείας, η ΓΓΒ ελέγχει την τήρηση των όρων της απόφασης έγκρισης ανάπτυξης του ΕΠ, του χρονοδιαγράμματος εκτέλεσης των</li> </ul>	<p>προσαρμογής πολιτικών και κανονιστικών πλαισίων σχετικά με τους ΟΥΜΕΔ στην ολοένα επιταχυνόμενη και μεταβαλλόμενη επιχειρηματικότητα συνιστά απειλή για την ανταγωνιστικότητα του Ελληνικού μεταποιητικού κλάδου.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Η καθυστέρηση εγκρίσεων ίδρυσης ΟΥΜΕΔ, ανεξάρτητα από τους λόγους για τους οποίους αυτό συμβαίνει, δημιουργούν αποτρεπτικό κλίμα για νέες επενδύσεις και αναπτύξεις.</li> <li>○ Η στην πράξη αδυναμία καθυστέρηση υλοποίησης εξωτερικών υποδομών παράλληλα με την ανάπτυξη ΕΠ υποβαθμίζει την βιωσιμότητα των ΕΠ και θέτει σε κίνδυνο την προοπτική ανάπτυξης νέων.</li> </ul>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>έργων και την ύπαρξη των κατά περίπτωση απαιτούμενων αδειών, λαμβάνοντας υπόψη τις τεχνικές μελέτες που έχουν υποβληθεί. Όμως από την εν λόγω εποπτεία δεν προβλέπεται οικονομικός έλεγχος της διαχείρισης των εισφορών των ιδιοκτητών γης και ενδεχομένως έτσι προκαλείται δυσπιστία για την ορθή διαχείριση των εισφορών αυτών.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Δεν υπάρχει συμμετοχή των ιδιοκτητών γης σχετικά με τον προσδιορισμό του προϋπολογισμού των έργων ανάπτυξης των ΕΠ, το οποίο δυσχεραίνει την προθυμία τους για συμμετοχή.</li> <li>○ Παρότι οι ιδιοκτήτες γης έχουν το δικαίωμα προσφυγής κατά της απόφασης προσδιορισμού της εισφοράς σε χρήμα, ο χρόνος που απαιτείται για την ολοκλήρωση της εν λόγω δικαστικής διαδικασίας είναι απροσδιόριστος, και επιβραδύνει την ανάπτυξη του ΕΠ, αυξάνοντας τον επιχειρηματικό κίνδυνο.</li> <li>○ Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, εφόσον η ΕΑΝΕΠ έχει διασφαλίσει το 80% της έκτασης που θα καταλάβει το ΕΠ, για το υπόλοιπο 20% της συνολικής έκτασης που ανήκει σε τρίτους ιδιοκτήτες γης, μπορεί να εφαρμοστεί η διαδικασία των αναγκαστικών απαλλοτριώσεων με δαπάνες της ΕΑΝΕΠ. Σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 2 του Συντάγματος, θα πρέπει να προηγηθεί πλήρης αποζημίωση των θιγόμενων ιδιοκτησιών ώστε να είναι επιτρεπτή η αποβολή του νομέα ή κατόχου από αυτά. Ο χρόνος που απαιτείται για την ολοκλήρωση της ανωτέρω διαδικασίας δεν είναι προσδιορισμένος και συνεπώς δύναται να επιβραδύνει την ανάπτυξη του ΕΠ.</li> <li>○ Για την ανάπτυξη του ΕΠ, η εισφορά σε χρήμα υπολογίζεται στο εμβαδόν της ιδιοκτησίας, όπως αυτή διαμορφώνεται με την πράξη εφαρμογής και ανέρχεται στο 10% της αξίας της. Η αξία της έκτασης προσδιορίζεται από την οικεία ΔΟΥ με κριτήρια τα οποία χρησιμοποιούνται για την επιβολή φόρου με βάση αντικειμενικά</li> </ul>	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--



<p>χαρακτηριστικά των ακινήτων. Έτσι, οι ιδιοκτήτες γης με υψηλότερη τιμή ζώνης πριν την εισφορά, καλούνται να συνεισφέρουν αναλογικά περισσότερο από αυτούς με χαμηλότερες τιμές ζώνης χωρίς αυτή η διαφοροποίηση να μεταφράζεται σε αντίστοιχη διαφορά αξίας μετά την ρυμοτόμηση.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ Οι ιδιοκτήτες των ακινήτων που βρίσκονται μέσα στα όρια του ΕΠ και εντάσσονται στο πολεοδομικό σχέδιο οφείλουν να συμμετάσχουν στις δαπάνες για τη δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων και των έργων υποδομής του ΕΠ με εισφορές σε γη και χρήμα. Η απαίτηση εισφοράς θεωρείται δυσβάστακτη από πληθώρα εμπλεκομένων, δημιουργεί προσχώματα στην διαδικασία εξασφάλισης της γης, και σε κάθε περίπτωση προκρίνουν τη πρόβλεψη σχετικής οικονομικής υποστήριξη από το Κράτος.</li><li>○ Ο υπολογισμός των Δημοτικών Τελών γίνεται με βάση μη ορθολογικά κριτήρια (π.χ. εμβαδόν εγκαταστάσεων) χωρίς να λαμβάνεται υπόψη το πραγματικό περιβαλλοντικό αποτύπωμα, επιβαρύνοντας υπέρμετρα τις λιγότερο οχλούσες δραστηριότητες.</li><li>○ Οι ΕΔΕΠ έχουν διοικητικά έξοδα τα οποία επωμίζονται οι εγκατεστημένες επιχειρήσεις σε αντίθεση με επιχειρήσεις που βρίσκονται εκτός ΟΥΜΕΔ. Πέραν αυτών οι ΕΔΕΠ πρέπει να σχηματίζουν και αποθεματικά για τις εργασίες συντήρησης και αναβάθμισης του ΕΠ. Ωστόσο, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, τα αποθεματικά αυτά φορολογούνται ως κέρδη.</li><li>○ Το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο σε συνδυασμό με το συνολικό πλέγμα νομοθεσίας καθιστά αδύνατη την αξιοποίηση αδρανών εγκαταστάσεων. Στο βαθμό που το φαινόμενο αυτό μπορεί να προκύψει και σε υποανάπτυξη ή μελλοντικά ΕΠ, θα πλήξει την εύρυθμη λειτουργία τους και θα ακυρώσει σε κάποιο βαθμό τον αναπτυξιακό στόχο των ΕΠ που βασίζεται στην συγκέντρωση και τις</li></ul>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p>οικονομίες κλίμακας.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ Παρά την σχετική πρόβλεψη του νόμου, δεν έχει υλοποιηθεί μέχρι σήμερα το πρόγραμμα κρατικών ενισχύσεων για την στήριξη έργων υποδομής.</li><li>○ Το καθεστώς ενισχύσεων Στρατηγικών Επενδύσεων (ν. 4608/19) δεν διαφοροποιεί ουσιαστικά τις εγκατεστημένες εντός ΕΠ επιχειρήσεις από τις λοιπές, και επομένως δεν προσφέρει κίνητρα για εγκατάσταση εντός ΟΥΜΕΔ και συνακόλουθα δεν στηρίζει και την βιωσιμότητα των ΕΑΝΕΠ. Σημειώνεται ότι οι ως άνω προβλέψεις του νόμου έρχονται σε αντίθεση με τον Αναπτυξιακό Νόμο 4399/16 που προβλέπει ενισχύσεις ειδικά για επιχειρήσεις των οποίων το επιχειρηματικό σχέδιο υλοποιείται σε ΟΥΜΕΔ.</li></ul>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

### 5.3. Πεδία Βελτίωσης

#### 5.3.1. Γενικές Παρατηρήσεις

Το υφιστάμενο πλαίσιο για την ανάπτυξη των ΕΠ στηρίζεται στην ιδιωτική πρωτοβουλία δια της δημιουργίας των αγορών υπηρεσιών ανάπτυξης και διαχείρισης ΕΠ. Σκοπός του είναι η προσέλκυση ιδιωτικών επενδύσεων για τη χρηματοδότηση νέων ΕΠ, καθώς και η ταχεία ανάπτυξη ΕΠ μέσω της αποτελεσματικής κινητοποίησης πόρων από την αγορά.

Εντούτοις, από τον μικρό αριθμό παρόχων σχετικών υπηρεσιών, τη δομή και τον βαθμό συγκέντρωσης αλλά και την αδυναμία προσέλκυσης ιδιωτικών επενδύσεων προκύπτει ότι η εγχώρια αγορά υπηρεσιών ανάπτυξης και διαχείρισης ΕΠ απέχει πολύ από το να χαρακτηριστεί υγιής και ελκυστική.

Μολονότι λοιπόν τα προαναφερόμενα αποτελέσματα οφείλονται σε πολλούς παράγοντες, συμπεριλαμβανομένης και της μακράς οικονομικής κρίσης, η οποία δεν επέτρεψε τη χορήγηση κρατικών ενισχύσεων για τη δημιουργία βιομηχανικών περιοχών, μπορεί βασίμως να υποστηριχθεί ότι το υφιστάμενο πλαίσιο δεν έχει σε γενικές γραμμές πετύχει τους γενικούς στόχους του, όπως προκύπτει από την εφαρμογή του στην πράξη.

Στα πλαίσια αυτά, κρίσιμη καθίσταται η ανίχνευση των βαθύτερων αιτιών αυτής της αποτυχίας ως αναγκαίο πρότερο βήμα για την μεταρρύθμιση του υφιστάμενου πλαισίου ανάπτυξης και διαχείρισης ΕΠ και, τελικά, τη μετάβαση σε ένα νέο πιο αποτελεσματικό πλαίσιο.

Εξαίρεση, που πρέπει να συνεκτιμηθεί, συνιστά η ολοκλήρωση της ανάπτυξης ενός αριθμού ΒΕ.ΠΕ. του Ν. 2545/1997 εντός 5-6 ετών με την κρατική ενίσχυση που έλαβαν από τους πόρους του Γ΄ ΚΠΣ, πριν η κρίση ενσκήψει στην Ελληνική οικονομία.

### 5.3.2. Ζητήματα Χωροθέτησης ΕΠ

Η επί πολλά έτη ανυπαρξία επαρκούς και κατάλληλης χωροθέτησης της βιομηχανικής δραστηριότητας της χώρας έχει κληροδοτήσει τη διασπορά της βιομηχανικής δραστηριότητας στον χώρο, την κατάληψη γης υψηλής παραγωγικότητας, την συνύπαρξη βιομηχανικών και αστικών θυλάκων, και την εγκατάσταση της βιομηχανίας / μεταποίησης σε αμιγώς αστικές περιοχές που μετέπειτα πολεοδομήθηκαν ως περιοχές κατοικίας. Η άναρχη αυτή χωροθέτηση έχει επιφέρει επιπτώσεις στο περιβάλλον και στις τοπικές κοινωνίες αλλά και στην ίδια τη βιομηχανία και, ευρύτερα, στην επιχειρηματικότητα<sup>189</sup>.

Τις τελευταίες δεκαετίες έχουν καταβληθεί προσπάθειες, ώστε να θεσμοθετηθούν βιομηχανικές χρήσεις. Εντούτοις, ο χωροταξικός σχεδιασμός για τη βιομηχανία μέχρι τώρα χαρασσόταν χωρίς άμεση συσχέτιση με τον σχεδιασμό της αναπτυξιακής πολιτικής της χώρας. Συγκεκριμένα, δεν ίσχυε κάποια θεσμική εγγύηση για τη συσχέτιση του υπό διαβούλευση Τομεακού Προγράμματος Ανάπτυξης 2021 – 2025, του Πλαισίου Στρατηγικών Επιλογών Βιομηχανικής Πολιτικής και, κυρίως, του Επιχειρησιακού Σχεδίου για την Ανάπτυξη ΕΠ με τον χωροταξικό σχεδιασμό της χώρας. Στα πλαίσια αυτά κρίνεται αναγκαία η ευθυγράμμιση της χωροθέτησης της βιομηχανίας / μεταποίησης με το Επιχειρησιακό Σχέδιο για την Ανάπτυξη ΕΠ, στο οποίο αποτυπώνονται οι πραγματικές ανάγκες για τη ζήτηση βιομηχανικών χρήσεων γης.

Επιπρόσθετα, με το ΕΧΠ για τη Βιομηχανία καθορίζονται τα χωροταξικά κριτήρια, γενικά και ειδικά, για την εγκατάσταση ΕΠ<sup>190</sup>. Ωστόσο η θεσμοθέτηση και μόνο του ΕΧΠ για τη Βιομηχανία δεν έχει στην πράξη ως αποτέλεσμα την χωροθέτηση των εν λόγω δραστηριοτήτων. Απαιτείται επιπλέον η εναρμόνιση-εξειδίκευση των κατευθύνσεων του ΕΧΠ για την Βιομηχανία με τον υποκείμενο χωροταξικό σχεδιασμό. Σε αντίθετη περίπτωση ο σχεδιασμός και γενικότερα η σημαντική προσπάθεια εκπόνησης και θεσμοθέτησης του Ειδικού και των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων διατρέχει τον κίνδυνο να αναιρείται στην πράξη, εφόσον δεν επιτυγχάνεται η εναρμόνιση του ανώτερου (χωροταξικού) επιπέδου σχεδιασμού με το υποκείμενο (πολεοδομικό) επίπεδο σχεδιασμού, όπως προβλέπεται από τη νομοθεσία (Ν. 4759/2020), η οποία καθιερώνει μια ιεραρχική σχέση μεταξύ των δύο αυτών επιπέδων σχεδιασμού<sup>191</sup>.

Ενδεικτικά, εντός της επόμενης διετίας αναμένεται η αναθεώρηση του ΕΧΠ για τη Βιομηχανία, κυρίως ως προς τα προβλεπόμενα από αυτό μεγέθη ανά τύπο Επιχειρηματικού Πάρκου, αλλά και ως προς επιμέρους κατευθύνσεις πολιτικής, με ενσωμάτωση του

<sup>189</sup> Βλ. Απόφαση Κυβερνητικού Συμβουλίου Οικονομικής Πολιτικής υπ' αρ. 82/2018 (ΦΕΚ 2231/Β/14-06-2018).

<sup>190</sup> Βλ. άρθρο 8 του ΕΧΠ για τη Βιομηχανία.

<sup>191</sup> Γουργιώτης Α., Τσιλιμίγκας, Γ., (2011), "Ο ρόλος του Χωροταξικού Σχεδιασμού στην Ανάπτυξη των Α.Π.Ε.", Τεχνικά Χρονικά, Επιστημονική Έκδοση ΤΕΕ, 2: 1-10.

Επιχειρησιακού Σχεδίου για την ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων. Εντούτοις, μέχρι την υιοθέτηση του νέου ΕΧΠ για την Βιομηχανία θα έχουν κατά πάσα πιθανότητα ήδη εγκριθεί τα περισσότερα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια της χώρας. Ως εκ τούτου, υφίσταται κίνδυνος οι νέες κατευθύνσεις του αναθεωρημένου ΕΧΠ για την Βιομηχανία να μην ενσωματώνονται στο επόμενο (περιφερειακό) επίπεδο χωροταξικού σχεδιασμού της χώρας.

Εξίσου σημαντικό είναι το γεγονός ότι τα γενικά κριτήρια του ΕΧΠ για τη Βιομηχανία για την εγκατάσταση ΕΠ συνεκτιμώνται μεν θετικά κατά τη διαδικασία θεσμοθέτησης βιομηχανικών χρήσεων γης με τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., Ζ.Ο.Ε., ή Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια και τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια, χωρίς όμως να είναι υποχρεωτική η πλήρωσή τους και, πάντως, δίχως η έλλειψή τους να έχει έννομες συνέπειες, με εξαίρεση τις περιπτώσεις όπου αναφέρεται κάτι διαφορετικό<sup>192</sup>. Ως αποτέλεσμα, βιομηχανικές χρήσεις γης που θεσμοθετούνται με την χωροταξική νομοθεσία δεν πληρούν σε πολλές περιπτώσεις τα κριτήρια καλής χωροθέτησης του ΕΧΠ για τη Βιομηχανία και είναι για τον λόγο αυτό ακατάλληλες για την εγκατάσταση και λειτουργία επιχειρηματικών δραστηριοτήτων βιομηχανίας / μεταποίησης.

Παράλληλα με τις προσπάθειες συντεταγμένης χωροθέτησης των βιομηχανικών χρήσεων γης, με τα προβλήματα που τις διακρίνουν, η εγκατάσταση βιομηχανικής / μεταποιητικής δραστηριότητας εκτός σχεδίου συνεχίζεται μέχρι και σήμερα με διάφορους τρόπους, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του υπό αναθεώρηση Επιχειρησιακού Σχεδίου, διατηρώντας σε κάποιο βαθμό το άναρχο καθεστώς των περασμένων δεκαετιών, διευρύνοντας τις Άτυπες Βιομηχανικές Συγκεντρώσεις και, τελικώς, περιορίζοντας τα κίνητρα για τις επιχειρήσεις να εγκατασταθούν εντός ΟΥΜΕΔ.

---

<sup>192</sup> Ενδεικτικά αναφέρονται τα κριτήρια:

- Ένταξη σε πόλους ή άξονες ανάπτυξης του εθνικού προτύπου χωροταξικής οργάνωσης τη βιομηχανίας του άρθρου 4 του ΕΧΠ.
- Χωροθέτηση σε περιφέρεια ή Νομό για τους οποίους έχει διατυπωθεί κατεύθυνση, στο Παράρτημα Ι, περί σημαντικής ανάγκης δημιουργίας οργανωμένων υποδοχέων, η οποία συνεκτιμάται ιδιαίτερα θετικά για τη δημιουργία οργανωμένων υποδοχέων, πλην των ενδιάμεσων υποδοχέων.
- Χωροθέτηση σε Ο.Τ.Α. αυτής της κατηγορίας ενδιάμεσου υποδοχέα θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη τον κίνδυνο μείωσης της ελκυστικότητας υφιστάμενων ή μελλοντικών οργανωμένων υποδοχέων των άλλων κατηγοριών.
- Ύπαρξη πιέσεων στην αγορά εργασίας της ευρύτερης περιοχής, ή μεγάλη εξάρτηση της αγοράς εργασίας από τη μεταποίηση.
- Πολύ καλή υπερτοπική προσπελασιμότητα και κατά προτίμηση εγγύτητα με κόμβους συνδυασμένων μεταφορών.
- Καλή τοπική προσπελασιμότητα. Η έλλειψη της δεν αποτελεί αρνητικό παράγοντα, όταν προβλέπεται επαρκής βελτίωση της με έργα εξωτερικών υποδομών.
- Εγγύτητα σε ενεργειακά δίκτυα (μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας και φυσικού αερίου)
- Εγγύτητα σε χώρους διάθεσης/επεξεργασίας στερεών και υγρών αποβλήτων και η εξασφάλιση επάρκειας υδατικών πόρων.

