

Πρόταση Νόμου

«Ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων »

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ

Σκοπός-Ορισμοί

Άρθρο 1. Σκοπός

1. Για την οικονομική πρόοδο και επιχειρηματική ανάπτυξη της χώρας, στο πλαίσιο εφαρμογής του εθνικού χωροταξικού σχεδιασμού, την προστασία του περιβάλλοντος και τη βελτίωση της ποιότητας της ζωής των πολιτών, αναπτύσσονται και οργανώνονται Επιχειρηματικά Πάρκα διαφόρων κατηγοριών, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου.
2. Η ανάπτυξη των Επιχειρηματικών Πάρκων του παρόντος νόμου γίνεται για λόγους δημόσιας ωφέλειας και αποσκοπεί:
 - α) στην περιφερειακή ανάπτυξη και την προστασία του περιβάλλοντος στα πλαίσια της αειφόρου ανάπτυξης
 - β) στη βελτίωση των υποδομών, ιδιαίτερα, σε περιοχές που παρουσιάζουν προβλήματα αναπτυξιακής υστέρησης και περιβαλλοντικής υποβάθμισης
 - γ) στην ενίσχυση της επιχειρηματικότητας και της απασχόλησης
 - δ) στη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας των εγκατεστημένων επιχειρήσεων,
 - ε) στη βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων πέριξ ή πλησίον των ανωτέρω περιοχών

Άρθρο 2 . Ορισμοί

1. **Επιχειρηματικό Πάρκο (ΕΠ)** είναι ένα οργανικά ολοκληρωμένο σύνολο δομών, υπηρεσιών και υποδομών που ιδρύεται και λειτουργεί για την υποστήριξη των δραστηριοτήτων του άρθρου 3 του παρόντος Νόμου. Τα ΕΠ διακρίνονται στους παρακάτω τύπους :

α. **Επιχειρηματικό Πάρκο Τύπου Α:** είναι ο χώρος που καθορίζεται, οριοθετείται, πολεοδομείται και οργανώνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Νόμου, για να λειτουργήσει ως χώρος υποδοχής δραστηριοτήτων, κάθε βαθμού όχλησης.

β. **Επιχειρηματικό Πάρκο Τύπου Β:** είναι ο χώρος που καθορίζεται, οριοθετείται, πολεοδομείται και οργανώνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Νόμου, για να λειτουργήσει ως χώρος υποδοχής δραστηριοτήτων μέσης και χαμηλής όχλησης, καθώς και δραστηριοτήτων που δεν υπάγονται σε συγκεκριμένη κατηγορία όχλησης.

γ. **Επιχειρηματικό Πάρκο Τύπου Γ:** είναι ο χώρος που καθορίζεται, οριοθετείται, πολεοδομείται και οργανώνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Νόμου, για να λειτουργήσει ως χώρος υποδοχής δραστηριοτήτων χαμηλής όχλησης, καθώς και δραστηριοτήτων που δεν υπάγονται σε συγκεκριμένη κατηγορία όχλησης.

δ. **Επιχειρηματικό Πάρκο Ειδικού Τύπου :** είναι ο χώρος που οριοθετείται και πολεοδομείται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Νόμου, για να λειτουργήσει αποκλειστικά ως χώρος υποδοχής επιχειρήσεων ειδικών κλάδων, όπως :

i. ΕΠ που καταλαμβάνουν δραστηριότητες του ιδίου ή συναφούς κλάδου

ii. Τεχνοπόλεις, ήτοι χώροι, όπου εγκαθίστανται επιχειρηματικές δραστηριότητες νέας και υψηλής τεχνολογίας, ερευνητικές και εκπαιδευτικές δραστηριότητες, επιχειρήσεις παροχής υπηρεσιών και οι οποίοι χαρακτηρίζονται από υψηλή ποιότητα περιβάλλοντος,

iii. ΕΠ περιβαλλοντικού χαρακτήρα και πράσινης επιχειρηματικότητας

2. **Επιχειρηματικό Πάρκο Εξυγίανσης (ΕΠΕ) :** είναι ένα ΕΠ το οποίο πολεοδομείται και το οποίο οριοθετείται σύμφωνα με το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία (ΕΠΧΣΑΑΒ) σε περιοχές που υφίστανται άτυπες βιομηχανικές συγκεντρώσεις για την περιβαλλοντική εξυγίανση τους.

3. **Επιχειρηματικό Πάρκο Ενδιάμεσου Βαθμού Οργάνωσης (ΕΠΕΒΟ) :** είναι ένα ΕΠ το οποίο δεν πολεοδομείται και το οποίο οριοθετείται σύμφωνα με το ΕΠΧΣΑΑΒ σε περιοχές που υφίστανται άτυπες βιομηχανικές συγκεντρώσεις για την περιβαλλοντική εξυγίανση τους ή σε περιοχές που δεν διαθέτουν Οργανωμένο Υποδοχέα Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων ούτε επαρκή δυναμική για τη δημιουργία του

4. **Επιχειρηματικό Πάρκο Χωροθέτησης Μεμονωμένης Μεγάλης Μονάδας (ΕΠΧΜΜΜ) :** είναι ένα ΕΠ το οποίο δεν πολεοδομείται και το οποίο οριοθετείται σύμφωνα με το ΕΠΧΣΑΑΒ για την χωροθέτηση μιας μεμονωμένης μεγάλης μονάδας. Ως μεγάλες μονάδες που υπάγονται στην παρούσα περίπτωση θεωρούνται αυτές που έχουν κλίμακα αντίστοιχη από άποψη μεγέθους ενός αυτοτελούς οργανωμένου υποδοχέα.

5. **Άτυπη βιομηχανική συγκέντρωση** - Περιοχή που παρουσιάζει αυξημένη συγκέντρωση δραστηριοτήτων, έλλειψη υποδομών και πολεοδομικά και περιβαλλοντικά προβλήματα

6. **Χώρος υποδοχής επιχειρήσεων** : η έκταση ή η περιοχή που προσδιορίζεται σύμφωνα με τις κατευθύνσεις γενικών ή ειδικών πλαισίων χωροταξικού σχεδιασμού και αιφόρου ανάπτυξης ή περιφερειακών πλαισίων χωροταξικού σχεδιασμού και αιφόρου ανάπτυξης του ν. 2742/1999 (ΦΕΚ Α' 207), ή ρυθμιστικών σχεδίων του άρθρου 2 του ν. 2508/1997 (ΦΕΚ Α' 124) ή, γενικότερα, σύμφωνα με τα πλαίσια και τις κατευθύνσεις της χωροταξικής πολιτικής, στον οποίο μπορούν να αναπτύσσονται οι δραστηριότητες του άρθρου 3 του παρόντος Νόμου.

Χώρους υποδοχής επιχειρήσεων αποτελούν και οι περιοχές που έχουν χαρακτηριστεί, από ειδικές διατάξεις ή από τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια, ως περιοχές όπου επιτρέπεται η εγκατάσταση δραστηριοτήτων του παρόντος Νόμου είτε, ειδικότερα, ως περιοχές επαγγελματικών εγκαταστάσεων.

7. **Οργανωμένοι Υποδοχείς Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων** : οι χώροι που έχουν οργανωθεί ή θα οργανωθούν για την υποδοχή των δραστηριοτήτων του παρόντος Νόμου και περιλαμβάνουν ΒΙΠΕ που οργανώθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4458/1965 (ΦΕΚ Α' 33) όπως τροποποιήθηκε με το ν. 742/77 (ΦΕΚ Α' 319), ΒΙΠΕ, ΒΙΠΑ, ΒΙΟΠΑ, Τεχνοπόλεις και άλλες μορφές Βιομηχανικών και Επιχειρηματικών Περιοχών (ΒΕΠΕ) που οργανώθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 2545/1997 (ΦΕΚ Α' 254), καθώς και τα Επιχειρηματικά Πάρκα που οργανώνονται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.1 του παρόντος άρθρου.

8. **Ως δραστηριότητες υψηλής, μέσης και χαμηλής όχλησης, κατά την έννοια του παρόντος**, νοούνται οι αναφερόμενες στα άρθρα 3 και 4 του ν. 1650/1986 (ΦΕΚ 160 Α'), όπως ισχύει, και στις κανονιστικές πράξεις που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση αυτού.

9. **Επιχειρηματικό Σχέδιο** : το σύνολο των μελετών για την σκοπιμότητα και βιωσιμότητα του Επιχειρηματικού Πάρκου καθώς και τη συμβατότητα του συγκεκριμένου Τύπου Επιχειρηματικού Πάρκου με την προστασία του περιβάλλοντος και την επιλογή της θέσης ανάπτυξης αυτού.

10. **Εταιρία ανάπτυξης επιχειρηματικού πάρκου (ΕΑΕΠ)** : το νομικό πρόσωπο που έχει τη μορφή ανώνυμης εταιρίας του ν. 2190/1920 (ΦΕΚ Α' 37) όπως ισχύει, το οποίο αναλαμβάνει τη σύνταξη και υλοποίηση του Επιχειρηματικού Σχεδίου και τη διοίκηση και διαχείριση του Επιχειρηματικού Πάρκου μέχρι τη μεταβίβασή τους, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

11. Εταιρία Διαχείρισης Επιχειρηματικού Πάρκου (ΕΔΕΠ): Η εταιρία που δύναται να διαδέχεται την ΕΑΕΠ στην διοίκηση και διαχείριση των ΕΠ σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Νόμου

12. Έργα υποδομής : 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 και κάθε έργο που προορίζεται για την εξυπηρέτηση των λειτουργιών των εγκατεστημένων επιχειρήσεων ή για την προστασία του περιβάλλοντος.

Έργα υποδομής θεωρούνται και τα κτίρια εγκατάστασης επιχειρήσεων μόνο στις Τεχνοπόλεις τα οποία ανεγείρονται από την ΕΑΕΠ στα οικοδομικά τετράγωνα που προορίζονται για την εγκατάσταση επιχειρήσεων, εφόσον το σύνολο της έκτασης της ανήκει ή της παραχωρηθεί η κατοχή της έκτασης έως το διάστημα ολοκλήρωσης των εργασιών κατασκευής αυτών ή τουλάχιστον επί μία τριετία.

13. Κοινόχρηστοι χώροι : οι χώροι πρασίνου, οι χώροι πλατειών, οι χώροι στάθμευσης, οι δρόμοι, τα πεζοδρόμια και οι χώροι εγκατάστασης των έργων υποδομής πλην των κτιρίων εγκατάστασης επιχειρήσεων στις Τεχνοπόλεις.

14. Χώροι, κτίρια και εγκαταστάσεις για την παροχή κοινωφελών υπηρεσιών : τα γήπεδα ή τα κτίρια και τα μέσα που προορίζονται για την παροχή κάθε είδους υπηρεσιών και την εξυπηρέτηση των επιχειρήσεων και των εργαζομένων, όπως κτίριο διοίκησης, πυροσβεστικός σταθμός, παιδικοί σταθμοί, εστιατόρια, ξενοδοχεία, εκθετήρια προϊόντων, χώροι για διοργάνωση παρουσιάσεων ή συνεδρίων, χώροι ειδικά διαμορφωμένοι για επαγγελματική κατάρτιση των εργαζομένων ή για άλλους εκπαιδευτικούς σκοπούς, χώροι ή εγκαταστάσεις για ποιοτικό έλεγχο προϊόντων ή για άλλες παρεμφερείς δραστηριότητες.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ

Ίδρυση και λειτουργία Επιχειρηματικών Πάρκων

Άρθρο 3. Επιτρεπόμενες δραστηριότητες

1. Με την επιφύλαξη των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 2, στα ΕΠ εγκαθίστανται και ασκούνται :

α) Δραστηριότητες του Νόμου 3325/2005 (ΦΕΚ Α' 68) της παρ.1 του άρθρου 2 με στοιχεία α',β',γ',δ'και ε

β) Επιχειρηματικές δραστηριότητες του δευτερογενούς τομέα και δραστηριότητες του τριτογενούς τομέα,

γ) Εμπορευματικά κέντρα (logistics), αποθήκες και συγκροτήματα αποθηκών οι οποίες δεν αποτελούν τμήματα των βιομηχανικών-βιοτεχνικών εγκαταστάσεων,

δ) Δραστηριότητες του ν. 1575/1985 (ΦΕΚ Α' 207), ως ισχύει,

ε) Ερευνητικά κέντρα και εργαστήρια που σχετίζονται με εφαρμοσμένη βιομηχανική, ενεργειακή, μεταλλευτική έρευνα, κέντρα τεχνολογικής υποστήριξης των επιχειρήσεων και των εργαζομένων, εργαστήρια παροχής υπηρεσιών υψηλής τεχνολογίας και ποιότητας, καθώς και εγκαταστάσεις που αξιοποιούν ή συνδέονται με τα αποτελέσματα των εργασιών των ερευνητικών κέντρων ή των εργαστηρίων και σχολές τεχνικής κατεύθυνσης,

στ) Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων,

ζ) Δραστηριότητες υποστηρικτικές ή υποβοηθητικές της λειτουργίας των επιχειρήσεων του Επιχειρηματικού Πάρκου, καθώς και παραρτήματα, υποσταθμοί ή υπηρεσιακές μονάδες δημοσίων υπηρεσιών, ΝΠΔΔ, ΝΠΙΔ, κοινωφελών οργανισμών, υπηρεσίες υγείας και χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί,

η) Δραστηριότητες παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας ή / και φυσικό αέριο.

