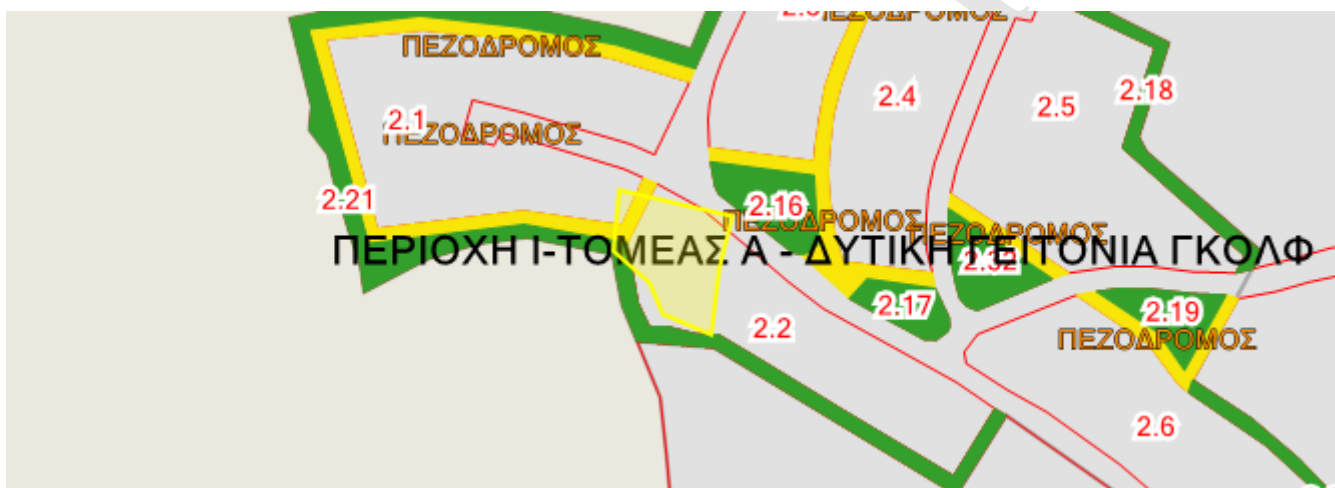


## Υπόμνημα χωρικών, πολεοδομικών κλπ. πληροφοριών



### Στοιχεία υπομνήματος

<b>Άδεια:</b>	Άδειες Σύνθετης Πληροφόρησης (Πολεοδομική - Αντικειμενικές - Ιστορικότητα - Νομοθεσία)	<b>Όνομα:</b>	info@e-poleodomia.com
<b>Ημ. Καταχώρησης:</b>	6/10/2020 12:00:00 πμ		

### Γεωγραφική θέση και στοιχεία ακινήτου

<b>Γεωγρ. Μήκος (λ°):</b>	23,1221755689	<b>Γεωγρ. Πλάτος (φ°):</b>	37,3999985487
<b>Γεωγρ. Μήκος (ΕΓΣΑ '87):</b>	422155,72060318	<b>Γεωγρ. Πλάτος (ΕΓΣΑ '87):</b>	4139320,64741432
<b>Πνακίδα ΓΥΣ (κλιμ. 1:5000):</b>	73097	<b>Πλησιέστ. Τριγ. Σημείο:</b>	ΜΠΙΡΝΙΕΣ
<b>Κλάση Τριγ. Σημείου:</b>	iv	<b>Ύψος Τριγ. Σημείου:</b>	101,397
<b>Περίμετρος (μ.):</b>	0	<b>Εμβαδό (τμ.):</b>	0

### Διοικητική Ταυτότητα

<b>Νομός:</b>	Ν. ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ	<b>Δήμος:</b>	Δ. ΕΡΜΙΟΝΙΔΑ
<b>Δημοτική Ενότητα:</b>	Δ. ΚΡΑΝΙΔΙΟΥ	<b>Δημοτική Κοινότητα:</b>	Τ.Δ.Κοιλάδος

Σημαντική αναφορά: Επιβεβαιώστε με προσοχή τις παραπάνω πληροφορίες με τα επίσημα έγγραφα (ΦΕΚ & Χάρτες)

## Διοικητική Ταυτότητα

<b>Πολεοδομική Ενότητα:</b>	ΠΕΡΙΟΧΗ Ι-ΤΟΜΕΑΣ Α - ΔΥΤΙΚΗ ΓΕΙΤΟΝΙΑ ΓΚΟΛΦ	<b>Αρ. Οικοδ. Τετραγ. (Ο.Τ):</b>	2.2
<b>Διεύθυνση:</b>	Unnamed Road, Kranidi 213 00, Ελλάδα		