Επιπλέον, σύμφωνα με την ισχύουσα χωροταξική και πολεοδομική νομοθεσία<sup>193</sup>, δεν υπάρχει πρόβλεψη πολεοδόμησης των βιομηχανικών περιοχών που έχουν εγκριθεί από τα γενικά και ειδικά πολεοδομικά σχέδια («ΓΠΣ & ΕΠΣ»). Ως αποτέλεσμα, τέτοιες περιοχές, εάν και προορίζονται για βιομηχανική ανάπτυξη, θεωρούνται ως περιοχές εκτός σχεδίου δόμησης χωρίς την αντίστοιχη ένταξή τους στο πολεοδομικό σχεδιασμό. Περαιτέρω, τέτοιες περιοχές βρίσκονται πολύ συχνά σε τοποθεσίες, που είναι ακατάλληλες για την σύσταση ΕΠ<sup>194</sup>.

Τέλος, κρίνεται αναγκαία η έκδοση της δευτερογενούς χωροταξικής νομοθεσίας, που προβλέπεται στον Ν. 4759/2020, ιδίως του Προεδρικού Διατάγματος για τον καθορισμό των χρήσεων γης, της Υπουργικής Απόφασης για την αντιστοίχιση χρήσεων γης με ΚΑΔ, των νέων Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων και των Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων σε περιοχές με έντονη ζήτηση για εγκατάσταση βιομηχανικής δραστηριότητας.

### 5.3.3. Ζητήματα Διασφάλισης Έκτασης ΕΠ

Αναφορικά με τη διασφάλιση της έκτασης υπό αδειοδότηση ΕΠ, ο Ν. 3982/2011 ακολουθεί το σύστημα της συναίνεσης των ιδιοκτητών αντί της υποχρεωτικής ιδιοκτησίας της έκτασης από την ΕΑΝΕΠ.

Η συμφωνία του συνόλου των ιδιοκτητών για την ανάπτυξη ΕΠ στη γη τους είναι στην πράξη ιδιαιτέρως δυσχερής λόγω των υποχρεώσεων εισφοράς σε γη και χρήμα, που συνεπάγεται γι' αυτούς. Έτσι, μετά την απόφαση έγκρισης ανάπτυξης ΕΠ οι διαφωνούντες ιδιοκτήτες γης εκκινούν πολύχρονους δικαστικούς αγώνες με τις ΕΑΝΕΠ. Ως αποτέλεσμα, η ανάπτυξη ΕΠ, που έχουν ισχυρές ομάδες διαφωνούντων ιδιοκτητών γης, σημειώνει σημαντικές καθυστερήσεις.

Στα πλαίσια αυτά κρίνεται σκόπιμη η εναρμόνιση του Ελληνικού πλαισίου με τις διεθνείς καλές πρακτικές στο ζήτημα αυτό.

### 5.3.4. Ζητήματα Αδειοδότησης ΕΠ

Η προθεσμία για την ολοκλήρωση της διοικητικής διαδικασίας της αδειοδότησης ΕΠ ανέρχεται συνολικά σε εβδομήντα πέντε (75) εργάσιμες ημέρες, διάρκεια που κρίνεται ως ταχεία δεδομένου του σύνθετου χαρακτήρα της αιτούμενης άδειας. Περαιτέρω, το σχετικό κανονιστικό πλαίσιο για τη ρύθμιση του περιεχομένου της αίτησης έγκρισης ανάπτυξης ΕΠ και των συνοδευτικών αυτής εγγράφων κρίνεται ως σαφώς προσδιορισμένο<sup>195</sup>.

Εντούτοις, παρατηρείται συχνά το φαινόμενο υποβολής αιτήσεων / συνοδευτικών εγγράφων με ελλιπές περιεχόμενο, που, κατά συνέπεια, δεν πληρούν τις προϋποθέσεις του

<sup>193</sup> Ν.1650/86, Ν.2742/99, Ν.1337/83, 7/53 Ν.2508/1997, Ν.4269/2014, Ν.4447/2016 και Ν.4759/2020.

<sup>194</sup> Βλ. παραδείγματα τέτοιων ΕΠ στην ενότητα 5.2. της παρούσας Έκθεσης.

<sup>195</sup> Βλ. Παράρτημα ΙΙ της ΚΥΑ με υπόδειγμα αίτησης καθώς και πλήρη κατάλογο συνοδευτικών εγγράφων στο κυρίως μέρος της ΚΥΑ.

ουσιώδους τύπου της προβλεπόμενης διοικητικής διαδικασίας αδειοδότησης και προκαλούν καθυστερήσεις, ενώ επιβαρύνουν με πρόσθετα διαχειριστικά κόστη τις ήδη υποστελεχωμένες διευθύνσεις των αρμόδιων Υπουργείων.

Για την περαιτέρω επιτάχυνση και βελτιστοποίηση της διαδικασίας αδειοδότησης προτείνεται λοιπόν:

- (1) Η συμπερίληψη στην ΚΥΑ ως προϋπόθεσης για το νομότυπο της σχετικής αίτησης δήλωσης / έκθεσης ορκωτού ελεγκτή περί πληρότητας της αίτησης ως προς τις τυπικών προϋποθέσεων του Ν. 3982/2011 και της ως άνω ΚΥΑ.
- (2) Η εξ ολοκλήρου και κατ' αποκλειστικότητα ηλεκτρονική υποβολή της αίτησης με τη χρήση από τον νόμιμο εκπρόσωπο της αιτούσας ΕΑΝΕΠ πιστοποιημένης ψηφιακής υπογραφής και, περαιτέρω, η ηλεκτρονική εκτέλεση κάθε παρεπόμενης επικοινωνίας με την Γενική Γραμματεία Βιομηχανίας.
- (3) Η διασύνδεση όλων των αρμόδιων δημόσιων οργάνων στη σχετική εφαρμογή ηλεκτρονικής ανάρτησης των εγγράφων της αίτησης για την επιτάχυνση της διαβίβασης των σχετικών εγγράφων και την άμεση πρόσβαση σε αυτά.

#### 5.3.5. Ζητήματα Πολεοδόμησης ΕΠ

Η διαδικασία πολεοδομικού σχεδιασμού οριοθετεί το πεδίο δράσης των εμπλεκόμενων μερών κατά τη φάση της ανάπτυξης των ΕΠ, καθορίζει τους όρους διαμόρφωσης των χώρων και επιδρά σημαντικά στη διαμόρφωση της αξίας των ακινήτων εντός των ΕΠ.

Η Ελληνική νομοθεσία για την πολεοδόμηση ΕΠ χαρακτηρίζεται από ένα «άκαμπτο» πλαίσιο κανόνων, που δεν προσφέρει την αναγκαία ευελιξία στις ΕΑΝΕΠ για την πολεοδόμηση του εσωτερικού των ΕΠ σύμφωνα με τις ανάγκες των εγκατεστημένων επιχειρήσεων και της αγοράς.

Η δυσχέρεια της εφαρμογής του πλαισίου αυτού στην πράξη αντανακλάται στις πολυάριθμες τροποποιήσεις των όρων πολεοδόμησης των σχετικών άρθρων του Ν. 3982/2011, στο ad hoc νομοθετικό πλαίσιο των άρθρων 56Α και 56Β του Ν. 3982/2011 για την εξυγίανση της ΑΒΣ Οινοφύτων του άρθρου, που περιέχει ειδικούς κανόνες πολεοδόμησης, αλλά και στις δυσχέρειες που προκύπτουν στην πράξη για την πολεοδόμηση των Άτυπων Βιομηχανικών Συγκεντρώσεων («ΑΒΣ») και την δημιουργία ΕΠΕ σε αυτές.

Περαιτέρω, η διαδικασία της εισφοράς σε γη αλλά και σε χρήμα των ιδιοκτητών γης κατά την φάση της πολεοδόμησης του ΕΠ είναι μια διαδικασία εξαιρετικά χρονοβόρος και πολυέξοδη, που περιλαμβάνει μακροχρόνιους δικαστικούς αγώνες και, τελικώς, λειτουργεί ανασχετικά για τη δημιουργία νέων ΕΠ.

#### 5.3.6. Ζητήματα Εξωτερικών και Εσωτερικών Υποδομών ΟΥΜΕΔ

Σύμφωνα με τα ποιοτικά στοιχεία των συνεντεύξεων, που διεξάχθηκαν στο πλαίσιο της παρούσας Έκθεσης, προκύπτει ότι, οι υποδομές, εσωτερικές και εξωτερικές, των ΟΥΜΕΔ της χώρας βρίσκονται σε μεγάλη αναντιστοιχία με τις σύγχρονες εξελίξεις στη βιομηχανική παραγωγή (κυρίως σε ΟΥΜΕΔ του Ν. 4458/1965).

Η κατάσταση των εξωτερικών υποδομών των ΟΥΜΕΔ της χώρας δεν κρίνεται επαρκής. Είναι λοιπόν αναγκαία η μεταρρύθμιση του πλαισίου ρύθμισης στην κατεύθυνση της ταχείας διασύνδεσης των υφιστάμενων ΟΥΜΕΔ με επαρκείς εξωτερικές υποδομές με βάση τις σύγχρονες απαιτήσεις της βιομηχανικής παραγωγής αλλά και η κατάλληλη υλοποίηση εξωτερικών υποδομών κατά την ανάπτυξη νέων ΟΥΜΕΔ.

Το υφιστάμενο πλαίσιο ρύθμισης των εσωτερικών έργων υποδομής ΟΥΜΕΔ επιδέχεται βελτίωσης, καθώς κρίνεται ανεπαρκές για την προσαρμογή των ΕΠ της χώρας στις σύγχρονες εξελίξεις και διεθνείς καλές πρακτικές που σχετίζονται κυρίως με τα οικολογικά ΕΠ και την Βιομηχανία Τέταρτης Γενιάς.

#### 5.3.7. Βελτίωση Φορολογικών Κινήτρων

Τα υφιστάμενα φορολογικά κίνητρα για την ανάπτυξη και διαχείριση ΟΥΜΕΔ καθώς και την εγκατάσταση επιχειρήσεων εντός ΟΥΜΕΔ κρίνονται ωφέλιμα, πλην όμως ανεπαρκή. Στα πλαίσια αυτά, πρέπει να εξεταστεί η περαιτέρω ενίσχυση των υφιστάμενων φορολογικών κινήτρων σε εναρμόνιση με την Ενωσιακή νομοθεσία για τις κρατικές ενισχύσεις.

#### 5.3.8. Ζητήματα Χρηματοδότησης ΟΥΜΕΔ

Ως έχει, το γενικό πλαίσιο κρατικών ενισχύσεων υποδομής ΕΠ του άρθρου 51 του Ν. 3982/2011 δεν λαμβάνει υπόψη τους όρους, προϋποθέσεις και τρόπους χορήγησης κρατικών ενισχύσεων, που προβλέπονται με τις διατάξεις των κανόνων του Ενωσιακού δικαίου περί κρατικών ενισχύσεων. Ως εκ τούτου, μέχρι σήμερα το γενικό αυτό πλαίσιο χρηματοδότησης δεν έχει χρηματοδοτηθεί και ενεργοποιηθεί και δεν έχει δημοσιευθεί σχετική δημόσια προκήρυξη του Υπουργού Ανάπτυξης και Επενδύσεων για την κατάθεση επενδυτικών προτάσεων.

Ενδεικτικά, στο πλαίσιο του Κανονισμού (ΕΕ) 651/2014<sup>196</sup> εγκρίθηκε η δράση «Ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων τοπικής εμβέλειας για τη μεταποίηση και την εφοδιαστική αλυσίδα» με την με Α.Π. 2398/442 Α1 απόφαση της Επιτροπής Παρακολούθησης του Επιχειρησιακού Προγράμματος ΕΠΑΝΕΚ 2014-2020 με συγχρηματοδότηση από το ΕΤΠΑ με προϋπολογισμό 40.000.000€. Εντούτοις, η εν λόγω δράση ουδέποτε υλοποιήθηκε για τον λόγο ότι υπό τους περιορισμούς των όρων της δράσης, όπως προκύπτουν από τον Κανονισμό, δεν ήταν δυνατή η ενίσχυση μεγάλων επιχειρήσεων όπως είναι οι περισσότεροι φορείς ανάπτυξης και διαχείρισης των ΕΠ, αλλά και αρκετές από τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις σε Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές Περιοχές (Β.Ε.ΠΕ. του Ν.2545/1997) και σε Επιχειρηματικά Πάρκα.

Έχοντας υπόψη τα παραπάνω, κρίνεται απαραίτητη η εκτέλεση των ακόλουθων ενεργειών:

---

<sup>196</sup> Βλ. άρθρο 14 του Κανονισμού (ΕΕ) 651/2014 της 17ης Ιουνίου 2014 για την κήρυξη ορισμένων κατηγοριών ενισχύσεων ως συμβατών με την εσωτερική αγορά κατ' εφαρμογή των άρθρων 107 και 108 της Συνθήκης, ΕΕ L 187, 26.6.2014, διαθέσιμος: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/?uri=CELEX%3A32014R0651>.

- Η τροποποίηση του γενικού πλαισίου κρατικών ενισχύσεων υποδομής ΕΠ του Ν. 3982/2011, ώστε να είναι συμβατό με τους όρους και τις προϋποθέσεις του Ενωσιακού πλαισίου περί κρατικών ενισχύσεων.
- Η πρόβλεψη στον νόμο-πλαίσιο για τα ΕΠ για τη δημιουργία ειδικής ομάδας εργασίας μεταξύ των εμπλεκόμενων υπουργείων και δημόσιων φορέων για την εκτέλεση και εποπτεία της διαδικασίας έγκρισης και εφαρμογής των σχετικών δράσεων κρατικής ενίσχυσης.
- Η θεσμοθέτηση στον νόμο-πλαίσιο της υποχρέωσης του Ελληνικού κράτους για τη συμπερίληψη χρηματοδότησης εξωτερικών υποδομών ΕΠ σε κάθε πρόγραμμα κρατικής ενίσχυσης, που αφορά κοινωφελείς υπηρεσίες δικτυακών αγορών (ενέργεια, ύδρευση, μεταφορές, επικοινωνίες) επί ποινή ακυρότητας.

Επιπρόσθετα, το νέο καθεστώς στρατηγικών επενδύσεων του Ν. 4608/2019 υποβαθμίζει τις δυνατότητες αλλά και τα κίνητρα υπαγωγής για επενδύσεις σε ανάπτυξη ΕΠ και σε εγκατεστημένες επιχειρήσεις εντός ΟΥΜΕΔ σε σύγκριση με το προϋφιστάμενο καθεστώς του Ν. 3894/2011. Επιπλέον, περιορίζει σημαντικά την προνομιούχο μεταχείριση των επενδύσεων σε εγκατεστημένες επιχειρήσεις εντός ΟΥΜΕΔ έναντι αυτών σε επιχειρήσεις εκτός ΟΥΜΕΔ. Η επί τα χείρω μεταρρύθμιση του νομικού πλαισίου για τις στρατηγικές επενδύσεις ως προς τις επενδύσεις σε σχέση με ΕΠ θεσπίζεται σε μία περίοδο όπου η ύφεση της βιομηχανικής δραστηριότητας και η επενδυτική αβεβαιότητα βρίσκονται σε έξαρση.

Περαιτέρω, οι δράσεις του ΕΣΠΑ 2014 – 2020, που απευθύνονται σε ΦΑΔ ή εγκατεστημένες επιχειρήσεις σε ΟΥΜΕΔ, δεν εξειδικεύτηκαν ή δεν εξειδικεύτηκαν επαρκώς, με αποτέλεσμα να μην καταλήξουν σε απτές κρατικές ενισχύσεις.

Επιπρόσθετα, κρίνεται σκόπιμη η διερεύνηση των δυνατοτήτων χρηματοδότησης του γενικού πλαισίου κρατικών ενισχύσεων υποδομής ΕΠ του άρθρου 51 του Ν. 3982/2011 με πόρους από τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (RRF).

Τέλος, μέχρι σήμερα δεν έχουν εγκριθεί χρηματοδοτήσεις έργων ανάπτυξης ή επέκτασης ΕΠ ή έργων εγκατεστημένων επιχειρήσεων από το ΤΑΜΥΠΟΔ. Στα πλαίσια αυτά, κρίνεται σκόπιμη η διερεύνηση των δυνατοτήτων χρηματοδότησης του γενικού πλαισίου κρατικών ενισχύσεων υποδομής ΕΠ του άρθρου 51 του Ν. 3982/2011 με πόρους από το ΤΑΜΥΠΟΔ.



## 6. Άτυπες Βιομηχανικές Συγκεντρώσεις

*Η παρούσα ενότητα περιλαμβάνει την περιγραφή του πλαισίου ρύθμισης, την ανάλυση SWOT και τα πεδία βελτίωσης της ρύθμισης των ΑΒΣ.*

### 6.1. Πλαίσιο Ρύθμισης

#### 6.1.1. Εισαγωγή

Ως Άτυπες Βιομηχανικές Συγκεντρώσεις («ΑΒΣ») ορίζονται στον νόμο οι περιοχές που παρουσιάζουν αυξημένη συγκέντρωση επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, έλλειψη υποδομών, άναρχη και ανοργάνωτη εγκατάσταση επιχειρήσεων, πολεοδομικά και περιβαλλοντικά προβλήματα<sup>197</sup>. Ως περιοχές ΑΒΣ δύνανται να χαρακτηρίζονται περιοχές που χρήζουν περιβαλλοντικής εξυγίανσης<sup>198</sup>.

Ως Επιχειρηματικό Πάρκο Εξυγίανσης («ΕΠΕ») ορίζεται στον νόμο ένα ΕΠ το οποίο καθορίζεται, οριοθετείται, πολεοδομείται και οργανώνεται για την περιβαλλοντική εξυγίανση περιοχών, όπου υφίσταται ΑΒΣ<sup>199</sup>.

