

**ΕΚΠΟΝΗΣΗ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ
(Β' ΣΤΑΔΙΟ ΕΙΔΙΚΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ)
ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ "ΜΑΤΙ ΑΤΤΙΚΗΣ"**

**Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής για την περιοχή υλοποίησης
του προγράμματος στεγαστικής αποκατάστασης πληγέντων**

ΑΝΑΔΟΧΟΣ :

**ΕΝΩΣΗ: «ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ ΛΑΓΟΥΔΑΚΗ - ΕΡΑΤΟΣΘΕΝΗΣ ΑΕ - ΣΧΗΜΑ ΕΕ -
ΜΣΜ CONSULTING - ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΑΡΓΥΡΙΟΥ - ENVECO A.E. - SEEMAN
ENVIRONMENTAL - ΟΡΙΟ Α.Ε. - GK CONSULTANTS - ΡΟΓΚΑΝ ΚΑΙ
ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε. - DTK LAW FIRM»**

Τεχνική Εκθεση Πράξης Εφαρμογής

Ομάδα μελέτης :	ημερομηνία: ΙΟΥΛΙΟΣ 2024
ΕΡΑΤΟΣΘΕΝΗΣ ΜΕΛΕΤΗΤΙΚΗ ΑΕ ΣΧΗΜΑ ΕΕ	
Οι Μελετητές:	Επιβλέπουσα Υπηρεσία:
<p>ΕΡΑΤΟΣΘΕΝΗΣ ΜΕΛΕΤΗΤΙΚΗ Α.Ε. ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΛΕΤΩΝ ΒΑΦΕΙΟΧΩΡΙΟΥ 47 - 114 76 ΑΘΗΝΑ ΤΗΛ.: 210 3817515 - 210 3833588 FAX: 210 3806245 ΑΦΜ: 095447655 - ΔΟΥ: ΑΕ ΑΘΗΝΩΝ ΑΡ. ΓΕΜΗ: 3829901000</p> <p>Κ. ΖΩΗΣ - Ι. ΔΗΜΗΤΡΑΚΟΠΟΥΛΟΣ Ε.Ε. "ΣΧΗΜΑ Ε.Ε." ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΛΕΤΩΝ ΕΛ. ΒΕΝΙΖΕΛΟΥ 25 - ΜΑΡΟΥΣΙ 16122 ΤΗΛ.: 210 - 44 02 408 ΑΦΜ: 099057238 - ΔΟΥ: ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ</p>	

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Για τη μελέτη Πράξης Εφαρμογής στα πλαίσια του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής στο Μάτι Αττικής

Αντικείμενο της μελέτης μας αποτελεί η εκπόνηση της Μελέτης Πράξης Εφαρμογής στις πέντε πολεοδομικές ενότητες της περιοχής μελέτης και συγκεκριμένα: α) Στις τρεις πολεοδομικές ενότητες του Δήμου Ραφήνας Πικερμίου, ΡΠΕ_1 «Κόκκινο Λιμανάκι», ΡΠΕ_2 «Σκουφέικα» και ΡΠΕ_3 «Πευκώνας» και β) Στις δύο πολεοδομικές ενότητες του Δήμου Μαραθώνα, ΜΠΕ_1 «Αγία Μαρίνα» και ΜΠΕ_2 «Μάτι»

Για τη σύνταξη της Πράξης Εφαρμογής, χρησιμοποιήθηκε ως υπόβαθρο πρόσφατο Κτηματογραφικό Διάγραμμα που συντάχθηκε με επίγεια αποτύπωση. Επίσης χρησιμοποιήθηκαν και στοιχεία του Ελληνικού Κτηματολογίου που μας χορηγήθηκαν από τον αρμόδιο φορέα, με το έγγραφο με αρ. πρωτ. 2213045/24.03.2022.

Στις περιοχές που βρίσκονται σε επαφή με τα οριοθετημένα ρέματα, ως αρχικές ιδιοκτησίες για τον υπολογισμό των εισφορών, λάβαμε τα τμήματά τους έως τις αποτυπωμένες όχθες. Στις περιπτώσεις όπου δεν υπήρχε φυσική κοίτη ρέματος, χρησιμοποιήθηκαν τα χωρικά δεδομένα του Ελληνικού Κτηματολογίου σε συνδυασμό με την επίγεια αποτύπωση για τον προσδιορισμό των αρχικών ιδιοκτησιών, σύμφωνα και με τη νομική τεκμηρίωση που περιλαμβάνεται στα επισυναπτόμενα της Πράξης 42/11-4-2023 του ΚΕΣΥΠΟΘΑ (Εδάφιο ΙΙΙ.Β).

Για τον υπολογισμό των εισφορών χρησιμοποιήθηκε ο Ν.1337/83 όπως τροποποιήθηκε, συμπληρώθηκε και ισχύει σήμερα μετά την ψήφιση του Ν.4315/2014.

Συγκεκριμένα για τις εισφορές σε γη και χρήμα εφαρμόστηκαν τα αναφερόμενα στα άρθρα 1 και 2 του Ν4315/2014 που τροποποιούν-συμπληρώνουν τα αντίστοιχα άρθρα 8 και 9 του Ν1337/83.

Οι εισφορές υπολογίστηκαν ανά Πολεοδομική Ενότητα, όπως ορίζεται στη σχετική νομοθεσία. Για τις ιδιοκτησίες στις οποίες υπήρξαν μεταβιβάσεις μετά την ελεγχόμενη ημερομηνία του άρθρου 1. παρ. 5 του Ν.4315/2014 (28-5-2014) έγινε έλεγχος και δεν διαπιστώθηκαν κατατμήσεις μετά τις 28-5-2014.

Στις Πολεοδομικές Ενότητες ΜΠΕ-1 Αγία Μαρίνα (Ο.Τ. 12,18,22,32,40) και ΡΠΕ2-Σκουφέικα (Ο.Τ. 277,284,287), στα σημεία επαφής με εγκεκριμένο Παλαιό Σχέδιο συντάχθηκαν πράξεις αναλογισμού με τα αντίστοιχα διαγράμματα και πίνακες που τις συνοδεύουν.

Κατά τη διαδικασία των τακτοποιήσεων στα πλαίσια της Πράξης Εφαρμογής λάβαμε υπόψη μας τους όρους δόμησης και τα όρια αρτιότητας όπως ορίζονται στις σχετικές αποφάσεις του ΚΕΣΥΠΟΘΑ (Πράξεις 75/3-8-2022, Πράξη 80/27-9-2022, Πράξη 113/4-11-2022, Πράξη 140/20-12-2022, Πράξη 42/11-4-2023, Πράξη 116/6-11-2023).

Η πρώτη παράδοση των σχετικών Διαγραμμάτων, τευχών και Πινάκων της Πράξης Εφαρμογής, πραγματοποιήθηκε στις 16-2-2023 προς το Τ.Ε.Ε. και στη συνέχεια διαβιβάστηκαν από το Τ.Ε.Ε. προς τη Δ.Τ.Ε του ΥΠ.ΕΝ με το με αριθ. πρωτ. 5823/22-2-2023 (ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/19984/388/23-2-2023) διαβιβαστικό έγγραφο.

Η Α΄ Ανάρτηση του Ρ.Σ.Ε πραγματοποιήθηκε στις 24-4-2023 και υποβλήθηκαν ενστάσεις κατά του Ρ.Σ.Ε. έως τα μέσα Σεπτεμβρίου 2023. Συνολικά, για τις τρεις Πολεοδομικές Ενότητες του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου υποβλήθηκαν κατά του αντικειμένου της Πράξης Εφαρμογής (μετά από ομαδοποίηση των ενστάσεων που κατατέθηκαν με περισσότερα από ένα πρωτόκολλα για το ίδιο ακίνητο με το ίδιο θέμα) 62 ενστάσεις.

Παρακάτω αναφέρεται ανά Πολεοδομική Ενότητα του Δήμου Ραφήνας, το πλήθος των ομαδοποιημένων ενστάσεων που υποβλήθηκαν κατά της Πράξης Εφαρμογής και συνοπτικά η γνωμοδότηση επί αυτών:

α) ΡΠΕ1- Κόκκινο Λιμανάκι 34 Ενστάσεις.

Από αυτές 7 έγιναν Δεκτές
6 μερικώς Δεκτές
Και 21 Απορρίφθηκαν

β) ΡΠΕ2 - Σκουφείικα 19 Ενστάσεις.

Από αυτές 11 έγιναν Δεκτές
3 μερικώς Δεκτές
Και 5 Απορρίφθηκαν

γ) ΡΠΕ3 – Πευκώνας 9 Ενστάσεις.

Από αυτές 6 έγιναν Δεκτές
1 μερικώς Δεκτή
Και 2 Απορρίφθηκαν

Αντίστοιχα , για τις δύο Πολεοδομικές Ενότητες του Δήμου Μαραθώνα υποβλήθηκαν κατά του αντικειμένου της Πράξης Εφαρμογής (μετά από ομαδοποίηση των ενστάσεων που υποβλήθηκαν με πάνω από ένα πρωτόκολλα για το ίδιο ακίνητο με το ίδιο θέμα) 136 ενστάσεις.

Παρακάτω αναφέρεται ανά Πολεοδομική Ενότητα του Δήμου Μαραθώνα, το πλήθος των ομαδοποιημένων ενστάσεων που υποβλήθηκαν κατά της Πράξης Εφαρμογής και συνοπτικά η γνωμοδότηση επί αυτών:

δ) ΜΠΕ1 - Αγία Μαρίνα 7 ενστάσεις.

Από αυτές 2 έγιναν Δεκτές
2μερικώς Δεκτές
Και 3 Απορρίφθηκαν

ε) ΜΠΕ2 - Μάτι 129 Ενστάσεις.

Από αυτές 56 έγιναν Δεκτές
12 μερικώς Δεκτές
Και 61 Απορρίφθηκαν

Τα όρια των Πολεοδομικών Ενοτήτων , επαναπροσδιορίστηκαν με βάση τα επικαιροποιημένα στοιχεία και τα σχετικά ψηφιακά αρχεία του Δασικού Χάρτη της περιοχής που μας κοινοποιήθηκαν με το με Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΔΕΥ/16039/549/13-2-2024 διαβιβαστικό της Γενικής Δ/σης Δασών & Δασικού Περιβάλλοντος του ΥΠ.ΕΝ.

Με βάση αυτά υπολογίστηκαν οι επιφάνειες των περιοχών μελέτης ανά Πολεοδομική Ενότητα όπως αναφέρουμε παρακάτω:

- 1) ΜΠΕ1 - Αγία Μαρίνα, Συνολική Εκταση = 147774,77τ.μ.
- 2) ΜΠΕ2 – Μάτι, Συνολική Εκταση = 1358999,33τ.μ.
- 3) ΡΠΕ1- Κόκκινο Λιμανάκι, Συνολική Εκταση = 548435,41τ.μ.
- 4) ΡΠΕ2 – Σκουφείκα, Συνολική Εκταση = 312316,39τ.μ.
- 5) ΡΠΕ3 – Πευκώνας, Συνολική Εκταση = 211613,26τ.μ.

Ως ημερομηνία αναφοράς για τα όρια των Πολεοδομικών Ενοτήτων, το Κτηματογραφικό Υπόβαθρο και το προτεινόμενο Ρυμοτομικό Σχέδιο λαμβάνεται στην μελέτη μας η 13-2-2024 κατά την οποία παραλάβαμε τα παραπάνω αναφερόμενα στοιχεία και με βάση αυτά υπολογίστηκαν οι εισφορές γης, τα ρυμοτομούμενα και τα εναπομείναντα εντός Ο.Τ. τμήματα των ιδιοκτησιών καθώς και οι οφειλές από ή προς τις ιδιοκτησίες. Καταληκτική ημερομηνία για την επεξεργασία δηλώσεων ιδιοκτησίας ήταν η 25-6-2024, πέραν αυτής δεν ελήφθησαν υπόψη δηλώσεις στη μελέτη.

Η Πράξη Εφαρμογής ανασυντάχθηκε σε όλες τις Πολεοδομικές Ενότητες λαμβάνοντας υπόψη τις τροποποιήσεις α) των ορίων των περιοχών μελέτης, β) των ορίων των αρχικών ιδιοκτησιών με βάση τις σχετικές ενστάσεις αλλά και τις αλλαγές στα στοιχεία της χωρικής βάσης του Εθνικού Κτηματολογίου, γ) των Ρυμοτομικών Γραμμών με βάση τις σχετικές ενστάσεις και δ) τις αλλαγές των οφειλών με βάση τα νέα δεδομένα και τις ενστάσεις επί της Πράξης Εφαρμογής που έγιναν δεκτές ή μερικώς δεκτές.

Η ενημερωτική ανάρτηση για τις τρεις πολεοδομικές ενότητες του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου , πραγματοποιήθηκε στις 10-05-2024 ενώ για τις δύο Πολεοδομικές Ενότητες του Δήμου Μαραθώνα πραγματοποιήθηκε στις 03-06-2024. Οι αναρτήσεις είχαν διάρκεια 10 εργάσιμες ημέρες όπως προβλέπεται από το ισχύον νομικό πλαίσιο.

Συνολικά, για τις τρεις Πολεοδομικές Ενότητες του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου υποβλήθηκαν κατά του αντικειμένου της Πράξης Εφαρμογής 16 ενστάσεις.

Ενώ για τις δύο Πολεοδομικές Ενότητες του Δήμου Μαραθώνα υποβλήθηκαν κατά του αντικειμένου της Πράξης Εφαρμογής 27 ενστάσεις.