2. Στα Επιχειρηματικά Πάρκα οι δραστηριότητες του ν. 3325/2005 καταλαμβάνουν τουλάχιστον το εξήντα τοις εκατό (50%) της συνολικής εκτάσεως των γηπέδων του Επιχειρηματικού Πάρκου. Μετά την πρώτη δεκαετία λειτουργίας του ΕΠ ο εκάστοτε Φορέας Διοίκησης και Διαχείρισης αυτού διαχειρίζεται τα οικόπεδα του ΕΠ χωρίς τον ανωτέρω περιορισμό.

3. Σε ΕΠ τύπου Γ, επιτρέπεται η μετεγκατάσταση δραστηριοτήτων μέσης όχλησης, εφόσον δεν υπάρχει στον ίδιο νομό ΕΠ τύπου Β ή δεν υπάρχει ελεύθερος χώρος σε υφιστάμενο ΕΠ τύπου Β. Επίσης σε ΕΠ τύπου Β, επιτρέπεται η μετεγκατάσταση δραστηριοτήτων υψηλής όχλησης, εφόσον δεν υπάρχει στον ίδιο νομό ΕΠ τύπου Α, ή δεν υπάρχει ελεύθερος χώρος σε υφιστάμενο πάρκο τύπου Α.

Άρθρο 4. Χώροι οργάνωσης Επιχειρηματικών Πάρκων

1. Τα Επιχειρηματικά Πάρκα αναπτύσσονται σε χώρους υποδοχής επιχειρήσεων που ορίζονται στο άρθρο 2 του παρόντος νόμου.

2. Δεν επιτρέπεται η οργάνωση Επιχειρηματικών Πάρκων σε χώρους που προστατεύονται από την κείμενη νομοθεσία όπως: εντός ζώνης προστασίας αρχαιολογικών χώρων, τόπων ιδιαίτερου φυσικού κάλλους ή προστατευμένων από τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας για την πολιτιστική κληρονομιά και το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον όπως αυτά ορίζονται από τις οικείες διατάξεις και γενικά

δεν επιτρέπεται η οργάνωση ΕΠ σε χώρους ή θέσεις όπου, από άλλες διατάξεις, δεν επιτρέπονται οι αντίστοιχες χρήσεις του τύπου του Επιχειρηματικού Πάρκου.

Απαγορεύεται η οργάνωση Επιχειρηματικών Πάρκων σε δασικές εκτάσεις.

3. Το οργανωμένο ΕΠ προορίζεται, αποκλειστικά, για την εξυπηρέτηση των σκοπών ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου και οι υποδομές του, απαγορεύεται να χρησιμοποιούνται από οιονδήποτε τρίτο, χωρίς την άδεια του ασκούντος τη διοίκηση και διαχείριση του Επιχειρηματικού Πάρκου με την επιφύλαξη του άρθρου 9 του νόμου αυτού. Οι αρμόδιες δημόσιες υπηρεσίες είναι υποχρεωμένες να εκδίδουν τις αναγκαίες διοικητικές πράξεις και διαταγές, ώστε να παρέχεται στην ΕΑΕΠ αποτελεσματική προστασία.

4. Ο χώρος που προορίζεται για την ανάπτυξη ΕΠ πρέπει να είναι κατάλληλος για το αντίστοιχο είδος του ΕΠ, λαμβανομένων υπόψη των υφιστάμενων νόμιμων δραστηριοτήτων, να είναι ευχερής η μεταφορά πρώτων υλών και εμπορευμάτων, να μην υπάρχει αυξημένος κίνδυνος για πλημμύρες ή άλλες φυσικές καταστροφές, να υπάρχει προσβασιμότητα στα οδικά, ενεργειακά, τηλεπικοινωνιακά και λοιπά δίκτυα.

5. Η ελάχιστη έκταση για την ίδρυση, οργάνωση και λειτουργία ΕΠ προσδιορίζεται 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.

Άρθρο 5. Εταιρία Ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου (ΕΑΕΠ)

1. Η πρωτοβουλία ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου ανήκει στην Εταιρία Ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου (ΕΑΕΠ), η οποία έχει τη νομική μορφή της ανώνυμης εταιρίας σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 2190/1920 (ΦΕΚ Α' 37).

2. Σκοπός της Εταιρίας είναι η ανάπτυξη Επιχειρηματικού Πάρκου για την εγκατάσταση των δραστηριοτήτων του άρθρου 3 του νόμου αυτού.

3. Στο μετοχικό κεφάλαιο της ΕΑΕΠ μπορούν να μετέχουν φυσικά ή νομικά πρόσωπα του ιδιωτικού τομέα, νομικά πρόσωπα του δημόσιου τομέα, όπως αυτός οριοθετείται με την παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 2190/1994 (ΦΕΚ Α' 28), Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης α' και β' βαθμού και επιχειρήσεις αυτών, συνεταιρισμοί, επιμελητήρια, καθώς και ενώσεις, σύνδεσμοι ή κοινοπραξίες αυτών.

4. Η εταιρία είναι ειδικού σκοπού και το μετοχικό της κεφάλαιο δεν μπορεί να είναι κατώτερο του 10% του κατ'αρχήν προϋπολογισμού των έργων υποδομής όπως περιγράφονται στο Επιχειρηματικό σχέδιο που προβλέπεται στο άρθρο 6 παρ.5 περίπτωση ε από το οποίο το μισό τουλάχιστον σε μετρητά. Αν ο προϋπολογισμός αυτός αυξηθεί με την απόφαση τελικής έγκρισης του άρθρου 13, η εταιρεία υποχρεούται σε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου για την κάλυψη των εν λόγω προϋποθέσεων.

5. Η ΕΑΕΠ είναι υπεύθυνη για τη σύνταξη του Επιχειρηματικού Σχεδίου, για τη συγκέντρωση και προώθηση των απαραίτητων στοιχείων στις αρμόδιες αρχές, για τη λήψη των σχετικών εγκρίσεων και την υλοποίηση του Επιχειρηματικού Σχεδίου.

Άρθρο 6. Διασφάλιση έκτασης - Διαδικασία ίδρυσης ΕΠ - Απαιτούμενα δικαιολογητικά

1. Για την ίδρυση του Επιχειρηματικού Πάρκου η ΕΑΕΠ πρέπει να έχει διασφαλίσει σε ποσοστό τουλάχιστον 51% την έκταση που θα καταλάβει το ΕΠ.

Ως διασφάλιση έκτασης νοείται η κυριότητα ή το δικαίωμα χρήσης ή νομής ακινήτου δυνάμει σύμβασης 30ετούς τουλάχιστον μίσθωσης ή οποιασδήποτε ενοχικής σύμβασης παραχώρησης χρήσης, ή σχετικού προσυμφώνου βέβαιης χρονολογίας καθώς και η συμμετοχή ιδιοκτητών γης στο μετοχικό κεφάλαιο της ΕΑΕΠ. Εναλλακτικά ή συμπληρωματικά μπορεί να υπάρχει συναίνεση των ιδιοκτητών γης για τη δημιουργία του ΕΠ ώστε συνολικά να καλύπτεται το 51% της έκτασης.

2. Εφόσον η ΕΑΕΠ έχει διασφαλίσει το ογδόντα τοις εκατό (80%) της έκτασης που θα καταλάβει το Επιχειρηματικό Πάρκο και της χορηγηθεί η Αρχική Έγκριση Ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου, για το υπόλοιπο είκοσι τοις εκατό (20%) της συνολικής έκτασης που ανήκει σε τρίτους ιδιοκτήτες γης, μπορεί να εφαρμόζεται η διαδικασία των αναγκαστικών απαλλοτριώσεων, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 2882/2001, υπέρ και με δαπάνες της ΕΑΕΠ.

3. Για τη σύνδεση με εξωτερικές υποδομές συνιστώνται δουλείες, όπου αυτό απαιτείται.

4. Εάν στα όρια του Επιχειρηματικού Πάρκου εμπίπτει τουλάχιστον το ήμισυ της εκτάσεως όμορης ιδιοκτησίας, η ΕΑΕΠ ή ο εκάστοτε Φορέας Διοίκησης και Διαχείρισης μπορεί να εντάξει στη συνολική έκταση του Επιχειρηματικού Πάρκου και την υπόλοιπη έκταση της ιδιοκτησίας αυτής.

5. Για την ίδρυση του Επιχειρηματικού Πάρκου, υποβάλλεται στην αρμόδια Διεύθυνση της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας του Υπουργείου Οικονομίας Ανταγωνιστικότητας & Ναυτιλίας, αίτηση από την ενδιαφερόμενη εταιρία η οποία συνοδεύεται από Επιχειρηματικό Σχέδιο που περιλαμβάνει:

- α) Τεχνοοικονομική Μελέτη Σκοπιμότητας-Βιωσιμότητας,
- β) Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων που εκπονείται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις,
- γ) Μελέτη Χωροταξικής Θεώρησης που τεκμηριώνει την προτεινόμενη θέση και τη συμβατότητα με τις χρήσεις γης της γύρω περιοχής του ΕΠ
- δ) Τοπογραφικό διάγραμμα σε κλίμακα 1 : 5000 και 1 : 10.000 του υπό ίδρυση ΕΠ με συντεταγμένες κορυφών,
- ε) Μελέτη Τεχνικής Οργάνωσης της προτεινόμενης έκτασης, όπου καταγράφονται:

- i. η κατ' αρχήν πολεοδομική οργάνωση της περιοχής, στην οποία αποτυπώνεται ενδεικτικά η χωροταξική κατανομή των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων του Επιχειρηματικού Πάρκου με στόχο την διάταξή 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. γενικό σχέδιο διάταξης και περιγραφής των έργων υποδομής, των κοινόχρηστων χώρων καθώς και των χώρων παροχής κοινωφελών υπηρεσιών του Επιχειρηματικού Πάρκου,
- iii. αρχική εκτίμηση του κόστους των εν λόγω έργων,

στ) Σχέδια, όπου αποτυπώνονται οι τυχόν υφιστάμενες εξωτερικές υποδομές και δίκτυα και τα τυχόν απαιτούμενα πρόσθετα έργα υποδομής και η σύνδεση με αυτά.

ζ) Έγγραφα και στοιχεία από τα οποία προκύπτει ότι η εταιρία έχει διασφαλίσει την απαιτούμενη έκταση σύμφωνα με την παρ.1 του παρόντος άρθρου.

6. Με απόφαση των Υπουργών Οικονομίας Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας και Υποδομών Μεταφορών και Δικτύων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζονται ο τύπος και το περιεχόμενο της αίτησης και των μελετών Σκοπιμότητας-Βιωσιμότητας, Χωροταξικής Θεώρησης και Τεχνικής Οργάνωσης και τα δικαιολογητικά που συνοδεύουν τις μελέτες αυτές, τα απαιτούμενα παράβολα και τα ποσά αυτών, η διαδικασία της εξέτασης της αίτησης και του σχετικού φακέλου, τα όργανα, τα κριτήρια και ο τρόπος αξιολόγησης αυτών, οι σχετικές προθεσμίες καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.

Άρθρο 7. Αρχική Έγκριση Ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου

1. Με απόφαση των Υπουργών Οικονομίας Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας, Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Υποδομών Μεταφορών και Δικτύων και του, κατά περίπτωση, συναρμόδιου Υπουργού, που εκδίδεται ύστερα από γνωμοδότηση του κατά τόπον αρμόδιου Περιφερειακού Συμβουλίου και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως ορίζεται η ενδιαφερόμενη εταιρία ως Εταιρία Ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου (ΕΑΕΠ), προσδιορίζονται η θέση και τα όρια του Επιχειρηματικού Πάρκου, τα έργα που απαιτούνται για την ανάπτυξη αυτού και εγκρίνεται η Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων. Για τα Επιχειρηματικά Πάρκα που ιδρύονται στα όρια του ρυθμιστικού σχεδίου Αθήνας και Θεσσαλονίκης απαιτείται επιπλέον γνωμοδότηση των Οργανισμών Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας και Θεσσαλονίκης αντίστοιχα. Το ίδιο ισχύει και για κάθε άλλη περιοχή, όπου λειτουργεί τέτοιος Οργανισμός. Η προθεσμία για τη γνωμοδότηση του Περιφερειακού Συμβουλίου και του αρμόδιου Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου είναι τριάντα (30)

ημέρες από τη λήψη επί αποδείξει του σχετικού φακέλου. Αν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία αυτή, η υπουργική απόφαση εκδίδεται νομίμως και χωρίς τις αντίστοιχες γνωμοδοτήσεις.

2. Για την Αρχική Έγκριση Ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου λαμβάνονται υπόψη:

α. Η τήρηση των προϋποθέσεων του παρόντος νόμου και, ειδικότερα, των άρθρων 4,5 και 6 αυτού,

β. Η σκοπιμότητα και βιωσιμότητα του έργου και η συμβολή του στην τοπική και εθνική οικονομία,

γ. Το κόστος και οι τεχνικές δυσχέρειες για την έγκαιρη ολοκλήρωση των απαιτούμενων πρόσθετων εξωτερικών υποδομών.