Ως Επιχειρηματικό Πάρκο Ενδιάμεσου Βαθμού Οργάνωσης («ΕΠΕΒΟ») ορίζεται στον νόμο ένα ΕΠ το οποίο δεν πολεοδομείται, καθορίζεται, οριοθετείται και οργανώνεται σε περιοχές όπου η υφιστάμενη πολεοδομική ή χωροταξική νομοθεσία προβλέπει τον καθορισμό ζωνών εκτός σχεδίου για την εγκατάσταση βιομηχανικών δραστηριοτήτων. Η οριοθέτηση ενδιάμεσων υποδοχέων είναι δυνατή μόνο σε περιοχές που δεν διαθέτουν τη δυναμική για δημιουργία ΕΠ άλλων τύπων και οπωσδήποτε εκτός των οκτώ περιοχών ρυθμιστικών σχεδίων του ν. 2508/1997 (Α` 124) και αφορά δραστηριότητες που προβλέπονται στα Επιχειρηματικά Πάρκα Τύπου Β<sup>200</sup>.

Ως Επιχειρηματικό Πάρκο Μεμονωμένης Μεγάλης Μονάδας («ΕΠΜΜΜ») ορίζεται στον νόμο το Επιχειρηματικό Πάρκο που καθορίζεται, οριοθετείται και οργανώνεται σε περιοχή όπου υπάρχει ή πρόκειται να ιδρυθεί μεμονωμένη μεγάλη μονάδα, για την οποία δεν απαιτείται πολεοδόμηση, είναι ωστόσο επιτρεπτή ως επιλογή. Για τη δημιουργία του προβλέπονται ειδικοί όροι προσαρμοσμένοι στα χαρακτηριστικά του, οι οποίοι στοχεύουν κυρίως στη βελτιστοποίηση της σχέσης του με τον περιβάλλοντα ευρύτερο χώρο, ήτοι τη μείωση των αρνητικών επιπτώσεων, περιβαλλοντικού ή άλλου χαρακτήρα όχλησης από τη λειτουργία της μονάδας<sup>201</sup>.

#### 6.1.2. Διαδικασία Εξυγίανσης ΑΒΣ

Η επί δεκαετίες δίχως σχέδιο εγκατάσταση βιομηχανικών δραστηριοτήτων εκτός ΕΠ, ακόμη και σε εκτάσεις χωρίς συμβατές χρήσεις γης, κληρονόμησε το γενικευμένο φαινόμενο των Άτυπων Βιομηχανικών Συγκεντρώσεων («ΑΒΣ»). Οι ΑΒΣ δεν διαθέτουν κατάλληλες

<sup>197</sup> Βλ. άρθρο 41 § 2 του Ν. 3982/2011.

<sup>198</sup> Βλ. άρθρο 56 § 1 του Ν. 3982/2011.

<sup>199</sup> Βλ. άρθρο 41 § 1 ε' του Ν. 3982/2011.

<sup>200</sup> Βλ. άρθρο 41 § 1 στ' του Ν. 3982/2011.

<sup>201</sup> Βλ. άρθρο 41 § 1 ζ' του Ν. 3982/2011.

υποδομές, δεν ευνοούν την βιώσιμη και ανταγωνιστική ανάπτυξη του εγχώριου κλάδου της βιομηχανίας, έχουν σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον και επιβαρύνουν την υγεία και την ποιότητα ζωής των πολιτών.

Η διαδικασία εξυγίανσης ΑΒΣ διενεργείται σε δύο στάδια ως ακολούθως:

- (1) Εκκινείται με τον χαρακτηρισμό και την οριοθέτηση μίας ΑΒΣ μέσω κοινής απόφαση των Υπουργών Ανάπτυξης και Επενδύσεων καθώς και Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Της έκδοσης της ΚΥΑ προηγείται υποβολή σχετικής μελέτης στην αρμόδια Υπηρεσία της ΓΓΒ, η οποία συντάσσεται είτε από τον οικείο Ο.Τ.Α. Α` και Β` βαθμού, είτε από ιδιώτη που έχει έννομο συμφέρον, είτε από Επιμελητήρια, είτε από το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος είτε από το Υπουργείο Ανάπτυξης και Επενδύσεων και τεκμηριώνει την αναγκαιότητα περιβαλλοντικής ή λειτουργικής εξυγίανσης της περιοχής και τα προτεινόμενα έργα και όρια<sup>202</sup>.
- (2) Μετά τον χαρακτηρισμό μίας περιοχής ως ΑΒΣ, υποβάλλεται αίτηση για την έκδοση της απόφασης Έγκρισης του Επιχειρηματικού Πάρκου Εξυγίανσης (ΕΠΕ)<sup>203</sup>, με την οποία ορίζεται η ΕΑΝΕΠ, οι κατηγορίες των επιχειρήσεων/δραστηριοτήτων που επιτρέπεται να εγκατασταθούν, τα προβλεπόμενα έργα υποδομής, το χρονοδιάγραμμα οργάνωσης και λειτουργίας του ΕΠΕ, οι ειδικότεροι όροι πολεοδόμησης και μέτρα προστασίας του περιβάλλοντος, καθώς και ο Κανονισμός Λειτουργίας του Πάρκου.

Η διαδικασία ολοκληρώνεται με την υπογραφή απόφασης ανάθεσης στην επιλεγείσα εταιρεία της ίδρυσης, οργάνωσης καθώς και της διοίκησης και διαχείρισης (λειτουργίας) Επιχειρηματικού Πάρκου Εξυγίανσης στην συγκεκριμένη περιοχή.

Μετά την υπογραφή της απόφασης ανάθεσης συνεχίζεται η διαδικασία για την έκδοση της Κοινής Υπουργικής Απόφασης έγκρισης ανάπτυξης ΕΠΕ του άρθρου 47 του Ν.3982/2011, βάσει των προβλεπόμενων στο Ν.3982/2011 και στην Κοινή υπουργική απόφαση υπ'αρ.: Φ/Α. 15/3/2226/170/1-3-2012 (ΦΕΚ 583/Β/2-3-12).

Η διοικητική διαδικασία έγκρισης ενός ΕΠΕ δεν διαφοροποιείται σε γενικές γραμμές από την βασική διαδικασία έγκρισης ΕΠ του Ν. 3982/2011, με τις ακόλουθες εξαιρέσεις<sup>204</sup>:

- Η έκταση να έχει εμβαδόν άνω των 100 στρεμμάτων.
- Το άθροισμα των επιφανειών κάλυψης των δομημένων οικοπέδων να υπερβαίνει το είκοσι τοις εκατό (20%) της συνολικής οριοθετούμενης έκτασης.
- Η εισφορά σε γη να αποτελείται από ποσοστό επιφάνειας κάθε ιδιοκτησίας πριν από την πολεοδόμησή της, το οποίο ανέρχεται σε είκοσι τοις εκατό (20 %) της αρχικής έκτασης της ιδιοκτησίας<sup>205</sup>.

<sup>202</sup> Βλ. άρθρο 56 § 1 του Ν. 3982/2011.

<sup>203</sup> ΚΥΑ Υπ' αριθ. Φ/Α.15/3/11261/821/30-9-2013 (Β'2495 )

σύμφωνα με το άρθρο 47 του Ν.3982/2011 και

<sup>204</sup> Βλ. άρθρο 56 § 2 του Ν. 3982/2011.

- ο Το ελάχιστο ποσοστό κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων να ορίζεται σε 20% υπολογιζόμενο επί της συνολικής επιφάνειας του ΕΠΕ. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, το ελάχιστο ποσοστό των χώρων αυτών περιορίζεται σε 15%, εφόσον το επιβάλλουν αντικειμενικοί πολεοδομικοί λόγοι που τεκμηριώνονται από την πολεοδομική μελέτη.<sup>206</sup>

Μετά την έκδοση της απόφασης Έγκρισης Ανάπτυξης ΕΠΕ για τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις επιτρέπεται κατά τη σχετική κείμενη νομοθεσία να εκδίδονται οικοδομικές άδειες ή να δίνεται συνέχεια στην εκτέλεση των οικοδομικών εργασιών ύστερα από γραπτή έγκριση της ΕΑΝΕΠ που αποστέλλεται στο αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο. Οι δαπάνες για απαλλοτριώσεις στα ΕΠΕ θεωρούνται επιλέξιμες και είναι δυνατόν να επιχορηγούνται<sup>207</sup>. Το Υπουργείο Ανάπτυξης και Επενδύσεων μπορεί να δημοσιεύει πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος για την ίδρυση και οργάνωση ΕΠΕ στις χαρακτηρισμένες ως ΑΒΣ περιοχές, τη λειτουργία αυτών και την εκτέλεση των έργων υποδομής<sup>208</sup>.

### 6.1.3. ΕΠΕΒΟ

Σε περιοχές που δεν διαθέτουν τη δυναμική για δημιουργία Επιχειρηματικών Πάρκων άλλων τύπων και σε περιοχές όπου η υφιστάμενη πολεοδομική ή χωροταξική νομοθεσία προβλέπει τον καθορισμό ζωνών εκτός σχεδίου για την εγκατάσταση βιομηχανικών δραστηριοτήτων, μπορούν να οριοθετούνται με κοινή απόφαση των Υπουργών Ανάπτυξης και Επενδύσεων καθώς και Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Επιχειρηματικά Πάρκα Ενδιάμεσου Βαθμού Οργάνωσης» («ΕΠΕΒΟ»)<sup>209</sup>. Για την έκδοση της σχετικής ΚΥΑ υποβάλλεται στην αρμόδια Διεύθυνση της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων που εκπονείται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

Για την οριοθέτηση των ΕΠΕΒΟ ισχύουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις<sup>210</sup>:

- ο Σε περιοχές μη οργανωμένων συγκεντρώσεων βιομηχανικών μονάδων σε εξωαστικό χώρο θα πρέπει: (α) Η έκταση να έχει εμβαδόν από 50 στρέμματα έως 300 στρέμματα (β) Το άθροισμα των επιφανειών κάλυψης των δομημένων

<sup>205</sup> Σε περιπτώσεις ΑΒΣ, στις οποίες η εισφορά σε γη δεν μπορεί για αντικειμενικούς πολεοδομικούς λόγους (πυκνοδομημένες υφιστάμενες περιοχές άτυπων βιομηχανικών συγκεντρώσεων) να ανέλθει σε ποσοστό είκοσι τοις εκατό (20%) της αρχικής έκτασης της ιδιοκτησίας, ύστερα από σχετική προς τούτο βεβαίωση του αρμόδιου Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης, η εισφορά σε γη περιορίζεται σε δεκαπέντε τοις εκατό (15%) με αντίστοιχη αύξηση της εισφοράς σε χρήμα από δεκαπέντε τοις εκατό (15%) σε είκοσι τοις εκατό (20%), όπως αυτή προσδιορίζεται και καταλογίζεται στο άρθρο 52 παράγραφος 6 του παρόντος

<sup>206</sup> και ύστερα από σχετική προς τούτο βεβαίωση του αρμόδιου Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

<sup>207</sup> Βλ. άρθρο 56 § 3 του Ν. 3982/2011.

<sup>208</sup> Βλ. την υπ' αρ. 10.850/786/Φ/Α.15/3 απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Ανάπτυξης, που προσδιορίζει τη σχετική διαδικασία, τους όρους και προϋποθέσεις συμμετοχής σε αυτή, τον τρόπο προσδιορισμού και χρηματοδότησης του έργου και κάθε άλλο σχετικό θέμα (ΦΕΚ 2351/Β/20-09-2013).

<sup>209</sup> Βλ. άρθρο 56 § 4 του Ν. 3982/2011.

<sup>210</sup> Βλ. άρθρο 56 § 4 του Ν. 3982/2011.

οικοπέδων να κυμαίνεται μεταξύ του δέκα τοις εκατό (10%) έως είκοσι τοις εκατό (20%) της συνολικής οριοθετούμενης έκτασης. Σε κάθε περίπτωση που το άθροισμα αυτό είναι μεγαλύτερο του 20% ιδρύονται ΕΠ του άρθρου 41 § 1 β` ή γ` ή Επιχειρηματικά Πάρκα Εξυγίανσης.

- ο Σε περιοχές που δεν διαθέτουν ΟΥΜΕΔ ούτε επαρκή δυναμική για τη δημιουργία του, θα πρέπει: α) Η έκταση να έχει εμβαδόν από 100 μέχρι 300 στρέμματα. β) Το άθροισμα των επιφανειών κάλυψης των δομημένων οικοπέδων να είναι έως δέκα τοις εκατό (10%) της συνολικής οριοθετούμενης έκτασης.

Τα ΕΠΕΒΟ ιδρύονται από ΕΑΝΕΠ με πρωτοβουλία του οικείου ΟΤΑ Α` ή Β` βαθμού ή τρίτου έχοντος έννομο συμφέρον, ύστερα από αίτημα στο οποίο να συμφωνεί τουλάχιστον το 50% των τυχόν εγκατεστημένων επιχειρήσεων και το 30% των ιδιοκτησιών γης της προτεινόμενης έκτασης. Απαγορεύεται η ίδρυση πέραν των δύο (2) ΕΠΕΒΟ ανά περιφερειακή ενότητα<sup>211</sup>.

Με την παραπάνω ΚΥΑ ορίζεται για τα ΕΠΕΒΟ η συμμετοχή των ιδιοκτητών γης στις δαπάνες υλοποίησης των έργων υποδομής, για τον προσδιορισμό της οποίας λαμβάνονται υπόψη η απαιτούμενη έκταση για την δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων, καθώς και ο εκτιμώμενος προϋπολογισμός για την υλοποίηση των έργων. Για τη δημιουργία των παραπάνω υποδομών επιτρέπεται η απαλλοτρίωση ιδιοκτησιών και η σύσταση δουλείας, κατά τις κείμενες διατάξεις, όταν αυτό κρίνεται αναγκαίο<sup>212</sup>.

Από τη δημοσίευση της ως άνω ΚΥΑ και μέχρι την έκδοση διαπιστωτικής απόφασης Ολοκλήρωσης μπορεί να εκδίδονται από την αρμόδια πολεοδομική αρχή, ύστερα από τη σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, οικοδομικές άδειες για τις ανάγκες νέων ή υφιστάμενων επιχειρήσεων. Μετά το πέρας των έργων εκδίδεται από το Υπουργείο Ανάπτυξης και Επενδύσεων διαπιστωτική απόφαση ολοκλήρωσης των έργων. Για τη συντήρηση και τη λειτουργία των έργων υποδομής των ΕΠΕΒΟ, αρμόδιος φορέας είναι η ΕΑΝΕΠ. Οι σχετικές δαπάνες βαρύνουν αναλογικά τις επιχειρήσεις που χρησιμοποιούν τις εν λόγω υποδομές<sup>213</sup>.

Η αδειοδοτούσα αρχή για την εγκατάσταση και λειτουργία των επιχειρήσεων εντός ΕΠΕΒΟ υποχρεούται να ζητά από την ΕΑΝΕΠ του ΕΠΕΒΟ βεβαίωση για την πλήρωση των προϋποθέσεων χαρακτηρισμού της έκτασης ως ΕΠΕΒΟ σε σχέση με το συντελεστή κάλυψης. Αν δεν πληρούται η παραπάνω προϋπόθεση, δεν μπορεί να εγκατασταθεί και να λειτουργήσει καμία δραστηριότητα μέσα στο συγκεκριμένο ΕΠΕΒΟ. Σε κάθε περίπτωση τα σχετικά στοιχεία κοινοποιούνται στην αρμόδια Διεύθυνση της ΓΓΒ του Υπουργείου Οικονομίας, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας, η οποία τηρεί σχετικό ηλεκτρονικό αρχείο.

Σύμφωνα με το Παράρτημα ΙΙ της ΚΥΑ Φ/Α.15/3/11261/821/30.09.2013, καθορίστηκαν οι περιφερειακές ενότητες στις οποίες μπορεί να χωροθετηθούν και να λειτουργήσουν έως και δύο ΕΠΕΒΟ, ήτοι στην περιφέρεια Ευρυτανίας, Λευκάδας, Γρεβενών, Ζακύνθου, Σάμου,

<sup>211</sup> Βλ. άρθρο 56 § 4 του Ν. 3982/2011.

<sup>212</sup> Βλ. άρθρο 56 § 6 του Ν. 3982/2011.

<sup>213</sup> Βλ. άρθρο 56 § 8-10 του Ν. 3982/2011.

Χίου, Άρτας, Λακωνίας, Πιερίας, Αργολίδας, Λέσβου, Κέρκυρας, Κυκλάδων, Τρικάλων, Ημαθίας, Ηλείας, Δωδεκάνησου και Κορινθίας.

#### 6.1.4. ΕΠΜΜΜ

Στις περιοχές όπου υπάρχουν ή πρόκειται να ιδρυθούν μεμονωμένες μεγάλες μονάδες, μπορεί να ιδρυθεί Επιχειρηματικό Πάρκο Μεμονωμένης Μεγάλης Μονάδας («ΕΠΜΜΜ»). Ως μεμονωμένες μεγάλες μονάδες που υπάγονται στην παρούσα περίπτωση θεωρούνται αυτές που ασκούν μεταποιητικές δραστηριότητες υπαγόμενες στον Ν. 3982/2011 και έχουν έκταση τουλάχιστον εκατό πενήντα (150) στρέμματα για δραστηριότητες υψηλής όχλησης και εκατό (100) στρέμματα για δραστηριότητες μέσης όχλησης<sup>214</sup>.

Με την ΚΥΑ υπ' αρ. Φ/Α.15/3/οικ.112239/1270<sup>215</sup> καθορίστηκε η διαδικασία καθορισμού, οριοθέτησης και οργάνωσης των ΕΠΜΜΜ, τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, ο τρόπος λειτουργίας και διαχείρισης αυτών. Σύμφωνα με την απόφαση αυτή:

- Η οριοθέτηση ΕΠΜΜΜ λαμβάνει χώρα με κοινή απόφαση των Υπουργών Ανάπτυξης και Επενδύσεων και Περιβάλλοντος και Ενέργειας.
- Τα ΕΠΜΜΜ ιδρύονται σε περιοχές της παρ. 3 του άρθρου 41 του ν. 3982/2011 και σε ενιαία έκταση εμβαδού, όπως προβλέπεται στην παρ. 13 του άρθρου 56 του ν. 3982/2011, όπως εκάστοτε ισχύει.
- Απαραίτητη προϋπόθεση για τη χωροθέτηση του ΕΠΜΜΜ αποτελεί μία εκ των (α) και (β) περιπτώσεων: α. Η χωροθετική εξάρτηση της μεμονωμένης μεγάλης μονάδας από πρώτες ύλες ή/και μεταφορικές υποδομές, β. Η τεκμηριωμένη αδυναμία εγκατάστασης της ΜΜΜ λόγω συνθηκών που δεν δύνανται να εξυπηρετήσουν τις λειτουργικές ανάγκες της ΜΜΜ σε τυχόν υφιστάμενο Οργανωμένο Υποδοχέα Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (ΟΥΜΕΔ) εντός της ίδιας Περιφέρειας, καθώς και σε θεσμοθετημένες βιομηχανικές χρήσεις γης.
- Η ανάπτυξη ΕΠΜΜΜ δεν εκτελείται από ΕΑΝΕΠ αλλά από την ίδια την ανώνυμη εταιρεία, που πληροί τις προϋποθέσεις του χαρακτηρισμού της ως ΜΜΜ.
- Για τη δημιουργία του ΕΠΜΜΜ δεν απαιτείται πολεοδόμηση της έκτασης. Ωστόσο, για την εσωτερική οργάνωσή του, καταρτίζεται και υποβάλλεται στην αρμόδια Διεύθυνση της ΓΓΒ του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων Σχέδιο Εσωτερικής Οργάνωσης (Σχέδιο Διάταξης), ενώ υφίστανται οι όροι δόμησης, που προβλέπονται στην ΚΥΑ.
- Εκτός από την ΜΜΜ, στο ΕΠΜΜΜ επιτρέπεται η εγκατάσταση συνδεδεμένων με αυτή επιχειρήσεων καθώς και συνεργαζόμενων ή ανεξάρτητων από αυτή επιχειρήσεων, που έχουν σχέση βιομηχανικής υπεργολαβίας με αυτή.