Παρακάτω αναφέρεται ανά Πολεοδομική Ενότητα το πλήθος των ομαδοποιημένων ενστάσεων που υποβλήθηκαν κατά της Πράξης Εφαρμογής και συνοπτικά η γνωμοδότηση επί αυτών:

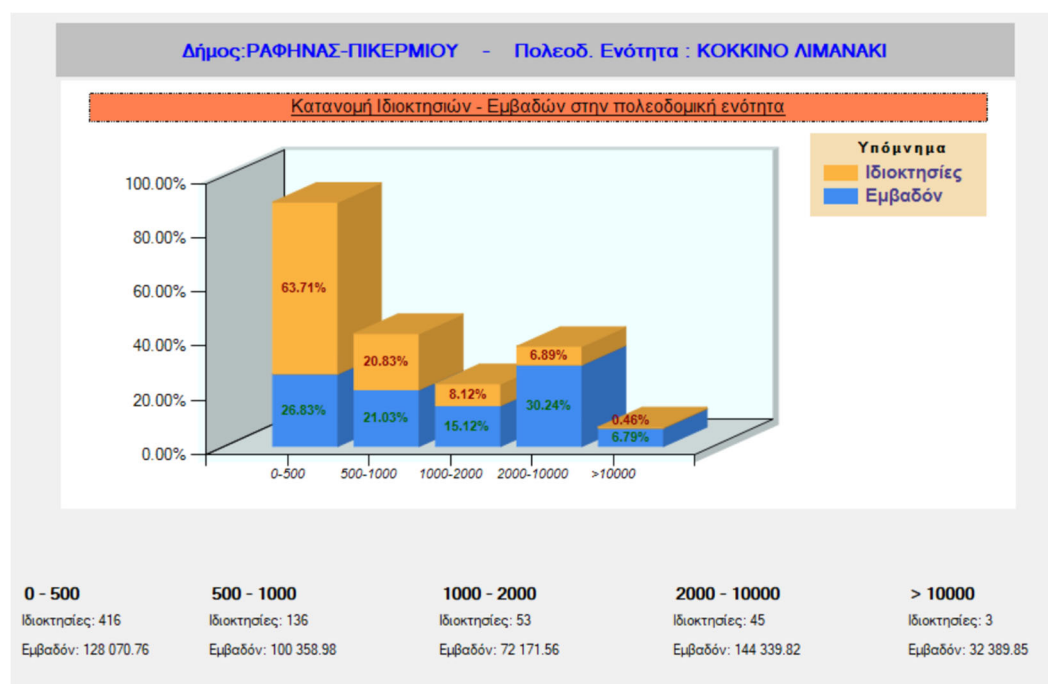
- α) ΡΠΕ-1 Κόκκινο Λιμανάκι 13 Ενστάσεις οι οποίες απορρίφθηκαν.
- β) ΡΠΕ-2 Σκουφείκα 2 Ενστάσεις οι οποίες απορρίφθηκαν.
- γ) ΡΠΕ-3 Πευκώνας 1 Ενστάση που έγινε Δεκτή
- δ) ΜΠΕ-1 Αγία Μαρίνα 1 Ενσταση που απορρίφθηκε.
- ε) ΜΠΕ-2 Μάτι 26 ενστάσεις από τις οποίες 3 έγιναν δεκτές και 23 απορρίφθηκαν

Ανάλυση δεδομένων ανά Πολεοδομική Ενότητα

A. Περιοχή «Κόκκινο Λιμανάκι» Π.Ε.1 Δήμου Ραφήνας - Πικερμίου.

A.1. Η κατανομή των αρχικών ιδιοκτησιών σε σχέση με τα προβλεπόμενα από το αρ. 1 του Ν 4315/2014 κλιμάκια εισφοράς γης εμφανίζεται ως εξής :

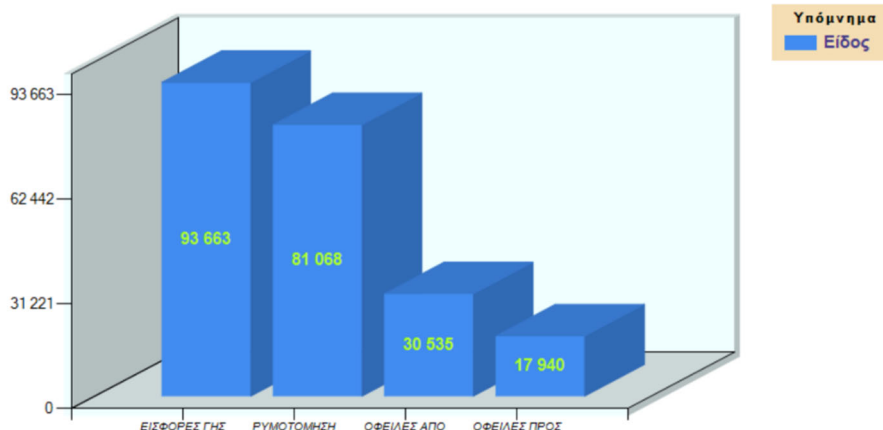
Κλιμάκιο (τμ)	Πλήθος Ιδιοκτησιών /ποσοστό %	Συνολικό εμβαδόν (τμ) /ποσοστό %
0-500	416 / 63,71%	128070.76 / 26,83%
500-1000	136 / 20,83%	100358,98 / 21,03%
1000-2000	53 / 8,12%	72171,56 / 15,12%
2000-10000	45 / 6,89 %	144339,82 / 30,24 %
>10000	3 / 0,46 %	32389,85 / 6,79 %



A.2. Το ισοζύγιο γης μετά την επιβολή εισφοράς γης στις αρχικές ιδιοκτησίες της Πολεοδομικής Ενότητας σύμφωνα με τα προβλεπόμενα ποσοστά αλλά και της ρυμοτόμησης που προκύπτει από την εφαρμογή της πρότασης Πολεοδόμησης διαμορφώνεται ως εξής :

Σύνολο Εισφοράς γης : 93663τμ
Σύνολο Ρυμοτομήσεων : 81068τμ
Σύνολο Οφειλών από τις Ιδιοκτησίες : 30535τμ
Σύνολο Οφειλών προς τις Ιδιοκτησίες : 17940τμ

Ισοζύγιο αναγκών - εισφορών στην πολεοδομική ενότητα



Α.3. Συνολικό εμβαδό Νέων Οικόπεδων :

Κατά την σύνταξη της μελέτης δημιουργήθηκαν από εισφορές, **22** νέα οικόπεδα με συνολικό εμβαδόν **8357.88τμ**, από τα οποία 2 είναι άρτια κατά κανόνα και τα υπόλοιπα 20 άρτια κατά παρέκκλιση. Όλα τα Νέα Οικόπεδα αποδίδονται σε ιδιοκτήτες προς αποκατάστασή τους και κανένα δεν απομένει ως Δημοτική Τράπεζα Γης.

Οικοδομικό Τετράγωνο	Τελική Αρίθμηση	Εμβαδόν
4	11N	292.30
4	12N	1012.49
4	13N	280.97
4	14N	258.39
23	02N	408.93
40	02N	237.10
47	04N	400.00
56	06N	361.70
56	07N	309.02
74	16N	486.55
74	17N	326.91
75	02N	362.07
89	07N	225.78
94	07N	815.64
94	08N	250.00
110	10N	556.99
147	09N	225.00
153	12N	390.78
153	13N	278.75
201	09N	236.50
204	09N	277.13
205	02N	364.88
22 Νέα Οικόπεδα	Σύνολα	8357.88

A.4 Οι τελικές Ιδιοκτησίες στην Πολεοδομική Ενότητα όπως αυτές διαμορφώθηκαν με την μελέτη πράξης εφαρμογής **κατηγοριοποιούνται** σε σχέση με την προβλεπόμενη αρτιότητα όπως παρακάτω :

Κατηγορία	Πλήθος	Εκταση (τμ)
Κατά κανόνα άρτια (E>=750τμ)	151	219161.79
Κατά παρέκκλιση άρτια (E>=225τμ και E<750τμ)	465	177348.54
Μη άρτια (E<225τμ)	3	545.01
Σύνολα	619	397055.34

Όπως παρουσιάζεται αναλυτικά στον πίνακα που ακολουθεί, υπάρχουν 3 μη άρτια οικοπέδα τα οποία περιλαμβάνουν κτίσμα μονίμου μορφής εντός τους και ως εκ τούτου δεν είναι δυνατή η προσκύρωση ή συνένωσή τους .

Μη άρτια (E<225τμ)

Οικοδομικό Τετράγωνο	Τελική Αρίθμηση	Εμβαδόν	Δομημένο
65	01	149.07	Μη άρτιο. Παραμένει ως έχει λόγω ύπαρξης κτίσματος μονίμου μορφής εντός του, οπότε δεν είναι δυνατή η προσκύρωσή του σε όμορο. Επίσης δεν δύναται να συνενωθεί με το επίσης μη άρτιο όμορό του 2801004 (τελικό 02) που είναι και αυτό δομημένο.
65	03	195.45	Μη άρτιο που εντός του υπάρχει κτίσμα οπότε δεν είναι δυνατή η συνένωσή του με τα όμορα οικοπέδα τα οποία είναι επίσης δομημένα.
65	04	200.49	Μη άρτιο εντός του υπάρχει κτίσμα, οπότε δεν είναι δυνατή η συνένωσή του με τα όμορα οικοπέδα τα οποία είναι επίσης δομημένα.
3 Οικόπεδα	Σύνολα	545.01	

A.5. Συνολική επιφάνεια ελλειμάτων-αποζημιώσεων μετά τις τακτοποιήσεις για κοινόχρηστους χώρους.

Η συνολική επιφάνεια προς αποζημίωση των ιδιοκτητών λόγω δημιουργίας Κοινόχρηστων Χώρων ανέρχεται σε **5861.83τμ**.

A.6. Συνολική επιφάνεια ελλειμάτων-αποζημιώσεων μετά τις τακτοποιήσεις για κοινωφελείς χώρους.

Δεν υπάρχει ανάγκη επιβάρυνσης του Δήμου για απαλλοτρίωση κοινωφελών χώρων.

A.7. Σύνολο εσόδων Ο.Τ.Α. από μετατροπές εισφορών γης σε χρήμα.

Το συνολικό εμβαδό των μετατροπών εισφοράς γης σε χρήμα είναι **21471.88τμ**.

A.8. Πρόταση για διατιθέμενα ποσά από το (7) για αποζημιώσεις ιδιοκτησιών λόγω δημιουργίας Κοινοχρήστων (5)

Από τα προβλεπόμενα έσοδα του δήμου που αναφέρονται στο προηγούμενο εδάφιο προτείνεται να διατεθεί ποσό **5861.83τμ** για οφειλόμενες αποζημιώσεις ιδιοκτησιών λόγω ρυμοτόμησης για τη δημιουργία κοινοχρήστων χώρων.

A.9. Πρόταση για διατιθέμενα ποσά από το (7) για αποζημιώσεις ιδιοκτησιών λόγω δημιουργίας κοινωφελών χώρων (6).

Δεν υπάρχει ανάγκη διάθεσης ποσού από τα προβλεπόμενα έσοδα του Δήμου για απαλλοτρίωση κοινωφελών χώρων.

A.10. Υπόλοιπο απαλλοτριώσεων, σύμφωνα με την πρόταση για κοινόχρηστα (πρόβλεψη επιβάρυνσης Δήμου).

Δεν υπάρχει ανάγκη επιβάρυνσης του Δήμου για απαλλοτρίωση κοινόχρηστων χώρων .

A.11. Υπόλοιπο απαλλοτριώσεων, σύμφωνα με την πρόταση για κοινωφελή (πρόβλεψη επιβάρυνσης Δήμου).

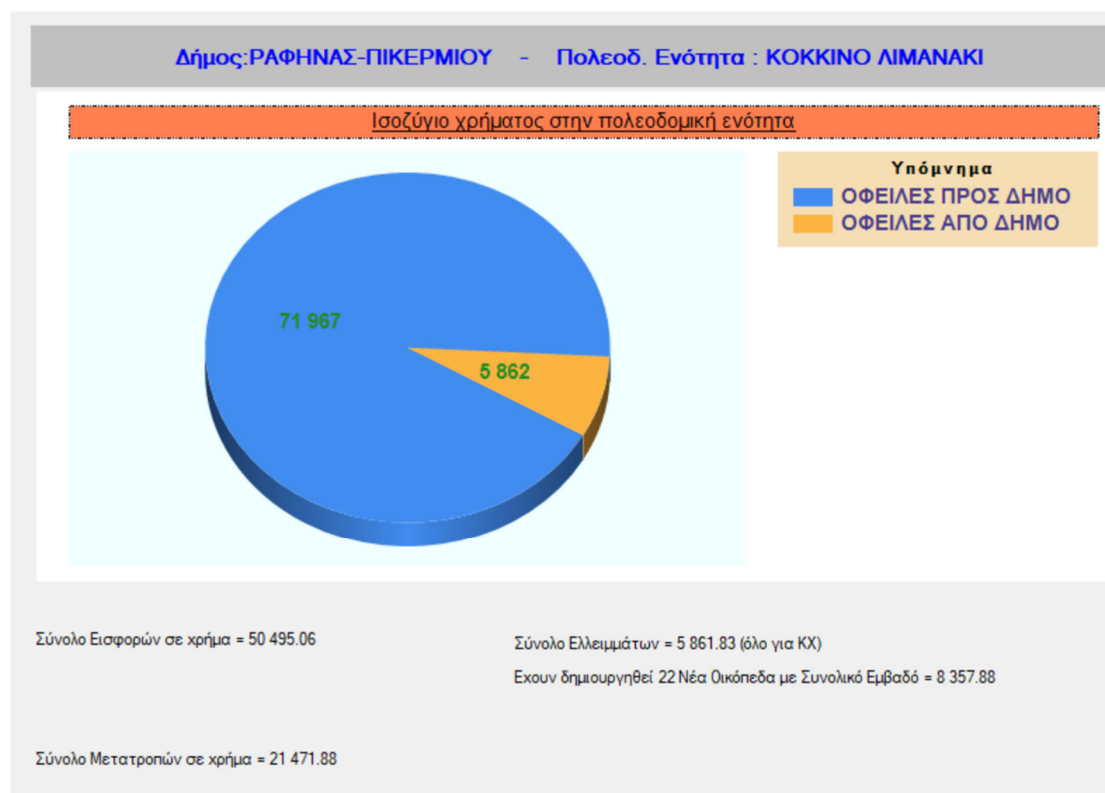
Δεν υπάρχει ανάγκη επιβάρυνσης του Δήμου για απαλλοτρίωση κοινωφελών χώρων .