## Χρήσεις Γης

### Πολεοδομικές Ενότητες

<b>Όνομα Πολεοδ. Ενότητας:</b>	ΠΕΡΙΟΧΗ Ι-ΤΟΜΕΑΣ Α - ΔΥΤΙΚΗ ΓΕΙΤΟΝΙΑ ΓΚΟΛΦ
--------------------------------	--

### Χρήσεις Γης Κοινόχρηστες/Κοινοφελείς

<b>Χρήση Γης Ρ.Σ/Π.Μ:</b>	ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ - ΑΣΤΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ	<b>Τίτλος Ρύθμισης:</b>	Έγκριση πολεοδομικής μελέτης και περιβαλλοντικών όρων του Παραθεριστικού - Τουριστικού Χωριού «Λόφοι Κοιλιάδας» (Kilada Hills) στην Κοιλιάδα του Δήμου Ερμιονίδας, Π.Ε. Αργολίδας, Περιφέρειας Πελοποννήσου.
---------------------------	----------------------------------	-------------------------	--

<b>ΦΕΚ Χρήσης Γης Ρ.Σ/Π.Μ:</b>	0173-ΑΑΠ-2018-08-22
--------------------------------	---------------------

<b>Κατηγορία Οδού:</b>	ΠΕΖΟΔΡΟΜΟΣ	<b>ΦΕΚ Πεζόδρομου:</b>	0173-ΑΑΠ-2018-08-22
------------------------	------------	------------------------	---------------------

#### Εντός Κοινόχρηστης ή Κοινοφελούς Χρήσης

- Το ακίνητο τέμνεται από κοινόχρηστες/κοινοφελείς χρήσεις
- Ελέγξτε εάν ρυμοτομείται και την οικοδομησιμότητα του
- Δείτε το διάγραμμα ρυμοτομίας και εάν υπάρχει πράξη εφαρμογής

### Προγενέστερο καθεστώς: Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.)

<b>Ζ.Ο.Ε: Ζώνη Οικιστ. Ελέγχου:</b>	ΠΕΡΠΟ: Δ. ΚΡΑΝΙΔΙΟΥ	<b>Ζώνη Ζ.Ο.Ε:</b>	ΠΕΡΙΟΧΗ 2
<b>ΦΕΚ:</b>	0541/ΑΑΠ/2007-12-13		
<b>Όροι - Περιορισμοί ΖΟΕ:</b>	Π.Ε.Ρ.ΠΟ Ν. Αργολίδος (Περιοχές 1,2,3 Δ. Ερμιόνης & 1,2,3 Δ. Κρανιδίου) ΠΕΡΙΟΧΗ 2 οι περιοχές Π.Ε.Ρ.ΠΟ πολεοδομούνται για την εξυπηρέτηση χρήσεων δευτερης κατοικίας του Π.Δ/τος της 16.8.1985 (Δ' 416), όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το Ν. 2242/1994 (Α' 162). Εκταση ευρύτερης περιοχής Π.Ε.Ρ.ΠΟ : 3.100 στρ.		

### Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. - Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. - Π.Ο.Τ.Α.

<b>Κατηγορία ρύθμισης:</b>	ΕΣΧΑΣΕ Killada Hills	<b>Γενική Χρήση γης τομέα:</b>	Ζώνη Β
<b>Χρήση γης:</b>	Περιοχή ανάπτυξης παραθεριστικού-τουριστικού χωριού	<b>Συντ. Κάλυψης (Σύν. έκτασης):</b>	0,4
<b>Συντ. Δόμησης (Σύν. έκτασης):</b>	0,4	<b>Ύψος κτιρίων:</b>	10.75 μ. /7.50 μ. για κατοικία/ 15 μ. για ξενοδοχείο
<b>ΦΕΚ Έγκρισης:</b>	0247/ΑΑΠ/2015	<b>ΦΕΚ Πολεοδόμησης:</b>	0173/ΑΑΠ/2018

## Όροι Δόμησης

### Αρτιότητα Οικοπέδων

<b>Αρτιότητα (Παρέκκλιση):</b>	Αρτιότητα ανα ΟΤ- Δείτε ΦΕΚ	<b>Τίτλος Ρύθμισης:</b>	Έγκριση πολεοδομικής μελέτης και περιβαλλοντικών όρων του Παραθεριστικού- Τουριστικού Χωριού «Λόφοι Κοιλιάδας» (Kilada Hills) στην Κοιλιάδα του Δήμου Ερμιονίδας, Π.Ε. Αργολίδας, Περιφέρειας Πελοποννήσου.
<b>ΦΕΚ Αρτιότητα:</b>	0173/ΑΑΠ/2018-08-22	<b>Συνοπτική Ιστορικότητα:</b>	0247/ΑΑΠ/2015