3. Στην απόφαση Αρχικής Έγκρισης Ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου ορίζονται, ειδικότερα, τα εξής:

α. Η θέση, η έκταση και τα όρια του Επιχειρηματικού Πάρκου με αναφορά σε τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1:5.000 και 1:10.000 με συντεταγμένες κορυφών, βασιζόμενες στο Εθνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς ΕΓΣΑ 87, όπως αυτό ισχύει.

β. Ο Τύπος του Επιχειρηματικού Πάρκου και οι κατηγορίες επιχειρήσεων και δραστηριοτήτων που επιτρέπεται να εγκατασταθούν .

γ. Οι μελέτες και τα προβλεπόμενα έργα υποδομής, συμπεριλαμβανομένων των κοινόχρηστων και κοινωφελών έργων, καθώς και ο εκτιμώμενος προϋπολογισμός τους.

δ. Το χρονοδιάγραμμα οργάνωσης και λειτουργίας του Επιχειρηματικού Πάρκου.

ε. Οι ειδικότεροι όροι και τα ειδικότερα μέτρα προστασίας του περιβάλλοντος από την ίδρυση και τη λειτουργία του Επιχειρηματικού Πάρκου.

4. Μετά την έκδοση της απόφασης Αρχικής Έγκρισης Ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου και μέχρι την έκδοση της Διαπιστωτικής Απόφασης Ολοκλήρωσης του άρθρου 14, αναστέλλεται η έκδοση οικοδομικών αδειών και η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών μέσα στα όρια του Επιχειρηματικού Πάρκου.

5. Η μεταβολή της έκτασης και των ορίων του Επιχειρηματικού Πάρκου καθώς και των λοιπών δεδομένων ίδρυσης και λειτουργίας αυτού, μετά την Αρχική Έγκριση Ανάπτυξής του, επιτρέπεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας και Υποδομών Μεταφορών και Δικτύων και του κατά περίπτωση συναρμόδιου Υπουργού, σύμφωνα με τη διαδικασία των άρθρων 6, 7, 13 και 14 του παρόντος νόμου, με την προϋπόθεση ότι η χρήση γης δεν απαγορεύει την επέκταση ή μεταβολή της έκτασης του Επιχειρηματικού Πάρκου.

Για μεταβολές που αφορούν συνολικά σε έκταση γης μικρότερη από το δεκαπέντε τοις εκατό (15 %) της αρχικής έκτασης και για ήσσονος σημασίας μεταβολές των λοιπών δεδομένων ίδρυσης και λειτουργίας των ΕΠ, δεν απαιτείται η εκ νέου προσκόμιση των μελετών και στοιχείων που αναφέρονται στο άρθρο 6, αλλά μόνο η

τοπογραφική αποτύπωση της έκτασης και η τεκμηρίωση με τα αντίστοιχα στοιχεία και δικαιολογητικά ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις του νόμου αυτού και η χρήση γης είναι συμβατή με την ανάπτυξη του Επιχειρηματικού Πάρκου. Η ρύθμιση αυτή ισχύει για μια μόνο φορά. Σε περίπτωση νέας αύξησης της συνολικής έκτασης του ΕΠ, έστω και αν αυτή είναι πάλι μικρότερη του 15%, ακολουθείται κανονικά η διαδικασία του άρθρου 6.

6. Οι αλλαγές που επέρχονται σύμφωνα με το παρόν άρθρο ενσωματώνονται με τροποποίηση της απόφασης της παρ.1 του παρόντος άρθρου και των αποφάσεων των άρθρων 13 και 14. Από τα προβλεπόμενα δικαιολογητικά για την έκδοση της απόφασης προσκομίζονται εκ νέου μόνο όσα τροποποιούνται.

7. Η απόφαση Αρχικής Έγκρισης Ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου συνιστά και έγκριση Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.

Άρθρο 8. Θέματα κυριότητας χώρων και υποδομών

1. Από την έκδοση της Τελικής Έγκρισης Ανάπτυξης ΕΠ του άρθρου 13 και μέχρι την έκδοση της Διαπιστωτικής Απόφασης Ολοκλήρωσης των Έργων Υποδομής ΕΠ του άρθρου 14 οι εκτάσεις που προέρχονται από εισφορά σε γη περιέρχονται στην αποκλειστική κατοχή και κυριότητα της ΕΑΕΠ προκειμένου να δημιουργηθούν οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι καθώς και κτίρια και πάσης φύσεως εγκαταστάσεις που κρίνονται αναγκαίες για τη λειτουργία του ΕΠ.

2. Με την Απόφαση Έγκρισης της Σύμβασης μεταβίβασης της διαχείρισης του άρθρου 19, οι κοινόχρηστοι χώροι και εγκαταστάσεις περιέρχονται άνευ ανταλλάγματος στην κυριότητα του εκάστοτε Φορέα Διοίκησης και Διαχείρισης του ΕΠ.

3. Η ανέγερση ενός κοινωφελούς Κτιρίου Διοίκησης συνολικού εμβαδού τουλάχιστον 100 τετραγωνικών μέτρων για τα ΕΠ Τύπου Γ και ΕΠ Ειδικού Τύπου και εμβαδού τουλάχιστον 150 τετραγωνικών μέτρων για τα ΕΠ Τύπου Β και Τύπου Α αποτελεί υποχρεωτική υποδομή του ΕΠ που πρέπει να κατασκευάσει η ΕΑΕΠ.

Το κτίριο αυτό μεταβιβάζεται υποχρεωτικά άνευ ανταλλάγματος στον εκάστοτε Φορέα Διοίκησης και Διαχείρισης μαζί με το σχετικό οικόπεδο και με την προαναφερθείσα διαδικασία για τους κοινόχρηστους χώρους και εγκαταστάσεις.

Σε περίπτωση που η ΕΑΕΠ κατασκευάσει μεγαλύτερο κτίριο Διοίκησης από τα παραπάνω αναφερόμενα τότε το κτίριο αυτό θα πρέπει να περιλαμβάνει διακριτό τμήμα εμβαδού 100 ή 150 τετραγωνικών μέτρων αντίστοιχα το οποίο θα μεταβιβάζεται υποχρεωτικά άνευ ανταλλάγματος στον εκάστοτε Φορέα Διοίκησης και

Διαχείρισης με την προαναφερθείσα διαδικασία μαζί με την εξ αδιαιρέτου αναλογία του οικοπέδου.

Το υπόλοιπό τμήμα του κτιρίου (πλην των 100 ή 150 τετραγωνικών μέτρων αντίστοιχα) μαζί με την εξ αδιαιρέτου αναλογία του περιέρχεται υποχρεωτικά και άνευ ανταλλάγματος στην κυριότητα της ΕΑΕΠ με την έκδοση της Διαπιστωτικής Απόφασης Ολοκλήρωσης των Έργων Υποδομής ΕΠ.

4. Οι παραπάνω ρυθμίσεις δεν ισχύουν για τα κτίρια εγκατάστασης επιχειρήσεων που αποτελούν έργα υποδομής στις Τεχνοπόλεις. Σε περίπτωση που η ΕΑΕΠ έχει την κυριότητα της έκτασης και ανεγείρει τέτοια κτίρια στα οικοδομικά τετράγωνα που προορίζονται για την εγκατάσταση επιχειρήσεων, η κυριότητα και η κατοχή των σχετικών οικοπέδων και των επ' αυτών κτιρίων δεν μεταβιβάζεται στον εκάστοτε Φορέα Διοίκησης και Διαχείρισης αλλά δύναται να μεταβιβάζεται στον τελικό χρήστη (επιχείρηση) μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής τους.

5. Επιτρέπεται η λειτουργία υφιστάμενων δραστηριοτήτων εντός της έκτασης του Επιχειρηματικού Πάρκου, οι οποίες εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 3. Οι επιχειρήσεις αυτές οφείλουν να συμμορφωθούν με τους όρους του κανονιστικού πλαισίου και του Κανονισμού Λειτουργίας του Επιχειρηματικού Πάρκου και μπορούν να μετέχουν στο μετοχικό κεφάλαιο της ΕΑΕΠ με ποσοστό, τουλάχιστον, ανάλογο της αξίας της έκτασης που κατέχουν την κυριότητα της οποίας και διατηρούν.

Άρθρο 9. Χρήση Αιγιαλού και Παραλίας-Ελεύθερες Ζώνες

1. Για την πραγματοποίηση των σκοπών του Επιχειρηματικού Πάρκου επιτρέπεται η απευθείας παραχώρηση στην ΕΑΕΠ της χρήσης αιγιαλού και παραλίας και του δικαιώματος εκτέλεσης, χρήσης και εκμετάλλευσης λιμενικών έργων ή επέκτασης, ήδη υφιστάμενων στην περιοχή, λιμενικών εγκαταστάσεων. Η παραχώρηση γίνεται για χρονικό διάστημα μέχρι πενήντα (50) χρόνια με απόφαση των Υπουργών Οικονομίας Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας, Οικονομικών, Υποδομών Μεταφορών και Δικτύων και με καταβολή εύλογου ανταλλάγματος. Για την εκτέλεση των έργων στον αιγιαλό ή στην παραλία εφαρμόζονται οι διατάξεις του Ν. 2971/2001, όπως εκάστοτε ισχύει, καθώς και οι συναφείς ρυθμίσεις του Γενικού και των Ειδικών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης καθώς και των αντίστοιχων Περιφερειακών Χωροταξικών Σχεδίων.

Με την ίδια απόφαση καθορίζονται η διαδικασία, ο τρόπος και τα όργανα προσδιορισμού του ανταλλάγματος και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια.

2. Η ΕΑΕΠ με εξαίρεση τις περιπτώσεις εθνικής ανάγκης έχει το δικαίωμα της αποκλειστικής και με αντάλλαγμα χρήσης της ζώνης αιγιαλού και παραλίας που της παραχωρείται με την ως άνω διαδικασία για την κατασκευή λιμενικών έργων, που

εκτελεί ύστερα από άδεια των αρμόδιων αρχών. Στην περίπτωση που τα λιμενικά έργα εμπεριέχουν πρόσχωση θαλάσσιου χώρου, μετά την ολοκλήρωση τους κινείται η διαδικασία επανακαθορισμού των οριογραμμών αιγιαλού-παραλίας και το γήπεδο που δημιουργείται καταγράφεται ως δημόσιο κτήμα. Το εν λόγω δημόσιο κτήμα, εφόσον η ΕΑΕΠ το επιθυμεί, μπορεί να παραχωρείται κατά χρήση ή να εκμισθώνεται απευθείας σε αυτήν. Το αντάλλαγμα χρήσης ή το μίσθωμα καθορίζονται από την αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία και ανταποκρίνονται στις τρέχουσες μισθωτικές αξίες της περιοχής.

3. Η κατά οποιονδήποτε τρόπο χρήση από τρίτους της παραχωρούμενης προς την ΕΑΕΠ έκτασης αιγιαλού, παραλίας και λιμενικών έργων επιτρέπεται κατ' εξαίρεση με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας, εφόσον η χρήση αυτή επιβάλλεται για λόγους εθνικής οικονομίας ή δημόσιας ωφέλειας και δεν παρεμποδίζεται η ομαλή λειτουργία του Επιχειρηματικού Πάρκου.

4. Στα Επιχειρηματικά Πάρκα ή σε τμήματα αυτών μπορεί με απόφαση των Υπουργών Οικονομίας Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας, Οικονομικών και Υποδομών Μεταφορών και Δικτύων, να συνιστώνται Ελεύθερες Ζώνες ή να αναγνωρίζονται Ελεύθερες Αποθήκες ή Τελωνειακές Αποθήκες ή Χώροι Προσωρινής Αποθήκευσης, η ίδρυση και λειτουργία των οποίων διέπεται από τις ισχύουσες σχετικές διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας.

Άρθρο 10. Επιχορήγηση έργων υποδομής Επιχειρηματικών Πάρκων

1. Η ίδρυση και οργάνωση όλων των κατηγοριών των Επιχειρηματικών Πάρκων του παρόντος νόμου ως και η συμπλήρωση ή αναβάθμιση των υποδομών των υφισταμένων Οργανωμένων Υποδοχέων Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων, θεωρείται παραγωγική επένδυση και εξομοιώνεται με τις επενδύσεις που εντάσσονται στον εκάστοτε αναπτυξιακό νόμο και επιχορηγείται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.

Η έγκριση επιχορήγησης παρέχεται με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας. Η απόφαση εκδίδεται ύστερα από γνωμοδότηση της επιτροπής του άρθρου 11. Με την απόφαση αυτή καθορίζονται το ύψος των δαπανών που γίνονται δεκτές ως επιλέξιμες στο πλαίσιο της παρ.3, οι όροι και το ποσοστό επιχορήγησης. Για έργα που χρηματοδοτούνται από Περιφερειακά Επιχειρησιακά Προγράμματα (Π.Ε.Π.) στη Γνωμοδοτική Επιτροπή παρίσταται ένας εκπρόσωπος της οικείας Περιφέρειας που ορίζεται από το Γενικό Γραμματέα, χωρίς δικαίωμα ψήφου.

2. Για την έκδοση της απόφασης έγκρισης επιχορήγησης, η ΕΑΕΠ ή η ΕΔΕΠ ή ο φορέας υλοποίησης έργων σε περιοχές του Κεφαλαίου 3, υποβάλλει αίτηση στην αρμόδια Διεύθυνση της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας, η οποία συνοδεύεται από

την απόφαση του άρθρου 7 ή 17 αντίστοιχα και τα τυχόν απαιτούμενα στοιχεία του φακέλου επικαιροποιημένα.