A.12. Υπόλοιπο εσόδων Ο.Τ.Α. από μετατροπές εισφοράς γης σε χρήμα

Μετά την κάλυψη των αναγκών για την απαλλοτρίωση των κοινόχρηστων χώρων (5861.83τμ) , το υπόλοιπο των εσόδων του Δήμου από τις μετατροπές εισφοράς γης σε χρήμα διαμορφώνεται σε **15 610.05τμ** (21471.88τ.μ.-5861.83τ.μ.).

A.13. Σύνολο εσόδων Ο.Τ.Α. από εισφορά σε χρήμα.

Τα συνολικά έσοδα του Δήμου από τις εισφορές σε χρήμα ανέρχονται σε **50495.06τμ**.



A.14. Ιδιοκτησίες στην επαφή του ορίου της περιοχής μελέτης μας με την ήδη εκπονούμενη μελέτη Πράξης Εφαρμογής στα πλαίσια της μελέτης πολεοδόμησης της περιοχής Κόκκινο Λιμανάκι, που ανατέθηκε με την με α.π. 1108/29.12.94 απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ και την από 29.12.1994 σύμβαση.

Στα πλαίσια εκπόνησης της Πολεοδομικής Μελέτης, κρίθηκε αναγκαία η τροποποίηση του ήδη εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου με τα ΦΕΚ 43/ΑΑΠ/2012 και 63 ΑΑΠ/2017, λαμβάνοντας υπόψη και τον αποχαρακτηρισμό των δασικών εκτάσεων στη συγκεκριμένη περιοχή. Στα τροποποιημένα οικοδομικά τετράγωνα θα ισχύουν οι προβλεπόμενοι όροι δόμησης όπως έχουν καθοριστεί με τα προηγούμενα

διατάγματα και οι ιδιοκτησίες που εμπίπτουν εξ'ολοκλήρου σε αυτά , καθώς και κάποιες που ανήκουν κατά το μεγαλύτερο μέρος τους ,θα συμπεριληφθούν στην Πράξη Εφαρμογής που εκπονείται από το μελετητικό σχήμα στο οποίο έχει ανατεθεί η μελέτη από το ΥΠ.ΕΝ. Παρακάτω αναφέρουμε αναλυτικά τα σχετικά Ο.Τ. και μία προς μία τις ιδιοκτησίες που επηρεάζονται καθώς και τον τρόπο αντιμετώπισης του θέματος με βάση την Πράξη 42/11-4-2023 (εδάφιο vii παρ α. και β.) του ΚΕΣΥΠΟΘΑ και την με αριθ. Πρωτ. Τ.Ε.Ε. 5823/22-2-2023 Τεχνική Εκθεση. .

«α) Ένταξη στο όριο του εγκεκριμένου (ΦΕΚ 43ΑΑΠ/2012 και 63 ΑΑΠ/2017) ρυμοτομικού σχεδίου με τους αντίστοιχους όρους δόμησης και στην υπό σύνταξη πράξη εφαρμογής αυτού των Ο.Τ 276 (ιδ. ΚΤΑ 4609009 και 4609010), Ο.Τ 277 (ιδ. ΚΤΑ 2915001), Ο.Τ 278 (ιδ. ΚΤΑ 2907001), Ο.Τ 282 (ιδ. ΚΤΑ 2813001, 2813002, 2813003, 2813004, 2813005 και 2813013), Ο.Τ 289 (ιδ. ΚΤΑ 2802020,2802021, 2802022 και 2802023), Ο.Τ 291 (ιδ. ΚΤΑ 2811001, 2811016, 2811017, 2811022, 2811035, 2811036 και 2811038) , Ο.Τ 295 (ιδ. ΚΤΑ 2810010, 2810014 και 2811015) Ο.Τ 265 (ιδ. 2904017 και τελικό οικόπεδο της ΚΤΑ 2904010) και

β) Ένταξη στο παρόν υπό έγκριση Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής με τους αντίστοιχους όρους δόμησης των Ο.Τ 129 (ιδ. ΚΤΑ 2904009, 2904018 και μη άρτιο τμήμα της ΚΤΑ 2904010 αποδιδόμενο σε όμορη ιδιοκτησία) και ΚΧΠ61 (ιδ. 2810020 και 2810035)».

Με βάση την παραπάνω απόφαση αναφέρουμε παρακάτω αναλυτικά πως αντιμετωπίζονται οι ιδιοκτησίες στην επαφή με το όριο του εγκεκριμένου σχεδίου με τα ΦΕΚ 43ΑΑΠ/2012 και 63ΑΑΠ/2017 όπου εκπονείται μελέτη Πράξης Εφαρμογής.

α) Ιδιοκτησίες οι οποίες θα συμπεριληφθούν στην Πράξη Εφαρμογής που ήδη εκπονείται με τους όρους και περιορισμούς που καθορίζονται στα ΦΕΚ 43/ΑΑΠ/2012 και 63 ΑΑΠ/2017, από το μελετητικό σχήμα στο οποίο έχει αναθέσει την εκπόνηση της μελέτης ο Δήμος Ραφήνας-Πικερμίου και δεν θα αποτελούν αντικείμενο της παρούσας μελέτης

Ο.Τ. 276, Οι ιδιοκτησίες με ΚΤΑ 4609009 και 4609010.

Ο.Τ. 277, Η ιδιοκτησία με ΚΤΑ 2915001.

Ο.Τ. 278, Η ιδιοκτησία με ΚΤΑ 2907001.

Ο.Τ. 282, Οι ιδιοκτησίες με ΚΤΑ 2813001, 2813002, 2813003, 2813004, 2813005 και 2813013.

Ο.Τ. 289, Οι ιδιοκτησίες με ΚΤΑ 2802020, 2802021, 2802022 και 2802023.

Ο.Τ. 291, Οι ιδιοκτησίες με ΚΤΑ 2811001, 2811016, 2811017, 2811022, 2811035, 2811036 και 2811038.

Ο.Τ. 295, Οι ιδιοκτησίες με ΚΤΑ 2810010, 2810014 και 2811015.

β) Ιδιοκτησίες που τμήματα τους περιλαμβάνονται και στις δύο περιοχές μελέτης και αντιμετωπίζονται κατά περίπτωση όπως αναφέρεται παρακάτω:

Ιδιοκτησία με ΚΤΑ 2904017 εμπίπτει σχεδόν εξ'ολοκλήρου στο Ο.Τ. 265 της όμορης περιοχής της εγκεκριμένης Πολεοδομικής μελέτης (ΦΕΚ 43ΑΑΠ/2012 και 63ΑΑΠ/2017) θα συμπεριληφθεί με όλο το αρχικό εμβαδό της στη Πράξη Εφαρμογής αυτής και δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας μελέτης.

Ιδιοκτησίες με ΚΤΑ 2904009 και 2904018 ανήκουν κατά το σημαντικότερο μεγαλύτερο μέρος τους στη δική μας περιοχή μελέτης εντός του Ο.Τ. 129 και έχουν απειροελάχιστα τμήματα εντός του Ο.Τ.265 της όμορης περιοχής. Αυτές θα συμπεριληφθούν πλήρως στη μελέτη Πράξης Εφαρμογής που εκπονείται στα πλαίσια του Ρ.Σ.Ε..

Ιδιοκτησία με ΚΤΑ 2904010, η οποία έχει τμήματα και στις δύο περιοχές αλλά είναι πιά εφικτό να λάβει τελικό οικόπεδο στο Ο.Τ. 265 της εγκεκριμένης Πολεοδομικής Μελέτης (ΦΕΚ 43ΑΑΠ/2012 και 63ΑΑΠ/2017), θα αντιμετωπιστεί από

κοινού και συγκεκριμένα αποδίδει όλο το μη άρτιο τμήμα εντός του Ο.Τ. 129 του Ρ.Σ.Ε. , σε όμορη Ιδιοκτησία, ώστε να είναι δυνατό να λάβει όλο το εμβαδό που δικαιούται μετά την αφαίρεση της εισφοράς εντός του Ο.Τ. 265 της Πράξης Εφαρμογής της ήδη εγκεκριμένης Πολ. Μελέτης (ΦΕΚ 43ΑΑΠ/2012 και 63ΑΑΠ/2017).

Ιδιοκτησίες με ΚΤΑ 2810020 και 2810035 εντός του ΚΧΠ61 του Ρ.Σ.Ε., θα συμπεριληφθούν στη μελέτη Πράξης Εφαρμογής που εκπονείται στα πλαίσια του Ρ.Σ.Ε. κατά τα τμήματά τους αυτά και μόνο , επειδή εμπίπτουν σε ΚΧ και σε κλειστή διατομή ρέματος και θα αποζημιωθούν για τα ρυμοτομούμενα τμήματά τους. Θα εξεταστεί βέβαια και η δυνατότητα της αποκατάστασης εντός του όμορου Ο.Τ. 295 από κοινού με το ανάδοχο μελετητικό σχήμα.

A.15. Ιδιοκτησίες του Ελληνικού Δημοσίου και εφαρμογή των διατάξεων περί εισφορών σε γη και χρήμα.

Εντός της ΡΠΕ_1 «Κόκκινο Λιμανάκι» εντοπίζονται 17 ιδιοκτησίες με Ιδιοκτήτη το «Ελληνικό Δημόσιο» 14 από αυτές αναφέρουν τη Δ/ση Δασών 2 αναφέρουν το Υπουργείο Οικονομίας & Οικονομικών και 1 το Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών Δ/ση Εθν.Κληρ/των (ΔΙΙ). Από αυτές, οι 6 ρυμοτομούνται στο σύνολό τους για τη δημιουργία Κοινόχρηστων Χώρων (Πρασίνου, Καταφυγής κλπ) και οι υπόλοιπες έχουν τμήματα που απομένουν εντός Οικοδομικών Τετραγώνων.

Με βάση την παρ.9 του Αρθρου 8 του Ν. 1337 θεωρήσαμε ότι οι ιδιοκτησίες του Ελληνικού Δημοσίου που ρυμοτομήθηκαν στο σύνολό τους για τη δημιουργία των Κ.Χ που αναφέραμε θεωρήθηκαν ως «αυτοδίκαια εισφερόμενες» και ως εκ τούτου δεν υπολογίστηκε για αυτές η αναλογούσα εισφορά γης.

Για τις υπόλοιπες ιδιοκτησίες που απέμειναν ως οικόπεδα σε Οικοδομικά Τετράγωνα υπολογίστηκαν οι αναλογούσες εισφορές γης , αλλά κατ' εφαρμογή της παρ. 15 του αρθρ. 19 του Ν.2386/1996 στο οποίο αναγράφεται ότι «η ένταξη δημοσίων Κτημάτων σε Σχέδιο Πόλης γίνεται σε κάθε περίπτωση αδαπάνως για το Ελληνικό Δημόσιο» , δεν επιβλήθηκε εισφορά σε χρήμα στην τελική τους επιφάνεια.

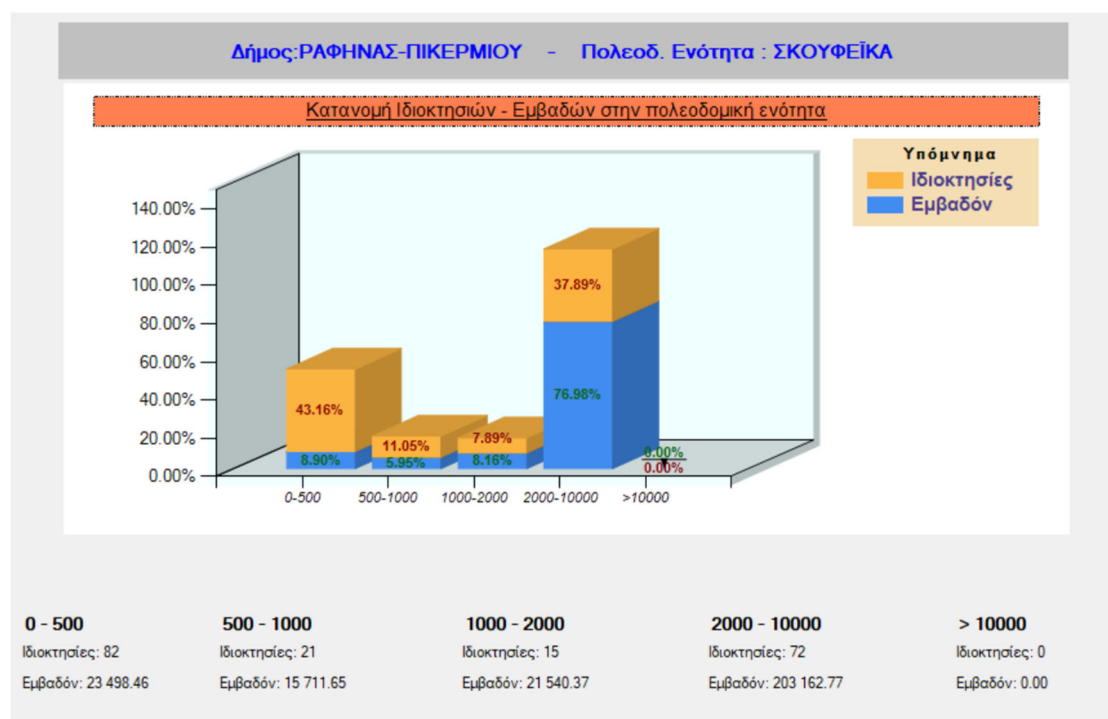
Αναλυτικότερα παρουσιάζονται σε πίνακα οι αναφερόμενες παραπάνω Ιδιοκτησίες και η αντιμετώπισή τους στην πράξη εφαρμογής.

