

ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Το πρώτο πρόγραμμα του Συνεταιρισμού ήταν αυτό της περιοχής «Κορακιά Κρανιδίου», το οποίο προέκυψε από παραχώρηση του Δημοσίου προς τον ΟΣΜΑΝ το 1970 με αντίτιμο 14.500.000 δραχμές. Η συνολικώς παραχωρηθείσα έκταση αφορούσε 4.346 στρέμματα δασικών και καλλιεργήσιμων επίπεδων εκτάσεων, μικρών εκτάσεων, που με το ισχύον τότε νομικό καθεστώς, θα μπορούσαν να οικοδομηθούν σε ποσοστό 20% της όλης εκτάσεως, πριν την αναθεώρηση του Συντάγματος του 1975 (άρθρο. 24) και του νόμου 998/1979.

α. Στις πράξεις με τις οποίες παραχωρήθηκε η έκταση στον ΟΣΜΑΝ προβλεπόταν ότι, αυτή παραχωρείται κατά πλήρες δικαίωμα κυριότητας και νομής, υπό τον όρο διατηρήσεως στο διηνεκές του δασικού χαρακτήρα στο 80%, εκάστου ρυμοτομούμενου οικοπέδου, αξιοποιούμενου του υπολοίπου όπως ήδη προαναφέρθηκε, 20%.

β. Το 1988 με αμετάκλητη απόφαση του Αρείου Πάγου και σε υλοποίηση αυτής με πρωτόκολλο παράδοσης παραλαβής της 26η Φεβ. 1998 του Υπουργείου Γεωργίας, η εν λόγω έκταση αποτελεί ιδιοκτησία Ο.Σ.Μ.Α.Ν. Στο πρόγραμμα είναι εγγεγραμμένα 1.054 μέλη εκ των οποίων τα 633 από το 1970 έως και το 1985, τα 41 από το 1970 έως και το 2005 και 380 τα οποία ενεγράφησαν για το πρόγραμμα Αγίου Ιωάννη Ευβοίας πληρώνοντας έντοκα τις αναδρομικές εισφορές για την περίοδο από 1970 έως και 1985. Από το 2005 ο ΟΣΜΑΝ καλύπτει οικονομικά τα έξοδα εν λόγω προγράμματος από το Αποθεματικό του.

γ. Από το 2009 ο συνεταιρισμός με ομόφωνες αποφάσεις Διοικητικών Συμβουλίων μετά από σύμφωνη γνώμη της πλειοψηφίας των μελών του προγράμματος, κινείται συστηματικά και μεθοδικά προς την αξιοποίηση της έκτασης κατοχυρώνοντας το ιδιοκτησιακό καθεστώς με απόλυτο σεβασμό στο περιβάλλον και τους νόμους του κράτους επικοινωνώντας/προβάλλοντας το έργο του και προβαίνοντας σε εκείνες τις ενέργειες που διαφυλάσσουν το Δασικό Χαρακτήρα της έκτασης. Στο πλαίσιο αυτό αποφασίστηκε ομόφωνα (ΣΕΠ 2013) η δρομολόγηση διαδικασίας διεθνούς διαγωνισμού για την πώληση της εκτάσεως όπως περιγράφεται παρακάτω:

- Διάρθρωση- Προσδιορισμός των Φάσεων Υλοποίησης του Έργου.
- Επιλογή Νομικού Συμβούλου.
- Εκτίμηση της Αξίας Πώλησης της Έκτασης.
- Αντιπυρική Προστασία Αντιπυρική Μελέτη.