Μέχρι σήμερα δεν έχει εκδοθεί καμία σχετική απόφαση οριοθέτησης ΕΠΜΜΜ. Ωστόσο, παρατηρείται κινητικότητα για την κατάθεση σχετικών αιτήσεων έγκρισης ΕΠΜΜΜ.

<sup>214</sup> Βλ. άρθρο 56 § 13 του Ν. 3982/2011.

<sup>215</sup> Βλ. ΦΕΚ 4863/Β/04-11-2020.

## 6.2. Ανάλυση SWOT

Πίνακας: Ανάλυση SWOT Άτυπων Βιομηχανικών Συγκεντρώσεων (ΑΒΣ)

Δυνατά Σημεία	Ευκαιρίες
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Η ύπαρξη πλαισίου για την εξυγίανση των ΑΒΣ σηματοδοτεί σαφώς την στρατηγική κατεύθυνση και πρόθεση για την αντιμετώπιση των προβλημάτων που προέρχονται από την εκτός σχεδίου βιομηχανική δραστηριότητα.</li> <li>○ Οι προβλέψεις του νέου νόμου για την εκτός σχεδίου δόμηση αποτελούν θετικό αλλά ανεπαρκές αντικίνητρο για την εκτός σχεδίου εγκατάσταση βιομηχανικών δραστηριοτήτων</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Η εξυγίανση των ΑΒΣ αποτελεί μια εξαιρετικής σημασίας ευκαιρία για την ενδυνάμωση του μεταποιητικού κλάδου, την μείωση των αρνητικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων που προέρχονται από την άναρχη βιομηχανική ανάπτυξη, και την υλοποίηση απαραίτητων υποδομών.</li> <li>○ Η αμεσότερη εμπλοκή του Κράτους στην χρηματοδότηση της εξυγίανσης των ΑΒΣ, είναι δυνατόν να αποτελέσει καταλύτη για την υλοποίηση της στρατηγικής αυτής.</li> </ul>
Αδύνατα Σημεία	Απειλές
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Υπό το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο εξυγίανσης των ΑΒΣ δεν παρέχονται επαρκή οικονομικά κίνητρα στους εμπλεκόμενους φορείς (ΕΑΝΕΠ, ιδιοκτήτες γης) για την βιωσιμότητα του εγχειρήματος.</li> <li>○ Ειδικότερα όσον αφορά τους ιδιοκτήτες γης, η υποχρέωση εισφοράς σε γη και χρήμα είναι απαγορευτική με δεδομένο ότι οι εγκατεστημένες και λειτουργούσες επιχειρήσεις δεν θεωρούν ότι το κόστος για την αλλαγή του σημερινού καθεστώτος υπερβαίνει τα οφέλη προς αυτούς.</li> <li>○ Ειδικότερα όσον αφορά τους ιδιωτικούς φορείς ΕΑΝΕΠ, δεν προκύπτει σαφές οικονομικό όφελος, δεδομένου ότι το μεγαλύτερο μέρος των εσόδων προβλέπεται να προέρχεται από δραστηριότητες διαχείρισης οι οποίες γενικά είναι χαμηλής κερδοφορίας.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Η αδυναμία του ισχύοντος κανονιστικού πλαισίου για την εξυγίανση των ΑΒΣ να αντιμετωπίσει το θέμα της μη οικονομικής βιωσιμότητας, και της ανεπάρκειας οικονομικών κινήτρων για την μετεγκατάσταση σε ΟΥΜΕΔ, θέτει σε κίνδυνο την υλοποίηση του εγχειρήματος εξυγίανσης.</li> </ul>

○ Η μετεγκατάσταση επιχειρήσεων από ΑΒΣ σε ΟΥΜΕΔ απαιτεί κεφάλαια τα οποία δεν είναι γενικά διατεθειμένες να καταβάλουν επιχειρήσεις που λειτουργούν χωρίς προβλήματα εκτός ΟΥΜΕΔ.	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

### 6.3. Πεδία Βελτίωσης

Με βάση το επιχειρησιακό σχέδιο για την ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων, στην Ελληνική επικράτεια έχουν εντοπιστεί εκατόν ογδόντα μία (181) εκτάσεις ΑΒΣ με συνολική έκταση 298.924 στρεμμάτων, που χρήζουν εξυγίανσης. Οι ΑΒΣ της χώρας συνεχίζουν να διογκώνονται λόγω του ότι η εκτός σχεδίου εγκατάσταση βιομηχανικής και μεταποιητικής δραστηριότητας εξακολουθεί να επιτρέπεται ακόμη και μετά την θέση σε ισχύ του νέου Ν. 4759/2020<sup>216</sup> σε συνδυασμό με τον περιορισμένο αριθμό οργανωμένων υποδοχέων.

Ο Ν. 3982/2011 εναποθέτει το έργο της εξυγίανσης των ΑΒΣ της χώρας στην ιδιωτική πρωτοβουλία. Μέχρι σήμερα έχει εκδοθεί ΚΥΑ χαρακτηρισμού περιοχής ως ΑΒΣ για την ΑΒΣ των Οиноφύτων (μέσω νομοθετικής ρύθμισης) στη βάση σχετικής μελέτης, ενώ ακόμη εκκρεμεί η υποβολή φακέλου έγκρισης από την ορισμένη για το σκοπό αυτό ΕΑΝΕΠ, στη βάση του οποίου θα εκδοθεί εν συνεχεία η σχετική απόφαση καθορισμού. Περαιτέρω, έχει εκπονηθεί (με χρηματοδότηση της ΓΓΒ) μελέτη χαρακτηρισμού ως ΑΒΣ και για την περιοχή του Καλοχωρίου (χωρίς να έχει εκδοθεί ακόμα απόφαση χαρακτηρισμού).

Τα αίτια για τα οποία οι σχετικές διατάξεις του άρθρου 56 του Ν. 3982/2011 δεν έχουν τύχει από το 2011 μέχρι σήμερα εφαρμογής σε περισσότερες ΑΒΣ της χώρας πέραν των παραπάνω των ΑΒΣ Οиноφύτων και Καλοχωρίου πρέπει να αναζητηθούν στην έλλειψη διάθεσης σχετικών πόρων από το κράτος<sup>217</sup> αλλά και στην έλλειψη εκδήλωσης ενδιαφέροντος από ιδιωτικούς και δημόσιους φορείς για τη σύσταση ΕΠΕ λόγω έλλειψης βιωσιμότητας των σχετικών επενδύσεων αλλά και δυσχερειών συναίνεσης των ιδιοκτητών για την σύσταση ΕΠΕ και, κατόπιν, πολεοδόμησης των ΕΠΕ με βάση τις διατάξεις του Ν. 3982/2011. Ακόμη και για τις ΑΒΣ Οиноφύτων και Καλοχωρίου η ένταξη στη διαδικασία του άρθρου 56 του Ν. 3982/2011 και η υλοποίηση της εξυγίανσης σημειώνει πιο αργή της αναμενόμενης πρόοδο.

Ειδικότερα, οι όροι της πολεοδόμησης των ΕΠΕ, όπως προβλέπονται από τον Ν. 3982/2011, ενέχουν περιορισμούς στην οργάνωση και ανάπτυξή τους, που καθιστούν ιδιαιτέρως

<sup>216</sup> Σύμφωνα με μια παρουσίαση της Προϊσταμένης Δ/σης Αδιοδότησης Επιχειρήσεων και Επιχειρηματικών Πάρκων της ΓΓΒ το έτος 2019, οι ΑΒΣ εκτείνονται σε συνολική έκταση 298.500 στρεμμάτων, ενώ στα 108.499 στέμματα εξ' αυτών έχουν καθοριστεί χρήσεις γης Βιομηχανίας και Χονδρεμπορίου μέσω των εγκεκριμένων ως σήμερα ΓΠΣ. Τα υπόλοιπα 190.425 στρέμματα παραμένουν σε καθεστώς εκτός σχεδίου χωρίς εγκεκριμένες χρήσεις γης.

<sup>217</sup> Μέχρι σήμερα δεν έχει δημοσιευθεί από το ΥΠΕΝ καμία πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος του άρθρου 56 § 3 του Ν. 3982/2011.

δυσχερή στην πράξη την υπαγωγή των υφιστάμενων ΑΒΣ στη σχετική διαδικασία εξαιτίας της πολυμορφίας αυτών. Συγκεκριμένα, στις περισσότερες ΑΒΣ υπάρχουν μεγάλοι θύλακες αδόμητων εκτάσεων, η κτήση της ιδιοκτησίας επί των οποίων και, κατόπιν η πολεοδόμησή τους είναι ιδιαίτερος δυσχερής με βάση τους υφιστάμενους ιδιαίτερος περιοριστικούς όρους δόμησης.

Χαρακτηριστική περίπτωση, που αναδεικνύει ανάγλυφα το πρόβλημα, συνιστά το Επιχειρηματικό Πάρκο Εξυγίανσης των Οινοφύτων, το οποίο λόγω αριθμού και μεγέθους επιχειρήσεων αλλά και περιβαλλοντικού αποτυπώματος αποτελεί κομβική ΑΒΣ για την πρακτική εφαρμογή του νόμου. Τελικά, για την ρύθμιση του εν λόγω ΕΠΕ απαιτήθηκε το ειδικό νομοθετικό καθεστώς των άρθρων 56Α και 56Β του Ν. 3982/2011, που προβλέπει ad hoc διαφοροποιήσεις στην τμηματική ανάπτυξη και λειτουργία του ΕΠ, στην κατ' εξαίρεση περαιτέρω μείωση της εισφοράς σε γη και στην κατ' εξαίρεση περαιτέρω μείωση των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων. Συγκεκριμένα, παρασχέθηκε η δυνατότητα επέκτασης ορίων έως 30% του εμβαδού της εν λόγω έκτασης προς όμορες περιοχές (Ζώνες Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων) του ΓΠΣ του πρώην Δήμου Σχηματαρίου Βοιωτίας.

Ως εκ τούτου, κρίνεται σκόπιμη η ριζική αναθεώρηση του σχετικού πλαισίου με την αντικατάσταση του θεσμού των ΕΠΕ από έναν νέο πιο ευέλικτο θεσμό οργανωμένης βιομηχανικής δραστηριότητας στα πρότυπα των βιομηχανικών ζωνών άλλων χωρών.

Υπό το πλαίσιο του νέου θεσμού, οι όροι πολεοδόμησης θα προβλέπονται με πιο γενικό και ευέλικτο τρόπο, ώστε να μην λειτουργούν κατ' αποκλεισμό των εν τοις πράγμασι πολύμορφων ΑΒΣ της χώρας και να καθίστανται ευχερώς εφαρμόσιμοι στην πράξη.

Περαιτέρω, είναι απαραίτητη η έκδοση νέων Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων στα πλαίσια του άρθρου 7 του Ν. 4447/2016, όπως τροποποιήθηκε από τον Ν. 4759/2020, στα οποία να προβλέπεται η δυνατότητα μετασχηματισμού των ΑΒΣ σε οργανωμένες βιομηχανικές ζώνες.

Τέλος, υποστηρίζεται ότι η θέσπιση εθελοντικού καθεστώτος μετάβασης των ΑΒΣ σε ΕΠΕ δεν είναι κατάλληλη για την εξυγίανση των ΑΒΣ της χώρας. Στα πλαίσια αυτά, κρίνεται σκόπιμη η πρόβλεψη χρονικής προθεσμίας για την εξυγίανση και μετατροπή των Άτυπων Βιομηχανικών Συγκεντρώσεων σε οργανωμένες βιομηχανικές ζώνες. Μετά την άπρακτη παρέλευση της ως άνω προθεσμίας πρέπει να προβλέπεται στον νόμο η σχετική διαδικασία για την εξυγίανση των ΑΒΣ.

Με τα ΕΠΕΒΟ προβλέφθηκε η δυνατότητα ανάπτυξης ΕΠ σε εκτός σχεδίου ζώνες οργανωμένης εγκατάστασης βιομηχανικών δραστηριοτήτων με σκοπό την αποτροπή της επέκτασης νέων ΑΒΣ. Ωστόσο, μέχρι σήμερα δεν έχει εκδοθεί καμία σχετική απόφαση οριοθέτησης ΕΠΕΒΟ. Τα αίτια της αχρησίας του θεσμού των ΕΠΕΒΟ κατανοούνται ευχερώς και είναι ίδια ή παρόμοια με τα αίτια της δημιουργίας και συνεχούς επέκτασης των ΑΒΣ. Επιχειρήσεις, που έχουν την ευκαιρία εγκατάστασης εκτός σχεδίου, δεν έχουν τα κίνητρα για την σύσταση ΕΠΕΒΟ.



Για την επίτευξη του σκοπού του θεσμού, κρίνεται λοιπόν σκόπιμη η αντικατάσταση του θεσμού των ΕΠΕΒΟ, όπως και των ΕΠΕ, από έναν νέο από έναν νέο πιο ευέλικτο θεσμό οργανωμένης βιομηχανικής δραστηριότητας στα πρότυπα των βιομηχανικών ζωνών άλλων χωρών και η απαγόρευση της αδειοδότησης βιομηχανικής δραστηριότητας εκτός σχεδίου, εφόσον δεν βρίσκεται εντός οργανωμένης βιομηχανικής ζώνης.

Ο θεσμός των ΕΠΜΜΜ αποτελεί την οδό για τη διευθέτηση, σε εναρμόνιση με την χωροταξική νομοθεσία, τόσο υφιστάμενων όσο και για τη δημιουργία νέων μεγάλων βιομηχανικών μονάδων. Από χωροταξικής άποψης, το εξαιρετικό καθεστώς των ΕΠΜΜΜ δικαιολογείται λόγω της σημασίας τους για την εθνική οικονομία. Εντούτοις, στις σχετικές διατάξεις του Ν. 3982/2011 απουσιάζουν οι προϋποθέσεις ως προς την έγκριση οριοθέτησης των ΕΠΜΜΜ, που να σχετίζονται με τους γενικούς σκοπούς της χωροταξικής νομοθεσίας, ιδίως την προστασία του περιβάλλοντος και της ποιότητας ζωής των πολιτών<sup>218</sup>.

---

<sup>218</sup> Ενδεικτικά, θα πρέπει να προβλέπεται η απαγόρευση σύστασης ΕΠΜΜΜ σε περιοχές, που η βιομηχανική / μεταποιητική δραστηριότητα απαγορεύεται βάσει νόμου.

## 7. Συμπεράσματα

*Αυτή η ενότητα συνοψίζει τα συμπεράσματα της Έκθεσης Αξιολόγησης του Έργου.*

Με την παρούσα Έκθεση αξιολογήθηκε η υφιστάμενη κατάσταση του εγχώριου πλαισίου ρύθμισης των ΕΠ.

**A.** Στα πλαίσια αυτά, πρώτα διερευνήθηκαν τα γενικά ζητήματα του πλαισίου των ΟΥΜΕΔ ως εξής:

- Θεμελίωση του πλαισίου στο Σύνταγμα και στις γενικές αρχές του δικαίου.
- Κριτική επισκόπηση της βιομηχανικής στρατηγικής της χώρας.
- Ανάλυση σε αδρές γραμμές του αντικτύπου της πανδημίας του Sars-Cov-2 στην βιομηχανία – μεταποίηση και τα σημεία προσοχής για την χάραξη εθνικής βιομηχανικής πολιτικής.
- Περιγραφή του Επιχειρησιακού Σχεδίου για την Ανάπτυξη ΕΠ ως εργαλείου χάραξης πολιτικής.
- Αρμοδιότητες και διάρθρωση της ΓΓΒ σε σχέση με την εποπτεία των ΕΠ.

Ως προς τα γενικά ζητήματα του πλαισίου των ΟΥΜΕΔ εντοπίστηκαν τα εξής πεδία βελτίωσης:

- Έκδοση νέου Πλαισίου Βιομηχανικής Πολιτικής 2021-2030.
- Ένταξη του οικονομικού και κοινωνικού αντικτύπου της πανδημίας του Sars-Cov-2 στον σχεδιασμό της βιομηχανικής πολιτικής της χώρας.
- Έλλειψη οδικού χάρτη για την υλοποίηση του Επιχειρησιακού Πλαισίου.
- Έλλειψη ευελιξίας ως προς την εποπτεία περιπτώσεων, που σημειώνονται δικαιολογημένες καθυστερήσεις στην ανάπτυξη ΕΠ.
- Στο στάδιο της υλοποίησης της ανάπτυξης ΕΠ, μη επαρκής εξειδίκευση κριτηρίων και προϋποθέσεων για την αξιολόγηση και διασφάλιση της βιωσιμότητας της επένδυσης ως προς περιπτώσεις, που σημειώνονται καθυστερήσεις στην ανάπτυξη υλοποίηση ΕΠ και οφείλονται στην μόνιμη ή έστω μακρόχρονη ανεπάρκεια οικονομικών πόρων.
- Μη επαρκώς ορισμένο πλαίσιο επιτόπιων ελέγχων.
- Μη επαρκώς ορισμένες αρμοδιότητες της ΓΓΒ αναφορικά με την ανάκληση και διαδοχή ΕΑΝΕΠ.
- Επαναξιολόγηση της διάρθρωσης της δομής της ΓΓΒ και διασφάλιση επάρκειας πόρων και υποδομών για την άσκηση των αρμοδιοτήτων της με βάση το νέο πλαίσιο ρύθμισης των ΕΠ.