ΚΤΑ	ΕΠΩΝΥΜΙΑ ΝΟΜΙΚΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ	ΕΙΔΟΣ ΝΟΜΙΚΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	ΕΙΣΦ. ΓΗΣ	ΕΙΣΦ. ΧΡΗΜΑΤΟΣ
2712014	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ-ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΑΣΩΝ	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ		ΝΑΙ	ΟΧΙ
2712016	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ-ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΑΣΩΝ	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ		ΝΑΙ	ΟΧΙ
2719004	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ-ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΑΣΩΝ	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ		ΝΑΙ	ΟΧΙ
2803001	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ-ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΑΣΩΝ	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ	ρυθμοτομουμενο ολόκληρο	ΟΧΙ	ΟΧΙ
2803002	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ-ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΑΣΩΝ	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ	ρυθμοτομουμενο ολόκληρο	ΟΧΙ	ΟΧΙ
2803011	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ-ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΑΣΩΝ	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ		ΝΑΙ	ΟΧΙ
2803012	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ-ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΑΣΩΝ	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ		ΝΑΙ	ΟΧΙ
2803025	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ-ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΑΣΩΝ	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ	ρυθμοτομουμενο ολόκληρο	ΟΧΙ	ΟΧΙ
2814003	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ-ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΑΣΩΝ	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ		ΝΑΙ	ΟΧΙ
2814012	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ-ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΑΣΩΝ	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ		ΝΑΙ	ΟΧΙ
2814034	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ-ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΑΣΩΝ	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ		ΝΑΙ	ΟΧΙ
2814049	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ-ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΑΣΩΝ	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ		ΝΑΙ	ΟΧΙ
2818001	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ-ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΑΣΩΝ	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ		ΝΑΙ	ΟΧΙ
2902001	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ-ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΑΣΩΝ	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ		ΝΑΙ	ΟΧΙ
4605014	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ-ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ	ρυθμοτομουμενο ολόκληρο	ΟΧΙ	ΟΧΙ
4604011	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ-ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ	ρυθμοτομουμενο ολόκληρο	ΟΧΙ	ΟΧΙ
4612002	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ-ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ Δ/ΝΣΗ ΕΘΝ. ΚΛΗΡ/ΤΩΝ(ΔΙΙ)	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ	ρυθμοτομουμενο ολόκληρο	ΟΧΙ	ΟΧΙ

Β. Περιοχή «Σκουφείκα» Π.Ε.2 Δήμου Ραφήνας - Πικερμίου.

Β.1. Η κατανομή των αρχικών ιδιοκτησιών σε σχέση με τα προβλεπόμενα από το αρ. 1 του Ν 4315/2014 κλιμάκια εισφοράς γης εμφανίζεται ως εξής :

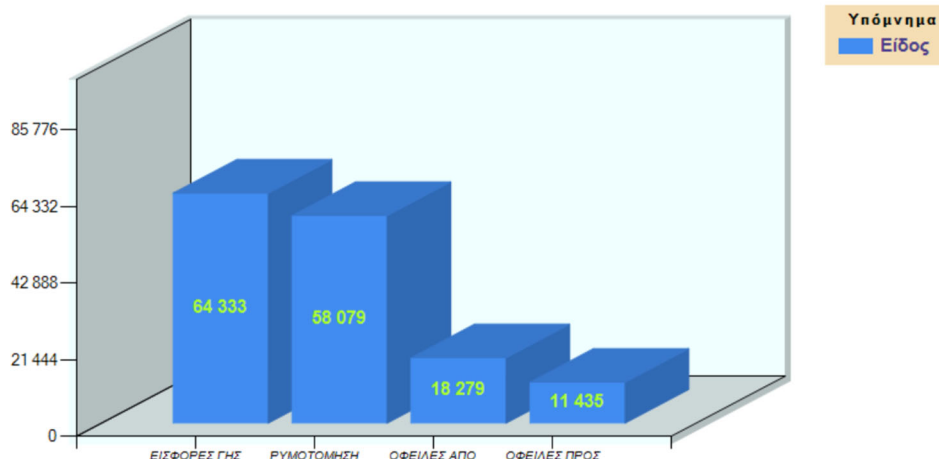
Κλιμάκιο (τμ)	Πλήθος Ιδιοκτησιών /ποσοστό %	Συνολικό εμβαδόν (τμ) /ποσοστό %
0-500	82 / 43,16%	23498,46 / 8,90%
500-1000	21 / 11,05%	15711,65 / 5,95%
1000-2000	15 / 7,89%	21540,37 / 8,16%
2000-10000	72 / 37,89 %	203162,77 / 76,98 %
>10000	0	0



Β.2. Το ισοζύγιο γης μετά την επιβολή εισφοράς γης στις αρχικές ιδιοκτησίες της Πολεοδομικής Ενότητας σύμφωνα με τα προβλεπόμενα ποσοστά αλλά και της ρυμοτόμησης που προκύπτει από την εφαρμογή της πρότασης Πολεοδόμησης διαμορφώνεται ως εξής :

Σύνολο Εισφοράς γης : 64333τμ
Σύνολο Ρυμοτομήσεων : 58079τμ
Σύνολο Οφειλών από τις Ιδιοκτησίες : 18279τμ
Σύνολο Οφειλών προς τις Ιδιοκτησίες : 11435τμ

Ισοζύγιο αναγκών - εισφορών στην πολεοδομική ενότητα



Β.3. Συνολικό εμβαδό Νέων Οικοπέδων :

Κατά την σύνταξη της μελέτης δημιουργήθηκαν από εισφορές, **22** νέα οικόπεδα με συνολικό εμβαδόν **9327.83τμ**, από τα οποία 3 είναι άρτια κατά κανόνα και τα υπόλοιπα 19 είναι άρτια κατά παρέκκλιση. Από αυτά, τα 16 αποδίδονται σε Ιδιώτες για αποκατάσταση και τα υπόλοιπα 6 στον Δήμο Ραφήνας-Πικερμίου ως Δημοτικές Τράπεζες Γης.

Οικοδομικό Τετράγωνο	Τελική Αρίθμηση	Εμβαδόν
230	03N	334.49
257	05N (Δ.Τ.Γ.)	829.70
257	06N (Δ.Τ.Γ.)	500.00
259	07N	383.80
259	06N	300.00
263	10N (Δ.Τ.Γ.)	361.47
268	04N	281.20
272	12N	323.09
277	07N	264.31
277	08N (Δ.Τ.Γ.)	796.18
284	08N	487.21
288	06N	342.83
288	05N	232.13
289	08N (Δ.Τ.Γ.)	610.09
289	06N	348.21
303	04N	323.72
303	05N	409.86
307	09N	350.22
311	05N	299.32
312	02N	300.00
323	06N (Δ.Τ.Γ.)	800.00
323	07N	450.00
22 Νέα Οικόπεδα	Σύνολα	9327.83τ.μ.

B.4 Οι τελικές Ιδιοκτησίες στην Πολεοδομική Ενότητα όπως αυτές διαμορφώθηκαν με την μελέτη πράξης εφαρμογής **κατηγοριοποιούνται** σε σχέση με την προβλεπόμενη αρτιότητα όπως παρακάτω :

Κατηγορία	Πλήθος	Εκταση (τμ)
Κατά κανόνα άρτια ($E \geq 750\tau\mu$)	95	170786.57
Κατά παρέκκλιση άρτια ($E \geq 225\tau\mu$ και $E < 750\tau\mu$)	99	36635.37
Μη άρτια ($E < 225\tau\mu$)	0	0.00
Σύνολα	194	207 421.94

B.5. Συνολική επιφάνεια ελλειμάτων-αποζημιώσεων μετά τις τακτοποιήσεις για κοινόχρηστους χώρους.

Η συνολική επιφάνεια προς αποζημίωση των ιδιοκτητών λόγω δημιουργίας Κοινόχρηστων Χώρων ανέρχεται σε **2 607.72τμ**.

B.6. Συνολική επιφάνεια ελλειμάτων-αποζημιώσεων μετά τις τακτοποιήσεις για κοινωφελείς χώρους.

Δεν υπάρχει ανάγκη επιβάρυνσης του Δήμου για απαλλοτρίωση κοινωφελών χώρων.

B.7. Σύνολο εσόδων Ο.Τ.Α. από μετατροπές εισφορών γης σε χρήμα.

Το συνολικό εμβαδό των μετατροπών εισφοράς γης σε χρήμα είναι **5359.91τμ**.

B.8. Πρόταση για διατιθέμενα ποσά από το (7) για αποζημιώσεις ιδιοκτησιών λόγω δημιουργίας Κοινοχρήστων (5)

Από τα προβλεπόμενα έσοδα του δήμου που αναφέρονται στο προηγούμενο εδάφιο προτείνεται να διατεθεί ποσό **2607.72τμ** για οφειλόμενες αποζημιώσεις ιδιοκτησιών λόγω ρυμοτόμησης για τη δημιουργία κοινοχρήστων χώρων.

B.9. Πρόταση για διατιθέμενα ποσά από το (7) για αποζημιώσεις ιδιοκτησιών λόγω δημιουργίας κοινωφελών χώρων (6).

Δεν υπάρχει ανάγκη διάθεσης ποσού από τα προβλεπόμενα έσοδα του Δήμου για απαλλοτρίωση κοινωφελών χώρων.

B.10. Υπόλοιπο απαλλοτριώσεων, σύμφωνα με την πρόταση για κοινόχρηστα (πρόβλεψη επιβάρυνσης Δήμου).

Δεν υπάρχει ανάγκη επιβάρυνσης του Δήμου για απαλλοτρίωση κοινόχρηστων χώρων .

B.11. Υπόλοιπο απαλλοτριώσεων, σύμφωνα με την πρόταση για κοινωφελή (πρόβλεψη επιβάρυνσης Δήμου).

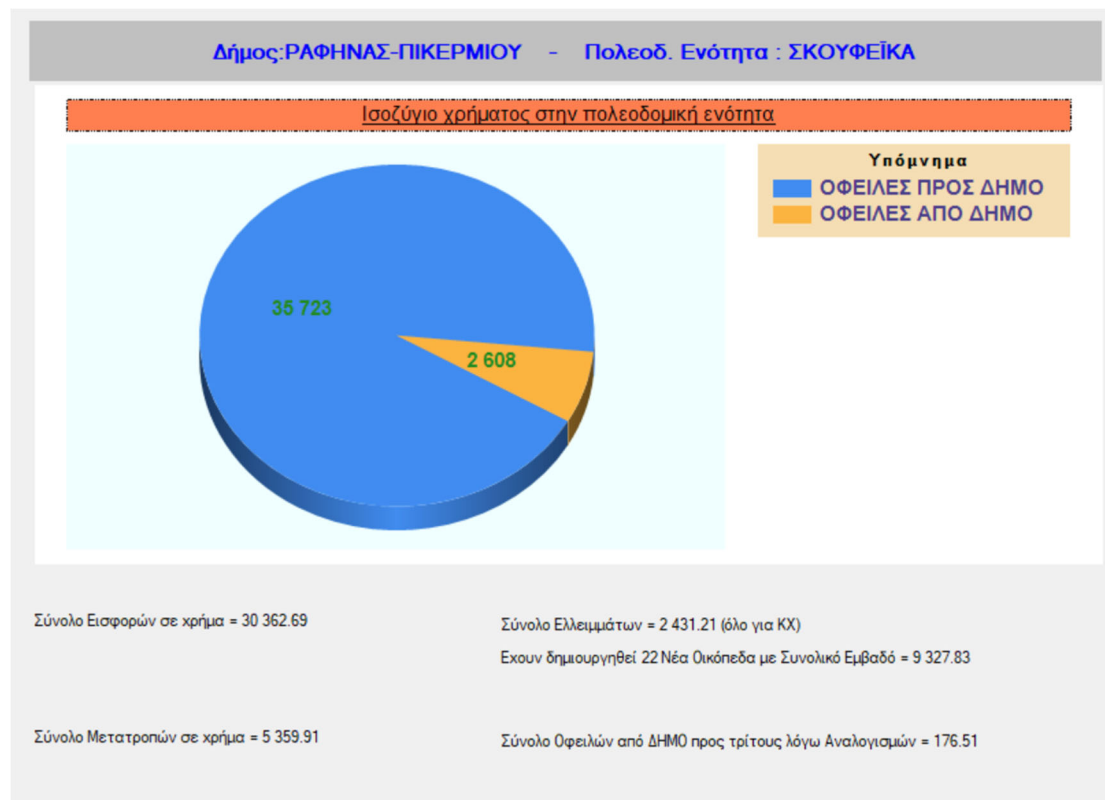
Δεν υπάρχει ανάγκη επιβάρυνσης του Δήμου για απαλλοτρίωση κοινωφελών χώρων .

B.12. Υπόλοιπο εσόδων Ο.Τ.Α. από μετατροπές εισφοράς γης σε χρήμα

Μετά την κάλυψη των αναγκών για την απαλλοτρίωση των κοινόχρηστων χώρων (2607.72τμ) , το υπόλοιπο των εσόδων του Δήμου από τις μετατροπές εισφοράς γης σε χρήμα διαμορφώνεται σε **2 752.19τμ** ($5359.91-2607.72=2752.19\tau\mu$).

Β.13. Σύνολο εσόδων Ο.Τ.Α. από εισφορά σε χρήμα.

Τα συνολικά έσοδα του Δήμου από τις εισφορές σε χρήμα ανέρχονται σε 30362.69τμ.



