

Προαγοραστικός Έλεγχος Ακινήτου Αναφορά Κινδύνων

Έλεγχος δημόσιων δεδομένων με στόχο την υποστήριξη της απόφασης αγοράς ελληνικού ακινήτου και την προκαταρκτική εξέταση της οικοδομησιμότητας.



ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

Δημοτική Ενότητα Βραχναϊκών, Δήμος Πατρέων, Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας

ΣΤΟΙΧΕΙΟ ΚΑΕΚ

060500142028

ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΜΕΝΗ ΕΚΤΑΣΗ

585 τ.μ.

ΣΗΜΕΙΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

38.165564, 21.662000

ΔΗΜΙΟΥΡΓΗΘΗΚΕ

30 Οκτωβρίου 2026

ΕΛΕΓΧΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟΤΗΤΑΣ

ΔΕΝ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΤΗΚΕ

ΚΛΙΣΗ ΣΤΟ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟ

2,5%

ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΤΗ ΘΑΛΑΣΣΑ

17 μ.

ΡΕΜΑ

4,6 χλμ.

ΑΠΟΦΑΣΗ ΑΓΟΡΑΣΤΗ

Συνοπτική ενημέρωση αγοραστή

02

Τι λέει το δημόσιο αρχείο για αυτό το συγκεκριμένο γεωτεμάχιο, και ποια στάση αγοράς προκύπτει από αυτό, πριν ξεκινήσουν οι αναλυτικοί χάρτες και τα τεχνικά κεφάλαια.

ΣΤΟΙΧΕΙΟ ΚΑΕΚ 060500142028	ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΜΕΝΗ ΕΚΤΑΣΗ 585 τ.μ.	ΣΗΜΕΙΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ 38.165564, 21.662000
ΣΚΟΠΟΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ Προαγοραστικός έλεγχος ακινήτου	ΠΗΓΗ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟΥ data.gov.gr κτηματολογικά γεωτεμάχια / Γεωτεμάχια Δυτικής Ελλάδας	ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ Προκαταρκτικός έλεγχος δημόσιων δεδομένων, όχι δέουσα επιμέλεια

ΔΕΝ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΤΗΚΕ

Οι δημόσιες πηγές δεν το διευκρίνισαν.

Οι πολεοδομικές πηγές δεν επέστρεψαν αρκετά στοιχεία για να απαντηθεί το ερώτημα οικοδομησιμότητας σε αυτό το σημείο. Διευκρινίστε το με την πολεοδομία πριν δεσμευτείτε για την αγορά.

ΚΛΙΣΗ ΣΤΟ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟ 2,5%	ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΤΗ ΘΑΛΑΣΣΑ 17 μ.	ΡΕΜΑ 4,6 χλμ.	ΠΛΗΣΙΕΣΤΕΡΗ ΔΕΝΔΡΟΚΑΛΥΨΗ (ΔΟΡΥΦΟΡΙΚΗ) 47 μ.
ΚΥΡΩΜΕΝΟΣ ΔΑΣΙΚΟΣ ΧΑΡΤΗΣ Δεν τεκμηριώνεται	ΓΕΙΤΟΝΙΚΗ ΔΟΜΗΣΗ 0 OSM	ΑΝΑΓΝΩΣΕΙΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ 46	ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΕΓΓΡΑΦΑ 14

Τι απάντησε το δημόσιο αρχείο για αυτό το γεωτεμάχιο

Κτίσμα εντός του γεωτεμαχίου Δεν είναι σαφές αν υπάρχει κτίσμα εδώ: δεν επιστράφηκε χαρτογραφημένο ίχνος κτιρίου για το γεωτεμάχιο, ενώ η συμμετοχική χαρτογράφηση παραλείπει πολλά κτίσματα της ελληνικής υπαίθρου. Επιβεβαιώστε το επιτόπου.	Δημοσιευμένες οριογραμμές αιγιαλού/παραλίας e-Πολεοδομία επέστρεψε 1 τμήμα οριογραμμής αιγιαλού και 1 τμήμα οριογραμμής παραλίας σε πλαίσιο αναζήτησης 4 χλμ. γύρω από το γεωτεμάχιο. Το πλησιέστερο από αυτά απέχει περ. 4,1 χλμ. από το γεωτεμάχιο — η απόσταση που δείχνει ο χάρτης.	Πολιτιστική κληρονομιά εντός 1 χλμ. Κανένα μνημείο ή ιστορικό στοιχείο εντός περ. 1 χλμ.	Πλησιέστερος προστατευόμενος χώρος ΕΕ Όρος Παναχαϊκό περ. 13,7 χλμ. (GR2320007· ΕΖΔ/ΤΚΣ (Οδηγία για τους οικοτόπους)).
--	---	--	--

Τι έχει τη μεγαλύτερη σημασία για αυτή την αγορά

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΑΝΑΛΥΤΗ	<ul style="list-style-type: none">Ο έλεγχος οικοδομησιμότητας βάσει δημόσιων δεδομένων αναφέρει: Εντός ορίων οικισμού βάσει ΒΡΑΧΝΕΪΚΑ · Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (ΦΕΚ) 297/Δ, όχι εκτός σχεδίου. Το Προεδρικό Διάταγμα οριοθέτησης του συγκεκριμένου οικισμού καθορίζει αν ισχύει ακόμη το εύρος 300–2.000 τ.μ. του 1985 ή καθεστώς αναοριοθέτησης Ζώνης Α/Β/Β1, Ζ.Α.Ο. ή Π.Ε.Χ.· δεν επιτρέπεται να εφαρμόζεται ένα ενιαίο εθνικό ελάχιστο. Άρθρα 226–248 ν. 5306/2026, ιδίως 237 και 247. Τα στοιχεία της πολεοδομικής πύλης αναφέρουν κάλυψη 60%· δεν επιστράφηκε τιμή για — συντελεστής δόμησης· ύψος· όροφοι· η τελική κρίση για το συγκεκριμένο γεωτεμάχιο ανήκει σε αρμόδιο μηχανικό.Η οικοδομησιμότητα δεν έχει προσδιοριστεί. Λάβετε στοιχεία ειδικά για το ακίνητο σχετικά με το πολεοδομικό καθεστώς, το πρόσωπο σε οδό και τους περιορισμούς πριν από μη επιστρέψιμη οικονομική δέσμευση.Αντιμετωπίστε την αντικειμενική αξία και το περιφερειακό εύρος ζητούμενων τιμών ως δύο διαφορετικά σημεία αναφοράς· κανένα από τα δύο δεν καθορίζει την εμπορική αξία αυτού του συγκεκριμένου γεωτεμαχίου.
--------------------	--

Συνοπτική ενημέρωση αγοραστή

01

**Αξιολόγηση
αναλυτή**

- Το γεωτεμάχιο των 585 τ.μ. στα Βραχναίικα εμφανίζεται εντός ορίων οικισμού βάσει του ΦΕΚ 297/Δ, όχι ως εκτός σχεδίου. Η ένδειξη έχει μέτρια βεβαιότητα: αποτελεί πολεοδομικό προέλεγχο, ενώ ο μηχανικός πρέπει να επιβεβαιώσει την ακριβή ένταξη σε ρυμοτομικό σχέδιο και την εφαρμοστέα ζώνη. Από το συγκεκριμένο διάταγμα οριοθέτησης εξαρτάται αν εξακολουθεί να ισχύει το εύρος 300–2.000 τ.μ. του 1985 ή αν εφαρμόζεται αναοριοθέτηση Ζώνης Α/Β/Β1, Ζ.Α.Ο. ή Π.Ε.Χ., σύμφωνα με τα άρθρα 226–248 του νόμου 5306/2026, ιδίως τα άρθρα 237 και 247· δεν εφαρμόζεται ενιαίο εθνικό ελάχιστο.

02

**Τι
ξεχωρίζει**

- Η χαρτογραφημένη ακτογραμμή απέχει περίπου 17 μ. από το κτηματολογικό όριο, επομένως η διοικητική οριοθέτηση αιγιαλού και παραλίας αποτελεί άμεσο ζήτημα για τον σχεδιασμό.
- Ο πλησιέστερος χαρτογραφημένος δρόμος σε περιοχή κατοικίας εφάπτεται στο όριο, με απόσταση 0 μ., ενώ το πλησιέστερο χαρτογραφημένο μονοπάτι απέχει 380 μ.· τα στοιχεία αυτά περιγράφουν τη φυσική εγγύτητα.
- Το μοντέλο εδάφους δίνει κλίση περίπου 2,5% στο σημείο και μέση κλίση 1,8% στην περιοχή υπολογισμού των 320 μ., χωρίς να υποκαθιστά την υψομετρική αποτύπωση.
- Το ακίνητο βρίσκεται εκτός της επίσημης μοντελοποιημένης έκτασης πλημμύρας για το σενάριο περίπου 1.000 ετών, με την πλησιέστερη τέτοια έκταση στα 3,2 χλμ.· η ευρύτερη ζώνη δυνητικά σημαντικού κινδύνου απέχει 262 μ., συνεπώς πρόκειται για διαφορετικά χαρτογραφικά ευρήματα.

03

**Ανοιχτοί
κίνδυνοι**

- Οι τοπικοί όροι που προέκυψαν από τον έλεγχο απαιτούν κατά κανόνα 1.000 τ.μ. και πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο 15 μ. Το εμβαδόν υπολείπεται κατά 415 τ.μ., ενώ τυχόν εξαίρεση παραμένει ατεκμηρίωτη. Το ποσοστό κάλυψης 60% δεν αρκεί για τον υπολογισμό της επιτρεπόμενης επιφάνειας, αφού από τον έλεγχο δεν προέκυψαν συντελεστής δόμησης, ύψος κτιρίου ή αριθμός ορόφων. Οι διαθέσιμες επίσημες παράκτιες γραμμές απέχουν περίπου 4,1 χλμ. και δεν τεκμηριώνεται ότι καλύπτουν το συγκεκριμένο παράκτιο τμήμα. Η απουσία τομής στο σημείο που ελέγχθηκε δεν αποσαφηνίζει τη θέση των δεσμευτικών ζωνών. Η εφαρμογή δασικών χαρτών δεν επέστρεψε αναρτημένο χάρτη ή κωδικό για το ακίνητο. Η εδαφοκάλυψη στο σημείο δεν εμφανίζεται ως δάσος, αλλά δορυφορική δενδροκάλυψη εντοπίζεται περίπου 47 μ. από το κέντρο· κανένα από τα δύο ευρήματα δεν αποσαφηνίζει τον νομικό χαρακτήρα της έκτασης. Οι τίτλοι, τα βάρη, τα δικαιώματα πρόσβασης, η παρουσία κατασκευών και οι συνδέσεις δικτύων παραμένουν ανεπιβεβαιώτα, με ανοικτό το ενδεχόμενο πρόσθετων δαπανών.

04

**Πριν
δεσμευτείτε**

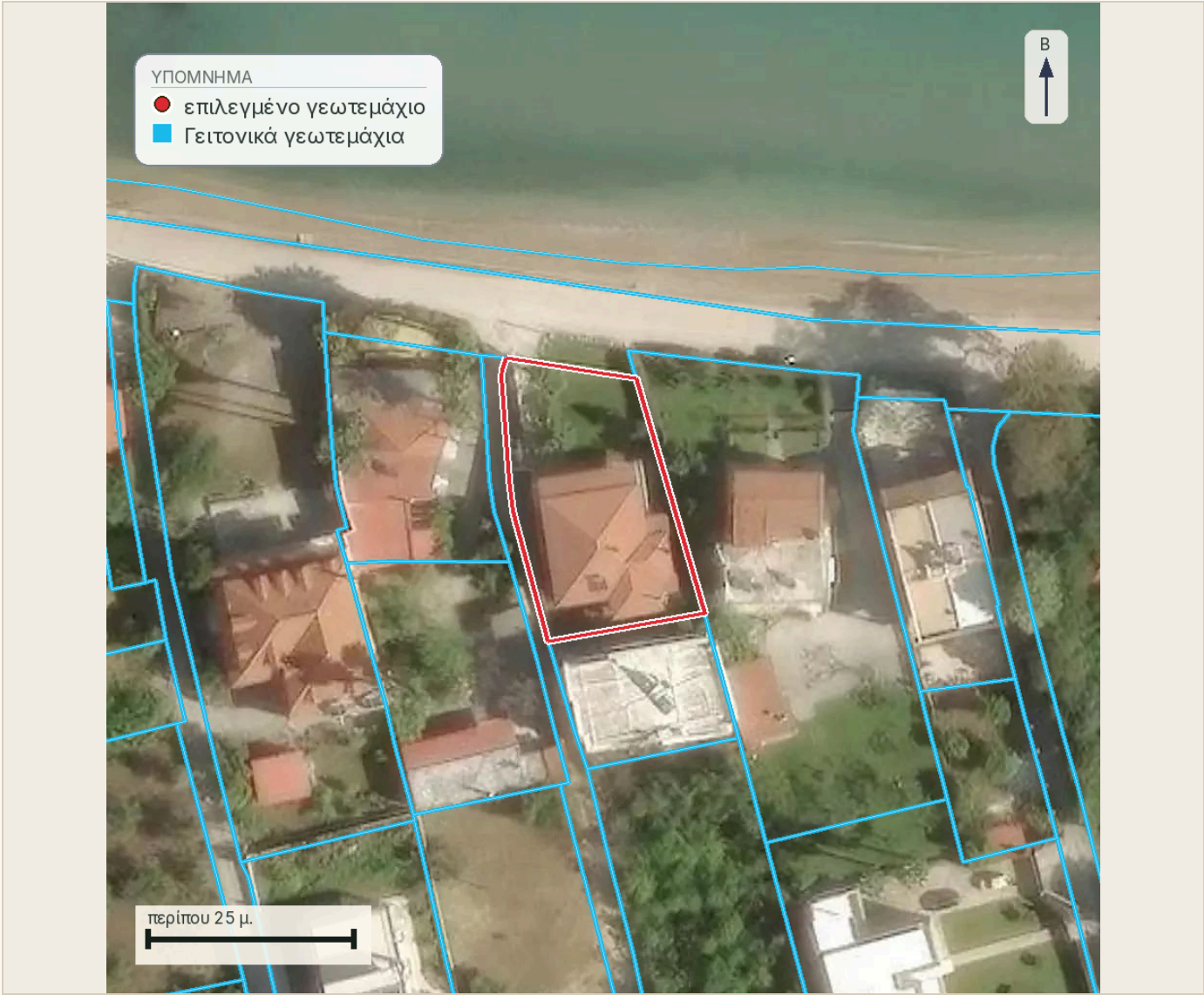
- Αναθέστε σε μηχανικό να λάβει από την ΥΔΟΜ την πράξη οριοθέτησης, τα εφαρμοστέα ΦΕΚ και βεβαίωση όρων δόμησης, με γραπτή τεκμηρίωση της αρτιότητας.
- Ζητήστε από τοπογράφο εξαρτημένο τοπογραφικό διάγραμμα ΕΓΣΑ '87 με ΚΗΔ και εφαρμογή της ισχύουσας απόφασης αιγιαλού και παραλίας, και από δικηγόρο έγγραφη έρευνα τίτλων, κτηματολογικό φύλλο και πράξεις αναγνώρισης οδού ή δουλείας, με σαφή διάκριση ανάμεσα στη δίοδο και στο νόμιμο πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο.
- Ζητήστε από δασολόγο πράξη χαρακτηρισμού ή έγγραφη επιβεβαίωση της αρμόδιας Διεύθυνσης Δασών για ολόκληρο το γεωτεμάχιο.
- Ζητήστε από τον μηχανικό βεβαίωση μετά από αυτοψία, μαζί με γραπτούς όρους σύνδεσης ύδρευσης και αποχέτευσης και προσφορά Διαχειριστής Ελληνικού Δικτύου Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας (ΔΕΔΔΗΕ), και από τον συμβολαιογράφο αναλυτικό προϋπολογισμό φόρων και τελών.

ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ

Σημείωμα για την απόφαση αγοράς

03

Το αντιστοιχισμένο κτηματολογικό γεωτεμάχιο και οι έλεγχοι που πρέπει να παραμείνουν συνδεδεμένοι με αυτή ακριβώς τη γεωμετρία καθ' όλη τη διάρκεια της συναλλαγής.



ΕΙΚ. 1.0 – αντιστοιχισμένο κτηματολογικό γεωτεμάχιο και άμεσο περιβάλλον · γεωμετρία εργασίας, σημεία ελέγχου αποτύπωσης

◆

ΚΑΕΚ
Αντιστοιχίστε τον πλήρη κωδικό ΚΑΕΚ σε κάθε έγγραφο του πωλητή και του δικηγόρου.

◆

Εμβαδόν
Συγκρίνετε το εμβαδόν στην εφαρμογή θέασης με το θεωρημένο εξαρτημένο τοπογραφικό διάγραμμα.

◆

Όριο
Τοποθετήστε πάσσαλο σε κάθε κορυφή και ελέγξτε για τυχόν καταπατήσεις κατά μήκος κάθε πλευράς.

◆

Πλευρά πρόσβασης
Εντοπίστε ποιο όριο συνορεύει με τον νομίμως αναγνωρισμένο δρόμο.

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΑΝΑΛΥΤΗ

- Η αντιστοιχισμένη κτηματολογική γεωμετρία καταγράφει 585 τ.μ. με περίμετρο 99,6 μ. Χρησιμοποιήστε την ως ενδεικτικό στοιχείο αναφοράς, ενώ το θεωρημένο εξαρτημένο τοπογραφικό διάγραμμα καθορίζει το νόμιμο εμβαδόν, τις κορυφές και την πλευρά του προσώπου σε δρόμο.
- Οποιαδήποτε απόκλιση στο ΚΑΕΚ, στο εμβαδόν ή στο όριο κατοχής πρέπει να αναστείλει την εξάρτηση από τα επόμενα συμπεράσματα για πολεοδομία, δάσος, αιγιαλό, πρόσβαση και αξία, καθώς όλα εξαρτώνται από το ίδιο πολύγωνο.
- Κτίσματα στο γεωτεμάχιο: δεν έχει καταγραφεί αποτύπωμα κτιρίου στο κοινοτικό επίπεδο του OpenStreetMap εδώ — όμως το OSM υποχαρτογραφεί ευρέως τα αγροτικά ελληνικά κτίρια, επομένως αυτό ΔΕΝ αποδεικνύει ότι το γεωτεμάχιο είναι κενό· η αεροφωτογραφία ενδέχεται να δείχνει κτίσμα. Αντιπαραβάλετε την αεροφωτογραφία με το κτηματολογικό διάγραμμα πριν θεωρήσετε ότι πρόκειται για αδόμητη γη.

ΠΡΙΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΠΡΟΚΑΤΑΒΟΛΗ

Πλεονεκτήματα και σημεία προσοχής

04

Τα ευνοϊκά στοιχεία που το δημόσιο μητρώο αυτού του γεωτεμαχίου έχει ήδη ξεκαθαρίσει βρίσκονται αριστερά. Οι περιορισμοί και τα ανοιχτά ερωτήματα που πρέπει να κλείσουν γραπτώς, πριν δεσμευτούν χρήματα χωρίς δυνατότητα επιστροφής, βρίσκονται δεξιά. Ένα άγνωστο είναι πάντα σημείο ελέγχου, ποτέ πλεονέκτημα.

ΕΠΙΒΕΒΑΙΩΜΕΝΟ

Τι έχει ήδη διευθετήσει το αρχείο

Διαβάστε τώρα — κρατήστε το χρονολογημένο αποτέλεσμα στον φάκελο

01 Ταυτότητα και γεωμετρία γεωτεμαχίου

Είναι διαθέσιμο κτηματολογικό πολύγωνο για το επιλεγμένο ΚΑΕΚ, με εμβαδόν 585 τ.μ. και περίμετρο 99,6 μ.

ΧΡΗΣΗ Βασίστε κάθε επόμενο έλεγχο σε αυτή τη γεωμετρία. **ΚΛΕΙΝΕΙ ΜΕ:** θεωρημένο εξαρτημένο τοπογραφικό διάγραμμα και κτηματολογικό απόσπασμα.

02 Έλεγχος πολεοδομίας και οικοδομησιμότητας

Η πολεοδομική πύλη, οι ζώνες αρχαιολογικής προστασίας και το κτηματολογικό εμβαδόν ελέγχθηκαν στη θέση. Αποτελούν αφετηρία για τον μηχανικό, όχι επιβεβαίωση δικαιώματος δόμησης. Όροι δόμησης από το σχέδιο: κάλυψη 60%· δεν επιστράφηκε τιμή για — συντελεστής δόμησης· ύψος· όροφοι.

ΧΡΗΣΗ Καθορίστε το αρχικό υπόμνημα του μηχανικού. **ΚΛΕΙΝΕΙ ΜΕ:** γραπτή γνωμοδότηση οικοδομησιμότητας ειδική για το γεωτεμάχιο.

03 Δεν υπάρχει δηλωμένη ζώνη αρχαιολογικής προστασίας

Δεν εντοπίζεται δηλωμένη ζώνη αρχαιολογικής προστασίας εντός ή πλησίον του γεωτεμαχίου.

ΧΡΗΣΗ Κρατήστε το αρνητικό αποτέλεσμα αναζήτησης και την ακτίνα που ελέγχθηκε. **ΚΛΕΙΝΕΙ ΜΕ:** απάντηση της εφορείας αρχαιοτήτων αν οι εκσκαφές είναι βαθιές.

ΑΝΟΙΧΤΟ ΣΗΜΕΙΟ ΕΛΕΓΧΟΥ

Τι πρέπει να επιβεβαιωθεί εγγράφως

Εκκρεμεί — καμία μη επιστρεπτέα προκαταβολή πριν από την οριστική διευκρίνιση

01 Το αν υπάρχει εδώ κτίσμα παραμένει ανοιχτό

Δεν επιστράφηκε χαρτογραφημένο ίχνος κτιρίου. Η συμμετοχική χαρτογράφηση παραλείπει πολλά κτίσματα της ελληνικής υπαίθρου, οπότε το ερώτημα παραμένει ανοικτό. Δεν σημαίνει ότι το γεωτεμάχιο είναι κενό.

ΚΛΕΙΝΕΙ ΜΕ: φάκελος οικοδομικής άδειας, βεβαίωση τακτοποίησης και δηλωμένα εμβαδά, ή αυτοψία.

ΕΠΙΠΤΩΣΗ αλλάζουν η τιμή, οι φόροι και ο νομικός φάκελος.

02 Η οικοδομησιμότητα δεν έχει προσδιοριστεί

Οι όροι που επιστράφηκαν αναφέρουν κατά κανόνα ελάχιστο εμβαδόν γεωτεμαχίου 1.000 τ.μ. και πρόσωπο 15 μ.· το παρόν γεωτεμάχιο έχει 585 τ.μ. Αν ισχύει αυτός ο κανόνας, το γεωτεμάχιο βρίσκεται κάτω από το συνήθως απαιτούμενο όριο αρτιότητας και ο μηχανικός πρέπει να ελέγξει τυχόν τοπική παρέκκλιση.

ΚΛΕΙΝΕΙ ΜΕ: υπογεγραμμένη γνωμοδότηση μηχανικού.

ΕΠΙΠΤΩΣΗ καμία μη επιστρεπτέα προκαταβολή όσο η απάντηση παραμένει υπό όρους.

03 Τίτλος, όρια και νόμιμη πρόσβαση είναι ανοιχτά σημεία ελέγχου

Η γεωμετρία της εφαρμογής θέασης του Ελληνικού Κτηματολογίου αποτελεί ενδεικτικό στοιχείο αναφοράς, όχι απόδειξη κυριότητας, οριοθετημένου ορίου ή δικαιώματος οδού.

ΚΛΕΙΝΕΙ ΜΕ: φάκελος τίτλου/βαρών, επικάλυψη τοπογραφικού, κατάταξη οδού και δουλείες.

ΕΠΙΠΤΩΣΗ όρος σύμβασης.

04 Οι δεσμευτικοί περιορισμοί χρειάζονται επίσημη τεκμηρίωση

Ο δασικός χαρακτήρας, η γραμμή αιγιαλού και άλλοι δεσμευτικοί περιορισμοί πρέπει να αντιπαράβάλλονται με το ίδιο αποτυπωμένο πολύγωνο.

ΚΛΕΙΣΙΜΟ δασικό απόσπασμα ή ατομική πράξη όπου δεν έχει αναρτηθεί χάρτης· δημοσιευμένες γραμμές ακτής, ρέματος και σχεδίου.

ΣΥΝΕΠΕΙΑ επανεκτίμηση ωφέλιμης έκτασης ή διακοπή.

ΔΙΑΒΑΣΤΕ ΕΤΣΙ

Περιεχόμενα της αναφοράς

05

Η αναφορά είναι οργανωμένη γύρω από τα ερωτήματα που πρέπει να κλείσει ο αγοραστής. Κάθε κεφάλαιο συγκεντρώνει τα στοιχεία για ένα ερώτημα και παραπέμπει στις σελίδες όπου παρουσιάζονται.

•	Το γεωτεμάχιο με μια ματιά	Στην αρχή, η αναφορά παρουσιάζει το γεωτεμάχιο που αντιστοιχίστηκε και δίνει μια σύντομη εικόνα για κάθε θέμα. Δείχνει πού υπάρχουν τεκμηριωμένα στοιχεία και πού ο αγοραστής χρειάζεται ακόμη επιβεβαίωση.	σ. 1 7 σελίδες
1	Ταυτότητα γεωτεμαχίου και οικοδομησιμότητα	Ο έλεγχος του γεωτεμαχίου επιβεβαιώνει ότι η αναφορά αφορά το σωστό γεωτεμάχιο, παρουσιάζει τη χαρτογραφημένη γεωμετρία του και εξετάζει τα πολεοδομικά στοιχεία και τα στοιχεία για τα κτίσματα που μπορεί να επηρεάσουν την οικοδόμηση. Καταγράφει επίσης τι χρειάζεται ακόμη να επιβεβαιώσει μηχανικός ή η πολεοδομική υπηρεσία.	σ. 8 16 σελίδες
2	Άδειες, προστασία, τίτλος και πρόσβαση	Εδώ συγκεντρώνονται οι περιορισμοί που αφορούν τα δάση, την αρχαιολογία, τις προστατευόμενες εκτάσεις και την ακτή. Ακολουθούν τα ζητήματα τίτλου και πρόσβασης που δεν μπορούν να κριθούν από δημόσιους χάρτες, συμπεριλαμβανομένων των βαρών που χρειάζονται έγγραφα ή επαγγελματικό έλεγχο.	σ. 24 9 σελίδες
3	Συνθήκες εδάφους και κατασκευή	Η κλίση και το υψόμετρο εξετάζονται πρώτα, και μετά το έδαφος και το μοτίβο του γύρω οικισμού. Η ενότητα εξηγεί πώς αυτά τα ευρήματα μπορούν να επηρεάσουν τον σχεδιασμό, τις χωματουργικές εργασίες ή την πρόσβαση κατά την κατασκευή.	σ. 33 8 σελίδες
4	Κίνδυνοι και κλίμα	Με βάση τα επίπεδα φυσικών κινδύνων και κλιματικών δεδομένων, εξετάζεται η έκθεση του γεωτεμαχίου σε πλημμύρες και σεισμούς, καθώς και σε πυρκαγιές και έντονα καιρικά φαινόμενα. Η ενότητα εξηγεί ποια ευρήματα χρειάζονται πρακτική αντιμετώπιση πριν από αποφάσεις για τον σχεδιασμό ή την ασφάλιση.	σ. 41 9 σελίδες
5	Νερό, υπηρεσίες κοινής ωφέλειας και αποχέτευση	Οι δημόσιες πηγές δίνουν την εικόνα των παροχών και της αποχέτευσης κοντά στο γεωτεμάχιο. Τα στοιχεία αυτά διαχωρίζονται από τις συνδέσεις και τα κόστη που πρέπει να επιβεβαιώσουν οι πάροχοι ή ο πωλητής.	σ. 50 10 σελίδες
6	Φύση, δάσος και προστατευόμενη γη	Το γεωτεμάχιο ελέγχεται σε σχέση με το Natura 2000 και άλλες περιβαλλοντικές ζώνες. Καταγράφονται η κάλυψη γης και το αν χαρτογραφούνται κοντινά υδάτινα στοιχεία, ενώ εξηγείται ποια ευρήματα μπορεί να επηρεάσουν τη χρήση του.	σ. 60 13 σελίδες
7	Γύρω περιοχή και καθημερινές υπηρεσίες	Για την περιοχή γύρω από το ακίνητο, η ενότητα περιγράφει τα κοντινά σημεία και τις υπηρεσίες, καθώς και τις διαδρομές από το ακίνητο προς αυτά. Παρουσιάζει την καθημερινή πρόσβαση, τους χρόνους μετακίνησης και τη δραστηριότητα στη γύρω περιοχή, ώστε ο αγοραστής να κρίνει πόσο πρακτική θα είναι η τοποθεσία.	σ. 73 19 σελίδες
8	Κόστη, αξία και εκκρεμείς έλεγχοι	Τα καταγεγραμμένα στοιχεία για το κόστος αγοράς συγκεντρώνονται εδώ, μαζί με τις επίσημες ενδείξεις για την αξία και τη φορολογία. Πριν από την προκαταβολή, παρατίθενται τα έγγραφα και οι εκκρεμείς έλεγχοι που πρέπει να διευθετηθούν, μαζί με τον επαγγελματία ή την αρχή που πρέπει να αναλάβει το επόμενο βήμα.	σ. 92 16 σελίδες

Περιεχόμενα της αναφοράς

01 Προαγοραστικός Έλεγχος Ακινήτου — Αναφορά Κινδύνων	<p>Πεδίο εφαρμογής — Η παρούσα αναφορά αποτελεί αυτοματοποιημένο προκαταρκτικό έλεγχο κινδύνων, με βάση δημόσια δεδομένα, έγγραφα που υπέβαλε ο χρήστης και ερμηνεία με τη βοήθεια τεχνητής νοημοσύνης. Δεν αποτελεί νομική, τοπογραφική, τεχνική, αρχιτεκτονική, φορολογική ή επενδυτική συμβουλή ούτε συμβουλή ή έκθεση εκτίμησης ακινήτου. Δεν επιβεβαιώνει την κυριότητα, την εγκυρότητα των τίτλων, την ύπαρξη ή απουσία βαρών ούτε τη νόμιμη οικοδομησιμότητα. Πριν αποφασίσετε να αγοράσετε ή καταβάλετε προκαταβολή, συμβουλευτείτε αρμόδιο τοπικό δικηγόρο, τοπογράφο μηχανικό, αρχιτέκτονα ή την κατά περίπτωση αρμόδια αρχή.</p>
02 Πλεονεκτήματα και σημεία προσοχής	<p>Επίσημο — Ένα χρονολογημένο δημόσιο επίπεδο δεδομένων εξετάστηκε στο ή γύρω από το γεωτεμάχιο.</p> <p>Χαρτογραφημένο πλαίσιο — Η ανοιχτή χαρτογράφηση ή ένα φυσικό μοντέλο δείχνουν τι αξίζει να ελεγχθεί.</p> <p>Χειροκίνητο σημείο ελέγχου — Η δεσμευτική απάντηση πρέπει να δοθεί από δικηγόρο, τοπογράφο ή πολιτικό μηχανικό, ή πάροχο υπηρεσιών.</p> <p>Κενό πηγής — Η απουσία δεδομένων καταγράφεται και δεν μπορεί να ερμηνευτεί ως απουσία κινδύνου.</p> <p>Εκτός του δικτύου Natura 2000 — Το γεωτεμάχιο δεν εμπίπτει σε περιοχή Natura 2000. Πλησιέστερη περιοχή: Όρος Παναχαϊκό περ. 13,7 χλμ. (GR2320007· ΕΖΔ/ΤΚΣ (Οδηγία για τους οικοτόπους)).</p> <p>ΧΡΗΣΗ → Αποκλείστε νωρίς τον ενωσιακό χαρακτηρισμό. ΚΛΕΙΝΕΙ ΜΕ: επιβεβαίωση από τον φορέα διαχείρισης αν κάποιο όριο βρίσκεται κοντά. Η αξιοπιστία των δεδομένων δεν ισοδυναμεί με ασφάλεια της συναλλαγής — Η βαθμολογία κάλυψης μετρά το βάθος και την κατηγορία των τεκμηρίων που εντοπίστηκαν, όχι το αν η αγορά είναι ασφαλής.</p> <p>ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ → 53/100. ΣΥΝΕΠΕΙΑ → η βαθμολογία κάλυψης δεν αναπληρώνει ποτέ ένα καθοριστικό έγγραφο που λείπει.</p> <div><div>ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΠΡΟΣ ΕΙΔΙΚΟ</div><div><ul style="list-style-type: none">Το αποτέλεσμα κάλυψης πηγών 53/100 περιγράφει το βάθος των τεκμηρίων, όχι την ασφάλεια της συναλλαγής· τα χειροκίνητα σημεία ελέγχου παραμένουν ανοιχτά μέχρι ο κατονομαζόμενος επαγγελματίας να προσκομίσει το καθοριστικό έγγραφο.Ζητήστε από τον τοπογράφο μηχανικό και τον μηχανικό να συμφωνήσουν σε ένα σημειωμένο τοπογραφικό διάγραμμα την ταυτότητα του γεωτεμαχίου, την οικοδομησιμότητα, τον δασικό χαρακτήρα, τις επίσημες γραμμές αιγιαλού και τη νόμιμη πρόσβαση.Ζητήστε από τον δικηγόρο να συνδέσει τυχόν δυσμενή ευρήματα τίτλου, ορίων, οικοδομησιμότητας ή πρόσβασης με δικαίωμα επιστροφής χρημάτων ή ρητή συνέπεια στην τιμή, πριν από οποιαδήποτε μη επιστρεπτέα πληρωμή.</div></div>

Ταυτότητα και γεωμετρία γεωτεμαχίου

Μία όψη κτηματολογικού ελέγχου συνδυάζει το επιλεγμένο όριο, τις διαστάσεις κορυφών, τα όμορα γεωτεμάχια και τα στοιχεία του μητρώου. Αντιστοιχίστε το ΚΑΕΚ, το εμβαδόν και τα μήκη πλευρών με το τρέχον κτηματολογικό απόσπασμα και το τοπογραφικό διάγραμμα πριν βασιστείτε σε επόμενους ελέγχους.

ΠΗΓΗ	ΜΕΘΟΔΟΣ	ΑΝΤΑΞΗ	ΓΕΩΜΕΤΡΙΑ
data.gov.gr cadastre-parcels (γεωτεμάχια κτηματολογίου) / Γεωτεμάχια Δυτικής Ελλάδας + Mapbox Satellite (© Mapbox, © Maxar) + διάνυσμα γεωτεμαχίων Ελληνικό Κτηματολόγιο	αναζήτηση γεωμετρίας γεωτεμαχίου, αξιολόγηση κτηματολογικού μητρώου και απόδοση χάρτη	30 Οκτωβρίου 2026	όριο επιλεγμένου γεωτεμαχίου, κορυφές, όμορα γεωτεμάχια και τοπικό πλαίσιο χάρτη



Κορυφές ορίων (WGS84) · 9 συνολικά

- 38.165660, 21.661935
- 38.165643, 21.662069
- 38.165638, 21.662114
- 38.165382, 21.662209
- 38.165352, 21.661993
- 38.165493, 21.661944
- 38.165527, 21.661939
- 38.165640, 21.661929
- 38.165647, 21.661929

Κέντρο χάρτη: 38.165506, 21.662069

Υπόμνημα χάρτη

- επιλεγμένο γεωτεμάχιο
- Γειτονικό γεωτεμάχιο

ΕΙΚ. 1.1 – Ταυτότητα και γεωμετρία γεωτεμαχίου

data.gov.gr γεωτεμάχια κτηματολογίου / Γεωτεμάχια Δυτικής Ελλάδας + Mapbox Δορυφορικά (© Mapbox, © Maxar) + διάνυσμα γεωτεμαχίων Ελληνικό Κτηματολόγιο.

585
τ.μ.

Καταχωρημένο εμβαδόν

Έλεγχος κτηματολογίου/
τοπογραφικού

99,6
μ.

Περίμετρος

Από διάνυσμα γεωτεμαχίου

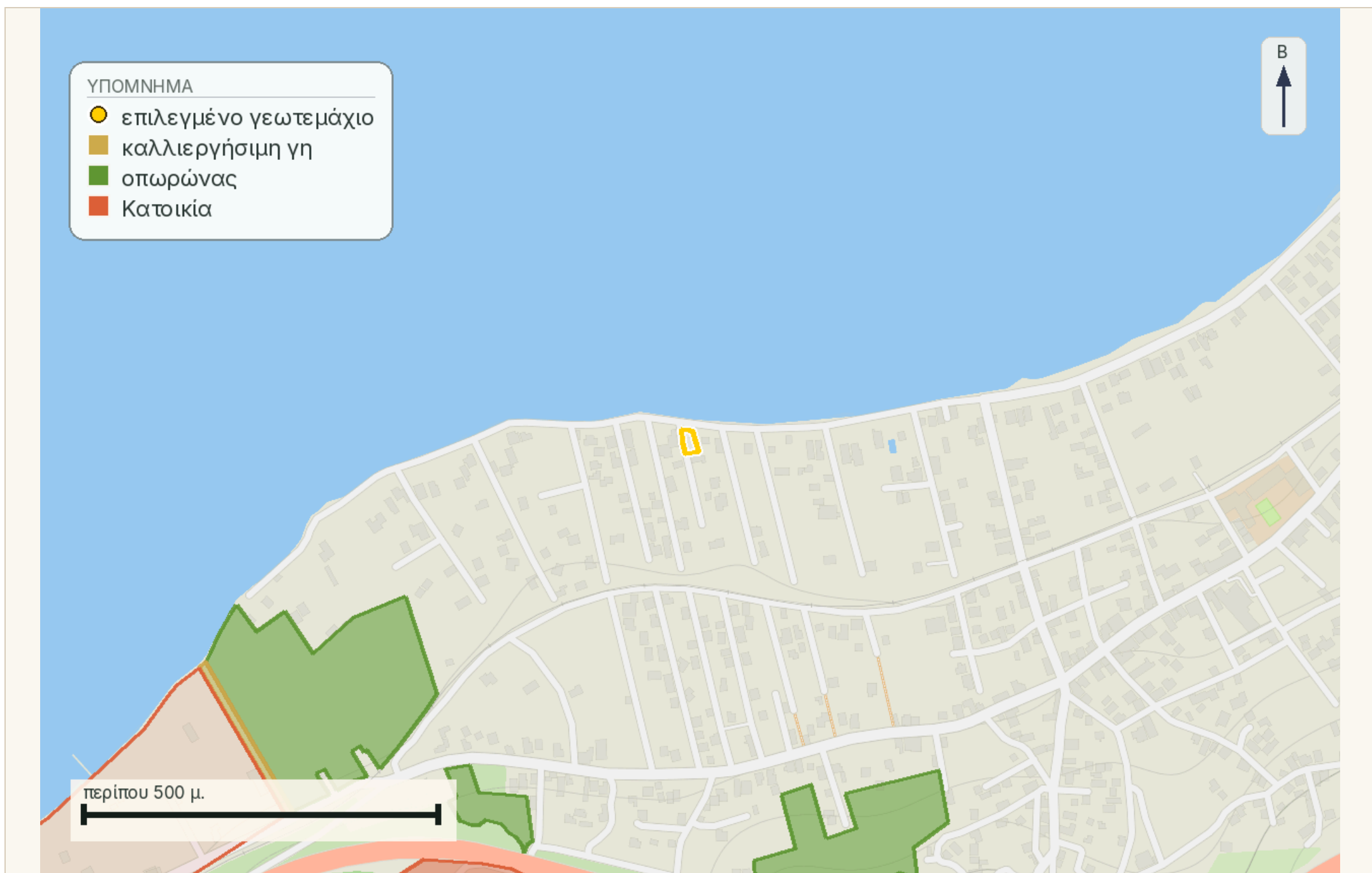
Αξιολόγηση αναλυτή

- Αυτός είναι ο έλεγχος ταυτότητας: ο κωδικός ΚΑΕΚ, το χαρτογραφημένο όριο και οι μετρημένες διαστάσεις πρέπει όλα να συμφωνούν με το τρέχον επίσημο κτηματολογικό απόσπασμα και το τοπογραφικό διάγραμμα του τοπογράφου μηχανικού, πριν οποιαδήποτε αξιολόγηση οικοδομησιμότητας θεωρηθεί αξιόπιστη.
- Αν το επίσημο απόσπασμα, το συμβόλαιο πώλησης ή το τοπογραφικό διάγραμμα αναφέρουν διαφορετικό ΚΑΕΚ, εμβαδόν ή γεωμετρία ορίων, θεωρήστε προσωρινά τα επόμενα πολεοδομικά ευρήματα και τους ελέγχους περιορισμών έως ότου ταυτοποιηθεί οριστικά το επιλεγμένο γεωτεμάχιο.

Πολεοδομία και επιτρεπόμενη χρήση

Το σχέδιο ευρύτερης κλίμακας (ΤΠΣ / ΓΠΣ) δεν δημοσιεύεται ως διαδικτυακός χάρτης, οπότε αυτή η σελίδα δείχνει το πραγματικό μωσαϊκό χρήσεων γης γύρω από το γεωτεμάχιο και κατονομάζει τη διοικητική ενότητα. Οι δεσμευτικοί όροι δόμησης για αυτό ακριβώς το σημείο, εφόσον επιβεβαιωθεί ότι το γεωτεμάχιο βρίσκεται εντός εγκεκριμένου σχεδίου, προκύπτουν από την επίσημη πολεοδομική πύλη, στις σελίδες οικοδομησιμότητας και επίσημου πολεοδομικού σχεδιασμού. Χρησιμοποιήστε αυτή τη σελίδα για τον χαρακτήρα της περιοχής και για να ζητήσετε το σωστό σχέδιο ευρύτερης κλίμακας.

ΠΗΓΗ	ΜΕΘΟΔΟΣ	ΑΝΤΑΞΗ	ΓΕΩΜΕΤΡΙΑ
Χρήση γης OpenStreetMap + διοικητικό όριο OpenStreetMap· το ευρύτερο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) δεν δημοσιεύεται ως προσβάσιμος διαδικτυακός χάρτης.	αναζήτηση δημόσιων δεδομένων GIS και έλεγχος	30 Οκτωβρίου 2026	με μέτρηση από το επιλεγμένο γεωτεμάχιο/τοποθεσία



ΕΙΚ. 1.2 – Πολεοδομία και επιτρεπόμενη χρήση

Χρήση γης OpenStreetMap + διοικητικό όριο OpenStreetMap· το ευρύτερο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) δεν δημοσιεύεται ως προσβάσιμος διαδικτυακός χάρτης.

Μόνο ως πλαίσιο

Το θεσμοθετημένο σχέδιο δεν έχει δημοσιευτεί

Το θεσμοθετημένο σχέδιο δεν έχει δημοσιευτεί στη συνδεδεμένη πηγή

Αξιολόγηση αναλυτή

- Η κάλυψη γης προέρχεται από το OpenStreetMap, που είναι συμμετοχική χαρτογράφηση και όχι επίσημος πολεοδομικός χαρακτηρισμός, επομένως η κατάσταση σχεδίου παραμένει ανοιχτή.
- Το ερώτημα αυτό δεν επέστρεψε κανένα στοιχείο που να τέμνει το γεωτεμάχιο.
- Αυτό δεν τεκμηριώνει το θεσμοθετημένο πολεοδομικό καθεστώς ούτε καθορίζει δεσμευτικό περίγραμμα δόμησης.
- Το άμεσο περιβάλλον είναι μικτό, άρα ο χαρακτήρας της περιοχής είναι ζήτημα αυτοψίας, αλλά η χαρτογραφημένη κάλυψη γης δεν είναι η θεσμοθετημένη πολεοδομική ζώνη.

1.1 Ταυτότητα και γεωμετρία γεωτεμαχίου

◆ **Εμβαδόν — 585 τ.μ. (0,585 στρέμματα)**

Ενδεικτικό μέγεθος από το κτηματολόγιο. Το εμβαδόν γίνεται δεσμευτικό μόνο με θεωρημένο εξαρτημένο τοπογραφικό διάγραμμα, το οποίο δεν διαθέτει ο παρών έλεγχος.

◆ **Περίμετρος — 99,6 μ.**

Οι γωνίες που θα πασσαλωθούν στο έδαφος καθορίζουν το πραγματικό μήκος του ορίου.

◆ **Συνολικό μήκος — 36,1 μ.**

Καθορίζει πώς μπορεί να τοποθετηθεί το αποτύπωμα του κτιρίου στο γεωτεμάχιο.

◆ **Συνολικό πλάτος — 19,1 μ.**

Το μέγιστο άνοιγμα του περιγράμματος, ΟΧΙ το νόμιμο πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο, επομένως δεν απαντά στο κατώφλι ελάχιστου προσώπου· ένα τοπογραφικό πρόσωπο το διευθετεί.

◆ **Δείκτης σχήματος — 1,16 (1,0 = κυκλικό)**

Όσο πιο επιμήκες το σχήμα, τόσο περισσότερο οι αποστάσεις δόμησης περιορίζουν το περίγραμμα δόμησης.

◆ **Κορυφές — 9**

Κάθε γωνία πρέπει να αντιστοιχεί στον κατάλογο κορυφών του επίσημου κτηματολογικού αποσπάσματος.

◆ **Συντεταγμένες (WGS84) — 38.165564, 21.662000**

◆ **Συμπέρασμα αναφοράς — Το τοπογραφικό διάγραμμα είναι το έγγραφο του μηχανικού για όρια, υψόμετρα και προτεινόμενο περίγραμμα· ο χάρτης εδώ είναι μόνο προέλεγχος και όχι θεωρημένο τοπογραφικό.**

◆ **Περαιτέρω ανάγνωση — Πώς διαβάζεται ένα τοπογραφικό διάγραμμα: το φύλλο, σημείο προς σημείο — landcheck.gr/el/odigos/topografiko-diagramma**

◆ **ΚΑΕΚ — 060500142028**

Αντιστοιχίστε τον κωδικό στο επίσημο κτηματολογικό απόσπασμα, γράμμα προς γράμμα.

◆ **Εμβαδόν καταχώρισης — 585 τ.μ.**

Το συμβόλαιο και το τοπογραφικό διάγραμμα πρέπει να αναφέρουν το ίδιο εμβαδόν.

◆ **Σύνολο δεδομένων πηγής — data.gov.gr κτηματολογικά γεωτεμάχια / Γεωτεμάχια Δυτικής Ελλάδας**

Ένα επίσημο κτηματολογικό απόσπασμα υπερισχύει αυτού του δημόσιου στιγμιότυπου.

◆ **Ημερομηνία δεδομένων — 25 Νοεμβρίου 2025**

Οτιδήποτε καταχωρήθηκε μετά από αυτή την ημερομηνία δεν θα εμφανίζεται εδώ.

◆ **Συμπέρασμα αναφοράς — κτηματολογικό μητρώο — Ο ΚΑΕΚ ταυτοποιεί το συγκεκριμένο γεωτεμάχιο. Συγκρίνετε γεωμετρία και εμβαδόν με το συμβόλαιο και το τοπογραφικό· η απόκλιση χρειάζεται δικηγόρο και μηχανικό πριν από προκαταβολή.**

◆ **Περαιτέρω ανάγνωση — κτηματολογικό μητρώο — ΚΑΕΚ και Κτηματολόγιο: πώς διαβάζεται ο κωδικός και τι κρύβει η προθεσμία — landcheck.gr/el/odigos/kaek-ktimatologio**

Πηγή: [data.gov.gr cadastre-parcels](https://data.gov.gr/cadastre-parcels) (γεωτεμάχια κτηματολογίου) / Γεωτεμάχια Δυτικής Ελλάδας + Ελληνικό Κτηματολόγιο · διανυσματικό επίπεδο γεωτεμαχίου · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

1.2 Πολεοδομία και επιτρεπόμενη χρήση

◆ **Διοικητική ενότητα — Περιφερειακή Ενότητα Αχαΐας· Δημοτική Ενότητα Βραχναϊίκων**

Ζητήστε από αυτόν τον δήμο το ισχύον Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο / παλαιότερο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΤΠΣ / ΓΠΣ).

◆ **Χρήση γης στο γεωτεμάχιο — Καμία χαρτογραφημένη περιοχή χρήσης γης δεν καλύπτει το γεωτεμάχιο (πλησιέστερη περ. 443 μ.).**

Μόνο εδαφοκάλυψη· η νομική ζώνη προκύπτει από το θεσμοθετημένο σχέδιο, όχι από τη συμμετοχική χαρτογράφηση.

◆ **Πλησιέστερες χρήσεις γης — Οπωρώνας περ. 443 μ., Κατοικία περ. 634 μ., Γεωργική γη περ. 732 μ.**

Αυτές είναι οι τρεις πλησιέστερες διακριτές χαρτογραφημένες κατηγορίες χρήσης γης κατά απόσταση· δείχνουν τον χαρακτήρα της περιοχής, όχι τα δικαιώματα δόμησης αυτού του γεωτεμαχίου.

◆ **Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) — Το σχέδιο ευρύτερης κλίμακας δεν δημοσιεύεται ως διαδικτυακός χάρτης· εφόσον επιβεβαιωθεί ότι το γεωτεμάχιο βρίσκεται εντός εγκεκριμένου σχεδίου, οι δεσμευτικοί όροι δόμησης του παρατίθενται στις σελίδες οικοδομησιμότητας και επίσημου πολεοδομικού σχεδιασμού.**

Ζητήστε από τον δήμο / το e-Πολεοδομία τις ζώνες χρήσης γης ευρύτερης περιοχής και τους συντελεστές δόμησης (Σ.Δ., κάλυψη, ύψος) που δεσμεύουν νομικά αυτό το γεωτεμάχιο.

Πηγή: Χρήση γης [OpenStreetMap](https://openstreetmap.org) + διοικητικό όριο [OpenStreetMap](https://openstreetmap.org)· το ευρύτερο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) δεν δημοσιεύεται ως προσβάσιμος διαδικτυακός χάρτης. · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

Περίγραμμα και γραμμές δόμησης

Το επίσημο όριο του οικισμού «ΒΡΑΧΝΕΪΚΑ», που ορίστηκε με Απόφαση Νομάρχη, Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (ΦΕΚ) 297/Δ/1988, περιέχει το σημείο αναφοράς. Η πλησιέστερη δημοσιευμένη γραμμή σχεδίου απέχει περίπου 144 μ. ανατολικά από το σημείο αναφοράς. Η απόσταση από μια γραμμή δεν αποδεικνύει υπαγωγή ή εξαίρεση από σχέδιο. Η Υπηρεσία Δόμησης (ΥΔΟΜ) επιβεβαιώνει τις ισχύουσες πράξεις και τους όρους για το συγκεκριμένο γεωτεμάχιο πάνω στο τοπογραφικό.

ΠΗΓΗ	ΜΕΘΟΔΟΣ	ΑΝΤΑΞΗ	ΓΕΩΜΕΤΡΙΑ
Επίπεδα πολεοδομικού σχεδιασμού e-Πολεοδομία / Ενιαίου Ψηφιακού Χάρτη	Ερώτημα χωρικού πλαισίου ArcGIS (REST) που επιστρέφει γεωμετρία γραμμών σχεδίου	30 Οκτωβρίου 2026	πλησιέστερη πολεοδομική γραμμή αναζητήθηκε εντός περ. 300 μ. από τη συντεταγμένη· όλες οι ρυμοτομικές, οικοδομικές και λοιπές γραμμές και το όριο του οικισμού σε όλο το πλαίσιο του χάρτη, σχεδιασμένες σε κλίμακα



ΕΙΚ. 1.3 – Περίγραμμα και γραμμές δόμησης

Επίπεδα πολεοδομικού σχεδιασμού e-Πολεοδομία / Ενιαίου Ψηφιακού Χάρτη.



Σ.Δ. / συντελεστής

Δεν δημοσιεύεται στο επίπεδο που επέστρεψε η e-Πολεοδομία · Επίσημος όρος σχεδίου



Όριο ύψους

Δεν δημοσιεύεται στο επίπεδο που επέστρεψε η e-Πολεοδομία · Ο μηχανικός επιβεβαιώνει

Αξιολόγηση αναλυτή

- Αναγνώστηκαν δημόσια δεδομένα για το πλαίσιο του γεωτεμαχίου· το δεσμευτικό έγγραφο εξακολουθεί να απαιτεί τον αρμόδιο επαγγελματία.
- Ο δημόσιος πολεοδομικός φάκελος παρέχει χαρτογραφημένες γραμμές δρόμου και δόμησης, αλλά δεν αποκαλύπτει ούτε τον συντελεστή δόμησης ούτε το όριο ύψους.
- Σχεδιάστε την πρόταση με βάση την επίσημη ρυμοτομική/οικοδομική γραμμή και όχι το όριο του κτηματολογίου, και ζητήστε από τον μηχανικό να συμφωνήσει το διάταγμα, το πρόσωπο σε δρόμο και το τρέχον απόσπασμα σχεδίου πριν από την προκαταβολή.

Επίσημο δημοτικό σχέδιο και χρήση γης

- ◆ **Πολοδομικό πολύγωνο — Η ΥΔΟΜ (e-Πολοδομία) δεν δημοσιεύει πολύγωνο χρήσης γης ή όρων δόμησης για αυτό το σημείο.**

Η απουσία πολυγώνου χρήσεων γης δεν αναιρεί το επίσημο όριο οικισμού που επέστρεψε η πηγή. Κρατήστε αυτό το χωριστό εύρημα για το όριο και ζητήστε από την ΥΔΟΜ να επιβεβαιώσει τους ισχύοντες τοπικούς όρους, το όριο όπως έχει αποτυπωθεί τοπογραφικά και τυχόν ένταξη σε ρυμοτομικό σχέδιο.

- ◆ **Συμπέρασμα αναφοράς — Η χρήση γης περιγράφει το πολοδομικό καθεστώς, όχι αυτόματο δικαίωμα δόμησης. Το ισχύον σχέδιο και οι γραπτοί όροι του πρέπει να ελεγχθούν από την αρμόδια πολοδομική υπηρεσία και μηχανικό.**

- ◆ **Περαιτέρω ανάγνωση — Όροι δόμησης και χρήσεις γης: πώς διαβάζονται και πώς τα ελέγχετε μόνοι σας — landcheck.gr/el/odigos/xriseis-gis-oroi-domisis**

- ◆ **Επιστράφηκαν όροι επιλεξιμότητας για πολοδομική εξέταση — Ελάχιστο εμβαδόν 1.000 τ.μ.· ελάχιστο πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο 15 μ.· ΦΕΚ 297/Δ · 12 Απριλίου 1988. Πρόκειται για τους όρους του οικισμού που επέστρεψε η πολοδομική πύλη (ΦΕΚ 297/D). Το επίσημο όριο οικισμού περιλαμβάνει το σημείο της αναφοράς· η ΥΔΟΜ πρέπει να συσχετίσει το αποτυπωμένο γεωτεμάχιο, το ισχύον τοπικό ελάχιστο και τυχόν εξαίρεση. Η ένταξη σε ρυμοτομικό σχέδιο παραμένει χωριστό ερώτημα.**

Επιστράφηκαν από e-Πολοδομία, αλλά όχι ως κρίση οικοδομησιμότητας: η ΥΔΟΜ και ο αδειούχος μηχανικός πρέπει να κρίνουν ποιος κανόνας ισχύει για το αποτυπωμένο γεωτεμάχιο πριν από την προκαταβολή.

Πηγή: Επίπεδα πολοδομικού σχεδιασμού e-Πολοδομία / Ενιαίου Ψηφιακού Χάρτη · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

Επίπεδο στρατηγικού και χωροταξικού σχεδιασμού

- ◆ **Εθνικά / περιφερειακά πλαίσια — Ειδικά και Περιφερειακά Χωροταξικά Πλάισια (ΕΧΠ / ΠΧΠ).**

Δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (ΦΕΚ)· ελέγξτε αν υπάρχει πλαίσιο που καλύπτει αυτή την περιοχή.

- ◆ **Περιφερειακή ενότητα — Αχαΐα (καλύπτει τον δήμο Πάτρα)**

Σχεδιασμός σε επίπεδο Περιφέρειας· απευθυνθείτε στην Περιφέρεια στην οποία ανήκει αυτή η ενότητα.

- ◆ **Περιφέρεια — Δυτική Ελλάδα**

Τα περιφερειακά πλαίσια και η αρμόδια για τον χωρικό σχεδιασμό υπηρεσία ισχύουν σε αυτό το επίπεδο· επιβεβαιώστε το ισχύον εργαλείο για το γεωτεμάχιο.

- ◆ **Δήμος — Δημοτική Ενότητα Βραχναϊκών (δημοτική ενότητα· ο δήμος στον οποίο ανήκει δεν επιστράφηκε)**

αναζητήστε στην e-Πολοδομία ή στο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο, με το ΚΑΕΚ του γεωτεμαχίου, σε ποιον δήμο υπάγεται και ποιο σχέδιο τον διέπει.

- ◆ **Πού δημοσιεύεται — ΦΕΚ (et.gr) και Διαύγεια (diavgeia.gov.gr).**

Εκεί μπορείτε να αναζητήσετε πολοδομικές πράξεις και δημοτικές αποφάσεις ανά περιοχή και ημερομηνία.

Πηγή: Διοικητικές ενότητες από το OpenStreetMap (μέσω ερωτήματος)· τα ονόματα των πολοδομικών εργαλείων και οι τόποι δημοσίευσης αποτελούν γενικές αναφορές στο ελληνικό νομοθετικό πλαίσιο. · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

1.3 Περίγραμμα και γραμμές δόμησης

- ◆ **Ρυμοτομική γραμμή — Ο χάρτης σχεδιάζει όλες τις ρυμοτομικές γραμμές που δημοσιεύει η e-Πολοδομία στην περιοχή του (312 τμήματα). Η πλησιέστερη απέχει περίπου 144 μ. από το σημείο αναφοράς.**

Πρόκειται για κοντινή θεσμοθετημένη γραμμή, όχι απόδειξη ότι διέρχεται από το γεωτεμάχιο ή το επηρεάζει. Ο μηχανικός πρέπει να την επικαλύψει στο τρέχον τοπογραφικό διάγραμμα.

- ◆ **Πολοδομικό καθεστώς στο γεωτεμάχιο — Το επίπεδο 22 της e-Πολοδομίας (καθορισμένο όριο οικισμού) περιέχει το σημείο αναφοράς: «ΒΡΑΧΝΕΪΚΑ», που ορίστηκε με Απόφαση Νομάρχη, ΦΕΚ 297/Δ/1988. Η πλησιέστερη γραμμή του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου απέχει περίπου 144 μ. ανατολικά από το σημείο αναφοράς· η απόσταση δεν αποδεικνύει αν το γεωτεμάχιο είναι εντός ή εκτός σχεδίου. Ανάγνωση: 30 Οκτωβρίου 2026.**

Και τα δύο είναι ψηφιοποιημένα από τα δημοσιευμένα φύλλα. Ζητήστε από την ΥΔΟΜ την πράξη οριοθέτησης και τους όρους δόμησης που ορίζει για τη ζώνη· αν το γεωτεμάχιο απέχει λίγα μέτρα από το όριο, το τοπογραφικό κρίνει από ποια πλευρά βρίσκεται.

1.3 Περίγραμμα και γραμμές δόμησης (συνέχεια)

- ◆ **Εφαρμογή γραμμών σχεδίου — Οι περισσότερες δημοσιευμένες γραμμές απέχουν έως περίπου 35 μ. από τους χαρτογραφημένους δρόμους (OpenStreetMap): το ψηφιοποιημένο φύλλο σχεδίου δεν εφαρμόζει στο δομημένο οδικό δίκτυο εδώ, οπότε η παραπάνω απόσταση είναι μόνο ενδεικτική.**

Ζητήστε από την Πολεοδομία το ισχύον φύλλο σχεδίου και αναθέστε στον μηχανικό να το εφαρμόσει πάνω στο τοπογραφικό· μέχρι τότε μη βασίζεστε σε καμία γραμμή αυτού του χάρτη.
- ◆ **Κοντινή χάραξη — διέπον σχέδιο — Τροποποίηση εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως Βραχναϊϊκών, στα Ο.Τ. 51, 45, 39 και των χώρων που περιβάλλονται με πράσινη γραμμή και αριθμούνται Ο.Τ. 52, 46, 40 και 34 του Δήμου Βραχναϊϊκών (Ν. Αχαΐας) περί την ζώνη διέλευσης της σι- δηροδρομικής γραμμής Πάτρας - Πύργου**

Πρόκειται για τη θεσμοθετημένη πράξη που συνοδεύει τις κοντινές γραμμές που επιστράφηκαν· επικαλεστείτε την στην πολεοδομία, αφού πρώτα επιβεβαιώσετε αν διέπει το επιλεγμένο γεωτεμάχιο.
- ◆ **Νομική βάση — Απόφαση Νομάρχη · ΦΕΚ 284/ΑΑΠ · 4 Ιουλίου 2007 · διάγραμμα 125811FT000284AAP-2007**

Η ακριβής νομική πράξη και η παραπομπή ΦΕΚ που πρέπει να επικαλείται ο μηχανικός κατά την επιβεβαίωση των δεσμευτικών γραμμών.

Πηγή: Επίπεδα πολεοδομικού σχεδιασμού e-Πολεοδομία / Ενιαίου Ψηφιακού Χάρτη · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

Επίσημοι όροι δόμησης

- ◆ **Συντελεστής δόμησης / ΣΔ — Δεν δημοσιεύεται στο επίπεδο που επέστρεψε η e-Πολεοδομία**

Δεν υπολογίστηκε ενδεικτικό περίγραμμα επιτρεπόμενης δόμησης.
- ◆ **Μέγιστο ύψος / όροφοι — Δεν δημοσιεύεται στο επίπεδο που επέστρεψε η e-Πολεοδομία**

Το ύψος εξακολουθεί να εξαρτάται από το κείμενο του τοπικού σχεδίου, τη μορφή στέγης, τη ρυμοτομική γραμμή και την ερμηνεία του μηχανικού.
- ◆ **Ποσοστό κάλυψης — 60%. Πηγή: στρώμα κάλυψης e-Πολεοδομία 18.**

Το ποσοστό κάλυψης περιορίζει το αποτύπωμα του κτιρίου · η απόσταση δόμησης και οι οικοδομικές γραμμές μπορούν να το μειώσουν περαιτέρω.
- ◆ **Σύστημα δόμησης — 1) Ελάχιστη απόσταση κτιρίου με τα πίσω και πλάγια όρια τουλάχιστον 2,5 μ**

Συνήθως παραπέμπει στον Ελληνικό Οικοδομικό Κανονισμό / Ν.Ο.Κ. και στο τοπικό σχέδιο.
- ◆ **ΦΕΚ / δημοσίευση — ΦΕΚ 289/ΑΑΠ · 4 Νοεμβρίου 2011**

Στη γραπτή γνωμοδότηση οικοδομησιμότητας, ο τοπικός μηχανικός πρέπει να παραπέμψει στο συγκεκριμένο στοιχείο.

Επίσημη αρτιότητα και πρόσωπο γεωτεμαχίου

- ◆ **Κατά κανόνα — ελάχιστο εμβαδόν 1.000 τ.μ. · ελάχιστο πρόσωπο 15 μ.**

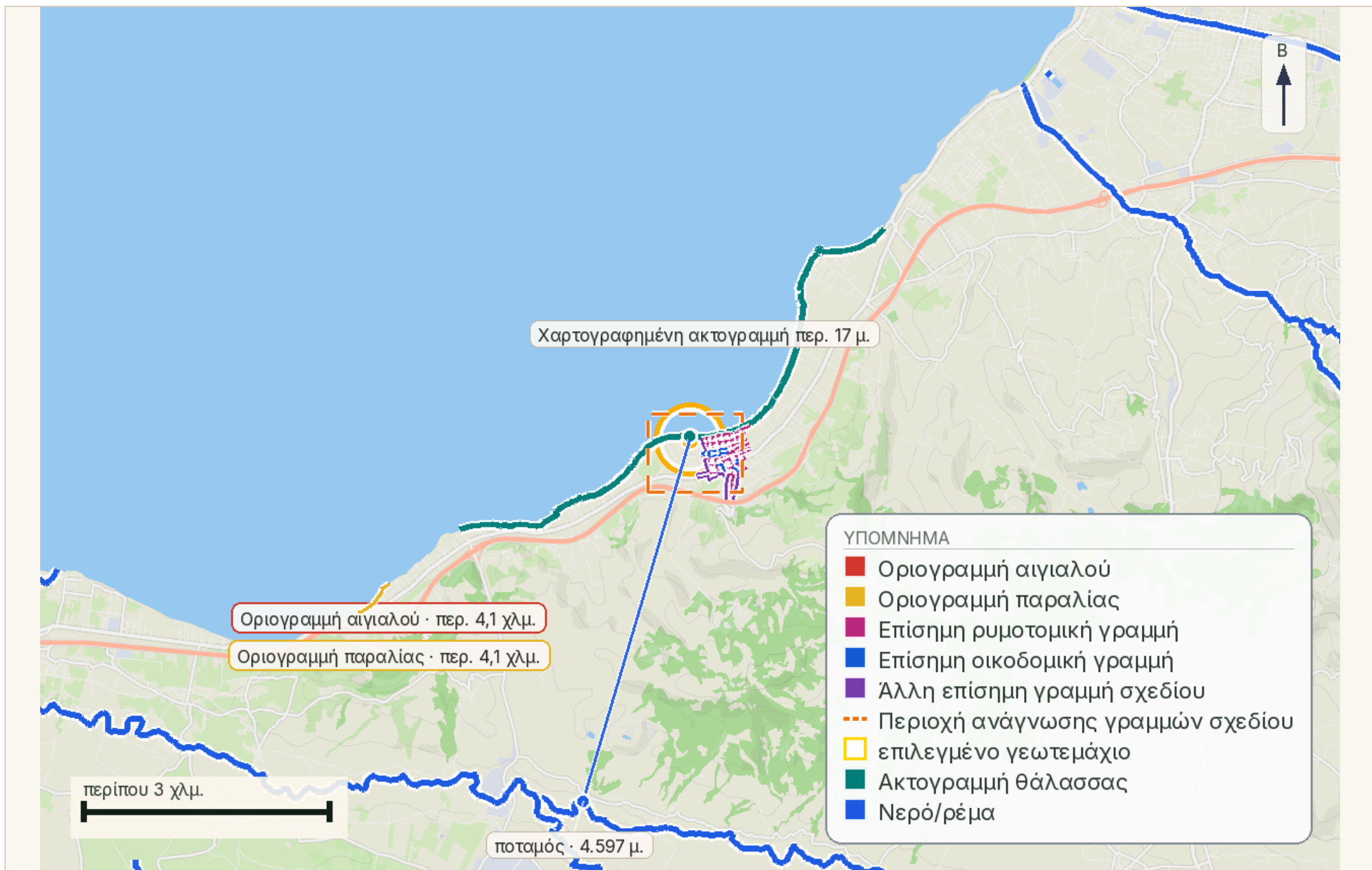
Το εμβαδόν του γεωτεμαχίου είναι κάτω από αυτό το όριο · ο μηχανικός πρέπει να επιβεβαιώσει τυχόν εξαιρέσεις ή τη μη οικοδομησιμότητα.
- ◆ **ΦΕΚ / δημοσίευση — ΦΕΚ 297/Δ · 12 Απριλίου 1988**

Χρησιμοποιήστε αυτό το ΦΕΚ στη γραπτή γνωμοδότηση του μηχανικού.

Όρια ακτής και νερού

Ο χάρτης δείχνει τα στοιχεία που επιβάλλουν περιορισμούς πλησιέστερα στο γεωτεμάχιο· ο πίνακας μετατρέπει κάθε μετρημένη απόσταση στον νομικό έλεγχο που πρέπει να κάνει ο αγοραστής. Τίποτα εδώ δεν πιστοποιεί περιορισμό· επισημαίνει πού είναι πιθανό να υπάρχει.

ΠΗΓΗ	ΜΕΘΟΔΟΣ	ΑΝΤΛΗΣΗ	ΓΕΩΜΕΤΡΙΑ
OpenStreetMap (ακτογραμμή, ρέματα, δάσος) + Ελληνικό Αρχαιολογικό Κτηματολόγιο· αποστάσεις μετρημένες από το γεωτεμάχιο.	αναζήτηση δημόσιων δεδομένων GIS και έλεγχος	30 Οκτωβρίου 2026	με μέτρηση από το επιλεγμένο γεωτεμάχιο/τοποθεσία



ΕΙΚ. 1.4 – Όρια ακτής και νερού

OpenStreetMap (ακτογραμμή, ρέματα, δάσος) + Ελληνικό Αρχαιολογικό Κτηματολόγιο· αποστάσεις μετρημένες από το γεωτεμάχιο.

17
μ.

Απόσταση από ακτή
μετρημένο

4,6
χλμ.

Απόσταση υδατορέματος
μετρημένο

Αξιολόγηση αναλυτή

- Πληρότητα πηγών: Χαμηλή για «Τυπικοί και νομικοί περιορισμοί» — αποτέλεσμα ελέγχου από χαρτογραφημένα ή δημοσιευμένα δεδομένα, όχι μέτρηση πάνω στο ίδιο το γεωτεμάχιο.
- Οι αποστάσεις μετρώνται σε χαρτογραφημένα στοιχεία· η νομική γραμμή αιγιαλού και η γραμμή ρέματος προέρχονται από την επίσημη οριοθέτηση, όχι από αυτόν τον χάρτη.
- Το ερώτημα αυτό δεν επέστρεψε κανένα στοιχείο που να τέμνει το γεωτεμάχιο.
- Η χαρτογραφημένη ακτογραμμή απέχει 17 μ., κάτι που δεν τεκμηριώνει απόσταση δόμησης.

