

Μελέτη Τοπογραφικού Διαγράμματος (Κτηματολογίου)

Μελέτη τοπογραφικού διαγράμματος εξαρτημένου στο σύστημα ΕΓΣΑ87 που θα προορίζεται για χρήση στο κτηματολόγιο και θα αφορά το ακίνητο του Κ.Υ. Πύλου, το οποίο αποτελεί ιδιοκτησία της 6^{ης} Υ.ΠΕ. βάσει του Ν.4238/2014 (άρθρο 21 παρ.10).

Το διαγράμματα θα πρέπει να έχει την δυνατότητα υποβολής στο κτηματολογικό γραφείο κατά την φάση της Ανάρτησης (σε έντυπη μορφή ή ηλεκτρονικά) ώστε να καταγραφούν με τρόπο σαφή και αδιαμφισβήτητο τα όρια του δικαιώματος, ενώ θα παραδοθεί σε έντυπη και ηλεκτρονική μορφή (pdf, dwg) και στην Τεχνική Υπηρεσία Της 6^{ης} Υ.ΠΕ..

➤ Γενικά στοιχεία Τοπογραφικού Διαγράμματος:

Το τοπογραφικό διάγραμμα περιλαμβάνει υποχρεωτικώς:

- α) εξάρτηση των κορυφών της ιδιοκτησίας από το ισχύον κρατικό τριγωνομετρικό δίκτυο,
- β) περίγραμμα των υφιστάμενων κτιρίων μονοσήμαντα ορισμένο με ορθογώνιες συντεταγμένες στο κρατικό σύστημα συντεταγμένων,
- γ) πλήρη φωτογραφική αποτύπωση,
- δ) υψομετρική αποτύπωση,
- ε) βεβαίωση της αρμόδιας τεχνικής υπηρεσίας Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.) α' ή β' βαθμού για την οριστική στάθμη του κρασπέδου (βεβαίωση υψομέτρου), όπου απαιτείται.

Ειδικότερα για τις εντός εγκεκριμένου οικοδομικού σχεδίου περιοχές:

- Απόσπασμα του ισχύοντος εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου με απεικόνιση της θέσης του οικοπέδου.
- Το διάταγμα ρυμοτομίας, την απόφαση κύρωσης (για κυρωμένη πράξη εφαρμογής), τους όρους δόμησης, τις χρήσεις γης, τον καθορισμό ρυμοτομικής και οικοδομικής γραμμής.
- Ύπαρξη διατηρητέων και δήλωση αρτιότητας των όμορων ιδιοκτησιών.
- Απόλυτα υψόμετρα των κορυφών του οικοπέδου, των κράσπεδων, της ερυθράς της οδού και του ρείθρου. Υψομετρικές καμπύλες όπου απαιτείται.
- Βεβαίωση του υψομέτρου στο πρόσωπο του οικοπέδου από τον αρμόδιο δήμο.
- Αποτύπωση των πλευρών του οικοδομικού τετραγώνου και των απέναντι ώστε να μπορούν να καθορίζονται οι ρ.γ. και οι ο.γ., καθώς και του κρασπέδου (όπου υπάρχει).
- Χρειάζεται να αναγράφεται ο αριθμός του οικοδομικού τετραγώνου στο οποίο ανήκει το οικόπεδο, οι αριθμοί των όμορων οικοδομικών τετραγώνων, καθώς και το πλάτος των εγκεκριμένων οδών.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΡΕΥΝΑΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ

- 1) Ισχύοντες όροι δόμησης με τις παρεκκλίσεις τους στην περιοχή, διατάγματα όρων δόμησης, ρυμοτομίας και πράξεις εφαρμογής. Αν το οικόπεδο προέρχεται από πράξη εφαρμογής και διαθέτει συντεταγμένες σε σύστημα αναφοράς, διαφορετικό από το ΕΓΣΑ '87, πρέπει να αναφέρονται και οι συντεταγμένες σύμφωνα με αυτό.
- 2) Η ύπαρξη πράξεων τακτοποίησης, ο αριθμός τους, και οι υποχρεώσεις ή/και προσκυρώσεις που προκύπτουν από αυτές
- 3) Η αρτιότητα του οικοπέδου με βάση τον κανόνα, την παρέκκλιση ή με το άρθρο 25 του Ν.1337/83
- 4) Η μέθοδος εφαρμογής της ρυμοτομίας στο διάγραμμα
- 5) Αν το οικόπεδο βρίσκεται εντός ή εκτός αναστολής εκτέλεσης εργασιών
- 6) Το εμβαδόν του οικοπέδου
- 7) Πρόσφατες εγκρίσεις από δασαρχείο, αρχαιολογία, δήμο, εάν απαιτούνται
- 8) Η υψομετρική αφετηρία στην οποία αναφέρονται τα υψόμετρα του σχεδίου
- 9) Αναφέρεται αν διέρχεται πυλώνας υψηλής τάσης της ΔΕΗ ή αγωγός φυσικού αερίου 10)

