ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ
ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ
ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Πειραιάς, 05 Οκτωβρίου 2022
Αρ. πρωτ. : 3982

Προς: Υπουργό Ανάπτυξης και Επενδύσεων
κ. Άδωνι Γεωργιάδη

ΘΕΜΑ: Δυνατότητα ίδρυσης και λειτουργίας Επιχειρηματικού Πάρκου Καινοτομίας και Ναυτιλίας, με δικαίωμα χρήσης επιφανείας στην περιοχή του Σχιστού.

Αξιότιμε κύριε Υπουργέ,

Ως γνωστόν, το Εμπορικό και Βιομηχανικό Επιμελητήριο Πειραιώς, από την πρώτη στιγμή, υιοθέτησε την πρόταση, του μέλους του Διοικητικού μας Συμβουλίου, κ. Ιωάννη Πολυχρονόπουλου, για την ίδρυση και λειτουργία ενός σύγχρονου Επιχειρηματικού Πάρκου Καινοτομίας και Ναυτιλίας, στην περιοχή του Σχιστού.

Αναφορικά με την κατάθεση στη Βουλή προς ψήφιση του σ.ν του Υπουργείου Ανάπτυξης **«περί ίδρυσης, ανάπτυξης, διαχείρισης και λειτουργίας επιχειρηματικών πάρκων»**, στο άρθρο 8 του σχεδίου νόμου, εισάγεται η δυνατότητα λειτουργίας επιχειρηματικού πάρκου με δικαίωμα επιφανείας και προβλέπεται, αναφορικά με την διασφάλιση της έκτασης του Επιχειρηματικού Πάρκου, αρκεί η Ε.Α.Δ.Ε.Π. να έχει εξασφαλίσει τα δικαιώματα κατοχής επί δημοσίων κτημάτων, με παραχώρηση, με μίσθωση ***ή με σύσταση δικαιώματος επιφανείας υπέρ αυτής.***

Στα πλαίσια της παραπάνω, ιδιαίτερα σημαντικής για την οικονομική ανάπτυξη και το εθνικό συμφέρον νομοθετικής πρωτοβουλίας, θα θέλαμε να σας ενημερώσουμε για την πρωτοβουλία που ανέλαβε η υπό ίδρυση εταιρεία «Επιχειρηματικό Πάρκο Καινοτομίας και Ναυτιλίας Α.Ε.» και να επισημάνουμε τα εξής:

Επιχειρήσεις που οι οποίες είναι ήδη εγκατεστημένες και λειτουργούν στο ΒΙΠΑ Σχιστού, διαπιστώνοντας ότι αυτή τη στιγμή τα οικόπεδα του ΒΙΠΑ Σχιστού έχουν εξαντληθεί και ότι δεν υφίστανται διαθέσιμα βομηχανικά οικόπεδα προς ανάληψη νέων επιχειρηματικών πρωτοβουλιών, θεωρήσαμε ότι είναι αναγκαία η ίδρυση νέου επιχειρηματικού πάρκου στην ευρύτερη περιοχή του Πειραιά. Ο σκοπός της πρωτοβουλίας αυτής εντοπίζεται στη λειτουργία επιχειρήσεων που θα δραστηριοποιούνται στον τομέα της ναυτιλίας και της καινοτομίας, τομείς που υποστηρίζουν την δραστηριότητα που αναπτύσσεται γύρω από το λιμάνι του Πειραιά και εμφανίζουν σημαντική ανάπτυξη τα τελευταία χρόνια. Επισημαίνεται ότι μετά την δημοσίευση και του π.δ/τος περί έγκρισης Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.) στην περιοχή του Αγίου Διονυσίου Πειραιά (ΦΕΚ Δ΄τ. 423/29.6.2022) το συγκεκριμένο ζήτημα λαμβάνει ευρύτερες όσο και επείγουσες διαστάσεις, καθόσον η αλλαγή των χρήσεων γης στην συγκεκριμένη περιοχή, όπου

παραδοσιακά δραστηριοποιούνται επιχειρήσεις στον τομέα της ναυτιλίας, συνεπάγεται την αναγκαιότητα άμεσης ανεύρεσης νέας περιοχής για την μετεγκατάστασή τους.