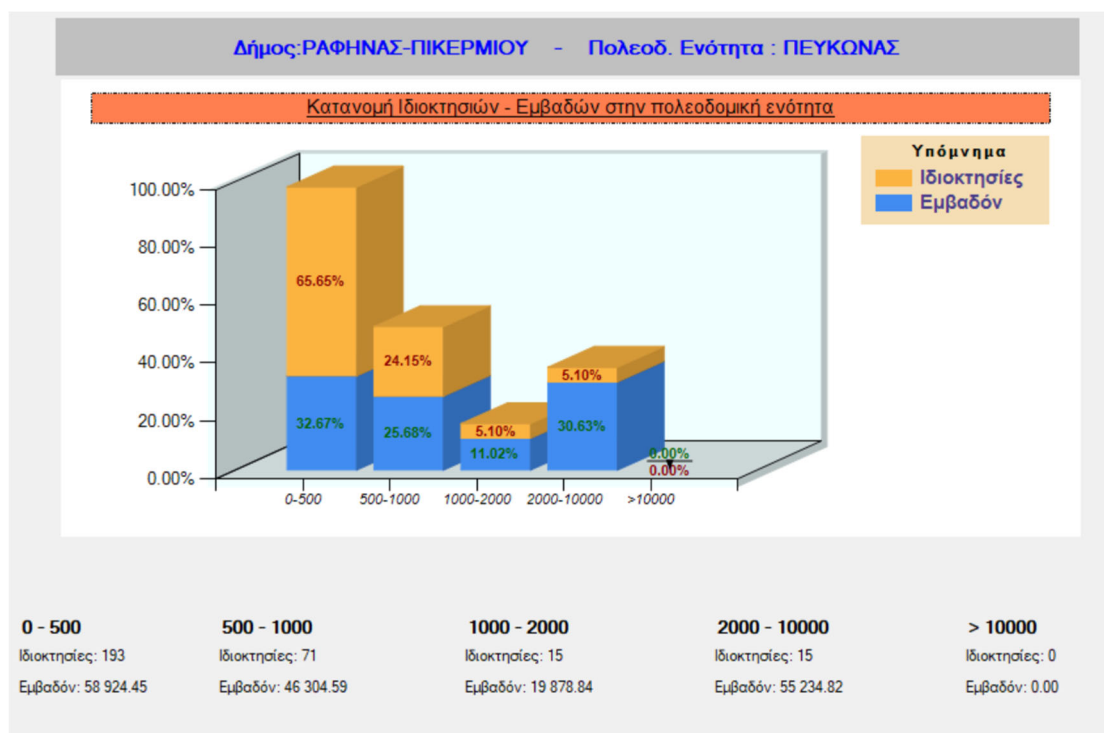
Β.14. Ιδιοκτησίες του Ελληνικού Δημοσίου και εφαρμογή των διατάξεων περί εισφορών σε γη και χρήμα.

Εντός της ΡΠΕ_2 «Σκουφέϊκα» δεν εντοπίστηκαν ιδιοκτησίες με Ιδιοκτήτη το «Ελληνικό Δημόσιο». Εντοπίστηκαν όμως ιδιοκτησίες του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου που αντιμετωπίστηκαν με ανάλογο τρόπο. Ειδικότερα και στις 6 ιδιοκτησίες με ΚΤΑ 2604204, 3001041, 3001045, 3001051, 3004003, 3004085 οι οποίες ρυμοτομούνται στο σύνολό τους δεν υπολογίστηκαν εισφορές.

Γ. Περιοχή «Πευκώνας» Π.Ε.3 Δήμου Ραφήνας - Πικερμίου.

Γ.1. Η κατανομή των αρχικών ιδιοκτησιών σε σχέση με τα προβλεπόμενα από το αρ. 1 του Ν 4315/2014 κλιμάκια εισφοράς γης εμφανίζεται ως εξής :

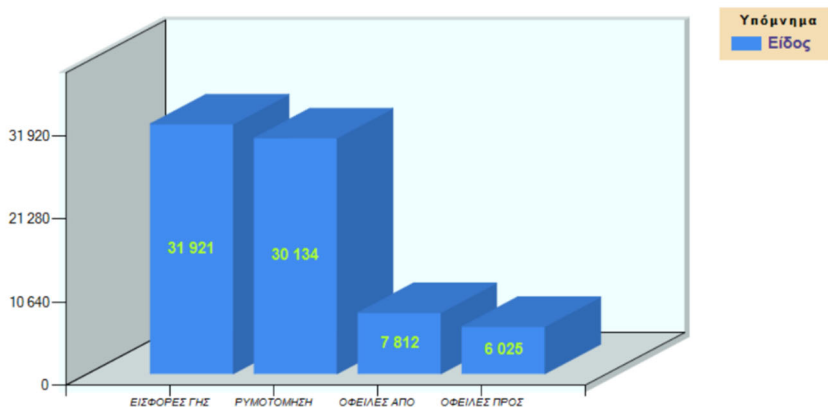
Κλιμάκιο (τμ)	Πλήθος Ιδιοκτησιών /ποσοστό %	Συνολικό εμβαδόν (τμ) /ποσοστό %
0-500	193 / 65,65%	58924,45 / 32,67%
500-1000	71 / 24,15%	46304,59 / 25,68%
1000-2000	15 / 5,10%	19878,84 / 11,02%
2000-10000	15 / 5,10 %	55234,82 / 30,63 %
>10000	0	0.00



Γ.2. Το **ισοζύγιο γης** μετά την επιβολή εισφοράς γης στις αρχικές ιδιοκτησίες της Πολεοδομικής Ενότητας σύμφωνα με τα προβλεπόμενα ποσοστά αλλά και της ρυμοτόμησης που προκύπτει από την εφαρμογή της πρότασης Πολεοδόμησης διαμορφώνεται ως εξής :

Σύνολο Εισφοράς γης : 31921τμ
Σύνολο Ρυμοτομήσεων : 30134τμ
Σύνολο Οφειλών από τις Ιδιοκτησίες : 7812τμ
Σύνολο Οφειλών προς τις Ιδιοκτησίες : 6025τμ

Ισοζύγιο αναγκών - εισφορών στην πολεοδομική ενότητα



Γ.3. Συνολικό εμβαδό Νέων Οικοπέδων :

Κατά την σύνταξη της μελέτης δημιουργήθηκαν **4** νέα οικόπεδα με συνολικό εμβαδόν **1 732.28τμ.** που είναι όλα άρτια κατά παρέκκλιση και αποδόθηκαν στο σύνολό τους, προς αποκατάσταση ιδιοκτητών.

Οικοδομικό Τετράγωνο	Τελική Αρίθμηση	Εμβαδόν
340	05N	542.67
350	11N	432.09
355	07N	518.97
355	08N	238.55
Σύνολο		1732.28

Γ.4. Οι τελικές Ιδιοκτησίες στην Πολεοδομική Ενότητα όπως αυτές διαμορφώθηκαν με την μελέτη πράξης εφαρμογής **κατηγοριοποιούνται** σε σχέση με την προβλεπόμενη αρτιότητα όπως παρακάτω :

Κατηγορία	Πλήθος	Εκταση (τμ)
Κατά κανόνα άρτια (E \geq 750τμ)	39	60093.54
Κατά παρέκκλιση άρτια (E \geq 225τμ και E<750τμ)	232	88796.24
Μη άρτια (E<225τμ)	2	437.80
Σύνολα	273	149 327.58

Όπως παρουσιάζεται αναλυτικά στον πίνακα που ακολουθεί, και τα 2 μη άρτια οικόπεδα περιλαμβάνουν κτίσματα μονίμου μορφής.

Μη άρτια (Ε<225τμ)			
Οικοδομικό Τετράγωνο	Τελική Αρίθμηση	Εμβαδόν	Παρατηρήσεις
392	06	221.89	Μη άρτιο. Παραμένει ως έχει λόγω ύπαρξης κτίσματος μόνιμου μορφής εντός του Είναι αδύνατη η τακτοποίησή του ώστε να καταστεί κατά παρέκκλιση άρτιο. Επίσης είναι αδύνατη και η συνένωση με το όμορο οικοπέδο το οποίο είναι άρτιο κατά παρέκκλιση και εντός του υπάρχει κτίσμα.
392	07	215.91	Μη άρτιο. Παραμένει ως έχει λόγω ύπαρξης κτίσματος μόνιμου μορφής εντός του Είναι αδύνατη η τακτοποίησή του ώστε να καταστεί κατά παρέκκλιση άρτιο. Επίσης είναι αδύνατη και η συνένωση με το όμορο οικοπέδο το οποίο είναι άρτιο κατά παρέκκλιση και εντός του υπάρχει κτίσμα.
2 Οικόπεδα	Σύνολο	437.8	

Γ.5 Συνολική επιφάνεια ελλειμάτων-αποζημιώσεων μετά τις τακτοποιήσεις για κοινόχρηστους χώρους.

Η συνολική επιφάνεια προς αποζημίωση των ιδιοκτητών λόγω δημιουργίας Κοινόχρηστων Χώρων ανέρχεται σε **3192.38τμ**.

Γ.6. Συνολική επιφάνεια ελλειμάτων-αποζημιώσεων μετά τις τακτοποιήσεις για κοινωφελείς χώρους.

Δεν υπάρχει ανάγκη επιβάρυνσης του Δήμου για απαλλοτρίωση κοινωφελών χώρων.

Γ.7. Σύνολο εσόδων Ο.Τ.Α. από μετατροπές εισφορών γης σε χρήμα.

Το συνολικό εμβαδό των μετατροπών εισφοράς γης σε χρήμα είναι **5914.06τμ**.

Γ.8. Πρόταση για διατιθέμενα ποσά από το (7) για αποζημιώσεις ιδιοκτησιών λόγω δημιουργίας Κοινοχρήστων (5)

Από τα προβλεπόμενα έσοδα του δήμου που αναφέρονται στο προηγούμενο εδάφιο προτείνεται να διατεθεί ποσό **3192.38τμ** για οφειλόμενες αποζημιώσεις ιδιοκτησιών λόγω ρυμοτόμησης για τη δημιουργία κοινοχρήστων χώρων.

Γ.9. Πρόταση για διατιθέμενα ποσά από το (7) για αποζημιώσεις ιδιοκτησιών λόγω δημιουργίας κοινωφελών χώρων (6).

Δεν υπάρχει ανάγκη διάθεσης ποσού από τα προβλεπόμενα έσοδα του Δήμου για απαλλοτρίωση κοινωφελών χώρων.

Γ.10. Υπόλοιπο απαλλοτριώσεων, σύμφωνα με την πρόταση για κοινόχρηστα (πρόβλεψη επιβάρυνσης Δήμου).

Δεν υπάρχει ανάγκη επιβάρυνσης του Δήμου για απαλλοτρίωση κοινόχρηστων χώρων .

Γ.11. Υπόλοιπο απαλλοτριώσεων, σύμφωνα με την πρόταση για κοινωφελή (πρόβλεψη επιβάρυνσης Δήμου).

Δεν υπάρχει ανάγκη επιβάρυνσης του Δήμου για απαλλοτρίωση κοινωφελών χώρων .

Γ.12. Υπόλοιπο εσόδων Ο.Τ.Α. από μετατροπές εισφοράς γης σε χρήμα

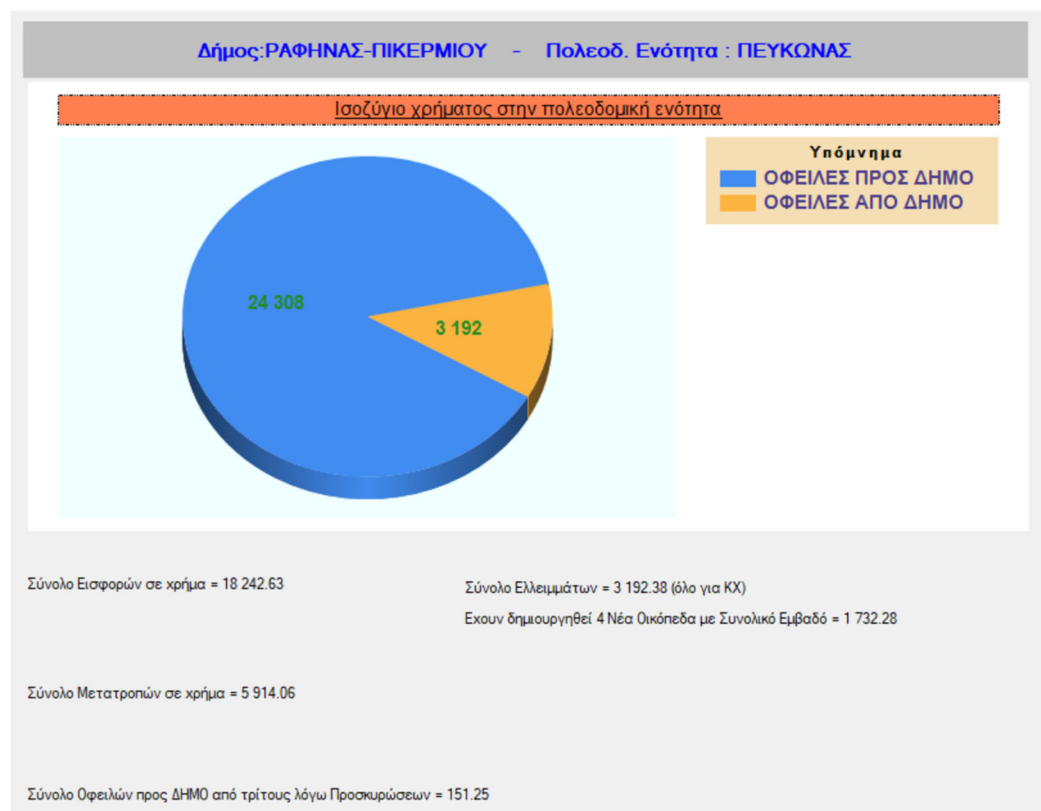
Μετά την κάλυψη των αναγκών για την απαλλοτρίωση των κοινόχρηστων χώρων (3192.38τμ) , το υπόλοιπο των εσόδων του Δήμου από τις μετατροπές εισφοράς γης σε χρήμα διαμορφώνεται σε **2 721.68τμ** ($5914.06-3192.38=2\ 721.68\tau\mu$)

Γ.13. Σύνολο εσόδων Ο.Τ.Α. από εισφορά σε χρήμα.

Τα συνολικά έσοδα του Δήμου από τις εισφορές σε χρήμα ανέρχονται σε **18242.63τμ**.

Γ.14. Έσοδα Δήμου από προσκυρώσεις καταργούμενων κοινοχρήστων χώρων.

Τα έσοδα του δήμου από προσκυρώσεις καταργούμενων κοινόχρηστων χώρων ανέρχονται σε **151.25τμ**.



Γ.15. Ιδιοκτησίες του Ελληνικού Δημοσίου και εφαρμογή των διατάξεων περί εισφορών σε γη και χρήμα.