**B.** Κατόπιν, εξετάστηκε το ισχύον πλαίσιο ρύθμισης των υφιστάμενων ΟΥΜΕΔ αναφορικά με τις ακόλουθες θεματικές:

- Τα πλαίσια ρύθμισης των Ν. 4458/1965, 2545/1997 και Ν. 3982/2011.
- Την ένταξη των υφιστάμενων ΟΥΜΕΔ των Ν. 4458/1965 και 2545/1997 στο πλαίσιο ρύθμισης του Ν. 3982/2011.

## Έκθεση Αξιολόγησης Πλαισίου ΕΠ

- Την εγκατάσταση επιχειρήσεων εντός ΟΥΜΕΔ.
- Την μεταβίβαση της διαχείρισης ΕΠ από την ΕΑΝΕΠ στην ΕΔΕΠ, όπως επιβάλλεται από το ρυθμιστικό μοντέλο αυτοδιαχείρισης του Ν. 3982/2011.
- Την αδειοδότηση των εγκατεστημένων επιχειρήσεων και την καταγραφή των αδειοδοτικών κινήτρων, που παρέχονται.
- Την διοίκηση των ΕΠ από τις ΕΔΕΠ.
- Τους Κανονισμούς Λειτουργίας των ΕΠ.
- Την διαχείριση των ΕΠ από τις ΕΑΝΕΠ / ΕΔΕΠ, ιδίως ως προς την παροχή κοινωφελών υπηρεσιών και την πληρωμή ανταποδοτικών τελών.

Ως προς το ισχύον πλαίσιο ρύθμισης των υφιστάμενων ΟΥΜΕΔ και λαμβάνοντας υπόψη τη σχετική ανάλυση SWOT εντοπίστηκαν τα εξής πεδία βελτίωσης:

- Ανάγκη ένταξης όλων των υφιστάμενων ΟΥΜΕΔ στον Ν. 3982/2011.
- Μεταρρύθμιση κανόνων πλαισίου ΕΠ που περιορίζουν τη βιωσιμότητα των εμπορικών μοντέλων των ΦΑΔ.
- Εναλλακτικοί της μεταβίβασης της ιδιοκτησίας τρόποι παραχώρησης της χρήσης οικοπέδων από τους ΦΑΔ στις εγκατεστημένες επιχειρήσεις.
- Απώλεια ελέγχου σε οικοπέδα εγκατεστημένων επιχειρήσεων, που πτωχεύουν ή περιπίπτουν σε αδράνεια.
- Παροχή κινήτρων απλοποιημένης και ταχείας αδειοδότησης για εγκατεστημένες επιχειρήσεις.
- Εναρμόνιση πλαισίου Κανονισμών Λειτουργίας ΕΠ με τις διεθνείς καλές πρακτικές.
- Δυσλειτουργίες της αγοράς παροχής υπηρεσιών προς εγκατεστημένες επιχειρήσεις.
- Διόγκωση ληξιπρόθεσμων οφειλών σε ΦΑΔ από ανταποδοτικά τέλη.

Γ. Περαιτέρω, αξιολογήθηκε το πλαίσιο της ανάπτυξης νέων ΕΠ υπό τον Ν. 3982/2011 ως προς τους ακόλουθους τομείς:

- Χωροθέτηση ΕΠ με βάση την ισχύουσα χωροταξική νομοθεσία, λαμβάνοντας υπόψη τις σημαντικές αλλαγές που επιφέρει ο νέος Ν. 4759/2020.
- Όροι και διαδικασία διασφάλισης της έκτασης ΕΠ με έμφαση στη φύση των εμπραγμάτων δικαιωμάτων, που πληρούν την έννοια της διασφάλισης.
- Προϋποθέσεις και διαδικασία για την έκδοση απόφασης έγκρισης για την ανάπτυξη ΕΠ.
- Όροι δόμησης και διαδικασία πολεοδόμησης ΕΠ με βασικά σημεία αναφοράς την Πράξη Εφαρμογής της Πολεοδομικής Μελέτης καθώς και την εισφορά των ιδιοκτητών γης σε γη και χρήμα.
- Δεσμεύσεις και εποπτεία κατά την υλοποίηση των έργων υποδομής και την γενικότερη ανάπτυξη ΕΠ.
- Υποχρεώσεις των ΕΑΝΕΠ αναφορικά με την υλοποίηση των εσωτερικών υποδομών των ΕΠ.

- Πλαίσιο ρύθμισης των εξωτερικών υποδομών των ΕΠ με ανάδειξη των υποχρεώσεων -ή της μη ύπαρξης αυτών- για το Δημόσιο και τα εμπλεκόμενα Μέρη.
- Τα φορολογικά κίνητρα για την εγκατάσταση επιχειρήσεων εντός ΕΠ.
- Πλαίσιο κανόνων, που αφορούν τις κρατικές ενισχύσεις για την χρηματοδότηση της ανάπτυξης ΕΠ, με αναφορά τόσο στο γενικό πλαίσιο του Ν. 3982/2011 και τα ειδικά προγράμματα κρατικών ενισχύσεων, υφιστάμενα ή επικείμενα, όσο και στο πλαίσιο στρατηγικών επενδύσεων της χώρας.

Ως προς το ισχύον πλαίσιο του Ν. 3982/2011 για την ανάπτυξη νέων ΕΠ και λαμβάνοντας υπόψη τη σχετική ανάλυση SWOT εντοπίστηκαν τα εξής πεδία βελτίωσης:

- Εναρμόνιση γενικών, ειδικών και τοπικών πολεοδομικών σχεδίων καθώς και Σ.Χ.Ο.Α.Π. και Ζ.Ο.Ε. με τις κατευθύνσεις και τα κριτήρια του ΕΧΠ για την Βιομηχανία.
- Αναθεώρηση του ΕΧΠ για τη Βιομηχανία με βάση τις σύγχρονες εξελίξεις και ενσωμάτωση των αναθεωρημένων κατευθύνσεων / κριτηρίων στο υποκείμενο (πολεοδομικό) επίπεδο σχεδιασμού.
- Ανάγκη ρύθμισης του φαινομένου της συνεχιζόμενης διεύρυνσης των ΑΒΣ και, γενικώς, της εγκατάστασης δραστηριοτήτων βιομηχανίας / μεταποίησης εκτός σχεδίου.
- Έκδοση νομοθεσίας κατ' εξουσιοδότηση του Ν. 4759/2020.
- Εναρμόνιση των κανόνων δικαίου για την διασφάλιση έκτασης υπό ανάπτυξη ΕΠ με τις διεθνείς καλές πρακτικές.
- Μέτρα για την επιτάχυνση και βελτιστοποίηση της διαδικασίας αδειοδότησης.
- Ανάγκη ευελιξίας πλαισίου κανόνων πολεοδόμησης του εσωτερικού των ΕΠ.
- Ανάγκη νέου πλαισίου, που να αποτρέπει τις καθυστερήσεις στην ανάπτυξη ΕΠ, οι οποίες προκύπτουν από μακροχρόνιες δικαστικές διενέξεις αναφορικά με την εισφορά των ιδιοκτητών γης σε γη και χρήμα κατά τη διαδικασία πολεοδόμησης.
- Υποχρεωτική χρηματοδότηση εξωτερικών υποδομών ΕΠ σε κάθε πρόγραμμα κρατικής ενίσχυσης, που αφορά κοινωφελείς υπηρεσίες δικτυακών αγορών (ενέργεια, ύδρευση, μεταφορές, επικοινωνίες).
- Βελτίωση υφιστάμενου πλαισίου ρύθμισης των εσωτερικών έργων υποδομής ΟΥΜΕΔ με βάση τις εξελίξεις για την Βιομηχανία 4.0 και την πράσινη ανάπτυξη.
- Ανάγκη για την σύσταση ειδικής ομάδας εργασίας («task force») μεταξύ των εμπλεκόμενων υπουργείων και δημόσιων φορέων για τον σχεδιασμό, την δρομολόγηση και τον συντονισμό δράσεων κρατικής ενίσχυσης για την ανάπτυξη ΕΠ και έργων υποδομής επί αυτών.
- Ενεργοποίηση γενικού πλαισίου κρατικών ενισχύσεων υποδομών ΕΠ του άρθρου 51 του Ν. 3982/2011 σε συμβατότητα με την Ενωσιακή νομοθεσία περί κρατικών ενισχύσεων.
- Ένταξη επενδύσεων σε ΕΠ στις στρατηγικές επενδύσεις του Ν. 4608/2019 με ελκυστικούς όρους.
- Κατάρτιση ειδικών προγραμμάτων κρατικών ενισχύσεων έργων σε ΕΠ.

- Διερεύνηση ενίσχυσης φορολογικών κινήτρων για την ανάπτυξη και διαχείριση ΟΥΜΕΔ καθώς και την εγκατάσταση επιχειρήσεων εντός ΟΥΜΕΔ σε εναρμόνιση με την Ενωσιακή νομοθεσία για τις κρατικές ενισχύσεις.

**Δ.** Τέλος, αξιολογήθηκε το πλαίσιο της εξυγίανσης των ΑΒΣ δια της μετατροπής τους σε ΕΠΕ καθώς και τα λοιπά ειδικού τύπου ΕΠ του Ν. 3982/2011, δηλαδή τα ΕΠΕΒΟ και ΕΠΜΜ. Λαμβάνοντας υπόψη τη σχετική ανάλυση SWOT εντοπίστηκαν τα εξής πεδία βελτίωσης:

- Αντικατάσταση του θεσμού των ΕΠΕ από έναν θεσμό οργανωμένης βιομηχανικής δραστηριότητας στα πρότυπα των βιομηχανικών ζωνών άλλων χωρών.
- Πρόβλεψη οργανωμένων βιομηχανικών ζωνών στα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια.
- Υποχρεωτικός χαρακτήρας της διαδικασίας εξυγίανσης.
- Έλλειψη κρατικών ενισχύσεων και ιδιωτικών επενδύσεων για την ανάπτυξη οργανωμένων βιομηχανικών ζωνών στις ΑΒΣ.
- Ευέλικτο πλαίσιο όρων δόμησης για τις οργανωμένες βιομηχανικές ζώνες.
- Απαγόρευση αδειοδότησης βιομηχανικής δραστηριότητας εκτός σχεδίου, εφόσον δεν βρίσκεται εντός οργανωμένης βιομηχανικής ζώνης.
- Απουσία προϋποθέσεων οριοθέτησης ΕΠΜΜΜ σε εναρμόνιση με απαγορευτικές διατάξεις νόμου.

Έχοντας υπόψη τα παραπάνω, η παρούσα Έκθεση Αξιολόγησης θα αποτελέσει τη βάση για την κατάρτιση της Έκθεσης Διεθνών Καλών Πρακτικών, που συνιστά το επόμενο παραδοτέο του Έργου. Η ολόπλευρη καταγραφή των ιδιαιτεροτήτων καθώς και η κωδικοποίηση των ενδεδειγμένων πεδίων βελτίωσης του Ελληνικού πλαισίου ρύθμισης των ΕΠ παίζουν πρωτεύοντα ρόλο για τον καθορισμό των δεικτών αναφοράς της συγκριτικής επισκόπησης των πλαισίων ΕΠ άλλων χωρών και των περιοχών, στις οποίες πρέπει, μεταξύ άλλων, να αναζητηθούν καλές πρακτικές. Στη συνέχεια, η παρούσα Έκθεση από κοινού με την Έκθεση Διεθνών Καλών Πρακτικών θα τροφοδοτήσουν και, τελικά, θα αποτελέσουν τη βάση για την Έκθεση Προτεινόμενων Μεταρρυθμίσεων, που συνιστά και το πιο σημαντικό παραδοτέο του παρόντος Έργου.

## 1ο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – Πεδία Βελτίωσης Πλαισίου ΕΠ

Α. Γενικά Πεδία Βελτίωσης του Πλαισίου ΕΠ		
Πεδίο	Ζήτημα	Περιγραφή
Στρατηγική	Στρατηγική Βιομηχανικής Πολιτικής	<ul style="list-style-type: none"> <li>Έκδοση νέου Πλαισίου Βιομηχανικής Πολιτικής 2021-2030.</li> </ul>
	Αντίκτυπος της Πανδημίας του Sars-Cov-2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ένταξη του οικονομικού και κοινωνικού αντίκτυπου της πανδημίας του Sars-Cov-2 στον σχεδιασμό της βιομηχανικής πολιτικής της χώρας.</li> </ul>
	Επιχειρησιακό Σχέδιο	<ul style="list-style-type: none"> <li>Έλλειψη οδικού χάρτη για την υλοποίηση του Επιχειρησιακού Πλαισίου.</li> </ul>
Εποπτεία	Εποπτεία ΓΓΒ	<ul style="list-style-type: none"> <li>Έλλειψη ευελιξίας ως προς την εποπτεία περιπτώσεων, που σημειώνονται δικαιολογημένες καθυστερήσεις στην ανάπτυξη ΕΠ.</li> <li>Στο στάδιο της υλοποίησης της ανάπτυξης ΕΠ, μη επαρκής εξειδίκευση κριτηρίων και προϋποθέσεων για την αξιολόγηση και διασφάλιση της βιωσιμότητας της επένδυσης ως προς περιπτώσεις, που σημειώνονται καθυστερήσεις στην ανάπτυξη υλοποίηση ΕΠ και οφείλονται στην μόνιμη ή έστω μακρόχρονη ανεπάρκεια οικονομικών πόρων.</li> <li>Μη επαρκώς ορισμένο πλαίσιο επιτόπιων ελέγχων.</li> <li>Μη επαρκώς ορισμένες αρμοδιότητες της ΓΓΒ αναφορικά με την ανάκληση και διαδοχή ΕΑΝΕΠ.</li> </ul>
	Διάρθρωση ΓΓΒ	<ul style="list-style-type: none"> <li>Επαναξιολόγηση της διάρθρωσης της δομής της ΓΓΒ και διασφάλιση επάρκειας πόρων και υποδομών για την άσκηση των αρμοδιοτήτων της με βάση το νέο πλαίσιο ρύθμισης των ΕΠ.</li> </ul>
	Αρμοδιότητες ΓΓΒ	<ul style="list-style-type: none"> <li>Επαναξιολόγηση και, ενδεχομένως, ενίσχυση των αρμοδιοτήτων της ΓΓΒ με βάση τις κεντρικές επιλογές του νέου πλαισίου ρύθμισης των ΕΠ.</li> </ul>

<b>Χρηματοδότηση</b>	Γενικό πλαίσιο κρατικών ενισχύσεων υποδομής ΕΠ	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Γενικό πλαίσιο κρατικών ενισχύσεων υποδομής ΕΠ του άρθρου 51 του Ν. 3982/2011.</li> </ul>
	Ειδικά προγράμματα κρατικών ενισχύσεων έργων σε ΕΠ	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Κατάρτιση ή / και ενίσχυση ειδικών προγραμμάτων κρατικών ενισχύσεων έργων σε ΕΠ.</li> </ul>
	Στρατηγικές Επενδύσεις σε ΕΠ	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Ένταξη επενδύσεων σε ΕΠ στις στρατηγικές επενδύσεις του Ν. 4608/2019.</li> </ul>

**Β. Πεδία Βελτίωσης στο Πλαίσιο των Υφιστάμενων ΟΥΜΕΔ**

<b>Πεδίο</b>	<b>Ζήτημα</b>	<b>Περιγραφή</b>
<b>Μετάβαση</b>	Μετάβαση ΕΠ στον Ν. 3982/2011	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Ανάγκη ένταξης όλων των υφιστάμενων ΟΥΜΕΔ στον Ν. 3982/2011.</li> </ul>
<b>Μεταβίβαση Διαχείρισης ΕΠ</b>	Βιωσιμότητα Εμπορικών Μοντέλων	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Μεταρρύθμιση κανόνων πλαισίου ΕΠ που περιορίζουν τη βιωσιμότητα των εμπορικών μοντέλων των ΦΑΔ.</li> </ul>
<b>Εγκατάσταση Επιχειρήσεων</b>	Δικαίωμα επί Οικόπεδων	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Εναλλακτικοί της μεταβίβασης της ιδιοκτησίας τρόποι παραχώρησης της χρήσης οικοπέδων από τους ΦΑΔ στις εγκατεστημένες επιχειρήσεις.</li> </ul>
	Αδρανή Οικόπεδα	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Απώλεια ελέγχου σε οικόπεδα εγκατεστημένων επιχειρήσεων, που πτωχεύουν ή περιπίπτουν σε αδράνεια.</li> </ul>

<b>Αδειοδότηση</b>	Αδειοδότηση Εγκατεστημένων Επιχειρήσεων	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Παροχή κινήτρων απλοποιημένης και ταχείας αδειοδότησης για εγκατεστημένες επιχειρήσεις.</li> </ul>
<b>Διοίκηση ΕΠ</b>	Κανονισμοί Λειτουργίας	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Εναρμόνιση πλαισίου Κανονισμών Λειτουργίας ΕΠ με τις διεθνείς καλές πρακτικές.</li> </ul>
<b>Διαχείριση ΕΠ</b>	Υπηρεσίες προς Εγκατεστημένες Επιχειρήσεις	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Δυσλειτουργίες της αγοράς παροχής υπηρεσιών προς εγκατεστημένες επιχειρήσεις.</li> </ul>
	Ληξιπρόθεσμες Οφειλές Εγκατεστημένων Επιχειρήσεων	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Διόγκωση ληξιπρόθεσμων οφειλών σε ΦΑΔ από ανταποδοτικά τέλη.</li> </ul>

**Γ. Πεδία Βελτίωσης στο Πλαίσιο Ανάπτυξης Νέων ΕΠ**

<b>Πεδίο</b>	<b>Ζήτημα</b>	<b>Περιγραφή</b>
<b>Χωροθέτηση</b>	Θεσμοθέτηση Βιομηχανικών Χρήσεων Γης	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Εναρμόνιση γενικών, ειδικών και τοπικών πολεοδομικών σχεδίων καθώς και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και Ζ.Ο.Ε. με τις κατευθύνσεις και τα κριτήρια του ΕΧΠ για την Βιομηχανία.</li> </ul>
	ΕΧΠ για την Βιομηχανία	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Αναθεώρηση του ΕΧΠ για τη Βιομηχανία με βάση τις σύγχρονες εξελίξεις και ενσωμάτωση των αναθεωρημένων κατευθύνσεων / κριτηρίων στο υποκείμενο (πολεοδομικό) επίπεδο σχεδιασμού.</li> </ul>