Στα ανωτέρω πλαίσια, και μετά από έρευνα, επελέγη εκ μέρους μας έκταση 232.42 στρεμμάτων η οποία αποτελεί ιδιοκτησία του Ελληνικού Δημοσίου και εμφανίζεται στις εγγραφές των κτηματολογικών βιβλίων του Εθνικού Κτηματολογίου ως τμήματα των γεωτεμαχίων με ΚΑΕΚ 051463601007, 051463701001, 05146ΕΚ38001, 05146ΕΚ37002 και 051181801001 στην περιοχή του Σχιστού. Πρόκειται για έκταση που βρίσκεται εκτός ρυμοτομικού σχεδίου και εκτός εγκεκριμένων ορίων οικισμού. Στο μεγαλύτερο τμήμα της (225.78 στρέμματα) βρίσκεται εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Περάματος και στο υπόλοιπο (6.64 στρέμματα) στα διοικητικά όρια του Δήμου Χαϊδαρίου. Το σύνολο της έκτασης σύμφωνα με τον κυρωμένο δασικό χάρτη αποτελεί «Δασική έκταση» που καλύπτεται από όλως χαμηλή, μη δενδρώδη βλάστηση.
Επισημαίνεται στο σημείο αυτό ότι σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρο 51 παρ. 3 του ν. 998/1979 («Δασικός Κώδικας») είναι δυνατή η δημιουργία επιχειρηματικού πάρκου σε δασικές εκτάσεις. Μάλιστα εκ μέρους μας έγιναν και οι πρώτες ενέργειες για την παραχώρηση της έκτασης. Ωστόσο, η απλή παραχώρηση της χρήσης της έκτασης εκ μέρους του Ελληνικού Δημοσίου δεν μπορεί να αποτελέσει υπό τις σημερινές ιδίως συνθήκες, μια δυναμική και αναπτυξιακή επιλογή για την υλοποίηση μιας επένδυσης διότι δεν συνιστά εμπράγματο δικαίωμα, δεν μεταβιβάζεται, δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για χορήγηση εξασφάλισης σε τραπεζικό ίδρυμα και δεν κατατμείται. Η παραχώρηση χρήσης της έκτασης είναι, κατά συνέπεια, ένας μάλλον ανεπαρκής τρόπος για μια τέτοιου είδους επένδυση.

Για αυτόν, άλλωστε, τον λόγο, θεωρούμε ότι η πρόβλεψη του δικαιώματος επιφανείας αποτελεί μια καίρια νομοθετική παρέμβαση, η οποία μέσω της συνολικής χωροταξικής θεώρησης και οργάνωσης της βιομηχανικής δραστηριότητας οδηγεί στην οικονομική ανάπτυξη εξυπηρετώντας έτσι το δημόσιο συμφέρον.

Αξιότιμε κύριε Υπουργέ,

Απευθυνόμαστε προς εσάς διότι πιστεύουμε ότι η καθ'όλα επιτυχής νομοθετική παρέμβαση αναφορικά με την δυνατότητα λειτουργίας Επιχειρηματικού Πάρκου με δικαίωμα επιφανείας, πρέπει να συμπληρωθεί με την πρόβλεψη λειτουργίας Επιχειρηματικού Πάρκου με δικαίωμα επιφανείας και επί δημοσίων δασικών εκτάσεων, με δεδομένο άλλωστε ότι μεγάλος αριθμός εκτάσεων στα οποία θα μπορούσαν να εγκατασταθούν Επιχειρηματικά Πάρκα στα πλαίσια μιας ορθολογικής χωροταξικής διάρθρωσης αυτών αποτελούν δασικές εκτάσεις και σημειώνουμε τα εξής:

Το δικαίωμα επιφανείας είχε για πρώτη φορά προβλεφθεί νομοθετικά με τα άρθρα 18-26 του ν. 3986/2011, ως εμπράγματο δικαίωμα κατασκευής κτίσματος σε δημόσιο έδαφος που αποτελεί δημόσιο κτήμα. Ο δικαιούχος ασκεί τις εξουσίες που παρέχει το δικαίωμα κυριότητας με χρονικό όμως περιορισμό. Μάλιστα, με την διάταξη της υποπαραγράφου 9 της παραγράφου 1 του άρθρου 68 του ν. 4235/2014 επετράπη ρητώς η σύσταση δικαιώματος επιφανείας επί των εκκλησιαστικών ακινήτων (άρθρο 47 παρ. 9 του ν. 590/1977). Άλλωστε, την 14η Σεπτεμβρίου 2022 ο αξιότιμος κ. Πρωθυπουργός της Ελλάδας παραβρέθηκε σε εκδήλωση για την δυνατότητα ανάπτυξης κέντρο logistics, μεταφοράς και διαχείρισης εμπορευματοκιβωτίων, σε έκταση της Εκκλησίας της Ελλάδας στην περιοχή του Σχιστού.

Από την άλλη πλευρά, όπως ανωτέρω ελέχθη ανωτέρω, υπάρχει ρητή πρόβλεψη στο άρθρο 51 παρ. 3 του ν. 998/1979 για την δυνατότητα δημιουργίας επιχειρηματικού πάρκου σε δασικές εκτάσεις.

Εν όψει των παραπάνω, προτείνεται όπως υπάρξει **ρητή νομοθετική πρόβλεψη** για την δυνατότητα ίδρυσης και λειτουργίας επιχειρηματικού πάρκου **με δικαίωμα επιφανείας και επί δασικής έκτασης**.

Ειδικότερα προτείνουμε όπως στο σ.ν. του Υπουργείου Ανάπτυξης ''περί ίδρυσης , ανάπτυξης , διαχείρισης και λειτουργίας επιχειρηματικών πάρκων'' , του οποίου επίκειται εξ' όσων γνωρίζουμε η κατάθεση στη Βουλή προς ψήφιση , να υπάρχουν οι εξής προβλέψεις :

Στο άρθρο 8 (Διασφάλιση έκτασης Επιχειρηματικού Πάρκου), να προστεθεί παρ.4 ως εξής:

4. Στην περίπτωση εκτάσεων των παρ. 1 και 2 του αρθρου 51 του 998/1979, είναι επιτρεπτή η οργάνωση Ε.Π. σύμφωνα με την παρ. 3 του ίδιου άρθρου.. Για την παραχώρηση της έκτασης απαιτείται γνωμοδότηση της οικείας δασικής αρχής, η οποία εξετάζει εάν πληρούνται οι προϋποθέσεις της ως άνω διάταξης.

Στις περιπτώσεις αυτές η διασφάλιση της έκτασης τεκμηριωνεται από την από την θετικη γνωμοδότηση της οικείας δασικής αρχής και την προβλεπόμενη στην περ. ε΄ της παρ. 1 του άρθρου 8 του ν. 4447/2016 προέγκριση σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 9 του παρόντος

Η παραχώρηση δημόσιων δασικών εκτάσεων που βρίσκονται εντός της έκτασης που προορίζεται για την ανάπτυξη του Ε.Π. επιτρέπεται μέσω σύστασης δικαιώματος επιφανείας υπέρ της Ε.Α.Δ.Ε.Π. με αντάλλαγμα, τηρουμένου κατά τα λοιπά του άρθρου 45 του ν. 998/1979.

Στο άρθρο 9 (υπό τον τίτλο «Χωροθέτηση Επιχειρηματικού Πάρκου»), η παρ. 3 να τροποποιεί ως κάτωθι:

3. Αν, σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο της Ε.Α.Δ.Ε.Π. για την εγκατάσταση του Ε.Π., δεν υπάρχει ειδική υπόδειξη χωρικά καθορισμένη βάσει των ρυθμίσεων της περ. (α) της παρ. 1 ή πρόβλεψη σύμφωνα με την περ. (β) της παρ. 1, ή στην έκταση ανάπτυξης του Ε.Π. περιλαμβάνονται δασικές εκτάσεις απαιτείται η προβλεπόμενη στην περ. ε΄ της παρ. 1 του άρθρου 8 του ν. 4447/2016 προέγκριση. Στη συνέχεια ακολουθείται η διαδικασία που προβλέπεται στο άρθρο 7 για την υποβολή αίτησης ίδρυσης Ε.Π..