Εντός της ΡΠΕ_3 «Πευκώνας» εντοπίζονται 2 ιδιοκτησίες με Ιδιοκτήτη το «Ελληνικό Δημόσιο» η μία από αυτές αναφέρει τη Δ/ση Δασών και η δεύτερη αναφέρει το Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών Δ/ση Εθν.Κληρ/των (ΔΙΙ). Και οι 2 ρυμοτομούνται στο σύνολό τους για τη δημιουργία Κοινόχρηστων.

Με βάση την παρ.9 του Αρθρου 8 του Ν. 1337 και οι 2 ιδιοκτησίες του Ελληνικού Δημοσίου που ρυμοτομήθηκαν στο σύνολό τους για τη δημιουργία των Κ.Χ που αναφέραμε θεωρήθηκαν ως «αυτοδίκαια εισφερόμενες» και ως εκ τούτου δεν υπολογίστηκε για αυτές η αναλογούσα εισφορά γης.

Αναλυτικότερα παρουσιάζονται σε πίνακα οι αναφερόμενες παραπάνω Ιδιοκτησίες και η αντιμετώπισή τους στην πράξη εφαρμογής.

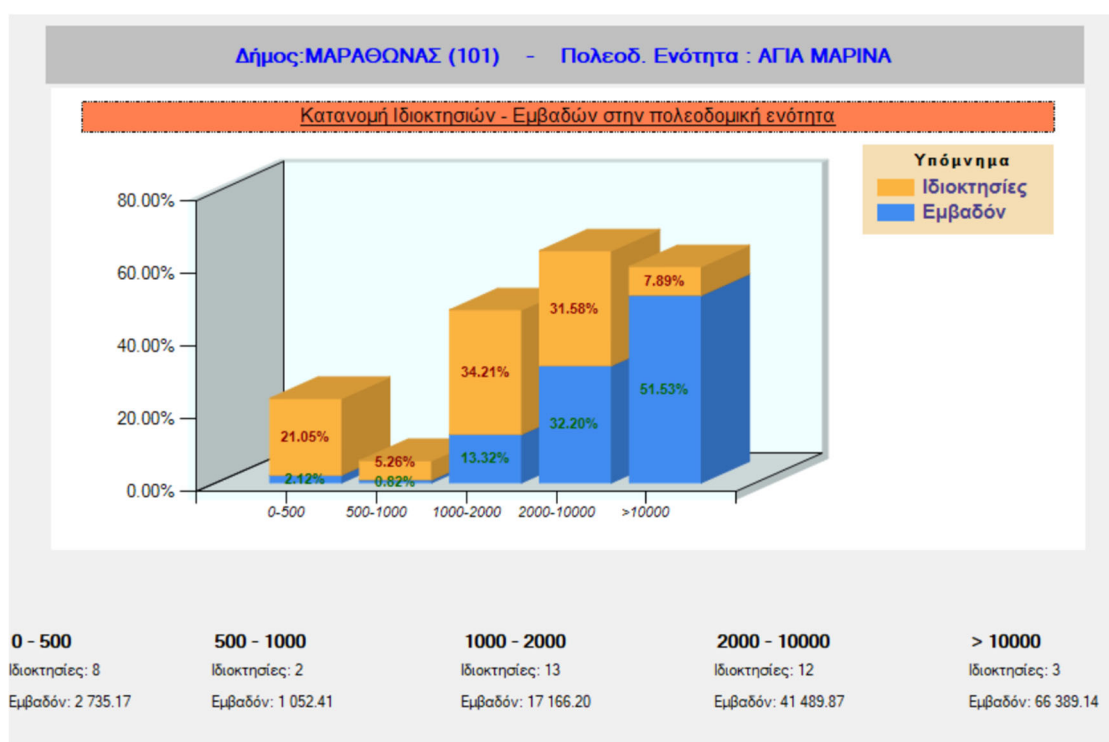
ΚΤΑ	ΕΠΩΝΥΜΙΑ ΝΟΜΙΚΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ	ΕΙΔΟΣ ΝΟΜΙΚΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	ΕΙΣΦ. ΓΗΣ	ΕΙΣΦ. ΧΡΗΜΑΤΟΣ
2415063	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ-ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΑΣΩΝ	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ	ρυμοτομουμενο ολόκληρο	ΟΧΙ	ΟΧΙ
2607023	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ-ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ Δ/ΝΣΗ ΕΘΝ. ΚΛΗΡ/ΤΩΝ(ΔΙΙ)	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ	ρυμοτομουμενο ολόκληρο	ΟΧΙ	ΟΧΙ

Σημειώνουμε ότι με ανάλογο τρόπο αντιμετωπίστηκαν και οι 5 ιδιοκτησίες του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου . Ειδικότερα στις 3 ιδιοκτησίες με ΚΤΑ 2412013, 2604195, 2607006, οι οποίες ρυμοτομούνται στο σύνολό τους δεν υπολογίστηκαν εισφορές, ενώ στις 2 ιδιοκτησίες με ΚΤΑ 2415053, 2607020 στις οποίες αποδόθηκε τελικό οικόπεδο εντός Ο.Τ. υπολογίστηκε εισφορά σε γη , αλλά όχι εισφ. σε χρήμα.

Δ. Περιοχή «Αγία Μαρίνα» Π.Ε.1 Δήμου Μαραθώνα.

Δ.1. Η κατανομή των αρχικών ιδιοκτησιών σε σχέση με τα προβλεπόμενα από το αρ. 1 του Ν 4315/2014 κλιμάκια εισφοράς γης εμφανίζεται ως εξής :

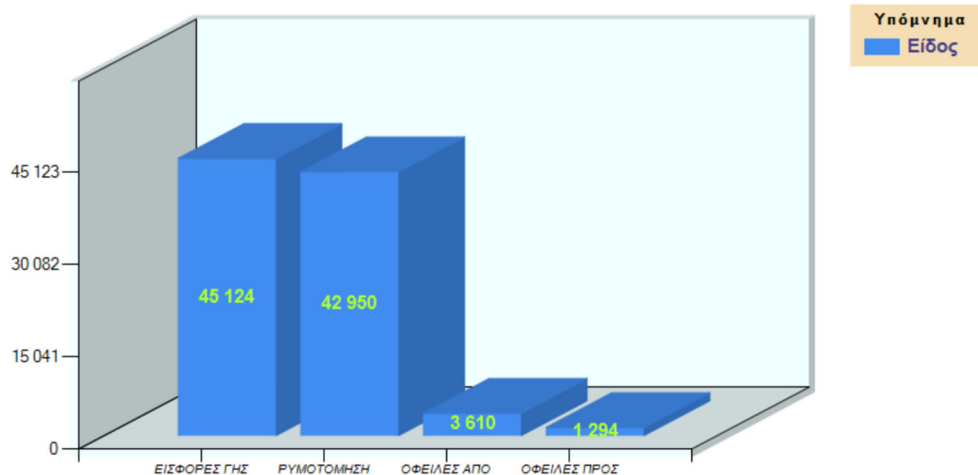
Κλιμάκιο (τμ)	Πλήθος Ιδιοκτησιών /ποσοστό %	Συνολικό εμβαδόν (τμ) /ποσοστό %
0-500	8 / 21,05%	2735,17 / 2,12%
500-1000	2 / 5,26%	1052,41 / 0,82%
1000-2000	13 / 34,21%	17166,20 / 13,32%
2000-10000	12 / 31,58 %	41489,87 / 32,20 %
>10000	3 / 7,89%	66389,14 / 51,53%



Δ.2. Το **ισοζύγιο γης** μετά την επιβολή εισφοράς γης στις αρχικές ιδιοκτησίες της Πολεοδομικής Ενότητας σύμφωνα με τα προβλεπόμενα ποσοστά αλλά και της ρυμοτόμησης που προκύπτει από την εφαρμογή της πρότασης Πολεοδόμησης διαμορφώνεται ως εξής :

Σύνολο Εισφοράς γης : 45124τμ
Σύνολο Ρυμοτομήσεων : 42950τμ
Σύνολο Οφειλών από τις Ιδιοκτησίες : 3610τμ
Σύνολο Οφειλών προς τις Ιδιοκτησίες : 1294τμ

Ισοζύγιο αναγκών - εισφορών στην πολεοδομική ενότητα



Δ.3. Συνολικό εμβαδό Νέων Οικοπέδων :

Κατά την σύνταξη της μελέτης δημιουργήθηκαν από εισφορές, **2** νέα οικόπεδα άρτια κατά παρέκκλιση με συνολικό εμβαδόν **1 039.58τμ**, από αυτά.

Οικοδομικό Τετράγωνο	Τελική Αρίθμηση	Εμβαδόν
25	02N (ΔΤΓ)	627.90
31	03N (ΔΤΓ)	411.68
Σύνολο		1 039.58

Και τα 2 αυτά νέα οικόπεδα αποτελούν Δημοτικές Τράπεζες Γης.

Δ.4 Οι τελικές Ιδιοκτησίες στην Πολεοδομική Ενότητα όπως αυτές διαμορφώθηκαν με την μελέτη πράξης εφαρμογής **κατηγοριοποιούνται** σε σχέση με την προβλεπόμενη αρτιότητα όπως παρακάτω :

Κατηγορία	Πλήθος	Εκταση (τμ)
Κατά κανόνα άρτια (E>=750τμ)	37	83611.06
Κατά παρέκκλιση άρτια (E>=225τμ και E<750τμ)	19	7686.08
Τελικά Οικόπεδα με (E<225τμ)	3	593.93
Σύνολα	59	91 891.07

Τα 3 οικόπεδα που έχουν εμβαδό μικρότερο από το ελάχιστο εμβαδό της κατά παρέκκλιση αρτιότητας μαζί με άλλα 8 οικόπεδα εντός της περιοχής μελέτης, είναι ιδιοκτησίες που παραχωρήθηκαν με την οριστική διανομή οικόπεδων έτους 1955 του Γεωργοκτηνοτροφικού Συνεταιρισμού Μισθωτών Πεντέλης Αττικής που κυρώθηκε με το ΦΕΚ 106B΄ της 7-6-1956. Για αυτά τα οικόπεδα, ισχύουν οι όροι δόμησης που καθορίζονται στο ΦΕΚ 25Δ΄/19-1-1980 και ως εκ τούτου με βάση τα 3 αυτά οικόπεδα θεωρούνται κατά παρέκκλιση άρτια εφόσον διατηρούν τις διαστάσεις της διανομής βάση της οποίας παραχωρήθηκαν.

Για τις 11 συνολικά ιδιοκτησίες, της εν λόγω διανομής, οι οποίες θεωρούνται ως εντός σχεδίου, δεν εφαρμόστηκαν τα προβλεπόμενα περί εισφορών σε γη και χρήμα, αλλά εφαρμόστηκαν οι διατάξεις του Π.Δ. της 17-7-1923. Οι ιδιοκτησίες αυτές είναι οι

4414002,4413031,4413030,4413009,4413008,4413001,4413002,4413003,4407001,4407002,4407003.

Τελικά Οικόπεδα με Ε<225τμ			
Οικοδομικό Τετράγωνο	Τελική Αρίθμηση	Εμβαδόν	Δομημένο
12	03	190.29	Εντός Γεωργοκτην/κού Συν. Πεντέλης ΦΕΚ106Β'/1956, (Οροι Δόμησης ΦΕΚ 25Δ/1980), Αρτιο κατά παρέκκλιση όπως παραχωρήθηκε (ΦΕΚ 25Δ/1980, περ. (5), Αρθρο μόνο, παρ 2.
22	01	202.46	Εντός Γεωργοκτην/κού Συν. Πεντέλης ΦΕΚ106Β'/1956, (Οροι Δόμησης ΦΕΚ 25Δ/1980), Αρτιο κατά παρέκκλιση όπως παραχωρήθηκε (ΦΕΚ 25Δ/1980, περ. (5), Αρθρο μόνο, παρ 2.
40	01	201.18	Εντός Γεωργοκτην/κού Συν. Πεντέλης ΦΕΚ106Β'/1956, (Οροι Δόμησης ΦΕΚ 25Δ/1980), Αρτιο κατά παρέκκλιση όπως παραχωρήθηκε (ΦΕΚ 25Δ/1980, περ. (5), Αρθρο μόνο, παρ 2.
3 Οικόπεδα	Σύνολο	593.93	

Δ. 5. Συνολική επιφάνεια ελλειμάτων-αποζημιώσεων μετά τις τακτοποιήσεις για κοινόχρηστους χώρους.

(Περιπτώσεις ιδιοκτησιών που δεν ήταν δυνατή η πλήρης αποκατάστασή τους με την τακτοποίηση στα πλαίσια της Πράξης Εφαρμογής και τους οφείλεται αποζημίωση

Η συνολική επιφάνεια προς αποζημίωση των ιδιοκτητών λόγω δημιουργίας Κοινόχρηστων Χώρων ανέρχεται σε **632.12τμ**.

Δ. 6. Συνολική επιφάνεια ελλειμάτων-αποζημιώσεων μετά τις τακτοποιήσεις για κοινωφελείς χώρους.

(Περιπτώσεις ιδιοκτησιών που δεν ήταν δυνατή η πλήρης αποκατάστασή τους με την τακτοποίηση στα πλαίσια της Πράξης Εφαρμογής και τους οφείλεται αποζημίωση.

Δεν υπάρχει ανάγκη επιβάρυνσης του Δήμου για αποζημιώσεις λόγω δημιουργίας κοινωφελών χώρων.

Δ.7. Σύνολο εσόδων Ο.Τ.Α. από μετατροπές εισφορών γης σε χρήμα.

Το συνολικό εμβαδό των μετατροπών εισφοράς γης σε χρήμα είναι **1949.90τμ**.

Δ.8. Πρόταση για διατιθέμενα ποσά από το (7) για αποζημιώσεις ιδιοκτησιών λόγω δημιουργίας Κοινοχρήστων (5)

Από τα προβλεπόμενα έσοδα του δήμου που αναφέρονται στο προηγούμενο εδάφιο προτείνεται να διατεθεί ποσό **632.12τμ** για αποζημιώσεις κοινοχρήστων χώρων

Δ.9. Πρόταση για διατιθέμενα ποσά από το (7) για αποζημιώσεις ιδιοκτησιών λόγω δημιουργίας κοινωφελών χώρων (6).