➤ **Η εργασία σύνταξης Τοπογραφικού Διαγράμματος (Κτηματολογίου) περιλαμβάνει:**

- Υπαίθρια τοπογραφική αποτύπωση των υλοποιημένων ορίων ή των ορίων όπως αυτά προκύπτουν από την εφαρμογή του Σχεδίου Πόλεως , τυχόν Πράξης εφαρμογής ή Αναλογισμού, έπειτα από σχετική έρευνα στις αρμόδιες Υπηρεσίες.
- Υπαίθρια τοπογραφική αποτύπωση όλων των κτισμάτων του ακινήτου που δηλώνονται στο κτηματολόγιο.
- Εφαρμογή των ορίων όπως αποτυπώνονται στην Οικοδομική Άδεια ή στον τίτλο ιδιοκτησίας επί των αποτυπωμένων ορίων και υπολογισμός των συντεταγμένων κορυφών.
- Αντιπαραβολή των υπολογισμένων ορίων με την εσφαλμένη εγγραφή, καθώς και γραφική και αναλυτική υπόδειξη των απαιτούμενων διορθώσεων.
- Σύνταξη τελικού διαγράμματος στο σύστημα του Εθνικού Κτηματολογίου ΕΓΣΑ87, σύμφωνα με τις προδιαγραφές της σχετικής νομοθεσίας.

Οι εργασίες που απαιτούνται για την προετοιμασία του ΤΔΓΜ προς ηλεκτρονική υποβολή είναι οι εξής:

- Επίγεια αποτύπωση των ορίων του γεωτεμαχίου.
- Εντοπισμός του γεωτεμαχίου (ΚΑΕΚ) που ζητείται η διόρθωση των γεωμετρικών του στοιχείων, το οποίο θα είναι το αιτούμενο την διόρθωση γεωτεμάχιο.
- Εντοπισμός των γεωτεμαχίων (ΚΑΕΚ) που επηρεάζονται από την διόρθωση τα οποία θα είναι τα επηρεαζόμενα γεωτεμάχια.

Σύνταξη του ΤΔΓΜ με τις ακόλουθες πληροφορίες:

- την γεωμετρία των γεωτεμαχίων (αιτούμενα την διόρθωση και επηρεαζόμενα) σύμφωνα με την τρέχοντα κτηματολογικά διαγράμματα
- την τελική γεωμετρία του αιτούμενου την διόρθωση γεωτεμαχίου
- τα τμήματα-πολύγωνα όλων των γεωτεμαχίων που συμμετέχουν στην διόρθωση είτε αυτά ζητείται να αποσπαστούν από το αιτούμενο την διόρθωση γεωτεμάχιο, είτε ζητείται να προσαρτηθούν σε αυτό από τα όμορα επηρεαζόμενα γεωτεμάχια.

Δημιουργία ψηφιακού αρχείου του διαγράμματος σύμφωνα με το τεύχος των τεχνικών προδιαγραφών για την δυνατότητα ηλεκτρονικής υποβολής διαγράμματος και τεχνική υποστήριξη για την υποβολή του. Σε περίπτωση παρατηρήσεων ή προβλημάτων κατά την υποβολή που χρήζουν διορθώσεων , ο Μελετητής Μηχανικός οφείλει να παρέχει τις υπηρεσίες του , κάνοντας όλες τις απαραίτητες διορθώσεις-τροποποιήσεις ώστε το τελικό ψηφιακό αρχείο του διαγράμματος να υποβληθεί στο σύστημα.

Εκτός του σχεδιαστικού περιβάλλοντος του ΤΔΓΜ θα πρέπει να υπάρχουν τα εξής στοιχεία:

- Πίνακες με τις αναλυτικές συντεταγμένες (X,Y) των κορυφών, του προς διόρθωση γεωτεμαχίου,
- Πίνακα αρχικών και τελικών εμβαδών όλων των γεωτεμαχίων που συμμετέχουν στην διόρθωση.
- Πίνακα Μεταβολών των γεωτεμαχίων ο οποίος αποτελεί σημαντικό στοιχείο του ΤΔΓΜ, καθώς περιλαμβάνει όλες τις γεωμετρικές μεταβολές για την διαμόρφωση των τελικών γεωτεμαχίων .
- Πίνακας πολεοδομικών διαταγμάτων, όρων και περιορισμών δόμησης της περιοχής του ακινήτου.

Τέλος , αφού προσδιοριστούν τα τελικά όρια του ακινήτου - σύμφωνα και με την Εφαρμογή των εγκεκριμένων ρυμοτομικών γραμμών - θα γίνει χάραξη του τελικού ακινήτου επί εδάφους και **οριοθέτηση** των κορυφών του γηπέδου με πασσάλους .