3. Επιλέξιμες δαπάνες είναι οι δαπάνες που πραγματοποιούνται από την ημερομηνία που ορίζει ο Οδηγός του σχετικού προγράμματος και αφορούν :

- α) στην εκπόνηση μελετών και σχεδίων υποδομών,
- β) στην εκπόνηση της πολεοδομικής μελέτης (όπου εφαρμόζεται),
- γ) στην κατασκευή έργων υποδομής,
- δ) στην κατασκευή κοινόχρηστων και κοινωφελών υποδομών και εγκαταστάσεων και στη διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου,
- ε) στις ηλεκτρομηχανολογικές και λοιπές εγκαταστάσεις και στον μηχανολογικό εξοπλισμό για κοινές υπηρεσίες των Επιχειρηματικών Πάρκων,
- στ) στον εξοπλισμό ηλεκτρονικής διαχείρισης των υποδομών και στη χρήση σύγχρονων τεχνολογικών υποδομών επικοινωνιών και πληροφορικής,
- ζ) στις δαπάνες έργων υδροληψίας εντός και εκτός των ορίων του ΕΠ και δαπάνες σύνδεσης με αυτά ως και με δίκτυα ενεργειακά και τηλεπικοινωνιακά
- η) 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
- ι) στη δαπάνη κτήσης γης για ποσοστό μέχρι δέκα τοις εκατό (10%) του κόστους των τεχνικών έργων.
- ια) στις δαπάνες για την εξυγίανση του εδάφους από προηγούμενη ρύπανση και στην αποκατάσταση του περιβάλλοντος.

ιβ) στις δαπάνες ανέγερσης κτιρίων εγκατάστασης επιχειρήσεων στις Τεχνοπόλεις. Οι ως άνω δαπάνες μπορούν να επιχορηγούνται από πιστώσεις που προέρχονται είτε από το Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων είτε από το Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας και Οικονομικών, μπορεί να καθορίζεται η επιχορήγηση μέχρι το ανώτατο επιτρεπόμενο όριο επιχορήγησης, με βάση τον εκάστοτε ισχύοντα Χάρτη Περιφερειακών Ενισχύσεων.

4. 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.

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 του ελάχιστου απαιτούμενου για την ίδρυση της εταιρείας) και με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου.

Μετά από τεκμηριωμένη αίτηση του ενδιαφερομένου το ύψος των επιλέξιμων δαπανών που εγκρίθηκαν προς επιχορήγηση μπορεί να διαφοροποιείται, η αύξηση όμως του προϋπολογισμού δεν μπορεί να υπερβαίνει τον αρχικό προϋπολογισμό σε ποσοστό ανώτερο του δέκα πέντε τοις εκατό (15%).

5. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζονται τα κριτήρια αξιολόγησης, η διαδικασία υποβολής των προτάσεων, η διαδικασία της επιχορήγησης, η διαδικασία ελέγχου της πορείας εκτέλεσης των επιχορηγούμενων έργων, οι όροι και η διαδικασία εκταμίευσης της επιχορήγησης, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια που αφορά στη χρηματοδότηση όλων των κατηγοριών των ΕΠ και στη συμπλήρωση ή αναβάθμιση των υποδομών των υφισταμένων Οργανωμένων Υποδοχέων Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων.

Άρθρο 11. Γνωμοδοτική Επιτροπή

Για την έκδοση της απόφασης έγκρισης επιχορήγησης των Επιχειρηματικών Πάρκων συγκροτείται πενταμελής γνωμοδοτική επιτροπή που εισηγείται το ύψος των επιλέξιμων δαπανών, το χρονοδιάγραμμα ολοκλήρωσης του έργου, το ποσοστό επιχορήγησης της επένδυσης και κάθε άλλη συναφή πρόταση για την έκδοση της απόφασης επιχορήγησης.

Η σύνθεση, η συγκρότηση, οι αρμοδιότητες και τα διαδικαστικά θέματα λειτουργίας της πενταμελούς γνωμοδοτικής επιτροπής καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Άρθρο 12. Πολεοδόμηση των Επιχειρηματικών Πάρκων

1. Μετά την Αρχική Έγκριση Ανάπτυξης της παραγράφου 1 του άρθρου 7 του παρόντος, τα Επιχειρηματικά Πάρκα πολεοδομούνται. Για την πολεοδόμηση του Επιχειρηματικού Πάρκου, καταρτίζεται από την ΕΑΕΠ πολεοδομική μελέτη με βάση οριζοντιογραφία και υψομετρικό τοπογραφικό και κτηματογραφικό διάγραμμα. Η πολεοδομική μελέτη περιλαμβάνει το πολεοδομικό-ρυθμοτομικό 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.

2. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας και Υποδομών Μεταφορών και Δικτύων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως καθορίζονται οι προδιαγραφές των πολεοδομικών μελετών, οι όροι δόμησης για κάθε Τύπο Επιχειρηματικού Πάρκου και κάθε σχετική λεπτομέρεια. Σε κάθε περίπτωση τηρούνται τα παρακάτω όρια :

α. Ποσοστό κάλυψης μέχρι 70%

β. Συντελεστής δόμησης μέχρι 1.6

γ. Ως άρτια καθορίζονται τα γήπεδα με ελάχιστο εμβαδόν 1000 τ.μ. για Επιχειρηματικά Πάρκα Τύπου Α και 500 τ.μ. για τα Επιχειρηματικά Πάρκα Τύπου Β, Γ και Ειδικού Τύπου. Γήπεδα με μικρότερη έκταση μπορούν να δημιουργήσουν άρτιο γήπεδο με συνένωση. Η σχετική πράξη κατατίθεται στην ΕΑΕΠ πριν την υποβολή της πολεοδομικής μελέτης.

δ. Ελάχιστο ποσοστό κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων 25% υπολογιζόμενο επί της συνολικής επιφάνειας του ΕΠ. Στο ποσοστό αυτό περιλαμβάνονται χώροι εντός του ΕΠ με ήδη διαμορφωμένη τέτοια χρήση. Από το ποσοστό των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων τουλάχιστον ποσοστό 5% θα αφορά χώρους υψηλού πρασίνου περιμετρικά του ΕΠ και 3% χώρους για κοινωφελείς εγκαταστάσεις και κτίρια.

Στην ίδια απόφαση καθορίζονται ο τύπος και το περιεχόμενο των μελετών, τα έγγραφα που τις συνοδεύουν, τα παράβολα και το ύψος αυτών, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.

3. α) Με την επιφύλαξη της παραγράφου 9 του παρόντος άρθρου, η πολεοδομική μελέτη εγκρίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας ύστερα από γνώμη του Περιφερειακού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

β) Η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης πραγματοποιείται με την κατάρτιση από την ΕΑΕΠ της πράξης εφαρμογής που εγκρίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της οικείας Περιφέρειας.

Μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης ή πράξης εφαρμογής όπου απαιτείται, οι ιδιοκτήτες γης μπορούν να προχωρούν σε μεταβιβάσεις οικοπέδων του ΕΠ.

4. Οι ιδιοκτήτες των ακινήτων που βρίσκονται μέσα στα όρια του Επιχειρηματικού Πάρκου και εντάσσονται στο πολεοδομικό σχέδιο οφείλουν να συμμετάσχουν στις δαπάνες για τη δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων και των έργων υποδομής με εισφορές σε γη και σε χρήμα.

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

Σε περίπτωση εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτησίας, τα ποσοστά εισφοράς σε γη εφαρμόζονται στο εμβαδόν που αντιστοιχεί στο ιδανικό μερίδιο κάθε συνιδιοκτήτη, όπως έχει διαμορφωθεί κατά την ημερομηνία έκδοσης της απόφασης έγκρισης ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου. Ως εμβαδόν ιδιοκτησίας για τον υπολογισμό της εισφοράς σε γη θεωρούνται τα εμβαδά που έχουν οι ιδιοκτησίες κατά την ημερομηνία έκδοσης της απόφασης Αρχικής Έγκρισης Ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου. Σε εισφορά σε γη υποχρεούνται και οι ιδιοκτησίες που

ανήκουν στο Δημόσιο, τους Ο.Τ.Α. ή άλλα νομικά πρόσωπα του δημόσιου τομέα. Οι κοινόχρηστοι χώροι, που υφίστανται μέσα στα Επιχειρηματικά Πάρκα κατά την ημερομηνία έγκρισης της Αρχικής Έγκρισης Ανάπτυξής του, συνυπολογίζονται για τον προσδιορισμό της εισφοράς σε γη των ιδιοκτητών, με εξαίρεση τους δρόμους του δημοτικού, κοινοτικού, επαρχιακού ή εθνικού οδικού δικτύου και τους χώρους που ανήκουν στο Δημόσιο ή τους Ο.Τ.Α. Τα εδαφικά τμήματα που προέρχονται από εισφορά σε γη διατίθενται για τη δημιουργία κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων μέσα στα Επιχειρηματικά Πάρκα, για άλλους κοινόχρηστους χώρους και εγκαταστάσεις μέσα στο Επιχειρηματικό Πάρκο.

6. Η εισφορά σε χρήμα υπολογίζεται στο εμβαδόν της ιδιοκτησίας, όπως αυτή διαμορφώνεται με την πράξη εφαρμογής και ανέρχεται στο δέκα πέντε (15%) τοις εκατό της αξίας που έχει αυτή κατά το χρόνο της έγκρισης της πράξης εφαρμογής. Η εισφορά αυτή βεβαιώνεται από την αρμόδια υπηρεσία της Περιφέρειας, καταβάλλεται μετά την έγκριση της πράξης εφαρμογής στην οικεία Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία (Δ.Ο.Υ.) σε έξι ισόποσες δόσεις και αποδίδεται αυτούσια, χωρίς να υποβάλλεται σε φόρο ή οποιοσδήποτε κρατήσεις, στην ΕΑΕΠ για την υλοποίηση των κοινοχρήστων χώρων και των έργων υποδομής. Η αξία της έκτασης προσδιορίζεται από την οικεία Δ.Ο.Υ., όπου δεν εφαρμόζεται αντικειμενικό σύστημα αξιών. Σε περίπτωση που τα ποσά που συγκεντρώνονται από τις εισφορές μαζί με τις λοιπές πηγές χρηματοδότησης δεν επαρκούν για την υλοποίηση των έργων υποδομής τότε μπορεί να ορίζεται πρόσθετη εισφορά σε χρήμα. Στην περίπτωση που τα ποσά που συγκεντρώνονται από τις εισφορές υπερκαλύπτουν τα απαιτούμενα για την υλοποίηση των έργων υποδομής το πλεόνασμα περιέρχεται στον φορέα διαχείρισης του ΕΠ για τους σκοπούς του σύμφωνα με το άρθρο 20 παρ 2 ιβ του παρόντος νόμου.

Στις περιπτώσεις του άρθρου 2, παρ.15 εδάφιο 2 η εισφορά σε χρήμα δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για την χρηματοδότηση των κτιρίων εγκατάστασης των τελικών χρηστών (επιχειρήσεων).

7. Σε περίπτωση αδυναμίας εισφοράς σε χρήμα, ο ιδιοκτήτης υποχρεούται σε αντίστοιχη εισφορά γης. Σε περίπτωση που τα οικόπεδα που προέρχονται από μετατροπή χρηματικής εισφοράς σε εισφορά σε γη πλεονάζουν, η ΕΑΕΠ μπορεί να χρησιμοποιεί τη γη αυτή για τις χρήσεις που επιτρέπονται στο Επιχειρηματικό Πάρκο ή να την εκποιεί ή να παραχωρεί τη χρήση της. Επίσης, σε περίπτωση που κριθεί από την αρμόδια υπηρεσία ότι η εισφορά σε γη πρέπει να ληφθεί από μη ρυμοτομούμενο τμήμα ιδιοκτησίας, πλην όμως το τμήμα αυτό δεν είναι αξιοποιήσιμο πολεοδομικά ή δεν προβλέπεται από την πολεοδομική μελέτη ή η αφαίρεσή του είναι φανερά επιζήμια για την ιδιοκτησία, μπορεί να μετατρέπεται σε ισάξια εισφορά σε

χρήμα που διατίθεται αποκλειστικά για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων ή έργων υποδομής στο Επιχειρηματικό Πάρκο.

8. Μόλις η ΕΑΕΠ καταρτίσει την πολεοδομική μελέτη και την πράξη εφαρμογής έχει υποχρέωση να τις δημοσιοποιήσει. Ενστάσεις κατά της υπό έγκριση πολεοδομικής μελέτης ή της πράξης εφαρμογής υποβάλλονται στο Γενικό Γραμματέα της Περιφέρειας, ο οποίος αποφασίζει επ' αυτών πριν από την έγκριση. Η διαδικασία δημοσιοποίησης της πολεοδομικής μελέτης και της πράξης εφαρμογής, υποβολής και εκδίκασης των ενστάσεων, οι σχετικές προθεσμίες και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια ρυθμίζονται με την κοινή απόφαση της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου.