1.4 Όρια ακτής και νερού

- ♦ **Ζώνη απόφασης · παύση / έξοδος — ΠΑΥΣΗ / ΕΞΟΔΟΣ ΑΝ ΕΠΙΒΕΒΑΙΩΘΕΙ — 1. δασικός χάρτης (δασικό έδαφος), 2. αναδασωτέα ή δασωτέα έκταση, 3. αιγιαλός, 4. παραλία, 12. παραμεθόρια περιοχή χωρίς την απαιτούμενη προηγούμενη άδεια.**

Μη δώσετε μη επιστρεπτέα προκαταβολή ώσπου το επίσημο έγγραφο για το ακριβές γεωτεμάχιο να κλείσει κάθε εφαρμοστέο στοιχείο.

- ♦ **Ζώνη απόφασης · έγκριση / ανασχεδιασμός — ΕΓΚΡΙΣΗ / ΑΝΑΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ / ΚΑΘΥΣΤΕΡΗΣΗ — 5. ρέμα, 6. αρχαιολογική ζώνη Α / Β, 7. Natura 2000, 8. Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ), 9. χρήσεις γης, 10. οικοδομική γραμμή ταξινομημένης οδού, 13. λατομική περιοχή.**

Συνήθως δεν είναι αυτόματη απαγόρευση: ζητήστε την πράξη, την αρμόδια έγκριση, την επίπτωση στο οικοδομικό περίγραμμα και τον χρόνο/κόστος.

- ♦ **Ζώνη απόφασης · τίτλος / δημόσιο έργο — ΕΛΕΓΧΟΣ ΤΙΤΛΟΥ / ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΕΡΓΟΥ — 11. αναγκαστική απαλλοτρίωση. ΣΤΑΔΙΟ: η αναφορά δεν διάβασε πράξη κήρυξης, αίτηση καθορισμού αποζημίωσης ή απόφαση προσωρινής αποζημίωσης για το γεωτεμάχιο, άρα δεν δηλώνει την απαλλοτρίωση ούτε ενεργή ούτε αρθείσα και δεν διαθέτει ημερομηνία έναρξης για να υπολογίσει υπόλοιπο χρόνου.**

ΠΡΟΘΕΣΜΙΕΣ: νόμιμη άρση σε 18 μήνες από τη δημοσίευση της απόφασης προσωρινού καθορισμού αποζημίωσης αν δεν συντελεστεί, ή υποχρεωτική ανάκληση σε 4 έτη από την κήρυξη χωρίς αίτηση καθορισμού ή εξώδικο συμβιβασμό· άρθρο 11 παρ. 2–3 ν. 2882/2001. Ο δικηγόρος λαμβάνει τα ΦΕΚ και τις ημερομηνίες του φακέλου.

- ♦ **αναδασωτέα ή δασωτέα έκταση — Η χωριστή κλάση ΑΝ του υπομνήματος του δασικού χάρτη, «αναδασωτέες ή δασωτέες εκτάσεις». Μπορεί να αφορά αποκατάσταση κατεστραμμένου δάσους ή δάσωση, άρα η ένδειξη δεν αποδεικνύει ιστορικό πυρκαγιάς και το γυμνό έδαφος δεν την αναιρεί· το άρθρο 114 του νόμου 1892/1990 επιβάλλει κατεδάφιση στα καλυπτόμενα κτίσματα και εγκαταστάσεις. Λάβετε την απόφαση κήρυξης και τυχόν άρσης πριν θεωρήσετε την έκταση αποδεσμευμένη.**

Αρμόδια αρχή: Γενικός Γραμματέας Δασών · ΥΠΕΝ. Σε αυτήν απευθύνεστε για γραπτή βεβαίωση.

- ♦ **Χαρτογραφημένη ακτογραμμή — Η χαρτογραφημένη ακτογραμμή απέχει περ. 17 μ. από το όριο του γεωτεμαχίου.**

Πρόκειται μόνο για φυσική απόσταση. Η απόσταση δόμησης παραμένει απροσδιόριστη έως ότου ληφθούν οι επίσημες οριογραμμές αιγιαλού και παραλίας και αποτυπωθούν στο τοπογραφικό του γεωτεμαχίου.

- ♦ **Δενδροκάλυψη (συμμετοχική χαρτογράφηση) — Δενδροκάλυψη περ. 736 μ. (πέρα από τη ζώνη 100 μ.).**

Πρόκειται για χονδροειδές πολύγωνο συμμετοχικής χαρτογράφησης· η σελίδα δενδροκάλυψης διαβάζει λεπτομερέστερα δορυφορικά εικονοστοιχεία 10 μ., οπότε οι δύο αποστάσεις μετρούν διαφορετικά πράγματα και δεν χρειάζεται να συμπίπτουν. Ελέγξτε τον δασικό χάρτη για τον δασικό χαρακτήρα· περιορίζει τη δόμηση και τη μεταβίβαση.

- ♦ **Αρχαιολογική προστασία — Καμία εύρεση εντός κτηματολογικής ζώνης περ. 1 χλμ.**

Επιβεβαιώστε με την τοπική Εφορεία Αρχαιοτήτων πριν από οποιοσδήποτε εργασίες.

- ♦ **Τίτλος και δουλείες — Δεν μπορεί να ελεγχθεί αυτόματα.**

Έρευνα τίτλου στο Κτηματολόγιο + δικηγόρος για υποθήκες, βάρη, δουλείες διόδου.

- ♦ **Καθεστώς σχεδίου (εντός/εκτός) — Δεν επιβεβαιώνεται εδώ.**

Ο μηχανικός επιβεβαιώνει το καθεστώς εντός/εκτός σχεδίου και το οικοδομήσιμο περίγραμμα.

- ♦ **Χαρτογραφημένο φυσικό υδατόρεμα (ρέμα) — Το OpenStreetMap καταγράφει ποταμό σε απόσταση περ. 4,6 χλμ.**

Η χαρτογράφηση αποδεικνύει φυσικό στοιχείο, όχι πράξη οριοθέτησης ή θεσμοθετημένη απόσταση δόμησης.

- ♦ **Κατάσταση οριοθέτησης — Στις 30 Οκτωβρίου 2026 δεν βρέθηκε πράξη στο σημείο στα επίπεδα οριοθέτησης της e-Πολοδομίας.**

Αυτό δεν αποδεικνύει ότι δεν υπάρχει πράξη οριοθέτησης· ελέγξτε τη βάση του άρθρου 6 ν. 4258/2014 και την οικεία Αποκεντρωμένη Διοίκηση.

- ♦ **Διαδρομή προσωρινής οριοθέτησης — Για δόμηση κοντά σε μη οριοθετημένο ρέμα: αίτημα στην ΥΔΟΜ, υδραυλική μελέτη ολόκληρης της ανάντη λεκάνης και γραμμές πλημμύρας T=50 σε τοπογραφικό.**

Η Τεχνική Υπηρεσία της Περιφέρειας ελέγχει και θεωρεί τη μελέτη και το διάγραμμα — ν. 4258/2014 άρθρο 5 παρ. 2. Δεν δηλώνεται εθνική απόσταση σε μέτρα.

Πηγή: OpenStreetMap (ακτογραμμή, ρέματα, δάσος) + Ελληνικό Αρχαιολογικό Κτηματολόγιο· αποστάσεις μετρημένες από το γεωτεμάχιο. · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

1.4 Όρια ακτής και νερού (συνέχεια)

- ◆

Συμπέρασμα αναφοράς — Δασικοί, αρχαιολογικοί, Natura, ρέματα και άλλες ζώνες προστασίας μπορεί καθεμία να περιορίσει το περίγραμμα· ένα γενικό αποτέλεσμα χάρτη δεν τις «καθαρίζει». Κρατήστε μαζί την εφαρμοστέα επίσημη πράξη και την ερμηνεία του μηχανικού.
- ◆

Περαιτέρω ανάγνωση — Όλα όσα μπορούν να εμποδίσουν τη δόμηση: το πλέγμα των περιορισμών — landcheck.gr/el/odigos/periorismoι-domisis

Πηγή: OpenStreetMap (ακτογραμμή, ρέματα, δάσος) + Ελληνικό Αρχαιολογικό Κτηματολόγιο· αποστάσεις μετρημένες από το γεωτεμάχιο. · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

Έλεγχοι επίσημης ακτογραμμής, ρέματος και ορίου σχεδίου

- ◆

Επίσημη πολεοδομική πηγή — Δημόσια εφαρμογή αναζήτησης του Ενιαίου Ψηφιακού Χάρτη
[Ανοίξτε την επίσημη εφαρμογή](#)
- ◆

Όριο οικισμού — Η συντεταγμένη προκύπτει από στρώμα ορίου οικισμού.
Αν είναι κοντά αλλά δεν τέμνει τη γραμμή, ο τοπογράφος πρέπει πάλι να ελέγξει την επίσημη χάραξη πριν από τον σχεδιασμό.
- ◆

Καμία επίσημη γραμμή στο γεωτεμάχιο — Κανένα από τα παρακάτω δεν τέμνεται στο σημείο: Οριογραμμές αιγιαλού/παραλίας, Ζώνη αιγιαλού/παραλίας, Οριοθέτηση ρέματος, Πολύγωνο εκτός σχεδίου.
Χρήσιμο αρνητικό αποτέλεσμα· ο τοπογράφος ελέγχει πάντα την επίσημη χάραξη, αν υπάρχει κάποια κοντά.

Πηγή: Επίπεδα πολεοδομικού σχεδιασμού e-Πολεοδομία / Ενιαίου Ψηφιακού Χάρτη · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

Ζώνες πολεοδομικής προστασίας και αρχιτεκτονικής

- ◆

Δεν επιστράφηκε στο γεωτεμάχιο — Στο σημείο της αναφοράς δεν προέκυψε ένδειξη από τα εξής επίπεδα της e-Πολεοδομίας: Ζώνη απαλλοτρίωσης, Δέσμευση για δημόσια ή κοινόχρηστη χρήση, Δασική έκταση (πολεοδομικό επίπεδο), Ζώνη πολεοδομικής προστασίας, Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ), Αρχαιολογική ζώνη, Κηρυγμένο ή διατηρητέο κτίριο.
Τα στοιχεία για το Natura 2000 εξετάζονται χωριστά στον ειδικό έλεγχο Natura 2000 του Ευρωπαϊκού Οργανισμού Περιβάλλοντος (ΕΕΑ), ο οποίος δεν καταγράφει χαρτογραφημένη χωρική επικάλυψη με το γεωτεμάχιο.

Εκτός σχεδίου αρτιότητα και οικοδομησιμότητα (νομικός και τεχνικός έλεγχος)

- ◆

Τι ελέγξαμε — Η νομική και τεχνική επιβεβαίωση πέρα από τον γεωμετρικό προκαταρκτικό έλεγχο· τη γνώμη αρτιότητας και οικοδομησιμότητας εκδίδει Έλληνας μηχανικός.
Πρόκειται για στοιχείο της λίστας ελέγχου της αναφοράς, όχι για ζωντανή ανάγνωση πηγής στο συγκεκριμένο γεωτεμάχιο.
- ◆

Καθεστώς μαζί με την πράξη — Η πράξη που πρέπει να ληφθεί είναι ένα εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, π.δ. οριοθέτησης οικισμού (περιλαμβάνει νόμιμο προ του 1923 οικισμό χωρίς σχέδιο), ή επίσημη επιβεβαίωση ότι κανένα δεν καλύπτει το ακίνητο.
Άρθρα 226–248 και 251 παρ. 1 ν. 5306/2026. Κενό ψηφιακό επίπεδο δεν είναι αρνητικό εύρημα.
- ◆

εντός οικισμού — Γη εντός ορίων οριοθετημένου οικισμού. Το διάταγμα του 1985 εξακολουθεί να ισχύει έως τη δημοσίευση του π.δ. οριοθέτησης του συγκεκριμένου οικισμού, κατά το άρθρο 247 παράγραφος 3 του νόμου 5306/2026· μετά τη δημοσίευση εφαρμόζονται οι διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου για τους οικισμούς, μαζί με τις κατηγορίες Ζ.Α.Ο. και Π.Ε.Χ. του άρθρου 234. Για το συγκεκριμένο γεωτεμάχιο πρέπει επομένως να βρεθούν το εφαρμοστέο διάταγμα, το ΦΕΚ και η κατηγορία, όχι να συναχθούν από χαρτογραφημένα κτίρια.
Αρμόδια αρχή: ΥΔΟΜ. Σε αυτήν απευθύνεστε για γραπτή βεβαίωση.
- ◆

Διπλή προϋπόθεση — Εμβαδόν: 585 τ.μ. Κατά κανόνα απαιτούνται 4.000 τ.μ. ΚΑΙ 25 μ. νόμιμο πρόσωπο σε αναγνωρισμένο κοινόχρηστο δρόμο· το δεύτερο δεν προκύπτει από χαρτογραφημένη γραμμή.
Άρθρο 251 παρ. 1 περ. α´ ν. 5306/2026. Οι ειδικές εξαιρέσεις αγροτικών/δασικών δρόμων αφορούν τις χρήσεις των άρθρων 252–253 και ορεινά καταφύγια, όχι συνήθη κατοικία.

Πηγή: Δεν υπάρχει συνδεδεμένο δημόσιο σύνολο δεδομένων σε επίπεδο γεωτεμαχίου · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

1.4 Εκτός σχεδίου αρτιότητα και οικοδομησιμότητα (νομικός και τεχνικός έλεγχος) (συνέχεια)

- ◆ **Παρέκκλιση — Το γεωτεμάχιο των 585 τ.μ. είναι κάτω από τη μικρότερη βαθμίδα εμβαδού του άρθρου 273 (750 τ.μ.), οπότε η οδός παρέκκλισης για μικρά γεωτεμάχια εκτός σχεδίου δεν είναι διαθέσιμη εδώ.**

Μην στηρίζετε την προτεινόμενη δόμηση σε αυτή την παρέκκλιση. Ζητήστε από τον μηχανικό σας και την ΥΔΟΜ έγγραφη επιβεβαίωση οποιασδήποτε άλλης βάσης — καθεστώς εντός σχεδίου ή όριο οικισμού — πριν δεσμευτείτε για αυτή την πρόταση.
- ◆ **Ωφέλιμο υπόλοιπο μετά τις αποστάσεις — Με απόσταση 15 μ. από όλα τα όρια, στο κτηματολογικό περίγραμμα απομένουν περίπου 0 τ.μ. δομήσιμης επιφάνειας (ενδεικτικός γεωμετρικός υπολογισμός, όχι μελέτη μηχανικού).**

Άρθρο 251 παρ. 4 περ. α΄ ν. 5306/2026. Τοπογραφικό και ειδικές γραμμές υπερισχύουν.
- ◆ **Νόμιμη δημιουργία / υπόλοιπο πωλητή — Τα δημόσια επίπεδα δεν διαβάζουν την αλυσίδα τίτλων ούτε κατάτμηση μεγαλύτερης έκτασης.**

Άρθρα 280–283 ν. 5306/2026: ο μηχανικός δηλώνει στο τοπογραφικό αν το ακίνητο και, όπου εφαρμόζεται, το υπόλοιπο του πωλητή πληρούν τους όρους.
- ◆ **Δεσμευτική βεβαίωση — ΣΤΑΔΙΟ: η αναφορά δεν διαθέτει αίτηση ή ημερομηνία κατάθεσης. ΠΡΟΘΕΣΜΙΑ μετά από πλήρη αίτηση: η ΥΔΟΜ εκδίδει τη βεβαίωση όρων δόμησης σε 10 ημέρες και ελέγχει το τοπογραφικό.**

Άρθρο 324 παρ. 2 περ. β΄ ν. 5306/2026· απαιτείται και δήλωση μηχανικού ότι οι όροι δεν μεταβλήθηκαν.
- ◆ **Άρνηση ΥΔΟΜ · στάδιο και προθεσμίες — ΣΤΑΔΙΟ: η αναφορά δεν δημοσιεύει άρνηση, επίδοση ή ημερομηνία πλήρους γνώσης για αυτό το γεωτεμάχιο. Αν υπάρχει άρνηση, η αποκλειστική προθεσμία προσφυγής στο ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. είναι 30 ημέρες από επίδοση ή πλήρη γνώση· κατάθεση στο πρωτόκολλο της αρνούμενης ΥΔΟΜ, παράβολο 50 €.**

Άρθρο 459 παρ. 5–6 ν. 5306/2026· κατόπιν αίτηση ακυρώσεως στο ΣτΕ σε 60 ημέρες κατά το άρθρο 46 π.δ. 18/1989.
- ◆ **Αποκλεισμοί — Δασικός χαρακτήρας, αρχαιολογία, αιγιαλός/παραλία, ρέμα και ειδικό σχέδιο μπορούν να εμποδίσουν τη δόμηση ανεξάρτητα από εμβαδόν.**

Όπου η αναφορά δηλώνει ότι μια πηγή δεν διαβάστηκε, ζητήστε γραπτή βεβαίωση από την αρμόδια υπηρεσία πριν από την προκαταβολή· κενό επίπεδο δεν σημαίνει καθαρό γεωτεμάχιο.
- ◆ **Συμπέρασμα αναφοράς — Τα εντός σχεδίου, εντός οικισμού και εκτός σχεδίου γεωτεμάχια ακολουθούν διαφορετικούς κανόνες δόμησης. Για εκτός σχεδίου γήπεδο, το ελάχιστο εμβαδόν και το νόμιμο πρόσωπο σε αναγνωρισμένο δημόσιο δρόμο είναι βασικά ερωτήματα για τον μηχανικό.**
- ◆ **Περαιτέρω ανάγνωση — Εντός και εκτός σχεδίου στην Ελλάδα: τι μπορείτε να χτίσετε — landcheck.gr/el/odigos/entos-ektos-schediou**

Πηγή: Δεν υπάρχει συνδεδεμένο δημόσιο σύνολο δεδομένων σε επίπεδο γεωτεμαχίου · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

Παράκτια ζώνη, απόσταση δόμησης και ακτογραμμή

- ◆ **Απόσταση από τη χαρτογραφημένη ακτογραμμή — περ. 17 μ. έως την πλησιέστερη χαρτογραφημένη ακτογραμμή. Η μέτρηση έγινε από το όριο του κτηματολογικού γεωτεμαχίου.**

Η μέτρηση έγινε από το όριο του κτηματολογικού γεωτεμαχίου. Πρόκειται μόνο για μέτρηση φυσικής απόστασης στον χάρτη· δεν προσδιορίζει επίσημη οριογραμμή αιγιαλού ούτε καθορίζει απόσταση δόμησης.
- ◆ **Αιγιαλός — Η επίσημη πηγή δημοσίευσε 1 τμήμα οριογραμμή αιγιαλού εντός 4 χλμ.**

Άρθρα 3 και 6 παρ. 1 και 3 ν. 5092/2024: δημόσια κτήση, κοινόχρηστη, με απαγόρευση κατασκευών εκτός των ειδικά απαριθμούμενων εξαιρέσεων. Τοπογράφος εφαρμόζει την ισχύουσα απόφαση και το θεωρημένο διάγραμμα στο ακίνητο.
- ◆ **Παραλία — Η επίσημη πηγή δημοσίευσε 1 τμήμα οριογραμμή παραλίας εντός 4 χλμ.**

Άρθρο 3 περ. γ΄ ν. 5092/2024: χωριστή, προαιρετικά καθοριζόμενη ζώνη· τα 50 μ. είναι ανώτατο όριο και όχι προεπιλεγμένο πλάτος. Ισχύουν η δημόσια κτήση και η απαγόρευση του άρθρου 6, ενώ το άρθρο 5 παρ. 11 επιτρέπει απαλλοτρίωση και επιβάλλει διετή παύση εργασιών μετά τη δημοσίευση.
- ◆ **Παλαιός αιγιαλός — Το αραιό επίπεδο e-Πολεοδομία δεν δημοσίευσε γεωμετρία για αυτή την αναζήτηση (οριογραμμή παλαιού αιγιαλού) εντός 4 χλμ.**

Άρθρο 6 παρ. 5 ν. 5092/2024: ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου και στοιχείο ελέγχου τίτλου· δίπλα σε απάτητη παραλία επιστρέφει στη δημόσια κτήση και δεν επιδέχεται ιδιωτικά δικαιώματα. Απαιτείται ο φάκελος δημόσιου κτήματος και η αλυσίδα τίτλων. Αυτό περιγράφει τι δημοσίευσε το επίπεδο, όχι ότι δεν υπάρχει νόμιμος καθορισμός· λάβετε την ισχύουσα απόφαση και το θεωρημένο διάγραμμα από την Κτηματική Υπηρεσία.

Πηγή: Εθνική ακτογραμμή εκτός σύνδεσης (Γεωβάση LandCheck, βάσει OSM) για τη φυσική απόσταση· πριν καθοριστεί οποιαδήποτε θεσμοθετημένη απόσταση δόμησης, απαιτούνται χωριστά οι επίσημες οριογραμμές αιγιαλού και παραλίας από την e-Πολεοδομία/Κτηματική Υπηρεσία. · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

1.4 Παράκτια ζώνη, απόσταση δόμησης και ακτογραμμή (συνέχεια)

- ◆ **Ζώνη λιμένα – Δεν έχει συνδεθεί πανελλαδικό μηχανικώς αναγνώσιμο μητρώο ορίων ζώνης λιμένα· η αναφορά δεν διαθέτει γεωμετρία για αυτή την αναζήτηση.**

Άρθρα 18–22 ν. 2971/2001: χωριστή χερσαία/θαλάσσια ζώνη· τα ιδιωτικά ακίνητα μέσα στη ζώνη απαλλοτριώνονται αναγκαστικά. Ελέγξτε το ισχύον ΦΕΚ και διάγραμμα στην αρμόδια λιμενική αρχή.

- ◆ Απόσταση δόμησης — Επιστράφηκαν γεωμετρίες αιγιαλού και παραλίας, αλλά η μέτρηση από την ακτογραμμή δεν καθορίζει απόσταση δόμησης· συμφωνήστε τις με την ισχύουσα απόφαση και το τοπογραφικό.

Μην υπολογίσετε ούτε αποτιμήσετε δομήσιμο περίγραμμα έως ότου οι επίσημες οριογραμμές περιληφθούν στον φάκελο της συναλλαγής και τοπογράφος τις αποτυπώσει σε σχέση με το γεωτεμάχιο.

Πηγή: Εθνική ακτογραμμή εκτός σύνδεσης (Γεωβάση LandCheck, βάσει OSM) για τη φυσική απόσταση· πριν καθοριστεί οποιαδήποτε θεσμοθετημένη απόσταση δόμησης, απαιτούνται χωριστά οι επίσημες οριογραμμές αιγιαλού και παραλίας από την e-Πολεοδομία/Κτηματική Υπηρεσία. · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

- ◆ Διέπων νόμος — Οι ισχύοντες ορισμοί, το πλαίσιο καθορισμού και η απαγόρευση κατασκευών βρίσκονται στα άρθρα 3, 5 και 6 ν. 5092/2024. Το άρθρο 8 παρ. 1 ν. 2971/2001 παραμένει σε ισχύ: για ακίνητο έως 100 μ. από την ακτογραμμή, ο αιγιαλός και η παραλία πρέπει να έχουν καθοριστεί πριν εκδοθεί οικοδομική άδεια, με ποινή ακυρότητας.

Η μεταβατική διάταξη του άρθρου 23 παρ. 1 ν. 5092/2024 διατηρεί τη διαδικαστική εφαρμογή των άρθρων 4–7 ν. 2971/2001 μέχρι την έκδοση του διατάγματος του άρθρου 22 παρ. 2· η χαρτογραφημένη ακτογραμμή δεν υποκαθιστά τις επίσημες οριογραμμές.

- ◆ Τι ελέγξαμε — Η δημόσια ζώνη αιγιαλού είναι δημόσια γη όπου απαγορεύεται η δόμηση· η οριογραμμή καθορίζεται από επιτροπή, όχι από τη γραμμή του νερού.

Η σελίδα αυτή είναι ζωντανή ανάγνωση πηγής στο γεωτεμάχιο, όχι απλώς στοιχείο λίστας ελέγχου.

- ◆ Επίσημη γεωμετρία οριοθέτησης – e-Πολοδομία επέστρεψε 1 τμήμα οριογραμμής αιγιαλού και 1 τμήμα οριογραμμής παραλίας σε πλαίσιο αναζήτησης 4 χλμ. γύρω από το γεωτεμάχιο. Το πλησιέστερο από αυτά απέχει περ. 4,1 χλμ. από το γεωτεμάχιο – η απόσταση που δείχνει ο χάρτης. Η πιο πρόσφατη δημοσιευμένη απόφαση στο αρχείο χρονολογείται 16 Ιουνίου 2023.

Ο χάρτης δείχνει τη δημοσιευμένη γραμμή· ο τοπογράφος μηχανικός πρέπει να τοποθετήσει τη νομικά ισχύουσα γραμμή πάνω στην σφραγισμένη αποτύπωση του γεωτεμαχίου.

- ◆ **Γιατί έχει σημασία – Κατά το άρθρο 3 ν. 5092/2024, αιγιαλός και παραλία είναι διακριτές ζώνες ξηράς· το άρθρο 6 παρ. 3 απαγορεύει σε αυτές κτίσματα, κατασκευάσματα και μη αδειοδοτημένες ή παράνομες μεταβολές, με τις ειδικά απαριθμούμενες εξαιρέσεις.**

Ένα όριο που εφάπτεται ή τέμνει τη γραμμή οριοθέτησης μπορεί να χάσει τμήμα του γεωτεμαχίου και οποιαδήποτε κατασκευή πάνω σε αυτό.

- ◆ Εγγύτητα εδώ — Το γεωτεμάχιο αυτό βρίσκεται περίπου περ. 44 μ. από το πλησιέστερο παρακολουθούμενο νερό κολύμβησης. Αυτό σημαίνει ότι είναι κοντά στη θάλασσα.

Πρόκειται για το πλησιέστερο επίσημο σημείο παρακολούθησης υδάτων κολύμβησης, όχι για την ακτογραμμή – η ακτογραμμή μετρίεται στη σελίδα παράκτιας απόστασης και είναι συνήθως πιο κοντά· η νόμιμη γραμμή ακτογραμμής καθορίζεται ξεχωριστά από επιτροπή.

- ◆ Η θεσμοθετημένη οριογραμμή — Οι επίσημες οριογραμμές αιγιαλού και παραλίας καθορίζονται από την επιτροπή του άρθρου 5 ν. 5092/2024 και δεν ταυτίζονται κατ' ανάγκη με το σημείο όπου το νερό συναντά την άμμο.

Ρωτήστε αν έχουν καθοριστεί οριογραμμές αιγιαλού και παραλίας σε αυτό το τμήμα και πού διέρχονται σε σχέση με το γεωτεμάχιο.

- ◆ Αποστάσεις δόμησης πέρα από την οριογραμμή – Συχνά ισχύουν πρόσθετες αποστάσεις δόμησης προς την πλευρά της ξηράς πέρα από τη ζώνη αιγιαλού και παραλίας.

Ένα παράκτιο γεωτεμάχιο μπορεί να είναι πολύ λιγότερο οικοδομήσιμο από όσο υποδηλώνει το εμβαδόν του.

- ◆ Τι να αναθέσετε – Ζητήστε από τον δικηγόρο και τον τοπογράφο να επιβεβαιώσουν την οριοθέτηση της ζώνης αιγιαλού/παραλίας σε σχέση με το όριο του γεωτεμαχίου.

Κάντε το πριν αποτιμήσετε το γεωτεμάχιο με βάση το πρόσωπό του στη θάλασσα.

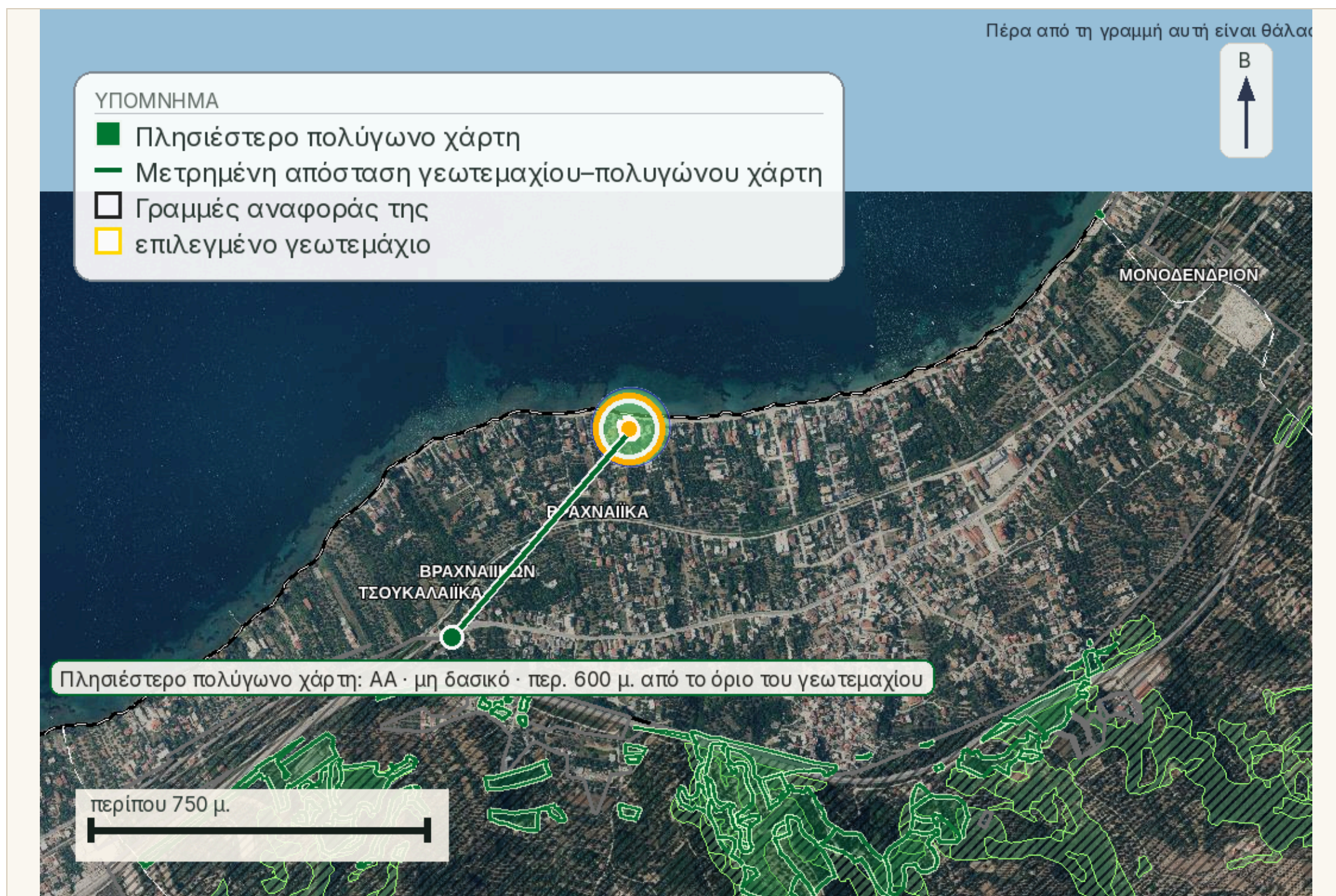
- ◆ **Συμπέρασμα αναφοράς** — Οι γραμμές αιγιαλού και παραλίας μπορεί να απαγορεύουν τη δόμηση ή να επιβάλλουν απόσταση δόμησης. Αν δεν έχουν οριοθετηθεί επίσημα, η ακριβής θέση τους παραμένει ανοικτός κίνδυνος κόστους και σχεδιασμού μέχρι να την επιβεβαιώσουν υπηρεσία και μηχανικός.

- ◆ Περαιτέρω ανάγνωση – Αιγιαλός και παραλία: τι ισχύει όταν αγοράζετε δίπλα στη θάλασσα – landcheck.gr/el/odigos/aigialos-paralia

Καθεστώς δασικού χάρτη

Αν ο δασικός χάρτης του κράτους αντιμετωπίζει το γεωτεμάχιο ως δάσος, η δόμηση και η απρόσκοπτη μεταβίβαση κυριότητας μπορεί να εμποδιστούν — ακόμη κι αν σήμερα φαίνεται σαν θαμνώδης έκταση. Καμία από τις συνήθεις πλατφόρμες αγγελιών δεν ελέγχει αυτό το θέμα. Η σελίδα αυτή διαβάζει την επίσημη εφαρμογή θέασης ακριβώς στο γεωτεμάχιο, όπου αυτό είναι εφικτό, και δείχνει στον αγοραστή πού να επιβεβαιώσει εγγράφως τη νομική κατάσταση και το διοικητικό στάδιο, πριν από οποιαδήποτε προκαταβολή.

ΠΗΓΗ Επίσημη εφαρμογή θέασης δασικών χαρτών του Ελληνικού Κτηματολογίου	ΜΕΘΟΔΟΣ Ανάγνωση της επίσημης εφαρμογής δασικών χαρτών και έλεγχος της δημοσιευμένης κάλυψης	ΑΝΤΛΗΣΗ 30 Οκτωβρίου 2026	ΓΕΩΜΕΤΡΙΑ ακριβές γεωτεμάχιο εφόσον υπάρχει ΚΑΕΚ, διαφορετικά οι συντεταγμένες της αναφοράς
---	--	-------------------------------------	---



ΕΙΚ. 1.5 – Καθεστώς δασικού χάρτη

Επίσημη εφαρμογή θέασης δασικών χαρτών του Ελληνικού Κτηματολογίου.

ΑΥΞΗΜΕΝΟΣ

Κίνδυνος δασικού χάρτη

Δική μας διαβάθμιση κινδύνου· η εφαρμογή θέασης δεν επέστρεψε κωδικό χαρακτηρισμού

Αξιολόγηση αναλυτή

- Για το γεωτεμάχιο δεν προέκυψε χαρακτηρισμός από τον κυρωμένο δασικό χάρτη.
- Η ένδειξη «άλλης μορφής» αφορά πολύγωνο 601 μέτρα μακριά από το όριό του, ενώ η μη δασική κάλυψη κατά Copernicus περιγράφει τη φυσική κάλυψη χωρίς να επιλύει τον νομικό χαρακτήρα.
- Αντιμετωπίστε το ως ανοικτό ερώτημα, όχι ως ευνοϊκή απάντηση: ο δορυφορικός έλεγχος κάλυψης γης αποτελεί στοιχείο για τη βλάστηση, ποτέ για τον νομικό δασικό χαρακτηρισμό.
- Ζητήστε από τη αρμόδια Διεύθυνση Δασών να επιβεβαιώσει την εφαρμοστέα διαδρομή εγγράφων για αυτό το ΚΑΕΚ και ζητήστε από τον τοπογράφο να συμφωνήσει την επίσημη οριογραμμή πριν βασιστείτε στην οικοδομησιμότητα ή δώσετε οποιοδήποτε μη επιστρεπτέο ποσό.

1.5 Καθεστώς δασικού χάρτη

◆ **Επίσημος δασικός χάρτης — το ακίνητο —** Η επίσημη εφαρμογή θέασης επέστρεψε ότι δεν υπάρχει αναρτημένος δασικός χάρτης πάνω από αυτό το ακίνητο και δεν επέστρεψε κωδικό χαρακτηρισμού. Αυτό δεν είναι μη δασικό εύρημα. Ζητήστε πράξη χαρακτηρισμού ή έγγραφη επιβεβαίωση από την αρμόδια Δασική Υπηρεσία πριν από οποιαδήποτε προκαταβολή. Δικαιοδοσία που επιστρέφει η εφαρμογή θέασης: ΑΧΑΙΑΣ / ΒΡΑΧΝΑΙΙΚΩΝ. Αρμόδια για τον χάρτη είναι η Διεύθυνση Δασών για αυτή τη δικαιοδοσία· η εφαρμογή θέασης δεν τυπώνει χωριστή ονομασία γραφείου.

Η εφαρμογή θέασης επέστρεψε ότι ο χάρτης δεν είναι αναρτημένος σε αυτό το ακίνητο· τυχόν γεωμετρία επικάλυψης είναι μόνο πλαίσιο προβολής και όχι χαρακτηρισμός.

Πηγή: Επίσημη εφαρμογή θέασης δασικών χαρτών του Ελληνικού Κτηματολογίου · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

◆ **Έλεγχος φυσικής κάλυψης γης — Τα δορυφορικά/ χωροκαλυπτικά δεδομένα δείχνουν φυσική κάλυψη, όχι νομικό δασικό χαρακτήρα.** Για το νομικό ζήτημα υπερισχύει το επίσημο αποτέλεσμα παραπάνω· ούτε ελιές ούτε γυμνό έδαφος το αναιρούν. Οι έλεγχοι φυσικής κάλυψης (EE Corine, Copernicus δενδροκάλυψη και τύπος δασικής βλάστησης) ΔΕΝ καταγράφουν αυτό το σημείο ως δάσος — αυτό είναι καθησυχαστικό, αλλά η επίσημη εφαρμογή θέασης δασικών χαρτών (δασικός χάρτης) παραμένει το δεσμευτικό νομικό στοιχείο.

Άρθρα 13 και 20 του νόμου 3889/2010· κανένα σύνολο δορυφορικών δεδομένων δεν έχει αρμοδιότητα νομικού χαρακτηρισμού.

◆ **Έγγραφη επιβεβαίωση — Για αγορά όπου συντρέχουν οι νόμιμες προϋποθέσεις, ο νόμος 3889/2010 ορίζει την αρμόδια Διεύθυνση Δασών για το πιστοποιητικό· η εφαρμογή θέασης δεν τεκμηριώνει ότι αυτές συντρέχουν για το ακίνητο. Το απόσπασμα είναι έλεγχος, όχι το πιστοποιητικό του συμβολαίου.**

Άρθρο 20 παράγραφοι 4–5 του νόμου 3889/2010, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 213 του νόμου 5037/2023.

◆ **Βάρος απόδειξης κυριότητας — Τα διοικητικά στοιχεία της εφαρμογής θέασης τοποθετούν το ακίνητο στην ΑΧΑΙΑΣ / ΒΡΑΧΝΑΙΙΚΩΝ, εκτός των καταγεγραμμένων εδαφικών εξαιρέσεων· σε διαφορά με το Δημόσιο για δασική έκταση, ο ιδιώτης φέρει το βάρος απόδειξης της κυριότητάς του.**

Άρθρο 62 του νόμου 998/1979, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 37 παράγραφος 1 του νόμου 4280/2014, με την τροποποίηση για τα Δωδεκάνησα στο άρθρο 110 του νόμου 4821/2021. Εξαιρούνται οι περιφέρειες Πρωτοδικείων Ιονίων Νήσων και Κρήτης, Λέσβος, Σάμος, Χίος, Κυκλάδες, Κύθηρα/Αντικύθηρα, Μάνη και Δωδεκάνησα, πλην νήσων όπου ισχύει ο κτηματολογικός κανονισμός.

◆ **Κυρωμένα δασικά πολύγωνα σε σχέση με το γεωτεμάχιο — Το πλησιέστερο κυρωμένο πολύγωνο δασικού χάρτη απέχει περίπου 601 μ. από το όριο του γεωτεμαχίου. Ο κυρωμένος χάρτης δίνει σε αυτό το πολύγωνο τον κωδικό ΑΑ (άλλης μορφής).**

Ζητήστε από τη Διεύθυνση Δασών το επίσημο απόσπασμα για ολόκληρο το όριο και από τον τοπογράφο να αποτυπώσει την ακμή του πολυγώνου στις κορυφές του γεωτεμαχίου. Μετρήθηκε στην ίδια προβολή με τον χάρτη αυτής της σελίδας· γεωμετρία μόνο, όχι χαρακτηρισμός.

◆ **Προθεσμίες αντιρρήσεων και διόρθωσης — Ο νόμος δίνει για αντίρρηση σε αναρτημένο χάρτη 105 ημέρες από την ανακοίνωση, με επιπλέον 20 ημέρες για μόνιμους κατοίκους εξωτερικού· μετά την ολοκλήρωση των αντιρρήσεων η Διεύθυνση Δασών έχει δύο μήνες για διόρθωση/θεώρηση. Αίτηση ακυρώσεως κατά της πράξης κύρωσης ασκείται στο Συμβούλιο της Επικρατείας μέσα σε δύο μήνες από τη δημοσίευση στο ΦΕΚ.**

Η εφαρμογή θέασης δεν δημοσιεύει καμία από αυτές τις ημερομηνίες ούτε το στάδιο του ακινήτου, επομένως η αναφορά δεν μπορεί να πει ότι κάποια προθεσμία είναι ανοικτή. Λάβετε την ανακοίνωση και την πράξη από την αρμόδια Διεύθυνση Δασών. Άρθρο 15 παράγραφος 1 του νόμου 3889/2010, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο δεύτερο παράγραφος 1 του νόμου 4462/2017· άρθρο 19 παράγραφος 1 του νόμου 3889/2010· άρθρο 19 παράγραφος 5 του νόμου 3889/2010 και άρθρο 46 του προεδρικού διατάγματος 18/1989.

◆ **Γιατί έχει σημασία — Αν ο κρατικός δασικός χάρτης χαρακτηρίζει το ακίνητο δασικό ή ΑΝ, μπορεί να εμποδιστεί η δόμηση και η καθαρή μεταβίβαση, ακόμη και αν σήμερα φαίνεται θαμνώδες ή ελαιώνας.**

Η παλαιότερη εκχέρωση δεν αίρει τον νομικό δασικό χαρακτήρα.

◆ **Εντολή προς επαγγελματίες — Ζητήστε από δικηγόρο και δασολόγο έγγραφη επιβεβαίωση του χαρακτήρα για το ακριβές ακίνητο πριν από οποιαδήποτε προκαταβολή.**

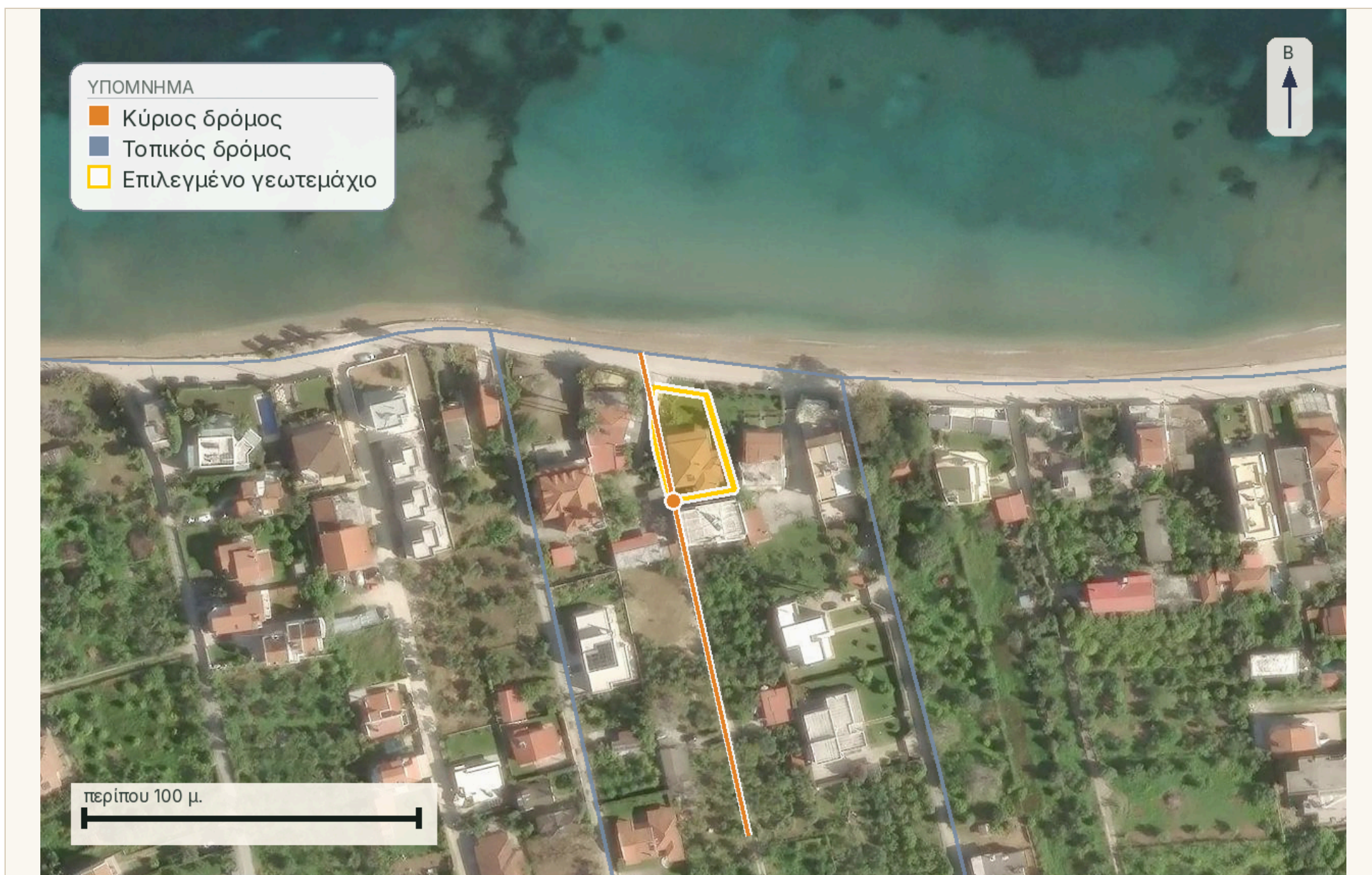
Ο έλεγχος κοστίζει λίγο πριν από την αγορά και πολύ αν παραλειφθεί.

Συμπέρασμα πρόσβασης και οικοδομησιμότητας

ΔΕΝ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΤΗΚΕ

Η σελίδα μετρά τον πλησιέστερο δρόμο που έχει καταγραφεί στο OpenStreetMap και περιγράφει τη φυσική κατηγορία του. Η κατηγορία δεν είναι ελληνική νομική κατάταξη, ενώ αγροτικός δρόμος μπορεί να φτάνει στο όριο και να λείπει από τα δεδομένα. Το πρόσωπο ελέγχεται χωριστά.

ΠΗΓΗ Οδικό δίκτυο OpenStreetMap ανά κατηγορία. Έλεγχος φυσικής εγγύτητας μόνο· δεν αποδεικνύει κοινόχρηστο χαρακτήρα, πρόσωπο ή δικαίωμα διόδου.	ΜΕΘΟΔΟΣ αναζήτηση δημόσιων δεδομένων GIS και έλεγχος	ΑΝΤΑΞΗ 30 Οκτωβρίου 2026	ΓΕΩΜΕΤΡΙΑ με μέτρηση από το επιλεγμένο γεωτεμάχιο/τοποθεσία
--	--	------------------------------------	---



ΕΙΚ. 1.6 – Συμπέρασμα πρόσβασης και οικοδομησιμότητας

Οδικό δίκτυο OpenStreetMap ανά κατηγορία. Έλεγχος φυσικής εγγύτητας μόνο· δεν αποδεικνύει κοινόχρηστο χαρακτήρα, πρόσωπο ή δικαίωμα διόδου.

409 μ.

Οδός σύνδεσης με το κύριο οδικό δίκτυο

δευτερεύουσα οδός · μετρημένο

Αξιολόγηση αναλυτή

- Η χαρτογραφημένη οδός κατοικίας στο OpenStreetMap απέχει 0 μ από το όριο του γεωτεμαχίου και το πλησιέστερο μονοπάτι 380 μ., αποστάσεις που περιγράφουν μόνο τη φυσική εγγύτητα.
- Εντός ορίων οικισμού βάσει ΒΡΑΧΝΕΪΚΑ · ΦΕΚ 297/Δ, όχι εκτός σχεδίου.
- Δεν τεκμηριώνουν δικαίωμα διόδου ή νόμιμο πρόσωπο.
- Το Προεδρικό Διάταγμα οριοθέτησης του συγκεκριμένου οικισμού καθορίζει αν ισχύει ακόμη το εύρος 300–2.000 τ.μ. του 1985 ή καθεστώς αναοριοθέτησης Ζώνης Α/Β/Β1, Ζ.Α.Ο. ή Π.Ε.Χ.· δεν επιτρέπεται να εφαρμόζεται ένα ενιαίο εθνικό ελάχιστο.

KΙΝΔΥΝΟΣ ΔΑΣΙΚΟΥ ΧΑΡΤΗ · ΚΑΕΚ 060500142028

ΚΙΝΔΥΝΟΣ ΔΑΣΙΚΟΥ ΧΑΡΤΗ

Οι έλεγχοι φυσικής κάλυψης γης δεν δείχνουν δασική κάλυψη, αλλά ο επίσημος κωδικός δασικού χαρακτήρα παραμένει σε εκκρεμότητα· επιβεβαιώστε τον πριν από προκαταβολή.

ΑΥΞΗΜΕΝΟΣ

ΔΕΝ ΕΠΙΛΥΘΗΚΕ · ΑΥΤΟ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ

κωδικός του ακινήτου

Λάβετε το επίσημο απόσπασμα.

ΔΔ · ΔΑ · ΑΔ · ΑΑ

ζεύγη δάσους / άλλης μορφής

πρώτο: 1945· δεύτερο: νεότερη λήψη

ΧΧ · ΧΑ · ΑΧ

χορτολιβαδικά ζεύγη

X = χορτολιβαδικό· ίδια σειρά χρόνου

ΠΔ · ΠΑ · ΠΧ

τελεσίδικες πράξεις

δασικό / μη δασικό / χορτολιβαδικό

1 Άνοιγμα της εφαρμογής θέασης

2 Εισαγωγή ΚΑΕΚ

3 Διαβάστε τον κωδικό γεωτεμαχίου

4 Έγγραφη επιβεβαίωση

https://gis.ktimanet.gr/gis/forestsuspension

· Επίσημη εφαρμογή θέασης δασικών χαρτών (Δασικοί Χάρτες)

060500142028

Καταγράψτε τον κωδικό χαρακτήρα που εμφανίζεται πάνω στο γεωτεμάχιο

Για αγορά όπου συντρέχουν οι νόμιμες προϋποθέσεις, ο νόμος 3889/2010 ορίζει την αρμόδια Διεύθυνση Δασών για το πιστοποιητικό· η εφαρμογή θέασης δεν τεκμηριώνει ότι αυτές συντρέχουν για το ακίνητο. Το απόσπασμα είναι έλεγχος, όχι το πιστοποιητικό του συμβολαίου.

1.6 Συμπέρασμα πρόσβασης και οικοδομησιμότητας

◆ Απόφαση οικοδομησιμότητας — ΔΕΝ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΤΗΚΕ.

Και οι 5 έλεγχοι πίσω από αυτή την απόφαση παραμένουν αναπάντητοι στα δημόσια δεδομένα: το καθεστώς σχεδίου, ο δασικός χάρτης, τα όρια ακτής και υδάτων, το πρόσωπο σε δρόμο και οι όροι δόμησης.

Έλεγχος δημόσιων δεδομένων, όχι γνώμη για άδεια: οι γραπτοί όροι του μηχανικού αποφασίζουν.

◆ Πλησιέστερος αξιόλογος δρόμος — 0 μ. από το όριο του γεωτεμαχίου (οδός κατοικίας, κατηγορία OSM)· πρόκειται για τον πλησιέστερο χαρτογραφημένο οδικό αντικείμενο της αναφερόμενης κατηγορίας.

Η μέτρηση γίνεται από τον χαρτογραφημένο άξονα έως το όριο. Η κατηγορία του OpenStreetMap περιγράφει τη φυσική μορφή και τη χαρτογραφημένη χρήση, όχι τον νομικό κοινόχρηστο χαρακτήρα ούτε πρόσωπο. Μη χαρτογραφημένος αγροτικός δρόμος μπορεί να φτάνει έως το όριο του γεωτεμαχίου χωρίς να εμφανίζεται καθόλου στα δεδομένα.

◆ Πλησιέστερο χαρτογραφημένο μονοπάτι — 380 μ. από το όριο του γεωτεμαχίου (μονοπάτι)· το μονοπάτι εξετάζεται χωριστά από τον υποψήφιο δρόμο οχημάτων.

Το μονοπάτι δεν τεκμηριώνει πρόσβαση οχημάτων, κοινόχρηστο χαρακτήρα ή νόμιμο πρόσωπο.

◆ Πλησιέστερη οδός σύνδεσης με το κύριο οδικό δίκτυο — 409 μ. μέχρι τον πλησιέστερο δρόμο δευτερεύουσας κατηγορίας.

Καθορίζει τον χρόνο μετάβασης με αυτοκίνητο προς την πόλη, τις υπηρεσίες και το εθνικό δίκτυο.

◆ Φυσική, όχι νομική, πρόσβαση — Το OpenStreetMap δείχνει ένα χαρτογραφημένο οδικό αντικείμενο· δεν αποδεικνύει δικαίωμα χρήσης, κοινόχρηστο χαρακτήρα ή πρόσωπο.

Βεβαίωση ή πρακτικό δήμου για δημοτική/κοινοτική οδό δεν έχει έννομη συνέπεια, δεν αποτελεί εκτελεστή διοικητική πράξη και δεν δεσμεύει την ΥΔΟΜ (ΣτΕ 273/2016, ΣτΕ 665/2018). Αξίζει μόνο ως πραγματικό στοιχείο για τον φάκελο. Η ΥΔΟΜ κρίνει παρεμπιπτόντως το ζήτημα όταν εκδίδει πράξη της· οριστική επίλυση αμφισβητούμενης κοινοχρησίας γίνεται στα πολιτικά δικαστήρια. Αναγνώριση οδού απαιτεί αρμόδια κρατική πράξη κατά το άρθρο 251 παράγραφος 1 περίπτωση α΄ του νόμου 5306/2026 (ΦΕΚ Α΄ 88/8.6.2026· πρώην άρθρο 20 παράγραφος 15 του νόμου 3937/2011, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 166 του νόμου 4819/2021· ΣτΕ 848/2018).

Πηγή: Οδικό δίκτυο OpenStreetMap ανά κατηγορία. Έλεγχος φυσικής εγγύτητας μόνο· δεν αποδεικνύει κοινόχρηστο χαρακτήρα, πρόσωπο ή δικαίωμα διόδου. · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

https://landcheck.gr

22 / 107

ΚΑΕΚ — 060500142028

1.6 Συμπέρασμα πρόσβασης και οικοδομησιμότητας (συνέχεια)

- ◆ **Γραμμές δόμησης σε καταταγμένες οδούς — Το π.δ. 209/1998 άρθρο 2 δίνει για εκτός σχεδίου γήπεδα: Βασικό Εθνικό 60 μ. από τον άξονα και τουλάχιστον 40 μ. από το όριο της οδού· Δευτερεύον Εθνικό 45 μ. από τον άξονα και τουλάχιστον 30 μ. από το όριο· Τριτεύον Εθνικό 30 μ.· Πρωτεύον Επαρχιακό 20 μ.· Δευτερεύον Επαρχιακό 15 μ. Το ίδιο άρθρο προβλέπει μειωμένες αποστάσεις εντός οικισμών και εφαρμόζει τη μεγαλύτερη απόσταση όταν συμπίπτουν κανόνες.**

Η αναφορά δεν καθορίζει την ελληνική κατάταξη της οδού και δεν εφαρμόζει καμία απόσταση στο συγκεκριμένο γεωτεμάχιο. Η ετικέτα highway=trunk ή highway=primary του OpenStreetMap δεν αποτελεί ελληνική κατάταξη οδού. Η αρμόδια οδική αρχή επιβεβαιώνει εγγράφως την κατάταξη και την ισχύουσα γραμμή δόμησης. Το καθεστώς του διατάγματος τροποποιήθηκε με το π.δ. 221/1999 και τις εγκυκλίους ΥΠΕΧΩΔΕ 3/2000 και 31/2000· η αναφορά δεν έχει διαβάσει τα κείμενα αυτών των μεταβολών. Αποστάσεις: Βασικό Εθνικό 60/40 μ, Δευτερεύον Εθνικό 45/30 μ, Τριτεύον Εθνικό 30 μ, Πρωτεύον Επαρχιακό 20 μ, Δευτερεύον Επαρχιακό 15 μ.

- ◆ **Ημερομηνία τοπογραφικού και ΚΗΔ — Ζητήστε από τον πωλητή την ημερομηνία σύνταξης του τοπογραφικού και τον Κωδικό Ηλεκτρονικού Διαγράμματος (ΚΗΔ).**

Για διάγραμμα από 16.7.2018 και μετά, ελέγξτε τον ΚΗΔ. Μην υποθέσετε ότι τοπογραφικό προσαρτάται πάντοτε: ο μηχανικός ελέγχει την εξαίρεση του άρθρου 16 ν. 5293/2026 με βάση το εμβαδόν του τίτλου· για εκτός σχεδίου γήπεδο το τοπογραφικό παραμένει ενεργό αίτημα μέχρι να τεκμηριωθεί το αντίθετο.

- ◆ **Απαλλοτρίωση οδού ή διαπλάτυνσης — Ζητήστε έγγραφη επιβεβαίωση αν κηρυγμένη αναγκαστική ή ρυμοτομική απαλλοτρίωση για οδό ή διαπλάτυνση θίγει τον ΚΑΕΚ.**

Ζητήστε το κτηματολογικό διάγραμμα και την πράξη από την τεχνική υπηρεσία του δήμου και την Περιφέρεια. Ο έλεγχος στο OpenStreetMap δεν διαβάζει αυτόν τον φάκελο.

- ◆ **Συμπέρασμα αναφοράς — Χωματόδρομος, όριο αγρού ή άδεια γείτονα δεν ισοδυναμούν με νόμιμο πρόσωπο σε δημόσιο δρόμο. Επιβεβαιώστε το νομικό καθεστώς στο δημοτικό αρχείο και στο τοπογραφικό πριν στηρίξετε εκεί την άδεια.**

- ◆ **Περαιτέρω ανάγνωση — Πρόσωπο σε κοινόχρηστη οδό: τι σημαίνει, πώς αναγνωρίζεται μια οδός και τι κρίνει η ΥΔΟΜ — landcheck.gr/el/odigos/prosopo-se-dromo**

Πηγή: Οδικό δίκτυο OpenStreetMap ανά κατηγορία. Έλεγχος φυσικής εγγύτητας μόνο· δεν αποδεικνύει κοινόχρηστο χαρακτήρα, πρόσωπο ή δικαίωμα διόδου. · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

Μπορείτε να χτίσετε σε αυτό το γεωτεμάχιο;

- ◆ **Μπορείτε να χτίσετε εδώ; — Εντός ορίων οικισμού βάσει ΒΡΑΧΝΕΪΚΑ · ΦΕΚ 297/Δ, όχι εκτός σχεδίου. Το Προεδρικό Διάταγμα οριοθέτησης του συγκεκριμένου οικισμού καθορίζει αν ισχύει ακόμη το εύρος 300–2.000 τ.μ. του 1985 ή καθεστώς αναοριοθέτησης Ζώνης Α/Β/Β1, Ζ.Α.Ο. ή Π.Ε.Χ.· δεν επιτρέπεται να εφαρμόζεται ένα ενιαίο εθνικό ελάχιστο. Άρθρα 226–248 ν. 5306/2026, ιδίως 237 και 247.**

Η σημαντικότερη ένδειξη σε ολόκληρη την αναφορά· καθορίζει την κρίση της σελίδας και τη σύνοψη.

- ◆ **Πόσο βέβαιο είναι αυτό — Μέτρια — εξετάστηκε ένα πολεοδομικό επίπεδο, αλλά το ακριβές καθεστώς εντός/εκτός σχεδίου δεν έχει ακόμη επιβεβαιωθεί σε αυτό το σημείο.**

Η αξιοπιστία αποτυπώνει τα δεδομένα πίσω από την κρίση, όχι μια υπόσχεση.

- ◆ **Όροι δόμησης από το σχέδιο — κάλυψη 60%· δεν επιστράφηκε τιμή για — συντελεστής δόμησης· ύψος· όροφοι.**

Πηγές: στρώμα κάλυψης e-Πολεοδομία 18.

- ◆ **Ποιος το επιβεβαιώνει — Η ΥΔΟΜ χορηγεί το π.δ. οριοθέτησης και το ΦΕΚ του οικισμού· ο μηχανικός εφαρμόζει στο τοπογραφικό την ακριβή ζώνη, αρτιότητα, πρόσωπο και όρους δόμησης της πράξης.**

Ο αρμόδιος επαγγελματίας μετατρέπει αυτή την προκαταρκτική ένδειξη σε δεσμευτική απάντηση.

- ◆ **Όριο της παρούσας ανάλυσης — Πρόκειται για αυτοματοποιημένη προκαταρκτική αξιολόγηση δημόσιων πολεοδομικών δεδομένων, όχι για βεβαίωση μηχανικού. Το θεσμοθετημένο σχέδιο και ένας αδειοδοτημένος μηχανικός έχουν τον τελικό λόγο.**

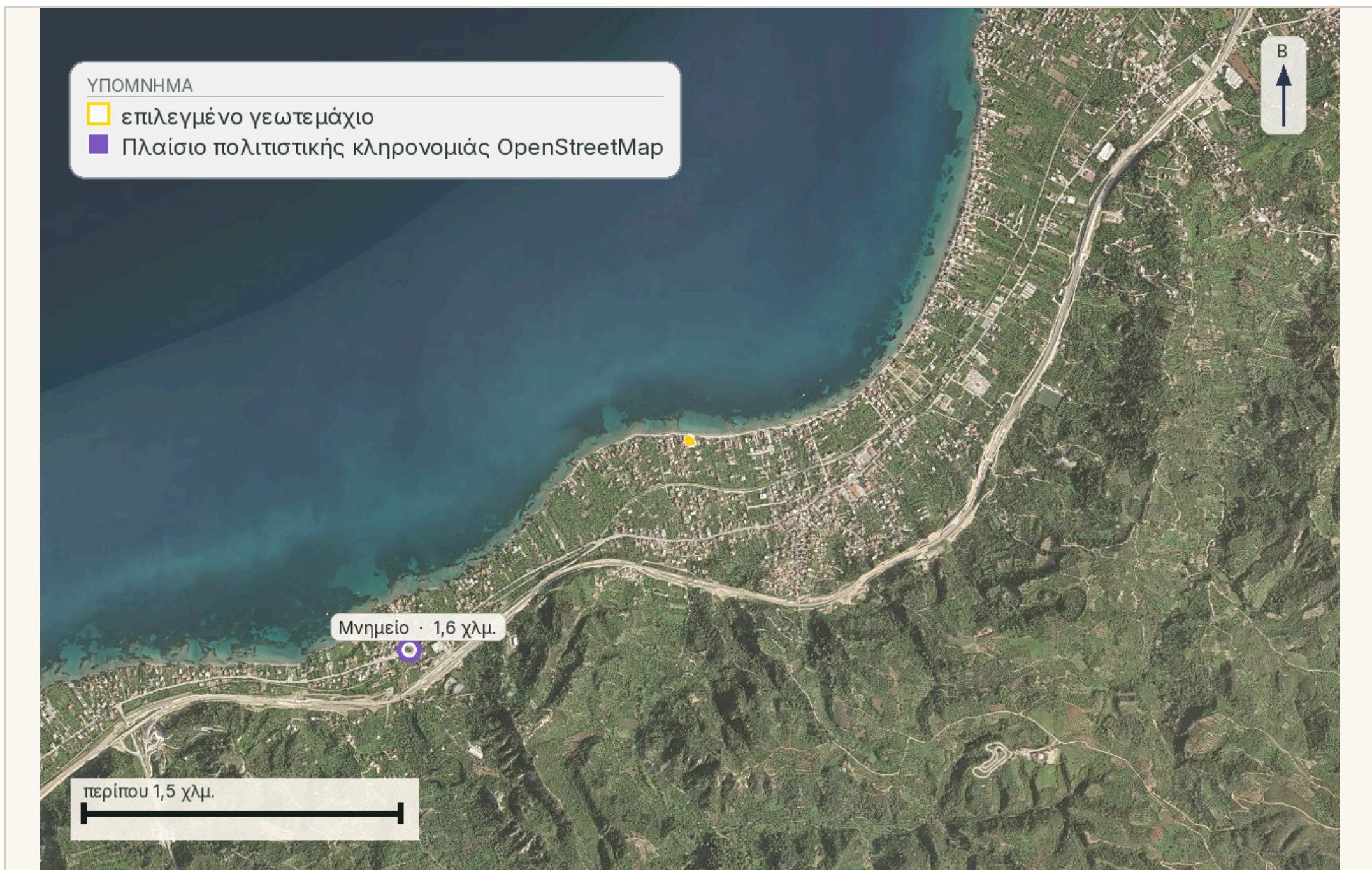
Πρόκειται για ενδεικτικό έλεγχο δημόσιων δεδομένων, όχι για νομική κρίση.

Πηγή: Για το συγκεκριμένο σημείο ελέγχθηκαν η ελληνική πολεοδομική πύλη e-Πολεοδομία, οι ζώνες αρχαιολογικής προστασίας και το κτηματολογικό εμβαδόν. Το αποτέλεσμα είναι προκαταρκτική πολεοδομική ένδειξη, όχι συνολικό συμπέρασμα οικοδομησιμότητας ούτε βεβαίωση πολιτικού μηχανικού. Οι χωριστοί έλεγχοι τίτλων, δασικού χαρακτήρα, οριογραμμών αιγιαλού και παραλίας και νόμιμης πρόσβασης, οι οποίοι μπορεί ακόμη να εμποδίσουν τη δόμηση, περιλαμβάνονται στο τεύχος «Άδειες, προστασία, τίτλος και πρόσβαση». · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

Πολιτιστική κληρονομιά και αρχαιολογική προστασία

Τα χαρτογραφημένα στοιχεία πολιτιστικής κληρονομιάς και οι δηλωμένες αρχαιολογικές ζώνες εξετάζονται μαζί, ακολουθούμενα από τους ελέγχους της αρμόδιας αρχής που απαιτούνται πριν από έργα ή αγορά.

ΠΗΓΗ Ελληνικό Αρχαιολογικό Κτηματολόγιο (επίσημο μητρώο) + OpenStreetMap (πλαίσιο συμμετοχικής χαρτογράφησης πολιτιστικής κληρονομιάς)	ΜΕΘΟΔΟΣ αναζήτηση δημόσιων δεδομένων GIS και έλεγχος	ΑΝΤΑΞΗ 30 Οκτωβρίου 2026	ΓΕΩΜΕΤΡΙΑ με μέτρηση από το επιλεγμένο γεωτεμάχιο/τοποθεσία
--	--	------------------------------------	---



ΕΙΚ. 2.1 – Πολιτιστική κληρονομιά και αρχαιολογική προστασία

Ελληνικό Αρχαιολογικό Κτηματολόγιο (επίσημο μητρώο) + OpenStreetMap (πλαίσιο συμμετοχικής χαρτογράφησης πολιτιστικής κληρονομιάς).

0

Ευρήματα επίσημης πύλης

Έλεγχος μνημείων/ιστορικών στοιχείων εντός 1 χλμ.

1,6

χλμ.

Πλησιέστερο στοιχείο πολιτιστικής κληρονομιάς από τη συμμετοχική χαρτογράφηση

μετρημένο

Αξιολόγηση αναλυτή

- Το ερώτημα αυτό δεν επέστρεψε κανένα στοιχείο που να τέμνει το γεωτεμάχιο.
- Διαβάστε το με βάση το αρχαιολογικό μητρώο· το αν απαιτείται έγκριση για εργασίες είναι κάτι που πρέπει να το πει εγγράφως η τοπική εφορεία αρχαιοτήτων.
- Κανένα μνημείο ή ιστορικό στοιχείο εντός περ. 1 χλμ.
- Ο χάρτης εντοπίζει επίσης το πρώτο διαθέσιμο στοιχείο πολιτιστικής κληρονομιάς: Μνημείο — περ. 1.638 μ. από το γεωτεμάχιο.

2.1 Πολιτιστική κληρονομιά και αρχαιολογική προστασία

- ◆ **Επίσημο μητρώο — Αρχαιολογικό Κτηματολόγιο — Κανένα μνημείο ή ιστορικό στοιχείο εντός περ. 1 χλμ.**

Ενδέχεται να απαιτείται έγκριση του Υπουργείου Πολιτισμού (τοπική Εφορεία Αρχαιοτήτων) για οποιεσδήποτε εργασίες.
- ◆ **Επίσημο μητρώο — πλησιέστερο στοιχείο — Δεν επιστράφηκε καμία ονομασμένη επίσημη ένδειξη με μετρημένη απόσταση στην οθόνη της πύλης 1 χλμ.**

Ελληνικό Αρχαιολογικό Κτηματολόγιο του Υπουργείου Πολιτισμού· πρόκειται για την επίσημη ροή δεδομένων του μητρώου.
- ◆ **Συμμετοχική χαρτογράφηση — πλησιέστερο στοιχείο πολιτιστικής κληρονομιάς — Μνημείο — περ. 1.638 μ. από το γεωτεμάχιο.**

Μόνο ως πλαίσιο OpenStreetMap· δεν αποτελεί επίσημο χαρακτηρισμό ούτε καταχώριση συναίνεσης.
- ◆ **Καθεστώς διατηρητέου κτιρίου — Χωρίς εγγραφή σε ανοιχτά δεδομένα.**

Ρωτήστε αν το κτίριο ή το γεωτεμάχιο είναι χαρακτηρισμένο ως διατηρητέο ή μνημείο πριν την αγορά.
- ◆ **Τι σημαίνει αυτό — Δεν εντοπίστηκε επίσημο μνημείο ή ιστορικό στοιχείο εντός ακτίνας 1 χλμ. κατά τον έλεγχο στην επίσημη πύλη, επομένως το σημείο της συμμετοχικής χαρτογράφησης λειτουργεί μόνο ως πλαίσιο και δεν αποτελεί επίσημη βεβαίωση.**

Το Υπουργείο Πολιτισμού παραμένει η επίσημη πηγή για το καθεστώς μνημείου.