Στο άρθρο 10 (Έγκριση ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου), να προστεθεί παρ. 10 ως εξής:

10. Στις περιπτώσεις που στην έκταση ανάπτυξης του Ε.Π. περιλαμβάνονται δασικές εκτάσεις, με την απόφαση της παρ. 1 του παρόντος:

α. Εγκρίνεται η επέμβαση στις εκτάσεις αυτές, οι οποίες χαρακτηρίζονται ως εκτάσεις για την ανάπτυξη Ε.Π. του παρόντος.

β. Στην έκταση των δημοσίων δασικών εκτάσεων συστήνεται δικαίωμα επιφάνειας υπέρ της Ε.Α.Δ.Ε.Π. σύμφωνα με το άρθρο 37. Η σύσταση του δικαιώματος επιφανείας γίνεται με την καταβολή ανταλλάγματος, το οποίο υπολογίζεται σύμφωνα με το άρθρο 45 του ν.

998/1979 (Α' 289). Η σύσταση του δικαιώματος γίνεται μετά από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου εφαρμογής του άρθρου 11 κατόπιν αιτήματος της Ε.Α.Δ.Ε.Π. στην Γενική Γραμματεία Βιομηχανίας του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων.

Το δικαίωμα επιφάνειας συστήνεται στα επιχειρηματικά οικόπεδα που αποδίδονται στο Ελληνικό Δημόσιο μετά την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου εφαρμογής. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Ανάπτυξης και Επενδύσεων, Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Οικονομικών εγκρίνεται η σύσταση δικαιώματος επιφανείας υπέρ της Ε.Α.Δ.Ε.Π..

Για την σύσταση και μεταβίβαση του δικαιώματος επιφανείας εκδίδεται παραχωρητήριο υπέρ της Ε.Α.Δ.Ε.Π.. Το ως άνω παραχωρητήριο μεταγράφεται στα βιβλία μεταγραφών του οικείου υποθηκοφυλακείου και καταχωρίζεται στα κτηματολογικά φύλλα του αρμόδιου κτηματολογικού γραφείου. Με την καταχώρηση επέρχεται και η τυχών περιγραφόμενη σ' αυτό γεωμετρική μεταβολή εφόσον πληρούνται οι σχετικές τεχνικές προϋποθέσεις.

Στο άρθρο 11 (Πολεοδόμηση Επιχειρηματικού Πάρκου), να προστεθεί εδάφιο στο τέλος της παρ. 1 ως εξής:

Στις περιπτώσεις που στην έκταση του Ε.Π. περιλαμβάνονται και δημόσιες εκτάσεις, για τις οποίες έχει εγκριθεί η επέμβαση, προκειμένου επ' αυτών να συσταθεί δικαίωμα επιφανείας δύναται κατά την πράξη εφαρμογής αυτές να τακτοποιούνται με το ίδιο εμβαδόν προκειμένου να αποκτούν κανονικό σχήμα με βάση το ρυμοτομικό σχέδιο.

Το Επιμελητήριό μας, οφείλει να σας ευχαριστήσει για την αμέριστη βοήθειά σας και να σας συγχαρεί για την ολοκλήρωση και σύντομα, την ανακοίνωση ενός ακόμα σημαντικού έργου για την επιχειρηματικότητα, την καινοτομία και την εξωστρέφεια της χώρας μας.

Με τιμή,
Ο Πρόεδρος

Βασίλης Κορκίδης

Γ. Κασιμάτη 1, Πλ. Οδησσού, 18531 Πειραιάς. Τηλ: 210 41.79.480, Fax: 210 42.74.084
E-Mail: secretariat@pcci.gr URL: http://www.pcci.gr