9. Στην περίπτωση που η ΕΑΕΠ έχει αποκτήσει το σύνολο της έκτασης με οποιονδήποτε τρόπο, η πολεοδόμηση γίνεται σύμφωνα με τη διαδικασία που προβλέπεται στις παραγράφους 1 και 2 του παρόντος χωρίς την σύνταξη πράξης εφαρμογής και η πολεοδομική μελέτη κατατίθεται στην αρμόδια Διεύθυνση του Υπουργείου Οικονομίας Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας και εγκρίνεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας και Υποδομών Μεταφορών και Δικτύων. Η ΕΑΕΠ, ως μοναδικός ιδιοκτήτης, υποχρεούται να διαθέσει την απαιτούμενη από την πολεοδομική μελέτη έκταση για τους δρόμους, το πράσινο και τους λοιπούς κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους και εγκαταστάσεις.

Άρθρο 13. Τελική Έγκριση Ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου

1. Η Τελική Έγκριση Ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου παρέχεται με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Για την έκδοση της απόφασης αυτής, η ΕΑΕΠ υποβάλλει στην αρμόδια Διεύθυνση του Υπουργείου Οικονομίας Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας, τα παρακάτω δικαιολογητικά:

- α) Τα νομιμοποιητικά έγγραφα της εταιρείας,
- β) Αντίγραφο της εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης και πράξης εφαρμογής όπου απαιτείται
- γ) Όλες τις τεχνικές μελέτες των έργων υποδομής, στις οποίες ενσωματώνονται προμελέτες των απαιτούμενων έργων εξωτερικής υποδομής,
- δ) Τις μελέτες και τα στοιχεία της έγκρισης ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου επικαιροποιημένα, εφόσον υπάρχουν αλλαγές,
- ε) Το σχέδιο Κανονισμού Λειτουργίας του Επιχειρηματικού Πάρκου προς έγκριση με την απόφαση του παρόντος άρθρου
- στ) Εγγυητική επιστολή ύψους 5% του προϋπολογισμού της επένδυσης, η οποία επιστρέφεται μετά την ολοκλήρωση των έργων υποδομής. Σε περίπτωση μη

ολοκλήρωσης των έργων υποδομής, η εγγυητική επιστολή επιστρέφεται μόνο μετά τη διαπίστωση από τα αρμόδια όργανα ελέγχου ότι αποκαταστάθηκε πλήρως το φυσικό περιβάλλον. Σε διαφορετική περίπτωση η εγγύηση καταπίπτει υπέρ του Δημοσίου.

2. Η υποβολή των δικαιολογητικών της παραγράφου 1 γίνεται εντός προθεσμίας δύο (2) ετών από την Αρχική Έγκριση Ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου. Η προθεσμία αυτή μπορεί να παρατείνεται μέχρι δύο (2) έτη με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας, κατόπιν αιτιολογημένης αίτησης της Εταιρίας Ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου, εφόσον έχουν προχωρήσει και εκτιμάται ότι θα ολοκληρωθούν, εντός της παράτασης, οι ενέργειες που απαιτούνται για την τελική έγκριση. Εάν παρέλθει άπρακτη η παραπάνω προθεσμία, ανακαλείται αυτοδικαίως η απόφαση έγκρισης ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου.

Άρθρο 14. Διαπίστωση ολοκλήρωσης των έργων

1. Η εκτέλεση των εργασιών για την οργάνωση του Επιχειρηματικού Πάρκου αρχίζει μετά την έκδοση της απόφασης της Τελικής Έγκρισης Ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου του άρθρου 13 του παρόντος.

2. Η παρακολούθηση των έργων, κατά τη διάρκεια εκτέλεσής τους, γίνεται με επιμέλεια των υπευθύνων της ΕΑΕΠ, υπό την εποπτεία της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας του ΥΠΟΙΑΝ. Στα πλαίσια της εποπτείας της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας του ΥΠΟΙΑΝ, οι αρμόδιες υπηρεσίες ελέγχουν την τήρηση των όρων της απόφασης Αρχικής Έγκρισης Ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου, της απόφασης Τελικής Έγκρισης Ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου, της απόφασης επιχορήγησης, του χρονοδιαγράμματος εκτέλεσης των έργων και την ύπαρξη των κατά περίπτωση απαιτούμενων αδειών.

3. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας, ύστερα από επιτόπιο έλεγχο τριμελούς οργάνου ελέγχου, διαπιστώνεται η ολοκλήρωση των έργων υποδομής. Η απόφαση αυτή επέχει θέση άδειας λειτουργίας του Επιχειρηματικού Πάρκου. Επιτρέπεται η τμηματική διαπίστωση ολοκλήρωσης των έργων υποδομής, εφόσον αυτό είναι δυνατό από τεχνικής άποψης. Σε κάθε περίπτωση που η συνολική έκταση του Επιχειρηματικού Πάρκου υπερβαίνει τα δύο χιλιάδες στρέμματα, η υλοποίηση της ανάπτυξης και λειτουργίας αυτού μπορεί να γίνει σε δύο φάσεις, σε δύο διακριτά τμήματα αυτού, σύμφωνα με το Επιχειρηματικό Σχέδιο, η υλοποίηση όμως της πρώτης φάσης του Επιχειρηματικού Σχεδίου λαμβάνει χώρα στις προθεσμίες της παραγράφου 2 του άρθρου 13.

4. Τα έργα υποδομής των Επιχειρηματικών Πάρκων ολοκληρώνονται εντός τριών (3) ετών από την δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της απόφασης τελικής έγκρισης του άρθρου 13 του παρόντος. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις μπορεί να χορηγείται παράταση ενός (1) έτους με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας. Πρόσθετη παράταση μέχρι ενός (1) έτους μπορεί να χορηγείται σε περίπτωση ανωτέρας βίας ή εφόσον υπάρχουν συγκεκριμένα απρόβλεπτα εμπόδια για την πρόοδο των εργασιών και, εφόσον η πρόοδος των έργων βρίσκεται σε σημείο που μπορεί να εκτιμηθεί ότι, εντός της νέας αυτής προθεσμίας, είναι δυνατή η ολοκλήρωση των έργων.

5. Εάν κατά το στάδιο της εκτέλεσης των εργασιών για την οργάνωση του Επιχειρηματικού Πάρκου, προκύψει ανάγκη τροποποίησης των έργων, η ενδιαφερόμενη ΕΑΕΠ υποβάλλει τα δικαιολογητικά της παραγράφου 1γ και 1δ του άρθρου 13 που αφορούν στη συγκεκριμένη τροποποίηση, προκειμένου να εκδοθεί η σχετική απόφαση. Τα έργα αυτά ολοκληρώνονται εντός της ίδιας αρχικής χρονικής προθεσμίας και δεν επιτρέπεται παράταση.

Άρθρο 15. Εγκατάσταση και λειτουργία επιχειρήσεων

1. Μετά από την ολοκλήρωση των έργων υποδομής και την έκδοση της απόφασης του άρθρου 14 του παρόντος δύνανται να εκδίδονται άδειες οικοδομής και να εγκαθίστανται στο Επιχειρηματικό Πάρκο επιχειρήσεις. Η ΕΑΕΠ και οι εγκαθιστάμενες επιχειρήσεις δεσμεύονται υποχρεωτικά από τον Κανονισμό Λειτουργίας του Επιχειρηματικού Πάρκου ο οποίος αποτελεί αναπόσπαστο μέρος των συμβάσεων μεταβίβασης των οικοπέδων του πάρκου.

2. Προϋπόθεση της εγκατάστασης επιχειρήσεων στο Επιχειρηματικό Πάρκο αποτελεί η χορήγηση από την ΕΑΕΠ βεβαίωσης συμβατότητας της δραστηριότητας της προς εγκατάσταση επιχείρησης με τον τύπο του Επιχειρηματικού Πάρκου όπως έχει εγκριθεί με την απόφαση του άρθρου 7. Όμοια βεβαίωση απαιτείται σε περίπτωση εκσυγχρονισμού του παραγωγικού εξοπλισμού και επέκτασης των δραστηριοτήτων των εγκατεστημένων στο Επιχειρηματικό Πάρκο επιχειρήσεων. Σε περίπτωση μεταβίβασης της διοίκησης και διαχείρισης από την ΕΑΕΠ, τις ως άνω βεβαιώσεις χορηγεί η εκάστοτε ΕΔΕΠ του Επιχειρηματικού Πάρκου. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως καθορίζεται ο τύπος και το περιεχόμενο της ανωτέρω βεβαίωσης.

3. Οι επιχειρήσεις που ασκούν δραστηριότητες του άρθρου 3 παρ.1, οι οποίες εγκαθίστανται σε Επιχειρηματικά Πάρκα, δεν υποχρεούνται στη διαδικασία προκαταρκτικής περιβαλλοντικής εκτίμησης και αξιολόγησης και στην έκδοση άδειας εγκατάστασης.

4. Για τις επιχειρήσεις με δραστηριότητες χαμηλής όχλησης δεν απαιτείται έγκριση περιβαλλοντικών όρων. Στην άδεια λειτουργίας που χορηγείται σε αυτές δύναται κατά περίπτωση να επιβάλλονται ειδικοί όροι και προϋποθέσεις για την προστασία του περιβάλλοντος.
5. Για την έκδοση των σχετικών αδειών οικοδομής απαιτείται η προσκόμιση της βεβαίωσης της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου. Σε περίπτωση που στο Επιχειρηματικό Πάρκο λειτουργεί κεντρική Μονάδα Καθαρισμού Αποβλήτων (ΜΚΑ), δεν απαιτείται για τις εγκαθιστάμενες δραστηριότητες άδεια διάθεσης υγρών αποβλήτων σύμφωνα με τις διατάξεις της Υγειονομικής Διάταξης Ε1β/221/1965 όπως ισχύει, προκειμένου για μη επικίνδυνα υγρά απόβλητα, ή της ΚΥΑ 13588/725/06 (ΦΕΚ Β' 383), προκειμένου για επικίνδυνα υγρά απόβλητα. Στην περίπτωση όμως αυτή απαιτείται βεβαίωση της ΕΑΕΠ ή της ΕΔΕΠ περί αποδοχής των υγρών αποβλήτων στην κεντρική ΜΚΑ. Στον Κανονισμό Λειτουργίας του ΕΠ πρέπει να περιλαμβάνονται μεταξύ των άλλων και οι όροι και οι προϋποθέσεις για τη διάθεση των πιο πάνω αποβλήτων στις εγκαταστάσεις της κεντρικής ΜΚΑ. Σε κάθε περίπτωση, εφόσον στο ΕΠ υπάρχει κοινόχρηστο δίκτυο συλλογής ακαθάρτων, ο φορέας διοίκησης και διαχείρισης του ΕΠ υποχρεούται να εφοδιαστεί με άδεια επεξεργασίας και διάθεσης των συνολικών υγρών αποβλήτων που διατίθενται μέσω του δικτύου αυτού, σύμφωνα με τις ισχύουσες νομοθετικές διατάξεις.
6. Η λειτουργία των επιχειρήσεων επιτρέπεται μετά από την ολοκλήρωση των έργων υποδομής και την έκδοση της σχετικής απόφασης σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 14. Επιχειρήσεις που τυχόν είχαν εγκατασταθεί πριν από την ανάπτυξη του Επιχειρηματικού Πάρκου εξακολουθούν να λειτουργούν κατά τη διάρκεια ανάπτυξης και οργάνωσης του Επιχειρηματικού Πάρκου, εφόσον εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 3 του παρόντος.
7. Για κάθε νέα δραστηριότητα σε Ο.Τ.Α. που διαθέτει Οργανωμένο Υποδοχέα Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων, η χορήγηση Άδειας Εγκατάστασης έξω από αυτόν χορηγείται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της οικείας Περιφέρειας ύστερα από ειδική εισήγηση της αρμόδιας Διεύθυνσης της Περιφέρειας και γνώμη των Εκτελεστικών Επιτροπών των Οργανισμών Ρυθμιστικών Σχεδίων στις περιοχές αρμοδιότητάς τους. Η εισήγηση θα πρέπει να τεκμηριώνει ότι οι δυνατότητες οργανωμένης χωροθέτησης που παρέχονται από τον υφιστάμενο Υποδοχέα δεν καλύπτουν τη μονάδα, είτε επειδή στους υπάρχοντες υποδοχείς δεν επιτρέπεται η χωροθέτηση τέτοιων μονάδων λόγω βαθμού όχλησης είτε γιατί δεν υπάρχει διαθέσιμη επαρκής γη στον Υποδοχέα (Εφόσον έχει ήδη πωληθεί το 80% τουλάχιστον των οικοπέδων).

8. Τα κτίρια για την εγκατάσταση δημοσίων υπηρεσιών για την εξυπηρέτηση των δραστηριοτήτων του Επιχειρηματικού Πάρκου παρέχονται από την ΕΑΕΠ ή από τον φορέα Διοίκησης και Διαχείρισης του Επιχειρηματικού Πάρκου δωρεάν.