Πηγή: Ελληνικό Αρχαιολογικό Κτηματολόγιο (επίσημο μητρώο) + OpenStreetMap (πλαίσιο συμμετοχικής χαρτογράφησης πολιτιστικής κληρονομιάς) · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

Ζώνες προστασίας

- ◆ **Ζώνη προστασίας — Δεν εντοπίζεται δηλωμένη ζώνη αρχαιολογικής προστασίας εντός ή πλησίον του γεωτεμαχίου.**

Οι ζώνες δασών, αιγιαλού και πολεοδομικού σχεδιασμού έχουν τους δικούς τους επίσημους χάρτες — επιβεβαιώνονται στις δικές τους σελίδες. Αυτό διευθετεί μόνο το επίπεδο της αρχαιολογικής ζώνης.
- ◆ **Προστατευόμενες περιοχές (συμμετοχική χαρτογράφηση) — 0**

Ο φορέας διαχείρισης ή η Διεύθυνση Δασών επιβεβαιώνει τα όρια χαρακτηρισμού.

Πηγή: Ζώνες προστασίας Αρχαιολογικού Κτηματολογίου (ταξινόμηση Ζώνη Α / Ζώνη Β από τα δηλωμένα πολύγωνα ζωνών) · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

Διαδρομή τεκμηρίωσης έγκρισης πολιτιστικής κληρονομιάς

Ένας σαφής έλεγχος επίσημης ακτίνας και ένα κοντινό χαρτογραφημένο στοιχείο απαντούν σε διαφορετικά ερωτήματα.

<div><div></div><div>Επίσημη πύλη</div><div>Διατηρήστε το αποτέλεσμα χωρίς εύρημα και την ακριβή ακτίνα αναζήτησης.</div></div>	<div><div></div><div>Πλησιέστερο στοιχείο</div><div>Κρατήστε το Μνημείο και την μετρημένη απόστασή του από το γεωτεμάχιο στην ενημέρωση.</div></div>	<div><div></div><div>Χωματοургικές εργασίες</div><div>Ρωτήστε αν το βάθος εκσκαφής ή ο τύπος του έργου αλλάζει τον έλεγχο.</div></div>	<div><div></div><div>Εφορεία Αρχαιοτήτων</div><div>Λάβετε γραπτή επιβεβαίωση ειδική για το έργο όπου το συνιστά ο ειδικός.</div></div>
--	---	---	---

Τίτλος, όρια και νόμιμη πρόσβαση

Η χαρτογραφημένη κτηματολογική γεωμετρία αποτελεί αφετηρία για τον νομικό έλεγχο κυριότητας, βαρών, δουλειών και καταχωρημένου δικαιώματος πρόσβασης.

ΠΗΓΗ Γεωμετρία Ελληνικού Κτηματολογίου · νομικός φάκελος μη επαληθευμένος	ΜΕΘΟΔΟΣ χάρτης γεωτεμαχίου και όμορων + λίστα ελέγχου νομικών θεμάτων	ΑΝΤΛΗΣΗ 30 Οκτωβρίου 2026	ΓΕΩΜΕΤΡΙΑ επιλεγμένο γεωτεμάχιο και όμορα χαρτογραφημένα όρια
--	--	-------------------------------------	--



ΕΙΚ. 2.2 – Τίτλος, όρια και νόμιμη πρόσβαση

Γεωμετρία Ελληνικού Κτηματολογίου · νομικός φάκελος μη επαληθευμένος.

585

τ.μ.

Καταχωρημένο εμβαδόν

Αντιστοιχίστε τίτλο,
Κτηματολόγιο και τοπογραφικό

99,6

μ.

Περίμετρος γεωτεμαχίου

Διάνυσμα ορίου· υπερισχύει το
τοπογραφικό

Αξιολόγηση αναλυτή

- Κρατήστε την προκαταβολή επιστρέψιμη μέχρι η έρευνα στο Υποθηκοφυλακείο ή στο Κτηματολόγιο να συνδέσει τον πωλητή με αυτό το γεωτεμάχιο και να καταγράψει οποιαδήποτε υποθήκη, κατάσχεση, φορολογική επιβάρυνση, ένδειξη διαφοράς ή ασυμφωνία ορίων.
- Ένα χρησιμοποιήσιμο μονοπάτι στο έδαφος δεν ισοδυναμεί με καταχωρημένη δουλεία διόδου.
- Η ταξινόμηση του δρόμου, η τοπογραφική αποτύπωση και οι εγγραφές δουλειών στο μητρώο πρέπει να δίνουν μία συνεπή εικόνα.
- Η χαρτογραφημένη γεωμετρία του γεωτεμαχίου προσδιορίζει τη γη, αλλά δεν αποδεικνύει καθαρή κυριότητα, βάρη ή εγγεγραμμένο δικαίωμα πρόσβασης.

2.2 Τίτλος, όρια και νόμιμη πρόσβαση

- ◆ **Τι ελέγξαμε — Αυτή η αναφορά δεν επαληθεύει ποτέ τον τίτλο ιδιοκτησίας· μόνο η έρευνα δικηγόρου στο υποθηκοφυλακείο / κτηματολόγιο μπορεί.**

Πρόκειται για στοιχείο της λίστας ελέγχου της αναφοράς, όχι για ζωντανή ανάγνωση πηγής στο συγκεκριμένο γεωτεμάχιο.

- ◆ **Κτηματολογικό πολύγωνο — Το περίγραμμα προέρχεται από το επίπεδο γεωτεμαχίων του Ελληνικού Κτηματολογίου και είναι το κτηματολογικό πολύγωνο του ΚΑΕΚ 060500142028 (585,38 τ.μ.)· δεν είναι αποτυπωμένο όριο εξαρτημένου τοπογραφικού ΕΓΣΑ ’87.**

Συγκρίνετέ το με πρόσφατο εξαρτημένο τοπογραφικό πριν βασιστείτε στη θέση, στο σχήμα ή στο εμβαδόν των ορίων.

- ◆ **Οριζόντιες ιδιοκτησίες — δεν εμφανίζεται**

Μηδενική τιμή είναι ένδειξη του πεδίου του μητρώου, όχι έλεγχος σύστασης από συμβολαιογράφο.

- ◆ **Κάθετες ιδιοκτησίες — δεν εμφανίζεται**

Οδηγός Εξυπηρέτησης Πολιτών Κτηματολογίου §Γ.3.1: απαιτείται χωριστό απόσπασμα για κάθε γεωτεμάχιο, κάθετη ή οριζόντια ιδιοκτησία.

- ◆ **Στάδιο κτηματογράφησης ΟΤΑ — Ο επίσημος πίνακας ΟΤΑ επιστρέφει για τον ΟΤΑ 06050: ΛΕΙΤΟΥΡΓΟΥΝ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ.**

Η κατάσταση προέρχεται από το επίπεδο ΟΤΑ_P_gdb του Ελληνικού Κτηματολογίου και δεν συνάγεται από το αν βρέθηκε πολύγωνο.

Πηγή: Δεν υπάρχει συνδεδεμένο δημόσιο σύνολο δεδομένων σε επίπεδο γεωτεμαχίου · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

- ◆ **Νομικό βάρος της εγγραφής — Η κτηματολογική εγγραφή τεκμαίρεται ακριβής· δεν αποδεικνύει οριστικά κυριότητα, τίτλο ή βάρη.**

Άρθρο 13 παράγραφος 1 του νόμου 2664/1998 (Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (ΦΕΚ) Α ’ 275/3.12.1998). Ο δικηγόρος εκτελεί έλεγχο τίτλων και βαρών.

- ◆ **Αγωγή κατά της εγγραφής — Η αγωγή πρέπει να καταχωριστεί στο κτηματολογικό φύλλο μέσα σε 30 ημέρες από την κατάθεσή της, αλλιώς η συζήτησή της είναι απαράδεκτη.**

Άρθρο 13 παράγραφος 2 του νόμου 2664/1998 (ΦΕΚ Α ’ 275/3.12.1998).

- ◆ **ΤΟΠΙΚΗ προθεσμία διόρθωσης πρώτης εγγραφής — Δημοσιευμένη τελική προθεσμία για ΟΤΑ 06050: 31.12.2032. Έναρξη: 16.5.2024. Είναι αποκλειστική προθεσμία· ο δικηγόρος επιβεβαιώνει ότι ισχύει για το συγκεκριμένο δικαίωμα πριν από οποιαδήποτε συναλλαγή.**

Άρθρο 6 παράγραφος 2α του νόμου 2664/1998, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 102 παράγραφος 1 του νόμου 4623/2019 (ΦΕΚ Α ’ 134/9.8.2019)· πίνακας Ελληνικού Κτηματολογίου ανά ΟΤΑ, έκδοση 15.6.2026.

Δουλείες, ιδίως δουλείες διόδου

- ◆ **Τι ελέγξαμε — Τα δικαιώματα πρόσβασης και οι δουλείες είναι νομικά δεδομένα που επιβεβαιώνονται από δικηγόρο και οριοθετούνται από τοπογράφο.**

Πρόκειται για στοιχείο της λίστας ελέγχου της αναφοράς, όχι για ζωντανή ανάγνωση πηγής στο συγκεκριμένο γεωτεμάχιο.

- ◆ **Για αυτό το ακίνητο — Διευκρινίστε χωριστά πριν από την αγορά το θεσμοθετημένο δικαίωμα διόδου και το πρόσωπο σε αναγνωρισμένη κοινόχρηστη οδό. Μια καταχωρισμένη δουλεία μπορεί να λύνει τη φυσική πρόσβαση, όχι το πρόσωπο.**

Το πρόσωπο είναι αυτοτελής δοκιμή οικοδομησιμότητας.

- ◆ **Δουλεία διόδου ≠ πρόσωπο — Η καταχωρισμένη δουλεία διόδου δίνει δικαίωμα διέλευσης από ιδιωτική γη γείτονα· δεν μετατρέπει τη λωρίδα σε κοινόχρηστη οδό και δεν δημιουργεί πρόσωπο.**

Τα τεκμήρια αναγνώρισης μπορεί να είναι η εφαρμοστέα κρατική πράξη, αεροφωτογραφίες πριν από το 1977, χάρτες ΓΥΣ, κτηματολογικά στοιχεία και έγγραφα συνεχούς συντήρησης ή διάνοιξης από δημόσιο φορέα.

- ◆ **Δικαιώματα πρόσβασης — Ένα μονοπάτι στον χάρτη δεν συνιστά νόμιμη δουλεία διόδου· τα περικόλιστα γεωτεμάχια χρειάζονται καταχωρημένη δουλεία διόδου.**

Επιβεβαιώστε ότι μπορείτε να προσεγγίσετε νόμιμα το γεωτεμάχιο από δημόσιο δρόμο — αυτό είναι επίσης κριτήριο οικοδομησιμότητας.

2.2 Δουλείες, ιδίως δουλείες διόδου (συνέχεια)

- ◆ Δουλείες επί του γεωτεμαχίου — Ελέγξτε για δικαιώματα τρίτων επί της γης σας: μονοπάτια, υδάτινους διαύλους, αγωγούς, δίκτυα ηλεκτρικής ενέργειας.

Αυτά περιορίζουν το πού μπορείτε να χτίσετε και καταγράφονται (ή θα έπρεπε να καταγράφονται) στους τίτλους ιδιοκτησίας.
- ◆ Κοινόχρηστα πηγάδια και δικαιώματα νερού — Το νερό συχνά μοιράζεται εκτός δικτύου ύδρευσης· επιβεβαιώστε γραπτώς τυχόν δικαιώματα πηγής ή πηγαδιού.

Οι προφορικές συμφωνίες τύπου «μπορείτε να χρησιμοποιείτε το νερό» εξανεμίζονται όταν ο γείτονας πουλήσει.
- ◆ Βεβαιότητα ορίου — Προσθέστε στον φάκελο ορίων οριοθέτηση των γωνιών από τοπογράφο έναντι του κτηματολογίου.

Οι παλιοί πέτρινοι τοίχοι σπάνια συμπίπτουν με το νόμιμο όριο.
- ◆ Τι να αναθέσετε — Ζητήστε από τον δικηγόρο σας να καταγράψει κάθε δουλεία και δουλεία διόδου υπέρ και κατά του γεωτεμαχίου.

Στη συνέχεια ζητήστε από τον τοπογράφο να τα επιβεβαιώσει επί τόπου.
- Πηγή: Δεν υπάρχει συνδεδεμένο δημόσιο σύνολο δεδομένων σε επίπεδο γεωτεμαχίου · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

- ◆ Αν λήξει η προθεσμία — Η πρώτη εγγραφή γίνεται οριστική με αμάχητο τεκμήριο και ο πραγματικός κύριος μπορεί να μείνει μόνο με χρηματική αξίωση αντί για το ακίνητο.

Άρθρο 7 παράγραφοι 1–2 του νόμου 2664/1998 (ΦΕΚ Α΄ 275/3.12.1998).
- ◆ Ποια διαδρομή ταιριάζει — Όνομα ή παραπομπή τίτλου: πρόδηλο σφάλμα. Όριο ή εμβαδόν: γεωμετρικό σφάλμα. Αμφισβήτηση από τρίτο που προβάλλει δικαίωμα: αγωγή. Ο δικηγόρος και ο τοπογράφος ταξινομούν πρώτα τη διαφορά· δεν επιλέγεται η ταχύτερη διαδρομή κατά βούληση.

Άρθρα 18 παρ. 1, 19 παρ. 2 και 6 παρ. 2 ν. 2664/1998 (ΦΕΚ Α΄ 275/3.12.1998).
- ◆ Πρόδηλο σφάλμα — Αίτηση στον Προϊστάμενο Κτηματολογικού Γραφείου, χωρίς τέλος μητρώου· απόφαση σε 15 εργάσιμες ημέρες και προσφυγή στον Κτηματολογικό Δικαστή σε 15 εργάσιμες ημέρες.

Άρθρο 18 παράγραφος 1 του νόμου 2664/1998 (ΦΕΚ Α΄ 275/3.12.1998) και Οδηγός Εξυπηρέτησης Πολιτών για τις δύο προθεσμίες.
- ◆ Γεωμετρικό σφάλμα — ΧΡΟΝΟΣ: δεν τεκμηριώθηκε νόμιμη προθεσμία απόφασης· υπολογίστε εβδομάδες ή περισσότερο αν αντιδρά όμορος. Αίτηση 0 € με διάγραμμα μεταβολών και επίδοση στους επηρεαζόμενους όμορους· προσφυγή σε 15 ημέρες από τη γνώση.

Άρθρο 19 παράγραφος 2 του νόμου 2664/1998 (ΦΕΚ Α΄ 275/3.12.1998).
- ◆ Αγωγή — ΧΡΟΝΟΣ: προϋπολογίστε περίπου δύο έτη, όχι νόμιμη ή εγγυημένη προθεσμία. Αγωγή στο Πρωτοδικείο, τέλος καταχώρισης 12 € και υποχρεωτική αρχική συνεδρία διαμεσολάβησης πριν από τη συζήτηση.

Άρθρο 6 παράγραφος 2 του νόμου 2664/1998 (ΦΕΚ Α΄ 275/3.12.1998)· κατηγορία τέλους 4 στον Οδηγό Εξυπηρέτησης Πολιτών.
- ◆ Διόρθωση μετά από απόφαση δασικού χάρτη — Όπου απόφαση ΕΠ.Ε.Α. ανέτρεψε εγγραφή του δασικού χάρτη, υπάρχει ειδική απευθείας διαδρομή διόρθωσης της κτηματολογικής εγγραφής.

Άρθρο 15 του νόμου 5142/2024 (ΦΕΚ Α΄ 158/4.10.2024)· εφαρμόζεται μόνο όταν υπάρχει η σχετική απόφαση ΕΠ.Ε.Α.
- ◆ Διόρθωση σύστασης διηρημένης ιδιοκτησίας — Όπου εφαρμόζεται, μονομερής συμβολαιογραφική πράξη μπορεί να διορθώσει στοιχεία οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας με έγγραφη ανοχή εμβαδού 2% έναντι της σύστασης.

Άρθρο 16 του νόμου 5142/2024 (ΦΕΚ Α΄ 158/4.10.2024)· ο συμβολαιογράφος πρέπει να επιβεβαιώσει ότι πληρούνται οι όροι της ειδικής διαδρομής.
- ◆ Βεβαίωση δήλωσης ιδιοκτησίας — Αν το ακίνητο καλύπτεται από κυρωμένη πράξη εφαρμογής, ζητήστε από την τεχνική υπηρεσία του αρμόδιου δήμου τη βεβαίωση ότι κατατέθηκε η δήλωση ιδιοκτησίας και δώστε τη στον συμβολαιογράφο. Χωρίς το πιστοποιητικό, η δικαιοπραξία εν ζωή είναι άκυρη· η ακυρότητα θεραπεύεται με μεταγενέστερη κατάθεση της δήλωσης και εφάπαξ πρόστιμο. Είναι όρος που πρέπει να κλείσει πριν από το συμβόλαιο, όχι από μόνος του λόγος εγκατάλειψης.

Άρθρο 144 παρ. 5 ν. 5306/2026· επιβεβαιώστε τη διαδρομή του εγγράφου με τον δήμο και τον συμβολαιογράφο.
- ◆ Συμπέρασμα — Μην πληρώσετε προκαταβολή πριν ο δικηγόρος ολοκληρώσει έλεγχο όλων των ΚΑΕΚ και ο τοπογράφος συγκρίνει το κτηματολογικό πολύγωνο με το έδαφος.

Η αναφορά είναι προέλεγχος και δεν επαληθεύει κυριότητα, τίτλο, βάρη ή όρια.

Άδειες για αλλοδαπό αγοραστή

Το περιφερειακό πλαίσιο υποστηρίζει τον έλεγχο παραμεθόριας περιοχής, ενώ ένας Έλληνας δικηγόρος πρέπει να επιβεβαιώσει αν ο αγοραστής και το συγκεκριμένο γεωτεμάχιο απαιτούν πρόσθετη έγκριση.

ΠΗΓΗ	ΜΕΘΟΔΟΣ	ΑΝΤΛΗΣΗ	ΓΕΩΜΕΤΡΙΑ
Περιφερειακή ενότητα από αντίστροφη γεωκωδικοποίηση + κατάλογος παραμεθόριων περιοχών του Νόμου 1892/1990. Επισήμανση προς επαλήθευση με δικηγόρο, όχι νομικός προσδιορισμός.	αναζήτηση δημόσιων δεδομένων GIS και έλεγχος	30 Οκτωβρίου 2026	με μέτρηση από το επιλεγμένο γεωτεμάχιο/τοποθεσία

Αξιολόγηση αναλυτή

- Πληρότητα πηγών: Χαμηλή — αποτέλεσμα ελέγχου από χαρτογραφημένα ή δημοσιευμένα δεδομένα, όχι μέτρηση πάνω στο ίδιο το γεωτεμάχιο.
- Σε χαρακτηρισμένη παραμεθόρια περιοχή, αγοραστής εκτός ΕΕ/ΕΟΧ μπορεί να χρειάζεται άρση του περιορισμού του άρθρου 25 από την επιτροπή του άρθρου 26 παρ. 1 στην αρμόδια Αποκεντρωμένη Διοίκηση.
- Η Άμυνα δίνει υποχρεωτικά θετική ψήφο στην επιτροπή· δεν είναι η εκδίδουσα αρχή.
- Είναι χρήσιμο περιφερειακό στοιχείο, αλλά δεν απαντά στο ειδικό νομικό τεστ του αγοραστή.

Διαδικασία έγκρισης αλλοδαπού αγοραστή

ΕΛΕΓΞΕΤΕ

Τέσσερις έλεγχοι που μετατρέπουν την περιφερειακή εξέταση σε νομική απάντηση έτοιμη για τη συναλλαγή.



Κατάσταση αγοραστή

Επιβεβαιώστε την ιθαγένεια, την κατοικία και τυχόν εταιρική δομή ιδιοκτησίας.



Ακριβές γεωτεμάχιο

Ελέγξτε το ισχύον διάταγμα για τον δήμο, το νησί ή την ειδικά καθορισμένη περιοχή.



Έγγραφη γνωμοδότηση

Ζητήστε από τον Έλληνα δικηγόρο να αναφέρει την ισχύουσα νομική βάση για αυτόν τον αγοραστή και τη μεταβίβαση.



Πριν την προκαταβολή

Διευκρινίστε την έγκριση, τον χρόνο ολοκλήρωσης και τους όρους επιστροφής χρημάτων πριν από οποιαδήποτε μη επιστρεπτέα πληρωμή.

Έλεγχος δικαιοπραξίας σε παραμεθόρια περιοχή για αλλοδαπό αγοραστή

- ♦ **Έλεγχος παραμεθορίου — Η Περιφερειακή Ενότητα Αχαΐα δεν περιλαμβάνεται στον κατάλογο του άρθρου 24 παρ. 1 ν. 1892/1990, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 43 παρ. 1 ν. 4278/2014 (ΦΕΚ Α΄ 157/4.8.2014).**

Πρόκειται για προέλεγχο θέσης, όχι για νομική βεβαίωση.

- ♦ **Χωριστές καθολικές απαγορεύσεις — Το αποτέλεσμα δεν αποκλείει ιδιωτική νήσο ή νησίδα του άρθρου 28, ορεινό όγκο του άρθρου 29 ή περιοχή της Κρήτης του άρθρου 32· τα άρθρα 28–29 δεσμεύουν και Έλληνες/πολίτες ΕΕ.**

Ελέγξτε το ακριβές γεωτεμάχιο και την ιδιωτική/δημόσια φύση κάθε νήσου.

- ♦ **Όριο μητρώου — Την 1η Αυγούστου 2026 δεν βρέθηκε δημοσιευμένο μητρώο προεδρικών διαταγμάτων του άρθρου 24 παρ. 2.**

Δεν σημαίνει ότι δεν υπάρχει διάταγμα· ζητήστε έγγραφη επιβεβαίωση πριν δεσμευθείτε.

- ♦ **Συμπέρασμα αναφοράς — Σε χαρακτηρισμένη παραμεθόρια περιοχή, αγοραστής εκτός ΕΕ/ΕΟΧ μπορεί να χρειάζεται άρση του περιορισμού του άρθρου 25 από την επιτροπή του άρθρου 26 παρ. 1 στην αρμόδια Αποκεντρωμένη Διοίκηση. Η Άμυνα δίνει υποχρεωτικά θετική ψήφο στην επιτροπή· δεν είναι η εκδίδουσα αρχή.**

- ♦ **Περαιτέρω ανάγνωση — Παραμεθόριες περιοχές: η απαγόρευση του ν. 1892/1990, ποιους δεσμεύει και πώς αίρεται — landcheck.gr/el/odigos/paramethories-perioches**

Πηγή: Περιφερειακή ενότητα από αντίστροφη γεωκωδικοποίηση + κατάλογος παραμεθόριων περιοχών του Νόμου 1892/1990. Επισήμανση προς επαλήθευση με δικηγόρο, όχι νομικός προσδιορισμός. · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

Φάκελος νομιμότητας και άδειας κτιρίου

Τα τεκμήρια άδειας, μηχανικού και ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου που απαιτούνται για τη θεμελίωση της νομιμότητας, ακολουθούμενα από τη βήμα-προς-βήμα ροή επαγγελματικής επαλήθευσης.

ΠΗΓΗ	ΜΕΘΟΔΟΣ	ΑΝΤΛΗΣΗ	ΓΕΩΜΕΤΡΙΑ
Δεν υπάρχει συνδεδεμένο δημόσιο σύνολο δεδομένων σε επίπεδο γεωτεμαχίου	λίστα χειροκίνητης επαλήθευσης	30 Οκτωβρίου 2026	δεν μετρήθηκε

Αξιολόγηση αναλυτή

- Αυτή η σελίδα σας προστατεύει από το να αγοράσετε το πρόβλημα δόμησης κάποιου άλλου.
- Πληρότητα πηγών: Μη αυτοματοποιημένος έλεγχος για τη «Διαδικασία επαλήθευσης οικοδομησιμότητας» — για να δοθεί νομική απάντηση ή απάντηση αρμόδιου επαγγελματία για το συγκεκριμένο γεωτεμάχιο, απαιτείται έγγραφο από αρμόδια αρχή ή ειδικό· τα χαρτογραφικά στοιχεία που δίνουν το σχετικό πλαίσιο παρουσιάζονται χωριστά.
- Οποιαδήποτε κατασκευή διατηρείται στην πώληση πρέπει να εμφανίζεται με συνέπεια στο φάκελο της άδειας, στο πιστοποιητικό νομιμότητας και στην ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου.
- Τα επίσημα χωρικά επίπεδα της αναφοράς ελέγχουν τις νόμιμες απαγορεύσεις υπαγωγής σε τακτοποίηση· μηχανικός εξακολουθεί να συγκρίνει την πραγματική κατασκευή με την άδεια και τον φάκελο δήλωσής της.

Ένδειξη αυθαίρετης κατασκευής

- Τι ελέγξαμε — Τα επίσημα χωρικά επίπεδα της αναφοράς ελέγχουν τις νόμιμες απαγορεύσεις υπαγωγής σε τακτοποίηση· μηχανικός εξακολουθεί να συγκρίνει την πραγματική κατασκευή με την άδεια και τον φάκελο δήλωσής της.

Πρόκειται για στοιχείο της λίστας ελέγχου της αναφοράς, όχι για ζωντανή ανάγνωση πηγής στο συγκεκριμένο γεωτεμάχιο.

- Για αυτό το ακίνητο — Αν το γεωτεμάχιο είναι κενό, ο κίνδυνος αφορά ό,τι κατασκευαστεί αργότερα και πρέπει να μείνει μέσα στην άδεια· αν υπάρχει ήδη οποιαδήποτε κατασκευή πάνω του (σπίτι, αποθήκη, τοίχος ή παλιό ερείπιο, που μπορεί να φαίνεται στην αεροφωτογραφία), η νομιμότητά της ελέγχεται ΤΩΡΑ, όχι στο μέλλον.

Επιβεβαιώστε την αδειοδοτική κατάσταση για ό,τι έχει ήδη κατασκευαστεί εδώ· μια μεταγενέστερη μεταβίβαση θα το ελέγξει.

- Άρθρο 374 — ο έλεγχος δεν κλείνει — ΜΗ ΕΛΕΓΞΙΜΟ — ο έλεγχος του άρθρου 374 δεν κλείνει. Ενδείξεις/κενά: οριστικός κωδικός χαρακτηρισμού δασικού χάρτη. Αυτό δεν είναι καθαρό αποτέλεσμα: μην αποτιμήσετε κατασκευή ως τακτοποιήσιμη πριν από τον ακριβή έλεγχο ορίων, χρόνου κατασκευής και εξαιρέσεων.

N. 5306/2026, άρθρα 383–384, 393: τακτοποίηση ≠ άδεια· 1–4 οριστική εξαίρεση, παλαιά 5 μόνο 30ετής αναστολή· νομιμοποίηση με άδεια. Άρθρο 374 παρ. 2 ν. 5306/2026 (πρώην άρθρο 89 ν. 4495/2017).

- Ταυτότητα δήλωσης τακτοποίησης — Δεν προσκομίστηκε δήλωση υπαγωγής από τον πωλητή. Ζητήστε αριθμό, κατηγορία και ημερομηνία δήλωσης· χωρίς αυτά ο μηχανικός δεν μπορεί να ελέγξει την τακτοποίηση.

Άρθρο 389(1): υπαγωγή μετά 1.10.2020 δεν ισχύει πριν καταχωριστεί Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου. Ελέγξτε αριθμό/κατηγορία/ημερομηνία.

Πηγή: Δεν υπάρχει συνδεδεμένο δημόσιο σύνολο δεδομένων σε επίπεδο γεωτεμαχίου · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

- Στάδιο μεταβίβασης · ενεργή προθεσμία — ΣΤΑΔΙΟ: πριν από το συμβόλαιο. ΠΡΟΘΕΣΜΙΑ: δύο μήνες από την υπογραφή — Ισχύει δύο μήνες από την υπογραφή· λάβετέ τη τελευταία.

Προθεσμία: άρθρο 368 παράγραφος 6 του νόμου 5306/2026: δίμηνη ισχύς. Απαιτείται στη μεταβίβαση κατά το άρθρο 368 παράγραφος 1 του νόμου 5306/2026 (ΦΕΚ Α' 88/8.6.2026· πρώην άρθρο 83 παράγραφος 1 του νόμου 4495/2017 και παράγραφος 6, ΦΕΚ Α' 167/3.11.2017).

- Το βασικό έγγραφο για αδόμητο γεωτεμάχιο — Ακόμη και για ακίνητο χωρίς κτίσμα, ζητήστε τη βεβαίωση μηχανικού· δεν υπάρχει Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου για γυμνή γη.

Το άρθρο 368 παράγραφος 1 του νόμου 5306/2026 καλύπτει «ακίνητο χωρίς κτίσμα»· το άρθρο 344 παράγραφος 2 αφορά μόνο κτίριο ή αυτοτελή διηρημένη ιδιοκτησία.

- Δημόσιο αρχείο αδειών (e-Άδειες) — Το κρατικό ηλεκτρονικό σύστημα e-Άδειες μπορεί να εμφανίζει δημόσια το έντυπο της άδειας, το τοπογραφικό διάγραμμα και το διάγραμμα κάλυψης.

Επίσημη υπηρεσία e-Άδειες (gov.gr), αναγνώστηκε στις 4 Αυγούστου 2026. Ζητήστε από τον μηχανικό του πωλητή τον πλήρη φάκελο της άδειας.

- Τι δεν προκύπτει από το δημόσιο αρχείο — Δεν υπάρχει πλήρες, ανοικτό κανάλι ευρετηριασμένο ανά γεωτεμάχιο, άρα δεν μπορείτε να αναζητήσετε άδεια με ΚΑΕΚ. Η δημόσια εγγραφή δεν αντικαθιστά αυτοψία ή πλήρη φάκελο και δεν αποδεικνύει ότι το κτίριο συμφωνεί με τα σχέδια.

Διαδικασία ελέγχου οικοδομησιμότητας

Τι είναι αυτή η ροή και τι δεν είναι

Τα βήματα είναι σε σειρά, γιατί το καθένα αλλάζει το νόημα του επόμενου. Κανένα δεν αντικαθιστά τον επαγγελματία που το υπογράφει.

<div><div></div><div>Βάση αναφοράς Κάθε βήμα βασίζεται στις χαρτογραφημένες δημόσιες πηγές που αναφέρονται στις προηγούμενες ενότητες.</div></div>	<div><div></div><div>Σειρά Πρώτα ελέγξτε την ταυτότητα του γεωτεμαχίου. Μια απάντηση για την οικοδομησιμότητα για το λάθος ΚΑΕΚ διαβάζεται ακριβώς όπως μια σωστή.</div></div>	<div><div></div><div>Έγγραφη μορφή Ζητήστε κάθε απάντηση σε χαρτί. Ένδειξη που δίνεται στο γκισέ δεν έχει βαρύτητα στον συμβολαιογράφο.</div></div>	<div><div></div><div>Ισχύς εγγράφων Ελέγξτε ξανά το απόσπασμα σχεδίου και τον δασικό χαρακτήρα πριν από την προκαταβολή. Και τα δύο μπορούν να επανεκδοθούν.</div></div>
---	---	--	---

- ◆ **1. Ακριβές γεωτεμάχιο — Επιβεβαιώστε το ΚΑΕΚ και τα όρια βάσει του επίσημου κτηματολογικού αποσπάσματος και του τοπογραφικού διαγράμματος.**

Κάντε το πριν διαβάσετε οποιοδήποτε περίγραμμα δόμησης.

- ◆ **2. Εντός εγκεκριμένου σχεδίου; — Αν το γεωτεμάχιο είναι εντός σχεδίου, ζητήστε τον συντελεστή δόμησης και τις αποστάσεις δόμησης· αν είναι εκτός σχεδίου, ελέγξτε το εμβαδόν αρτιότητας, την ημερομηνία δημιουργίας, το πρόσωπο σε δρόμο και τυχόν εξαιρέσεις.**

Ο αρμόδιος μηχανικός πρέπει να αναφέρει το σχετικό ΦΕΚ και τις ισχύουσες τροποποιήσεις του.

- ◆ **3. Νόμιμο πρόσωπο σε δρόμο/πρόσβαση — Συνδυάστε το χαρτογραφημένο οδικό πλαίσιο με επιβεβαίωση προσώπου σε δημόσιο δρόμο ή καταχωρημένης δουλείας διόδου.**

Ένας χαρτογραφημένος δρόμος δεν συνιστά από μόνος του νόμιμη πρόσβαση.

Πηγή: Η βηματική διαδρομή για τη μετατροπή του χαρτογραφημένου πολεοδομικού πλαισίου σε γραπτή ελληνική γνωμοδότηση οικοδομησιμότητας. · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

- ◆ **4. Ανασταλτικά επίπεδα — Κοντινοί περιορισμοί δάσους, παραλίας/αιγιαλού, αρχαιολογίας, Natura, ρεμάτων και πλημμύρας.**

ΚΡΙΣΙΜΟ — Κάθε δεσμευτικός περιορισμός χρειάζεται τη δική του σειρά επίσημων εγγράφων.

- ◆ **5. Κόστος υπηρεσιών/σχεδιασμού — Λάβετε γραπτούς όρους για νερό, ρεύμα, αποχέτευση/σηπτικό σύστημα και τηλεπικοινωνίες πριν από αποτίμηση ή μελέτη.**

Η τεχνική δυνατότητα σύνδεσης μπορεί να αλλάξει το πραγματικό κόστος.

- ◆ **6. Έγγραφη γνωμοδότηση — Συγκεντρώστε τα στοιχεία σε γραπτές γνώμες μηχανικού και δικηγόρου πριν από τις τελικές αποφάσεις.**

Η αναφορά είναι το σύντομο κείμενο, όχι η επαγγελματική έγκριση.

- ◆ **Τρόπος έκδοσης άδειας — Για άδειες των κατηγοριών 1–3, η ηλεκτρονική υποβολή οδηγεί σε αυτόματη έκδοση και η υπηρεσία ελέγχει δειγματοληπτικά τουλάχιστον το 30%. Ο αριθμός άδειας δείχνει ότι το σύστημα δέχθηκε την υποβολή, όχι ότι την εξέτασε άνθρωπος.**

Άρθρο 324 παρ. 2 ν. 5306/2026 (έλεγχος κειμένου: 7 Αυγούστου 2026 / 7 Αυγούστου 2026). Ζητήστε από τον μηχανικό να ελέγξει τον ηλεκτρονικό φάκελο.

- ◆ **Διάρκεια ισχύος άδειας — Η γενική ισχύς είναι 4 έτη· 6 έτη για κτίριο ή κτίρια με συνολική επιφάνεια άνω των 5.000 τ.μ.· 1 έτος για κατεδάφιση, εκσκαφή, επίχωση, διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου και κοπή δέντρων.**

Άρθρο 329 παρ. 2 ν. 5306/2026 (έλεγχος κειμένου: 7 Αυγούστου 2026 / 7 Αυγούστου 2026). Επιβεβαιώστε την ημερομηνία χορήγησης και το είδος των εργασιών στον φάκελο.

- ◆ **Άδεια που αναθεωρήθηκε μετά τη λήξη — Άδεια που είχε λήξει και παρατάθηκε με αναθεώρηση ακολουθεί τους κανόνες που ίσχυαν την ημέρα της απόφασης αναθεώρησης. Άδεια που αναβίωσε το 2026 λειτουργεί επομένως με τους κανόνες του 2026.**

Άρθρο 329 παρ. 5 ν. 5306/2026 (έλεγχος κειμένου: 7 Αυγούστου 2026 / 7 Αυγούστου 2026). Συγκρίνετε την παλιά άδεια με τον αναθεωρημένο φάκελο.

- ◆ **Όρια ενημέρωσης άδειας — Η ενημέρωση μπορεί να καταγράψει αλλαγή ιδιοκτητή και αποκλίσεις διαστάσεων έως 2%: έως 10 cm στο κτίριο και 20 cm στην περίμετρο του γεωτεμαχίου. Μεγαλύτερη απόκλιση ή αλλαγή περιγράμματος χρειάζεται αναθεώρηση.**

Άρθρο 329 παρ. 10 ν. 5306/2026 (έλεγχος κειμένου: 7 Αυγούστου 2026 / 7 Αυγούστου 2026). Ο μηχανικός συγκρίνει το κτίσμα και το περίγραμμα με τα εγκεκριμένα σχέδια.

- ◆ **Ημερομηνία ολοκλήρωσης κατασκευής — ΛΕΙΠΕΙ εκτός αν υπάρχει στον φάκελο: επιβεβαιώστε για κάθε κατασκευή αν ολοκληρώθηκε έως 28 Ιουλίου 2011. Μεταγενέστερη αυθαίρετη κατασκευή κατεδαφίζεται υποχρεωτικά.**

Άρθρα 381 και 383 ν. 5306/2026 (ΦΕΚ Α ' 88/8.6.2026· πρώην άρθρα 94 και 96 ν. 4495/2017).

- ◆ **Κατηγορία, προθεσμία και αποτέλεσμα — Από 1 Οκτωβρίου 2020 γίνονται νέες υπαγωγές μόνο στις κατηγορίες 1–4 και η προθεσμία λήγει στις 31 Μαρτίου 2028. Τακτοποιημένο δεν σημαίνει αδειοδοτημένο· η συνέπεια εξαρτάται από την κατηγορία και η άδεια νομιμοποίησης είναι χωριστή διαδικασία.**

Άρθρα 384, 389 παρ. 1 και 393 ν. 5306/2026 (πρώην άρθρα 97, 102 παρ. 1 και 106 ν. 4495/2017).

- ◆ **Γιατί είναι κρίσιμος κίνδυνος — Η αυθαίρετη κατασκευή είναι συχνή στην αγροτική Ελλάδα και μπορεί να εμποδίσει καθαρή μεταβίβαση.**

Τα χαρτογραφημένα επίπεδα ελέγχουν αν το έδαφος απαγορεύει υπαγωγή· μόνο ο μηχανικός ελέγχει αν η πραγματική κατασκευή συμφωνεί με άδεια και δήλωση.

- ◆ **Αυθαίρετες εργασίες — Δωμάτιο, πισίνα, τοίχος αντιστήριξης ή πρόσθετος όροφος χωρίς άδεια γίνεται δική σας ευθύνη μόλις αποκτήσετε την κυριότητα.**

ΚΡΙΣΙΜΟ — Πρόστιμα, εντολές κατεδάφισης και μπλοκαρισμένη μεταπώληση είναι όλα πιθανά.

- ◆ **Τι να κάνετε — Ζητήστε από δικό σας πολιτικό μηχανικό να ελέγξει τα κτίσματα σε σχέση με τον φάκελο της άδειας πριν υπογράψετε.**

Αυτός ο μόνος έλεγχος αποτρέπει τα ακριβότερα λάθη στην αγορά ελληνικής γης.

- ◆ **Συμπέρασμα αναφοράς — Κάθε υφιστάμενο κτίσμα πρέπει να συμφωνεί με την άδεια και την Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου. Η αναφορά δεν πιστοποιεί νομιμότητα· μηχανικός πρέπει να συγκρίνει επιφάνειες, έγγραφα και σύγχρονο τοπογραφικό πριν από μεταβίβαση.**

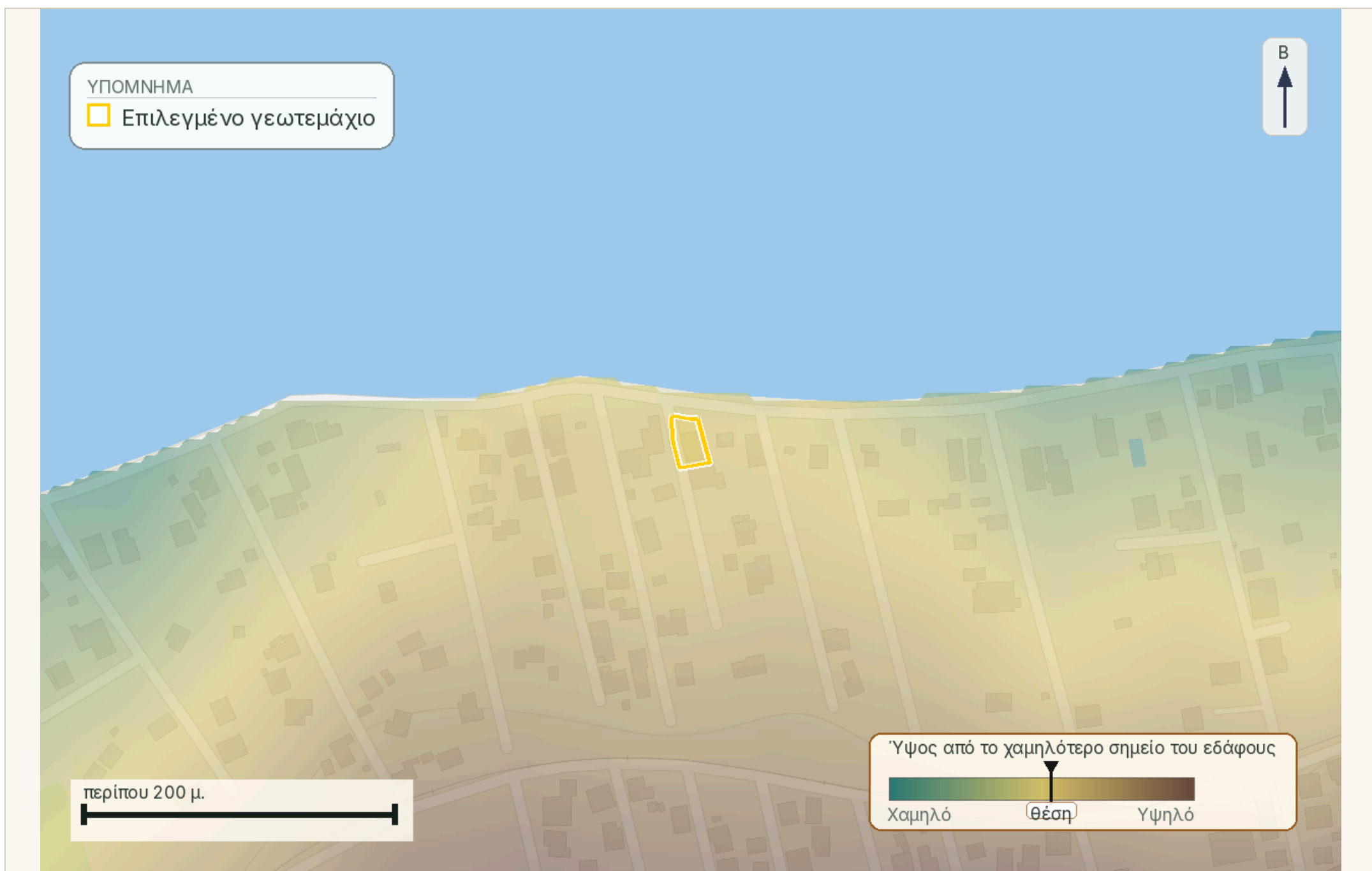
- ◆ **Περαιτέρω ανάγνωση — Αυθαίρετα και τακτοποίηση: το κτίσμα χωρίς άδεια που ακυρώνει το συμβόλαιο — landcheck.gr/el/odigos/afthaireta-taktopoiisi**

Πηγή: Δεν υπάρχει συνδεδεμένο δημόσιο σύνολο δεδομένων σε επίπεδο γεωτεμαχίου · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

Υψόμετρο και ανάγλυφο εδάφους

Το υψόμετρο του εδάφους, το τοπικό ανάγλυφο και οι κατευθύνσεις όπου το έδαφος ανοίγει ή ανεβαίνει συνεκτιμώνται ως πρώτος έλεγχος κόστους κατασκευής.

ΠΗΓΗ Μοντέλο υψομέτρων Marbox Terrain-DEM v1 (© Marbox), πλακίδια ζουμ 14 με περίπου 4 μ. ανά εικονοστοιχείο· δειγματοληψία ανά περ. 20 μ. σε παράθυρο περ. 1,8 × 1,2 χλμ. Η λεπτομέρεια του εδάφους διαφέρει ανά περιοχή, επειδή η Marbox συνδυάζει πολλές αποτυπώσεις. Σχεδιασμένο πάνω στον χάρτη με το περίγραμμα του γεωτεμαχίου· οι υδάτινες επιφάνειες μένουν χωρίς χρωματισμό.	ΜΕΘΟΔΟΣ αναζήτηση δημόσιων δεδομένων GIS και έλεγχος	ΑΝΤΛΗΣΗ 30 Οκτωβρίου 2026	ΓΕΩΜΕΤΡΙΑ με μέτρηση από το επιλεγμένο γεωτεμάχιο/τοποθεσία
--	--	-------------------------------------	---



ΕΙΚ. 3.1 – Υψόμετρο και ανάγλυφο εδάφους

Μοντέλο υψομέτρων Marbox Terrain-DEM v1 (© Marbox), πλακίδια ζουμ 14 με περίπου 4 μ. ανά εικονοστοιχείο· δειγματοληψία ανά περ. 20 μ. σε παράθυρο περ. 1,8 × 1,2 χλμ. Η λεπτομέρεια του εδάφους διαφέρει ανά περιοχή, επειδή η Marbox συνδυάζει πολλές αποτυπώσεις. Σχεδιασμένο πάνω στον χάρτη με το περίγραμμα του γεωτεμαχίου· οι υδάτινες επιφάνειες μένουν χωρίς χρωματισμό.

6,5 μ.

Υψόμετρο γεωτεμαχίου

Προκαταρκτικός έλεγχος DEM

4,7

Τοπικό ανάγλυφο

Η αποτύπωση καθορίζει τις στάθμες σχεδιασμού

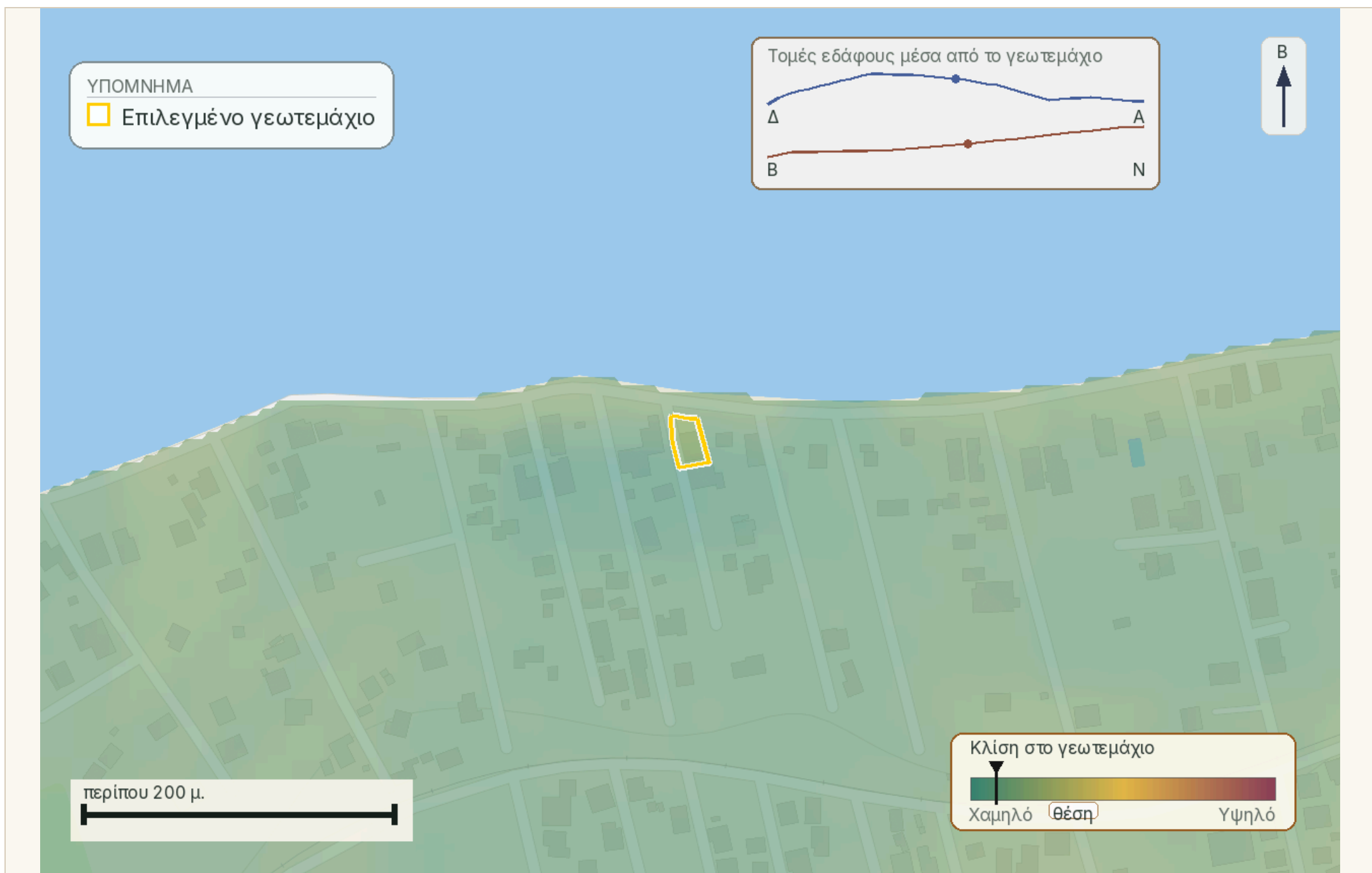
Αξιολόγηση αναλυτή

- Τα υψόμετρα προέρχονται από δορυφορικό μοντέλο εδάφους, που εξομαλύνει χαμηλούς τοίχους και πεζούλες στο γεωτεμάχιο.
- Υπολογίζεται από το γυμνό ανάγλυφο· δέντρα, τοίχοι και γειτονικά κτίρια που κλείνουν τη θέα φαίνονται μόνο σε επίσκεψη στο ακίνητο.
- Το μοντέλο εδάφους εκτιμά υψόμετρο 6,5 μ. στο κέντρο του γεωτεμαχίου και υψομετρική διαφορά 4,7 μ. ανάμεσα στο χαμηλότερο και το υψηλότερο σημείο ενός παραθύρου 320 × 320 μ. γύρω από το γεωτεμάχιο, όχι μέσα στο ίδιο το γεωτεμάχιο.
- Χρησιμοποιήστε τα στοιχεία για τον προκαταρκτικό σχεδιασμό διαμορφώσεων, αποστράγγισης και θέας· τις στάθμες και τις ποσότητες χωματουργικών τις καθορίζει υπογεγραμμένο εξαρτημένο τοπογραφικό διάγραμμα.

Κλίση, προσανατολισμός και διαμόρφωση εδάφους

Η χαρτογραφημένη κλίση, η κατεύθυνση πτώσης και το προφίλ του γεωτεμαχίου δείχνουν πού μπορεί να επιβαρύνουν τον προϋπολογισμό οι εκσκαφές, οι επιχώσεις, οι αντιστηρίξεις και τα έργα αποστράγγισης.

ΠΗΓΗ Μοντέλο υψομέτρων Marbox Terrain-DEM v1 (© Marbox), πλακίδια ζουμ 14 με περίπου 4 μ. ανά εικονοστοιχείο· δειγματοληψία ανά περ. 20 μ. σε παράθυρο περ. 1,8 × 1,2 χλμ. Η λεπτομέρεια του εδάφους διαφέρει ανά περιοχή, επειδή η Marbox συνδυάζει πολλές αποτυπώσεις. Χρησιμοποιήστε το μαζί με αδειοδοτημένο τοπογραφικό διάγραμμα για τον σχεδιασμό.	ΜΕΘΟΔΟΣ αναζήτηση δημόσιων δεδομένων GIS και έλεγχος	ΑΝΤΛΗΣΗ 30 Οκτωβρίου 2026	ΓΕΩΜΕΤΡΙΑ με μέτρηση από το επιλεγμένο γεωτεμάχιο/τοποθεσία
---	--	-------------------------------------	---



ΕΙΚ. 3.2 – Κλίση, προσανατολισμός και διαμόρφωση εδάφους

Μοντέλο υψομέτρων Marbox Terrain-DEM v1 (© Marbox), πλακίδια ζουμ 14 με περίπου 4 μ. ανά εικονοστοιχείο· δειγματοληψία ανά περ. 20 μ. σε παράθυρο περ. 1,8 × 1,2 χλμ. Η λεπτομέρεια του εδάφους διαφέρει ανά περιοχή, επειδή η Marbox συνδυάζει πολλές αποτυπώσεις. Χρησιμοποιήστε το μαζί με αδειοδοτημένο τοπογραφικό διάγραμμα για τον σχεδιασμό.

περ. 2,5%

Κλίση στο γεωτεμάχιο

Μοντελοποιημένη κλίση εδάφους

Β

Το έδαφος κλίνει προς

Ο προσανατολισμός επηρεάζει αποστράγγιση και ήλιο

Αξιολόγηση αναλυτή

- Η κλίση είναι μέσος όρος στα κελιά του πλέγματος, οπότε ένα πρανές ή μια πεζούλα μέσα στο γεωτεμάχιο μπορεί να είναι πιο απότομη· φαίνεται στο τοπογραφικό με τις ισοϋψείς.
- Η κατεύθυνση της κλίσης προκύπτει από το πλέγμα υψομέτρων του εδάφους· σε μικρό γεωτεμάχιο τα υψόμετρα του τοπογράφου μπορεί να δείξουν άλλη κλίση.
- Στο γεωτεμάχιο το ανάγλυφο εμφανίζεται ως περ. 2,5%, έδαφος που κατεβαίνει προς το Β· στο ευρύτερο δειγματοληπτικό παράθυρο η κλίση φτάνει έως περ. 2,7%.
- Πρόκειται για ήπιο έδαφος με λίγες εκσκαφές και επιχώσεις, αλλά οι στάθμες δαπέδου και οι κλίσεις απορροής προκύπτουν πάντα από τοπογραφική αποτύπωση.

3.1 Υψόμετρο και ανάγλυφο εδάφους

- ◆ **Υψόμετρο κέντρου — 6,5 μ.**
- ◆ **Τοπικό ανάγλυφο — 4,7 μ. ανάμεσα στο χαμηλότερο και το υψηλότερο σημείο ενός παραθύρου 320 × 320 μ. γύρω από το γεωτεμάχιο, όχι μέσα στο ίδιο το γεωτεμάχιο**
- ◆ **Επαλήθευση — Απαιτείται ακόμη τοπογραφική αποτύπωση για αποφάσεις σχεδιασμού και αγοράς.**
- ◆ **Μέση κλίση — τοπικό παράθυρο δειγματοληψίας — 1,8%**
- ◆ **Προσανατολισμός — Έχει πρόσωπο προς Β (από το λεπτότερο πλέγμα στην ενότητα προσανατολισμού)**

Πηγή: Μοντέλο υψομέτρων Marbox Terrain-DEM v1 (© Marbox), πλακίδια ζουμ 14 με περίπου 4 μ. ανά εικονοστοιχείο· δειγματοληψία ανά περ. 20 μ. σε παράθυρο περ. 1,8 × 1,2 χλμ. Η λεπτομέρεια του εδάφους διαφέρει ανά περιοχή, επειδή η Marbox συνδυάζει πολλές αποτυπώσεις. Σχεδιασμένο πάνω στον χάρτη με το περίγραμμα του γεωτεμαχίου· οι υδάτινες επιφάνειες μένουν χωρίς χρωματισμό. · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

Θέα και ανοιχτός ορίζοντας

- ◆ **Προοπτική — Περίπου 62% του ορίζοντα είναι ανοιχτό (ανοιχτή, εκτεταμένη θέα).**
Πηγή: Μοντέλο υψομέτρων Marbox Terrain-DEM v1 (© Marbox), δειγματοληψία σε οκτώ κατευθύνσεις έως περ. 3 χλμ. Υπολογίζεται από το υψόμετρο του εδάφους· κτίρια και δέντρα δεν μοντελοποιούνται.
- ◆ **Άνοιγμα διαδρομής — Β, ΒΑ, ΝΔ, Δ, ΒΔ**
Πού κατηφορίζει το έδαφος ή παραμένει χαμηλό — οι κατευθύνσεις προς τις οποίες μπορεί να απλώνεται η θέα.
- ◆ **Αποκλεισμένες κατευθύνσεις — καμία δεν ανηφορίζει απότομα**
Εκεί όπου υψηλότερο έδαφος υψώνεται κοντά και κλείνει τη θέα (και μπορεί επίσης να σκιάζει το γεωτεμάχιο).
- ◆ **Έλεγχος ρεαλισμού — Το πόσο ανοιχτό είναι το ανάγλυφο δεν ισοδυναμεί με θέα στη θάλασσα ή όμορφη θέα.**
Σταθείτε στο γεωτεμάχιο, στο ύψος του κτιρίου, και κοιτάξτε· τα δέντρα του πρώτου πλάνου και οι γείτονες κρίνουν τα υπόλοιπα.

Πηγή: Μοντέλο υψομέτρων Marbox Terrain-DEM v1 (© Marbox), δειγματοληψία ορίζοντα σε οκτώ κατευθύνσεις έως περ. 3 χλμ. Μόνο ανάγλυφο· δέντρα και κτίρια δεν μοντελοποιούνται. · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

Αποφάσεις εδάφους πριν τον σχεδιασμό

Μετατρέψτε το ψηφιακό μοντέλο υψομέτρου σε υπόμνημα τοπογραφικής αποτύπωσης και αρχικού κόστους.



Μοντέλο αναγλύφου

Χρησιμοποιήστε το χαρτογραφημένο υψόμετρο και το ανάγλυφο για να καθορίσετε το παράθυρο τοπογράφησης.



Έλεγχος θέας

Επιβεβαιώστε τις φαινομενικά ανοιχτές κατευθύνσεις από την προβλεπόμενη στάθμη δόμησης.



Τοπογραφική αποτύπωση

Καθορίστε τις στάθμες του γεωτεμαχίου, τις γραμμές θλάσης και τα σημειακά υψόμετρα σε αδειοδοτημένο τοπογραφικό διάγραμμα.



Σημείωμα χωματουργικών εργασιών

Ζητήστε μια αρχική ιδέα πλατφόρμας και εκσκαφής/επίχωσης πριν από τον προϋπολογισμό.

3.2 Κλίση, προσανατολισμός και διαμόρφωση εδάφους

- ◆ **Μέση κλίση — περ. 1,8% σε δείγμα 320 μ.: ήπιο έδαφος.**
Πιο ήπιο ανάγλυφο σημαίνει φθηνότερα χωματουργικά· επιβεβαιώστε με τοπογραφική αποτύπωση.
- ◆ **Πιο απότομο κοντά — έως περ. 2,7%.**
Ακόμη και το πιο απότομο σημείο του δείγματος έχει ήπια κλίση· η κλίση από μόνη της δεν απαιτεί τοίχους αντιστήριξης.

Πηγή: Μοντέλο υψομέτρων Marbox Terrain-DEM v1 (© Marbox), πλακίδια ζουμ 14 με περίπου 4 μ. ανά εικονοστοιχείο· δειγματοληψία ανά περ. 20 μ. σε παράθυρο περ. 1,8 × 1,2 χλμ. Η λεπτομέρεια του εδάφους διαφέρει ανά περιοχή, επειδή η Marbox συνδυάζει πολλές αποτυπώσεις. Χρησιμοποιήστε το μαζί με αδειοδοτημένο τοπογραφικό διάγραμμα για τον σχεδιασμό. · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

3.2 Κλίση, προσανατολισμός και διαμόρφωση εδάφους (συνέχεια)

- ◆ Στο γεωτεμάχιο — περ. 2,5%, έδαφος που κατεβαίνει προς το Ν.

Ο προσανατολισμός καθορίζει την ηλιακή έκθεση, την αποστράγγιση και την ισορροπία εκσκαφής/επίχωσης.
- ◆ Ανάλυση — Μοντέλο εδάφους της Marbox, πλακίδια ζουμ 14 με περίπου 4 μ. ανά εικονοστοιχείο, με βήμα δειγματοληψίας περ. 40 μ. Η λεπτομέρεια του εδάφους διαφέρει ανά περιοχή, επειδή η Marbox συνδυάζει πολλές αποτυπώσεις. Πρόκειται για προκαταρκτικό έλεγχο, όχι για τοπογραφική αποτύπωση.

Προσθέστε αδειοδοτημένο τοπογραφικό διάγραμμα στον φάκελο μελέτης.
- ◆ Δοκιμή πολεοδομικών ορίων κλίσης — Το αποτέλεσμα για ολόκληρο το γεωτεμάχιο παραμένει ανεπίλυτο μέχρι τοπογραφική αποτύπωση. Μετρημένη μέση κλίση περ. 1,8% στο παράθυρο 320 μ.· στο σημείο του ακινήτου περ. 2,5%· μέγιστη στο παράθυρο περ. 2,7%. Οι επιστραφείσες τιμές δειγμάτων δεν υπερβαίνουν τα όρια 35% και 40%.

Άρθρα 86 και 102 του νόμου 5306/2026 (35%)· άρθρο 251 του νόμου 5306/2026 (άνω του 40%). Ένδειξη από DEM, όχι δεσμευτική τοπογραφική μέτρηση.
- ◆ Τοπικό ανάγλυφο — 4,7 μ. διαφορά ανάμεσα στο χαμηλότερο και στο υψηλότερο σημείο του εδάφους που δειγματολήφθηκε στο παράθυρο 320 μ. (4,6–9,3 μ.).

Το ανάγλυφο και η μέση κλίση περιγράφουν το παράθυρο δειγματοληψίας, όχι ολόκληρο το γεωτεμάχιο. Η κλίση στο κεντρικό σημείο είναι χωριστή παρατήρηση· τα όρια για ολόκληρο το γεωτεμάχιο απαιτούν τοπογραφική αποτύπωση.

Πηγή: Μοντέλο υψομέτρων Marbox Terrain-DEM v1 (© Marbox), πλακίδια ζουμ 14 με περίπου 4 μ. ανά εικονοστοιχείο· δειγματοληψία ανά περ. 20 μ. σε παράθυρο περ. 1,8 × 1,2 χλμ. Η λεπτομέρεια του εδάφους διαφέρει ανά περιοχή, επειδή η Marbox συνδυάζει πολλές αποτυπώσεις. Χρησιμοποιήστε το μαζί με αδειοδοτημένο τοπογραφικό διάγραμμα για τον σχεδιασμό. · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

Προσανατολισμός, έκθεση και τομές γεωτεμαχίου

- ◆ Προς τα πού βλέπει — Το γεωτεμάχιο έχει γενικά πρόσωπο προς Β με κλίση περίπου 2,5%.

Ένας σκιερός βόρειος προσανατολισμός σημαίνει πιο δροσερούς, πιο σκοτεινούς χειμώνες· διαβάστε μαζί με τη σελίδα χειμερινού ήλιου.
- ◆ Γιατί έχει σημασία — Ο προσανατολισμός και το προφίλ του εδάφους καθορίζουν μαζί την ηλιοφάνεια, την απορροή, την κλίση πρόσβασης και το κόστος εκσκαφής.

Πλαίσιο από μοντέλο εδάφους, όχι αποτύπωση· τον πραγματικό σχεδιασμό τον καθορίζει αδειοδοτημένο τοπογραφικό διάγραμμα.
- ◆ Εύρος υψομέτρου στο οπτικό πεδίο — Στο ευρύτερο παράθυρο του χάρτη εδάφους, το υψόμετρο κυμαίνεται από -0.8 μ. έως 67,1 μ. (ανάγλυφο ~67,9 μ.).

Όσο μεγαλύτερο είναι το ανάγλυφο, τόσο περισσότερη η θέση διαμορφώνεται από την κλίση, την απορροή και τις εκσκαφές-επιχώσεις.
- ◆ Χαρακτήρας κλίσης — Στο τοπικό παράθυρο DEM 320 μ., η μέση κλίση είναι περίπου 1.8%, με μέγιστη περίπου 2.7%.

Τα προφίλ τομής στον χάρτη δείχνουν πού το έδαφος ανεβαίνει και κατεβαίνει μέσα από το γεωτεμάχιο.

Πηγή: Μοντέλο υψομέτρων Marbox Terrain-DEM v1 (© Marbox), πλακίδια ζουμ 14 με περίπου 4 μ. ανά εικονοστοιχείο· δειγματοληψία ανά περ. 20 μ. σε παράθυρο περ. 1,8 × 1,2 χλμ. Η λεπτομέρεια του εδάφους διαφέρει ανά περιοχή, επειδή η Marbox συνδυάζει πολλές αποτυπώσεις. Προκαταρκτικός έλεγχος· η τοπογραφική αποτύπωση καθορίζει τον σχεδιασμό. · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

Δελτίο διαμόρφωσης εδάφους

Τέσσερα ερωτήματα σχεδιασμού που προκύπτουν από τη μετρημένη κλίση και την κατεύθυνση πτώσης.

- **Στάθμη πλατφόρμας**
Επιλέξτε τη στάθμη δόμησης βάσει των αποτυπωμένων υψομετρικών καμπυλών.
- **Εκσκαφή και επίχωση**
Εξισορροπήστε την εκσκαφή και το εισαγόμενο υλικό επίχωσης πριν οριστικοποιήσετε το αποτύπωμα του κτιρίου.
- **Αντιστήριξη**
Κοστολογήστε μελετημένη αντιστήριξη όπου οι μεταβολές στάθμης χρειάζονται υποστήριξη.
- **Διαδρομή απορροής**
Κρατήστε τα επιφανειακά νερά μακριά από το κτίριο και τα γειτονικά γεωτεμάχια.

Ευστάθεια εδάφους, γεωλογία και θεμελίωση

Το πλαίσιο αστάθειας που προκύπτει από το ανάγλυφο του εδάφους συνδυάζεται με τον περιφερειακό γεωλογικό σχηματισμό και τη γεωτεχνική έρευνα πεδίου που απαιτείται πριν τον σχεδιασμό θεμελίωσης.

ΠΗΓΗ Προκαταρκτικός έλεγχος αναγλύφου Marbox Terrain-DEM + περιφερειακή γεωλογία IGME/HSGME	ΜΕΘΟΔΟΣ έλεγχος κλίσης εδάφους και περιφερειακή αξιολόγηση γεωλογικού σχηματισμού	ΑΝΤΛΗΣΗ 30 Οκτωβρίου 2026	ΓΕΩΜΕΤΡΙΑ επιλεγμένο γεωτεμάχιο και δειγματοληπτημένο έδαφος γύρω του· η γεωλογία είναι περιφερειακή, όχι γεώτρηση
---	---	-------------------------------------	---



ΕΙΚ. 3.3 – Ευστάθεια εδάφους, γεωλογία και θεμελίωση

Προκαταρκτικός έλεγχος αναγλύφου Marbox Terrain-DEM + περιφερειακή γεωλογία IGME/HSGME.

περ. 2,7%

**Μέγιστη
δειγματοληπτική κλίση**

Έλεγχος αστάθειας

Συνιστάται

Έρευνα πεδίου

Οι γεωτρήσεις/SPT καθορίζουν
τον σχεδιασμό

Αξιολόγηση αναλυτή

- Η περιφερειακή γεωλογική ενότητα περιλαμβάνει παλαιούς και νεότερους κώνους κορημάτων και κορήματα.
- Έλεγχος μόνο από την κλίση και τους καταγεγραμμένους σεισμούς· δεν βλέπει επιχώσεις, πηγές ή ασθενή στρώματα κάτω από το γεωτεμάχιο.
- Κρατήστε προς το παρόν πρόβλεψη για εκσκαφή και θεμελίωση· οι γεωτρήσεις και τα αποτελέσματα SPT πρέπει να καθορίσουν τον πραγματικό σχεδιασμό.
- Ο προκαταρκτικός έλεγχος εδάφους καταγράφει κλίση έως περ. 2,7%: ήπια, χαμηλή ανησυχία για αστάθεια.

3.3 Ευστάθεια εδάφους, γεωλογία και θεμελίωση

- ◆ **Υπόβαθρο / επιφανειακός σχηματισμός — Παλαιοί και νεότεροι κώνοι κορημάτων· μετατεκτονικά και υστεροτεκτονικά ιζήματα · Ολόκαινο**

Περιφερειακή λιθολογία IGME (1:1.000.000) — η γεωτεχνική οικογένεια εδάφους κάτω από το γεωτεμάχιο σε κλίμακα προκαταρκτικού ελέγχου, όχι γεώτρηση.
- ◆ **Γεωτεχνική οικογένεια (περιφερειακή) — f,c-l — Τεταρτογενείς χαλαροί, μικτοί σχηματισμοί: αργιλώδεις ιλύες, άμμοι, ψηφίδες, χαλίκια και κροκάλες ποικίλης διαβάθμισης και αναλογίας, που προέκυψαν από τη διάβρωση και την έκπλυση παλαιότερων σχηματισμών μεταβαλλόμενης σύστασης.**

Περιφερειακός γεωτεχνικός χάρτης IGME (1:500.000). Περιφερειακό πλαίσιο· η δόμηση βάσει αυτού απαιτεί επιτόπια γεωτεχνική μελέτη.
- ◆ **Ενδεικτικά εργαστηριακά εύρη (τύπος σχηματισμού) — Yb (μονάδα βάρους): 1,8–2,2 g/cm³ LL (όριο ρευστότητας): 20–46% PL (όριο πλαστικότητας): 8–30% ct (συνοχή): 0,2–0,5 kg/cm² φτ (γωνία τριβής): 15° - 35° φu (θλιπτική αντοχή): 0,5–3,5 kg/cm²**

Εύρος τιμών από εργαστηριακές δοκιμές του IGME πάνω σε αυτόν τον γεωλογικό ΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟ σε όλη την Ελλάδα, όχι η φέρουσα ικανότητα του ίδιου του γεωτεμαχίου.
- ◆ **Τι δίνει την οριστική απάντηση — Επιτόπια γεωτεχνική έρευνα (γεωτρήσεις/SPT) από αδειοδοτημένο Έλληνα γεωτεχνικό μηχανικό.**

Οι περιφερειακοί χάρτες επισημαίνουν την οικογένεια εδάφους και τη συνήθη συμπεριφορά της· μόνο μια γεωτεχνική μελέτη δίνει αριθμούς θεμελίωσης.
- ◆ **Τι να ελέγξετε — Το μητρικό πέτρωμα, το έδαφος και τα υπόγεια ύδατα σε αυτό το σημείο, από το Ελληνικό Γεωλογικό Ινστιτούτο.**
- ◆ **Ποιος το ελέγχει — Ένας γεωτεχνικός μηχανικός ή γεωλόγος πρέπει να ελέγξει το έδαφος πριν από τη μελέτη.**

Πηγή: IGME/HSIGME περιφερειακή λιθολογία (1:1.000.000) + γεωτεχνικός χάρτης (1:500.000), αξιολόγηση στη θέση του γεωτεμαχίου · περιφερειακό πλαίσιο, όχι μελέτη θέσης · μαζί με δεδομένα εδάφους της ΕΕ (ESDAC). · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

Έλεγχος κατολισθήσεων και ευστάθειας εδάφους

- ◆ **Πιο απότομο έδαφος κοντά — κλίση έως περ. 2,7%: ήπια, χαμηλή ανησυχία για αστάθεια.**

Με αυτή την κλίση η ολίσθηση είναι απίθανη· επιχώσεις ή μαλακό έδαφος χρειάζονται πάντως γεωτεχνικό έλεγχο.
- ◆ **Στο γεωτεμάχιο — περ. 2,5% κλίση, έδαφος που κατεβαίνει προς το Ν.**

Τόσο επίπεδο έδαφος θέλει λίγες εκσκαφές και επιχώσεις· σχεδιάστε πού θα απορρέουν τα όμβρια.
- ◆ **Όριο εξέτασης — Διαβάζει την κλίση από μοντέλο εδάφους γύρω από το γεωτεμάχιο· δεν είναι ο επίσημος γεωτεχνικός χάρτης επικινδυνότητας κατολισθήσεων.**

Μια εδαφοτεχνική έρευνα / γεωτεχνική μελέτη διέπει κάθε δόμηση σε πλαγιά.
- ◆ **Τοπικό ανάγλυφο — 4,7 μ. μεταξύ του υψηλότερου και του χαμηλότερου εδάφους που δειγματοληπτήθηκε.**

Μεγάλο ανάγλυφο σε μικρή έκταση συγκεντρώνει την απορροή και το φορτίο της κλίσης.
- ◆ **Παράγοντας σεισμικής ενεργοποίησης — Καταγράφηκαν 45 σεισμοί μεγέθους M5+ γύρω από το γεωτεμάχιο (βλ. τη σελίδα σεισμικής έκθεσης).**

Η σεισμική δόνηση είναι παράγοντας κατολίσθησης σε απότομο, αδύναμο έδαφος.