	Επιχειρησιακό Σχέδιο	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Εναρμόνιση της χωροθέτησης της βιομηχανίας μεταποίησης με το Επιχειρησιακό Σχέδιο για την Ανάπτυξη ΕΠ, στο οποίο αποτυπώνονται ο πραγματικές ανάγκες για τη ζήτηση βιομηχανικών χρήσεων γης.</li> </ul>
	Εκτός Σχεδίου Εγκατάσταση	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Ανάγκη ρύθμισης του φαινομένου της συνεχιζόμενης διεύρυνσης των ΑΒΣ και, γενικώς, της εγκατάστασης δραστηριοτήτων βιομηχανίας / μεταποίησης εκτός σχεδίου.</li> </ul>
	Ν. 4759/2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Έκδοση νομοθεσίας κατ' εξουσιοδότηση του Ν. 4759/2020.</li> </ul>
<b>Διασφάλιση Έκτασης</b>	Όροι Διασφάλισης Έκτασης ΕΠ	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Εναρμόνιση των κανόνων δικαίου για την διασφάλιση έκτασης υπό ανάπτυξη ΕΠ με τις διεθνείς καλές πρακτικές.</li> </ul>
<b>Αδειοδότηση</b>	Αδειοδότηση ΕΠ	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Μέτρα για την επιτάχυνση και βελτιστοποίηση της διαδικασίας αδειοδότησης.</li> </ul>
<b>Πολυεξόμηση</b>	Όροι Δόμησης	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Ανάγκη ευελιξίας πλαισίου κανόνων πολεοδόμησης του εσωτερικού των ΕΠ.</li> </ul>
	Εισφορά σε Γη και Χρήμα	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Ανάγκη νέου πλαισίου, που να αποτρέπει τις καθυστερήσεις στην ανάπτυξη ΕΠ, οι οποίες προκύπτουν από μακροχρόνιες δικαστικές διενέξεις αναφορικά με την εισφορά των ιδιοκτητών γης σε γη και χρήμα κατά τη διαδικασία πολεοδόμησης.</li> </ul>

Υποδομές	Εξωτερικές Υποδομές	<ul style="list-style-type: none"> <li>Υποχρεωτική χρηματοδότηση εξωτερικών υποδομών ΕΠ σε κάθε πρόγραμμα κρατικής ενίσχυσης, που αφορά κοινωφελείς υπηρεσίες δικτυακών αγορών (ενέργεια, ύδρευση, μεταφορές, επικοινωνίες).</li> </ul>
	Εσωτερικές Υποδομές	<ul style="list-style-type: none"> <li>Βελτίωση υφιστάμενου πλαισίου ρύθμισης των εσωτερικών έργων υποδομής ΟΥΜΕΔ με βάση τις εξελίξεις για την Βιομηχανία 4.0 και την πράσινη ανάπτυξη.</li> </ul>
Κρατικές Ενισχύσεις	Δημιουργία Task Force	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ανάγκη για την σύσταση ειδικής ομάδας εργασίας («task force») μεταξύ των εμπλεκόμενων υπουργείων και δημόσιων φορέων για τον σχεδιασμό, την δρομολόγηση και τον συντονισμό δράσεων κρατικής ενίσχυσης για την ανάπτυξη ΕΠ και έργων υποδομής επί αυτών.</li> </ul>
	Γενικό πλαίσιο κρατικών ενισχύσεων υποδομής ΕΠ	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ενεργοποίηση γενικού πλαισίου κρατικών ενισχύσεων υποδομών ΕΠ του άρθρου 51 του Ν. 3982/2011 σε συμβατότητα με την Ενωσιακή νομοθεσία περί κρατικών ενισχύσεων.</li> </ul>
	Στρατηγικές Επενδύσεις σε ΕΠ	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ένταξη επενδύσεων σε ΕΠ στις στρατηγικές επενδύσεις του Ν. 4608/2019 με ελκυστικούς όρους.</li> </ul>
	Ειδικά προγράμματα κρατικών ενισχύσεων έργων σε ΕΠ	<ul style="list-style-type: none"> <li>Κατάρτιση ειδικών προγραμμάτων κρατικών ενισχύσεων έργων σε ΕΠ.</li> </ul>
	Φορολογικά Κίνητρα	<ul style="list-style-type: none"> <li>Διερεύνηση ενίσχυσης φορολογικών κινήτρων για την ανάπτυξη και διαχείριση ΟΥΜΕΔ καθώς και την εγκατάσταση επιχειρήσεων εντός ΟΥΜΕΔ σε εναρμόνιση με την Ενωσιακή νομοθεσία για τις κρατικές ενισχύσεις.</li> </ul>

**Δ. Πεδία Βελτίωσης στο Πλαίσιο των ΑΒΣ**

Πεδίο	Ζήτημα	Περιγραφή
ΕΠΕ	Αναθεώρηση Θεσμού ΕΠΕ	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Αντικατάσταση του θεσμού των ΕΠΕ από έναν θεσμό οργανωμένης βιομηχανικής δραστηριότητας στα πρότυπα των βιομηχανικών ζωνών άλλων χωρών.</li> </ul>
	Χωροθέτηση	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Πρόβλεψη οργανωμένων βιομηχανικών ζωνών στα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια.</li> </ul>
	Εξυγίανση	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Εθελοντική (αντί υποχρεωτικής) διαδικασία εξυγίανσης.</li> </ul>
	Χρηματοδότηση	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Έλλειψη κρατικών ενισχύσεων και ιδιωτικών επενδύσεων για την ανάπτυξη οργανωμένων βιομηχανικών ζωνών στις ΑΒΣ.</li> </ul>
	Πολεοδόμηση	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Ευέλικτο πλαίσιο όρων δόμησης για τις οργανωμένες βιομηχανικές ζώνες.</li> </ul>
ΕΠΕΒΟ	Αχρησία του θεσμού των ΕΠΕΒΟ	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Απαγόρευση αδειοδότησης βιομηχανικής δραστηριότητας εκτός σχεδίου, εφόσον δεν βρίσκεται εντός οργανωμένης βιομηχανικής ζώνης.</li> </ul>
ΕΠΜΜΜ	Εναρμόνιση με την Χωροταξική Νομοθεσία	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Απουσία προϋποθέσεων οριοθέτησης ΕΠΜΜΜ σε εναρμόνιση με απαγορευτικές διατάξεις νόμου.</li> </ul>

## **2ο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – Αποτελέσματα Συνεντεύξεων με Ενδιαφερόμενα Μέρη**

Στα πλαίσια της ανακοίνωσης του διαγωνισμού (RFS) και σύμφωνα με τις αναφορές σε εμπλεκόμενα μέρη είχαν παρουσιαστεί οι εξής φορείς:

1. Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΥΠΕΝ) (Διεύθυνση Περιφερειακού Σχεδιασμού, Διεύθυνση Πολεοδομίας, Διεύθυνση Περιβαλλοντικών Αδειών)
2. Υπουργείο Υποδομών, Μεταφορών & Δικτύων - Γενική Γραμματεία Υποδομής
3. Τοπικές και περιφερειακές αρχές
4. Σύνδεσμος Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών (ΣΕΒ)
5. ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ
6. Σύνδεσμος Βιομηχανιών Αττικής – Πειραιώς (ΣΒΑΠ)
7. Βιοτεχνικό Επιμελητήριο Αθήνας (ΒΕΑ)
8. Ομοσπονδίες ΡΙΕ και επιχειρήσεις

Κατά την κατάθεση της προσφοράς, η παραπάνω λίστα ενισχύθηκε με την προσθήκη δυο επιπλέον φορέων:

9. Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος
10. Δημόσιους και ιδιωτικούς φορείς που προσφέρουν υποδομές ή υπηρεσίες μεταφοράς

Στη διεξαγωγή της εναρκτήριας συνάντησης και της υποβολής του 1<sup>ου</sup> παραδοτέου συμφωνήθηκε η λίστα εμπλεκόμενων μερών, τόσο δημόσιων όσο και ιδιωτικών φορέων, όπου με επιλεγμένους θα προγραμματιζόταν μια σειρά συνεντεύξεων. Οι εν λόγω φορείς παρουσιάζονται κάτωθι:

### **Δημόσιοι φορείς:**

1. Υπουργείο Ανάπτυξης και Επενδύσεων, Γενική Γραμματεία Βιομηχανίας
2. Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Γενικές Διευθύνσεις Περιβαλλοντικής Πολιτικής, Χωρικού Σχεδιασμού και Πολεοδομίας
3. Όποιος άλλος δημόσιος φορέας όπως από κοινού αποφασιστεί κατά λόγο αρμοδιότητας
4. Ένωση Περιφερειών Ελλάδας (ΕΝΠΕ)
5. Κεντρική Ένωση Δήμων Ελλάδος (ΚΕΔΔΕ).

### **Ιδιωτικοί φορείς:**

1. ΕΑΝΕΠ / ΕΔΕΠ (ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ).
2. Ενώσεις Εγκατεστημένων Επιχειρήσεων (ΕΣΕΠΠΑ και ΠΑΣΕΒΙΠΕ).
3. Σύνδεσμος Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών (ΣΕΒ).
4. Σύνδεσμος Βιομηχανιών Ελλάδος (ΣΒΕ).
5. Σύνδεσμος Βιομηχανιών Αττικής – Πειραιώς (ΣΒΑΠ).
6. Κεντρική Ένωση Επιμελητηρίων Ελλάδος (Κ.Ε.Ε.Ε.).
7. Γενική Συνομοσπονδία Επαγγελματιών Βιοτεχνών Εμπόρων Ελλάδας (ΓΕΣΕΒΕ).

8. Βιοτεχνικό Επιμελητήριο Αθήνας (ΒΕΑ).
9. Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος.
10. Πάροχοι κοινωφελών υπηρεσιών και υποδομών.
11. Ενώσεις ιδιοκτητών γης εντός ΕΠ, όπως λόγω χάρη το Περιβαλλοντικό Σωματείο ιδιοκτητών Γης εντός Επιχειρηματικών Πάρκων Θριασίου Πεδίου «ΚΑΛΛΙΓΑΙΑ».

Στα πλαίσια του 2<sup>ου</sup> παραδοτέου του έργου, πραγματοποιήθηκαν συνεντεύξεις με ημι-δομημένο ερωτηματολόγιο με επιλεγμένους φορείς από τα παραπάνω εμπλεκόμενα μέρη, με στόχο την άντληση πρωτογενούς πληροφορίας αναφορικά με τις αδυναμίες του εγχώριου πλαισίου ρύθμισης και διακυβέρνησης των ΕΠ και την συλλογή απόψεων και προτάσεων για τη βελτίωσή του. Οι εν λόγω φορείς παρουσιάζονται κάτωθι:

1. Υπουργείο Ανάπτυξης και Επενδύσεων, Γενική Γραμματεία Βιομηχανίας
2. Γενική Γραμματεία Χωρικού Σχεδιασμού & Αστικού Περιβάλλοντος
3. Σύνδεσμος Βιομηχανιών Ελλάδος
4. Ένωση Περιφερειών Ελλάδας
5. Κεντρική Ένωση Δήμων Ελλάδος
6. Σύνδεσμος Βιομηχανιών Αττικής – Πειραιώς
7. Γενική Συνομοσπονδία Επαγγελματιών Βιοτεχνών Εμπόρων Ελλάδας
8. Βιοτεχνικό Επιμελητήριο Αθήνας
9. Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος
10. Πανελλήνιος Σύνδεσμος Επιχειρήσεων Βιομηχανικών Περιοχών
11. Σύνδεσμος Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών
12. World Bank
13. ΕΔΕΠ – GEK TERNA
14. ΕΔΕΠ - ETVA ΒΙ.ΠΕ.
15. Κεντρική Ένωση Επιμελητηρίων Ελλάδος

Με την ολοκλήρωση των ανωτέρω συναντήσεων με εμπλεκόμενους φορείς, πραγματοποιήθηκαν επιπλέον συνεντεύξεις με:

16. ΕΠ με αυτοδιαχείριση
  - a. ΕΠ Τύπου Α' ΒΟΛΟΥ
  - b. ΕΠ Τύπου Β' ΣΧΙΣΤΟΥ
  - c. ΕΠ Τύπου Α' ΚΙΛΚΙΣ
17. ΕΠ ν. 2545/97 που υπήχθη στις διατάξεις του ν.3982/2011 – επιλογή
  - a. ΕΠ Τύπου Γ' ΚΕΡΑΤΕΑΣ
18. ΚΑΛΛΙΓΑΙΑ Περιβαλλοντικό Σωματείο Ιδιοκτητών γης εντός Επιχειρηματικών Πάρκων Θριασίου Πεδίου

Τέλος, πραγματοποιήθηκαν συναντήσεις με τα εξής μέλη του ΠΑ.Σ.Ε.ΒΙ.ΠΕ.:

- Σύνδεσμος Βιοτεχνιών – Βιομηχανιών & Εξαγωγικών Επιχειρήσεων Έβρου
- Σύνδεσμος Εγκατεστημένων επιχειρήσεων ΒΙ.ΠΕ. Λαμίας

- ΣΕΒΠΗ
- Σύνδεσμος εγκατεστημένων στην ΒΙ.ΠΕ. Καλαμάτας (Σπερχογείας)
- Σ.Ε.ΒΙ.ΠΑ.
- Σύνδεσμος Εγκατεστημένων Επιχειρήσεων ΒΙ.ΠΕ. Σερρών
- Β' ΒΙ.ΠΕ. Βόλου
- ΒΙ.ΠΕ. Φλώρινας
- Σύνδεσμος Εγκατεστημένων ΒΙ.ΠΕ. Δράμας
- ΛΑ.Β.Υ.Σ. Α.Β.Ε.Ε ΒΙ.ΠΕ. Λάρισας-Λάρισα
- ΣΕΒΙΠΕ ΤΡΙΠΟΛΗΣ
- Σύνδεσμος Επιχειρήσεων Βιομηχανικής Περιοχής Θεσσαλονίκης (ΣΕΒΙΠΕΘ)
- Σύνδεσμος Βιομηχανιών Βιοτεχνιών Ν. Ξάνθης
- Σύνδεσμος Βιομηχανιών-Βιοτεχνιών Ν. Ροδόπης

Ορισμένες συζητήσεις πραγματοποιήθηκαν ψηφιακά μέσω της πλατφόρμας Microsoft Teams, ενώ κάποιες με φυσική παρουσία των μελών. Προς διευκόλυνσή των συμμετεχόντων, προηγήθηκε ηλεκτρονική αποστολή της ατζέντας θεμάτων/ ερωτήσεων, χωρίς να περιορίζει το εύρος της συζήτησης και την τοποθέτηση των φορέων. Η ενδεικτική διάρκεια της συζήτησης ήταν η μια (1) ώρα και οι συμμετέχοντες από πλευράς των φορέων ήταν η προεδρία, διοικητικά στελέχη ή συνεργαζόμενοι εμπειρογνώμονες, ενώ από μεριάς ΕΥ επιλεγμένα στελέχη Εταίρων/ Διευθυντών.

Οι ερωτήσεις που τέθηκαν στις συνεντεύξεις ήταν προσαρμοσμένες ανάλογα με τον απευθυνόμενο φορέα και την ειδικότητα του, όμως ακολουθήθηκε μια κοινή βάση ερωτήσεων σημαντικών για την άντληση πληροφοριών οι οποίες παρατίθενται παρακάτω:

1. Ποια είναι τα πλεονεκτήματα του θεσμού των ΕΠ (είναι επαρκή για τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις);
2. Θεωρείτε ότι τα ΕΠ μπορούν να διαδραματίσουν ρόλο στην τοπική και περιφερειακή ανάπτυξη;
3. Ποιες ευκαιρίες αναδεικνύονται από τον θεσμό των ΕΠ (π.χ. επαναπροσδιορισμός χρήσης αδρανών ΒΙ.ΠΕ, συνεργασίες – συνέργειες εντός ΒΙ.ΠΕ., δράσεις περιβαλλοντολογικής αναβάθμισης);
4. Ποια είναι τα βασικότερα προβλήματα ή/ και προκλήσεις του υφιστάμενου πλαισίου για τα ΕΠ κατά την κρίση σας, και ποιους κινδύνους εγκυμονούν; (Σε κανονιστικό – ρυθμιστικό αλλά και επιχειρηματικό πλαίσιο λειτουργίας π.χ. Οικονομική κατάσταση εγκαταστημένων επιχειρήσεων, free riding, Διαθεσιμότητα γης)
5. Ποιες είναι οι διατάξεις που άπτονται του θεσμικού ρόλου του φορέα σας και κρίνετε πώς θα έπρεπε να συμπεριληφθούν στο νέο θεσμικό πλαίσιο που επεξεργάζεται η νομοπαρασκευαστική επιτροπή της οποίας το έργο στηρίζουμε με την εργασία μας;
6. Ποιον ρόλο θα μπορούσε να διαδραματίσει ο φορέας σας ή άλλοι συναφείς θεσμοί της αγοράς σε σχέση με τα ΕΠ;
7. Υπάρχει κάποια κεντρική πρόταση ή προτάσεις του φορέα σας για την βελτίωση του πλαισίου για τα ΕΠ;

8. Ποιους άλλους αναγνωρίζετε ως κρίσιμους φορείς της αγοράς για την βελτίωση του πλαισίου;
9. Ποια αναγνωρίζετε ως κρίσιμα ζητήματα και απαιτούμενες ενέργειες για την βελτίωση του πλαισίου και ποιες είναι οι τυχόν προϋποθέσεις;
10. Σε ποιο βαθμό το νέο πολεοδομικό πλαίσιο που ψηφίστηκε προσφάτως καλύπτει επαρκώς τις ανάγκες χωροθέτησης, ανάπτυξης δραστηριοτήτων & εμπορικής αξιοποίησης που είναι δυνατόν να εγκατασταθούν σε ΕΠ, ιδιαίτερα όσον αφορά χρήσεις εκτός των συνηθισμένων βιομηχανικών χρήσεων, ήτοι εμπορευματικά κέντρα, αποθήκες, ανανεώσιμες, κλπ.
11. Κατά πόσον το νέο πολεοδομικό πλαίσιο που ψηφίστηκε προσφάτως έρχεται πιθανόν σε αντίθεση με το υπάρχον θεσμικό πλαίσιο για τα ΕΠ

Τα κύρια ευρήματα που προέκυψαν από τις εν λόγω συνεντεύξεις ανά ερώτηση παρουσιάζονται παρακάτω:

**1. Ποια είναι τα πλεονεκτήματα του θεσμού των ΕΠ (είναι επαρκή για τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις);**