Άρθρο 16. Εξωτερικές υποδομές

1. Οι εξωτερικές υποδομές που απαιτούνται, σύμφωνα με το Επιχειρηματικό Σχέδιο, να κατασκευαστούν για την απρόσκοπτη λειτουργία του Επιχειρηματικού Πάρκου, καταγράφονται στην απόφαση Αρχικής Έγκρισης Ανάπτυξης αυτού.
2. Τα έργα που αφορούν στις εξωτερικές υποδομές και η αρμοδιότητα κατασκευής τους ανήκει σε δημόσιους φορείς ή Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης, εντάσσονται, κατά προτεραιότητα, στα προγράμματα των αντίστοιχων φορέων και υλοποιούνται εντός του χρονοδιαγράμματος ολοκλήρωσης των έργων του Επιχειρηματικού Πάρκου. Έγγραφη εκτίμηση του χρονοδιαγράμματος υλοποίησης των έργων αυτών, καθώς και του κόστους κατασκευής τους αποστέλλεται στον εποπτεύοντα τους ως άνω Οργανισμούς φορέα και κοινοποιείται στο Υπουργείο Ανάπτυξης εντός δύο μηνών από την κοινοποίηση της απόφασης Αρχικής Έγκρισης Ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου. Τα έργα της παραγράφου αυτής χρηματοδοτούνται από το πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων.
3. Τα έργα που αφορούν στις εξωτερικές υποδομές μπορούν να εκτελεστούν και από την ΕΑΕΠ, εφόσον συσταθούν οι σχετικές δουλείες ή αποκτηθεί η κυριότητα γης και να συμπεριληφθούν στις επιχορηγούμενες δαπάνες του άρθρου 10.
4. Σε κάθε περίπτωση, οι υποδομές του Επιχειρηματικού Πάρκου, οι κοινωφελείς χώροι και εγκαταστάσεις διασφαλίζουν στα άτομα με αναπηρία τη δυνατότητα προσανατολισμού και πρόσβασης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ

Ίδρυση και λειτουργία λοιπών κατηγοριών Επιχειρηματικών Πάρκων

Άρθρο 17. Απόφαση οριοθέτησης των λοιπών κατηγοριών Επιχειρηματικών Πάρκων

1. Σε περιοχές άτυπων βιομηχανικών συγκεντρώσεων μπορούν να οριοθετούνται με κοινή Απόφαση των Υπουργών Οικονομίας Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας και Υποδομών Μεταφορών και Δικτύων, Επιχειρηματικά Πάρκα Εξυγίανσης (ΕΠΕ) σύμφωνα με τον ορισμό του άρθρου 2 του παρόντος και με βάση τα κριτήρια που αναφέρονται στα άρθρα 6 και 8 του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία, όπως εκάστοτε ισχύει.

Για την οριοθέτηση τους ισχύουν οι διατάξεις του παρόντος νόμου που εφαρμόζονται για τα Επιχειρηματικά Πάρκα του άρθρου 2 παρ. 1 με τη διαφορά ότι:

α) Η εισφορά σε γη αποτελείται από ποσοστό επιφάνειας κάθε ιδιοκτησίας πριν από την πολεοδόμησή της, το οποίο ανέρχεται σε είκοσι τοις εκατό (20 %) της αρχικής έκτασης της ιδιοκτησίας.

β) Το ελάχιστο ποσοστό κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων θα είναι 20% υπολογιζόμενο επί της συνολικής επιφάνειας του ΕΠΕ.

με τις ακόλουθες επιπλέον προϋποθέσεις :

- Η έκταση να έχει εμβαδόν άνω των 300 στρεμμάτων,
- Να υπάρχουν περιβαλλοντικά και λειτουργικά προβλήματα,
- Το άθροισμα των επιφανειών κάλυψης των δομημένων γηπέδων να υπερβαίνει το τριάντα τοις εκατό (30%) της συνολικής οριοθετούμενης έκτασης,
- Επιτρέπονται δραστηριότητες που προβλέπονται και στα Επιχειρηματικά Πάρκα Τύπου Β του άρθρου 2 παρ. 1 του παρόντος νόμου.

2. Για τη χωροθέτηση μεμονωμένων μεγάλων μονάδων μπορούν να οριοθετούνται με κοινή Απόφαση των Υπουργών Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, Επιχειρηματικά Πάρκα Χωροθέτησης Μεμονωμένων Μεγάλων Μονάδων (ΕΠΧΜΜΜ) σύμφωνα με τον ορισμό του άρθρου 2 του παρόντος και με βάση τα κριτήρια που αναφέρονται στα άρθρα 6 και 8 του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία, όπως εκάστοτε ισχύει.

Με την απόφαση αυτή καθορίζονται η θέση και τα όρια του ΕΠΧΜΜΜ, ο Φορέας, οι μελέτες και τα προβλεπόμενα έργα ως και οι προβλεπόμενοι περιβαλλοντικοί όροι.

Οι περιβαλλοντικοί όροι που ισχύουν στην περίπτωση αυτή είναι οι περιβαλλοντικοί όροι της μονάδας.

3. Σε περιοχές άτυπων βιομηχανικών συγκεντρώσεων ή σε περιοχές που δεν διαθέτουν Οργανωμένο Υποδοχέα Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων ούτε επαρκή δυναμική για τη δημιουργία του μπορούν να οριοθετούνται με κοινή Απόφαση των Υπουργών Οικονομίας Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας και Υποδομών Μεταφορών και Δικτύων, Επιχειρηματικά Πάρκα Ενδιάμεσου Βαθμού Οργάνωσης (ΕΠΕΒΟ) σύμφωνα με τον ορισμό του άρθρου 2 του παρόντος και με βάση τα κριτήρια που αναφέρονται στα άρθρα 6 και 8 του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία, όπως εκάστοτε ισχύει.

Με την απόφαση αυτή καθορίζονται η θέση και τα όρια του ΕΠΕΒΟ, ο Φορέας, οι μελέτες και τα προβλεπόμενα έργα ως και οι προβλεπόμενοι περιβαλλοντικοί όροι.

Τα ΕΠΕΒΟ θεωρούνται έργα και υπάγονται στις διατάξεις της ΚΥΑ Η.Π. 11014/703/Φ104/03 (ΦΕΚ Β' 332). Για την έκδοση της απόφασης της παρούσας παραγράφου υποβάλλεται στην αρμόδια Διεύθυνση της Γενικής Γραμματείας

Βιομηχανίας του ΥΠΟΙΑΝ και Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων που εκπονείται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

Για την οριοθέτηση τους ισχύουν οι ακόλουθες επιπλέον προϋποθέσεις :

- Η έκταση να έχει εμβαδόν από 100 μέχρι 300 στρέμματα
- Το άθροισμα των επιφανειών κάλυψης των δομημένων γηπέδων να είναι μικρότερο από το τριάντα τοις εκατό (30%) της συνολικής οριοθετούμενης έκτασης,
- Τα ΕΠΕΒΟ ιδρύονται με πρωτοβουλία του οικείου ΟΤΑ α ή β βαθμού ή μετά από αίτημα στο οποίο να συμφωνεί τουλάχιστον το 50% των τυχόν εγκατεστημένων επιχειρήσεων.
- Η απόσταση μεταξύ 2 ΕΠΕΒΟ δεν μπορεί να είναι μικρότερη των 1000 μέτρων.
- Επιτρέπονται δραστηριότητες που προβλέπονται και στα Επιχειρηματικά Πάρκα Τύπου Β του άρθρου 2 παρ. 1 του παρόντος νόμου.

4. Το ΥΠΟΙΑΝ μπορεί, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, να αναθέτει την εκπόνηση μελετών για την εξέταση της συνδρομής των προϋποθέσεων ίδρυσης ΕΠΕΒΟ, για τον καθορισμό των απαιτούμενων έργων και του προϋπολογισμού τους και για την οριοθέτηση της περιοχής καθώς και για τον καθορισμό των λοιπών στοιχείων που περιλαμβάνονται στην προβλεπόμενη ως άνω απόφαση.

5. Με την ΚΥΑ της παρ. 3 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.

6. Οι μελέτες και τα έργα που καθορίζονται στις αποφάσεις των παρ. 2 και 3 του παρόντος άρθρου καθώς και οι δαπάνες για τυχόν απαλλοτριώσεις θεωρούνται επιλέξιμες και επιχορηγούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10 του παρόντος νόμου.

7. Από τη δημοσίευση των αποφάσεων των παρ. 2 και 3 του παρόντος άρθρου μέχρι την έκδοση της Διαπιστωτικής Απόφασης Ολοκλήρωσης, μπορεί να εκδίδονται από την αρμόδια πολεοδομική αρχή, ύστερα από τη σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Ανάπτυξης, οικοδομικές άδειες για τις ανάγκες νέων ή υφιστάμενων επιχειρήσεων.

8. Μετά το πέρας των έργων εκδίδεται από το ΥΠΟΙΑΝ Διαπιστωτική Απόφαση ολοκλήρωσης των έργων.

9. Για τη συντήρηση και τη λειτουργία των έργων υποδομής των ΕΠΧΜΜΜ και των ΕΠΕΒΟ του παρόντος άρθρου, αρμόδιος είναι ο φορέας υλοποίησης των έργων. Οι σχετικές δαπάνες βαρύνουν αναλογικά τις επιχειρήσεις που χρησιμοποιούν τις εν λόγω υποδομές.

10. Με κοινή απόφαση των Υπουργού Οικονομίας Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας και Υποδομών Μεταφορών και Δικτύων που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως θα ρυθμιστεί κάθε λεπτομέρεια υλοποίησης του παρόντος άρθρου.

Άρθρο 18. Εσωτερική οργάνωση των λοιπών κατηγοριών Επιχειρηματικών Πάρκων

1. Τα ΕΠΕΒΟ και τα ΕΠΧΜΜΜ δεν πολεοδομούνται. Για την εσωτερική οργάνωση τους καταρτίζεται και υποβάλλεται στην αρμόδια Διεύθυνση της ΓΓΒ του ΥΠΟΙΑΝ πέραν των δικαιολογητικών που ορίζονται στην ΚΥΑ της παρ. 10 του άρθρου 17 και Σχέδιο Εσωτερικής Οργάνωσης.
2. Στα ΕΠΕΒΟ και στα ΕΠΧΜΜΜ διατηρείται το καθεστώς της εκτός σχεδίου δόμησης, με δυνατότητα παρεκκλίσεων όπως αναφέρεται στην παρ. 3 του παρόντος άρθρου.
3. Η παρέκκλιση χορηγείται για δραστηριότητες του ν. 3325/2005 και του ν. 1575/1985 που λειτουργούν νόμιμα για τρία, τουλάχιστον, χρόνια και επεκτείνουν τις κτιριακές τους εγκαταστάσεις. Οι κατά παρέκκλιση όροι δόμησης δεν μπορούν να υπερβούν τα όρια που αναφέρονται στο άρθρο 6, παρ.5 του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία, όπως εκάστοτε ισχύει.
4. Η παρέκκλιση χορηγείται από την αρμόδια για την έκδοση οικοδομικής άδειας υπηρεσία ύστερα από γνωμοδότηση της αρμόδιας για την αδειοδότηση Υπηρεσίας, αιτιολογείται ειδικώς και συνοδεύεται από διάγραμμα κάλυψης του γηπέδου της εγκατάστασης. Ειδικότερα, η αιτιολογία συνίσταται στα εξής :
 - α) Αναλυτική τεκμηρίωση των λειτουργικών λόγων που επιβάλλουν την προτεινόμενη παρέκκλιση. Οι λόγοι ανάγονται στις απαιτήσεις από την εγκατάσταση ή τον εκσυγχρονισμό του μηχανολογικού εξοπλισμού, από αλλαγές στην παραγωγική διαδικασία ή από την ανάγκη τροποποίησης των συνθηκών αποθήκευσης πρώτων υλών, ενδιάμεσων ή τελικών προϊόντων. Δεν αποτελεί λόγο χορήγησης της παρέκκλισης η δημιουργία χώρων για χρήση διαφορετική από εκείνη που αφορά η άδεια λειτουργίας ή για χρήση που μπορεί να εκτελεσθεί σε διαφορετικό χώρο.
 - β) Αναλυτική τεκμηρίωση, ότι με την προτεινόμενη επέκταση δεν επέρχονται δυσμενείς περιβαλλοντικές επιπτώσεις, δεν δυσχεραίνεται η λειτουργία των υφιστάμενων δικτύων και υποδομών, είτε αυτών που δημιουργήθηκαν στο πλαίσιο του ΕΠΕΒΟ ή του ΕΠΧΜΜΜ είτε αυτών που προϋπήρχαν, και δε δημιουργούνται δυσμενείς επιπτώσεις σε άλλες δραστηριότητες άλλων φορέων ή άλλων επιχειρήσεων.

Η παραπάνω έγκριση δεν απαλλάσσει τον ενδιαφερόμενο από εγκρίσεις άλλων αρχών, που προβλέπονται από τις κείμενες διατάξεις.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ

Διοίκηση διαχείριση και εποπτεία Επιχειρηματικών Πάρκων

Άρθρο 19. Διοίκηση και διαχείριση

1. Η διοίκηση και διαχείριση Επιχειρηματικού Πάρκου γίνεται από ΕΑΕΠ ή από την ΕΔΕΠ.

2. Μετά την ολοκλήρωση των έργων υποδομής και την έκδοση της απόφασης που προβλέπεται στην παράγραφο 3 του άρθρου 14 η διοίκηση και διαχείριση του ΕΠ ασκείται από την ΕΑΕΠ. Εφόσον το ζητήσουν οι κάτοχοι ποσοστού γης άνω του 50%, η διοίκηση και διαχείριση μπορεί να μεταβιβάζεται στους κατόχους γης. Η μεταβίβαση της διοίκησης και διαχείρισης στους κατόχους γης γίνεται υποχρεωτικά μετά την πάροδο πενταετίας από την έκδοση της Διαπιστωτικής Απόφασης Ολοκλήρωσης και εφόσον έχει μεταβιβαστεί ποσοστό γης που αντιστοιχεί στο εβδομήντα τοις εκατό (70%) της συνολικής έκτασης των γηπέδων του ΕΠ που προορίζονται για επιχειρηματικές δραστηριότητες.