Πηγή: Προκαταρκτικός έλεγχος κλίσης από το μοντέλο εδάφους της Marbox + καταγεγραμμένη σεισμικότητα· όχι ο επίσημος γεωτεχνικός χάρτης επικινδυνότητας κατολισθήσεων. · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

Διαδρομή τεκμηρίωσης θεμελίωσης

Η περιφερειακή χαρτογράφηση είναι η αρχή του φακέλου θεμελίωσης, ποτέ το τελικό στοιχείο σχεδιασμού.

●

Περιφερειακός σχηματισμός
Χρησιμοποιήστε το IGME/HSIGME για να προσδιορίσετε την πιθανή γεωλογική οικογένεια εδάφους.

●

Επιτόπια επιθεώρηση μηχανικού
Επιθεωρήστε τις εμφανίσεις πετρώματος, τις ρωγμές, τα επιχωμένα εδάφη και τις διαδρομές απορροής.

●

Γεωτρήσεις / SPT
Δοκιμάστε τα πραγματικά στρώματα εδάφους και τον υδροφόρο ορίζοντα στη θέση του κτιρίου.

●

Σχεδιασμός θεμελίωσης
Καθορίστε φέρουσα ικανότητα, καθίζηση, αντιστήριξη και αποστράγγιση βάσει αποτελεσμάτων επιτόπιας έρευνας.

Πλαίσιο κτιρίων και κατασκευών

Ο γύρω δομημένος ιστός, τα πλησιέστερα αποτυπωμένα κτίσματα και τυχόν κτίσμα που ακουμπά στο όριο του γεωτεμαχίου δίνουν την εικόνα της δόμησης στην άμεση περιοχή.

ΠΗΓΗ Δορυφορικές εικόνες + αποτυπώματα κτιρίων OpenStreetMap	ΜΕΘΟΔΟΣ έλεγχος δόμησης και οικιστικού ιστού με κέντρο το γεωτεμάχιο	ΑΝΤΛΗΣΗ 30 Οκτωβρίου 2026	ΓΕΩΜΕΤΡΙΑ επιλεγμένο γεωτεμάχιο, χαρτογραφημένες κατασκευές και δακτύλιοι πλαισίου με κέντρο το γεωτεμάχιο
--	--	-------------------------------------	--



ΕΙΚ. 3.4 – Πλαίσιο κτιρίων και κατασκευών

Δορυφορικές εικόνες + αποτυπώματα κτιρίων OpenStreetMap.

533

μ.

Πλησιέστερο χαρτογραφημένο κτίριο

Έως το πλησιέστερο χαρτογραφημένο αποτύπωμα, όχι έως τον πλησιέστερο τοίχο

0

Χαρτογραφημένα εντός 250 μ.

Η καταμέτρηση OSM είναι κατώτατο όριο

Αξιολόγηση αναλυτή

- Αναγνώστηκαν δημόσια δεδομένα για το πλαίσιο του γεωτεμαχίου· το δεσμευτικό έγγραφο εξακολουθεί να απαιτεί τον αρμόδιο επαγγελματία.
- Το OpenStreetMap έχει αποτυπώσει μόνο αραιά ίχνη κτιρίων γύρω από αυτό το γεωτεμάχιο· το πλησιέστερο είναι 533 μ. και κανένα αποτυπωμένο από τη συμμετοχική χαρτογράφηση περίγραμμα κτιρίου δεν βρίσκεται εντός 250 μ.
- Αυτό είναι κενό κάλυψης στη συμμετοχική χαρτογράφηση, όχι άδαιο έδαφος: η δορυφορική εικόνα δείχνει τον πραγματικό δομημένο ιστό που απλώς δεν έχει ψηφιοποιηθεί εδώ.
- Διαβάστε την αεροφωτογραφία και την αυτοψία ως την πραγματική τεκμηρίωση του δομημένου περιβάλλοντος, όχι το πλήθος των αποτυπωμένων ιχνών.

3.4 Πλαίσιο κτιρίων και κατασκευών

- ◆ **Χαρτογραφημένα κτίρια — Περίπου 1 χαρτογραφημένα από τη συμμετοχική χαρτογράφηση αποτυπώματα εμφανίζονται στην ευρύτερη προβολή του χάρτη· οι μετρήσεις ανά δακτύλιο παρακάτω δείχνουν την πυκνότητα πλησιέστερα. Το OSM υποχαρτογραφεί την ελληνική ύπαιθρο, οπότε αντιμετωπίστε τα ως κατώτατο όριο και εμπιστευτείτε τη δορυφορική εικόνα.**

Αποτυπώσεις από συμμετοχική χαρτογράφηση· η κάλυψη διαφέρει ανά περιοχή και δεν αποτελεί επίσημη καταγραφή.

- ◆ **Πλησιέστερο χαρτογραφημένο κτίριο — 533 μ. (μη προσδιορισμένος τύπος)**

Οι κανόνες αποστάσεων από τα όρια και τυχόν ζητήματα μεσοτοιχίας ελέγχονται όπου υπάρχουν όμορες κατασκευές· επιβεβαιώστε τις αποστάσεις με τοπογράφο.

- ◆ **Πυκνότητα περιοχής (χαρτογραφημένη) — 0 εντός 50 μ., 0 εντός 150 μ., 0 εντός 250 μ. και 0 εντός 500 μ. των χαρτογραφημένων 1.**

Τοπική πυκνότητα δόμησης όπως έχει χαρτογραφηθεί από το OSM· διασταυρώστε με την αεροφωτογραφία.

- ◆ **Χαρτογραφημένα ίχνη εντός 250 μ. — 0 αποτυπώματα κτιρίων που έχει χαρτογραφήσει η κοινότητα βρίσκονται εντός 250 μ. του γεωτεμαχίου. Αυτό είναι κενό χαρτογράφησης, όχι απόδειξη ότι το έδαφος είναι άδειο.**

Πρόκειται για κατώτατη εκτίμηση, όχι απογραφή: το OpenStreetMap αποτυπώνει ελλιπώς τα αγροτικά κτίρια στην Ελλάδα, γι’ αυτό εξετάστε και την αεροφωτογραφία.

- ◆ **Τύποι κτισμάτων — 1 αταξινόμητο**

Καταγράφεται μίγμα χρήσεων στον συμμετοχικό χάρτη κοντά στο γεωτεμάχιο.

- ◆ **Τι μέτρησαν αυτές οι αποστάσεις κτιρίων — Κάθε απόσταση και κάθε καταμέτρηση σε αυτή τη σελίδα μετριέται πάνω σε ίχνη του OpenStreetMap, οπότε πρόκειται για απόσταση από το πλησιέστερο ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΜΕΝΟ κτίριο και για καταμέτρηση που αποτελεί κατώτατο όριο. Κτίρια που φαίνονται στην αεροφωτογραφία χωρίς χαρτογραφημένο ίχνος είναι συνηθισμένα στην αγροτική και τη νησιωτική Ελλάδα και δεν περιλαμβάνονται σε αυτούς τους αριθμούς.**

Διαβάστε κάθε αριθμό μαζί με την αεροφωτογραφία της ίδιας σελίδας. Όπου τα δύο διαφωνούν, πιο αξιόπιστη είναι η αεροφωτογραφία και το ζήτημα λύνεται με επιτόπια επίσκεψη.

Πηγή: Αποτυπώματα κτιρίων OpenStreetMap · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

Περίγραμμα δόμησης και αναπτυξιακό δυναμικό

- ◆ **Υφιστάμενες κατασκευές — Δεν έχει καταγραφεί αποτύπωμα κτιρίου στο επίπεδο συμμετοχικής χαρτογράφησης του OpenStreetMap (OSM) εδώ — όμως αυτό ΔΕΝ αποδεικνύει ότι το γεωτεμάχιο είναι κενό· η αεροφωτογραφία ενδέχεται να δείχνει κτίσμα. Αντιπαραβάλετε την αεροφωτογραφία με το κτηματολογικό διάγραμμα πριν θεωρήσετε ότι πρόκειται για αδόμητο γεωτεμάχιο.**

Ελέγξτε την αεροφωτογραφία και το κτηματολογικό διάγραμμα / την οικοδομική άδεια, και επιβεβαιώστε επιτόπου.

- ◆ **Εμβαδόν γεωτεμαχίου (Κτηματολόγιο) — 585 τ.μ.**

Η βάση κάθε αριθμητικού ορίου· επιβεβαιώστε την σε εξαρτημένο τοπογραφικό.

- ◆ **Ενδεικτικός υπολογισμός κάλυψης — περ. 351 τ.μ. (κάλυψη 60% × γεωτεμάχιο).**

Υποθετική αριθμητική, όχι επιτρεπόμενο περίγραμμα ή επιβεβαίωση οικοδομησιμότητας· επιβεβαιώστε αρτιότητα, Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (ΦΕΚ) και αιγιαλό και αφαιρέστε αποστάσεις και οικοδομικές γραμμές. Το ύψος ελέγχεται χωριστά στο άρθρο 210 ν. 5306/2026.

Πηγή: Επιφάνεια γεωτεμαχίου από το Ελληνικό Κτηματολόγιο × θεσμοθετημένη κάλυψη και συντελεστής δόμησης (Σ.Δ.) από το e-Πολοδομία · υφιστάμενο αποτύπωμα κτιρίου από το OpenStreetMap. Ενδεικτικό ανώτατο όριο, όχι γνωμοδότηση μηχανικού για την οικοδομησιμότητα. · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

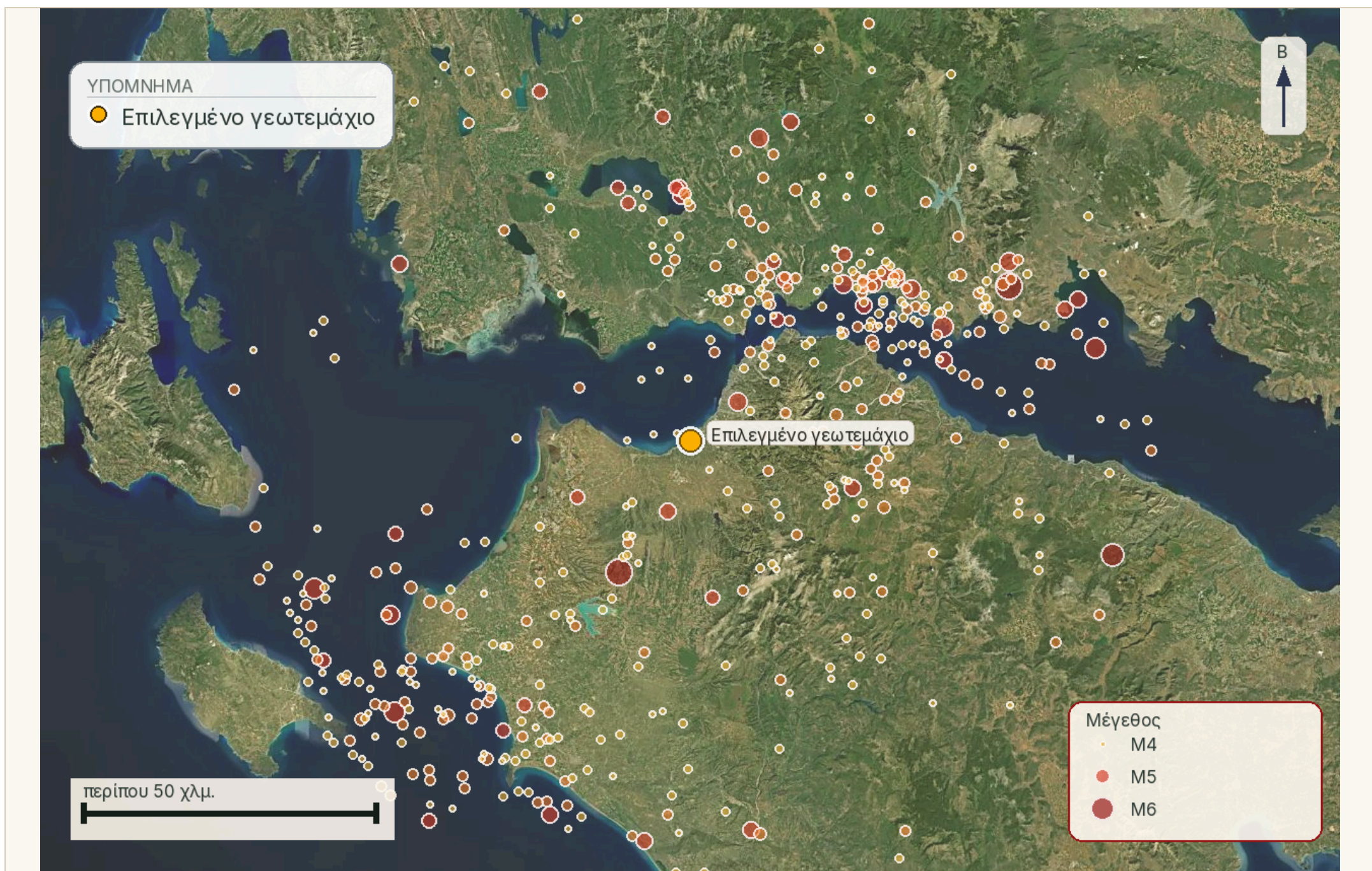
- ◆ **Το αν υπάρχει εδώ κτίσμα παραμένει ανοιχτό — Δεν αποτυπώνεται κανένα κτιριακό ίχνος εντός των κτηματολογικών ορίων. Επειδή το επίπεδο αυτό παραλείπει κτίρια που φαίνονται καθαρά από αέρος, δεν πρόκειται για βεβαίωση ότι το γεωτεμάχιο είναι ελεύθερο, και η αναφορά δεν το εκλαμβάνει ως τέτοια. Το γεωτεμάχιο παραμένει ανεπιβεβαίωτο, όχι τεκμηριωμένα ελεύθερο.**

Κλείστε το θέμα με την αεροφωτογραφία, το κτηματολογικό διάγραμμα και επιτόπια επίσκεψη, πριν αποτιμήσετε την έκταση ως ελεύθερη.

Ιστορικό σεισμών και αντισεισμικός σχεδιασμός

Οι καταγεγραμμένοι περιφερειακοί σεισμοί και η δεσμευτική ζώνη σεισμικής επικινδυνότητας για τον σχεδιασμό διαβάζονται μαζί: τα παρατηρημένα γεγονότα περιγράφουν το πλαίσιο, ενώ η περιφερειακή ζώνη σεισμικής επικινδυνότητας καθορίζει τις προδιαγραφές της μηχανικής μελέτης.

ΠΗΓΗ	ΜΕΘΟΔΟΣ	ΑΝΤΑΞΗ	ΓΕΩΜΕΤΡΙΑ
Κατάλογος σεισμών USGS + ζώνη σεισμικής επικινδυνότητας κατά ΕΑΚ/Ευρωκώδικα 8	έλεγχος ακτίνας καταγεγραμμένων συμβάντων και περιφερειακή κατάταξη αντισεισμικού σχεδιασμού	30 Οκτωβρίου 2026	επιλεγμένο γεωτεμάχιο, σεισμοί εντός 80 χλμ. και η περιφερειακή ζώνη σεισμικής επικινδυνότητας



ΕΙΚ. 4.1 – Ιστορικό σεισμών και αντισεισμικός σχεδιασμός

Κατάλογος σεισμών USGS + ζώνη σεισμικής επικινδυνότητας κατά ΕΑΚ/Ευρωκώδικα 8.

707

**Καταγεγραμμένοι
σεισμοί M4+**

Εντός 80 χλμ. από το 1970

0,24

g

Επιτάχυνση σχεδιασμού

Ελληνική σεισμική ζώνη II · ΕΑΚ/
Ευρωκώδικας 8

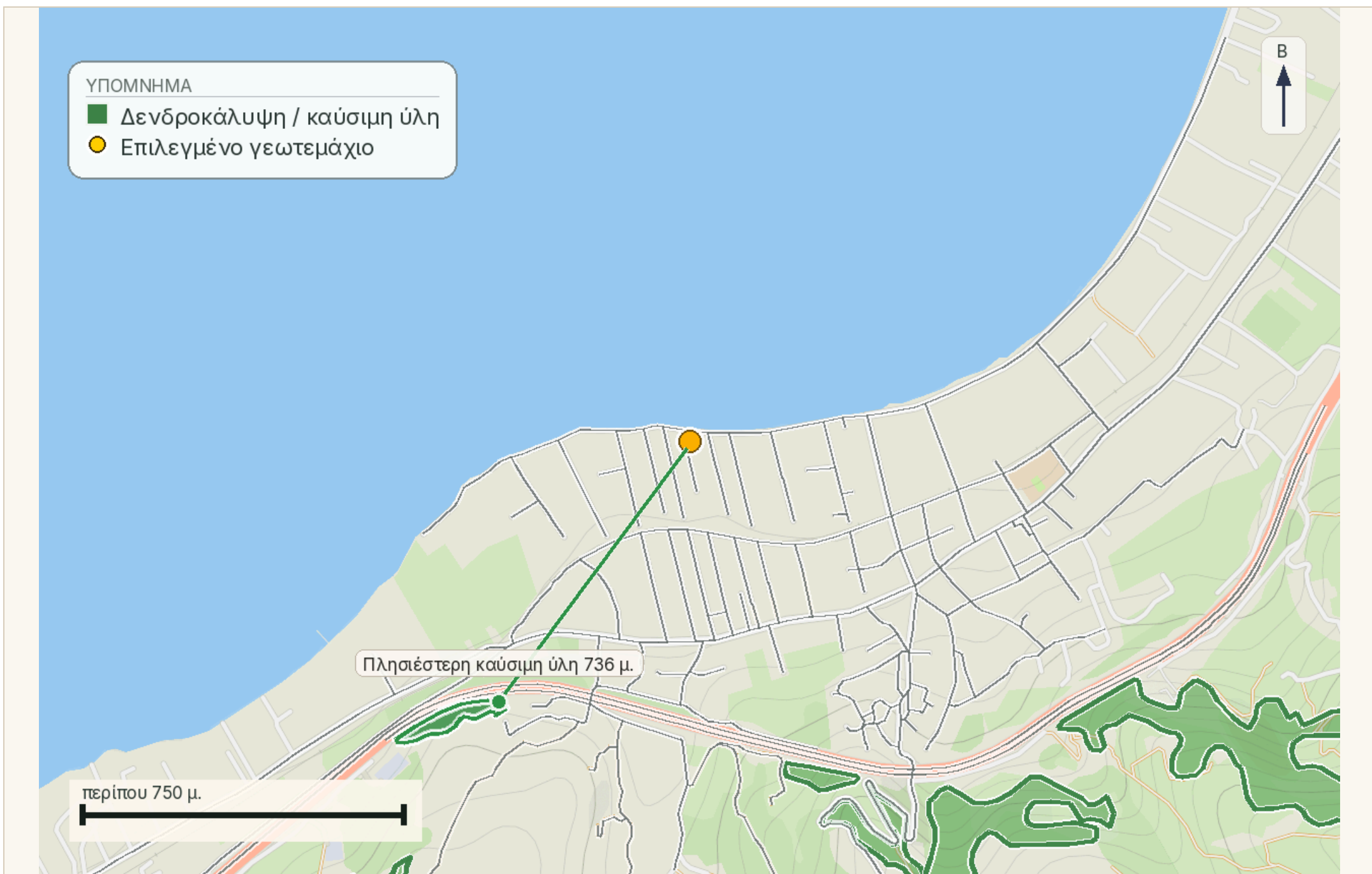
Αξιολόγηση αναλυτή

- Ο κατάλογος USGS καταγράφει περιφερειακούς σεισμούς· δεν τεκμηριώνει τη δεσμευτική ελληνική σεισμική ζώνη σχεδιασμού ή την κατηγορία εδάφους του ακινήτου.
- Η διοικητική ενότητα Αχαΐα υπάγεται στη σεισμική Ζώνη II του ελληνικού κανονισμού, με εδαφική επιτάχυνση σχεδιασμού 0,24g.
- Η ζώνη σεισμικής επικινδυνότητας της περιοχής βάσει του ελληνικού αντισεισμικού κανονισμού είναι παράμετρος σχεδιασμού, όχι εδαφοτεχνική μελέτη του γεωτεμαχίου· ο μηχανικός επιβεβαιώνει τη ζώνη που εφαρμόζεται και τους συντελεστές εδάφους.
- 707 σεισμοί μεγέθους M4,0+, 45 μεγέθους M5,0+ και 3 μεγέθους M6,0+ εντός 80 χλμ. από το 1970.

Έκθεση σε δασική πυρκαγιά και αντιπυρική ζώνη

Το πλησιέστερο χαρτογραφημένο σημείο καύσιμης ύλης, η γύρω κλίση και η εποχική υποχρέωση αντιπυρικής προστασίας μετατρέπονται σε οδηγίες καθαρισμού γεωτεμαχίου, πρόσβασης και ασφάλισης.

ΠΗΓΗ	ΜΕΘΟΔΟΣ	ΑΝΤΑΞΗ	ΓΕΩΜΕΤΡΙΑ
Βλάστηση/καύσιμη ύλη OpenStreetMap + κλίση από το μοντέλο εδάφους της Mapbox· ημερήσιος κίνδυνος σε πραγματικό χρόνο από το EFFIS (Copernicus). Έλεγχος δομικής έκθεσης, όχι πιστοποιητικό πυρικινδυνότητας.	αναζήτηση δημόσιων δεδομένων GIS και έλεγχος	30 Οκτωβρίου 2026	με μέτρηση από το επιλεγμένο γεωτεμάχιο/τοποθεσία



ΕΙΚ. 4.2 – Έκθεση σε δασική πυρκαγιά και αντιπυρική ζώνη

Βλάστηση/καύσιμη ύλη OpenStreetMap + κλίση από το μοντέλο εδάφους της Mapbox· ημερήσιος κίνδυνος σε πραγματικό χρόνο από το EFFIS (Copernicus). Έλεγχος δομικής έκθεσης, όχι πιστοποιητικό πυρικινδυνότητας.

736 μ.

**Πλησιέστερη
χαρτογραφημένη
καύσιμη ύλη**

Δενδροκάλυψη / έλεγχος
βλάστησης

2,7%

Μέγιστη

δειγματοληπτική κλίση
Η φωτιά εξαπλώνεται ταχύτερα
ανηφορικά

Αξιολόγηση αναλυτή

- Υπολογίζεται από τη χαρτογραφημένη βλάστηση και την κλίση· τη ζώνη καθαρισμού και τα μέτρα πυροπροστασίας του σπιτιού τα ορίζει ο μηχανικός.
- Σε απόσταση 736 μ· θύλακες 0 εντός 500 μ., 4 εντός 1 χλμ. περ. 1,8% μέσος όρος στην περιοχή, έως 2,7%.
- Αντιμετωπίστε καθαρισμό, πρόσβαση πυροσβεστικού οχήματος, εκκένωση και όρους ασφάλισης ως έναν ενιαίο έλεγχο ετοιμότητας πριν από προκαταβολή.

4.1 Ιστορικό σεισμών και αντισεισμικός σχεδιασμός

- ◆ **Καταγεγραμμένοι σεισμοί — 707 σεισμοί μεγέθους M4,0+, 45 μεγέθους M5,0+ και 3 μεγέθους M6,0+ εντός 80 χλμ. από το 1970.**

Παρατηρούμενη δόνηση, όχι το φορτίο σχεδιασμού· ο μηχανικός διαστασιολογεί την κατασκευή σύμφωνα με τον κανονισμό.

- ◆ **Μεγαλύτερο σε καταγραφή — M6,5 το 1995, 60 χλμ. μακριά (κοντά στα 8 χλμ. ΔΒΔ του Γαλαξιδίου).**

Ζητήστε να σας πουν ποια επιτάχυνση εδάφους πρέπει να αντέξει η μελέτη σε αυτή τη διεύθυνση.

- ◆ **Πλησιέστερος ισχυρός σεισμός — M5,6 επίκεντρο σε απόσταση 10 χλμ., σε βάθος 22,6 χλμ.**

Οι ρηχί, κοντινοί σεισμοί ταρακουνούν περισσότερο· σημειώστε το στο στατικό υπόμνημα.

- ◆ **Ζώνη αντισεισμικού σχεδιασμού — Δεν υπάρχει σε ανοιχτό σύνολο δεδομένων· διαβάστε το από τον χάρτη σεισμικής ζώνης του ελληνικού αντισεισμικού κανονισμού (ΕΑΚ 2000/2003 αναθεώρηση / Ευρωκώδικας 8) για αυτόν τον δήμο (ζώνες I–III, 0,16–0,36 g).**

Ελέγξτε τη ζώνη και αν οποιοδήποτε υφιστάμενο κτίριο έχει τεκμηριωμένο αντισεισμικό σχεδιασμό/συμμόρφωση.

Πηγή: Κατάλογος σεισμών USGS (FDSN). Η σεισμική ζώνη σχεδιασμού προκύπτει από τον ελληνικό κανονισμό (ΕΑΚ / Ευρωκώδικας 8). · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

Ζώνη σεισμικού σχεδιασμού και οικοδομικός κανονισμός

- ◆ **Ζώνη σχεδιασμού — Η διοικητική ενότητα Αχαΐα υπάγεται στη σεισμική Ζώνη II του ελληνικού κανονισμού, με εδαφική επιτάχυνση σχεδιασμού 0,24g.**

Κατά τον ελληνικό αντισεισμικό κανονισμό ΕΑΚ 2000 / 2003 αναθεώρηση (Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (ΦΕΚ) 1154/Β2003), σε ευθυγράμμιση με Ευρωκώδικας 8, ένα νέο κτίριο πρέπει να σχεδιαστεί για αυτή τη σεισμική δράση· υψηλότερη ζώνη μπορεί να σημαίνει περισσότερες δομικές απαιτήσεις και κόστος.

- ◆ **Τι σημαίνει η ζώνη — Ο χάρτης τριών ζωνών ορίζει τη σεισμική δράση σχεδιασμού: Ζώνη I 0,16g, Ζώνη II 0,24g, Ζώνη III 0,36g.**

Ορίζει το ελάχιστο του κανονισμού για νέα κατασκευή και το επίπεδο στο οποίο θα έπρεπε να έχει σχεδιαστεί ένα υφιστάμενο κτίριο.

- ◆ **Όριο διοικητικής αντιστοίχισης — Η αντιστοίχιση γίνεται σε επίπεδο περιφερειακής ενότητας· τα όρια των ζωνών ακολουθούν διοικητικά όρια και ένα γεωτεμάχιο κοντά σε όριο μπορεί να ανήκει στη γειτονική ζώνη.**

Επιβεβαιώστε την ακριβή ζώνη για τον δήμο και διαβάστε το αποτέλεσμα μαζί με τη σελίδα των καταγεγραμμένων σεισμών.

- ◆ **Δεν είναι κρίση ασφάλειας — Η ζώνη είναι δεδομένο σχεδιασμού, όχι συμπέρασμα για το έδαφος ή για οποιοδήποτε κτίριο.**

Η κατηγορία εδάφους, η ρευστοποίηση και η κατάσταση υφιστάμενου κτιρίου απαιτούν γεωτεχνικό και στατικό μηχανικό (Ευρωκώδικας 8).

- ◆ **Ζώνη σχεδιασμού και ημερομηνία κώδικα — Ζώνη II · 0.24g · ΕΑΚ αναθεώρηση 2003 (ΦΕΚ Β ’ 1154/2003).**

Η ζώνη είναι παράμετρος σχεδιασμού, όχι κρίση ασφάλειας κτιρίου.

- ◆ **Εποχή κατασκευής — Δεν προσδιορίζεται από τα δημόσια δεδομένα της αναφοράς· ζητήστε την αρχική άδεια και το έτος του φέροντος οργανισμού.**

Η διάκριση πριν το 1985 / 1985–2000 / μετά το 2000 είναι εμπορική συντομογραφία, όχι νομική χρονολογία.

Πηγή: Ζωνοποίηση του ελληνικού αντισεισμικού κανονισμού ΕΑΚ/EC8 ανά περιφερειακή ενότητα. Δεδομένο σχεδιασμού σε επίπεδο περιφερειακής ενότητας, όχι εδαφοτεχνική μελέτη γεωτεμαχίου. · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

4.2 Έκθεση σε δασική πυρκαγιά και αντιπυρική ζώνη

- ◆ **Πλησιέστερη δενδροκάλυψη — Σε απόσταση 736 μ.· θύλακες 0 εντός 500 μ., 4 εντός 1 χλμ.**

Διατηρήστε ελεύθερη ζώνη αντιπυρικής προστασίας και επιβεβαιώστε τυχόν περιορισμούς δόμησης εντός δασικής ζώνης.

- ◆ **Κλίση (η φωτιά επιταχύνει σε ανηφόρα) — περ. 1,8% μέσος όρος στην περιοχή, έως 2,7%.**

Το πιο απότομο έδαφος οδηγεί τη φωτιά πιο γρήγορα προς ένα κτίριο που βρίσκεται ψηλότερα.

Πηγή: Βλάστηση/καύσιμη ύλη OpenStreetMap + κλίση από το μοντέλο εδάφους της Mapbox· ημερήσιος κίνδυνος σε πραγματικό χρόνο από το EFFIS (Copernicus). Έλεγχος δομικής έκθεσης, όχι πιστοποιητικό πυρικινδυνότητας. · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

Ιστορικό πυρκαγιών και καταγεγραμμένα καμένα ίχνη

Το δορυφορικό αρχείο EFFIS χρησιμοποιείται ως ανεξάρτητος έλεγχος ιστορικού μεγάλων πυρκαγιών, διαχωρισμένος από τον σημερινό κίνδυνο πυρκαγιάς και από μικρότερα συμβάντα εκτός του συνόλου δεδομένων.

ΠΗΓΗ Καμένες εκτάσεις EFFIS (Υπηρεσία Διαχείρισης Εκτάκτων Αναγκών Copernicus), από πυρκαγιές $\geq$ περ. 300 στρ. που χαρτογραφήθηκαν δορυφορικά. Πρόκειται για ιστορικό καταγεγραμμένων καμένων εκτάσεων, όχι για τρέχουσα επικινδυνότητα ή για μικρές πυρκαγιές που δεν χαρτογραφήθηκαν.	ΜΕΘΟΔΟΣ αναζήτηση δημόσιων δεδομένων GIS και έλεγχος	ΑΝΤΑΛΣΗ 30 Οκτωβρίου 2026	ΓΕΩΜΕΤΡΙΑ με μέτρηση από το επιλεγμένο γεωτεμάχιο/τοποθεσία
---	--	-------------------------------------	---



ΕΙΚ. 4.3 – Ιστορικό πυρκαγιών και καταγεγραμμένα καμένα ίχνη

Καμένες εκτάσεις EFFIS (Υπηρεσία Διαχείρισης Εκτάκτων Αναγκών Copernicus), από πυρκαγιές $\geq$ περ. 300 στρ. που χαρτογραφήθηκαν δορυφορικά. Πρόκειται για ιστορικό καταγεγραμμένων καμένων εκτάσεων, όχι για τρέχουσα επικινδυνότητα ή για μικρές πυρκαγιές που δεν χαρτογραφήθηκαν.

721

μ.

**Πλησιέστερη
καταγεγραμμένη καμένη
έκταση**

Περίμετρος μεγάλης πυρκαγιάς
EFFIS

2025

**Έτος καταγεγραμμένης
πυρκαγιάς**

Μεταδεδομένα συμβάντος EFFIS

Αξιολόγηση αναλυτή

- Πληρότητα πηγών: Χαμηλή — αποτέλεσμα ελέγχου από χαρτογραφημένα ή δημοσιευμένα δεδομένα, όχι μέτρηση πάνω στο ίδιο το γεωτεμάχιο.
- περ. 721 μ. από το γεωτεμάχιο.
- Καταγράφηκε στις 12 Αυγούστου 2025.
- Η καμένη έκταση που καταγράφεται στην πηγή καλύπτει περίπου 28.460,0 στρ.

4.2 Έκθεση σε δασική πυρκαγιά και αντιπυρική ζώνη (συνέχεια)

- ◆ **Τρέχων κίνδυνος πυρκαγιάς — Μεταβάλλεται καθημερινά το καλοκαίρι, οπότε δεν είναι σταθερό για ένα γεωτεμάχιο. Το EFFIS δημοσιεύει καθημερινά τον Δείκτη Επικινδυνότητας Δασικών Πυρκαγιών (FWI) για την Ελλάδα.**
Ελέγξτε το EFFIS την περίοδο πυρκαγιών και επιβεβαιώστε ότι η ασφάλεια καλύπτει τη δασική πυρκαγιά.
- ◆ **Απαιτούμενη ζώνη πυροπροστασίας γύρω από το κτίριο — Οι ελληνικοί κανονισμοί απαιτούν διαμορφωμένη ζώνη πυροπροστασίας γύρω από κτίρια εντός ή δίπλα σε δασική έκταση.**
Επιβεβαιώστε την περιμετρική ζώνη καθαρισμού βλάστησης και την πρόσβαση εκκένωσης με δασολόγο ή πολιτικό μηχανικό.
- ◆ **Ετήσια επαναλαμβανόμενη υποχρέωση ιδιοκτήτη — Καθαρισμός από 1 Απριλίου έως 15 Ιουνίου κάθε έτους και δήλωση στο akatharista.apps.gov.gr.**
Πρόστιμο 1 ευρώ/τ.μ., ελάχιστο 200 ευρώ και μέγιστο 2.000 ευρώ, συν το κόστος καθαρισμού του δήμου — ν. 4662/2020 άρθρο 53ΙΔ, όπως προστέθηκε με ν. 5281/2026 άρθρο 43.
- ◆ **Ημερομηνία / σενάριο ελέγχου — 30 Οκτωβρίου 2026: δομικός έλεγχος καύσιμης βλάστησης και κλίσης, όχι ημερήσια πρόγνωση κινδύνου πυρκαγιάς.**
Ο ημερήσιος κίνδυνος ελέγχεται στο EFFIS την ημέρα της επίσκεψης.
- ◆ **Συμπέρασμα αναφοράς — Το ιστορικό καταγεγραμμένων πυρκαγιών δείχνει παρελθόντα συμβάντα και δεν εγγυάται ότι ένα άκαυτο γεωτεμάχιο είναι ασφαλές ή ότι η ανακατασκευή είναι ελεύθερη. Ελέγξτε ισχύοντες κανόνες, πρόσβαση πυροσβεστικών και τυχόν χαρακτηρισμό καμένης έκτασης.**
- ◆ **Περαιτέρω ανάγνωση — Πλημμύρα και πυρκαγιά σε ελληνικό ακίνητο: χάρτες ΥΠΕΝ, οριοθέτηση ρέματος και αναδασωτέα — landcheck.gr/el/odigos/plimmyra-pyrkagia-kindynoi**

Πηγή: Βλάστηση/καύσιμη ύλη OpenStreetMap + κλίση από το μοντέλο εδάφους της Mapbox· ημερήσιος κίνδυνος σε πραγματικό χρόνο από το EFFIS (Copernicus). Έλεγχος δομικής έκθεσης, όχι πιστοποιητικό πυρικινδυνότητας. · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

4.3 Ιστορικό πυρκαγιών και καταγεγραμμένα καμένα ίχνη

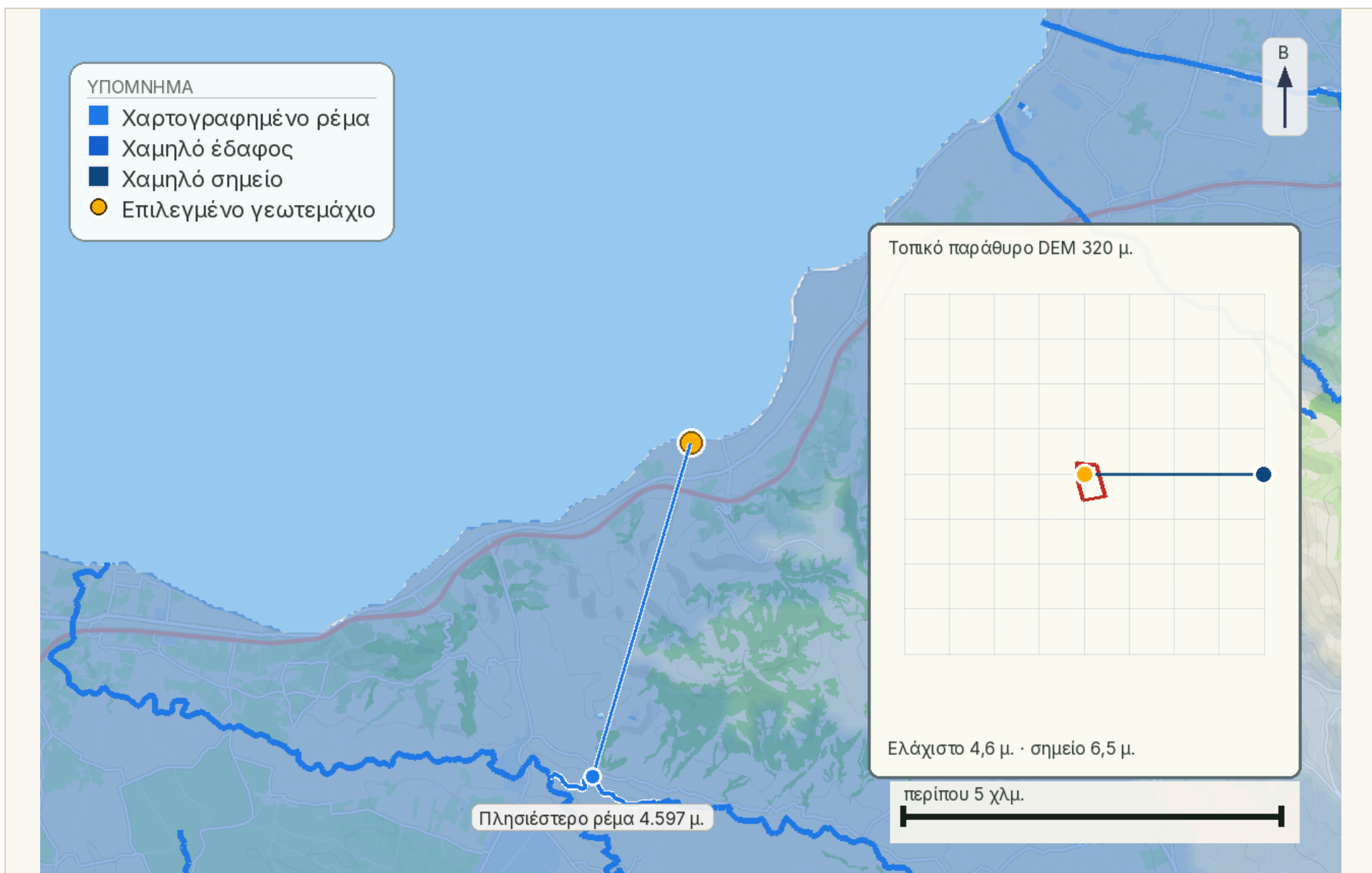
- ◆ **Πλησιέστερη καταγεγραμμένη καμένη έκταση — περ. 721 μ. από το γεωτεμάχιο. Καταγράφηκε στις 12 Αυγούστου 2025. Η καμένη έκταση που καταγράφεται στην πηγή καλύπτει περίπου 28.460,0 στρ. Αναγνωριστικό πυρκαγιάς EFFIS: 278643.**
Πρόκειται για κοντινή εγγραφή του καταλόγου, όχι για απόδειξη ότι κάηκε το γεωτεμάχιο. Επιβεβαιώστε την περίμετρο και την ημερομηνία στο EFFIS και ελέγξτε την προστατευτική ζώνη και την ασφαλιστική κάλυψη πυρκαγιάς.
- ◆ **Όριο κάλυψης — Το EFFIS χαρτογραφεί δορυφορικά πυρκαγιές περίπου 300 στρ. και άνω· μικρότερες ή παλαιότερες πυρκαγιές ενδέχεται να λείπουν.**
Η απουσία ουλής πυρκαγιάς εδώ δεν αποδεικνύει ότι η περιοχή δεν έχει καεί ποτέ.
- ◆ **Ιστορικό έναντι τρέχοντος κινδύνου — Αυτό είναι το ιστορικό καμένων εκτάσεων, όχι ο σημερινός κίνδυνος, ο οποίος μεταβάλλεται καθημερινά το καλοκαίρι (Δείκτης Επικινδυνότητας Δασικών Πυρκαγιών του EFFIS).**
Ελέγξτε τον δείκτη κινδύνου πυρκαγιάς EFFIS την περίοδο και επιβεβαιώστε την κάλυψη δασικής πυρκαγιάς.
- ◆ **Σενάριο και ημερομηνίες πηγής — Καμένες εκτάσεις EFFIS περίπου ≥300 στρ.· κάλυψη 2016–2026· στιγμιότυπο 29 Ιουλίου 2026.**
Ημερομηνία πλησιέστερου καταγεγραμμένου συμβάντος: 12 Αυγούστου 2025.

Πηγή: Καμένες εκτάσεις EFFIS (Υπηρεσία Διαχείρισης Εκτάκτων Αναγκών Copernicus), από πυρκαγιές ≥ περ. 300 στρ. που χαρτογραφήθηκαν δορυφορικά. Πρόκειται για ιστορικό καταγεγραμμένων καμένων εκτάσεων, όχι για τρέχουσα επικινδυνότητα ή για μικρές πυρκαγιές που δεν χαρτογραφήθηκαν. · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

Ρέματα και τοπικοί πλημμυρικοί διάδρομοι

Το πλησιέστερο χαρτογραφημένο ρέμα και η υψομετρική διαφορά του γεωτεμαχίου από το χαμηλότερο σημείο της γύρω περιοχής παρέχουν μια προκαταρκτική ένδειξη κινδύνου αιφνίδιας πλημμύρας και αποστράγγισης σε επίπεδο γεωτεμαχίου.

ΠΗΓΗ Υδατορέματα OpenStreetMap (ρέματα, ποταμοί, τάφροι) + έλεγχος χαμηλού αναγλύφου από το μοντέλο εδάφους της Marbox· επίσημες ζώνες πλημμύρας από τα Σχέδια Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας (Οδ. 2007/60/ΕΚ).	ΜΕΘΟΔΟΣ αναζήτηση δημόσιων δεδομένων GIS και έλεγχος	ΑΝΤΛΗΣΗ 30 Οκτωβρίου 2026	ΓΕΩΜΕΤΡΙΑ με μέτρηση από το επιλεγμένο γεωτεμάχιο/τοποθεσία
---	--	-------------------------------------	---



ΕΙΚ. 4.4 – Ρέματα και τοπικοί πλημμυρικοί διάδρομοι

Υδατορέματα OpenStreetMap (ρέματα, ποταμοί, τάφροι) + έλεγχος χαμηλού αναγλύφου από το μοντέλο εδάφους της Marbox· επίσημες ζώνες πλημμύρας από τα Σχέδια Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας (Οδ. 2007/60/ΕΚ).

4,6 χλμ.

Πλησιέστερο υδατόρεμα

Χαρτογραφημένος τοπικός
διάδρομος ροής

1,9 μ.

**Πάνω από το τοπικό
χαμηλό σημείο**

Έλεγχος μοντέλου αναγλύφου

Αξιολόγηση αναλυτή

- Πληρότητα πηγών: Χειροκίνητη — η νομική ή επαγγελματική απάντηση για το συγκεκριμένο ακίνητο απαιτεί έγγραφο αρχής ή ειδικού· το χαρτογραφικό πλαίσιο παρουσιάζεται χωριστά.
- Το OpenStreetMap καταγράφει ποταμό σε απόσταση περ. 4,6 χλμ.
- Το γεωτεμάχιο βρίσκεται περ. 1,9 μ. πάνω από το χαμηλότερο σημείο του εδάφους στην περιοχή.
- Οι στάθμες αποτύπωσης, η παροχευετικότητα οχετού και η διαδρομή απορροής πρέπει να λυθούν πριν καθοριστούν οι στάθμες δαπέδου και πρόσβασης.

4.3 Ιστορικό πυρκαγιών και καταγεγραμμένα καμένα ίχνη (συνέχεια)

- ◆ **Καμένη έκταση στο χαρτογραφικό παράθυρο — περ. 12,8% της έκτασης που χαρτογραφείται γύρω από το γεωτεμάχιο είναι καταγεγραμμένη καμένη έκταση.**

Τοπίο διαμορφωμένο από πυρκαγιές· δείτε το έτος της πυρκαγιάς στην εφαρμογή θέασης του EFFIS.
- ◆ **Καλυπτόμενες περίοδοι — Η καταγραφή πυρκαγιάς που διαβάζεται εδώ καλύπτει τις περιόδους πυρκαγιάς 2016–2026.**

Ό,τι εντοπίζεται ή δεν εντοπίζεται σε αυτή τη σελίδα αφορά αυτές τις περιόδους.
- ◆ **Ετήσια υποχρέωση καθαρισμού — Για γεωτεμάχιο που υπάγεται στις νόμιμες κατηγορίες, ο ιδιοκτήτης καθαρίζει κάθε έτος από 1 Απριλίου έως 15 Ιουνίου και υποβάλλει δήλωση στο akatharista.apps.gov.gr. Οι έλεγχοι διενεργούνται από 16 Ιουνίου έως 31 Οκτωβρίου.**

Άρθρο 53ΙΔ ν. 4662/2020, όπως προστέθηκε με το άρθρο 43 ν. 5281/2026 (ΦΕΚ Α΄ 28/25.2.2026): 1 ευρώ/τ.μ., ελάχιστο 200 ευρώ, μέγιστο 2.000 ευρώ, συν το κόστος καθαρισμού του δήμου. Ελέγξτε αν το συγκεκριμένο γεωτεμάχιο υπάγεται πριν από την αγορά.

Πηγή: Καμένες εκτάσεις EFFIS (Υπηρεσία Διαχείρισης Εκτάκτων Αναγκών Corepnicus), από πυρκαγιές ≥ περ. 300 στρ. που χαρτογραφήθηκαν δορυφορικά. Πρόκειται για ιστορικό καταγεγραμμένων καμένων εκτάσεων, όχι για τρέχουσα επικινδυνότητα ή για μικρές πυρκαγιές που δεν χαρτογραφήθηκαν. · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

4.4 Ρέματα και τοπικοί πλημμυρικοί διάδρομοι

- ◆ **Θέση στο ανάγλυφο — Το γεωτεμάχιο βρίσκεται περ. 1,9 μ. πάνω από το χαμηλότερο σημείο του εδάφους στην περιοχή.**

Το χαμηλό έδαφος συγκεντρώνει την απορροή ακόμη και χωρίς χαρτογραφημένη κοίτη· εξετάστε με τον μηχανικό ανύψωση της στάθμης δαπέδου.
- ◆ **Πλησιέστερο χαρτογραφημένο υδατόρεμα — 4597 μ. (Πείρος, waterway=river). Η χαρτογραφημένη φυσική κοίτη απαιτεί έλεγχο της επίσημης οριοθέτησης.**

Οι αιφνίδιες πλημμύρες ακολουθούν τις φυσικές κοίτες· ελέγξτε ιστορικό και επίσημες οριογραμμές.
- ◆ **Κατάσταση οριοθέτησης — ΜΗ ΔΙΑΠΙΣΤΩΜΕΝΗ — η ανάγνωση OpenStreetMap δεν περιέχει αποτέλεσμα από την εθνική βάση οριοθετήσεων του άρθρου 6 ν. 4258/2014. Δεν ισχυρίζεται ούτε ότι υπάρχει ούτε ότι απουσιάζει πράξη οριοθέτησης.**

Αναζητήστε την πράξη και το ΦΕΚ με τις οριογραμμές για το συγκεκριμένο τμήμα· ν. 4258/2014 άρθρα 3, 5 παρ. 3β και 6.
- ◆ **Διαδρομή αν δεν υπάρχει πράξη — Προσωρινή οριοθέτηση για το έργο: υδραυλική μελέτη όλης της ανάντη λεκάνης σε τοπογραφικό διάγραμμα, με γραμμές πλημμύρας T=50, έλεγχο και θεώρηση από την Τεχνική Υπηρεσία της Περιφέρειας.**

Άρθρο 5 παρ. 2 ν. 4258/2014. Δεν εφαρμόζεται γενικός αριθμός μέτρων από την αναφορά· ο μηχανικός τοποθετεί τις ισχύουσες γραμμές και ελέγχει την τυχόν εξαίρεση μικρής λεκάνης.
- ◆ **Επίσημος χάρτης επικινδυνότητας — Η κλάση επικινδυνότητας προκύπτει από τα Σχέδια Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας, όχι από αυτή την ανάγνωση OpenStreetMap.**

Λάβετε τον χάρτη της θέσης από τη Διεύθυνση Υδάτων (floods.ypeka.gr).
- ◆ **Χαρτογραφημένο φυσικό υδατόρεμα (ρέμα) — Το OpenStreetMap καταγράφει ποταμό σε απόσταση περ. 4,6 χλμ.**

Η χαρτογράφηση αποδεικνύει φυσικό στοιχείο, όχι πράξη οριοθέτησης ή θεσμοθετημένη απόσταση δόμησης.
- ◆ **Κατάσταση οριοθέτησης — Στις 30 Οκτωβρίου 2026 δεν βρέθηκε πράξη στο σημείο στα επίπεδα οριοθέτησης της e-Πολοδομίας.**

Αυτό δεν αποδεικνύει ότι δεν υπάρχει πράξη οριοθέτησης· ελέγξτε τη βάση του άρθρου 6 ν. 4258/2014 και την οικεία Αποκεντρωμένη Διοίκηση.
- ◆ **Διαδρομή προσωρινής οριοθέτησης — Για δόμηση κοντά σε μη οριοθετημένο �έμα: αίτημα στην ΥΔΟΜ, υδραυλική μελέτη ολόκληρης της ανάντη λεκάνης και γραμμές πλημμύρας T=50 σε τοπογραφικό.**

Η Τεχνική Υπηρεσία της Περιφέρειας ελέγχει και θεωρεί τη μελέτη και το διάγραμμα — ν. 4258/2014 άρθρο 5 παρ. 2. Δεν δηλώνεται εθνική απόσταση σε μέτρα.

Πηγή: Υδατορέματα OpenStreetMap (ρέματα, ποταμοί, τάφροι) + έλεγχος χαμηλού αναγλύφου από το μοντέλο εδάφους της Mapbox· επίσημες ζώνες πλημμύρας από τα Σχέδια Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας (Οδ. 2007/60/ΕΚ). · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

Επίσημες ζώνες πλημμύρας και υπολειπόμενος κίνδυνος

Τα επίσημα πολύγωνα της Οδηγίας για τις Πλημμύρες καθορίζουν το αποτέλεσμα της χαρτογραφημένης ζώνης, ενώ η λίστα ελέγχου υπολειπόμενου κινδύνου καλύπτει την τοπική απορροή και τα μη δημοσιευμένα επίπεδα της πύλης.

ΠΗΓΗ Πολύγωνα επικινδυνότητας της Οδηγίας Πλημμυρών (ΥΠΕΝ) + μητρώο κάλυψης πύλης	ΜΕΘΟΔΟΣ τομή γεωτεμαχίου-πολυγώνου και απόσταση από την πλησιέστερη επίσημη ζώνη	ΑΝΤΑΞΗ 30 Οκτωβρίου 2026	ΓΕΩΜΕΤΡΙΑ επιλεγμένο γεωτεμάχιο και πλησιέστερα χαρτογραφημένα επίσημα πολύγωνα κινδύνου πλημμύρας
---	--	------------------------------------	--



ΕΙΚ. 4.5 – Επίσημες ζώνες πλημμύρας και υπολειπόμενος κίνδυνος

Πολύγωνα επικινδυνότητας της Οδηγίας Πλημμυρών (ΥΠΕΝ) + μητρώο κάλυψης πύλης.

0

**Επικάλυψη
μοντελοποιημένου
κινδύνου**

Εκτός μοντελοποιημένης έκτασης πλημμύρας

3,2

**χλμ.
Πλησιέστερη
μοντελοποιημένη έκταση**

Απόσταση πολυγώνου κινδύνου από το γεωτεμάχιο

Αξιολόγηση αναλυτή

- Οι πρόσθετες περιβαλλοντικές επικαλύψεις της πύλης δεν ήταν διαθέσιμες. Αυτό το κενό είναι ανεξάρτητο από την επιτυχή ανάγνωση των επίσημων πολυγώνων πλημμύρας.
- Η έκταση κατάκλυσης που προκύπτει από την επίσημη μοντελοποίηση του ΥΠΕΝ απέχει 3,2 χιλιόμετρα από το γεωτεμάχιο στο ακραίο σενάριο με περίοδο επαναφοράς περίπου 1.000 ετών, ενώ το όριο της ΖΔΥΚΠ βρίσκεται στα 262 μέτρα.
- Η επίσημη προβολή πολυγώνου δεν τοποθετεί το γεωτεμάχιο σε χαρτογραφημένη ζώνη.
- Η πλησιέστερη επίσημη έκταση παραμένει μετρήσιμη.

4.5 Επίσημες ζώνες πλημμύρας και υπολειπόμενος κίνδυνος

- ◆ **Απάντηση για την πλημμύρα — Στη σελίδα «Επίσημες ζώνες κινδύνου πλημμύρας» αυτού του κεφαλαίου.**

Το επίσημο αποτέλεσμα για το γεωτεμάχιο το δίνει εκείνη η σελίδα, όχι αυτή· η παρούσα σελίδα δεν το ανατρέπει.
- ◆ **Τι δεν μπόρεσε να διαβάσει αυτή η σελίδα — Αρκετά περιβαλλοντικά επίπεδα στην πύλη του υπουργείου δημοσιεύονται μόνο ως εικόνα στην οθόνη και όχι ως δεδομένα που μπορεί να αναζητήσει μια αναφορά.**

Ένας άνθρωπος μπορεί να τα ανοίξει για το συγκεκριμένο γεωτεμάχιο, ακόμη κι αν η αναφορά δεν μπορεί να το κάνει. Ζητήστε από τον μηχανικό σας να τα ελέγξει ο ίδιος και διαβάστε αυτή τη σελίδα ως κατάλογο όσων εκκρεμούν, όχι ως απάντηση.
- ◆ **Πλαίσιο οχλήσεων — Μόνο συμμετοχική χαρτογράφηση, όχι επίσημα δεδομένα κινδύνου.**

Διαβάστε το πλαίσιο οχλήσεων ως αφορμή για επιτόπιο έλεγχο, όχι ως κρίση κινδύνου· τα επίσημα επίπεδα ελέγχονται στις δικές τους σελίδες.

Πηγή: Πλαίσιο περιβαλλοντικών δεδομένων OSM και επίπεδα της πύλης ΥΠΕΝ που δεν έχουν ακόμη ενσωματωθεί. Το επίσημο αποτέλεσμα πλημμύρας βρίσκεται στη σελίδα Επίσημες ζώνες κινδύνου πλημμύρας. · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

Επίσημες ζώνες κινδύνου πλημμύρας

- ◆ **Πλησιέστερη μοντελοποιημένη έκταση πλημμύρας — περ. 3,2 χλμ. από το όριο του γεωτεμαχίου**

Μετρήθηκε από το όριο του γεωτεμαχίου έως το πολύγωνο της μοντελοποιημένης πλημμυρικής έκτασης.
- ◆ **Πλησιέστερη Ζώνη Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας (ΖΔΥΚΠ / APSFR) — Χαμηλές Ζώνες λεκανών απορροής Ανατολικής Αχαιάς από Σκαφίδια έως Ψαθόπυργο — περ. 262 μ. από το όριο του γεωτεμαχίου**

Μετρήθηκε από το όριο του γεωτεμαχίου έως το διοικητικό όριο της ΖΔΥΚΠ και όχι έως μοντελοποιημένο πλημμυρικό νερό.
- ◆ **Σενάριο και ημερομηνίες πηγής — Μοντελοποιημένη μέγιστη έκταση χαμηλής πιθανότητας / ακραίου σεναρίου (περίοδος επαναφοράς $T \approx 1000$ έτη), στιγμιότυπο 19 Ιουλίου 2026.**

ΖΔΥΚΠ: 2019 χαρακτηρισμός δεύτερου κύκλου, στιγμιότυπο 19 Ιουλίου 2026. Η 1η αναθεώρηση των σχεδίων του δεύτερου κύκλου δημοσιεύθηκε 24 Απριλίου 2025 έως 5 Ιουνίου 2025.
- ◆ **Μοντελοποιημένη έκταση πλημμύρας — Το γεωτεμάχιο βρίσκεται εκτός της μοντελοποιημένης έκτασης στον επίσημο χάρτη της ΥΠΕΝ.**

Εκτός της ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΜΕΝΗΣ έκτασης — όχι εγγύηση ότι το έδαφος δεν πλημμυρίζει ποτέ.
- ◆ **Τοπική αιφνίδια πλημμύρα — Η Οδηγία χαρτογραφεί ποτάμιας και παράκτιες πλημμύρες, όχι κάθε χείμαρρο πλαγιάς ή φραγμένο οχετό.**

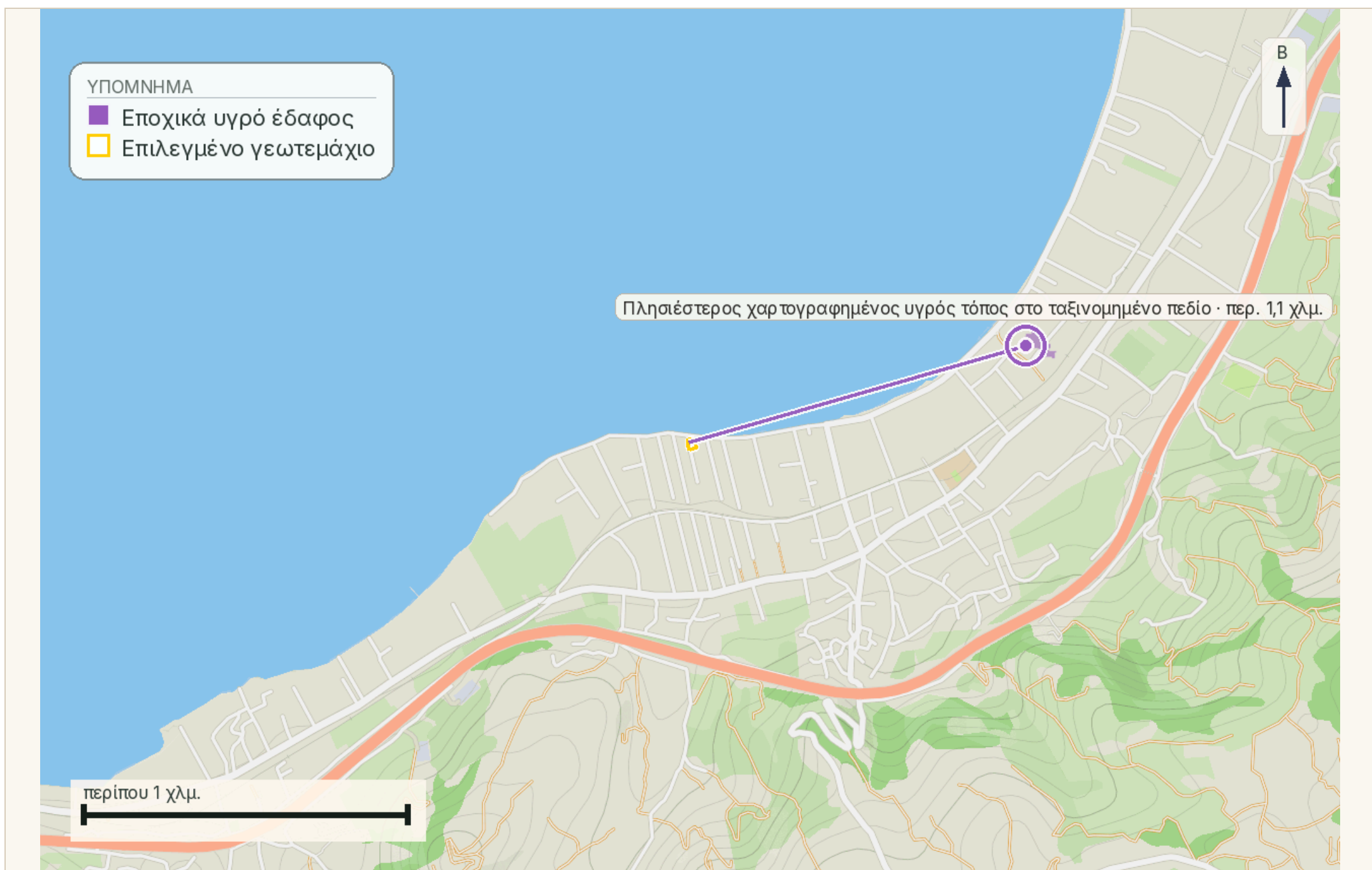
Σε επικλινές έδαφος ή πυθμένα κοιλάδας, ζητήστε από πολιτικό μηχανικό έλεγχο επιφανειακής απορροής.
- ◆ **Συμπέρασμα αναφοράς — Ένας μοντελοποιημένος διάδρομος πλημμύρας είναι σήμα προελέγχου και όχι μόνος του απόφαση άδειας. Διαβάστε υπόμνημα και ημερομηνία πηγής και ρωτήστε τον μηχανικό αν χρειάζονται απορροή, υδραυλική μελέτη ή άλλο περίγραμμα.**
- ◆ **Περαιτέρω ανάγνωση — Πλημμύρα και πυρκαγιά σε ελληνικό ακίνητο: χάρτες ΥΠΕΝ, οριοθέτηση ρέματος και αναδασωτέα — landcheck.gr/el/odigos/plimmyra-pyrkagia-kindynoi**

Πηγή: Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΥΠΕΝ) — Οδηγία 2007/60/ΕΚ της ΕΕ για τις πλημμύρες: Περιοχές Δυνητικά Σημαντικού Κινδύνου Πλημμύρας (APSFR) και μοντελοποιημένη έκταση πλημμύρας. Η θέση εντός ζώνης και η απόσταση από την πλησιέστερη ζώνη μετρώνται από το όριο του γεωτεμαχίου. · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

Υγρό έδαφος, αποστράγγιση και διήθηση

Το εποχικά υγρό έδαφος και η ένδειξη αποστράγγισης σε επίπεδο γεωτεμαχίου εξετάζονται μαζί πριν γίνουν παραδοχές για θεμελιώσεις, απορροφητικούς βόθρους ή αυτόνομο σύστημα διάθεσης λυμάτων.

ΠΗΓΗ	ΜΕΘΟΔΟΣ	ΑΝΤΑΞΗ	ΓΕΩΜΕΤΡΙΑ
Copernicus HRL Νερό και Υγρασία 2018 (10 μ.)	Εγγενείς κλάσεις 3/4· παράθυρο πηγής 4,0 × 2,7 χλμ. Ταξινομημένο 62,73%· εκτός κάλυψης 37,27%, χωρίς αξιολόγηση.	30 Οκτωβρίου 2026	Επιλεγμένο σημείο προς χαρτογραφημένο υγρό εικονοστοιχείο· το παράθυρο πηγής μπορεί να υπερβαίνει τον χάρτη.



ΕΙΚ. 5.1 – Υγρό έδαφος, αποστράγγιση και διήθηση

Copernicus HRL Νερό και Υγρασία 2018 (10 μ.).

1,1 χλμ.

**Πλησιέστερος
χαρτογραφημένος υγρός
τόπος στο ταξινομημένο
πεδίο**

Εκτός πεδίου δεν έγινε
αξιολόγηση

2

Εδαφικές δοκιμές

Διήθηση + εποχικά υπόγεια
ύδατα

Αξιολόγηση αναλυτή

- Η χαρτογραφημένη υγρή έκταση απέχει 1,1 χιλιόμετρα στο ταξινομημένο τμήμα του Copernicus, με 37,27% του κάδρου εκτός κάλυψης.
- Δεν τεκμηριώνεται καλή αποστράγγιση.
- Εάν απουσιάζει σύνδεση αποχέτευσης, η καταλληλότητα και η κοστολόγηση απορροφητικού βόθρου εξαρτώνται από επιτόπια δοκιμή διαπερατότητας.
- Ο πλησιέστερος χαρτογραφημένος υγρός τόπος απέχει περ. 1,1 χλμ. από το επιλεγμένο σημείο εντός του ταξινομημένου τμήματος του προϊόντος στο παράθυρο αναζήτησης της πηγής, το οποίο μπορεί να εκτείνεται πέρα από τον εμφανιζόμενο χάρτη.

Απόδοση βροχόπτωσης και αποθήκευση ξηράς περιόδου

Δέκα χρόνια βροχοπτώσεων μετατρέπονται σε απόδοση στέγης, εποχιακή συγκέντρωση και το κενό αποθήκευσης που πρέπει να καλύψει ένας σχεδιασμός διαχείρισης νερού.

ΠΗΓΗ

Copernicus AgERA5 (ERA5 σε λεπτότερο κάναβο 0,1°), ημερήσια δεδομένα 2015-2024, στατιστικά από τη LandCheck. Περιφερειακός κάναβος (περ. 11 χλμ.)· μια συγκεκριμένη τοποθεσία μπορεί να διαφέρει.

ΜΕΘΟΔΟΣ

αναζήτηση δημόσιων δεδομένων GIS και έλεγχος

ΑΝΤΑΞΗ

30 Οκτωβρίου 2026

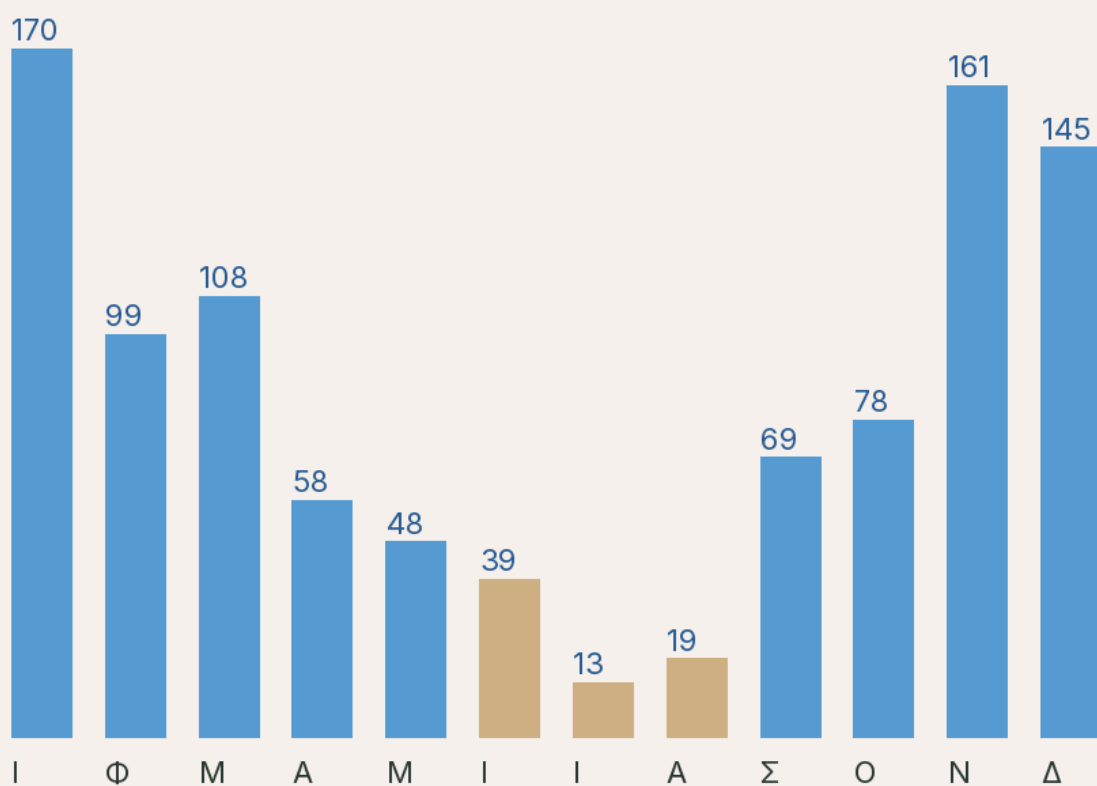
ΓΕΩΜΕΤΡΙΑ

με μέτρηση από το επιλεγμένο γεωτεμάχιο/τοποθεσία

Βρόχινο νερό και ξηρή περίοδος

Δέκα χρόνια ημερήσιας βροχόπτωσης (Copernicus AgERA5), με αξιολόγηση για στέγη και δεξαμενή.

