

## Υπόμνημα χωρικών, πολεοδομικών κλπ. πληροφοριών



### Στοιχεία υπομνήματος

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

### Γεωγραφική θέση και στοιχεία ακινήτου

<b>Γεωγρ. Μήκος (λ°):</b>	25,4857656456	<b>Γεωγρ. Πλάτος (φ°):</b>	36,385519614
<b>Γεωγρ. Μήκος (ΕΓΣΑ '87):</b>	633109,886071355	<b>Γεωγρ. Πλάτος (ΕΓΣΑ '87):</b>	4027446,30449755
<b>Πνακίδα ΓΥΣ (κλιμ. 1:5000):</b>	86122	<b>Πλησιέστ. Τριγ. Σημείο:</b>	ΜΑΓΝΗΤ.ΣΤΑΘΜΟΣ
<b>Κλάση Τριγ. Σημείου:</b>	iv	<b>Ύψος Τριγ. Σημείου:</b>	48,391
<b>Περίμετρος (μ.):</b>	0	<b>Εμβαδό (τμ.):</b>	0

### Διοικητική Ταυτότητα

<b>Νομός:</b>	Ν. ΚΥΚΛΑΔΩΝ	<b>Δήμος:</b>	Δ. ΘΗΡΑΣ
<b>Δημοτική Ενότητα:</b>	Δ. ΘΗΡΑΣ	<b>Δημοτική Κοινότητα:</b>	Τ.Δ. Έξω Γωνιάς

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

## Διοικητική Ταυτότητα

Διεύθυνση: Avis Street, Σαντορίνη 847 00, Ελλάδα

## Χρήσεις Γης

### Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.)

<b>Ζ.Ο.Ε: Ζώνη Οικιστ. Ελέγχου:</b>	ΖΟΕ: ΝΗΣΩΝ ΘΗΡΑΣ & ΘΗΡΑΣΙΑΣ	<b>Ζώνη Ζ.Ο.Ε:</b>	ΠΕΡΙΟΧΗ ΙΙΙ
<b>ΦΕΚ:</b>	0144/ΑΑΠ/2012	<b>Συνοπτική Ιστορικότητα:</b>	0139/1990 & ΣΤΕ 525/2017, 1025/2017

www.e-poleodomia.com

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

## Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.)

### Όροι - Περιορισμοί ΖΟΕ:

Για τις περιοχές με στοιχείο III:

1. Περιλαμβάνει όλη την εκτός ορίων των οικισμών και εκτός των ανωτέρω με στοιχεία I και II περιοχών, έκταση των νήσων Θήρας και Θηρασιάς και εκτός αρχαιολογικών χώρων.
2. Στις περιοχές αυτές επιτρέπονται οι χρήσεις:
  - α. Κατοικία, εστιατόρια, κέντρα αναψυχής. β. Κύρια τουριστικά καταλύματα.
  - γ. Κτίρια κοινής ωφέλειας. δ. Γεωργικές αποθήκες θερμοκήπια, αντλητικές εγκαταστάσεις, δεξαμενές.
  - ε. Βιομηχανικές - βιοτεχνικές εγκαταστάσεις γεωργικών ή κτηνοτροφικών μονάδων, ή μονάδων μεταποίησης τοπικών προϊόντων, μετά από έγκριση .....

Η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση των παραπάνω εγκαταστάσεων ορίζεται σε 300 m<sup>2</sup>. Δεν επιτρέπεται η μεταβολή της χρήσης των παραπάνω κτισμάτων, ενώ για τη σύνδεση αυτών με τα κοινωφελή δίκτυα απαιτείται βεβαίωση .....

στ. Βιομηχανικές - βιοτεχνικές εγκαταστάσεις για την εξυπηρέτηση των τοπικών αναγκών.

3. Κτίρια και εγκαταστάσεις παραγωγής ενέργειας επεξεργασίας νερού, αφαλάτωσης (μετά από πλήρη διαχειριστική μελέτη στρατηγικού επιπέδου και ειδικότερα ολοκληρωμένο σύστημα αφαλάτωσης νερού και απαιτούμενης ενέργειας), βιολογικού καθαρισμού.....

4. Τα κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας των γηπέδων ορίζεται κατά χρήση ως εξής:

α. Για τα γήπεδα με χρήση κατοικίας εστιατορίων και κέντρων αναψυχής: 8 στρέμματα.

Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα τα οποία κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος έχουν ελάχιστο εμβαδόν 4 στρέμματα.

β. Για τα γήπεδα με χρήση κύριων τουριστικών καταλυμάτων: 15 στρέμματα, χωρίς παρεκκλίσεις.

γ. Για τα γήπεδα για την ανέγερση οργανωμένων τουριστικών κατασκηνώσεων (camping): 10 στρέμματα.

5. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης καθορίζονται ως εξής:

Η μέγιστη επιτρεπόμενη δομήσιμη επιφάνεια για γεωργικές αποθήκες είναι 20 m<sup>2</sup>.

α) α. Σε περίπτωση κατασκευής λιθόκτιστου κτίσματος, του οποίου το πάχος της εξωτερικής τοιχοποιίας είναι τουλάχιστον 0,50 m, το πάχος αυτής δεν προσμετράται στην δόμηση και κάλυψη.

α) β. Μέγιστος αριθμός ορόφων 1 και μέγιστο ύψος 4,50 m, μετρούμενο σε κάθε σημείο του κτιρίου από το φυσικό έδαφος περιμετρικά της κατασκευής.

Σε περίπτωση κατασκευής θόλου, το παραπάνω επιτρεπόμενο ύψος προσαυξάνεται κατά 1,50 m.

β. Για χρήση τουριστικών καταλυμάτων:

β)α. Μέγιστος αριθμός ορόφων 2 και μέγιστο ύψος 7,00 m.

β)β. Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση στον όροφο: 40% της πραγματοποιούμενης δόμησης.

β)γ. Η στάθμη οροφής τυχόν υπογείου δεν επιτρέπεται σε κανένα σημείο να υπερβαίνει τη στάθμη του εδάφους περιμετρικά του κτιρίου.

β)δ. Πάνω από το μέγιστο ύψος των κτιρίων επιτρέπεται μόνο η κατασκευή καπνοδόχων, αεραγωγών και συμπαγούς σπηθαιού με ύψος μέχρι 0,50 m.

Σε περίπτωση κατασκευής θόλου το ύψος προσαυξάνεται κατά 1,50 m.

γ. Για χρήση οργανωμένων τουριστικών κατασκηνώσεων - κάμπινγκ:

γ)α. Ποσοστό κάλυψης: 10% της επιφάνειας του γηπέδου.

γ)β. Συντελεστής δόμησης: 0,10.

γ)γ. Μέγιστο ύψος των κτιρίων: 4,50 m.

γ)δ. Μέγιστη συνολική επιφάνεια ορόφων: 2.000 m<sup>2</sup>.

γ)ε. Απαγορεύεται η κατασκευή υπογείων.

γ)στ. Οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης είναι οι αναφερόμενοι στο άρθρο 8 του από 06-10-1978 προεδρικού διατάγματος (ΦΕΚ 538/Δ/1978), όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 του από 20-01-1988 προεδρικού διατάγματος (ΦΕΚ 61/Δ/1988).

6. Οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης των επιτρεπομένων χρήσεων (πλην των κτιρίων κοινής ωφέλειας) είναι οι αναφερόμενοι κατά χρήση στο από 24-05-1985 προεδρικό διάταγμα (ΦΕΚ 270/Δ/1985), όπως ισχύει, χωρίς τις αναφερόμενες σε αυτό παρεκκλίσεις.

Γ1. 1. Για τη διατήρηση και προστασία των περιοχών που έχουν χαρακτηριστεί ή χαρακτηρίζονται σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας, των περιοχών που αφορούν στην καλλιέργεια αμπελών και την παραγωγή οίνων Ονομασίας Προέλευσης Ανωτέρας Ποιότητας (ΟΠΑΠ) ..... καθορίζονται οι ακόλουθοι όροι δόμησης:

α. Το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας ορίζεται σε 10 στρέμματα.

β. Η μέγιστη δομήσιμη επιφάνεια των μονάδων μεταποίησης των ανωτέρω τοπικών παραδοσιακών προϊόντων καθώς και των κτιριακών εγκαταστάσεων .... χωρίς όμως να υπερβαίνει τα 300 m<sup>2</sup>, μετά από έγκριση των αρμοδίων υπηρεσιών. .... Δεν επιτρέπεται η αλλαγή της χρήσεως των παραπάνω κτισμάτων.