Για τη μεταβίβαση της διοίκησης και διαχείρισης, συγκαλείται, με πρωτοβουλία των κατόχων γης ή της ΕΑΕΠ, γενική συνέλευση των κατόχων της γης για την εκλογή τριμελούς επιτροπής. Έργο της επιτροπής είναι η σύσταση νομικού προσώπου, που έχει τη νομική μορφή ανώνυμης εταιρίας ή εταιρίας περιορισμένης ευθύνης και η οποία θα αναλάβει οριστικά τη διοίκηση και διαχείριση του Επιχειρηματικού Πάρκου στο πλαίσιο του Κανονισμού Λειτουργίας του. Η διοίκηση και διαχείριση μεταβιβάζεται από την ΕΑΕΠ στο νομικό πρόσωπο που θα συσταθεί με σχετική Σύμβαση που εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας. Στο Διοικητικό Συμβούλιο του νομικού προσώπου που αναλαμβάνει την διοίκηση και διαχείριση μετέχουν και ανά ένας εκπρόσωπος του οικείου Ο.Τ.Α., της οικείας Περιφερειακής Αυτοδιοίκησης και του οικείου βιομηχανικού ή βιοτεχνικού επιμελητηρίου, ο αριθμός όμως αυτών δεν πρέπει να ξεπερνά το ένα τρίτο (1/3) του προβλεπόμενου συνολικού αριθμού των μελών του διοικητικού συμβουλίου. Αν δεν υπάρχει κάποιος από τους παραπάνω φορείς ή αν οι φορείς δεν αποστέλλουν τον εκπρόσωπό τους στο διοικητικό συμβούλιο μέσα σε δεκαπέντε (15) ημέρες από τη σχετική πρόσκληση, τότε το διοικητικό συμβούλιο συγκροτείται νόμιμα και χωρίς τη συμμετοχή όλων ή ορισμένων από αυτούς τους εκπροσώπους.

3. Ο οικείος Ο.Τ.Α. Α' βαθμού οφείλει να παρέχει στις εγκατεστημένες επιχειρήσεις στο χώρο του ΕΠ τις ίδιες υπηρεσίες που παρέχει και στις λοιπές περιοχές που

βρίσκονται στα διοικητικά του όρια όπως υπηρεσίες καθαριότητας, φωτισμού κοινοχρήστων χώρων, συλλογής απορριμμάτων, ανταποδοτικά με τα εισπραττόμενα δημοτικά τέλη. Η ΕΑΕΠ ή ο εκάστοτε φορέας διοίκησης και διαχείρισης του ΕΠ μπορεί να συνάπτει συμβάσεις με τον οικείο Ο.Τ.Α. Α' βαθμού με βάσει τις οποίες μέρος ή το σύνολο των ως άνω υπηρεσιών να ανατίθεται σε αυτόν με μεταβίβαση αναλόγου μέρους των δημοτικών τελών. Οι συμβάσεις κοινοποιούνται στην αρμόδια Υπηρεσία του ΥΠΟΙΑΝ.

4. Η διοίκηση και η διαχείριση του Επιχειρηματικού Πάρκου μπορεί να μεταβιβάζονται με την διαδικασία που περιγράφεται στην παράγραφο 3 σε τρίτο. Στη σχετική σύμβαση ρυθμίζεται και ο τρόπος αξιοποίησης των οικονομικών πόρων και εσόδων, στα οποία περιλαμβάνονται :

α) Συνεισφορές των επιχειρήσεων ανάλογα με την χρήση, τεκμαρτή ή πραγματική των υποδομών

β) Άλλα κοινόχρηστα έσοδα.

5. Στην περίπτωση που δεν τελεσφορήσει η παραπάνω περιγραφόμενη διαδικασία ο οικείος ΟΤΑ Α' βαθμού οφείλει να αναλάβει ο ίδιος τη διαχείριση ή να την αναθέσει σε τρίτο για διάστημα 2 ετών που ανανεώνεται, στο πλαίσιο του Κανονισμού Λειτουργίας.

6. Η υποχρέωση των ιδιοκτητών αδόμητων οικοπέδων για την καταβολή των εξόδων διοίκησης και διαχείρισης περιορίζεται σε ποσοστό δέκα πέντε τοις εκατό (15%) των εξόδων που θα αντιστοιχούσαν σ' αυτούς αν το οικόπεδο είχε δομηθεί, με εξάντληση του συντελεστή δόμησης.

7. Ο φορέας διοίκησης και διαχείρισης του Οργανωμένου Υποδοχέα Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων μπορεί να υλοποιεί συμπληρωματικά έργα ή έργα αναβάθμισης υποδομών τα οποία μπορεί να επιχορηγούνται σύμφωνα με το άρθρο 10. Για τα έργα αυτά δεν απαιτούνται οι εγκρίσεις των άρθρων 7, 13 και 14 αλλά μόνο απλή γνωστοποίηση στην αρμόδια Υπηρεσία του ΥΠΑΝ.

Άρθρο 20. Κανονισμός Λειτουργίας

1. Η διοίκηση, η διαχείριση και η, εν γένει, λειτουργία του Επιχειρηματικού Πάρκου ρυθμίζονται από τον Κανονισμό Λειτουργίας που καταρτίζεται από την ΕΑΕΠ και υποβάλλεται στο ΥΠΟΙΑΝ μαζί με τα υπόλοιπα δικαιολογητικά της παραγράφου 1 του άρθρου 13 του παρόντος νόμου. Με την ίδια διαδικασία τροποποιείται ο παραπάνω Κανονισμός με πρόταση της ΕΑΕΠ ή του εκάστοτε φορέα που ασκεί τη διαχείριση του Επιχειρηματικού Πάρκου.

2. Με τον Κανονισμό Λειτουργίας Επιχειρηματικού Πάρκου ρυθμίζονται τα εξής:

α. Οι όροι και οι προϋποθέσεις εγκατάστασης και λειτουργίας των επιχειρήσεων στο Επιχειρηματικό Πάρκο,

- β. Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις των ιδιοκτητών των ακινήτων και οι περιορισμοί της ιδιοκτησίας τους προς όφελος της λειτουργίας του Επιχειρηματικού Πάρκου, καθώς και των λοιπών εγκατεστημένων επιχειρήσεων,
- γ. Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις επί των κοινόχρηστων χώρων, υποδομών και εγκαταστάσεων,
- δ. Τα ζητήματα που αφορούν στη διοίκηση και διαχείριση και, ιδίως, τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις του Φορέα Διοίκησης και Διαχείρισης και των εγκατεστημένων επιχειρήσεων,
- ε. Η τυχόν αμοιβή του ασκούντος τη διοίκηση και διαχείριση για τις παρεχόμενες από αυτόν υπηρεσίες,
- στ. Οι απαιτούμενες για τη λειτουργία του Επιχειρηματικού Πάρκου δαπάνες και ο τρόπος είσπραξης και κατανομής τους στους ιδιοκτήτες γης και τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις,
- ζ. Ο τρόπος διαχείρισης των κοινόχρηστων χώρων, έργων και υπηρεσιών,
- η. Οι υποχρεώσεις για την κατασκευή, την επέκταση και την συντήρηση των έργων υποδομής του Επιχειρηματικού Πάρκου,
- θ. Η διαδικασία ελέγχου των επιχειρήσεων από το ΕΑΕΠ ή το φορέα διαχείρισης Επιχειρηματικού Πάρκου,
- ι. Η διάρκεια της πρώτης διαχειριστικής περιόδου και κάθε διαχειριστικής περιόδου
- ια. Ο τρόπος λήψης αποφάσεων,
- ιβ. Ο καθορισμός εφάπαξ αποθεματικού κεφαλαίου, για τις ανάγκες του φορέα 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, κατατίθεται δε σε ειδικό λογαριασμό που θα μεταβιβασθεί στο φορέα διαχείρισης και διοίκησης όταν συσταθεί ως νομικό πρόσωπο,
- ιγ. Κάθε λεπτομέρεια που έχει σχέση με τη διοίκηση, τη διαχείριση και την, εν γένει, λειτουργία του Επιχειρηματικού Πάρκου.
- Στον Κανονισμό Λειτουργίας του Επιχειρηματικού Πάρκου καταγράφονται οι όροι και οι περιορισμοί που αποσκοπούν στην προστασία του περιβάλλοντος σύμφωνα με την Αρχική Έγκριση Ανάπτυξης ΕΠ, τους οποίους πρέπει να τηρούν οι εγκατεστημένες επιχειρήσεις.

Άρθρο 21. Εποπτεία Επιχειρηματικών Πάρκων

1. Ως ανώτερη εποπτική αρχή για την εν γένει λειτουργία όλων των κατηγοριών των Επιχειρηματικών Πάρκων, καθορίζεται το Υπουργείο Ανάπτυξης. Ως άμεση εποπτεύουσα αρχή καθορίζεται η Γενική Γραμματεία Περιφέρειας.

2. Η εποπτεία συνίσταται στη διενέργεια τακτικών ή έκτακτων ελέγχων επί των Επιχειρηματικών Πάρκων, των ΕΑΕΠ, των εκάστοτε Φορέων Διαχείρισης και των εγκατεστημένων επιχειρήσεων για τη διαπίστωση της τήρησης των διατάξεων του παρόντος νόμου, του Κανονισμού Λειτουργίας του Επιχειρηματικού Πάρκου, της απόφασης Αρχικής Έγκρισης Ανάπτυξης και Τελικής Έγκρισης Ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου, των περιβαλλοντικών όρων και της εύρυθμης λειτουργίας και συντήρησης των κοινόχρηστων εγκαταστάσεων και υποδομών. Οι τακτικοί έλεγχοι διενεργούνται επιτόπου ανά διετία μετά από έκθεση της ΕΑΕΠ ή του Φορέα διαχείρισης του Επιχειρηματικού Πάρκου σύμφωνα με την παράγραφο 3 του παρόντος άρθρου. Οι έκτακτοι έλεγχοι διενεργούνται επιτόπου είτε μετά από αναφορά του Φορέα Διαχείρισης ή της ΕΑΕΠ είτε κατά την κρίση της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας οποτεδήποτε και χωρίς την υποχρέωση ειδοποίησης για τη διενέργεια του ελέγχου.

3. Οι ΕΑΕΠ και οι εκάστοτε Φορείς διαχείρισης των ΕΠ υποβάλλουν εκθέσεις κάθε δύο χρόνια από τη σύσταση του Φορέα διαχείρισης στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Ανάπτυξης. Οι εκθέσεις αυτές αναφέρονται :

- α. στην κατάσταση των έργων υποδομής,
- β. στην εκτέλεση εργασιών συντήρησης σύμφωνα με τις ανάγκες λειτουργίας του Επιχειρηματικού Πάρκου,
- γ. στην τήρηση των όρων λειτουργίας του Επιχειρηματικού Πάρκου,
- δ. σε τυχόν παραβάσεις του νόμου αυτού, του Κανονισμού Λειτουργίας και των εγκριτικών αποφάσεων του Επιχειρηματικού Πάρκου από μεμονωμένες εγκατεστημένες επιχειρήσεις καθώς και στις δυσμενείς επιπτώσεις στη λειτουργία των υποδομών.

4. Η ΕΑΕΠ ή ο εκάστοτε Φορέας διοίκησης μπορεί, σε έκτακτες περιπτώσεις, να υποβάλλει, εγγράφως, αναφορές στο Υπουργείο Ανάπτυξης για τους αναφερόμενους στην προηγούμενη παράγραφο λόγους.

5. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Βιομηχανίας, συστήνονται τα Όργανα Ελέγχου που αποτελούνται από τρία (3) μέλη με τους ισάριθμους αναπληρωτές τους.

Ως μέλη των Οργάνων Ελέγχου ορίζονται υπάλληλοι της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας, του Υπουργείου Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και της οικείας Περιφερειακής Αυτοδιοίκησης.

6. Μετά τη διενέργεια ελέγχου, το τριμελές όργανο ελέγχου συντάσσει έκθεση αυτοψίας. Εφόσον διαπιστωθεί παράβαση συντάσσει έκθεση ελέγχου, που επιδίδεται στον παραβάτη, ο οποίος ταυτόχρονα καλείται σε απολογία. Για την απολογία αυτή τάσσεται προθεσμία όχι μικρότερη των πέντε (5) ημερών από την επίδοση της πρόσκλησης. Ύστερα από την υποβολή της απολογίας ή την άπρακτη

παρέλευση της προθεσμίας που τάσσεται για την υποβολή της, το όργανο ελέγχου συντάσσει πράξη βεβαίωσης ή μη της παράβασης. Εφόσον με την έκθεση αυτή διαπιστώνεται παράβαση, το όργανο ελέγχου εισηγείται στον Υπουργό Ανάπτυξης την επιβολή κυρώσεων σύμφωνα με το άρθρο 22 του παρόντος. Κατά της απόφασης του Υπουργού, με την οποία επιβάλλονται οι κυρώσεις του άρθρου 22, χωρεί προσφυγή στο Τριμελές Διοικητικό Πρωτοδικείο.