### Συντελεστής Δόμησης

<b>Τομέας:</b>	Τουριστικό χωριό "Λόφοι Κοιλιάδας"	<b>Συντ. Δόμησης:</b>	0,6
----------------	------------------------------------	-----------------------	-----

Σημαντική αναφορά: Επιβεβαιώστε με προσοχή τις παραπάνω πληροφορίες με τα επίσημα έγγραφα (ΦΕΚ & Χάρτες)

## Συντελεστής Δόμησης

**Όροφοι (Παρέκκλιση):** Κτήριο έως 2 ορόφους

**Ύψος/Κλίση Στέγης (μ./%):** Έως 7.50 μ.

**ΦΕΚ Συντ. Δόμησης:** 0173/ΑΑΠ/2018-08-22

**Πυλωτή:**

**Τίτλος Ρύθμισης:**

**Συνοπτική Ιστορικότητα:**

Απαγορεύονται

Έγκριση πολεοδομικής μελέτης και περιβαλλοντικών όρων του Παραθεριστικού- Τουριστικού Χωριού «Λόφοι Κοιλιάδας» (Kilada Hills) στην Κοιλιάδα του Δήμου Ερμιονίδας, Π.Ε. Αργολίδας, Περιφέρειας Πελοποννήσου.

0247/ΑΑΠ/2015

Σημαντική αναφορά: Επιβεβαιώστε με προσοχή τις παραπάνω πληροφορίες με τα επίσημα έγγραφα (ΦΕΚ & Χάρτες)

www.e-poleodomia.com - e-mail: sales@e-poleodomia.com  
Λεκανίδα 8, Αγ. Δημήτριος 173-43 - Τηλ:(210)970-3329 – Κιν:(694)523-8797

## Α.Α.Α. ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ

### Τιμές Εκκίνησης Ακινήτων με το Αντικειμενικό Σύστημα

#### Τιμές Εκκίνησης Ελάχιστου Κόστους Κατασκευής (Ε.Κ.Κ.), αναλόγως της χρήσης των κτισμάτων

Δημοτικό/Κοινोट. Διαμέρισμα: Δ.Δ.Κοιλιάδος

Περιγραφή Ζώνης: 2. Δ.Δ. Κοιλιάδος

Τιμή:€/m2:	Χρήση Κτιρίου	Τιμή:€/m2:	Χρήση Κτιρίου
400,00:	K1: Κατοικία	460,00:	K2: Μονοκατοικία
360,00:	K3: Γραφεία/Καταστήματα	280,00:	K4: Πάρκινγκ/Βιοτ. & Βιομ. Κτήρια
200,00:	K5: Γεωργ.-Κτηνοτροφ. Κτήρια/Αποθήκες	650,00:	K6: Ξενοδοχεία/Νοσηλευτήρια
350,00:	K7: Εκπαιδευτήρια	500,00:	K8: Μουσεία-Λοιπά Κτήρια

#### Αρχική Βασική Αξία Γης - Τιμή οικοπέδου (Αρχική)

Τιμή:€/m2:	Αρχική Βασική Αξία (Α.Β.Α.)	Τιμή:€/m2:	Τιμή Οικοπέδου (Τ.Ο.Αρχ.)
1,90:	Αρχική Βασική Αξία (Α.Β.Α.)	50,00:	Τιμή Οικοπέδου (Τ.Ο.Αρχ.)

#### Ειδική Βασική Αξία Γεωτεμαχίων (Ε.Β.Α.) με βάση την πρόσοψη σε Εθνική-Επαρχιακή-Δημοτική ή Κοινοτική οδό

α/α:	Περιγραφή πρόσοψης σε οδό	ΕΒΑ:€/m2:
1:	Επαρχιακή Κοιλιάδας-Κρανιδίου	3,10:

#### Το ακίνητο έχει Ειδική Βασική Αξία (Ε.Β.Α.)

- Το ακίνητο έχει Ειδική Βασική Αξία (Ε.Β.Α.).
- Σε αυτή την περίπτωση, υπερσχύει η μεγαλύτερη τιμή μεταξύ της Ειδικής Βασικής Αξίας και της Αρχικής Βασικής Αξίας.