**Χωροθέτηση**

- Ταχύτερη Χωροθέτηση
- Ξεκάθαροι τίτλοι ιδιοκτησίας και χρήσεις γης

**Χρηματοδότηση**

- Ευκολότερη χρηματοδότηση
- Αναπτυξιακά κίνητρα μέσω Αναπτυξιακού νόμου και ΕΣΠΑ
- Μειωμένο επενδυτικό ρίσκο

**Πολεοδομικά**

- Υψηλότεροι συντελεστές δόμησης και κάλυψης
- Το ΕΠ μπορεί να υποστηρίξει τη μέση όχληση

**Περιβαλλοντικά**

- Εκτόνωση των πόλεων από χρήσεις που κατά κανόνα “οχλούν” τις λοιπές αστικές χρήσεις (αφού η χωροθέτησή τους αποτελεί προϊόν συνολικού σχεδιασμού)
- Δυνατότητα συνεργειών για την βελτίωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος

**Οικονομικά**

- Μείωση διοικητικού κόστους
- Χαμηλότερο κόστος εγκατάστασης
- Χαμηλότερος φόρος ακίνητης περιουσίας
- Απαλλαγή από φόρο μεταβίβασης ή δωρεάς
- Απαλλαγή από φόρους εισοδήματος
- Ευνοϊκότερος υπολογισμός ΕΝΦΙΑ

**Διοικητικά & Νομικά /Αδειοδότηση**

- Ευκολότερες / συντομότερες αδειοδοτήσεις
- Ταχύτερη περιβαλλοντική αδειοδότηση
- Απαλλαγή από την υποχρέωση άδειας εγκατάστασης και τυχόν ανανεώσεων



- Ταχύτερες διαδικασίες για τυχόν επεκτάσεις των εγκαταστάσεων ή της δραστηριότητας και των σχετικών με αυτά αδειοδοτήσεων
- Μείωση / εξάλειψη γραφειοκρατίας
- Η αποτίμηση γης εντός ΕΠ είναι μεγαλύτερη από την αντικειμενική

**Τεχνικά, Λειτουργικά & Θεσμικά**

- Πρόσβαση σε δίκτυο υποδομών (δίκτυα αποχέτευσης, ακαθάρτων & ομβρίων, ύδρευσης, πυρόσβευσης, επεξεργασίας αποβλήτων, δίκτυα ηλεκτροδότησης, επικοινωνιών, οδοφωτισμού καθώς και οδικό δίκτυο)
- Οικονομίες κλίμακας από τον επιμερισμό κόστους υποδομών και διαχείρισης
- Προσέλκυση επιχειρήσεων (εσωτερικού και εξωτερικού)
- Δυνατότητα για δικτύωση ή clusters επιχειρήσεων συνέργειες και συνεργασίες εντός του ΕΠ
- Ενθάρρυνση εξαγωγών και καινοτομίας
- Επιχειρησιακή ανάπτυξη
- Έργα υποδομής
- Μεγάλο πλήθος θέσεων πάρκινγκ ανά τ.μ. βάσει νομοθεσίας που όμως δεν είναι απαραίτητες για τις επιχειρήσεις
- Βέλτιστη επίλυση προβλημάτων που ανακύπτουν
- Πρόσβαση σε καλύτερη ποιότητας εργατικό δυναμικό

## **2. Θεωρείτε ότι τα ΕΠ μπορούν να διαδραματίσουν ρόλο στην τοπική και περιφερειακή ανάπτυξη;**

Απαιτούνται κυβερνητικές πρωτοβουλίες/ θα έπρεπε να είναι προτεραιότητα για την Εθνική ανάπτυξη

Πρέπει να καλύπτουν τις ανάγκες της εκάστοτε τοπικής αγοράς και των επιχειρήσεων που δρουν στην περιοχή

Η βελτίωση κυρίως του οδικού αλλά και σιδηροδρομικού άξονα προσφέρει επιπλέον πλεονέκτημα στην ανάπτυξη ΕΠ στην περιφέρεια

### **Περιβάλλον**

- Χαμηλές εκπομπές άνθρακα
- Διασφάλιση επίτευξης στόχων περιβαλλοντικής αναβάθμισης

### **Τοπική οικονομία**

- Ενίσχυση της κυκλικής οικονομίας
- Αναζωογόνηση των περιφερειών
- Πύλη προσέγγισης επιχειρήσεων εξωτερικού / νέων επιχειρήσεων

### **Τοπικές επιχειρήσεις**

- Στήριξη της βιομηχανικής καινοτομίας
- Υλοποίηση επενδύσεων για τη βιομηχανία του μέλλοντος
- Χρήση νέων και βελτιωμένων τεχνολογιών για την ανάπτυξη μιας «έξυπνης», καθαρής και καινοτόμας βιομηχανίας
- Τοπικές συνεργασίες και ανάπτυξη διευρυμένων αλυσίδων αξίας (inclusive value chain development)
- Μεταφορά καινοτομίας
- Εξωστρέφεια επιχειρήσεων
- Ανταγωνιστικότερη μεταποίηση

### **Κοινωνία**

- Αντιμετώπιση ανεργίας
- Ενίσχυση του ανθρώπινου δυναμικού

**3. Ποιες ευκαιρίες αναδεικνύονται από τον θεσμό των ΕΠ (π.χ. επαναπροσδιορισμός χρήσης αδρανών ΒΙ.ΠΕ, συνεργασίες – συνέργειες εντός ΒΙ.ΠΕ., δράσεις περιβαλλοντολογικής αναβάθμισης);**

**Περιφερειακή και τοπική ανάπτυξη**

**Επιχειρηματικές δράσεις**

- Δυνατότητα επέκτασης της επιχειρηματικής δράσης σε τομείς αναπτυσσόμενους στην Ελλάδα όπως logistics, ερευνητικά κέντρα, κέντρα τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων, δραστηριότητες παραγωγής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές
- Σύγκλιση παραγωγικής, τεχνολογικής και ακαδημαϊκής δραστηριότητας / δεν υπάρχει η έννοια της αποκλειστικής ταυτότητας

**Περιβαλλοντικές**

- Ολοκληρωμένη περιβαλλοντική διαχείριση λόγω κοινών υποδομών
- Αξιοποίηση αδρανούς κτιριακού αποθέματος (start up)
- Σύνδεση με πρότυπα επαναχρησιμοποίησης προϊόντων και ανάπτυξη αλυσίδας αξίας
- Οργάνωση και εγκατάσταση των επιχειρήσεων με όρους περιβαλλοντικής προστασίας και υψηλά «πράσινα» πρότυπα σε σχέση με τα λύματα, την ενέργεια, τις μεταφορές, και τις υποδομές
- Ειδικά για τις ΑΒΣ: ειδική διαδικασία περιβαλλοντικής εξυγίανσης

**Ψηφιακές / Τεχνολογικές**

- Δημιουργία πλατφόρμας διαχείρισης των δεδομένων
- Κέντρα μαθητείας και δράσεις εκπαίδευσης / σύνδεση της έρευνας με τη βιομηχανία
- Ερευνητικά κέντρα και εργαστήρια εφαρμοσμένης βιομηχανικής και ενεργειακής έρευνας
- Παραρτήματα πανεπιστημιακών ιδρυμάτων
- Κέντρα τεχνολογικής υποστήριξης

**Συνεργασίες / Συνέργειες**

- Παραγωγικός μετασχηματισμός
- Κοινές δράσεις
- Κυκλική οικονομία
- Δημιουργία πρότυπων κανονισμών λειτουργίας που βελτιώνουν τις σχέσεις των εγκατεστημένων επιχειρήσεων με τους φορείς λειτουργίας

- Ευχέρεια συνεργασιών με τον οικείο ΟΤΑ Α' βαθμού και αποσυμφόρησης του ΟΤΑ από την τέλεση υπηρεσιών οι οποίες περιλαμβάνονται στη διοίκηση του Επιχειρηματικού Πάρκου.

**4. Ποια είναι τα βασικότερα προβλήματα ή/ και προκλήσεις του υφιστάμενου πλαισίου για τα ΕΠ κατά την κρίση σας, και ποιους κινδύνους εγκυμονούν; (Σε κανονιστικό – ρυθμιστικό αλλά και επιχειρηματικό πλαίσιο λειτουργίας π.χ. Οικονομική κατάσταση εγκαταστημένων επιχειρήσεων, free riding, Διαθεσιμότητα γης)**

Πρέπει να μετατραπούν οι ΑΒΣ σε πάρκα εξυγίανσης

Οι καλές – λειτουργικές ΒΙ.ΠΕ. είναι σχεδόν εξαντλημένες

Μόλις το 13% των μεταποιητικών επιχειρήσεων εγκατεστημένο εντός ΕΠ. Το υφιστάμενο πλαίσιο επιτρέπει την χωροθέτηση εταιρειών εκτός ΕΠ. Η φθηνότερη γη εκτός ΕΠ καθώς και το υψηλό κόστος εγκατάστασης καθιστά δυσχερή την εγκατάσταση εταιρειών εντός ΕΠ ειδικά των μικρότερων.

**Κανονιστικό/ρυθμιστικό πλαίσιο λειτουργίας**

- Αδυναμία εφαρμογής του υφιστάμενου πλαισίου. Free riding, που δημιουργεί προβλήματα στον ανταγωνισμό
- Ο πολεοδομικός σχεδιασμός, χαρακτηρίζεται από αποσπασματική προσέγγιση στα ζητήματα βιομηχανικής χωροθέτησης, λόγω κυρίως της έλλειψης ενός υπερκείμενου πλαισίου κατευθύνσεων.
- Χαμηλός βαθμός ανταποδοτικότητας των υπηρεσιών που προσφέρονται εντός των ΕΠ (πχ καθαριότητα, φύλαξη, δίκτυα)
- Το κράτος ορίζει το γενικό πλαίσιο για τον κανονισμό λειτουργίας
- Περιορισμοί εγκατάστασης νέων δραστηριοτήτων
- Μειονεκτική θέση επιχειρήσεων για δημοτικά τέλη εντός ΕΠ, π.χ. η ηλεκτροδότηση εντός ΕΠ είναι 30% ακριβότερη από εκτός
- Επιβάρυνση με διπλές χρεώσεις δημοτικών τελών (ΟΤΑ & Φορέας διαχείρισης)
- Φαινόμενα αποχαρκτηρισμού κοινόχρηστων χώρων και μετατροπή σε οικόπεδα προς διάθεση από τον Διαχειριστή του ΕΠ
- Δεν είναι ξεκάθαρες οι αρμοδιότητες των δήμων
- Αδυναμίες διαβούλευσης και επικοινωνίας μεταξύ διαχειριστή και επιχειρήσεων

**Πολεοδομικά**

- Έλλειψη διαθεσιμότητας γης
- Απαρχαιωμένες ή εγκαταλελειμμένες εγκαταστάσεις εντός των ΕΠ
- Δεν δίνεται η δυνατότητα για μίσθωση γης ή επιφανείας εντός των ΕΠ

**Χωροθέτησης**

- Θέματα «διαθεσιμότητας γης» - ελλείψεις οργανωμένων επιχειρηματικών πάρκων σε περιοχές υψηλής ζήτησης

- Να μετακινηθούν όσες ΑΒΣ μπορούν ρεαλιστικά να το κάνουν αλλιώς να δοθεί άδεια λειτουργίας
- Πολλές επιχειρήσεις επιβάλλεται να λειτουργούν μέσα στη πόλη καθώς εξαρτώνται από την πελατεία τους. Δύσκολη η μετεγκατάστασή τους
- Περιορισμοί στην εγκατάσταση νέων δραστηριοτήτων μέσης όχλησης σε περιοχές υψηλής ζήτησης

#### **Χρηματοδότησης**

- Χαμηλά κίνητρα μετεγκατάστασης σε ΕΠ
- Έλλειμμα χρηματοδοτικών εργαλείων και κινήτρων για την εγκατάσταση και την μετεγκατάσταση επιχειρήσεων εντός επιχειρηματικών πάρκων, αλλά και την εξυγίανση των άτυπων συγκεντρώσεων. Μη χρηματοδότηση γης
- Δύσκολη η χρηματοδότηση για δημιουργία νέων ΕΠ λόγω ελλειπούς ή μη ρεαλιστικής τεχνοοικονομικής μελέτης

#### **Οικονομική κατάσταση ΕΠ**

- Δεν έχει ληφθεί σοβαρά υπόψη ότι δεν εισπράττονται τα κοινόχρηστα από πολλές εταιρείες
- Χρειάζονται δικλείδες για να εξασφαλίζουν και να προβλέπουν κυρώσεις μη τήρησης υποχρεώσεων εντός των Κανονισμών Λειτουργίας
- Θα μπορούσαν τα οφειλόμενα να κατακυρώνονται στο Δημόσιο και έπειτα να αποδίδονται στους φορείς διαχείρισης.

#### **Διοικητικά & Νομικά / Αδειοδότηση**

- Γραφειοκρατία που δυσκολεύει την επιχειρηματική δραστηριότητα. Καθυστερήσεις αδειοδότησης λόγω θεμάτων αρχαιολογίας και δασαρχείου
- Καθυστερήσεις στις αδειοδοτήσεις επιχειρήσεων - εντονότερο το πρόβλημα λόγω μη ηλεκτρονικοποίησης της διαδικασίας
- Ασυμβατότητα προβλέψεων ειδικής νομοθεσίας για τα ΕΠ και του λοιπού θεσμικού πλαισίου (πχ χρήσεις γης)
- Καθυστερήσεις μεταβίβασης διοίκησης και διαχείρισης στις ΕΔΕΠ
- Επιχειρήσεις που επιθυμούν να εγκατασταθούν σε ΕΠ μετά την έκδοση της ΚΥΑ δεν μπορούν καθώς δεν έχει εκδοθεί η άδεια λειτουργίας του ΕΠ
- Καθυστερήσεις που αφορούν στις διαδικασίες μεταβίβασης της διοίκησης και διαχείρισης των βιομηχανικών περιοχών στους φορείς διαχείρισης των εγκατεστημένων επιχειρήσεων, όπου αυτοί έχουν συσταθεί
- Μεγάλα πάρκα με λίγες επιχειρήσεις έχουν λίγα έσοδα και δημιουργούν πρόβλημα στην κάλυψη των λειτουργικών εξόδων

#### **Γενικά Θέματα Εγκατεστημένων Επιχειρήσεων**

- Σε περιπτώσεις αυτοδιαχείρισης κάποια ΕΠ δεν διαθέτουν κριτήρια κοινής ωφελείας για να καλύψουν
- Ο φορέας διαχείρισης πρέπει να είναι οργανωμένος και να έχει γραφεία διοίκησης και υπαλλήλους
- Υπάρχουν αυξημένα προβλήματα σε απομακρυσμένα ΕΠ λόγω γεωγραφικής θέσης (π.χ. δεν έχουν πληρότητα επιχειρήσεων, παροχημένες και ημιτελής εγκαταστάσεις, πυρασφάλεια, κλιματολογικές συνθήκες, νερό από γεωτρήσεις, δεν υπάρχει βιολογικός καθαρισμός) και απουσιάζει η υποστήριξη από τον φορέα διαχείρισης

#### **Προβλήματα ΕΠ με Αυτοδιαχείριση**

- Τα ΕΠ πρώτης γενιάς έχουν σοβαρά προβλήματα υποδομών και απαιτούν εκσυγχρονισμό, όμως είναι δύσκολο να συγκεντρωθούν τα κεφάλαια

εφόσον δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις των ΜΜΕ και του 50% κάλυψης του μετοχικού κεφαλαίου γης για τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις σύμφωνα με το άρθρο 51

- Εντοπίζονται θέματα διεκδίκησης οικοπέδων εντός ΕΠ μεταξύ αυτοδιαχείρισης και εταιρίας ανάπτυξης
- Παρατηρούνται φαινόμενα να έχει ολοκληρωθεί η μεταβίβαση της διοίκησης και της διαχείρισης αλλά όχι της κατοχής κοινωφελών χώρων

#### **5. Ποιες είναι οι διατάξεις που άπτονται του θεσμικού ρόλου του φορέα σας και κρίνετε πώς θα έπρεπε να συμπεριληφθούν στο νέο θεσμικό πλαίσιο που επεξεργάζεται η νομοπαρασκευαστική επιτροπή της οποίας το έργο στηρίζουμε με την εργασία μας;**

Η αναθεώρηση του υφιστάμενου νομικού πλαισίου που αφορά τους «Οργανωμένους Υποδοχείς» επιχειρηματικών δραστηριοτήτων θα πρέπει να έχει δυο κεντρικούς στόχους: α) τη διευκόλυνση της λειτουργίας των ήδη εγκατεστημένων επιχειρήσεων και β) την ενίσχυση της ελκυστικότητας των περιοχών αυτών ως προορισμών χωροθέτησης νέων επενδύσεων.

##### **Ανάπτυξη ΕΠ**

- Αναπτυξιακή διάσταση (κίνητρα, ευελιξία, εργαλεία, κοινοπραξίες, προγραμματικές συμφωνίες)
- Εκσυγχρονισμός κριτηρίων κατάταξης των επιχειρήσεων σε κατηγορίες
- Ανάδειξη ΕΠ σε στρατηγικές ιδιωτικές επενδύσεις
- Κατάρτιση εθνικής στρατηγικής επιχειρηματικής νομοθεσίας
- Μεταβατικές διατάξεις και νομοθετικές ρυθμίσεις πολεοδομικού περιεχομένου για την ένταξη παλαιών πάρκων στο καθεστώς των Ε.Π.

##### **Χρηματοδότηση**

- Πρέπει να υπάρξει επανάληψη του άρθρου 51 που να επιτρέψει στην Ελλάδα να κάνει χρήση του ευρωπαϊκού κανονισμού για κατ' εξαίρεση χρηματοδότηση επενδύσεων (περιφερειακές ενισχύσεις, μέσω ταμείου ανάπτυξης, ως έργα περιβαλλοντικής ανάπτυξης και εξυγίανσης, κ.ά.)
- Κατάρτιση προγραμμάτων συγχρηματοδότησης, εγκατάστασης και μετεγκατάστασης ΕΠ / οικονομικά κίνητρα εξυγίανσης ΑΒΣ

##### **Χωροθέτηση**

- Καθορισμός θέσεων σε σχέση με τις πραγματικές ανάγκες
- Καθορισμός ορίων έκτασης ΕΠ

##### **Πολεοδόμηση**

- Επίσπευση υλοποίησης έργων υποδομής
- Πολεοδομικές ρυθμίσεις και διαδικασίες (π.χ. πλαίσιο εισφοράς σε γη και σε χρήμα) για την μετατροπή των άτυπων Βιομηχανικών Συγκεντρώσεων σε μια εκ των διαφορετικών μορφών οργανωμένης εγκατάστασης και Πάρκα Εξυγίανσης – περιορισμός και διαχείριση της «εκτός σχεδίου δόμησης» στην προέκταση των ορίων του ΕΠ

#### **Υποδομές**

- Εκσυγχρονισμός δικτύου υποδομών
- Ενεργειακή αναβάθμιση κτιρίων
- Αναβαθμισμένες δράσεις κυκλικής οικονομίας
- Υψηλότερος βαθμός ανταποδοτικότητας παρεχόμενων υπηρεσιών

#### **Αδειοδοτήσεις**

- Περιβαλλοντικές αδειοδοτήσεις και περιβαλλοντική εξυγίανση.
- Απλοποίηση και επίσπευση διαδικασίας αδειοδότησης. Ηλεκτρονικοποίηση αυτής
- Αναθεώρηση περιβαλλοντικής νομοθεσίας. Επίλυση θεμάτων δασικού χαρακτήρα και ρεμάτων.