Μηνιαία βροχόπτωση (χλστ.)



Συλλογή από στέγη / 100 τ.μ.

περ. 86.000 λίτρα / έτος

Ετήσια βροχόπτωση

1.008 χλστ.

Μεγαλύτερη ξηρή περίοδος

65 ημέρες

Ξηρότερος μήνας

Ιούλ. (περ. 13,4 χλστ.)

Αποθηκεύστε νερό για ξηρό διάστημα περ. 65 ημερών · το καλοκαίρι εδώ είναι μακρύ και ξηρό.

ΕΙΚ. 5.2 – Απόδοση βροχόπτωσης και αποθήκευση ξηράς περιόδου

Copernicus AgERA5 (ERA5 σε λεπτότερο κάναβο 0,1°), ημερήσια δεδομένα 2015-2024, στατιστικά από τη LandCheck. Περιφερειακός κάναβος (περ. 11 χλμ.)· μια συγκεκριμένη τοποθεσία μπορεί να διαφέρει.

1.008

χλστ.

Ετήσια βροχόπτωση

Δεκαετές περιφερειακό ιστορικό

65

ημέρες

Μεγαλύτερη ξηρή περίοδος

Διάστημα σχεδιασμού αποθήκευσης

Αξιολόγηση αναλυτή

- Η βροχόπτωση προέρχεται από περιφερειακό πλέγμα και όχι από σταθμό μέτρησης στο γεωτεμάχιο· ο υδραυλικός σχεδιασμός χρησιμοποιεί αυτή την τιμή για να υπολογίσει το μέγεθος της δεξαμενής.
- Περίπου 1.008 χλστ. τον χρόνο σε αυτή τη συντεταγμένη (μέσος όρος 10 ετών).
- Η μεγαλύτερη περίοδος χωρίς αξιολογη βροχόπτωση ήταν περίπου 65 ημέρες· ο ξηρότερος μήνας είναι Ιούλ. (περ. 13,4 χλστ.).
- Θεωρήστε την απόδοση της στέγης συμπληρωματική παροχή μέχρι να σχεδιαστούν μαζί η ημερήσια ζήτηση, ο ωφέλιμος όγκος δεξαμενής, η ποιότητα νερού και η εφεδρική παροχή.

Δημόσιο αποχετευτικό δίκτυο και αυτόνομο σύστημα διάθεσης λυμάτων

Η εξυπηρέτηση του πλησιέστερου οικισμού δεν απαντά στο κρίσιμο ερώτημα για το συγκεκριμένο γεωτεμάχιο: αν ο δημόσιος αγωγός φτάνει στο όριό του ή αν απαιτείται αδειοδοτημένο αυτόνομο σύστημα διάθεσης λυμάτων.

ΠΗΓΗ Οικισμοί ΕΕ UWWTD 2022 + λίστα ελέγχου παρόχου σε επίπεδο γεωτεμαχίου	ΜΕΘΟΔΟΣ έλεγχος πλησιέστερου εξυπηρετούμενου οικισμού και διαδρομή τεκμηρίων έγγραφης σύνδεσης	ΑΝΤΛΗΣΗ 30 Οκτωβρίου 2026	ΓΕΩΜΕΤΡΙΑ επιλεγμένο γεωτεμάχιο έως τον πλησιέστερο καταγεγραμμένο οικισμό· το δίκτυο σωληνώσεων δεν είναι δημοσιευμένο
--	--	-------------------------------------	---



ΕΙΚ. 5.3 – Δημόσιο αποχετευτικό δίκτυο και αυτόνομο σύστημα διάθεσης λυμάτων

Οικισμοί ΕΕ UWWTD 2022 + λίστα ελέγχου παρόχου σε επίπεδο γεωτεμαχίου.

619 μ.

Πλησιέστερη εξυπηρετούμενη περιοχή

Όχι απόδειξη σωλήνα ορίου

ΔΕΥΑ

Έγγραφη επιβεβαίωση

Δημοτική Επιχείρηση Ύδρευσης και Αποχέτευσης (ΔΕΥΑ) · Διαθεσιμότητα, χρεώσεις και διαδρομή

Αξιολόγηση αναλυτή

- Ο πλησιέστερος οικισμός με υπηρεσίες απέχει 619 μ.
- Αυτό δεν αρκεί για να κοστολογηθεί σύνδεση: κρατήστε ως ανοιχτές εναλλακτικές προϋπολογισμού μια επιβεβαιωμένη διαδρομή σωλήνα και ένα ιδιωτικό σύστημα.
- Η πλησιέστερη δηλωμένη οικιστική συγκέντρωση αποχέτευσης είναι Βραχναίικα — περ. 619 μ. (11.463 π.ε.), αλλά το μητρώο της ΕΕ δεν αποτυπώνει τα δίκτυα αγωγών.
- Πριν από την προκαταβολή, ζητήστε από τη ΔΕΥΑ γραπτή απάντηση για το αν το δίκτυο φτάνει στο όριο.

5.1 Υγρό έδαφος, αποστράγγιση και διήθηση

- ◆ **Υγρό / πλημμυρισμένο έδαφος — Ο πλησιέστερος χαρτογραφημένος υγρός τόπος απέχει περ. 1,1 χλμ. από το επιλεγμένο σημείο εντός του ταξινομημένου τμήματος του προϊόντος στο παράθυρο αναζήτησης της πηγής, το οποίο μπορεί να εκτείνεται πέρα από τον εμφανιζόμενο χάρτη.**

Οι εκτός κάλυψης εκτάσεις δεν αξιολογούνται· μη χαρτογραφημένο υγρό έδαφος εκεί μπορεί να βρίσκεται πιο κοντά. Εξακολουθεί να απαιτείται γεωτεχνικός έλεγχος και δοκιμή διήθησης.
- ◆ **Πόσο μέρος του παραθύρου — Οι χαρτογραφημένες κλάσεις υγρασίας καταλαμβάνουν το 0,0% ολόκληρου του εξεταζόμενου κάδρου· πρόκειται για κατώτατο όριο όταν μέρος του κάδρου βρίσκεται εκτός της κάλυψης του προϊόντος.**

Το ποσοστό κάλυψης σε ολόκληρο το κάδρο αποτελεί κατώτατο όριο· τα εκτός κάλυψης εικονοστοιχεία παραμένουν αταξινόμητα και διαφανή. Η απόσταση αφορά μόνο τον πλησιέστερο χαρτογραφημένο υγρό τόπο στο ταξινομημένο παράθυρο αναζήτησης της πηγής, που μπορεί να υπερβαίνει τον εμφανιζόμενο χάρτη· οι εκτός κάλυψης εκτάσεις δεν αξιολογούνται.
- ◆ **Καταλληλότητα για αυτόνομο σύστημα διάθεσης λυμάτων — Αν το δίκτυο της ΔΕΥΑ δεν φτάνει στο όριο, θα χρειαστεί αυτόνομο σύστημα διάθεσης λυμάτων· το υγρό έδαφος μπορεί να αποκλείσει τον απορροφητικό βόθρο.**

Προσθέστε την άδεια βόθρου του πωλητή ή μια δοκιμή διαπερατότητας εδάφους στον φάκελο των ειδικών.
- ◆ **Χωρική κάλυψη επιπέδου νερού και υγρασίας — Η ανάγνωση του επιπέδου νερού και υγρασίας καλύπτει το 62,73% του κάδρου· το υπόλοιπο 37,27% είναι εκτός της χωρικής κάλυψης του προϊόντος και δεν ταξινομείται.**

Το ποσοστό κάλυψης σε ολόκληρο το κάδρο αποτελεί κατώτατο όριο· τα εκτός κάλυψης εικονοστοιχεία παραμένουν αταξινόμητα και διαφανή. Η απόσταση αφορά μόνο τον πλησιέστερο χαρτογραφημένο υγρό τόπο στο ταξινομημένο παράθυρο αναζήτησης της πηγής, που μπορεί να υπερβαίνει τον εμφανιζόμενο χάρτη· οι εκτός κάλυψης εκτάσεις δεν αξιολογούνται.

Πηγή: Copernicus HRL Νερό και Υγρασία 2018 (10 μ.) · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

5.2 Απόδοση βροχόπτωσης και αποθήκευση ξηράς περιόδου

- ◆ **Ετήσια βροχόπτωση — Περίπου 1.008 χλστ. τον χρόνο σε αυτή τη συντεταγμένη (μέσος όρος 10 ετών).**

Περιφερειακή επανανάλυση (περ. 11 χλμ.)· μια ορεινή ή παράκτια μικροπεριοχή μπορεί να διαφέρει.
- ◆ **Δυναμικό συλλογής νερού στέγης — Στέγη 100 τ.μ. θα μπορούσε να αποδίδει περ. 86.000 λίτρα/έτος μετά τις απώλειες.**

Η πραγματική απόδοση εξαρτάται από την επιφάνεια και το υλικό της στέγης, τις απώλειες πρώτης έκπλυσης και το μέγεθος της δεξαμενής· συζητήστε το με έναν υδραυλικό.
- ◆ **Η ξηρή περίοδος — Η μεγαλύτερη περίοδος χωρίς αξιόλογη βροχόπτωση ήταν περίπου 65 ημέρες· ο ξηρότερος μήνας είναι Ιούλ. (περ. 13,4 χλστ.).**

Αυτό είναι το κενό που πρέπει να καλύψει η αποθήκευσή σας· το μεσογειακό καλοκαίρι εδώ είναι μεγάλο και ξηρό.
- ◆ **Η υγρή περίοδος — Οι βροχές συγκεντρώνονται γύρω στον Ιαν. (περ. 169,7 χλστ.) · το καλοκαίρι (Ιούν.–Αύγ.) το σύνολο είναι μόλις περ. 71,5 χλστ.**

Προβλέψτε αποθήκευση νερού που να μεταφέρει το νερό των υγρών μηνών στους ξηρούς.

Πηγή: Copernicus AgERA5 (ERA5 σε λεπτότερο κάνναβο 0,1°), ημερήσια δεδομένα 2015-2024, στατιστικά από τη LandCheck. Περιφερειακός κάνναβος (περ. 11 χλμ.)· μια συγκεκριμένη τοποθεσία μπορεί να διαφέρει. · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

5.3 Δημόσιο αποχετευτικό δίκτυο και αυτόνομο σύστημα διάθεσης λυμάτων

- ◆ **Πλησιέστερος εξυπηρετούμενος οικισμός — Βραχναίικα — περ. 619 μ. (11.463 π.ε.).**

Μια «οικιστική συγκέντρωση» είναι περιοχή για την οποία το κράτος συλλέγει και επεξεργάζεται τα λύματα.
- ◆ **Δημόσιο αποχετευτικό δίκτυο — Η περιοχή καταγράφεται ως οικιστική συγκέντρωση στην Οδηγία για τα αστικά λύματα — ενδέχεται να υπάρχει διαθέσιμο δημόσιο αποχετευτικό δίκτυο.**

Επιβεβαιώστε με τη δημοτική επιχείρηση ύδρευσης (ΔΕΥΑ) αν το αποχετευτικό δίκτυο φτάνει στο όριο του γεωτεμαχίου, και το κόστος σύνδεσης.

Πηγή: Οδηγία για την επεξεργασία αστικών λυμάτων 91/271/ΕΟΚ · οικιστικές συγκεντρώσεις 2022 (ΕΕΑ). Ο πλησιέστερος εξυπηρετούμενος οικισμός από το γεωτεμάχιο. · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

5.3 Δημόσιο αποχετευτικό δίκτυο και αυτόνομο σύστημα διάθεσης λυμάτων (συνέχεια)

- ◆ **Δίκτυο ύδρευσης — Η απόσταση από το πλησιέστερο όριο οικισμού είναι μόνο ενδεικτική· επιβεβαιώστε αν το δίκτυο φτάνει έως το όριο του γεωτεμαχίου.**

Ζητήστε από τη δημοτική επιχείρηση ύδρευσης (ΔΕΥΑ) γραπτή προσφορά σύνδεσης· μια μεγάλη διαδρομή νέου αγωγού μπορεί να κοστίσει περισσότερο από τις εργασίες στο γεωτεμάχιο.
- ◆ **Επιλογή γεώτρησης — Για διάνοιξη γεώτρησης χρειάζεται άδεια χρήσης νερού από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση, μαζί με έλεγχο ποιότητας.**

Ελέγξτε κάθε προτεινόμενη ιδιωτική υδροληψία για νιτρικά και αλατότητα· οι περιφερειακοί χαρακτηρισμοί δεν πιστοποιούν ποιότητα πόσιμου νερού.
- ◆ **Τι να ζητήσετε γραπτώς — Διαθεσιμότητα σύνδεσης, χωρητικότητα και κόστος για νερό και αποχέτευση.**

Οι προφορικές διαβεβαιώσεις από πωλητή δεν είναι δικαίωμα σύνδεσης.
- ◆ **Είναι το όριο οικισμού αποχετευμένο; — Το πλησιέστερο σημείο συλλογής λυμάτων είναι κοντά, άρα ο οικισμός είναι πολύ πιθανό να εξυπηρετείται από δημόσιο αποχετευτικό δίκτυο — αλλά αυτό δεν αποδεικνύει ότι το συγκεκριμένο γεωτεμάχιο είναι συνδεδεμένο.**

Το σύνολο δεδομένων σημειώνει σημείο συλλογής, όχι την ακριβή λεκάνη απορροής· μόνο η δημοτική εταιρεία ύδρευσης μπορεί να επιβεβαιώσει αν φτάνει αγωγός σε αυτό το κτηματολογικό γεωτεμάχιο.
- ◆ **Επίπεδο επεξεργασίας — Το ποσοστό επεξεργασίας δεν αναφέρεται.**

Το υψηλότερο είναι καλύτερο για το δέκτη περιβάλλον· το χαμηλό ή το μηδενικό μπορεί να σημαίνει υπερφόρτωση ή εξάρτηση από βόθρο.
- ◆ **Αν δεν εξυπηρετείται — Ένα γεωτεμάχιο εκτός της ζώνης συλλογής μπορεί να χρειαστεί ιδιωτική επεξεργασία λυμάτων.**

Ζητήστε από τη δημοτική εταιρεία ύδρευσης και τον μηχανικό την επιτρεπόμενη λύση πριν από τη μελέτη.
- ◆ **Κατάσταση σύνδεσης αποχέτευσης — Το σημείο βρίσκεται εντός του επιπέδου οικιστικών συγκεντρώσεων UWWTD, αλλά αυτό δεν τεκμηριώνει αγωγό ή δικαίωμα σύνδεσης στο όριο.**

Το σημείο οικιστικής συγκέντρωσης είναι ενδεικτικό στοιχείο υπηρεσιών, όχι χρήτης δικτύου αγωγών.
- ◆ **Διαδρομές έγκρισης αν δεν υπάρχει αποχέτευση — Εξετάστε με μηχανικό: στεγανό βόθρο με νόμιμη εκκένωση από βυτιοφόρο· σηπτική δεξαμενή με πεδίο διάθεσης μόνο αν περάσουν η δοκιμή διήθησης και ο έλεγχος υπόγειων υδάτων· ή μονάδα βιολογικής επεξεργασίας μόνο με εγκεκριμένο αποδέκτη/επαναχρησιμοποίηση.**

Στοιχεία του γεωτεμαχίου που περιορίζουν την επιλογή: η κάλυψη υγρού εδάφους είναι ελλιπής· η αποστράγγιση, η εποχική στάθμη υπόγειων υδάτων και η διήθηση παραμένουν ανεπιβεβαιώτες. Οι επιλογές είναι διαδρομές προς έγκριση, όχι αυτόματα δικαιώματα.

Πηγή: Οδηγία για την επεξεργασία αστικών λυμάτων 91/271/ΕΟΚ · οικιστικές συγκεντρώσεις 2022 (ΕΕΑ) . Ο πλησιέστερος εξυπηρετούμενος οικισμός από το γεωτεμάχιο. · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

- ◆ **Αποστάσεις χωροθέτησης — Οι ειδικές για το γεωτεμάχιο αποστάσεις παραμένουν ανοικτό στοιχείο της έγκρισης: σημειώστε στο τοπογραφικό όρια, κτίρια, γεώτρηση/πηγάδι, ρέμα και ακτή.**

Δεν επινοείται απόσταση σε μέτρα χωρίς το δεσμευτικό υγειονομικό/περιβαλλοντικό έγγραφο και την έγκριση της αρμόδιας αρχής.
- ◆ **Τι ελέγξαμε — Δεν υπάρχει δημόσιο σύνολο δεδομένων για το γεωτεμάχιο· για τη δυνατότητα, κινηθείτε με βάση τις ενδείξεις μας για κλίση, υγρασία και αποστράγγιση, μαζί με τον πίνακα ελέγχου αδειοδότησης.**

Πρόκειται για στοιχείο της λίστας ελέγχου της αναφοράς, όχι για ζωντανή ανάγνωση πηγής στο συγκεκριμένο γεωτεμάχιο.

5.3 Δημόσιο αποχετευτικό δίκτυο και αυτόνομο σύστημα διάθεσης λυμάτων (συνέχεια)

- ◆ **Γιατί υπάρχει αυτή η σελίδα — Το γεωτεμάχιο μπορεί να βρίσκεται μέσα σε περιοχή δικτύου αποχέτευσης ακαθάρτων (δείτε την ενότητα ύδρευσης και αποχέτευσης)· όπου δεν φτάνει το δίκτυο, χρειάζεται ιδιωτικό σύστημα. Καμία δημόσια χαρτογραφική πηγή δεν δείχνει βόθρους στην Ελλάδα.**

Αυτό είναι καθοδήγηση για τη δυνατότητα και το ακριβές αποδεικτικό υλικό που πρέπει να ζητήσετε — όχι μελέτη ή έγκριση.

◆ **Κλίση εδάφους — περ. 1,8% — στοιχείο από το μοντέλο εδάφους, χωρίς συμπέρασμα για την καταλληλότητα κατασκευής απορροφητικού βόθρου.**

Το πεδίο απορρόφησης θέλει μέτριο, σταθερό έδαφος και επαρκές βάθος έως τον υδροφόρο ορίζοντα.

◆ **Ένδειξη υγρού εδάφους — Ο έλεγχος δεν τεκμηριώνει την αποστράγγιση του ακινήτου ή την εποχική στάθμη υπόγειων υδάτων· τα μη αξιολογημένα κελιά παραμένουν άγνωστα.**

Ο υψηλός υδροφόρος ορίζοντας ή μια λεκάνη συγκέντρωσης μπορεί να αποκλείσει ένα απλό απορροφητικό πεδίο και να επιβάλει στεγανή δεξαμενή.

◆ **Εθνική νομική βάση — Τους βόθρους διέπει η Υγειονομική Διάταξη Ε1β/221/1965, με τίτλο «Περί διαθέσεως λυμάτων και βιομηχανικών αποβλήτων». Δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (ΦΕΚ) Β΄ 138/24.2.1965· το άρθρο 8 περιέχει πίνακα όρων για κάθε τρόπο διάθεσης στο έδαφος.**

Η νομική βάση δεν αποτελεί έγκριση της συγκεκριμένης εγκατάστασης.

◆ **Ισχύει ακόμη; — Η περιορισμένη κατάργηση με τον ν. 4042/2012 αφορούσε απόβλητα του Ευρωπαϊκού Καταλόγου Αποβλήτων, όχι τα οικιακά λύματα. Η διάταξη εξακολουθεί να διέπει τους βόθρους.**

Επιβεβαιώστε τους ισχύοντες τοπικούς όρους πριν από οποιαδήποτε εργασία.
- ◆ **Τι δεν παρατίθεται — Δεν παρατίθενται επιμέρους αποστάσεις, επειδή το κείμενο του άρθρου δεν άνοιξε.**

Η ακριβής εφαρμογή χρειάζεται το πλήρες κείμενο και έλεγχο ειδικού.

◆ **Ποιος το εφαρμόζει — Σε τοπικό επίπεδο, αρμόδιες για την εφαρμογή είναι η Διεύθυνση Υγείας της Περιφέρειας και η ΥΔΟΜ.**

Ζητήστε γραπτή επιβεβαίωση για την προτεινόμενη ή υφιστάμενη εγκατάσταση.

◆ **Τι πρέπει να δώσει ο πωλητής — Η άδεια κατασκευής/λειτουργίας της δεξαμενής αποχέτευσης και κάθε δοκιμή διήθησης (απορρόφησης εδάφους).**

Η απουσία εγγράφων είναι προειδοποιητικό σημάδι: ένα μη αδειοδοτημένο ή προβληματικό σύστημα γίνεται δική σας δαπάνη και ευθύνη.

◆ **Η καθοριστική δοκιμή — Μόνο δοκιμή διήθησης από αδειοδοτημένο μηχανικό στο γεωτεμάχιο καθορίζει τον τύπο και το κόστος του συστήματος.**

Υπολογίστε κόστος για στεγανή δεξαμενή με εκκένωση από βυτιοφόρο αν το έδαφος αποτύχει στη δοκιμή.

◆ **Κανόνες — Η αγροτική αυτόνομη διάθεση λυμάτων πρέπει να πληροί τους κανόνες υγειονομικής διάταξης και κάθε τοπικό περιβαλλοντικό όρο.**

Σε ευαίσθητες περιοχές ή περιοχές με υψηλό υδροφόρο ορίζοντα οι επιτρεπόμενες επιλογές στενεύουν· επιβεβαιώστε πριν δεσμευτείτε.

◆ **Το κενό που καλύπτει αυτό — Το ότι βλέπετε κοντά έναν αγωγό ή έναν κρουνό δεν αποδεικνύει ότι έχετε δικαίωμα σύνδεσης, ούτε σε ποια παροχή ή με ποιο κόστος.**

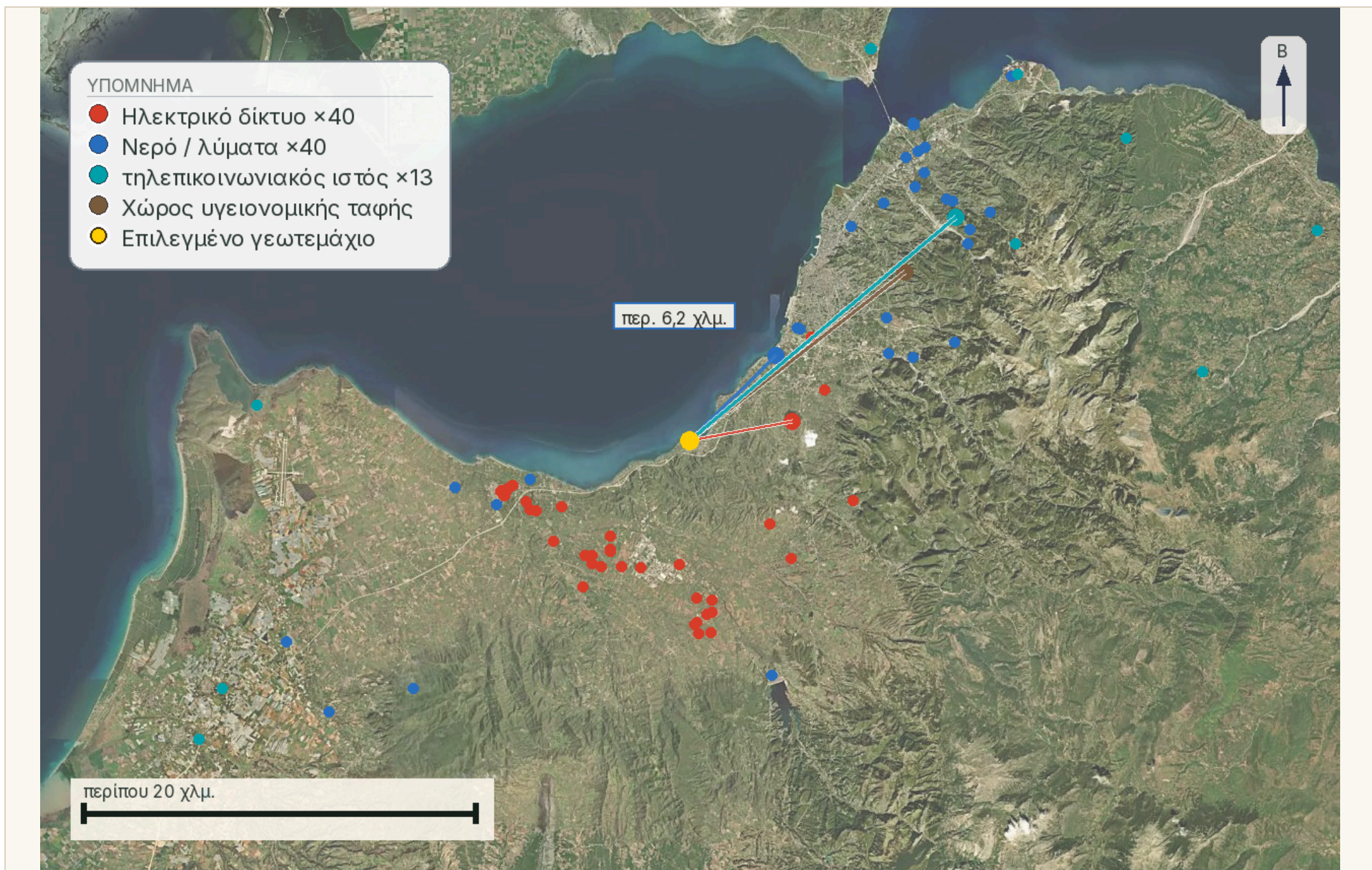
Τα δίκτυα κοινής ωφέλειας δεν είναι δημόσιο GIS στην Ελλάδα· αυτό ξεχωρίζει ό,τι φαίνεται από ό,τι επιβεβαιώνεται.

Πηγή: Οδηγία για την επεξεργασία αστικών λυμάτων 91/271/ΕΟΚ · οικιστικές συγκεντρώσεις 2022 (ΕΕΑ). Ο πλησιέστερος εξυπηρετούμενος οικισμός από το γεωτεμάχιο. · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

Έργα κοινής ωφέλειας και πλαίσιο υπηρεσιών

Οι χαρτογραφημένες υποδομές ηλεκτρικού ρεύματος, ύδρευσης, τηλεπικοινωνιών και αποβλήτων δίνουν το περιφερειακό πλαίσιο εξυπηρέτησης, χωρίς να υπονοούν ότι αποτυπώνουν τα καλώδια χαμηλής τάσης ή τους αγωγούς που τροφοδοτούν αυτό το γεωτεμάχιο.

ΠΗΓΗ Γεωβάση LandCheck (στιγμιότυπο OpenStreetMap)	ΜΕΘΟΔΟΣ πλησιέστερη χαρτογραφημένη υποδομή ανά τύπο υπηρεσίας και αζιμούθιο	ΑΝΤΑΞΗ 30 Οκτωβρίου 2026	ΓΕΩΜΕΤΡΙΑ επιλεγμένο γεωτεμάχιο έως αποθηκευμένα σημεία ρεύματος, ύδρευσης, τηλεπικοινωνιών και αποβλήτων
--	---	------------------------------------	---



ΕΙΚ. 5.4 – Έργα κοινής ωφέλειας και πλαίσιο υπηρεσιών

Γεωβάση LandCheck (στιγμιότυπο OpenStreetMap).

5,3
χλμ.

**Χαρτογραφημένα
ηλεκτρικά έργα**

Μόνο περιφερειακό πλαίσιο

6,2
χλμ.

**Χαρτογραφημένα έργα
ύδρευσης**

Όχι απόσταση σωλήνα

Αξιολόγηση αναλυτή

- Οι χαρτογραφημένες γραμμές και εγκαταστάσεις δείχνουν τα δίκτυα της περιοχής· οι όροι σύνδεσης και το κόστος δίνονται από τον πάροχο.
- Το εθνικό επίπεδο πλαισίου αναφέρει Εγκατάσταση ηλεκτροπαραγωγής — περ. 5,3 χλμ. Α και Υδατόπυργος — περ. 6,2 χλμ. ΒΑ.
- Πρόκειται για περιφερειακές αναφορές υποδομών, όχι για αποστάσεις σύνδεσης· οι τοπικές διαδρομές, η δυνατότητα δικτύου, οι ενισχύσεις και τα τέλη εξακολουθούν να απαιτούν απαντήσεις παρόχων.

Σύνδεση με το δίκτυο ηλεκτρικής ενέργειας και τηλεπικοινωνιών

Τα χαρτογραφημένα στοιχεία δικτύου εμφανίζονται όπου είναι διαθέσιμα· ένας έλεγχος PVGIS για αγροτική θέση περιλαμβάνεται όταν παράγεται, ενώ τα στοιχεία του Διαχειριστή Ελληνικού Δικτύου Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας (ΔΕΔΔΗΕ) και του παρόχου παραμένουν η μόνη απόδειξη σύνδεσης.

ΠΗΓΗ Πλαίσιο δικτύου OpenStreetMap + προκαταρκτικός ηλιακός έλεγχος PVGIS JRC + κατάλογος επαλήθευσης από ΔΕΔΔΗΕ/πάροχο	ΜΕΘΟΔΟΣ πλησιέστερο χαρτογραφημένο στοιχείο δικτύου, διαστασιολόγηση φωτοβολταϊκού για τον δυσμενέστερο μήνα και κατάλογος ελέγχου σύνδεσης για το συγκεκριμένο γεωτεμάχιο	ΑΝΤΑΞΗ 30 Οκτωβρίου 2026	ΓΕΩΜΕΤΡΙΑ επιλεγμένο γεωτεμάχιο και χαρτογραφημένα στοιχεία δικτύου· η ηλιακή απόδοση είναι μοντελοποιημένη και η όδευση σύνδεσης δεν έχει μετρηθεί
---	--	------------------------------------	---



ΕΙΚ. 5.5 – Σύνδεση με το δίκτυο ηλεκτρικής ενέργειας και τηλεπικοινωνιών

Πλαίσιο δικτύου OpenStreetMap + προκαταρκτικός ηλιακός έλεγχος PVGIS JRC + κατάλογος επαλήθευσης από ΔΕΔΔΗΕ/πάροχο.

5,3 χλμ.

**Πλησιέστερο
χαρτογραφημένο δίκτυο**

Πλαίσιο υψηλής τάσης OSM

2

**Επιβεβαιώσεις προς
λήψη**

ΔΕΔΔΗΕ και ο πάροχος
τηλεπικοινωνιών

Αξιολόγηση αναλυτή

- Φωτοβολταϊκό 1 kWp με νότιο προσανατολισμό παράγει κατά μέσο όρο περίπου 1355 kWh ετησίως (κλίση ~38°). Τον Δεκέμβριο η ίδια εγκατάσταση παράγει περίπου 2.94 kWh ημερησίως, έναντι 5.24 kWh τον Αύγουστο. Η απόδοση υπολογίζεται από δορυφορικά δεδομένα ακτινοβολίας για στέγη χωρίς σκίαση· ο εγκαταστάτης διαστασιολογεί το πραγματικό σύστημα μετά από έλεγχο σκίασης.
- Ένα αντικείμενο του δικτύου χαρτογράφησης απέχει 5,3 χλμ.
- Αυτό είναι πολύ λίγο για να κοστολογηθεί διαδρομή, οπότε η προσφορά της ΔΕΔΔΗΕ καθορίζει τον προϋπολογισμό ηλεκτρικού ρεύματος· για την ευρωζωνική σύνδεση χρειάζεται ξεχωριστός έλεγχος διεύθυνσης.
- Η κοντινή δόμηση καθιστά πιθανή μια σύνδεση με το δίκτυο, ενώ η ελλιπής συμμετοχική χαρτογράφηση δεν επιτρέπει ασφαλές συμπέρασμα από την απόσταση του χαρτογραφημένου δικτύου.

5.4 Έργα κοινής ωφέλειας και πλαίσιο υπηρεσιών

- ◆ **Πλησιέστερη χαρτογραφημένη ενεργειακή εγκατάσταση — Εγκατάσταση ηλεκτροπαραγωγής — περ. 5,3 χλμ. Α**

Πρόκειται για σημαντικό χαρτογραφημένο έργο, όχι το σημείο σύνδεσης χαμηλής τάσης· η ΔΕΔΔΗΕ πρέπει να προσδιορίσει τη διαδρομή προς το γεωτεμάχιο.
- ◆ **Πλησιέστερη ύδρευση / αποχέτευση — Υδατόπυργος — περ. 6,2 χλμ. ΒΑ**

Ένας ταμιευτήρας ή μια εγκατάσταση επεξεργασίας αποτελεί περιφερειακό πλαίσιο, όχι απόδειξη ότι δημόσιος αγωγός φτάνει στο όριο.
- ◆ **Πλησιέστερη κεραία τηλεπικοινωνιών — Τηλεπικοινωνιακός ιστός — περ. 17,6 χλμ. ΒΑ**

Η απόσταση από την κεραία δεν αποδεικνύει το σήμα σε εσωτερικό χώρο, τη σταθερή ευρυζωνική σύνδεση ή την ταχύτητα λήψης και αποστολής δεδομένων στο ακίνητο.
- ◆ **Πλησιέστερη χωματερή — ΧΥΤΑ Ξερόλακα — περ. 13,9 χλμ. ΒΑ**

Επιβεβαιώστε το καθεστώς λειτουργίας, τις διαδρομές φορτηγών, την κατεύθυνση του ανέμου και τυχόν σχέδιο επέκτασης, αν αυτή η απόσταση επηρεάζει τις συνθήκες διαβίωσης.

Πηγή: Γεωβάση LandCheck (OpenStreetMap / OurAirports) · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

5.5 Σύνδεση με το δίκτυο ηλεκτρικής ενέργειας και τηλεπικοινωνιών

- ◆ **Πλησιέστερο χαρτογραφημένο στοιχείο δικτύου — OpenStreetMap δεν χαρτογραφεί κανένα στοιχείο δικτύου κοντά, αλλά η καταγραφή του εθνικού δικτύου δείχνει ότι τα πλησιέστερα έργα — μια γεννήτρια — βρίσκονται περ. 5,3 χλμ. Α του γεωτεμαχίου· είναι σημειωμένα στον χάρτη.**

Περιφερειακό πλαίσιο δικτύου από την εθνική συλλογή δεδομένων, όχι το σημείο σύνδεσης χαμηλής τάσης ή διαδρομή παροχής.
- ◆ **Ρεύμα στο γεωτεμάχιο — Το OpenStreetMap δεν έχει χαρτογραφήσει εδώ το τοπικό δίκτυο ηλεκτρισμού. Η κάλυψη του ελληνικού δικτύου διανομής στο OSM είναι πολύ ελλιπής, άρα αντιμετωπίστε το ως κενό χαρτογράφησης, όχι ως πραγματική απόσταση από την παροχή ρεύματος.**

Επιβεβαιώστε το πραγματικό σημείο σύνδεσης, τη διαθέσιμη ισχύ και το κόστος με τον διαχειριστή του δικτύου (ΔΕΔΔΗΕ) · μην υποθέσετε μακρά και δαπανηρή επέκταση μόνο από το OSM.
- ◆ **Κόστος σύνδεσης — Ζητήστε από τη ΔΕΔΔΗΕ γραπτή προσφορά σύνδεσης για το συγκεκριμένο γεωτεμάχιο — αυτή η προσφορά, όχι κάποια απόσταση στον χάρτη, είναι το πραγματικό κόστος.**

Νέα γραμμή στύλων ή αναβάθμιση μετασχηματιστή έχει κόστος μόνο σε γεωτεμάχια που ο πάροχος επιβεβαιώνει ότι βρίσκονται πράγματι μακριά από το δίκτυο.
- ◆ **Τηλεπικοινωνίες / Διαδίκτυο — Η σταθερή και η κινητή κάλυψη διαφέρουν σημαντικά μεταξύ παράκτιων πόλεων και ορεινών γεωτεμαχίων.**

Ελέγξτε τους δικούς τους χάρτες κάλυψης των παρόχων για αυτή τη διεύθυνση, και ρωτήστε τους γείτονες τι λειτουργεί στην πράξη.
- ◆ **Τι να ζητήσετε γραπτώς — Προσφορά σύνδεσης για ρεύμα, και επιβεβαίωση κάλυψης για το ίντερνέτ που χρειάζεστε.**

Τα σχέδια απομακρυσμένης εργασίας κρίνονται εδώ.
- ◆ **Τι ελέγξαμε — OSM δείχνει ορατές γραμμές· ο διαχειριστής δικτύου (ΔΕΔΔΗΕ) και οι πάροχοι επιβεβαιώνουν την πραγματική σύνδεση και το κόστος.**

Πρόκειται για στοιχείο της λίστας ελέγχου της αναφοράς, όχι για ζωντανή ανάλγνωση πηγής στο συγκεκριμένο γεωτεμάχιο.
- ◆ **Εναλλακτική εκτός δικτύου — Αν ο διαχειριστής δικτύου επιβεβαιώσει ότι το γεωτεμάχιο είναι πράγματι μακριά από το δίκτυο, το ηλιακό σύστημα με μπαταρία μπορεί να αποδειχθεί καλύτερο από μια μακρά επέκταση γραμμής.**

Ζητήστε από εγκαταστάτη να υπολογίσει με προσομοίωση τη χειμερινή παραγωγή του φωτοβολταϊκού, το ηλεκτρικό φορτίο του νοικοκυριού και την αυτονομία της μπαταρίας· η εναλλακτική της σύνδεσης στο δίκτυο απαιτεί μελέτη εφικτότητας ειδικά για το ακίνητο.

Πηγή: Δεν υπάρχει συνδεδεμένο δημόσιο σύνολο δεδομένων σε επίπεδο γεωτεμαχίου · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

Επιβεβαίωση δικτύων και υπόμνημα προϋπολογισμού

Φάκελος υπηρεσιών πριν από την προκαταβολή: ποιος πρέπει να απαντήσει, τι πρέπει να καταγραφεί και ποια άγνωστα στοιχεία μπορούν ακόμη να επηρεάσουν τον προϋπολογισμό κατασκευής.

ΠΗΓΗ

Σύνθεση LandCheck των δημόσιων δεδομένων του κεφαλαίου και των εκκρεμών απαντήσεων παρόχων

ΜΕΘΟΔΟΣ

λίστα ελέγχου τεκμηρίων δικτύων κοινής ωφέλειας με γνώμονα την απόφαση

ΑΝΤΛΗΣΗ

30 Οκτωβρίου 2026

ΓΕΩΜΕΤΡΙΑ

επιλεγμένο γεωτεμάχιο· τα δικαιώματα διέλευσης και οι οδεύσεις σύνδεσης δεν έχουν ακόμη αποτυπωθεί ή μετρηθεί

4

Έγγραφες απαντήσεις που πρέπει να ζητηθούν

Νερό, αποχέτευση, ρεύμα, τηλεπικοινωνίες

4/4

Απαιτείται πριν την προκαταβολή

Άγνωστα έργα εντός προϋπολογισμού

Αξιολόγηση αναλυτή

- Το κεφάλαιο δεν αποδεικνύει ακόμη κανένα δικαίωμα δικτύου κοινής ωφέλειας ή κόστος σύνδεσης σε επίπεδο γεωτεμαχίου.
- Κάντε την ύδρευση/αποχέτευση, την αποστράγγιση ή τον βόθρο, το ρεύμα και τις τηλεπικοινωνίες γραπτά παραδοτέα του φακέλου πριν την προκαταβολή, και μεταφέρετε τα κοστολογημένα έργα και τους χρόνους παράδοσης στον προϋπολογισμό αγοράς και κατασκευής.

Φάκελος υποδομών πριν την προκαταβολή

Τέσσερις γραπτές απαντήσεις μετατρέπουν τα άγνωστα του κεφαλαίου σε κοστολογημένο σχέδιο κατασκευής.



Νερό / αποχέτευση

Διαθεσιμότητα ΔΕΥΑ, σημείο σύνδεσης, τέλη και χρονοδιάγραμμα.



Αποστράγγιση / βόθρος

Πρόταση μηχανικού που υποστηρίζεται από στάθμες και στοιχεία διήθησης.



Ρεύμα

Προσφορά ΔΕΔΔΗΕ που αναφέρει ισχύ, διαδρομή, εργασίες, τιμή και χρόνο υλοποίησης.



Τηλεπικοινωνίες

Διαθεσιμότητα παρόχου και επιτόπιος έλεγχος απόδοσης.

Έγγραφα τεκμήρια προς συγκέντρωση πριν την προκαταβολή

- ♦ **Δημοτική εταιρεία ύδρευσης (ΔΕΥΑ) — Γραπτή βεβαίωση διαθεσιμότητας ύδρευσης και αποχέτευσης, σημείο σύνδεσης στο όριο, δυναμικότητα, τέλη και χρόνος υλοποίησης.**

Μην αποδέχεστε προφορική διαβεβαίωση του πωλητή ως δικαίωμα σύνδεσης.

- ♦ **Πολιτικός / υγειονομικός μηχανικός — Διαδρομή αποστράγγισης, αποτέλεσμα δοκιμής διαπερατότητας και αδειοδοτημένη πρόταση ιδιωτικής διαχείρισης λυμάτων, αν δεν υπάρχει δίκτυο αποχέτευσης.**

Κοστολογήστε τα χωματουργικά και τη λύση διαχείρισης λυμάτων πριν οριστικοποιήσετε το αποτύπωμα του κτιρίου.

- ♦ **ΔΕΔΔΗΕ — Σημείο σύνδεσης ρεύματος συγκεκριμένο για το γεωτεμάχιο, διαθέσιμη ισχύς, όδευση δικτύου, όροι αναβάθμισης, προσφορά και χρονοδιάγραμμα.**

Μια χαρτογραφημένη γραμμή ή ένα κοντινό κτίριο δεν αντικαθιστά την προσφορά του παρόχου.

- ♦ **Πάροχοι τηλεπικοινωνιών — Διαθεσιμότητα σταθερής/κινητής τηλεφωνίας σε επίπεδο διεύθυνσης και το επίπεδο υπηρεσίας που απαιτείται για εργασία, ασφάλεια και παρακολούθηση.**

Επιβεβαιώστε την απόδοση επιτόπου, όχι μόνο βάσει εθνικού χάρτη κάλυψης.

Πηγή: Επιβεβαιώσεις παρόχου και μηχανικού που απαιτούνται βάσει των ευρημάτων στις ενότητες 5.1-5.5 · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

Προστατευόμενη φύση και πλαίσιο Natura

Γίνεται έλεγχος επίσημων επιπέδων προστασίας και επιπέδων συμμετοχικής χαρτογράφησης γύρω από το επιλεγμένο γεωτεμάχιο, με το όριο του χαρακτηρισμού και την αρμόδια αρχή να παραμένουν ως ρητά σημεία προς επιβεβαίωση.

ΠΗΓΗ Δίκτυο Natura 2000 (ΕΕΑ) + προστατευόμενες περιοχές OpenStreetMap	ΜΕΘΟΔΟΣ αναζήτηση δημόσιων δεδομένων GIS και έλεγχος	ΑΝΤΑΛΣΗ 30 Οκτωβρίου 2026	ΓΕΩΜΕΤΡΙΑ με μέτρηση από το επιλεγμένο γεωτεμάχιο/τοποθεσία
--	--	-------------------------------------	---



ΕΙΚ. 6.1 – Προστατευόμενη φύση και πλαίσιο Natura

Δίκτυο Natura 2000 (ΕΕΑ) + προστατευόμενες περιοχές OpenStreetMap.

0

**Χωρικές τομές
γεωτεμαχίου**

Έλεγχος πολυγώνων Natura 2000

13,7 χλμ.

**Πλησιέστερη περιοχή
Natura**

Όρος Παναχαϊκό περ. 13,7 χλμ

Αξιολόγηση αναλυτή

- Εξετάστε το μαζί με τα στρώματα προστατευόμενων περιοχών· οποιαδήποτε συναίνεση εξακολουθεί να προέρχεται από την αρμόδια περιβαλλοντική αρχή.
- Το ερώτημα αυτό δεν επέστρεψε κανένα στοιχείο που να τέμνει το γεωτεμάχιο.
- Το γεωτεμάχιο είναι εκτός πολυγώνου Natura 2000· η πρώτη επώνυμη θέση ΕΕ είναι Όρος Παναχαϊκό περ. 13,7 χλμ. (GR2320007· ΕΖΔ/ΤΚΣ (Οδηγία για τους οικοτόπους)), και το εθνικό μητρώο παραπέμπει στο Πλησιέστερο περ. 12,5 χλμ. (Κομποβούνι (Mitropolis-Chionas)).
- Αυτό είναι ευνοϊκή ένδειξη για το γεωτεμάχιο, όχι γενική συναίνεση: κρατήστε και τους δύο επώνυμους χαρακτηρισμούς στο ενημερωτικό σημείωμα προς την αρχή.

Κάλυψη γης και καταγεγραμμένη χρήση γης

Η αεροφωτογραφία σε κλίμακα γεωτεμαχίου και η κατηγορία Corine καθορίζουν το φυσικό πλαίσιο, ενώ το πεδίο χρήσης του κτηματολογίου και το θεσμοθετημένο σχέδιο παραμένουν ξεχωριστά νομικά τεκμήρια.

ΠΗΓΗ Δύο χωριστές πηγές: κάλυψη γης CORINE 2018 του ΕΕΑ/Copernicus· πεδίο καταγεγραμμένης χρήσης του Ελληνικού Κτηματολογίου	ΜΕΘΟΔΟΣ αναζήτηση δημόσιων δεδομένων GIS και έλεγχος	ΑΝΤΛΗΣΗ 30 Οκτωβρίου 2026	ΓΕΩΜΕΤΡΙΑ με μέτρηση από το επιλεγμένο γεωτεμάχιο/τοποθεσία
--	--	-------------------------------------	---



ΕΙΚ. 6.2 – Κάλυψη γης και καταγεγραμμένη χρήση γης

Δύο χωριστές πηγές: κάλυψη γης CORINE 2018 του ΕΕΑ/Copernicus· πεδίο καταγεγραμμένης χρήσης του Ελληνικού Κτηματολογίου.

Σύνθετη καλλιέργεια

Κάλυψη γης Corine

Φυσική κάλυψη σε κλίμακα περιοχής, όχι θεσμοθετημένη χρήση

Δεν καταγράφεται

Καταγεγραμμένη χρήση

Δεν καταγράφεται στο απόσπασμα ΚΑΕΚ.

Αξιολόγηση αναλυτή

- Αυτό είναι φυσική κάλυψη γης, όχι θεσμοθετημένη χρήση· το θεσμικό σχέδιο και ο δασικός χάρτης καθορίζουν τι μπορεί να ανεγερθεί.
- Η χαμηλής ανάλυσης αποτύπωση κάλυψης γης CORINE 100 μ. κατατάσσει την περιοχή ως 242 · Σύνθετες καλλιέργειες, ενώ στο πεδίο κτηματολογικής χρήσης αναφέρεται Δεν καταγράφεται στο κτηματολογικό απόσπασμα.
- Το CORINE δεν αποτυπώνει άμεσα τις τοπικές μεταβολές.
- Αν, για παράδειγμα, εμφανίζει καλλιεργούμενη γη πάνω σε λωρίδα που φαίνεται δομημένη στην αεροφωτογραφία, η αεροφωτογραφία και τα κτηματολογικά στοιχεία παρέχουν λεπτομερέστερη εικόνα.

6.1 Προστατευόμενη φύση και πλαίσιο Natura

- ◆ Το γεωτεμάχιο βρίσκεται σε περιοχή Natura 2000; — Όχι.

Το να βρίσκεστε εκτός μιας περιοχής δεν αίρει τους περιορισμούς της γειτονικής ζώνης· επιβεβαιώστε το ούτως ή άλλως.
- ◆ Πλησιέστερη τοποθεσία Natura 2000 — Όρος Παναχαϊκό περ. 13,7 χλμ. (GR2320007· ΕΖΔ/ΤΚΣ (Οδηγία για τους οικοτόπους)).

Η εγγύτητα μπορεί ακόμη να επιφέρει περιορισμούς· επιβεβαιώστε το με την τοπική δασική/περιβαλλοντική αρχή.
- ◆ Θέσεις εντός ακτίνας εξέτασης — 1 εντός 15 χλμ.

Μόνο ενδεικτική εξέταση· ενδέχεται να υπάρχουν κι άλλες θέσεις αμέσως πέρα από την ακτίνα.
- ◆ Προστατευόμενες περιοχές (συμμετοχική χαρτογράφηση) — 0 εντός περ. 2,5 χλμ.

Ένδειξη από συμμετοχική χαρτογράφηση· το επίπεδο Natura της ΕΕΑ παραπάνω είναι η επίσημη πηγή.
- ◆ Κωδικός και τύπος χαρακτηρισμού Natura — GR2320007 · ΕΖΔ/ΤΚΣ (Οδηγία Οικοτόπων)

Η επικάλυψη προσθέτει στάδιο Ειδικής Οικολογικής Αξιολόγησης και έγκρισης, όχι αυτόματη απαγόρευση δόμησης — ν. 4014/2011 άρθρο 10.

Πηγή: Δίκτυο Natura 2000 (ΕΕΑ) + προστατευόμενες περιοχές OpenStreetMap · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

Φυσικά μνημεία και χαρακτηρισμοί

- ◆ Φυσικά μνημεία (συμμετοχική χαρτογράφηση) — 0 εντός περ. 2,5 χλμ.

Επιβεβαιώστε στο μητρώο φυσικών μνημείων του Δασαρχείου (μνημεία φύσης).
- ◆ Εθνικοί χαρακτηρισμοί (CDDA) — Πλησιέστερο περ. 12,5 χλμ. (Κομποβούνι (Mitopolis-Chionas)).

Μητρώο της ΕΕΑ για εθνικά πάρκα, μνημεία και καταφύγια· ένα καθαρό αποτέλεσμα εδώ αποτελεί θετική ένδειξη.
- ◆ Τι σημαίνει αυτό — Δεν υποδεικνύεται σήμανση φυσικού μνημείου.

Η Διεύθυνση Δασών παραμένει η επίσημη πηγή για το δασικό καθεστώς.

Πηγή: Φυσικά μνημεία OpenStreetMap + εθνικό μητρώο ΕΕΑ CDDA · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

Διαδρομή αποδεικτικών στοιχείων προστασίας

Το χρονολογημένο επίπεδο Natura καταγράφει το γεωτεμάχιο εκτός του δικτύου· οι πλησιέστερες ονοματισμένες περιοχές εξακολουθούν να ανήκουν στο σημείωμα προς τους επαγγελματίες.

<div>●</div> <div>Επικάλυψη γεωτεμαχίου</div> <div>Καταγράψτε το αποτέλεσμα «εκτός» σε σχέση με το χρονολογημένο δημόσιο επίπεδο.</div>	<div>●</div> <div>Πλησιέστερη περιοχή Natura</div> <div>Κρατήστε την ονομασμένη θέση και τη μετρημένη απόσταση από το όριο.</div>	<div>●</div> <div>Εθνικό μητρώο</div> <div>Διαβάστε τον χαρακτηρισμό CDDA δίπλα στο αποτέλεσμα του δικτύου ΕΕ.</div>	<div>●</div> <div>Έλεγχος αρμόδιας αρχής</div> <div>Επιβεβαιώστε τυχόν ειδική αξιολόγηση του έργου ή τοπικό κανόνα προστασίας.</div>
--	--	---	---

6.2 Κάλυψη γης και καταγεγραμμένη χρήση γης

- ◆ Κάλυψη γης CORINE — ΕΕΑ/Copernicus — 242 · Σύνθετα πρότυπα καλλιέργειας.

Επίσημη κάλυψη γης της ΕΕ σε ανάλυση 250 στρ· περιγράφει την περιοχή, όχι τη θεσμοθετημένη πολεοδομική ζώνη του γεωτεμαχίου.
- ◆ Ιεραρχία κάλυψης — Γεωργικές περιοχές > Ετερογενείς γεωργικές περιοχές.

Επιβεβαιώνει τον γενικό χαρακτήρα της γύρω περιοχής (δομημένη, καλλιεργήσιμη γη, δάσος, νερό).

Πηγή: Δύο χωριστές πηγές: κάλυψη γης CORINE 2018 του ΕΕΑ/Copernicus· πεδίο καταγεγραμμένης χρήσης του Ελληνικού Κτηματολογίου · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

Δενδροκάλυψη, δασικός χαρακτήρας και κύκλος βλάστησης

Η λεπτομερής δενδροκάλυψη και ο ετήσιος κύκλος βλάστησης δείχνουν τι φυτρώνει πραγματικά εδώ · μόνο ο κυρωμένος δασικός χάρτης καθορίζει τον νομικό δασικό χαρακτηρισμό.

ΠΗΓΗ Copernicus HRL Tree Cover Density 2018 + MODIS NDVI 2025	ΜΕΘΟΔΟΣ 10 μ. φυσικός έλεγχος δενδροκάλυψης και ετήσιος κύκλος βλάστησης 16 ημερών	ΑΝΤΛΗΣΗ 30 Οκτωβρίου 2026	ΓΕΩΜΕΤΡΙΑ κέντρο επιλεγμένου γεωτεμαχίου και περιβάλλον ράστερ δενδροκάλυψης· το NDVI είναι εικονοστοιχείο 250 μ.
---	--	-------------------------------------	---



ΕΙΚ. 6.3 – Δενδροκάλυψη, δασικός χαρακτήρας και κύκλος βλάστησης

Copernicus HRL Tree Cover Density 2018 + MODIS NDVI 2025.

Καθαρό

Αξιολόγηση κέντρου γεωτεμαχίου

Δενδροκάλυψη Copernicus

18%

Κοντινή δενδροκάλυψη

Φυσικό επίπεδο ανάλυσης 10 μ.

Αξιολόγηση αναλυτή

- Πληρότητα πηγών: Χαμηλή για «Δασικός χαρακτήρας και δενδροκάλυψη» — αποτέλεσμα ελέγχου από χαρτογραφημένα ή δημοσιευμένα δεδομένα, όχι μέτρηση πάνω στο ίδιο το γεωτεμάχιο.
- Το NDVI αποτυπώνει περίπου ένα αποτύπωμα 250 μ., οπότε περιγράφει το γεωτεμάχιο και το άμεσο περιβάλλον του και όχι έναν χάρτη με ακρίβεια ορίων.
- Χρησιμοποιήστε το για να κατανοήσετε τον χαρακτήρα και την εποχικότητα του γεωτεμαχίου, και στη συνέχεια επιβεβαιώστε ενεργή καλλιέργεια, μισθώσεις ή υποχρεώσεις καλλιέργειας από τον τίτλο και την αυτοψία.
- Το φυσικό επίπεδο υποδεικνύει βλάστηση στο γεωτεμάχιο.

6.2 Κάλυψη γης και καταγεγραμμένη χρήση γης (συνέχεια)

- ◆ **Κτηματολογική χρήση — Δεν καταγράφεται στο απόσπασμα ΚΑΕΚ.**

Χωριστό πεδίο του κτηματολογικού μητρώου, όχι η παραπάνω κατηγορία κάλυψης γης CORINE. Το απόσπασμα δεν φέρει περιγραφική χρήσης, που δεν σημαίνει ότι το γεωτεμάχιο δεν έχει επιτρεπόμενη χρήση.
- ◆ **Θεσμοθετημένα δικαιώματα δόμησης — Χωρίς εγγραφή σε ανοιχτά δεδομένα.**

Αντλήστε τον συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.), το ποσοστό κάλυψης, το ύψος κτιρίου και τις αποστάσεις δόμησης από το θεσμοθετημένο σχέδιο ή από πολιτικό μηχανικό.

Πηγή: Δύο χωριστές πηγές: κάλυψη γης CORINE 2018 του ΕΕΑ/Copernicus· πεδίο καταγεγραμμένης χρήσης του Ελληνικού Κτηματολογίου · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

Πώς να χρησιμοποιήσετε το αποτέλεσμα κάλυψης γης

Η φυσική κάλυψη, η καταγεγραμμένη χρήση και το νομικό πολεοδομικό καθεστώς απαντούν σε διαφορετικά ερωτήματα.

●

Κατηγορία Corine

Χρησιμοποιήστε το ως φυσικό πλαίσιο σε επίπεδο περιοχής, όχι ως κανόνα οικοδομησιμότητας.

●

Χρήση κτηματολογίου

Αντιστοιχίστε κάθε καταγεγραμμένη χρήση με τον τίτλο ιδιοκτησίας και την τρέχουσα χρήση του ακινήτου.

●

Θεσμοθετημένο σχέδιο

Λάβετε τη δεσμευτική χρήση γης, τον συντελεστή δόμησης, το ποσοστό κάλυψης, το ύψος κτιρίου και τις αποστάσεις δόμησης.

●

Αυτοψία

Συγκρίνετε την εναέρια αποτύπωση με την έκταση που πράγματι καταλαμβάνεται σήμερα στο έδαφος.

Πριν τον σχεδιασμό

Καλύψτε το κενό ανάμεσα σε μια κατηγορία αστικού ιστού και ένα θεσμοθετημένο περίγραμμα δόμησης.

●

Τοπογραφική αποτύπωση

Προσδιορίστε το κτηματολογικό γεωτεμάχιο σε σχέση με το αδειοδοτημένο τοπογραφικό διάγραμμα.

●

Πολεοδομικό απόσπασμα

Ζητήστε από τον μηχανικό να αναφέρει το φύλλο σχεδίου και τους ισχύοντες όρους.

●

Υφιστάμενη χρήση

Καταγράψτε τις καλλιέργειες, τις κατασκευές, την πρόσβαση και την κατοχή από τρίτους.

●

Φάκελος απόφασης

Διατηρήστε τα φυσικά, κτηματολογικά και νομοθετικά τεκμήρια ως ξεχωριστά παραρτήματα.

6.3 Δενδροκάλυψη, δασικός χαρακτήρας και κύκλος βλάστησης

◆ **Δενδροκάλυψη στην άκρη — Η χαρτογραφημένη δενδροκάλυψη ξεκινά περ. 47 μ. από το κέντρο του γεωτεμαχίου (10 μ. εικονοστοιχεία Copernicus).**

Η απόσταση από το κέντρο του γεωτεμαχίου έως το πλησιέστερο εικονοστοιχείο δενδροκάλυψης Copernicus είναι 47 μ., εντός δειγματοληπτικού παραθύρου περ. 1.002 μ. Πηγή: Tree Cover Density 2018-present (raster 10 μ.), Europe, yearly.

◆ **Δενδροκάλυψη κοντά — περ. 18% της περιοχής γύρω από το γεωτεμάχιο φέρει χαρτογραφημένη δενδροκάλυψη.**

Η λεπτομερής κάλυψη δέντρων 10 μ. εμφανίζεται υψηλότερη από το CORINE, το οποίο χαρτογραφεί δάση μόνο σε 250 στρ.· διαφορετικές κλίμακες, όχι αντίφαση.

Πηγή: Copernicus HRL Tree Cover Density 2018 (ΕΕΑ, 10 μ.), ανάγνωση σε πλαίσιο 1,5 × 1 χλμ. με κέντρο το γεωτεμάχιο, για τη φυσική δασοκάλυψη + ο κυρωμένος δασικός χάρτης για το νομικό δασικό καθεστώς. Η ανάγνωση του επιπέδου δενδροκάλυψης καλύπτει το 77,35% του κάδρου· το υπόλοιπο 22,65% είναι εκτός της χωρικής κάλυψης του προϊόντος και δεν ταξινομείται. Η ανάγνωση του επιπέδου τύπου δάσους καλύπτει το 63,43% του κάδρου· το υπόλοιπο 36,57% είναι εκτός της χωρικής κάλυψης του προϊόντος και δεν ταξινομείται. · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

https://landcheck.gr

64 / 107

ΚΑΕΚ — 060500142028

6.3 Δενδροκάλυψη, δασικός χαρακτήρας και κύκλος βλάστησης (συνέχεια)

- ◆ **Νομικό καθεστώς: δεν προκύπτει από αυτό το επίπεδο — Πρόκειται για φυσική δενδροκάλυψη (Copernicus HRL, 10 μ.), όχι τον κυρωμένο δασικό χάρτη.**

Μόνο ο επίσημος δασικός χάρτης / η Διεύθυνση Δασών αποφασίζει τη δασική ταξινόμηση.
- ◆ **Διασταύρωση OSM — Το OpenStreetMap χαρτογραφεί επίσης δενδροκάλυψη περ. 736 μ. από το γεωτεμάχιο.**

Ένα χονδροειδές πολύγωνο συμμετοχικής χαρτογράφησης και τα λεπτομερέστερα δορυφορικά εικονοστοιχεία 10 μ. μετρούν διαφορετικά πράγματα, οπότε οι δύο αποστάσεις δεν χρειάζεται να συμπίπτουν· καμία από τις δύο δεν είναι ο νόμιμος χάρτης.
- ◆ **Χωρική κάλυψη επιπέδου δενδροκάλυψης — Η ανάγνωση του επιπέδου δενδροκάλυψης καλύπτει το 77,35% του κάδρου· το υπόλοιπο 22,65% είναι εκτός της χωρικής κάλυψης του προϊόντος και δεν ταξινομείται.**

Το ποσοστό κάλυψης σε ολόκληρο το κάδρο αποτελεί κατώτατο όριο· τα εκτός κάλυψης εικονοστοιχεία παραμένουν αταξινόμητα και διαφανή.
- ◆ **Χωρική κάλυψη επιπέδου τύπου δάσους — Η ανάγνωση του επιπέδου τύπου δάσους καλύπτει το 63,43% του κάδρου· το υπόλοιπο 36,57% είναι εκτός της χωρικής κάλυψης του προϊόντος και δεν ταξινομείται.**

Πηγή: Copernicus HRL Tree Cover Density 2018 (EEA, 10 μ.), ανάγνωση σε πλαίσιο 1,5 × 1 χλμ. με κέντρο το γεωτεμάχιο, για τη φυσική δασοκάλυψη + ο κυρωμένος δασικός χάρτης για το νομικό δασικό καθεστώς. Η ανάγνωση του επιπέδου δενδροκάλυψης καλύπτει το 77,35% του κάδρου· το υπόλοιπο 22,65% είναι εκτός της χωρικής κάλυψης του προϊόντος και δεν ταξινομείται. Η ανάγνωση του επιπέδου τύπου δάσους καλύπτει το 63,43% του κάδρου· το υπόλοιπο 36,57% είναι εκτός της χωρικής κάλυψης του προϊόντος και δεν ταξινομείται. · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

Βλάστηση και καλλιεργητικός κύκλος

- ◆ **Δείκτης πρασίνου περιόδου αιχμής (2025) — Θάμνοι / ελιές / μικτό — NDVI φτάνει το 0,57 τον Ιαν.**

Πηγή: MODIS MOD13Q1 δείκτης βλάστησης (NASA/USGS μέσω ORNL DAAC), 250 μ., μετρήσεις 16 ημερών. Το πιο πράσινο σημείο του έτους είναι η πιο συνετή αποτύπωση του τι πράγματι φυτρώνει εδώ: το γυμνό βράχο παραμένει χαμηλά ακόμη και την άνοιξη, ενώ οι καλλιέργειες και η δενδρώδης βλάστηση πρασινίζουν.
- ◆ **Εποχικό πρότυπο βλάστησης — Έντονος χειμερινός κύκλος (μεσογειακή βλάστηση που τροφοδοτείται από τη βροχή, ξηρό καλοκαίρι). Η πρασίνιση κυμαίνεται από 0,09 (τον Μαρ.) έως 0,57 μέσα στο έτος.**

Μια καμπύλη πράσινη τον χειμώνα και ξηρή το καλοκαίρι υποδηλώνει μεσογειακή βλάστηση που τρέφεται από βροχή: θάμνους, χλόη ή ελιά, όχι αρδευόμενη καλλιεργήσιμη γη.
- ◆ **Μέσος όρος όλου του έτους — Μέση τιμή NDVI 0,36 σε 23 δορυφορικές μετρήσεις το 2025.**

Ο μέσος όρος ενός έτους εξομαλύνει τη συννεφιά και τις μεμονωμένες πτώσεις· αντιμετωπίστε τον ως το τυπικό επίπεδο βλάστησης του γεωτεμαχίου, όχι ως μέτρηση ακριβείας ορίου.

Πηγή: Δείκτης βλάστησης MODIS MOD13Q1 (NASA/USGS μέσω ORNL DAAC) — 250 μ., 16-ήμερο NDVI σε όλη τη διάρκεια ενός έτους στο γεωτεμάχιο. · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

Ιεραρχία τεκμηρίων δασικού χαρακτήρα

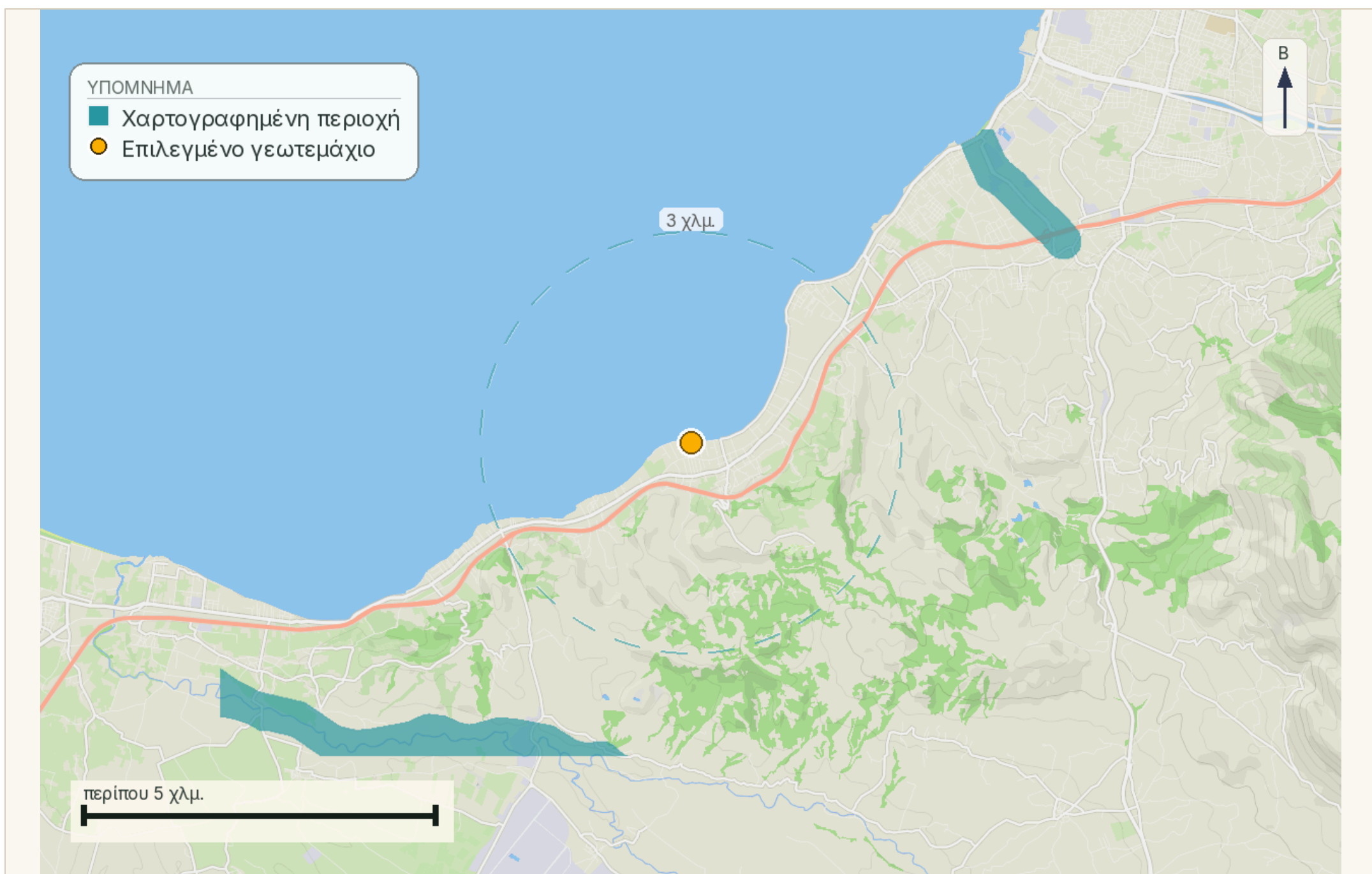
Η φυσική βλάστηση θέτει το ερώτημα· ο κυρωμένος δασικός χάρτης δίνει τη νομική απάντηση.

<div>●</div> <div>10 μ. δενδροκάλυψη</div> <div>Διαβάστε χωριστά τη μέτρηση στο κέντρο και την κοντινή κάλυψη· καμία δεν τεκμηριώνει δασικό νομικό καθεστώς.</div>	<div>●</div> <div>Διασταύρωση OSM</div> <div>Η συμφωνία μεταξύ φυσικών πηγών αυξάνει την αξιοπιστία του ελέγχου.</div>	<div>●</div> <div>Δασικός χάρτης</div> <div>Λάβετε την επίσημη ταξινόμηση και το ιστορικό τυχόν ενστάσεων.</div>	<div>●</div> <div>Κύκλος NDVI</div> <div>Χρησιμοποιήστε την εποχιακή καμπύλη για να κατανοήσετε την ενεργή ή αρδευόμενη βλάστηση.</div>
---	---	---	--

Κάλυψη και χρήση γης σε παρόχθιες περιοχές

Η σελίδα εξετάζει την κάλυψη και χρήση γης στις περιοχές μελέτης Copernicus γύρω από επιλεγμένους ποταμούς. Η επικάλυψη ή η απόσταση αφορά αυτή την έκταση χαρτογράφησης. Μηχανικός στην Ελλάδα πρέπει να ελέγξει χωριστά την επίσημη οριογραμμή του υδατορέματος, τις ισχύουσες αποστάσεις και τις αποφάσεις των αρμόδιων υπηρεσιών πριν σχεδιαστούν εργασίες.