Δεν υπάρχει ανάγκη διάθεσης ποσού από τα προβλεπόμενα έσοδα του Δήμου για αποζημιώσεις κοινωφελών χώρων.

Δ.10. Υπόλοιπο απαλλοτριώσεων, σύμφωνα με την πρόταση για κοινόχρηστα (πρόβλεψη επιβάρυνσης Δήμου).

Δεν υπάρχει ανάγκη επιβάρυνσης του Δήμου για απαλλοτρίωση κοινόχρηστων χώρων .

Δ.11. Υπόλοιπο απαλλοτριώσεων, σύμφωνα με την πρόταση για κοινωφελή (πρόβλεψη επιβάρυνσης Δήμου).

Δεν υπάρχει ανάγκη επιβάρυνσης του Δήμου για απαλλοτρίωση κοινωφελών χώρων .

Δ.12. Υπόλοιπο εσόδων Ο.Τ.Α. από μετατροπές εισφοράς γης σε χρήμα

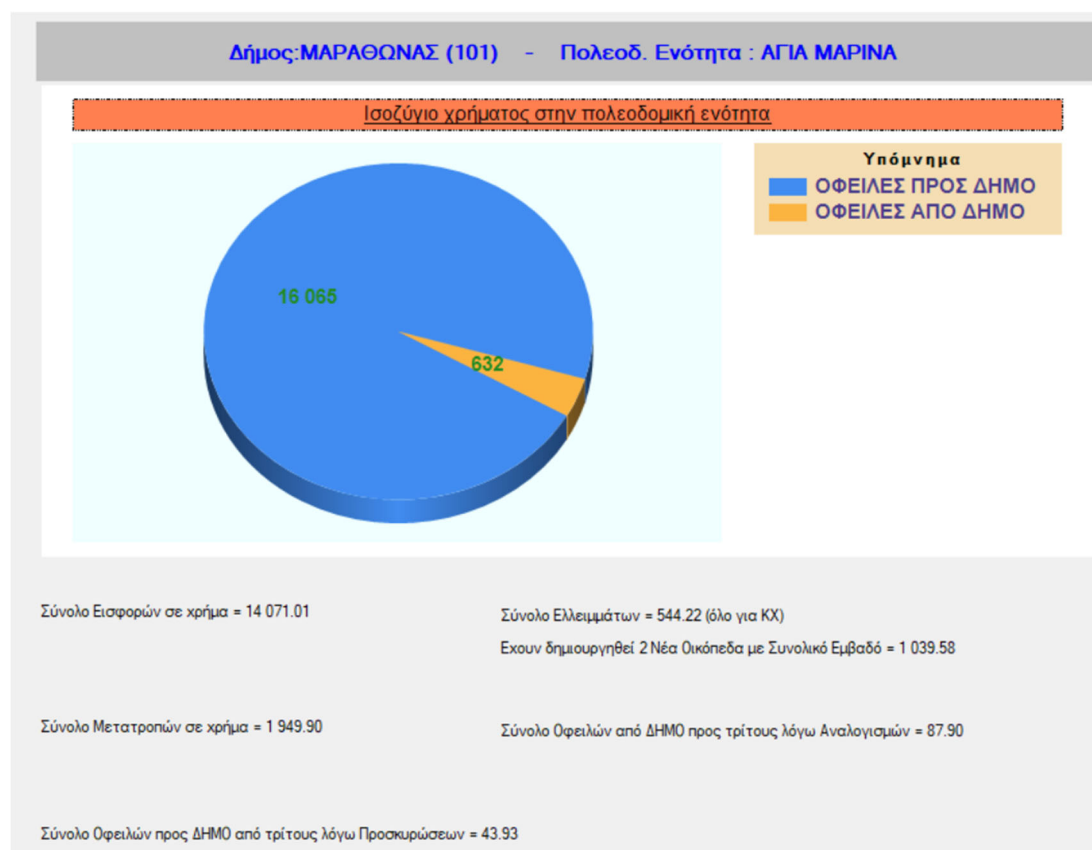
Μετά την κάλυψη των αναγκών για την απαλλοτρίωση των κοινόχρηστων χώρων (632.12τμ) , το υπόλοιπο των εσόδων του Δήμου από τις μετατροπές εισφοράς γης σε χρήμα διαμορφώνεται σε **1 317.78τμ** (1949.90τ.μ.-632.12τ.μ.)

Δ.13. Σύνολο εσόδων Ο.Τ.Α. από εισφορά σε χρήμα.

Τα συνολικά έσοδα του Δήμου από τις εισφορές σε χρήμα ανέρχονται σε **14071.01τμ.**

Δ.14. Έσοδα Δήμου από προσκυρώσεις καταργούμενων κοινοχρήστων χώρων.

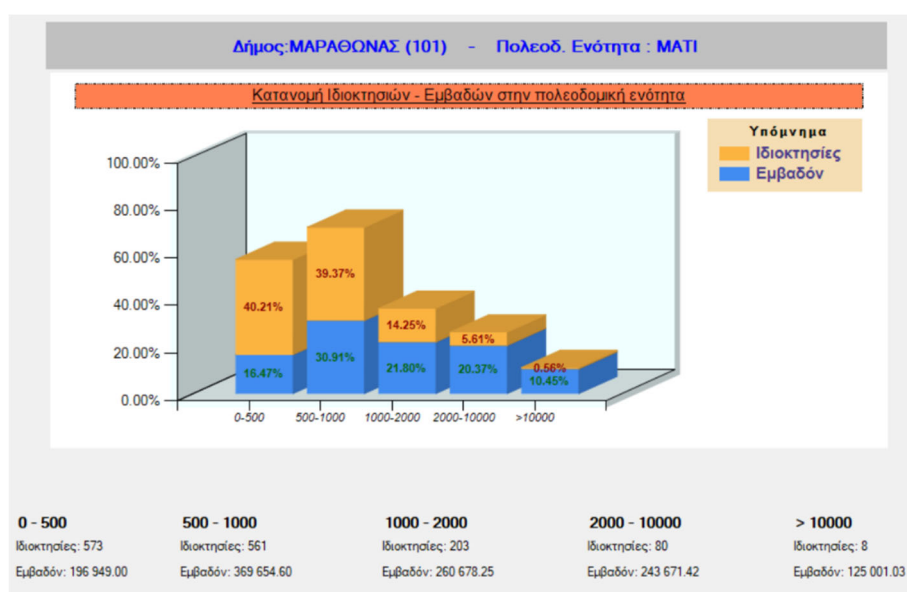
Τα έσοδα του δήμου από προσκυρώσεις καταργούμενων κοινόχρηστων χώρων ανέρχονται σε **43.93τμ.**



Ε. Περιοχή «Μάτι» Π.Ε.2 Δήμου Μαραθώνα.

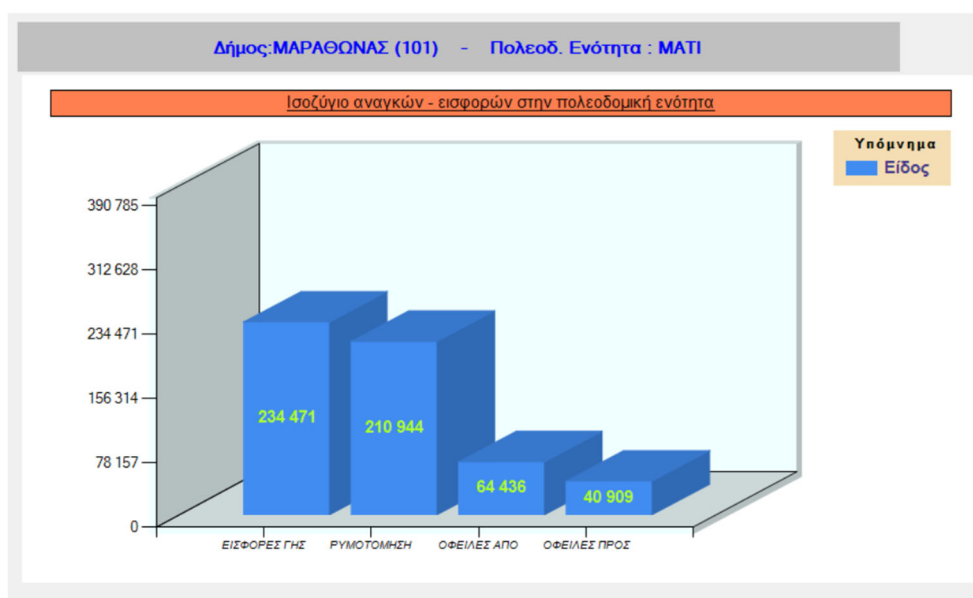
Ε.1. Η κατανομή των αρχικών ιδιοκτησιών σε σχέση με τα προβλεπόμενα από το αρ. 1 του Ν 4315/2014 κλιμάκια εισφοράς γης εμφανίζεται ως εξής :

Κλιμάκιο (τμ)	Πλήθος Ιδιοκτησιών /ποσοστό %	Συνολικό εμβαδόν (τμ) /ποσοστό %
0-500	573 / 40,21%	196949,00 / 16,47%
500-1000	561 / 39,37%	369654.60 / 30,91%
1000-2000	203 / 14,25%	260678,25 / 21,80%
2000-10000	80 / 5,61 %	243671,42 / 20,37 %
>10000	8 / 0,56 %	125001,03 /10,45 %



Ε.2. Το ισοζύγιο γης μετά την επιβολή εισφοράς γης στις αρχικές ιδιοκτησίες της Πολεοδομικής Ενότητας σύμφωνα με τα προβλεπόμενα ποσοστά αλλά και της ρυμοτόμησης που προκύπτει από την εφαρμογή της πρότασης Πολεοδόμησης διαμορφώνεται ως εξής :

Σύνολο Εισφοράς γης : 234471τμ
Σύνολο Ρυμοτομήσεων : 210944τμ
Σύνολο Οφειλών από τις Ιδιοκτησίες : 64436τμ
Σύνολο Οφειλών προς τις Ιδιοκτησίες : 40909τμ



Ε.3. Συνολικό εμβαδό Νέων Οικοπέδων :

Κατά την σύνταξη της μελέτης δημιουργήθηκαν **53** νέα οικοπέδα, με συνολικό εμβαδόν **18882.29τμ.** Από αυτά τα 2 είναι άρτια κατά κανόνα και τα υπόλοιπα 51 είναι άρτια κατά παρέκκλιση. Ένα Νέο οικόπεδο αποδόθηκε ως Δημοτική Τράπεζα Γης και όλα τα υπόλοιπα αποδόθηκαν σε Ιδιώτες προς αποκατάστασή τους.

Οικοδομικό Τετράγωνο	Τελική Αρίθμηση	Εμβαδό
81	10N	239.56
94	07N	242.20
94	08N	366.61
97	03N	998.43
118	05N	237.24
126	03N	300.00
126	04N	289.46
129	08N	504.54
135	06N	225.00
177	02N	303.66
201	05N	225.00
205	09N	1019.46
205	10N (Δ.Τ.Γ.)	500.00
230	11N	225.00
247	12N	356.00
263	09N	225.00
265	09N	240.31
267	11N	414.38
278	04N	238.24
289	07N	227.70
296	08N	248.17
298	08N	243.54
298	09N	243.54

Οικοδομικό Τετράγωνο	Τελική Αρίθμηση	Εμβαδό
304	07N	225.07
310	07N	650.09
317	10N	225.00
327	18N	334.86
327	19N	225.00
347	17N	225.00
354	02N	234.56
370	02N	422.52
386	04N	225.00
389	09N	225.01
420	07N	558.68
446	07N	567.33
446	08N	280.11
455	14N	278.16
455	15N	230.74
485	15N	372.10
494	18N	256.84
498	12N	551.70
506	02N	428.90
507	10N	225.44
521	14N	446.36
521	15N	227.73
525	01N	323.31
525	02N	322.53
540	03N	744.80
540	04N	327.99
562	04N	359.63
567	04N	553.17
567	06N	241.56
567	05N	480.06
53 Νέα Οικόπεδα	Σύνολα	18882.29

Ε.4. Οι τελικές Ιδιοκτησίες στην Πολεοδομική Ενότητα όπως αυτές διαμορφώθηκαν με την μελέτη πράξης εφαρμογής **κατηγοριοποιούνται** σε σχέση με την προβλεπόμενη αρτιότητα όπως παρακάτω :

Κατηγορία	Πλήθος	Εκταση (τμ)
Κατά κανόνα άρτια (E>=750τμ)	372	522951.61
Κατά παρέκκλιση άρτια (E>=225τμ και E<750τμ)*	1041	462162.09
Μη άρτια (E<225τμ)	13	2178.14
Σύνολα	1426	987 058.52

Όπως παρουσιάζεται αναλυτικά στον πίνακα που ακολουθεί, τα 13 μη άρτια οικόπεδα περιλαμβάνουν κτίσμα μονίμου μορφής εντός τους.

*Από τα 1042 άρτια κατά παρέκκλιση οικόπεδα **το οικόπεδο 02 στο ΟΤ 72** εμβαδού E=268.42τμ **δεν είναι οικοδομήσιμο** λόγω του ότι βρίσκεται εξ ολοκλήρου

εντός της υποχρεωτικής πρασιάς πλάτους 20μ , δεν είναι όμως δυνατή η προσκύρωσή του σε όμορα, ούτε η συνένωσή του λόγω ύπαρξης κτίσματος μονίμου μορφής εντός του.