Άρθρο 22. Κυρώσεις

1. Σε περίπτωση μη εμπρόθεσμης ολοκλήρωσης των έργων υποδομής ανακαλείται αυτοδικαίως η απόφαση Τελικής Έγκρισης Ανάπτυξης του άρθρου 13. Η αυτοδίκαιη ανάκληση διαπιστώνεται με απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης. Με την ίδια ή με όμοια απόφαση η ΕΑΕΠ κηρύσσεται έκπτωτη και έχει υποχρέωση να επιστρέψει τις επιχορηγήσεις που, τυχόν, έλαβε με βάση τις διατάξεις του Κώδικα περί είσπραξης δημοσίων εσόδων (ΚΕΔΕ) υπέρ του Δημοσίου. Η έκταση του Επιχειρηματικού Πάρκου μπορεί με όμοια απόφαση είτε να αποχαρακτηρίζεται και να προβλέπονται οι αναγκαίες επεμβάσεις για την αποκατάσταση του περιβάλλοντος είτε να ανατίθεται η ανάπτυξη του Επιχειρηματικού Πάρκου σε άλλη ΕΑΕΠ, η οποία υπεισέρχεται ως καθολικός διάδοχος στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της ΕΑΕΠ που έχει εκπέσει.

Για τις απαλλοτριωθείσες ιδιοκτησίες εφαρμόζονται οι αντίστοιχες διατάξεις του ν. 2882/2001 όπως ισχύουν.

2. Με απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης, 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, ανέρχεται μέχρι το ποσό των δύο εκατομμυρίων ευρώ (2.000.000).

Σε περίπτωση υποτροπής επιβάλλεται ολική ή μερική, προσωρινή ή οριστική διακοπή της λειτουργίας της δραστηριότητας, που είναι εγκατεστημένη στο ΕΠ.

Η επιβολή των προστίμων εισπράττεται, σύμφωνα με τις διατάξεις του ΚΕΔΕ, υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου και δεν αποκλείει την επιβολή, για την ίδια παράβαση άλλων διοικητικών κυρώσεων που προβλέπονται από άλλες διατάξεις.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΜΠΤΟ

Λοιπές ρυθμίσεις και μεταβατικές διατάξεις

Άρθρο 23. Κίνητρα

1. Με εξαίρεση το Φ.Π.Α., απαλλάσσεται από κάθε φόρο, τέλος, εισφορά, δικαίωμα ή άλλη επιβάρυνση υπέρ του Δημοσίου, Ν.Π.Δ.Δ., δήμων και κοινοτήτων και τρίτων, κάθε δικαιοπραξία της ΕΑΕΠ, που αφορά στην ίδρυση της εταιρίας, στην κτήση της κυριότητας των αναγκαίων για την ίδρυση του Επιχειρηματικού Πάρκου εδαφικών εκτάσεων και κτιρίων ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος επ'αυτών και στην μεταβίβαση των δικαιωμάτων αυτών από την ΕΑΕΠ ή την ΕΔΕΠ προς τρίτους.
2. Τέλη, εισφορές, δικαιώματα και λοιπές επιβαρύνσεις υπέρ του Δημοσίου και κάθε τρίτου που τυχόν προβλέπονται για τις συμβάσεις δανεισμού ή άλλες συμβάσεις χρηματοδότησης, που συνάπτονται από την ΕΑΕΠ ή από την ΕΔΕΠ του Επιχειρηματικού Πάρκου ή από πρόσωπα που ασκούν επιχείρηση που έχει εγκατασταθεί στο Επιχειρηματικό Πάρκο, καθώς και για τη σύσταση, εγγραφή ή εξάλειψη υποθήκης ή προσημείωσης υποθήκης ή σύμβαση ενεχύρου για την ασφάλεια των παραπάνω δανείων ή άλλων χρηματοδοτήσεων και των τόκων τους και εφόσον οι χρηματοδοτήσεις αυτές προορίζονται να εξυπηρετήσουν την επιχειρηματική αυτή δραστηριότητα, περιορίζονται στο ένα πέμπτο.
3. Επιχειρήσεις του άρθρου 3 που μετεγκαθίστανται σε Επιχειρηματικά Πάρκα απαλλάσσονται από την καταβολή φόρου εισοδήματος για το ποσό που εισπράττεται από την εκποίηση ακινήτων και λοιπών εγκαταστάσεων τους εφόσον το ποσό αυτό χρησιμοποιείται στο σύνολό του για τις δαπάνες της μετεγκατάστασης. Αν εντός πέντε ετών από την μετεγκατάσταση η επιχείρηση παύσει να ασκεί επιχειρηματική δραστηριότητα εντός του Επιχειρηματικού Πάρκου υποχρεούται σε επιστροφή του ποσού της φοροαπαλλαγής με τις νόμιμες προσαυξήσεις. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας και Οικονομικών που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως καθορίζεται η διαδικασία και οι λεπτομέρειες εφαρμογής της παρούσας παραγράφου.
4. Οι διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου δεν εφαρμόζονται για μετεγκατάσταση επιχειρήσεων που έχουν τις εγκαταστάσεις τους εκτός των νομών Αττικής και Θεσσαλονίκης σε Επιχειρηματικά Πάρκα εντός αυτών.
5. Για τις ΕΑΕΠ που, σύμφωνα με το καταστατικό τους, έχουν ως σκοπό την οργάνωση και ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων, ο Φόρος Προστιθέμενης Αξίας (Φ.Π.Α.) 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 το ΦΠΑ.
6. Για τις δραστηριότητες που είναι εγκατεστημένες σε περιοχή, όπου σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις έχει επέλθει μεταβολή της χρήσης γης ή, για οποιονδήποτε λόγο, επιβάλλεται η απομάκρυνσή τους, οι δαπάνες μετεγκατάστασης αυτών σε Επιχειρηματικά Πάρκα θεωρούνται επιλέξιμες προς χρηματοδότηση και επιχορηγούνται είτε από το Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων, είτε από το Ευρωπαϊκό Ταμείο

Περιφερειακής Ανάπτυξης, σε ποσοστό μέχρι το ανώτατο επιτρεπόμενο όριο, που προβλέπεται από το Χάρτη Περιφερειακών Ενισχύσεων για κάθε περιφέρεια της Χώρας. Στις δαπάνες αυτές περιλαμβάνεται το κόστος ανέγερσης νέου κτιρίου, κτιριακού εκσυγχρονισμού υφισταμένου κτιρίου, εγκατάστασης στο νέο κτίριο, αντικατάστασης του μηχανολογικού εξοπλισμού λόγω βλάβης που οφείλεται στη μετεγκατάσταση, το κόστος αποσυναρμολόγησης και συναρμολόγησης αυτού.

7. Τα κίνητρα του Αναπτυξιακού Νόμου που ισχύουν για τις επιχειρήσεις εγκατεστημένες στις ΒΕΠΕ ισχύουν και για τις επιχειρήσεις εγκατεστημένες στους Οργανωμένους Υποδοχείς Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων που οργανώθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4458/1965 (ΦΕΚ Α' 33) όπως τροποποιήθηκε με το ν. 742/77 (ΦΕΚ Α' 319) καθώς και στα Επιχειρηματικά Πάρκα που οργανώνονται σύμφωνα με τις διατάξεις των παρ.1 και 2 του άρθρου 2 του παρόντος νόμου.

Άρθρο 24. Μεταβατικές διατάξεις

1. Υφιστάμενοι κατά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου Οργανωμένοι Υποδοχείς Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων που θεσμοθετήθηκαν με το προϊσχύον θεσμικό πλαίσιο, οφείλουν να ολοκληρώσουν τις υποδομές τους και τα υπόλοιπα έργα σύμφωνα με το θεσμικό πλαίσιο με το οποίο εγκρίθηκε η υλοποίηση αυτών.

Για την ολοκλήρωση των έργων αυτών παρέχεται προθεσμία 3 ετών από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου. Τα έργα αυτά μπορούν να υπάγονται στις διατάξεις του άρθρου 10 και να επιχορηγούνται.

2. Αιτήσεις για καθορισμό ΒΕΠΕ που υποβλήθηκαν μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος νόμου και για τις οποίες δεν έχουν ολοκληρωθεί οι διαδικασίες καθορισμού, διέπονται από τις διατάξεις του ν. 2545/97.

Στις περιπτώσεις της παρ. 1 και στις περιπτώσεις της παρούσας παραγράφου, παρέχεται η δυνατότητα υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος νόμου, εφόσον υποβληθεί σχετική αίτηση.

3. Φορείς διοίκησης και διαχείρισης οργανωμένων χώρων υποδοχής επιχειρήσεων που έχουν ήδη συσταθεί εξακολουθούν να ασκούν τη διοίκηση και διαχείριση. Η υπαγωγή των χώρων αυτών στις διατάξεις του παρόντος νόμου γίνεται με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας, ύστερα από αίτημα του φορέα διαχείρισης. Στην περίπτωση αυτή συντάσσεται και εγκρίνεται νέος Κανονισμός Λειτουργίας σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

4. Για τους υφιστάμενους κατά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου Οργανωμένους Υποδοχείς Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων για τους οποίους

δεν έχουν συσταθεί φορείς διαχείρισης, εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 19 του παρόντος νόμου.

5. Εντός προθεσμίας έξι (6) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος, στους Οργανωμένους Υποδοχείς Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων του ν. 4458/65 για τους οποίους δεν έχει εγκριθεί Κανονισμός Λειτουργίας, θα πρέπει η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ Α.Ε. σε συνεργασία με τους ιδιοκτήτες γης να καταρτίσει Κανονισμό Λειτουργίας και να τον υποβάλλει για έγκριση στην αρμόδια Διεύθυνση του ΥΠΟΙΑΝ.

6. Η απαλλαγή από τη διαδικασία προκαταρκτικής περιβαλλοντικής εκτίμησης και αξιολόγησης και από την έκδοση άδειας εγκατάστασης που ισχύουν για τις επιχειρήσεις οι οποίες εγκαθίστανται σε Επιχειρηματικά Πάρκα της παρ.1 του άρθρου 2 του παρόντος νόμου, ισχύουν και για τις επιχειρήσεις εγκατεστημένες σε όλους τους Οργανωμένους Υποδοχείς Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων.

7. Οι ΚΥΑ του ν. 2545/1997 που εκδόθηκαν κατ' εφαρμογή των διατάξεων της περίπτωσης ζ του άρθρου 5 του ν. 2965/2001 όπως ίσχυε, μέχρι την 11.3.2005, εξακολουθούν να ισχύουν και μετά την κατάργηση αυτών με τον ν. 3325/2005.

8. Οι διατάξεις του Π/Δ 4/9 Μαρτίου 1932 (κ.ν 5167/1931) δεν έχουν εφαρμογή στους λιμένες των ΕΠ καθώς και των ΒΕΠΕ του ν.2545/97 και των ΒΙΠΕ της ΕΤΒΑ.

9. Οι διατάξεις του άρθρου 8 του παρόντος νόμου εφαρμόζονται και στις υφιστάμενες κατά τη δημοσίευση του ΒΕΠΕ που ιδρύθηκαν με το θεσμικό πλαίσιο του νόμου 2545/1997, εφόσον οι κοινόχρηστοι και/ή οι κοινωφελείς χώροι, κτίρια και εγκαταστάσεις εντός αυτών, δεν έχουν ήδη μεταβιβασθεί κατά την δημοσίευση του παρόντος νόμου στον φορέα διοίκησης και διαχείρισης.

10. Όλα τα έργα υποδομής ,ανεξαρτήτως του είδους και της φύσης αυτών, εντός των θεσμοθετημένων ορίων των ΒΙΠΕ των Ν.4458/65 και Ν.742/1977 που υπήχθησαν στις διατάξεις του ν. 2545/97, εφόσον έχουν υλοποιηθεί πριν από την ένταξη κάθε ΒΙΠΕ στο ν.2545/1997, θεωρείται ότι είναι σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

Άρθρο 25. Καταργούμενες διατάξεις

Από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου καταργούνται :

α. Τα άρθρα 1-21 του ν. 2545/1997, το ΠΔ 214/1999 και οι κανονιστικές πράξεις που εκδόθηκαν κατ' εξουσιοδότηση των άρθρων 1 έως 21 του ν. 2545/1997, με την επιφύλαξη των παρ. 1 και 2 του άρθρου 24 του παρόντος νόμου.

β. Οι παρεκκλίσεις στους όρους δόμησης που προβλέπονται για την εκτός σχεδίου πόλεως δόμηση βιομηχανικών εγκαταστάσεων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του από 24-5-1985 ΠΔ (ΦΕΚ 270/Δ'/31-5-1985) πλην της παρεκκλίσεως ύψους και με εξαίρεση τις βιομηχανικές εγκαταστάσεις για τις οποίες

έχει εκδοθεί άδεια εγκατάστασης ή λειτουργίας μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος.

14-7-2010

Οι Υπογράφωντες

Κ. Χατζηδάκης

Ε. Αυγενάκης

Γ. Βλάχος

Μ. Γιαννάκης

Σ. Καλαφάτης

Σ. Καλογιάννης

Γ.Καρασμάνης

Γ. Κασαπίδης

Α. Κοντός

Θ. Λεονταρίδης

Κ. Μαρκόπουλος

Κ. Μουσουρούλης

Μ. Μπεκίρης

Μ. Παπαδόπουλος

Κ. Παπασιώζος