- Σύνταξη και Δημοσίευση Διακήρυξης Δημόσιου Διεθνούς Πλειοδοτικού Διαγωνισμού για την Εκποίηση έκτασης 3.518 στρεμμάτων.
- Προσδιορισμός Τιμής Εκκίνησης.
- Επικοινωνία Πώλησης – Δημοσίευση της Διακήρυξης.
- Διαχείριση Διεργασιών και Επαφών με τους Ενδιαφερόμενους

Αγοραστές, Καθορισμός Υπεύθυνων Επικοινωνίας και Ενημέρωσης. Τον Σεπτέμβριο του 2014 διαπιστώθηκε το προφορικό ενδιαφέρον διεθνές και ντόπιο το οποίο υπήρξε την περίοδο δημοσιοποίησης της διαδικασίας πώλησης αλλά και την δικαιολογημένη μη υλοποίηση του εγχειρήματος λόγω του ν.998/1979

και αποφασίστηκε:

- Αναφορά επί της Ολοκλήρωσης των Διαδικασιών του Δημόσιου Διεθνούς Πλειοδοτικού Διαγωνισμού.

- Επανάληψη Διαδικασιών Δημόσιου Διεθνούς Πλειοδοτικού Διαγωνισμού.

- Επαναπροσδιορισμός της Τιμής Εκκίνησης.
- Συνέχιση της Επικοινωνίας Πώλησης.
- Ανάθεση Πώλησης και σε Μεσίτες – Μεσιτικά Γραφεία.
- Θέματα Σχετικά με Δραστηριότητες Εταιρειών Ιχθυοκαλλιεργειών στην Ιδιοκτησία ΟΣΜΑΝ

- Ανάθεση σε εκτιμητή κ. Θ. Κωνσταντακόπουλο εκτίμησης η οποία αφορά δυνατότητες αξιοποίησης έκτασης σύμφωνα με το νέο νόμο 4280 περί αξιοποίησης ιδιωτικών δασών έκτασης μεγαλύτερης των 3.000 στρεμμάτων. Συνέχιση επαφών με ενδιαφερόμενους αγοραστές της έκτασης – προβολή αυτής.

δ. Τον Αύγουστο του 2014 ψηφίστηκε ο νόμος 4280 ο οποίος προβλέπει την αξιοποίηση ιδιωτικών δασών άνω των 3.000 στρεμμάτων, διαπιστώνοντας την καθυστέρηση εφαρμογής του νόμου, με ομόφωνη απόφαση Δ.Σ Πρακτικό 005Α από 01 Φεβρουαρίου 2017, αποφασίστηκε να αναθέσουμε σε Ειδικό Τεχνικό σύμβουλο του συνεταιρισμού τις απαραίτητες ενέργειες για ΕΝΕΡΓΟΠΟΙΗΣΗ ΑΡΘΡΟΥ 49 του Ν.

4280/14 και ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ, ΜΕ ΣΤΟΧΟ ΤΗΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΚΑΙ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ – ΒΙΩΣΙΜΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΟΙΚΙΣΜΩΝ.

ε. Την 1η Ιουνίου 2015 υπεγράφη ιδιωτικό συμφωνητικό ενοικίασης έκτασης χρησιμοποιούμενης από εταιρεία ιχθυοκαλλιεργειών «AGROINVEST» με υπογραφή ιδιωτικού συμφωνητικού αντί 3.000 ευρώ ετησίως με αποτέλεσμα την αναγνώριση της ιδιοκτησίας συνεταιρισμού. Η εκπρόσωπος της εταιρείας συμφώνησε τόσο στη βελτίωση των εγκαταστάσεων όσο και στο σεβασμό στο περιβάλλον.

στ. Πρόσφατα υλοποίησε μελέτες πίνακα υλοτομίας – αντιδιαβρωτικών αντιπλημμυρικών έργων οι οποίες ήταν απαραίτητες για την αναζωογόνηση του δάσους μετά την πυρκαγιά της 4ης Αυγούστου 2016 η οποία έκαψε 720 στρέμματα πευκοδάσους ,σε συνεργασία με τη Διεύθυνση Δασών Αργολίδας και την έγκριση της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου αναλαμβάνοντας το συνολικό κόστος του έργου προϋπολογισμού (199.000 ευρώ) ενέργεια πρωτόγνωρη από ιδιοκτήτες ιδιωτικού δάσους.

ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ

Το Δασόκτημα και σύμφωνα με το Ν 4280/14 θα μπορούσε να τύχει τουριστικής εκμετάλλευσης δεδομένου, ότι έχει έκταση άνω των 3.000 στρ. όμως μέχρι στιγμής αυτό δεν είναι δυνατόν να επιτευχθεί για τους εξής λόγους:

Δεν έχουν συνταχθεί οι Προδιαγραφές των απαιτούμενων μελετών αφ' ενός μεν Χωροθέτησης των μελλοντικών τουριστικών εγκαταστάσεων αφ' ετέρου Μορφολογικών και Λειτουργικών στοιχείων αυτών, όπως απαιτεί το άρθρο 49 του Ν 4280/14.Οι Προδιαγραφές αυτές εγκρίνονται με Κοινές Υπουργικές Αποφάσεις (ΚΥΑ) των Υπουργών ΥΠΕΚΑ και Τουρισμού.

Εξ άλλου, όπως διαφάνηκε από σχετική συνάντηση του ΟΣΜΑΝ (ΦΕΒ 2017) με τη Γενική Γραμματέα Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος του ΥΠΕΚΑ υπάρχει ένας προβληματισμός κατά πόσον η έγκριση τουριστικών καταλυμάτων μέσα σε δασικές εκτάσεις, έστω άνω των 500 στρ., θα είναι βλαπτικές για το φυσικό περιβάλλον.

Ο ΟΣΜΑΝ, αντιλαμβάνεται τους ως άνω προβληματισμούς και έχει προτείνει τα εξής:

Οι ιδιωτικές δασικές εκτάσεις, που θα μπορούσαν να γίνουν τουριστικά εκμεταλλεύσιμες να είναι οι ελάχιστες δυνατές επομένως άνω των 3000 στρ, διότι

είναι γνωστό, πως τέτοιες επιφάνειες ιδιόκτητων δασικών εκτάσεων είναι ελάχιστες σε όλη την ελληνική επικράτεια. Άλλως τε, όπως ενημερώθηκε από τη Νομικό

Σύμβουλο της Γ.Γ. ΥΠΕΚΑ (ΜΑΙ 2017) , κανείς από την έγκριση του Ν 4280/14 μέχρι σήμερα δεν έθεσε υπ' όψιν του Υπουργείου σχετικό ενδιαφέρον.

□ Μάλιστα οι ιδιοκτησίες αυτές να μην έχουν προκύψει από συνενώσεις μικρότερων ιδιοκτησιών μετά το 2014, οπότε και περιορίζονται έτι περαιτέρω οι πιθανότητες ευρείας εκμετάλλευσης των δασικών εκτάσεων

□ Να αναθέσει την εργασία σύνταξης των προδιαγραφών σε ειδικούς συνεργάτες-μελετητές την ως άνω εργασία και να προχωρήσει σε δωρεά του κειμένου των προδιαγραφών στα Υπουργεία ΥΠΕΚΑ και Τουρισμού έτσι, ώστε να μην επιβαρυνθεί η κεντρική διοίκηση , δεδομένου ότι επικαλούνται και σοβαρές ελλείψεις σε ανθρώπινο δυναμικό που θα μπορούσε να συντάξει τα απαραίτητα κείμενα (Κ.Υ.Α χωρικές μελέτες κλπ)

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Ο τρόπος απεμπλοκής του δασικού κτήματος ιδιοκτησίας ΟΣΜΑΝ στην Κορακιά και η σύνταξη των Προδιαγραφών είναι αποτέλεσμα ενδελεχούς διερεύνησης της Νομοθεσίας, των προθέσεων της πολιτικής ηγεσίας, επιστημονικής γνώσης και εμπειρίας αλλά και επίπονης και χρονοβόρου εργασίας.

Θεωρείται, ότι είναι ο μόνος τρόπος, προκειμένου το κτήμα αυτό να γίνει εκμεταλλεύσιμο είτε από τον ίδιο τον ΟΣΜΑΝ είτε από επόμενο ιδιοκτήτη, ο οποίος θα το αγοράσει με υψηλό πλέον τίμημα.

Σε αντίθετη περίπτωση το κτήμα αυτό θα αποτελεί ένα περιουσιακό στοιχείο χωρίς κανένα χρηστικό ή οικονομικό αντίκρισμα.