ΟΔΙΚΟΣ ΧΑΡΤΗΣ ΓΙΑ ΤΟ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΚΕΡΚΥΡΑΣ

Η Περιφερειακή Ενότητα Κέρκυρας, αφουγκραζόμενη τις ανάγκες των επιχειρηματιών της Κέρκυρας, αλλά και σε αναζήτηση τρόπων βιώσιμης ανάπτυξης της περιοχής, σε συνεργασία με άλλους τοπικούς φορείς, αποφάσισε τη δημιουργία Επιχειρηματικού Πάρκου. Για το σκοπό αυτό, ιδρύθηκε η *Εταιρία Ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου (ΕΑΝΕΠ ΚΕΡΚΥΡΑΣ Α.Ε)*, η οποία έχει τη νομική μορφή **ανώνυμης εταιρίας** σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2190/1920 (Α' 37), όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει. Η ΕΑΝΕΠ ΚΕΡΚΥΡΑΣ Α.Ε. είναι μια εταιρία ειδικού σκοπού και το μετοχικό της κεφάλαιο δεν μπορεί να είναι κατώτερο του 10% του εγκεκριμένου προϋπολογισμού των έργων υποδομής του πάρκου. **Βασικός σκοπός** της ΕΑΝΕΠ ΚΕΡΚΥΡΑΣ Α.Ε. είναι η ανάπτυξη Επιχειρηματικού Πάρκου για την εγκατάσταση των δραστηριοτήτων του άρθρου 43 και η διοίκηση και διαχείρισή του μέχρι τη μεταβίβασή της σύμφωνα με το άρθρο 58 στην ΕΔΕΠ.

Το Πάρκο θα συμβάλει δραστικά α) στην υποστήριξη των επιχειρήσεων, οι οποίοι ως δυνητικοί αγοραστές γης θα πετύχουν έτσι να καλύψουν τα αδειοδοτικά προβλήματα που αντιμετωπίζουν στην παρούσα φάση και να ενισχύσουν την λειτουργικότητά τους, β) στην ενίσχυση της απασχόλησης με τη δημιουργία άμεσων και εμμέσων θέσεων εργασίας και γ) στην αύξηση της ανταγωνιστικότητας της επιχειρηματικής κοινότητας της Περιφερειακής Ενότητας.

Για την ολοκλήρωση του έργου, προβλέπονται τα παρακάτω βήματα:

1. ΠΡΟΜΕΛΕΤΕΣ

1.1. Χωροθέτηση

1.2. Εμπορική Βιωσιμότητα

1.3. Επικαιροποίηση Οικονομοτεχνικής Μελέτης

2. ΠΛΑΙΣΙΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ

2.1. Διασφάλιση Κυριότητας

2.2. ***Χρηματοδότηση Κατασκευής Επιχειρηματικού Πάρκου***

2.3. Χρηματοδότηση Μεταφοράς Δραστηριοτήτων

2.4. Χρηματοοικονομικός Σχεδιασμός

3. ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΦΑΚΕΛΟΥ ΓΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗ ΈΓΚΡΙΣΗΣ ΣΤΗ ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ

3.1. Τεχνοοικονομική μελέτη σκοπιμότητας-βιωσιμότητας

3.2. Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων τεκμηρίωσης προτεινόμενης θέσης και συμβατότητας με τις χρήσεις γης της γύρω περιοχής του Ε.Π.

3.3. Μελέτη τεχνικής οργάνωσης της προτεινόμενης έκτασης:

4. ΜΕΤΑΕΓΚΡΙΤΙΚΗ ΦΑΣΗ

4.1. Πολεοδομική Μελέτη

4.2. Κατασκευαστικά Έργα

1. ΠΡΟΜΕΛΕΤΕΣ

Ως πρώτη απαραίτητη ενέργεια, κρίνεται η σύνταξη δύο προκαταρκτικών μελετών που θα καθορίσουν την εφικτότητα της επένδυσης με βάση το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο. Η πρώτη μελέτη αφορά την Κλαδική προσέγγιση σχετικά με τις Επιχειρήσεις – Δυνητικούς Ενδιαφερόμενους Αγοραστές για εγκατάσταση στο Επιχειρηματικό Πάρκο. Η δεύτερη μελέτη θα εστιαστεί στη διερεύνηση του χωρικού θεσμικού πλαισίου και ειδικά στις επιτρεπόμενες χρήσεις γης στην περιοχή του Επιχειρηματικού Πάρκου, ώστε να επιβεβαιωθεί η δυνατότητα εγκατάστασης συγκεκριμένων επιχειρήσεων με βάση τους πολεοδομικούς όρους και περιορισμούς και ο κατ΄αρχήν τρόπος της χωροθέτησής τους στο Πάρκο. Τέλος, θα απαιτηθεί η επικαιροποίηση της αρχικής οικονομοτεχνικής μελέτης.

1.1. Χωροθέτηση

Θα διασφαλίσει:

- Τη συμβατότητα του έργου στη συγκεκριμένη έκταση με τις κατευθύνσεις του χωρικού σχεδιασμού
- Τη βιωσιμότητα του σε σχέση με ενδεχόμενες νομικές επιπλοκές (από την πολιτεία ή ενδιαφερόμενους πολίτες)
- Την αύξηση της διαπραγματευτικής δύναμης της ΕΑΝΕΠ Κερκύρας ΑΕ έναντι πιθανού εταίρου υλοποίησης ή χρηματοοικονομικής υποστήριξης του έργου.

1.2. Εμπορική Βιωσιμότητα

Σύμφωνα με τον νόμο 3982/2011,μόνο συγκεκριμένες επιχειρήσεις μπορούν να εγκατασταθούν εντός των Επιχειρηματικών Πάρκων. Το Υποέργο εμπορικής βιωσιμότητας, με τη συγκέντρωση προκαταρκτικών συμφωνιών με Επιχειρήσεις - υποψήφιες αγοράστριες, θα διασφαλίσει:

- Τη συμβατότητα του έργου με τον χωρικό σχεδιασμό
- Την οικονομική επιτυχία του εγχειρήματος
- Την αύξηση της διαπραγματευτικής δύναμης της ΕΑΝΕΠ Κερκύρας ΑΕ έναντι πιθανού εταίρου υλοποίησης ή χρηματοοικονομικής υποστήριξης του έργου.

Στην Κέρκυρα υπάρχουν διαφόρων ειδών επιχειρήσεις μεταποίησης, πολύ μικρές βιοτεχνίες και εργαστήρια μέχρι και μικρές μονάδες εργοστασίων (μικροζυθοποιείο, παραγωγής στρωμάτων ύπνου, σαπώνων κλπ), επιχειρήσεις παροχής υπηρεσιών εφοδιαστικής καθώς άλλων δραστηριοτήτων που συνδέονται με την υποστήριξη του τουρισμού.

Αυτές πρέπει να χαρτογραφηθούν, πρώτα σε επίπεδο κλάδου και στη συνέχεια ως επιχειρήσεις.

- Χαρτογράφηση επιχειρηματικών κλάδων - δυνητικών δικαιούχων
- Μελέτη για συνθήκες κτηματομεσιτικής αγοράς
- Ανάλυση ζήτησης και προσφοράς για την προτεινόμενη περιοχή

Δεδομένου ότι κάποιοι από τους ενδιαφερόμενους κλάδους, δεν εμπίπτουν στους προβλεπόμενους από το νόμο, θα μπορούσε το επιχειρηματικό πάρκο να ιδρυθεί σε μέρος της έκτασης, απελευθερώνοντας χώρο για άλλες δραστηριότητες.