ΠΗΓΗ	ΜΕΘΟΔΟΣ	ΑΝΤΑΞΗ	ΓΕΩΜΕΤΡΙΑ
Copernicus 2018 (ΕΟΠ): χαρτογράφηση κάλυψης και χρήσης γης σε μοντελοποιημένες περιοχές γύρω από επιλεγμένους ποταμούς· δεν αποτελεί επίσημη οριοθέτηση υδατορέματος ή ζώνη προστασίας. Η κάλυψη και χρήση γης εξετάζεται σε πλαίσιο 6,7 × 4,5 χλμ. με κέντρο το γεωτεμάχιο.	αναζήτηση δημόσιων δεδομένων GIS και έλεγχος	30 Οκτωβρίου 2026	με μέτρηση από το επιλεγμένο γεωτεμάχιο/τοποθεσία



ΕΙΚ. 6.4 – Κάλυψη και χρήση γης σε παρόχθιες περιοχές

Copernicus 2018 (ΕΟΠ): χαρτογράφηση κάλυψης και χρήσης γης σε μοντελοποιημένες περιοχές γύρω από επιλεγμένους ποταμούς· δεν αποτελεί επίσημη οριοθέτηση υδατορέματος ή ζώνη προστασίας. Η κάλυψη και χρήση γης εξετάζεται σε πλαίσιο 6,7 × 4,5 χλμ. με κέντρο το γεωτεμάχιο.

4,4
χλμ.

**Πλησιέστερη
χαρτογραφημένη
περιοχή**

Περιβαλλοντικό πλαίσιο

3,2%

**Ποσοστό κάλυψης της
γύρω περιοχής**

Περιβαλλοντικό πλαίσιο

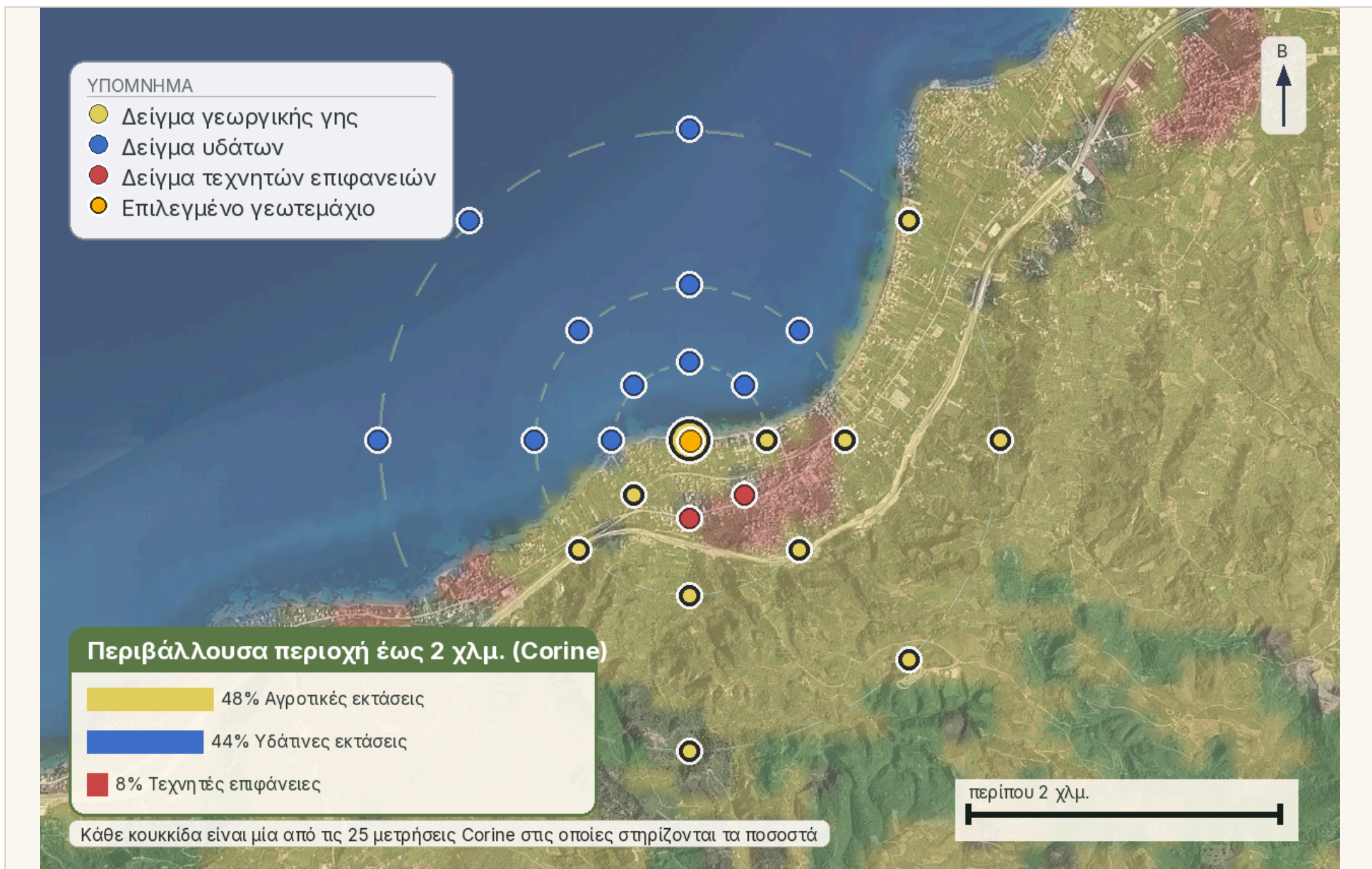
Αξιολόγηση αναλυτή

- Πληρότητα πηγών: Χαμηλή — αποτέλεσμα ελέγχου από χαρτογραφημένα ή δημοσιευμένα δεδομένα, όχι μέτρηση πάνω στο ίδιο το γεωτεμάχιο.
- Η πλησιέστερη έκταση χαρτογράφησης κάλυψης και χρήσης γης Copernicus απέχει περ. 4,4 χλμ. από το επιλεγμένο σημείο.
- Τα χαρτογραφημένα πολύγωνα καταλαμβάνουν το 3,2% του εξεταζόμενου κάδρου.
- Η μοντελοποιημένη έκταση κάλυψης και χρήσης γης παρέχει περιβαλλοντικό πλαίσιο.

Περιβάλλουσες χρήσεις γης και πίεση ανάπτυξης

Το μωσαϊκό χρήσεων γης δύο χιλιομέτρων εξηγεί το παράκτιο, αγροτικό και δομημένο περιβάλλον, σε συνδυασμό με το επίπεδο στεγανοποιημένης επιφάνειας του Copernicus ως ένδειξη αναπτυξιακής πίεσης.

ΠΗΓΗ Corine Land Cover 2018 + τρέχουσα αεροφωτογραφία	ΜΕΘΟΔΟΣ δειγματοληψία τοπίου 25 σημείων έως 2 χλμ. και οπτικός έλεγχος πλαισίου ανάπτυξης	ΑΝΤΑΞΗ 30 Οκτωβρίου 2026	ΓΕΩΜΕΤΡΙΑ επιλεγμένο γεωτεμάχιο και δειγματοληπτημένη περιοχή δύο χιλιομέτρων γύρω του
---	---	------------------------------------	--



ΕΙΚ. 6.5 – Περιβάλλουσες χρήσεις γης και πίεση ανάπτυξης

Corine Land Cover 2018 + τρέχουσα αεροφωτογραφία.

48%

Ποσοστό γεωργικής γης

Κυρίαρχη κάλυψη Corine, δείγμα 2 χλμ.

5,2%

Εικονοστοιχεία με θετική τιμή IMD

Ποσοστό κάλυψης της γύρω περιοχής

Αξιολόγηση αναλυτή

- Πληρότητα πηγών: Χαμηλή για «Πίεση ανάπτυξης και εξάπλωσης δόμησης» — αποτέλεσμα ελέγχου από χαρτογραφημένα ή δημοσιευμένα δεδομένα, όχι μέτρηση πάνω στο ίδιο το γεωτεμάχιο.
- Αυτό είναι φυσική κάλυψη γης, όχι θεσμοθετημένη χρήση· το θεσμικό σχέδιο και ο δασικός χάρτης καθορίζουν τι μπορεί να ανεγερθεί.
- Το δείγμα των 2 χλμ.: Γεωργικές περιοχές 48%· Υδάτινα σώματα 44%· Τεχνητές επιφάνειες 8% (από 25 δειγματοληπτικά σημεία έως 2 χλμ.).
- Αυτό δείχνει παράκτιο περιβάλλον, εν μέρει αγροτικό και εν μέρει δομημένο, αλλά δεν λέει τίποτα για τη θεσμοθετημένη χρήση.

6.4 Κάλυψη και χρήση γης σε παρόχθιες περιοχές

- ◆

Περιοχή παρόχθιας χαρτογράφησης — Η πλησιέστερη έκταση χαρτογράφησης κάλυψης και χρήσης γης Copernicus απέχει περ. 4,4 χλμ. από το επιλεγμένο σημείο. Τα χαρτογραφημένα πολύγωνα καταλαμβάνουν το 3,2% του εξεταζόμενου κάδρου.

Η απόσταση αφορά την έκταση χαρτογράφησης και όχι την όχθη ή γραμμή νόμιμης απόστασης δόμησης.
- ◆

Χωριστός νομικός και τεχνικός έλεγχος — Η έκταση χαρτογράφησης Copernicus δεν τεκμηριώνει επίσημη οριογραμμή υδατορέματος, προστατευόμενη ζώνη ή θεσμοθετημένη απόσταση δόμησης.

Ζητήστε από μηχανικό στην Ελλάδα, τον δήμο και τον δικηγόρο σας να ελέγξουν την επίσημη οριοθέτηση του υδατορέματος, τις ισχύουσες αποστάσεις και τις σχετικές αποφάσεις στο τοπογραφικό του γεωτεμαχίου.

Πηγή: Copernicus 2018 (ΕΟΠ): χαρτογράφηση κάλυψης και χρήσης γης σε μοντελοποιημένες περιοχές γύρω από επιλεγμένους ποταμούς· δεν αποτελεί επίσημη οριοθέτηση υδατορέματος ή ζώνη προστασίας. Η κάλυψη και χρήση γης εξετάζεται σε πλαίσιο 6,7 × 4,5 χλμ. με κέντρο το γεωτεμάχιο. · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

Διαδρομή περιορισμού υδατορέματος

Η έκταση χαρτογράφησης κάλυψης και χρήσης γης παρέχει περιβαλλοντικό πλαίσιο· ο νομικός έλεγχος του υδατορέματος και των αποστάσεων δόμησης γίνεται χωριστά.

<div>●</div> <div>Πλησιέστερη χαρτογραφημένη περιοχή</div> <div>Διατηρήστε τη μετρημένη απόσταση από το γεωτεμάχιο.</div>	<div>●</div> <div>Επίσημη γραμμή</div> <div>Λάβετε την οριογραμμή υδατορέματος ή ρέματος, αναγνωρισμένη από την αρμόδια αρχή.</div>	<div>●</div> <div>απόσταση δόμησης</div> <div>Ζητήστε από τον μηχανικό να εφαρμόσει την ισχύουσα θεσμοθετημένη ζώνη απόστασης στην αποτύπωση.</div>	<div>●</div> <div>Απορροή</div> <div>Χαράξτε την αποστράγγιση χωρίς να εκτρέπετε συγκεντρωμένη ροή προς τους γείτονες.</div>
--	--	--	---

Δεδομένα σχεδιασμού

Προσδιορίστε το όριο του νερού πριν οριστικοποιηθεί το αποτύπωμα του κτιρίου και οι στάθμες πρόσβασης.

<div>●</div> <div>Τοπογραφική αποτύπωση</div> <div>Αποτυπώστε τις όχθες, τα κανάλια, τους οχετούς και τις στάθμες του γεωτεμαχίου σε ένα ενιαίο κοινό υψομετρικό σύστημα αναφοράς.</div>	<div>●</div> <div>Εποχιακή επιθεώρηση</div> <div>Επιθεωρήστε μετά από βροχόπτωση για ίχνη ροής, λιμνάζοντος νερού και φερτών υλικών.</div>	<div>●</div> <div>Απάντηση αρχής</div> <div>Καταγράψτε αν απαιτείται οριοθέτηση ή περιβαλλοντική έγκριση.</div>	<div>●</div> <div>Πρόβλεψη κόστους</div> <div>Κοστολογήστε την αποστράγγιση, τις διαβάσεις και τη χαμένη οικοδομήσιμη επιφάνεια αν η γραμμή μετατοπιστεί προς τα μέσα.</div>
---	---	--	---

6.5 Περιβάλλουσες χρήσεις γης και πίεση ανάπτυξης

- ◆

Εικονοστοιχεία με θετική τιμή αδιαπερατότητας — Στο 5,2% του συνολικού εξεταζόμενου κάδρου εντοπίζονται εικονοστοιχεία με θετική τιμή αδιαπερατότητας Copernicus IMD.

Πρόκειται για το ποσοστό εικονοστοιχείων με IMD > 0, όχι για τη μέση πυκνότητα αδιαπερατότητας ή το ακριβές ποσοστό στεγανοποιημένης επιφάνειας. Ελέγξτε τις πραγματικές επιφάνειες στην αεροφωτογραφία.
- ◆

Χαρακτήρας — Διαβάστε το μαζί με την αεροφωτογραφία: έτσι φαίνεται πόσο ήδη δομημένη είναι η άμεση περιοχή.

Ελέγξτε το δημοτικό σχέδιο για το αν προβλέπεται περαιτέρω δόμηση.
- ◆

Χωρική κάλυψη επιπέδου αδιαπερατότητας — Η ανάγνωση του επιπέδου αδιαπερατότητας καλύπτει το 63,43% του κάδρου· το υπόλοιπο 36,57% είναι εκτός της χωρικής κάλυψης του προϊόντος και δεν ταξινομείται.

Το ποσοστό κάλυψης σε ολόκληρο το κάδρο αποτελεί κατώτατο όριο· τα εκτός κάλυψης εικονοστοιχεία παραμένουν αταξινόμητα και διαφανή. Το αναφερόμενο ποσοστό μετρά εικονοστοιχεία με θετική τιμή αδιαπερατότητας στο συνολικό κάδρο· δεν είναι η μέση πυκνότητα αδιαπερατότητας ούτε το ακριβές ποσοστό στεγανοποιημένης επιφάνειας.

Πηγή: Copernicus HRL Πυκνότητα αδιαπερατότητας 2018 (ΕΕΑ, 10 μ.). Στεγανοποιημένη/δομημένη επιφάνεια που μετράται σε πλαίσιο 6,7 × 4,5 χλμ. με κέντρο το γεωτεμάχιο – δηλαδή πόσο ανεπτυγμένη είναι ήδη η γύρω περιοχή. Η ανάγνωση του επιπέδου αδιαπερατότητας καλύπτει το 63,43% του κάδρου· το υπόλοιπο 36,57% είναι εκτός της χωρικής κάλυψης του προϊόντος και δεν ταξινομείται. · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

Ποιότητα παράκτιων υδάτων κολύμβησης

Εντοπίζεται το πλησιέστερο σημείο παρακολούθησης κολύμβησης της ΕΕ και η πιο πρόσφατη ταξινόμησή του διαχωρίζεται από την πρόσβαση στην παραλία, τη νομοθεσία αιγιαλού και τις συνθήκες νερού καθ' όλη τη διάρκεια του έτους.

ΠΗΓΗ

Μητρώο της Οδηγίας ΕΕ για τα ύδατα κολύμβησης + παράκτια επίπεδα Ελληνικού Κτηματολογίου

ΜΕΘΟΔΟΣ

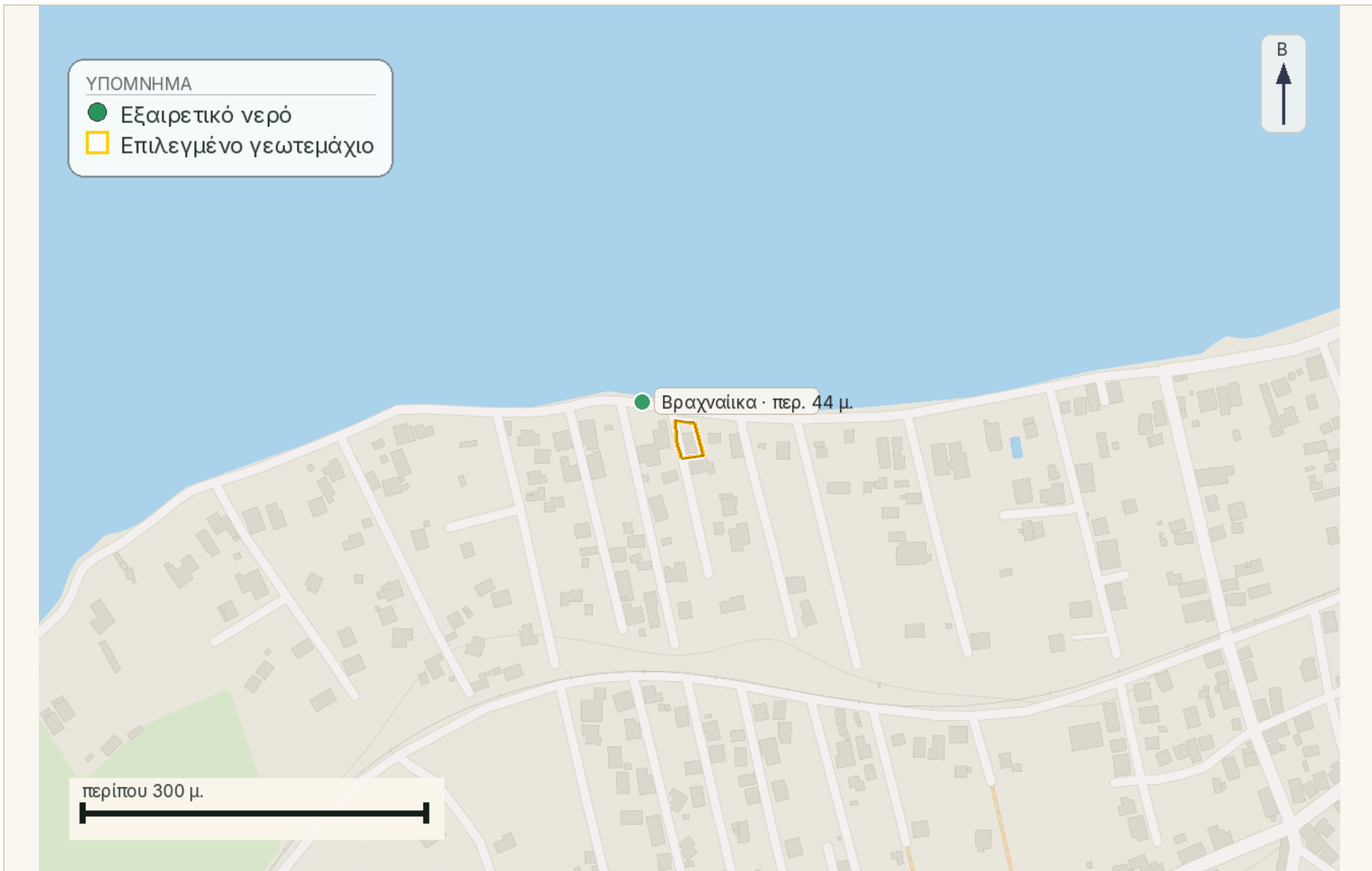
έλεγχος πλησιέστερου σημείου παρακολούθησης και λίστα ελέγχου επίσημων τεκμηρίων αιγιαλού

ΑΝΤΛΗΣΗ

30 Οκτωβρίου 2026

ΓΕΩΜΕΤΡΙΑ

επιλεγμένο γεωτεμάχιο έως σημείο παρακολούθησης νερού· η νομική γεωμετρία αιγιαλού διαβάζεται ξεχωριστά



ΕΙΚ. 6.6 – Ποιότητα παράκτιων υδάτων κολύμβησης

Μητρώο της Οδηγίας ΕΕ για τα ύδατα κολύμβησης + παράκτια επίπεδα Ελληνικού Κτηματολογίου.

44 μ.

Σημείο παρακολούθησης

Βραχναίικα

Εξαιρετική Τελευταία ταξινόμηση

Κατηγορία νερών κολύμβησης ΕΕ

Αξιολόγηση αναλυτή

- Η κατηγορία των υδάτων κολύμβησης περιγράφει τη θάλασσα στην πλησιέστερη παρακολουθούμενη παραλία, όχι την υδροδότηση του γεωτεμαχίου.
- Το πλησιέστερο επίσημο σημείο παρακολούθησης είναι το Βραχναίικα (παράκτια) — περ. 44 μ. και η τελευταία ταξινόμησή του είναι Εξαιρετική.
- Το μητρώο δεν επέστρεψε ιστορικό πολλών ετών για το σημείο αυτό.
- Θεωρήστε το αυτό θετική περιβαλλοντική εικόνα και μετά ελέγξτε ξεχωριστά τυχόν ανακοινώσεις της τρέχουσας περιόδου, την πραγματική διαδρομή πρόσβασης και τους νομικούς περιορισμούς της ζώνης αιγιαλού.

Μείγμα γύρω χρήσεων γης

- ◆ **Μείγμα γύρω χρήσεων — Γεωργικές περιοχές 48%· Υδάτινα σώματα 44%· Τεχνητές επιφάνειες 8% (από 25 δειγματοληπτικά σημεία έως 2 χλμ.).**

Το ελάχιστο 250 στρ. του CORINE διατηρεί αυτή την ανάλυση αδρή· το ποσοστό δενδροκάλυψης εμφανίζεται χαμηλότερο από ό,τι στο λεπτομερές επίπεδο 10 μ., χωρίς αυτό να αποτελεί αντίφαση.
- ◆ **Καλλιεργήσιμη γη γύρω σας — Περίπου 48% είναι γεωργική γη.**

Αναμένετε εποχιακή αγροτική δραστηριότητα, ψεκασμούς και μηχανήματα· ένα τοπίο σε λειτουργία, όχι περιποιημένο.
- ◆ **Γιατί έχει σημασία — Ό,τι περιβάλλει ένα γεωτεμάχιο διαμορφώνει την καθημερινότητα, τον θόρυβο, τις οσμές και το πώς μπορεί να αλλάξει.**

Αυτό αποτυπώνει το μωσαϊκό της γειτονιάς, ένα αντιπροσωπευτικό δείγμα κάθε φορά.

Πηγή: Corine Land Cover 2018 (EEA / Copernicus), δειγματοληψία σε δακτυλίους έως 2 χλμ. Πρότυπο τοπίου (ελάχιστο 250 στρ.), όχι λεπτομέρεια πεδίου. · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

●

Μερίδιο νερού

Το δειγματοληπτημένο πλαίσιο εξηγεί το παράκτιο ή ενδοχώριο περιβάλλον.

●

Γεωργικό ποσοστό

Αναμένεται αγροτική δραστηριότητα, εποχιακή εργασία και πιθανές επιπτώσεις από ψεκασμούς ή πρόσβαση.

●

Ποσοστό δόμησης

Υπάρχει αστικός ιστός, όμως αυτό δεν θεμελιώνει πολεοδομικά δικαιώματα.

●

Εικονοστοιχεία με θετική τιμή IMD

Στο 5,2% του συνολικού εξεταζόμενου κάδρου εντοπίζονται εικονοστοιχεία με θετική τιμή αδιαπερατότητας Copernicus IMD.

6.6 Ποιότητα παράκτιων υδάτων κολύμβησης

- ◆ **Πλησιέστερα παρακολουθούμενα νερά κολύμβησης — Βραχναίικα (παράκτια) — περ. 44 μ.**

Το πλησιέστερο επίσημα παρακολουθούμενο σημείο κολύμβησης της ΕΕ (σταθμός ποιότητας νερού, όχι απαραίτητα η πλησιέστερη αμμόδης παραλία), σε ευθεία γραμμή από το γεωτεμάχιο.
- ◆ **Τελευταία ταξινόμηση — Εξαιρετική.**

Η ΕΕ βαθμολογεί κάθε παραλία ως Εξαιρετική / Καλή / Επαρκής / Ανεπαρκής βάσει βακτηριολογικής παρακολούθησης.
- ◆ **Πρόσφατο ιστορικό — Το μητρώο δεν επέστρεψε ιστορικό πολλών ετών για το σημείο αυτό.**

Μία σεζόν είναι μια μέτρηση, όχι ιστορικό. Ζητήστε το προφίλ της συγκεκριμένης ακτής πριν τη θεωρήσετε τάση.
- ◆ **Τι δεν είναι — Η ποιότητα του νερού παρακολουθείται κατά την περίοδο κολύμβησης και μπορεί να αλλάζει από χρόνο σε χρόνο.**

Κρατήστε το ίδιο το προφίλ της παραλίας, όπως συνδέεται στις πηγές, μαζί με το αρχείο πηγής.

Πηγή: Μητρώο της Οδηγίας ΕΕ για τα ύδατα κολύμβησης 2006/77/ΕΚ (ΕΕΑ). Πλησιέστερη παρακολουθούμενη παραλία, σε ευθεία γραμμή από το γεωτεμάχιο. · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

●

Σταθμός

Κρατήστε το όνομα και την ευθύγραμμη απόσταση έως το σημείο παρακολούθησης.

●

Ταξινόμηση

Καταγράψτε την πιο πρόσφατη κατηγορία και τη διάρκεια του διαθέσιμου ιστορικού.

●

Πρόσβαση

Επιβεβαιώστε την πραγματική διαδρομή με τα πόδια και τη δημόσια πρόσβαση στην ακτή.

●

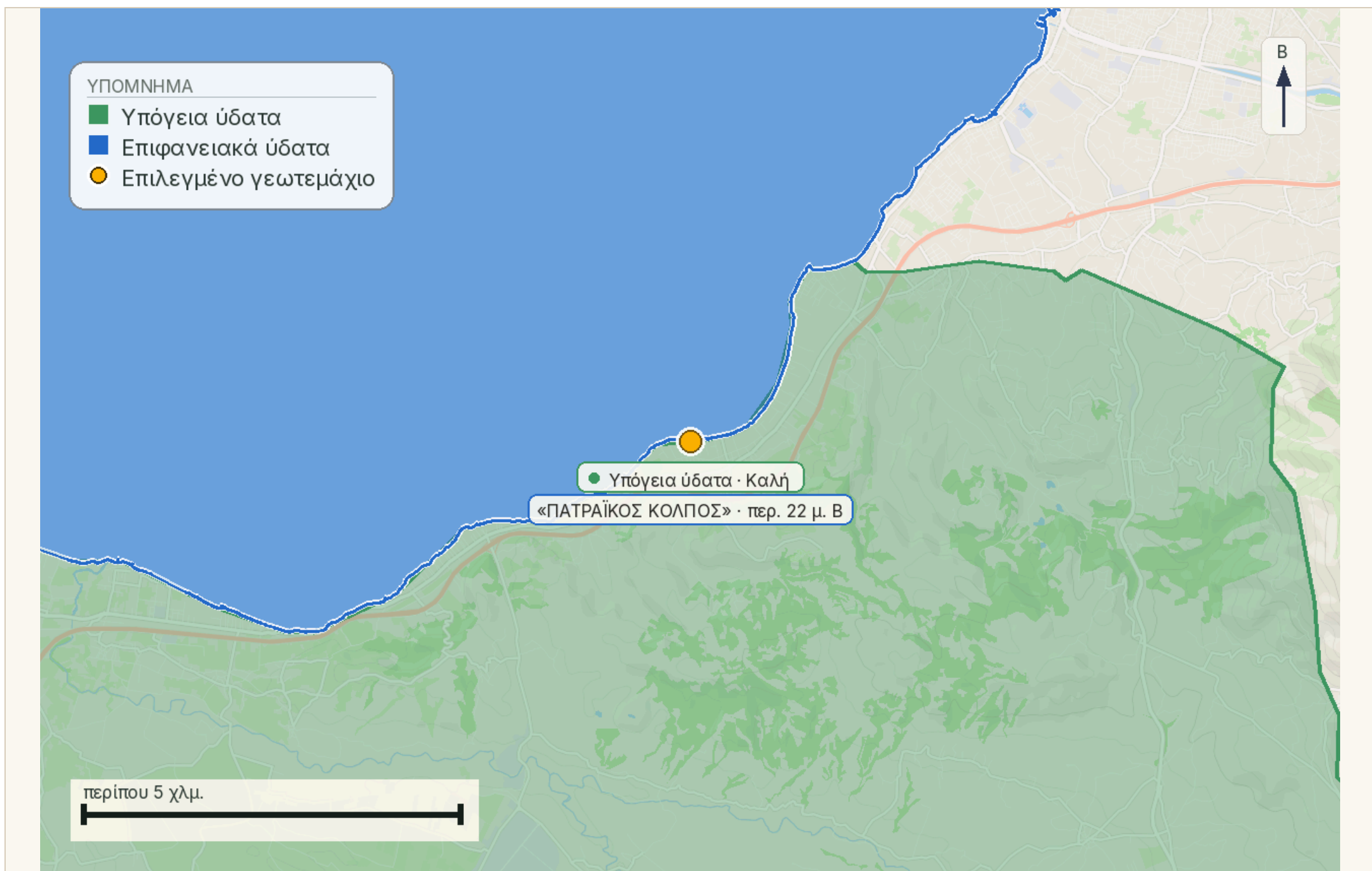
Τρέχουσα εποχή

Ελέγξτε τις ανακοινώσεις και το τρέχον προφίλ κολύμβησης πριν βασιστείτε στην κατηγορία.

Υπόγεια ύδατα και κατάσταση υδάτινων σωμάτων

Το επίσημο καθεστώς WFD συνδέει το γεωτεμάχιο με το σώμα υπογείων υδάτων του και το πλησιέστερο παράκτιο υδατικό σώμα, αναδεικνύοντας τη διαφορά μεταξύ περιφερειακής περιβαλλοντικής κατάστασης και καταλληλότητας νερού σε επίπεδο γεωτεμαχίου.

ΠΗΓΗ ΕΕΑ WISE — Οδηγία Πλαίσιο για τα Ύδατα 2002. Το υπόγειο υδατικό σύστημα του γεωτεμαχίου και το πλησιέστερο επιφανειακό: η επίσημη κατάταξη του καθενός, Καλή ή Κακή, μαζί με τις ανθρώπινες πιέσεις που δηλώνει η χώρα για το καθένα.	ΜΕΘΟΔΟΣ αναζήτηση δημόσιων δεδομένων GIS και έλεγχος	ΑΝΤΑΞΗ 30 Οκτωβρίου 2026	ΓΕΩΜΕΤΡΙΑ με μέτρηση από το επιλεγμένο γεωτεμάχιο/τοποθεσία
--	--	------------------------------------	---



ΕΙΚ. 6.7 — Υπόγεια ύδατα και κατάσταση υδάτινων σωμάτων

ΕΕΑ WISE — Οδηγία Πλαίσιο για τα Ύδατα 2002. Το υπόγειο υδατικό σύστημα του γεωτεμαχίου και το πλησιέστερο επιφανειακό: η επίσημη κατάταξη του καθενός, Καλή ή Κακή, μαζί με τις ανθρώπινες πιέσεις που δηλώνει η χώρα για το καθένα.

Καλή

Κατάσταση υπόγειων υδάτων

Χημικά και ποσοτικά

22

μ.

Πλησιέστερο επιφανειακό υδατικό σώμα

«ΠΑΤΡΑΪΚΟΣ ΚΟΛΠΟΣ»

Αξιολόγηση αναλυτή

- Επίσημο καθεστώς του ευρύτερου υδατικού σώματος υπόγειων νερών· το νερό από γεώτρηση στο γεωτεμάχιο χρειάζεται δική του εργαστηριακή εξέταση.
- Το υπόγειο υδάτινο σώμα του γεωτεμαχίου είναι επισήμως Χημική κατάσταση καλή, ποσοτική κατάσταση καλή.
- Δεν αναφέρεται σημαντική πίεση για «ΣΥΣΤΗΜΑ Π.ΠΕΙΡΟΥ».
- Το πλησιέστερο επιφανειακό υδάτινο σώμα είναι το «ΠΑΤΡΑΪΚΟΣ ΚΟΛΠΟΣ» — οικολογική κατάσταση Καλή, χημική κατάσταση Καλή, περ. 22 μ. προς το Β. Μην σχεδιάσετε με βάση γεώτρηση πριν επιβεβαιωθούν η παροχή, η χημεία, η αλατότητα, τα δικαιώματα άντλησης και μια εναλλακτική σύνδεση με δίκτυο ύδρευσης.

Παράκτιοι έλεγχοι αγοραστή

Μετατρέψτε ένα ευνοϊκό αποτέλεσμα ποιότητας σε ρεαλιστικό υπόμνημα ανέσεων και συντήρησης.

Παράκτια ζώνη

Διαβάστε τα ξεχωριστά τεκμήρια αιγιαλού και ζώνης παραλίας.

Επιδράσεις καταιγίδας

Ρωτήστε για βραχύβιες μεταβολές ποιότητας μετά από ισχυρή βροχόπτωση.

Έκθεση σε αλάτι

Συμπεριλάβετε τη διάβρωση και τη συντήρηση όψεων στον προϋπολογισμό σχεδιασμού.

Περίοδος αιχμής

Επισκεφθείτε για στάθμευση, συνωστισμό, θόρυβο και αποκομιδή απορριμμάτων.

6.7 Υπόγεια ύδατα και κατάσταση υδάτινων σωμάτων

- Σώμα υπογείων υδάτων — Το γεωτεμάχιο βρίσκεται εντός του σώματος υπογείων υδάτων «ΣΥΣΤΗΜΑ Π.ΠΕΙΡΟΥ» (ΕΛ0200110).**

Αυτός είναι ο υδροφορέας που θα αντλούσε ένα πηγάδι ή μια γεώτρηση στο γεωτεμάχιο — το επίσημο καθεστώς του είναι η πλησιέστερη δημόσια ένδειξη για το μελλοντικό σας νερό.

Κατάσταση υπόγειων υδάτων (WFD) — Χημική κατάσταση Καλή, ποσοτική κατάσταση Καλή.

Μια κατάσταση «Καλή» για ένα υδάτινο σώμα είναι καθυστερημένη, όμως πρόκειται για μέσο όρο σε επίπεδο υδάτινου σώματος — ένα μεμονωμένο πηγάδι χρειάζεται πάντα τη δική του εξέταση νερού πριν το πιείτε ή το χρησιμοποιήσετε για άρδευση.

Τύπος υδροφόρου ορίζοντα — Πορώδεις υδροφορείς - υψηλής παραγωγικότητας

Το πέτρωμα/έδαφος που συγκρατεί το νερό — καθορίζει πόσο αποδίδει μια γεώτρηση και πόσο εύκολα εξαπλώνεται η ρύπανση.

Πλησιέστερα επιφανειακά νερά (παράκτια) — «ΠΑΤΡΑΪΚΟΣ ΚΟΛΠΟΣ» — οικολογική κατάσταση Καλή, χημική κατάσταση Καλή, περ. 22 μ. προς το Β.

Πρόκειται για το παράκτιο υδάτινο σώμα της ΕΕ (έως το πολύγωνό του), όχι την ακτογραμμή· η ζώνη αιγιαλού βρίσκεται στη σελίδα αποστάσεων δόμησης.

Σημαντικές πιέσεις — Δεν αναφέρεται σημαντική πίεση για «ΣΥΣΤΗΜΑ Π.ΠΕΙΡΟΥ».

Το μητρώο της ΕΕ χαρτογραφεί αυτόν τον υδροφορέα αλλά δεν καταγράφει σημαντική ανθρωπογενή πίεση σε αυτόν — καλή ένδειξη, όχι όμως υποκατάστατο εξέτασης νερού.

Πηγή: ΕΕΑ WISE — Οδηγία Πλαίσιο για τα Ύδατα 2022. Το υπόγειο υδατικό σύστημα του γεωτεμαχίου και το πλησιέστερο επιφανειακό: η επίσημη κατάταξη του καθενός, Καλή ή Κακή, μαζί με τις ανθρώπινες πιέσεις που δηλώνει η χώρα για το καθένα. · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

Ιεραρχία αποφάσεων νερού

Η περιφερειακή κατάσταση WFD αποτελεί ουσιαστικό πλαίσιο, αλλά δεν πιστοποιεί γεώτρηση ή υδροδότηση πόσιμου νερού.

Σώμα υπογείων υδάτων

Συνεκτιμήστε τη χημική και ποσοτική κατάσταση κατά WFD πριν βασιστείτε σε ιδιωτικό πηγάδι.

Δοκιμή γεώτρησης

Δοκιμάστε παροχή, αλατότητα, νιτρικά και καταλληλότητα πριν τον σχεδιασμό γύρω από ένα πηγάδι.

Δικαίωμα υδροληψίας

Επιβεβαιώστε τη δυνατότητα αδειοδότησης και τους περιορισμούς με την αρμόδια αρχή.

Εφεδρεία δικτύου

Κρατήστε τη διαθεσιμότητα σύνδεσης και την απάντηση της Δημοτικής Επιχείρησης Ύδρευσης και Αποχέτευσης (ΔΕΥΑ) στον φάκελο υποδομών κοινής ωφέλειας.

Πριν στηριχθείτε σε ιδιωτικό νερό

Μετατρέψτε την περιφερειακή ένδειξη σε ειδική για το γεωτεμάχιο απόφαση για την παροχή και τον προϋπολογισμό.

Καταγραφή γεώτρησης

Ζητήστε το βάθος, την απόδοση και την εποχική πτώση στάθμης από τυχόν υπάρχουσες γεώτρησης.

Εργαστήριο

Χρησιμοποιήστε διαπιστευμένη χημική και μικροβιολογική ανάλυση.

Επεξεργασία

Κοστολογήστε τη διήθηση, την αποθήκευση και τη διάθεση μόνο μετά το αποτέλεσμα της εξέτασης.

Ανθεκτικότητα σε ξηρασία

Ελέγξτε τη ζήτηση σε σχέση με τους περιορισμούς και την πτώση της στάθμης του υδροφόρου ορίζοντα.

Θόρυβος, κυκλοφορία και πηγές όχλησης

Το πλησιέστερο χαρτογραφημένο λιμάνι ή βιομηχανικό όριο και ο κύριος δρόμος εντοπίζονται ως έλεγχος έκθεσης, και στη συνέχεια μετατρέπονται σε ελέγχους επιτόπιας επίσκεψης συγκεκριμένης ώρας.

ΠΗΓΗ OpenStreetMap δρόμοι, βιομηχανία, λιμένες και κόμβοι μεταφορών (έλεγχος εγγύτητας). Οι επίσημοι στρατηγικοί χάρτες θορύβου (END/ΥΠΕΝ) δεν ερωτήθηκαν για την παρούσα αναφορά.	ΜΕΘΟΔΟΣ αναζήτηση δημόσιων δεδομένων GIS και έλεγχος	ΑΝΤΑΞΗ 30 Οκτωβρίου 2026	ΓΕΩΜΕΤΡΙΑ με μέτρηση από το επιλεγμένο γεωτεμάχιο/τοποθεσία
--	--	------------------------------------	---



ΕΙΚ. 7.1 – Θόρυβος, κυκλοφορία και πηγές όχλησης

OpenStreetMap δρόμοι, βιομηχανία, λιμένες και κόμβοι μεταφορών (έλεγχος εγγύτητας). Οι επίσημοι στρατηγικοί χάρτες θορύβου (END/ΥΠΕΝ) δεν ερωτήθηκαν για την παρούσα αναφορά.

978 μ.

Λιμάνι / βιομηχανία

Πλησιέστερο χαρτογραφημένο όριο

409 μ.

δευτερεύουσα οδός

Έλεγχος κυκλοφοριακής έκθεσης

Αξιολόγηση αναλυτή

- Πληρότητα πηγών: Περιορισμένη — για το θέμα αυτό δεν υπάρχει δημόσιο επίπεδο δεδομένων που να αναζητείται σε επίπεδο γεωτεμαχίου, οπότε η σελίδα δίνει το πλαίσιο και το έγγραφο που πρέπει να ζητηθεί, όχι ανάγνωση του ίδιου του επιπέδου.
- Έλεγχος βιομηχανίας και λιμένων: 978 μ. (βιομηχανικός / λιμενικός χώρος).
- Έλεγχος κύριων δρόμων: δευτερεύων δρόμος σε 409 μ.
- Τα αποτελέσματα περιγράφουν τη χαρτογραφική αναζήτηση, όχι μέτρηση θορύβου· ελέγξτε επιτόπου τις φορτοεκφορτώσεις, τις ώρες αιχμής και τη θερινή περίοδο και ζητήστε πληροφορίες για τη λειτουργία ή σχεδιαζόμενες οδικές αλλαγές.

Λατομεία, ορυχεία και εξόρυξη

Οι χαρτογραφημένοι χώροι εξόρυξης τεκμηριώνουν το πλησιέστερο φυσικό πλαίσιο· η λειτουργική κατάσταση, οι παραχωρήσεις, οι ανατινάξεις και οι διαδρομές φορτηγών χρειάζονται ακόμη επιβεβαίωση από την περιφέρεια.

ΠΗΓΗ OpenStreetMap / απόσπασμα Geofabrik Ελλάδας	ΜΕΘΟΔΟΣ Χαρτογράφηση και προκαταρκτικός έλεγχος δημόσιων δεδομένων. Χρονολογία συνόλου δεδομένων: 2026-10-25T21:21:21Z.	ΑΝΤΛΗΣΗ 30 Οκτωβρίου 2026	ΓΕΩΜΕΤΡΙΑ με μέτρηση από το επιλεγμένο γεωτεμάχιο/τοποθεσία
--	---	-------------------------------------	---



ΕΙΚ. 7.2 – Λατομεία, ορυχεία και εξόρυξη

OpenStreetMap / απόσπασμα Geofabrik Ελλάδας.

3,6 χλμ.

Πλησιέστερο λατομείο

Μη επαληθευμένη κατάσταση λειτουργίας

5

Χώροι εξόρυξης

Εντός 16 χλμ.· οι πιο μακρινές θέσεις αναφέρονται χωριστά

Αξιολόγηση αναλυτή

- Πληρότητα πηγών: Χειροκίνητη — η νομική ή επαγγελματική απάντηση για το συγκεκριμένο ακίνητο απαιτεί έγγραφο αρχής ή ειδικού· το χαρτογραφικό πλαίσιο παρουσιάζεται χωριστά.
- Χαρτογραφημένη θέση εξόρυξης βρίσκεται στην ευρύτερη περιοχή και το επίπεδο συμμετοχικής χαρτογράφησης είναι ελλιπές.
- Σε αυτή την κλίμακα, τα ουσιαστικά ερωτήματα για τον αγοραστή είναι η κατάσταση λειτουργίας, το όριο παραχώρησης, το πρόγραμμα ανατινάξεων, η σκόνη με τους επικρατούντες ανέμους και αν φορτηγά λατομείου χρησιμοποιούν την ίδια πρόσβαση προς το ακίνητο.

7.1 Θόρυβος, κυκλοφορία και πηγές όχλησης

- ◆ **Πλησιέστερη βιομηχανία ή λιμάνι — 978 μ. (βιομηχανική περιοχή / λιμενική εγκατάσταση).**

Επισκεφθείτε τον χώρο τις ώρες λειτουργίας· ελέγξτε τις άδειες λειτουργίας και το ωράριο του χώρου.

- ◆ **Πλησιέστερος δευτερεύων δρόμος — 409 μ.**

Θόρυβος από την κυκλοφορία και σκόνη από τον χαρτογραφημένο δευτερεύοντα δρόμο· επισκεφθείτε την περιοχή ώρα αιχμής και ελέγξτε αν υπάρχουν σχέδια παράκαμψης.

Πηγή: OpenStreetMap δρόμοι, βιομηχανία, λιμένες και κόμβοι μεταφορών (έλεγχος εγγύτητας). Οι επίσημοι στρατηγικοί χάρτες θορύβου (END / ΥΠΕΝ) δεν ερωτήθηκαν για την παρούσα αναφορά. · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

- ◆ **Επίσημος χάρτης θορύβου — Η αναφορά αυτή δεν διαβάζει τους επίσημους στρατηγικούς χάρτες θορύβου (END / ΥΠΕΝ)· οι παραπάνω αποστάσεις είναι ο έλεγχος θορύβου.**

Ρωτήστε τον δήμο αν η χαρτογράφηση θορύβου END καλύπτει αυτή την περιοχή.

Σχέδιο επαλήθευσης όχλησης

Η απόσταση προσδιορίζει πού πρέπει να διερευνηθεί· ο χρόνος, ο καιρός και το πρότυπο λειτουργίας καθορίζουν τον πραγματικό αντίκτυπο.



Λιμάνι / βιομηχανία

Επισκεφθείτε κατά τις ώρες εργασίας και φορτοεκφόρτωσης.



Κύριος δρόμος

Παρατηρήστε την κίνηση αιχμής, τη σκόνη, τα φώτα οχημάτων και τον θόρυβο από μοτοσικλέτες.



Νυχτερινός έλεγχος

Ακούστε από τις προβλεπόμενες θέσεις υπνοδωματίου και βεράντας.



Πολεοδομικός έλεγχος

Ρωτήστε για επεκτάσεις, παρακάμψεις ή αλλαγές στην άδεια λειτουργίας.

Τεκμήρια αγοραστή

Ένα σύντομο, χρονομετρημένο ημερολόγιο επιτόπιας παρατήρησης είναι πιο χρήσιμο για την απόφαση από μια γενική παραδοχή θορύβου.



Καθημερινή

Επισκεφθείτε κατά τις ώρες εμπορικής λειτουργίας και σχολικής κίνησης.



Βράδυ Σαββατοκύριακου

Ελέγξτε την εποχιακή αναψυχή και τη δραστηριότητα του λιμανιού.



Άνεμος

Επαναλάβετε όταν η αύρα μεταφέρει ήχο και οσμή προς το γεωτεμάχιο.



Έγγραφο αρχείο

Φωτογραφίστε τις πηγές και καταγράψτε ώρα, καιρικές συνθήκες και διάρκεια.

7.2 Λατομεία, ορυχεία και εξόρυξη

- ◆ **Πλήθος τοπικών σημείων εξόρυξης — 5 σημεία εντός 16 χλμ.**

Τοπική κλίμακα· οι πιο μακρινές θέσεις αναφέρονται χωριστά.

- ◆ **Πλησιέστερο χαρτογραφημένο λατομείο — Λατομείο χαρτογραφείται περ. 3,6 χλμ. από το γεωτεμάχιο.**

Σκόνη, εκρήξεις και βαριά κυκλοφορία μεταφέρονται μακριά· επισκεφθείτε σε εργάσιμη ημέρα.

- ◆ **Πλησιέστερο χαρτογραφημένο μεταλλείο — Μεταλλείο ή φρέαρ χαρτογραφείται περ. 79,7 χλμ. από το γεωτεμάχιο.**

Παλαιές εργασίες δημιουργούν ερωτήματα ευστάθειας και πρόσβασης για μηχανικό.

- ◆ **Πληρότητα ανάγνωσης OSM — Το τοπικό πλήθος αφορά χαρτογραφημένες θέσεις εντός 16 χλμ.· ευρύτερα δεδομένα αναζήτησης δεν αποτελούν μέτρο τοπικής όχλησης.**

Η κατάσταση λειτουργίας και οι επίσημες ζώνες δεν περιέχονται στο OpenStreetMap.

- ◆ **Έλεγχος καθορισμένης λατομικής περιοχής — Αυτός ο έλεγχος παραμένει ανοικτός: η πηγή που τροφοδοτεί τη σελίδα δεν διαβάζει τις αποφάσεις και τις οριογραμμές καθορισμένων λατομικών περιοχών. Κανένα αποτέλεσμα OpenStreetMap δεν αποδεικνύει ότι το γεωτεμάχιο είναι εκτός τέτοιας ζώνης.**

Ζητήστε από την Περιφέρεια την απόφαση Περιφερειάρχη και το Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (ΦΕΚ) με την οριογραμμή· άρθρο 46 παρ. 5 ν. 4512/2018 (ΦΕΚ Α΄ 5/17.1.2018).

Πηγή: OpenStreetMap / απόσπασμα Geofabrik Ελλάδας · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

7.2 Λατομεία, ορυχεία και εξόρυξη (συνέχεια)

- ◆

Συνέπεια για κατοικία — Η απαγόρευση δόμησης αφορά την επίσημα καθορισμένη λατομική περιοχή και την προστατευτική περίμετρο ελάχιστου πλάτους 1.000 μ. έξω από το όριό της, με τις νόμιμες εξαιρέσεις. Η πράξη καθορισμού και η ισχύουσα νομοθεσία ορίζουν την ακριβή εφαρμογή· ένα σημείο OSM δεν αποδεικνύει αυτή τη ζώνη.

Άρθρο 48 παρ. 1–2 ν. 4512/2018. Η ίδια η απόφαση μπορεί νομίμως να ορίζει μικρότερη ζώνη στις περιπτώσεις των παρ. 3–4· μη σχεδιάζετε γενική ζώνη από σημείο OSM.
- ◆

Τι αποδεικνύει το χαρτογραφημένο σημείο — Ένα λατομείο ή μεταλλείο του OpenStreetMap είναι ένδειξη σκόνης, εκρήξεων, θορύβου και βαριάς κυκλοφορίας. Δεν αποδεικνύει καθορισμένη λατομική περιοχή και μόνο του δεν ενεργοποιεί την απαγόρευση των 1.000 μ.

Η Περιφέρεια και η αρμόδια ΥΔΟΜ κλείνουν χωριστά τον νομικό έλεγχο· επισκεφθείτε την περιοχή σε εργάσιμη ημέρα για τον έλεγχο όχλησης.
- ◆

Μητρώο καθορισμένων λατομικών περιοχών — Η αναφορά δεν ελέγχει το μητρώο αποφάσεων Περιφερειάρχη και οριογραμμών καθορισμένων λατομικών περιοχών.

Μην συμπεράνετε ότι δεν υπάρχει καθορισμένη λατομική περιοχή. Λάβετε την απόφαση/ΦΕΚ και την οριογραμμή από την Περιφέρεια.
- ◆

Ζώνη κατοικίας γύρω από καθορισμένη περιοχή — Η απαγόρευση δόμησης αφορά την επίσημα καθορισμένη λατομική περιοχή και την προστατευτική περίμετρο ελάχιστου πλάτους 1.000 μ. έξω από το όριό της, με τις νόμιμες εξαιρέσεις. Η πράξη καθορισμού και η ισχύουσα νομοθεσία ορίζουν την ακριβή εφαρμογή· ένα σημείο OSM δεν αποδεικνύει αυτή τη ζώνη. Ν. 4512/2018 άρθρο 48 παρ. 1–4.

Η απόφαση καθορισμού είναι η αρχή: μπορεί να προβλέπει νόμιμα στενότερη ζώνη κατά τις παρ. 3–4. Ένα χαρτογραφημένο λατομείο δεν αποδεικνύει τον καθορισμό.

Πηγή: OpenStreetMap / απόσπασμα Geofabrik Ελλάδας · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

Έλεγχος χώρων εξόρυξης

Το χαρτογραφημένο σημείο είναι ένα στοιχείο προς διερεύνηση, όχι απόδειξη ότι ένα λατομείο είναι ενεργό ή αβλαβές.

- **Πλησιέστερη τοποθεσία**

Κρατήστε τη χαρτογραφημένη απόσταση και εξετάστε τη σχέση με τον δρόμο.
- **Κατάσταση λειτουργίας**

Επιβεβαιώστε με την Περιφέρεια αν η κατάσταση είναι ενεργή, ανενεργή ή εγκαταλελειμμένη.
- **Παραχώρηση**

Ελέγξτε το επίσημο αποτύπωμα της άδειας και τυχόν αίτηση επέκτασης.
- **Επίσκεψη εργάσιμης ημέρας**

Ακούστε για ανατινάξεις και παρατηρήστε τη σκόνη και την κίνηση φορτηγών.

Ουσιώδεις επιπτώσεις προς έλεγχο

Διαχωρίστε τις περιστασιακές λειτουργίες από τις καθημερινές επιπτώσεις σε πρόσβαση, άνεση και συντήρηση.

- **Διαδρομή φορτηγών**

Διαπιστώστε αν βαρέα οχήματα χρησιμοποιούν την ίδια πρόσβαση προς το ακίνητο.
- **Σκόνη**

Επιθεωρήστε τη βλάστηση, τις προσόψεις και την έκθεση στον επικρατούντα άνεμο.
- **Κραδασμοί ανατίναξης**

Ζητήστε ωράριο λειτουργίας και ιστορικό καταγγελιών όπου έχει σημασία.
- **Μεταπώληση / ασφάλιση**

Γνωστοποιήστε και αποτιμήστε το επιβεβαιωμένο πλαίσιο λειτουργίας.

Καλύψτε το κενό επίσημου μητρώου

Η συμμετοχική χαρτογράφηση εντοπίζει την ένδειξη· ο περιφερειακός φάκελος καθορίζει αν είναι επίκαιρη και ουσιώδης.

- **Φάκελος άδειας**

Ζητήστε τον κάτοχο της παραχώρησης, την κατάσταση και την επιτρεπόμενη δραστηριότητα.
- **Χαρτογραφημένο αποτύπωμα**

Συγκρίνετε το επίσημο όριο με το σημείο συμμετοχικής χαρτογράφησης.
- **Καταγγελίες**

Ρωτήστε τον δήμο για καταγγελίες σκόνης, κραδασμών και φορτηγών.
- **Υποχρεώσεις κλεισίματος**

Επιβεβαιώστε τις υποχρεώσεις αποκατάστασης αν ο χώρος είναι ανενεργός.

Πραγματικοί χρόνοι οδήγησης και απομόνωση

Οι πραγματικοί χρόνοι μέσω οδικού δικτύου προς την πόλη, τα ύδατα κολύμβησης και τις υπηρεσίες υγείας συγκρίνονται με την απομόνωση σε ευθεία γραμμή, ώστε ο αγοραστής να βλέπει την καθημερινή προσβασιμότητα και όχι μια παραπλανητική εγγύτητα σε ευθεία γραμμή.

ΠΗΓΗ Οδική δρομολόγηση OSRM + προορισμοί OpenStreetMap + μητρώο αεροδρομίων	ΜΕΘΟΔΟΣ χρόνος/απόσταση οδήγησης και διασταυρωμένος έλεγχος απόστασης σε ευθεία γραμμή	ΑΝΤΑΞΗ 30 Οκτωβρίου 2026	ΓΕΩΜΕΤΡΙΑ επιλεγμένο γεωτεμάχιο έως πραγματικές συντεταγμένες προορισμού· οι συνδέσεις στον χάρτη δεν αποτελούν γεωμετρία διαδρομής
---	--	------------------------------------	---



ΕΙΚ. 7.3 – Πραγματικοί χρόνοι οδήγησης και απομόνωση

Οδική δρομολόγηση OSRM + προορισμοί OpenStreetMap + μητρώο αεροδρομίων.

16 λεπτά

Χρόνος οδήγησης έως μονάδα υγείας

Οδική διαδρομή OSRM έως 16 λεπτά οδήγηση

33 λεπτά

Διαδρομή προς το αεροδρόμιο

Ο πιο χρονοβόρος κρίκος της πρόσβασης

Αξιολόγηση αναλυτή

- Καθημερινή πρόσβαση: η πόλη απέχει 3 χλμ. οδικώς, κάτω από 5 λεπτά (Τσουκαλαίικα), το σημείο παρακολούθησης υδάτων κολύμβησης 0 χλμ. οδικώς, κάτω από 5 λεπτά (Βραχναίικα), η οδική πρόσβαση στη μονάδα υγείας απαιτεί 16 λεπτά, 12,8 χλμ. οδικώς (Κέντρο Υγείας Κάτω Αχαΐας) και το αεροδρόμιο 33 λεπτά με αυτοκίνητο, 29,4 χλμ. από τον δρόμο (Κρατικός Αερολιμένας Αράξου «Αγαμέμνων»).
- Οι χρόνοι αφορούν συνήθεις οδικές διαδρομές και δεν αποτελούν εκτίμηση χρόνου ανταπόκρισης υπηρεσιών έκτακτης ανάγκης.

7.3 Πραγματικοί χρόνοι οδήγησης και απομόνωση

- ◆ Πλησιέστερη πόλη / χωριό — Τσουκαλαίικα · περ. 1,6 χλμ. έως το κέντρο (σε μικρή απόσταση με το αυτοκίνητο).

Χαρτογραφημένο σουπερμάρκετ: Κοτσώνης Supermarket — περ. 5,2 χλμ. σε ευθεία γραμμή (σε απόσταση που απαιτεί οδήγηση). Ο κοντινός οικισμός δεν εγγυάται καταστήματα ή υπηρεσίες· επιβεβαιώστε εποχικό ωράριο.
- ◆ Πλησιέστερο κέντρο υγείας — Κέντρο Υγείας Κάτω Αχαΐας — περ. 10,4 χλμ. σε ευθεία γραμμή (σε απόσταση που απαιτεί οδήγηση). Πηγή: Τοπικό στιγμιότυπο δεδομένων OpenStreetMap, 25 Οκτωβρίου 2026· η μέτρηση αφορά το πλησιέστερο χαρτογραφημένο σημείο κέντρου υγείας/ κλινικής σε ευθεία απόσταση. Το ξεχωριστό εθνικό μητρώο υγείας μπορεί να επιστρέψει διαφορετική εγκατάσταση και απόσταση· πρόκειται για δύο μετρήσεις και όχι για αντίφαση.

Πρωτοβάθμια φροντίδα και πρώτη ανταπόκριση· επιβεβαιώστε το ωράριο λειτουργίας και τις δυνατότητες.
- ◆ Πλησιέστερη μονάδα υγείας — Γενικό Νοσοκομείο Πατρών «ο Άγιος Ανδρέας» — περ. 10,7 χλμ. σε ευθεία γραμμή (σε απόσταση που απαιτεί οδήγηση). Πηγή: Τοπικό στιγμιότυπο δεδομένων OpenStreetMap, 25 Οκτωβρίου 2026· η μέτρηση αφορά το πλησιέστερο χαρτογραφημένο σημείο νοσοκομείου σε ευθεία απόσταση. Το ξεχωριστό εθνικό μητρώο υγείας μπορεί να επιστρέψει διαφορετική εγκατάσταση και απόσταση· πρόκειται για δύο μετρήσεις και όχι για αντίφαση.

Παραπομπή σε ειδικό ή σε επείγοντα περιστατικά· πρόκειται για διαφορετικό επίπεδο από Κέντρο Υγείας.
- ◆ Πλησιέστερο επιβατικό αεροδρόμιο — Κρατικός Αερολιμένας Αράξου «Αγαμέμνων» — περ. 21 χλμ.

Για αφίξεις, επισκέπτες και εναλλαγή ενοικιαστών· τα στρατιωτικά αεροδρόμια δεν θεωρούνται αεροδρόμια ταξιδιωτικής χρήσης.
- ◆ Αξιολόγηση απομόνωσης — Με βάση αυτές τις αποστάσεις το γεωτεμάχιο εμφανίζεται μέτρια απομονωμένο.

Πρόκειται για ευθύγραμμες αποστάσεις· η οδική διαδρομή είναι μεγαλύτερη και οι πραγματικοί χρόνοι δίνονται στη σελίδα των χρόνων μετακίνησης. Ένα ήσυχο γεωτεμάχιο είναι πλεονέκτημα ή βάρος, ανάλογα με το τι σχεδιάζετε.

Πηγή: OpenStreetMap / απόσπασμα Geofabrik Ελλάδας · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

Πραγματικοί χρόνοι μετάβασης προς ό,τι μετράει

- ◆ Πλησιέστερη πόλη — 3 χλμ. οδικώς, κάτω από 5 λεπτά (Τσουκαλαίικα).

Η ευθεία απόσταση είναι 1,6 χλμ. — ο δρόμος είναι πολύ μεγαλύτερος από την ευθεία γραμμή.
- ◆ Μονάδα υγείας — 16 λεπτά οδήγηση, 12,8 χλμ. οδικώς (Κέντρο Υγείας Κάτω Αχαΐας).

Η ευθεία είναι 10,4 χλμ.
- ◆ Πυροσβεστικός σταθμός — 14 λεπτά οδήγηση, 10 χλμ. οδικώς (Πυροσβεστική Υπηρεσία ΒΙ.ΠΕ. Πατρών).

Η ευθεία είναι 6,4 χλμ.
- ◆ Αεροδρόμιο — Οδήγηση 33 λεπτά, 29,4 χλμ. οδικώς (Κρατικός Αερολιμένας Αράξου «Αγαμέμνων»).

Η ευθεία είναι 20,7 χλμ.
- ◆ Ύδατα κολύμβησης — 0 χλμ. οδικώς, κάτω από 5 λεπτά (Βραχναίικα).

Οδηγήσατε στο πραγματικό οδικό δίκτυο.
- ◆ Σημείωση πρόσβασης έκτακτης ανάγκης — Ο χρόνος οδήγησης δεν αποτελεί υπόσχεση για χρόνο άφιξης ασθενοφόρου ή πυροσβεστικής.

Αγροτικά συνεργεία, εποχική στελέχωση και πρόσβαση από χωματόδρομο μπορούν όλα να αυξήσουν την πραγματική αναμονή.

Πηγή: Δρομολόγηση OSRM στο οδικό δίκτυο του OpenStreetMap. Οδική απόσταση και χρόνος, όχι ευθείες γραμμές. · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

Αξιολόγηση καθημερινής πρόσβασης

Ο χρόνος μετάβασης οδικώς, όχι η απόσταση σε ευθεία γραμμή, θα πρέπει να καθορίζει την απόφαση χρήσης κατοικίας και πρόσβασης έκτακτης ανάγκης.

<div><div></div><div>Πόλη</div><div>Χρησιμοποιήστε τον υπολογισμένο χρόνο διαδρομής για καθημερινές μετακινήσεις και στελέχωση.</div></div>	<div><div></div><div>Υγειονομική περίθαλψη</div><div>Επιβεβαιώστε τη δυνατότητα επέμβασης και τις εκτός ωραρίου ρυθμίσεις, όχι μόνο τον χρόνο άφιξης.</div></div>	<div><div></div><div>Ύδατα κολύμβησης</div><div>Διακρίνετε τον χρόνο διαδρομής με όχημα από την πολύ μικρότερη ευθεία απόσταση.</div></div>	<div><div></div><div>Αεροδρόμιο</div><div>Σχεδιάστε την περιφερειακή μετακίνηση με βάση την πραγματική οδική διαδρομή.</div></div>
---	---	---	--

Καθημερινές υπηρεσίες

Το πλησιέστερο φαρμακείο, σούπερ μάρκετ και πρατήριο καυσίμων εμφανίζονται μαζί σε μια χρήσιμη τοπική κλίμακα, με την κάλυψη της συμμετοχικής χαρτογράφησης να αντιμετωπίζεται ως υπενθύμιση για επιτόπιο έλεγχο.

ΠΗΓΗ Γεωβάση LandCheck (OpenStreetMap / OurAirports)	ΜΕΘΟΔΟΣ Αναζήτηση πλησιέστερου στοιχείου χωρίς σύνδεση στο διαδίκτυο, σε χρονολογημένα στιγμιότυπα δεδομένων· η μικρότερη απόσταση από το γεωτεμάχιο έως το σημείο υπολογίζεται στο μετρικό σύστημα προβολής της αναφοράς. Χρονολογία συνόλου δεδομένων: 11 Ιουλίου 2026 · αποθηκευμένη βάση αναφοράς.	ΑΝΤΛΗΣΗ 30 Οκτωβρίου 2026	ΓΕΩΜΕΤΡΙΑ από το όριο του επιλεγμένου γεωτεμαχίου προς το πλησιέστερο αποθηκευμένο σημείο κάθε τύπου· κατεύθυνση από το σημείο συντεταγμένων της αναφοράς
--	---	-------------------------------------	---



ΕΙΚ. 7.4 – Καθημερινές υπηρεσίες

Γεωβάση LandCheck (OpenStreetMap / OurAirports).

2,7
χλμ.

Φαρμακείο

Τοπική υπηρεσία

5,2
χλμ.

Σούπερ μάρκετ

Τοπική υπηρεσία

Αξιολόγηση αναλυτή

- Το τοπικό μοτίβο υπηρεσιών είναι πρακτικό, με κύρια σημεία Φαρμακείο — περ. 2,7 χλμ. BA, Kotsonis — περ. 5,2 χλμ. BA και ΕΚΟ — περ. 740 μ. ΑΝΑ.
- Πριν βασιστείτε σε αυτό για μόνιμη κατοίκηση, δοκιμάστε τις πεζές ή οδικές διαδρομές και επιβεβαιώστε χειμερινό ωράριο και κάλυψη παραδόσεων.

Υγεία και υπηρεσίες έκτακτης ανάγκης

Η τακτική υγειονομική περίθαλψη και η πλησιέστερη χαρτογραφημένη υπηρεσία επειγόντων περιστατικών παρουσιάζονται ξεχωριστά, επειδή η εγγύτητα σε ένα σημείο δεν αποδεικνύει στελέχωση, δυνατότητες ή χρόνο ανταπόκρισης.

ΠΗΓΗ Γεωβάση LandCheck (OpenStreetMap / OurAirports)	ΜΕΘΟΔΟΣ Αναζήτηση πλησιέστερου στοιχείου χωρίς σύνδεση στο διαδίκτυο, σε χρονολογημένα στιγμιότυπα δεδομένων· η μικρότερη απόσταση από το γεωτεμάχιο έως το σημείο υπολογίζεται στο μετρικό σύστημα προβολής της αναφοράς. Χρονολογία συνόλου δεδομένων: 11 Ιουλίου 2026 · αποθηκευμένη βάση αναφοράς.	ΑΝΤΑΛΣΗ 30 Οκτωβρίου 2026	ΓΕΩΜΕΤΡΙΑ από το όριο του επιλεγμένου γεωτεμαχίου προς το πλησιέστερο αποθηκευμένο σημείο κάθε τύπου· κατεύθυνση από το σημείο συντεταγμένων της αναφοράς
--	---	-------------------------------------	---



ΕΙΚ. 7.5 – Υγεία και υπηρεσίες έκτακτης ανάγκης

Γεωβάση LandCheck (OpenStreetMap / OurAirports).

6,4
χλμ.

Σημείο έκτακτης ανάγκης

Μη εγγυημένος χρόνος απόκρισης

10,4
χλμ.

Πλησιέστερο χαρτογραφημένο κέντρο υγείας

Κέντρο πρωτοβάθμιας περίθαλψης· ευθεία απόσταση· δυνατότητες ανεπιβεβαίωτες

Αξιολόγηση αναλυτή

- Χαρτογραφημένη υπηρεσία έκτακτης ανάγκης: Πυροσβεστική Υπηρεσία ΒΙ.ΠΕ. Πατρών — περ. 6,4 χλμ. ΝΝΔ.
- Χαρτογραφημένη μονάδα περίθαλψης: Κέντρο Υγείας Κάτω Αχαΐας — περ. 10,4 χλμ. ΔΝΔ.
- Πρόκειται για ευθείες αποστάσεις· επιβεβαιώστε τις σημερινές υπηρεσίες, την κάλυψη εκτός ωραρίου, το νοσοκομείο παραπομπής και τη διεύθυνση της εισόδου έκτακτης ανάγκης.

7.4 Καθημερινές υπηρεσίες

- ◆

Πλησιέστερο σούπερ μάρκετ — Kotsonis — περ. 5,2 χλμ. ΒΑ
Επιβεβαιώστε τους τρέχοντες μήνες λειτουργίας, τις επιλογές παράδοσης και τη διαδρομή με αυτοκίνητο από το γεωτεμάχιο.
- ◆

Πλησιέστερο πρατήριο καυσίμων — ΕΚΟ — περ. 740 μ. ΑΝΑ
Επιβεβαιώστε τη διαδρομή του δρόμου και την εποχική λειτουργία πριν βασιστείτε σε αυτό το σημείο.
- ◆

Πλησιέστερο φαρμακείο — Φαρμακείο — περ. 2,7 χλμ. ΒΑ
Ελέγξτε το εποχικό ωράριο και το πρόγραμμα εφημεριών και διανυκτερεύσεων του πλησιέστερου φαρμακείου.

Πηγή: Γεωβάση LandCheck (OpenStreetMap / OurAirports) · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

Έλεγχος καθημερινών υπηρεσιών

Ο χάρτης υποδεικνύει μια εξυπηρετούμενη τοποθεσία· η τρέχουσα λειτουργία και η πραγματική διαδρομή εξακολουθούν να καθορίζουν την πρακτικότητα.

<div><div></div><div>Φαρμακείο Επιβεβαιώστε το ωράριο λειτουργίας και το πρόγραμμα εφημερίας εκτός ωραρίου.</div></div>	<div><div></div><div>Σούπερ μάρκετ Ελέγξτε το εποχιακό ωράριο λειτουργίας και την πρόσβαση παραδόσεων.</div></div>	<div><div></div><div>Πρατήριο καυσίμων Επιβεβαιώστε τη διαδρομή με όχημα και την ετήσια λειτουργία.</div></div>	<div><div></div><div>Κάλυψη Διανύστε τη διαδρομή με τα πόδια ή με αυτοκίνητο, καθώς η πληρότητα του OSM ποικίλλει.</div></div>
--	---	--	---

Σχεδιασμός καθημερινότητας

Μετατρέψτε τις μικρές ευθύγραμμες αποστάσεις σε ρεαλιστική εβδομαδιαία ρουτίνα.