# Βασική Νομοθεσία, Χωρική Νομολογία & Εκκλιούμενη Νομοθεσία

## Νομολογία του Ακυρωτικού Δικαστηρίου (ΣΤΕ) και γνωμοδοτικών οργάνων (Ν.Σ.Κ. & ΣΤΠ)

<b>Φορέας:</b>	Συμβουλίου της Επικρατίας (ΣΤΕ)	<b>Κατηγορία Νομολογίας:</b>	Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε)
<b>Θέμα Απόφασης:</b>	Ο περιορισμός δόμησης των ακινήτων, δεν εξαφανίζει την ιδιοκτησία, ούτε την καθιστά αδρανή σε σχέση με τον έως τότε προορισμό της	<b>Αρ. Απόφασης:</b>	4534

Σχετικές Αποφάσεις: 4046/2015 4534/2013, 3555/2009 7μ, 3224/2009 7μ., 3111/2008 7μ., 2605/2005 7μ, 1130/1999 7μ, 1174/1994, 1169/1994

1. «... Ο θεσμός της Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε), αποτελεί κατά τον νόμο, μηχανισμό προσωρινού χαρακτήρα και περιορισμένης κλίμακας μέσο χωροταξικού σχεδιασμού, προσωρινό υποκατάστατο της αξιούμενης από το άρθρο 24 του Συντάγματος ορθολογικής χωροταξίας μεγάλης κλίμακας, ο άμεσος έλεγχος των χρήσεων γης και των όρων και περιορισμών δόμησης, στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών (πριν από το έτος 1923)...» [Σ.τ.Ε. 4534/2013],
2. « ...Σύμφωνα με το άρθρο 9 παρ. 1 του αυτού ν. 2742/1999, «Ρυθμιστικά σχέδια, γενικά πολεοδομικά σχέδια, σχέδια χωρικής και οικιστικής οργάνωσης ανοικτών πόλεων, σχέδια ανάπτυξης περιοχών δεύτερης κατοικίας, ζώνες οικιστικού ελέγχου, περιοχές του άρθρου 24 του ν. 1650/1986 ή άλλα σχέδια χρήσεων γης, που εγκρίνονται μετά την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού, οφείλουν να εναρμονίζονται προς τις επιλογές ή κατευθύνσεις των εγκεκριμένων Περιφερειακών Πλαισίων και αν αυτά ελλείπουν προς τις επιλογές ή κατευθύνσεις του εγκεκριμένου Γενικού και των εγκεκριμένων Ειδικών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης,
3. « ... οι Ζ.Ο.Ε. εκδίδονται με Π.Δ, με πρόταση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος ορίζονται οι πόλεις και οικισμοί γύρω από τα όρια των οποίων καθορίζεται Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.).
4. «... αποβλέπει στην εξυπηρέτηση του γενικότερου συμφέροντος, που επιβάλλει τον άμεσο έλεγχο των χρήσεων της γης εκτός σχεδίου πόλης, οι οποίες διαφορετικά χωρούν κατά τρόπο άναρχο που προκαλεί την υποβάθμιση και καταστροφή του φυσικού περιβάλλοντος και δεσμεύουν τις επιλογές της ορθολογικής χωροταξίας...»
5. «...Με τα π. διατάγματα αυτά καθορίζεται και το πλάτος των Ζ.Ο.Ε. σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση οικισμού ή θέσης του ή προσδιορίζονται τα όρια της Ζ.Ο.Ε. σε χάρτη κατάλληλης κλίμακας που δημοσιεύεται με αμίκρυνση μαζί με το π.δ/γμ. Το πλάτος της Ζ.Ο.Ε. υπολογίζεται από τα αντίστοιχα ακραία όρια του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ή του οικισμού προ του 1923.»
6. «... η απαγόρευση δόμησης σε περιοχές εκτός σχεδίου, στις οποίες και μόνον είναι κατά νόμον δυνατή η θέσπιση Ζ.Ο.Ε., συνάδει προς τον χαρακτήρα των περιοχών αυτών, οι οποίες δεν έχουν ως προορισμό την οικιστική ανάπτυξη » (Σ.τ.Ε. 2605/2005 7μ, 1130/1999 7μ, 1174/1994, 1169/1994).
7. «... Ο περιορισμός δόμησης των ακινήτων, δεν εξαφανίζει την ιδιοκτησία, ούτε την καθιστά αδρανή σε σχέση με τον έως τότε προορισμό της.» [ΣΤΕ 3555/2009 7μ, 3224/2009 7μ., 3111/2008 7μ.]

**Σημαντική αναφορά: Επιβεβαιώστε με προσοχή τις παραπάνω πληροφορίες με τα επίσημα έγγραφα (ΦΕΚ & Χάρτες)**