Μη άρτια (Ε<225τμ)			
Οικοδομικό Τετράγωνο	Τελική Αρίθμηση	Εμβαδόν	Δομημένο
188	02	154.97	Μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο. Όμως παραμένει ως έχει λόγω ύπαρξης κτίσματος μονίμου μορφής εντός του. Δεν είναι δυνατή η προσκύρωσή του σε όμορο, ούτε όμως η συνένωσή του με το όμορο μη άρτιο οικόπεδο 5412001 (τελικό 03) το οποίο επίσης έχει εντός του κτίσμα.
188	03	130.39	Μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο. Όμως παραμένει ως έχει λόγω ύπαρξης κτίσματος μονίμου μορφής εντός του. Δεν είναι δυνατή η προσκύρωσή του σε όμορο, ούτε όμως η συνένωσή του με το όμορο μη άρτιο οικόπεδο 5412002 (τελικό 02) το οποίο επίσης έχει εντός του κτίσμα.
205	02	190.14	Μη άρτιο . Δεν είναι δυνατή η συνένωσή του με όμορο επίσης μη άρτιο λόγω ύπαρξης κτισμάτων εντός τους.
205	03	189.08	Μη άρτιο . Δεν είναι δυνατή η συνένωσή του με όμορο επίσης μη άρτιο λόγω ύπαρξης κτισμάτων εντός τους.
205	04	188.78	Μη άρτιο. Δεν είναι δυνατή η συνένωσή του με όμορο επίσης μη άρτιο λόγω ύπαρξης κτισμάτων εντός τους.
403	08	165.95	Μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο, όμως παραμένει ως έχει λόγω ύπαρξης κτίσματος μονίμου μορφής εντός του. Δεν είναι δυνατή η προσκύρωσή του σε όμορο, ούτε όμως η συνένωσή του με το όμορο μη άρτιο οικόπεδο 8709018 (τελικό 09) το οποίο επίσης έχει εντός του κτίσμα.
403	09	153.49	Μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο, όμως παραμένει ως έχει λόγω ύπαρξης κτίσματος μονίμου μορφής εντός του. Δεν είναι δυνατή η προσκύρωσή του σε όμορο, ούτε όμως η συνένωσή του με το όμορο μη άρτιο οικόπεδο 8709017 (τελικό 08) το οποίο επίσης έχει εντός του κτίσμα.

Οικοδομικό Τετράγωνο	Τελική Αρίθμηση	Εμβαδόν	Δομημένο
479	08	123.62	Μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο, όμως παραμένει ως έχει λόγω ύπαρξης κτίσματος μονίμου μορφής εντός του. Δεν είναι δυνατή η προσκύρωσή του σε όμορο, ούτε όμως η συνένωσή του με τα όμορα κατά παρέκκλιση άρτια οικόπεδα τα οποία επίσης έχουν κτίσματα.
494	02	170.77	Μη άρτιο που εντός του υπάρχει κτίσμα μονίμου μορφής, οπότε δεν είναι δυνατή η προσκύρωσή του. Επίσης δεν είναι δυνατή συνένωσή του με τα κατά παρέκκλιση άρτια όμορά του, από τα οποία τα δύο είναι επίσης δομημένα και μάλιστα στο 8712003 υπάρχει καμένο κτίσμα.
523	03	196.72	Μη άρτιο που εντός του υπάρχει κτίσμα οπότε δεν είναι δυνατή η προσκύρωσή του. Επίσης δεν είναι δυνατή η συνένωσή του με όμορα από τα οποία το ένα είναι άρτιο κατά κανόνα αδόμητο και το άλλο είναι άρτιο κατά παρέκκλιση δομημένο.
547	03	155.28	Μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο όμως παραμένει ως έχει λόγω ύπαρξης κτίσματος μονίμου μορφής εντός του, οπότε δεν είναι δυνατή η προσκύρωσή του σε όμορο. Επίσης δεν δύναται να συνενωθεί με το επίσης μη άρτιο όμορό του 5701017 (τελικό 04) που είναι και αυτό δομημένο.
547	04	149.91	Μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο, όμως παραμένει ως έχει λόγω ύπαρξης κτίσματος μονίμου μορφής εντός του, οπότε δεν είναι δυνατή η προσκύρωσή του ή η συνένωσή του με όμορο.
547	05	209.04	Μη άρτιο που εντός του υπάρχει κτίσμα και δεν είναι δυνατή η συνένωσή του ή η προσκύρωσή του σε όμορο.

E.5. Συνολική επιφάνεια ελλειμάτων-αποζημιώσεων μετά τις τακτοποιήσεις για κοινόχρηστους χώρους.

(Περιπτώσεις ιδιοκτησιών που δεν ήταν δυνατή η πλήρης αποκατάστασή τους με την τακτοποίηση στα πλαίσια της Πράξης Εφαρμογής και τους οφείλεται αποζημίωση.

Η συνολική επιφάνεια προς αποζημίωση των ιδιοκτητών λόγω δημιουργίας Κοινόχρηστων Χώρων ανέρχεται σε **13 164.27 τμ.**

E.6. Συνολική επιφάνεια ελλειμάτων-αποζημιώσεων μετά τις τακτοποιήσεις για κοινωφελείς χώρους.

(Περιπτώσεις ιδιοκτησιών που δεν ήταν δυνατή η πλήρης αποκατάστασή τους με την τακτοποίηση στα πλαίσια της Πράξης Εφαρμογής και τους οφείλεται αποζημίωση.

Δεν υπάρχει ανάγκη επιβάρυνσης του Δήμου για αποζημιώσεις λόγω δημιουργίας κοινωφελών χώρων.

E.7. Σύνολο εσόδων Ο.Τ.Α. από μετατροπές εισφορών γης σε χρήμα.

Το συνολικό εμβαδό των μετατροπών εισφοράς γης σε χρήμα είναι **36725.87τμ.**

E.8. Πρόταση για διατιθέμενα ποσά από το (7) για αποζημιώσεις ιδιοκτησιών λόγω δημιουργίας Κοινοχρήστων (5)

Από τα προβλεπόμενα έσοδα του δήμου που αναφέρονται στο προηγούμενο εδάφιο προτείνεται να διατεθεί ποσό **13164.27τμ** για οφειλόμενες αποζημιώσεις ιδιοκτησιών λόγω ρυμοτόμησης για τη δημιουργία κοινοχρήστων χώρων.

E.9. Πρόταση για διατιθέμενα ποσά από το (7) για αποζημιώσεις ιδιοκτησιών λόγω δημιουργίας κοινωφελών χώρων (6).

Δεν υπάρχει ανάγκη διάθεσης ποσού από τα προβλεπόμενα έσοδα του Δήμου για απαλλοτρίωση κοινωφελών χώρων.

E.10. Υπόλοιπο απαλλοτριώσεων, σύμφωνα με την πρόταση για κοινόχρηστα (πρόβλεψη επιβάρυνσης Δήμου).

Δεν υπάρχει ανάγκη επιβάρυνσης του Δήμου για απαλλοτρίωση κοινόχρηστων χώρων .

E.11. Υπόλοιπο απαλλοτριώσεων, σύμφωνα με την πρόταση για κοινωφελή (πρόβλεψη επιβάρυνσης Δήμου).

Δεν υπάρχει ανάγκη επιβάρυνσης του Δήμου για απαλλοτρίωση κοινωφελών χώρων .

E.12. Υπόλοιπο εσόδων Ο.Τ.Α. από μετατροπές εισφοράς γης σε χρήμα

Μετά την κάλυψη των αναγκών για την απαλλοτρίωση των κοινόχρηστων χώρων (13164.27τμ) , το υπόλοιπο των εσόδων του Δήμου από τις μετατροπές εισφοράς γης σε χρήμα διαμορφώνεται σε **23 561.60τμ** (36725.87τ.μ.-13164.27τ.μ.)

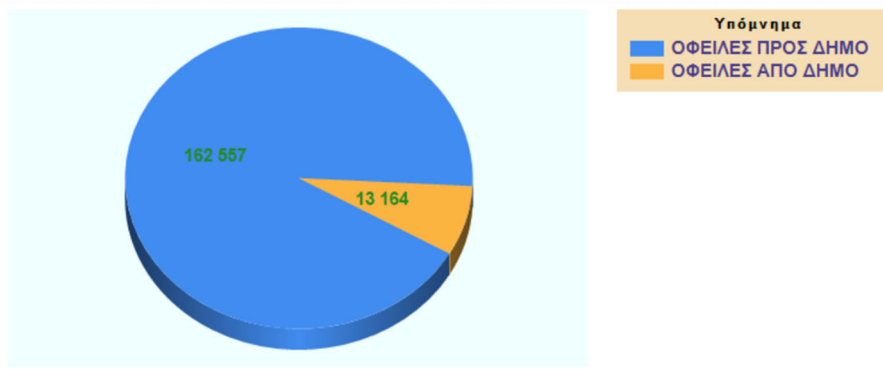
E.13. Σύνολο εσόδων Ο.Τ.Α. από εισφορά σε χρήμα.

Τα συνολικά έσοδα του Δήμου από τις εισφορές σε χρήμα ανέρχονται σε **125706.72τμ.**

E.14. Έσοδα Δήμου από προσκυρώσεις καταργούμενων κοινοχρήστων χώρων.

Τα έσοδα του δήμου από προσκυρώσεις καταργούμενων κοινόχρηστων χώρων ανέρχονται σε **124.06τμ.**

Ισοζύγιο χρήματος στην πολεοδομική ενότητα



Σύνολο Εισφορών σε χρήμα = 125.706,72

Σύνολο Ελλειμμάτων = 12.307,02 (όλο για ΚΧ)

Εχουν δημιουργηθεί 53 Νέα Οικόπεδα με Συνολικό Εμβαδό = 18.882,29

Σύνολο Μετατροπών σε χρήμα = 36.725,87

Σύνολο Οφειλών από ΔΗΜΟ προς τρίτους λόγω Αναλογισμών = 857,25

Σύνολο Οφειλών προς ΔΗΜΟ από τρίτους λόγω Προσκυρώσεων = 124,06

Ε.15. Ιδιοκτησίες του Ελληνικού Δημοσίου και εφαρμογή των διατάξεων περί εισφορών σε γη και χρήμα.

Εντός της ΜΠΕ_2 «Μάτι» δεν εντοπίζονται ιδιοκτησίες με Ιδιοκτήτη το «Ελληνικό Δημόσιο», αλλά υπάρχουν 3 Ιδιοκτησίες του Δήμου Μαραθώνα με ΚΤΑ 5304004, 5313020 και 5313021 που αντιμετωπίζονται όπως αναφέραμε παραπάνω με όμοιο τρόπο. Συγκεκριμένα με βάση την παρ.9 του Αρθρου 8 του Ν. 1337 και οι 3 ιδιοκτησίες του Δήμου Μαραθώνος που ρυμοτομήθηκαν στο σύνολό τους θεωρήθηκαν ως «αυτοδίκαια εισφερόμενες» και ως εκ τούτου δεν υπολογίστηκε για αυτές η αναλογούσα εισφορά γης.

Δ. Παραδοτέα Διαγράμματα , Τεύχη , Πίνακες για την Πράξη Εφαρμογής στους Δήμους Ραφήνας – Πικερμίου και Μαραθώνα

Μαζί με την παρούσα Τεχνική Εκθεση για τις τρεις Πολεοδομικές Ενότητες του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου και τις δύο Πολεοδομικές Ενότητες του Δήμου Μαραθώνα, επισυνάπτονται τα παρακάτω Διαγράμματα, Πίνακες και τεύχη που αποτελούν τα παραδοτέα του Ρ.Σ.Ε.:

1. Τεύχος Συντεταγμένων κορυφών ορίου του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής (1 τεύχος για τις 3 Πολεοδομικές Ενότητες της Ραφήνας Ρ-ΠΕ 1, Ρ-ΠΕ 2, Ρ-ΠΕ 3 και για τις 2 Πολεοδομικές Ενότητες του Μαραθώνα Μ-ΠΕ 1, Μ-ΠΕ 2).
2. Τα με αρ. σχεδίου ΡΣΕ. 1/18 έως και ΡΣΕ. 18/18 , διαγράμματα Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής κλίμακας 1:1000 με ημερομηνία Ιουλίου 2024 , (συνολικά 18 πινακίδες).
3. Πίνακες Πράξης Εφαρμογής ανά Πολεοδομική Ενότητα με ημερομηνία Ιουλίου 2024 (συνολικά 5 Πίνακες).

4. Πίνακες Πράξης Προσκύρωσης Αναλογισμού με ημερομηνία Ιουλίου 2024 για την Ρ-ΠΕ 2 Σκουφεία και την Μ-ΠΕ 1 Αγία Μαρίνα (συνολικά 2 πίνακες)
5. Τα με αρ. σχεδίου ΡΣΕ.ΑΝ. 1/3 έως και ΡΣΕ.ΑΝ. 3/3 , διαγράμματα Πράξεων Προσκύρωσης Αναλογισμού κλίμακας 1:1000 με ημερομηνία Ιουλίου 2024 , (συνολικά 3 πινακίδες).
6. Τεύχη συντεταγμένων κορυφών και εμβαδών οικοδομικών τετραγώνων (Ο.Τ.) ανά Πολεοδομική Ενότητα με ημερομηνία Ιουλίου 2024 (συνολικά 5 Τεύχη).
7. Τεύχη συντεταγμένων κορυφών και εμβαδών τελικών ιδιοκτησιών ανά Πολεοδομική Ενότητα με ημερομηνία Ιουλίου 2024 (συνολικά 5 Τεύχη).
8. Τεύχος Συντεταγμένων τομής ορίων ιδιοκτησιών με Ρυμοτομικές Γραμμές (Ρι) ανά Πολεοδομική Ενότητα με ημερομηνία Ιουλίου 2024 (συνολικά 5 Τεύχη).
9. Αρχεία με προέκταμα .ΚΟΤ που περιέχει τις συντεταγμένες των Κορυφών των Οικοδομικών Τετραγώνων (συνολικά 5 Τεύχη).
10. Αρχεία με προέκταμα .ΤΕΛ που περιέχει τις συντεταγμένες των Κορυφών των Τελικών Ιδιοκτησιών (συνολικά 5 Τεύχη).
11. Αρχεία με προέκταμα .ΕΦΑ που περιέχει τα στοιχεία του Πίνακα Πράξης Εφαρμογής (συνολικά 5 Τεύχη).