<div><div></div><div>Με τα πόδια Ελέγξτε τα πεζοδρόμια, τον φωτισμό, την κλίση και τις διαβάσεις.</div></div>	<div><div></div><div>Με αυτοκίνητο Παρατηρήστε τη στάθμευση και τη συμφόρηση την περίοδο αιχμής.</div></div>	<div><div></div><div>Παραδόσεις Επιβεβαιώστε την αναγνώριση διεύθυνσης και τον χώρο ελιγμών.</div></div>	<div><div></div><div>Χειμώνας Ελέγξτε ποιες επιχειρήσεις παραμένουν ανοιχτές εκτός καλοκαιριού.</div></div>
--	---	---	--

7.5 Υγεία και υπηρεσίες έκτακτης ανάγκης

- ◆

Πλησιέστερο κέντρο υγείας ή ιατρείο — Κέντρο Υγείας Κάτω Αχαΐας — περ. 10,4 χλμ. ΔΝΔ
- ◆

Πλησιέστερη υπηρεσία έκτακτης ανάγκης — Πυροσβεστική Υπηρεσία ΒΙ.ΠΕ. Πατρών — περ. 6,4 χλμ. ΝΝΔ
Ένα κοντινό σημείο δεν καθορίζει τον χρόνο απόκρισης ασθενοφόρου, αστυνομίας, πυροσβεστικής ή λιμενικού.

Τεκμήρια πρόσβασης σε υγειονομική περίθαλψη

Εμφανίζονται χαρτογραφημένα σημεία περίθαλψης και υπηρεσιών έκτακτης ανάγκης· οι δυνατότητες, η σημερινή λειτουργία και οι χρόνοι απόκρισης απαιτούν τοπική επιβεβαίωση.

<div><div></div><div>Κέντρο υγείας Επιβεβαιώστε τις υπηρεσίες, τη στελέχωση και την κάλυψη εκτός ωραρίου.</div></div>	<div><div></div><div>Σημείο έκτακτης ανάγκης Διαπιστώστε αν πρόκειται για αστυνομία, πυροσβεστική, ασθενοφόρο ή λιμενικό σώμα.</div></div>	<div><div></div><div>Διαδρομή Διανύστε τη διαδρομή με όχημα και σημειώστε την εποχική συμφόρηση ή τη στενή πρόσβαση.</div></div>	<div><div></div><div>Σχέδιο έκτακτης ανάγκης Καταγράψτε τους σωστούς αριθμούς, τη διεύθυνση και την είσοδο του γεωτεμαχίου.</div></div>
--	---	---	--

Εκπαίδευση, θρησκεία και πολιτισμός

Τα σημεία σχολείων, λατρείας και πολιτιστικής κληρονομιάς δείχνουν το άμεσο αστικό περιβάλλον και προσδιορίζουν ποιες κοντινές χρήσεις χρειάζονται επιτόπιο έλεγχο θορύβου, πρόσβασης ή προστασίας.

ΠΗΓΗ Γεωβάση LandCheck (OpenStreetMap / OurAirports)	ΜΕΘΟΔΟΣ Αναζήτηση πλησιέστερου στοιχείου χωρίς σύνδεση στο διαδίκτυο, σε χρονολογημένα στιγμιότυπα δεδομένων· η μικρότερη απόσταση από το γεωτεμάχιο έως το σημείο υπολογίζεται στο μετρικό σύστημα προβολής της αναφοράς. Χρονολογία συνόλου δεδομένων: 11 Ιουλίου 2026 · αποθηκευμένη βάση αναφοράς.	ΑΝΤΑΞΗ 30 Οκτωβρίου 2026	ΓΕΩΜΕΤΡΙΑ από το όριο του επιλεγμένου γεωτεμαχίου προς το πλησιέστερο αποθηκευμένο σημείο κάθε τύπου· κατεύθυνση από το σημείο συντεταγμένων της αναφοράς
--	---	------------------------------------	---



ΕΙΚ. 7.6 – Εκπαίδευση, θρησκεία και πολιτισμός

Γεωβάση LandCheck (OpenStreetMap / OurAirports).

541
μ.

Χώρος λατρείας

Πλησιέστερη δημόσια χρήση

4,4
χλμ.

Σημείο πολιτιστικής κληρονομιάς

Εθνικό στιγμιότυπο OSM· χωριστά από τους επίσημους χαρακτηρισμούς

Αξιολόγηση αναλυτή

- Το άμεσο περιβάλλον περιλαμβάνει Ευαγγελίστριας — περ. 541 μ. Α, Παυλόκαστρο — περ. 4,4 χλμ. Α και Σχολείο — περ. 801 μ. Α. Επισκεφθείτε τη θέση κατά τη διάρκεια λειτουργιών και εκδηλώσεων, και διασταυρώστε το στοιχείο πολιτιστικής κληρονομιάς πριν θεωρήσετε δεδομένη οποιαδήποτε εκσκαφή ή επέμβαση στις όψεις.

Τοπικές μεταφορές

Τα χαρτογραφημένα σημεία λεωφορείων και σιδηροδρόμου εμφανίζονται με τις αποστάσεις τους· η επιβατική λειτουργία, τα δρομολόγια και η πρακτική πρόσβαση παραμένουν ανεπιβεβαιώτα.

ΠΗΓΗ

Γεωβάση LandCheck (OpenStreetMap / OurAirports)

ΜΕΘΟΔΟΣ

Αναζήτηση πλησιέστερου στοιχείου χωρίς σύνδεση στο διαδίκτυο, σε χρονολογημένα στιγμιότυπα δεδομένων· η μικρότερη απόσταση από το γεωτεμάχιο έως το σημείο υπολογίζεται στο μετρικό σύστημα προβολής της αναφοράς. Χρονολογία συνόλου δεδομένων: 11 Ιουλίου 2026 · αποθηκευμένη βάση αναφοράς.

ΑΝΤΛΗΣΗ

30 Οκτωβρίου 2026

ΓΕΩΜΕΤΡΙΑ

από το όριο του επιλεγμένου γεωτεμαχίου προς το πλησιέστερο αποθηκευμένο σημείο κάθε τύπου· κατεύθυνση από το σημείο συντεταγμένων της αναφοράς

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- σιδηροδρομική γραμμή ×2
- Επιλεγμένο γεωτεμάχιο

B



Βραχναίικα · περ. 871 μ.

Εκτός αυτής της προβολής: σταθμός λεωφορείων περ. 11,1 χλμ. ΒΑ

Τσουκαλεϊικα · περ. 1,7 χλμ.

περίπου 750 μ.

ΕΙΚ. 7.7 – Τοπικές μεταφορές

Γεωβάση LandCheck (OpenStreetMap / OurAirports).

11,1 χλμ.

Σταθμός λεωφορείων

Επιβεβαιώστε το πρόγραμμα δρομολογίων των Κοινών Ταμείων Εισπράξεων Λεωφορείων (ΚΤΕΛ)

871 μ.

Χαρτογραφημένος σιδηροδρομικός σταθμός

Επιβατική λειτουργία
ανεπιβεβαιώτη

Αξιολόγηση αναλυτή

- Χαρτογραφημένα στοιχεία σταθμού λεωφορείων: ΚΤΕΛ ΚΕΦΑΛΛΗΝΙΑΣ Πάτρα — περ. 11,1 χλμ. ΒΑ.
- Χαρτογραφημένα σιδηροδρομικά στοιχεία: Βραχναίικα — περ. 871 μ. Α. Η πρακτική χρησιμότητα παραμένει ανεπιβεβαιώτη: ελέγξτε την επιβατική λειτουργία, τα σημερινά δρομολόγια, τις υπηρεσίες του σαββατοκύριακου και το πρώτο και τελευταίο σκέλος για τους μελλοντικούς χρήστες.

Για οικιακή χρήση

Αντιστοιχίστε το δίκτυο εγκαταστάσεων με τους πραγματικούς χρήστες, όχι με μια αφηρημένη βαθμολογία απόστασης.

Τακτική συντήρηση

Ελέγξτε τις ανάγκες για φαρμακείο, γενικό ιατρό και συνταγές.

Παραπομπή σε νοσοκομείο

Εντοπίστε το νοσοκομείο παραπομπής πέραν του τοπικού κέντρου υγείας.

Προσβασιμότητα

Δοκιμάστε τη διαδρομή και την είσοδο για άτομα με μειωμένη κινητικότητα.

Ασφάλιση

Επιβεβαιώστε τυχόν γεωγραφικούς όρους σε ασφάλεια υγείας ή ταξιδιού.

7.6 Εκπαίδευση, θρησκεία και πολιτισμός

- ◆ Πλησιέστερο σχολείο — Σχολείο — περ. 801 μ. Α

◆ Πλησιέστερος χώρος λατρείας — Ευαγγελίστριας — περ. 541 μ. Α
- Επισκεφθείτε κατά τη διάρκεια λειτουργιών και εορτών, αν οι καμπάνες, η κυκλοφορία ή οι συγκεντρώσεις επηρεάζουν το σχέδιο χρήσης.

◆ Πλησιέστερος χώρος κληρονομιάς — Παυλόκαστρο — περ. 4,4 χλμ. Α
- Διαβάστε το σε συνδυασμό με το κεφάλαιο προστασίας κληρονομιάς· η εγγύτητα από μόνη της δεν στοιχειοθετεί ζώνη έγκρισης.

Πηγή: Γεωβάση LandCheck (OpenStreetMap / OurAirports) · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

Άμεσο αστικό πλαίσιο

Πολύ κοντινά σημεία λατρείας και πολιτιστικής κληρονομιάς αξίζουν έλεγχο προτύπου χρήσης, παράλληλα με τη θετική πρόσβαση σε σχολείο.

Πλησιέστερο σχολείο

Επιβεβαιώστε τη βαθμίδα, τη λειτουργία, τη χωρητικότητα και την περιοχή κάλυψης του πλησιέστερου σχολείου ή παιδικού σταθμού.

Χώρος λατρείας

Επισκεφθείτε κατά τις λειτουργίες και τις γιορτές, για τις καμπάνες και την κίνηση.

Σημείο πολιτιστικής κληρονομιάς

Διασταυρώστε το κεφάλαιο προστασίας πριν θεωρηθούν δεδομένες οι εργασίες.

Διαδρομή με τα πόδια

Επιθεωρήστε τον φωτισμό, τις διαβάσεις και την πρόσβαση όλες τις εποχές.

Ερμηνεία για τον αγοραστή

Οι κοντινές κοινωφελείς χρήσεις μπορούν να προσθέσουν ταυτότητα και άνεση, αλλάζοντας παράλληλα το πλαίσιο θορύβου, στάθμευσης και αδειοδότησης.

Ημερολόγιο

Ρωτήστε για πανηγύρια, λιτανείες και εποχιακές εκδηλώσεις.

Στάθμευση

Παρατηρήστε τη διάχυση της όχλησης την πιο πολυσύχναστη σχετική στιγμή.

Έργα

Επιβεβαιώστε αν το σημείο πολιτιστικής κληρονομιάς επηρεάζει την εκσκαφή ή τον έλεγχο όψης.

Μεταπώληση

Καταγράψτε τόσο την αξία λόγω ανέσεων όσο και κάθε επιβεβαιωμένο περιορισμό.

7.7 Τοπικές μεταφορές

- ◆ Πλησιέστερη σιδηροδρομική στάση — Βραχναίικα — περ. 871 μ. Α

◆ Πλησιέστερος σταθμός λεωφορείων — ΚΤΕΛ ΚΕΦΑΛΛΗΝΙΑΣ Πάτρα — περ. 11,1 χλμ. ΒΑ
- Ένας χαρτογραφημένος σταθμός δεν τεκμηριώνει επιβατική σύνδεση· επιβεβαιώστε λειτουργία, δρομολόγια και πρόσβαση.

Επιβεβαιώστε τις τρέχουσες γραμμές του ΚΤΕΛ, τη συχνότητα και το πρόγραμμα δρομολογίων τον χειμώνα ή το σαββατοκύριακο.

Περιφερειακή πρόσβαση

Η πρόσβαση σε μαρίνα, ακτοπλοϊκή σύνδεση και αεροδρόμιο χαρτογραφείται μαζί, διαχωρίζοντας την κοντινή παράκτια άνεση από το πολύ μεγαλύτερο ταξίδι άφιξης σε περιφερειακό επίπεδο.

ΠΗΓΗ Γεωβάση LandCheck (OpenStreetMap / OurAirports)	ΜΕΘΟΔΟΣ Αναζήτηση πλησιέστερου στοιχείου χωρίς σύνδεση στο διαδίκτυο, σε χρονολογημένα στιγμιότυπα δεδομένων· η μικρότερη απόσταση από το γεωτεμάχιο έως το σημείο υπολογίζεται στο μετρικό σύστημα προβολής της αναφοράς. Χρονολογία συνόλου δεδομένων: 11 Ιουλίου 2026 · αποθηκευμένη βάση αναφοράς.	ΑΝΤΛΗΣΗ 30 Οκτωβρίου 2026	ΓΕΩΜΕΤΡΙΑ από το όριο του επιλεγμένου γεωτεμαχίου προς το πλησιέστερο αποθηκευμένο σημείο κάθε τύπου· κατεύθυνση από το σημείο συντεταγμένων της αναφοράς
--	---	-------------------------------------	---



ΕΙΚ. 7.8 – Περιφερειακή πρόσβαση

Γεωβάση LandCheck (OpenStreetMap / OurAirports).

10,7
χλμ.

Μαρίνα

Τοπικό παράκτιο πλαίσιο

20,7
χλμ.

Αεροδρόμιο

Μόνο ευθύγραμμη απόσταση

Αξιολόγηση αναλυτή

- Πλαίσιο μαρίνας: Αλιευτικό Καταφύγιο Αλυκών — περ. 10,7 χλμ. Δ. Πλαίσιο ακτοπλοΐας: Νότιο Λιμάνι Πατρών — περ. 8,0 χλμ. ΒΑ.
- Πλαίσιο αεροδρομίου: Κρατικός Αερολιμένας Αράξου «Αγαμέμνων» — περ. 20,7 χλμ. Δ. Αν κάποιο σημείο βρίσκεται στην απέναντι όχθη, αφορά περιφερειακές μετακινήσεις και όχι τοπική εξυπηρέτηση.
- Επιβεβαιώστε την πραγματική διαδρομή, τα επιβατικά δρομολόγια, την εποχικότητα και τις δυνατότητες καθυστερημένης άφιξης.

Πρακτικές δημόσιες συγκοινωνίες

Τα χαρτογραφημένα σημεία λεωφορείου και σιδηροδρόμου χρειάζονται επαλήθευση· δεν αποδεικνύουν ενεργή επιβατική σύνδεση.

Σταθμός λεωφορείων
Επιβεβαιώστε τη διαδρομή, τη συχνότητα και το εποχικό δρομολόγιο.

Τελευταία εξυπηρέτηση
Ελέγξτε τις επιλογές επιστροφής το βράδυ και τα Σαββατοκύριακα.

Σύνδεση με τα πόδια / ταξί
Κοστολογήστε και δοκιμάστε το πρώτο και το τελευταίο τμήμα της διαδρομής.

Σιδηρόδρομος
Επιβεβαιώστε επιβατική λειτουργία, δρομολόγια και την πραγματική πρόσβαση στον σταθμό.

Δοκιμή εξάρτησης από αυτοκίνητο

Αποφασίστε αν το ακίνητο εξακολουθεί να λειτουργεί όταν δεν υπάρχει διαθέσιμο αυτοκίνητο.

Καταστήματα
Δοκιμάστε μια συνηθισμένη μέρα με δουλειές, με λεωφορείο ή με τα πόδια.

Μετάβαση στο αεροδρόμιο
Ελέγξτε εναλλακτικές λύσεις με προγραμματισμένο λεωφορείο ή ταξί.

Ηλικιωμένοι ένοικοι
Αξιολογήστε το στέγαστρο, τα καθίσματα και την προσβασιμότητα της διαδρομής.

Φιλοξενούμενοι ενοικίασης
Δώστε ρεαλιστικές οδηγίες άφιξης και το σχετικό κόστος.

7.8 Περιφερειακή πρόσβαση

Πλησιέστερο αεροδρόμιο — Κρατικός Αερολιμένας Αράξου «Αγαμέμνων» — περ. 20,7 χλμ. Δ
Η εγγύτητα σε ευθεία γραμμή δεν είναι χρόνος διαδρομής· χρησιμοποιήστε το αποτέλεσμα της οδικής διαδρομής και επιβεβαιώστε ότι υπάρχει επιβατική λειτουργία.

Πλησιέστερο λιμάνι πορθμείων — Νότιο Λιμάνι Πατρών — περ. 8,0 χλμ. ΒΑ
Επιβεβαιώστε τη διαδρομή, την εποχικότητα, τον χειρισμό οχημάτων και το τρέχον πρόγραμμα δρομολογίων.

Πλησιέστερη μαρίνα — Αλιευτικό Καταφύγιο Αλυκών — περ. 10,7 χλμ. Δ
Ελέγξτε την ένταση λειτουργίας, τον θόρυβο συντήρησης και την κίνηση την περίοδο αιχμής.

Πηγή: Γεωβάση LandCheck (OpenStreetMap / OurAirports) · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

Ιεραρχία περιφερειακής πρόσβασης

Μια κοντινή μαρίνα αποτελεί τοπικό πλαίσιο· τα δρομολόγια με φέρι και αεροπλάνο καλύπτουν διαφορετικές ανάγκες και κλίμακες μετακίνησης.

Μαρίνα
Ελέγξτε την πρόσβαση, την ένταση λειτουργίας και την κίνηση από τους ελλιμενισμούς.

Πορθμείο
Επιβεβαιώστε τις ενεργές διαδρομές, την εξυπηρέτηση οχημάτων και την εποχικότητα.

Αεροδρόμιο
Χρησιμοποιήστε τον υπολογισμένο χρόνο διαδρομής και επιβεβαιώστε τη λειτουργία επιβατικής μεταφοράς.

Ανθεκτικότητα
Εντοπίστε εναλλακτική διαδρομή για διακοπές ή χειμερινή μετακίνηση.

Για ιδιοκατοίκηση και ενοικίαση

Η δυσκολία πρόσβασης επηρεάζει τόσο την προσωπική χρήση όσο και την πρακτική αγορά ενοικίασης.

Κόστος μετακίνησης
Κοστολογήστε ταξί ή ενοικίαση αυτοκινήτου από το κατάλληλο αεροδρόμιο επιβατών.

Καθυστερημένη άφιξη
Ελέγξτε τις επιλογές μετά το τελευταίο προγραμματισμένο δρομολόγιο.

Φιλοξενούμενοι
Αναφέρετε τους πραγματικούς χρόνους διαδρομής αντί για ευθύγραμμη απόσταση.

Περίοδος αιχμής
Λάβετε υπόψη την κυκλοφοριακή συμφόρηση και την περιορισμένη διαθεσιμότητα οχημάτων.

https://landcheck.gr

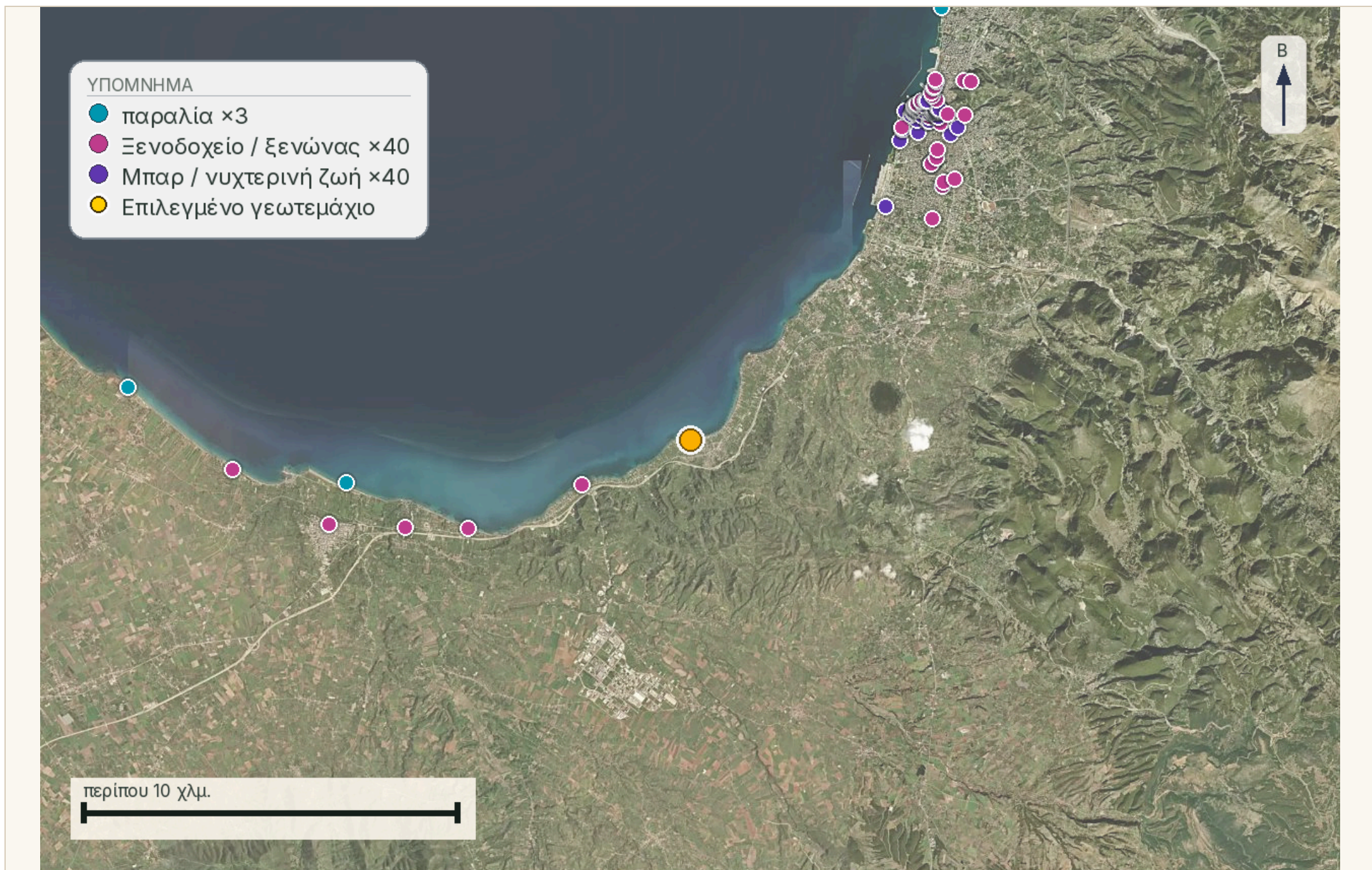
86 / 107

ΚΑΕΚ — 060500142028

Ακτή, τουρισμός και νυχτερινή ζωή

Η πλησιέστερη παραλία, τα καταλύματα επισκεπτών και τα σημεία νυχτερινής ζωής δείχνουν τι προσφέρει η περιοχή στην καθημερινότητα και ποια εποχική δραστηριότητα πρέπει να ελεγχθεί.

ΠΗΓΗ Γεωβάση LandCheck (OpenStreetMap / OurAirports)	ΜΕΘΟΔΟΣ Αναζήτηση πλησιέστερου στοιχείου χωρίς σύνδεση στο διαδίκτυο, σε χρονολογημένα στιγμιότυπα δεδομένων· η μικρότερη απόσταση από το γεωτεμάχιο έως το σημείο υπολογίζεται στο μετρικό σύστημα προβολής της αναφοράς. Χρονολογία συνόλου δεδομένων: 11 Ιουλίου 2026 · αποθηκευμένη βάση αναφοράς.	ΑΝΤΑΛΞΗ 30 Οκτωβρίου 2026	ΓΕΩΜΕΤΡΙΑ από το όριο του επιλεγμένου γεωτεμαχίου προς το πλησιέστερο αποθηκευμένο σημείο κάθε τύπου· κατεύθυνση από το σημείο συντεταγμένων της αναφοράς
--	---	-------------------------------------	---



ΕΙΚ. 7.9 – Ακτή, τουρισμός και νυχτερινή ζωή

Γεωβάση LandCheck (OpenStreetMap / OurAirports).

8,1
χλμ.

Νυχτερινή ζωή

Επίσκεψη σε περίοδο αιχμής

9,2
χλμ.

**Πλησιέστερη
επισημασμένη παραλία**

OSM σημείο — η ανοιχτή ακτή είναι πιο κοντά

Αξιολόγηση αναλυτή

- Το γεωτεμάχιο βρίσκεται κοντά στην πλησιέστερη χαρτογραφημένη οργανωμένη παραλία (Παραλία — περ. 9,2 χλμ. Δ).
- Το OSM καταγράφει μόνο οργανωμένες ή αμμώδεις παραλίες, επομένως η ανοιχτή ακτή συνήθως βρίσκεται πολύ πιο κοντά (βλ. τη σελίδα παράκτιας ζώνης για την απόσταση από την ακτογραμμή).
- Το πλησιέστερο μπαρ είναι Μπαρ — περ. 8,1 χλμ. ΒΑ και το κατάλυμα είναι Poseidon — περ. 3,1 χλμ. ΔΝΔ.
- Αυτό μπορεί να ενισχύει την προσωπική χρήση ή τη ζήτηση μίσθωσης, αλλά είναι απαραίτητη επίσκεψη αργά τη νύχτα, κατά την περίοδο αιχμής, για να αξιολογηθούν η μουσική, η στάθμευση, τα απορρίμματα και η κίνηση των επισκεπτών.

Πυκνότητα οικισμού και μόνιμη/εποχική κατοίκηση

Τα χαρτογραφημένα κτίρια, ο οικιστικός ιστός και η αεροφωτογραφία τεκμηριώνουν αν το ακίνητο βρίσκεται εντός λειτουργούντος οικισμού ή σε ανοιχτή έκταση, με άμεσες επιπτώσεις σε υποδομές, ιδιωτικότητα, κατασκευή και μεταπώληση.

ΠΗΓΗ Αποτυπώματα κτιρίων OpenStreetMap + πολύγωνα οικιστικής ζώνης. Το OSM υποχαρτογραφεί μεμονωμένα κτίρια στην Ελλάδα, οπότε οι μετρήσεις αποτελούν κατώτατο όριο και η αεροφωτογραφία είναι ο πιο αξιόπιστος οδηγός.	ΜΕΘΟΔΟΣ αναζήτηση δημόσιων δεδομένων GIS και έλεγχος	ΑΝΤΛΗΣΗ 30 Οκτωβρίου 2026	ΓΕΩΜΕΤΡΙΑ με μέτρηση από το επιλεγμένο γεωτεμάχιο/τοποθεσία
---	--	-------------------------------------	---



ΕΙΚ. 7.10 – Πυκνότητα οικισμού και μόνιμη/εποχική κατοίκηση

Αποτυπώματα κτιρίων OpenStreetMap + πολύγωνα οικιστικής ζώνης. Το OSM υποχαρτογραφεί μεμονωμένα κτίρια στην Ελλάδα, οπότε οι μετρήσεις αποτελούν κατώτατο όριο και η αεροφωτογραφία είναι ο πιο αξιόπιστος οδηγός.

634 μ.

**Όριο χαρτογραφημένης
οικιστικής περιοχής
(OSM)**

Ετήσιο πλαίσιο

0

**Κτίσματα
καταγεγραμμένα στο
OSM (250 μ.)**

Κατώτατη καταγραφή OSM·
έλεγχος με αεροφωτογραφία και
επιτόπια επίσκεψη

Αξιολόγηση αναλυτή

- Οικιστικό πλαίσιο: Το γεωτεμάχιο βρίσκεται σε ημιαγροτική παρυφή με μερική δόμηση.
- Το πλήθος κτιρίων της συμμετοχικής χαρτογράφησης είναι κατώτατη ένδειξη και το οικιστικό πολύγωνο αποτυπώνει φυσική χρήση γης, όχι θεσμοθετημένο όριο οικισμού.
- Ελέγξτε επιτόπου την κατοίκηση όλο τον χρόνο, την ιδιωτικότητα και την πρόσβαση κατασκευής· ζητήστε το θεσμοθετημένο όριο από την πολεοδομική αρχή.

7.9 Ακτή, τουρισμός και νυχτερινή ζωή

- ◆ Πλησιέστερη αποθηκευμένη χαρτογραφημένη παραλία — Παραλία — περ. 9,2 χλμ. Δ

◆ Πλησιέστερο ξενοδοχείο / ενοικιαζόμενα δωμάτια — Poseidon — περ. 3,1 χλμ. ΔΝΔ
- Τα κοντινά τουριστικά καταλύματα υποδηλώνουν εποχική δραστηριότητα, όχι αυτόματα όχληση.
- ◆ Πλησιέστερο μπαρ / νυχτερινή ζωή — Μπαρ — περ. 8,1 χλμ. ΒΑ

Επισκεφθείτε αργά μέσα στην περίοδο αιχμής· η απόσταση από μόνη της δεν μπορεί να προβλέψει τη μουσική, τους θαμώνες ή την κίνηση την ώρα κλεισίματος.

Πηγή: Γεωβάση LandCheck (OpenStreetMap / OurAirports) · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

Ανέσεις και οχλήσεις μαζί

Η ίδια κοντινή παραλία και νυχτερινή ζωή που στηρίζουν τον τρόπο ζωής ή τη ζήτηση ενοικίασης μπορούν να επηρεάσουν τον ύπνο, το πάρκινγκ και τη συντήρηση.

<div>●</div> <div>Παραλία</div> <div>Διανύστε την πραγματική διαδρομή και επιβεβαιώστε τον τύπο ακτής και την πρόσβαση.</div>	<div>●</div> <div>Νυχτερινή ζωή</div> <div>Επισκεφθείτε μετά τα μεσάνυχτα κατά την περίοδο αιχμής.</div>	<div>●</div> <div>Κατάλυμα</div> <div>Διαβάστε τις κοντινές τουριστικές κλίνες ως δείκτη εποχικότητας.</div>	<div>●</div> <div>Απόβλητα / κυκλοφορία</div> <div>Παρατηρήστε την αποκομιδή απορριμμάτων, τη στάθμευση και την κίνηση τις ημέρες αλλαγής.</div>
--	---	---	---

Έλεγχος χρήσεων σχεδίου

Δοκιμάστε το περιβάλλον σε σχέση με την επιδιωκόμενη ισορροπία ιδιωτικής χρήσης, φιλοξενίας και ενοικίασης.

<div>●</div> <div>Υπνοδωμάτια</div> <div>Ακούστε από πιθανές θέσεις ύπνου με τα παράθυρα ανοιχτά.</div>	<div>●</div> <div>Παραλιακό μέτωπο</div> <div>Ελέγξτε τη μουσική, τον φωτισμό και τη δραστηριότητα του λιμανιού.</div>	<div>●</div> <div>Κανόνες ενοικίασης</div> <div>Επιβεβαιώστε τους τοπικούς περιορισμούς λειτουργίας και τους ειδικούς περιορισμούς του κτιρίου.</div>	<div>●</div> <div>Εκτός σεζόν</div> <div>Επισκεφθείτε εκτός καλοκαιριού για να κατανοήσετε το επίπεδο εξυπηρέτησης καθ' όλη τη διάρκεια του έτους.</div>
--	---	--	---

7.10 Πυκνότητα οικισμού και μόνιμη/εποχική κατοίκηση

- ◆ Χαρτογραφημένα κτίρια — 0 εντός 250 μ., 0 εντός 500 μ. (κατώτατο όριο, καθώς το OSM υποχαρτογραφεί τα ελληνικά κτίρια).

Διαβάστε την αεροφωτογραφία παραπάνω ως την πιο ρεαλιστική πυκνότητα και επιβεβαιώστε το με επιτόπια επίσκεψη.

◆ Πλησιέστερο περίγραμμα κτιρίου συμμετοχικής χαρτογράφησης — 533 μ. από το γεωτεμάχιο.

Οι κοντινοί γείτονες επηρεάζουν την ιδιωτικότητα, τα όρια και τους κανόνες μεσοτοιχίας.
- ◆ Πλησιέστερη χαρτογραφημένη περιοχή κατοικίας (OSM) — 634 μ. έως χαρτογραφημένη οικιστική περιοχή.

Το θεσμοθετημένο όριο οικισμού (όρια οικισμού) καθορίζεται από το σχέδιο, όχι από το OSM.

◆ Χαρακτήρας — Το γεωτεμάχιο βρίσκεται σε μερικώς δομημένη, ημιαγροτική παρυφή.

Η πυκνότητα διαμορφώνει τις υπηρεσίες, τον θόρυβο και τον τρόπο που μπορεί να εξελιχθεί η περιοχή.

Πηγή: Αποτυπώματα κτιρίων OpenStreetMap + πολύγωνα οικιστικής ζώνης. Το OSM υποχαρτογραφεί μεμονωμένα κτίρια στην Ελλάδα, οπότε οι μετρήσεις αποτελούν κατώτατο όριο και η αεροφωτογραφία είναι ο πιο αξιόπιστος οδηγός. · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

7.11 Έργα ανανεώσιμης ενέργειας πλησίον

Ονομαστικά έργα αιολικής και ηλιακής ενέργειας από το μητρώο ΡΑΑΕΥ τοποθετούνται γύρω από το γεωτεμάχιο με ισχύ, κατάσταση και απόσταση, ώστε τα ζητήματα τοπίου, πρόσβασης, θορύβου και μεταπώλησης να μπορούν να ελεγχθούν έναντι πραγματικών καταχωρημένων έργων.

ΠΗΓΗ Ενεργειακό μητρώο ΡΑΑΕΥ (πρώην ΡΑΕ) (WFS) – τα πραγματικά αποτυπώματα αιολικών και φωτοβολταϊκών πάρκων, με φορέα εκμετάλλευσης, εγκατεστημένη ισχύ και καθεστώς αδειοδότησης. Δεδομένα μητρώου, όχι απόφαση για την επίπτωση στη θέα.	ΜΕΘΟΔΟΣ αναζήτηση δημόσιων δεδομένων GIS και έλεγχος	ΑΝΤΑΨΗ 30 Οκτωβρίου 2026	ΓΕΩΜΕΤΡΙΑ με μέτρηση από το επιλεγμένο γεωτεμάχιο/τοποθεσία
---	--	------------------------------------	---



ΕΙΚ. 7.11 – Έργα ανανεώσιμης ενέργειας πλησίον

Ενεργειακό μητρώο ΡΑΑΕΥ (πρώην ΡΑΕ) (WFS) – τα πραγματικά αποτυπώματα αιολικών και φωτοβολταϊκών πάρκων, με φορέα εκμετάλλευσης, εγκατεστημένη ισχύ και καθεστώς αδειοδότησης. Δεδομένα μητρώου, όχι απόφαση για την επίπτωση στη θέα.

10,4
χλμ.

Πλησιέστερο αιολικό
πάρκο

Τοπίο και θόρυβος

10,8
χλμ.

Πλησιέστερο
φωτοβολταϊκό πάρκο

Οπτική εικόνα και μεταπώληση

Αξιολόγηση αναλυτή

- Αναγνώστηκαν δημόσια δεδομένα για το πλαίσιο του γεωτεμαχίου· το δεσμευτικό έγγραφο εξακολουθεί να απαιτεί τον αρμόδιο επαγγελματία.
- Η ανάγνωση του μητρώου εντοπίζει Αιολικό πάρκο ΒΟΥΝΟΚΑΣΤΡΟ-ΚΑΝΔΑΛΟΣ (ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΕ) – περ. 18 MW, η αίτηση έχει κατατεθεί, περ. 10,4 χλμ. προς το Α και Φωτοβολταϊκό πάρκο ΜΕΡΤΕΚΙ ΧΑΛΑΝΔΡΙΤΣΑΣ (SOLAR ΧΑΛΑΝΔΡΙΤΣΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.) – 1,8 MW, σε λειτουργία (άδεια λειτουργίας), περ. 10,8 χλμ. προς το ΝΑ.
- Διαβάστε κάθε εγγραφή με βάση το στάδιο αδειοδότησης: μόνο ένα έργο σε λειτουργία υπάρχει σήμερα στο έδαφος, ενώ ένα αδειοδοτημένο έργο μπορεί να αλλάξει τη θέα μετά την αγορά.
- Ελέγξτε ξανά το geo.rae.gr πριν από την προκαταβολή.

Τι τεκμηριώνουν και τι δεν τεκμηριώνουν τα αριθμητικά στοιχεία πυκνότητας

Τα δεδομένα δόμησης του οικισμού περιγράφουν το δομημένο περιβάλλον γύρω από το γεωτεμάχιο. Το θεσμοθετημένο όριο οικισμού είναι η γραμμή που ελέγχει τη δόμηση και δεν προκύπτει από αυτό το στρώμα.

Καταμέτρηση από χαρτογράφηση

Διαβάστε τις καταμετρήσεις ως κατώτατο όριο. Το OpenStreetMap υποαποτυπώνει την αγροτική Ελλάδα, οπότε η αεροφωτογραφία δίνει την πιο ακριβή εικόνα.

Πλησιέστερο περίγραμμα κτιρίου συμμετοχικής χαρτογράφησης

Λάβετε τις αποστάσεις από τα όρια μεταξύ ιδιοκτησιών και τις αποστάσεις ιδιωτικότητας από το σφραγισμένο τοπογραφικό και όχι από τον χάρτη.

Όριο οικισμού

Ζητήστε από την ΥΔΟΜ πού περνούν τα όρια οικισμού για το κτηματολογικό γεωτεμάχιο αυτό.

Χρήση όλο τον χρόνο

Επισκεφθείτε το εκτός καλοκαιριού για να δείτε πόσο από το δομημένο περιβάλλον καταλαμβάνεται όλο τον χρόνο.

7.11 Έργα ανανεώσιμης ενέργειας πλησίον

- Πλησιέστερο αιολικό πάρκο — Αιολικό πάρκο ΒΟΥΝΟΚΑΣΤΡΟ-ΚΑΝΔΑΛΟΣ (ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΕ) — περ. 18 MW, η αίτηση έχει κατατεθεί, περ. 10,4 χλμ. προς το Α.**

Οι ανεμογεννήτριες μπορούν να αλλάξουν τη θέα στις κορυφογραμμές και να προσθέσουν νυχτερινό φωτισμό και θόρυβο χαμηλών συχνοτήτων. Η επίδραση στη μεταπωλητική αξία εξαρτάται από την ορατότητα, την απόσταση και την τοπική αγορά.

Πλησιέστερο φωτοβολταϊκό πάρκο — Φωτοβολταϊκό πάρκο ΜΕΡΤΕΚΙ ΧΑΛΑΝΔΡΙΤΣΑΣ (SOLAR ΧΑΛΑΝΔΡΙΤΣΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.) — 1,8 MW, σε λειτουργία (άδεια λειτουργίας), περ. 10,8 χλμ. προς τη ΝΑ.

Τα επίγεια φωτοβολταϊκά (PV) αλλάζουν την άμεση θέα και τη χρήση γης· ελέγξτε τυχόν αντανakλάσεις και τους δρόμους πρόσβασης.

Σε διαδικασία αδειοδότησης — 2 έργα παραμένουν σε αδειοδότηση κοντά — πλησιέστερο περ. 10,4 χλμ. προς Α (περ. 18 MW).

Προσοχή: άδεια που εκδίδεται μετά την αγορά μπορεί να αλλάξει τη θέα. Παρακολουθήστε το μητρώο στο geo.rae.gr.
- Ορατό (περ. 12 χλμ.) — 2 αιολικά και 2 ηλιακά έργα αδειοδοτημένα ή υπό αδειοδότηση εντός περίπου 12 χλμ.**

Αποτυπώματα μητρώου από ΡΑΑΕΥ (πρώην ΡΑΕ), όχι απόφαση περί οπτικής όχλησης ή θορύβου — επιβεβαιώστε το με επιτόπια επίσκεψη.

Ημερομηνία ανάγνωσης μητρώου — Το μητρώο της ΡΑΑΕΥ (ΡΑΕ) αναγνώστηκε για αυτή την αναφορά στις 30 Οκτωβρίου 2026.

Αυτή είναι ημερομηνία ανάγνωσης της πηγής, όχι ημερομηνία χορήγησης άδειας· ελέγξτε ξανά το geo.rae.gr κοντά στην αγορά.

Χρονικό σημείο άδειας — Όπως εμφανίζεται ως αδειοδοτημένο στο μητρώο της ΡΑΑΕΥ στις 30 Οκτωβρίου 2026.

Η κατάσταση άδειας μπορεί να αλλάξει μετά την ημερομηνία αυτή· επανελέγξτε το geo.rae.gr πριν από την προκαταβολή.

Πηγή: Ενεργειακό μητρώο ΡΑΑΕΥ (πρώην ΡΑΕ) (WFS) — τα πραγματικά αποτυπώματα αιολικών και φωτοβολταϊκών πάρκων, με φορέα εκμετάλλευσης, εγκατεστημένη ισχύ και καθεστώς αδειοδότησης. Δεδομένα μητρώου, όχι απόφαση για την επίπτωση στη θέα. · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

Πώς να διαβάσετε το ενεργειακό μητρώο

Το μητρώο καταγράφει ποιος κατέχει άδεια και σε ποιο στάδιο βρίσκεται. Δεν κρίνει πώς θα φαίνεται ή θα ακούγεται ένα έργο από αυτό το γεωτεμάχιο.

Στάδιο άδειας

Διαχωρίστε ένα πάρκο που λειτουργεί από ένα που βρίσκεται ακόμη σε αδειοδότηση. Μόνο το πρώτο υπάρχει σήμερα στο έδαφος.

Οπτική επαφή

Σταθείτε στο γεωτεμάχιο και ελέγξτε τη ράχη του βουνού. Μια χαρτογραφημένη απόσταση δεν τεκμηριώνει θέα.

Δρόμοι πρόσβασης

Ζητήστε να δείτε αν η κυκλοφορία των κατασκευαστικών οχημάτων θα μοιράζεται την πρόσβαση προς το ακίνητο.

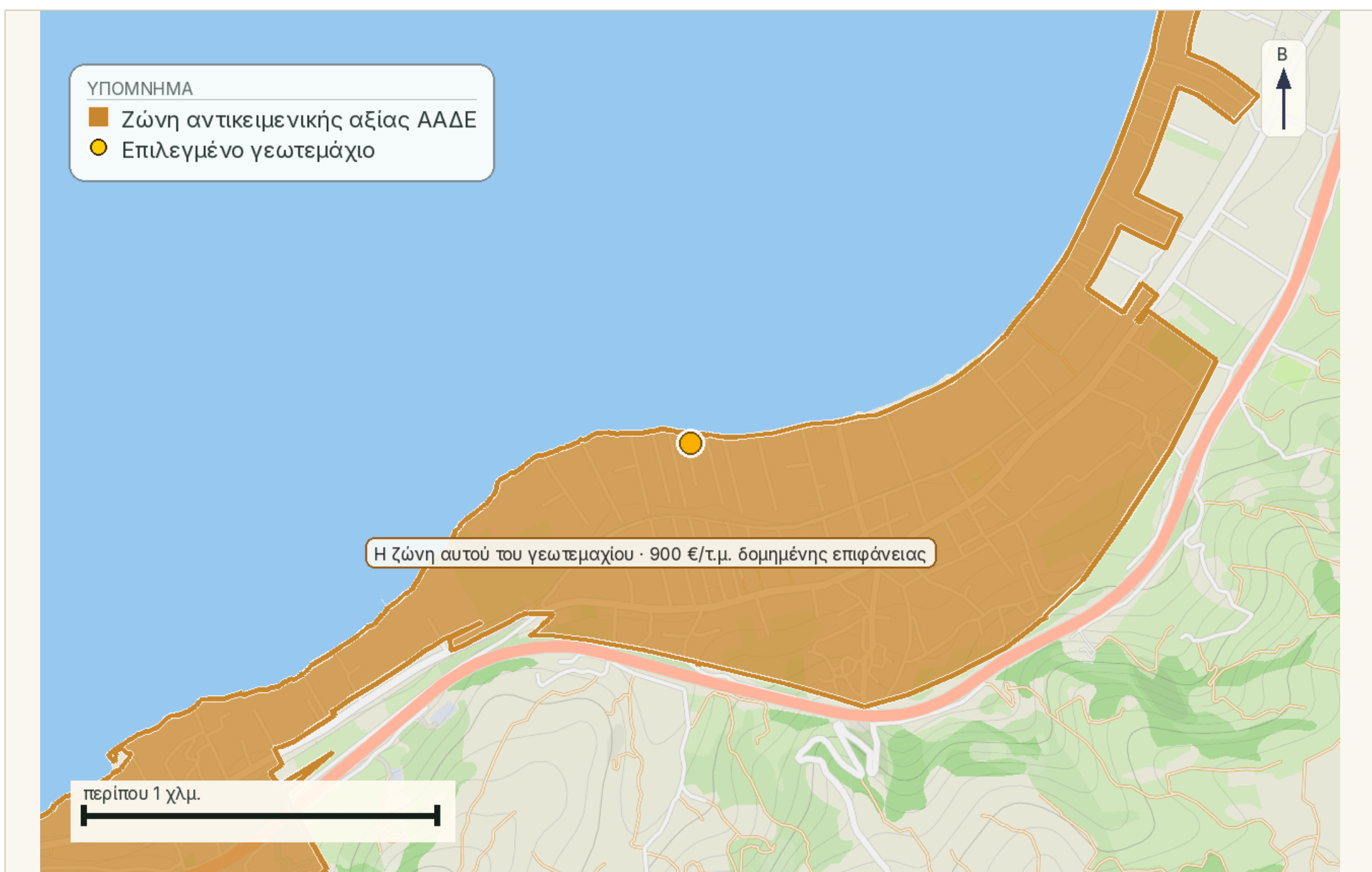
Νέες αιτήσεις

Ελέγξτε ξανά το geo.rae.gr πριν από την προκαταβολή· ο χάρτης αδειοδοτήσεων αλλάζει.

Αντικειμενική αξία, φόρος και έξοδα αγοράς

Τα επίσημα στοιχεία ζώνης αξιών της ΑΑΔΕ μετατρέπονται σε ερωτήματα φορολογητέας αξίας, προϋπολογισμό κόστους αγοράς και επιβεβαιώσεις συμβολαιογράφου που απαιτούνται πριν ο αγοραστής συγκρίνει το συμφωνηθέν τίμημα με τη φορολογική βάση του κράτους.

ΠΗΓΗ Αντικειμενικές αξίες ΑΑΔΕ (τιμές ζώνης) 2021, Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών	ΜΕΘΟΔΟΣ Επίσημος χάρτης ζωνών αντικειμενικών αξιών με χρωματική διαβάθμιση και κατάλογος φορολογικών ελέγχων με οδηγίες ανάγνωσης. Χρονολογία συνόλου δεδομένων: αναπροσαρμογή 2021 (σε ισχύ 2022).	ΑΝΤΑΞΗ 30 Οκτωβρίου 2026	ΓΕΩΜΕΤΡΙΑ ζώνη αντικειμενικής αξίας που περιλαμβάνει ή είναι πλησιέστερη στο γεωτεμάχιο
---	---	------------------------------------	---



ΕΙΚ. 8.1 – Αντικειμενική αξία, φόρος και έξοδα αγοράς

Αντικειμενικές αξίες ΑΑΔΕ (τιμές ζώνης) 2021, Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών.

900 €

Επίσημη αξία ζώνης

Ανά τ.μ. δομημένου ακινήτου· φορολογική βάση

Δεν τεκμηριώνεται Προϋπολογισμός εξόδων αγοράς

απαιτούνται τίμημα, φορολογητέα βάση και αναλυτικές προσφορές

Αξιολόγηση αναλυτή

- Η αναφερόμενη επίσημη τιμή ζώνης είναι 900 €/τ.μ. δομημένης επιφάνειας, όχι 900 € πολλαπλασιασμένο με την επιφάνεια του γεωτεμαχίου και όχι αγοραία αποτίμηση της γης. Ο συμβολαιογράφος εφαρμόζει τους ισχύοντες επίσημους συντελεστές γης και δικαιώματος δόμησης για να προσδιορίσει τη φορολογητέα βάση.
- Ο συνολικός προϋπολογισμός αγοράς δεν τεκμηριώνεται για αυτό το ακίνητο. Ζητήστε αναλυτικό φόρο μεταβίβασης, συμβολαιογραφικά και κτηματολογικά τέλη από τον συμβολαιογράφο και χωριστές προσφορές δικηγόρου, τοπογράφου και μηχανικού. Υπολογίστε χωριστά τις νόμιμες επιβαρύνσεις που αναγράφονται παραπάνω και τις αμοιβές βάσει έγγραφων προσφορών. Χωρίς τίμημα, φορολογητέα βάση και προσφορές δεν τεκμηριώνεται συνολικό ποσοστό. Η παράσταση δικηγόρου είναι προαιρετική (ν. 4093/2012, παρ. ΙΓ).

Καταρτίστε τον προϋπολογισμό της συναλλαγής

Ο συμβολαιογράφος θα πρέπει να μετατρέψει την επίσημη φορολογητέα βάση και το συμφωνηθέν τίμημα σε αναλυτικό ποσό ολοκλήρωσης.

● **Φορολογική βάση**

Επιβεβαιώστε τον ακριβή υπολογισμό αντικειμενικής αξίας για αυτό το ακίνητο και τη συναλλαγή.

● **Καθεστώς μεταβίβασης**

Επιβεβαιώστε τον φόρο μεταβίβασης έναντι τυχόν μεταχείρισης ΦΠΑ.

● **Επαγγελματικές αμοιβές**

Καταγράψτε αναλυτικά τις χρεώσεις συμβολαιογράφου, δικηγόρου, μηχανικού, τοπογραφικής αποτύπωσης και καταχώρισης.

● **Ετήσια κατοχή**

Ζητήστε το πιο πρόσφατο εκκαθαριστικό ΕΝΦΙΑ και εκτιμήστε το μελλοντικό ετήσιο κόστος.

8.1 Αντικειμενική αξία, φόρος και έξοδα αγοράς

- ◆ **Τι ελέγξαμε — Οι ζώνες αξιών της ΑΑΔΕ φαίνονται σκιασμένες στον χάρτη (τιμή ζώνης, €/τ.μ.)· ο πίνακας δείχνει πώς να διαβάσετε την ακριβή τιμή για το γεωτεμάχιο και τα έξοδα που προκύπτουν.**

Η εμφανιζόμενη ζώνη και οι συντελεστές είναι χαρτογραφικά δεδομένα αναφοράς· η φορολογητέα βάση του συγκεκριμένου ακινήτου εξακολουθεί να απαιτεί συμβολαιογράφο.
- ◆ **Επίσημη αξία ζώνης — 900 €/τ.μ. ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ακινήτου (η φορολογική βάση του Δημοσίου), στη ζώνη αξιών Α της ΑΑΔΕ (ο κωδικός της ζώνης στον επίσημο χάρτη αξιών) που περιέχει την επιλεγμένη συντεταγμένη.**

ΑΑΔΕ αντικειμενικές αξίες (τιμές ζώνης), Ελληνικό Υπουργείο Οικονομικών · Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (ΦΕΚ) 2021. Φορολογική βάση, όχι τιμή γης και όχι αγοραία αποτίμηση· ο συμβολαιογράφος εφαρμόζει τους τρέχοντες συντελεστές του γεωτεμαχίου.
- ◆ **Συντελεστής γεωτεμαχίου (ΣΟ) — 0,37 για αυτή τη ζώνη. Ο συμβολαιογράφος υπολογίζει την αξία του γεωτεμαχίου από την τιμή ζώνης με τους επίσημους συντελεστές ΣΟ × ΣΑΟ· ο ΣΑΟ ορίζεται ανά γεωτεμάχιο και δεν περιλαμβάνεται σε αυτό το επίπεδο.**

Φύλλο τιμών ζώνης ΑΑΔΕ για ΠΑΤΡΕΩΝ, ζώνη Α (ΦΕΚ 2021). Παρατίθεται όπως δημοσιεύθηκε· δεν υπολογίζεται εδώ €/τ.μ. γης.
- ◆ **Αντικειμενική αξία έναντι τιμής — Η αξία που προκύπτει από το αντικειμενικό σύστημα. Για ακίνητο εντός σχεδίου η αφετηρία είναι η τιμή ζώνης· για γη εκτός σχεδίου ο υπολογισμός γίνεται στο έντυπο ΑΑ-ΓΗΣ από την Αρχική Βασική Αξία του δήμου κατά την ΠΟΛ.1310/30.12.1998, όχι από τη ζώνη που καλύπτει το γεωτεμάχιο. Η φορολογητέα βάση είναι η υψηλότερη από το τίμημα του συμβολαίου και την αντικειμενική αξία.**

Άρθρο 25 του νόμου 5219/2025, Κώδικας Φορολογίας Περιουσίας (ΦΕΚ Α΄ 130/18.7.2025).
- ◆ **Βεβαίωση μη οφειλής ΤΑΠ — Ο δήμος εκδίδει βεβαίωση μη οφειλής ΤΑΠ με κόστος 0 €. Ισχύει έως 31 Δεκεμβρίου του έτους έκδοσης· οι 5 ημέρες είναι εκτίμηση υπηρεσίας, όχι νόμιμη προθεσμία. Χωρίς αυτήν, το συμβολαιογραφικό έγγραφο είναι άκυρο.**

Κρατική περιγραφή υπηρεσίας Μίτος (χωρίς κόστος, εκτιμώμενος χρόνος 5 ημερών, ισχύς έως τις 31 Δεκεμβρίου του έτους έκδοσης)· άρθρο 24 παράγραφος 18 του νόμου 2130/1993 (ΦΕΚ Α΄ 62/23.4.1993).
- ◆ **Πού το διαβάζετε — Για ακίνητο εντός σχεδίου διαβάστε την τιμή ζώνης στην πύλη του Υπουργείου· για γη εκτός σχεδίου ο συμβολαιογράφος υπολογίζει την αντικειμενική αξία με το έντυπο ΑΑ-ΓΗΣ και την Αρχική Βασική Αξία του δήμου.**

Άρθρο 4 του νόμου 5219/2025 (ΦΕΚ Α΄ 130/18.7.2025) και ΠΟΛ.1310/30.12.1998· δεν τεκμηριώθηκε αριθμός ΦΕΚ για την ΠΟΛ.1310.
- ◆ **Φόρος μεταβίβασης — Ο φόρος μεταβίβασης είναι 3,09% της φορολογητέας βάσης: κύριος φόρος 3% και πρόσθετος δημοτικός φόρος 3% επί του οφειλόμενου φόρου, δηλαδή 0,09% της βάσης.**

Άρθρο 27 του νόμου 5219/2025, Κώδικας Φορολογίας Περιουσίας (ΦΕΚ Α΄ 130/18.7.2025).
- ◆ **Αμοιβή συμβολαιογράφου — Δημοσιευμένο τιμολόγιο: πάγιο 20 € και κλίμακα ποσοστών επί της υψηλότερης αξίας· προστίθεται ΦΠΑ 24%. Η ΚΥΑ δεν διευκρινίζει αν η κλίμακα είναι προοδευτική· δείτε την πλήρη κλίμακα στην πηγή.**

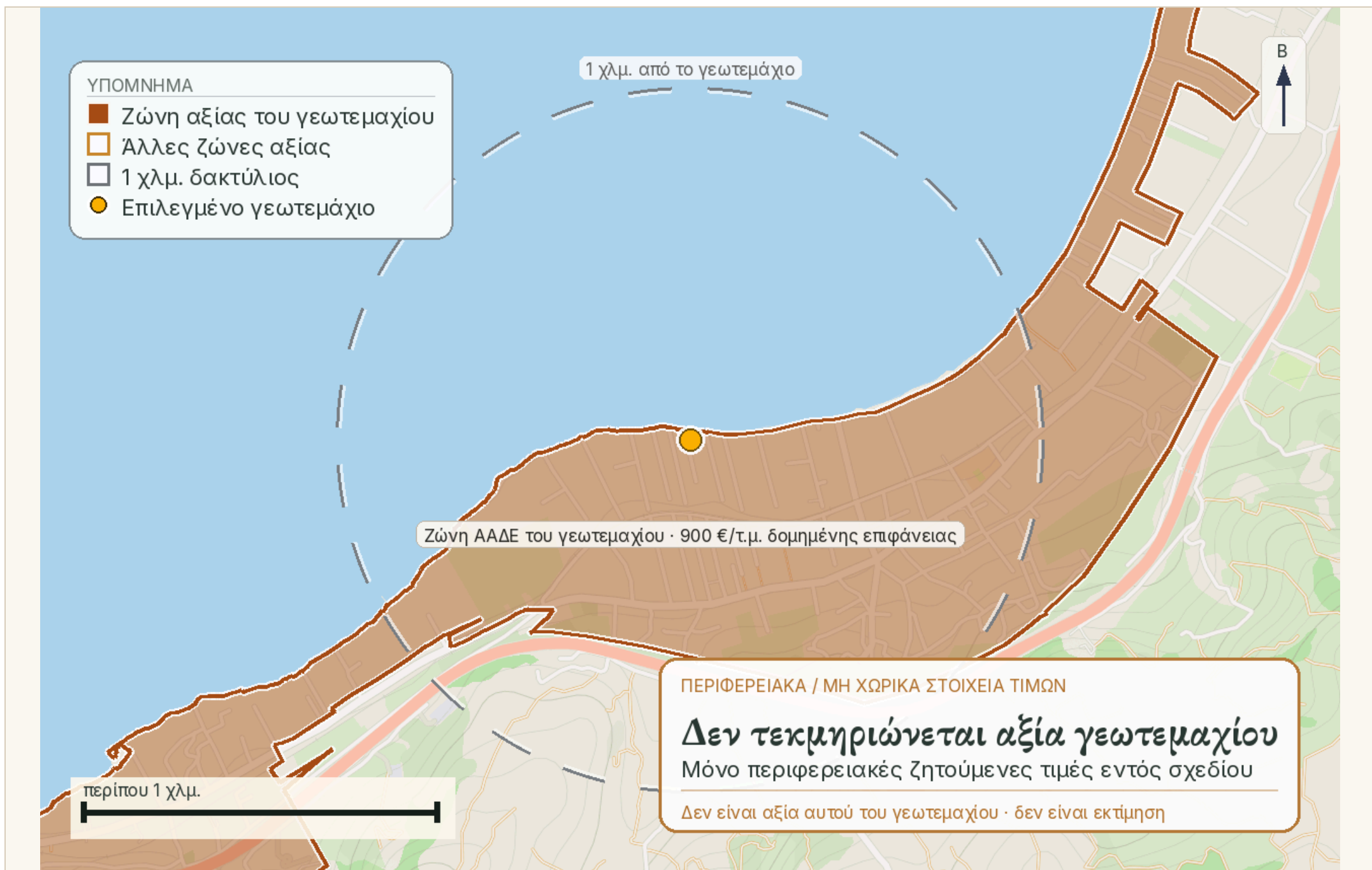
Άρθρο 1 παράγραφος 1 περίπτωση α΄ της ΚΥΑ 111376/31.12.2011 (ΦΕΚ Β΄ 13/11.1.2012), όπως τροποποιήθηκε με την ΥΑ 72386/8.10.2015 (ΦΕΚ Β΄ 2170/9.10.2015)· άρθρα 3 παράγραφος 1 περίπτωση α΄, 26 παράγραφος 1 και 27 του νόμου 5144/2024 (ΦΕΚ Α΄ 162/11.10.2024).

Πηγή: Αντικειμενικές αξίες ΑΑΔΕ (τιμές ζώνης) 2021, Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

Τιμή γης και διαπραγμάτευση

Τα δημοσιευμένα εύρη ζητούμενης τιμής παρέχουν έναν βασικό έλεγχο λογικής, ενώ η οικοδομησιμότητα, το πρόσωπο σε δρόμο, ο τίτλος ιδιοκτησίας, οι περιορισμοί αιγιαλού και οι επιτευχθείσες συγκρίσιμες πωλήσεις παραμένουν τα τεκμήρια που πρέπει να καθορίζουν μια προσφορά.

ΠΗΓΗ	ΜΕΘΟΔΟΣ	ΑΝΤΛΗΣΗ	ΓΕΩΜΕΤΡΙΑ
Μητρώο Αξιών Μεταβιβάσεων Ακινήτων (ΜΑΜΑ) της ΑΑΔΕ· δείκτης τιμών κατοικιών της Τράπεζας της Ελλάδος Α' τρίμηνο 2026· δημοσιευμένα περιφερειακά συγκεντρωτικά στοιχεία ζητούμενων τιμών με αναφορά πηγών και ημερομηνιών· στοιχεία ζωνών αξιών της ΑΑΔΕ.	αναζήτηση δημόσιων δεδομένων GIS και έλεγχος	30 Οκτωβρίου 2026	περιφερειακό πλαίσιο τιμών, όχι εκτίμηση του ακινήτου ή μέτρηση ορίων



ΕΙΚ. 8.2 – Τιμή γης και διαπραγμάτευση

Μητρώο Αξιών Μεταβιβάσεων Ακινήτων (ΜΑΜΑ) της ΑΑΔΕ· δείκτης τιμών κατοικιών της Τράπεζας της Ελλάδος Α' τρίμηνο 2026· δημοσιευμένα περιφερειακά συγκεντρωτικά στοιχεία ζητούμενων τιμών με αναφορά πηγών και ημερομηνιών· στοιχεία ζωνών αξιών της ΑΑΔΕ.

Τεκμήρια επιτευχθεισών τιμών

Δεν αναγνώστηκε αυτόματα καμία ολοκληρωμένη πώληση συγκρίσιμου γεωτεμαχίου. Αναζητήστε το ανώνυμο ελληνικό μητρώο αξιών μεταβίβασης για την Αχαΐα πριν οριστικοποιήσετε προσφορά. Στοιχεύστε σε τουλάχιστον 3 ολοκληρωμένες πωλήσεις των τελευταίων 24 μηνών: ίδιο χωριό/δήμο, τύπο γης, καθεστώς σχεδίου και νόμιμο πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο· επιφάνεια περίπου εντός ±30%.

Δεν έχει τεκμηριωθεί Αξία γεωτεμαχίου

Μόνο περιφερειακή αναφορά εντός σχεδίου· δεν τεκμηριώνεται τιμή γεωτεμαχίου

Αξιολόγηση αναλυτή

- Η δημοσιευμένη τιμή αναφοράς είναι 450 € – 650 € ανά τ.μ. για οικόπεδο εντός σχεδίου. Είναι περιφερειακή αναφορά ζητούμενων τιμών, όχι η αξία αυτού του γεωτεμαχίου· μην την πολλαπλασιάσετε με την κτηματολογική επιφάνεια πριν εξακριβωθούν το πολεοδομικό καθεστώς, το πρόσωπο και τα διαθέσιμα δικαιώματα δόμησης.
- Δεν εντοπίστηκαν αυτόματα αντίστοιχα τεκμήρια επιτευχθείσας τιμής. Συγκεντρώστε τουλάχιστον τρεις πρόσφατες μεταβιβάσεις ΜΑΜΑ με τον ίδιο τύπο γης, το ίδιο καθεστώς σχεδίου και το ίδιο πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο πριν καθορίσετε την προσφορά.
- Η κατεύθυνση της Τράπεζας της Ελλάδος (+6,9%) αφορά κτίρια, όχι αυτή τη γη. Αφαιρέστε μόνο τεκμηριωμένα ζητήματα του γεωτεμαχίου: αξιοποιήσιμο περίγραμμα, δασικούς ή παράκτιους περιορισμούς, τίτλους/πρόσβαση, δίκτυα κοινής ωφέλειας, χωματοургικά και κενά στην άδεια.

8.1 Αντικειμενική αξία, φόρος και έξοδα αγοράς (συνέχεια)

- ◆ **Αμοιβή εγγραφής στο κτηματολόγιο — Αγοραπωλησία: 5 τοις χιλίοις + 23 €· κτηματολογικό βιβλίο: 6 τοις χιλίοις + 23 €.** Πιστοποιητικό με αίτηση: 6,50 € (κανονικά 9,50 €)· απόσπασμα κτηματολογικού 15 €· κτηματογραφικό 33 €.

Άρθρα 3 παράγραφοι 3, 4 περιπτώσεις α΄, γ΄ και δ΄, 5 παράγραφοι 1 και 4 και 8 της απόφασης 2/12.1.2026 (ΦΕΚ Β΄ 64/13.1.2026).
- ◆ **Προϋπολογισμός εξόδων αγοράς — γεωτεμάχιο — Ο συνολικός προϋπολογισμός αγοράς δεν τεκμηριώνεται για αυτό το ακίνητο. Ζητήστε αναλυτικό φόρο μεταβίβασης, συμβολαιογραφικά και κτηματολογικά τέλη από τον συμβολαιογράφο και χωριστές προσφορές δικηγόρου, τοπογράφου και μηχανικού.**

Υπολογίστε χωριστά τις νόμιμες επιβαρύνσεις που αναγράφονται παραπάνω και τις αμοιβές βάσει έγγραφων προσφορών.
- ◆ **Ετήσιος ΕΝΦΙΑ — Για γη εκτός σχεδίου στην περιοχή Αχαΐα, ο κύριος ΕΝΦΙΑ ξεκινά από 0,001 €/τ.μ. και πολλαπλασιάζεται με συντελεστές θέσης, χρήσης, άρδευσης, απαλλοτρίωσης και κατοικίας — όχι από την τιμή ζώνης.**

Άρθρο 11 του νόμου 5219/2025, Κώδικας Φορολογίας Περιουσίας (ΦΕΚ Α΄ 130/18.7.2025). Ζητήστε την τελευταία πράξη ΕΝΦΙΑ του πωλητή.
- ◆ **Συμπέρασμα αναφοράς — Ο προϋπολογισμός αγοράς δεν είναι μόνο η ζητούμενη τιμή: φόρος μεταβίβασης, συμβολαιογράφος, Κτηματολόγιο, δικηγόρος, μηχανικός και ο ετήσιος ΕΝΦΙΑ μπορεί να είναι σημαντικούς.**
- ◆ **Περαιτέρω ανάγνωση — Τι κοστίζει η αγορά ακινήτου στην Ελλάδα: κάθε γραμμή, με τη διάταξή της — landcheck.gr/el/odigos/kostos-agoras-akinitou**

Πηγή: Αντικειμενικές αξίες ΑΑΔΕ (τιμές ζώνης) 2021, Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

8.2

Από το εύρος ζητούμενης τιμής σε τεκμηριωμένη προσφορά

Μην αφήνετε ένα περιφερειακό εύρος ζητούμενων τιμών να υποκαταστήσει πραγματοποιηθέντα συγκριτικά στοιχεία και μια αξία γης προσαρμοσμένη στην οικοδομησιμότητα.

●**Συγκρίσιμα γεωτεμάχια**

Αντιστοιχίστε την πολεοδομική κατάσταση, το εμβαδόν, το πρόσωπο σε δρόμο, την πρόσβαση και την επιτρεπόμενη δομήσιμη επιφάνεια.

●**Επιτευχθείσες τιμές**

Ζητήστε τεκμήρια συναλλαγών από πιστοποιημένο εκτιμητή ή αδειοδοτημένο πάροχο δεδομένων.

●**Μειώσεις κινδύνου**

Κοστολογήστε ρητά τα εκκρεμή ζητήματα δασικού χαρακτήρα, αιγιαλού, τίτλου ιδιοκτησίας, δικτύων κοινής ωφέλειας και εργασιών θεμελίωσης.

●**Όροι προσφοράς**

Κρατήστε την προσφορά με δυνατότητα επιστροφής χρημάτων μέχρι να ληφθούν οι απαντήσεις των επαγγελματιών για τα ζητήματα υψηλής βαρύτητας.

8.2 Ενδεικτικό πλαίσιο τιμής αγοράς

◆ **Επίσημη τιμή ζώνης — 900 €/τ.μ. κτιρίου: η αντικειμενική αξία του κράτους για ΔΟΜΗΜΕΝΟ ακίνητο εδώ (φορολογική βάση), όχι η αξία γης. Ο συντελεστής οικοπέδου αυτής της ζώνης (ΣΟ) είναι 0,37.**

Η φορολογική βάση του κράτους για τον φόρο μεταβίβασης και τον ΕΝΦΙΑ. Ο συμβολαιογράφος αντλεί από αυτήν την αξία του γεωτεμαχίου, χρησιμοποιώντας τους επίσημους συντελεστές: συντελεστή οικοπέδου (ΣΟ) × συντελεστή αξιοποίησης οικοπέδου (ΣΑΟ).

◆ **Πεδίο εφαρμογής — ΑΑΔΕ ζώνη αξίας Α (ο κωδικός της ζώνης στον επίσημο χάρτη αξιών) που περιέχει την επιλεγμένη συντεταγμένη**

Ζώνη αντικειμενικής αξίας ΑΑΔΕ

Πηγή: Μητρώο Αξιών Μεταβιβάσεων Ακινήτων (ΜΑΜΑ) της ΑΑΔΕ· δείκτης τιμών κατοικιών της Τράπεζας της Ελλάδος Α΄ τρίμηνο 2026· δημοσιευμένα περιφερειακά συγκεντρωτικά στοιχεία ζητούμενων τιμών με αναφορά πηγών και ημερομηνιών· στοιχεία ζωνών αξιών της ΑΑΔΕ. · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

<https://landcheck.gr>

95 / 107

ΚΑΕΚ — 060500142028

8.2 Ενδεικτικό πλαίσιο τιμής αγοράς (συνέχεια)

◆ **Πηγή — ΑΑΔΕ αντικειμενικές αξίες (τιμές ζώνης), Ελληνικό Υπουργείο Οικονομικών**

Επίσημη ζώνη αντικειμενικής αξίας

◆ **Ζητούμενη τιμή οικοδομήσιμου γεωτεμαχίου · Ηπειρωτική Ελλάδα (περιφερειακά) — 450 € – 650 € ανά τ.μ. για οικόπεδο εντός σχεδίου**

Investropa, 2025-2026 · Ζητούμενες τιμές για ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΑ γεωτεμάχια, ανά τ.μ. ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟΥ· οι τιμές που επιτυγχάνονται είναι χαμηλότερες, ενώ η ακατέργαστη γη πολύ χαμηλότερα.

◆ **Αξία για αυτό το γεωτεμάχιο — Η οικοδομησιμότητα δεν έχει επιβεβαιωθεί για αυτό το γεωτεμάχιο, οπότε δεν αναγράφεται εδώ καμία αξία γεωτεμαχίου. Αν το γεωτεμάχιο είναι εκτός σχεδίου ή μη οικοδομήσιμο, η αξία του αποτελεί κλάσμα του εύρους οικοδομήσιμου γεωτεμαχίου παραπάνω. Ένας τοπικός εκτιμητής ή πρόσφατες συγκρίσιμες πωλήσεις στο ίδιο χωριό δίνουν το μόνο αξιόπιστο νούμερο.**

Πλαίσιο προκαταρκτικής εξέτασης μόνο, ποτέ αποτίμηση — η οικοδομησιμότητα, η πρόσβαση, το πρόσωπο σε δρόμο και το πολεοδομικό καθεστώς καθορίζουν την πραγματική τιμή πολύ περισσότερο από οποιονδήποτε περιφερειακό μέσο όρο.