2. Στα γήπεδα, που αφορά η παρούσα παράγραφος και έχουν ενιαία επιφάνεια από 10 μέχρι 50 στρέμματα, επιτρέπεται η ανέγερση ισογείου, πέτρινου κτίσματος μέγιστης επιφάνειας 30 m<sup>2</sup> και μέγιστου ύψους 3,20 m για υποστηρικτικές ανάγκες της γεωργικής εκμετάλλευσής.

Στα ίδια ως άνω οικοπέδα που έχουν ενιαία επιφάνεια μεγαλύτερη των 50 στρεμμάτων επιτρέπεται, για τους ίδιους σκοπούς η ανέγερση κτίσματος με μέγιστη δομημένη επιφάνεια 60 m<sup>2</sup>.

Η στάθμη οροφής τυχόν υπογείου των ανωτέρω κτισμάτων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει σε κανένα σημείο τη στάθμη του εδάφους περιμετρικά του κτιρίου.

3. Οι παραπάνω ρυθμίσεις ισχύουν και εφαρμόζονται και για τα γήπεδα που αποτελούν ή αποτέλεσαν αμπελώνα ή πεδίο καλλιέργειας των προαναφερθέντων αγροτικών τοπικών προϊόντων και που δεν είχαν εγκαταλειφθεί για μεγάλο χρονικό διάστημα (τουλάχιστον δεκαετία) πριν της 30-12-2011, ημερομηνία δημοσίευσης της πρότασης τροποποίησης της ζώνης οικιστικού ελέγχου.

Προς τούτο και για τη διατήρηση και προστασία των αμπελώνων και των περιοχών καλλιέργειας αγροτικών τοπικών προϊόντων προ της έκδοσης κάθε οικοδομικής άδειας, απαιτείται ρητή βεβαίωση από τα αρμόδια όργανα ότι το γήπεδο, στο οποίο αφορά η οικοδομική άδεια, δεν αποτελεί ή αποτέλεσε αμπελώνα ή πεδίο καλλιέργειας των προαναφερθέντων αγροτικών τοπικών προϊόντων.....

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

## Δασικές Εκτάσεις

**Κατηγορία Χρήσης:** Άλλης μορφής/κάλυψης εκτάσεις στις Α/Φ παλαιότερης λήψης **Λοιπές πληροφορίες:** Δεν υπάρχουν δεδομένα

### Μη Δασική Έκταση

- Μη δασική έκταση

## Ζώνες Αιγιαλού και Παραλίας

**Οριοθετημένος Αιγιαλός:** Οριοθετημένος Αιγιαλός **Τοπωνύμιο Οριοθ/νου Αιγιαλού:** ΕΞΩ ΓΩΝΙΑ ΚΟΙΝ ΕΞΩ ΓΩΝΙΑΣ Ν.ΘΗΡΑΣ Ν.ΚΥΚΛΑΔΩΝ ΕΞΩ ΓΩΝΙΑ Ν.ΘΗΡΑΣ Ν.ΚΥΚΛΑΔΩΝ

**ΦΕΚ:** 1210/ΑΑΠ/1992

### Γειτνίαση με Ζώνη Αιγιαλού

- Το ακίνητο βρίσκεται περιοχή με καθορισμένο αιγιαλό
- Παρακαλούμε ελέγξτε με τοπογραφική ακρίβεια την θέση του
- Υπόκειται σε πολεοδομικούς περιορισμούς

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

Τιμή:€/m2:	Χρήση Κτιρίου	Τιμή:€/m2:	Χρήση Κτιρίου
410,00:	K1: Κατοικία	570,00:	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.)
4,50:	Αρχική Βασική Αξία (Α.Β.Α.)	40,00:	Τιμή Οικοπέδου (Τ.Ο.Αρχ.)

#### Ειδική Βασική Αξία Γεωτεμαχίων (Ε.Β.Α.) με βάση την απόσταση από τη θάλασσα

α/α:	Περιγραφή Θέσης Ακινήτου	ΕΒΑ:€/m2:	Απόσταση από θάλασσα
1:		10,00:	0-100μ.

##### Ε.Β.Α. με βάση την απόσταση από τη θάλασσα

- Η απόσταση του ακινήτου μετράται σε ευθεία γραμμή από τον αιγιαλό, μέχρι την πρόσοψη του ακινήτου.
- Με βάση αυτό, γίνεται η υπαγωγή του στην αντίστοιχη ζώνη (0-100μ, 100μ-200μ, 200μ-500μ και 500μ-800μ)

##### 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)**