1.3. Επικαιροποίηση Οικονομοτεχνικής Μελέτης

Δεδομένου ότι: α) η αρχική οικονομοτεχνική μελέτη, συντάχθηκε πριν από πρόσφατες νομοθετικές ρυθμίσεις που επηρεάζουν την υλοποίηση του Επιχειρηματικού Πάρκου, ενώ παράλληλα, διαπιστώθηκε ότι η δυνατότητα υλοποίησης συναρτάται από ζητήματα που μπορούν να μελετηθούν σε καθαρά τοπική κλίμακα (είδος επιχειρήσεων και αποστάσεις από πολεοδομικό ιστό), κρίνεται σκόπιμη η επικαιροποίηση της Οικονομοτεχνικής Μελέτης, ώστε να περιληφθούν οι απαραίτητες αναφορές.

2. ΠΛΑΙΣΙΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ

2.1. Διασφάλιση Κυριότητας

Η διασφάλιση τουλάχιστον του 55% της έκτασης που πρόκειται να καταλάβει το Ε.Π., όπου ως διασφάλιση νοείται μια διαδικασία που έχει ακολουθηθεί μεταξύ της ΕΑΝΕΠ ΚΕΡΚΥΡΑΣ Α.Ε. και του ιδιοκτήτη της γης.

2.2. Χρηματοδότηση Κατασκευής Επιχειρηματικού Πάρκου

Θα διερευνηθούν τόσο εναλλακτικά όσο και συμπληρωματικά:

- Επιδότηση 50% από το Ταμείο Ανάκαμψης
- Τραπεζικός δανεισμός
- Συμμετοχή Φορέα όπως η ΒΙΠΕ ΕΤΒΑ
- Συμμετοχή Επιχειρήσεων στο Μετοχικό Κεφάλαιο

2.3. Χρηματοδότηση Μεταφοράς Δραστηριοτήτων

2.4. Χρηματοοικονομικός Σχεδιασμός

3. ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΦΑΚΕΛΟΥ ΓΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗ ΈΓΚΡΙΣΗΣ ΣΤΗ ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Τρίτου μέρους του Νόμου 3982/2011, για την έναρξη κατασκευής Επιχειρηματικού Πάρκου Τύπου Β' στην Κέρκυρα, ώστε να λειτουργήσει ως χώρος υποδοχής δραστηριοτήτων μέσης και χαμηλής όχλησης, πρέπει να υποβληθεί Φάκελος προς έγκριση από τη Γ.Γ. Βιομηχανίας. Αυτός πρέπει να συνοδεύεται από ολοκληρωμένο Επιχειρηματικό Σχέδιο.

Με βάση τη νομοθεσία, απαιτείται να εμπεριέχονται στον Φάκελο, τα παρακάτω:

3.1. Τεχνοοικονομική μελέτη σκοπιμότητας-βιωσιμότητας.

3.2. Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων τεκμηρίωσης προτεινόμενης θέσης και συμβατότητας με τις χρήσεις γης της γύρω περιοχής του Ε.Π.

3.3. Μελέτη τεχνικής οργάνωσης της προτεινόμενης έκτασης:

(α) Χωροταξική κατανομή των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων του ΕΠ.

(β) Σχέδιο διάταξης και περιγραφής των έργων υποδομής, των κοινόχρηστων χώρων, καθώς και των χώρων παροχής κοινωφελών υπηρεσιών του ΕΠ.

(γ) Τεχνικές προμελέτες των έργων υποδομής στις οποίες ενσωματώνονται προμελέτες των απαιτούμενων έργων εξωτερικής υποδομής και το εκτιμώμενο κόστος των τελευταίων.

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

4. ΜΕΤΑΕΓΚΡΙΤΙΚΗ ΦΑΣΗ

4.1. Πολεοδομική Μελέτη

Η πολεοδομική μελέτη του Επιχειρηματικού Πάρκου καταρτίζεται από την ΕΑΝΕΠ και εγκρίνεται σε δεύτερο στάδιο. Συγκεκριμένα μετά τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της απόφασης του άρθρου 47 παράγραφος 1, για το Επιχειρηματικό Πάρκο. Η μελέτη καταρτίζεται με βάση οριζοντιογραφία και υψομετρικό τοπογραφικό και κτηματογραφικό διάγραμμα και 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.

4.2. Κατασκευαστικά Έργα