#### **6. Ποιον ρόλο θα μπορούσε να διαδραματίσει ο φορέας σας ή άλλοι συναφείς θεσμοί της αγοράς σε σχέση με τα ΕΠ;**

Ανάλογα με την θέση του φορέα και τι αντιπροσωπεύει, επιζητούν να έχουν ρόλο είτε ως μέλη ΕΑΝΕΠ είτε συμπληρωματικά δρώντας ως σύμβουλοι και φέροντας τεχνογνωσία είτε ακόμα με συμβολή στο νομοθετικό πλαίσιο.

Αίτημα των επιχειρήσεων να παίρνουν μέρος στις αποφάσεις του ΕΠ που είναι εγκατεστημένες

#### **ΣΒΕ**

- Άτυπος ρόλος
- Συμβουλή για χωροθέτηση και λειτουργία ΕΠ
- Υπάρχει τεχνογνωσία που πρέπει να αξιοποιηθεί / δεσμευτική άποψη

#### **ΓΣΕΒΕΕ**

- Ανάλυση προτάσεων και σχεδίων δράσης
- Σχεδιασμός υπηρεσιών, σχεδίων, πρωτοβουλιών
- Υλοποίηση και κινητοποίηση μελών/πόρων σε τοπικό επίπεδο
- Κινητοποίηση μικρομεσαίων επιχειρήσεων
- Παροχή στοχευμένων υπηρεσιών π.χ. χρηματοδότηση, δικτύωση

#### **ΚΕΕΕ**

- Μέλος μηχανισμού εποπτείας και παρακολούθησης

#### **ΣΒΑΠ**

- Μέλος στην δομή παρακολούθησης της ορθής εφαρμογής του νόμου

- Μέλος στο μητροπολιτικό συμβούλιο του Υπουργείου Περιβάλλοντος για ζητήματα επιχειρηματικότητας στην Αττική

#### **ΕΝΠΕ**

- Διαχείριση, παρακολούθηση και γνώμη για τελική έγκριση λειτουργίας

#### **Υπουργείο Περιβάλλοντος & Ενέργειας**

- Σύνταξη επιχειρησιακού σχεδίου δράσης
- Επικαιροποίηση και συμπλήρωση νομοθετικού πλαισίου αρμοδιότητας του

#### **ΒΕΑ**

- Εκτίμηση των παραγόντων ανά κλάδο δραστηριότητας σχετικά με τη δυνατότητα και τα πλεονεκτήματα εγκατάστασης και ενημέρωση τους ψηφιακά

### **7. Υπάρχει κάποια κεντρική πρόταση ή προτάσεις του φορέα σας για την βελτίωση του πλαισίου για τα ΕΠ;**

#### **Νομοθεσία**

- Η ΓΓΒ πρέπει ανά 5 χρόνια (π.χ.) να υποβάλει προτάσεις αναθεώρησης προκειμένου να προλαβαίνει τις ταχείες εξελίξεις
- Ολική αναθεώρηση του νόμου
- Παρεμβάσεις και έλεγχοι ώστε να τηρούνται οι νόμοι αφού προηγουμένως δημιουργηθεί στιβαρός Κανονισμός Λειτουργίας
- Θεσμός ενδιάμεσων φορέων (συνήθως επιμελητηρίων) για αντικατάσταση διευθύνσεων ανάπτυξης των περιφερειών και για την ενίσχυση της ευελιξίας
- Κατάρτιση εθνικού σχεδίου δράσης ανάπτυξης ΕΠ βιομηχανίας και εφοδιαστικής αλυσίδας (2018 – 2040)
- Το θέμα της ακριβής γης θα πρέπει να αντισταθμίζεται με δυνατά οικονομικά και επενδυτικά κίνητρα
- Εξασφάλιση διαφάνειας των δράσεων και ενεργειών της ΕΑΝΕΠ. Ενδεικτικά θα πρέπει να προβλέπονται διαγωνιστικές διαδικασίες για την ανάθεση των εργολαβιών των έργων υποδομής τουλάχιστον για ποσά ανώτερα των 10.000 €.
- Η εξυγίανση των ΑΒΣ δεν πρέπει απαραίτητα να σημαίνει μετατροπή σε ΕΠ. Θα πρέπει να εξεταστούν και υβριδικά σενάρια εξυγίανσης. Προτεραιότητα θα πρέπει να δοθεί στις μεγαλύτερες σε έκταση ΑΒΣ.

#### **Εκσυγχρονισμός**

- Ηλεκτρονικό σύστημα αδειοδοτήσεων
- Πρόβλεψη τεχνολογικών πάρκων
- Δημιουργία ενεργειακής κοινότητας για παραγωγή και κατανάλωση ενέργειας
- Ανάδειξη ΕΠ σε κόμβους οργανωμένης συγκέντρωσης, κλιμάκωσης και διάχυσης συνεργατικών βιομηχανικών και τεχνολογικών δραστηριοτήτων
- Ανάδειξη ΕΠ σε πεδία παροχής υπηρεσιών υψηλής προστιθέμενης αξίας



- Προσέλκυση νέων επενδύσεων
- Συν-ανάπτυξη εξειδικευμένων ή κοινών τεχνολογικών κέντρων ή δράσεων
- Ίδρυση νέων ΕΠ/ Εξυγίανση ΑΒΣ
- Την εισφορά σε χρήμα που δεν μπορεί να δώσει ο ιδιώτης να την δίνει σε γη
- Δικλείδες ασφαλείας για το ποσό που δεν μπορεί να καταβληθεί από τους μικρούς ιδιοκτήτες γης. Κονδύλι θα πρέπει να εισαχθεί στον προϋπολογισμό του έργου για τις αποζημιώσεις
- Κρατικές ή δημοτικές εκτάσεις να αποδοθούν σε επενδυτές σε μορφή παραχώρησης και η ιδιοκτησία να παραμείνει στο κράτος
- Οικονομικά και επενδυτικά κίνητρα για να αντισταθμίζεται με την ακριβή γη
- Σαφές καθεστώς απαλλοτρίωσης
- Απελευθερωμένοι όροι δόμησης με βάση τις σύγχρονες ανάγκες. Σε κάθε περίπτωση ξεκαθαρισμένοι όροι εξ αρχής
- Τα δημοτικά τέλη που βαρύνουν τις επιχειρήσεις θα πρέπει να αφορούν τις υπηρεσίες εκτός των ΕΠ

#### **Χωροθέτηση**

- Με βάση την παραγωγή της περιοχής
- Δημιουργία θεματικών πάρκων
- Σαφές τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο

#### **Πολεοδόμηση**

- Απαγόρευση εκτός σχεδίου δόμησης
- Ξεκαθαρισμένοι όροι δόμησης / απόλυτη εξειδίκευση για όλες τις χρήσεις
- Ελεύθερη κάλυψη, όρια δόμησης, συντελεστές
- Εξωτερικές υποδομές
- Δυνατότητα μακροχρόνιας μίσθωσης. Αντίλογος: η μη κατοχή γης ενέχει τον κίνδυνο μετά το πέρας της συμφωνημένης χρονικής περιόδου το ΕΠ να έχει περάσει στα χέρια πχ διεθνούς παίκτη με άλλες προτεραιότητες όπου αφού το ελληνικό κράτος να δε θα λειτουργεί ως ρυθμιστής να εγκυμονούν κίνδυνοι για τον επιχειρηματία.

#### **Δραστηριότητες / Υπηρεσίες**

- Απόλυτη διεύρυνση δραστηριοτήτων
- Κανονιστικό πλαίσιο λειτουργίας
- Προϋποθέσεις που να ορίζουν τις ελάχιστες υποχρεώσεις εγκατεστημένων
- Ειδικό κανονιστικό πλαίσιο αποκλειστικά ΕΠ
- Πρέπει να είναι εξασφαλισμένα τα δικαιώματα όσων παρέχουν υπηρεσίες

**Αυτοδιαχείριση**

- Συνεργασία ή κοινή διοικητική επιχειρηματική δομή με άλλες ΒΙ.ΠΕ. (αν μια ΒΙ.ΠΕ. δεν μπορεί από μόνη της να γίνει αυτόνομη να συνδυαστούν περισσότερες και να γίνουν αυτοδιαχειριζόμενες)

**8. Ποιους άλλους αναγνωρίζετε ως κρίσιμους φορείς της αγοράς για την βελτίωση του πλαισίου;**

**Θεσμικοί σύνδεσμοι βιομηχάνων**

- ΣΕΒ / επιστημονική άποψη
- ΣΒΕ
- Ελληνική Παραγωγή

**Μεγάλοι διαχειριστές πάρκων**

- ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. / 95% πάρκων στην Ελλάδα
- ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ
- ΒΙΟΧΑΛΚΟ
- ΚΕΕΕ

**Ελληνική Κυβέρνηση**

- Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας / τα περισσότερα προβλήματα είναι χωροταξικά
- Υπουργείο Ανάπτυξης
- Υπουργείο Οικονομικών / φορολογικά, Ε9, ΕΝΦΙΑ)
- Υπουργείο Μεταφορών & Υποδομών
- Υπουργείο Εσωτερικών / πολιτική ισορροπία
- Υπουργείο Δικαιοσύνης

**Επιμελητήρια**

- Εκπαιδευτικά ιδρύματα / κέντρα τεχνολογίας, έρευνας, ανάπτυξης
- Καθηγητές πανεπιστημίων για ερευνητικό αντικείμενο
- Τραπεζικός τομέας / ταχύτερη χρηματοδότηση
- ΕΣΕΠΑ / αποκλειστική εξειδίκευση

**9. Ποια αναγνωρίζετε ως κρίσιμα ζητήματα και απαιτούμενες ενέργειες για την βελτίωση του πλαισίου και ποιες είναι οι τυχόν προϋποθέσεις;**

- Μίσθωση οικοπέδων (χρηματοδοτήσεις, budget) – Soft landing – χρειάζονται ανα-πολεοδομήσεις ώστε ο υποδοχέας να πληροί τους κανόνες αρτιότητας
- Επαναχρησιμοποίηση οικοπέδων επιχειρήσεων που τερμάτισαν τη λειτουργία τους
- Αντικρουόμενα συμφέροντα διαχειριστών ΕΠ και επιχειρήσεων. Ο ρόλος του κράτους είναι να εξισορροπεί τα διαφορετικά συμφέροντα.
- Δημιουργία πυρήνα ΕΠ για να αναπτυχθούν στις γύρω περιοχές θεσμοθετημένες επιχειρηματικές δραστηριότητες
- Η τοπική αυτοδιοίκηση πρέπει να συμμετέχει στα ΕΠ (κύριος κάτοχος, μέτοχος, συμμετοχή στις αποφάσεις). Σήμερα καλείται να ελέγξει αλλαγές χρήσεις γης, παρατυπίες εταιρειών στις ΑΒΣ χωρίς να κατέχει τις απαραίτητες γνώσεις ειδικά λόγω της τεράστιας γκάμας των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων. Η δημιουργία θεματικών πάρκων θα βοηθούσε στην εξειδίκευση.
- Θεματικά ΕΠ / πιο ορισμένος ρόλος / προσαρμοσμένο εργατικό δυναμικό
- Οι επιχειρηματίες εναντιώνονται στην καταβολή εισφορών γιατί πιστεύουν ότι εξυπηρετεί τους διαχειριστές
- Τα επιμελητήρια θα έπρεπε να είναι φορέας διαχείρισης
- Οι δήμοι χάνουν σημαντικά έσοδα όταν ο νόμος δίνει τη δυνατότητα στη διοίκηση του ΕΠ να διαχειρίζεται τα μη βιομηχανικά απορρίμματα
- Η ανάπτυξη των οργανωμένων υποδοχέων, όπως αυτή συντελέστηκε κατά τις προηγούμενες δεκαετίες, δεν ακολούθησε έναν κεντρικό στρατηγικό σχεδιασμό, με βάση τεχνοοικονομικά και αναπτυξιακά κριτήρια, γεγονός που συνέτεινε στην περιορισμένη ανάπτυξη της οργανωμένης χωροθέτησης κάτι που πρέπει να αρθεί για τα νέα ΕΠ
- Κατά κανόνα η επιλογή της χωροθέτησης γίνεται με τα υποκειμενικά κριτήρια του κάθε μελετητή, ελλείψει συγκεκριμένων χωροταξικών κριτηρίων. Η οριοθέτηση της έκτασης ως ΟΥΜΕΔ (μέσα από τα ΓΠΣ κλπ) γίνεται χωρίς να εξετάζεται αν η έκταση πληροί τις επιχειρηματικές προϋποθέσεις και χωρίς κοστολόγηση των αναγκαίων έργων υποδομής, αλλά και το business plan για την υλοποίηση του έργου, επιβαρύνοντας με αυτό τον τρόπο την βιωσιμότητά τους
- Η θεσμοθέτηση των χωροταξικών πλαισίων δεν σημαίνει και την αυτόματη εναρμόνιση των πολεοδομικών σχεδίων. Η τροποποίηση τυχόν διαφορετικών ή και αντίθετων κατευθύνσεων που ενυπάρχουν σε εγκεκριμένα πολεοδομικά σχέδια δεν είναι αυτόματη. Τα σχέδια αυτά πρέπει να τροποποιηθούν ή να αναθεωρηθούν σύμφωνα με τις διατάξεις που τα διέπουν (και τους χρόνους που απαιτεί η διαδικασία αυτή), ώστε να εναρμονισθούν με τις κατευθύνσεις του εθνικού και περιφερειακού χωροταξικού σχεδιασμού.
- Οι Ιδιοκτήτες Γης μπορούν να συμμετέχουν στην ΕΑΝΕΠ μόνο εφόσον συνεισφέρουν επιπρόσθετα στο μετοχικό κεφάλαιό της
- Αναδεικνύεται η άποψη της αυτοδιαχείρισης των ΕΠ από τους ιδιοκτήτες γης μέσω της συμμετοχής τους στην ΕΑΝΕΠ

**ΑΒΣ**

- Η μετεγκατάσταση επιχειρήσεων είναι πολύ ακριβή και δύσκολη διαδικασία
- Η εξυγίανση των ΑΒΣ απαιτεί συγκεκριμένες υποδομές και φορέα διαχείρισης
- Υβριδικά δίκτυα που θα λειτουργούσαν σαν επιταχυντές (π.χ. πιλοτικός πυρήνας για όσες ΑΒΣ ενδιαφέρονται και εκκίνηση rolling plan ωρίμανσης)

Αυτοδιαχείριση

- Οφέλη αυτοδιαχείρισης: Διαφάνεια, Κόστος και ποιότητα παρεχόμενων υπηρεσιών, Γνωρίζουν τις ανάγκες των εγκατεστημένων επιχειρήσεων, Εκδίδονται οι περιβαλλοντικές άδειες, οι επιχειρήσεις εμπιστεύονται την αυτοδιαχείριση γιατί εκείνες εκλέγουν το ΔΣ

**10. Σε ποιο βαθμό το νέο πολεοδομικό πλαίσιο που ψηφίστηκε προσφάτως καλύπτει επαρκώς τις ανάγκες χωροθέτησης, ανάπτυξης δραστηριοτήτων & εμπορικής αξιοποίησης που είναι δυνατόν να εγκατασταθούν σε ΕΠ, ιδιαίτερα όσον αφορά χρήσεις εκτός των συνηθισμένων βιομηχανικών χρήσεων, ήτοι εμπορευματικά κέντρα, αποθήκες, ανανεώσιμες, κλπ.**

- Δεν προκαλεί προβλήματα στην ανάπτυξη ΕΠ
- Προσφέρει επιπλέον πολεοδομικά κίνητρα όπως: μεγαλύτερη «ελάχιστη» έκταση για την ίδρυση, αυξημένο συντελεστή δόμησης, δυνατότητα δημιουργίας ΕΠ στα νησιά, αύξηση ύψους, παρεκκλίσεις για αύξηση επιτρεπόμενης κατ' όγκο εκμετάλλευση οικοπέδου
- Πρέπει να δημιουργηθεί ενιαίο ειδικό πλαίσιο για τα ΕΠ που να καθορίζει την χωροθέτηση, αδειοδότηση, χρηματοδότηση
- Το πλαίσιο χωροθέτησης και το πολεοδομικό πλαίσιο δημιουργεί κίνητρα υπέρ των ΕΠ
- Υπάρχει κενό στις μεταβατικές διατάξεις
- Οι κανονισμοί λειτουργίας θα έπρεπε να είναι ιδιωτικοί και διαφορετικοί για κάθε ΕΠ. Πρέπει να είναι σαφής και να έχει σαφείς υποχρεώσεις για τους εγκατεστημένους (π.χ. παρατηρούνται φαινόμενα όπου η αυτοδιαχείριση υποχρεούται να κάνει την αποκομιδή αποβλήτων ο κανονισμός να υποχρεώνει τις επιχειρήσεις να δίνουν τις πληροφορίες για το φορτίο αποβλήτων) και να είναι σαφής και ο βαθμός παρέμβασης της διαχείρισης εντός ΕΠ (π.χ. παράνομη στάθμευση)

**11. Κατά πόσον το νέο πολεοδομικό πλαίσιο που ψηφίστηκε προσφάτως έρχεται πιθανόν σε αντίθεση με το υπάρχον θεσμικό πλαίσιο για τα ΕΠ**

- Το συμπληρώνει προς το καλύτερο
- Ο τρόπος με τον οποίο υπολογίζονται οι κοινωφελείς χώροι στάθμευσης αφορά προηγούμενες διατάξεις και δεν περιλαμβάνετε στη νέα διάταξη