◆ **Τιμή ζητούμενη κατοικίας στην περιοχή · ανά τ.μ. ΔΟΜΗΣΗΣ — 900 € – 1.500 € ανά τ.μ. δόμησης**

Tranio / διεθνές συγκεντρωτικό δημοσίευμα αγγελιών — ενδεικτικό πλαίσιο μόνο· οι επιτευχθείσες τιμές τεκμηριώνονται από το MAMA και τοπικά συγκριτικά, 2025 · Αυτό μετρά αποπερατωμένο κτίσμα, όχι γη, οπότε δεν συγκρίνεται με το εύρος του γεωτεμαχίου παραπάνω ούτε με την τιμή ζώνης του Δημοσίου.

◆ **Επίσημη τάση τιμών κατοικίας · Α΄ τρίμηνο 2026 — +6,9% σε ετήσια βάση**

Τράπεζα της Ελλάδος - Δείκτες τιμών οικιστικών ακινήτων Α΄ τρίμηνο 2026, δείκτης διαμερισμάτων βάσει εκτιμήσεων· τρέχουσα κατεύθυνση αγοράς, όχι τιμή γης ή πρόβλεψη.

◆ **Επιτευχθείσες τιμές · επίσημο μητρώο MAMA των αξιών μεταβίβασης ακινήτων — Δεν εξετάστηκε αυτόματα καμία συγκρίσιμη πώληση γεωτεμαχίου. Αναζητήστε στο ανώνυμο ελληνικό μητρώο αξιών μεταβιβάσεων για την Αχαΐα πριν καθορίσετε προσφορά.**

Μητρώο Αξιών Μεταβιβάσεων Ακινήτων (MAMA) — το επίσημο μητρώο δηλωθεισών αξιών μεταβίβασης, με αναζήτηση μέσω της πύλης ΑΑΔΕ/ΓΓΠΣ.

Πηγή: Μητρώο Αξιών Μεταβιβάσεων Ακινήτων (MAMA) της ΑΑΔΕ· δείκτης τιμών κατοικιών της Τράπεζας της Ελλάδος Α΄ τρίμηνο 2026· δημοσιευμένα περιφερειακά συγκεντρωτικά στοιχεία ζητούμενων τιμών με αναφορά πηγών και ημερομηνιών· στοιχεία ζωνών αξιών της ΑΑΔΕ. · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

◆ **Προδιαγραφή συγκρίσιμων πωλήσεων — Στοχεύστε τουλάχιστον 3 πραγματοποιηθείσες μεταβιβάσεις από τους τελευταίους 24 μήνες: ίδιο χωριό ή δήμο, τύπο γης, καθεστώς σχεδίου και πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο· έκταση εντός περίπου ±30%.**

Κάντε την αναγωγή ως προς την επιβεβαιωμένη οικοδομήσιμη επιφάνεια, την αξιοποιήσιμη γη, την πρόσβαση, τις υποδομές κοινής ωφέλειας, τους περιορισμούς αιγιαλού/δάσους και τυχόν υφιστάμενη νόμιμη δόμηση.

◆ **Κανόνες προσφοράς — Αντιμετωπίστε το εύρος των ζητούμενων τιμών ως ανώτατο όριο, έως ότου τεκμηριωθούν επιτευχθείσες συγκρίσιμες πωλήσεις και τα δικαιώματα δόμησης του συγκεκριμένου γεωτεμαχίου.**

Ξεκινήστε από τις αντιστοιχισμένες πωλήσεις και αφαιρέστε το κόστος των εργασιών που έχουν κοστολογηθεί και όσους σοβαρούς κινδύνους παραμένουν ανοιχτοί.

◆ **Πηγές — Δημοσιευμένοι περιφερειακοί δείκτες ζητούμενων τιμών: Investropa, Tranio / διεθνές συγκεντρωτικό δημοσίευμα αγγελιών — ενδεικτικό πλαίσιο μόνο· οι επιτευχθείσες τιμές τεκμηριώνονται από το MAMA και τοπικά συγκριτικά.**

Χονδρικά περιφερειακά συγκεντρωτικά στοιχεία ζητούμενων τιμών (μη επιτευχθεισών) — προκαταρκτικός έλεγχος, όχι αποτίμηση συγκρίσιμων πωλήσεων.

◆ **Πρόσβαση και χρόνος διαδρομής — Οι χρόνοι οδικής διαδρομής προς την πόλη, τη μονάδα υγείας, το αεροδρόμιο και το σημείο παρακολούθησης υδάτων κολύμβησης παρουσιάζονται στη σελίδα διαδρομών.**

Δρομολόγηση OSRM στο OpenStreetMap· οι αναλυτικοί χρόνοι δίνονται στη σελίδα χρόνων διαδρομής.

◆ **Όριο της παρούσας ανάλυσης — Εδώ δεν αποδίδεται αξία για το συγκεκριμένο κτηματολογικό γεωτεμάχιο.**

Χρησιμοποιήστε το επίσημο ερώτημα MAMA για τις επιτευχθείσες τιμές και έναν πιστοποιημένο εκτιμητή με αντιστοιχισμένα συγκριτικά· τα αθροίσματα ζητούμενων τιμών ελέγχουν μόνο στοιχειωδώς τη διαπραγμάτευση.

8.3

Τι λείπει ακόμη

Τα ανεπίλυτα τεκμήρια κατατάσσονται ανάλογα με το πόσο άμεσα μπορούν να αλλάξουν την οικοδομησιμότητα, την κυριότητα, το αξιοποιήσιμο εμβαδόν, το κόστος σύνδεσης ή τη δυνατότητα του αγοραστή να αποχωρήσει από τη συναλλαγή.

Πηγή · Μητρώο ελλιπών δεδομένων και ενεργειών επαγγελματιών LandCheck

Άντληση · 30 Οκτωβρίου 2026

Μέθοδος · ταξινόμηση των ανεπίλυτων τεκμηρίων κατά αντίκτυπο στην απόφαση και προθεσμία πληρωμής

Γεωμετρία · επιλεγμένο γεωτεμάχιο· τα έγγραφα και οι απαντήσεις αρχών δεν έχουν χωρική μέτρηση

14

Έγγραφα προς απόκτηση

Το καθένα αναλύεται στο αντίστοιχο τμήμα της λίστας ελέγχου

4

4 ειδικοί από τους οποίους εκκρεμούν απαντήσεις

Δικηγόρος, τοπογράφος, μηχανικός, πάροχοι

Αξιολόγηση αναλυτή

• Πληρότητα πηγών: Αναφορά για «Πληρότητα και προέλευση πηγών» — μόνο πλαίσιο αναφοράς ή μεθοδολογίας, όχι ανάγνωση του συγκεκριμένου γεωτεμαχίου.

• Οι εκκρεμότητες είναι συγκεκριμένες: πρόσφατο κτηματολογικό απόσπασμα και πλήρης φάκελος τίτλων, υπογεγραμμένο τοπογραφικό, γραπτή γνώμη οικοδομησιμότητας, δασική επιβεβαίωση (απόσπασμα αν έχει αναρτηθεί χάρτης, διαφορετικά ατομική πράξη ή γραπτή απάντηση της Διεύθυνσης Δασών), αποτύπωση της απόφασης αιγιαλού, στοιχεία νομιμότητας και προσφορές παρόχων.

• Ζητήστε από κάθε επαγγελματία να αναφέρει τόσο το συμπέρασμα όσο και το έγγραφο στο οποίο βασίστηκε.

8.3

Στοιχεία που μπορούν ακόμη να επηρεάσουν τη συμφωνία

Αυτά δεν είναι διοικητικές λεπτομέρειες· καθένα μπορεί να αλλάξει την άδεια, το αξιοποιήσιμο εμβαδόν, την τιμή ή τις επιλογές εξόδου.

●

Μηχανικός

Γνωμοδότηση οικοδομησιμότητας, όροι σχεδίου, νομιμότητα και περιορισμοί σχεδιασμού.

●

Τοπογράφος

Επικάλυψη ορίου, εμβαδού, προσώπου σε δρόμο, επίσημου αιγιαλού και δουλείας.

●

Δικηγόρος

Τίτλος, βάρη, νομιμοποίηση πωλητή και περιορισμοί αγοράς.

●

Πάροχοι

Γραπτή βεβαίωση για το σημείο σύνδεσης, τη διαθέσιμη ισχύ, τη διαδρομή, το κόστος και το χρονοδιάγραμμα.

8.3 Πληρότητα και προέλευση πηγών

◆ Τι είναι αυτή η σελίδα — Ανάλυση κατηγοριών πηγής για ολόκληρη την αναφορά.

Η προέλευση διαφέρει από το θέμα: η αξιολόγηση επίσημου μητρώου είναι κάτι διαφορετικό από ένα επίπεδο αποστάσεων του OSM.

◆ Βαθμολογία πληρότητας πηγών — 53/100 στις σταθμισμένες ενότητες της αναφοράς.

Πρόκειται για πληρότητα πηγών, όχι βαθμολογία συναλλαγής.

◆ Σύνολα αναφοράς — Αποτελέσματα δημόσιων δεδομένων ανά θέμα: 46. Έγγραφα προς ζήτηση: 14. Πιθανά ζητήματα από δημόσια αρχεία: 0.

Τα ίδια στοιχεία που δείχνει το εισαγωγικό σημείωμα· μετρούν τα τεκμήρια που εντοπίστηκαν και τα σημεία προς παρακολούθηση, όχι τον κίνδυνο.

◆ Επίσημο δημόσιο σύνολο δεδομένων (17) — ΕΕΑ/ΕΕ, Copernicus, JRC, USGS και εθνικά μητρώα, διαβασμένα στο σημείο του γεωτεμαχίου.

Καλύτερη κατηγορία πηγής στην αναφορά. Προσμετράται στο σύνολο των θεματικών αποτελεσμάτων που βασίζονται σε δημόσια δεδομένα.

Πηγή: Μητρώο κατηγοριών πηγών για την αναφορά: επίσημα επίπεδα, ανοιχτή χαρτογράφηση, μοντέλα αναγλύφου, κτηματολογικό πλαίσιο και στοιχεία επαγγελματικών εγγράφων. · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

https://landcheck.gr

97 / 107

ΚΑΕΚ — 060500142028

8.3 Πληρότητα και προέλευση πηγών (συνέχεια)

- ◆ **Συμμετοχική χαρτογράφηση (OSM) (9) — Συμμετοχική χαρτογράφηση OpenStreetMap / OSRM για δρόμους, υπηρεσίες και κοντινά στοιχεία.**

Χρήσιμο χαρτογραφημένο πλαίσιο για ενημέρωση αγοραστή. Προσμετράται στο σύνολο των θεματικών αποτελεσμάτων που βασίζονται σε δημόσια δεδομένα.

- ◆ **Μοντελοποιημένο / παράγωγο (7) — Τιμές υπολογισμένες από μοντέλα DEM, κλίματος, ηλιακής ακτινοβολίας ή περιβάλλοντος.**

Χρήσιμο για το ανάγλυφο, το κόστος και το περιβαλλοντικό πλαίσιο. Προσμετράται στο σύνολο των θεματικών αποτελεσμάτων που βασίζονται σε δημόσια δεδομένα.

- ◆ **Εφαρμογή θέασης Κτηματολογίου (1) — Γεωμετρία γεωτεμαχίου, αντιστοιχισμένη με την εφαρμογή θέασης του Κτηματολογίου που χρησιμοποιεί η αναφορά.**

Χρήσιμο για τον εντοπισμό και την οριοθέτηση του επιλεγμένου γεωτεμαχίου. Προσμετράται στο σύνολο των θεματικών αποτελεσμάτων που βασίζονται σε δημόσια δεδομένα.

- ◆ **Επίπεδο πλαισίου (12) — Επίπεδα πλαισίου απόστασης / πλησιέστερου στοιχείου.**

Χρήσιμο για την ιεράρχηση ερωτήσεων τοπικού πλαισίου. Προσμετράται στο σύνολο των θεματικών αποτελεσμάτων που βασίζονται σε δημόσια δεδομένα.

Πηγή: Μητρώο κατηγοριών πηγών για την αναφορά: επίσημα επίπεδα, ανοιχτή χαρτογράφηση, μοντέλα αναγλύφου, κτηματολογικό πλαίσιο και στοιχεία επαγγελματικών εγγράφων. · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

8.4 Σχέδιο δράσης πριν την προκαταβολή

Μια διαδοχική σειρά ενεργειών για τον αγοραστή, τον δικηγόρο, τον τοπογράφο μηχανικό και τον μηχανικό: τι να ζητηθεί, ποιος πρέπει να απαντήσει και ποιο ανοιχτό αποτέλεσμα πρέπει να σταματήσει μια μη επιστρεπτέα πληρωμή.

Πηγή · Σύνθεση ενεργειών αγοραστή LandCheck	Μέθοδος · ανάθεση κάθε ανοιχτού ζητήματος σε αρμόδιο επαγγελματία, με καθορισμό συνθήκης διακοπής
Άντληση · 30 Οκτωβρίου 2026	Γεωμετρία · ροή εργασιών συναλλαγής για αυτό το επιλεγμένο γεωτεμάχιο

4

Στάδια τεκμηρίωσης

Συλλέξτε, συμφωνήστε, τιμολογήστε, υπογράψτε

Επιστρέψιμο

Διαδρομή προκαταβολής

Διατηρήστε συμβατική δυνατότητα επιστροφής χρημάτων αν τα στοιχεία αποβούν δυσμενή

Αξιολόγηση αναλυτή

- Πληρότητα πηγών: Χειροκίνητη καταγραφή για την ενότητα «Κατάλογος εγγράφων για τα επόμενα βήματα» — η νομική απάντηση ή η επαγγελματική γνωμάτευση για το συγκεκριμένο γεωτεμάχιο απαιτεί έγγραφο από αρμόδια αρχή ή ειδικό επαγγελματία· τα χαρτογραφικά στοιχεία για την περιοχή παρουσιάζονται χωριστά.
- Κάντε τον κατάλογο τεκμηρίων μέρος του χρονοδιαγράμματος της συναλλαγής.
- Ο δικηγόρος θα πρέπει να συντάξει όρους προκαταβολής που επιστρέφουν το χρήμα αν αποτύχουν οι παραδοχές για τίτλο, οικοδομησιμότητα, όριο, δασικό χαρακτήρα, αιγιαλό, νόμιμη πρόσβαση ή ουσιώδη δίκτυα κοινής ωφέλειας.

8.4

Μια ελεγχόμενη πορεία προς την προκαταβολή

Προχωρήστε με βάση ορόσημα τεκμηρίωσης, όχι με βάση διαβεβαιώσεις ή πίεση χρόνου από τον πωλητή.

●

1 · Συγκέντρωση εγγράφων

Λάβετε τίτλο ιδιοκτησίας, κτηματολογικό απόσπασμα, τοπογραφικό διάγραμμα, άδειες, ΕΝΦΙΑ και τεκμήρια δικτύων κοινής ωφέλειας.

●

2 · Συμφωνία

Ζητήστε από τους ειδικούς να επιλύσουν τις αντιφάσεις σε ένα ενιαίο σημειωμένο τοπογραφικό.

●

3 · Τιμή

Αναπροσαρμόστε την προσφορά βάσει επιβεβαιωμένου χρησιμοποιήσιμου εμβαδού, δικαιωμάτων και απαιτούμενων έργων.

●

4 · Υπογραφή

Πληρώστε μόνο εφόσον οι όροι της προκαταβολής διατηρούν δυνατότητα υπαναχώρησης αν δεν εκπληρωθούν οι προϋποθέσεις.

8.4 Λίστα εγγράφων επόμενων βημάτων

- ◆ **Εκτός σχεδίου αρτιότητα και οικοδομησιμότητα (νομικός και τεχνικός έλεγχος) — Πριν την προκαταβολή — Γραπτή γνώμη οικοδομησιμότητας και θεσμοθετημένοι πολεοδομικοί όροι**

Ο πολιτικός/τοπογράφος μηχανικός κατέχει αυτή την απάντηση. Ζητήστε από τον μηχανικό να σημειώσει την απάντηση στο σφραγισμένο τοπογραφικό διάγραμμα.

- ◆ **Έλεγχος δασικού χάρτη — Πριν από την προκαταβολή — Επιβεβαίωση δασικού χαρακτήρα: απόσπασμα χάρτη, εφόσον έχει αναρτηθεί· διαφορετικά, ατομική πράξη χαρακτηρισμού ή έγγραφη επιβεβαίωση από τη Διεύθυνση Δασών**

Ζητήστε από τη Διεύθυνση Δασών απόσπασμα εφόσον έχει αναρτηθεί χάρτη· διαφορετικά ατομική πράξη χαρακτηρισμού ή γραπτή επιβεβαίωση για το ακίνητο.

- ◆ **Ένδειξη αυθαίρετης κατασκευής — Πριν την προκαταβολή — Πιστοποιητικό μηχανικού και ηλεκτρονικό φάκελο ταυτότητας κτιρίου**

Ο αδειοδοτημένος πολιτικός μηχανικός κατέχει αυτή την απάντηση. Ζητήστε από τον μηχανικό να γράψει την απάντηση στο τοπογραφικό διάγραμμα από το οποίο θα χτίσετε.

- ◆ **Διαδικασία ελέγχου οικοδομησιμότητας — Πριν την προκαταβολή — Γραπτή γνώμη οικοδομησιμότητας και θεσμοθετημένοι πολεοδομικοί όροι**

Ο πολιτικός/τοπογράφος μηχανικός κατέχει αυτή την απάντηση. Ο μηχανικός πρέπει να την επιστρέψει ως σημειωμένο διάγραμμα, όχι ως γνώμη τηλεφωνικά.

- ◆ **Κυριότητα, τίτλος και βάρη — Πριν την προκαταβολή — Έρευνα τίτλων Κτηματολογίου/Υποθηκοφυλακείου και επίσημο απόσπασμα**

Ο δικηγόρος ιδιοκτησίας κατέχει αυτή την απάντηση. Λάβετε το γραπτώς από τον δικηγόρο πριν υπογραφεί το προσύμφωνο.

- ◆ **Δουλείες, ιδίως δουλείες διόδου — Πριν την προκαταβολή — Ταξινόμηση δρόμου, τοπογραφική αποτύπωση και στοιχεία δουλειών**

Ο τοπογράφος μηχανικός και ο δικηγόρος ιδιοκτησίας κατέχουν αυτή την απάντηση. Ζητήστε από τον δικηγόρο να απαντήσει εγγράφως και κρατήστε την προκαταβολή επιστρεπτέα μέχρι να φτάσει.

- ◆ **Αντικειμενική αξία, φόρος και έξοδα αγοράς — Πριν από την προκαταβολή — επίσημο απόσπασμα αντικειμενικής αξίας (τιμή ζώνης) και εκτίμηση κόστους από συμβολαιογράφο**

Ο συμβολαιογράφος ή ο τοπικός λογιστής κατέχει αυτή την απάντηση. Λάβετε το εφαρμοστέο ποσό εγγράφως από τον συμβολαιογράφο ή τον τοπικό λογιστή πριν υπογραφεί το προσύμφωνο.

- ◆ **Μπορείτε να χτίσετε σε αυτό το γεωτεμάχιο; — Πριν την προκαταβολή — Γραπτή γνώμη οικοδομησιμότητας και θεσμοθετημένοι πολεοδομικοί όροι**

Καμία δημόσια πηγή δεν απαντά οριστικά σε αυτό το ερώτημα. Την απάντηση πρέπει να τη δώσει εγγράφως ο μηχανικός σας.

- ◆ **Σύνδεση ηλεκτρικού ρεύματος και τηλεπικοινωνιών — Πριν την αποτίμηση ή τον σχεδιασμό — Έγγραφη προσφορά σύνδεσης ηλεκτρικού από Διαχειριστής Ελληνικού Δικτύου Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας (ΔΕΔΔΗΕ) και επιβεβαίωση διαθεσιμότητας παρόχου τηλεπικοινωνιών**

ΗΕΔΝΟ/ΔΕΔΔΗΕ και ο πάροχος τηλεπικοινωνιών κατέχουν αυτή την απάντηση. Ζητήστε γραπτή απάντηση στα χέρια σας πριν μετακινηθούν χρήματα.

- ◆ **Διάδρομοι πλημμύρας, ρέματα και χαμηλά εδάφη — Πριν την αποτίμηση ή τον σχεδιασμό — Στοιχεία ζώνης πλημμύρας, υδατορέματος και αποστράγγισης γεωτεμαχίου από τον αρμόδιο μηχανικό**

Η Διεύθυνση Υδάτων και ο πολιτικός/τοπογράφος μηχανικός κατέχουν αυτή την απάντηση. Ζητήστε την χαρτογραφημένη απάντηση της Διεύθυνσης Υδάτων και ζητήστε από τον μηχανικό να σημειώσει την επίπτωση αποστράγγισης ή πλημμύρας στο τοπογραφικό διάγραμμα.

- ◆ **Λατομεία, ορυχεία και εξόρυξη — Πριν την αποτίμηση ή τον σχεδιασμό — Φάκελος περιφερειακής άδειας λατομείου και μεταλλείου: κάτοχος παραχώρησης, κατάσταση λειτουργίας και επιτρεπόμενη δραστηριότητα**

Η αρμόδια περιβαλλοντική αρχή και ο πολιτικός μηχανικός κατέχουν αυτή την απάντηση. Ο μηχανικός πρέπει να επιστρέψει αυτό ως σημειωμένο σχέδιο, όχι ως γνώμη τηλεφωνικά.

- ◆ **Γεωλογία, έδαφος και υδρολογία — Πριν την αποτίμηση ή τον σχεδιασμό — Επιτόπια γεωτεχνική έρευνα (γεωτρήσεις/SPT) από αδειοδοτημένο Έλληνα γεωτεχνικό μηχανικό**

Η δημόσια γεωλογία της αναφοράς είναι περιφερειακό πλαίσιο ελέγχου, όχι ειδική για το γεωτεμάχιο απόδειξη φέρουσας ικανότητας.

- ◆ **Παρακολούθηση πλημμυρικού και περιβαλλοντικού κινδύνου από επίσημες πύλες — Πριν την αποτίμηση ή τον σχεδιασμό — Η χειροκίνητη ανάγνωση του μηχανικού των περιβαλλοντικών επικαλύψεων της πύλης του υπουργείου για αυτό το γεωτεμάχιο**

Καμία δημόσια πηγή δεν απαντά οριστικά σε αυτό το ερώτημα. Την απάντηση πρέπει να τη δώσουν εγγράφως ο μηχανικός σας και η αρμόδια αρχή.

- ◆ **Ραδόνιο και άλλοι μη χαρτογραφημένοι έλεγχοι — Πριν το κλείσιμο, για πλαίσιο — Μέτρηση ραδονίου εσωτερικού χώρου για το ολοκληρωμένο κτίριο**

Ο διαπιστευμένος πάροχος μέτρησης ραδονίου και ο μηχανικός κτιρίου κατέχουν αυτή την απάντηση.

Πηγή: Τα επαγγελματικά έγγραφα και οι απαντήσεις αρχών που αξίζει να ζητηθούν στη συνέχεια, ταξινομημένα κατά επείγον. · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

8.5 Παράδοση στον αγοραστή και ερωτήσεις προς επαγγελματίες

Η αναφορά κλείνει το χάσμα ανάμεσα στον έλεγχο βάσει δημόσιων δεδομένων και την εργασία της συναλλαγής, αναθέτοντας κάθε ανεπίλυτο σημείο στον αρμόδιο επαγγελματία ή στον φορέα που μπορεί να το διευθετήσει.

Πηγή · Μητρώο ερωτημάτων προς επαγγελματίες και ελλιπών εγγράφων LandCheck

Μέθοδος · παράδοση συναλλαγής ανά ρόλο με ρητές συνθήκες παύσης

Αντληση · 30 Οκτωβρίου 2026

Γεωμετρία · μη χωρικό μητρώο ενεργειών για αυτό το γεωτεμάχιο

4

Υπεύθυνοι ρόλοι

Δεν υπάρχει ανοιχτό ερώτημα χωρίς υπεύθυνο

Πριν την προκαταβολή Προθεσμία επίλυσης

Διευθετήστε πρώτα τις ουσιώδεις ανασταλτικές προϋποθέσεις

- Αξιολόγηση αναλυτή
- Ο αγοραστής θα πρέπει να αποκομίσει από αυτή την αναφορά ένα ελεγχόμενο μητρώο τεκμηρίων και όχι έναν μακρύτερο κατάλογο ανησυχιών. Κάθε εκκρεμές σημείο χρειάζεται υπεύθυνο, έγγραφο, προθεσμία και συμβατική ή οικονομική συνέπεια αν η απάντηση είναι δυσμενής.
 - Ο δικηγόρος ελέγχει τον τίτλο και την προστασία της σύμβασης· ο τοπογράφος μηχανικός ελέγχει τη γεωμετρία του γεωτεμαχίου και τις νόμιμες γραμμές· ο μηχανικός ελέγχει την οικοδομησιμότητα, τη νομιμότητα και τον φυσικό σχεδιασμό· οι αρχές και οι πάροχοι ελέγχουν τα μητρώα και τους όρους σύνδεσης που μόνο αυτοί μπορούν να εκδώσουν.

8.5

Οι τέσσερις ομάδες ερωτήσεων

Θέστε αυτά τα ερωτήματα στον αναφερόμενο επαγγελματία και κρατήστε κάθε απάντηση εγγράφως.

●

Για τον δικηγόρο σας

Ελέγξτε τίτλο, βάρη, δασική/δημόσια διεκδίκηση, όρια και παραμεθόριο. Πριν τη δήλωση ΦΜΑ και το συμβόλαιο αποκτήστε ΑΦΜ (άρθρο 28 παράγραφος 1 του νόμου 5219/2025, ΦΕΚ Α΄ 130/18.7.2025· άρθρο 10 παράγραφοι 1 και 3 του νόμου 5104/2024, ΦΕΚ Α΄ 58/19.4.2024). Για κάτοικο αλλοδαπής, επιβεβαιώστε με συμβολαιογράφο ή ΑΑΔΕ ποια υπηρεσία/διαδικασία ισχύει· οι επαληθευμένες πηγές δεν κλείνουν την αρμοδιότητα. Πριν κινηθούν χρήματα, ο συμβολαιογράφος πρέπει να τα ονομάσει: η προκαταβολή πιστώνεται στο τίμημα και οι όροι επιστροφής της πρέπει να γραφτούν, ενώ ο αρραβώνας λειτουργεί ως συμβατική ασφάλεια. Η επαγγελματική ανάγνωση των άρθρων 166, 369 και 1033 ΑΚ απαιτεί συμβολαιογραφικό τύπο για προσύμφωνο ακινήτου. Κατά τον προεπιλεγμένο κανόνα των άρθρων 402–403 ΑΚ, η υπαιτιότητα, όχι η υπαναχώρηση, κάνει τον δότη να χάσει τον αρραβώνα ή τον λήπτη να επιστρέψει το διπλάσιο, ενώ μπορεί να παραμένει περαιτέρω αποζημίωση. Βάλτε κάθε εκκρεμές έγγραφο στο προσύμφωνο ως γραπτή αίρεση κατά τα άρθρα 201–202 ΑΚ και πληρώστε μόνο μέσω τράπεζας κατά το άρθρο 3 του νόμου 5073/2023 (ΦΕΚ Α΄ 204/11.12.2023). Αν το ακίνητο καλύπτεται από κυρωμένη πράξη εφαρμογής, ζητήστε από την τεχνική υπηρεσία του αρμόδιου δήμου τη βεβαίωση του δήμου για την κατάθεση της δήλωσης ιδιοκτησίας και δώστε την στον συμβολαιογράφο: χωρίς αυτή προσαρτημένη στο συμβόλαιο, κάθε δικαιοπραξία εν ζωή είναι άκυρη κατά το Άρθρο 144 παρ. 5 ν. 5306/2026. Η ακυρότητα θεραπεύεται με μεταγενέστερη κατάθεση της δήλωσης ιδιοκτησίας και εφάπαξ πρόστιμο· είναι προϋπόθεση που πρέπει να κλείσει πριν από το συμβόλαιο, όχι από μόνο του λόγος εγκατάλειψης της συναλλαγής.

●

Για τον πολιτικό / τοπογράφο μηχανικό σας

Είναι το γεωτεμάχιο νομικά άρτιο και οικοδομήσιμο (αρτιότητα και οικοδομησιμότητα) και ποιοι είναι οι συντελεστές του σχεδίου; Έχει πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο; Τα κτίσματα συμφωνούν με τις άδειές τους και είναι πλήρης η ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου; Τι σημαίνουν η κλίση του εδάφους και η γεωλογία για τη θεμελίωση και το κόστος;

●

Για τον τοπογράφο σας

Συμπίπτουν οι γωνίες που θα πασσαλωθούν με το κτηματολόγιο και το εμβαδόν του συμβολαίου; Πού πέφτουν οι δεσμευτικές γραμμές σε σχέση με το όριο· η γραμμή αιγιαλού σε παραθαλάσσιο γεωτεμάχιο, η όχθη ρέματος ή χειμάρρου στην ενδοχώρα; Υπάρχουν μονοπάτια ή δουλείες που διασχίζουν το γεωτεμάχιο;

●

Για τον πωλητή, συμβολαιογράφο και αρχές

Ζητήστε άδεια βόθρου, πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ και γραπτούς όρους συνδέσεων. Αν μέρος αγνοεί ελληνικά, κλείστε διερμηνέα: ορκίζεται και συνυπογράφει· παράλειψη ακυρώνει το συμβόλαιο (άρθρο 10 παράγραφοι 1, 4 και 5 του νόμου 2830/2000, ΦΕΚ Α΄ 96/16.3.2000). Ζητήστε νωρίς από τον πωλητή το πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ των πέντε προηγούμενων ετών από την ΑΑΔΕ, το οποίο απαιτεί το άρθρο 60 παράγραφοι 1–2 του νόμου 5104/2024 (ΦΕΚ Α΄ 58/19.4.2024)· χωρίς αυτό το Κτηματολογικό Γραφείο αρνείται την εγγραφή. Οι δημοτικές φορολογικές βεβαιώσεις και ο χρόνος υπηρεσίας περιγράφονται στη σελίδα κόστους και εγγράφων.

8.5 Ερωτήσεις προς τους επαγγελματίες σας

◆ **Χρησιμοποιήστε το πριν τις επισκέψεις — Πάρτε τα τέσσερα σύνολα ερωτήσεων σε κάθε επαγγελματία που αναθέτετε.**

Οι σωστές ερωτήσεις νωρίς κοστίζουν λιγότερο από τις όψιμες εκπλήξεις.

Πηγή: Επιλεγμένες ερωτήσεις για τον δικηγόρο, τον μηχανικό, τον τοπογράφο, τον πωλητή και τις αρχές, βασισμένες σε ολόκληρη την αναφορά.
· Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

8.5 Ραδόνιο και άλλοι μη χαρτογραφημένοι έλεγχοι

◆ **Τι ελέγξαμε — Το ραδόνιο εσωτερικών χώρων χαρτογραφείται μόνο αδρά στην Ελλάδα· αυτή είναι μια ειλικρινής σελίδα οδηγιών ελέγχου, όχι αξιολόγηση του γεωτεμαχίου.**

Πρόκειται για στοιχείο της λίστας ελέγχου της αναφοράς, όχι για ζωντανή ανάγνωση πηγής στο συγκεκριμένο γεωτεμάχιο.

◆ **Για αυτό το ακίνητο — Αν χτίσετε νέο κτίσμα, εντάξτε το ραδόνιο στον σχεδιασμό· μια μεμβράνη κάτω από την πλάκα και μια αναμονή φρεατίου κοστίζουν λίγο τώρα και πολύ περισσότερο αν μπουν εκ των υστέρων· αν υπάρχει ήδη κατοικία στο γεωτεμάχιο, μπορεί να ελεγχθεί απευθείας.**

Ελέγξτε το μία φορά αφού χτιστεί και κατοικηθεί μια κατοικία, ή μετρήστε την υπάρχουσα αν υπάρχει.

◆ **ΔΕΝ ΕΧΕΙ ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΘΕΙ ΣΕ ΕΠΙΠΕΔΟ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟΥ — Το ραδόνιο εσωτερικών χώρων στην Ελλάδα αποτυπώνεται μόνο αδρομερώς (περιφερειακός κάνναβος), όχι για μεμονωμένο γεωτεμάχιο.**

Άρα πρόκειται για ειλικρινή σελίδα «πώς να ελέγξετε», όχι για ανάγνωση γεωτεμαχίου — δεν επινοούμε αριθμό.

◆ **ΤΙ ΕΙΝΑΙ ΤΟ ΡΑΔΟΝΙΟ — Φυσικό ραδιενεργό αέριο του εδάφους που μπορεί να συσσωρευτεί σε εσωτερικούς χώρους, κυρίως σε χώρους που εφάπτονται στο έδαφος.**

Ορισμένες περιοχές με γρανιτικά πετρώματα και ζώνες ρηγμάτων έχουν υψηλότερη τιμή· μεγάλο μέρος της Ελλάδας είναι χαμηλού έως μέτριου επιπέδου.

◆ **ΠΩΣ ΕΛΕΓΧΕΤΑΙ — Ένα φθινό κιτ μακροχρόνιας μέτρησης ραδονίου σε εσωτερικό χώρο (για λίγους μήνες) δίνει την πραγματική εικόνα για συγκεκριμένο σπίτι.**

Για νέα κατασκευή, ζητήστε από τον μηχανικό μια απλή μεμβράνη κάτω από το δάπεδο και αερισμό.

◆ **ΑΝ ΟΙ ΤΙΜΕΣ ΕΙΝΑΙ ΥΨΗΛΕΣ — Η μείωση του κινδύνου είναι συνήθως απλή και χαμηλού κόστους · αερισμός ή αντλητικό φρεάτιο κάτω από την πλάκα.**

Είναι διαχειρίσιμο ζήτημα, όχι λόγος να χαλάσει η αγορά, αφού μετρηθεί.

◆ **ΑΛΛΟΙ ΜΗ ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΜΕΝΟΙ ΕΛΕΓΧΟΙ — Ο αμίαντος σε παλαιότερες στέγες, οι μολύβδινες σωληνώσεις και οι προηγούμενες χρήσεις γης είναι επίσης έλεγχοι αυτοψίας, όχι επίπεδα χάρτη.**

Εντάξτε τα στην αυτοψία του κτιρίου σας.

Πηγή: Δεν υπάρχει συνδεδεμένο δημόσιο σύνολο δεδομένων σε επίπεδο γεωτεμαχίου · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

8.6 Πηγές, μέθοδος και όρια πεδίου εφαρμογής

Το μητρώο πηγών, οι κανόνες αξιοπιστίας, οι ελληνικοί όροι και οι υποχρεωτικοί περιορισμοί εξηγούν ακριβώς τι τεκμηριώνει η αναφορά, τι δεν τεκμηριώνει και πώς πρέπει να χρησιμοποιείται κάθε συμπέρασμα.

Πηγή · Μητρώο πηγών αναφοράς, μεθοδολογία, γλωσσάριο και υποχρεωτική δήλωση εύρους	Μέθοδος · κατάταξη προέλευσης και αξιοπιστίας ανά πηγή
Άντληση · 30 Οκτωβρίου 2026	Γεωμετρία · αναφορά σε επίπεδο ολόκληρης της αναφοράς· όχι νέος προσδιορισμός σε επίπεδο γεωτεμαχίου

77	Προκαταρκτικός έλεγχος
Θεματικές σελίδες	Πεδίο εφαρμογής
Καθένα φέρει πηγή τεκμηρίωσης ή υπεύθυνο παρακολούθησης	Τα επαγγελματικά τεκμήρια παραμένουν δεσμευτικά

Αξιολόγηση αναλυτή

- Πληρότητα πηγών: Αναφορά για «Γλωσσάρι ελληνικών όρων ακινήτων» — μόνο πλαίσιο αναφοράς ή μεθοδολογίας, όχι ανάγνωση του συγκεκριμένου γεωτεμαχίου.
- Η αναφορά αυτή είναι ένας αυτοματοποιημένος προκαταρκτικός έλεγχος ακινήτου, βασισμένος σε χρονολογημένες δημόσιες πηγές, χαρτογραφημένες σχέσεις και ρητούς επαγγελματικούς ελέγχους.
- Δεν αποτελεί νομική, τοπογραφική, μηχανική, αρχιτεκτονική, φορολογική, επενδυτική ή εκτιμητική συμβουλή.

Πώς δημιουργήθηκε αυτή η αναφορά

Οι κανόνες πηγής, γεωμετρίας και απαγόρευσης εικασιών πίσω από κάθε εύρημα αυτού του προκαταρκτικού ελέγχου.

●

Τι είναι αυτή η αναφορά

Ένας αυτοματοποιημένος προκαταρκτικός έλεγχος που αντλεί δημόσια δεδομένα και επίπεδα GIS για ένα σημείο, τα διαβάζει σε σχέση με το γεωτεμάχιο και μετατρέπει το αποτέλεσμα σε εύληπτη επισήμανση και επόμενο βήμα. Είναι ένας γρήγορος και οικονομικός πρώτος έλεγχος, όχι νομική, τοπογραφική, μηχανική ή εκτιμητική συμβουλή.

●

Πώς δημιουργείται κάθε σελίδα

Ένα θέμα, μία πραγματική πηγή — ή ρητή ένδειξη ότι η πηγή δεν ήταν διαθέσιμη — ένα διακριτό οπτικό στοιχείο, ένας συμπαγής πίνακας και σημείωση πηγής, ημερομηνίας και γεωμετρικής σχέσης. Η γραμμή πηγής εξηγεί τι διαβάστηκε, τότε και αν το γεωτεμάχιο βρίσκεται εντός, κοντά ή εκτός του χαρτογραφημένου στοιχείου.

●

Ο κανόνας χωρίς εικασίες

Αν μια πηγή δεν μπορεί να διαβαστεί, η σελίδα το δηλώνει. Αντιμετωπίστε το ως ανοικτό έλεγχο για τον αρμόδιο επαγγελματία ή την αρχή, όχι ως καθαρό αποτέλεσμα. Κάθε αριθμός στην αναφορά συνοδεύεται από πηγή και ημερομηνία· όπου δεν υπάρχει πηγή, η σελίδα το δηλώνει και ο έλεγχος μένει ανοικτός.

●

Τι σκόπιμα δεν κάνει

Δεν επαληθεύει κυριότητα, τίτλο, βάρη, αρτιότητα και οικοδομησιμότητα, ούτε δικαιώματα σύνδεσης σε δίκτυα. Αυτά ανήκουν στον δικηγόρο, τον μηχανικό και τον τοπογράφο σας.

●

Πώς συντάσσεται η σύνοψη

Η μονοσέλιδη σύνοψη παράγεται αυτόματα από τις ενότητες που ακολουθούν, ως βοήθημα ανάγνωσης. Κάθε αριθμός και επισήμανση παραπέμπει στη δική του σελίδα και πηγή· η σύνοψη δεν προσθέτει νέα δεδομένα και δεν αποτελεί συμβουλή.

8.6 Περιορισμοί και εύρος της αναφοράς

- ◆ **Εξέταση, όχι μελέτη — Κάθε αξιολόγηση εδώ αποτελεί έλεγχο γραφείου βάσει δημόσιων δεδομένων, περιορισμένο στην ακρίβεια και την ανάλυση της εκάστοτε πηγής.**

Μια τοπογραφική αποτύπωση, εδαφολογική εξέταση ή νομικός έλεγχος θα υπερσχύουν πάντα μιας εξ αποστάσεως αξιολόγησης· αντιμετωπίστε αυτό ως το πρώτο φίλτρο.
- ◆ **Σημείο, όχι γεωτεμάχιο — Ορισμένα επίπεδα ελέγχονται στο σημείο του γεωτεμαχίου ή σε αδρό πλέγμα, όχι στο πλήρες νομικό όριό του.**

Ένα μεγάλο ή ακανόνιστο γεωτεμάχιο μπορεί να εκτείνεται σε περισσότερες από μία συνθήκες· οι σελίδες αναφέρουν τότε αυτό έχει σημασία.
- ◆ **Οι πηγές αλλάζουν — Οι δημόσιες υπηρεσίες ενημερώνονται, μεταφέρονται ή τίθενται εκτός λειτουργίας· ένα επίπεδο που σήμερα είναι καθαρό μπορεί αύριο να αλλάξει.**

Επαναλάβετε τον έλεγχο κοντά στην αγορά και επιβεβαιώνετε πάντα τις ενδείξεις που επηρεάζουν την απόφασή σας.
- ◆ **Δεν αποτελεί συμβουλή — Τίποτα εδώ δεν αποτελεί νομική, τοπογραφική, τεχνική, αρχιτεκτονική, φορολογική ή επενδυτική συμβουλή.**

Χρησιμοποιήστε το ως προετοιμασμένες ερωτήσεις για τους επαγγελματίες που δίνουν αυτή τη συμβουλή.

Πηγή: Το μοναδικό σημείο της αναφοράς που καθορίζει το πεδίο εφαρμογής, τους περιορισμούς και την πλήρη αποποίηση ευθύνης. · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

8.6 Περιορισμοί και εύρος της αναφοράς (συνέχεια)

- ◆ **Η αξιοπιστία διαφέρει ανά σελίδα — Μια μετρημένη απόσταση έχει υψηλή αξιοπιστία· ένας αδρός κάνναβος ή μια έμμεση προσέγγιση έχει χαμηλότερη.**

Κάθε σελίδα δηλώνει τα δικά της όρια· σταθμίστε τα αναλόγως.
- ◆ **Εκκρεμές διάταγμα αναγνώρισης οδών — Το προεδρικό διάταγμα του ΥΠΕΝ για τον κοινόχρηστο χαρακτήρα των εκτός σχεδίου οδών δεν έχει εκδοθεί.**

Μέχρι να εκδοθεί, καμία αυτοματοποιημένη πηγή δεν μπορεί να απαντήσει αν το γεωτεμάχιο έχει νόμιμο πρόσωπο· απαιτείται φάκελος μηχανικού και έλεγχος από την ΥΔΟΜ.
- ◆ **Πεδίο εφαρμογής — Το LandCheck είναι προκαταρκτικός έλεγχος κινδύνων: κοστίζει όσο μια πρώτη εικόνα, όχι όσο ένας πλήρης νομικός και τεχνικός έλεγχος — και δεν τον υποκαθιστά.**

Δεν υποκαθιστά δικηγόρο, τοπογράφο, πολιτικό μηχανικό, αρχιτέκτονα, συμβολαιογράφο ή φορολογικό σύμβουλο.
- ◆ **Καμία βεβαιότητα για οικοδομησιμότητα ή τίτλο — Δεν πιστοποιεί ποτέ νόμιμη οικοδομησιμότητα, κυριότητα, τίτλο, βάρη ή πολεοδομική έγκριση.**

Αυτά επιβεβαιώνονται μόνο από τους αρμόδιους επαγγελματίες και τις αρχές.
- ◆ **Χρησιμοποιήστε το κατά την κρίση σας — Οι αποφάσεις παραμένουν δικές σας· επιβεβαιώστε τις ενδείξεις που έχουν σημασία πριν ενεργήσετε βάσει αυτών.**

Η πλήρης δήλωση αποποίησης ευθύνης είναι τυπωμένη σε αυτή τη σελίδα και ισχύει για όλη την αναφορά.

Πηγή: Το μοναδικό σημείο της αναφοράς που καθορίζει το πεδίο εφαρμογής, τους περιορισμούς και την πλήρη αποποίηση ευθύνης. · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

8.6 Επιλεγμένες πηγές, ημερομηνίες και άδειες

- ◆ **Επιλεγμένες εγγραφές ελέγχου πηγών (4 εκτυπωμένα) — Πρόκειται για επιλεγμένο δείγμα ελέγχου, όχι για πλήρες μητρώο όλων των πηγών που χρησιμοποίησε η αναφορά. Κάθε εκτυπωμένη εγγραφή αναφέρει το Σύνολο Δεδομένων, τον Φορέα, τις ημερομηνίες, τη Μέθοδο, τη Γεωμετρική σχέση, την Κατάσταση και τον Περιορισμό.**

Διαβάστε τη δική του γραμμή πηγής σε κάθε σελίδα θέματος μαζί με αυτές τις επιλεγμένες εγγραφές.
- ◆ **Οι πηγές πίσω από αυτή την αναφορά — Αυτές οι επιλεγμένες εγγραφές κρατούν χωριστά την παλαιότητα του εκδότη από την ημερομηνία που LandCheck διάβασε την πηγή· αν η παλαιότητα δεν έχει δημοσιευθεί, αυτό φαίνεται ρητά.**

Οι όροι αδειοδότησης παραμένουν ειδικοί για κάθε πηγή και πρέπει να επιβεβαιώνονται πριν από εμπορική επαναχρησιμοποίηση.
- ◆ **Σύνολο δεδομένων (στην ενότητα: πηγές, μέθοδοι και περιορισμοί του παραρτήματος) — Σύνοψη των σελίδων της παρούσας αναφοράς. Επισκόπηση ελέγχου σε ζώνες, όχι βαθμολογία, αποτίμηση ή έγκριση. — Ιδιοκτήτης: LandCheck. Ανάγνωση: 30 Οκτωβρίου 2026. Μέθοδος: αναζήτηση δημόσιων δεδομένων και έλεγχος αναφοράς. Κατάσταση: Ενότητα αναφοράς / πλαισίου.**

Γεωμετρία: δεν μετρήθηκε ως προς τη γεωμετρία του γεωτεμαχίου. Περιορισμός: μόνο αποδεικτικά στοιχεία προκαταρκτικός έλεγχος· επιβεβαιώστε το τρέχον επίσημο αρχείο πριν βασιστείτε σε αυτό για απόφαση αγοράς.
- ◆ **Σύνολο δεδομένων — αντικειμενικές αξίες ΑΑΔΕ (τιμές ζώνης) 2021, Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών — Ιδιοκτήτης: Ελληνικό Υπουργείο Οικονομικών / ΑΑΔΕ. Έτος: 2021 αναπροσαρμογή (σε ισχύ 2022). Δείτε: 30 Οκτωβρίου 2026. Μέθοδος: χρωροχρωματικός χάρτης αξιακών ζωνών + οδηγός ανάγνωσης φόρου.**

Γεωμετρία: ζώνη αξίας που περιέχει ή βρίσκεται πλησιέστερα στο γεωτεμάχιο. Περιορισμός: απαιτείται χειροκίνητη ή επαγγελματική επιβεβαίωση· η έκθεση αυτή δεν επιβεβαιώνει το νομικό γεγονός. Επίσημο: <https://maps.gsis.gr/valuemaps/>.

Πηγή: Μητρώο πηγών της αναφοράς · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

8.6 Επιλεγμένες πηγές, ημερομηνίες και άδειες (συνέχεια)

- ◆ **Σύνολο δεδομένων — διοικητικές ενότητες από το OpenStreetMap (μέσω ερωτήματος)· οι ονομασίες των πολεοδομικών πράξεων και οι τόποι δημοσίευσης αποτελούν γενικές παραπομπές στο ελληνικό θεσμικό πλαίσιο. — Ιδιοκτήτης: συνεισφέροντες του OpenStreetMap. Διαβάστηκε: 30 Οκτωβρίου 2026. Μέθοδος: αναζήτηση δημόσιων δεδομένων και έλεγχος αναφοράς. Κατάσταση: Σελίδα αναφοράς / πλαισίου.**

Γεωμετρία: δεν μετρήθηκε ως προς τη γεωμετρία του γεωτεμαχίου. Περιορισμός: μόνο αποδεικτικά στοιχεία προκαταρκτικός έλεγχος· επιβεβαιώστε το τρέχον επίσημο αρχείο πριν βασιστείτε σε αυτό για απόφαση αγοράς. Επίσημο: <https://www.openstreetmap.org/>.
- ◆ **Σύνολο δεδομένων — ζώνες προστασίας του Αρχαιολογικού Κτηματολογίου (ταξινόμηση Ζώνης Α / Ζώνης Β από τα πολύγωνα των κηρυγμένων ζωνών) — Ιδιοκτήτης: Ελληνικό Υπουργείο Πολιτισμού — Αρχαιολογικό Κτηματολόγιο. Δείτε: 30 Οκτωβρίου 2026. Μέθοδος: αναζήτηση σε δημόσια δεδομένα και προκαταρκτικός έλεγχος της έκθεσης. Κατάσταση: Δεν εντοπίστηκε χαρτογραφημένο στοιχείο.**

Γεωμετρία: επιλεγμένη γεωμετρία γεωτεμαχίου/θέσης. Περιορισμός: μόνο αποδεικτικά στοιχεία προκαταρκτικός έλεγχος· επιβεβαιώστε το τρέχον επίσημο αρχείο πριν βασιστείτε σε αυτό για απόφαση αγοράς. Επίσημο: <https://www.arxaiologikoktimatologio.gov.gr/>.
- ◆ **Ενδεικτικές διευθύνσεις κύριων πηγών — Copernicus Παρακολούθηση Γης: <https://land.copernicus.eu/> · Copernicus Κλιματικά Δεδομένα (AgERA5): <https://cds.climate.copernicus.eu/> · Ούτε η Ευρωπαϊκή Επιτροπή ούτε το ECMWF ευθύνονται για οποιαδήποτε χρήση αυτών των πληροφοριών.**

Περιέχει τροποποιημένες πληροφορίες της Υπηρεσίας Κλιματικής Αλλαγής Copernicus 2026 (AgERA5 v2.0, doi:10.24381/cds.6c68c9bb), CC BY 4.0, με στατιστικά βροχόπτωσης 2015–2024 υπολογισμένα από τη LandCheck.

Πηγή: Μητρώο πηγών της αναφοράς · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

8.6 Γλωσσάρι ελληνικών όρων ακινήτων

- ◆ **αρτιότητα — Αν το γεωτεμάχιο πληροί τις προϋποθέσεις για να χτιστεί: πρέπει να έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και σχήματος και να έχει δημιουργηθεί νόμιμα. Είναι ο πρώτος από δύο χωριστούς ελέγχους και από μόνο του δεν σημαίνει δικαίωμα δόμησης.**

◆ **οικοδομησιμότητα — Αν, αφού εφαρμοστούν όλοι οι κανόνες, επιτρέπεται πράγματι δόμηση. Ένα γεωτεμάχιο μπορεί να είναι άρτιο και μη οικοδομήσιμο.**

◆ **εκτός σχεδίου — Γη εκτός εγκεκριμένου σχεδίου και ορίων οικισμού, όπου η δόμηση κρίνεται από το γενικό όριο αρτιότητας και το πρόσωπο, όχι από τοπικό σχέδιο.**
- ◆ **παρέκκλιση — Μεταβατική ρύθμιση, πλέον κλειστή για νέες υπαγωγές, με την οποία γεωτεμάχιο μικρότερο από το γενικό όριο αρτιότητας μπορεί να διατηρήσει τη δυνατότητα δόμησης που ίσχυε πριν από τον ν. 4759/2020. Το άρθρο 273 παράγραφος 1 του νόμου 5306/2026 (ΦΕΚ Α΄ 88/8.6.2026), πρώην άρθρο 40 του νόμου 4759/2020, εφαρμόζεται μόνο αν η σχετική αίτηση κατατέθηκε έως τις 9 Δεκεμβρίου 2022· όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 133 του νόμου 5317/2026 (ΦΕΚ Α΄ 108/10.7.2026), στην οδό της έγγραφης βεβαίωσης όρων δόμησης η αίτηση άδειας ή προέγκρισης πρέπει να κατατεθεί έως τις 30 Ιουνίου 2027. Ζητήστε από την ΥΔΟΜ τον αριθμό πρωτοκόλλου και τη σφραγισμένη ημερομηνία της προ της 9.12.2022 κατάθεσης.**

Πηγή: Οι ελληνικοί πολεοδομικοί, νομικοί όροι και οι όροι δικτύων που χρησιμοποιούνται σε αυτή την αναφορά, σε απλά ελληνικά. · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

8.6 Γλωσσάρι ελληνικών όρων ακινήτων (συνέχεια)

- ◆ **βεβαίωση όρων δόμησης** — Η υποχρεωτική έγγραφη βεβαίωση για τις κατηγορίες 1 και 2 οικοδομικών αδειών. Κατά το άρθρο 324 παράγραφος 2 περίπτωση β΄ υποπερίπτωση βα΄ του νόμου 5306/2026 (ΦΕΚ Α΄ 88/8.6.2026), η αρμόδια ΥΔΟΜ την εκδίδει εντός 10 ημερών, αναγράφει τους ισχύοντες όρους και τις απαιτούμενες εγκρίσεις και ελέγχει το τοπογραφικό. Η διάταξη δεν ορίζει σταθερή λήξη: χρησιμοποιείται μόνο μαζί με υπεύθυνη δήλωση του μελετητή μηχανικού κατά το άρθρο 8 του νόμου 1599/1986 (ΦΕΚ Α΄ 75/11.6.1986) ότι οι όροι και οι προϋποθέσεις δεν μεταβλήθηκαν. Χωρίς τη βεβαίωση ο έλεγχος της άδειας δεν ολοκληρώνεται. Αν είναι λανθασμένη, ζητήστε ανάκληση και επανέκδοση από την ΥΔΟΜ που την εξέδωσε· το άρθρο 4 παράγραφος 1 του νόμου 2690/1999 (ΦΕΚ Α΄ 45/9.3.1999) δίνει τη γενική διοικητική προθεσμία απάντησης 50 ημερών. Η προσφυγή 30 ημερών με παράβολο 50 € του άρθρου 459 παραγράφων 5–6 του νόμου 5306/2026 περιορίζεται σε πράξεις ή παραλείψεις κατά τη διαδικασία άδειας ή προέγκρισης και δεν καλύπτει αυτομάτως αυτή τη βεβαίωση.
- ◆ **τοπογραφικό διάγραμμα** — Το σχέδιο του τοπογράφου που συνδέει τον τίτλο με το έδαφος: συντεταγμένες εξαρτημένες από το ΕΓΣΑ 87, πρόσωπο, όμοροι και οι νόμιμες δηλώσεις επί του σχεδίου. Η πώληση κατά κανόνα χρειάζεται το νόμιμο τοπογραφικό κατά το άρθρο 283 παράγραφος 1 του νόμου 5306/2026 (ΦΕΚ Α΄ 88/8.6.2026), το οποίο μεταφέρει το άρθρο 16 του νόμου 5293/2026 (ΦΕΚ Α΄ 57/7.4.2026), που τροποποίησε το πρώην άρθρο 5 παράγραφος 1 του νόμου 651/1977. Η ισχύουσα εξαίρεση απαιτεί σωρευτικά λειτουργούν Κτηματολόγιο, κυρωμένη και μεταγεγραμμένη πράξη εφαρμογής και μη μεταβολή ορίων με τη δικαιοπραξία· εκτός σχεδίου αγροτική γη συνήθως δεν την πληροί. Όπου εξετάζεται η χωριστή εξαίρεση του άρθρου 368 παράγραφος 5 περίπτωση γ΄ του νόμου 5306/2026 για εκτός σχεδίου, μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο ακίνητο, το κριτήριο είναι το εμβαδόν του τίτλου, όχι το κτηματολογικό πολύγωνο ή η μέτρηση της παρούσας αναφοράς. Το άρθρο 368 του νόμου 5306/2026 αντιστοιχεί στο πρώην άρθρο 83 του νόμου 4495/2017. Ο συμβολαιογράφος και ο τοπογράφος πρέπει να επιβεβαιώσουν τη διαδρομή από τα στοιχεία του τίτλου. **Διάγραμμα που φέρει μόνο τη δήλωση του νόμου 4178/2013 είναι παλαιότερο και θέλει επικαιροποίηση.**
- ◆ **δασικός χάρτης** — Ο κρατικός χάρτης που αποδίδει δασικό χαρακτήρα σε μια έκταση, συγκρίνοντας τις αεροφωτογραφίες του 1945 με νεότερη λήψη αναφοράς, 2007–2009 για το μεγαλύτερο μέρος της χώρας. Το πλήρες επίσημο υπόμνημα των ζευγών είναι ΔΔ, ΔΑ, ΑΔ, ΑΑ, ΧΧ, ΧΑ και ΑΧ· το πρώτο γράμμα αφορά το 1945 και το δεύτερο τη νεότερη λήψη. Οι χωριστοί κωδικοί τελεσίδικων πράξεων είναι ΠΔ (δασικό), ΠΑ (μη δασικό) και ΠΧ (χορτολιβαδικό). Η σημερινή βλάστηση δεν αποτελεί κριτήριο, ούτε ό,τι έγινε μετά τη δεύτερη λήψη.
- ◆ **αντίρρηση** — Η τυπική αμφισβήτηση του δασικού χαρακτήρα, που κατά το άρθρο 15 του νόμου 3889/2010 υποβάλλεται μέσα σε 105 ημέρες από την ανακοίνωση ανάρτησης, με επιπλέον 20 ημέρες για μόνιμους κατοίκους εξωτερικού, και κρίνεται από την ΕΠ.Ε.Α. Η εκκρεμής αντίρρηση διαφέρει νομικά από την κριθείσα. Η μειωμένη κλίμακα του κρατικού τέλους, παντού σε τετραγωνικά μέτρα, είναι: έως 100 τ.μ. 5 €· πάνω από 100 έως 1.000 τ.μ. 20 €· πάνω από 1.000 έως 5.000 τ.μ. 45 €· πάνω από 5.000 έως 10.000 τ.μ. 90 €· πάνω από 10.000 έως 20.000 τ.μ. 175 €· πάνω από 20.000 έως 100.000 τ.μ. 350 €· πάνω από 100.000 έως 300.000 τ.μ. 700 €· πάνω από 300.000 τ.μ. 1.650 €. Ένα στρέμμα είναι 1.000 τ.μ.· χρησιμοποιήστε την έκταση που πράγματι αμφισβητείτε, όχι αυτομάτως ολόκληρο το γεωτεμάχιο. Έτσι, 800 τ.μ. και ακριβώς 1.000 τ.μ. ανήκουν και τα δύο στη βαθμίδα των 20 €. Η κλίμακα ορίζεται από την ΚΥΑ 151585/323/2017 (ΦΕΚ Β΄ 347/8.2.2017), όπως μειώθηκε στο μισό με την απόφαση ΥΠΕΝ/ΔΔΕΥ/74394/2692/2021 (ΦΕΚ Β΄ 3589/4.8.2021)· είναι μόνο το κρατικό τέλος, πριν από την αμοιβή του δασολόγου.

Πηγή: Οι ελληνικοί πολεοδομικοί, νομικοί όροι και οι όροι δικτύων που χρησιμοποιούνται σε αυτή την αναφορά, σε απλά ελληνικά. · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

8.6 Γλωσσάρι ελληνικών όρων ακινήτων (συνέχεια)

- ◆ **αιγιαλός** — Η ζώνη που βρέχεται από τις μέγιστες συνήθεις χειμερινές αναβάσεις του κύματος. Είναι κοινόχρηστη, η δόμηση απαγορεύεται, και σε πολλές περιοχές δεν έχει καθοριστεί ποτέ τυπικά.
- ◆ **παραλία** — Η ζώνη που μπορεί να καθοριστεί πίσω από τον αιγιαλό για την εξυπηρέτησή του. Είναι δεύτερη γραμμή, με δικές της συνέπειες, και συχνά συγχέεται με την πρώτη.
- ◆ **ζώνη δυνητικά υψηλού κινδύνου πλημμύρας** — Περιοχή που εντοπίζεται στην προκαταρκτική αξιολόγηση κινδύνου πλημμύρας, όπου υπάρχει σημαντικός κίνδυνος ή είναι εύλογα προβλέψιμος, και καθορίζεται ανά υδατικό διαμέρισμα σε κλίμακα ολόκληρης λεκάνης απορροής κατά το άρθρο 4 παρ. 5 της ΚΥΑ του 2010. Λέει κάτι για το τοπίο μέσα στο οποίο βρίσκεται ένα γεωτεμάχιο, όχι για το ίδιο του το όριο ή για μια μοντελοποιημένη γραμμή νερού.
- ◆ **χάρτης επικινδυνότητας πλημμύρας** — Η μοντελοποιημένη έκταση κατάκλυσης, το βάθος ή η στάθμη του νερού και, όπου χρειάζεται, η ταχύτητα ροής για το σενάριο που μοντελοποιείται, κατά το άρθρο 5 παρ. 4 της ΚΥΑ του 2010. Πολύγωνο χωρίς αναφορά σεναρίου δεν διαβάζεται καθόλου: τα 1.000 έτη και τα 50 έτη λένε εντελώς άλλα πράγματα.
- ◆ **Κτηματολόγιο** — Το δημόσιο μητρώο εγγραπτών δικαιωμάτων ανά γεωτεμάχιο, που αντικατέστησε το σύστημα των Υποθηκοφυλακείων.
- ◆ **ΚΑΕΚ** — Ο δωδεκαψήφιος κωδικός που ταυτοποιεί ένα και μόνο γεωτεμάχιο στο Εθνικό Κτηματολόγιο. Ο μόνος τρόπος να προσδιοριστεί ένα ακίνητο χωρίς αμφισημία.
- ◆ **αντικειμενική αξία** — Η αξία που προκύπτει από το αντικειμενικό σύστημα. Για ακίνητο εντός σχεδίου η αφετηρία είναι η τιμή ζώνης· για γη εκτός σχεδίου ο υπολογισμός γίνεται στο έντυπο ΑΑ-ΓΗΣ από την Αρχική Βασική Αξία του δήμου κατά την ΠΟΛ.1310/30.12.1998, όχι από τη ζώνη που καλύπτει το γεωτεμάχιο. Η φορολογητέα βάση είναι η υψηλότερη από το τίμημα του συμβολαίου και την αντικειμενική αξία.
- ◆ **ΕΝΦΙΑ** — Ο ετήσιος φόρος κατοχής ακινήτου. Οφείλεται κάθε έτος κατοχής και μετατρέπει ακόμη και ένα φθηνό γεωτεμάχιο σε πάγιο ετήσιο κόστος. Σε μεταβίβαση από επαχθή αιτία, το άρθρο 60 παράγραφος 1 του νόμου 5104/2024 (ΦΕΚ Α΄ 58/19.4.2024) απαιτεί πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ για τα πέντε προηγούμενα της μεταβίβασης έτη· κατά την παράγραφο 2, ο υποθηκοφύλακας ή το κτηματολογικό γραφείο αρνείται την καταχώριση συμβολαίου στο οποίο δεν επισυνάπτεται.
- ◆ **προσύμφωνο** — Η σύμβαση με την οποία τα μέρη αναλαμβάνουν να συνάψουν αργότερα την οριστική σύμβαση. Το άρθρο 166 ΑΚ την υποβάλλει στον ίδιο τύπο με την οριστική σύμβαση· επειδή το άρθρο 369 ΑΚ απαιτεί συμβολαιογραφικό έγγραφο για σύμβαση που αφορά εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο, το προσύμφωνο ακινήτου συντάσσεται από συμβολαιογράφο. Ιδιωτικό συμφωνητικό κράτησης δεν είναι αυτό το έγγραφο.
- ◆ **αρραβώνας** — Το ποσό που δίνεται κατά την κατάρτιση της σύμβασης ως ασφάλεια εκτέλεσης. Αν δεν συμφωνηθεί αλλιώς, το άρθρο 402 ΑΚ το θεωρεί κάλυψη της ζημίας από μη εκτέλεση· κατά το άρθρο 403 ΑΚ, ο υπαίτιος χάνει ό,τι έδωσε ή, αν το έλαβε, επιστρέφει το διπλάσιο. Η συνέπεια εξαρτάται από την υπαιτιότητα και από το αν η σύμβαση ονομάζει την πληρωμή αρραβώνα, όχι απλώς από την καταβολή χρημάτων.
- ◆ **Δημοτική Επιχείρηση Ύδρευσης και Αποχέτευσης (ΔΕΥΑ)** — Η δημοτική επιχείρηση που απαντά αν φτάνουν ύδρευση και αποχέτευση στο γεωτεμάχιο, και με ποιους όρους.
- ◆ **ΔΕΔΔΗΕ** — Ο διαχειριστής που κοστολογεί και κατασκευάζει τη σύνδεση. Η απόσταση, οι στύλοι και ο τυχόν μετασχηματιστής είναι αυτά που κάνουν τη σύνδεση πενταψήφια.

Πηγή: Οι ελληνικοί πολεοδομικοί, νομικοί όροι και οι όροι δικτύων που χρησιμοποιούνται σε αυτή την αναφορά, σε απλά ελληνικά. · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026

8.6 Γλωσσάρι ελληνικών όρων ακινήτων (συνέχεια)

- ◆ **αυθαίρετο** — Αυθαίρετη κατασκευή ή πολεοδομική παράβαση κατά τους ορισμούς του άρθρου 366 του νόμου 5306/2026 (ΦΕΚ Α΄ 88/8.6.2026). Το άρθρο 367 παράγραφος 1 απαγορεύει και καθιστά απολύτως άκυρη τη μεταβίβαση ή σύσταση εμπράγματος δικαιώματος στο βαρυνόμενο ακίνητο, εκτός αν εφαρμόζεται νόμιμη εξαίρεση ή ολοκληρωμένη υπαγωγή· η μετακύλιση του μελλοντικού κόστους στον αγοραστή δεν υποκαθιστά αυτόν τον έλεγχο.
- ◆ **τακτοποίηση** — Η νόμιμη υπαγωγή αυθαιρέτου που ολοκληρώθηκε έως τις 28.7.2011 σε κατηγορία του άρθρου 383 του νόμου 5306/2026 (ΦΕΚ Α΄ 88/8.6.2026). Κατά το άρθρο 384, η πληρωμή αναστέλλει την κατεδάφιση, τις κυρώσεις και την είσπραξη προστίμων για το διάστημα του Κώδικα ή επιφέρει οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση, ανάλογα με την κατηγορία. Δεν αποτελεί αυτομάτως άδεια νομιμοποίησης.
- ◆ **βεβαίωση μηχανικού** — Η βεβαίωση μηχανικού που προσαρτάται υποχρεωτικά σε εν ζωή μεταβίβαση ή σύσταση εμπράγματος δικαιώματος, ακόμη και για ακίνητο χωρίς κτίσμα, κατά το άρθρο 368 παράγραφος 1 του νόμου 5306/2026 (ΦΕΚ Α΄ 88/8.6.2026). Βεβαιώνει ότι δεν υπάρχει αυθαίρετο ή ότι όσα έχουν καταγραφεί εμπίπτουν στη δηλωμένη διαδρομή και ισχύει δύο μήνες από την υπογραφή κατά την παράγραφο 6. Μην υπογράψετε χωρίς αυτή: όπου παραμένει αυθαίρετη κατασκευή ή πολεοδομική παράβαση, η συνδεδεμένη απαγόρευση του άρθρου 367 παράγραφος 1 καθιστά τη μεταβίβαση απολύτως άκυρη.
- ◆ **Ταυτότητα Κτιρίου** — Ο ηλεκτρονικός φάκελος του κτιρίου· το περιεχόμενό του (άδειες, σχέδια, πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης, κατόψεις πραγματικής κατάστασης και λοιπά στοιχεία) ορίζεται στο άρθρο 343 του νόμου 5306/2026 (ΦΕΚ Α΄ 88/8.6.2026). Για κτίριο ή αυτοτελή διηρημένη ιδιοκτησία κατηγορίας ΙΙ, το άρθρο 344 παράγραφος 2 απαιτεί υποβολή κατά τη μεταβίβαση και υποχρεωτική προσάρτηση της δήλωσης ταυτότητας στο συμβόλαιο.
- ◆ **Natura 2000** — Ο χαρακτηρισμός προσθέτει περιβαλλοντική αξιολόγηση και όρους ανά περιοχή. Δεν είναι αυτόματη απαγόρευση δόμησης, και η αντίθετη εντύπωση κοστίζει καλά ακίνητα.
- ◆ **συντελεστής δόμησης** — Ο συντελεστής που, επί το εμβαδόν, δίνει τη συνολική δομήσιμη επιφάνεια. Ο αριθμός από μόνος του δεν λέει τίποτα πριν γίνει η πράξη.
- ◆ **ΤΠΣ / ΓΠΣ** — Το σχέδιο του δήμου που χαράσσει ζώνες πάνω στη γη, μαζί με την εκτός σχεδίου, και δίνει σε καθεμία επιτρεπόμενες χρήσεις. Από το άρθρο 10 του νόμου 4759/2020 λέγεται Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΤΠΣ), πλέον άρθρο 21 του νόμου 5306/2026 (ΦΕΚ Α΄ 88/8.6.2026)· τα παλαιότερα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ ισχύουν ώπου να τα αντικαταστήσει ΤΠΣ, και η παράγραφος 13 του άρθρου 21 ορίζει ότι όπου η νομοθεσία λέει «Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο» νοείται το ΤΠΣ. Το ΤΧΣ του άρθρου 7 του νόμου 4447/2016 είναι το ίδιο επίπεδο με ονομασία που αποσύρθηκε το 2020.
- ◆ **Προσύμφωνο · προκαταβολή · αρραβώνας** — προκαταβολή: πίστωση τιμήματος/επιστροφή με σύμβαση. αρραβώνας: ασφάλεια υπαιτιότητας (ΑΚ 402–403).
- ◆ **ι.π. (ισοδύναμος πληθυσμός)** — Η μονάδα φορτίου με την οποία διαστασιολογούνται οι οικισμοί λυμάτων.

Πηγή: Οι ελληνικοί πολεοδομικοί, νομικοί όροι και οι όροι δικτύων που χρησιμοποιούνται σε αυτή την αναφορά, σε απλά ελληνικά. · Άντληση 30 Οκτωβρίου 2026